

공탁금출급청구권확인

[대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다277419 판결]

【판시사항】

[1] 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상 보상 대상이 되는 ‘기타 토지에 정착한 물건에 대한 소유권 그 밖의 권리를 가진 관계인’에 수거·철거권 등 실질적 처분권을 가진 자가 포함되는지 여부(적극)

[2] 사업시행에 방해되는 지장물에 관하여 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호](#)에 따라 이전비용에 못 미치는 물건 가격을 보상한 경우, 사업시행자가 지장물의 소유권을 취득하거나 지장물의 소유자에 대하여 철거 및 토지의 인도를 요구할 수는 없고 단지 자신의 비용으로 이를 직접 제거할 수 있을 권한과 부담을 가질 뿐인지 여부(원칙적 적극) 및 이 경우 지장물의 소유자는 사업시행자의 지장물 제거와 그 과정에서 발생하는 물건의 가치 상실을 수인하여야 할 지위에 있는지 여부(원칙적 적극)

[3] 철도건설사업 시행자인 甲 공단이 乙 소유의 건물 등 지장물에 관하여 중앙토지수용위원회의 수용재결에 따라 건물 등의 가격 및 이전보상금을 공탁한 다음 乙이 공탁금을 출급하자 위 건물의 일부를 철거하였고, 乙은 위 건물 중 철거되지 않은 나머지 부분을 계속 사용하고 있었는데, 그 후 丙 재개발정비사업조합이 위 건물을 다시 수용하면서 수용보상금 중 위 건물 등에 관한 설치이전비용 상당액을 丙 조합과 乙 사이에 성립한 조정금에 따라 피공탁자를 甲 공단 또는 乙로 하여 채권자불확지 공탁을 한 사안에서, 丙 조합에 대한 지장물 보상청구권은 乙이 아니라 위 건물에 대한 가격보상 완료 후 이를 인도받아 철거한 권리를 보유한 甲 공단에 귀속된다고 보아야 하는데도, 이와 달리 위 건물의 소유권이 乙에게 있다는 이유만으로 공탁금출급청구권이 乙에게 귀속된다고 본 원심판단에는 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례

【판결요지】

[1] 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상 보상 대상이 되는 ‘기타 토지에 정착한 물건에 대한 소유권 그 밖의 권리를 가진 관계인’에는 수거·철거권 등 실질적 처분권을 가진 자도 포함된다.

[2] 사업시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호](#)에 따라 이전에 소요되는 실제 비용에 못 미치는 물건의 가격으로 보상한 경우, 사업시행자가 당해 물건을 취득하는 [제3호](#)와 달리 수용의 절차를 거치지 아니한 이상 사업시행자가 그 보상만으로 당해 물건의 소유권까지 취득한다고 보기는 어렵겠으나, 다른 한편으로 사업시행자는 그 지장물의 소유자가 [같은 법 시행규칙 제33조 제4항](#) 단서에 따라 스스로의 비용으로 철거하겠다고 하는 등의 특별한 사정이 없는 한 지장물의 소유자에 대하여 그 철거 및 토지의 인도를 요구할 수 없고 자신의 비용으로 직접 이를 제거할 수 있을 뿐이며, 이러한 경우 지장물의 소유자로서도 사업시행에 방해가 되지 않는 상당한 기한 내에 [위 시행규칙 제33조 제4항](#) 단서에 따라 스스로 위 지장물 또는 그 구성부분을 이전해 가지 않은 이상 사업시행자의 지장물 제거와 그 과정에서 발생하는 물건의 가치 상실을 수인(受忍)하여야 할 지위에 있다고 봄이 상당하다. 그리고 사업시행자는 사업시행구역 내 위치한 지장물에 대하여 스스로의 비용으로 이를 제거할 수 있는 권한과 부담을 동시에 갖게 된다.

[3] 철도건설사업 시행자인 甲 공단이 乙 소유의 건물 등 지장물에 관하여 중앙토지수용위원회의 수용재결에 따라 건물 등의 가격 및 이전보상금을 공탁한 다음 乙이 공탁금을 출급하자 위 건물의 일부를 철거하였고, 乙

