

대구고등법원 2016. 1. 12 선고 2015나20958 판결 [매도청구(소유권이전등기) 등]

전 문

원고, 피항소인 A 주택재건축정비사업조합

피고, 항소인 H

변론 종결 2015. 11. 3.

판결 선고 2016. 1. 12.

제 1 심판결 대구지방법원 2015. 2. 12. 선고 2014가합201593 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고로부터 150,289,510원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지1 목록 기재각 부동산에 관하여 2014. 7. 16.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 조합설립인가

원고는 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)이 정하는 바에 따라 대구 동구 N 외 231필지 29,571.48㎡(2009. 6. 22. 28,333.6㎡로 변경) 지상의 기존 건축물을 철거하고 그 토지 위에 새로운 건축물을 건설할 목적으로 설립되어 2007. 8. 23. 대구 동구청장으로부터 설립인가를 받은 주택재건축정비사업조합이다.

나. 이 사건 부동산의 권리관계

피고는 주택재건축사업 정비구역 내에 있는 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이다.

다. 원고의 종전 소송 경과

원고는 2008년경 피고 등 주택재건축정비사업구역 내의 부동산 소유자들을 상대로 도시정비법 제39조에 의한 매도청구권을 행사하면서 소유권이전등기를 구하는 소를 제기하였다(대구지방법원 2008가합5282, 이하 '전소'라 한다). 그런데 원고가 재건축결의 에 있어 비용분담에 관한 결의를 구체적으로 하였음을 인정할 증거가 없어 그 재건축결의가 무효라는 이유로 2010. 4. 15. 원고 패소 판결이 선고되었고, 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

라. 조합설립변경인가

- 1) 이후 원고는 토지 또는 건축물 소유자들로부터 전소에서 밝혀진 사항을 보완한 조합설립(변경)동의서(갑 제6호증)를 청구한 후 2014. 1. 23. 정기총회에서 '재건축조합설립인가 관련 재건축 재결의 및 재건축 재결의 동의서 추인'의 건을 의결하였고, 2014. 4. 2. 대구 동구청장으로부터 조합설립변경인가처분을 받았다.
- 2) 위 조합설립(변경)동의서의 주요 내용은 별지2와 같다.

마. 매도청구

- 1) 위 조합설립변경인가처분 후 원고는 이 사건 소장을 통하여 피고에게 도시정비법 제39조 및 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조에 의하여 조합설립 동의 여부에 대하여 회답할 것을 최고함과 동시에 위 최고 수령일로부터 2개월 이내에 조합설립 동의 여부에 대하여 회답하지 않는 것을 정지조건으로 하여 이 사건 부동산에 관하여 매도청구를 한다는 의사를 표시하였다.
- 2) 이 사건 소장 부분은 2014. 5. 15. 피고에게 송달되었고, 피고는 소장 부분을 송달받은 날로부터 2개월이 경과하도록 원고에게 회답하지 않았다.

바. 관련 법령

별지3 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증의 1, 2, 제3호증의 1, 2, 제4호증, 제5호증의 1, 2, 제6호증, 제7호증의 1, 2, 제8호증의 15, 16, 제9, 10호증, 제11호증의 1 내지 4, 제12호증, 을나 제1호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

가. 기판력 저촉 주장에 관한 판단

- 1) 피고는 "원고가 이미 이 사건 청구와 동일한 내용의 전소에서 원고 패소판결을 받고 위 판결이 확정되었으므로 이 사건 소는 전소의 기판력에 반하는 것으로서 소의 이익이 없어 부적법하다."라는

취지로 주장한다.

2) 원고가 전소에서 재건축결의에 있어 비용분담에 관한 결의를 구체적으로 하였음을 인정할 증거가 없어 그 재건축결의가 무효라는 이유로 원고 패소 판결을 선고받고 위 판결이 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 원고가 조합설립변경동의 및 조합설립변경인가 등의 절차를 다시 밟아 이 사건 소장 부분의 송달로써 새로운 매도청구권을 행사하고 있는 이 사건 소는 전소와 동일한 소송물을 대상으로 하는 것이 아니므로 전소의 기판력은 이 사건에 미치지 아니한다.

