

March, 2020

지팡이

주택정비사업의
판례 길라잡이

vol. 08



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 유 재 관

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 “지팡이”
- 동양재개발재건축포커스(통권9호)
- 신탁법실무(법률출판사, 1175P, 2008년)



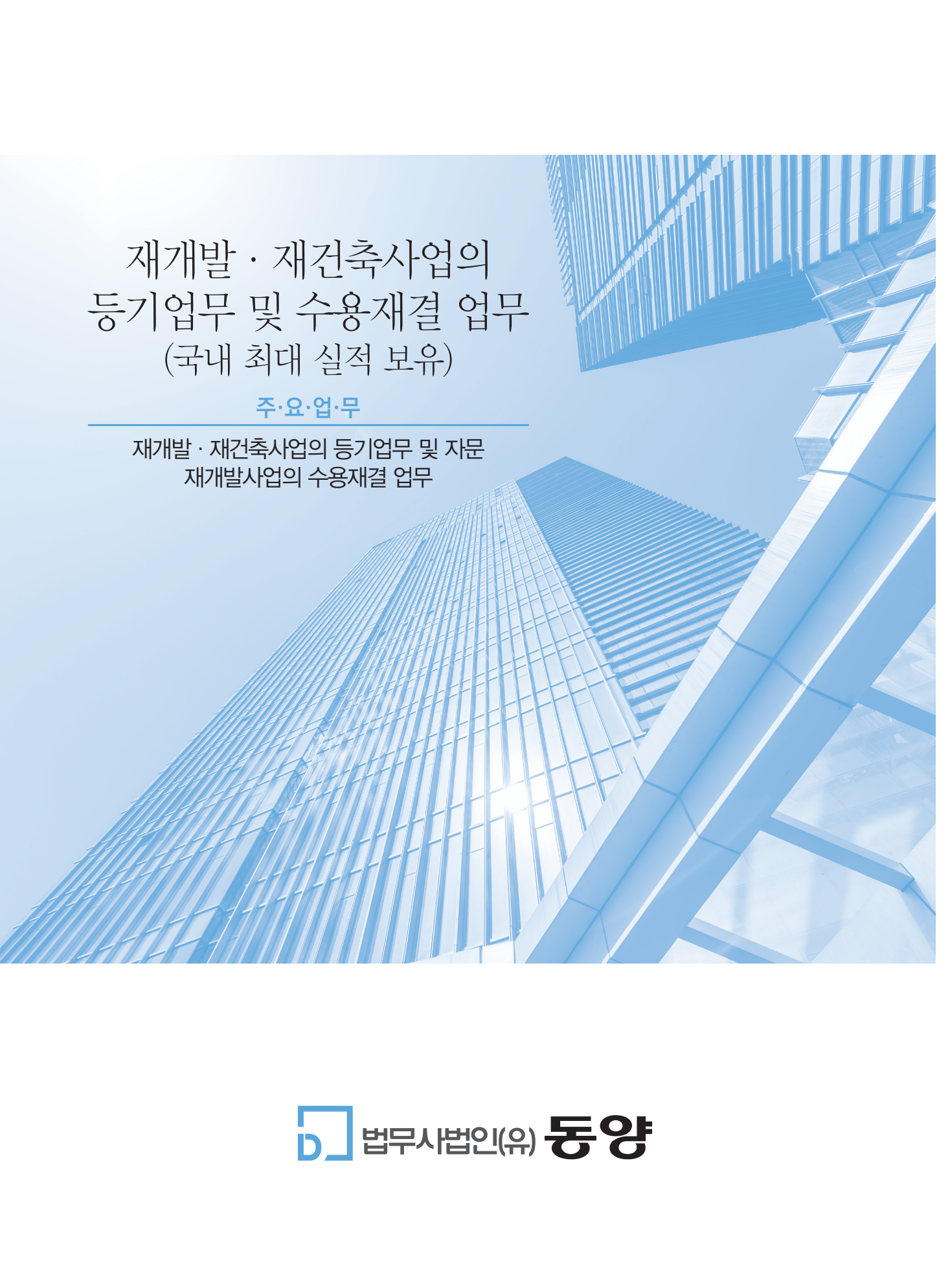
조합경영전략연구원
Union Management Strategy Institute

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 부당이득 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



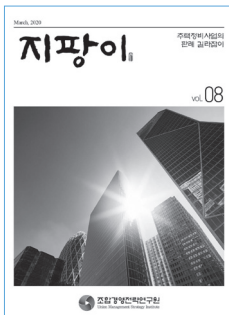
법무사법인(유) **동양**

칼럼

01 무허가건축물의 일부 부분의 소유자의 단독분양신청권	06
02 주거이전비 청구권의 취득시점 및 소멸시효	10
03 손실보상금의 명시적 수령거부와 공탁원인의 흠결여부	16
04 소유권을 신탁한 후 현금청산대상자가 된 경우의 법률관계	19
05 임대주택 비율의 변경과 사업시행계획 변경의 경중	22
06 청산금에 관한 취득세 및 청산금 징수방법	25

최신판례 해설

01 정관규정의 위반과 조합장의 불법행위 책임	28
02 분양신청안내서의 통지는 도달한때 효력이 발생하는지 여부 (=조합원이 아닌 조합원의 며느리에게 통지한 경우의 효력 유무)	30
03 시효취득자가 수용재결을 신청할 권리가 있는지 여부	32
04 증액된 손실보상금에도 지연가산금이 붙는지 여부	35
05 협소 토지의 소유자에게 분양권을 부여하는 경우	38
06 무상으로 양도받은 국공유지 대한 취득시기	41
07 영업시설이전비보상과 재결전치주의	44
08 강행법규 위반과 무효행위의 추인	46
09 정비구역의 직권해제에 관한 조례조항의 무효 여부에 관한 판단	48
10 정비구역 지정 이전에 승인된 추진위원회에 대하여 일몰규정 적용 여부	52
11 토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있는 경우의 범위	54
12 조합원 본인의 대리인이 총회에 출석한 경우 직접 출석에 해당하는지 여부	56
13 추진위원회의 업무범위에 속하는 정비사업전문관리업자 선정의 의미	58
14 추진위원회에서 선정한 정비업체 및 설계자의 조합승계 여부	61
15 추진위동의자에 대한 추정분담금정보 제공과 조합설립 동의	62
16 정비구역 변경지정 고시를 한 경우 건축물을 분양받을 권리의 산정기준일	64



무허가건축물의 일부 부분의 소유자의 단독분양신청권



- ☑ 1인 1주택 공급의 원칙과 취지
- ☑ 독립한 하나의 건물로서의 물리적 · 외형적 요건의 판단기준
- ☑ 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물 (서울시 정비조례)

사 례 무허가건축물의 일부 부분의 소유자는 단독분양신청권이 있는지 여부?(서울고법2019)

1. 무허가건축물 소유자의 조합원 지위 인정 요건

① 도시정비법령의 취지 및 쟁점

도시정비법 제76조 제1항 제6호¹⁾ 및 정관, 서울시 정비조례 제36조의 규정에 의하면, 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 1개의 주택을 여러 명이 소유하고 있는 경우에 여러 명의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다고 규정한 것은 조합원들 사이의 권리관계를 균형있게 조정하고 투기수요를 차단하여 국민의 주거안정을 확보하기 위한 취지이다.

그런데 무허가건축물은 원칙적으로 관계법령에 의하여 철거되어야 할 것인데도 그 소유자에게 주택 분양대상자 자격을 부여하여 결과적으로 재개발사업의 시행으로 인한 이익을 향유하게 하는 것은 위법행위를 한 자가 이익을 받은 결과가 되고, 재개발사업의 원활한 시행을 위해서는 정비구역 안의 무분

1) 도시정비법 제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다. <6호> 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.



조합경영전략연구원
Union Management Strategy Institute

대표이사 유재관



별한 무허가주택의 난립을 규제할 현실적 필요성이 적지 않다.

본 사례의 쟁점은 사회통념상 독립한 하나의 건물로서의 물리적·외형적 요건을 갖추지 못한 무허가 건축물 중 일부 부분의 소유자에게 공동분양대상자 자격이 아닌 ‘단독분양대상자 자격’을 부여할 수 있는지 여부이다.

② 사회통념상 독립한 하나의 건물로서의 물리적·외형적 요건

도시정비법시행령 제63조 제1항 제3호²⁾, 서울시 정비조례 제36조 제1항 제1호, 조합정관 제9조 제2항 단서³⁾ 및 제48조⁴⁾에 의하면, 분양신청 기간이 만료되는 날인 관리처분계획기준일⁵⁾ 현재 정비사업 시행구역 내에 위치한 종전의 건축물 중 주택 내지 사실상 주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물⁶⁾ 중 조합의 정관 등에서 정한 건축물을 소유한 자는 정비사업으로 건축되는 공동주택의 분양대상자가 된다고 할 것인데, 이러한 주택 내지 주거용 무허가건축물은 사회통념상 독립한 하나의 건물로서의 물리적·외형적

요건을 갖추어야 한다.

③ 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물

조합 정관 제9조에 의하면 조합원은 사업시행구역 안의 토지등소유자로 하되 무허가건축물의 경우 서울시 정비조례서 정하는 특정무허가건축물로서 자기 소유임을 입증하는 경우 그 무허가건축물 소유자를 조합원으로 인정하도록 규정하고 있고, 서울시 도시정비조례 제2조 제1호는 서울시정비조례 제2조 제1호 : “특정무허가건축물”이란 “1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등”을 말한다고 규정하고 있다.⁷⁾

한편, 부동산등기부가 편제되어 있지 아니하여 등기에 의한 물권변동이 불가능한 무허가건물의 속성에 비추어, 여기서 ‘무허가건축물의 소유자’란 법률상의 소유권자(해당 무허가건축물을 신축함으로써 원시취득한 자)뿐만 아니라 법률상의 소유권자로부터 사실상 처분권을 취득한 자도 포함된다고 할 것이다.

- 2) 3. 정비구역의 토지등소유자(지상권자는 제외)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다.
- 3) 다만, 건축물이 무허가인 경우에는 법에 의하여 제정된 시·도조례(이하 “시·도조례”라 한다)에서 정하는 기존무허가 건축물로서 자기소유임을 입증하는 경우에 한하여 그 무허가건축물 소유자를 조합원으로 인정한다.
- 4) 정관 제48(조합원 분양) : 주택 및 부대복리시설의 분양대상자와 분양기준은 법 및 시·도의 조례가 정하는 기준에 적합한 범위안에서 총회의 의결로 결정한다.
- 5) “관리처분계획기준일”이란 도시정비법 제72조 제1항 제3호에 따른 분양신청기간의 종료일을 말한다.
- 6) 서울시정비조례 제2조 제1호 : “특정무허가건축물”이란 건설교통부령 제344호 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률시행규칙 부칙 제5조에서 “1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등”을 말한다.
- 7) 서울시 정비조례 제2조 제2호 : “신발생 무허가건축물”이란 제1호에 따른 특정무허가건축물 이외의 무허가건축물을 말한다.



2. 사례의 해결

무허가건축물은 지분등기가 불가능한 관계로 재개발사업의 시행으로 공급되는 주택을 다수 취득할 목적으로 이른바 ‘지분쪼개기’와 같은 행위를 하는 폐해를 방지하기 위한 효율적인 방안을 찾기 어려운 특수성이 있으므로, 무허가건축물 중 일부 부분의 소유자에게도 단독분양대상자 자격을 부여하는 경우에는 위와 같은 폐해가 만연하여 다른 조합원들의 재산권이 침해될 우려가 있다.

이와 같은 사정을 고려하면, 무허가건축물 중 일부 부분의 소유자에게 단독분양대상자 자격을 부여

하는 것은 허가받은 다가구주택 소유자의 경우에도 예외적으로 일정한 요건⁸⁾이 갖추어진 때에만 단독분양대상자 자격이 부여되는 것과 비교하여 형평에 어긋나는 결과를 초래할 수 있고, 조합원들 사이의 권리관계를 균형있게 조정하고 투기수요를 차단하여 국민의 주거안정을 확보하고자 하는 관계법령 및 정관의 취지에 부합하지 않는 결과에 이르게 될 수 있다.

따라서 무허가건축물 중 일부 부분의 소유자가 지분쪼개기 등으로 부당하게 이익을 취하려는 목적이 장기간 해당 지역에 독립적으로 거주해왔음에도 지분등기가 불가능하다는 등 이유로 단독분양대상자에서 제외된다는 것은 가혹하다는 점을 고려하더라도, 무허가건축물의 경우에는 가구별로 독립된 주거의 형태를 갖추고 있을 것이라는 요건이 충족된다면 지분등기 여부와 무관하게 그 일부 부분의 소유자에게 단독분양대상자 자격이 부여된다고 해석할 수는 없다.

그러나 사례의 경우 사회통념상 독립한 하나의 건물로서의 물리적·외형적 요건을 갖추지 못한 특정(기존) 무허가건축물의 공유자는 다른 요건이 구비된 경우에 한하여 단독 분양신청권은 없지만 공동 분양대상자의 자격이 있다고 할 것이다.

8) 서울시정비비례(2003.12.30) 부칙 제7조(다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치) : 1997년 1월 15일 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구 주택은 제24조 제2항 제3호의 규정에도 불구하고 다가구로 건축허가 받은 가구 수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다.

서울행정법원(2015)

도시정비법 제46조 제1항, 제48조 제7항, 법시행령 제52조 제1항 제3호, 서울시 정비조례 제2조제3호, 제27조 제1항 제1호, 조합정관 제9조 및 제48조에 의하면, 분양신청 기간이 만료되는 날인 관리처분계획 기준일 현재 이 사건 정비사업 시행구역 내에 위치한 종전의 건축물 중 주택 내지 사실상 주거용으로 사용하고 있는 기존 무허가건축물을 소유한 자는 분양신청을 하는 경우 이 사건 정비사업으로 건축되는 공동 주택의 분양대상자가 된다 할 것인데, 이러한 주택 내지 주거용 무허가건축물은 사회통념상 독립한 하나의 건물로서의 물리적·외형적 요건을 갖추어야 한다.

(①구역 내 다른 무허가건물은 무허가건물 확인원이 존재하나, 이 사건의 주택부분은 무허가건물 확인원이 존재하지 아니하는 점, ②인접 주택과 들어가는 대문이 하나만 있는 점, ③인접 주택과 별개로 건립되어 있지 아니한 점, ④두 부분의 지붕과 외벽의 형상 등이 동일한 점, ⑤토지에 관한 재산세는 납부하였으나 무허가건물 부분에 관한 재산세를 납부하였다는 증거가 없는 점 등을 종합하여 보면 위 토지들 위의 무허가주택이 하나의 건물이고, 이 사건 토지 위의 주택부분은 그 일부인 것으로 판단한 사례)

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**

주거이전비 청구권의 취득시점 및 소멸시효



- ☑ 건축물 '소유자'에 대한 이주정착금 및 주거이전비 지급기준
- ☑ 주거용 건축물의 '세입자'에 대한 주거이전비 지급기준
- ☑ 이주정착금 및 주거이전비 등 청구권의 취득시점
- ☑ 이주정착금 및 주거이전비 등 청구권의 성격과 소멸시효

사 례 A재개발조합의 조합원 甲은 주거용 건축물의 소유자로서 분양신청 기간 내에 분양신청을 하지 아니하여 현금청산대상자가 되었고, 수용재결일 이전에 구역 밖으로 이주하였고, 주거용 건축물의 세입자 乙은 정비계획의 공람공고일 이전부터 거주하여 오다가 사업시행인가 이후 주거이전비 산정통보일 이전에 구역 밖으로 이주했다. 조합은 정비사업의 사업시행인가일로부터 10년의 기간이 지난 후에 현금청산대상자를 비롯한 정비사업 구역 내 거주민을 대상으로 이주정착금 및 주거이전비 등을 지급할 것이라는 취지의 이주공고를 했다. 甲과 乙의 주거이전비 등의 지급 대상자에 해당하는지 여부 및 시효로 인하여 청구권이 소멸하는지 여부?

