

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건	2013두19486 주거이전비등
원고, 피상고인	원고 1 외 2인 원고들 소송대리인 법무법인 박앤정 담당변호사 박승용 외 2인
피고, 상고인	북아현1의2재정비촉진구역주택재개발정비사업조합 소송대리인 법무법인 덕수 담당변호사 윤성인
원 심 판 결	서울고등법원 2013. 8. 16. 선고 2012누37472 판결
판 결 선 고	2014. 12. 24.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 같다. 이하 '구 도시정비법'이라고 한다) 제19조 제1항은 "정비사업(시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업을 제외한다)의 조합원은 토지등소유자(주택재건축사업의 경우에는 주택재건축사업에 동의한 자에 한한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다."라고 규정하고 있고, 제60조 제1항은 "정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다."라고 규정하고 있으며, 제61조 제1항은 "사업시행자는 토지등소유자로부터 제60조 제1항의 규정에 의한 비용과 정비사업의 시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과·징수할 수 있다."라고 규정하고 있고, 제61조 제3항은 "제1항 및 제2항의 규정에 의한 부과금 및 연체료의 부과·징수에 관하여 필요한 사항은 정관 등으로 정한다."라고 규정하고 있다.

그리고 구 도시정비법 제47조는 "사업시행자는 토지등소유자가 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다. 1. 분양신청을 하지 아니한 자, 2. 분양신청을 철회한 자, 3. 제48조의 규정에 의하여 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자"라고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제48조는 "사업시행자가 법 제47조의 규정에 의하여 토지등소유자의 토지·건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산 금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다. 이 경우 시장·군수가 추천하는 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다."라고 규정하고 있다.

한편 분양신청을 하지 않거나 철회하는 등으로 구 도시정비법 제47조 및 조합 정관이 정한 요건에 해당하여 현금청산대상자가 된 조합원은 조합원의 지위를 상실하고(대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다81203 판결 등 참조), 구 도시정비법상 조합과 그 조합원 사이의 법률관계는 그 근거법령이나 정관의 규정, 조합원총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정에 따라 규율되는 것으로서 그 규정이나 결의 또는 약정으로 특별히 정한 바가 없는 이상, 조합원이 조합원의 지위를 상실하였다고 하더라도 그 조합원이 조합원의 지위에서 얻은 이익을 당연히 소급하여 반환할 의무가 있는 것은 아니다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다32850, 32867 판결 등 참조).

이러한 구 도시정비법과 같은 법 시행령의 내용, 형식 및 체계 등에 의하면, 주택재개발사업에서 사업시행자인 조합은 토지등소유자인 조합원에게 구 도시정비법 제61조 제1항에 따라 정비사업비와 정비사업의 시행과정에서 발생한 수입과의 차액을 부과금으로 부과·징수할 수 있으나, 조합원이 구 도시정비법 제47조나 조합 정관이 정한 요건을 충족하여 현금청산대상자가 된 경우에는 조합원의 지위를 상실하여 더 이상 조합원의 지위에 있지 아니하므로 조합은 현금청산대상자에게 구 도시정비법 제61조 제1항에 따른 부과금을 부과·징수할 수 없고, 현금청산대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 조합의 정비사업비 중 일정 부분을 분담하여야 한다는 취지를 조합 정관이나 조합원총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정한 경우 등에 한하여, 조합은 구 도시정비법 제47조에 규정된 청산절차 등에서 이를 청산하거나 별도로 그 반환을 구할 수 있다고 보는 것이 타당하다.

2. 원심은, 피고의 정관 제10조 제1항 제6호는 조합원이 정비사업비 등의 비용납부의무를 부담한다고 규정하고 있으나, 현금청산대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전

에 발생한 정비사업비를 부담한다고 규정한 조항을 피고의 정관에서 찾아볼 수 없는 점 등 판시와 같은 사정을 이유로 피고는 원고들에게 협의매도일까지 발생한 정비사업비의 지급을 구할 수 없다고 보아 피고의 상계항변을 배척하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 구 도시정비법상 현금청산에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	권순일
-----	-----	-----

	대법관	민일영
--	-----	-----

주 심	대법관	박보영
-----	-----	-----

	대법관	김 신
--	-----	-----