

목 차

■ 건설부동산 칼럼 ■

- 2014년 도시정비법 주요 판례.....2

■ 화제의 판결 ■

- 도시 및 주거환경정비법 부칙 중 경과조치의 적용범위와 정비사업조합 조합장의 대표권 제한 요건.....5

■ 화제의 뉴스 ■

- 상가 권리금 법제화 논란.....10

■ 최신 법령 ■

- 시설물의 안전관리에 관한 특별법.....12
- 도시 및 주거환경정비법.....13

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561 판결 [건물인도·건물명도].....15

■ 건설부동산 칼럼 ■

2014년 도시정비법 주요 판례



(법무법인 지평 정원 변호사)

9·1 부동산대책 발표 후 재건축 아파트 거래가 활성화되었다는 기사가 나왔다가 최근에 다시 재건축아파트 단지 가격이 하락하고 있다는 기사가 보도되고 있습니다. 얼마 전에는 반포에서 3.3㎡ 당 분양가 5,000만원인 재건축 아파트가 1순위 청약에서 모두 마감되면서 화제가 되기도 했습니다. 재건축시장의 들쭉임에 따라 전체 부동산 시장 가격이 출렁이는 것, 20년 이상 변하지 않고 있는 우리 부동산 시장의 특성입니다.

애초에 '도시 및 주거환경정비법'(이하 '도시정비법')의 제정과 개정 배경에도 부동산 시장의 가격변동이 자리잡고 있었습니다. 당시 정부는 부동산시장 가격 상승의 원인을 서울 강남의 재건축 단지에 있다고 보았고, 건설사가 사업초기 시공자로 선정되어 재건축사업을 주도하는 것이 가격 상승을 부추긴다고 판단했습니다. 이 때문에 도시정비법을 제정하면서 시공자 선정시기를 사업시행인가 후로 정했습니다. 이후 시공자 선정시기에 관한 도시정비법 규정은 여러 차례 개정되면서 주된 논의 대상이 되었습니다.

재건축, 재개발 시장의 변화에 대응하기 위해 도시정비법은 2002년 12월 30일 제정된 이래 현재까지 20차례 이상 개정되었습니다. 판례 역시 현장의 수요에 비해서는 조금씩 뒤처지기는 했지만 올바른 답을 내기 위해 끊임없이 진화했습니다. 2009년 전원합의체 판결을 통해 종래 민사법원에서 다루던 조합설립무효, 관리처분계획무효 분쟁을 행정법원 전속관할 사건으로 판시한 것이 대표적인 변화 중 하나였습니다.

도시정비법 시행이 10년을 넘으면서 상당수의 판례가 축적되었고, 이제는 판례법이라고 부를 수 있을 정도로 확고한 법리가 형성된 쟁점들이 늘어났습니다. 특히 이번 2014년은 여러 면에서 의미 있는 판결들이 나왔습니다.

우선 조합의 비용부담에 관한 중대한 변경이 있을 때 재적조합원 3분의 2 이상의 특별다수에 의한 결의가 필요하다는 것이 판례로 확립되었다고 평가할 수 있습니다. 조합설립 당시와 비교해 상당한 정도로 비용부담이 늘어났을 때 조합설립에 필요한 정족수인 재적조합원 4분의 3 이상의 동의를 필요한 것인지, 아니면 2009년 대법원 판결(대법원 2009. 1. 30. 선고 2007다31884 판결)에서 판시한 재적 조합원 3분의 2 이상의 동의를 필요한 것인지 논란이 있었습니다. 위 2009년 판결은 기존 재건축사업에 관해 집합건물법이 적용될 당시의 대법원 판례와는 배치되는 것이었기 때문에 이 대법원 판결이 선고되었는데도 조합설립변경인가에 필요한 재적조합원 4분의 3 이상의 동의를 필요하다는 반론이 계속 제기되었습니다(대표적으로 이우재, 조해 도시 및 주거환경정비법). 그런데 대법원은 화곡3주구에 관한 판결에서 조합의 비용부담이 당초 재건축결의와 비교해 조합원들의 이해관계에 중대한 영향을 미칠 정도로 실질적으로 변경된 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 동의를 필요하다고 판시함으로써 비용부담에 관한 대법원의 입장은 확고해졌다고 평가할 수 있습니다(대법원 2014. 8. 20. 선고 2012두5572 판결).

