

September, 2019

지팡이

주택정비사업의
판례 길라잡이

vol. 05



조합경영전략연구원
Union Management Strategy Institute

재개발 · 재건축사업의 전반적인 업무에 관하여
최고(最高) 최상(最上)의 법률 및 행정서비스를 통하여
정비사업이 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록
조합의 든든한 버팀목이 되겠습니다.

제대로 된 파트너를 만나면 정비사업의 기간을 단축하여
조합원의 분담금을 대폭 줄일 수 있어 비례율 및 사업성이 제고될 수 있습니다.



조합경영전략연구원
대표이사 유재관

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)



조합경영전략연구원의 업무지원분야

(모든 자문은 무료로 진행합니다)



추진위원회 단계	조합설립인가 후 단계
<ul style="list-style-type: none"> ■ 추진위원회 구성 및 운영 노하우 ■ 추진위원 결원시 하자치유방안 ■ 조합설립동의서 징구시 하자검토 ■ 조합정관안 작성 ■ 창립총회 개최시 필요한 절차 등 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대의원회 및 총회자료의 법률적 하자검토 ■ 조합임원 및 대의원 선임에 관한 절차상 하자 검토 ■ 우수협력업체 선정방법 및 계약서 검토 ■ 조합원의 자격 및 분양권 유무와 관련된 자문
사업시행인가 전후단계	관리처분인가 전후 단계
<ul style="list-style-type: none"> ■ 임대주택공급대상자 및 세입자·영업권자 현황 파악 ■ 이주대책수립 ■ 중앙토지수용위원회의 협의 및 의견청취 업무 처리 ■ 조합원 분양신청 안내 및 분양대상자 적격 유무 검토 ■ 조합원 감정평가에 관한 자문 ■ 사업비 예산안 작성 및 적정성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 시공사 본계약서 및 관리처분계획(안) 검토 및 자문 ■ 현금청산자의 협의보상 및 수용재결 ■ 비점유 및 점유 국공유지 처리방안(소유권 양도 및 변상금 납부 처리 등) ■ 이주기간 단축을 위한 이주관리 방안 ■ 주택도시공사의 사업자금보증서 관련 절차 및 대행업무지원 ■ 임대주택 매각절차 안내
이주 단계	기 타
<ul style="list-style-type: none"> ■ 현금청산자 및 영업권자의 협의 대행 및 이주 촉진 방안 제공 ■ 세입자의 주거이전비 및 영업권 보상에 관한 축적된 노하우 제공과 사업비 절감방안 검토 ■ 미이주자에 대한 손해배상 및 부당이득 청구 자문 ■ 이주비 부족한 조합원 등에 대한 적절한 대응 방안 제공 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 비대위에 대한 대응방안 제공 및 밴드와 카톡 등 SNS의 선제적 대응을 통한 홍보전략 제공 ■ 준공 이후 청산시까지의 정비사업 전반에 관한 법률 및 행정자문 ■ 조합에서 문제되고 있는 사안의 해결을 위한 판결문 제공서비스

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

주·요·업·무

재개발 · 재건축사업의 등기업무 및 자문
재개발사업의 수용재결 업무



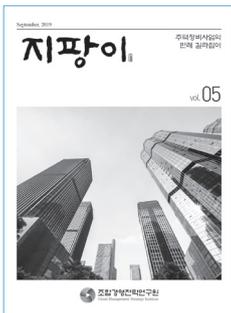
조합경영전략연구원의 업무지원분야 03

칼럼

- ① 공동 조합원 여부에 대한 판정시점(세대분리 시점의 종기) 06
- ② 건축물 철거 후 토지만을 양수한 자의 분양대상자 자격 유무 09
- ③ 최소분양단위규모 추산액 미기재와 분양신청 통지의 하자 13
- ④ 지연가산금의 기준 및 재결신청청구의 요식성 16
- ⑤ 분양신청 통지등에 관한 절차의 위반효과 19
- ⑥ 수용재결신청청구 및 수용대상 건물이 멸실된 경우 평가방법 22
- ⑦ 관리처분계획 수립시 종교시설 처리방안 관련 협의정도 24
- ⑧ 위법건축물에 대한 평가와 관리처분수립의 하자 27
- ⑨ 토지수용위원회의 수용재결신청에 대한 반려처분 권한 유무 29

최신판례 해설

- ① 대표조합원의 선임이 없는 경우 누가 조합원인가? 33
- ② 조합원의 제명 요건 등 34
- ③ 조합에 손실을 초래한 대의원 해임의 적법여부 37
- ④ 분양신청기간을 연장할 경우 모든 조합원에게 등기우편으로 개별 통지를 하지 않은 것이 중대·명백한 하자인지 여부 39



공동 조합원 여부에 대한 판정시점 (세대분리 시점의 종기)



- ☑ 1세대와 조합원 · 분양대상자 자격유무
- ☑ 세대분리 시점의 종기
- ☑ 공익(公益)과 신뢰보호(信賴保護)

사 례 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)

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 때를 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 ‘영제63조 제1항 제3호에 따라 재개발사업으로 건립되는



공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다고 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 본다고 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 제6호¹⁾), 투기를 억제하면서 효율적으로 주거생활의 질을 높이는 데 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

① 분양대상자의 확정은 조합원들의 분양신청을 기초로 이루어지는 점,

② 관리처분계획기준일까지 분양을 신청하지 않은 토지등소유자는 조합원자격이 상실되면서 현금청산자로 되는 점,

③ 도시정비 조례 역시 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자를 정함에 있어 관리처분계획기준일을 기준으로 삼고 있는 점(서울시 도시정비조

1) 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.

례 36조²⁾),

④ 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 지위에 변동이 불가피하여 법률관계의 안정을 이루기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 정관에서 1세대의구성에 따른 분양대상자 지위 여부에 대한 기준일을 관리처분계획기준일로 정한 것이 불합리하다고 보이지 않는다.

③ 관리처분계획기준일 이후 관리처분계획 인가 이전 세대 분리

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(구법 제48조 제1항 참조), 관리처분계획기준일을 기준으로 1세대를 판정하는 것이 타당하고, 원고 甲에게 투기의 목적이 없었다고 하더라도 달리 보기 어렵다.

국토부 회신

1세대에 속한 토지등소유자가 『시어머니와 며느리의 관계』인 경우, 조합설립인가 후 며느리가 분가하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에는 도시정비법 제39조 제1항 제2호 규정의 ‘19세 이상의 자녀의 분가’로 볼 수 있어 조합원 자격이 주어질 것으로 판단되지만, 1세대에 속한 토지등소유자가 『남매 관계』 경우에는 조합설립인가 후 세대를 분리하더라도 1세대로 보아야 할 것으로 판단된다고 회신했다.

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 토지등소

유자가 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. 

2) 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.

건축물 철거 후 토지만을 양수한 자의 분양대상자 자격 유무



- ☑ 조합원 지위의 취득 조건
- ☑ 건축물 철거 후 토지소유권을 양도하는 경우의 법률관계
- ☑ 분양신청권의 대위행사 가능여부

사 례 A재개발구역의 조합원 甲은 토지 및 위 지상주택을 소유하고 있는데 관리처분인가 이후 지상주택은 철거 및 멸실등기가 마쳐졌고, 그 후 甲 소유 토지(95㎡)에 관한 근저당권이 실행됨에 따라 乙은 임의경매로 인한 매각을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다. 원고 乙은 토지소유자로서 단독으로 분양신청을 하였으나 조합은 乙을 분양대상자에서 제외하는 내용의 관리처분변경계획을 수립했다. 관리처분계획의 적법유무?(서울행정법원)

1. 조합원 지위의 취득 조건

도시정비법 제2조 제9호 (가)목은 재개발사업의 경우 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자를 ‘토지등소유자’로 정의하고 있고, 법시행령 제30조 제2항은 조합의 설립인가 후 양도·증여·판결등으로 인하여 조합원의 권리가 이전된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자를 조합원으로 본다고 규정³⁾하고 있으며⁴⁾,

도시정비법 제39조 제1항 제3호는 정비사업의 조합원은 토지등소유자로 하되, 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나

3) 도시정비법 시행령 제30조 제2항은 2018. 2. 9. 개정시 삭제됨

4) 표준정관 제9조 제5항 : 양도·상속·증여 및 판결 등으로 조합원의 권리가 이전된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자로 조합원이 변경된 것으로 보며, 권리를 양수받은 자는 조합원의 권리와 의무 및 종전의 권리자가 행하였거나 조합이 종전의 권리자에게 행한 처분, 청산시 권리·의무에 관한 범위 등을 포괄승계한다.

지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때에는 그 여러 명을 대표하는 1인을 조합원으로 본다고 규정하고 있다.

이러한 도시정비법령의 각 규정에 의하면 조합원이 자신이 소유하고 있는 토지 및 건물에 관한 권리를 제

3자에게 양도한 경우에는 그 조합원의 지위도 이전된다고 보아야 하나, 조합설립인가 후 토지 또는 건물에 대한 권리 중 일부만을 양수한 사람의 경우 곧바로 조합원의 지위를 취득한다고 볼 수 없고 종전 권리자와 사이에 대표자에 해당하는 경우에 한하여 조합원 지위를 취득한다고 보아야 한다.

대법원은 “1주택을 2인 이상이 공유지분으로 소유하는 경우 공유자 중 1인을 조합원으로 본다고 규정한 재건축조합 규약의 해석”과 관련하여, 공유자 전원이 재건축조합에 함께 가입하여 그 공유지분을 재건축조합에 신탁한 것이고 재건축조합으로부터 자신의 공유지분비율에 상응한 반대급부 내지 개발이익 등을 분배받을 권리 역시 공유자 전원이 함께 보장받아야 하는 점에 비추어 보면,

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.

2. 토지소유권만을 양수한 乙의 분양신청의 하자유무(건축물 철거 후 토지소유권을 양도하는 경우의 법률관계)

① 조합은 관리처분계획인가를 받으면 기존의 건축물을 철거하고 신축 공사에 착수하게 되는데 이러한 종전 건물의 철거는 정비사업에서 당연히 예정되어 있는 것으로서 그 철거에도 불구하고 최초 관리처분계획 인가 이후에도 철거된 건물의 소유자는 조합원으로서 사업시행계획 및 관리처분계획의 변경 등에 대하여 총회에서 의결권을 행사하거나 사업시행계획의 변경으로 분양신청절차를 다시 진행하게 되는 경우에도 분양신청권을 행사하는 등 조합원으로서의 자

격과 권한을 유지한다고 봄이 상당하고, 철거된 종전 건물은 정비사업에 출자된 자산으로서 종전 소유자에게 대한 권리를 보유하면서 이를 제3자에게 양도하는 방법으로 조합원의 지위를 이전시키는 것도 허용된다.

② 한편 토지 및 그 지상 건물의 소유자로서 조합원이 된 사람이 정비사업의 시행에 따라 지상 건물이 철거된 이후에 토지만의 소유권을 제3자에게 양도함으로써 철거된 건물에 대한 권리만을 보유하게 된 경우에도 특별한 사정이 없는 한 조합원으로서의 자격을 인정하거나 권한을 행사함에 있어서는 철거 전 건물 소유권을 보유하고 있는 경우와 동일하다고 볼 수 있

으므로, 이러한 경우에도 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지만의 소유권을 양수하여 토지와 건물을 수인의 다른 사람이 소유하게 된 때와 같이 토지소유자와 철거된 건물에 대한 권리를 가지고 있는 사람을 대표하는 1인이 조합원이 된다.

