

도시개발사업에서 체비지 담보신탁 수익권 확보방안

– 위탁자인 조합의 체비지 임의매각 사례를 중심으로 – **Measures to Secure the Right to Profit from a Collateral Trust in an Urban Development Project**

– Focusing on the Case of Unauthorized Disposal of
Substitute Land by the Association as a Truster –

김 순 태*

Kim, Soon-Tae

한 재 경**

Han, Jae-Kyung

목 차

I. 서언	IV. 환지처분공고 이전 체비지 관리 개선
II. 체비지 공시방법 현황 및 연혁	방안
III. 체비지 공시방법 관련 쟁점 및 사례분석	V. 결어

<https://doi.org/10.35148/ilsire.2021..22.139>

투고일: 2021. 1. 31. / 심사완료일: 2021. 2. 5. / 게재확정일: 2021. 2. 15.

* 주저자 : 대림산업 준법경영실 부장, 법학박사

1st Author : Head of department, Law-abiding management team, Daelim Construction /
Doctor of Laws

** 교신저자 : 광운대학교 법학부 부교수

Corresponding Author : Associate Professor, Division of Law, Kwangwoon University

도시개발법에 따라 추진되는 도시개발사업에서 환지 예정지 상태의 체비지를 도시개발조합이 신탁사에게 담보신탁을 통해 소유권이전을 할 경우에 당해 체비지에 대하여 담보신탁현황을 체비지 관리대장에 등재하더라도 환지처분공고 다음날 소유권보존등기 후 신탁사 모르게 제3자에게 처분하게 되면 담보신탁의 수익권자는 재산권에 피해를 입을 수밖에 없다.

따라서 환지 예정지 상태에서 체비지를 도시개발조합으로부터 매입한 매수인은 체비지 관리대장인 체비지원부의 기재를 통해 등기원인이 생긴 것임을 증명함으로써 소유권 이전등기를 마친 때에 소유권을 취득하도록 도시개발법 제42조 제5항 단서를 개정하고, 관련 등기 행정규칙에 체비지 관리대장을 도시개발조합의 소유권보존등기 촉탁·신청시 첨부서류로 의무화함으로써 체비지 처분대금이 도시개발사업과 무관하게 도시개발조합에 의해 유용되지 않도록 하여야 할 것이다.

[주제어] 도시개발사업, 도시개발법, 체비지, 환지처분, 담보신탁

I. 서언

도시개발사업이란 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업이다(도시개발법 제2조 제1항 제2호).

도시개발사업에 있어서 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있으며, 그 중 공동시설설치 등을 위한 용지로 사용되는 토지를 제외한 후 시행자가 도시개발사업에 필요한 경비를 충당할 수 있도록 하기 위해 지정해 놓은 토지가 체비지이다(도시개발법 제34조).

이러한 체비지는 도시개발사업 시행자의 사업비 충당의 목적으로 지정하는 것이므로 시행자는 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정되는

경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 체비지를 사용 또는 수익하게 하거나 처분할 수 있지만, 시행자는 체비지를 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분하거나 관리하여야 한다(도시개발법 제36조, 제44조).¹⁾

시행자는 체비지의 매각대금을 해당 도시개발사업의 목적이 아닌 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 도시개발사업의 목적으로 사용한 후 집행잔액이 있으면 그 집행잔액은 해당 지방자치단체에 설치된 특별회계에 귀속된다(도시개발법 제70조).

또한 도시개발사업의 준공 이전에 체비지를 사용할 수 있고²⁾ 시행자가 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 체비지의 소유권을 원시취득하는 것이며, 이미 환지처분 공고 이전에 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권이전등기를 마친 때에 소유권을 취득한다(도시개발법 제42조).³⁾

위와 같이 환지처분공고일 다음 날부터 시행자의 소유권보존등기 신청 내지 촉탁에 의해 소유권보존등기가 이루어지기 전까지는 체비지에 대해 별도의 등기와 같은 공시방법이 없으므로 환지처분공고일 이전에 도시개발사업 조합(이하 “조합”이라고 한다)의 채권자가 채권확보를 하거나 체비지의 매수자가 매매대금 채권(소유권이전등기 청구권 포함)을 확보하기 위하여 체비지를 담보로 담보신탁등기 내지 근저당설정등기 등을 할 수 없다.

특히 환지처분공고 이전에 조합의 대여금 채권자가 대여금 채권확보를 위해 체비지에 대한 담보신탁계약을 체결한 후 조합의 체비지 관리대

1) 이상균/송현진, 도시개발법 해설 제4판, 진원사, 2019, 350-352쪽.

2) 도시개발법 제53조(조성토지등의 준공 전 사용) 제50조나 제51조에 따른 준공검사 전 또는 공사 완료 공고 전에는 조성토지등(체비지는 제외한다)을 사용할 수 없다. 다만, 사업 시행의 지장 여부를 확인받는 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정권자로부터 사용허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

3) 김동근/윤승현, 도시개발법 제2판, 진원사, 2018, 392-395쪽.

장에 소유자를 신탁사로 하여 담보신탁 재산임을 기재하고 조합으로부터 체비지 증명서를 발급받았다고 하더라도 환지처분공고일 이후 조합이 채권자와 신탁사 모르개 제3자에게 체비지를 임의로 몰래 매각했을 경우 조합의 채권자와 신탁사는 제3자에게 대항할 수 없는 것이다.

이에 도시개발사업에서 환지처분공고 이전에 조합의 채권자가 채권 확보를 위하여 체비지에 대하여 담보신탁계약을 체결했을 경우 신탁등기와 같은 공시방법이 없는 것과 관련한 도시개발법상 법령의 문제점 및 실무상 쟁점 등을 살펴보고 개선방안을 도출하고자 한다.

새로 제정된 도시개발법 제42조 제5항 단서에서 환지 예정지 상태의 체비지 관리대장에 기재된 체비지 매수인이 환지처분공고 후 체비지 관리대장을 첨부하는 것을 허용하지 않는 등기 실무로 인해 물권 변동을 공시할 수 있는 기능에 한계가 있다. 이에 도시개발사업의 현실에 맞도록 체비지 매수인이 체비지 관리대장의 기재 시점으로 소급하여 체비지에 대한 소유권을 원시취득한다는 내용으로 개정할 필요가 있다는 주장이 있다.⁴⁾ 본 연구에서는 이러한 기존의 논의에서 한발 더 나아가 이를 보완할 수 있는 실질적인 입법적 개선방안을 제시하고자 한다.

또한 환지 예정지 상태의 체비지 가압류 및 환지처분공고 후 체비지 가압류에 대한 실증적인 사례를 바탕으로 한 연구가 거의 없다. 이에 본 연구에서는 실무상 환지 예정지 상태의 체비지 가압류 및 환지처분공고 후 체비지 가압류 사례를 살펴보고 환지 예정지 상태의 체비지 매수인을 포함한 조합의 채권자 입장에서 환지처분공고일 이전 체비지의 공시방법과 관련된 법적·제도적 개선방안을 제시하고자 한다.

4) 허승, “체비지에 관한 법률관계와 그 강제집행 및 보전처분-도시개발법 제42조 제5항에 따른 변화를 중심으로”, 민사집행법연구 제13권, 한국민사집행법학회, 2017, 92-93쪽.

