

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2017두48437 현금청산금청구의 소
원고, 피상고인 원고 1 외 1인
소송대리인 법무법인 천지인 외 1인
피고, 상고인 긴등마을주택재건축정비사업조합
소송대리인 변호사 윤영현 외 5인
원 심 판 결 서울고등법원 2017. 5. 17. 선고 2015누51998 판결
판 결 선 고 2021. 4. 29.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 규정과 법리

가. 구 「도시 및 주거환경정비법」(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의

것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제57조, 제60조 제1항, 제61조 제1항 내지 제3항, 구 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(2016. 7. 28. 대통령령 제27409호로 개정되기 전의 것) 제57조에 따르면, 정비사업비는 원칙적으로 사업시행자가 부담하되, 조합인 사업시행자는 정비사업이 완료되어 청산의 단계에서 조합원이 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 새롭게 분양받은 대지 또는 건축물의 가격의 차액인 청산금을 부과하는 형태로 조합원에게 정비사업비를 분담시킬 수 있고, 이와 별개의 절차로 정비사업의 시행과정에서 발생한 수입을 초과하는 비용이 있는 경우에 한하여 조합원으로부터 부과금을 부과·징수할 수 있다. 특히 조합원을 상대로 부과금의 방식으로 사업비용을 부담하도록 하는 경우에는 부과금의 액수와 징수 방법, 정비사업비의 조합원별 분담내역 등에 대하여 조합원 총회의 결의를 거치도록 함으로써 조합원의 이익을 보호하기 위한 절차와 형식을 갖추도록 정하고 있다(구 도시정비법 제24조 제3항 제3호, 제9호, 제61조 참조. 이 사건 이후 구 도시정비법은 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전면 개정되어 제72조, 제73조에서 사업시행자가 분양공고 전에 토지등소유자에게 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세와 가격, 분양대상자별 분담금의 추산액을 통지하도록 하고, 분양신청기간 종료일 다음 날부터 분양신청을 하지 아니한 자 등과 협의를 할 수 있도록 규정하고 있다).

한편, 주택재건축사업에서 조합원이 구 도시정비법 제47조나 조합 정관이 정한 요건을 충족하여 현금청산 대상자가 된 경우에는 조합원의 지위를 상실하므로, 사업시행자인 조합은 현금청산 대상자에게 구 도시정비법 제61조 제1항에 따른 부과금을 부과·징수할 수 없다. 다만, 구 도시정비법에 따른 재건축조합과 그 조합원 사이의 법률관계는 그 근거 법령이나 정관의 규정, 조합원 총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약

정에 따라 규율되므로, 현금청산 대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 조합의 정비사업비 중 일정 부분을 분담하여야 한다는 취지를 조합 정관이나 조합원 총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정한 경우 등에 한하여, 조합은 구 도시정비법 제47조에 규정된 청산절차 등에서 이를 청산하거나 별도로 그 반환을 구할 수 있다(대법원 2014. 12. 24. 선고 2013두19486 판결, 대법원 2016. 8. 30. 선고 2015다207785 판결 등 참조).

나. 현금청산 대상자에게 정관으로 조합원 지위를 상실하기 전까지 발생한 정비사업비 중 일부를 부담하도록 하기 위해서는 정관 또는 정관에서 지정하는 방식으로 현금청산 대상자가 부담하게 될 비용의 발생 근거, 부담 기준과 내역, 범위 등을 구체적으로 규정하여야 한다. 이와 달리 단순히 현금청산 대상자가 받을 현금청산금에서 사업비용 등을 공제하고 청산할 수 있다는 추상적인 정관의 조항만으로는, 현금청산금에서 사업비용을 공제하는 방식으로 사업비용을 부담하도록 할 수 없다. 그 구체적인 이유는 다음과 같다.

1) 재건축조합의 현금청산 대상자에게 조합원의 지위를 보유하는 기간에 발생한 정비사업비 중 일정 부분을 분담하여야 한다는 취지를 정관으로 정하는 경우 그러한 사업비용은 잔존 조합원이 부과금의 형태로 부담하는 비용과 동일한 성격의 것으로 볼 수 있으므로, 잔존 조합원에 대한 비용 부담 절차와의 형평이 유지되어야 한다. 또한, 도시정비법이나 정관에서 조합원이 된 토지등소유자에게 현금청산을 통해 조합관계에서 탈퇴할 기회를 보장하고 있음에도, 예측하지 못한 과도한 비용 부담으로 그 기회를 부당하게 제한하거나 조합관계에서 탈퇴하였다는 이유로 합리적인 범위를 넘어서는 불이익을 강요해서는 안 된다.

