

대법원 2023. 12. 14 선고 2023다209519 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2023. 12. 14 선고 2023다209519 판결

서울고등법원 2023. 1. 11 선고 2021나2020888 판결

전문

원고, 피상고인 별지 원고 명단 기재와 같다.

원고들 소송대리인 변호사 박홍규

피고, 상고인 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 클라스한결 담당변호사 김호중, 여상

훈, 유남근, 최정현, 황찬현

판결 선고 2023. 12. 14.

원심판결 서울고등법원 2023. 1. 11. 선고 2021나2020888 판결

주문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

N

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 원고들이 구 임대주택법(2014. 5. 28. 법률 제12704호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 등 관련 규정에서 정한 우선 분양전환 요건을 모두 갖추었다는 제1심 판단을 인용한 다음 이러한 전제에서 원고들의 부당이득반환청구를 일부 받아들였다.

2. 대법원의 판단

그러나 이러한 원심판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 받아들이기 어렵다.

가. 구 임대주택법 제21조 제1항은 “임대사업자가 임대무기간이 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.”라고 규정하고, 같은 조 제10항은 “제1항부터 제9항에 따라 건설임대주택을 우선 분양전환하는 경우 분양전환의 방법절차 및 가격 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.”라고 규정하고 있다. 구 임대주택법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」으로 전부 개정되기 전의 것) 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 제7항까지에 규정된 것 외에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.”라고 규정하고, 구 임대주택법 시행규칙(2015. 12. 29. 국토교통부령 제270호「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」으로 전부 개정되기 전의 것) 제14조, 제9조 제1항은 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준을 규정하고 있다.

나. 원고들은 자신들이 구 임대주택법 제21조 제1항에서 정한 우선 분양전환 요건을 갖추었다고 주장하면서 피고와 체결한 각 분양계약에 따라 지급한 분양대금 중 구 임대주택법령 등의 해당 규정에서 정한 분양전환가격 산정기준에 따른 정당한 분양전환가격을 초과하는 부분이 무효라는

이유로 이에 대한 반환을 구한다. 일정한 급부가 법률상 원인 없음을 이유로 반환을 청구하는 이른바 급부부당이득의 경우 부당이득의 반환을 구하는 사람이 급부행위의 원인이 된 사실의 존재와 함께 그 사유가 무효, 취소, 해제 등으로 소멸되어 법률상 원인이 없게 되었음을 주장증명하여야 하므로(대법원 2018. 1. 24. 선고 2017다37324 판결 등 참조), 원고들은 원칙적으로 자신들이 구 임대주택법 제21조 제1항 각 호에서 정한 우선 분양전환 요건을 갖추었다는 사정, 각 분양계약에 따라 지급한 분양대금 중 구 임대주택법령에서 정한 분양전환가격 산정기준에 따른 정당한 분양전환가격을 초과하는 부분이 있다는 사정 등에 대한 증명책임을 부담한다고 보아야 한다. 관할 행정청이 분양전환승인처분을 하였다거나 피고가 원고들이 우선 분양전환 대상자에 해당한다고 보아 우선 분양전환 절차에 따라 분양계약을 체결하였다고 하더라도 원고들이 구 임대주택법 제21조 제1항 각 호에서 정한 우선 분양전환 요건을 갖추었다고 추정될 수는 없다. 따라서 원심으로서는 원고들이 위와 같은 증명을 다하였는지 여부를 살펴보고 이를 바탕으로 원고들의 부당이득반환청구의 당부를 판단하였어야 한다.

다. 그런데도 원심은 우선 분양전환 요건에 관한 원고들의 별다른 증명 없이 피고가 우선 분양전환 절차를 진행하면서 원고들이 우선 분양전환 요건을 갖추었는지를 확인한 것으로 보인다고 하면서 피고가 이 사건 소에서 원고들의 우선 분양전환 요건을 다투면서도 그에 관한 자료를 제출하지 않았음을 이유로 원고들이 우선 분양전환 요건을 갖추었다고 봄이 타당하다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 구 임대주택법 제21조 제1항 각 호에서 정한 우선 분양전환 요건에 관한 증명책임 등에 관한 법리를 오해함으로써 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 오석준, 대법관 안철상, 주 심 대법관 노정희, 대법관 이흥구

별지