

대전지방법원 2020. 7. 8 선고 2017가합103232 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대전고등법원 2021. 4. 7 선고 2020나13449 판결

대전지방법원 2020. 7. 8 선고 2017가합103232 판결

전 문

원고별지1 원고들 명단 기재와 같다.

소송대리인 변호사 임정수, 이재덕

피고한국토지주택공사

소송대리인 법무법인 안세

담당변호사 김병곤, 지현철, 장문규, 성민섭

변론 종결2020. 5. 20.

판결 선고2020. 7. 8.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지2 '분양계약내역 및 계산표' 중 '인용금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 2016. 5. 16.부터 2020. 7. 8.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지2 '분양계약내역 및 계산표' 중 '청구금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 위 별지의 '분양대금의 최종납입일'란 기재 각 해당일로부터 이 사건 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 행정중심복합도시 건설사업 추진 등

1) 신행정수도 후속대책을 위한 A·B지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법이 2005. 3. 18. 제정되었고, 충남 C, D, E, F, G 일원이 2005. 5. 24. 행정중심복합도시 개발사업지구(이하 '이 사건 사업지구'라 한다)로 지정되었으며, 이 사건 사업지구에 대한 사업시행자로 지정된 한국토지공사(대한주택공사와 한국토지공사가 2009. 10. 1. 피고로 합병되었다. 이하 합병 전·후를 가리지 아니하고 '피고'라 한다)는 이 사건 사업지구 내 행정중심복합도시건설사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하였다.

2) 이 사건 사업에 관하여 2006. 11. 29. 개발계획이, 2007. 6. 28. 변경개발계획이, 2007. 7. 4. 실시계획승인이 각 고시되었다.

나. 분양계약의 체결 및 권리·의무의 승계 등

1) 피고는 이 사건 사업으로 인하여 생활근거지를 상실하게 되는 사람들에게 이주대책의 일환으로 이 사건 사업지구 내에 조성될 이주주택지를 특별분양하기로 하고, 이주대책대상자들과 이주주택지에

관하여 분양계약을 체결하였다.

2) 원고들은 피고와 이주자택지에 관하여 분양계약을 체결하였거나 분양계약을 체결한 사람으로부터 분양계약에 따른 권리·의무를 승계한 사람들로서(원고 H의 청구권원에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 있으므로 아래에서 따로 판단한다), 해당 분양계약(이하 '이 사건 각 분양계약'이라 한다)의 분양계약일, 분양목적물, 대지면적 및 분양대금은 별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 '분양계약내역'란 기재와 같다.

다. 분양대금의 결정

피고는 2009. 7. 9.경(2009년 공급분), 2010. 9. 8.경(2010년 공급분), 2011. 7. 25.경(2011년 공급분) 각 이주자택지 면적 330㎡ 이하 부분은 행정중심복합도시건설청 훈령인 '행정중심복합도시 토지공급지침'(제17조는 1,000㎡ 이상의 토지를 협의양도한 자에게 330㎡ 이하의 조성토지를 공급할 수 있도록 규정하고 있다)에 따라 산정한 조성원가를 기준으로 하여, 330㎡ 초과 부분은 감정가격(이 사건 각 분양계약 중 해당 면적 및 감정가격은 별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 '330㎡초과면적'의 '면적', '단가'란 기재와 같다)을 기준으로 하여 이 사건 각 분양계약의 분양대금을 결정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재(별도의 표시가 없는 한 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고들

피고는 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 토지보상법'이라 한다) 제78조 제4항에 따라 이주자택지에 대한 도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설을 설치하여야 하고, 이주자택지에 적용할 분양대금을 산정할 때 위 생활기본시설 설치비용이 공제되어야 한다. 특히, 생활기본시설면적 중 하수 관련 시설용지 면적에 복합S-1(또는 S-6) 하수 97,898㎡ 및 복합6-1 하수 51,313㎡가 포함되어야 하고, 생활기본시설 공사비에 첨단BRT 토목공사비가 포함되어야 한다. 위와 같이 생활기본시설 설치비용을 공제하여 이 사건 각 분양계약의 정당한 분양대금을 산정하면

별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 '원고 주장 정당한 분양대금'란 기재 돈과 같고, 이 사건 각 분양계약 중 위 정당한 분양대금을 초과하는 부분은 강행법규인 구 토지보상법 제78조 제4항에 위배되어 무효이므로, 피고는 원고들에게 부당이득반환으로 별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 '청구금액'란 기재 각 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

