

서울 행정 법 원

제 1 4 부

판 결

사 건	2008구합12917 조합원지위확인
원 고	OOO 등 10인
피 고	면목2구역주택재건축정비사업조합
변 론 종 결	2008. 6. 12.
판 결 선 고	2008. 8. 14.

주 문

1. 원고들이 각자 피고의 단독조합원임을 확인한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 서울 중랑구 면목동 1447번지 일대 16,628㎡를 정비구역으로 하는 면목2

구역주택재건축사업의 시행자로서 2007. 11. 30. 설립된 법인이고, 원고들은 위 정비구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자들이다.

나. 원고들이 소유하고 있는 각 건축물(이하 '이 사건 각 주택'이라 한다) 및 그 부속토지에 관한 소유관계는 아래와 같다.

연번	원고	지번	건축물 내역	공유지분
1	OOO	이하 생략	벽돌조 시멘기와지붕 2층 협동주택 1층 78.35㎡, 2층 78.35㎡, 지하실 16.53㎡ (사용승인일자 1977.9.1.)	토지 및 건물 각 1/2
2	OOO			
3	OOO		연와조 경사스라브 위기와2층 연립주택 1동 1층 131.72㎡, 2층 131.72㎡, 지층 134.96㎡ 내102호 1층 65.86㎡, 지층 33.74㎡(지층 용도 지하실) (사용승인일자 1983.5.9.)	토지 각 1/8 건물 각 1/3
4	OOO			
5	OOO		연와조 평옥개 2층 주택 및 점포 1층 74.12㎡, 2층 74.12㎡, 지하실 22.25㎡ (사용승인일자 1977.10.7.)	토지 및 건물 각 1/2
6	OOO			
7	OOO		연와조 세멘와즙 단층 협동주택 84.40㎡ 지하실 80.40㎡(내 지하실 용도 지하실) (사용승인일자 1981.1.10.)	토지 및 건물 각 1/2
8	OOO			
9	OOO		연와조 세멘와즙 단층 주택 78.02㎡ 지하실 39.67㎡ (사용승인일자 1977.9.30.)	토지 및 건물 각 1/2
10	OOO			

다. 이 사건 각 주택은 단독주택으로 건축허가를 받아 신축되어 등기부상 1개의 건물에 대하여 수인이 지분을 가지고 공유하는 것으로 등재된 후 각각의 지분이 이전되는 과정을 거쳐 왔으나, 구조상 각 공유자의 가구별로 별도의 출입문을 갖추고 화장실, 부엌, 보일러, 수도가 설치되어 독자적인 생활이 가능한 독립된 주거공간으로 구성되어 있으며, 이 사건 각 주택에 대한 재산세, 도시계획세, 지방교육세 등은 모두 각 가구별로 따로 부과되고 있다.

라. 또한 이 사건 각 주택의 공유자들은 1개의 주택 전부를 지분의 비율로 사용·수익하는 것이 아니라 위와 같이 구분된 특정한 주거공간을 배타적으로 점유하면서 독립한 소유권의 객체로 인식하여 왔고, 다른 공유자와 상관 없이 자신의 공유지분을 이전하는 방법으로 특정 주거공간에 대한 소유권을 양도하여 현재의 소유관계에 이르게 되었다.

[인정 근거] 갑 제1호증, 제2호증의 1, 2, 제3호증, 제4~8호증의 각 1~4, 제9~11호증의 각 1~8, 제12, 13호증의 각 1~7, 제14, 15호증, 제16, 17호증의 각 1, 2, 제18~22호증, 을 제1~3호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 주장

(1) 원고들

원고들은 등기부상 이 사건 각 주택과 그 부속토지를 공유지분으로 소유하고 있으나, 이 사건 각 주택 중 원고들이 각각 점유하고 있는 부분은 독자적인 가옥 구조를 갖추어 독립된 소유권의 객체로 되어 있고 원고들은 실질적으로는 이를 구분소유하고 있으므로, 원고들은 각자가 피고의 단독조합원이다.

(2) 피고

피고도 원고들의 주장에 공감하고 재건축사업의 신속한 진행을 위해서도 필요하다고 생각하여 원고들의 조합원 지위를 인정하는 내용으로 정관을 변경할 의사까지 있으나, 재건축사업을 감독하는 관할 행정청이 관련 법령의 규정을 들어 원고들의 조합원 지위를 인정하고 있지 않은 마당에 피고 임의로 원고들의 조합원 지위를 인정하는 것이 여의치 않아 부득이 원고들의 주장을 받아들일 수 없다.

