

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2013다211193 부당이득금
원고, 상고인 별지 1. 원고 명단 기재와 같다.
원고들 소송대리인 변호사 김진희
피고, 피상고인 한국토지주택공사
소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주
담당변호사 전재기 외 1인
원 심 판 결 서울고등법원 2013. 7. 17. 선고 2012나87937 판결
판 결 선 고 2015. 4. 23.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 별지 1. 원고 명단 기재 원고들에서 별지 2. 일반분양자 명단 기재 원고들과 원고

34, 원고 91을 제외한 나머지 원고들의 상고이유에 대하여

가. 택지비의 산정기준 관련 주장에 관하여

(1) 구 임대주택법(2009. 12. 29. 법률 제9863호로 개정되기 전의 것) 제21조 제1항, 제10항, 구 임대주택법 시행령(2009. 9. 21. 대통령령 제21744호로 개정되기 전의 것) 제23조 제7항, 제13조 제5항, 구 임대주택법 시행규칙(2009. 12. 16. 국토해양부령 제194호로 개정되기 전의 것) 제14조, 제9조 제1항에 의하면, 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설하는 전용면적 85㎡ 이하 임대임대기간 5년인 공공건설임대주택을 임차인에게 우선하여 분양전환할 때 그 분양전환가격은 [별표1]의 「공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준」(이하 '이 사건 별표'라 한다)에 따라 산정하여야 한다고 규정하고 있다. 그리고 이 사건 별표는 임대임대기간이 5년인 임대주택의 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가격으로 하는데(제1항 나목), 여기서 건설원가는 '최초 입주자 모집 당시의 주택가격 + 자기자금이자 - 감가상각비'로 산정하고, 최초 입주자 모집 당시의 주택가격은 건축비와 택지비의 합계액으로 하며(제2항 가목 1)), 그 중 택지비는 국가·지방자치단체나 한국토지공사·대한주택공사 등 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 택지개발촉진법 등 법률에 따라 개발·공급하는 택지(이하 '공공택지'라 한다)인 경우에는 그 공급가격으로 하고(제2항 라목 2)의 가)호. 이하 '이 사건 별표 가)호 규정'이라 한다), 임대사업자가 공공택지가 아닌 택지를 취득 또는 보유하고 있는 택지(이하 '사업자보유 택지'라 한다)인 경우에는 최초 입주자 모집 공고 전에 임대사업자의 비용부담으로 사업계획승인권자가 두 곳의 감정평가법인에 의뢰하여 감정평가한 가격의 산술평균가격으로 하도록(제2항 라목 2)의 나)호. 이하 '이 사건 별표 나)호 규정'이라 한다) 규정하

고 있다.

이 사건 별표는 공공건설임대주택의 분양전환가격의 구성요소인 택지비에 관하여 해당 택지가 공공택지인 경우와 사업자보유택지인 경우를 구분하여 그 산정방법을 달리 정하고 있는데, 이 사건 별표 가)호 규정은 그 문언상 임대사업자가 국가·지방자치단체·공공기관 등으로부터 택지개발촉진법 등 법률에 따라 개발된 공공택지를 공급받는 경우에 직접 적용된다고 볼 수 있다. 임대사업자가 직접 공공사업에 따라 택지를 조성하고 그 택지에 전용면적 85㎡ 이하 임대의무기간 5년인 공공건설임대주택을 건설하였으나 택지를 조성한 근거 법령 등에 조성된 택지의 공급과 그 공급가격에 관하여 정하고 있지 아니한 경우에도 이러한 택지를 이 사건 별표 가)호 규정의 '공공택지'와 달리 보기 어려우므로, 임대주택의 부지가 사업자보유택지임을 전제로 하는 이 사건 별표 나)호 규정을 적용할 수 없고 이 사건 별표 가)호 규정을 유추 적용하여야 한다. 그러나 이 때 택지를 조성한 근거 법령 등에 조성된 택지의 공급가격에 관하여 정하고 있지 아니한 이상 이 사건 별표 가)호의 '공급가격' 부분을 그대로 적용할 수 없으므로, 택지의 취득에 소요된 비용만을 분양전환가격에 반영하게 함으로써 임대사업자에게 택지와 관련된 초과 수익이 발생하지 아니하게 하면서 임차인으로 하여금 임대사업자가 손실을 입지 아니하는 범위 내에서 가능한 한 낮은 가격에 임대주택을 분양전환받을 수 있도록 하고자 하는 이 사건 별표 가)호의 입법취지 등에 비추어 볼 때 이 사건 별표 가)호 규정의 '공급가격'을 '택지의 조성원가'로 보아 분양전환가격의 구성요소인 택지비를 산정함이 타당하다.