③ 甲의 토지에 대한 근저당권의 실행으로 그 소유권이 乙에게 이전되었다고 하더라도 지상 건물에 대한 권리까지 취득하였다고 할 수 없고, 甲과 乙 사이에 대표조합원으로 선정되었다고 볼 만한 사정이 없으므로 乙은 적법한 조합원의 지위에서 분양신청을 하였다고 할 수 없다.

원고 乙은 철거된 건물에 대한 권리는 토지소유권에 대한 종된 권리로서 경매절차를 통해 매수인에게 이전된다고 주장하나, 철거된 건물에 대한 권리는 당초 건물에 대한 소유권으로부터 비롯된 것이므로 건물소유권과 토지소유권을 구분되는 것이고 건물이 철거된 이후에도 종전 건물소유자는 당해 건물에 관한 출자자의 지위에서 여전히 토지소유권과 구분되는 철거된 건물에 대한 권리를 보유하며 달리 위 권리가 토지소유권에 대한 종된 권리에 해당한다고 볼 근거가 없다.

3. 종전 토지 총면적이 90㎡ 이상 소유한 “乙”의 분양대상자 자격유무

도시정비법에 따라 분양신청기간이 만료되는 날(관

리처분계획기준일) 현재 부동산등기부에 따라 종전 토지 등의 소유자로서 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 90㎡ 이상인 분양신청자에 해당하여 서울시 정비조례 제36조 제1항 제2호에 따라 분양대상자에 해당하는지도 쟁점이 된다.

위의 규정은 乙이 ‘조합원’의 지위를 취득하였다는 점을 전제로 구체적인 ‘분양대상자’의 요건을 규정하는 것으로서, 乙이 조합원의 지위를 취득하였다고 할 수 없는 이상 적법한 분양대상자에 해당한다고 볼 근거가 될 수 없다. 따라서 乙이 경매절차를 거쳐 동일인 소유에 속하던 토지와 건축물 중 토지에 대한 소유권만을 취득한 것만으로는 조합원의 지위를 취득하는 것이 아니므로 조합원임을 전제로 하는 분양대상자로 볼 수 없고, 서울시 정비조례 제36조 제2항 제5호는 ‘하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 주택을 각각 분리하여 소유한 경우’는 여러 명이 모두 분양신청하는 것을 전제로 여러 명의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보고 있으므로⁵⁾ 어느 모로 보나 乙은 단독으로 적법하게 분양신청을 하였다고 할 수 없다.

4. 분양신청권을 적법하게 대위 행사하였는지 여부

정비사업에서 분양신청에 관한 권리는 그 행사 여부에 따라 향후 조합원의 지위에서 토지등에 대한 출자 의무, 부담금의 납부의무 및 장래 정비사업의 시행

5) 서울시 정비조례 제36조 제2항은 ‘제1항에도 불구하고 다음 각 호(단독주택을 권리산정일 후 다세대주택으로 전환한 경우, 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우 등)의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다’고 규정하고 있다.

에 따라 손익의 청산의무 등 계속하여 일정한 의무를 부담할지 여부를 결정하는 의미를 가지므로 조합원 또는 토지등소유자의 지위에서 보유하는 권리로서 일신전속적 성격이 있고, 채권자가 채무자의 분양신청권을 대위하여 행사할 경우 채무자의 자유로운 재산 관리행위에 대한 부당한 간섭이 될 우려가 있다(대법원).

채권자대위권에 의하여 채무자의 분양신청권을 행사하여 조합원의 지위를 유지하게 하는 것이 현금청산대상자가 되어 현금청산금을 지급받도록 하는 것에 비하여 채권자의 채권 보전에 유리하다고 단정할 수도 없으며, 채권자가 채무자에 대한 채권 외에 정비사업조합에 대한 자신의 분양신청권을 적법하게 행사하기 위하여 채무자의 분양신청권을 대위 행사하는 것은 채권자대위권이 보호하려는 범위에 포함되지 않으

므로 이러한 대위권 행사는 그 보전의 필요성이 인정되지 아니하여 허용되지 않는다고 보아야 한다.

5. 사례의 정리

乙은 조합설립인가 후 토지 또는 건물에 대한 권리 중 토지만을 양수한 자에 해당하므로 곧바로 조합원의 지위를 취득한다고 볼 수 없고 종전 권리와 사이에 대표자에 해당하는 경우에 한하여 조합원 지위를 취득한다고 보아야 하므로, 단독으로 적법하게 분양신청을 하였다고 할 수 없어 정당한 분양대상자에 해당한다고 할 수 없다. 따라서 乙을 분양대상자에서 제외하는 내용의 관리처분변경계획은 적법하다고 할 것이다. 



최소분양단위규모 추산액 미기재와 분양신청 통지의 하자



- ☑️ 근린생활시설에 관한 최소분양단위규모 추산액의 통지누락의 효력
- ☑️ 근린생활시설 분양대상자의 순위와 자격
- ☑️ 공동주택과 근린생활시설에 대한 분양자격 유무

사례 ① A재개발조합은 분양안내를 하면서 근린생활시설의 분양자격과 관련하여 주택을 소유한 조합원들에게 근린생활시설의 ‘최소분양단위규모 추산액’을 송부하지 않은 경우 분양신청 통지에 하자가 있는지 여부?

사례 ② 재개발사업의 경우 권리가액이 큰 주택을 보유한 甲의 경우 공동주택 및 근린생활시설에 대한 분양대상자격 여부?

1. 도시정비법 및 도시정비조례의 규정

사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 ‘분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격 및 분양대상자별 분담금의 추산액’등의 사항을 토지등소유자에게 통지하여야 한다고 규정하고 있다.

한편 서울시 도시정비조례 제38조 제1항은 재개발사업 및 단독주택재건축사업의 주택공급에 관한 기준으로, 제1항제3호는 ‘법 제76조제1항제7호다목에 따라 2주택을 공급하는 경우에는 권리가액에서 1주택 분양신청에 따른 분양주택가액을 제외하고 나머지 권리가액이 많은 순서로 60제곱미터 이하의 주택을 공급할 수 있다’고 규정하고 있고,

서울시 도시정비조례 제38조 제2항은 ‘재개발사업으로 조성되는 상가 등 부대·복리시설은 관리처분 계획기준일 현재 다음 각 호의 순위를 기준으로 공급



한다'고 규정하면서 제1순위(제1호)인 '종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설이며 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다)을 하고 영업을 하는 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자'부터 제6순위(제6호)인 '공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자'로 각 규정하고 있다(조합정관도 동일하게 규정되어 있음).

2. 최소분양단위규모 추산액의 통지누락과 분양신청 통지의 하자 유무

이 사건 분양안내에 있어서 근린생활시설에 관한 최소분양단위규모 추산액이 기재되어 있지 않다고 하더라도 이것만으로는 분양신청 안내에 중대·명백한 하자가 있다고 볼 수 없다.

① 근린생활시설 분양대상자의 순위와 자격에 관하여 도시정비조례 제38조 제2항은 그 기준으로서 종전 건축물의 용도, 사업자등록 여부, 종전 건축물의 권

리가액, 공동주택 분양신청여부 및 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 등을 들고 있는데, 이에 따르면 조합원들의 근린생활시설에 대한 분양신청이 조합원에 대하여 배정된 근린생활시설의 수를 넘지 않는 이상 종전 건축물의 용도가 근린생활시설이거나 이와 유사한 경우에는 최소분양단위규모 추산액에 미달하더라도 분양을 받을 수 있고, 종전 건축물의 용도가 주택 등으로서 근린생활시설과 유사하지 않았다고 하더라도 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 경우에는 분양을 받을 수 있다.

② 조합원들 중 주택 등의 소유자는 설명 근린생활시설에 관한 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달하더라도 공동주택을 분양받을 수 있고(도시정비조례 제36조 제1항 제1호), 공동주택과 상가에 대하여 동시에 분양신청을 할 수도 있는 점, 도시정비조례 제38조 제2항이 주택 등의 소유자 중 권리가액이 최소분양단위규모 추산액에 미달하는 경우 근린생활시설의 분양대상자에서 제외된 것은 종전 건축물의 용도나 권리가액과 동떨어진 무분별한 상가분양을 최소화하기 위한 취지로 보이는 점, 재개발사업에 있어서 근린생활시설의 공급은 통상적으로 그 규모가 제한적인 점 등에 비추어 보면, 주택 등을 소유한 조합

원들에게 근린생활시설에 관한 최소분양단위규모 추산액이 통지되지 않았다고 하더라도 이것만으로는 재산권이 침해될 여지가 크다고 보이지는 않는다.

③ 근린생활시설의 경우에는 수요자별 혹은 업종별로 선호하는 위치나 면적·층수가 모두 다를 수 있고, 분양이 완료된 이후라도 일반분양 결과를 포함한 전체적인 분양상황이나 실제 입점상황에 따라 내부 설계를 변경해야 하는 경우도 생길 수 있는바, 공동주택과는 달리 필요에 따라 경량 칸막이벽을 통해 구획을 짓거나 구획을 재설정하는 등의 탄력적인 방법이 얼마든지 가능하므로, 실제 분양상황이나 수분양자들의 입점계획 등을 반영하여 추후에 근린생활시설을 구획하고 면적을 확정하는 것이 보다 합리적이라고 보이는 점, 실제로 조합은 조합원들로부터 분양신청을 받은 후 근린생활시설의 구획하여 관리처분계획에 관한 총회를 개최한 점 등을 종합하여 보면, 사업시행자가 사업시행인가 이후 조합원들에 대한 분양신청을 안내하면서 통지하여야 하는 분양대상 건축물의 내역에 대략적인 근린생활시설의 면적 이외에 근린생활시설에 관한 구체적인 분양면적이나 이를 기초로 한 최소분양단위규모 추산액이 반드시 포함되어야 한다고 보기 어렵다.

④ 특히 이 사건 분양안내에는 근린생활시설의 총규모(1,000㎡)로 기재되어 있고, 상가 분양수립이 55억으로 기재되어 있는 바, 조합원들로서는 1㎡당 대략적인 분양가액을 예상할 수 있었는데, 조합원들이 근린생활시설의 용도와 규모에 대한 분양신청이 가능하므로 주택 등의 소유자라고 하더라도 자신의 대략적인 권리가액 등을 기초로 최소분양단위규모 추산액을 예상하여 적은 면적에 대한 분양을 신청하는 것이 불가능하였다고 보지도 않는다.

3. 공동주택과 근린생활시설에 대한 분양자격 유무 [사례 2]

조합원들의 근린생활시설에 대한 분양신청이 조합원에 대하여 배정된 근린생활시설의 수를 넘지 않는 이상 종전 건축물의 용도가 근린생활시설이거나 이와 유사한 경우에는 최소분양단위규모 추산액에 미달하더라도 분양을 받을 수 있고, 종전 건축물의 용도가 주택 등으로서 근린생활시설과 유사하지 않았다고 하더라도 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 경우에는 분양을 받을 수 있다.

