

서울고등법원 2023. 5. 19 선고 2017나843, 2017나850(병합), 2017나867(병합) 판결
[부당이득금반환 · 부당이득금반환 · 부당이득금반환]

재판경과

서울고등법원 2023. 5. 19 선고 2017나843, 2017나850(병합), 2017나867(병합) 판결
서울중앙지방법원 2016. 12. 22 선고 2014가합10095, 2014가합36790 판결

전문

원고, 피항소인 별지1 원고 명단 기재와 같다.

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 유경재, 곽원곤, 정민영

피고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 클래스

담당변호사 김진용, 손왕석, 김태완, 여상훈

변론 종결 2023. 4. 7.

판결 선고 2023. 5. 19.

제1심판결 서울중앙지방법원 2016. 12. 22. 선고 2014가합10095, 2014가합36790(병합),
2015가합1265(병합) 판결

주문

1. 제1심판결(청구 감축으로 실효된 부분 제외)을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 별지2 원고별 우선 분양전환대상자 여부 및 인용금액표의 '우선 분양전환대상자 여부'란에 '○'라고 기재된 원고들에게 같은 표의 '인용금액'란 기재 각 돈 및 그 중 같은 표의 순번 1부터 128까지의 '인용금액'란 기재 각 돈에 대하여는 2014. 6. 13.부터, 순번 129부터 199까지의 '인용금액'란 기재 각 돈에 대하여는 2014. 7. 24.부터, 순번 200부터 245까지의 '인용금액'란 기재 각 돈에 대하여는 2015. 1. 22.부터 각 2023. 5. 19.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

나. 별지2 원고별 우선 분양전환대상자 여부 및 인용금액표의 '우선 분양전환대상자 여부'란에 '○'라고 기재된 원고들의 각 나머지 청구 및 같은 표의 '우선 분양전환대상자 여부'란에 '×'라고 기재된 원고들의 각 청구를 모두 기각한다.

2. 소송총비용 중 별지2 원고별 우선 분양전환대상자 여부 및 인용금액표의 '우선 분양전환대상자 여부'란에 '○'라고 기재된 원고들과 피고 사이에 생긴 부분은 피고가 부담하고, 같은 표의 '우선 분양전환대상자 여부'란에 '×'라고 기재된 원고들과 피고 사이에 생긴 부분은 위 원고들이 부담한다.

3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 별지2 원고별 우선 분양전환대상자 여부 및 인용금액표의 '청구금액'란 기재 각 돈 및 각 이에 대하여 2014. 6. 13.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라(원고들은 이 법원에서 2017. 12. 4.자 청구취지 변경신청서로써 청구취지를 각각 감축하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 공공 임대아파트의 건설과 임대

- 1) 주식회사 B(이하 'B'이라 한다)은 2003. 3. 24. 천안시장으로부터 천안시 서북구 C 외 8필지 26,882.00m² 지상에 23평[공급면적 77.1628m²(전용면적 59.9870m², 주거공용면적 17.1758m²), 기타 공용면적(지하층 면적) 13.8691m²(12.4177m²)]형 1개동 60세대, 32평[공급면적 105.8877m²(전용면적 84.9643m², 주거공용면적 20.9234m²), 기타 공용면적(지하층 면적) 19.6441m²(17.5883m²)]형 6개동 354세대 및 근린생활시설(상가)로 구성된 공공건설임대주택인 D아파트(이하 아파트 부분을 '이 사건 임대아파트'라 하고, 위 임대아파트 중 32평형 6개동 354세대를 '이 사건 아파트'라 한다)를 건설하는 주택건설사업계획 승인을 받아 2003. 7.경 신축공사에 착공하였다.
- 2) B은 신축공사를 진행하던 중 2004. 10. 28. 천안시장에게 이 사건 임대아파트에 관한 입주자모집공고 승인을 신청하여 2004. 11. 5. 천안시장으로부터 입주자모집공고 승인을 받았고, 같은 달 8. 입주자모집공고를 하였다.
- 3) B은 2005. 5. 25. 이 사건 임대아파트에 대한 사용검사를 받은 후 같은 달 27.부터 원고들에게 이 사건 아파트 중 별지2 원고별 우선 분양전환대상자 여부 및 인용금액표의 '동', '호수'란 기재 각 해당 아파트를 각각 임대하였고, 원고들은 그 무렵부터 각 해당 아파트에서 거주하여 왔다.

나. 피고의 설립 및 포괄승계

한편, 피고는 2009. 12. 30. B으로부터 분할되어 설립되었고, 이에 따라 B의 주택사업 부문에 관한 모든 권리와 의무를 승계함으로써 이 사건 임대아파트에 관한 권리와 의무도 승계하였다(이하 B으로부터 분할 전·후를 불문하고 B과 피고를 통칭하여 '피고'라 한다).

다. 분양전환 및 분양계약 체결

1) 피고는 이 사건 아파트의 임대유기기간(5년)이 종료한 후인 2011. 4. 13. 천안시장에게 이 사건 아파트에 대하여 분양전환 승인 신청을 하였고, 2011. 11. 25. 천안시장으로부터 아래 표 기재와 같은 내용의 분양전환 승인을 받아 그 무렵 최초 임차인들에게 분양전환 신청을 할 것을 공고하였다.

84.9643m ²	354	125,000,000원	354세대	-
-----------------------	-----	--------------	-------	---

2) 피고는 아래 표와 같이 이 사건 아파트의 세대별 분양전환가격을 정하였고, 2011. 12. 1.경부터 원고들과 별지2 원고별 우선 분양전환대상자 여부 및 인용금액표의 '동', '호수'란 기재 각 해당 아파트에 관하여 위와 같이 정한 분양전환가격을 분양대금으로 하여 각 분양계약(이하 '이 사건 각 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 원고들은 그 무렵 피고에게 위 분양대금을 각각 납부하였다.

분양전환가격	114,660,000원	115,830,000원	117,000,000원
--------	--------------	--------------	--------------

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 요지

피고는 이 사건 아파트의 분양전환가격을 산정함에 있어 임대주택법 등 관련 법령에 정해진 기준에 따라 그 가격을 산정하여야 하는데도 원고들과 사이에 이 사건 각 분양계약을 체결할 당시 관련 법령에 정해진 기준을 초과한 금액으로 분양대금을 정하였다. 따라서 이 사건 각 분양계약 중 정당한 분양전환가격을 초과한 부분은 무효이므로, 피고는 원고들에게 정당한 분양전환가격을 초과하여 지급받은 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 이 사건에 적용할 관련 규정

임대주택의 분양전환에 관한 법률관계에는 최초 입주자 모집이나 임대 개시 당시가 아닌 분양전환 당시의 법령이 적용되어야 한다(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결 참조).

따라서 이 사건 아파트의 분양전환에 관한 법률관계에는 이 사건 아파트의 분양전환 당시 시행되던 ①

구 임대주택법(2012. 1. 26. 법률 제11242호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법'이라 한다),
② 구 임대주택법 시행령(2012. 2. 2. 대통령령 제23584호로 개정되기 전의 것, 이하 '구
임대주택법 시행령'이라 한다), ③ 구 임대주택법 시행규칙(2012. 2. 3. 국토해양부령 제441호로
개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법 시행규칙'이라 한다), ④ 구 주택공급에 관한 규칙(2012. 2.
27. 국토해양부령 제446호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택공급규칙'이라 한다)이 적용된다.

4. 원고들이 우선 분양전환대상자에 해당하는지에 관한 판단

가. 쟁점의 정리

1) 구 임대주택법 등 관련 규정은 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모하는 것을 입법 목적으로 하고 있고, 그 목적을 달성하기 위해 임대사업자에게 각종 지원을 하는 한편 각종 제한을 부과하고 있다. 특히 임대임대기간 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 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정은 강행법규에 해당한다고 보아야 하고, 그 산정기준에 따른 금액을 초과한 분양전환가격으로 분양계약이 체결되었다면 그 분양계약은 위 산정기준에 따른 정당한 금액을 초과하는 범위에서 무효라고 보아야 한다. 기존 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 공공건설 임대주택을 분양전환할 때 시장·군수·구청장(이하 '시장 등'이라 한다)의 분양전환승인을 받아야 한다. 시장 등은 해당 임대주택이 임대임대기간 경과 등으로 분양전환 요건을 충족하는지 여부와 분양전환승인신청서에 기재된 분양전환가격이 임대주택법령의 규정에 따라 적법하게 산정되었는지를 심사하여 승인하여야 한다. 앞서 본 임대주택 분양전환계약에 관한 일부 무효의 법리는 이와 같이 민간 임대사업자가 시장 등의 분양전환승인을 거쳐 분양전환을 한 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2020. 8. 27. 선고 2017다211481 판결 등 참조).

2) 따라서 피고가 산정한 분양전환가격이 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정에 따라 산정한 정당한

분양전환가격을 초과한다면 그 초과하는 범위에서 이 사건 각 분양계약은 무효이므로, 피고는 원고들에게 그 초과분의 분양대금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 그러나 우선 분양전환대상자 자격을 갖추지 아니한 일반 임차인들과 분양전환계약을 체결하는 경우에는 피고가 구 임대주택법 제21조 제10항에 따른 분양전환가격을 준수하여 분양전환계약을 체결할 의무가 존재하지 아니하므로, 원고들 중 우선 분양전환대상자 자격을 갖추지 아니한 원고들의 경우는 피고가 위 관련 법령에 따라 계산된 분양전환가격을 초과하여 분양대금을 수령하였다 하더라도 그 초과분에 관하여 분양계약이 일부 무효가 된다고 볼 수 없으므로, 그 초과분이 법률상 원인 없는 부당이득이 되지 아니한다. 따라서 원고들이 우선 분양전환대상자 자격을 갖추었는지 여부에 관하여 판단하여야 한다.

3) 원고들이 우선 분양전환대상자인지 여부에 관한 증명책임의 귀속에 관하여 본다.

임대사업자가 임대무기간이 지난 후 임대주택을 분양전환하는 경우에는 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인 등에게 우선 분양전환하여야 하고(구 임대주택법 제21조 제1항), 이를 위반하여 임대주택을 분양전환하면 형사처벌의 대상이 된다(같은 법 제41조 제3항 제6호). 공공건설임대주택의 임대사업자는 임대차계약을 체결하는 경우와 구 임대주택법 제21조 제1항에 따라 공공건설임대주택을 우선 분양전환하는 경우 등에는 임차인의 주택소유 여부를 확인하여야 하고, 매년 1회 이상 주택공급에 관한 규칙 제21조의2 제1항에 따라 해당 임대주택의 임차인에 대하여 주택소유 여부를 확인하여야 하며, 주택소유 여부를 확인한 결과 우선 분양전환 받을 수 있는 자격이 없는 자에게는 공공건설임대주택을 임대하거나 우선 분양전환하여서는 아니 된다(구 임대주택법 시행규칙 제12조 제2항, 제3항, 제4항). 그리고 임대주택 분양전환 신고가 있는 경우 시장 등은 전자정부법 제36조 제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 임차인의 주민등록표등본을 확인하여야 하고, 신고인이 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 해당 서류를 첨부하도록 하여야 한다(구 임대주택법 시행규칙 제8조).

임대사업자인 피고가 위 법령에 따라 이 사건 각 분양계약을 체결하였다면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 임대 및 분양전환 당시 원고들의 우선분양전환 요건에 관하여 확인하고 분양전환계약을 체결하였다고 충분히 추단할 수 있다. 따라서 임대사업자인 피고와 사이에 '우선분양' 방식으로 분양전환을 받은 원고들이 그 당시 실제로는 무주택자 등 우선 분양전환대상자가 아니었다는

예외적이고 특별한 사정은 임대사업자인 피고가 이를 주장하고 증명할 책임이 있다고 보는 것이 입증책임 분배의 법리에 부합한다고 할 것이다(대법원 2020. 5. 28. 선고 2019다285554 판결 및 그 원심인 서울고등법원 2019. 10. 16. 선고 2018나2062936 판결 참조).

나. 관련 규정 등

구 임대주택법 제21조 제1항은 우선 분양전환대상자의 자격에 관하여 아래와 같이 규정하고 있다.

구 임대주택법 제21조(건설임대주택의 우선 분양전환)

① 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 「주택법」 제60조에 따라 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업으로 조성된 택지에 건설하는 임대주택을 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다.

1. 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인
2. 건설임대주택에 입주한 후 상속·판결 또는 혼인으로 인하여 다른 주택을 소유하게 된 경우
분양전환 당시까지 거주한 자로서 그 주택을 처분하여 무주택자가 된 임차인
3. 제19조 단서에 따라 임차권을 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 분양전환 당시까지 거주한
무주택자인 임차인
4. 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
5. 분양전환 당시 해당 임대주택의 임차인인 국가기관 또는 법인

따라서 임대주택의 임차인이 우선 분양전환대상자가 되려면, 구 임대주택법 제21조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다. 이 사건에서 원고들과 피고는 원고들이 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호의 임차인인지, 제21조 제1항 제4호의 임차인인지를 다투고 있으므로(이하 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호의 임차인을 '제1호 임차인', 제4호의 임차인을 '제4호 임차인'이라 한다), 이하에서는 원고들이 제1호 임차인과 제4호 임차인 중 어느 쪽에 해당하는지를 중심으로 살펴본다.

