

# 부 산 지 방 법 원

## 제 2 행정 부

### 판 결

사 건	2009구합462 재개발조합 설립인가 무효확인 등
원 고	별지 원고(생략)
	원고들 소송대리인 변호사 김용민, 신유천
피 고	부산광역시 부산진구청장
	소송수행자 이B
피고보조참가인	C구역 주택재개발정비사업조합
	소송대리인 법무법인 청률
	담당변호사 오세화
변 론 종 결	2010. 3. 12.
판 결 선 고	2010. 4. 2.

### 주 문

1. 피고가 2008. 11. 7. C구역 주택재개발정비사업조합설립 추진위원회에 대하여 한 주택재개발정비사업조합 설립인가처분을 취소한다.
2. 피고가 2004. 1. 31. C구역 주택재개발정비사업조합설립 추진위원회에 대하여 한 주택재개발정비사업조합 추진위원회 설립인가처분은 무효임을 확인한다.

3. 소송비용 중 보조참가로 인한 부분은 피고보조참가인이 부담하고, 나머지 부분은 피고가 부담한다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 처분의 경위

가. 부산광역시장은 2001. 1. 11. 부산 부산진구 부산진구 ◇구역 면적 228,000㎡를 구 도시재개발법(2002. 12. 30. 법률 제6852호로 폐지되기 전의 것)에 따라 주택재개발 정비사업을 위한 예정구역(이하 ‘이 사건 예정구역’이라 한다)으로 지정하는 내용의 부산광역시 도시재개발기본계획을 수립·공고하였다.

나. 1) 피고는 부산 부산진구 전포1동 ○ 일원 108,000㎡로 하는 ◆구역 주택재개발 정비사업조합 설립추진위원회 승인신청을 받아 2003. 12. 23. 이를 승인하였다.

2) 그 후 피고는, 최D가 위원장으로 되어 2003. 11. 8. 사업구역을 부산 부산진구 전포3동 ● 일원 110,300㎡로 하고 위 사업구역 내 토지 등 소유자 2분의 1 이상의 동의를 얻었다면서 한 승인신청을 받아, 2004. 1. 31. 도시 및 주거환경정비법(2005. 3. 18. 법률 제7392호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구법’이라 한다) 제13조에 의하여 C구역 주택재개발정비사업조합 설립추진위원회(이하 ‘이 사건 추진위원회’라 한다)의 설립을 승인하였다(이하 ‘이 사건 승인처분’이라 한다).

다. 부산광역시장은, 2005. 9. 21. 부산광역시 고시 제2005-×××호로 부산광역시 도

시 및 주거환경정비 기본계획으로 ◇구역 면적 219,500㎡를 주택재개발예정구역으로 지정·고시하였고, 그 후 2006. 5. 10. 구역분할을 이유로 C구역을 □구역 주택재개발 예정구역으로 변경지정·고시하였으며, 2007. 1. 2. 부산광역시 고시 제2007-×호로 부산광역시 부산진구 전포동 ● 일원 면적 121,911.4㎡를 C 주택재개발예정구역으로 지정·고시하였다.

라. 이 사건 추진위원회는 피고에게, 2007. 12. 21. 조합설립인가신청을 하였다가 2008. 4. 8. 취하한 후, 2008. 4. 8. 다시 조합설립인가신청(이하 ‘이 사건 조합설립인가신청’이라 한다)을 하였는데, 피고는 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 1. 30. 법률 제 9401호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘법’이라 한다) 제16조에 의한 조합설립을 위한 법정 동의율(4분의 3)을 충족하기 위하여 몇 차례의 보완을 요구하여 사업구역 내 토지 등 소유자 901명 중 677명의 조합설립동의(동의율 75.13%)를 확인한 후, 2008. 11. 7. 피고보조참가인(이하 ‘참가인’이라 한다)의 설립을 인가하였다(이하 ‘이 사건 인가처분’이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6 내지 11, 40호증, 을가 제1 내지 호증, 을나 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 이 사건 인가처분에 대한 판단

### 가. 본안전항변에 관한 판단

1) 원고들이 이 사건 인가처분의 취소를 구함에 대하여, 참가인은 피고의 이 사건 인가처분은 재개발조합설립행위를 보충하여 그 법률상 효과를 완성시키는 보충행위임을 전제로 설립인가처분 자체에 고유한 하자가 있지 아니한 이상, 기본행위의 불성립 또는 무효를 내세워 바로 그에 대한 감독청의 인가처분의 취소를 소구할 법률상 이익

이 있다고 할 수 없으므로, 부적법하다고 주장한다.

