

월간 주택정비사업의 판례 길라잡이

지팡이

Vol.
4

2019. 06.



재개발 · 재건축사업의 등기업무 및 수용재결 업무 (국내 최대 실적 보유)

주요·업무

재개발 · 재건축사업의 등기업무 및 지문
재개발사업의 수용재결 업무



대표이사 **유재관**
법무사법인(유한) 동양
조합경영전략연구원

■ 주요이력

- 한양대학교 법학과 졸업
- 한국주택정비사업조합협회 정책자문위원/강사
- 주거환경연구원 도시정비포럼 정책전문위원/강사
- 하우징헤럴드 칼럼니스트
- 한국주택경제신문 칼럼니스트
- 국제자산신탁 정비사업관련 자문위원
- 법무사법인(유한) 동양 대표이사
- 조합경영전략연구원 대표이사

■ 저서

- 판례 길라잡이 월간 “지팡이”
- 동양재개발재건축포커스(통권9호)
- 신탁법실무(법률출판사, 1175P, 2008년)
- 부동산등기법, 호적법, 공탁법, 비송사건절차법

■ 법무사법인(유한) 동양

법무사	법무사 등록년도	비고
대표 유재관	2000	한양대법학과
부대표 구재왕	2009	한양대법학과
송태호	1995	대검찰청감찰부
양윤철	1997	대검찰청
이개업	2016	한양대법학과
서창원	2014	대검찰청
장주호	2015	청와대민정 수석실
윤선웅	2018	경희대대학원 법학과

“최근 정비사업 관련 판결 알면 힘이 됩니다!”



Contents

칼럼

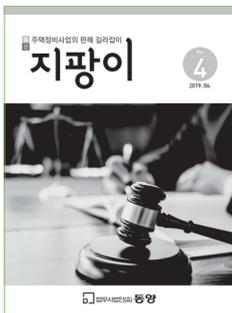
① 대의원회 하자과 총회결의의 효력 등	04
② 추진위원의 결원과 추진위원회 결의의 효력 등	07
③ 공동 조합원 여부에 대한 판정시점(세대분리 시점의 종기)	10

최신판례 해설

① 현금청산대상자의 경우 정보공개청구권이 있는지 여부	13
② “휴대전화번호”가 기재된 조합원명부의 열람·복사 의무가 있는지 여부 ..	14
③ 조합임원의 임기 기산점에 관한 쟁점	17
④ 총회를 개최하여 조합임원의 선임방법에 관한 정관규정을 변경할 것을 의결한 후, 같은 총회에서 변경된 정관에 따라 조합임원을 선출하는 경우, 정관변경의 효력 및 조합장선출의 효력	19
⑤ 1. 도시정비법 제40조 제3항에서 정한 정관변경 ‘인가’의 법적 성질 및 이러한 인가를 받지 못한 경우, 변경된 정관의 효력(=무효) 2. 변경된 정관을 인가한 경우 정관변경의 효력이 총회의 의결이 있었던 때로 소급하여 발생하는지 여부(소극)	23
⑥ 임기만료된 조합장의 사업시행변경계획의 총회소집 권한 유무	25

집중분석(조합원 자격과 분양대상자 기준 II)

II. 공유자와 조합원 수 및 분양권 수	27
------------------------------	----



대의원회 하자과 총회결의의 효력 등



- ☑ 무효인 대의원회 의결사항을 총회결의로 추진가능여부
- ☑ 법정대의원 수 부족한 상태에서의 총회부의 안건의 사전심의 가능여부
- ☑ 대의원 보궐선임을 대의원회에서 의결할 수 있는지 여부

동양 법무사법인(유) 동양 대표이사 유재관

사례 ① 무효인 대의원회 의결사항을 총회결의로 추진할 수 있는지 여부? (서울고등법원)

사례 ② 법정대의원 수 부족한 상태에서의 총회부의 안건의 사전심의 가능여부? (서울고등법원)

사례 ③ 대의원회가 법정 대의원 수에 미달하는 경우 대의원회에서 대의원을 보궐선임할 수 있는지 여부? (서울동부지법, 법제처)

1. 무효인 대의원회 의결사항을 총회결의로 추진할 수 있는지 여부【사례 1】

① 대의원회 결의의 무효

도시정비법 제46조에 의하면 ‘대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성한다. 다만, 조합원의 10분의 1이 100명을 넘는 경우에는 조합원의 10분의 1의 범위에서 100명 이상으로 구성할 수 있다.’고 규정하고 있다.

사례의 경우 전제 조합원 815명이므로 적어도 82명 이상의 대의원을 두어야 하나, 이 사건 대의원회 결의 당시 대의원 일부는 조합원 자격을 상실(매매, 청산 등)하여 대의원 자격도 상실함으로써 현재 재적 대의원은 조합원 수의 10분의 1 이상 대의원을 두도록 한 도시정비법 제46조 제2항을 위반하여 79명으로 구성되어 있다.

법정 대의원 최소 인원수에 관한 도시정비법 제46조 제2항 전단의 “대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성한다” 규정은 공익의 요청에 의한 강행규정이라 할 것이므로 법정 대의원 수에 미달하는 대의원회에서 이루어진 결의(사업완료로 인한 조합해산 안건)는 중대한 하자가 있어 무효이다.

② 무효인 대의원회 의결사항을 총회결의로 추인할 수 있는지 여부

대의원회 결의가 설령 무효라 하더라도 그 후 적법한 절차에 따라 소집·의결한 조합원 총회에서 이 사건 대의원회 결의를 추인하였다면, 이는 종전의 이 사건 대의원회 결의와 같은 내용의 새로운 결의를 한 것으로 볼 것이어서, 특별한 사정이 없는 한 대의원회 결의에 대하여 그 무효확인을 구하는 것은 과거의 법률관계 내지 권리관계의 확인을 구하는 것이 되어 확인의 소로서의 권리확인요건을 결여하였다고 할 것이다. 따라서 이 사건 소의 적법여부는 이 사건 대의원회 결의를 추인한 총회 결의가 절차상·내용상 중대한 하자가 있어 무효인지 여부로 귀결된다.

2. 법정대의원 수 부족한 상태에서의 총회 부의 안건의 사전심의 가능여부【사례 2】

① 도시정비법 제46조 제2항의 규정대로 대의원회가 구성될 경우 조합원 수가 492명이므로 대의원 수는 50명 이상이 되어야 하고, 임원 선출의 안건 등은 총회에 상정안건부의를 의결할 때 필요한 대의원 수는 26명 이상이 출석하여 그 중 과반수가 찬성하여야 하는데, 이 사건 대의원회에서는 재적 대의원 45명 중 41명이 출석하여 그 중 38명이 찬성하였다(재적 대의원 대비 찬성률이 84%에 달하고, 도시정비법에서 요구하는 50명의 대의원을 가정하더라도 찬성률은 재적 대의원 대비 76%에 달한다).

② 이 사건 대의원회에서는 임원 선출안을 조합원 총회에 부의하는 안건을 의결하였다. 도시정비법이나 정관에 의하더라도 임원의 선임과 해임¹⁾은 총회의 의결사항이고 위 의결사항에 대하여는 대의원회에서 총회의 권한을 대행하여 행사할 수 없는 반면, 정관에 의하면 대의원회는 이 사건 안건과 같이 총회에 부의하는 안건을 사전에 심의할 수 있고, 도시정비법령에서 이와 같은 사전심의마저 금지하고 있는 것은 아니다.

이 사건 대의원회는 총회의 결의를 대행하거나 대의원회에서 결의를 금지하는 안건이 아닌, 정관에 정한 바에 따라 임원 선임 안건을 총회에 부의하기로 하는 임원 선출안건을 결의하였고, 그 결의에 출석한 대의원 수나 찬성률을 보더라도 이 사건 대의원회에서의 결의가 중대한 하자를 가지고 있다고 보기 어려우므로, 이 사건 대의원회에서의 임원선출안건에 관한 결의가 무효라고 볼 수는 없다.

3. 대의원회가 법정 대의원 수에 미달하는 경우 대의원회에서 대의원을 보궐선임할 수 있는지【사례 3】

① 쟁점

도시정비법 제46조 제2항에서 대의원회를 구성하는 최소한의 대의원 수(법정 대의원 수)를 정하고 있는데, 법정 대의원 수에 미달되어 있는 경우라도 대의원회가 도시정비법 제35조 제2호 단서에 따라 대의원의 보궐선임을 의결할 수 있는지 여부이다.

1) 도시정비법 제45조 제1항 제7호(총회의 의결) : 조합임원의 선임 및 해임
 도시정비법시행령 제42조 제1항 제2호(총회의 의결) : 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항
 도시정비법시행령 제43조 제6호(대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항) : 조합임원의 선임 및 해임과 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항. 다만, 정관으로 정하는 바에 따라 임기중 궐위된 자(조합장은 제외한다)를 보궐선임하는 경우를 제외한다.



② 관련 법령 및 취지

도시정비법 시행령 제42조 제1항 제2호에서는 대의원의 선임(해임)은 총회에서만 하도록 하면서도, 대의원의 임기 중 궐위된 자를 보궐선임하는 경우에는 대의원회에서 대행할 수 있도록 하고 있다(법시행령 제43조 제6호).

도시정비법 제46조 제2항 규정의 취지는 조합원 수가 100명 이상의 다수인 경우 총회 소집 및 결의의 어려움을 고려하여 조합의 준립 등과 관련된 핵심적인 사항 외의 사항에 대하여는 총회의 권한대행기관으로서 대의원회를 두도록 하는 한편, 대의원회가 조합원 총회의 의사결정을 갈음할 수 있을 정도의 대표성을 갖추도록 하기 위하여 조합원 총수의 10분의 1의 범위에서 100명 이상의 대의원으로 구성되어야 한다는 요건을 설정하는 데 있는 점에 비추어 보면,

법정 대의원 최소 인원수에 관한 도시정비법 제46조 제2항 전단의 “대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성한다”는 규정은 공익의 요청에 의한 강행규정이라 할 것이므로 법정 대의원 수에 미달하는 대의원회에서 이루어진 결의는 중대한 하자가 있어 무효이다.

③ 대의원회가 법정 대의원 수에 미달하는 상태에서 궐위된 대의원의 보궐선임 결의를 한 경우 그 결의의 효력유무(서울동부지법)

① 도시정비법 제46조 제4항(대의원회는 총회의 의결 사항 중 대통령령으로 정하는 사항 외에는 총회의 권한을 대행할 수 있다), 같은법 시행령 제43조 제2호는 조합 임원의 선임 및 해임, 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항의 의결은 대의원회가 대행할 수 없으나, 예외적으로 「정관으로 정하는 바에 따라 임기 중 궐위된 자(조합장은 제외한다)를 보궐선임하는 경우」에는 대의원회가 대행할 수 있다고 규정하고 있고, 정관 제24조 제2항에도 같은 내용이 규정되어 있으나,

법정 대의원의 최소 인원수 규정에 관한 법리에 비추어 보면, 궐위된 대의원의 보궐선임에 관한 사항을 대의원회가 대행할 수 있다는 도시정비법 제46조 제4항 등의 규정은 대의원회가 법정 대의원 수를 충족하는 것으로 한다고 해석함이 상당하므로, 대의원회가 법정 대의원 수에 미달하는 상태에서 궐위된 대의원의 보궐선임 결의를 한 경우 그 결의는 중대한 하자가 있어 무효라 할 것이다.