II. 체비지 공시방법 현황 및 연혁

도시개발사업에서 체비지의 취득과 관련하여 현행 도시개발법의 내용이 환지처분공고일 다음날부터 시행자의 소유권보존등기가 완료될 수 있고, 환지처분공고일 이전에 환지 예정지 상태에서 처분되거나 사용·수익 담보권 계약을 하더라도 별도로 공시방법이 마련되어 있지 않으므로 매수인이나 담보권자는 체비지에 대한 권리 자체를 행사하기 어려울 수밖에 없다.

이에 체비지에 대한 소유권확보의 문제점과 관련하여 발생하는 다양한 분쟁을 원활하게 해결할 수 있는 최선의 대안을 제시하기 위해 우선 체비지 공시방법 관련 현황 및 연혁에 대하여 살펴보기로 한다.

1. 환지 예정지 상태의 체비지 공시방법 현황

도시개발법이 2000년 1월 28일 제정되고 2000년 7월 1일 시행되기 이전 구 토지구획정리사업법 제62조 제6항에서 체비지는 시행자가 환지 처분공고일 익일부터 소유권을 취득하는 것으로 규정하였고, 대법원에서는 “토지구획정리사업시행자가 처분한 체비지를 매수한 자(매수인이 소유자로 등재된 감독관청 발급의 체비지증명서 교부받음)로부터 다시 매수하여 공시방법인 점유까지 갖춘 매수인은 물권유사의 사용수익권을 취득하였다가 환지처분공고 익일에 토지구획정리사업법 제62조 제6항의 규정에 따라 소유권을 원시적으로 취득하게 된다.”라고 판시하였다.⁵⁾

즉 환지처분공고 이전 체비지에 대해서 매수인이 토지의 인도 또는

5) 대법원 1988. 2. 9. 선고 87다카1149 판결; 대법원 1993. 2. 12. 선고 92다15635 판결; 대법원 1993. 11. 9. 선고 93다16642 판결; 대법원 1996. 2. 23. 선고 94다31280 판결.

체비지대장예의 등재 중 어느 하나의 요건을 갖추었다면 그 매수인은 당해 토지에 관하여 물권 유사의 사용수익권을 취득하였다가 환지처분 공고 익일에 소유권을 원시적으로 취득한다는 입장이었다.

이후 2000년 1월 28일자로 구 토지구획정리사업법이 폐지되고 2000년 7월 1일자로 시행된 당시 도시개발법 제41조 제5항에서는 체비지에 대해 시행자가 환지처분공고 이전 처분한 경우 그 체비지는 시행자가 환지처분공고일 익일에 소유권을 취득하고 이미 처분된 체비지는 당해 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 이를 취득하는 것으로 규정하였다.

즉 환지 예정지 상태에서 처분된 체비지에 대해서 그 체비지 매수인은 환지처분 공고일 익일부터 시행자가 소유권 보존 등기를 완료한 이후에 소유권이전등기를 완료함으로써 소유권을 취득할 수밖에 없게 되었다.

한편 법원행정처 등기선례에서도 “시행자가 환지처분공고 전에 체비지를 제3자에게 처분한 경우 구 토지구획정리사업법에서는 환지처분공고일 다음날 제3자가 소유권을 취득하는 것으로 보아 체비지에 대하여 제3자 명의의 소유권 보존 등기가 가능하였으나 현행 도시개발법 제42조 제5항에서는 환지처분공고 전에 체비지를 매입한 자는 그 소유권 이전 등기를 마친 때에 비로소 소유권을 취득하는 것으로 규정하고 있고, 부동산등기특별조치법 제2조는 계약의 체결이 있을 때마다 이에 따른 소유권 이전 등기를 순차로 하여야 한다고 하여 중간생략등기를 금지하고 있는데, 체비지가 전전 매수되는 경우에도 이와 다를 바 없으므로, 체비지에 대하여도 중간매수인마다 그들 명의로의 소유권 이전 등기를 순차로 마쳐야 할 것이다.”라고 유권해석하고 있다.⁶⁾

6) 등기선례 제정 2013. 10. 15. 제201310-3호, 시행 (환지처분 공고 전에 체비지를 매입한 제3자가 이를 다시 양도한 경우의 소유권이전등기 절차).

2. 체비지 공시방법 관련 법령 개정 변천사

1966년 8월 3일 제정되고 시행한 구 토지구획정리사업법 제62조 제6항에서 “시행자는 구획정리사업의 비용에 충당하기 위하여 처분된 체비지를 제외하고, 체비지는 시행자가 환지처분의 공고가 있는 날의 익일에 각각 그 소유권을 취득”하는 것을 규정하고 있다가, 도시개발법의 제정으로 인하여 토지구획정리사업에 관한 관련 내용이 도시개발법에 흡수됨으로써 구 토지구획정리사업법은 2000년 1월 28일 폐지 및 같은 해 7월 1일 폐지 시행되면서 같은 법 제62조 제6항도 폐지되었다.

즉 도시개발법은 이전의 도시계획법상의 도시계획사업 부분과 토지구획정리사업법을 통합하면서 추가적으로 보완한 입법으로서 도시개발에 관한 기본법이라 할 수 있다. 이 법이 제정됨으로써 종합적·체계적인 도시개발을 위한 법적 기반이 마련되었으며, 도시개발에 대한 민간부문의 참여를 활성화함으로써 다양한 형태의 도시개발이 가능하게 되었다. 결국 구 토지구획정리사업법의 폐지 후 2000년 1월 28일 제정되고 2000년 7월 1일 시행된 도시개발법 제41조 제5항에서 “체비지는 시행자가 환지처분의 공고가 있는 날의 다음 날에 당해 소유권을 취득한다. 다만, 이미 처분된 체비지는 당해 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 이를 취득한다.”라고 규정하게 되었다.

한편 2008년 3월 21일 개정되고 2008년 4월 12일 시행된 도시개발법 제20조(도시개발사업에 관한 공사의 감리)가 신설 추가 삽입되면서 위 도시개발법 제41조 제5항이 같은 법 제42조 제5항으로 변경되어 현재까지도 동일하게 유지되고 있다.

Ⅲ. 체비지 공시방법 관련 쟁점 및 사례분석

도시개발구역 전부를 환지 방식으로 시행할 목적으로 도시개발구역 내 토지소유자들이 도시개발을 위하여 조합을 설립하는 경우, 해당 조합은 지정권자의 지정을 받아 도시개발사업 시행자의 지위에서 사업을 시행하게 된다.

도시개발법에 따른 환지 지정 및 등기는 아래 <표 Ⅲ-1>과 같은 절차를 거쳐 이루어진다.