2) 살피건대, 법 제16조 제1항, 제5항, 제18조는 주택재개발사업의 추진위원회가 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자로부터 조합설립의 동의를 받은 다음, 관계 법령의 요건과 절차에 따라 행정청에 재개발조합 설립 인가신청을 하여 행정청으로부터 조합설립의 인가를 받아登記함으로써 법인으로 성립한다.

위와 같은 절차를 거쳐 설립된 재개발조합은 재개발사업의 사업시행자로서 조합원에 대한 법률관계에서 특수한 존립목적은 부여받은 행정주체의 지위를 갖게 되고, 이러한 행정주체의 지위에서 정비구역 안에 있는 토지 등을 수용하고, 관리처분계획, 경비부과처분 등과 같은 행정처분을 할 수 있는 권한을 부여받게 되므로, 재개발조합설립 인가신청에 대한 행정청의 조합설립인가처분은 단순히 사인들의 조합설립행위에 대한 보충행위로서의 성질을 갖는 것이 아니라 법령상 일정한 요건을 갖추어 행정주체(공법인)의 지위를 부여하는 일종의 설권적 처분의 성격을 갖는 것이라고 봄이 상당하므로(대법원 2009. 9. 24.자 2009마168, 169 결정), 조합설립요건을 갖추지 못하였음을 이유로 이 사건 인가처분의 취소를 구할 수 있다. 이와 다른 전제에 선 참가인의 주장은 이유 없다.

#### 나. 처분의 적법 여부

##### 1) 원고들의 주장

아래와 같은 이유 등으로 이 사건 인가처분은 위법하다(원고들은 이외에도, 조합설립 동의서 양식이 법에 어긋나는 점, 이 사건 추진위 설립승인이 무효인 점, 조합설립동의서 중 공란을 임의로 기재한 점, 토지 등 소유자가 아닌 사람이 조합설립 동의서를 제출한 점, 조합설립동의 철회자가 더 있다는 점을 위법사유로 들고 있다).

가) 이 사건 추진위원회에 대하여 동의서를 제출한 토지 등 소유자 중 29명은 이 사건 추진위원회가 이 사건 조합설립인가신청 전에 이 사건 추진위원회에 대하여 인감증명서가 첨부되지 아니한 동의철회서를 제출하고 피고에 대하여 인감증명서 원본을 보완·제출하였는바, 관계법령상 동의철회의 상대방에 대하여는 규정하고 있지 않고 그 방법으로도 인감증명서의 첨부를 요구하고 있을 뿐 반드시 인감증명서 원본을 요구하고 있지 않아, 위 29명의 동의철회는 유효하다. 그럼에도 이 사건 인가처분은 위 동의철회자들의 수를 배제하지 않고 그대로 포함하여 토지 등 소유자의 동의자수를 산정하였다.

나) 피고에게 조합설립동의서를 제출한 토지 등 소유자 중 8명은 이 사건 조합설립인가신청 이후 작성·제출된 것인데, 관계법령상 동의철회서 제출시한이 조합설립인가신청시로 제한되는 것과 마찬가지로 동의서의 제출시한 역시 조합설립인가신청시로 한정함이 상당하다. 그럼에도 이 사건 인가처분은 위 8명의 동의자 수를 배제하지 않고 그대로 포함하여 토지 등 소유자의 동의자수를 산정하였다.

## 2) 관계법령

별지 관계법령 기재와 같다.

