

대전고등법원 2021. 4. 7 선고 2020나13449 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대전고등법원 2021. 4. 7 선고 2020나13449 판결

대전지방법원 2020. 7. 8 선고 2017가합103232 판결

전 문

원고, 피항소인 별지1 원고들 명단 기재와 같다.

원고들 소송대리인 변호사 이재덕, 임정수

피고, 항소인 한국토지주택공사

소송대리인 변호사 박인호

변론 종결 2021. 3. 10.

판결 선고 2021. 4. 7.

제1심판결 대전지방법원 2020. 7. 8. 선고 2017가합103232 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 각 청구를 기각한다.

피고는 원고들에게 별지2 '분양계약내역 및 계산표' 중 '인용금액'란 기재 각 해당 금원 및 위 각 금원에 대하여 2016. 5. 16.부터 2020. 7. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고의 원고들에 대한 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 3/5은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 별지2 '분양계약내역 및 계산표' 중 '청구금액'란 기재 각 해당 금원 및 위 각 금원에 대하여 위 표 중 '분양대금의 최종납입일'란 기재 각 해당 일자로부터 이 사건 제1심 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 각 청구를 기각한다. 피고는 원고들에게 별지2 '분양계약내역 및 계산표' 중 '피고 인정금액'란 기재 각 해당 금원을 지급하라.1)

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 내용은 제1심판결 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다. 다만, 제1심판결 제3쪽 제14~15행의 "조성원가를 기준으로 하여"를 "조성원가 중 이주대책비를 제외한 부분의 70%를 공급단가로 정하여"로 고친다.

2. 당사자들의 주장 요지

이 법원이 이 부분에 적을 내용은 제1심판결 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법

제420조 본문에 따라 이를 인용한다. 다만, 제1심판결 제5쪽 제3행 아래에 다음 내용을 추가한다.

『3) 이 사건 사업지구는 여러 생활권으로 구분하여 개발사업이 진행되고 있는데, 생활기본시설 중 배수지(수도공급설비), 하수종말처리장, 오수중계펌프장(하수이송설비)은 각 생활권마다 별도로 운용되므로, 분양대금의 부당이득을 구하기 위한 생활기본시설 설치비용 산정시 위 각 시설의 면적이 생활권마다 별도로 반영되어야 한다. 구체적으로 원고들에게 적용되어야 할 배수지 면적은 1-1 및 1-2 생활권 7,096.1㎡, 1-4 생활권 9,311㎡가 되어야 하고, 하수종말처리장 면적은 96,746.4㎡가 되어야 하며, 오수중계펌프장 면적은 1-1 및 1-2 생활권 3,140㎡, 1-4 생활권 3,140㎡가 되어야 한다.

4) 또한, 분양대금의 부당이득을 구하기 위한 생활기본시설 설치비용 산정 시 이 사건 사업지구의 생활기본시설 중 교통광장의 2010년 및 2011년 각 면적은 362,835㎡가 아니라 302,549㎡가 되어야 한다.』

3. 부당이득반환의무의 발생 및 범위

이 법원이 이 부분에 적을 내용은, 아래와 같이 일부 내용을 수정하는 것 외에는 제1심판결 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

○ 제1심판결 제7쪽 제13행부터 제8쪽 제4행까지를 다음과 같이 바꾸어 쓴다.

『이 사건에 관하여 보건대, 갑 제3, 4호증, 을 제2호증의 1, 2, 3, 을 제3호증의 1, 2, 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실들을 인정할 수 있다.

① 행정중심복합도시 토지공급지침(행정중심복합도시건설청 훈령, 이하 '이 사건 지침'이라 한다)은 신행정수도 후속대책을 위한 A·B지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법 및 그 시행령에 따라 이 사건 사업으로 행정중심복합도시에 조성하는 토지의 공급 및 원가산정 방법 등을 규정하고 있다.

② 이 사건 지침 [별표 3]은 행정중심복합도시에 공급되는 토지를 조성하는 데에 소요되는 직·간접적인 비용을 산출한 공급원가로서 토지공급 시 기준이 되는 가격을 '조성원가'라고 정의하면서, 단위면적당 조성원가의 산정식을 아래 <표>와 같이 정하고 있다.

$$\text{단위면적당 조성원가(원/㎡)} = \text{잔여사업비} / \text{향후 공급될 유상공급면적}$$

$$1) \text{ 잔여사업비} = \text{기 투입된 사업비(자본비용 제외)} + \text{향후 투입될 사업비(자본비용 제외)} + \text{자본비용} - \text{기 공급된}$$

단위면적당 조성원가(원/m ²) = 잔여사업비 / 향후 공급될 유상공급면적
유상공급 면적분의 사업비가) 기 투입된 사업비(자본비용 제외) : 기 투입된 용지비, 용지부담금, 조성비, 기반시설 설치비, 직접인건비, 이주대책비, 판매비, 일반관리비, 그 밖의 비용나) 향후 투입된 사업비(자본비용 제외): 향후 투입될 용지비, 용지부담금, 조성비, 기반 시설설치비, 직접인건비, 이주대책비, 판매비, 일반관리비, 그 밖의 비용다) 자본비용 : 조성원가 산정연도까지 발생된 자본비용라) 기 공급된 유상공급 면적분의 사업비 : 기 공급년도별 조성원가에 기 년도별 공급된 유상공급면적을 곱한 금액
2) 향후 공급될 유상공급면적 : 유상공급면적 - 기 공급된 유상공급면적
3) 유상공급면적 : 총 사업면적 - 무상공급면적
4) 총 사업비 = 기 투입된 사업비(자본비용 제외) + 자본비용 + 향후 투입될 사업비(자본 비용 제외)

