

December 12, 2022

대표조합원이 아닌 토지등소유자의 분양신청권 존부에 관한 서울고등법원 판결(서울고등법원 2022. 9. 22. 선고 2022누34502 판결)

주택재개발사업 등 도시정비사업과 관련하여, 조합설립인가 당시에는 1인이 다수의 부동산을 소유하고 있었으나 그 후 이를 양도하여 다수의 사람이 다수의 부동산을 소유하게 된 경우에, 양수받은 다수의 토지등소유자에게 각기 분양신청권이 인정되는지 여부가 문제됩니다.

법제처는 2010년경 여러 토지등소유자를 대표하는 대표조합원 1명에게만 분양신청권이 있다는 유권해석을 하였고, 이와 같은 해석하에 다수의 사업지가 운영되어 왔습니다. 그런데 광주고등법원은 2018년경 대표조합원 외 나머지 토지등소유자들에게 독자적인 분양신청권이 인정된다고 하여 종래의 유권해석과 반대되는 취지의 판단을 하였고(광주고등법원 2020. 1. 23. 선고 2018누6446 판결), 동 판결은 대법원에서 심리불속행 기각으로 확정되기도 하였습니다(대법원 2020. 5. 28. 선고 2020두35325 판결).

그런데 최근 서울고등법원은 위와 같은 광주고등법원의 판결례를 명시적으로 배척하면서, “대표조합원과 그 외 토지등소유자 전원을 1인의 조합원으로 하여 1주택을 공급하여야 한다”고 판단하였습니다(서울고등법원 2022. 9. 22. 선고 2022누34502 판결; 이하 ‘대상판결’). 대표조합원 외 나머지 토지등소유자들에게도 각각의 분양신청권을 인정한 광주고등법원 판결과 완전히 반대되는 판시입니다.

서울고등법원이 대표조합원과 그 외 토지등소유자에게 1주택만을 공급하여야 한다고 본 이유는 아래와 같습니다.

- 도시정비법 제39조 제1항은 이른바 ‘지분쪼개기’를 통한 조합원 수의 급격한 확대에 인하여 공익사업인 정비사업 진행에 차질이 없도록 하려는 것을 목적으로 하고 있으므로, 도시정비법 제39조 제1항 제3호가 직접적으로 조합원 자격이나 수분양권을 제한하는 규정에 해당하지 않더라도 위 조항을 해석할 때에도 이러한 입법취지를 고려하여야 함
- 조합설립인가 후 토지 등을 양수하여 여러 명이 소유하게 되었다는 사후적 사정만으로 여러 명에게 각 1주택을 공급한다면, 투기 세력의 유입을 차단하고, 기존 조합원의 권익을 보호하려는 도시정비법 개정 취지를 몰각하게 되는 결과를 초래함
- 조합원의 지위를 인정한다는 것이 곧바로 그 조합원에게 1주택의 분양신청권을 인정한다는 결론으로 이어진다고 볼 수 없음. 도시정비법 제39조 제1항 내용을 종합할 때, 도시정비법은 조합원의 지위가 인정되는 토지등소유자라 하더라도 1주택에 미치지 못하는 공유지분권만 공급받는 경우를 전제하고 있음

나아가 대상판결은 대표조합원을 포함한 여러 명의 토지등소유자 전원을 1인의 조합원으로 취급하여 1주택을 공급하는

경우에, 그 분양신청 절차는 대표조합원이 조합을 상대로 분양신청권을 행사하여야 하고, 각 토지등소유자가 단독으로 분양신청권을 행사할 수 없다고 하였습니다.

그간 대표조합원이 아닌 토지등소유자의 분양신청권 존부에 관해서는 하급심판결이 엇갈렸는데, 광주고등법원 판결례를 명시적으로 배척한 대상판결로써 이 부분 쟁점에 관한 일선 법원의 입장이 여전히 정리되지 못하였다는 점이 분명해졌습니다. 대상판결의 경우 당사자들이 상고하지 않았으나, 같은 쟁점에 관한 부산고등법원 판결에 대해서 상고심이 진행 중이므로, 조만간 대법원에서 이에 관한 명확한 판단이 있을 것으로 예상됩니다.

* * *

저희 법무법인은 도시정비사업과 관련한 압도적 경험과 독보적인 데이터베이스를 구축하고 있습니다. 도시정비사업의 각종 법률이슈와 관련하여 문의사항이 있으시면 언제든지 저희 법무법인에 연락 주시기 바랍니다.

관련 구성원

이 형 석

변호사

T 02.3404.0145

E hyungsuk.lee@bkl.co.kr

오 정 면

변호사

T 02.3404.0151

E jungmyun.oh@bkl.co.kr

송 재 우

변호사

T 02.3404.0193

E jaewoo.song@bkl.co.kr

범 현

변호사

T 02.3404.0194

E hyun.beom@bkl.co.kr

박 철 규

변호사

T 02.3404.0657

E choukyoo.park@bkl.co.kr

조 영 운

변호사

T 02.3404.6593

E youngyun.cho@bkl.co.kr

최 철 민

변호사

T 02.3404.7637

E cheolmin.choi@bkl.co.kr