

서울남부지방법원

제 1 2 민 사 부

판 결

사 건 2012가합23819 영업손실보상금
원 고 1. 홍○○ (000000-00000000)
서울 강서구 화곡동 ○○
2. 홍○○ (000000-00000000)
인천 서구 가정동 ○○
3. 홍○○ (000000-00000000)
대전 유성구 노은동 ○○
4. 홍○○ (000000-00000000)
서울 양천구 목동 ○○
미성년자이므로 법정대리인 친권자 부 홍○○, 모 서○○
원고들 소송대리인 변호사 김조영, 최희경
피 고 ○○재건축정비사업조합
서울 강서구 화곡동 ○○
대표자 조합장 이흥규
소송대리인 변호사 강재룡
피고보조참가인 김○○ (1963. 7. 1.생)
서울 강서구 내발산동 ○○

소송대리인 법무법인 (유한) 바른

담당변호사 유승정, 황서웅, 남중구

변 론 종 결 2013. 10. 8.

판 결 선 고 2013. 11. 19.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고 홍○○에게 25,000,100원, 원고 홍○○, 홍○○, 홍○○에게 각 25,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날 까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 서울 강서구 화곡동 ○○ 대 261.9㎡ 및 그 지상건물(이하 '이 사건 토지 및 상가'라 한다) 중 원고 홍○○은 41/100 지분, 원고 홍○○, 홍○○은 각 10/100 지분, 원고 홍○○은 39/100 지분에 관한 각 공유자들이고, 피고는 이 사건 상가를 포함한 서울 강서구 화곡5동 산 ○○ 외 66필지 일대의 주택재건축사업(이하 '이 사건 재건축사업'이라 한다)을 위해 위 재건축사업 일대 토지 등 소유자들이 도시 및 주거환경정

비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 결성한 주택재건축정비사업조합으로서 2002. 7. 24. 서울특별시 강서구청장으로부터 조합설립인가를 받았다. 피고 보조참가인(이하 '보조참가인'이라 한다)은 위 재건축사업 구역 내에 있는 상가건물인 서울 강서구 화곡동 ○○, ○ 지상 제1층 제6호 중 1/2 지분을 소유하고 있는 사람이다.

나. 피고는 이 사건 재건축사업과 관련하여 2009. 7. 15.부터 2009. 9. 12.까지(이하 '법정분양신청기간'이라 한다) 조합원들에 대하여 분양신청을 공고하였으나 원고들은 위 기간 내에 분양신청을 하지 않았고, 보조참가인은 위 기간 내에 분양신청을 하였다.

피고는 나아가 2010. 1. 14.부터 2010. 2. 2.까지(이하 '추가분양신청기간'이라 한다) 조합원들에 대하여 추가로 분양신청을 공고하였으나 원고들은 위 기간에도 분양신청을 하지 않았다.

다. 피고는 2009. 11. 23. 이 법원 2009가합25815호로 원고들 및 원고들로부터 이 사건 상가 중 일부를 임차한 임차인들을 상대로 이 사건 토지 및 상가에 관한 소유권 이전등기, 인도청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2010. 9. 28. 다음과 같은 내용의 화해권고결정을 하였고, 위 결정은 그 무렵 확정되었다(이하 '이 사건 화해권고결정'이라 한다).

1. 피고는 원고 홍○○¹⁾에 대하여 피고의 재건축사업에 관한 분양신청자의 지위에 있음을 확인한다.
2. 생략(원고들의 소유권이전등기의무에 관한 내용이다).
3. 원고들이 이 사건 토지, 상가에 관하여 제2항 기재 소유권이전등기 및 인도의무를 이행한 경우에 한하여 피고는 서울 강서구 화곡동 ○○ 지상에 신축되는 상가건물 중에서 원고 홍○○의 수분양권에 해당하는 상가(현재 원고들 소유의 등기부상 건물 위치에 해당하는 사거리 코너 부분)를 원고 홍○○에게 분양한다.

1) 원고 홍○○을 제외한 원고들은 원고 홍○○을 선정당사자로 선정하여 소송절차를 진행하였다. ,

4. 생략(이 사건 상가 임차인들의 건물인도의무에 관한 내용이다).