- 1) 원고 I, J, K, L, M 및 망 N은 이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금 일부를 각 미납하였으므로, 위 원고들 및 망 N이 실제 납부한 분양대금이 정당한 분양대금에 미치지 못하는 경우 피고는 위 원고들 및 망 N의 소송수계인에 대하여 부당이득반환의무를 부담하지 않는다.
- 2) 생활기본시설 설치비용 단가 계산에 관한 조성원가 산정시 유상공급면적에는 기공급면적이 제외되어 있는데, 이는 관련 행정청의 단가 조정 요구에 따라 부득이 기공급면적을 제외한 것에 불과하다. 생활기본시설 설치비용 단가 계산시 유상공급면적은 토지보상법 시행령 제41조의2 제2항 제1호에 따라 유상공급하는 용지의 총면적(기공급면적 포함)을 기준으로 산정되어야 한다.

3. 부당이득반환의무의 발생 및 범위

가. 부당이득반환의무의 발생

살피건대, 갑 제5, 8호증, 을 제9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 이는 2010. 12. 23. 피고와 이주자택지에 관하여 분양계약을 체결한 사실, 원고들(원고 I, J, K, L, M 및 망 N을 포함한다) 및 O가 피고에게 별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 각 '분양대금의 최종납입일'란 기재 해당일까지 분양대금 전액(분양대금으로 인정된 선납할인금 포함)과 연체이자를 납부한 사실, 원고 H은 2015. 12. 11. O로부터 위 분양계약에 관한 O의 피고에 대한 부당이득반환채권을 양수하였고, O는 2016. 1. 11. 피고에게 위 부당이득반환채권의 양도를 통지하여 그 무렵 도달한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금 중 아래에서 볼 정당한 분양대금을 초과하는 부분은 생활기본시설 설치비용으로서 구 토지보상법 제78조 제4항에 위배되어 무효이므로, 피고는 원고들에게 정당한 분양대금을 초과하여 지급받은 분양대금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 정당한 분양대금의 판단기준

1) 분양면적 330㎡ 초과 부분 분양면적 330㎡를 초과하는 부분은 감정가격을 기준으로 분양대금을 정하는 것에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없고, 초과면적 및 분양대금은 앞서 본 바와 같다.

2) 분양면적 330㎡ 이하 부분 가) 생활기본시설 설치비용 상당의 부당이득 산정시 적용되는 유상공급면적

이주대책대상자들과 사업시행자 사이에 체결된 택지에 관한 특별공급계약에서 구 토지보상법 제78조 제4항에 규정된 생활기본시설 설치비용을 분양대금에 포함시킴으로써 이주대책대상자들이 생활기본시설 설치비용까지 사업시행자에게 지급하게 되었다면, 특별공급계약 중 분양대금에 생활기본시설 설치비용을 포함시킨 부분은 강행법규인 구 토지보상법 제78조 제4항에 위배되어 무효이다(대법원 2011. 6. 23. 선고 2007다63089, 63096 전원합의체 판결 참조). 사업시행자가 택지조성원가에서 일정한 금액을 할인하여 이주자택지의 분양대금을 정하여 실제 분양대금이 택지조성원가에 미치지 못하는 경우에는 택지조성원가의 일부분인 생활기본시설 설치비용 전부가 분양대금에 포함되었다고는 볼 수 없고, 분양대금이 '택지조성원가에서 생활기본시설 설치비용을 공제한 금액'을 초과하는지 등 그 상호관계를 통하여 분양대금에 생활기본시설 설치비용이 포함되었는지와 그 포함된 범위를 판단하여야 한다. 따라서 분양대금 중 '택지조성원가에서 생활기본시설 설치비용을 공제한 금액'을 초과하는 부분이 있다면 그 부분만이 분양대금에 포함된 생활기본시설 설치비용으로서 부당이득에 해당한다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2014다209579 판결 등 참조).

