

주거이전비등

[대법원 2013. 1. 16. 선고 2012두34 판결]

【판시사항】

구 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발사업의 현금청산대상자로서 현금청산에 관한 협의가 성립되어 사업시행자에게 주거용 건축물의 소유권을 이전하는 자에 대하여도 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 이주정착금, 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\(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것\) 제78조 제5항, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령\(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것\) 제41조, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙\(2012. 1. 2. 국토해양부령 제427호로 개정되기 전의 것\) 제54조 제1항, 제55조 제2항](#)

【참조판례】

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

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

중동2구역주택재개발정비사업조합

【원심판결】

부산고법 2011. 12. 7. 선고 2011누2217 판결

【주 문】

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

[구 ‘도시 및 주거환경 정비법’\(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것. 이하 ‘도시정비법’이라 한다\) 제38조](#)는 “사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업(주택재건축사업의 경우에는 [제8조 제4항 제1호](#)의 규정에 해당하는 사업에 한한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 ‘[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률](#)’ [제3조](#)의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있다.”고 규정하고 있고, [제40조 제1항](#) 본문은 “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 규정하고 있다.

그리고 [구 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’\(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것. 이하 ‘공익사업법’이라 한다\) 제2조 제2호, 제4조 제7호](#)는 “그 밖에 다른 법률에 의하여 토지등을 수

용 또는 사용할 수 있는 사업'을 '공익사업'의 하나로 규정하고 있고,[제3조](#)는 '사업시행자가 토지와 함께 공익 사업을 위하여 필요로 하는 건물을 취득하는 경우에 공익사업법을 적용한다'고 규정하고 있으며,[제78조 제1항](#)은 "사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 '이주대책대상자'라 한다)를 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다."고 규정하고 있고,[제5항](#)은 "주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다."고 규정하고 있다. 이에 따라 [구 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령'\(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것\) 제41조](#)는, '사업시행자가 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우에 이주대책대상자에게 건설교통부령이 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급하여야 한다'고 규정하고 있고, [구 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙'\(2012. 1. 2. 국토해양부령 제427호로 개정되기 전의 것\) 제53조 제2항](#)은 "영 제41조의 규정에 의한 이주정착금은 보상대상인 주거용 건축물에 대한 평가액의 30퍼센트에 해당하는 금액으로 하되, 그 금액이 5백만 원 미만인 경우에는 5백만 원으로 하고, 1천만 원을 초과하는 경우에는 1천만 원으로 한다.", [제54조 제1항](#) 본문은 "공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 당해 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2월분의 주거이전비를 보상하여야 한다.", [제55조 제2항](#)은 "공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 거주자에 대하여는 별표 4의 기준에 의하여 산정한 이사비(가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 말한다)를 보상하여야 한다."고 각기 규정하여, 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자 또는 거주자에 대하여 이주정착금, 주거이전비 및 이사비를 보상하도록 하고 있다.

한편 [도시정비법 제47조, 구 '도시 및 주거환경정비법 시행령'\(2012. 7. 31. 대통령령 제24007호로 개정되기 전의 것\) 제48조](#)는, 주택재개발사업의 사업시행자는 토지등소유자 중 분양신청을 하지 아니하는 등으로 현금청산대상자가 된 자에 대하여 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 하되 청산금액은 현금청산대상자와 사이에 협의하여 산정한다고 규정하고 있을 뿐, 청산금액에 관한 협의가 성립되지 아니하였을 경우에 관한 규정은 따로 두고 있지 않다. 이러한 규정 내용과 앞서 본 [도시정비법 제38조, 제40조 제1항](#)의 규정 내용을 종합하면, 도시정비법에서는 현금청산대상자들에 대한 청산금은 사업시행자와 현금청산대상자가 협의에 의하여 그 금액을 정하되, 협의가 성립되지 아니할 때에는 공익사업법에 의한 수용절차로 이행할 것을 예정하고 있다고 보아야 한다([대법원 2008. 3. 13. 선고 2006두2954 판결](#) 등 참조).

위에서 살펴 본 규정들과 법리 등을 모두 종합하면, 도시정비법상 주택재개발사업의 현금청산대상자로서 현금청산에 관한 협의가 성립되어 사업시행자에게 주거용 건축물의 소유권을 이전하는 자에 대하여는, 현금청산에 관한 협의가 성립되지 아니하여 공익사업법에 의하여 주거용 건축물이 수용되는 자와 마찬가지로 공익사업법을 준용하여 사업시행자가 이주정착금, 주거이전비 및 이사비를 지급하여야 한다고 봄이 상당하다.

원심이 이와 같은 취지에서 현금청산에 관한 협의가 성립되어 주거용 건축물의 소유권을 이전한 원고가 공익사업법 소정의 이주정착금, 주거이전비 및 이사비의 지급 대상이 된다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 주택재개발사업 현금청산대상자의 이주정착금, 주거이전비 및 이사비 청구권에 관한 법리를 오해하거나 관련 법령을 잘못 해석한 위법이 없다.

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