

재개발, 재건축 입주권 변화에 대한 대응방안 고찰

-대법원 1세대 다물권자 판례사례를 중심으로-

A Study on Strategies to Respond to Changes in the Distribution Qualification System for Redevelopment and Reconstruction

-Focusing on Supreme Court Cases Involving one
Household Multi-ownership-

김 제 경*

Kim, Je-Kyung

김 진 수**

Kim, Jin-Soo

<https://doi.org/10.35148/ilsire.2023..27.181>

투고일: 2023. 10. 31. / 심사완료일: 2023. 11. 17. / 게재확정일: 2023. 11. 23.

* 제1저자: 건국대학교 일반대학원 도시재생학과 박사과정

First Author: Doctoral students, Department of Urban Regeneration, Graduate School of Konkuk University

** 교신저자: 건국대학교 행정대학원 교수, 행정학박사

Corresponding Author: Professor, School of Administration, Konkuk University

목 차

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| I. 서론 | III. 대법원의 1세대 다물권자 분양 자격 |
| II. 「도시 및 주거환경정비법」상 다물권자
의 분양 자격 | 해석 변경 |
| | IV. 다물권자 판결 이후 대응 방안 |
| | V. 결론 |

대한민국은 개인 자산 중 부동산 비중이 75%로 매우 높은 국가다. 그렇다 보니 부동산에 대한 다양한 정보나 문제들은 곧 사회적 이슈로 대두된다. 최근 대표적인 사회 문제로 ‘전세사기’를 들 수 있다. 전세사기의 수많은 피해자로 사회적 혼란이 발생하자 특별법까지 발의되었다. 이는 부동산은 의·식·주 중 하나로 생계와도 연결되기 때문이다.

한편, 부동산에 전국민적 관심이 집중되는 가운데, 2023년 재개발 재건축 입주권을 둘러싼 대법원의 판결이 기존의 해석과 다른 판결로 입주권 제도에 변화를 가져왔다. 즉, 대법원의 판결로 정비사업 조합원 입주권 자격 기준이 변경된 것이다. 부동산에 관한 정보 부족으로 더 이상 선량한 시민이 피해를 겪지 않도록 다양한 정보를 제공할 필요성이 제기된다. 이에 본 연구에서는 2023년 6월 1인(세대) 다물권자 입주권에 관한 대법원 판결을 중심으로, 해당 사례를 고찰하여 그에 따른 문제점을 파악하고, 해결 대응 방안을 제시하고자 한다.

「도시 및 주거환경정비법」 제39조 제1항 제2호, 제3호의 구분으로 기존에는 ‘1세대 다물권자’의 경우 추후 세대 분할 및 다른 세대에게 양도 시 각자 개별 분양 자격을 부여하였다. 전국의 수많은 정비사업 조합도 해당 기준으로 분양 자격을 부여하였다. 사실상 관행적으로 정착한 상태에서 2023년 6월 대법원은 “구 도시정비법 제19조 제1항 제2호, 제3호가 중첩 적용되어 원칙적으로 그 전원을 대표하는 1인을 조합원으로 보아야 한다.”고 판시하였다. 이번 판결은 그간 관행적으로 이루어진 분양 자격과 다른 해석으로 수많은 정비사업 현장에 직접적인 갈등을 초래하게 될 것이다.

최근 대법원판결 해석에 따르면, 앞으로는 ‘1세대 다물권자’ 물건은 독립 분양 자격이 없고 하나의 입주권으로 해석해야 한다. 이는 정상적인 입주권이 일명 ‘물딱지’로 변한 것으로, 해당 물건을 매수한 사람 입장에서는 청천벽력 같은 일이라 할 수 있다. ‘1세대 다물권자’는 그간 입주권이 나온다고 인지하고 거래를 해왔기 때문에 이번 대법원 판결로 인해 책임 소재가 명확하지 않다. 결국 서로 책임 떠넘기기, 소송을 통한 원금 반환,

최악의 경우에는 아무것도 모르는 제3자에게 폭탄 돌리기 등의 일이 발생하게 될 위험의 소지가 있는 것이다.

그렇기에 최근 대법원의 1세대 다물권자 판결 이후, 피해자가 발생하지 않도록 해결 방안이 필요하다. 구체적인 해결 방안으로는 1. ‘이혼 및 세대 분리 등 가족관계 변경’, 2. ‘관리 처분 전후 자격 판단’, 3. ‘착오로 인한 취소’, 4. ‘공인증개사의 법적 책임 검토’ 등을 들 수 있으며, 추가적인 피해 방지 및 구제책으로는 ‘개정된 사항의 적극적 홍보’ 및 ‘법 개정을 통한 회복’ 등 정부의 정책적 검토가 요구된다.

특히, 다물권자 입주권의 변경된 해석에 대한 논의가 전무한 상태에서, 학술적으로 접근하여 그 문제점을 파악하고, 구체적인 대응 방안을 제시함으로써 선량한 시민의 피해를 예방하고, 도시정비법 개정에 관한 정책적인 방안 모색에 기초자료를 제시할 수 있다는 점에 본 연구의 의의가 있다.

[주제어] 도시및주거환경정비법, 재개발, 다물권자, 입주권, 대법원판결

I. 서론

대한민국은 전 세계적으로 부동산에 대한 관심이 높다.¹⁾ 한국은행에 따르면 가계 자산 중 부동산 비중은 주택 51%, 주택 이외 부동산 23.6%로 약 75%에 달한다.²⁾ 또한 한국의 가계 자산 중 금융자산 비중은 여전히 주요 국가들에 비해 낮은 수준이며, 금융자산 또한 현금·예금(43.4%) 위주로 구성되어 있다.³⁾ 부동산에 재산이 편중되어 있다 보니, 부동산에 대한 분쟁은 나라 전체의 사회 문제로 대두되는 경우가 많다. 최근 대표적인 사례인 ‘전세사기’ 문제가 그 한 예다. 시세 확인이 어려운 다가구, 다세대 주택을 중심으로 발생하는 전세사기⁴⁾는 사회적 약자

1) 김태완, “국가 간 자산 비교와 위험회피성향에 따른 부동산 자산 선호 분석”, 동아대학교 국제전문대학원 박사학위논문, 2021, 29쪽.

2) 한국은행/통계청, 2022년 국민 대차대조표 결과(잠정), 통계청, 2023.

3) 조사국제부, 2022 주요국 가계금융자산 비교, 금융투자협회, 2022.

4) 황세은/장희순, “전세사기 유형별분석 및 해결방안”, 주거환경 제21권 제1호, 한국

들을 대상으로 발생하였고, 언론을 통해 이슈가 커지자 정부와 국회에서조차 뒤늦게 대응하며 ‘전세사기 특별법’이 등장⁵⁾하게 되었다.

그러나 전세사기에 관해 법리적 해석을 구체적으로 살펴보면, 전세사기라 칭하지만 특별한 사정이 없는 한 법률상 ‘사기죄’의 구성요건에는 부합하지 않는다. 사기죄의 보호법익은 개인의 재산이고, 단지, ‘속였을’ 뿐인 경우와 재산 이외의 이익이 침해된 경우에는 성립하지 않는다. 그러므로 사회 일반에서 말하는 ‘사기’의 개념과는 다소 괴리가 있다.⁶⁾ 임차인 입장에서는 계약 종료일에 전세 보증금을 받지 못하는 경우 자신이 전세사기를 당했다고 생각할 수 있으나 「형법」상 사기는 적극적으로 기망한 경우가 아닌 경우에는 성립하기 어렵다.⁷⁾

그러나 이런 법리에도 불구하고, 특별법이 발의되었다. 부동산에 관한 다양한 지식을 인지하고 계약을 하기 보다는 대부분의 사람들이 부동산 중개인의 정보나 지식을 믿거나 의존하는 경우가 많으며, 많은 대상자로 사회적 혼란이 발생⁸⁾되었기 때문이다. 또한 이는 부동산은 의·식·주 중 하나로 생계와도 연결된다는 의식에서 비롯되었다.

이와 같이 지금은 관심이 없지만 추후 사회적 문제가 될 사항이 있다. 2023년 6월 대법원의 2022두56586 판결 이후 정비사업 조합원 입주권 기준이 변경되었는데, 해당 건물은 ‘전세사기’와 비슷하게 ‘사기 아닌 사기’를 당하게 되는 판결이다.⁹⁾ 그런데, 대상자가 적고, 당장 부각되지

주거환경학회, 2023, 29쪽.

5) 관계부처 합동, 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안, 국토교통부, 2023.

6) 황세은/장희순, 앞의 논문, 24쪽.

7) 최재훈, “수사과정에서의 전세사기 피해자 보호대책에 관한 고찰: 물수보전을 중심으로”, 경찰학연구 제23권 제2호, 경찰대학, 2023, 98쪽.

8) 정분순, “주택전세제도하의 역전세 현상의 원인 및 개선방안에 대한 연구”, 고려대학교 정책대학원 석사학위논문, 2023, 8쪽.

9) 땅집고, 박기람, “재개발시장 흔들 대법 판례… ‘사기 아닌 사기’ 피하려면 다물권자 물건 조심해야”, 2023. 8. 22, <https://realty.chosun.com/site/data/html_dir/2023/08/22/2023082201925.html>, 검색일: 2023. 10. 10.

않다 보니 일반인의 관심도 현저히 적다. 만약 계속 방치되어 있다면, 지금은 대상자 소수의 일이겠지만 조합원 입주권 받을 것을 기대하고 승계 취득한 사람들이 나올 것이고, 언젠가 단독 분양 자격이 없다는 것을 알게 된 순간 동시다발적으로 사회적 문제가 될 부분이다.

