

건설법연구 제6호 2021년 9월

Center for Construction & Urban Development Law, SNU

Construction & Urban Development Law Association

Construction and Urban Development Law Journal

Vol. 6, September 2021

재건축사업구역내 채무초과상태의 현금청산자 법률관계

-구체적인 현금청산 방법을 중심으로-

채 필 호*

국문초록

현행 법체계 아래에서는 정비사업의 양대 산맥인 재개발정비사업과 재건축정비사업은 도시및주거환경정비법이라는 하나의 법률을 통해서 규제 및 실행되고 있음에도 불구하고, 여전히 재개발사업은 공공성이 강한 공익사업인 반면에, 재건축사업은 민간 주도적 성격이 강하다는 미명아래 가능한 한 민사소송을 통하여 각자의 권리를 실현하고자 하는 태도를 보이고 있다. 그러나 재건축사업이 재개발사업에 비하여 그 공공성이 미약하나 여전히 공익사업임은 부인할 수 없다.

그런데, 우리 실무의 태도는 그 원인이 공법상 법률관계에서 비롯된 것임에도 불구하고, 그 법률효과에 초점을 맞추어 일반 민사소송의 형태로 손쉬운 방법을 채택해 왔다. 전면적인 법률개정에 따른 도시및주거환경정비법의 시대가 도래했음에도 불구하고 과거에 집착한 나머지 유독 재건축사업의 법률분쟁과 해결방안은 공법상 접근을 저해하는 결과를 초래하였다.

대표적으로 토지등소유자에 대한 소유권박탈과 연동된 현금청산의 문제에서도 단순한 민사소송의 일종인 소유권이전등기청구소송의 문제로 이어지게 되었고, 그 결과 토지등소유자가 채무초과상태에 빠져 있는 경우 사실상 권리실행 장애상태가 발생하였다. 그러자 실무에서는 기이한 해결방안을 모색하였으나 근본적인 해결책은 제시하지 못한 채 극소수 채무초과상태의 토지등소유자로 인하여 대다수의 선량한 조합원들이 피해를 입게 되는 경우도 종종 목격되고 있다.

이러한 여러 대안적 시도들은 근본적 해결에 접근하기보다는 오히려 이를 요원하게 만들었다. 그렇다면 현행 법률체계 하에서 여러 법률 간 해석만으로도 충분히 그 해결이 가능한지, 보다 근원적인 차원에서 입법론이 필요한 것은 아닌지 최근 대법원판례를 통하여 검토

* 변호사

및 상고의 필요성이 있어 보인다.

주제어 : 도시정비법, 정비사업, 현금청산, 채무초과, 민사소송

목 차

- I. 서론
- II. 대상판결(2018. 9. 28. 선고 2016다246800판결)
- III. 재개발·재건축사업에서 현금청산 방법
- IV. 채무초과상태의 재건축 토지등소유자에 대한 현금청산
- V. 결어

I. 서론

지금 현행 체제에서는 정비사업의 큰 축인 재개발정비사업과 재건축정비사업은 엄연히 다른 제도임에도 불구하고 2003년 도시및주거환경정비법 제정으로 인하여 위 2개의 정비사업은 동일한 법 아래로 규율되는 상황을 초래하였다. 그 이전에는 재개발사업은 도시재개발법, 재건축사업은 주택건설촉진법에 따른 집합건물법을 준용하여 진행되었고, 실무적으로는 확연히 다른 제도로 진행되어 왔음을 부인하기 힘들다. 재건축사업은 재개발사업에 비하여 사실상 민간사업과 유사하다는 묵시적 합의아래 진행되어 온 이유로 가능한 한 정식적인 법률로 작동하기 보다는 임시방편적 방법으로 문제해결을 시도한 것이 아닌지 의구심을 들 정도이다.

과거 주택건설촉진법이 도시정비법으로 편입되면서 사실상 재건축사업의 통제와 규제 중심의 관점에 초점을 둔 나머지 원활한 재건축사업의 진행에는 비교 불가할 정도로 미숙한 태도를 보인 것으로 추측된다. 아래에서는 재건축사업의 진행과 관련하여 채무초과상태에 있는 토지등소유자의 현금청산방법과 관련하여 어떻게 처리할 것인지를 중심으로 주목할 만한 판결이 있어 소개하고자 한다.

II. 대상판결(2018. 9. 28. 선고 2016다246800판결)

1. 들어가기 앞서

이 사건의 소위 말하는 재건축정비사업에서 채무초과상태에 있는 토지등소유자의 현금청산 처리방법에 관한 판례 사안이며, 이 해당 사건에 관한 제1심, 원심(항소심), 대법원입장을 모두 달리하는 판결이다. 이 해당사건의 쟁점은 실무적으로는 민사적 쟁점에서 출발하였고 실제로 각 심급 법원마다 견해를 달리하였던 사안으로 실제로 들어가면 쟁점이 매우 복잡한 사안이었다¹⁾.

위와 같이 매우 보기 드물게 제1심에서 판시한 법리를 항소심에서 변경하였고, 대법원은 항소심법원의 입장과도 다른 법리를 전개하여 파기환송 판결을 하였다. 심지어 위 대법원 판기환송심 재판부조차 실제로 대법원의 명확한 취지를 파악하는 데 논란이 있었고, 결국 대법원 판시사항에 대한 문언의 한계를 벗어나지 못한 가운데, 최종적인 문제 해결을 하기 위한 또 다른 숙제를 남겨두었다,

2. 기초적 사실관계

가. 피고는 서울 서초구 서초동 1310, 1311 소재 삼호아파트(이하 삼호아파트라고 한다.)에 관하여 도시정비법에서 정한 바에 따라 재건축사업을 시행하는 재건축조합이고, 소외 ○○ 위 삼호아파트 제1동 제102호(이하 이 사건 아파트라고 한다.)의 소유자이다.

나. 이 사건 아파트 및 그 대지인 서울 서초구 서초동 1310대 13,531.8㎡, 같은 동 1311대 23,527.9㎡ 중 소외 ○○ 소유인 각 63,141분의 106.87지분, 같은 동 1311-1 3,096.6 ㎡ 중 ○○ 소유인 3,421.6분의 5.620지분(이하 이 사건 아파트 대지라고 한다.)에 관하여 다음과 같이 다수의 권리제한등기가 설정되어 있었다.

