

October 28, 2024

재건축조합의 상가조합원에게 상가 대신 주택을 공급하기 위해서는 조합원 전원의 동의가 필요하다는 판결

도시 및 주거환경정비법(이하 "도시정비법")상 재건축조합의 상가조합원이 상가 대신 주택을 공급받는 것이 적법한지 여부에 대하여 논란이 되어 왔습니다. BKL은 B재건축조합(이하 "이 사건 재건축조합")을 대리하여 상가조합원은 도시정비법 시행령 제63조 제2항 제2호의 예외사유에 해당하거나 조합원 전원의 동의가 있지 않는 이상 상가 대신 주택을 공급받을 수 없다는 판결을 받았습니다(서울고등법원 2023나2027555 판결, 대법원 2024다252794 판결).

I. 대상판결 사안의 개요

이 사건 재건축조합은 상가조합원의 요청에 따라 '상가조합원이 새로운 부대·복리시설을 공급받지 아니한 경우 1주택을 공급할 수 있다'는 내용의 정관개정안(이하 "이 사건 안건")을 조합총회 안건으로 상정하였고, 전체 조합원 중 약 56.8%가 동의하였습니다.

상가조합원인 원고들은 이 사건 안건이 조합원 과반수의 동의를 얻었으므로 가결되었고, 이에 따라 상가조합원은 상가를 공급받지 않는 경우 주택을 공급받을 수 있다고 주장하였습니다.

II. 대상판결의 내용

제1심판결은 상가조합원이 상가 분양을 포기하고 주택을 공급받는 것은 도시정비법에 위배되지 않으므로 이 사건 안건은 조합원 과반수의 동의로 가결되었다고 판단하였습니다.

BKL은 항소심에서부터 이 사건 재건축조합을 대리하여 아래와 같은 이유로 이 사건 안건에 대하여는 조합원 전원의 동의가 필요한데 조합원 전원의 동의가 없었으므로 이 사건 안건은 부결되었다는 판단을 받아 승소하였습니다.

- 1) 도시정비법 시행령 제63조 제2항에 따르면, 재건축조합의 상가조합원에게는 원칙적으로 상가를 공급하되, 예외적으로 도시정비법 시행령 제63조 제2항 제2호 각 목의 사유가 있거나 조합원 전원의 동의를 받아 따로 정한 기준에 부합하는 경우에 한하여 상가조합원에게도 주택을 공급할 수 있다는 점

- 2) 도시정비법 시행령 제63조 제2항은 재건축사업의 상가 소유자에게 무분별하게 주택을 공급하는 것을 방지하기 위하여 상가조합원에게 주택의 공급을 예외적으로 할 수 있는 경우를 제한적으로 규정하되, 조합원 전원의 동의가 있는 경우에 한하여 다른 기준을 정할 수 있음을 정한 것으로서 강행규정으로 봄이 타당하므로, 주택 공급의 예외사유는 가급적 엄격하게 해석·적용되어야 한다는 점
- 3) 상가조합원에게 주택을 공급할 수 있는 예외사유를 정한 도시정비법 시행령 제63조 제2항 제2호 각 목은 모두 '상가조합원에게는 상가를 공급하여야 한다'는 원칙을 지키는 것이 불가능하거나 위 원칙을 그대로 고수하면 상가조합원에게 부당한 결과가 발생하는 경우를 전제로 하는 내용인데, 이 사건 안건에 따르면 상가조합원이 상가 분양을 포기하는 방법으로 상가를 공급받지 않고 주택을 공급받을 수 있다는 점
- 이러한 이유로 서울고등법원은 이 사건 안건이 가결되었다는 원고들의 청구를 기각하였고(서울고등법원 2023나2027555 판결), 대법원은 심리불속행기각으로 위 판결을 확정하였습니다(대법원 2024다252794 판결)

III. 시사점

대상판결은 상가조합원이 상가 대신 주택을 공급받기 위해서는 도시정비법 시행령의 예외사유에 해당하지 않는 경우 조합원 전원의 동의가 필요하다고 판시한 점에서 주목되고 있습니다.

따라서 재건축조합이 상가조합원에게 주택을 공급하고자 하는 경우 재건축조합은 조합원 전원의 동의를 얻거나 도시정비법 시행령 도시정비법 시행령 제63조 제2항 제2호 각 목의 예외사유에 해당하는지에 대하여 신중히 검토하여야 할 것입니다.

상가조합원에 대한 주택 분양과 관련하여 궁금하신 사항이 있으시면 언제든지 아래 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

관련 구성원

김도영

변호사

T 02.3404.6548

E doyoung.kim@bkl.co.kr

장성순

변호사

T 02.3404.0853

E sungsoon.jang@bkl.co.kr

법무법인(유한) 태평양의 뉴스레터에 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 법무법인(유한) 태평양의 공식적인 견해나 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 알려드립니다. 뉴스레터와 관련된 문의사항이 있을 경우 위 연락처로 문의주시기 바랍니다.