

수원지방법원 안양지원 2020. 10. 22 선고 2020가단1002 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

피 고 B지구주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인 한서

담당변호사 전효철

변 론 종 결 2020. 6. 25.

판 결 선 고 2020. 10. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2018. 6. 20. 접수 제71301호로 마친 소유권이전등기말소등기절차를 이행하라

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 안양시 동안구 C 일대 116,666.10㎡를 사업시행구역으로 하여 주택재개발정비사업(이하 '이 사건 재개발사업'이라 한다)을 목적으로 2012. 2. 21. 안양시장으로부터 조합설립 인가를 받은 주택재개발정비사업조합이고, 원고는 위 정비사업구역에 포함된 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자로서 분양신청을 하지 않은 현금청산자이다.

나. 피고는 안양시장으로부터 이 사건 재개발사업에 관하여, 2015. 7. 23. 사업시행계획 인가를 받고, 2016. 1. 15. 사업시행계획 변경인가를 받았으며, 2017. 2. 27. 관리처분계획 인가를 받았고, 이는 같은 날 고시되었다.

다. 피고는 이 사건 부동산에 관하여 경기도지방토지수용위원회에 수용재결을 신청하였고, 위 위원회는 2018. 4. 9. 원고에 대한 손실보상금 275,649,000원, 수용개시일 2018. 5. 24.로 각 정하여 수용재결(이하 '이 사건 수용재결'이라 한다)을 하였다.

라. 피고는, 2018. 5. 14. 이 사건 수용재결에 따라 원고를 피공탁자로 하여 위 손실보상금 275,649,000원을 공탁하고, 2018. 6. 20. 이 사건 부동산에 관하여 2018. 5. 24.자 토지수용을 원인으로 하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2018. 6. 20. 접수 제71301호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

마. 원고는 이 사건 수용재결에 대하여 중앙토지수용위원회에 이의신청을 제기하였고, 중앙토지수용위원회는 2019. 5. 23. 원고에 대한 손실보상금을 1,000원 증액한다는 내용의 이의재결을 하였으며, 피고는 2019. 7. 2. 위 이의재결에 따라 원고를 피공탁자로 하여 이 사건 수용재결에 따른 손실보상금과의 차액 1,000원을 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 7호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주택재개발사업은 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2015. 12. 29. 법률 제13677호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 토지보상법'이라고 한다)이 2015. 12. 29. 개정되면서 같은 법 제4조 제8호에서 '그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업'이라고 규정하고, 같은 법 [별표] 36에서 '도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라고 한다)

제38조에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업'이라고 규정함에 따라 비로소 공익사업으로 인정되었다. 그런데 피고는 주택재개발사업이 공익사업으로 인정되기 이전인 2012. 2. 21.에 조합설립인가를 받았으므로, 이 사건 소유권이전등기는 무효이고, 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기말소절차를 이행할 의무가 있다.

나. 구 도시정비법(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조에 따라 피고는 분양신청을 하지 않은 원고에게 분양신청기간 종료일의 다음날부터 150일 이내에 현금으로 청산해야 하고, 이는 강행규정으로 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제43조 규정보다 우선 적용되어야 한다. 그럼에도 피고는 분양신청기간 종료일 다음날부터 150일 이내에 현금청산을 하지 않아 피고의 수용권이 소멸되어 피고가 수용권을 행사할 수 없게 되었음에도 피고는 이 사건 부동산에 관하여 무효인 이 사건 소유권이전등기를 마쳤는바, 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기말소절차를 이행할 의무가 있다.

다. 수용은 강제매매계약이고, 구 도시정비법 제47조의 현금청산 기간 150일은 매매대금 지급기간이므로, 매수인인 피고가 위 현금청산 기간 내에 현금청산을 하지 못한 상태에서 이 사건 소유권이전등기를 마친 것은 불법이라 할 것이어서, 피고는 위 강제매매계약에 관한 해약권 또는 해제권을 가진 원고에게 이 사건 소유권이전등기말소절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고의 이 사건 재개발사업이 공익사업에 해당하는지 여부

1) 주택재개발조합은 관할 행정청의 감독 아래 정비구역 안에서 도시정비법상의 주택재개발사업을 시행하는 목적의 범위 내에서 법령이 정하는 바에 따라 일정한 행정작용을 하는 행정주체의 지위를 가진다. 주택재개발조합을 설립하려면 시장·군수의 인가를 받아야 하는데, 이 인가처분은 주택재개발사업을 시행할 수 있는 권한을 가지는 행정주체(공법인)로서의 지위를 부여하는 일종의 설권적 처분이다(대법원 2013. 12. 26. 선고 2011두8291 판결 등 참조).

도시정비법상 주택재개발사업의 시행주체가 주거용 건축물의 소유자들로 구성된 조합이라 하더라도,

그 사업의 공공성 및 사업시행 구역 안에 거주하는 세입자 등에 대한 주거이전의 강제성과 이들의 조기이주를 장려할 정책적인 목적 등은 국가 등이 시행하는 토지보상법상 공익사업과 다르지 않다[헌법재판소 2012. 7. 26. 선고 2010헌마7, 66, 120(병합) 결정].

