

August, 2021

지팡이

주택정비사업의
판례 길라잡이

vol. 11



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) 동양

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
법무사법인(유한) 동양
대표이사 유 재 관

주요이력

- 한양대학교 법학과 졸업
- 한국주택정비사업조합협회 정책자문위원/강사
- 주거환경연구원 도시정비포럼 정책전문위원/강사
- 하우징헤럴드 칼럼니스트
- 한국주택경제신문 칼럼니스트
- 우리자산신탁 정비사업관련 자문위원
- 대전시 동구 도시정비사업 갈등조정위원
- 법무사법인(유한) 동양 대표이사
- 조합경영전략연구원 대표이사

저서

- 판례 길라잡이 “지팡이”
- 동양재개발재건축포커스(통권 9호)
- 신탁법실무(법률출판사, 1175P, 2008년)



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) 동양

조합경영전략연구원의 업무지원분야

(모든 자문은 무료로 진행합니다)



추진위원회 단계	조합설립인가 후 단계
■ 추진위원회 구성 및 운영 노하우 ■ 추진위원 결원시 하자치유방안 ■ 조합설립동의서 징구시 하자검토 ■ 조합정관안 작성 ■ 창립총회 개최시 필요한 절차 등	■ 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
■ 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	■ 시공자 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
■ 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 부당이익 청구 자문 ■ 이주비 부족한 조합원 등에 대한 적절한 대응 방안 제공	■ 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



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) **동양**



칼럼

01 주거이전비 등 지급 의무와 부동산 인도 의무의 관계	06
02 주거전용면적의 산정과 2주택 공급의 적격 여부	11
03 2주택 공급시 1주택을 일반분양가로 분양할 수 있는지 여부	14
04 직접 출석의 요건 및 서면결의 철회서의 최종 제출시기	17
05 대의원회가 법정 대의원수를 충족하지 못한 상태에서 한 대의원 보결선임 결의의 효력 유무	20
06 집합건축물대장으로의 전환과 단독분양 신청권 유무	24
07 수용재결신청 청구권의 취지 및 요건	28
08 조합장의 자격을 제한하는 정관 변경의 효력 유무	31
09 소재불명자를 토지등소유자 수에서 제외하기 위한 요건	34
10 '조합원의 전화번호 및 신축건물 동호수 배정결과'가 열람·복사 대상인지 여부	37
11 공유자 중 일부만 분양신청 한 경우의 법률관계	42
12 조합원 발의에 의한 총회소집요구와 조합장의 거부	45
13 재결신청 전 협의 절차가 반드시 선행 되어야 하는지 여부	48

최신판례 해설

01 대표 조합원이 아닌 토지등소유자도 분양신청을 할 수 있는지 여부	52
02 조합임원 해임시 해임사유 요부 및 소명기회를 반드시 부여해야 하는지 여부	55
03 착오 또는 기망에 의해 제출한 서면결의서는 무효인가?	57
04 주택의 매도와 매수를 같은 날 한 경우 지역주택조합의 조합원 자격 충족 여부 ('주택법 시행령' 제21조 제1항 제1호 가목 등 관련)	58
05 도시정비법상 조합설립인가처분이 판결에 의하여 취소되거나 무효로 확인된 경우의 법률관계	60
06 조합설립동의서에 대리 발급된 인감증명서가 첨부되어 있는 경우, 본인 아닌 대리인이 위 동의를 제출하면서 위임장이 없는 경우 동의서의 효력 유무 및 공유자의 조합설립 동의 요건	63



주거이전비 등 지급 의무와 부동산 인도 의무의 관계



- ☑ 도시정비법 제81조 제1항의 '손실보상 완료'의 의미
- ☑ 주거이전비 등이 토지보상법상의 손실보상에 포함되는지 여부
- ☑ 주거이전비 등의 미지급을 이유로 부동산 인도를 거절할 수 있는지 여부



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) **동양**

대표이사 유재관

사 례 재개발사업의 사업시행자가 관리처분 계획 인가·고시 후 “현금청산대상자”나 “세입자”를 상대로 부동산 인도청구를 구할 경우, 현금청산 대상자나 세입자가 주거이전비 등의 미지급을 이유로 인도를 거절할 수 있는지 여부? (대법원)

1. 관련 규정

도시정비법 제81조 제1항은 「중전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 관리처분계획인가의 고시가 있을 때에는 이전고시가 있는 날까지 중전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 사업시행자의 동의를 받은 경우 또는 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다」고 규정하고 있다.

토지보상법 제78조는 「사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이주대책대상자)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 하고(제1항). 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다(제5항)」고 규정하고 있다.

한편 토지보상법 제43조는 「토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 아니하는 자로서 수용하거나 사용할 토지나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다」고 규정하고 있다.

2. 도시정비법 제81조 제1항의 의미 및 쟁점

① 의미

도시정비법 제81조 제1항에서는, 원칙적으로 관리처분계획인가 고시가 있는 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·임차권 등 권리자는 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다고 규정하면서, 다만 토지보상법에 따른 손실보상을 완료할 것을 전제로 하고 있다. 따라서 사업시행자가 현금청산대상자나 세입자에 대해서 종전의 토지나 건축물의 인도를 구하기 위해서는 관리처분계획 인가·고시만으로는 부족하고 도시정비법 제81조 제1항 제2호에서 정한 ‘토지보상법에 따른 손실보상’이 완료되어야 한다.



이에 따라 이주단계에서 현금청산대상자나 주거용 건축물의 세입자 등의 부동산 인도 의무 인정 여부는, 토지나 건축물 등에 대한 고유한 의미의 손실보상금 이외에도 토지보상법 제78조 제1항의 이주정착금, 동조 제5항의 주거이전비와 이사비 등도 위 ‘토지보상법에 따른 손실보상’의 범위에 포함되는지 여부에 따라 달라지게 된다.

② 쟁점

재개발사업의 사업시행자가 도시정비법 제81조 제1항에 따라 현금청산대상자나 세입자를 상대로 부동산 인도청구를 할 때 현금청산대상자나 세입자가 토지보상법 제78조 등에서 정한 이주정착금, 주거이전비, 이사비(이하 ‘주거이전비 등’이라 함)의 미지급을 이유로 인도를 거절할 수 있는지 여부이다.

3. 대법원의 판단

① 판결요지

도시정비법 제81조 제1항(구 도시정비법 제49조 제6항)의 내용, 그 개정경위와 입법취지를 비롯하여 도시정비법 및 토지보상법의 관련 규정들을 종합하여 보면,

토지보상법 제78조에서 정한 주거이전비 등도 도시정비법 제81조 제1항에서 정한 ‘토지보상법에 따른 손실보상’에 해당한다. 그러므로 주택재개발사업의 사업시행자가 공사에 착수하기 위하여 현금청산대상자나 세입자로부터 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위해서는 협의나 재결절차 등에



의하여 결정되는 주거이전비 등도 지급할 것이 요구된다. 만일 사업시행자와 현금청산대상자나 세입자 사이에 주거이전비 등에 관한 협의가 성립된다면 사업시행자의 주거이전비 등 지급의무와 현금청산대상자나 세입자의 부동산 인도의무는 동시이행의 관계에 있게 되고, 재결절차 등에 의할 때에는 주거이전비 등의 지급절차가 부동산 인도에 선행되어야 할 것이다.

② 판결이유

① 도시정비법 제81조 제1항은 사업시행으로 인하여 소유권 등 권리를 상실하는 권리가 주거 공간을 인도하기 이전에 손실보상을 받을 수 있도록 법적으로 보장함으로써 소유자, 세입자 등 권리자의 재산권에 대한 손실을 보전하고 안정적인 주거이전을 확보하기 위한 것으로 평가할 수 있다.¹⁾ 이러한 도시정비법의 개정 경위와 입법목적을 고려할 때 도시정비법 제81조 제1항은 사업시행자의 현금

청산대상자나 세입자에 대한 주거이전비 등의 지급을 실질적으로 보장할 수 있는 방향으로 해석되어야 한다.²⁾

② 도시정비법 제65조 제1항 본문(구 도시정비법 제40조 제1항 본문)은 「정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 토지보상법을 준용한다」라고 규정하고 있다. 토지보상법 제6장 제2절은 ‘손실보상의 종류와 기준 등’이라는 제목 아래 여러 종류의 손실보상을 규정하고 있다. 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 하고(토지보상법 제78조 제1항), 사업시행자가 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우 또는 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우에는 이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급하여야 한다(토지보상법 시행령 제41조). 또한 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다(토지보상법 제78조 제5항).

따라서 토지보상법 제78조 제1항의 이주정착금 및 같은 조 제5항의 주거이전비와 이사비의 보상은

1) 헌법재판소 2014. 7. 24. 선고 2012헌마662 결정, 헌법재판소 2015. 11. 26. 선고 2013헌바415 결정 참조

2) 구 도시정비법 제49조 제6항 단서는 제정 당시 ‘사업시행자의 동의’를 받은 경우에만 관리처분계획의 인가·고시에도 불구하고 권리자의 사용·수익이 정지되지 않도록 예외를 두고 있었는데, 도시정비법이 2009. 5. 27. 법률 제9729호로 개정될 때 ‘제40조 및 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 권리자’의 경우가 추가되었다.

도시정비법 제65조 제1항에 의하여 준용되는 토지 보상법에 명문으로 규정한 손실보상에 해당한다.

③ 토지보상법에 의하면 사업시행자는 현금청산 대상자나 세입자와 협의를 할 수 있고 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있으며(제28조 제1항, 제26조, 제2조, 제5호), 토지수용위원회의 재결사항에는 손실보상이 포함된다(제50조 제1항 제2호). 토지수용위원회는 손실보상의 경우 증액재결을 할 수 있는 것 외에는 사업시행자, 토지소유자 또는 관계인이 신청한 범위에서 재결하여야 한다(제50조 제2항).

주택재개발사업의 사업시행자는 사업의 신속한 진행을 위하여 주거이전비 등에 대하여 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있고 그 경우 관할 토지수용위원회는 주거이전비 등에 대하여 재결하여야 한다. 주거이전비 등의 보상항목에 대하여 수용재결에서 심리·판단되지 않았다면 사업시행자가 수용

재결에서 정해진 토지나 지장물 등 보상금을 지급 또는 공탁한 것만으로 도시정비법 제81조 제1항 제2호(구 도시정비법 제49조 제6항 단서)에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되었다고 보기 어렵다.

④ 만일 사업시행자와 현금청산대상자나 세입자 사이에 주거이전비 등에 관한 협의가 성립된다면 다른 특약이 없는 한 사업시행자의 주거이전비 등 지급의무와 현금청산 대상자나 세입자의 부동산 인도 의무는 동시이행의 관계에 있게 되지만,

사업시행자가 재결절차 등을 통하여 심리·판단된 주거이전비 등을 지급하거나 공탁할 때에는 도시정비법 제65조 제1항에 의해 준용되는 토지보상법 제62조가 정한 사전보상의 원칙에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 부동산 인도에 선행되어야 한다.



③ 대법원 판결의 의미

그동안 재개발사업 실무에서는 사업시행자가 현금청산대상자나 세입자로부터 부동산 인도를 받은 후 주거이전비 등을 지급하는 것이 대체적인 관행이어서 수용재결절차에서 주거이전비 등의 재결이 이루어지지 않았을 경우, 현금청산대상자나 세입자는 주거이전비 등을 지급받지 못한 채 부동산을 인도해야 하는 문제점이 있었다.

그런데 위 대법원 판결은, 재개발 사업구역 내에서 주거용 건축물을 소유하면서 거주하던 자 또는 세입자 등이 주거이전비 등의 지급대상자인 경우, 현금청산대상자나 세입자에게 협의나 재결절차 등에 의하여 결정된 이주정착금, 주거이전비 등을 지급하여야 도시정비법 제81조 제1항의 손실보상이

완료되었다고 할 수 있으며, 사업시행자가 현금청산대상자나 세입자 등에게 부동산 인도를 구하기 위해서는 토지나 건축물에 대한 손실보상금뿐만 아니라 이주정착금, 주거이전비, 이사비도 지급하여야 함을 최초로 판시하였다는 점에서 큰 의미가 있다.

이 대법원 판결의 취지에 따라, 사업시행자가 주거이전비 등에 대하여 재결을 신청하고, 재결에서 정한 주거이전비 등을 수용개시일까지 지급하거나 공탁한 경우에는, 도시정비법 제81조 제1항에서 말하는 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되었다고 할 것이고, 이 경우 현금청산대상자나 세입자는 행정소송을 통해 주거이전비 등의 증액을 구할 수 있음은 별론으로 하고 사업시행자의 인도청구를 거절할 수는 없다 할 것이다(대법원).

원심(서울고등법원 2019 판결)은, 원고가 주거이전비 등에 대하여 재결신청을 하지 아니하여 수용재결에서 주거이전비 등에 대하여 심리·판단하지 않은 채 산정한 토지나 지장물 등 보상금을 공탁한 것으로 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 손실보상이 완료 되었다고 단정하고 원고의 이 사건 부동산에 대한 인도 청구를 인용하였다. 그러나 대법원은, 이러한 원심 판단에는 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상 완료의 의미에 관한 법리를 오해한 잘못이 있다고 하며, 원심판결을 파기하고 사건을 서울고등법원으로 환송하였다.

용어정리

- **이주정착금** 이주대책이 수립되지 않은 경우 이주대책대상자에게 지급되는 돈으로 주택소유자만 지급받을 수 있고, 건축물 평가액을 기준으로 함
- **주거이전비** 주거를 이전함으로써 발생하는 일정 기간의 생활비 지출을 보상함
- **이사비** 동산 이전비로 순수하게 이사에 들어가는 비용임

주거전용면적의 산정과 2주택 공급의 적격 여부



- ☑ 주거전용면적의 판단기준
- ☑ 허가 없이 점포를 주택으로 용도변경한 부분이 '종전 주택의 주거전용면적'에 포함되는지 여부
- ☑ 허가 없이 주택으로 용도를 변경한 부분이 '주거용으로 사용하고 있는 특정무허가 건축물'에 해당하는지 여부



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) **동양**

대표이사 유재관

사 례 재개발조합의 조합원 甲은 정비사업 구역 내에 대 99㎡ 및 그 지상 2층 건물의 소유자로서, 위 건물의 연면적은 146㎡(= 1층 90㎡ + 2층 56㎡)인데, 1층의 전체 면적은 90㎡이고 그 용도는 점포였다가 이 중 64㎡는 점포에서 주택으로 용도변경이 되었으나, 나머지 26㎡ 부분은 1989년 4월 경 용도변경 허가없이 주거용으로 수리하여 사용하고 있고, 2층 56㎡의 용도는 주택이다. 원고 甲은 조합에게 전용면적 85㎡ 미만 1채, 전용면적 60㎡ 미만 1채 등 공동주택 2채의 분양을 신청하였으나, 조합은 원고에게 85㎡미만 주택 1채를 분양하는 것으로 관리처분계획을 수립하였다. 관리처분 계획수립의 적법 여부?

1. 사안의 쟁점

조합원 甲이 용도변경 허가를 받거나 신고를 하지 않고 점포부분을 주거 용도로 수리하여 사용한 부분이 '종전 주택의 주거전용면적'에 포함되는지 여부 및 허가 없이 주택으로 용도를 변경한 부분이 '주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물'에 해당하는지 여부가 본 사안의 쟁점이다.

2. 도시정비법령 및 정관의 규정

도시정비법 제76조 제1항 제6호는 「1세대 또는 1

명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다」고 규정하고, 제7호 (다)목 본문은 「제6호에도 불구하고 제74조 제1항 제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60㎡ 이하로 한다」고 규정하고 있다.³⁾

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제34조 제3호는 「종전 건축물의 소유면적은 관리처분계획기준일 현재 소유 건축물별 건축물대장을 기준으로 하되, 법령에 위반하여 건축된 부분의 면적은 제외한다. 다만, 정관 등이 따로 정하는 경우에는 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있다」고 규정하고,⁴⁾ 같은 조례 제36조 제1항 제1호는, 관리처분계획기준일 현재 「종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물 중 조합정관 등에서 정한 건축물을 포함한다)을 소유한 자」를 영 제63조 제1항 제3호 단서에 따라 재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자로 정하고 있다.