위 2012두5572 판결은 위 쟁점 외에도 앞으로 관련 쟁점을 다루는 사건에서 의미 있는 선례로 기능할 것으로 보입니다. 대법원은 비용부담에 관해 이미 특별다수에 의한 결의방법에 따라 의결된 조합의 비용부담 등을 경미한 범위 내에서 수정하는 경우나 다른 안건에 관한 결의 등을 통하여 위 사항에 관하여 특별다수의 결의에 준하는 조합원의 총의가 확인된 경우 등과 같은 특별한 사정이 있는 때에는 해당 안건에 필요한 의결정족수를 충족한 것으로 본다고 판시함으로써 비용부담 결의의 효력을 인정받을 수 있는 가능성을 확대했습니다.

한편 대법원 2014. 6. 12. 선고 2012두28520 판결에서는 “관리처분계획을 수립할 때에 의결한 정비사업비가 조합원들의 이해관계에 중대한 영향을 미칠 정도로 실질적으로 변경된 경우에 해당하는지를 판단할 경우에는 조합설립에 관한 동의서 기재 건축물 철거 및 신축비용 개산액과 바로 비교할 것이 아니라, 먼저 사업시행계획 시에 조합원들의 동의를 거친 정비사업비가 조합설립에 관한 동의서 기재 건축물 철거 및 신축비용 개산액과 비교하여 조합원들의 이해관계에 중대한 영향을 미칠 정도로 실질적으로 변경된 경우에 해당하는지를 판단하고, 다음으로 관리처분계획안에서 의결한 정비사업비가 사업시행계획 시에 조합원들의 동의를 거친 정비사업비와 비교하여 조합원들의 이해관계에 중대한 영향을 미칠 정도로 실질적으로 변경된 경우에 해당하는지를 판단해야 한다”고 판시함으로써 정비사업이 단계마다

동의를 얻어 시행되는 점을 고려했습니다. 이로써 과거보다 비용부담에 관한 의결이 유효하다고 판단될 여지가 커졌습니다.

한편 관리처분계획인가 고시가 이루어지면 종전 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자, 임차권자 등이 사용수익권을 상실하되, 공익사업법에 의한 손실보상이 완료되지 아니한 권리자의 경우에는 그러하지 않다고 규정한 도시정비법 제49조 제6항 단서는 수용권이 부여된 재개발사업에 적용되는 조항이지, 재건축사업에 준용될 수 없는 조항이라고 판시했습니다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561, 62578 판결). 재건축사업에서는 임차권자들에 대하여 보상할 의무가 없다는 점을 분명히 한 것입니다(입법적으로 이러한 정책이 타당한지는 논의가 필요하다고 보입니다).

또한 대법원은 도시정비법 상 경미한 사항의 변경이어서 신고절차를 거치면 족한 경우에도 법령이나 정관에서 조합 총회의 결의 대상으로 규정한 때에는 신고에 앞서 그러한 조합 총회의 결의를 거쳐야 한다고 판시하였습니다(대법원 2014. 5. 29. 선고 2011두33051 판결). 조합설립인가처분이 무효인 경우 '조합임원'이 구성요건상 주체로 규정되어 있는 금지조항을 위반했다라도 처벌할 수 없다고 판단한 것도 주목할 판결입니다(대법원 2014. 5. 22. 선고 2012도7190 판결).

앞으로 대법원에서 선고가 예정된 주요 사건으로는 조합설립인가가 취소된 경우 추진위원회가 부활한다고 보아야 하는지, 아니면 처음부터 다시 추진위원회를 설립하여 사업을 진행해야 하는지에 관한 사건이 있습니다. 대법원은 이 사건에 관해 공개변론을 진행할 예정이라 더욱 주목됩니다. 위 사건에 관한 판결이 선고되면 정족수 부족 등으로 조합설립인가가 취소된 사업지에서 다시 사업을 재개할 때 어떠한 법적인 절차를 거쳐야 하는지에 관해 일정한 지침을 줄 수 있을 것으로 생각합니다.

과거에 비해 많이 정리된 것은 사실이지만 여전히 법적인 판단을 내리기 힘든 회색지대가 많은 분야가 바로 도시정비법 분야입니다. 재건축시장이 다시 활성화되면서 과거보다 분쟁이 더 늘어날 것으로 예상됩니다. 시장의 변동에 흔들리지 않고 차분한 법적 검토와 대응이 필요한 시기입니다.

