



관리처분계획 등을 의결하기 위한 총회 개최 전에 각 조합 원에게 통지해야 할 ‘분양대상자별 분양예정자산의 추산 액’ 및 ‘분양대상자별 종전자산 명세 및 가격’의 범위를 판 단한 대법원 판결

(대법원 2025. 12. 11. 선고 2022두46244 판결)

가. 사실관계

A재개발정비사업조합은 재개발사업을 시행하는 조합이고, B는 위 재개발사업 구역 내 토지등소유자로서 A재개발정비사업조합의 조합원입니다.

A재개발정비사업조합은 관리처분계획의 수립을 의결하기 위한 총회의 개최일부터 1개월 전인 2018. 11. 7. 조합원 전원에게 분양예정인 대지 또는 건축물(이하 ‘**분양예정자산**’)의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물(이하 ‘**종전자산**’) 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(이하 ‘**가격**’)이 기재된 문서를 등기우편으로 발송하여 통지하였습니다. 다만, 위 문서에는 통지를 받은 조합원 자신에 관한 분양예정자산의 추산액과 종전자산 명세 및 가격만 기재되어 있었고, 다른 조합원들에 관한 내용은 기재되어 있지 않았습니다.

A재개발정비사업조합은 2018. 12. 9. 총회(이하 ‘**이 사건 총회**’)를 열어 관리처분계획(이하 ‘**이 사건 관리처분계획**’)의 수립을 의결한 다음, 2018. 12. 10.부터 2019. 1. 24.까지 인가신청 예정인 이 사건 관리처분계획에 대한 공람을 실시하였는데, 위 공람서류에는 분양대상자 전원에게 관한 분양예정자산의 추산액과 종전자산 명세 및 가격이 포함되어 있었습니다. 이후 관할 행정청은 2019. 8. 30. 이 사건 관리처분계획을 인가고시하였습니다.

나. 관련 규정

구 도시 및 주거환경 정비법(2021. 3. 16. 법률 제17943호로 개정되기 전의 것)

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각

호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

③ 조합은 제45조제1항제10호의 사항을 의결하기 위한 총회의 개최일부터 1개월 전에 제1항제3호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다.

다. 대법원의 판단

(1) 원심의 판단

조합원 B는, 조합원들 사이의 상대적 출자비율의 공정성 등을 판단할 수 있어야 총회에서 실질적인 의결권을 행사할 수 있고, 이에 도시정비법에서 조합원에게 통지하고 총회에서 의결하도록 정한 ‘분양대상자별 분양예정자산의 추산액’과 ‘분양대상자별 종전자산 명세 및 가격’은 통지를 받는 조합원 자신에 관한 내용뿐만 아니라 조합원 전원에 관한 내용 전부를 의미한다고 주장하면서, 각 조합원에게 해당 조합원에 관한 내용만 통지하고 다른 조합원들에 관한 내용은 통지하지 않은 채 이 사건 총회에서 관리처분계획을 의결한 것은 조합원들의 실질적인 의결권을 침해한 하자가 있다고 주장하였습니다.

원심은 이러한 조합원 B의 주장을 받아들여, A재개발정비사업조합이 이 사건 관리처분계획을 의결함에 있어 조합원들의 실질적인 의결권을 침해하였고, 그 의결에 중대한 하자가 있다면서 이 사건 관리처분계획의 취소를 구하는 B의 청구를 인용하였습니다.

(2) 대법원의 판단

대법원은 원심과 달리 도시정비법에서 통지 의무를 부과하고 있는 사항인 ‘분양대상자별 분양예정자산의 추산액’과 ‘분양대상자별 종전자산 명세 및 가격’은 **통지를 받는 해당 조합원에 관한 내용만을 의미하고**, 다른 조합원 또는 분양대상자에 관한 내용까지 포함된다고 볼 것은 아니라고 판단하였습니다. 대법원의 구체적인 판단 근거는 아래와 같습니다.

① 구 도시정비법 제74조 제3항(이하 ‘**이 사건 통지규정**’)에서, ‘분양대상자별’과 ‘각’이라는 문언을 규정 전체의 맥락에 비추어 조화롭게 해석하면, 통지의 대상은 통지를 받는 조합원 자신에 관한 분양예정자산의 추산액과 종전자산 명세 및 가격이라고 보는 것이 자연스럽다.

