

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2022두50410 수분양권 존재 확인 등 청구의 소
원고, 상고인 원고 1 외 2인
원고들 소송대리인 법무법인 린(담당변호사 강주현 외 1인)
피고, 피상고인 ○○구역 주택재개발정비사업조합
소송대리인 법무법인 센트로
담당변호사 김향훈 외 5인
원 심 판 결 수원고등법원 2022. 6. 24. 선고 2021누13083 판결
판 결 선 고 2025. 3. 27.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 아래 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 성남시 수정구 ○○동 (지번 1 생략) 토지 일원 152,797.1㎡를 정비구역 (이하 '이 사건 정비구역'이라고 한다)으로 한 주택재개발사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 시행하기 위하여 2016. 5. 17. 조합설립인가를 받아 설립된 조합이다. 원고 1과 그 법률상 배우자인 원고 2는 2017. 1. 13. 이 사건 정비구역 내에 있는 같은 동 (지번 2 생략) 대 70.4㎡ 및 그 지상 주택에 관하여 1/2 지분씩 각각 소유권이전등기를 마쳤고, 원고 1의 동생인 원고 3은 2016. 11. 30. 이 사건 정비구역 내에 있는 같은 동 (지번 3 생략) 대 65.1㎡ 및 그 지상 주택에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 이 사건 사업에 관하여 조합원들을 대상으로 분양신청기간을 2019. 8. 19.부터 2019. 10. 7.까지로 정하여 분양신청을 받았다. 원고 1, 원고 2는 2019. 9. 18. 공유자로서 원고 1을 대표조합원으로 하여 1건의 분양신청을 하였고, 원고 3 역시 같은 날 단독으로 1건의 분양신청을 하였다.

다. 피고는 '관리처분계획 기준일인 2019. 10. 7. 당시 원고 3이 원고 1의 배우자인 원고 2와 주민등록상 같은 세대에 속하여 원고들이 하나의 세대에 해당한다'는 이유로 원고들 전부를 1명의 분양대상자로 보아 원고들에게 1개의 주택만을 분양하는 내용 등으로 관리처분계획을 수립하였다. 피고는 위 관리처분계획에 대하여 2020. 5. 23. 총회의 의결을 거쳐 2020. 9. 7. 성남시장으로부터 인가를 받았다(이하 위 관리처분계획 중 원고들에 대한 부분을 '이 사건 관리처분계획 부분'이라고 한다).

라. 2019. 10. 7. 당시 주민등록상 원고 1은 단독으로 세대를 구성하여 세대주로서 등재되어 있었고, 원고 2와 원고 3은 원고 1, 원고 3의 아버지인 소외인을 세대주로 하는 세대의 세대원으로서 함께 등재되어 있었다. 그러나 그 당시 원고 2는 대한민국

에서 체류하지 않고 미국에 정주하고 있었던 반면, 원고 3은 대한민국에 정주하고 있었다.

2. 원심의 판단

원고들은, 원고 2와 원고 3은 관리처분계획 기준일 현재 주민등록상 같은 세대로 등재되어 있었으나 실질적으로 함께 거주하지 않았으므로, 원고들을 구 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」(2021. 11. 2. 경기도 조례 제7249호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 경기도 조례'라고 한다) 제26조 제1항 제1호의 '하나의 세대'라고 볼 수 없어 원고 1, 원고 2 및 원고 3에게 각각 주택을 분양하여야 하는바, 원고들에게 1개의 주택만을 분양하는 내용의 이 사건 관리처분계획 부분은 위법하다는 주장 등을 하였다.

이에 대해 원심은, 구 경기도 조례 제26조 제1항 제1호는 관리처분계획 기준일 현재 수 명의 분양신청자가 하나의 세대인 경우 분양대상자를 1명으로 본다고 규정하면서 이 경우 '세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다'고 규정하고 있고, 여기에서 '배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원'인지 여부는 주민등록법령에 따라 작성된 주민등록표 등 공부에 의하여 형식적으로 결정할 수밖에 없는바, 원고 2와 원고 3이 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있었던 이상 원고들은 위 조항에 따라 하나의 세대에 해당한다는 이유로, 원고들의 위 주장 등을 배척하고 이 사건 관리처분계획 부분이 적법하다고 보아 원고들의 청구를 기각하였다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 구 도시 및 주거환경정비법(2021. 3. 16. 법률 제17943호로 개정되기 전의 것,

이하 '구 도시정비법'이라고 한다) 제39조 제1항 제2호 전문에 따르면, 재개발사업에서 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 한편 같은 법 제74조 제1항 본문에 따르면, 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 분양설계, 분양대상자의 주소 및 성명, 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 등의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장 등의 인가를 받아야 하는데, 같은 법 제76조 제1항 제6호에 따르면, 위 관리처분계획의 내용은 1세대가 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급한다는 기준에 따른다.

또한 같은 법 제74조 제4항은, 위 관리처분계획의 내용, 관리처분의 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 규정하고 있고, 이에 따라 구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2022. 12. 9. 대통령령 제33046호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법 시행령'이라고 한다) 제63조 제1항 제3호는, 관리처분의 방법으로 정비구역의 토지등소유자에게 분양할 것을 정하면서, 그 단서에서 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있도록 규정하고 있다. 이와 같은 위임을 받아 구 경기도 조례 제26조 제1항 제1호는 전문에서 관리처분계획 기준일 현재 여러 명의 분양신청자가 하나의 세대인 경우에는 분양대상자를 1명으로 본다고 규정하면서, 후문에서 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원은 '하나의 세대'에 포함하도록 규정하고 있다.

