

사업시행자는 도시정비법령상의 절차의 특수성을 인정하여 토지보상법상의 의무적 보상협의회 설치 등을 하지 않고 수용재결을 신청 할 수 있다.

[중토위 2023. 10. 26.]

■ 재결요지

구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8., 법률 제14567호로 전부 개정되기 이전의 것, 2018. 2. 9. 시행, 이하 ‘도시정비법’이라 한다) 제40조제1항에서는 정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용하도록 되어 있다.

대법원은 도시정비법령의 체계와 내용, 일반적인 공익사업과 구별되는 도시정비법상 정비사업의 절차진행의 특수성 등에 비추어 보면, 토지보상법상의 협의 및 그 사전절차를 정한 토지보상법상의 규정들은 도시정비법 제40조제1항에서 말하는 ‘이 법에 특별한 규정이 있는 경우’에 해당하므로 도시정비법상 현금청산대상자인 토지등소유자에게는 준용될 여지가 없다고 보아야 하고(대법원 2015. 11. 17. 선고2015두48877 판결), 나아가 수원지방법원은 토지보상법상 보상협의회에서의 협의는 토지등소유자와 사업시행자가 하는 구체적인 손실보상에 관한 협의와는 그 목적, 취지 및 절차적 단계를 달리하는 것이므로, 토지보상법상 보상협의회에 관한 규정들은 구 도시정비법에 따른 현금청산 절차에는 준용되지 않는다고 보아야 한다(수원지 법 2019. 4. 4. 2018구합68125 판결)라고 하고 있으므로

이 건의 경우 사업 면적이 약125천㎡이고 토지등소유자도 50명 이상이므로 법 시행령 제44조의2제2항에 따른 의무적 보상협의회를 해당 지자체 또는 사업시행자가 설치하여야 할 것으로 보이나, 위 대법원 판례 등으로 판단할 때 주택재개발사업의 특수성으로 인하여 이 법에 따른 사전협의 절차를 준용하지 않고 수용 재결 신청이 가능하다고 할 수 있으므로 이의신청인들이 보상협의회 미개최 위반을 이유로 수용재결을 취소하여 달라는 주장을 ‘기각’하기로 한다