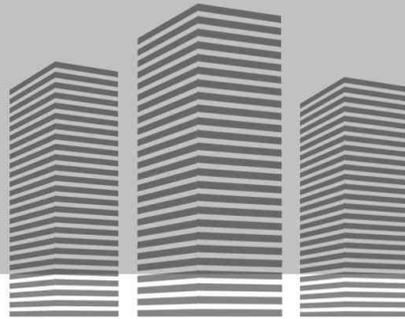


2019년 6월 모음

도시정비사업 판례모음 요약집



GUNIN Urban Development Co., Ltd



건인도시개발(주)
GUNIN Urban Development Co., Ltd

(※ 요약으로 판례 등의 원문에서 많은 내용이 제외되었고,
일부 내용만 요약되었으므로 원문을 다운받아 참조할 것)

- 차례 -

- 2019. 05. 도시정비사업 판례모음 요약 -

제1장 용어, 정비계획, 벌칙

1. 토지와 지상 건축물이 동일인의 소유에 속하고 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지등소유자의 산정 21
2. 정비구역에 여러 필지의 국유지가 있는 경우, 그 소유권의 수에 관계없이 토지등소유자 1명으로 산정하며, 명시적 반대가 없는 이상 동의자로 산정할 수 있다 21
3. 정비예정구역의 경미한 변경 범위 안에서 정비구역을 변경 지정하는 경우, 정비구역의 지정을 위한 절차를 거치는 외에 따로 기본계획을 먼저 변경해야 한다거나 그 변경절차를 거치지 않고 곧바로 정비구역을 지정하는 것이 위법하지 않다 22
4. 구역지정 및 변경은 행정청의 재량이고 주민의 동의가 필요없다 22
5. 마땅히 포함할 사항에 정당성을 결여한 행정계획결정은 위법하다 22
6. [1]정비업자의 임·직원은 선정되기 이전에도 공무원으로 의제된다 .. 23
7. [2]정비업무 계약이 체결되지 않아도 부당한 이익에 해당될 수 있다 .. 23
8. 공무원 의제 정비업자가 제3자에게 뇌물을 공여하도록 요구한 경우도 처벌된다 23
9. 공무원 의제 정비업자의 취득 금품이 '뇌물'인지는 종합적으로 판단해야 한다 23
10. 직무대행자 선임 상태에서 후임 조합장으로 선임된 자가 실제 조합장 직무를 수행한 경우는 뇌물죄에서 공무원으로 의제된다 24
11. 뇌물죄에서 '직무관련성' 및 '직무'는 영향을 줄 수 있는 행위도 포함된다 24

제2장 추진위원회

12. 추진위원회가 조합의 정관(초안)을 첨부하지 않은 채 동의서에 의하여 조합설립에 관한 동의를 받은 것이 위법하지는 않다 25
13. 조합설립 동의서를 받기 전에 개략적인 사업시행계획서를 배부하거나 첨부하지 않아도, 동의서가 무효라고는 할 수 없다 25
14. 경미한 정비계획 변경에 따라 사업구역의 위치 변경과 면적을 확대하는

조합설립변경인가의 경우, 종전 사업구역에 대해 이미 동의된 것은 변경된 사업구역에 대한 동의로 원칙적으로 유효하다	25
15. 조합설립인가 처분이 법원에 의하여 취소된 경우, 추진위원회가 지위를 회복하여 조합설립추진 업무를 계속 수행할 수 있다	26
16. 부위원장이나 추진위원이 위원장의 유고 등을 이유로 운영규정에 따라 위원장 직무대행자로 된 자가 도정법 위법 조항의 ‘추진위원회 위원장’에 포함되는지 않는다	26
17. 추진위원회 구성승인 소송 중에 조합설립인가가 이루어진 경우 추진위원회 구성승인의 취소 또는 무효확인을 구할 법률상의 이익은 없다 ..	26
18. 공유자 중 일부가 소재불명자인 경우 동의 대상자의 수에서 제외하여야 한다	27
19. 조합설립인가 신청 시 제출된 동의서의 ‘조합정관’ 초안이 창립총회에서 변경된 경우라도 동의의 효력은 유효하며, 행정청이 그 동의서로 조합설립인가 여부를 심사할 수 있다	27
20. 추진위설립 요건을 충족한 것이 서류상으로 확인되면 설립을 승인해야 한다	27
21. 추진위 승인 이후 상당한 구역면적이 확대되면 별도의 추진위 설립이 필요하다	28
22. 기존 추진위가 받은 조합설립 동의서는 시행규칙 제6조 동의서로 본다	28
23. 추진위 단계의 시공자 선정은 추진위 권한을 벗어나서 무효다	29
24. 2006.8.24. 당시 조합은 추진위의 시공자 선정이 조합의 추인결의로 유효하다	29
25. 추진위가 체결한 공사가계약에 대해 조합이 본계약을 체결할 의무는 없다	30
26. 총회결의 없이 체결된 용역계약이라도 행위효력을 추진위에 주장할 수 있다	30
27. 추진위승인 이전에 공사계약을 했다가 추진위승인 이후 해지하였어도 추진위의 승인취소는 적법하다	30
28. 추진위 해산동의 소유자 과반수의 대표자가 해산신고를 할 수 있다 ..	31
29. 추진위가 체결한 용역계약에 추진위원 개인들이 책임을 부담하지 않는다	31
30. 추진위에 동의하지 않은 소유자도 추진위승인 취소소송을 할 수 있다	32
31. 재개발정비사업 추진위 설립승인신청을 받은 시장·군수가 승인신청서에 첨부된 서류를 통해 추진위 설립을 승인해야 하는지 및 그 구역을 예상하여 동의하였는데 나중에 동일성을 인정할 수 없을 정도로 달라진 경우	32

