

대법원 2019. 2. 14 선고 2015다23819 판결 [부당이득금반환 등]

재판경과

대법원 2019. 2. 14 선고 2015다23819 판결

서울고등법원 2014. 10. 31 선고 2013나25790, 2013나25806(병합) 판결

서울중앙지방법원 2013. 1. 11 선고 2010가합2065, 32868 판결

전문

주위적 원고, 상고인별지1 주위적 원고 명단 기재와 같다.

예비적 원고, 상고인별지2 예비적 원고 명단 기재와 같다.

주위적, 예비적 원고들 소송대리인 법무법인 평안 담당변호사 안대희, 김도희

법무법인 공화 담당변호사 이경환, 김지수

피고, 피상고인1. 대한민국

2. 한국토지주택공사

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 정기돈, 남궁주현

피고들 보조참가인 주식회사 한국감정원

판결 선고 2019. 2. 14.

원심판결 서울고등법원 2014. 10. 31. 선고 2013나25790, 2013나25806(병합) 판결

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 주위적 및 예비적 원고들이 부담한다.

N

이 유

1. 관련 규정의 요지

가. 구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것) 제68조, 구 주택법 시행령(2007. 7. 30. 대통령령 제20208호로 개정되기 전의 것) 제95조 제4항은 건설교통부장관은 공공택지 안에서 건설·공급되는 주거전용면적 85㎡를 초과하는 분양가상한제 적용주택을 공급받고자 하는 자에 대하여 제2종 국민주택채권을 매입하도록 할 수 있다고 규정하면서, 제2종 국민주택채권의 매입기준·매입절차 및 매입의 효력 등에 관하여는 건설교통부령으로 정하도록 하였다.

나. 이에 따라 구 주택공급에 관한 규칙(2007. 8. 24. 건설교통부령 제577호로 개정되기 전의 것) 제12조의2는 제2종 국민주택채권 매입대상 주택의 공급에 관하여 다음과 같은 내용을 규정하였다.

① 주택건설사업주체가 제2종 국민주택채권을 매입하여야 하는 주택을 공급하는 경우에는 순위별로 입주자를 선정하되, 제2종 국민주택채권 매입예정액이 많은 자를 우선하여 입주자로 선정하여야 한다(제1항).

② 국가·지방자치단체·대한주택공사 및 지방공사(이하 '국가 등'이라고 한다)가 사업주체인 때에는 국가 등은 채권매입예정액의 상한액을 정하여 입주자모집 공고안에 명시하여야 한다(제2항).

③ 제2항에 따른 채권매입예정액의 상한액은 그 주택의 분양가격과 채권의 예상손실금액을 합한 금액이 인근 지역의 주택매매가격의 90% 이상이 되도록 정하여야 하며, 구체적인 산정방법은 다음과 같다(제3항).

매입예정 상한액 = [인근 주택매매가격 × (0.9 내지 1) - 분양가격]/채권예상손실율

다. 한편 위 구 주택공급에 관한 규칙 제12조의2 제3항의 '인근 주택매매가격'에 관하여는 「제2종 국민주택채권입찰제도 시행지침」(2006. 7. 21. 건설교통부장관 제정, 이하 '이 사건 지침'이라고

한다)에서 아래와 같은 취지로 정하였는바, 그 내용을 요약하면, '인근 주택매매가격'이란 '채권매입대상인 당해 주택의 공급면적(전용면적 + 주거공용면적) $\pm 6\text{m}^2$ 의 범위 내에 있는 공동주택의 평균가격'에 일정한 수정을 가한 가격이다.

- ① 인근 주택매매가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 공시된 공동주택가격의 주택규모별 평균가격을 아파트가격상승률 등을 고려하여 수정한 가격으로 정한다(제5조 제1항).
- ② 위 주택매매가격은 채권매입대상이 되는 당해 주택의 규모와 유사한 규모를 가진 주택의 m^2 당 가격을 기준으로 하되, 유사한 규모는 '당해 주택의 규모 $\pm 6\text{m}^2$ '의 범위로 산정한다(제6조 제1항).
- ③ [별지 제1호 서식]은 "주택규모 : 주택공급면적(전용면적 + 주거공용)을 m^2 단위로 표시, 소수점 절사"라고 정하였다.

2. 법률유보원칙 위반 상고이유 주장에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 구 주택법령과 구 주택공급에 관한 규칙 등의 관련 조항에 따르면 제2종 국민주택채권의 매입기준과 채권매입예정액의 상한을 산정하는 구체적인 기준들이 규정되어 있다. 따라서 채권매입예정액 상한을 정하는 산식 중 '인근 주택매매가격'의 구체적인 산정방법에 관하여 위 법령에서 더 상세한 산정기준에 관한 규정을 두고 있지 않다고 하더라도, 그러한 사정만으로 헌법상 법률유보원칙에 위반된다고 볼 수는 없다. 나아가 인근 주택매매가격의 구체적 산정방식에 관하여는 국가 등에게 어느 정도 재량을 부여하여 수시로 변화하는 경제 및 행정 현실에 맞는 탄력적인 판단을 하도록 할 필요도 인정된다.

