SHIN&KIM
법무법인(유) 세종

[재건축] 추진위원회가 조합원과 체결한 보상 합의는 효력 없어 - 관리처분계획 취소소송에서 조합을 대리하여 전부 승소한 사례

2026.11.27

1. 사안의 배경

A구역 재건축정비사업조합(이하 '**피고 조합**')은 아파트 단지와 상가(이하 '**이 사건 상가**')를 함께 정비하는 재건축사업을 추진하여 왔습니다. 조합 설립 이전, 조합설립추진위원회(이하 '추진위원회')는 이 사건 상가 구분소유자들로부터 조합설립 동의를 받기 위하여 이들과 '상가 조합원 분양가는 일반 분양가보다 낮게 산정하고, 토지보상·영업보상 명목의 특정 금액을 호별로 확정하며, 그 금액은 관리처분 및 청산 시까지 일체 변동이 없는 것으로 한다'는 취지의 합의(이하 '**이 사건 합의**')를 하였습니다. 합의 금액은 상가 소유자들 몫만 약 100억 원에 달하였습니다.

조합이 설립된 이후 피고 조합은 총회에서 이 사건 합의의 이행 여부를 별도 안건으로 상정하였으나 부결되었고, 같은 총회에서 이 사건 합의를 반영하지 않은 관리처분계획을 출석 조합원 90% 이상의 찬성으로 의결하였으며, 관할 구청장의 인가도 받았습니다. 이에 일부 상가 구분소유자들(이하 '**원고들**')은 이 사건 합의 내용이 반영되지 않은 관리처분계획에 대한 결의가 위법하다고 주장하며, 위 관리처분계획 중 상가에 관한 부분의 취소를 구하는 행정소송을 제기하였습니다.

법무법인(유) 세종은 피고 조합을 대리하여, 이 사건 합의가 피고 조합에 효력이 없으며, 그에 관한 관리처분계획 취소도 인정되지 않는다는 판결을 이끌어냈습니다.

2. 쟁점 및 법원의 판단

가. 추진위원회와 체결한 현금보상 약정의 효력은 강행규정에 반하여 인정되지 않음

원고들은 '조합이 창립총회에서 추진위원회 수행업무를 추인하였고, 추진위원회의 권리·의무는 조합에 포괄승계되므로, 조합은 이 사건 합의에 반하는 관리처분계획을 수립할 수 없다'고 주장하였습니다.

이에 대해 피고 조합은 (i) 추진위원회의 업무범위는 조합설립 준비업무 등으로 한정되므로, 관리처분계획 인가 이후의 보상계획에 관한 이

사건 합의는 추진위원회의 업무범위를 벗어난 것으로서, 강행규정인 도시정비법 제14조를 위반하여 무효이고, (ii) 총회 의결 없이 예산 외에 조합원의 부담이 될 계약을 체결한 것이어서 효력이 없다고 반박하였습니다.

법원은 법무법인(유) 세종의 주장을 받아들였습니다. 법원은 추진위원회의 권리·의무가 조합에 포괄승계된다고 하더라도 그 효력 유무는 별개로 살펴야 한다고 전제한 다음, 특정 토지등소유자에게 현금보상을 약정하는 것은 추진위원회의 권한 범위에 속하지 않으며, 이 사건 합의는 결국 조합원들의 추가분담금이나 손실을 초래하는 '토지등소유자의 비용부담을 수반하는 것'이므로 강행규정 위반으로 무효라고 판단하였습니다.

나. 상가 관련 정관 조항이 적법한 절차를 거쳐 삭제되었다면 신뢰보호원칙에 위반되지 않음

원고들은 '창립총회 당시 정관에 상가 면적은 상가소유주의 의사를 반영한다는 조항이 있었는데, 피고 조합이 이를 임의로 삭제하여 원고들의 신뢰를 침해하였다'고 주장하였습니다.

