

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2015다27347 부당이득금반환

원고, 피상고인 1. A

2. B

원고, 피상고인 겸 상고인

3. C

원고, 피상고인 4. D

원고, 피상고인 겸 상고인

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

원고, 피상고인 11. K

12. L

피고, 상고인 겸 피상고인

합병된 한국토지공사와 대한주택공사의 소송수계인 한국토지주택공사

원 심 판 결

서울고등법원 2015. 4. 3. 선고 2010나96739 판결

판 결 선 고

2017. 6. 8.

주 문

원심판결 중 원고 C에 대하여는 60,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 부분, 원고 E, F, I, J에 대하여는 각 30,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 부분, 원고 G, H에 대하여는 각 15,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 부분에 관한 위 원고들 각 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

피고의 상고를 모두 기각한다.

원고 A, B, D, K, L에 대한 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고 C, E, F, G, H, I, J의 상고이유에 관하여

가. 상고이유 제1점

구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제 8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 토지보상법'이라고 한다) 제78조 제4항의 취지는 이주대책대상자들에게 생활의 근거를 마련해 주고자 하는 데 그 목적이 있으므로, 그 규정에서 정한 '도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설'은 주택법 제28조 등 관계 법령에 의하여 주택건설사업이나 대지조성사업을 시행하는 사업주체가 설치하도록 되어 있는 도로 및 상하수도시설, 전기시설·통

신시설·가스시설 또는 지역난방시설 등 간선시설을 의미한다고 보아야 한다(대법원 2011. 6. 23. 선고 2007다63089, 63096 전원합의체 판결 참조). 이는 '도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설'에 택지개발사업지구 안에 설치되는 여러 항목의 공공시설 중 어떠한 공공시설이 포함되는지가 불명확하므로 주택법에 규정된 간선시설의 개념을 통하여 생활기본시설의 항목을 명확히 하기 위한 것이다(대법원 2013. 9. 26. 선고 2012다33303 판결 참조).

원심이 같은 취지에서 구 토지보상법 제78조 제4항에 규정된 생활기본시설 설치비용을 산정한 것은 정당하고, 그에 관한 판례변경의 필요성이 있다고 할 수 없으므로 이 부분 상고이유 주장은 받아들일 수 없다.

나. 상고이유 제2, 3, 5, 6점, 제7점 중 학교용지 관련 부분, 제8점 중 나. 라. 사. 아.항 부분

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 포함되었는지와 그 포함된 범위를 판단하여야 한다. 이때 구 토지보상법 제78조 제4항은 사업시행자가 이주대책대상자에게 생활기본시설 설

치비용을 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 분양대금 결정의 기초로 삼은 택지조성원가를 산정할 때 도시지원시설 감보면적을 유상공급면적에서 제외할 것인지에 관하여 다투는 것도 이러한 택지조성원가 산정의 정당성을 다투는 것에 불과하기 때문에 이주대책대상자에 대한 생활기본시설 설치비용의 전가 여부와는 관련성이 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 유상공급면적을 그대로 그 기준으로 삼아야 한다(대법원 2015. 10. 15. 선고 2014다89997 판결 참조).

원심은 그 판시와 같은 이유로, 이주정착지가 택지개발지구 내에 위치한 이 사건 사업의 경우에도 이주정착지 조성원가는 이를 제외한 나머지 택지개발지구 조성원가와 별개로 산정해야 하고 도시지원시설비 등을 택지조성원가에서 제외해야 한다는 원고들 주장을 모두 배척하면서 피고가 이주자택지의 분양대금 결정의 기초로 삼은 택지조성원가에서 생활기본시설 설치비용을 공제한 금액을 산정하였다. 그리고 존치면적과 도시지원시설 감보면적을 제외한 유상공급면적으로 나누어 1㎡당 정당한 분양단가를 산

정한 후 그 분양단가에 격차율을 반영한 다음, 265㎡ 이하 이주자택지 면적을 곱한 금액과 피고의 265㎡ 이하 이주자택지 분양대금을 비교하는 방식으로 피고의 부당이득액을 산정하였다.

