

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2017다211481 부당이득금
원 고 별지 원고 명단 기재와 같다.
소송대리인 법무법인 상록
담당변호사 김성훈 외 2인

피고, 상고인 겸 피상고인 겸 부대피상고인

주식회사 부영주택

소송대리인 법무법인 양현 외 5인

원 심 판 결 서울고등법원 2016. 12. 28. 선고 2015나2072413 판결

판 결 선 고 2020. 8. 27.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간 도과 후 제출된 서면은 상고이유를 보충하는 범위 내
에서)와 부대상고이유를 판단한다.

1. 원고들의 상고이유 및 부대상고이유에 관하여

가. 민사소송법 제202조가 선언하고 있는 자유심증주의는 형식적, 법률적인 증거규칙으로부터의 해방을 뜻할 뿐 법관의 자의적인 판단을 용인한다는 것이 아니다. 법관은 적법한 증거조사절차를 거쳐 증거능력 있는 증거에 의하여 사회정의와 형평의 이념에 입각하여 논리와 경험의 법칙에 따라 사실 주장의 진실 여부를 판단하여야 하고, 비록 사실의 인정이 사실심의 전권에 속한다고 하더라도 이와 같은 제약에서 벗어날 수 없다(대법원 2006. 11. 24. 선고 2006다35766 판결, 대법원 2018. 4. 12. 선고 2016다223357 판결 등 참조).

나. 원심은 다음과 같은 이유로 이 사건 아파트의 취득세 과세표준이 아닌 건축비 감정 결과를 받아들여 이 사건 아파트의 분양전환가격 산정의 기초가 되는 '실제 건축비'를 인정하였다.

1) 피고가 이 사건 아파트를 건축하기 위하여 실제로 투입한 직·간접의 비용이 얼마인지를 가장 정확하게 산정하는 방법은, 이 사건 아파트 건축공사 시 지출한 비용과 관련된 모든 근거자료를 통해 금액을 산정하는 것이다. 그런데 이 사건 소는 이 사건 아파트가 준공된 때로부터 8년이 지나 제기되어 피고가 그 자료를 모두 보관하고 있지 않아 위와 같은 방식으로 실제 건축비를 심리하는 것이 불가능하다. 따라서 이 사건 아파트의 건축에 투입된 비용을 추정하여 산정하는 방식으로 건축비를 산정하여야 한다.

2) 지방세법상 건물의 신축에 따른 취득세 과세표준을 건설원가 즉, '건축공사비와 그 부대비용의 합계액'으로 본다고 하더라도, 지방세법상 과세표준으로서의 건축공사비와 구 임대주택법(2012. 1. 26. 법률 제11242호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)상 분

양전환가격으로서의 건축비는 그 제도의 취지와 규율대상이 다른 별개의 개념이다. 따라서 취득세 과세표준에서 말하는 '건축공사비와 그 부대비용'이 구 임대주택법상의 분양전환가격을 산정하기 위한 요소인 '건축비'와 동일한 항목으로 구성된다고 볼 근거가 없다. 오히려 과세물건이 아닌 다른 물건이나 권리를 취득하기 위하여 지출한 비용이나 취득 목적이 아닌 관리 등의 목적으로 지출하는 비용, 판매를 위한 비용은 취득세 과세표준에 포함되지 않으므로, 아파트의 조정공사비, 도로공사비, 일반관리비 등은 분양전환가격 산정 요소인 건축비에는 포함되지만 취득세 과세표준에는 포함되지 않는다.

3) 취득세 과세표준은 특별한 사정이 없는 한 취득자가 신고한 가액 그대로 정해진다. 일반적으로 취득자가 세금을 덜 내기 위하여 과세표준과 세액을 실제보다 과소 신고하는 경우가 적지 않은 점을 고려하여 볼 때, 취득세 과세표준에 포함되어 있지 않은 건축비가 존재할 개연성이 매우 높다.

4) 건설원가 산정의 기초가 되는 건축비를 '실제로 투입된 건축비'로 보아야 한다는 대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결이 선고되기 전에는 피고가 건축비와 관련된 모든 자료를 후에 발생할 수 있는 분쟁에 대비하여 보관할 필요성이 없었을 것으로 보인다. 따라서 위와 같은 자료의 부존재로 인한 불이익을 모두 피고가 부담하도록 하는 것은 형평에 반한다.