본 연구에서는 2023. 6. 대법원 판례 이전과 이후의 입주권 변화를 파악하고 혼란을 야기한 대법원 판례를 고찰하여 그에 따른 문제점과 대응 방안을 모색하고자 한다. ‘다물권자’에 대한 사항은 정비사업 실무에서는 오래전부터 쟁점이 되어왔던 주제지만, 학술적 선행연구가 부족한 게 사실이다. 이에 ‘다물권자’ 논쟁의 쟁점과 ‘1인 다물권자’, ‘1세대 다물권자’를 정의하고, 다물권자 분양 자격의 주요 판결들을 소개하고자 한다. ‘1인 다물권자’도 분양 자격이 있다고 판결하여 이슈가 되었던 ‘광주고등법원 2020. 1. 23. 선고 2018누6446 판결’, ‘1인 다물권자’는 분양 자격이 없다고 정리한 ‘대법원 2023. 2. 23. 선고 2020두36724 판결’, ‘1세대 다물권자’ 역시 개별 분양 자격을 제한해야 한다고 본 ‘대법원 2023. 6. 29. 선고 2022두56586 판결’까지 다물권자에 대한 법리적 해석 변경에 대해 정리해 보겠다.

II. 「도시 및 주거환경정비법」상 다물권자의 분양 자격

1. 도시정비법의 1세대 1입주권 기준

다물권자¹⁰⁾ 입주권의 법적 근거는 도시및주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)에 근거하고 있다.

도시정비법 제39조 제1항을 보면 조합원은 토지등소유자로 규정되어

10) 해당 정비사업 구역 내에서 2개 이상의 부동산 물건을 소유한 조합원을 의미한다. 이하 다물권자라 칭한다.

있다. 그러나 각 호에 해당되면 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다고 되어 있고, 제3호에는 “조합설립인가 이후 1명의 토지등소유자에게 건축물 등을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때”로 서술되어 있다. 즉, 조합설립인가 이후 동일 구역 내 다물권자에게 양수하면 안 되는 것이다.¹¹⁾ 그리고 도시정비법 제76조 제1항 제6호¹²⁾는 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하게 되어 있어 다물권자는 조합설립인가 시 하나의 분양권¹³⁾¹⁴⁾밖에 안 나오니 여러 물권의 재산권을 온전하게 행사하기 위하여 조합설립인가 이전에 매도하는 것이 지금까지의 기본 원칙이다. 또한 도시정비법 제39조 제1항 제1호는 강행법규적 성격을 가지는 규정이므로 위 규정에 위반하여 공유자 각자에게 조합원 자격을 인정하는 내용으로 정관을 변경하는 것은 강행법규를 위반하여 무효로 본다.¹⁵⁾¹⁶⁾

2. 대법원 판결 이전의 1인 다물권자와 1세대 다물권자 입주권 해석

이런 규정 속 현실적으로 조합설립인가 이전에 다물권 상태를 해소하지 못한 소유주가 존재함으로 이 동일 구역 내 복수의 부동산 처리가

11) 최경식, “도시개발사업구역내의 분양자격에 관한 연구”, 인천대학교 경영대학원 석사학위논문, 2010, 40쪽.

12) 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.

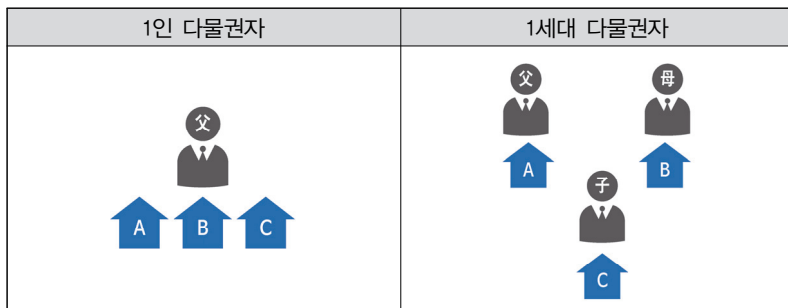
13) 도시정비법에 입주권이라는 단어는 없지만 대중적으로는 세법상 분양권, 입주권의 구분으로 인하여 이하 ‘입주권’ 혹은 ‘분양 자격’으로 표기.

14) 정쾌호, “도시정비사업의 조합원입주권 전매특성에 관한 연구”, 동의대학교대학원 박사학위논문, 2020, 10쪽.

15) 서울북부지방법원 2002. 10. 2. 선고 2002카합982호 결정.

16) 박영기, “도시정비법상 조합원 입주권의 양도에 관한 연구”, 동의대학교대학원 박사학위논문, 2019, 35쪽.

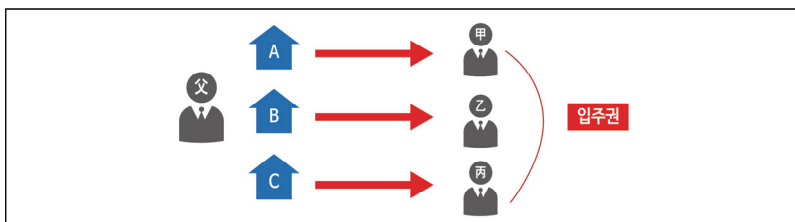
쟁점이 된다. 그중에서도 다물권자가 수인에게 양도 시 각각의 개별 분양 자격이 나오는지가 주 쟁점이 되는데, 이에 대해 1인 다물권자와 1세대 다물권자와는 다르게 구분해서 보았었다.¹⁷⁾



〈그림 II-1〉 다물권자 유형

자료: ‘대법원 2023. 2. 23. 선고 2020두36724 판결’의 이해를 돕기 위해 본 연구자가 재구성

‘1인 다물권자’는 말 그대로 1명이 복수의 물건을 소유한 경우,
 ‘1세대 다물권자’는 동일 세대 구성원이 각각 물건을 소유한 경우로 구분한다.

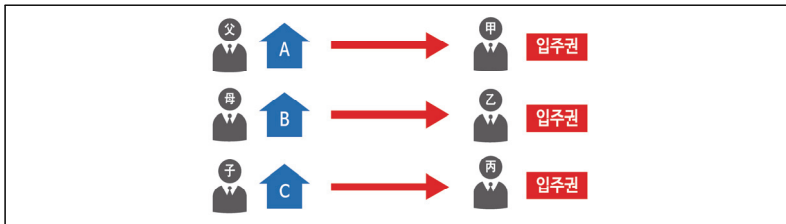


〈그림 II-2〉 1인 다물권자

자료: ‘대법원 2023. 2. 23. 선고 2020두36724 판결’의 이해를 돕기 위해 본 연구자가 재구성

17) 광정희, “도시정비사업의 조합원 분양자격에 관한 연구”, 영산대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2023, 85쪽.

‘1인 다물권자’의 물건을 수인이 양수하면 입주권은 하나만 부여¹⁸⁾가 되지만,



〈그림 II-3〉 1세대 다물권자(대법원 판결 전 해석)

자료: ‘대법원 2023. 2. 23. 선고 2020두36724 판결’의 이해를 돕기 위해 본 연구자가 재구성

‘1세대 다물권자’의 물건을 수인이 양수하면 독립적인 개별 분양 자격이 부여되었다.

다물권자에 대한 대표적인 법제처 법령해석 두 개가 있다. 해당 두 법령해석은 그간 다물권자 관련 소송에서 주로 다뤄지는 주요 논지로 살펴볼 필요가 있다.

그중 먼저 ‘1인 다물권자’의 해석에 관한 사항으로는 “도정법 제19조 제1항 제3호에 해당하는 경우에는 같은 조 제2항 및 제3항의 규정은 투기과열지구의 경우 조합설립인가후 건축물 등의 양수자는 조합원이 아예 될 수 없도록 하여 제1항에 대한 예외를 규정한 것으로서, 조합설립인가의 선후에 관계없이 소유자가 된 수인 중 1인의 대표자에게 조합원이 될 수 있도록 하고 있는 같은 법 제19조 제1항과는 별개의 사안입니다. 또한, 같은 법 제47조 제3호에서는 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자는 현금으로 청산하도록 규정하고 있고, 같은 법 제19조

18) 통상 ‘현금청산’, ‘물막지’라 부르지만 정확하게 법적으로 청산은 아니고 조합설립인가 시점의 물건 전체로 하나의 입주권이 부여되는 것이기에 지분율에 따라 하나의 입주권을 수인이 공유하는 형태로 존재한다.

제1항 제3호에 따라 조합원이 되지 못한 토지등소유자의 경우 같은 법 제48조 제2항 제6호 각 호 외의 부분 단서에도 해당될 여지가 없어 관리 처분계획상 분양대상에서 제외될 것이므로, 같은 법 제19조 제1항 제3호에 해당하는 자는 같은 법 제47조 제3호에 따른 현금 청산 대상으로 보아야 할 것입니다. 따라서, 조합이 시행하거나 조합이 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동으로 시행하는 정비사업의 경우에, 도정법 제19조 제1항 제3호에 따라 조합원이 되지 못한 토지등소유자는 해당 정비사업에 따른 건축물을 같은 법 제50조 제1항에 따라 분양받을 수 없습니다.”¹⁹⁾와 같이 법령해석을 하였다.

‘1세대 다물권자’에 대한 해석으로는 “법문언상 도정법 제19조 제1항 제2호는 ‘수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 경우’를 대상으로 하고 있는바, 이 사안에서와 같이 1세대에 속하는 A, B, C, D 중 C가 조합 설립 인가 이후 다른 세대에 속하는 甲에게 C의 소유권 또는 지상권을 양도한 경우라면 甲은 A, B, D와 1세대에 속하지 아니할 뿐만 아니라 독립적인 토지등소유자의 지위를 갖는다고 할 것이므로 같은 호의 적용 대상에 해당하지 않고, 같은 호의 괄호 안에서는 사후적으로 세대를 달리하는 경우, 1세대로 보는 경우를 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 경우로 매우 제한적으로 규정하고 있을 뿐, 조합설립인가 후 수인의 토지등소유자 일부가 양도·양수로 인해 1세대가 아닌 사람이 소유하게 된 경우까지도 이를 1세대로 간주하는 명문의 규정을 두고 있지 아니하므로, 이 사안에서 甲은 도정법 제19조 제1항 각 호 외의 부분에 따라 단독으로 조합원의 자격을 가진다고 할 것입니다. 한편, 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 경우 그 중 1인이 양도를 하면 1세대의 1인과 양수인이 조합원이 되는 반면 양도하지 아니하면 1세대의 1인만 조합원이 된다는 것은 도정법 제19조 제1항 제2호의 입법취지에 반한다는 주장이 있을 수 있으나, 같은 호에서는

19) 법제처 법령해석례, 10-0010, 2010. 2. 22.