1. 관련 법령 및 법리

① 건축물 소유자에 대한 '이주정착금 및 주거이전비' 지급여부에 대한 검토

① 도시정비법 시행령 제54조 제1항 본문은“정비계획에 관한 공람공고일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 토지보상법 시행령 제40조 제5항 제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외한다.”고 규정하고 있다.

② 이주정착금은 보상대상인 '주거용 건축물'에



조합경영전략연구원
Union Management Strategy Institute

대표이사 유재관



대한 평가액의 30%에 해당하는 금액으로 하되, 그 금액이 600만 원 미만인 경우에는 600만 원으로, 1,200만 원을 초과하는 경우에는 1,200만 원으로 한다(⇒주거용 건축물이 아닌 근린생활시설 등에 대한 이주정착금 지급은 제외된다).

한편 주거이전비에 관한 토지보상법 시행규칙 제 54조(주거이전비의 보상) 제1항 및 제55조 제2항의 규정에 의하면, 재개발정비사업의 시행자는 정비사

업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 건축물에 대한 보상을 하는 때에는 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하되, 다만 건축물의 소유자가 해당 건축물 또는 공익사업 시행지구 내 타인의 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 해당 건축물이 무허가건축물 등인 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있다(개정 2016. 1. 6).

도시정비법 시행령 제54조(손실보상 등)

① 제13조제1항에 따른 공람공고일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조 제5항 제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외한다. 다만, 같은 호 단서(같은 호 마목은 제외한다)에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다(개정 2018. 4. 17).

토지보상법 시행령 제40조 제5항 제2호

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이주대책대상자에서 제외한다.

1. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경을 한 건축물의 소유자
2. 해당 건축물에 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 거주하고 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 질병으로 인한 요양
 - 나. 징집으로 인한 입영
 - 다. 공무
 - 라. 취학
 - 마. 해당 공익사업지구 내 타인이 소유하고 있는 건축물에서의 거주
 - 바. 그 밖에 가목부터 라목까지에 준하는 부득이한 사유



② 주거용 건축물의 '세입자'에 대한 '주거이전비' 지급여부에 대한 검토⁹⁾

① 토지보상법 시행규칙 제54조 제2항에 규정된 '주거용 건축물의 세입자'로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업 시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자(도시정비법 시행령 제54조 제4항에 따르면 주거이전비 보상대상자의 인정시점은 정비 계획에 관한 공람공고일 당시 거주한 자로 규정되어 있다)'에 해당하는 세입자는 이후의 사업시행자의 주거이전비 산정통보일 또는 수용개시일까지 계속 거주할 것을 요함이 없이 정비사업의 사업인정고시일(=사업시행인가고시일)을 기준으로 토지보상법 시행규칙 제54조 제2항의 주거이전비와 같은 법 시행규칙 제55조 제2항의 이사비 청구권을 취득한다(대법원).

그러나 사업시행인가고시일 이후까지 주거용 건축물에서 세입자로서 실제로 거주하여야 하므로, 사업시행인가고시일 이전에 이주한 세입자는 주거이전비 지급대상에서 제외되며, 또한 거주요건을 충족한 경우라고 하더라도 주거용 건축물이 아닌 근린생활시설 등의 세입자는 주거이전비 지급대상에서 제외된다.

② 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자¹⁰⁾로서 위의 요건에 해당하는 경우에는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라 주거이전비를 보상하여야 한다.

2. 이주정착금 및 주거이전비 청구권의 취득시점과 소멸시효 여부

① 이주정착금 및 주거이전비 등 청구권의 취득시점

① 주거용 건축물의 "소유자(甲)"에 대한 이주정착금과 주거이전비의 보상

도시정비법상 "주거용 건축물의 소유자(甲)"에 대한 이주정착금과 주거이전비의 보상은 주거용 건축

9) 이주정착금은 건축물의 소유자에게만 지급되는 것이므로, 주거용 건축물의 세입자에게는 이주정착금은 지급하지 아니한다.

10) 법 제78조제1항에 따른 이주대책대상자인 세입자는 제외한다.

물에 대하여 정비계획에 관한 공람공고일부터 해당 건축물의 협의취득을 위한 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 소유 및 거주한 주거용 건축물의 소유자를 대상으로 하므로¹¹⁾, 즉 주거용 건축물소유자의 경우 해당 건축물의 협의취득을 위한 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 소유 및 거주한 경우에 한하여 지급대상자에 해당한다¹²⁾. 다만 해당 공익사업지구 내 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주한 경우에는 지급대상에 포함된다(토지보상법 제40조 제5항 제2호 마목).

따라서 정비계획에 관한 공람공고일부터 해당 건축물의 협의취득을 위한 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 소유 및 거주한 주거용 건축물의 소유자는 협의취득을 위한 계약체결일 또는 수용재결일을 기준으로 이주정착금 및 주거이전비(이사비) 청구권을 취득하게 되므로, 계약체결일 또는 수용재결일 다음날로부터 이행기의 정함이 없는 채무로서 사업시행자는 이행청구를 받은 다음날로부터 이행지체의 책임이 있다.

② 주거용 건축물의 “세입자(乙)”에 대한 주거이전비의 보상

토지보상법 시행규칙 제54조 제2항에 규정된 ‘주거용 건축물의 세입자’로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업 시행지구 안에서 정비계획

에 관한 공람공고일 당시 거주한 자’에 해당하는 세입자는 이후의 사업시행자의 주거이전비 산정통보일까지 계속 거주할 것을 요함이 없이 정비사업의 사업시행인가고시일 등이 있는 당시에 바로 주거이전비 청구권을 취득한다(대법원). 그러나 사업시행인가고시일 이후까지 주거용 건축물에서 세입자로서 실제로 거주하였어야 한다.

위 요건을 갖춘 주거용 건축물의 세입자에 대해서는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 하며, 이 경우 세입자란 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자를 의미하고 해당 공익사업지구내 주거용 건축물을 소유한 자로서 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자는 제외한다(토지보상법시행령 제40조 제5항 제3호, 토지보상법 시행규칙 제54조 제2항).

다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라 주거이전비를 보상하여야 한다(토지보상법 시행규칙 제54조 제2항).

11) 도시정비법 시행령 제54조 제1항 본문, 대법원 2015 판결 등의 취지 참조

12) 따라서 상가 건물 등 근리생활시설의 소유자에게는 이주정착금 및 주거이전비의 지급의무가 발생하지 아니한다고 해석할 수 있다.

주거용 건축물의 소유자

1. 이주정착금 및 주거이전비 : 정비계획에 관한 공람공고일부터 협의취득을 위한 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 소유 및 거주하여야 하므로 계약체결일 또는 수용재결일에 이주정착금 등의 지급의무 발생(주거용 건축물의 세입자에게 지급되는 주거이전비의 지급의무가 사업시행인가고시일에 바로 발생하는 것과 차이가 있음).
2. 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비 보상
3. 근린생활시설 등의 소유자는 이주정착금 및 주거이전비 지급대상 아님

주거용 건축물의 유상 세입자

1. 이주정착금 지급대상 아님
2. 주거이전비(이사비)는 정비계획에 관한 공람공고일부터 사업시행인가고시일까지 거주한 자에 한하여 대상이 됨(사업시행인가일 이후 계속 거주 불요)
3. 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비 보상
4. 무상 세입자는 지급대상에서 제외



② 이주정착금 및 주거이전비 등 청구권의 성격과 소멸시효

“주거용 건축물의 소유자(甲)”에 대한 이주정착금

과 주거이전비의 보상은 주거용 건축물에 대하여 정비계획에 관한 공람공고일부터 해당 건축물의 협의취득을 위한 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 소유 및 거주한 주거용 건축물의 소유자를 대상으로 하므로, 계약체결일 또는 수용재결일에 이주정착금 등의 지급의무 발생하고, “세입자”의 경우 주거이전비 및 이사비의 청구권은 사업인정고시일이 있는 당시에 바로 발생한다.

그러나 사업시행자의 그 지급의무의 이행기에 관하여는 관계법령에 특별한 규정이 없으므로, 위 주거이전비 및 이사비의 지급의무는 이행기의 정함이 없는 채무로서 채무자는 이행청구를 받은 다음날부

터 이행지체의 책임이 있다.

이주정착금 및 주거이전비 등의 청구권은 기한의 정함이 없는 채권으로서 주거용 건축물의 세입자는 위 청구권의 취득일부터 조합을 상대로 주거이전비 등을 지급을 청구할 수 있고, 그로부터 10년의 시효로 인하여 소멸하게 된다¹³⁾.

사례에서 조합은 정비사업의 사업인정고시일로부터 10년의 기간이 지난 후에 현금청산대상자를 비롯한 이 사건 정비사업 구역 내 거주민을 대상으로 주거이전비 등을 지급할 것이라는 취지의 이주공고를 하였는바 그렇다면 조합은 세입자의 주거이전비 청구권의 시효가 완성된 사실을 알고도 그 이익을 포기한 것으로 봄이 상당하다(서울행정법원).

그러나 건축물의 소유자였던 현금청산대상자에 대한 이주정착금 및 주거이전비 등은 협의취득을 위한 계약체결일 또는 수용재결일에 사업시행자의 지급의무가 발생하게 되므로 소멸시효기간은 그 시점부터 기산하게 된다.

③ 소결

현금청산대상자인 건축물의 소유자 甲은 수용개시일까지 거주하지 아니하였으므로 이주정착금 및 주거이전비 지급대상자에 해당하지 아니하며, 다만



수용재결일까지 소유 및 거주하여 이주정착금 등의 지급대상자에 해당하는 경우를 가정하면 정비사업의 진행상 수용재결일 이후 10년이 지났다고 볼 수는 없으므로 소멸시효에 해당하지 아니한다고 해석할 수 있다.

세입자 乙은 정비계획의 공람공고일 이전부터 거주하여 오다가 사업시행인가 이후 주거이전비 산정통보일 이전에 구역 밖으로 이주하였으므로 주거이전비 지급대상자에 해당하지만 사업시행인가일로부터 10년의 기간이 지났으므로 그 청구권은 시효로 소멸하였다. 그러나 조합은 위 이주공고를 함으로써 시효로 소멸된 주거이전비 청구권의 시효가 완성된 사실을 알고도 그 이익을 포기한 것으로 간주할 수 있으므로, 乙은 주거이전비 등을 청구할 수 있다.

13) 민법 제162조(채권, 재산권의 소멸시효)

- ① 채권은 10년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
- ② 채권 및 소유권 이외의 재산권은 20년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

민법 제166조(소멸시효의 기산점)

- ① 소멸시효는 권리를 행사할 수 있는 때로부터 진행한다.

손실보상금의 명시적 수령거부와 공탁원인의 흠결여부



- ☑ 재결보상금의 공탁과 수용재결의 효력
- ☑ 공탁의 요건과 흠결
- ☑ 보상금 수령거부로 볼 수 있는 명백한 경우
- ☑ 현금청산자의 수용개시일까지 토지나 물건의 인도 의무

사 례 A재개발조합은 지방토지수용위원회의 재결에 따라 영업권자 甲의 수령거부를 공탁 원인으로 하여 영업손실보상금을 공탁하였다. 영업권자 甲의 보상금 수령에 대한 명시적인 거부가 없었던 경우 위 공탁의 효력 유무?(부산고법 2019)

1. 관련 법리

① 원고의 주장

甲은 수용재결에 대하여 이의를 제기하지 않고 위 영업손실보상금에 대한 수령여부에 관하여 명시적인 거부를 하지 아니하였음에도 조합은 원고의 수령거부를 공탁원인으로 하여 영업손실보상금을 공탁한 것은 토지보상법 제40조 제2항 제1호의 공탁원인을 흠결하여 무효라고 주장하고 있다.

② 토지보상법의 규정 및 대법원 판례

도시정비법 제63조 제1항은 정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 토지보상법을 준용한다고 규정하고 있고, 토지보상법 제40조 제1항, 제2항 제1호는 사업시행자는 수용 또는 사용의 개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하되, 다만 보상금을 받을 자가 그 수령을 거부하거나 보상금을 수령할 수 없을 때에는 수용 또는 사용의 개시일까지 보상금을 공탁할 수 있다고 규정하고 있으며, 토지보상법 제42조 제1



조합경영전략연구원
Union Management Strategy Institute

대표이사 유재관



항은 사업시행자가 수용 또는 사용의 개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하지 아니하였을 때에는 해당 토지수용위원회의 재결은 효력을 상실한다고 규정하고 있다.

따라서 채권자의 수령거부 등 공탁원인이 존재하지 않는 경우 그 공탁은 공탁요건을 충족한 것으로서 무효이고, 도시정비법에 따른 재개발사업의 시행자가 수용재결에 따른 보상금을 공탁하였다고 하더라도 그 공탁이 무효라면 이는 토지보상법 제42조 제1항 소정의 ‘사업시행자가 수용개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공

탁하지 아니하였을 때’에 해당하므로 그 수용재결은 효력을 상실하게 된다.

2. 손실보상금 수령을 거부할 것이 명백한 경우에 해당한다고 볼 수 있는 경우

① 조합은 원고 甲에게 영업손실보상금의 액수, 수용개시일 등이 기재된 이 사건 수용재결서 정보와 함께 영업손실보상금 수령 절차와 방법 등에 관하여는 조합에게 문의하라는 취지가 기재된 안내문서를 발송하였고, 이어 보상금 지급신청을 하지 않으면 수령

토지보상법 제40조(보상금의 지급 또는 공탁)

- ① 사업시행자는 제38조 또는 제39조에 따른 사용의 경우를 제외하고는 수용 또는 사용의 개시일(토지수용위원회가 재결로써 결정한 수용 또는 사용을 시작하는 날을 말한다. 이하 같다)까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하여야 한다.
- ② 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 수용 또는 사용의 개시일까지 수용하거나 사용하려는 토지등의 소재지의 공탁소에 보상금을 공탁(供託)할 수 있다.
 1. 보상금을 받을 자가 그 수령을 거부하거나 보상금을 수령할 수 없을 때
 2. 사업시행자의 과실 없이 보상금을 받을 자를 알 수 없을 때
 3. 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금에 대하여 사업시행자가 불복할 때
 4. 압류나 가압류에 의하여 보상금의 지급이 금지되었을 때
- ③ 사업인정고시가 된 후 권리의 변동이 있을 때에는 그 권리를 승계한 자가 제1항에 따른 보상금 또는 제2항에 따른 공탁금을 받는다.
- ④ 사업시행자는 제2항제3호의 경우 보상금을 받을 자에게 자기가 산정한 보상금을 지급하고 그 금액과 토지수용위원회가 재결한 보상금과의 차액(差額)을 공탁하여야 한다. 이 경우 보상금을 받을 자는 그 불복의 절차가 종결될 때까지 공탁된 보상금을 수령할 수 없다.

거부로 간주하여 보상금을 공탁할 예정이라는 취지 등이 기재된 보상안내서를 원고의 위 주거지로 보냈으나 폐문부재로 송달되지 않았다. 그 후 원고는 이 주관리업체로부터 영업손실보상금을 지급받기 위하여는 주민등록등본, 통장사본, 인감증명서 등 필요서류를 갖추어 조합에게 보상금 지급신청을 하여야 한다는 취지의 안내를 받은 사실이 있다.

