대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2025다219022 부당이득금

원고(선정당사자), 상고인 원고(선정당사자) 1 외 1인

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 민 외 1인

피고, 피상고인 주식회사 ○○○의 소송수계인 주식회사 △△△건설

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 김남호 외 4인

원 심 판 결 서울고등법원 2025. 10. 2. 선고 2024나2047266 판결

판 결 선 고 2026. 10. 30.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고(선정당사자)들 및 선정자들이 부담한다.

이 유

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 주식회사 ○○○(피고가 2022. 11. 4. 주식회사 ○○○의 권리의무를 포괄 승계

하였으므로 이하 주식회사 ○○○과 피고를 구분 없이 '피고'로만 통칭한다)이 남양주시에서 신축하여 공급한 이 사건 아파트는 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 전부 개정되어 2016. 8. 12. 시행되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라고 한다) 제38조의2에서 규정한 분양가상한제가 적용되는 공동주택이다.

나. 남양주시 분양가심사위원회는 2016. 7. 27. 이 사건 아파트에 관하여 구 주택법 제38조의2에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격을 525,107,826,894원으로 의결하였고(이하 '의결된 분양가 상한금액'이라고 한다), 그에 따라 피고는 수분양자들과 분양계약을 체결하여 이 사건 아파트를 실제 분양가격 525,097,400,000원에 분양하였다.

다. 위 분양가 심사 당시 남양주시 분양가심사위원회는 분양가격을 구성하는 항목 중 건축비 가산비용인 구조형식 가산비용 10,327,779,082원을 피고가 신청한 그대로 인정하였다. 반면, 피고가 신청한 택지비 가산비용 중 일부 항목(연약지반 공사비, 흙막이 및 차수벽 공사비, 암석지반 공사비) 및 건축비 가산비용 중 일부 항목(인텔리전트설비 공사비, 사업승인조건 충족을 위한 층상배관 공사비) 합계 42,870,496,842원에 관하여는, 층상배관 공사비를 74.84% 감액하고 나머지 항목들을 35.68%씩 일률적으로 감액함으로써 합계 17,260,420,063원을 감액하여 인정하였다(이하 위 감액된 항목들을 '이 사건 항목'이라고 한다),

라. 수분양자 또는 그 승계인인 원고(선정당사자)들 및 선정자들(이하 선정당사자와 선정자를 구분하지 않고 '원고들'이라고 한다)은 이 사건 아파트의 분양가격에 구조형식 가산비용이 과다 산정되었으므로, 구 주택법 제38조의2에서 정하는 기준에 따라 정당하게 산정되는 분양가격, 즉 '정당한 분양가 상한금액'은 의결된 분양가 상한금액에서 과다 산정 금액을 공제한 금액이 된다고 주장한다. 그로 인하여 피고와 수분양자들

사이에 체결된 분양계약 중 '정당한 분양가 상한금액(= 의결된 분양가 상한금액 - 과다 산정 금액)'을 초과하게 되는 분양가격 부분이 강행규정인 분양가상한제 관련 규정을 위반하여 무효라고 주장하며 부당이득반환을 구하고 있다.

마. 이에 대하여 피고는 설령 과다 산정된 금액이 존재한다고 하더라도 이 사건 항목에 대한 분양가심사위원회의 부당한 감액으로 과소 산정된 금액 또한 최소한 5,655,552,679원이 존재하므로, 이를 반영한 '정당한 분양가 상한금액(= 의결된 분양가 상한금액 - 과다 산정 금액 + 과소 산정 금액)'을 초과하는 분양가격 범위에서만 분양계약이 무효가 된다고 다툰다.

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

가. 남양주시 분양가심사위원회는 구조형식 가산대상이 아닌 이 사건 아파트에 대하여 구조형식 가산비용 10,327,779,082원을 인정함으로써 분양가격을 그만큼 과다 산정하였다. 그로 인하여 피고와 수분양자들 사이에 체결된 분양계약은 실제 분양가격 525,097,400,000원이 '정당한 분양가 상한금액 514,780,047,812원(= 의결된 분양가 상한금액 525,107,826,894원 - 과다 산정 금액 10,327,779,082원)'을 초과하게 되는 부분인 10,317,352,188원(= 525,097,400,000원 - 514,780,047,812원)의 범위에서 무효이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이를 원고들을 포함한 수분양자들에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 한편, 제출된 분양가심사위원회 회의록 및 관련자의 사실확인서 등의 증거에 따르면, 남양주시 분양가심사위원회는 주변 시세 등을 고려해 미리 정해 둔 분양가 상한금액에 맞추기 위해, 비용의 적정성 등에 대한 구체적 검증이나 검토 없이 이 사건 항

목 중 층상배관 공사비 항목을 74.84% 감액하고, 나머지 항목들을 각 35.68% 일률적으로 감액함으로써 이 사건 항목의 비용을 부당하게 감액하였다.