5) 이 사건 아파트의 감정 결과는 아파트 사용승인도면을 기초로 각 공사에 투입된 재료와 수량을 파악하고, 국토해양부의 건설표준품셈표, 이 사건 아파트의 입주자 모집 공고 당시의 물가조사기관이 작성한 물가정보지에서의 단가를 적용하여 비용을 산출한 다음 공동주택의 3년간 조달청 평균 낙찰율을 적용하여 이 사건 아파트의 건축에 소요

된 것으로 추정되는 공사비를 감정한 것이다. 이는 이 사건 아파트의 건축에 실제 투입한 비용을 주인함에 타당한 방법으로 이루어졌다고 보이고, 달리 이 사건 감정에서의 건축비 산정방식에 문제점이 있다는 점을 인정할 자료가 없다. 실제의 공사 관련 자료를 기초로 실제로 투입된 건축비를 산정할 수 없는 현재의 상태에서 이 사건 아파트의 실제 건축비를 추인할 수 있는 가장 적절한 방법은 이 사건 감정결과를 기초로 하는 것이다.

다. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 기록에 의하면, 피고는 이 사건 아파트의 취득세를 신고·납부하면서 공사원가명세서를 첨부하여 과세표준을 신고하였고, 공사원가명세서에는 재료비, 설계비, 외주비, 급여, 건설자금이자, 안전관리비, 세금과 공과금을 비롯하여 각종 비용 항목별로 지출금액이 상세히 기재되어 있음을 알 수 있고, 위와 같이 이 사건 아파트에 관하여 신고확정된 취득세 과세표준은 법인장부인 공사원가명세서를 기초로 한 것으로 실제 건축비를 반영하는 유력한 증거자료로 볼 수 있다.

가) 법인의 순자산을 증가시키는 소득에 대해 법인세가 부과되므로, 법인세 납세의무가 있는 피고는 자산의 증감·변동을 정확하게 드러내기 위하여 장부를 작성·보존할 의무가 있다(법인세법 제112조). 법인장부에는 자산의 취득가액을 정확히 기재하여야 하는데, 법인세법 제41조 제1항 제2호는 법인 스스로 건설하여 취득한 자산의 취득가액은 '제작원가에 부대비용을 더한 금액'이라고 정하고 있다. 법인세법 시행령 제72조 제2항 제2호는 이를 더 구체화하여 '원재료비·노무비·운임·하역비·보험료·수수료·공과금(취득세와 등록세를 포함한다)·설치비 기타 부대비용의 합계액'이라고 정하고 있다.

취득세는 신고 납부의 방식에 의하지만, 취득자는 적법한 과세표준과 세율을 적용하여 산출한 세액을 신고·납부해야 한다[구 지방세법(2005. 1. 5. 법률 제7332호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제115조, 제120조]. 위와 같이 법인이 물건을 취득하여 법인장부에 의해 물건의 취득가격이 증명되는 경우 그 물건의 과세표준은 임의의 금액이나 시가표준액에 의할 수 없고 법인장부상 취득가격에 따라야 한다(구 지방세법 제111조 제5항 3호). 이러한 취득가격에는 물건의 취득시기 이전에 그 물건을 취득하기 위해 든 일체의 비용이 모두 포함되고[구 지방세법 시행령(2004. 12. 30. 대통령령 제18610호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제82조의3 제1항], 건물 신축 시에는 건설원가 즉, 건축공사비와 그 부대비용의 합계액이 된다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2007두17373 판결 참조).

위와 같은 구 지방세법과 법인세법의 관련 규정에 따르면, 피고가 이 사건 아파트에 대해 피고의 법인장부(공무원가명세서는 법인장부의 일종인 보조장이다)를 기초로 신고하여 확정된 취득세 과세표준은 피고가 이를 신고하는 과정에 오류나 탈루가 있었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 실제 지출한 공사비를 반영한 것으로 볼 수 있다.

나) 이 사건 아파트는 임대주택으로 관련 법령에 따라 취득세와 등록세가 감면되고, 임대 의무기간이 지나면 분양전환을 할 것이 당연히 예정되어 있으며, 법인인 피고가 이 사건 아파트의 취득가격을 낮게 신고하면 향후 분양전환 시 양도소득이 더 커져 법인세 부담이 늘어나게 된다. 또한 법인장부상 취득가격과 취득세 과세표준을 다르게 신고할 경우 장부와 대조하면 과소 신고 여부를 쉽게 알 수 있고, 이것이 적발될 경우 부족세액 뿐만 아니라 신고불성실가산세가 부과되며(구 지방세법 제121조), 탈세로 인한 세무조사 등 불이익을 입을 수 있다. 따라서 피고가 법인세에 비해 세율이 훨씬 낮

은 취득세나 재산세를 적게 내기 위해 이 사건 아파트의 취득세 과세표준을 낮게 신고할 유인이 있다고 단정하기 어렵다.