- ① 근저당권자 국민은행 채권최고액 1,105,000,000원(2006. 5. 26.)
- ② 근저당권자 국민은행 채권최고액 97,500,000원(2007. 6. 11.)
- ③ 기타 여러 가압류

다. 근저당권자인 국민은행은 임의경매를 신청하였고, 원고는 2014. 11. 11. 국민은행과 자산양수도계약을 체결하여 국민은행으로부터 이 사건 각 근저당권의 피담보채권의 채무자인

1) 사실 민사적 쟁점 역시 공법상 법률관계에 기초하여 발생한 것이므로 도시정비법에 따른 법리와 무관치 않으나, 기본적으로 당해 사안에서 문제가 되었던 민사쟁점에 관해서는 대법원 판례해설 제 117호 2018년 下 임성훈, 『주택재건축사업에서 이전고시에 의한 기존 권리제한 소멸, 기존 권리제한등기 말소와 지급의 동시이행관계 및 청산금에 대한 이자 발생시기』을 참조하길 바란다.

○○에게 내용증명우편으로 채권양도통지를 하고, 2개의 일간신문에 자산양수도계약 체결 사실을 공고하였다.

라. 위 ○○은 분양신청 기간 내에는 분양신청을 하였고, 피고는 2014. 4. 18. 이 사건 아파트 및 그 대지에 관하여 2013. 10. 1.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 그러나 이 사건 아파트 및 대지에 관한 종전 재산에 대한 감정가액이 901,350,000원인 이유로 위 ○○은 실제로 분양계약은 체결하지 않았다.

원고는 2015. 10. 30²⁾ 이 사건 각 근거당권의 피담보채권(청구금액 1,202,535,950원)을 청구채권으로 하여 광주지방법원 순천지원 2015타채7883호로 이 소외 ○○이 피고로부터 지급받을 청산금 및 이에 대한 지연이자 채권에 대하여 물상대위에 의한 채권압류 및 추심명령을 받은 후, 피고조합을 상대로 추심금청구의 소를 제기하였다.

3. 각 심급 재판부의 판단

(1) 하급심법원의 판단

제1심 법원과 원심법원은 구체적인 동시이행관계의 존재에 따른 이자의 범위 등에 대해서는 판단을 달리하였으나 기본적으로 순수한 민사적 접근방법에 따라 민법 제587조에 따른 피고조합의 이자 또는 지연손해금 의무가 있는지 여부와 지급범위를 결정하였고, 다음과 같이 판단하였다.

우선 제1심 법원 및 원심법원은 소외 ○○이 분양계약체결을 하지 않아 현금청산자의 지위에 있으므로, 피고는 원고에게 위 현금청산금을 지급할 의무가 있고, 토지등소유자는 권리제한등기가 없는 상태로 토지 등의 소유권을 사업시행자에게 이전할 의무를 부담하고, 이러한 권리제한 등기 없는 소유권이전의무와 사업시행자의 청산금지급의무는 동시이행관계에 있다.

다만, 민법 제587조는 매매계약 있는 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 매도인에게 속한다. 매수인은 목적물의 인도를 받은 날로부터 대금의 이자를 지급하여야 한다. 그러나 대금의 지급에 대하여 기한이 있는 때에는 그러하지 아니하다.라고 규정하고 있으므로, 단순히 감정평가 금액(901,350,000원)만 지급하는 것이 아니라 동시이행항변권을 인정하면서도 이에 더하여 현금청산금 지급의무 발생 다음날로부터 다 갚는 날까지 연5%의 이자를 지급할 의무를 부과하였다. 그런데 항소심인 원심법원은 위 이자부분에 대해서는 파

2) 이 역시 소송 진행 도중 추심채권에 대한 부존재, 즉 현금청산에 따른 법률관계를 오해한 나머지 수용보상금청구권과 유사한 채권에 관하여 추심명령을 받은 결과 청구채권에 대한 의문(상대방 측 항변)이 제기되어, 재판부의 석명에 따라 소송 진행 도중에 다시 청산금채권을 압류 및 추심명령 받았다.

기한 후 이자지급의 범위를 달리하는 상환이행판결을 선고하였다.

(2) 대법원의 판단

대법원은 조합원이 분양신청을 하지 않거나 분양계약을 체결하지 않아 보류지 또는 일반 분양분이 되는 대지·건축물에 관하여는 도시개발법상 보류지 또는 체비지에 관한 법리가 적용될 수 있다³⁾고 하면서 다음과 같이 판시하였다.

도시개발법은 제34조에서 보류지 또는 체비지에 관한 규정을 두면서, 제42조 제5항에서 ‘제34조에 따른 체비지는 시행자가, 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득한다고 규정하고 있다. 나아가 동법 제42조 제1항은 환지 계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 보며, 환지 계획에서 환지를 정하지 아니한 종전의 토지에 있던 권리는 그 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.고 규정하고 있다. 이러한 규정들에 의하면, 종전의 토지 중 환지 계획에서 환지를 정하는 것은 종전 토지와 환지 사이에 동일성이 유지되므로 종전 토지의 권리제한은 환지에 설정된 것으로 보게 되고, 환지를 정하지 않은 종전 토지의 권리제한은 환지처분으로 소멸하게 된다. 이에 따라 보류지 또는 체비지는 그에 상응하는 종전의 토지에 아무런 권리제한이 없는 상태로 도시개발법 제42조 제5항이 정한 자가 소유권을 취득한다.

이와 같은 환지처분과 이전고시의 방식 및 효과에 비추어 보면, 이전고시의 효력 등에 관하여는 도시정비법 관련 규정에 의하여 준용되는 도시개발법에 따른 환지처분의 효력과 궤를 같이 새겨야 함이 원칙이다. 이러한 보류지 등에 관한 규정과 법리에 따라 살펴보면, 주택재건축사업에서 그 조합원이 분양신청을 하지 않거나 분양계약을 체결하지 않음으로써 청산금 지급대상이 되는 대지·건축물의 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그에 관하여 설정되어 있던 기존의 권리제한은 이전고시로 소멸하게 된다. 이처럼 이전고시로 저당권이나 가압류와 같은 권리제한이 소멸하게 되는 이상, 이전고시 이후 사업시행자로서는 권리제한등기 말소의무를 이유로 한 동시이행항변권을 행사할 수 없게 된다.

