

April 10, 2023

1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권을 양수하여 수인이 소유하게 된 경우 분양대상자 지위에 관한 대법원판결

「도시 및 주거환경정비법」상 주택재개발사업 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 정비구역 안에 소재한 여러 개의 토지 또는 건축물의 소유권을 수인이 각각 양수하여 소유하게 된 경우 그 수인의 양수인은 분양신청 당시 토지등 소유자에 해당하므로 개별적으로 분양대상자 지위를 가지는지 여부가 문제되는 경우가 있습니다.

이와 관련하여 대법원은 최근 분양신청 당시 수인의 양수인이 개별적인 토지 또는 건축물에 대한 소유자라고 하더라도 그 전원이 1인의 조합원으로서 1인의 분양대상자 지위만을 가진다고 판단하였습니다(대법원 2023. 2. 23. 선고 2020 두36724 판결). 그 주된 판시내용은 아래와 같습니다.

- 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’) 제19조(현 도시정비법 제39조) 제1항은 정비사업 조합원의 자격을 토지등소유자로 하면서, ‘토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때’, ‘수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때’, ‘조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때’에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다고 규정하고 있음
- 구 도시정비법 제48조 제2항 제6호(현 도시정비법 제76조 1항 6호)는 관리처분계획의 내용에 관하여, “1세대 또는 1인이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.”라고 규정하고 있음
- 구 도시정비법 제19조 및 제48조 제2항 제6호는 2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되었는데, 종래에는 ‘토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때’에만 조합원의 자격을 제한하였으므로, 조합설립인가 후 세대분리나 토지 또는 건축물 소유권 등의 양수로 인해 조합원이 증가하여 정비사업의 사업성이 저하되는 등 기존 조합원의 재산권 보호에 미흡한 측면이 있었으나, 2009. 2. 6. 구 도시정비법 제19조 및 제48조 제2항 제6호가 개정됨으로써 일정한 경우 수인의 토지등소유자에게 1인의 조합원 지위만 부여함과 동시에 분양대상자격도 제한함으로써 투기세력 유입에 의한 정비사업의 사업성 저하를 방지하고 기존 조합원의 재산권을 보호하고 있음
- 이와 같이 구 도시정비법의 규정 내용과 취지, 체계 등을 종합하여 보면, 주택재개발사업 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유권을 양수하여 수인이 소유하게 된 경우에는 원칙적으로 그 전원이 1인의 조합원으로서 1인의 분양대상자 지위를 가진다고 보아야 함

1인이 다수의 부동산을 소유하던 중 양도로 인하여 여러 명이 다수의 부동산을 소유하게 된 경우 조합원은 1인이나 분양권이 여러 개가 인정된다고 볼 경우 구 도시정비법 제76조 제1항 제6호를 잠탈하는 결과가 발생할 수도 있습니다. 대법원판결은 이러한 문제점을 미연에 방지하고 분양대상자의 지위에 대한 기준을 제시하였다는 점에서 의미가 있습니다. 이번 대법원판결로 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권을 양수하여 수인이 소유하게 된 경우의 분양대상자 지위에 관한 종전 하급심판결의 혼란 또한 일단락될 것으로 기대됩니다.

* * *

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

관련 구성원

최 병 호

변호사

T 02.3404.0137

E byungho.choi@bkl.co.kr

백 호 석

변호사

T 02.3404.0686

E hosuk.baik@bkl.co.kr

김 도 영

변호사

T 02.3404.6548

E doyoung.kim@bkl.co.kr

최 수 진

변호사

T 02.3404.6566

E soojin.choi@bkl.co.kr