

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2011두33051 관리처분계획안수립결의무효

원고(선정당사자), 피상고인

원고(선정당사자) 1 외 4인

원고(선정당사자) 1 외 2인의 소송대리인 변호사 조대환 외 2인

원고, 피상고인

원고 6 외 11인

피고, 상고인

신반포5차아파트재건축조합

소송대리인 법무법인 산하 담당변호사 김래현 외 4인

이 승 판 결

대법원 2009. 10. 15. 선고 2008다93001 판결

원 심 판 결

서울고등법원 2011. 11. 22. 선고 2010누8623 판결

판 결 선 고

2014. 5. 29.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

1. 원고(선정당사자) 4, 원고(선정당사자) 5와 원고 6, 원고 7, 원고 17에 대한 상고에 관하여 판단한다.

피고 조합은 원심판결 중 위 원고(선정당사자)들과 원고들의 소를 각하한 부분에 관하여도 상고하였으나, 상고장 및 상고이유서에 상고이유의 기재가 없다.

2. 나머지 원고(선정당사자)들과 원고들에 대한 상고이유에 관하여 판단한다.

가. 상고이유 제1, 2점에 관하여

1) 구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라고 한다) 제16조 제1항은 주택재건축 조합설립인가의 내용을 변경함에 있어서 구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2008. 12. 17. 대통령령 제21171호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법 시행령'이라고 한다) 제27조 각호에서 정하는 사항의 변경은 신고절차, 그 외 사항의 변경은 변경인가절차를 거치도록 함으로써 조합설립인가의 변경에 있어서 '신고사항'과 '변경인가사항'을 구분하고 있다. 또한, 구 도시정비법 제28조 제1항은 사업시행인가의 내용을 변경함에 있어서 구 도시정비법 시행령 제38조 각호에서 정하는 사항의 변경은 신고절차, 그 외 사항의 변경은 변경인가절차를 거치도록 함으로써 사업시행인가의 변경에 있어서도 '신고사항'과 '변경인가사항'을 구분하고 있다. 한편 구 도시정비법 제48조 제1항, 제24조 제3항 제10호의 각 규정에 따르면, 사업시행자는 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하고, 관리처분계획을 수립하기 위해서는 총회의 의결을 거쳐야 한다.

이와 같이 구 도시정비법과 그 시행령이 변경인가사항과 신고사항을 구분하는 이유는 중요한 사항 변경은 인가절차를, 경미한 사항 변경은 신고절차를 거치도록 하는 등 변경 대상의 중요도에 따라 처분의 형식을 달리하고자 하는 데 있을 뿐이므로, 경미한

사항의 변경이어서 신고절차를 거치면 족한 경우에도 법령이나 정관에서 조합 총회의 결의대상으로 규정한 때에는 신고에 앞서 그러한 조합 총회의 결의를 거쳐야 한다고 해석함이 타당하다. 그리고 조합 총회결의의 효력 여부는 특별한 사정이 없는 이상 그 결의 내용이 강행법규에 위반되는지 여부 등 실체적 요건과 법령 또는 정관의 해석상 해당 안건의 결의에 필요한 의결정족수를 갖추었는지 등 절차적 요건을 모두 충족하였는지에 따라 판단하여야 한다.

2) 원심판결 이유와 기록에 의하면, ① 피고 조합은 도시 및 주거환경정비법의 시행 이후인 2003. 7. 29. 법인설립등기를 마치고 2005. 5. 16. 사업시행인가를 받은 재건축조합인 사실, ② 피고 조합은 2006. 8. 11. 전체 조합원 549명 중 445명이 출석한 가운데 정기총회(이하 '이 사건 총회'라고 한다)를 개최하여 '재건축 재결의의 건', '관리처분계획(안) 승인의 건', '사업계획변경 승인의 건' 등 모두 11건의 안건을 결의에 부쳤는데, 제1호 안건으로 상정된 '재건축 재결의의 건'에 대하여 출석조합원의 66.06%(294명, 전체조합원의 53.55%)가 찬성하였고, 제6호 안건으로 상정된 '관리처분 계획(안) 승인의 건'에 대하여 출석조합원의 63.59%(283명, 전체조합원의 51.54%)가 찬성하였으며, 제8호 안건으로 상정된 '사업계획변경 승인의 건'에 대하여 출석조합원의 64.49%(287명, 전체조합원의 52.27%)가 찬성한 사실(이하 위 세 가지 안건에 대한 결의를 '이 사건 각 결의'라고 한다), ③ 피고 조합의 규약은 제18조에서 총회의 결의를 거쳐 결정할 사항으로 '1. 조합원의 권리와 의무의 변동 또는 조합원에게 부담을 수반하는 규약의 개폐에 관한 사항', '2. 사업시행계획의 결정 및 변경에 관한 사항', '3. 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 사항' 등을 규정한 다음, 제19조 제1항에서 통상적인 결의요건으로 '총회는 재적조합원 1/2 이상의 출석으로 개의하고 출석조합원 및 출

석조합원 의결권의 각 1/2 이상의 찬성으로 의결한다'고 규정하고(이하 '일반결의요건'이라고 한다), 제19조 제2항에서 특별한 결의요건으로 '제1항의 규정에도 불구하고 조합원의 재산권 및 비용부담에 관한 사항 중 이사회나 대의원회에서 상정하는 사항은 재적조합원 2/3 이상의 출석과 출석조합원 및 출석조합원 의결권의 각 2/3 이상의 찬성으로 의결한다'고 규정하고(이하 '특별결의요건'이라고 한다) 있는 사실을 알 수 있다.

