

의정부지방법원 2021. 1. 13 선고 2020가단126606(본소), 2021가단100748(반소) 판결
[건물인도 · 소유권이전등기말소]

전 문

원고(반소피고)A 주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인 을지

담당변호사 오동준

피고(반소원고)1. B

2. C

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 하우 담당변호사 장준성

피고3. D

4. E

변론 종결2020. 12. 9.

판결 선고2021. 1. 13.

주 문

1. 피고(반소원고)들의 반소를 모두 각하한다.
2. 피고(반소원고)들과 피고들은 원고에게 별표 '피고별 인도할 부동산의 표시' 기재 각 해당 부동산을 각 인도하라.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)들과 피고들이 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제2항 기재와 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)는, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다) B에게 별표 '피고별 인도할 부동산의 표시' 순번 제1항 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2020. 7. 13. 접수 제70703호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 C에게 별표 '피고별 인도할 부동산의 표시' 순번 제3항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2020. 7. 13. 접수 제70704호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고들 소유의 별표 '피고별 인도할 부동산의 표시' 순번 1, 3항 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 포함한 의정부시 F 일원 37,022m²에서 주택재개발정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 수행하기 위하여 2010. 5. 28. 조합설립인가를 받고 같은 해 6. 1. 설립등기를 마쳤다.

나. 의정부시장은 2020. 3. 13. 이 사건 사업에 관한 관리처분계획을 인가하고, 같은 날 이를 고시하였다.

다. 원고는 피고들과 이 사건 각 부동산에 관한 보상협의를 이루어지지 않자 경기도 지방토지수용위원회에 수용재결을 신청하였고, 위 수용위원회는 2020. 5. 11. 수용개시일 2020. 6. 25.로 정하는 내용의 재결을 하였다(이하 '이 사건 재결'이라 한다).

라. 원고는 2020. 6. 24. 피고 B에게 의정부지방법원 2020년 금 제3721호로 피공탁자를 피고 B으로 하여 이 사건 재결에서 정한 손실보상금 1,266,576,950원을, 같은 날 피고 C에게 의정부지방법원 2020년 금 제3755호로 피공탁자를 피고 C으로 하여 이 사건 재결에서 정한 손실보상금 765,560,980원을 각 공탁하였다.

마. 피고들은 현재 이 사건 각 부동산을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(이하 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련 규정 1) 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제81조 제1항에 의하면 종전의 토지 또는 건축물의 소유자 등 권리자는 관리처분계획 인가의 고시가 있을 때에는 종전의 토지 또는 건축물을 사용·수익할 수 없고, 다만 사업시행자의 동의를 받거나 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다)에 따른 손실보상이 완료되지 않은 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 도시정비법 제65조 제1항 본문에 의하면 주택재개발정비구역 안에서 주택재개발정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 특별한 규정이 없는 경우 토지보상법을 준용한다.

3) 토지보상법 제40조 제1, 2항, 제45조 제1항에 의하면 사업시행자는 관할 토지수용위원회가 재결로 정한 수용 개시일까지 그 보상금을 지급하거나 공탁하여야 하고, 이로써 수용 개시일에 그 토지나 물건의 소유권을 취득하며, 같은 법 제43조에 의하면 토지소유자와 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다.

나. 판단 위 관련 규정 및 앞서 인정한 사실관계에 의하면 원고는 이 사건 재결이 정한 수용 개시일 이전에 이 사건 부동산에 관한 손실보상금을 공탁함으로써 이 사건 각 부동산에 관한 소유권을 취득하였으므로 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 부동산의 소유자이자 사업시행자인 원고에게 점유하고 있는 부분을 인도할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장 또는 항변에 대한 판단

가. 부당한 저평가 또는 이 사건 재결에 대한 행정소송 관련 등 주장에 대하여 1) 피고들의 주장 이 사건 각 부동산이 부당하게 저평가되어 피고들이 이 사건 재결에 불복하는 이의재결신청을 하였고, 현재 중앙토지수용위원회에서 이의재결절차가 진행 중이므로 손실보상절차가 완료될 때까지 이 사건

각 부동산을 인도할 의무가 없다.

