

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2012다58920 분양행위무효확인
원고, 상고인	원고 1 외 6인 소송대리인 법무법인 월드 담당변호사 백춘기 외 1인
피고, 피상고인	에스에이치공사 소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 김치중 외 1인
원 심 판 결	서울고등법원 2012. 6. 8. 선고 2010나105848 판결
판 결 선 고	2015. 6. 11.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점 내지 제5점에 대하여

구 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(2007. 10. 17. 법률 제 8665호로 개정되기 전의 것. 이하 '구 토지보상법'이라 한다) 제78조 제1항은 "사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 '이주대책대상자'라 한다)를 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다."고 규정하고, 같은 조 제4항 본문은 "이주대책의 내용에는 이주정착지에 대한 도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설이 포함되어야 하며, 이에 필요한 비용은 사업시행자의 부담으로 한다."고 규정하고 있다. 그리고 구 토지보상법 제2조 제2호는 "공익사업이라 함은 제4조 각 호의 1에 해당하는 사업을 말한다."고 규정하고 있고, 제4조는 제1호 내지 제6호에서 국방·군사에 관한 사업 등 구체적인 공익사업의 종류나 내용을 열거한 다음, 제7호에서 '그 밖에 다른 법률에 의하여 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업'을 규정하고 있다. 이와 같은 각 규정의 내용을 종합하면, 이주대책대상자에 해당하기 위하여는 구 토지보상법 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되어야 한다.

원심은 그 채택증거를 종합하여, 서울특별시는 관할 구청장에게 시민아파트를 개별적으로 매수하도록 위임하는 방식으로 노후화된 시민아파트 철거사업(이하 '시민아파트 정리사업'이라 한다)을 진행한 사실, 원고 1, 원고 2, 원고 4, 원고 6, 원고 7(이하 '원고 1 등'이라 한다)은 시민아파트 정리사업에 따라 그들 소유의 시민아파트를 각각 관할 자치구에 매도하고, 「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급규칙」에 의한

국민주택 특별공급자로 선정되어 피고가 공급하는 장지지구 7단지 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 분양받은 사실을 인정한 다음, (1) 구 재난관리법(2004. 3. 11. 법률 제7188호로 폐지되기 전의 것) 제39조가 시민아파트를 수용 또는 사용할 수 있는 근거규정이 되지 못하므로 시민아파트 정리사업은 구 토지보상법 제4조 각 호의 사업에 해당하지 아니하고, (2) 서울특별시가 시민아파트를 철거한 자리에 공원, 주차장 등을 설치할 계획을 가지고 있었다고 시민아파트 정리사업이 관계법령에 따른 사업인 정절차를 거쳐 추진된 것이 아닌 이상 그러한 사정만으로 공익사업에 해당한다고 볼 수 없으므로 원고 1 등은 구 토지보상법 제78조 제4항에 의하여 사업시행자가 생활기본시설 설치비용을 부담하는 이주대책대상자에 해당하지 아니한다고 판단하였다.

원심판결 이유를 위에서 본 법률 규정의 내용과 기록에 비추어 살펴보면 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 공익사업의 범위에 관한 법리오해, 채증법칙위반, 심리미진 등의 위법이 없다.

2. 상고이유 제6점에 대하여

앞서 본 것처럼 구 토지보상법 제78조 제1항은 사업시행자의 이주대책 수립·실시 의무를, 같은 조 제4항 본문은 사업시행자의 생활기본시설 설치비용 부담의 원칙을 정하고 있고, 구 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것. 이하 '구 토지보상법 시행령'이라 한다) 제40조 제2항은 "이주대책은 건설교통부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이주대책대상자 중 이주를 희망하는 자가 10호 이상인 경우에 수립·실시한다. 다만, 사업시행자가 택지개발촉진법 또는 주택법 등 관계 법령에 의하여 이주대책대상자에게 택지 또는 주택을 공급한 경우(사업시행자의 알선에 의하여 공급한 경우

를 포함한다)에는 이주대책을 수립 · 실시한 것으로 본다."고 규정하고 있다.

