

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2015다212220 부당이득금

원고(선정당사자), 상고인

원고(선정당사자)

대전 서구 정림로66번길 30, 102동 401호(정림동 124-4, 정든아파트)

소송대리인 변호사 문현웅

피고, 피상고인

평화주택건설 주식회사

대전 동구 우암로 355-1(가양동)

대표이사 백용희

소송대리인 한밭 법무법인

담당변호사 박주봉

원 심 판 결

대전고등법원 2015. 4. 1. 선고 2013나11438 판결

판 결 선 고

2015. 9. 10.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

### 1. 상고이유 제2점에 대하여

원심은 판시와 같은 이유로, 이 사건 아파트에 관한 취득세의 과세표준액과 취득세의 합계액을 이 사건 아파트의 신축에 실제로 투입된 건축비로 보아야 한다는 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다)의 주장을 배척하였다.

원심판결 이유를 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단에 분양전환가격 산정의 기초가 되는 건축비의 산정에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

### 2. 상고이유 제1점에 대하여

가. 상행위로부터 생긴 채권뿐 아니라 이에 준하는 채권에도 상법 제64조가 적용되거나 유추적용될 수 있다(대법원 2003. 4. 8. 선고 2002다64957,64964 판결, 대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다214871 판결 등 참조).

그리고 소멸시효는 객관적으로 권리가 발생하여 그 권리를 행사할 수 있는 때부터 진행하고 그 권리를 행사할 수 없는 동안에는 진행하지 아니한다. 여기서 '권리를 행사할 수 없는' 경우란 그 권리행사에 법률상의 장애사유, 예컨대 기간의 미도래나 조건불성취 등이 있는 경우를 말하는 것이고, 사실상 권리의 존재나 권리행사 가능성을 알지 못하였고 알지 못함에 과실이 없다고 하여도 이러한 사유는 법률상 장애사유에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1992. 3. 31. 선고 91다32053 전원합의체 판결, 대법원 2010. 9. 9. 선고 2008다15865 판결 등 참조).

나. 원심은, (1) 원고 및 선정자들이 구하는 이 사건 부당이득반환채권은 피고가 상

행위로 체결한 이 사건 아파트 분양계약에 기하여 원고 및 선정자들이 분양대금을 납부함에 따라 발생한 것으로서 근본적으로 상행위에 해당하는 분양계약에 기초하여 발생한 것으로 볼 수 있고, 피고가 일률적인 산정방식에 따라 정한 분양전환가격으로 다수의 임차인들과 분양계약을 체결하였다가 강행법규인 관련 법령에서 정한 산정기준에 의한 정당한 분양전환가격을 초과하는 범위 내에서 각 계약이 무효가 됨으로써 분양대금과 정당한 분양전환가격의 차액에 대한 반환의무를 부담하게 된 사정을 비롯한 판시와 같은 부당이득반환채권의 발생 경위나 원인 등에 비추어 보면, 그로 인한 거래관계를 신속하게 해결할 필요가 있으므로, 그 소멸시효 기간에는 상법 제64조가 적용되어 5년의 소멸시효에 걸리게 된다고 인정한 다음, (2) 원고가 주장하는 대법원 판결의 선고 전에는 이 사건 부당이득반환채권을 행사할 수 없었다는 사유는 권리행사 가능성을 알지 못하여 권리행사를 하는 것이 사실상 곤란하였다는 사유는 될지언정 그 권리행사에 법률상의 장애사유가 있었던 경우라고 할 수는 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단은 앞서 본 법리에 기초한 것으로서, 거기에 상고이유 주장과 같이 분양계약의 일부 무효로 인한 부당이득반환청구권의 소멸시효기간 및 소멸시효의 기산점 등에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

### 3. 결론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      김소영

              대법관      이인복

주 심      대법관      김용덕

              대법관      고영한

## 선 정 자 명 단

1. 김정현

대전 서구 정림로66번길 30, 102동 401호(정림동 124-4, 정든아파트)

2. 최성락

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 105호

3. 김용순

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 308호

4. 이해순

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 408호

5. 강순옥

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 502호

6. 김정혁

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 503호

7. 권태순

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 507호

8. 김기순

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 508호

9. 강덕현

대전 중구 태평동 393 삼부아파트 409동 63호

10. 박영미

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 704호

11. 권연자

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 707호

12. 장효섭

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 803호

13. 송금실

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 1002호

14. 김순이

대전 중구 대흥동 268-1

15. 조성호

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 1104호

16. 송영모

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 1105호

17. 손범익

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 101동 1108호

18. 허환

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 102동 305호

19. 양윤순

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 102동 402호

20. 장송애

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 102동 506호

21. 양영순

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 102동 602호

22. 김홍기

대전 서구 정림동 640 우성아파트 123동 702호

23. 이용원

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트102동 605호

24. 이대열

대전 서구 정림동 124-4 정든아파트 102동 606호. 끝.