

부산지방법원 동부지원 2022. 8. 18 선고 2021가합102842 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 최영노, 백설화

피 고 B 도시개발사업조합

소송대리인 법무법인(유한) 청률 담당변호사 이동명

변 론 종 결 2022. 6. 16.

판 결 선 고 2022. 8. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게 486,124,092원 및 이에 대하여 2021. 6. 8.부터 2022. 8. 18.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 486,124,092원 및 이에 대하여 2020. 9. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는

연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산개발업, 부동산분양 및 분양대행업 등을 목적으로 하는 회사이다. 피고는 김해시 C동, D리 E리 일원(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)을 도시개발구역으로 하고 환지방식으로 시행되는 B 도시개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 위해 2005. 12. 7. 경상남도지사로부터 도시개발법에 따른 조합설립인가를 받아 2005. 12. 9. 설립된 법인으로서, 이 사건 사업의 시행자이다.

나. 피고는 2020. 9. 8.경 이 사건 사업부지 중 일부인 공동주택용지에 공동주택건설사업을 진행하는 F 주식회사(이하 'F'이라 한다)에 다음과 같은 주요 내용의 공문을 보내어 이 사건 사업 관련 세대수 증가에 따른 486,124,092원의 부담금(이하 '이 사건 부담금'이라 한다) 납부를 요청하였고, F은 2020. 9. 25. 위 요청에 따라 피고에 486,124,092원을 납부하였다.

제목: 부담금 납부 요청

3. 우리 조합에서 시행하는 “B 도시개발사업”과 관련하여 귀사에서 공동주택사업인가를 득한 우리 사업지구(G) 부지에 세대수 증가에 따른 부담금 납부를 붙임과 같이 요청하오니 검토 하시어 우리 조합으로 납부하여 주시기 바랍니다.

□ 집단환지(G) 세대수 증가에 따른 증가 사업비 검토

(단위: 원)

구분		집단환지	비고
계		486,124,092	
구역 확장에 따른 비용	공원·녹지 조성비	126,501,168	
	지장물 보상비	120,000,000	
인구 증가에 따른 비용(46세대)	상하수도 부담금	207,632,592	
	폐기물 처리시설 부담금	33,990,332	

다. 원고는, 2021. 5. 17. F로부터 'F이 2020. 9. 25. 피고에 공원녹지조성비, 지장물보상비, 상하수도부담금, 폐기물처리시설부담금 명목으로 납입한 486,124,092원과 관련하여 F이 피고에 대하여 가지는 부당이득반환청구권, 손해배상청구권 등의 모든 채권 및 이에 대한 법정이자 또는 지연손해금채권'을 양수하고, 2021. 5. 21. 피고에 위 채권양수사실을 알리는 취지의 내용증명우편을 발송하였다.

라. 한편 이 사건과 관련있는 도시개발법 및 피고 정관 규정은 다음과 같다.

■ 도시개발법

제16조(조합원의 경비 부담 등) ① 조합은 그 사업에 필요한 비용을 조성하기 위하여 정관으로 정하는 바에 따라 조합원에게 경비를 부과·징수할 수 있다.

제34조(체비지 등) ① 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있으며, 그 중 일부를 체비지로 정하여 도시개발사업에 필요한 경비에 충당할 수 있다.

제54조(비용 부담의 원칙) 도시개발사업에 필요한 비용은 이 법이나 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 시행자가 부담한다.

■ 피고 정관

제44조(부담금의 부과) 도시개발법 제54조의 규정에 의한 비용은 당해 지구 내의 시행자가 부담한다.

제46조(부담금의 총액) 부담금의 부과총액은 도시개발사업을 위한 용역비·공사비·보상금·기채이자·사무비 및 기타 필요한 경비로 한다.

제47조(부과방법) 제46조의 규정에 의한 부담금은 도시개발사업 지구 내에 있는 정리 전 토지면적에 의하여 토지로 부담한다.