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례에 의하

면, “특정무허가건축물”이란 건설교통부령 제344호 공익사업법 부칙 제5조에 따른 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물 등을 말하고(제2조 제1호), “관리처분계획기준일”이란 도시정비법 제72조 제1항에 따른 분양신청기간이 만료되는 날을 말한다(제2조 제3호)

3. 허가를 받지 아니한 용도변경(점포→주택)과 주거전용면적의 판단기준

① 2주택 공급의 적격 여부

도시정비법 제76조 제1항 제1호 및 제7호 (다)목은 관리처분계획은 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 규정하고 있음에도, 조합이 종전자산의 권리가액이나 소유면적에도 불구하고 반드시 조합원 당 1주택만을 분양받을 수 있도록 하는 경우에 발생할 수도 있는 중후 자산의 합리적 배분 및 이용이 저해되는 문제점 등을 고려할 수 있도록 조합에 폭넓은 계획재량을 부여하고, 나아가 소형주택의 공급확대를 유도하기 위하여 이루어진 것으로, 2주택을 공급하는 경우라고 하더라도 ‘종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으

- 3) 도시정비법 시행령 제63조 제1항은 ‘주택재개발사업의 경우 관리처분은 다음 각 호의 방법 및 기준에 의한다’고 규정하고, 같은 조 제1항 제3호는 이를 구체화하여 ‘정비구역 또는 가로구역의 토지등소유자에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도 조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도 조례로 정하는 바에 의하여 분양대상에서 제외할 수 있다’고 규정하고 있다.
- 4) 조합 정관 제46조 제2호는 ‘종전 건축물의 소유면적은 관리처분계획기준일 현재 소유 건축물별 건축물대장을 기준으로 한다. 다만, 건축물 관리대장에 등재되어 있지 아니한 종전 건축물에 대하여는 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있다. 이 경우 위법하게 건축된 부분의 면적(무허가건축물의 경우에는 기존무허가건축물에 추가된 면적을 말한다)은 제외한다’고 규정하고 있다.

로 한 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위'에서 이루어져야 하고, 1주택 공급에 대한 예외로서 신설된 2주택 공급의 적격 여부는 엄격하게 판단되어야 할 필요가 있다.

② 허가 없이 주택으로 용도를 변경한 부분이 '종전 주택의 주거전용면적'에 포함되는지 여부 등

이 사건 관리처분계획기준일, 즉 분양신청기간의 만료일 현재 이 사건 건물은 일반건축물대장에 지상 2층의 연면적 합계 146㎡(=1층 90㎡+2층 56㎡)의 연와조 건물로 그 주용도는 '주택, 점포'인데, 1층 중 26㎡의 용도는 '점포'로, 나머지 부분 120㎡(=나머지 1층 면적 64㎡+2층 면적 56㎡)의 용도는 '주택'으로 기재되어 있는 사실이 인정되고, 따라서 관리처분계획기준일 현재 건축물대장을 기준으로 한 이 사건 건물의 주거전용면적은 일층 120㎡이라고 할 수 있고, 이는 원고甲이 분양을 신청한 공동주택 2채에 대한 분양기준의 최소한인 주거전용면적 145㎡에 미달하게 되어, 본 사안의 경우 결국 이 사건 관리처분계획 중 원고甲에 대한 부분은 위법하다고 할 수 없다.

① 원고가 1989년 4월경 용도변경 허가나 신고를 하지 않고 무단으로 주거 용도로 수리하여 사용한 위 26㎡ 부분이 관련 규정에 따라 이 사건 건물의 주거전용 면적에 포함될 수 있는지에 관하여 보건대, 위 26㎡ 부분은 이 사건 건물의 주거전용면적에 포함된다고 할 수 없고, 따라서 원고의 주장과 같이 이 사건 건물 전체의 면적 146㎡가 주거전용면적에 해당한다고 보기 어렵다.

② 원고가 이 사건 건물 1층 중 '점포' 용도로 되어 있는 26㎡ 부분을 용도변경 허가나 신고 없이 주거 용도로 수리하여 사용한 시점은 1989년 4월경이다. 서울시 도시정비 조례 제36조 제1항 제1호는 이 사건 정비사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자로 '종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물 중 조합정관 등에서 정한 건축물을 포함한다)을 소유한 자'를 들고 있고, 같은 조례 제2조 제1호에 따르면 위 규정에서 말하는 "특정무허가건축물"이란 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등을 가리키는바, 원고가 1989년 4월경 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 용도변경한 이 사건 건물 1층의 26㎡ 부분은 위 구 도시정비 조례 제36조 제1항 제1호에서 말하는 '주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물'에 해당한다고 할 수 없다.

③ 피고의 정관 제46조 제2호도 '종전 건축물의 소유면적은 관리처분계획기준일 현재 소유 건축물 별 건축물대장을 기준으로 하되, 건축물 관리대장에 등재되어 있지 아니한 종전 건축물에 대하여는 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있으나, 이 경우에도 위법하게 건축된 부분의 면적은 제외한다'고 규정하고 있는바, 위 정관 규정에 따르면 원고가 무단으로 용도변경한 26㎡ 부분은 '종전 주택의 주거전용면적'에 포함된다고 보기 어렵다.

2주택 공급시 1주택을 일반분양가로 분양할 수 있는지 여부



- ☑ 조합원에게 2주택을 분양받을 권리가 법적으로 보장되는지 여부
- ☑ 2주택 공급시 일정 조건을 부가할 수 있는지 여부
- ☑ 관리처분계획은 계획재량행위에 해당 하는지 여부



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) 동양

대표이사 유재관

사 례 2주택을 분양 신청한 조합원에 대하여 추가로 공급하는 1주택은 일반분양가로 분양하고, 그 층수를 5층 이하로 제한한 관리처분계획은 적법한지 여부?

1. 사실관계

조합원 甲은, “도시정비법 제76조 제1항 제7호 다목에 따라 2주택(이 중 1주택은 주거전용면적을 60㎡ 이하로 한다)을 공급할 수 있다”는 서울 소재 재개발조합의 분양안내에 따라 조합에게 59㎡형 2주택의 분양을 신청하였다. 이후 조합은 총회를 개최하여 2주택 분양을 신청한 조합원에 대하여 ① 분양가격과 관련하여, 1주택은 조합원분양가격으로, 나머지 1주택은 일반분양가격으로 공급하고 ② 동·호수 배정⁵⁾과 관련하여 추가로 공급하는 1주택의 층수를 1층에서 5층 사이 내로 제한하는 것으로 관리처분계획을 수립한 후 구청장으로부터 인가를 받았다.

5) 이 사건 관리처분계획에 따라 산정된 조합원분양 59㎡형 아파트의 평균 분양 가격은 385,181,642원이고, 일반분양분 59㎡형 아파트의 평균 분양가격은 458,773,516원이며, 조합에게 2주택 분양을 신청한 조합원은 총 68명으로, 위 68명에게 추가로 공급하는 59㎡형 아파트를 모두 조합원분양가로 분양하는 경우 조합의 분양수입은 359,990,407,629원에서 355,942,854,559원으로 4,047,553,070원이 감소하고, 비례율은 약 3.94% 하락하게 된다.

2. 쟁점

도시정비법 제76조 제1항 제7호 다목 규정에 해당하여 2주택의 분양을 신청한 경우, 2주택 중 1주택을 조합원분양가가 아닌 일반분양가로 공급한 것과 그 층수를 5층 이하로 제한한 것은, 2주택을 분양신청한 조합원의 권리를 부당히 침해하고, 조합원들 사이의 형평 및 비례의 원칙에 위반하여 재량권을 일탈·남용한 것으로 위법한지 여부가 본 사안의 쟁점이다.



원칙으로 하고, 예외적으로 일정 범위 내에서 2주택을 공급할 수 있되, 추가로 공급할 수 있는 주택의 면적과 전매를 제한하고 있다.

3. 일반분양가격 및 층수 제한의 위법 주장에 관한 판단

① 도시정비법령의 규정

① 도시정비법 제76조 제1항 제6호는 「1세대 또는 1인 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우에는 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다」고 규정하고, 제76조 제1항 제7호 다목은 「제6호에도 불구하고, 제74조제1항 제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60㎡ 이하로 한다. 다만, 60㎡ 이하로 공급받은 1주택은 제54조 제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다」고 규정하여 조합원들에게 각 1주택을 공급하는 것을

② 한편 도시정비법 제76조 제1항은, 관리처분계획의 수립기준으로서, 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용상황·환경 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형있게 분양신청자에게 배분되도록 할 것(1호) 등을 규정하고, 도시정비법 시행령 제63조에서 관리처분의 방법 등에 관하여 규정하고 있으나, 구체적인 분양가격산정 및 분양아파트의 배정방법 등에 관하여는 명시적인 규정을 두고 있지 않다.

② 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례와 정관

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조 제1항 제2호 가목은 「정관 등으로 정하는 경우, 국민주택규모 주택을 분양대상자의 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있다」고 규정하고 있고, 또한 위 조례 제30조 제1항 제3호는 「동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순으로

분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다」고 규정하고 있다. 그러나 이를 2주택 분양에서 추가로 분양할 아파트를 일정 층수 내에서 배정하는 것을 금지하는 규정으로 볼 수는 없다.

한편 조합의 정관 또한 분양아파트의 배정방법 등에 관하여 별다른 규정을 두고 있지 않다.

③ 소결

위와 같은 관련 법령, 조례 및 정관 규정 내용에 비추어 보면, 정비사업에서 조합원에게 2주택을 분양받을 당연한 법적 권리가 있지 아니할 뿐 아니라, 조합이 조합원에게 2주택을 분양한다고 하여 2주택 모두를 조합원분양가로 분양하여야 할 근거

가 없고, 추가로 분양하는 2주택을 일정 층수 내에서 배정하는 것이 당연히 금지되는 것도 아니다. 이에 더하여 관리처분계획이 이해관계가 상충되는 다수의 토지등소유자들의 개별적이고 구체적인 이익을 적절히 형량하여 한정된 대지 및 건축물의 분배를 결정하는 계획재량행위라는 점(대법원 2014. 3. 27. 선고 2011두24057 판결 참조)을 종합적으로 고려하여 보면, 조합이 2주택을 분양하는 경우 추가로 분양할 2주택의 분양가격, 층수 등 그 구체적 분양조건을 결정함에 있어서는 상당한 재량이 인정된다 할 것이고, 그 내용이 특정 토지등소유자의 재산권을 본질적으로 침해한다는 등의 특별한 사정이 없는 한 토지등소유자들 사이에 다소 불균형이 초래된다고 하더라도 그러한 사정만으로는 관리처분 계획이 위법하다고 볼 수 없다.

추가설명

한편 ① 앞서 본 조합원분양분 아파트와 일반분양분 아파트의 가격 차이 정도, ② 2주택 모두를 조합원 분양분 아파트의 가격으로 분양할 경우 발생하는 비례율의 변동 정도, ③ 2주택을 분양신청한 조합원들의 피해를 줄이기 위한 추가적 조치의 구체적 내용(마감재 수준의 고급화 및 일반분양아파트의 가격 증액시에도 조합원분양아파트의 가격은 동결), ④ 2주택을 일반분양가격으로 분양함으로써 발생한 비례율 상승에 따른 이익은 2주택 분양신청 조합원들에게도 동일하게 귀속되는 점, ⑤ 추가로 분양하는 아파트의 층수를 제한하게 된 구체적 사유 및 그 제한의 정도, ⑥ 조합이 이 사건 관리처분계획에서 2주택 분양아파트의 가격 및 배정층수를 정하는 과정에서 따른 절차의 적법성(대의원회 및 총회의 의결), ⑦ 이 사건 정비사업의 규모, ⑧ 2주택 분양이 조합원들에게 당연히 보장되는 권리가 아닌 점 및 정비사업에서 토지등소유자들의 개별적이고 구체적인 이익을 조정함에 있어 그 현실적인 한계 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 조합이 이 사건 관리처분계획에서 2주택 분양신청 조합원들에게 추가로 분양하는 아파트의 가격을 일반분양가로 하고, 그 층수를 제한한 것이 2주택 분양신청 조합원들의 재산권을 본질적으로 침해한 것으로 조합원들 사이에 형평에 반한다거나 재량권을 일탈·남용한 것으로는 볼 수는 없다.

직접 출석의 요건 및 서면결의 철회서의 최종 제출시기



- ☑ 도시정비법상 총회의 조합원 직접 출석 요건이 폐회시까지 유지되어야 하는지 여부(총회계속 요건 여부)
- ☑ 서면결의서 제출 방식을 제한할 수 있는지 여부
- ☑ 투표완료 전까지 결의에 대한 동의를 철회할 수 있는지 여부



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) 동양

대표이사 유재관

사례 ① 도시정비법상 직접 출석의 요건으로서 총회에 참석한 조합원은 총회 종료시까지 재석(在席)하여야 하는지 여부?

사례 ② 서면결의 철회서의 최종 제출시기?

1. 【사례 1】의 해설

① 도시정비법의 규정 및 쟁점

① 도시정비법 제45조 제6항은 「총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창립총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다」고 규정하고 있다.

② 위 도시정비법에 의한 직접출석 요건이 총회 성립요건임과 동시에 총회 개최시부터 폐회시까지 현장 출석 조합원이 계속하여 재석하고 있을 것을 필요로 하는 총회 계속요건인지 여부가 본 사안의 쟁점이다.

② 정리

도시정비법 제45조 제6항 소정의 직접출석 요건을 정한 취지는 어디까지나 조합총회 운영의 실질화를 도모하기 위한 것이므로, 총회의 개최선언으로부터 종료선언까지 반드시 직접출석 요건이 유지



되어야만 적법한 결의가 된다고 해석함은 결의의 효력에 있어 과도한 규제를 가하는 것으로 부당하고, 결의가 성립되는 당시, 즉 총회 장소에서 찬반을 결정하는 의사결정 행위(일반적으로 투표)가 있는 때에 직접출석 요건에 해당하는 조합원이 재석(在席)하는 것으로 족하다.

대법원은, 「도시정비법 제45조에 따른 조합원 총회에서 의결정족수를 정하는 기준이 되는 출석조합원은 당초 총회에 참석한 모든 조합원을 의미하는 것이 아니라 문제가 된 결의 당시 회의장에 남아 있던 조합원만을 의미한다」고 판시한 바 있다(대법원 2010.4.29. 선고 2008두5568).

따라서 투표 개시 직전 총회현장에 직접 참석한 것으로 파악된 조합원은 모두 의결정족수 및 의사

정족수 산정에 포함되는 인원이라 할 것이고, 총회 종료(종료선언) 당시까지 반드시 재석해야만 위 정족수에 포함되는 것은 아니다. 따라서 위 조합원 중 투표를 하지 않은 자는 불출석이 아닌 기권으로 처리함으로써 의사정족수에 포함시키고 의결정족수 산정에 반영한 것은 위법하다고 볼 수 없다.

2. 【사례 2】의 해설

① 서면결의제도의 본질

서면에 의한 의결권 행사라 함은 본인이 직접 조합원 총회 또는 대의원회에 출석하지 아니하고 당해 회의의 안건에 대한 의사표시를 서면으로 하는 것을 말하며, 조합원이 갖는 의결권은 조합원의 본질적인 권리 중 하나로서, 이에 대한 제한은 법령이나 정관에 근거가 있는 경우를 제외하고는 허용되지 아니한다.

그런데 도시정비법 제45조 제5항은 「조합원은 서면으로 의결권을 행사하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면으로 의결권을 행사하는 경우에는 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 본다」고 규정하고 있다. 조합정관 제22조(총회의 의결방법)는 「서면 또는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있고 의결권을 서면으로 행사하는 경우에는 출석한 것으로 보고, 그 경우 안건내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일까지 조합에 도착되도록 하여야 한다」고 규정하고 있고, 조합정관 제26조(대의원회의 의결방법) 제2항은 대의원회에서도 서면으로 의

결권을 행사할 수 있음을 규정하고 있다.

따라서 조합정관에 서면결의에 대한 다른 특별한 규정을 두고 있지 아니한 이상 조합원의 서면결의서는 조합원의 의사에 따라 진정하게 작성된 것이기만 하면 된다. 또한 조합정관에 서면결의서 제출 방식에 관한 별도의 규정이 없다면, 조합의 임원 또는 대의원회의 결의만으로 서면결의서 제출방식을 제한하는 것은 조합원들의 의결권을 침해하는 것으로서 위법하다.

② 소결

이 사건의 원고는, 서면결의 철회서는 정관 제22조에 따라 총회 개최 전일 또는 총회 개최 전까지

제출되어야 한다고 주장한다. 그러나 서면에 의한 의결권의 행사는 어디까지나 총회에 참석할 수 없는 조합원들을 위해 보충적으로 마련된 제도로서 토론 없이 결의자의 의사를 미리 표시하는 것에 불과하고, 총회 당일 당해 안전에 관한 결의가 이루어지기 전까지는 서면에 의한 의결권이 행사되었다고 볼 수 없다. 따라서 그 전까지는 얼마든지 그 철회 역시 허용되어야 하고, 이를 허용하지 않는다면, 토론과 결의 내용의 변경가능성을 본질로 하는 회의의 개념에 어긋나게 되는바, 서면결의의 방법에 의한 결의에 있어서 그 결의가 유효하게 성립하기 전까지(=투표완료 전까지)는 결의에 대한 동의를 철회할 수 있다고 봄이 상당하다.

