

손실보상금

[대법원 2015. 12. 23. 선고 2015두50535 판결]

【판시사항】

[1] 공익사업을 위한 수용에 선행하는 협의 및 사전절차를 정한 [구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제14조, 제15조, 제16조, 제68조](#) 등이 구 도시 및 주거환경정비법상 현금청산대상자인 토지 등 소유자에 대하여 준용되는지 여부(소극) 및 구 도시 및 주거환경정비법상 주택재개발사업에서 토지 등 소유자가 현금청산대상자가 되었는데 현금청산기간 내에 협의가 성립되지 않은 경우, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상 손실보상에 관한 협의를 거칠 필요 없이 사업시행자에게 수용재결을 청구할 수 있는지 여부(적극)

[2] 구 도시 및 주거환경정비법상 현금청산대상자인 토지 등 소유자가 현금청산기간 만료 전에 재결신청을 청구하였으나 협의가 성립될 가능성이 없다고 볼 명백한 사정이 있는 경우, 재결신청 청구가 유효한지 여부(적극)/ 현금청산기간 만료 전에 유효한 재결신청 청구가 있었으나 사업시행자가 현금청산기간 만료일로부터 60일 이내에 수용재결신청을 하지 않은 경우, 지연기간에 대하여 [구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제30조 제3항](#)에 따른 가산금을 지급하여야 하는지 여부(적극)

【참조조문】

[1] [구 도시 및 주거환경정비법\(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것\) 제38조, 제40조 제1항, 제47조 제1항 제1호\(현행제47조 제1항참조\), 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률\(2014. 3. 18. 법률 제12471호로 개정되기 전의 것\) 제14조, 제15조, 제16조, 제68조](#)

[2] [구 도시 및 주거환경정비법\(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것\) 제47조 제1항, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률\(2014. 3. 18. 법률 제12471호로 개정되기 전의 것\) 제30조](#)

【전문】

【원고, 상고인】

【피고, 피상고인】

왕십리뉴타운제3구역주택재개발정비사업조합

【원심판결】

서울고법 2015. 7. 24. 선고 2014누72264 판결

【주 문】

원심판결의 원고 1, 원고 2, 원고 3, 원고 4, 원고 5 패소부분 중 지연가산금 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 원고 1, 원고 2, 원고 3, 원고 4, 원고 5의 각 나머지 상고와 원고 6의 상고를 모두 기각한다. 원고 6의 상고로 인한 상고비용은 위 원고가 부담한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 관하여

가. (1) 원심이 인용한 제1심판결 이유와 기록에 의하면, ① 피고는 서울 성동구 하왕십리동 일대 주택재개발

사업(이하 ‘이 사건 정비사업’이라고 한다)의 시행자이고, 원고들은 이 사건 정비사업 구역 내에 위치한 토지 및 건물의 소유자들인 사실, ② 피고가 2012. 7. 13. 분양신청기간을 2012. 7. 13.부터 2012. 8. 12.까지로 정하여 분양신청을 위한 공고를 하였고, 2012. 8. 10. ‘2012. 8. 13.부터 2012. 8. 26.까지’로 분양신청기간을 연장하였는데, 원고들은 모두 분양신청 기간 내에 분양신청을 하지 않은 사실, ③ 분양신청기간 만료일로부터 150일 이내인 2012. 9. 26.경 원고 1, 원고 2, 원고 5가, 2012. 12. 6.경 원고 2, 원고 3, 원고 4, 원고 5가 각 피고에게 손실보상금이 과소하여 수용재결신청을 청구한다는 취지의 내용증명을 발송한 사실, ④ 그 후 원고 1은 2013. 2. 8., 원고들은 2013. 5. 24.경 각 피고에게 수용재결신청을 청구한다는 취지의 내용증명을 발송한 사실, ⑤ 한편 피고는 2012. 12. 7. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (2014. 3. 18. 법률 제12471호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘토지보상법’이라고 한다) 제15조에 따라 이 사건 정비사업에 편입되는 토지 등에 대한 보상계획을 공고하였고, 2013. 3. 19. 원고들에 대하여 협의기간을 2013. 3. 25.부터 2013. 5. 23.까지로 하고, 협의에 따른 감정결과에 기한 보상액내역을 명시하여 협의를 요청하였으며, 2013. 6. 10. 서울특별시 지방토지수용위원회에 수용재결을 신청한 사실 등을 알 수 있다.