사례에서 종전 건축물의 용도가 근린생활시설이 아닌 주택을 소유한 甲의 경우 공동주택을 분양받고 또한 근린생활시설을 분양받기 위해서는 권리가액(총권리가액에서 공동주택의 분양가격을 제외한 가액)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 경우에는 서울시 도시정비조례 제38조 제2항 제6호에 따라 6순위로 근린생활시설을 공급받을 수 있다(공동주택을 분양받지 않은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자는 5순위임).⁴⁾

- 부산시 정비조례 제39조(재개발사업의 상가 등 부대복리시설의 분양대상자)
- 대전시 정비조례 제34조 제2항(재개발사업의 분양주택의 공급기준)
- 광주광역시 정비조례 제38조 제2항(재개발사업의 분양주택의 공급기준)

7. 제7순위 : 그 밖에 분양을 희망하는 토지 등의 소유자

지연가산금의 기준 및 재결신청청구의 요식성



- ☑ '지연가산금의 기준'은 토지 수용위원회서 재결한 보상금인지 아니면 수용보상금 증액소송에서 인정된 보상금을 기준으로 해야 하는지 여부
- ☑ 재결신청의 청구는 엄격한 형식을 요하는지 여부(구역 밖 토지에 대한 재결신청 청구의 효력유무)

사례 ① 수용보상금 증액청구소송에서 증액되는 보상금에 대해서도 지연가산금을 가산하여야 하는지 여부?

사례 ② 현금청산대상자 甲의 재결신청청구서에 해당 정비구역 밖에 위치한 토지로 잘못 기재된 경우, 수용재결신청 청구의 효력유무?

1. 토지보상법의 규정

토지보상법 30조(재결 신청의 청구)는 '사업인정고시가 된 후 협의가 성립되지 아니하였을 때에는 토지소유자와 관계인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 사업시행자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있고(제1항), 사업시행자는 제1항에 따른 청구를 받았을 때에는 그 청구를 받은 날부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여야 하고(제2항), 사업시행자가 제2항에 따른 기간을 넘겨서 재결을 신청하였을 때에는 그 지연된 기간에 대하여 「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조에 따른 법정이율을 적용하여 산정한 금액을 관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금에 가산(加算)하여 지급하여야 한다(제3항).'고 규정하고 있다.

2. 보상금증액청구소송에서 증액되는 보상금에 대한 지연가산금의 가산여부 [사례 1]

토지보상법 제30조 제3항 소정의 지연가산금은 '관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금'을 기준으로 산정하여야 하고, 따라서 수용보상금 증액청구소송에서

인정된 보상금을 기준으로 하여 산정된 지연가산금과 이 사건 수용재결에서 인정된 지연가산금과의 차액을 추가로 지급할 의무가 조합에게 있다고 할 수 없다.

즉, 토지 등에 대한 수용보상금이 증액되었다고 하여 재결신청 지연에 대한 지연가산금 역시 당연히 비례하여 증액되어야 한다고 볼 수 없다.

① 토지등소유자 등의 재결신청 청구권에 근거한 지연가산금 제도는 사업시행자가 재결신청을 지연하지 않도록 강제함으로써 재결신청 청구권의 실효성을 확보하여 수용을 둘러싼 법률관계를 조속히 확정하는 것에 의의가 있는 것으로서, 수용에 따라 재산권을 상실하게 됨으로써 발생하는 손실에 대한 정당한 보상금을 산정하기 위한 손실보상금제도와는 그 목적이나 성격을 달리한다.

② 토지보상법 제30조 소정의 지연가산금은 사업시행자가 정해진 기간 내에 재결신청을 하지 않고 지연한 데 대한 제재와 토지소유자들의 손실에 대한 보전이라는 성격을 아울러 가지고 있다. 다만 여기서 말하는 토지소유자 등의 손해는 ‘사업시행자의 재결신청 지연으로 인해 입게 된 손해’를 의미하는 것으로 보아야 하고, ‘토지 등의 수용으로 인한 손실’을 의미하는 것으로 볼 수 없다.

따라서 지연가산금을 산정함에 있어 반드시 토지등의 수용으로 인한 손실, 즉 수용물에 대한 정당한 보상금액에 따라 이를 산정하여야 하는 것은 아니고, 그러한 방식으로 지연가산금이 산정되지 않았다고 하여 정당한 보상의 원칙에 위배된다고 할 수 없다.

③ 토지보상법 제30조 제3항은 소송촉진 등에 관한

특례법 제3조에 따른 법정이율을 적용하여 산정한 금액을 관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금에 가산(加算)하여 지급하도록 규정하고 있는데, 토지보상법은 중앙토지수용위원회와 지방토지수용위원회를 아우른 통칭으로 ‘토지수용위원회’라는 용어를 사용하고 있고, 제30조와 유사한 형태를 취하고 있는 제87조에서는 이와 달리 ‘보상금에 가산하여’라는 문구를 사용하고 있음에도 불구하고, 제30조 제3항에서는 이와 달리 ‘관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금’이라고 특정함으로써 지연가산금은 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금(대부분의 경우 수용재결 보상금을 가리키는 것이지만, 수용재결 보상금의 범주에 포함되기 어려운 보상금도 있어 이러한 표현을 사용한 것으로 보인다)을 기준으로 산정할 것을 명시하고 있다.

④ 또한 재결신청의 지연이라는 위법 상태는 사업시행자의 재결신청으로써 종료된다는 점에 비추어 보면, 사업시행자에 대한 제재의 정도 또는 지연으로 인한 손해의 보전 범위를 그 위법 상태가 종료될 무렵 확정되는 객관적인 금액 즉, 관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금액을 기준으로 하도록 규정한 것이 입법정책적으로 부당하다고 보기도 어렵다.

⑤ 이처럼 지연가산금을 ‘관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금’을 기준으로 산정하여야 한다고 본다면, 수용보상금 증액청구소송에 의하여 정당한 보상금이 수용재결 보상금을 초과하는 것으로 인정되는 경우에는 관할 토지수용위원회가 수용재결단계에서 위 정당한 보상금을 수용재결 보상금으로 정한 경우에 비하여 피수용자는 지연가산금을 덜 지급받게 되는 결과를 낳게 된다⁶⁾.

6) 위 차액 상당의 지연가산금이 애초에 피수용자가 보전받았어야 하는 손해에 해당한다고 단정할 수도 없다.

그러나 이러한 불균형은 토지보상법이 지연가산금을 재결신청 지연으로 인하여 피수용자가 입은 현실적인 손해액이 아니라 '관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금'에 소속법 제3조에 따른 법정이율을 적용한 금액을 일률적으로 규정한 입법정책적 결정에서 비롯된 결과이므로 이를 부당하다고 할 수 없고, 나아가 이를 이유로 명시적인 법적 근거없이 지연가산금의 범위를 확대해석할 수도 없다.

3. 정비구역 밖에 위치한 토지에 대한 수용 재결신청청구의 효력 [사례 2]

토지보상법 시행령 제14조 제1항이 재결신청청구서에 관하여 그 규정과 같은 형식을 요구하는 취지는 재결신청을 청구하는 토지소유자 등의 의사를 명확히 하려는데 있다고 할 것이므로, 재결신청의 청구는 엄격한 형식을 요하지 아니하는 서면행위라 할 것이고, 따

라서 토지소유자 등이 서면에 의하여 재결신청 청구의 의사를 명백히 표시한 이상 위 제14조 제1항 각 호의 사항 중 일부를 누락하였다고 하더라도 재결신청 청구의 효력을 부인할 것은 아니다.

사례의 경우, 재결신청청구서에 원고 甲의 수용대상토지가 아닌 정비구역 밖에 위치한 토지가 기재되어 있다고 하더라도, 甲은 분양신청을 하지 아니하여 현금청산대상자가 된 자로서 청산협의절차를 거쳤고, 사업시행자로서는 甲의 위와 같은 잘못된 기재만으로 甲이 재결신청을 청구하는 대상 토지가 무엇인지에 관하여 오인할 가능성은 거의 없었을 것으로 보이는 점을 감안하여 보면, 원고 甲은 위 재결신청청구서에 의하여 자신의 수용대상토지 등에 대한 재결신청 청구의 의사를 명백히 표시하였다고 봄이 상당하므로, 위와 같이 재결신청 청구대상토지를 잘못 기재하였다고 하여 위 재결신청 청구의 효력을 부인할 수는 없다. 



분양신청 통지 등에 관한 절차의 위반효과



- ☑️ 분양신청안내서를 '반송 불요' 등기우편으로 발송한 경우의 효력
- ☑️ 조합원이 주소변경 신고를 하지 아니한 경우에도 동일한지 여부

사 례 재개발조합은 조합원 甲에게 부동산등기부등본상 주소로 분양신청안내서를 '반송불요' 등기우편으로 발송하였다. 甲은 위 통지 이전에 다른 곳으로 이사하였으나 조합에 주소변경신고를 하지 아니하였고, 그로 인해 분양신청안내서를 통지받지 못하여 분양신청을 하지 못했다. 조합은 甲을 현금청산자로 처리하여 관리처분계획을 수립하였고, 이에 甲은 관리처분계획 중 자신을 현금청산대상자로 정한 부분은 적법한 분양신청안내 통지 없이 이루어진 것으로서 무효라고 주장한다. 관리처분계획의 하자유무?(서울고등법원)

1. 사실관계 및 쟁점

조합은 甲의 부동산 등기부등본상 확인된 주소로 분양신청안내서 등을 '반송 불요' 등기우편으로 발송하였기 때문에 분양신청안내서 등이 甲에게 송달되었는지 여부와 송달되지 아니한 사유를 전혀 알 수 없었고⁷⁾, 원고 甲은 위 주소지에 거주하다가 위 통지 이전에 이사하였으나 조합에 주소변경신고는 하지 아니하였다.

위와 같은 경우 위 안내서는 분양신청안내서로서

7) 일반적인 등기우편 배달절차는 1회 배달시 부재중이면 우편물 도착안내서 발행 후 세대 앞에 부착하고, 다음날 2회 배달을 시도하며, 그래도 부재시 2일동안 우체국에 우편물을 보관하고, 그 후에도 수취인이 우체국에 찾으러 오지 아니하면 발송인에게 반송한다. 다만 발송인이 '반송 불요'를 요청한 등기우편물이 배달되지 못한 경우에는 배달우체국에서 1개월 동안 보관 후 폐기 처리 하고 발송인에게 별도로 고지하지 아니한다.

적법하게 통지된 것으로 간주될 수 있는지 여부가 사안의 쟁점이다.

2. 분양신청기간의 통지 등 절차에 관한 대법원의 입장

도시정비법 제72조 제1항은 “사업시행자는 제50조 제7항에 따른 사업시행계획인가의 고지가 있는 날부터 120일 이내에 개략적인 부담금 내역 및 분양신청기간 그 밖에 대통령령이 정하는 사항을 토지등소유자에게 통지하여야 한다”고 규정하고 있다. 위 조항에서 정한 분양신청기간의 통지 등 절차는 재개발구역 내의 토지등소유자에게 분양신청의 기회를 보장하여 주기 위한 것으로서 도시정비법 제74조 제1항에 의한 관리처분계획을 수립하기 위해서는 반드시 거쳐야 할 필요적 절차이고, 사업시행자인 재개발조합이 분양신청통지를 함에는 도시정비법 및 그 위임에 의하여 정하여진 재개발조합의 정관규정에 따라 통지 등 절차가 이루어져야 할 것이므로 이러한 통지 등 절차를 제대로 거치지 아니하고 이루어진 관리처분계획은 위법하다.