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

주·요·업·무

재개발·재건축사업의 등기업무 및 자문
재개발사업의 수용재결 업무

 법무사법인(유한) **동양**

대의원회가 법정 대의원 수를 충족하지 못한 상태에서 한 대의원 보궐선임 결의의 효력 유무



- ☑ 대의원회의 제도적 취지(신속하고 효율적인 의사결정 및 비용절감)
- ☑ 정관상 대의원회 권한으로 규정된 대의원 보궐선임권 제한 여부
- ☑ 조합정관의 명시적 문언에 반하여 대의원회의 권한을 임의로 축소할 수 있는지 여부



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) **동양**

대표이사 유재관

사 례 당초 적법하게 구성된 대의원회에서 결원이 발생하여 법정 대의원 수에 미달하게 되는 경우, 그 대의원회의 의결로써 대의원 보궐선임을 할 수 있는지 여부?

1. 대의원회에 관한 규정 및 취지(도시정비법 및 도시개발법)

① 도시정비법 제46조는 「조합원의 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 하고, 대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성한다」고 규정하고 있다. 도시정비법 시행령 제43조 제6호에서는 대의원의 선임은 총회에서만 하도록 하면서도, 대의원의 임기 중 궐위된 자를 보궐선임하는 경우에는 대의원회에서 대행할 수 있도록 하고 있고, 같은 영 제44조 제1항에서는 대의원은 조합원 중에서 선출한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제3항에서는 대의원의 수는 법 제46조 제2항의 범위에서 정관으로 정하도록 규정하고 있다.

한편 도시개발법 시행령 제36조는 「조합원의 수가 50인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하게 하기 위하여 대의원회를 둘 수 있고, 대의원의 수는 의결권을 가진 조합원 총수의 100분의 10 이상으로 한다」고 규정하고 있다.

② 대의원회의 제도적 취지는 조합원 수가 100인

이상으로 다수인 경우 총회소집, 결의의 곤란 등의 문제가 발생할 수 있으므로 조합의 존립 등과 관련된 핵심사항 이외의 사항에 대하여 총회가 위임하는 경우 총회의 권한을 대행할 수 있는 기구를 두기 위한 것이다.⁶⁾

도시정비법 제45조 제1항은 총회의 의결사항을 정하여 두고, 제46조 제1항은 조합원의 수가 100인 이상인 조합은 대의원회를 설치하도록 하며, 같은 조 제4항은 대의원회가 총회의 의결사항 중 대통령령이 정하는 사항을 제외하고는 총회의 권한을 대행할 수 있도록 하고 있다. 이 규정들의 취지는 조합이 정비사업을 진행하면서 필요한 의사결정은 총회의 권한으로 하는 것을 원칙으로 하면서도, 조합원 수가 100인 이상인 대규모 조합의 신속하고 효율적인 의사결정 및 비용절감을 위하여 기본적으로 중요한 사항들은 조합의 최고 의사결정기관인 총회의 결의를 얻도록 하여 정비사업의 적법절차 보장 및 조합원의 이익을 보호하되, 조합의 존립 등과 관련된 핵심사항 이외의 사항에 대하여는 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있도록 한 것이라고 봄이 타당하다.⁷⁾

2. 쟁점

도시정비법 제46조 제2항에서 대의원회를 구성하는 최소한의 대의원 수(이하 “법정 대의원 수”라 함)를 정하고 있는데, 법정 대의원 수에 미달되어 있는 경우라도 대의원회가 도시정비법시행령 제43조 제6호 단서⁸⁾에 따라 대의원의 보궐선임을 의결할 수 있는지에 관한 것이 본 사안의 쟁점이다.⁹⁾

본 판례는 도시개발사업과 관련된 판결이지만, 대의원회의 기능과 제도적 취지가 동일하므로 도시정비법에도 준용될 수 있을 것으로 보인다.

3. 기존 판례의 동향

① 기존 고등법원 및 대법원의 입장

판례는 도시정비법 관련 사안에서 「총회의 권한 대행기관으로서 조합원의 대표성을 확보하도록 하기 위한 대의원회의 의의 및 취지 등에 비추어 법정 대의원 최소 인원수에 관한 도시정비법 제46조 제2항의 규정은 공익의 요청에 의한 강행규정이라

6) 대의원회 제도는 도시정비법이 2009. 2. 6. 개정되기 전에는 조합원의 수가 100인 이상인 정비조합에 둘 수 있는 임의기관으로 되어 있었던 것이 도정법의 개정으로 비로소 필수적 기관으로 변경되었다.

7) 따라서 일정한 사항에 대하여 대의원회가 총회의 권한을 대행하도록 한 것은 총회의 권한을 배제하고 대의원회에만 전속적으로 권한을 부여하는 것이 아니고, 조합의 신속하고 효율적인 의사결정 및 비용절감 등을 위하여 원칙적으로 총회의 의결사항에 해당하는 것을 편의상 대의원회에 그 권한을 부여한 것이라고 할 것이다.

8) 도시정비법시행령 제43조(대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항) 법 제46조 제4항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 제6호, 법 제45조 제1항 제7호에 따른 조합원임의 선임 및 해임과 제42조 제1항 제2호에 따른 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항. 다만, 정관으로 정하는 바에 따라 임기중 결위된 자(조합장은 제외한다)를 보궐선임하는 경우를 제외한다.

9) 정비사업조합의 정관 제24조에서도 대의원의 보궐선임을 대의원회의 의결사항으로 규정하고 있다.

고 할 것이므로, 법정 대의원 수에 미달하는 대의원회에서 이루어진 결의는 중대한 하자가 있어 무효」라고 판단한바 있다(대구고등법원 2012.1.13. 선고 2011나4224 판결, 대법원 2012.5.10. 선고 2012다15824 판결).¹⁰⁾

② 법제처의 견해

법제처는, 「법령에서 규정하는 대의원 수에 미달하는 대의원회는 총회의 권한대행기관으로서의 대표성을 확보하지 못해서 총회의 권한을 대행할 수 없는 경우라면 도시정비법시행령 제43조 제6호 단서에 따른 대의원의 보궐선임 권한 역시 대행할 수 없다고 보아야 할 것」이라는 입장을 취한바 있다(안건번호15-0006, 회신일자2015-02-12).

4. 본 사건에 대한 서울고등법원의 입장¹¹⁾

① 도시개발법 시행령 제36조 제2항 후단은 「대의원은 의결권을 가진 조합원 중에서 정관에서 정하는 바에 따라 선출한다」고 정하고 있으므로, 조합의 정관 제16조 제8항과 같이 대의원의 보궐선임을 「대의원회」의 권한으로 정하는 정관을 두고 있는 도시개발조합의 경우에는 대의원의 사임 등으로 결원이 발생한 경우 그 대의원회가 정관에 정한 절차에 따라 대의원 보궐선임을 할 수 있다고 봐야 하고, 이는 대의원의 사임으로 당해 대의원회를 구성하는 대의원의 수가 법정 대의원의 수에 미달하게 된 경

우에도 마찬가지라고 봐야 한다.

② 이와 달리 도시개발조합의 정관에 대의원의 보궐선임을 대의원회의 권한으로 정하면서 아무런 제한을 두지 않았음에도 불구하고, 법정 정원에 미달하게 된 대의원회의 경우에는 대의원 보궐선임 권한이 없다고 해석하는 것은 아래에서 보는 바와 같이 타당하지 않다.

① 다수의 조합원으로 구성된 총회의 의사결정을 통한 사업진행에서 오는 현실적 어려움을 고려하여 사업의 원활한 진행을 위하여 대의원회를 두어 총회의 권한을 대행할 수 있도록 한 관계 법령의 취지에 반하는 점,

② 경우에 따라서는 사업진행을 반대하는 소수의 대의원이 1명씩 순차로 사임하면서 대의원회의 기능을 마비시키는 방법으로 악용될 가능성을 배제하기 어려운 점,

③ 대의원의 보궐선임은 대의원회가 법정정원의 미달로 적법하게 기능할 수 없게 된 때에 요구됨이 보통일 것인데, 이러한 때에 대의원선임을 위한 시간적 제약으로 조합 사업에 차질이 발생하는 것을 방지하기 위하여 그 대의원 보궐선임을 대의원회의 권한으로 정한 것으로 볼 수 있는 점(대의원의 보궐이 생긴 경우에도 대의원회가 신속하게 법정대의원

10) 이외에도 대법원은 ‘구 토지구획정리사업법’ 관련 사안에서도 “정관상 대의원 정수의 결원을 잔여 대의원들만의 자체적 결의로써 보궐 선임한다든지 하는 것은… 법령이나 정관 혹은 총회의 결의에 의한 명시적인 위임이 없는 이상 적법한 절차로서 용인될 수 없다”고 판단한바 있다(대법원 2008.5.29. 선고 2006다2294 판결).

11) 이 사건에서 서울고등법원은 아래와 같이 판시하였고, 이에 대한 상고심에서 대법원은 심리불속행으로 기각하였다.

수를 채울 수 있도록 하기 위함이라는 점),

하고 정관의 체계적 해석에 반하는 점,

④ 정관으로 대의원회에서 대의원 보궐선임을 하도록 정하면서도(제24조), 대의원의 수가 조합원 수의 1/10 이상인 경우에는 대의원의 보궐선임을 하지 않고 그 대의원 수를 재적대의원으로 한다고 정하고 있는 경우, 대의원회의 대의원 보궐선임은 대의원의 수가 법정정원에 미달하게 된 경우에만 실시하게 될 것인데, 법정정원에 미달하는 대의원회는 대의원 보궐선임을 할 수 없다고 보면 위와 같은 정관규정을 아무런 근거 없이 무효로 만드는 결과가 되어 불합리

⑤ 대의원회에 정원 규정을 두어 이를 충족하는 대의원회로 하여금 통상적 권한을 행사하도록 하는 것과 법정정원에 미달하는 경우 당해 대의원회로 하여금 정원충족을 위한 보궐선임을 하도록 하는 것이 서로 모순된다고 보기는 어려우므로 조합정관의 명시적 문언에 반하여 대의원회의 권한을 임의로 축소하는 것은 부당한 점 등을 종합하여 보면 대의원의 사임 등으로 결원이 발생한 경우 대의원 보궐선임을 할 수 없다는 주장은 받아들이기 어렵다.

참고판례

이 사건과 유사한 사례에서 서울동부지방법원은, 임기 만료된 대의원들의 임기는 민법 제691조¹²⁾에 의하여 대의원 보궐선임결의 시까지 계속되고, 대의원 보궐선임 시까지 법정대의원 수 부족의 상황은 발생할 수 없다고 보고, 결원된 대의원 보궐 선임을 대의원회에서 실시할 수 있다고 판단한 바 있다(서울동부지법).¹³⁾

법정 대의원 수가 부족한 상태에서 개최된 대의원회 결의의 효력과 관련하여, ‘대의원의 보궐선임’과 그 이외의 안건에 관하여 달리 판단하여야 할 것으로 보인다.

대의원의 보궐선임은 도시정비법 시행령 제43조 제6호 단서 규정 및 정관 제24조 제3항에 따라 대의원회의 의결사항으로 규정되어 있고 조합의 존립 등과 관련된 핵심사항 이외의 사항에 대하여 총회가 위임하는 경우 조합의 신속하고 효율적인 의사결정 및 비용절감을 위하여 총회의결사항을 대행한다는 대의원회의 기능 및 취지에 비추어 보면, 다른 안건과는 달리 판단하여야 할 것이다. 만약 이를 인정하지 않게 되면 법정 대의원 수가 부족한 상태에서 대의원의 보궐선임을 위하여 총회를 개최하여야 하는 바, 이는 대의원회의 제도적 취지에 반한다고 할 것이다.

12) 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.

13) 위 서울동부지법의 판결은 대의원들이 자의로 사임한 경우에도 준용할 수 있을 것으로 보이나, 매매 또는 사망 등의 사유로 인하여 대의원의 결원이 생긴 경우 등에는 민법 제691조를 준용할 수 없을 것이다.

집합건축물대장으로의 전환과 단독분양 신청권 유무



- ☑ 1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위한 요건 및 구분행위의 판단기준
- ☑ 정비구역의 지정·고시일 이후 건축물대장이 집합건축물대장으로 전환된 경우 단독분양신청권 인정여부



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) **동양**

대표이사 유재관

사 례 A재개발조합의 조합원 甲은 1988년 준공된 지상 2층 건물(1층: 96.24㎡, 2층: 96.24㎡)의 소유자로서, 건물 표시는 주용도를 '다세대주택'으로 하여 일반건축물대장과 등기부등본이 작성되었고, 일반건축물대장상의 '호수/가구/세대수'란에는 '0호수/2가구/0세대'로 기재되어 있었으며, 정비구역의 지정·고시일 이후인 2015년에 일반건물이 집합건물(1층: 4세대, 2층: 2세대)로 전환하여 집합건축물대장과 등기부등본(집합건물)이 작성되었다. 그 후 乙은 101호(17㎡)를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤다. 이와 같은 경우 乙은 단독 분양신청권이 인정되는지 여부?

1. 권리산정기준일의 규정 및 취지

도시정비법 제77조 제1항 제2호는, 「단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우」에 관하여, 정비구역 지정·고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기억제를 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(기준일)을 정하는 경우에는 그 다음날을 기준으로 분양받을 권리를 산정하도록 규정하고 있다. 이는 단독주택 또는 다가구주택¹⁴⁾의 경우 구분 소유의 대상이 되지 않아 1동의 건물 전체가 하나의 소유권으로 취급되는데,

14) 주택법상 '단독주택'이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하고, 다가구주택이란 단독주택의 일종으로서 건축법

이러한 주택이 구분소유의 대상이 되는 다세대주택¹⁵⁾으로 전환되면 토지등소유자의 수가 증가하고, 분양대상자의 수까지 증가할 수 있게 되므로, 구 도시정비법은 투기 방지와 기존 조합원의 권익보호를 위해 이를 ‘지분조개기’의 한 유형으로 규정함으로써 그 분양권을 제한하고자 한 것으로 보인다.

2. 구분소유가 성립하기 위한 요건으로서의 구분행위

① 구분소유가 성립하기 위한 요건(구분행위 필요)

1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위해서는 객관적·물리적인 측면에서 1동의 건물이 존재하고 구분된 건물 부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추어야 할 뿐 아니라 1동의 건물 중 물리적으로 구획된 건물 부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있어야 한다. 여기서 구분행위는 건물의 물리적 형질에 변경을 가함이 없이 법률 관념상 그 건물의 특정 부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 일종의 법률행위로서, 그 시기나 방식에 특별한 제한이 있는 것은 아니고 처분권자의 구분의사가 외부에 표시되면 인정된다

(대법원).

② 구분행위의 판단기준

다만, 건축법 등은 구분소유의 대상이 되는 것을 전제로 하는 공동주택과 그 대상이 되지 않는 것을 전제로 하는 다가구주택을 비롯한 단독주택을 엄격하게 구분하여 규율하고 있고, 이에 따라 등록·등기되어 공시된 내용과 다른 법률관계를 인정할 경우 거래의 안전을 해칠 우려가 크다는 점 등에 비추어 볼 때, 일반건물로 등록·등기된 기존의 건물에 관하여 건축물대장의 전환등록절차나 구분건물로 변경등기가 마쳐지지 아니한 상태에서 구분행위의 존재를 인정하는 데에는 매우 신중하여야 한다(대법원).

일반 건물로 등기되었던 기존 건물에 관하여 실제로 건축물대장의 전환등록절차를 거쳐 구분건물로 변경등기까지 마쳐진 경우라면 특별한 사정이 없는 한 전환등록 시점에는 구분행위가 있었던 것으로 봄이 타당하다(대법원).¹⁶⁾

시행령 제3조의5 [별표1] 1. 다.항 각목의 요건을 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다(주택법 제2조 제2호, 같은 법 시행령 제2조).

15) 주택법상 ‘다세대주택’이란 공동주택의 일종으로서 건축법 구 시행령 제3조의5 [별표1] 2. 다.항의 요건을 갖춘 주택으로, 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다(주택법 제2조 제3호, 같은 법 구 시행령 제3조).

16) 한편, 다가구 주택은 건축법 구 시행령이 1999. 4. 30. 대통령령 제16284호로 개정되면서 단독주택의 일종으로 규정되었는데, 다가구주택이 도입되기 전에는 ‘단독주택’은 단독주택, 다중주택, 공관으로 구분되어 있었고, ‘공동주택’은 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분되어 있었다[구 건축법 구 시행령(1999. 4. 30. 대통령령 제16284호로 개정되기 전의 것) 별표1 참조].