- 32. 추진위에서 정비업자 선정 총회 결의는 운영규정의 의결 방법으로 한다 33
- 33. 추진위가 공란 ‘설계 개요’ 등으로 동의서를 받은 후 총회 가결내용을 보충하여 조합설립인가를 받은 것은 중대한 하자로 볼 수 없다 33

제3장 조합설립

- 34. 정비구역을 역사·문화적 보전 이유로 정비구역을 해제하고 사업시행인가를 받았던 조합의 조합설립인가를 취소하자, 해제 고시의 무효 등의 소를 제기한 경우, 선고 시까지 각 처분의 효력을 정지할 필요가 있다 34
- 35. 조합설립인가의 위법/효력에 다툼이 있어 다시 조합설립 절차를 밟아 조합설립 변경인가처분을 받은 경우, 새로운 조합설립인가로 보기 위한 요건은 동의, 총회와 임원 선임 등이다 34
- 36. 추진위원회 구성승인의 하자를 들어 조합설립인가처분이 위법하다고 볼 수는 없다 35
- 37. 조합설립 시 비용분담의 구체성이 부족하다는 것을 근거로 매도청구권의 적법성을 다투려면, 조합설립결의가 효력이 없다는 것만으로는 부족하다 35
- 38. 조합설립인가 무효 소송 중 새로운 조합설립인가가 이루어졌으나 당초 조합설립의 효력 상실이 확정되지 않은 경우, 당초 조합설립인가의 무효확인을 구할 소의 이유가 있다 35
- 39. 주택단지 일부를 토지분할을 법원에 청구하면 조합설립인가가 가능하다 36
- 40. 조합설립의 무효임을 전제로 한 가처분에 대해 전제가 이유없음이 소명된 경우 법원이 가처분을 명할 수 없다 36
- 41. 조합설립인가의 법적 성격 및 ‘조합설립 결의의 하자’만을 대상으로 무효 등 확인 소송은 적절하지 않다 36
- 42. 무허가건축물 소유자의 조합원 자격 여부 37
- 43. 조합원의 확정 시기는 조합설립인가를 기준함 37
- 44. 조합과 제3자간의 계약에 대하여 조합원 개인이 계약무효를 구할 수 없다 37
- 45. 재건축조합원은 소유 부동산의 신탁/소유권이전등기를 이행할 의무가 있다 38
- 46. 직무집행정지 가처분 신청이 취하되어도 무효인 계약이 유효하지는 않다 38
- 47. 조합 대표자가 직무상 손해를 가한 경우라면 조합은 손해배상책임이 있다 38

- 48. 법원으로부터 임시총회소집 허가를 얻기 위한 조합원 자격 유지는 재판 시까지 39
- 49. 정관에서 토지·건물의 소유자와 별도로 무허가 건축물의 소유자에게도 조합원자격을 부여하고 있는 경우 무허가 건축물 소유자의 의미와 판단기준 39
- 50. 수인이 공유하는 경우, 공유자들 전원에게 1인의 조합원 지위만 인정된다 40
- 51. ‘인감증명서’는 형법상 ‘재물’에 해당하고, 인감증명서 기망 편취는 사기죄가 성립한다 40
- 52. 조합설립인가처분이 재판으로 취소된 경우, 사업시행 결의 등도 효력을 상실하며, 잔무처리 등을 위한 소송 당사자지위는 소멸하지 않는다 41
- 53. 추진위의 시공사선정 무효소송 중 조합이 설립된 경우도, 조합은 추진위를 승계한다 41
- 54. 법인설립 재건축조합의 아파트를 분양한 경우 ‘구분경리 의무자’에 해당한다 41
- 55. 재건축 일반분양 수입을 조합원들이 납부할 건축비에 충당한 사안에서, 일반 분양 얻은 소득은 법인세 부과대상이 된다 41
- 56. 재건축정관의 ‘경미한 사항’인 임원선임 의결정족수 변경 의결을 하고 조합장을 선출한 경우 신고 전이라도 정관을 의결한 때 변경 효력이 발생한다 42
- 57. 신규 조합과 동일한 절차로 조합설립변경을 받는 경우라도, 당초 조합설립인가처분 무효확인 소송의 이익이 소멸하지 않는다 42
- 58. 조합설립 동의자는 조합설립 신청 후 동의철회나 임의탈퇴는 인정되지 않는다 43

- 임원

- 59. 새로운 조합장 선임 이전에 임기 만료된 조합장의 업무수행권이 인정된다 43
- 60. 조합임원의 정관위반 이유만으로 직무집행정지 가처분을 신청할 수 없다. 44
- 61. 가처분에 의한 직무대행자 지위는 상태유지, 통상업무에 제한된다 44
- 62. 사임의사의 효력발생 이전에는 철회가 가능하다 45
- 63. 기한이 없는 직무집행정지 가처분은 관련 판결 확정으로 종료 가능 45
- 64. 조합원이 법인인 경우 법인의 대표자가 조합임원 피선출권을 갖는다 45
- 65. 이미 사임한 조합장이 총회를 소집한 경우는 적법함 45
- 66. [직무 관련 형사사건] 범위는 조합에 위해가 현저한 경우로 해석한다. 46
- 67. 직무대행 상태에 새로 선임된 후임자라도 대표권은 직무대행 가처분 소멸 이후에 갖는다 46

