(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

SERIES 04 / 07
2026. 11.

04

LEGAL INTERPRETATIONS & PRECEDENTS

질의회신&판례 법령집

04 매도청구권 행사를 위한 협의매입업무

NEGOTIATED PURCHASE FOR SALE CLAIMS

98	43	55	4
수록 항목	질의회신·유권해석	대법원 판례	적용 법령 묶음

법제처 법령해석 30 · 중앙부처 회신 13 · 대법원 판례 55

무료 배포 · 열람·사용 자유 · 재편집 불가

KOREA COMPENSATION BOARD · SINCE 2008 · 한국보상원 EST. 2008

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

손실보상·사업부지 확보 전문

2008년 이후 18년 · 누적계약 217개 사업장 · 손실보상 업무완료 184건

www.bosangwon.com · 1588-6836

일러두기

무엇을 담았나

국가법령정보센터에 공개된 법제처 법령해석례와 국토교통부 등 중앙부처 회신을 기간 제한 없이 살펴, 사업부지 확보·보상 실무에서 같은 질문이 반복된 쟁점을 골라 분야별로 정리했습니다. 업무마다 관련 대법원 판례의 판시사항과 판결요지를 핵심만 간추려 함께 실었습니다. 기본조사는 국토교통부 고시 (기본조사서 작성기준)를 해설했습니다.

읽는 방법

질문 옆 표시가 결론입니다. 예 그렇다 · 아니오 그렇지 않다 · 기준 기준·방법을 알려 준 회신. 판례는 판시사항의 (적극)을 예, (소극)을 아니오로 표시했습니다. 결론 문장의 **노란 형광** 부분이 핵심입니다.

출처 표시

각 항목 아래에 법제처 국토교통부 국토부 유권해석 감정평가사협회 국토부 고시 대법원 판례 와 안건·문서·사건번호, 회신일·선고일을 적었습니다. 판례 원문은 국가법령정보센터 판례에서 볼 수 있습니다. 법제처·국토부 회신은 국가법령정보센터(law.go.kr)에서, 유권해석·협회 회신은 중앙토지수용위원회 「2026 토지수용 업무편람」 해당 쪽에서 원문을 볼 수 있습니다.

주의

국토교통부 등 중앙부처 회신은 법제처 판단이 아닌 소관 부처의 1차 해석입니다. 모든 해석은 회신 당시 법령 기준이며, 구법 표시 항목은 이후 조문이 바뀌었으니 현행 법령을 함께 확인하십시오. 이 자료는 법률 자문이 아닙니다.

저작권

본 질의회신&판례 법령집은 자유롭게 열람·사용하실 수 있습니다. 다만 배포하실 때에는 출처((주) 한국보상원)를 밝혀 주시고, 내용을 재편집하여 사용하는 것은 허용하지 않습니다. 본 법령집은 (주) 한국보상원이 자료를 선별·배열·요약한 편집저작물로서 저작권법의 보호를 받습니다. 인쇄된 책자를 원하시면 1588-6836으로 문의해 주십시오.

차례

04 **매도청구권 행사를 위한 협의매입업무** 업무 관련 법령 4개 · 질의회신 43건 · 판례 55건 **98건**

04

매도청구권 행사를 위한 협의매입업무

업무 관련 법령 4개 · 질의회신 43건 · 판례 55건

적용 법령(법률·시행령·시행규칙·고시·조례): 주택법 7건 · 도시정비법 29건 · 빈집 및 소규모주택 정비법 4건 · 그 밖의 공익사업 개별법률 1개 3건 · 대법원 판례 55건

「주택법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 7건

Q1 80% 사용권원을 확보하고, 미확보 대지 중 10년 이상 보유자 토지가 5% 미만이면 승인 요건을 갖춘 것인가요? **예**

A **매도청구 요건을 갖춘 것으로 볼 수 있습니다.**

> **실무 포인트** 10년 이상 보유자 토지(매도청구 제한)를 따로 집계하십시오.

법제처 구법 법제처 법령해석 **13-0046** · 2013. 3. 8. · 부산광역시 동래구

Q2 매도청구 대상 토지의 감정평가액을 공탁만 하면 합의·판결 없이 공사를 시작할 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **합의하거나 매도청구 승소판결을 받기 전에는** 그 토지에서 공사할 수 없습니다.

> **실무 포인트** 매도청구 소송(변호사 수행) 기간을 공정표에 넣으십시오.

법제처 법제처 법령해석 **19-0511** · 2020. 1. 23. · 민원인

Q3 매도청구 1심에서 이겼지만 판결이 확정되지 않았다면 그 토지에서 공사할 수 있나요? **아니오**

A 당시 법령으로는 **확정 전에는 공사할 수 없다**고 보았습니다. 현행 주택법 제21조제2항은 "확정되지 아니한 판결을 포함"한다고 정해 지금은 1심 승소로도 가능합니다.

> **실무 포인트** 법 개정으로 결론이 바뀐 대표 사례입니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **12-0003** · 2012. 2. 3. · 국토해양부

Q4 매도청구 대상 토지를 뺀 나머지 대지에서는 공사를 시작할 수 있나요? **예**

A 매도청구 대상 대지 외 대지는 **공사를 시작할 수 있으며**, 착공신고 서류 적합성 등은 승인권자가 판단합니다. 매도청구 대지는 합의 또는 승소판결(확정 전 포함) 후 가능합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q5 용도가 폐지되고 이전하는 사립유치원 건물·대지도 매도청구 대상인가요? **예**

A **매도청구 대상이 될 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **17-0177** · 2017. 6. 5. · 민원인

Q6 **1. 집합건물법 제48조의 매도청구권의 법적 성격2. 매도청구권을 재판상 행사한 경우 매매계약의 성립시점이 언제인지3. 매도청구권의 행사로 주택건설사업을 위한 대지의 권원을 확보한 것으로 볼 수 있는지 여부?** **기준**

A **따라서 매도청구권의 행사로 주택건설사업을 위한 대지의 권원을 확보한 것으로 볼 수는 없을 것입니다**.

법무부 법무부 회신 · 회신일 미기재 · 법무부

Q7 **민간임대사업을 추진할 경우 집합건물법에 따른 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부와 재건축질의가 가능한지?** **기준**

A 따라서 집합건물법상 요건을 충족하지 못하는 민간임대주택건설사업의 경우 집합건물법상 매도청구권 등을 행사하기 위해서는 임대주택법 등 해당 법률의 근거규정이 있어야 할 것으로 생각되며, **이와 관련한 사항은 사업추진의 근거법령을 담당하는 부서로 문의하시어 도움을 받으시길 바랍니다**.

법무부 법무부 회신 · 회신일 미기재 · 법무부

「도시 및 주거환경정비법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 29건

Q8 **재개발 세입자 영업손실을 협의할 때, 관리처분용 감정평가와 별도로 공익사업법상 감정평가를 해야 하나요?** **예**

A **공익사업법 제68조에 따른 감정평가를 별도로 거쳐야** 합니다.

> **실무 포인트** 관리처분용 평가와 보상협의용 평가의 일정·비용을 따로 잡으십시오.

법제처 법제처 법령해석 **18-0303** · 2018. 9. 18. · 민원인

Q9 **세입자 손실보상 감정평가가 끝나지 않았는데 관리처분계획 인가를 신청할 수 있나요?** **아니오**

A 아니오. **세입자별 손실보상 권리명세와 평가액을 확정한 뒤** 관리처분계획을 수립해 신청해야 합니다.

> **실무 포인트** 세입자 평가를 관리처분 일정의 선행 공정으로 관리하십시오.

국토교통부(대구광역시 질의) **구법** 국토교통부(대구광역시 질의) 회신 **주택정비과-1998** · 2018. 4. 13. · 국토교통부(대구광역시 질의)

Q10 재건축사업도 관리처분계획에 세입자 손실보상 내역을 넣어야 하나요? **아니오**

A 아니오. 수용권이 없는 일반 재건축 시행자는 **세입자별 손실보상 내역을 넣어야 하는 대상이 아닙니다.**

> **실무 포인트** 천재지변 등으로 수용권이 있는 재건축은 예외입니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0411** · 2018. 10. 25. · 민원인

Q11 공람공고일에 살다가 다른 이유로 나갔다가 사업시행인가 전에 다시 들어온 세입자도 주거이전비를 받나요? **아니오**

A 아니오. **주거이전비 보상대상자에 포함되지 않습니다.**

> **실무 포인트** 기준일 거주와 이후 계속 거주를 함께 확인하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **21-0557** · 2021. 12. 23. · 민원인

Q12 정비사업 허가건물 세입자의 주거이전비는 공람공고일 당시 3개월 이상 살아야 하나요? **기준**

A 당시 규정 기준으로는 **공람공고일 현재 거주하기만 하면** 된다고 보았습니다.

> **실무 포인트** 현행 도시정비법 시행령 제54조와 공익사업법 시행규칙 제54조를 함께 확인하십시오.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **12-0634** · 2012. 12. 10. · 민원인

Q13 재정비촉진사업으로 재개발을 할 때 영업손실 보상대상자 기준일은 언제인가요? **기준**

A **재정비촉진계획 수립을 위한 주민공람 공고일**입니다.

> **실무 포인트** 기준일이 달라지면 보상대상 영업이 달라집니다.