라. 한편 피고는 2010. 9. 18. 총회를 개최하여 다음과 같은 내용이 포함된 제1호 안건 '조합수행업무 추진의 건'을 참석조합원 1,656명 중 1,371명의 찬성으로 의결하였다(이하 '이 사건 2010. 9. 18.자 결의'라 한다).

상가조합원의 타 재건축 사례에 따른 영업손실보상금 지급에 대한 요청 및 차후 사업 추진에 있어 상호간 법적분쟁방지 협약(조합원 소송제기 및 민원으로 인한 사업추진 진행 방해를 방지) 체결 후 총액 50억 원의 범위 이내에서 상가조합원과의 협의 후 영업손실보상금(이하 '이 사건 영업손실보상금'이라 한다)을 지급함.

마. 피고는 2012. 11. 21. 개최된 제31차 이사회 및 2012. 12. 13. 개최된 제54차 대의원회에서 위 영업손실보상금 50억 원 중 10억 원은 피고가 매수한 상가에 대하여 지급할 영업손실보상금이고, 나머지 40억 원과 관련하여 그 중 34억 원을 보조참가인과 같이 법정분양신청기간 내에 분양신청한 1순위 조합원과 추가분양신청기간 내에 분양신청한 2순위 조합원에게 우선적으로 지급하고, 나머지 6억 원을 원고들과 같이 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않았으나 소송을 통해 분양신청자의 지위를 갖게 된 3순위 조합원들에게 지급하겠다는 취지의 결의를 하였다(이하 위 순위를 '보상금배정순위'라 하고, 위 순위에 따라 영업손실보상금을 배분하는 방식을 '이 사건 영업손실보상금 배분방식'이라 한다).

바. 피고는 2012. 11. 22. 피고 조합 상가조합원들에게 법적분쟁방지 협약이 기재된 업무협약동의서를 첨부하면서 업무협약동의서 정구가 완료된 순위별(관리처분계획에서 정한 보상금배정순위)로 영업손실보상금을 지급할 계획이며, 영업손실보상금 배분기준은 순위별 차등비율을 적용하고 건축물면적 및 점포수 등을 고려할 예정이라는 안내문

을 보냈고, 위 통지는 그 무렵 원고 홍○○을 포함한 피고 상가조합원들에게 도달하였다.

사. 그 후 피고의 상가조합원들 48명 중 43명(이 사건 재건축사업 부지 내에 있는 상가 중 공유관계에 있는 상가에 관하여는 공유자들을 1명으로 보아 연번을 부여하였다)은 이 사건 업무협약동의서에 동의하고, 피고로부터 영업손실보상금을 수령하였다.

아. 피고는 2013. 5. 3.경 원고들을 포함한 분양신청자들에게 분양계약기간을 2013. 5. 8.부터 2013. 5. 10.로 정하여 분양계약기간 내에 분양계약을 체결할 것을 안내하였다. 그러나 원고들은 2013. 5. 13.경 및 같은 달 16.경 피고에게 원고들 배정 상가 중 지하 1층 11, 12호, 지상 2층 4호, 지상 3층 1호, 지상 4층 1호에 관하여는 분양계약을 체결하겠으나 1층에 관하여는 이 사건 화해권고결정에 따라 사거리코너 점포가 배정되어야 함에도 상가 가운데에 위치한 점포를 배정하여 계약을 체결할 수 없다는 취지의 서면을 보냈고, 2013. 6. 5.경 피고에게 지하 1층 11, 12호, 지상 1층 1 내지 4호, 지상 2층 4호, 지상 3층 1호, 지상 4층 1호에 관하여 분양계약이 체결되었음을 통보하였다.

이에 피고는 2013. 5. 14.경 및 같은 달 5. 31.경 위 분양계약기간을 두 차례에 걸쳐 2013. 6. 10.로 연장하였으나 원고들과 피고 사이에 분양계약은 체결되지 않았다.

자. 피고 정관 중 이 사건과 관련있는 사항은 다음과 같다.

제22조 (총회의 의결사항)

다음 각호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.

5. 예산으로 정한 사항외에 조합원의 부담이 될 계약

10. 법 제48조의 규정에 의한 관리처분계획의 수립 및 변경

제26조 (대의원회 의결사항)

① 대의원회는 다음 각호의 사항을 의결한다.