3. ‘乙’의 독자적인 분양신청권 인정 여부

① 위 건물의 당초 일반건축물대장 및 등기부등본에는 주용도가 ‘다세대주택’으로 기재되어 있기는 하나, 이는 건축법상 다가구주택 제도가 도입되기 전에 작성된 것이고, 일반건축물대장에는 ‘2세대’가 아닌 ‘2가구’로 기재되어 있어 공부상 주용도가 ‘다세대주택’으로 기재되어 있다는 사정만으로 공동주택에 관한 구분의사가 객관적으로 외부에 표시되어 구분소유의 대상이 되었다고 보기는 부족한 점.

② 위 건물은 일반건축물로 등록·등기 되어 있다가 이 사건 정비구역의 지정·고시일 이후인 2015. 11. 6. 경 건축물 대장이 집합건축물대장으로 전환되고, 그에 따라 구분소유등기도 마쳐졌으

나, 이전 일반건축물대장 상의 기재 내용과 마찬가지로 “건축물 현황”은 “층별 : 1·2 층, 용도 : 다세대주택, 면적 : 각 96.24㎡”로서 위 일반 및 집합건축물대장 상 각 층의 세부 구조나 용도, 면적 등에서 아무런 변동사항이 반영되어 있지 않은 점,

③ 위 건물은 당초 2가구가 거주할 수 있도록 건축되었는데, 2015. 11. 위와 같이 집합건축물로 전환된 후에도 각 구분된 면적이 17.4㎡~23.4㎡에 불과하여 구분된 부분의 각 세대가 각각 독립된 주거생활을 할 수 있을 정도로 구조상 및 이용상 독립성을 갖추었다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 그러한 독립성을 갖추었다고 하더라도 그 시점은 정비구역의 지정·고시일 이후로 보아야 하는 점 등을 종합하

여 보면,

위 건물은 도시정비법 제77조 제1항 제2호에 따라 정비구역 지정·고시일인 2007. 7. 18. 을 기준으로 분양받을 권리를 산정하여야 하고, 그 당시 위 건물은 구분소유의 대상이 되지 않은 상태로 甲이 단독 소유하고 있었으므로, 결국 乙의 단독 분양신청권은 인정되지 않는다.¹⁷⁾



※서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례[시행 2019. 12. 31]

제36조(재개발사업의 분양대상 등)

- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.
1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환한 경우
 2. 법 제39조 제1항 제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우
 3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항 제2호 또는 권리가액이 제1항 제3호에 해당하는 경우는 예외로 한다.
 4. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우
 5. 하나의 대지범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 소유한 토지의 면적이 90㎡ 이상인 자는 예외로 한다.
 6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

17) 위 사례에서 원고 丙의 경우 각 구분 소유 대상이 된 지상 건물은 지하 1층 지상 4층 총 10세대의 다세대주택으로서 1995. 9. 12. 착공되었고, 사용승인일인 1996. 1. 16. 당시부터 구분된 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추고 있었으며, 건축물대장 신규작성 당시부터 집합건축물 대장으로 작성되는 등 이 사건 정비구역 지정·고시일인 2007. 7. 18. 이전에 이미 구분행위가 있었다고 봄이 상당하므로, 결국 각각 단독분양신청권이 인정된다.

수용재결신청 청구권의 취지 및 요건



- ☑ 등기를 완료하지 아니한 토지매수인이나 점유취득시효 완성자에게 수용재결신청 청구권이 인정되는지 여부
- ☑ 채권적 등기청구권을 보유한 자에게 ‘수용재결을 신청할 것을 청구할 법규상 또는 조리상의 권리’가 인정되는지 여부



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) **동양**

대표이사 유재관

사 례 재개발조합원 甲은 乙로부터 1981년 경 사업시행 구역 내 주택을 매수한 후 건물에 관하여는 소유권이전등기를 마쳤으나, 토지에 관하여는 등기를 마치지 않았다. 甲은 등기를 마치지 않은 토지의 소유자임을 전제로 수용재결을 신청하여 줄 것을 청구하였는데, 재개발조합은 수용재결을 신청하지 않고 있다. 위 재개발조합의 부작위가 위법한지 여부?

1. 원고 주장 요지 및 쟁점

① 원고의 주장 요지

원고 甲은 이 사건 토지에 대한 매수자로서의 지위 내지 점유취득시효 완성자로서의 지위에 있으므로 토지보상법 제2조 제5호¹⁸⁾가 규정하는 이 사건 토지에 관한 ‘관계인’에 해당하므로 토지보상법 제30조 제1항¹⁹⁾에 따라 조합에게 이 사건 토지에 관한 수용재결을 신청할 것을 청구할 수 있다고 주장한다.

18) 제2조(정의)이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 5. “관계인”이란 사업시행자가 취득하거나 사용할 토지에 관하여 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 가진 자나 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자를 말한다. 다만, 제22조에 따른 사업인정의 고시가 된 후에 권리를 취득한 자는 기존의 권리를 승계한 자를 제외하고는 관계인에 포함되지 아니한다.

19) 제30조(재결 신청의 청구) ① 사업인정고시가 된 후 협

② 쟁점

토지소유자 내지 관계인에게 인정되는 수용재결 신청청구권이 사업시행자와의 관계에서 인정되는 권리에 해당하는데, 토지를 매수하였으나 소유권 이전등기를 완료하지 아니한 자 또는 점유취득시효 완성자가 사업시행자에 대하여 ‘수용재결을 신청할 것을 청구할 법규상 또는 조리상의 권리’를 갖고 있는지 여부가 본 사례의 쟁점이다.

2. 수용재결신청 청구권의 취지 및 요건

① 취지

토지보상법 제30조 제1항에 따라 토지소유자 내지 관계인에게 재결신청의 청구권을 보장하는 것은, 토지소유자 내지 관계인에게 재결신청권이 부여되어 있지 않은바, 사업시행자에 대하여 재결신청의 청구를 하도록 하고, 대신 사업시행자가 재결신청의 청구를 받고도 60일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하지 않는 경우 그 경과한 기간에 대하여 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 법정이율을 적용하여 산정한 금액을 보상금

에 가산하여 지급하게 함으로써 조속한 재결신청을 유도하기 위한 것인바,²⁰⁾

앞서 본 바와 같이 토지가 수용되더라도 토지소유자에 대하여 수용보상금의 반환을 구하거나 토지소유자가 취득한 수용보상금청구권 내지 수용보상금의 공탁금출급청구권의 양도를 청구할 수 있을 뿐, 사업시행자와의 관계에서 직접 수용보상금을 청구하거나 공탁된 보상금의 출급청구권을 취득하지 못하는 점유취득시효 완성자에게는 사업시행자에 대하여 직접적으로 행사하는 재결신청의 청구권 또한 부여되어 있다고 볼 수 없다.

만약 점유취득시효 완성자에게 재결신청의 청구권을 인정하는 경우, 토지소유자와의 관계에서 채권적 청구권만을 행사할 수 있는 점유취득시효 완성자에게 토지소유자의 의사와 무관하게 토지의 수용 및 그 보상금에 관한 법률관계를 직접적으로 규율할 수 있는 권리를 보장하는 것이어서 타당하지 않다.²¹⁾

의가 성립되지 아니하였을 때에는 토지소유자와 관계인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 사업시행자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있다.

- 20) 토지소유자 등에게 재결신청청구권을 부여한 취지가 손실보상에 관한 법률관계를 조속히 확정함으로써 공익사업 등을 효율적으로 수행하고 토지소유자 등의 재산권을 적정하게 보호하기 위한 것이라는 점에 비추어보면(대법원 2011. 7. 14. 선고 2011두2309 판결 참조), 토지소유자 등의 재결신청 청구권은 그에 대한 토지수용위원회의 재결이 이루어지지 않았음을 전제로 하는 권한이라할 것이다.
- 21) 또한 토지보상법의 관련 규정에 의하면 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 때에는 토지소유자 등은 사업시행자로 하여금 관할 토지수용위원회에 재결신청을 강제할 수 있는 수용재결신청 청구권을 가지고 있다고 하더라도 재결절차를 거치지 않고 직접 사업시행자에게 손실보상금의 지급을 청구할 수 없으므로 공익사업법 제30조 제1항은 토지소유자 등에게 사업시행자에 대한 재결신청 청구권을 인정하고 있다(서울고등법원 2020.8.).

② 채권적 청구권을 보유한 자의 재결신청 청구권 유무

토지보상법 제30조 제1항에 따라 토지소유자 내지 관계인에게 인정되는 수용재결신청을 청구할 권리는 사업시행자와의 관계에서 인정되는 권리에 해당하므로, ‘토지소유자와의 관계’에서만 효력을 갖는 채권적 청구권인 소유권이전등기청구권을 갖는 지위에 불과한 토지매수인 또는 취득시효기간이 완성된 토지점유자로서는 사업시행자에 대하여 토지의 소유권 내지 이에 유사한 대세적 효력을 지닌 권리를 주장하면서 당해 토지에 관한 수용재결을 신청할 것을 청구할 법규상 또는 조리상의 권리를 갖고 있다고 볼 수 없다.

를 마치지 아니한 매수인의 지위에 있을 뿐이고, 설령 원고의 이 사건 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 하더라도, 원고가 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치지 않은 이상 원고는 이 사건 토지의 소유권을 취득하지 못하였다고 할 것이어서, 결국 원고는 이 사건 토지의 소유자와 관계에서 채권적 청구권인 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있을 뿐인바, 제3자인 이 사건 정비사업의 시행자인 조합에 대하여 이 사건 토지의 소유권 내지 이에 유사한 대세적 효력을 지닌 권리를 주장하면서 이 사건 토지에 관하여 수용재결을 신청할 것을 청구할 법규상 또는 조리상의 권리를 갖고 있지 아니하다.

3. 사례의 해결

원고가 2011.경 이 사건 토지를 매수한 사실이 있으나, 원고의 주장에 의하더라도 소유권이전등기

따라서 원고 甲은 이 사건 토지가 수용되더라도 등기상 토지소유자에 대하여 수용보상금의 반환을 구하거나 등기상 토지소유자가 취득한 수용보상금 청구권 내지 수용보상금의 공탁금 출급청구권의 양도를 청구할 수 있을 뿐이다.

※ 점유취득시효 완성자의 법률적 지위

수용 토지에 대해서 점유취득시효기간(민법 제245조 제1항)이 완성되었다 하더라도 취득시효 기간 완성 당시의 소유권자는 그 토지의 소유자이고 점유취득시효 완성자는 토지소유자에 대하여 채권적 효력을 가진 소유권이전등기청구권을 취득하게 될 뿐이므로, 그 이후 취득시효가 완성된 토지가 수용됨으로써 그 소유권이전등기 의무가 이행불능이 된 경우에는 점유취득시효 완성자로서는 이른바 대상청구권의 행사로써 등기의무자가 지급받은 수용보상금의 반환을 구하거나 또는 등기의무자가 취득한 수용보상금 청구권 내지 수용보상금의 공탁금출급청구권의 양도를 청구할 수 있을 뿐, 수용보상금청구권 내지 수용보상금의 공탁금출급청구권 자체가 점유취득시효 완성자에게 귀속되는 것은 아니다(대법원).

조합장의 자격을 제한하는 정관 변경의 효력 유무



- ☑ 법령에 반하지 않는 범위 내에서 정관에 임원의 자격을 정할 수 있는지 여부
- ☑ 정비사업 관련 전·현직자의 조합장 입후보 자격을 제한하는 정관 규정이 유효한지 여부



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) **동양**

대표이사 유재관

사례 정관변경의 내용에 '정비사업 목적의 다른 조합의 조합장 또는 정비사업전문관리업의 대표직을 역임한 적이 있는 조합원은 조합장에 입후보 할 수 없다'는 규정을 삽입한 경우, 그 정관변경 결의의 적법 여부?

1. 정관의 자치법규성

① 재개발조합은 법령에 반하지 않는 한, 자체적인 판단으로 규약 등에 조합장 등 임원의 자격을 정할 수 있고(대법원 2017. 6. 19. 선고 2015다 70679 판결 참조), 법인의 정관이나 그에 따른 세부 사업을 위한 규정 등 단체 내부의 규정은 특별한 사정이 없는 한 그것이 선풍한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 등 사회관념상 현저히 타당성을 잃은 것이거나 결정 절차가 현저히 정의에 어긋난 것으로 인정되는 경우 등을 제외하고는 이를 유효한 것으로 시인하여야 한다(대법원 1992. 11. 24. 선고 91다29026 판결 등 참조).

② 조합장 입후보 자격을 제한하는 정관 규정의 유효성

과거의 이력만으로 정비사업 관련 전·현직자가 조합장에 선임되는 경우 조합의 이익에 반하는 사무처리를 할 것이라고 단정할 수는 없는 점, 정비사업 관련 전·현직자에 대하여 다른 조합의 조합장

지위를 상실한 날 또는 정비사업전문관리업을 하는 법인의 대표 지위를 상실한 날로부터 일정 기간이 경과하지 아니한 경우에만 조합장 피선임권을 제한하는 방법도 있음에도, 이 사건 변경 정관이 이들의 조합장 피선임권을 전부 제한하고 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 변경정관이 피고 조합원 중 정비사업 관련 전·현직자의 조합장 피선임권을 과도하게 제한하여 현저히 타당성을 잃은 것은 아닌지 의문이 들기도 한다.

그러나 재개발정비사업조합은 자체적인 의사결정과정을 거쳐 조합장 등 임원의 자격을 정할 수 있고, 이러한 단체 내부의 의사결정은 존중되어야 하므로, 법령에 반하거나 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 등 현저히 타당성이 없거나 결정 절차가 현저히 정의에 어긋나는 등의 예외적인 사유가 없다면 정관변경은 유효한 것으로 보아야 한다.

2. 이 사건 조합장 자격을 제한한 정관 규정이 유효한지 여부

이 사건 변경정관과 같이 정비사업 관련 전·현직자의 조합장 피선거권을 제한하는 것이, 법령에 반하거나 선량한 풍속 기타 사회질서에 반한다고까지 보기는 어려울 뿐 아니라 현저히 타당성이 없거나 현저히 절차적 정의에 어긋난다고 인정하기에도 부족하므로, 이 사건 변경정관은 유효하다고 봄이 타당하다. 그 구체적 이유는 다음과 같다.

① 조합이 이 사건 변경정관의 내용과 같이 임원



중 조합장의 자격을 제한하는 것을 관계법령에서 금지하는 것은 아니므로 이를 법령에 위반된다고 볼 수 없다.

② 정비사업조합의 단체 내부를 규율하는 자치법규인 정관에서 정한 사항은 원칙적으로 해당 조합과 조합원을 위한 규정이라고 봄이 타당하고, 법령 및 정관에서 정한 절차에 따라 조합원들이 정한 정관의 규정은 특별한 사정이 없는 한 그 효력을 가급적 유지하는 방향으로 해석함이 타당하다.

③ 이 사건 변경정관이 조합장의 자격만 제한하였을 뿐 이사, 감사 등 임원의 자격을 제한하지는 않았으므로, 이 사건 변경정관에 따라 조합장 자격이 제한된 사람들도 이사, 감사 등 임원으로서 조합 업무에 참여할 수 있다.

④ 정비사업조합의 조합원들은, 정비사업 관련 전·현직자가 조합장이 될 경우 그 경험 및 전문성을 활용하여 사업을 원활히 진행할 수 있다는 점을 장점으로 볼 수도 있지만, 이권사업이나 비리에 연루될 염려가 있어 오히려 공정성과 원활한 진행에

방해가 될 수 있다는 점을 단점으로 볼 수도 있다. 조합원들로서는 이러한 장단점을 고려하여 내부에서 정한 의사결정절차에 따라 어느 한쪽을 선택할 수 있고, 이를 조합원 총회에서 정비사업 관련 전·현직자를 선출하거나 하지 않는 방법 뿐 아니라, 이들의 조합장 자격을 제한하는 정관을 의결하거나 부결시키는 방법으로도 행사할 수도 있다고 보아야 한다.

⑤ 정비사업 관련 전·현직자의 조합장 자격을 정관으로 제한할지에 관하여 조합마다 그 장단점에 주목하여 조합원들의 자유로운 의사로써 결정할 수 있다고 봄이 정관의 자치법규성에 부합한다. 아울러 정관으로 조합장 자격을 제한하였던 조합도 이를 시행해 본 후 조합원들의 의결로써 그 제한을 없애는 내용으로 정관을 변경할 수도 있는 것이므로, 그와 같은 제한을 하였다 하여 현저히 타당성을 잃었다고 보기도 어렵다.