② 법제처 회신

대의원회의 성격을 고려해 볼 때, 대의원회는 도시정비법에서 정하는 대의원 수를 충족하여 권한대행기관으로서의 대표성을 확보하는 경우에만 유효한 대의원회로서 총회의 권한을 대행하게 되는 것으로 보아야 하고, 법령에서 규정하는 대의원 수에 미달하는 대의원회는 그 권한이 없다고 보는 것이 대의원회를 두는 취지 및 대의원회의 구성에 관한 기본적인 요건을 법령에서 규정하고 있는 취지에 부합할 것입니다.

추진위원의 결원과 추진위원회 결의의 효력 등



- ✓ 추진위원의 결원과 추진위원회 결의의 효력
- ✓ 추진위원회 단계에서 개최되는 총회에 직접참석 규정이 적용되는지 여부

법무사법인(유) 동양 법무사법인(유한) 동양
대표이사 유재관

사례 ① A재개발추진위원회는 위원장, 부위원장, 감사, 추진위원 97명으로 최초 위원 수는 합계 100명의 추진위원으로 구성되어 있었는데, 이후 일부 추진위원의 사망 또는 사임 등의 사유로 추진위원의 결원이 발생하여 현재 재적 추진위원은 82명이다. A재개발추진위는 추진위원회를 소집하여 출석한 55명의 추진위원 중 33명의 찬성으로 주민총회를 개최하기로 결의하였다.

위 주민총회 소집은 적법한지 여부? (서울북부지방법원)

사례 ② 도시정비법 제45조 제6항에 따라 주민의 100분의 10 또는 100분의 20 이상이 직접 출석해야 하는 총회에 조합설립추진위원회의 운영규정에서 정하는 주민총회가 포함되는지 여부? (수원지방법원, 법제처)

1. 추진위원의 결원과 추진위원회 결의의 효력【사례 1】

① 쟁점

본 사안의 쟁점은 추진위원 중 다수의 결원이 발생하여 82명에 불과함에도 보궐선임에 의하여 정원이 보충되지 아니한 상태에서의 추진위원회 결의의 효력을 판단하기 위하여는 설립 승인 이후에도 추진위원회의 위원 수가 항상 100인 이상으로 유지되어야 하는지 그리고 최소 위원의 수를 추진위원회의 존속요건으로 보아야 하는지의 여부이다.

② 추진위원의 정원이 설립 당시 뿐만 아니라 그 이후에도 항상 100인으로 유지되어야 하는지 여부

① 도시정비법 제31조 제2항, 운영규정 제2조는 시장·군수로부터 추진위원회의 설립 승인을 위한 하나의 요건으로 추진위원이 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1 범위 내에서 100인 이상의 위원으로 추진위원회를 구성할 것을 요구하고 있는 것이어서, 위 규정들에 근거하여 곧바로 설립 승인 이후에도 추진위원회의 위원 수가 항상 100인 이상으로 유지되어야 한다고 해석할 수는 없고, 달리 추진위원회의 존속요건에 관한 명문의 규정은 없으며, 오히려 운영규정 제15조 제1항²⁾에 의하면, 추진위원 수는 100인 이내의 범위에서 두도록 규정하고 있는 점,

② 운영규정 제15조 제5항은 위원이 임기 중 궐위된 경우에는 추진위원회에서 재적위원(추진위원회에서 재적위원은 추진위원회의 위원이 임기 중 궐위되어 위원 수가 이 운영규정 본문 제2조 제2항에서 정한 최소 위원의 수에 미달되게 된 경우 재적위원의 수는 이 운영규정 본문 제2조 제2항³⁾에서 정한 최소 위원의 수로 본다) 과반수 출석과 출석위원 3분의 2이상의 찬성으로 이를 보궐선임 할 수 있다고 규정하고 있다.

이는 일부 추진위원이 사임, 해임 등의 사유로 결원이 발생하더라도 추진위원회의 활동이 중단되지 않고 계속될 수 있도록 하기 위한 것이라고 볼 수 있는데,

여기서 일부 추진위원의 결원으로 추진위원 수가

100인 미만이 되는 순간 추진위원회의 구성이 부적법하게 된다고 해석하게 되면 위 운영규정에 의한 추진위원의 보궐선임 자체가 불가능하게 되어 모순이 발생하게 되는 점 등을 종합하여 보면, 추진위원회가 도시정비법상의 요건을 갖추어 설립승인을 받은 이상, 그 이후 일부 추진위원의 궐위가 발생하였다는 사실만으로 추진위원회의 구성이 부적법하게 된다고 할 수 없다.

다만 운영규정 제15조 제3항 소정의 규정(괄호부분)에 의하여 최소 위원의 수에 미달되게 된 경우라도 재적위원의 수는 이 운영규정 본문 제2조제2항에서 정한 최소 위원의 수(추진위원이 100인을 초과하는 경우 토지등소유자 10분의 1 범위안에서 100인 이상)로 보게 되므로, 의사정족수 및 의결정족수의 충족 여부를 판단할 경우에는 100인을 기준으로 하여야 한다.

그러나 추진위원의 다수가 궐위(예컨대, 최초 위원의 수에서 과반수 이상 궐위된 경우)되었음에도 불구하고 고의적으로 보궐선임을 해태하여 잔존 추진위원 만으로는 토지등소유자의 이익을 제대로 대변할 수 없게 되는 등의 사정이 있어 대의기관으로서의 추진위원회의 역할과 기능을 상실하였다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 경우 그러한 상태에서 이루어진 추진위원회의 결의는 무효라고 할 것이다.

2) 제15조(위원의 선임 및 변경) ① 추진위원회의 위원은 다음 각 호의 범위 이내로 둘 수 있으며, 상근하는 위원을 두는 경우 추진위원회의 의결을 거쳐야 한다. 1. 위원장 2. 부위원장 3. 감사 4. 추진위원
3) ② 제1항에 따른 추진위원회 구성은 다음 각 호의 기준에 따른다.
1. 위원장 1인과 감사를 둘 것 2. 부위원장을 둘 수 있다.
3. 추진위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 토지등소유자가 50인 이하인 경우에는 추진위원을 5인으로 하며 추진위원이 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1 범위 안에서 100인 이상으로 할 수 있다.



③ 주민총회의 개최를 위한 추진위원회 결의의 의사·의결정족수를 충족하였는지 여부

운영규정 제26조 제1항은 추진위원회는 재적위원 과반수 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다고 규정하고 있고, A재개발추진위는 재적위원 82명이었는데 추진위원회 결의는 55명 출석에 33명의 찬성으로 의결된 사실이 인정되므로, 결국 위 추진위원회 결의는 의사정족수 및 의결정족수를 모두 충족하였다고 할 것이다.

그러나 만약 최소 재적위원 100인 중 30인의 결원이 생겨 현재의 추진위원회 재적위원이 70인이라고 가정할 때 그 중 과반수인 40인이 출석하여 과반수 찬성으로 의결된 경우 추진위원회 결의의 효력을 보면, 운영규정 제15조 제3항 소정의 규정 즉, 추진위원회의 위원이 임기 중 궐위되어 위원 수가 이 운영규정 본문 제2조제2항에서 정한 최소 위원의 수에 미달되게 된 경우 재적위원의 수는 이 운영규정 본문 제2조제2항에서 정한 최소 위원의 수로 보게 되므로 100인의 과반수인 51인 이상이 출석하여야 의사정족수를 충족하게 되어 40인이 출석하여 결의한 추진위원회 결의는 무효라고 할 것이다.

2. 추진위원회의 운영규정에서 정하는 주민총회에 주민의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 하는지 여부【사례 2】

도시정비법 제38조 이하에서는 조합에 대해 규정하면서 같은 법 제44조 제1항에서는 조합에는 조합원으로 구성되는 총회를 둔다고 규정하고 있고, 같은 법 제45조에서는 이러한 총회의 의결과 관련된 사항을 규정하고 있다.

그런데 도시정비법에 따른 조합설립추진위원회는 조합설립을 추진하기 위해 토지등소유자 과반수의 동의를 받고 시장·군수 등의 승인을 받아 구성되는 것으로(같은 법 제31조 제1항), 조합(같은 법 제35조 제3항)과는 별개의 조직이므로,

도시정비법 제45조 제6항의 문언상 같은 항에 따른 총회는 조합의 총회만을 의미하는 것으로 보아야 하므로 조합설립추진위원회의 운영규정에서 정하는 주민총회는 같은 항에 따른 총회에 포함되지 않는다고 해석하는 것이 타당하다.



공동 조합원 여부에 대한 판정시점 (세대분리 시점의 종기)



- ✓ 1세대와 분양대상자
- ✓ 세대분리 시점의 종기
- ✓ 공익과 신뢰보호 원칙



법무사법인(유) **동양**
대표이사 유재관

사례 A재개발구역의 조합원 甲과 甲의 시어머니 乙은 구역 내 부동산을 소유한 토지등소유자고, 甲과 乙은 각각 분양을 신청하였다. 甲과 乙은 분양신청 당시에는 동일한 세대를 이루고 있었으나 관리처분계획기준일 이후 세대를 분리하였다. 이에 A조합은 甲과 乙을 공동분양대상자로 처리하여 관리처분계획을 수립하였다. A조합의 관리처분계획은 위법한지 여부? (서울행정법원 2019)

1. 관련법령의 규정

① 도시정비법 제39조 제1항

제1항 본문은 ‘정비사업의 조합원은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.’고 규정하면서 제2호에서 ‘여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때’를 들고 있다.[이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.]

② 서울시 정비조례 및 조합 정관

① 서울시 정비조례 제2호 제3호는 ‘관리처분계획기준일이란 도시정비법 제72조 제1항 제3호에 따른 분양신청기간의 종료일을 말한다’고 규정하고, 제36조 제1항은 ‘영 제63조 제1항 제3호에 따라 재개발사

업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분 계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다'고 규정하면서 제1호에서 '중전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물 중 조합의 정관등에서 정한 건축물을 포함한다)을 소유한 자'를 규정하며, 제2항에서 '제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.'고 규정하면서 제2호에서 '법 제39조 제1항 제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우'를 규정하고 있다.

② 조합 정관 제48조도 관리처분계획기준일 현재 여러 명의 분양신청자가 하나의 세대인 경우 1인의 분양대상자로 본다'고 규정하고 있다.

2. 공동 조합원 여부 판정시점 (관리처분계획기준일)

① 제39조 제1항 제2호의 취지

여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 경우 원칙적으로 그 여러 명을 대표하는 1명만을 조합원으로 보도록 규정하고 있는 취지는 조합원들이 분양신청이 종료된 후 이를 기초로 수립한 관리처분계획을 인가하면서 1세대가 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1인 조합원임을 기초로 1주택을 공급하여(도시정비법 제76조 제1항 제6호⁴⁾), 투기를 억제하면서 효율적으로 주거생활의 질을 높이는데 그 목적이 있다.

② 세대분리 시점의 종기

원고 甲과 시어머니 乙은 관리처분계획기준일 즉 분양신청기간 종료일 현재 1세대를 구성하고 있었고, 조합 정관은 수인의 분양신청자가 하나의 세대를 구성하는 경우에 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자 즉, 공동 조합원의 지위를 인정하도록 규정하면서 그 기준을 관리처분계획기준일로 규정하고 있다.

한편 도시정비법은 19세 이상 자녀의 분가에 관한 조합원의 세대분리 시점을 조합설립인가 후로 규정하고 있을 뿐, 그 종기는 따로 규정하고 있지는 않다.