수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 경우에도 이혼 및 20세 이상 자녀의 분가로 인하여 다른 세대에 속하게 되는 경우에는 별도의 조합원의 자격을 인정해주고 있어 조합원의 수가 늘어날 수 있음을 전제하고 있고, 같은 조 제2항과 같이 제3자가 양수하는 경우 조합원의 자격을 취득할 수 없다는 제한규정을 두고 있지 않는 점 등을 종합하여 볼 때, 위와 같은 주장은 합리적이지 않다고 할 것입니다.”²⁰⁾로 해석하였다.

법제처의 ‘법제처 법령해석례, 10-0010, 2010. 2. 22.’를 살펴보면, ‘1인 다물권자’에게 양수한 자는 예외 없이 분양 자격이 없다고 해석하였다. 하지만 ‘법제처 법령해석례, 12-0468, 2012. 12. 26.’에서 ‘1세대 다물권자’는 다르게 구분하고 있다. 법령해석을 정리해보면, 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급한다고는 되어 있지만, 도시정비법 제39조 제1항 제2호에 자녀가 성인이 되어 분가하거나 이혼할 때에는 예외를 두고 있는 만큼, 엄격하게 해석하기보다는 1세대라 해도 각각이 보유한 물건을 양수한 경우에는 입주권이 나오는 것으로 본다는 것이다.

3. 1인 다물권자 입주권 쟁점

현 ‘대법원 2020두36724 판결’로 귀결이 되었으나, 과거에는 ‘1인 다물권자’도 분쟁의 대상이었다.²¹⁾ ‘1인 다물권자’의 대표적인 하급심 판례는 ‘광주고등법원 2020. 1. 23. 선고 2018누6446 판결’이다. 해당 판례는 그동안 관행처럼 해석해 오던 다물권자 해석을 11년 만에 깬 판결이다.²²⁾

20) 법제처 법령해석례, 12-0468, 2012. 12. 26.

21) 광정희, 앞의 논문, 93쪽.

22) 한국경제, 전형진, “11년 만에 법 해석 뒤집혔다…재개발 ‘대혼란’ [집코노미]”, 2021. 1. 8, <<https://www.hankyung.com/realestate/article/202101080477i>>, 검색일: 2023. 10. 10.

조합에서는 1인 다물권자로부터 양수받은 매수인은 개별 입주권이 안 나오는 것으로 처리했으나 이에 불복한 조합원들이 소 제기하였고, 해당 법원에서 원고 승소된 사건이다. 도시정비법에 정치하고 논리가 탄탄한 판결로, 당시 다물권자 입주권 여부가 정비업계에 큰 화제가 되었다.²³⁾ 지금의 1인 다물권자에 대한 법적 검토 이전에 해당 쟁점도 검토할 필요가 있다.

3.1 광주고등법원 2020. 1. 23. 선고 2018누6446 판결 내용

광주고등법원에서는 도시정비법에서 구분하는 자격에 대해 크게 세 가지 자격(1. 토지등소유자 2. 조합원 3. 분양대상자)으로 구분해서 보았다. 먼저 ‘토지등소유자’는 도시정비법 제2조의 정의에 따라 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자로 정비구역 내 권리를 보유한 자이며, 두 번째로 재개발조합의 ‘조합원’은 조합 총회에 관한 의결권, 임원 등의 선임권과 피선임권 및 분양신청권 등의 권리를 갖는 자이고, 마지막으로 ‘분양대상자’는 추후 주택을 받을 수 있는 권리(입주권, 이하 ‘입주권’)를 보유한 자로 도시정비법은 이 세 가지를 각각 다르게 구분하고 있다.

우선 광주고등법원의 논리에 의하면, 같은 법 제39조 제1항에 재건축과 다르게 재개발은 조합설립에 관한 동의 여부를 불문하고 당해 조합원으로 강제로 가입되도록 규정하고 있다. 따라서 정비구역 내 토지 등을 소유한 자는 법령상 특별한 제한이 없는 한 당해 조합의 조합원에 해당한다고 보아야 한다. 나아가 정비구역 내 토지등소유자는 조합원으로서 정비사업을 위해 자신이 소유한 토지 등을 조합에 현물 출자할 의무를 부담하고, 조합설립인가 이후에 토지등소유권을 양수한 자들 또한 현물

23) 한국경제, 전형진, “물딱지, 딱지로 바뀐다?...재개발 ‘핵폭탄’ 터지나”, 2021. 1. 19, <<https://www.hankyung.com/realstate/article/202101185194i>>, 검색일: 2023. 10. 10.

출자 의무를 부담하는 것은 마찬가지인데, 도시정비법은 제39조 제3항에서 제2항 본문에 따라 조합원의 자격을 취득할 수 없는 경우에 한하여 손실보상을 규정하고 있을 뿐 제39조 제1항 제3호에 따라 조합원의 자격을 취득할 수 없다고 볼 경우에 관한 손실보상 규정은 따로 마련하고 있지 않다.

따라서 수인의 토지등소유자 중 대표조합원 1인 이외의 나머지 토지등소유자를 재개발조합과의 사단적 법률관계에서 완전히 탈퇴시켜 비조합원으로 취급하겠다는 취지로 해석할 수는 없고, 수인의 토지등소유자 전원이 조합원의 자격은 보유하되 수인을 대리할 대표조합원 1인을 선출하여 그 1인을 조합에 등록하도록 함으로써 조합 운영의 절차적인 편의를 도모하고 있는 것이라고 해석함이 상당하다고 보았다.

광주고등법원은 일차적으로 다물권자로부터 양수받은 자들도 토지등소유자이며, 대표조합원을 선임하게 되어있는 것이지 조합원 자격 자체가 박탈되는 것은 아니라고 보았다. 그렇다면 이들에게 독자적인 분양신청권이 있는지가 쟁점이다.

도시정비법 제72조 제1항은 사업시행자로 하여금 분양공고의 내용을 ‘조합원’이 아닌 ‘토지등소유자’에게 통지하도록 규정하고 있고, 제3항에서는 ‘조합원’이 아닌 ‘토지등소유자’가 분양신청기간 내에 사업시행자에게 분양신청을 하도록 규정되어 있으며, 관리처분의 규정을 보면 정비구역의 ‘토지등소유자(지상권자는 제외한다)’에게 분양하도록 되어있는 것으로 보아 분양대상자를 ‘조합원’이 아닌 ‘토지등소유자’로 봐야 한다는 것이다.

통상 조합원 수만큼 입주권이 나와야 한다고 생각하기 쉬운데, 법원은 공동주택 분양 시 시·도 조례로 정하는 기준에 부합하지 않으면 분양 대상에서 제외할 수 있도록 하고 있고, 제76조 제1항 제7호를 보면 분양신청권을 여러 개 부여할 수 있는 예외 규정을 두고 있어 조합원 수와 분양대상자 수는 더 많거나 적거나 할 수 있어 반드시 그 수가

일치하는 것으로 볼 수는 없다고 보았다.

광주고등법원은 이러한 상황 속에서 나머지 토지등소유자의 분양신청권을 박탈할 명문 규정이 없다고 보았다. 도시정비법 제77조 제1항²⁴⁾을 보면 소위 ‘지분 쪼개기’를 하는 경우 분양 자격을 제한하는 별도의 명문 규정이 있다. 이와 같이 입법자가 조합원 자격 규정을 신설하면서도 별도의 분양 자격을 제한하는 법률조항을 신설한 것을 비추어 보더라도, 조합원 자격 규정이 나머지 토지등소유자를 분양 대상에서 제외하는 의미라고 보기는 어렵다고 판단하였다.

광주고등법원은 재개발조합 분양신청권은 조합원의 권리 중 가장 핵심적인 권리에 해당한다며, 나머지 토지등소유자의 분양신청권을 제한할 아무런 명문의 규정이 존재하지 않는데도 오로지 투기 방지라는 공익적 이유를 들어 도시정비법 및 관계 법령의 유추·확장해석을 통해 분양신청권을 박탈하는 것은 허용될 수 없다고 보았다. 무엇보다 분양신청권은 단순히 조합의 구성원으로서 행사할 수 있는 절차적 권리가 아니라 조합에 대한 현물출자 의무 이행에 대한 대가로 인정되는 실체적인 권리에 해당한다며, 따라서 각자 분양대상자 지위가 인정된다고 해석되는 이상, 의결권이나 조합 임원의 선임권 및 피선임권 등 절차적 권리를 행사하는 경우와 달리 분양신청권은 각자 행사할 수 있다고 봄이 타당하다고 판시했다.

3.2 광주고등법원 2020. 1. 23. 선고 2018누6446 판결 요약

광주고등법원에서는 도시정비법에서 구분하는 자격에 대해 크게 세 가지 자격(1. 토지등소유자 2. 조합원 3. 분양대상자)으로 구분해서 보았다.

24) 도시정비법 제77조 제1항, “정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조 제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.”

각 도시정비법의 조항을 들어서 토지등소유자의 정의와 조합원의 정의가 다르다는 것과 조합원과 분양대상자가 일치하지 않는다는 것을 하나씩 밝혔다. 결론적으로 ‘1인 다물권자’로부터 양수받은 자는 제39조 제1항 제3호에 의해 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다고 되어 있지만 대표 조합원을 선임하는 것이지 그 수인이 조합원이 아니라고 볼 수 없으며, 대표 조합원이 아니므로 조합원의 구성원으로서 절차적인 권리는 행사할 수는 없어도 현물출자에 대한 대가로 받는 실체적 권리인 분양신청권은 각자 행사할 수 있다고 보았다.

