

서울고등법원 2023. 7. 21 선고 2017나2074062 판결 [부당이득금 반환]

재판경과

대법원 2024. 4. 12 선고 2023다267294 판결

서울고등법원 2023. 7. 21 선고 2017나2074062 판결

서울중앙지방법원 2017. 11. 9 선고 2014가합572708 판결

전문

원고(선정당사자), 피항소인 겸 항소인A

소송대리인 변호사 이우만

피고, 항소인 겸 피항소인주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 클라스

담당변호사 엄건용, 최정현

변론 종결2023. 6. 23.

판결 선고2023. 7. 21.

제1심판결서울중앙지방법원 2017. 11. 9. 선고 2014가합572708 판결

주문

1. 이 법원에서 확장된 청구를 청구를 포함하여 제1심판결 중 원고(선정당사자) 및 선정자들에 대한 부분을 아래와 같이 변경한다.

가. 피고는 별지2 '청구금액 및 인용금액표' 중 '선정자'란 기재 원고(선정당사자) 및 선정자들에게

같은 별지 중 '인용금액'란 기재 해당 각 돈 및 그 중

(1) 같은 별지 중 '소장 청구금액'란 기재 해당 각 돈에 대하여 2014. 10. 21.부터,

(2) 같은 별지 중 '1심 증액된 청구'란 기재 해당 각 돈에 대하여 2017. 9. 26.부터,

(3) 같은 별지 중 '당심 증액된 청구 중 인용금액'란 기재 해당 각 돈에 대하여 2023. 3. 17.부터,

각 2023. 7. 21.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고(선정당사자) 및 선정자들의 나머지 청구를 모두 기각한다.

2. 소송 총비용 중 10%는 원고(선정당사자)가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 별지2 '청구금액 및 인용금액표' 중 '선정자'란 기재 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다) 및 선정자들에게 같은 별지 중 '청구금액'란 기재 해당 각 돈 및 그 중 '소장 청구금액'란 기재 해당 각 돈에 대하여 2014. 10. 21.부터, 같은 별지 중 '1심 증액된 청구금액'란 기재 해당 각 돈에 대하여 2017. 9. 26.부터, 같은 별지 중 '당심 증액된 청구금액'란 기재 해당 각 돈에 대하여 2023. 3. 15.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라(원고 및 선정자들은 이 법원에서 청구취지를 확장하였다).

2. 항소취지

가. 원고 및 선정자들

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 원고 및 선정자들 패소 부분을 취소한다.

피고는 원고 및 선정자들에게 각 243,360원 및 이에 대하여 2017. 9. 26.부터 2017. 11. 9.까지는

연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소한다. 위 취소 부분에 해당하는 원고 및 선정자들의 각 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 공공 임대아파트의 건설과 임대

1) C 주식회사(이후 최초 사업계획승인 당시 D 주식회사로 상호가 변경되었다, 이하 'B'이라 한다)는 2001. 9. 26. 한국토지주택공사(이하 'KTH'라 한다)로부터 동두천시 E 대지 14,596.2㎡(이하 '이 사건 대지'라 한다)를 60㎡ 이상 85㎡ 이하 공동주택 건설용지 용도로 5,238,171,000원에 매수하는 매매계약을 체결하고, 한국토지주택공사에게 2001. 9. 26. 523,817,100원을, 2002. 11. 19. 잔금 3,927,379,700원을 지급하여, 선납할인금 786,974,200원을 제외한 매매대금 4,451,196,800원 지급하였다.

2) B은 2001. 11. 23. 동두천시장으로부터 이 사건 대지에 298세대의 의무임대기간 5년인 아파트 11개동(이하 '이 사건 아파트'라 한다)와 부대시설 등을 건설하는 주택건설사업계획 승인을 받고 2002. 12.경 착공하였다.

3) 이후 B은 2004. 1. 5.까지 세 차례 당초 사업계획승인에서 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률 등을 변경하여 위 주택건설사업계획의 변경승인을 받았다. 최종 승인된 주택건설사업계획상 이 사건 아파트의 공급면적 등 개요는 아래 면적표 기재와 같다.

면적표

84.9842	20.8096	105.7938	2.4888	21.8507	24.3395	298	130.1333
---------	---------	----------	--------	---------	---------	-----	----------

4) B은 이 사건 아파트의 신축공사가 진행 중이던 2004. 5. 3. 이 사건 아파트에 대한 입주자모집공고를 하고 그 무렵 원고 및 선정자들2)에게 이 사건 아파트 중 별지2 '청구금액 및 인용금액표'의 '동', '호수'란 기재 해당 각 아파트(이하 '이 사건 해당 임대주택'이라 한다)를 임대하였다. B은 2004. 7. 23. 이 사건 아파트에 대한 사용승인을 받았고 원고 및 선정자들은 그 무렵부터 이 사건 해당 임대주택에서 거주하여 왔다.

나. 피고의 설립 및 포괄승계 등

1) 피고는 2009. 12. 30. B으로부터 분할되어 설립되었고, 이에 따라 B의 주택사업 부문에 관한 모든 권리와 의무를 승계함으로써, 이 사건 아파트에 관한 권리와 의무도 승계하였다(이하 B으로부터의 분할된 전·후를 불문하고 '피고'라 한다)

2) 한편, 망 F는 원고 및 제1심 공동원고(선정당사자) G을 이 사건 소송을 위한 선정자로 선정한 다음 소 제기 전에 사망하였는데, 선정당사자이던 원고 및 위 G과 그로부터 소송위임을 받은 제1심 소송대리인은 선정자 중 F가 사망한 것을 간과하고 F를 선정자 중 1인으로 표시하여 이 사건 소를 제기하였다.3) 망 F의 사망에 따라 그 상속인들인 배우자 선정자 H(상속지분 3/7), 자녀 선정자 I, J(상속지분 각 2/7)이 각 상속지분에 따라 망 F의 재산을 상속하였다.

다. 분양전환 및 분양계약 체결

1) 이 사건 아파트의 임차인대표회의는 2011. 10. 25. 동두천시장에게 이 사건 아파트에 대한 분양전환승인신청을 하였고, 2011. 10. 28. 동두천시장으로부터 이 사건 아파트 298세대에 관하여 분양전환가격을 별지2 '청구금액 및 인용금액표' 중 '피고 수령 분양전환대금'란 기재 해당 각 돈으로 정할 것 등을 내용으로 하는 분양전환승인을 받았다.

2) 이에 따라 피고는 2011. 12.경부터 원고 및 선정자들과 이들이 임차한 이 사건 해당 임대주택에 관하여 위와 같이 정해진 분양전환가격을 분양대금으로 한 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고 및 선정자들은 그 무렵 피고에게 위 분양대금을 각각 납부하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 갑 제13호증, 갑 제40호증, 갑 제41호증, 을 제14호증 내지 을 제16호증의 각 기재, 제1심법원의 한국토지주택공사에 대한 사실조회 회보결과, 변론 전체의 취지

2. 원고 및 선정자들의 주장

피고는 이 사건 아파트의 분양전환 당시 시행되던 임대주택법 등 관련 법령에 따라 '실제 투입한 건축비'를 기준으로 '건설원가'와 '산정가격'을 계산하여 분양전환가격을 산정함에 있어 임대주택법 등 관련 법령에 정해진 기준에 따라 그 가격을 산정하여야 하는데도 원고 및 선정자들과 사이에 이 사건 분양계약을 체결할 당시 법령에 정해진 기준을 초과한 돈을 분양대금으로 산정하여 이를 지급받았으므로, 이 사건 분양계약 중 정당한 분양전환가격을 초과한 부분은 무효이다. 따라서 피고는 원고 및 선정자들에게 정당한 분양전환가격을 초과하여 분양대금으로 지급 받은 별지2 '청구금액 및 인용금액표' 중 '청구금액'란 기재 각 해당 금원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 분양전환가격 산정기준 관련 법령 규정의 강행법규성 및 이 사건에의 적용

1) 이 사건 아파트의 분양전환 당시 시행되던 구 임대주택법(2012. 1. 26. 법률 제11242호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법'이라 한다), 구 임대주택법 시행령(2012. 2. 2. 대통령령 제23584호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법 시행령'이라 한다), 구 임대주택법 시행규칙(2012. 2. 3. 국토해양부령 제441호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법 시행규칙'이라 한다), 구 주택공급에 관한 규칙(2012. 2. 27. 국토해양부령 제446호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택공급규칙'이라 한다) 등 관련 법령은 임대주택의 건설을 촉진하고 국민 주거생활의 안정을 도모하는 것을 입법 목적으로 하고 있고, 그 목적을 달성하기 위해 임대사업자에게 각종 지원을 하는 한편 각종 제한을 부과하고 있다. 특히 임대의무기간 경과 후 무주택 임차인에게 임대주택의 우선분양전환권을 인정하고 분양전환가격의 산정기준을 상세히 규정함으로써 임대사업자가 자의적으로 분양전환가격을 정하는 것을 방지하고 합리적인 분양전환가격에 임대주택의 분양이 이루어지도록 하고 있다. 따라서 이러한 분양전환가격 산정기준에 관한 임대주택법 등 관련 법령의 규정은 강행법규에 해당하고, 그 산정기준에 따른 금액을 초과한 분양전환가격으로 분양계약이 체결되었다면 그 분양계약은 위 산정기준에 따른 정당한 금액을 초과하는 범위에서 무효이다(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결, 대법원 2017. 11. 9. 선고 2015다44274 판결 등 참조).