<표 Ⅲ-1> 환지 지정 및 등기 절차⁷⁾

도시개발법 관련 조항	주요 내용
제17조(실시계획의 작성 및 인가 등) 및 제18조(실시계획의 고시)	사업시행자인 조합은 도시개발사업에 관한 실시계획의 작성 및 지정권자의 인가 후, 지정권자가 관보나 공보에 실시계획을 고시
제28조(환지 계획의 작성) 및 제29조(환지 계획의 인가 등)	조합은 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하려면 환지 계획을 작성하고, 시·도지사의 인가
제35조(환지 예정지의 지정)	조합은 도시개발사업의 시행을 위하여 필요하면 도시개발구역의 토지에 대하여 환지 예정지를 지정
제40조(환지처분) 제4항 및 제5항	조합은 지정권자에 의한 준공검사를 받은 경우에는 60일 이내에 환지처분 및 관보 또는 공보에 환지처분 공고
제43조(등기)	조합은 환지처분공고 후 14일 이내에 관할 등기소에 이를 알리고, 토지와 건축물에 관한 등기를 촉탁하거나 신청(토지개발 등기규칙 제5조에 따라 종전 토지의 폐쇄된 토지대장, 새로 조성된 토지의 토지대장 등을 첨부)

특히 도시개발법 제34조 제1항 및 제36조 제4항에 따라 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우, 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 시행자가 사용 또는 수익하게 하거나 처분하는 체비지에 대해 체비지 담보신탁계약이나 매매계약을 체결하고, 이 계약의 내용을 체비

7) 이윤상/최대식/안현, 환지방식의 실용성 제고방안 연구, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2020, 15-20쪽; 서동완/김영/신재원, “진주초전지구 환지방식 도시개발사업의 토지소유자 의식추이 분석을 통한 개선방안 연구”, 주거환경 통권 제13권 제4호, 한국주거환경학회, 2015, 116쪽.

지 관리대장에 등재하더라도 체비지 등기와 같은 공시방법으로 인정될 수 없는 문제점이 발생한다.

이에 본 장에서는 환지처분공고 이전 환지 예정지 상태의 체비지 공시방법이 없기 때문에 발생하는 분쟁 사례들에 대하여 분석 및 검토하여 체비지 공시방법 관련 개정안을 제시하고자 한다.

1. 환지처분공고 이전 체비지 관리대장 기재의 효력

체비지의 환지처분공고가 되기 이전에 조합의 채권자가 체비지를 담보로 부동산담보신탁계약을 체결하였음에도 불구하고 구 토지구획정리사업법의 토지구획정리사업과 달리 현행 도시개발법의 도시개발사업에서는 이를 점유하거나 부동산담보신탁계약에 대하여 체비지 관리대장에 등재하는 것만으로는 공시 효과가 없어 체비지에 관한 권리(담보신탁등기청구권)가 불완전한 상태에 놓이게 된다.

위와 같이 체비지에 있어서는 종전 토지가 없으므로, 환지처분이 공고되어 시행자인 조합의 신청 또는 촉탁에 의하여 체비지에 관한 소유권 보존등기가 완료되기 전까지 부동산 담보신탁등기를 통한 공시방법이 없다.

즉 환지처분의 공고가 있기 이전에는 조합의 채권자는 체비지에 대한 소유권 이전 등기를 취득할 수 없다. 실무상 체비지는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 환지처분공고 전 처분이나 담보권 설정을 할 수 있기에 그 처분, 담보권 설정 등 내역을 시행자가 관리하는 체비지 관리대장에 기재하도록 되어 있다. 특히 시행자인 조합의 채권자가 체비지에 대하여 부동산 담보신탁계약을 체결할 경우 아래 <표 III-2>와 같이 체비지 관리대장(도시개발법 시행령 제85조의5 제2호에 따른 체비지 매각 내역서⁸⁾)에 기재하고, 아래 <표 III-3>과 같이 채권자는 조합으로부

8) 이정희/정형교/이은철/문병은, 도시개발법령 관련 주요 질의·회신 사례집, 국토교통

터 체비지 증명서를 발급받을 수 있다.

〈표 III-2〉 A 도시개발사업 체비지 관리대장

순 번	블 록	롯 트	면적 (㎡)	용도	소유권 변동일	소유자				조합장 확인	비고
						주소	연락처	주민등록 번호 (법인등록번호)	성명 (법인명)		
1	3	2	0,000	중학교	-	경기도 00시 00구 00로 00	031-000- 0000	000000-0000000	00도시 개발조합	000(인)	
2	3	2	0,000	중학교	-	서울 00구 00로 000	02-000- 0000	000000-0000000	00부동산 신탁	000(인)	부동산 담보신탁

※ 1번 관리대장 인쇄발생, 2번 순번부터는 순차 수기로 기재

〈표 III-3〉 (체비지) 증명서

구역명		00 도시개발구역
위치	가구/획지	00블럭 00로트(중학교 부지)
	면적 (㎡)	0,000㎡
소유자	성명	주식회사 00부동산신탁
	주민(법인)등록번호	000000-0000000
	주소	서울 00구 00로 000
소유자 변경일		2018년 0월 0일
비 고		

본 조합이 소유하고 있는 체비지를 부동산담보신탁계약서에 의거 위와 같이 소유자가 변경 되었음을
확인함

2018년 0월 0일

(주의)

1. 매매하였을 시는 즉시 소유권 변동신고를 하여 증명서를 정리할 것.
2. 조합장의 확인 직인이 날인되지 않은 것은 무효임.

00 도시개발조합 조합장 (인)

한편 구 토지구획정리사업법에 따른 토지구획정리사업에 있어서 대법원은 체비지에 대한 인도 내지 점유 외에 시행자가 관리하는 체비지 관리대장상의 등재도 그 공시방법이라고 할 것이고, 체비지 관리대장상의 등재를 먼저 갖춘 양수인은 다른 이중양수인에게 그 권리 취득을 대항할 수 있음은 물론이고 당해 체비지에 관하여 물권 유사의 사용수익권을 취득하였다가 환지처분공고 익일에 소유권을 원시적으로 취득하게 되는 것으로 판시하고 있다.⁹⁾

이러한 대법원 판례는 구 토지구획정리법에 따른 토지구획정리사업에 관한 것으로서 구 토지구획정리사업법 제62조 제6항에서 ‘처분된 체비지를 제외한 체비지는 시행자가 환지처분공고일의 익일에 소유권을 취득’하는 것으로 규정되어 그 처분 내역을 체비지 관리대장에 등재함으로써 그 등재의 효력을 인정하는 취지의 판단을 할 수 있었던 것으로 보인다.

그러나 현재 시행되고 있는 도시개발법 제42조 제5항에서 ‘체비지는 시행자가 환지처분공고일의 익일에 소유권을 취득하지만, 이미 처분된 체비지는 매수자가 소유권 이전 등기를 마친 때 취득’하도록 규정하고 있기 때문에 도시개발사업의 체비지에 대해서는 체비지 관리대장의 등재를 공시방법의 하나로 볼 수 없을 것이다.

이렇게 도시개발법에 따라 진행되는 도시개발사업에서 구 토지구획정리사업법 제62조 제6항에 따른 체비지 관리대장의 등재 효력을 인정받지 못할 수 있음에도 불구하고, 채권자가 체비지 관리대장에 부동산 담보신탁계약 내역을 등재 후 환지처분공고일의 익일 이후 소유권보존 등기를 할 수 있는 시행자가 부동산 담보신탁등기 없이 제3자에게 임의로 소유권이전등기를 하게 되면 채권자는 체비지에 대한 담보권을 확보하지 못하게 될 수 있다.

9) 대법원 1995. 3. 10. 선고 93다57964 판결.