③ 피고는 이 사건 사업으로 공급하는 토지의 단위면적당 조성원가를 위 산정식(잔여사업비 ÷ 향후 공급될 유상공급면적)에 따라 구하였는데, 그 단위면적당 조성원가는 2009년 688,657원/m², 2010년 688,983원/m², 2011년 697,177원/m²이다(이주대책비를 제외하기 전의 것이다).

④ 피고는 이 사건 각 분양계약으로 원고들에게 분양할 이주자택지 중 면적 330m² 이하 부분의 분양대금 공급단가를 위 조성원가 중 이주대책비를 제외한 나머지의 70%로 정하였다.

위 사실관계에 더하여, 앞서 든 증거, 갑 제9호증, 을 제14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 각 분양계약의 분양대금 중 생활기본시설 설치비용으로 인한 부당이득을 산정하기 위한 기준으로 '향후 공급될 유상공급면적'이 아니라 이에 '기 공급된 유상공급면적'을 더한 '유상공급면적'을 적용하여야 한다는 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

① 앞서 본 법리에 의하면, 이 사건 각 분양계약과 같이 택지조성원가에서 일정한 금액을 할인(이 사건의 경우 조성원가의 30% 할인)하여 이주자택지 분양대금을 정한 경우, 그 분양대금 중 '택지조성원가에서 생활기본시설 설치비용을 공제한 금액'을 초과하는 부분만이 부당이득에 해당하고, 이때 '택지조성원가에서 생활기본시설 설치비용을 공제한 금액'은 사업시행자(피고)가 실제 이주자택지 분양대금 결정의 기초로 삼았던 택지조성원가 가운데 생활기본시설 설치비용에 해당하는 항목을 가려내어 이를 빼내는 방식으로 산정하여야 한다.

② 앞서 보았듯이 이 사건 지침은 '잔여사업비'를 '향후 공급될 유상공급면적'('유상공급면적'에서 '기 공급된 유상공급면적'을 뺀 것)으로 나누는 방법으로 단위면적당 조성원가를 산정하도록 정하고

있는데, 그 산정식의 분자 부분에 해당하는 '잔여사업비'만이 생활기본시설 설치비용까지 포함되어 있는 조성원가로서 생활기본시설 설치비용과 관련된 항목이고, 위 산정식의 분모 부분에 해당하는 '향후 공급될 유상공급면적'은 단위면적당 조성원가를 계산하기 위한 것으로서 생활기본시설 설치비용과 직접적인 관련이 없는 항목이다(즉, '잔여사업비'에는 생활기본시설 설치비용이 포함되어 있지만, '향후 공급될 유상공급면적'에는 생활기본시설 설치비용이 포함되어 있지 않다). 따라서 피고가 실제 이주자택지 분양대금 결정의 기초로 삼았던 택지조성원가 가운데 생활기본시설 설치비용에 해당하는 항목을 가려내어 이를 빼내는 방식으로 부당이득을 산정하기 위하여는, '잔여사업비' 중에서 생활기본시설 설치비용에 해당하는 부분을 제외하면 충분하고, '향후 공급될 유상공급면적'을 '유상공급면적'으로 변경할 이유가 없다.

③ 이와 관련하여 피고는, 이 사건 각 분양계약의 분양대금 중 생활기본시설 설치비용으로 인한 부당이득을 산정할 때 '유상공급면적' 대신에 '향후 공급될 유상공급면적'을 산정식의 분모로 적용하면, 이주자택지 공급시기가 늦어질수록 '향후 공급될 유상공급면적'이 점차 줄어들어 단위면적당 생활기본시설 설치비용이 늘어남에 따라 정당한 분양대금이 왜곡된다고 주장한다. 그러나 위 부당이득을 산정할 때 이주자택지 공급시기에 따라 '향후 공급될 유상공급면적'이 변동되면서 단위면적당 생활기본시설 설치비용에 영향을 미치는 것은, 이 사건 지침이 단위면적당 조성원가를 산정할 때 '향후 공급될 유상공급면적'을 그 산정식의 분모로 삼은 것에 따른 당연한 결과로서, 이러한 단위면적당 조성원가를 기준으로 분양대금을 산정하는 방식 자체에서 비롯되는 것이다. 그리고 뒤에서 보는 바와 같이 위 산정식의 분자인 '잔여사업비' 중에서 생활기본시설 설치비용에 해당하는 항목을 가려내어 이를 빼내는 방식으로 부당이득을 산정하는 한, '향후 공급될 유상공급면적'이 변동된다고 하여도 그로 인한 부당이득 산정방식 자체가 불합리하게 된다고 할 수는 없고, 또 이주자택지 공급시기가 늦어질수록 '향후 공급될 유상공급면적'뿐만 아니라 '잔여사업비' 및 그 중 생활기본시설 설치비용에 해당하는 항목도 모두 함께 줄어들게 되므로 위 산정식에 따른 정당한 분양대금이 크게 달라질 것으로 보이지도 않는다. 더구나 이 사건 각 분양계약이 체결된 2009년, 2010년, 2011년의 '향후 공급될 유상공급면적'은 각각 19,379,196m², 19,732,499m², 19,306,631m²로 별다른 차이가 없고, 위 2010년의 면적은 2009년의 면적보다 오히려 증가된

점(유상공급면적 자체의 증가로 인한 것이다) 등에 비추어 볼 때, 이 사건에서 이주자택지 공급시기에 따라 단위면적당 생활기본시설 설치비용이 크게 달라지는 불합리가 초래된다고 볼 수도 없다.

④ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정된 것) 제78조 제8항의 위임을 받은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령(2008. 4. 17. 대통령령 제20771호로 개정된 것) 제41조의2 제2항 제1호는, 택지를 공급하는 경우 사업시행자가 부담하는 생활기본시설에 필요한 비용은 [해당 공익사업지구 안에 설치하는 생활기본시설의 설치비용 × (해당 이주대책대상자에게 유상으로 공급하는 택지면적 : 해당 공익사업지구에서 유상으로 공급하는 용지의 총면적)]으로 산정한다는 규정을 신설하였다. 그런데 위 법률 부칙<법률 제8665호, 2007. 10. 17.> 제2조에 의하면, 위 신설규정은 위 법률 시행(2008. 4. 18.) 전에 보상계획이 공고(2005. 9. 1.)된 이 사건 사업에는 적용되지 않는다고 할 것이다. 또한 위 신설규정은 일반적인 공공택지의 단위면적당 조성원가(총 사업비 ÷ 유상공급면적)와 관련하여서는 생활기본시설 설치비용으로 인한 부담이득을 산정할 때 유추 적용될 수 있을지 모르나, 이 사건 사업과 같이 단위면적당 조성원가(잔여사업비 ÷ 향후 공급될 유상공급면적)가 특별히 정하여진 경우에 있어서는 그 부담이득을 산정할 때 유추 적용되기도 어려워 보인다.』

○ 제1심판결 제8쪽 제17행 아래에 다음 내용을 추가한다.

『(3) 배수지, 하수종말처리장, 오수중계펌프장 면적

살피건대, 을 제12, 13호증, 을 제15호증의 4의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 배수지, 하수종말처리장, 오수중계펌프장은 상하수도시설로서, 이 사건 사업지구 내 여러 생활권에 분산하여 설치된다고 하더라도 각 생활권의 시설이 서로 유기적으로 긴밀하게 결합하여 그 기능을 수행할 것으로 보이는 점, ② 설령 위 시설이 각자 독립적으로 기능한다고 하더라도, 이 사건 각 분양계약의 분양대금 기준이 되는 택지조성원가가 이 사건 사업지구 전체에 들어가는 비용을 기초로 산정된 이상, 그 분양대금의 부담이득을 구하기 위한 생활기본시설 설치비용도 사업지구 단위로 산정되는 것이 마땅한 점(만일 택지조성원가는 사업지구 단위로 산정하면서 생활기본시설 설치비용만 생활권 단위로 나누어 산정하면 당해 생활권과 무관한 다른 생활권의 사업비까지 분양대금에 부당하게 포함되는 결과가 된다) 등을 종합하여 보면, 위

분양대금에 관한 부당이득을 구하기 위하여 생활기본시설 설치비용을 산정할 때 배수지, 하수종말처리장, 오수중계펌프장의 설치비용은 이 사건 사업지구 전체를 기준으로 함이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제에 있는 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

(4) 교통광장 면적

(가) 을 제1호증의 2, 을 제3호증의 1, 2, 3, 을 제13호증의 2, 3, 을 제18, 19, 23호증의 각 기재를 종합하면, 이 사건 사업지구의 2010년 및 2011년 각 교통광장 면적은 그 당시의 이 사건 사업 실시계획이 정한 302,549㎡인 사실을 인정할 수 있다[피고의 조성원가 심의위원회 부의안(을 제3호증의 2, 3)에 기재된 2010년 및 2011년 각 교통광장 면적 362,835㎡는 위 302,549㎡의 잘못된 기재로 보인다]2). 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

(나) 이와 관련하여 원고는, 이 사건 택지조성원가의 산정기준이 된 위 심의위원회 부의안 자료와 달리 위 교통광장 면적이 362,835㎡에서 302,549㎡로 정정되면, 그 감소된 면적(60,286㎡)만큼 이 사건 사업의 유상공급면적이 늘어나게 되어, 이 사건 각 분양계약의 분양대금에 관한 부당이득을 산정할 때 위 면적 정정이 유상공급면적(정확하게는 '향후 공급될 유상공급면적')을 기준으로 산정된 택지조성원가 자체에 영향을 미치게 되므로, 위 교통광장 면적을 정정할 수 없다고 주장한다.