⑥ 오히려 이 사건 변경정관과 같이 조합장의 자격을 제한하는 것을 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 등 현저히 타당성이 없다고 인정할 경우, 모든 정비사업 조합이 정관에 이러한 제한을 두는 것이 불가능하게 되는데, 앞서 본 바와 같이 조합장 자격 제한의 합리적 이유가 있고, 이들에 대하여 다른 임원들의 자격을 제한하지는 않는 점, 조합원 중 이 사건 변경정관에 따라 조합장 자격을 제한당하는 경우는 매우 적은 것으로 보이는 점, 조합마다 자율적으로 정하는 것이므로 정비사업 관련 전·현직자의 조합장 자격 제한이 모든 조합에서 시행되는 것도 아닌 점, 정관상 조합장 자격을 제한하더라도 조합원 의결로 추후 이를 자유로이 변경할 수 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 변경정관이 무효라는 주장은 오히려 조합의 자율성을 지나치게 경시하는 것이어서 받아들이기 어렵다.



소재불명자를 토지 등소유자 수에서 제외하기 위한 요건



- ☑ 소재불명자를 토지등소유자 수에서 제외하는 도시정비법령의 취지
- ☑ 소유자 또는 소유자의 상속인의 존재 및 소재를 확인할 수 없음이 분명해야 하는지 여부
- ☑ 토지대장에 주민등록번호 중 생년월일 부분만 표시된 경우의 처리
- ☑ 공유자 중 일부가 소재불명자인 경우의 처리



조합경영전략연구원

법무사법인(유한) **동양**

대표이사 유재관

사 례 A조합설립추진위원회는 조합설립인가처분 이전에 상속등기가 경료되지 않아 이미 사망한 토지 또는 건축물 소유자를 소재가 확인되지 않는다는 이유로 토지등소유자의 수에서 제외하였으나, 원고는 망인의 제적등본 등을 통해 상속인들을 쉽게 찾을 수 있다고 주장한다. 추진위원회의 토지등소유자 수 산정방법에 하자가 있는지 여부?

1. 도시정비법의 규정 및 취지

도시정비법 제35조 제2항은 「재개발사업의 추진위원회는 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를」 받아야 한다고 규정하고 있다. 한편 도시정비법 시행령 제33조 제1항 제4호는 「토지등기부등본·건물등기부등본·토지대장 및 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기재가 없고 기재된 주소가 현재 주소와 상이한 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자(소재불명자)는 토지등소유자의 수 또는 공유자 수에서 제외할 것」이라고 규정하고 있다.

이는 정비사업에서 조합설립추진위원회 내지 조합설립인가 등의 동의 여부에 관한 의사 확인이 어려운 토지 또는 건축물 소유자를 배제하여 사업 진행을 원활하게 하려는 취지이다.

2. 소재불명자를 토지등소유자 수에서 제외하기 위한 요건

사례와 같이 소재가 확인되지 아니한다는 이유만으로 토지등소유자의 수에서 제외되는 토지 또는 건축물 소유자는 자신의 의사가 전혀 반영되지 아니한 채 소유물이 처분되는 결과에 이를 수 있다는 점을 고려할 때, 도시정비법 시행령 제33조 제1항 제4호의 적용에 신중을 기해야 한다.

① 대법원의 기본적 입장

위와 같은 도시정비법 시행령 제33조 제1항 제4호의 취지 등에 비추어 보면, 조합설립인가처분 이전에 이미 사망한 토지 또는 건축물 소유자를 소재가 확인되지 않는다는 이유로 토지등소유자의 수에서 제외하기 위해서는, 위 토지 또는 건축물 소유자의 상속인의 존재 및 소재를 확인하기 위한 가능하고도 충분한 노력을 다하였음에도 그러한 사실을 확인할 수 없음이 분명한 경우이어야 하고, 위 시행령 조항에서 정한 관련 공부에 위 토지 또는 건축물 소유자의 주민등록번호가 기재되어 있더라도 마찬가지이다(대법원).

② 토지대장에 주민등록번호 중 생년월일 부분만 표시된 경우

토지대장에 소유자의 주민등록번호 중 생년월일 부분만 표시되어 있고 그 뒷자리가 표시되지 않은 것은, 주민등록번호 전부를 외부에 공개하지 않기 위한 것일 뿐 토지대장을 관리하는 관할 관청은 각 토지소유자의 주민등록번호 뒷자리까지 파악하고 있고, 또 이를 쉽게 확인할 수 있으므로, 위 각 토지



소유자들을 소재불명자로 파악할 수는 없다.

③ 공유관계

또한 여러 명의 공유에 속하는 토지의 공유자 중 일부가 소재불명자이면 유효한 조합설립 동의를 할 수 없다는 점에서 토지의 단독소유자가 소재불명자인 경우와 다르지 아니하므로, 공유자 중 일부가 소재불명자인 경우도 단독소유자가 소재불명인 경우와 마찬가지로 조합설립 동의 대상이 되는 토지 또는 건축물 소유자의 수에서 제외하여야 한다(대법원 2017).

3. 사례의 해결

위 법리에 비추어 보건대, 조합은 이 사건 사업 구역 내에 있는 토지들의 등기부등본과 토지대장을 발급받아 각 소유자들의 공부상 주소지로 수차례 우편을 발송하는 등 소유자의 존재 및 소재를 확인하기 위한 노력을 하였음에도 반송 처리되자, 이러한 토지등소유자들을 소재불명자로 분류하여 토지등소유자의 수에서 제외한 것으로 보인다.

특히 사업구역 내 토지 소유자가 사망하였음에도 상속등기가 경료되지 않아 인가청과 조합으로서는 그 상속인들의 존재나 소재를 확인할 수 없었을 것으로 보이는 점, 도시정비법은 사망자를 토지등소유자 수에 산정할 것인지 여부에 관하여 명시적 규정을 두고 있지 아니하나 동법 시행령 제33조 제1항 제4호의 취지 등에 비추어 보면, 부동산의 소유자가 사망하였으나 상속등기가 이루어지지 아니하는 등의 사유로 상속인의 존재나 그 소재를 확인할 수 없어 상속인의 조합설립에 대한 동의 여부에 관한 의사표시를 기대할 수 없는 경우에는 토지등소

유자 수에 산입할 수 없다고 보는 것이 타당하다.

이에 대하여 원고는 망인의 제적등본 등을 통해 상속인들을 쉽게 찾을 수 있다고 주장하나, 조합설립추진위원회나 행정청에게 등기부등본, 토지대장 등을 통해 알 수 있는 자료 외에 제적등본이나 이 사건 사업구역 밖의 부동산등기부등본 등 자료를 추가로 조사할 의무가 있다고 볼 수는 없다. 따라서 추진위원회가 위와 같이 소재가 확인되지 아니하는 소유자들을 토지등소유자 수에서 제외한 것은 적법하다고 할 것이다.

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

주·요·업·무

재개발·재건축사업의 등기업무 및 자문
재개발사업의 수용재결 업무

 법무사법인(유한) **동양**

‘조합원의 전화번호 및 신축건물 동호수 배정 결과’가 열람·복사 대상인지 여부



- ☑ 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료의 공개
- ☑ ‘조합원의 전화번호’가 열람·복사 대상인지 여부
- ☑ ‘신축건물 동호수 배정 결과’가 열람·복사 대상인지 여부
- ☑ 조합원인 감사가 열람·복사를 요청한 경우에도 도시정비법상 자료 공개 의무 조항이 적용되는지 여부



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) **동양**

대표이사 유재관

사례 ① ‘조합원의 전화번호 및 신축건물 동호수 배정결과’가 열람·복사 대상인지 여부

사례 ② 조합원인 감사가 열람·복사를 요청한 경우에도 도시정비법 제124조 제4항(정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료의 공개의무)이 적용되는지 여부

1. 관련 규정의 내용과 입법취지

① 도시정비법의 규정

도시정비법 제124조 제1항은 「추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다」고 규정하고, 각 호에서 공개대상인 서류를 열거하면서 그 제5호에서 ‘관리처분계획서’를 규정하고 있다.

도시정비법 제124조 제4항(이하 ‘이 사건 의무조항’이라 한다)은 「조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다」고 규정하고, 각 호

에서 열람·복사의 대상인 서류를 열거하면서 그 제2호에서 ‘조합원 명부’를 규정하고 있다. 제138조 제1항 제7호(이하 ‘이 사건 처벌조항’이라 한다)는, 「제124조 제1항을 위반하여 관련 자료를 공개하지 아니하거나 또는 이 사건 의무조항을 위반하여 조합원 또는 토지등소유자의 열람·복사 요청에 따르지 아니하는 조합임원 등」에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있다.

② 입법취지

이러한 규정들의 입법취지는, 조합이 정비사업을 시행하는 경우 조합임원은 조합을 대표하면서 막대한 사업자금을 운영하는 등 각종 권한을 가지고 있기 때문에 조합임원과 건설시간 유착으로 인한 비리가 발생할 소지가 크고, 정비사업과 관련된 비리는 그 조합과 조합원의 피해로 직결되어 지역사회와 국가 전체에 미치는 병폐도 크므로, 이를 개선하기 위한 방안으로서 정비사업의 시행과 관련된 서류와 자료를 공개하도록 하여 정비사업의 투명성·공공성을 확보하고 조합원의 알권리를 충족시키기 위한 것이다.

2. ‘조합원의 전화번호’가 열람·복사 대상 인지 여부

도시정비법 제124조 제4항의 의무조항의 연혁과 입법취지 등을 종합하면, 조합원의 전화번호도 이 사건 의무조항에 따른 열람·복사의 대상이라고 보아야 한다. 그 구체적인 이유는 다음과 같다.

① 이 사건 의무조항은 ‘조합원 명부’를 열람·복사 대상으로 규정하고 있으므로 조합원 명부에 조합원들의 전화번호가 기재되어 있다면 조합원들의 전화번호가 포함된 조합원 명부가 열람·복사의 대상이 된다. 설령 조합원 명부에 조합원들의 전화번호가 기재되어 있지 않다고 하더라도, 조합이 정비사업 시행을 위해 조합원들의 전화번호를 수집하여 관리하고 있다면, 이 사건 의무조항에서 열람·복사 대상으로 규정한 ‘정비사업의 시행에 관한 서류와 관련 자료’에 해당한다고 보아야 한다.

② 도시정비법 제124조 제3항은 공개 및 열람·복사 대상에서 제외되는 정보를 ‘주민등록번호’에 한정하고 있으므로, 주민등록번호를 제외한 다른 정보들은 원칙적으로 열람·복사의 대상이다.²²⁾

③ 조합원의 전화번호는 정비사업의 추진과 관련한 조합 구성원의 의견수렴과 의사소통에 꼭 필요한 정보이다. 추진위원회·조합의 해산이나 정비구역 등의 지정해제를 희망하는 토지등소유자, 조합임원의 해임 등을 위한 총회 소집을 희망하는 조합

22) 구 도시정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제81조 제3항, 구 도시정비법 시행규칙(2012. 8. 2. 국토해양부령 제506호로 개정되기 전의 것) 제22조 제1항은 ‘공개 대상 서류 및 관련 자료는 개인의 신상정보를 보호하기 위하여 이름, 주민등록번호 및 주소를 제외하고 공개하여야 한다’고 규정하였다가, 2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정된 구 도시정비법 제81조 제3항은 ‘공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 한다’고 규정함으로써 공개 대상의 범위를 확대하였다.

원의 경우 다른 조합원들과의 정보공유를 통해 의견을 수렴할 필요가 있으며, 조합원들의 이름과 주소만으로는 조합원 상호간의 신속하고 원활한 의사소통에 한계가 있다.

④ 이 사건 의무조항에 의하면 ‘조합원과 토지등 소유자’만 열람·복사를 청구할 수 있으므로 공개의 범위가 일반 공중이 아니라 ‘해당 정비사업의 시행에 직접적인 이해관계가 있는 한정된 범위의 사람들’로 제한한다. 또한 도시정비법 제124조 제6항은 「이 사건 의무조항에 따라 열람·복사를 요청한 사람은 제공받은 서류와 자료를 사용목적 외의 용도로 이용·활용하여서는 아니 된다」는 제한을 규정하고 있다.

⑤ 조합원의 전화번호는 개인정보보호법 제2조 제1호에서 정한 개인정보에 해당하나, 이 사건 의무조항은 개인정보보호법 제18조 제2항 제2호에서 정한 ‘다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우’에 해당하므로 조합원은 정보주체인 조합원의 별도의 동의 절차를 거칠 필요 없이 이 사건 의무조항에 따라 조합원의 전화번호를 공개하여야 한다. 만약 이 사건 의무조항에 따라 조합원의 전화번호를 제공받은 사람이 이를 제공받은 목적(정비사업의 시행과 관련하여 조합원 또는 토지등소유자들 사이의 의견수렴·의사소통) 외의 용도로 이용하거나 제3자에게 제공하는 경우에는 형사처벌의 대상이 된다(개인정보보호법 제19조, 제71조, 제2호).

⑥ 조합원의 전화번호는 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」(이하 ‘정보공개법’이라 한다)에 의하더라



도 공개대상인 정보에 해당한다. 정보공개법 제9조 제1항 제6호는 「개인정보보호법 제2조 제1호에 따른 개인정보로서 공개될 경우 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있다고 인정되는 정보」는 공개하지 않을 수 있으나, 이 경우에도 「법령에서 정하는 바에 따라 열람할 수 있는 정보」(가목)이거나 「공공기관이 작성하거나 취득한 정보로서 공개하는 것이 공익이나 개인의 권리 구제를 위하여 필요하다고 인정되는 정보」(다목)에 대하여는 공개하도록 규정하고 있다. 전화번호는 개인정보보호법 제2조 제1호에 따른 개인정보로서 공개될 경우 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있다고 인정되는 정보이기는 하지만, ‘이 사건 의무조항에서 정하는 바에 따라 열람할 수 있는 정보’이자 ‘조합의 공익과 조합원의 권리를 위하여 필요하다고 인정되는 정보’에 해당하므로 비공개대상에서 제외된다.

3. '신축건물 동호수 배정 결과'가 열람·복사 대상인지 여부

정비사업조합이 수립하는 관리처분계획의 내용을 종합하면, 조합원별 신축건물 동호수 배정 결과는 이 사건 의무조항에 따른 열람·복사의 대상이라고 보아야 한다. 그 구체적인 이유는 다음과 같다.

① 조합원별 신축건물 동호수 배정 결과는 이 사건 의무조항에서 열람·복사의 대상으로 규정한 '정비사업의 시행에 관한 서류와 관련 자료'에 해당한다.

② 조합원별 신축건물 동호수 배정 결과는 정비사업조합의 관리처분계획 및 이전고시를 통해 조합원들에게 공개되어야 하는 정보이다(도시정비법 제74조 제1항 제3호, 제86조 제2항). 도시정비법 제76조 제1항 제1호는 관리처분계획 수립기준으로서 '대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분' 되도록 하여야 한다고 규정하고 있다. 정비사업에서 신축건물 동호수의 추첨·배정은 개별 조합원들의 이해관계가 첨예하게 걸린 문제로서, 동호수 추첨·배정이 투명하고 공정한 절차에 따라 이루어졌는지를 조합원이 감시하고 확인할 수 있는 기회가 보장되어야 한다. 조합원들이 조합의 집행부가 마련한 관리처분계획안이 적절하게 수립되었는지 여부에 관하여 사전에 정보를 공유하고 의견을 수렴하기 위해서는, 조합원들의 관리처분계획안 수립의 필수 구성요소인 조합원별 신축건물 동호수 추첨·배정 결과를 조합의 집행부가 관리처분계획안을 총회안건자료로서 조합원들에게 공개하기 전이

라도 미리 알아야 할 필요가 있으며, 조합의 집행부가 그 추첨·배정 결과를 미리 조합원들에게 공개하지 못할 합리적인 이유를 찾기 어렵다.

③ 신축건물 배정 동호수는 개인정보보호법 제2조 제1호에서 정한 개인정보에 해당하지 않으며, 정보공개법 제9조 제1항 각 호에서 정한 비공개대상 정보에도 해당하지 않는다.

4. 조합원인 감사가 열람·복사를 요청한 경우에도 도시정비법상 의무조항이 적용되는지 여부

도시정비법 제124조 제4항의 의무조항은 '조합원'과 '토지등소유자'를 열람·복사 요청권자로 규정하고 있을 뿐이고, 조합임원인 '감사'는 이 사건 의무조항에서 규정한 열람·복사 요청권자에 해당하지 않는다. 그러나 '감사'가 '조합원'의 지위를 함께 가지고 있다면 '조합원'으로서 열람·복사 요청을 할 수 있고, 어떤 조합원이 조합의 감사가 되었다는 사정만으로 조합원 또는 토지등소유자의 지위에서 가지는 권리를 상실한다고 볼 수는 없다.