68. 직무집행정지 상태에서 종전 조합장이 다시 조합장으로 선출된 경우라도 직무대행자가 조합을 대표한다	47
69. 재차 결의된 조합임원의 종전선임에 대해 무효를 구하는 소송은 무익하다	47
70. 겸직금지의무 위반이 당연한 결격사유는 아니다	48
71. 시공사와의 소송과 소송추인 서면제출에서, 조합장은 총회결의 없이 소송할 수 있다	48
72. 조합설립인가 처분이 무효인 경우, 그 성립되지 아니한 조합의 조합장, 이사 또는 감사로 선임된 자는 '조합 임원'에 해당하지 않는다	49
73. 조합은 법령에 반하지 않는 한 자체 판단으로 조합 임원의 자격을 정할 수 있다	49

- 동의

74. 소유자의 동의 철회 기한은 조합설립인가 및 사업시행인가 전까지	49
75. 조합설립인가신청 시 소유자의 서면동의를 행정청에 제출하는 취지	50
76. 재건축조합설립 동기가 건설부 표준동의서로 이루어져 내용의 구체성을 결여하였어도 위법하지 않다	50
77. 구 도정법 제16조 제3항에서 정한 '토지 또는 건축물 소유자'의 의미	50
78. 보완취지의 새로운 재건축결의에 당초 동의자들이 동의하지 않은 경우, 이들은 '조합설립에 동의하지 않은 자'에 해당되지는 않는다	51
79. 총회에서 사전의결해야 하는 조합원이 부담할 계약의 의결내용	51
80. 종전 결의 하자 상태를 새로운 총회결의를 통해 재인준한 경우 종전 결의에 대한 무효확인을 구할 이익이 없다	52
81. 총회 통지가 1, 2일 지연되었으나, 회원들이 회의의 목적사항을 알고 있는 경우 당해 총회는 유효하다	52
82. 조합설립을 위한 창립총회 결의의 법적 성격은 조합의 결의가 아니다	52
83. '비용부담'이나 '시공자·설계자 선정 및 계약내용' 등이 중대한 정도로 변경된 경우, 특별의결정족수(=조합원 2/3) 동의로 가결되어야 한다	53

제4장 사업시행

- 총회

84. 조합원 4분의 3 이상의 동의서를 받았다고 하더라도 이로써 '총회 의결에 의한 동의'에 갈음할 수는 없다	54
85. 사업시행계획에 대하여 토지등소유자의 서면동의를 받는 외에 별도로 조합 총회의 결의에 의한 조합원 동의를 얻어야 하는 것은 아니다	54

86. 사업시행계획에 관한 취소사유인 하자는 관리처분계획에 승계되지 아니하여 그 하자를 들어 관리처분계획의 적법 여부를 다룰 수 없다	55
87. 총회 위임장에 본인확인서류가 누락되어도 본인 위임의사 진정성이 확인된다면 일부 서류누락 위임에 의한 의결권 대리행사를 무효로 볼 수 없다	55
88. 특별다수 동의요건으로 결의된 내용의 경미한 변경이나 조합원 총의가 확인된 경우는 일반 안건의 결의에 필요한 의결정족수를 충족하면 된다	55
89. 총회에서 추진 목적과 내용, 조합원들 부담의 정도를 개략 밝히고 의결을 거쳤다면 사전 의결을 거친 것으로 볼 수 있다	56
90. 입후보/투표를 방해하여 자유와 공정을 현저히 침해하고 선출결의의 결과에 영향을 미쳤다고 인정되면 선출결의는 무효다	56
91. '경미한 변경'이어서 신고하면 족함에도 법령이나 정관에서 총회의 결의 대상으로 규정한 경우, 조합 총회의 결의를 거쳐야 한다	57
92. 의결정족수는 해당 안건 결의 당시 회의장에 참석한 수를 기준으로 한다	57
93. 의결정족수가 다른 정관변경 안건을 동시에 표결하여 일부 안건이 정족수를 채우지 못했다면 일부만 가결되었다고 볼 수 없다	57
94. 정관내용과 다른 총회결의를 한 경우는 정관이 변경된 것으로 본다 ..	58
95. 총회결의 '기타 사항'의 대상 범위	58
96. 도정법 제24조 제3항의 '예산으로 정한 외에 조합원의 부담이 될 계약'에 1회계연도 내의 계약도 포함된다	58
97. 조합원 총회를 거치지 않고 체결한 조합원의 부담이 될 계약은 무효	59
98. 도정법 제24조 제3항 제5호 제85조 제5호의 '총회의 의결'이 사전 의결을 의미하는지	59
99. 정당한 소집권자 아닌 자에 의해 소집된 총회결의는 무효다	60
100. 소집권자의 동의에 따라 소집권한 없는 자가 총회 소집시 총회결의는 무효	60
101. 의결권 없는 자가 의결한 경우 그 수를 제외하고도 충족되면 유효함	60
102. 공동대표 중 1인에 의한 단독 총회 소집은 유효하며, 2일 정도 지연된 소집총회도 유효함	61
103. 총회 통지의 '기타 사항' 안건 범위는 일상적 운영사항	61
104. 정관상의 서면통지를 위반한 소집통지의 효력	61
105. 사정상 소집장소 및 시간을 변경하는 경우 통지와 이동 조치를 다하면 유효	62
106. 회장이 통지를 받고도 이사회에 출석하지 않는 경우는 회장 유고에 해당한다	62