그러나 위 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 위 심의위원회 부의안에 위 교통광장 면적이 이 사건 사업 실시계획보다 60,286㎡만큼 늘어난 것으로 잘못 기재된 이유는, 위 교통광장 면적과 마찬가지로 무상공급면적에 해당하는 공원녹지 면적이 60,286㎡만큼 줄어든 것으로 잘못 기재되었기 때문으로 보일 뿐 유상공급면적의 증가와는 관련이 없으므로, 이 사건 각 분양계약의 분양대금에 관한 부당이득을 산정할 때 위 교통광장 면적을 바로잡는다고 하여도 이 사건 사업의 유상공급면적(정확하게는 '향후 공급될 유상공급면적')에는 영향을 미치지 아니한다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.』

○ 제1심판결 제8쪽 제19행부터 제9쪽 제2행까지의 "이 사건 각 분양계약상.. 산정하여야 한다." 부분을 다음과 같이 바꾸어 쓴다.

『앞서 본 사실관계 및 법리를 종합하면, 이 사건 각 분양계약상 분양면적 330㎡ 이하 부분에 관한 정당한 분양대금은 '1㎡당 정당한 분양대금 [= {이주대책비를 공제한 잔여사업비 중 생활기본시설

설치비용을 제외한 나머지}÷ 향후 공급될 유상공급면적] × 분양면적'(다만, 최종적으로 뒤에서 보는 것과 같은 개별 격차율 반영)의 산식으로 산정하여야 한다.

한편, 이 사건 지침에 의하면 위 산식의 '잔여사업비'는 '총 사업비'에서 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비'를 공제한 것이다. 이러한 '잔여사업비' 중에서 생활기본시설 설치비용에 해당하는 항목을 가려내어 빼내는 것은, '총 사업비'(A) 중에서 생활기본시설 설치비용에 해당하는 항목[즉, 총 생활기본시설 설치비용(B)]을 가려내어 빼낸 금액과 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비'(C) 중에서 생활기본시설 설치비용에 해당하는 항목(D)을 가려내어 빼낸 금액의 차액을 구하는 것과 같다.3)

이를 산식으로 나타내면 [{총 사업비(A) - 총 생활기본시설 설치비용(B)} - {기 공급된 유상공급면적분의 사업비(C) - 기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 생활기본시설 설치비용(D)}]이 되고, 이는 [총 사업비(A) - 기 공급된 유상공급면적분의 사업비(C) - 총 생활기본시설 설치비용(B) + 기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 생활기본시설 설치비용(D)]의 산식과 동일하며, 이는 다시 [잔여사업비={총 사업비(A) - 기 공급된 유상공급면적분의 사업비(C)} - 총 생활기본시설 설치비용(B) + 기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 생활기본시설 설치비용(D)]의 산식과 동일하다.

그렇다면 결국 앞서 본 산식의 '1㎡당 정당한 분양대금'은 [① {잔여사업비(A - C) - 이주대책비} - ② 총 생활기본시설 설치비용(B) + ③ 기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 생활기본시설 설치비용(D)]을 '향후 공급될 유상공급면적'으로 나누는 방식으로 산정할 수 있을 것이다. 아래에서는 구체적으로 ① [{잔여사업비(A - C) - 이주대책비}÷ 향후 공급될 유상공급면적](이하 '이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가'라 한다), ② [총 생활기본시설 설치비용(B) ÷ 향후 공급될 유상공급면적](이하 '1㎡당 총 생활기본시설 설치비용'이라 한다), ③ [기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 생활기본시설 설치비용(D) ÷ 향후 공급될 유상공급면적](이하 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 1㎡당 생활기본시설 설치비용'이라 한다)의 각 금액을 구한 뒤, 이를 바탕으로 '이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가'(①)에서 '1㎡당 총 생활기본시설 설치비용'(②)을 공제하고 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 1㎡당 생활기본시설 설치비용'(③)을 합산하여(즉, ①-②+③) 위 '1㎡당 정당한 분양대금'을 구하기로 한다.4)』

○ 제1심판결 제9쪽 제11행부터 제14쪽 세 번째 <표>까지 부분을 다음과 같이 바꾸어 쓴다.

『2) 분양면적 330㎡ 이하 부분

가) 이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가

을 제3호증의 1, 2, 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 사업의 '이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가'는 아래 <표> 기재와 같이 산정된 2009년 680,444원, 2010년 681,242원,

2011년 690,405원인 사실을 인정할 수 있다.5)

① 총 사업비	15,102,847,000,000원	15,250,226,000,000원	15,412,227,000,000원
② 기 공급된 유상공급면적분의 사업비	1,757,234,000,000원	1,654,869,000,000원	1,953,251,000,000원
③ 잔여사업비(= ①-②)	13,345,613,000,000원	13,595,357,000,000원	13,458,976,000,000원
④ 이주대책비	159,143,000,000원	152,740,000,000원	129,580,000,000원
⑤ 이주대책비를 제외한 잔여사업비(= ③-④)	13,186,470,000,000원	13,442,617,000,000원	13,329,396,000,000원
⑥ 향후 공급될 유상공급면적	19,379,196㎡	19,732,499㎡	19,306,631㎡
이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가(= ⑤/⑥)	680,444원6) 계산의 편의상 소수점 이하를 버린다. 이하 같다.	681,242원	690,405원

나) 1㎡당 총 생활기본시설 설치비용

이 사건 사업의 생활기본시설 설치비용은 앞서 본 바와 같이 '① 생활기본시설 용지비 + ② 생활기본시설 공사비 + ③ 직접인건비·판매비·일반관리비·기타비용·자본비용 중 생활기본시설 부분 해당 금액'으로 구성되어 있다. 그리고 갑 제6호증, 을 제1호증의 3, 을 제3호증의 1, 2, 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 사업의 '1㎡당 총 생활기본시설 설치비용'은 아래 각 <표> 기재와 같이 산정된 2009년 277,989원, 2010년 260,246원, 2011년 270,610원인 사실을 인정할 수 있다.