제48조(부담금 계정) 사업비의 과부족이 생기는 경우에는 정리 후 평정가격으로서 부담금을 계정하여 추징 또는 환급한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4 내지 7호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

- 1) 이 사건 부담금은 그 내역이 공원녹지조성비, 지장물보상비, 상하수도부담금, 폐기물처리시설부담금 등으로서 원칙적으로 이 사건 사업의 시행자인 피고가 부담하여야 할 비용이다. 환지 방식으로 진행된 이 사건 사업의 사업비용은 도시개발법의 규정에 따라 환지계획상 보류지 또는 체비지의 매각대금으로 충당되어야 하며, 환지 전 토지소유자인 조합원들에게 법적 근거 없이 그 비용을 부담시킬 수는 없는데, 이 사건 부담금의 부과에는 법적 근거가 없다.
- 2) 이와 같이 피고는 법률상 원인 없이 이 사건 부담금 상당의 이득을 얻고 그로 인하여 F에 동액 상당의 손해를 가한바, 피고는 F에 대하여 이 사건 부담금 상당의 부당이득 및 악의의 수익자로서 이에 대한 이 사건 부담금 납부일 다음 날인 2020. 9. 26.부터의 법정이자 상당을 반환할 의무가 있고, 원고는 2021. 5. 17.경 F의 피고에 대한 이 사건 부담금 관련 부당이득 및 법정이자 반환채권을 양수받고 이를 적법하게 피고에 통지하였으므로, 결국 피고는 원고에게 위 부당이득 및 법정이자 상당을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

다음과 같은 이유로 피고의 F에 대한 이 사건 부담금 요청 내지 부과에는 법적 근거가 있으므로, 피고는 이 사건 부담금 상당을 부당이득하였다고 볼 수 없다. 따라서 F이 피고에 대하여 이 사건 부담금 상당의 부당이득반환채권이 있음을 전제로 한 원고의 청구는 부당하다.

- 1) 이 사건 도시개발사업 수행 중인 2015. 12.경 당초 수립된 구역지정 및 개발계획이 변경되어(이하 '이 사건 변경계획'이라 한다) 사업부지가 증가하였고, 그 결과 이 사건 사업부지 내 공동주택용지에 건립되는 공동주택의 세대수가 1,087세대만큼 더 증가하였으며, F이 건설할 수 있는 공동주택의 세대수도 46세대만큼 더 증가하였다. 이 사건 사업부지 내 공동주택의 세대수 및 그 수용인구의 증가에 비례하여 공공용지로서 공원, 녹지 등이 더 필요하게 되었고, 상하수도 부담금과 폐기물처리시설 부담금도 증가하게 되었는바, 도시개발법, 피고 정관 등 관련 규정에 따라 위와 같은 이유로 증가한 사업비용은 공동주택건설사업이라는 원인을 제공한 자이자 그로 인한 수익을 얻게 될

자인 공통주택건설사업자, 즉 F이 그 증가 세대수에 비례하여 증가된 사업비용을 부담하여야 한다.

2) 이 사건 사업과 같이 환지방식의 도시개발사업은 무엇보다도 토지소유자들 사이에 ‘공평한 수익과 부담’이라는 사업비용 조달원칙이 대전제이고, 도시개발법 관련 규정, 피고 정관 등도 위 원칙을 준수하기 위하여 마련된 것이다. 이 사건 부담금 부과는 F이 시행 중인 공동주택건설사업의 세대수 및 세대수 증가비율에 따라 계산된 것으로서 위와 같은 ‘공평한 수익과 부담’이라는 원칙에 부합한다.

3) 피고는 당초 수립된 구역지정 및 개발계획에 따라 필요비용을 추계하여 이 사건 사업부지 중 일부를 체비지로 지정하고 그 체비지를 매각하여 사업비용에 충당한 바, 만약 피고가 F 또는 원고에게 이 사건 부담금을 반환하게 되면, 피고로서는 이미 지출된 이 사건 사업 관련 비용을 충당할 방법이 없게 되어 부당한 결과를 초래한다.

3. 판단

가. 부당이득반환의무의 발생

앞서 든 증거, 을 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 고려하면, 피고는 법률상 원인 없이 이 사건 부담금 상당의 이익을 얻고 그로 인하여 F에 동액 상당의 손해를 가하였다고 봄이 타당하다.

1) 이 사건 부담금의 명목인 공원녹지조성비, 지장물보상비, 상하수도부담금,

폐기물처리시설부담금은 이 사건 사업에 필요한 비용이다. 이 사건 사업에 필요한 비용은 특별한 사정이 없는 한 시행자인 피고가 부담해야 한다(도시개발법 제54조, 피고 정관 제44조). 다만 조합인 피고는 그 사업비용을 조성하기 위하여 정관으로 정하는 바에 따라 조합원에게 경비를 부과·징수할 수 있는데(도시개발법 제16조 제1항), 피고 정관에 따르면, 이 사건 사업에 필요한 기타경비 등 부담금은 도시개발사업 지구 내에 있는 정리 전 토지면적에 의하여 토지로 부담함이 원칙이고(제47조), 사업비의 과부족이 생기는 경우에는 정리 후 평정가격으로서 부담금을 계정하여 추징 또는 환급한다(제48조).

