

# 서울특별시지방토지수용위원회

수신자 수신처 참조 김 만 권

(경유)

제 목 재결서 정본 송부

1. 평소 시정발전에 적극 협조하여 주신데 대하여 감사드립니다.
  2. 우리 위원회에 재결신청 된 토지 등의 수용(사용)에 대하여 2016.2.26.자 재결하였기에 붙임과 같이 재결서 정본을 보내 드립니다.
  3. 이 재결에 대하여 이의가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조에 따라 재결서의 정본을 받은 날로부터 30일 이내에 서울특별시지방토지수용위원회에 도착하도록 이의신청서를 제출하시거나, 이의신청과 관계없이 같은 법률 제85조에 따라 재결서 정본을 받은 날로부터 60일 이내에 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.
  4. 수용재결 된 보상금을 청구할 때 「의의를 유보(留保)하고 보상금을 수령함」 이라고 기재하면 이의신청 등 절차를 진행할 수 있으며(이의유보 의사표시 없이 보상금을 수령할 경우 사업시행자와 협의에 의한 보상으로 간주되어 이의신청 등이 각하될 수 있음), 아울러 보상금 수령절차 등은 사업시행자에게 문의하시기 바랍니다.
- 가. 사 업 명 : 신당제11구역 주택재개발정비사업
- 나. 사업시행자 : 조합(02-2237-4881)
- 다. 재 결 내 용 : 따로 붙임 재결서 정본과 같음

따로 붙임 : 재결서정본 1부. 끝.

## 서울특별시지방토지수용위원회위원장



수신자 사업시행자, 토지 등 소유자 및 관계인

★주무관 정영신 서기(수용재결팀장) 백인호 간사(토지관리과장) 남대현 위원(도시계획국장) 전결 김학진  
협조자

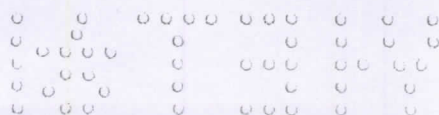
시행 토지관리과-4487 ( 2016.3.3. ) 접수 ( )  
우 04515 서울시 중구 덕수궁길 15 (서울시청 서소문별관 2동 2층 토지관리과) / 홈페이지 www.seoul.go.kr  
전화 02)2133-4689 /전송 02)2133-4910 / 이메일 / 바공개



# 재 결 서

수용 재결 : 신당제11구역 주택재개발정비사업

서울특별시지방토지수용위원회



# 재 결 서

사 업 명 : 신당제11구역 주택재개발정비사업

사업시행자 : 신당제11구역 주택재개발정비사업조합(조합장 김거부)

소 유 자 : 정희남 외 12명

관 계 인 : 김용기 외 7명

재 결 일 : 2016. 2. 26.

이 건 수용재결 신청에 대하여 다음과 같이 재결한다.

## 주 문

1. 사업시행자는 위 사업을 위하여 별지 기재 토지를 수용하고 물건을 이전하게 하며, 손실 보상금은 금3,117,341,560원(개별 보상내역은 별지 기재와 같음)으로 한다.
2. 수용의 개시일은 2016. 4. 15.로 한다.

## 이 유

## 1. 재결신청의 경위 및 적법성 판단

### 가. 경위

사업시행자는 위 사업을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제28조 규정에 따라 사업시행인가를 받고, 이를 서울특별시 중구 고시 제2012-78호(2012.8.8.) 등으로 인가고시 및 정정고시 한 후, 위 사업에 편입되는 별지 기재 토지의 취득 및 물건의 이전을 위하여 소유자 등과 협의하였으나 보상금 저렴 등의 사유로 협의가 성립되지 아니하여 재결신청에 이르렀다.



## 나. 적법성 판단

살펴보건대, 이 건 사업은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 제38조 규정에 따라 사업시행자는 사업에 필요한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용할 수 있고, 같은 법 제40조의 규정에 따르면 이 법에 의한 사업시행인가의 고시가 있을 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 함) 제20조제1항 및 제22조제1항의 규정에 따른 사업인정 및 그 고시가 있을 것으로 보고 있으므로 사업시행자는 정당한 수용권을 득하여 위 사업에 편입되는 토지 등을 수용할 수 있음이 인정된다. 따라서 별지 기재 토지를 수용하고 물건을 이전하게 하며, 당사자 간의 다툼에 대하여 살펴보기로 한다.

## 2. 당사자 주장

### 가. 소유자의 주장

토지보상법 제31조 규정에 따른 재결신청서류 열람공고 기간 중 제출된 토지소유자 등의 의견은 다음과 같다.