(1) 생활기본시설 용지비

① 전체 용지비	5,006,593,000,000 원	5,006,593,000,000 원	5,006,593,000,000 원	5,006,593,000,000 원
② 총 사업면적	72,908,221㎡	72,908,221㎡	72,908,221㎡	72,908,221㎡
생활 기본 시설 면적	도로	8,477,261㎡	8,235,836㎡	8,263,330㎡
교통광장	215,980㎡	212,339㎡	302,549㎡	302,549㎡
배수지	55,920㎡	40,790㎡	47,585㎡	47,585㎡

① 전체 용지비	5,006,593,000,000 원	5,006,593,000,000 원	5,006,593,000,000 원	5,006,593,000,000 원
정수장	25,125m ²	25,125m ²	25,125m ²	25,125m ²
복합공급처리시설 (하수종말처리장)	148,793m ²	149,211m ²	149,211m ²	149,211m ²
하수종말처리장	105,037m ²	103,479m ²	99,045m ²	99,045m ²
오수중계펌프장	7,909m ²	8,108m ²	8,415m ²	8,415m ²
합계	9,036,025m ²	8,774,888m ²	8,895,260m ²	8,895,615m ²
생활기본시설 용지비 (= ① x ③/②)	620,502,035,193원	602,569,809,467원	610,835,730,708원	610,860,108,487원

(2) 생활기본시설 공사비

① 기본시설 공사비	포장	458,381,000,000	530,858,000,000	500,206,000,000	531,701,000,000
가로등	144,184,000,000	105,173,000,000	104,958,000,000	107,000,000,000	
공동구	56,200,000,000	88,300,000,000	98,200,000,000	86,080,000,000	
전기지중화	134,242,000,000	278,918,000,000	283,848,000,000	291,053,000,000	
상수도	93,224,000,000	106,740,000,000	117,360,000,000	125,628,000,000	
우수	410,185,000,000	450,561,000,000	448,699,000,000	470,692,000,000	
오수	111,869,000,000	126,050,000,000	127,732,000,000	136,599,000,000	
배수지	55,648,000,000	56,346,000,000	33,423,000,000	33,479,000,000	
합계	1,463,933,000,000	1,742,946,000,000	1,714,426,000,000	1,782,232,000,000	
② 기타 공사비	토공사	95,813,203,3838) (토공사비 584,768,000원 + 부대공사비 188,312,000원) × 생활기본시설 면적 9,036,025m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	125,648,365,4889) (토공사비 658,482,000원 + 부대공사비 385,497,000원) × 생활기본시설 면적 8,774,888m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	130,568,668,61110) (토공사비 672,504,000원 + 부대공사비 397,676,000원) × 생활기본시설 면적 8,895,260m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	136,234,098,15611) (토공사비 694,567,000원 + 부대공사비 422,004,000원) × 생활기본시설 면적 8,895,615m ² /총 사업면적 72,908,221m ²
교량1	1,025,000,000,	799,280,000,0	728,942,000,0	755,352,000,00	

① 기본시설 공사비	포장	458,381,000,000	530,858,000,000	500,206,000,000	531,701,000,000
	000	00	00	0	
교량2	486,825,000,000	525,797,000,000	400,242,000,000	248,023,000,000	
완전입체	33,100,000,000	77,820,000,000	120,600,000,000	131,700,000,000	
지하차도	394,235,000,000	435,930,000,000	373,235,000,000	439,019,000,000	
보도육교	77,390,000,000	50,421,000,000	6,900,000,000	8,334,000,000	
지하보도	50,828,000,000	56,285,000,000	-	-	
고가차도	32,376,000,000	23,450,000,000	24,104,000,000	10,890,000,000	
③ 기반시설 설치비	터널	34,115,000,000	38,397,000,000	62,126,000,000	63,063,000,000
가압장	4,218,000,000	4,720,000,000	2,948,000,000	59,000,000	
오수중계펌프 장	28,082,000,000	30,995,000,000	23,038,000,000	20,081,000,000	
배수펌프장	-	-	26,786,000,000	14,365,000,000	
하수종말처리 장	378,780,000,000	418,372,000,000	427,193,000,000	454,320,000,000	
합계	2,544,949,000,000	2,461,467,000,000	2,196,114,000,000	2,145,206,000,000	
④ 조사설계비, 확정측량비, 조성부대비	60,215,898,97912) (조사설계비 332,962,000,000원 + 확정측량비 55,682,000,000원 + 조성부대비 97,215,000,000원) × 생활기본시설 면적 9,036,025m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	43,020,988,20313) (조사설계비 243,175,000,000원 + 확정측량비 46,276,000,000원 + 조성부대비 67,999,000,000원) × 생활기본시설 면적 8,774,888m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	43,468,515,41014) (조사설계비 240,911,000,000원 + 확정측량비 47,495,000,000원 + 조성부대비 67,875,000,000원) × 생활기본시설 면적 8,895,260m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	45,429,139,00815) (조사설계비 242,792,000,000원 + 확정측량비 61,274,000,000원 + 조성부대비 68,270,000,000원) × 생활기본시설 면적 8,895,615m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	
생활기본시설 공사비 (= ①+②+③+④)	4,164,911,102,362	4,373,082,353,691	4,084,577,184,021	4,109,101,237,164	