다. 우선 분양전환대상자 요건 일반

1) 무주택 요건 가) '무주택자'의 의미(제1호 임차인, 제4호 임차인 공통)

(1) 공공건설 임대주택의 임차인의 자격 및 선정 방법에 관하여 규정한 구 주택공급규칙은 국민주택

등의 공급대상을 입주자 모집공고일부터 입주 시까지 무주택세대주로 한정하고 있다(제4조 제2항 제1호). 여기서 '무주택세대주'는 '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 세대의 세대주'를 말한다(제2조 제9호). 나아가 구 주택공급규칙은 사업주체에게 입주대상자로 선정된 자의 무주택기간 및 주택소유 여부에 관하여 주택전산망을 이용한 전산검색을 의뢰할 의무를 부과하고(제21조의2 제1항), 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법에 의하여 공급하는 주택을 제외한 85㎡ 이하의 임대주택으로서 입주자 본인 또는 그 세대에 속한 자가 다른 주택을 소유하는 등의 경우에는 임대기간 만료 전에 사업주체에게 해당 임대주택을 명도하도록 규정하고 있다(제29조 제4항 제1호). 따라서 구 임대주택법 등 관련 법령은 국민주택 등의 공급대상을 원칙적으로 '무주택세대주'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, 대법원 2022. 12. 1. 선고 2020다265129 판결 등 참조).

(2) 다만, 구 주택공급규칙 제6조 제3항1) 본문은 "주택소유 여부를 판단함에 있어서는 주택의 공유지분을 소유하고 있는 것을 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다."고 규정하고 있으므로, 해당 임차인과 동일 세대를 구성하는 세대주 및 세대원들이 주택을 소유한 경우라도 구 주택공급규칙 제6조 제3항 각 호에 해당하는 경우에는 그 임차인을 '무주택자인 임차인'으로 볼 수 있다.

(3) 한편, 원고들은 구 주택공급규칙 제2조 제14호와 관련하여 [별표 1]이 소형·저가주택 1호 또는 1세대만을 소유한 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다고 규정하고 있으므로, 선착순 입주자로서 분양전환 당시 각 주택을 소유한 원고들(세대원을 포함하는 경우 그 세대원들)이라 하더라도 분양전환 당시 소형 저가주택 1호 또는 1세대만을 소유하였다면 해당 세대도 무주택자로

간주되어야 한다는 취지로 주장한다.

관련 구 주택공급규칙의 내용은 다음과 같다.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

14. "가점제"란 다음 각 목의 가점항목 및 감점항목에 대하여 별표 1의 기준을 적용하여 산정한 점수(이하 "가점제 점수"라 한다)가 높은 순으로 입주자를 선정하는 것을 말한다.

가. 가점항목 :

1) 무주택기간 2) 부양가족수 3) 입주자저축 가입기간

나. 감점항목 : 소유주택수

5. 20제곱미터 이하의 주택을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외한다.

6. 60세 이상의 직계존속(제11조의2 또는 제12조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택을 소유하고 있는 경우

7. 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제21조의2 제3항의 규정에 의한 부적격자로 통보받은 날부터 3월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우

8. 무허가건물을 소유하고 있는 경우

[별표 1] 가점제 적용기준(제2조 제14호 관련)

1. 가점제 적용기준

가. 무주택기간 적용기준

1) 입주자모집공고일 현재 세대별 주민등록표상에 등재된 입주자저축 가입자를 포함한 세대원[배우자, 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다), 직계비속을 말한다] 전원이 주택을 소유(주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우를 포함하되 제6조 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하거나 2)에 따른 소형·저가주택 소유자를 무주택자로 보는 경우는 제외한다)하지 아니하여야 하며, 입주자저축 가입자의 배우자가 동일한 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 경우에는

주민등록이 분리된 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원도 주택을 소유하지 아니하여야 한다.

2) 입주자모집공고일 현재 60제곱미터 이하의 주택으로서 주택가격이 5천만원 이하인 주택(이하 "소형·저가주택"이라 한다) 1호 또는 1세대만을 10년 이상 계속 소유(소형·저가주택을 처분하여 무주택자가 된 경우 그 주택을 계속하여 소유한 기간과 처분 후 계속하여 무주택자인 기간을 합한 기간이 10년 이상인 경우를 포함한다)한 자로서 제11조의2 또는 제12조에 따라 주택의 공급을 신청하는 자(배우자를 포함한다)는 그 기간 동안 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 이 경우 소형·저가주택의 주택가격은 입주자모집공고일 이전에 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제16조 또는 제17조에 따라 공시된 가격(이하 "주택공시가격"이라 한다) 중 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격에 따르되 입주자모집공고일 이전에 주택이 처분된 경우에는 처분일 이전에 공시된 주택공시가격 중 처분일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격을 주택가격으로 본다.

주택공급에 관한 규칙은 2018. 12. 11. 국토교통부령 제565호로 개정되면서 소형·저가주택에 관하여 다음과 같이 규정하고 있다(이하 '개정된 주택공급규칙'이라 한다).

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7의 3. "소형·저가주택 등"이란 전용면적 60제곱미터 이하로서 별표 1 제1호 가목 2)에 따른 가격이 8천만 원(수도권은 1억 3천만 원) 이하인 주택 또는 분양권 등을 말한다.

제53조(주택소유 여부 판정기준)

주택소유 여부를 판단할 때 분양권 등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권 등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 공공임대주택의 공급, 제46조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호 라목에 따른 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 제6호를 적용하지 아니한다.

9. 소형·저가주택 등을 1호 또는 1세대만을 소유한 세대에 속한 사람으로서 제28조에 따라 주택의 공급을 신청하는 경우

[별표 1] 가점제 적용기준(제2조 제8호 관련)

1. 가점제 적용기준

가. 무주택기간 적용기준

2) 소형·저가주택 등의 가격은 다음의 구분에 따라 산정한다. 다만, 2007년 9월 1.일 전에 주택을 처분한 경우에는 2007년 9월 1.일 전에 공시된 주택공시가격(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 또는 제17조에 따라 공시된 가격을 말한다. 이하 이 별표에서 같다) 중 2007년 9월 1.일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격에 따른다.

가) 입주자모집공고일 후에 주택을 처분하는 경우: 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격

나) 입주자모집공고일 이전에 주택이 처분된 경우: 처분일 이전에 공시된 주택공시가격 중 처분일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격

부칙 제4조(국민주택 등의 공급대상의 무주택세대구성원 유지 의무에 관한 적용례) 제2조 제7호의3, 제23조 제4항 제2호의2·제2호의3 및 제53조의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 입주자모집공고의 승인을 신청한 주택의 공급대상자에 대해서도 적용한다.

살피건대, ① 우선 구 주택공급규칙 제6조 제3항 본문 각 호는 주택을 소유하지 아니한 것으로 보는 경우를 열거하고 있는데, 여기에 소형·저가주택을 소유한 경우는 포함되어 있지

않고(소형·저가주택을 소유한 경우를 무주택자로 보는 규정은 개정된 주택공급규칙에서 비로소

제53조 본문 제9호로 추가되었다), ② 한편 개정된 주택공급규칙 부칙 제4조의 문언상 이 규칙을

시행하기 훨씬 이전인 2004년경 입주자모집공고의 승인을 신청한 이 사건에서도 무주택자 여부를

판단함에 있어 개정된 주택공급규칙 제53조의 개정규정을 적용하여야 하는 것은 아닌지 문제될 수

있으나 이미 2011년경에 분양전환까지 완료된 이 사건에서 개정된 주택공급규칙이 적용되어야

한다고 볼 수는 없으며, ③ 구 주택공급규칙 제11조의2 제3항, 제12조 제3, 5, 7항 및 [별표 1]에

소형·저가주택에 관한 내용이 규정되어 있기는 하나, 이는 입주자모집 신청 당시 순위가 경합하는

경우 가점제를 적용하기 위한 내용이므로, 우선 분양전환대상자인지 여부에 관한 이 사건에 적용되기

어렵다. 결국 원고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

나) 제1호 임차인

(1) 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 계속 무주택자일 것

구 임대주택법 제21조 제1항 제1호는 '입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인'을 우선 분양전환대상자로 규정하고 있다. 이에 더하여 ① 구 임대주택법 시행규칙 제12조 제3항도 임대사업자에게 매년 1회 이상 임대주택 임차인의 주택소유 여부에 관한 확인의무를 부과하고 있고, 구 주택공급규칙 제29조 제4항 제1호2) 또한 입주자 본인 또는 그 세대에 속한 자가 다른 주택을 소유하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우 사업주체에게 임대주택을 명도할 의무를 부과하고 있는 점, ② 공공건설 임대주택을 건설하여 임대무기간 동안 임차·사용하게 하다가 그 기간이 경과하면 무주택 등 일정한 자격요건을 갖춘 임차인에게 우선 분양함으로써 임대주택의 건설을 촉진함과 동시에 국민주거생활의 안정을 도모하자는 것이 구 임대주택법의 입법취지인 점 등을 고려하여 보면, 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호에 따라 우선 분양전환대상자의 자격을 갖추기 위해서는 우선 '입주일 이후부터 분양전환 당시까지 계속 무주택자'이어야 한다.

(2) 입주자모집공고일 내지 최초 계약 체결일부터 분양전환 당시까지 계속 무주택 요건을 갖출 것

(가) 일반론

앞서 본 구 임대주택법 등 관련 법령과 이 사건 아파트의 최초 모집공고 당시인 2004. 11. 8.경 적용되던 구 주택공급에 관한 규칙(2004. 12. 28. 건설교통부령 제417호로 개정되기 전의 것) 제4조 제1항, 제2항에서 국민주택 등의 공급대상의 조건으로 '입주자모집공고일 현재 당해 주택건설지역에 거주하는 무주택세대주'로서 '입주자모집공고일부터 입주시까지 무주택세대주일 것'을 요구하는 한편(이후 개정과정에서도 위와 같은 취지는 그대로 유지되었다), 구 주택공급규칙 제27조 제1항에서 사업주체로 하여금 주택의 공급계약 체결 시 전산검색 및 세대주 등의 확인 결과에 따른 정당한 당첨자와 공급계약을 체결하여야 한다고 규정하고 있는 점 등을 고려하여 보면, 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호에 정한 '임차인'은 '구 임대주택법 등 관련 법령에서 정한 요건을 갖추어 임대사업자와 임대차계약을 체결하고 입주한 적법한 임차인'을 가리키는 것이라고 할 것이다. 결국 최초 입주 당시 구 임대주택법 등 관련 법령이 정한 무주택 요건을 갖추어 임대차계약을 체결한 적법한 임차인만이 구 임대주택법 제21조 제1항에 정한 요건을 갖추어 우선 분양전환권을 취득하게

된다.

(나) 최초 입주자모집공고에 따라 임차인 지위를 취득한 임차인들

이 사건 아파트는 구 주택공급에 관한 규칙(2004. 12. 28. 건설교통부령 제417호로 개정되기 전의 것) 제11조에 따라 일반공급한 주택에 해당하므로, 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호에 의하여 우선 분양전환대상자인 임차인이라고 주장하는 자들 중 입주자모집공고 절차에 따라 임차인으로 선정된 자들은 입주자모집공고일부터 분양전환 당시까지 무주택 요건을 갖추어야 한다.

(다) 입주자모집공고절차를 거치지 않고 개별적 계약 체결의 방식으로 임차인 지위를 취득한 임차인들

구 주택공급규칙 제21조의2 제1항과 제3항에서는 사업주체에게 주택의 입주자를 선정하는 경우 입주대상자로 선정된 자에 대하여 주택전산망을 이용한 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색을 국토해양부장관에게 의뢰할 것과 함께, 이러한 전산검색 결과 부적격자로 판정된 자에 대하여는 주택 소유 여부를 증명할 수 있는 서류 등을 제출하도록 하여 공급자격의 정당 여부를 확인한 후 입주자를 선정할 것을 의무사항으로 부과하고 있는데, 이와 같은 규정의 내용에 비추어 보면 입주자모집공고절차를 거치지 않고 개별적 계약 체결 방식으로 임차인 지위를 취득한 임차인들의 경우에는 개별 계약 체결 시 적법한 임차인 자격인 무주택세대주의 요건을 갖추는 것이 요구된다고 보아야 한다. 즉 이들은 최초 임대차계약 체결일부터 분양전환 당시까지 무주택 요건을 갖추어야 한다.

