

손실보상금

[대법원 2016. 12. 15. 선고 2016두49754 판결]

【판시사항】

[1] 도시 및 주거환경정비법상 주거용 건축물의 소유자에 대한 주거이전비의 보상은 주거용 건축물에 대하여 정비계획에 관한 공람공고일부터 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때까지 계속하여 소유 및 거주한 주거용 건축물의 소유자를 대상으로 하는지 여부(적극)

[2] 주택재개발정비사업구역 지정을 위한 공람공고 당시 사업구역에 위치한 자신 소유의 주거용 건축물에 거주하던 중 분양신청을 하고 그에 따른 이주의무를 이행하기 위해 정비구역 밖으로 이주한 후 乙 주택재개발정비사업조합과의 분양계약 체결을 거부함으로써 현금청산대상자가 된 甲이 乙 조합을 상대로 이주정착금의 지급을 청구한 사안에서, 甲이 도시 및 주거환경정비법상 이주정착금 지급자로서의 요건을 갖추지 않았다고 한 사례

[3] 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항에 따른 이사비 보상대상자가 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 거주자로서 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 자인지 여부(적극) 및 이는 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업의 경우에도 마찬가지인지 여부(적극)

【판결요지】

[1] 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 제40조 제1항에 의해 정비사업 시행에 관하여 준용되는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항은 “주거용 건축물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.”라고 규정하고, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(2016. 1. 6. 국토교통부령 제272호로 개정되기 전의 것) 제54조 제1항은 “공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 당해 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원 수에 따라 2월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 건축물의 소유자가 당해 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 당해 건축물이 무허가건축물등인 경우에는 그러하지 아니하다.”라고 규정하고 있다. 여기서 위 각 규정을 준용하는 도시정비법상 주거용 건축물의 소유자에 대한 주거이전비의 보상은 주거용 건축물에 대하여 정비계획에 관한 공람공고일부터 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때까지 계속하여 소유 및 거주한 주거용 건축물의 소유자를 대상으로 한다.

[2] 주택재개발정비사업구역 지정을 위한 공람공고 당시 사업구역에 위치한 자신 소유의 주거용 건축물에 거주하던 중 분양신청을 하고 그에 따른 이주의무를 이행하기 위해 정비구역 밖으로 이주한 후 乙 주택재개발정비사업조합과의 분양계약 체결을 거부함으로써 현금청산대상자가 된 甲이 乙 조합을 상대로 이주정착금의 지급을 청구한 사안에서, 甲은 조합원으로서 정비사업의 원활한 진행을 위하여 정비구역 밖으로 이주하였다가 자신의 선택으로 분양계약 체결신청을 철회하고 현금청산대상자가 된 것에 불과하므로, 도시 및 주거환경정비법 시행령 제44조의2 제1항에서 정한 ‘질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 거주하지 아니한 경우’에 해당한다고 보기 어려워 甲이 도시 및 주거환경정비법상 이주정착금 지급자로서의 요건을 갖추지 않았음에도, 이와 달리 본 원심판단에 법리를 오해한 잘못이 있다고 한 사례

[3] 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득

[및 보상에 관한 법률 시행규칙\(2016. 1. 6. 국토교통부령 제272호로 개정되기 전의 것\) 제55조 제2항](#)의 각 규정 및 공익사업의 추진을 원활하게 함과 아울러 주거를 이전하게 되는 거주자들을 보호하려는 이사비 제도의 취지에 비추어 보면, 이사비 보상대상자는 공익사업시행지구내 편입되는 주거용 건축물의 거주자로서 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 자로 보는 것이 타당하다. 이러한 취지는 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업의 경우에도 마찬가지이다.

【참조조문】

[1][도시 및 주거환경정비법 제40조 제1항,공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항,구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙\(2016. 1. 6. 국토교통부령 제272호로 개정되기 전의 것\) 제54조 제1항](#)

[2][도시 및 주거환경정비법 제40조 제1항,도시 및 주거환경정비법 시행령 제44조의2 제1항,공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제1항](#)

[3][공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항,구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙\(2016. 1. 6. 국토교통부령 제272호로 개정되기 전의 것\) 제55조 제2항](#)

【참조판례】

[1][대법원 2015. 2. 26. 선고 2012두19519 판결\(공2015상, 556\)](#) / [3][대법원 2010. 11. 11. 선고 2010두5332 판결\(공2010하, 2274\)](#)

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

왕십리뉴타운제1구역주택재개발정비사업조합 (소송대리인 변호사 홍봉주 외 2인)

【원심판결】

서울고법 2016. 8. 18. 선고 2015누72759 판결

【주 문】

원심판결의 피고 패소 부분 중 이주정착금 및 주거이전비에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 나머지 상고를 기각한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 이주정착금에 관하여

[도시 및 주거환경정비법\(이하 ‘도시정비법’이라 한다\) 제40조 제1항](#)에 의해 정비사업 시행에 관하여 준용되는 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률\(이하 ‘토지보상법’이라 한다\) 제78조 제1항](#)에 따르면, 사업시행자가 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 ‘이주대책대상자’라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 하는데,[도시정비법 시행령 제44조의2 제1항](#)은 ‘공람공고일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자’는 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유가 아닌 한 이주대책대상자에서 제외된다고 규정하여, 계속 거주 요건과 그에 관한 예외를 정하고 있다.