2. 환지 예정지 상태에서의 체비지 가압류의 효력

도시개발법이 적용되는 체비지 관리대장 등재의 공시 효력 부정에도 불구하고 그 체비지에 대하여 환지 예정지 상태에서 도시개발사업의 시행자인 조합의 채권자가 체비지를 가압류할 경우의 효력이 어떻게 되는지에 대하여 논란이 발생하게 된다.

즉 도시개발사업에서 체비지의 경우 환지처분공고일의 익일에 조합이 소유권을 취득하고, 환지처분공고 후 14일 이내에 체비지에 관한 소유권보존등기를 촉탁하거나 신청하도록 되어 있는데, 도시개발법 제 36조 제4항 및 제43조 제3항, 제44조 제1항에 따라 조합이 체비지에 대하여 소유권보존등기를 촉탁하거나 신청하기 이전에 제3자에게 이중으로 처분할 수 있으므로 조합의 채권자로서는 소유권보존등기 이전에도 체비지에 대한 처분을 금지할 필요성이 존재하는 바, 이에 따라 환지 예정지 상태에서 체비지 관리대장에 가압류 사실을 기재하는 방식으로 소유권보존등기 전 체비지에 대한 가압류를 신청할 수 있다.

특히 도시개발사업 시행자의 채권자가 환지 예정지 상태의 체비지 가압류 및 체비지 관리대장 기재절차 이행을 명하는 가압류를 할 경우 부동산 가압류로서 주문 및 별지 목록은 아래 <표 III-4>와 같이 기재된다.

〈표 III-4〉 체비지 가압류 주문 및 별지 목록 기재례

주 문
채권자의 채무자에 대한 채권의 집행을 보전하기 위하여 별지 목록 기재 부동산을 가압류한다. 집행관은 위 취지를 채무자 조합의 체비지 관리대장에 기재하여야 한다. 집행관은 체비지 관리대장에 기재가 불가능할 시 위 취지를 현장계시판에 게시하는 등 적당한 방법으로 공시하여야 한다. 채무자는 다음 청구금액을 공탁하고 집행정지 또는 그 취소를 신청할 수 있다. 청구채권의 내용 양수금 채권 청구금액 금 00,000,000,000원 [별지]
목 록
가압류할 체비지의 표시
1. 00시 00구 00지구 도시개발조합 0블럭 0롯트 0,000.0㎡ 2. 끝.

한편 구 토지구획정리사업법이 적용되는 토지구획정리사업에서 체비지 관리대장 등재의 공시 효력이 인정되므로 체비지의 매수인이 조합에 대하여 가지는 소유권이전등기청구권에 대하여 압류가 있는 상태에서 양도인으로서 매수인으로부터 매수인의 채권자가 양도받더라도 조합에게 체비지 관리대장상의 소유자명의변경을 이행할 수 없는 것으로 본다.

즉 토지구획정리사업시행자가 환지처분 전에 체비지 지정을 하여 사업에 필요한 비용을 체비지의 사전매도를 통하여 해결¹⁰⁾하기 위해 이를 제3자에게 처분하는 경우 그 양수인이 토지의 인도 또는 체비지대장에의 등재 중 어느 하나의 요건을 갖추었다면 양수인은 당해 토지에 관하여 물권 유사의 사용수익권을 취득¹¹⁾하여 당해 체비지를 배타적으로 사용·수익할 수 있음은 물론이고 다시 이를 제3자에게 처분할 수도

10) 김종보, “특수한 형태의 수용과 보상·도시개발법·도시재개발법을 중심으로”, 토지보상법연구 3집, 한국토지보상법연구회, 2003, 61쪽.

11) 윤경/손홍수, 민사집행(부동산경매)의 실무, 육법사, 2013, 111쪽.

있는 권능을 가지며, 그 후 환지처분공고가 있으면 그 익일에 최종적으로 체비지를 점유하거나 체비지대장에 등재된 자가 그 소유권을 원시적으로 취득하게 되는 것이다.¹²⁾ 따라서 체비지의 양수인이 사업시행자에 대하여 가지는 소유권이전등기청구권이 압류된 경우에는 압류의 변제 금지 효력에 의하여 사업시행자가 압류된 체비지에 대한 체비지대장상의 소유자 명의를 양수인 앞으로 변경하는 것이 금지되고, 사업시행자가 압류결정을 무시하고 체비지대장상의 소유자 명의를 양수인 앞으로 변경하여 줌으로써 양수인이 다시 제3자에게 처분한 결과 당해 채권자에게 손해를 입힌 때에는 불법행위를 구성하고 그에 따른 배상책임을 지게 된다고 할 것이다.¹³⁾

또한 체비지대장상 소유자명의변경을 명하는 판결은 의사의 진술을 명하는 판결이고, 구 토지구획정리사업법이 적용되는 체비지에 대하여는 양도합의와 체비지대장에 등재라는 요건을 갖추면 체비지를 독점적이고 배타적으로 사용·수익할 수 있는 물건적인 지배권 내지 물건유사의 배타적 사용·수익권을 취득¹⁴⁾하고 이를 제3자에게 처분할 수 있을 뿐 아니라 그 후 환지처분공고가 있으면 익일에 최종적으로 체비지를 점유하거나 체비지대장에 등재된 자가 소유권을 원시적으로 취득하게 되는 점에서 체비지대장상 소유자명의변경은 부동산소유권이전등기와 효력에서 유사하며, 소유권이전등기청구권에 대한 압류나 가압류, 가처분은 채무자와 제3채무자에게 그 결정을 송달하는 외에 등기부상 이를 공시하는 방법이 없으므로 그것이 등기된 부동산에 관한 것인지 체비지대장에만 등재된 부동산에 관한 것인지에 따라 달리 취급할 이유도 없다. 그렇다면 소유권이전등기청구권의 압류나 가압류 등에 관한 앞서의

12) 대법원 2003. 11. 28. 선고 2002두6361 판결.

13) 대법원 2007. 9. 21. 선고 2005다44886 판결.

14) 강윤희, “토지구획정리에서의 체비지”, 사법논집 8집, 대법원, 1977, 481쪽; 이동진, “체비지의 소유권 귀속·변동 및 그에 대한 보전처분·강제집행·도시개발법 시행 전·후를 중심으로”, 재판과 판례 제23집, 대구판례연구회, 2015, 46쪽.

법리는 구 토지구획정리사업법이 적용되는 체비지대장상의 소유자명의 변경절차에도 마찬가지로 적용된다고 할 것인데, 소유권이전등기청구권의 가압류 등에 의한 변제금지의 효력은 사업시행자가 가압류된 체비지에 대한 체비지대장상 소유자 명의를 양수인 앞으로 변경하는 것에도 미치므로, 위 가압류 등의 해제 없이는 법원은 곧바로 체비지대장상 소유자명의변경절차의 이행을 명할 수 없다.¹⁵⁾

그러나 도시개발법이 적용되는 도시개발사업에서 환지 예정지 상태의 체비지를 조합으로부터 매입한 매수인의 조합에 대한 소유권이전등기청구권이 가압류된 경우 매수인이 체비지 관리대장에 소유권이전현황을 기재하더라도 환지처분공고일 이후 소유권이전등기를 완료받기 이전 시점에는 체비지의 소유권을 취득할 수 없으므로 소유권이전등기청구권 가압류의 효력이 인정되는 것으로 본다.¹⁶⁾

3. 소유권보존등기 완료된 체비지의 임의매각 및 매각대금 유용 사례분석

3.1 관련 사례

도시개발사업에서 환지처분공고일 이전 체비지의 가압류 및 그 가압류 취지의 체비지 관리대장 기재 등에도 불구하고 체비지 관리대장 기재의 공시 효력이 부정되기 때문에 환지처분공고일의 익일에 조합은 소유권보존등기 후 채권자에게 알리지 않은 상태에서 제3자에게 임의로 소유권이전등기를 하고 해당 매각대금을 유용하는 사례가 발생하였다.