다) 제4호 임차인

(1) '선착순의 방법으로 입주한 임차인'의 범위

(가) 구 임대주택법 제21조 제1항은 공공건설임대주택의 우선 분양전환대상자로 '입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인'(제1호), '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인'(제4호) 등을 규정하고 있다. 이때 같은 항 제4호의 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우'라 함은 '구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우'를 의미한다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2014다75462 판결 등 참조).

(나) 구 주택공급규칙은 임대주택의 공급대상을 입주자모집공고일부터 입주시까지 무주택세대주에 한하고(제4조), 사업주체가 입주자를 모집하고자 할 때에는 공개모집을 하여야 하며(제8조), 국민주택 등의 입주자는 입주자모집공고일을 기준으로 청약저축의 가입 등에 따른 순위에 따라 선정하되(제10조 제2항, 제11조 내지 13조), 위의 방법에 따라 입주자를 선정하고도 남은 주택이 있는 경우에는 무주택세대주임을 요구하는 제4조의 규정에 불구하고 선착순의 방법에 의하여 입주자를 선정할 수 있다(제10조 제6항)고 정하고 있다. 임대주택의 입주자가 퇴거함으로써 사업주체에게 명도된 주택을 공급하는 경우에는 무주택세대주임을 요구하는 제4조는 그대로 적용하되 앞서 본 제8조, 제10조 내지 제13조 등은 적용되지 않는다(제3조 제2항 제5호). 다만 명도세대를 이러한 방법으로 공급하고도 일정 호수(20호 또는 20세대) 이상의 남은 주택이 있으면 제8조, 제10조 제2항, 제11조 내지 제13조 등에서 정한 절차에 따라 공급하고, 이를 거친 후에도 남은 주택이 있다면 제10조 제6항에 따라 제4조의 규정에 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다(제3조 제2항 단서).

앞서 본 관계 법령의 내용을 종합하면, 공공건설임대주택의 공급대상은 원칙적으로 무주택세대주에 한정되고 무주택세대주가 아닌 사람을 입주자로 선정하려면, 그에 앞서 구 주택공급규칙이 정한 공개모집절차 등을 거쳐야 한다. 이는 공공건설임대주택은 공공의 재원이 투입된 임대주택으로서 주거를 안정시킬 필요가 시급한 무주택세대주를 대상으로 공급하되, 공개모집절차 등을 통하여 무주택세대주에게 균등한 입주 기회를 부여하였으나 그러고도 남은 공공건설임대주택이 있는 경우에만 하여 무주택세대주가 아닌 자도 공공건설임대주택에 입주할 수 있도록 하겠다는 취지로 봄이 타당하다(대법원 2023. 2. 23. 선고 2020다239823 판결 등 참조).

(2) 무주택 요건의 유지 기간 등

구 임대주택법 제21조 제1항 제4호는 "선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 무주택자인 임차인"이 우선 분양전환대상자가 될 수 있다고 정하고 있어 '입주일 이후'부터 무주택자일 것을 요구하고 있지 않고, 구 주택공급규칙 제10조 제6항 역시 선착순의 방법에 의하여 입주자를 선정하는 경우에는 무주택자일 것을 요구하고 있지 않다. 구 임대주택법 제27조, 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 경우는 제외하고 있다. 이러한 점을 종합해 보면, 임차인이 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우에는 '계약 체결 당시에는 무주택 요건을 갖출 것이 요구되지 않고 분양전환 당시까지 소유하고 있던 주택을 처분하여 무주택자가 되면 임대주택을 우선 분양전환받을 수 있다'고 봄이 타당하다(대법원 2015. 2. 26. 선고 2014도14871 판결 등 참조).

2) 계속거주 요건(제1호 임차인, 제4호 임차인 공통) 가) 구 임대주택법은 임대주택의 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로(제1조), 건설임대주택의 임차인의 자격, 선정 방법, 임대보증금, 임대료 등 임대 조건에 관한 기준을 정하는 한편(제20조 제1항), 특별한 경우를 제외하고는 임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없고(제19조), 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 자나 위 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 양도하거나 전대한 자를 형사처벌(제41조 제3항 제1, 5호)하는 것으로 규정하고 있다. 구 임대주택법은 이로써 계약체결 당사자인 임차인과 그 임대주택에 실제로 거주하는 자가 함부로 분리되는 것을 불허하고 있다.

한편 구 임대주택법 제3조는 "임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 이 법으로 정하지 아니한 사항에는 주택법과 주택임대차보호법을 적용한다."고 규정하고 있고, 주택임대차보호법 제3조 제1항에 정한 대항요건은 임차인이 당해 주택에 거주하면서 이를 직접 점유하는 경우뿐만 아니라 타인의 점유를 매개로 하여 이를 간접점유하는 경우에도 인정될 수 있다(대법원 2001. 1. 19. 선고 2000다55645 판결, 대법원 2007. 11. 29. 선고 2005다64255 판결 등 참조).

이와 같은 구 임대주택법의 입법 취지, 규정 내용과 형식에 비추어 볼 때, 구 임대주택법 제21조 제1항 각 호에 규정된 '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 의미한다. 한편 주민등록은 위와 같은 거주사실을 증명하는 유일한 증거는 아니나 유력한 증거가 될 수 있다(대법원 2008. 9. 11. 선고 2008다38035 판결, 대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다206044 판결 등 참조).

나) 구 임대주택법 제21조 제1항에서 정하는 계속거주 요건의 종기(終期)는 '분양전환 당시'까지이다.

다) 계속거주 요건의 시기(始期)와 관련하여 피고는 「구 임대주택법 제21조 제1항 제3호에서 '제19조 단서에 따라 임차권을 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인', 같은 항 제4호에서 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인'을 각 별도로 규정하여 특정일을 거주기간의 시기(始期)로 정하고 있다. 만약 위 제1호의 '입주일'이 사실행위로서의 입주가 이루어진 불특정일을 의미하고 임차인이 언제든 입주한 이후로부터 계속 거주만 하여도 우선 분양전환대상자가 된다고 본다면, 특정일을 거주기간의 시점으로 규정한 구 임대주택법 제21조 제1항 제3호, 제4호는 그 의미를 상실하게 된다. 따라서 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호의 '입주일'이란 '임대주택의 최초 입주자모집을 통하여 입주하게 된 특정일자'를 의미하는 것이다」라고 주장한다.

살피건대, ① 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호에서 단순히 '입주일'이라고만 정하고 있을 뿐 '임대주택의 최초 입주자모집을 통하여 입주하게 된 특정일자'라고 정하고 있지 아니한 점, ② 같은 항 제3호는 '임차권을 양도받은 경우'에 관한 규정이고, 제4호는 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우'에 관한 규정으로서 위 제1호와 규율 대상 자체가 다르므로 위 제1호의 '입주일'을 '임대주택의 최초 입주자모집을 통하여 입주하게 된 특정일자'로 한정 해석하지 아니한다고 하여 위 제3호, 제4호의 규정 취지가 물각된다거나 위 규정과의 조화로운 해석이 불가능하다고 볼 것은 아닌 점을 고려하여 보면, 피고의 주장과 같이 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호의 '입주일'을 '임대주택의 최초 입주자모집을 통하여 입주하게 된 특정일자'라고 보기는 어렵다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 분양전환승인 전 임대차계약 체결 요건(제1호 임차인) 구 임대주택법 제21조 제5항이 '임차인'에게 분양전환 승인에 관한 신청권을 인정하고 있고, 같은 법 제21조 제1항 제1호에서 우선 분양전환대상자로 '분양전환 당시까지' 거주한 임차인을 규정하고 있는데, 이는 우선 분양전환권을 갖는 임차인이 분양전환승인 이전에 임대차계약을 체결하여 분양전환 당시까지 계속 거주한 임차인을 의미한다고 보는 것이 타당하다(대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다206044 판결 참조).

라. 구체적 판단

1) 원고들의 구분 가) 앞서 4. 다. 1) 다)항에서 본 바를 종합하면, 구 주택공급규칙 제10조 제6항의 규정에 따라 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 임차인은 ① 최초 입주자모집 당시 일반공급에 의하여 입주자를 선정하고 남은 주택이 있어 선착순으로 입주자를 선정한 경우 또는 ② 그 후 임대주택의 입주자가 퇴거함으로써 사업주체에게 명도한 주택이 20세대 이상인 때에 구 주택공급규칙에 따라 입주자를 공개모집하면서 구 주택공급규칙 제11 내지 13조의 규정에 따라 순위 및 공급순차별로 입주자를 선정하였음에도 남은 주택이 있어서 구 주택공급규칙 제4조의 공급대상이 아닌 자 중에서 선착순으로 입주자를 선정한 경우를 의미한다. 따라서 해당 임대주택의 이전 입주자가 퇴거하여 다시 공급하는 주택, 이른바 공가(空家)세대에 입주하였으나 구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따른 선착순 임차인에 해당하지 않는 임차인은 제4호의 임차인에는 해당하지 않는다.

나) 앞서 든 증거들, 갑 제3, 28호증, 을 제28호증의 각 기재, 이 법원의 2022. 12. 9.자 천안시에 대한 사실조회 결과에 변론 전체 취지를 종합하면, ① 최초 입주자 모집공고 당시 선순위 자격을 갖춘 자들의 청약접수일은 2004. 11. 15.부터 2004. 11. 17.이었고 예정된 임대차계약 체결일은 2004. 11. 23.부터 2004. 11. 25.이었으며, 선착순 임차인의 계약일은 2004. 11. 19.부터였던 사실, ② 피고는 이 법원 제3차 변론기일에서 원고들 중 81명이 3) 최초 입주자모집 당시 청약을 통하여 입주하였다고 진술한 사실(피고의 2021. 1. 13.자 준비서면 제24면 및 첨부 참고자료 2 참조), ③ 피고는 최초 입주자모집공고 이후 추가적으로 입주자모집공고의 승인을 신청하지 않았던 사실을 각 인정할 수 있다.

다) 위 인정사실에 의하면, 피고는 공가(空家)가 발생하는 등의 사유로 새로운 임차인을 선정할 필요가 생기면 공가가 20세대 이상 생길 것을 기다리지 않고 입주를 희망하는 자와 개별적 계약 체결의 방식으로 임차인을 선정하여 임대주택을 공급한 것으로 보인다. 결국 ① 최초 입주자모집공고에 따라 선순위 자격을 갖추어 청약을 한 원고들(대체로 2004. 11. 23.부터 2004. 11. 25.까지 사이에 임대차계약을 체결하였고, 일부는 2004. 11. 26.에 임대차계약을 체결하였다)은 제1호 임차인에 해당하고(이하 이러한 유형의 입주자를 '청약 입주자'라 하고, 그에 해당하는 원고들을 '청약 입주 원고들'이라 한다), ② 계약차수가 1차이면서 청약 입주 원고들에 해당하지 않는 원고들(이들은 2004. 11. 19. 또는 2004. 11. 26.에 임대차계약을 체결하였다)은

선착순의 방법으로 입주한 임차인들로서 제4호 임차인에 해당하며(이하 이러한 유형의 입주자를 '선착순 입주자'라 하고, 그에 해당하는 원고들을 '선착순 입주 원고들'이라 한다), ③ 계약차수가 2차 이상인 원고들은 공가(空家) 세대에 입주한 임차인들로서 제1호 임차인에 해당한다(이하 이러한 유형의 입주자를 '퇴거세대 입주자'라 하고, 그에 해당하는 원고들을 '퇴거세대 입주 원고들'이라 한다)고 봄이 타당하다. 위와 같은 기준에 따라 원고들을 분류하면, 아래 표와 같다.

청약 입주 원고들(총 81명)	원고 1, 4, 5, 7, 10, 21, 31, 32, 52, 53, 55, 56, 58, 59, 63, 64, 65, 66, 68, 70, 74, 76, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 89, 90, 97, 101, 102, 103, 105, 111, 113, 115, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 137, 139, 141, 143, 146, 149, 160, 161, 163, 164, 169, 176, 184, 187, 191, 192, 205, 208, 211, 212, 216, 221, 222, 224, 225, 226, 228, 230, 232, 233, 234, 238, 244
선착순 입주 원고들(총 12명)	원고 47, 50, 54, 71, 94, 104, 156, 159, 170, 200, 210, 245
퇴거세대 입주 원고들(총 152명)	원고들 중 청약 입주 원고들, 선착순 입주 원고들을 제외한 나머지 원고들

라) 피고는 원고 47, 50, 54, 71, 94, 104, 156, 159, 170, 200, 210, 245 외에도 원고 56, 136, 143, 149가 선착순 입주 원고들이라고 주장한다.4) 살피건대, 원고 56, 136, 143, 149는 모두 2004. 11. 26. 임대차계약을 체결하기는 하였으나, 앞서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 앞서 본 바와 같이 피고는 원고 56, 136, 143, 149가 최초 입주자모집 당시 청약을 통하여 입주한 원고들이라고 자인하였던 점, ② 최초 입주자모집 공고 당시 청약 당첨자의 예정된 임대차계약 체결일이 2004. 11. 23.부터 2004. 11. 25.까지로 정해지기는 하였으나, 위 입주자모집 공고에 '계약기간은 주택소유실태 전산검색 소요기간에 따라 변경될 수 있다.'라고 기재되었던 점(갑 제3호증 참조)을 고려하여 보면, 원고 56, 136, 143, 149는 청약 입주 원고들에 해당한다고 봄이 타당하다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 무주택 요건의 충족 여부 가) 원고들의 분류에 따른 무주택 요건의 차이

- ① 청약 입주 원고들은 '입주자모집공고일부터 분양전환 당시까지' 무주택 요건을 충족하여야 하고,
- ② 퇴거세대 입주 원고들은 '최초 임대차계약 체결일부터 분양전환 당시까지' 무주택 요건을 갖추어야

하며, ③ 선착순 입주 원고들은 임대차계약 체결 당시 무주택일 것이 요구되지는 않으나, 분양전환 당시까지 소유하고 있던 주택을 처분하여 무주택 요건을 갖추어야 한다.