광주고등법원의 태도는 도시정비법에 대한 이해가 깊고 논리 구조도 탄탄한 판결이라고 볼 수 있다. 하지만 해당 판결은 2심으로 3심에서 심리불속행기각으로 최종 확정판결이 났지만 2심 판결 내용에 대해 피고인 조합이 불복한 게 아니라, 원고 중 본 안이 아닌 다른 안으로 패소한 조합원들이 불복해서 대법원으로 갔다가 심리불속행기각이 된 것이라서 본 다물권자 쟁점에 대한 대법원의 판단이 아니었다.²⁵⁾ 이후 1인 다물권자에 대해 부산고등법원에서 이와 배치되는 판결이 나왔고 해당 판결은 상고심에 이르러 확정판결²⁶⁾ 되었다.

3.3 1인 다물권자에 대한 대법원 판결

2023년 2월 대법원판결(2020두36724)이 나오면서 해당 1인 다물권자 논란은 정리되었다.

25) 매일경제, 조운, “[정비사업 돈보기] 재개발 다물권자 매물 사도 입주권 받을 수 있을까”, 2021. 4. 16, <<https://www.mk.co.kr/news/economy/9833690>>, 검색일: 2023. 10. 10.

26) 대법원 2023. 2. 23. 선고 2020두36724 판결.

대법원 2023. 2. 23. 선고 2020두36724 판결

[아파트수분양권확인등]

...(중략)... 구 도시정비법 제19조 및 제48조 제2항 제6호는 2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되었다. 종래에는 ‘토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때’에만 조합원의 자격을 제한하였으므로, 조합설립인가 후 세대분리나 토지 또는 건축물 소유권 등의 양수로 인해 조합원이 증가하여 정비사업의 사업성이 저하되는 등 기존 조합원의 재산권 보호에 미흡한 측면이 있었다. 이에 2009. 2. 6. 개정된 구 도시정비법 제19조 및 제48조 제2항 제6호는 일정한 경우 수인의 토지 등 소유자에게 1인의 조합원 지위만 부여함과 동시에 분양대상자자격도 제한함으로써 투기 세력 유입에 의한 정비사업의 사업성 저하를 방지하고 기존 조합원의 재산권을 보호하고 있다.

이와 같은 구 도시정비법의 규정 내용과 취지, 체계 등을 종합하여 보면, 주택재개발사업 조합설립인가 후 1인의 토지 등 소유자로부터 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유권을 양수하여 수인이 소유하게 된 경우에는 원칙적으로 그 전원이 1인의 조합원으로서 1인의 분양대상자 지위를 가진다고 보아야 한다.

대법원은 도시정비법 제76조 제1항 제6호의 내용²⁷⁾과 제39조가 개정 도시정비법에서 도입된 배경에 주목하여 “일정한 경우 수인의 토지등소유자에게 1인의 조합원 지위만 부여함과 동시에 분양대상자자격도 제한함으로써 투기 세력 유입에 의한 정비사업의 사업성 저하를 방지하고 기존 조합원의 재산권을 보호하고 있다.”고 판단한 다음, 이 경우 원칙적으로 그 전원이 1인의 조합원으로서 1인의 분양대상자 지위를 가진다고 판시하였다.

이렇게 하급심 판례와 학설이 치열하게 대립하던 ‘1인 다물권자’ 논쟁은 대법원에서 1입주권으로 정리되었다.

Ⅲ. 대법원의 1세대 다물권자 분양 자격 해석 변경

1. 1세대 다물권자 입주권 대법원 판결

다물권자에 대해 그 오랜 기간 쟁점이 되었던 ‘1인 다물권자’ 논쟁이

27) 정비사업의 주택공급은 큰 틀에서 조합원 1명 또는 1세대는 1주택 공급.

정리되고 끝난 줄만 알았던 사항은 2023년 6월 대법원판결이 나오면서 뒤집혔다. 그것도 상대적으로 쟁점이 아니었던 ‘1세대 다물권자’에 대한 판결이다.²⁸⁾

대법원 2023. 6. 29. 선고 2022두56586 판결

[관리처분계획일부무효확인등]

...(중략)... 구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라고 한다) 제19조 제1항은 ‘정비사업(시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업을 제외한다)의 조합원은 토지등소유자(주택재건축사업의 경우에는 주택재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다’고 규정하면서, 제1호에서 “토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때”를, 제2호에서 “수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때(이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 20세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 수인의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 20세 이상 자녀의 분가를 제외하고는 1세대로 본다)”를, 제3호에서 “조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때”를 규정하고 있다.

구 도시정비법 제19조는 2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되었다. 종래에는 “토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때”에만 조합원의 자격을 제한하였으므로, 조합설립인가 후 세대분리나 토지 또는 건축물 소유권 등의 양수로 인해 조합원이 증가하여 정비사업의 사업성이 저하되는 등 기존 조합원의 재산권 보호에 미흡한 측면이 있었다. 이에 2009. 2. 6. 개정된 구 도시정비법 제19조는 **일정한 경우 수인의 토지 등 소유자에게 1인의 조합원 지위만 부여함으로써 투기 세력 유입에 의한 정비사업의 사업성 저하를 방지하고 기존 조합원의 재산권을 보호하고 있다.** 이와 같은 구 도시정비법의 규정 내용과 취지, 체계 등을 종합하여 보면, 주택재건축사업 조합설립인가 후 1세대에 속하는 수인의 토지등소유자로부터 각각 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물 중 일부를 양수한 수인의 토지등소유자와 양도인들 사이에서는 구 도시정비법 제19조 제1항 제2호, 제3호가 중첩 적용되어 원칙적으로 그 전원을 대표하는 1인을 조합원으로 보아야 한다.

대법원은 개정된 도시정비법의 취지를 종합해서 보면, 투기 세력 유입에 의한 정비사업의 사업성 저하를 방지하고 기존 조합원의 재산권을 보호하기 위해 조합설립인가 후 1세대의 다물권자의 경우도 원칙적으로 1입주권을 부여한다고 판시하였다.

종전 하급심과의 차이는 구 도시정비법 제19조의 개정 취지를 엄격하게 해석했다는 것이다. 이해를 도모하기 위해 도시정비법 제39조(구 도

28) 하우징헤럴드, 김정우, “1세대 다물권자로부터 양수인과 단독조합원 지위”, 2022. 10. 24, <<https://www.housingherald.co.kr/news/articleView.html?idxno=44441>>, 검색일: 2023. 10. 10.

시정비법 제19조)의 연혁을 살펴볼 필요가 있다.

도시 및 주거환경정비법

[시행 2008. 9. 22.] [법률 제8967호, 2008. 3. 21., 타법개정]

제19조(조합원의 자격 등)

- ① 정비사업(시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업을 제외한다)의 조합원은 토지 등소유자(주택재건축사업의 경우에는 주택재건축사업에 동의한 자에 한한다)로 하되, 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. <개정 2005. 3. 18.>

도시 및 주거환경정비법

[시행 2009. 2. 6.] [법률 제9444호, 2009. 2. 6., 일부개정]

제19조(조합원의 자격 등)

- ① 정비사업(시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업을 제외한다)의 조합원은 토지등소유자(주택재건축사업의 경우에는 주택재건축사업에 동의한 자에 한한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. <개정 2005. 3. 18., 2009. 2. 6.>
1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때
 2. 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때(이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 20세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 수인의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 20세 이상 자녀의 분가를 제외하고는 1세대로 본다)
 3. 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때

도시 및 주거환경정비법

[시행 2023. 7. 18.] [법률 제19560호, 2023. 7. 18., 일부개정]

제39조(조합원의 자격 등)

- ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제25조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다. <개정 2017. 8. 9., 2018. 3. 20., 2023. 6. 9.>
1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때
 2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때, 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.
 3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

2008년 구 도시정비법 제19조 제1항은 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보았다. 그러나 2009년 개정하면서 종전 제1항에 대한 ‘공유 지분’에 대한 부분은 제1호, ‘1세대 다물권자’에 대한 부분은 제2호, ‘1인 다물권자’에 대한 부분을 제3호로 분리하였다. 이는 현 도시정비법 제39조로 이어져 오고 있는데, 큰 틀에서는 동일한 내용이다.

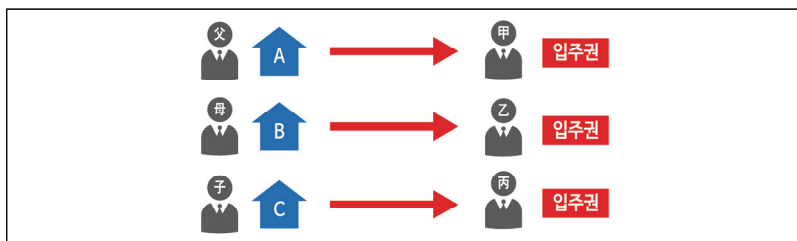
종전 하급심은 도시정비법 제1항 제2호와 제3호를 각각 별개로 구분하여, 제2호의 경우는 ‘1세대 다물권자’를 대표자 1인을 조합원으로 보지만, 이혼 및 분가와 같이 예외를 두고 있어 엄격하게 해석하기보다는 1세대라 해도 각각이 보유한 물건을 양수한 경우에는 입주권이 나오는 것으로 보았고, 제3호의 경우는 법조문에 명확하게 ‘1명의 토지등소유자로부터 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때는 대표하는 1명만 조합원으로 보았다. 해당 부분은 광주고법 사례와 같이 도시정비법 상 ‘조합원 = 입주권’이 아니며 개별 분양 자격을 줄 수 있다는 하급심 판례도 나온 것이다. 그런데, 이번 대법원판결은 애초에 구 도시정비법 제19조 개정 취지를 고려 시 제2호와 제3호 규정을 중첩 적용하여 1세대 1조합원으로 해석해야 한다고 보았다.