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(대법원 2015. 10. 15. 선고 2014다89997 판결 참조). 그리고 이주자택지의 분양대금 결정의 기초로 삼은 택지조성원가를 산정할 때 도시지원시설을

제외할 것인지 또는 도시지원시설 감보면적을 유상공급면적에서 제외할 것인지에 관하여 다투는 것도 이러한 택지조성원가 산정의 정당성을 다투는 것에 불과하기 때문에 이주대책대상자에 대한 생활기본시설 설치비용의 전가 여부와는 관련성이 있다고 할 수 없고, 이로 인하여 사업시행자가 구 토지보상법 제78조 제4항을 위반하게 된다고 볼 수도 없다. 따라서 이주자택지의 분양대금에 포함된 생활기본시설 설치비용 상당의 부당이득액을 산정함에 있어서는 사업시행자가 이주자택지 분양대금 결정의 기초로 삼은 택지조성원가를 산정할 때 실제 적용한 총사업면적과 사업비, 유상공급면적을 그대로 그 기준으로 삼아야 한다(대법원 2019. 3. 28. 선고 2015다49804 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보면, 이주자택지의 분양대금 결정의 기초로 삼은 택지조성원가를 산정할 때 유상공급면적에 기공급면적을 제외하였더라도 이는 이주대책대상자에 대한 생활기본시설 설치비용의 전가 여부와는 관련성이 있다고 보기 어려워, 이주자택지의 분양대금에 포함된 생활기본시설 설치비용 상당의 부당이득액을 산정함에 있어서는 사업시행자가 이주자택지 분양대금 결정의 기초로 삼은 택지조성원가를 산정할 때 실제 적용한 총 사업면적과 사업비, 유상공급면적을 그대로 그 기준으로 삼아야 할 것이다.

특히, 피고의 주장과 같이 택지조성원가 산정시에는 행정청의 요구에 따라 부득이 기공급면적을 제외하고 유상공급면적을 산정하였다면서, 생활기본시설 설치비용 단가 계산시 적용될 유상공급면적에만 기공급면적을 포함한다면 생활기본시설 설치비용 단가가 부당하게 낮아져 형평에 어긋나는 결과가 발생하므로, 택지조성원가 및 생활기본시설 설치비용 단가 계산시에 적용되는 유상공급면적은 같은 기준에 따라 산정되어야 한다. 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

나) 생활기본시설 면적 및 설치비용 해당 여부

(1) 복합S-1(하수), 복합6-1(하수) 용지 면적

하수종말처리장은 상하수도 관련 시설로서 사업지구 내 주민들의 생활에 필수적인 생활기본시설에 해당하는데(대법원 2019. 4. 11. 선고 2014다209579 판결 등 참조), 갑 제6호증, 을 제13호증1)의 각 기재에 의하면, 복합S-1(하수), 복합6-1(하수) 용지 합계 149,211㎡'는 복합공급 처리시설 중 '하수종말처리장' 용지인 사실을 인정할 수 있다. 원고들의 이 부분 주장은 이유 있다.

(2) 첨단BRT 토목공사비

BRT(Bus Rapid Transit, 간선급행체계)는 도심과 외곽을 잇는 주요 간선도로에 급행버스를 운행하게 하는 대중교통시스템으로, 그 개념 및 기능에 비추어 볼 때 간선시설 내지 통상적인 수준의 생활기본시설에 해당한다고 보기 어렵고, 원고들이 제출한 증거들만으로는 생활기본시설 설치를 위하여 해당 비용이 지출되었음을 인정하기 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 소결론

이 사건 각 분양계약상 분양면적 330㎡ 이하 부분에 관한 정당한 분양대금은 '㎡당 정당한 분양대금[= {총 사업비(이주대책비 제외) - 생활기본시설 설치비용}÷ 유상공급 대상면적] × 분양면적'(다만, 최종적으로 개별 격차율 반영)의 산식으로 산정하여야 한다. 위 생활기본시설 설치비용은 '① 생활기본시설 용지비 + ② 생활기본시설 공사비 + ③ 직접인건비, 판매비, 일반관리비, 기타비용, 자본비용 중 각 생활기본시설 부분 해당 비용'이다.

다. 정당한 분양대금의 산정

1) 분양면적 330㎡ 초과 부분 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 분양계약의 330㎡ 초과 면적 및 그 감정가격은 별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 '330㎡초과면적'의 '면적', '단가'란 기재와 같고, 이 사건 각 분양계약의 330㎡ 초과 면적의 정당한 분양대금은 위 '분양계약내역 및 계산표'의 '330㎡초과면적'의 '금액'란 기재 각 돈과 같다.

