

서울북부지방법원 2022. 2. 10 선고 2021가합194 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A교회

소송대리인 법무법인 로비즈

담당변호사 김동완

피 고 B구역주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 강성래

변 론 종 결 2021. 12. 9.

판 결 선 고 2022. 2. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울북부지방법원 2019. 7. 19. 접수 제67264호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제4호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있다.

가. 피고는 도시 및 주거환경정비법에 따라 서울 성북구 C 일대에서 주택재개발정비사업(이하 ‘이 사건 정비사업’이라 한다)을 시행할 목적으로 2009. 8. 5. 설립된 주택재개발정비사업조합이고, 원고는 피고의 사업구역 내에 있는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 소유하였던 교회이다.

나. 피고는 2013. 7. 1. 서울특별시 성북구청장으로부터 이 사건 정비사업의 사업시행계획을 인가받아 같은 해 8.경 원고를 포함한 조합원들에게 분양신청기간을 2013. 8. 30.부터 같은 해 10. 28.까지로 정하여 통지하였고, 원고는 위 분양신청기간 동안 피고에게 분양신청을 하지 아니하였다. 다. 피고는 2017. 7. 27. 서울특별시 성북구청장으로부터 이 사건 정비사업의 관리처분계획을 인가받았고, 서울특별시 성북구청장은 같은 날 이를 고시하였다.

라. 피고는 원고가 현금청산대상자임을 전제로 서울특별시토지수용위원회에 이 사건 각 부동산에 대하여 수용재결을 신청하였고, 서울특별시토지수용위원회는 2019. 5. 31. 이 사건 각 부동산에 대하여 손실보상금을 합계 8,228,291,330원, 수용개시일을 2019. 7. 19.로 정하여 수용재결(이하 ‘이 사건 수용재결’이라 한다)을 하였다.

마. 피고는 2019. 7. 16. 서울북부지방법원 2019년 금 제2675호로 원고를 피공탁자로 하여 이 사건 수용재결에 따른 손실보상금 8,228,291,330원을 공탁하고, 같은 해 8. 8. 이 사건 각 부동산에 관하여 토지수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 수용재결은 아래와 같은 사유로 무효인바, 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 수용재결을

원인으로 마쳐진 피고 명의의 소유권이전등기도 무효라고 할 것이므로, 피고는 원고에게 위 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

1) 이 사건 정비사업의 사업시행계획 인가일인 2013. 7. 1.경 시행되었던 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2014. 3. 18. 법률 제12471호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 토지보상법’이라 한다) 제4조에서는 주택재개발사업을 토지 등을 수용할 수 있는 ‘공익사업’으로 규정하고 있지 아니한바, 피고는 아무런 법적 근거 없이 이 사건 각 부동산을 수용하였다.

2) 구 도시 및 주거환경정비법(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다) 제47조는 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자에 대하여 분양신청기간의 종료일 다음 날부터 150일 이내에 현금으로 청산금을 지급하도록 규정하고 있음에도, 피고는 분양신청기간의 종료일 다음날로부터 2,165일이 경과한 2019. 7. 16.에야 비로소 원고를 피공탁자로 하여 청산금을 공탁하였는바, 피고는 강행규정인 구 도시정비법 제47조를 위반하여 이 사건 각 부동산을 수용하였다.

나. 판단

1) 이 사건 정비사업이 공익사업에 해당하는지 여부

살피건대, 구 토지보상법 제4조 제8호는 ‘그 밖에 다른 법률에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업’을 구 토지보상법에 따라 토지 등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업의 하나로 규정하였고, 구 도시정비법은 사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 토지보상법 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있고(제38조 본문), 정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용한다(제40조 제1항 본문)고 규정하고 있었는바, 원고가 2013. 7. 1. 서울특별시 성북구청장으로부터 사업시행계획 인가를 받아 시행한 이 사건 정비사업은 구 토지보상법 제4조 제8호에서 정한 토지 등을 취득하거나 사용할 수 있는 공익사업에 해당한다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 청산기간을 준수하였는지 여부

구 도시정비법 제47조 제1항은 사업시행자는 토지등소유자가 분양신청을 하지 아니한 때에는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 150일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다고 규정하였고, 구 도시정비법 시행령(2016. 7. 28. 대통령령 제27409호로 개정되기 전의 것) 제48조는 사업시행자가 법 제47조의 규정에 의하여 토지등소유자의 토지·건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정하고, 이 경우 시장·군수가 추천하는 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다고 규정하고 있었다.

위 각 규정 및 위 1)항에서 본 구 도시정비법 제38조, 제40조 제1항을 종합하여 보면, 구 도시정비법에서는 현금청산대상자들에 대한 청산금은 사업시행자와 현금청산대상자가 협의에 의해 그 금액을 정하되, 협의가 성립하지 않을 때에는 토지보상법에 따른 수용절차로 이행될 것을 예정하고 있다고 보아야 하는바(대법원 2008. 3. 13. 선고 2006두2954 판결 등 참조), 구 도시정비법 제47조 제1항은 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 150일 이내에 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자와 사이에 협의를 거쳐 현금으로 청산금을 지급하라는 취지일 뿐 협의가 성립되지 아니한 경우에도 반드시 위 기간 내에 청산금을 지급할 것을 강제하는 규정이라고 볼 수 없으므로¹⁾, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

한편, 원고는 피고가 이 사건 각 부동산을 수용하기에 앞서 구 토지보상법이 정한 협의 절차를 거치지 아니하였다는 취지의 주장도 하나, 토지보상법상 협의 및 그 사전절차를 정한 위 각 규정은 도시정비법 제40조 제1항 본문에서 말하는 ‘이 법에 특별한 규정이 있는 경우’에 해당하므로 도시정비법상 현금청산대상자인 토지등소유자에 대하여는 준용될 여지가 없다고 보아야 하므로(대법원 2015. 11. 27. 선고 2015두48877 판결 등 참조), 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 남기주, 판사 김성래, 판사 심용아

별지

1. 서울 성북구 D 종교용지 1243㎡
2. 서울 성북구 D 지상 철근콘크리트조 슬래트지붕 2층 교회
지하1층 112.00㎡
1층 524.30㎡
2층 516.79㎡
총합 74.98㎡. 끝.

1)구 도시정비법 제47조 제3항은 “사업시행자는 제1항에 따른 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우에는 정관 등으로 정하는 바에 따라 해당 토지등소유자에게 이자를 지급하여야 한다”고 규정하고 있다.