

대법원 2016. 12. 1 선고 2014다234285 판결 [부당이득금반환] [미간행]

판시사항

자기자본비용이 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비인 ‘실제로 투입된 건축비’에 포함되는지 여부(소극)

참조조문

구 임대주택법 시행규칙(2008. 6. 20. 국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것) 제3조의3 제1항 [별표 1](현행 공공주택 특별법 시행규칙 제40조 [별표 7] 참조)

재판경과

대구고등법원 2017. 5. 17 선고 2016나26991 판결

대법원 2016. 12. 1 선고 2014다234285 판결

대구고등법원 2014. 11. 12 선고 2014나20722 판결

대구지방법원 서부지원 2014. 2. 20 선고 2012가합1512 판결

참 조 판 례

대법원 2015. 12. 23. 선고 2014다17206 판결(공2016상, 205)

전 문

【원고(선정당사자), 상고인】 원고

(소송대리인 법무법인 해강 담당변호사 이수철 외 2인)

【피고, 피상고인】 한국토지주택공사

(소송대리인 법무법인 경연 담당변호사 정은진 외 3인)

【원심판결】 대구고법 2014. 11. 12. 선고 2014나20722 판결

주 문

원심판결 중 원고(선정당사자) 패소 부분을 파기하고, 사건을 대구고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심은, 구 임대주택법(2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정되기 전의 것) 제15조 제1항, 제3항, 구 임대주택법 시행령(2008. 6. 20. 대통령령 제20849호로 전부 개정되기 전의 것) 제13조

제3항, 구 임대주택법 시행규칙(2008. 6. 20. 국토해양부령 제19호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 임대주택법 시행규칙’이라고 한다) 제3조의3 제1항 [별표 1]에 따라 분양전환가격을 산정할 때 기초가 되는 건축비로서 표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비(이하 ‘실제 건축비’라고 한다)는 사업자가 실제로 건축을 하는 데 투입된 비용 전부를 의미하는 것이고, 피고가 이 ○○아파트 건축에 그 입주자 모집 공고일 당시의 재무제표상 자기자본비율과 동일한 비율로 투입하였다고 볼 수 있는 자기자본에 대한 비용도 실제 건축비에 포함된다고 판단하였다.

2. 그러나① 타인의 자본을 임대주택 건설에 투입하기 위해서는 이자라는 비용이 발생하는 반면, 자기자본을 건설에 투입하는 경우에는 이러한 비용이 발생하지 아니하므로 양자를 달리 취급함이 합리적인 점, ② 기업회계기준에서도 자기자본비용을 금융비용으로 산정하지 아니하고, 자기자본비용이 경제학적 의미에서 기회비용에 해당한다고 하더라도 해당 임대주택 건축에 실제 투입된 비용으로 보기는 어려운 점, ③ 구 임대주택법 시행규칙 [별표 1]이 건축비와 택지비를 각기 다른 기준에 의하여 산정하도록 정하고 있으므로, 택지개발촉진법령의 규정에 의하여 택지비에 자기자본비용이 산입된다고 하더라도 이러한 규정이 없는 건축비의 산정방법을 택지비의 그것과 동일하게 보아야 할 필요는 없는 점 등을 고려하면, 자기자본비용이 실제 건축비에 포함된다고 볼 수 없다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2014다17206 판결 참조).

그런데도 자기자본비용이 실제 건축비에 포함된다고 보아 실제 건축비를 산정한 원심의 판단에는 구 임대주택법 시행규칙이 정한 ‘건축비’의 해석·적용에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 그러므로 원심판결 중 원고(선정당사자) 패소 부분을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이기택(재판장) 김용덕 김신(주심) 김소영

[[별 지] 선정자 명단: 생략]

