



주상복합아파트의 분양가상한금액을 구성하는 “택지비” 산정방식

2021.01.05

A공사는 공공택지인 X 주상복합용지(이하 ‘본건 택지’)에 관하여 공급예정가격을 주거부분 공급예정가격, 상업부분 공급예정가격으로 나누어 입찰공고 하였고, B사(피고)는 본건 택지를 낙찰받아, 그 위에 Y 주상복합아파트(이하 ‘본건 아파트’)를 건축, 분양하는 내용으로 주택 건설사업계획승인을 받았습니다. 구 주택법 제38조의 2(2013. 12. 24. 법률 제12115호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘주택법’)에 따라 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 크게 ① 기본형 건축비, ② 건축비 가산비용, ③ 택지비를 합하여 산출되고, ③ 택지비는 다시 택지공급가격, 기간이자, 그 밖의 비용으로 구성되는데, B사는 본건 아파트의 택지공급가격을 ‘본건 택지 전체에 대한 공급가격에 본건 택지 전체 면적 중 실제 공동주택용 부지로 제공된 면적의 비율을 곱하는 방식’으로 산정하였고, C(원고)에게 본건 아파트를 분양하였습니다. 이후 C는 본건 아파트의 택지공급가격이 ‘A공사의 입찰공고상 주거부분에 대한 공급예정가격’이 되어야 하므로, 이를 초과하여 택지비로 산입된 금액은 주택법 제38조의 2 제2항 위반으로 그 부분에 한하여 무효라고 주장하며, B사에게 위 금액 상당에 대한 부당이득반환 청구를 하였습니다.

법무법인(유) 세종은 위 사건에서 B사를 대리하여, ① 주상복합용지 중 공동주택의 택지비를 반드시 택지개발사업자가 공급 공고 당시 제시한 ‘주거부분 공급예정가격’으로 보아야 한다는 근거가 없다는 점, ② 주상복합용지의 경우 1개 필지가 주거부분과 상업부분으로 이용되는 특성이 있을 뿐이지, 주거부분과 상업부분의 택지를 각각 별개로 공급하는 것이 아니므로, 본건 택지의 공급가격은 1개 필지 전체의 공급가격을 기준으로 하여야 한다는 점, ③ A사와의 매매계약상 매매목적물 또한 본건 택지 1필지 전체라는 점, ④ 공동주택 수분양자들 또한 전체 1필지에 대해 대지지분 면적에 대한 소유권을 취득하게 되므로, 각 수분양자들이 취득하는 대지지분을 초과한 비용을 부담하거나 하지 않는다는 점 등을 근거로, B사와 같이 주상복합아파트의 공동주택에 대한 택지공급가격을 택지 전체에 대한 공급가격을 기준으로 실제 공동주택용 부지로 제공된 면적에 상응하는 가격을 계산하는 방식으로 산정하는 것이 적법함을 설득력 있게 주장하였고, 그 결과 원고(C, 수분양자)의 청구를 모두 기각하는 판결을 이끌어냈습니다.

이 사건은 주상복합용지에 관하여, 주택법상 “해당 택지 공급가격”을 어떻게 산정할 수 있는지에 대해 최초로 법원의 판단을 받은 사건으로, 일부 지자체에서 실제 공동주택 부지로 제공되는 면적과 무관하게 일률적으로 택지공급 공고시 제시된 ‘주거부분 공급예정가격’을 기준으로 택지비를 산정하도록 요구하는 잘못된 관행에 대한 일침을 가하는 판결이라는 점에서 그 중요성이 매우 크다고 할 것입니다.

관련구성원

허현

변호사

02-316-4643

hheo@shinkim.com

김창화

변호사

02-316-4086

chwkim@shinkim.com

조수형

변호사

02-316-1728

shcho@shinkim.com