

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다217083 건물명도(인도)  
원고, 상고인 주안4구역주택재개발정비사업조합  
소송대리인 법무법인 산하  
담당변호사 현지원 외 3인  
피고, 피상고인 피고 1 외 1인  
소송대리인 법무법인 창과방패  
담당변호사 하대영 외 1인  
원 심 판 결 인천지방법원 2020. 1. 17. 선고 2019나51850 판결  
판 결 선 고 2021. 11. 11.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 인천지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제49조 제6항은 '관리처분계획의 인가·고시가 있을 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. 다만 사업시행자의 동의를 받거나 제40조 및 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다)에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 권리자의 경우에는 그러하지 아니하다.'고 규정하고 있다. 따라서 사업시행자가 현금청산대상자나 세입자에 대해서 종전의 토지나 건축물의 인도를 구하려면 관리처분계획의 인가·고시만으로는 부족하고 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되어야 한다(대법원 2021. 6. 30. 선고 2019다207813 판결 등 참조).

토지보상법에 따른 재결을 거쳐 보상금이 지급 또는 공탁됨으로써 손실보상이 완료되었는지 여부는 보상항목별로 판단하여야 한다. 피보상자별로 어떤 토지, 물건, 권리 또는 영업이 손실보상대상에 해당하는지, 나아가 그 보상금액이 얼마인지를 심리·판단하는 기초 단위를 보상항목이라고 한다(대법원 2018. 5. 15. 선고 2017두41221 판결 참조). 편입토지·물건 보상, 지장물 보상, 잔여 토지·건축물 손실보상 또는 수용청구의 경우에는 원칙적으로 개별 물건에 따라 하나의 보상항목이 되지만, 잔여 영업시설 손실보상을 포함하는 영업손실보상의 경우에는 '전체적으로 단일한 시설 일체로서의 영업' 자체가 보상항목이 되고, 세부 영업시설이나 공사비용, 휴업기간 등은 영업손실보상금 산정에서 고려하는 요소에 불과하다. 영업의 단일성·동일성이 인정되는 범위에서 보상금 산정의 세부요소를 추가로 주장하는 것은 하나의 보상항목 내에서 허용되

는 공격방법일 뿐이므로, 별도로 재결절차를 밟을 필요가 없다(대법원 2018. 7. 20. 선고 2015두4044 판결 참조). 토지보상법령상 손실보상대상에 해당하는데도 관할 토지수용위원회가 사실을 오인하거나 법리를 오해함으로써 손실보상대상에 해당하지 않는다고 잘못된 내용의 재결을 한 경우에는, 사업시행자를 상대로 토지보상법 제85조 제2항에 따른 보상금 증감의 소를 제기할 수 있을 뿐이다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2008두822 판결 등 참조). 따라서 재결신청에 포함되어 심리·판단된 영업보상 항목에 관하여 수용재결에서 정한 손실보상금을 수용개시일까지 모두 지급하거나 공탁하였다면 이로써 토지보상법에 따른 영업보상 관련 손실보상은 완료되었다고 보아야 하므로, 사업시행자의 부동산 인도청구에 대하여 세입자 등은 영업손실보상금 일부 미지급을 이유로 이를 거절할 수는 없다 할 것이다(대법원 2021. 6. 30. 선고 2019다207813 판결 참조).

## 2. 판단

원심판결 이유 및 기록에 의하면, 다음 사실을 알 수 있다.

1) 원고는 구 도시정비법에서 정한 주택재개발정비사업조합이고, 피고들은 이 사건 각 부동산을 점유하고 있다. 원고는 2017. 1. 23. 인천광역시 남구청장으로부터 관리처분계획인가를 받았고, 같은 날 위 인가가 고시되었다.

2) 원고는 2018. 2. 27. 인천광역시지방토지수용위원회에 재결을 신청하면서 피고 1에 대하여 '영업권' 보상항목에 대한 재결을 함께 신청하였다.

3) 인천광역시지방토지수용위원회는 2018. 5. 4.자 수용재결에서 피고 1의 영업인 '조선일보지국'에 관한 '이전비' 명목으로 458만 원의 보상금을 결정하였다. 원고는 수용개시일 전날인 2018. 6. 27. 피고 1에 대하여 결정된 보상금 458만 원을 공탁하였다.

위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고는 피고 1의 영업에 대하여 영업보상 항목에 관한 수용재결을 신청한 후 그 수용재결에서 정한 영업보상금을 공탁함으로써 수용 개시일인 2018. 6. 28. 구 도시정비법 제49조 제6항에 정한 영업보상 관련 손실보상을 완료하였다 할 것이다. 그런데도 이 사건 수용재결에서 피고 1에 대한 휴업기간 중 영업이익 등의 보상을 누락하고 원고가 구 도시정비법에 정한 손실보상을 완료하지 아니하였다는 이유로 피고들에 대한 이 사건 각 부동산 인도 청구를 기각한 원심의 판단에는 구 도시정비법에서 정한 손실보상 완료에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

### 3. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            안철상

                  대법관            김재형

                  대법관            노정희

주    심            대법관            이흥구