2) 분양면적 330㎡ 이하 부분 가) ㎡당 조성원가

앞서 든 증거들에 의하면, 아래 표 기재와 같이 이 사건 사업의 ㎡당 조성원가는 2009년 680,444원, 2010년 681,242원, 2011년 690,405원인 사실을 인정할 수 있다.

① 총 사업비	13,345,613,000,000원	13,595,357,000,000원	13,458,976,000,000원
② 이주대책비	159,143,000,000원	152,740,000,000원	129,580,000,000원
③ 조성원가 기준 총 사업비(= ① - ②)	13,186,470,000,000원	13,442,617,000,000원	13,329,396,000,000원
④ 유상공급 대상면적	19,379,196㎡	19,732,499㎡	19,306,631㎡
⑤ ㎡당 조성원가 (= ③÷④)	680,444원2) 원 미만 버림, 이하 같다.	681,242원	690,405원

나) m²당 생활기본시설 설치비용

앞서 본 바와 같이 생활기본시설 설치비용은 '① 생활기본시설 용지비 + ② 생활기본시설 공사비 + ③ 직접인건비, 판매비, 일반관리비, 기타비용, 자본비용 중 각 생활기본시설 부분 해당 비용'이고, 앞서 든 증거들에 의하면, 아래 각 항목 기재와 같이 이 사건 사업의 m²당 생활기본시설 설치비용은 2009년 277,989원, 2010년 260,540원, 2011년 270,918원인 사실을 인정할 수 있다.

(1) 생활기본시설 용지비

① 전체 용지비	5,006,593,000,000원	5,006,593,000,000원	5,006,593,000,000원
② 총 사업면적(m ²)	72,908,221	72,908,221	72,908,221
③ 생활기본시설 면적(m ²)	도로	8,235,836	8,263,330
교통광장	212,339	362,835	362,835
배수지	40,790	47,585	47,585
정수장	25,125	25,125	25,125
복합공급처리시설(하수종말처리장)	149,211	149,211	149,211
하수종말처리장	103,479	99,045	99,045
오수중계펌프장	8,108	8,415	8,415
합계	8,774,888	8,955,546	8,955,901
④ 생활기본시설 용지비 (= ① x ③ / ②)	602,569,809,467원	614,975,558,308원	614,999,936,088원

(2) 생활기본시설 공사비

① 기본시설의 공사비	포장공	530,858,000,000	500,206,000,000	531,701,000,000
가로등	105,173,000,000	104,958,000,000	107,000,000,000(3) 공원등 공사비가 생활기본시설 공사비에서 제외되어야 하는 점은 당사자 사이에 다툼이 없고, 앞서 든 증거들에 의하면 2011년도 가로등 관련 공사비는 143,731,000,000원(= 가로등 88,348,000,000원 + 신호등 18,652,000,000원 + 공원등 36,731,000,000원)인 사실이 인정되므로, 위 공사비에서 공원등	

① 기본시설의 공사비	포장공	530,858,000,000	500,206,000,000	531,701,000,000
			공사비를 제외한 나머지 공사비는 은 107,000,000,000원(= 143,731,000,000원 ~ 36,731,000,000원)이다.	
공동구	88,300,000,000	98,200,000,000	86,080,000,000	
전기지중화	278,918,000,000	283,848,000,000	291,053,000,000	
상수도공	106,740,000,000	117,360,000,000	125,628,000,000	
우수공	450,561,000,000	448,699,000,000	470,692,000,000	
오수공	126,050,000,000	127,732,000,000	136,599,000,000	
배수지	56,346,000,000	33,423,000,000	33,479,000,000	
합계	1,742,946,000,000	1,714,426,000,000	1,782,232,000,000	
② 기타 공사비	125,648,365,4884) 전체 토공사 및 부대공비용 1,043,979,000,000원 × 생활기본시설 면적 8,774,888m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	131,453,573,9155) 전체 토공사 및 부대공비용 1,070,180,000,000원 × 생활기본시설 면적 8,955,546m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	137,157,363,0286) 전체 토공사 및 부대공비용 1,116,571,000,000원 × 생활기본시설 면적 8,955,901m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	
③ 기반시설의 설치비	교량(1)	799,280,000,000	728,942,000,000	755,352,000,000
	교량(2)	525,797,000,000	400,242,000,000	248,023,000,000
	완전입체	77,820,000,000	120,600,000,000	131,700,000,000
	지하차도	435,930,000,000	373,235,000,000	439,019,000,000
	보도육교	50,421,000,000	6,900,000,000	8,334,000,000
	지하보도	56,285,000,000	-	-
	고가차도	23,450,000,000	24,104,000,000	10,890,000,000
	터널	38,397,000,000	62,126,000,000	63,063,000,000
	가압장	4,720,000,000	2,948,000,000	59,000,000
	오수중계펌프장	30,995,000,000	23,038,000,000	20,081,000,000
	배수펌프장	-	26,786,000,000	14,365,000,000
	하수종말처리장	418,372,000,000	427,193,000,000	454,320,000,000
	합계	2,461,467,000,000	2,196,114,000,000	2,145,206,000,000
④ 조사설계, 확정측량, 조성부대비	43,020,988,2037) 357,450,000,000원(= 전체 조사설계비용 243,175,000,000원 + 전체 확정측량비용 46,276,000,000원 + 전체 조성부대비비용	43,763,115,3348) 356,281,000,000원(= 전체 조사설계비용 240,911,000,000원 + 전체 확정측량비용 47,495,000,000원 + 전체 조성부대비비용	45,737,014,4139) 372,336,000,000원(= 전체 조사설계비용 242,792,000,000원 + 전체 확정측량비용 61,274,000,000원 + 전체 조성부대비비용	

