



대법원 2015. 11. 26. 선고 2014두15528 판결

[관리처분계획의무충족인] [공2016상,67]

【판시사항】

구 도시 및 주거환경정비법 제48조 제1항 제4호가 정한 '사업시행인가 고시일'의 의미(=최초 사업시행계획 인가 고시일) 및 최초 사업시행계획의 주요 부분을 실질적으로 변경하는 사업시행계획 변경인가가 있는 경우, 최초 사업시행계획 인가 고시일을 기준으로 평가한 종전자산가격을 기초로 수립된 관리처분계획이 구 도시 및 주거환경정비법 제48조 제2항 제1호에 위반되는지 여부(원칙적 소극)

【판결요지】

구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라고 한다) 제48조 제1항 제4호, 제2항 제1호, 제5항 제1호, 제6항의 문언·취지·체계 등에 더하여, 구 도시정비법에 따른 재개발·재건축 등 정비사업은 정비구역 내의 토지등소유자가 종전자산을 출자하고 공사비 등을 투입하여 공동주택 등을 건설한 후 조합원에게 배분하고 남은 공동주택 등을 일반에게 분양하여 발생한 개발이익을 조합원들 사이의 출자 비율에 따라 나누어 가지는 사업으로서, 관리처분계획의 내용으로서의 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행인가 전에 제48조의2 제2항에 따라 철거된 건축물의 경우에는 시장·군수에게 허가받은 날을 기준으로 한 가격, 이하 '종전자산가격'이라고 한다) 평가는 조합원들 사이의 상대적 출자 비율을 정하기 위한 것인 점, 구 도시정비법 제48조 제1항 제4호가 원칙적으로 사업시행인가 고시일을 기준으로 종전자산가격을 평가하도록 하면서, 구 도시정비법 제48조의2 제2항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수에게 허가받은 날을 기준으로 평가하도록 하고 있을 뿐, 사업시행계획이 변경된 경우 종전자산가격 평가를 새로 해야 한다는 내용의 규정을 두고 있지 않은 것은, 평가시점에 따라 종전자산가격이 달라질 경우 발생할 수 있는 분쟁을 방지하기 위하여 종전자산의 가격 평가시점을 획일적으로 정하기 위한 것인 점, 사업시행계획의 변경이 필연적으로 종전자산의 가격에 영향을 미쳐 평가를 변경인가 고시일을 기준으로 새로 해야 한다고 볼 수도 없는 점, 최초 사업시행계획의 주요 부분에 해당하는 공동주택의 면적, 세대수 및 세대별 면적 등이 실질적으로 변경되어 최초 사업시행계획이 효력을 상실한다고 하더라도, 이는 사업시행계획 변경시점을 기준으로 최초 사업시행계획이 장래를 향하여 실효되었다는 의미일 뿐, 이전에 이루어진 종전자산가격 평가에 어떠한 영향을 미친다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 비교적 장기간에 걸쳐서 진행되는 정비사업의 특성에 비추어 보더라도 구 도시정비법 제48조 제1항 제4호가 정한 '사업시행인가 고시일'이란 문언 그대로 '최초 사업시행계획 인가 고시일'을 의미한다. 따라서 최초 사업시행계획의 주요 부분을 실질적으로 변경하는 사업시행계획 변경인가가 있었다라도 특별한 사정이 없는 한 최초 사업시행계획 인가 고시일을 기준으로 평가한 종전자산가격을 기초로 수립된 관리처분계획이 종전자산의 면적·이용상황·환경 등을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형있게 분양신청자에게 배분되도록 정한 구 도시정비법 제48조 제2항 제1호에 위반된다고 볼 수 없다.

【참조조문】

구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제48조 제1항 제4호, 제2항 제1호, 제5항 제1호, 제6항(한행 삭제)

【전문】

【원고, 피상고인】 별지 원고 명단 기재와 같다. (소송대리인 법무법인 박앤정 외 1인)

【피고, 상고인】 대신2-2지구주택재건축정비사업조합 (소송대리인 법무법인 광장 담당변호사 장찬익 외 3인)

【원심판결】 대구고법 2014. 11. 21. 선고 2014누237 판결

【주문】

원심판결을 파기하고, 사건을 대구고등법원에 환송한다.

【이유】

상고이유를 판단한다.

1. 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되어 2012. 8. 2. 시행되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라고 한다) 제48조 제1항은 사업시행자(주거환경개선사업을 제외한다)는 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 제46조에 따른 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다고 하면서, 제4호에서 관리처분계획에 포함될 사항의 하나로 '분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 영세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행인가 전에 제48조의2 제2항에 따라 철거된 건축물의 경우에는 시장·군수에게 허가 받은 날을 기준으로 한 가격)'을 들고 있고(이하 '종전자산가격'이라고 한다), 제2항은 '제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다'고 하면서, 제1호에서 관리처분계획 수립 기준의 하나로, '종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용상황·환경 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다'고 규정하고 있다. 그리고 제5항 제1호는 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업에서 종전자산가격 등을 평가할 때에, '부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률'에 따른 감정평가업자 중 시장·군수가 선정·계약한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 다만, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지동소유자 전원이 합의하여 이를 산정할 수 있다'고 하고, 제6항은 주택재건축사업에서 사업시행자가 종전자산가격 등에 대하여 '부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률'에 의한 감정평가업자의 평가를 받고자 하는 경우에는 제5항 각 호의 규정을 준용하여 할 수 있다고 규정하고 있다.