(2) 원심판결 이유와 기록에 의하면, ① 대한주택공사(대한주택공사와 한국토지공사가 2009. 10. 1. 피고로 합병되었다. 이하 합병 전·후를 가리지 아니하고 '피고'라 한다)

는 13층 내지 15층의 전용면적 51.57㎡ 또는 59.97㎡인 공공건설임대주택에 해당하는 이 사건 아파트를 신축하여 임대하기로 하고 2000. 12. 23. 이 사건 아파트 건설 사업에 관하여 구 주택건설촉진법(2000. 1. 28. 법률 제6250호로 개정된 것. 이하 같다) 제33조에 따라 주택건설사업계획승인을 받은 사실, ② 피고가 이 사건 아파트 부지를 협의취득하거나 토지수용으로 취득한 다음 국민주택기금의 자금을 지원받아 이 사건 아파트를 건축하였고, 피고는 2003년 4월경 입주자 모집 공고를 거쳐 임차인들에게 임대 의무기간을 5년으로 정하여 이 사건 아파트를 임대한 사실, ③ 피고는 2009년경 이 사건 아파트의 임대 의무기간이 경과하여 분양전환시기가 도래하자 임차인들에게 분양계약을 체결하라는 안내문을 발송하였고, 이에 따라 별지 1. 원고 명단 기재 원고들에서 별지 2. 일반분양자 명단 기재 원고들과 원고 34, 원고 91을 제외한 나머지 원고들 및 소외 1, 소외 2가 2009년 7월경 피고와 이 사건 아파트 중 원심판결 별지 2. 계산표 중 해당 부분 '동, 호수'란 기재 각 아파트를 같은 계산표의 '분양대금'란 기재와 같은 분양대금으로 분양받는 내용의 계약을 각각 체결한 후, 피고에게 그 분양대금을 모두 지급한 사실을 알 수 있다.

이와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 임대사업자로서 구 주택건설촉진법에 따라 직접 택지를 조성하고 그 택지에 전용면적 85㎡ 이하 임대 의무기간 5년의 공공건설임대주택인 이 사건 아파트를 건설하여 임대 의무기간이 경과한 후 임차인에게 우선하여 분양전환하였으므로, 구 주택건설촉진법 등 택지 조성의 근거 법령 등에 조성된 택지의 공급과 그 공급가격에 관하여 정하고 있지 아니한 이상, 이 사건 아파트에 관한 분양전환가격의 구성요소인 택지비를 산정함에 있어서 이 사건 별표가)호 규정을 유추 적용하되 이 사건 아파트 부지의 조성원가를 그대로 택지비로 산정

하여야 한다.

(3) 따라서 이 사건 아파트에 대한 분양전환가격의 구성요소인 택지비를 산정함에 있어 택지개발업무지침에 따라 할인된 공급가격이 아니라 이 사건 아파트 부지의 조성원가가 그대로 적용되어야 한다고 본 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 택지비 산정에서의 택지개발업무처리지침의 적용 여부에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

상고이유에서 지적하고 있는 대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결은 임대사업자가 택지개발촉진법에 따라 스스로 개발한 택지 위에 직접 공공건설임대주택을 건설한 경우 그 공공건설임대주택의 분양전환가격에 반영되는 택지비의 산정기준에 관한 것으로서 이 사건과는 사안을 달리하므로 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니하다.

