

부당이득금반환

[대법원 2000. 6. 23. 선고 2000다12020 판결]

【판시사항】

국가 또는 자치단체가 도로관리청 또는 사실상 지배주체로서 도로를 점유하게 된 경우, 부동산의 기초가격에 다 기대이율을 곱하는 이른바 적산법에 의하여 그 토지에 대한 임료 상당의 부당이득액을 산정함에 있어 기대이율의 의미 및 그 결정요소

【판결요지】

국가 또는 자치단체가 도로법 등에 의한 도로설정을 하여 도로관리청으로서 점유하거나 사실상 필요한 공사를 하여 도로로서의 형태를 갖춘 다음 사실상 지배주체로서 도로를 점유하게 된 경우, 당해 부동산의 기초가격에 다 그 기대이율을 곱하는 이른바 적산법에 의한 방식으로 임료를 산정함에 있어 기대이율이란 임대할 부동산을 취득함에 있어 소요되는 비용에 대한 기대되는 이익의 비율을 뜻하는 것으로서 원칙적으로 개개 토지의 소재지, 종류, 품등 등에 따라 달라지는 것이 아니고, 국공채이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중금리, 정상적인 부동산거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등을 참작하여 결정되어지는 것이며, 따라서 위와 같은 방식에 의한 임료 산정시 이미 기초가격이 구체적인 개개의 부동산의 실제 이용상황이 참작되어 평가·결정된 이상 그 기대이율을 산정함에 있어서 다시 위 실제 이용상황을 참작할 필요는 없다.

【참조조문】

[민법 제741조](#),[국유재산법 제38조](#),[국유재산법시행령 제26조](#),[지방재정법 제83조](#),[지방재정법시행령 제92조](#),[도로법 제25조](#)

【참조판례】

[대법원 1994. 6. 14. 선고 93다62515 판결](#)(공1994하, 1954),[대법원 1996. 5. 28. 선고 96다6479 판결](#)(공1996하, 1986),[대법원 1997. 3. 14. 선고 96다55716 판결](#)(공1997상, 1104)

【전문】

【원고,상고인】

원고 (소송대리인 변호사 장호)

【피고,피상고인】

부산광역시 동래구 (소송대리인 변호사 이인수)

【원심판결】

부산지법 1999. 12. 30. 선고 99나6972 판결

【주문】

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산지방법원 본원 합의부에 환송한다.

【이유】

상고이유를 본다.

원심판결 이유에 의하면, 원심은 피고가 법률상 원인 없이 이 사건 부동산을 도로로 점유·사용함으로써 얻게 된 부당이득의 범위에 관하여 국가 또는 자치단체가 종전부터 일반 공중의 통행로로 사실상 공용되고 있던 토

지에 대하여 도로법 등에 의한 도로설정을 하여 도로관리청으로서 점유하거나 사실상 필요한 공사를 하여 도로로서의 형태를 갖춘 다음 사실상 지배주체로서 도로를 점유하게 된 경우, 그 토지에 대한 임료 상당의 부당이득액을 산정하기 위한 기초가격은 도로로 편입될 당시의 현실적 이용 상황인 도로로 제한 받는 상태, 즉 도로인 현황대로 감정평가하여야 하고, 토지의 부당이득액을 산정함에 있어 그 요소가 되는 기대이율(임료율)은 국공채이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중의 금리, 정상적인 부동산거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등을 참작하여 결정하여야 한다고 전제하면서, 위와 같은 방식으로 이 사건 부동산의 기초가격과 기대이율을 결정하였다는 제1심 감정인 소외인의 감정결과를 믿어 이를 기초로 이 사건 부당이득금을 산정하였다.

그런데 위와 같이 당해 부동산의 기초가격에다 그 기대이율을 곱하는 이른바 적산법에 의한 방식으로 임료를 산정함에 있어 기대이율이란 임대할 부동산을 취득함에 있어 소요되는 비용에 대한 기대되는 이익의 비율을 뜻하는 것으로서 원칙적으로 개개 토지의 소재지, 종류, 품등 등에 따라 달라지는 것이 아니고, 원심 판시와 같이 국공채이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중금리, 정상적인 부동산거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등을 참작하여 결정되어지는 것이며, 따라서 위와 같은 방식에 의한 임료 산정시 이미 기초가격이 구체적인 개개의 부동산의 실제 이용상황이 참작되어 평가·결정된 이상 그 기대이율을 산정함에 있어서 다시 위 실제 이용상황을 참작할 필요는 없는 것이다([대법원 1994. 6. 14. 선고 93다62515 판결](#)참조).

그러나 원심이 채택한 위 감정인 작성의 감정서 기재에 의하면, 이 사건 토지의 기대이율을 그 실제이용 상황이 대지일 경우에는 7%, 도로일 경우에는 1%, 실제이용상황은 도로이나 지목이 대지일 경우에는 3%라고 하는 한편 각 경우에 따라 그 기초가격도 달리 정하고 있고, 그 기대이율 산정시 참작하여야 할 제반 요소 등에 대한 합리적인 설명도 하지 않고 있다.

위와 같이 위 감정결과가, 이미 기초가격 산정시 참작이 되어 기대이율의 산정시에는 고려할 필요가 없는 이 사건 부동산의 실제 이용상황에 따라 심한 편차가 나도록 기대이율을 산정하면서도 그에 대한 아무런 합리적인 설명도 하지 않고 있어 이를 그대로 믿기 어렵다고 할 것임에도 불구하고, 원심이 그 같은 감정결과가 나오게 된 경위 등에 대하여 좀더 따져보지도 않은 채 이를 채택하여 임료 상당의 이 사건 부당이득금을 산정하고 만 것은 채증법칙을 위반하여 사실을 오인하였거나 심리를 다하지 아니한 위법을 저지른 것이라고 아니할 수 없다. 같은 취지의 상고이유의 주장은 이유 있다.

그러므로 원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고 이 부분 사건을 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.