

수원지방법원 2022. 1. 4 선고 2020나93246 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B지구주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인 한서

담당변호사 전효철

변 론 종 결 2021. 10. 5.

판 결 선 고 2022. 1. 4.

제1 심판결 수원지방법원 안양지원 2020. 10. 22. 선고 2020가단1002 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2018. 6. 20. 접수 제71301호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실 및 원고의 주장

이 법원에서 이 부분에 관하여 설시할 이유는 아래와 같은 내용을 추가하는 외에 제1심판결 이유 중 ‘1. 인정사실’, ‘2. 원고의 주장’ 각 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 이유 2. 원고의 주장 중 가.항 마지막 문장 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『또한 구 토지보상법 제4조 제5호에서 “국가나 지방자치단체가 지정한 자”는 토지개발공사 또는 주택개발공사만을 의미하고, 피고와 같이 민간인들이 조직한 조합을 의미하는 것이 아니고, 구 토지보상법 제4조 제5호의 “임대나 양도의 목적으로 시행하는 사업”은 민간임대주택에 관한 특별법 내지 주택건설촉진법에 따라 하는 사업일 뿐, 도시정비법상 주택재개발사업은 이에 해당되지 않으므로 이 사건 재개발사업은 구 토지보상법 제4조 제5호의 공익사업에 해당하지 않는다.』

○ 제1심판결 이유 2. 원고의 주장 중 다.항 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『라. 구 도시정비법 제47조는 구 도시정비법 제46조와 동일하게 이행의무를 규정하고 있음에도 불구하고, 구 도시정비법 제47조만을 단속규정으로 해석하는 것은 평등권 침해이다.

마. 원고의 배우자 D은 이 사건 재개발사업구역에 포함된 부동산의 소유자인데 위 부동산의 수용개시일까지 피고에게 위 부동산을 인도하지 않아 토지보상법 제43조를 위반하였다는 범죄사실이 인정되어 관련 형사사건의 원심에서 벌금형을 선고받았으나, 대법원에서 D의 토지보상법 위반에 대하여 무죄로 판단하고 원심을 파기하는 판결을 선고하였다. 따라서 위 토지보상법 제43조에 따라 이루어진 이 사건 소유권이전등기는 무효이므로, 피고는 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.』

2. 판단

가. 피고의 이 사건 재개발사업이 공익사업에 해당하는지 여부

1) 관련 법리

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. 4. 25. 선고 2018다281883 판결, 대법원 2019. 11. 14. 선고 2019다233072 판결 등 참조).

2) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 시장, 군수 등이 도시정비법 등 관련 법령에 근거하여 행하는 조합설립인가처분은 조합이 재개발사업을 시행할 수 있는 권한을 갖는 행정주체로서의 지위를 부여하는 설권적 처분으로 지방자치단체가 도시정비법상 조합에 특정한 자격을 주는 행위에 해당하여 구 토지보상법 제4조 제5호에서 정한 “지정”에 해당하는 점, ② 도시정비법상 주택재개발사업은 원칙적으로 종전 주택의 소유자가 해당 정비구역 안에 거주하는지 여부와 상관없이 새로운 주택을 건설하여 이를 종전 주택의 소유자에게 공급하는 것을 그 고유한 목적으로 하고 있어[헌법재판소 2012. 7. 26. 선고 2010헌마7, 66, 120(병합) 전원재판부 결정] 결국 임대나 양도의 목적으로 한 주택의 건설 사업에 해당하는 점, ③ 주택재개발사업은 기존의 사업구역 내의 토지 등 소유자에게 우선적으로 건축물을 분양하나, 토지 등 소유자에게 주택을 공급하고 남은 주택과 토지 등 소유자가 분양신청을 하지 않거나 철회하는 경우에는 토지 등 소유자 외의 자에게도 주택을 공급할 수 있어서 일반 국민에게 주택을 공급하는 기능도 가지고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 재개발사업은 안양시로부터 2012. 2. 21. 조합설립인가를 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.

뿐만 아니라 구 토지보상법 제4조 제8호는 공익사업의 하나로 “그 밖에 다른 법률에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업”을 포함하였는데, 이후 위 법이 2015. 12. 29. 법률 제13677호로 개정되면서 위 제4조 제8호가 “그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업”으로 변경되었고, [별표]에 “도시정비법 제38조에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업”을 명시하는 한편, 제4조의2를 신설하여 제1항에 “이 법에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업은 제4조 또는 별표에 규정된 법률에 따르지 아니하고는 정할 수 없다.”라고 규정하였으며, 위 개정 토지보상법 부칙(법률 제13677호) 제3조(공익사업에 관한 경과조치)는 “이 법 시행 당시 다른 법률에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업은 제4조 제8호의 개정규정에도 불구하고 같은 개정규정에 따라 별표에 규정된 사업으로 본다.”라고 규정하였다.