사업시행자의 이주대책 수립 · 실시의무를 정하고 있는 구 토지보상법 제78조 제1항과 그 이주대책의 내용에 관하여 규정하고 있는 같은 법 제78조 제4항 본문은 당사자의 합의나 사업시행자의 재량에 의하여 그 적용을 배제할 수 없는 강행법규이다. 따라서 만일 이주대책대상자들과 사업시행자 또는 그의 알선에 의한 공급자와 사이에 체결된 주택에 관한 특별공급계약에서 구 토지보상법 제78조 제4항에 규정된 생활기본시설 설치비용을 분양대금에 포함시킴으로써 이주대책대상자들이 생활기본시설 설치비용까지 사업시행자 등에게 지급하게 되었다면, 사업시행자가 직접 주택을 특별공급한 경우에는 특별공급계약 중 분양대금에 생활기본시설 설치비용을 포함시킨 부분이 강행법규인 구 공익사업법 제78조 제4항에 위배되어 무효이고, 사업시행자의 알선에 의하여 다른 공급자가 주택을 공급한 경우에는 사업시행자가 그 규정에 따라 부담하여야 할 생활기본시설 설치비용에 해당하는 금액의 지출을 면하게 되어, 결국 사업시행자는 법률상 원인 없이 생활기본시설 설치비용 상당의 이익을 얻고 그로 인하여 이주대책대상자들이 같은 금액 상당의 손해를 입게 된 것이므로, 사업시행자는 그 금액을 부당이득으로 이주대책대상자들에게 반환할 의무가 있다(대법원 2011. 6. 23. 선고 2007다63089, 63096(병합) 전원합의체 판결 등 참조).

그런데 구 토지보상법 제78조 제1항이 정한 이주대책대상자에 해당하여야만 위와 같은 내용의 생활기본시설 설치비용의 사업시행자 부담에 관한 법리가 적용되는 것이므로, 구 토지보상법 제4조 각호에 규정된 공익사업에 해당하지 아니하는 시민아파트 정리사업으로 인하여 주거용 건축물을 제공한 원고 1 등이 스스로를 이주대책대상자에 해당한다고 믿었더라도, 그러한 사정만으로 원고 1 등과 피고가 체결한 이 사건 아파

트에 관한 분양계약 중 분양대금에 생활기본시설 설치비용을 포함시킨 부분이 강행법규에 위배되어 무효가 된다거나 사업시행자가 부담하여야 할 생활기본시설 설치비용의 지출을 면하였다고 볼 수는 없다고 할 것이다.

원심은, 관할 구청장들이 실제로는 시민아파트 소유자들로부터 해당 아파트를 매수하는 것임에도 그 보상방법 등에 관하여 구 「공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법」(2002. 2. 4. 법률 제6656호 토지보상법 부칙 제2조로 폐지. 이하 '구 공특법'이라 한다)이 적용된다는 취지의 보상계획공고 등을 하고, 해당 아파트를 자치구가 매수하여 그 소유권을 취득할 경우에도 '공공용지의 협의취득'을 등기원인으로 하여 소유권이전 등기를 하는 등 마치 구 공특법 또는 구 토지보상법이 적용되는 것처럼 행위를 하였더라도, 그러한 사정만으로는 원고 1 등에게 사업시행자가 이 사건 아파트의 생활기본시설 설치비용을 부담하겠다는 신뢰를 부여하였다고 보기 어렵다는 취지로 판단하였다.

원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 신뢰보호원칙에 관한 법리오해, 심리미진 등의 위법이 없다.

3. 상고이유 제7점 내지 제10점에 대하여

구 토지보상법 제78조 제1항, 제4항, 구 토지보상법 시행령 제40조 제2항 등의 규정에 의하면, 이주대책의 일부로서 생활기본시설을 설치하여 이주대책대상자들에게 제공할 의무는 사업시행자에게 있다. 구 토지보상법 시행령 제40조 제2항 단서에 따라 사업시행자의 알선에 의하여 이주대책대상자에게 주택을 공급한 자는 사업시행자가 아니므로, 그 공급자가 이주대책대상자와 사이에 생활기본시설 설치비용 상당액이 포함된 가격으로 공급계약을 체결하였더라도 이 부분 공급계약이 구 토지보상법 제78조 제4항

에 위배된다고 할 수 없다(대법원 2011. 7. 14. 선고 2008다97355 판결 참조).

원심이 같은 취지에서, 피고는 시민아파트 정리사업과 도시계획사업의 시행자인 서울특별시로부터 원고들에게 주택을 공급할 것을 요청받아 원고들과 사이에 이 사건 아파트에 관한 분양계약을 체결한 자일 뿐 그 사업의 시행자나 이주대책사무를 위탁받은 자가 아니므로, 원고들과 피고 사이에 체결된 분양계약의 분양대금에 생활기본시설 설치비용 상당액이 포함되어 있더라도 그 부분 분양계약이 구 토지보상법 제78조 제4항에 위배된다고 할 수 없다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 생활기본시설 설치비용 부담자 및 이주대책사무의 위탁에 관한 법리오해, 심리미진 등의 위법이 없다.

4. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	조희대
-----	-----	-----

주 심	대법관	이상훈
-----	-----	-----

대법관	김창석
-----	-----

대법관	박상옥
-----	-----