

## 민원인 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역에서 토지 또는 건축물의 소유형태에 따른 조합원 자격 등(「도시 및 주거환경정비법」 제39조 등 관련)

안건번호 18-0701    회신일자 2018-12-07

### 1. 질의요지

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 정비구역에서 동일 세대원이 아닌 갑과 을이 A 토지를 공동으로 소유하고 있고 갑은 B 토지를 단독으로 소유하고 있는 경우 갑이 A 토지의 대표자라면 같은 법 시행령 제33조제1항에 따라 산정되는 토지등소유자[주석: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호에 따른 토지등소유자를 말하며, 이하 같음.]의 수는 몇 명인지?

나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 정비구역에서 동일 세대원이 아닌 갑과 을이 A 토지를 공동으로 소유하고 있고 갑은 B 토지를 단독으로 소유하고 있는 경우 갑이 A 토지의 대표자라면 같은 법 제39조에 따라 조합원의 자격을 갖는 사람은 몇 명인지?

### 2. 회답

가. 질의 가에 대해

이 사안의 경우 토지등소유자의 수는 2명입니다.

나. 질의 나에 대해

이 사안의 경우 조합원의 수는 2명입니다.

### 3. 이유

가. 질의 가에 대해

먼저 법률의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없는데[주석: 대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81035 판결례 참조]

] 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “도시정비법 시행령”이라 함) 제33조제1항제1호에서는 “1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유할 때”(가목), “1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우”(다목) 및 “둘 이상의 토지 또는 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우”(라목)에는 각각 “토지등소유자를 1인”으로 산정하도록 규정하고 있으나, 이 사안에서와 같이 둘 이상의 토지를 소유한 자가 일부 겹치기는 하지만 동일하지 않은

경우 토지등소유자의 산정방법에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않은바, 이러한 규정 체계에 비추어 볼 때 토지의 필지별 또는 토지·건축물의 소유자, 공유자가 서로 다를 경우에는 각 부동산별로 각각 토지등소유자를 산정하는 것이 타당합니다.

아울러 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 제36조 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제33조제1항제1호에서는 토지등소유자의 수를 산정하는 방식에 대해 규정하고 있을 뿐 그 수가 대표자에 따라 변동될 수 있음에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않는다는 점과 토지나 건축물 공유자 간의 합의에 따라 대표자가 달라질 경우 토지등소유자 산정 기준이 달라질 수 있다면 재개발사업의 안정적 추진에 장애가 발생할 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

#### 나. 질의 내에 대해

도시정비법 제39조제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 “정비사업의 조합원은 토지등소유자로 하되 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다”고 하면서 같은 항 제1호에서는 “토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때”를 규정하고 있는바, 이 사안의 경우 A 토지를 갑과 을이 공동으로 소유하고 있으므로 문언상 A 토지에 대해서는 “대표하는 1명”이 갑인지 을인지 여부와 관계없이 갑과 을을 대표하는 1명을 조합원으로 보는 것이 타당합니다.

한편 B 토지의 경우 갑은 B 토지의 소유자로서 정비사업의 조합원이 되고, 이 경우 A 토지의 대표조합원으로서의 갑과 B 토지에 대한 조합원으로서의 갑은 표면적으로는 동일한 자이나 A 토지에 대해서 그 본질은 “갑과 을의 대표”이므로 B 토지에 대한 소유자로서의 갑과 동일성이 인정되지 않는다는 점에서 이 사안의 경우 조합원의 자격을 갖는 사람은 2명으로 보아야 합니다.

아울러 도시정비법령에서는 대표조합원의 변경 절차에 관하여 별도의 규정이 없으므로 대표자가 누구인지에 따라 조합원의 수가 변경된다고 보는 경우에는 단순히 공유자들 간의 합의에 따라서 조합원의 수가 변동될 수 있어 안정적인 도시정비사업의 추진이 어렵다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

#### 「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. 다만, 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다.

1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때

2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때. 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.

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)

## 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제33조(토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등) ① 법 제12조제2항, 제28조제1항, 제36조제1항, 이 영 제12조, 제14조제2항 및 제27조에 따른 토지등소유자(토지면적에 관한 동의자 수를 산정하는 경우에는 토지소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 동의는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

## 1. 주거환경개선사업, 재개발사업의 경우에는 다음 각 목의 기준에 의할 것

가. 1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유할 때에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것. 다만, 재개발구역의 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조에 따른 전통시장 및 상점가로서 1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유하는 경우에는 해당 토지 또는 건축물의 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 받아 이를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 수 있다.

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, 재개발사업으로서 법 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하는 경우 토지등소유자가 정비구역 지정 후에 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물에 대해서는 정비구역 지정 당시의 토지 또는 건축물의 소유자를 토지등소유자의 수에 포함하여 산정하되, 이 경우 동의 여부는 이를 취득한 토지등소유자에 따른다.

라. 둘 이상의 토지 또는 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

## 2. ~ 5. (생략)

## ② ~ ④ (생략)

## &lt;관계 법령&gt;

## &lt;법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내&gt;

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 39조 1항

**다음글** 민원인 - 계단참의 유효너비 측정 방법(「건축물의 피난·방화구조 등의 기...

**이전글** 국토교통부 - 임차인이 임대조건 변경 요구에 응하지 않았음을 이유로 임대...