

개발부담금부과처분취소

[대법원 2014. 8. 28. 2013두14696]



【판시사항】

- [1] 개발이익환수에 관한 법률 제6조 제1항 본문에서 정한 개발부담금 납부의무자로서 사업시행자의 의미
- [2] 토지 소유자인 사업시행자가 부동산신탁회사에 토지를 신탁하고 부동산신탁회사가 수탁자로서 사업시행자의 지위를 승계하여 신탁된 토지에서 개발사업을 시행한 경우, 토지가액의 증가로 나타나는 개발이익의 귀속 주체와 개발부담금의 납부의무자(=수탁자)

【판결요지】

- [1] 토지로부터 발생하는 개발이익을 환수하여 이를 적정하게 배분함으로써 토지에 대한 투기를 방지하고 토지의 효율적인 이용을 촉진하여 국민 경제의 건전한 발전에 이바지한다는 개발이익환수에 관한 법률의 제정 목적이나, 개발사업 시행으로 정상지가 상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자(이하 '사업시행자'라 한다)나 토지 소유자에게 귀속되는 토지가액 증가분이 개발부담금 부과대상임을 고려하면, 개발이익환수에 관한 법률 제6조 제1항 본문에서 정한 개발부담금 납부의무자로서의 사업시행자는 특별한 사정이 없는 한 개발사업의 시행으로 불로소득적 개발이익을 얻게 되는 토지 소유자인 사업시행자를 말한다.
- [2] 부동산 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되지 않으며, 신탁재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 멸실, 훼손, 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산에 속하게 되므로(신탁법 제27조), 토지 소유자인 사업시행자가 부동산신탁회사에 토지를 신탁하고 부동산신탁회사가 수탁자로서 사업시행자의 지위를 승계하여 신탁된 토지에서 개발사업을 시행한 경우에 토지가액의 증가로 나타나는 개발이익은 해당 개발토지의 소유자이자 사업시행자인 수탁자에게 실질적으로 귀속된다고 보아야 하고, 수탁자를 개발부담금의 납부의무자로 보아야 한다.

【참조조문】

- [1] 개발이익환수에 관한 법률 제6조 제1항
- [2] 개발이익환수에 관한 법률 제6조 제1항, 신탁법 제27조

【참조판례】

- [2] 대법원 2012. 6. 14. 선고 2010두2395 판결

【전문】

【원고, 상고인】 주식회사 한국토지신탁 (소송대리인 법무법인(유한) 화우 담당변호사 김동원 외 1인)

【피고, 피상고인】 당진시장 (소송대리인 정부법무공단 담당변호사 김경미 외 1인)

【원심판결】 대전고법 2013. 6. 20. 선고 2012누3192 판결

【주문】

】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

【이유】

】 상고이유를 판단한다.

1. 토지로부터 발생하는 개발이익을 환수하여 이를 적정하게 배분함으로써 토지에 대한 투기를 방지하고 토지의 효율적인 이용을 촉진하여 국민 경제의 건전한 발전에 이바지한다는 개발이익환수에 관한 법률(이하 '법'이라 한다)의 제정 목적이나, 개발사업 시행으로 정상지가 상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자(이하 '사업시행자'라 한다)나 토지 소유자에게 귀속되는 토지가액 증가분이 개발부담금 부과대상임을 고려하면, 법 제6조 제1항 본문에서 정한 개발부담금 납부의무자로서의 사업시행자는 특별한 사정이 없는 한 개발사업의 시행으로 불로소득적 개발이익을 얻게 되는 토지 소유자인 사업시행자를 말한다(대법원 1993. 8. 24. 선고 92누19354 판결 등 참조). 부동산 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되지는 아니하며(대법원 1991. 8. 13. 선고 91다12608 판결, 대법원 2012. 6. 14. 선고 2010두2395 판결 등 참조), 신탁재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 멸실, 훼손, 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산에 속하게 되므로(신탁법 제27조), 토지 소유자인 사업시행자가 부동산신탁회사에 토지를 신탁하고 부동산신탁회사가 수탁자로서 사업시행자의 지위를 승계하여 신탁된 토지에서 개발사업을 시행한 경우에 그 토지가액의 증가로 나타나는 개발이익은 해당 개발토지의 소유자이자 사업시행자인 수탁자에게 실질적으로 귀속된다고 봄이 타당하고, 수탁자를 개발부담금의 납부의무자로 보아야 한다.

원심은 판시와 같은 이유로, 원고는 소외 회사와 체결한 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 수탁자로서 법 제6조 제1항 본문에서 정한 토지 소유자인 사업시행자이므로 개발부담금의 납부의무자에 해당하고, 법 제6조 제1항 단서 제1호에서 정한 단순히 개발사업을 위탁받아 시행한 자에 해당한다고 볼 수는 없다고 판단하여, 이와 달리 이 사건 토지에 관한 개발이익은 수탁자인 원고가 아니라 수익자에게 귀속된다는 원고의 주장을 배척하였다.

원심판결 이유를 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단은 앞서 본 법리에 기초한 것으로서, 거기에 상고이유의 주장과 같이 개발부담금의 납부의무자, 수탁자의 이익향수금지 및 신탁재산에 관한 이익취득금지의 원칙 등에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

2. 법 제6조 제1항 단서 제3호는 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위가 승계된 경우에 그 지위를 승계한 자가 개발부담금을 납부할 의무가 있다고 규정하고 있다.

위 법률조항은 개발사업이 승계된 경우에 그 승계 시까지 발생한 개발이익과 승계 후에 발생한 개발이익을 가려내는 것이 쉽지 아니한 점을 고려하여 마련된 규정으로서, 개발사업의 승계 당사자들 사이에 개발이익 및 개발부담금의 승계에 관한 약정이 불가능하다는 등의 특별한 사정이 없는 한 사업시행자의 지위를 승계한 자로 하여금 개발부담금의 납부의무를 부담하도록 하는 것이다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000두2655 판결, 대법원 2009. 3. 12. 선고 2008두19321 판결 등 참조).

원심은 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 원고와 소외 회사가 이 사건 신탁계약 체결 당시 이 사건 사업의 시행에 따른 개발부담금의 분담 및 승계에 관한 약정을 하였다고 보아, 원고는 법 제6조 제1항 단서 제3호에서 정한 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위를 승계한 자에도 해당한다고 판단하였다.

원심판결 이유를 앞서 본 법리와 아울러 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 원고와 소외 회사 사이에 개발이익 및 개발부담금의 승계에 관한 약정을 하는 것이 불가능하였다고 볼 사정을 찾을 수 없는 이 사건에서, 원고는 위 법률조항에서 정한 사업시행자의 지위를 승계한 자로서 그 승계 시까지 발생한 개발이익을 포함하여 산정한 전체의 개발부담금을 납부할 의무가 있다고 보아야 한다.

따라서 원심의 이유 설시에 다소 미흡한 부분이 있으나, 위와 같은 취지에서 원고가 사업시행자의 지위를 승계한 자에 해당한다고 본 원심의 결론에 상고이유의 주장과 같이 법 제6조 제1항 단서 제3호에서 정한 사업시행자의 지위를 승계한 자에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

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

대법관 신영철(재판장) 이상훈 김용덕(주심) 김소영