107. 정관에 규정이 없는 경우는 의결권의 대리행사가 가능하다	62
108. 대리인 위임시 인감증명서를 첨부하지 않고 총회에 출석한 경우 효력	63
109. 총회금지가처분 결정에 반하여 개최된 총회결의는 무효	63
110. 조합정관에 반하여 1개의 신문에만 총회 공고를 한 경우 총회는 유효함	63
111. 서면결의만으로 임원을 선출한 하자가 이후 추인으로 치유되지 않는다	64
112. 규정이 없으면 총회결의의 방법은 무관하다	64
113. 의결정족수의 기준은 해당안건 결의 당시 실제 조합원 수로 산정한다	64
114. 이해관계 있는 당사자는 의사정족수에 포함하되 의결정족수에는 제외한다	65
115. 총회결의 효력에 대한 소송을 하려면 결의의 외관적 징표가 있어야 함	65
116. 소집절차에 하자 있는 총회결의를 사후의 적법한 총회에서 추인한 경우	65
117. 총회 의결 없이 체결한 상가인테리어공사 계약은, '예산으로 --- 부담이 될 계약'에 해당한다.	66
118. 주민총회에서 해임결의 후 다시 개최된 총회에서 재차 해임결의를 한 경우	66
119. 총회 의결에서 의결정족수 기준은 당시 남아있던 조합원만 의미한다	66
120. 법인의 총회 또는 이사회 내용은 의사록에 의해 증명된다	67
121. 국민주택 분양가에 대형 아파트의 부가가치세를 포함시키는 결의는, 4/5 이상의 특별다수 결의가 필요하다	67
122. 총회 대행으로 특정 약정을 거쳐 대의원회가 인준하도록 한 경우, 이러한 의사표시를 '총회결의'라고 할 수 없다	67
123. 대의원회 결의 무효확인을 시공사 겸 공동사업주체를 상대로 소송할 수 없다	67
124. 조합규약이나 총회에서 상가의 권리 등 사항을 조합과 상가조합원간 협의를 거쳐 대의원회에서 인준하는 방식은 허용된다	68
125. 재건축 설계 개요 등 변경안건을 총회에서 57.22%의 찬성으로 결의하고 사업시행인가를 받은 것은 특별의결정족수를 충족하지 못해서 무효다	68
126. 조합임원 해임 결의 임시총회는 조합원의 1/10 이상 직접출석이 요구되지 않는다	69

- 무상양도/귀속

- 127. 정비구역 밖에 새로이 설치한 정비기반시설은 당연히 국가나 지자체에 무상으로 귀속된다고 할 수 없다 69
- 128. 도로나 공원 등으로 이용된다는 사정만으로 조합에 무상양도되는 정비기반시설이라고 할 수는 없다 70
- 129. 무상양도 대상인 도로를 국가와 조합이 매매계약한 것은 무효다 70
- 130. 도정법 제65조 제2항의 당사자간 합의에 따른 적용 배제 가능성은 없다 71
- 131. 정비기반시설의 설치비용 미확정이나 용도폐지 시설의 점유 · 사용권의 취득이 필요하다는 사정만으로 무상양도 시설을 유상 매수하라는 계약은 무효다 71
- 132. “새로이 설치한 정비기반시설”의 의미는 전단규정과 후단규정이 같다 72
- 133. 무상양도 범위를, 용도폐지 시설과 “같은 용도” 범위로 한정할 수 없다 72
- 134. 고시되지 않은 ‘현황도로’는 ‘용도 폐지 정비기반시설’에 해당하지 않는다 72

- 시공자 선정/계약

- 135. 정관변경을 거쳐야 하는 ‘조합의 비용부담’이나 ‘시공자·설계자 계약서 포함 내용’에 관한 사항이 조합설립동의 당시와 비교하여 이해관계에 중대한 정도로 변경되는 경우, 조합원 3분의 2 이상의 동의가 필요하다 73
- 136. 선정되는 시공사 입찰보증금에서 용역비를 충당하기로 하였더라도 동의서 관련 용역계약은 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’에 해당한다 73
- 137. 낙찰자 결정 후 계약을 거절하는 경우, 낙찰자 배상과 손해액 산정 방법 74
- 138. 조합총회에서 추진위의 시공자선정 결의를 추인한 경우, 추진위의 선정결의 무효확인은 이익이 없다 74
- 139. 시공자 입찰마감일까지 입찰자가 없어서 긴급 이사회의 결의로 입찰마감을 연기한 것은 무효다 74
- 140. 재건축의 시공자 선정을 위한 입찰절차의 ‘공정성’ 판단 기준 75
- 141. ‘서약서’ 미제출 무자격 업체에 입찰마감 후 자격을 부여한 것은, 공정성과 적법성에 위반되어 무효다 75
- 142. ‘예산으로 정한 이외에 조합원 부담이 될 계약’은 항목과 범위를 벗어난 것 76
- 143. 통상 예비비 지출 계약도 총회의결 없이 정한 예비비 범위를 벗어날 수 없다 76

- 144. 구 도정법 제11조, 부칙 제7조에서 ‘토지등소유자는 전체 소유자를 의미한다 76
- 145. 구 도정법 부칙 제7조에 의거 2002. 8. 9. 이전에 시공자를 선정하고 신고 때까지 1/2 이상 동의서를 추가하는 것은 안 된다. 77