나) 구체적 판단

(1) 앞서 든 증거들, 갑 제16, 26호증, 을 제27호증의 각 기재, 이 법원의 2023. 3. 23.자 E 행정복지센터에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 첨부한 별지3 우선분양전환권 인정여부표의 '무주택 요건 판단'란 기재와 같이 각 원고별 '무주택 요건'의 충족 여부가 인정된다('판단'란이 공란인 원고들은 위 원고들에 대한 피고의 주장이 없고, 무주택 요건이 충족된다는 의미이다).

(2) 피고는 이 법원의 법원행정처에 대한 2021. 9. 10.자 사실조회 결과를 기초로 일부 원고들 본인이 무주택 요건을 갖추지 못하였다는 취지로 주장한다. 살피건대, 피고는 원고들 및 그 세대원 전체에 대하여 일률적으로 최초 입주자모집공고일인 2004. 11. 8.부터 마지막 분양전환일인 2012. 4. 21.까지의 소유 부동산 목록에 관한 사실조회를 신청하였고 그에 따라 사실조회가 이루어졌으므로, 위 사실조회를 통하여 위 조회기간 동안 일부 원고들이 주택을 소유한 사실은 인정할 수 있으나, 임대차계약 체결을 전후한 소유권 취득 시기와 처분 여부는 알 수 없다. 이러한 사정에다가 피고가 2010. 4. 7.경 원고들 본인의 주택 소유 여부를 천안시에 전산검색 의뢰하여 확인한 사정(을 제20호증)까지 보태어 보면, 별지3 우선분양전환권 인정여부표의 '무주택 요건 판단'란에서 보는 바와 같이 다른 증거에 따라 무주택 요건이 흠결되었음이 밝혀진 경우를 제외한 원고들의 경우 최초 입주자모집공고일 또는 최초 임대차계약 체결 당시부터 분양전환계약 체결 무렵까지는 주택을 소유하지 아니하였다고 봄이 타당하다. 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 계속거주 요건의 충족 여부 앞서 든 증거들, 갑 제15 내지 53호증의 각 기재, 이 법원의 2021. 3. 30.자 E 행정복지센터에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 별지3 우선분양전환권 인정여부표의 '계속거주 요건 판단'란 기재와 같이 각 원고별 '계속거주 요건'의 충족 여부가 판단된다. 이에 의하면, 계속거주 요건을 만족하지 못하는 원고들은 존재하지 않는다('판단'란이 공란인 원고들은 위 원고들에 대한 피고의 주장이 없고, 계속거주 요건이 충족된다는 의미이다).

4) 분양전환 승인 전 임대차계약 체결 요건의 충족 여부 앞서 든 증거들에 의하면, 원고 26, 220은

다음 표와 같이 분양전환 승인일인 2011. 11. 25. 이후 임대차계약을 체결하였으므로, 이들은 우선 분양전환대상자가 될 수 없다. 각 원고별 '분양전환 승인 전 임대차계약 체결 요건'의 충족 여부에 대한 구체적 판단 및 이유는 별지3 우선분양전환권 인정여부표의 '분양전환 승인 전 임대차계약 체결 요건 판단'란 기재와 같다('판단'란이 공란인 원고들은 위 원고들에 대한 피고의 주장이 없고, 분양전환 승인 전 임대차계약 체결 요건이 충족된다는 의미이다).

26	F	G-H	2012. 1. 5.	2012. 4. 18.
220	I	J-K	2011. 11. 30.	2011. 12. 6.

마. 소결론

위에서 본 바를 종합하면, 우선 분양전환대상자의 자격을 갖춘 원고들은 별지2 원고별 우선 분양전환대상자 여부 및 인용금액표의 '우선 분양전환대상자 여부'란에 '○'라고 기재된 원고들(별지3 우선분양전환권 인정여부표의 '우선분양전환권 인정 여부'란에 '○'라고 기재된 원고들과 같다)이고, 우선 분양전환대상자의 자격을 갖추지 못한 원고들은 별지2 원고별 우선 분양전환대상자 여부 및 인용금액표의 '우선 분양전환대상자 여부'란에 '×'라고 기재된 원고들(별지3 우선분양전환권 인정여부표의 '우선분양전환권 인정 여부'란에 '×'라고 기재된 원고들과 같다)이다. 즉, 원고 2, 13, 15, 20, 22, 26, 27, 29, 34, 36, 38, 42, 60, 71, 73, 79, 86, 88, 95, 106, 107, 110, 112, 114, 117, 119, 123, 125, 129, 133, 138, 140, 142, 145, 147, 150, 152, 154, 156, 157, 162, 166, 167, 172, 174, 181, 182, 183, 188, 189, 194, 196, 199, 203, 206, 207, 210, 219, 220, 223, 239(이하 통칭하여 '우선 분양전환대상자가 아닌 원고들'이라 한다)는 우선 분양전환대상자의 자격을 갖추지 못하였고, 이들을 제외한 나머지 원고들(이하 통칭하여 '우선 분양전환대상자 원고들'이라 한다)은 우선 분양전환대상자의 자격을 갖추었다.

따라서 우선 분양전환대상자가 아닌 원고들의 피고에 대한 각 부당이득반환청구는 피고의 부당이득반환의무의 발생 및 범위에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다(따라서 이하에서는 우선 분양전환대상자 원고들의 부당이득반환청구에 관하여만 살펴본다).

5. 피고의 부당이득반환의무의 발생 및 범위에 관한 판단

가. 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 임대무기간이 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 + 입주자 모집 공고 당시의 택지비 + 택지비 이자
- 택지비 이자 = 택지비 × 이자율 × 임대기간
- ※ 이자율 및 임대기간의 계산은 자기자금이자의 계산과 같은 방법에 따른다.

나. 건설원가와 감정평가금액의 산술평균한 가액

1) 건설원가(= 최초 입주자 모집 당시의 주택가격 + 자기자금이자 - 감가상각비) 가) 최초 입주자 모집 당시의 주택가격(= 건축비 + 택지비)

(1) 건축비

(가) 건축비의 의미

① 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(위 대법원 2009다97079 전원합의체 판결, 대법원 2020. 8. 27. 선고 2017다211481 판결 등 참조).

② 이에 대하여 피고는 ㉠ 위 대법원 2009다97079 전원합의체 판결은 피고와 같은 민간임대사업자에 대한 것이 아니고, ㉡ 구 임대주택법 등 관련 법령에 의하면, 민간임대사업자는 분양전환을 하는 경우 시장 등에게 분양전환승인을 받아야 하는데 시장 등은 이 사건 별표의 산정기준에 따라서만 분양전환가격을 산정하여 분양전환승인을 하여야 하고 민간임대사업자는 시장 등에게 승인받은 가격으로 분양전환계약을 체결하여야 하므로 분양가격 산정기준에 관한 규정들은 민간임대사업자에게 직접 적용되는 것이 아니며, ㉢ 이 사건 별표는 단순히 '건축비'라고만 하고 있을

뿐 '실제로 투입된 건축비'라고 규정하고 있지 않고, 최초 입주자모집 당시에는 임대주택의 공사가 완료되기 전이므로 실제로 투입된 건축비를 정확히 산정하는 것이 불가능하므로, 이 사건 별표의 '건축비'를 '실제로 투입된 건축비'라고 볼 수 없고, ㉔ 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비를 '실제로 투입된 건축비'라고 해석하면 분양전환가격 산정의 투명성과 객관성을 보장함으로써 가격산정에 따른 분쟁을 최소화한다는 이 사건 별표의 제정취지에 반하며, ㉕ 이 사건 별표는 '최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격'을 기초로 건설원가를 산정하도록 규정하는데, '최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격'은 건축비와 택지비를 기준으로 입주자 모집 승인권자가 산정한다고 되어 있고, ㉖ 2014. 7. 16. 개정된 임대주택법 시행규칙 [별표 1]은 '최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격은 건축비와 택지비의 합계액으로 하며, 건축비는 최초 입주자 모집 공고 당시의 건축비로 하되, 그 상한 가격은 표준건축비로 한다'는 취지로 규정하고 있음에 비추어 보면, 이 사건 아파트의 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건설원가에서의 건축비는 '표준건축비의 범위 내에서 입주자 모집 승인권자가 산정하여 승인, 공고한 건축비'로 보아야 한다고 주장한다.

살피건대, 다음과 같은 사정을 고려하여 보면, 피고의 위 주장은 이유 없다.

㉗ 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 입주자 모집 공고 당시 적용하였던 건축비의 추정치를 사용하여야만 한다고 볼 수 없다.

㉘ 2014. 7. 16. 국토교통부령 제113호로 개정된 임대주택법 시행규칙 [별표 1]의 2. 라. 1)가)에서 건축비에 대하여 "최초 입주자 모집 공고 당시의 건축비로 하되 그 상한 가격은 표준건축비로 한다."라고 규정하고 있다 하더라도 임대주택의 분양전환에 관한 법률관계에 관하여는 분양전환 당시의 법령이 적용되어야 하므로, 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.

㉔ 위 시행규칙 부칙 제4조는 "이 규칙 시행 당시 입주자 모집공고 승인을 받았거나 입주자 모집공고를 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 할 뿐만 아니라 위와 같이 시행규칙이 개정된 것이 개정 전 건축비의 해석을 개정된 규정대로 해석하였어야 함을 전제로 하는 것이었다고 보기도 어렵다.

㉕ 이 사건 피고와 동일한 임대사업자가 소송당사자가 되었고 이 사건과 마찬가지로 '건축비'의 해석이 문제되었던 사안에서 대법원은 이 사건 별표에서 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비는 특별한 사정이 없는 한 '표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비'를 의미한다고 판단한 바 있다(위 대법원 2017다211481 판결 참조).

(나) 실제로 투입된 건축비 산정의 기초금액

① 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 전혀 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 합계액이라 할 것이므로(대법원 2010. 2. 11. 선고 2007두17373 판결 등 참조), 신고·확정된 취득세 과세표준은 실제 지출된 건축비를 반영하는 것으로 일응 추정할 수 있다.

② 이때 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).

③ 살피건대, 갑 제8호증, 을 제21호증의 각 기재, 제1심법원의 천안시 서북구청에 대한 2014. 5. 16.자 사실조회 결과, 이 법원의 충청남도에 대한 2017. 6. 26.자 및 2017. 7. 27.자 각 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, ㉠ 피고는 이 사건 아파트를 건축한 직후인 2005. 5. 26.경 천안시장에게 이 사건 아파트의 취득세 과세표준으로 20,194,480,834원을 신고한 사실, ㉡ 그 이후에 이루어진 충청남도의 피고에 대한 2008. 10. 17.자 세무조사 결과에 의하면 이 사건 아파트에 대한 취득세 과세표준은 광고선전비 등 공제대상 금액을 제외한 21,081,480,834원인 사실을 각 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면 특별한 사정이 없는 한 이 사건 아파트 건축을 위하여 직·간접적으로 지출한 비용 일체인 위 취득세 과세표준 21,081,480,834원(이하 '이 사건 취득세 과세표준'이라 한다)이 일응 피고가 이 사건 아파트의 건축에 실제로 투입한 건축비라고 봄이 타당하다.

④ 피고는, 이 사건 아파트의 실제 건축비는 피고가 임의로 신고한 취득세 과세표준액이 아니라 제1심 감정인 L(이하 '감정인'이라 한다)가 역산감정방식에 따라 이 사건 아파트의 건축비를 산정한 감정금액으로 인정되어야 한다는 취지로 주장한다. 살피건대, 앞서 본 기초사실, 갑 제6호증, 을 제1호증의 각 기재, 감정인의 감정결과, 제1심법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 고려하여 보면, 위 감정결과에 따른 금액이 앞서 본 취득세 과세표준을 기준으로 한 것보다 이 사건 아파트 건설에 실제로 투입된 건축비를 더 정확하게 산정한 것이라고 단정하기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

㉢ 감정인은 이 사건 임대아파트의 준공도면을 기준으로 2005. 5. 건축 당시의 물가정보지,

표준품셈, 한국토지주택공사의 2000년부터 2004년까지의 평균 낙찰률 등에 근거하여 건축비를 산출하였고, 여기에 2002년도 '건축사용역의 범위와 대가기준', '설계비·감리비 대가용율 등의 기준'에서 정한 비율을 곱하여 설계비(3.14%)와 감리비(0.98%)를 산출하였으며, 모델하우스의 설치 및 철거비는 피고가 최근 시공한 아파트의 모델하우스 표준설계도면과 공사내역서를 기초로 산출하였다. 위와 같은 감정결과는 모두 추정치에 불과하여 이를 기초로 피고가 현실적으로 투입한 건축비를 산정하는 것은 상당한 한계가 있을 수밖에 없는 반면, 이 사건 아파트의 취득세 과세표준은 피고가 이 사건 아파트의 건설공사에 실제 투입한 비용을 기초로 한 것임이 분명하다.