법제처 법제처 법령해석 **26-0173** · 2026. 5. 19. · 민원인

Q14 사업시행인가 전에 위험건축물을 철거하면 세입자에게 이사비 등을 줄 수 있나요? **기준**

A 도시정비법에 별도 규정이 없어 **공익사업법을 준용**하며, 사업시행인가 전이라도 보상계획 공고 등 협의 절차로 보상할 수 있습니다.

국토교통부(서울특별시 질의) 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-1086** · 2019. 3. 8. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q15 정관에 "분양 미신청 시 조합원 자격 상실"이 있으면 현금청산이 끝나기 전에도 조합원 지위를 잃나요? **예**

A **청산이 끝나기 전이라도 조합원 지위를 잃습니다.**

> **실무 포인트** 분양신청 기간과 미신청 효과를 분명히 안내하십시오.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **15-0669** · 2016. 3. 7. · 민원인

Q16 분양 미신청 후 청산을 못 받은 상태에서 재분양신청도 하지 않았다면 조합원 지위가 유지되나요? **아니오**

A 아니오. **조합원 지위를 유지하지 않습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **20-0221** · 2020. 6. 22. · 민원인

Q17 세대수·규모 변경 없이도 정관·총회 의결로 분양 미신청자에게 다시 분양신청을 받을 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **분양신청을 다시 하게 할 수 없습니다.**

> **실무 포인트** 재분양신청은 법정 사유가 있을 때만 가능합니다.

법제처 법제처 법령해석 **19-0613** · 2020. 2. 13. · 서울특별시 은평구

Q18 분양신청기간이 끝나기 전에 관리처분계획을 세워 공람했다면 유효한가요? **아니오**

A 아니오. 관리처분계획은 **분양신청기간이 끝난 뒤 그 현황을 기초로** 수립해야 하므로 유효하지 않습니다.

> **실무 포인트** 공람(30일 이상)과 의견청취 절차도 다시 거쳐야 합니다.

국토교통부(서울특별시 질의) **구법** 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-653** · 2018. 2. 1. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q19 공유 주택에서 대표조합원이 아닌 공유자도 따로 분양신청할 수 있나요? **아니오**

A 아니오. 분양신청 권리는 조합원에게 있으므로 **대표조합원이 아닌 공유자는 분양신청을 할 수 없습니다.**

국토교통부(서울특별시 질의) 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-1174** · 2019. 3. 13. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q20 단독 소유 주택과 다른 주택의 공유지분을 함께 가진 조합원이 2주택을 받으려면 가격은 어떻게 보나요? **기준**

A **단독 소유 주택과 공유지분 주택의 종전자산 가격을 모두 합한 범위**가 2주택 공급 기준이 됩니다.

국토교통부(서울특별시 질의) 구법 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-745** · 2018. 2. 6. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q21 천재지변 등으로 수용권이 부여된 재건축 시행자는 매도청구권도 함께 가지나요? **아니오**

A 아니오. **매도청구권이 인정되지 않습니다.**

> **실무 포인트** 수용 경로와 매도청구 경로가 갈립니다.

법제처 법령해석 **22-0421** · 2022. 6. 17. · 민원인

Q22 가로주택정비사업에서 조합설립 미동의자에게 도시정비법상 매도청구를 할 수 있었나요? **아니오**

A 아니오. 당시 도시정비법상 **가로주택정비사업에는 매도청구 규정을 적용할 수 없었습니다.**

> **실무 포인트** 현재 가로주택정비사업은 소규모주택정비법의 매도청구 규정을 확인하십시오.

법제처 구법 법제처 법령해석 **16-0712** · 2017. 3. 13. · 서울특별시 구로구

Q23 재건축 정비구역 안 도시계획시설 부지를 국토계획법상 시설사업으로 수용할 수 있나요? **아니오**

A 아니오. 재건축 시행자는 **천재지변 등 긴급한 사유가 있는 사업에 한해서만** 수용할 수 있습니다.

> **실무 포인트** 재건축은 원칙적으로 매도청구로 부지를 확보합니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **16-0240** · 2016. 8. 29. · 민원인

Q24 소재불명 공유자의 지분 면적을 조합설립 동의율 계산에서 빼나요? **아니오**

A 아니오. **소재불명자 지분 면적을 빼지 않습니다.**

> **실무 포인트** 초기에 공유관계와 소재를 조사하십시오.

법제처 법령해석 **19-0367** · 2019. 11. 11. · 민원인

Q25 추정분담금 정보를 주기 전에 받은 조합설립 동의는 다시 받아야 하나요? **예**

A 정보 제공 후 **동의를 다시 받아야** 합니다.

> **실무 포인트** 동의서 징구 전에 정보 제공 절차를 먼저 마치십시오.

법제처 법제처 법령해석 **17-0123** · 2017. 6. 22. · 민원인

Q26 조합설립인가 후에 받은 동의서도 동의서 재사용 대상이 되나요? **예**

A 재사용 가능한 동의서는 징구 시점 제한이 없고 **유효성에 다툼이 없는 동의서**이면 됩니다(법 제37조).

국토교통부(서울특별시 질의) 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-1461** · 2019. 4. 1. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q27 조정대상지역 재건축에서 2주택 조합원이 한 채만 분양신청하고 나머지는 손실보상을 받을 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **손실보상을 받을 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **18-0758** · 2019. 3. 26. · 민원인

Q28 투기과열지구 재건축에서 조합설립 후 주택 지분 일부를 산 사람은 손실보상 대상인가요? **아니오**

A 아니오. **손실보상 대상이 아닙니다.**

법제처 법제처 법령해석 **20-0622** · 2021. 3. 19. · 민원인

Q29 투기과열지구에서 신탁했던 주택의 신탁을 해지하면 조합원 자격을 잃나요? **아니오**

A 아니오. 신탁 해지는 소유권이 위탁자에게 돌아오는 것이므로 **양수 제한 규정을 적용할 수 없습니다.**

국토교통부(서울특별시 질의) 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-3455** · 2018. 7. 6. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q30 정비구역 안 국유지를 점유자에게 수의계약으로 팔 때 사업시행인가 고시 전에 팔 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **사업시행인가 고시 전에는 할 수 없습니다.**

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **16-0296** · 2016. 9. 12. · 서울특별시

Q31 민간 시행자에게 무상양도되는 도로에 "일반인 통행용 공유재산 부지"도 포함되나요? **아니오**

A 아니오. **그 부지는 포함되지 않습니다.**

> **실무 포인트** 무상양도 대상이 아닌 국공유지는 매입 대상입니다.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **16-0103** · 2016. 6. 23. · 서울특별시

Q32 정비기반시설이 아닌 국공유지도 사업 기간 중 대부료가 면제되나요? **아니오**

A 아니오. 대부료 면제는 **용도가 폐지되는 정비기반시설에만** 적용됩니다(법 제97조제7항).

> **실무 포인트** 정비기반시설이 아닌 국공유지 사용료는 사업비에 반영하십시오.

국토교통부(서울특별시 질의) 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-2784** · 2018. 5. 29. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q33 사업시행인가로 의제되지 않은 인허가의 국공유지 사용료도 면제되나요? **아니오**

A 아니오. 사용료 면제는 **사업시행인가로 의제되는 인허가에 한정**됩니다(법 제57조제6항).

국토교통부(행정안전부 질의) 국토교통부(행정안전부 질의) 회신 **주택정비과-5983** · 2017. 11. 26. · 국토교통부(행정안전부 질의)

Q34 현금청산 금액을 사업시행자가 선정한 감정평가 기준으로 협의해도 되나요? **예**

A 예(당시 법령 기준). 당시 시행령은 시장·군수 추천 평가를 기준으로 "협의할 수 있다"고 정해 **사업시행자 선정 평가 기준 협의도 가능**했습니다.

> **실무 포인트** 현행 도시정비법은 손실보상 협의 절차(제73조)를 두고 있으니 현재 규정을 확인하십시오.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **16-0331** · 2016. 11. 7. · 민원인

Q35 전통시장법 제2조제6호에 따른 시장정비사업의 시행자는 해당 사업을 시행하기 위해 필요한 경우 시장정비구역 내 토지를 수용할 수 있는지? **예**

A **전통시장법 제2조제6호에 따른 시장정비사업의 시행자는 해당 사업을 시행하기 위해 필요한 경우 시장정비구역 내 토지를 수용할 수 있습니다.**

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **17-0157** · 2017. 6. 26. · 민원인

Q36 **주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시 · 군계획시설 설치에 필요한 토지의 수용에 적용되는 법령에 관한 질의** 예

A 「도시 및 주거환경정비법」 제32조제1항제15호에 따라 주택재건축사업의 사업시행인가에 "「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시 · 군계획시설사업 시행자의 지정"이 의제된 경우, 주택재건축사업의 시행자는 **주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시 · 군계획시설의 설치에 필요한 토지를 「도시 및 주거환경정비법」 제38조에 따라 천재 · 지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우에만 수용할 수 있습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **15-0863** · 2016. 3. 23. · 민원인

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 4건

Q37 **가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었던 경우에만 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기도 가능한지?** 기준

A **가. 질의 가에 대해 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구는 같은 항에 따른 기간 내에 이루어져야 합니다**. 질의 나에 대해 가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었는지와 관계없이 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기가 가능합니다.

법제처 법령해석 **23-0115** · 2023. 3. 20. · 민원인

Q38 **가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었던 경우에만 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기도 가능한지?** 기준

A **가. 질의 가에 대해 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구는 같은 항에 따른 기간 내에 이루어져야 합니다**. 질의 나에 대해 가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었는지와 관계없이 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기가 가능합니다.