다. 부당하게 감액된 이 사건 항목의 적정 비용이 어떠한지 사후적으로 알 수 있는 자료가 부족하나, 위 분양가심사 당시 적용되던 것은 아니라고 하더라도 2021. 11. 개정된 국토교통부 분양가심사 업무매뉴얼의 내용이 통계적·확률적 관점에서 합리적인 범위 내에 있으므로, 이를 참고할 기준으로 삼아 적어도 위 업무매뉴얼에서 정한 허용범위의 하한을 넘어 감액된 금액인 5,655,552,679원에 한해서는 분양가격이 그만큼 과소 산정된 것으로 볼 수 있다.

라. 결국 원고들을 포함한 수분양자들과 피고 사이에 체결된 분양계약은 정당한 분양가 상한금액을 초과하는 10,317,352,188원의 범위에서 무효이나, 위와 같이 과소 산정된 금액인 5,655,552,679원은 무효 범위에서 공제되어야 한다.

3. 대법원의 판단

가. 관련 법리

1) 구 주택법 제38조의2에서 정한 분양가 상한제는 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택의 분양가격의 상한을 제한함으로써 부동산 투기를 예방하고 중산·서민층의 주거비 부담을 완화하여 주택시장의 안정을 도모하려는 제도이다. 구 주택법 제38조의2 제3항, 제4항에서 분양가 상한금액의 구성 항목을 택지비 및 건축비로 나누고 그 구체적인 세부 내역의 산정 기준을 국토교통부 장관이 고시하거나 국토교통부령 등에서 정하도록 규정하고 있는 것은 공동주택 건설에 필요한 각종 비용을 합리적으로 계산하는 기준을 관계 법령에서 정하도록 하여 이를 바탕으로 종국적으로 분양가 상한금액을 적정하게 결정되도록 하는 데 그 제도적 취지가 있다. 따라서 분양가 상한제 적용주택

의 분양가격 산정기준에 관한 구 주택법 등 관계 법령은 강행규정에 해당하고, 구 주택법 제38조의2에서 정하는 기준에 따라 적정하게 산정되는 분양가격, 즉 '정당한 분양가 상한금액'을 초과한 분양가격으로 분양계약이 체결되었다면 그 분양계약은 위 산정기준에 따른 정당한 금액을 초과하는 범위에서 무효가 된다.

2) '정당한 분양가 상한금액'의 초과 여부를 판단할 때, 공동주택의 실제 분양가격을 구성하는 택지비 또는 건축비의 항목별 금액이 구 주택법 제38조의2에 따라 산정된 분양가 상한금액을 구성하는 택지비 또는 건축비의 항목별 금액을 초과하였더라도, 사업주체가 구 주택법 제38조의2에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가 상한금액 이하로 실제 분양가격을 정하여 공동주택을 공급하였다면 구 주택법 제38조의2에 따른 분양가상한제를 준수한 것으로 평가할 수 있다(대법원 2013. 7. 25. 선고 2011다38875, 38882 판결 참조). 따라서 분양가 상한금액을 구성하는 택지비 또는 건축비의 항목별 금액이 과다 산정되었거나 과소 산정되었다면, 과다 산정액을 공제하거나 과소 산정액을 추가하여 정당한 분양가 상한금액을 산정한 후, 이를 실제 분양가격과 비교하여 그 초과액만큼 부당이득이 성립한다고 보아야 한다.

