

대법원 2015. 11. 26 선고 2015다19063 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2015. 11. 26 선고 2015다19063 판결

서울고등법원 2015. 1. 28 선고 2012나61119 판결

수원지방법원 2012. 6. 14 선고 2010가합13179 판결

전문

원고, 피상고인 겸 상고인별지 원고명단 기재와 같다.

피고, 상고인 겸 피상고인성남시

판결 선고 2015. 11. 26.

원심판결 서울고등법원 2015. 1. 28. 선고 2012나61119 판결

주문

원심판결 중 원고들 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

피고의 상고를 기각한다.

N

이유

1. 원고들의 상고이유에 대하여

가. 분양면적 265㎡ 초과 부분에 대한 생활기본시설 설치비용

원심판결 이유와 기록에 의하면, 피고는 구 한국토지공사의 '이주대책의 수립 및 시행에 관한 예규'에 따라 이주자택지를 1필지당 165㎡ 내지 265㎡를 기준으로 공급함을 원칙으로 하고, 다만 획지분할 여건, 토지이용계획 및 토지이용의 효율성 등 당해 사업지구의 여건과 당해 지역 부동산시장동향 등을 종합적으로 고려하여 불가피한 경우에는 예외로 하며, 피고의 계산방식에 따른 생활기본시설 설치비용을 차감한 금액과 택지조성원가의 80%(수도권 및 광역시 지역) 또는 70%(기타 지역)에 해당하는 금액을 비교하는 방법으로 택지의 공급가격을 정하고, 265㎡를 초과하는 필지를 공급하는 경우에는 그 초과분에 대하여는 감정가격 수준으로 공급하는데, 이 사건 택지개발사업에서도 265㎡를 이주자택지 공급한도로 정하고, 그 초과분에 대하여는 감정가격을 적용하여 공급한 사실 등을 알 수 있다.

그렇다면 피고가 이주대책대상자인 원고들에게 이 사건 이주자택지 공급한도인 265㎡를 초과하여 공급한 부분은 이주대책의 내용이 아니라 일반수분양자에게 공급한 것과 마찬가지로 그 초과 부분에 해당하는 분양면적에 대하여는 일반수분양자와 동등하게 생활기본시설 설치비용이 전가되어야 하고, 따라서 그 초과 부분은 감정가격으로 계산하여 정당한 분양대금에 포함시키는 것이 타당하다(대법원 2014. 1. 23. 선고 2012다95325 판결, 대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다203478 판결 등 참조).

원심이 같은 취지에서 피고가 이주자택지 공급한도인 265㎡를 초과하여 공급한 부분에 대하여는 원고들이 일반수분양자와 동등하게 생활기본시설 설치비용을 부담해야 한다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 원고들의 상고이유 주장과 같이 생활기본시설 설치비용 부담에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

나. 존치면적과 감보면적의 총 사업면적 제외 여부

(1) 원심은 생활기본시설 용지비와 조성비 일부를 산정하기 위하여 총 용지비 또는 해당 조성비에 '생활기본시설 설치면적 ÷ 총 사업면적'을 곱하는 방식을 이용하면서 존치면적 26,550㎡과 도시지원시설 감보면적 198,714㎡를 포함한 이 사건 사업지구 전체 면적을 '총 사업면적'으로 삼았다.