(3) 직접인건비·판매비·일반관리비·기타비용·자본비용 중 생활기본시설 해당 금액

(가) 직접인건비·자본비용 중 생활기본시설 해당 금액

① 생활기본시설 용지비	620,502,035,193	602,569,809,467	610,835,730,708	610,860,108,487
② 생활기본시설 공사비	4,164,911,102,362	4,373,082,353,693	4,084,577,184,021	4,109,101,237,164
③ 전체 용지비	5,006,593,000,000	5,006,593,000,000	5,006,593,000,000	5,006,593,000,000
④ 조성비, 기반시설설치비	8,992,195,000,000	8,992,195,000,000	8,992,195,000,000	8,992,195,000,000
⑤ 직접인건비 총액	176,416,000,000	145,239,000,000	147,938,000,000	152,890,000,000
직접인건비 중 생활기본시설 해당 금액[= ⑤x(①+②)/(③+④)]	60,306,895,430	51,622,950,824	49,620,724,006	51,549,812,036
⑥ 자본비용 총액	688,128,000,000	688,128,000,000	847,386,000,000	1,029,618,000,000
자본비용 중 생활기본시설 해당 금액[= ⑥x(①+②)/(③+④)]	235,232,990,993	244,584,429,146	284,226,546,481	347,155,565,237

(나) 판매비·일반관리비·기타비용 중 생활기본시설 해당 금액

① 생활기본시설 용지비	620,502,035,193	602,569,809,467	610,835,730,708	610,860,108,487
② 생활기본시설 공사비	4,164,911,102,362	4,373,082,353,693	4,084,577,184,021	4,109,101,237,164
③ 직접인건비 중 생활기본시설 해당 금액	60,306,895,430	51,622,950,824	49,620,724,007	51,549,812,036
④ 전체 용지비	5,006,593,000,000	5,006,593,000,000	5,006,593,000,000	5,006,593,000,000
⑤ 조성비, 기반시설설치비	8,992,195,000,000	8,992,195,000,000	8,992,195,000,000	8,992,195,000,000
⑥ 직접인건비 총액	176,416,000,000	145,239,000,000	147,938,000,000	152,890,000,000
⑦ 판매비 총액	41,294,000,000	30,281,000,000	34,904,000,000	35,738,000,000
판매비 중 생활기본시설 해당 금액[= ⑦x(①+②+③)/(④+⑤+⑥)]	14,116,139,918	10,762,911,985	11,707,348,691	12,049,755,919
⑧ 일반관리비 총액	361,750,000,000	284,600,000,000	271,586,000,000	268,732,000,000
일반관리비 중 생활기본시설 해당 금액[= ⑧x(①+②+③)/(④+⑤+⑥)]	123,662,362,949	101,156,657,678	91,094,201,287	90,608,176,389
⑨ 기타비용 총액	14,836,000,000	9,674,000,000	9,674,000,000	9,671,000,000

① 생활기본시설 용지비	620,502,035,193	602,569,809,467	610,835,730,708	610,860,108,487
기타비용 중 생활기본시설 해당 금액[= ⑨x(①+②+ ③)/(④+⑤+⑥)]	5,071,609,721	3,438,473,318	3,244,811,232	3,260,764,158

(다) 생활기본시설 해당 금액 합산

① 직접인건비 관련	60,306,895,430	51,622,950,824	49,620,724,006	51,549,812,036
② 판매비 관련	14,116,139,918	10,762,911,985	11,707,348,691	12,049,755,919
③ 일반관리비 관련	123,662,362,949	101,156,657,678	91,094,201,287	90,608,176,389
④ 기타비용 관련	5,071,609,721	3,438,473,318	3,244,811,232	3,260,764,158
⑤ 자본비용 관련	235,232,990,993	244,584,429,146	284,226,546,481	347,155,565,237
생활기본시설 해당 금액(= ①+②+③+④+⑤)	438,389,999,011	411,565,422,951	439,893,631,697	504,624,073,739

(4) 단위면적당 총 생활기본시설 설치비용

(가) 총 생활기본시설 설치비용16)

① 생활기본시설 용지비	620,502,035,193	602,569,809,467	610,835,730,708	610,860,108,487
② 생활기본시설 공사비	4,164,911,102,362	4,373,082,353,691	4,084,577,184,021	4,109,101,237,164
③ 생활기본시설 해당 금액	438,389,999,011	411,565,422,951	439,893,631,697	504,624,073,739
총 생활기본시설 설치비용 (= ①+②+③)	5,223,803,136,566	5,387,217,586,109	5,135,306,546,426	5,224,585,419,390

(나) 1㎡당 총 생활기본시설 설치비용 계산

① 총 생활기본시설 설치비용	5,387,217,586,109원	5,135,306,546,426원	5,224,585,419,390원
② 향후 공급될 유상공급면적	19,379,196㎡	19,732,499㎡	19,306,631㎡
1㎡당 총 생활기본시설 설치비용 (= ①/②)	277,989원	260,246원	270,610원

다) 기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 1㎡당 생활기본시설 설치비용

을 제3호증의 1, 2, 3, 을 제22호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 사업의 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 1㎡당 생활기본시설 설치비용'은 아래 <표> 기재와 같이 산정된 2009년 31,670원, 2010년 29,914원, 2011년 34,067원인 사실을 인정할 수 있다.