■ 화제의 판결 ■

도시 및 주거환경정비법 부칙 중 경과조치의 적용범위와 정비사업조합 조합장의 대표권 제한 요건

[대상판결 : 대법원 2014. 9. 4. 선고 2011다51540 손해배상 판결]

1. 사안의 개요

가. 쟁점

구 주택건설촉진법(이하 '주축법')에 따라 설립되었다가 2003년 7월 1일 도시 및 주거환경정비법 시행으로 도시정비법에 따라 등기를 마친 조합의 조합장이 조합원 총회의 결의를 거치지 않고 감정평가업무에 대한 계약을 체결한 사안입니다. 정관상 조합장 대표권의 제한을 위반한 계약의 효력이 문제가 되었습니다. 항소심과 결론은 동일하지만, 대법원은 대표권 제한의 요건을 다르게 판단하여 '대표권 제한을 등기하지 아니하면, 선약을 불문하고 대표권 제한의 효력이 없다'고 보았습니다. 조합장 대표권 제한 관련 유사 사례에서의 법리와 비교하면서 살펴보겠습니다.

나. 기존 판례 분석

도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법') 제24조 제3항 제5호에 의하면 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'에 대하여 조합원 총회 결의가 필요합니다. 그러나 사업진행 중 비용부담이 포함된 모든 계약에 대하여 사전에 총회 결의를 받는 것이 쉽지 않고, 총회 개최에는 상당한 시간과 노력이 필요하기 때문에, 도시정비사업 관련 분쟁에서 위 조항의 적용범위 및 효력은 자주 논란의 대상이 되고 있습니다.

'예산'과의 관계에서 대법원 2011. 4. 28. 선고 2010다105112 판결은 도시정비법에 의해 설립된 재건축정비사업조합이 조합원 총회 결의를 거치지 아니하고 예산으로 정한 사항 외에 조합원의

부담이 될 계약을 체결한 경우에는 그 효력이 없다고 전제하였습니다. '예산'과 관련하여 통상 예비비 항목의 예산으로 지출되어 온 업무에 대한 지출 내지 계약 체결이라고 하더라도 총회 결 없이 예산으로 정해진 예비비의 범위를 벗어나서 집행할 수 없으므로, 원심은 예산으로 정해진 예비비 항목이 이미 모두 지출되어 소진된 상태에서 용역계약이 체결되었는지 여부에 관한 심리하였어야 한다고 판단하였습니다. 통상 특정 계약에 따른 비용부담이 예비비 항목의 예산으로 지출되었더라도, 예비비가 모두 소진된 상태에서 계약을 체결하기 위해서는 조합원 총회 결의가 필요하다는 취지입니다.

'계약'의 범위와 관련하여, 소위 '반포자이 사건'인 대법원 2012. 3. 15. 선고 2011다95779 판결에서는 소송위임계약이 문제되었습니다. 도시정비법에 따라 설립된 조합 甲 조합이 시공사로 선정된 乙 주식회사와 일반분양분 아파트의 처분대금에서 발생하는 수익의 귀속을 둘러싸고 다툼이 생기자 총회 결 없이 丙 법무법인에 소송을 위임하여 약정금 등 청구소송을 제기하였고, 그 후 甲 조합의 조합장 丁이 제1심법원에 丙 법무법인의 소송행위를 추인하는 의사가 담긴 서면을 제출한 사안에서, 대법원은 丁이 조합을 대표하여 소를 제기하는 행위가 도시정비법 및 조합규약에서 총회 결의를 거치도록 한 행위에 해당하지 않을 뿐만 아니라 달리 도시정비법과 민법 등에서 丁의 소 제기 등 재판상 행위에 관하여 대표권을 제한하는 규정이 없다고 판단하였습니다. 이에 따라 적법한 소송대리권이 없다는 이유로 소를 각하한 원심을 파기하였습니다(위 사건의 조합은 구 주축법에 따라 주택조합설립인가를 받은 조합임에도, 이에 관한 법리를 세부적으로 실시하지 않은 점에서 아쉬움이 있습니다).

