

서울남부지방법원

판 결

사 건 2012가단7087 건물인도
원 고 ○○재정비촉진구역 주택재개발 정비사업조합
서울 영등포구 ○○
대표자 조합장 신○○
소송대리인 법무법인 인덕
담당변호사 박성훈, 김성모

피 고 1. 김○○
서울 영등포구 ○○
2. 나○○
서울 영등포구 ○○
피고들 소송대리인 법무법인 청목
담당변호사 신석범, 구해동, 이준영, 손지혜

변 론 종 결 2012. 5. 1.
판 결 선 고 2012. 5. 29.

주 문

1. 원고에게

가. 피고 김○○은 별지 목록 제1항 기재 부동산을,

나. 피고 나○○는 별지 목록 제2항 기재 부동산을
각 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 주택재개발
정비사업을 시행하는 주택재개발사업조합으로서, 영등포구청장으로부터 2008. 9. 18.
서울 영등포구 ○○ 일대를 사업시행구역으로 정하여 설립인가를 받고, 2009. 12. 31.
○○재정비촉진구역 주택재개발 정비사업에 대하여 사업시행인가를 받았으며, 2011. 2.
23. 조합설립변경인가를 받았다. 또한 원고는 2011. 10. 27. 영등포구청장으로부터 관
리처분계획을 인가받았고, 영등포구청장은 같은 날 위 관리처분계획을 고시하였다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)은 위 사업시행구
역 안에 있다. 피고 김○○은 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1 부동산'
이라 한다)의 소유자, 피고 나○○는 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2
부동산'이라 한다)의 소유자로서 분양신청을 하지 않아 현금청산대상자가 되었다.

다. 원고가 이 사건 각 부동산에 대하여 수용재결을 신청하자, 서울특별시 지방토지

수용위원회는 2012. 2. 10. 수용개시일을 2012. 3. 30.로 하여 아래 표 기재와 같이 수용재결을 하였다. 원고는 아래 표 기재와 같이 피고들을 피공탁자로 하여 손실보상금을 공탁하였다.

수용 대상	소유자	손실보상금 (원)	공탁일	피공 탁자	공탁금(원)
이 사건 제1 부동산 의 부지	피고 김○○	534,534,000	2012. 3. 29.	피고 김○○	534,534,000
이 사건 제1 부동산 등		94,476,130			94,476,130
이 사건 제2 부동산 의 부지	피고 나○○	692,730,000		피고 나○○	692,730,000
이 사건 제2 부동산 등		126,109,130			126,109,130

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제3, 4, 5호증, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제7호증, 갑 제8호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

도시정비법 제49조 제3항은 "시장·군수는 제2항의 규정에 의하여 관리처분계획을 인가하는 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다."고 정하고, 같은 조 제6항 본문은 "제3항의 규정에 의한 고시가 있는 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제54조의 규정에 의한 이전의 고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다."라고 정하고 있다. 이들 법규정에 따라 관리처분계획의 인가·고시가 있으면 목적물에 대한 종전 소유자 등의 사용·수익이 정지되므로 사업시행자는 목적물에 대한 별도의 수용 또는 사용의 절차 없이 이를 사용·수익할 수 있게 된다는 것이 판례이다(대법원 1992. 12. 22. 선고 91다22094 판결, 대법원 2011. 11. 24. 선고 2009다28394 판결

등 참조).

또한 주택재개발사업의 사업시행자가 공사에 착수하기 위하여 조합원이 아닌 현금청산대상자로부터 그 소유의 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위해서는 관리처분계획이 인가·고시된 것만으로는 부족하고 나아가 도시정비법이 정하는 바에 따라 협의 또는 수용절차를 거쳐야 하며, 협의 또는 수용절차를 거치지 아니한 때에는 도시정비법 제49조 제6항의 규정에도 불구하고 현금청산대상자를 상대로 토지 또는 건축물의 인도를 구할 수 없다고 보아야 할 것이다. 만일 조합과 현금청산대상자 사이에 청산금에 관한 협이가 성립된다면 조합의 청산금 지급의무와 현금청산대상자의 토지 등 부동산 인도의무는 특별한 사정이 없는 한 동시이행의 관계에 있게 되고, 수용절차에 의할 때에는 부동산 인도에 앞서 청산금 등의 지급절차가 이루어져야 할 것이다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2008다91364 판결 참조).