임대주택법이 2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정됨에 따라 분양전환승인제도(제21조 제3항, 제4항)가 신설되어, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사를 제외한 임대사업자(이하 '민간 임대사업자'라 한다)는 공공건설임대주택을 분양전환할 때 시장·군수·구청장(이하 '시장 등'이라 한다)의 분양전환승인을 받아야 한다. 시장 등은 해당 임대주택이 임대임무기간 경과 등으로 분양전환 요건을 충족하는지 여부와 분양전환승인신청서에 기재된 분양전환가격이 임대주택법 등 관련 법령의 규정에 따라 적법하게 산정되었는지를 심사하여 승인하여야 한다(대법원 2015. 3. 26. 선고 2012두20304 판결 참조). 앞서 본 임대주택 분양전환계약에 관한 일부 무효의 법리는 이와 같이 민간 임대사업자가 시장 등의 분양전환승인을 거쳐 분양전환을 한 경우에도 마찬가지로 적용된다. 따라서 민간 임대사업자가 시장 등의 분양전환승인을 거쳐 우선분양전환권자인 임차인으로부터 지급받은 분양대금이 임대주택법 등 관련 법령에 따라 산정한 분양전환가격을 초과한다면 그 초과하는 범위에서 분양계약은 무효이고, 민간 임대사업자는 임차인에게 초과 범위에 해당하는 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다(대법원 2020. 8. 27. 선고 2017다211481 판결, 대법원 2020. 10. 15. 선고 2016다275471 판결 등 참조).

2) 피고는 민간 임대사업자로서 관할관청으로부터 분양전환승인을 받아 원고 및 선정자들과 이 사건 분양계약을 체결하였으므로, 피고가 산정한 분양전환가격이 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정에 따라 산정한 정당한 분양전환가격을 초과한다면 그 초과하는 범위에서 이 사건 분양계약은 무효이므로, 피고가 원고 및 선정자들로부터 받은 분양대금 중 정당한 분양전환가격을 초과하는 부분은 부당이득에 해당한다. 따라서 피고는 원고 및 선정자들에게 그 초과분의 분양대금을 반환할 의무가 있다.

3) 그러나 우선분양전환대상자 자격을 갖추지 아니한 일반 임차인들과 분양전환계약을 체결하는 경우에는 피고가 구 임대주택법 제21조 제10항에 따른 분양전환가격을 준수하여 분양전환계약을 체결할 의무가 존재하지 않는다. 원고 및 선정자들 중 우선분양전환대상자 자격을 갖추지 못한 원고 및 선정자들은 피고가 위 관련 법령에 따라 계산된 분양전환가격을 초과하여 분양대금을 수령하였다 하더라도 그 초과분에 관하여 분양전환계약이 일부 무효가 된다고 볼 수 없어, 그 초과분이 법률상 원인 없는 부당이득이 되지 않는다. 피고는 원고 및 선정자들 중 일부가 우선분양전환대상자 자격을

갖추지 아니하였다고 주장하는바, 원고 및 선정자들이 우선분양전환대상자 자격을 갖추었는지 여부를 먼저 살핀다.

나. 원고 및 선정자들이 우선분양전환 대상자 자격을 갖추었는지 여부

1) 무주택 요건 가) 관련 법리

(1) 구 임대주택법 제21조 제1항은 '임대사업자가 임대무기간이 지난 후 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다'고 규정하면서, 제1호에서 '입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인'을 규정하고, 제4호에서 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인'을 규정하고 있다. 이 때 같은 항 제4호의 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우'라 함은 구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우'를 의미한다. 구 주택공급규칙 제10조 제6항과 같은 규칙 제4조, 제11조부터 제13조 등 구 주택공급규칙의 조항을 종합하여 보면, 구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우란, 주택의 입주자를 구 주택공급규칙 제11조부터 제13조까지의 방법으로 선정하였지만 공급되는 주택 수에 비하여 주택공급을 신청하는 사람이 적어서 발생한 남은 주택에 대하여 사업주체가 구 주택공급규칙 제4조의 적용을 배제하고 선착순의 방법으로 공급하였을 때 선정된 입주자를 의미한다. 입주 전 해지 세대 입주자는 구 주택공급규칙 제11조부터 제13조까지의 방법으로 선정되어 계약까지 체결한 입주자가 계약을 해지한 주택에 대하여 다시 입주자로 선정된 사람이므로 남은 주택에 대하여 선정된 입주자가 아니다. 따라서 입주 전 해지 세대 입주자는 구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에 해당하지 아니하여 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호의 적용을 받는 임차인이 될 수 없다(대법원 2023. 2. 2. 선고 2020다265112 판결 등 참조).

(2) 무주택자의 의미

구 임대주택법 등 관련 법령은 국민주택 등의 공급대상을 원칙적으로 '무주택 세대주'로 엄격히 한정함과 동시에 입주자 본인뿐만 아니라 다른 세대원이 주택을 소유하게 되는 경우에도 해당 임대주택을 명도하도록 규정하고 있으므로, 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호, 제4호에 정한

'무주택자인 임차인'은 '임차인이 속한 세대의 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 임차인'을 의미한다고 해석함이 타당하다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2014다75462 판결 등 참조).

(3) 무주택 요건의 유지기간

(가) 임차인이 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호에 따라 우선분양전환 대상자의 자격을 갖추기 위해서는 우선 '입주일 이후부터 분양전환 당시까지 계속 무주택자'여야 한다.

(나) 한편, 구 주택공급규칙 제10조 제6항은 선착순의 방법에 의하여 입주자를 선정하는 경우에는 무주택자일 것을 요구하고 있지 아니하고, 구 임대주택법 시행령 제26조 제1항 제7호는 임차인이 임대차계약기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우 임대사업자가 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 계약갱신을 거절할 수 있도록 하면서도 임차인이 임차권을 선착순의 방법으로 취득한 경우를 제외하고 있다. 위와 같은 관련 규정의 취지를 종합하면, 임차인이 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우에는 분양전환 당시까지 소유주택을 처분하여 무주택자가 되면 임대주택을 우선분양전환받을 수 있다(대법원 2015. 2. 26. 선고 2014도14871 판결 등 참조).

나) 원고 및 선정자별 판단

(1) 피고 주장의 요지

피고는 원고 및 선정자들 중 별지3 '목록(무주택 요건 판단 관련)' 중 '선정자'란 기재 선정자들(이하 편의상 '제1 선정자들'이라 한다)이 무주택 요건을 갖추지 못하였다고 주장한다(피고는, 피고 제출의 2022. 4. 29.자 준비서면에 첨부된 '무주택 요건 결여 원고들 명단'을 통해 '무주택 요건'을 갖추지 못하였다고 다투는 선정자들 명단을 최종적으로 정리하였다. 피고는 제1 선정자들 외에는 원고와 제1 선정자들을 제외한 나머지 선정자들이 우선분양전환 대상자의 자격을 갖추는 데에 필요한 무주택 요건을 갖춘 점에 대하여 다투지 아니하므로, 이들의 경우 무주택 요건을 갖춘 것으로 판단한다). 또한 피고는 이 사건 아파트의 입주자모집 과정에서 위 입주자모집공고 외에 별도의 공개모집절차를 거친 적이 없으므로, 제1 선정자들 중 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호 '선착순 세대' 규정의 적용을 받는 선정자들은 없다는 취지로 주장한다.

(2) 인정사실

갑 제2호증, 갑 제13호증, 갑 제17호증 내지 갑 제38호증, 갑 제42호증, 갑 제43호증, 을 제10호증, 을 제16호증의 각 기재와 이 법원의 L 행정복지센터에 대한 사실조회 회보결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 아래 각 사실을 인정할 수 있다.

(가) 이 사건 아파트 32평형 298세대에 관한 최초 입주자모집공고일인 2004. 5. 3. 당시 공급신청자격은 '동두천시 주택건설지역에 거주하거나 수도권(서울, 인천 및 경기도) 지역에 거주하는 세대주로서 청약자 본인·배우자 및 세대주 전원이 입주자모집공고일부터 입주시까지 무주택 세대주인 자'이다. 위 입주자모집공고 상 특별공급 대상자는 '구 주택공급규칙 제19조 제1항에 해당하는 자'이고, 특별공급 신청자는 일반공급 신청이 불가하며 특별공급분의 신청 미달 시 일반공급으로 전환하고, 일반공급은 정해진 순위인 1순위 내지 3순위의 순위에 따라 청약 접수하되, 최종순위까지 미달된 경우에는 거주지역 구분 없이 선착순 방법에 의해 접수하도록 정하였다.

(나) 이 사건 아파트의 구체적인 공급일정에 대하여 보면, 특별공급의 경우 2004. 5. 7.에, 일반공급은 1순위 2004. 5. 10.에, 2순위 2004. 5. 11.에, 3순위 2004. 5. 12.에 각 청약접수를 하고, 2004. 5. 14. 동호수추첨 및 당첨자발표를 하며, 위 청약 당첨자와의 계약은 2004. 5. 19.부터 같은 달 21일까지 사이에, 일반공급 최종순위까지 미달된 경우 이루어지는 선착순계약은 2004. 5. 15.부터 각 체결하도록 되어 있다. 이 사건 아파트의 입주지정 기간은 2004. 7. 27.부터 2004. 8. 23.까지로 정하였다. 이 사건 아파트의 경우 위 입주지정 기간 만료 이후의 시점까지 분양완료되지 못한 채 일부 세대가 미분양된 상태였다.

