



## 분양계약 체결기간 내 분양계약을 체결하지 않은 조합원은 현금청산대상자가 되고, 이후 조합원 분양계약을 체결하더라도 조합원 지위를 회복할 수는 없다고 판단한 사례

2023.06.09

정비사업조합의 정관에서 조합원이 분양계약 체결기간 내에 분양계약을 체결하지 않으면 현금청산대상자가 된다고 규정하고 있는 경우, 분양계약을 체결하지 않은 조합원은 분양계약 체결기간의 종료일 다음날 조합원 지위를 상실하여 현금청산대상자가 된다는 것이 기존의 확립된 대법원 판례입니다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결 등 참조). 그런데 실무상 분양계약 체결기간 이후에 분양계약을 체결하는 경우가 종종 있는데, 이처럼 분양계약 체결기간 경과 후에 분양계약을 체결할 경우 조합원 지위를 회복 또는 유지할 수 있는지 여부에 대해서는 명시적인 대법원 판결이 없었습니다. 그런데 최근 서울중앙지방법원에서 그 경우 조합원 지위가 인정될 수 없다는 의미 있는 판단을 하여 주목받고 있습니다.

서울 시내에서 재건축사업을 진행하는 재건축정비사업조합(이하 '채무자 조합')은 분양계약 체결기간을 정하여 분양계약 체결 절차를 진행하였습니다. 이와 관련하여, 채무자 조합의 정관 제44조 제4항은 '분양신청을 하지 아니한 자' 등을 현금청산대상자로 규정하면서, 같은 조 제5항에서 '조합원은 관리처분계획인가 후 조합이 정하여 통지하는 기간 이내에 분양계약 체결을 하여야 하며, 분양계약을 체결하지 않은 경우 제4항의 규정을 준용한다.'고 규정하고 있었습니다.

채무자 조합은 부조합장을 선출하기 위한 선거를 실시하였고, 해당 선거에는 채권자 A와 채무자 B가 출마하였습니다. 그런데 채무자 B가 분양신청은 하였으나 분양계약 체결기간 내에 분양계약을 체결하지 않다가 부조합장 선거에 출마하기 위해 후보자등록 직전에 분양계약을 체결한 사실이 선거기간 중 확인되었습니다. 채권자 A는 채무자 B가 조합원 지위를 상실하여 피선거권이 없다고 주장하였으나, 채무자 조합은 선거를 강행한 후 채무자 B가 부조합장으로 당선되었다고 선언하였습니다.

이러한 상황에서 채권자 A는 법무법인(유) 세종을 선임하여, 채무자 B의 부조합장 직무집행 정지를 구하는 내용의 가처분을 신청하였습니다.

채무자들은, (i) 채무자 조합 정관은 '분양신청 기한 내에 분양신청을 하지 않은 조합원' 등에 대해서만 조합원자격이 상실된다고 규정하고 있고, 도시정비법도 조합원이 분양계약 체결기간 내에 분양계약을 체결하지 않을 경우 현금청산대상자가 되는 것으로 규정하고 있지 않고, (ii) 채무자 조합의 정관 규정은 조합원으로 하여금 분양신청기간 이후에도 현금청산을 받을 수 있는 기회를 추가로 부여하기 위한 것이므로, 분양계약 체결기간 내에 분양계약을 체결하지 않았더라도 후에 분양계약을 체결한 이상 조합원 지위가 유지된다고 보아야 하며(서울고등법원 2015. 11. 11. 선고 2014누7802 판결 참조), (iii) 관리처분계획에 채무자 B가 분양대상자로 기재되어 있으므로, 채무자 B를 조합원을 보아야 한다는 주장을 하였습니다.