도시정비법 시행 전에 계약이 체결된 경우와 관련하여, 대법원 2007. 4. 19. 선고 2004다60072 전원합의체 판결, 대법원 2003. 7. 22. 선고 2002다64780 판결이 있습니다. 2004다60072 사건에서 재건축주택조합의 조합장이 2001년 1월 30일 시공사의 하수급인에 대한 하도급공사대금채무에 대하여 보증계약을 체결하였습니다. 이에 대하여 다수의견은 비법인사단의 보증행위는 단순한 채무부담행위에 불과하여 이를 총유물의 관리·처분행위라고 볼 수 없다고 전제하였습니다. 그리고 조합원 총회 결의를 거치지 않았다고 하더라도 바로 보증계약이 무효라고 할 수는 없으며, 거래 상대방이 그와 같은 대표권 제한 및 그 위반 사실을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못

한 때에는 그 거래행위가 무효로 된다고 보았습니다. 이 경우 무효를 주장하는 측이 악의·과실에 대하여 입증하여야 합니다.

다. 대상 판결 사안의 개요

대상판결의 원고인 조합은 2002년 4월 26일 구 주축법에 의하여 설립인가를 받고 도시정비법이 시행되기 전인 2003년 6월 30일 구 주축법에 의한 사업계획승인을 받았습니다. 도시정비법이 2003년 7월 1일부터 시행됨에 따라 도시정비법 부칙 제10조 제1항에 따라 2003년 7월 22일 현재의 명칭으로 변경하여 설립등기를 마쳤습니다. 한편 조합규약 제18조 제7호에는 '조합원의 부담이 될 계약 및 부과금에 관한 사항'은 총회의 결의를 거쳐 결정하도록 규정하고 있었습니다. 그런데 조합장이 등기 후인 2003년 7월 25일 위와 같은 총회의 결의를 거치지 아니한 채 자산에 관한 감정평가업무와 관련하여 이 사건 감정평가계약을 체결한 사안입니다.

항소심 법원은 대법원 2007. 4. 19. 선고 2004다60072 전원합의체 판결에서의 법리를 기준으로 판단하였습니다. 즉, 대표권 제한 사실에 대한 선의, 무과실 여부를 판단한 것입니다. 그러나 대법원은 다른 법리를 적용하였습니다.

2. 판결의 내용

가. 도시정비법 부칙(2002. 12. 30.) 제7조 제1항의 적용범위

도시정비법 부칙 제7조 제1항은 '사업시행방식에 관한 경과조치'라는 표제로 "종전 법률에 의하여 사업계획의 승인이나 사업시행인가를 받아 시행 중인 것은 종전의 규정에 의한다"고 규정하고 있습니다. '사업시행방식'에는 특별한 사정이 없는 한 도시정비법 제3장 '정비사업의 시행'에서 규정하고 있는 방식이나 절차를 모두 포함하므로 이러한 방식이나 절차에 관한 사항은 종전의 규정에 따라야 합니다(대법원 2009. 6. 25. 선고 2006다64559 판결, 대법원 2012. 8. 30. 선고

2010다28925 판결 등 참조). 이 사건에서 쟁점이 되는 것은 도시정비법 제3장 '정비사업 시행' 중 제24조 제3항 제5호의 적용여부입니다. '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'에 대하여 총회 결의사항을 정하고 있는데, 이는 사업시행에 관한 방식이나 절차에 관한 것으로서 도시정비법 부칙 제7조 제1항에서 종전의 규정에 의하도록 한 '사업시행방식'에 관한 규정입니다. 따라서 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약' 체결을 총회 결의사항으로 정한 도시정비법 규정은 이 사건 조합에 대하여 적용되지 않습니다.

나. 원고 조합의 설립인가 및 변경인가 내역

도시정비법 부칙 제10조 제1항 본문은 '조합의 설립에 관한 경과조치'라는 표제로 "종전 법률에 의하여 조합 설립의 인가를 받은 조합은 부칙 제18조 제2항의 규정에 의하여 주된 사무소의 소재지에 등기함으로써 이 법에 의한 법인으로 설립된 것으로 본다"고 규정하고 있는바, 위 규정의 내용과 취지에 비추어 보면 행정청이 종전 법률인 구 주축법에 의하여 재건축조합에 대하여 조합설립인가처분을 하였더라도 도시정비법이 시행되고 해당 재건축조합이 도시정비법 부칙 제10조 제1항에 따라 설립등기를 마친 후에는 그 재건축조합은 공법인입니다(대법원 2014. 2. 27. 선고 2011두11570 판결 등 참조). 나아가 이러한 재건축조합에는 도시정비법 제27조에 의하여 민법 제60조가 준용됩니다. 따라서 그 재건축조합의 조합장이 조합원의 부담이 될 계약을 체결하기 위하여는 총회의 결의를 거치도록 조합규약에 규정되어 있다 하더라도 이는 법인 대표권을 제한한 것으로서 그러한 제한은 등기하지 아니하면 제3자에게 그의 선의, 악의에 관계없이 대항할 수 없다고 판단하였습니다(대법원 1992. 2. 14. 선고 91다24564 판결 등 참조).