세부적으로 조합은 도시개발사업에 따른 일부 환지 부지에서 진행 중인 공동주택사업에 참여하는 시공사(이하 “수급인”이라고 한다)와

15) 대법원 2011. 8. 18. 선고 2009다60077 판결.

16) 서울중앙지방법원 2012. 6. 29. 선고 2011가합84415 판결; 수원지방법원 2013. 11. 19. 선고 2013가합3241 판결.

2018년 5월경 자금대여약정을 체결하여 100억원을 대여 받았는데, 그 대여금 채권의 담보로 수급인은 조합 소유의 체비지에 대하여 담보신탁 계약상의 1순위 우선수익권을 설정받고 체비지 관리대장에 신탁회사로 소유권이 이전되었음을 등재하였다.

또한 조합은 2018년 8월 7일 환지처분공고 및 익일 8월 8일자로 조합 명의로 소유권보존등기를 접수하여 같은 달 20일자로 소유권보존등기가 완료되었으며,¹⁷⁾ 당해 체비지에 채권자 명의로 부동산 담보신탁등기를 완료하지 않은 채 채권자 모르게 다음 달 18일자로 임의매각하고, 매각대금을 유용하였다.

3.2 민·형사 등 법적 조치의 가능성

우선 수급인이 조합에 대하여 민사적인 대여금 채권이 발생되었는지 살펴보기로 한다. 위 자금대여약정에서 대여기간은 2년으로 체비지를 수급인의 대여금채권의 담보로 제공할 계약상 의무를 부담하는데, 조합은 소유권보존등기를 완료 후 신탁회사에게 체비지를 신탁하지 않고 제3자에게 임의로 매각하였던 바, 체비지를 수급인에게 담보로 제공하지 않아 자금대여약정에 기한 담보제공의무를 불이행하였으므로 수급인은 조합에게 담보제공의무 불이행을 이유로 민법 제388조 제2호에 따라 기한의 이익이 상실되었음을 통지하고 즉시 대여금의 상환을 청구할 권리를 가지게 되었다.

따라서 수급인은 조합을 상대로 대여금 채권에 기하여 조합 소유의 재산에 가압류 및 대여금 반환 청구 소송을 제기하여 승소판결을 받아 강제집행을 할 수 있다. 다음으로 수급인이 조합장에게 형사적인 죄책을 물을 수 있는지 여부를 살펴보기로 한다.

일반적으로 채권 담보를 위한 대물변제예약 사안에서 “채무자가 대

17) 부동산등기시행증명서에는 등기접수일인 2018년 8월 8일로 기재되었다.

물로 변제하기로 한 부동산을 제3자에게 처분하였다고 하더라도 형법상 배임죄가 성립하지 않는다”고 판시하고 있는바,¹⁸⁾ 이러한 대법원 판례의 법리에 비추어 볼 때, 조합이 수급인에게 체비지를 담보로 제공하기로 약속하였다가 이를 위반하여 체비지를 제3자에게 처분하였다고 하더라도 조합의 조합장에게 형법상 배임죄가 성립되기는 어려울 것으로 본다.

또한 도시개발법이 제정 시행된 이후 도시개발법 제42조 제5항에서 체비지는 조합이 환지처분공고일의 익일에 소유권을 취득하고, 당해 체비지가 이미 처분된 경우 매수인이 소유권이전등기를 마친 때에 이를 취득하는 것이므로 체비지 매수자는 등기원인을 증명하는 서면으로 조합이 교부한 체비지 매매계약서를 첨부하여 조합과 공동으로 소유권이전등기신청을 하여야 한다.¹⁹⁾

이러한 체비지 등기절차에 비추어 조합이 체비지 소유권보존등기를 신청하거나 이를 제3자에게 매각함에 있어 체비지 관리대장을 등기 신청 서류로 제출해야 되는 것은 아니므로 제3자의 소유권이전등기가 원인 무효로 되지 않은 것으로 보인다.

이에 제3자의 소유권이전등기는 적법·유효한 등기이므로, 부실한 등기(실체 권리관계에 부합하지 않는 등기)를 전제로 성립되는 형법 제228조의 공정증서원본부실기재, 부실기재공정증서원본행사 등의 죄가 성립하지 않을 것으로 판단된다.²⁰⁾

따라서 수급인은 조합에 대해 자금대여약정 위반에 따른 민사상 책임만을 추궁할 수 있을 뿐, 형사상 책임을 묻기는 어려울 것으로 본다.

18) 대법원 2014. 8. 21. 선고 2014도3363 전원합의체판결.

19) 등기선례 제정 2006. 10. 4. 제정 제8-328호, 시행 (체비지에 대한 소유권이전등기 방법).

20) 대법원 2010. 5. 27. 선고 2007도11279 판결.

3.3 신탁회사의 책임

신탁회사는 우선수익권자인 수급인을 위하여 신탁된 부동산의 보존·관리 의무를 부담할 뿐,²¹⁾ 조합의 환지처분공고가 이루어졌는지, 체비지에 관한 소유권보존등기가 완료되었는지 등을 수시로 확인하고 조사한 뒤 신탁을 원인으로 한 부동산 담보신탁등기를 완료 받아야 할 의무까지 부담하는 것은 어려울 것으로 본다.

따라서 수급인이 신탁회사에게 민·형사상 책임을 추궁하기도 어려울 것으로 판단된다.

4. 환지처분공고 후 소유권보존등기신청 전 체비지 가압류 결정 사례분석

4.1 소유권보존등기 미완료 체비지 부동산 가압류 신청

도시개발사업의 시행자로서 조합이 도시개발사업의 시행대행사로부터 2007년 7월 23일 도시개발사업에 소요될 자금 200억원을 대여 받았으며, 그 시행대행사의 조합에 대한 대여금은 시행대행사가 도시개발사업의 공사를 수행할 시공사(이하 “수급인”이라고 한다)로부터 차용한 금원 중 일부로서 수급인은 시행대행사에 대한 대여금채권을 담보하기 위하여 시행대행사가 조합에게 가지고 있는 대여금채권을 수급인에게 양도하는 채권양도계약을 체결하였고, 2016년 4월 21일 조합에게 채권양도

21) 부동산 담보신탁계약서 제00조(선관주의의무 및 하자담보책임)

- ① 수탁자는 신탁부동산의 담보가치보전 및 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의의무를 가진다.
- ② 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생되더라도 수탁자의 고의 또는 과실에 의하지 아니한 경우에는 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.
- ③ 위탁자는 신탁부동산의 권리 등의 하자 및 이로 인한 수탁자 및 우선수익자의 손해에 대해 책임을 부담한다.