1) 백행자는

가) 손실보상협의문에 제시된 감정평가금액은 2012년 재산세 과세표준 금액에 비해  
저렴하니 보상금을 조정해 달라는 의견과

나) 현금청산자에 대해 토지보상법 제78조제1항(이주대책의 수립 등), 같은 법 시행규칙 제54조(주거이전비 보상) 및 제55조(동산의 이전비 보상 등) 규정에 따라 절차를 진행해 달라는 의견을

2) 김미숙, 최선희, 유근황, 김용식, 안필순, 서승현, 서춘식, 이명우, 서정욱, 정희남은

가) 수용재결신청청구에 대한 재결신청 지연에 따른 지연이자(585일치)를 가산해달라는 의견과

나) 수용대상 토지와 비교표준지 개별요인 품등비교에 있어 그 비준치의 적정함을 인정할 만한 구체적인 이유를 설시하지 않았으므로 위법하다는 의견을

3) 정희남은

가) 토지의 개별요인 비교치 가로조건을 대등하게 평가해 달라는 의견과

나) 건물의 재보수한 공사내역을 반영하여 내용년수, 잔존년수를 상향 평가해 달라는 의견을 제출하였다.

나. 사업시행자 의견

1) 가) 관계 법령에 따라 적법하게 평가하였다는 의견을

1) 나) 관계 법령에 따라 대상자 확인 후 이주정착금, 주거이전비 및 이사비 등은 조합에서 지급할 계획이 수립되어 소유자와 협의 및 계약체결 후 이주시점에 맞춰 지급할 예정이라는 의견을

2) 가) 재분양신청기간 종료일인 2015. 3. 4. 이후에 한 재결신청청구만이 적법한 재결신청청구가 되며 위 청구 후 60일이 경과한 때로부터 조합은 보상금에 대한 지연가산금 부과 의무를 부담하게 되고, 2015. 10. 1.부터는 연15%의 이율이 적용되므로 각 기간별로 연20%, 연15%의 이율로 지연가산금을 산정해야 한다는 의견을

2) 나), 3) 가) 관계 법령에 따라 적법하게 평가하였다는 의견을

3) 나) 건물 보수공사 내역 등을 반영하여 평가하였다는 의견을 제출하였다.

3. 위원회 판단

가. 백행자의 현금청산자에 대해 토지보상법 제78조제1항(이주대책의 수립 등), 같은 법 시행규칙 제54조(주거이전비 보상) 및 제55조(동산의 이전비 보상 등) 규정에 따라 절차를 진행해 달라는 의견에 대하여는

사업시행자가 관계 법령에 따라 대상자 확인 후 이주정착금, 주거이전비 및 이사비 등은 소유자와 협의 및 계약체결 후 이주시점에 맞춰 지급할 예정이라고 하였으므로 우리 위원회에서는 다루지 아니하기로 하고,



나. 김미숙, 최선희, 유근황, 김용식, 안필순, 서승현, 서춘식, 이명우, 서정욱, 정희남의

1) 수용재결신청청구에 대한 재결신청 지연에 따른 지연이자(585일치)를 가산해달라는 의견에 대하여는

도시정비법 제47조<2013.12.24. 개정전 법률>에 따르면 분양신청을 하지 아니한 자 또는 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자는 분양신청기간 종료일 다음날부터, 같은 법 제48조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자는 그 관리처분계획의 인가를 받은 날의 다음날부터 150일 이내에 현금으로 청산하여야 하고, 위 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우에는 정관 등으로 정하는 바에 따라 해당 토지 등 소유자에게 이자를 지급하도록 되어 있다. 또한 같은 법 제40조제1항에서는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 대하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용하도록 되어 있으며,

토지보상법 제30조제1항에서는 사업인정고시가 된 후 협의가 성립되지 아니하였을 때에는 토지소유자와 관계인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 사업시행자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있고, 같은 법 제2항에서는 사업시행자는 제1항에 따른 청구를 받았을 때에는 그 청구를 받은 날부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여야 하며, 같은 법 제3항에서는 사업시행자가 제2항에 따른 기간을 넘겨서 재결을 신청하였을 때에는 그 지연된 기간에 대하여 「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조에 따른 법정이율을 적용하여 산정한 금액을 관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금에 가산(加算)하여 지급하도록 규정하고 있다.

또한, 판례에 따르면 토지보상법 제30조제1항 조항이 토지소유자 등에게 재결신청청구권을 부여한 취지는 공익사업에 필요한 토지 등을 수용에 의하여 취득하거나 사용할 때 손실보상에 관한 법률관계를 조속히 확정함으로써 공익사업을 효율적으로 수행하고 토지소유자 등의 재산권을 적정하게 보호하기 위한 것인데, 손실보상대상에 관한 이견으로 손실보상협의를 성립하지 아니한 경우에도 재결을 통해 손실보상에 관한 법률관계를 조속히 확정할 필요가 있다(대법원 2011. 7. 14. 선고 2011두2309 판결 참조)고 판시하

고 있고,

사업시행자가 사업실시계획인가의 고시 후 상당기간이 경과하도록 협의대상 토지소유자에게 협의기간을 통지하지 아니하였다면 토지소유자로서는 (구)토지수용법 제25조의3 제1항에 따라 재결신청의 청구를 할 수 있다(대법원 1993. 8. 27. 선고 93누9064 판결 참조)고 판시하고 있다.