원심은 아울러 그 판시와 같은 이유로, 피고가 산정한 택지조성원가는 정당하게 산정된 택지조성원가와 차이가 현저하다는 등의 법률행위 내용의 중요 부분 착오를 내세우며 분양계약 중 정당하게 산정된 택지조성원가에 따른 공급가격을 초과하는 부분을 취소한다는 원고들 주장도 배척하였다.

위와 같은 원심의 조치는 앞서 본 법리에 따른 것으로 정당하다. 거기에 부당이득의 계산방법, 택지조성원가나 유상공급면적 산정 등에 관한 법리오해, 판단누락, 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등의 잘못이 없다.

다. 상고이유 제4점, 제8점 중 카.항 부분

원심이 완충녹지, 공공공지, 하천이 생활기본시설이 아니므로 생활기본시설 설치면적에서 그 부분 면적을 제외한 것은 정당하다. 거기에 논리와 경험에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 생활기본시설의 범위에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

나아가 도로 이정표, 신호등, 가로수, 방음벽이 도로의 부속물로서 생활기본시설이므로, 그 설치비용을 생활기본시설 조성비에 포함시켜야 한다는 상고이유 주장은 상고심에서 처음 주장하는 것으로서 적법한 상고이유가 될 수 없다.

라. 상고이유 제8점 중 자.항 부분

(1) 원심은 이 사건 사업지구 내 전체 도로면적 중 고속도로를 제외한 나머지 도로면적 부분이 생활기본시설인 도로에 해당함을 전제로, 택지조성공사비에 계상된 도

로 및 포장공, 가로등공, 교량(하천) 공사비(이하 이 부분 판단에서는 편의상 '도로 관련 조성공사비'라고 한다) 중 이 사건 사업지구 내 전체 도로면적이나 교량면적에 대한 생활기본시설인 도로면적이나 교량면적의 비율에 해당하는 금액만이 생활기본시설 설치비용에 포함된다고 판단하였다.

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

기록에 의하면, ① 피고는 도로 관련 조성공사비 전액을 생활기본시설 설치비용으로 인정한 점, ② 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 부담하기로 한 점, ③ 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 크다.

그럼에도 원심은 이에 관하여 제대로 살피지 아니한 채 도로 관련 조성공사비 중 일부 금액만 생활기본시설 설치비용에 산입하였다. 이러한 원심의 판결에는 생활기본시설 설치비용의 범위에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유는 정당하다.

마. 상고이유 제7점 중 격차율 부분, 제8점 중 가. 다.항 부분

사업시행자가 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 2014다6572 판결 참조). 격차율을 반영하는 취지는 이주자택지를 분양받은 이주대책대상자 사이의 형평을 유지하는 데에 있을 뿐이고 격차율 반영으로 인하여 사업시행자가 전체 이주대책대상자에게 반환하여야 할 부당이득의 존부나 범위가 달라져서는 아니 될 것이므로, 여기서 반영되어야 하는 격차율은 차등적 할당 대상이 된 전체 이주자택지 조성원가의 단위면적당 금액과 차등적 할당 결과인 개별 이주자택지 분양대금의 단위면적당 금액 사이의 격차율이어야 한다(대법원 2015. 10. 15. 선고 2014다89997 판결 참조).