(다) 동두천시장은 2011. 10. 28. 이 사건 아파트 중 208세대에 관하여 분양전환예정일자를 2011. 12. 1.로 정하여 분양전환승인을 하였다.

(라) 제1 선정자들의 이 사건 해당 임대주택의 전입일이나 제1 선정자들 본인 또는 배우자 등 세대원들의 이 사건 해당 임대주택 외 주택(이하 편의상 '기존 주택'이라 한다)의 취득일과 처분일 및 소유자는 별지3 '목록(무주택 요건 판단 관련)' 중 '기존 주택 관련'의 각 해당란 기재와 같다.

(3) 제1 선정자들의 무주택요건 충족 여부

(가) 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우

위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음의 각 사정들을 종합하여 보면, 제1 선정자들 중 M 등 별지3 '목록(무주택 요건 판단 관련)' 중 '선착순세대'란에 'O'로 기재된 선정자들(이하 '제1-1 선정자들'이라 한다)4)은 '선착순의 방법으로 입주자로 선정'되어 분양전환 전까지 기존 주택을 처분한 자로서 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호 소정의 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인'에 해당한다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 아파트에 관한 최초 입주자모집공고에 의하면, 일반공급의 정하여진 최종순위까지 미달된 경우에는 거주지역 구분 없이 선착순 방법에 의해 접수하도록 정하였고, 공급일정 상 선착순 방법에 의한 계약은 2004. 5. 15.부터 체결하도록 되어 있으며, 이 사건 아파트의 입주지정 기간은 2004. 7. 27.부터 2004. 8. 23.까지로 정하여졌다. 그런데 제1-1 선정자들의 이 사건 아파트 중 이 사건 해당 임대주택의 각 전입일은 별지3 '목록(무주택 요건 판단 관련)' 중 '이 사건 해당 임대주택 전입일'란 각 해당 기재와 같은바, 위 선정자들은 대부분 이 사건 아파트의 입주지정기간 내이거나 입주지정 기간 종료일로부터 비교적 단기간 내인 2004. 8. 25.부터 2004. 12. 20.까지 사이에 이 사건 아파트 중 이 사건 해당 임대주택에 전입하였다. 더욱이 이 사건 아파트가 그 입주지정 기간이 만료된 이후에도 여전히 미분양 상태였다는 사정과 앞서 공급일정 등까지 고려하면, 제1-1 선정자들은 미분양된 이 사건 아파트 중 이 사건 해당 임대주택에 선착순의 방법으로 입주자로 선정되었다고 봄이 상당하다.

② 피고는 제1 선정자들을 청약 세대가 아닌 나머지 세대(임차인 퇴거 후 공가에 입주한 세대 등)를 '선착순 세대'(이는 '선착순의 방법에 의하여 입주자로 선정된 경우'와 구별되는 개념이다)로 취급하여 임차인 본인에 대한 전산검색만 신청하여 무주택 여부를 확인한 후 임대차계약을 체결하였다는 취지로 주장한다(2021. 7. 2.자 준비서면 등 참조). 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 제1-1 선정자들의 이 사건 해당 임대주택의 전입일이 대부분 이 사건 아파트의 입주지정기간 내이거나 그 종료일로부터 비교적 단기간이어서 피고 주장과 같이 입주 전 해지 세대(이하 '해지 세대'라 한다) 또는 임차인 퇴거 후 공가에 입주한 세대(이하 '명도 세대'라 한다)라고 보기 어려울 뿐만 아니라, 제1-1 선정자들 중 기존 주택을 소유한 자는 대부분 임대차계약을 체결한 제1-1 선정자들 본인이어서 해지 세대 또는 명도 세대로서 임대차계약을 체결한 것이라면 그 체결 이전 이루어진 전산검색의 결과 무주택자가 아님이 밝혀져 계약에 이르지 못하였을 것으로 보인다.

③ 이 사건 아파트의 미분양 상태에서 이 사건 해당 임대주택에 관한 임대차계약을 체결한 임차인으로서의 해당 세대가 미분양분인지 아니면 해지 세대 또는 명도 세대인지 알기 어렵고, 해지 세대 또는 명도 세대에 대한 임대차계약을 체결하였다는 점을 입증하기 위한 자료인 이전 임차인과의 임대차계약서 등은 당해 계약의 일방 계약당사자인 피고 측이 소지하고 있을 것으로 보인다. 비록 오랜 시간이 경과한 이후라고는 하나 피고는 재판부의 요구에도 불구하고 자신의 영역 내에 있는 것으로서, 이 사건 해당 임대주택에 관하여 선착순의 방법에 의하여 입주자로 선정되어 임대차계약을 체결한 것인지, 아니면 해지 세대 또는 명도 세대에 대하여 임대차계약을 체결하였는지 구분할 수 있는 자료를 전혀 제출하지 아니하였다. 또한 피고는 그 주장과 같이 제1-1 선정자들이 선착순의 방법으로 입주하게 한 것이 아니라면 제1-1 선정자들에 대하여 무주택 요건 불비를 이유로 임대차계약을 해제, 해지하거나 갱신을 거절할 수 있음에도 그렇게 하지 않고 계약을 계속 유지하다가 임대의무기간이 경과한 때인 2011. 12.경 이들에게 우선분양전환까지 하였던 것인바, 그로부터 약 8년이 지나고 이 사건 소송이 제기된 2014. 10. 7. 이후 약 4년여가 지난 2019. 5.경 이 법원에 이르러 비로소 제1 선정자들을 포함한 원고 및 선정자들의 우선분양전환권 유무를 다투고 있다.

④ 제1-1 선정자들은 분양전환 이전(일부는 이 사건 아파트 중 이 사건 해당 임대주택에의 전입신고 이전이나 전입신고일과 같은 날)에 선정자 또는 배우자 소유이던 기존 주택을 처분하였다(선정자 AF의 경우 이 사건 해당 임대주택에 전입신고를 하기 이전에 기존 주택이 멸실되었다).

(나) 나머지 제1 선정자들의 경우

앞서 인정한 바에 의하면, 제1 선정자들 중 제1-1 선정자들을 제외한 나머지 선정자들(이들은 별지3 '목록(무주택 요건 판단 관련)' 중 '선착순세대'란이 공란인 선정자들로, 이하 '제1-2 선정자들'이라 한다. 다만 제1-2 선정자들 중 선정자 AL 제외)은 각 선정자가 속한 세대의 세대주나 선정자의 배우자가 기존 주택을 소유하였던 사실은 인정된다.

그러나 앞서 인정한 사실에 의하면, 제1-2 선정자들 중 ① 선정자 AM, AN, AO, AP의 경우 이 사건 아파트의 분양전환 이후에 기존 주택을 보유한 장인, 부친 또는 모친이 세대주인 세대로 전입하였거나, ② 선정자 AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX의 경우 이 사건 아파트에 입주하기 이전에 선정자 또는 배우자 등이 소유하던 기존 주택을 처분하였거나, ③ 선정자 AL의 경우 배우자

명의로 2008. 3. 29. 기존 주택에 대하여 대위상속등기가 마쳐졌는데, 2008. 11. 11. 신청착오로 위 등기가 말소되어 결국 기존 주택을 보유한 바 없는 사정을 알 수 있다.

이에 의하면, 제1-2 선정자들의 경우 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호 소정의 '입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인'에 해당하여 무주택 요건을 갖춘 임차인에 해당한다.

2) 계속거주 요건 가) 관련 법리

구 임대주택법은 임대주택의 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로(제1조), 건설임대주택의 임차인의 자격·선정 방법·임대보증금·임대로 등 임대 조건에 관한 기준을 정하는 한편(제20조 제1항), 특별한 경우를 제외하고는 임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없다고 규정하며(제19조), 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 자나 법에 위반하여 임대주택의 임차권을 양도하거나 전대한 자를 형사처벌하도록 규정하고 있다(제41조 제1호, 제4호). 한편 구 임대주택법 제3조는 '임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 이 법으로 정하지 아니한 사항에는 주택법과 주택임대차보호법을 적용한다'고 규정하고, 주택임대차보호법 제3조 제1항에 정한 대항요건은 임차인이 당해 주택에 거주하면서 이를 직접 점유하는 경우뿐만 아니라 타인의 점유를 매개로 하여 이를 간접점유하는 경우에도 인정될 수 있다.

이와 같은 구 임대주택법의 입법 취지, 규정 내용과 형식에 비추어 볼 때, 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호, 제2호, 제4호에 규정된 '입주일부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 임차인'이란 해당 임대주택을 유일하고도 단일한 거주지로 하여 임대차계약기간 개시일 무렵부터 분양전환 당시까지 임차인 본인이 직접 거주하거나 당초 임차인과 동거하던 세대 구성원 일부가 그 기간 동안 계속 거주하는 경우의 그 임차인을 의미한다고 할 것이고, 주민등록은 위와 같은 거주사실을 증명하는 유일한 증거는 아니나 유력한 증거가 될 수 있다(대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다206044 판결 등 참조).

나) 원고 및 선정자별 판단

(1) 피고 주장의 요지

피고는 원고 및 선정자들 중 별지4 '목록(계속거주 요건 판단 관련)' 중 '선정자'란 기재 원고 및 선정자들(이하 원고 및 위 선정자들을 편의상 '제2 선정자들'이라 한다)이 계속거주 요건을 갖추지 못하였다고 주장한다(피고는 제2 선정자들을 제외한 나머지 선정자들이 우선분양전환 대상자의 자격을 갖추는 데에 필요한 계속거주 요건을 갖춘 점에 대하여 다투지 아니하므로, 제2 선정자들을 제외한 나머지 선정자들의 경우 계속거주 요건을 갖춘 것으로 판단한다).