나. 표준건축비 산정방식 관련 주장에 관하여

(1) 이 사건 아파트에 대한 분양전환가격의 구성요소인 건축비를 산정할 때 적용되는 구 임대주택법 시행규칙(2009. 6. 26. 국토해양부령 제144호로 개정되기 전의 것) 제14조, 제9조 제1항 [별표1]의 「공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준」(이하 '이 사건 산정기준'이라 한다) 제2항 라목 1)의 가)호는 "건축비의 상한 가격은 국토해양부장관이 따로 고시하는 가격(이하 '표준건축비'라 한다)으로 한다. 이 경우 건물의 층수는 동별로 해당 동의 최고층을 기준으로 적용한다."고 규정하고, 라)호는 "사업계획승인권자로부터 최초 입주자 모집 공고에 포함하여 승인을 받은 지하층 면적(지하주차장 면적을 포함한다) 중 지상층 바닥 면적 합계의 15분의 1까지는 표준건축비의 100분의 100을 인정하고, 나머지 부분에 대하여는 표준건축비의 100분의 80에 상당하는 금액을

건축비로 인정할 수 있다."고 규정하고 있다.

한편 이 사건 아파트의 최초 입주자 모집 당시 시행되던 구 「공공건설임대주택 표준건축비」(2002. 12. 2. 건설교통부고시 제2002-270호. 이하 '이 사건 표준건축비 고시'라 한다) 제1항은 이 사건 아파트에 해당하는 11층 이상 15층 이하, 전용면적 50㎡ 초과 60㎡ 이하의 공공건설임대주택의 1㎡당 건축비 상한가격을 630,300원(이하 '이 사건 1㎡당 건축비 상한가격 630,300원'이라 한다)으로 정하여 주택공급면적에 적용하도록 규정하고 있다. 그리고 구 「주택공급에 관한 규칙」(2003. 6. 27. 건설교통부령 제361호로 개정되기 전의 것) 제2조 제10호, 제8조 제5항, 구 건축법 시행령(2003. 11. 29. 대통령령 제18146호로 개정되기 전의 것) 제119조 제1항 제3호에 의하면, '주택공급면적'은 사업주체가 공급하는 주택의 면적으로서 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적인 바닥면적을 의미하고, '주거전용면적', '주거공용면적'(계단·복도·현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적), '기타 공용면적'(주거공용면적을 제외한 지하층·관리사무소·노인정 등)으로 구분된다.

이 사건 표준건축비 고시는 공공건설임대주택의 1㎡당 건축비 상한가격에 적용하는 '주택공급면적'의 구체적 의미를 따로 규정하지 아니하였다. 그러나 기록에 의하면 이 사건 표준건축비 고시에서의 공공건설임대주택의 1㎡당 건축비 상한가격은 임대주택 단지를 구성하는 주거시설, 경비실, 관리사무실 및 복리시설(지하주차장 제외) 등 모든 시설의 건설과정에서 투입되는 총비용에 대한 것임을 알 수 있다. 그리고 이 사건 표준건축비 고시의 근거가 되는 구 임대주택법 시행규칙(2003. 6. 27. 건설교통부령 제360호로 개정되기 전의 것) 제3조의3 제1항 [별표1]의 「공공건설임대주택 매각가격(분

양전환가격)의 산정기준」에서도 분양전환가격의 구성요소인 건축비에 관하여 제2항 라목 (1)의 (가)호에서 "건축비의 상한 가격은 건설교통부장관이 따로 고시하는 가격(이하 '표준건축비'라 한다)으로 한다."고 규정하고, (라)호에서 "사업계획승인권자로부터 최초 입주자모집공고에 포함하여 승인을 얻은 지하층 면적(지하주차장 면적을 포함한다) 중 지상층 바닥면적 합계의 15분의 1까지는 표준건축비의 100퍼센트를 인정하고, 나머지 부분에 대하여는 표준건축비의 80퍼센트에 상당하는 금액을 건축비로 인정할 수 있다."고 규정하고 있다. 이와 같이 공공건설임대주택의 1㎡당 건축비 상한가격이 지하주차장 건설에 투입되는 비용을 제외한 것인데다가, 위 [별표 1] 제2항 라목 (1)의 (나)호 이하에서는 (가)호에 의한 건축비 상한가격으로서의 표준건축비에 대한 가산항목을 정하면서 (라)호에서 지하층 면적에 대한 가산에 관하여 특별히 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 표준건축비 고시상의 1㎡당 건축비 상한가격은 공공건설임대주택의 건축비 상한가격을 정할 때 '지하주차장을 포함한 지하층 면적'을 제외한 면적에 대하여 이를 적용한 후 다시 지하층 면적에 대한 표준건축비를 가산함을 전제로 규정된 것이라고 봄이 합리적이다.