3. 총회 부의안건의 사전심의 및 총회로부터 위임받은 사항

제29조 (이사회회의 사무)

이사회는 다음 각호의 사항을 집행한다.

2. 총회 및 대의원회의 상정안건의 심의·결정에 관한 사항

4. 그 밖에 조합의 운영 및 사업시행에 관하여 필요한 사항

제46조 (관리처분계획의 기준)

조합원의 소유재산에 관한 관리처분계획은 분양신청 및 공사비가 확정된 후 건축물 철거 전에 수립하며 다음 각호의 기준에 따라 수립하여야 한다.

1. 조합원의 출자한 종전의 토지 및 건축물의 가격/면적을 기준으로 새로이 건설되는 주택 등을 분양함을 원칙으로 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 12, 13, 15, 18, 19호증, 을가 제1 내지 3, 5 내지 10호증, 을나 제5, 9, 10호증(일부 가지번호 포함)의 각 기재

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

(1) 이 사건 영업손실보상금 배분방식은, ① 그 배분방식에 관한 의결권한을 위임받은 바 없는 이사회나 대의원회가 정한 것일 뿐만 아니라 피고의 관리처분계획에는 영업손실보상금을 보상금배정순위에 의하여 차등지급한다는 규정이 없는 점, ② 그 내용이 보상금배정순위에 따라 영업손실보상금을 지급하는 것으로 3순위 분양신청자를 합리적인 이유 없이 차별하여 공평의 원칙, 신의칙에 반하고, 원고들의 재산권을 침해하는 점, ③ 원고들은 피고로부터 분양안내문을 받은 2012. 11. 22.경까지 보상금배정순위에 따라 영업손실보상금을 차등 지급받게 되리라는 점을 전혀 예상할 수 없었던 점 등에 비추어 불합리하다.

(2) 따라서 영업손실보상금은 공평의 원칙 및 피고 정관 제46조 제1호의 취지에 따라 조합원들이 소유하고 있던 상가의 종전자산가액을 기준으로 하여 합리적으로 배분

해야 한다. 이 사건 상가의 종전자산가액은 5,762,029,427원이고, 상가조합원들 소유 전체 상가의 종전자산가액 중 피고 매수 상가의 종전자산가액을 제외한 금원은 31,356,247,607원인바, 피고는 원고들에게 735,040,685원(= 총 영업손실보상금 50억 원 중 피고가 매수한 상가에 대하여 지급할 영업손실보상금 10억 원을 제외한 40억 원 \times 5,762,029,427원/31,356,247,607원, 원 미만 반올림)을 영업손실보상금을 지급하여야 하나 일부 청구로 청구취지와 같은 금액을 구한다.

나. 피고의 주장

(1) 이 사건 2010. 9. 18.자 결의는 피고가 상가조합원들에게 50억 원의 범위 내에서 상가조합원들과 협의 후 영업손실보상금을 지급하기로 한다는 것일 뿐이므로 이로써 원고들과 같은 상가조합원들 개개인에게 피고에 대한 영업손실보상금 청구권이 발생한다고 볼 수 없다.

(2) 도시정비법은 사업시행자에게 주거환경정비사업 및 주택재개발사업의 시행으로 인하여 손실이 있는 경우 손실을 입는 사람에 대하여 영업손실보상 등을 하도록 규정하고 있으나 이와 달리 이 사건 사업과 같은 재건축사업의 경우 영업손실보상금을 지급할 의무가 없고, 피고가 영업손실보상금을 지급하는 목적은 분쟁을 방지하여 원활한 재건축사업의 진행을 위한 것으로 원고들이 영업손실보상금을 지급받기 위해서는 피고와 법적분쟁방지 협약을 체결하여야 함에도 원고들은 이를 체결하지 않았을 뿐만 아니라 피고를 상대로 소를 제기하는 등 분쟁을 제기하였다.

(3) 또한, 원고들은 피고와의 분양계약 체결을 거절함으로써 분양신청자의 지위를 상실하고, 현금청산대상자가 되었으므로 피고에게 영업손실보상금을 청구할 수 없다.