위 각 규정을 체계적종합적으로 해석하여 보면, 개정 토지보상법의 시행 이전에도

주택재개발사업의 사업시행자는 구 도시정비법 제38조 본문 및 제40조 제1항 본문에 근거하여 사업시행을 위하여 필요한 경우 토지보상법에 따라 사업구역 안의 토지 등을 수용할 수 있었으므로 주택재개발사업은 구 토지보상법 제4조 제8호에 따른 ‘공익사업’에도 해당하였으며, 2015. 12. 29. 개정된 토지보상법은 재산권 침해할 수만 있는 공익사업을 최소화하고 통일적으로 규율함으로써 국가 등의 자의적인 수용을 막기 위해 제4조에 다양한 수용 근거법령을 한정적으로 열거하고 제4조의2를 신설함으로써 법령 체계를 정비한 것이라고 봄이 타당하고, 도시정비법에 따른 주택재개발사업을 새로이 공익사업에 추가한 것이라고 평가할 수 없다.

따라서 앞서 본 바와 같이 피고가 2015. 7. 23. 안양시장으로부터 사업시행인가를 받아 시행한 이 사건 재개발사업은 구 토지보상법 부칙(법률 제13677호) 제3조, 구 토지보상법 제4조 제8호에 따른 ‘공익사업’에도 해당한다1).

그렇다면 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 주장은 이유 없다.

나. 청산기간 내에 청산절차 미이행으로 수용권이 소멸하였는지 여부

1) 관련 법리

구 도시정비법은 제47조 및 같은 법 시행령 제48조에서 사업시행자는 현금청산대상자에 대하여 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하되, 청산금액은 사업시행자와 현금청산대상자가 협의하여 산정한다고 규정하고 있을 뿐, 도시재개발법에서와 같은 규정이나 그들 사이에 청산금액에 관한 협의가 성립되지 않았을 경우에 대한 규정은 따로 두고 있지 않으며, 한편으로 같은 법 제38조, 제40조 제1항에서는 사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업을 시행하기 위해 필요한 경우 토지보상법 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있고, 이 경우 도시정비법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용한다고 규정하고 있는바, 이러한 규정들을 종합하여 보면, 도시정비법에서는 현금청산대상자들에 대한 청산금은 사업시행자와 현금청산대상자가 협의에 의해 그 금액을 정하되, 협의가 성립되지 않을 때에는 토지보상법에 의한 수용절차로 이행될 것을 예정하고 있다고 보아야 할 것이다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2006두2954 판결).

2) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 든 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 사업시행인가와 수용재결은 서로 독립하여 별개의 법적 효과를 발생시키는 것이고, 피고의 수용권의 근거가 구 도시정비법 제47조에 의한 현금청산이라고 볼 수 없는 점, ② 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 사업시행자의 현금청산의무를 규정하고 있는 구 도시정비법 제47조는 사업시행자가 그 기간 내에 현금청산을 하지 않은 경우 그 법적 효과로 수용권 소멸을 규정하고 있지 않고, 구 도시정비법상 다른 조항에서도 현금청산 기간 내에 현금청산이 이루어지지 않는 경우 사업시행자의 수용권이 소멸됨을 전제로 한 규정을 찾아볼 수 없는 점, ③ 2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정된 도시정비법은 사업시행자가 위 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우에는 정관 등으로 정하는 바에 따라 해당 토지 등 소유자에게 이자를 지급하여야 한다는 규정을 신설하였는데(제47조 제2항)2), 이는 신설 전부터 사업시행자가 현금청산 기간을 지키지 아니할 경우에도 해당 토지 등에 대한 현금청산 절차가 유효하게 유지된다는 법리가 확립되어 왔음을 전제로 하여 그 미비점을 보완한 것인 점, ④ 수용재결을 하기 위해서는 재결신청서의 공고열람, 감정평가,

관할 토지수용위원회의 심리에 상당한 기간이 필요하고, 사업시행자가 수용재결일과 수용개시일을 임의로 결정할 수도 없으며, 토지보상법에 수용재결의 지연으로 인한 토지 등 소유자들의 피해를 방지하기 위해 제도적 장치가 마련되어 있는 점, ⑤ 원고는 피고의 정관 제44조 제4항에서 분양신청을 하지 아니한 자에 대하여 150일 이내에 현금으로 청산하여야 한다고 규정하고 있음에도 피고가 구속력 있는 자치법규인 위 정관 규정을 위반하였다고도 주장하나, 위 정관 규정은 구 도시정비법 제47조와 동일한 내용의 규정으로 그 위반의 효과는 구 도시정비법 제47조 위반의 경우와 달리 볼 이유가 없는 점 등에 비추어 보면, 청산기간 규정을 준수하지 아니한 경우에도 수용의 효력 발생에는 영향이 없다고 봄이 상당하다. 따라서 이와 다른 전제에 있는 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 구 도시정비법 제47조가 평등권 침해인지 여부

