

## 대 법 원

### 제 1 부

### 판 결

사 건	2006다53245 소유권이전등기 등
원고, 상고인	원고 1 외 6인 소송대리인 법무법인 바른 담당변호사 정인진 외 1인
피고, 피상고인	피고 재건축주택조합 소송대리인 변호사 윤재식 외 2인
원 심 판 결	서울고등법원 2006. 7. 19. 선고 2005나7902 판결
판 결 선 고	2009. 2. 12.

### 주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고들이 부담한다.

### 이 유

상고이유를 본다.

#### 1. 제1점에 관하여

가. 구 주택건설촉진법(2002. 12. 30. 법률 제6852호로 개정되기 전의 것) 제44조의3

제6항은 “재건축조합원 중 1세대가 2주택 이상을 소유하거나 1주택을 2인 이상이 공유지분으로 소유하는 경우에는 이를 1조합원으로 보며 1주택만 공급한다.”고 규정하고 있다. 그런데 구 주택건설촉진법에 의하여 설립된 재건축조합의 규약이 1주택을 2인 이상이 공유지분으로 소유하는 경우에 관하여 규정하면서 위 법조항의 문언과는 다소 다르게 공유자 중 1인을 조합원으로 보고 그 1인을 조합원으로 등록하도록 하고 있더라도, 공유자 전원이 재건축조합에 함께 가입하여 그 공유지분을 재건축조합에 신탁한 것이고 재건축조합으로부터 자신의 공유지분비율에 상응한 반대급부 내지 개발이익 등을 분배받을 권리 역시 공유자 전원이 함께 보장받아야 하는 점에 비추어 보면, 이를 공유자 중 대표조합원 1인 이외의 나머지 공유자를 재건축조합과의 사단적 법률관계에서 완전히 탈퇴시켜 비조합원으로 취급하겠다는 취지로 해석할 수는 없고, 공유자 전원을 1인의 조합원으로 보되 공유자 전원을 대리할 대표조합원 1인을 선출하여 그 1인을 조합에 등록하도록 함으로써 조합 운영의 절차적 편의를 도모함과 아울러 조합규약이나 조합원총회 결의 등에서 달리 정함이 없는 한 공유자 전원을 1인의 조합원으로 취급하여 그에 따른 권리분배 등의 범위를 정하겠다는 의미로 보아야 한다.

그리고 민법상의 비법인사단인 재건축조합이 재건축결의를 할 때에는 조합원 5분의 4 이상의 다수에 의한 결의에 의하여야 하고, 재건축결의에는 건물의 철거 및 신건물의 건축에 소요되는 비용의 분담에 관한 사항과 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항 등이 포함되어야 하는데, 이와 같은 사항은 상당한 비용을 부담하면서 재건축에 참가할 것인지 아닌지를 선택하는 기준이 되는 것이어서 재건축의 실행단계에서 다시 그에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 구체적으로 정하여야 한다. 따라서 이러한 사항들을 재건축결의 당시에 정하지 아니한 채 조합의 임원회의나 운영위원회에 그 결

정을 위임할 수는 없으며, 임원회의나 운영위원회가 조합원총회로부터 위임받은 사항을 결의할 수 있도록 규정한 조합규약이나 정관이 있다고 하더라도 그 적용이 배제된다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2004다7002 판결, 대법원 2006. 7. 13. 선고 2004다7408 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유에 의하면 아래 사실을 알 수 있다.

(1) 피고는, 이 사건 사업부지상의 연립주택과 다가구주택 및 단독주택의 소유자들이 노후건물을 철거하고 그 지상에 지상 12층, 지하 2층 규모의 아파트를 신축하기 위하여 설립한 재건축조합으로서, 2003. 4. 18. 창립총회를 거쳐 2003. 4. 25. 관할 관청으로부터 설립인가를 받은 후 2003. 6. 30. 이 사건 재건축사업에 관한 사업승인을 받았다.

(2) 원고들과 소외 1, 소외 2(아래에서는 이들을 통틀어 ‘원고 등’이라고 한다)는 이 사건 사업부지에 포함되어 있는 다가구주택의 공유자들로, 피고의 재건축사업에 참여하기로 하여 위 다가구주택을 피고에게 신탁한 후 2003. 9. 30. 피고 앞으로 그 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

(3) 한편, 피고의 조합규약은 제8조 제3항에서 “하나의 주택 등을 2인 이상이 공유지분으로 공동소유하는 경우에는 취득시기에 관계없이 그 중 1인을 조합원으로 보며, 공유지분 소유자는 소유자 중의 1인을 조합원으로 등록하여야 한다.”고 규정하고, 제22조 제4호에서 이사회(임원회의)의 결의사항 중 하나로서 “총회로부터 위임받은 사항”을 규정하고 있다.