도시정비법상의 재개발조합에 의하여 시행되는 주택재개발사업은 구 토지보상법 제4조 제5호의 공익사업으로서 '지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택의 건설에 관한 사업'에 해당한다고 볼 수 있다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2019다233072 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에서 보건대, 이 사건 재개발사업은 안양시로부터 조합설립 인가를 받아 지정된 피고가 사업시행구역 안의 건축물을 철거하고, 그 대지 위에 새로운 건축물을 건설하여 조합원 등에게 분양하는 주택의 건설에 관한 사업으로서 구 토지보상법 제4조 제5호의 공익사업인 '지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택의 건설에 관한 사업'에 해당한다.

3) 따라서 이와 달리 피고의 이 사건 재개발사업이 공익사업에 해당하지 않는다는 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 분양신청기간 종료일 다음날부터 150일 이내에 현금 청산을 하지 않아 피고의 수용권이 소멸되었는지 여부

1) 살피건대, 앞서 든 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고는 이 사건 부동산의 수용개시일인 2018. 5. 24. 이 사건 부동산의 소유권을 확정적으로 취득하였다고 할 것이고, 구 도시정비법 제47조에서 현금청산 기간을 정한 것이 강행규정이라고 보기도 어려우므로, 피고가 분양신청기간 종료일 다음날부터 150일 이내에 현금 청산을 하지 않았다고 하더라도 수용의 효력이 소멸하였다거나 이 사건 소유권이전등기가 무효라고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

① 구 도시정비법 제38조, 제40조 제1항, 제47조, 같은 법 시행령 제48조에 비추어 보면, 위 법령은 현금청산대상자들에 대한 청산금은 사업시행자와 현금청산대상자가 청산금액을 협의하여 정하되, 협의를 성립하지 않을 때에는 토지보상법에 따른 수용절차로 이행될 것을 예정하고 있다고 보아야 하는바(대법원 2008. 3. 13. 선고 2006두2954 판결), 사업시행인가와 수용재결은 서로 독립하여

별개의 법적 효과를 발생시키는 것이고, 피고의 이 사건 부동산에 관한 수용권의 근거가 구 도시정비법상 현금청산이라고 볼 수 없다.

②사업시행자가 수용개시일까지 토지수용위원회가 재결한 수용보상금을 지급하거나 공탁하면 수용개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하는바(대법원 2017. 3. 30. 선고 2014두43387 판결 참조), 피고는 이 사건 부동산에 관한 수용재결에 따른 보상금 전액을 2018. 5. 18. 공탁하였고, 위 법리에 따르면, 피고는 수용개시일인 2018. 5. 24.에 이 사건 부동산에 관하여 소유권을 취득하였다.

③구 도시정비법 제47조는 사업시행자가 그 기간 내에 현금청산을 하지 않은 경우 그 법적 효과로 수용권 소멸을 규정하고 있지 않고, 단지 제2항에서 “사업시행자가 제1항의 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우 정관 등으로 정하는 바에 따라 해당 토지 등 소유자에게 이자를 지급하여야 한다.”라고만 규정하고 있는바, 위 규정은 사업시행자가 현금청산 기간을 지키지 아니할 경우에도 해당 토지 등에 대한 현금청산 절차가 유효하게 유지됨을 전제로 하는 것으로 볼 수 있다(현행 도시정비법 제73조도 ‘사업시행자는 현금청산대상자와 90일 이내에 협의를 하여야 하고, 협의가 성립되지 아니하면 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 하며, 위 60일을 도과한 경우에는 지연일수에 따른 이자를 지급하여야 한다’고 규정하고 있을 뿐이고, 위 90일 이내에 현금청산을 완료하지 못한 사업시행자에 대하여 수용재결 신청권을 박탈한다는 취지의 규정을 두고 있지 않다).

④수용재결을 하기 위해서는 재결신청서의 공고열람, 감정평가, 관할 토지수용위원회의 심리에 상당한 기간이 필요한 점, 관할 토지수용위원회가 수용재결을 하는 경우에도 사업시행자의 보상금 지급 준비, 토지 등 소유자의 이주 및 인도 준비를 위하여 상당한 기간을 두고 수용개시일을 정하는 점, 사업시행자가 수용재결일과 수용개시일을 임의로 결정할 수도 없는 점 등에 비추어 보면, 사업시행자가 분양신청기간 종료일 다음날부터 150일 이내에 현금 청산을 하지 않았다고 하더라도 수용의 효력에는 영향이 없다고 보는 것이 타당하다.

다. 원고와 피고 사이의 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결 등 여부

살피건대, 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 것은 수용에 의한 것일 뿐, 사법상 매매나 구 도시정비법상 매도청구권 행사에 따른 것이 아니다. 따라서 원고와 피고 사이에

매매계약이 체결되었음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강윤희

별지

부동산의 표시

건물의 표시 : 안양시 동안구 [] 외필지
[] 아파트 제10층 [] 호

전유부분 건물의 표시

건물번호 : []
구 조 : 철근콘크리트벽식구조, 평슬래브지붕
면 적 : 제10층 [] 호 81.65 ㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 안양시 동안구 [] 외필지
[] 아파트 제10층 [] 호

대 : 3081 ㎡
대지권의 종류 : 소유권 대지권
대지권의 비율 : 3081 분의 33.853 ㎡

