

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2014다89997 부당이득금

원고 및 원고승계참가인, 상고인

별지 원고 및 원고승계참가인 명단 기재와 같다.

원고들 및 원고승계참가인 소송대리인 변호사 김현만

원고(탈퇴)

원고(탈퇴)

피고, 피상고인

대한주택공사의 소송수계인 한국토지주택공사

진주시 충의로 19(충무공동)

대표자 사장 이재영

소송대리인 변호사 안용득 외 1인

환 송 판 결

대법원 2014. 1. 23. 선고 2012다84233 판결

원 심 판 결

서울고등법원 2014. 11. 21. 선고 2014나11842 판결

판 결 선 고

2015. 10. 15.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 상고이유보충서들의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 택지조성원가 중 예비비, 일부 지하차도·교량·터널 공사비의 제외 여부 및 도시지원시설용지 감보면적의 처리에 관한 상고이유에 대하여

가. 이주대책대상자와 사업시행자 사이에 체결된 택지에 관한 특별공급계약에서 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 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 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 설

치비용을 공제한 금액'을 산정하여야 하고, 이와 달리 이주대책대상자에게 부담시킬 수 있는 택지조성원가를 새롭게 산정하여 이를 기초로 할 것은 아니다.

그리고 이주주택지의 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 있다고 할 수 없고, 이로 인하여 사업시행자가 구 토지보상법 제78조 제4항을 위반하게 된다고 볼 수도 없다. 따라서 이주주택지의 분양대금에 포함된 생활기본시설 설치비용 상당의 부당이득액을 산정함에 있어서는 사업시행자가 이주주택지 분양대금 결정의 기초로 삼은 택지조성원가를 산정할 때 실제 적용한 유상공급면적을 그대로 그 기준으로 삼아야 한다.

나. 원심은 피고가 이주주택지 분양대금 결정의 기초로 삼은 택지조성원가를 산정할 때처럼 예비비, 일부 지하차도·교량·터널 공사비를 택지조성원가에서 제외하지 아니하고 도시지원시설 감보면적을 유상공급면적에서 제외하여, 분양대금과 비교할 '택지조성원가에서 생활기본시설 설치비용을 공제한 금액'을 산정하였다.

이와 같은 원심의 조치는 앞서 본 법리에 따른 것으로서 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 택지조성원가나 유상공급면적 산정에 관한 법리오해, 대법원판례위반, 판단누락, 이유모순 등으로 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

나아가 도시지원시설 감보면적을 유상공급면적에서 제외하였다면 그 가운데 도로용지 면적은 생활기본시설 설치면적에 포함하여 생활기본시설 설치비용을 산정하여야 한다는 취지의 상고이유의 주장은 상고심에서 처음 주장하는 것으로서 적법한 상고이유가 될 수 없다.

2. 생활기본시설 및 그 설치비용의 범위에 관한 상고이유에 대하여

가. 고속국도에 관하여

사업시행자가 이주대책대상자에게 생활기본시설로서 제공하여야 하는 도로에는 그 길이나 폭에 불구하고 주택법 제2조 제8호에서 정하고 있는 간선시설에 해당하는 도로, 즉 주택단지 안의 도로를 해당 주택단지 밖에 있는 동종의 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 이에 포함되나, 사업지구 안의 주택단지 등의 기능 달성 및 전체 주민들의 통행을 위한 필수적인 시설이라고 볼 수 없는 특별한 사정이 있으면 생활기본시설에 포함된다고 볼 수 없다(대법원 2015. 7. 23. 선고 2013다29509 판결 참조).

원심판결 이유를 이러한 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이유 설시에 다소 적절하지 아니한 점이 없지 아니하나 이 사건 사업지구 안에 설치된 경부고속도로와 용인서울고속도로가 생활기본시설인 도로에 해당하지 아니한다고 본 원심의 결론은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 생활기본시설의 범위에 관한 법리오해, 대법원판례위반 등으로 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 수 없다.

그리고 환송판결의 하급심에 대한 기속력은 상고법원이 파기의 이유로 삼은 사실상 및 법률상의 판단에 국한된다(대법원 1965. 1. 19. 선고 64다1260 판결, 대법원 1996. 1. 26. 선고 95다12828 판결 등 참조). 환송 후 원심이 위에서 본 고속국도가 생활기본시설에 해당하지 아니한다고 판단한 것은 환송판결이 변전소 등 용지비가 생활기본시설 설치비용에 포함되고 법정이자 기산일이 분양대금의 최종 납입일 다음날이라고

판단한 환송 전 원심판결을 법리오해 등의 이유로 파기한 법률상의 판단에 저촉되지 아니한다. 원심판결에 상고이유의 주장과 같은 환송판결의 기속력에 관한 법리오해의 위법이 없다.