(2) 인정사실

앞서 든 각 증거와 이 법원의 L 행정복지센터에 대한 사실조회 회보결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 제2 선정자들은 별지4 '목록(계속거주 요건 판단 관련)' 중 '이 사건 해당 임대주택 관련'란의 각 해당란 기재와 같이 ① 피고와 체결한 임대차계약기간 개시일 무렵인 입주지정일(제2 선정자들 중 이 사건 아파트의 당초 입주지정일 이전 임대차계약을 체결한 경우에는 위 입주지정일 마지막 날인 2004. 8. 23.이고, 그 이후 임대차계약을 체결한 경우에는 잔금 지급일이다)로부터 비교적 단기간 내에 이 사건 아파트에 전입신고를 하였거나, ② 일단 이 사건 해당 임대주택에 전입신고를 마쳤다가 임대차기간 도중 다른 거주지로 전출한 내역이 있으나 비교적 단기간 내에 재차 이 사건 아파트에 전입하였고, ③ 제2 선정자들의 경우 위 ①의 경우와 같이 이 사건 해당 임대주택에 전입신고를 하거나 위 ②의 경우와 같이 이 사건 해당 임대주택에서 임대차기간 도중 전출 후 재전입 이후에는, 분양전환 시까지 이 사건 해당 임대주택에서 전출함이 없이 이 사건 해당 임대주택을 각 주민등록상 주소지로 유지한 사실을 인정할 수 있다.

(3) 제2 선정자들의 계속거주 요건 충족 여부

앞서 인정한 사실에 의하여 알 수 있는 다음의 각 사정들을 종합하여 보면, 피고가 계속거주 요건을 다투는 제2 선정자들(제1호 또는 제4호 임차인 공통)은 이 사건 해당 임대주택을 유일하고 단일한 거주지로 하여 임대차계약기간 개시일 무렵부터 분양전환 당시까지 임차인인 제2 선정자들 본인이 직접 거주하거나 당초 임차인과 동거하던 세대구성원 일부가 동일한 기간 동안 계속 거주하여 계속거주 요건을 충족하였음을 인정할 수 있다.

(가) 일반적으로 거주지를 옮기기 위해 이사를 하는 경우, 계약 기간, 임대차보증금의 반환, 자녀의 학교 전학, 직장 이동 등의 문제로 인해 기존 거주지에서 퇴거하거나 새로운 거주지로 입주하는

절차가 예정보다 늦춰지는 경우가 발생할 수 있는데, 이러한 경우까지 모두 계속거주 요건의 미비로 보기는 어렵다.

(나) 2004년경부터 2011년경까지 사이에 동두천시 정도의 규모를 가진 도시에서 6개월 미만의 단기 임대 혹은 전대가 활발하게 이루어질 것으로 보이지 않으므로, ① 제2 선정자들이 입주지정일 또는 잔금납부일로부터 6개월 이내에 이 사건 해당 임대주택에 전입신고를 한 경우, ② 제2 선정자들이 일정 기간 타 지역으로 전출을 하였더라도 6개월 이내에 재차 이 사건 해당 임대주택으로 전입하여 그 시점 이후로 계속 거주한 경우(제2 선정자들 중 일부는 임차인 본인이 이 사건 해당 임대주택에서 전출한 기간 동안 동거하던 세대구성원 일부가 이 사건 해당 임대주택에서 계속 주민등록을 유지하며 거주하였다) 등에는 앞서 인정한 제2 선정자들의 주민등록상 전입 또는 전출기록만으로 제2 선정자들이 이 사건 해당 임대주택에 실제 입주를 하지 않았거나, 이 사건 분양전환 이전에 전출하여 이 사건 해당 임대주택에서 거주하지 아니한 채 타 지역에서 거주를 한 것으로 단정하기 어렵다.

(다) 피고는 이 법원의 2021. 3. 18.자 L 행정복지센터에 대한 사실조회회신을 바탕으로 전입신고가 늦었거나, 그 사이에 전출한 내역이 있는 제2 선정자들이 계속거주 요건을 갖추지 못하였다고 주장하고 있으나, 제2 선정자들이 이 사건 해당 임대주택에 관하여 체결한 임대차계약기간 개시일은 2004년경에서 2007년경이고 분양전환계약 시점은 2011. 12.경으로, 피고는 위 분양전환시점으로부터 약 7년(이 사건 소 제기 이후 약 4년)이 경과한 시점인 2019. 5. 31.자 준비서면을 이 법원에 제출하여 처음으로 원고 및 선정자들이 우선분양전환 대상자인지 여부를 다투기 시작한 점 등까지 고려하면, 제2 선정자들로서는 이 사건 해당 임대주택에 계속 거주를 하였다는 자료를 갖추고 있을 것으로 보이지 않는 점, 피고는 제2 선정자들에게 임대 기간 동안 거주 요건 미비 등으로 인해 계약이 해지될 수 있음을 알리거나 갱신거절통지를 한 적이 없는 것으로 보이는 점, 피고가 제2 선정자들을 포함한 원고 및 선정자들과 사이에 각 분양전환계약을 하고 이 사건 해당 임대주택을 분양한 점 등을 고려하면, 피고 주장과 같은 주민등록의 전입, 전출 등 내역만으로 제2 선정자들이 계속거주 요건을 미비하였다고 볼 수 없다.

3) 소결론 따라서 피고의 주장과 달리 원고 및 선정자들은 무주택 요건과 계속거주 요건을 모두

갖추어 구 임대주택법이 정하는 우선분양전환 대상자 자격을 갖추었으므로, 피고에 대한 부당이득반환청구권이 인정된다.

이에 반하는 피고의 주장은 모두 이유 없다.

다. 피고의 부당이득반환의무의 발생 및 범위에 관한 판단

1) 정당한 분양전환가격의 산정방법 구 임대주택법 제21조 제1항, 제10항, 구 임대주택법 시행령 제23조 제8항, 구 임대주택법 시행규칙 제9조 제1항 [별표 1](이하 '이 사건 별표'라 한다)에 의하면, 이 사건 아파트와 같이 임대임대기간이 5년인 공공건설임대주택의 분양전환가격은 '건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가액'으로 산정하되, 위 가액은 임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격(이하 '산정가격'이라 한다)에서 임대기간 중의 감가상각비를 뺀 금액(이하 '상한가격'이라 한다)을 초과할 수 없다.

위 규정에 따른 정당한 분양전환가격을 산정하는 산식을 정리하면 아래와 같다.

○ 정당한 분양전환가격

$[(\text{건설원가} + \text{감정평가금액}) \div 2] < \text{상한가격인 경우: } [(\text{건설원가} + \text{감정평가금액}) \div 2]$

또는

$[(\text{건설원가} + \text{감정평가금액}) \div 2] \geq \text{상한가격인 경우: 상한가격}$

○ 건설원가

= 최초 입주자 모집 당시의 주택가격 + 자기자금이자 - 감가상각비

- 최초 입주자 모집 당시의 주택가격 = 건축비 + 택지비
- 자기자금이자 = (최초 입주자 모집 당시 주택가격 - 국민주택기금 융자금 - 임대보증금과 임대료의 상호전환 전 임대보증금) × 이자율 × 임대기간
- 감가상각비 = 건축비 ÷ 철근콘크리트조 건물 내용연수 40년 × 임대기간

○ 상한가격

= 산정가격 - 임대기간 중의 감가상각비

- 산정가격

= 분양전환 당시의 건축비 + 입주자모집공고 당시의 택지비 + 택지비 이자

택지비 이자 = 택지비 × 이자율 × 임대기간

※ 이자율 및 임대기간의 계산은 자기자금이자의 계산과 같은 방법에 따른다.

2) 건설원가의 산정 가) 최초 입주자 모집 당시의 주택가격(= 건축비 + 택지비)

(1) 건축비의 의미

(가) 구 임대주택법 제21조는, 임대사업자는 임대의무기간이 지난 후 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업으로 조성된 택지에 건설하는 임대주택을 분양전환하는 경우에는 임차인에게 우선 분양전환하여야 하고(제1항), 그 분양전환의 방법·절차 및 가격 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 규정하고 있다(제10항). 이에 따라 구 임대주택법 시행령 제23조 제8항은 "법 제21조 제1항부터 제9항까지의 규정에 따라 공공건설임대주택(제13조 제5항 각 호의 공공건설임대주택은 제외한다)을 분양전환하는 경우 분양전환가격 산정의 기준·방법 및 절차 등에 관하여 제1항부터 제6항까지에 규정된 것 외에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다"라고 규정하고, 이 사건 별표 제2호 라목의 1)의 가)는 "건축비의 상한가격은 국토해양부장관이 따로 고시하는 가격(이하 '표준건축비'라 한다)으로 한다."고 규정하고 있다. 이에 의하면 표준건축비는 분양전환가격에 반영되는 건축비의 상한가격을 의미하는 것으로서 건축비와는 명확히 구별되고, 분양전환가격의 산정기초가 되는 건설원가는 표준건축비가 아닌 건축비를 기준으로 하고 있음이 분명하다. 그렇다면 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비는 특별한 사정이 없는 한 표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비를 의미하고 표준건축비를 의미하는 것은 아니라고 해석하여야 한다(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결, 위 대법원 2017다211481 판결 등 참조).