(2) 위와 같은 사실관계를 토대로 원심은, 구 「도시 및 주거환경정비법」 (2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘도시정비법’이라고 한다) 제47조 등에 따른 현금청산대상자와 사업시행자 사이의 청산금 협의 절차는 토지보상법이 정한 수용재결의 전치절차로서의 손실보상금 협의 절차와 별개의 절차임을 전제로 하여, 현금청산대상자인 토지등소유자는 도시정비법 제47조에 따른 청산금 협의가 성립되지 않았다고 하여 곧바로 토지보상법에 따른 재결신청을 청구할 수 있는 것이 아니라, 토지보상법상 손실보상금 협의절차를 거쳤음에도 협의가 성립되지 아니하였을 경우에 비로소 사업시행자에게 재결신청을 청구할 수 있다고 판단하였다. 나아가 원심은, 사업시행자는 토지보상법이 정한 손실보상협의기간이 만료된 때로부터 60일 이내에 재결신청을 할 의무를 부담할 뿐이고, 이 사건의 경우 피고는 현금청산기간이 지난 이후로서 토지보상법령에 따라 새롭게 정해진 손실보상협의기간 만료일인 2013. 5. 23.부터 60일 이내인 2013. 6. 10. 재결신청을 하였으므로 피고는 원고들에 대하여 손실보상금에 대한 지연가산금을 지급할 의무가 없다고 보아 원고들의 지연가산금 청구를 기각하였다.

나. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유에서 받아들이기 어렵다.

(1) 도시정비법 제47조 제1항 제1호는 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자에 대하여 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 150일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하도록 규정하고, 제38조는 “사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업(주택재건축사업의 경우에는 제8조 제4항 제1호의 규정에 해당하는 사업에 한한다. 이하 이 조에서 같다)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 규정하며, 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 법률을 준용한다.”고 규정하고 있다.

한편 토지보상법 제14조, 제15조, 제16조, 제68조 등은 공익사업을 위한 수용에 선행하는 협의 및 그 사전절차를 정하고 있는데, 앞서 본 도시정비법령의 체계와 내용, 일반적인 공익사업과 구별되는 도시정비법상 정비사업의 절차진행의 특수성 등에 비추어 보면, 토지보상법상 협의 및 그 사전절차를 정한 위 규정들은 도시정비법 제40조 제1항 본문에서 말하는 ‘이 법에 특별한 규정이 있는 경우’에 해당하므로 도시정비법상 현금청산

대상자인 토지등소유자에 대하여는 준용될 여지가 없다고 보아야 하므로([대법원 2015. 11. 27. 선고 2015두 48877 판결](#)참조), 도시정비법상 주택재개발사업에 있어서 분양신청을 하지 아니하여 현금청산대상자가 된 토지등소유자는 도시정비법 제47조 제1항이 정한 기간(이하 ‘현금청산기간’이라고 한다) 내에 현금청산에 관한 협의가 성립되지 않은 경우 토지보상법상의 손실보상에 관한 협의를 별도로 거칠 필요 없이 사업시행자에게 수용재결신청을 청구할 수 있다고 보아야 한다.

(2) 한편 [토지보상법 제30조](#)는 사업인정고시가 된 후 협의가 성립되지 아니하였을 때에는 토지소유자와 관계인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 사업시행자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있고([제1항](#)), 사업시행자는 [제1항](#)에 따른 청구를 받았을 때에는 그 청구를 받은 날부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여야 하며([제2항](#)전문), 사업시행자가 [제2항](#)에 따른 기간을 넘겨서 재결을 신청하였을 때에는 그 지연된 기간에 대하여 「[소송촉진 등에 관한 특례법](#)」 [제3조](#)에 따른 법정이율을 적용하여 산정한 금액을 관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금에 가산하여 지급하여야 한다([제3항](#))고 규정하고 있다.

따라서 도시정비법 제47조에 따라 현금청산대상인 토지등소유자는 원칙적으로 현금청산기간 내에 협의가 성립되지 않은 경우 사업시행자에게 수용재결신청을 청구할 수 있고, 사업시행자는 이러한 수용재결신청의 청구를 받은 날로부터 60일 이내에 수용재결을 신청하지 아니하면 토지보상법 제30조 제3항에 따라 그 지연된 기간에 대하여 가산금을 지급하여야 한다. 다만 토지등소유자가 현금청산기간이 만료되기 이전에 재결신청의 청구를 하였더라도 토지등소유자와 사업시행자 사이에 청산금 지급 대상 여부나 청산금의 범위에 관하여 다툼이 심하여 협의가 성립될 가능성이 없다고 볼 수 있는 명백한 사정이 있는 경우에는 그러한 재결신청 청구도 유효하다고 보아야 한다. 이와 같이 현금청산기간 만료 전에 유효한 재결신청 청구가 있는 경우 토지보상법 제30조 제2항에서 정한 60일의 기간은 수용재결신청 청구를 받은 날이 아니라 현금청산기간의 만료일로부터 기산하여야 하므로, 사업시행자가 현금청산기간의 만료일로부터 60일 이내에 수용재결신청을 하지 아니하면 그 지연기간에 대하여 토지보상법 제30조 제3항에 따른 가산금을 지급하여야 한다고 봄이 타당하다.