㉠ 위 감정결과에 의하면 이 사건 아파트의 실제 건축비가 38,000,578,308원으로 추정된다는 것인데, 이는 이 사건 아파트 취득세 과세표준의 약 1.8배(최초 피고가 신고한 이 사건 아파트에 관한 취득세 과세표준의 약 1.9배)에 이르는 금액이며, 건축비의 상한이 되는 최초 입주자 모집 공고 당시를 기준으로 한 이 사건 아파트의 표준건축비 38,912,388,000원에 근접하는 금액이다.

㉡ 실행단가가 설계단가에 크게 미치지 못하는 경우도 많고, 설계도면대로 실제 시공이 이루어졌는지 여부도 전혀 확인되지 않은 상태에서 감정이 이루어졌다는 사정까지 고려하여 보면, 위와 같은 감정결과에서 산정된 금액을 곧바로 이 사건 아파트에 실제로 투입된 건축비로 인정하기는 어렵다.

(다) 공사비 세부 항목에 관한 판단

피고는 이 사건 취득세 과세표준에서 퇴직급여충당금, 세금과 공과금, 광고선전비, 각종 분담금, 부가가치세, 본사 판매비 및 일반관리비, 미술장식 설치비, 도로 포장공사비, 조경공사비, 신발장 외 항목 비용, 모델하우스 신축 및 철거공사비, 적정이윤 중 시공사 귀속 부분, 정책금융비용이 제외 또는 누락되었으므로, 이 사건 취득세 과세표준에 위와 같은 금원을 합산한 금액이 실제로 투입된 건축비로 인정되어야 한다는 취지로 주장한다.

원고들은 '건설자금이자'가 이 사건 취득세 과세표준에서 제외되어야 한다는 취지로 주장한다. 이하 당사자들의 주장을 항목별로 판단한다.

① 퇴직급여충당금: 피고 주장 인용

㉢ 피고의 주장

이 사건 임대아파트 및 상가에 대한 퇴직급여충당금은 82,366,609원인데, 그 중 이 사건 아파트에

해당하는 부분의 금액은 이 사건 아파트의 취득을 위하여 소요된 비용이므로 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다.

㉠ 판단

충청남도의 피고에 대한 세무조사 결과에 따른 이 사건 취득세 과세표준이 21,081,480,834원인 사실은 앞서 본 바와 같다. 한편 이 법원의 2017. 7. 27.자 충청남도예 대한 사실조회 결과에 의하면, 위 21,081,480,834원은 이 사건 임대아파트 및 상가 전체에 대한 취득원가 28,383,316,625원에서 비과세 항목 합계 4,562,387,127원(= 퇴직급여충당금 82,366,609원 + 건설용지비 3,166,134,693원 + 세금과 공과금 387,841,890원 + 광고선전비 210,000원 + 부가가치세 925,833,935원)을 공제한 23,820,929,498원(= 28,383,316,625원 - 4,562,387,127원) 중 이 사건 아파트에 해당하는 부분(이 사건 아파트 부분 면적 44,438.44m²/이 사건 아파트 및 상가 부분 면적 합계 50,213.96m²)의 금액인 사실5) 6) 을 인정할 수 있다. 위 퇴직급여충당금 82,366,609원 중 이 사건 아파트에 해당하는 부분인 72,892,948원(= 82,366,609원 × 이 사건 아파트 부분 면적 44,438.44m²/이 사건 아파트 및 상가 부분 면적 합계 50,213.96m², 원 미만 버림, 이하 같다)은 이 사건 아파트의 건축에 실제로 투입된 건축비라고 봄이 타당하므로, 실제로 투입된 건축비로 추가되어야 한다.

② 세금과 공과금: 피고 주장 인용

㉠ 피고의 주장

이 사건 임대아파트 및 상가에 대한 세금과 공과금은 387,841,890원인데, 그 중 이 사건 아파트에 해당하는 부분의 금액은 이 사건 아파트의 취득을 위하여 소요된 비용이므로 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다.

㉠ 판단

앞서 ①항에서 본 바에 의하면, 이 사건 취득세 과세표준인 21,081,480,834원에는 세금과 공과금이 포함되어 있지 않았다. 세금과 공과금은 이 사건 아파트의 건축에 실제로 투입된 건축비에 해당한다고 봄이 타당하므로, 이 사건 아파트 및 상가 전체에 대한 세금과 공과금 387,841,890원 중 이 사건 아파트에 해당하는 부분인 343,233,008원(= 387,841,890원 × 이 사건 아파트 부분 면적

44,438.44m²/이 사건 아파트 및 상가 부분 면적 합계 50,213.96m²)은 실제로 투입된 건축비로 추가되어야 한다.

③ 광고선전비: 피고 주장 인용

㉠ 피고의 주장

이 사건 임대아파트 및 상가에 대한 광고선전비는 210,000원인데, 그 중 이 사건 아파트에 해당하는 부분의 금액은 이 사건 아파트의 취득을 위하여 소요된 비용이므로 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다.

㉡ 판단

공공건설임대주택의 건축과정에서 발생한 판매비는 실제 투입된 건축비로 인정된다(대법원 2017. 3. 9. 선고 2013다212516 판결 참조). 앞서 ① ④항에서 본 바에 의하면, 이 사건 취득세 과세표준인 21,081,480,834원에는 이 사건 아파트에 대한 광고선전비가 포함되어 있지 않았다. 따라서 이 사건 아파트 및 상가 전체에 대한 광고선전비 210,000원 중 이 사건 아파트에 해당하는 부분인 185,846원(= 210,000원 × 이 사건 아파트 부분 면적 44,438.44m²/이 사건 아파트 및 상가 부분 면적 합계 50,213.96m²)은 실제로 투입된 건축비로 추가되어야 한다.

④ 각종 분담금: 피고 주장 배척

㉠ 피고의 주장

지방세법 시행령에 의하면, 전기, 가스, 열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용은 사실상취득가격에 포함되지 아니하는 비용이므로, 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다. 이 사건 아파트에 부과된 전기시설 분담금, 도시가스시설 분담금, 상수도시설 분담금 합계 248,499,000원(이하 '이 사건 분담금'이라 한다)은 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다.7) ㉡ 판단

㉢ 이 법원의 2021. 3. 19.자 한국전력공사 천안지사에 대한 사실조회 결과, 2021. 5. 4.자 천안시맑은물사업소에 대한 사실조회 결과, 2021. 5. 12.자 M주식회사에 대한 사실조회 결과에 의하면, 이 사건 임대아파트에 부과된 전기시설 분담금은 15,235,000원, 도시가스 시설분담금은 41,600,000원, 상수도 시설분담금은 191,664,000원으로 위 각 분담금의 합계액이 248,499,000원인 사실은 인정할 수 있다.

㉔ 그러나 피고가 이 사건 아파트에 관한 취득세 과세표준을 신고한 2005. 5. 26.경 시행되던 구 지방세법 시행령(2005. 6. 23. 대통령령 제18881호로 개정되기 전의 것) 및 충청남도의 피고에 대한 세무조사가 있는 2008. 10. 17.경 시행되던 구 지방세법 시행령(2008. 12. 31. 대통령령 제21215호로 개정되기 전의 것) 제82조의3 제1항 본문은 "취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 충당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자를 제외한다]을 말한다."라고 규정하고 있었다. 피고가 주장하는 전기시설 분담금, 도시가스시설 분담금, 상수도시설 분담금을 취득세의 과세표준이 되는 취득가격에서 명시적으로 배제하는 규정이 신설된 것은 아래와 같이 구 지방세법 시행령(2010. 1. 1. 대통령령 제21975호로 일부개정된 것)에서이다(제82조의2 제2항 참조).

구 지방세법 시행령(2010. 1. 1. 대통령령 제21975호로 일부개정된 것)

제82조의2(취득가격의 범위)

① 법 제111조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 취득가격은 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다. 다만, 취득대금을 일시급 등으로 지불하여 일정액을 할인받은 때에는 그 할인된 금액으로 한다.

1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
2. 할부 또는 연불조건부 계약에 따른 이자상당액 및 연체료. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격에서 제외한다.
3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료
5. 취득대금 외에 당사자 약정에 의한 취득자 조건 부담액과 채무인수액

6. 제1호부터 제5호까지의 비용에 준하는 비용

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용은 취득가격에 포함하지 아니한다.

1. 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용
2. 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에너지사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용
3. 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상성격으로 지급되는 비용
4. 부가가치세

5. 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용

㉔ 한편, 을 제22 내지 24호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 행정자치부의 2001. 5. 28.자 심사결정례(을 제22호증) 및 행정안전부의 2006. 5. 9.자, 2008. 8. 18.자 각 유권해석(을 제23, 24호증)은 대법원 1996. 1. 26. 선고 95누4155 판결에 따라 각종 부담금이 취득세 과세표준에서 제외된다고 해석하였던 것으로 보이기는 한다. 그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 취득세 과세표준을 신고할 무렵 또는 충청남도의 세무조사 무렵 이 사건 부담금이 취득세 과세표준에서 제외되었다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

⑤ 부가가치세: 피고 주장 배척

㉕ 피고의 주장

이 사건 임대아파트 및 상가에 대한 부가가치세는 925,833,935원인데, 그 중 이 사건 아파트에 해당하는 부분의 금액 819,346,169원(= 925,833,935원 × 이 사건 아파트 부분 면적 44,438.44㎡/이 사건 아파트 및 상가 부분 면적 합계 50,213.96㎡)은 이 사건 아파트의 취득을 위하여 소요된 비용이므로 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다.

㉖ 판단

1세대당 전용면적이 85㎡ 이하인 국민주택의 경우 구 조세특례제한법 제106조 제1항 제4호(2004. 8. 28. 37. 조세특례제한법 개정되기 전의 것), 제106조 제4항(2005. 6. 30. 대통령령 제18919호로 개정되기 전의 것)에 따라 그 주택의 공급 및 당해 주택의 건설용역으로서 건설산업기본법, 전기공사업법, 소방법, 정보통신공사업법, 주택건설촉진법 및 오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률에 의하여 등록을 한

자가 공급하는 주택건설용역에 대하여 부가가치세가 면제된다. 다만 임대사업자가 같은 규모의 국민주택을 건설하기 위해 위와 같은 부가가치세 면제대상 건설용역에 해당하지 않는 재료 등을 공급받으면서 공급자에게 부가가치세를 포함한 공급가액을 지급한 경우, 주택의 공급에 관한 부가가치세가 면제되어 위 공급자에게 지급한 부가가치세를 매입세액으로 공제받을 수 없게 되므로, 위 공급자에게 지급한 부가가치세는 실제 투입된 건축비에 포함된다(대법원 2015. 8. 27. 선고 2014다66727 판결 등 참조).

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트가 위와 같은 구 조세특례제한법령의 규정에 따라 부가가치세가 면제되는 1세대당 전용면적이 85㎡ 이하인 국민주택인 사실, 이 사건 취득세 과세표준 21,081,480,834원에서 이 사건 아파트에 대한 부가가치세가 제외된 사실은 인정된다.

그러나 위 인정사실 및 피고가 제출한 나머지 증거들만으로는 이 사건 취득세 과세표준에서 제외된 위 부가가치세가 위와 같은 구 조세특례제한법령 규정에 따라 부가가치세가 면제되는 건설용역거래에 해당하지 않는 거래를 토대로 지급되어 매입세액 공제를 받을 수 없게 된 부가가치세라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

⑥ 본사 판매비, 일반관리비: 피고 주장 인용

㉠ 피고의 주장

본사 판매비, 일반관리비는 실제로 투입된 건축비에 포함시켜야 하고, 위 비용이 실제 건축비용에 포함되는 재료비, 노무비, 외주비, 경비 등과 중복되는 것이 아니다. 이 사건 아파트에 대한 일반관리비는 1,793,051,398원이고, 이는 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다. 설령 위 금액이 인정되지 않더라도, '공공임대 소송충당부채 계산내역'(을 제16, 17호증)에 나타난 판매비 및 일반관리비 배부율 4.2%를 이 사건 아파트 공사원가에 곱하여 산출한 금액이 본사 판매비, 일반관리비로 인정되어야 한다.