그런데 잔존 조합원에 대해서는 정비사업의 시행과정에서 발생한 수입을 반영하여 부과금의 액수와 징수 방법, 조합원별 분담내역 등을 정하여 조합원 총회의 결의를 거치도록 함으로써 잔존 조합원의 이익을 보호하고 있는 데 반하여, 현금청산 대상자에게 비용을 부담하도록 할 경우에는 정비사업의 시행으로 인한 수입이 발생하는지 여부를 고려하지 않은 채 조합원 지위를 보유하고 있다는 이유만으로 조합관계에서의 탈퇴 시점에 우선적으로 비용을 부담시키게 된다. 현금청산 대상자의 경우 조합관계에서 탈퇴하기 전에 그 탈퇴 시점을 기준으로 한 구체적 분담액을 정하여 총회 결의를 거치는 것이 사실상 어려울 뿐만 아니라 탈퇴 이후에는 조합원 지위를 상실하므로 구체적 분담액을 정하는 총회 결의에 참여할 수도 없다. 이와 같이 현금청산 대상자는 잔존 조합원에 대한 부과금과 동일한 성격의 사업비용을 일부 부담하면서도 그 비용 결정 과정에 참여할 수 없게 되어 잔존 조합원에 비하여 불리한 지위에 놓이게 된다.

따라서 비용 부담과 관련하여 잔존 조합원에게 보장되는 절차적 정당성 등을 고려할 때, 탈퇴하고자 하는 조합원에게 비용 부담에 관하여 필요하고도 충분한 정보를 제공하여 합리적으로 탈퇴 여부를 결정할 수 있도록 현금청산 대상자가 조합관계의 탈퇴 시점에서 부담하게 될 비용의 발생 근거, 분담 기준과 내역, 범위 등에 관한 구체적 정보를 정관 등으로 규정할 필요가 있다. 추상적으로 사업비용을 부담한다는 내용의 정관 조항만을 근거로 현금청산 대상자가 예상하지 못한 내용과 규모의 정비사업비를 부담하도록 하는 것은 잔존 조합원과 탈퇴 조합원 사이의 형평에 반하게 된다.

2) 특히, 도시정비법령에서 현금청산 대상자를 상대로 현금청산 시점 이전에 발생한 비용을 부담하도록 할 수 있는지 여부 또는 그에 따른 비용 부담 절차 규정 등 일반적 조항을 전혀 규정하고 있지 않으므로, 정관으로 현금청산 대상자에게 사업비용

중 일정 부분을 부담하도록 정하고 있다면 정관 조항의 내용과 그 해석을 통해 현금청산 대상자에게 정비사업비 중 일정 부분을 구체적으로 부담하도록 할 수 있는지 여부를 판단할 수밖에 없다.

이처럼 현금청산 대상자가 부담하게 될 비용의 항목과 부담 기준 등은 그 비용 부담의 근거가 되는 정관 규정에서 가장 핵심적이고 중요한 내용이라 할 것인데, 단순히 현금청산금 산정 과정에서 사업비용 등을 공제하고 청산할 수 있다고 추상적으로만 규정하고 도시정비법과 정관의 다른 규정을 통해서도 비용 공제에 관한 구체적 내용과 기준을 알 수 없다면, 특별한 사정이 없는 한 현금청산 대상자로서는 조합관계에서의 탈퇴 전에 자신이 부담하게 될 비용을 합리적으로 예측하기 어렵다. 따라서 정관의 규정에 근거하여 현금청산금에서 사업비용 등을 공제하기 위해서는 원칙적으로 현금청산 대상자가 부담하게 될 비용 항목과 부담 기준 등이 정관에 특정되거나 적어도 이를 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있어야 한다.

다. 이와 같이 정관으로 현금청산 대상자에게 정비사업비 중 일정 부분을 부담하도록 정하는 경우, 정비사업의 시행에 따른 손익을 조합원이 부담하게 되는 재건축사업의 특성과 현금청산 대상자가 정비사업의 종료 이전에 조합관계에서 탈퇴한다는 점을 고려하여 그 비용 항목과 금액은 탈퇴 시점에서 현금청산 대상자가 부담하는 것이 타당한 범위 내의 합리적 비용만을 한정하여 규정할 필요가 있다.