3) 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

나. 제척기간 도과 주장에 관한 판단

1) 피고는, "원고가 2007. 8. 23. 조합설립인가를 받았음에도 불구하고 지체 없이 피고에게 이 사건 부동산에 관한 매도청구권행사의 최고를 한 사실이 없고, 2014. 1.23. 원고의 재건축조합설립인가와 관련한 재건축 재결의를 하였다고 하면서도 그때로 부터도 지체 없이 피고에게 집합건물법 제48조에 정해진 최고를 한 바 없이 이 사건소장 부분의 송달로써 최고를 하고 있으므로, 원고의 매도청구권 행사는 제척기간을 도과하여 부적법하다."고 주장한다.

2) 집합건물법 제48조 제1항에서 "재건축결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대하여 재건축에의 참가 여부를 회답할 것을 지체 없이 최고"하도록 규정한 것은 재건축결의가 이루어진 후 즉시 최고를 하여야 한다는 의미가 아니라, 재건축사업의 진행 정도에 비추어 적절한 시점에 최고가 이루어져야 한다는 의미이다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다40991 판결 등 참조).

2014. 1. 23. 원고의 재건축조합설립인가와 관련한 재건축 재결의가 있었으나 2014.4. 2. 대구 동구청장으로부터 조합설립변경인가를 받은 점에 비추어 그로부터 얼마 지나지 않은 2014. 4. 15. 이 사건 소를 제기하면서 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고에게 재건축에의 참가 여부를 회답할 것을 최고하였다고 하여 그 최고가 부적법한 것이라고는 볼 수 없다.

3) 따라서 피고의 위 항변도 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 매매계약의 성립

1) 주택재건축정비사업조합이 조합설립에 동의하지 않는 자에게 매도청구권을 행사하여 그에 따른 소유권이전등기절차 이행을 구하는 소를 제기하면서 그 소장 부분에 재건축 참여 여부에 대한 회답 최고서를 첨부한 경우, 조합이 최고서를 첨부한 소장부분의 송달로써 상대방에게 매도청구권에 관한 최고를 한 이상, 이는 상대방이 최고기간 내에 재건축사업에 불참가할 것을 정지조건으로, 회답기간 만료 다음날 매도청구권을 행사한 것과 동일한 효과가 발생하였다고 볼 수 있으므로, 결국 위 소장 부분 송달 이후 도래한 회답기간 경과일 다음날을 매매계약 성립일로 볼 수 있다(대법원2010. 7. 15. 선고 2009다63380 판결 참조).

2) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고에게 조합설립동의 여부(재건축 참가 여부)에 관한 최고를 함과 동시에 도시정비법 제39조, 집합건물법 제48조에 따라 매도청구권을 행사하였으나, 피고가 원고로부터 2개월 이내에 회답하지 아니하였으므로, 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 이후 도래한 회답기간, 즉 이 사건 소장 부분 송달일로부터 2개월을 경과한 다음날인 2014. 7. 16.에 매도청구권 행사의 효과가 발생하여 원고와 피고사이에 매매계약이 체결되었다고 봄이 상당하다.

나. 이 사건 각 부동산의 매매대금의 산정

원고가 자인하고 있는 바와 같이, 원고의 피고에 대한 매매대금 지급의무와 피고의 원고에 대한 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차이행의무 및 그 인도의무는 공평의 원칙상 서로 동시이행 관계에 있고, 제1심 법원의 감정인 O에 대한 시가감정축탁결과 및 시가감정보완축탁결과와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산의 매매일자를 기준으로 한 시가는 150,289,510원인 사실이 인정되므로, 위 금원이 원고가 피고에게 실제 지급해야 할 매매대금에 해당한다.

다. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장

2014. 4. 2.자 조합설립변경인가처분은 아래와 같은 중대·명백한 하자로 인하여 당연 무효이므로, 위 조합설립변경인가처분이 적법·유효한 것임을 전제로 한 원고의 피고에 대한 매도청구는 기각되어야 한다.

가) 원고의 2014. 1. 23.자 정기총회가 창립총회로서의 요건을 갖추지 못한 하자원고의 기존의 재건축 결의는 재건축 비용 부담 내용이 구체적으로 정해져 있지아니하여 도시정비법 상의 요건을 충족하지 못하여 무효화 되었으므로 이에 더 잡은 2007. 8. 23.자 조합설립인가처분 또한 중대·명백한 하자가 있어 당연 무효이고, 그렇다면 원고 조합의 법적 지위는 추진위원회 단계에 머물러 있다.