㉡ 판단

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(위 대법원 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 본사 판매비, 일반관리비 또한 실제로 투입된 건축비에 포함시켜야 할 필요가 있다.

앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 취득세 과세표준 21,081,480,834원에는 이 사건 아파트 부분에 관한 일반관리비 또는 본사 판매비 항목은 포함되어 있지 않은 것으로 보인다. 즉 충청남도의 피고에 대한 세무조사 결과 이 사건 임대아파트 및 상가 전체의 취득원가가 28,383,316,615원으로 산정되었는데, 그 취득원가의 근거가 된 계정별 공사원가명세서9)에는 '일반관리비' 또는 '본사 판매비' 항목이 없고, 위 공사원가명세서에 기재된 급여, 임금, 수도광열비, 운반비, 수선비, 차량유지비, 세금과 공과금, 지급임차료, 여비교통비, 통신비 등은 이 사건 아파트 공사 현장에서 직접 발생한 비용만을 의미할 뿐 모든 현장에 공통적으로 발생한 본사 판매비, 일반관리비를 의미하지 않는 것으로 보인다.

한편, 앞서 든 증거들, 을 제16, 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ㉠ 감정인이 감정한 이 사건 임대아파트에 대한 일반관리비 항목 금액은 1,793,051,398원인데 이는 위 감정인이 산정한 재료비, 노무비, 경비의 합계에 4.15%를 곱한 것인 점(2015. 7. 16.자 감정서 제1권 제13면), ㉡ 피고는 자신이 건축한 공공임대주택의 임차인들이 이 사건과 같은 부당이득반환청구 소송을 제기할 경우를 대비하여 소송충당부채를 회계에 반영하기 위한 검토 자료를 작성하였는데, 위 자료에 의하면 피고는 추정실건축비 중 기타간접비를 2000년~2004년까지의 판매비 및 관리비 배부율로 계산하였던 점(을 제16, 17호증), ㉢ 피고가 작성한 '공공임대 소송충당부채 계산내역' 문건에 의하면 피고는 판매비와 관리비 배부율로

4.2%를 산정하였는바, 위 문건이 작성된 경위나 내용 등에 비추어 보면 위 배부율 4.2%는 합리적인 범위 내의 비율일 것으로 보이는 점을 고려하여 보면, 본사 판매비 및 일반관리비 산정의 기초가 되는 이 사건 아파트의 공사원가 21,497,606,800원(= 이 사건 취득세 과세표준 21,081,480,834원 + 퇴직급여충당금 72,892,958원 + 세금과 공과금 343,233,008원)에 위 배부율 4.2%를 곱한 902,899,485원(= 21,497,606,800원 × 0.042)이 본사 판매비 및 일반관리비가 된다('본사 판매비 및 일반관리비'의 의미에 비추어, 앞서 본 판매비 성격의 광고선전비 185,846원은 본사 판매비 및 일반관리비 산정의 기초가 되는 공사원가에 포함된다고 볼 수 없다).

㉦ 미술장식 설치비, 도로 포장공사비, 조경공사비, 신발장 외 항목 비용: 피고 주장 배척

㉧ 피고의 주장

이 사건 아파트에 미술품 설치를 위하여 소요된 실제 금액은 63,771,726원이다. 설령 위 금액이 인정되지 않더라도, 이 사건 아파트 사업계획승인일 당시 관련 법령상 시·군 지역 소재 공동주택 건축 시 미술장식 설치에 사용해야 하는 금액의 하한은 51,438,485원이다. 그런데 피고가 관련 법령에 따라 미술장식을 설치하지 않았다면 이 사건 아파트에 대한 사용승인을 받지 못하였을 것이므로, 적어도 위 51,438,435원 상당의 미술장식 설치비는 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다. 건물신축에 따른 취득에서 도로 포장공사비, 조경공사비는 '건물 그 자체의 취득을 위한 비용'이 아니므로, 취득세 과세표준 신고시 과세표준이 되는 취득가격에 포함되지 않는다. 따라서 이 사건 아파트 건축 시 소요된 도로 포장공사비 509,362,357원, 조경공사비 408,190,426원이 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다.

건물취득 당시 건축물과 분리된 설비·시설(신발장, TV장, 분말소화기 등)의 설치비용은 취득세 과세표준에서 제외된다. 피고는 이 사건 아파트 신축시 신발장, TV장, 분말소화기 등 설비·시설을 설치하였다. 따라서 위 건축물과 분리된 설비·시설의 설치비용(신발장 외 항목) 합계 433,375,492원(= 신발장 424,020,492원 + 분말소화기 및 소화기 받침대 9,355,000원)은 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다.

㉨ 판단

감정인의 감정결과에 의하면, 감정인이 피고가 이 사건 아파트 단지 내 미술품 설치로

63,771,126원, 도로 포장공사비로 509,362,357원, 조경공사비로 408,190,426원, 신발장 외 항목 비용으로 433,375,492원(= 신발장 424,020,492원 + 분말소화기 및 소화기 받침대 9,355,000원)을 각 지출하였을 것으로 감정한 사실은 인정할 수 있다.

그러나 위 감정결과는 피고가 실제로 이 사건 아파트 신축 시에 그와 같은 금액을 실제로 지출하였다는 객관적인 근거에 의한 것이 아니라 추정에 근거한 금액에 불과한 점, 피고는 실제로 이 사건 아파트 신축 시 지출한 내역 등에 관한 근거자료를 제출하거나 이 사건 취득세 과세표준을 구성하는 재료비, 노무비 등 각 항목에 위와 같은 지출 내역이 포함되지 않았다는 근거자료를 제출하지는 못하고 있는 점 등에 비추어 보면, 위 감정결과와 피고가 제출한 나머지 증거들만으로는 위 각 비용이 이 사건 취득세 과세표준에서 누락되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

⑧ 모델하우스 신축 및 철거공사비: 피고 주장 배척

㉠ 피고의 주장

모델하우스 신축 및 철거공사비 855,600,000원은 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다.

㉡ 판단

제1심법원의 감정인에 대한 2016. 6. 21.자 감정보완촉탁 결과에 의하면, 감정인은 피고가 모델하우스 신축 및 철거를 위하여 855,600,000원을 지출하였을 것으로 감정한 사실은 인정할 수 있다.

그러나 위 감정결과는 피고가 실제로 이 사건 아파트 신축 시에 그와 같은 금액을 실제로 지출하였다는 객관적인 근거에 의한 것이 아니라 추정에 근거한 금액에 불과한 점, 피고는 실제로 이 사건 아파트 신축 시 지출한 내역 등에 관한 근거자료를 제출하거나 이 사건 취득세 과세표준을 구성하는 재료비, 노무비 등 각 항목에 위와 같은 지출 내역이 포함되지 않았다는 근거자료를 제출하지는 못하고 있는 점 등에 비추어 보면, 위 감정결과와 피고가 제출한 나머지 증거들만으로는 위 각 비용이 이 사건 취득세 과세표준에서 누락되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

⑨ 적정이윤 중 시공사 귀속 부분: 피고 주장 배척

㉓ 피고의 주장

시행사가 시공사에게 아파트 건축공사를 도급하는 경우, 시행사는 시공사에게 시공사의 적정이윤이 포함된 공사대금을 지급하여야 한다. 이 사건에서 피고는 이 사건 아파트를 직접 시공하여 시행사 겸 시공사의 지위에 있었는데, 시행사 지위의 피고로서는 시공사에게 공사를 도급 주었다면 시공사가 포함시켰을 적정이윤 상당액을 공사대금으로서 당연히 부담, 지출하였을 것이다. 즉 이 사건 아파트의 건축비에는 피고가 시공사로서 얻을 수 있었던 적정이윤이 포함되어야 하고, 이 적정이윤은 피고가 시행사 및 시공사로서 공사대금을 지급하면서 그와 동시에 또는 그에 포함시켜 지출한 것으로 보아야 한다. 따라서 시공사로서의 피고에게 귀속되었어야 할 적정이윤 3,218,831,059원은 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다.

㉔ 판단

분양전환가격 산정의 기초가 되는 '건축비'의 의미를 실제로 투입한 건축비로 해석하는 이상, 정상 이윤을 당해 임대주택의 건설에 실제로 투입한 비용으로 보기 어렵다(위 대법원 2014다66727 판결 참조). 따라서 피고가 시행사이자 시공사로서 직접 공사를 진행하였다 하더라도 피고가 타 업체에 도급을 주었을 경우를 가정한 정상 이윤은 위와 같은 실제 투입한 건축비에 포함된다고 볼 수 없다.

⑩ 정책금융비용: 피고 주장 배척

㉓ 피고의 주장

이 사건 아파트(32평형)의 건설을 위하여 세대당 3,800만 원의 국민주택기금이 피고에게 대출되므로, 피고가 위 대출금 이자로 부담한 금액은 실제로 투입된 건축비에 포함되어야 한다.

㉔ 판단

피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 주장하는 정책금융비용이 이 사건 취득세 과세표준에서 누락되었다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 10) 그 액수 또한 특정하기 어렵다(피고는 2021. 1. 13.자 준비서면 제17~18면에서 추후 입증하겠다고 진술하였으나, 그 이후 위 정책금융비용의 범위에 관하여 아무런 입증을 하지 않고 있다).

⑪ 건설자금이자: 원고 주장 배척

㉓ 원고의 주장

이 사건 취득세 과세표준에는 '건설자금이자'가 포함되어 있다. 그런데 이 사건 별표에 따르면, 건설원가는 '최초 입주자 모집 당시의 주택가격 + 자기자금이자 - 감가상각비'로 산출되므로, 이미 건설자금이자가 별도 항목으로 포함되어 있다. 따라서 건설원가 산정에 있어 건설자금이자(자기자금이자)가 이중계상 되므로, 이 사건 취득세 과세표준에서 건설자금이자가 제외되어야 한다.

㉠ 판단

타인의 자본을 임대주택 건설에 투입하기 위해서는, 실제 투입한 비용 이외에 타인의 자금을 조달하기 위한 이자라는 비용이 발생하는 반면, 자기자본을 건설에 투입하는 경우에는 이러한 비용이 발생하지 아니하므로 양자를 달리 취급할 합리적인 이유가 있는 점, 기업회계기준에서도 자기자본비용을 금융비용으로 산정하지 아니하고, 자기자본비용이 경제학적 의미에서 '기회비용'에 해당한다 하더라도 임대주택 건축에 실제 투입된 비용으로 보기는 어려운 점 등을 고려하면, 자기자본비용이 실제로 투입된 건축비에 포함된다고 볼 수 없다(위 대법원 2014다17206 판결 등 참조).

피고가 이 사건 아파트에 관한 취득세 과세표준을 신고한 2005. 5. 26.경 시행되던 구 지방세법 시행령(2005. 6. 23. 대통령령 제18881호로 개정되기 전의 것) 및 충청남도의 피고에 대한 세무조사가 있는 2008. 10. 17.경 시행되던 구 지방세법 시행령(2008. 12. 31. 대통령령 제21215호로 개정되기 전의 것) 제82조의3 제1항 본문은 "취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 총당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자를 제외한다]을 말한다."라고 규정하고 있었으므로, 이 사건 임대아파트의 취득세 과세표준에 포함된 건설자금이자 851,105,280원(이 법원의 충청남도에 대한 2017. 7. 27.자 사실조회 결과)은 위 '건설자금에 총당한 금액의 이자', 즉 타인자본비용으로 봄이 상당하다.

위와 같이 이 사건 취득세 과세표준에 포함된 건설자금이자(위 851,105,280원 중 이 사건 아파트에 대한 부분)는 이 사건 아파트를 건축하는 데에 실제로 투입한 건축비라고 봄이 타당하므로, 이 사건

취득세 과세표준에서 제외될 이유가 없다.

(라) 소결

이 사건 아파트의 건축에 실제 투입된 건축비는 22,400,692,131원(= 이 사건 취득세 과세표준 21,081,480,834원 + 퇴직급여충당금 72,892,958원 + 세금과 공과금 343,233,008원 + 광고선전비 185,846원 + 본사 판매비 및 일반관리비 902,899,485원)이다.

(2) 택지비

이 사건 별표 제2호 라목 2)의 나)는 "임대사업자가 공공택지가 아닌 택지를 취득 또는 보유하고 있는 택지(이하 '사업자보유택지'라 한다)인 경우에는 최초 입주자모집 공고 전에 임대사업자의 비용부담으로 사업계획승인권자가 두 곳의 감정평가법인에게 의뢰하여 감정평가한 가격의 산술평균가격"을 택지비로 한다고 규정하고 있다. 이 사건 아파트의 택지가 사업자보유택지인 점에 대하여 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 택지비는 위와 같이 사업계획승인권자가 두 곳의 감정평가법인에게 의뢰하여 감정평가한 가격의 산술평균가격을 기준으로 산정하여야 한다.