이 사건에서 사업시행자인 원고는 관리처분계획의 인가·고시 후 이 사건 각 부동산에 대하여 수용재결을 신청하여 서울특별시 지방토지수용위원회로부터 2012. 2. 10. 이 사건 각 부동산에 대한 수용재결을 받았으며, 피고들에게 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁하였으므로, 이 사건 각 부동산에 대한 사용·수익권에 터잡아 종전의 소유자인 피고들을 상대로 이 사건 각 부동산의 인도를 구할 수 있다. 따라서 원고에게 특별한 사정이 없는 한 피고 김○○은 이 사건 제1 부동산을, 피고 나○○는 이 사건 제2 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 수용재결에 대하여 이의신청을 하였다는 등의 이유로 인도 청구에 응하지 않을 수 있는지 여부

(1) 피고들의 주장

피고들은 적절한 보상절차가 완료되기 전에는 원고에게 이 사건 각 부동산을 인도할 수 없다. 피고들은 서울특별시 지방토지수용위원회의 위 수용재결에 대하여 이의신청을 하였고, 그에 대한 이의재결이 이루어진 후에는 손실보상금 증액 소송을 할 예정인데, 위 소송에서 감정 신청 등을 할 계획이다. 그런데 원고가 이 사건에서 이 사건 각 부동산을 인도받아 이를 철거한다면 위와 같은 절차가 제대로 이루어질 수 없어 정당한 손실보상금을 청구할 수 있는 피고들의 권리가 부당하게 침해받게 된다. 따라서 피고들은 이 사건 각 부동산의 인도를 구하는 원고의 청구에 응할 수 없다.

(2) 판단

도시정비법 제49조 제6항 단서는 관리처분계획인가고시에 따른 사업시행자의 사업구역 내 토지 또는 건축물에 대한 사용·수익권 취득의 예외로서 "다만, 사업시행자의 동의를 받거나 제40조 및 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '공익사업법'이라 한다)에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 권리자의 경우에는 그러하지 아니하다."고 규정하고 있다. 그러므로 종전 건축물의 소유자 등은 공익사업법에 따른 손실보상이 완료되지 않은 경우에는 사용·수익권을 상실하지 않는다고 할 것이다.

그런데 공익사업법에 의한 토지 등의 수용의 경우, 사업시행자는 수용재결에서 정한 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하고(공익사업법 제45조 제1항), 그와 같이 소유권을 취득하기 위해서는 수용개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급 또는 공탁하여야 한다(제40조 제1, 2항). 만일 사업시행자가 수용개시일까지 보상금을 지급하거나 공탁하지 아니하였을 때에는 토지수용위원회의 재결은 효력을 상실하지만(제42조 제1항), 일단 수용의 효과가 생기고 난 후에는 수용재결에 대한 이의

신청이나 행정소송의 제기가 있다고 하더라도 수용의 효력이 정지되지 않고(제88조), 토지소유자 등은 수용개시일까지 당해 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다(제43조). 위 각 규정의 취지에 비추어 보면, 토지소유자 등은 보상금 액수에 관한 행정소송 등이 진행 중이라고 하더라도 이를 이유로 사업시행자의 인도청구를 거절할 수는 없는 것으로 보아야 할 것이다.