(2) 원심판결 이유와 기록에 의하면, 피고는 이주자택지의 분양대금 결정의 기초가 된 택지조성원가

산정 당시 도시지원시설용지 중 택지개발계획 및 실시계획에서 정하지는 아니하였지만 장차 기반시설 용지로서 무상으로 공급될 예정인 면적을 '감보면적'으로 처리하여 이를 유상가처분면적에서 제외하면서 총 사업면적에는 포함시킨 사실, 위 감보면적에 해당하는 부지는 당초 도시지원시설용지로 계획됨에 따라 그 용지비와 조성비가 이미 소요된 사실 등을 알 수 있다. 그렇다면 이 사건 감보면적에 해당하는 부지는 최종적으로 유상공급되는 대상 부지에서는 제외되었지만 조성공사 실시 후 무상공급되는 점 등에 비추어 이 사건 택지개발사업을 시행하는 범위에 포함된다고 볼 수 있을 뿐 아니라, 만일 이 사건 감보면적을 총 사업면적에서 제외하게 되면 감보면적 부분에 대하여 발생한 비용의 부담이 다른 부분 면적에 전가되는 과정에서 생활기본시설 설치비용의 구성 비율도 실제 이상으로 증가함으로써 비용 산정의 왜곡이 생길 수 있다. 따라서 위 감보면적은 총 사업면적에 포함시켜 산정하는 것이 타당하다고 할 것이다.

같은 취지에서 원심이 피고가 감보면적으로 처리한 면적은 총 사업면적에 포함된다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 원고들의 상고이유 주장과 같이 총 사업면적의 산정 및 생활기본시설 설치비용 산정에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

(3) 그러나 존치부지는, ① 사업시행자가 사업지구 안에 있는 기존의 건축물이나 그 밖의 시설을 이전하거나 철거하지 아니하여도 개발사업에 지장이 없다고 인정하여 그대로 존치시킨 부지로서 협의취득이나 수용 또는 무상취득의 대상에서 제외되고 유상공급은 물론 공공시설물의 설치를 위한 무상귀속 대상에도 포함되지 아니하므로 사업시행자가 실질적으로 사업을 시행하는 부분이 아닌 점, ② 택지조성원가는 '총사업비 ÷ 총유상공급면적'의 방식으로 산정되므로 존치부지의 유무나 그 면적의 크기는 택지조성원가의 산정에 아무런 영향을 미치지 아니하는 점, ③ 총 사업면적에 존치부지 면적을 포함하게 되면 존치부지 면적을 제외하고는 사업 내용이 모두 동일한 경우에도 존치부지 면적에 따라 생활기본시설 설치비용이 달라지는 불합리한 결과가 발생하는 점 등을 종합하면, 생활기본시설 용지비 등을 산정할 때 존치부지 면적은 총 사업면적에서 제외함이 타당하다(대법원 2015. 7. 9. 선고 2014다85391 판결 참조).

그럼에도 이와 달리 존치부지 면적을 총 사업면적에 포함시켜 생활기본시설 설치비용을 산정한 원심의 판단에는 생활기본시설 설치비용의 산정방법에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친

위법이 있다.

다. 고속도로에 부속된 교통광장의 생활기본시설 면적 포함 여부

원심은 그 판시와 같은 이유로 이 사건 사업지구 내 교통광장 349,107㎡ 중 경부고속도로에 부속된 2호 교통광장 306,920㎡ 부분을 제외한 나머지 27,291㎡ 부분만이 도로시설에 해당하여 생활기본시설 면적에 포함된다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 원고들의 상고이유 주장과 같이 생활기본시설에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등의 위법이 없다.

라. 변전소, 가스공급시설, 집단에너지공급시설의 생활기본시설 면적 포함 여부

사업주체가 전기, 가스, 난방 등을 공급하는 자에게 그 시설 용지를 택지조성원가 이상으로 유상공급하였다면 그 용지비가 분양대금에 전가되었다고 볼 수 없으므로, 이를 생활기본시설 설치비용에 포함시켜서는 아니 된다(대법원 2014. 1. 16. 선고 2012다95301 판결, 대법원 2014. 1. 23. 선고 2012다95325 판결 등 참조).

원심은 피고가 변전소, 가스공급설비, 집단에너지공급시설의 각 부지를 이 사건 사업지구내 전기, 가스, 난방을 공급하는 한국전력공사, 한국가스공사, 한국지역난방공사에 택지조성원가 이상으로 유상공급한 사실을 인정한 다음, 피고가 그 용지비를 분양대금에 포함하여 원고들에게 부담시켰다고 볼 증거가 없다는 이유로 위 각 부지가 생활기본시설 설치면적에 포함되어야 한다는 원고들의 주장을 배척하였다.

