

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2015다41015 부당이득금반환

원고, 피상고인 1. A

2. B

3. C

4. D

원고, 피상고인 겸 상고인

5. E

원고, 피상고인 6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

원고, 피상고인 겸 상고인

14. P

15. Q

16. R

피고, 상고인 겸 피상고인

1. 대한주택공사의 소송수계인 한국토지주택공사

2. 성남시

원 심 판 결 서울고등법원 2015. 6. 3. 선고 2013나68018 판결

판 결 선 고 2017. 6. 15.

주 문

원심판결의 원고 E, 원고 P, 원고 Q, 원고 R 패소 부분 중 원고 E에 대하여는 30,000,000원, 원고 P, 원고 Q, 원고 R에 대하여는 각 10,000,000원 부분을 각 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

피고들의 상고를 모두 기각한다.

원고 A, 원고 B, 원고 C, 원고 D, 원고 F, 원고 G, 원고 H, 원고 I, 원고 J, 원고 K, 원고 L, 원고 M에 대한 상고비용은 피고 대한주택공사의 소송수계인 한국토지주택공사가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고 E, 원고 P, 원고 Q, 원고 R의 상고이유에 대하여

가. 상고이유 제1점에 관하여

구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 토지보상법'이라 한다) 제78조 제4항의 취지는 이주대책대상자들에게 생활의 근거를 마련해 주고자 하는 데에 있으므로, 위 규정의 '도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설'이라 함은 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라 한다) 제23조 등 관계 법령에 의하여 주택건설사업이나 대지조성사업을 시행하는 사업주체가 설치하도록 되어 있는 도로 및 상하수도시설, 전기시설·통신시설·가스시설 또는 지역난방시설 등 간선시설을 의미한다고 보아야 한다(대법원 2011. 6. 23. 선고 2007다63089·63096 전원합의체 판결 참조). 이주대책대상자에게 생활의 근거로 제공되어야 하는 구 토지보상법 제78조 제4항에 규정된 '도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설'에 택지개발사업지구 안에 설치되는 여러 항목의 공공시설 중 어떠한 공공시설이 포함되는지가 불명확하므로, 위 판결은 구 주택법에 규정된 간선시설의 개념을 통하여 생활기본시설의 항목을 명확히 하였다(대법원 2013. 9. 26. 선고 2012다33303 판결 참조).

원심이 위 대법원 판례의 법리에 따라 구 토지보상법 제78조 제4항에 규정된 생활기본시설 설치비용을 산정한 것은 정당하고, 위의 판례가 변경되어야 한다는 취지의 상고이유 주장은 받아들일 수 없다.

나. 상고이유 제2, 4, 5, 6점, 제7점 중 학교용지부담금 및 학교용지에 관한 비용 부분, 제8점 중 나. 다. 라. 마. 바. 아. 차. 카.항에 관하여

(1) 이주대책대상자와 사업시행자 사이에 체결된 택지에 관한 특별공급계약에서

구 토지보상법 제78조 제4항에 규정된 생활기본시설 설치비용을 분양대금에 포함시킴으로써 이주대책대상자가 생활기본시설 설치비용까지 사업시행자에게 지급하게 되었다면, 특별공급계약 중 생활기본시설 설치비용을 분양대금에 포함시킨 부분은 강행법규인 구 토지보상법 제78조 제4항에 위배되어 무효이다(대법원 2011. 6. 23. 선고 2007다63089·63096 전원합의체 판결 참조).

한편, 사업시행자가 택지조성원가에서 일정한 금액을 할인하여 이주자택지의 분양대금을 정한 경우에는 분양대금이 '택지조성원가에서 생활기본시설 설치비용을 공제한 금액'을 초과하는지 등 그 상호관계를 통하여 분양대금에 생활기본시설 설치비용이 포함되어있는지와 그 포함된 범위를 판단하여야 한다. 이때 구 토지보상법 제78조 제4항은 사업시행자가 이주대책대상자에게 생활기본시설 설치비용을 전가하는 것만을 금지할 뿐 적극적으로 이주대책대상자에게 부담시킬 수 있는 비용이나 그로부터 받을 수 있는 분양대금의 내역에 관하여는 규정하지 아니하고 있으므로, 사업시행자가 실제 이주자택지의 분양대금 결정의 기초로 삼았던 택지조성원가 가운데 생활기본시설 설치비용에 해당하는 항목을 가려내어 이를 빼내는 방식으로 '택지조성원가에서 생활기본시설 설치비용을 공제한 금액'을 산정하여야 하고, 이와 달리 이주대책대상자에게 부담시킬 수 있는 택지조성원가를 새롭게 산정하여 이를 기초로 할 것은 아니다. 그리고 이주자택지의 분양대금에 포함된 생활기본시설 설치비용 상당의 부당이득액을 산정할 때에는 사업시행자가 이주자택지 분양대금 결정의 기초로 삼은 택지조성원가를 산정할 때 실제 적용한 유상공급면적을 그대로 그 기준으로 삼아야 한다(대법원 2015. 10. 15. 선고 2014다89997 판결 참조).