2) 한편 이 사건 아파트에 대한 건축비 감정 결과는 이 사건 아파트의 취득세 과세표준보다 실제 건축비를 잘 반영하는 자료로 보기 어렵다.

위 감정 결과는 이 사건 아파트의 사용승인도면을 기준으로 건축 당시 표준품셈과 물가정보지 단가, 시중노임을 적용하여 직접 공사비를 산출하고 이에 일정 비율을 적용한 간접비를 산출한 다음 2003년부터 2005년까지 조달청의 공동주택에 관한 평균 낙찰률 77.939%를 적용하여 산출한 금액이다. 사용승인도면(자재의 구체적인 사양이나 단가가 전혀 기재되어 있지 않다)과 통계자료만을 기초로 공사비를 추정한 것이므로 실제 투입된 비용과는 차이가 있을 수밖에 없고, 특히 관급공사에 적용되는 표준품셈과 원가비율을 적용하여 공사비를 산출하였으므로 민간기업인 피고가 투입한 실제 공사비보다 과다하게 산정될 가능성이 크다(실제 이 사건 아파트의 감정 결과는 건축비의 상한인 이 사건 아파트의 표준건축비보다도 높은 금액이다).

대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결 등 확립된 판례가 분양전환가격의 산정기준으로 표준건축비나 입주자모집공고 당시 건축비가 아닌 '실제 투입된 건축비'를 기초로 하도록 한 것은, 추정 또는 예상치인 표준건축비나 공고된 건축비보다 실제 소요된 건축비가 낮을 수 있음을 고려하여 임대주택 건축에 실제로 투입된 비용을 토대로 분양전환가격을 산정하라는 취지이다. 실제 투입된 건축비를 인정할 수 있는 유력한 증거자료가 있는데도 위와 같이 추정하여 산정한 감정 결과를 건축비로 인정할 경우 위 판례의 취지에 반하여 '실제 건축비'를 표준건축비 또는 그에 근접한 금액으로 인정하는 결과를 가져올 수 있다(원심이 이 사건 아파트의 건축비를 감정 결

과에 따라 인정함으로써 건축비의 상한인 표준건축비가 분양전환가격 산정의 기초가 되었다). 반면 앞서 본 것과 같이 피고가 이 사건 아파트에 관하여 작성한 법인장부를 토대로 신고한 취득세 과세표준은 실제 지출한 비용을 토대로 한 것이므로, 그 신고 과정에 오류나 탈루가 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 분양전환가격의 산정 요소인 실제 건축비를 인정함에 있어 도면과 통계자료로 추정된 감정 결과보다 증거가치가 훨씬 높다고 볼 수 있다.

3) 분양전환가격의 산정 요소인 '실제 건축비'는 임대사업자가 임대주택을 건축하기 위하여 투입한 직·간접의 비용 전부를 의미하므로(대법원 2015. 12. 23. 선고 2014다 17206 판결), '실제 건축비'에는 포함되지만 취득세 과세표준에서 제외되는 비용 항목이 있을 수 있다. 또한 피고가 이 사건 아파트의 취득세 과세표준을 신고하면서 누락한 비용이 있을 수도 있다.

피고가 이 사건 아파트의 건축비로 실제 지출하였으나 취득세 과세표준에서 제외되거나 누락한 비용이 있다는 점이 밝혀진 경우 원칙적으로 취득세 과세표준에 그 제외되거나 누락한 비용만 추가하여 실제 건축비를 산정하는 것이 합리적이다. 원심이 일부 비용이 취득세 과세표준에 반영되지 않았다는 이유로 취득세 과세표준을 모두 배척하고 전체 공사비를 감정 결과에 따라 인정하는 것은, 앞서 본 취득세 과세표준과 감정 결과의 증거가치의 차이를 간과한 것으로서 이를 수증하기 어렵다(기록에 의하면 피고는 취득세 과세표준에 누락된 비용에 대해서만 감정신청을 하였다가, 취득세 과세표준이 실제 지출한 공사비를 반영하지 못한다고 주장하면서 감정사항을 전체 공사비로 변경하였는데 이를 뒷받침할 수 있는 일체의 자료를 제출하지 않았다. 건축비로 실제 지출한 항목이 있음이 인정되지만 문서보관기간의 경과 등으로 그 금액에 관한 자

료가 존재하지 않는 경우에는 이와 같이 문제된 해당 항목에 대한 감정 등을 통해 이를 증명할 수도 있다).

