

부동산인도청구의소[주택재개발사업에서 사업시행자가 현금청산대상자를 상대로 부동산의 인도를 구하자 현금청산대상자가 주거이전비 등의 미지급을 이유로 인도를 거절한 사건]

[대법원 2021. 6. 30. 선고 2019다207813 판결]

【판시사항】

주택재개발사업의 사업시행자가 현금청산대상자나 세입자로부터 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위해서는 협의나 재결절차 등에 의하여 결정되는 주거이전비 등도 지급하여야 하는지 여부(적극)

【판결요지】

구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다) 제49조 제6항은 ‘관리처분계획의 인가·고시가 있는 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제54조의 규정에 의한 이전의 고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. 다만 사업시행자의 동의를 받거나 제40조 및 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘토지보상법’이라 한다)에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 권리자의 경우에는 그러하지 아니하다.’고 규정하고 있다. 따라서 사업시행자가 현금청산대상자나 세입자에 대해서 종전의 토지나 건축물의 인도를 구하려면 관리처분계획의 인가·고시만으로는 부족하고 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되어야 한다.

구 도시정비법 제49조 제6항 단서의 내용, 개정 경위와 입법 취지를 비롯하여 구 도시정비법 및 토지보상법의 관련 규정들을 종합하여 보면, 토지보상법 제78조에서 정한 주거이전비, 이주정착금, 이사비(이하 ‘주거이전비 등’이라 한다)도 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 ‘토지보상법에 따른 손실보상’에 해당한다. 그러므로 주택재개발사업의 사업시행자가 공사에 착수하기 위하여 현금청산대상자나 세입자로부터 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위해서는 협의나 재결절차 등에 의하여 결정되는 주거이전비 등도 지급할 것이 요구된다. 만일 사업시행자와 현금청산대상자나 세입자 사이에 주거이전비 등에 관한 협의가 성립된다면 사업시행자의 주거이전비 등 지급의무와 현금청산대상자나 세입자의 부동산 인도 의무는 동시이행의 관계에 있게 되고, 재결절차 등에 의할 때에는 주거이전비 등의 지급절차가 부동산 인도에 선행되어야 한다.

【참조조문】

[구 도시 및 주거환경정비법\(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것\) 제40조 제1항\(현행 제65조 제1항 참조\), 제49조 제6항\(현행 제81조 제1항 참조\), 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제2조 제5호, 제26조, 제28조 제1항, 제50조 제1항 제2호, 제2항, 제62조, 제78조 제1항, 제5항](#)

【전문】

【원고, 피상고인】

청천2구역주택재개발정비사업조합 (소송대리인 동수원종합법무법인 담당변호사 김형진 외 4인)

【피고, 상고인】

피고 (소송대리인 법무법인 둘로스 담당변호사 이원국 외 1인)

【원심판결】

서울고법 2019. 1. 25. 선고 2018나2061148 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 이 사건의 개요와 쟁점

가. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

- 1) 원고는 2009. 2. 3. 구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다)에 따라 인천 부평구 (주소 생략) 일대 219,328㎡(이하 ‘이 사건 사업구역’이라 한다)에서 주택재개발사업을 시행하기 위하여 설립된 주택재개발정비사업조합이다.
- 2) 인천광역시 부평구청장은 2016. 7. 12. 원고의 관리처분계획을 인가하고 2016. 7. 13. 이를 고시하였다.
- 3) 피고는 원고의 이 사건 사업구역 내에 있는 원심판결문 별지 목록 기재 토지와 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자로서 원고에게 분양신청을 하지 않아 현금청산대상자가 되었다.
- 4) 원고는 피고와 손실보상에 대한 협의가 이루어지지 않자 인천광역시 지방토지수용위원회에 수용재결을 신청하였고, 위 토지수용위원회는 2017. 5. 18. 수용재결을 하면서 수용개시일을 2017. 7. 12.로 정하였다.
- 5) 원고는 2017. 7. 6. 피고 앞으로 위 수용재결에서 정한 손실보상금 합계 230,934,440원(= 토지 보상금 175,540,000원 + 지장물 보상금 55,110,090원 + 자연가산금 284,350원)을 공탁하였다.
- 6) 피고는 중앙토지수용위원회에 위 수용재결에 대한 이의신청을 하였고, 중앙토지수용위원회는 2018. 1. 25. 피고의 손실보상금을 236,207,660원(= 토지 보상금 178,019,000원 + 지장물 보상금 57,897,810원 + 자연가산금 290,850원)으로 증액하는 내용의 이의재결을 하였다. 원고는 2018. 2. 22. 피고 앞으로 손실보상금 차액 5,273,220원(= 236,207,660원 - 230,934,440원)을 추가 공탁하였다.
- 7) 피고는 원심 변론종결 시를 기준으로 이 사건 부동산을 점유하고 있다.

