



토지등소유자 또는 조합원 수 산정과 관련하여 최근 의미 있는 대법원 판결이 선고되었습니다

2023.11.10

「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)에 따른 정비사업에 있어서 토지등소유자와 조합원 수의 산정과 관련하여 최근 의미 있는 대법원 판결이 선고되어 주목받고 있습니다.

1. 의도적인 지분쪼개기의 경우 토지등소유자의 수에서 배제하도록 하는 내용의 대법원 판결이 선고되었습니다

정비사업은 정비사업조합이 사업시행자가 되어 진행되는 경우가 많은데, 정비사업조합을 설립하기 위해서는 일정 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아야 합니다(도시정비법 제35조 제2, 3항). 실무상 이러한 동의요건의 충족 여부와 관련하여 분쟁이 발생하는 경우가 많은데, 특히 기존 토지등소유자가 토지 등을 잘게 쪼개어 이해관계인들에게 양도하는 경우도 있어서 이러한 방법으로 소유권을 취득한 사람들을 모두 토지등소유자로 인정할 수 있는지 여부와 관련하여 논란이 있어 왔습니다.

종래 법원은 대체로, 토지 등의 지분이 잘게 쪼개져 양도되었다는 사실만으로 이들의 토지등소유자 지위를 부인할 수 없다는 입장을 취했던 것으로 보입니다(2012두29004 판결, 2012구합5429 판결). 그런데 최근 대법원은 이른바 지분쪼개기의 경우 일정한 요건 하에 토지등소유자의 지위를 부정할 수 있다는 내용의 판결을 선고하였습니다. 즉, 재개발조합 설립을 위한 동의정족수를 충족하게 하거나 밀접한 관계에 있는 사람 등의 명의로 과소지분에 관한 소유권이전등기를 마치는 방식으로 인위적으로 토지등소유자의 수를 늘린 것으로 평가되는 경우에는 도시정비법령의 적용을 배제하거나 잠탈하기 위한 탈법행위에 해당한다고 보아 토지등소유자의 지위를 인정할 수 없다고 판시한 것입니다. 그리고 그 구체적인 판단기준으로, (i) 토지 또는 건축물에서 과소지분이 차지하는 비율 및 면적, (ii) 과소지분을 취득한 명의자가 이를 취득하기 위해 실제로 지급한 가액, (iii) 과소지분을 취득한 경위와 목적 및 이전 시기, (iv) 과소지분을 취득한 데에 합리적 이유가 있는지 여부, (v) 과소지분 취득자들이 토지등소유자의 수에 산입됨으로써 전체 토지등소유자의 수에 미친 영향, (vi) 과소지분 취득자들이 조합설립에 동의하는 의사를 표명한 정도 및 그 의사가 조합설립을 위한 동의정족수에 미친 영향, (vii) 과소지분 취득자와 다수 지분권자의 관계 등 관련 사정을 종합적으로 고려해야 한다고 판시하였습니다(2022두51901 판결).

이러한 요건이 충족될 경우 양수인들은 동의를 산정의 기준이 되는 토지등소유자의 수(분모)와 동의자의 수(분자)에서 모두 제외되고, 따라서 조합설립을 위한 동의를 충족하지 못한 것으로 판단될 수 있습니다. 다만, 위와 같은 경우에 해당하는지 여부는 대법원이 실시한 제반사정을 토대로 사안별로 판단할 수밖에 없어 실무상 상당한 다툼이 있을 것으로 보입니다. 그리고 이러한 다툼은 조합 방식의 정비사업은 물론, 토지등소유자 방식의 재개발사업의 사업시행계획인가 요건 구비 여부와 관련해서도 동일하게 발생할 수 있을 것입니다.

한편, 조합설립인가는 설권적 처분으로, 위와 같은 사정을 들어 조합설립의 효력을 다투기 위해서는 조합설립인가처분의 취소 또는 무효확인을 구해야 합니다(2008다60568 판결, 2009마168 판결). 그런데 조합설립인가처분이 있음을 안 날로부터 90일이 경과하거나 위 처분이 있는 날로부터 1년이 경과한 경우에는 조합설립인가 무효확인소송을 통해 조합설립의 효력에 대해 다툴 수밖에 없을 것이나(행정소송법 제20조 제1, 2항), 조합설립인가 무효확인 판결을 선고받기는 쉽지 않을 것으로 보입니다. 행정처분의 무효확인을 구하기 위해서는 하자가 중대함은 물론 명백해야 하는데, 이러한 탈법행위를 통해 토지 등의 소유권을 취득한 사람을 토지등소유자에서 제외할 것인지 여부에 관한 법리가 명백하였다고 볼 수 없기 때문입니다(2012두15777 판결).

