

상속으로 지분면적 90㎡ 이상의 토지를 소유하게 된 상속인이 권리산정기준일 이후에 상속을 원인으로 한 등기를 마치더라도 독립된 1인의 분양대상자가 될 수 있다고 판단한 대법원 판결

(대법원 2025. 5. 29. 선고 2024두31185 판결)

가. 사실관계

A재개발정비사업조합은 서울특별시 내 정비구역(이하 '이 사건 정비구역')에서 주택재개발사업을 시행하기 위하여 2015. 12. 2. 조합설립 인가를 받아 설립된 조합입니다.

이 사건 정비구역 내에 있는 토지 770㎡(이하 '이 사건 토지')를 소유하고 있던 B가 1980. 10. 22. 사망하였는데, 상속인들은 C가 96/240지분, D가 72/240지분, E, F, G, H가 각 18/240지분을 상속하는 것을 내용으로 하는 상속재산분할협의(이하 '이 사건 상속재산분할협의')를 한 다음, 이 사건 정비구역에 대한 기본계획이 수립된 2004. 6. 25. 이후인 2005. 5. 20. 이 사건 상속재산분할협이에 따라 위 각 지분에 관하여 1980. 10. 22. 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤습니다.

원고 J는 2005. 6. 7. C로부터 이 사건 토지 중 96/240 지분(지분면적 308㎡)을 매수하여 2005. 6. 9. 위 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고 K는 2005. 6. 7. D로부터 이 사건 토지 중 72/240지분(지분면적 231㎡)을 매수하여 2005. 6. 9. 위 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤습니다.

L은 2005. 6. 7.경 E와 F로부터 이 사건 토지 중 각 18/240 지분을 매수하여 2005. 6. 9. 위 각 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고 M은 2006. 12. 28. L로부터 위 각 지분(합계 36/240 지분, 지분면적 115.5㎡)을 증여받아 같은 날 위 각 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤습니다. 또한 N은 2005. 6. 27. G, H로부터 이 사건 토지 중 각 18/240 지분을 매수하여 2005. 7. 7. 위 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고 O는 2005. 10. 25. N으로부터 위 각 지분(합계 36/240 지분, 지분면적 115.5㎡)을 매수하여 같은 날 위 각 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤습니다.

원고들은 자신들이 이 사건 토지의 공유자로서 소유하고 있는 각 지분면적이 90㎡ 이상이므로 각자 단독으로 분양대상자에 해당할 수 있음을 전제로 A재개발정비사업조합에게 분양신청을 하였습니다. 그러나 A재개발정비사업조합은 원고들 전부를 1인의 분양대상자로 보아 원고들에게 1개의 주택만을 분양하는 내용 등으로 관리처분계획을 수립하여 2022. 5. 6. 인가를 받아줍니다.

나. 관련 규정

도시 및 주거환경 정비법

제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.

6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.

7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

가. 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도 조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도 조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다.

구 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례(2010. 7. 15. 서울특별시조례 제5007호로 개정되기 전의 것)

제27조(주택재개발사업의 분양대상 등)

② 제1항에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.

3. 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우. 다만, 2003년 12월 30일 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분 면적이 건축조례 제29조에 따른 규모* 이상인 자는 그러하지 아니하다.

* 건축조례 제29조에는 90㎡로 규정되어 있음

다. 법원의 판단

이 사건에서는 구 서울시 도시정비조례의 시행일인 2010. 7. 16. 이전에 기본계획이 수립된 주택재개발사업과 관련하여 위 조례 제27조 제2항 제3호 단서(이하 ‘**이 사건 단서**’)가 정한 권리산정기준일(2003. 12. 30., 이하 ‘**이 사건 기준일**’) 이전에 한 필지의 토지를 소유하던 피상속인이 사망하였는데 상속인들이 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마치지 않고 있다가 상속재산분할 협의를 거쳐 이 사건 기준일 이후 비로소 그 공유지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 경우, 그 상속인이 이 사건 단서의 적용 대상에 해당하는지가 쟁점이 되었습니다.

