

[청구인] ○○○

[피청구인] ○○구청장

[청구취지] 피청구인이 청구인에게 한 「주택재개발정비사업 관리처분계획」은 무효임을 확인한다.

[주문] 청구인의 청구를 「각하」 한다.

이 유

1. 사건개요

피청구인은 인천 ○○구청장으로부터 20○○. ○○. ○○. 주택재개발사업(이하 ‘이 사건 재개발 사업’이라 한다)에 관한 사업시행 인가를 받은 주택재개발 정비사업조합이고, 청구인은 이 사건 재개발 사업 부지 내인 인천 ○○구 ○○동 ○○-○○ 대 ○○○㎡ 및 그 지상 건물(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)의 소유자였던 사람이다.

청구인은 이 사건 재개발 사업에 대하여 분양신청을 하지 않아 협의 절차, 수용재결 절차, 이의재결 절차를 거쳐서 청산금을 모두 지급받았는데, 이 사건 각 부동산에 대한 자산평가의 시기가 최초 사업시행 계획일인 20○○. ○○. ○○.이 아니라 사업시행계획 인가일인 20○○. ○○. ○○.이 되어야 한다고 주장하면서 20○○. ○○. ○○.경 관리처분계획(이하 ‘이 사건 관리처분계획’이라 한다)의 무효확인을 구하는 이 사건 심판청구를 제기하였다.

2. 청구인 주장

청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 피청구인은 사실을 오인하여 20○○. ○○. ○○. 최초 사업시행계획인가 고시의 날을 기준으로 감정평가한 금액을 보상하였기 때문에 「공익사업을 위한

토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 입법 취지인 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호의무를 위반하였다.

나. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 제50조 제1항에 따른 20○○. ○○. ○○.자 사업시행계획변경인가 고시 후에, 피청구인이 20○○. ○○. ○○. 「도시정비법」 제72조 제1항에 따라 실시한 분양 공고 및 분양 신청 통지는 20○○. ○○. ○○.자 인천광역시 ○○구청장의 의뢰에 따라 20○○. ○○. ○○.을 기준 시점으로 평가한 감정평가금액을 적용하였다. 그러나 인천광역시 ○○구청장은 관리처분계획에 첨부되는 「도시정비법」 제74조 제1항 제3호에 대한 감정평가를 의뢰한 사실이 없다. 또한 분양대상자별 종전 자산은 ○여 년 간의 지가 및 물가 변동율과 대상 물건의 현상 변경 또는 거래 사례 등을 감안하여 평가하여야 함에도 20○○. ○○. ○○. ○○구청장이 의뢰한 감정평가에 의하여 20○○. ○○. ○○.을 가격 시점으로 평가한 감정평가서를 적용한 것은 위법 부당하다.

다. 「도시정비법」 제74조 제2항에 따라 ○○구청장은 20○○. ○○. ○○. 2개의 감정평가업자와 ○○○ 주택재개발정비 사업 구역 내 분양대상자별 종전 자산의 감정평가를 위한 용역계약을 체결하였으나, 가격 시점을 20○○. ○○. ○○.로 하여 평가하면서 감정평가서를 20○○. ○○. ○○.자로 제출함으로써 용역계약 체결 전에 감정평가서를 제출하였다. 이를 통해서 관계자들이 통정하여 ○년 전에 평가한 금액으로 관리처분계획을 수립한 것에 대한 위법성을 은폐하려 한 사실을 알 수 있다.

3. 피청구인 주장

피청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 청구인은 이 사건에서 피청구인의 사업시행 인가 고시가 20〇〇. 〇〇. 〇〇. 에 이루어졌음을 이유로 자신에 대한 현금청산의 목적물인 이 사건 각 부동산의 가액산정평가 기준시점이 20〇〇. 〇〇. 〇〇.이 되어야 한다고 주장하나, 관련 판례와 법리에 기초하여 살펴볼 때 최초 사업시행 인가일을 기준으로 하는 것이 적법하며, 그 기준 시점은 20〇〇. 〇〇. 〇〇.을 기준으로 하는 것이 타당하다.