② 한편 원고는 위 보상안내서를 송달받지는 못하였으나(폐문부재), 수용재결서正本 및 위 안내문서를 송달받아 영업손실보상금의 액수 및 그 지급절차가 진행중이라는 사실 등을 이미 알고 있었고, 그 이후의 위 전화 통화 과정에서 보상금 지급신청 절차 및 방법을 안내받았음에도 이 사건 공탁일 전까지 참가인에게 보상금 지급신청을 하지 않았던 점, 더구나 수용재결 전후로 재개발정비사업 시행을 위한 감정평가절차를 방해하여 방해금지가처분 결정을 받은 점 등에 비추어 보면, 조합은 수용재결이 있더라도 현금청산자등의 보상금 지급신청이 없을 경우 공탁 외에는 보상금 지급이 사실상 불가능한 것으로 보인다.

③ 토지보상법 제43조에 의한 수용개시일까지 토지나 물건을 인도, 이전의무부담

원고는 조합에서 법적 근거없이 건물의 인도나 퇴거를 선이행할 것을 요구하여 보상금 지급신청을 하지 않았을 뿐, 손실보상금의 수령을 거부한 것은 아니라고 주장한다.

조합은 보상금 지급절차 및 지급시기 등에 대한 문답과정에서 보상안내서에 기재된 보상금 지급절

차 등을 일반적으로 설명한 것일 뿐, 반드시 인도 내지 퇴거를 하지 않으면 손실보상금을 지급하지 않겠다는 취지로 볼 수 없고, 또한 토지보상법 제43조에 의하면, 조합의 보상금 지급의무와 마찬가지로 토지 소유자 및 관계인 등도 늦어도 수용개시일까지 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 할 의무를 부담하게 되므로, 원고의 주장은 이유 없다 할 것이다.

3. 사례의 해결

대법원에 의하면, 보상금을 수령할 자가 그 보상금의 수령을 거절하거나 거절할 것이 명백하다고 인정되는 경우 사업시행자는 현실제공을 하지 않고 바로 보상금을 공탁할 수 있다고 판시(대법원)하고 있는 취지에 비추어 보면,

위에서 본 바와 같이 사례의 경우 원고는 손실보상금 지급신청을 하지 않음으로서 결과적으로 거부하였거나 또는 손실보상금을 현실제공을 받았다 하더라도 그 수령을 거부할 것이 명백한 경우에 해당한다고 봄이 상당하고, 원고가 이 사건 수용재결에 대하여 이의를 제기하지 않았다는 사정만으로 이와 달리 볼 수 없다. 따라서 원고 甲의 손실보상금의 수령거부를 공탁원인으로 한 공탁은 유효하다고 할 것이다.

소유권을 신탁한 후 현금청산대상자가 된 경우의 법률관계



- ☑ 신탁관계 종료시 당사자의 법률상 지위
- ☑ 근저당권설정등기말소 의무와 피고 조합의 청산금 지급의무
- ☑ 소유권이전등기의무와 조합의 청산금 지급의무

사 례 A재건축조합의 조합원 甲은 조합에게 자신 소유 지분에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐준 후, 조합원 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니하여 현금청산대상자가 되었다. 재건축사업에 있어서 이미 신탁등기를 경료한 조합원이 분양신청을 하지 않아 현금청산대상자가 된 경우 조합의 청산금 지급의무와 甲의 소유권등기절차이행의무가 동시이행의 관계에 있는지 여부?

1. 신탁관계 종료시 법률관계

대법원은 재건축정비사업의 원활한 진행을 위해 조합 앞으로 신탁등기가 경료된 후 적법한 분양신청을 하지 않아 현금청산대상자가 됨으로써 신탁관계가 종료했다면, 그 신탁재산인 甲 소유 지분은 조합에게 귀속되는 것이므로, 조합이 이미 자신 명의로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐진 위 토지 지분에 관해 신탁법 제34조 제2항 제3호의 규정에 따라 수탁자의 고유재산으로 하는 법원의 허가를 얻어 조합의 고유재산으로 된 취지의 등기와 신탁등기의 말소등기를 하는 방안을 고려함은 별론으로 하고,

조합원이 재건축조합으로부터 위 신탁재산에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 신탁등기의 말소등기 및 소유권이전등기의 신청절차를 인수하고, 다시 재건축조합에게 현금청산을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무는 인정되지 않는다고 판시했다(대법원).



조합경영전략연구원
Union Management Strategy Institute

대표이사 유재관



2. 동시이행관계 유무

도시정비법 제73조의 규정에 따라 사업시행자가 토지 등 소유자에게 청산금 지급의무를 부담하는 경우, 토지 등 소유자의 소유권 이전의무(근저당권말소의무)와 사업시행자의 청산금 지급의무의 동시이행관계를 검토한다.

① 근저당권설정등기말소의무와 피고 조합의 청산금 지급의무는 동시이행관계

도시정비법 제73조의 규정에 따라 사업시행자가 분양신청을 하지 아니하거나 분양신청을 철회한 토지 등 소유자에게 청산금의 지급의무를 부담하는 경우에, 공평의 원칙상 토지 등 소유자는 권리제한등기가 없는 상태로 토지 등의 소유권을 사업시행자에게 이전할 의무를 부담하고, 이러한 권리제한등기 없는 소유권 이전의무와 사업시행자의 청산금 지급의무는 동시이행관계에 있는 것이 원칙이다.

다만, 사업시행자는 사업수행을 위하여 필요한 경우에는 토지 등 소유자에게 청산금 중에서 권리제한 등기를 말소하는 데 필요한 금액을 공제한 나머지 금액을 먼저 지급할 수 있고 이에 대하여 토지 등 소유자는 동시이행항변권을 행사할 수 없다.

앞서 본 법리에 비추볼 때, 현금청산자인 원고는 도시정비법 제73조에 따라 분양신청 기간내 분양신청을 하지 아니하고 또는 그 기간 내에 분양신청을 철회하고 조합으로부터 청산금을 지급받기 위하여는 위 각 근저당권설정등기를 말소할 의무를 부담하고(이미 신탁을 원인으로 피고 조합 앞으로 소유권이전등기가 된 상태이므로 별도로 소유권을 이전할 의무는 부담하지 아니한다), 이러한 근저당권설정등기말소의무와 조합의 청산금 지급의무는 동시이행관계에 있다(대법원).

㉔ 청산대상자의 소유권이전등기의무와 조합의 청산금 지급의무의 동시이행관계

조합원이 현금청산대상자가 되는 경우에 청산금을 지급받지 않고서도 바로 신탁재산에 대한 소유권을 상실한다고 보는 것은 부당하므로, 재건축조합이 실제로 청산금을 지급하거나 동시이행조건으로 공탁하지 않는 한 곧바로 당해 신탁부동산을 조합의 고유재산으로 귀속시킬 수 없다고 볼 여지가 있기는 하다.

그러나 사업시행자인 재건축조합이 분양신청을 하지 아니하거나 분양신청을 철회한 토지등소유자에게 청산금의 지급의무를 부담하는 경우에, 토지등소유자가 그 소유 토지 등에 관하여 이미 사업시행자 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 경우에는 청산금을 지급받기 위하여 별도로 소유권을 이전할 의무는 부담하지 아니하며, 또한 甲이 현금청산대상자가 된 후에도 신탁관계가 계속 유지되고 있거나 신탁된 지분에 관하여 소유권이 청산대상자에게 유보되어 있다고 볼 수는 없다.

위 대법원 판결의 취지는 현금청산대상자가 된 조합원은 소유권이전등기절차이행의무를 이행하지 않더라도 재건축조합을 상대로 청산금의 지급을 구할 수 있다는 것으로 해석된다(근저당권설정금액 등 권리제한등기가 있는 경우에는 그에 상응하는 금액을 공제한 금액만을 의미한다)¹⁴⁾. 따라서 조합원이었던 현금청산대상자의 위 등기절차이행의무와 조합의 청산금 지급의무가 서로 동시이행관계에 있다고 볼 수

없다(서울고등법원).

➡ 신탁재산에 근저당권 등 권리제한등기가 없다면 조합이 현금청산금을 지급하고, 현금청산대상자에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 필요 없이 신탁법 규정에 따라 수탁자(재건축조합)의 고유재산으로 하는 법원의 허가를 얻어 재건축조합의 고유재산으로 된 취지의 등기와 신탁등기의 말소등기만 하면 될 것이다. 또한 신탁재산을 수탁자의 고유재산으로 하는 취지의 등기신청은 등기권리자인 수탁자와 등기의무자인 위탁자가 공동으로 신청하여야 하고, 신탁등기의 말소등기도 동일한 서면에 의하여 동시에 신청하여야 한다.



14) 위 서울고등법원은 재건축조합 또한 마찬가지로 청산금을 지급하지 않고서도 전항 기재와 같은 등기절차의 이행을 구할 수 있는 것으로 볼 수 있다고 판시하고 있다.

임대주택 비율의 변경과 사업시행계획 변경의 경중



- ☑ 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 경우 경미한 변경인가
- ☑ 사업시행계획변경과 당초 사업시행계획의 효력
- ☑ 도시정비법 제72조 제4항의 재분양신청 허용 규정의 성격(임의규정)

사 례 A재개발조합은 사업시행인가를 득한 후 조합원들로부터 분양신청을 받았는데, 조합원 甲은 위 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않았다. 한편 조합이 인가받은 사업시행계획에는 임대주택이 전체 세대의 17%로 정해져 있었으나, 시장은 A재개발 정비구역 지정 및 정비계획 변경고시를 통해 임대주택 건설에 관한 계획을 전체 세대수 17%에서 5%로 변경하였다. 조합은 정비계획의 변경내용을 반영하여 사업시행계획을 변경한 후, 甲을 현금청산대상자로 분류하는 내용이 포함된 관리분계획을 수립한 후 인가를 받았다. 위와 같은 경우 甲은 조합원 자격을 유지할 수 있는지 여부?(서울고등법원)

1. 도시정비법령의 규정

도시정비법 제50조 제1항은 사업시행자는 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획서에 정관과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하여 사업시행계획인가를 받아야 하고, 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다고 규정하고 있다. 한편 같은 법 시행령 제46조 제10호는 ‘정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때’를 사업시행계획인가의 경미한 변경사항으로 규정하고 있다.



조합경영전략연구원
Union Management Strategy Institute

대표이사 유재관



2. 쟁점 및 원고의 주장

① 임대주택 비율이 전체 세대수의 17%에서 5%로 변경되었음을 이유로 사업시행계획을 변경하는 것이 경미한 변경에 해당하는지 아니면 중대한 사항의 변경에 해당하는 것인지 여부 그리고 사업시행계획이 중대한 사항의 변경에 해당하는 경우 반드시 새로운 분양공고 및 분양신청 절차를 거쳐야 하는지와 관련하여 원고甲의 조합원 자격 유무가 결정된다.

② 원고甲은 임대주택 비율이 변경되는 것은 중대한 사업시행변경인가에 해당하는 것이므로 도시정비법 제72조 제4항의 규정¹⁵⁾에 따라 분양공고 및 분양신청 절차를 새로 밟아야 함에도 불구하고 조합은 분양공고 및 분양신청 절차를 새로 거치지 아니하였으므로, 원고甲은 종전의 분양신청 결과에도 불구하고 여전히 조합원이라고 보아야 한다고 주장한다.

3. 사례의 정리(서울고등법원의 입장)

관계법령의 규정 내용에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 모두 종합하여 보면, 이 사건 재개발사업에 관한 사업시행계획이 변경되었다고 하더라도 그와 같은 사정만을 들어 분양신청절차를 다시 거쳐야 하는 것이라고 볼 수는 없다.



① 변경 전 사업시행계획인가를 전제로 분양신청공고를 하고 분양신청을 받았는데, 원고는 분양신청기간이 종료될 때까지 분양신청을 하지 아니하였고 그 후에 사업시행계획이 변경되었다고 하더라도 이 사건 사업시행계획인가가 당연히무효이거나 적법하게 취소되었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이를 전제로 이루어진 분양신청기간의 종료와 그에 따른 현금청산대상자 확정 및 조합원 지위 상실의 효력을 부정할 수는 없다.

② 이 사건 사업시행계획 변경은 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획을 변경한 것으로서, 도시정비법 시행령 제46조 제10호¹⁶⁾에서 정한 ‘경미한 사항의 변경’에 해당한다. 한편 위와 같은 경미한 사항의 변경에 대하여는 도시정비법 제50조 제1항 후단 단서의 규정에 따라 시장·군수에 대한 변경신고로 충분하고 별도의 사업시행계획 변경인가를 받을 것이 요

15) 도시정비법 제72조 제4항 : 사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.

16) 10. 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때

구되지도 않는다. 사정이 이와 같다면, 이 사건 사업 시행계획 변경으로 인하여 이 사건 사업시행계획인가가 실효되었다고 볼 수도 없다.

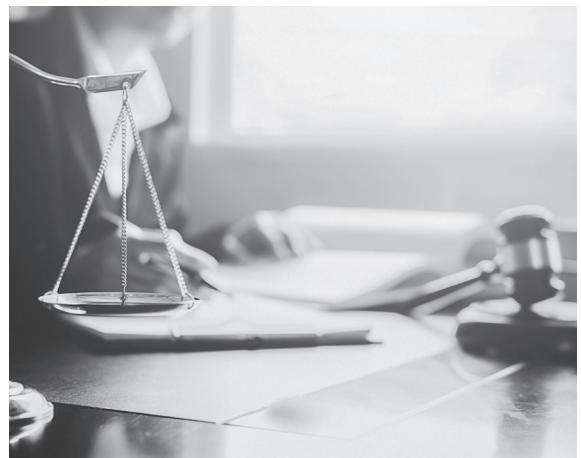
③ 관할관청이 사업시행계획을 인가하면, 분양신청 공고 및 분양계약의 체결 이외에도 다른 법률의 인·허가 등이 의제되고, 정비구역 안에서 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있으며, 건축물의 철거 집행 등 공사에도 착수할 수 있게 되는 등 사업시행계획인가에 기초하여 후행절차가 진행된다. 그럼에도 불구하고 사업시행계획인가 이후에 사업시행계획이 변경되었다는 사정만을 들어 대다수 조합원들에 대하여 획일적·일률적으로 처리된 권리귀속관계를 모두 무효화하고 분양신청 절차를 처음부터 다시 진행하여야 한다면 이는 정비사업의 공익적·단체법적 성격에 배치되는 결과를 초래하게 된다.

④ 도시정비법이 2017. 2. 8 법률 제14567호로 전부개정되면서 사업시행계획인가의 변경인가로 세대수·주택규모가 달라진 경우에는 예외적으로 재분양신청을 허용하는 규정이 마련되었다. 그에 따라 마련된 도정법(법률 제14567호) 제72조 제4항은 “사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제50조 제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.” 라고 규정하고 있다.

그런데 위 도시정비법 제72조 제4항의 문언내용

과 입법취지 등에 비추어 보면, 위 규정은 세대수 등의 변경에 따른 토지등소유자의 이해관계와 정비사업의 공익적·단체법적 성격을 두루두루 고려하여 사업시행자에게 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있는 권한을 부여한 규정으로 해석되고, 세대수 등의 변경이 있는 경우에는 반드시 분양공고 등의 절차를 다시 거쳐야 하는 의무를 사업시행자에게 부과한 규정으로 해석되지 않는다. 사례의 경우 사업시행계획에 경미한 사항의 변경이 있었으므로 위 도시정비법 제72조 제4항의 규정이 적용될 수도 없다. 따라서 위 도시정비법 제72조 제4항의 규정에 따라 피고가 분양공고 등의 절차를 다시 거쳐야 할 의무가 있는 것이라고 볼 수는 없다.

따라서 변경 전 사업시행인가를 득한 후 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니한 원고를 현금청산대상자로 분류하는 내용이 포함된 관리처분계획을 수립한 것은 적법하므로 원고甲은 분양신청기간 종료일의 다음날에 조합원 자격을 상실하여 더 이상 조합원 자격을 유지할 수 없다.