재건축사업의 시행을 위해 지출되는 사업비용은 기본적으로는 당시 조합원 모두의 이익을 위한 것이라는 점에서 특정 항목의 사업비용이 현금청산 대상자에게 부담시킬 수 있는 합리적인 범위 내의 것인지 여부가 명확한 것은 아니다. 이는 기본적으로 그 비용 지출로 인하여 현금청산 대상자가 이익을 얻었거나 얻게 되는지 여부 또는 그러

한 목적으로 지출되었는지 여부를 기준으로 하되, 비용의 지출 시점이나 경위, 재건축 사업의 진척 상황 등의 여러 사정을 종합적으로 살펴보아야 한다.

예컨대 재건축사업이 기존의 건물을 철거한 후 그 대지 위에 새로운 건물을 건축하여 분양함으로써 그로 인한 수익을 조합원들에게 분배하는 것을 목적으로 함에도 현금청산 대상자는 재건축사업의 중간 단계에 조합관계에서 탈퇴하여 그와 같은 분양 수익을 누리지 못하므로 적어도 분양 수익에만 기여하는 비용은 현금청산 대상자에게 부담하도록 하여서는 안 된다. 또 잔존 조합원들의 이익으로만 귀속되는 비용이나 전적으로 새롭게 건축되는 건물의 형성에만 기여하는 비용 등도 특별한 사정이 없는 한 합리적인 범위 내의 비용으로 보기는 어렵다.

2. 이 사건에 관한 판단

가. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 원고들은 재건축조합인 피고의 조합원들이었으나, 2012. 12. 20. 피고에게 분양신청을 한 후 2014. 2. 28.부터 2014. 3. 2.까지 진행된 분양계약 체결 절차에서 분양계약의 체결을 거부하여 현금청산 대상자가 되었다.

2) 한편, 2013. 5. 16. 정기총회에서 개정된 피고의 정관 제44조 제5항 제1호(이하 '이 사건 정관 조항'이라 한다)는 조합원이 관리처분계획인가 후 분양계약 통지일로부터 60일 이내에 분양계약을 체결하지 않는 경우 분양계약 체결 기간이 종료되는 다음 날을 현금청산 기준일로 하여 '그 동안 투입된 사업비용'을 공제하고 현금청산금을 지급받도록 규정하고 있다.

3) 원고들이 2014. 6. 23. 피고에 대하여 현금청산금의 지급을 구하는 이 사건 소를 제기하자, 피고는 이 사건 정관 조항에 의하면 원고들이 조합원의 지위를 상실할

때까지 발생한 정비사업비에 대해 종전자산의 출자비율을 곱한 금액을 '정비사업비 부담금'으로서 피고에게 지급할 의무가 있으므로 이를 현금청산금에서 공제하여야 한다고 주장하고 있다.

나. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 정관 조항은 현금청산 대상자가 부담하여야 할 비용 항목과 부담 기준 등을 합리적으로 예측할 수 있는 내용을 포함하지 않은 채 추상적으로 현금청산금에서 '사업비용'을 공제할 수 있다고만 규정하고 있을 뿐이고, 그 밖에 도시정비법 또는 정관의 다른 규정을 통해서도 현금청산 대상자가 부담하는 것이 타당한 합리적인 비용 항목과 그 범위를 특정하기 어렵다.

따라서 조항은 개별 현금청산 대상자에게 구체적으로 적용될 수 있는 비용의 분담내역 등을 정하고 있지 않은 이 사건 정관 조항을 근거로 현금청산 대상자에게 정비사업비 중 일부의 공제를 구할 수는 없다.

다. 원심은 그 판시와 같은 이유로, 이 사건 정관 조항에서 구체적으로 계산 또는 예측 가능한 정비사업비 분담 기준과 비율을 정하였다고 볼 수 없고 현금청산 대상자별 분담내역을 특정할 수 있는 총회 결의를 거치지도 않았으므로, 이 사건 정관 조항을 근거로 원고들에 대하여 정비사업비용을 공제할 수 없다고 판단하였다.

원심의 이유 설시에 일부 적절하지 않은 부분이 있으나, 피고의 정비사업비 부담금 공제 항변이 이유 없다고 판단한 결론은 정당하다. 이러한 원심판결에 상고이유 주장과 같이 현금청산 대상자의 정비사업비 부담 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 민유숙

 대법관 김재형

 대법관 이동원

주 심 대법관 노태악