나. 관련 법령 등

별지 기재와 같다.

다. 판단

(1) 도시 및 주거환경정비법(이하 '도정법'이라 한다) 제19조 제1항은 '정비사업의 조합원은 토지등소유자로 하되 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다'고 규정하고 있고, 앞서 본 바와 같이 원고들은 2명씩 이 사건 각 주택을 공유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 주택의 공유자 중 대표자 1인만이 피고의 조합원이 될 수 있다.

(2) 그러나 관련 법령 등과 앞서 인정한 사실 및 이 사건 변론에 나타난 아래의 제반 사정에 비추어 보면, 피고 정관 제9조 제1항에 규정된 '토지등소유자'는 형식적으로는 지분 또는 구분등기를 경료하고 있지만 1990. 4. 21. 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 신축되었으나 실질적으로는 구조 및 이용실태가 가구별로 구분되어 있고 거래에 있어서도 독립된 소유권의 객체로 되어 있는 사실상 다가구주택의 공유자를 포함한다고 봄이 상당하므로, 원고들은 각자 피고의 조합원인 지위를 가진다고 보아야 한다.

(가) 재개발·재건축사업의 기본법령인 도정법 및 도정법 시행령에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하고 있는 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례(이하 '정비조례'라 한다) 부칙(2005. 11. 10. 조례 제4330호) 제7조는 재개발사업의 분양대상으로서 하나의 주택을 소유하고 있는 수인을 1인의 분양대상자로 한다는 원칙(제24조 제2항 제3호)의 예외로, 1997. 1. 15. 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990. 4. 21. 다가구주택제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 다가구주택으로 건축

허가를 받은 가구수에 따라 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다는 경과조치를 규정하고 있다.

(나) 정비조례 부칙 제7조는 재개발사업에 적용되는 규정이고 이 사건과 같은 재건축사업에 위 부칙 조항이 적용된다는 명문의 규정은 없지만, 다음과 같은 이유로 재건축사업에도 유추적용된다고 봄이 상당하다.

종래 재개발사업은 도시재개발법(2003. 7. 1. 폐지), 재건축사업은 주택건설촉진법이라는 별개의 법률에 근거하여 시행되어 오다가 새로 제정된 도정법의 시행으로 2003. 7. 1.부터 양자가 단일 법률에 통합되었다. 이에 따라 상대적으로 공익성이 약하다고 인식되었던 재건축사업도 공공개발사업으로서의 성격이 강화되어 재개발사업과 비슷한 수준의 공법적 규율을 받게 되고, 도정법 제2조 제2호에 규정된 양 사업의 내용을 비교하여 보아도 정비기반시설의 우열을 제외하고는 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 행하는 사업이라는 점에서 차이가 없음을 알 수 있다.

그런데, 도시재개발법에서 위임한 사항 및 그 시행에 필요한 사항을 규정하고 있었던 서울특별시도시재개발사업조례(2003. 12. 30. 폐지) 제27조 제2항 나목, 부칙 제6조에 이미 정비조례 제24조 제2항 제3호, 부칙 제7조와 같은 취지의 규정이 존재하고 있다가 도정법 시행과 함께 정비조례가 제정되면서 그대로 옮겨 오게 되었으나, 주택건설촉진법상 재건축사업은 재건축의 대상인 노후·불량주택의 범위를 원칙적으로 공동주택인 아파트와 연립주택에 한정하고 있었기 때문에 다가구주택이나 다세대주택을 대상으로 한 재건축사업이 이루어질 여지가 거의 없어 재건축에 관하여는 정비조례 부칙 제7조와 같은 규정이 없는 상태로 시행되어 오다가 결국 정비조례를 제정할 때도

재건축사업에 관해서는 위와 같은 경과조치를 두지 않게 되었다.