갑 제6호증, 을 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 최초 입주자 모집 공고 당시 전체 택지비가 11,210,113,400원[= (한국감정원의 감정평가금액 10,814,027,000원 + 주식회사 N의 감정평가금액 11,568,494,000원) ÷ 2 + 감정평가 수수료 18,852,900원¹¹]이고, 그 중 근린생활시설 대지 부분(326.00m²)에 배분된 금액이 135,945,874원인 사실이 인정된다. 한편 이 사건 임대아파트 중 32평형인 이 사건 아파트의 총 공급면적은 37,484.2458m²(= 105.8877m² × 354세대), 23평형 아파트의 총 공급면적은 4,629.7680m²(= 77.1628m² × 60세대)이므로, 결국 이 사건 아파트의 분양전환가격을 산정함에 있어 기준이 되는 택지비는 9,856,738,413원[= 11,074,167,526원(= 11,210,113,400원 - 135,945,874원) × 37,484.2458m² / (37,484.2458m² + 4,629.7680m²)]이 된다.

(3) 소결론

이 사건 아파트의 최초 입주자 모집 당시의 주택가격은 32,257,430,544원(= 건축비 22,400,692,131원 + 택지비 9,856,738,413원)이 되고, 이 사건 아파트의 세대별 최초 입주자 모집 당시의 주택가격은 91,122,685원(= 32,257,430,544원 ÷ 354세대)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.

① 이 사건 아파트의 세대별 국민주택기금 융자금은 38,000,000원, 임대보증금은 1년차 49,930,000원, 2년차 52,426,500원, 3년차 55,047,820원, 4년차 57,800,210원, 5, 6년차 각 60,690,220원, 7년차 63,724,730원인 사실, ② 임대기간은 2005. 5. 27.부터 2011. 11. 30.까지인 사실, ③ ○ 주식회사12)년 만기 정기예금 이자율은 이 사건 아파트 임대 시작 무렵인 2005. 5.경 연 3.05%, 이 사건 아파트 분양전환 무렵인 2011. 11.경 연 2.8%로 산술평균하면 연 2.925% [= (3.05% + 2.8%)/2]인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제4, 6, 7호증, 을 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하여 이 사건 아파트의 세대별 자기자금이자를 계산하면, 아래 표와 같다. 아래 표에서 [① - ② - ③]이 음수인 경우 자기자금이자는 0이다.

91,122,685	38,000,000	49,930,000	2005. 5. 27.~2006. 5. 26.	365	2.925%	93,386
52,426,500	2006. 5. 27.~2007. 5. 26.	365	20,363			
55,047,820	2007. 5. 27.~2008. 5. 26.	366	0			
57,800,210	2008. 5. 27.~2009. 5. 26.	365	0			
60,690,220	2009. 5. 27.~2010. 5. 26.	365	0			
60,690,220	2010. 5. 27.~2011. 5. 26.	365	0			
63,724,730	2011. 5. 27.~2011. 11. 30.	188	0			
합계	113,749					

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 3,648,551,088원[= 건축비 22,400,692,131원 ÷ 기준내용연수 40년 × (6 + 188/365)년(임대기간인 2005. 5. 27.부터 2011. 11. 30.까지)]이고, 이 사건 아파트의 세대별 감가상각비는 10,306,641원(= 3,648,551,088원 ÷ 354세대)이다.

라) 세대별 건설원가의 산정

따라서 이 사건 아파트의 세대별 건설원가는 80,929,793원(= 세대별 최초 입주자 모집 당시 주택가격 91,122,685원 + 자기자금이자 113,749원 - 감가상각비 10,306,641원)이 된다.

2) 감정평가금액 감정평가금액은 이 사건 별표 제2호 나목에 따라 '두 곳의 감정평가법인이 평가한 해당 주택의 감정평가금액을 산술평균한 금액'으로 산정한다. 갑 제4호증, 을 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트의 세대별 감정평가금액은 131,916,500원[= (한국감정원 132,222,000원 + P 감정평가법인 131,611,000원) ÷ 2]인 사실이 인정된다.

3) 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가액 결국 이 사건 아파트의 세대별 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가액은 106,423,146원[= (세대별 건설원가 80,929,793원 + 감정평가금액 131,916,500원) ÷ 2]이 된다.

다. 이 사건 아파트의 세대별 상한가격(= 산정가격 - 임대기간 중의 감가상각비)

1) 산정가격(= 분양전환 당시의 건축비 + 입주자 모집 공고 당시의 택지비 + 택지비 이자) 가)

분양전환 당시의 건축비

이 사건 별표 제1호 나목은 "임대의무기간이 5년인 경우 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액의 산술평균가액으로 하되, 임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격(산정가격)에서 임대기간 중의 감가상각비를 공제한 금액을 초과할 수 없다."고 규정하여 분양전환가격의 상한을 정하고 있다. 이에 따라 이 사건 별표 제2호는 분양전환가격의 산정기초가 되는 항목별로 구체적인 산출방법을 규정하고 있는데, ① 가, 나목에서 건설원가 및 감정평가금액의 산출방법을 정한 다음, ② 다목에서 '산정가격'에 관하여 "산정가격 = 분양전환당시의 건축비 + 입주자 모집 공고 당시의 택지비 + 택지비 이자"라고 규정하고, ③ 나아가 그 아래의 라목에서

"임대주택의 가격산정의 기준이 되는 건축비 및 택지비는 다음과 같다."고 규정하면서, 그 중 건축비에 관하여는 1)에서 '건축비'라는 표제 아래 "건축비의 상한가격은 국토해양부장관이 따로 고시하는 가격(이하 '표준건축비'라 한다)으로 한다."고 규정함과 아울러 표준건축비를 기준으로 한 철근콘크리트 라멘구조, 철골철근콘크리트구조, 철골조 주택의 건축비에 대한 가산 금액, 지하층 면적 중 건축비에 산입되는 범위 및 표준건축비 대비 산입 비율, 표준건축비에 포함 또는 가산할 수 있는 주택건설 비용 등을 함께 정하고 있다.

위와 같은 관련 규정들의 체계 및 문언, 이 사건 별표 제1호 나목에서 임대주택 분양전환가격의 산정기준을 정하면서 그 상한을 별도로 설정한 취지 등에 비추어 보면, 분양전환가격의 상한을 산정하기 위한 '산정가격'에 반영되는 건축비는 이 사건 별표 제2호 라목 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 분양전환 당시 시행 중이던 공공건설임대주택의 표준건축비 고시(국토해양부 고시 제2009-677호)에 의하면, 이 사건 아파트에 해당하는 11층 이상 20층 이하의 60㎡ 초과하는 아파트의 주택공급면적에 적용되는 건축비의 상한가격은 ㎡당 970,400원이고, 주택공급면적은 기타 공용면적을 제외한 전용면적과 주거공용면적을 의미한다. 그리고 이 사건 별표 제2호 라목의 1)의 라), 바)의 (1)에 의하면, 사업계획 승인권자로부터 최초 입주자 모집 공고에 포함하여 승인을 받은 지하층 면적은 표준건축비의 100분의 63에 상당하는 금액을 건축비로 인정할 수 있고, 임대사업자가 발코니 새시를 한꺼번에 시공하는 주택인 경우 표준건축비의 100분의 5 이내에서 드는 비용을 건축비에 가산할 수 있다. 한편, 이 사건 아파트의 전용면적과 주거공용면적의 합계는 105.8877㎡이고, 최초 입주자 모집 공고 당시 승인을 받은 세대별 지하층 면적은 17.5883㎡인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 아파트는 피고가 발코니새시를 일괄 시공한 아파트인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 이를 기초로 산정한 분양전환 당시의 이 사건 아파트의 세대별 표준건축비는 아래 표 기재와 같이 118,643,737원이 된다.

주택공급면적에 대한 부분	102,753,424원(= 105.8877m ² × 970,400원)
지하층 면적에 대한 부분	10,752,642원(= 17.5883m ² × 970,400원 × 63%)
발코니새시에 대한 부분	5,137,671원(= 102,753,424원 × 5%)
합계	118,643,737원

나) 택지비와 택지비 이자

입주자 모집 공고 당시의 택지비 중 이 사건 아파트 대지에 대한 부분이 9,856,738,413원인 사실, 이 사건 아파트의 임대기간은 (6 + 188/365)년인 사실은 앞서 본 바와 같고, 제1심법원의 ○ 주식회사에 대한 금융정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트의 임대 시작과 분양전환 무렵의 가계자금 대출시장 점유율이 최상위인 금융기관의 1년 만기 정기예금의 각 이자율을 산술평균한 이자율이 2.925%인 사실을 인정할 수 있다.

따라서 이 사건 아파트의 세대별 택지비는 27,843,893원(= 9,856,738,413원 ÷ 354세대), 세대별 택지비의 이자는 5,306,092원[= 27,843,893원 × 2.925% × (6 + 188/365)년]이고, 그 합계는 33,149,985원(= 27,843,893원 + 5,306,092원)이 된다.

2) 상한가격의 산정 이 사건 아파트의 세대별 감가상각비가 10,306,641원인 사실은 앞서 본 바와 같다. 결국 이 사건 아파트의 세대별 상한가격은 세대별 산정가격 151,793,722원(= 표준건축비 118,643,737원 + 택지비 27,843,893원 + 택지비 이자 5,306,092원)에서 위 감가상각비를 공제한 141,487,081원(= 151,793,722원 - 10,306,641원)이 된다.

라. 세대별 정당한 분양전환가격

이 사건 아파트의 세대별 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가액 106,423,146원이 위 상한가격 141,487,081원을 초과하지 않으므로, 이 사건 아파트의 세대별 정당한 분양전환가격은 106,423,146원이 된다.

마. 피고가 우선 분양전환대상자 원고들에게 반환하여야 하는 부당이득금

1) 이 사건 아파트의 세대별 분양대금이 별지2 원고별 우선 분양전환대상자 여부 및 인용금액표의 '분양대금'란 기재의 각 금액인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 아파트의 세대별 분양대금이 이

사건 아파트의 정당한 분양전환가격인 '정당한 분양전환가격'란 기재의 각 금액을 모두 초과함은 계산상 명백하므로, 피고는 우선 분양전환대상자 원고들에게 위 원고들로부터 지급받은 각 분양대금과 정당한 분양전환가격의 차액인 위 표의 '차액'란 기재 각 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 구체적으로 살펴보면, 우선 분양전환대상자 원고들 중 ① 각동 1, 2층의 수분양자인 원고 1, 23, 43, 80, 94, 96, 97, 153, 158, 170, 177, 178, 200, 209, 217의 경우 정당한 분양전환가격인 106,423,146원과 실제 분양전환가격(1층: 114,660,000원, 2층: 115,830,000원)의 차액인 8,236,854원(1층) 또는 9,406,854원(2층), ② 나머지 층의 수분양자인 원고들의 경우 정당한 분양전환가격인 106,423,146원과 실제 분양전환가격(117,000,000원)의 차액인 10,576,854원만큼 정당한 분양전환가격을 초과하는 대금으로 분양계약을 체결하였으므로, 위 각 차액이 피고가 우선 분양전환대상자 원고들에게 반환하여야 할 부당이득금이 된다.

바. 이 사건에 적용되어야 하는 법정 지연손해금을

1) 상법 제54조의 상사법정이율이 적용되는 '상행위로 인한 채무'에는 상행위로 직접 생긴 채무뿐만 아니라 그와 동일성이 있는 채무 또는 그 변형으로 인정되는 채무도 포함될 수 있다(대법원 2014. 11. 27. 선고 2012다14562 판결, 대법원 2016. 6. 10. 선고 2014다200763, 200770 판결 참조).

2) 우선 분양전환대상자 원고들이 청구원인으로 주장하는 이 사건 부당이득반환채권은 피고가 상행위로 체결한 이 사건 아파트의 분양계약에 기하여 위 원고들이 분양대금을 납부함에 따라 발생한 것으로서, 상행위에 해당하는 분양계약에 기초하여 발생한 것으로 볼 수 있다. 또한 피고가 일률적인 산정방식에 따라 정한 분양전환가격으로 다수의 임차인들과 분양계약을 체결하였다가, 강행법규인 임대주택 관련 법령에서 정한 산정기준에 따른 정당한 분양전환가격을 초과하는 범위에서 각 분양계약이 무효가 됨으로써 분양대금과 정당한 분양전환가격의 차액에 대한 반환의무를 부담하게 된 사정을 비롯하여, 이 사건 부당이득반환채권의 발생 경위나 원인 등에 비추어 그로 인한 거래관계를 신속하게 해결할 필요가 있다. 따라서 위 원고들의 부당이득반환채권에 대한 지연손해금에 관하여는 상법 제54조의 상사법정이율을 적용하는 것이 타당하다(대법원 2020. 8.

27. 선고 2016다26198 판결 참조).