2) 위와 같은 관련 규정에 따르면, 이 사건 부담금은 이 사건 사업에 필요한 비용으로서, 원칙적으로 피고가 부담해야 하고, 피고가 예외적으로 이를 F 등 조합원에게 부담시키는 경우에도, ① 해당

사업비용을 정리 전 토지면적에 의하여 토지로 부담시켜야 하고, ② 사업비의 과부족이 생기는 경우 정리 후 평정가격으로서 부담금을 계정하여 추징 또는 환급하여야 한다. 그런데 제출된 증거를 모두 살펴보더라도 이 사건 부담금이 시행자인 피고의 사업비용 부담 원칙에 대한 예외로서, '정리 전 토지면적에 의하여 토지로 부담한 금액'이라거나 '정리 후 평정가격으로서 계정하여 추징된 금액'이라고 볼만한 자료가 없다.

3) 이에 대하여 피고는 이 사건 변경계획에 따라 공동주택용지에서만 1,087세대를 더 수용할 수 있게 되었고, 공동주택건설사업자인 F이 그 수용 세대 증가분만큼 공공용지로서 공원·녹지조성비용, 상하수도 부담금, 폐기물처리시설 부담금을 추가 부담하는 것이 '사업비용 증가 원인제공자의 비용부담'이라는 측면에서 공평한 수익과 부담'이라는 원칙에 부합하므로, 결과적으로 이 사건 부담금을 F에 요청 내지 부과하여 납부받은 것에 법적 근거가 있다는 취지로 주장한다. 그러나 피고의 이와 같은 주장은 다음 가) 내지 다)항과 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

가) 피고의 주장에 따르면, 피고가 F 등에게 이 사건 부담금을 요청 내지 부담시킨 이유는, 이 사건 변경계획에 따라 피고가 부담하여야 할 사업비용이 당초 예상보다 증가한 데에 있다. 그런데 이 사건 부담금 등 사업비용의 증가는, F 등의 공동주택건설이 아닌 이 사건 변경계획 자체에 기인하는 것으로 보이는바, 피고의 주장과 같이 사업비용 증가의 원인제공자가 비용을 부담하는 것이 공평한 수익과 부담'이라는 원칙에 부합한다고 가정한다면, 그 전제로 F의 행위가 이 사건 변경계획 수립·인가에 기여하였다는 점이 주장·입증되어야 한다. 그러나 부담금 증가의 원인이 된 이 사건 변경계획이 수립·인가된 데에 F 등의 행위가 개입되었다고 볼만한 자료가 없다.

나) 피고의 주장이 타당하다고 가정하더라도, 피고가 이 사건 부담금을 계산·요청·부과하여 납부받은 일련의 행위가 도시개발법 및 피고 정관에 정한 사업비용 부담주체의 원칙(조합)과 예외(조합원), 예외적으로 조합원이 사업비용(부담금)을 부담하는 경우의 요건, 조합의 조합원에 대한 사업비용 부과 절차와 해당 비용의 계산방법 등에 관한 규정을 지키지 아니하여 법적 근거를 결하고 있다는 점은 변함이 없다.

다) 피고의 주장대로라면, 도시개발법 및 피고 정관에 정한 규정을 지키지 아니하여도 피고가 주장하는 '공평한 수익과 부담'이라는 원칙이 관철될 경우, 조합이 이 사건 부담금과 같은 사업비용을

조합원 등에 대하여 요청·부과하는 행위가 일응 정당한 것으로 간주되어, 도시개발법 및 피고 정관 등 관련 법률과 규정이 형해화되는 결과를 초래한다.

4) 피고는 이 사건 부담금을 반환하게 되면, 피고로서는 이미 지출된 이 사건 사업 관련 비용을 충당할 방법이 없게 되므로 부담하다는 취지로 주장하나, 사업비의 부족은 피고 정관 제48조에 따라 조합원들에게 정리 후 평정가격으로서 부담금을 계정하여 추징하는 방법 등으로 충당할 수 있으므로, 피고의 이와 같은 주장은 받아들이기 어렵다.

