SHIN&KIM
법무법인(유) 세종

구분등기를 하지 않고 공유등기를 한 상가소유자들이 재건축사업의 토지등소유자 지위를 인정받은 사례

2026.03.25

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 조합을 설립하기 위해서는 일정 비율 이상의 토지등소유자 동의를 얻어야 하는데, 구분소유자의 경우에는 각자가 토지등소유자가 되나 단순 공유자의 경우에는 대표자 1인을 토지등소유자로 산정하도록 되어 있습니다. 이와 관련하여, 재건축사업구역 내에 위치한 상가 1층이 구분등기가 되지 않은 채 35명이 공유자로 등기되어 있는 상황에서, 토지등소유자 수를 1인으로 산정해야 하는지 아니면 실제 사용현황 등을 고려하여 35명으로 산정해야 하는지 여부가 문제되었습니다.

재건축조합은 공유등기가 된 상가소유자들 사이에 구분소유적 공유관계가 인정된다는 판단 하에, 공유자 각각을 토지등소유자로 보아 조합설립에 필요한 동의를 받은 후 조합설립(변경)인가를 신청하였고, 관할관청인 구청은 이를 인가하였습니다. 이와 관련하여, 구분소유권 등기가 되어 있는 위 상가 2층 및 옆 단지 상가의 소유자들은, '상가 1층 소유자들은 공유자로서 토지등소유자를 1인으로 보아야 함에도 불구하고, 구청이 공유자 각자가 토지등소유자라는 전제 하에 조합설립동의율을 충족한 것으로 보아 조합설립(변경)을 인가한 것은 위법하다'고 주장하면서, 관할 구청장(피고)을 상대로 조합설립변경인가 처분의 취소를 구하는 소를 제기하였습니다.

이러한 상황에서 조합과 상가 1층 공유자들이 피고측에 보조참가를 하였는데, 1층 공유자들 각자가 토지등소유자로 인정받기 위해서는 구분소유적 공유관계 즉, 구분행위와 구조상이용상 독립성이 인정된다는 점을 증명할 필요가 있었습니다. 그런데 1층 상가는 소 제기 시점으로부터 30년 이전에 분양이 된 관계로 분양 당시 구분행위가 있었다는 점을 증명하기가 쉽지 않았고, 해당 기간 동안 소유자가 변경되기도 하고 사용 현황상 다툼도 있어서 구조상이용상 독립성을 인정받을 수 있는지 여부도 논란이 되었습니다.

법무법인(유) 세종은 상가 1층 공유자들을 대리하여, 폐쇄등기부등본 및 상가 분양 당시 자료(청약서, 분양계약서, 신문기사) 등을 면밀히 분석한 후, 이를 토대로 상가 1층은 '38개의 호실로 구분되어 각 호수, 위치 및 면적을 특정하여 분양이 되었으므로 구분행위가 인정된다'는 점 및 1990년경부터 현재 시점까지 각 호실들의 시기별 상태, 현재의 이용 현황, 도면, 관리비 명세표, 재산세 납부고지서 등 다수의 자료들을 토대로 각 호실들이 구조상이용상 독립성을 가지고 있거나, 일시적으로 상실하였다고 하더라도 복원이 용이한 경우에 해당하여 구분소유적 공유관계가 소멸하였다고 볼 수 없다는 점에 관하여 강력한 주장을 전개하였습니다.

재판부는 이러한 주장을 받아들여, '상가 1층 공유자들은 각자가 구분소유권을 가진 토지등소유자로서 조합설립(변경)에 관한 동의권을 행사할 수 있고, 따라서 구청이 이를 전제로 조합설립(변경)을 인가한 것은 위법하지 않다고 판단하였습니다.

상가 1층 공유자들은 각자 호실로 구분된 1층 상가의 일부씩을 오랜 기간 구분하여 소유해 왔음에도 등기부상 공유관계로 등기되어 있다는 이유만으로 토지등소유자 지위를 인정받지 못하게 될 위험이 있었으나, 소송에서 승소함에 따라 각자 토지등소유자의 지위를 인정받을 수 있게 되었음은 물론, 분양을 받을 수 있는 권리도 확보할 수 있게 되었습니다.

관련구성원

조춘
변호사

02-316-4213
ccho@shinkim.com

이승수
변호사

02-316-4341
sslee@shinkim.com

김근형
변호사

02-316-1849
ghykim@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.