통지를 하여 그 무렵 조합에게 도달하였다.

위와 같이 채권자로서 수급인은 시행대행사로부터 시행대행사의 조합에 대한 대여금채권을 양도받아 채무자인 조합에게 피보전채권인 양수금채권을 보유하고 있고, 조합은 체비지 외에 별다른 재산이 없어 보전의 필요성이 존재하므로 환지처분공고에 기한 체비지 가압류를 할 수 있다.

즉 OO시장은 2020년 2월 28일 이 사건 도시개발사업 구역지정, 개발계획 및 실시계획변경인가 및 도시관리계획 지형도면을 고시하였으며, 이에 의하면 채권자로서 수급인이 2016년 7월 18일 채무자인 조합을 상대로 환지 예정지 상태의 체비지 가압류결정을 받은 총 39개 필지가 체비지로 환지될 예정이었다. 이는 조합 소유의 매각되지 않은 체비지로서 그 대략적인 가액은 약 315억원이고, 조합은 2020년 10월 13일 이 사건 도시개발사업에 관한 환지처분공고를 하였으므로 그로부터 14일 이내에 채권자가 가압류하려는 체비지에 대한 등기가 촉탁 또는 신청될 것이 예정되어 있었다.

이처럼 환지처분공고를 통해 채무자가 법률상 소유권을 취득하는 체비지의 주소는 OO시 고시를 통해 공고된 체비지의 지번 그대로 결정될 것이므로, 채권자는 채무자가 환지처분공고를 통해 소유권을 취득할 예정인 체비지에 대해 2020년 10월 13일 부동산 가압류를 신청하였다.

4.2 소유권보존등기 미완료 체비지 가압류 등기 촉탁 각하결정

이 사건 체비지 가압류에 대하여 법원으로부터 2번의 보정명령에 따른 보정서 제출 후, 2020년 11월 4일자로 소유권보존등기 미완료 체비지에 대한 가압류결정 및 등기소에게 기입등기 촉탁서까지 발송하였으나, 관할 등기소에서는 아래 <표 III-5>와 같이 2020년 11월 12일자로 등기 촉탁 각하결정을 하여 체비지 가압류등기는 완료되지 못하였다.

〈표 III-5〉 등기 촉탁 각하 결정례

주 문

별지 기재 부동산에 대한 2020. 11. 04. 가압류결정(2020가단818002)을 원인으로 한 가압류기입 등기 촉탁은 이를 각하한다.

이 유

주문 기재 부동산에 대한 위 당사자의 가압류기입 등기촉탁(직권소유권보존등기 포함)은, 등기관은 미등기부동산에 대하여 법원의 촉탁에 따라 소유권의 처분제한의 등기를 할 때에는 직권으로 소유권 보존등기를 하여야 한다(부동산등기법 제66조 제1항 전단). 그러나 환지등기는 환지처분의 공고가 있는 후 사업지역 내의 토지전부에 관하여 사업시행자가 등기촉탁을 하여야 하며, 사업이 완료되어 지적공부까지 정리되었으나 사업시행자가 등기촉탁을 하지 않더라도 사업시행자의 채권자가 사업 시행자를 상대로 소송을 제기하여서도 직접 소유권보존등기를 신청할 수는 없다(등기선례 제200512-2호 참고, 이는 행정청의 부작위에 대하여는 부작위위법확인소송만 인정되고 작위의무의 이행이나 확인을 구하는 행정소송은 허용될 수 없기 때문이다). 또한 체비지에 관한 소유권보존등기절차도 환지등기 절차에 따라 하여야 하므로(등기예규 제1588호 참고) 환지에 관한 등기는 직권으로 할 수가 없다. 따라서 이 사건 등기촉탁은 체비지에 대한 보존등기에 필요한 서면의 미제출과 체비지보존등기에 대한 등기신청수수료 및 국민주택채권의 미납에 대한 보정을 할 필요도 없이 체비지에 대한 직권보존등기를 할 수 없으므로, 이는 부동산등기법 제29조 제2호에 해당하므로 주문과 같이 결정한다.

[별첨] 부동산표시

1. 000도 00시 00구 00동 0000번지 학교용지 00000.0 m²
2. 끝.

4.3 소유권보존등기 완료 체비지에 대한 가압류 등기 완료

위와 같은 등기소의 소유권보존등기 미완료 체비지 가압류등기촉탁 각하결정을 첨부하여 수급인은 다시 2020년 11월 18일자로 부동산 가압류를 신청하였으며, 같은 해 12월 7일 부동산 가압류결정 및 같은 달 8일 조합의 소유권보존등기 촉탁·신청에 의한 소유권보존등기, 같은 달 12일 부동산 가압류등기가 완료되었다.

즉 기존 체비지 관리대장에 채권자의 환지 예정지 상태의 체비지 가압류 사실이 등재되어 있더라도 새로 생성되는 체비지의 등기부에 그러한 사실이 자동으로 기입되지 않으므로, 환지처분 공고에 의하여 채무자

인 조합이 체비지에 대한 소유권보존등기를 촉탁·신청하는 경우 비로소 환지가 완료된 체비지에 대한 등기부가 생성되면, 그 신규 토지에 대해 다시 부동산 가압류결정을 받아 집행하여야 하는데, 만약 채무자가 기존 체비지 관리대장 가압류결정을 무시하고 체비지에 관한 소유권보존등기 후 이를 제3자에게 처분하게 된다면 채권자의 기존 체비지 가압류결정은 아무런 효용이 없어지게 되고 달리 채권자는 채무자의 책임 재산을 보존할 방법이 없게 된다.

특히 채권자는 법원으로부터 미등기 체비지 가압류결정을 받고, 법원은 미등기 체비지에 대한 소유권보존등기 및 가압류기입등기를 촉탁하였으나, 등기소의 등기관은 미등기 체비지는 사업시행자가 직접 등기촉탁을 하여야 소유권보존등기가 가능함을 이유로 법원의 가압류기입등기 촉탁에 대하여 각하결정이 이루어짐에 따라 채권자로서는 채무자인 사업시행자로서 조합의 촉탁에 의해 체비지에 대한 소유권보존등기가 완료된 후 신속히 부동산 가압류기입등기를 해야 되는 상황에서 2020년 10월 28일자로 도시개발사업 완료로 토지대장이 생성되기까지 하였으므로 부동산 가압류를 재신청하였다.

이에 채무자인 조합은 환지처분공고가 2020년 10월 13일에 있었음에도 불구하고 환지처분공고일로부터 14일이 지난 같은 해 12월 4일자로 소유권보존등기 촉탁을 하고, 같은 달 8일자로 소유권보존등기가 완료되었음을 이유로²²⁾ 같은 달 12일자로 부동산 가압류등기가 완료된 것이다.

22) 도시개발법 제43조 제1항에 따라 사업시행자인 도시개발조합은 환지처분공고 후 14일 이내에 토지대장을 첨부하여 환지에 대한 소유권보존등기를 촉탁·신청하여야 하는데, 이를 위반하더라도 별도의 처벌 조항이 없기 때문에 지연 신청한 것으로 보인다.