(2) 원심은 그 판시와 같은 이유로, ① 이 사건 이주자택지 중 265㎡ 이하 부분

은 m²당 택지조성원가에서 m²당 생활기본시설 설치비용을 공제하여 m²당 정당한 분양대금을 산정하고, 이 사건 이주자택지 공급한도인 265m²를 초과하여 공급된 부분은 이주대책의 내용이 아니라 일반 수분양자에게 공급한 것과 마찬가지로 그 초과 부분에 해당하는 분양면적에 대하여는 일반 수분양자와 동등하게 생활기본시설 설치비용이 전가되어야 하므로 그 초과 부분은 감정가격으로 계산하여 정당한 분양대금에 포함시키는 것이 타당하다고 판단한 후, ② 2005. 5. 17. 기준 이 사건 사업의 총사업비 7,968,845,621,000원에서 이주대책비 109,206,121,000원을 공제한 7,859,639,500,000원을 택지조성원가로 보고 이를 유상공급면적 3,545,124m²로 나누어 m²당 택지조성원가를 산정하였는데, 이때 이 사건 사업지구의 존치면적 26,550m²와 도시지원시설 감보면적 198,174m²를 위 유상공급면적에서 제외하였고, ③ 생활기본시설 용지비를 산정하면서, 이 사건 사업지구의 전체 도로면적을 1,475,882m²로 보아 그 중 경부고속도로와 용인서울고속도로 면적을 제외한 나머지 도로면적을 생활기본시설로 인정하고, 하천을 생활기본시설의 범위에서 제외하고, ④ 생활기본시설 조성비를 산정하면서, 토공 공사비 및 예비비 중 전체 사업면적에 대한 생활기본시설 용지 면적의 비율(이하 '생활기본시설 면적비율'이라 한다)에 해당하는 금액을 각 생활기본시설 조성비로 인정하고, ⑤ 이 사건 사업 전체의 용지비 및 일부 조성비 항목에 각 생활기본시설 면적비율을 곱하여 생활기본시설 용지비 및 조성비를 산정하면서, 경부고속도로와 관련부지의 면적을 전체 사업면적에 포함하여 산정하고, ⑥ 이주대책대상자에 대한 특별공급계약 중 분양대금에 광역교통개선분담금을 포함시킨 부분이 있다고 하더라도 그 부분이 바로 무효가 된다고 할 수는 없다고 판단하였다.

앞서 본 대법원 판례와 관련 법리에 따라 기록을 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단

은 정당하다. 거기에 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나, 생활기본시설의 범위, 이주대책비, 부대시설 및 복지시설, 하천 등에 관한 법리를 오해하거나, 판단을 누락하거나, 처분권주의를 위반하거나, 이 사건 이주자택지에 관하여 관련 법률, 명령, 규칙 또는 행정처분과 상반된 해석을 하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

다. 상고이유 제8점 중 자.항에 관하여

(1) 원심은 이 사건 사업지구 내의 전체 도로면적 중 경부고속도로와 용인서울고속도로를 제외한 나머지 도로면적 부분이 생활기본시설인 도로에 해당함을 전제로, 이 사건 사업지구 내 도로 및 포장공, 가로등공 공사비 중 전체 도로면적에 대한 생활기본시설인 도로면적의 비율에 해당하는 금액만을 생활기본시설 조성비로 인정하였다.

(2) 그러나 원심의 위와 같은 판단은 아래와 같은 이유에서 받아들이기 어렵다.

기록에 의하면, ① 용인서울고속도로로 명칭이 변경된 '영덕-양재도로'를 이 사건 사업시행자가 아닌 다른 민간사업자가 건설하되 피고들을 비롯한 이 사건 사업의 공동시행자들이 그 건설비용 중 4,400억 원을 부담하기로 한 점, ② 피고 대한주택공사의 소송수계인 한국토지주택공사(이하 '피고 한국토지주택공사'라 한다)는 도로 및 포장공, 가로등공 공사비와 별도로 '영덕-양재도로' 항목의 비용 4,400억 원을 택지조성원가에 계상한 점 등의 사정을 알 수 있다.

이러한 사정을 종합하면, 도로 및 포장공, 가로등공 공사비는 경부고속도로와 용인서울고속도로의 설치와는 무관한 비용으로서 그 전액이 생활기본시설인 도로의 설치비용에 해당할 여지가 크다.