법제처 법령해석 **23-0151** · 2023. 3. 20. · 민원인

Q39 **가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었던 경우에만 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기도 가능한지?** 기준

A **가. 질의 가에 대해 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구는 같은 항에 따른 기간 내에 이루어져야 합니다**. 질의 나에 대해 가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었는지와 관계없이 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기가 가능합니다.

법제처 법령해석 **23-0162** · 2023. 3. 20. · 민원인

Q40 가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었던 경우에만 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기도 가능한지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구는 같은 항에 따른 기간 내에 이루어져야 합니다**. 질의 나에 대해 가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었는지와 관계없이 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기가 가능합니다.

법제처 법제처 법령해석 **23-0161** · 2023. 3. 20. · 민원인

「건축법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 3건

Q41 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받으려는 경우, 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 "「주택법」 제21조를 준용한다"는 규정을 근거로 같은 조에 따른 대지의 소유권 확보방법으로서 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 관련 규정이 준용되는지? **기준**

A 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받으려는 경우, **「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 "「주택법」 제21조를 준용한다"는 규정을 근거로 같은 조에 따른 대지의 소유권 확보방법으로서 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 관련 규정이 준용되는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **17-0071** · 2017. 4. 13. · 민원인

Q42 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 "「주택법」 제15조를 준용한다"라는 규정을 근거로 하여, 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 자가 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구를 할 수 있는지? **아니오**

A 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 "「주택법」 제15조를 준용한다"라는 규정을 근거로 하여, **「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 자가 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구를 할 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0528** · 2016. 11. 9. · 민원인

Q43 집합건물법에 의한 매도청구시 대지를 사용할 수 있는 권원확보 인정여부 및 인정시기 — 예

A 따라서 집합건물법 제47조 및 제48조에 따른 재건축 결의 및 매도청구 소송이 진행되는 경우 해당 대지에 대한 소유권리 인정여부 및 인정시점이 언제인지 등에 대하여는 집합건물법, **민법 및 판결내용 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단하여야 할 것으로 사료됨**.

국토교통부 국토교통부 회신 **건축정책과-4661** · 2020. 6. 16. · 국토교통부

「대법원 판례」· 판시사항 · 판결요지 — 55건

Q44 매도청구권에 대해 정하고 있는 도시 및 주거환경정비법 제64조 제4항 및 제73조 제2항을 해석하는 방법 — 기준

A 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라고 한다) 제64조 제4항에 의하면 주택재건축사업시행자는 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 않은 토지 등 소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 '건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리'를 매도할 것을 청구할 수 있고, 같은 법 제73조 제2항에 의하면 주택재건축사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자 등의 '토지, 건축물 또는 그 밖의 권리'에 대하여 매도청구소송을 제기하도록 정하였다. … **그러나 매도청구권의 위와 같은 기본권 제한성을 감안하면 위 규정을 적용함에 있어 행사요건을 엄격히 해석해야 하고, 함부로 유추해석하거나 확장해석하여서는 아니 된다.**

대법원 판례 **2022다290327, 290334 판결** (소유권이전등기·매매대금) · 2023. 11. 2. · 대법원

Q45 **투기과열지구로 지정된 지역의 재건축사업시행자가 조합설립인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자로부터 해당 건축물 또는 토지를 취득하기 위해 협의를 진행하였으나 협의가 성립되지 아니한 경우, 도시 및 주거환경정비법 제73조 제2항을 준용하여 위 건축물 또는 토지에 관한 매도청구권을 행사하는 것이 허용되는지 여부 / 재건축사업시행자가 위 양수인이 조합원 자격을 취득할 수 없다는 사실을 뒤늦게 인지하였고, 그 전에 이미 위 양수인으로부터 해당 건축물 또는 토지를 현물출자받거나 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료받은 경우, 재건축사업시행자는 신탁받은 건축물 또는 토지의 소유권을 취득하기 위하여 새로이 매도청구권을 행사하여야 하는지 여부 / 조합원 자격을 취득할 수 없음을 간과하고 양수인에게 대지 또는 건축물을 분양하는 것을 내용으로 하는 관리처분계획의 변경 및 이전고시가 이루어지고, 양수인이 그에 따른 권리를 취득하기에 이른 경우, 양수인이 취득한 대지 등에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제73조 제2항에 기해 매도청구를 하는 것이 허용되는지 여부?**

기준

A 구 도시 및 주거환경정비법(2021. 4. 13. 법률 제18046호로 개정되기 전의 것) 제39조 제2항, 제3항에 의하면 투기과열지구로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우 조합설립인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자는 조합원이 될 수 없고, 이러한 경우 사업시행자는 정비사업의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리를 취득한 자에게 동법 제73조를 준용하여 손실보상을 하여야 한다고 정하고 있다. … 조합원 자격을 취득할 수 없음을 간과하고 해당 양수인에게 대지 또는 건축물을 분양하는 것을 내용으로 하는 관리처분계획의 변경 및 이전고시가 이루어지고, 해당 양수인이 그에 따른 권리를 취득하기에 이른 경우라면, 그러한 관리처분계획 또는 이전고시의 효력을 다투는 것은 별론으로 하고, 해당 양수인이 취득한 대지 등에 대하여 도시정비법 제73조 제2항에 기해 매도청구를 하는 것은 재건축사업의 시행과 무관하여 허용되지 않는다고 보는 것이 타당하다.

대법원 판례 구법 **2022다290327, 290334 판결** (소유권이전등기·매매대금) · 2023. 11. 2. · 대법원

Q46 **집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제4항에서 정한 매도청구권은 반드시 매도청구권자 전원이 공동으로 행사하여야 하는지 여부 및 그에 따른 소유권이전등기절차의 이행 등을 구하는 소가 고유필수적 공동소송인지 여부?**

아니오

A 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조 제4항 전문은 "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 포… … **따라서 반드시 매도청구권자 모두가 재건축에 참가하지 않는 구분소유자의 구분소유권 등에 관하여 공동으로 매도청구권을 행사하여야 하는 것은 아니고, 그에 따른 소유권이전등기절차의 이행 등을 구하는 소도 매도청구권자 전원이 소를 제기하여야 하는 고유필수적 공동소송이 아니다.**

대법원 판례 **2020다263857 판결** (소유권이전등기) · 2023. 7. 27. · 대법원

Q47 **주택건설사업을 시행하려는 사업주체가 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 주택법 제22조에서 정한 매도청구권을 행사하는 경우, 그 매매의 '시가'의 의미** 기준

A 주택건설사업을 시행하려는 사업주체는 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이때 매도청구에 관하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조를 준용한다(주택법 제22조). 여기에서 시가는 매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격으로서, 주택건설사업이 시행되는 것을 전제로 하여 평가한 가격, 즉 주택건설로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다.

대법원 판례 **2019다235566 판결** (소유권이전등기) · 2019. 11. 28. · 대법원

Q48 **甲 지역주택조합이 주택법 제22조에 따라 乙이 소유한 부정형 토지에 대하여 매도청구권을 행사하였는데, 지목이 구거이고 현황이 도로인 위 토지의 시가 산정 방법이 문제 된 사안에서, 토지의 지목이 구거이고 현황이 도로일지라도 甲 조합이 추진하는 주택건설사업이 시행되면 공동주택 부지의 일부가 되는 이상 시가는 주택건설사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가해야 하고, 다만 형태, 면적 등 획지조건 등 개별요인을 고려하여 감액 평가할 수 있을 뿐인데도, 이와 달리 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례** 기준

A 甲 지역주택조합이 주택법 제22조에 따라 乙이 소유한 부정형 토지에 대하여 매도청구권을 행사하였는데, 지목이 구거이고 현황이 도로인 위 토지의 시가 산정 방법이 문제 된 사안에서, 토지의 지목이 구거이고 현황이 도로일지라도 甲 조합이 추진하는 주택건설사업이 시행되면 공동주택 부지의 일부가 되는 이상 시가는 주택건설사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가해야 하고, 다만 형태, 면적 등 획지조건 등 개별요인을 고려하여 감액 평가할 수 있을 뿐이며, 지목이 구거라는 이유만으로 행정조건을 열세로 반영하는 것은 실질적으로는 개발이익을 반영하지 않고 현재의 지목과 현황을 기준으로 시가를 산정한 것으로 볼 수 있는데도, 이와 달리 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례.

대법원 판례 **2019다235566 판결** (소유권이전등기) · 2019. 11. 28. · 대법원

Q49 **주택재건축사업 시행자가 조합 설립에 동의하지 않은 토지 또는 건축물 소유자를 상대로 매도청구의 소를 제기하여 매도청구권을 행사한 이후 제3자가 매도청구 대상인 토지 또는 건축물을 특정승계한 경우, 사업시행자가 민사소송법 제82조 제1항에 따라 제3자로 하여금 매도청구소송을 인수하도록 신청할 수 있는지 여부?**

아니오

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제39조, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규정 내용과 취지에 따르면, 재건축 참가 여부를 촉구받은 사람이 재건축에 참가하지 않겠다는 뜻을 회답하거나 2개월 이내에 회답을 하지 않았는데 토지 또는 건축물의 특정승계가 이루어진 경우, 사업시행자는 승계인에게 다시 새로운 최고를 할 필요 없이 곧바로 승계인을 상대로 매도청구권을 행사할 수 있다고 보아야 한다. ... 따라서 사업시행자가 조합 설립에 동의하지 않은 토지 또는 건축물 소유자를 상대로 매도청구의 소를 제기하여 매도청구권을 행사한 이후에 제3자가 매도청구 대상인 토지 또는 건축물을 특정승계하였다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 사업시행자는 민사소송법 제82조 제1항에 따라 제3자로 하여금 매도청구소송을 인수하도록 신청할 수 없다.

