

대법원 2015. 9. 15 선고 2013다212233 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2015. 9. 15 선고 2013다212233 판결

서울고등법원 2013. 8. 16 선고 2012나76470 판결

수원지방법원 성남지원 2012. 9. 5 선고 2011가합13711 판결

전문

원고, 상고인별지 원고 명단 기재와 같다.

피고, 피상고인한국토지주택공사

판결 선고 2015. 9. 15.

원심판결 서울고등법원 2013. 8. 16. 선고 2012나76470 판결

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고들이 부담한다.

N

이유

1. 분양전환 당시의 건축비에 관한 상고이유에 관하여

구 임대주택법 시행규칙(2011. 4. 11. 국토해양부령 제350호로 개정되기 전의 것) 제9조 제1항 [별표 1] '공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준'(이하 '이 사건 별표'라고 한다)에 의하면, 임대무기간이 5년인 공공건설임대주택의 경우 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가격으로 하되, 임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격(산정가격)에서 임대기간 중의 감가상각비를 공제한 금액(이하 '상한가격'이라고 한다)을 초과할 수 없고(제1호 나목), 건설원가는 최초 입주자 모집 당시의 건축비와 택지비에 자기자금이자를 합산한 금액에서 감가상각비를 공제한 금액으로 산정되며(제2호 가목), 산정가격은 '분양전환 당시의 건축비'와 '입주자모집 공고 당시의 택지비 및 택지비 이자'를 합산한 가격으로 산정된다(제2호 다목).

이러한 관련 규정의 체계 및 문언과 아울러, ① 상한가격은 임대개시 이후부터 분양전환 시까지 부동산가격의 폭등으로 임대주택가격이 지나치게 상승한 경우 분양전환가격을 제한함으로써 임차인의 우선분양전환권 행사를 보장하고 임대사업자가 지나치게 많은 시세차익을 누리는 것을 제한하기 위한 상한을 설정하는 데 그 취지가 있는 점, ② 상한가격 산정의 기초가 되는 건축비에 관하여 택지비와 달리 '분양전환 당시의 건축비'라고 규정한 것은 분양전환의 대상인 당해 주택에 대하여 분양전환 시점의 건축물가수준을 반영하고자 하는 것으로 이해될 수 있는 점, ③ 만일 상한가격 산정의 기초가 되는 '분양전환 당시의 건축비'에 준공 당시 내지 분양전환 당시의 실제로 투입된 건축비를 적용한다면, 감정평가금액이 건설원가보다 높은 것이 대부분인 현실에서 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가격이 상한가격을 초과하게 되어 많은 경우 예외적 기준이라 할 수 있는 상한가격이 분양전환가격으로 결정되어 분양전환가격 산정에 관한 규정 취지가 무색하게 될 우려가 높은 점 등을 종합하면, 상한가격 산정의 기초가 되는 '분양전환 당시의 건축비'는 '분양전환 당시의 표준건축비'를 의미한다고 보아야 한다.

같은 취지에서 원심이, 상한가격 산정의 기초가 되는 '분양전환 당시의 건축비'를 이 사건 아파트의 분양전환 당시에 시행 중이던 표준건축비 고시에 의한 표준건축비로 산정할 수 있다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 분양전환 당시의 건축비에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

2. 임대기간 중의 감가상각비에 관한 상고이유에 관하여

이 사건 별표에 의하면, 임대무기간이 5년인 공공건설임대주택의 경우 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 금액으로 하되, 산정가격에서 임대기간 중의 감가상각비를 뺀 상한가격을 초과할 수 없음은 앞서 본 바와 같다.

이러한 관련 규정의 내용과 함께, ① 분양전환가격을 산정할 때 건설원가에서 공제되는 '감가상각비'의 계산을 임대기간 중 법인세법 시행령 제26조에 따른 계산방식에 따르게 한 것[이 사건 별표 제2호 가목 3)] 외에는 상한가격을 산정할 때 산정가격에서 공제되는 '임대기간 중의 감가상각비'에 대하여는 별도의 규정이 없는데, 이는 위 두 감가상각비가 같은 기준과 방식에 의하여 산정되는 것을 전제로 한 것으로 보이는 점, ② 그 문언과 상한가격의 취지에 비추어 보면 '임대기간 중의 감가상각비'는 분양전환 당시의 건축비와 택지비를 기준으로 가격을 산정함에 있어 임대기간 동안의 사용으로 인하여 당해 임대주택에 이미 발생한 가치감소분을 반영하기 위한 것이라고 할 것인 점 등을 종합하면, 상한가격의 산정에 있어 산정가격에서 공제되는 '임대기간 중의 감가상각비'는 '최초 입주자 모집공고 당시의 주택가격을 기준'으로 산정된다고 보아야 한다.

같은 취지에서 원심이, 실제로 투입된 건축비가 표준건축비를 초과하는 이 사건에서 최초 입주자 모집공고 당시의 표준건축비를 기준으로 '임대기간 중의 감가상각비'를 산정한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 임대기간 중의 감가상각비에 관한 법리를 오해하거나 심리를 다하지 아니하고 판단을 누락하는 등의 잘못이 없다.

3. 결론

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

재판장대법관김신

주심대법관박보영

대법관권순일

별지