위와 같은 관련 규정의 문언·취지·체계 등에 더하여, ① 구 도시정비법에 따른 재개발·재건축 등 정비사업은 정비구역 내의 토지동소유자가 종전자산을 출자하고 공사비 등을 투입하여 공동주택 등을 건설한 후 조합원에게 배분하고 남은 공동주택 등을 일반에게 분양하여 발생한 개발이익을 조합원들 사이의 출자 비율에 따라 나누어 가지는 사업으로서, 관리처분계획의 내용으로서의 종전자산가격 평가는 이와 같은 조합원들 사이의 상대적 출자 비율을 정하기 위한 것으로 보이는 점, ② 구 도시정비법 제48조 제1항 제4호가 원칙적으로 사업시행인가 고시일을 기준으로 종전자산가격을 평가하도록 하면서, 구 도시정비법 제48조의2 제2항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수에게 허가받은

남을 기준으로 평가하도록 하고 있을 뿐, 사업시행계획이 변경된 경우 종전자산가격 평가를 새로 하여야 한다는 내용의 규정을 두고 있지 아니한 것은 평가시점에 따라 종전자산가격이 달라질 경우 발생할 수 있는 분쟁을 방지하기 위하여 종전자산의 가격 평가시점을 확실적으로 정하기 위한 것으로 보이는 점, ③ 사업시행계획의 변경이 필연적으로 종전자산의 가격에 영향을 미쳐 그 평가를 변경인가 고시일을 기준으로 새로 해야 한다고 볼 수도 없는 점, ④ 최초 사업시행계획의 주요 부분에 해당하는 공동주택의 면적, 세대수 및 세대별 면적 등이 실질적으로 변경되어 최초 사업시행계획이 효력을 상실한다고 하더라도, 이는 사업시행계획 변경시점을 기준으로 최초 사업시행계획이 장래를 향하여 실효되었다는 의미일 뿐, 그 이전에 이루어진 종전자산가격 평가에 어떠한 영향을 미친다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 비교적 장기간에 걸쳐서 진행되는 정비사업의 특성에 비추어 보더라도 구 도시정비법 제48조 제1항 제4호가 정한 '사업시행인가 고시일'이란 문언 그대로 '최초 사업시행계획 인가 고시일'을 의미하는 것으로 봄이 타당하다. 따라서 최초 사업시행계획의 주요 부분을 실질적으로 변경하는 사업시행계획 변경인가가 있었다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 최초 사업시행계획 인가 고시일을 기준으로 평가한 종전자산가격을 기초로 하여 수립된 관리처분계획이 종전자산의 면적·이용상황·환경 등을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되도록 정한 구 도시정비법 제48조 제2항 제1호에 위반된다고 볼 수 없다.

2. 원심판결 이유와 원심이 인용한 제1심판결 이유에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

① 피고는 2004. 12. 24. 대구 중구 (주소 생략) 외 459필지 49,631㎡에 관한 주택재건축사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 하기 위하여 대구광역시 중구청장(이하 '중구청장'이라고 한다)으로부터 설립인가를 받은 주택재건축 정비사업조합으로서, 2005. 6. 13. 사업시행계획을 수립하여 중구청장으로부터 인가를 받은 다음(이하 '최초 사업시행계획'이라고 한다), 조합원들로부터 분양신청을 받아 이를 기초로 하여 관리처분계획을 수립하고 2006. 12. 27. 중구청장으로부터 관리처분계획을 인가받았다.

② 위 최초 사업시행계획은 그 후 2008. 7. 1.과 2011. 7. 21.에 각 변경인가·고시되었는데(이하 2011. 7. 21.자로 변경인가받은 사업시행계획을 '최종 사업시행계획'이라고 한다), 최초 사업시행계획에 비하여 공동주택의 규모, 건축연면적, 주택규모별 세대수 등이 달라졌다.

③ 피고는 최종 사업시행계획 인가 이후 조합원들로부터 분양신청을 받은 다음, 2012. 1. 18. 임시총회에서 관리처분계획 수립 및 변경을 의결하였고, 2012. 3. 21. 중구청장으로부터 위 관리처분계획에 대한 변경인가를 받았다(이하 변경 인가받은 관리처분계획을 '이 사건 관리처분계획'이라고 한다).

④ 한편 피고는 이 사건 관리처분계획을 수립하면서, 최초 사업시행인가 고시일인 2005. 6. 13.을 기준으로 한 종전자산가격에 대한 감정평가액을 그대로 사용하였다.

3. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 최종 사업시행계획이 최초 사업시행계획 내용의 주요 부분을 실질적으로 변경한 것이라고 하더라도, 그러한 사정만으로 최초 사업시행계획 인가 고시일을 기준으로 하여 평가한 종전자산가격을 기초로 수립된 이 사건 관리처분계획이 위법하다고 볼 수 없다.

그럼에도 원심은 이와 다른 전제에서, 최종 사업시행계획 인가 고시일을 기준으로 하여 새로 종전자산가격을 평가하지 아니하고 최초 사업시행계획 인가 고시일을 기준으로 하여 평가한 종전자산가격을 기초로 작성하였다는 이유로 이 사건 관리처분계획이 위법하다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 종전자산가격의 평가기준시점에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

[[별 지] 원고 명단: 생략]

대법관 김용덕(재판장) 박보영 김신(주심) 권순일