## 3) 판단

가) 법 제17조, 법 시행령 제28조 제1항 제5호, 같은 조 제4항에서는 이미 조합설립추진위원회의 구성에 관하여 동의한 토지 등 소유자라 하더라도 그 조합설립추진위원회가 관할관청에 대하여 승인신청을 하기 전에는 기존의 동의를 철회할 수 있도록 규정하면서, 그 방식으로는 조합설립추진위원회의 구성에 관한 동의와 마찬가지로 인감도장을 사용한 서면동의의 방법에 의하고 인감증명서를 첨부하도록 규정하고 있을

뿐, 당해 동의철회서를 제출할 상대방이나 인감증명서가 원본에 한정되는지 등에 관하여 별도로 규정하고 있지는 않으나, 의사표시의 기본원칙상 기존에 한 동의에 대한 철회는 동의의 상대방에 대하여 하여야 하는 점, 동의철회서 제출시에도 인감증명서를 첨부하도록 규정한 것은 동의철회에 관한 당사자의 의사를 명확히 하여 조합설립추진위원회의 설립에 관한 분쟁을 최소화하기 위한 것인 점 등에 비추어 볼 때, 조합설립추진위원회의 구성에 관한 동의를 철회하고자 하는 토지 등 소유자는 원칙적으로 인감증명서의 원본을 첨부한 동의철회서 원본을 당해 조합설립추진위원회에 제출하여야 할 것이다.

그러나 다른 한편, 처분권자인 관할관청으로서의 설립승인 여부를 판단할 때 신청인이 제출한 토지 등 소유자의 동의서 등을 검토하여 그 동의의 의사표시가 유효한 것인지를 확인하고 유효한 동의자의 수를 계산한 다음 동의요건을 제대로 갖추었는지 여부를 심사할 의무가 있는데, 만약 동의서를 제출하였던 토지 등 소유자가 관할관청에 동의철회 취지 서류를 제출하고 인감증명서에 의하여 그 동의철회의 의사표시가 진정한 것임이 확인되는 경우라면 승인의 처분권자이자 주택재개발정비사업의 감독권자의 지위에 있는 관할관청으로서의 철회자의 의사를 존중하여 그 동의철회서를 당해 조합설립추진위원회에 교부하는 등의 방식으로 철회자의 철회 의사 실현에 조력하여야 하고, 나아가 동의철회 의사의 유효성이 확인되는 철회자의 숫자를 제외한 나머지 동의자수를 기준으로 동의요건의 충족 여부를 판단하여야 한다고 봄이 상당하다.

갑 제5호증의 1, 13, 14, 15, 17, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 31, 32, 33, 35, 37, 40, 45, 50, 51, 52, 53, 56의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 추진위원회에 대하여 동의서를 제출한 토지 등 소유자 중 김C2 외 25명(2009. 12. 7.자 참가인

제출의 문서 중 ‘인감증명만 구청제출로 철회불가’라고 기재된 사람)이 이 사건 조합설립인가신청 전에 이 사건 추진위원회에 대하여 인감증명서가 첨부되지 아니한 동의철회서를 제출하고 피고에 대하여 인감증명서 원본을 보완·제출한 사실이 인정되고, 이 사건 인가처분 당시 피고가 산정한 동의자수가 677명인 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고로서는 위 26명의 동의철회의사가 인감증명서 원본의 보완·제출로 확인된 이상 이를 제외한 나머지 동의자수를 기준으로 동의요건 충족 여부를 판단하여야 할 것이므로, 결국 이 사건 조합설립인가신청에 대한 동의자수는 677명에서 위와 같이 유효하게 동의의사를 철회한 26명을 뺀 651명(= 677명 - 26명)이 된다.