사. 소결론

피고는 우선 분양전환대상자 원고들에게 별지2 원고별 우선 분양전환대상자 여부 및 인용금액표의 '차액'란 기재 각 돈 중 위 원고들이 구하는 바에 따라 위 표의 '인용금액'란 기재 각돈 및 그 중 ① 위 표의 순번 1부터 128까지 사이의 '인용금액'란 기재 각 돈에 대하여는 서울중앙지방법원 2014가합10095호 사건의 2014. 6. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날인 2014. 6. 13.부터, ② 순번 129부터 199까지 사이의 '인용금액'란 기재 각 돈에 대하여는 서울중앙지방법원 2014가합36790호 사건의 소장 부분 송달일 다음 날인 2014. 7. 24.부터, ③ 순번 200부터 245까지 사이의 '인용금액'란 기재 각 돈에 대하여는 서울중앙지방법원 2015가합1265호 사건의 소장 부분 송달일 다음 날인 2015. 1. 22.부터 각 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 5. 19.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법 제3조 제1항 본문, 소송촉진 등에 관한 특레법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정 부칙(대통령령 제29768호, 2019. 5. 21.) 제2조 제1항, 13) 4) 소송촉진 등에 관한 특레법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

6. 우선 분양전환대상자 원고들의 부당이득반환청구에 관한 피고의 주장에 대한 판단

가. 행정처분의 공정력에 관한 주장에 대한 판단

1) 주장의 요지 분양전환가격은 민간임대사업자인 피고가 아니라 입주자 모집 승인권자인 천안시장이 구 임대주택법 등 관련 법령에 따라 건축비와 택지비를 기준으로 최초 입주자 모집 당시의 주택가격을 산정하고 그에 따라 분양전환 승인처분을 하면서 확정되는 것이다. 이와 같은 분양전환 승인처분은 사법형성적 행정행위에 해당하고 피고는 이에 따라 정해진 분양전환가격의 범위 내에서 이 사건 각 분양계약을 체결하였다. 위 분양전환 승인처분에 위 원고들이 주장하는 것과 같은 하자가 존재한다고 하더라도 그 하자는 중대하고 명백한 경우에 해당하여 당연무효라고 볼 수 없으므로, 위 분양전환 승인처분이 적법하게 취소되지 않은 이상 위 분양전환 승인처분이 정한 바에 따라 체결된 이

사건 각 분양계약이 무효라고 볼 수 없다.

따라서 피고가 이 사건 각 분양계약에 따라 분양대금을 수령한 것을 법률상 원인 없이 이익을 취득한 것이라 볼 수 없으므로, 우선 분양전환대상자 원고들은 피고에게 부당이득반환을 구할 수 없다.

2) 구체적 판단 앞서 본 기초사실과 구 임대주택법 등 관련 법령의 각 규정들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 고려하여 보면, 설령 피고가 천안시장이 산정하여 승인한 분양전환가격의 범위 내에서 분양대금을 결정하여 위 원고들과 이 사건 각 분양계약을 체결하였고, 천안시장의 분양전환 승인처분이 위법하여 당연무효라거나 취소된 바 없다 하더라도, 그 분양대금이 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정에 따라 산정한 정당한 분양전환가격을 초과한다면 우선 분양전환대상자 원고들은 피고에 대하여 정당한 분양전환가격을 초과하는 부분의 분양대금을 부당이득으로 반환을 구할 수 있다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

가) 위 원고들의 피고에 대한 분양대금 지급의무는 위 원고들과 피고 사이에 체결된 이 사건 각 분양계약을 원인으로 하여 발생한 것일 뿐, 천안시장의 분양전환 승인처분을 원인으로 하여 발생한 것이 아니다.

나) 입주자 모집 승인권자인 천안시장이 건축비 및 택지비를 기준으로 하여 최초 입주자 모집 당시의 주택가격을 산정하는 것은 위 원고들과 피고 사이의 분양계약에서 분양대금의 액수를 정함에 있어 고려되는 하나의 요소가 될 뿐이고, 천안시장이 분양대금을 직접 결정할 권한까지 갖는 것은 아니므로, 이 사건 각 분양계약이 천안시장이 결정한 분양대금에 따라 체결되었다고 할 수 없다.

다) 입주자 모집 승인권자가 구 임대주택법 등 관련 법령에 따라 산정한 주택가격이 명시된 입주자 모집 공고를 하였다고 하더라도, 이는 아직 실제 투입한 건축비 등이 확정되지 않은 시점에서 입주자 모집이라는 절차에 관하여 이루어진 행위일 뿐 이후 분양전환가격을 산정하고 분양대금을 결정하여 체결된 분양계약의 효력과는 무관하다.

라) 분양전환에 대한 승인처분이 행정처분으로서 공정력이 인정된다고 하더라도 위 승인처분은 임대사업자의 '분양전환행위'를 승인하는 효력을 갖는 데 그칠 뿐이므로, 분양전환 승인처분의 효력과 이 사건 각 분양계약의 사법상 효력 유무는 별개라고 할 것이다.

나. 신의칙에 관한 주장

1) 주장의 요지 위 대법원 2009다97079 전원합의체 판결이 선고되기 전까지는 분양전환가격 산정과 관련하여 우선 분양전환대상자 원고들이 피고에게 부당이득반환을 청구할 것이라고 예측하기가 사실상 불가능하였다. 위 원고들의 부당이득반환청구가 인용될 경우 위 원고들로서는 저가의 임대보증금만을 납입하여 5년간 임대아파트에 거주하였을 뿐만 아니라 해당 아파트를 시세보다 훨씬 저렴한 금액으로 분양받는 결과가 되어 과도한 이익을 얻게 되는 반면, 피고로서는 전혀 예상하지 못한 재정적 부담으로 인하여 중대한 경영상 어려움에 직면하게 되거나 존립 자체가 위태로워질 우려가 있으며, 나아가 피고와 같이 서민형 임대주택을 건설하는 중소 건설회사 및 하도급업체들이 연이어 도산하게 되어 임대주택 건설시장이 급격하게 위축될 것이다.

위와 같은 사정을 고려하여 보면, 피고가 산정한 분양전환가격이 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정에 따라 산정한 정당한 분양전환가격을 초과한다고 하더라도 위 원고들이 피고를 상대로 그 부분의 부당이득반환을 구하는 것은 신의칙에 반하여 허용될 수 없다.

2) 구체적 판단 강행법규에 위배된 약정의 무효 주장을 신의칙에 위반되는 권리의 행사라는 이유로 배척한다면, 이는 강행법규에 의하여 배제하려는 결과를 실현시키는 셈이 되어 강행법규의 입법 취지를 완전히 몰각하게 되므로 달리 특별한 사정이 없는 한 위와 같은 주장은 신의칙에 반하는 것이라고 할 수 없고, 한편 신의성실의 원칙에 위배된다는 이유로 권리의 행사를 부정하기 위해서는 상대방에게 신의를 공여하였다거나 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가짐이 정당한 상태에 있어야 하며, 이러한 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 한다(대법원 2007. 11. 29. 선고 2005다64552 판결, 대법원 2011. 3. 10. 선고 2007다17482 판결 등 참조).

살피건대, 분양전환가격의 산정기준에 관한 구 임대주택법 등 관련 법령의 규정들이 강행법규에 해당하여 그 규정들에서 정한 산정기준에 의한 금액을 초과한 분양전환가격으로 체결된 분양전환계약은 그 기준을 초과하는 범위 내에서 무효임은 앞서 본 바와 같다. 그런데 위 원고들이 위 무효를 주장하는 것을 신의칙에 위배되는 권리의 행사라는 이유로 이를 배척한다면 강행법규로 정한 입법 취지를 몰각시키는 결과가 된다. 또한 위 원고들이 이 사건 각 분양계약의 일부 무효를 이유로 한 부당이득반환청구권을 행사하지 않을 것이라고 피고가 신뢰하였다고 인정하기 어려울 뿐만 아니라,

그 신뢰가 존재한다고 하더라도 위 원고들이 피고에 대하여 위와 같은 신뢰를 공여하였다거나 위 원고들의 책임 있는 사유로 피고가 위와 같은 신뢰를 가지게 되었다고 보기 어려워 피고가 위와 같은 신뢰를 갖는 것이 정당하다고 할 수도 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

7. 결론

그렇다면 ① 우선 분양전환대상자 원고들의 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, ② 우선 분양전환대상자가 아닌 원고들의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다.

제1심판결(청구 감축으로 실효된 부분 제외, 이하 같다)은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정준영

판사민달기

판사김용민

별지

1)구 주택공급규칙 제6조(세대주인정기간의 산정 및 주택소유 여부 판정기준)

③ 주택소유 여부를 판단함에 있어서는 주택의 공유지분을 소유하고 있는 것을 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다.

다만, 제19조 제13항에 따른 특별공급 및 제32조 제5항 제1호에 따른 우선공급의 경우

무주택세대주에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서 제6호의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

1. 상속으로 인하여 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제21조의2 제3항의 규정에 의하여 부적격자로 통보받은 날부터 3월 이내에 그 지분을 처분한 경우

2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각목의 1에 해당하는 주택의 소유자가 당해주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우가.

사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택

나. 85제곱미터 이하의 단독주택

다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택

3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제21조의2 제3항의 규정에 의한 부적격자로 통보받은 날부터 3월 이내에 이를 처분한 경우

4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제10조 제3항의 규정에 의하여 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획승인을 얻어 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우

2) 제29조(임대주택의 입주자관리)

④ 임대주택의 입주자로 선정된 자는 임대주택의 임대기간 만료시까지 거주할 수 있다. 다만, 임대기간 만료 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 사업주체에게 해당 임대주택을 명도하여야 한다.

1. 85평방미터 이하의 임대주택 (제10조 제6항에 따라 공급하는 주택은 제외)으로서 입주자 본인 또는 그 세대에 속한 자가 다른 주택을 소유하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우

3) 원고 1, 4, 5, 7, 10, 21, 31, 32, 52, 53, 55, 56, 58, 59, 63, 64, 65, 66, 68, 70, 74, 76, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 89, 90, 97, 101, 102, 103, 105, 111, 113, 115, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 137, 139, 141, 143, 146, 149, 160, 161, 163, 164, 169, 176, 184, 187, 191, 192, 205, 208, 211, 212, 216, 221, 222, 224, 225, 226, 228, 230, 232, 233, 234, 238, 244.

4) 이와 같이 다툼이 있는 원고 56, 136, 143, 149를 제외한 나머지 원고들의 분류에 관하여는 원고들과 피고 사이에 다툼이 없다(피고가 제출한 을 제28호증 및 원고들 2022. 3. 10.자 준비서면 첨부 별지 각 참조).

5) 이 법원의 2017. 7. 27.자 충청남도에 대한 사실조회 결과 제7면(표지 포함, 이하 같다)의 전용면적별 과표 구분란, 제8면(공무원가란) 참조. 23,820,929,498원 중 이 사건 아파트에

해당하는 부분을 정확하게 계산하면 21,081,088,729원(= 23,820,929,498원 × 44,438.44m²/50,213.96m²)이 되어 위 21,081,480,834원과 오차가 있으나 그 금액이 크지 않으므로 위 사실조회 결과에 따른 금액으로 본다.

6) 위 비율은 뒤의 택지비 부분 등에서 계산되는 비율과 다소 차이가 있으나, 세무조사가 본문과 같은 비율을 사용한 이상 추가되는 건축비 항목에 대해서도 동일한 비율을 적용하기로 한다.

7) 원고는 248,499,000원이 이 사건 아파트에 관한 분담금으로 주장하나, 위 금액은 이 사건 아파트만이 아니라 이 사건 임대아파트 전체에 대한 금액으로 보인다.

8) 2004. 12. 31. 법률 제7284호로 개정된 법률의 시행일은 2005. 7. 1.이다.

9) 이 법원의 충청남도에 대한 2017. 7. 27.자 사실조회 결과 제16면 참조

10) 뒤에서 보는 건설자금이자에 포함되었을 것으로 보인다.

11) 원고들은 감정평가 수수료가 포함되지 않은 감정평가금액을 택지비로 주장한다. 그러나 감정평가 수수료는 이 사건 별표 제2호 라목 2) 라) (4)의 '그 밖에 택지와 관련된 것을 증명할 수 있는 비용'에 해당하고, 앞서 든 각 증거에 의하면 사업계획승인권자인 천안시장이 입주자 모집 공고 당시 주택가격을 산정하면서 감정평가 수수료를 택지비 감정평가내역에 포함시킨 사실이 인정되므로, 감정평가 수수료 18,852,900원은 택지비에 가산된다고 봄이 타당하다.

12) 해당 임대주택의 임대시작일과 분양전환 당시 각각의 은행법에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관이다.

13) 부칙<제29768호, 2019. 5. 21.>

제1조(시행일) 이 영은 2019년 6월 1.일부터 시행한다.

제2조(경과조치)

① 이 영 시행 당시 법원에 계속 중인 사건으로서 제1심의 변론이 종결된 사건에 대한 법정이율은 이 영의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

14) 이 사건 제1심은 2016. 11. 24. 변론종결 되었다.