(나) 이에 대하여 피고는, 위 대법원 판결이 부당하다면서, 이 사건 아파트의 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건설원가에서의 건축비는 '표준건축비의 범위 내에서 최초 입주자모집 당시 입주자모집 승인권자가 산정하여 승인·공고한 건축비'로 보아야 한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 임대주택이 완공되지 않은 상태에서 입주자 모집이 이루어지는 경우 최초 입주자 모집 당시에는 실제 건축비가 확정되지 않은 상황이어서 최초 입주자 모집 당시 주택가격을 산정하는 입주자 모집 승인권자로서는 완공 때까지 투입될 건축비를 예상해서 주택가격을 산정할 수밖에

없다고 하더라도, 이는 임대주택의 완공 전에 입주자 모집이 이루어진다는 사정으로 인하여 실제 투입된 건축비를 확정할 수 없기 때문에 부득이하게 발생하는 결과일 뿐이고, 그 때문에 이후 실제로 투입된 건축비를 확정할 수 있는 분양전환 시에 분양전환가격을 결정함에 있어서도 입주자모집공고 당시 적용하였던 건축비의 추정치를 사용하여야만 한다고 볼 수 없다. 또한 2014. 7. 16.

국토교통부령 제113호로 개정된 임대주택법 시행규칙 [별표 1]의 2. 라. 1)가)에서 건축비에 대하여 "최초 입주자모집공고 당시의 건축비로 하되 그 상한 가격은 표준건축비로 한다."라고 규정하고 있기는 하다. 그러나 임대주택의 분양전환에 관한 법률관계에 관하여는 분양전환 당시의 법령이 적용되어야 하므로(위 대법원 2009다97079 전원합의체 판결 등 참조), 이 사건 아파트의 분양전환가격을 산정함에 있어서도 이 사건 아파트 분양전환 당시에 시행되고 있던 법령의 내용만을 고려하면 족하고 이 사건 아파트의 분양전환이 종료된 후에 개정된 위 시행규칙의 내용을 반드시 고려할 것은 아니다. 뿐만 아니라 위 시행규칙 부칙 제4조는 "이 규칙 시행 당시 입주자모집공고 승인을 받았거나 입주자모집공고를 한 경우에 대해서는 제5조, [별표 1] 및 [별표 1의 2]의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다."라고 규정하고 있어, 위 시행규칙 [별표 1]은 이 사건 아파트의 분양전환에 관한 법률관계에 적용되지 않는다고 보아야 하고, 위와 같이 시행규칙이 개정된 것이 개정 전 건축비의 해석을 개정된 규정대로 해석하였어야 함을 전제로 하는 것이었다고 보기도 어렵다.

따라서 앞서 본 바와 같이, 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비는 특별한 사정이 없으면 표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비를 의미하고 표준건축비를 의미하는 것은 아니라고 해석하여야 한다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 실제로 투입된 건축비의 산정

(가) 분양전환가격 산정의 기초가 되는 '실제로 투입된 건축비'는 임대사업자가 임대주택을 건축하기 위하여 투입한 직·간접의 비용 전부를 의미하고, 특정한 항목의 금전이 '실제로 투입된 건축비'에 해당하는지는 금전의 성격, 일반적인 회계처리의 기준 등을 종합적으로 고려하여 구체적·개별적으로 판단하여야 한다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2014다17206 판결 등 참조). 그러나 이 사건 아파트에 관한 공사 관련 계약서, 영수증 등 실제 공사에 투입된 비용을 확인할 수 있는 객관적 자료가 제출되지

않은 이 사건에서는 실제로 투입된 건축비를 정확히 산정하는 것이 사실상 불가능하므로, 실제의 건축비에 가장 가까운 금액으로 이 사건 아파트의 건축에 투입된 비용을 추정하는 방식에 의하여 실제 건축비를 산정할 수밖에 없다.

그런데 구 지방세법(2005. 12. 31. 법률 제7843호로 개정되기 전의 것) 제111조 제1항, 제5항 제3호, 구 지방세법 시행령(2010. 1. 1. 대통령령 제21975호로 개정되기 전의 것) 제82조의3 제1항의 각 규정에 의하면, 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득에 대한 취득세의 과세표준은 사실상의 취득가격으로 하고, 여기서 사실상의 취득가격이라 함은 과세대상물건의 취득 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접·간접으로 소요된 일체의 비용을 의미하므로, 건물의 신축에 따른 과세표준은 건설원가, 즉 건축공사비와 그 부대비용의 합계액이다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2007두17373 판결 등 참조). 따라서 신고·확정된 취득세 과세표준은 실제 지출된 건축비를 반영하는 것으로 일응 추정할 수 있다. 이 때 위 아파트의 건축비로 실제 지출하였으나 취득세 과세표준에서 제외되거나 누락된 비용이 있다는 점이 밝혀진 경우 원칙적으로 취득세 과세표준에 그 제외되거나 누락된 비용만 추가하여 실제 건축비를 산정하는 것이 합리적이다(위 대법원 2017다211481 판결 참조).

(나) 이 사건의 경우, 갑 제3호증, 갑 제7호증 내지 갑 제12호증의 각 기재와 제1심법원의 동두천시에 대한 2016. 5. 27.자 사실조회 회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고는 이 사건 아파트를 건축한 이후 동두천시장에게 상가를 포함한 이 사건 아파트의 취득세 과세표준으로 16,237,240,939원을 신고한 사실, ② 그 이후 경기도가 피고에 대하여 2003. 10. 5.부터 10. 6.까지 2일간 세무조사를 실시하였고, 그 세무조사 결과에 의하면 상가를 포함한 이 사건 아파트의 취득세 과세표준은 광고선전비 등 공제대상 금액을 제외한 17,650,930,950원(이는 공사원가명세서(갑 제12호증, 위 세무조사 결과에 의해 작성된 문서이다. 이하 '공사원가명세서'라 한다) 상 총 공사원가에서 용지비를 제한 금액으로 재료비, 노무비, 경비, 외주비를 합산한 금액과 같고, 취득물건조서(갑 제11호증의 2)에도 토지 부분과 분리하여 이와 같이 기재되어 있다)인 사실, ③ 이 사건 아파트의 상가 포함 전체 연면적은 39,207.0496㎡이고, 상가의 연면적은 427.23㎡인 사실을 각 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 상가를 제외한 이 사건

아파트 건축을 위하여 직·간접적으로 지출한 비용 일체로 세무조사 결과상 인정된 취득세 과세표준인 17,458,592,906원{= 상가 포함 이 사건 아파트의 취득세 과세표준 17,650,930,950원 × (상가 포함 전체 연면적 39,207.0496m² - 상가 연면적 427.23m²) / 39,207.0496m², 이하 위 취득세 과세표준을 '이 사건 취득세 과세표준'이라 한다)이 일응 피고가 이 사건 아파트의 건축에 실제로 투입한 건축비라고 봄이 타당하다.

(다) 이에 대하여 피고는, 이 사건 취득세 과세표준에서 일반관리비 및 판매비, 퇴직급여, 부가가치세, 광고선전비, 도로공사비, 조경공사비, 시설물 공사비, 미술 장식품 설치비, 전기시설 분담금이 제외되거나 누락되었으므로, 이 사건 취득세 과세표준에 위와 같은 금원을 합산한 금액이 실제로 투입된 건축비로 인정되어야 한다는 취지로 주장한다. 이하에서 각 항목별로 살펴보기로 한다.

① 일반관리비 및 판매비 - 일부 인정

일반관리비는 기업의 유지를 위한 관리활동부문에서 발생하는 제비용으로서 제조원가에 속하지 아니하는 모든 영업비용 중 판매비 등을 제외한 인건비, 여비, 교통·통신비, 수도광열비, 세금과 공과금, 지급임차료, 감가상각비, 운반비, 차량비, 경산시험연구개발비, 보험료 등을 의미하고, 이러한 일반관리비는 임대주택 건설을 위하여 투입한 직·간접의 비용에 포함된다고 보아야 하며, 이러한 일반관리비가 실제 건축비용에 포함되는 재료비, 노무비, 외주비, 경비 등과 중복된다고 볼 수도 없다(대법원 2015. 8. 27. 선고 2014다66727 판결 등 참조). 또한 판매비는 광고선전비, 판매촉진비 그 밖에 판매활동에 소요된 비용으로 일반관리비와 마찬가지로 일반적인 건축비 산정에서 반영되는 항목이므로 이를 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비 산정에서 제외하여야 할 특별한 이유가 없다. 따라서 판매비 및 일반관리비 중 개별 현장에서 직접 발생하여 집계되는 부분(현장 간접공사비에 포함된다)뿐만 아니라 모든 현장에 대하여 공통적으로 발생하는 판매비, 일반관리비 또한 실제로 투입된 건축비에 포함시켜야 할 필요가 있다.

살피건대, 상가를 제외한 이 사건 아파트 건축을 위하여 지출한 비용으로 총 공사원가에서 용지비를 제하여 산정한 금액(이는 재료비, 노무비, 경비, 외주비를 합산한 금액과 같다)인 이 사건 취득세 과세표준인 17,458,592,906원인 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 앞서 든 증거들 및 을 제20호증의 기재와 제1심 감정인 AY의 감정결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 감정인이 감정한 이 사건

아파트에 대한 일반관리비 항목을 산정함에 있어 감정인이 산정한 재료비, 노무비, 경비의 합계에 4.15%를 곱한 것인 사실, 피고와 동종의 사업을 영위하던 회사 작성의 '공공임대 소송충당부채 계산내역' 등의 문건에 의하면, 2000년경부터 2004년경까지 임대아파트에 대한 일반관리비 및 판매비를 의미하는 '기타 간접비' 배부율로 4.2%를 산정하고, 다른 사업자의 경우도 이와 유사한 사실이 인정된다.