청산금에 관한 취득세 및 청산금 징수방법



- ☑ 관리처분계획에 의하여 취득하는 토지 및 건축물에 대한 취득세 부과 여부
- ☑ 새로 취득하는 부동산의 가액이 종전 부동산의 가액을 초과 여부
- ☑ 신축 주택의 취득과 환지

사례 ① 조합원이 부담하는 청산금에 대한 취득세 부과 여부?

사례 ② 청산금의 징수 위탁과 공법상 당사자 소송

1. 조합원의 청산금 부분에 관한 취득세 【사례 1】

① 새로 취득하는 부동산의 가액이 종전 부동산의 가액을 초과하여 청산금을 부담하는 경우

지방세특례제한법 제74조 제1항은 도시정비법에 따른 재개발사업의 시행으로 해당 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자가 환지계획 및 토지상환채권에 따라 취득하는 토지, 관리처분계획에 따라 취득하는 토지 및 건축물(이하 이 항에서 “환지계획 등에 따른 취득부동산”이라 한다)에 대해서는 취득세를 2022년 12월 31일까지 면제한다. 다만, 환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액의 합계액을 초과하여 도시정비법등 관계 법령에 따라 청산금을 부담하는 경우에는 그 청산금에 상당하는 부동산에 해당하는 부동산에 대해서는 취득세를 부과한다고 규정하고 있다.

재개발사업의 시행으로 인하여 주택 등을 취득한 조합원이 부담하는 청산금에 대한 취득세는 원칙적으로 당해 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자가 관리처분계획에 의하여 취득하는 토지 및 건축물에 대한



조합경영전략연구원
Union Management Strategy Institute

대표이사 유재관

여는 취득세를 부과하지 아니하되, 다만 새로 취득하는 부동산의 가액이 종전 부동산의 가액을 초과하여 청산금을 부담하는 경우 그 청산금 부분은 취득세의 과세대상이 된다¹⁷⁾.

② 신축 주택의 취득과 환지

도시정비법 제87조 제2항은 ‘정비사업의 시행으로 취득하는 대지 또는 건축물 중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 도시개발법 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.’고 규정하고 있다. 이 규정은 신축 주택을 환지로 보도록 함으로써 신축 주택에 대하여는 조합원 명의로 소유권보존등기를 하게 되고 조합은 조합원 분양분 주택에 대해서는 취득세를 부담하지 아니하는 것으로 정하고 있다¹⁸⁾.

③ 동일성 유지와 증가된 재산의 취득

재개발조합이 도시정비법에 의한 관리처분계획의 인가 및 이에 따른 이전고시 등의 절차를 거쳐 신축 주택 등을 조합원에게 분양한 경우, 신축 주택 등에 관한 권리는 종전 주택 등에 관한 권리가 동일성을 유지하면서 교환·변경되어 공용환권(公用換券)된 것이지만, 청산금 부분은 종전 주택 등의 가액보다 증가된 재산의 취득이라는 실질을 가지는 것이므로 그에 대해서만 취득세를 부과하고자 하는 것이다(대법원).

2. 청산금의 징수방법 등【사례 2】

① 관련법리

사업시행자는 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우에는 이전고시가 있는 후에 그 차액에 상당하는 금액(이하 “청산금”이라 한다)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 하고(도시정비법 제89조 제1항), 정비사업비와 정비사업의 시행 과정에서 발생한 수입의 차액을 토지등소유자로부터 ‘부과금’으로 부과·징수할 수 있다(제93조 제1항).

그리고 위 청산금을 납부할 자가 이를 납부하지 않거나 부과금을 체납하는 자가 있는 경우에는 사업시행자인 조합은 시장·군수에게 그 징수를 위탁할 수 있고, 위 위탁을 받은 시장·군수는 지방세 체납처분에 예에 의하여 징수할 수 있다(법제90조 제1항, 법제93조 제4항).

② 징수 위탁

이와 같이 도시정비법이 청산금 및 부과금(이하 ‘청산금’)의 징수 방법에 관하여 지방세 체납처분의 예에 의한 징수 위탁을 할 수 있도록 하는 간이하고 경제적인 특별구제절차를 마련해 두고 있는 이상, 그 징수는 원칙적으로 그 절차에 의하여야 하고, 다만 시장·

17) 주택재개발사업 및 도시환경정비사업(이하 ‘도시환경정비사업 등’이라 한다)에 의한 조합원의 신축 주택 취득은 ‘거래’를 원인으로 하는 주택의 취득이라고 볼 수 없고 조합원이 신축 주택을 취득하면서 청산금을 부담하였다고 하여 달리 볼 수도 없다(대법원).

18) 도시정비법 제23조 제2항은 “정비사업의 시행방법”으로 ‘재개발사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분 계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법으로 한다.’고 규정하고 있다.

군수가 징수 위탁에 응하지 아니하는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 직접 공법상 당사자소송의 방법으로 토지등소유자를 상대로 청산금 등의 지급을 청구할 수 있다(대법원).

③ 구청장의 징수 위탁 거절과 공법상 당사자소송

구청장이 위 도시정비법에 따른 조합의 징수 위탁을 거절함으로써 조합에게 징수 위탁에 의한 권리 실현에 장애가 되는 특별한 사정이 생겼다고 할 것이므로, 조합은 징수 위탁과 별개로 조합원에 대하여 직접 공법상 당사자소송의 방법으로 청산금 지급을 청구할 수 있다(대법원). 

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**

최신 정비사업 관련 판례, 알아두면 힘이 됩니다!



Case 01

■ 정관규정의 위반과 조합장의 불법행위 책임

대법원 2019. 손해배상

■ 사례 ①의 해설

A재개발조합(조합장 C)의 대의원회의에서 적법하게 甲업체를 선정하고 총회에서 추인받았다. 甲은 선정 후 수시로 조합을 방문하여 자문 등을 했다. 그 후 조합은 甲과의 계약을 무시하고 乙업체를 선정 후 계약체결까지 마쳤고, 조합은 관련 업무를 乙에게 업무를 처리하게 하여 현재 모든 용역계약상의 업무는 완료된 상황이다. 위와 같은 경우 甲업체에 대한 조합장 C의 불법행위로 인한 손해배상책임 및 A조합의 채무불이행책임 부담 여부?

1. 정관규정이 제3자에게도 적용되는 법규인가?

도시정비법에 의한 정비사업조합의 정관은 해당 조합의 조직, 기관 활동, 조합원의 권리의무관계 등 단체법적 법률관계를 규율하는 것으로서 공법인인 조합과 조합원에 대하여 구속력을 가지는

자치법규이다. 따라서 재개발정비사업조합의 단체 내부를 규율하는 자치법규인 정관에서 정한 사항은 원칙적으로 해당 조합과 조합원을 위한 규정이라고 봄이 타당하고 조합 외부의 제3자를 보호하거나 제3자를 위한 규정이라고 볼 것은 아니다.

조합의 정관 제25조 제1항 각호는 '총회의결로 정한 예산 범위 내에서의 용역계약 등'을 포함한

여러 항목을 대의원회의의 의결사항으로 정하고 있는 바, 이는 조합과 조합원을 위하여 일정 부분 총회의 권한을 대행하는 대의원회의의 의결을 통하여 대의원 다수의 뜻을 모아 신중하게 결정, 처리하도록 정한 사항들로 보일 뿐, 위 정관 규정이 조합 외부의 제3자를 보호하거나 제3자의 이익을 위한 규정이라고 보이지는 않는다(원심은 조합장의 행위는 조합 정관을 위반한 것이므로 조합장의 불법행위 책임을 인정하였다).

2. 정관규정을 위반한 조합장의 불법행위 책임 및 조합의 채무불이행 책임 유무

① 조합장의 불법행위 책임

위에서 본 바와 같이 정관 규정은 제3자를 위한

규정으로 볼 수 없으므로, 조합장 C가 위 정관 규정을 위반하였다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 그 정관 위반행위만으로 조합장 C에게 조합 외부의 제3자에 대한 불법행위 책임을 물을 수 없다(대법원).

② 조합의 채무불이행에 의한 손해배상책임

한편 조합의 위 행위는 이 사건 계약에 따른 피고 조합의 의무를 위반한 것이므로, 조합은 위 채무불이행으로 인하여 甲이 입은 손해를 배상할 책임이 있다. 손해배상책임의 범위는 甲이 이 사건 계약이 이행되어 업무를 수행하였더라면 얻었을 이익을 얻지 못하게 된 손해를 입었다고 볼 수 있다. 여기에는 甲이 이 사건 용역업무를 처리하지 못함으로 인하여 지출을 면하게 된 비용 등을 공제한 금액이 甲의 손해라고 할 것이다.



Case 02

■ 분양신청안내서의 통지는 ‘도달’한때 효력이 발생하는지 여부 (= 조합원이 아닌 조합원의 며느리에게 통지한 경우의 효력 유무)

서울행정법원 2019.조합원지위확인청구 / 서울고등법원 2019. 관리처분계획무효확인



가 있는 날을 기준으로 한 종전자산평가금액, 분담금의 추산액 등 각 호의 사항¹⁾을 토지등소유자에게 통지 및 공고하여야 하고(제1항), 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(제2항).

1. 도시정비법의 규정

도시정비법 제72조에 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세, 사업시행계획인가의 고시

2. 분양신청안내의 ‘통지’²⁾는 ‘도달’한 때 효력이 생기는가?

사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 120일 이내에 ‘분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세, 종전자산평가금액, 분담금의 추산액 등’을 토지등소유자에게 통지하여야 하는데,

- 1) 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세, 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 종전자산평가금액, 분담금의 추산액, 분양신청기간, 분양대상 대지 또는 건축물의 내역, 분양신청자격, 분양신청하지 아니한 자에 대한 조치 등
- 2) 분양신청의 통지 등 절차는 토지 등의 소유권을 상실하는 토지등소유자에게 분양신청의 기회를 주기 위한 것으로서, 분양신청권이 조합원이 가지고 있는 재산권의 중요한 요소라는 점에 유의하여 관련 규정과 정관에 따라 조합원이 이를 적절하게 행사할 수 있도록 주의의무와 성실의무를 다하여야 할 것이다.

여기서의 ‘통지’는 민법의 일반 원칙에 따라 토지등소유자에게 ‘도달’한 때 그 효력이 생기고, 도달이란 의사표시가 상대방의 지배권내에 들어가 사회통념상 일반적으로 요지(了知=인식)할 수 있는 상태가 생겼다고 인정되는 것을 말한다.

따라서 상대방이 그것을 요지하거나 의사표시의 문서를 점유할 필요까지는 없으므로 상대방 본인에게 직접 교부되지 않더라도 우편물이 상대방의 수신함에 투입되거나 또는 동거하는 친족, 가족, 동거인 피용자 등에게 교부된 때에는 도달로 보아야 한다. 위와 같이 통지의 의미를 고려할 때, 조합이 조합원에게 분양신청 통지를 하여 그 통지가 조합원의 머느리에게 교부된 이상 조합원에게도 도달하여 그 효력이 발생하였다고 봄이 타당하다.

사업시행자는 조합원에게 각 부동산의 등기부상 주소지로 분양신청 통지를 등기우편으로 발송하였고, 해당 우편이 조합으로 반송되지 아니한 경우, 대법원은 우편물이 등기취급의 방법으로 발송되는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 무렵 수취인에게 배달되었다고 보아야 한다고 판시한 바 있고(대법원),

그 통지가 조합원의 머느리에게 교부된 이상 사업시행자는 분양신청 토지를 적법하게 이행하였다고 봄이 상당하므로, 해당 조합원은 분양신청기

간 내에 분양신청을 하지 않은 조합원으로서 현금 청산자에 해당한다고 할 것이다.

3. 분양신청서의 제출은 도달주의(到達)인지 아니면 발송주의(發送)인지 여부?

① 도시정비법시행령 제59조(분양신청의 절차 등) 제3항은 ‘법 제72조 제3항³⁾에 따라 분양신청을 하려는 자는 분양신청서에 소유권의 내역을 분명하게 적고, 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 또는 환지예정지증명원을 첨부하여 사업시행자에게 제출하여야 한다. 이 경우 우편의 방법으로 분양신청을 하는 때에는 제1항 제3호에 따른 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 하여야 한다.’고 규정하고 있다.

② 위와 같은 규정에 의하면, 분양신청은 조합원이 조합에게 하는 의사표시로서, 조합원이 분양신청서를 작성하여 이를 조합에게 제출하는 방법에 의하는데, 그 분양신청서는 분양신청기간 내에 조합에게 제출되어야 유효하고, 분양신청서를 우편으로 제출하는 경우에는 분양신청기간 내에 발송하였음을 증명할 수 있는 우편으로 하면 분양신청기간 이후에 조합에 도달하더라도 유효하다(서울고등법원).

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

Case 03

■ 시효취득자가 수용재결을 신청할 권리가 있는지 여부

서울행정법원 2019. 재결신청부작위위법확인

■ 사례 ②의 해설

원고 甲은 20여년전에 A로부터 재개발구역 내의 토지 및 건물을 매수하였으나 건물에 관하여는 소유권이전등기를 마쳤으나, 토지에 관하여는 소유권이전등기를 마치지 않았다. 甲은 이 사건 토지의 소유자임을 전제로 조합에게 이 사건 토지에 관하여 수용재결을 신청하여 줄 것을 청구하였는데, 조합은 수용재결을 신청하지 않고 있다. 조합의 재결신청부작위가 위법한지 여부?

토지보상법에서 토지소유자 내지 관계인에게 재결신청의 청구권을 보장하는 것은, 토지소유자 내지 관계인에게 재결신청권이 부여되어 있지 않아 사업시행자에게 재결신청의 청구를 하도록 규정하고 있다. 사업시행자가 재결신청의 청구를 받고도 60일 이내에 관한 토지수용위원회에 재결을 신청하지 않는 경우 그 경과한 기간에 대하여 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 법정이율을 적용하여 산정한 금액을 보상금에 가산하여 지급하게 함으로써 조속한 재결신청을 유도하기 위한 것이다.

1. 수용재결신청권 유무

① 원고의 주장

원고 甲은 이 사건 토지에 대한 매수자로서의

지위 내지 점유취득시효 완성자로서의 지위에 있으므로 토지보상법 제2조 제5호⁴⁾가 규정하는 이 사건 토지에 관한 ‘관계인’에 해당한다. 따라서 토지보상법 제30조 제1항⁵⁾에 따라 수용재결을 신청

4) “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.



할 수 있으므로 조합이 재결신청을 하지 않는 것은 위법하다고 주장한다.

(원고 甲은 이 사건 토지를 매수하였으나 소유권이전등기를 마치지 아니한 매수인의 지위에 있을 뿐이고, 설령 이 사건 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 하더라도, 소유권이전등기를 마치지 않은 이상 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다고 볼 수 없다)

② 법원의 판단

① 수용 토지를 시효취득하였다고 하더라도 취득시효 기간 완성 당시의 소유권자는 그 토지의

소유자이고 시효취득자는 토지소유자에 대하여 채권적 효력을 가진 소유권이전등기청구권을 취득하게 될 뿐이므로, 그 이후 취득시효가 완성된 토지가 수용됨으로써 그 소유권이전등기 의무가 이행불능이 된 경우에는 시효취득자는 이른바 대상청구권의 행사로서 등기의무자가 지급받은 수용보상금의 반환을 구하거나 또는 등기의무자가 취득한 수용보상금청구권 내지 수용보상금의 공탁금출급청구권의 양도를 청구할 수 있을 뿐, 수용보상청구권 내지 수용보상금의 공탁금출급청구권 자체가 시효취득자에게 귀속되는 것은 아니다 (대법원).