(4) 피고는 2003. 4. 18. 창립총회에서 전체 조합원 66인 중 53인이 참석하여 만장일치로 재건축결의를 하면서, 위 다가구주택에 대한 보상에 관하여 그 공유자 중 2인에게 조합원자격을 주어 신축아파트 2세대를 부여하기로 하되 추가적인 보상 문제는 임

원회의에서 추후 논의하기로 하였다.

(5) 그 후 피고의 임원회의는 2003. 4. 25.부터 2003. 10. 6.까지 수차례에 걸쳐 위 다가 구주택에 대한 보상에 관하여 논의한 결과, 공유자 중 조합원으로 인정하기로 한 소외 1, 소외 2에게 신축아파트 2세대를 부여하는 외에 추가로 나머지 공유자인 원고들에게 조합원 분양가로 1인당 신축아파트 1세대씩 합계 7세대를 분양해 주기로 결의하였다.

다. 위와 같은 사실을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 원고 등에게 조합규약 제8조 제3항이나 구 주택건설촉진법 제44조의3 제6항에서 인정된 공유자들에 대한 법적 지위나 권리분배의 범위를 넘어서 수인의 조합원 지위를 부여하거나 각 공유자별로 아파트 1세대를 조합원 분양가로 분양하도록 결의하는 것은, 신건물의 구분소유권의 귀속에 관하여 정하는 것일뿐더러 조합원들의 비용부담에 상당한 영향을 미치는 사항으로서 그 비용분담에 관하여 정하는 것에도 해당하므로, 재건축결의 당시에 전체 조합원 5분의 4 이상의 다수에 의한 결의로 정하였어야 하고, 이를 정하지 않은 채 임원회의에 그 결정을 위임할 수는 없다. 따라서 설령 피고의 창립총회 당시 '임원회의에서 추후 논의'한다고 결의한 것이 원고들에 대한 추가적인 분양 여부에 관한 결정권한을 임원회의에 위임한 취지라고 하더라도, 그러한 결의는 무효이고, 그 후 개최된 임원회의에서 원고들에게 신축아파트 7세대를 분양해 주기로 한 결의 역시 무효라 할 것이므로, 창립총회의 위임결의 및 임원회의의 결의에 의하여 원고들이 신축아파트 7세대에 대한 수분양권을 취득하게 된다고 볼 수 없다.

같은 취지의 원심판단은 정당하고, 거기에 주장하는 바와 같은 판결결과에 영향을 미친 단체법상의 위임에 관한 법리오해, 채증법칙 위반 등의 위법이 없다. 위 창립총회의 위임결의 및 임원회의의 결의가 유효하다는 전제에 서 있는 이 부분 상고이유의 주

장은 받아들일 수 없다.

## 2. 제2점 내지 제4점에 관하여

가. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률은 제47조 제3항에서 재건축의 결의를 할 때에 정하여야 하는 사항으로서 “건물의 철거 및 신건물의 건축에 소요되는 비용의 분담에 관한 사항”과 “신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항”을 규정한 다음, 제47조 제4항에서 “위 사항은 각 구분소유자간의 형평이 유지되도록 정하지 아니하면 아니 된다.”고 규정하고 있으므로, 위와 같은 사항에 관하여 각 구분소유자간의 형평에 현저히 반하는 재건축결의는 특별한 사정이 없는 한 무효이다.

그리고 앞에서 살펴본 바와 같이 1주택을 2인 이상이 공유지분으로 소유함으로써 공유자 전원이 1인의 조합원으로 취급되는 경우에도, 공유자 전원의 합의에 의하여 재건축사업에 따른 개발이익 등을 공유자 중 대표조합원 1인이 모두 분배받기로 하여 그러한 의사를 재건축조합에 표시하였다거나 조합규약 등에서 그 분배에 관하여 달리 정하고 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 대표조합원을 비롯한 공유자들은 다른 일반조합원에 대한 관계에서뿐 아니라 공유자들 상호간의 관계에서도 형평이 유지되도록 개발이익 등을 분배받을 권리가 있으므로, 재건축조합은 공유자들에게 개발이익 등을 분배함에 있어 다른 일반조합원에 대한 관계에서나 공유자들 상호간의 관계에서 형평이 유지되도록 하여야 하고, 대표조합원 1인에게 그 공유지분에 관한 개발이익을 초과하여 다른 공유자에게 분배되어야 할 개발이익까지 임의로 분배하는 등 형평에 현저히 반하는 권리분배를 내용으로 하는 재건축조합의 결의는 무효이다. 다만, 재건축조합이 대표조합원에게 다른 공유자들에게 분배되어야 할 개발이익까지 분배하도록 결의한 것이 공유자들의 요구에 따른 것일 때에는, 공유자들이 재건축조합을 상대로 위와 같은

