

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2019다210307 소유권이전등기
원고, 피상고인 천안시
소송대리인 변호사 이문우 외 1인
피고, 상고인 주식회사 아택씨앤디
원 심 판 결 대전고등법원 2019. 1. 16. 선고 2018나13101 판결
판 결 선 고 2023. 7. 27.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대전고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

가. 구 주택법(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라 한다) 제30조 제1항은 사업주체가 사업계획승인을 받은 사업지구 안의 토지에 새로이 공공시설을 설치하는 경우 그 공공시설의 귀속에 관하여 「국토의 계획 및 이용에

관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다) 제65조 및 제99조를 준용하도록 하고, 이 경우 '개발행위허가를 받은 자'는 '사업주체'로, '개발행위허가'는 '사업계획승인'으로 본다고 정하고 있다.

위 구 주택법 제30조 제1항에 따라 준용되는 구 국토계획법(2008. 2. 29. 법률 제 8852호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제65조 제2항, 제6항은 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 그가 새로이 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 이 경우 공공시설은 준공검사를 받음으로써 그 시설을 관리할 관리청에게 귀속된 것으로 본다고 정하고 있다.

나. '개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속'에 관한 구 국토계획법 제65조는 새로 설치된 공공시설의 소유권 변동의 효과가 개별적인 법률행위를 통해서가 아니라 개발사업의 준공시점에 법률 규정에 의해서 직접 발생하도록 하는 강행규정으로서, 관리청이 공공시설의 소유권을 원활히 확보하여 이를 효율적으로 유지·관리하도록 함과 동시에 공공시설의 소유관계를 획일적으로 확정하고, 관련 행정사무 처리의 간소화·효율화를 도모하는 데에 그 입법취지가 있다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007두6663 판결, 대법원 2019. 8. 30. 선고 2016다252478 판결 등 참조).

다. 이러한 구 주택법 및 구 국토계획법의 문언, 새로 설치되는 공공시설의 무상귀속 제도의 취지와 법적 성격 등을 종합하여 보면, 사업주체가 사업지구 안에 실제로 공공시설을 설치하고 당해 사업이 준공검사를 받아 완료된 경우에 비로소 그 사업완료(준공검사)와 동시에 해당 공공시설을 구성하는 토지와 시설의 소유권이 그 시설을 관리할 관리청에 직접 원시적으로 귀속된다고 봄이 상당하고(대법원 1999. 4. 15. 선고 96다24897 전원합의체 판결 등 참조), 사업주체가 사업지구 내 공공시설을 설치하지

않은 채로 사업이 중단되었다면 그러한 이유로 공공시설의 설치가 예정된 부지만이 관리청에게 무상귀속된다고 볼 수는 없다.

2. 원심판결 및 기록에 따르면 다음 사실들을 알 수 있다.

가. 피고 회사는 2004년 무렵 원고로부터 천안시 ○○동 일대에 이 사건 아파트 단지를 건축하는 사업에 관하여 주택건설사업계획승인(이하 '이 사건 최초승인'이라 한다)을 받아 착공하였다.

나. 피고 회사는 2007. 9. 28. 이 사건 아파트에 관한 동별 사용검사를 받았고, 그 후 수분양자들과 이 사건 아파트에 관하여 분양계약을 체결한 후 2008. 1. 2.까지 수분양자들에게 소유권이전등기를 모두 마쳐주었다.

다. 그러나 피고 회사는 이 사건 최초승인시 개설 또는 조성하기로 하였던 도로, 완충녹지, 어린이공원 등 이 사건 공공시설 일부를 제대로 개설 또는 조성하지 않은 채 사업을 중단하였다.

라. 원심 별지 부동산 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)은 위와 같이 개설 또는 조성되지 않은 공공시설의 예정부지이다.

3. 원심의 판단

가. 원심은, 그 판시와 같은 이유로 사업주체인 피고 회사가 이 사건 공공시설의 개설 또는 조성을 완료하지 않고 사업을 중단한 상태에서 이 사건 아파트에 관하여 동별 사용검사를 받았으므로, 공공시설을 구성하는 이 사건 각 토지는 준공검사를 받은 것으로 보는 동별 사용검사일인 2007. 9. 28. 그 시설을 관리할 지방자치단체인 원고에게 직접 무상귀속되었다고 판단하였다.

나. 또한 원심은, 공공시설이 무상귀속되기 위해서는 실제로 공공시설이 설치되어

야 하는데 이 사건 공공시설 중 일부는 설치되지 않았으므로 이 사건 각 토지 중 해당 부분은 무상귀속의 대상이 아니라는 피고 회사의 주장에 대하여, 그 판시와 같은 사정 등을 종합하여 이 사건과 같이 사업주체가 사업계획승인조건의 미이행 등의 사유로 사업을 완료하지 못하고 있어 동별 사용검사를 받은 경우에는 실제로 공공시설의 설치가 완료되지 않았더라도 해당 공공시설을 구성하는 토지가 무상귀속되는 것이라고 해석해야 한다고 보아 피고 회사의 위 주장을 받아들이지 아니하였다.

4. 대법원의 판단

가. 그러나 원심판결 이유를 앞서 본 관련 법리에 비추어 살펴보면, 피고 회사가 이 사건 공공시설 중 일부를 설치하지 않은 채 이 사건 아파트 건축 사업을 중단한 이상, 그 공공시설이 설치될 예정이었던 이 사건 각 토지가 동별 사용검사일에 원고에게 무상귀속되었다고 볼 수 없다.

나. 따라서 원심으로서는 원고의 주위적 청구를 배척한 다음 기부채납 약정에 기한 원고의 예비적 청구에 대하여 심리·판단하였어야 한다. 구 주택법 제30조 제1항의 법리를 오해한 원심은 판결에 영향을 미친 잘못이 있고, 이를 지적하는 피고 회사의 제2 상고이유는 정당하다.

5. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 오경미

 대법관 김선수

주 심 대법관 노태악