

조합설립인가 무효시 후행 조합설립인가 인정여부

- 대법원 2014. 5. 29. 선고 2011다46128판결 -

도시정비법상 주택재개발정비사업에서 선행 조합설립변경인가처분이 무효로 확정된 경우, 후행 조합설립변경인가처분의 효력이 인정될 수 있는지 여부

1. 사실 관계

A조합은 주택재건축사업을 추진하기 위한 정비사업조합으로서 시로부터 최초 조합설립인가를 받은 이후, 8차례에 걸쳐 조합설립변경인가를 받았다.

제8차 조합설립변경인가를 받은 후, A조합은 조합설립에 동의하지 않은 X를 대상으로 X가 소유한 토지에 대한 매도청구권을 행사하고, 위 토지에 대한 소유권이전등기절차를 이행하라는 소를 제기했다.

그런데 A조합은 제1차 변경인가처분 시부터 제7차 변경인가처분 시까지 구 도시 및 주거환경정비법(이하 '구 도시정비법') 제16조 제3항에 규정된 법정동의요건을 갖추지 못했고, 제8차 변경인가처분 당시에 이르러서야 동법 제16조 제2항 및 제3항의 법정동의요건을 충족했다. 이에 A조합의 조합원들 중 일부가 선행변경인가처분이 무효임을 확인하는 행정소송을 제기해 선행변경인가처분이 무효임이 행정법원의 판결을 통해 확정됐다.

A조합의 X에 대한 매도청구는 유효하게 인정될 수 있을까?

2. 해설

대법원은 하자가 중대·명백하여 무효인 행정행위는 원칙적으로 효력이 발생하지 않을 뿐 아니라, 선행행위가 무효인 경우에는 그 하자가 당연히 후행행위에도 승계돼 후행행위 역시 무효라는 입장을 취하고 있다. 조합설립인가에 대해서도 조합설립인가처분이나 선행 조합설립변경인가처분이 쟁송에 의해 취소됐거나 무효인 경우에는 이에 더 잡아 이루어진 조합설립변경인가처분도 원칙적으로 그 효력을 상실하거나 무효라고 해석함이 타당하다는 입장이다.

그러나 대부분의 재건축사업은 조합설립인가를 받은 이후에도 조합원의 변경, 사업시행구역의 변경, 매도청구권 행사 등의 다양한 이유로 수차례에 걸쳐 다시 조합설립변경인가를 받게 되는데, 단순히 선행 조합설립변경인가가 무효라는 이유로 후행 조합설립변경인가를 전부 무효화 한다면, 그 동안 추진돼 온 재건축 사업 자체가 중단됨은 물론 이로 인한 사회적 손실도 상당할 것이다. 이러한 이론과 현실의 괴리로 인하여 논란이 많았다.

대법원은 본 사안에서, “선행 조합설립변경인가처분이 쟁송에 의하여 취소됐거나 무효인 경우라도 후행 조합설립변경인가처분이 선행 조합설립변경인가처분에 의해 변경된 사항을 포함해 새로운 조합설립변경인가처분의 요건을 갖추고 있는 경우에는 그에 따른 효과가 인정될 수 있다”고 판단했다. 이는 조합설립변경인가처분도 조합에 정비사업을 시행할 수 있는 권한을 설정해주는 처분인 점에서는 당초 조합설립인가처분과 다르지 않다는 점을 고려해 현실적 혼란을 방지하고자 하는 것이다.

대법원은 이와 같이 선행 조합설립변경인가가 동의요건 등을 충족하지 못하여 무효에 해당하는 경우에도 재건축조합이 사후적으로 요건을 갖춰 이를 보완할 수 있는 가능성을 열어두어 재건축정비사업의 안정성을 보장했다는 점에서 의의가 있다.

* 이 글은 건설경제신문에도 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

Chambers Asia-Pacific Awards 2014
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim



SHIN&KIM
법무법인 세종

The content and opinions expressed within SHIN & KIM's regular newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.