나아가 조합의 정관은 제7조 제2항 제1호 및 제4호에서 조합이 조합원에게 조합원의 권리·의무에 관한 사항을 고지함에 있어서 관련 조합원에게 등기우편으로 개별적으로 고지하여야 하고, 등기우편이 주소불

명, 수취거절 등의 사유로 반송되는 경우에는 1회에 한하여 일반우편으로 추가 발송하며, 이 경우 그 등기우편을 발송한 날에 고지된 것으로 본다”고 정하고 있다. 위 정관 규정은 조합원의 주소지 등 적법한 송달장소로 등기우편에 의하여 조합원의 권리·의무에 관한 사항을 발송하였으나 송달불능된 경우에 일반우편으로 1회 더 추가로 발송하는 것으로써 해당 고지의 효력을 인정하겠다는 의미라고 보아야 한다.

3. 조합원이 주소변경⁸⁾ 신고를 하지 아니한 경우 고지의 효력유무

피고의 정관 제10조 제3항은 조합원이 주소의 변경을 신고하지 아니한 경우 그로 인하여 발생하는 불이익을 조합원이 부담하도록 규정하고 있지만⁹⁾, 토지등소유자에 대한 분양신청안내서의 통지는 토지등소유자 개개인의 의사와는 상관없이 강제적으로 진행되는 재개발사업에서 토지 등의 소유권을 상실하는 토지 등 소유자가 분양신청 여부를 결정하는 데 생략하여서는 아니 될 매우 중요한 절차인 점에 비추어, 원고가 주소변경신고를 게을리하였더라도 조합 정관 규정에 따라 등기우편 발송 후 일반우편으로 추가 발송하여야 고지된 것으로 간주되어 고지의 효력이 발생한다고 보아야 한다.

8) ‘반송 불요’를 요청한 등기우편물이 배달되지 못한 경우에는 배달우체국에서 1개월 동안 보관 후 폐기 처리 하고 발송인에게 별도로 고지하지 아니한다.

9) 조합원이 그 권리를 양도하거나 주소 또는 인감을 변경하였을 경우에는 그 양수자 또는 변경 당사자는 그 행위의 종료일부 14일 이내에 조합에 그 변경내용을 신고하여야 한다. 이 경우 신고하지 아니하여 발생하는 불이익 등에 대하여 해당 조합원은 조합에 이익을 제기할 수 없다.

4. 사례의 정리

조합이 분양신청안내서 등을 일반적인 등기우편으로 발송하였다면 원고의 종전 주소가 기재된 위 안내서는 ‘이사 불명’ 등의 사유로 피고에게 반송되었을 것이고, 이에 피고가 피고의 정관 규정에 따라 일반우편으로 1회 추가 발송하였다면 위 등기우편을 발송한 날에 고지된 것으로 간주되어 고지의 효력이 발생하였을 것이다.



그러나 조합이 ‘반송 불요’ 등기우편으로 발송하였기 때문에 피고는 분양신청안내서 등이 원고에게 송달되었는지 여부와 송달되지 아니한 사유를 전혀 알 수 없었고, 이에 따라 분양신청안내서 등이 원고에게 일반우편으로 추가 발송될 가능성 자체가 없어졌다. 이는 피고의 정관 규정에 반하는 것이므로 위 안내서는 고지된 것으로 간주되지 아니하고 고지의 효력도 발생하지 아니한다¹⁰⁾¹¹⁾.

결국 조합이 원고에게 분양신청안내서 등을 ‘반송 불요’ 등기우편으로 발송한 것은 원고가 분양신청 여부에 관한 선택권 및 재산권을 행사할 수 있도록 하는 절차를 제대로 보장받지 못하게 한 것으로서 그 고지의 효력이 발생하지 아니하므로 관리처분계획의 수립을 위한 필수적인 절차를 위반하여 그 하자가 중대하고, 나아가 도시정비법령의 위임에 따른 조합 정관 제7조에서 정한 조합원의 권리·의무에 관한 사항의 고지 방법 및 그 효력에 관한 명문 규정에 반하는 것으로서 그 하자가 명백하므로 이 사건 관리처분계획 중 원고를 현금청산대상자로 정한 부분은 무효라고 할 것이다.📍

10) 피고는 원고에게 전화로 연락하여 분양신청의 진행사실을 알렸다고 주장하는바, 원고는 개략적인 분담금내역 등이 담긴 분양신청안내서 등을 피고의 정관에 규정된 절차에 따라 통지받지 못하였으므로 위 전화 통화만으로 원고가 적법하게 분양신청 통지를 받았다고 볼 수도 없다.

11) 나아가 국토부에서는 ‘주택재개발정비사업조합이 조합정관에 따라 조합원에게 분양안내문 등 권리의무에 관한 서류를 발송하려는데 조합원의 주소를 알 수 없는 경우, 조합이 주민등록법 및 시행령에 따라 조합원의 등초본 교부를 신청하여 조합원의 주소를 확인할 수 있는가’라는 질의에 대하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 및 주민등록법에 따라 조합이 재개발사업 시행인가를 득한 사업시행자에 해당된다면 토지소유자의 등·초본 교부를 신청하여 그 주소를 확인하였을 여지도 있다.

또한 주민등록법 제29조, 같은 법 시행령 제47조 채권·채무관계 등 정당한 이해관계가 있는 자나 공익상 필요한 경우에는 본인이나 세대원이 아니라더라도 주민등록표의 열람이나 등·초본의 교부신청이 가능하고, 채권·채무관계 등 정당한 이해관계가 있는 자에는 부동산 또는 이에 준하는 것에 관한 권리의 설정·변경·소멸에 관계되는 자가, 공익상 필요한 경우에는 시장·군수 또는 구청장이 본인 또는 세대원에게 영향을 미치는 공공목적의 사업수행을 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우가 포함된다고 규정하고 있다.

수용재결신청청구 및 수용대상 건물이 멸실된 경우 평가방법



- ☑ 현금청산 기간 만료 전에 한 수용재결 신청 청구의 효력
- ☑ 수용대상 건물이 멸실된 경우 평가방법

사례 1 재개발조합의 조합원인 甲은 분양신청 기간 내에 분양신청을 하지 않아 현금청산대상자가 되었다. 甲은 현금청산 기간이 만료되기 전에 수용 재결신청청구를 하였는바, 조합은 수용재결신청의 청구를 받은 날로부터 재결신청기간 60일 이내에 지방토지수용위원회에 재결을 신청할 의무가 있는지 여부?

사례 2 수용대상 건물이 멸실된 경우 평가방법

1. 【사례 1】의 정리

도시정비법에 따라 현금청산대상인 토지등소유자와 관계인은 원칙적으로 현금청산기간 내에 협의가 성립되지 않은 경우 토지수용법 제30조에 따라 조합에게 서면으로 수용재결을 신청할 것을 청구할 수 있고, 조합은 이러한 수용재결신청의 청구를 받은 날로부터 60일 이내에 수용재결을 신청하지 아니하면 그 지연된 기간에 대하여 소송촉진법 제3조에 따른 법정 이율을 적용하여 산정한 금액을 관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금에 가산하여 지급하여야 한다(토지보상법 제30조 제3항).

따라서 조합은 현금청산대상자가 현금청산 기간 만료 후에 각 재결신청 청구를 한 경우, 이러한 수용재결신청의 청구를 받은 날로부터 재결신청기간 60일 이내에 지방토지수용위원회에 재결을 신청할 의무가 있다. 다만 토지등소유자가 현금청산기간이 만료되기 이전에 재결신청의 청구를 하였더라도 토지등소유자와 사업시행자 사이에 청산금 지급 대상 여부나 청산금의 범위에 관하여 다툼이 심하여 협의가 성립될 가



능성이 없다고 볼 수 있는 명백한 사정이 있는 경우에는 그러한 재결신청 청구도 유효하다고 보아야 한다 (대법원) 이와 같이 현금청산기간 만료 전에 유효한 재결신청 청구가 있는 경우 토지보상법 제30조 제2항에서 정한 60일의 기간은 수용재결신청 청구를 받은 날이 아니라 현금청산기간의 만료일로부터 기산하여야 하므로, 사업시행자가 현금청산기간의 만료일로부터 60일 이내에 수용재결신청을 하지 아니하면 그 지연기간에 대하여 토지보상법 제30조 제3항에 따른 가산금을 지급하여야 한다고 봄이 타당하다.

사안의 경우, 현금청산 기간이 만료되기 전에 수용재결신청청구를 한 경우라 하더라도 청산금의 범위에 관하여 다툼이 심하여 협의가 성립될 가능성이 없다고 볼 수 있는 명백한 사정이 있는 경우에는 그러한 재결신청 청구도 유효하다고 할 것이다.

2. 【사례 2】의 정리

감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항은 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”고 규정하고 있고, 제2항은

“감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 실지조사를 하지 아니하고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 실지조사를 하지 아니할 수 있다.”고 규정하면서, 제1호에서 ‘천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우’를, 제2호에서는 ‘유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우’를 들고 있다.

이 사건의 경우와 같이 수용대상 건물이 철거 등으로 인하여 이미 멸실된 경우에는 위 규칙 제10조 제2항 제1호에서 언급하고 있는 ‘물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우’에 해당한다고 볼 여지가 있다. 그러나 그와 같은 경우에도 실지조사를 생략할 수 있는 예외적인 경우에 해당하려면, 실지조사를 갈음할 수 있는 정도의 ‘객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우’에 해당하여야 한다. 위와 같은 자료는 적어도 육안으로 건물의 구조, 노후도, 관리상태 등을 확인한 뒤 평가하는 절차를 갈음할 수 있는 정도의 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 제시하여야 하고, 등기사항 전부증명서, 건축물관리대장, 재결감정서 등의 자료만으로는 충분하다고 볼 수 없다.

원고 甲은 이 법원과 법원 감정인들에게 그와 같은 자료를 충분히 제출하고 있지 못할 뿐만 아니라 토지보상법 제85조 제2항 소정의 손실보상금 증액청구의 소에 있어서 그 이의재결에서 정한 손실보상액보다 정당한 손실보상액이 더 많다는 점에 대한 입증책임은 원고 측에게 있다고 할 것이므로, 원고의 청구는 이유없다고 할 것이다.🌀

관리처분계획 수립시 종교시설 처리방안 관련 협의정도



- ☑ 서울시 뉴타운지구 등 종교시설 처리방안의 대외적 구속력 인정여부
- ☑ 관리처분계획 수립시 조합의 재량권 인정여부
- ☑ 교회와의 협의의 정도

사 례 서울시 소재 A재개발조합의 관리처분 계획의 내용을 살펴보면 ‘구역내 종교시설 부지는 협의된 내용에 따라 당해 권리자에게 분양하되, 분양을 희망하지 않거나 분양을 포기한 경우 대의원 회 의결을 거쳐 일반에게 분양한다’라고 하여 “협의된 내용”에 따라 종교시설을 분양하는 것을 원칙으로 밝힌 후 이 사건 종교시설 부지가 甲교회(원고)에 분양된 것으로 기재하고 있다.

A재개발조합은 甲교회가 보상요구를 하는 ‘교회이전에 따른 건축비, 이주비 등 기타의 손실보상’에 대한 협의를 마무리하지 못한 채 ‘종교부지에 해당하는 토지의 대토 위치 및 면적에 관한 협의’만으로 관리처분계획을 수립한 경우, 이러한 관리처분계획이 위법한지 여부?