5) 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.
- ② 사업시행자는 제1항에 따른 청구를 받았을 때에는 그 청구를 받은 날부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여야 한다.

② 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 도는 취득시효기간이 완성된 토지점유자로서는 사업시행자에 대하여 토지의 소유권 내지 이에 유사한 대세적 효력을 지닌 권리를 주장하면서 당해 토지에 관한 수용재결을 신청할 것을 청구할 법규상 또는 조리상 권리를 갖고 있다고 볼 수 없다.

③ 만약 시효취득완성자에게 재결신청의 청구권을 인정하는 경우 토지소유자와의 관계에서 채권적 청구권만을 행사할 수 있는 시효취득완성자에

게 토지소유자의 의사와 무관하게 토지의 수용 및 그 보상금에 관한 법률관계를 적극적으로 규율할 수 있는 권리를 보장하는 것이어서 타당하지 않다.

2. 소결

위에서 본 바와 같이 조합에 대하여 이 사건 토지에 관하여 수용재결을 신청할 것을 청구할 법규상 또는 조리상의 권리를 갖고 있지 아니한 이상, 甲의 이 사건 수용재결신청 청구에 대하여 조합이 수용재결을 신청하지 않았다고 하여 행정소송의 대상이 되는 위법한 부작위가 있다고 볼 수 없으므로, 그 위법확인을 구하는 이 사건 소는 부적법하다.



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**

Case 04

■ 증액된 손실보상금에도 지연가산금이 붙는지 여부?

서울행정법원 2019. 손실보상금 증액

■ 사례 ③의 해설

원고 甲은 수용재결에 불복하여 이의신청을 하였고, 이에 중앙토지수용위원회는 이 사건 수용대상토지 및 건축물에 대한 손실보상금(토지 5억원+건물 4천만원)으로, 토지보상법 제30조 제3항에 따른 지연가산금을 2천만원으로 각 변경하는 내용의 이의재결을 하였다. 甲은 감정결과에 따라 증액되는 손실보상금에 대하여 토지보상법 제30조 제3항에 따른 지연가산금을 지급할 의무가 있다고 주장하고 있다.

1. 추가 지연가산금 청구에 관한 판단

토지보상법 제30조 제3항 소정의 지연가산금은 '관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금'을 기준으로 산정하여야 한다고 규정하고 있는바, 중앙토지수용위원회의 이의재결 또는 수용보상금 청구 소송에 의하여 정당한 보상금이 수용재결 보상금을 초과하는 것으로 인정되는 경우 등 토지 등에 대한 수용보상금이 증액되었다고 하여 재결신청 지연에 대한 지연가산금 역시 당연히 비례하여 증액되어야 한다고 볼 수 없다⁶⁾.

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

6) 수용보상금 증액 청구 소송에서 인정된 보상금을 기준으로 하여 산정된 지연가산금과 이 사건 이의재결에서 인정된 지연가산금과의 차액을 추가로 지급할 의무가 조합에게 있다고 할 수 없다(서울고등2019. 4. 19 선고 2018누64735판결).

② 토지보상법 제30조 소정의 지연가산금을 사업시행자가 정해진 기간 내에 재결신청을 하지 않고 지연한 데 대한 '제재'와 토지소유자 등의 '손해'에 대한 보전'이라는 성격을 아울러 가지고 있다(대법원 2017. 4. 7 선고 2016두63361). 다만 여기에서 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 토지 등의 수용으로 인한 손실, 즉 수용물에 대한 정당한 보상금액에 따라 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 가산하여 지급하도록 규정하고 있는데, 토지보상법은 중앙토지수용위원회와 지방토지수용위원회를 아우르는 통칭으로 '토지수용위원회'라는 용어를 사용하고 있고, 제30조와 유사한 형태를

취하고 있는 제87조⁷⁾에서는 단순히 '보상금에 가산하여'라는 문구도 사용하고 있음에도 불구하고, 제30조 제3항에서는 이와 달리 '관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금'이라고 특정함으로써 지연가산금은 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 기준으로 산정할 것을 명시하고 있다.

④ 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 보기 어렵다.



7) 토지보상법 제87조(법정이율에 따른 가산지급) 사업시행자는 제85조제1항에 따라 사업시행자가 제기한 행정소송이 각하·기각 또는 취하된 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 판결일 또는 취하일까지의 기간에 대하여 「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조에 따른 법정이율을 적용하여 산정한 금액을 보상금에 가산하여 지급하여야 한다.

1. 재결이 있는 후 소송을 제기하였을 때에는 재결서 정보를 받은 날
2. 이의신청에 대한 재결이 있는 후 소송을 제기하였을 때에는 그 재결서 정보를 받은 날

2. 사례의 정리

중앙토지수용위원회의 이의재결 또는 수용보상금 청구소송에 의하여 정당한 보상금이 수용재결 보상금을 초과하는 것으로 인정되는 경우 등 토지 등에 대한 수용보상금이 증액되었다고 하여 재결신청 지연에 대한 지연가산금 역시 당연히 비례하여 증액되어야 한다고 볼 수 없다.

토지보상법 제30조의 가산금 규정이 수용재결 보상금뿐만 아니라 법원 감정에 따른 증액된 부분에 대하여도 적용되어야 하는지 여부?

토지보상법 제30조 제3항은 ‘관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금’에 대하여 가산금을 지급하도록 정하고 있고, 위 조항은 재결신청 지연에 따른 토지등소유자 등의 손해를 보전하려는 취지로 마련된 것이지 토지 등 수용으로 인한 손실보상을 위하여 마련된 규정은 아니라고 보이므로, 법원 감정에 따라 증액된 부분은 토지보상법 제30조 제3항의 가산금 지급 규정의 적용대상이 아니라고 봄이 상당하다(서울 행정법원 2017. 손실보상금).



**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

Case 05

- 2003. 12. 30 이전에 분할된 토지의 면적 30m² 이상 소유한 협소 토지의 소유자에게 분양권을 부여하는 경우

서울행정법원 2019. 조합원지위확인

■ 사례 ④의 해설

A재개발조합(정비구역 지정은 2008년임⁸⁾)의 조합원인 甲은 협소 토지(30m² 이상 90m² 이하)의 소유자로서 관리처분계획기준일(분양신청기간 만료일)을 기준으로 세대원 전원이 무주택자였으나 공사완료 고시일 이전에 세대원 중 1인이 아파트를 소유한 적이 있었던 경우(공사완료 고시일 현재 세대원 전원이 무주택자임), 甲은 분양대상자에 해당하는지 여부?

1. 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조 례 제27조 제1항 제2호의 단서 규정

도시정비법 시행령 제63조 제1항 제3호는 “재개발사업의 경우 정비구역의 토지등소유자(지상권자를 제외)에 공동주택을 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다”

고 규정하고 있고, 구 서울시 정비조례 제27조 제1항은 “영 제52조 제1항 제3호에 따라 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.”고 규정하고, 제1호에서 “종전의 건축물 중 주택(기존무허가건축물로서 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)을 소유한 자”, 제2호에서 “분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 건축조례 제29조 제1호⁹⁾의 규모(90m²) 이상인 자.

8) 2010. 7. 15 조례 제5007호로 개정된 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제1조 본문은 “이 조례는 2010년 7월 16일부터 시행한다.”고 규정하고, 제3조 제1항은 “제27조 및 제28조 개정규정은 최초로 기본계획(정비예정구역에 신규로 편입지역 포함)을 수립하는 분부터 적용한다.”고 규정하는바, 이 사건 정비사업에 관한 기본계획은 2010. 7. 16. 이전에 수립되었으므로, 구 조례가 적용된다.

9) 서울특별시 건축조례 제29조 제1호는 “주거지역의 경우 90제곱미터”라고 규정하고 있다.

다만, 2003년 12월 30일 전에 분할된 1필지의 토지로서 그 면적에 30m² 이상인 토지(지목이 도로이며 도로로 이용되고 있는 토지를 제외한다)의 소유자는 법 제28조에 따른 사업시행인가고시일 이후부터 법 제52조 제3항에 따른 공사완료 고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원(이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한

배우자 및 미혼인 20세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 수인의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 20세 이상 자녀의 분가를 제외하고는 1세대로 본다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 한다.”고 규정하고 있다.

2010. 7. 15. 조례 제5007호로 개정된 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제27조 제1항 제2호는 이와 같은 단서 규정이 삭제되어, 토지소유자의 경우 총면적이 90m² 이상인 자에 한하여 분양자격을 부여하고, 특정 협소 토지의 소유자에 대하여 분양자격을 부여하는 특별한 예외를 인정하고 있지 않다.

2. 위 단서 규정의 취지

① 주택재개발정비사업의 경우 정비구역 내 토지 또는 건축물의 소유자가 토지등소유자로서 신축하는 공동주택을 분양받는 것이 원칙이나, 조례로써 구체적인 기준을 정하여 분양대상자를 제한할 수 있는 바, 구 조례는 토지의 소유자의 경우 소유하고 있는 토지의 면적이 ‘90m² 이상’인 경우에 한하여 분양받을 수 있다고 그 기준을 정하면서도, 위 기준을 충족하지 못하는 경우라 하더라도 2003. 12. 30 이전에 분할된 토지의 면적이 30m² 이상에 해당하고, 사업시행인가고시일 이후부터는 공사완료 고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원전원이 무주택자인 경우에는 예외적으로 분양대상자에 해당하는 것으로 정하고 있는 바, 이는 협소한 토지의 소유자로서 분양대상자에

해당하지 않는 경우라 할지라도 세대원 전원이 장기간 무주택자여서 공동주택을 공급받아야 할 특별한 필요성이 인정되는 경우라면 예외적으로 공동주택을 분양받을 자격을 부여한다는 취지이며, 이러한 규정은 특별한 예외로서 분양자격을 부여하는 위 규정의 취지에 비추어 볼 때 그 요건의 해당 여부는 비교적 엄격히 판단하여야 한다.

② 위와 같이 특별한 예외로서 협소 토지의 소유자에게 공동주택을 분양하도록 한 구 조례 제27조 제1항 제2호 단서 규정의 취지 및 위 규정의 구체적인 문언의 내용에 의하면,

관리처분계획기준일(분양신청기간 만료일) 현재 소유하고 있는 토지의 면적에 90m²에 이르지 않음에도 공동주택을 분양받을 수 있는 자격을 인정받기 위해서는, 분양신청자와 1세대를 구성하고

있는 세대원 전원이 각각 사업시행인가고시일 이후부터 공사완료 고시일까지의 기간 동안 무주택 자이어야 한다고 할 것이고

위 규정의 괄호 부분 즉, “이 경우 동일한 세대 별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 20세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 수인의 토지등소유자가 조합 설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 20세 이상 자녀의 분가를 제외하고는 1세대로 본다” 부분은 위와 같이 실질적으로 주택을 소유하고 있는 세대원이 있어 공동주택을 분양받아야 할 특별한 필요성이 인정되지 않음에도, 세대를 세대에서 분리하거나 당초부터 별도의 세대를 구성하는 등의 방법으로 형식상 위 규정의 요건을 충족하게 하여 공동주택을 분양받게 되는 탈법을 방지하기 위한 취지의 규정이다.

③ ‘공사 완료 고시일까지’ 세대원 전원이 무주택자일 것을 요구하는 위 규정의 취지에 비추어 볼 때 분양신청자와 공동세대를 구성하고 있는 세대원인지 여부 및 무주택자 여부는 단순히 관리처분계획기준일과 같은 특정시점을 기준으로 판단하여서는 안 되고, 관리처분계획기준일 당시에는 공동세대를 구성하고 있지 않았던 사람이라 하더라도 무주택 여부를 판단하는 중기인 공사완료 고시일 이전에 분양신청인의 세대원으로 전입한 경우에는 분양신청인의 세대원으로 시행인가고시일부터 공사완료 고시일까지 사이에 무주택자인지 여부가 판단대상이 된다.

만약 관리처분계획기준일과 같은 특정 시점을 기준으로 세대원의 범위를 한정하여 무주택여부를 판단하는 경우 관리처분계획기준일을 기준으로 세대원을 분리·병합하거나 의도적으로 주택의 취득시점을 조정하는 등의 손쉬운 방법으로 실질적으로 세대원에 해당하는 사람이 주택을 소유하고 있음에도 위 규정을 적용받아 공동주택을 분양받을 수 있다는 결론에 이르게 되는 바, 이는 세대원 전원이 장기간 무주택자여서 특별한 필요에 따라 예외적으로 공동주택을 공급한다는 위 규정의 입법취지에 반하게 된다.

3. 사례의 정리

원고 甲이 공사완료 고시일 이전에 F의 세대원으로 전입하여 모(母)인 F와 1세대를 구성하고 있고, F가 관리처분계획기준일 이후 공사완료 고시일 이전에 아파트를 소유하였던 이상, 甲은 분양신청자를 포함한 세대원 전원이 사업시행인가고시일 이후부터 공사완료 고시일까지 무주택자이어야 한다는 구 조례 제27조 제1항 제2호 단서의 요건을 충족하지 못하였다고 할 것이고, 母 F가 아파트를 소유하고 있던 시기 및 관리처분계획기준일(분양신청기간 만료일)을 기준으로 甲과 F가 별개의 세대를 구성하고 있었다는 이유만으로 甲이 위 단서 규정의 요건을 충족하였다고 볼 수는 없다. 따라서 甲은 이 사건 정비사업으로 신축하는 공동주택을 분양받을 수 있는 자격이 없다.

Case 06

■ 용도폐지 정비기반시설을 무상으로 양도받아 취득하는 경우 이에 대한 취득세 납세의무 성립일인 취득시기

대법원 2020. 취득세 등 경정거부처분 취소 청구의 소

1. 사실관계 및 쟁점

① 사실관계

인가청은 조합에게 '이 사건 사업의 시행으로 용도가 폐지되는 정비기반시설을 무상으로 양도받고, 새로이 설치하는 정비기반시설을 인가청에게 무상으로 귀속할 것' 등을 조건으로 사업시행인가를 하고 이를 고시하였다. 이후 이 사건 사업이 완료되자 인가청은 준공인가·고시하였고¹⁰⁾, 인가청은 2007. 7. 19 재건축조합에게 '이 사건 사업의 시행으로 용도가 폐지되는 정비기반시설을 무상으로 양도받고, 새로이 설치하는 정비기반시설을 피고에게 무상으로 귀속할 것'등을 조건으로 사업시행인가를 하고 이를 고시한 바 있다.

그에 따라 원고 조합은 이 사건 무상양도 받은 토지에 대한 취득세 등을 신고·납부하였다. 원고 조합은 이 사건 토지에 대한 취득시기를 사업시행인가일로 판단하여 위 신고·납부 당시 5년의 부

과제척기간이 도과되었다는 등의 이유로 취득세 등의 과세표준 및 세액을 경정하여 줄 것을 인가청에 청구하였으나 거부되었다.

② 쟁점

구 도시정비법(2017. 2. 8 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것) 제65조 제2항 후단 규정에 따라 사업시행자가 용도폐지 정비기반시설을 무상으로 양도받아 취득하는 경우 이에 대한 취득세 납세의무 성립일인 취득시기를 언제로 보아야 하는지 여부?(즉, 조합은 무상양도받은 토지에 대한 취득시기를 사업시행인가일로 주장하고 있고 인가청은 정비사업이 준공인가되어 관리청에 준공인가통지를 한 때를 취득시점이라고 주장하고 있다).

2. 관련 규정 및 대법원의 판단

① 구 도시정비법(2017. 2. 8 법률 제14567호로

10) 인가청은 2007. 7. 19. 재건축조합에게 '이 사건 사업의 시행으로 용도가 폐지되는 정비기반시설을 무상으로 양도받고, 새로이 설치하는 정비기반시설을 피고에게 무상으로 귀속할 것'등을 조건으로 사업시행인가를 하고 이를 고시한 바 있다.

