



대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2010다97433 부당이득금반환
원고, 상고인 A아파트 재건축조합
피고, 피상고인 B 주식회사
원 심 판 결 부산고등법원 2010. 10. 26. 선고 2009나2446 판결
판 결 선 고 2013. 12. 26.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 부산고등법원으로 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간 경과 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 그 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙



에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다76603 판결 등 참조).

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면, ① 원고는 부산 금정구 C 외 47필지 지상 A아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다.)의 재건축을 위하여 설립된 조합이고, 피고 회사는 위 아파트 재건축 사업의 시공사인 사실, ② 이 사건 아파트의 재건축사업은 피고와 원고의 조합원이 제공하는 토지면적에 대하여 무상지분을 만큼의 아파트 면적을 조합원에게 무상으로 제공하고, 나머지 면적에 대하여 조합원들이 납부하는 분담금과 잔여 아파트 및 상가를 일반에 분양하여 얻는 분양수입금으로 공사비와 사업경비에 충당하는 지분제 사업인 사실, ③ 원고 조합은 2000. 3.경 피고를 시공사로 선정하고, 조합설립인가를 받기 전인 2001. 4.경부터 2001. 8.경까지 약 4개월 동안 피고와 공사계약의 체결을 위한 협의를 진행한 사실, ④ 원고의 조합장이었던 D는 2001. 7. 12. 원고 조합의 대의원회의에서 "여기에 단서조항을 하나 달았어요. ... '단, 조합원의 유상평수에 대한 부가가치세는 피고가 부담한다.'라고 단서조항을 달아 왔습니다. 이게 무슨 말이냐 하면 ... 조합원이 자기가 무상평수대로 가는 거는 물론 부가가치세를 안 낼 것이고, 증평해 가는 부분에 대한 재산적 가치는 늘었지만 그에 대한 부가가치세도 조합원은 안 낸다는 겁니다."라는 내용의 발언을 한 사실, ⑤ 원·피고 사이에 재건축 사업계약서 초안들에서는 "유상평수에 위 평당분양가를 곱한 청산금 이외에 부가가치세로 인한 조합원의 별도부담은 없다." 또는 "단, 조합원의 유상평수에 대한 부가가치세는 별도로 부과하지 않는다."라고 수기로 기재하거나 다시 삭제하는 행위가 반복된 사실, ⑥ 2001. 8. 28. 이 사건 아파트 재건축 사업 공사계약(이하 '이 사건 공사계약'이라 한다.)이 체결되었는데, 이 사건 공사계약서 제5조 제4항에서는 원고의 조합원이 소유한 종



전 토지 또는 건물에 대한 신축아파트 및 부대복리시설의 무상지분을 초과하는 아파트 면적을 분양받는 조합원의 분담금에 관하여 규정하면서, "유상평수에 대한 분담금은 일반분양 평당 분양가로 정산한다. 단, 유상평수에 위 평당 분양가를 곱한 청산금 이외에 부가가치세는 조합원에게 별도로 부과하지 않는다."고 규정한 사실, ⑦ 또한 이 사건 공사계약서 제5조 제8항에서는 "부가가치세는 피고의 부담으로 하되, 원고의 부가가치세 환급분은 피고에게 귀속된다."고 규정한 사실을 알 수 있다.

원심은 위와 같은 사실관계를 전제로 하여, ① 이 사건 공사계약서 제5조 제4항 본문의 '일반분양 평당 분양가'는 일반분양분에 적용되는 평당 분양가를 의미하는 것으로서 명확히 특정되는 개념이고, 위 '일반분양 평당 분양가'는 '대지비(토지가격), 건축비(건물가격), 부가가치세(건물에 대한 부가가치세)'로 구성된 개념으로서 관련 업계에서 널리 통용되고 있으며, 이 사건 공사계약서나 이 사건 공급계약서에도 위와 같은 의미로 사용된 것으로 보이는 점 등을 종합하여 이 사건 공사계약서 제5조 제4항 중 원고 조합원들이 분양받을 유상평수에 대한 부가가치세는 위 공사계약서 제5조 제4항 본문의 '일반분양 평당 분양가'에 포함되어 있고, 위 공사계약서 제5조 제4항 단서의 부가가치세는 원고 조합과 시공사인 피고 회사가 정산하여야 할 건설용역에 대한 부가가치세를 의미한다고 판단하고, ② 원·피고 및 원고 조합원들 사이에 조합원 유상평수에 대한 부담금을 일반분양 대금과 달리 약정하였다면 다른 재건축 사업의 경우처럼 공사계약서에 명기하였을 것으로 보이는 점, 원고의 조합장이었던 D가 2001. 7. 12. 원고 조합의 대의원회의에서 조합원 유상평수 부담분에 대한 부가가치세를 피고가 부담하는 취지로 발언한 이후 원·피고 사이에 여러 차례에 걸쳐 계약서 초안을 작성하는 등 이 사건 공사계약의 내용을 협상하는 과정을 통하여 원·피고 쌍방은 이미 조합원 유상평