1. 종교시설 처리방안에 대한 법적근거 여부

① 서울특별시 ‘뉴타운지구 등 종교시설 처리방안’

서울특별시는 2009. 9월경 ‘뉴타운지구 등 종교시설 처리방안’을 마련하였는바, 종교시설의 이전이 불가피한 경우 존치에 준하는 이전계획을 수립하도록 하면서, 기존부지와 이전부지는 ‘대토’원칙, 건물 연면적에 상당하는 건축비용 조합부담, 임시장소 마련, 이전비용 등 조합 부담 등의 기준을 제시하고 있었다.

그러나 이러한 지침이 곧바로 대외적인 구속력을 가지는가 여부에 대하여는 서울행정법원에서는 서울특별시장 재정부축진계획을 수립하기 위한 내부지침에 불과하다고 하여 그 구속력을 부정하였고, 행정법상의 법률유보원칙에 비추어 그 직접적인 대외적

구속력을 인정하기는 어려워 보인다.

② 관리처분계획 수립시 조합의 재량권 인정 여부

재개발정비사업조합이 행정주체의 지위에서 도시정비법 제74조에 따라 수립하는 관리처분계획은 구속적 행정계획으로서 조합의 독립된 행정처분에 해당하고, 그 구체적인 내용 수립에 관하여는 이른바 계획재량행위에 해당하여 상당한 재량이 인정된다고 할 것이나, 조합원의 지위나 권리·의무의 인정자체에 대하여는 재량의 여지가 없다. 따라서 조합원의 권리취득과 비용분담에 관하여는 관리처분계획에 구체적이고 명확하게 기재되어야 하므로, 도시정비법 제74조 제1항에 정하여진 사항이나 그에 준하는 사항¹²⁾ 등이 누락되었다면 그 관리처분계획은 위법하다.

2. 甲교회에 대한 관리처분계획 내용에 대한 검토

① 협의의 정도

이 사건 종교시설 부지가 “협의”를 거쳐 원고에게 분양되었는지 여부는 이 사건 관리처분계획의 적법성을 판단하는 주요한 전제가 된다.

A재개발조합의 관리처분계획의 내용상 종교부지에 대하여는 ‘협의’된 내용에 따라 당해 권리자에게 분

양하도록 정하고 있는 바, 위 규정의 해석과 관련하여 서울고등법원은 조합원의 분양신청 의사를 추단할 수 있을 정도의 합의에 이르러야 한다고 판단하고 있다.

즉 단지 ‘종교부지에 해당하는 토지의 대토 위치 및 면적에 관한 협의’만으로는 부족하고 그 밖의 ‘분양대금이나 보상금액 등의 분양조건’ 등에 대한 협의도 이루어져야 한다고 명시하면서,

사안과 같이 토지의 위치 및 면적 이외 보상금 등에 관한 협이가 완료되지 않았다면, 조합과 교회간에 분양에 관한 협이가 완료되었다고 보기 어렵고, 위 교회가 보상금에 대한 합의없이 관리처분계획대로 본 사건 종교시설 부지를 분양받을 의사가 있었다고 보기도 어렵다고 판단하였다.

② 합리적 보상액에 관한 관리처분계획수립

신축건물 또는 토지를 분양받은 조합원의 경우 토지보상법에 따른 주거이전비 청구권을 가지는 것은 아니라 하더라도, 헌법이 정한 정당한 보상원칙이나 서울시의 교회 처리방안을 수립한 점, 조합이 원고와 보상액에 관하여 여러 차례 협의를 하였던 점 등에 비추어 보면, 甲교회가 주장하는 금액 전부는 아니더라도 협의 등을 통하여 산정한 나름의 합리적인 보상액은 관리처분계획에 포함시켜야 한다.

12) 1. 분양설계 2. 분양대상자의 주소 및 성명 3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법. 다만, 나무의 경우에는 제30조제1항에 따라 선정된 임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다. 가. 일반 분양분 나. 공공지원민간임대주택 다. 임대주택 라. 그 밖에 부대시설·복리시설 등 5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격 6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기 7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세 8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액 9. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

따라서 조합이 원고에게 지급해야 할 이주 등에 대한 보상액은 관리처분계획에 따라 향후 부담하여야 할 청산금액에 직접적인 영향을 미칠 뿐만 아니라 그 보상액은 중국적으로 나머지 조합원들에게 분담해야 하는 비용에 해당하므로, 그러한 보상액이 있다면 이 사건 관리처분계획 전에 협의가 이루어져 관리처분계획에 포함되어야 하고, 이에 관한 총회의 의결도 있었어야 한다¹³⁾.

3. 결론

이 사건 관리처분계획이 결의되어 인가받을 당시 원고가 이 사건 종교시설을 분양받을지 여부는 아직 확정되었다고 보기 어려우므로, 원고가 이 사건 종교시설 부지를 분양받는 것을 전제로 작성된 관리처분계획에는 중대한 오류가 있어 위법하다고 할 것이다.

甲교회의 분양의사 유무나 보상내역이 어떻게 결정되는지에 따라 비례율, 권리가액 및 그 분담금액 등이 변경되므로 결국 이 사건 관리처분계획의 하자는 관리처분계획 전체에 영향을 미친다. 따라서 이 사건 관리처분계획은 그 전부가 취소되어야 한다. ☁



13) 만일 보상액의 범위만이 문제라면 총회에서는 협상가능한 보상액의 상한만을 의결하고 나머지 사항은 조합장에게 위임하는 결의도 가능할 것이다.

위법건축물에 대한 평가와 관리처분 수립의 하자



- ☑ 건축물의 소유면적 산정시 위법하게 건축된 부분은 제외하여야 하는지 여부
- ☑ 도정법상의 종전자산평가와 토지보상법에 의한 평가의 차이
- ☑ 토지등소유자 사이에 다소 불균형이 초래된 경우 관리처분계획이 위법한지 여부



사 례 A재개발구역의 조합원 甲은 자신 소유 건물면적의 현황측량 결과에 의하면 107㎡임에도 재산세과세대상상 면적인 88㎡를 기초로 건물 부분의 종전자산평가액을 산정하였고, 또한 같은 구역 내 주변 다른 건물 감정평가액에 비하여 현저히 낮은 수준이고, 따라서 甲소유 건물부분에 대한 종전 자산평가액은 잘못된 감정평가를 기초한 것으로서 관리처분계획 중 甲에 대한 부분은 위법하다고 주장하면서 관리처분계획취소소송을 제기하였다. 인용 여부?(서울행정법원)

1. 현황대로 평가하지 않은 위법 인정 여부

서울시 도시정비조례 제34조 제3호는 종전 건축물의 소유면적¹⁴⁾은 관리처분계획기준일 현재 소유건축물 별 건축물 대장을 기준으로 하되, 법령에 위반하여 건축된 부분의 면적은 제외하도록 하면서, 다만 정관 등이 따로 정하는 경우에는 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있도록 규정하고 있고, 이에 관

14) 서울시 도시정비조례 제34조 제1호 : 종전 토지의 소유면적은 관리처분계획기준일 현재 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조 제19호에 따른 소유토지별 지적공부에 따른다. 다만, 1필지의 토지를 여러 명이 공유로 소유하고 있는 경우에는 부동산등기부(사업시행방식 전환의 경우에는 환지에정지증명원)의 지분비율을 기준으로 한다.

제4호 : 종전 토지 등의 소유권은 관리처분계획기준일 현재 부동산등기부(사업시행방식전환의 경우에는 환지에정지증명원)에 따르며, 소유권 취득일은 부동산등기부상의 접수일자를 기준으로 한다. 다만, 특정무허가건축물(미사용승인건축물을 포함한다)인 경우에는 구청장 또는 동장이 발행한 기존무허가건축물확인원이나 그 밖에 소유자임을 증명하는 자료를 기준으로 한다.

하여 조합 정관 제46조 제2호도 건축물대장을 기준으로 종전 건축물의 소유면적을 산정하도록 하면서도 건축물 관리대장에 등재되어 있지 아니한 종전 건축물에 대하여는 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있도록 하고, 이 경우 위법하게 건축된 부분의 면적(무허가 건축물의 경우에는 기존 무허가 건축물에 추가된 면적을 말한다)은 제외하도록 규정하고 있다.

이에 따르면 이 사건 건물 부분의 현황인 107㎡ 중 재산세과세대장에 기재된 88㎡를 초과하는 부분은 위법하게 건축된 부분의 면적으로서 서울시 정비조례, 정관에 따라 관리처분계획을 수립함에 있어서 건물 부분의 소유면적에서 제외되어야 하므로 이 사건 관리처분계획이 이를 제외한 88㎡만을 건물부분으로 인정하여 이를 기초로 종전자산평가액을 산정한 것이 위법하다고 할 수 없다.

2. 잘못된 감정평가를 기초로 한 것으로서 위법한지 여부

주택재개발사업은 그 추진과정에서 다수 이해관계가 어긋날 수밖에 없어 토지등소유자의 개별적·구체적 이익 전부를 만족하게 할 수는 없고, 특히 주택재개발 사업상의 관리처분계획은 사업시행에 있어 법률상 반드시 수립하여야 하는 행정계획으로서 그 내용 중 토지등소유자의 지위나 권리·의무의 인정 등에 대하여는 재량의 여지가 없으나 그 밖의 사항은 상당한 범위의 계획재량이 인정된다.

따라서 토지등소유자 사이에 다소 불균형이 초래된다고 하더라도 그것이 특정 토지등소유자의 재산권을 본질적으로 침해하는 것이 아닌 한 그 관리처분계획이

위법하다고 할 수 없다.

또한 주택재개발사업상의 관리처분계획을 작성하기 위한 종전자산에 대한 평가는 조합원들 사이에 분양 또는 분배의 기준이 되는 권리가액 산정에 주된 목적이 있고, 토지보상법에 의한 평가는 공익사업을 시행함에 있어 정당한 보상액을 정하는 데에 주된 목적이 있으므로 양 평가 사이에는 그 목적 등에 상당한 차이가 있다.

따라서 감정평가업자가 관리처분계획의 수립을 위하여 토지등을 평가하면서 특정한 토지 등에 관하여 관계 법령에서 정한 평가방식을 위반하였거나 그와 같은 평가가 조합원들 사이에 형평성을 잃게 할 정도로 부당하게 된 경우라면 이를 위법하다고 할 것이나, 그렇지 아니하다면 종전 권리가액에 관한 감정평가 및 그에 따라 수립된 관리처분계획이 위법하다고 할 수 없다.

위 법리에 비추어 보면, 이 사건 관리처분계획상 이 사건 건물 부분에 대한 감정평가액은 복수의 감정평가법인이 시가를 감정한 결과를 토대로 이를 산술평균하는 방식으로 산정한 것으로서 그 감정방법 등이 관계 법령에서 정한 평가방식을 위반하였다거나, 조합원들 사이에 형평성을 잃게 할 정도로 부당하다는 점을 인정할 증거가 없다.

사업구역 내 다른 건물의 감정평가액을 비교할 때 그 건물의 구조, 사용자재, 마감상태, 부대설비, 관리상태 및 개보수의 정도 등 제반 사정을 참작하여 개별적으로 평가하여야 하므로, 단순히 같은 사업구역 내 다른 건물의 단위면적당 감정평가액보다 적다는 이유만으로 다른 조합원들과의 관계에서 형평성을 잃었다고 할 수 없다. 따라서 이 사건 관리처분계획 중 원고에 대한 부분이 위법하다고 할 수 없다. 

