

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2019두46411 손실보상금
원고, 상고인 원고 1 외 4인
소송대리인 법무법인(유한) 영진
담당변호사 송시현 외 3인
피고, 피상고인 가재울뉴타운6구역주택재개발정비사업조합
소송대리인 변호사 김재철 외 2인
원 심 판 결 서울고등법원 2019. 6. 20. 선고 2018누78529 판결
판 결 선 고 2020. 7. 23.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

가. 조합관계 탈퇴에 따른 현금청산 의무

(1) 조합이 사업시행자가 되는 정비사업은, 토지등소유자가 조합원이 되어 자신의 종전자산을 출자하고 공사비 등을 투입하여 구 주택을 철거한 후 신 주택을 건축한 다음, 신 주택 중 일부는 조합원에게 배분하고 나머지는 일반분양을 하여 수입을 얻으며, 정비사업을 시행하여 얻은 총수입과 총비용을 정산하여 그 손익을 조합원의 종전자산 출자비율대로 분배하기 위하여 조합과 조합원 사이에서 종전자산과 종후자산의 차액을 청산금으로 수수하여 정산하는 것을 그 기본 골격으로 한다[구 「도시 및 주거환경정비법」(2012. 2. 1. 법률 11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '도시정비법'이라고 한다) 제2조 제9호, 제57조, 제60조, 제61조 참조].

(2) 토지등소유자가 도시정비법 규정이나 조합설립 동의를 통해 일단 조합원이 되었다고 하더라도, 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니하거나 분양신청을 하였다가 분양신청기간 내에 철회한 경우, 분양신청을 하였으나 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 경우에는 150일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다(도시정비법 제47조).

(3) 현금청산금에 관하여 조합과 현금청산대상자 사이에 협의가 성립하지 않는 때에 조합이 토지등소유자의 종전자산을 취득하려면, 재개발사업의 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라고 한다)에 따른 수용재결 절차를 따르고, 재건축사업의 경우 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조에 따른 매도청구절차를 따라야 한다(도시정비법 제38조 내지 제40조). 이처럼 도시정비법은 조합원이 된 토지등소유자에게 분양신청절차를 통해 조합 관계에서 탈퇴할 기회를 보장하고 있고, 탈퇴하는 경우 종전자산의 가액을 관계 법령에서 정한 절차에 따라 평

가하여 현금으로 청산하도록 함으로써 토지등소유자의 재산권을 보장하고 있다.

(4) 도시정비법 제49조 제6항 본문은 '관리처분계획에 대한 인가·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.'고 규정하면서, 같은 항 단서는 사업시행자의 동의를 받거나 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되지 않은 경우에는 종전 권리자로 하여금 그 소유의 토지 등을 사용·수익할 수 있도록 허용하고 있다. 그리고 도시정비법 제38조, 제40조 제1항, 제47조의 규정 내용에다가 사전보상원칙을 규정하고 있는 토지보상법 제62조까지 종합하여 보면, 재개발조합이 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 보는 것이 국민의 재산권을 보장하는 헌법합치적 해석이다. 만일 재개발조합과 현금청산대상자 사이에 현금청산금에 관한 협의회가 성립된다면 조합의 현금청산금 지급의무와 현금청산대상자의 토지 등 인도의무는 특별한 사정이 없는 한 동시이행의 관계에 있게 되고, 수용절차에 의할 때에는 부동산 인도에 앞서 현금청산금 등의 지급절차가 이루어져야 한다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2008다91364 판결).

나. 현금청산금 지급 지체에 따른 조합의 책임

(1) 도시정비법 제47조에서 정한 바와 같이, 조합이 현금청산사유가 발생한 날부터

150일 이내에 지급하여야 하는 현금청산금은 토지등소유자의 종전자산 출자에 대한 반대급부이고, 150일은 그 이행기간에 해당한다. 민법 제587조 후단도 "매수인은 목적물의 인도를 받은 날로부터 대금의 이자를 지급하여야 한다. 그러나 대금의 지급에 대하여 기한이 있는 때에는 그러하지 아니하다."라고 규정하고 있다. 따라서 조합이 도시정비법 제47조에서 정한 현금청산금 지급 이행기간(현금청산사유 발생 다음 날부터 150일) 내에 현금청산금을 지급하지 못한 것에 대하여 지체책임을 부담하는지 여부는 토지등소유자의 종전자산 출자시점과 조합이 실제 현금청산금을 지급한 시점을 비교하여 판단하여야 한다.