나) 갑 제12호증의 1 내지 8의 각 기재에 의하면, 피고에게 제출된 조합설립동의서 중 최C3 등 8명의 동의서가 이 사건 조합설립인가신청 이후 작성·제출된 사실은 인정되나, 조합설립동의서의 경우 동의철회서와 달리 법규정상 그 제출시한이 제한되어 있지 않은 점, 사인의 공법상 행위는 명문으로 금지되거나 성질상 불가능한 경우가 아닌 한 그에 의거한 행정행위가 행하여질 때까지는 자유로이 보정이 가능하다고 보아야 할 것인 점(대법원 2001. 6. 15. 선고 99두5566 판결 취지 참조)을 고려하면, 이 사건 조합설립인가신청 이후 동의서를 보완·제출한 위 8명을 이 사건 인가처분시 토지 등 소유자의 동의자수로 산정하였다 하여 그 동의자수 산정에 하자가 있다고 볼 수 없다. 따라서 위 나)항 원고 주장은 이유 없다.

다) 그렇다면, 이 사건 조합설립에 대하여 사업구역 내 토지 등 소유자 901명 중 651명이 동의하여 그 동의율은 72.25%(= 651/901 × 100)가 되므로, 법 제16조에서 정한, 조합설립을 위한 동의율 4분의 3에 미치지 못하여 조합설립인가요건을 갖추지 못한 셈이 되니, 이와 다른 전제에서 한 피고의 이 사건 인가처분은 위법하다.

### 3. 이 사건 승인처분에 대한 판단

#### 가. 본안전 항변에 관한 판단

원고들이 정비구역 고시 전 설립추진위원회 승인을 이유로 이 사건 추진위원회에 대한 이 사건 승인처분이 위법·무효라고 주장함에 대하여, 피고 및 참가인은 이 사건 추진위원회가 2007. 2. 3. 조합창립총회를 개최하여 참가인조합을 설립하고, 2008. 11. 7. 피고로부터 조합설립인가를 받았으므로, 그 목적달성과 동시에 해산되어 이 사건 승인처분의 효력을 다룰 법률상 이익이 없다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건에서 위 추진위원회에 대하여 한 피고의 설립인가 취소 여부가 다투어지는 이상, 이 사건 설립인가의 취소 여부에 따라 이 사건 추진위원회 역시 그 목적달성을 이유로 한 소멸 여부가 달라지므로, 이 사건 추진위원회 승인처분의 효력 유무에 대하여도 이를 다룰 법률상 이익이 있다. 따라서 피고 및 참가인의 위 주장은 이유 없다.

#### 나. 처분의 적법 여부

##### 1) 원고들의 주장

구법 및 구법 시행규칙 등 조합설립추진위원회의 설립승인에 관한 규정을 종합하여 보면, 조합설립추진위원회의 설립 승인은 정비구역 내 토지 등 소유자 과반수의 동의를 요하므로, 결국 그 승인시기는 토지 등 소유자를 확정할 수 있는 시점인 시·도지사의 정비구역 지정 이후가 되어야 하고, 따라서 정비구역의 지정 전에 이 사건 추진위원회의 설립을 승인한 이 사건 승인처분은 그 하자가 중대하고 명백하여 무효이다.

##### 2) 관계법령

별지 관계법령 기재와 같다.

### 3) 판단

가) 구법 제13조 제1항, 제2항, 제2조 제9호 가목 및 제4조 제1항, 제2항의 각 규정을 종합하면, 주택재개발사업 등 구법상의 각종 정비사업에 관하여 그 조합설립추진위원회가 구성되려면 그 전제로 '토지 등 소유자'의 범위가 확정될 필요가 있고, 또 '토지 등 소유자'의 범위를 확정하기 위하여는, 특별한 사정이 없는 한, 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 의한 정비구역의 지정 및 고시가 선행되어야 함은 명백하다. 정비구역이 지정되지 아니한 상태에서 일부 주민이 임의로 획정한 구역을 기준으로 구성된 추진위원회가 시장·군수의 승인을 얻어 설립될 수 있다고 한다면, 정비사업에 관한 제반 법률관계가 불명확·불안정하게 되어 정비사업의 추진이 전반적으로 혼란에 빠지고 그 구역 안에 토지 등을 소유하는 사람의 법적 지위가 부당한 영향을 받을 현저한 우려가 있다. 따라서 그와 같이 정비구역의 지정 및 고시 없이 행하여지는 시장·군수의 재개발조합설립추진위원회 설립승인은, 특별한 사정이 없는 한, 앞서 본 여러 법규정 및 추진위원회제도의 취지에 반하여 허용될 수 없고, 그와 같은 하자는, 특별한 사정이 없는 한, 중대할 뿐만 아니라 객관적으로 명백하다고 할 것이다(대법원 2009.10.29. 선고 2009두12297 판결취지 참조).

