



신탁방식 재건축사업에서 토지등소유자의 전체회의(총회)) 개최를 저지한 사례

2024.08.19

1. 사안의 배경

의뢰인(채권자)은 신탁회사로 토지등소유자들과 신탁계약을 체결하고, 이 사건 주택재건축정비사업의 사업시행자(지정개발자)로 선정되어 사업을 진행하고 있었습니다. 그런데 정비사업위원장의 직무대행자로 선임되었다고 주장하는 채무자를 포함한 일부 토지등소유자들이 사업 진행 방식 등을 문제 삼으며 채권자와의 신탁계약 해지 등의 안건으로 전체회의 개최를 시도하였습니다. 이 사건 전체회의에 앞서 개최된 선행 전체회의에서는 정비사업 시행규정의 몇몇 조항을 변경하는 결의가 이루어졌는데, 그와 같이 변경된 조항에는 전체회의의 소집권자에 사업시행자 이외에 ‘정비사업위원장(직무대행자)’를 추가하는 내용이 포함되어 있었습니다. 채권자는 채무자가 전체회의를 개최할 권한이 없다고 주장하며 채무자를 상대로 전체회의 개최금지 가처분 신청을 하였습니다. 전체회의 개최금지 가처분 신청에 있어서는 피보전권리 및 보전의 필요성에 관하여 고도의 소명을 필요로 하는바, 법원은 통상적으로 전체회의(총회) 개최금지 가처분 신청을 인용함에 있어서 그 동안 상당히 소극적인 입장을 취해 왔습니다.

2. 쟁점 및 법원의 판단

법무법인(유) 세종은 채권자를 대리하여 채무자의 전체회의 개최는 위법한 것이므로, 채무자가 전체회의를 개최하여서는 아니된다는 가처분 인용결정을 이끌어냈습니다. 법무법인(유) 세종은 정비사업 시행규정의 변경 내용과 변경 결의 과정 및 채무자의 전체회의 소집 권한 등을 면밀히 검토한 후, (i) 선행 전체회의에서 시행규정을 변경한 결의는 무효이고 따라서 직무대행자인 채무자는 전체회의의 소집 권한이 없다는 점, (ii) 변경 시행규정의 효력을 인정하더라도 사업시행자(지정개발자)가 아닌 자에게 전체회의의 소집 권한을 부여하는 것은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)에 반하는 것이어서 위법하다는 점 등을 근거로 제시하며, 채무자의 전체회의 개최는 금지되어야 한다고 주장하였습니다.

법원은, (i) 먼저 선행 전체회의에서 결의된 시행규정 변경안에는 토지등소유자 3분의 2 이상의 찬성을 요하는 사항과 과반수 찬성을 요하는 사항이 혼재되어 있는데, 이와 같이 가결 요건이 다른 여러 조항들을 변경하기 위해서는 토지등소유자들에게 각 조항별로 변경에 필요한 의결정족수에 관하여 설명하고 의결정족수가 동일한 조항별로 나누어서 표결이 이루어지도록 하여야 한다고 판시하였습니다. 이어 법원은 선행 전체회의에서는 이러한 절차를 거치지 않은 채 일괄하여 단순 과반수 찬성으로 시행규정 변경안을 통과시킴으로써 결국 토지등소유자 3분의 2 이상의 찬성을 요하는 사항에 대해서는 의결정족수를 충족하지 못하였는데, 이러한 경우 그 시행규정 변경안 전체가 부결된 것으로 보아야 한다고 하면서 전체회의의 소집권자에 정비사업위원장(직무대행자)를 추가한 시행규정 변경안 역시 효력이 없다고 판단하

였습니다.

또한 법원은, (ii) 도시정비법 제48조 제2항에 의하면 전체회의의 소집권자로 사업시행자만을 규정하고 있으므로, 전체회의의 소집권자로 사업시행자가 아닌 자를 추가한 것은 도시정비법 제48조 제2항에 위반되는 것으로 허용되지 않는다고 판단하였습니다.

이 사건은 그 동안 전체회의 개최금지 가처분 신청을 인용함에 있어서 소극적이었던 법원의 태도에도 불구하고 가처분 신청이 인용되었다는 점 및 지정개발자 방식으로 진행되는 정비사업에서 전체회의의 소집 권한은 사업시행자(지정개발자)에게만 있다는 판단이 내려진 점에서 그 의미가 상당합니다.

저희 법무법인(유) 세종은 통상적인 조합 방식의 정비사업뿐만 아니라 지정개발자 방식의 정비사업 등과 관련한 다수의 사건을 성공적으로 이끌면서, 정비사업 관련 사건에서 상당한 경험과 노하우를 축적해왔습니다. 이상의 내용에 대해 궁금하신 사항이 있으시면 아래 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

문희춘

변호사

02-316-4051

hcmoon@shinkim.com

유무영

변호사

02-316-4679

myyu@shinkim.com

김재황

변호사

02-316-4030

jhwkim@shinkim.com

최유진

변호사

02-316-1871

yjchoe@shinkim.com