즉, 토지등소유자가 조합원의 지위를 유지하는 동안에 종전자산을 출자하지 않은 채 계속 점유하다가 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 되었고 보상협의 또는 수용재결에서 정한 현금청산금을 지급받은 이후에야 비로소 조합에게 종전자산의 점유를 인도하게 된 경우에는 조합이 해당 토지등소유자에게 현금청산금을 실제 지급한 시점이 현금청산사유가 발생한 날부터 150일의 이행기간이 경과한 시점이라고 하더라도 조합은 150일의 이행기간을 초과한 지연일수에 대하여 현금청산금 지급이 지연된 데에 따른 지체책임을 부담하지는 않는다고 보아야 한다. 그러나 토지등소유자가 조합원의 지위를 유지하는 동안에 종전자산을 출자한 후에 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 되었음에도 조합이 도시정비법 제47조에서 정한 150일의 이행기간 내에 현금청산금을 지급하지 아니하면 위 이행기간이 경과한 다음 날부터는 정관에 특별한 정함이 있는 경우에는 정관에서 정한 비율, 정관에 특별한 정함이 없는 경우에는 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연이자를 지급할 의무가 있다고 보아야 한다.

(2) 한편, 도시정비법 제40조 제1항에 의하여 재개발사업에 준용되는 토지보상법 제

30조는, 사업인정고시가 있는 후 협의가 성립하지 아니한 경우에는 토지소유자 등이 서면으로 사업시행자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있고(제1항), 사업시행자는 그 청구가 있는 날부터 60일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여야 하며(제2항), 만일 사업시행자가 그 기간을 경과하여 재결을 신청한 때에는 그 지연한 기간에 대하여 「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조에 따른 법정이율을 적용하여 산정한 금액(이하 '재결신청 지연가산금'이라고 한다)을 관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금에 가산하여 지급하도록(제3항) 규정하고 있다. 이러한 재결신청 지연가산금은 토지보상법이 특별히 정한 책임으로서, 사업시행자가 정해진 기간 내에 재결신청을 하지 않고 지연한 데 대한 제재와 토지소유자 등의 손해에 대한 전보라는 성격을 아울러 가지고 있다(대법원 2017. 4. 7. 선고 2016두63361 판결 참조).

(3) 위에서 살펴본 현금청산금 지급 지체에 따른 지연이자 청구권과 재결신청 지연가산금 청구권은 그 근거 규정과 요건·효과를 달리 하는 것으로서, 각 요건이 충족되면 성립하는 별개의 청구권이다. 다만, 재결신청 지연가산금에는 이미 '손해 전보'라는 요소가 포함되어 있어 같은 기간에 대하여 양자의 청구권을 동시에 행사할 수 있다고 본다면 이중배상의 문제가 발생하므로, 같은 기간에 대하여 양자의 청구권이 동시에 성립하더라도 토지등소유자는 어느 하나만을 선택적으로 행사할 수 있을 뿐이고, 양자의 청구권을 동시에 행사할 수는 없다고 봄이 타당하다(다만, 2017. 2. 8. 법률 제 14567호로 전부 개정된 도시정비법 제73조 제1항, 제2항, 제3항 및 그 부칙 제9조에 의하면, 2012. 8. 2. 이후 최초로 조합설립인가를 신청한 정비사업부터는 현금청산사유가 발생한 경우에는 관리처분계획 인가 다음 날부터 90일 이내에 현금으로 청산하여야 하고, 그 기간 내에 보상협의를 성립하지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60

일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 하며, 만일 60일의 기간을 넘겨서 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 경우에는 해당 토지등소유자에게 지연일수에 대하여 100분의 15 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 이율을 적용한 이자를 지급하여야 한다. 그에 따라 2012. 8. 2. 이후 최초로 조합설립인가를 신청한 정비사업부터는 토지보상법상 재결신청 지연가산금 제도가 준용되지 않고, 전부 개정된 도시정비법 제73조 제3항에 따른 지연이자 제도만 적용된다는 점을 지적하여야 한다).

