

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2015다49804 부당이득금  
원고, 상고인 별지 1 원고 명단 기재와 같다.  
소송대리인 변호사 김현만  
피고, 피상고인 한국토지공사의 소송수계인 한국토지주택공사  
소송대리인 변호사 박인호 외 1인  
환 송 판 결 대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다107723 판결  
원 심 판 결 서울고등법원 2015. 7. 17. 선고 2014나12593 판결  
판 결 선 고 2019. 3. 28.

주 문

원심판결의 소 각하 부분을 제외한 나머지 부분 중 별지 2 상고금액표의 '상고금액'란 기재 각 해당 금액에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서 등의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 택지조성원가 중 예비비, 일부 지하차도·교량(육교, 하천)·터널 공사비 등의 제외 여부 및 도시지원시설용지와 그 감보면적의 처리에 관한 상고이유(상고이유 제2점, 제3점, 제5점 중 택지조성원가 관련 부분, 제6점, 제7점)에 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 등 참조).

한편 사업시행자가 택지조성원가에서 일정한 금액을 할인하여 이주주택지의 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 이주주택지의 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 등 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 총 사업면적과 사업비, 유상공급면적을 그대로 그 기준으로 삼아야 한다.

나. 원심은 피고가 이주자택지 분양대금 결정의 기초로 삼은 택지조성원가를 산정할 때처럼 예비비, 일부 지하차도·교량(육교, 하천)·터널 공사비, 도시지원시설 관련 사업비를 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 같이 택지조성원가, 유상공급면적, 생활기본시설면적 등의 산정에 관한 법리오해, 채증법칙 위반, 사실오인, 이유모순, 택지조성원가에 예비비 및 지하차도, 교량, 터널 등 공사비를 이중으로 포함시킨 위법, 평등의 원칙 내지 형평성 위반 등으로 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 없다. 상고이유에서 들고 있는 대법원판례는 이 사건과는 사안을 달리하는 것이어서 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니하다.

2. 생활기본시설 설치비용에 관한 상고이유(상고이유 제1점, 제4점, 제5점 중 생활기본시설 설치비용 관련 부분)에 대하여

가. 상고이유 제5점 중 생활기본시설 설치비용에 관한 주장에 대하여

이관협약서에 첨부된 부지조성공사 준공내역서의 도급예정액 25,115,400,000원과 전기공사 준공내역서의 총 공사비 4,376,259,000원은 생활기본시설 설치비용에 해당하는 것이므로 생활기본시설 설치비용에 포함되어야 한다는 취지의 상고이유 주장은 상고심에서 처음 주장하는 것으로서 적법한 상고이유가 될 수 없다.

나. 상고이유 제4점에 대하여

(1) 원심은, 이 사건 사업지구 내의 도시지원시설용지는 경기도에 의해서 판교테크노밸리 사업용지로 개발되어 초청연구용지, 일반연구용지, 연구지원용지 등으로 공급되는 등 연구·업무시설로 사용되고 있는데, 설령 경기도가 도시지원시설용지 일부에 도로를 설치한다 하더라도 도시지원시설로서의 성격이 달라지는 것은 아니고, 이는 도시지원시설 내부에서의 통행을 위한 도로이므로 간선시설로서 생활기본시설에 해당한다고 볼 수 없다는 이유로, 도시지원시설용지에 포함된 도로 116,024㎡도 생활기본시설 설치면적인 도로에 포함되어야 한다는 원고들의 주장을 받아들이지 아니하였다.

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

공익사업의 시행자가 이주대책대상자에게 생활기본시설로서 제공하여야 하는 도로에는 길이나 폭에 불구하고 구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것) 제2조 제8호에서 정하고 있는 간선시설에 해당하는 도로, 즉 주택단지 안의 도로를 해당 주택단지 밖에 있는 동종의 도로에 연결시키는 도로가 포함됨은 물론, 사업시행자가 공익사업지구 안에 설치하는 도로로서 해당 사업지구 안의 주택단지 등의 입구와

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 등 참조).

기록에 의하면, 이 사건 공동사업시행자 중 하나인 경기도가 도시지원시설용지 내에 설치한 도로는 서판교지역의 일부 주택단지(E11-1, F8-1 단지와 그 주변 단지) 입구와 이 사건 사업지구 밖에 있는 도로에 연결되는 금토로를 연결하는 도로, 동판교지역의 판교역을 중심으로 한 중심상업지구와 위 금토로를 연결하는 도로, 그 밖에 도시지원 시설용지 내에서 주변을 연결하는 도로 등으로 구성되어 있는 사실을 알 수 있고, 이러한 사실관계를 앞에서 본 법리에 비추어 보면 경기도가 도시지원시설용지 내에 설치한 도로는 모두 사업지구 안의 주택단지 등의 입구와 사업지구 밖에 있는 도로를 연결하는 기능을 담당하는 도로로서 생활기본시설에 해당한다고 할 것이다.

