

수원지방법원 2021. 12. 16 선고 2020나99732 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 로비즈

담당변호사 김동완

피고, 피항소인 B지구 주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인 한서

담당변호사 전효철

변 론 종 결 2021. 9. 30.

판 결 선 고 2021. 12. 16.

제1 심판결 수원지방법원 안양지원 2020. 11. 25. 선고 2020가단993 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 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2018. 6. 20.1) 접수 제71390호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 일부 내용을 아래와 같이 고치는 외에는 제1심판결의 해당 부분 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

제1심판결문 제2쪽 8행 ‘현금청산자’를 ‘현금청산대상자’로 고친다.

제1심판결문 제3쪽 밑에서 8행부터 6행까지 부분을 아래와 같이 고친다.

『그런데 피고는 주택재개발사업이 위와 같은 법률 개정에 따라 공익사업으로 인정되기 이전인 2012.

2. 21. 조합설립인가를 받았으므로 피고가 시행하는 이 사건 재개발사업은 공익사업이라고 할 수 없다. 따라서 이 사건 수용재결은 아무런 법적 근거 없이 이루어진 것으로서 무효이고, 이에 기하여 마쳐진 이 사건 소유권이전등기 역시 무효이므로 피고는 그 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.』

제1심판결문 제4쪽 5행부터 11행까지 부분을 아래와 같이 고친다.

『1) 구 도시정비법 제38조 본문은 “사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 토지보상법 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다.”라고, 제40조 제1항 본문은 “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.”라고 규정하였다. 그리고 구 토지보상법 제4조는 “이 법에 따라 토지 등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다.”라고 규정하면서 제8호에 “그 밖에 다른 법률에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업”이라고 규정하고 있었다.

이후 구 토지보상법이 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 규정하였는데, 위 개정 토지보상법 부칙(법률

제13677호) 제3조는 “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.

2) 위 각 규정을 체계적·종합적으로 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 있었고 주택재개발사업은 구 토지보상법 제4조 제8호에 따라 ‘공익사업’에 해당하였으며, 2015. 12. 29. 개정된 토지보상법은 재산권 침해를 수반하는 공익사업을 최소화하고 통일적으로 규율함으로써 국가 등의 자의적인 수용을 막기 위해 제4조에 다양한 수용 근거법령을 한정적으로 열거하고 제4조의2를 신설함으로써 법령 체계를 정비한 것일 뿐, 도시정비법에 따른 주택재개발사업을 새로이 공익사업에 추가한 것이라고 평가할 수 없다.

따라서 앞서 인정한 것과 같이 원고가 2015. 7. 23. 안양시장으로부터 사업시행인가를 받아 시행한 이 사건 재개발사업은 토지보상법 부칙(법률 제13677호) 제3조, 구 토지보상법 제4조 제8호에 따라 ‘공익사업’에 해당한다고 할 것이므로, 이 사건 수용재결이 법적 근거 없이 이루어졌다는 취지의 원고 주장은 받아들일 수 없다.』

제1심판결문 제4쪽 14행부터 제5쪽 8행까지 부분을 아래와 같이 고친다.

『살피건대, 앞서 든 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고는 이 사건 부동산의 수용개시일인 2018. 5. 24. 이 사건 부동산의 소유권을 확정적으로 취득하였다고 할 것이고, 구 도시정비법 제47조에서 현금청산 기간을 정한 것이 강행규정이라고 보기도 어려우므로, 피고가 분양신청기간 종료일 다음날부터 150일 이내에 현금 청산을 하지 않았다고 하더라도 수용의 효력이 소멸하였다거나 이 사건 소유권이전등기가 무효라고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

1) 구 도시정비법 제38조, 제40조 제1항, 제47조, 같은 법 시행령 제48조에 비추어 보면, 위 법령은 현금청산대상자들에 대한 청산금은 사업시행자와 현금청산대상자가 청산금액을 협의하여 정하되, 협의가 성립하지 않을 때에는 토지보상법에 따른 수용절차로 이행될 것을 예정하고 있다고 보아야

하는데(대법원 2008. 3. 13. 선고 2006두2954 판결), 사업시행인가와 수용재결은 서로 독립하여 별개의 법적 효과를 발생시키는 것이고, 피고의 이 사건 부동산에 관한 수용권의 근거가 구 도시정비법상 현금청산이라고 볼 수 없다.

2) 사업시행자가 수용개시일까지 토지수용위원회가 재결한 수용보상금을 지급하거나 공탁하면 수용개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하는데(대법원 2017. 3. 30. 선고 2014두43387 판결 참조), 피고는 이 사건 부동산에 관한 수용재결에 따른 보상금 전액을 공탁하였고, 위 법리에 따르면, 피고는 수용개시일인 2018. 5. 24.에 이 사건 부동산에 관하여 소유권을 취득하였다.

3) 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 사업시행자의 현금청산의무를 규정하고 있는 구 도시정비법 제47조는 사업시행자가 그 기간 내에 현금청산을 하지 않은 경우에 대한 법적 효과로 수용권이 소멸한다고 규정하고 있지 않을 뿐만 아니라, 달리 구 도시정비법상 현금청산 기간 내에 현금청산이 이루어지지 않는 경우 사업시행자의 수용권이 소멸됨을 전제로 한 규정을 찾아볼 수 없다.

4) 수용재결을 하기 위해서는 재결신청서의 공고·열람, 감정평가, 관할 토지수용위원회의 심리에 상당한 기간이 필요한 점, 관할 토지수용위원회가 수용재결을 하는 경우에도 사업시행자의 보상금 지급 준비, 토지 등 소유자의 이주 및 인도 준비를 위하여 상당한 기간을 두고 수용개시일을 정하는 점, 사업시행자가 수용재결일과 수용개시일을 임의로 결정할 수도 없는 점 등에 비추어 보면, 사업시행자가 분양신청기간 종료일 다음날부터 150일 이내에 현금 청산을 하지 않았다고 하더라도 수용의 효력에는 영향이 없다고 보는 것이 타당하다.』

2. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 하현국, 판사 김선영, 판사 김유성

별지

부동산의 표시

건물의 표시 : 안양시 동안구 []의 2필지
[]아파트 []호

전유부분 건물의 표시

건물번호 : []
구 조 : 철근콘크리트벽식구조, 평층레브자붕
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 바울 : 9012.2분의 46.2㎡

- 이 상 -

1) 소장의 청구취지 기재 '2018. 5. 24.'은 옳기이다.