② 소집통지에 포함될 회의의 목적사항은 구성원들의 회의참석에 관한 의사결정이나 준비를 가능하게 할 정도이면 충분하고, 법령이나 정관 등에서 특별한 규정을 두고 있지 않는 한, 상정될 안건의 구체적 내용이나 그에 관한 판단자료까지 반드시 소집통지에 포함해야 하는 것은 아니다(대법원 2012. 8. 23. 선고 2010두13463 판결). 정보들의 도출 경위나 안건의 성격에 비추어 관리처분계획(안)에 대한 동의 여부를 결정할 수 있는 내용을 통지하면 충분할 것으로 보인다.

③ 분양신청 단계에서는 토지등소유자 전원의 구체적인 분양신청 내역이나 결과가 취합될 수 없음을 고려하면, 사전통지 대상은 통지 상대방인 토지등소유자 자신의 종전자산의 명세 및 가격과 분담금의 추산액인 것으로 보인다.

④ 이 사건 통지규정은 각 조합원에게 문서로 통지하여야 할 사항에 ‘분양대상자의 주소 및 성명’을 포함시키지 않고 있다. 분양대상자 전원에 관한 분양예정자산의 추산액과 종전자산 명세 및 가격을 각 조합원에게 통지하면서 다른 조합원들의 주소 등 정보를 배제하기는 쉽지

않아, 이 사건 통지규정이 다른 조합원들에 관한 내용까지 통지 대상으로 규정하고 있다고 보기 어렵다.

⑤ 조합원은 관리처분계획의 수립 등을 의결하기 위한 총회 전이라도 다른 조합원들에 관한 분양예정자산의 추산액과 종전자산 명세 및 가격을 확인하여 다른 조합원들의 분양내역 및 출자비율의 공정성 등을 검토할 수 있다. 조합원으로서 관리처분계획(안)의 공정성을 검토하고 의견을 제출할 수 있는 제도가 마련되어 있어, 이 사건 통지규정의 통지 대상을 분양대상자 전원에 관한 분양예정자산의 추산액과 종전 자산 명세 및 가격으로 해석해야 할 필요성이 크지 않다.

라. 시사점

정비사업조합이 총회에 앞서 각 조합원에게 문서로 통지해야 하는 사항과 관련하여 통지의 대상인 조합원에 관한 것만 통지하면 되는지 아니면 전체 조합원에 관한 것까지 통지해야 하는지는 도시정비법 제74조 제1항 제3호 및 제5호와 같은 조 제3항의 문언만으로는 반드시 명확하다고 보기 어려운 점이 있습니다.

이에 대해서는 항소심 법원의 판단과 같이 조합원들 간 출자비율 등을 비교하기 위해서는 전체 조합원에 관한 내용을 통지해야 한다고 볼 여지도 있습니다. 그러나 정비사업조합의 입장에서는 총회 전 사전통지를 함에 있어 전체 분양대상자에 관한 내용을 취합하여 문서로 통지하는 것이 현실적으로 어렵고, 조합원의 입장에서는 자신에 관한 내용만 통지받더라도 이후 총회 전에 다른 조합원들의 내용을 검토할 수 있는 방법이 전혀 없는 것이 아니므로, 해당 조합원에 관한 내용만 통지하는 것으로 충분하다고 대법원에서 이를 명확히 판시하였습니다.

다만, 대법원에서 근거로도 명시한 것처럼, 다른 조합원들의 분양예정자산의 추산액과 종전자산 명세 및 가격을 확인하여 다른 조합원들의 분양내역 및 출자비율의 공정성 등을 검토할 수 있는 기회가 제공되어야 하며, 전체 조합원에 관한 내용이 공람되지 않아 다른 조합원들과 비교검토할 기회를 제공하지 않으면서 해당 조합원에 관한 내용만 총회 전에 사전통지하였을 경우에는 의결권을 실질적으로 침해한 것에 해당하여 총회결의가 위법하다고 평가될 가능성이 있으므로, 정비사업조합의 입장에서는 이러한 점을 유의하여 총회 절차를 진행할 필요가 있습니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

김창화

변호사

02-316-4086

chwkim@shinkim.com

조영우

변호사

02-316-1644

ywcho@shinkim.com

김재황

변호사

02-316-4030

jhwkim@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.