

대법원 2016. 12. 27 선고 2015다51425 판결 [부당이득금반환등]

재판경과

대법원 2016. 12. 27 선고 2015다51425 판결

광주고등법원 2015. 7. 15 선고 2013나5052 판결

광주지방법원 2013. 10. 17 선고 2012가합2653 판결

전문

원고, 피상고인 겸 상고인별지 원고 명단 기재와 같다. (M 외 37명)

피고, 상고인 겸 피상고인보배건설 주식회사

판결 선고 2016. 12. 27.

원심판결 광주고등법원 2015. 7. 15. 선고 2013나5052 판결

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 상고인 각자가 부담한다.

N

이유

1. 원고의 상고이유에 대하여

가. 상고이유 제1점에 대하여

구 임대주택법 시행규칙(2012. 2. 3. 국토해양부령 제441호로 개정되기 전의 것) 제9조 제1항, 별표 1 '공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준'(이하 '산정기준'이라고 한다) 제2항 라목 2)의 가)호에는, 분양전환가격의 구성요소 중 하나인 '택지비'의 산정기준에 관하여, "국가·지방자치단체와 한국토지공사·대한주택공사 등 공공기관이 「택지개발촉진법」 등 법률에 의하여 개발·공급하는 택지(이하 '공공택지'라 한다)의 경우에는 그 공급가격"이라고 규정하고 있다. 여기에서 '공급가격'은, 택지가 공급될 당시 시행되는 택지개발촉진법, 택지개발촉진법 시행령 및 그로부터 위임을 받은 사항을 정한 택지개발촉진법 시행규칙, 택지개발업무처리지침 등 관련 법령에서 정한 택지공급가격에 관한 기준에 위반하지 아니하는 범위 내에서, 임대사업자가 택지공급자로부터 실제로 공급받은 택지의 가격을 의미한다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2010다55309 판결 참조). 원심은, 임대주택의 분양전환가격을 산정하면서, 도현종합건설 주식회사(이하 '도현종합건설'이라고 한다)와 피고가 한국토지공사로부터 택지를 공급받은 가격을 토대로 하여 건설원가 산정의 기초가 되는 택지비를 산정하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 택지비 산정에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

나. 상고이유 제2점에 대하여

원고는, 이 사건 아파트의 실제 건축비는, 원심이 인정한 금액이 아니라, 피고가 이 사건 아파트를 신축한 후 취득세를 신고할 당시 신고하였던 금액에 불과하다고 주장한다. 그러나 이러한 주장은, 실질적으로 사실심인 원심의 전권사항에 속하는 증거의 취사선택과 사실인정을 탓하는 것에 불과하여 적법한 상고이유로 보기 어렵다.

다. 상고이유 제3점에 대하여

산정기준 제2항 다목에서 말하는 분양전환가격의 상한을 산정하기 위한 '산정가격'에 반영되는 건축비는 같은 항 라목 1)호에서 정한 임대주택의 가격산정의 기준이 되는 '건축비'를 말하고, 결국 '산정가격'의 기초가 되는 '분양전환 당시의 건축비'란 산정기준 제2항 라목 1)의 가)항 규정에 따라 '분양전환 당시의 표준건축비를 기준으로 산출된 건축비'를 의미한다(대법원 2015. 5. 28. 선고 2013다203901, 2013다203918(병합) 판결 참조).

원심은, 이 사건 임대아파트가 분양전환된 2011. 12.경 시행되던 구 공공건설임대주택 표준건축비(2008. 12. 9. 국토해양부 고시 제2008-707호)를 기초로 하여 분양전환가격의 상한을 정하기 위한 산정가격에 반영되는 건축비를 산정하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 산정가격 산출에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 피고의 상고이유에 대하여

가. 상고이유 제1점에 대하여

구 임대주택법(2012. 1. 26. 법률 제11242호로 개정되기 전의 것) 제2조 제2호 나목에는 "주택법 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제16조에 따라 사업계획 승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주택으로서 제6조에 따른 임대사업자 등록을 마치고 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 임대하는 주택"은 건설임대주택에 포함되는 것으로 규정되어 있고, 같은 조 제3호에는 "임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택"을 매입임대주택으로 규정되어 있다. 따라서 주택건설사업자가 당초 임대를 목적으로 건설하지는 않았다고 하더라도, 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주택을 위 조항에서 정한 절차에 따라 임대한 경우, 그러한 주택은 건설임대주택에 해당된다.