이에 의하면, 상가를 제외한 이 사건 아파트에 대한 재료비, 노무비, 경비, 외주비를 합산한 이 사건 취득세 과세표준 17,458,592,906원에 당시의 동종 업계 상황 등이나 위 감정결과 등에 비추어 합리적인 비율로 보이는 배부율 4.2%를 곱한 733,260,902원(= 17,458,592,906원 × 0.042, 원 미만 버림, 이하 같다)이 일반관리비 및 판매비가 된다고 봄이 상당하고, 이는 이 사건 아파트 취득세 과세표준에서 누락된 비용으로서 실제로 건축을 위해 지출된 비용에 포함되어야 한다.

피고는 공사원가명세서상 공사원가인 22,230,231,583원에서 용지비 4,579,300,630원을 제하여 계산한 이 사건 아파트에 관한 취득세 과세표준 17,925,574,893원에 배부율 4.2%를 곱하는 방식으로 일반관리비 및 판매비를 산정하여야 하고, 이렇게 산정한 일반관리비 및 판매비는 752,874,145원이라고 주장한다. 그러나 피고 계산의 위 취득세 과세표준 17,925,574,893원은 17,650,930,953원(= 22,230,231,583원 - 4,579,300,630원)의 계산상 오기임이 명백할 뿐 아니라, 위 취득세 과세표준 자체가 이 사건 아파트 외 상가부분의 건축비까지를 포함하는 것이다. 결국 피고의 이 부분 주장은 앞서 인정한 부분에 한하여 이유 있다.

② 퇴직급여, 부가가치세, 광고선전비 - 일부 인정

위 각 항목이 이 사건 취득세 과세표준에서 누락된 비용으로서 실제로 건축을 위해 지출된 비용에 포함되어야 한다는 점은 당사자 사이에 다툼이 없다.

다만, 피고는 공사원가명세서상 기재된 퇴직급여 34,163,323원, 부가가치세 645,826,254원, 광고선전비 26,000원 전부가 실제로 건축을 위해 지출된 비용에 포함되어야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 공사원가명세서상 해당 항목의 금원은 상가를 포함하는 이 사건 아파트의 신축공사와 관련한 비용이라는 점을 고려하여, 상가 부분을 제외한 이 사건 아파트의 신축공사를 위해 실제 지출한 비용으로서 위 각 항목의 구체적 액수를 산정하면 아래와 같다.

○ 퇴직급여 33,791,053원={ 공사원가명세서상 퇴직급여 34,163,323원 × (상가 포함 전체 연면적 39,207.0496m² - 상가 연면적 427.23m²) / 39,207.0496m²}

○ 부가가치세 638,788,837원={ 공사원가명세서상 부가가치세 645,826,254원 × (39,207.0496m² - 427.23m²) / 39,207.0496m²}

○ 광고선전비 25,716원={ 공사원가명세서상 광고선전비 26,000원 × (39,207.0496m² - 427.23m²) / 39,207.0496m²}

피고의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

③ 도로공사비, 조경공사비, 시설물공사비, 미술 장식품 설치비 - 배척

제1심 감정인 AY의 감정결과에 의하면, 위 감정인이 피고가 이 사건 아파트 단지 내 도로 등 조성을 위한 토목공사비로 1,141,678,351원, 조경공사비로 322,567,033원, 그 외 시설비 공사비(지하주차장 램프 및 계단실 상부 경량지붕, 발코니 창호 등)로 900,079,792원, 미술 장식품 설치비로 41,586,659원을 지출하였을 것으로 감정한 사실을 인정할 수 있다.

살피건대, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음의 각 사정측, 피고가 이 사건 취득세 과세표준에서 제외되거나 누락되었다고 주장하는 위 각 항목의 비용에 대해 이를 입증할 수 있는 자료들은 모두 피고의 지배 영역 내에 있을 것으로 보임에도 불구하고, 실제로 이 사건 아파트 신축공사 시에 지출한 내역 등에 관한 증빙자료를 제출하지 못하고 있으며, 다만 앞서 인정한 바와 같이 제1심 감정인의 감정결과를 근거로 하여 비용을 산정한 후 이것이 실제 건축비에 포함된다고 주장하고 있을 뿐인 점, ④ 위 감정결과는 피고가 실제로 이 사건 아파트 신축 시에 그와 같은 금액을 실제로 지출하였다는 객관적인 근거에 의한 것이 아니라 추정에 근거한 금액에 불과한 점, ④ 피고가 주장하는 도로공사비, 조경공사비, 시설물공사비, 미술 장식품 설치비와 같은 비용들은 이 사건 취득세 과세표준을 구성하는 재료비, 노무비, 외주비 등 각 항목에 이미 포함된 것으로 보이고, 달리 피고가 위 재료비 등 각 항목에 그 주장의 위 지출 내역이 포함되지 않았다는 근거자료도 제출하지 못하고 있는 점 등에 비추어 보면, 위 감정결과와 피고 제출의 나머지 증거들만으로는 도로공사비 등 피고 주장의 위 각 비용들이 이 사건 취득세 과세표준에서 제외되거나 누락되었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정하기에 족한 증거가 없다.

피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

④ 전기시설 분담금 - 배척

피고는, 구 지방세법 시행령(2010. 9. 20. 대통령령 제22395호로 전부 개정되기 전의 것)

제82조의2 제2항에 의해 '전기·가스·열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용'은 취득가격에 포함되지 아니하므로, 피고가 이 사건 아파트에 관하여 지출한 전력시설분담금 12,705,000원은 이 사건 취득세 과세표준에서 누락되었고, 이를 실제로 투입된 건축비에 포함하여야 한다는 취지로 주장한다. 이 법원의 한국전력공사 동두천지사에 대한 사실조회 회보결과에 의하면, 피고는 이 사건 아파트의 건축과정에서 전기시설 분담금 12,705,000원을 납부한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 각 증거에서 알 수 있는 다음의 각 사정, 즉 전기시설 분담금은 결국 재료비, 노무비, 경비 등으로 구성되는데, 공사원가명세서에는 재료비, 노무비, 외주비 등이 각 지출금액과 함께 기재되어 있어, 위 전기시설 분담금이 각 세부항목별로 재료비, 노무비, 외주비 등 항목에 이미 포함되었을 가능성이 있는데, 피고는 달리 위 재료비 등 각 항목에 그 주장의 위 지출 내역이 포함되지 않았다는 근거자료를 제출하지 못하고 있는 점, ④ 위 구 지방세법 시행령 제82조의2 제2항은 2010. 1. 1. 대통령령 제21975호로 개정되면서 신설된 조항으로 피고가 이 사건 아파트의 취득세 과세표준을 신고할 당시인 2004년경에는 존재하지 않다가 그 후 신설된 것인 점 등을 종합하여 보면, 피고 제출의 증거들만으로는 전기시설 분담금이 이 사건 취득세 과세표준에서 제외되거나 누락되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정하기에 족한 증거가 없다.

피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

(라) 소결론

이 사건 아파트의 건축에 실제 투입된 건축비는 18,864,459,414원(= 이 사건 취득세 과세표준 17,458,592,906원 + 일반관리비 및 판매비 733,260,902원 + 퇴직급여 33,791,053원 + 부가가치세 638,788,837원 + 광고선전비 25,716원)이다.

(3) 택지비

(가) 이 사건 아파트 대지 전체의 택지비 산정

피고가 한국토지주택공사로부터 14,596.2㎡인 이 사건 대지를 5,238,171,000원에 매수하는

매매계약을 체결하고서 2001. 9. 26. 523,817,100원을, 2002. 11. 19. 잔금 3,927,379,700원을 지급하여 선납할인금 786,974,200원을 제외한 매매대금 4,451,196,800원 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제8호증의 일부 기재에 의하면 이 사건 대지 중 상가의 대지 411.4㎡를 제외한 이 사건 아파트를 위한 대지 면적은 14,184.8㎡인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 아파트를 위한 대지의 공급가격은 4,325,737,957원(= 4,451,196,800원 × 14,184.8㎡/14,596.2㎡)이다.

(나) 선납 기간이자

이 사건 별표의 제2호 라목의 2)다) (1)에서는 '택지를 공급받기 위하여 선수금·중도금 등 택지비의 일부 또는 전부를 선납한 경우에는 선납일부터 입주자모집공고 후 6개월이 되는 날까지의 택지대금에 대한 기간이자'를 공공택지의 택지비에 가산할 수 있고, 위 기간이자는 '최초 입주자모집공고 당시의 은행법에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균 이자율'을 적용하도록 정하고 있다. 위 규정은 임대사업자가 공공택지를 공급받는 과정에서 선수금·중도금을 선납한 경우에 입주자모집을 통하여 임대차보증금 등을 회수할 때(최초 입주자모집공고일로부터 6개월이 되는 날이다)까지의 기간 동안 선납금에 대하여 그 금융이자를 택지비에 가산할 수 있도록 함으로써 임대사업자의 실제 투입 비용을 보전해 주는 데 의의가 있다. 따라서 임대사업자가 공급받은 공공택지의 대금을 선납함으로써 대금을 일부 할인받은 경우 분양전환가격의 기초가 되는 택지비를 산정할 때에는, 선납할인금을 공제하고 임대사업자가 실제 납부한 대금에 '선납일부터 입주자모집공고 후 6개월이 되는 날까지의 선납금에 대한 기간이자'를 가산하여야 한다(대법원 2020. 8. 27. 선고 2016다26198 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 피고가 한국토지주택공사에게 2001. 9. 26. 523,817,100원, 2002. 11. 19. 3,927,379,700원을 각 지급하여 선납할인금을 제외한 이 사건 대지의 매매대금 전액을 선납한 사실, 이 사건 아파트의 입주자모집공고일이 2004. 5. 3.인 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제8호증의 일부 기재에 의하면, 이 사건 아파트에 대한 최초 입주자모집공고일 당시 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위였던 금융기관인 AZ 주식회사(이하 'AZ은행'이라 한다)의 1년 만기 정기예금이자율은 3.65%인 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 근거하여 상가를 제외한 이 사건 아파트의 전체 택지비 4,325,737,957원에 대한 각 매매대금 선납일부터 2004. 11. 2.(입주자모집공고일부터 6개월이 되는 날이다)까지의 선납기간

이자를 계산하면 아래 표기재와 같이 330,187,013원이다.