5) 피고는, 피고 정관 제52조에 근거한 공공용지 부담세칙에 따라 사업비를 조합원들에게 차등 부담시키는 것이 가능하므로, 이 사건 부담금에 법적 근거가 있다고 주장한다. 살피건대, 을 제2, 6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 정관 제52조는 “공공시설용지에 대한 각 필지의 토지의 부담면적은 사업시행 전후 토지면적의 평가가격 및 설계도로의 폭원을 기준으로 따로 정할 공공시설용지 부담세칙에 의한다.”라고 규정하고 있는 사실, 피고의 공공용지 부담세칙 제2조 제1문은 “도로(가각전제의 토지를 포함), 광장, 공원, 구거, 기타 공공의 용에 공하는 토지로서 제3조의 규정에 의하여 그 인접지에 부담하는 토지 이외의 토지는 지구 내에서 토지 각필의 기준 면적에 의하여 균등히 부담하며 체비지(사업비) 부담은 공사비 등을 감안하여 종전 토지의 지목과 현황을 기준하여 급지별로 구분하여 차등 부담기로 한다.”라고 규정하고 있는 사실은 인정되나, 위 규정들은 공공시설용지로 편입되는 토지의 부담면적 기준을 정한 것이어서 위 인정사실만으로는 피고가 이 사건 부담금 등 관련 사업비용을 F에 부담시킨 행위에 법적 근거가 있다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장 역시 받아들이기 어렵다.

나. 부당이득반환의 범위

1) 피고가 2020. 9. 25. F로부터 이 사건 부담금 486,124,092원을 납부받은 사실, 원고가 F의 피고에 대한 이 사건 부담금 관련 부당이득 및 법정이자 등 반환채권을 양수받은 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 한편 원고는 피고의 부당이득으로 이 사건 부담금과 아울러 위 지급일 다음날인 2020. 9. 26.부터의 법정이자 지급을 구하고 있다. 살피건대, 민법 제748조 제2항은 “악의의 수익자는 그

받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 한다.”라고 규정하고 있고, 제749조 제1항은 “수익자가 이익을 받은 후 법률상 원인 없음을 안 때에는 그때부터 악의의 수익자로서 이익반환의 책임이 있다.”라고 규정하고 있으며, 같은 조 제2항은 “선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 본다.”라고 규정하고 있다. 여기서 ‘악의’란 민법 제749조 제2항에서 악의로 의제되는 경우 등은 별론으로 하고 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하는 것을 말하고 그 이익의 보유를 법률상 원인이 없는 것이 되도록 하는 사정, 즉 부당이득반환의무의 발생요건에 해당하는 사실이 있음을 인식하는 것만으로는 부족한바(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다24187, 24194 판결, 대법원 2018. 10. 25. 선고 2016다42800, 42817, 42824, 42831 판결 등 참조), 원고가 제출한 증거를 모두 살펴보더라도 피고가 F로부터 이 사건 부담금을 지급받은 2020. 9. 25.경 부당이득반환의무의 발생 요건에 해당하는 사실이 있다고 인식하는 정도를 넘어 ‘이 사건 부담금의 보유가 법률상 원인이 없는 부당이득에 해당한다는 사실’ 자체를 인식하고 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 다만 원고가 2021. 5. 21. 피고에 대하여 이 사건 부담금 상당 부당이득 및 법정이자 등을 반환할 것을 청구하는 이 사건 소를 제기한 사실, 위와 같은 청구 내용을 기재한 이 사건 소장 부분이 2021. 6. 7. 피고에 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 6. 8.부터 지연손해금이 발생한다고 볼 것인바, 1) 원고의 이 부분 주장은 그와 같은 지연손해금의 지급을 구하는 것으로 선행한다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 이 사건 부담금 상당 486,124,092원 및 이에 대하여 2021. 6. 8.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2022. 8. 18.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 유현영, 판사 최리니, 판사 김은수

1) 한편 갑 제7호증에 따르면, 원고가 이 사건 소 제기일인 2021. 5. 21. 피고 측에 내용증명우편을 보내어 이 사건 부담금 상당부당이득 등을 반환할 것을 요구한 것으로 보이나, 원고가 제출한 증거를 모두 살펴보더라도 위 내용증명우편이 피고 측에도달하였는지 여부 및 도달하였다면 그 시기가 언제인지를 알 수 있는 자료는 없다.