3. 판결의 의미

본 대법원 판결은 구 주축법에 의하여 설립인가를 받았더라도 도시정비법에 따라 조합에 대한 등기가 이루어졌는지 여부에 따라, 대표권 제한의 요건을 달리 보았다는 점에서 의미가 있습니다. 재건축주택조합의 조합장이 도시정비법 시행 전에 시공사의 하수급인에 대한 하도급공사대금채

무에 대하여 보증계약을 체결한 사안에서 대법원은 전원합의체 판결을 통하여 거래 상대방이 그와 같은 대표권 제한 및 그 위반 사실을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에는 그 거래행위가 무효가 된다고 판단한 바 있습니다. 그런데 본 대법원 판결은 구 주축법에 의하여 재건축조합에 대하여 조합설립인가처분을 받았더라도 도시정비법 시행 후 도시정비법 부칙 제10조 제1항에 따라 설립등기를 마친 경우에는, 법인 대표권 제한을 등기하지 아니하면 제3자에게 그의 선의, 악의에 관계없이 대항할 수 없다고 판단하였습니다. 한편 도시정비법에 따른 재건축주택 조합이라면, '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'을 총회 결의사항으로 정한 도시정비법 제24조 제3항 제5호는 강행규정이므로, 이를 위반한 계약은 효력을 상실하게 됩니다. 이와 같이 조합 정관에서 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'을 총회 결의사항으로 정하고 있더라도, 위 대표권 제한을 위반한 조합장의 법률행위는 조합의 설립근거 법률 및 등기여부에 따라 효력요건이 달라지게 된다는 점을 주의할 필요가 있습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2014. 9. 4. 선고 2011다51540 손해배상 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

상가 권리금 법제화 논란

법무부는 상가 권리금을 법제화하는 내용의 상가건물 임대차보호법 개정을 추진하고 있다고 9월 23일 밝혔습니다.

위 상가건물 임대차보호법 개정안에서 상가 권리금을 법제화하는 내용은 크게 다음과 같습니다.

첫째, 개정안은 상가건물 임대차보호법에 권리금의 정의를 도입함으로써 모든 상가건물 임대차에 대한력을 인정합니다. 개정안은 대법원 판례를 반영하여 권리금의 정의에 대해 "영업시설, 비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가"라고 정의하는 것으로 알려졌습니다.

둘째, 임대인에게는 임차인이 신규 임차인으로부터 권리금을 받을 수 있도록 협력할 의무를 부과합니다. 다만 임차인이 월세를 3번 이상 연체하거나 부정한 방법으로 임차하는 등 의무를 현저히 위반해 계약 갱신이 거절됐거나, 임대인이 보상을 제공하고 계약을 갱신하지 않은 경우, 임차인이 임대인의 동의 없이 전대했거나 건물의 파손, 멸실, 재건축, 안전 등의 이유로 계약을 갱신하지 않은 경우에는 임대인의 협력의무가 면제됩니다.

셋째, 임대인의 방해로 인해 임차인이 권리금을 받지 못하는 피해가 발생한 경우에는 국토교통부 고시에서 규정하는 권리금 산정 기준에 따라 당시의 권리금 범위 내에서 손해배상을 받을 수 있도록 했습니다. 또한, 권리금 표준계약을 도입하여 세입자와 상가 주인 간 분쟁을 예방하고자 하고 있습니다.

상가 권리금을 법제화하는 것은 건물주가 바뀌면 계약기간을 보장받지 못하는 세입자들의 권리보

호를 위한 취지에서 도입되는 것입니다. 다만, 이와 같은 취지에도 불구하고, 부작용을 우려하는 목소리도 있습니다. 먼저, 건물주의 재산권을 침해한다는 비판도 있고, 건물주가 권리금을 고려하여 임대료 자체를 대폭 올릴 우려도 있습니다. 이 경우, 오히려 임차인들이 피해를 입게 된다는 것입니다.

이러한 찬반 양론에도 불구하고, 법무부와 기획재정부, 국토교통부는 교수와 변호사 등 전문가로 구성된 민·관합동TF를 거쳐 개정안 작업을 마무리하고 있으며, 본격적인 입법 작업을 추진할 방침입니다.