따라서 원고 조합이 조합설립인가(또는 조합설립변경인가)를 받기 위해서는 동의서를 새로이 징구한 후 새로이 동의를 한 조합원들이 참석하여 조합정관을 확정하고, 조합임원을 선임하는 등의 업무처리를 하는 창립총회를 거쳐야 한다. 그런데 2014. 1.23. 정기총회는 추진위원회가 아닌 실체가 없는 원고 조합에 의해 개최되었고, 당시 도시정비법 시행령 제22조의2 제2항에서 정하는 총회 14일 전까지 회의목적 등을 인터넷 홈페이지를 통해 공개하고 토지등소유자에게 등기우편으로 발송·통지하여야 하는 절차를 위반하였으며, 정관 전체를 확정하는 것이 아닌 일부 조항의 수정에 대한 결의 만을 하였고, 조합임원을 새로이 선임하는 것이 아니라 기존의 임원을 연임하는 결의 를 하였을 뿐이다.

따라서 위 정기총회는 도시정비법이 요구하는 창립총회로 인정되기 위한 요건을 갖추지 못하였으므로, 조합설립행위의 무효사유가 존재한다.

나) 조합설립 동의 과정에서 잘못 산정된 재건축사업비용 제시로 인한 하자원고는 기존의 재건축조합 설립 과정에서 소요되었던 비용을 새로이 설립(또는설립변경)될 조합의 재건축사업비용으로 산입하여 토지 등 소유자들의 동의를 얻었다.

다) 조합설립(변경)동의서 위조 또는 기만에 의한 동의서 징구로 인한 하자

원고가 조합설립변경에 동의하였다고 주장하는 사람들 중, T, U, V, W은 각 해당 동의서에 지장을 찍은 사실이 없고 자필 서명도 하지 않았는바, 이들 명의의 각 동의서는 위조된 것이다.

그리고 X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE는 동의서의 내용에 대하여 제대로 설명을 듣지 못했고 단지 큰

평수에서 작은 평수로 설계변경 하는 것에 동의해달라는 잘못된 설명을 듣고 동의서에 서명하였을 뿐이다. 원고는 이처럼 위 사람들을 기망하여 동의서를 받았다.

위와 같이 위조된 동의서 및 기망에 의하여 징구된 동의서를 제외하면 원고는 도시정비법에 정해진 조합설립 동의율을 충족하지 못하게 된다.

2) 판단

가) 원고의 2014. 1. 23.자 정기총회가 창립총회로서의 요건을 갖추지 못한 하자가 있다는 주장에 관한 판단

조합설립변경인가처분도 정비사업조합에게 정비사업을 시행할 수 있는 권한을 설정하여 주는 처분인 점에서는 당초 조합설립인가처분과 다를 바 없으므로, 조합설립인가처분의 위법 여부 또는 효력 유무에 관한 다툼이 있어 조합이 처음부터 다시 조합설립인가에 관한 절차를 밟아

조합설립변경인가를 받았고, 그 조합설립변경인가처분이 새로운 조합설립인가처분으로서의 요건을 갖춘 경우에는 그에 따른 효과가 있다 할 것이다. 여기에서 새로운 조합설립인가처분의 요건을 갖춘 경우에 해당하려면 그와 같은 조합설립인가에 필요한 실체적 · 절차적 요건을 모두 갖추어야 한다고 해석함이 타당하다. 이런 경우 조합설립변경인가처분이 새로운 조합설립인가처분의 요건을 갖추었다고 보기 위해서는, 다른 특별한 사정이 없는 한 조합설립변경인가의 신청 전에 총회를 새로 개최하여 조합정관의 확정 · 조합임원의 선임 등에 관한 결의를 하는 등의 절차적 요건을 구비하여야 한다. 다만 이 경우 새로 개최된 총회의 의사결정은 종전의 조합설립인가의 신청 전에 이루어진 창립총회의 결의를 추인하는 결의를 하거나 총회의 진행경과 등에 비추어 그러한 추인의 취지가 포함된 것으로 볼 수 있는 사정이 있으면 충분하다. 나아가 새로운 조합설립인가처분의 요건을 갖춘 조합설립변경인가에 터 잡아새로이 매도청구권을 행사하는 것도 적법하다고 보아야 한다(대법원 2013. 2. 28. 선고2012다34146 판결, 대법원 2014. 5. 29. 선고 2013두18773 판결, 대법원 2014. 5. 29. 선고 2013두11550 판결 등 참조).