그러나

- (가) 분양대상자의 확정은 조합원들의 분양신청을 기초로 이루어지는 점,
- (나) 관리처분계획기준일까지 분양을 신청하지 않은 토지등소유자는 조합원자격이 상실되면서 현금청산자로 되는 점,
- (다) 도시정비 조례 역시 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자를 정함에 있어 관리처분계획기준일을 기준으로 삼고 있는 점(서울시 도시정비조례 36조⁵⁾),
- (라) 특히, 단체법적인 법률관계에 있어서는 기준일의 설정이 필수적일 뿐만 아니라, 조합원들의 분양신청 이후에는 분양대상자와 현금청산대상자로 나뉘고 이를 토대로 관리처분계획수립절차가 진행되는 바, 관리처분계획기준일 이후의 시점을 1세대의 기준일로 규정한다면 분양대상자의 지위

4) 도시정비법 제76조 제1항 제6호 : 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.

5) 서울시 정비조례 제36조(재개발사업의 분양대상 등) ① 영 제63조 제1항 제3호에 따라 재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

에 변동이 불가피하여 법률관계의 안정을 이루기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 정관에서 1세대의 구성에 따른 분양대상자 지위 여부에 대한 기준일을 관리처분계획기준일로 정한 것이 불합리하다고 보이지 않는다.

③ 원고 甲은 비록 관리처분계획기준일 이후이기는 하나 관리처분계획 인가 이전에 시어머니 乙과 세대가 분리되었으므로 단독 분양권이 있다고 주장하나, 관리처분계획기준일은 분양대상자, 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건물 추산액 등을 정하는 기초가 되므로, 관리처분계획기준일을 기준으로 1세대를 판정하는 것이 타당하고, 원고 甲에게 투기의 목적이 없었다고 하더라도 달리 보기 어렵다.

3. 공익(公益)과 신뢰보호원칙

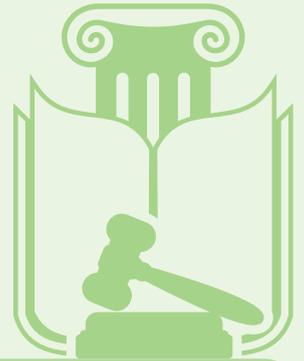
A조합은 원고 甲과 시어머니 乙이 세대를 분리하면 단독분양대상자가 된다는 취지로 안내하였으므로 甲을 공동분양대상자로 인정하는 것은 신뢰보호원칙에 위반된다고 주장한다.

그러나 그러한 견해의 표명이 있었다고 하더라도 관리처분계획은 관리처분계획기준일의 분양신청 현황을 기초로 수립되는 점, 도시정비 조례는 토지등소유자가 분양대상자가 되는 기준일을 관리처분계획기준일로 정하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 관리처분계획기준일을 기초로 한 단체법적인 법률관계의 안정이라는 공익보다 원고의 신뢰가 더 보호가치가 있다고 보기도 어렵다.

따라서 관리처분계획기준일에 하나의 세대를 구성한 원고 甲과 시어머니 乙은 공동 조합원에 해당하므로, 조합이 甲과 乙을 공동분양대상자로 처리하여 수립한 관리처분계획은 적법하다고 할 것이다.□



최신 정비사업 관련 판례, 알아두면 힘이 됩니다!



Case 01

현금청산대상자의 경우 정보공개청구권이 있는지 여부



서울동부지법 2011 도시정비법 위반

1. 쟁점

현금청산대상자가 된 자들은 분양신청 기간 종료일의 다음날에 조합원으로서의 지위를 상실하게 되며, 이와 같이 조합원이 되었다가 현금청산대상자가 되어 조합원의 지위를 상실한 자는 단순히 조합으로부터 현금청산을 받을 권리만 있을 뿐, 조합의 사업진행에 아무런 이해관계가 없으므로 도시정비법 제124조에 따른 정보공개청구권이 인정하지 않아도 되는지 여부가 쟁점이다.

① 도시정비법 제2조 제9호 가목에서 주택재개발사업의 경우 토지등소유자의 개념에 관하여 '정비구역안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자'라고 규정하고 있을 뿐이고, 도시정비법 제124조¹⁾에서 규정한 토지등소유자도 이와 같은 개념으로 보이는바, 재개발사업의 경우 토지등소유자가 모두 조합원이 되도록 한 강제가입주의를 취하고 있다는 이유만으로 도시정비법 제124조에서 의미하는 토지등소유자를 '조합이 설립되기 이전까지의 토지등소유자'라고 한정하여 해석하여야 한다고 보기는 어렵고,

2. 법원의 입장

② 현금청산대상자로 된 토지등소유자의 경우 조합원으로서의 지위를 상실하고 현금청산을 받게 되

1) 현행법 도시정비법 제124조 제4항 : 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다. 1. 토지등소유자 명부 2. 조합원 명부 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

는 것이기는 하나, 재개발사업에서의 현금청산 절차에 관하여 보면 재개발조합은 현금청산대상자에 대하여 그 해당하게 된 날부터 150일 이내(현행법 제 73조 제1항 : 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내)에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하되, 청산금액은 재개발조합과 현금청산대상자가 협의하여 산정하게 되고, 협의가 성립되지 않을 때에는 토지보상법에 의한 수용절차로 이행되게 되므로,

현금청산대상자로 되어 조합원으로서의 지위를 상실한 토지등소유자라고 하더라도 위와 같이 재개발조합과 사이에 협의하여 청산금을 지급받고, 그 협의가 성립되지 않을 경우 토지보상법에 의한 수용절차를 거쳐 보상금을 지급받게 되는 지위에 있다고 할 것이고, 적어도 그 범위 내에서는 조합의 운영상황, 자산 등의 현황 등에 관하여 이해관계를 여전히 가지고 있다고 할 것이므로, 도시정비법 제124조에

서 규정한 '토지등소유자'에 재개발조합의 조합원이었다가 분양신청을 하지 않거나 철회하는 등의 이유로 현금청산대상자가 되어 조합원의 지위를 상실한 토지등소유자(토지 등의 소유권을 상실하지 아니한 이상 토지등소유자임은 명백함)를 배제하여야 할 합리적인 이유가 없다.

따라서 피고인 조합장이 이미 현금청산대상자로 확정된 고소인의 정보공개를 요구에 응하지 않았다고 하더라도 죄가 되지 않는다고 판시한 원심판결(무죄)에는 법리오해의 위법이 있다고 할 것이다.(항소심:유죄)

※ 현금청산대상자와 협의 또는 수용재결절차에 따라 손실보상이 완료된 경우에는 토지등의 소유권을 상실함으로써 토지등소유자의 지위도 상실하게 되므로 정보공개청구권이 없다고 보아야 한다.

Case 02

“휴대전화번호”가 기재된 조합원명부의 열람·복사 의무가 있는지 여부



서울행정법원 2014 · 서울동부지법 2013 · 수원지방법원 2015

1. 도시정비법상 정보공개 의무 대상인 '조합원 명부'의 범위에 조합원의 전화번호가 포함되는지의 여부

① 쟁점

도시정비법 제124조에서는 “주민등록번호를 제외한 조합원 명부에 대해 조합원이 열람·복사 요청을

한 경우, 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다”고 명시하고 있지만, 도시정비법상 공개 의무 대상인 ‘조합원 명부’에 조합원 개인의 전화번호(주택전화번호 및 개인 휴대전화번호)가 포함되는지의 여부가 본 사안의 쟁점이다.

② 전화번호의 공개의무

도시정비법 제124조 제3항은 ‘추진위원회 위원장 또는 사업시행자(청산임을 포함한 조합임원)는 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 한다’고 규정하고 있고, 도시정비법 제124조 제4항은 추진위원회 위원장이나 사업시행자가 15일 이내에 조합원, 토지등소유자의 열람·복사 요청에 응하여야 하는 대상으로 ‘조합원명부 등을 포함한 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료’를 들고 있는바,

① 도시정비법 제124조 제3항은 공개대상에서 제외되는 정보를 ‘주민등록번호’에 한정하고 있는 점,

② 서울특별시 도시정비조례 제20조 제1항 제5호는 ‘조합원 명부에는 조합원 번호, 동의자의 주소, 성명 및 권리내역을 기재하여야 하며 동의율을 확인할 수 있는 동의 총괄표를 첨부한다.’고 규정하고 있어 전화번호가 조합원명부의 필수적 기재사항은 아닌 점(서울시 도시정비조례 시행규칙 개정 전 규정에 의함),

③ 2014. 1. 23. 서울특별시규칙 제3953호로 개정되기 전의 서울시 도시정비조례 시행규칙은 조합원명부상 조합원에 대하여 ‘성명, 생년월일, 주소’를 기재하도록 조합원명부의 서식(별지 제9호)을 마련해 두고 있었던 점²⁾ 등을 종합하면,

조합원명부에 기재된 전화번호는 도시정비법 제124조 제3항 제2호에서 정한 조합원명부 그 자체에 해당한다고 보기는 어려우나, 도시정비법 제124조 제4항 본문의 ‘정비사업 시행에 관한 관련 자료’라고 봄이 타당하다³⁾.

④ 결론적으로 살펴보면, 전화번호가 포함된 조합원명부는 도시정비법 제124조 제4항에 의하여 조합은 조합원의 열람·복사 요청에 응하여야 하는 대상에 해당하므로, 조합은 전화번호(주택전화번호 및 개인 휴대전화번호)가 포함된 조합원명부를 공개하여야 한다(서울행정법원 2014).

2. 특히 개인 휴대전화번호의 공개의무가 있는지 여부

나아가 조합에게 조합원의 “개인 휴대전화번호”가 기재된 조합원명부까지 열람·복사를 허용할 의무가 있는지에 관하여 보면,

2) 2014. 1. 23 개정으로 인하여 ‘성명, 생년월일, 주소, 전화번호’를 기재하도록 그 내용이 변경되었다.

3) 2014. 1. 23. 시행된 서울시 도시정비조례 시행규칙 제8조에 의한 조합원명부는 별지 제11호의 서식에 따르도록 되어 있으며, 그 별지 제11호의 서식에는 ‘전화번호란’이 별도로 되어 있으므로, ‘조합원명부에 기재된 전화번호’는 정비사업 시행에 관한 관련자료로 볼 것이 아니라 조합원 명부 자체로 보아야 할 것이다(조합원명부와 마찬가지로 동의총괄표에도 전화번호 기재가 필수적으로 개정되었다).

도시정비법 제124조 제4항에 의하면 사업시행자가 조합원에게 '조합원명부'에 대해서만 열람·복사를 허용하도록 규정하고 있을 뿐, 명시적으로 그 명부에 조합원의 '개인 휴대전화번호'까지 기재하여 공개할 수 있도록 규정하고 있지 않고,

인정보 식별 절차에서 매우 중요한 기능을 수행하고 있는 점에서 주민등록번호와 동등한 보호를 받아야 할 필요성이 있으므로, 개인정보에 해당하는 휴대전화번호는 '개별 조합원이 명시적으로 그 공개를 허락하지 않는 이상' 이를 공개하여서는 아니된다.

조합원의 열람·복사 요청에 따라야 할 조합원명부는 도시정비법 시행규칙 제8조 제2항 제1호 가목에 의하여 관할 구청장에게 제출한 조합원명부와 동일한 것이라고 봄이 상당하며, 도시정비법 제124조 제4항에서는 조합원의 개인정보에 해당하는 '주민등록번호'는 명시적으로 제외하고 있다.

따라서 조합은 조합원에게 조합원의 휴대전화번호가 기재된 조합원명부까지 열람·복사를 허용해 줄 의무는 없다고 보는 것이 타당하다(수원지방법원 2015).

