

조합설립무효에 대한 판례의 변화

본 뉴스레터와 관련된 문의사항이 있을 경우, 본 법무법인의 담당 변호사 또는 다음 변호사에게 문의주시기 바랍니다.

변호사 박영주

T 02)6200-1728

E yjpark@js-horizon.com

변호사 조병규

T 02)6200-1754

E bkcho@js-horizon.com

변호사 정 원

T 02)6200-1750

E wjeong@js-horizon.com

www.js-horizon.com

대법원은 올해 1월, 정비사업조합의 설립추진위원회가 토지등소유자들로부터 구 도시정비법 시행령 제26조 제1항 각호의 동의사항이 누락된 백지동의서는 효력이 없으므로, 이 동의서를 근거로 한 조합설립인가처분의 하자는 중대명백하여 무효라고 판단하였습니다(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009두4845 판결). 이 판결은 조합설립 과정의 하자를 이유로 설립인가 처분이 처음부터 무효라고 판단함으로써 큰 파장을 불러왔습니다. 위 판결의 주요 내용은 다음과 같습니다.

“원심판결의 이유 및 기록에 의하면, 참가인조합의 설립추진위원회가 토지 등 소유자들로부터 받아 피고에게 제출한 동의서에는 구 도시정비법 시행령 제 26조 제1항 제1호의 ‘건설되는 건축물의 설계의 개요’ 및 제2호의 ‘건축물의 철거 및 신축에 소요되는 비용의 개략적인 금액’에 관한 각 사항을 기재하도록 하는 난이 마련되어 있기는 하나 구체적인 내용의 기재가 전적으로 탈루되어 있는 사실 및 그림에도 피고는 2007.1.24. 참가인조합의 설립을 인가하는 이 사건 처분을 한 사실을 알 수 있다. 그렇다면 피고의 이 사건 처분에는 재개발조합설립인가의 요건인 토지 등 소유자의 동의내용에 관한 심사기준을 위반하여 효력이 없는 동의를 유효한 것으로 처리한 위법이 있다고 할 것이다. 그리고 재개발조합의 설립과정에서 그 직접의 이해당사자인 토지 등 소유자의 동기가 가지는 현저한 의미 등에 비추어 이 사건 처분의 위와 같은 하자는 중대하다고 할 것이고, 나아가 동의서의 외관상 그 하자를 쉽사리 알 수 있음에도 불구하고 이를 유효로 처리하였다는 점 등에 비추어 그 하자의 명백성도 인정된다”(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009두4845 판결).

그런데 대법원은 올해 10월, 백지동의서를 제출하여 조합설립 인가처분을 받은 조합이 한 매도청구를 인정하여 위 판결과 반대되는 듯한 판결을 내놓았습니다(대법원 2010. 10. 29. 선고 2009다29380 판결).

“원심이 인정한 사실관계에 의하면, 원고는 2006. 5. 13. 창립총회를 개최하고 2006. 6. 12. 서울특별시 노원구청장으로부터 설립인가를 받은 후 2006. 6. 15. 법인설립등기를 마친 사실, 토지등소유자가 이 사건 조합설립 동의를 할 당시 동의서에는 ‘건축물철거 및 신축비용 개산액’란이 공란이었으나, 행정청에 조합설립인가를 신청하기 위하여 제출된 조합설립동의서에는 위 공란이 모두 기재되어 있었던 사실을 알 수 있고, 이와 같이 조합설립인가 신청 시에 행정청에 제출된 조합설립동의서에 ‘건축물철거 및 신축비용 개산액’이 기재되어 있었던 이상 비록 조합설립동의 당시에 이 부분이 공란이었다고 하더라도 이를 인가한 행정청의 조합설립인가처분이 당연무효라고 할 수는 없다”(대법원 2010. 10. 29. 선고 2009다29380 판결)

위 두 판결은 언뜻 보면 서로 어긋나는 것으로 보이지만, 실제로는 그렇지 않습니다.

대법원 2010. 1. 28. 선고 2009두4845 판결은 동의서 일부 내용이 기재되지 않은 상태로 제출되었음에도 행정청이 조합설립인가처분을 해 준 사안에 대한 것이고, 대법원 2010. 10. 29. 선고 2009다29380 판결은 일부 내용이 백지로 된 동의서를 받았지만, 조합설립 인가신청에 앞서 공란으로 된 부분을 보충한 사안에 관한 것이기 때문입니다.

즉 대법원은 백지동의서로 조합설립 인가처분을 받은 경우, 중대명백설의 기준에 따른 무효판단을 피하려면, 조합설립 인가처분 신청 이전에 반드시 백지 부분을 보충하여야 한다는 입장이고, 동의서 자체의 하자가 있어 동의율이 부족하거나, 공무원이 접수한 동의서에 구체적인 내용의 기재가 탈루되어 있다면 이후 반환받아 그 기재를 보완할지라도 그 조합의 설립인가처분은 무효를 피할 수 없다는 입장입니다.

이번 대법원 판결은 일부 동의사항을 백지로 하여 동의서를 징구하였다고 하더라도 처분신청시까지만 백지사항을 보충하면 조합설립인가처분이 무효에는 이르지 않는다고 판단한 최초의 판결이라는 점에서 의미가 있습니다. 다만 이러한 중대명백설에 의한 조합설립인가처분의 하자기준은 서울고등법원이 원심에서 패소한 조합의 항소를 인용하는 판결을 선고하면서 제시한 바 있어(서울고등법원 2010. 6. 23. 선고 2009나21302 판결), 이 판결이 제시한 기준이 유사한 문제를 안고 있는 다수의 정비사업조합과 선정된 시공사가 사업을 지속적으로 진행될 수 있는 법적인 근거를 마련해 줄 수 있을 것으로 보입니다.

“...피고들이 주장하는 위 사유와 같이 신축물의 설계 개요 및 건축물의 철거 및 신축비용이 공란인 채로 동의가 이루어졌다면 재개발조합의 설립과정에서 그 직접의 이해당사자인 토지등소유자의 동의가 가지는 현저한 의미 등에 비추어 사후에 위 공란을 보충하여 조합설립인가신청을 하였다 하더라도 이에 기한 조합설립인가처분은 그 하자가 중대하다고 할 것이나, 한편 조합설립인가신청을 받은 행정청으로서의 동의의 내용에 관하여는 동의서에 구 시행령 제26조 제1항 각호의 법정사항이 모두 포함되어 있는지를 기준으로 심사할 수 밖에 없고, 토지 등 소유자가 동의서를 제출할 당시부터 신축물의 개요와 철거 및 신축비용에 관하여 기재가 되어 있었는지 아니면 그 당시는 공란이었으나 사후에 이를 보충기재하였는지 여부까지 심사할 권한이나 의무는 없다 할 것이므로 앞서 본 위 하자는 그것이 외관상 명백하다고 할 수는 없다 할 것이다(서울고등법원 2010. 6. 23. 선고 2009나21302 판결). [JS-HORIZON]

법무법인 지평지성의 Newsletter는 일반적인 법률 정보를 고객에게 신속하고 정확하게 전달할 목적으로 제공되고 있으며, 이에 수록된 내용은 법무법인 지평지성의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법적 효력을 지닌 법률자문이 아닙니다. 구체적인 내용은 법무법인 지평지성의 변호사 및 전문가와 상담하여 주십시오.