결의의 무효를 주장하면서 개발이익의 분배를 요구하는 것은 허용될 수 없고, 재건축 조합으로부터 개발이익을 분배받은 대표조합원을 상대로 하여 공유자들의 합의 등을 근거로 재분배 내지 정산을 구할 수 있을 따름이다.

또한, 재건축조합의 권리분배에 관한 결의가 형평에 현저히 반하여 무효인 경우, 공유자들 전체로서 1인의 조합원 지위를 갖고 있는 각 공유자는 그 결의의 무효확인 등을 소구하여 승소판결을 받은 후 새로운 조합원총회에서 공정한 내용으로 다시 결의하도록 함으로써 그 권리를 구제받을 수 있을 뿐, 새로운 조합원총회의 결의도 거치지 않은 채 종전 조합원총회의 결의가 무효라는 사정만으로 곧바로 재건축조합을 상대로 하여 스스로 공정하다고 주장하는 수분양권의 확인 등을 구할 수는 없다.

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 피고는 위와 같은 임원회의 결의 후 다시 2003. 11. 20. 임시총회를 개최하여 '원고 등의 공유인 위 다가구주택에 관하여 조합원자격을 인정하기로 한 2세대 지분 면적을 제외한 잔여 대지면적에 대하여는 감정평가 가격으로 현금 매입보상한다'고 결의한 사실, 그 결과 피고의 일반조합원들 및 위 다가구주택의 공유자 중 신축아파트 2세대를 분양받게 된 소외 1, 소외 2는 개발이익이 반영된 평당 약 1,676만 원의 권리가액을 인정받게 되는 반면, 원고들은 개발이익을 제대로 반영하지 않은 감정가격으로 평당 약 1,247만 원의 권리가액만을 인정받게 될 뿐만 아니라, 원고들의 공유지분 중 일부가 소외 1, 소외 2의 공유지분으로 인정되어 소외 1, 소외 2는 그들의 공유지분 환산면적보다 많은 46.4평에 대하여 권리가액을 인정받게 되는 반면, 원고들은 자신들의 공유지분 환산면적보다 적은 68.64평에 대한 권리가액만을 인정받게 되는 사실을 알 수 있다.

다. 이를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고의 위 임시총회 결의는, 원고들이 다

른 일반조합원들에 대한 관계에서뿐 아니라 다른 공유자들인 소외 1, 소외 2에 대한 관계에서도 합리적 이유 없이 불리하게 권리분배를 받는 것을 내용으로 한 것으로서, 특별한 사정이 없는 한 형평에 현저히 반하여 그 효력을 인정하기 어려울 것으로 보인다.

그러나 위 임시총회 결의의 효력을 인정할 수 없다고 하여 원고들에게 이 사건 청구와 같이 신축아파트 1세대씩을 조합원 분양가로 분양받을 권리가 당연히 발생하는 것이 아니고, 위에서 본 바와 같이 창립총회의 위임결의 및 임원회의의 결의가 무효일 뿐만 아니라(이 부분에 관하여 유효한 결의가 이루어지지 않은 이상 조합원의 비용분담에 관한 사항이 정하여지지 않은 것으로서 유효한 재건축결의가 없었다고 볼 여지도 있다), 달리 피고가 원고들에게 그 주장과 같은 수분양권을 부여하는 새로운 총회결의를 한 바도 없으므로, 앞서 본 법리에 따라 원고들의 이 사건 수분양권 확인청구는 배척될 수밖에 없다.

원심의 판단은 그 이유 설시에 다소 미흡한 점이 없지 아니하나 원고들의 주장을 배척한 결론에 있어서는 정당하므로, 거기에 주장하는 바와 같은 판결결과에 영향을 미친 법리오해, 판단누락 등의 위법이 없다. 결국 이 부분 상고이유의 주장은 모두 결론에 영향을 미칠 수 없는 것이어서 받아들일 수 없다.

### 3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들의 부담으로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장          대법관          고현철 \_\_\_\_\_

대법관      김지형      \_\_\_\_\_

주    심      대법관      전수안      \_\_\_\_\_

대법관      차한성      \_\_\_\_\_