3) 구 도시정비법 제55조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정)

- ① 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 제54조제2항의 규정에 의하여 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 주택임대차보호법 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 취득하는 대지 또는 건축물 중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조의 규정에 의하여 행하여진 환지로 보며, 제48조제3항의 규정에 의한 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조의 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 본다.

III. 재개발·재건축사업에서 현금청산 방법

1. 대상판결에 관한 논리 전개(사법상 권리와 공법상 권리의 경합)

(1) 근저당권자로서 통상적인 권리실행방법인 임의경매 중지

법률관계의 주체인 각 당사자는 자신의 권익을 실현하기 위하여 권리구제수단 또는 구체적인 권리의 취사선택은 권리남용에 해당하지 않는 한 넓게 보장하는 것이 타당하다. 이 사건이 문제가 된 발단 역시 당사자의 통상적인 문제해결 방안을 도외시 한 채 매우 독특한 권리행사방법을 강구한 부수적 결과이다.

이 사안은 재건축정비사업 현장에서 후술하는 쟁점이 현출되기 힘든 구조 속에서 약간의 오해에서 비롯된 권리행사 방법을 생각한 나머지 복잡하게 꼬인 가운데 예상치 못한 재건축정비사업에 대한 새로운 현금청산의 범리까지 도출된 것으로 보인다.

(2) 청산금에 대한 추심명령의 결과 새로운 쟁점의 부각

재건축정비사업구역 내의 토지등소유자(조합원)에 대한 근저당권자인 은행은 통상적으로 자신의 권리를 실현하는 방법은 임의경매를 실행하여 근저당권설정자인 토지등소유자의 토지 및 건축물에 관한 교환가치인 시가에 대하여 자신의 순위에 맞추어 배당받아 해결하고 있다. 그런데 어찌된 영문인지 은행 정확히는 은행으로부터 위 채권을 양수받은 양수인은 임의경매를 자의적으로 중지시킨 후 위 채권에 대한 물상대위권을 행사하여 청산금청구권을 행사한 결과 엄청나게 혼란스럽고도 복잡한 법률관계를 구성하게 되었다.

실제로 당해 사안에서는 민사적 범리에 대한 매우 복잡한 쟁점이 대두되었고, 대상판결 사안은 소위 채무초과상태 있는 결과 현재 도시정비법 및 관련법규의 직접적 규정만으로는 원천적 문제해결이 되지 않는 상황에 이르렀다.

실제로 이 사안은 민사적 범리에 대한 쟁점이 화두였을 뿐만 아니라 당해 현금청산 역시 도시정비법 규정에 따른 현금청산이 아닌 정관규정에 따른 것이어서 현금청산자에 해당하는지 여부 및 그 동안 지출된 재건축사업비용을 공제할 것인지 여부 등 공법상 이론도 실제로 문제되었다. 하지만 이하에서는 쟁점을 보다 명확히 하기 위하여 재건축사업에서 채무초과 상태에 있는 토지등소유자의 현금청산의 방법을 중심으로 설명하기로 한다.

2. 재개발·재건축사업의 전개 과정

(1) 도시정비사업의 양대 축

우리 과거 도시정비법은 도시정비사업을 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업으로 규율하다가, 2017. 2. 8. 대내적인 도시정비법 개정으로 인하여 도시환경정비사업을 주택재개발사업에 편입시켜 크게 3가지로 정의하고 있다.(도시정비법 제2조)

이에 따라, 현행 도시정비법은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업으로 크게 규정하고 있으나, 과거 도시환경정비사업을 도심재개발이라고 칭하면서 크게 재개발과 다르지 않게 취급하지 않았다는 점에 비추어 보면 실무적으로 재개발사업과 재건축사업을 양대 축으로 전개되어 왔고, 후술하는 바와 같이 재개발사업과 재건축사업 역시 본래의 의미를 벗어나 아파트 건축을 위한 사업으로 변질되어 왔음을 부인할 수 없다⁴⁾.

(2) 재개발·재건축사업의 연혁

재개발사업은 과거 도시재개발법에 따라 진행되어 왔다는 점은 널리 알려진 사실이나 위 도시재개발사업이 1977년 도시재개발법이라는 독립된 법률제정이전 1968년 도시계획법 시행령의 일부로 도입되었다는 점을 간과하기 쉽다. 과거 도시계획법에서 규율하고 있었던 도시재개발에 대하여 간단히 살펴보면 사업시행자는 찬성하는 조합원에 대하여 분양을 조건으로 수용을 할 수 있었으나(1971년 도시계획법 제35조 제1항), 조합이 사업시행자인 경우 초기부터 당해 재개발사업에 반대하는 자들에 대한 수용권은 인정되지 않았다⁵⁾.

재건축사업을 보면, 그 출발이 사실상 민간사업에 가까울 정도로 주택건설촉진법⁶⁾에서 규율하고 있었으나 사실상 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 집합건물법이라고 한다.)을 그대로 준용하는 형식을 취하여 아직까지도 재건축사업에 따른 법리 논쟁시 집합건물법에 대한 무분별한 인용과 당시 대법원의 법리를 주장하는 경우를 종종 볼 수 있을 정도이다.

이에 따라 과거 주택건설촉진법에 따를 경우 현행 도시정비법상 강력한 통제수단인 관리처분계획에 대한 인가와 같은 강력한 행정청의 개입 역시 존재하지 않았다. 그러나 이제는

4) 도시재개발의 출발은 도시의 불량한 상태의 개선을 통한 본래의 기능의 회복을 통한 토지의 효율적 이용이라고 생각하는 발제자의 입장에서 보면, 점점 민간사업화 되어 가고 있는 현재 아파트재개발사업이 과연 공익사업인지 의문을 제기하지 않을 수 없다.

5) 김종보, 재건축·재개발사업의 전개과정과 소의 이익, 행정법연구 제56호, 2019년 2월, 4면

6) 1987년 12월 개정된 주택건설촉진법 제3조 제9호

위 재개발·재건축사업이 도시정비법이라는 하나의 법률체제로 들어오게 된 이상 재건축사업 역시 강력한 공권력에 대한 통제를 받을 수밖에 없는 결과 어느 개발사업 못지않게 엄청난 개발이익발생과 이에 대한 각 구성원들에 대한 이익배분 또는 손실부담이라는 재건축사업의 특수성과는 약간은 모순되는 듯한 느낌을 지울 수 없다.