이러한 도시정비법의 관련 규정에 오늘날 개인휴대전화번호는 주민등록번호와 함께 본인 인증 및 개



■ '조합원 명부 등 공개 업무처리기준'(서울시)

- ① 서울시는 위 처리기준을 제정하여 2013. 9. 25. 서울시 구청장들에게 통보
- ② 추진위 또는 조합이 별도로 작성한 '전화번호'포함 명부 등 정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료 모두를 공개범위에 포함
- ③ 특히 전화번호의 경우 자치구가 전화번호가 포함된 명부를 취득·보유하고 있는 경우에는 그 명부를, 없는 경우에는 추진위원회(조합) 설립동의서, 서면결의서(추진주체로부터 제출받은 경우) 등에 기재된 전화번호 등 개인정보를 근거로 명부를 작성하여 제공하도록 규정
- ④ 전화번호의 공개는 청구목적, 청구인자격 및 제공받는 자의 수를 제한하는 방법으로 결정 처리하고 (사생활의 비밀과 자유의 침해 최소화), 청구목적 등을 감안하여 전화번호를 포함한 일부 개인정보는 목적 범위 안에서 제한하고 부분 공개할 것(제공받은 목적 외 사용 및 제3자 제공시 개인정보보호법 제71조의 벌칙 안내 등)

■ 법원은 위 업무처리기준은 서울시의 도시정비법상 공개대상 정보에 대한 자체적인 해석에 터 잡아 작성된 것으로서, 법규정이 없는 내부 지침 정도에 불과하다고 보고 있다(서울동부지법)

Case 03

조합임원의 임기 기산점에 관한 쟁점



서울동부지법 2010

1. 사실관계

- ① 2008. 6. 28. 창립총회(조합장 甲 선임결의)
- ② 2010. 4. 22. 조합설립인가(구청장)
- ③ 2010. 4. 27. 조합설립등기(법원 등기소)

2. 조합장의 임기 개시 시점

① 쟁점

정관 제15조 제3항에 의하면 조합장의 임기는 선임된 날로부터 2년까지로 한다고 되어 있는데, 「선임된 날」을 창립총회일 또는 조합설립인가일, 조합설립등기일 중 어느 일자로 보아야 하는지가 문제된다.

② 2008. 6. 28. 창립총회일에 원고 조합의 조합장으로 甲을 선임하는 결의가 이루어 졌고, 2010. 4. 22. 구청장으로부터 조합 설립인가를 받아 2010. 4. 27. 조합설립등기를 마쳤다.

③ 조합 정관 제15조 제3항에 의하면 조합장의 임기는 선임된 날로부터 2년까지로 하되, 총회의 의결을 거쳐 연임할 수 있다고 규정하고 있다.

④ 甲은 2008. 6. 28. 부터 원고 조합이 설립되기 전까지는 이 사건 추진위원회의 추진위원장의 지위에 있었고, 조합이 설립된 이후에야 비로소 조합의 조합장으로서의 임기가 개시된다고 할 것이어서, 원고 조합의 조합장 甲의 임기는 조합이 설립된 2010. 4. 27. 부터 진행된다고 봄이 상당하다(조합설립등기일 기준).

3. 「정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역 내 거주 기간이 1년 이상일 것」의 해석 (서울중앙지법)

① 조합 정관 제15조 제2항 제1호에서 “피선출일 현재 사업시행구역 안에서 3년 이내 1년 이상 거주하고 있는 자”라는 표현을 사용하고 있는 점(만약 위 조합이 임원 자격요건으로 ‘피선출일 현재로부터 과거 3년 이내에 어느 때이든 1년 이상 사업시행구역 안에서 거주할 것’만을 요구하는 취지였다면 ‘... 거주한 자’ 등의 표현을 사용하였을 것이지 위와 같은 표현을 사용하지는 않았을 것이다).

② 재건축조합의 임원으로서 재건축정비사업을 원활히 추진하고 조합원들의 이익을 충실히 대변하

도시정비법의 개정(2019. 4. 23.) 및 시행(2019. 10. 24.)

■ 제41조 (조합의 임원)

- ① 조합은 다음 각 호의 어느 하나의 요건을 갖춘 조합장 1명과 이사, 감사를 임원으로 둔다. 이 경우 조합장은 선임일부터 제74조제1항에 따른 관리처분계획인가를 받을 때까지는 해당 정비구역에서 거주(영업을 하는 자의 경우 영업을 말한다. 이하 이 조 및 제43조에서 같다)하여야 한다. <개정 2019. 4. 23.>
1. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역 내 거주 기간이 1년 이상일 것
 2. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지(재건축사업의 경우에는 건축물과 그 부속토지를 말한다)를 5년 이상 소유하고 있을 것
- ④ 조합임원의 임기는 3년 이하의 범위에서 정관으로 정하되, 연임할 수 있다.

■ 제43조 (조합임원 등의 결격사유 및 해임)

- ② 조합임원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 당연 퇴임한다. <개정 2019. 4. 23.>
1. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 경우
 2. 조합임원이 제41조 제1항에 따른 자격요건을 갖추지 못한 경우
- ③ 제2항에 따라 퇴임된 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.

■ 부 칙 (법률 제16383호, 2019. 4. 23.)

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제3조(조합임원의 자격 및 결격사유 등에 대한 적용례) 제41조 및 제43조의 개정규정은 이 법 시행 후 조합임원을 선임(연임을 포함한다)하거나 전문조합관리인을 선정하는 경우부터 적용한다.

기 위해서는 과거에 당해 사업시행구역 안에서 거주한 바 있다는 것으로는 부족하고 임원으로 선출될 당시에도 사업시행구역 안에서 거주하고 있어야 할 실질적인 필요성이 있는 점(사업시행구역 안에 있는 건축물 및 그 부속토지를 장기간 소유한 것도 위 목적에 부합한다고 볼 수 있다) 등에 비추어 보면,

조합의 임원 자격은 '피선출일 현재 사업시행구역 안에서 거주하고 있고, 또한 선임일로부터 역산하여 3년 이내에 정비구역 내에서 거주한 기간이 1년 이상인 조합원'을 의미하는 것으로 해석된다(서울중앙지법 2011).

Case 04

조합에서 변경된 정관에 따라 조합임원을 선임하고자 하는 경우, 총회를 개최하여 조합임원의 선임방법에 관한 정관규정을 변경할 것을 의결한 후, 같은 총회에서 변경된 정관에 따라 조합임원을 선출하는 경우, 정관변경의 효력 및 조합장선출의 효력



서울고등법원 2011 조합설립변경인가거부처분취소

1. 조합설립변경인가신청과 구청장의 거부처분

① 조합은 임시총회를 개최하여 제1호 안건으로 정관 제15조 제2항을 ‘조합임원은 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 얻어 다음 각 호의 1에 해당하는 조합원 중에서 선임한다’는 내용으로 변경⁴⁾하는 의결을 한 후, 제2호 안건으로 위 정관에 따라 조합장 甲을 선출하였고, 조합은 구청장에게 조합장의 변경을 내용으로 하는 조합설립변경인가 신청을 하였으나,

② 구청장은 위 조합장 선출 결의가 도시정비법에 따른 정관변경에 대한 인가(신고)없이 한 것으로서 무효라는 이유로 위 신청을 거부하는 처분하였고, 이에 조합장은 조합설립변경인가 거부처분취소 소송을 제기하였다.

2. 조합장 甲의 대표권 유무

도시정비법상 재건축조합이 공법인이라는 사정만으로 정비사업조합과 조합장 또는 조합임원 사이의 선·해임 등을 둘러싼 법률관계가 공법상의 법률관계에 해당한다고 볼 수는 없으므로, 관할 관청의 인가 유무에 따라 재건축조합설립의 효력이 문제되는 것은 도시정비법과 관련된 공법상의 관계에서이지 주택조합과 조합원, 또는 조합원들 사이의 내부적인 사법관계에는 영향을 없다 할 것이다.

甲은 도시정비법 및 원고 조합의 정관에 따라 개최된 이 사건 임시총회에서 재적조합원 과반수 출석과 출석조합원 과반수의 찬성으로 조합의 새로운 조합장으로 선출됨으로써 조합과 조합원들 사이의 관계에서는 구청장의 인가 여부와 관계없이 정당하게 조합을 대표할 권한이 있다.

4) 원고 조합은 조합임원의 선임과 관련하여 정관 제15조 2항에서 ‘조합임원은 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 동의를 선거관리규정에 따라 다음 각 호의 1에 해당하는 조합원 중에서 선임한다’는 규정을 두고 있었으나, 선거관리규정이 존재하지 아니하여 조합 임원의 선임에 관한 의결정족수가 문제되어 이 사건 총회에 정관개정을 안건을 상정하게 되었다.



3. 정관변경과 조합장 선출의 효력

① 쟁점

도시정비법 제40조 제4항은 '제3항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 이 법 또는 정관으로 정하는 방법에 따라 변경하고 시장·군수등에게 신고하여야 한다.'고 규정하고 있고, 위 규정에 의하여 "구청장 등에게 신고를 하지 않은 정관변경의 효력" 유무가 문제된다.

② 이 사건 정관변경의 효력

도시정비법 제40조 제4항은 대통령령이 정하는 경미한 사항에 대하여 정관을 변경하고자 하는 때에는 같은 법 또는 정관으로 정하는 방법에 따라 변경

하고 시장·군수에게 신고하여야 한다고 규정하면서, 같은 법 시행령 제39조 제3호⁵⁾, 같은 법 제40조 제1항 제6호에서 조합임원의 선임방법에 관한 사항을 경미한 사항으로 열거하고 있는바, 다음과 같은 사유로 이 사건 정관변경과 같이 '관할 관청에 신고를 하지 않은 정관변경'의 경우라도, 특별한 사정이 없는 한, 도시정비법, 도시정비법 시행령, 조합 정관의 규정에 따라 정관변경을 결의할 때 변경된 정관의 효력이 발생한다고 판단된다.

① 도시정비법 제40조 제4항 규정은 2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전에는 "다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의에 갈음하여 총회의 의결을 얻어야 한다"고 규정하고 있었다가, 2009. 2. 6. 법률 제9444호로 "다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 이 법 또는 정관으로 정하는 방법에 따라 변경하고 시장·군수에게 신고하여야 한다"고 개정되었다.

위 개정 전의 도시정비법 제20조 제3항에 따르면, 조합은 정비사업의 변동에 따른 탄력적인 대응의 필요성이 있는 경우에도 관할 관청의 인가가 있어야만 비로소 정관변경에 따른 후속조치가 가능하고, 정관변경을 위한 총회의 개최 후에 관할 관청의 인가를 기다려 인가가 있는 경우에 비로소 후속조치를 위한 총회를 개최하는 등 시간적, 경제적 손실이 상당하였는바,

5) 도시정비법시행령 제39조 제3호 : 법 제40조 제1항 제6호에 따른 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항

위와 같은 도시정비법의 개정취지는 조합의 이러한 손실을 방지하기 위하여 정관의 경미한 사항의 변경의 경우에는 관할 관청의 인가를 기다리지 않고 곧바로 총회의 결의만으로 정관변경의 효력이 발생하도록 하겠다고 볼 여지가 있다.

② 피고(구청장)는 도시정비법 제40조 제4항에서 규정하는 신고는 '수리를 요하는 신고'에 해당하고, 따라서 이와 같은 신고를 결여한 경우 변경된 정관은 효력이 발생한다고 볼 수 없고 또한 행정절차법 제40조 제2항을 들어 신고서가 접수기관에 도달한 때, 즉 조합이 행정청에 정관변경의 신고를 하였을 때에 비로소 정관변경의 효력이 발생한다는 취지로 주장한다.