계약금	523,817,100	2001.09.26.	2004.11.02.	1,133	3.65%	59,348,477	57,675,7155) 59,348,477 원 × 14,184.8m ² / 14,596.2m ²
잔금	3,927,379,700	2002.11.19.	2004.11.02.	714	280,414,910	272,511,2986) 280,414,910 원 × 14,184.8m ² / 14,596.2m ²	
합계	4,451,196,800	-	-	-	339,763,387	330,187,013	

(다) 제세공과금

갑 제8호증 내지 갑 제11호증의 각 기재와 제1심법원의 동두천시장에 대한 각 사실조회 회보결과 및 제1심 법원의 동두천시장에 대한 각 과세정보제출명령 회신결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고가 이 사건 대지 전체의 취득세로 당초 과세과표 3,940,934,305원을 기초로 산정한 취득세 등 40,670,860원(임대아파트분으로 등록세 등은 비과세임)을 납부한 사실, 그 후 이 사건 세무조사의 결과 이 사건 대지에 대한 차인과표 515,500,665원에 대하여 재산정한 취득세 등과 함께 가산세 등을 납부한 사실, 이 사건 대지 전체에 관하여 위 차인과표를 반영하여 피고에게 납부의무가 있는 취득세 등은 45,990,880원인 사실을 각 인정할 수 있다. 이에 의하면, 피고가 상가를 제외한 이 사건 아파트의 대지면적 14,184.8m²를 위하여 지출한 취득세 등 제세공과금은 44,694,607원(= 45,990,880원 × 14,184.8m²/14,596.2m²)이다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 대지 전체의 취득세, 등록세, 교육세 등으로 합계 121,558,960원 상당을 납부하였다고 주장하면서 그 전부를 택지비에 포함시켜야 한다는 취지로 주장한다. 피고 제출의 을 제8호증의 기재에 의하면, 택지비에 포함되는 기타 경비 중 제세공과금 항목에 121,558,960원이 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있으나, 위 금액은 피고가 이 사건 대지에 관한 취득세 등을 제대로 신고·납부하지 아니하여 이 사건 세무조사가 이루어진 결과 추가로 납부하게 된 새로이 산정된 취득세 등과 가산세를 포함한 금원으로 보이는바, 위와 같이 피고의 취득세 등

신고·납부상 잘못에 따른 가산세 등 추가로 부담하게 된 공과금까지 이 사건 아파트의 정당한 건설원가 산정의 기초가 되는 택지비에 포함시킬 수는 없다.

결국 위 인정 범위를 넘는 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(라) 소결론

이 사건 아파트의 정당한 건설원가 산정의 기초가 되는 택지비는 4,700,619,577원(= 공급가격 4,325,737,957원 + 선납 기간이자 330,187,013원 + 취득세 등 공과금 44,694,607원)이고, 이에 따라 산정된 이 사건 아파트의 세대별 택지비는 15,773,891원(= 4,700,619,577원 ÷ 298세대)이다.

(4) 최초 입주자 모집 당시의 주택가격

이 사건 아파트의 최초 입주자 모집 당시의 주택가격은 23,565,078,991원(= 건축비 18,864,459,414원 + 택지비 4,700,619,577원)이 되고, 이 사건 아파트의 세대별 최초 입주자 모집 당시의 주택가격은 79,077,446원(= 23,565,078,991원 ÷ 298세대)이 된다.

나) 자기자금이자

이 사건 별표 제2호 가목의 2)는 분양전환가격 산정의 기초가 되는 자기자금이자의 산출방법을 '최초 입주자 모집 당시의 주택가격 - 국민주택기금 융자금 - 임대보증금과 임대료의 상호전환 전 임대보증금) × 이자율 × 임대기간'으로 규정한다.

갑 제2호증, 갑 제13호증, 을 제7호증, 을 제10호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 아파트의 각 세대별 국민주택기금 융자금은 40,000,000원, 임대보증금은 1년차 30,204,000원, 2년차 31,714,000원, 3년차 33,299,000원, 4년차 34,963,000원, 5년차 36,711,000원, 6년차 38,546,000원, 7년차, 8년차 각 40,473,000원인 사실, 임대개시일(2004. 7. 27.) 당시 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 AZ은행의 1년 만기 정기예금의 이자율은 이 사건 아파트 입주 당시인 2004. 7. 27.경 연 3.40%, 분양전환 무렵인 2011. 12. 1.경 연 2.80%로, 이를 산술평균하면 연 3.10%인 사실을 인정할 수 있다. 이를 기초로 이 사건 별표 제2호 가목의 2)에서 규정한 위 산식에 따라 산정한 정한 자기자금이자는 아래 표 기재와 같이 899,853원이다(아래 표에서 (㉠ - ㉢)의 값이 음수인 경우 자기자금이자는 0이다).

(단위: 원)

79,077,446	40,000,000	2004.07.27.~2005.07.26.	365	30,204,000	3.10%	275,076
2005.07.27.~2006.07.26.	365	31,714,000	228,266			
2006.07.27.~2007.07.26.	365	33,299,000	179,131			
2007.07.27.~2008.07.26.	365	34,963,000	127,547			
2008.07.27.~2009.07.26.	365	36,711,000	73,359			
2009.07.27.~2010.07.26.	365	38,546,000	16,474			
2010.07.27.~2011.07.26.	365	40,473,000	0			
2011.07.27.~2011.11.30.	127	40,473,000	0			
합계	899,853					

다) 감가상각비

감가상각비의 경우 구 법인세법 시행령(2011. 12. 8. 대통령령 제23356호로 개정되기 전의 것) 제26조, 구 법인세법 시행규칙(2012. 2. 28. 기획재정부령 제266호로 개정되기 전의 것) 제15조 제3항 [별표 5]에 따라 건축물은 정액법에 의한 계산방법에 따르고, 철근콘크리트조 건물의 기준내용연수는 40년이므로, 이 사건 아파트 전체의 감가상각비는 3,465,375,352원(= 건축비 18,864,459,414원 ÷ 기준내용연수 40년 × (7 + 127/365)년(임대기간인 2004. 7. 27.부터 2011. 11. 30.까지)이고, 세대별 감가상각비는 11,628,776원(= 3,465,375,352원 ÷ 298세대)이다.

라) 세대별 건설원가의 산정

이 사건 아파트의 세대별 건설원가는 68,348,523원(= 세대별 최초 입주자 모집 당시 주택가격 79,077,446원 + 자기자금이자 899,853원 - 세대별 감가상각비 11,628,776원)이 된다.

3) 감정평가금액 감정평가금액은 이 사건 별표 제2호 나목에 따라 '두 곳의 감정평가법인이 평가한

해당 주택의 감정평가금액을 산술평균한 금액'으로 산정한다. 갑 제14호증의 기재에 의하면, 이 사건 아파트의 각 세대당 감정평가금액의 산술평균금액은 별지2 '청구금액 및 인용금액표' 중 '평균감평가'란 각 기재 해당 금원인 사실을 인정할 수 있다.

4) 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 금액 이 사건 아파트의 세대별 건설원가 68,348,523원과 위 3)항의 감정평가금액을 산술평균한 금액은 별지2 '청구금액 및 인용금액표' 중 '정당한 분양전환가격'란 기재와 같다.

5) 분양전환가격의 상한 가) 산정가격(= 분양전환 당시의 건축비 + 입주자모집공고 당시의 택지비 + 택지비이자)

(1) 분양전환 당시의 건축비

이 사건 별표 제1호 나목과 이 사건 별표 제2호 등 관련 규정들의 체계 및 문언과 취지 등을 고려하면, 분양전환가격의 상한을 산정하기 위한 '산정가격'에 반영되는 건축비는 이 사건 별표 제2호 라목의 1)에서 정한 임대주택의 가격산정의 기준이 되는 '건축비'를 가리킨다고 봄이 타당하고, 결국 '산정가격'의 기초가 되는 '분양전환 당시의 건축비'란 위 라목 1)의 규정에 따라 분양전환 당시의 표준건축비를 기준으로 산출된 '건축비'를 의미한다고 보아야 한다(대법원 2015. 5. 28. 선고 2013다203901, 203918 판결 등 참조).

이 사건 아파트의 분양전환 당시 시행 중이던 공공건설임대주택의 표준건축비에 대한 국토해양부 고시 제2008-707호에 의하면, 이 사건 아파트에 해당하는 11층 이상 20층 이하의 60㎡ 초과 아파트의 주택공급면적에 적용되는 건축비의 상한가격은 ㎡당 970,900원이고, 주택공급면적은 전용면적과 주거공용면적을 의미한다.