(3) 재개발·재건축사업의 공통분모-주택공급의 확대차원에서 대두된 아파트 건설사업으로 변질

위와 같이 재개발사업과 재건축사업은 그 출발을 완전히 달리 하였음에도 불구하고 재개발·재건축사업의 본래적 의미와 취지는 전혀 고려되지 않는 가운데, 2003년 참여정부 당시 도시정비법이라는 하나의 법률로 규율하는 순간 각자의 사업은 ‘기반시설의 열악 또는 양호’ 아니면 ‘각자의 정비구역 위에 세워진 부동산이 단독주택인지 공동주택인지 여부’에 대한 약간의 법리적 차이만 제외하면 아파트를 건설하여 각자의 구성원 및 일반인들에게 배분하여 주택공급의 확대와 주거환경의 개선에 이바지한다는 점은 별 차이가 없어 보인다.

특히, 현재까지도 단독주택재건축이라는 일종의 형용모순적 정비사업도 허용하고 있는 점에 비추어 보면 점점 재개발과 재건축사업의 극명한 차이는 찾아보기 힘든 반면, 사업주체와 관계 행정청의 결단에 따른 차이가 있을 뿐 양자 간 간격은 점점 좁아지고 있다고 볼 수 있겠다. 그럼에도 불구하고 여전히 재개발과 재건축사업의 본질적 특수성과 법적성질에 집착한 나머지 결과론적으로 엄청난 차이를 보이고 있고, 도무지 일반의 입장에서 보면 수용하기 힘든 결과에 맞닥뜨리게 된다. 그 대표적인 것 중 하나로 널리 알려진 주택재건축사업 현장에서 세입자 영업보상의 문제와 대상판결에서 문제된 채무초과상태의 현금청산자에 대한 토지소유권박탈시 권리제한등기의 말소여부이다.

3. 구체적인 현금청산의 방법

(1) 헌법상 재산권보장에 대한 제한

우리 헌법은 국민에 대한 재산권보장을 천명하면서도(헌법 제23조 제1항), 그 재산권 행사에 대한 한계를 설정(동조 제2항)함과 동시에 재산권 침해에 대한 직접적 규정까지 마련하고 있는 실정이다(동조 제3항). 공공필요에 의한 재산권의 수용이 대표적인 사례라고 볼 수 있다.

따라서 아무리 재산권에 대한 보장이 인정된다고 하더라도 공공필요성이 인정된다면 수용

을 통한 소유권확보가 가능하다. 다만, 보상에 관한 조항은 법률로 규정되어야 하며 동시에
정당한 보상이 이루어져야 함은 당연하다.

(2) 재개발·재건축의 공공성의 정도

전술한 바와 같이 도시정비법이 2002. 12. 30. 처음 제정되기 전에는 도시정비사업의 양측
인 재개발사업과 재건축사업은 각 별개의 법률에 근거하여 진행되었고, 재개발사업은 그 출
발부터 공공성이 매우 강하게 작용되는 국면에서 적용되는 반면, 재건축사업은 구 주택건설
촉진법상 집합건물법에 따라 구분소유자들의 자율성이 강조되어 왔다.

재건축사업은 도시의 노화된 주택들을 철거하고 새로운 주택단지를 조성하였고, 도시를
재정비한다는 측면에서는 주택재개발사업과 별반 차이가 없어 보이나, 그 동안 아파트 단지
를 중심으로 한 민간사업의 성격이 강하게 대두된 결과 재개발사업에 비하여 공공적인 성격
은 미약할 수밖에 없었다.⁷⁾

(3) 구체적인 토지소유권 박탈의 방법

과거 재건축사업도 과거 주택건설촉진법상 집합건물법에 따라 규율되던 것과 달리 도시정
비법이라는 통일된 법률에 편입되어 관리처분계획에 대한 인가 등 각종 공법적 통제를 받게
되는 등 공공성이 강화된 것만은 사실이다. 그럼에도 불구하고 재건축사업은 재개발사업과
비교할 때 그 공공성이 상대적으로 약하다는 명분아래 사업시행자가 정비구역 내에 있는 필
요한 토지를 강제적으로 취득하는 방법으로 재개발사업에서 인정되는 강제수용절차를 취할
수 없고, 여전히 매도청구권 행사방식만을 인정하고 있다.

(4) 토지소유권 박탈 방법의 차이에 따른 현실적 문제발생

1) 헌법적 원리에 따르면 재건축사업에서 매도청구소송, 도시개발사업에서 환지처분 등도
의사에 반하는 재산권의 박탈로서 헌법상 수용이라고 보는 것이 타당하다. 이에 대하여 매
도청구소송과 수용은 엄연히 구별되므로 엄격하게 해석하자는 견지에서 이에 대한 반론이
있을 수 있으나 재건축사업의 매도청구소송은 재산권자에 대한 수용을 법원에 신청하는 수
용소송의 실질을 가지는데, 토지보상법상의 수용재결과 달리 법원의 수용판결이 헌법상 수
용에 해당된다고 보는 입장⁸⁾이 훨씬 더 설득력이 있어 보인다.

7) 김중보, 건설법의 이해, 박영사 2008년, 473면, 474면, 차흥권, 주택재건축사업의 매도청구권에 관한
연구, 2006, 석사학위 논문

그럼에도 불구하고, 여전히 실무의 입장은 매우 형식적 논리에 따라 재건축사업은 매도청구의 방식으로 토지소유권을 박탈하는 결과 수용에 따른 정당한 보상의 논리로 이어지기 힘든 논리적 한계를 스스로 인정하고 있는 것으로 보인다. 그러나 공익사업에 대한 간접적 수범자에 불과한 세입자의 입장에서 보면 과연 재건축사업과 재개발사업에 따른 차이를 전혀 인정할 수 없다는 점에서 받아들이기 힘든 이론으로 보여진다. 특히 주택재건축사업이라는 재개발과 재건축의 중간지대를 차지하고 있는 정비사업현장에서는 도무지 그 정당성을 찾기 힘든 입장으로 보여진다.

