

[정비사업] 도시정비법상 무상양도 대상인 ‘용도가 폐지되는 정비기반시설’의 범위(대법원 2026다202915 판결)

주택재개발정비사업조합인 원고가 국가로부터 국유재산법상 일반재산인 공용주차장 부지를 유상으로 매수한 후, 해당 토지가 도시정비법 제97조 제2항에 따라 무상양도되어야 하는 ‘정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설’에 해당하므로 위 매매계약이 무효라고 주장하며 이미 지급한 매매대금의 반환을 구한 사안에서, 대법원은 위 조항의 ‘국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설’은 국가 또는 지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 공공용재산, 즉 ‘행정재산’을 의미하고, 위 조항의 ‘용도폐지’란 행정재산이 일반재산으로 되는 것을 의미하므로, 일반재산은 특별한 사정이 없는 한 위 규정에 따라 사업시행자에게 무상으로 양도되는 정비기반시설에 포함되지 않는다고 판시하였습니다. 이에 따라 대법원은, 공용주차장 부지는 국유재산법상 일반재산으로서 ‘용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설’에 해당하지 않아 원고에게 무상양도된다고 볼 수 없고, 따라서 원고와 피고 간의 매매계약도 무효라고 볼 수 없다고 판단하였습니다.

이 판결은 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되고 사업시행자에게 무상양도되는 국·공유 정비기반시설의 범위를 명확히 하였다는 데 의의가 있습니다. 도시정비법 제97조 제2항은 민간 사업시행자가 새로 설치하여 국가 또는 지방자치단체에 무상귀속시키는 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설을 사업시행자에게 무상으로 양도하도록 정한 강행규정입니다. 이러한 강행규정을 위반하여 체결된 매매계약 등은 무효이지만, 위 규정에 따라 무상으로 양도되는 정비기반시설은 행정재산으로 한정되고, 일반재산의 경우에는 용도폐지가 선행되어야 하는 행정재산과 달리 사업시행자가 매수나 수용 등의 방법으로 이를 유상취득할 수 있으므로, 이러한 일반재산을 무상으로 사업시행자에게 이전할 이유를 찾기 어렵다는 것이 대법원의 판단입니다. 따라서 정비사업의 시행자는 정비구역 내 국·공유지의 공부상 지목이나 실제 이용현황만을 기준으로 무상양도 여부를 판단할 것이 아니라, 해당 재산이 행정재산인지 일반재산인지와 용도폐지의 경위 및 시점을 구체적으로 확인하여 정비사업비를 산정할 필요가 있습니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

박준성

변호사

02-316-4446

jsupark@shinkim.com