① 전년도 총 사업비	14,956,391,000,000원	15,102,847,000,000원	15,250,226,000,000원
② 기 공급된 유상공급면적분의 사업비	1,757,234,000,000원	1,654,869,000,000원	1,953,251,000,000원
③ 전년도 총 생활기본시설 설치비용	5,223,803,136,566원	5,387,217,586,109원	5,135,306,546,426원
④ 기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 생활기본시설 설치비용 (= ③×②/①)17) '기 공급된 유상공급면적분의 사업비' 중 생활기본시설 설치비용에 해당하는 금액은, 기 공급 당시의 '총 생활기본시설 설치비용'을 그 당시의 '총 사업비'로 나눈 뒤 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비'를 곱하는 방식으로 산정할 수 있을 것이다. 다만, 이 사건에서는 공급년도별 유상공급면적 및 그 사업비의 증감이 자주 이루어진 까닭에 피고의 조성원가 심의위원회 개최 당시를 기준으로 전년도까지 누적된 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비'만이 확인되므로, '기 공급된 유상공급면적분의 사업비' 중 생활기본시설 설치비용을 구할 때 기 공급 당시의 '총 생활기본시설 설치비용'과 '총 사업비'는 그 전년도까지 누적된 것을 기준으로 하기로 한다.	613,747,292,437원	590,295,285,352원	657,730,754,095원
⑤ 향후 공급될 유상공급면적	19,379,196㎡	19,732,499㎡	19,306,631㎡
기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 1㎡당 생활기본시설 설치비용(= ④/⑤)	31,670원	29,914원	34,067원

라) 1㎡당 정당한 분양대금

앞서 본 '이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가'에서 '1㎡당 총 생활기본시설 설치비용'을 공제한 뒤 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 1㎡당 생활기본시설 설치비용'을 더한 '1㎡당 정당한

분양대금'은 아래 <표> 기재와 같이 산정된 2009년 434,125원, 2010년 450,910원, 2011년 453,862원이다.

① 이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가	680,444	681,242	690,405
② 1㎡당 총 생활기본시설 설치비용	277,989	260,246	270,610
③ 기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 1㎡당 생활기본시설 설치비용	31,670	29,914	34,067
1㎡당 정당한 분양대금 (= ①-②+③)	434,125	450,910	453,862

』

- 제1심판결 제14쪽 세 번째 <표> 아래 제1행의 첫머리 "라)"를 "마)"로 고친다.
- 제1심판결 제17쪽 제4행의 "이 사건 판결선고일인"을 "제1심 판결선고일인"으로 고친다.
- 제1심판결에 첨부된 '별지2'를 이 판결에 첨부된 '별지2'로 교체한다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 원고들에 대한 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 위 인정 범위를 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 각 청구를 기각하며, 피고의 원고들에 대한 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장판사이준명

판사임현태

판사백승준

별지

1) 항소장에 첨부된 '항소금액 일람표' 중 순번 91 원고 'CX'은 'CV'의 오기이고, 순번 93 원고 'CV'는 'CX'의 오기인 것으로 보인다.

2) 피고의 조성원가 심의위원회 부의안에 기재된 교통광장 면적이 이 사건 사업 실시계획과 다른

합리적인 이유(예컨대, 교통광장 면적이 실제로 변경되었음에도 위 실시계획에 반영되지 않았다는 등)를 찾을 수 없고, 피고는 위 부의안을 작성한 당사자임에도 위 교통광장 면적이 이 사건 사업 실시계획과 다른 이유를 설명하지 않고 있다.

3) 피고는 '총 생활기본시설 설치비용' 중 기 공급된 유상공급면적분에 포함된 생활기본시설 설치비용을 공제한 금액을 구하는 방법에 관하여, $[\text{총 생활기본시설 설치비용} \times (\text{향후 공급될 유상공급면적} \div \text{유상공급면적})]$ 의 산식을 제시하기도 한다(2021. 1. 12.자 준비서면). 이러한 산식은 간단하기는 하나, 이 사건 지침에 의하면 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비'는 당해 연도의 사업비를 기준으로 산정하는 것이 아니라 '기 공급년도별 조성원가'를 기준으로(즉, 기 공급년도별 사업비를 기준으로) 산정한다는 점에서 채택하기 어렵다.