① 기본시설의 공사비	포장공	530,858,000,000	500,206,000,000	531,701,000,000
	67,999,000,000원) × 생활기본시설 면적 8,774,888m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	67,875,000,000원) × 생활기본시설 면적 8,955,546m ² /총 사업면적 72,908,221 m ²	68,270,000,000원) × 생활기본시설 면적 8,955,901m ² /총 사업면적 72,908,221m ²	
합계	4,373,082,353,691	4,085,756,689,249	4,110,332,377,441	

(3) 직접인건비·판매비·일반관리비·기타비용·자본비용 중 각 생활기본시설 해당 금액10)

① 생활기본시설 용지비	602,569,809,467	614,975,558,308	614,999,936,088
② 생활기본시설 공사비	4,373,082,353,691	4,085,756,689,249	4,110,332,377,441
①+②	4,975,652,163,158	4,700,732,247,557	4,725,332,313,529
③ 전체 용지비	5,006,593,000,000	5,006,593,000,000	5,006,593,000,000
④ 조성비 및 기반시설설치비	8,992,195,000,000	8,992,195,000,000	8,992,195,000,000
③+④	13,998,788,000,000	13,998,788,000,000	13,998,788,000,000
⑤ 직접인건비 총액	145,239,000,000	147,938,000,000	152,890,000,000
직접인건비 중 생활기본시설 금액 [= ⑤ x(①+②)/(③+④)]	51,622,950,824	49,676,938,263	51,608,471,920
⑥ 자본비용 총액	688,128,000,000	847,386,000,000	1,029,618,000,000
자본비용 중 생활기본시설 금액 [= ⑥ x(①+②)/(③+④)]	244,584,429,146	284,548,540,654	347,550,602,665

① 생활기본시설 용지비	602,569,809,467	614,975,558,308	614,999,936,088
② 생활기본시설 공사비	4,373,082,353,691	4,085,756,689,249	4,110,332,377,441
③ 직접인건비 중 생활기본시설 부분 해당금액	51,622,950,824	49,676,938,263	51,608,471,920
①+②+③	5,027,275,113,982	4,750,409,185,820	4,776,940,785,449
④ 전체 용지비	5,006,593,000,000	5,006,593,000,000	5,006,593,000,000
⑤ 조성비 및 기반시설설치비	8,992,195,000,000	8,992,195,000,000	8,992,195,000,000
⑥ 직접인건비 총액	145,239,000,000	147,938,000,000	152,890,000,000
④+⑤+⑥	14,144,027,000,000	14,146,726,000,000	14,151,678,000,000
⑦ 판매비 총액	30,281,000,000	34,904,000,000	35,738,000,000
판매비 중 생활기본시설 금액 [= ⑦ x(①+②+③)/(④+⑤+⑥)]	10,762,911,985	11,720,611,696	12,063,467,653
⑧ 일반관리비 총액	284,600,000,000	271,586,000,000	268,732,000,000

