

민원인 - 대표조합원이 아닌 토지등소유자 등의 손실보상 가능 여부(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제1항 등 관련)

안건번호 19-0118 회신일자 2019-03-26

1. 질의요지

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업(「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 시행하는 재건축사업에 한정하며, 이하 같음)의 조합원으로서 2주택을 소유한 조합원이 하나의 주택분에 대해 분양신청을 하고 나머지 주택분에 대해서는 같은 법 제73조에 따라 손실보상을 받을 수 있는지?

나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업의 조합원으로서 2주택(주택 A, B)을 소유한 조합원 甲이 조합설립인가 이후에 동일세대원이 아닌 乙에게 주택 A를 양도하였고 같은 법 제39조제1항제3호에 따른 대표조합원을 乙로 하여 분양신청을 한 경우, 甲은 같은 법 제73조에 따라 손실보상을 받을 수 있는지?

2. 회답

가. 질의 가에 대해

이 사안의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제73조에 따른 손실보상을 받을 수 없습니다.

나. 질의 나에 대해

이 사안의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제73조에 따른 손실보상을 받을 수 없습니다.

3. 이유

가. 질의 가에 대해

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 제73조제1항에서는 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 “분양신청을 하지 않은 자”(제1호)와 토지 등의 손실보상에 관한 협의를 하도록 하고 있습니다.

그런데 위 규정에서는 조합원의 소유 주택의 수를 기준으로 “분양신청을 하지 않은 자”를 달리 보고 있지 않으므로 문언상 이미 분양신청을 완료한 조합원이 2주택을 소유하고 있다는 이유로 분양신청을 하지 않은 자라고 볼 수는 없습니다.

또한 도시정비법 제73조제1항 각 호에서 손실보상에 관한 협의의 대상을 “분양신청을 하지 않은 자” 등으로 규정한 것은 조합원의 가장 주된 권리인 분양청구권을 포기한 자에 대해서는 형평의 원칙상 사업비 등의 비용납부의무, 철거·이주·신탁등기의무 등 조합원으로서의 의무를 면하게 하는 것이 타당하므로 이들에게 손실보상을 실시하여 조합원에서 제외함으로써 정비사업을 신속하고 효율적으로 추진하려는 취지[주석: 대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다81203 판결례 참조]로 볼 수 있습니다.

따라서 위 규정 취지를 고려할 때 분양신청을 하여 조합원의 지위를 유지하면서 같은 법 제73조제1항제1호에 따라 손실보상도 받을 수 있는 것으로 해석하는 것은 타당하지 않습니다.

나. 질의 나에 대해

도시정비법 제39조제1항제3호에서는 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자[주석: 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 말하며(도시정비법 제2조제9호나목 참조), 이하 같음.]로부터 건축물 등을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때 “그 여러 명을 대표하는 1명”을 조합원으로 본다 고 규정하고 있습니다.

이 경우 대표조합원은 표면상 1명의 조합원이나 그 실질은 다수의 토지등소유자를 대표하는 것이므로 대표조합원이 아닌 토지등소유자는 대표조합원을 통해 보유 지분에 해당하는 분양신청을 한 자로 보아야 할 것입니다.

그리고 질의 가에서 살펴본 바와 같이 도시정비법 제73조제1항 각 호에서 손실보상에 관한 협의의 대상을 “분양신청을 하지 않은 자” 등으로 규정한 취지는 분양신청권이 있는 자가 분양신청을 하지 않은 경우 이를 조합원에서 제외하여 정비사업을 신속하고 효율적으로 추진하려는 것입니다.

따라서 이 사안과 같이 여러 토지등소유자를 대표한 1명의 대표조합원이 있는 경우에는 대표조합원이 전체 토지등소유자를 대표하여 분양청구권을 가진 것이므로 대표조합원이 분양신청을 한 이상 그 밖의 토지등소유자는 손실보상을 받을 수 없는 것으로 보아야 합니다.

<관계 법령>

「도시 및 주거환경정비법」

제39조(조합원의 자격 등) ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. (단서 생략)

1. 2. (생략)

3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

② ~ ③ (생략)

제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
3. 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자

4. 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

② ~ ③ (생략)

제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. ~ 5. (생략)

6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.

7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

가. ~ 다. (생략)

라. 과밀억제권역에 위치한 재건축사업의 경우에는 토지등소유자가 소유한 주택수의 범위에서 3주택까지 공급할 수 있다. 다만, 투기과열지구 또는 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 사업시행계획인가(최초 사업시행계획인가를 말한다)를 신청하는 재건축사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

② (생략)

<법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내>

법제처의 법령해석은 정부 내 통일성 있는 법령집행과 행정운영을 위해 법령해석에 관한 지침을 제시하기 위한 것으로서 법원의 확정판결과 같은 기속력은 없는바, 법령 소관 중앙행정기관에서 구체적인 사실관계 등에 따라 일부 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하고, 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 제11항에 따라 정립된 판례가 있는 경우에 법제처는 법령해석을 할 수 없는바, 법제처 법령해석과 상충되는 법원의 확정판결이 나온 경우에는 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

관계 법령

도시 및 주거환경정비법 73조 1항

다음글 광주광역시 - 시장·군수 등이 현지개량방식의 주거환경개선사업을 직접 시행...

이전글 민원인 - 대표조합원이 아닌 토지등소유자 등의 손실보상 가능 여부(「도시...

 [검색목록](#)  [전체목록](#)