주거이전비등 청구

[대법원 2013. 1. 16. 선고 2011두19185 판결]

【판시사항】

구 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발사업에 편입되는 주거용 건축물의 소유자 중 현금청산대상자에 대하여도 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 주거이전비 및 이사비를 지급해야 하는지 여부(적극)

【참조조문】

[구 도시 및 주거환경정비법\(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것\) 제38조, 제40조 제1항, 제47조, 도시 및 주거환경정비법 시행령 제48조, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률\(2011. 8. 4. 법률 제11017호로 개정되기 전의 것\) 제78조 제5항, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제1항, 제55조 제2항](#)

【참조판례】

[대법원 2013. 1. 10. 선고 2011두19031 판결\(공2013상, 345\)](#)

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

서대신3구역주택재개발정비사업조합 (소송대리인 변호사 신익철)

【원심판결】

부산고법 2011. 7. 13. 선고 2010누4575 판결

【주 문】

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제3, 4점에 대하여

[구 ‘도시 및 주거환경 정비법’\(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘도시정비법’이라고 한다\) 제38조](#)는 “사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업(주택재건축사업의 경우에는 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유가 있는 경우에 한한다)을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 ‘[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률](#)’ 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있다.”고 정하고, [제40조 제1항](#)은 “정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 ‘[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률](#)’을 준용한다.”고 정하고 있다.

그리고 [구 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’\(2011. 8. 4. 법률 제11017호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘공익사업법’이라고 한다\) 제78조 제5항](#)은 “주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.”고 정하고 있고, 이에 따라

[공익사업법 시행규칙 제54조 제1항](#) 본문은 “공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 당해 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2월분의 주거이전비를 보상하여야 한다.”고 정하고, [제55조 제2항](#)은 “공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 거주자가 해당 공익사업시행지구 밖으로 이사를 하는 경우에는 별표 4의 기준에 의하여 산정한 이사비(가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 말한다)를 보상하여야 한다.”고 정하여 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물에 거주하는 소유자에 대하여 주거이전비 및 이사비를 보상하도록 규정하고 있다.

그런데 [도시정비법 제47조](#), [같은 법 시행령 제48조](#)와 [같은 법 제38조, 제40조 제1항](#)등에 의하면, 주택재개발사업의 사업시행자는 토지 등 소유자 중 분양신청을 하지 아니하거나 분양신청을 철회하는 등으로 현금청산대상자가 된 사람에 대하여 그에 해당하게 된 날부터 150일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 관하여 현금으로 청산하되, 청산금액은 현금청산대상자와 사이에 협의하여 산정하여야 하고, 협의가 성립되지 아니할 때에는 공익사업법에 의한 수용절차로 이행할 것을 예정하고 있다([대법원 2008. 3. 13. 선고 2006두2954 판결](#) 등 참조).

위 각 법규정들을 종합하여 보면, 도시정비법상 주택재개발사업에 있어서 주거용 건축물의 소유자인 현금청산대상자로서 현금청산에 관한 협의가 성립되어 사업시행자에게 주거용 건축물의 소유권을 이전하거나 현금청산에 관한 협의가 성립되지 아니하여 공익사업법에 의하여 주거용 건축물이 수용된 이에 대하여는 같은 법을 준용하여 주거이전비 및 이사비를 지급하여야 한다고 봄이 상당하다.

원심이 이와 같은 취지에서 원고들 중 현금청산에 관한 협의가 성립되어 건축물의 소유권을 이전한 자 및 현금청산에 관한 협의가 성립되지 않아 사업시행자인 피고에 의해 건축물이 수용된 자는 공익사업법 소정의 주거이전비 및 이사비의 지급 대상이 된다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 주택재개발사업 현금청산대상자의 주거이전비 및 이사비 청구권에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

2. 제1, 2점에 대하여

이 부분 상고이유 주장은, 원심이 소유자인 원고들이 총회결의 등을 통하여 공익사업법상 주거이전비 및 이사비 청구권을 포기하였다고 볼 수 없다고 판단한 것은 위법하거나 소유자인 조합원에 대한 주거이전비 항목이 없는 관리처분계획안을 승인·결의하였음에도 주거이전비 등 청구를 하는 것은 전후 모순된 행위로서 신의칙에 위반된다는 취지이나, 이는 결국 사실심인 원심의 전권사항에 속하는 증거의 취사선택과 사실인정을 탓하는 것이거나 상고심에서 비로소 제기하는 새로운 주장이므로 적법한 상고이유로 볼 수 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.