

문서 번호 : J-2019-0139-과천10단지

2019. 5. 14.

수 신 : 과천주공10단지 주택재건축정비사업조합설립추진위원회 대표자 추진위원장 이동민

참 조 :

제 목 : 의견서

전 송 : 메일전송 kyu9262@hanmail.net (표지포함 6매)

1. 귀 추진위원회의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 귀 추진위원회에서 요청하신 질의 건에 관하여 법적 검토를 마치고 별첨과 같이 의견서를 송부하오니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

별 첨 : 의견서 1부. 끝.

법무법인

조 운



변 호 사

박 일 규



변 호 사

이 정 아



변 호 사

조 혜 연



변 호 사

김 지 연



변 호 사

이 민 경



변 호 사

윤 성 준



변 호 사

백 진 욱

의견서

■ 질의요지

토지등소유자에게 추정분담금등정보를 제공하기 전에 추진위원회 구성 동의를 받은 경우, 추진위원회는 토지등소유자에게 추정분담금등정보를 제공한 후 다시 조합설립에 필요한 동의를 받아야 하는지 여부

■ 답 변

1. 관련 규정

■ 도시정비법

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ② 제1항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 제35조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.

제35조(조합설립인가 등) ⑧ 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

■ 도시정비법 시행령

제25조(추진위원회 구성을 위한 토지등소유자의 동의 등) ② 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 법 제31조제3항에 따라 다음 각 호의 사항을 설명·고지하여야 한다.

1. 동의를 받으려는 사항 및 목적
2. 동의로 인하여 의제되는 사항
3. 제33조제2항에 따른 동의의 철회 또는 반대의사 표시의 절차 및 방법

제32조(추정분담금 등 정보의 제공) 법 제35조제8항에서 "추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보"란 다음 각 호의 정보를 말한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보

2. 추정분담금등에 관한 정보제공 시점

도시정비법 제35조 제8항에 따르면 추정분담금정보등을 제공하는 주체는 추진위원회인 점, 도시정비법 시행령 제25조 제2항은 추진위원회 구성 동의 시 토지등소유자에게 필수적으로 고지해야하는 정보를 나열하고 있는데 여기에 추정분담금등정보는 포함되어 있지 않은 점을 종합하면, 추정분담금등에 대한 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 하는 시점은 추진위원회 구성 후 조합설립 전이라고 할 것입니다.

3. 조합설립동의가 의제되는 토지등소유자의 문제

1) 문제의 소재

추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자(이하 '추진위원회 동의자')는 도시정비법 제31조 제2항에 따라 조합설립에 동의한 것으로 의제되는데, 추정분담금등 정보 제공시점은 추진위원회 구성 이후이므로, 결국 추진위원회 동의자들은 추정분담금등에 관한 정보를 제공받지 못한 상태에서 조합설립에 동의하는 셈이 됩니다.

이에 대해서는 이론상으로 이미 동의한 것으로 의제되었으므로 추정분담금등 정보를 제공하지 않아도 된다는 견해, 정보를 제공하고 조합설립동의서를 재징구하여야 한다는 견해, 정보만 제공하고 조합설립동의를 받을 필요는 없다는 견해가 모두 가능해보입니다.

2) 추정분담금등정보를 제공해야 하는지

추진위원회 동의자에 대하여 사후적으로 추정분담금등정보를 제공하여야 한다는 점에 대해서는 이견이 없어보입니다.

법제처는 “추진위원회 동의자의 의사결정권을 실질적으로 보장하고 조합설립과 관련한 사후적 분쟁을 줄이기 위하여...(중략) 추진위원회가 토지등소유자에게 추정분담금정보등을 제공하기 전에 조합설립에 필요한 동의를 받은 경우 추진위원회는 토지등소유자에게 추정분담금정보등을 제공하여야”

한다는 견해를 밝혔고, 국토교통부 역시 정보를 제공해야한다는 전제 하에, 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자(조합설립에 동의한 것으로 보는 토지등소유자)에 대한 추정분담금등에 관한 정보제공 시점에 대한 질문에, “도시정비법에서 별도로 규정하고 있지 아니하므로 추진위원회 구성에 동의하지 않은 토지등소유자에게 추정분담금에 관한 정보를 제공하는 시기로 보아야 한다”고 답변하였습니다.

3) 추정분담금등정보 제공 후 다시 조합설립동의서를 받아야 하는지

이에 대해서는 국토교통부와 법제처의 해석이 상반되며, 법에 대한 최종 해석 권한을 가진 법원의 판단은 아직 없는 것으로 파악됩니다.

우선, 국토교통부는 “추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자는 제16조제1항부터 제3항까지에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 보므로, 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게는 별도의 조합설립 동의를 받을 필요가 없다”는 입장입니다.

반면, 법제처는 “도시정비법령의 문언과 토지등소유자가 조합설립에 동의할 때 정비사업으로 부담하게 될 비용을 보다 정확하게 예측할 수 있도록 하려는 도시정비법 제16조 제6항(현행 제35조 제8항)의 입법취지에 비추어 동의가 의제되더라도 동의한 것으로 의제되는 사항에 변동이 생기거나, 중요한 내용이 추가되는 경우 별도의 설명·고지 및 재동의 절차가 필요”하다는 입장입니다.

본 법무법인의 의견으로는, ① 추진위원회 동의자는 도시정비법 제31조 제2항 단서에 따라 조합설립인가 신청 전까지 조합설립에 동의하지 않는다는 반대의사표시를 할 수 있어 재동의가 필요없다고 보아도 추진위원회 동의자의 의사결정권이 침해되지 않는 점, ② 법제처의 해석대로라면 추진위원회 구성동의자들에 대해서도 언제나 조합설립동의를 다시 받아야 한다는 결론이 되어 조합설립동의 의제조항은 사실상 폐기되는 결과가 되는데, 시행령이 상위법령인 법을 무력화시킨다는 것은 체계상 맞지 않으며 입법자의 의사가 재동의를 받으라는 것이었다면 시행령 제32조 신설 시 조합설립동의 의제조항을 삭제하였을 것인 점, ③ 조합설립 의제조항 역시 동의절차 이행의 장기화에 따른 사업추진 저해를 방지하기 위한 중요한 입법목적은 가진 점 등을 고려할 때, 국토교통부의 해석이 타당하다고 판단됩니다.

4. 결 론

추진위원회 구성에 동의하여 조합설립동의가 의제된 토지등소유자에 대하여도 추정분담금정보등을 제공하여야 하나, 위 정보 제공 후 조합설립에 필요한 동의를 다시 받을 필요는 없을 것으로 보입니다.