대법원 판례 구법 **2016다255613 판결** (소유권이전등기등) · 2019. 2. 28. · 대법원

Q50 **재건축조합의 조합원이 소유 토지 등에 관하여 재건축조합 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후 조합원의 지위를 상실한 경우, 재건축조합이 위 토지 등의 소유권을 취득하기 위하여 새로이 매도청구권을 행사하여야 하는지 여부?**

아니오

A 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제47조에서 재건축조합이 분양신청을 하지 아니하거나 철회한 토지등소유자를 상대로 그가 출자한 토지 등에 대하여 현금으로 청산하도록 규정한 취지는, 조합원이 조합 정관에 따라 현물출자의무를 이행한 후 조합원 지위를 상실함으로써 청산을 하여야 하는 경우에 그가 출자한 현물의 반환을 인정하지 아니하고 현금으로 지급하도록 정한 것으로 보아야 한다. 이는 조합원이 그 소유의 토지 등에 관하여 재건축조합 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후 조합원의 지위를 상실함으로써 신탁관계가 그 목적 달성 불능을 이유로 종료된 경우에도 달리 볼 것은 아니므로, 재건축조합은 위 토지 등의 소유권을 취득하기 위하여 도시정비법 제39조를 준용하여 새로이 매도청구권을 행사할 필요가 없다.

대법원 판례 **2012다110477,110484 판결** (소유권이전등기·소유권이전등기) · 2013. 11. 28. · 대법원

Q51 **재건축조합이 현금청산 대상자를 상대로 도시 및 주거환경정비법 제39조를 준용하여 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부 및 분양신청기간을 전후하여 재건축조합과 조합원 사이에 분쟁이 있어 조합원이 분양신청을 할 수 없었던 경우 매도청구권 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날**

예

A 조합원이 분양신청을 하지 아니하거나 철회하는 등 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라고 한다) 제47조와 조합 정관에서 정한 요건에 해당하여 현금청산 대상자가 된 경우에는 조합원 지위를 상실하게 되어, 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지는 것이므로, 매도청구에 관한 도시정비법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다. ... **그와 같이 보는 이상 위 매도청구권의 행사에 관하여는 그 최고절차 및 행사기간에 대하여 도시정비법 제39조에서 준용하는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규율이 없다.**

대법원 판례 **2011다16127 판결** (소유권이전등기) · 2013. 9. 26. · 대법원

Q52 **구 주택법 제18조의2에서 정한 매도청구권 행사 요건으로서 3월 이상의 기간 동안 거쳐야 하는 '협의'의 의미와 협의 요건을 갖추었는지 판단하는 방법 및 요건 충족에 대한 증명책임의 소재(=사업주체)**

기준

A 구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라 한다) 제18조의2에 의하면, 제16조 제2항 제1호의 규정에 의하여 주택건설사업계획승인을 얻은 사업주체는 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다)의 소유자에게 그 대지를 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있고, 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 사전에 3월 이상의 기간 동안 협의하여야 하며(제1항), 제1항의... ... **따라서 구 주택법에서 사업주체가 매도청구권 행사요건으로 거쳐야 할 '3월 이상의 기간 동안 협의' 과정에서도 그 실질이 유사한 공용수용에서의 협의절차에 관한 위 구 공익사업법령의 규정의 취지를 고려**

대법원 판례 구법 **2011다101315,101322 판결** (소유권이전등기·매매대금) · 2013. 5. 9. · 대법원

Q53 **구 주택법 제16조 제2항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체가 매도청구대상이 되는 대지의 소유자와 같은 법 제18조의2 제1항에서 정한 협의를 하기 위하여는 사업주체의 협의 의사가 대지 소유자에게 도달하기 전에 사업계획승인의 효력이 발생하여 그 효력이 대지 소유자에게 미쳐야 하는지 여부?**

예

A 구 주택법(2012. 1. 26. 법률 제11243호로 개정되기 전의 것) 제18조의2 제1항은 "제16조 제2항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. ... 그런데 사업계획승인을 받은 사업주체가 매도청구대상이 되는 대지의 소유자를 상대로 위 조항에 의한 협의를 할 수 있는 것은 사업주체가 매도청구대상이 되는 대지의 소유자에게 사업계획승인의 효력을 주장할 수 있는 지위에 있음을 당연한 전제로 하므로, 위 조항에 의한 적법한 협의가 인정되기 위해서는, 적어도 사업주체의 협의 의사가 매도청구대상이 되는 대지의 소유자에게 도달하기 전에 사업계획승인의 효력이 발생하여 그 효력이 매도청구대상이 되는 대지의 소유자에게 미쳐야...

대법원 판례 구법 **2012다57231 판결** (소유권이전등기등) · 2013. 3. 28. · 대법원

Q54 **구 도시 및 주거환경정비법상 재건축정비사업조합 또는 같은 법의 주택재건축사업에 관한 규정이 준용되는 시장정비사업조합이 조합설립인가 전에 이루어진 당초 조합설립결의를 보완하는 취지로 새로운 재건축결의를 하였는데 당초 조합설립에 동의하였던 토지 등 소유자들이 새로운 재건축결의에 동의하지 않은 경우, 이들이 '조합설립에 동의하지 않은 자'에 해당하게 되는지 여부 및 조합이 이들을 상대로 구 도시 및 주거환경정비법 제39조의 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부?**

아니오

A 주택재건축사업의 사업시행자인 정비사업조합은 관할 행정청의 조합설립인가와 등기에 의해 설립되고, 조합설립에 대한 토지 등 소유자의 동의(이하 '조합설립결의'라 한다)는 조합설립인가처분이라는 행정처분을 하는 데 필요한 절차적 요건 중 하나에 불과한 것이므로, 조합설립결의에 하자가 있다 하더라도 그로 인해 조합설립인가처분이 취소되거나 당연무효로 되지 않는 한 정비사업조합은 여전히 사업시행자로서의 지위를 갖게 된다. ... **이와 같은 법리는 구 도시정비법의 주택재건축사업에 관한 규정들이 준용되는 시장정비사업조합의 경우에도 동일하게 적용된다.**

대법원 판례 구법 **2010다95338 판결** (총회결의무효확인) · 2012. 11. 15. · 대법원

Q55 **상가재건축정비조합이 조합설립인가 전 이루어진 당초 조합설립결의의 효력에 대하여 조합원들 사이에 다툼이 생기자 임시총회를 개최하여 새로운 내용의 재건축결의를 하였는데 당초 조합설립에 동의하였던 甲 등 구분소유자 일부가 새로운 재건축결의에 동의하지 않자, 조합이 이들을 상대로 매도청구를 하고 소유권이전등기청구소송을 제기하여 승소 확정판결을 받은 사안에서, 위 판결은 甲 등의 조합원 지위를 상실시키거나 매도청구권 행사에 의한 매매계약 체결의 효력을 발생시키는 효력이 없다고 한 사례**

기준

A 상가재건축정비조합이 조합설립인가 전에 이루어진 당초 조합설립결의의 효력에 대하여 조합원들 사이에 다툼이 생기자 임시총회를 개최하여 새로운 내용의 재건축결의를 하였는데, 당초 조합설립에 동의하였던 甲 등 구분소유자 일부가 새로운 재건축결의에 동의하지 않자, 조합이 이들을 상대로 매도청구를 하고 소유권이전등기청구소송을 제기하여 승소 확정판결을 받은 사안에서, 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것) 제39조에서 정한...

대법원 판례 구법 **2010다95338 판결** (총회결의무효확인) · 2012. 11. 15. · 대법원

Q56 **구 도시 및 주거환경정비법상 재건축조합이 '주택단지가 아닌 지역' 안에 있는 토지 또는 건축물만을 소유한 자에 대하여 매도청구를 하는 경우, 그 매도청구 전에 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제1항에서 정한 최고 절차를 거쳐야 하는지 여부?**

예

A 구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다)에 의한 주택재건축사업을 시행함에 있어 주택단지 내에 토지만을 소유하고 있어 조합 설립 동의의 상대방이 되지 아니하는 경우에는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조 제1항에서 규정한 최고 절차에 대하여 법률상 이해관계를 갖지 아니하므로 이러한 자에 대한 매도청구에 있어서는 매도청구 전에 최고 절차를...

대법원 판례 구법 **2009다95578 판결** (소유권이전등기) · 2010. 5. 27. · 대법원

Q57 **구 주택법 제16조 제2항 제1호에 의해 주택건설사업계획승인을 얻은 사업주체가 같은 법 제18조의2 제1항에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있는 시기(=사업계획승인을 얻은 후 사전협의개시일로부터 3월이 경과한 때)** **기준**

A 구 주택법(2009. 1. 30. 법률 제9366호로 개정되기 전의 것) 제18조의2 제1항은 "제16조 제2항 제1호의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체는 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 그 대지를 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있다. ... 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 주택건설사업 또는 리모델링사업의 매도청구의 대상이 되는 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리로 본다"고 규정하고 있는바, 위 규정 내용 및 관련 법령의 체계, 구 주택법 제18조의2 제1항 후문에서 3월 이상의 기간 동안 사전협의를 거치도록 규정하고 있는 취지 등에 비추어 볼 때, 구 주택법 제16조 제2항의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체는 사업계획승인을 얻은 후 사전협의개시일로부터 3월이 경과한 때부터 매...