전부개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라고 한다) 제65조 제2항¹¹⁾은 “시장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다”라고 규정하고 있다.

② 위 조항 후단에 따라 사업시행자가 용도폐지되는 정비기반시설을 구성하는 부동산을 취득하는 것은 무상의 승계취득에 해당하는데(대법원), 이에 대한 취득세 납세의무 성립일인 취득시기는 구 도시정비법 제65조 제4항에서 정한 ‘정비사업이 준공인가되어 관리청에게 준공인가통지를 한 때’라고 봄이 타당하다. 그 이유는 다음과 같다.

① 구 도시정비법 제65조 제4항은 ‘제2항 후단의 규정에 의한 정비기반시설은 그 정비사업이 준공인가되어 관리청에 준공인가 통지를 한 때에 사업시행자가 귀속 또는 양도된 것으로 본다’는 취지로 규정하여, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 정비기반시설의 소유권변동시기가 ‘정비사업이 준공인가되어 관리청에 준공인가통지를 한 때’임을 명확히 하고 있다.

② 구 지방세법 시행령 제20조는 취득의 유형에 따라 취득시기를 구체적으로 규정하면서도 사업시행자가 구 도시정비법 제65조 제2항 후단에 따라 정비기반시설을 무상으로 승계취득하는 경우의 취득시기에 관하여는 아무런 규정을 두고 있지 않다. 그런데 구 도시정비법 제65조 제2항 후단에 의한 취득 역시 계약에 의한 취득이 아니어서 ‘계약일’을 상정할 수 없고, 아래에서 보는 바와 같이 소유권변동시기가 법률에 규정되어 있으므로, 그 이전에는 사실상의 취득이 있다고 보기 어려워, 결국 그 취득시기는 상속 또는 유증의 경우에 준하여 판단할 수밖에 없다. 그렇다면 그 취득시기는 법률에 정한 소유권변동시기가 되어야 한다.

위 사례에서 원심(대구고등법원)은 같은 취지에서, 원고가 이 사건 토지를 취득한 시기는 이 사건 사업이 준공인가되어 관리청에 준공인가통지를 한 때인 2015. 8. 28 임을 전제로, 원고의 취득세 등 신고·납부 당시 아직 5년의 부과제척기간이 도과하지 않았다고 판단하고, 이 사건 토지의 취득시기를 사업시행인가일로 보아야 한다는 조합의 주장을 배척하였다.

대법원은 이러한 원심의 판단은 앞에서 본 법리에 기초한 것으로서, 거기에 상고이유 주장과 같이 이 사건 토지의 취득시기에 관한 판단을 누락하는 등의 잘못이 없다고 판단하였다.¹²⁾

11) 현행 도시정비법 제97조 제2항

12) 또한 위 대법원은 이 사건 토지는 모두 조합원에게 귀속되지 않는 비조합원용 토지로서 주택재건축조합인 원고가 그 취득세 등의 납세의무자라고 판단하였다.

도시정비법

제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) ① 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 정비사업의 시행으로 새로 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설을 대체하는 정비기반시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속된다.

② 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다.

③ 제1항 및 제2항의 정비기반시설에 해당하는 도로는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시·군관리계획으로 결정되어 설치된 도로
2. 「도로법」 제23조에 따라 도로관리청이 관리하는 도로
3. 「도시개발법」 등 다른 법률에 따라 설치된 국가 또는 지방자치단체 소유의 도로
4. 그 밖에 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산 중 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지. 이 경우 부지의 사용 형태, 규모, 기능 등 구체적인 기준은 시·도조례로 정할 수 있다.

④ 시장·군수등은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 정비기반시설의 귀속 및 양도에 관한 사항이 포함된 정비사업을 시행하거나 그 시행을 인가하려는 경우에는 미리 그 관리청의 의견을 들어야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

⑤ 사업시행자는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 관리청에 귀속될 정비기반시설과 사업시행자에게 귀속 또는 양도될 재산의 종류와 세목을 정비사업의 준공 전에 관리청에 통지하여야 하며, 해당 정비기반시설은 그 정비사업이 준공인가되어 관리청에 준공인가통지를 한 때에 국가 또는 지방자치단체에 귀속되거나 사업시행자에게 귀속 또는 양도된 것으로 본다.

⑥ 제5항에 따른 정비기반시설의 등기에 있어서 정비사업의 시행인가서와 준공인가서(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 제50조제7항에 따른 사업시행계획인가의 고시와 제83조제4항에 따른 공사완료의 고시를 말한다)는 「부동산등기법」에 따른 등기원인을 증명하는 서류를 갈음한다.

⑦ 제1항 및 제2항에 따라 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비

기반시설의 경우 정비사업의 시행 기간 동안 해당 시설의 대부분은 면제된다.

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례[시행 2019. 12. 31]

제54조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) ① 법 제97조제3항제4호에 따른 공유재산 중 사업시행자에게 무상으로 양도되는 도로는 일반인의 통행에 제공되어 실제 도로로 이용하고 있는 부지를 말한다. 이 경우 같은 법 제97조제1항에 따라 구청장 또는 토지주택공사등에게 무상으로 귀속되는 경우도 포함한다.

② 시장은 무상양도(귀속)에 필요한 도로의 기준 등을 정할 수 있다.

Case 07

■ **영업시설이전비보상과 재결전치주의**

부산고등법원 2019. 영업시설이전비보상

■ **사례 ⑤의 해설**

A재개발조합의 조합원 甲은 사업구역 내에서 'H'라는 상호로 철사 등을 제조하는 공장을 운영하고 있었고, 조합원 분양신청 기간 내에 분양신청을 하지 아니하여 현금청산자가 되었다. 그 후 조합은 영업시설이전비 감정평가 결과를 토대로 협의를 시도하였으나 甲은 금액이 적다는 이유로 협의가 결렬되었다. 한편 조합은 지방토지수용위원회에 甲소유 토지에 대한 수용재결을 신청하였으나 甲의 영업보상 및 영업시설이전비 등은 재결대상에 포함되지 아니하였다. 甲은 영업보상 및 영업이전비 등의 지급청구의 소를 제기할 수 있는지 여부?

1. 영업권자 甲의 주장 및 쟁점

① 원고는 정비사업으로 인하여 사업구역 내에서 공장을 타 지역으로 이전할 수 밖에 없으므로 토지보상법 제77조 제1항¹³⁾에 따른 영업시설이전비를 지급하여야 한다고 주장한다.

② 쟁점

영업손실보상금 청구소송을 제기하지 전에 반드시 토지수용위원회의 재결절차를 거쳐야 하는지가 본 사안의 쟁점이다.

상대로 손실보상을 청구하는 것은 허용되지 않는다(대법원).

따라서 원고는 조합에게 영업시설이전비에 관한 재결 신청을 촉구하였으나 조합이 이에 응하지 아니하였으므로 재결절차를 거칠 필요가 없다고 주장하나, 위와 같은 경우에도 조합의 재결신청 거부처분에 대한 취소소송 또는 조합의 부작위에 대한 부작위위법확인소송을 제기함이 없이 조합에게 영업시설이전비의 지급을 구할 수는 없다고 할 것이므로, 위와 같은 영업보상 및 영업이전비의 지급청구의 소는 부적법하다.

2. 판단

토지보상법의 규정 내용 및 입법취지 등을 종합하여 보면, 공익사업으로 인하여 영업을 폐지하거나 휴업하는 자가 사업시행자로부터 토지보상법 제77조 제1항에 따라 영업손실에 대한 보상(영업손실에 대한 보상금, 영업시설이전비 등)을 받기 위해서는 토지보상법 제34조, 제50조 등에 규정된 재결절차를 거친 다음 그 재결에 대하여 불복이 있는 때에 비로소 토지보상법 제83조 내지 제85조에 따라 권리구제를 받을 수 있을 뿐, 이러한 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 사업시행자를



13) 토지보상법 제77조(영업의 손실 등에 대한 보상)

- ① 영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전비용 등을 고려하여 보상하여야 한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 보상액의 구체적인 산정 및 평가 방법과 보상기준, 제2항에 따른 실제 경작자 인정기준에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

Case 08

■ 강행법규 위반과 무효행위의 추인

서울고등법원 2019. 부당이득반환청구

1. 사실관계 및 쟁점

① 사실관계

① A조합설립추진위원회는 정비구역 지정 전 정비사업전문관리업자 甲과 정비사업 시행에 따른 제반 업무를 위탁하는 내용의 업무용역계약을 체결하였다(이하 '선행계약'이라 함).

② 추진위원회 설립승인 후 추진위원회 회의를 개최하여 甲을 정비사업전문관리업자로 선정하는 결의를 하고, 창립총회를 개최하여 선행계약 및 乙의 선정행위를 추인하는 결의를 하였고, 선행계약을 토대로 정비사업 관련 제반 업무를 위탁하는 내용의 업무용역계약(이하 '이 사건 계약'이라 함)을 체결하였다.

② 쟁점(원고 조합의 주장)

조합은 선행계약은 구청장으로부터 추진위원회 설립승인을 받기 이전에 체결한 것으로서 효력이 없고, 선행계약에 터잡은 이 사건 용역계약 역시 강행법규인 도시정비법의 경쟁입찰 방법에 의한 정비사업전문관리업자 선정규정에 위반하여 무효라고 주장하고 있고, 또한 창립총회에서 추인결의를 하였더라도 선행계약에 터잡은 이 사건 용역

계약은 강행규정인 도시정비법의 경쟁입찰 방법에 의한 정비사업전문관리업자 선정 규정에 위반하여 무효인지 여부 및 무효행위의 추인여부가 본 사례의 쟁점이다.

2. 용역계약 무효 여부

추진위원회 운영규정은 추진위원회의 구성·기능·조직과 운영에 관한 사항을 정하고 공정하고 투명한 운영을 도모하고 원활한 정비사업추진에 이바지 함을 목적으로 하고 있는데, 각 규정의 내용과 입법취지 등을 종합하면, 구 도시정비법 제14조 제2항에서 추진위원회가 운영규정에 의한 경쟁입찰의 방법으로 정비사업전문관리업자를 선정하도록 규정한 것은 강행규정이고, 이를 위반하여 정비사업전문관리업자를 선정하는 것은 허용되지 않는다(대법원).

사례의 경우 원고 추진위원회의 이 사건 선정결의는 경쟁원리와 공정한 선정기준에 따라 甲을 정비사업전문관리업자로 선정한 것이 아니라, 선행계약에서 이미 정비사업전문관리업자로 정해져



업무를 수행해 온 甲을 정비사업전문관리업자로 계속 활동하도록 추진한 것에 불과한 것으로 보인다.

따라서 경쟁입찰에 관한 관련 규정의 요건 및 절차를 적법하게 따르지 아니한 채 구 도시정비법이 정한 경쟁입찰의 외관만 형성한 것에 지나지 않는다고 할 것이어서 정비사업전문관리업자를 선정하고 그와 관련된 계약을 체결하는 것은 강행규정에 반하여 효력이 없다.

따라서 이 사건 계약은 정비사업전문관리업자 선정 및 그에 따른 용역계약을 체결을 경쟁입찰의 방법으로 하도록 규정한 강행규정인 구 도시정비법 제14조 제2항과 운영규정 제28조, 정관 제12조, 14조의 규정을 잠탈한 것으로서 효력이 없다고 할 것이므로, 조합은 일응 정비사업전문관리업자인 甲에 대하여 무효인 이 사건 용역계약에 따라 지급한 추가주장금액에 대하여 부당이득반환청구권을 가진다고 할 것이다.

3. 무효행위의 추인에 관한 판단

무효인 법률행위를 추인에 의하여 새로운 법률행위로 보기 위하여서는 당사자가 이전의 법률행위가 무효임을 알고 그 행위에 대하여 추인하여야 하고, 무효행위의 추인은 그 무효 원인이 소멸한 후에 하여야 그 효력이 있다(대법원).

원고 조합측의 창립총회 회의록에 의하면,

① 甲이 공정한 경쟁입찰을 통해 적법하게 정비사업전문관리업자로 선정되었음을 전제로 그 법적 지위를 부여하기 위하여 이 사건 추인결의를 하거나 이 사건 용역계약을 '예산으로 정한 사항 이외의 조합원 부담으로 될 용역계약'으로 승인한 것으로 보일 뿐, 정비사업전문관리업자 선정 및 이 사건 용역계약이 무효임을 알고 이를 추인하였다고 보기는 어려운 점.

② 가사 정비사업전문관리업자 선정 및 이 사건 용역계약에 대한 총회 의결을 거쳤다고 보더라도, 위에서 본 강행규정인 경쟁입찰에 관한 입법취지를 고려하여 보면 경쟁입찰 절차를 거치지 않은 하자가 치유된다고 보기는 어려운 점.

③ 강행규정을 위반하여 무효인 행위는 그 무효 사유가 제거되지 않는 한 추인을 하더라도 유효하게 되지는 않는 점 등을 고려하여 보면, 결국 위 창립총회의 이 사건 추인결의나 정기총회의 승인에 의하여 甲에 대한 정비사업전문관리업자 선정 및 이 사건 용역계약이 유효하게 된다고 볼 수 없다.

Case 09

■ 정비구역의 직권해제에 관한 조례조항의 무효 여부에 관한 판단

서울고등법원 2019. 조례무효확인

1. 도시정비법 제21조 제1항 제1호 내지 제2호의 구체적인 기준에 관한 사항의 조례위임

위 도시정비법의 위임에 따른 부천시 조례 제9조 제2항 제3호는 '정비구역 토지면적(국·공유지 제외) 2분의 1 이상의 토지소유자 동의로 정비구역 등의 해제를 요청하는 경우(관리처분계획인가 신청된 구역은 제외한다)'에 정비구역 등을 직권 해제할 수 있다고 규정하고 있다.

토지면적(국·공유지 제외)의 2분의 1 이상의 토지소유자가 정비사업의 추진에 반대하는 경우 사실상 정비사업의 추진이 어려워 그 지정 목적을 달성할 수 없게 될 가능성이 크므로, 이 사건 조례 조항은 그 문언상 도시정비법 제21조 제1항 제2호 '정비구역 등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우'를 구체화한 것으로 볼 수 있으므로, 위 도시정비법 조항의 위임 취지에 반한다고 볼 수 없다.

도시정비법 제21조(정비구역등의 직권해제)

① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.〈개정 2019. 4. 23〉

1. 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우
2. 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우
4. 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행 중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 경과하고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우

5. 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다) ➡ 〈2019. 4. 23 신설〉
6. 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다) ➡ 〈2019. 4. 23 신설〉

〈2020. 2. 10 개정 후〉부천시 도시 및 주거환경정비 조례[시행 2020. 2. 10]

제9조(정비구역등의 직권해제) ① 시장은 법 제21조제1항제1호 및 제2호에 따라 정비구역 또는 정비예정구역(이하 “정비구역등”이라 한다)의 지정을 해제하려는 경우에는 사업추진에 대한 주민의사, 추진상황, 주민갈등 및 정제 정도 등을 종합적으로 고려하여야 하며, 구체적인 사항은 관련 법령 등에 따라 별도의 기준을 정할 수 있다.