원심판결 이유와 기록에 의하면, ① 피고는 265㎡를 이주자택지 공급한도로 정하여 이주대책으로 택지를 공급하면서 이주자택지(이하 이 부분 판단에서는 공급한도인 265㎡ 이하 면적만을 말한다) 공급단가를 1㎡당 1,691,804원으로 정하고, 개별 이주자택지의 면적에 표준지와 비교를 통하여 산정된 격차율(이하 '원격차율'이라고 한다)을 곱하여 '격차율 적용 면적'을 계산한 다음, 이주자택지 전체 면적에 위 공급단가를 곱하여 산정한 총 분양대금을 전체 '격차율 적용 면적' 중 개별 이주자택지의 '격차율 적용 면적'이 차지하는 비율에 따라 할당한 금액을 개별 이주자택지의 분양대금으로 결정한 사실, ② 위와 같이 개별 이주자택지에 대한 분양대금을 결정하는 과정에서 사용된 원격차율과 총 분양대금의 단위면적당 금액인 위 공급단가에 대한 개별 이주자택지 분양대금의 단위면적당 금액의 비율(이하 '조정격차율'이라고 한다)이 일치하지 아니하는 사실을 알 수 있다.

이러한 사실관계를 앞에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 개별 이주자택지

에 대한 분양대금에 생활기본시설 설치비용이 포함되었는지를 판단하는 과정에서 반영되어야 할 격차율은 원격차율이 아닌 조정격차율이어야 한다.

따라서 조정격차율을 반영하여 생활기본시설 설치비용의 전가 여부를 판단한 원심판단은 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 생활기본시설 설치비용의 전가에 따른 부당이득 산정에서의 격차율 반영 방법에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

바. 상고이유 제8점 중 마. 바. 차.항 부분

이 부분 상고이유 주장은 원심 변론종결시까지 주장하지 아니한 사유를 상고심에 이르러 비로소 내세우는 새로운 주장으로서 적법한 상고이유가 되지 못한다.

2. 피고의 상고이유에 관하여

가. 상고이유 제1점

사업시행자가 이주대책대상자에게 생활기본시설로서 제공하여야 하는 도로에는 그 길이나 폭에 불구하고 주택법 제2조 제17호에서 정하고 있는 간선시설에 해당하는 도로, 즉 주택단지 안의 도로를 해당 주택단지 밖에 있는 도로에 연결시키는 도로가 포함됨은 물론(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 위 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 그 판시와 같은 이유

로 이 사건 사업지구 내에 설치된 국가지원지방도 AG, AH, AI 고속화도로 등 피고가 생활기본시설이 아니라고 주장하는 도로들이 생활기본시설인 도로에 해당한다고 판단한 것은 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 생활기본시설의 범위에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

나. 상고이유 제2점

원심은 그 판시와 같은 이유로 이 사건 사업지구 내 교통광장 334,211㎡ 중 경부고속도로에 부속된 2호 교통광장 306,920㎡ 부분을 제외한 나머지 27,291㎡ 부분은 생활기본시설인 도로시설의 일부에 해당한다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 생활기본시설의 범위에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

다. 상고이유 제3점

이 부분 상고이유 주장은, 생활기본시설에 포함되는 도로 및 교통광장의 범위에 관한 원심의 판단이 잘못되었음을 전제로 하여, 그 범위에서 제외되는 도로 면적 등에 대한 공사비 금액이 생활기본시설 조성비에서 제외되어야 한다는 취지이다. 그러나 생활기본시설에 포함되는 도로 및 교통광장의 범위에 관한 원심의 판단에 잘못이 없음은 앞에서 살펴본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에서 주장하는 이 부분 상고이유에 대하여는 더 나아가 판단할 필요 없이 받아들일 수 없다.

3. 결론

원심판결의 원고 C, E, F, G, H, I, J 패소 부분은 파기를 면할 수 없지만, 위 원고들이 패소 부분의 일부에 대하여만 상고를 제기하였으므로 이에 관한 파기범위는 상고취

지에 한정되어, 원심판결 중 원고 C에 대하여는 60,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 부분, 원고 E, F, I, J에 대하여는 각 30,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 부분, 원고 G, H에 대하여는 각 15,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 부분에 관한 위 원고들 각 패소 부분을 파기하여 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하고, 피고의 상고를 모두 기각하며, 원고 A, B, D, K, L에 대한 상고비용은 피고가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	권순일
-----	-----	-----

주심	대법관	박보영
----	-----	-----

	대법관	김재형
--	-----	-----