

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2022두56586 관리처분계획일부무효확인등  
원고, 피상고인 원고 1 외 1인  
소송대리인 법무법인 형평  
담당변호사 김학성 외 4인  
피고, 상고인 서초신동아아파트 주택재건축정비사업조합  
소송대리인 법무법인(유한) 지평 담당변호사 박호경 외 1인  
원 심 판 결 서울고등법원 2022. 8. 18. 선고 2021누56376 판결  
판 결 선 고 2023. 6. 29.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

원심은, 그 판시와 같은 이유로 양도인 소외 1이 이 사건 정비사업에 동의하였는지 여부와 상관없이 원고들이 조합설립동의서를 제출함으로써 피고 조합원의 지위가 인정된다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 주택재건축정비사업조합의 조합설립동의에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

## 2. 상고이유 제2점에 대하여

가. 구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라고 한다) 제19조 제1항은 '정비사업(시장·군수 또는 주택공사 등이 시행하는 정비사업을 제외한다)의 조합원은 토지등소유자(주택재건축사업의 경우에는 주택재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다'고 규정하면서, 제1호에서 "토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때"를, 제2호에서 "수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때(이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 20세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 수인의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 20세 이상 자녀의 분가를 제외하고는 1세대로 본다)"를, 제3호에서 "조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때"를 규정하고 있다.

구 도시정비법 제19조는 2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되었다. 종래에는 "토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때"에만 조합원의 자격을 제

한하였으므로, 조합설립인가 후 세대분리나 토지 또는 건축물 소유권 등의 양수로 인해 조합원이 증가하여 정비사업의 사업성이 저하되는 등 기존 조합원의 재산권 보호에 미흡한 측면이 있었다. 이에 2009. 2. 6. 개정된 구 도시정비법 제19조는 일정한 경우 수인의 토지 등 소유자에게 1인의 조합원 지위만 부여함으로써 투기세력 유입에 의한 정비사업의 사업성 저하를 방지하고 기존 조합원의 재산권을 보호하고 있다.

이와 같은 구 도시정비법의 규정 내용과 취지, 체계 등을 종합하여 보면, 주택재건축 사업 조합설립인가 후 1세대에 속하는 수인의 토지등소유자로부터 각각 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물 중 일부를 양수한 수인의 토지등소유자와 양도인들 사이에서는 구 도시정비법 제19조 제1항 제2호, 제3호가 중첩 적용되어 원칙적으로 그 전원을 대표하는 1인을 조합원으로 보아야 한다.

나. 원심은, 그 판시와 같은 이유로 소외 1로부터 부동산을 양수한 원고들 및 소외 1의 처인 소외 2로부터 부동산을 양수한 소외 3 등과 사이에 구 도시정비법 제19조 제1항 제2호, 제3호가 중첩 적용되어 이들 전원을 대표하는 1인을 대표조합원으로 정해야 한다고 보기 어렵고, 구 도시정비법 제19조 제1항 제3호에 따라 원고들 사이에서 그 수인을 대표하는 1인을, 소외 3 등 사이에서 그 수인을 대표하는 1인을 각 대표조합원으로 정하면 된다고 판단하였다.

다. 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단에는 구 도시정비법 제19조 제1항 제2호, 제3호의 중첩 적용에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니한 잘못이 있다. 그러나 아래에서 보는 바와 같이 원고들에 대한 분양신청통지 절차의 하자가 중대·명백하다는 이유로 이 사건 관리처분계획 중 원고들을 현금청산자로 정한 부분을 무효로 보는 이상, 위와 같은 잘못이 판결의 결과에 영향을 미쳤다고 할

수는 없다. 따라서 이 점을 지적하는 피고의 상고이유 주장은 받아들일 수 없다.

### 3. 상고이유 제3점에 대하여

원심은 그 판시와 같은 이유로 구 도시정비법 제19조 제1항 각 호의 적용에 있어 조합원이 아닌 토지등소유자와 사이에서는 대표조합원을 정할 필요가 없다고 보아 원고들이 분양신청을 함에 있어 조합원이 아닌 양도인 소외 1과 사이에 대표조합원을 선임하여야 한다고 볼 수 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 대표조합원 선임에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

### 4. 상고이유 제4점에 대하여

원심은, 그 판시와 같은 이유로 구 도시정비법 제46조 제1항에서 정한 분양신청통지 대상자인 '토지등소유자'는 구 도시정비법 제2조 제9호 나목에 규정된 '토지등소유자'이지 '토지등소유자' 중에 통지 당시 이미 '조합원'의 자격을 갖추고 있는 자에 국한된다고 볼 수 없다고 보아 피고는 원고들의 조합원 지위 획득 여부나 대표조합원 선임 여부 등에 대한 피고의 자체적인 판단과는 관계없이 '토지등소유자'인 원고들에게 분양신청에 관한 안내 등 절차를 진행했어야 하는데 이를 하지 않은 위법이 있다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 분양신청통지의 대상을 '조합원인 토지등소유자'가 아닌 '토지등소유자'로 본 원심의 이유 설시에 다소 부적절한 부분이 있으나, 피고의 원고들에 대한 분양신청통지 절차에 위법이 있다고 본 원심의 결론은 정당하므로 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 분양신청통지의 대상에 관한 법

리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

5. 상고이유 제5점에 대하여

원심은, 그 판시와 같은 이유로 이 사건 관리처분계획 중 원고들을 현금청산자로 정한 부분은 피고가 원고들에게 분양신청에 관한 적법한 통지를 하지 아니한 데서 비롯된 것이어서 위법하고, 그 하자가 중대·명백하므로 무효라고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 행정처분의 당연 무효에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

6. 결론

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

재판장	대법관	조재연
	대법관	민유숙
주 심	대법관	이동원

대법관      천대엽