그리고 도시정비법은 구 주택건설촉진법과 달리 시장 · 군수 또는 주택공사 등이 아닌 자가 조합을 설립하고자 하는 경우에는 토지 등 소유자 과반수의 동의를 얻어 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여야 하고, 위와 같은 절차를 거쳐 구성된 추진위원회에게 조합설립인가를 신청할 권한을

부여하고 있다. 그러나 도시정비법 제13조 제3항이 '추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 같은 법 제16조 제1 내지 3항에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 간주'하고 있는 점 등에 비추어 보면, 무효의 설립인가처분에 의하더라도 이미 사실상 설립되어 운영되고 있고 조합의 설립에 대하여 같은 법 제16조 제1 내지 3항의 동의가 있는 경우에는 위 조합이 '추진위원회'와 같은 역할을 하는 것으로 족하며 별도로 '추진위원회'가 구성되어야만 한다고 볼 것은 아니다.

한편, 주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 할 때에는 토지 등 소유자로부터 도시정비법 제16조 제2, 3항이 정한 동의를 얻어야 하고, 위 동의를 받은 후조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여 조합설립에 동의한 토지등소유자의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수의 찬성의 결의가 있어야한다.

이 사건에 관하여 보건대, 갑 제9, 10호증, 제11호증의 1 내지 4, 제12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2014. 1. 23. 정기총회 이전부터 조합원들의 조합설립 동의서를 제출받기 시작하여 2014. 2.경 이 사건 재건축사업 부지의 구분소유자 76.3%, 토지면적 77.93%의 동의서를 받아 도시정비법 제16조 제3항의 요건을 충족한 사실, 2014. 1. 23. 원고의 정기총회에서 총 조합원(재건축사업이므로 조합설립에 동의한 토지등소유자에 한한다) 171명 중 121명(실제 참석한 조합원 79명 + 서면참석한 조합원 42명)이 출석한 가운데 출석 조합원 114명의 찬성으로 '재건축조합설립인가 관련 재건축 재결의 및 재건축 재결의 동의서 추인'의 건을 의결한 후 정관 변경및 조합 임원 등 연임의 안건 등을 결의하였는데, 그 내용은 종전 조합설립인가의 신청 전에 이루어진 창립총회의 결의에 대한 추인과 더불어 그 내용을 일부 수정한 것인사실, 이후 조합설립동의서와 조합설립인가신청 시 요구되는 서류를 갖추어 대구 동구청장에게 조합설립변경인가신청을 한 사실을 인정할 수 있고, 원고가 2014. 4. 2. 조합설립변경인가처분을 받은 사실은 앞서 본 바와 같다.

이와 같이 사실상 설립되어 운영되고 있던 원고 조합이 2014. 1. 23. 정기총회를 개최하였고 위 정기총회에서의 결의가 도시정비법 제16조가 정한 재건축결의에 대한 동의요건을 갖춘 이상 추진위원회가 아닌 원고 조합이 위 정기총회를 개최한 것을 두고무슨 하자가 있다고 보기 어렵다. 그리고 위 정기총회에서의 결의는 종전 조합설립인가의 신청 전에 이루어진 창립총회의 결의에 대한

추인을 포함하고 있고, 결의내용 중정관 변경 및 조합 임원 결의는 조합정관 확정 및 임원 선임에 준하며, 절차위반에 관하여는 이를 인정할 증거가 없고 오히려 앞서 본 총 조합원 171명 중 121명의 출석사실에 비추어 보면 사전통지절차가 이행된 것으로 보인다[설령 절차위반의 하자가 있다고 하더라도 창립총회의 결의나 조합설립변경인가처분의 효력을 무효로 할 만한 중대·명백한 하자가 있다고 보기도 어렵다(대법원 1987. 5. 12. 선고 86다카2705 판결등 참조)].

