

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2024두31185 조합원지위확인

원고, 피상고인 원고 1 외 1인

원고, 상고인 원고 3 외 1인

원고들 소송대리인 법무법인 솔
담당변호사 최종상

피고, 피상고인 겸 상고인

○○○구역주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인 산하

담당변호사 이재현 외 5인

원 심 판 결 서울고등법원 2023. 12. 15. 선고 2023누43756 판결

판 결 선 고 2025. 5. 29.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 원고 3, 원고 4의 상고로 인한 부분은 위 원고들이, 피고의 상고로 인한
부분은 피고가 각 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 아래 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 서울 △△구 □□동 (지번 1 생략) 일원 238,850.9㎡를 정비구역(이하 '이 사건 정비구역'이라 한다)으로 한 주택재개발사업을 시행하기 위하여 2015. 12. 2. 조합설립인가를 받아 설립된 조합이다.

나. 이 사건 정비구역 내에 있는 서울 △△구 □□동 (지번 2 생략) 도로 770㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 소유하고 있던 소외 1이 1980. 10. 22. 사망하였다.

다. 소외 1의 자녀인 소외 2, 소외 3, 소외 4, 소외 5, 소외 6, 소외 7(이하 '소외 2 등 6인'이라 한다)은 이 사건 토지 중 소외 2가 96/240 지분, 소외 3이 72/240 지분, 소외 4, 소외 5, 소외 6, 소외 7이 각 18/240 지분을 상속하는 것을 내용으로 하는 상속재산분할협의(이하 '이 사건 상속재산분할협의'라 한다)를 한 다음, 이 사건 정비구역에 대한 기본계획이 수립된 2004. 6. 25. 이후인 2005. 5. 20. 이 사건 상속재산분할협의를 따라 위 각 지분에 관하여 1980. 10. 22. 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고 1은 2005. 6. 7. 소외 2로부터 이 사건 토지 중 96/240 지분(지분면적 308㎡)을 매수하여 2005. 6. 9. 위 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고 2는 2005. 6. 7. 소외 3으로부터 이 사건 토지 중 72/240 지분(지분면적 231㎡)을 매수하여 2005. 6. 9. 위 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 소외 8은 2005. 6. 7. 소외 4, 소외 5로부터 이 사건 토지 중 각 18/240 지분을

매수하여 2005. 6. 9. 위 각 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고 3은 2006. 12. 28. 소외 8로부터 위 각 지분(합계 36/240 지분, 지분면적 115.5㎡)을 증여받아 같은 날 위 각 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 또한 소외 9는 2005. 6. 27. 소외 6, 소외 7로부터 이 사건 토지 중 각 18/240 지분을 매수하여 2005. 7. 7. 위 각 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고 4는 2005. 10. 25. 소외 9로부터 위 각 지분(합계 36/240 지분, 지분면적 115.5㎡)을 매수하여 같은 날 위 각 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

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

2. 피고의 제1, 2상고이유에 관한 판단

가. 관련 규정

「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법'이라 한다) 제76조 제1항은 제6호에서 "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."라고 규정한 다음, 제7호 가목에서 "2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다."라고 규정하고 있다.

2010. 7. 16. 이전에 기본계획이 수립되어 있는 지역에서 이루어지는 주택재개발사업의 분양대상을 정할 때 적용되는 구 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(2010. 7.

15. 서울특별시조례 제5007호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 서울시 도시정비조례'라 한다) 제27조 제2항 제3호는 이와 같은 위임을 받아 그 본문에서 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다고 하면서도, 그 단서(이하 '이 사건 단서'이라 한다)에서 "다만, 2003년 12월 30일 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 「서울특별시 건축조례」(이하 '서울시 건축조례'라 한다) 제29조에 따른 규모 이상인 자는 그러하지 아니하다."라고 규정하고 있다. 서울시 건축조례 제29조에서 규정된 규모는 주거지역의 경우 90㎡이다.

한편 도시정비법 제74조 제1항, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(이하 '서울시 도시정비조례'라 한다) 제34조 제4호는 관리처분계획의 수립 기준 중 하나로 "종전 토지 등의 소유권은 관리처분계획기준일 현재 부동산등기부에 따르고, 소유권 취득일은 부동산등기부상의 접수일자를 기준으로 한다."라고 정하고 있다.