(4) 따라서 피고는 원고들에게 원고들 주장과 같은 영업손실보상금을 지급할 법적

인 의무가 없다.

다. 보조참가인의 주장

(1) 법정분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않은 조합원들은 조합원 지위를 상실하게 되는바, 법정분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않은 원고들에게 조합원의 지위를 다시 부여하는 것에 관하여 조합원 3분의 2 이상 동의를 받은 바 없으므로 원고들은 피고에 대하여 분양신청자의 지위에 있음을 전제로 영업손실보상금을 청구할 수 없다.

(2) 피고는 원고들과 같은 상가조합원들에게 영업손실보상금을 지급할 법률상 의무가 없음에도 이 사건 재건축사업 업무에 협조하는 사람들을 대상으로 분쟁방지 목적으로 영업손실보상금을 지급대상으로 하는 것으로 차등지급하는 것은 합리적인 배분방식이다.

(3) 따라서 피고는 원고들에게 원고들 주장과 같은 영업손실보상금을 지급할 법적인 의무가 없다.

3. 판단

가. 관련 법률에서의 손실보상금의 규정

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '공익사업법'이라 한다) 제77조에 규정한 영업손실에 대한 보상은 그 대상을 도시정비법 제2조 제2호 가목에서 정한 주거환경개선사업과 나목에서 정한 주택재개발사업으로 한정하고 있을 뿐 다목에서 정한 이 사건과 같은 주택재건축사업은 포함되어 있지 않다. 이는 도시정비법 제38조와 비교하여 볼 때 주거환경개선사업과 주택재개발사업, 도시환경정비사업 등의 경우에는 사업시행자에게 필요한 경우 공익사업법에 의한 토지 등의 수용권을 부여하

지만, 정비기반시설이 부족하여 추진하는 것이 아니어서 민간수익사업의 성격이 강한 주택재건축사업의 경우에는 사업시행자에게 일방적으로 소유자 등의 재산권을 시가보다 낮은 보상금을 지급하고 박탈할 수 있는 공익사업법에 의한 수용권을 인정하지 아니하고, 사업구역 내 소유자들의 동의를 얻거나 매도청구권의 행사를 통하여 시가로 매수하여 사업을 진행하도록 하되, 공익적 필요가 강하다고 인정되는 제8조 제4항 제1호(천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때)에 한하여 토지 등의 수용권을 인정하고 있다. 따라서 피고와 같이 주택재건축사업을 하는 사업시행자는 약정이 없는 한 원고들에게 영업손실보상금을 부담하지 않는다.

나. 위 관련법률의 규정에 비추어 피고가 원고들에게 원고들 주장과 같은 내용의 영업손실보상금 지급의무를 부담하는지에 관하여 살피건대, 피고가 2010. 9. 18. 총회에서 상가조합원들에게 50억 원의 범위 내에서 상가조합원과의 협의 후 영업손실보상금을 지급하기로 결의한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 원고들과 같은 상가조합원들은 주택재건축시행사업 과정에서 소유하고 있는 부동산에 관하여 현금청산을 받거나 재건축된 건물을 분양받음으로써 자신의 재산권을 보호할 수 있고, 위 재산권에 원고들이 주장하는 영업손실보상권이 당연히 포함되어 있는 본질적인 권리라고 할 수 없으며, 오히려 공익사업법 등에서 재개발사업의 시행자가 토지 등 수용시 영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실을 보상해주도록 하는 것은 공공필요에 의하여 영업손실을 입게 된 사람들을 특별히 보호하기 위한 시혜적 입법이고, 이 사건 영업손실보상금 역시 피고가 상가조합원들에게 지급할 법적인 의무가 없음에도 분쟁방지 목적으로 지급하기