4) 다시 말해, '총 생활기본시설 설치비용'은 '총 사업비'를 전제로 한 것인데, '1㎡당 정당한 분양대금'을 구하기 위하여 원고들의 주장과 같이 $[\text{이주대책비를 제외한 잔여사업비} \div \text{향후 공급될 유상공급면적}]$ 의 산식으로 구한 '이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가'에서 $[\text{총 생활기본시설 설치비용} \div \text{향후 공급될 유상공급면적}]$ 의 산식으로 구한 '1㎡당 총 생활기본시설 설치비용'을 공제하는 것에 그친다면, 잔여사업비('총 사업비'에서 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비'가 공제된 금액)에 포함되지 않은 생활기본시설 설치비용까지 부당하게 공제하는 셈이 된다. 따라서 $[\text{기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 생활기본시설 설치비용} \div \text{향후 공급될 유상공급면적}]$ 의 산식으로 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 1㎡당 생활기본시설 설치비용'을 구하여 그 비용을 위 '1㎡당 총 생활기본시설 설치비용'에서 공제(즉, 위 '이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가'에 합산)하는 것이다.

5) 피고의 조성원가 심의위원회 부의안(을 제3호증의 1, 2, 3)에는 '이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가'가 2009년 681,724원, 2010년 682,128원, 2011년 691,438원으로 기재되어 있으나 그 정확한 산정근거(이주대책비를 제외한 잔여사업비의 산정근거)가 확인되지 않는 반면, 원고들이 주장하는 '이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가'인 2009년 680,444원, 2010년 681,242원, 2011년 690,405원은 위 <표>와 같은 산식에 따라 산정된 것으로 보이고, 피고도 '이주대책비를 제외한 1㎡당 조성원가'에서 공제할 생활기본시설 설치비용 액수를 다룰 뿐 원고들이 주장하는

'이주대책비를 제외한 1m²당 조성원가' 금액은 그대로 인정하고 있으므로, 이에 따른다.

6) 계산의 편의상 소수점 이하를 버린다. 이하 같다.

7) 뒤에서 보는 바와 같이 2009년도 기준 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비 중 1㎡당 생활기본시설 설치비용'을 산정하기 위하여 2008년도의 생활기본시설 설치비용까지 계산하기로 한다. 다만, 2008년도에는 피고의 조성원가 심의위원회가 개최되지 않았고, 2008년도 공급토지에 대하여는 2007년도 조성원가가 그대로 적용되었으므로, 2007년도 조성원가 심의위원회 자료를 2008년도에도 그대로 적용한다.

8) (토공사비 584,768,000원 + 부대공사비 188,312,000원) × 생활기본시설 면적

9,036,025m²/총 사업면적 72,908,221m²

9) (토공사비 658,482,000원 + 부대공사비 385,497,000원) × 생활기본시설 면적

8,774,888m²/총 사업면적 72,908,221m²

10) (토공사비 672,504,000원 + 부대공사비 397,676,000원) × 생활기본시설 면적

8,895,260m²/총 사업면적 72,908,221m²

11) (토공사비 694,567,000원 + 부대공사비 422,004,000원) × 생활기본시설 면적

8,895,615m²/총 사업면적 72,908,221m²

12) (조사설계비 332,962,000,000원 + 확정측량비 55,682,000,000원 + 조성부대비

97,215,000,000원) × 생활기본시설 면적 9,036,025m²/총 사업면적 72,908,221m²

13) (조사설계비 243,175,000,000원 + 확정측량비 46,276,000,000원 + 조성부대비

67,999,000,000원) × 생활기본시설 면적 8,774,888㎡/총 사업면적 72,908,221m²

14) (조사설계비 240,911,000,000원 + 확정측량비 47,495,000,000원 + 조성부대비

67,875,000,000원) × 생활기본시설 면적 8,895,260m²/총 사업면적 72,908,221m²

15) (조사설계비 242,792,000,000원 + 확정측량비 61,274,000,000원 + 조성부대비

68,270,000,000원) × 생활기본시설 면적 8,895,615㎡/총 사업면적 72,908,221m²

16) 원고는 이 부분 생활기본시설 설치비용에는 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비'에 해당하는 생활기본시설 설치비용이 제외되어 있다고 주장하나, 앞서 든 증거에 의하면 이 부분 생활기본시설

설치비용의 기초가 되는 생활기본시설 용지비, 생활기본시설 공사비,

직접인건비·판매비·일반관리비·기타비용·자본비용 중 생활기본시설 해당 금액은 모두 '총 사업비'를 기초로 한 것이지 '잔여사업비'('총 사업비'에서 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비'가 공제된 것)를 기초로 한 것이 아니므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

17) '기 공급된 유상공급면적분의 사업비' 중 생활기본시설 설치비용에 해당하는 금액은, 기 공급 당시의 '총 생활기본시설 설치비용'을 그 당시의 '총 사업비'로 나눈 뒤 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비'를 곱하는 방식으로 산정할 수 있을 것이다. 다만, 이 사건에서는 공급년도별 유상공급면적 및 그 사업비의 증감이 자주 이루어진 까닭에 피고의 조성원가 심의위원회 개최 당시를 기준으로 전년도까지 누적된 '기 공급된 유상공급면적분의 사업비'만이 확인되므로, '기 공급된 유상공급면적분의 사업비' 중 생활기본시설 설치비용을 구할 때 기 공급 당시의 '총 생활기본시설 설치비용'과 '총 사업비'는 그 전년도까지 누적된 것을 기준으로 하기로 한다.