수 부담분에 대한 부가가치세 문제를 정확히 인지한 상태에서 이 사건 공사계약서를 작성한 것으로 보이는 점, D가 2001. 7. 12. 대의원회의에서 발언한 내용이 대의원회의나 조합원 총회에 정식안건으로 상정되어 결의되었거나, 위와 같은 내용이 당시 원고 조합원들에게 널리 공지되었음을 알 수 있는 자료가 현출되지 않은 점, D는 이 사건 공사계약서가 작성된 경위에 대하여 "유상평수에 대한 부가가치세를 피고 측이 부담할 것을 요구하자 피고가, '지분제 재건축 사업의 경우에도 시공사가 납부해야 하는 건설 용역에 대한 부가가치세는 거래징수를 통하여 건설용역을 제공받는 조합이 부담해야 된다.'고 하여 모든 부가가치세는 피고가 부담하는 대신 유상평수에 대한 분담금은 일반분양가로 납부하기로 합의하였다."라고 설명하고 있는 점, 이 사건 공사계약서나 이 사건 공급계약서의 내용에 대하여 위 각 계약 체결 당시는 물론 상당한 시간이 경과할 동안 조합원들 중 누구도 이의를 제기하지 않은 것으로 보이는 점, 피고가 무상지분 평수 이하로 분양을 받은 조합원들에게 그 초과분에 대하여 현금정산을 해 줄 때, 이 사건 공사계약서 제5조 제4항의 일반분양분 아파트의 평당 분양가에 부가가치세를 포함한 금액을 기준으로 환급해 준 점 등의 사정을 모두 종합하여 보면, 이 사건 공급계약서 제5조 제4항의 일반분양 평당 분양가를 일반적인 의미와 달리 부가가치세가 제외된 금액이라고 볼 수 없고, 조합원 유상평수 부담분에 대한 부가가치세를 피고가 부담하기로 약정하였다고 볼 수도 없다고 판단하여, 원고 조합과 피고 회사가 원고 조합원의 유상평수 분양분에 대한 부가가치세를 피고가 부담하기로 약정하였음에도 피고가 위 부가가치세가 포함된 분양대금을 조합원들로부터 지급받음으로서 위 부가가치세 상당의 부당이득을 취하였다는 원고의 주장을 배척하였다.

3. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 점에서 수긍하기 어렵다.



가. ① 이 사건 공사계약서 제5조 제4항은 원고의 개별 조합원들이 무상지분을 초과하는 유상평수를 분양받는 경우에 지급하여야 할 분담금의 산정기준과 그 경우 부과되는 부가가치세를 누가 부담할 것인지에 관한 규정이다. 그런데도 위 규정에서 시공사인 피고 회사와 원고 조합 사이에 정산하여야 할 "건설용역에 대한 부가가치세"를 원고의 개별 조합원이 부담하지 않는다고 규정하였다고 해석하는 것은 제5조 제4항의 전체적인 내용 및 취지와 부합하지 않는다. 건설용역에 대한 부가가치세를 피고가 부담한다는 내용은 이 사건 공사계약서 제5조 제8항에서 규정하고 있으므로, 이를 다시 제5조 제4항에서 중복하여 규정할 필요도 없다. 만일 원고의 조합원들에게 주택공급에 관한 부가가치세가 포함된 일반분양 평당 분양가 이외는 어떠한 부담도 부과하지 않기로 하는 취지의 약정이라면 제5조 제4항 본문의 "유상평수에 대한 분담금은 일반분양 평당 분양가로 정산한다."라고 규정한 것으로 충분하고, 굳이 제5조 제4항에 단서를 둘 필요도 없다고 보인다.

② 원고의 조합장이었던 D가 2001. 7. 12. 원고 조합의 대의원회의에서 조합원들이 부담하는 분담금에는 일반분양과 달리 부가가치세가 포함되지 않기로 하는 내용으로 이 사건 공사계약서 제5조 제4항 단서를 두게 되었다고 발언한 후 불과 1개월만에 이 사건 공사계약이 체결되었고, 기록상 2001. 7. 12.부터 2001. 8. 28.까지 사이에 조합원 총회나 대의원회의가 없었던 것으로 보이는데, 원고의 조합원들이 2001. 7. 12. 대의원회의에서의 D의 발언과 달리 주택공급에 관한 부가가치세를 조합원들이 부담하는 것으로 이 사건 공사계약이 체결될 것이라고 인식하였다고 보기는 어려워 보인다.