[관련 기사]

- [헤럴드경제 - 상가건물 '권리금 잘라먹기' 막는다\(2014. 9. 24.\)](#)
- [매일경제 - 상가 권리금 법제화 논란...'권리금 보장 위해 임대료 인상' 뺐해\(2014. 10. 13.\)](#)

■ 최신 법령 ■

시설물의 안전관리에 관한 특별법

[법률 제12254호, 2014. 1. 14. 일부개정, 시행 2014. 7. 15.]

1. 개정이유

시설물의 안전성을 확보하고 기능을 유지하여 지진으로 인한 피해를 방지하기 위해 준공 또는 사용승인을 받은 후 20년이 경과한 시설물 중 내진성능평가를 받지 않은 1종시설물은 정밀안전진단 시 내진성능평가를 의무적으로 포함하도록 하고, 기 구축·운영 중인 시설물재난관리시스템에 대한 법적 근거를 마련하여 시스템을 지속적·안정적으로 관리하도록 하는 한편, 사회복지시설 등 소규모 취약시설에서의 안전사고가 지속적으로 발생하고 있으므로, 소규모 취약시설에 대한 안전점검을 실시할 수 있도록 하는 근거를 마련하려는 것입니다.

2. 주요 내용

- 가. 준공인가 또는 사용승인을 받은 후 20년 이상이 지난 시설물 중 내진성능평가를 받지 않은 시설물은 정밀안전진단 시 내진성능평가를 의무적으로 실시하도록 함(제7조의2제1항 단서 신설).
- 나. 기 구축·운영 중인 시설물재난관리시스템의 지속적인 관리를 위해 법적근거를 마련함(제16조의3 신설).
- 다. 제1종시설물 및 제2종시설물이 아닌 시설물 중에서 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 사회복지시설 등 대통령령으로 정하는 소규모 취약시설에 대하여 국토교통부장관이 해당 시설의 관리주체 또는 관계 행정기관의 장이 요청하는 경우 안전점검 등을 실시할 수 있도록 하고, 그 결과를 시설물 관리주체 등에게 통보하여 안전에 필요한 조치를 취할 수 있도록 함(제33조의4 신설).

3. 다운로드 : 시설물의 안전관리에 관한 특별법

■ 최신 법령 ■

도시 및 주거환경정비법

[법률 제12640호, 2014. 5. 21. 일부개정, 시행 2014. 5. 21.(제24조 제8항의 개정규정: 2014. 8. 22., 제24조제3항제6호, 제48조 및 제67조의2의 개정규정: 2014. 11. 22.)]

1. 개정이유

주택재건축사업과 가로주택정비사업에서는 정비사업 조합이 감정평가업자를 선정하기 때문에 평가의 공신력이 떨어지고 이를 둘러싼 조합원 간의 분쟁이 발생하므로, 이를 해소하기 위해 주택재건축사업과 가로주택정비사업의 경우에도 시장·군수가 선정한 감정평가업자가 1인 이상 감정평가에 참여하도록 함으로써 평가의 공신력을 제고하고 조합원의 권리를 보호하는 한편, 가로주택정비사업과 주거환경관리사업은 대규모 철거방식이 아닌 소규모의 개량형 정비사업으로 주거환경 개선을 위해 활성화가 필요하나 그 유인이 부족하여 가로주택정비사업의 경우에는 조합설립인가 신청에 필요한 토지등소유자의 동의율을 하향 조정하고, 대지의 조경기준을 완화받을 수 있도록 하며, 주거환경관리사업에서는 시장·군수 또는 주택공사 등이 사업을 시행하는 경우 국가 또는 시·도가 건설비용의 일부를 보조·융자할 수 있는 시설의 종류에 공동이용시설을 추가하는 등 해당 사업에 대한 유인을 강화함으로써 그 시행을 촉진하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 시·도지사 또는 대도시의 시장이 해제된 정비예정구역도 주거환경관리사업구역으로 지정할 수 있도록 함(제4조의3제6항).

나. 가로주택정비사업조합의 설립인가 신청에 필요한 토지등소유자의 동의율을 10분의 9 이상에서 10분의 8 이상으로 하향조정함(제16조제1항).

