

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2011두12900 정비사업조합설립인가승인처분취소  
원고(선정당사자), 상고인

원고(선정당사자)

소송대리인 변호사 김동진

피고, 피상고인 서울특별시 강동구청장

소송대리인 법무법인 사랑

담당변호사 홍영호

피고보조참가인 둔촌주공아파트주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 을지 외 1인

원 심 판 결 서울고등법원 2011. 5. 12. 선고 2010누27631 판결

판 결 선 고 2013. 12. 12.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 원고(선정당사자)가 부담한다.

이 유

상고이유에 대하여 판단한다.

'주택재건축사업의 범위에 관한 특례'를 정한 구 도시 및 주거환경정비법(2010. 4. 15. 법률 제10268호로 개정되기 전의 법률, 이하 '법'이라 한다) 제41조는, 사업시행자 또는 추진위원회는 주택법 제16조 제1항의 규정에 의하여 사업계획승인을 받아 건설한 2 이상의 건축물이 있는 주택단지에 주택재건축사업을 하는 경우, 법 제16조 제2항의 규정에 의한 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우에는 그 주택단지 안의 일부 토지에 대하여 건축법 제57조의 규정에 불구하고 분할하고자 하는 토지면적이 동법 동조에서 정하고 있는 면적에 미달하더라도 토지분할을 청구할 수 있도록 하면서(제1항), 다만 그와 같이 토지분할청구를 하는 때에는 토지분할대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지 등 소유자와 협의하여야 하고(제2항), 토지분할의 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있도록 규정하고 있다(제3항). 그리고 그와 같이 법원에 토지분할이 청구된 경우 시장·군수는 분할되어 나갈 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지 등 소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것 등 일정 요건을 충족하는 경우에는 토지분할이 완료되지 아니하여 위 동의요건에 미달되더라도 건축위원회의 심의를 거쳐 법 제16조의 규정에 의한 조합설립인가나 법 제28조의 규정에 의한 사업시행인가를 할 수 있도록 규정하고 있다(제4항).

이는 주택단지 안의 일부 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지 등 소유자의 반대 등으로 조합설립인가나 사업시행인가를 받지 못하여 그 밖에 다수의 토지 등 소유자들에게 피해가 발생하는 것을 방지하고 재건축사업을 원활하게 시행할 수 있도록 하기 위하여 마련된 특별규정이라고 할 것이므로, 이러한 입법 취지나 법원에 토지분할을 청구한 상태에서 바로 조합설립인가가 가능하도록 한 점 등에 비추어 보면, 법 제41조

에 따라 조합설립인가를 하는 데 있어서는 그 제3항에 의한 토지분할이 청구되고 분할되어 나갈 토지 및 건축물과 관련된 토지 등 소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것 등 제4항이 정한 요건이 갖추어지면 되는 것이고, 특별한 사정이 없는 한 토지분할을 전제로 한 새로운 조합설립동의서나 특별결의, 정관변경 등이 요구되는 것은 아니라고 할 것이다.

원심은 그 채택증거들을 종합하여, ① 둔촌주공아파트정비사업조합설립추진위원회(이하 '이 사건 추진위원회'라 한다)는 서울 강동구 둔촌동 172-1 일대 둔촌주공아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 재건축사업을 위한 조합설립추진위원회이고, 원고(선정 당사자, 이하 '원고'라고만 한다)와 선정자들은 이 사건 아파트의 구분소유자들인 사실, ② 2002. 12. 21. 이 사건 아파트의 전체 구분소유자 6,215명 중 3,990명이 참석하여 개최된 창립총회에서 재건축결의가 이루어졌고, 이 사건 추진위원회는 2003. 10. 27. 피고로부터 그 설립에 관한 승인을 받은 사실, ③ 2008. 11. 8. 이 사건 아파트의 전체 구분소유자 6,239명 중 3,775명이 참석하여 개최된 주민총회에서 주택재건축정비사업 조합 설립과 그 조합정관(안) 및 조합운영규정(안) 제정의 건 등이 참석자 대부분의 찬성으로 결의된 사실, ④ 이 사건 추진위원회는 2008. 11. 8.경부터 9개월 동안 4,700여 명의 토지 등 소유자의 동의를 받아 2009. 8.경 피고에게 조합설립에 관한 사전 검토를 요청하였고, 토지 등 소유자 중 둔촌종합상가 등 상가 7개 동의 구분소유자들(이하 상가 7개 동을 통틀어 '상가 부분'이라 하고, 상가 부분의 구분소유자들을 '상가소유자'라 한다)의 반대로 법 제16조 제2항의 동의요건을 갖추기 어렵게 되자 2009. 8.부터 같은 해 12. 중순까지 법 제41조 제2항에 따라 토지분할을 위하여 상가소유자와 협의를 진행한 사실, ⑤ 그러나 결국 상가소유자와 사이에 협의가 성립되지 아니하자, 이

사건 추진위원회는 2009. 12. 9. 법 제41조 제3항에 의하여 상가 부분에 관한 토지분할청구소송을 제기하고(서울동부지방법원 2009가합21582호) 이를 피고에게 통보한 사실, ⑥ 그 후 이 사건 추진위원회는 2009. 12. 18. 각 동별 구분소유자의 2/3 이상 및 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자와 전체 구분소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 3/4 이상의 토지소유자[상가소유자를 제외한 나머지 토지 등 소유자 5,915명 중 4,828명 및 전체 토지면적 516,677.45㎡(존치면적 109,555.05㎡ 제외) 중 425,195.04㎡의 소유자]로부터 받은 조합설립에 관한 동의서 및 인감증명서를 첨부하여 서울 강동구 둔촌동 170-1 일대 626,232.5㎡를 사업구역으로 하는 조합설립 인가신청을 하였고, 이에 피고는 2009. 12. 28. 법 제16조 제2항의 요건을 갖추었다는 이유로 위 인가신청을 받아들여 주택재건축정비사업조합 설립인가처분을 한 사실(이하 '이 사건 인가처분'이라 한다)을 인정한 다음, 법 제41조의 입법취지 등 판시와 같은 사정에 비추어 추진위원회가 법원에 토지분할을 청구한 경우 일정한 요건을 갖추면 토지분할이 완료되지 아니하여 동의요건에 미달되더라도 조합설립의 인가를 받을 수 있도록 규정한 법 제41조 제4항은 조합설립의 동의요건을 충족하기 위한 특별규정일 뿐이고, 이 사건 추진위원회가 조합설립 인가신청을 하는 데 있어 토지 등 소유자로부터 토지분할을 전제로 한 새로운 조합설립동의서를 징구하여야 한다고 볼 수 없다는 등의 이유를 들어 이 사건 인가처분이 위법하다는 원고의 주장을 모두 배척하였다.

위에서 본 법리와 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하여 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유의 주장과 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나, 법 제41조 등에 관한 법리오해 또는 심리미진과 판단누락으로 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	김 신
-----	-----	-----

	대법관	민일영
--	-----	-----

주 심	대법관	이인복
-----	-----	-----

	대법관	박보영
--	-----	-----

별지

선정자 목록

생략.