대법원은, 정비사업의 시행과 관련하여 신탁이 이루어진 경우 수탁자가 아닌 위탁자를 기준으로 동의자 수를 산정해야 하고{2013두15262 판결, 2014두6784, 2014두6791(병합) 판결}, 구분소유가 성립한 경우에는 형식상 공유등기가 되어 있다고 하더라도 구분소유자 각자를 토지등소유자로 인정해야 한다고 판시하고 있습니다(2019두46763 판결). 정비사업에 있어서 토지등소유자 해당 여부를 판단함에 있어서 가급적 실질을 존중해야 한다는 입장을 취하고 있는데, 이번에 선고된 대법원 판결도 그러한 경향의 일환으로 볼 수 있을 것입니다.

2. 조합설립인가 후 1세대에 속하는 수인의 소유자가 토지 등의 일부를 양도한 경우 양도인과 양수인 전원을 대표하는 1인을 조합원으로 보아야 한다는 내용의 판결이 선고되었습니다

정비구역 내의 토지 등을 여러 명이 소유하고 있는 경우, 각자를 조합원으로 인정할 것인지 아니면 전체를 1명의 조합원으로 인정할 것인지, 분양을 받을 수 있는 권리를 포함하여 해당 토지 등 소유자의 이해관계에 지대한 영향을 미치게 됩니다.

이와 관련하여 도시정비법은, 조합설립인가 후에 1명의 토지등소유자로부터 토지 등의 소유권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 경우 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 보도록 규정함으로써, 조합설립인가 후에 이른바 지분쪼개기의 방법으로 조합원 숫자를 늘리는 것을 금지하고 있습니다(도시정비법 제39조 제1항 제3호). 한편, 도시정비법은 여러 명이 토지 등을 공유하거나 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 경우, 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 보도록 규정하고 있습니다(도시정비법 제39조 제1항 제1, 2호).

문제는, 당초 토지 등을 여러 명이 공유하거나 1세대에 속하는 사람들이 소유하다가 조합설립인가 후에 그 중 일부가 양도된 경우 조합원 지위를 어떻게 인정할 것인지에 있습니다. 예를 들어, 당초 1세대에 속하는 A, B가 각각 a, b 부동산(A 소유)과 c, d 부동산(B 소유) 부동산을 소유하고 있다가, a 부동산은 C에게, c 부동산은 D에게 각각 양도한 경우 조합원 지위를 어떻게 인정할 것인지가 문제됩니다. 양도 이전의 상태를 기준으로 할 경우 A와 B는 1세대에 속하고 따라서 다수의 부동산(a, b, c, d)을 소유하고 있다고 있더라도 1명의 조합원으로만 인정 가능한 반면, 양도 이후의 상태를 보면 A와 B는 여전히 1명의 조합원으로 볼 수 있으나 C와 D가 별개의 부동산 소유권을 취득한 관계로 총 3명의 조합원(A와 B, C, D)이 있는 셈인 것입니다. 대법원은 이러한 경우에, 위 도시정비법령 규정이 중첩 적용되어 A, B, C, D 전원을 대표하는 1인을 조합원으로 보아야 한다고 판시하였습니다(2022두56586 판결). 이러한 판시취지는, A, B가 a, b, c, d 부동산을 공유하고 있다가 그 중 c, d 부동산을 각각 C와 D에게 양도한 경우, A가 a, b 부동산을 소유하고 있다가 그 중 b 부동산만 B에게 양도한 경우 등에 대해서도 동일하게 적용될 것으로 보입니다.

실무상 조합설립인가 이후에 소유관계가 변동되는 경우 조합원 지위를 어떻게 인정할 것인지가 종종 논란이 되고 있는데, 위 대법원 판결은 그에 대한 판단기준을 제시하였다는 점에서 의미가 있습니다.

저희 법무법인(유) 세종은 도시정비사업에 특화된 업무를 수행하는 도시정비사업그룹을 갖추고 있습니다. 도시정비사업그룹은 수많은 정비사업 관련 자문 및 분쟁에 관한 업무처리를 통해 방대한 전문지식과 풍부한 경험을 축적하고 있고, 이를 바탕으로 정비사업의 진행 과정에서 발생하거나 예상되는 문제점에 대하여 각종 자문 및 소송수행 등의 법률서비스를 제공하고 있습니다.

위 내용에 대해 궁금하신 사항이 있거나 도움이 필요하신 경우 언제든지 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담드리도록 하겠습니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

김창화

변호사

02-316-4086

chwkim@shinkim.com

조영우

변호사

02-316-1644

ywcho@shinkim.com