나) 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 부산광역시장의 2001. 1. 11.자로 한 도시재개발기본계획에서는 정비예정구역을 전포동 일원 228,000㎡로 정하고 있는 점, 위 기본계획 후 피고는 위 기본계획상 예정구역을 전포1동 ○ 일원과 전포3동 ● 일원으로 나누어 각 주택재개발정비사업조합 설립추진위원회의 설립승인을 하여 주었는데, 부산광역시장은 그 후인 2005. 9. 21. ◇구역 219,500㎡를 주택재개발예정구역으로 지정하였고, 2006. 5. 10. 구역분할을 이유로 C구

역을 □구역 주택재개발예정구역(전포동 ㉠ 115,300㎡)으로 변경지정하였으며, 위 각 설립추진위원회의 신청서상에도 각 사업시행구역의 면적만이 기재되어 있을 뿐 위 사업시행구역 설정이나 그 위치에 대한 어떠한 근거 내지 기준도 찾아볼 수 없는 점, 토지 등 소유자들로부터 받은 이 사건 추진위원회 설립동의서 역시 소유권 현황만이 기재되어 있을 뿐 정비사업구역에 대하여는 아무런 내용도 기재되어 있지 않은 점 등을 고려하면, 이 사건 추진위원회의 설립 승인 당시에는 그 사업시행구역 내의 토지 등 소유자를 확정할 수 있는 어떠한 판단기준도 제시되어 있다고 볼 수 없으므로, 결국 이 사건 추진위원회는 일부 주민이 임의로 획정한 구역을 기준으로 구성된 것으로 봄이 상당하다.

따라서 특별한 사정이 없는 이 사건에서, 정비구역의 지정·고시 전에 이루어진 이 사건 승인처분은 법규정 및 조합설립추진위원회 제도의 취지에 반하여 허용될 수 없고, 그와 같은 하자는 중대할 뿐만 아니라 객관적으로 명백하다.

#### 4. 결론

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

재판장      판사      문형배 \_\_\_\_\_

                 판사      도정원 \_\_\_\_\_

                 판사      최유신 \_\_\_\_\_

## 관 계 법 령

### ■ 도시 및 주거환경정비법 (2005. 3. 18. 법률 제7392호로 개정되기 전의 것)

#### 제2조 (용어의 정의)

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

9. "토지등소유자"라 함은 다음 각목의 자를 말한다.

가. 주거환경개선사업 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우에는 정비구역안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

나. 주택재건축사업의 경우에는 다음의 1에 해당하는 자

(1) 정비구역안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

(2) 정비구역이 아닌 구역안에 소재한 대통령령이 정하는 주택 및 그 부속토지의 소유자와 부대 복리시설 및 그 부속토지의 소유자

#### 제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

①시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 정비사업의 명칭

2. 정비구역 및 그 면적

3. 국토의계획및이용에관한법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획

4. 공동이용시설 설치계획

5. 건축물의 주용도 건폐율 용적률 높이 층수 및 연면적에 관한 계획

6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

7. 정비사업시행 예정시기

8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

②시·도지사는 정비구역을 지정 또는 변경지정하고자 하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 또는 변경지정하여야 한다.

③시·도지사는 제2항의 규정에 의하여 정비구역을 지정 또는 변경지정한 경우에는 당해 정비계획을 포함한 지정 또는 변경지정 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 주민설명회를 거친 후 건설교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 건설교통부장관에게 그 지정내용 또는 변경지정내용을 보고하여야 한다.

④제3항의 규정에 의하여 정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획중 국토의계획및이용에관한법률 제52조제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 동법 제49조 및 제51조의 규정에 의한 제1종지구단위계획 및 제1종지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다.