나. 도로 및 포장공·가로등공·지하차도·터널·교량(육교 등)·교량(하천) 항목의 비용에 관하여

(1) 원심은 이 사건 사업지구 안의 총 도로면적 중 고속국도를 제외한 나머지 도로면적 부분이 생활기본시설인 도로에 해당함을 전제로, 택지조성공사비에 계상된 도로 및 포장공·가로등공·지하차도·터널·교량(육교 등)·교량(하천) 공사비(이하 이 부분 판단에서는 편의상 '도로 관련 조성공사비'라 한다) 중 이 사건 사업지구 안의 총 도로면적에 대한 생활기본시설인 도로면적의 비율에 해당하는 금액만이 생활기본시설 설치비용에 포함된다고 판단하였다.

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

기록에 의하면 ① 광역교통대책 중 재원부담부분(을 제36호증)에는 용인서울고속도로 명칭이 변경된 '영덕-양재도로'를 이 사건 사업시행자가 아닌 다른 민간사업자가 건설하되 피고를 비롯한 이 사건 사업의 공동시행자들은 그 건설비용 중 4,400억 원을 부담하는 것으로 기재되어 있는 점, ② 피고는 도로 관련 조성공사비와 별도로 '영덕-양재도로' 항목의 비용 4,400억 원을 택지조성원가에 계상한 점, ③ 피고는 택지조성공사비에 계상된 지하차도·터널·교량(육교 등)·교량(하천) 항목의 비용 중 광역도로 내지 기간도로와 관련된 비용은 생활기본시설 설치비용에서 제외되어야 한다고 주장하면서 도로별로 지하차도 등의 구체적 설치 내역을 밝혔는데, 그 내역에 따르면 경부고속도로와 용인서울고속도로에는 이러한 지하차도 등 항목의 공사비가 전혀 사용되지

아니한 점 등의 사정을 알 수 있다. 이러한 사정을 종합하면 도로 관련 조성공사비는 경부고속도로와 용인서울고속도로의 설치와는 무관한 비용으로서 그 전액이 생활기본 시설인 도로의 설치비용에 해당할 여지가 크다고 할 것이다.

그럼에도 원심은 이에 관하여 제대로 살피지 아니한 채 그 판시와 같은 이유만을 들 어 도로 관련 조성공사비 중 일부만이 생활기본시설 설치비용에 포함된다고 판단하였 으니, 이러한 원심의 판단에는 생활기본시설 설치비용의 범위에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

다. 구조물공, 문화재조사·발굴비, 야생수목이식공사, 건설폐기물처리, 예비비 항목 의 비용에 관하여

택지조성원가 중 조성비에 계상된 항목의 비용은 그 비용 지출과 생활기본시설 설치 와의 관련성, 즉 생활기본시설 설치를 위하여 해당 비용이 지출된 것으로 인정되어야 만 그 전부 또는 총 사업면적에 대한 생활기본시설 설치면적의 비율 범위 내에서 생활 기본시설 설치비용에 포함되고, 그 관련성의 증명책임은 그 항목의 비용이 생활기본시 설 설치비용임을 주장하는 측에 있다고 볼 것이다(대법원 2015. 7. 9. 선고 2014다 85391 판결 참조).

원심판결 이유를 이러한 법리와 기록에 비추어 기록을 살펴보면, 원심이 그 판시와 같은 이유로 구조물공, 문화재 조사·발굴비, 야생수목이식공사, 건설폐기물처리 항목 의 비용이 생활기본시설 설치비용에 포함되지 아니한다고 판단한 것은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 생활기본시설 설치비용의 범위에 관 한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

다만 원심은 예비비 항목의 비용도 생활기본시설 설치비용에 포함되지 아니한다고

판단하였으나, 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

기록에 의하면 예비비 항목의 비용은 택지조성공사 도중 택지조성원가 산정 당시 예상하지 못한 공사가 필요할 경우를 대비하여 계상한 비용 항목인 사실을 알 수 있으므로, 그 지출 항목의 성격상 총 사업면적 중 생활기본시설 설치면적에 상응하는 비율만큼은 생활기본시설 설치를 위하여 사용된 비용에 해당한다고 봄이 타당하다. 이 부분 원심판결에는 생활기본시설 설치비용의 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

3. 격차율 반영 방법에 관한 상고이유에 대하여

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 2014다 6572 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.

원심판결 이유와 기록에 의하면, ① 피고는 이주자택지(이하 이 부분 판단에서는 공급한도인 265㎡ 이하 면적만을 말한다)에 대한 공급단가를 1㎡당 1,691,804원으로 정

하고, 개별 이주자택지의 면적에 표준지와의 비교를 통하여 산정된 격차율(이하 '원격차율'이라 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'이라 한다)이 일치하지 아니하는 사실을 알 수 있다.

이러한 사실관계를 앞에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 개별 이주자택지에 대한 분양대금에 생활기본시설 설치비용이 포함되었는지를 판단하는 과정에서 반영되어야 할 격차율은 원격차율이 아닌 조정격차율이라고 할 것이다.

따라서 조정격차율을 반영하여 생활기본시설 설치비용의 전가 여부를 판단한 원심판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 생활기본시설 설치비용의 전가에 따른 부당이득 산정에서의 격차율 반영 방법에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 조희대

주 심 대법관 이상훈

 대법관 김창석

 대법관 박상옥

원고 및 원고승계참가인 명단: 생략