

대법원 2016. 1. 14 선고 2014다235783, 2014다235790(병합) 판결

[부당이득금반환 · 부당이득금반환]

재판경과

대법원 2016. 1. 14 선고 2014다235783, 2014다235790(병합) 판결

서울고등법원 2014. 10. 16 선고 2014나2001049, 2014나2027102(병합) 판결

수원지방법원 2014. 7. 17 선고 2012가합832 판결

전문

원고, 피상고인 겸 상고인별지 원고(피상고인 겸 상고인) 명단 기재와 같다.

원고, 상고인별지 원고(상고인) 명단 기재와 같다.

원고, 피상고인별지 원고(피상고인) 명단 기재와 같다.

피고, 상고인 겸 피상고인한국토지주택공사

판결 선고 2016. 1. 14.

원심판결 서울고등법원 2014. 10. 16. 선고 2014나2001049, 2014나2027102 (병합) 판결

주문

1. 원심판결 중 별지 원고(피상고인 겸 상고인) 명단 및 원고(상고인) 명단 기재 원고들 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.
2. 피고의 상고를 모두 기각한다.
3. 별지 원고(피상고인) 명단 기재 원고들과 피고 사이에 생긴 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

1. 피고의 상고이유에 관하여

가. 상고이유 제1점에 관하여

원심은, 그 판시와 같은 이유에서 자체개발택지에 건설된 이 사건 아파트의 경우에는 택지비에 구 임대주택법 시행규칙(2011. 6. 9. 국토해양부령 제358호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제9조 제1항 [별표 1] 제2호 라목 2)의 다)의 (1)에 규정된 기간이자 가산될 수 없음을 전제로, 이 사건 주택건설착공일부터 입주자모집공고 후 6개월이 되는 날까지의 기간에 대해서는 택지비에 기간이자를 가산하여야 한다는 피고의 주장을 배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유 주장과 같이 자체개발택지의 택지비 산정에 있어서 기간이자 가산에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

나. 상고이유 제2점에 관하여

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 그 판시와 같은 이유에서 정당한 분양전환가격 산정 시 층별 등가율이 적용되어야 한다는 피고의 주장을 배척한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 분양전환가격 산정 시 층별 등가율의 적용에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

2. 별지 원고(피상고인 겸 상고인) 명단 및 원고(상고인) 명단 기재 원고들의 상고이유 제1점에 관하여

가. 구 임대주택법 시행규칙 제9조 제1항 [별표 1] 제2호 라목 2)의 가)에서는 분양전환가격의 구성요소 중 하나인 택지비의 산정기준에 관하여, 대한주택공사 등이 택지개발촉진법 등 법률에 의하여 개발·공급하는 택지의 경우에는 그 공급가격이라고 규정하고 있는데, 여기에서 '공급가격'이라고 함은 택지가 공급될 당시 시행되는 택지개발촉진법 등 관련 법령에서 정한 택지공급가격에 관한 기준에 위반하지 아니하는 범위 내에서 임대사업자가 택지공급자로부터 실제로 공급받은 택지의 가격을 의미한다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2010다55309 판결 등 참조). 또한 구 임대주택법 시행규칙 제9조 제1항 [별표 1] 등은 대한주택공사 등 공공기관이 스스로 개발한 택지

위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우 택지비를 어떻게 산정하여 분양전환가격에 반영하여야 하는지에 관하여는 아무런 규정을 두고 있지 않으나, 대한주택공사가 스스로 개발한 택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우 그 공공건설임대주택의 분양전환가격에 반영되는 택지비는 구 임대주택법 시행규칙 제9조 제1항 [별표 1]과 택지개발촉진법 등 관련 법령을 유추적용하여 임대주택 건설용지의 조성원가에 택지개발업무처리지침이 정한 할인율을 적용한 택지공급가격이라고 봄이 타당하다(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결 참조).