대법원 판례 구법 **2009다71688 판결** (소유권이전등기) · 2010. 4. 29. · 대법원

Q58 **재건축조합의 설립에 동의하지 아니한 자에 대한 사업시행자의 매도청구권을 정한 구 도시 및 주거환경정비법 제39조가, 종전 법률인 구 주택건설촉진법에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받은 재건축조합에 대하여 적용되는지 여부?** **아니오**

A 구 도시 및 주거환경정비법(2003. 5. 29. 법률 제6893호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라고 한다)은 제3장 '정비사업의 시행' 밑에 제4절 '정비사업시행을 위한 조치 등'을 두고 있으며 이에 속하는 제39조는 "사업시행자는 주택재건축사업을 시행함에 있어 제16조 제2항 및 제3항의 규정에 의한 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자(건축물 또는 토지만 소유한 자를 포함한다)의 토지 및 건축물에 대하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법... ... **따라서 종전 법률인 구 주택건설촉진법(2003. 5. 29 법률 제6916호 주택법으로 전부 개정되기 전의 것)에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받은 재건축조합에 대하여는 매도청구권을 규정한 구 도시정비법 제39조가 적용되지 않는다.**

대법원 판례 **2009다78368 판결** (소유권이전등기) · 2010. 1. 28. · 대법원

Q59 **하나의 단지 내에 있는 여러 동의 집합건물을 재건축함에 있어서 일부 동에 재건축결의의 요건을 갖추지 못하였지만 나머지 동에 재건축결의의 요건을 갖춘 경우, 그 나머지 동의 구분소유자 중 재건축결의에 동의하지 아니한 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부?** **예**

A 하나의 단지 내에 있는 여러 동의 집합건물을 재건축하는 경우에 일부 동에 재건축결의의 요건을 갖추지 못하였지만 나머지 동에 재건축결의의 요건을 갖춘 경우 그 나머지 동에 대하여는 적법한 재건축결의가 있었으므로 그 나머지 동의 구분소유자 중 재건축결의에 동의하지 아니한 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있다.

대법원 판례 **2003다55455 판결** (소유권이전등기) · 2005. 6. 24. · 대법원

Q60 **종전의 재건축결의에 하자가 있어 새로이 재건축결의를 한 경우, 그 결의에 따른 매도청구권의 행사방법** 기준

A 종전의 재건축 결의에 하자가 있어 새로이 재건축 결의를 한 경우 그 결의에 따른 매도청구권은, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제2항, 제4항에 따라 재건축참가자 또는 매수지정자가 재건축의 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자 또는 승계인에 대하여 새로운 결의에 따라 재건축에 참가할 것인지 여부를 최고한 후 그 회답기간 만료일로부터 2개월 이내의 행사기간 내에 이를 행사하지 아니하면 그 효력을 상실하는 것이고, 매도청구권행사에 따른 소송이 계속중이라고 하여 달리 볼 것은 아니다.

대법원 판례 **2000다10048 판결** (소유권이전등기등) · 2002. 9. 27. · 대법원

Q61 **하나의 단지 내에 있는 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우, 집합건물의소유및관리에관한법률 소정의 재건축결의는 각각의 건물마다 있어야 하는지 여부 및 여러 동의 건물 중 일부 동에 대해서만 재건축결의의 요건을 갖춘 경우 그 일부 동의 재건축결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대한 매도청구권 행사가 가능한지 여부?** 예

A 하나의 단지 내에 있는 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우라도 재건축 결의의 요건 충족 여부는 각각의 건물마다 별개로 따져야 하므로, 단지 내의 일부 건물에 대하여 일단 재건축 결의의 정족수가 충족되었다면 나머지 건물에 대하여 재건축 결의의 정족수가 아직 충족되지 아니하였더라도, 정족수가 충족된 일부 건물의 구분소유자 중 재건축 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대하여 먼저 매도청구권을 행사할 수 있다.

대법원 판례 **2000다22812 판결** (소유권이전등기등) · 2002. 9. 24. · 대법원

Q62 **집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제2항, 제4항 소정의 매도청구권 행사기간의 법적 성격** 기준

A 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항에서 재건축 참가자 또는 매수지정자가 재건축 참여 여부에 대한 최고를 한 후 같은 조 제2항의 기간 만료일로부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니한 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사하도록 매도청구권의 행사기간을 규정한 취지는, 매도청구권이 형성권으로서 재건축 참가자 다수의 의사에 의하여 재건축에 참가하지 아니한 구분소유자의 구분소유권에 관한 매매계약의 성립을 강제하는 것이므로, 만일 위와 같이 행사기간을 제한하...

대법원 판례 **2000다22812 판결** (소유권이전등기등) · 2002. 9. 24. · 대법원

Q63 **집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 소정의 매도청구권은 재건축의 결의가 유효하게 성립하여야 행사할 수 있는지 여부?** 예

A **집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 소정의 구분소유자 등의 매도청구권은 재건축의 결의가 유효하게 성립하여야 비로소 발생하는 것이므로 재건축의 결의가 법이 정한 정족수를 충족하지 못하였다는 등의 사유로 무효인 경우에는 매도청구권을 행사할 수 없다.**

대법원 판례 **2000다24061 판결** (소유권이전등기등) · 2000. 11. 10. · 대법원

Q64 **재건축의 결의가 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제2항 소정의 정족수를 충족하지 못한 이후에 재건축 결의의 정족수를 완화하는 조항이 신설된 경우, 무효인 재건축 결의나 그에 기한 매도청구권의 행사가 소급하여 유효로 될 수 있는지 여부?**

아니오

A 재건축의 결의가 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제2항 소정의 정족수를 충족하지 못하였다면 유효한 재건축의 결의가 있다고 할 수 없고, 그 후 1999. 2. 8. 법률 제5908호로 주택건설촉진법 제44조의3 제7항이 신설되어 '주택단지 안의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의와 주택단지 안의 전체 구분소유자 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의'를 요하는 것으로 재건축 결의 정족수가 완화되었다고 하더라도 위 조항의 신설로 무효이던 종전의 재건축 결의나 그 재건축 결의에 기한 매도청구권의 행사가 소급하여 유효하게 되는 것은 아니다.

대법원 판례 **2000다24061 판결** (소유권이전등기등) · 2000. 11. 10. · 대법원

Q65 **아파트를 이미 제3자에게 분양하였으나 일부 잔대금 청산이 완결되지 않아 그 소유권보존등기가 아직 분양자 명의로 남아 있는 경우, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 소정의 매도청구권의 상대방(=분양자)**

기준

A 아파트 분양자가 분양자 소유의 아파트를 이미 제3자에게 분양하여 그의 일부 잔대금 청산이 완결될 때까지만 그의 소유권을 보유하고 있는 상태라고 하더라도 그의 소유권보존등기가 아직 분양자 명의로 남아 있는 이상 그 분양자는 대외적으로 그 아파트의 처분권을 갖고 있는 적법한 소유자라고 할 것이므로, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조에 정한 매도청구권은 대외적인 법률상의 처분권을 갖고 있는 등기부상 소유자인 분양자에게 행사하여야 하며, 그로 인하여 분양자가 수분양자들에 대해 소유권이전등기의무의 이행불능에 따른 손해배상책임을 부담하게 된다고 하더라도 그 매도청구권의 행사가 부동산등기특별조치법이나 사회질서에 반하거나 신의성실의 원칙에 위반한다고 할 수는 없다.

대법원 판례 **99다63084 판결** (소유권이전등기등) · 2000. 6. 23. · 대법원

Q66 **하나의 단지 내에 있는 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우, 집합건물의소유및관리에관한법률 소정의 재건축결의는 각각의 건물마다 있어야 하는지 여부 및 여러 동의 건물 중 일부 동에 대해서만 재건축결의의 요건을 갖춘 경우 그 일부 동의 재건축결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대한 매도청구권 행사가 가능한지 여부?**

예

A 하나의 단지 내에 여러 동의 건물이 있고 그 대지가 건물 소유자 전원의 공유에 속하여 단지 내 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우에는 각각의 건물마다 그 구분소유자의 4/5 이상의 다수에 의한 재건축 결의가 있어야 하고, 그와 같은 경우에 일부 건물에 재건축결의의 요건을 갖추지 못하였지만 나머지 건물에 재건축결의의 요건을 갖추었다면 그 나머지 건물에 대하여는 적법한 재건축결의가 있었다고 볼 것이므로 그 나머지 건물의 구분소유자 중 재건축결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있다.

대법원 판례 **99다63084 판결** (소유권이전등기등) · 2000. 6. 23. · 대법원

Q67 **재건축에 참가하는 구분소유자들만으로 구성되어 주택건설촉진법에 의한 설립인가를 받은 재건축조합이 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항 소정의 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부?** 예

A 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항의 규정은 재건축에 참가하지 아니하는 구분소유자를 구분소유관계로부터 배제함으로써 구분소유자 전원이 재건축에 참가하는 상태를 형성할 수 있도록 하기 위하여, 재건축에 참가하는 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하는 구분소유자의 구분소유권 및 대지사용권에 대한 매도청구를 할 수 있게 함과 아울러, 구분소유자의 자금 부담이 곤란한 경우 등을 고려하여 자금력을 가진 구분소유자 이외의 제3자도 재건축 참가자 전원의 합의에 의한...