③ 조합장 선출의 효력

앞서 본 바와 같이 조합이 도시정비법, 도시정비법 시행령, 조합의 정관 규정에 따라 이 사건 정관변경을 결의할 때에 변경된 정관의 효력이 생긴다고 할 것이고, 원고 조합이 피고에게 조합설립변경인가 신청을 할 때 위 정관변경에 대한 신고도 이루어진 것으로 볼 수 있으며, 원고 조합이 유효한 정관에 따라 적법하게 조합장 선출을 의결하였으므로, 이 사건 조합장 선출 또한 그 효력이 있다고 할 것이다.

④ 도시정비법 시행령 제39조 제3호의 삭제(개정 및 시행 2019. 6. 18.)

도시정비법 제40조제1항제6호에 따른 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항은 2019. 6. 18. 개정 전 도시정비법 시행령 제39조 제3호에 의하여 정관의 경미한 변경사항에 해당하여 신고만으로 효과가 발생하였으나,

2019. 6. 18. 도시정비법 시행령 제39조의 개정(시행 2019. 6. 18.)으로 제3호(조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항)가 삭제되어 위 시행령의 시행 이후에는 '조합임원의 선임방법'에 관한 사항은 정관의 경미한 변경사항에 해당하지 않게 되었다. 따라서 '조합임원의 선임방법·변경 및 해임에 관한 사항'은 도시정비법 제40조 제1항 제6호 및 제3항의 규정에 따라 총회를 개최하여 조합원 과반수의 찬성으로 시장·군수 등의 인가를 받아야 한다.



■ **도시정비법 시행령 제39조(정관의 경미한 변경사항) 개정 및 시행(2019. 6. 18.)**

제39조(정관의 경미한 변경사항) 법 제40조 제4항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<개정 2019. 6. 18.>

1. 법 제40조 제1항 제1호에 따른 조합 명칭 및 사무소 소재지에 관한 사항
2. 조합임원의 수 및 업무의 범위에 관한 사항
3. 삭제<2019. 6. 18.>
4. 법 제40조 제1항 제10호에 따른 총회 소집 절차·시기,의결방법에 관한 사항
5. 제38조 제2호에 따른 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행 등에 관한 사항
6. 제38조 제3호에 따른 대의원회의 구성, 개회와 기능, 의결권의 행사방법, 그 밖에 회의의 운영에 관한 사항
7. 제38조 제5호에 따른 정비사업전문관리업자에 관한 사항
8. 제38조 제8호에 따른 공고·공람 및 통지의 방법에 관한 사항
9. 제38조 제13호에 따른 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항
10. 제38조 제14호에 따른 총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위에 관한 사항
11. 제38조 제16호에 따른 조합직원의 채용 및 임원 중 상근임원의 지정에 관한 사항과 직원 및 상근임원의 보수에 관한 사항
12. 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항
13. 법 제16조에 따른 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
14. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항

■ **<시·도 조례로 정하는 사항>**

서울시 정비조례 제21조(조합설립인가내용의 경미한 변경)

영 제31조 제9호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
2. 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
3. 매도청구대상자가 추가로 조합에 가입함에 따라 변경되어야 하는 사항

부산시 정비조례 제21조(조합설립인가내용의 경미한 변경)

- 기존무허가건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항
- 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항

Case 05



1. 도시정비법 제40조 제3항에서 정한 정관변경 '인가'의 법적 성질 및 이러한 인가를 받지 못한 경우, 변경된 정관의 효력(=무효)

2. 시장 등이 변경된 정관을 인가한 경우 정관변경의 효력이 총회의 의결이 있었던 때로 소급하여 발생하는지 여부(소극)

대법원 2014 도시정비법위반

1. 사건경위

① 조합의 정관 : 조합원 과반수가 직접 참석한 총회에서 설계자를 선정하도록 규정

② 정관변경 승인안건과 설계업체 선정안건의 총회 상정 : 조합은 2010. 10. 총회에서 '조합원의 10분의 1 이상이 직접 참석한 총회에서 설계자를 선정할 수 있도록 정관을 개정'하는 내용의 조합정관 변경승인 안건 및 그에 따른 설계업체 선정 안건 상정

③ 위 총회에서 조합정관 변경승인 안건과 설계업체 선정 안건은 적법하게 가결되었고, 선정된 설계회사와 용역계약 체결

④ 구청장은 2010. 12. 위와 같이 변경된 정관을 인가

⑤ 2011. 3. 정기총회에서 2010. 10. 총회에서 가결된 안건에 대하여 추인

2. 도시정비법 제20조 제3항에서 정한 정관변경 '인가'의 법적 성질 및 이러한 인가를 받지 못한 경우, 변경된 정관의 효력(=무효) 및 시장 등이 변경된 정관을 인가한 경우, 정관변경의 효력이 총회의 의결이 있었던 때로 소급하여 발생하는지 여부(소극)

① 정관변경의 효력 및 소급효 여부

구 도시정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제20조 제3항은 조합이 정관을 변경하고자 하는 경우에는 총회를 개최하여 조합원 과반수 또는 3분의 2 이상의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받도록 규정하고 있다.

여기서 시장 등의 인가는 그 대상이 되는 기본행위를 보충하여 법률상 효력을 완성시키는 행위로서 이러한 인가를 받지 못한 경우 변경된 정관은 효력이 없다고 할 것이고,

시장 등이 변경된 정관을 인가하더라도 정관변경의 효력이 총회의 의결이 있었던 때로 소급하여 발

생한다고 할 수 없다.

■ 대법원

피고 조합이 2003. 7. 조합원 총회를 통해 정관을 변경하기는 하였으나 변경된 정관에 대하여 관할 구청장으로부터 인가를 받지 못한 사실을 알 수 있으므로 변경된 정관은 효력이 없고, 따라서 피고 조합이 해산결의를 함에 있어서는 위와 같이 변경되기 전의 구 정관을 적용할 수밖에 없다고 할 것이고, 피고 조합이 정관 변경 후 2년이나 지나도록 변경인가 신청을 하지 않다가 해산결의를 함에 있어 구 정관을 따랐다고 하더라도 신뢰의 원칙에 반한다고는 할 수 없다.

② 정관변경의 무효 및 도시정비법의 위반여부

도시정비법상 형식적으로 총회의 의결을 거쳐 설계자를 선정하였으나 총회의 결의에 부존재 또는 무효의 하자가 있는 경우, 그 설계자의 선정이 총회의 의결을 거친 것에 해당하는지 여부(원칙적 소극)

① 구 도시정비법 제24조 제3항 제6호는 '시공사·설계자의 선정 및 변경'은 총회의 의결을 거치도록 규정하고, 제85조 제5호는 '제24조의 규정에 의한 총회의 의결을 거치지 아니하고 동조 제3항 각호의 사업을 임의로 추진하는 조합의 임원'을 형벌에 처하도록 규정하고 있다.

구 도시정비법 제24조 제3항의 입법 취지 등을 고려하면 형식적으로 총회의 의결을 거쳐 설계자를 선정하였더라도 그 총회의 결의에 부존재 또는 무효의

하자가 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 설계자의 선정은 총회의 의결을 거치지 아니한 것에 해당한다고 보아야 한다(대법원 2009. 3. 12. 선고 2008도10826 판결 등 참조).

② 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 총회에서 의결로 변경된 정관은 시장 등의 인가를 받지 아니한 상태에서는 효력이 없으므로 이 사건 조합은 설계자를 선정하기 위하여는 변경 전의 정관에 따라 조합원의 과반수가 직접 참석한 총회에서 의결을 거쳐야 함에도, 이 사건 결의는 그러한 의사정족수를 충족하지 못하여 무효라고 할 것이다.

따라서 이 사건 결의에 의하여 설계자를 선정한 것은 총회의 의결을 거치지 아니하고 설계자 선정 사업을 임의로 추진한 행위에 해당한다고 할 것이고, 설계자 선정 이후에 변경된 정관에 대하여 시장 등으로부터 인가를 받았다거나 조합의 총회에서 이 사건 결의를 추인하였다 하더라도 달리 볼 것은 아니다.

③ 그럼에도 원심이 그 판시와 같은 사정을 들어 이 사건 결의의 하자가 중대·명백하다고 할 수 없고 이 사건 결의는 유효하다고 보아 이 사건 공소사실 중 총회 의결 없는 설계자 선정으로 인한 구 도시정비법위반의 점을 무죄로 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 구 도시정비법 제20조 제3항의 정관 변경 인가에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

Case 06

임기만료된 조합장의 사업시행변경계획의 총회소집 권한 유무

유효

서울행정법원 2019 사업시행변경계획 총회무효확인



정관 제20조 제2항은 '총회는 정기 총회·임시총회로 구분하여 조합장이 소집한다'고 규정하고 있고, 제15조 제4항 본문은 '임원의 임기는 선임된 날로부터 2년까지로 하되, 총회의 의결을 거쳐 연임할 수 있다'고 규정하며, 제6항은 '임기가 만료된 임원은 그 후 임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행한다'고 규정하고 있다.

1. 쟁점

조합장 甲은 임기가 만료되었음에도 불구하고 사업시행변경계획의 수립을 위한 총회를 개최하였는 바, 임기가 만료된 조합장의 경우 급박한 사정을 해소하기 위한 행위만을 할 수 있는 것인데, 조합장 선임 등의 총회의 소집 이외에 이 사건 사업시행변경계획에 관한 총회를 소집할 긴급한 필요성이 없었으므로 사업시행변경계획에는 중대·명백한 하자가 있는지의 여부이다.

2. 정관의 규정

3. 법원의 판단

① 재개발조합의 정관은 이를 작성한 임원이나 조합원 뿐만 아니라 그 후에 가입한 조합원 등도 구속하는 점

② 정관에 앞서 본 바와 같이 임기가 만료된 임원의 포괄적인 직무수행이 가능하도록 규정하였다면, 재개발조합과 임원의 신뢰관계가 상실되었다는 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 재개발사업의 신속한 완료를 통한 단체법적인 법률관계의 안정을 위하여 포괄적인 직무수행이 가능한 것으로 봄이 상당한데, 조합장 甲과 조합 사이의 신뢰관계가 상실되었다는 특별한 사정도 없는 점

③ 실제로 조합장 甲은 사업시행변경계획 수립을 위한 총회에서 조합장으로 선출(조합원의 80% 이상 찬성)된 점에 비추어 보면, 甲의 임기가 종료되었다고 하더라도 이 사건 사업시행변경계획의 수립을 위한 총회를 소집할 적법한 권한이 있다고 봄이 상당하므로, 이 사건 사업시행변경계획에 중대하고 명백한 하자가 있다고 볼 수 없다.

대법원은 ‘임기 만료되거나 사임한 구 이사로 하여금 법인의 업무를 수행케 함이 부적당하다고 인정할 만한 특별한 사정이 없는 때에는, 구 이사는 후임 이사가 선임될 때까지 종전의 직무를 수행할 수 있다’고 판시하고 있다.

④ 정관에 의한 직무계속수행권⁶⁾ 민법 제691조⁷⁾

의 위임종료시의 긴급처리의 적용순위

원고들은 민법 제691조의 규정에 따라 임기만료된 대표자의 업무수행권은 급박한 사정을 해소하기 위하여 그로 하여금 업무를 수행하게 할 필요가 있는지를 개별적·구체적으로 가려야 한다는 취지로 주장하나, 위임종료 후 급박한 사정이 있는 때에 수임인이 사무처리를 할 수 있다는 민법 제691조는 임의규정이므로 조합 정관이 우선된다고 할 것이어서 원고의 주장은 이유없다.

