

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020두49553 재건축부담금부과처분취소
원고, 상고인 ○○재건축조합 외 1인
소송대리인 법무법인 호성
담당변호사 이승량
피고, 피상고인 서울특별시 강남구청장
소송대리인 법무법인 다비다
담당변호사 조동섭
원 심 판 결 서울고등법원 2020. 9. 2. 선고 2015누55808 판결
판 결 선 고 2023. 12. 28.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고들은 서울 강남구 (지번 생략) 일대의 재건축 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 위한 주택재건축정비사업조합으로, 피고로부터 이 사건 사업에 관하여 2004. 2. 19. 사업시행인가를, 2008. 7. 9. 관리처분계획인가를 각 받은 후 위 사업을 완료하여 2010. 10. 20. 준공인가를 받았다.

나. 피고는 사업시행인가를 하면서 '사업대지 경계부 건축선 후퇴 부분은 지역 주민들이 도로로 이용할 수 있도록 기존 도로와 같은 재질로 공사하시기 바랍니다.'라는 조건을 부과하였다(이하 위와 같이 부과된 조건에 따라 제공된 도로를 '이 사건 도로'라 한다).

다. 원고들은 총 94세대(조합원분 68세대, 일반분양분 26세대)로 구성되는 아파트 2개동과 단지 외부에 위치하여 공공에 제공되는 이 사건 도로 등을 신축하였다. 일반분양분 26세대 중 7세대는 준공인가일 이전에 분양계약이 체결되었고, 나머지 19세대는 준공인가일 이후에 분양계약이 체결되었다.

라. 피고는 2014. 12. 29. 원고들에게 구 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」(2012. 12. 18. 법률 제11589호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 재건축이익환수법'이라 한다) 제3조에 따른 재건축부담금 431,171,110원을 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 구 재건축이익환수법 제7조에 따르면 재건축부담금의 부과기준은 종료시점 주택가액에서 개시시점 주택가액, 부과기간 동안의 개시시점 부과대상 주택의 정상주택가격상승분 총액, 구 재건축이익환수법 제11조의 규정에 의한 개발비용 등을 공제한 금액으로 정해진다. 피고는 이 사건 처분을 할 때 일반분양분 26세대에 관한 종료시점 주택가액을 실제 분양가격으로 산정하고, 이 사건 도로 부분 부지 가액을 개발비용으

로 공제하지 않았다.

2. 제1 상고이유에 관한 판단

원심은 이 사건 처분에 일반분양분의 종료시점 주택가액을 잘못 산정한 위법이 없다고 판단하였다. 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 구 재건축이익환수법 제7조의 종료시점 주택가액에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 제2 상고이유에 관한 판단

가. 관련 규정

구 재건축이익환수법 제7조 제3호는 재건축부담금의 부과기준을 산정할 때 '제11조의 규정에 의한 개발비용 등'을 공제하도록 정하고 있다. 같은 법 제11조 제1항 제3호 본문은 '관계법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 납부의무자가 공공시설 또는 토지 등을 국가 또는 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액'을 개발비용으로 합산하도록 규정하고, 같은 조 제2항은 그 가액의 산정방법 등에 관하여 필요한 사항을 대통령령에 위임하고 있다.

위 규정의 위임을 받은 구 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」(2013. 3. 23. 대통령령 제24443호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 재건축이익환수법 시행령'이라 한다) 제9조 제2항은 '법 제11조 제1항 각 호의 금액에 대한 구체적인 구성항목은 별표와 같다.'고 규정하고, 그 [별표] 제3호 (나)목은 구 재건축이익환수법 제11조 제1항 제3호에서 정한 개발비용의 구성항목 중 토지에 관하여 '제공 또는 기부시점의 가장 가까운 시점에 공시된 해당토지의 개별공시지가에 그 개별공시지가가 공시된 달부터 제공 또는 기부시점이 포함된 달의 직전 달까지의 월별지가변동률을 곱한 금액'이라고

정하고 있다. 그리고 구 재건축이익환수법 시행령 제9조 제3항은 '법 제11조 제1항 각 호에 따른 개발비용은 납부의무자가 해당 주택재건축사업의 시행과 관련하여 지출한 비용으로서 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받은 후 계약서, 금융 및 세금 납부 자료 등 그 증명서류를 갖추어 제시한 금액에 한한다.'고 규정하고 있다.