우리 위원회에서는 관계자료(소유자의견서, 사업시행자의견서, 재결신청청구서, 분양신청공고문 등)를 검토한 결과, 사업시행자는 2012. 11. 30.에 분양신청 공고(신청기간 2012. 11. 30. ~ 2012. 12. 31.) 후 2012. 12. 28.에 분양신청 정정공고(신청기간 2012. 11. 30. ~ 2013. 1. 28.), 2015. 2. 3.에 재분양신청 공고(신청기간 2015. 2. 3. ~ 2015. 3. 4) 하였다. 재분양신청기간에 김미숙외 9명은 분양신청을 하지 않은 점 등을 고려하여 분양신청 정정공고 신청기간 종료일 다음날(2013. 1. 29.)에 현금청산자가 되었다고 볼 수 있고,

김미숙외 9명이 청구한 재결신청청구서는 2014. 2. 13.에 사업시행자에게 접수되었고, 이 건의 재결신청서는 2015. 11. 17.에 우리시 지방토지수용위원회에 접수된 것으로 확인된다.

따라서, 사업시행자는 수용재결신청 청구일(2014. 2. 13.)부터 60일에 해당하는 2014. 4. 14.까지 수용재결신청을 했어야 함에도 이를 경과하여 582일을 지연하여 재결신청하였으므로 토지보상법 제30조제3항에 따라 우리 위원회에서 재결한 보상금에 지연가산금을 가산하여 지급하기로 하되,

「소송촉진 등에 관한 특례법 제3조제1항 본문의 법정이율에 관한 규정」 개정으로 인해 토지보상법 제30조제3항의 「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조에 따른 법정이율이 2015. 10. 1.부터 연15%가 적용되므로, 지연일수 중 2015. 9. 30.까지는 법정이율을 종전의 연20%를 적용하고, 2015. 10. 1.부터 사업시행자 재결신청일까지의 지연일수에는 개정된 법정이율(연15%)을 적용하기로 한다.



2) 수용대상 토지와 비교표준지 개별요인 품등비교에 있어 그 비준치의 적정함을 인정할 만한 구체적인 이유를 설시하지 않았으므로 위법하다는 의견에 대하여는

다. 그 밖에 개별요인 가로조건을 대등하게 평가, 건물 재보수한 공사내역 반영 등 당사자 간에 다투고 있는 보상금 산정에 대하여는

물건에 대한 보상은 토지보상법 제75조제1항의 규정에 따라 이전비로 보상하되, 이  
전 이 어렵거나 이전으로 인하여 종래의 목적에 사용할 수 없게 되는 경우 등에는 당해  
물건의 가액으로 보상하도록 되어 있으며,

우리 위원회는 위의 규정에 의한 보상액을 정하기 위하여 토지보상법 제58조제1항제 2호 및 같은 법 시행규칙 제16조제6항의 규정에 의하여 우리위원회 직권으로 2개 평가법인에 감정평가를 의뢰하고 이 평가액을 산술평균하여 보상금을 산정한 결과, 지연가산금을 가산하여 손실보상금으로 금3,117,341,560원(개별 보상내역은 별지 기재와 같이함)을 보상함이 적절한 것으로 판단되므로 위와 같이 보상하기로 한다.



#### 4. 수용의 시기

수용의 개시일은 2016. 4. 15.로 하고, 위와 같은 이유로 주문과 같이 재결한다.

# 보 상 금 내 역 서

2

사 업 명 : 신당제11구역 주택재개발정비사업

수용할 토지 및 이전할 물건의 표시					보 상 액 (원)		소 유 자		관 계 인			
소 제 지	구분	지목 (종류)	이용상황 (구조)	편입면적 (㎡)	소유지분	단가	금 액	주 소	성 명	주 소	성 명	권리 종류 (비고)
계						15,558,490		- 토지보상금 : 11,855,640		- 물건보상금 : - 지연가산금 : 3,702,850		
종구 신당동 85-308	토지	대	대	63.00	3.3025/63	3,589,900	11,855,640	서울시 종구 난계로10길 16-2(신당동) 성당4동 95-308	안필순	서울시 종로구 종로1(종로1가)	교보생명보험주 식회사	가입류
				관계인·일 괄						서울시 관악구 난곡로 136-1(신림동)	김만길	저당권
가산금 지급제결	토지보상법 제30조 제3항	가산금 지급기간					가산금					
종구 신당동 85-308(토지)	지연가산금	2014.4.15 ~ 2015.11.17(582일)					3,702,850					

〃 〃 〃  
 〃 〃 〃 〃  
 〃 〃 〃 〃  
 〃 〃 〃 〃



