

# 대법원

## 제 3 부

### 판결

사건 2014두43349 개발부담금부과처분취소

원고, 상고인 주식회사 페가에셋

대표이사 홍순석

소송대리인 법무법인(유한) 태평양

담당변호사 송우철 외 3인

피고, 피상고인 인천광역시 연수구청장

소송수행자 윤성연, 진준식

소송대리인 정부법무공단

담당변호사 김영두 외 7인

원심판결 서울고등법원 2014. 9. 19. 선고 2013누51666 판결

판결선고 2015. 11. 26.

### 주문

원심판결을 폐기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

### 이유

상고이유를 판단한다.

1. 구 개발이익환수에 관한 법률(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 개발이익환수법'이라고 한다)은 토지에서 발생하는 개발이익을 환수하여 이를 적정하게 배분함으로써 토지에 대한 투기를 방지하고 토지의 효율적인 이용을 촉진하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지하는 것을 목적으로 한다(제1조). '개발이익'은 개발사업의 시행이나 토지이용계획의 변경, 그 밖에 사회적·경제적 요인에 따라 정상지 가상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자나 토지 소유자에게 귀속되는 토지가액의 증가분을 의미하고(제2조 제1호), 개발부담금 부과대상인 '개발사업'은 국가나 지방자치 단체로부터 인가·허가·면허 등을 받아 시행하는 택지개발사업이나 산업단지개발사업 등 제5조에 따른 사업을 의미한다(제2조 제2호).

구 개발이익환수법 제5조 제1항 제1호, 제3항은 '택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다)'을 개발사업의 하나로 들면서 개발사업의 범위·규모 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있다. 이에 따라 구 개발이익환수에 관한 법률 시행령(2013. 3. 23. 대통령령 제24443호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 개발이익환수법 시행령'이라고 한다) 제4조 제1항 [별표1] 제1호는 택지개발사업의 범위에 포함되는 개발사업으로 구 주택법(2012. 2. 22. 법률 제11365호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라고 한다)에 근거한 '대지조성사업 또는 주택건설사업'을 규정하고 있다. 구 주택법 제2조 제6호, 제16조 제1항에 의하면, 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택 건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 관할 행정청의 사업계획승인을 받아야 하고, '주택단지'는 위와 같은 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시

설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 의미한다.

위와 같은 관련 법령의 내용과 취지를 종합하여 보면, 구 개발이익환수법 시행령 제4조 제1항 [별표1] 제1호에 정한 '대지조성사업 또는 주택건설사업'은 구 주택법의 적용대상인 일정 면적 이상의 대지조성사업이나 같은 면적의 대지조성과 함께 시행되는 주택건설사업의 경우는 물론, 대지조성 면적이 그 이하인 경우에도 그 대지조성과 함께 시행되는 주택건설의 규모가 구 주택법에 의한 사업계획승인의 대상인 경우에는 그 주택건설사업도 개발부담금 부과대상 사업에 해당한다는 의미로서, 대지조성공사가 필요 없는 토지에 주택건설사업만을 하는 경우는 개발부담금 부과대상 사업에 해당한다고 볼 수 없다.

2. 기록에 의하면, ① 인천광역시가 1990. 11. 12. 택지 공급을 목적으로 인천지방해양수산청장으로부터 이 사건 토지 일대에 대하여 공유수면 매립면허를 받아 매립공사를 마친 다음 2005. 5. 11. 준공인가를 받은 사실, ② 송도국제도시개발 유한회사가 2005. 11. 11. 인천광역시로부터 인천경제자유구역 내 국제업무단지의 조성을 목적으로 이 사건 토지를 매수하였다가, 2007. 11. 15. 주식회사 피에이치피에 이 사건 토지를 매도한 사실, ③ 주식회사 피에이치피가 2007. 4. 16. 구 주택법에 따라 인천광역시 경제자유구역청장으로부터 이 사건 주택건설사업에 대하여 사업계획승인을 받은 다음 이 사건 아파트를 신축하고 2009. 9. 30. 사용승인을 받았는데, 이 사건 토지의 조성에 대하여는 인·허가를 받지 않은 사실, ④ 원고가 2012. 11. 30. 주식회사 피에이치피를 흡수합병한 사실, ⑤ 피고가 2013. 2. 1. 원고에게 개발부담금을 부과하면서 개발비용을 1,651,967,466원으로 산정하였는데 그중 토공사비는 10,364,344원에 불과한 사실, ⑥ 이 사건 아파트의 신축을 위한 도급계약서에 첨부된 공사총괄표에 '부지조성 없음'

이라고 기재되어 있는 사실을 알 수 있다.

위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어보면, 이 사건 주택건설사업은 대지조성공사를 수반하지 않은 주택건설사업으로서 개발부담금 부과대상에 해당하지 않는다 고 할 것이다.

그럼에도 원심은 대지조성공사를 수반하지 않는 주택건설사업도 개발부담금 부과대상에 해당할 뿐만 아니라 이 사건 주택건설사업에 대지조성이 일부 수반된 것으로 볼 수 있다고 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 개발부담금 부과대상 사업에 관한 법리를 오해하고 논리와 경험의 법칙을 위반하여 사실을 오인함으로써 판결결과에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

## 재판장 대법관 김용덕

대법관 박보영

# 주 심 대법관 김 신

대법관

권순일