그러나 도정법은 정비구역의 지정에 관한 도정법 시행령 제10조 제1항 관련 [별표1] 제3항 나목에서 기존의 단독주택을 재건축하고자 하는 경우 단독주택 200호 이상 또는 그 부지면적이 1만㎡ 이상으로 법정의 요건을 갖추면 정비구역으로 지정받아 재건축사업을 시행할 수 있도록 단독주택지 재건축을 폭넓게 도입한 결과 공동주택 재건축과 달리 단독주택지 재건축사업에 있어서는 재개발사업에서와 마찬가지로 정비구역 안에 소재한 다가구주택을 실제로는 수인이 독립한 주거공간으로 구분하여 소유하면서 등기부상으로는 지분에 의하여 공유하고 있는 경우가 발생할 개연성이 다분함에도 정비조례 제정시 이를 간과하고 재건축사업에 관하여 위와 같은 경과조치를 규정하지 않은 것으로 보이는바, 이러한 법령 제·개정 의 경위, 재건축사업과 재개발사업의 목적과 성질의 유사성, 다가구주택 소유자간의 형평성 등에 비추어 보면 정비구역 내에 사실상의 다가구주택을 구분소유하고 있는 공유자의 취급에 있어서 재건축사업과 재개발사업을 달리 보아야 할 합리적인 근거가 없다.

(다) 이 사건 각 주택의 건축허가 당시 시행되던 건축법 시행령에서는 다가구주택을 규정하고 있지 않다가 건축법 시행령이 1999. 4. 30. 대통령령 제16284호로 개정되면서부터 비로소 주택으로 쓰이는 층수가 3개 층 이하이고 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이며 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 않는 것을 다가구주택으로 규정하였는바, 이 사건 각 주택은 사실상 다가구주택의 실질을 갖추고 있었음에도 건축법령의 미비로 단독주택으로 건축허가를 받아 각 공유자들의 지분등기가 경료되었다.

(라) 이 사건 각 주택은 신축 당시부터 지분등기를 마친 이래 각 공유자들이 가구

별로 특정의 독립된 주거공간을 배타적으로 점유, 사용, 처분하는 등 독자적인 소유권을 행사하여 왔다.

(3) 또한 피고가 원고들의 조합원 지위를 부인하고 있는 이상 원고들은 그 권리 또는 법적 지위에 현존하는 위험·불안을 제거하는 방법으로 피고를 상대로 조합원의 지위확인을 구할 소의 이익이 있다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 성지용 _____

 판사 조정웅 _____

 판사 강문희 _____

관련 법령 등

도시 및 주거환경정비법

제2조 (용어의 정의)

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

2. "정비사업"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업을 포함한다.

나. 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

다. 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

제19조 (조합원의 자격 등)

① 정비사업(시장·군수 또는 주택공사 등이 시행하는 정비사업을 제외한다)의 조합원은 토지등소유자(주택재건축사업의 경우에는 주택재건축사업에 동의한 자에 한한다)로 하되, 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다.

도시 및 주거환경정비법 시행령

제52조 (관리처분의 기준 등)

① 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우 법 제48조 제7항의 규정에 의한 관리처분은 다음 각호의 방법 및 기준에 의한다.

3. 정비구역 안의 토지등소유자(지상권자를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도 조례가 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도 조례가 정하는 바에 의하여 분양대상에서 제외할 수 있다.

[별표1] 정비계획 수립대상구역(제10조 제1항 관련)

3. 주택재건축사업을 위한 정비계획은 제1호·제2호 및 제4호에 해당하지 아니하는 지역으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 수립한다.

나. 기존의 단독주택(나대지 및 단독주택이 아닌 건축물을 일부 포함할 수 있다)을 재건축하고자 하는 경우에는 단독주택 200호 이상 또는 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역으로서 다음에 해당하는 지역. 다만, 당해 지역 안의 건축물의 상당수가 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있거나 재해 등으로 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역은 다음에 해당하지 아니하더라도 정비계획을 수립할 수 있다.

(1) 당해 지역의 주변에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 있어 당해 지역을 개발하더라도 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없을 것. 다만, 추가로 설

치할 필요가 있는 정비기반시설을 정비사업시행자가 부담하여 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- (2) 노후·불량건축물이 당해 지역안에 있는 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 노후·불량건축물이 당해 지역 안에 있는 건축물의 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 당해 지역 안에 있는 건축물 수의 10분의 3 이상일 것

서울특별시 도시 및 주거환경정비조례

제24조 (주택재개발사업의 분양대상 등)

② 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.

3. 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우. 다만 2003년 12월 30일 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 건축조례 제25조 제1호의 규정에 의한 규모 이상인 자는 그러하지 아니하다

부칙 (2005. 11. 10. 조례 제4330호)

제7조 (다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치)

1997년 1월 15일 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구 주택(1990년 4월 21일 다가구주택제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제24조 제2항 제3호의 규정에 불구하고 다가구 주택으로 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다.

