

수원지방법원 안양지원 2020. 11. 25 선고 2020가단993 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

피 고 B지구주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인 한서

담당변호사 전효철

변 론 종 결 2020. 10. 7.

판 결 선 고 2020. 11. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2018. 5. 24. 접수 제71390호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 안양시 동안구 C 일원의 116,666.1㎡를 사업시행구역으로 하는 주택재개발정비사업(이하 ‘이 사건 재개발사업’이라 한다)의 시행을 목적으로 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 한다)에 따라 설립된 조합으로서 2012. 2. 21. 안양시장으로부터 조합설립인가를 받았다.

나. 원고는 위 사업시행구역 내에 위치한 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자였던 자로서 피고에게 분양신청을 하지 않은 현금청산자이다.

다. 피고는 안양시장으로부터 2015. 7. 23. 사업시행인가, 2016. 1. 15. 사업시행변경인가를 각 받았고, 안양시장은 그 무렵 위 사업시행인가 및 변경인가를 고시하였다. 또한 피고는 2017. 2. 27. 안양시장으로부터 관리처분계획인가를 받았고, 안양시장은 같은 날 위 관리처분계획인가를 고시하였다.

라. 원고는 2017. 1. 9. 피고에게 이 사건 부동산 등을 둘러싼 보상금 협의가 불성립하였음을 이유로 재결신청을 청구하였고, 피고는 2017. 1. 11. 경기도지방토지수용위원회에 수용재결을 신청하였다. 경기도지방토지수용위원회는 2018. 4. 9. ‘원고에 대한 손실보상금을 234,850,000원으로 하고, 수용개시일은 2018. 5. 24.로 한다’는 내용으로 수용재결(이하 ‘이 사건 수용재결’이라 한다)을 하였고, 피고는 위 수용재결에 따라 2018. 5. 14. 원고를 피공탁자로 하여 수원지방법원 안양지원 2018 금 제1050호로 234,850,000원을 변제공탁하였다.

마. 원고는 이 사건 수용재결에 불복하여 이의신청을 하였고, 중앙토지수용위원회는 2019. 3. 28. 원고에 대한 손실보상금을 245,100,000원으로 증액하는 것으로 이의재결을 하였다. 피고는 위 이의재결에 따라 원고를 피공탁자로 하여 수원지방법원 안양지원 2019년 금 제906호로 이의재결과 수용재결에 따른 보상금 차액인 10,250,000원을 변제공탁하였다.

바. 피고는 2018. 6. 20. 이 사건 부동산에 관하여 2018. 5. 24.자 토지수용을 원인으로 하는 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 주택재개발사업은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2015. 12. 29. 법률 제13677호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 토지보상법’이라 한다)이 2015. 12. 29. 개정됨에 따라 같은 법 제4조 제8호가 ‘그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업’을 공익사업으로 규정하고, 같은 법 [별표]에서 ‘36. 도시정비법 제38조에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업’을 규정함에 따라 비로소 공익사업으로 인정되었다. 그런데 피고는 주택재개발사업이 공익사업으로 인정되기 전인 2012. 2. 21. 조합설립인가를 받았으므로, 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다.

나. 구 도시정비법(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다) 제47조 제1항에 따라 피고는 분양신청을 하지 아니한 원고에게 분양신청기간 종료일 다음날부터 150일 이내에 현금으로 청산해야 하고, 이는 강행규정으로서 공익사업법 제43조의 규정보다 우선하여 적용되어야 한다. 그럼에도 불구하고 피고는 분양신청기간 종료 다음날부터 150일 이내에 현금청산을 하지 아니하여 이 사건 부동산에 관한 수용권을 상실하였으므로, 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다.

3. 판 단

가. 이 사건 재개발사업이 공익사업에 해당하는지 여부

살피건대, 도시정비법상의 재개발조합에 의하여 시행되는 주택재개발사업은 구 토지보상법 제4조 제5호의 공익사업으로서 ‘지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택의 건설에 관한 사업’에 해당하므로(대법원 2019. 4. 25. 선고 2018다281883 판결, 대법원 2019. 11. 14. 선고 2019다233072 판결 등 참조), 이와 다른 전제에서 주택재개발사업이 2015. 12. 29. 구 토지보상법 제4조 제8호가 개정됨에 따라 비로소 공익사업으로 편입되었다는 취지의 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

나. 피고가 분양신청기간 종료 다음날부터 150일 이내에 현금청산을 하지 아니하여 수용권을 상실하였는지 여부

살피건대, 구 도시정비법 제38조, 제40조 제1항, 제47조 및 같은 법 시행령 제48조의 내용에 비추어

볼 때, 위 법령은 현금청산대상자들에 대한 청산금은 사업시행자와 현금청산대상자가 청산금액을 협의하여 정하되, 협의가 성립하지 않을 때에는 토지보상법에 따른 수용절차로 이행될 것을 예정하고 있다고 보아야 한다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2006두2954 판결 참조). 즉, 주택재개발사업에서의 현금청산절차는 구 도시정비법에 따른 ‘협의절차’와 토지보상법에 따른 ‘수용절차’로 준별되고, 구 도시정비법의 체계상 주택재개발사업의 현금청산에 관하여 협의절차만을 규정하고 협의가 이루어지지 않은 경우의 수용절차에 관한 규정을 별도로 두고 있지 아니하므로, 구 도시정비법 제47조 제1항은 조합과 토지 등 소유자 사이에 협의가 이루어진 경우를 전제로 하고 있다고 보아야 하고, 토지보상법에 따른 수용절차로 이행된 경우까지 염두에 둔 규정이라고 볼 수는 없다. 그런데 이 사건에서 원고가 피고와의 보상금에 관한 협의 불성립 등을 이유로 피고에게 수용재결을 신청함에 따라 피고가 경기도지방토지수용위원회에 수용재결을 신청한 사실, 피고는 2018. 5. 14. 이 사건 수용재결에 따라 정해진 이 사건 부동산의 보상금 전액을 공탁한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 수용절차로 이행된 이 사건 부동산에 관한 현금청산 절차에 구 도시정비법 제47조 제1항의 현금청산기간에 관한 규정이 적용됨을 전제로 한 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

4. 결 론

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

판사 박지숙

별지

부동산의 표시

건물의 표시 : 안양시 동안구 []의 2필지
[]아파트 []호

전유부분 건물의 표시

건물번호 : []
구 조 : 철근콘크리트벽식구조, 평슬래브지붕
면 적 : 제3층 []호 65.79㎡
지층 7.63㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 안양시 동안구 []의 2필지
[]아파트 []호

대 : 9012.2㎡

대지권의 종류 : 소유권 대지권

대지권의 비율 : 9012.2분의 46.2㎡

- 이 상 -