- 매도청구

- 146. 매도청구 매매계약은 최고서에 첨부한 소장 부분의 회답기간 경과일 다음날을 매매계약 성립일로 본다 77
- 147. 매도청구 기간이 지난 경우 효력을 상실하며, 새로 조합설립인가를 받는 요건과 절차를 거쳐 조합변경을 받은 경우에는 새로이 매도청구권을 행사할 수 있다 77
- 148. 조합이 매도청구(화해결정)가 확정되고 채무불이행이 되면 매도청구 매매계약이 무효로 된다 78
- 149. 매도청구 소송 도중에 소유권이 매매된 경우는 매입자에게 다시 매도청구 소송을 제기해야 한다 78
- 150. 집합건물 분양 잔금 청산 전의 매도청구권의 상대방은 등기자 79
- 151. 소송 제기를 통해 최고와 동시에 매도청구를 해도 된다 79
- 152. 충분히 알려진 내용은 일부 누락되어도 최고서의 효과는 있다. 79
- 153. 재건축결의에 대한 해명을 요구하면서 회답을 유보한 경우라도 회답기간이 연장되지 않는다 80
- 154. 재건축조합이 제명된 조합원에게 최고 없이 매도청구를 행사할 수 있다 80
- 155. 재건축조합이 토지 또는 건물만 소유자에게 최고 없이 매도청구를 행사할 수 있다 80
- 156. 주택단지가 아닌 지역 안에 있는 토지 또는 건축물만을 소유한 자에 대하여 매도청구를 하는 경우 그 매도청구 전에 최고절차를 거쳐야 하는지 81
- 157. 주택재건축정비사업조합의 매도청구권 행사시기의 기산점 81
- 158. 매도청구권을 행사기간 내 행사하지 않을 경우는 효력을 상실한다. 82
- 159. 매도청구권을 소송의 방법으로 행사하는 경우 소장 접수시점을 기준으로 한다 82
- 160. 재단법인의 기본재산에 대해 매도청구가 된다면, 매도에 필요한 경우 그 법인의 정관변경까지도 강제된다 82
- 161. 매도청구권이 행사된 경우 매매 시가는 개발이익이 포함된다 83
- 162. 재건축조합이 ‘주택단지가 아닌 지역’ 안에 있는 토지 또는 건축물만을 소유한 자에 대하여 매도청구 전에 최고 절차를 거쳐야 한다 83

- 임원

- 163. 법원이 선임한 조합임원 직무대행자도 구 도정법 위반죄의 범행주체인

조합임원에 해당한다	84
164. 조합 이사 직무집행정지 가처분이 결정된 경우, 조합장의 소송비용 지급이 법인의 경비를 횡령한 것은 아니다	84
165. 조합 임원의 지위나 직무수행권을 상실한 후에도 임원등기가 되어 있는 상태에서 계속 실질적으로 임원의 직무를 수행하면 뇌물죄의 적용에서 '공무원'으로 본다	85
166. 보험설계사인 조합장이, 시공사 선정 등의 청탁을 받으며 보험상품 보험계약을 체결하게 한 것은 뇌물수수에 해당된다	85
167. '감사'가 임원과 공동으로 도정법을 위반한 경우, 공동정범으로 처벌할 수 있다	86

- 수용재결 등

168. 사업시행기간이 지났더라도, 유효하게 수립된 사업시행계획 및 사업시행기간 내에 이루어진 토지의 매수·수용을 비롯한 사업시행의 법적 효과는 유효하다	86
169. 수용재결에 의한 수용보상금 가격은 수용재결일을 기준으로 산정하여야 한다	86
170. 이의재결 행정소송 중 이의 없이 공탁금을 수령하면 공탁을 인정한 것임	87
171. 시행자가 재결에 불복하는 경우 증액된 보상금을 공탁하여야 할 시기	87
172. 수용보상금 증액 소송에서 토지 가격의 기초가 된 비교표준지 공시지가결정의 위법을 독립한 사유로 주장할 수 있다	87

- 기타

173. 부동산 신탁 등이 이루어진 경우, 정비사업 시행자로 사업시행인가의 동의를 얻어야 하는 토지 등 소유자는 위탁자(조합원)이다	88
174. '경미한 변경'이어서 신고절차로 족함에도 정관에서 조합 총회의 결의 대상으로 규정한 경우에는 먼저 조합 총회의 결의를 거쳐야 한다	88
175. 인가신청에 필요한 동의율은 해당 인가 신청일을 기준으로 판단한다	89
176. 사업비 증액 판단은 재건축결의 시와 사업시행계획 시를 비교하고, 별도로 사업시행계획 시와 관리처분계획 시를 비교해야 한다	89
177. 시공사 공사비 안전이 당초의 재건축결의 시 비용분담 조건을 변경하는 것인 때에는 조합원의 3분의 2 이상의 동의를 요한다	89
178. 정비사업비 지출예정액을 사업비 예산이라는 명목으로 총회 의결을 거쳤더라도, 이를 두고 도정법에서 규정하는 '(1년 단위)예산'이라고 볼 수는 없다	90
179. 변경된 정관을 시장 등이 인가하였더라도 변경의 효력이 총회의 의결 시점으로 소급하지는 않는다	90

