

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2019다300484 부당이득금  
원고, 상고인 한국토지주택공사  
소송대리인 법무법인 선우  
담당변호사 우양태 외 2인  
피고, 피상고인 피고  
소송대리인 법무법인 청목 외 1인  
원 심 판 결 수원지방법원 2019. 12. 5. 선고 2019나68275 판결  
판 결 선 고 2021. 7. 29.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 주택재개발정비사업의 시행자가 사업구역 내 토지나 건축물을 사용·수익하고 있는 현금청산대상자를 상대로 수용개시일부터 부당이득반환청구를 할 수 있는지 여부

가. 구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 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 정한다. 이 조항은 토지보상법 제43조에 대한 특별 규정으로서, 사업시행자가 현금청산대상자나 임차인 등에 대해서 종전의 토지나 건축물의 인도를 구하려면 관리처분계획의 인가·고시만으로는 부족하고 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 대로 토지보상법에 따른 손실보상이 되어야 한다.

구 도시정비법 제40조 제1항 본문은 '정비사업의 시행을 위한 수용 또는 사용에 관하여 도시정비법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용한다.'고 정한다. 토지보상법 제78조 제1항은 '사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.'고 정하고, 토지보상법 시행령 제41조는 '사업시행자가 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우 또는 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우에는 이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급하여야 한다.'고 정한다. 또한 토지보상법 제78조 제5항은 '주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한

다.'고 정한다. 이러한 법령 조항의 내용과 체계, 그 개정 경위와 입법 취지를 종합하면 토지보상법 제78조 등에서 정한 주거이전비, 이주정착금, 이사비(이하 '주거이전비 등'이라 한다)는 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 '토지보상법에 따른 손실보상'에 해당한다고 보아야 한다(대법원 2021. 6. 30. 선고 2019다207813 판결 참조).

나. 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료 되려면 협의나 수용재결에서 정해진 토지나 건축물 등에 대한 보상금의 지급 또는 공탁뿐만 아니라 주거이전비 등에 대한 지급절차까지 이루어져야 한다. 만일 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았다면 관리처분계획의 인가·고시가 있더라도 분양신청을 하지 않거나 철회하여 현금청산대상자가 된 자는 종전의 토지나 건축물을 사용·수익할 수 있다(위 대법원 2019다207813 판결 참조). 위와 같이 주거이전비 등을 지급할 의무가 있는 주택재개발정비사업의 시행자가 종전 토지나 건축물을 사용·수익하고 있는 현금청산대상자를 상대로 부당이득반환을 청구하는 것은 허용되지 않는다.

## 2. 이 사건에 대한 판단

가. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

원고는 성남시 (이하 주소 생략) 부근 233,366㎡를 재개발하는 '성남금광1구역 주택재개발정비사업'(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 사업시행자이고, 피고는 이 사건 사업지구 내 있는 이 사건 토지와 건물을 소유한 자로 1994. 7. 11.부터 이 사건 건물 4층에서 거주하였다. 이 사건 사업은 2016. 11. 7. 관리처분계획의 인가·고시가 이루어졌다.

원고는 분양신청을 하지 않아 현금청산대상자가 된 피고와 이 사건 토지와 건물 보

상에 관한 협의가 성립되지 않자 2016. 12. 30. 수용재결을 신청하였다. 중앙토지수용위원회는 2018. 2. 8. 이 사건 토지와 건물의 손실보상금을 732,084,000원으로, 수용개시일을 2018. 3. 28.로 정해서 재결하였다. 원고는 2018. 3. 27. 위 손실보상금을 공탁하였다.

피고는 2018. 8. 2. 원고에게 2018. 7. 21.경 이 사건 건물의 점유를 종료하였다는 공가확인서를 제출하였고, 이후 피고의 신청에 따라 원고는 2018. 10. 18. 이사비 1,492,600원을 지급하였다.

나. 이러한 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴본다. 원고가 재결절차에서 정해진 이 사건 토지와 건물에 대한 손실보상금을 공탁하였다고 하더라도 이사비에 대해서 수용재결 신청을 하거나 이를 지급하지 않은 이상 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에 따른 손실보상이 완료되었다고 볼 수 없다. 따라서 이사비의 지급절차가 이루어질 때까지 피고가 이 사건 건물 4층을 사용·수익하였다고 하더라도 이에 대해서 원고가 부당이득반환청구를 할 수 없다.

같은 취지의 원심판결은 정당하다. 원심판결에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 현금청산대상자가 종전의 토지나 건축물을 사용·수익하는 것에 대한 구 도시정비법과 토지보상법의 관련 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

### 3. 결론

원고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      노정희

주    심      대법관      김재형

                  대법관      안철상

                  대법관      이흥구