라. 그런데도 원심은 합리적인 근거 없이 이 사건 아파트의 취득세 과세표준의 증명력을 전부 배척하고 감정 결과를 토대로 분양전환가격 산정을 위한 실제 건축비를 인정하였다. 이러한 원심의 판단에는 논리나 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 필요한 심리를 다하지 않은 위법이 있다. 이를 지적하는 원고의 상고이유는 이유 있다.

2. 피고의 상고이유에 관하여

가. 분양전환가격 산정기준이 강행법규가 아니라는 주장

1) 구 임대주택법 등 관련 법령은 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 임대의무기간 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(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결, 대법원 2017. 11. 9. 선고 2015다44274 판결 등 참조).

2) 기존 임대주택법이 2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정됨에 따라 분양전환승

인제도(제21조 제3항, 제4항)가 신설되어, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 '국가 등'이라 한다)를 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 임대의무기간 경과 등으로 분양전환 요건을 충족하는지 여부와 분양전환승인신청서에 기재된 분양전환가격이 임대주택법령의 규정에 따라 적법하게 산정되었는지를 심사하여 승인하여야 한다(대법원 2015. 3. 26. 선고 2012두20304 판결). 앞서 본 임대주택 분양전환계약에 관한 일부 무효의 법리는 이와 같이 민간 임대사업자가 시장 등의 분양전환승인을 거쳐 분양전환을 한 경우에도 마찬가지로 적용된다. 그 구체적 이유는 다음과 같다.

가) 임차인의 분양대금 지급의무는 시장 등의 분양전환승인처분이 아니라 임대사업자와 체결한 각 분양계약을 원인으로 발생한다. 시장 등의 분양전환승인처분이 있었다고 하여 별도의 계약 체결 없이도 승인된 분양전환가격으로 분양계약이 체결된 것으로 간주되거나 곧바로 임차인의 분양대금 지급의무가 발생하는 것이 아니다. 따라서 분양전환승인처분에 공정력이 발생하였다고 하여 법령에서 정한 기준을 초과한 가격으로 체결된 분양계약이 사법적으로 항상 유효하다고 할 수 없다.

나) 공공 임대주택의 분양전환에 관한 법령 규정은 무주택 임차인의 우선분양전환권을 보장하기 위해 합리적인 가격에 임대주택의 분양이 이루어지도록 정하고 있다. 기존 임대주택법이 2008. 3. 21. 전부 개정된 후에도 공공 임대주택을 우선분양전환하는 경우 법령에서 정한 기준에 따라 분양전환가격을 산정하여야 하고, 이러한 산정기준은 국가 등이 건설한 임대주택이나 민간 임대사업자가 건설한 공공 임대주택에 대해 동일하게 적용된다. 다만 민간 임대사업자는 종전에는 시장 등에게 분양전환가격 산출 근

거서류 등을 첨부한 분양전환계획서를 제출하면 충분하였으나, 이제는 분양전환 관련 규정의 준수 여부에 대한 통제가 강화되어 시장 등으로부터 분양전환가격을 포함한 분양전환승인을 받아야 분양전환을 할 수 있게 되었다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다 30963 판결 참조).

그런데 분양전환가격 산정기준이 분양전환승인처분을 하는 시장 등만을 구속하고 민간 임대사업자는 구속하지 않는다고 보아 민간 임대사업자가 분양전환승인을 거치면 위 기준을 초과한 가격으로 체결된 분양계약도 유효하다고 하는 것은 위와 같은 임대주택 관련 법령의 입법 목적에 반하는 것이다.

다) 시장 등은 분양전환승인처분을 할 때 별도의 기준을 적용하거나 분양전환가격을 조정하거나 변경해서는 안 되고(구 임대주택법 제21조 제4항) 분양전환가격이 법령에서 정한 산정기준을 준수하여 올바르게 산정되었는지만을 심사할 수 있을 뿐이므로, 시장 등에게는 분양전환가격을 결정할 권한이 없다. 시장 등이 법령에서 정한 산정기준을 위반하여 잘못 산정된 분양전환가격으로 분양전환승인을 하였더라도 그로 인한 경제적 이익이 임대사업자에게 귀속되는 것을 막고 임차인을 보호할 필요가 있다.

3) 원심은 같은 취지에서, 임대사업자인 피고가 우선분양전환권자인 원고들로부터 지급받은 분양대금이 구 임대주택법 등 관련 법령에 따라 산정한 분양전환가격을 초과한다면 그 초과하는 범위에서 분양계약은 무효이고, 피고는 원고들에게 초과 범위에 해당하는 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에 상고이유와 같이 구 임대주택법 등 관련 규정의 효력, 판례의 적용 범위, 임대주택 분양전환계약의 일부 무효에 관한 법리를 오해하거나 판결 이유에 모순이 있거나 판단을 누락하는 등으로 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

나. 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비에 관한 주장

구 임대주택법 시행규칙(2012. 2. 3. 국토해양부령 제441호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제9조 제1항 [별표1]에서 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비는 특별한 사정이 없는 한 표준건축비의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비를 의미한다고 보아야 한다(대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 전원합의체 판결, 대법원 2015. 8. 27. 선고 2014다66727 판결 등 참조).