2. 이 사건에 관한 판단

가. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음과 같은 사정들을 알 수 있다.

(1) 2013. 3. 24.자 총회에서 개정된 피고의 정관 제45조 제4항(이하 '이 사건 정관조항'이라고 한다)은 현금청산사유가 발생한 날부터 150일 이내에 현금으로 청산하되, 그 "기간 내에 청산하지 아니한 경우에는 시중은행 주택담보대출 최저 금리(청산자로 분류된 날로부터 150일이 경과한 다음 날 금리 적용)를 적용하여 이자를 지급하여야 한다."라고 규정하고 있다.

(2) 원고들은 피고의 정비사업구역 내에 토지등을 소유한 조합원이었으나, 분양신청기간(2013. 11. 27. ~ 2014. 1. 10.) 내에 분양신청을 하지 않아 2014. 1. 11. 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 되었다.

(3) 피고는 원고들과 보상협의를 성립하지 않자 2016. 4. 18. 수용재결을 신청하였고, 관할 서울특별시지방토지수용위원회는 2016. 7. 22. 피고가 원고들 소유의 토지등을 수용하고 일정한 손실보상금을 지급하며, 수용개시일은 2016. 9. 9.로 한다는 내용의 수용재결을 하였다.

나. 이 사건에서 원고들은 피고가 자신들의 토지등에 관한 정당한 보상금에 대하여 현금청산사유가 발생한 다음 날부터 150일이 경과한 다음 날인 2014. 6. 10.부터 피고가 수용재결보상금을 공탁한 수용개시일인 2016. 9. 9.까지 이 사건 정관조항이 정한 바에 따라 시중은행 주택담보대출상품의 최저 금리인 연 2.58%의 비율로 계산한 지연이자의 지급을 청구하였다. 이에 대하여 원심은 이 사건 정관조항은 탈퇴조합원과 피고 사이에 현금청산에 관한 보상협약이 성립한 경우에 한하여 적용되는 규정일 뿐이고, 보상협약이 성립하지 않아 수용재결절차에 따라 현금청산이 이루어지는 경우에는 적용되는 규정이 아니라는 이유에서 원고들의 위 지연이자 청구를 기각하였다.

다. 앞서 본 바와 같이, 조합이 도시정비법 제47조에서 정한 현금청산금 지급 이행기간(현금청산사유 발생 다음 날부터 150일) 내에 현금청산금을 지급하지 못한 것에 대하여 지체책임을 부담하는지 여부는 토지등소유자의 종전자산 출자시점과 조합이 실제 현금청산금을 지급한 시점을 비교하여 판단하여야 한다. 이 사건 원고들의 경우 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않아 2014. 1. 11. 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 된 이후로 자신들의 토지등을 계속 점유·사용하다가, 피고가 수용개시일인 2016. 8. 12.까지 수용재결보상금을 지급하거나 공탁한 이후에야 자신들의 토지등을 피고에게 인도한 것으로 보이므로, 피고가 원고들에게 현금청산금(수용재결보상금)을 실제 지급한 시점이 현금청산사유가 발생한 날부터 150일의 이행기간을 경과한 시점이라고 하더라도 피고는 150일의 이행기간을 초과한 지연일수에 대하여 지체책임을 부담하지 않는다고 보아야 한다.

라. 만일 토지등소유자가 조합원의 지위를 유지하는 동안에 종전자산을 출자한 후에 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자에 되었음에도 피고가 150일의 이행기간 내에

현금청산금을 지급하지 아니하였다면 150일의 이행기간을 초과한 지연일수에 대하여 이 사건 정관조항에서 정한 비율로 계산한 지연이자를 지급할 의무가 있다. 따라서 원심이 이 사건 정관조항이 수용재결절차에 따라 현금청산이 이루어지는 경우에는 적용되지 않는다고 이유를 설시한 것은 적절하지 않으나, 원고들의 위 지연이자 청구를 기각한 결론만은 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 이 사건 정관조항의 해석·적용에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

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

재판장	대법관	안철상
	대법관	박상옥
	대법관	노정희
주 심	대법관	김상환