- 다. 조합 총회를 소집하는 자는 총회 개최 7일 전까지 회의목적·안건·일시 및 장소를 정하여 조합원에게 통지하도록 함(제24조제8항 신설).
- 라. 사업시행자가 주거환경관리사업을 시행하는 경우 철거되는 주택의 거주자에 대한 이주대책을 수립하도록 함(제35조제1항).
- 마. 가로주택정비사업에 대하여 대지의 조경기준을 완화하여 적용받을 수 있도록 함(제42조제4항제1호 신설).
- 바. 주택재건축사업과 가로주택정비사업의 경우에도 평가의 공신력을 제고하고 조합원의 권리 보호를 위해 시장·군수가 선정한 감정평가업자가 1인 이상 감정평가에 참여하도록 함(제48조제5항).
- 사. 시장·군수 또는 주택공사 등이 주거환경관리사업을 시행하는 경우 국가 또는 시·도 등이 건설비용의 일부를 보조·융자할 수 있는 시설의 종류에 공동이용시설을 추가함(제63조제1항 및 제2항).
- 아. 지방자치단체의 장이 공익 목적을 위하여 주거환경관리사업구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가를 하는 경우 그 사용료를 면제할 수 있도록 함(제67조의2 신설).

3. 다운로드 : [도시 및 주거환경정비법](#)

■ 최신 판례 ■

대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561 판결
[건물인도 · 건물명도]**1. 사건의 개요**

원고는 서울 강서구 화곡동 소재 건축물을 철거하고 그 대지 위에 아파트 및 근린생활시설을 건축하기 위해 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법」)에 의해 설립된 주택재건축정비사업조합입니다. 위 재건축사업의 관리처분계획이 인가 및 고시되자, 원고는 사업구역 내에 소재한 이 사건 건물을 점유하고 있는 각 임차인을 피고로 하여 건물 부분의 명도를 구하는 이 사건 소를 제기하였습니다.

이 사건 건물의 일부를 점유하여 교회를 운영하고 있던 피고 교회는 원고의 위와 같은 청구에 대하여, 피고 교회가 도시정비법 제44조 제1항에 기하여 임대차계약을 해지하였으므로, 같은 조 제2항에 의해 원고가 직접 피고 교회에 대하여 임대차보증금을 반환할 의무가 있다고 주장하면서 동시이행의 항변권을 주장하였습니다.¹

항소심에서 밝혀진 사실관계에 따르면, 피고 교회는 당초 이 사건 건물의 소유자였다가 교회를 신축하기로 하면서 교회신축공사의 수급인인 건설회사에게 이 사건 건물을 매도하되, 매매잔대금의 일부를 임대차보증금으로 갈음하여 교회신축공사가 완료될 때를 임대차 존속기한으로 하여 이 사건 건물을 임차하여 사용해 오고 있던 것이었습니다.

¹ 제44조(지상권 등 계약의 해지)

- ① 정비사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적 달성을 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금·보증금 그 밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 사업시행자에게 이를 행사할 수 있다.

그런데, 이 사건 건물의 매수인인 건설회사는 이 사건 건물의 소유권을 취득한 후 피고 교회에 임대하기에 앞서, 이 사건 건물을 신탁회사에 신탁하였으며, 신탁계약에는 “신탁계약 체결 후 신규 임대차계약은 수탁자의 사전승낙을 조건으로 체결해야 한다”는 조항이 있었습니다.

2. 원심의 판단

원심은 피고 교회와 건설회사가 이 사건 건물의 일부에 대한 임대차계약을 체결하여 임차인인 피고 교회가 임대인인 건설회사에 대하여 임대차보증금 반환채권을 가지고 있고, 재건축사업의 시행으로 인해 임대차 목적을 달성할 수 없게 된 피고 교회가 임대차계약을 해지하였으므로, 원고가 도시정비법 제44조 제2항에 따라 피고 교회에게 보증금 상당액을 반환할 의무가 있다고 판단하여 피고 교회의 항변을 인용하였습니다. 원심은 피고 교회가 원고로부터 임대차보증금 상당액을 지급받는 것과 동시에 원고에게 이 사건 건물 부분을 인도하라는 내용의 판결을 선고하였습니다.

3. 대법원의 판단

하지만 대법원은 원심의 위 판단에는, 도시정비법 제44조의 “임차인”의 범위에 관한 법리를 오해하고, 피고 교회와 건설회사 사이의 임대차계약에 관하여 이 사건 건물의 소유자인 신탁회사의 사전동의가 있었는지를 심리하지 않은 위법이 있다는 이유로 이 부분 원심 판단을 파기 환송하였습니다.

