

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건	2026두30040 청산금청구의소
원고, 피상고인	원고 1 외 55인 원고들 소송대리인 법무법인 이룩 담당변호사 황정훈 외 5인
피고, 상고인	○○지구 토지구획정리조합 소송대리인 법무법인 정관 담당변호사 권순탁
원 심 판 결	대구고등법원 2025. 12. 12. 선고 2025누10168 판결
판 결 선 고	2026. 9. 3.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. ○○1지구 토지구획정리조합과 ○○2지구 토지구획정리조합은 대구 △△군 □□읍 ○○리 일대 토지 461,094㎡(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에서 토지구획정리 사업을 시행하기 위하여 1996. 9. 23. 대구광역시 공고 (번호 1 생략), (번호 2 생략)호에 따라 설립된 조합이고, 피고는 2005. 4. 18. 위 토지구획정리조합들을 합병하여 설립된 조합이다.

나. 피고는 2021. 11. 22. 구 토지구획정리사업법(2000. 1. 28. 법률 제6252호로 폐지되었으나, 기왕에 도시계획결정이 되어 부칙 제2조의 요건에 해당하는 토지구획정리 사업에 대하여는 폐지 전의 법률 규정이 적용된다. 이하 같다) 제61조 제4항, 제5항에 따라 ○○ 공고 (번호 3 생략)호로 ○○지구토지구획정리사업 환지처분(이하 '이 사건 환지처분'이라 한다)을 공고하였다.

다. 피고 정관 제40조 제2항은 "시행자는 제1항의 청산금을 환지처분일로부터 6개월 이내에 교부·징수하여야 한다. 다만, 시행자가 필요하다고 인정할 때에는 기간의 연장, 징수 및 교부방법을 달리 정할 수 있다."고 규정하고 있다.

라. 피고는 2022. 8. 31. 2022년 제2차 이·감사 및 대의원 회의를 개최하여 '부족 청산금 지급을 위한 과도 청산금 납부가 제대로 이루어지지 않고, 시공사 또한 사업비를 지급하지 않고 있다'는 이유로 피고 정관 제40조 제2항을 근거로 청산금의 징수 및 교부 기간을 2023. 12. 31.까지로 연장하기로 결의하였다.

마. 피고는 2024. 1. 30. 2024년 제1차 이·감사 및 대의원 회의를 개최하여 위와 동일한 이유로 청산금의 징수 및 교부 기간을 2025. 12. 31.까지로 연장하기로 결의하

였다(이하 위 2회의 결의를 통틀어 '이 사건 결의'라 한다).

바. 원고들은 이 사건 환지처분 공고 당시 이 사건 사업부지 내 토지소유자들이거나 피고에 대한 환지 청산금 채권을 양수한 사람이다.

2. 원심의 판단

원심은, 피고가 이 사건 환지처분에 따라 원고들에게 각 청산금을 지급할 의무가 있다고 판단한 다음, '피고 정관 제40조 제2항에 따른 이 사건 결의로 청산금 교부 기간이 2025. 12. 31.로 연장되어 청산금 지급의무의 이행기가 도래하지 않았다'는 피고의 주장에 대하여, 구 토지구획정리사업법 제68조 제1항, 제2항 및 피고 정관 제40조 제2항에 따라 피고는 이 사건 환지처분일로부터 6개월 이내에 청산금 교부의무를 이행하여야 하고, 다만 필요한 경우 위 기간 내에 이자를 붙여 청산금 지급채무의 이행기를 연장할 수 있는데, 청산금 지급채무의 이행기만을 유예하기로 하는 이 사건 결의는 이 사건 환지처분일로부터 6개월이 경과한 후에 이루어진 것으로 위 각 규정에 위배될 뿐만 아니라 이미 이행기가 도래한 원고들의 청산금 지급채권을 침해하는 것으로 이행기 연장의 효력이 없다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

가. 구 토지구획정리사업법에 따른 환지처분은 사업시행자가 환지계획구역의 전부 또는 그 구역 내의 일부 공구에 대하여 공사를 완료한 후 환지계획에 따라 환지교부 등을 하는 처분으로(대법원 1993. 5. 27. 선고 92다14878 판결 등 참조), 해당 구역 내 기존 토지에 대한 소유권을 소멸시키고, 법률상 전혀 새로운 것으로 간주되는 토지에 권리의무관계를 창설하는 시행자의 처분이다. 이러한 환지처분은 모든 토지의 소유권이 일시 수용되었다가 토지소유자의 일부에게 환지를 부여하고 시행자에게는 체비지의

소유권을 부여하는 등의 효과를 가진다. 이때 환지 없이 청산대상자가 되는 소유권자의 경우에는 환지처분에 따라 중국적으로 물권적 권리관계로부터 배제된다는 점에서 환지처분은 토지수용과 유사하다.