(2) 따라서 이 사건 산정기준 제2항 라목 1)의 (가)호 및 (라)호에 따라 이 사건 아파트에 대하여 (가)호에 의한 건축비의 상한가격(이하 '기본 상한가격'이라 한다)과 (라)호에 의한 지하층 면적에 대한 표준건축비 가산금액(이하 '지하층 가산금액'이라 한다)을 산정함에 있어서는, 우선 원심이 인정한 이 사건 아파트 전체 계약면적 34,026.5788㎡(주거전용면적과 주거공용면적 및 기타 공용면적을 모두 합산한 면적이다)에서 기록상 알 수 있는 이 사건 아파트 전체 지하층 면적 501.78㎡를 제외한 이 사건 아파트 전체 지상층 면적 33,524.7988㎡(= 34,026.5788㎡ - 501.78㎡. 주거전용면적과 주거공용면적

및 기타 공용면적의 지상층 면적을 합산한 면적과 동일하다)에 대하여 이 사건 1㎡당 건축비 상한가격 630,300원을 적용하여야 한다. 나아가 이 사건 아파트 전체 지하층 면적 501.78㎡가 이 사건 아파트의 지상층 바닥면적 합계의 15분의 1에 이르지 아니하는 이상 표준건축비의 100%를 인정하여야 하므로, 이에 대하여도 이 사건 1㎡당 건축비 상한가격 630,300원을 적용하여 지하층 가산금액을 산정한 후 이를 기본 상한가격에 가산하여야 한다. 결국 이 사건 아파트에 대한 기본 상한가격과 지하층 가산금액을 합산한 금액은 이 사건 아파트 전체의 계약면적 34,026.5788㎡에 대하여 이 사건 1㎡당 건축비 상한가격 630,300원을 적용하여 계산한 금액이 된다.

(3) 원심은 이 사건 아파트 전체 계약면적 34,026.5788㎡에 대하여 이 사건 1㎡당 건축비 상한가격 630,300원을 적용하여 기본 상한가격을 산정한 후 이 사건 아파트 전체 지하층 면적 501.78㎡에 대한 지하층 가산금액은 별도로 가산하지 아니하였다. 그러나 원심이 이와 같이 산정한 금액이 이 사건 아파트에 대한 정당한 기본 상한가격과 지하층 가산금액을 합산한 금액과 동일하므로, 원심판결에는 상고이유의 주장과 같이 임대주택법상 표준건축비 적용대상이 되는 면적에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 수 없다.

다. 간접비 관련 주장에 관하여

원심은 실제 건축비란 임대사업자가 건축을 하는 데 투입한 직·간접의 비용 전부를 의미한다고 보아 건설자금이자, 건설간접비, 현장경비, 일반관리비 등 간접비용이 제외되어야 한다는 주장을 받아들이지 아니하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심의 이러한 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 간접비용 투입 여부에 관한 채증법칙위반 등의 위

법이 없다.

2. 별지 2. 일반분양자 명단 기재 원고들과 원고 34, 원고 91의 상고에 대하여

원심은, 별지 2. 일반분양자 명단 기재 원고들은 임차인들에 대한 우선 분양전환 후 남은 세대를 분양받은 일반분양자들로서 그 판시와 같은 이유로 임대주택법령상 분양 전환가격 산정에 관한 규정들이 적용되지 아니한다고 보아 부당이득반환청구를 배척하였고, 원고 34, 원고 91은 실제 분양전환가격과 임대주택법령상의 분양전환가격 산정 기준에 따른 정당한 분양전환가격의 차액 상당의 부당이득반환청구권을 양수하였음을 인정할 수 없다고 보아 부당이득반환청구를 배척하였다.

위 원고들은 이와 같은 원심판결에 대하여 상고를 하였으나, 상고장에 이유의 기재가 없고 상고이유서에서도 이 부분에 관한 불복이유의 기재를 찾아볼 수 없다.

3. 결론

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

(별지 생략)

재판장 대법관 김창석

주 심 대법관 이상훈

 대법관 조희대