

February 5, 2026

## 재건축정비사업조합을 대리하여 신탁재산의 고유재산 귀속 허가 결정을 받아낸 사례

BKL 은 국내 최대규모의 재건축정비사업의 사업주체인 A 재건축정비사업조합(이하 '조합')을 대리하여, '분양계약 체결 기간 동안 분양계약을 체결하지 않은 현금청산 대상자' 및 '조합원이 아닌 위탁자'가 조합에 신탁한 신탁재산의 고유재산 귀속을 허가하는 결정을 이끌어 내었습니다.

### I. 사건의 개요

조합원 A, B 는 조합 설립에 동의한 이후 조합에 기존에 보유하고 있던 집합건물 전유부분을 신탁한 이후 분양신청을 하였으나, 분양계약 체결 기간 내 분양계약을 체결하지 않아 조합 정관에 따라 현금청산 대상자가 되었고, C 는 조합 설립에 동의하지 않은 상태에서 조합에 소유 부동산을 신탁하였으나, 분양신청 기간 동안에도 조합 설립 동의서를 제출하거나 조합원 지위를 취득하는 총회를 거치지 못하여 조합원이 되지 않는 것으로 확정되었습니다.

조합은 이들의 동의를 받아 신탁재산의 소유관계를 정리하고자 하였으나, 위탁자 본인의 사망 및 상속, 연락두절 등으로 원활한 연락이 되지 않아 어려움을 겪었습니다. BKL 은 조합을 대리하여 재건축정비사업을 모두 마치고 이전고시를 앞두고 있는 상황에서, 원활한 소유관계의 정리를 위하여 법원에 3 건의 신탁재산의 고유재산 귀속 허가를 신청하였습니다(이는 비송사건절차법 제 44 조의 8 에 따른 비송절차입니다).

### II. 결정의 내용

법원은 조합원이었던 자가 분양계약을 체결하지 않아 현금청산 대상자가 된 경우(조합원 A, B) 신탁계약 및 정관에 따라 신탁재산이었던 부동산은 재건축정비사업조합에 귀속되어야 하고, 신탁법 제 34 조 제 2 항 제 3 호, 제 1 항 제 1 호의 규정에 따라 신탁재산을 수탁자인 조합의 고유재산으로 할 수 있다고 보아 신청을 인용하였습니다.

나아가 법원은 조합원 자격을 처음부터 취득한 적이 없는 경우에도(C), 종국적으로 조합원 지위를 취득하지 못하게 된 이상 신탁계약이 종료된 것으로 봄이 상당하고,

같은 규정에 따라 신탁재산의 고유재산 귀속 허가를 인정하는 것이 타당하다고 판시하여 신청을 인용하였습니다.

### III. 결정의 의미

재건축조합, 재개발조합 등 정비사업조합의 경우 통상 정비사업의 진행을 위하여 조합원들로부터 토지 및 건물을 신탁받습니다. 그런데 조합원이 조합재산을 신탁한 상태에서 사후적 조합원 지위를 상실하는 경우, 구 신탁법 제 31 조 제 1 항 단서의 규정에 따라 수탁자의 고유재산으로 하는 법원의 허가를 받을 수 있다는 취지의 대법원판결이 있기는 하였으나(대법원 2010. 9. 9. 선고 2010 다 19204 판결), 이러한 실무례가 많지는 않았습니다. 특히 조합 설립에 동의하여 조합원이 되었지만 조합원 지위를 상실한 조합원이 아니라 조합 설립에 부동의한 사람의 신탁재산에 관하여는 현금청산 대상자에 준하여 수탁자의 고유재산으로 하는 귀속허가 대상인지 여부가 쟁점이 된 명확한 선례가 없었습니다.

BKL 은 조합을 대리하여 A, B, C 사건 모두 (i) 조합과 사이에 체결된 신탁계약상 종료 사유가 발생하였다는 점, (ii) 대법원 2010 다 19204 판결의 취지는 조합에 신탁을 이유로 소유권이 귀속되어 있다면 신탁등기를 말소하고 다시 소유권이전등기를 이전하도록 하는 것은 번거롭고 우회적인 절차를 강요하는 것이므로 신탁재산의 고유재산 귀속 허가라는 비송 절차를 통해 간이하게 법률관계를 정리할 수 있도록 한 것이라는 점, (iii) 조합은 조합원들의 기존 재산에 대한 감정평가액을 모두 공탁한 점, (iv) 이전고시가 임박하여 신속한 결정이 필요한 점 등에 비추어 신탁재산의 고유재산 귀속이 허가되어야 한다는 점을 설득력 있게 논증하였고, 의뢰인이 요청한 기한에 맞는 신속한 허가 결정을 받아낼 수 있었습니다.

이 사건은 BKL 이 선례가 없었던 어려운 법적 쟁점에 관하여도 대법원판결의 취지와 유사 사례를 면밀히 분석하여 향후 도시정비사업조합의 업무수행의 지침이 될 중요한 선례를 만들어낸 사례입니다.

\*

\*

\*

법무법인(유한) 태평양은 전국의 수많은 정비사업조합을 대리하며 도시정비법 및 신탁법에 관한 깊은 노하우와 경험을 보유하고 있고, 다양한 쟁점과 법리 등을 심도 있게 분석하여 복잡하고 어려운 사례에서도 고객이 만족할 만한 좋은 결과를 이끌어 내고 있습니다. 이와 관련하여 문의사항이 있으시면 언제든지 연락 주시기 바랍니다.

## 관련 구성원

---

### 오정면

변호사

T 02.3404.0151

E jungmyun.oh@bkl.co.kr

### 권영준

변호사

T 02.3404.0933

E youngjun.kwon@bkl.co.kr

### 이승섭

변호사

T 02.3404.7476

E seungseop.lee@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.