180. 사업시행인가로 도로가 용도폐지되면 도로점용 허가의 효력은 소멸된다	91
181. 신탁등기된 조합원의 종전자산은 분양신청을 하지 않으면 조합으로 귀속된다	91
182. 시청에서 정비사업 소요 비용의 일부를 보조받기 위해서는 공사 또는 사업시행 이전에 보조금을 신청, 승인받아야 한다	91
183. 허가청이 임의로 설치비용의 평가액을 낮추어 정비기반시설의 차액을 부과한 것은 부당이득이므로 반환해야 한다	92
184. 정비구역안의 국·공유재산 평가는 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준하여 행하지만, 고시일 당시의 현황이 아닌 향후 이용될 대지를 기준으로 평가할 수 있다	92
185. 조합이 방법을 정하지 않았다면 조합 자료의 복사/열람 요청자가 직접 방문하지 않아도 응해야 한다	92
186. 소재 확인이 불가능하다는 이유로 토지등소유자의 수에서 제외하는 것은 적용에 신중을 기해야 한다	93
187. 특별한 사정이 없는 한 동의한 토지를 매입한 새로운 소유자는 동의한 것으로 본다	93
188. 관계행정기관의 장과 협의를 거치지 않은 경우의 효과	93
189. 재건축사업시행인가 때에 법령에 근거하지 않은 조건을 부과할 수 있다	94
190. 재건축결의 내용과 다르게 사업시행인가를 받아도 인가 자체에 하자는 없다	94
191. 사업시행계획 인가/고시의 취소/무효 소송은 행정소송으로 해야	94
192. 사업시행계획 인가 효력 중 총회의결만 소송할 수 없다	95
193. 재건축 상가동 건물 및 부지의 단독소유자에 대한 토지분할청구 가능성	95
194. 용적률과 규모의 대폭 변경을 총회 과반수 의결하여, 조합원 2/3 동의를 얻지 못한 하자는 취소사유에 불과하여 이로서 관리처분의 적법을 다룰 수 없다	95

제5장 관리처분

195. 종전 소유자의 토지 사용수익권은 토지를 인도한 날 또는 조합 명의로 소유권이전등기가 마친 날 중 더 이른 날에 상실된다	97
196. 조합의 상가 자율 독립정산제 약정 등은 조합의 정관에 규정하여야 하는 사항이다	97
197. 사업시행계획의 실질적인 변경이 있어도 최초 사업시행인가 고시일을 기준으로 종전자산을 평가한다	97

198. 정비구역 지정으로 용도지역이 변경된 경우 이전의 용도지역으로 종전 자산을 감정평가하는 것이 형평에 부합한다	98
199. 조합원 분양 이후 매매 등 이전해도 조합원 지위가 자동 승계되지는 않음	98
200. 구분소유자 간의 형평을 현저히 상실한 재건축결의는 무효다	99
201. 평형 배정에서 큰 아파트 소유 조합원에게 평형 선택 우선권을 부여하 는 것은 형평원칙에 어긋나지 않는다	99
202. 재건축결의에서 결의내용과 실제 사업내용의 동일성 여부의 판단 ..	99
203. 공유지분자 상호간에는 분배 형평성이 유지되어야 한다.	101
204. 간접손해의 발생에 대한 조합원의 조합에 대한 손해배상청구	102
205. 재개발 관리처분계획 확정 후에도 조합원 지위확인 소송을 할 수 있다	102
206. 우선 매각 국공유지의 평가일자는 기준시기일 뿐 평가방법 규정은 아 니다	103
207. 도시재개발법상 관리처분계획의 수정에 조합원총회의 재결의가 필요하 다	103
208. 대한주택보증이 부담하는 환급 또는 주택분양이행의 선택은 분양자의 권리임	103
209. 재개발조합의 조합원이 현금청산대상자가 된 경우 조합원 지위를 상실 한다	104
210. 분양계약을 체결하지 않으면 현금청산대상자가 될 수 있다는 정관은 유효하다	104
211. 분양신청을 안하거나 철회하였으나 현금청산 전으로 소유권을 보유한 경우, 정비사업 열람 등사를 요청할 수 있다	105
212. 재건축 매매대금의 과다는 불공정 법률행위에 해당하지만 그 매매대금 을 적정한 금액으로 감액하여 매매계약의 유효성을 인정한 판결	105
213. 구 주택건설촉진법으로 사업승인된 재건축조합은 도정법 규정이 배제 된다	105
214. 무상 귀속 '정비기반시설'은 도시관리계획 결정시설에 한하며, 조성된 채 기부채납되지 않은 공공보도는 도시관리계획 결정이 있었다고 볼 수 없다	106
215. 시공사와 조합이 공동으로 아파트 분양계약을 체결한 경우, 조합을 제 외한 시공사만의 분양대금청구는 위법하다	106

- 현금청산

216. 제명, 탈퇴로 지위를 상실하는 경우에도 처음부터 분양신청을 하지 아 니하거나 철회하는 경우와 마찬가지로 현금청산 대상자가 된다	107
217. 현금청산대상자는 조합원의 지위를 상실하여 더 이상 조합원의 지위에	