이에 대해 법무법인(유) 세종은, ① 대법원이 분양계약 체결기간 내에 분양계약을 체결하지 않을 경우 조합원 지위를 상실하는 것으로 판시하고 있고, ② 채무자 조합의 관리처분계획도 ‘조합이 정한 날까지 분양계약을 체결하지 아니한 자’에 대하여 ‘현금으로 청산하여야 한다’고 명시적으로 정하고 있었으며, ③ 채무자들의 주장에 따르면 조합원 지위의 상실 및 회복 여부를 조합 집행부 내지 조합원 개인이 임의적으로 선택할 수 있게 되어 도시정비사업의 공익적단체법적 성격에 정면으로 위배되는 것임을 강조하였습니다. 아울러, 도시정비법 관련 규정 취지상 분양계약 체결기간 내에 분양계약을 체결하지 않은 자가 조합원 지위를 회복하기 위해서는 정관 규정 또는 총회 결의가 있어야 한다는 법리를 적극적으로 개진하였습니다.

그 결과 서울중앙지방법원은 법무법인(유) 세종의 주장을 그대로 받아들여, 분양계약 체결기간 내에 분양계약을 체결하지 않은 조합원은 분양계약 체결기간 종료일 다음 날 현금청산대상자가 되고, 이후 분양계약을 체결하였다고 하더라도 조합원 지위가 인정될 수는 없다는 내용의 결정을 하였습니다. 그리고 분양계약 체결기간 내 분양계약을 체결하지 않은 자가 조합원 지위를 회복하기 위해서는 최소한 정관상 근거 규정이나 별도의 총회 의결이 필요함을 분명히 하였습니다.

## [쟁점 및 판시]

### 분양계약 체결기간 이내에 분양계약을 체결하지 않은 조합원의 법적 지위

도시정비법에 따라 설립된 정비사업조합의 정관이나 관리처분계획에서 조합이 조합원들에게 ‘분양신청 기간 내에 분양계약을 체결’하도록 하면서 ‘그 기간 내에 분양계약을 체결하지 않을 경우 현금으로 청산한다’고 정한 경우, 해당 기간 내에 분양계약을 체결하지 않은 자는 후에 분양계약을 체결하더라도 현금청산대상자가 되고 조합원 지위를 상실한다고 할 것이다. 그리고 이 때 조합원 지위를 상실하는 시점은 조합의 청산금 지급의무가 발생하는 시기 즉, 관리처분계획에서 정한 분양계약 체결기간의 종료일 다음 날이라고 보아야 한다.

채무자 조합의 정관 제44조 제4항은 ‘분양신청을 하지 아니한 자’ 등을 현금청산대상자로 규정하고 있고, 같은 조 제5항은 ‘조합원은 관리처분계획인가 후 조합이 정하여 통지하는 기간 이내에 분양계약 체결을 하여야 하며, 분양계약을 체결하지 않은 경우 제4항의 규정을 준용한다.’고 정하고 있다. 따라서 분양계약 체결기간 이내에 분양계약을 체결하지 않은 조합원은 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 된다고 봄이 타당하다.

### 분양계약을 체결하지 않아 현금청산대상자가 된 자가 조합원 지위를 회복하는 방법

도시정비법 제72조 제5항은, ‘분양신청을 하지 아니한 자’와 ‘분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자’에 해당하는 토지등소유자에 관하여 ‘정관 등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우’에 분양신청을 다시 하게 할 수 있도록 규정하고 있다. 분양계약 체결기간 내에 분양계약을 체결하지 않아 현금청산대상자가 된 채무자 B에 대하여 위 규정이 유추적용된다고 가정하더라도, 채무자 B에게 분양계약 체결기간 경과 후 다시 분양계약을 체결할 기회를 부여하는 것에 관하여 채무자 조합 정관에 근거규정이 있거나, 채무자 조합 총회의 의결이 있었다는 점을 소명할 자료가 없다.

## 관련구성원

## 정진호

대표변호사

02-316-4036

jhjeong@shinkim.com

## 김정환

변호사

02-316-7253

jhwakim@shinkim.com

## 박상우

변호사

02-316-2821

swpark@shinkim.com

## 이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

## 김진명

변호사

02-316-4230

jmyungkim@shinkim.com