3) 한편, 구 주택법 제38조의2의 위임을 받아 택지비 및 건축비의 가산비용 산정방식을 규정하는 구 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」(2016. 8. 12. 국토교통부령 제353호로 개정되기 전의 것) 제8조 제1항 제1호, 제14조 제2항, [별표 1의3] 제4호, 제5호에서는 택지비 가산비용, 건축비 가산비용 중 인텔리전트설비 비용과 사업승인조건 충족 비용에 관하여 '소요되는 비용' 자체를 가산하도록 규정하고 있을 뿐 이를 임의로 조정할 수 있다는 규정을 두고 있지 않다. 이는 위 규칙 [별표 1의3] 제2호에서 테라스 설치 비용에 관하여는 '시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 금액으로

한정한다.'는 규정을 두고 있는 것과 대조된다. 또한 국토교통부 고시인 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침」 제7조 제3항에서도 '분양가심사위원회는 분양가격 산정의 적정성을 심사할 때 법령에 따라 인정되는 분양가격의 구성 항목별 비용이 과다 또는 축소 계상되지 않도록 철저히 심사하여 합리적인 비용이 분양가격에 반영되도록 하여야 한다.'고 규정하고 있다. 이러한 관련 규정들의 내용 및 취지에 비추어 보면, 분양가격을 구성하는 항목인 택지비 가산비용, 건축비 가산비용 중 인텔리전트설비 비용과 사업승인조건 충족 비용의 적정성을 심사하는 분양가심사위원회가 사업주체가 신청한 비용의 적정성이나 그를 뒷받침하는 자료 등에 대한 구체적인 검토나 실질적인 심사 없이, 그와는 전혀 무관한 요소인 주변의 유사한 주택의 시세 등을 고려하여 미리 정해둔 분양가 상한금액에 맞추기 위하여 해당 비용을 임의적·일률적으로 감액하는 것은 허용되지 않는다고 보아야 한다.

나. 사건에 관한 판단

1) 위와 같은 법리에 따르면, 분양가격을 구성하는 항목별 금액이 과다 산정되거나 과소 산정되었다고 하여 개별적으로 분양가 상한제 위반이 된다거나 부당이득반환의 대상이 되는 것이 아니라, 이를 합산한 분양가격 총액이 정당한 분양가 상한금액 총액을 초과할 때에만 분양가 상한제를 위반한 것이 되어 그 초과 부분이 무효가 된다. 그럼에도 원심이 과다 산정된 항목의 금액만을 놓고 개별적으로 분양가 상한제를 위반하였다고 보아 10,317,352,188원의 범위에서 곧바로 분양계약이 무효가 되어 부당이득이 성립한다고 판단한 것은 잘못이다.

2) 그러나 한편 원심은 분양가심사위원회의 부당한 감액으로 인하여 이 사건 항목의 비용이 5,655,552,679원만큼 과소 산정되었다고 인정하고, 앞서 원심이 본 분양계약의

무효 범위 10,317,352,188원에서 과소 산정 금액을 공제하여 결국 분양계약이 4,661,799,509원(= 10,317,352,188원 - 5,655,552,679원)의 범위에서 무효가 된다고 보았다. 이는 결과적으로 과다·과소 산정된 항목별 금액들을 모두 합산한 총액을 기준으로, 실제 분양가격 525,097,400,000원이 정당한 분양가 상한금액 520,435,600,491원(= 의결된 분양가 상한금액 525,107,826,894원 - 과다 산정 금액 10,327,779,082원 + 과소 산정 금액 5,655,552,679원)을 초과한 4,661,799,509원(= 525,097,400,000원 - 520,435,600,491원)의 범위에서만 분양계약이 무효라고 본 것과 마찬가지이다.

이처럼 남양주시 분양가심사위원회가 사업주체가 신청한 분양가격을 구성하는 항목별 비용에 대하여 적정성 등에 대한 구체적 검토나 실질적 심사 없이 임의적·일률적으로 감액을 한 것은 부당하다고 본 원심의 판단은 정당하다. 나아가 그로 인하여 과소 산정된 금액까지 반영한 정당한 분양가 상한금액 총액을 실제 분양가격 총액이 초과한 금액 범위에서 결과적으로 부당이득 성립을 인정한 원심의 결론 역시 정당하여 수긍할 수 있다. 거기에 상고이유 주장과 같은 대법원 판결의 사실상 기속력, 분양가상한제 관련 법령의 강행규정성, 분양가심사위원회의 재량권 일탈·남용, 소급효 금지의 원칙, 부당이득반환의 증명책임, 무효와 취소, 행정처분의 공정력 등에 관한 법리오해, 심리미진, 채증법칙 위반, 자유심증주의의 한계 일탈, 판단누락, 이유모순 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

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

재판장 대법관 박영재

주 심 대법관 오경미

대법관 권영준

대법관 김성수

선 정 자 명 단

원고(선정당사자) 1 외 286인