있지 않으므로, 지위 상실 전에 미리 정하지 않았다면, 사업비용 등을 분담시킬 수 없다	107
218. 조합원 지위 상실자에게 총회에서 다시 조합원 지위를 부여하기로 결의하면서 그들의 권리를 제한하더라도 총회 결의가 무효는 아니다 ..	108
219. 수용재결까지 확정된 자는 관리처분계획의 취소를 구할 소의 이익이 없다	108
220. 정관에 정한 신탁등기 의무를 현금청산 미완결 등을 이유로 조합원 의무 이행을 미룰 수 없다	108
221. 분양신청기간 종료 후 임의로 분양신청을 철회한 사람은 현금청산 대상자가 되지 않는다	109
222. 조합이 현금청산 대상자에게 매도청구권을 행사할 수 있다	109
223. 재건축조합이 곧바로 현금청산 대상자에게 부동산 소유권이전등기를 청구할 수 없다	109
224. 토지보상법에 정한 협의 및 사전절차는 현금청산대상자에 대하여 준용되지 않는다	109
225. 현금청산 등기이전 시 근저당권이 남은 경우 지급을 거절할 수 있는 범위	110
226. 현금청산 원인별 청산금 지급의무가 발생하는 시기 구분	110
227. 소유자의 소유권이전과 시행자의 청산금 지급의무는 동시이행관계	111
228. 관리처분의 하자로 후행처분인 청산금처분의 위법을 주장할 수 없다 ..	111
.....	111
229. 단순히 청산금 산정이 잘못된 재개발조합의 청산금 부과처분은 유효하다	111
230. 현금청산자에게서 부동산을 인도받기 위한 절차는 협의 또는 수용이다 ..	112
.....	112
231. 재건축조합이 현금청산 대상자에게 곧바로 소유권이전을 청구할 수는 없다	112

- 보상/공탁/이주비

232. 화해결정으로 공탁금을 수령한 자는 소유권을 상실하며 조합원 지위도 상실한다	112
233. 재건축조합원은 조합에 대하여 기존주택에 대한 보상금을 구할 수 없다	113
234. 세입자 주거이전비 보상권은 공법으로 행정소송 대상이다	113
235. 세입자 주거이전비와 이사비의 법적 성격, 그 청구권의 취득시기 및 이사비의 지급금액	113
236. 임시수용시설을 제공받는 세입자도 주거이전비를 별도로 청구할 수 있다	114

- 237. 세입자 주거이전비 공익사업법 시행규칙 제54조는 강행규정이다 ... 114
- 238. 재개발 세입자가 주거이전비 포기각서를 제출하고 임대아파트에 입주 하였어도, 포기각서의 내용은 강행규정을 위반한 무효다 115
- 239. 현금청산자에게도 공익사업보상법의 주거이전비 및 이사비를 지급해야 한다 115

- 분양신청/철회

- 240. 분양신청기간 종료 후에 임의로 분양신청을 철회한 자는 구 도정법 제 47조의 ‘분양신청을 철회한 자’에 포함되지 않는다 116
- 241. 분양 미신청자나 철회자도 소유권 상실 전에는 토지등소유자이므로 서류와 자료를 열람·등사 요청권이 있다 116
- 242. 한 공유자가 다른 토지와 합하여 단독분양이 되면, 나머지 공유자에게 지분만큼 분양권이 인정된다. 116
- 243. 다가구주택 소유자들의 단독조합원 인정 여부 117
- 244. 토지만 공유한 자와 나머지 토지지분 및 건축물의 소유자에 대한 분양 자격 117
- 245. 분양신청 통지를 제대로 하지 않은 경우 수용재결은 위법하다 118
- 246. 등기부상 주소지로 분양통지를 한 이후 현금청산자로 분류하여 수립한 관리처분계획은 적절하지 않다 118
- 247. 전 소유자가 분양신청을 한 후 새로 취득한 현 소유자가 재개발조합이 전 소유자에 대하여 한 분양거부처분의 취소를 구할 수 있다 118
- 248. 재개발법상 분양처분의 성격은 대물적 처분이다 119

- 인가 및 취소

- 249. 조합설립인가가 당연무효이거나 취소되는 경우 종전에 수립·인가된 관리처분계획과 분양신청 등은 효력을 잃는다 120
- 250. 관리처분계획 인가에서 행정청은 부관(조건)을 부여할 수 없다 120
- 251. 민사소송에서 행정처분의 당연무효 여부가 선결문제인 경우 반드시 행정소송이 필요한 것은 아니다 120
- 252. 상세 명세를 누락한 관리처분계획인가 고시라도 그 인가는 유효하다 121
- 253. 도시재개발법상의 관리처분계획은 항고소송의 대상인 행정처분이다 121
- 254. (1)재건축조합의 관리처분총회 결의의 효력에 대한 소송은 행정소송임 122
- 255. (2)관리처분 고시 이후 관리처분총회 효력만을 소송할 수는 없다 122
- 256. 관리처분 고시의 행정심판 청구기간 기산일은 5일 + 60일 이내 122
- 257. 관리처분계획 인가처분 중 일부의 취소 청구도 허용된다 122
- 258. 관리처분계획의 산정의 비례율의 하자는 중대한 하자는 아니다 123