도시정비법 제44조에 의하여 임대차계약을 해지하고, 사업시행자에게 직접 임대차보증금의 반환을 구할 수 있는 임차인은 “토지등소유자에 대하여 보증금반환채권을 가지는 임차권자”에 한정되는 것인데, 원심은 임차인인 피고 교회가 신탁에 따라 이 사건 건물의 소유자가 된 “수탁자”에게 그 임대차를 대항할 수 있는 것인지 판단하지 않은 채 피고 교회가 위 도시정비법 조항의 “임차인”에 해당한다는 판단을 내렸다는 것입니다.

대법원의 판시 내용을 논리 전개에 따라 정리하면 다음과 같습니다.

- ① 도시정비법이 정비사업 구역 내의 임차권자에게 계약해지권은 물론 사업시행자를 상대로 한 보증금반환청구권까지 인정하는 것은 임차권자의 "정당한 권리"를 보호하고 정비사업의 원활한 추진을 도모하기 위한 것이다.
- ② 사업시행자는 임대차보증금을 대신 반환함으로써 토지소유자에게 구상권을 취득하고 이를 근거로 사업후 토지소유자가 취득하게 될 부동산을 압류할 수도 있는데(도시정비법 제44조 제3, 4항), 위 구상권은 임차인이 토지등소유자에 대하여 임대차보증금 반환채권을 가지는 것을 전제로 하는 것이다.
- ③ 임차인이 토지등소유자에 대하여 대항할 수 없는 경우까지 사업시행자를 상대로 보증금 등 반환을 구할 수 있다고 한다면, 임차인은 정비사업의 시행이라는 우연한 사정에 기하여 임대인의 자력과 무관하게 보증금을 반환 받게 되는 이득을 받게 되고, 사업시행자는 임대인의 무자력으로 구상 받지 못할 위험을 떠안는 셈이 되어 도시정비법의 입법취지에 반하게 된다.
- ④ 부동산을 신탁한 경우 부동산의 소유권은 신탁법리에 따라 대내외적으로 수탁자가 보유하게 되는 것이다.
- ⑤ 이 사건을 보면, 건축회사가 이 사건 건물을 신탁회사에 신탁한 이후 이 사건 건물의 소유권은 신탁회사가 보유하게 되는 것이고, 신탁계약에 따르면 신탁 이후 이 사건 건물에 관한 임대차계약은 소유자인 신탁회사의 사전동의가 있어야 하는 것인데 신탁회사가 피고 교회와 건축회사의 임대차계약을 사전 동의했다는 증거가 없다. 피고 교회가 이 사건 건물의 소유자인 신탁회사에게 임대차를 대항할 수 없다면 신탁회사에 대한 임대차보증금 반환채권도 가지지 못하므로, 피고 교회는 도시정비법 제44조의 "임차인"에 해당하지 않아 사업시행자인 원고에 대하여 임대차보증금 반환 청구권을 행사할 수 없다.

다시 한번 간략히 정리하자면, 도시정비법 제44조의 "임차인"이란 토지등소유자에 대하여 임대차보증금반환채권을 가지는 자에 한정되는 것인데, 피고 교회는 토지등소유자인 신탁회사에게 임대차를 대항할 수 없어 임대차보증금반환채권도 가지지 못하므로, 도시정비법 제44조가 적용되는 "임차인"이라 할 수 없다는 것입니다.

4. 시사점

본 판결은 문언의 기계적인 해석에 그치지 않고, 도시정비법이 부동산 임차인의 해지권과 사업시행자에 대한 보증금반환청구권을 인정한 취지, 채권을 대신 변제한 경우야 구상권이 발생한다는 법 원칙, 수탁자가 대내외적인 소유권자라는 신탁법리를 모순점 없이 체계적으로 고려하여, 위 규정의 적용 범위를 합리적으로 한정하고 구체적으로도 타당한 결론을 이끌어 내는 해석을 마련했다는 데 의의를 찾을 수 있습니다.

도시정비법 제44조의 임대차보증금 반환청구가 문제되는 경우, 임차인이 과연 토지등소유자에게 대항할 수 있는 임차권자인지, 토지등소유자에 대한 임대차보증금 반환채권을 보유하고 있는지 구체적으로 검토해 볼 필요가 있습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561 판결](#)