② 법 제21조제1항제1호 및 제2호의 “정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우” 및 “정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 〈삭제 2020. 2. 10〉
2. 〈삭제 2020. 2. 10〉
3. 정비구역 토지면적(국·공유지 제외) 2분의 1 이상의 토지소유자 동의로 정비구역등의 해제를 요청하는 경우(관리처분계획인가 신청된 구역은 제외한다.) 〈개정 2020. 2. 10〉

〈2020. 2. 10 개정 전〉부천시 도시 및 주거환경정비 조례[시행 2018. 4. 9]

제9조(정비구역등의 직권해제) ② 법 제21조제1항제1호 및 제2호의 “정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우” 및 “정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역등의 해제를 요청하는 경우
2. 조합 설립에 동의한 조합원의 2분의 1 이상 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역등의 해제를 요청하는 경우

3. 정비구역 토지면적(국·공유지 제외) 2분의 1 이상의 토지소유자 동의로 정비구역등의 해제를 요청하는 경우

〈2020. 2. 10〉 개정 전후의 비교

부천시 정비조례 제9조 제2항 제1호 및 제2호가 삭제되었고, 제3호에서 정비구역 등의 해제를 요청하는 시점에 관하여 '관리처분계획인가가 신청된 구역'은 제외되었다.

2. 정비사업의 진행단계와 관계없이 정비구역의 직권해제가 가능하도록 규정한 조례의 효력유무

도시정비법 제21조 제1항 제1, 2호는 '정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우'와 '정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우'에는 정비사업의 진행단계와 관계없이 정비구역의 직권해제가 가능하도록 규정하고 있다.

2020. 2. 10 개정 전 부천시 정비조례 제9조도 마찬가지로 정비사업의 진행단계와 관계없이 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역 등의 해제를 요청하는 경우 정비구역의 직권해제가 가능하도록 규정하고 있다.

현금청산대상자가 포함되는지 여부

또한 분양신청절차가 종료되어 토지등소유자가

조합원과 조합원의 지위를 상실한 현금청산대상자로 나뉜 상태라 하더라도 조합원과 현금청산자 모두 정비구역 사업의 진행 또는 정비구역 지정의 해제에 대하여 이해관계가 있으므로, 반드시 현금청산자보다 조합원의 의사를 더 존중해야 한다고 보기 어렵다.

그렇다면 이 사건 조례조항이 정비사업의 진행 단계와 무관하게 아무런 시기의 제한없이 정비구역 토지면적(국·공유지 제외) 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의로 정비구역 등의 해제를 요청하는 경우 정비구역의 직권해제가 가능하도록 규정하고 있더라도, 상위법령의 위임범위를 벗어나 무효라고 볼 수 없다.

3. 도시정비법 제21조 제1항 제5호 및 제6호의 신설(2019. 4. 23).

① 2019. 4. 23 개정된 도시정비법 제21조는

직권해제사유로 ‘추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)’(제5호) 및 ‘추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)’(제6호)를 새로이 규정하였다.

② 이 규정의 입법취지는 ‘사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우에 한하여’ 추진위원회 구성

또는 조합설립에 동의한 토지등소유자가 일정 비율 이상 동의로 정비구역 해제를 요청하는 경우 해제할 수 있도록 하는 등 직권해제 요건을 완화하기 위한 것이므로, 위 규정의 신설에도 불구하고 ‘다수의 토지등소유자들이 정비구역 등의 해제를 요청하는 경우’에는 도시정비법 제21조 제1항 제1호 및 제2호의 직권해제사유에 해당한다고 볼 수 있다.

따라서 도시정비법 제21조 제1항 제1호 및 제2호의 직권해제사유가 토지등소유자의 동의와는 무관한 것이 된다고 볼 수는 없다.

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**

Case 10

■ 정비구역 지정 이전에 승인된 추진위원회에 대하여 일몰규정 적용 여부

국토교통부(서울특별시 주거사업과-5134(2019. 5. 8)호 및 주거정비과-8916(2019. 6. 4)호 관련)

1. 질의요지

① 2012. 1. 31 이전에 추진위원회 승인을 득하고, 2012. 2. 1 이후 정비구역이 지정된 경우 해당 추진위원회에 대하여 일몰규정 적용 여부

② 재건축 추진위원회 구성 승인 이후 정비계획(재정비촉진계획) 변경에 따라 재개발 추진위원회로 변경 승인된 경우 일몰규정 적용을 위한 추진위 승인일을 언제로 보아야 하는지 여부

③ 2012. 1. 31 이전에 정비구역이 지정된 경우, 정비구역 지정보다 먼저 승인된 추진위원회에 대하여 일몰규정 적용 여부

2. 회신내용

① 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 제1항 제2호 다목에 따르면, “정비구역의 지정권자는 재개발 사업·재건축사업에서 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우에는 정비예정구역 또는 정

비구역을 해제하여야 한다.”라고 규정하고 있으며,

같은 법 부칙(법률 제14567호, 2017. 2. 8) 제5조 제2항에 따르면, “제20조 제1항 제2호 다목 및 라목의 개정규정은 2012. 2. 1 이후 최초로 정비계획을 수립(변경수립은 제외한다)하는 경우부터 적용한다.”라고 규정하고 있습니다.

제20조 제1항 제2호 다목 및 라목의 개정

다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우

라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다)를 신청하지 아니하는 경우

이때, 2012. 1. 31 이전에 추진위원회가 이미 승인된 경우는 일몰의 기준이 되는 조합설립인가 신청 이전에 지자체의 정비계획 수립이 우선되어야 하므로, 정비계획이 없는 상태에서 승인된 추진위원회에 동 규정을 적용하는 것은 타당하지 아

니할 것입니다.

따라서, 질의와 같이 2012년 1월 31일 이전에 추진위원회가 승인되고, 2012년 2월 1일 이후에 정비계획이 수립된 지역에 대하여는 상기 일몰 규정이 적용되지 아니함을 알려드립니다.

② 상기 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 제1항 제2호 다목의 ‘추진위원회 승인일’은 추진위원회의 변경 승인일이 아닌 최초 승인일로 보아야 할 것입니다.

③ 「도시 및 주거환경정비법」 부칙〈법률 제14567호, 2017. 2. 8〉 제5조 제3항에 따르면, “제

1항에도 불구하고 제20조 제1항 제2호 다목의 개정규정은 2012. 1. 31 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에서 승인된 추진위원회에도 적용하며 이 경우 같은 목의 개정규정에 따른 ‘추진위원회 승인일부터 2년’은 ‘법률 제13508호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률의 시행일인 2016. 3. 2일부터 4년’으로 본다”라고 규정하고 있습니다.

이때, 2012. 1. 31 이전에 추진위원회 승인 및 정비계획 수립이 완료된 경우는 상기 부칙의 시행일(2016. 3. 2) 이후 조합설립인가신청이 가능하므로, 해당 추진위원회는 일몰규정의 적용대상입니다.

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**

Case 11

■ 도시정비법 제73조 제1항 제1호 및 제2호의 토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있는 경우의 범위

법제처 : 안건번호 19-0613, 회신일자 2020. 2. 13

1. 질의요지

사업시행자는 도시정비법 제72조 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 같은 법 제50조 제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우가 아니어도 정관 등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우에는 같은 법 제73조¹⁴⁾ 제1항 제1호 및 제2호에 해당하는 토지등소유자(이하 “분양미신청자등”이라 함)에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있는지?

2. 회답

이 사안의 경우 사업시행자는 분양미신청자등에게 분양신청을 다시 하게 할 수 없습니다¹⁵⁾.

3. 이유

법해석의 목표는 어디까지나 법적 안정성을 저해하지 않는 범위 내에서 구체적 타당성을 찾는 데 두어야 하고¹⁶⁾, 이때 법규범의 의미는 문언뿐만 아니라 입법 목적이나 입법 취지, 입법 연혁 등을 종합적으로 고려하는 해석방법에 의하여 구체화

14) 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〉

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
3. 제72조 제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
4. 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

15) ※ 법령정비 권고사항

도시정비법 제72조제5항에 따라 분양미신청자등에게 분양신청을 다시 할 수 있도록 하는 경우는 같은 법 제72조제4항의 경우로 한정한다는 것이 분명해지도록 해당 규정을 정비할 필요가 있다.

16) 대법원 2013. 1. 17 선고 2011다83431 전원합의체 판결례 참조

되므로¹⁷⁾ 법령에서 사용된 용어의 의미가 불명확한 경우 체계적·논리적 해석방법을 동원하여 위와 같은 법해석의 요청에 부응하는 타당한 해석을 하여야 합니다.

도시정비법 제72조 3항에서는 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 같은 조 제2항에 따른 분양신청기간에 분양신청을 하는 것을 원칙으로 하는 반면, 같은 조 제4항 및 제5항에서는 예외적으로 분양신청기간이 종료된 후에 할 수 있는 분양공고 등의 절차를 대해 규정하고 있는바, 이는 분양신청기간 종료 후 사업시행계획이 변경되어 정비사업 규모가 변동되는 경우 이미 종료된 분양신청 결과가 유효한지 여부에 대한 논란을 해소하려는 목적으로 사업시행계획인가의 변경으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 예외적으로 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있도록 한 것입니다.(각주: 2017. 2. 8 법률 제 14567호로 전부개정되어 2018. 2. 9. 시행된 도시정비법 개정이유·주요내용 및 2016. 8. 18. 의안번호 제2001642호로 발의된 도시정비법 전부개정법률안 국회 국토교통위원회 심사보고서 참조)

그리고 도시정비법 제72조 제4항 및 제5항이 신설될 당시 입법자료에 따르면, 당초 개정안에서는 현행 도시정비법 제72조 5항의 내용이 같은 조 제4항 후단에 “이 경우 사업시행자는 정관등에서

정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우에는 제 73조 제1항 제1호 및 제2호에 해당하는 토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있다”고 규정되었던 것이 법문표현을 명확히 하기 위해 현행과 같이 제72조 제5항으로 분리된 것입니다.

그렇다면 도시정비법 제72조 제5항의 “제4항에 따라”의 의미는 같은 조 제4항에서 규정하고 있는 “제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다”는 부분을 의미하는 것이 아니고, 같은 조 제4항에서 정한 바와 같이 ‘분양신청기간 종료 후 사업시행계획인가의 변경으로 세대수 또는 주택규모가 달라져서 분양공고 등의 절차를 다시 거치는 경우’를 의미하는 것으로 보는 것이 입법취지 및 문언의 체계에 부합하는 해석입니다.

아울러 도시정비법 제72조 제5항은 분양미신청자등에게 분양신청을 허용하는 예외적인 규정인데 이를 확대하여 정비사업 규모가 변경되지 않은 경우에도 정관으로 정하거나 총회의 의결만 거치면 분양신청을 다시 할 수 있다고 해석할 경우 도시정비법 제72조 제3항에 따른 분양신청의 결과를 신뢰할 수 없게 되어 정비사업의 안정적 추진이 어려울 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

17) 대법원 2006. 5. 11. 선고 2006도920 판결례 참조

Case 12

■ 조합원 본인의 대리인이 총회에 출석한 경우 “직접 출석”에 해당하는지 여부

법제처 : 안건번호 20-0022, 회신일자 2020. 3. 4

1. 질의요지

도시정비법 제45조 6항의 “직접 출석”에는 같은 조 제5항에 따른 조합원의 대리인이 조합원 본인을 대리하여 출석하는 경우가 포함되는지?

2. 회답

도시정비법 제45조 제6항 본문의 “직접 출석”에는 같은 조 제5항에 따른 조합원의 대리인이 조합원 본인을 대리하여 출석하는 경우가 포함됩니다¹⁸⁾.

3. 이유

도시정비법 제45조 제5항에서 조합(각주: 도시정비법 제35조 제1항에 따른 조합을 말하며, 이하 같음.)의 총회 의결시 조합원의 서면 또는 대리인을 통한 의결권 행사에 대해 규정하면서 같은 조 제6항에서는 일정 비율 이상의 조합원의 직접 출석을 규정한 취지는 서면의결서의 제출이 가능함에 따라 극소수의 참여만으로 총회가 열릴 수 있는 문제점을 보완하고 총회 의결 시 조합원의 의사를 명확하게 반영하기 위해 일정 비율의 조합원이 총회에 직접 출석한 경우에 한하여 의결을 할 수 있도록 한 것입니다.

도시정비법 제45조 제6항(총회의 의결)

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.

18) ※ 법령정비 권고사항

「도시 및 주거환경정비법」 제45조 제6항의 직접 출석에 대리인의 출석이 포함되는지가 불분명하므로 대리인의 출석도 직접 출석에 해당된다는 점이 명확히 드러나도록 법령을 정비할 필요가 있습니다.

그런데 도시정비법 제45조 제6항과 유사하게 총회 의결 시 일정 비율 이상의 “직접 출석”을 요구하고 있으나 의결권의 행사가 가능한 대리인의 범위를 특정하여 제한하지 않은 「주택법 시행령」 제20조 제4항과는 달리, 도시정비법 제45조 제5항에서는 대리인이 총회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있는 경우를 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자, 직계존비속 또는 형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우(제1호), 해외에 거주하는 조합원이 대리인을 지정하는 경우(제2호), 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우(제3호) 등으로 규정하여 대리인을 지정할 수 있는 사유와 대리인의 자격 및 범위를 한정하고 있습니다.

그렇다면 「주택법 시행령」 제20조 제4항에 따른 직접 출석에 대리인의 출석이 포함되지 않는다

고 보는 것(각주: 법제처 2020. 1. 23. 회신 19-0497 해석례 참조)과 달리 도시정비법 제45조 제6항에 따른 직접 출석에 같은 조 제5항에 따른 대리인이 출석하는 것이 포함된다고 하더라도 조합원 본인이 직접 총회에 출석하여 의사표시를 하는 경우와 동등하다고 평가될 수 있는 제한된 대리인을 통해서만 대리인의 의결권 행사가 가능하므로 대리인 1명이 다수의 조합원을 대리하거나 대리인이 조합원 본인의 진정한 의사와 다르게 의결권을 행사하는 경우를 방지할 수 있다는 점을 고려할 때, 도시정비법 제45조 제5항에 따른 대리인이 조합원 본인을 대리하여 출석하는 것도 같은 조 제6항의 직접 출석에 해당된다고 보는 것이 합리적이며, 총회의 의결에 참석할 수 있는 조합원 본인의 대리인에 대한 제한을 둔 도시정비법 규정 체계와 「민법」상 대리의 법리에 부합하는 해석입니다.



Case 13

■ 추진위원회의 업무범위에 속하는 “정비사업전문관리업자 선정”의 의미

법제처 : 안건번호 19-0206, 회신일자 2019. 9. 6

1. 질의요지

도시정비법 제32조 제1항 제1호에 따라 조합설립추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우, 조합설립추진위원회의 업무범위에 “도시정비법 제32조 제1항 제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 추진위원회의 업무범위 외에 조합의 업무범위에 속하는 업무¹⁹⁾를 정비사업전문관리업자

에게 위탁하거나 그에 관하여 자문을 받기로 하는 것”이 포함되는지?

2. 회답

이 사안의 경우 조합설립추진위원회의 업무범위에 “조합의 업무범위에 속하는 업무를 정비사업

도시정비법 제32조(추진위원회의 기능)

① 추진위원회는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 제102조에 따른 정비사업전문관리업자(이하 “정비사업전문관리업자”라 한다)의 선정 및 변경
2. 설계자의 선정 및 변경
3. 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
4. 조합설립인가를 받기 위한 준비업무
5. 그 밖에 조합설립을 추진하기 위하여 대통령령으로 정하는 업무

② 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하려는 경우에는 제31조에 따라 추진위원회 승인을 받은 후 제29조제1항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 선정하여야 한다.〈개정 2017. 8. 9〉

19) 시공자의 선정(『도시 및 주거환경정비법』 제29조제4항) 등 법령에 따라 조합의 업무로 명시된 업무를 말하며, 이하 같음.)

도시정비법 제26조(추진위원회의 업무 등)

법 제32조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 법 제31조제1항제2호에 따른 추진위원회 운영규정의 작성
2. 토지등소유자의 동의서의 접수
3. 조합의 설립을 위한 창립총회의 개최
4. 조합 정관의 초안 작성
5. 그 밖에 추진위원회 운영규정으로 정하는 업무

전문관리업자에게 위탁하거나 그에 관하여 자문을 받기로 하는 것"이 포함되지 않습니다²⁰⁾.