원심의 판단은 위 법리에 따른 것으로 정당하고, 원심의 판단에 상고이유와 같이 분양전환가격의 산정의 기초가 되는 건축비에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

다. 분양전환가격 산정의 기초가 되는 택지비에 관한 주장

1) 구 임대주택법 시행규칙 제9조 제1항 [별표1] 2. 라. 2) 가)에서는 분양전환가격의 구성요소 중 하나인 택지비에 관하여, "국가·지방자치단체나 한국토지공사 등 공공기관이 택지개발촉진법 등 법률에 따라 개발·공급하는 택지(이하 '공공택지'라 한다)의 경우에는 그 공급가격"이라고 정하고 있다. 여기에서 '공급가격'은 택지가 공급될 당시 시행되는 택지개발촉진법 등 관련 법령에서 정한 택지공급가격에 관한 기준에 위반하지 않는 범위에서 임대사업자가 택지공급자로부터 실제로 공급받은 택지의 가격을 뜻한다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2010다55309 판결, 대법원 2013. 2. 14. 선고 2012다55884 판결 등 참조). 따라서 임대사업자가 공급받은 공공택지의 대금을 선납함으로써 대금을 일부 할인받은 경우 분양전환가격의 기초가 되는 택지비를 산정할 때에는, 선납할인금을 공제하고 임대사업자가 실제 납부한 대금을 기준으로 하여야 한다.

2) 원심은 피고가 택지공급자에게 대금을 선납하면서 할인받은 금액을 공제하고 실

제 납부한 대금을 택지비로 산정하였다. 위와 같은 원심의 판단에 상고이유와 같이 분양전환가격 산정의 기준이 되는 택지비의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

라. 분양전환가격 산정의 기초가 되는 감정평가금액에 관한 주장

1) 구 임대주택법 제21조 제9항, 제10항, 구 임대주택법 시행령(2012. 2. 2. 대통령령 제23584호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제23조 제8항, 구 임대주택법 시행규칙 제9조 [별표1]에 따르면, 임대무기간이 5년인 공공 임대주택의 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가격으로 하되, 분양전환 당시 산정한 주택 가격에서 임대기간 중의 감가상각비를 뺀 금액을 상한으로 하여야 한다(위 [별표1]의 1.나.). 이때 분양전환가격을 위한 감정평가는 시장 등이 감정평가법인 2곳을 선정·의뢰하여 시행한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 하되(구 임대주택법 시행령 제23조 제1항, 위 [별표1]의 2.나.), 그 감정평가결과에 대해 임대사업자나 임차인의 이의신청이 있고 그 감정평가가 관계 법령을 위반하여 이루어졌거나 부당하게 평가되었다고 인정되는 등 이의가 정당한 경우 시장 등은 1회에 한하여 재평가하게 할 수 있다. 이 경우 당초 감정평가한 곳과 다른 감정평가법인 2곳을 선정·의뢰하여야 한다(구 임대주택법 제21조 제9항, 구 임대주택법 시행령 제23조 제5항, 제6항).

위와 같은 관련 규정을 살펴보면, 분양전환가격 산정 시 최초의 감정평가에 이의신청이 있고 이의사유가 인정되어 재평가를 한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 재평가된 금액을 기초로 분양전환가격을 산정하여야 한다.

2) 기록에 의하면, 이 사건 아파트 단지에 대해서는 당초 주식회사 가온감정평가법인과 한국감정원이 감정평가를 하였으나 원고들과 피고가 이의신청을 하였고 시장 등

이 이의를 받아들여 대일감정원, 주식회사 대화감정평가법인이 재평가를 하였던 사실이 인정되므로, 특별한 사정이 없는 한 재평가된 금액을 기초로 분양전환가격 산정하여야 한다.

3) 그럼에도 원심은 특별한 사정이 있는지에 관해 별다른 이유를 제시하지 않은 채 주식회사 가온감정평가법인과 한국감정원의 1차 감정평가금액의 산술평균을 감정평가액으로 인정하여 위 금액을 기초로 분양전환가격을 산정하였다. 이러한 원심의 판단에는 분양전환가격 산정의 기초가 되는 감정평가금액에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	노정희
주 심	대법관	박상욱
	대법관	안철상
	대법관	김상환