그럼에도 원심은 이와 달리 그 판시와 같은 이유만으로 도로 및 포장공, 가로등공

공사비 중 일부 금액만을 생활기본시설 조성비로 인정하였다. 이러한 원심판결에는 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나, 생활기본시설 설치비용의 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

라. 상고이유 제7점 중 격차율 부분, 제8점 중 가. 사.항에 관하여

원심은 그 판시와 같은 이유로, ① 피고들이 원고들을 비롯한 이주자들에게 265㎡ 이하 면적의 토지에 관하여는 공급단가 ㎡당 1,691,804원에 격차율을 반영하여 공급한 사실을 인정한 후, 분양면적이 265㎡ 이하인 경우 그 분양면적에 ㎡당 정당한 분양단가와 원심판결 별지4 계산표 기재와 같은 각 격차율을 곱하여 정당한 분양대금을 산정하고, ② 직접인건비, 판매비와 관리비, 자본비용, 기타비용이 과다 계상되었다는 원고들의 주장을 배척하였다.

기록을 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하다. 거기에 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나, 판단을 누락한 잘못이 없다.

마. 상고이유 제3점에 관하여

원심은 그 판시와 같은 이유로, 이 사건 사업지구의 조성원가에 원고들과 관계없는 비용이 포함되어 있거나 일부 비용이 과다계상되었다고 하더라도, 피고들은 내부 규정에 따라 산정한 조성원가의 일정비율로 이주자택지 공급가격을 정한 것이고, 원고들도 이러한 사실을 인식하고 이 사건 각 분양계약을 체결한 것으로 보이므로 법률행위의 중요한 부분에 관한 착오에 해당한다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 과다하게 책정된 분양대금 부분에 대하여 강행법규에 위반되어 무효라는 이유로 부당이득 반환을 인정하

고 있어 이와 별도로 이 부분에 대한 취소를 인정하여 부당이득 반환을 인정할 여지가 없고, 원고들은 이를 제외한 나머지 분양대금 조건으로 분양계약을 체결하였을 것으로 보이므로 나머지 분양대금 부분에 대한 분양계약까지 취소된다고 볼 수 없다고 판단하였다.

기록을 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하다. 거기에 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나, 판단을 누락한 잘못이 없다.

2. 피고들의 상고이유에 대하여

가. 생활기본시설에 해당하는 도로의 범위 및 지하차도, 터널, 교량(육교 등), 교량(하천)의 공사비에 관한 피고들의 상고이유에 관하여

원심은 그 판시와 같은 이유로, ① 이 사건 사업지구의 전체 도로면적 1,475,882㎡ 중 경부고속도로와 용인서울고속도로 면적을 제외한 나머지 1,423,138㎡가 생활기본시설에 해당하고, ② 이 사건 사업지구 내의 지하차도, 터널, 교량(육교 등), 교량(하천)의 공사비 전부가 생활기본시설 조성비로 인정된다고 판단하였다.

관련 법리에 따라 기록을 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하다. 거기에 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나, 생활기본시설 및 부당이득에 관한 법리를 오해하거나, 관련 법령을 위반한 잘못이 없다.

나. 건설폐기물처리비 및 예비비에 관한 피고 한국토지주택공사의 상고이유에 관하여

원심은 그 판시와 같은 이유로, 건설폐기물처리비 및 예비비 중 각 생활기본시설 면적비율에 해당하는 금액이 생활기본시설 조성비로 인정된다고 판단하였다.

관련 법리에 따라 기록을 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하다. 거기에 논리

와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나, 생활기본시설 및 부당 이득에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

다. 교통광장, 수도용지, 배수지, 가압장, 하수처리장, 오수중계펌프장에 관한 피고 성남시의 상고이유에 관하여

원심은 그 판시와 같은 이유로, ① 이 사건 사업지구 내에 있는 교통광장 중 2호 교통 광장을 제외한 나머지 27,291㎡ 부분, ② 수도용지, 배수지, 가압장, 하수처리장, 오수 중계펌프장이 모두 생활기본시설에 해당한다고 판단하였다.

관련 법리에 따라 기록을 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하다. 거기에 논리 와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나, 생활기본시설에 관한 법리를 오해하거나, 관련 법령을 위반한 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결의 원고 E, 원고 P, 원고 Q, 원고 R 패소 부분 중 위 원고들이 상 고취지로 구하는 주문 기재 각 금원 부분을 각 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리· 판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고들의 상고를 모두 기각하고, 원고 A, 원고 B, 원 고 C, 원고 D, 원고 F, 원고 G, 원고 H, 원고 I, 원고 J, 원고 K, 원고 L, 원고 M에 대 한 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같 이 판결한다.

대법관

김창석

주 심

대법관

조희대