살피건대, 구 도시정비법 제46조는 분양공고 및 분양신청에 관하여 규정하고 있으므로, 사업시행자가 이를 자의적으로 정할 수는 없어 토지등소유자는 처음부터 분양신청 기간을 어느 정도 예상할 수 있고 그 사이에 충분히 검토한 결과를 토대로 독자적으로 분양신청 여부를 결정할 수 있다. 설령 위 기간에 분양신청을 하지 못하여 재개발사업에서 배제된다 하더라도, 청산금, 임시수용시설 설치, 주택자금 융자알선, 토지보상법에 따른 보상 등을 받을 수 있게 관련 법령에서 특별히 보장하고 있다.

그러나 구 도시정비법 제48조에 의하면 청산금은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정하게 되어 있고, 협의가 성립되지 않을 경우 구 도시정비법 제40조에 따라 준용되는 토지보상법에 따른 수용절차를 거쳐야 하므로, 어느 정도 시간이 소요될 수 밖에 없는데, 일부 토지등소유자에 대한 현금청산의 지체로 수용 자체가 무효로 될 경우 전체 사업 진행에 큰 차질이 생길 수밖에 없다.

따라서 토지등소유자와 사업시행자(및 재개발조합원들)에게 발생할 것으로 예상되는 손해와 보상, 이에 대한 예측가능성 등 여러 이해관계를 서로 비교하여 보면, 현금청산을 지체하여도 수용 자체의 효력에는 영향이 없다고 보는 것이 평등권을 침해한다고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

라. 토지보상법 제43조 위반죄가 성립하지 않음에 따라 이 사건 소유권이전등기가 무효인지 여부

원고가 이 부분 주장의 근거로 들고 있는 D에 대한 대법원 2020도15670 판결은, 주택재개발사업의 사업시행자가 현금청산대상자 등을 상대로 수용재결에 따른 보상금을 지급 또는 공탁하고 토지보상법 제43조에 따라 부동산의 인도를 청구하는 경우에도 수용재결에서 주거이전비 등의 보상 항목에 대한 심리판단이 이루어지지 않았다면 현금청산대상자나 세입자는 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에 따라 주거이전비 등의 미지급을 이유로 부동산의 인도를 거절할 수 있으므로, 그러한 경우 인도를 거절하였다고 하더라도 토지보상법 제43조, 제95조의2 제2호 위반죄에 해당하지 않는다는 취지의 판결에 불과하여, 원고가 피고를 상대로 이 사건 소유권이전등기가 법률 위반 내지 법률상 근거가 없어 무효라고 주장하며 이에 대한 말소등기절차의 이행을 구하는 이 사건에 그대로 원용할 수 없다.

설령 원고와 피고 사이의 협의 또는 수용재결에서 주거이전비 등 보상 항목에 대한 심리판단이 이루어지지 않았다거나 원고에게 주거이전비 등이 지급 내지 공탁되지 않았다고 하더라도, 원고가 피고에게 주거이전비 등의 지급을 구할 수 있는지 여부는 별론으로 하고, 그러한 사정만으로 이 사건 소유권이전등기의 원인인 수용재결의 효력이 상실된다고 볼 법률적 근거도 없다. 따라서 원고의 위 주장도 받아들일 수 없다.

마. 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 주장도 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하고, 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 한다.

재판장 판사 강태훈, 판사 정하경, 판사 박선민

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 ㎡

1) 원고는 이 사건 재개발사업이 구 토지보상법 제4조 제5호에 해당하지 않는다는 판단을 받기 위하여 항소하였으므로 이 법원이 구 토지보상법 제4조의 다른 호를 들어 이 사건 재개발사업이 공익사업이라는 판단을 할 수 없다는 취지로 주장하나, 이 사건 재개발사업에 적용되는 법조에 관한 판단은 확정된 사실에 관한 법률의 적용에 불과하므로 변론주의의 제한을 받지 아니한다.

2) 한편 위 신설 규정은 구 도시정비법 부칙 제1조 및 제8조에 따라 2012. 8. 2. 이후 최초로 조합 설립인가를 신청하는 정비사업부터 적용되므로, 피고에 대한 조합설립인가가 이미 2012. 2. 21.에 이루어진 이 사건 재개발사업에는 적용되지 아니한다.