감사인 조합원이 정보공개청구의 목적에 '감사업무'를 부기하였다고 하여 조합원의 지위에서 한 것이 아니라고 단정하기도 어렵다. 감사가 아닌 조합원도 조합의 사무 및 재산상태를 확인하고 업무집행에 불공정이나 부정이 있는지를 감시할 권리가 있고, 정보 공개를 통해 조합의 업무집행에 문제가 있다고 생각하면 감사에게 감사권 발동을 촉구할 수도 있다.

따라서 정비사업조합의 ‘조합원’이자 ‘감사’인 사람이 정비사업 관련 자료의 열람·복사를 요청한 경우에도 특별한 사정이 없는 한 조합임원은 이 사건 의무조항에 따라 열람·복사를 허용할 의무를 부담하고, 이를 위반하여 열람·복사를 허용하지 않는 경우에는 이 사건 처벌조항에 따라 형사처벌의 대상이 된다고 보아야 한다.

따라서 이 사건 열람·복사 요청은 정비사업조합의 ‘조합원’이자 ‘감사’인 사람이 ‘소유자 재산권 보호 및 감사업무 수행’을 위하여 한 것으로서, ‘소유자 재산권 보호’를 위한 열람·복사 요청은 ‘감사’로서가 아니라 ‘조합원’으로서 자신의 재산권을 보호

하기 위하여 한 것이라고 볼 여지가 충분하며, 추가적으로 감사업무 수행이라는 목적을 부기하였다고 하여 조합원의 열람·복사 요청이 아니라고 단정할 수 없다.



※ 조합의 자문변호사로부터 조합원의 전화번호와 신축건물 동호수 배정 결과를 공개하지 않아도 된다는 취지의 자문을 받은 경우 법률의 착오에 정당한 이유가 인정되는지 여부

- ① 형법 제16조에서 「자기의 행위가 법령에 의하여 죄가 되지 아니하는 것으로 오인한 행위는 그 오인에 정당한 이유가 있는 때에 한하여 벌하지 아니한다」고 규정하고 있는 것은 단순한 법률의 부지의 경우를 말하는 것이 아니고, 일반적으로 범죄가 되는 경우이지만 자기의 특수한 경우에는 법령에 의하여 허용된 행위로서 죄가 되지 아니한다고 그릇 인식하고 그와 같이 그릇 인식함에 정당한 이유가 있는 경우에는 벌하지 아니한다는 취지이다(대법원 2000. 8. 18. 선고 2000도2943 판결 등 참조).
- ② 원심은, 피고인이 조합의 자문변호사로부터 조합원의 전화번호와 신축건물 동호수 배정 결과를 공개하지 않는 것이 좋겠다는 취지의 답변을 받았더라도, 이는 자문변호사 개인의 독자적 견해에 불과하고 도시정비법의 전체적 규율 내용에 관한 면밀한 검토와 체계적 해석에 터 잡은 법률해석으로는 보이지 않으며, 피고인의 직업, 경력, 사회적 지위 등을 고려할 때 피고인이 변호사의 자문을 받았다는 사정만으로 자신의 행위가 죄가 되지 않는다고 오인한 것에 정당한 이유가 있다고 보기는 어렵다고 판단하였다.

공유자 중 일부만 분양신청 한 경우의 법률관계



- ☑ 공유자의 분양신청 방법(공유자 전원을 1인의 조합원으로 취급)
- ☑ 분양신청을 하지 않은 공유자를 제외한 나머지 공유자의 분양신청권 유무



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) **동양**

대표이사 유재관

사 례 하나의 소유권이 수인의 공유에 속하는 경우 분양신청은 대표조합원만이 가능한지 여부 및 공유자 중 일부만 분양신청 한 경우 공유자 전원이 현금청산대상자에 해당하는지 여부?

1. 공유자의 법적 지위에 관한 관련 규정

① 도시정비법 제39조 제1항은 「토지 또는 건축물의 소유권이 여러 명의 공유에 속하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다」고 규정하고 있고, 정관 제9조는 「하나의 소유권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. 이 경우 그 수인은 대표자 1인을 대표조합원으로 지정하고 대표조합원 선임동의서를 작성하여 조합에 신고하여야 하며, 조합원으로서의 법률행위는 그 대표조합원이 행한다」라고 규정하고 있다.

② 도시정비법 제39조 제1항 제1호가, 토지의 소유권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다고 규정하고 있으나, 공유자 중 대표조합원 1인 외의 나머지 공유자를 조합과의 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 조합원 총회 결의 등에서 달리 정함이 없는 한 공유자 전원을 1인의 조합원으로 취급하여 그에 따른 권리분배 등의 범위를 정하겠다는 의미로 보아야 한다(대법원).²³⁾

2. 공유자의 분양신청 방법

대표 조합원 제도의 취지와 관련 규정 체계에 비추어 볼 때, 토지 등의 소유권이 여러 명의 공유에 속하는 경우 또는 1명의 토지등소유자가 조합설립인가 후에 주택을 양도하여 여러 명이 소유하게 된 경우에는, 그 여러 명을 대표하는 1명이 조합원으로서 총회의 출석·의결(도시정비법 제45조 제4항), 임원(같은 법 제41조)의 선임·피임, 주택의 분양신청(같은 법 제72조 제3항²⁴⁾) 등을 할 수 있다고 보아야 한다. 즉 토지등소유자들이 대표조합원을

선임하여 그로 하여금 적법한 분양신청기간 내에 분양신청을 함이 원칙이다.²⁵⁾

따라서 도시정비법 제39조 제1항에 따라 그 여러 명을 대표하여 조합원으로 보는 자 외의 토지등소유자는 같은 법 제72조 제3항에 따라 분양신청을 할 수 없다고 보아야 한다.

3. 분양신청을 하지 않은 공유자를 제외한 나머지 공유자의 분양신청권 유무

① 분양신청을 하지 아니한 공유자를 제외한 나머지 토지등소유자(공유자)들이 여전히 1주택을 공급받을 수 있는 지위에 있는지에 대하여 검토한다.

② 나머지 토지등소유자들만으로 1인의 토지등소유자로서 분양신청을 할 수 있다는 취지라면, 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자가 대상 토지

23) 도시정비법 제39조 제1항 제3호에서는 1명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 주택을 양도하여 여러 명이 소유하게 된 경우 그 여러 명을 대표하는 1명(이하 “대표 조합원”이라 함)을 조합원으로 보도록 하고 있고, 이는 조합설립인가 후 투기세력이 유입되어 조합원의 수가 늘어남으로 인해 정비사업의 사업성이 낮아지는 것을 막는 등 조합원의 재산권을 보호하기 위한 것으로서, 투기의 목적이라는 내심의 의사는 외부에서 파악하기 어려우므로 조합설립인가 후 양도로 인해 1명이 소유하던 건축물 등을 여러 명이 소유하게 되었다는 객관적인 사실만 있으면 해당 규정을 일률적으로 적용하도록 한 것이다(법제처).

24) 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

25) 한편 도시정비법 제72조에서는 정비사업으로 건설되는 주택에 대한 토지등소유자의 분양신청 절차를 규정하면서 분양의 대상을 “조합원”으로 한정하고 있지 않고, 같은 법 제79조 제4항에서는 같은 법 제72조에 따른 분양신청 후 잔여분이 있는 경우 “조합원 또는 토지등소유자 이외의 자”에게 분양할 수 있도록 규정하고 있으므로, 조합원이 아닌 토지등소유자도 분양신청을 할 수 있다는 의견이 있다. 그러나 도시정비법 제79조는 2017년 2월 8일 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 도시정비법 제48조 제3항에서 분양신청 후 잔여분이 있는 경우 “조합원 외의 자”에게 분양할 수 있다고 규정하던 것을 현행과 같이 개정한 것으로서, 정비사업의 종류에 따라 조합을 설립하는 경우에는 조합원에게, 조합을 설립하지 않는 경우에는 토지등소유자에게 우선 분양하고 잔여분이 있으면 일반분양을 한다는 점을 명확히 한 것으로 보아야 한다(법제처).

에 관하여 수용보상금을 지급받고, 위 나머지 토지 등소유자들은 1개의 분양신청권을 보유하게 되는 바, 이러한 결과는 동일한 자산에 대하여 이중의 이익을 향유하도록 허용하는 것이어서 다른 조합원들과의 형평에 반하므로 타당하지 아니하고, 도시정비법 제76조 제1항 제6호 후문에서는 관리처분계획의 수립기준을 정하면서 「같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다」고 규정하고 있는 것과도 배치된다.

③ 또한, 위 나머지 토지등소유자들과 조합(사업시행자)이 1인의 토지등소유자로서 분양신청을 할 수 있다는 취지라면,²⁶⁾ 도시정비법령에 그와 같이 불 근거가 없으며, ‘조합이 조합의 조합원이 되어

조합을 상대로 분양청구권 등 조합원으로서의 권리를 행사한다(이 사건 정관 제10조 제1항)’는 것이어서 그 자체로도 도시정비법령이 예정하고 있는 상황이라고 볼 수 없다.

4. 사례의 해결

따라서 공유자들은 대표조합원을 선임하여 그로 하여금 적법한 분양신청기간 내에 분양신청을 하도록 해야 하며, 다만, 위 토지등소유자들 전원이 일치하여 분양신청을 한 경우에는 수분양자가 될 여지가 있다 할 것이나, 그중 1인이더라도 분양신청을 원하지 아니하는 경우에는 그 전원이 현금청산대상자가 된다 할 것이다.²⁷⁾

※ 법령정비 권고사항(법제처)

- 도시정비법 제72조에서는 토지등소유자가 분양신청을 할 수 있도록 하면서 조합이 설립된 경우 분양신청을 할 수 있는 대상에 대하여 명확히 규정하고 있지 않은바, 해당 규정을 정비하여 분양신청을 할 수 있는 토지등소유자의 범위를 명확히 규정할 필요가 있음.
- 도시정비법 제39조제1항에 따른 대표 조합원이 같은 법 제72조에 따라 분양신청을 하는 대가로 각 토지등소유자에게 과도한 대가를 요구하거나, 합리적 이유 없이 분양신청을 하지 않는 등 권한을 남용하는 경우가 있을 수 있는바, ① 대표 조합원의 선출 및 해임 절차를 명확히 규정하고, ② 대표 조합원이 분양신청을 하는 경우 다른 토지등소유자의 의사를 서면으로 확인하도록 하는 등 세부적인 절차를 마련할 필요가 있음

26) 원고는 같은 내용의 서울행정법원 2009. 9. 24. 선고 2009구합10727 판결을 근거로 들고 있다.

27) 각자가 보유한 이 사건 대상 토지의 지분에 따라 현금청산대상자가 될 뿐이다.

조합원 발의에 의한 총회소집요구와 조합장의 거부



- ☑ 조합원 발의에 의한 총회소집 청구 절차
- ☑ 2개월 이전에 명시적으로 총회소집 거절의 의사표시를 할 수 있는지 여부
- ☑ 정관상 대의원회에서 선임하도록 한 선거관리위원을 총회에서 선임한 경우 그 선임이 적법한지 여부



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) **동양**

대표이사 유재관

사 례 조합원 발의에 의한 총회소집 청구시 2개월의 소집기간 경과가 반드시 필요한지 여부 및 선거관리규정에 반하여 대의원회가 아닌 임시총회에서 선거관리위원회를 구성한 경우의 적법 여부

1. 도시정비법 및 정관의 규정

도시정비법 제44조는 「총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1 이상(정관의 기재사항 중 제40조 제1항 제6호에 따른 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 경우는 10분의 1 이상으로 한다) 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집한다」고 규정하고 있고,

정관 제20조는 「조합의 임시총회는 5분의 1 이상의 조합원들이 목적사항을 제시하여 소집을 청구하였음에도 불구하고 조합장이 2개월 이내에, 감사가 지체없이 정당한 이유 없이 임시총회를 각 소집하지 아니하는 경우 관할관청의 승인을 얻어 발의자 대표가 직접 소집할 수 있다」고 규정하고 있다.



2. 조합원 발의에 의한 총회소집 청구 절차의 적법여부

① 사실관계 및 쟁점

사안의 경우 조합원 5분의 1 이상의 발의자들이 조합장에게 임시총회의 소집을 청구하였는데, 조합장은, 임원선출결의 무효확인 소송 및 직무집행정지 가처분신청 사건 등이 계속됨으로써 총회 소집 권한과 관련하여 분쟁이 발생할 수 있음을 이유로 임시총회 소집을 거부하였다. 이에 발의자들은 감사에게 임시총회의 소집을 청구하였으나 감사도 같은 날 조합장과 같은 이유로 임시총회의 소집을 거부하자, 관할관청에게 이 사건 임시총회 소집 승인을 신청하여 구청장으로부터 승인을 받았다.

위와 같은 경우 조합장이 소송 등이 진행 중이어서 총회 소집권한에 하자가 있을 수 있다는 점을 내세워 총회소집을 거부한 것은 정당한 이유가 있다고 판단된다. 다만, 정관 제20조가 정한 2개월 이전에 명시적으로 총회소집 거절의 의사표시를 할

수 있는지 여부 및 그 기간 내에 감사도 총회소집을 거부할 수 있는지 여부가 본 사안의 쟁점이다.

② 소결

발의자들이 조합장에 대한 소집 청구일로부터 2개월이 경과하기 전에 감사에게 소집청구를 하였으나, 다른 한편으로 감사에 대한 소집 청구 이전에 이미 조합장의 소집 거부의 의사표시가 있었고, 그러한 경우에도 무조건 2개월의 기간 경과를 요구한다면 불필요한 절차 지연만 가중시키는 결과를 초래하는 점, 정관에서 규정하는 조합장에 대한 소집 요구 절차는 조합장의 총회 소집권한을 보장하고, 조합장에 의한 자율적 문제해결 기회를 부여하는데에 그 취지가 있는 점 등을 고려해보면, 위와 같은 사정만으로 임시총회 소집 청구 절차가 부적법하다고 할 수 없다.

3. 선거관리위원회 구성의 적법여부

① 사실관계 및 쟁점

조합의 선거관리규정에 의하면, 선거관리위원회는 대의원회의의 결의로써 5인 이내의 대의원으로 구성하여야 하는데, 이 사건 임시총회의 임원 선임을 위한 선거관리위원회는 이 사건 임시총회에 앞서 개최된 조합총회 결의로 구성되었다.

이러한 경우 조합의 선거관리규정에 반하여 대의원회의가 아닌 조합총회에서 선거관리위원을 선임한 것이 적법한지 여부가 본 사안의 쟁점이다.

② 소결

기본적으로 총회는 조합장, 대의원 등 조합 임원의 선임 및 해임을 비롯하여 조합에 관한 여러 중요한 사항에 대하여 결정하는 조합의 최고 의사결정기관인 반면, 대의원회는 도시정비법 시행령이 총회의 전속의결사항으로 정한 것을 제외하고는 총회의 권한을 대행할 수 있는 의결기관에 불과한 점(도시정비법 제46조 제1항 제4호), 위 임시총회 당시 이 사건 조합의 대의원회는 도시정비법 제46조 제2항²⁸⁾에서

정한 법정대의원 수를 충족하지 못하여 정상적으로 기능할 수 있는 상황이 아니었던 것으로 보이는 점, 위 임시총회에서 선임된 선거관리위원 전부는 선거관리규정에서 정한 자격을 갖추고 있는 것으로 보이고, 달리 그 자격에 흠결이 있다고 볼 만한 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 선거관리위원회를 대의원회 결의가 아닌 위 임시총회 결의로 구성하였다는 사정만으로 임시총회 결의의 효력을 무효로 할 만한 중대한 하자가 있다고 볼 수 없다.



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

주·요·업·무

재개발·재건축사업의 등기업무 및 자문
재개발사업의 수용재결 업무

 **법무사법인(유한) 동양**

28) 도시정비법 제46조 제2항 : 대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성한다. 다만, 조합원의 10분의 1이 100명을 넘는 경우에는 조합원의 10분의 1의 범위에서 100명 이상으로 구성할 수 있다.

재결신청 전 협의 절차가 반드시 선행되어야 하는지 여부



- ☑ 실질적 협의가 선행되어야만 적법한 재결신청으로 볼 수 있는지 여부
- ☑ 재결신청청구 자체로 협의절차에 응할 의사가 없음을 표명한 것으로 해석할 수 있는지 여부



조합경영전략연구원

법무사법인(유한) **동양**

대표이사 유재관

사 례 A재개발조합의 조합원 甲은 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니하였고, 조합과 청산금에 관한 협의가 이루어지지 아니하자, 조합에게 토지보상법 제30조 제1항에 따른 재결신청의 청구를 하였다. A재개발조합은 관할 지방토지수용위원회에 현금청산대상자인 甲이 소유한 토지 등에 관하여 수용재결을 신청하였다. 그러나 관할 지방토지수용위원회는, 조합과 甲 사이에 협의절차를 거치지 않았고, 협의가 성립될 가능성이 없다고 볼 수 있는 명백한 사정이 있는 등의 특별한 경우도 아니라는 점을 내세워, 이 사건 재결신청을 각하하였다. 위 지방토지수용위원회의 각하재결이 적법한지 여부?