따라서 조합장의 임기가 종료되었다고 하더라도 이 사건 사업시행변경계획 수립을 위한 총회를 소집할 적법한 권한이 있다. ㉠

대표자가 해임된 경우 직무계속수행권이 있는지 여부

- ① 법인과 이사의 법률관계는 신뢰를 기초로 한 위임 유사의 관계이고, 위임계약은 원래 해지의 자유가 인정되어 쌍방 누구나 정당한 이유 없이도 언제든지 해지할 수 있다.
- ② 피고(관리단집회의 대표자인 관리단회장)는 피고의 임기가 종료되었다 하더라도, ‘임기가 만료된 임원은 임기종료 후 최초로 개최되는 총회 시까지 그 직무를 수행한다’는 원고의 관리규약 제35조 제2항 및 민법 제691조의 유추적용에 따라, 급박한 사정이 있는 때에는 후임자가 선임될 때까지는 피고가 종전의 직무를 계속하여 수행할 긴급처리권을 가지고 있었다고 주장하나, 피고를 비롯한 나머지 이사들은 원고의 임시총회에서 구분소유자들에 의하여 해임되었기 때문에 위 관리규약 제35조 제2항 또는 민법 제691조의 유추적용에 의한 직무수행권을 가진다고는 볼 수 없다.

6) 정관 제20조 제6항 : 임기가 만료된 임원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행한다.

7) 민법 제691조(위임종료시의 긴급처리) 위임종료의 경우에 급박한 사정이 있는 때에는 수임인, 그 상속인이나 법정대리인은 위임인, 그 상속인이나 법정대리인이 위임사무를 처리할 수 있을 때까지 그 사무의 처리를 계속하여야 한다. 이 경우에는 위임의 존속과 동일한 효력이 있다.

조합원 자격과 분양대상자 기준 Ⅱ



02 공유자와 조합원 수 및 분양권 수

1. 도시정비법의 규정

① 도시정비법 제39조(조합원의 자격 등) 제1항 제1호는 정비사업의 조합원은 토지등소유자로 하되, '토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다'고 규정하고 있고,

② 도시정비법 제76조(관리처분계획의 수립기준) 제1항 제6호는 '1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.'고 규정하고 있다[1조합원(1세대) 1주택공급의 원칙].

③ 도시정비법 제76조 제1항 제7호

제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

① 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도 조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도 조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다.

② 다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.

(a) 과밀억제권역에 위치하지 아니한 재건축사업의 토지등소유자. 다만, 투기과열지구 또는 「주택법」 제63조의 2 제1항 제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 사업시행계획인가(최초 사업시행계획인가를 말한다)를 신청하는 재건축사업의 토지등소유자는 제외한다.

(b) 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자

(c) 국가, 지방자치단체 및 토지주택공사 등

(d) 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자

③ 제74조 제1항 제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적이 60㎡ 이하로 한다. 다만, 60㎡ 이하로 공급받은 1주택은 제86조 제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전

매를 알선할 수 없다.

④ 과밀억제권역에 위치한 재건축사업의 경우에는 토지등소유자가 소유한 주택수의 범위에서 3주택까지 공급할 수 있다. 다만, 투기과열지구 또는 「주택법」 제63조의2 제1항 제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 사업시행계획인가(최초 사업시행계획인가를 말한다)를 신청하는 재건축사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 서울시 도시및주거환경정비조례

① 서울시 도시및주거환경정비조례 제36조 제2항 제3호는 여러 명의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보는 경우로서 ‘1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항 제2호(종전토지의 총면적이 90㎡ 이상인 자) 또는 권리가액이 제1항 제3호(분양용

최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자)에 해당하는 경우는 예외로 한다.’고 규정하고 있고,¹⁾

표준정관 제9조 제4항은 “토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. 이 경우 그 수인은 대표자 1인을 대표조합원으로 지정하고 별지의 대표조합원 선임동의서를 작성하여 조합에 신고하여야 하며, 조합원으로서의 법률행위는 그 대표조합원이 행한다.”고 규정하고 있다.

② 서울시 도시및주거환경정비조례 제36조 제2항 제3호 해설

① 2010. 7. 15. 개정 전 서울시 도시정비조례 제27조 제2항 제3호는 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우. 다만, 2003. 12. 30. 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 건축조례 제29조에

서울시 정비조례 제36조 제1항 제2호

분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 90㎡ 이상인 자

서울시 정비조례 제36조 제1항 제3호

분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자
다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합산하여 산정할 수 있다.

1) 서울시 정비조례 부칙<제5007호, 2010. 7. 15.> 제3조(권리산정기준일에 관한 적용례 및 경과조치)

① 제27조 및 제28조 개정규정은 최초로 기본계획(정비에정구역에 신규로 편입지역 포함)을 수립하는 분부터 적용한다.

② 이 조례 시행 전에 기본계획이 수립되어 있는 지역 및 지구단위계획이 결정·고시된 지역은 종전규정(제27조 및 제28조)에 따른다.



다른 규모 이상인 자는 그러하지 아니하다고(개정 2009. 7. 30.) 규정하고 있었다.

② 그 후 2014. 5. 14. 개정된 서울시 정비조례의 주된 내용은 “2003. 12. 30. 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 권리가액(조례 제27조 제1항 제3호)이 분양용 최소 규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자”의 경우에도 2010. 7. 15. 개정 전 도시정비조례 제27조 제2항 제3호의 규정에 따라 분양대상자로 된다고 규정하고 있다.

즉, 2014. 5. 14. 개정된 서울시 정비조례 제27조 제2항 제3호(현행 제36조 제2항 제3호)에 의하면 ‘권리산정 기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분면적이 90㎡ 이상인 자’의 경우에 한하여 단독 분양대상자로 인정하였으나, 2014. 5. 14. 개정된 서울시 정비조례에 의하여 2003. 12. 30. 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자의 경우에도 분양대상자로서의 자격을 가지게 된 것이다.

3. 공유자들의 단독 조합원 인정여부

주택재개발사업구역 내의 토지 또는 건축물(협동주택)

을 수인이 공유하는 경우, 공유자들이 각각 주택재개발정비사업조합의 단독 조합원 지위에 있는지 여부에 관하여,

대법원은 주택재개발정비사업조합의 조합원은 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택에 대한 분양신청권, 조합원 총회 의결권, 조합 임원 등의 선임권과 피선임권을 가지게 되는 점 등을 종합하여 보면, 주택재개발사업 구역 내의 토지 또는 건축물을 수인이 공유하는 경우에는 원칙적으로 그 공유자 전원에게 1인의 조합원 지위만 부여되는 것이고 단독 조합원의 지위는 인정되지 아니한다. 다만 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자격에 관하여는 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조²⁾의 일정한 요건을 갖춘 다가구주택 또는 사실상의 다가구주택의 공유자들의 경우 가구별로 각각 1인을 분양대상자로 한다는 취지로 보아야 한다.³⁾

4. 대표조합원(대표소유자)을 반드시 선임해야 하는지 여부

① 대표소유자(대표조합원) 선임 규정의 취지

도시정비법 시행령 제33조 제1항 제1호 가목에서 ‘1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유할 때에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할

2) 서울시 정비조례 부칙 제7조는 ‘1997. 1. 15. 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구 주택(1990. 4. 21. 다가구 주택제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)’의 경우에는 위 제24조 제2항 제3호의 규정에 불구하고 다가구로 건축허가받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다는 경과규정을 두고 있다.

3) 원심(서울고법)은 이와 달리 이 사건 각 건물이 정비조례 부칙 제7조에서 정한 사실상의 다가구주택에 준하는 건물로서 그 공유자인 원고들이 가구별로 각각 분양대상자가 된다는 이유만으로 각자 단독 조합원 지위에 있다고 판단하고 말았으니, 원심판결에는 주택재개발정비사업조합의 조합원 자격에 관한 법리를 오해한 위법이 있어, 원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.



것'으로 규정하고 있는 것은 단독소유자와의 형평을 고려하여 하나의 부동산에는 토지등소유자를 1명으로 산정하게 하고, 대표자를 선정하여 정비사업의 진행을 신속·원활하게 위한 것이라고 할 것인바, 추진위원회가 정비사업의 진행을 위하여 공유자들로부터 대표자의 선임서를 받지 않았다고 하더라도 공유자인 토지등소유자의 조합설립의 동의가 각자의 동의서에 의하여 명백하게 확인되는 이상 대표자 선정이 없다고 하여 각 동의서가 효력이 없거나 동의 의사에 효력에 영향을 미친다고 볼 수 없다.

② 동의자 수 산정방법에 관한 규정

법시행령 제33조 제1항 제1호 가목의 규정은 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 여럿이서 공유하는 경우 반드시 대표자를 선정하여야 한다는 규정이 아니라, 여러

명의 공유에 속한 경우에도 토지등소유자의 수를 1인으로 하여야 한다는 동의자 수 산정방법에 관한 규정이라고 할 것이다.⁴⁾

따라서 대표자의 선정은 공유자의 동의 여부에 대한 의사를 표시하는 하나의 방법을 예시한 것에 불과하다고 봄이 상당하므로,

- ① 공유자들이 대표자를 선정하여 조합설립에 동의한 경우,
- ② 대표자를 정하지 아니하였지만, 공유자 전원이 개별적으로 동의한 경우,
- ③ 공유자 중 일부만이 대표자를 선정하여 조합설립에 동의하고 나머지 공유자들은 개별적으로 동의한 경우는 모두 1인의 토지등소유자가 동의한 것으로 보아야 할 것이다.

위와 같은 법리에 의하면, 공유인 토지 및 건축물에 대하여 대표자를 정하지 않았다고 하더라도 공유자 전원이 개별적으로 동의를 한 경우와 일부 공유자들은 대표자를 선임하여 동의하고 나머지 공유자들은 개별적으로 동의한 경우에는 1인의 토지등소유자 및 1인의 동의자로 산정하여야 한다. 따라서 대표자를 선정하지 않은 경우에는 공유자 중 1인이더라도 부동의하는 경우에는 토지등소유자로서 부동의한 것으로 처리해야 한다.

4) 도시정비법시행규칙 제8조 제2항 제1호 라목은 조합설립인가신청서에 “토지·건축물 또는 지상권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서”를 첨부하도록 되어 있으나, 이는 강행규정이 아니라 임의규정으로 해석된다.

대법원은 “1주택을 2인 이상이 공유지분으로 소유하는 경우 공유자 중 1인을 조합원으로 본다”고 규정한 재건축 조합 규약의 해석”과 관련하여,

이를 공유자 중 대표조합원 1인 이외의 나머지 공유자를 재건축조합과의 사단적 법률관계에서 완전히 탈퇴시켜 비조합원으로 취급하겠다는 취지로 해석할 수는 없고, 공유자 전원을 1인의 조합원으로 보되 공유자 전원을 대리할 대표조합원 1인을 선출하여 그 1인을 조합에 등록하도록 함으로써 조합 운영의 절차적 편의를 도모함과 아울러 조합규약이나 조합원총회 결의 등에서 달리 정함이 없는 한 공유자 전원을 1인의 조합원으로 취급하여 그에 따른 권리분배 등의 범위를 정하겠다는 의미로 보아야 한다”고 판결했다.

③ 대표조합원이 아닌 경우 당사자적격을 보유하는지 여부

① 도시정비법 제39조 제1항 제1호는 ‘토지 또는 건축물의 소유권이 여러 명의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다’고 규정하고 있는데, 원고 A는 아들 B와 해당 조합의 사업구역 내 건축물 및 그 부속 토지를 공유하고 있고, B를 대표조합원으로 지정하여 조합에게 신고하였는바, 원고 A는 조합원으로서의 법률행위를 할 수 없으므로, 이 사건 소를 제기할 당사자적격이 없어 원고 A가 제기한 소는 부적법한지의 여부가 문제된다.

