

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2024다260405(본소) 약정금  
2024다260412(반소) 소유권이전등기

원고(반소피고), 상고인

유한회사 ○○○

소송대리인 법무법인(유한) 바른길

담당변호사 문정현 외 2인

피고(반소원고), 피상고인

△△구역 주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인 오현

담당변호사 김한솔 외 2인

원 심 판 결 광주고등법원 2024. 6. 5. 선고 2022나23427(본소), 2023나25833  
(반소) 판결

판 결 선 고 2024. 12. 12.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

## 이 유

### 1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. △△재개발사업추진위원회(이하 '이 사건 추진위원회'라 한다)는 광주 북구 △△동 (지번 1 생략) 일대에서 구 「도시 및 주거환경정비법」(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다)에 따른 주택재개발정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행할 조합인 피고를 설립하기 위해 구성되었다.

나. 이 사건 추진위원회는 2007. 10. 18. 토지 소유자인 소외인과 광주 북구 △△동 (지번 2 생략) 대 456㎡, 같은 동 (지번 3 생략) 대 2,296㎡, 같은 동 (지번 4 생략) 대 495㎡, 같은 동 (지번 5 생략) 대 4,108㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 이 사건 사업 지구에 편입하기로 하면서 아래와 같은 내용의 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하였다.

1) 주택재개발사업을 위해 필요한 토지 부분은 2개 이상의 감정평가법인의 감정가 평균으로 현금보상을 한다.

2) 나머지 토지 부분은 구획정리를 완료한 다음 일반상업용지로 환지보상을 한다.

다. 이 사건 추진위원회는 2008. 4. 3.경 창립총회를 개최하여 조합 정관(안) 등을 의결하였다. 피고 정관 제67조는 '조합설립인가일 전에 조합의 설립과 사업시행에 관하여 추진위원회가 행한 행위는 관계 법령 및 이 정관이 정하는 범위 안에서 조합이 이를 승계한 것으로 본다.'고 정하고 있다.

라. 피고는 2008. 4. 30. 광주광역시 북구청장으로부터 조합설립인가를 받아 2008. 5. 6. 조합설립등기를 마쳤다.

마. 원고는 2019. 11. 20. 소외인으로부터 이 사건 토지를 매수하고, 2019. 12. 10. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

## 2. 구 도시정비법 제14조 제1항 등의 취지와 이 사건 약정의 효력

구 도시정비법 제14조 제1항은 추진위원회는 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무(제4호), 그 밖에 조합설립의 추진을 위하여 필요한 업무로서 대통령령이 정하는 업무(제5호) 등을 수행한다고 규정하고, 그 위임을 받은 구 도시정비법 시행령(2007. 12. 31. 대통령령 제20506호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제22조는 토지 등 소유자의 동의서 징구(제2호), 그 밖에 추진위원회 운영규정이 정하는 사항(제5호) 등을 추진위원회의 업무로 정하고 있다.

이처럼 구 도시정비법 제14조 제1항, 같은 법 시행령 제22조는 추진위원회가 수행할 수 있는 업무의 범위를 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무, 토지 등 소유자의 동의서 징구 등과 같이 조합설립의 추진을 위하여 필요한 업무로 한정하고 있으며, 정비사업과 관련하여 토지 등 소유자에 대한 구체적인 보상방법을 정하는 업무는 이에 해당하지 않는다. 따라서 추진위원회가 토지 등 소유자에게 현금이나 현물 보상을 약정하는 것은 법령에 정한 추진위원회의 권한 범위에 속하지 않는 것이어서 조합에는 효력이 없다고 보아야 한다.

같은 취지에서 이 부분 원고 주장을 배척한 원심판단은 옳고, 거기에 구 도시정비법 제14조 제1항을 위반한 행위의 효력 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

## 3. 나머지 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로 피고가 이 사건 약정에 대하여 주인하였다고 인정할 증거가 부족하고, 피고가 이 사건 약정의 무효를 주장하는 것이 신의칙에 위반된다고 보기도 어렵다고 판단하여 이 부분 원고 주장을 모두 배척하였다. 관련 법리와 기록에 비추어 보면 이러한 원심판단은 정당하고, 거기에 원고가 상고이유로 주장하는 바와 같은 법리오해나 심리미진 등의 잘못이 없다.

#### 4. 결론

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

재판장	대법관	서경환
	대법관	노태악
	대법관	신숙희
주 심	대법관	노경필