대법원 판례 **98다36344 판결** (소유권이전등기등) · 1999. 12. 10. · 대법원

Q68 **주택건설촉진법상 재건축조합의 조합원 임시총회에서의 조합원 제명결의가 매도청구권의 행사를 전제로 한 것이라는 이유로 재건축조합의 위 조합원에 대한 매도청구소송이 조합총회의 결의를 거쳐 제기된 것으로 볼 수 있다고 한 사례** 기준

A **주택건설촉진법상 재건축조합의 조합원 임시총회에서의 조합원 제명결의가 매도청구권의 행사를 전제로 한 것이라는 이유로 재건축조합의 위 조합원에 대한 매도청구소송이 조합총회의 결의를 거쳐 제기된 것으로 볼 수 있다고 한 사례.**

대법원 판례 **98다36344 판결** (소유권이전등기등) · 1999. 12. 10. · 대법원

Q69 **주택건설촉진법에 의하여 설립된 재건축조합이 당해 재건축조합의 규약상 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항의 '매수지정자'로 볼 수 있는 경우, 그 재건축조합 명의로 매도청구권을 행사하는 소송을 제기함에 있어 조합원총회의 결의를 거쳐야 하는지 여부?** 아니오

A 주택건설촉진법에 의하여 설립된 재건축조합은 민법상의 비법인사단에 해당하고, 비법인사단이 준총유관계에 속하는 비법인사단의 채권·채무관계에 관한 소를 제기하기 위하여는 달리 특별한 사정이 없는 한 민법 제276조 제1항이 정하는 사원총회의 결의를 거쳐야 하나, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제1항 내지 제4항의 규정에 따르면, 같은 법 제47조 제1항의 규정에 따른 재건축의 결의와 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대한 최고를 거친 후에 재건축의 결의...

대법원 판례 **97다49398 판결** (소유권이전등기) · 1999. 10. 22. · 대법원

Q70 **임대차계약에서 임차인이 임대인에게 매도를 청구하면 임차목적물에 관한 매매계약이 성립되는 것으로 약정한 경우, 이러한 매도청구권이 구 회사정리법 제102조에서 정한 정리채권에 해당하는지 여부?** **아니오**

A 구 회사정리법(2005. 3. 31. 법률 제7428호 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 부칙 제2조로 폐지, 이하 '구 회사정리법'이라 한다) 제102조는 '회사에 대하여 정리절차개시 전의 원인으로 생긴 재산상의 청구권'을 정리채권으로 한다고 규정하였다. 임대차계약에서 임차인이 임대인에게 매도를 청구하면 임차목적물에 관한 매매계약이 성립되는 것으로 약정한 경우 이러한 매도청구권은 일방의 의사표시에 따라 매매계약이라는 새로운 법률관계를 형성하는 권리로서 일종의 형성권에 해당한다. 이러한 매도청구권은 그 행사를 통하여 재산상 청구권이 발생할 수 있을 뿐 그 자체가 재산상 청구권에 속하는 것은 아니므로 구 회사정리법 제102조에서 규정한 정리채권에 해당하지 않는다.

대법원 판례 구법 **2020다258657 판결** (소유권이전등기[회사정리절차에서 우선분양약정에 따른 소유권이전등기청구권의 미신고 면책 여부가 문제된 사건]) · 2025. 2. 13. · 대법원

Q71 **甲 등이 乙 주식회사로부터 점포를 임차하면서 '임대기간 만료 시 임차인이 임대목적물을 우선 분양받을 수 있다.'는 취지의 우선분양약정을 하였고, 그 후 乙 회사에 대하여 개시된 회사정리절차에서 甲 등은 임대차보증금 반환채권을 신고하였으나 우선분양약정에 따라 발생할 수 있는 소유권이전등기청구권은 신고하지 아니하여 우선분양약정에 관한 내용이 포함되지 않은 정리계획이 인가되었는데, 회사정리절차가 종결된 후 점포에 관한 임차권을 양수한 丙이 乙 회사를 상대로 소유권이전등기절차의 이행을 구한 사안에서, 甲 등이 회사정리절차에서 소유권이전등기청구권을 신고하지 아니하여 정리계획에 기재되지 않았다고 하더라도 그 인가로써 장차 매도청구권 행사에 의하여 발생할 수 있는 소유권이전등기청구권이 면책되는 것은 아니라고 한 사례** **기준**

A 甲 등이 乙 주식회사로부터 점포를 임차하면서 '임대기간 만료 시 임차인이 임대목적물을 우선 분양받을 수 있다.'는 취지의 우선분양약정을 하였고, 그 후 乙 회사에 대하여 개시된 회사정리절차에서 甲 등은 임대차보증금 반환채권을 신고하였으나 우선분양약정에 따라 발생할 수 있는 소유권이전등기청구권은 신고하지 아니하여 우선분양약정에 관한 내용이 포함되지 않은 정리계획이 인가되었는데, 회사정리절차가 종결된 후 점포에 관한 임차권을 양수한 丙이 乙 회사를 상대로 소유권이...

대법원 판례 구법 **2020다258657 판결** (소유권이전등기[회사정리절차에서 우선분양약정에 따른 소유권이전등기청구권의 미신고 면책 여부가 문제된 사건]) · 2025. 2. 13. · 대법원

Q72 **주택재건축사업에서 사업시행자인 조합이 단순히 현금청산 대상자가 받을 현금청산금에서 사업비용 등을 공제하고 청산할 수 있다는 추상적인 정관의 조항만을 근거로 현금청산 대상자에게 현금청산금에서 사업비용을 공제하는 방식으로 사업비용을 부담하도록 할 수 있는지 여부?**

아니오

A 주택재건축사업에서 조합원이 구 도시 및 주거환경정비법(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조나 조합 정관이 정한 요건을 충족하여 현금청산 대상자가 된 경우에는 조합원의 지위를 상실하므로, 사업시행자인 조합은 현금청산 대상자에게 구 도시정비법 제61조 제1항에 따른 부과금을 부과 · 징수할 수 없다. ... **이와 달리 단순히 현금청산 대상자가 받을 현금청산금에서 사업비용 등을 공제하고 청산할 수 있다는 추상적인 정관의 조항만으로는, 현금청산금에서 사업비용을 공제하는 방식으로 사업비용을 부담하도록 할 수 없다.**

대법원 판례 구법 **2017두48437 판결** (현금청산금청구의소) · 2021. 4. 29. · 대법원

Q73 **분양신청절차의 근거가 된 사업시행계획이 실효된 후 주택재개발정비사업조합이 새로운 사업시행계획을 수립하면서 조합원의 지위를 상실한 현금청산대상자들의 의사와 무관하게 일방적으로 현금청산대상자들이 조합원의 지위를 회복하는 것으로 결정하는 것이 허용되는지 여부?**

아니오

A 주택재개발정비사업조합의 조합원이 분양신청절차에서 분양신청을 하지 않으면 분양신청기간 종료일 다음 날에 현금청산대상자가 되고 조합원의 지위를 상실한다. ... 조합이 새로운 사업시행계획을 수립하면서 현금청산대상자들에게 새로운 분양신청 및 조합 재가입의 기회를 부여하는 것은 단체 자치적 결정으로서 허용되지만, 그 기회를 활용하여 분양신청을 함으로써 조합에 재가입할지 여부는 현금청산대상자들이 개별적으로 결정할 몫이지, 현금청산대상자들의 의사와 무관하게 조합이 일방적으로 현금청산대상자들이 조합원의 지위를 회복하는 것으로 결정하는 것은 현금청산사유가 발생하면 150일 이내에 현금청산을 하도록 규정한 구 도시 및 주거환경정비...

대법원 판례 구법 **2020두48031 판결** (총회결의무효) · 2021. 2. 10. · 대법원

Q74 **주택재개발정비사업조합의 최초 사업시행계획이 폐지인가를 받아 실효된 후 최초 사업시행계획에 따른 분양신청절차에서 분양신청을 하지 않아 조합원 자격을 상실한 현금청산대상자들 중 일부가 참여한 총회에서 새로운 사업시행계획이 수립되고 인가를 받자 주택재개발사업구역 내 부동산 소유자들이 사업시행계획의 취소를 구하는 소를 제기한 사안에서, 조합원 자격이 없는 현금청산대상자들이 총회결의에 일부 참여하였다는 점만으로 총회결의가 무효라거나 총회결의를 통해 수립된 사업시행계획에 이를 취소하여야 할 정도의 위법사유가 있다고 단정하기는 어렵다고 한 사례**

기준

A 주택재개발정비사업조합의 최초 사업시행계획이 폐지인가를 받아 실효된 후 최초 사업시행계획에 따른 분양신청절차에서 분양신청을 하지 않아 조합원 자격을 상실한 현금청산대상자들 중 일부가 참여한 총회에서 새로운 사업시행계획이 수립되고 인가를 받자 주택재개발사업구역 내 부동산 소유자들이 사업시행계획의 취소를 구하는 소를 제기한 사안에서, 총회결의에 조합원 자격이 없는 현금청산대상자들이 참여하였으나 그들을 제외하더라도 사업시행계획 수립을 위한 의결정족수를 넉넉히 충족하여...