2. 대법원 판결해석에 따른 다물권자 입주권의 변동사항

2.1 1세대 1입주권

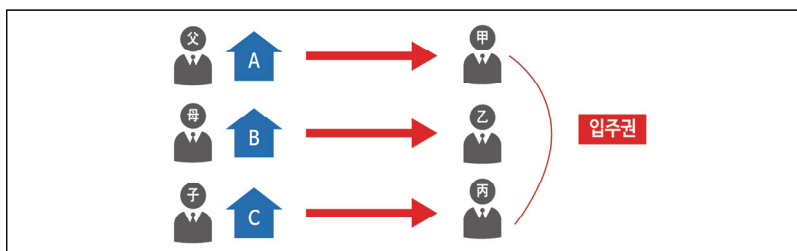
대법원의 기준에 따르면 구 도시정비법 제19조 제1항 제2호, 제3호²⁹⁾를 중첩 적용하여 1세대 1조합원으로 본다고 판시했다.

29) 현 도시정비법 제39조 제1항 제2호, 제3호.



〈그림 III-1〉 1세대 다물권자(대법원 판결 전 해석)

자료: ‘대법원 2023. 2. 23. 선고 2020두36724 판결’의 이해를 돕기 위해 본 연구자가 재구성



〈그림 III-2〉 1세대 다물권자(대법원 2022두56586 판결)

자료: ‘대법원 2023. 2. 23. 선고 2020두36724 판결’의 이해를 돕기 위해 본 연구자가 재구성

대법원 2022두56586 판결에 따라 1세대 다물권자에게 양수한 수인은 독립 분양 자격이 없고 1입주권이 나온다고 인지해야 하며, 해당 입주권은 각 개별 물건의 감정평가 금액에 따라 하나의 입주권을 지분별로 공유하고 있는 것이다.³⁰⁾ 또한 모든 지분이 모여 하나의 입주권이니 분양신청 시점에서 공유자 중 한 명이라도 분양신청을 포기하면 독립적인 분양 자격 자체가 없어짐으로 ‘일부 청산 = 전체 청산’이 된다. 실제로 독립적인 분양 자격도 없는데, 분양신청하고 나중에 지분 정산하는 것도 번거롭고 세법상 주택 수 계산이 복잡해진다고 생각하는 사람이 있어서

30) 여성소비자신문, 최혜진, “내 입주권 자격 확인하는 방법”, 2023. 5. 22, <<http://www.wsobi.com/news/articleView.html?idxno=201556>>, 검색일: 2023. 10. 10.

(현금)청산으로 분류되는 경우도 종종 발생한다.

2.2 1세대 다물권자 1입주권의 예외 사항

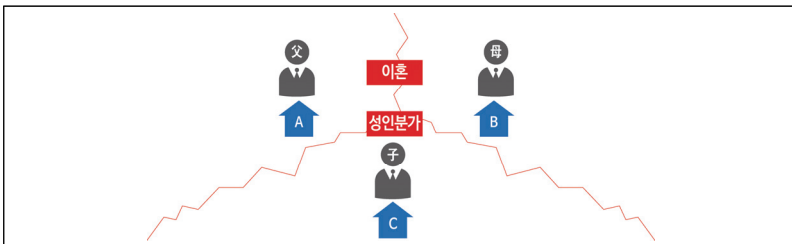
대법원 판단이 나왔다고 해서 무조건 1세대 1입주권은 아니다.

도시 및 주거환경정비법

제39조(조합원의 자격 등)

- ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제25조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다. <개정 2017. 8. 9., 2018. 3. 20., 2023. 6. 9.>
2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때, 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, **1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.**

대법원에서 제2호, 제3호를 중첩 적용한다고 하였지만, 제2호 법조문 자체에 예외 사항을 명시하고 있다. 바로 이혼 및 성인 자녀 분가다.



〈그림 III-3〉 1세대 다물권자 1입주권의 예외 사항

자료: ‘대법원 2023. 2. 23. 선고 2020두36724 판결’의 이해를 돕기 위해 본 연구자가 재구성

따라서 1세대 다물권자의 경우라도 성인 자녀를 분가시키거나 이혼을 하면 각각 독립된 분양신청권을 행사할 수 있다. 같은 의미로 이혼 및 성인 분가한 물건을 승계 취득한 사람도 독립적인 분양 자격을 얻을 수 있다.

IV. 다물권자 판결 이후 대응 방안

대법원에서는 1세대 1입주권으로 결론을 내렸다.³¹⁾ 이로 인하여 시장은 정말 큰 혼란에 빠질 것으로 예상된다. 그동안 종전 규정을 기준으로 하여 수많은 거래가 이루어졌다. 그리고 이러한 거래는 일명 ‘물딱지’³²⁾를 넘기는 것이 아니라 온전한 분양 자격이 있는 정상적인 물건이라 생각한 거래였다. 실무적으로 ‘1인 다물권자’면 몰라도 ‘1세대 다물권자’의 경우는 괜찮다고 판단하였고 조합에서도 입주권을 당연히 부여했다. 단순한 관행이 아니라 법원 판단도 ‘1인 다물권자’에서 다툼이 있었고, ‘1세대 다물권자’는 큰 쟁점이 아니었다.³³⁾ 대법원 2022두56586 판결도 직전 서울고등법원에서 ‘1세대 다물권자’를 문제 삼지 않았으나,³⁴⁾ 대법원에서는 ‘원심 판단에는 구 도시정비법 제19조 제1항 제2호, 제3호의 중첩 적용에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니한 잘못이 있다.’고 뒤집은 것이다.

31) 판결문 자체는 1세대 1조합원이지만, 내용을 확인해 보면 1입주권에 대한 부분.

32) ‘물딱지’란 입주권이 생기지 않는 주택을 의미한다. 정비구역 내에서 주택이 철거된 조합원에 대해서는 입주권(일명 ‘딱지’)이 부여된다. 하지만, 모두 입주권을 받는 것은 아니며 일부는 현금청산을 통해 수용되기도 하는데, 이런 주택(입주권이 생기지 않는 주택)을 지칭하여 ‘물딱지’라고 한다.

33) 매거진한경, 유재벌, “재개발·재건축 다물권자가 소유권 팔 때 조합원 입주권은 어떻게 될까[유재벌의 법으로 읽는 부동산]”, 2023. 3. 7, <<https://magazine.hankyung.com/business/article/202303019986b>>, 검색일: 2023. 10. 10.

34) 서울고등법원 2022. 8. 18. 선고 2021누56376 판결.

이번 판결은 앞으로 수많은 정비사업 현장에 직접적인 갈등이 될 것이다. 이와 같은 ‘1세대 다물권자’ 대상자의 비중은 낮지만, 각 조합마다 소수라도 존재하기에 사업이 진행됨에 따라 관리처분인가 전후로 분쟁의 요소가 될 가능성이 크다.

앞으로는 ‘1세대 다물권자’ 물건은 독립 분양 자격이 없고 1입주권으로 해석해야 하는 것인데, 해당 물건을 매수한 사람 입장에서는 정상적인 물건이 한순간 일명 ‘물딱지’로 변한 것이다. ‘1인 다물권자’의 경우나 애초에 입주권이 안 나오는 물건을 거래했다면, 매도자에게 사기죄로 고소·고발하거나 해당 물건을 거래한 공인중개사에게 제대로 권리 분석을 못 한 책임을 물을 수 있겠지만, ‘1세대 다물권자’는 입주권이 나온다고 인지하고 거래를 해왔기에 문제가 심각하다. 그간 각 주무관청, 한국부동산원, 법률전문가들도 ‘1세대 다물권자’에 대해서는 입주권 부여가 가능하다는 입장³⁵⁾이었고, 이에 대한 사항은 어렵지 않게 찾아볼 수 있다.³⁶⁾

대법원판결이 나오고, 대법원의 해석이 맞고 틀리고를 떠나 사실상 관행적으로 정착된 규정의 변경으로 사회적 혼란을 가져오게 될 것이다. 대법원 판단으로 하루아침에 개인의 재산권이 변경된 상황에서 앞으로 각자 어떻게 행동해야 하는지가 쟁점이 된다. 그러므로 대법원 판례해석 사례를 중심으로 미시적인 구체적인 해결안과 거시적인 정책적 대응 방안을 살펴보고자 한다.

35) 매일경제, 조은, “[정비사업 돋보기] 매력적인 재개발 물건…입주권 확보 가능한지 살펴보세요”, 2021. 4. 8, <<https://www.mk.co.kr/news/economy/10283838>>, 검색일: 2023. 10. 10.

36) 머니투데이, 허남이, “재개발 재건축 조합원 분양권 바로알기2”, 2020. 6. 22, <<https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2020062213144464603>>, 검색일: 2023. 10. 10.

1. 미시적 해결방안

1.1 이혼 및 세대분리 등 가족관계 변경

‘1세대 다물권자’라 해서 모두 다 분양 자격이 안 나오는 것은 아니다. 도시정비법 제39조 제1항 제2호 법조문상 이혼 및 성인 자녀의 분가 시 온전한 분양 자격이 나온다. 조합설립인가 이후로도 입주권이 증가할 수 있기 때문에 1세대 다물권자의 경우는 다른 세대가 승계 취득해도 개별 분양 자격이 있다고 보았던 것이다.

기존 법제처 유권해석은 물론 종전 하급심 판례는 ‘1조합원 ≠ 1입주권’이고 1세대 다물권자의 물건을 승계 취득해도 괜찮다고 판단하였지만, 2023. 6. 대법원판결은 엄격하게 도시정비법 제39조 제1항 제2호 법적인 요건을 충족한 경우에만 입주권이 나온다고 보았다.

