

안종석 변호사의 법률 칼럼

개정안에 따른 민간 택지 시행자의 갈림길

지난 3월 2일, 알박기 방지 대책을 담은 택지개발촉진법 개정안이 건설교통위원회를 통과했다. 앞으로 개정안이 국회 본회의에서 의결 되면 민간 택지 개발 사업도 상당히 빨라질 수 있다. 민간 택지 시행자가 개정안 통과 여부에 따라 입장이 어떻게 달라지는지 사례를 통해 검토해보자.

글 | 안종석 법인 렉스 변호사



택지개발촉진법 일부 개정 법률안이 3월 2일 국회 건설교통위원회에서 통과돼 본회의의 회부를 기다리고 있다. 법률안에는 민간 택지 개발의 걸림돌인 이른바 ‘알박기’ 문제를 해소할 수 있는 내용이 포함되어 있어 주목된다. 현행 택지개발촉진법에 의하면, ① 국가·지방자치단체, ② 토지공사 등 공기업, ③ 국가·지방자치단체, 토지공사 등 공기업이 50%를 초과해 출자한 법인만이 택지 개발 사업의 시행자가 될 수 있으며 토지 수용 또한 가능하다. 따라서 민간 시행자가 아파트를 건설하기 위해 택지를 확보하고자 하더라도 택지 중 일부를 소유한 자가 토지 매도를 거부하거나 지나치게 높은 매매가를 요구하는 경우 시행자는 토지 취득이 불가능하게 되어 사업 추진에 상당한 어려움을 겪어왔다.

그런데 개정안에 따르면, 민간 시행자가 택지 예정 지역 중 일정한 비율 이상을 확보한 경우엔 국가·지자체, 토지공사 등 공기업과 공동으로 택지개발촉진법상의 시행자가 될 수 있으며, 이 경우 국가·지자체, 토지공사 등 공기업은 필요한 경우 토지를 수용할 수 있게 된다. 따라서 민간 택지 중 일부 소유자의 이른바 ‘알박기’ 행위가 있더라도 시행자는 국가·지자체, 토지공사 등 공기업과 공동으로 시행자가 되어 토지 수용 절차를 거쳐 해당 토지를 강제로 취득할 수 있는 길이 열리게 된 것이다.

현재는 민간 택지 예정 지역 중 일부 토지를 소유한 자가 민간 시행자에게 부당하게 높은 매매 가격을 요구하면서 토지 매도를 거부하더라도 토지 매도의 여부는 순전히 소유자의 자유 의사에 맡겨진 것이므로 시행자로서는 해당 토지를 강제로 매수할 방법이 없다. 심지어 시행자가 택지의 대부분을 매수했지만 극히 일부의 토지를 매수하지 못해 사업 중단으로 인한 손실이 발생하고, 우여곡절 끝에 해당 토지를 높은 가격에 매수한다 해도 결국 토지 매수를 위해 추가로 소요된 비용이나 사업 지체로 인해 발생한 각종 금융 비용 등의 손실은 분양가에 영향을 미치게 되는 등 여러 가지 문제점이 있었다. 물론, 이른바 알박기 행위가 모든 경우에 있어서 정당한 재산권의 행사로 인정된 것은 아니다. 특정 지역이 민간 택지로 개발된다는 정보를 알게 된 자가 일부 토지를 매수한 후 시행자에게 자신이 매수한 금액보다 수십 배에 달하는 매매 가격을 요구해 궁박한 처지에 몰린 시행자가 울며 겨자 먹기로 토지를 매수한 경우 형법상 부당 이득죄로 처벌된 사례도 있다. 그러나 형법상 부당 이득죄는 타인의 궁박한 상태를 이용해 현저하게 부당한 이익을 취득한 경우에만 성립하는 범죄로(형법 제349조 제1항) 피해자가 궁박한 상태에 있었는지의 여부는 거래 당사자의 신분과 상호 간의 관계, 피해자가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 상황을 종합해 구체적으로 판단해야 하고, 특히 부동산의 매매와 관련해 피고인이 취득한 이익이 현저하게 부당한지의 여부는 우리 현법이 규정하고 있는 자유 시장 경제 질서와 여기에서 파생되는 계약 자유의 원칙을 바탕으로 피고인이 당해 토지를 보유하고 된 경위 및 보유 기간, 주변 부동산의 시가, 가격 결정을 둘러싼 쌍방의 협상 과정 및 거래를 통한 피해자의 이익 등을 종합해 구체적으로 신중하게 판단할 수밖에 없다(대법원 2005. 9. 29. 선고 2005도4239 판결).

이처럼 단순히 시장 가격보다 상당히 높은 가격으로 토지를 매수했다 하더라도 부당 이득죄가 곧바로 성립되는 것은 아니다. 더군다나 만일 토지 소유자가 오래 전부터 해당 토지를 소유하고 있었다면 더욱 부당 이득죄의 성립은 어려울 것이고, 설령 부당 이득죄가 성립한다 하더라도 시행자가 이미 지급한 매매 대금을 무조건 돌려받을 수 있는 것도 아니다. 물론 부당 이득죄가 성립한다면 민법상 불법 행위에 의한 손해 배상 책임이 발생한다고 볼 수 있으며, 이론적으로 보면 기지급한 매매 대금과 정상 가격의 차액이 손해 배상액이 될 수 있으나 해당 토지의 정상 가격이 얼마인지 정확히 알 수 있는 것은 아니다.

택지개발촉진법 개정안이 국회 본회의를 통과하게 되면 민간 택지 개발도 상당히 촉진될 수 있을 것이며, 택지개발촉진법 개정안은 여야 합의하에 건설교통위원회를 통과한 것이기 때문에 국회 본회의에서도 무난하게 통과되지 않을까 싶다. 물론 개정안이 통과되어 시행되면, 동법에 의해 토지를 수용당한 소유자들 중 일부는 토지 수용이 부당하다고 주장할 것이고, 경우에 따라서는 행정 소송이나 헌법 소원 등의 소송 사건이 발생할 수도 있다. 어떤 제도이든 개인의 재산권과 공공의 이익 사이에서 적절한 균형점을 찾을 수 있도록 만들어지고 운영되어야 한다는 기본적인 명제를 다시 한번 떠올리게 하는 사안이라 생각된다. ☹