대법원 판례 구법 **2020두48031 판결** (총회결의무효) · 2021. 2. 10. · 대법원

Q75 **토지 등 소유자가 재개발조합의 조합원으로서 종전자산 출자의무를 이행하였으나 그 후 분양계약 체결기간에 분양계약 체결을 거부하여 현금청산사유가 발생한 경우, 재개발조합이 기존에 출자받은 종전자산을 재개발사업을 위하여 계속 점유하는 것이 권원 없는 점유나 불법점유에 해당하는지 여부?**

아니오

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제49조 제6항은 관리처분계획 인가·고시 전에 현금청산사유가 발생한 경우, 즉 토지 등 소유자가 분양신청기간에 분양신청을 포기하여 현금청산대상자가 된 경우에 조합으로부터 적법한 보상을 받을 때까지 종전자산을 기존대로 사용·수익할 수 있다는 것일 뿐, 일단 조합원으로서의 종전자산 출자의무를 이행하였으나 그 후 분양계약 체결기간에 분양계약 체결을 거부하여 현금청산사유가 발생한... ... **따라서 재개발조합이 기존에 출자받은 종전자산을 재개발사업을 위하여 계속 점유하더라도 이를 권원 없는 점유라거나 불법점유라고 할 수 없다.**

대법원 판례 구법 **2016다51170 판결** (청산금) · 2020. 7. 29. · 대법원

Q76 **구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 150일이 현금청산의 이행기간인지 여부 및 토지 등 소유자가 조합원으로서 종전자산을 출자하였다가 그 후 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 되었는데도 재개발조합이 150일의 이행기간 내에 현금청산금을 지급하지 않은 경우, 위 이행기간이 경과한 다음 날부터 지연배상금 지급의무가 있는지 여부?**

예

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '도시정비법'이라 한다) 제47조에서 정한 바와 같이, 조합이 현금청산사유가 발생한 날부터 150일 이내에 지급하여야 하는 현금청산금은 토지 등 소유자의 종전자산 출자에 대한 반대급부이고, 150일은 그 이행기간에 해당한다. ... 따라서 토지 등 소유자가 조합원의 지위를 유지하는 동안에 종전자산을 출자하였다가 그 후에 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 되었음에도, 재개발조합이 도시정비법 제47조에서 정한 150일의 이행기간 내에 현금청산금을 지급하지 아니하면 위 이행기간이 경과한 다음 날부터는 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연배상금을 지급할 의무가 있다고 보아야 한다.

대법원 판례 구법 **2016다51170 판결** (청산금) · 2020. 7. 29. · 대법원

Q77 **구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 현금청산금 지급 지체에 따른 지연배상금 청구권과 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제30조 제3항에서 정한 재결신청 지연가산금 청구권이 별개의 청구권인지 여부 및 토지 등 소유자가 같은 기간에 대하여 성립한 위 두 가지 청구권을 동시에 행사할 수 있는지 여부?**

기준

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '도시정비법'이라 한다) 제47조에서 정한 현금청산금의 지급 지체에 따른 지연배상금 청구권과 도시정비법 제40조 제1항에 의하여 재개발사업에 준용되는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제30조 제3항에서 정한 재결신청 지연가산금 청구권은 근거 규정과 요건, 효과를 달리하는 것으로서 각 요건이 충족되면 성립하는 별개의 청구권이다. ... 다만 재결신청 지연가산금에는 이미 '손해 전보'라는 요소가 포함되어 있어 같은 기간에 대하여 양자의 청구권을 동시에 행사할 수 있다고 본다면 이중배상의 문제가 발생하므로, 같은 기간에 대하여 양자의 청구권이 동시에 성립하더라도 토지 등 소유자는 어느 하나만을 선택적으로 행사할 수 있을 뿐이고, 양자의 청구권을 동시에 행사할 수는 없다.

대법원 판례 구법 **2016다51170 판결** (청산금) · 2020. 7. 29. · 대법원

Q78 **재개발조합이 구 도시 및 주거환경정비법에 따른 협의 또는 수용절차를 거치지 않고 현금청산대상자를 상대로 토지 또는 건축물의 인도를 구할 수 있는지 여부 / 재개발조합과 현금청산대상자 사이에 현금청산금에 관한 협의가 이루어진 경우 또는 수용절차에 의할 경우 현금청산금 지급과 토지 등 인도의 이행 순서**

아니오

A

구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제49조 제6항 본문은 '관리처분계획에 대한 인가·고시가 있은 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제54조의 규정에 의한 이전의 고시가 있은 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다.'고 규정하면서, 같은 항 단서는 사업시행자의 동의를 받거나 공익사업을 위한 토지... ... **만일 재개발조합과 현금청산대상자 사이에 현금청산금에 관한 협의가 성립된다면 조합의 현금청산금 지급의무와 현금청산대상자의 토지 등 인도의무는 특별한 사정이 없는 한 동시이행의 관계에 있게 되고, 수용절차에 의할 때에는 부동산 인도에 앞서 현금청산금 등의 지급절차가 이루어져야 한다.**

대법원 판례 구법 **2019두46411 판결** (손실보상금[재개발조합의 탈퇴조합원에게 구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 150일의 기간 내에 현금청산금을 지급하지 못한 경우에 정관에서 정한 지연이자를 지급할 의무가 있는지 여부가 다투어진 사건]) · 2020. 7. 23. · 대법원

Q79 **조합이 구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 현금청산금 지급 이행기간(현금청산사유 발생 다음 날부터 150일) 내에 현금청산금을 지급하지 못한 경우, 그에 대하여 지체책임을 부담하는지 판단하는 방법**

기준

A

구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조에서 정한 바와 같이, 조합이 현금청산사유가 발생한 날부터 150일 이내에 지급하여야 하는 현금청산금은 토지 등 소유자의 종전자산 출자에 대한 반대급부이고, 150일은 그 이행기간에 해당한다. ... 그러나 토지 등 소유자가 조합원의 지위를 유지하는 동안에 종전자산을 출자한 후에 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 되었음에도 조합이 구 도시정비법 제47조에서 정한 150일의 이행기간 내에 현금청산금을 지급하지 아니하면 위 이행기간이 경과한 다음 날부터는 정관에 특별한 정함이 있는 경우에는 정관에서 정한 비율, 정관에 특별한 정함이 없는 경우에는 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연이자를 지급할 의무가 있다.

대법원 판례 구법 **2019두46411 판결** (손실보상금[재개발조합의 탈퇴조합원에게 구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 150일의 기간 내에 현금청산금을 지급하지 못한 경우에 정관에서 정한 지연이자를 지급할 의무가 있는지 여부가 다투어진 사건]) · 2020. 7. 23. · 대법원

Q80 **구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 현금청산금 지급 지체에 따른 지연이자 청구권과 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제30조에서 정한 재결신청 지연가산금 청구권이 별개의 청구권인지 여부 및 토지 등 소유자가 같은 기간에 대하여 성립한 위 두 가지 청구권을 동시에 행사할 수 있는지 여부?** 기준

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제47조에서 정한 현금청산금 지급 지체에 따른 지연이자 청구권과 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제30조에서 정한 재결신청 지연가산금 청구권은 근거 규정과 요건·효과를 달리하는 것으로서, 각 요건이 충족되면 성립하는 별개의 청구권이다. 다만 재결신청 지연가산금에는 이미 '손해 전보'라는 요소가 포함되어 있어 같은 기간에 대하여 양자의 청구권을 동시에 행사할 수 있다고 본다면 이중배상의 문제가 발생하므로, 같은 기간에 대하여 양자의 청구권이 동시에 성립하더라도 토지 등 소유자는 어느 하나만을 선택적으로 행사할 수 있을 뿐이고, 양자의 청구권을 동시에 행사할 수는 없다.

대법원 판례 구법 **2019두46411 판결** (손실보상금[재개발조합의 탈퇴조합원에게 구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 150일의 기간 내에 현금청산금을 지급하지 못한 경우에 정관에서 정한 지연이자를 지급할 의무가 있는지 여부가 다투어진 사건]) · 2020. 7. 23. · 대법원

Q81 **주택재건축사업에서 조합원이 분양신청을 하지 않거나 분양계약을 체결하지 않음으로써 청산금 지급 대상이 되는 대지·건축물에 관하여 설정되어 있던 기존의 권리제한이 구 도시 및 주거환경정비법 제54조에서 정한 이전고시로 소멸하는지 여부 및 이전고시 이후 사업시행자가 권리제한등기 말소의무를 이유로 한 동시이행 항변권을 행사할 수 있는지 여부?** 기준

A 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '도시정비법'이라 한다) 제48조 제3항은 "사업시행자는 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관 등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다."라고 규정하고 있고, 제55조 제2항은 위와 같은 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물을 '도시개발법 제34조의 규정에 의한 보류지... ... **이처럼 이전고시로 저당권이나 가압류와 같은 권리제한이 소멸하게 되는 이상, 이전**