다만, 소극적으로 도시정비법 제39조 제1항 제2호를 해석해도 1세대 다물권자의 경우 아직 제3자에게 처분하지 않았다면, 이혼 및 성인 자녀의 분가 이후 처분하면 각자 개별 분양 자격을 받을 수 있다. 즉, 종전 해석을 믿고 아직 제3자에게 처분하지 않은 1세대 다물권자의 경우 현행 기준에 따라 요건을 맞추고 처분하면 구제받을 수 있다. 사실상 1세대 다물권자 쟁점은 이미 제3자에게 처분한 경우로 한정할 수 있다.

1.2 관리처분 전후 자격 판단

‘1세대 다물권자’의 물건을 승계 취득한 사람의 경우 온전한 분양 자격을 받을 수 있는지가 쟁점이 된다. 매수자의 경우는 1세대 다물권자라 해도 세대 분리 전후를 기준으로 매수 시기를 확인해 볼 필요가 있다. 세대 분리 후 매수는 현행 기준으로도 입주권이 부여되지만, 세대 분리 전 매수라면 사안이 복잡해진다. 우선 사업 진행이 얼마나 되었는지를

과악해 볼 필요가 있다. 해당 부분은 사실 명확하게 정리된 건 아니지만 관리처분인가가 난 이후는 분양 자격이 문제가 되지 않을 가능성이 크다.

법조문 변경이 아닌 법해석이 달라진 것으로 대법원판결로 정리되기 전의 관리처분계획이 명백하고 중대한 하자가 있다고 볼 수 없기 때문이다. 따라서 조합에서 문제를 제기하지 않는 한 종전 1세대 다물권자의 분양신청 결과가 뒤집히지 않을 것이다. 실무적으로도 조합 입장에서 관리처분계획이 위법한 것도 아닌데, 굳이 소수를 현금청산자로 변경하여 분양 수입 등 재계산해서 관리처분계획을 변경할 가능성은 크지 않다.

1.3 착오로 인한 취소

‘1세대 다물권자’에게 승계 취득하여 현금청산자가 될 예정인 조합원이 할 수 있는 선택지 중 하나는 계약 취소이다. 기본적으로 ‘물딱지’를 인지하고 처분한 것이 아니니 사기죄가 성립하지는 않는다. 하지만 온전한 분양 자격이 있다는 인지하에 계약을 진행한 것인데, 독립 분양 자격이 없어졌으므로 착오로 인한 계약 취소를 주장할 수 있다.

다만, 이는 계약 자체를 취소하는 것으로 원상회복을 할 뿐 매도자에게 귀책 및 과실이 있는 것은 아니므로 손해배상을 청구할 수 없다. 또한 다른 물건을 샀었다면 얻었을 기회비용을 청구할 수도 없고, 단지 원금 반환으로 만족해야 하는 것이다. 그럼에도 현금청산자가 된다면 투자 손실이 날 것인데, 원금이라도 돌려받는 것이 최선은 안 되어도 차선은 될 수 있다. 혹시라도 원금 회복만으로는 프리미엄 상승액이 아쉬워서 제3자에게 처분하려는 사람이 있을 수도 있다. 하지만 이 경우는 사기죄가 성립하게 되니 주의해야 한다.

1.4 공인중개사의 법적 책임 검토

입주권에 피해가 발생한 경우 공인중개사의 법적 책임을 검토해 볼 필요가 있다. 또한 이번 판결 이후 정비사업 조합원 물건을 거래하는 공인중개사 및 공인중개사를 통해 거래를 하려는 매수자도 정확하게 법적 요건을 인지하고 거래를 해야 한다. 통상 입주권 하자가 발생하면 공인중개사에게 책임을 요구한다. 대법원판결 전의 1세대 다물권자 물건을 거래한 경우에는 공인중개사의 과실이 있다고 볼 수 없다. 실제로 하급심 판단은 물론 조합에서도 해당 기준으로 분양 자격을 산정했기 때문이다.

그러나, 2023. 6. 대법원의 다물권자 판결 이후로는 다르다. 1세대 다물권자의 물건을 중개한 공인중개사에게 분양 자격을 확인하지 못한 과실 책임을 요구할 수 있다. “1세대 다물권자 물건을 종전 규정과 동일하다 생각하고 거래를 했다. 해석이 달라졌는지 몰랐다”는 공인중개사의 주장은 면책 사유가 되지 않기 때문이다. 애초에 ‘물막지’를 거래했는데, 관련 규정을 몰랐다고 주장하는 것과 비슷하다. 과실에 따라 비율이 달라지겠지만, 청산자가 된다면 수억 원의 기대이익이 사라질 수 있으니 거래를 함에 있어서 공인중개사도 신중할 필요가 있다. 매수자가 법적인 부분을 모두 알고 거래할 수 없다 보니 공인중개사를 신뢰하고 거래했는데, 전문자격증 소지자가 정비사업 물건을 거래하면서도 바뀐 줄 몰랐다는 주장은 법원이 인정하지 않는다.

물론 이런 쟁점은 있다. 1세대 다물권자의 물건을 매수하여 현금청산 당하게 된 매수자가 소송 진행을 하려고 할 때 발생하는 가장 대표적인 문제는 입주권을 목적으로 거래하였는지를 입증하는 것이다. 공인중개사가 해당 목적물을 중개하였을 뿐 입주권이 나온다고 말한 적이 없다고 부정하는 경우가 발생한다. 이를 방지하기 위해서 정비사업 물건을 거래할 때는 특약에 꼭 ‘XX정비사업구역에 소재한 물건으로 조합원 입주권

을 목적으로 거래하는 매매 계약이니 추후 조합원 지위에 하자가 있을 시 본 계약은 무효로 한다.’ 등의 문구가 필요하다. 특히 공인중개사가 추후 입주권을 위한 거래였는지 몰랐다는 회피를 차단하기 위해 입주권을 목적으로 하는 계약임을 꼭 명시해야 한다.

2. 거시적 정책적 대응방안

2.1 개정 사항의 적극적 홍보

대법원판결 이후 피해 사실은 확정이 되었고, 사회적인 혼란이 발생할 것은 명확하다.³⁷⁾ 문제는 근본적인 해결이 아닌 서로 책임 떠넘기기, 소송을 통한 원금 반환, 최악의 경우에는 선의의 제3자에게 소위 폭탄 돌리기 등의 일이 발생하게 될 것이다. 결국 피해자는 있지만 책임지는 사람은 없는 상황이다.

물론 사법부가 책임질 일도 아니다. 법원은 입법 취지가 그렇다고 해석을 내렸을 뿐으로 현실적인 아쉬움은 있지만, 앞으로는 대법원 판단이 내려졌으니 모든 하급심들도 해당 기준에 맞춰서 도시정비법 제39조 제1항 제2호, 제3호(구 도시정비법 제19조 제1항 제2호, 제3호)를 중첩 적용해서 판단할 것이다. 이에 불복한다면 대법원 전원합의체에서 다시 한번 판단을 구해볼 수는 있지만 현실적으로 어려울 것이다. 헌법재판소의 헌법소원도 있지만, 역시 시간이 많이 소요되니 직접 당사자로 나서 기보다는 매도자나 다른 소송 상대를 찾을 가능성이 크다. 더군다나 조합원의 분양 자격은 빨라야 사업시행인가 이후 조합원 분양신청 시점에서, 늦어지면 관리처분인가 전후에 발견되기 때문에 지금으로부터도 수년 뒤에 문제가 발생할 가능성이 크다.

37) 파이낸셜뉴스, 이종배, “다물권자 물건 사면 현금청산’...시장 뒤흔들 대법 판례[부동산 산책]”, 2023. 7. 29, <<https://www.fnnews.com/news/202307281256093659>>, 검색일: 2023. 10. 10.

대법원 판례로 다물권자에 대한 요건이 정립되었지만, 이에 대해 정확하게 인지하고 있는 개인, 조합, 공인증개사는 찾기 어렵다. 중요한 사항이지만, 언론에서도 다물권자 판결 관련하여 다룬 기사는 많지 않다. 차라리 정확히 모르고 다물권자는 입주권이 안 나온다고 알면 그나마 다행이지만, 대법원 판례를 인지하지 못하고 ‘1세대 다물권자는 권찰다고 인지하고 있다’면서 최신 판례에 대한 부분을 놓치고 있다면, 분양 자격에 문제가 없다고 판단하고 설명할 가능성이 크다. 즉, 선의든 악의든 하자가 있는 물건의 거래가 반복될 것이고, 시간이 지나면 지날수록 해당 ‘사기 아닌 사기’의 물건의 피해자는 눈덩이처럼 불어날 것이다.

따라서 해당 판결로 인하여 달라진 입주권 기준을 보다 적극적으로 홍보할 필요가 있다. 각 주무관청부터 시작해서, 조합에도 알려 해당 물건을 모르고 매수하려는 사람이 있다면 사전에 알려서 추가적인 피해를 사전에 방지할 필요가 있다.

2.2 법 개정을 통한 회복

‘1세대 다물권자’ 물건을 양수하여 독립 분양 자격을 못 받는 사람들에게 대한 가장 현실적인 구제 방법은 법 개정이다. 결국 대법원도 도시정비법이 명확하게 적시되지 않았던 부분을 해석하는 방식이 달랐던 것이다. 국회에서 도시정비법 일부개정을 통해 법조문을 보다 명확하게 변경한다면, 법원에서도 변경된 법조문을 기준으로 해석하게 될 것이다. 이에 현금청산자로 변경된 사람들의 구제 및 앞으로 발생할 피해를 원천적으로 차단할 수 있다. 물론 현실적으로 보았을 때 정비사업 조합과 조합원 중 1세대 다물권자에 한하여 쟁점이 생기다 보니, 이해당사자가 소수인 만큼 국회의원 다수의 공감을 받기 어려워 실질적인 법 개정이 이루어지기는 어렵겠지만, 가장 확실한 해결책이기도 하다.

