

건물명도·기타(금전)

[대법원 2022. 6. 30. 선고 2021다310088, 310095 판결]

【판시사항】

주택재개발사업의 사업시행자가 현금청산대상자나 세입자로부터 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위해서는 협의나 재결절차 등에 의하여 결정되는 주거이전비 등도 지급하여야 하는지 여부(적극) 및 사업시행자가 협의나 재결절차를 거치지 않더라도 주거이전비 등을 지급하였거나 공탁하였다는 사정을 인정할 수 있는 경우, 주거이전비 등의 지급절차가 선행되었다고 보아 사업시행자의 토지나 건축물에 관한 인도청구를 인정할 수 있는지 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 정한다. 토지보상법 제78조 등에서 정한 주거이전비, 이주정착금, 이사비(이하 ‘주거이전비 등’이라 한다)는 구 도시정비법 제49조 제6항 단서의 ‘토지보상법에 따른 손실보상’에 해당한다. 주택재개발사업의 사업시행자가 공사에 착수하기 위하여 현금청산대상자나 세입자로부터 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받으려면 협의나 재결절차 등에 따라 결정되는 주거이전비 등도 지급할 것이 요구된다. 주거이전비 등은 토지보상법 제78조와 관계 법령에서 정하는 요건을 충족하면 당연히 발생하고 그에 관한 보상청구소송은 행정소송법 제3조 제2호에서 정하는 당사자소송으로 해야 한다. 사업시행자는 협의나 재결절차를 거칠 필요 없이 현금청산대상자나 세입자에게 주거이전비 등을 직접 지급하거나 현금청산대상자나 세입자가 지급을 받지 않거나 받을 수 없을 때에는 민법 제487조에 따라 변제공탁을 할 수도 있다. 주택재개발사업의 사업시행자가 관리처분계획의 인가·고시 후 현금청산대상자나 세입자에 대하여 토지나 건축물에 관한 인도청구의 소를 제기하고 현금청산대상자나 세입자가 그 소송에서 주거이전비 등에 대한 손실보상을 받지 못하였다는 이유로 인도를 거절하는 항변을 하는 경우, 이를 심리하는 법원은 사업시행자가 협의나 재결절차를 거치지 않더라도 주거이전비 등을 지급하였거나 공탁하였다는 사정을 인정할 수 있으면 주거이전비 등의 지급절차가 선행되었다고 보아 사업시행자의 인도청구를 인정할 수 있다.

【참조조문】

구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것) 제40조 제1항(현행제65조 제1항참조), 제49조 제6항(현행제81조 제1항참조), 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제43조, 제62조, 제78조 제1항, 제5항, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 제41조, 행정소송법 제3조 제2호, 민법 제487조

【참조판례】

대법원 2008. 5. 29. 선고 2007다8129 판결(공2008하, 910), 대법원 2021. 6. 30. 선고 2019다207813 판결(공2021하, 1364)

【전문】

【원고(반소피고),피상고인겸상고인】

○○○○○○○○구역주택재개발정비사업조합 (소송대리인 변호사 김종환)

【피고(반소원고),상고인겸피상고인】

피고(반소원고) (소송대리인 법무법인 둘로스 담당변호사 이원국)

【원심판결】

수원지법 2021. 11. 30. 선고 2019나73109, 2020나79233 판결

【주 문】

상고를 모두 기각한다. 상고비용 중 원고(반소피고)의 상고로 인한 부분은 원고(반소피고)가, 피고(반소원고)의 상고로 인한 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

【이 유】

상고이유[상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)의 준비서면 등은 이를 보충하는 범위에서]를 판단한다.

1. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)는 이 사건 정비사업의 사업시행자인 재개발사업조합으로 2017. 8. 2. 이 사건 정비사업의 관리처분계획이 인가·고시되었다. 피고는 이 사건 정비사업 구역 내에 있는 이 사건 건물의 3분의 2 지분을 소유하면서 이 사건 건물에 거주하고 있는데, 분양신청을 하지 않아 현금청산대상자가 되었다.