IV. 환지처분공고 이전 체비지 관리 개선방안

1. 미등기 체비지에 대한 가압류 결정을 위한 법적 근거 마련의 필요성

도시개발법 제42조 제5항에 따라 환지처분공고에 의하여 환지처분공고일의 익일에 조합은 체비지에 대한 소유권을 법률상 취득하고, 같은 법 제43조²³⁾ 제1항에 따라 조합이 체비지에 대한 소유권보존등기를 촉탁·신청하는 경우 비로소 환지가 완료된 체비지에 대한 등기부가 작성되는바, 설령 체비지 관리대장에 채권자의 환지 예정지 상태의 체비지 가압류 사실이 등재되어 있더라도 환지처분공고일 이후 새로이 생성되는 체비지의 등기부에 그러한 사실이 자동으로 기입되지 않는다.

즉 환지처분공고일 이전에 채권자는 이미 환지 예정지인 체비지에 대해 가압류 결정을 받았음에도 불구하고 환지처분공고일 이후 해당 체비지에 대해 조합의 소유권보존등기의 촉탁·신청에 의한 등기부가 생성되면 그 신규 토지에 대해 법원의 가압류결정을 다시 받아 집행하여야 한다.

그런데 만약 조합이 기존 환지 예정지 상태의 체비지 가압류 결정을 무시하고, 환지처분공고일 이후 체비지에 관한 소유권보존등기 후 이를 제3자에게 임의로 처분하게 된다면, 채권자의 기존 환지 예정지 상태의 체비지 가압류결정은 아무런 효용이 없어지게 되고 달리 채권자는 조합

23) 도시개발법 제43조(등기)

- ① 시행자는 제40조 제5항에 따라 환지처분이 공고되면 공고 후 14일 이내에 관할 등기소에 이를 알리고 토지와 건축물에 관한 등기를 촉탁하거나 신청하여야 한다.
- ② 제1항의 등기에 관하여는 대법원규칙으로 정하는 바에 따른다.
- ③ 제40조 제5항에 따라 환지처분이 공고된 날부터 제1항에 따른 등기가 있는 때까지는 다른 등기를 할 수 없다. 다만, 등기신청인이 확정일자가 있는 서류로 환지처분의 공고일 전에 등기원인(登記原因)이 생긴 것임을 증명하면 다른 등기를 할 수 있다.

의 책임 재산을 보존할 방법이 없게 된다.

이처럼 도시개발법 제36조 제4항에 따라 체비지에 대한 처분이 자주 발생하는데 체비지 매수인이 단순히 채권자의 지위에 불과하다는 해석은 매수인의 지위를 약화시키므로 거래의 안전을 위해 대외적 공시방법이 반드시 필요하다.²⁴⁾

따라서 환지처분공고일 이전에도 체비지 관리대장에 도시개발사업의 수행 목적을 위한 사용·수익을 위한 담보 제공, 처분 등이나 조합의 채권자에 의한 가압류 등의 기재를 아래 <표 IV-1>과 같이 법률 규정에 반영함으로써 체비지 관리대장의 대외적 공시 효력을 인정하여야 할 것이다.

<표 IV-1> 도시개발법 제42조 제5항 단서 개정안

현행	개정안
⑤ 제34조에 따른 체비지는 시행자가 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득한다. 다만, 제36조 제4항에 따라 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 소유권을 취득한다.	⑤ ----- ----- 다만, 제36조 제4항에 따라 이미 처분된 체비지는 체비지 관리대장의 기재를 통해 등기원인이 생긴 것임을 증명함으로써 그 체비지를 매입하거나 담보권 등을 설정한 자가 소유권 이전 및 담보권 설정 등에 관한 등기를 마친 때에 소유권 및 담보권 등을 취득한다.

2. 체비지 관리대장의 공공기관 관리 및 소유권보존등기 신청 첨부서류로 규정

도시개발법 제11조 제1항에 따라 국가나 지방자치단체, 공공기관, 정부출연기관, 지방공사, 도시개발구역의 토지소유자 등이 도시개발사업의 시행자가 되는 경우도 있으나, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로

24) 조재건, “체비지 매매의 공시방법과 권리의 귀속”, 재판실무연구, 광주지방법원, 1997, 268쪽; 법원행정처, 대법원판례해설 84호, 법원도서관, 2010, 749-750쪽; 김종보, 건설법의 이해 제6판, 도서출판 피데스, 2018, 729쪽.

시행하는 경우에는 도시개발구역의 토지소유자나 조합을 시행자로 지정하는데, 토지소유자나 조합 등이 시행자가 될 경우 시행자가 체비지 관리대장을 관리하게 되고 이에 따라 임의로 체비지 등을 이중매각함으로써 그 매각대금을 해당 도시개발사업의 목적이 아닌 다른 목적으로 횡령할 수 있는 것이다. 따라서 체비지 관리대장을 타 대장에 준하는 공부로서의 성격 및 공시성을 확보하기 위해서는 체비지 관리대장을 시행자 여부 관계없이 국가나 지자체 등의 공공기관에서 관리하도록 해야 할 것이다.

한편 조합은 자신이 관리하는 체비지 관리대장에 체비지의 담보 제공이나 매각 등 변경에 대한 사실을 기재하는데, 사용 또는 수익·처분 내역이 기재된 체비지 관리대장을 아래 <표 IV-2> 및 <표 IV-3>과 같이 소유권보존등기 신청시 첨부서류로서 등기소에 제공하도록 관련 규칙이나 지침을 개정하는 것이 바람직하다. 결국 등기신청시 등기원인증명서면으로 매매계약서 이외에 체비지 관리대장을 제공하게 함으로써 체비지 관리대장의 실효성과 공시성을 강화하는데 긍정적 요소로 작용할 것이다.

〈표 IV-2〉 토지개발 등기규칙 제5조 제1항 개정안

현행	개정안
제5조(첨부정보) ① 종전 토지에 관한 말소등기 및 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 1. 종전 토지의 폐쇄된 토지대장 정보 2. 새로 조성된 토지의 토지대장 정보 3. 종전 토지 및 확정 토지의 각 지번별 조서 정보 4. 지적공부 확정시행 공고를 증명하는 정보	제5조(첨부정보) ① 종전 토지에 관한 말소등기 및 새로 조성된 토지에 관한 소유권보존등기를 신청하는 경우 다음 각 호의 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. 체비지 관리대장

〈표 IV-3〉 환지등기절차 등에 관한 업무처리지침 개정안

현행	개정안
4. 환지처분의 공고 등에 따른 등기의 촉탁 나. 환지등기 촉탁서의 첨부서면 등 (1) 첨부서면 (가) 환지계획서 및 환지계획서 인가서 등본 (나) 환지계획인가의 고시 등이 있었음을 증명하는 서면 (다) 농업기반등정비확정도 주: 도시개발법에 의한 환지등기 촉탁의 경우에는 ‘농업기반등정비확정도’ 대신 ‘도시개발정비도’를 첨부하여야 함	4. 환지처분의 공고 등에 따른 등기의 촉탁 나. 환지등기 촉탁서의 첨부서면 등 (1) 첨부서면 (가) 환지계획서 및 환지계획서 인가서 등본 (나) 환지계획인가의 고시 등이 있었음을 증명하는 서면 (다) 농업기반등정비확정도 주: 도시개발법에 의한 환지등기 촉탁의 경우에는 ‘농업기반등정비확정도’ 대신 ‘도시개발정비도’ 및 ‘체비지 관리대장’을 첨부하여야 함

V. 결어

조합이 도시개발사업의 수행을 위해 체비지를 사용 또는 수익하게 하거나 처분할 경우 그 사용 또는 수익자 내지 매수인들은 체비지 관리대장의 효력을 인정하지 않는 취지의 도시개발법 제정으로 인해 체비지에 대한 권리 확보가 어려워 많은 혼란이 발생하고 있다.