서울특별시도시재개발사업조례(2003. 12. 30. 폐지)

제27조 (주택재개발사업의 분양대상)

② 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.

- 나. 제1항 제3호 규정에 의한 하나의 주택을 수인이 소유하고 있는 경우

부칙 (1997. 1. 15. 조례 제3372호)

제6조 (다가구 주택의 분양기준에 관한 경과조치)

이 조례 시행 전에 건축법 규정에 의하여 허가받은 다가구 주택으로서 가구별로 지분 또는 구분소유 등기를 필한 다가구 주택은 제27조 제2항 나목의 규정에 불구하고 허가받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인 분양대상자로 한다.

주택건설촉진법 시행령 (2003. 6. 30. 대통령령 제18046호로 개정되기 전의 것)

제4조의2 (노후·불량주택의 범위)

① 법 제3조 제9호에서 "대통령령이 정하는 노후·불량한 주택"이라 함은 건축법 시행령 별표1 제2호 가목 및 나목의 주택으로서 다음 각호의 1에 해당하는 주택을 말한다. 다만, 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우에는 단독주택·다세대주택등을 일부 포함할 수 있다.

1. 건물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 도괴 기타 안전사고의 우려가 있는 주택

2. 건물이 준공된 후 20년이 경과되어 건물의 가격에 비하여 과다한 수선·유지비나 관리비용이 소요되는 주택
 3. 건물이 준공된 후 20년이 경과되고 부근 토지의 이용상황등에 비추어 주거환경이 불량한 경우로서 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 예상되는 주택
 4. 삭제 <1994.7.30>
 5. 도시미관·토지이용도·난방방식·구조적 결함 또는 부실시공등으로 인하여 재건축이 불가피하다고 관할 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장등"이라 한다)이 인정하는 주택
- ② 제2조 제1항 제1호 및 제2호의 주택외의 주택으로서 시장등이 재해방지를 위하여 재건축이 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 이를 노후·불량한 주택으로 본다.

건축법 시행령 (2006. 5. 8. 대통령령 제19466호로 개정되기 전의 것)

2. 공동주택(가정보육시설을 포함하며, 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외한다)
 - 가. 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택
 - 나. 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
 - 다. 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택
 - 라. 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것

건축법 시행령 (1999. 4. 30. 대통령령 제16284호로 개정된 것)

[별표1] 용도별 건축물의 종류(제3조의4 관련)

1. 단독주택
 - 가. 단독주택(가정보육시설을 포함한다)
 - 나. 다중주택(학생 또는 직장인등의 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 된 주택으로서 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하인 것을 말한다)
 - 다. 다가구주택(주택으로 쓰이는 층수가 3개 층 이하이고, 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다)
 - 라. 공관

피고 정관

제9조 (조합원의 자격 등)

- ① 조합원은 법 제2조 제9호 나목의 규정에 의한 토지등소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)로서 조합설립에 동의한 자로 한다. (단서 생략)
- ② 당해 사업시행구역의 특수성을 감안하여, 제1항에서 규정하는 토지등소유자의 넓은 범위에
는 서울특별시도시및주거환경정비조례(이하 “시조례”라 한다)에서 정하는 기존무허가 건축
물로서 자기소유임이 입증가능한 무허가건축물 및 그 부속토지의 소유자(국·공유지 및 시유
지 등을 우선하여 불하를 받을 수 있는 자 포함)가 제44조의 규정에 의한 분양신청기한까
지 위 제1항에서 규정하는 조합원의 자격을 갖추 수 있는 자를 포함하며, 제44조의 규정에
의한 분양신청기한까지 위 제1항에 의한 조합원의 자격을 갖추 수는 없으나 차후 법 내지
시조례의 개정에 의하여 당해 사업의 조합원분양 이후 잔여 주택의 일반분양이 되는 시점
까지 조합원의 자격을 갖추어 제45조에서 정한 보류지를 분양받을 수 있는 자를 포함하되,
이 경우에도 제44조의 규정에 의해 분양신청은 반드시 하여야 한다.
- ④ 1세대로 구성된 세대원이 각각 주택 등을 소유하고 있는 경우 및 하나의 (구분)소유권이 수
인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. 이 경우 그 수인은
대표자 1인을 대표조합원으로 지정하고 별지 2의 대표조합원선임동의서를 작성하여 조합에
신고하여야 하며, 조합원으로서의 법률행위는 그 대표조합원이 행한다. 끝.