

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다33 손해배상금등

원고(선정당사자), 피상고인 겸 상고인

원고(선정당사자)

소송대리인 법무법인 청풍로펌

담당변호사 이태화 외 7인

피고, 상고인 겸 피상고인

주식회사 부영주택

소송대리인 법무법인(유한) 클라스한결

담당변호사 황찬현 외 4인

원 심 판 결 대전고등법원 2023. 2. 9. 선고 (청주)2013나1625 판결

판 결 선 고 2023. 12. 14.

주 문

원심판결 중 원고(선정당사자)와 별지 3 목록 기재 선정자들에 대한 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대전고등법원에 환송한다.

원고(선정당사자)의 상고 및 피고의 별지 4 목록 기재 선정자들에 대한 상고를 모두

기각한다.

원고(선정당사자)의 별지 2, 4, 목록 기재 선정자들 부분에 관한 상고로 인한 상고비용은 위 선정자들이, 피고의 별지 4 목록 기재 선정자들에 대한 상고로 인한 상고비용은 피고가 각 부담한다.

이 유

상고이유[상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다) 준비서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서]를 판단한다.

1. 원고의 상고이유에 관한 판단

가. 별지 2 목록 기재 선정자들의 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로 별지 목록 2 기재 선정자들이 우선 분양전환 대상자에 해당함을 전제로 피고에 대하여 분양전환가격을 초과하여 지급한 분양대금을 부당이득으로 반환을 구하는 것에 대응하여 피고가 이들이 우선 분양전환 대상자가 아니라고 다투는 것이 신의성실 원칙에 위배된다고 보기는 어렵다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 위와 같은 원심판단에 상고이유 주장과 같이 신의성실 원칙 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

나. 별지 4 목록 기재 선정자들의 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 퇴직급여, 광고선전비, 일반관리비 및 판매비, 각종 부담금은 피고가 신고한 이 사건 임대아파트의 취득세 과세표준에서 제외되었더라도 실제 지출한 비용으로 분양전환가격 산정의 기초가 되는 실제 건

축비에 포함된다. 택지비는 이 사건 사업부지 중 이 사건 임대아파트 택지의 실제 공급대금 전액으로 산정하여야 하고, 거기에 피고가 공급대금을 각 납부한 날부터 최초 입주자모집공고 후 6개월이 되는 날까지 연 3.9%의 비율로 계산한 선납이자 중 이 사건 임대아파트의 택지에 해당하는 금액을 합한 금액이다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 위와 같은 원심판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 분양전환가격 산정의 기초가 되는 실제 건축비의 범위, 택지비 산정 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 피고의 상고이유에 관한 판단

가. 원고와 별지 3 목록 기재 선정자들에 대한 상고이유에 관한 판단

1) 원심판단

원심은 판시와 같은 이유로, 원고와 별지 3 목록 기재 선정자들(원고와 위 선정자들을 통틀어 이하 '원고 등'이라 한다)은 구 임대주택법(2014. 5. 28. 법률 제12704호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제21조 제1항 제4호에서 정한 우선 분양전환 대상자로서 이에 따른 우선 분양전환 요건을 모두 갖추었다고 보아 원고 등의 부당이득반환청구를 일부 받아들였다.

2) 대법원의 판단

그러나 이러한 원심판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 받아들이기 어렵다.

가) 구 임대주택법 제21조 제1항은 "임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 주택법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 주택법 제60조에 따라 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업으로 조성된 택지에 건설하는 임대주택

을 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양 전환하여야 한다."라고 규정하면서 제4호에서 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인'을 우선 분양전환을 받을 수 있는 임차인 중 하나로 들고 있다. 여기서 말하는 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우는 구 「주택공급에 관한 규칙」(2010. 2. 23. 국토해양부령 제225호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택공급규칙'이라 한다) 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법에 의하여 입주자로 선정된 경우로서 주택의 입주자를 구 주택공급규칙 제11조부터 제13조까지의 방법으로 선정하였지만 공급되는 주택 수에 비하여 신청자가 적어서 남은 주택에 대하여 구 주택공급규칙 제4조에서 정한 주택의 공급대상에 해당하는 사람인지 불문하고 선착순으로 공급하였을 때 입주자로 선정된 경우를 의미한다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2014다75462 판결, 대법원 2023. 2. 2. 선고 2020다265112 판결 등 참조).