나아가 도시정비법이 정하고 있는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 및 도시환경정비사업 등 정비사업은 그 성격상 개별권리자의 구체적인 권리관계를 모두 완전히 해소한 이후에 시행되는 것보다는 다수인의 이익을 위하여 시간적 제약을 극복하고 진행될 필요성이 있다. 또한 도시정비법은 정비사업의 관리처분계획 등에 관하여 시장·군수·구청장의 인가를 받게 하는 등 정비사업에 대하여 계속적으로 관할관청의 감독을 받도록 규정하고 있다. 이와 같은 점을 고려할 때, 공익사업법에서 정한 절차에 따라 토지수용위원회가 보상금을 정하는 재결을 하고 사업시행자가 그 재결에서 정한 보상금을 공탁한 경우에는 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 손실보상이 완료되었다고 봄이 상당하고, 현금청산대상자 등이 수용재결에 대하여 이의신청이나 행정소송 등을 진행 중이라고 하더라도 이를 이유로 사업시행자의 인도청구를 거절할 수는 없다고 할 것이다.

이 사건에서 원고가 피고들에게 서울특별시 지방토지수용위원회가 재결에서 정한 손실보상금을 모두 공탁한 이상, 도시정비법의 위 규정에서 말하는 손실보상이 완료되었다고 할 것이고, 피고들이 주장하는 바와 같은 사유만으로 부동산 인도를 거절할 수 있는 사유가 있다고 볼 수 없다. 피고들의 위 주장은 이유가 없다.

나. 손실보상금 지급일로부터 상당한 기간을 경과하지 않았다는 이유로 인도를 거절

할 수 있는지 여부

(1) 피고들의 주장

대부분의 공익사업은 대단위 면적에 대하여 이루어지기 때문에 상당수의 토지 소유자 등이 한꺼번에 이동할 수밖에 없어 주거지를 확보하는 데 시간이 많이 걸린다. 또한 지가와 주택 매수대금 또는 전세자금은 계속 상승하는 데 반하여 손실보상금은 저평가되어 수평이동도 어려운 경우가 대부분이기 때문에 많은 토지 소유자 등이 손실보상금의 증액을 구하는 소를 제기한다. 사업시행자는 토지 소유자 등과 협의가 성립하지 않는 경우 재결을 거쳐야 하고 토지 소유자 등이 제기하는 손실보상금 증액 소송에 응소하여야 하는데 많은 시간이 소요된다. 사업시행자는 통상적으로 이러한 시간까지 고려하여 사업기간을 정한다. 토지 소유자 등은 자신들의 의지와 무관하게 강제적으로 오랜 기간 거주한 지역을 떠나야 하는 처지에 놓인다.

이러한 사정을 종합하여 볼 때 토지 소유자 또는 관계인은 보상금의 수령 전 또는 수령과 동시에 토지나 물건을 인도·이전해야 하는 것은 아니고, 보상금 전액을 수령한 후에도 상당한 기간 내에 인도·이전 의무를 이행하면 충분하다. 그런데 원고는 2012. 3. 29.에서야 손실보상금을 공탁하였다. 피고들이 수용재결에 따른 손실보상금에 맞추어 거주할 수 있는 주택을 물색한 후 이 사건 각 부동산을 인도하기에는 시간이 많이 부족하다. 결국 피고들이 원고에게 이 사건 각 부동산을 인도할 수 있는 상당한 기간이 경과되지 않았으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

(2) 판단

위에서 본 바와 같이 사업시행자의 청산금 지급의무와 현금청산대상자의 토지 등 부동산 인도의무는 동시이행의 관계에 있고, 수용절차에 의할 때에는 부동산 인도에 앞

서 청산금 등의 지급절차가 선행되어야 할 것이다. 원고가 피고들에게 서울특별시 지방토지수용위원회가 재결에서 정한 손실보상금을 모두 공탁한 이상 토지소유자인 피고들이 사업시행자의 인도청구를 거절할 수는 없다고 할 것이고 위와 같은 손실보상금 공탁 후에도 상당한 기간이 경과되어야 인도의무가 발생한다고 볼 수 없다. 피고들의 위 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 전현정

목 록

1. 서울 영등포구 ○○

조적조 평스라브 2층 주택

1층 64.04m²

2층 64.04m²

지하실 64.04m²

2. 서울 영등포구 ○○

벽돌조 슬래브 2층 단독주택

1층 82.03m²

2층 82.03m²

지층 82.03m². 끝.