한편, 구 재건축이익환수법 제20조는 납부의무자로 하여금 부과종료시점으로부터 1월 이내에 제11조의 규정에 의한 개발비용 등의 산정에 필요한 내역서를 국토해양부장관에게 제출할 의무를 부과하고, 같은 법 제24조는 이를 제출하지 않거나 게을리한 자에 대해 그 해태기간에 비례한 과태료를 부과하도록 하고 있다.

나. 관련 법리

1) 항고소송에서 행정처분의 위법 여부는 행정처분이 있을 때의 법령과 사실 상태를 기준으로 판단하여야 하고, 법원은 행정처분 당시 행정청이 알고 있었던 자료뿐만 아니라 사실심 변론종결 당시까지 제출된 모든 자료를 종합하여 처분 당시 존재하였던 객관적 사실을 확정하고 그 사실에 기초하여 처분의 위법 여부를 판단할 수 있다(대법원 2010. 1. 14. 선고 2009두11843 판결 등 참조).

2) 구 재건축이익환수법 제20조가 공제할 개발비용의 산정에 필요한 자료의 제출기한을 규정하고 있고, 같은 법 제24조가 그 제출을 게을리한 자에 대하여 과태료를 부과하는 규정을 두고 있기는 하나, 구 재건축이익환수법이 위와 같이 개발비용을 뒷받침할 자료의 제출기한을 규정한 취지는 재건축부담금의 신속한 산정 및 부과를 통한 행정의 원활한 수행을 보장하고자 함에 있을 뿐, 이미 부과된 재건축부담금의 적법 여부를 다투는 항고소송에서 개발비용의 산정에 반영할 수 있는 증명자료의 범위를 제한

하려는 것이라고 해석할 수는 없다.

따라서 납부의무자가 개발비용 공제를 위한 자료의 제출기한이 지나도록 관련 자료를 제출하지 않았더라도, 구 재건축이익환수법 제24조에 따라 그 해태기간에 비례한 과태료가 부과되는 것을 넘어서 재건축부담금 부과처분을 다투는 항고소송에서까지 그 자료를 증거로 제출할 수 없게 되는 것은 아니다.

다. 이 사건에서의 판단

1) 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사정이 인정된다.

가) 원고들은 이 사건 도로 부분 부지 가액을 증명할 자료로 작성 일자가 이 사건 처분 일자보다 늦은 2015. 3. 5.로 기재된 주식회사 제일감정평가법인 소속 감정평가사가 작성한 '도로제공 토지 공시지가 산정보고서'를 제출하였다.

나) 위 감정평가사는 이 사건 도로 부분 부지 면적이 271.05㎡에 해당함을 전제로 그 가액을 1,773,500,153원으로 산정하였는데, 원심 감정인의 측량 감정 결과 준공인가 일 이후 실제 조성된 이 사건 도로 부분 부지 면적은 248㎡이다.

2) 이 사건 도로가 국가 또는 지방자치단체에 제공된 것으로 볼 수 있다면, 위 '도로 제공 토지 공시지가 산정보고서' 등 이 사건 소송의 사실심 변론종결 전까지 제출된 증명자료는 그 증명력이 부족한 경우가 아닌 이상 개발비용의 산정에 반영될 수 있다. 원심으로서는 이 사건 도로가 국가 또는 지방자치단체에 제공되었는지 여부에 관하여 심리한 다음, 그 제공 사실이 인정되는 경우라면 원심에서 이루어진 측량 감정 결과 등을 토대로 이 사건 도로 부분 부지에 관한 개발비용을 산출한 뒤 정당한 재건축부담금을 초과하는 부분에 대하여 이 사건 처분을 취소하여야 한다.

3) 그럼에도 원심은 이 사건 도로 부분 부지가 국가 또는 지방자치단체에 제공되었

는지 여부에 관하여 심리·판단하지 않은 채, 원고들이 이 사건 처분 전에 증명자료를 갖추어 이 사건 도로에 관한 개발비용을 제시하였다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다는 이유로, 이 사건 도로의 국가 또는 지방자치단체에 대한 제공 여부와 상관없이 개발비용에 이 사건 도로 부지 가액을 포함하지 않은 것이 위법하다고 볼 수 없다고 판단하였다. 이와 같은 원심의 판단에는 구 재건축이익환수법상 공제되어야 하는 개발비용의 증명시기, 증명방법 등에 관한 법리를 오해함으로써 이 사건 도로 부지의 제공 여부 및 그에 따른 개발비용에의 산입 가능성에 관하여 필요한 심리를 하지 않아 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	노정희
	대법관	안철상
	대법관	이흥구
주 심	대법관	오석준