① 생활기본시설 용지비	602,569,809,467	614,975,558,308	614,999,936,088
일반관리비 중 생활기본시설 금액 [= ⑧x(①+②+③)/(④+⑤+⑥)]	101,156,657,678	91,197,399,959	90,711,281,810
⑨ 기타비용 총액	9,674,000,000	9,674,000,000	9,671,000,000
기타비용 중 생활기본시설 금액 [= ⑨x(①+②+③)/(④+⑤+⑥)]	3,438,473,318	3,248,487,209	3,264,474,667

(4) 생활기본시설 해당 비용

직접인건비 관련	51,622,950,824	49,676,938,263	51,608,471,920
판매비 관련	10,762,911,985	11,720,611,696	12,063,467,653
일반관리비 관련	101,156,657,678	91,197,399,959	90,711,281,810
기타비용 관련	3,438,473,318	3,248,487,209	3,264,474,667
자본비용 관련	244,584,429,146	284,548,540,654	347,550,602,665
합계	411,565,422,951	440,391,977,781	505,198,298,715

(5) m²당 생활기본시설 설치비용

(가) 생활기본시설 설치비용 합계

생활기본시설 용지비	602,569,809,467	614,975,558,308	614,999,936,088
생활기본시설 개별공사비	4,373,082,353,691	4,085,756,689,249	4,110,332,377,441
생활기본시설 비용	411,565,422,951	440,391,977,781	505,198,298,715
합계	5,387,217,586,109	5,141,124,225,338	5,230,530,612,244

(나) m²당 생활기본시설 설치비용

생활기본시설 설치비용 합계	5,387,217,586,109원	5,141,124,225,338원	5,230,530,612,244원
유상공급면적	19,379,196 m ²	19,732,499 m ²	19,306,631 m ²
m ² 당 비용(= ①+②)	277,989원	260,540원	270,918원

다) m²당 정당한 분양대금

①m ² 당 택지조성원가	680,444	681,242	690,405
②m ² 당 생활기본시설 설치비용	277,989	260,540	270,918
m ² 당 정당한 분양대금 (= ①-②)	402,455	420,702	419,487

라) 격차율을 반영한 정당한 분양대금

공익사업의 시행자가 재량 범위 내에서 격차율을 적용하여 이주자택지의 분양대금을 개별적으로 결정한 경우에는 전체 이주자택지의 조성원가를 개별 이주자택지에 대하여 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 2015. 10. 15. 선고 2014다89997 판결 참조).

이 사건 각 분양계약의 330m² 이하 면적의 분양대금은 격차율(비준율)을 적용하여 정해진 사실, 이 사건 각 분양계약의 격차율은 별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 '330m²이하면적'의 '격차율'란 기재와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 각 분양계약의 330m² 이하 면적의 정당한 분양대금은 해당 면적, 격차율 및 단가를 곱하여 산정한 위 별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 '330m²이하면적'의 '금액'란 기재 각 돈과 같다.

3) 소결론 이 사건 각 분양계약의 정당한 분양대금은 별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 '정당한 분양대금'의 '합계'란 기재 각 돈과 같다.

라. 연체이자, 선납할인금에 따른 부당이득반환금의 조정

1) 연체이자 이 사건 각 분양계약에 따라 납부한 연체이자에는 구 토지보상법 제78조 제4항에 위배되어 무효인 부분, 즉 이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금과 정당한 분양대금의 차액으로서 애초부터 그 납부의무가 없었던 분양대금에 관한 이자까지 포함되어 있으므로 피고로서는 그 부분에 해당하는 금액에 대하여 역시 부당이득을 얻은 결과가 되어 이를 원고들에게 반환하여야 한다.

앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 각 분양계약에 따라 납부한 연체이자 별지2 '분양계약내역 및

계산표'의 '수납연체료'란 기재 각 돈과 같은 사실을 인정할 수 있고, '수납연체료 × (이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금 중 부당이득금 ÷ 이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금)'의 산식에 따라 부당이득으로 반환할 연체이자를 계산하면 별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 '부당이득 추가 연체수납료'란 기재 각 돈이 된다.