은 위 건물 중 철거되지 않은 나머지 부분을 계속 사용하고 있었는데, 그 후 丙 재개발정비사업조합이 위 건물을 다시 수용하면서 수용보상금 중 위 건물 등에 관한 설치이전비용 상당액을 丙 조합과 乙 사이에 성립한 조정에 따라 피공탁자를 甲 공단 또는 乙로 하여 채권자불확지 공탁을 한 사안에서, 甲 공단은 수용재결에 따라 위 건물에 관한 이전보상금을 지급함으로써 위 건물을 철거·제거할 권한을 가지게 되었으므로 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상 보상 대상이 되는 ‘기타 토지에 정착한 물건에 대한 소유권 그 밖의 권리를 가진 관계인’에 해당하고, 乙은 甲 공단으로부터 공익사업의 시행을 위하여 지장물 가격보상을 받음으로써 사업시행자인 甲 공단의 위 건물 철거·제거를 수인할 지위에 있을 뿐이므로, 丙 조합에 대한 지장물 보상청구권은 乙이 아니라 위 건물에 대한 가격보상 완료 후 이를 인도받아 철거할 권리를 보유한 甲 공단에 귀속된다고 보아야 하는데도, 위 건물의 소유권이 乙에게 있다는 이유만으로 공탁금출급청구권이 乙에게 귀속된다고 본 원심판단에는 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례.

【참조조문】

[1][공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제2조 제5호](#)

[2][공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 제2호, 제3호, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제33조 제4항](#)

[3][공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제2조 제5호, 제75조 제1항 제2호, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제33조 제4항](#)

【참조판례】

[1][대법원 2009. 2. 12. 선고 2008다76112 판결\(공2009상, 330\)](#) / [2][대법원 2012. 4. 13. 선고 2010다94960 판결\(공2012상, 776\)](#)

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

한국철도시설공단 (소송대리인 법무법인 세령 담당변호사 양희선 외 1인)

【원심판결】

부산지법 2018. 9. 21. 선고 2018나40447 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 부산지방법원 본원 합의부에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 사건의 경위와 쟁점

가. 원심판결 이유와 적법하게 채택된 증거에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

(1) 건설교통부장관은 철도건설사업 시행을 위하여 원고가 공유하는 토지의 일부를 위 사업에 편입하였다.

(2) 피고는 원고 소유의 이 사건 건물 중 선로부지에 편입되는 부분만을 협의 취득하려 하였으나, 원고가 나머지 부분만으로 공장을 운영할 수 없다고 주장하며 건물 전체를 협의 취득할 것을 요구하였다.

(3) 피고는 2010. 8. 24. 사업에 편입되는 토지를 수용하고 이 사건 건물 등 지장물을 이전하게 한다는 중앙토지수용위원회의 수용재결에 따라 원고를 피공탁자로 하여 토지의 수용보상금과 이 사건 건물 등에 관한 가

격 및 이전보상금 합계 385,610,860원(그중 이 사건 건물 전부 등에 관한 가격 및 이전보상금은 233,084,000원이다)을 공탁하였고, 원고는 이를 출급하였다.

(4) 피고는 철도건설사업 계획선에 저촉되는 부분만 철거하였고, 원고가 나머지 건물 부분을 계속 사용하면서 공장을 운영하였다.

(5) 한편 위와 같이 수용재결이 완료된 후에 이 사건 건물 일대가 재개발정비사업 부지로 편입되자 재송2주택 재개발정비사업조합(이하 '소외 조합'이라 한다)은 이 사건 건물 등에 관한 수용보상금을 지급하려 했는데 수용보상금 일부의 귀속을 둘러싸고 원고와 피고 사이에 다툼이 생겼다. 소외 조합은 원고를 상대로 이 사건 건물의 인도를 구하는 소를 제기하여 소송 계속 중 원고로부터 이 사건 건물을 인도받아 스스로 철거함으로써 재개발사업의 장기화로 인하여 발생하는 비용을 절감하고 재개발사업을 신속하게 진행하기 위하여 원고와 이 사건 건물 등에 대한 보상금을 확정하는 방법 및 보상금을 지급받음과 동시에 이 사건 건물을 인도하기로 하는 내용 등에 대해 합의를 하였다. 그 후 조합이 지급하여야 할 보상금과 이전비를 696,984,955원으로 정하여 소외 조합은 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 원고에게 538,265,125원을 지급하고, 나머지 158,719,830원은 그 귀속에 다툼이 있어 공탁하기로 하는 내용의 조정이 성립되었다. 소외 조합은 그 조정에 따라 피공탁자를 원고 또는 피고로 하여 이 사건 건물과 기계 설치이전비용으로 합계 158,719,830원(= 건축물 74,119,830원 + 기계 설치이전비 84,600,000원)을 공탁하였다.

나. 원고는 이 사건 건물이 철거되기 이전까지 소유자로서 보상금을 받을 지위에 있다고 주장하고, 피고는 원고가 이 사건 건물이나 기계의 이전에 필요한 보상을 이미 받았음에도 다시 소외 조합으로부터 보상받는 것은 이중보상을 받는 것이어서 부당하며 종전에 보상을 완료함으로써 철거권한을 취득한 피고가 보상금을 수령할 권리가 있다는 취지로 주장한다. 따라서 이 사건의 쟁점은 이 사건 건물과 기계 설치이전비용 합계 158,719,830원의 보상금이 원고와 피고 중 누구에게 귀속되는지 여부이다.