극단적으로 구 도시정비법 제19조 제1항 제2호 해석의 대법원 판단은

보다 큰 틀에서 바라보았겠지만, 그에 따른 결과를 받아들이는 조합원 입장에서는 이혼을 장려하는 판결로 볼 수 있다. “도시정비법 개정 취지는 사업성 저하 방지를 위해서”라는 대법원의 판단은 존중한다. 정비사업의 사업성 하락과 주민 간 갈등으로 사업추진이 미진하고 장기간 정체가 되는 정비구역이 많은 것도 사실이다.³⁸⁾ 다만, 다른 요건들과 달리 1세대 다물권자는 이혼하면 입주권이 늘어날 수 있는데, 꼭 이혼을 해야만 입주권을 부여하는 게 합리적인 것인지 납득하기 어려울 수 있다.

무엇보다 방치 시 계속적으로 거래가 이루어지면서 피해자가 증가할 수 있기에 시급히 문제를 해결할 필요가 있다. 과거에도 다물권자 하급심 판결이 엇갈리며 혼란이 일자 재산권 행사에 대한 제한은 명확한 법률의 규정을 근거로 해야 하고, 법률 해석을 통한 해결보다는 입법적 해결이 바람직하다는 목소리도 있었다.³⁹⁾ 이번 대법원 판결을 계기로 하여 도시정비법 개정을 통해 법조문을 명확하게 할 필요가 있다.

V. 결론

본 연구는 선행연구들에서 진행된 정비사업의 분양 자격에 대한 사항 중 다물권자 논쟁에 대한 최근 2023년 6월 대법원 판례해석 사례를 중심으로 심층적인 분석을 하였다. 특히, 다물권자 입주권의 변경된 해석에 대한 논의가 전무한 상태에서 그 문제점을 파악하고, 구체적인 대응 방안을 제시함으로써 도시정비법 개정에 관한 정책적인 방안 모색에 기초자료를 제시할 수 있다는 점에 본 연구의 의미와 당위성을 갖는다.

38) 김종숙, “재개발사업의 수익성 영향요인에 관한 연구”, 건국대학교대학원 박사학위 논문, 2017, 18쪽.

39) 내일신문, 김형철, “[김형철 변호사의 재개발·재건축 이야기 (6)] 조합설립 후 다물권자로부터 양수한 사람의 분양권 박탈은 위법한가”, 2021. 9. 23, <https://www.naeil.com/news_view/?id_art=399688>, 검색일: 2023. 10. 10.

「도시및주거환경정비법」은 조합설립인가 이후 동일 구역 내 복수의 물건을 보유하면 1개의 분양 자격만 부여하였지만, 「도시및주거환경정비법」 제39조 제1항 제2호 제3호의 구분으로 ‘1인 다물권자’와 ‘1세대 다물권자’를 구분하여 ‘1세대 다물권자’의 경우 추후 세대 분할 및 다른 세대에게 양도 시 각자 개별 분양 자격을 부여하였다. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급한다고는 되어 있지만, 자녀가 성인이 되어 분가하거나 이혼할 때에는 예외를 두어 엄격하게 해석하기보다는 1세대라 해도 각각이 보유한 물건을 양수한 경우에는 입주권이 나오는 것으로 본다는 법제처 법령해석도 있다. ‘광주고등법원 2018누6446 판결’과 같이 오랜 기간 쟁점이 되었던 ‘1인 다물권자’와 달리 ‘1세대 다물권자’는 상대적으로 쟁점이 아니었다. 그러나 2023년 6월 ‘대법원 2022두56586 판결’로 인하여 ‘1세대 다물권자’도 입주권 하나만 나온다고 정리되었다. 대법원은 “구 도시정비법 제19조 제1항 제2호, 제3호가 중첩 적용되어 원칙적으로 그 전원을 대표하는 1인을 조합원으로 보아야 한다.”고 판시한 것이다.

해당 대법원판결 이후 시장은 큰 혼란에 빠질 것으로 예상된다. 앞으로는 ‘1세대 다물권자’ 물건은 독립 분양 자격이 없고 1입주권으로 해석해야 하는 것인데, 해당 물건을 매수한 사람 입장에서선 일명 ‘물막지’로 변한 것이다. 개인의 재산권이 변경된 상황에서 어떻게 현명하게 대처할 것인가가 쟁점으로 부각된다.

미시적 해결방안으로는 1. 이혼 및 세대분리 등 가족관계 변경을 고려해 볼 수 있다. 소극적으로 도시정비법 제39조 제1항 제2호를 해석해도 1세대 다물권자의 경우 아직 제3자에게 처분하지 않았다면, 이혼 및 성인 자녀의 분가 시 각자 개별 분양 자격을 받을 수 있다. 2. 관리처분 전후 자격 판단이 필요하다. 법조문 변경이 아닌 법 해석이 달라진 것으로 대법원판결로 정리되기 전의 관리처분계획이 명백하고 중대한 하자가 있다고 볼 수 없기 때문이다. 3. 독립 분양 자격이 없음을 사유로

착오로 인한 취소를 주장할 수 있다. 4. 공인중개사에게 법적 책임을 요구해 볼 수도 있다. 다만, 대법원판결 전 1세대 다물권자 물건을 거래한 경우 공인중개사의 과실이 있다고 볼 수 없다. 그러나 대법원 판결 후 1세대 다물권자의 물건을 중개한 공인중개사에게 분양 자격을 확인하지 못한 과실 책임을 요구할 수 있다. 특히, 정비사업에 있어 입주권 해당 여부는 가장 중요한 재산적 권리이다.

그러므로 거시적 대응 방안으로 1. 개정 사항의 적극적 홍보가 필요하다. 다물권자 입주권에 대한 해석이 달라졌지만, 이를 인지하고 있는 사람은 많지 않다. 시간이 지나면 지날수록 피해자가 늘어날 수 있다. 따라서 달라진 입주권 기준을 보다 적극적으로 홍보하여 추가적인 피해를 사전에 방지할 필요가 있다. 2. 정책적으로 법 개정을 통한 회복이 필요하다. 법원도 도시정비법이 명확하게 적혀있지 않았던 부분을 해석하는 방식이 달랐던 것이다. 국회에서 도시정비법 일부개정을 통해 법조문을 보다 명확하게 변경한다면 현금청산자로 변경된 사람들의 구제 및 앞으로 발생할 피해를 원천적으로 차단할 수 있을 것으로 여겨진다.

법리적으로 보았을 때도 ‘대법원 2022두56586 판결’은 많은 아쉬움이 남는 판결이다. 그간 하급심에서 ‘1인 다물권자’ 및 ‘1세대 다물권자’에 대한 법적 쟁점이 있었던 부분을 정리한 중요한 대법원판결임에도 불구하고 설명이 미흡한 부분이 없지 않다. 당초 해당 판결이 ‘1세대 다물권자’만을 다루는 소송이 아니라 ‘분양 신청 절차’ 등 여러 쟁점 중 하나로 상고되어 사회적인 파장도 큰 중요한 사항을 쉽게 결정한 것은 아닌가 하는 우려가 있다. 특히 「도시및주거환경정비법」에는 토지등소유자, 조합원, 분양대상자가 등장하는데, 실무적으로도 각자 사용되는 기준 및 정의가 다르다. 이번 ‘대법원 2022두56586 판결’은 구 도시정비법 제19조 제1항 제2호, 제3호가 중첩 적용되어 원칙적으로 그 전원을 대표하는 1인을 조합원으로 보아야 한다고 판시했다. 그러나 조합원 자격과 분양 자격이 일치해야 한다는 사항은 도시정비법에서 명시적으로 존재하지

않았고 그간 법 해석으로 풀어왔다. 따라서 그간 하급심에서도 판사에 따라 해석이 달라져 시장의 혼란이 있었던 것이다. 가장 명확해야 할 분양 자격에 대한 기준이 판사 개인에 따라 달라지는 것은 매번 다른 분양 자격 해석으로 나올 수 있기 때문에 시장에 또 다른 혼란을 가중시킬 수 있다는 점이 문제 제기되어 왔다.

그간 대법원 판례가 정립되지 않아 하급심에서 혼선을 빚어 왔는데, 이렇게 중요한 쟁점을 정리한 대법원의 주요 논거로 구 도시정비법 제19조의 개정 취지는 “일정한 경우 수인의 토지 등 소유자에게 1인의 조합원 지위만 부여함으로써 투기 세력 유입에 의한 정비사업의 사업성 저하를 방지하고 기존 조합원의 재산권을 보호하고 있다.”고 판시했다. 하지만, 도시정비법 상 비경제적인 신축 행위 및 분필 등 분양 자격을 늘리기 위한 일명 ‘지분조개기’ 등 사업성을 직접적으로 저하시키는 행위에 대해서는 도시정비법 제72조, 제77조 등에 분양신청을 할 수 없는 대상을 명시하였다. 분양신청권은 조합원의 권리 중 가장 핵심적인 권리에 해당한다. 대표 조합원이 아닐 시 분양신청권을 제한할 명문의 규정이 없음에도 불구하고 분양 자격까지 판사의 해석에 따라 박탈되어지는 것은 과도하다고 여겨진다. 단, 판사들의 해석에 따라 판결이 달라질 수 있는 배경에는 도시정비법이 명확하게 정립되어 있지 않기 때문이다.

‘대법원 2022두56586 판결’의 주요 논점은 투기 세력 유입에 의한 정비사업의 사업성 저하 방지에 있다. 그러나 정비사업 사업성 저하를 시키는 주요인은 하나의 분양 자격을 복수의 분양 자격으로 나누려는 행위자로, 이로 인하여 일반분양 세대수가 감소하고, 기존 조합원의 재산권이 침해된다. 위와 같은 사항은 도시정비법 제77조에 따른 권리산정 기준일에 의하여 투기 세력 유입이 방지되고 있다. 즉, 다물권자의 경우는 과거부터 온전한 개별 건축물을 보유한 사람으로서 단순히 복수의 물건을 보유했다는 이유만으로 투기 세력으로 간주하는 것은 판결 주요 논점의 대상에서 벗어난다는 느낌을 지울 수가 없다.