즉 조합의 채권자에 의하여 체비지 관리대장에 기재된 환지 예정지 가압류를 근거로, 환지처분공고 후 생성되는 체비지의 등기부에 조합의 소유권보존등기가 촉탁·신청되지 않게 되면 자동으로 가압류등기가 기입되지 않으므로, 조합이 채권자 모르게 소유권보존등기 후 체비지를 매각해 버릴 수 있는 것이다.

이러한 문제점을 해결하기 위해서는 첫째, 환지처분공고일 이전에도 도시개발사업의 수행 목적을 위한 사용·수익을 위한 담보 제공, 처분 등이나 조합의 채권자에 의한 가압류 등의 원인을 체비지 관리대장상에 기재하도록 하는 법률적 환경을 마련해 주어야 한다.

둘째, 체비지 관리대장의 관리주체를 기존의 시행자 중심 개념에서 국가나 지방자치단체 등의 공공기관 중심 개념으로 변화시킬 필요성이

있다. 체비지 관리대장의 공부성 및 공시성 확보를 위해서는 타 대장에 준하는 관리체계가 구축될 필요가 있기 때문이다.

셋째, 소유권보존등기시 체비지 관리대장을 등기원인증명서면의 하나로 등기소에 제출할 수 있도록 관련 규칙을 개정해야 할 것이다. 이러한 활용성에 대한 제도적 근거를 마련해 줌으로써 체비지 관리대장의 실효성이 확보될 것이다.

이러한 일련의 체비지 관련 방안 등을 통해 공공사업으로서 도시개발 사업이 원활하게 수행되도록 하여야 할 것이다. 본 연구의 개선방안을 법적·제도적으로 개정함으로써 환지처분공고 이전 체비지와 관련한 법적 안정성이 구현될 수 있기를 바란다.

한편 본 연구는 두 가지의 범주적 한계를 안고 있다. 먼저 입법적 개선을 위한 전형적인 해결방식으로서의 헌법적 접근이 부족하였다. 즉, 체비지 분쟁에서 피해의 근거가 되고 있는 관련규정의 위헌성 여부에 대해서 연구를 진행하지 못하였다. 다음으로 법적·제도적 해결방안에서 한발 더 나아가 체비지 관리대장 기재 방식으로 환지 예정지 상태에서 가압류된 체비지에 대한 소유권보존등기 인정 판례 및 등기 선행 등에 대하여 심층적인 사례연구를 진행하지 못했다. 향후 이에 대한 심층적인 후속연구가 있기를 기대한다.

참고문헌

1. 단행본

- 김동근/윤승현, 도시개발법 제2판, 진원사, 2018.
- 김종보, 건설법의 이해 제6판, 도서출판 피데스, 2018.
- 법원행정처, 대법원판례해설 84호, 법원도서관, 2010.
- 윤경/손홍수, 민사집행(부동산경매)의 실무, 육법사, 2013.
- 이상균/송현진, 도시개발법 해설 제4판, 진원사, 2019.
- 이운상/최대식/안현, 환지방식의 실용성 제고방안 연구, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2020.
- 이정희/정형교/이은철/문병운, 도시개발법령 관련 주요 질의·회신 사례집, 국토교통부, 2018.

2. 학술지

- 강운호, “토지구획정리에서의 체비지”, 사법논집 제8집, 대법원, 1977, 469-495쪽.
- 김종보, “특수한 형태의 수용과 보상-도시개발법·도시재개발법을 중심으로”, 토지보상법연구 제3집, 한국토지보상법연구회, 2003, 57-92쪽.
- 서동완/김영/신재원, “진주초전지구 환지방식 도시개발사업의 토지소유자 의식추이 분석을 통한 개선방안 연구”, 주거환경 통권 제13권 제4호, 한국주거환경학회, 2015, 113-126쪽.
- 이동진, “체비지의 소유권 귀속·변동 및 그에 대한 보전처분·강제집행-도시개발법 시행 전·후를 중심으로”, 재판과 판례 제23집, 대구판례연구회, 2015, 39-68쪽.

조재건, “체비지 매매의 공시방법과 권리의 귀속”, 재판실무연구, 광주 지방법원, 1997, 262-279쪽.

허 승, “체비지에 관한 법률관계와 그 강제집행 및 보전처분·도시개발법 제42조 제5항에 따른 변화를 중심으로”, 민사집행법연구 제13 권, 한국민사집행법학회, 2017, 62-100쪽.

3. 기타

대법원 1988. 2. 9. 선고 87다카1149 판결

대법원 1993. 2. 12. 선고 92다15635 판결

대법원 1993. 11. 9. 선고 93다16642 판결

대법원 1995. 3. 10. 선고 93다57964 판결

대법원 1996. 2. 23. 선고 94다31280 판결

대법원 2003. 11. 28. 선고 2002두6361 판결

대법원 2007. 9. 21. 선고 2005다44886 판결

대법원 2010. 5. 27. 선고 2007도11279 판결

대법원 2011. 8. 18. 선고 2009다60077 판결

대법원 2014. 8. 21. 선고 2014도3363 전원합의체판결

서울중앙지방법원 2012. 6. 29. 선고 2011가합84415 판결

수원지방법원 2013. 11. 19. 선고 2013가합3241 판결

[Abstract]

Measures to Secure the Right to Profit from a Collateral Trust in an Urban Development Project

**– Focusing on the Case of Unauthorized Disposal of
Substitute Land by the Association as a Truster –**

Kim, Soon-Tae*

Han, Jae-Kyung**

In the case of an urban development project promoted in accordance with the Urban Development Act, if the urban development association transfers ownership of the ‘land allotted by the authorities in recompense for development outlay’(hereinafter referred to as ‘substitute land’) in the state of the replotting site through a collateral trust to a trust company, the ownership of the refurbished land will be preserved the day after the announcement of the refurbishment disposition, even if the status of the collateral trust status is registered in the deserved land management ledger. After registration, the beneficiary of the mortgage trust is bound to suffer damage to property rights if it is disposed of to a third party without the trust company’s approval.

Therefore, the proviso to Article 42 (5) of the Urban Development Act is amended to ensure that the buyer who purchased the substitute land from the urban development association in the state of the reserved land for replotting will acquire ownership upon completion of the registration of

* 1st Author : Head of department, Law-abiding management team, Daelim Construction /
Doctor of Laws

** Corresponding Author : Associate Professor, Division of Law, Kwangwoon University

the transfer of ownership by proving that the cause of registration has occurred through listing on the substitute land management ledger. In addition, it is necessary to ensure that the amount of disposal of the substitute land is not misappropriated by the urban development association by making it mandatory for the urban development association to request and apply for ownership preservation registration according to the relevant registration administrative rules.

[Key Words] Urban development project, Urban Development Act, Substitute land, Replotting dispositions, Collateral trust