

April 30, 2019

**Legal Update**

## 재개발조합이 대토합의 상대방인 교회에게 청산금을 부과할 수 없다고 판단한 선구적 사례

재건축사업 또는 재개발사업구역 내에 종교시설이 위치해 있는 경우, 아파트 또는 상가 등 사업을 통해 건축하게 될 건축물들의 설계 및 시공에 방해가 되는 경우가 많다. 그와 같은 이유로 정비사업조합은 수용절차를 통해 해당 종교시설과 부지의 소유권을 확보하기를 희망하나, 수용의 방법으로 토지 등을 취득하게 될 경우 사회적 부작용이 크기 때문에, 서울특별시는 『뉴타운지구 등 종교시설 처리방안』을 마련하여 ‘존치’를 원칙으로 하되 이전이 불가피한 경우에는 대토 및 건축비용 지원의 방법으로 ‘대토’를 하도록 하고 있고, 그에 따라 실무상 대토합의를 통해 동일한 면적의 사업구역 내 다른 토지를 제공하고 종교시설 신축에 소요되는 비용을 지급하는 방법으로 문제를 해결하는 것이 일반적이다.

그런데 재건축 또는 재개발사업 완료시 일반 조합원들의 경우 적지 않은 액수의 청산금을 부담해야 하는 상황이 종종 발생하는데, 그와 관련하여 종교시설의 경우에도 토지 가치 상승분에 대한 부담을 지워야 한다는 불만이 속출하고 있다.

이와 관련하여, 『도시 및 주거환경정비법』(이하 ‘도시정비법’)은 대토에 관한 규정을 두고 있지 않고, 그러한 이유로 대토합의를 한 종교시설에 대해서도 청산금을 부과할 수 있는지 여부가 논란이 되어 왔다. 대토합의를 하게 되면 종전 토지 대신 다른 토지를 제공받게 되는데, 이처럼 토지를 제공받는 것을 일반 조합원들이 아파트 또는 상가 등을 분양받는 것과 동일하게 볼 수 있는 것이 아닌가 하는 의문이 있었던 것이다.

왕십리뉴타운제3구역주택재개발정비사업조합(이하 ‘조합’)은 위와 같은 이유로 구역 내에 위치해 있던 3곳의 교회에 합계 약 350억 원에 달하는 막대한 액수의 청산금을 부과하였고, 그로 인하여 존폐 위기에 처한 교회들은 조합을 상대로 위 처분의 무효확인 또는 취소를 구하는 내용의 행정심판을 청구하였고, 서울특별시 행정심판위원회는 대토합의를 한 종교시설에 대해 청산금을 부과할 수 없고 따라서 위 처분은 무효라는 내용의 재결을 하였다.

이 사건은 그 동안 논란이 되어왔던 ‘대토합의를 한 종교시설에 청산금을 부과할 수 있는지 여부’에 대한 선구적인 사례로 보인다는 점에서 그 의미가 크다고 할 수 있다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으실 경우 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

## Contacts



**윤재운**  
파트너변호사

☎ 02-316-4205

✉ jyyun@shinkim.com



**이승수**  
파트너변호사

☎ 02-316-4341

✉ sslee@shinkim.com



**김재황**  
변호사

☎ 02-316-4030

✉ jhwkim@shinkim.com



**이준석**  
변호사

☎ 02-316-1676

✉ jselee@shinkim.com

## SHIN&KIM | 법무법인 세종

법무법인 세종 뉴스레터의 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보 제공 목적으로 발행된 것이며, 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 밝힙니다.

The content and opinions expressed within Shin & Kim's newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.

서울 · 판교 · 베이징 · 상해 · 호치민 · 하노이