마지막으로 도시정비법 제39조 제1항 제2호는 ‘여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때’로 시작하고, 제39조 제1항 제3호는 ‘조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터’로 시작한다. 이처럼 도시정비법 조문이 명확하게 구분되어 있음에도 불구하고 ‘제2호, 제3호가 중첩 적용되어 원칙적으로 그 전원을 대표하는 1인을 조합원으로 보아야 한다’는 대법원의 법리적 판단은 사안의 중요성을 고려 시 투기 방지라는 이유만으로는 논리적, 법리적 해석이 충분하다고 볼 수 없다.

본 대법원의 판결은 ‘다물권자’ 해석에 관하여 ‘투기 세력 유입 방지’라는 공공의 이익을 더 중시한 판결이라 볼 수 있다. 하지만, 조합원의 재산권 보호도 필요하다. 대한민국은 헌법 제23조 제1항에서 재산권에 대한 보장을 규정하고 있다. 민주주의 형성에 있어 재산권은 중요한 요소이고, 역으로 재산권과 관련된 사항은 민주주의의 원칙을 더 엄격하게 지켜야 한다고 볼 수 있다. 대법원 2011. 7. 28. 선고 2008두91364 판결에서도 “조합원의 가장 중요한 권리인 분양청구권”을 인정하고 있다. 이 모든 사항을 종합하여 보았을 때 ‘대법원 2022두56586 판결’은 사회적 반향이 있는 판결이지만 과도한 개인의 사유 재산권 침해, 법리적·사회적 측면을 적절하게 반영했으면 하는 부분을 지적하고 싶다.

참고문헌

1. 학술지

최재훈, “수사과정에서의 전세사기 피해자 보호대책에 관한 고찰: 몰수 보전을 중심으로”, 경찰학연구 제23권 제2호, 경찰대학, 2023, 95-114쪽.

황세은/장희순, “전세사기 유형별분석 및 해결방안”, 주거환경 제21권 제1호, 한국주거환경학회, 2023, 21-36쪽.

2. 학위논문

곽정희, “도시정비사업의 조합원 분양 자격에 관한 연구”, 영산대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2023.

김태완, “국가 간 자산 비교와 위험회피성향에 따른 부동산 자산 선호 분석”, 동아대학교 국제전문대학원 박사학위논문, 2021.

박영기, “도시정비법상 조합원 입주권의 양도에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 박사학위논문, 2019.

정분순, “주택전세제도하의 역전세 현상의 원인 및 개선방안 대한 연구”, 고려대학교 정책대학원 석사학위논문, 2023.

정쾌호, “도시정비사업의 조합원입주권 전매특성에 관한 연구”, 동의대학교대학원 박사학위논문, 2020.

최경식, “도시개발사업구역내의 분양 자격에 관한 연구”, 인천대학교 경영대학원 석사학위논문, 2010.

3. 신문기사

내일신문, 김형철, “[김형철 변호사의 재개발·재건축 이야기 (6)] 조합 설립 후 다물권자로부터 양수한 사람의 분양권 박탈은 위법한 가?”, 2021. 9. 23, <https://www.naeil.com/news_view/?id_art=399688>.

검색일: 2023. 10. 10.

땅집고, 박기람, “재개발시장 흔들 대법 판례… ‘사기 아닌 사기’ 피하려면 다물권자 물건 조심해야”, 2023. 8. 22, <https://realty.chosun.com/site/data/html_dir/2023/08/22/2023082201925.html>, 검색일: 2023. 10. 10.

매거진한경, 유재벌, “재개발·재건축 다물권자가 소유권 팔 때 조합원 입주권은 어떻게 될까[유재벌의 법으로 읽는 부동산]”, 2023. 3. 7, <<https://magazine.hankyung.com/business/article/202303019986b>>, 검색일: 2023. 10. 10.

매일경제, 조운, “[정비사업 돋보기] 재개발 다물권자 매물 사도 입주권 받을수 있을까”, 2021. 4. 16, <<https://www.mk.co.kr/news/economy/9833690>>, 검색일: 2023. 10. 10.

머니투데이, 허남이, “재개발 재건축 조합원 분양권 바로알기2”, 2020. 6. 22, <<https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2020062213144464603>>, 검색일: 2023. 10. 10.

여성소비자신문, 최혜진, “내 입주권 자격 확인하는 방법”, 2023. 5. 22, <<http://www.wsobi.com/news/articleView.html?idxno=201556>>, 검색일: 2023. 10. 10.

파이낸셜뉴스, 이종배, “‘다물권자 물건 사면 현금청산’...시장 뒤흔들 대법 판례[부동산 산책]”, 2023. 7. 29, <<https://www.fnnews.com/news/202307281256093659>>, 검색일: 2023. 10. 10.

하우징헤럴드, 김정우, “1세대 다물권자로부터 양수인과 단독조합원 지위”, 2022. 10. 24, <<https://www.housingherald.co.kr/news/articleView.html?idxno=44441>>, 검색일: 2023. 10. 10.

한국경제, 전형진, “11년 만에 법 해석 뒤집혔다…재개발 ‘대혼란’ [집코노미]”, 2021. 1. 8, <<https://www.hankyung.com/realestate/article/202101080477i>>, 검색일: 2023. 10. 10.

한국경제, 전형진, “물딱지, 딱지로 바뀐다?...재개발 ‘핵폭탄’ 터지나”,
2021. 1. 19, <<https://www.hankyung.com/realestate/article/202101185194i>>, 검색일: 2023. 10. 10.

4. 판례

광주고등법원 2020. 1. 23. 선고 2018누6446 판결.
대법원 2011. 7. 28. 선고 2008두91364 판결.
대법원 2023. 2. 23. 선고 2020두36724 판결.
대법원 2023. 6. 29. 선고 2022두56586 판결.
서울고등법원 2022. 8. 18. 선고 2021누56376 판결.
서울북부지방법원 2002. 10. 2. 선고 2002카합982호 결정.

5. 기타

관계부처 합동, 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안, 국토교통부,
2023.
법제처 법령해석례, 10-0010, 2010. 2. 22.
법제처 법령해석례, 12-0468, 2012. 12. 26.
조사국제부, 2022 주요국 가계금융자산 비교, 금융투자협회, 2022. 8. 23.
한국은행/통계청, 2022년 국민 대차대조표 결과(잠정), 통계청, 2023.

[Abstract]

A Study on Strategies to Respond to Changes in the Distribution Qualification System for Redevelopment and Reconstruction

**-Focusing on Supreme Court Cases Involving one
Household Multi-ownership-**

Kim, Je-Kyung*

Kim, Jin-Soo**

In the Republic of Korea, a substantial 75% of individual wealth is held in real estate, an unusually high percentage compared to other nations. Therefore, a variety of issues and information pertaining to real estate often surface as societal concerns. A recent notable societal issue is fraud related to ‘Jeonse’, a unique Korean long-term lease system. The widespread victimization from Jeonse fraud has caused significant social disruption, prompting the proposal of special legislation. This is because real estate, which is intrinsically linked to livelihood as one of the fundamental necessities alongside clothing and food, often surfaces as a societal concern.

Meanwhile, as nationwide attention is focused on real estate, a Supreme Court precedent in 2023 surrounding the distribution qualification of Members in redevelopment and reconstruction brought changes to the distribution qualification System through a verdict that deviated from

* First Author: Doctoral students, Department of Urban Regeneration, Graduate School of Konkuk University

** Corresponding Author: Professor, School of Administration, Konkuk University

previous interpretations. Specifically, the criteria for qualifying for the distribution qualification of Members of the redevelopment association has been altered due to the Supreme Court's ruling. The necessity of providing diverse information has been raised so that innocent citizens no longer suffer due to a lack of information about real estate law. Accordingly, this study aims to examine the issues arising from this situation by focusing on the Supreme Court case regarding single-person (household) multi-owner distribution qualification as of June 1, 2023, and proposes solutions to countermeasure these problems.

Under the division of Article 39, Paragraphs 2 and 3 of the 「Urban and Residential Environment Improvement Act」, traditionally, ‘one household multi-owner’ would grant individual distribution qualifications when future household division and transfer to another household occur. Numerous nationwide urban regeneration project associations have granted distribution qualifications based on this criterion. This standard had become customary. However, in June 2023, the Supreme Court ruled that “the overlap application of Article 19, Paragraph 1, Subparagraphs 2 and 3 of the former Urban Improvement Act should principally view one person representing all the distribution qualification as an association member.” This ruling presented an interpretation different from the customary distribution qualifications of members. This is expected to cause direct conflicts in numerous improvement project sites.

According to the recent interpretation of the Supreme Court's ruling, going forward, ‘one household multi-ownership’ situations should be interpreted as a single distribution qualification, without independent distribution qualifications. This situation can be perceived as an unforeseen calamity for the individual who has purchased the said the property. This is because the normal right has changed to a so-called “No rights”. However, the ‘one household multi-ownership’ have been trading under the impression that an distribution qualification would be granted. The responsibility is not clear due to the Supreme Court's decision. Ultimately, this could lead to a risk of passing the responsibility, lawsuits for refunds, and in the worst case, passing the bomb to an unsuspecting third party.

Thus, following the recent Supreme Court's decision on the one household multi-ownership, solutions are needed to prevent victims. Specific solutions can include 1. ‘Changes in family relationships such as

divorce and separation of household', 2. 'Judgment before and after management disposal', 3. 'Cancellation due to error', 4. 'Review of the legal responsibility of a certified real estate agent'. In addition, to prevent further damage and provide remedies, 'aggressive promotion of the revised criteria' and 'recovery through legislative amendments' are required from the government's policy review.

Particularly, there is currently no discussion on the changed interpretation of the distribution qualification system. In this context, the significance of this study is in academically understanding the problems, proposing specific countermeasures to prevent harm to innocent citizens, and providing basic data for policy exploration regarding amendments to the Urban Redevelopment Law.

[Key Words] Urban and Residential Environment Improvement Act, Redevelopment, one household multi-ownership, the distribution qualification of members, Supreme Court Cases