③ 또한 이 사건 공사계약이 체결되기 전에 원고 조합과 피고 회사 사이에 오간 공사계약에 관한 협의 중 이 사건 공사계약서 제5조 제4항 단서가 여러 차례 수정된 점



은 원고 조합이나 피고 회사 사이에 어떠한 형태로든 조합원에게는 부가가치세를 부담시키지 않겠다는 것을 기본 전제로 하여 그 표현만을 수정한 것으로 보는 것이 상식에 부합한다.

④ 이 사건 공사계약서 제20조 제1항은 일반분양가격은 제5조를 준용한다고 하고 있고, 제5조는 제4항에서 일반분양예상가를 25평형 460만 원, 31평형 480만 원, 35평형 500만 원, 39평형 520만 원, 44(42)평형 560만 원을 기준으로 한다고 정하고 있는 외에 달리 일반분양가격을 정하고 있지 않다. 그렇다면 이 사건 공사계약 제5조 제4항의 일반분양예상가가 이 사건 공사계상에서 정한 일반분양 평당 분양가라고 할 수 있고, 그 금액의 단수로 보아 부가가치세가 포함되어 있다고는 보이지 않는다.

⑤ 이 사건 아파트의 일반 수분양자에 대한 분양계약서에는 "평당 분양가"가 기재되어 있지 않고 "공급금액"만이 기재되어 있는데 공급금액의 구성항목을 "대지가격+건물가격+부가가치세"로 기재하고 있어 일반 수분양자들에 대한 분양대금에 주택공급에 관한 부가가치세가 포함되어 있음을 쉽게 알 수 있으나, 원고의 조합원들이 원고 조합과 작성한 이 사건 공급계약서(기록 164쪽)에는 조합원이 부담하여야 할 "분담금의 총액"만이 기재되어 있고 일반분양 평당 분양가나 부가가치세 부담에 관한 내용이 전혀 없으므로, 원고의 조합원들로서는 자신들이 부담하는 분담금에 부가가치세가 포함되어 있는지 여부를 알기는 어려웠을 것으로 보인다.

⑥ 나아가 원고 조합의 이사 및 감사들조차 이 사건 공사계약 체결 당시 부가가치세를 피고가 부담하기로 하였기 때문에 조합원이 부담하는 일반분양 평당 분양가에 부가가치세가 포함된 거라고는 생각하지 않았다고 진술하고 있다.

나. 위와 같은 사정을 종합하면, 이 사건 제5조 제4항 단서에서 규정한 "부가가치세"



를 "건설용역에 대한 부가가치세"라고 볼 수는 없다고 판단된다. 또한 원고 조합으로서
는 제5조 제4항의 본문과 단서의 일반분양 평당 분양가를 "대지가격과 건물가격"을 의
미하는 것으로 보아, 조합원들은 대지가격과 건물가격만을 부담하고, 그 외에 주택공급
에 관한 부가가치세는 조합원이 부담하지 않는다는 의사로 이 사건 공사계약을 체결하
였다고 볼 여지도 있다고 보인다.

다. 그러므로 원심으로서는 2001. 7. 12. 원고 조합의 대의원회의 이후 2001. 8. 28.
이 사건 공사계약 체결까지 원고 조합과 피고 회사 사이에 주택공급에 관한 부가가치
세를 누가 부담할 것인지에 관하여 어떠한 논의가 있었는지, 그러한 논의에 대하여 원
고 조합의 대의원회의나 총회의 결의는 있었는지, 이 사건 공사계약서 제5조 제4항 본
문 이외에 단서가 추가되게 된 경위는 무엇인지, 공사계약서 초안에서 이 사건 공사계
약서 제5조 제4항 단서의 규정을 여러 차례에 걸쳐 수정한 이유는 무엇인지 등을 면밀
히 심리하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 이 사건 공사계약서 제5조 제4항 단서
의 의미를 해석하여야 할 것이다.

그런데도 원심이 이에 이르지 아니한 채 이 사건 공사계약서 제5조 제4항 단서의 부
가가치세는 원고 조합과 시공사인 피고 사이에 정산하여야 할 건설용역 부가가치세를
의미하고, 이 사건 공사계약서 제5조 제4항의 일반분양 평당 분양가를 일반적 의미와
달리 부가가치세가 제외된 금액으로 볼 수 없다고 판단한 데에는 필요한 심리를 다하
지 아니하여 재건축 사업과 관련한 부가가치세의 부담과 법률행위의 해석에 관한 법리
를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

4. 그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을
다시 심리·판단하도록 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2014-01-08

된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이상훈

 대법관 신영철

 대법관 김용덕

주 심 대법관 김소영