(3) 이러한 법리에 비추어 앞서 본 사실관계를 살펴보면, 피고는 현금청산기간 만료일로부터 60일이 경과한 2013. 6. 10.에야 토지수용위원회에 재결을 신청하였는바, 만약 원고 1, 원고 2, 원고 5의 2012. 9. 26.자 수용재결신청 청구 또는 원고 2, 원고 3, 원고 4, 원고 5의 2012. 12. 6.자 수용재결신청 청구의 내용, 경위 등에 비추어 당시 위 원고들과 피고 사이에 손실보상금에 대한 협의의 성립가능성이 없음이 명백한 경우에 해당하는 등 위 원고들의 수용재결신청 청구가 현금청산기간 만료 전에 있었다라도 유효하다고 볼 수 있다면, 피고는 위 원고들에 대하여 현금청산기간 만료일로부터 60일이 지난 다음 날부터 수용재결신청일까지 [토지보상법 제30조 제3항](#)이 정한 수용재결신청 지연에 따른 가산금을 지급할 의무를 부담한다고 볼 여지가 충분하다. 따라서 원심으로서 위 원고들의 재결신청 청구 당시 손실보상금에 대한 협의가 성립될 가능성이 없음이 명백한 경우에 해당하는지 여부를 포함하여 위 각 재결신청 청구가 유효한 것인지에 대하여 심리하였어야 함에도 불구하고, 원심은 [도시정비법 제47조](#)에 따른 청산금 협의가 성립되지 않았더라도 토지보상법상 손실보상금 협의절차를 거쳐야만 재결신청을 청구할 수 있다는 그릇된 전제 아래, 원고들의 재결신청 청구가 유효한 것인지 여부에 대하여 심리하지 아니한 채 원고들의 지연가산금 지급 주장을 배척하고 말았으니, 이러한 원심의 판단에는 도시정비법상 현금청산대상자의 재결신청 청구와 지연가산금에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니하는 등의 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

다만 기록에 의하면 원고 6은 위 원고들과 달리 2013. 5. 24.에 이르러 비로소 피고에게 재결신청을 청구한

사실이 인정될 뿐이고, 피고가 원고 6의 재결신청 청구일로부터 60일 이내임이 역수상 명백한 2013. 6. 10. 토지수용위원회에 재결신청을 한 이상, 앞서 본 법리에 따르더라도 피고는 원고 6에 대하여 [토지보상법 제30조 제3항](#)에 따른 가산금을 지급할 의무가 있다고 볼 수 없다. 따라서 원심의 이유설시 중 일부 적절치 아니한 부분이 있으나 원심이 원고 6의 가산금 주장을 배척한 결론은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 도시정비법상 현금청산대상자의 재결신청 청구와 지연가산금에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 상고이유 제2점에 관하여

원심은 그 채택 증거를 종합하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, ① 원고들은 분양신청을 하지 않아 분양대상에서 제외됨으로써 분양신청기간이 종료한 다음 날인 2012. 8. 27. 피고의 조합원의 지위를 상실하여 현금청산대상자가 되었고, ② 피고가 원고들을 대신하여 이주비 대출금에 대한 이자를 납부하여 주기로 한 약정은 원고들의 조합원지위가 유지되는 것을 전제로 하는 것으로 보이므로, ③ 피고는 원고들이 조합원지위를 상실한 이후에 원고들을 대신하여 납부한 이주비 대출금 이자에 상당하는 금액을 원고들에 대하여 구상할 권리를 가진다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 도시정비법상의 토지등소유자의 조합원지위 상실시기에 관한 법리를 오해하고, 원고들과 피고 사이에 체결된 이주비 대출이자 대납약정의 해석을 그르치는 등의 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결의 원고 1, 원고 2, 원고 3, 원고 4, 원고 5 패소부분 중 지연가산금 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 원고 1, 원고 2, 원고 3, 원고 4, 원고 5의 각 나머지 상고와 원고 6의 상고를 모두 기각하고, 원고 6의 상고로 인한 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.