그리고 이 사건 별표 제2호 라목의 1)의 라), 바) (1)에 의하면, 사업계획승인권자로부터 최초 입주자모집공고에 포함하여 승인을 받은 지하층 면적은 표준건축비의 100분의 63에 상당하는 금액을 건축비로 인정할 수 있고, 임대사업자가 발코니샤시를 한꺼번에 시공하는 주택인 경우 표준건축비의 100분의 5 이내에서 드는 비용을 건축비에 가산할 수 있다. 한편, 을 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 아파트의 전용면적과 주거공용면적의 합계는 105.7938㎡이고, 최초 입주자모집공고 당시 승인을 받은 세대별 지하층 면적은 21.8507㎡인

사실과 이 사건 아파트는 피고가 발코니새시를 일괄시공한 아파트인 사실을 인정할 수 있다. 이를 기초로 분양전환 당시의 이 사건 아파트의 세대별 표준건축비를 산정하면 아래표 기재와 같이 121,216,312원이다.

주택공급면적에 대한 부분	102,715,200원(= 105.7938m ² × 970,900원)
지하층 면적에 대한 부분	13,365,352(= 21.8507m ² × 970,900원 × 63%)
발코니 샤시에 대한 부분	5,135,760(= 102,715,200원 × 5%)
합계	121,216,312

(2) 택지비와 택지비 이자

이 사건 아파트의 입주자모집공고 당시의 택지비 중 이 사건 아파트 대지에 대한 부분이 4,700,619,577원인 사실, 이 사건 아파트의 임대기간이 '7 + 127/365'년인 사실, 이 사건 아파트의 임대 시작과 분양전환 무렵의 가계자금 대출시장 점유율이 최상위인 금융기관의 1년 만기 정기예금의 각 이자율을 산술평균한 이자율이 3.10%인 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

따라서 이 사건 아파트의 세대별 택지비는 앞서 본 바와 같이 15,773,891원이고, 세대별 택지비의 이자는 3,593,076원{= 15,773,891원 × 3.10% × (7 + 127/365)년}이며, 그 합계는 19,366,967원(= 15,773,891원 + 3,593,076원)이 된다.

나) 상한가격의 산정

이 사건 아파트의 세대별 감가상각비가 11,628,776원인 사실은 앞서 본 바와 같다.

결국 이 사건 아파트의 세대별 상한가격은 세대별 산정가격 140,583,279원(= 표준건축비 121,216,312원 + 택지비 15,773,891원 + 택지비 이자 3,593,076원)에서 위 감가상각비를 공제한 128,954,503원(= 140,583,279원 - 11,628,776원)이 된다.

6) 세대별 정당한 분양전환가격 이 사건 아파트 중 이 사건 해당 임대주택의 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 금액은 별지2 '청구금액 및 인용금액표' 중 '정당한 분양전환가격'란 기재와 같고, 위 산술평균액은 모두 이 사건 아파트의 세대별 상한가격인 128,995,503원에 미달하므로, 결국 이 사건 아파트 중 이 사건 해당 임대주택의 세대별 정당한 분양전환가격은 같은

별지 중 '정당한 분양전환가격'란 기재의 각 돈이다.

7) 소결론 가) 이 사건 아파트 중 이 사건 해당 임대주택의 분양대금이 별지2 '청구금액 및 인용금액표' 중 '피고 수령 분양전환대금'란 기재 해당 각 돈인 사실은 앞에서 본 바와 같고, 이 사건 아파트의 세대별 분양대금이 이 사건 해당 임대주택의 정당한 분양전환가격인 같은 별지 중 '정당한 분양전환가격'란 기재의 각 해당 금액을 초과함은 계산상 명백하므로, 이 사건 분양계약의 분양대금에 관한 부분 중 구 임대주택법령에 따라 산정된 이 사건 해당 임대주택의 정당한 분양전환가격을 초과한 금액에 대한 부분은 무효이다.

나) 따라서 피고는 분양전환 대상자인 원고 및 선정자들에게 이들로부터 지급받은 각 분양대금과 정당한 분양전환가격의 차액인 같은 별지 중 '인용금액'란 기재 각 돈 및 그 중 같은 별지의 '소장 청구금액'란 기재 각 해당 돈에 대하여는 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2014. 10. 21.부터, 같은 별지 중 '1심 증액된 청구금액'란 기재 각 해당 돈에 대하여는 제1심에 제출된 2017. 9. 20.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날인 2017. 9. 26.부터, 같은 별지의 '당심 증액된 청구 중 인용금액'란 기재 각 해당 돈(이는 같은 별지 중 '인용금액'란 기재 돈에서 '소장 청구금액'란 기재 돈과 '1심 증액된 청구금액'란 기재 돈을 합산한 금액을 공제한 나머지 돈이다)에 대하여는 이 법원에 제출된 2023. 3. 15.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달 다음 날인 2023. 3. 17.부터 각 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 대하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2023. 7. 21.까지는 상법이 정하는 연 6%7) 의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정 부칙(대통령령 제29768호, 2019. 5. 21.) 제2조 제1항, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 다만 망 F의 부당이득채권 11,592,740원 및 지연손해금은 소송수계인 선정자 K, I, J의 상속지분 비율에 따라 상속되었으므로, 피고는 ① 선정자 K에게 4,968,317원(= 11,592,740원 × 3/7) 및 그 중 214,285원(= 500,000원 × 3/7)에 대하여 2014. 10. 21.부터, 2,159,374원(= 5,038,540원 × 3/7)에 대하여 2017. 9. 26.부터, 2,594,658원(= 6,054,200원 × 3/7)에 대하여 2023. 3. 17.부터8) 각 2023. 7.

21.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을, ② 선정자 I, J에게 각 3,312,211원(= 11,592,740원 × 2/7) 및 그 중 142,857원(= 500,000원 × 2/7)에 대하여 2014. 10. 21.부터, 1,439,582원(= 5,038,540원 × 2/7)에 대하여 2017. 9. 26.부터, 1,729,772원(= 6,054,200원 × 2/7)에 대하여 2023. 3. 17.부터 각 2023. 7. 21.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을, 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고 및 선정자들의 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 이 법원에서 확장된 청구를 포함하여 제1심판결 중 원고 및 선정자들에 대한 부분을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정경근

판사박순영

판사민지현

별지

- 1) 당시는 '한국토지공사'였는데 대한주택공사와 2009. 10. 1. 합병되어 한국토지주택공사로 되었다. 이하 합병 전후를 불문하고 '한국토지주택공사'라 한다.
- 2) 다만, 망 F와 관련하여 선정자는 망 F의 소송수계인들이나 편의상 '선정자들'이라 함은 망 F의 소송수계인 아닌 망 F를 선정자로 포함하여 지칭하기로 한다.
- 3) 선정자가 사망하더라도 사망한 선정자의 정당한 상속인들이 선정행위를 철회 또는 취소하는 등 특별한 사정이 없는 한 그 소송수계 여부와 관계없이 선정당사자의 소송행위에 아무런 영향이 없고, 또한 선정당사자의 선정행위 시 심금의 제한에 관한 약정 등이 없는 한 선정의 효력은 소송이 종료에 이르기까지 계속되는 것이다(대법원 2003. 11. 14. 선고 2003다34038 판결 등 참조). 따라서 망 F가 사망하였다 하더라도 그 사망 이전에 원고 등을 선정당사자로 하는 선정행위를 하였으므로 원고

등이 선정당사자로 제기한 이 부분 소 역시 적법하고(대법원 2016. 4. 29. 선고 2014다210449 판결 등 참조), 이 사건 소는 중단 없이 계속되어 그 소송행위의 효력이 별도의 수계절차 없이 망 F의 정당한 상속인들에게 미친다. 다만, 이 법원에 이르러 선정자 망 F의 정당한 상속인들인 선정자 K, I, J이 망 F의 선정행위를 취소하고 소송수계를 한 후 다시 원고를 선정당사자로 선정하였다.

4) 선정자 M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK와 망 F를 말한다.

5) $59,348,477\text{원} \times 14,184.8\text{m}^2 / 14,596.2\text{m}^2$

6) $280,414,910\text{원} \times 14,184.8\text{m}^2 / 14,596.2\text{m}^2$

7) 원고 및 선정자들이 청구원인으로 주장하는 이 사건 부당이득반환채권은 피고가 상행위로 체결한 이 사건 분양계약에 기하여 원고 및 선정자들이 분양대금을 납부함에 따라 발생한 것으로서, 상행위에 해당하는 이 사건 분양계약에 기초하여 발생한 것으로 볼 수 있다. 또한 피고가 이 사건

부당이득반환채권의 발생 경위나 원인 등에 비추어 그로 인한 거래관계를 신속하게 해결할 필요가 있다. 따라서 원고 및 선정자들의 부당이득반환채권에 대한 지연손해금에 관하여는 상법 제54조의 상사법정이율을 적용하는 것이 타당하다(대법원 2020. 8. 27. 선고 2016다26198 판결 등 참조)

8) 원고 및 선정자들은 2023. 6. 7.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 원고 및 다른 선정자들과 달리 망 F의 소송수계인 선정자 K, I, J에 대하여 2022. 12. 15.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터의 지연손해금을 구하였으나, 위 2022. 12. 15.자 신청서부분은 부진술 되었으므로, 원고 및 다른 선정자들과 같이 그 이후 보완·제출되어 진술된 2023. 3. 15.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 지연손해금의 지급을 구하는 것으로 선행한다.