그런데 이주대책대상자와 사업시행자 사이에 체결된 택지에 관한 특별공급계약에서 생활기본시설 설치비용을 분양대금에 포함시킴으로써 이주대책대상자가 생활기본시설 설치비용까지 사업시행자에게 지급하게 되었다면, 특별공급계약 중 생활기본시설 설치비용을 분양대금에 포함시킨 부분은 강행법규인 구 토지보상법 제78조 제4항에 위배되어 무효임은 앞서 본 바와 같으므로, 원심으로서는 택지조성원가 산정시를 기준으로 도시지원시설 감보면적의 조성비용 중 생활기본시설인 도로의 설치비용에 해당하는 부분이 얼마인지 심리·확정한 후 원고들이 체결한 특별공급계약에서 무효가 되는 부분의 존부와 범위를 판단하였어야 한다.

그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유를 들어 경기도가 도시지원시설 내에 설치한 도로는 생활기본시설에 해당하지 아니한다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는

생활기본시설인 도로의 범위에 관한 법리 등을 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 취지의 상고이유의 주장은 이유 있다.

다. 상고이유 제1점에 대하여

(1) 원심은, 이 사건 총 사업면적 중 기존 도로 부분 696,720.7㎡와 수도 부분 214,512.4㎡를 포함한 국공유지 1,378,611.68㎡가 피고에게 무상으로 귀속된 사실, 이 사건 사업지구와 관련된 전체 공공시설 설치면적은 6,036,837㎡인데 그중 생활기본시설 설치면적이 1,706,629㎡인 사실을 인정한 다음, 생활기본시설 용지비를 산정할 때는 공공시설에 포함되는 생활기본시설 설치면적과 관련된 무상귀속 면적을 제외하여야 한다는 이유로, 무상귀속 부분을 제외한 생활기본시설 설치면적 상당의 용지비는 '전체 무상귀속 부분 1,378,611.68㎡ × 공공시설에 포함되는 생활기본시설 설치면적 1,706,629㎡/전체 공공시설 설치면적 6,036,837㎡'의 산식으로 계산한 면적인 389,736㎡(㎡ 미만 버림)를 제외한 총 용지면적 중에서 389,736㎡를 제외한 생활기본시설 설치면적이 차지하는 비율을 구한 후 여기에 총 용지비를 곱하는 방식으로 산정되어야 한다고 보아, 이 사건에서의 생활기본시설 용지비는 465,033,596,689원[총 용지비 3,149,000,090,000원 × {무상귀속면적을 제외한 생활기본시설 설치면적 1,316,893㎡(1,706,629㎡ - 389,736㎡) ÷ 무상귀속면적을 제외한 전체 사업면적 8,917,412㎡(9,307,148㎡ - 389,736㎡)}]이 된다고 판단하였다.

(2) 그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 그대로 수긍하기 어렵다. 피고가 원고들에게 반환하여야 할 부당이득액은 이주자택지의 분양대금에 포함된 생활기본시설에 관한 비용 상당액이므로, 그 구성요소의 하나인 생활기본시설 용지비는 분

양대금 산정의 기초가 된 총 용지비에 포함된 전체 토지의 면적에 대한 생활기본시설이 차지하는 면적의 비율에 총 용지비를 곱하는 방식으로 산출하여야 하고, 사업부지 중 피고에게 무상귀속된 부분이 있을 경우에는 무상귀속 부분의 면적도 생활기본시설의 용지비 산정에 포함시켜야 한다(대법원 2016. 4. 15. 선고 2015다7428 판결 등 참조).

그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유를 들어 무상귀속부지 중 전체 공공시설 설치 면적에 대한 생활기본시설 설치면적의 비율에 해당하는 면적을 제외하고 생활기본시설의 용지비를 산정하였으니, 이러한 원심의 판단에는 생활기본시설의 용지비 산정에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 취지의 상고이유의 주장은 이유 있다.

### 3. 결론

그러므로 원심판결의 소 각하 부분을 제외한 나머지 부분 중 별지 2 상고금액표의 '상고금액'란 기재 각 해당 금액에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            김재형

                      대법관            조희대

대법관 민유숙

주 심 대법관 이동원