

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2019다235153 부동산인도 청구의 소
원고, 피상고인 청천2구역주택재개발정비사업조합
소송대리인 동수원 종합 법무법인
담당변호사 남궁성배
피고, 상고인 피고 1 외 2인
소송대리인 법무법인 둘로스
담당변호사 이원국
원 심 판 결 서울고등법원 2019. 5. 9. 선고 2018나2058166 판결
판 결 선 고 2021. 8. 26.

주 문

원심판결 중 피고 2에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

피고 1, 피고 3의 상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 피고 1, 피고 3의 상고로 인한 부분은 피고 1, 피고 3이 각 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

가. 구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제49조 제6항은 '관리처분계획의 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. 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.

구 도시정비법 제49조 제6항 단서의 내용, 그 개정경위와 입법취지를 비롯하여 구 도시정비법 및 토지보상법의 관련 규정들을 종합하여 보면, 토지보상법 제78조 등에서 정한 주거이전비, 이주정착금, 이사비(이하 '주거이전비 등'이라 한다)도 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 '토지보상법에 따른 손실보상'에 해당한다. 그러므로 주택재개발사업의 사업시행자가 공사에 착수하기 위하여 현금청산대상자나 세입자로부터 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위해서는 협의나 재결절차 등에 의하여 결정되는 주거이전비 등도 지급할 것이 요구된다. 만일 사업시행자와 현금청산대상자나 세입자 사이에 주거이전비 등에 관한 협의가 성립된다면 사업시행자의 주거이전비 등

지급의무와 현금청산대상자나 세입자의 부동산 인도의무는 동시이행의 관계에 있게 되고, 재결절차 등에 의할 때에는 주거이전비 등의 지급절차가 부동산 인도에 선행되어야 할 것이다(대법원 2021. 6. 30. 선고 2019다207813 판결 등 참조).

나. 따라서 관리처분계획의 인가·고시가 있는 후 사업시행자가 토지보상법에 따른 손실보상의 완료를 주장하며 현금청산대상자에 대하여 민사소송으로서 종전의 토지나 건축물에 관한 인도청구의 소를 제기하고, 그 소송에서 현금청산대상자가 재결절차에서 주거이전비 등을 보상받지 못하였음을 이유로 인도를 거절한다고 선이행 항변하는 사건을 심리하는 민사법원은, 위 항변의 당부를 판단하기 위한 전제로 현금청산대상자가 토지보상법 제78조, 같은 법 시행령 제40, 41조, 같은 법 시행규칙 제53 내지 55조 등이 정한 요건을 충족하여 주거이전비 등의 지급대상에 해당하는지 여부를 심리·판단하여야 하고, 주거이전비 등의 지급대상인 경우 주거이전비 등의 지급절차가 선행되었는지 등을 심리하여야 한다.

다. 다만 위 주거이전비 보상청구권은 공법상의 권리로서 그 보상을 구하는 소송은 행정소송법상 당사자소송에 의하여야 하고, 소유자의 주거이전비 보상에 관하여 재결이 이루어진 다음 소유자가 다투는 경우에는 토지보상법 제85조에 규정된 행정소송을 제기하여야 한다(대법원 2019. 4. 23. 선고 2018두55326 판결 등 참조). 그러므로 위와 같이 사업시행자가 현금청산대상자를 상대로 종전의 토지나 건축물의 인도를 구하는 민사소송에서 법원이 직접 주거이전비 등의 지급을 명하거나 주거이전비 등의 보상에 관한 재결에 대한 다툼을 심리·판단할 수는 없다.

2. 피고 2의 상고이유에 관하여

가. 원심은 구 도시정비법상 주택재개발정비사업조합인 원고가 원심 판시 이 사건

제3부동산의 소유자로서 분양신청을 하지 않아 현금청산대상자가 된 피고 2와 사이에 손실보상에 대한 협의가 이루어지지 않자 관할 토지수용위원회에 수용재결을 신청한 사실, 원고는 위 토지수용위원회의 수용재결에서 정한 수용개시일 전에 손실보상금을 공탁한 후 수용개시일이 지나자 이 사건 제3부동산에 관해 수용을 원인으로 한 소유권 이전등기를 마친 사실, 피고 2가 원심 변론종결 시를 기준으로 이 사건 제3부동산을 점유하고 있는 사실 등을 인정한 후, 원고가 위 수용재결에서 정한 손실보상금을 공탁함으로써 구 도시정비법에 따른 손실보상이 완료되었으므로 피고 2는 원고에게 이 사건 제3부동산을 인도할 의무가 있다고 판단하였다.

