

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2022두52874 조합원지위확인
원고, 피상고인 원고
소송대리인 법무법인 김앤파트너스
담당변호사 김민수 외 3인
피고, 상고인 ○○○구역 주택재건축정비사업조합
소송대리인 변호사 유형란 외 1인
원 심 판 결 부산고등법원 2022. 7. 20. 선고 (창원)2021누11459 판결
판 결 선 고 2024. 4. 25.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 뒤에 제출된 준비서면의 기재는 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 이전고시 이후 재건축사업조합 조합원의 지위 승계

가. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법'이라 한다) 제129조는 사업시행자와 권리자의 변동이 있을 때에는 종전의 사업시행자와 권리자의 권리·의무는 새로 사업시행자와 권리자로 된 자가 승계한다고 규정하고 있고, 같은 법 제40조 제1항 제2호, 제3호는 조합원의 자격, 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항을 재건축사업조합의 정관으로 정하도록 규정하고 있다.

나. 피고 조합 정관에 의하면, 조합원의 권리가 이전된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자로 조합원이 변경되어 그 권리를 양수받은 자가 조합원의 권리·의무 등을 포괄승계하고(제9조 제5항), 조합원이 건축물의 소유권이나 입주자로 선정된 지위 등을 양도하였을 때는 조합원의 자격을 즉시 상실하며(제11조 제1항), 사업시행구역 안의 대지 또는 건축물에 대한 권리를 양도받은 자는 이를 조합에 통지한 이후가 아니면 조합에 대항할 수 없다(제48조 제2항). 한편, 피고 조합의 정관은, 피고 조합의 청산이 종결된 후 조합의 채무 및 잔여재산이 있을 때에는 해산 당시의 조합원에게 공정하게 배분하여야 한다고 규정하고 있다(제61조).

다. 위 법률 및 정관의 규정에 의하면, 도시정비법 제86조에서 정한 이전고시가 있기 전까지 조합원이 재건축사업 시행 중에 종전 토지나 멸실 이전의 건축물에 관한 소유권을 양도할 경우 그에 따라 조합원으로서의 지위 내지 권리·의무도 당연히 이전·승계되고, 사업시행 과정에서 종전 건물이 멸실되는 경우와 같은 예외적인 경우를 제외하면 소유권과 조합원으로서의 지위를 분리하여 양도하는 것은 상정할 수 없다.

라. 그러나 재건축사업이 시행된 결과 대지 또는 건축물을 분양받은 자는 이전고시 다음 날에 분양받은 대지 또는 건축물에 대한 소유권을 취득하게 되는데(도시정비법

제86조 제2항), 재건축사업조합은 그 이후에도 조합원들과 청산금 또는 부과금을 정산하는 등 잔존 목적사업을 완수하고 해산을 거쳐 법인청산이 완료될 때까지 그 존립목적 범위 내에서 그 법인격을 유지하게 되고, 아울러 조합원의 지위 역시 그 한도에서 계속 유지된다. 그리고 이와 같이 이전고시가 이루어진 이후에는 이전고시가 이루어지기 전과는 달리 반드시 조합원의 지위와 분양받은 대지 또는 건축물의 소유권을 결부지어 조합사무를 처리할 필연성이 없다.

마. 결국, 조합원 자격의 자동득실변경에 관한 도시정비법이나 피고 조합 정관의 규정은 이전고시 이전의 상황에 적용되는 것이고, 이전고시 이후의 경우에도 당연히 적용된다고 볼 수는 없다. 오히려, 이전고시 이후에는 민법의 사단법인 사원의 지위 및 그 득실변경에 관한 일반법리로 돌아가 대지 또는 건축물을 분양받은 조합원이 그 대지 또는 건축물을 제3자에게 양도 등 처분하는 경우에도 도시정비법과 정관에 특별한 정함이 없는 이상 조합원의 지위 역시 당연히 제3자에게 자동승계되지는 않는다고 봄이 타당하다(대법원 2003. 9. 26. 선고 2001다64479 판결 참조).

2. 이 사건에 대한 판단

가. 원심은, 피고 조합의 조합원인 원고가, 재건축사업의 시행 결과 분양받은 공동주택을 그 이전고시 이후에 제3자에게 양도하였고, 그 과정에서 특약으로 조합원의 지위와 권리를 매도인인 원고가 계속 유지한다고 약정하였다면, 원고가 사업시행구역 안의 공동주택을 양도하였다는 사정만으로 피고 조합의 조합원 지위가 양수인에게 자동으로 승계된다고 볼 수는 없어, 원고가 여전히 피고 조합의 조합원 지위에 있다고 판단하였다.

나. 앞서 본 법리에 비추어 보면, 위와 같은 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고

이유와 같이 재건축사업의 성질, 피고 조합 정관의 해석 등에 관한 법리를 오해하거나, 사실인정에 있어서 채증법칙을 위반한 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	엄상필
	대법관	노정희
주 심	대법관	이흥구
	대법관	오석준