로 결정한 점, 재건축사업으로 인한 이익과 손실은 재건축조합의 조합원들 사이에 분배되는 것이므로 어느 한 조합원이 수취하는 이익이나 부담하는 손실의 변동은 필연적으로 다른 조합원의 이익·손실에 영향을 미치고, 위와 같은 이익·손실의 분배는 재건축사업의 주요 내용을 이루므로 그러한 사항을 결정하기 위하여는 도시정비법 제20조 제3항에 의하여 총회를 개최하여 정관변경의 정족수를 만족시키는 총회의 결의가 필요하지만, 이 사건 2010. 9. 18.자 총회에서 상가조합원들에게 50억 원의 범위 내에서 영업손실보상금을 보상한다는 내용의 결의가 있었던 이상 상가조합원들 이외 다른 조합원들은 위 50억 원의 상당의 손실을 보고, 상가조합원들이 위 금원 상당의 이익을 얻는 것에 관하여 결의한 것으로 볼 수 있는 점, 따라서 이 사건 영업손실보상금은 상가조합원들 사이에서 분배되는 것으로 상가조합원들 이외 다른 조합원들은 이해관계가 없어 위 영업손실보상금 배분방식에 관하여 반드시 총회를 개최할 필요가 있다고 볼 수 없는 점, 이 사건 2010. 9. 18.자 결의도 그 지급방식을 '상가조합원과의 협의'로 정하고 있는 점, 실제 피고의 상가조합원들 중 대다수의 조합원들이 이 사건 영업손실보상금 배분방식이 기재된 분양안내문을 받고, 위 안내문에 첨부된 업무협약동의서에 동의하고, 피고로부터 영업손실보상금을 수령하였는바, 이로써 상가조합원들 사이에서도 이 사건 영업손실보상금 배분방식에 찬성하는 결의가 있었던 것으로 볼 수 있는 점, 이 사건 영업손실보상금에 관하여 이 사건 2010. 9. 18.자 결의에서 그 지급목적은 '법적분쟁방지(조합원 소송제기 및 민원으로 인한 사업추진 진행 방해 등을 방지)'로 정하고 있고, 2012. 11. 21. 개최된 이사회 및 2012. 12. 13. 개최된 대의원회에서도 위 목적을 분명히 하고 있는 것으로 보아 이 사건 영업손실보상금은 단순히 이 사건 재건축사업부지 내에 있는 상가의 영업손실을 보상하려는 것이 아니므로 원고들 주장처럼 소

유 상가의 종전자산가액 비율대로 배분할 필요는 없는 점, 이 사건 영업손실보상금 배분방식에 의하면 1, 2 순위 분양신청자에 비하여 3순위 분양신청자들이 그 영업손실보상금을 적게 지급받게 되나 그것은 이 사건 영업손실보상금의 목적으로 보아 1, 2 순위 분양신청자들이 법정 내지 추가분양신청기간 내에 분양신청을 하여 피고의 사업시행을 원활하게 하였다고 볼 수 있어 그 지급의 합리성이 있는 점, 동순위 내의 분양신청자들 사이에서는 영업손실금 배분에 있어 건축물 면적, 점포수 등을 고려하는 점, 피고의 시혜적인 결정에서 분양신청자들 사이에 배분되는 영업손실금의 차이가 있다고 하더라도 그것만으로 재산권에 침해가 생기는 것은 아니고, 원고들이 1, 2 순위 시혜대상이 될 경우 얻을 수 있는 재산상 이익의 기대가 성취되지 않았다고 하여도 그러한 단순한 재산상 이익의 기대는 헌법이 보호하는 재산권의 영역에 포함되지 않으므로 이 사건에서 원고들의 재산권침해가 있다고 할 수 없는 점, 이 사건 2010. 9. 18.자 결의는 영업손실보상금의 배분에 있어 상가조합원들과의 협의를 예정하고 있어 위 결의만으로 영업손실보상금을 원고들 주장과 같은 배분방식에 따라야 한다고 볼 수도 없는 점, 원고들은 피고로부터 이 사건 화해권고결정에서 정한 상가도 배정받지 못하고 영업손실보상금도 지급받지 못하게 된 것은 불합리하다고도 주장하나, 상가분양과 영업손실보상금 지급의 문제는 별개로 원고들이 위 화해권고결정에서 정한 상가를 배정받지 못하였는다는 사정만으로 영업손실보상금을 청구할 권리가 발생한다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 갑 제1, 8 내지 10, 12호증의 각 기재만으로 이 사건 영업손실보상금 배분방식이 불합리하여 원고들 주장과 같은 배분방식에 따른 피고의 영업손실보상금 지급의무가 있음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김종원

판사 나원식

판사 강나래