2. 이 사건의 관계 법령은 다음과 같다.

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제2조 제1호는 '토지 등'이란 제3조 각호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 말하고, 제3조 제2호는 공익사업을 위하여 필요한 건물 등을 들고 있다. 제2조 제4호는 '토지소유자'란 공익사업에 필요한 토지의 소유자를 말하고, 제5호는 '관계인'이란 사업시행자가 취득하거나 사용할 토지에 관하여 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 가진 자나 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자를 말한다고 규정하고 있다. 제43조는 토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 아니하는 자로서 수용하거나 사용할 토지나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다고 규정하고 있다. 제61조는 공익사업에 필요한 토지 등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자나 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 보상하여야 하고, 제64조는 손실보상은 토지소유자나 관계인에게 개인별로 하여야 한다고 규정하고 있다. 제75조 제1항은 본문에서 지장물인 건축물 등에 대하여는 이전비로 보상하여야 한다는 원칙을 규정하는 한편, 단서에서 건축물 등의 이전이 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물 등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우 등에는 당해 물건의 가격으로 보상하여야 한다고 규정하고 있다. 같은 법 시행규칙 제33조 제4항은 물건의 가격으로 보상한 건축물의 철거비용은 사업시행자가 부담하고, 다만 건축물의 소유자가 당해 건축물의 구

성부분을 사용 또는 처분할 목적으로 철거하는 경우에는 건축물의 소유자가 부담한다고 규정하고 있다.

3. 판단

가. 토지보상법상 보상 대상이 되는 ‘기타 토지에 정착한 물건에 대한 소유권 그 밖의 권리를 가진 관계인’에는 수거·철거권 등 실질적 처분권을 가진 자도 포함된다([대법원 2009. 2. 12. 선고 2008다76112 판결](#)참조). 또한 사업시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 토지보상법 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 이전에 소요되는 실제 비용에 못 미치는 물건의 가격으로 보상한 경우, 사업시행자가 당해 물건을 취득하는 제3호와 달리 수용의 절차를 거치지 아니한 이상 사업시행자가 그 보상만으로 당해 물건의 소유권까지 취득한다고 보기는 어렵겠으나, 다른 한편으로 사업시행자는 그 지장물의 소유자가 같은 법 시행규칙 제33조 제4항 단서에 따라 스스로의 비용으로 철거하겠다고 하는 등의 특별한 사정이 없는 한 지장물의 소유자에 대하여 그 철거 및 토지의 인도를 요구할 수 없고 자신의 비용으로 직접 이를 제거할 수 있을 뿐이며, 이러한 경우 지장물의 소유자로서도 사업시행에 방해가 되지 않는 상당한 기한 내에 위 시행규칙 제33조 제4항 단서에 따라 스스로 위 지장물 또는 그 구성부분을 이전해 가지 않은 이상 사업시행자의 지장물 제거와 그 과정에서 발생하는 물건의 가치 상실을 수인(受忍)하여야 할 지위에 있다고 봄이 상당하다. 그리고 사업시행자는 사업시행 구역 내 위치한 지장물에 대하여 스스로의 비용으로 이를 제거할 수 있는 권한과 부담을 동시에 갖게 된다([대법원 2012. 4. 13. 선고 2010다94960 판결](#)참조).

나. 앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 보면, 피고는 수용재결에 따라 이 사건 건물에 관한 이전보상금을 지급함으로써 그 철거·제거권한을 가지게 되었으므로 토지보상법이 정하는 ‘관계인’으로 봄이 타당하다. 그리고 원고와 소외 조합 사이의 조정에 의하여 보상금의 채권자불확지 공탁이 이루어진 이 사건에서, 이 사건 건물 등에 관한 보상금의 귀속과 관련해서는 피고로부터 공익사업의 시행을 위하여 지장물 가격보상을 받음으로써 사업시행자인 피고의 이 사건 건물의 철거·제거를 수인할 의무가 있는 지위에 있을 뿐인 원고가 아니라 이 사건 건물에 대한 가격보상 완료 후 이를 인도받아 철거할 권리를 보유한 피고에게 소외 조합에 대한 지장물 보상청구권이 귀속된다고 할 것이다.

그럼에도 원심은 이와 달리 이 사건 건물의 소유권이 원고에게 있다는 이유만으로 이 사건 공탁금출급청구권이 원고에게 있다고 판단하고 말았다. 이러한 원심의 판단에는 토지보상법상 관계인, 개인별 보상 원칙 및 토지에 정착한 물건에 대한 보상금의 귀속에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 정당하다.

4. 결론

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