나. 이 사건의 쟁점은, 주택재개발사업의 사업시행자가 [구 도시정비법 제49조 제6항](#)에 따라 현금청산대상자나 세입자를 상대로 부동산 인도 청구를 할 때 현금청산대상자나 세입자가 [「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」](#)(이하 ‘[토지보상법](#)’이라 한다) [제78조](#)등에서 정한 주거이전비, 이주정착금, 이사비(이하 ‘[주거이전비 등](#)’이라 한다)의 미지급을 이유로 인도를 거절할 수 있는지 여부이다.

2. [구 도시정비법 제49조 제6항](#)의 의미

가. 구 도시정비법 제49조 제6항은 ‘관리처분계획의 인가·고시가 있는 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제54조의 규정에 의한 이전의 고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. 다만 사업시행자의 동의를 받거나 제40조 및 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 권리자의 경우에는 그러하지 아니하다.’고 규정하고 있다. 따라서 사업시행자가 현금청산대상자나 세입자에 대해서 종전의 토지나 건축물의 인도를 구하려면 관리처분계획의

인가·고시만으로는 부족하고 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되어야 한다.

나. 구 도시정비법 제49조 제6항 단서의 내용, 그 개정 경위와 입법 취지를 비롯하여 구 도시정비법 및 토지보상법의 관련 규정들을 종합하여 보면, 토지보상법 제78조에서 정한 주거이전비 등도 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 '토지보상법에 따른 손실보상'에 해당한다. 그러므로 주택재개발사업의 사업시행자가 공사에 착수하기 위하여 현금청산대상자나 세입자로부터 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위해서는 협의나 재결절차 등에 의하여 결정되는 주거이전비 등도 지급할 것이 요구된다. 만일 사업시행자와 현금청산대상자나 세입자 사이에 주거이전비 등에 관한 협의가 성립된다면 사업시행자의 주거이전비 등 지급의무와 현금청산대상자나 세입자의 부동산 인도의무는 동시이행의 관계에 있게 되고, 재결절차 등에 의할 때에는 주거이전비 등의 지급절차가 부동산 인도에 선행되어야 할 것이다. 보다 상세한 이유는 다음과 같다.

1) [구 도시정비법 제49조 제6항](#) 단서는 제정 당시 '사업시행자의 동의'를 받은 경우에만 관리처분계획의 인가·고시에도 불구하고 권리자의 사용·수익이 정지되지 않도록 예외를 두고 있었는데, 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)이 2009. 5. 27. 법률 제9729호로 개정될 때 ['제40조'](#) 및 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 권리자의 경우가 추가되었다. 이는 사업시행으로 인하여 소유권 등 권리를 상실하는 권리자가 주거 공간을 인도하기 이전에 손실보상을 받을 수 있도록 법적으로 보장함으로써 소유자, 세입자 등 권리자의 재산권에 대한 손실을 보전하고 안정적인 주거 이전을 확보하기 위한 것으로 평가할 수 있다(헌법재판소 2014. 7. 24. 선고 2012헌마662 전원재판부 결정, 헌법재판소 2015. 11. 26. 선고 2013헌바415 전원재판부 결정 참조). 이러한 구 도시정비법의 개정 경위와 입법 목적을 고려할 때 [구 도시정비법 제49조 제6항](#)은 사업시행자의 현금청산대상자나 세입자에 대한 주거이전비 등의 지급을 실질적으로 보장할 수 있는 방향으로 해석되어야 한다.