#### 제13조 (조합의 설립 및 추진위원회의 구성)

①시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제8조제2항의 규정에 의하여 토지등소유자가 도시환경정비사업을 단독으로 시행하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다.

②제1항의 규정에 의한 조합을 설립하고자 하는 경우에는 토지등소유자 2분의 1이상의 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상의 위원으로 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)를 구성하여 건설교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수의 승인을 얻어야 한다.

③제23조의 규정은 제2항의 규정에 의한 추진위원회 위원에 관하여 준용한다. 이 경우 "조합"은 "추진위원회"로, "임원"은 "위원"으로, "조합원"은 "토지등소유자"로 본다.

### ■ 도시 및 주거환경정비법 (2009. 1. 30. 법률 제9401호로 개정되기 전의 것)

#### 제16조 (조합의 설립인가 등)

① 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자의 4분의 3이상의 동의를 얻어 정관 및 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의없이 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다.<개정 2007.12.21, 2008.2.29>

② 주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 주택단지안의 공동주택의 각 동(복리시설의

경우에는 주택단지안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의(공동주택의 각 동별 세대수가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지안의 전체 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 동의를 얻어 정관 및 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만, 제1항 단서의 규정에 의한 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의없이 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다.<개정 2007.12.21, 2008.2.29>

③ 제2항의 규정에 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지 소유자의 동의를 얻어야 한다.<개정 2007.12.21>

④ 조합이 이 법에 의한 정비사업을 시행하는 경우 주택법 제38조의 규정을 적용함에 있어서는 조합을 동법 제2조제5호의 규정에 의한 사업주체로 보며, 조합설립인가일부터 동법 제9조의 규정에 의한 주택건설사업 등의 등록을 한 것으로 본다.<개정 2003.5.29, 2005.3.18>

⑤ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 조합 설립신청 및 인가절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제17조 (토지등소유자의 동의방법 등)

제13조 내지 제16조의 규정에 의한 토지등소유자의 동의 산정방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### ■ 도시 및 주거환경정비법 시행령 (2008. 7. 29. 대통령령 제20947호로 개정되기 전의 것)

제28조(토지등소유자의 동의자수 산정방법 등)

① 법 제17조의 규정에 의하여 법 제13조 내지 제16조의 규정에 의한 토지등소유자의 동의는 다음 각호의 기준에 의하여 산정한다. <개정 2005.5.18>

1. 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우에는 다음 각목의 기준에 의할 것

가. 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

나. 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자와 해당 토지의 지상권자를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

다. 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것. 다만, 도시환경정비사업의 경우 토지등소

유자가 정비구역 지정 후에 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물에 대하여는 종전 소유자를 토지등소유자의 수에 포함하여 산정하되, 이 경우 동의 여부는 이를 취득한 토지등 소유자에 의한다.

2. 주택재건축사업의 경우 소유권 또는 구분소유권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

3. 추진위원회 또는 조합의 설립에 동의한 자로부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 추진위원회 또는 조합의 설립에 동의한 것으로 볼 것

4. 토지등기부등본 건물등기부등본 토지대장 및 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기재가 없고 기재된 주소가 현재 주소와 상이한 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수에서 제외할 것

5. 추진위원회의 승인신청 전 또는 조합설립의 인가신청 전에 동의를 철회하는 자는 토지등소유자의 동의자수에서 제외할 것. 다만, 제26조제1항 각호의 사항의 변경이 없는 경우에는 조합설립의 인가를 위한 동의자의 수에서 이를 제외하지 아니한다.

② 삭제 <2005.5.18>

③ 삭제 <2005.5.18>

④ 법 제13조 내지 제16조의 규정에 의한 토지등소유자의 동의(동의를 철회를 포함한다)는 인감도장을 사용한 서면동의를 방법에 의하며, 이 경우 인감증명서를 첨부하여야 한다. 다만, 외국인인 경우에는 동의서에 서명을 하고, 「출입국관리법」 제88조의 규정에 의한 외국인등록사실증명을 첨부하여야 한다. <개정 2005.5.18>