앞서 본 법리 및 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 원고들의 상고이유 주장과 같이 생활기본시설에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등의 위법이 없다.

마. 도로 및 포장공, 가로등공 비용 전액의 생활기본시설 설치비용 인정 여부

(1) 원심은 이 사건 사업지구 내의 총 도로면적 중 고속국도를 제외한 나머지 도로면적 부분이 생활기본시설인 도로에 해당함을 전제로, 택지조성공사비에 계상된 도로 및 포장공, 가로등공 공사비(이하 이 부분 판단에서는 편의상 '도로 관련 조성공사비'라 한다) 중 이 사건 사업지구 내의 총

도로면적에 대한 생활기본시설인 도로면적의 비율에 해당하는 금액만이 생활기본시설 설치비용에 포함된다고 판단하였다.

(2) 그러나 위와 같은 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 수긍하기 어렵다.

기록에 의하면 용인서울고속도로로 명칭이 변경된 '영덕-양재도로'를 이 사건 사업시행자가 아닌 다른 민간사업자가 건설하되 피고를 비롯한 이 사건 사업의 공동시행자들이 그 건설비용 중 4,400억 원을 부담하도록 한 점, 피고는 도로 관련 조성공사비와 별도로 '영덕-양재도로' 항목의 비용 4,400억 원을 택지조성원가에 계상한 점 등의 사정을 알 수 있다. 이러한 사정을 종합하면, 도로 관련 조성공사비는 경부고속도로와 용인서울고속도로의 설치와는 무관한 비용으로서 그 전액이 생활기본시설인 도로의 설치비용에 해당할 여지가 크다고 할 것이다.

그럼에도 원심은 이에 관하여 제대로 살피지 아니한 채 그 판시와 같은 이유만을 들어 '도로 및 포장공, 가로등공' 설치비용 중 전체 도로면적에 대한 생활기본시설인 도로면적의 비율에 해당하는 금액만 생활기본시설 설치비용에 산입하였다.

이러한 원심의 판단에는 생활기본시설 설치비용의 범위에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

바. 광역교통시설 관련 비용의 생활기본시설 설치비용 포함 여부

구 대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법(2007. 1. 19. 법률 제8251호로 개정되기 전의 것)의 광역교통시설 및 광역교통개선대책에 관한 규정 취지에 더하여, 대도시권에서만 부과되는 광역교통시설부담금은 대도시권에서의 광역교통시설의 건설 및 개량에 소요되어 대도시권 내 택지 및 주택의 가치를 상승시키는 데 드는 비용을 시·도지사가 사업시행자에게 부담시키는 것으로서, 대도시권 내의 이주주택지를 공급받는 이주대책대상자들도 광역교통시설의 건설 및 개량에 따른 이익을 가지게 되는 점까지 고려하면, 광역교통시설부담금은 이주대책대상자에게 생활의 근거로 제공되어야 할 생활기본시설 설치비용에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2014. 1. 23. 선고 2012다84233 판결, 대법원 2014. 3. 13. 선고 2012다87492 판결 등 참조).

원심이 같은 취지에서 광역교통처리비용을 생활기본시설 조성비 산정에서 제외한 것은 정당하고, 거기에 원고들의 상고이유 주장과 같이 생활기본시설 설치비용에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이

없다.

사. 구조물공, 예비비의 생활기본시설 설치비용 인정 여부

(1) 택지조성원가 중 조성비에 계상된 항목의 비용은 그 비용 지출과 생활기본시설 설치와의 관련성, 즉 생활기본시설 설치를 위하여 해당 비용이 지출된 것으로 인정되어야만 그 전부 또는 총 사업면적에 대한 생활기본시설 설치면적의 비율 범위 내에서 생활기본시설 설치비용에 포함되고, 그 관련성의 증명책임은 그 항목의 비용이 생활기본시설 설치비용임을 주장하는 측에 있다고 볼 것이다(대법원 2015. 7. 9. 선고 2014다85391 판결 참조).