원심판결 이유 및 원심이 적법하게 채택한 증거에 의하면, ① 2005. 10. 13. 이 사건 정비사업에 관한 정비계획 공람공고가 있었던 사실, ② 위 공람공고 당시 그 소유의 주거용 건축물에 거주하던 원고가 분양신청 기간 내에 분양신청을 하여 아파트를 분양받기로 하였고, 그에 따른 이주의무를 이행하기 위해 2008. 10. 20.경 이 사건 정비구역 밖으로 이주한 사실, ③ 그 후 원고가 피고와의 분양계약 체결을 거부함으로써 현금청산대상자가 되었고, 이 사건 정비구역 내에 있는 원고 소유 주거용 건축물에 관하여 2014. 10. 24. 수용재결이 이루어진 사실 등을 알 수 있으므로, 원고는 그 소유 건축물에 대한 협의 매도나 보상이 이루어지기 전에 이미 해당 건축물에서 이주한 것으로 볼 수 있다.

이러한 사정을 앞서 본 법령 및 관련 법리에 비추어, 원고가 이처럼 위 건축물에 계속하여 거주하지 않은 데에 부득이한 사유가 있었는지에 관하여 보건대, 원고는 피고 조합원으로서 이 사건 정비사업의 원활한 진행을 위하여 이 사건 정비구역 밖으로 이주하였다가 자신의 선택으로 분양계약 체결신청을 철회하고 현금청산대상자가 된 것에 불과하므로, 이를 두고 ‘질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 거주하지 아니한 경우’에 해당한다고 보기 어렵다. 결국 원고는 다른 특별한 사정이 없는 한 도시정비법상 이주정착금 지급자로서의 요건을 갖추었다고 볼 수 없다.

그럼에도 원심은 이와 달리 위와 같은 ‘부득이한 사유’가 원고에게 인정된다고 보아 원고의 이 사건 이주정착금 청구를 인용하였으니, 이러한 원심의 판단에는 도시정비법상 이주정착금의 지급대상자에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

2. 주거이전비에 관하여

도시정비법 제40조 제1항에 의해 정비사업 시행에 관하여 준용되는 토지보상법 제78조 제5항은 “주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.”라고 규정하고, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(2016. 1. 6. 국토교통부령 제272호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘토지보상법 시행규칙’이라 한다) 제54조 제1항은 “공익사업시행지구내 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 당해 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 건축물의 소유자가 당해 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 당해 건축물이 무허가건축물등인 경우에는 그러하지 아니하다.”라고 규정하고 있다. 여기서 위 각 규정을 준용하는 도시정비법상 주거용 건축물의 소유자에 대한 주거이전비의 보상은 주거용 건축물에 대하여 정비계획에 관한 공람공고일부터 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때까지 계속하여 소유 및 거주한 주거용 건축물의 소유자를 대상으로 한다고 해석된다([대법원 2015. 2. 26. 선고 2012두19519 판결](#) 등 참조).

원고가 건축물에 대한 협의 매도나 보상이 이루어지기 전에 이미 해당 건축물에서 이주함으로써 공람공고일부터 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때까지 계속하여 거주한 주거용 건축물 소유자에 해당하지 않는다는 점은 앞서 본 바와 같으므로, 위 법리에 따르면 원고는 도시정비법상 주거이전비의 지급대상자에 해당한다고 볼 수 없다.

그럼에도 원심은 이와 달리 원고가 계속 거주 요건을 갖추었다고 보아 원고의 이 사건 주거이전비 청구를 인용하였으니, 이러한 원심의 판단에는 도시정비법상 주거이전비에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 이사비에 관하여

토지보상법 제78조 제5항, 토지보상법 시행규칙 제55조 제2항의 각 규정 및 공익사업의 추진을 원활하게 함과 아울러 주거를 이전하게 되는 거주자들을 보호하려는 이사비 제도의 취지에 비추어 보면, 이사비 보상대상자는 공익사업시행지구내 편입되는 주거용 건축물의 거주자로서 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 자로 보는 것이 타당하다([대법원 2010. 11. 11. 선고 2010두5332 판결](#) 등 참조). 이러한 취지는 도시정비법에 따른 정비사업의 경우에도 마찬가지라고 할 것이다.

원심판결 이유에 의하면, 서울특별시장은 2006. 3. 16. 이 사건 정비사업구역을 지정·고시하였고, 원고는 그 정비구역 안의 주거용 건축물에 거주하다가 위 지정·고시 이후인 2008. 10. 20.경 이 사건 주택재개발사업의 시행으로 인하여 이주하게 된 사실을 알 수 있고, 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면 원고는 이사비 보상대상자에 해당한다.

원심이 같은 취지에서 원고가 이사비의 지급대상자에 해당한다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 도시정비법상 이사비의 지급대상자에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 원심판결의 피고 패소 부분 중 이주정착금 및 주거이전비에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하도록 원심법원에 환송하며, 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.