토지수용위원회의 수용재결신청에 대한 반려처분 권한 유무



- ☑ 재결신청은 토지수용위원회의 재결절차 개시 요건
- ☑ 토지수용위원회의 재결신청에 대한 반려 처분 권한 유무
- ☑ 재결신청 지연의 특별한 사정 유무
- ☑ 위법한 반려처분과 지연가산금 인정 여부

사 례 A재개발조합의 현금청산대상자들은 조합에 수용재결신청 청구를 하였고, 조합은 그 청구를 받은 날부터 60일 이내에 지방토지수용위원회에 현금청산대상자 소유 토지등에 관한 제1차 수용재결신청을 하였는데, 지방토지수용위원회는 ‘수용재결신청서 기재사항 부적절, 손실보상금 협의 부적절 등’의 사유로 반려함으로써 청구일로부터 60일이 지난 후에 보완하여 제2차 수용재결신청을 하였다. 지방토지수용위원회의 반려처분은 적법한지 여부 및 위법한 반려처분에 따른 조합의 지연가산금 지급의 무 인정여부?

1. 사안의 쟁점

A재개발조합은 현금청산대상자들의 재결신청 청구 후 60일 내에 제1차 수용재결신청을 한 바 있으나, 지방토지수용위원회가 이를 반려함으로써 그 재결신청을 통한 수용 및 지연가산금 재결이 이루어질 수 없었으므로 피고 조합이 재결신청을 지연하였는지 여부를 판단함에 있어서는 지방토지수용위원회가 제1차 반려처분을 할 권한이 있었는지 및 지연가산금 발생과 관련하여 재결신청을 지연하였다고 볼 수 없는 특별한 사정이 인정되는지도 문제된다.

2. 지방토지수용위원회가 수용재결신청에 대한 반려처분을 할 권한이 있는지 여부

① 재결신청은 토지수용위원회의 재결절차 개시요건 토지보상법 제31조 제1항은 ‘중앙토지수용위원회 또는 지방토지수용위원회는 제28조 제1항에 따라 재

결신청서를 접수하였을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 이를 공고하고, 공고한 날부터 14일 이상 관계 서류의 사본을 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다'고 규정하고 있으며, 같은 법 제32조 제1항은 '토지수용위원회는 제31조 제1항에 따른 열람 기간이 지났을 때에는 지체 없이 해당 신청에 대한 조사 및 심리를 하여야 한다'고 규정하고 있다.

이러한 토지보상법 및 같은 법 시행령의 각 규정에 의하면, 재결신청은 관할 토지 수용위원회의 재결 절차를 개시하는 요건으로서 재결의 대상 및 범위를 결정하는 절차상 의미를 지닌다.

② 반려처분 권한 유무

조합은 청산대상자들의 재결신청 청구 후 60일 내에 제1차 수용재결신청을 한 바 있으나, 지방토지수용위원회가 이를 반려함으로써 그 재결신청을 통한 수용 및 지연가산금 재결이 이루어질 수 없었으므로 조합이 재결신청을 지연하였는지 여부를 판단함에 있어서는 먼저 지방토지수용위원회가 수용재결신청에 대하여 반려처분을 할 권한이 있었는지를 살펴보아야 하나, 아래와 같은 이유로 지방토지수용위원회는 피고 조합의 수용재결신청을 반려할 권한이 없다고 판단된다.

① 토지보상법 제30조 제2항, 31조 제1항, 제32조 제1항 등 규정에 의하면, 관할 토지수용위원회는 사업시행자로부터 수용재결신청을 받으면 그 즉시 이를 '접수'한 뒤 '지체 없이' 공고, 열람 절차를 거쳐 해당 신청에 대한 조사 및 심리에 나아갈 수 있을 뿐, 수용재

결신청서의 접수 단계에서 이를 거부할 권한이 있다고 보기 어렵다. 위 규정의 문언상으로도 관할 토지수용위원회가 수용재결신청서를 접수하는 단계에서 실질적인 심사권을 행사하여 그 접수를 반려할 수 있다고 보기 어렵다.

② 토지보상법 및 같은 법 시행령에서는 위와 같이 사업시행자가 수용재결신청을 함에 있어 신청서에 기재하여야 할 내용, 첨부하여야 할 서류 및 도면 등 형식적인 요건에 관하여 규정하고 있을 뿐, 수용재결신청서의 접수 단계에서 심사하여야 할 실질적인 요건에 관하여서는 어떠한 내용도 규정하고 있지 않다.

③ 관할 토지수용위원회로서는 위와 같이 토지보상법 시행령이 요구하고 있는 수용재결신청서의 기재 내용 또는 첨부 서류·도면 등에 흠결이 있는 경우, 일단 수용재결신청서를 접수한 뒤 사업시행자에게 일정한 기간을 정하여 보완하도록 요구할 수 있을 것으로 보이고, 이와 같이 보완 요구를 거치지 아니한 채 곧바로 수용재결신청 자체를 반려하는 것은 그로 인하여 자칫 사업시행자로 하여금 피할 수도 있었을 지연가산금 지급 의무를 부담하게 함으로써 궁극적으로 당해 정비사업에 참여한 조합원 전체에게 그 부담을 전가하게 될 우려가 있어 부당하다¹⁵⁾.

④ 만약 사업시행자의 수용재결신청에 단순한 보완의 정도로 치유할 수 없는 중대하고 명백한 하자가 있는 경우에도 관할 토지수용위원회로서는 해당 신청에 대한 조사 및 심리 절차를 거쳐 최종적으로 신청을 각

15) 제1차 수용재결신청 반려 사유 가운데 가.항과 나.항 부분은 수용재결신청서의 기재 내용 또는 첨부 서류·도면 등에 흠결이 있는 경우에 해당하고, 이는 보완이 가능한 경미한 하자에 불과하다 할 것이며, 실제로 피고 조합은 제1차 수용재결신청이 반려된 이후 불과 3일만에 이를 보완하여 다시 제2차 수용재결신청을 하였다.

하하는 재결을 내리면 되고, 이와 같은 부분을 수용재결신청서의 접수 단계에서 미리 심사하여 반려하는 것은 부당하다.

3. 지연가산금 발생과 재결신청 지연의 특별한 사정이 있는지 여부

① 관련법리

지연가산금은 사업시행자가 정해진 기간 내에 재결신청을 하지 않고 지연한 데 대한 제재와 토지소유자 등의 손해에 대한 보전이라는 성격을 아울러 가지고 있다. 재결신청의 청구일로부터 60일이 지난 다음에는 지연가산금이 발생한다는 것이 원칙이나, 사업시행자가 재결신청의 청구 후 60일 내에 재결신청을 하지 않았더라도 재결신청을 지연하였다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에는 그 해당 기간 동안은 지연가산금이 발생하지 않는다(대법원).

② 제1차 수용재결신청이 협의절차의 이행 등 재결신청의 요건을 구비하였는지 여부

구 도시정비법상 정비사업의 절차진행의 특수성 등에 비추어 보면, 도시정비법상 협의 및 그 사전절차를 정한 위 규정들은 구 도시정비법 제40조 제1항 본문에서 말하는 ‘이 법에 특별한 규정이 있는 경우’에 해당하여 구 도시정비법상 현금청산대상자인 토지등소유자에 대하여는 준용될 여지가 없다고 보아야 하므로, 구 도시정비법상 주택재개발사업에 있어서 분양신청을 하지 아니하여 현금청산대상자가 된 토지등소유자는 구 도시정비법 제47조 제1항이 정한 기간(이하 ‘현금청산기간’이라고 한다) 내에 현금청산에 관한 협의가 성립되지 않은 경우 토지보상법상의 손실보상에 관한 협의를 별도로 거칠 필요 없이 사업시행자에게 수용재결신청



을 청구할 수 있다고 보아야 한다.

위 법리에 비추어 보건대, 이 사건의 경우 지방토지수용위원회가 피고 조합의 제1차 수용재결신청을 반려한 주된 사유는 토지보상법 또는 도시정비법상 ‘협의 절차의 미이행’인 것으로 보인다.

그런데 토지 소유자인 원고들은 구 도시정비법 제47조 제1항이 정한 현금청산기간으로 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 150일 이내에 피고 조합과 현금청산에 관한 협의가 성립되지 아니하였으므로, 별도로 토지보상법상의 손실보상에 관한 협의를 거칠 필요 없이 위 현금청산기간 종료일 다음날부터 수용재결신청을 할 수 있고, 현금청산기간이 경과한 후에 원고들로부터 협의 불성립을 이유로 재결신청의 청구가 있었다면 더 이상 청산대상자들과 피고 조합 사이에 청산금액에 관한 협의가 이루어질 것을 기대할 수 없는 사정이 생긴 경우로서 조속한 재결신청 의무를 부담하는 사업시행자에게 다시 재결신청을 위한 협의 절차 요건을 구비하도록 요구하는 것은 서로 상충하는 의무를 부담시키는 것으로 부당하다.

따라서 피고 조합이 도시정비법에 따른 청산금액의

협의를 위한 별다른 절차를 거친 바가 없었더라도 재결을 신청할 수 있다고 봄이 상당하고, 지방토지수용위원회가 토지보상법 또는 도시정비법상 협의 절차가 추가로 이행되어야 함을 전제로 보상가격의 산정 기준 및 산정방식에 관한 잘못을 들어 제1차 반려처분을 한 것은 그 정당성이 인정되지 않는다.

③ 지방토지수용위원회의 위법한 반려처분과 지연가산금 인정 여부

피고 조합은 재결신청의 청구일로부터 60일 이내에 적법하게 제1차 수용재결신청을 하였음에도 지방토지수용위원회가 위법한 반려처분을 함으로써 60일을 경

과하여 재결신청을 하게 된 것이므로 재결신청을 지연하였다고 볼 수 없는 특별한 사정이 인정된다.

따라서 제1차 수용재결신청이 재결신청의 요건을 구비한 반면, 이에 대한 지방토지수용위원회의 반려 처분이 부당한 이상, 토지소유자에 대한 손해보전의 성격과 아울러 사업시행자에 대한 제재의 성격을 지니므로 조합의 책임으로 돌릴 만한 사정이 존재하지 않는다면 조합은 청산대상자들에 대하여 토지보상법 제30조 제3항의 지연가산금을 지급할 의무를 부담하지 않는다고 할 것이다. 



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

주·업·무

재개발 · 재건축사업의 등기업무 및 자문
재개발사업의 수용재결 업무

 **법무사법인(유) 동양**

최신 정비사업 관련 판례, 알아두면 힘이 됩니다!



Case 01

대표조합원의 선임이 없는 경우 누가 조합원인가?

1. 사안의 쟁점

조합 이사 甲은 이사로 선임된 이후 甲이 소유하던 토지의 2분의 1을 제3자에게 양도하였고, 그 후 대표조합원 선임이 이루어지지 않고 있다. 이 경우 甲이 이사회 당시 이사의 지위에 있었는지 여부가 이사회 결의의 의결정족수 충족여부에 영향을 미치게 된다. 따라서 대표조합원의 선임이 없는 경우 누가 대표조합원으로서의 권리행사를 할 수 있는지 여부 및 기존 이사 甲이 자신이 소유하던 부동산의 일부를 양도하였으나 대표조합원을 선임하지 않은 경우 이사로서의 지위가 적법하게 유지되는지가 쟁점이다.