이와 같은 피고 조합 규약의 일반결의요건과 특별결의요건에 관한 규정 체계나 내용, 총회결의사항과 그 결의요건을 규정한 취지 등을 종합하면, 이사회나 대의원회가 총회에 상정한 안건이 객관적으로 '조합원의 재산권 및 비용부담에 관한 사항'에 해당하는 때에는 원칙적으로 특별다수에 의한 결의방법을 따라야 하되, 다만 이미 특별다수에 의한 결의방법에 따라 의결된 '조합원의 재산권 및 비용부담에 관한 사항'을 경미한 범위 내에서 수정하는 경우나 다른 안건에 관한 결의 등을 통하여 위 사항에 관하여 특별결의에 준하는 조합원의 총의(總意)가 확인된 경우 등과 같은 특별한 사정이 있는 때에는 예외가 인정될 수 있는 것으로 해석함이 타당하다(대법원 2012. 11. 15. 선고 2010다7430 판결 참조).

3) 나아가 적법하게 채택된 증거에 의하면, 피고 조합이 2006. 2. 9. 관할 행정청으로부터 받은 사업시행변경인가에서는 총 사업 예상비용이 109,656,000,000원이었던 사실, 이 사건 총회에서 발코니 확장, 주민공동시설 및 주동옥탑에 대한 설계변경 등을 이유로 총 사업 예상비용을 134,063,247,347원으로 증액하는 내용으로 사업시행계획을 변경하고(제8호 안건), 그와 같이 변경된 사업시행계획을 전제로 하여 산출되는 추정비율을 적용하여 조합원이 소유한 기존 토지 또는 건물의 권리가액을 산정하는 내용

등이 포함된 관리처분계획안을 수립하는 한편(제6호 안건), 이러한 사업시행계획변경 등에 관한 포괄적인 조합원 동의를 위하여 재건축재결의 안건(제1호 안건)을 상정한 사실 등을 알 수 있다.

이러한 사실과 조합 규약의 결의요건에 관한 규정 내용 및 이 사건 각 결의는 총 사업 예상비용을 당초보다 10퍼센트를 초과하여 변경하는 것을 내용으로 하는 등 구 도시정비법 시행령 제38조 제1호에 규정된 경미한 사항의 변경에 해당하지 아니하는 점 등을 고려할 때, 이 사건 각 결의의 대상이 된 안건은 객관적으로 '조합원의 재산권 및 비용부담에 관한 사항'에 해당한다고 보아야 하고, 따라서 조합규약 제19조 제2항 제2호에 정한 특별다수에 의한 결의방법을 따라야 한다.

그렇다면 이 사건 각 결의는 모두 재적조합원 2/3 이상의 출석요건을 갖추었지만(전체 조합원 549명 중 445명이 출석, 출석율 81.05%), 출석조합원 의결권의 2/3 이상의 찬성요건을 갖추지 못하여 조합규약에 규정된 의결정족수조차 갖추지 못하였으므로, 이 사건 각 결의에 조합정관 변경에 관한 법률의 규정을 유추적용하여 조합규약에 규정된 요건보다 더 가중된 요건을 갖추어야 하는지를 따져 볼 필요도 없이 그 효력이 없다고 보아야 한다.

4) 같은 취지에서 이 사건 각 결의가 법령 또는 정관의 해석상 필요한 의결정족수를 충족하지 못하여 효력이 없다고 본 원심의 판단은 정당하다고 수긍이 가고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 재건축결의의 변경 요건에 관한 법리오해 등으로 인하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

나. 상고이유 제3점에 관하여

이 부분 상고이유의 주장은, 이 사건 각 결의가 실질적으로 비용분담에 관한 재건

축결의의 변경에 해당하여 구 도시정비법 제20조 제3항 등의 규정을 유추적용하여 조합원의 3분의 2 이상의 동의를 요한다고 하더라도, 그 동의는 구 도시정비법 제20조 제4항, 제17조, 구 도시정비법 시행령 제28조 제4항에 의하여 서면동의의 방법에 의하도록 규정되어 있고, 이 사건 총회의 개최에 앞서 이미 조합원의 3분의 2 이상으로부터 서면동의서를 징구하였으니, 이 사건 총회에서 결의와 상관없이 위 안건에 관한 동의가 이미 유효하게 성립되었는데도, 원심이 그에 대하여 제대로 심리·판단하지 않았다는 취지이다.

원심은, 피고 조합이 조합원들로부터 제출받았다는 '사업계획변경동의서'와 '재건축재결의, 조합정관 및 사업계획동의서'에 이 사건 총회의 어떤 안건에 대하여 찬성한다는 취지의 기재가 전혀 없으므로 위 '사업계획변경동의서' 등을 이 사건 총회에 대한 서면결의서로 볼 수는 없고, 나아가 설사 위 사업계획변경동의서 등이 이 사건 총회에 대한 서면결의서에 해당하는 것으로 볼 수 있다 하더라도 위 사업계획변경동의서 등이 이 사건 총회에 제출되었음을 인정할 자료가 없는 이상 위 사업계획변경동의서 등을 이 사건 총회에 대한 서면결의서로 인정할 수는 없다고 판단하여 이 부분 상고이유와 같은 취지의 주장을 배척하였다.

그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 결의는 모두 조합규약 제19조 제2항 제2호에 정한 조합 총회의 특별결의요건을 충족하지 못하였고 위 '사업계획변경동의서' 등을 위 총회에 대한 서면결의서로 볼 수 없으므로, 원심이 피고 조합의 이 부분 주장을 배척한 것은 타당하다. 거기에 위 상고이유의 주장과 같은 법리오해 등으로 인하여 필요한 심리를 다하지 아니하는 등의 위법이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	이인복
-----	-----	-----

	대법관	민일영
--	-----	-----

	대법관	박보영
--	-----	-----

주 심	대법관	김 신
-----	-----	-----

선정자명단 생략