

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2024두52427 위탁자지위확인 소
원고, 피상고인 원고 1 외 6인
원고들 소송대리인 법무법인 율맥
담당변호사 심창주
피고, 상고인 ○○○신탁 주식회사
소송대리인 변호사 김조영 외 1인
원 심 판 결 서울고등법원 2024. 7. 25. 선고 2023누52934 판결
판 결 선 고 2025. 2. 20.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 위탁자 지위의 확인을 구하는 소송형태에 관한 판단

가. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법'이라 한다) 제25조 제2항은 재개발사업 또는 재건축사업을 조합이 시행하는 것을 원칙으로 하면서 제27조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조 제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행할 수 있도록 하고 있다.

나. 도시정비법상 재건축사업이나 재개발사업의 사업시행자가 조합인 경우 조합과 토지등소유자 사이에 조합원 지위에 관하여 분쟁이 발생하면 토지등소유자는 조합을 상대로 공법상의 당사자소송에 의하여 그 조합원 자격의 확인을 구할 수 있다(대법원 1996. 2. 15. 선고 94다31235 전원합의체 판결 등 참조). 이에 반해 도시정비법상 재개발사업이나 재건축사업의 사업시행자가 도시정비법 제27조 제1항에 따른 신탁업자인 경우에는 사업시행을 위한 조합이 설립되지 않으므로 조합원의 지위가 예정되어 있지 않으나, 도시정비법 제39조 제1항은 재개발사업 또는 재건축사업의 사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자가 앞서 본 조합원에 해당한다고 규정하고 있다.

따라서 도시정비법 제27조 제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자인 재개발사업 또는 재건축사업에서 신탁업자와 토지등소유자 사이에 '위탁자'의 지위에 관한 분쟁이 발생하는 경우, 토지등소유자는 사업시행자인 신탁업자를 상대로 마찬가지로 공법상 당사자소송에 의하여 앞서 본 '조합원' 개념에 대응되는 '위탁자' 지위의 확인을 구하는 소를 제기할 수 있다고 보아야 한다.

다. 피고는 도시정비법 제2조 제9호에서 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 '토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다'고 규정하고 있음을 근거로 토지등소유자가 토지 또는

건축물을 신탁업자에게 실제 신탁하지 않은 이상 그 토지등소유자를 '위탁자'의 지위에 있다고 볼 수 없다고 주장한다.

그러나 도시정비법 제2조 제9호의 위 규정은 도시정비법상 '토지등소유자'의 개념이 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자를 의미하는데, 신탁업자가 사업시행자로 지정되어 토지등소유자가 토지 또는 건축물에 관하여 수탁자 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되므로(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결 등 참조), 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기에도 불구하고 여전히 위탁자가 도시정비법상 토지등소유자의 지위를 갖는다는 것을 확인하는 규정으로 해석된다.

또한, 도시정비법 제39조 제1항은 재건축사업 또는 재개발사업의 사업시행자가 신탁업자인 경우 위탁자는 토지등소유자로 한다고 규정하고 있어서 위탁자의 지위가 반드시 신탁업자와 신탁계약을 체결하였다거나 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 토지등소유자로 제한하고 있지 않다. 원고들이 피고와 신탁계약을 체결하였거나 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마치지 않은 이상 위탁자 지위의 확인을 구할 수 없다는 취지의 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

라. 이와 같은 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 도시정비법상 위탁자 개념에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

2. 원심의 구분소유권 인정에 관한 판단

원심은 그 채택 증거를 종합하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 상가를 구성하는 6개 점포에 대하여 해당 점포가 개별적으로 매매가 이루어지기 시작한 1984년경부터 구조상·이용상 독립성을 갖추고 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위도 있

었다고 볼 수 있다는 이유로 그 무렵부터 그 개별 점포를 구분소유권의 대상으로 하는 구분소유가 성립하였다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이와 같은 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 구분소유권 성립에 관한 심리미진의 잘못이 있다고 볼 수 없다.

3. 분양신청권과 형평성에 관한 판단

원심은, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」가 다가구주택이 다세대주택으로 전환되어 구분등기가 된 경우 분양대상자를 제한하고 있다고 하나, 다가구주택에 관한 건축법 규정의 내용이나 취지 및 범위는 이 사건 상가에 적용되는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 구분소유를 인정하는 요건이나 그 효과, 입법 취지와 국면을 달리하므로, 이 사건 상가에 관하여 구분소유적 공유관계를 유지하던 원고들에게 복수의 위탁자의 지위를 인정할 것인지를 판단하면서 다가구주택과의 형평성을 고려하여야 한다고 볼 수 없다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이와 같은 원심의 판단은 정당하고 거기에 상고이유 주장과 같이 다가구주택에서 분양대상자와의 형평성에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

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

재판장 대법관 노태악

 대법관 서경환

주 심 대법관 신숙희

 대법관 노경필