2) 선납할인금 원고들이 이 사건 각 분양계약에 따라 피고로부터 받은 선납할인금에는 이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금 중 구 토지보상법 제78조 제4항에 위배되어 무효인 부분까지 포함되어 있어 그 부분의 금액에 대하여는 애초부터 이 사건 각 분양계약에 따른 선납할인의 대상이 될 여지가 없으므로, 결국 무효인 분양대금에 관한 선납할인금 부분에 대하여는 이 사건 각 분양계약에 따른 선납할인율이 적용될 수 없고, 단지 그 부분만큼은 원고들이 실제 납부하지 않은 결과에 불과하여, 피고로서는 실제 지급받지 못한 선납할인금 부분에 대하여는 이를 부당이득으로 반환할 의무가 없다. 앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 각 분양계약에 따른 선납할인금이 별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 '선납할인금'란 기재 각 돈과 같은 사실을 인정할 수 있고, '선납할인금 × (이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금 중 부당이득금 ÷ 이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금)'의 산식에 따라 그 금액을 계산하면, 위 '분양계약내역 및 계산표'의 '부당이득액 제외 선납할인금'란 기재 각 돈이 된다.

마. 소결론

이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금에서 정당한 분양대금을 공제한 후 연체이자, 선납할인금에 따른 부당이득반환금을 조정하면 별지2 '분양계약내역 및 계산표'의 '인용금액'란 기재 각 돈이 된다.

따라서 피고는 원고들에게 위 '인용금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장부분 송달일인 2016. 5. 16.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2020. 7. 8.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고들은 이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금의 최종납입일부서의 이자의 지급을 구하나, 피고가 원고들로부터 분양대금을 수령할 당시부터 그 이익의 보유가 법률상의 원인이 없음을 인식하고 있었다고 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로 피고는 이 사건 부당이득에 관하여 선의의 수익자라고 할 것이다. 다만 피고는 이 사건 소송에서

패소함으로써 악의의 수익자로 간주되므로 악의의 수익자로 간주되는 이 사건 소를 제기한 때, 즉 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 날부터 위 각 부당이득금에 대한 법정이자를 지급할 의무가 있다. 위 인정범위를 초과하는 이자 또는 지연손해금에 관한 원고들의 주장은 이유 없다).

4. 결론

원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김성률

판사고영식

판사김주연

별지

1) 토지이용계획내역(을 제13호증의 1) 2쪽 하단, 토지이용계획내역(을 제13호증의 2) 1쪽 하단, 토지이용계획내역(을 제13호증의 3) 1쪽 하단 각 '복합공급 처리시설' 중 '하수종말처리장'란 기재 용지 면적의 합계 참조

2) 원 미만 버림, 이하 같다.

3) 공원등 공사비가 생활기본시설 공사비에서 제외되어야 하는 점은 당사자 사이에 다툼이 없고, 앞서 든 증거들에 의하면 2011년도 가로등 관련 공사비는 143,731,000,000원(= 가로등 88,348,000,000원 + 신호등 18,652,000,000원 + 공원등 36,731,000,000원)인 사실이 인정되므로, 위 공사비에서 공원등 공사비를 제외한 나머지 공사비는 107,000,000,000원(= 143,731,000,000원 - 36,731,000,000원)이다.

4) 전체 토공사 및 부대공비용 1,043,979,000,000원 × 생활기본시설 면적 8,774,888m²/총 사업면적 72,908,221m²

5) 전체 토공사 및 부대공비용 1,070,180,000,000원 × 생활기본시설 면적 8,955,546m²/총 사업면적 72,908,221m²

6) 전체 토공사 및 부대공비용 1,116,571,000,000원 × 생활기본시설 면적 8,955,901m²/총

사업면적 72,908,221m²

7) 357,450,000,000원(= 전체 조사설계비용 243,175,000,000원 + 전체 확정측량비용 46,276,000,000원 + 전체 조성부대비용 67,999,000,000원) × 생활기본시설 면적

8,774,888m²/총 사업면적 72,908,221m²

8) 356,281,000,000원(= 전체 조사설계비용 240,911,000,000원 + 전체 확정측량비용 47,495,000,000원 + 전체 조성부대비용 67,875,000,000원) × 생활기본시설 면적

8,955,546m²/총 사업면적 72,908,221 m²

9) 372,336,000,000원(= 전체 조사설계비용 242,792,000,000원 + 전체 확정측량비용 61,274,000,000원 + 전체 조성부대비용 68,270,000,000원) × 생활기본시설 면적

8,955,901m²/총 사업면적 72,908,221m²

10) 계산식 : 직접인건비 등(= 직접인건비, 판매비, 일반관리비, 기타비용, 자본비용) ×
(생활기본시설 용지비 + 생활기본시설 공사비)/(용지비 + 조성비 및 기반시설 설치비)