



분양가상한액 산정을 위한 택지비 반영시 선납할인금을 공제하여서는 아니된다는 항소심 첫 판결을 이끌어낸 사례

2025.10.29

1. 사건의 개요

분양가상한제가 적용되는 지역에서 공동주택을 공급하는 경우, 주택건설사업자는 분양가심의위원회 심의를 통해 결정된 분양가상한액 이하로 주택을 공급하여야 합니다. 이러한 분양가상한액의 산정과 관련하여, 최근 몇 년간 「주택건설사업자가 공공택지를 매입하는 과정에서 할인받은 선납할인금을 택지비 산정시 공제를 하여야 하는지 여부」를 쟁점으로 하는 소송들이 상당수 발생하였습니다.

그동안 법원 판결의 주류적인 입장은, ‘구 임대주택법상 공공건설임대주택의 분양전환가격을 구성하는 택지비 산정시 선납할인금을 공제하여야 한다’는 대법원 판례 논리가 주택법상 분양가상한제에도 통용된다고 보아, 주택법상 분양가상한액을 산정함에 있어서도 ‘선납할인금을 제외한 실제 납부금액’을 기준으로 ‘택지비’를 산정하여야 한다는 것이었습니다. 이러한 판결들에 따라 선납할인금을 공제하지 않고 분양가상한액을 산정해 온 주택건설사업자들은 다수의 수분양자들에게 선납할인금 상당의 부당이득을 반환하고 있었습니다.

그런데 최근 법무법인(유) 세종은 동일한 쟁점이 문제가 된 2개의 사건에서 한 건은 1심에서 다른 한 건은 항소심에서 **‘택지비 산정시 선납할인금을 공제하여서는 아니된다’는 판결을 이끌어 내었습니다.** 1심에서 판결을 받은 사건은 현재 항소심 계속 중이고, 항소심에서 판결을 받은 사건은 1심에서 패소한 사건을 항소심에서 뒤집은 것입니다.

2. 판결의 주요 내용 및 의미

법무법인(유) 세종은 주택건설사업자 A사를 대리하여, ① 주택법령 문언, 입법 목적, 입법 연혁 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 구 임대주택법과 주택법은 그 입법 취지, 목적, 성격, 적용 대상 등이 전혀 달라서 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정에 관한 판례 법리가 주택법상 분양가상한제에도 그대로 적용될 수 없다는 점, ④ 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정에 관한 판례 법리를 주택법상 분양가상한제에도 그대로 적용할 경우 다수의 불합리가 발생한다는 점 등을 조목조목 주장하였고, 법원은 법무법인(유) 세종의 주장을 대부분 받아들여 ‘택지공급가격은 선납할인금을 공제한 가격이어야 한다’는 1심 판결을 취소하고, 수분양자들의 부당이득금 반환청구를 전부 기각하였습니다.

이번 판결은 ‘분양가상한액 산정을 위한 택지비 반영에 있어 선납할인금을 공제하여야 한다’는 법원의 주류적인 판결들을 뒤집은 첫번째 ‘할소심’ 판결이라는 점에서 큰 의의를 가집니다. 본 판결에 대해서는 향후 상고심 절차가 진행될 것으로 보이며, ‘분양가상한액의 구성요소인 택지비 산정시 선납할인금을 공제하여야 하는지 여부’는 최종적으로는 대법원에서 정리가 될 것으로 예상됩니다. 그리고 법무법인(유) 세종은 대법원에서도 큰 활약을 할 것으로 기대가 됩니다.

관련구성원

김창화

변호사

02-316-4086

chwkim@shinkim.com

조수형

변호사

02-316-1728

shcho@shinkim.com

김연주

변호사

02-316-1848

yejkim@shinkim.com