2. 대표조합원의 선임이 없는 경우 조합원으로서의 권리행사

도시정비법 제39조 제1항은 1명이 수 개의 토지 또는 건축물을 소유하고 있다가 조합설립인가 후 그 중 일부를 양도한 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다고 규정하고 있으나, 달리 대표조합원 선임이 이루어지지 않고 있는 동안 조합에 대한 관계에서 누구를 조합원으로 볼 것인지에 대하여 아무런 규정을 두고 있지 아니하고, 조합의 정관 역시 대표조합원을 조합에 신고하고 대표조합원이 조합원으로서의 법률행위를 행한다고 규정하고 있을 뿐, 대표조합원을 신고하지 아니하고 있는 기간 동안의 조합원의 지위 등에 대하여는 별다른 규정을 두고 있지 아니한다.

따라서 이러한 경우에는 특별한 사정이 없는 한, 조합에 대한 관계에서 양도인과 양수인이 함께 포괄하여 1인의 조합원으로 취급되기는 하지만, 대표조합원의 선정이 있을 때까지는 그 중 어느 누구도 대

표조합원으로서의 권리·의무를 행사할 수 없다고 해석함이 상당하다

3. 이사 甲의 법적 지위

이사는 조합장과 마찬가지로 조합원 총회에서 선임되는 임원 중 하나로 조합원들이 부여한 신임에 의하여 그 지위가 인정된다고 할 것인데, 이와 같은 조합원의 신임은 이사로 선임될 당시의 당해 조합원의 지위에 기초하는 것이므로, 신임의 기초가 되는 조합원의 지위에 중대한 사정변경이 발생하여 이사인 조합원에게 부여되었던 조합원들의 신임이 더 이상 유지되고 있다고 보기 어렵게 된 경우에는 다시 이사로 선임되거나 이사에 대한 재신임 결의가 없는 이상 기존 이사의 지위가 계속하여 유지된다고 보기 어렵다.

그리고 이사인 조합원이 자신이 소유하던 부동산 중 일부를 타인에게 양도하여 그 중 대표 1인을 조합원으로 보아야 하는 경우에는, 단독 조합원이었던 경우에 비하여 이사로서의 의사결정 과정에 다른 토지등소유자의 의사가 개입될 가능성이 커지는 등 이해관계가 달라질 수밖에 없는 것이므로, 신임의 기초가 되는 조합원의 지위에 중대한 사정변경이 발생하여 기존에 부여된 신임이 더 이상 유지될 수 없는 경우에 해당한다고 할 것이다.

사례에서 甲은 이사회 당시 사업시행구역 내 자신 소유의 부동산 중 일부를 제3자에게 양도하였음에도 달리 대표조합원을 선정하지 아니하고 있었고, 달리 위와 같이 양도한 이후에 다시 이사로 선임되었다거나 조합원들로부터 재신임을 받았다는 점에 관한 소명이 없어, 이 사건 이사회 당시 적법한 이사의 지위에 있었다고 할 수 없다.

Case 02

조합원의 제명 요건 등



서울행정법원 조합원 제명결의 무효확인

1. 조합원의 제명 요건

재건축조합의 표준정관 제11조 제3항은 ‘조합원으로서 고의 또는 중대한 과실 및 의무불이행 등으

로 조합에 대하여 막대한 손해를 입힌 경우에는 총회의 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있다.’고 규정하고 있다¹⁾(재개발조합의 표준정관에는 규정없음).

대법원은 '조합과 같은 단체의 구성원인 조합원에 대한 제명처분이라는 것은 조합원의 의사에 반하여 그 조합원인 지위를 박탈하는 것이므로 조합의 이익을 위하여 불가피한 경우에 최종적인 수단으로서만 인정되어야 할 것이다'라고 판시한바 있다²⁾.

또한 서울북부지법은 '조합원에 대한 제명은 조합원의 의사에 반하여 그 지위를 박탈하는 것이므로, 조합의 이익을 위하여 불가피한 경우에 최종적인 수

단으로서만 인정되어야 할 것인 점 등을 종합하여 보면, 조합원에 대한 제명은 조합원의 행위로 인하여 조합 자체를 더 이상 유지할 수 없는 상태에 이르거나 조합의 목적 달성이 사실상 불가능하게 된 경우에 한하여 최종적 수단으로 이루어져야 한다고 할 것이므로, 임원해임사유가 있다거나 해임결의가 있었음에도 업무를 인계하지 않고 있다는 등의 사정만으로는 조합원을 제명할 사유에 해당한다고 할 수 없다.'고 판시했다.

■ 대법원

농업협동조합법에 따라 설립된 지역농업협동조합(이하 '지역농협'이라고 한다) 대의원들이 조합원을 제명할 만한 사유가 전혀 없는데도 오로지 조합원을 조합에서 몰아내려는 의도 하에 고의로 명목상의 제명사유를 만들거나 내세워 제명의결을 한 경우나 제명의 이유로 된 사실이 농업협동조합법과 지역농협정관이 정한 제명사유에 해당되지 아니하거나 제명사유로 삼을 수 없는 것이 객관적으로 명백하고 또 조금만 주의를 기울이면 이와 같은 사정을 쉽게 알아볼 수 있는데도 그것을 이유로 조합원 제명의결에 나아간 경우 등 조합원에 대한 제명의결이 사회상규에 반하는 위법한 행위라고 인정될 수 있는 정도에 이른 경우에는 지역농협의 조합원에 대한 제명은 불법행위를 구성한다.

2. 제명결의 사유의 존부

재건축조합의 조합원 甲은 총회 결의에 대하여 효력정지 가처분신청과 조합장 직무집행정지 가처분신청을 하도록 함으로써 소송비용을 지출케 하고 정비사업을 지연시켰고, 그 후 조합장 선출을 추진하

는 결의를 함으로써 권리보호이익이 없다는 이유로 소가 각하되었음에도 무용한 항소를 강행하여 조합이 서울특별시로부터 융자지원을 받지 못하게 함으로써 막대한 손해를 발생케 하였을 경우 제명사유가 존재하는지 문제된다.

- 1) 이 경우 제명전에 해당 조합원에 대해 청문등 소명기회를 부여하여야 하며, 청문등 소명기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명기회를 부여한 것으로 본다.
- 2) 조합이 조합원을 제명처분한 경우, 조합원의 제명은 조합의 자치영역에 속하는 것으로서 법원의 심사대상이 될 수 없다는 견해도 있으나, 법원은 그 제명사유의 존부와 결의내용의 당부 등을 가려 제명처분의 효력을 심사할 수 있다 할 것이다.

① 최대한 빨리 조합장을 새로이 선출하여 사업을 신속하게 추진해야 한다는 공감대가 광범위하게 형성되었고, 그에 따라 다시 조합장에 입후보한 원고 甲와 乙은 조합장 선출결과에 소송 및 이의제기를 하지 않고 승복하기로 하는 내용의 각서를 제출하였을 뿐만 아니라, 특히 원고는 입후보 연설에서도 결과에 승복하겠다는 소신을 강조하였던 점(총회에서 乙이 조합장으로 선출됨),

② 그 후 조합이 乙에 대한 조합장 선출을 추진하는 결의를 함으로써 권리보호이익이 없다는 이유로 소가 각하되었음에도 이에 대하여 항소까지 제기하였으나 원고의 청구는 위와 같이 모두 배척된 점,

③ 원고의 항소 제기 전에 서울특별시가 조합에 대한 융자지원계획을 공고하였고, 피고는 위와 같이 원고에게 소명 기회를 부여하는 과정에서 내용증명을 통하여 위 융자지원계획을 알렸으므로, 그러한 경우 위와 같이 원인제공을 한 원고로서는 신속한 사업 추진을 통하여 피해를 최소화하고 조합장 분쟁을 더 이상 유지하고 싶지 않다는 피고 조합원 다수의 사가 이미 명확하게 확인된 이상, 적어도 그 시점부터는 조합의 사업추진에 협조하거나 최소한 이를 방해하지 않아야 할 의무가 있다 할 것임에도 오히려 위와 같이 항소를 제기함으로써 결국 피고가 융자지원금을 얻지 못하게 된 점,

④ 일반적으로는 법원에 소송을 제기하는 것 자체는 자신의 권리를 실현하기 위한 정당한 행위로서 상대방에 대하여 어떠한 의무위반행위라고 볼 수 없고, 그 때문에 상대방이 어느 정도 비용과 시간을 투입하게 된다고 하여 이를 막대한 손해로 보기는 어

렵다 할지라도, 앞서 본 사건의 경과를 거시적·종합적으로 고찰하여 보면, 이 사건의 경우는 통상과 달리, 원고가 부정선거라는 결정적 원인을 제공하고도 그로 인하여 이후 발생한 조합장 선출 및 일련의 소송을 빌미로 고의적으로 피고의 사업을 방해하고 있음을 넉넉히 추인할 수 있는 점 등을 종합할 때, 적어도 이 사건의 경우에는 나머지 징계사유들만으로도 피고 정관이 정하는 징계사유인 “고의 또는 중대한 과실 및 의무 불이행으로 조합에 대하여 막대한 손해를 입힌 경우”에 해당하는 것으로 인정할 수 있다.

3. 이 사건 제명결의의 적법 여부

위와 같이 이 사건 원고가 일련의 소송을 빌미로 고의적으로 피고의 사업을 방해하여 조합에 막대한 손해를 끼치고 있음이 인정되는 이상, 이러한 경우 원고의 제명은 조합의 이익을 지키기 위하여 불가피한 최종적인 방법으로 보이고, 이에 따라 피고가 정관에 정해진 절차에 따라 원고에 대한 제명을 결의한 이상 이 사건 제명결의는 적법하다(원고는 제명되더라도 자신의 재산에 대하여는 현재 진행 중인 매도청구 소송 등에서 그 가액 등을 적극적으로 다룰 방법이 보장되어 있다).

Case 03



조합에 손실을 초래한 대의원 해임의 적법여부

서울고등법원 총회결의무효확인

1. 사건의 경위

① 재개발조합 A는 조합의 시공자로 선정된 B건설과의 도급계약을 유지할 것인지 아니면 해지할 것인지 여부를 총회에 상정하기로 대의원회에서 의결하였다. 원고 甲은 위 총회개최에 관하여 결의금지가처분을 신청하였으나 기각결정을 고지받았다. 조합 A는 총회를 개최하여 B건설과의 공사도급계약을 해지하기로 의결하였다.

② 이 사건 가처분소송이 정관 제18조 제1항의 조합에 부당한 손실을 초래한 경우에 해당한다는 이유로 대의원 甲을 해임하기로 이사회에서 개최하여 총회에 상정하기로 의결한 후, 조합은 해임당사자인 대의원 甲에게 제○차 대의원회 폐회 전까지 소명하라고 통보하였고, 대의원회에서 甲을 제외한 참석 대의원 전원 원고 대의원 甲의 해임여부를 총회에 상정하기로 의결하였다. 조합은 그 후 총회 폐회 전까지 소명하라고 통보하였다.

2. 총회개최금지가처분소송이 정관 제18조 제1항의 “직무유기, 태만 또는 관계 법령 및 이 정관에 위반하여 조합에 부당한 손실을 초래한 경우”에 해당하는지 여부

① 도시정비법 제49조는 조합에 관하여는 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 민법 중 사단법인에 관한 규정을 준용하도록 규정하고 있고, 법인과 대의원의 법률관계는 신뢰를 기초로 한 위임 유사의 관계이며, 대의원은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 행하여야 하고(민법 제61조 소정의 이사의 주의의무, 제681조 참조), 민법 제689조 제1항에서는 위임계약은 각 당사자가 언제든지 해지할 수 있다고 규정하고 있으므로, 법인은 원칙적으로 대의원을 해임할 수 있다.