나. 그런데 구 도시정비법 제39조 제1항 제2호 전문, 제76조 제1항 제6호나 구 경기

도 조례 제26조 제1항 제1호에서 말하는 '1세대', '하나의 세대' 내지 '동일한 세대'는 실질적으로 주거와 생계를 같이하고 있는 가구를 의미한다고 보아야 한다. 그 이유는 다음과 같다.

1) '세대'는 사전적으로 '현실적으로 주거 및 생계를 같이하는 사람의 집단' 또는 '현실적으로 주거 및 생계를 같이하는 사람의 집단을 세는 단위'를 의미하고, '가구'와 동의어로 설명되고 있다. 이러한 사전적 의미 및 문언에 따른다면, 실제로 주거와 생계를 같이하여야만 위 각 조항에서 말하는 '세대'에 해당할 수 있다. 만약 위 각 조항이 주민등록표 등재 등 형식만을 기준으로 '1세대' 등에 해당하는지 여부를 판단할 요량이었다면, 법령 자체에서 '같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람', '세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람' 등과 같은 문언을 부기하여 '세대'를 정의하였을 것이다.

2) 구 도시정비법이나 구 경기도 조례에서 위 각 조항을 둔 이유는 정비사업에서 이른바 '1세대 1주택' 원칙을 실현하기 위함이다. '1세대 1주택' 원칙은 정비구역 안에 있는 토지등소유자 사이의 이해관계를 조정하여 조합원의 재산권을 보호함과 동시에 정비사업에서 토지·주택 등에 대한 투기를 억제하여 정비사업의 사업성 저하를 방지하고자 하는 취지이다. 따라서 실제로 주거와 생계를 같이하는지를 기준으로 1세대 여부를 판단하여 현실적으로 공통된 주거를 가지지 않거나 함께 생계를 영위하지 않는 사람들에게 각자 주택을 분양한다고 하여 위와 같은 취지를 해하는 바는 전혀 없다. 이와 달리 주민등록표 등재 등 형식만을 기준으로 1세대 여부를 판단한다면, 실제로 주거와 생계를 같이하고 있으면서도 형식적으로 주민등록만 달리 두고 있는 경우 여러 채의 주택을 분양받을 수 있다는 결론으로 이어지고, 투기를 위하여 이를 가장하는 이

른바 '위장 세대 분리'를 막지 못하는 폐단이 발생하게 되어, 오히려 '1세대 1주택' 원칙의 취지에 정면으로 어긋난다.

3) 구 도시정비법 제39조 제1항 제2호 후문 전단에 따르면, '배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속'은 세대의 공통 여부를 불문하고 1세대로 간주되어 1인의 조합원으로서 1인의 분양대상자 지위를 가지므로, 여러 명의 토지등소유자가 이러한 관계만으로 이루어진 경우에는 사업시행자인 조합이 따로 1세대 여부를 판단할 필요가 없다. 그리고 나머지 경우에 대하여 실질적으로 주거와 생계를 같이하는지를 기준으로 1세대 여부를 판단한다고 하더라도, 사업시행자인 조합은 1차적으로 주민등록표 등 공부를 기준으로 1세대인지를 확인할 수 있고, 토지등소유자·이해관계인의 의견 제출이나 이의, 그 밖에 조합에 현출된 사정을 통하여 그와 같이 확정함에 의문이 있는 때에는 추가적인 서류나 자료를 제출받아 이에 기하여 실질적인 주거와 생계의 공통 여부를 조사·확인하는 방식을 취함으로써 신속하고 안정적인 사업 진행에 대한 지장을 최소화할 수 있다. 특히 구 도시정비법상 재개발사업을 시행하는 조합은 그 목적 범위 내에서 법령이 정하는 바에 따라 일정한 행정작용을 하는 행정주체의 지위를 갖고 조합 정관 등에 기하여 조합원에게 사업 시행에 필요한 서류 등을 요구하고 제출받을 수 있으므로, 조합의 입장에서 위와 같은 조사·확인이 불가능하거나 어렵다고 보기도 힘들다.

다. 그렇다면, 관리처분계획 기준일인 2019. 10. 7. 당시 원고 2가 미국에, 원고 3이 대한민국에 각각 정주하여 실질적으로 주거와 생계를 같이하고 있지 않았던 이상, 이들은 구 경기도 조례 제26조 제1항 제1호 후문의 '동일한 세대'를 이루고 있는 관계라고 할 수 없어 원고 1, 원고 2와 원고 3은 같은 호에 규정된 '하나의 세대'에 해당하지 않는다고 보아야 한다.

그런데도 원심은 이와 달리 원고들이 위 조항에 따른 '하나의 세대'로서 1명의 분양 대상자에 해당한다고 보아 원고들에게 1개의 주택만을 분양하는 내용의 이 사건 관리 처분계획 부분이 적법하다고 판단하였다. 이러한 원심 판단에는 구 경기도 조례 제26조 제1항 제1호의 '하나의 세대' 내지 '동일한 세대' 등의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 권영준

주 심 대법관 오경미

 대법관 박영재