따라서 2014. 4. 2.자 조합설립변경인가처분은 새로운 조합설립인가처분으로서 요건을 구비하였다고 봄이 상당하므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 조합설립 동의 과정에서 잘못 산정된 재건축사업비용 제시로 인한 하자 주장에 관한 판단
피고가 제출한 증거만으로는 원고가 기존의 재건축조합 설립 과정에서 소요되었던 비용을 이번 재건축 사업비용으로 산입하였는지 여부 또는 만약 그러하다면 잘못산입된 금액이 얼마인지 여부를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없고, 설령 피고의 주장과 같이 원고가 기존의 재건축조합 설립 과정에서 소요되었던 비용을 이번 재건축 사업비용으로 산입하여 토지 등 소유자들의 동의를 얻었다고 하더라도 그와 같은 사유만으로 대구 동구청장의 2014. 4. 2.자 조합설립변경인가처분의 효력을 무효로 할 만한 중대·명백한 하자가 있다고 보기도 어렵다.
따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다) 조합설립(변경)동의서 위조 또는 기망에 의한 동의서 징구로 인한 하자 주장에 관한 판단
을나 제2호증의 1 내지 9, 제3호증의 1 내지 4, 제4호증의 1 내지 8, 제5호증의 각 기재만으로는 피고의 주장과 같이 T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE 명의의 각 동의서가 위조되었다거나 기망에 의하여 징구되었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 갑 제20호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, AE등 15명이 원고 조합의 조합장 AF을 사문서위조죄 등으로 고소한 사건에서 W은 동의 서가 위조된 사실이 없다고 진술한 사실, U의 동의서에 찍혀져 있는 지장에 대한 감정결과 위 지장은 U의 지문을 찍은 것으로 확인된 사실을 인정할 수 있다.
따라서 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고로부터 150,289,510원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2014. 7. 16.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결을 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정용달, 판사 이은정, 판사 전우석

(별지1)

목 록

1. 대구 동구 AG 대 132.6㎡

2. 위 지상

 [도로명 주소] 대구 동구 AH

 세멘부목조 세멘기와지붕 단층주택 13평4홑2작

 시멘부목조 스래브지붕 단층창고 1평4홑

(별지2)

조합설립(변경)동의서(갑 제6호증)

가. 신축건축물의 설계개요

대지면적 (전체구역 공부상 면적)	건축 연면적	규모	비 고
28,333.60㎡	107,842.29㎡	지하 3층, 지상 17~24층	공동주택 및 근린생활시설

나. 공사비 등 정비사업에 드는 비용(단위: 천원)

철 거 비	신 축 비	그 밖의 사업비용	합 계
2,833,360	117,534,640	33,915,140	154,283,140

다. 나목에 따른 비용의 분담

- 1) 조합정관에 따라 경비를 부과·징수하고, 관리처분 시 가청산하며, 조합청산 시 청산금을 최종 확정한다.
- 2) 조합원 소유 자산의 가치를 조합정관이 정하는 바에 따라 산정하여 그 비율에 따라 비용을 부담한다.

3) 분양대상자별 분담금 추산방법

분양대상자별 분담금 추산액 = 분양예정인 대지 및 건축물의 추산액 - (분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 가격 × 비례율)

★ 비례율 = (사업완료 후의 대지 및 건축물의 총 수입 - 총사업비) / 종전의 토지 및 건축물의 총 가격

라. 신축건축물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항

- 1) 사업시행 후 분양받을 주택 등의 면적은 분양면적(전용면적 + 공용면적)을 기준으로 하고, 대지는 분양받은 주택 등의 면적 비례에 따라 공유지분으로 분양한다.
- 2) 조합정관에서 정하는 관리처분계획에 관한 기준에 따라 주택을 소유한 조합원의 신축 건축물에 대한 분양면적 결정은 조합원의 신청규모를 우선적으로 고려하되, 같은 규모에서 경합이 있는 경우에는 종전 토지 및 건축물의 가격이 높은 순서에 따르고, 동·호수는 전

산추첨으로 결정한다.

- 3) 상가 등 부대복리시설의 소유자는 조합정관에서 정하는 관리처분계획에 관한 기준에 따라 종전 토지 및 건축물의 가치를 고려하여 새로 설치되는 복리시설을 공급받되, 동·호수 결정은 관리처분계획이 정하는 바에 따른다.
- 4) 조합원에게 우선분양하고 남은 잔여주택 및 상가 등 복리시설은 관계법령과 조합정관이 정하는 바에 따라 일반분양한다.
- 5) 토지는 사업완료 후 지분등기하며 건축물은 입주조합원 각자 보존등기한다.