2) 한편, 토지소유권의 박탈의 결과 이에 따라 오는 부수적 효과적인 차원에서 보더라도 재건축과 재개발사업은 각 정비사업의 장애사유로 등장하게 되는 결과를 초래하는데, 만일 재건축사업시행자가 매도청구권을 행사할 경우 위 매도청구를 통한 토지소유권박탈이 수용의 실질을 가지고 있음에도 불구하고 박탈당하는 토지소유권의 교환가치(시가) 전부를 지급하더라도 기존에 위 부동산에 설정된 권리제한등기의 말소되지 않아 정비사업의 현실적인 장애사유가 발생하게 된다.

특히, 이는 재건축사업현장에서 토지등소유자가 자신이 소유하고 있는 종전 부동산에 대한 가치를 넘는 권리제한등기가 설정되어 있는 경우 소위 채무초과상태에 있는 토지등소유자에 대하여 현금청산의 방법으로 매도청구권을 행사할 경우 이를 어떻게 현실적으로 해결할 것인가에 대한 새로운 해결방안 모색의 필요성이 대두된다. 이 부분은 항을 바꾸어 진술하도록 한다.

IV. 채무초과상태의 재건축 토지등소유자에 대한 현금청산

1. 민사법적 중심사고에서 비롯된 문제의 발단

(1) 서론

도시정비사업에서 청산금에 관한 법률관계를 중심으로 보자면 많은 도시정비법에 관한 법리 및 관련 공법상 쟁점이 등장하게 되지만 표면적으로 먼저 나타나는 현상은 민사적 법률관계에서 출발하다보니 이러한 부분을 많이 놓치는 경향이 있다. 실제로 이 사건의 경우에도 전술한 바와 같이 도시정비법상 재건축사업구역에서 토지등소유자에 대한 채권자가 근저당권을 가지고 있을 경우 일반적인 법률관계에 비추어 보면 너무나 쉽게 해결되는 사안이었

8) 김종보, 재개발사업의 철거와 세입자 보상, 행정법연구 제23호, 2009. 4, 112면

다. 실제로 실무에서도 그 근저당권에 대한 피담보채권이 과연 공법상 권리인지 여부를 떠나 관심자체가 없다 할 것이므로 그 근저당권 실행 또는 중지로 문제를 해결하는데 사실상 아무런 문제가 없어 보인다.

그렇다보니 근저당권에 대한 실행을 중지시키고 피담보채권인 청산금에 관한 법률관계에서 나오는 권리를 추심명령을 받아 채권의 권리를 주장할 경우, 토지등소유자가 채무초과상태에서 권리제한등기까지 다수 있다면 심각한 문제가 발생하게 되는 것이다. 이 경우 구체적인 권리관계 실현은 매도청구의 방식을 준용하여 처리할 것인데 후순위 권리제한등기가 당연히 말소되지 않기 때문이다. 이는 결국 조합뿐만 아니라 청산금에 대한 채권자 역시 사실상 권리를 실현할 수 없게 되어 양 당사자 모두에게 엄청난 피해만을 초래하게 된다⁹⁾.

(2) 구 도시정비법 제59조 물상대위권에 기한 우선변제권 주장의 한계

이에 대하여 재건축사업의 구역 내에 위치하고 있는 토지등소유자가 채무초과상태에 있다고 하더라도 구 도시정비법 제59조¹⁰⁾에 따라 그 해결이 가능하다는 입장이 있을 수 있다. 구 도시정비법상 저당권자의 물상대위의 규정에 따라 우선변제권을 주장할 수 있으므로 후순위 권리제한등기는 모두 말소되므로 전혀 걱정할 필요가 없다는 주장이다.

일응 살펴보면, 마치 그럴듯해 보이지만 이에 따른 주장은 기본적으로 근저당권을 통한 권리실현의 경우에만 그 적용이 가능하다고 할 것이므로, 아무리 토지등소유자에 대한 권리자가 근저당권과 피담보채권인 청산금청구채권을 가지고 있다고 하더라도 구체적인 권리를 행사함에 있어 근저당권을 통한 임의경매를 택하지 않은 이상, 청산금에 대한 피보전채권을 통한 권리실현에 따른 법률효과에 종속되는 것이 타당하다는 점에서 전혀 수긍하기 힘든 주장으로 보인다.

2. 대안적 방법의 모색

(1) 서론

9) 공법상 법률관계에 따르는 법률효과를 염두해 두었다면 이러한 권리행사방식을 선택하는 것은 쉽지 않았을 것으로 보이고, 만일 당해 대법원판시사항이 없었다면 원고가 본래 취하고자 했던 금원마저도 그 실현이 쉽지 않았을 것으로 보인다. 오히려 공법상 법률관계에 더 초점을 맞추어 사건을 진행하였다면 결과론적이기는 하지만 원고뿐만 아니라 후순위 권리자 그리고 당시 채무초과상태에 있었던 토지등소유자 모두에게 이익이 되었을 것이다. 아이러니하게도 재건축사업진행에 걸림돌이 되었던 이 사건은 조합에게 향후 엄청난 이익을 남겨주었다.

10) 구 도시정비법 제59조(저당권자의 물상대위) 정비사업을 시행하는 지역 안에 있는 토지 또는 건축물에 저당권을 설정한 권리자는 저당권이 설정된 토지 또는 건축물의 소유자가 지급받을 청산금에 대하여 청산금을 지급하기 전에 압류절차를 거쳐 저당권을 행사할 수 있다.

위와 같이 관리처분계획이 총회에서 의결되고 정비사업 조합이 행정청으로부터 이에 대한 인가까지 받았다고 하더라도 여전히 정비사업구역 내 종전 토지등소유자에 대한 권리자 및 채권자는 자신들의 고유한 권리행사로서 각종 법률행위가 가능하고, 이에 기초한 물권변동에 따른 등기까지 가능하다는 우리나라 입법태도에 비추어 보면, 채무초과상태에 빠져 있는 토지등소유자에 대한 채권자(특히 근저당권자)가 여러 가지 권리 중 채권적 권리를 행사할 경우 기존 부동산에 설정된 권리제한등기를 깔끔하게 해결할 방안이 마땅치 않아 보이므로, 종국적으로는 정비사업 전체 조합원뿐만 아니라 일반분양을 받은 일반 매수인에게도 큰 피해를 끼칠 가능성이 높아 골칫거리로 등장하게 되었다. 이에 이를 해결할 여러 가지 방법이 모색되어 왔으므로 아래에서는 이를 살핌과 동시에 궁극적 문제해결이 가능한지 살피기로 한다.

