



분양가상한액 산정을 위한 ‘택지비’ 반영시 선납할인금을 공제할 이유가 없다는 최신 판결

2024.06.18

1. 법무법인(유) 세종은 분양가상한액 산정을 위한 택지비 반영시 선납할인금을 공제할 이유가 없다는 판결을 이끌어 내었습니다.

분양가상한제가 적용되는 지역에서 공동주택을 공급하는 경우, 주택건설사업자는 분양가심의위원회의 심의를 통해 결정된 분양가상한액 이하로 주택을 공급하여야 합니다. 이러한 분양가상한액의 구성요소인 택지비와 관련하여, 주택건설사업자가 공공택지를 매입하는 과정에서 택지대금의 선납을 통해 할인을 받은 경우 선납할인금을 택지비에서 공제하여야 하는지 여부가 문제되었습니다.

상당수의 주택건설사업자는 국토교통부가 발간한 분양가심사 업무매뉴얼에 따라 선납할인 여부와 무관하게 택지공급계약상의 매매가격을 택지비로 신청해 왔고, 분양가심의위원회도 선납할인금을 고려하지 않고 택지공급계약서상의 매매가격을 택지비로 인정하여 분양가상한액을 결정하는 경우가 많았습니다.

그러나 법원은 그동안 ‘구 임대주택법상 공공건설임대주택의 분양전환가격을 구성하는 택지비 산정시 선납할인금을 공제하여야 한다’는 대법원 판례 논리를 주택법상 분양가상한제에도 통용할 수 있는 것으로 보아, 주택법상 분양가상한액을 산정함에 있어서도 ‘선납할인금을 제외한 실제 납부금액’을 기준으로 ‘택지비’를 반영하여 분양가상한액을 산정하여야 하는 것으로 판단해 왔습니다. 이로 인하여 주택건설사업자들은 국토교통부의 분양가심사 업무매뉴얼에 따라 분양가상한액 심사를 받았음에도 불구하고, 다수의 수분양자들에게 선납할인금 상당의 부당이득을 반환해야 하는 불합리한 상황에 있었습니다.

그런데 최근 법무법인(유) 세종은, 주택건설사업자가 택지공급사업자로부터 택지를 공급받으면서 매매대금을 선납하여 할인을 받은 경우 선납할인금을 공제하고 택지비를 산정하여야 하는지 여부가 문제된 사건에서, ‘선납할인금을 제외한 실제 납부금액을 기준으로 택지비를 산정하여야 한다’는 기존 판결을 뒤집고, ‘택지공급계약서상 매매대금’을 기준으로 택지비를 산정하여야 한다는 판결을 이끌어냈습니다.

2. 판결의 주요 내용 및 의미

법무법인(유) 세종은 주택건설사업자 A사를 대리하여, ① 주택법, 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙의 문언, 입법 목적, 입법 연혁 및 택지공급 관련 법령의 내용 등을 종합적으로 해석하면, 분양가상한액을 구성하는 ‘택지공급가격’은 공급계약서에 기재된 매매대금을

의미한다는 점, ② 선납할인은 매매대금의 현가를 유지하는 범위 내에서 납부일에 따라 금융이자 상당액을 가감하는 대금지급방법에 불과하다는 점, ③ 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙의 분양가격 공시규정은 ‘택지공급가격’이 선납할인액을 공제한 금액으로 해석할 근거가 될 수 없다는 점, ④ 구 임대주택법과 주택법은 그 입법 취지, 목적, 성격, 적용대상 등이 전혀 달라서 공공건설임대주택의 분양전환 가격 산정에 관한 판례가 주택법상 분양가상한제에 그대로 적용될 수 없다는 점, ⑤ 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정에 관한 판례를 주택법상 분양가상한제에 그대로 적용할 경우 다수의 불합리가 발생한다는 점 등을 적극 주장하였고, 법원은 법무법인(유) 세종의 주장을 대부분 수용하여 ‘택지공급가격’은 택지공급계약서에 기재 매매대금을 의미한다고 보아 수분양자들의 부당이득금 반환청구를 전부 기각하였습니다.

이번 판결은 ‘분양가상한액 산정을 위한 택지비 반영을 함에 있어 선납할인금을 제외한 실제 납부금액을 택지비로 산정하여야 한다’는 기존의 법원 판결을 뒤집은 첫번째 판결로서, 택지비 산정기준에 관하여 주택법 및 관련법령의 문언, 분양가상한제의 취지와 목적에 부합하는 해석을 하였다는 점에서 큰 의의를 가집니다. 또한, 주택건설사업자들은 그동안 국토교통부의 분양가심사 업무매뉴얼 등을 신뢰하여 금융비용 부담을 감수하고 택지매금을 선납하였음에도 불구하고, 기존의 판결로 인해 선납할인금 상당을 부당이득으로 수분양자들에게 반환하여야 함에 따라 막대한 손실을 부담해야 하는 불합리한 상황에 있었는데, 이번 판결을 통해 주택건설사업자들의 정당한 신뢰가 보호받을 수 있게 되었다는 점에서도 그 중요성이 매우 크다고 할 것입니다.

관련구성원

김창화

변호사

02-316-4086

chwkim@shinkim.com

조수형

변호사

02-316-1728

shcho@shinkim.com