

현금청산대상자는 재건축사업에서 조합원의 지위를 유지할까

- 대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다81203 판결 -

1. 사실 관계

X조합은 사업시행구역 내에서 『도시 및 주거환경정비법』에 따른 재건축사업을 추진하였는데, 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않은 토지 소유자 Y를 현금청산대상자로 보고 산정된 청산금을 변제공탁 하였습니다. 그런데 X조합의 정관에 의하면 조합원은 사업시행계획에 따라 해당 건물을 철거 내지 인도하고, 조합 앞으로 신たく을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하도록 되어 있었습니다. 이에 X조합은 Y가 조합원의 지위를 유지하고 있음을 전제로 하여, 신たく을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 부동산을 인도하라는 소송을 제기하였습니다.

2. 해설

최근 재건축사업의 수익성 악화로 분양을 받고 분양대금을 납부하기보다는 차라리 현금청산을 받고자하는 경우가 늘고 있는데, 현금청산대상자에게도 조합원의 지위가 유지되는지 논란이 계속되고 있습니다. 이들을 조합원으로 보는 경우에는 의결권을 인정해야 하는 등 복잡한 문제가 생기기 때문입니다.

이 사건의 원심은 Y가 여전히 조합원의 지위를 유지하고 있다는 전제에서 X조합의 청구를 인용하였으나, 대법원의 판단은 달랐습니다. 대법원은 분양신청을 하지 않거나 철회하는 등 도시정비법 제47조 및 조합 정관이 정한 요건에 해당하여 현금청산대상자가 되면 조합원으로서의 지위를 상실한다고 보았습니다. 분양신청을 하지 않은 것은 입주자로 선정된 지위 등을 조합에 양도한 것과 다름없고, 더 이상 조합의 업무에 관심이 없는 현금청산대상자에게 조합원으로서의 권리·의무를 부여하는 것은 당사자의 의사에도 부합하지 않으며, 현금청산을 통해 법률관계를 간명하게 마무리할 수 있습니다. 뿐만 아니라 향후 관리처분계획을 수립·의결함에 있어 의사정족수에서 제외함으로써 재건축사업을 보다 원활히 추진할 수 있는 점도 중요합니다. 따라서 분양신청을 하지 않거나 철회하는 등 현금청산대상자가 된 조합원은 분양신청기간 종료일 다음날 조합원의 지위를 상실하므로, Y가 여전히 조합원임을 전제로 하는 X조합의 청구는 부당하다고 판단하였습니다.

반면에 청산금도 지급받지 못한 상태에서 분양신청기간이 종료됨으로써 조합원의 지위를 상실한다고 볼 경우 현금청산 대상자가 불리한 지위에 처할 수 있다는 반론이 있습니다. 그러나 현금청산대상자의 소유권이전등기절차와 조합의 청산금 지급의무가 동시이행관계에 있고, 청산금의 산정에 관하여 정관 등에 상세한 규정을 두고 있으며 법원을 거쳐 청산금을 평가할 수 있으므로 현금청산대상자의 이익이 보호될 수 있습니다. 조합원의 지위를 상실하는 시점은 확실적으로 정할 필요가 있으므로, 현금청산 사유가 발생한 날(=분양미신청자의 경우 분양신청기간 종료일 다음날)을 기준으로 한 위 판결은 타당합니다.

이러한 대법원판결의 취지에 비추어 볼 때 X조합이 '신탁을 원인으로 한' 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 대신에 '현금청산에 따른' 소유권이전등기절차의 이행을 청구하였다면 결론이 달라졌을 것입니다. 이처럼 재건축조합의 업무를 처리함에 있어서 관련 법령을 세심히 살펴 법리적 구성에 유의해야 할 것입니다. 하지만 세계적으로 최첨단에 가까운 개발관계 법령이 너무 어렵고 문제가 많다는 점은 부인하기 어렵습니다.

* 이 글은 건설경제신문(2013.07.01)에 함께 게재되었습니다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

● 윤재윤 변호사

TEL. 02 316 4205

E-Mail. jyyun@shinkim.com