② 판례는 도정법 제39조 제1항 제1호가 위와 같은 내용으로 규정되어 있기는 하나, 이를 공유자 중 대표조합원 1인 외의 나머지 공유자를 재건축조합과의 사단적 법률관계에서 완전히 탈퇴시켜 비조합원으로 취급하겠다는 취지로 해석할 수는 없고, 공유자 전원을 1인의 조합원으로 보되 공유자 전원을 대리할 대표조합원 1인을 선출하여 그 1인을 조합에 등록하도록 함으로써 조합 운영

의 절차적 편의를 도모함과 아울러, 조합규약이나 조합원총회 결의 등에서 달리 정함이 없는 한 공유자 전원을 1인의 조합원으로 취급하여 그에 따른 권리분배 등의 범위를 정하겠다는 의미로 보아야 할 것인바, 원고 A가 이 사건 주택재건축정비사업의 사업구역 내에 있는 토지 및 건축물을 소유한 토지등소유자에 해당하는 이상 이 사건 소(관리처분계획취소)를 제기할 당사자적격이 있다고 판시했다.



5. 사례

【사례 1】 A와 B가 ‘하나’의 동일한 토지를 공유하고 있는 경우

- ① A와 B가 공유한 토지의 면적이 각각 90㎡ 이상인 경우에는 서울시 정비조례 제27조 제1항 제2호의 규정에 의하여 A와 B는 각 1인을 분양대상자로 보지만, 2003. 12. 30. 이후 공유지분으로 소유한 경우에는 A와 B는 개별 분양대상자로 되지 않고 공동분양대상자로 된다. 단, 2010. 7. 15. 이후 기본계획이 수립되는 지역은 권리산정기준일 전부터 공유지분으로 소유하고 있어야 한다.
- ② A와 B가 공유한 토지의 면적이 각각 90㎡ 미만인 경우에는 서울시 정비조례 제27조 제2항 제3호에 의하여 A와 B는 개별적 분양대상자로 될 수 없고 공동분양대상자로 인정된다.
- ③ A와 B 둘 중 1인만 소유한 토지지분면적이 90㎡ 이상인 경우(2003. 12. 30. 전부터 공유지분)에는 1인의 분양대상자로 보지만, 나머지 1인은 90㎡ 미만인 경우 현금청산대상자로 된다.

※ 단, 위 사례에서 2014. 5. 14. 개정된 서울시 정비조례에 의하여 2003. 12. 30. 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자의 경우에도 단독 분양대상자로서의 자격을 가지게 되며, 도시정비법 제76조 제1항 제7호 다목에 의하여 종전자산평가금액의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있다.

【사례 2】 A와 B가 ‘2개’의 토지를 공유하고 있는 경우

- ① A와 B가 공유하고 있는 2개 필지의 공유지분 면적의 합이 각자 90㎡ 이상인 경우에는 A와 B는 각자 개별적 분양대상자로 인정된다(서울시 정비조례 제27조 제1항 제2호). 그러나 2003. 12. 30. 이후 공유지분으로 소유한 경우에는 A와 B는 공동분양대상자로 된다(단, 2010. 7. 15. 이후 기본계획이 수립되는 지역은 권리산정기준일 전부터 공유지분으로 소유하고 있어야 한다).
- ② A와 B가 공유한 2필지 토지의 면적의 합이 각각 90㎡ 미만인 경우에는 서울시 정비조례 제27조 제2항 제3호에 의하여 A와 B는 개별적 분양대상자로 될 수 없고 공동분양대상자로 인정된다.
- ③ A와 B 둘 중 1인이 소유한 토지지분 면적의 합이 90㎡ 이상(2003. 12. 30. 전부터 공유지분)인 경우에

는 1인의 분양대상자로 보지만, 나머지 1인의 토지지분면적의 합이 90㎡이하인 경우 현금청산대상자로 된다.

※ 단, 위 사례에서 2014. 5. 14. 개정된 서울시 정비조례에 의하여 2003. 12. 30. 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자의 경우에도 단독 분양대상자로서의 자격을 가지게 되며, 도시정비법 제76조 제1항 제7호 다목에 의하여 종전자산평 가금액의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있다.

【사례 3】 A는 ‘甲토지(90㎡ 이상)’의 단독소유자이면서 동시에 ‘乙토지’에 대한 지분소유권자이고, B는 ‘乙토지’의 지분소유권자로서 공유지분 면적은 90㎡ 미만인 경우, 분양처분의 방법은?

본 판례의 사안은 B의 공유지분은 186㎡중 8분의 3으로서 지분면적은 69.75㎡이므로(토지의 취득시기는 2005.), 이 사건 토지의 권리가액에 상당하는 공동주택의 8분의 3 지분을 분양받을 수 있다고 판결했다(나머지 8분의 5의 지분은 조합에 귀속된다).

만약 B의 공유지분면적이 90㎡ 이상인 경우에는 2003. 12. 30. 전부터 공유지분으로 소유한 것인지가 주된 논점이 될 것이다.

【해설】

① A에게 甲토지에 대하여 하나의 분양신청권, 乙토지에 대하여 A와 B에게 하나의 분양신청권을 인정하는 방법

➡ 이 방법은 A에게 2개의 분양신청권을 인정하는 결과가 되어 도시정비법 제76조 제1항 제6호의 1세대 1주택 공급의 원칙의 취지에 비추어 허용되지 않는다.

② A에게 하나의 분양신청권만 인정하고 B는 현금청산하는 방법

➡ 1필지의 일부 공유자들이 다른 토지와 합하여 단독조합원(A)이 되는 경우, 나머지 공유자 B에게 분양신청권을 인정하지 아니하고 종전토지의 총면적이 90㎡ 미만이므로 현금청산을 하게 되면 불측의 피해를 입게 된다. 즉, 당초 공유자들과 함께 1주택을 분양받아 그 지분소유권을 취득할 수 있을 것으로 기대했던 나머지 공유자로서는 예상하지 못한 손해를 입게 되고, 실질적으로 공유자 중 1인이 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 임의 처분하는 것을 허용하는 결과가 되어 불합리하다. 따라서 이 사건과 같이 공유자 중 일부가 사업구역 내의 다른 토지 등에 대한 소유권이 있어서, 그의 공유지분이 다른 토지 등에 합산되면서 단독조합원 자격을 부여받은 경우, 나머지 공유자에게도 분양

신청권이 인정되어야 할 것이다.

- ③ A는 甲토지의 소유권과 乙토지의 지분소유권을 합하여 분양신청권을 인정하고, B는 ‘해당 토지’의 권리가액에 상당하는 공동주택을 자신의 지분에 한하여 공급받는 방법이 도시정비법령에 위반되지 아니한 공평한 분양처분일 것이다.

즉, 어떤 조합원(A)이 乙토지에 대한 지분소유권자이면서 동시에 甲토지의 단독 소유자인 경우, 그 조합원이 甲토지에 기한 권리와 乙토지의 지분소유권에 기한 권리를 임의로 분리하여 甲토지에 기해서는 단독 조합원으로서 분양신청을 하고, 乙토지의 지분소유권에 기해서는 다른 공유자(B)를 대표조합원으로 선정하여 그 대표조합원 명의로 1주택을 별도로 분양신청하여 분양된 주택의 지분소유권을 취득하는 것은 위 1세대 1주택 분양의 취지에 비추어 허용되지 않는다고 할 것이고, 따라서 이러한 경우 그 조합원에 대하여는 甲토지의 소유권과 乙토지에 대한 지분소유권을 합하여 분양신청을 하는 것만이 허용된다고 할 것이다(서울시 정비조례 제27조 제1항 제2호).

이러한 경우 나머지 공유자는 ‘해당 토지의 권리가액(공유지분의 권리가액이 아님)’에 상당하는 공동주택을 자신의 지분에 한하여 공급받을 수 있고, 나머지 지분은 사업시행자에게 귀속된다고 보는 것이 합리적이고, 이로 인해 한 필지의 토지에 대해 1주택을 공급한다는 원칙을 훼손하지 않으면서도 일부 공유자가 별개의 부동산에 기해 단독으로 조합원의 자격을 인정받는다는 우연한 사정에 의해 다른 공유자의 공동주택 분양가능성이 원천봉쇄당하는 불합리를 해결할 수 있게 된다고 판단하였다.

이 방안에 의할 경우 조합과 조합원이 공유관계에 있게 되어 권리행사에 있어서 다소간의 제약을 받게 되겠지만, 이는 수인이 공유한 한 필지의 토지에 관하여 대표조합원을 선정하여 주택을 분양받는 경우에도 마찬가지로 발생하는 문제이고, 이 해결방안에 관해 특별히 제기되는 문제는 아니라 할 것이다.

[사례 4] 공유자 중 1인의 분양신청 효력

재개발구역 내 주택의 공유자 甲과 乙은 대표조합원을 지정하지 아니한 상태에서 분양신청기간 내에 甲만이 분양신청을 하였고 乙은 분양신청을 하지 아니하였다. 이에 재개발조합은 甲과 乙을 분양대상자에서 제외하여 현금청산대상자로 정하고 그에 따라 관리처분계획을 수립하였다. 관리처분계획의 적법 여부?(서울행정법원 2017. 6.)

① 현금청산대상자가 관리처분계획 무효확인을 구할 법률상 이익의 존부

현금청산대상자가 관리처분계획 무효확인을 구할 법률상 이익이 있는지에 관하여, 대법원은 “분양신청 절차의 하자로 인하여 관리처분계획이 무효로 확인되는 경우 조합은 하자 없는 관리처분계획을 수립하기 위해 토지등소유자들에 대하여 새로이 분양신청절차를 거쳐야 한다. 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않거나 분양신청을 철회함으로써 인해 도시정비법 제73조 및 조합정관의 규정에 의하여 조합원의 지위를 상실한 토지등소유자(현금청산대상자)도 그때 분양신청을 함으로써 건축물 등을 분양받을 수 있으므로, 현금청산대상자들은 관리처분계획의 무효 확인(최소)을 구할 법률상 이익을 가진다.”고 판시했다.

② 분양신청안내문의 하자 유무

우편물이 등기취급의 방법으로 발송된 경우에는 반송되는 특별한 사정이 없는 한 그 무렵 수취인에게 배달되었다고 보아야 하므로, 사례에서는 분양통지 안내문이甲과乙에게 적법하게 통지되어 안내문을 수령하였다고 판단된다.

③ 공유자 중 일부만 분양신청한 경우의 처리방법

도시정비법 제39조 제1항은 ‘토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1인을 조합원으로 본다’라고 규정하고 있고, 정관 제9조 제4항은 도시정비법 제39조 1항과 같은 내용으로 규정하면서 ‘그 여러 명은 대표자 1인을 대표조합원으로 지정하고, 대표조합원선임 동의서를 작성하여 조합에 신고하여야 하며, 조합원으로서의 법률행위는 대표조합원이 행한다’라고 정하고 있지만, 대표조합원을 신고하고 있지 아니하고 있는 기간 동안의 조합원의 지위 등에 대하여는 별다른 규정을 두고 있지 아니하다.

또한 도시정비법 제39조 제1항 제3호는 1인이 수 개의 토지 또는 건축물을 소유하고 있다가 조합설립 후에 그 중 일부를 양도한 때에는 양도인과 양수인 중 대표자 1인을 조합원으로 본다고 규정하고 있으나, 달리 대표조합원 선정이 이루어지지 않고 있는 동안 조합에 대한 관계에서 누구를 조합원으로 볼 것인지에 대하여 아무런 규정을 두고 있지 아니하다.