구 주택공급규칙 제3조는 제1항에서 "이 규칙은 사업주체가 법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 적용한다."라고 규정하고 있다. 제2항에서는 "제1항에 따른 주택 중 다음의 제5호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제4조·제21조의2·제22조 및 제29조만을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 주택을 해당자에게 공급하고 남은 주택이 20호 또는 20세대 이상인 경우 그 남은 주택을 공급하는 경우에는 그러하지 아니하다."라고 규정하면서 제5호에서 "임대주택의 입주자가 퇴거함으로써 사업주체에게 명도된 주택(이하 '명도 세대'라 한다)"을 규정하고 있다. 위와 같은 규정에 비추어 볼 때, 명도 세대 입주자는 구 주택공급규칙 제3조 제2항에서 정한 바에 따라 선정된 입주자이지, 구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법에 의하여 선정된 입주자가 아니다(다만 명도 세대 입주자라도 구 주택공

급규칙 제3조 제2항 단서에 해당하여 구 주택공급규칙 제11조부터 제13조까지의 방법으로 입주자를 선정하였지만 공급되는 주택 수에 비하여 신청자가 적어서 발생한 남은 주택에 대하여 선착순의 방법에 의하여 입주자로 선정되었다면, 구 주택공급규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법에 의하여 선정된 입주자가 될 수는 있다).

나) 원고 등은 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 주장·증명하여야 하므로(대법원 2018. 1. 24. 선고 2017다37324 판결 등 참조), 원고 등은 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. 피고가 원고 등에 대해서 우선 분양전환 대상자로 인정하는 모습을 보였다는 사정만으로 달리 볼 것은 아니다. 따라서 원심으로서도 원고 등이 위와 같은 증명을 다하였는지 여부를 살펴보고 이를 바탕으로 그 부당이득반환청구의 당부를 판단하였어야 한다.

다) 그런데도 원심은 우선 분양전환 요건에 관한 원고 등의 별다른 증명 없이 피고가 원고 등에 대해서 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호의 선착순의 방법으로 입

주자로 선정된 임차인에 해당한다는 신뢰를 부여하였다는 사정과 우선 분양전환이 이루어지고 상당한 기간이 지난 상황에서 원고 등이 우선 분양전환 요건을 갖추었음을 증명하기가 쉽지 않다는 사정만을 근거로 원고 등이 구 임대주택법 제21조 제1항 제4호의 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 임차인으로서 원고 등이 모두 무주택 요건을 갖추었음이 인정된다고 판단하였다. 이러한 원심판단에는 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.

나. 별지 4 목록 기재 선정자들에 대한 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 위 선정자들은 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호에서 정한 우선 분양전환 요건을 모두 갖추었다. 이 사건 임대아파트는 공공건설임대주택이므로 분양전환가격은 구 임대주택법 등 관련 법령에서 정한 분양전환가격 산정기준에 따라 산정된다. 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비는 표준건축비의 범위 내에서 실제 투입된 건축비를 의미하고, 이 사건 임대아파트에 관하여 실제 투입된 건축비는 피고가 신고한 취득세 과세표준을 근거로 하되 취득세 과세표준에서 제외되거나 누락된 비용을 추가하는 방법으로 산정할 수 있다. 그런데 미술장식 설치비, 설계비와 감리비는 피고 주장만큼 지출되었다고 보기 어렵고, 이 사건 임대아파트는 구 조세특례제한법령에 따라 부가가치세가 면제되므로, 위 미술장식 설치비 등과 피고가 신고한 부가가치세는 실제 투입된 건축비에 포함될 수 없다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 위와 같은 원심판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 우선 분양전환 요건과 증명책임, 분양전환가격 산정기준의

적용범위 등에 관한 법리를 오해하거나 판단을 누락하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

피고의 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 원고와 별지 3 목록 기재 선정자들에 대한 피고 패소 부분을 파기하여 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하고, 별지 2, 4 목록 기재 선정자들의 상고 및 피고의 별지 4 목록 기재 선정자들에 대한 상고를 모두 기각하며, 상고비용 중 별지 2, 4 목록 기재 선정자들의 상고로 인한 부분과 피고의 별지 4 목록 기재 선정자들에 대한 상고로 인한 부분은 각 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 오경미

주 심 대법관 김선수

 대법관 노태악

 대법관 서경환

별지 1 내지 4 선정자 명단 생략