나. 쟁점

이 부분의 쟁점은, 구 서울시 도시정비조례 시행일인 2010. 7. 16. 이전에 기본계획이 수립된 주택재개발사업에서 이 사건 단서가 정한 권리산정기준일인 2003. 12. 30. (이하 '이 사건 기준일'이라 한다) 이전에 한 필지의 토지를 소유하던 피상속인이 사망하였는데, 상속인들이 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마치지 않고 있다가 이 사건 기준일 이후 비로소 지분면적 90㎡ 이상의 공유지분을 상속받는 내용의 상속재산 분할협의를 거쳐 그 공유지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 경우, 그 상속인이 이 사건 단서의 적용 대상에 해당하는지 여부이다.

다. 판단

1) 피상속인이 이 사건 기준일 이전에 사망하여 상속이 개시된 경우, 그 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 있다. 상속인이 상속재산분할협의를 통하여 지분면적 90㎡ 이상을 소유하게 되었다고 하더라도 그 상속재산분할협의를 구 서울시 도시정비조례 제27조 제2항 제3호의 규정취지에 반하여 오로지 이른바 '지분 쪼개기' 목적으로 이루어져 그에 기초한 분양신청이 권리남용에 해당하거나 신의성실의 원칙에 반한다고 볼 특별한 사정이 없는 한 마찬가지다. 그 이유는 다음과 같다.

가) 이 사건 단서는 이 사건 기준일 전부터 공유지분으로 '소유'한 토지의 지분면적이 90㎡ 이상임을 요구하고 있다. 상속은 사망으로 인하여 개시되고(민법 제997조), 상속인은 상속개시된 때부터 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리의무를 승계하는 것이며(민법 제1005조 전문), 상속재산의 분할은 상속개시된 때에 소급하여 그 효력이 있다(민법 제1015조 본문). 상속에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다(민법 제187조 본문). 피상속인이 소유하던 부동산은 피상속인의 사망과 동시에 상속인에게 이전되고, 상속재산에 관한 공동상속인 상호간의 상속재산분할협의를 통하여 상속받게 된 부동산 역시 상속개시 당시로 소급하여 피상속인으로부터 해당 상속인에게 직접 승계된 것이 된다. 그에 따른 등기를 마쳐야만 비로소 상속인이 그 부동산에 관한 물권을 취득하는 것은 아니다. 따라서 이 사건 기준일 이전에 피상속인이 사망하여 상속이 개시되었다면, 상속인은 등기 여부와 무관하게 이 사건 기준일 전부터 그 지분면적을 '소유'한 자에 해당한다.

나) 도시정비법 제76조 제1항 제6호 및 구 서울시 도시정비조례 제27조 제2항 제3호 본문이 2인 이상이 한 필지의 토지를 공유하는 경우에 원칙적으로 1주택만을 공급

하도록 정한 것은 정비구역 안에 소재한 토지등소유자 사이의 이해관계를 조정하면서, 주택재개발사업으로 공급되는 주택을 다수 취득할 목적으로 '지분 쪼개기'와 같은 행위를 하는 폐해를 막아 국민의 주거 안정을 확보하고 투기세력 유입에 의한 정비사업의 사업성 저하를 방지하며 기존 조합원의 재산권을 보호하고자 하는 취지이다.

이 사건 단서가 위 원칙의 예외를 인정한 것은, 서울시 도시정비조례가 제정 당시 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 90㎡ 이상인 자를 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자로 정한 점에 비추어, 서울시 도시정비조례 제정일인 이 사건 기준일 이전부터 공유로 그 지분면적 이상을 소유하고 있던 자가 총면적이 90㎡ 이상인 토지를 단독 소유하고 있는 자와 동일하게 주택을 공급받을 수 있도록 하더라도 위와 같은 취지를 해하지 않으며, 개발이익의 균등한 배분과 형평에도 부합한다는 정책적 고려를 반영한 것이다.

이 사건 기준일 이전에 그 지분면적에 대하여 상속등기를 마친 경우에만 이 사건 단서에 해당할 수 있다고 본다면, 상속이 이 사건 기준일 이전에 개시되었고 공동상속인들의 법정상속분에 따른 지분면적이 각 90㎡ 이상인 경우, '지분 쪼개기'의 의도가 전혀 없었음에도 이 사건 기준일 이후에 그 등기를 하였다는 이유만으로 별도로 1주택을 공급받지 못하는 결과가 된다. 이는 개발이익의 균등한 배분과 형평을 도모한다는 이 사건 단서의 취지에 반한다.