원심은, 그 판시와 같은 이유를 들어, 이 사건 임대아파트가 사용검사 후 분양할 목적으로 건설하여 소유권보존등기와 사용검사까지 마쳤으나 분양되지 아니하여 사용검사 후 비로소 임대하게 된 주택이라고 하더라도, 건설임대주택에 해당한다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 건설임대주택과 매입임대주택에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

나. 상고이유 제2점에 대하여

원심은, 구 임대주택법 시행령(2012. 2. 2. 대통령령 제23584호로 개정되기 전의 것) 제1호 나목에는 "주택법 제60조에 따른 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하여 임대하는 주택"은 공공건설임대주택에 해당한다고 규정되어 있을 뿐, 그 지원된 국민주택기금의 자금이 임대주택자금인지, 분양주택자금인지를 구별하여 달리 정하고 있지 않는 점 등의 이유를 들어, 피고가

임대주택건설자금과 후분양주택자금을 지원받아 건설하여 임대한 이 사건 임대아파트는 공공건설임대주택에 해당한다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 민간건설임대주택과 공공건설임대주택에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

다. 상고이유 제3점에 대하여

피고는, 원고들이 분양전환 당시 무주택자인 사실이 증명되지 않았다고 주장하나, 이러한 주장은 실질적으로 사실심인 원심의 전권사항에 속하는 사실인정을 탓하는 것에 불과하여 적법한 상고이유로 보기 어렵다.

라. 상고이유 제4점에 대하여

원심은, ① 피고가 주장하는 발코니 확장비용 중 일부는 건설원가 산정의 기초가 되는 건축비로 인정하면서 나머지는 인정하지 아니하였고, ② 산정기준 제2항 라목 1)의 다)호에는 "주택사업자가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료는 표준건축비에 포함할 수 있다"고 규정되어 있는데, 이 사건 임대아파트를 임대하면서 임차인들에 대한 임대보증금반환채무의 보증을 받기 위해 지급한 보증수수료는 위 조항에서 정한 보증수수료에 해당하지 않는다는 이유로, 위 보증수수료도 건축비로 인정하여야 한다는 피고의 주장을 배척하였으며, ③ 임대사업자가 택지 매수대금을 분할하여 지급함에 따라 택지 공급자에 대하여 부담하는 약정이자는 분양가격 산정의 기초가 되는 '택지비'에 가산할 수 있는 택지와 관련된 비용에 해당하지 않고(대법원 2011. 7. 28. 선고 2010다55309 판결 참조), 산정기준 제2항 라목 2)의 가), 다)호에서 임대사업자가 공공택지를 공급받은 경우 택지비를 공급가격으로 정하면서 이에 가산할 수 있는 항목을 기간이자와 필요적 경비 등으로 한정하고 있는 것은 임대사업자로 하여금 택지공급가격을 초과하는 이익을 취득하는 것을 금지하고자 하는 취지라는 이유를 들어, 도현종합건설과 피고가 한국토지공사에 지급한 약정자와 연체이자, 피고가 도현종합건설로부터 이 사건 아파트 신축에 관한 사업권을 양수하면서 도현종합건설에 토지비 명목으로 지급한 금원, 도현종합건설이 한국토지공사에 토지대금을 납부하기 위하여 부담하였던 대출금채무를 피고가 대신 변제함으로써 부담한 금원 및 도현종합건설 측에 지급한 인수비용도 분양가격 산정의 기초가 되는 택지비에 포함되어야 한다는 피고의 주장을

배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 석명 의무를 위반하고 필요한 심리를 다하지 아니하여 사실을 오인하였거나, 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

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

재판장대법관이기택

대법관김용덕

주심대법관김신

대법관김소영

별지