2) 판단

사업시행자가 수용개시일까지 토지수용위원회가 재결한 수용보상금을 지급하거나 공탁함으로써 수용개시일 에 해당 부동산의 소유권을 취득하며, 설령 그 후 이의재결에서 보상액이 높아졌다 하더라도 그 사유만으로 달리 볼 수 없다(대법원 2002. 10. 11. 선고 2002다35461 판결, 대법원 2017. 3. 30. 선고 2014두43387 판결 참조).

이 사건 재결에 대한 행정소송의 제기로 수용 절차가 정지되지도 않으므로 피고들의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

피고들은 이의재결절차에서 이 사건 각 부동산의 시가감정이 필요하므로 인도하기 어렵다고 주장하나, 피고들이 주장하는 위와 같은 사정만으로 피고들이 인도의무를 면한다고 보기도 어렵다.

나. 이주정착금, 주거이전비, 이사비의 선이행 항변에 대하여 1) 피고들의 항변

원고의 피고들에 대한 이주정착금, 주거이전비, 이사비 지급의무가 피고들의 원고에 대한 이 사건 각 부동산의 인도의무보다 선이행관계에 있으므로, 피고들은 원고로부터 이주정착금, 주거이전비, 이사비를 지급받기 전까지는 인도를 거절할 수 있다.

2) 판단

도시정비법 및 토지보상법에 의하여 인정되는 이주정착금, 주거이전비 및 동산이전비(이사비)는 당해 공익사업 시행구 안에 거주하는 거주자 및 세입자의 조기 이주를 장려하여 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 거주자 및 세입자를 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급되는 금원의 성격을 갖는다고 할 것이므로, 적법하게 시행된 공익사업으로 인하여 이주하게 된 주거용 건축물 거주자 및 세입자의 이주정착금, 주거이전비 및 동산이전비(이사비) 보상청구권은 공법상의 권리인바, 그 보상을 둘러싼 쟁송은 민사소송이 아니라 공법상의 법률관계를 대상으로 하는 행정소송에 의하여야 한다(대법원 2008. 5. 29. 선고 2007다8129 판결 참조). 위와 같이 사업시행자가 주거용 건물의 거주자 및 세입자에 대하여 주거이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 할 의무는 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 사회보장적 목적을 위하여 토지보상법에 따라

인정되는 공법상의 의무인 반면, 적법한 수용절차에 따라 소유권을 취득한 사업시행자에게 수용보상금을 지급받은 점유·사용자가 부담하는 부동산 인도 의무는 사법상의 의무로 별개의 원인에 의하여 발생한 것이어서, 양 의무 간에 이행상의 견련관계를 인정할 수 없으므로, 양 의무는 선이행 또는 동시이행의 관계에 있다고 볼 수 없다(대법원 2017. 2. 15. 선고 2013다40643 판결 등 참조). 원고의 이주정착금, 주거이전비, 이사비 지급 의무가 피고들의 인도 의무보다 선이행관계에 있다고 볼 수 없다.

4. 결론

따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

III. 본소 중 피고 D, E에 대한 청구에 관하여

1. 인정사실

가. 원고는 피고들 소유의 별표 '피고별 인도할 부동산의 표시' 순번 제2, 4항 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)을 포함한 의정부시 F 일원 37,022㎡에서 이 사건 사업을 수행하기 위하여 2010. 5. 28. 조합설립인가를 받고 2010. 6. 1. 설립등기를 마쳤다.

나. 의정부시장은 2020. 3. 13. 이 사건 사업에 관한 관리처분계획을 인가하고, 같은 날 이를 고시하였다.

다. 피고들은 현재 이 사건 각 부동산을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(이하 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

원고는 이 사건 각 부동산에 관한 소유권을 취득하였으므로 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 부동산의 소유자이자 사업시행자인 원고에게 점유하고 있는 이 사건 청구부분을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사한정석

별지