농업협동조합과 감사의 법률관계는 위임 유사의 관계이므로, 정관 등에서 감사의 해임사유를 정하고 있는 등 특별한 사정이 없는 한, 농협은 특별한 사유가 없더라도 언제든지 농업협동조합법 등에서 정한 절차에 따라 감사를 해임할 수 있고, 다만 부득이한 사유 없이 감사에게 불리한 시기에 해임한 때에는 그로 인한 손해를 배상할 책임을 부담할 뿐이다(대법원).



② 조합의 임원(조합장, 이사 및 감사)은 그 임기가 정하여져 있고, 조합원은 임원에 대하여 정관 제18조 제1항에서 정한 해임사유가 없더라도 도시정비법 제43조 제4항 및 정관 제18조 제3항에 의하여 임원의 해임발의를 하여 총회의 결의로 임원을 해임할 수 있는 반면, 대의원은 그 임기가 정하여져 있지 아니하고, 조합원에게 대의원에 대하여는 도시정비법 제43조 제4항 및 정관 제18조 제3항과 같은 해임발의 권한이 부여되어 있지 아니하다.

③ 따라서 이러한 관련 법률의 규정, 관련 법리 및 관련 정관의 규정에 비추어 보면, 피고 정관 제24조 제8항(대의원 해임에 관한 사항은 제18조 제1항을 준용한다), 제18조 제1항이 정하는 대의원에 관한 해임사유인 “직무유지, 태만 또는 관계법령 및 이 정관에 위반하여 조합에 부당한 손실을 초래한 경우”는 대의원이 선량한 주의의무를 위반하여 조합 및 조합원의 신뢰를 깨뜨린 경우도 포함된다고 봄이 상당하다.

④ 사례의 정리

① 원고 대의원 甲은 피고 대의원회가 원고의 반대에도 불구하고 甲의 해임에 관한 안건을 총회에

상정하는 대의원회 의결을 하자 총회개최금지가처분소송을 제기한 점,

② 원고는 피고의 대의원으로서 대의원회 의결이 법령이나 정관에 위배되지 아니하는 한 대의원회 의결에 따라야 함에도 총회개최금지가처분소송을 제기한 점,

③ 甲은 피고의 조합원의 지위도 유지하고 있으므로 총회에서 자신의 의견을 충분히 개진하여 조합원의 동의를 받음으로서 원고의 의견을 관철시킬 수 있었던 점,

④ 원고가 대의원직에서 해임되더라도 조합원으로서의 지위는 여전히 보유하여 총회결의에 참여하고 그 결의무효 등을 소송절차에서 다툴 수 있는 점,

⑤ 총회결의 전에 법원의 판단을 받았고, 그 소송비용을 원고로부터 상환받을 수 있으며, 가처분소송으로 인하여 총회개최 여부가 불안정하게 되었을 뿐만 아니라 조합원에 대하여는 총회의 참석여부가 불안정하게 되어 조합에게 손실을 초래하였다고 볼 수 있는 점 등을 종합하여 보면,

원고는 이 사건 가처분소송으로 피고의 대의원으로서의 주의의무를 위반하여 조합 및 조합원의 신뢰를 깨뜨려 조합에게 부당한 손실을 입게 한 것으로 볼 수 있다.

따라서 총회에서 원고 대의원을 해임한 결의는 적법하다고 할 것이다.

Case 04

분양신청기간을 연장할 경우 모든 조합원에게 등기우편으로 개별 통지를 하지 않은 것이 중대·명백한 하자인지 여부



서울행정법원 관리처분계획 일부무효확인 / 서울고등법원 관리처분계획 무효확인

1. 쟁점

A재개발조합은 분양신청기간을 연장하여 추가분양신청 공고를 하였는데, 조합원들에게 개별통지를 하지 아니하였다. 조합원 甲은 분양신청기간이 연장된 사실을 알지 못해 그 기간 내에 분양신청을 할 기회를 상실하여 현금청산대상자로 분류되었다. 분양신청기간을 연장하면서 그 사실을 조합원들에게 개별적으로 통지하지 않은 하자가 중대·명백한지 여부 및 甲을 현금청산대상자로 처리한 관리처분계획은 적법한지가 이 사건의 쟁점이다.

2. 현금청산대상자인 甲은 관리처분계획의 무효확인을 구할 법률상 이익이 있는지 여부

원고의 주장이 이유 있는 경우 조합은 재차 원고 甲에게 분양신청의 기회를 부여하여야 하고, 원고는 분양신청을 하여 조합원으로서 정비사업에 계속하여 참여할 수 있으므로, 원고가 현재 이 사건 관리처분계획에 현금청산대상자로 분류되어 있는 것과 무관하게 이 사건 관리처분계획의 무효확인을 구할 법률상 이익이 있다고 할 것이다.

3. 분양신청기간의 연장사실을 개별적으로 통지하지 않은 경우 관리처분계획이 무효인지 여부

도시정비법 제72조 제1항 제1문은 '사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정할 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하여야 한다'고 규정하고 있고, 같은 조 제3항은 '분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.'고 규정하고 있는바, 조합이 분양신청기간을 연장하면서 그 사실을 모든 조합원들에게 개별적으로 통지하지 않은 것은 관리처분계획의 수립을 위한 필수적인 절차를 위반할 것으로서 그 하자가 중대·명백하다고 할 것이므로, 이 사건 관리처분계획은 무효이다.

① 도시정비법 제72조 제1항은 '분양신청기간'을 토지등소유자에게 통지하여야 한다고 규정하고 있는바, 분양신청기간의 연장으로 그 기간이 변경된 경우 변경된 분양신청기간 또한 의 조항의 '분양신청기



간'에 해당하므로, 조합은 연장된 분양신청기간을 별도 토지등소유자에게 통지하여야 한다.

이 조문에서 '분양신청기간'을 최초의 분양신청기간으로만 한정하여 해석할 근거가 없고, 분양신청기간의 연장 등으로 그 기간이 변경된 경우 변경된 분양신청기간 또한 제1분의 분양신청기간에 포함된다고 해석하는 것이 문언상 자연스럽다.

② 재개발조합이 분양신청 통지를 함에 있어서는 도시정비법 및 그 위임에 의하여 정해진 조합의 정관규정이 정한 절차를 따라야 한다. 조합 정관 제7조 제1항은 “조합은 조합원의 권리·의무에 관한 사항(변동사항 포함)을 조합원 및 이해관계인에게 성실히 고지·공고하여야 한다.”고 규정하고, 제2항 제1호는 제1항의 고지·공고방법에 관하여 “관련 조합원에게 등기우편으로 개별 고지하여야 하며, 등기우편이 주소불명, 수취거절 등의 사유로 반송되는 경우에는 1회에 한하여 일반우편으로 추가 발송한다.”고 규정하고 있는바, 조합원의 분양신청여부는 조합원이 상당한 비용을 부담하면서 정비사업에 참여할

것인지, 현금으로 청산받고 정비사업에 참여하지 아니할 것인지를 선택하는 것으로서 그 신청기간에 관한 내용은 조합원의 권리·의무에 관한 사항에 해당함이 명백하고, 분양신청기간이 연장된 경우 이는 권리·의무에 관한 변동사항이 있는 경우에 해당한다. 따라서 조합 정관에 의하더라도 조합은 이를 조합원들에게 등기우편으로 개별 고지하여야 한다.

③ 분양신청기간이 연장된 경우에도 분양신청의 기회 보장의 필요성은 동일하며, 오히려 분양신청기간의 연장을 통지하지 아니하여 토지등소유자가 이를 알지 못한 경우, 분양신청의 기회를 추가로 보장하기 위해 분양신청기간을 연장한 취지가 몰각될 우려가 있다.

④ 중대하고 명백한 하자인지 여부

① 중대한 하자인지 여부

피고 조합은 분양신청기간을 연장하면서 그 사실을 조합원들에게 개별적으로 통지하지 않았고, 이 때문에 원고로서는 분양신청기간이 연장된 사실을 알지 못해 그 기간 내에 분양신청을 할 기회를 상실하

였던 것으로 보이는바, 이는 도시정비법 제72조에 위반하여 위법하고, 이는 관리처분계획의 수립을 위한 필수적인 절차를 위반한 것으로서 그 하자는 중대하다고 보아야 한다.

② 명백한 하자인지 여부

서울행정법원은 ‘조합이 분양신청기간을 연장함에 있어 조합원들에게 사전에 개별적으로 통지하여야 함은 재개발조합의 조합원 분양사무를 처리함에 있어 당연한 업무처리절차에 해당하므로, 조합이 분양신청기간 연장에 관한 통지를 모든 조합원들에 대하여 전혀 하지 않은 것은 객관적으로 명백한 하자에 해당한다.’고 판시하였고,

이와 달리 서울고등법원은 도시정비법 제72조에서 분양신청기간을 연장할 경우에도 이를 다시 통지하여야 한다고 명확히 규정하고 있지 아니한 이상 조합이 이를 통지하지 아니한 하자가 객관적으로 명백하다고 보기는 어렵다. 따라서 이 사건 처분이 당연히 무효라고 할 수는 없다³⁾.

㉔ 위에서 본 바와 같이 서울행정법원의 판결에 의하면, 분양신청기간의 연장사실을 모든 조합원들에게 개별적으로 통지하지 않은 것은 중대·명백한 하자가 있으므로, 이 사건 관리처분계획 중 원고 甲을 현금청산대상자로 정한 부분은 무효로 봄이 타당하다.☁

**재개발·재건축사업의
 등기업무 및 수용재결 업무**
 (국내 최대 실적 보유)
주·요·업·무
 재개발·재건축사업의 등기업무 및 자문
 재개발사업의 수용재결 업무


법무사법인(유) 동양

3) 이 서울고등법원은 관리처분계획의 무효확인을 구하는 원고의 주의적 청구는 이유없다고 할 것이나, 그 취소를 구하는 원고의 예비적 청구는 이유있다고 판단함.

재개발 · 재건축사업의 전반적인 업무에 관하여
최고(最高) 최상(最上)의 법률 및 행정서비스를 통하여
정비사업이 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록
조합의 든든한 버팀목이 되겠습니다.

제대로 된 파트너를 만나면 정비사업의 기간을 단축하여
조합원의 분담금을 대폭 줄일 수 있어 비례율 및 사업성이 제고될 수 있습니다.



조합경영전략연구원
대표이사 유재관

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)



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

지팡이  <2018. 11. 1. 등록번호 서초.라11757호>

발행인 유재관

발행처 조합경영전략연구원

편집인 유재관

발행일 2019. 9. 25

주 소 06640 서울시 서초구 사임당로 58, 7층(서초동, 제일빌딩)
전화 : (02)586-7118 팩스 : (02)586-7119

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

※ 이 책은 저작권법에 따라 보호받는 저작물이므로 무단전재와 무단복제를 금지하며, 이 책 내용의 전부 또는 일부를 이용하려면 반드시 저작권자와 조합경영전략연구원의 서면동의를 받아야 합니다.

법무사법인(유) 동양

정비사업의 든든한 법률파트너!

둔촌주공아파트외 37

신축세대수 44,813세대

주안1구역외 9

신축세대수 12,467세대

천안주공4단지외 1

신축세대수 2,057세대

도룡동1구역외 5

신축세대수 7,383세대

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