제6장 이주, 공사, 입주

259. '청산인'은 도정법(별칙)에서 정한 '추진위원회 위원장 또는 조합 임원'에 포함되지 않는다 124
260. 일반분양의 수입은 조합원이 분양분 아파트를 취득할 때 조합원들에게 유출된다 124
261. 이전고시가 효력을 발생한 후 관리처분계획에 대한 인가처분의 취소 또는 무효확인을 구할 법률상 이익이 없다 125
262. 주거이전비 보상은 정비계획 공람·공고일부터 해당 보상 때까지 계속하여 소유 및 거주한 주거용 건축물 소유자가 해당된다 125
263. 임시수용시설을 제공받는 세입자라도 주거이전비를 별도로 청구할 수 있다 125
264. 재개발사업에서 현금청산 협의가 성립된 주거건축물 소유권 이전자에게 구 공익보상법률에 따른 이주정착금, 주거이전비 및 이사비를 지급해야 한다 126
265. 정관이나 관리처분계획에서 정하지 않은 부담의무에 관하여, 총회결의를 거치지 않았다는 사정만으로 사법상 계약이 무효인 것은 아니다 126
266. 이전고시 이후에는 이전의 절차/행위 등에 대해 취소/무효 등을 구할 수 없다 127
267. 시장·군수가 청산금 징수위탁을 거절한 경우에만 조합이 청산금을 직접 징수하는 청구소송을 할 수 있다 127
268. [1]건축허가에 하자가 있으면 허가대로 완공된 건물 준공을 거부할 수 있다 128
269. [2]건축허가 취소 요건이 되면, 건축허가 하자로 준공을 거부할 수 있다 128
270. 사업계획을 변경해야 함에도 아니한 준공검사신청의 거부는 적합하다 128
271. 재건축으로 신축된 집합건물의 원시취득자는 조합이다 128
272. 주택법 하자보수 규정이 공사 도급인에게 민법상 하자담보책임 영향은 없다 129
273. '건축물의 하자'는 통상 품질로 계약/설계도서/법령을 종합적으로 판단한다 129
274. 수해방지 소단 미설치는 단서 규정이 감리완료 후 신설 규정이므로 위법하다 130
275. 환지수반 재건축이 아닌 경우 사업완료 후 지적정리로 권리관계 변동이 없다 130
276. 재건축에서 분양 아파트 대지지분 초과분은 취득세 등을 별도 부담해야 한다 130

277. 조합원으로부터 수분양권 양수인이 신축주택을 양도하는 자산 보유기간은 주택 취득일로부터 산정한다 131

- 법제처 - 도시 및 주거환경 정비법 법령해석례 -

- 조합원이 2주택 중 1주택의 손실보상을 받을 수 있는지? 132

- 추진위원회 주민총회도 주민의 10~20% 직접출석 규정에 해당하는지? 132

- 사업시행인가변경으로 주택규모 변경 신청을 위한 재분양 절차를 해야 하는지? 132

- 재개발구역에서 존치되는 건물 소유자가 조합원의 자격이 있는 “토지등소유자”에 해당되는지? 133

- 사업시행인가 변경을 받아도 관리처분계획의 타당성검증은 최초 사업시행계획인가를 기준한다 133

- 사업시행계획변경인가로 분양공고 등을 다시 하는 경우 종전 자산의 평가 기준일 133

- 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 정비계획 및 정비구역 변경이 가능한지 134

- 정비사업 영업손실 보상 협의 시 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따른 감정평가를 거쳐야 하는지 134

- 재개발사업의 정비구역 중 일반상업지역에 공동주택을 건설하려는 경우 134

- 종전 소유자의 정비구역 해제 동의를 새로운 토지등소유자 동의로 볼 수 있는지 135

- 시장정비사업의 시행자가 시장정비구역 내 토지를 수용할 수 있는지 135

- 추정 분담금 등 정보 제공 없이 토지등소유자로부터 받은 동의의 유효 여부 135

- 준공 및 조합 해산등기를 마친 재건축정비사업에 대하여 현장조사를 할 수 있는지 136

- 정비구역에서 사업시행인가를 받아 도시공원을 설치하는 경우에도 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 공원조성계획 입안 및 결정 절차를 거쳐야 하는지 136

- “그 밖에 정비사업과 이해관계를 가지는 자”도 공람 대상 “주민”에 포함되는지 136

- 청산금액을 협의할 때 사업시행자가 선정한 감정평가업자가 평가하여 산

정한 금액을 기준으로 협의해도 되는지	137
- 정관에서 법령상 조합임원의 결격사유 외의 결격사유를 추가할 수 있는지	137
- 정관의 변경의 선거관리규정 개정 사항을 정관변경 인가 전에 적용할 수 있는지	137
- 조합이 자금을 차입할 때 총회의 위임을 받아 이사회 의결로 가능한지	138
- 학교를 설치하지 않기로 정비계획이 변경되어 조합설립인가 사항을 변경하는 경우 조합설립인가 경미한 변경인지	138
- 토지등소유자도 정비계획을 수립할 수 있는지 여부	139
- 사업계획의 개요가 변경 시 수의계약 가능 여부	139
- 분양신청을 하지 않은 조합원의 지위	139
- 정비구역이 아닌 재건축 경우 「주택법」의 용적률 완화 규정이 적용되는지	140
- 분양신청을 하지 아니한 자가 “조합원”으로서 조합해산에 동의할 수 있는지	140
- 정비사업 조합원의 자격	140
- 제36조제4항의 대의원회 “소집”의 의미	140
- 재개발조합이 사업시행 변경인가를 받은 경우, 분양 등 절차를 다시 거쳐야 하는지	141
- 재건축조합이 사업시행인가를 전에 시공자를 선정하였으나 계약체결 전에 사업시행인가를 받은 경우 부담금내역 등의 통지 및 일간신문 공고 시기	141
- 공익사업 토지보상법 적용이 배제되는지	141
- 일반분양 시 관리처분계획에서 예상한 일반분양가를 적용하여야 하는지	142
- 사업시행인가 후 관리처분계획 수립 없이 주요 부분을 변경하여 사업시행 변경인가를 받은 경우, 관리처분계획의 감정평가 기준일은 사업시행 변경인가의 고시가 있는 날로 보아야 하는지	142
- 사업시행 변경인가를 받은 경우에도 회계감사를 받아야 하는지	142
- 서면결의서에 포함된 이름 및 주소의 공개 여부	143
- 「도정법」 제13조제4항의 고지는 서면으로만 해야 하는지	143