(2) 다양한 해결방안 모색

1) 매도청구권 행사 후 제3자 변제로 해결하자는 입장

재건축사업의 사업주체는 채무초과상태에 있는 토지등소유자를 상대로 매도청구권을 행사하여 권리제한등기 있는 상태로 소유권이전등기를 경료한 다음, 제3자 변제자 대위에 따라 변제하여 해결하는 방식으로 가자는 대안으로, 이 때 사업주체가 변제할 금액은 채무를 인수하였다는 특별한 사정이 없는 한 매매대금상당액 즉 감정평가금액이고 위 매매대금을 초과하는 채권최고액이 아니라는 입장¹¹⁾이다. 그 이유로 채권최고액이 매매대금을 초과하더라도 근저당권 실행시 매매대금을 초과하는 금액은 본래 그 부동산에 의하여 담보될 수 가능성이 없는 채권이기 때문이라고 밝히고 있다.

그러나, 부동산등기법 99조¹²⁾와 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 제45조 제1항¹³⁾과 같은 당연소멸 규정이 없는 이상, 그것이 제3자로 인한 변제라고 하더라도 이를 구체적으로 실행할 방법은 없으므로 그 실효성 차원에서 보더라도 그 한계가 있어 보인다.

2) 조정신청을 통하여 해결하자는 입장

11) 이우재, 도시및주거환경정비법(하), 진원사 2009년, 116면

12) 제99조(수용으로 인한 등기) ④ 등기관이 제1항과 제3항에 따라 수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우 그 부동산의 등기기록 중 소유권, 소유권 외의 권리, 그 밖의 처분제한에 관한 등기가 있으면 그 등기를 직권으로 말소하여야 한다.

13) 제45조(권리의 취득·소멸 및 제한) ① 사업시행자는 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하며, 그 토지나 물건에 관한 다른 권리는 이와 동시에 소멸한다.

위와 같이 매도청구권 행사를 통한 소유권이전등기 완료시 권한제한등기는 당해 매매대금에 상당하는 시가를 지급했다고 하더라도 당연히 소멸되는 것은 아니므로 설령 위 매도청구권 행사를 위한 처분금지가처분이 되어 있다고 하더라도 위 가처분보다 선순위의 압류, 가압류, 근저당권 등 권리제한등기를 말소할 방법이 없다는 점을 원칙적으로 인정하자는 태도이다. 따라서 조합은 매도청구권 행사를 바로 시행하기 보다는 관련 이해관계인들을 모두 상대방으로 삼아 조정신청을 통하여 해결하자는 입장이다. 실제로 실무에서 많이 사용하는 방법으로 어느 정도 실효성을 가지고 있는 것도 사실이다. 그러나 권리제한등기가 여러 개인 가운데 특히 가압류 등 실질적인 채권의 존부가 확정되지 않은 채권자가 존재할 경우 조정의 어려움이 있어 그 한계가 있는 것도 사실이다.

3) 선순위권리자가 경매신청을 하도록 유도하자는 입장¹⁴⁾

실제로 강력한 선순위 권리자가 존재할 경우 사용하는 방법으로, 당해 토지등소유자에 대한 가장 많은 채권액을 가지고 있으면서 이를 피담보채권으로 하는 최선순위근저당권자가 있는 존재한다면 해결방법으로 그 논의가 가능한 방법이다. 그러나 임의경매를 통한 절차진행시 조합이 반드시 낙찰을 받는다는 보장은 없는 것이고, 특히 당해 권리자가 기필코 피담보채권을 선택적으로 행사하겠다고 그 마음을 바꿀 경우 이를 막을 방법이 존재하지 않아 악용의 가능성이 존재한다는 비판이 있을 수밖에 없다.

4) 근저당권부 피담보채권을 양수받아 해결하자는 입장

실제로 채무초과상태에 있는 토지등소유자에 대한 근저당권자들은 본격적으로 사업이 시행되어 법률관계가 매우 복잡해지는 경우, 특히 재건축사업구역 내 존재하고 있는 종전 부동산이 철거되어 기존 집합건물 등기부등본이 폐쇄된 경우라면 구체적인 권리실행방법의 어려움을 하소연하면서 조합에게 차라리 자신의 권리를 매수해 가라는 제안을 해 오는 경우가 있다. 이러한 경우 부기등기 방식으로 근저당권을 인수한 후, 위 근저당권에 기초하여 임의경매를 실행하여 해결하자는 입장이다. 그러나 이러한 방법 역시 순위근저당권자의 자발적인 협조는 물론 구체적인 양도·양수금액에 관한 또 다른 분쟁의 여지와 함께 조합의 내부적인 절차 역시 만만치 않다는 점에서 그 현실적인 어려움이 존재한다.

14) 박길현, 주택재건축사업의 매도청구권에 관한 연구, 2009, 건국대학교 행정대학원 도시및지역계획학과 석사학위 논문, 70면

5) 기타 입장

이외에도 조합이 현금청산대상자인 토지등소유자뿐만 아니라 권리제한등기의 권리자를 모두 피고로 삼아 일괄하여 매도청구권을 행사하여 해결하자는 견해¹⁵⁾와 매도청구권을 행사하여 시가 상당의 매매대금지급과 상환이행으로 소유권이전등기판결을 받은 후 집행공탁을 통하여 해결하자는 견해가 있을 수 있으나 이 역시 입법론은 별론으로 하더라도 현실적으로 명백한 한계가 있는 입장에 불과한 것으로 보인다.

