

금품 등 제공의사를 표시할 당시 조합설립인가를 받았는지 여부와 관계없이 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법에 따라 처벌된다고 본 대법원 판결

(대법원 2025. 10. 30. 선고 2024도20898 판결)

가. 사실관계

A주택정비사업 조합설립추진위원회는 2021. 10. 15. 조합창립총회를 개최하였고, X는 위 창립총회에서 조합장으로 당선되었습니다. 甲은 위 창립총회로부터 약 1개월 이상 지난 후인 2021. 12. 2.경 X에게 '정비용역비, 한 10억 만들어버리고, 나머지 차익 챙기시면 되잖아요'라면서 용역대금을 부풀려 차액을 지급하여 주겠다는 취지의 발언을 하였습니다.

A주택정비사업조합은 甲의 발언 이후 얼마 지나지 않은 2022. 1. 19. 무렵 관할 행정청으로부터 조합설립인가를 받아 실제로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 '소규모주택정비법')에 따른 가로주택정비사업을 추진하였습니다.

나. 관련 규정

구 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(2022. 2. 3. 법률 제18831호로 개정되기 전의 것)

제54조(감독 등)

⑦ 누구든지 주민합의체 대표자, 조합임원의 선임 또는 시공자, 설계자, 정비사업전문관리업자의 선정과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위

제59조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

2. 제54조제7항 각 호의 어느 하나를 위반하여 금품이나 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위를 하거나, 제공받거나 제공의사 표시를 승낙한 자

다. 대법원의 판단

피고인 甲은 용역대금을 부풀려 차액을 지급하여 주겠다는 발언을 하였을 당시 A주택정비사업조합은 조합설립인가를 받지 못한 임의단체에 불과하였고, 이에 자신의 행위가 소규모주택정비법에 의하여 금지된 이익 제공의 의사를 표시한 것으로 보기 어렵다고 주장하였습니다.

대법원은 구 소규모주택정비법 제54조 제7항 제1호(현 소규모주택정비법 제54조 제8항 제1호) 및 같은 법 제59조 제2호는 정비사업전문관리업자 선정 과정의 투명성과 공정성을 제고하여 재개발재건축 수주시장의 혼탁과열을 방지하고 토지등소유자 등 이해당사자들 사이의 분쟁을 예방하기 위한 것으로, 이러한 법 규정의 문언 및 내용, 입법 취지 등에 비추어 보면, 조합설립인가를 받았는지 여부나 그 시기와 상관없이, 누구든지 정비사업관리업자의 선정과 관련하여 금품 등 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위를 하면 이 규정에 따라 처벌된다고 보아야 한다고 판시하였습니다.

이에 대법원은, 조합설립인가를 받았는지 여부와 관계없이 정비사업전문관리업자 선정과 관련된 금품 제공의사를 표시한 행위가 처벌된다고 본 원심 판단에 법리를 오해한 잘못이 없다고 판단하였습니다.

라. 시사점

정비사업 수주시장의 혼탁과열을 방지하기 위하여 소규모주택정비법과 도시정비법에서는 금품 제공을 금지하는 규정을 두고 있고, 법원도 이러한 입법 목적을 고려하여 관련 규정을 해석적용하고 있습니다. 이와 같이 소규모주택정비법과 도시정비법에서 금지하는 행위에 대해서는 법원이 입법 목적을 고려해 별다른 예외없이 처벌한다는 판단을 내리고 있으므로, 관련 규정에서 금지되는 행위를 하지 않도록 유의할 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.