나. 피고가 이 사건 건물 등에 관한 수용재결 신청을 청구함에 따라 원고는 2017. 5. 12. 경기도지방토지수용위원회에 수용재결 신청을 하였고, 경기도지방토지수용위원회는 2018. 6. 11. 이 사건 건물과 그 대지 등에 관한 손실보상금을 456,322,130원으로 정하여 재결을 하였다.

다. 원고는 2018. 7. 19. 재결에서 결정한 손실보상금 456,322,130원을 공탁하였고, 2019. 5. 21. 주거이전비, 이주정착금, 이사비(이하 ‘주거이전비 등’이라 한다) 합계 14,373,580원을 추가로 공탁하였다.

2. 본소청구 부분에 대한 원고와 피고의 상고이유에 관한 판단

가. 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 정한다. 토지보상법 제78조 등에서 정한 주거이전비 등은 구 도시정비법 제49조 제6항 단서의 ‘토지보상법에 따른 손실보상’에 해당한다. 주택재개발사업의 사업시행자가 공사에 착수하기 위하여 현금청산대상자나 세입자로부터 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받으려면 협의나 재결절차 등에 따라 결정되는 주거이전비 등도 지급할 것이 요구된다([대법원 2021. 6. 30. 선고 2019다](#)

[207813 판결](#) 등 참조).

주거이전비 등은 토지보상법 제78조와 관계 법령에서 정하는 요건을 충족하면 당연히 발생하고 그에 관한 보상청구소송은 행정소송법 제3조 제2호에서 정하는 당사자소송으로 해야 한다([대법원 2008. 5. 29. 선고 2007다8129 판결](#) 등 참조). 사업시행자는 협의나 재결절차를 거칠 필요 없이 현금청산대상자나 세입자에게 주거이전비 등을 직접 지급하거나 현금청산대상자나 세입자가 지급을 받지 않거나 받을 수 없을 때에는 민법 제487조에 따라 변제공탁을 할 수도 있다. 주택재개발사업의 사업시행자가 관리처분계획의 인가·고시 후 현금청산대상자나 세입자에 대하여 토지나 건축물에 관한 인도청구의 소를 제기하고 현금청산대상자나 세입자가 그 소송에서 주거이전비 등에 대한 손실보상을 받지 못하였다는 이유로 인도를 거절하는 항변을 하는 경우, 이를 심리하는 법원은 사업시행자가 협의나 재결절차를 거치지 않았더라도 주거이전비 등을 지급하였거나 공탁하였다는 사정을 인정할 수 있으면 주거이전비 등의 지급절차가 선행되었다고 보아 사업시행자의 인도청구를 인정할 수 있다.

나. 원심은 다음과 같이 판단하였다. 원고는 이 사건 건물의 수용에 따른 손실보상금을 공탁하였다. 아울러 2019. 5. 21. 주거이전비 등을 산정해서 공탁하였는데 이 사건 정비사업의 원활하고 신속한 진행을 위해 토지보상법에서 정한 요건에 따른 보상액을 초과하여 주거이전비 등을 산정하여 공탁하였다. 원고는 법령에서 정한 요건을 충족한 주거이전비 등을 공탁하였으므로 협의나 재결을 거치지 않았더라도 주거이전비 등에 관한 손실보상을 완료하였다. 따라서 피고는 공동소유하는 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

다. 원심판결은 위에서 본 법리에 따른 것으로 정당하다. 원심판결에 상고이유 주장과 같이 ‘[구 도시정비법 제49조 제6항](#) 단서에서 정한 손실보상의 완료’나 ‘건물 공유자들의 건물인도의무의 법적 성격’ 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 반소청구 부분의 상고에 관한 판단

피고는 반소청구 부분에 대해서도 상고를 하였으나, 상고장이나 상고이유서 등에 이에 관한 상고이유를 기재하지 않았다.

4. 결론

원고와 피고의 상고는 이유 없어 이를 모두 기각하고 상고비용은 패소자들 각자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.