3. 대법원의 현실적 필요성에 따른 법리의 창조 또는 재구성

(1) 사업시행자, 토지등소유자에 대한 채권자 모두 사실상 권리실행 장애상태 발생

1) 전술한 바와 같이 재건축정비사업구역 내 채무초과상태에 있는 토지등소유자에 대한 선순위 근저당권 채권자가 애초에 권리실행방법으로 택하였던 임의경매방법에 따랐다면 특별한 문제없이 종결될 수 있었던 사안이었다. 그런데 무슨 영문인지 구체적인 이유는 알 수 없지만¹⁶⁾ 위 채권자는 위 임의경매실행을 중단시킨 후 피담보채권인 청산금을 추심명령을 받아 조합에게 권리행사를 하는 바람에 그 동안 입법미비 상태로 남겨 놓았던 문제가 발생하게 되었다.

이 사건의 채무초과상태에 있는 토지등소유자가 현금청산에 이르게 된 경위는 기본적으로 분양신청은 하였으나 분양계약서 체결기간 동안 어떠한 행위도 하지 않았으므로, 조합도 아닌 토지등소유자 입장에서 적극적으로 현금청산자의 지위에 기초하여 조합을 상대로 청산금 청구를 할 수 있다는 점에 터 잡은 것이다.

2) 위와 같은 상황이 발생하게 되면, 추심권자는 조합을 상대로 청산금을 청구할 수 있는 것이고, 조합은 소유권이전등기완료와 함께 종전 부동산에 대한 권리제한등기의 말소를 항변으로 주장할 수 있게 된다. 그렇다면 추심권자가 조합을 상대로 매매대금에 상응하는 시가상당의 청산금을 받기 위해서는 자신보다 후순위권리자에 대한 권리제한등기까지도 말소해야 하는 상황이고, 마찬가지로 조합 역시 채무초과상태에 있는 토지등소유자를 상대로 소유권이전등기를 완료하기 위해서는 매매대금 이상의 모든 권리제한등기의 채권액을 지급해야 한다. 그 결과 쌍방 모두는 권리실행장애 상태에 빠지게 되어 매우 어처구니없는 상황을

15) 김향훈, 도시및주거환경정비법상 매도청구에 관한 연구, 2012, 광운대 석사학위논문 85면

16) 실제로 재판을 담당했던 대리인으로서 추측이 가는 부분은 있으나 그 중 이해의 편의를 위하여 하나만 밝히자면 경매실행 환가 시 그 평가액을 건물부분과 토지부분으로 나누어 판단하는 것이 원칙적인 모습인데, 이 사안의 경우 그 권리실행이 늦어져 그 중간에 담보목적물 중 아파트가 철거중이었으므로 이 부분에 대한 감가를 걱정하여 경매를 중단시킨 것으로 보인다.

초래하게 되었다.

이에 따라, 대법원은 정책법원으로서 역할이 요구되는 절체절명의 시기에 맞게 되었고, 중국적으로는 구체적 타당성 확보를 위하여 새로운 법리를 도입하기에 이르렀다.

(2) 대법원의 일종의 정책법원으로서 역할(구체적 타당성 확보)

1) 잠정적·임시적 방법

위와 같이 권리제한등기의 당연 소멸 또는 말소규정이 없는 한, 쌍방 간 권리실현장애상태는 계속될 수밖에 없으며, 딱히 이를 해결하기 위한 대안적 해결방안도 마땅치 않는 가운데 많은 고민을 거듭한 것으로 보인다. 특히 대법원은 단순히 법리에 대한 당부만을 판단하는 것에 그치는 것이 아니라 입법의 미비로 인한 구체적 타당성에 부합하지 않는 사례가 있다면 적극적으로 개입하여 정책법원으로서 역할을 담당해야 한다는 차원에서 이 사건 문제 해결에 적극적인 모습을 보였다고 볼 수 있다.

이에 따라, 대법원은 도시개발법 즉 환지에서 그 힌트를 얻은 것으로 보이고, 결국 도시정비법상 도시개발법 준용규정¹⁷⁾을 발견한 다음, 환지처분과 분양처분¹⁸⁾의 각 효력이 궤를 같이 한다는 기존 대법원판례¹⁹⁾를 참조하여, 환지처분과 같은 맥락에 있는 이전고시(분양처분)도 그 효력이 발생할 경우 종전 부동산의 모든 권리제한등기는 특별한 사정이 없는 한 모두 소멸한다는 새로운 법리를 만들었다. 그러나 이러한 법리 역시 불측의 손해를 가할 수 있다는 가능성을 배제할 수 없으며, 이 사안은 이미 해당 채무초과상태의 토지등소유자의 종전아파트에 대응하는 중후아파트(재건축아파트)가 배정된 상태였다는 점에 비추어 보면 위 대법원판례가 적용될 수 있는지 조차 의문이어서 순수 법리적인 차원에서만 보자면 조금은 어색해 보인다.

그럼에도 불구하고, 사안의 해결이라는 것이 법리에 나름대로 충실하면서도 구체적 타당성에 부합하는 판결을 도출하기 위한 차원에서 보자면 대단히 의미 있는 판결이라고 생각한다. 따라서 보다 근본적인 차원의 해결책이 필요해 보이는데, 현금청산의 시기 또는 방법을 달리 정하여 입법적으로 해결하는 것도 고려해 볼만 하다.

17) 도시정비법 제55조 ② 제1항의 규정에 의하여 취득하는 대지 또는 건축물중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조의 규정에 의하여 행하여진 환지로 보며, 제48조 제3항의 규정에 의한 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조의 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 본다. <개정 2008. 3. 21.>

18) 도시재개발법 시대 분양처분은 현 도시정비법에서는 이전고시로 명칭만 변경되었을 뿐 양자는 동일하다고 보고 있다.

19) 대법원 2012. 3. 22. 선고 2011두6400 전원합의체 판결

2) 현금청산 시기 · 방법에 관한 변경의 필요성

당해 사안은 사실 채무초과상태에 있는 토지등소유자의 적극적인 현금청산에 관한 의사표시에 기하여 기초적인 법률관계가 이루어진 것이 아니라, 오히려 위 토지등소유자(조합원)는 적극적으로 분양신청까지 한 상태에서 여러 채권자들의 채무변제에 대한 독촉을 넘어서 경매를 실행하자 불가피하게 분양계약을 체결하지 못한 것으로 보인다.