나. 구 토지구획정리사업법에 의하면, 환지를 정하거나 그 대상에서 제외한 경우에 그 과부족분에 대하여는 종전의 토지 및 환지의 위치·지목·면적 등의 사항을 종합적으로 고려하여 금전으로 이를 청산하여야 하고(제52조 제1항), 위 규정에 의한 청산금은 환지처분 시 결정하여야 하며(제52조 제2항), 환지처분의 공고가 있는 경우에는 환지계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분의 공고가 있는 날의 익일부터 종전의 토지로 보고, 환지계획에서 환지를 정하지 아니한 종전의 토지상에 존재하던 권리는 그 환지처분의 공고가 있는 날이 종료한 때에 소멸하며(제62조 제1항), 제52조의 규정에 의한 청산금은 환지처분의 공고가 있는 날의 익일에 확정되고(제62조 제5항), 시행자는 환지처분의 공고가 있는 후에 확정된 청산금을 징수하거나 교부하여야 한다(제68조 제1항).

다. 구 토지구획정리사업법에 의한 청산금의 징수, 교부는 종전 토지의 권리면적과 현실적인 환지면적과의 과부족으로 인하여 생기는 토지소유자 사이의 경제적 이익의 불균형을 공평하게 조절하기 위한 것이므로(대법원 1989. 11. 10. 선고 88누9923 판결, 대법원 1995. 6. 29. 선고 95다4223 판결 등 참조), 환지 없이 청산대상자가 되는 소유권자에 대한 청산금의 교부는 실질적으로 손실보상금의 지급과 같은 성격을 가지고, 위 소유권자에 대하여 시행자가 지급하여야 하는 청산금은 위 소유권자가 환지처분으로 잃게 되는 토지에 대한 소유권과 대가관계에 있다고 할 수 있다.

위와 같은 구 토지구획정리사업법령의 규정 및 청산금 지급채무의 법적 성격을 종합하여 볼 때, 시행자가 환지 없이 청산대상자가 되는 소유권자에 대하여 지급하여야 하

는 청산금 지급채무의 이행기는 특별한 사정이 없는 한 위 소유권자가 토지에 대한 소유권을 상실하는 시점인 환지처분이 공고된 날의 다음 날 도래한다고 봄이 타당하다.

라. 한편, 구 토지구획정리사업법 제68조 제2항은 "청산금은 대통령령이 정하는 바에 의하여 이자를 붙여 분할징수하거나 분할교부할 수 있다."고 규정하고, 구 토지구획정리사업법 시행령(2000. 8. 2. 대통령령 제16933호로 폐지되기 전의 것) 제34조는 "법 제68조 제2항의 규정에 의하여 청산금을 분할징수하거나 분할교부하고자 할 때에는 청산금액에 연 3할의 범위 안에서 규약, 정관 또는 시행규정이 정하는 율을 승하여 산출된 금액을 이자로 징수 또는 교부할 수 있다."고 규정하고 있다.

위와 같이 청산금의 분할징수 내지 분할교부에 관한 규정을 둔 구 토지구획정리사업법령의 취지는 '환지처분이 공고된 날의 다음 날'까지 청산금이 지급되어야 한다고 볼 경우 청산금 조달이 어려울 수 있음을 감안한 것으로, 이러한 어려움을 해소하기 위해 규약, 정관 또는 시행규정이 정하는 경우에는 예외적으로 분할징수 또는 분할교부를 할 수 있도록 정한 것이다. 다만 이 경우 환지 없이 청산대상자가 되는 소유권자가 침해받는 이익을 보호하기 위하여 이자를 붙이도록 정하고 있다. 따라서 규약, 정관 또는 시행규정에서 분할 및 이자에 관한 내용을 정함이 없이 오로지 청산금 지급채무의 이행기만을 유예할 수 없고, 이에 어긋나는 규약, 정관 또는 시행규정은 구 토지구획정리사업법령에 위배되므로 효력이 없다고 보아야 하며, 이러한 규약이나 정관 등에 근거한 같은 취지의 결의도 마찬가지이다.

마. 원심판결 이유를 위 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 이유 설시에 일부 적절하지 않은 부분이 있지만 피고의 이행기 유예 주장을 배척한 결론은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 구 토지구획정리사업법상 청산금 지급 기한에 관

한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	신숙희
-----	-----	-----

주 심	대법관	천대엽
-----	-----	-----

	대법관	서경환
--	-----	-----

	대법관	마용주
--	-----	-----