

# 대 법 원

## 제 1 부

## 판 결

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| 사 건      | 2026다202915 부당이득금                     |
| 원고, 피상고인 | ○○○주택재개발정비사업조합                        |
|          | 소송대리인 법무법인 해승                         |
|          | 담당변호사 이신 외 10인                        |
| 피고, 상고인  | 대한민국                                  |
|          | 소송대리인 법무법인 지향                         |
|          | 담당변호사 김수정 외 3인                        |
| 원 심 판 결  | 서울고등법원 2026. 3. 13. 선고 2025나206828 판결 |
| 판 결 선 고  | 2026. 9. 3.                           |

## 주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

### 1. 관련 법리

가. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법'이라 한다) 제97조 제2항(이하 '이 사건 규정'이라 한다)은 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다고 정한다.

이 사건 규정 중 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설을 사업시행자에게 무상으로 양도하도록 하는 부분은 새로 설치되는 정비기반시설이 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속됨으로 인하여 야기되는 사업시행자의 재산상 손실·비용을 합리적 범위 안에서 보전해 주고자 하는 데 입법취지가 있다(대법원 2007. 4. 13. 선고 2006두11149 판결, 대법원 2019. 8. 30. 선고 2016다252478 판결 등 참조).

이러한 입법 취지에 비추어 보면, 이 사건 규정은 민간 사업시행자가 새로 설치할 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 용도폐지될 정비기반시설의 무상양도를 강제하는 강행규정이므로, 이를 위반하여 사업시행자와 국가 또는 지방자치단체 사이에 체결된 매매계약 등은 무효이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007두6663 판결, 대법원 2018. 5. 11. 선고 2015다41671 판결 등 참조).

나. 국유재산법은 국유재산을 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 나눈 다음, 국가가 직접 공공용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산을 행정재산 중 하나인 공공용재산으로 정하고 있고(제6조), 이는 「공유재산 및 물품관리법」(이하 '공유재산법'이라 한다)에서도 같다.

도시정비법은 정비기반시설이 도로·상하수도·구거·공원·공용주차장·공동구 등을 의미한다고 정하고(제2조 제4호), 같은 법 시행령은 녹지, 하천, 공공공지, 공장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설 등이 마찬가지로 정비기반시설에 포함된다고 정한다(제3조).

이를 종합하면, 이 사건 규정에서 말하는 "국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설"은 국가 또는 해당 지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 공공용재산, 즉 행정재산에 해당한다고 보아야 한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 제1항의 공공시설이 공공용 재산에 해당한다는 대법원 2020. 1. 9. 선고 2018다243614 판결 등 참조).

다. 국유재산법은 행정재산에 관하여는 원칙적으로 처분하지 못하도록 정하면서(제27조 제1항 본문), 일반재산에 관하여는 대부 또는 처분할 수 있도록 정하고(제41조 제1항), 나아가 행정재산에 관하여만 용도폐지에 관한 규정을 두고 있으며(제40조 제1항), 이는 공유재산법에서도 같다. 국유재산법 및 공유재산법에 따른 용도폐지란 행정재산이 그 성질을 잃어 일반재산으로 되는 것을 의미하는데(대법원 2015. 2. 26. 선고 2012두6612 판결 참조), 그렇다면 이 사건 규정에서의 용도폐지도 위 국유재산법 및 공유재산법에서와 같이 행정재산이 일반재산으로 되는 것을 의미한다고 보아야 한다.

라. 이러한 이 사건 규정에서의 "국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설" 및 "용도폐지"의 의미에다가 사업시행자는 행정재산과 달리 일반재산에 관하여는 매수하거나 수용하는 등의 방식으로 유상취득할 수 있는 점, 일반재산까지 무상으로 사업시행자에게 이전되어야 할 이유를 찾아보기 어려운 점 등을 보태어 보면, 이 사건 규정에서 말하는 "용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설"은 국·

공유재산법에 따른 공공용 재산 중 정비사업의 시행으로 인하여 그 용도가 폐지된 것만을 의미하므로, 일반재산은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 규정에 따라 사업시행자에게 무상으로 양도되는 정비기반시설에 포함되지 않는다. 이는 도시정비법 제97조 제3항 제4호가 '사실상 도로로 사용되고 있는 부지'를 이 사건 규정에 따라 무상양도의 대상이 되는 정비기반시설에 포함하고 있다고 하여 달리 볼 수 없다.

## 2. 판단

가. 원심판결 이유 및 기록에 의하면, ① 원고는 원심 판시 이 사건 사업구역(이하 '이 사건 사업구역'이라 한다)에서 구 도시정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것)에 따른 주택재개발사업을 시행하기 위하여 2008. 9. 1. 설립인가를 받은 주택재개발정비사업조합인 사실, ② 원고는 미추홀구청장으로부터 2010. 1. 8. 사업시행인가를 받은 사실, ③ 원고는 2020. 4. 2. 피고로부터 이 사건 사업구역 내에 위치한 원심 판시 이 사건 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 유상으로 매수한 사실(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), ④ 이 사건 토지는 피고 소유 일반재산이었던 사실을 알 수 있다.

나. 이를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 토지는 공유재산법에 따른 일반재산으로서 이 사건 규정에서의 "용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설"에 해당하지 않아 원고에게 무상양도된다고 볼 수 없다. 따라서 원고는 이를 피고로부터 매수하는 등의 방식으로 유상취득하였어야 하므로 이 사건 매매계약은 이 사건 규정에 반하여 효력이 없다고 볼 수 없고, 원고는 피고를 상대로 그 매매대금을 부당이득으로 구할 수 없다. 이는 피고가 미추홀구에 이 사건 토지의 용도를 '주차장용지'로 특정하여 대부하였다고 하여 달리 볼 수 없다.

다. 그런데도 원심이 판시와 같은 이유만으로 이 사건 규정에 따라 사업시행자에게 무상양도되는 정비기반시설에 국유재산법에 따른 일반재산까지도 포함된다고 보아 이 사건 매매계약이 이 사건 규정에 반하여 무효라고 판단한 것에는 이 사건 규정에 따라 무상양도의 대상이 되는 "용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설"에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

### 3. 결론

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

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 재판장 | 대법관 | 마용주 |
|-----|-----|-----|

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 대법관 | 천대엽 |
|--|-----|-----|

|    |     |     |
|----|-----|-----|
| 주심 | 대법관 | 서경환 |
|----|-----|-----|

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 대법관 | 신숙희 |
|--|-----|-----|