피고 조합은 해당 정관 변경이 정관과 법령이 정한 절차 및 가중 의결정족수(3분의 2)를 넘는 약 75%의 찬성으로 이루어졌고, 광역시 표준정관 고시에 맞추기 위한 것이며, 상가 소유자들에게는 여전히 별도 관리처분계획(안)을 제안할 기회가 보장되어 있다고 반박하였습니다.

법원은 피고 조합의 주장을 받아들여 정관 변경에 절차상 하자가 없고, 원고들의 신뢰가 정당한 사유 없이 침해되었다고 볼 수 없다고 판단하였습니다.

다. 상가에 관한 '별도 관리처분계획'의 제안 주체는 상가 소유자이며, 조합은 정관 조항에 따른 협의 의무를 다하였음

원고들은 '상가는 별도의 관리처분계획을 수립하여야 하고, 조합은 총회를 거쳐 관리처분계획에 반영한다'는 정관 조항을 근거로, 피고 조합이 상가에 관한 별도 계획을 수립할 의무를 위반하였고, 실질적 협의도 하지 않았다고 주장하였습니다.

이에 대해 피고 조합은 ‘정관 문언상 별도 관리처분계획(안)의 수립 주체는 상가 소유자들이고 조합은 이를 총회 의결을 거쳐 반영하는 지위에 있을 뿐이다’라고 주장하는 한편, 간담회, 상가 조합원 회의, 대의원회에서 원고들에게 의견진술 기회 부여하였다는 사정 등 수년 간의 협의 경과를 구체적으로 증명하였습니다.

법원은 처분문서의 문언 해석 법리에 따라 해당 정관 조항의 주어는 '상가'이므로, 해당 조항은 ‘상가 소유자들에게 자체 관리처분계획(안)의 제안권을 부여한 규정’으로 보아야 한다고 판단하였습니다. 나아가 법원은 조합이 개별 조합원과의 사법상 약정에 직접 구속되어 이를 절대적으로 반영한 관리처분계획을 수립할 의무까지 부담하지는 않는다고 보고, 원고들은 구체적인 계획(안)을 제안하지 않은 채 이 사건 합의의 무조건적 이행만을 요구하였을 뿐이며, 조합은 이사회·대의원회 심의를 거쳐 이 사건 합의 이행 여부를 총회에 상정하는 등 정관상 협의 의무를 이행하였다고 판단하였습니다.

3. 시사점 – 추진위원회가 체결한 약정의 효력과 유의사항

재건축·재개발 사업에서는 조합설립 동의율을 확보하기 위하여 추진위원회가 상가 등 일부 소유자와 보상금, 분양가 할인 등을 약정하는 사례가 있습니다. 이러한 약정은 조합 설립 이후 '포괄승계'를 근거로 그 이행을 요구받게 되어, 조합원 전체의 부담 증가와 사업 지연의 원인이 되곤 합니다.

이번 판결은, 추진위원회와 특정 조합원이 체결한 현금보상 약정이 추진위원회 업무범위를 벗어나 강행규정 위반으로 무효이며, 조합은 개별 조합원과의 약정에 구속되지 않고 공법상 재량에 따라 관리처분계획을 수립할 수 있다는 점을 명확히 하였다는 점에서 의미가 있습니다.

다만, 추진위원회 단계에서 체결된 약정의 효력은 여러 사정에 따라 달리 판단될 수 있습니다. 즉, 약정의 내용, 창립총회 등 조합 설립 과정에서 약정에 대한 결의 여부 등에 따라 효력이 달리 인정될 여지가 있으므로, 관련 분쟁에 대응할 때에는 사안별로 세심한 법률 검토가 필요합니다.

관련구성원

김창화
변호사

02-316-4086
chwkim@shinkim.com

여진아
변호사

02-316-1781
jahyeo@shinkim.com

김정환
변호사

02-316-7253
jhwakim@shinkim.com

김채영
변호사

02-316-7272
cyokim@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.