그러므로 위 규정들과 그에 기초하여 채권매입예정액 상한을 산정한 조치가 법률유보원칙에 위배된다는 취지의 상고이유 주장은 받아들일 수 없다.

3. 나머지 상고이유 주장에 관한 판단

가. 원심은, 적법하게 채택한 증거에 의하여 아래와 같은 사실을 인정하였다.

- (1) 주위적 원고들은 2006. 11.경 대한주택공사(나중에 피고 한국토지주택공사가 대한주택공사의 권리·의무를 포괄승계하였다, 이하 대한주택공사와 피고 한국토지주택공사를 구별하지 아니하고 모두 '피고 공사'라고 한다)로부터 성남시 분당구 A 일대 공공택지에 조성된 이른바 'B신도시' 내에서

전용면적 85㎡를 초과하는 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 분양받았거나 그 수분양자 지위를 양수 또는 승계하였다. 예비적 원고들은 이 사건 아파트에 관한 등기를 마치기 전 피고 공사의 동의를 받아 자신의 남편 또는 아내인 주위적 원고들 중 일부로부터 이 사건 아파트에 관한 분양계약상 지위 중 일부를 이전받았다(이하 주위적, 예비적 원고들을 합하여 '원고들'이라고 한다).

(2) 피고 공사는 2006. 8.경 피고들 보조참가인(이하 '참가인'이라고 한다)에게 성남시 전체의 주택가격 정보를 요청하였다. 참가인은 당시 시행 중이던 주택공급에 관한 규칙이 정한 주택공급면적 산정방식을 토대로 주택가격을 조사하여 2006. 8. 17. 피고 공사에게 주택가격 정보를 제공하였다. 피고 공사는 위 주택가격 정보에 기초하여 '인근 주택매매가격'을 정하고, 그에 따라 채권매입예정 상한액을 산정하여, 2006. 8. 24.경 이 사건 아파트 입주자 모집공고를 할 때 이를 명시하였다.

(3) 피고 공사는 위 모집공고에 따라 이 사건 아파트에 관한 청약을 받아 당첨자를 정하여 분양계약을 체결하였다. B신도시 내 청약 경쟁이 치열하여 당시 분양 당첨자들은 모두 공고된 상한액까지 채권을 매입하였다.

나. 원심은 위와 같은 사실을 전제로 다음과 같이 판단하였다.

(1) 피고 공사에 대한 불법행위 또는 채무불이행을 이유로 하는 손해배상청구에 관한 판단 이 사건 지침에서 주택규모에 관하여 '주택공급면적(전용면적 + 주거공용면적)을 ㎡ 단위로 표시(소수점 이하 버림)한 것'이라는 규정을 두었을 뿐, 그 주택공급면적을 조사 대상이 된 아파트 등의 주택이 분양되었을 당시 시행 중이던 주택공급에 관한 규칙에서 정한 '공용면적'의 정의에 따라 산정해야 하는지, 아니면 이 사건 아파트가 분양될 당시 시행 중이던 주택공급에 관한 규칙에서 정한 '공용면적'의 정의에 따라 다시 산정해야 하는지에 관하여 명확한 규정이 없는 점 등에 비추어, 이 사건 지침의 '주택공급면적'을 어떻게 파악하여야 하는지에 관하여 합리적 범위 내에서 피고 공사에게 재량이 인정된다. 그런데 참가인이 피고 공사에 제공한 주택가격 정보의 주택공급면적 산정방식이 현저하게 불합리하다고 보기 어려우므로, 이를 기초로 이루어진 피고 공사의 채권매입예정 상한액 산정이 위법하다고 볼 수 없다. 또한 피고 공사가 분양계약 체결 전에 원고들에게 채권매입예정 상한액 산정방식을 고지하여야 할 신의칙상 의무가 있다고 보기도 어렵다. 따라서 피고 공사가 원고들에게 어떠한 불법행위 또는 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 진다고 볼 수 없다.

(2) 피고 대한민국에 대한 부당이득반환청구에 관한 판단 원고들이 피고 공사와 분양계약을 체결한 데에 주택공급면적 산정방식 또는 채권매입예정 상한액 결정방식에 관하여 어떠한 착오를 일으켰다고 하더라도 이는 분양계약의 내용에 대한 착오가 아니라 동기의 착오에 불과하다. 원고들이 피고 공사와 분양계약을 체결하거나 제2종 국민주택채권을 매입할 당시 위와 같은 동기가 피고 대한민국에게 표시되었다고 보기 어렵고, 피고들이 채권매입예정 상한액의 산정방식에 관하여 원고들의 착오를 유발하였다고 인정하기도 어렵다. 따라서 원고들이 피고 공사와 사이의 분양계약을 일부 취소할 수 있다거나 피고 대한민국이 원고들에게 부당이득반환책임을 진다고 볼 수 없다. 다. 원심판결 이유를 앞에서 본 법령과 이 사건 지침 및 관련 법리에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 이 사건 지침의 법적 성격에 관한 법리를 오해하거나, 재량권 일탈·남용, 계약체결상의 과실 및 이행보조자, 신의칙상 고지의무, 유발된 동기의 착오 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관권순일

대법관이기택

주심대법관박정화

대법관김선수

별지