나. 그러나 원심이 인정한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍할 수 없다.

1) 원고가 위 수용재결에서 정한 손실보상금을 공탁하였다고 하더라도 피고 2가 미지급을 주장하는 주거이전비 등에 대하여 그 지급요건을 갖추었다면 그 지급이 완료될 때까지 피고 2는 이 사건 제3부동산의 인도를 거절할 수 있다.

2) 기록상 피고 2는 주거이전비에 대해서는 토지보상법 제78조 제5항, 같은 법 시행규칙 제54조 제1항 단서가 정한 거주 요건을 충족하지 못하여 그 지급대상에 해당하지 않는 것으로 볼 여지가 있고, 이사비와 이주정착금에 대해서는 토지보상법 제78조 제1항, 제5항, 같은 법 시행령 제41조, 같은 법 시행규칙 제53조, 제55조에 따라 그 지급대상에 해당하는지 여부가 명확하지 않다. 원고가 주거이전비 등에 대한 재결을 신청하지 않은데다가 피고 2 역시 토지보상법 제31조 제2항에 따라 그와 같은 재결신청에 대한 의견을 제시하지 않아 위 수용재결에서는 지장물에 관하여 합계 5,150만 원의 손실보상금이 정해졌을 뿐 주거이전비 등 항목은 재결절차에서 보상항목에 포함되지

않은 것으로 보인다.

3) 원심은 피고 2가 주거이전비 등에 대한 지급요건을 충족하여 그 지급대상이 되는지, 주거이전비 등의 지급절차가 선행되었는지에 대하여 심리하지 않았다.

다. 그럼에도 원심은 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 손실보상이 완료되었다고 단정하고 피고에게 이 사건 제3부동산을 인도할 의무가 있다고 판단하였으니, 이러한 원심 판단에는 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상 완료의 의미에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 피고 2의 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 피고 1, 피고 3의 상고이유에 관하여

원심은, 피고 1은 원고의 이 사건 사업구역 내에 있는 원심 판시 이 사건 제1부동산의 소유자로서 그곳에서 ○○금속이라는 상호로 영업을 하고 있고, 피고 3은 원고의 이 사건 사업구역 내에 있는 원심 판시 이 사건 제4부동산의 소유자로서 그곳에서 △△자동차공업사라는 상호로 영업을 하고 있던 사실, 위 피고들은 위 각 부동산에 대해 분양신청을 하지 않은 현금청산대상자인데 원고와 손실보상에 대한 협의가 성립되지 않아 수용재결이 이루어진 사실, 위 수용재결에서 정한 위 피고들의 각 영업권에 관한 손실보상금에는 위 피고들의 근로자에 대한 휴직보상, 실직보상은 포함되지 않은 사실, 원고는 위 수용재결에서 정한 토지, 지장물, 영업권 등에 대한 손실보상금을 모두 공탁한 사실 등을 인정한 후, 토지보상법 제77조 제3항, 같은 법 시행규칙 제51조 등에서 정한 위 피고들의 근로자에 대한 휴직보상과 실직보상은 피고들에 대한 토지보상법에 따른 손실보상에 해당하지 않는다고 전제하여 그 지급 여부와 관계없이 원고가 수용재결에서 정한 손실보상금을 공탁한 이상 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에 따른 손실

보상이 위 피고들에 대하여 완료되었다고 보고 위 피고들이 원고에게 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다고 판단하였다(위 각 부동산은 주거용 건축물이 아니어서 주거이전비 등의 지급요건을 충족하지 아니하므로, 피고들은 주거이전비 등의 미지급을 항변사유로 삼을 수 없다).

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상 완료의 의미, 토지보상법 제77조, 같은 법 시행규칙 제51조의 휴직보상과 실직보상 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 2에 대한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고 1, 피고 3의 상고를 모두 기각하고, 상고비용 중 피고 1, 피고 3의 상고로 인한 부분은 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 천대엽

 대법관 조재연

주 심 대법관 민유숙

대법관 이동원