그런데 ① 구 임대주택법 시행규칙 제9조 제1항 [별표 1] 제2호 라목 2)의 가)는 '택지비'에 관하여 '택지개발촉진법 등 법률에 따라 개발·공급하는 택지의 경우에는 그 공급가격'이라고만 정하고 있을 뿐 택지 조성원가의 산정기준 등에 관하여 아무런 규정을 두고 있지 아니한 점, ② 구 택지개발촉진법(2003. 5. 29. 법률 제6916호로 개정되기 전의 것) 제18조 제3항, 구 택지개발촉진법 시행규칙(2001. 8. 7. 건설교통부령 제292호로 개정되기 전의 것) 제11조 [별표] '택지조성원가산정표'는 택지 조성원가의 구성요소와 산정방식을 구체적으로 정하고 있는데, 택지개발촉진법령은 사업완료 이전 추정 조성원가에 의한 택지공급을 금지하고 있지 아니할 뿐만 아니라 추정 조성원가와 실제 조성원가가 상이한 경우 그 정산에 관한 규정도 두고 있지 아니한 점, ③ 한편 임대사업자가 스스로 택지개발사업에 의하여 조성한 택지 위에 임대주택을 건설한 경우 택지개발촉진법령을 유추적용하여 할인율을 적용하도록 한 취지는 특정한 시점을 기준으로 하여 그 당시 시행 중인 법령에 의한 상한가격으로 택지의 공급을 의제하는 것으로 보이고 적어도 주택건설사업계획승인 시점을 택지 공급이 의제되는 시점으로 볼 수 있을 것인데, 만약 그 시점이 택지조성사업이 완료되기 이전이라면 그 당시에는 실제 조성원가가 존재할 수 없으므로 사전에 산출한 추정 조성원가에 의할 수밖에 없는 점 등을 종합하여 보면, 임대사업자가 스스로 택지를 개발하여 공공건설임대주택을 건설한 경우 추정 조성원가 산정 과정에 택지개발촉진법 등 관련 법령에서 정한 택지공급가격에 관한 기준에 위반되는 등의 특별한 사정이 없는 한, 택지공급이 의제되는 시점에 존재하는 추정 조성원가에 할인율을 적용하여 택지비를 산정하였다고 하여 이를 택지개발촉진법령 또는 임대주택법령에 위반된다고 볼 수 없다.

따라서 사후적으로 확정된 실제 조성원가가 추정 조성원가에 미치지 못하여 추정 조성원가 중 실제 조성원가를 초과하는 부분이 분양전환가격에 반영되었다 하더라도 그 범위 내에서 분양전환계약이 무효라고 볼 수 없고, 또한 같은 이유에서 사후적으로 확정된 실제 조성원가가 추정 조성원가보다 더 높은 경우에도 당초 분양전환가격 산정의 기초가 된 추정 조성원가보다 실제 조성원가가 더 높음을 들어 실제 조성원가를 기초로 택지비를 산정해야 한다고 주장하는 것도 허용될 수 없다.

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면, ① 대한주택공사(피고는 한국토지주택공사법에 따라 2009. 10. 1. 대한주택공사의 권리·의무를 포괄적으로 승계하였다. 이하에서는 포괄승계 전·후를 가리지 않고 모두 '피고'라고만 한다)는 2000. 12. 30. GC지구 택지개발사업에 대하여 택지개발실시계획 승인을 받고, 2001. 1. 8. 위 택지개발지구 내에 있는 이 사건 아파트 부지에 공공임대아파트 7개동 414세대인 이 사건 아파트를 신축하는 내용의 주택건설사업계획을 승인받은 사실, ② 피고는 2003. 11. 5.경 이 사건 아파트에 관하여 최초 입주자모집공고를 하면서, 이 사건 아파트 부지의 추정 조성원가 11,417,870,000원을 기초로 택지비를 산정하여 이 사건 아파트의 분양전환가격을 공고한 사실, ③ 피고는 임대무기간이 경과한 후인 2011. 5.경 분양전환시기가 도래하자 별지 원고(피상고인 겸 상고인) 명단 및 원고(상고인) 명단 기재 원고들(이하 '상고한 원고들'이라고 한다)과 이 사건 아파트에 관한 각 분양계약(이하 '이 사건 각 분양계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 그 분양전환가격의 산정 과정에서 위와 같이 입주자모집공고를 하면서 공고한 추정 조성원가 11,417,870,000원을 기초로 택지비를 산정한 다음 이에 따라 분양전환가격을 산정한 사실을 알 수 있다.

이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고가 이 사건 각 분양계약을 체결하면서 추정 조성원가 11,417,870,000원을 기초로 택지비를 산정한 다음 이에 따라 분양전환가격을 산정하였다고 하더라도 그 분양전환가격 중 택지비에 관한 산정 방식이 위법하다고 할 수 없다. 그럼에도 원심은 구 임대주택법 시행규칙 제9조 제1항 [별표 1] 제2호 라목 2)의 가)에 규정된 '택지비'가 실제 조성원가만을 의미한다고 본 나머지 이 사건 아파트 부지의 실제 조성원가가 13,776,309,047원이므로 이 사건 아파트의 정당한 분양전환가격을 산정함에 있어 반영되는 택지비는 9,643,416,332원(13,776,309,047원 × 0.7)이라고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는

분양전환가격의 구성요소 중 택지비 산정에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.
이 점을 지적하는 취지의 상고한 원고들의 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 상고한 원고들의 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 상고한 원고들 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고의 상고를 모두 기각하고, 별지 원고(피상고인) 명단 기재 원고들과 피고 사이에 생긴 상고비용은 피고가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관박상옥

대법관이상훈

주심대법관김창석

대법관조희대

별지