그런데, 문제는 임의경매에 따른 권리행사가 아닌 중간에 그 권리행사의 방법을 변경하여 청산금에 대한 추심금청구를 통하여 문제해결을 시도하였다는 것이다. 그렇다면 과연 이러한 경우에도 토지등소유자의 청산자의 지위를 인정할 수 있는 것인지조차 의문이 들 수밖에 없는 것이고, 이는 중국적으로 토지등소유자의 의사에 반하여 청산자 지위에 놓였다는 점도 부인하기 힘들다. 실제로 당해 조합의 입장에서조차 이러한 경우까지 조합원지위를 상실시킬 필요성이 있는지 의문이라는 태도를 일관되게 보여 왔다.

이러한 점에서 일본의 도시재개발 중 제1종 시가지재개발사업을 참조할 필요성이 있어 보인다. 차라리 일본의 경우와 같이 관계 권리자가 적극적으로 당해 사업에 따른 권리변환이 아닌 금전보상을 원하는 권리변환제외신청을 하는 경우에만 현금청산을 택하는 방식이다²⁰⁾.

만일 우리나라가 이러한 방식을 택하였다면 임의경매실행에 의존할 수밖에 없었을 것이고, 이러한 복잡한 문제는 애초에 발생될 여지는 없었을 것으로 보인다.

한편, 일본은 권리변환절차 개시의 등기가 된 후에는 해당 등기에 관계되는 권리자는 사업주체의 승인을 얻지 못할 경우 이러한 권리처분자체가 대외적 효력이 없는 것이 원칙(일본 도시재개발법 제70조)인 점도 매우 유념하여 적극적으로 검토해야 할 규정으로 보인다. 이 사안 역시 이미 관리처분계획에 기초한 건물철거를 넘어 한창 공사 진행 중에도 계속되는 권리변경으로 인한 문제가 심각하게 대두되었기 때문이다.

4. 여론 : 대상판결에 따른 권리제한등기의 구체적인 말소방법

위와 같이 임시적 · 잠정적인 판결로 인하여 구체적인 권리제한등기의 말소방법과 관련하여 실제로 여러 가지 문제가 대두되었다. 대법원의 논리에 충실하자면 애초의 도시정비법 제 87조(구 도시정비법 제55조)²¹⁾에 따른 중후 부동산에 관한 권리제한등기 역시 본래 등기 사항자체가 아니므로 직권으로 말소하는 방식이 타당해 보인다. 그러나 실무적인 입장에서

20) 강신은, 관리처분계획방식 정비사업에 관한 법적연구, 중앙대 박사학위논문, 2012. 8, 89면~97면

21) 제87조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정) ① 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 제86조제2항에 따라 소유권을 이전한 경우 중전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권 · 전세권 · 저당권 · 임차권 · 가등기담보권 · 가압류 등 등기된 권리 및 「주택임대차보호법」 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.

보자면 형식적 심사권을 가지고 있는 등기관에게 이러한 기대는 무리가 있어 보이므로 현실적으로는 다른 구체적인 방법을 통하여 해결 하는 것이 타당해 보인다.

이에 대해서도 가압류이의를 통하여 해결하자는 입장이 있으나, 조합은 일종의 특정승계인에 해당하여 가압류이의의 당사자적격과 관련하여 여러 문제가 있으므로 결국엔 가압류채무자인 채무초과상태에 있는 토지등소유자가 직접 가압류 이의를 제기할 수밖에 없다. 그러나 이 역시 현실적으로 위 토지등소유자에게 이러한 기대를 하기에는 무리가 있다는 점에서 결국엔 조합이 당사자가 되어 사정변경에 기초한 가압류취소를 구하는 것이 가장 현실적인 방법이 아닐까 생각한다. 그런데 이 역시 말소의 대상이 현재 ‘재건축’ 아파트에 관한 권리제한등기가 아닌 종전 부동산에 대한 권리제한등기라는 점에서 문제가 아예 없는 것은 아니라고 할 것이다.

V. 결어

이상과 같이 채무초과상태에 있는 토지등소유자에 대한 근저당권 등 권리제한등기의 채권자가 임의경매 등 손쉬운 방법을 택하지 않고 해당 담보 물건에 대한 피담보채권인 청산금채권을 추심금의 형태로 권리를 실현할 경우 현행 도시정비법의 문제로 인하여 사실상 쌍방 모두 권리실현장애상태에 빠지게 되어 심각한 문제가 발생하게 된다. 물론 위와 같은 대법원의 판시법리에 따라 어느 정도 해결되었다고 볼 수 있지만 보다 근본적으로 도시정비법체제를 다듬어 근본적인 해결책을 강구할 필요성은 있다고 보여진다.

채무초과상태에 빠져 있는 토지등소유자에 대한 소유권확보방법으로 매도청구소송의 방식을 택하고 있으나, 그 실질이 수용소송이라는 점에 비추어 볼 때 단순한 민사소송 형태의 소유권이전등기청구소송이 아닌 당해 법률관계가 공법상 원인관계에서 비롯되었다고 할 것이므로 단순한 민사소송이 아닌 공법상 당사자소송의 형식으로 접근하여 수용소송의 형태로 문제해결 방안을 접근하는 것도 하나의 방법으로 보여진다.

한편, 보다 근본적으로는 일본과 같이 애초에 권리변환제외를 신청한 토지등소유자에 대해서만 현금청산자의 지위를 인정하고, 향후 관리처분계획의 수립 및 집행의 일정 시점까지는 법률행위에 따른 권리변동자체를 고정시키는 방향으로 입법론을 고민해야 할 것으로 보인다.

참 고 문 헌

- 차홍권, 주택재건축사업의 매도청구권에 관한 연구, 2006, 석사학위 논문
- 김종보, 재건축·재개발사업의 전개과정과 소의 이익, 행정법연구 제56호, 2019년 2월
- 김종보, 건설법의 이해, 박영사 2008년
- 김종보, 재개발사업의 철거와 세입자 보상, 행정법연구 제23호, 2009. 4.
- 이우재, 도시및주거환경정비법(하), 진원사 2009년
- 강신은, 관리처분계획방식 정비사업에 관한 법적연구, 중앙대 박사학위논문, 2012년 8월
- 김향훈, 도시및주거환경정비법상 매도청구에 관한 연구, 광운대 석사학위논문, 2012
- 박길현, 주택재건축사업의 매도청구권에 관한 연구, 건국대학교 행정대학원
도시및지역계획학과 석사학위 논문, 2009