따라서 이러한 경우에는 특별한 사정이 없는 한, 조합에 대한 관계에서는 공유자(또는 양도인과 양수인)를 포괄하여 1인의 조합원으로 취급되기는 하지만, 대표조합원의 선정이 있을 때까지는 그 중 어느 누구도 대표조합원으로서의 권리·의무를 행사할 수 없다고 해석함이 상당하다.

사례의 경우, 공유자인甲과乙은 대표조합원을 지정한 사실이 없고, 주택의 공유자 중 일부만이 한 분양

신청은 적법한 분양신청이 될 수 없으므로, 공유자 乙이 분양신청의 통지를 받고서도 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니한 이상 재개발조합이 주택의 공유자인 甲과 乙 모두를 분양대상자에서 제외하여 현금청산대상자로 정한 관리처분계획을 위법하다고 할 수 없다.

【사례 5】 대표조합원과 공유자간에 분양계약 체결에 관하여 의견이 상충하는 경우의 해결방안

A재개발조합의 조합원인 甲과 乙은 공유자로서 乙이 대표조합원으로 선임되었다. 甲은 현금청산을 희망하는 반면, 대표조합원인 乙은 분양계약을 희망하고 있는 경우, 甲은 어떠한 조치를 취할 수 있는지 여부

① 쟁점

A재개발조합의 조합원인 甲과 乙은 관리처분계획 인가 이후 분양계약의 체결여부에 관하여 대표조합원(乙)과 공유자(甲)간에 의견이 상충하는 경우, 관리처분계획 기준일 이후에도 대표조합원 선임행위를 해지하거나 수권행위를 철회할 수 있는지가 쟁점이다.

② 도시정비법 및 정관의 규정

도시정비법 제39조(조합원의 자격 등) 제1항은 정비사업의 조합원은 토지등소유자로 하되, '토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때'에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보며, 정관 제9조 제4항은 '토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. 이 경우 그 수인은 대표자 1인을 대표조합원으로 지정하고 별지의 대표조합원 선임동의서를 작성하여 조합에 신고하여야 하며, 조합원으로서의 법률행위는 그 대표조합원이 행한다'고 규정하고 있다.

대법원은 "1주택을 2인 이상이 공유지분으로 소유하는 경우에 관하여 공유자 중 1인을 조합원으로 보고 그 1인을 조합원으로 등록하도록 규정하고 있더라도, 이를 공유자 중 대표조합원 1인 이외의 나머지 공유자를 조합과의 사단적 법률관계에서 완전히 탈퇴시켜 비조합원으로 취급하겠다는 취지로 해석할 수 없고, 공유자 전원을 조합원으로 보되, 공유자 전원을 대리할 대표조합원 1인을 선출하여 그 1인을 조합에 등록하도록 함으로써 조합 운영의 절차적 편의를 도모함과 아울러, 조합정관이나 조합원총회 결의 등에서 달리 정함이 없는 한 공유자 전원을 1인의 조합원으로 취급하여 그에 따른 권리분배 등의 범위를 정하겠다는 의미로 보아야 한다"고 판시했다.



또한 조합 정관 제44조의 규정에 의하면, 조합원은 관리처분계획이 인가된 후라도 정관에서 정한 분양계약 체결기간 이내에 분양계약을 체결하지 아니함으로써 특별한 사정이 없는 한 현금청산대상자가 될 수 있는데, 이러한 규정은 조합원으로 하여금 관리처분계획이 인가된 이후라도 조합원지위에서 이탈하여 현금청산을 받을 기회를 추가로 부여하려는 취지이므로, 그 내용이 도시정비법에 위배되어 무효라고 볼 수 없다고 판시했다.

③ 사례의 정리

조합 정관 제44조 제5항은 “조합원은 관리처분계획 인가 후 조합에서 정한 기간 이내에 분양계약을 체결하여야 하며 분양계약을 체결하지 않는 경우, 분양계약 기간 종료일의 다음날로부터 150일 이내에 건축물 또는 그 밖에 권리에 대하여 현금으로 청산한다”고 규정하고 있다.

위 정관 규정에 근거하여, 관리처분계획인가 기준일이 지났더라도 분양계약 체결 여부에 관하여 대표조합원과 의견이 상충하는 공유자는 분양계약 체결 기간 내에 대표조합원에 대한 위임계약을 해지하거나 수권행위를 철회함으로써 공유자인 甲은 현금청산을 할 수 있다고 봄이 타당하다(피고 조합은 관리처분계획기준일까지만 기존의 대표조합원 선임행위를 철회할 수 있으므로 이미 그 기준일이 지났으므로 더 이상의 철회는 불가능하다고 주장한다).

결국 甲은 대표조합원 선임행위를 철회한다는 의사표시가 담긴 서면을 조합에 발송하여야 할 것이고, 그 서면이 조합에 도달하는 경우 대표조합원의 분양계약체결에 관한 대표조합원 지위는 소멸되었다고 할 것이다.

따라서 대표조합원 乙은 조합과의 분양계약체결 및 그 이행에 관하여 공유자의 대표조합원 지위에 있지 아니하므로, 甲은 현금청산대상자로 분류되고, 乙은 자신이 소유한 지분만큼만 분양대상자로 되어 분양계약을 체결할 수 있을 것이다(결론 부분에 한하여 반대 견해 있음).

【사례 6】 재개발사업조합의 조합원이 구역 내에 위치한 다른 조합원 소유의 주택을 조합설립인가 후 양수하였다가 이를 다시 제3자에게 양도함으로써 1인의 조합원이 소유하던 2채의 주택을 수인(조합원과 제3자)이 소유하게 된 경우, 그 조합원과 제3자를 대표하는 1인이 조합원의 자격을 갖는지, 아니면 그 조합원과 제3자가 각각 단독으로 조합원의 자격을 갖는지 여부?(법제처)

① ‘여러 명’의 범위

도시정비법 제39조 제1항 제3호에서 “여러 명(수인)”의 범위는 조합설립 인가 후 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양도한 원래의 조합원을 제외하는 개념이 아니므로, 만약 조합원이 정비구역 내에 있는 본인 소유의 건축물 일부만을 제3자에게 양도하여 그 양도 이후에도 여전히 해당 정비구역 내에 본인 소유의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 도시정비법 제39조 제1항 제3호에서 규정하는 “여러 명(수인)”의 범위에 조합원으로부터 건축물을 양수한 제3자 외에 원래의 조합원인 양도인도 포함된다고 할 것입니다.

② 소멸되었던 조합원 자격의 부활 여부

① 취득경위 불문

도시정비법 제39조 제1항 제3호에서는 「조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권 등을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때」에는 그 여러 명을 대표하는 1인을 조합원으로 본다」고 규정하여 1인의 토지등소유자가 조합설립인가 후에 건축물의 소유권 등을 양도하여 이를 여러 명이 소유하게 된 경우를 그 요건으로 하고 있을 뿐이고 1인의 토지등소유자가 해당 건축물의 소유권 등을 어떠한 경위로 취득하였는지는 요건으로 하고 있지 않으므로, 그 문언상 토지등소유자는 해당 건축물의 소유권 등의 취득 경위를 불문하고 이를 조합설립인가 후 제3자에게 양도하여 1인이 소유하던 건축물 등을 수인이 소유하게 되었다면, 그러한 사실만으로 같은 항 제3호의 요건을 충족하게 된다고 보아야 할 것입니다.

② 투기목적 불문

투기의 목적 여부에 따라 해당 규정의 적용을 제한하는 등의 예외를 규정하지 않은 이유는 그와 같은 내심의 의사는 외부에서 파악하기 어렵다는 사정 등을 고려하여 조합설립인가 후 양도로 인해 1인이 소유하던 건축물 등을 수인이 소유하게 되었다는 객관적인 사실만 있으면 해당 규정을 일률적으로 적용토록 하기 위함이라고 할 것입니다.

③ 조합원 자격의 회복 불가

조합설립인가 후 별개의 조합원 자격의 근거가 되었던 2채의 건축물을 조합원 간 주택 양도·양수로 인해 1인의 조합원이 소유하게 되어 조합원의 자격이 1개로 되었다가 이후에 다시 그 2채의 주택의 소유자가 달라진다고 하여 한 번 소멸되었던 조합원 자격이 다시 살아나서 조합원의 자격이 2개로 되는 것은 아니라고 할 것입니다. □

월간 “지팡이”는 재개발·재건축 정비사업에 있어서 현장에서 문제되고 있는 실무와 관련된 최근 판결문 등을 정리하여 조합 및 협력업체들에게 제공함으로써 정비사업을 신속하게 추진하는 데 일조를 하고자 합니다.

구독을 희망하는 조합 및 추진위원회는 당사로 연락주시면 무료로 매월 발송해 드리겠습니다.

주택정비사업의 판례 길라잡이

월간

지팡이

〈2018. 11. 1. 등록번호 서초.라11757호〉

발행인 유재관

발행처 법무사법인(유한) 동양

편집인 유재관

발행일 2019. 6. 25

주소 06650 서울시 서초구 서초대로 50길 62-9 한림빌딩 5층(서초동)
전화 : (02)522-3300 팩스 : (02)522-3307
www.dydream.co.kr

인쇄 우리디앤피
서울시 중구 수표로 10길 14 전화 : (02)2278-6688

정비사업의 든든한 법률파트너!

둔촌주공아파트외 37
신축세대수 44,813세대

주안1구역외 9
신축세대수 12,467세대

천안주공4단지외 1
신축세대수 2,057세대

도룡동1구역외 4
신축세대수 5,795세대

종광대2구역
신축세대수 574세대

양동3구역
신축세대수 978세대

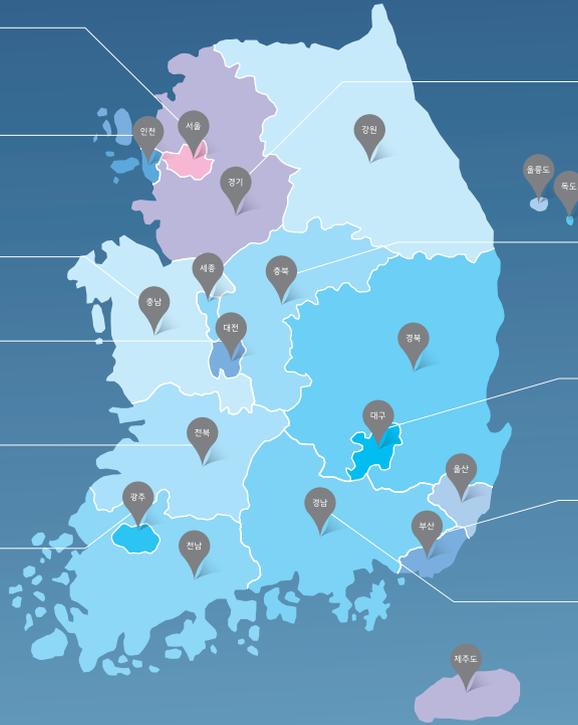
과천주공6단지외 18
신축세대수 29,897세대

사모2구역
신축세대수 4,050세대

파동강촌2지구
신축세대수 1,305세대

온천4구역외 3
신축세대수 12,497세대

장평주공1단지외 2
신축세대수 3,670세대



법무사법인(유) 동양

06650 서울시 서초구 서초대로
50길 62-9 한림빌딩 5층(서초동)
전화 (02)522-3300
팩스 (02)522-3307
www.dydream.co.kr