다) 서울시 도시정비조례 제34조 제4호 후문이 관리처분계획을 수립함에 있어서 소유권 취득일은 부동산등기부상의 접수일자를 기준으로 하여야 한다고 정하고 있기는 하다. 그러나 이는 부동산 물권의 취득 및 그 시점이 등기에 의하여 정해지는 경우를 전제한 것으로, 상속과 같이 법률의 규정에 의하여 부동산 물권변동 여부 및 시기가

정해지는 경우까지도 부동산등기부상의 접수일자를 기준으로 소유권 취득일을 판단하여야 한다는 취지라고 보기는 어렵다. 그 밖에 이 사건 단서를 해석함에 있어서 민법 제187조 및 상속의 일반법리의 적용을 배제하여야 한다고 볼만한 다른 규정도 존재하지 않는다.

라) 공동상속인들이 '지분 쪼개기' 목적으로 상속재산분할협의제도를 악용할 경우 그에 기초한 분양신청은 권리남용에 해당하거나 신의성실의 원칙에 반한 것이 된다. 이러한 특별한 사정의 존재는 이를 주장하는 사업시행자가 증명하여야 한다.

다만 상속재산분할협의를 이 사건 기준일 이후에 이루어지거나 이 사건 기준일 이후 기존의 상속재산분할협의를 해제하고 새로운 협의를 이루어지는 등의 사정으로 인하여 법정상속분 또는 기존의 분할협의를 따른 상속이 이루어졌을 때에 비하여 분양받을 수 있는 주택의 수가 늘어났다는 사실 등의 간접사실이 인정되는 경우에는 '지분 쪼개기'의 목적을 사실상 추정할 수 있다.

2) 원심은 소외 2 등 6인이 이 사건 기준일 이후인 2005. 5. 20. 이 사건 토지 중 각 그 판시와 같은 지분에 관하여 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤지만 상속개시시점인 1980. 10. 22.부터 이 사건 상속재산분할협의를 내용대로 이 사건 토지를 공유하고 있었고 그중 소외 2, 소외 3의 지분면적은 90㎡ 이상에 해당한다고 인정한 다음, 소외 2 등 6인에게 '지분 쪼개기'를 통하여 분양주택 수를 늘리려는 목적이 있었다고 보이지 않는다고 판단하면서, 이 사건 기준일 전부터 90㎡ 이상의 지분면적을 소유 하던 소외 2, 소외 3으로부터 각 지분을 양수한 원고 1, 원고 2는 이 사건 단서에 따라 각 독립된 1인의 분양대상자에 해당한다고 보았다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 보면 이러한 원심의 판단은 정당하고, 거기에 피고가

상고이유로 주장하는 바와 같은 법리오해, 심리미진 등의 잘못이 없다.

3. 원고 3, 원고 4의 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 소외 4, 소외 5, 소외 6, 소외 7은 이 사건 기준일인 2003. 12. 30. 당시 각 지분면적이 90㎡에 미치지 못하는 지분을 소유하고 있었으므로, 이 사건 기준일 이후에 소외 4, 소외 5로부터 소외 8을 거쳐 위 각 지분을 순차로 매수하여 소유하게 된 원고 3과 소외 6, 소외 7로부터 소외 9를 거쳐 위 각 지분을 순차로 매수하여 소유하게 된 원고 4는 이 사건 단서가 적용되지 않아 1주택의 공동분양대상자에 해당한다고 판단하였다. 관련 법리와 기록에 비추어 보면 이러한 원심의 판단은 정당하고, 거기에 원고 3, 원고 4가 상고이유로 주장하는 바와 같이 구 서울시 도시정비조례 제27조 제3항 제3호의 해석에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

상고를 모두 기각하고 상고비용 중 원고 3, 원고 4의 상고로 인한 부분은 위 원고들이, 피고의 상고로 인한 부분은 피고가 각 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이숙연

 대법관 이흥구

주 심 대법관 오석준

대법관 노경필