대법원은, 아래와 같은 이유에서 (i) 상속으로 인하여 한 필지의 토지 중 지분면적 90㎡ 이상을 소유하게 된 상속인은 상속을 원인으로 한 등기가 이 사건 기준일 이후에 이루어졌다고 하더라도, 이 사건 단서에 해당하여 독립된 1인의 분양대상자가 될 수 있고, (ii) 다만 상속인간의 상속재산분할협약이 구 서울시 도시정비조례 제27조 제2항 제3호의 규정 취지에 반하여 오로지 이른바 ‘지분 쪼개기’ 목적으로 이루어져 그에 기초한 분양신청이 권리남용에 해당하거나 신의성실의 원칙에 반한다고 볼 특별한 사정이 있는 경우에는 그러하지 않다고 판시하였습니다.

① 피상속인이 소유하던 부동산은 피상속인의 사망과 동시에 상속인에게 이전되고, 상속 재산에 관한 공동상속인 상호 간의 상속재산분할 협의를 통하여 상속받게 된 부동산 역시 상속개시 당시로 소급하여 피상속인으로부터 해당 상속인에게 직접 승계된 것이 된다.

② 도시정비법 제76조 제1항 제6호 및 구 서울시 도시정비조례 제27조 제2항 제3호 본문이 2인 이상이 한 필지의 토지를 공유하는 경우에 원칙적으로 1주택만을 공급하도록 한 것은 정비구역 안에 소재한 토지등소유자 사이의 이해관계를 조정하면서 공급되는 주택을 다수 취득하려는 ‘지분 쪼개기’와 같은 행위를 막고자하는 취지이다.

③ 공동상속인들이 ‘지분 쪼개기’ 목적으로 상속재산분할협의제도를 악용할 경우 그에 기초한 분양신청은 권리남용에 해당하거나 산의성실의 원칙에 반한 것이 되고, 이러한 특별한 사정의 존재는 이를 주장하는 사업시행자가 증명하여야 한다. 다만, 상속재산분할협의가 기준일 이후에 이루어지거나, 기준일 이후 새로운 협의가 이루어지는 등의 사정으로 인하여 법정상속분 또는 기존의 분할협의에 따른 상속이 이루어졌을 때에 비하여 분양받을 수 있는 주택의 수가 늘어났다는 사실 등의 간접사실이 인정되는 경우에는 ‘지분 쪼개기’의 목적을 사실상 추정할 수 있다.

이에 대법원은, 이 사건 기준일 전부터 90㎡ 이상의 지분면적을 소유하던 C와 D로부터 각 지분을 양수한 원고 J와 K는 이 사건 단서에 따라 각 독립된 1인의 분양대상자에 해당한다고 보았습니다. 한편, 대법원은, 이 사건 기준일 당시 각 지분면적이 90㎡에 미치지 못하는 지분을 소유하고 있었던 사람들로부터 이 사건 기준일 이후에 각 지분을 순차로 매수하여 소유하게 된 원고 M과 O는 이 사건 단서가 적용되지 않아 1주택의 공동분양대상자에 해당한다고 판단하였습니다.

라. 시사점

토지 소유자가 사망하여 수인이 상속하게 되는 경우, 각 공유자가 독립하여 1인의 분양대상자가 될 수 있는지 여부를 판단함에 있어 기준시점이 문제될 수 있는데, 대법원은 상속에 따른 소유권이전 시기와 마찬가지로 등기를 마친 때가 아닌 상속개시 당시가 기준이 된다는 점을 명확히 판시하였습니다. 또한 대법원은 공동상속인들이 소위 ‘지분 쪼개기’ 목적으로 상속재산분할협의제도를 악용하여 그에 기초한 분양신청이 권리남용에 해당하거나 신의칙에 반한다는 특별한 사정의 존재는 사업시행자가 증명하여야 한다는 점도 분명히 하면서, 예외적으로 ‘지분 쪼개기’ 목적이 사실상 추정될 수 있는 경우도 함께 판시하였습니다.

정비사업조합 등 사업시행자로서는 이러한 대법원 판시를 기초로 하나의 토지를 공유하고 있는 상속인들이 각각 독립하여 1인의 분양대상자에 해당하는지 여부를 판단하되, 이들의 분양신청이 권리남용 내지 신의칙에 위반되는지 여부를 면밀히 검토할 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.