

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2025다219649 부당이득금
원고, 피상고인 원고
소송대리인 법무법인 명륜
담당변호사 김형우 외 1인
피고, 상고인 서울주택도시개발공사 (변경 전 상호 서울주택도시공사)
소송대리인 법무법인 평천 외 1인
원 심 판 결 서울고등법원 2025. 10. 23. 선고 2025나207423 판결
판 결 선 고 2026. 4. 2.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 뒤에 제출된 서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 이주대책대상자와 사업시행자 사이에 체결된 이주주택지에 관한 특별공급계약에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라고 한다) 제78조 제4항에 규정된 생활기본시설 설치비용을 분양대금에 포함시킴으로써 이주대책대상자가 생활기본시설 설치비용까지 사업시행자에게 지급하게 되었다면, 특별공급계약 중 분양대금에 생활기본시설 설치비용을 포함시킨 부분은 강행법규인 토지보상법 제78조 제4항에 위배되어 무효이다. 따라서 택지 공급가격에 포함된 생활기본시설 설치비용만큼 이주대책대상자가 사업시행자에게 분양대금으로 지급한 부분에 대하여는 부당이득이 성립한다(대법원 2011. 6. 23. 선고 2007다63089, 63096 전원합의체 판결, 대법원 2013. 10. 11. 선고 2012다93435 판결 등 참조).

한편 사업시행자가 이주대책으로서 특별공급 대상인 면적에 대하여, 택지조성원가보다 높은 감정가격을 토대로 택지 공급가격을 산정하는 것은 공익사업의 시행으로 인하여 생활의 근거를 상실하게 됨에 따라 재산권의 적정한 보호를 위해 이주주택지 공급을 법제화한 토지보상법의 취지에 비추어 허용될 수 없다. 따라서 이주주택지 중 특별공급 대상 면적에 대한 공급가격에 부당이득금이 포함되어 있는지 여부는 특별한 사정이 없는 한 분양대금이 정당한 분양대금, 즉 '택지조성원가에서 생활기본시설 설치비용을 공제한 금액'을 초과하는지 여부에 따라 판단하여야 하고, 이는 사업시행자가 내부지침을 근거로 분양대금을 택지조성원가가 아닌 감정가격을 기준으로 산정하였더라도 달리 볼 것은 아니다.

2. 원심은 사업시행자인 피고가 이주대책대상자인 원고와 사이에 택지조성원가보다 높은 감정가격을 기준으로 분양대금을 산정하여 분양계약을 체결한 이 사안에서, 그 판시와 같은 이유로 이 사건 이주주택지 중 특별공급 대상인 265㎡ 이하 부분은 ㎡당

택지조성원가에서 m²당 생활기본시설 설치비용을 공제하는 방법으로 m²당 정당한 분양대금을 산정하고, 다만 이 사건 이주자택지 공급한도인 265m²를 초과하여 공급된 부분은 감정가격으로 계산하여 정당한 분양대금에 포함시키는 것이 타당하다고 판단한 후 피고가 정당한 분양대금을 초과하여 지급받은 분양대금은 부당이득에 해당하여 원고에게 반환할 의무가 있다고 판단하였다.

원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 이주자택지 공급가격 결정에 관한 법리를 오해하거나 이유불비 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 신숙희

주 심 대법관 천대엽

 대법관 서경환

 대법관 마용주