

대법원 2013. 3. 14 선고 2012다72025 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2013. 3. 14 선고 2012다72025 판결

수원지방법원 2012. 7. 18 선고 2011나41496 판결

전문

원고, 피상고인 주식회사 일신레저

피고, 상고인 대한민국

원심판결 수원지방법원 2012. 7. 18. 선고 2011나41496 판결

판결선고 2013. 3. 14

주문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원 본원 합의부에 환송한다.

원심판결 및 제1심판결의 당사자표시 중 “원고 주식회사 일신레저”를 “원고 주식회사 일신레저”로 각 경정한다.

이유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는

범위 내에서)를 판단한다.

1. 국유림에 대한 대부료 산정의 기준이 되는 근거법령인 구 산림법 시행령이나 국유림의 경영 및 관리에 관한 법률 시행령(이하 ‘국유림법 시행령’이라 한다)에서는 대부료는 해당 국유림의 가격에 일정한 요율을 곱한 금액으로 산정한다고 하면서 대부료산정의 기초가 되는 해당 국유림의 가격을 산출하는 기준에 관하여 규정하고 있다.

1997. 11. 29. 대통령령 제15517호로 개정되기 전의 구 산림법 시행령 제62조 제3항은 ‘공시지가’를 적용하도록 규정하였는데, 이와 관련하여 대법원은 특별한 사정이 없는 한 국유림을 대부받은 자가 그 후 자기의 비용과 노력으로 가치를 증가시킨 현 상태를 기준으로 할 것이 아니라 그 부과 시점에서 대부 당시의 현실이용 상태인 임야상태를 상정하여 이를 기준으로 평가되어야 한다고 판시하였다(대법원 1996. 11. 8. 선고 96다6127 판결). 그 후 1997. 11. 29. 대통령령 제15517호로 개정된 구 산림법 시행령 제62조 제3항은 이러한 대법원 판결의 취지를 반영하여, 대부 또는 사용허가를 받은 자가 자기의 부담으로 개발한 대부·사용허가지와 그 외의 대부·사용허가지로나누어 전자의 경우에는 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가법인이 개발이전의 토지상태를 기준으로 하여 대부·사용료(이하 ‘대부료 등’이라 한다) 부과 당시의 가격으로 평가한 금액을 적용하도록 규정하였다.

그런데 산림법 시행령이 폐지되고 새로 제정된 국유림법 시행령(2006. 8. 4. 대통령령 제19640호로 제정되어 2006. 8. 5.부터 시행된 것) 제21조 제2항은 부동산가격공시및 감정평가에 관한 법률에 따라 최근에 공시한 당해 토지에 대한 개별공시지가를 기준으로 산정한 토지가격(해당토지의 개별공시지가가 없거나 대부료 등의 부과 당시의이용상태로 평가되지 아니한 경우에는 같은 법 제2조에 따른 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰하여 산정한 토지가격이나 인근에 있는 이용가치가 유사한 토지의 개별공시지가를 기준으로 하여 산정한 토지가격)을 적용하도록 규정하였다. 이는 개별공시지가가 그 가격 결정 당시 시점에서의 토지의 이용상태를 기준으로 평가될 것이므로 이를 기초로 대부료 등을 산정하지만, 만약 그와 달리 평가된 경우에는 새로 위 기준에 따라 감정평가하거나 인근에 있는 이용가치가 유사한 토지의 개별공시지가를 기초로 하여 대부료 등을 산정한다는 것으로서, 결국 대부 또는 사용허가를 받은 자가 자기의부담으로 개발하였는지 여부에

따라 토지가격의 평가기준이 다르게 정하여지는 종전의산림법 시행령과는 달리, 점유 개시 당시가 아닌 대부료 등을 산정할 당시의 시점에서 해당 토지가 현실적으로 이용되는 상태를 기준으로 평가한 토지가격을 적용하도록 한 것으로 해석된다.

따라서 국유림을 대부받은 점유자가 그 대부 후에 자기의 비용과 노력으로 개발하여 국유림의 가치를 증가시켰다고 하더라도, 국유림법 시행령이 시행된 2006. 8. 5. 이후에 체결되거나 계약기간이 갱신된 대부계약에 대하여는, 최초의 대부 당시가 아닌 대부료 등 부과 당시의 이용상태를 기준으로 해당 토지가격을 산출하여야 한다.

2. 원심이 인용한 제1심판결 이유 및 적법하게 채택된 증거들에 의하면, ① 원고는 피고로부터 국유림인 이 사건 각 토지에 관하여 골프장 조성목적으로 점용허가를 받아 1992. 9. 2.부터 ‘○○컨트리클럽’이라는 상호로 골프장을 운영하고 있는 사실, ② 이에 따라 본래 임야였던 이 사건 각 토지의 지목이 체육용지로 변경된 사실, ③ 원고는 골프장 개장시부터 피고와 사이에서 이 사건 각 토지에 관하여 국유재산 대부계약을 체결하고 이를 갱신하여 오다가 2007. 4. 16. 대부기간이 2007. 5. 1.부터 2012. 4. 30.까지인 국유림 대부계약을 체결하면서 그 대부료는 국유림법 시행령 제21조(‘제23조’라고 기재된 것은 옳기로 보인다)에 따라 연도마다 산출된 재산가격을 기준으로 산정·부과 된 액수를 납부하기로 한 사실, ④ 원고는 위 대부료 약정에 따라 2007. 5. 1.부터 2010. 12. 31.까지 피고에게 대부료로 89,676,640원을 납부하였는데, 이는 이 사건 각 토지에 관하여 원고가 점유를 개시할 당시의 이용상태를 기준으로 한 것이 아니라 골프장으로 이용되고 있는 대부료 산정 당시의 이용상태를 기준으로 하여 그 토지가격을 산출하고, 여기에 일정한 사용료를 곱하여 산정된 대부료인 사실을 알 수 있다.

3. 위와 같은 사실관계를 앞에서 본 법리에 비추어 보면, 원고가 납부한 대부료는 이 사건 각 토지가 골프장으로 이용되고 있는 현재의 이용상태를 기준으로 한 개별공시지가를 적용하여 산출한 이 사건 각 토지의 가격에 일정한 사용료를 곱하여 산정한 금액으로서 대부계약에서 정한 국유림법 시행령 제21조에 따라 적법하게 산출된 대부료라고 할 것이고, 피고가 법률상 원인 없이 부당한 이득을 얻은

것으로 볼 수 없다.

그런데도 이와 달리 원심은 그 판시와 같은 이유를 들어 원고가 자신의 비용과 노력으로 이 사건 각 토지의 가치를 증가시킨 부분에 상응하는 대부료, 즉 피고가 받은 대부료에서 이 사건 각 토지에 대한 점유를 개시할 당시의 현실적 이용상태를 전제로 산정된 대부료 상당액을 공제한 나머지 금원은 법률상 원인이 없는 것으로서 피고가 부당이득하였다고 보아 그 반환의무를 인정하였다. 따라서 이러한 원심판결에는 국유림법 시행령에서 정한 국유림의 대부료 등 산정에 관한 법리를 오해한 위법이 있다.

4. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하며, 원심판결 및 제1심판결 중 원고 표시에 명백한 오기가 있어 이를 경정하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 신영철 대법관 이상훈 주심 대법관 김용덕 대법관 김소영