2) [구 도시정비법 제40조 제1항](#) 본문은 "정비사업의 시행을 위한 수용 또는 사용에 관하여 도시정비법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용한다."라고 정하고 있다. 토지보상법 제6장 제2절은 '손실보상의 종류와 기준 등'이라는 제목 아래 여러 종류의 손실보상을 규정하고 있다. 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 하고([토지보상법 제78조 제1항](#)), 사업시행자가 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우 또는 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우에는 이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급하여야 한다([공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 제41조](#)). 또한 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다([토지보상법 제78조 제5항](#)). 따라서 [토지보상법 제78조 제1항](#)의 이주정착금 및 [같은 조 제5항](#)의 주거이전비와 이사비의 보상은 [구 도시정비법 제40조 제1항](#)에 의하여 준용되는 토지보상법에서 명문으로 규정한 손실보상에 해당한다.

3) 토지보상법에 의하면 사업시행자는 현금청산대상자나 세입자와 협의를 할 수 있고 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있으며([제28조 제1항](#), [제26조](#), [제2조 제5호](#)), 토지수용위원회의 재결사항에는 손실보상이 포함된다([제50조 제1항 제2호](#)). 토지수용위원회는 손실보상의 경우 증액재결을 할 수 있는 것 외에는 사업시행자, 토지소유자 또는 관계인이 신청한 범위에서 재결하여

야 한다([제50조 제2항](#)). 주택재개발사업의 사업시행자는 사업의 신속한 진행을 위하여 주거이전비 등에 대하여 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있고 그 경우 관할 토지수용위원회는 주거이전비 등에 대하여 재결하여야 한다. 주거이전비 등의 보상항목에 대하여 수용재결에서 심리·판단되지 않았다면 사업시행자가 수용재결에서 정해진 토지나 지장물 등 보상금을 지급 또는 공탁한 것만으로 [구 도시정비법 제49조 제6항](#) 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되었다고 보기 어렵다.

4) 만일 사업시행자와 현금청산대상자나 세입자 사이에 주거이전비 등에 관한 협의가 성립된다면 다른 특약이 없는 한 사업시행자의 주거이전비 등 지급의무와 현금청산대상자나 세입자의 부동산 인도의무는 동시이행의 관계에 있게 되지만, 사업시행자가 재결절차 등을 통하여 심리·판단된 주거이전비 등을 지급하거나 공탁할 때에는 [구 도시정비법 제40조 제1항](#)에 의해 준용되는 [토지보상법 제62조](#)가 정한 사전보상의 원칙에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 부동산 인도에 선행되어야 한다[다만 사업시행자가 수용재결에서 정한 주거이전비 등을 수용개시일까지 지급하거나 공탁한 경우 [구 도시정비법 제49조 제6항](#) 단서에서 말하는 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되고, 현금청산대상자나 세입자는 행정소송을 통해 주거이전비 등의 증액을 구할 수 있음은 별론으로 하고 사업시행자의 인도 청구를 거절할 수는 없다 할 것이다(대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다 40097 판결 참조)].

3. 이 사건에 관한 판단

위에서 본 사실관계를 이러한 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 사업구역 내에서 주거용 건축물을 소유하면서 거주하던 사람으로 토지보상법령에서 정한 주거이전비 등의 지급요건에 해당할 가능성이 있고, 피고가 주거이전비 등의 지급대상자인 경우에는 원고가 피고에게 협의나 재결절차 등에 의하여 결정된 주거이전비 등을 지급하여야 [구 도시정비법 제49조 제6항](#) 단서의 손실보상이 완료되었다고 할 수 있다.

그럼에도 원심은, 원고가 주거이전비 등에 대하여 재결신청을 하지 아니하여 수용재결에서 주거이전비 등에 대하여 심리·판단하지 않은 채 산정한 토지나 지장물 등 보상금을 공탁한 것만으로 [구 도시정비법 제49조 제6항](#) 단서에서 정한 손실보상이 완료되었다고 단정하고 원고의 이 사건 부동산에 대한 인도 청구를 인용하였다. 이러한 원심판단에는 [구 도시정비법 제49조 제6항](#) 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상 완료의 의미에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.