1. 조합 주장 요지 및 쟁점

① 조합(원고)의 주장 요지

조합의 이 사건 재결신청은 이 사건 현금청산대상자들의 재결신청청구에 따른 것인데, 재결신청청구 자체로 이 사건 현금청산대상자들은 조합과의 협의절차에 응할 의사가 없음을 표명한 것이고, 위 재결신청청구 이후 조합이 甲에게 보상협의절차에 응할 의사를 타진하였음에도 협의의사를 보이거나 재결신청청구를 철회하지도 않았는바, 조합과 甲 사이에는 협의가 성립될 가능성이 없음이 명백하므로, 이 사건 재결신청은 적법하다.

② 쟁점

첫째, 반드시 조합과 현금청산대상자 사이에 실질적 협의가 선행되어야만 적법한 재결신청으로 볼 수 있는지 여부, 둘째, 현금청산대상자가 조합에 대하여 재결신청을 청구한 것 자체로 이 사건 현금청산대상자들은 조합과의 협의절차에 응할 의사가 없음을 표명한 것으로 해석할 수 있는지 여부 또는 현금청산에 관한 협의가 성립될 가능성이 없다고 볼 수 있는 명백한 사정에 해당하는지 여부가 본 사안의 쟁점이다.

2. 지방토지수용위원회의 각하재결에 대한 적법 여부

이 사건 현금청산대상자인 甲의 재결신청청구가 적법·유효한 것인지에 관하여 본다.

① 도시정비법 및 토지보상법의 규정

이 사건에 적용되는 구 도시정비법 제47조 제1항 제1호²⁹⁾는 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자에 대하여 분양신청기간 종료일의 다

음 날부터 150일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하도록 규정하고,

구 토지보상법(2018. 12. 31. 법률 제16138호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제14조, 제15조, 제16조, 제68조 등은 공익사업을 위한 수용에 선행하는 협의 및 그 사전절차를 정하고 있는데, 구 도시정비법의 체계와 내용, 일반적인 공익사업과 구별되는 구 도시정비법상 정비사업의 절차진행의 특수성 등에 비추어 보면, 토지보상법상 협의 및 그 사전절차를 정한 위 규정들은 구 도시정비법 제40조 제1항³⁰⁾ 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 내에 현금청산에 관한 협의가 성립되지 않은 경우 토지보상법상의 손실보상에 관한 협의를 별도로 거칠 필요 없이 사업시행자에게 수용재결신청을 청구할 수 있고, 토지등소유

29) 도시정비법 부칙(제12116호, 2013. 12. 24.) 제4조는 “제47조 제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 분부터 적용한다”고 규정하고 있으므로, 원고가 2008. 8. 27. 조합설립인가를 받은 이 사건의 경우에는 구 도시정비법 제47조 제1항이 적용된다. 한편 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정된 도시정비법에서는 제73조에서 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치에 관한 규정을 두고 있으나, 그 부칙(제14567호, 2017. 2. 8.) 제18조 단서에서 “토지등소유자가 토지보상법 제30조 제1항의 재결 신청을 청구한 경우에는 제73조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용한다”고 규정하고 있으므로, 이 사건 현금청산대상자들이 원고에게 토지보상법 제30조 제1항에 따른 재결신청의 청구를 한 이 사건에서는 여전히 종전의 규정인 구 도시정비법 제47조 제1항이 적용된다.

➔ 현행 도시정비법 도시정비법 제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다. <개정 2017. 10. 24.>

30) 현행 도시정비법 제62조 제3항



자가 현금 청산기간이 만료되기 이전에 재결신청의 청구를 하였더라도 토지등소유자와 사업시행자 사이에 청산금 지급 대상 여부나 청산금의 범위에 관하여 다툼이 심하여 협의가 성립될 가능성이 없다고 볼 수 있는 명백한 사정이 있는 경우에는 그러한 재결신청 청구도 유효하다고 보아야 한다(대법원 2015).

② 재결신청 및 각하재결에 대한 적법여부

① 도시정비법 제73조 제1항에 따라 현금청산대상인 토지등소유자는 원칙적으로 현금청산기간 내에 협의가 성립되지 않은 경우³¹⁾ 사업시행자에게 수용재결신청을 청구할 수 있고³²⁾, 협의가 성립될 가능성이 없다고 볼 수 있는 명백한 사정이 있는 경우에는 현금청산기간이 만료되기 이전에도 재결신청의 청구를 할 수 있는바, 청산금에 관한 협의 절차가 실제로 진행되었는지 여부는 재결신청청구의

요건이 아니고, 재결신청청구는 그 자체로 토지등소유자가 더 이상 협의절차에 응할 의사가 없음을 표명한 것으로 봄이 합당한 점,

② 토지보상법 제30조 제2항은 사업시행자에게 위와 같은 수용재결신청의 청구를 받은 날로부터 60일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 의무를 부과하고 있는데, 이는 사업시행자가 실제로 청산금에 관한 협의절차를 진행하였는지 여부와 무관하게 발생하는 것이고, 이를 이행하지 아니할 경우 사업시행자는 토지보상법 제30조 제3항에 따라 그 지연된 기간에 대하여 고율의 가산금도 지급하여야 하는 점,

③ 현금청산대상자의 재결신청청구가 있었던 이상 조합과 현금청산대상자 사이에는 청산금액에 관한 협의가 이루어질 것을 기대할 수 없는 사정이 생긴 경우라고 보아야 할 것인데, 만일 이러한 경우까지 조속한 재결신청 의무를 부담하는 조합에게 다시 재결신청을 위한 협의절차 요건을 구비할 의무를 부담시킨다면 서로 상충하는 의무를 부담시키는 것이어서 부당한 점,

④ 만일 지방토지수용위원회의 주장처럼 반드시 조합과 현금청산대상자들 사이에 실질적 협의가 선행되어야만 적법한 재결신청인 것으로 본다면, 의

31) 도시정비법 제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다.

32) 토지보상법 제30조(재결 신청의 청구) ① 사업인정고시가 된 후 협의가 성립되지 아니하였을 때에는 토지소유자와 관계인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 사업시행자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있다.

도적인 조합의 실질적 협의 회피로 인하여 협의라는 선행절차가 진행되는 용이하지 않을 것인바, 그 경우 공용수용에 의하여 강제적으로 목적물을 취득하는 사업시행자가 보상금의 지급을 지연시키는 것을 방지하고자 하는 취지는 몰각될 것인 점,

⑤ 구 도시정비법 시행령(2016. 7. 28. 대통령령 제27409호로 일부개정되기 전의 것) 제48조는 「사업시행자가 법 제47조의 규정에 의한 현금청산을 하는 경우 청산금액을 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정하는데, 이 경우 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있

다」고 규정하고 있었으나, 위 문언 자체만을 놓고 보더라도 협의시 2인 이상의 감정평가업자에 의한 평가는 필수적인 요소가 아니라 청산금액 산정을 위한 하나의 방법을 예시한 것으로 해석함이 상당하고, 이를 거치지 아니하였다고 하여 현금청산대상인 토지등소유자의 재결신청청구가 부적법하거나 그 청구에 따른 사업시행자의 재결신청이 부적법하다고 할 수 없는 점 등을 더하여 보면,

조합의 이 사건 재결신청은 적법하다고 보아야 하므로, 관할 지방토지수용위원회의 각하재결은 위법하여 취소되어야 한다.

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

주·요·업·무

재개발·재건축사업의 등기업무 및 자문
재개발사업의 수용재결 업무

 법무사법인(유한) **동양**

최신 정비사업 관련 판례, 알아두면 힘이 됩니다!



Case 01

■ 대표 조합원이 아닌 토지등소유자도 분양신청을 할 수 있는지 여부

법제처, 안건번호 18-0591

1. 질의요지

과밀억제권역¹⁾에 위치하지 않은 재건축사업²⁾에서 둘 이상의 주택을 소유한 1명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 주택을 양도하여 여러 명이 소유하게 된 경우, 도시정비법 제39조 제1항 제3호에 따라 그 여러 명을 대표하여 조합원으로 보는 자(대표조합원) 외의 토지등소유자도 같은 법 제72조 제3항에 따라 분양신청을 할 수 있는지?

2. 회답

이 사안의 경우 분양신청을 할 수 없습니다.

3. 이유

도시정비법 제76조 제1항에서는 관리처분계획의 수립기준을 정하면서 1명의 토지등소유자가 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하되(제6호), 과밀억제권역에 위치하지 않은 재건축사업에서 토지등소유자가 여러

1) 「수도권정비계획법」 제6조 제1항 제1호에 따른 과밀억제권역을 말한다.

2) 「주택법」 제63조 제1항에 따라 지정된 투기과열지구 또는 같은 법 제63조의2 제1항 제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 최초 사업시행계획인가를 신청하는 재건축사업은 제외한다.



채의 주택을 소유하고 있는 경우에는 소유한 주택의 수만큼 공급할 수 있도록[제7호 나목1)] 하고 있는바, 과밀억제권역에 위치하지 않은 재건축사업에서 1명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 주택을 양도하여 여러 명이 소유하게 된 경우에는 조합설립인가 당시 양도인이 소유하고 있던 주택의 수만큼 주택을 공급할 수 있습니다.

그런데 도시정비법 제39조 제1항 제3호에서는 1명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 주택을 양도하여 여러 명이 소유하게 된 경우 그 여러 명을 대표하는 1명(이하 “대표 조합원”이라 함)을 조합원으로 보도록 하고 있고, 이는 조합설립인가 후 투기세력이 유입되어 조합원의 수가 늘어남으로 인해 정비사업의 사업성이 낮아지는 것을 막는 등 조합원의 재산권을 보호하기 위한 것[주석:의안번호 제1801705호 도시정비법 일부개정법률안 국회 심사보고서 참조]으로서, 투기의 목적이라는 내심의 의사는 외부에서 파악하기 어려우므로 조합설립인가 후 양도로

인해 1명이 소유하던 건축물 등을 여러 명이 소유하게 되었다는 객관적인 사실만 있으면 해당 규정을 일률적으로 적용하도록 한 것³⁾입니다.

이러한 대표 조합원 제도의 취지와 관련 규정 체계에 비추어 볼 때 1명의 토지등소유자가 조합설립인가 후에 주택을 양도하여 여러 명이 소유하게 된 경우에는 그 여러 명을 대표하는 1명이 조합원으로서 총회의 출석·의결(도시정비법 제45조 제4항), 임원(같은 법 제41조)의 선임·피선임, 주택의 분양신청(같은 법 제72조 제3항) 등을 할 수 있다고 보아야 하고, 과밀억제권역에 위치하지 않은 재건축사업으로서 여러 채의 주택이 공급될 수 있는 경우라고 하여 공급되는 주택의 수만큼 분양신청 자격이 여러 사람에게 주어진다고 보기는 어려운바, 이 경우 대표 조합원이 아닌 토지등소유자는 분양신청을 할 수 없다고 보아야 합니다.

한편 도시정비법 제72조에서는 정비사업으로 건설되는 주택에 대한 토지등소유자의 분양신청 절차를 규정하면서 분양의 대상을 “조합원”으로 한정하고 있지 않고, 같은 법 제79조 제4항에서는 같은 법 제72조에 따른 분양신청 후 잔여분이 있는 경우 “조합원 또는 토지등소유자 이외의 자”에게 분양할 수 있도록 규정하고 있으므로, 조합원이 아닌 토지등소유자도 분양신청을 할 수 있다는 의견이 있습니다.

3) 법제처 2017. 6. 22. 회신 17-0203 해석례 참조

그러나 도시정비법 제79조는 2017년 2월 8일 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 도시정비법 제48조 제3항에서 분양신청 후 잔여분이 있는 경우 “조합원 외의 자”에게 분양할 수 있다고 규정하던 것을 현행과 같이 개정한 것으로서, 정비사업의 종류에 따라 조합을 설립하는 경우에

는 조합원에게, 조합을 설립하지 않는 경우에는 토지등소유자에게 우선 분양하고 잔여분이 있으면 일반분양을 한다는 점을 명확히 한 것으로 보아야 하므로, 조합을 설립하는 재건축사업에서 도시정비법 제72조에 따른 분양신청은 조합원만 할 수 있다고 해석하는 것이 타당합니다.⁴⁾



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**

4) 법제처 2011. 8. 11. 회신 11-0293 해석례 참조

Case 02

■ 조합임원 해임시 해임사유 요부 및 소명기회를 반드시 부여해야 하는지 여부

부산지방법원 2020. 5. 해임결의무효확인 청구

1. 사실관계

A재개발조합의 조합원 甲등은 조합원 10분의 1 이상의 조합원들로부터 임원해임을 위한 총회 소집발의서를 징구하여 조합장 乙 및 이사 전원을 해임 결의하였다.

원고는 해임된 조합장 등 조합임원들은 정당한 해임사유가 없을 뿐만 아니라 해임결의를 함에 있어서는 해임의 당사자들인 원고들에게 소명의 기회를 주어야 함에도 이를 생략한 채 이 사건 해임결의가 이루어졌으므로 해임결의는 무효라고 주장한다. 조합장 乙등은 조합을 상대로 해임결의 무효확인 청구소송을 제기하였다.

2. 임시총회를 발의한 자들의 보조참가의 적법여부

피고(조합) 보조참가인들은 이 사건 임시총회를 발의한 사람들로, 피고가 패소하여 이 사건 해임결의가 무효임이 확인되더라도 피고보조참가인들의 법률상 지위에 어떠한 영향을 준다고 보기 어렵고 달리 법률상의 이해관계가 있다는

점에 대한 주장과 입증 없으므로, 피고보조참가인들의 보조참가신청은 부적법하다.

3. 해임결의의 실체적 하자(해임사유 유무관련)

① 해임된 조합임원의 주장

해임된 조합장 등 조합임원들은 조합 정관 제17조 제1항에서 정한 직무유기 및 태만, 관련 법령 및 정관 위반으로 조합에 부당한 손실을 초래한 사실이 없으므로 정당한 해임사유 없이 이루어진 해임결의는 무효라고 주장한다.

② 법원의 판단

그러나 임원들에 대하여 조합 정관 제17조 제1항이 정하고 있는 해임사유가 있는지 불문하고 임원들을 해임할 수 있다고 보는 것이 타당하므로, 해임사유가 존재하지 않아 이 사건 해임결의가 무효라는 원고들의 주장은 이유없다.

그 이유로는, 현행 도시정비법에 해임사유에 관하여 아무런 제한을 두고 있지 아니할 뿐만 아니라 도시정비법에 따라 설립된 조합 임원과 조합 사이의 관계는 민법상 위임에 해당하는데, 민



법 제689조 제1항은 '위임계약은 각 당사자가 언제든지 해지할 수 있다.'라고 규정하여 위임관계에 있어서는 서로간의 신뢰관계가 무엇보다 중시되어야 할 것이어서 그 신뢰관계가 파탄되어 조합원 다수가 새로운 임원을 선출하기를 원할 경우에는 조합원 총회에서 다수의 의사에 따라 언제든지 현 임원을 해임하고 다른 조합원을 임원으로 선임할 수 있도록 하는 것이 타당하므로, 조합의 정관에서 정한 임원 해임사유는 임원 해임을 위한 필수적인 요건이라 하기 어렵다.

4. 해임결의의 절차적 하자(소명기회 부여 관련)

① 해임된 조합임원의 주장

총회에서 해임결의를 함에 있어서는 해임의 당사자들인 원고들에게 소명의 기회를 주어야 함에도 이를 생략한 채 결의된 이 사건 해임총회

는 무효라고 주장한다.

② 법원의 판단

민법상 법인과 그 기관인 이사회는 위임자와 수임자의 법률관계와 같고(대법원 96다 37206판결), 이는 정비사업조합과 조합장 및 임원들의 관계도 마찬가지이다. 그런데 민법상 위임계약은 특별한 사정이 없는 한 각 당사자는 언제든지 해지할 수 있는 것이고, 도시정비법 제43조 제4항의 취지는 위와 같은 위임의 법리에 따라 조합원들의 의사에 따른 조합임원의 해임을 원활하게 하기 위하여 둔 규정이므로, 특별히 다른 법률 규정이 없는 한, 징계절차와 같이 해임 조합임원들에게 소명의 기회를 부여할 필요는 없다. 더욱이 이 사건 임시총회 개최에 앞서 원고들에게 임시총회 개최일정을 통보하였고, 총회 당일에도 원고들에게 소명기회가 주어졌음에도 원고들이 참석하지 않아 소명을 하지 않았으므로 원고들의 위 주장은 이유없다.