3.이유

도시정비법 제32조제1항에서는 조합설립추진위원회는 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경업무(제1호)를 수행할 수 있다고 규정하고 있는데, 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하여 추진위원회의 업무범위 외에 조합의 업무범위에 속하는 업무를 위탁하거나 그에 관하여 자문을 받도록 할 수 있는지 여부가 문언상 명확하지 않은 바, 이를 밝히기 위해서는 법률의 입법취지와 목적, 관련 규정과의 관계 등을 체계적으로 고려해 해석해야 합니다.

그런데 도시정비법에서는 시공자의 선정(제29조 제4항부터 제6항까지), 사업시행계획인가 신청(제50조), 관리처분계획인가 신청(제74조) 등에 관한 업무를 "사업시행자"가 수행하도록 하고 있는 바, 같은 법에 따르면 추진위원회는 사업시행자인 조합을 설립하기 위해 임시로 구성된 단체일 뿐 사업시행자가 아니고, 정비사업전문관리업자 및 설계자의 선정 또는 변경, 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성, 조합설립인가를 받기 위한 준비업무 등을 수행할 수 있을 뿐이며(제32조 제1항), 조합이 설립되면 추진위원회의 업무와 관련된 권리·의무는 조합이 포괄승계하고(제34조 제3항), 조합이 설립되었는데도 불구하고 추진위원회를 계속 운영한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다(제137조 제5호).

그리고 도시정비법 제34조 제1항에 따라 국토

20) ※ 법령정비 권고사항

추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우 정비사업전문관리업자의 업무범위가 추진위원회의 업무범위에 관한 것으로 한정된다는 점이 법령에 명확히 규정되도록 도시정비법령상 관련 규정을 개정할 필요가 있음.

교통부장관이 정하여 고시한 「정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정」은 형식상 행정규칙에 해당하지만 법령과 결합하여 대외적으로 구속력이 있는 법규명령으로서의 효력을 가지는데(대법원), 같은 규정에서는 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하여 수행하게 할 수 있는 업무로서 추진위원회의 업무만을 규정하고 있고(별표 제5조 제3항), 시공자·감정평가업자의 선정 등 조합의 업무에 속하는 부분은 추진위원회의 업무범위에 포함되지 않는다고 규정하고 있으며(별표 제5조 제4항 본문), 추진위원회의 업무범위를 초과하는 업무나 계약, 용역업체의 선정 등은 조합에 승계되지 않는다고 규정하고 있습니다(제6조).

또한 도시정비법 제29조 제3항에 따라 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」 제15조제1항에 따르면 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하려면 토지등소유자(도시정비법 제2조제9호에 따른 “토지등소유자”를 말함.) 전원으로 구성된 주민총회의 의결을 거쳐야 하는 반면, 조합이 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우에는 도시정비법 제45조제1항제6호에 따라 조합원으로 구성되는 총회의 의결을 거쳐야 하는 등 추진위원회와 조합은 정비사업전문관리업자를 선정할 때 각각 다른 절차를 거쳐야 합니다.

이러한 추진위원회의 성격과 업무범위, 정비사업전문관리업자의 선정 절차 등에 비추어 볼 때, 추진위원회는 도시정비법 제32조 제1항에 따른 추진위원회의 업무범위 외에 조합의 업무범위에



속하는 업무를 정비사업전문관리업자에게 위탁하거나 자문을 구할 수 없으며, 조합의 업무범위에 속하는 사항에 대해서는 조합이 총회의 의결을 거쳐 정비사업전문관리업자를 선정해야 한다고 보아야 합니다.

아울러 추진위원회가 선정한 정비사업관리업자가 조합 설립 이후에도 해당 사업에 계속 관여할 수 있다고 본다면 추진위원회의 임원과 정비사업전문관리업자 및 건설업자가 유착관계를 형성하는 등 비리가 발생할 수 있어 이를 방지할 필요가 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

※ 대법원은 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 향후 설립될 조합이 포괄적으로 승계하므로[도시정비법 제34조 제3항], 추진위원회의 권한 범위는 가능한 한 명백하여야 하는 것이 향후의 분쟁예방을 위하여 바람직하다고 판시한 바 있다.

Case 14

■ 추진위원회에서 선정한 정비업체 및 설계자의 조합승계 여부

국토교통부(서울시 주거정비과-15845(2019. 10. 1)호 관련)



정 등은 조합에 승계되지 아니한다.”라고 규정하고 있습니다.

또한 동 운영규정 별표 제5조 제1항 제1호 및 제2호에 따르면, “추진위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.”라고 규정하고 있으므로, 추진위원회는 ‘설계자의 선정 및 변경’, ‘정비사업전문관리업자의 선정’업무를 할 수 있을 것입니다.

1. 설계자의 선정 및 변경
2. 법 제102조에 따른 정비사업전문관리업자
3. 개략적인 사업시행계획서의 작성
4. 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무
5. 5호부터 9호까지 생략

다만 동 운영규정 별표 제5조제3항에 따르면, “추진위원회는 주민총회에서 법 제29조에 따른 방법으로 정비사업전문관리업자를 선정하여 제1항 제2호를 제외한 제1항 각 호의 업무를 수행하도록 할 수 있다.”라고 규정하여 추진위원회 단계에서의 정비사업전문관리업자의 업무범위를 명확히 규정하고 있으므로, 동 업무범위를 초과하여 선정된 정비사업전문관리업자는 조합에 승계되지 아니할 것입니다(법제처 법령해석 19-0206참조).

1. 질의요지

① 추진위원회에서 선정한 정비사업전문관리업자가 조합에 승계되는지 여부

② 추진위원회에서 선정한 설계자가 조합에 승계되는지 여부

2. 회신내용

① ‘정비사업 조합설립추진위원회 운영규정’제6조에 따르면, “이 운영규정이 정하는 추진위원회 업무범위를 초과하는 업무나 계약, 용역업체의 선

Case 15

■ 추정분담금정보등을 제공받지 않고 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자로부터 조합설립 동의를 별도로 받아야 하는지 여부

법제처 : 안건번호 19-0688, 회신일자 2020. 2. 26

1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 제35조 제8항의 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보(이하 “추정분담금정보등”이라 함)를 제공받지 않고 같은 법 제31조 제1항에 따라 재건축사업 조합설립을 위한 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자가 조합설립인가 신청 전에 추정분담금정보등을 제공받은 경우, 추진위원회는 같은 법 제31조 제2항 본문에도 불구하고 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 조합설립에 대한 동의를 별도로 받아야 하는지?

2. 회답

이 사안의 경우 추진위원회는 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 조합설립에 대한 동의를 별도로 받아야 하는 것은 아닙니다²¹⁾.

3. 이유

도시정비법 제31조 제1항에서는 조합을 설립하려는 경우에는 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수 등의 승인을 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자(이하 “추진위원회 동의자”라 함)는 같은 법 제35조 제1항부터 제5항까지에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다(본문)고 규정하고 있는바, 이는 조합설립을 위한 동의절차의 장기화로 인한 정비사업의 지연을 방지하기 위해 추진위원회 동의자를 조합설립에 동의한 것으로 보도록 한 것입니다.

한편 도시정비법 제35조에서는 정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하려는 경우 받아야 하는 토지등소유자의 동의 요건과 절차를 규정하면서(제1항부터 제4항까지), 추진위원회는 조합설립에

21) ※ 종전 해석례의 판단이유 변경

법제처 17-0123 해석례(2017. 6. 22. 회신)의 판단이유 중 “조합설립에 동의한 것으로 의제되는 추진위원회 동의자의 경우에도 추진위원회 구성에 동의한 후 추정분담금 정보를 제공받았다면 다시 조합설립에 필요한 동의를 받도록 할 것”이라고 적시한 부분은 이 건 해석을 통하여 변경되었음을 참고하여 주시기 바랍니다.

필요한 동의를 받기 전에 추정분담금정보 등을 토지등소유자에게 제공할 의무를 규정(제8항)하고 있는 바²²⁾,

이는 토지등소유자가 정비사업의 참여여부를 결정함에 있어 가장 중요한 기준이 되는 정비사업의 비용분담에 관한 사항을 보다 정확하게 예측할 수 있도록 하여 토지등소유자의 의사 결정권을 현실적으로 보장함과 동시에 조합설립 동의와 관련한 사후 분쟁을 줄이기 위한 것입니다.

그런데 도시정비법 제31조 제2항 단서²³⁾에 따르면 추진위원회 동의자는 조합설립인가 신청 전까지는 조합설립에 반대하는 의사표시를 함으로써 법정 의제된 동의효과를 배제할 수 있는 바, 이 사안과 같이 추정분담금정보등을 제공받기 전에 추진위원회 구성에 동의를 했더라도 조합설립인가 신청 전에 추정분담금정보등을 제공받은 경우 해당 추정분담금정보등을 검토한 후 정비사업에 참여할지 여부를 결정하여 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 할 수 있는 기회가 보장된다는 점에서 법정 의제된 동의의 효력을 배제하고 추진위원회 동의자를 대상으로 조합설립에 대한 동의를 별도

로 받아야 할 필요성이 있다고 볼 수 없습니다.

또한 앞에서 살펴본 것처럼 도시정비법에서는 조합설립 동의 시 추정분담금정보등을 토지등소유자에게 제공하도록 의무화하고 있으나 추진위원회 구성 동의 시에는 추정분담금정보등을 제공하도록 하는 규정을 별도로 두고 있지 않은데, 추진위원회 구성 동의 당시 추정분담금정보등을 제공받지 않은 경우 조합설립 동의를 다시 받아야 한다고 본다면 추진위원회 동의자에 대해 조합설립 동의를 법정 의제하도록 한 도시정비법 제31조제2항이 무의미한 규정이 되고, 정비사업 지연을 방지하고자 한 해당 규정의 입법목적에도 반하게 됩니다.



22) 도시정비법 시행령 제32조(추정분담금 등 정보의 제공) 법 제35조제8항에서 “추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보”란 다음 각 호의 정보를 말한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보

23) 도시정비법 제31조 제2항 : 제1항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자(이하 이 조에서 “추진위원회 동의자”라 한다)는 제35조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.

Case 16

■ 정비구역 변경지정 고시를 한 경우 건축물을 분양받을 권리의 산정기준일

법제처 : 안건번호 19-0458, 회신일자 2019. 12. 2

1. 질의요지

도시정비법 제16조제2항 전단에 따라 최초로 지정·고시된 정비구역에 포함된 건축물이 같은 법 제77조 제1항 각 호의 어느 하나의 경우에 해당하게 된 후, 같은 법 제16조제2항 전단에 따라 정비구역 변경지정·고시가 되고 해당 건축물이 여전히 정비구역에 포함되는 경우, 같은 법 제77조 제1항에 따라 건축물을 분양받을 권리를 산정하는 기준이 되는 “제16조 제2항 전단에 따른 고시가 있는 날”은 정비구역 지정·고시가 최초로 있는 날인지 아니면 정비구역 변경지정·고시가 있는 날인지?

2. 회답

이 사안의 경우 “제16조 제2항 전단에 따른 고시가 있는 날”은 정비구역 지정·고시가 최초로

있는 날입니다²⁴⁾.

3. 이유

도시정비법 제77조 제1항에서는 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리(이하 “분양권”이라 함)를 산정한다고 규정하고 있는데, 이는 정비구역 지정·고시 전후에 투기목적으로 토지를 분할하는 등 소위 ‘지분 쪼개기’를 한 경우 대표자 1인에게만 분양권을 부여하도록 함으로써 지분 쪼개기로 인한 조합원 수 증가, 토지 및 주택 가격 상승, 그에 따른 정비사업의 사업성 저하 등의 문

24) ※ 법령정비 권고사항

도시정비법 제77조 제1항의 “제16조 제2항 전단에 따른 고시가 있는 날”이 변경지정·고시가 있는 날도 포함하는지에 대한 의문이 있을 수 있으므로 정비구역이 변경지정·고시된 경우 분양권 산정 기준이 되는 기준일을 명확히 하도록 해당 규정을 정비할 필요가 있습니다.

제가 발생하지 않도록 하려는 것입니다.

그런데 정비구역이 변경지정된 경우 분양권 산정 기준이 되는 도시정비법 제16조 제2항 전단에 따른 고시가 있는 날을 최초의 정비구역 지정·고시일이 아닌 정비구역 변경지정·고시일이라고 본다면, 정비구역 지정·고시가 있는 후에 개발에 따른 시세차익을 얻기 위해 투기목적으로 정비구역 내 토지를 분할하는 등 같은 법 제77조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 되는 경우에도 최초로 정비구역이 지정·고시된 이후 분할된 토지 등을 기준으로 분양권을 인정받게 되어 도시정비법 제77조 제1항이 규정된 목적을 달성할 수 없게 됩니다.

다만 최초 지정·고시된 정비구역에 포함되지 않았던 지역이 정비구역 변경지정·고시를 통해

새롭게 정비구역으로 편입되는 경우에도 정비구역이 최초로 지정·고시된 날의 다음 날을 기준으로 분양권을 산정하게 되면 정비구역으로 편입되기 전에 투기목적과 무관하게 분할된 토지 등에 대해서도 대표자 1인에게만 분양권이 인정됨에 따라 선의의 피해자가 발생할 수 있으므로, 이러한 지역에 대해서는 해당 지역이 최초로 정비구역으로 편입된 정비구역 변경지정·고시가 있는 날의 다음 날을 기준으로 분양권을 산정해야 할 것입니다.

따라서 이 사안과 같이 최초로 지정·고시된 정비구역에 포함되어 있었고 해당 정비구역의 변경지정·고시가 있는 후에도 여전히 정비구역에 포함된 건축물에 대해서는 정비구역 지정·고시가 최초로 있는 날의 다음 날을 기준으로 분양권을 산정해야 합니다. ☞



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 “지팡이”
- 동양재개발재건축포커스(통권9호)
- 신탁법실무(법률출판사, 1175P, 2008년)



조합경영전략연구원
Union Management Strategy Institute

“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 2020. 3. 30

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.



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

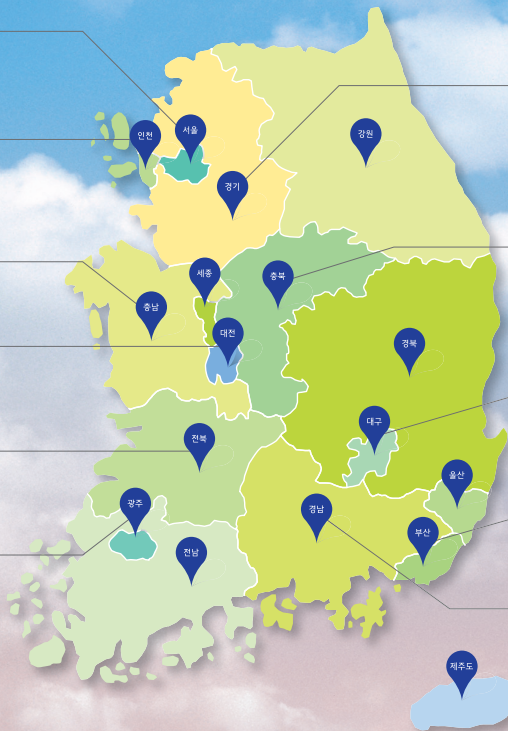
신축세대수 1,305세대

온천4구역외 3

신축세대수 12,497세대

장평주공1단지외 2

신축세대수 3,670세대



 법무사법인(유) 동양 www.dydream.co.kr

06650 서울특별시 서초구 서초대로 50길 62-9 한림빌딩 5층(서초동) 전화 (02)522-3300 팩스 (02)522-3307