(별지3)

관련 법령

■ 도시 및 주거환경정비법

제13조(조합의 설립 및 추진위원회의 구성)

- ① 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제8조제3항에 따라 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 제1항에 따라 조합을 설립하고자 하는 경우에는 제4조에 따른 정비구역지정 고시(정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업의 경우에는 제12조제5항에 따른 주택재건축사업의 시행결정을 말한다) 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수의 승인을 받아야 한다. 다만, 가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.
- ③ 제2항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자(이하 "추진위원회 동의자"라 한다)는 제16조제1항부터 제3항까지에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 제16조에 따른 조합설립인가 신청 전에 시장·군수 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.

제16조(조합의 설립인가 등)

- ① 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 추진위원회(제13조제2항 단서 또는 같은 조 제6항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상(가로주택정비사업의 경우에는 토지등소유자의 10분의 9 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상)의 토지소유자의 동의를 얻어 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의없이 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다.
1. 정관
2. 공사비 등 정비사업에 드는 비용(이하 "정비사업비"라 한다)과 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류

3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

- ② 주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제47조 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 주택단지안의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지안의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의없이 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다.
- ③ 제2항의 규정에 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.

제17조(토지등소유자의 동의방법 등)

- ① 제4조의3제1항제4호, 제7조제1항, 제8조, 제13조제2항, 제14조제4항, 제16조제1항부터 제3항까지, 제16조의2제1항, 제26조제3항, 제28조제7항, 제33조제2항에 따른 동의(동의한 사항의 철회 또는 제8조제4항제7호·제13조제3항 및 제26조제3항에 따른 반대의 의사표시를 포함한다)는 서면동의서에 토지등소유자의 지장(지장)을 날인하고 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다. 다만, 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 시장·군수가 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.

제18조(조합의 법인격 등)

- ① 조합은 법인으로 한다.
- ② 조합은 조합 설립의 인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 대통령령이 정하는 사항을 등기함으로써 성립한다.
- ③ 조합은 그 명칭 중에 "정비사업조합"이라는 문자를 사용하여야 한다.

제39조(매도청구)

사업시행자는 주택재건축사업 또는 가로주택정비사업을 시행할 때 다음 각 호의 어느 하나에

해당하는 자의 토지 또는 건축물에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다. 이 경우 재건축결의는 조합 설립에 대한 동의(제3호의 경우에는 사업시행자 지정에 대한 동의를 말한다)로 보며, 구분소유권 및 대지사용권은 사업시행구역의 매도청구의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.

1. 제16조제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자
2. 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업의 경우만 해당한다)
3. 제8조제4항에 따라 시장·군수 또는 주택공사등의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자

▣ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제22조의2(창립총회의 방법 및 절차 등)

① 추진위원회(법 제13조제2항 단서 및 같은 조 제6항 전단에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)는 법 제14조제3항에 따라 법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 동의를 받은 후 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회(이하 "창립총회"라 한다)를 개최하여야 한다.

⑤ 창립총회의 의사결정은 토지등소유자(주택재건축사업의 경우 조합설립에 동의한 토지등소유자로 한정한다)의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의한다. 다만, 조합임원 및 대의원의 선임은 제4항제1호에 따라 확정된 정관에서 정하는 바에 따라 선출한다.

제26조(조합설립인가신청의 방법 등)

① 법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 토지등소유자의 동의는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 동의를 받는 방법에 따른다.

② 제1항에 따른 동의서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건설되는 건축물의 설계의 개요
2. 공사비 등 정비사업에 드는 비용(이하 "정비사업비"라 한다)
3. 제2호에 따른 비용의 부담기준
4. 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항
5. 조합정관

▣ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제48조(구분소유권 등의 매도청구 등)

- ① 재건축의 결의가 있으면 집회를 소집한 자는 지체 없이 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 그 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 것인지 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.
- ② 제1항의 촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.
- ③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.
- ④ 제2항의 기간이 지나면 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 또는 이들 전원의 합의에 따라 구분소유권과 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(이하 "매수지정자"라 한다)는 제2항의 기간 만료일부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 구분소유권과 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 재건축 결의가 있은 후에 이 구분소유자로부터 대지사용권만을 취득한 자의 대지사용권에 대하여도 또한 같다. 끝.