

대법원 2022. 3. 31 선고 2021다258029 판결 [부당이득금반환 청구의 소]

재판경과

대법원 2022. 3. 31 선고 2021다258029 판결

수원고등법원 2021. 7. 8 선고 2020나25532 판결

전문

원고, 피상고인A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 조운

담당변호사 조혜연, 하준석, 박일규

피고, 상고인1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 강동원, 노영실, 김병수

판결 선고2022. 3. 31.

원심판결수원고등법원 2021. 7. 8. 선고 2020나25532(본소) 판결

주문

원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 수원고등법원에 환송한다.

N

이 유

1. 관련 법리

가. 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제49조 제6항 단서는 구 도시정비법 제38조에 따라 사업시행자에게 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'(이하 '토지보상법'이라 한다)상 정비구역 안의 토지 등을 수용 또는 사용할 권한이 부여된 정비사업에 제한적으로 적용되고, 그 권한이 부여되지 아니한 주택재건축사업에는 적용될 수 없다. 또한 주택재건축사업에 대하여 위 조항이나 토지보상법 규정이 유추적용된다고 보기도 어렵다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561, 62578 판결 참조).

나. 구 도시정비법 제47조가 정한 요건에 해당하여 토지·건축물 등(이하 '토지 등'이라 한다)을 현금으로 청산하는 경우, 사업시행자인 재건축조합이 부담하는 청산금 지급의무와 토지 등 소유자가 부담하는 권리제한등기 없는 소유권이전등기무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결, 대법원 2015. 11. 19. 선고 2012다114776 전원합의체 판결 등 참조).

2. 판단

가. 원심판결 이유와 기록에 따르면, ① 피고들은 재건축조합인 원고의 사업구역 내에 이 사건 각 부동산을 소유한 자로서 '현금청산 대상자'인 사실, ② 원고는 2019. 12. 3. 피고들에 대한 매도청구권의 행사를 원인으로 한 관련 민사소송에서 감정결과에 따라 합계 약 1억 2,000만 원의 청산금을 공탁한 사실, ③ 피고들은 2020. 1. 19. 이 사건 각 부동산에서 퇴거하였고, 2020. 1. 28. 그 폐기물 처리까지 완료된 사실, ④ 위 관련 민사소송에서 2020. 5. 11. '피고들이 원고로부터 합계 약 3억 7,600만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행한다.'는 내용의 조정이 성립된 사실이 인정된다.

나. 위 법리에 따르면, 주택재건축사업에 관한 이 사건에는 구 도시정비법 제49조 제6항 단서 및 토지보상법 규정이 적용된다고 볼 수 없고, 피고들이 위 관련 민사소송에서 성립된 조정е 따라 원고로부터 지급받기로 한 돈이 이 사건 각 부동산에 관한 매매대금에 해당한다면, 적어도 피고들은

그 돈을 모두 지급받을 때까지 이 사건 각 부동산을 점유·사용할 권원이 있다고 볼 수 있다.

다. 그럼에도 원심은 주택재건축사업에도 구 도시정비법 제49조 제6항 단서 및 토지보상법 규정이 적용됨을 전제로, 피고들이 관련 민사소송에서 청산금이 공탁된 2019. 12. 3.부터 이 사건 각 부동산에서 퇴거한 2020. 1. 19.까지 법률상 원인 없이 이 사건 각 부동산을 사용·수익한 것이라고 보아 임료 상당의 부당이득을 반환한 의무가 있다고 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 구 도시정비법 제49조 제6항 단서의 적용범위와 재건축사업에서 현금청산절차에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관민유숙

대법관조재연

대법관이동원

주심대법관천대엽