Case 03

■ 착오 또는 기망에 의해 제출한 서면결의서는 무효인가?

부산지방법원 2020. 5. 해임결의무효확인 청구



1. 의사표시의 무효요건

하자있는 의사표시가 무효로 되기 위해서는, 의사표시자가 스스로 의사결정을 할 수 있는 여지가 완전히 없는 상태에서 의사표시가 이루어져 단지 법률행위의 외형만이 만들어진 것에 불과한 정도이어야 하는바(대법원 2002다73708 판결), 이는 조합의 총회에서 결의를 위한 의사표시를 하는 경우에도 마찬가지이다.

위 법리에 비추어, 총회 결의가 조합원들의 진

정한 의사에 기한 것인가 여부에 관한 판단도 서면 또는 대리인 등 의결권 행사의 형태를 불문하고 조합원 스스로 의사결정을 하였는가에 따라 이루어져야 한다. 그렇다면, 조합원의 의사가 전혀 개입되지 않고 의결권이 행사되었다는 점에 관한 입증이 없는 한, 허위사실을 진실이라고 믿고 착오 또는 기망에 의한 의사표시를 한 것만으로는 조합원의 의사에 기하지 않는 결의로서 무효라고 보기 어렵다.

2. 서면결의서의 의결권 표기란에 찬성, 반대의 의사표시를 하지 아니한 채 공란으로 둔 경우 서면결의서의 효력

총회 의결을 위한 서면결의서에 특별한 형식을 요하지 아니하는 점 등을 고려하면, 찬성, 반대의 의사표시를 하지 아니한 채 공란으로 둔 경우 그러한 사정만으로 해당 서면결의서 제출행위가 부적법하다고 볼 수 없다. 따라서 서면결의서가 제출된 이상 의사정족수의 충족 여부를 가리는 출석조합원 수의 산정 자체에서 제외할 것은 아니라고 할 것이다.

Case 04

■ 주택의 매도와 매수를 같은 날 한 경우 지역주택조합의 조합원 자격 충족 여부 (「주택법 시행령」 제21조 제1항 제1호 가목 등 관련)

법제처 안건번호 19-0643

1. 질의요지

지역주택조합의 조합원⁵⁾이 보유하고 있는 주택을 매도하고 새로운 주택⁶⁾을 매수하면서 매도·매수 관련 등기접수가 같은 날에 이루어졌으나 시간적으로 매수 관련 등기접수가 매도 관련 등기접수보다 먼저 이루어진 경우, 해당 조합원은 「주택법」 제21조제1항제1호가목의 자격요건을 충족하는지?

2. 회답

이 사안의 경우 해당 조합원은 「주택법」 제21조제1항제1호가목의 자격요건을 충족합니다.

3. 이유

「주택법」 제11조에 따른 주택조합의 조합원 자

격을 정하고 있는 「주택법 시행령」 제21조제1항 제1호가목에서는 지역주택조합 조합원의 자격요건 중 하나로 지역주택조합의 조합원은 조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것 등을 규정하고 있습니다.

그리고 「주택공급에 관한 규칙」 제3조 제2항 제5호 및 제52조에 따르면 사업주체(지역주택조합)는 조합원에 대하여 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색을 국토교통부장관에게 의뢰하고(제1항), 전산검색 결과 부적격자로 판정된 자에 대해서는 그 결과를 통보하고 같은 규칙 제23조 제4항 각 호에 따른 주택 소유 여부를 증명할 수 있는 증명서류 등을 제출하도록 하여 공급자격을 확인한 후 조합원을 확정하게 되는데(제3항), 같은 규칙 제23조 제4항에서는 주택 소유 또는 무주택기간은 건물 등기사항증명서의

5) 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택을 보유하고 있는 세대의 세대주인 조합원을 말함(「주택법 시행령」 제21조 제1항 제1호 가목2) 참조)

6) 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택으로 「주택공급에 관한 규칙」 제53조 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 전제함

“등기접수일”(제1호)과 건축물대장등본의 “처리일”(제2호)을 기준으로 판단하되, 각 처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날을 기준으로 하도록 규정하고 있을 뿐 처리일자가 같은 경우의 등기접수 시간에 대해서는 별도로 정하고 있지 않습니다.

관련 등기접수가 같은 날 이루어진 경우에는 1채의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 지역주택조합의 조합원 자격 요건을 충족하는 것으로 보아야 하고, 시간적으로 매수 관련 등기접수가 매도 관련 등기접수보다 먼저 이루어졌다고 해서 명문의 규정이 없음에도 불구하고 주택 소유 여부를 달리 판단할 수는 없습니다.⁷⁾

그렇다면 이 사안과 같이 주택의 매도·매수



**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**

7) 또한 「부동산등기법」 제40조 제1항 제2호 및 제48조 제1항 제3호에서 등기관은 건물 등기기록의 표제부 및 갑구 또는 을구에 접수연월일을 기록하도록 하고 있는바, 건물 등기사항증명서에는 등기접수일만 명시될 뿐 등기접수 시점이 특정되지는 않으므로 지역주택조합이 건물 등기사항증명서를 통해 등기접수일 외에 등기접수 시점을 파악하여 조합원 자격의 요건 충족 여부를 판단할 수 없다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

Case 05

■ 도시정비법상 조합설립인가처분이 판결에 의하여 취소되거나 무효로 확인된 경우의 법률관계

부산지방법원 2017.10. 대여금

1. 도시정비법상 조합설립인가처분이 판결에 의하여 취소되거나 무효로 확인된 경우 조합설립인가처분의 소급적 효력 상실 및 조합이 행한 결의 등의 사법상의 효력 유무

① 조합설립인가처분의 소급적 효력 상실

도시정비법상 주택재개발사업조합 설립인가처분이 판결에 의하여 취소되거나 무효로 확인된 경우에는 그 조합설립인가처분은 처분 당시로 소급하여 효력을 상실하고, 이에 따라 당해 주택재개발사업조합 역시 조합설립인가처분 당시로 소급하여 도시정비법상 주택재개발사업을 시행할 수 있는 행정주체인 공법인으로서 지위를 상실하므로, 당해 주택재개발사업조합이 조합설립인가처분의 취소 전에 도시정비법상 적법한 행정주체 또는 사업시행자로서 한 결의 등 처분은 달리 특별한 사정이 없는 한 소급하여 효력을 상실한다고 보아야 한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2008다95885 판결 등 참조). 다만 그 효력 상실로 인한 잔존사무의 처리와 같은 업무는 여전히 수행되어야 하므로 주택재개발사업조합은 그 청산사무가 종료될 때까지 청산의 목적범위 내에서 권리·의무의 주체가 된다(대법원).

② 조합이 행한 결의 등의 사법상의 효력 유무

한편 도시정비법의 적용을 받는 주택재개발사업조합은 창립총회 등에 의하여 설립행위를 거쳐 단체로서의 실질을 가지는 이상, 주택재개발사업조합의 조합설립인가처분이 법원의 재판에 의하여 취소되거나 무효로 확인되었다고 하더라도, 그러한 사정만으로 주택재개발사업조합이 행한 결의 등의 사법상의 효력까지 모두 그 효력을 상실한다고 볼 수는 없다.

이 사건에 돌아와 보건대, 종전 조합이 원고(시공자)를 이 사건 사업의 시공자로 선정하기로 한 2005. 6. 11.자 조합원 총회결의는 종전 조합이 도시정비법에 따른 이 사건 사업의 시행자로서 이 사건 사업의 시공자를 선정하기 위한 조합원 총회결의인 동시에 종전 조합이 원고와 사이에 공사도급계약등을 체결하기 위한 종전 조합의 내부적 의사결정을 위한 결의이므로, 설령 종전 조합이 시공자로 원고를 선정하기 위해 실시한 조합원 총회결의가 종전 조합에 대한 조합설립인가처분이 무효로 됨에 따라 소급하여 그 효력을 상실하였다고 하더라도, 그러한 사정만으로 종전 조합이 그 조합원 총회에서 한 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법 등에 관하여

한 결의 및 기존 차입금에 대하여 추인하는 결의의 효력까지 모두 상실하였다고 보기는 어렵다.

2. 조합설립인가처분이 법원의 판결에 의하여 취소되거나 무효임이 확인된 경우 소멸되었던 추진위원회가 그 지위를 회복하는지 여부

주택재개발사업을 위한 추진위원회는 조합의 설립을 목적으로 하는 비법인사단으로서 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합설립인가처분을 받아 법인으로 설립된 조합에 모두 포괄승계된다. 그에 따라 원칙적으로 조합설립인가처분을 받은 조합이 설립등기를 마쳐 법인으로 성립하게 되면 추진위원회는 그 목적을 달성하여 소멸한다. 그러나 조합설립인가처분이 법원의 판결에 의하여 취소되거나 무효임이 확인된 경우에는 추진위원회가 그 지위를 회복하여 다시 조합설립인가신청을 하는 등 조합설립추진 업무를 계속 수행할 수 있다(대법원).

일단 조합이 설립된 이상 추진위원회는 그 목적을 달성하여 확정적으로 소멸하고 그 후에 조합설립인가처분이 취소되더라도 그 지위를 회복할 수 없다고 본다면, 조합은 이미 청산 목적의 범위 내에서만 존속할 뿐이어서 정비사업을 추진할 수 없으므로, 당해 정비구역 내에서 정비사업을 계속 추진할 아무런 주체가 없게 되어, 법원의 판결에서 들었던 조합설립인가처분의 하자

가 아무리 경미한 것이라 하더라도, 당해 정비구역 내에서 정비사업을 추진하기 위하여는 추진위원회 구성 및 동의서 징구 등 최초부터 모든 절차를 새롭게 진행해야 하는 사회·경제적 낭비가 따를 수밖에 없다.

조합설립인가처분이 취소된 경우 추진위원회가 그 지위를 회복한다고 보더라도, 정비사업의 계속 추진에 반대하는 토지 등 소유자로서는 추진위원회가 다시 조합설립인가신청을 하기 이전까지 법령이 정한 바에 따라 동의를 철회할 수 있다고 할 것이므로, 토지 등 소유자의 권익 보호에 중대한 지장을 초래한다고 보기 어렵다.

2015. 9. 1. 법률 제13508호로 개정되어 2016. 3. 2. 시행된 「도시 및 주거환경정비법」 제17조의2 제1항, 제2항은, 법원의 판결로 조합설립인가의 무효 또는 취소가 확정된 경우 '추진위원회'가 일정한 요건하에 동의서의 유효성에 다툼이 없는 동의서를 다시 사용할 수 있도록 규정하고 있다. 이는 앞서 본 사정들을 고려하여 조합설립인가처분이 취소된 경우 추진위원회가 그 지위를 회복함을 전제로, 토지 등 소유자의 권익 보호에 지장이 없는 범위에서 조합설립인가신청을 하는 등 정비사업을 계속 추진할 수 있게 한 것으로 보인다(대법원).

3. 지위 회복한 추진위원회가 조합설립인가처분이 취소되거나 무효로 확인된 조합의 지위를 승계여부

조합설립인가처분이 판결에 의하여 취소되거나 무효로 확인되어 그 지위를 회복한 추진위원회는, 같은 판결에 의하여 설립인가처분이 취소 또는 무효로 확인된 조합이 단체로서의 실체를 구성하고 있어 그에 대한 새로운 조합설립인가신청을 받아 주택재개발사업을 진행하게 할 수도 있고, 이와는 전혀 별개의 조합을 설립함으로써 그 조합으로 하여금 사업을 추진하게 할 수도 있을 것인바,

추진위원회가 그 설립인가 처분이 취소되거나 무효로 확인된 조합과 실질적으로 동일한 조합에 관하여 조합설립인가를 받아 조합을 설립한 경우에는, 새로이 설립된 조합설립인가 및 설립등기로써 법인격을 부여받은 것 이외에는 그 정비사업, 정비구역 안에 있는 토지와 건축물 및 그 소유자, 즉 인적·물적 기초와 목적에 있어 설립인가처분이 취소되거나 무효로 확인된 조합과 동일한 권리·의무의 주체라 할 것이므로, 설립인가처분이 취소되거나 무효로 확인된 조합의 지위를 승계한다고 보아야 할 것이다.



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

주·요·업·무

재개발·재건축사업의 등기업무 및 자문
재개발사업의 수용재결 업무

 법무사법인(유한) **동양**

Case 06

■ 조합설립동의서에 대리 발급된 인감증명서가 첨부되어 있는 경우, 본인 아닌 대리인이 위 동의를 제출하면서 위임장이 없는 경우 동의서의 효력 유무 및 공유자의 조합설립 동의 요건

서울행정법원 2020. 5. 22 선고 2019 구합 62949 조합설립무효확인

① 공유토지의 소유자가 조합설립에 동의하거나 대표자의 선임 없이 공유자 전원이 조합설립에 동의할 것을 요하고, 그 중 일부만 조합설립에 관하여 동의한 경우에는 유효한 조합설립 동의가 있다고 볼 수 없다(대법원 2017. 2. 3. 선고 2105 두50283판결).

② 인감증명서를 본인이 직접 발급 받았는지와 관계없이 동의서상의 인영과 인감증명서상의 인영이 일치하는 이상 동의서의 진정성립

이 추정되므로(대법원 2012. 12. 13. 선고 2011 21218판결), 본인 아닌 자가 동의서를 '작성'하였음이 증명되는 등 위 추정이 번복되지 않는 이상 이를 부적법하거나 무효인 동의라고 볼 수 없다(인감증명서가 대리 발급되었다는 사정만으로 동의서를 본인이 작성하지 않았다고 인정하기 어렵고, 이미 진정하게 성립한 동의서의 '제출'만을 제3자가 대행하면서 별도로 '제출'용 위임장을 첨부하지 않았더라도 이를 부적법한 동의라고 볼 수도 없다.



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

주·요·업·무

재개발 · 재건축사업의 등기업무 및 자문
재개발사업의 수용재결 업무



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
법무사법인(유한) 동양
대표이사 **유 재 관**

주요이력

- 한양대학교 법학과 졸업
- 한국주택정비사업조합협회 정책자문위원/강사
- 주거환경연구원 도시정비포럼 정책전문위원/강사
- 하우징헤럴드 칼럼니스트
- 한국주택경제신문 칼럼니스트
- 우리자산신탁 정비사업관련 자문위원
- 대전시 동구 도시정비사업 갈등조정위원
- 법무사법인(유한) 동양 대표이사
- 조합경영전략연구원 대표이사

저서

- 판례 길라잡이 “지팡이”
- 동양재개발재건축포커스(통권 9호)
- 신탁법실무(법률출판사, 1175P, 2008년)



조합경영전략연구원



법무사법인(유한) **동양**

“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
발송해 드리겠습니다.

주택정비사업의 판례 길라잡이

지팡이

〈2018. 11. 1. 등록번호 서초.라11757호〉

발행인 유재관

발행처 조합경영전략연구원

편집인 유재관

발행일 2021. 8. 25

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

인 쇄 우리디애플
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(유한) 동양 **정비사업의 든든한 법률파트너!**

둔촌주공아파트외

주안1구역외

천안주공4단지외

문화8구역외

종광대2구역외

양동3구역외

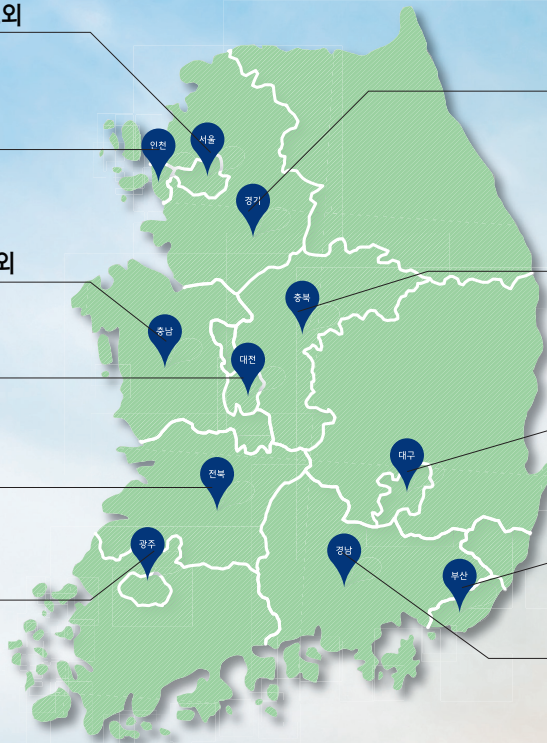
팔달8구역외

사모2구역외

서문지구외

온천4구역외

장평주공1단지외




법무사법인(유한) 동양

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