(2) 위 법리에 비추어 기록을 살펴보면, 원심이 그 판시와 같은 이유로 구조물공 비용이 생활기본시설 설치비용에 포함되지 아니한다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 생활기본시설 설치비용의 범위에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 있다고 볼 수 없다.

(3) 다만 원심은 예비비 항목의 비용도 생활기본시설 설치비용에 포함되지 아니한다고 판단하였으나, 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

원심이 적법하게 채택한 증거 등에 의하면, 예비비 항목의 비용은 택지조성공사 도중 택지조성원가 산정 당시 예상하지 못한 공사가 필요할 경우를 대비하여 계상한 비용 항목인 사실을 알 수 있으므로, 그 지출 항목의 성격상 총 사업면적 중 생활기본시설의 설치면적에 상응하는 비율만큼은 생활기본시설 설치를 위하여 사용된 비용에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 이 부분 원심판결에는 생활기본시설 설치비용의 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

아. 부당이득금 산정시 격차율 적용 여부

사업주체가 그 재량의 범위 내에서 격차율을 적용하여 이주자택지의 분양대금을 개별적으로 결정한 경우에는 전체 이주자택지의 조성원가를 개별 이주자택지에 대하여 그 입지조건에 따라 차등적으로 할당한 것으로 볼 수 있으므로, 개별 이주자택지에 대한 조성원가 및 생활기본시설 설치비용과 그에 따른 정당한 분양대금을 산정할 때에도 해당 격차율을 반영한 금액으로 산정하여야 한다(대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다11406 판결, 대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다6572 판결 등 참조).

원심판결 이유와 기록에 의하면, 피고는 '이주대책의 수립 및 시행에 관한 예규'에 따라

이주대책대상자들에게 특별분양되는 이 사건 택지개발사업지구 내 265m² 이하 이주대책

대상자에게 분양하는 택지의 공급단가를 1m²당 1,691,804원으로 정한 뒤, 이 사건 각 택지의 개별적인 입지조건을 표준지와 비교하여 산정한 격차율을 곱하여 격차율 적용 면적을 계산하고, 다시 조성원가적용 총 금액에 해당 택지의 격차율 적용 면적이 전체 격차율 적용 면적 합계에서 차지하는 비율을 곱하여 격차율 차등적용 금액을 산정한 후 이를 이 사건 각 분양계약의 분양대금으로 정한 사실을 알 수 있다.

앞서 본 법리 및 위 사실관계에 비추어 살펴보면, 원심이 부당이득액을 산정하기 위한 정당한 분양대금을 정함에 있어서 피고가 분양대금 산정시 적용한 격차율을 반영하여 계산한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같은 부당이득 산정에 관한 법리를 오해하거나 변론주의 원칙을 위반하는 등의 위법이 없다.

2. 피고의 상고이유에 대하여

사업시행자가 이주대책대상자에게 생활기본시설로서 제공하여야 하는 도로에는 그 길이나 폭에 불구하고 주택법 제2조 제8호에서 정하고 있는 간선시설에 해당하는 도로, 즉 주택단지 안의 도로를 해당 주택단지 밖에 있는 동종의 도로에 연결시키는 도로가 모두 포함될 뿐 아니라(대법원 2013. 9. 26. 선고 2012다33303 판결 참조), 사업시행자가 공익사업지구 안에 설치하는 도로로서 해당 사업지구 안의 주택단지 등의 입구와 그 사업지구 밖에 있는 도로를 연결하는 기능을 담당하는 도로도 특별한 사정이 없는 한 사업지구 내 주택단지 등의 기능 달성 및 전체 주민들의 통행을 위한 필수적인 시설로서 이에 포함된다(대법원 2015. 7. 23. 선고 2013다29509 판결 참조).

원심판결 이유를 이러한 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 이 사건 사업지구 내에 설치된 각 국가지원지방도 및 분당-내곡간 고속화도로가 생활기본시설인 도로에 해당한다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 피고의 상고이유 주장과 같이 생활기본시설에 포함되는 도로의 범위에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 결론

원심판결 중 원고들 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고의 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관이인복

대법관고영한

주심대법관김소영

대법관이기택

별지