나. 청구인은 인천광역시 〇〇구청장이 아닌 인천광역시 〇〇구청장이 선정한 감정평가업자가 각 감정평가금액을 산정하여 위법하다는 주장을 하고 있으나, 인천광역시 〇〇구의 옛 이름이 인천광역시 〇〇구로서 20〇〇. 〇〇. 〇〇. 행정구역의 명칭이 변경되었으므로, 20〇〇. 〇〇. 〇〇. 인천광역시 〇〇구청장이 감정평가를 의뢰한 감정평가업자의 감정평가서를 적용한 것에는 아무런 위법이 없다.

4. 관계법령

도시 및 주거환경정비법 제72조 제1항, 제73조
행정심판법 제3조

5. 인정사실

청구인 및 피청구인이 제출한 처분사전통지서, 처분서 등 각 사본의 기재내용을 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

가. 청구인은 이 사건 재개발 사업의 사업 부지 내에서 이 사건 각 부동산을 소유하였던 사람으로서, 이 사건 재개발 사업에 대한 분양 신청을 하지 않아서 청산 대상자로 분류가 되었다.

나. 청구인은 이 사건 재개발 사업에 대하여 분양신청을 하지 않은 뒤에 협의취득 절차, 수용재결 절차, 이의재결 절차를 거쳐서 청산금을 모두 지급 받았고, 이와 동시에 피청구인의 조합원 지위를 상실하였다.

다. 청구인이 제기한 이 사건 심판청구는 이 사건 관리처분계획의 고시 시점인 20〇〇. 〇〇. 〇〇.이 도과한 이후이자 청구인이 조합원의 지위를 상실한 이후 시점인 20〇〇. 〇〇. 〇〇.에 이르러서야 제기되었다.

6. 이 사건 심판청구의 적법여부

가. 관계법령의 내용

1) 「도시정비법」 제72조(사업시행계획인가) 제1항 본문에서는 “사업시행자는 제50조 제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.” 고 규정하면서, 각 호에서 “1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격), 2. 분양대상자별 분담금의 추산액, 3. 분양신청기간, 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항” 등을 규정하고 있다.

2) 「도시정비법」 제73조 제1항에서는 “사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다.” 고 규정하면서, 같은 조 제2항에서는 “② 사업시행자는 제1항에 따른 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소

송을 제기하여야 한다.”고 규정하고 있다.

나. 직권으로 이 사건 심판청구의 적법 여부에 관하여 살펴보면,

1) 관리처분계획은 정비사업의 시행 결과 조성되는 대지 또는 건축물의 권리 귀속에 관한 사항과 조합원의 비용 분담에 관한 사항 등을 정함으로써 조합원의 재산상 권리·의무 등에 구체적이고 직접적 영향을 미치는 구속적 행정계획으로서(대법원 2009. 9. 17. 선고 2007다2428 전원합의체 판결 참조), 관리처분계획의 내용에 대하여 다툴 수 있는 자는 그에 따라 권리·의무에 직접적·구체적인 영향을 받는 해당 재개발 조합의 조합원이어야 한다. 따라서 재개발 조합이 재결신청을 하고, 토지수용위원회가 이에 기하여 금전보상의 재결을 하여 그 재결이 확정되면, 토지 및 건물을 수용당한 조합원은 토지 및 건물에 대한 소유권을 상실하고 재개발 조합의 조합원 지위도 상실하게 되므로, 더 이상 관리처분계획의 위법성을 다툴 법률상 이익이 없다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2008두14340 판결 등 참조).

2) 청구인은 분양 신청을 하지 아니하여 금전 보상의 재결이 확정됨으로써 재개발 조합의 조합원의 지위를 상실한 사람이므로, 조합원의 재산상 권리·의무 등에 구체적이고 직접적 영향을 미치는 구속적 행정계획인 관리처분계획의 위법성을 다툴 수 있는 법률상 이익이 없다.

3) 결국 이 사건 관리처분계획의 무효 확인을 구하는 청구인의 이 사건 심판 청구는 법률상 이익이 부존재하여 심판제기의 요건을 결한 부적법한 청구이다.

7. 결론

그렇다면, 청구인의 심판청구는 부적법한 심판청구라 할 것이므로 이를 각하하기로 하여 주문과 같이 재결한다.