대법원 판례 구법 **2016다246800 판결** (추심금) · 2018. 9. 28. · 대법원

Q82 **甲 재건축정비사업조합이 시행하는 재건축사업의 정비구역 내 아파트 및 그 대지의 소유자인 乙이 조합원 자격을 취득한 후 甲 조합에 아파트 및 그 대지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 인도까지 마쳤으나, 분양계약을 체결하지 않아 조합원 지위를 상실하여 현금청산 대상자가 되었는데, 위 아파트 대지에 丙 은행을 근저당권자로 한 근저당권설정등기 및 가압류등기가 마쳐져 있었고, 丙 은행으로부터 근저당권의 피담보채권을 양수한 丁 유한회사가 乙이 甲 조합으로부터 지급받을 청산금 및 이에 대한 지연이자 채권에 대하여 물상대위에 의한 채권압류 및 추심명령을 받았으며, 그 후 甲 조합이 이전고시를 마친 사안에서, 이전고시 이전에는 甲 조합의 청산금 지급의무와 乙의 근저당권설정등기 내지 가압류등기 말소의무가 동시이행관계에 있으므로, 甲 조합은 乙에게 주장할 수 있는 동시이행 항변권으로 丁 회사에 대항할 수 있고, 부동산을 미리 인도받았다 하더라도 민법 제587조에 따른 이자를 지급할 의무가 없다고 한 사례** 기준

A 甲 재건축정비사업조합이 시행하는 재건축사업의 정비구역 내 아파트 및 그 대지의 소유자인 乙이 조합원 자격을 취득한 후 甲 조합에 아파트 및 그 대지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 인도까지 마쳤으나, 분양계약을 체결하지 않아 조합원 지위를 상실하여 현금청산 대상자가 되었는데, 위 아파트 대지에 丙 은행을 근저당권자로 한 근저당권설정등기 및 가압류등기가 마쳐져 있었고, 丙 은행으로부터 근저당권의 피담보채권을 양수한 丁 유한회사가 乙이 甲 조합으로부...

대법원 판례 구법 **2016다246800 판결** (추심금) · 2018. 9. 28. · 대법원

Q83 **주택재건축사업에서 조합원이 도시 및 주거환경정비법이 정한 요건을 충족하여 현금청산대상자가 된 경우, 조합이 현금청산대상자에게 같은 법 제61조 제1항에 따른 부과금을 부과·징수할 수 있는지 여부 / 조합 정관 등에서 현금청산대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 정비사업비 중 일정 부분을 분담하기로 미리 정하지 않은 경우, 같은 법 제47조에 따른 청산절차 등에서 이를 청산하거나 별도로 현금청산대상자에게 반환을 청구할 수 있는지 여부 및 이는 조합원이 조합 정관에 정한 요건을 충족하여 현금청산대상자가 되는 경우에도 마찬가지인지 여부?** 기준

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제19조 제1항, 제47조, 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제60조 제1항, 제61조 제1항, 제3항, 구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2016. 7. 28. 대통령령 제27409호로 개정되기 전의 것) 제48조의 내용, 형식과 체계, 사업시행자가 토지 등 소유자에게 부과금을 징수하는 일반적인 과정 등에 비추어 보면, 주택재건축사업에서 사업시행자인... ... **이는 조합원이 조합 정관에 정한 요건을 충족하여 현금청산대상자가 되는 경우에도 마찬가지이다.**

대법원 판례 구법 **2013다217412 판결** (기타(금전)) · 2016. 12. 29. · 대법원

Q84 **주택재개발정비사업구역 지정을 위한 공람공고 당시 사업구역에 위치한 자신 소유의 주거용 건축물에 거주하던 중 분양신청을 하고 그에 따른 이주의무를 이행하기 위해 정비구역 밖으로 이주한 후 乙 주택재개발정비사업조합과의 분양계약 체결을 거부함으로써 현금청산대상자가 된 甲이 乙 조합을 상대로 이주정착금의 지급을 청구한 사안에서, 甲이 도시 및 주거환경정비법상 이주정착금 지급자로서의 요건을 갖추지 않았다고 한 사례**

기준

A 주택재개발정비사업구역 지정을 위한 공람공고 당시 사업구역에 위치한 자신 소유의 주거용 건축물에 거주하던 중 분양신청을 하고 그에 따른 이주의무를 이행하기 위해 정비구역 밖으로 이주한 후 乙 주택재개발정비사업조합과의 분양계약 체결을 거부함으로써 현금청산대상자가 된 甲이 乙 조합을 상대로 이주정착금의 지급을 청구한 사안에서, 甲은 조합원으로서 정비사업의 원활한 진행을 위하여 정비구역 밖으로 이주하였다가 자신의 선택으로 분양계약 체결신청을 철회하고 현금청산대상자가...

대법원 판례 **2016두49754 판결** (손실보상금) · 2016. 12. 15. · 대법원

Q85 **분양신청을 하지 않아 분양신청기간 만료일 다음 날에 조합원 지위를 상실한 사람들에게 조합 총회에서 다시 조합원 지위를 부여하기로 결의하면서 그들의 권리 내용을 제한한 경우, 총회 결의가 무효인지 여부?**

아니오

A 법령에 의하여 조합원 지위가 인정되는 조합원들 사이에 권리의 차등을 두는 내용의 총회 결의는 특별한 사정이 없는 이상 무효라고 보아야 하나, 정관의 규정에 의하여 비로소 조합원 지위가 인정되는 조합원의 권리 내용에 대해서는 정관에서 이를 제한할 수 있으므로, 분양신청을 하지 아니하여 분양신청기간 만료일 다음 날에 조합원 지위를 상실한 사람들에게 조합 총회에서 다시 조합원 지위를 부여하기로 결의하면서 그들의 권리 내용을 제한하였다고 하여 총회 결의가 무효라고 볼 것은 아니다.

대법원 판례 구법 **2012두5572 판결** (관리처분계획취소) · 2014. 8. 20. · 대법원

Q86 **조합원이 재건축조합에서 제명되거나 탈퇴하는 등 후발적인 사정으로 지위를 상실하는 경우, 현금청산 대상자가 되는지 여부?**

예

A **조합원이 분양신청을 하지 아니하거나 철회하는 경우에는 조합원의 지위를 상실함으로써 현금청산 대상자가 되는데, 조합원이 재건축조합에서 제명되거나 탈퇴하는 등 후발적인 사정으로 그 지위를 상실하는 경우에도 처음부터 분양신청을 하지 아니하거나 철회하는 경우와 마찬가지로 현금청산 대상자가 된다.**

대법원 판례 **2012다110477,110484 판결** (소유권이전등기·소유권이전등기) · 2013. 11. 28. · 대법원

Q87 **조합설립인가처분의 위법 여부 또는 효력 유무에 관한 다툼이 있어 조합이 처음부터 다시 조합설립인가에 관한 절차를 밟아 조합설립변경인가를 받은 경우, 새로운 조합설립인가처분의 요건을 갖춘 조합설립변경인가에 터 잡아 새로이 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부?** 예

A 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. 여기에서 새로운 조합설립인가처분의 요건을 갖춘 경우에 해당하려면 그와 같은 조합설립인가에 필요한 실체적·절차적 요건을 모두 갖추어야 한다고 해석함이 타당하다. 나아가 새로운 조합설립인가처분의 요건을 갖춘 조합설립변경인가에 터 잡아 새로이 매도청구권을 행사하는 것도 적법하다고 보아야 한다.

대법원 판례 **2012다74816 판결** (소유권이전등기등) · 2013. 2. 28. · 대법원

Q88 **공공건설 임대아파트의 임대사업자인 甲 주식회사가 파산선고를 받았는데 그 후 시행된 2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정된 임대주택법의 신설 규정에 따라 乙 등 임차인들이 관할구청장에게서 직접 분양전환승인을 받아 甲 회사를 상대로 해당 아파트에 관한 매도청구권을 행사하자, 甲 회사의 파산관재인이 매도청구권 행사로 성립된 매매계약은 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제335조에서 정한 '미이행 쌍무계약'에 해당하므로 파산관재인이 매매계약의 이행이나 해제를 선택할 수 있다고 주장한 사안에서, 위 매매계약은 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제335조에서 정한 '미이행 쌍무계약'에 해당하지 않으므로 위 조항은 적용될 여지가 없다고 한 사례** 기준

A 공공건설 임대아파트의 임대사업자인 甲 주식회사가 파산선고를 받았는데 그 후 시행된 2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정된 임대주택법의 신설 규정에 따라 乙 등 임차인들이 관할 구청장한테서 직접 분양전환승인을 받아 甲 회사를 상대로 해당 아파트에 관한 매도청구권을 행사하자, 甲 회사의 파산관재인이 매도청구권 행사로 성립된 매매계약은 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제335조에서 정한 '미이행 쌍무계약'에 해당하므로 파산관재인이 매매계약의 이행이...

대법원 판례 **2011다84335 판결** (소유권이전등기) · 2012. 11. 29. · 대법원

Q89 **주택재개발정비사업조합의 조합원이 현금청산대상자가 된 경우 조합원 지위를 상실하는지 여부?** 예

A 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조의 내용과 형식을 비롯하여, 구 도시정비법이 현금청산제도를 둔 것은 분양신청을 하지 않은 조합원 등에 대하여 현금청산이 가능하도록 함으로써 주택재개발사업을 신속하고도 차질 없이 추진할 수 있도록 하려는 취지인 점, 조합원이 현금청산대상자가 됨으로써 조합원의 가장 중요한 권리인 분양청구권을 행사할 수 없게 된 마당에 여전히 조합원으로...

대법원 판례 구법 **2008다91364 판결** (부동산명도) · 2011. 7. 28. · 대법원

Q90 관리처분계획이 인가된 후라도 정관에서 정한 분양계약 체결기간 내에 분양계약을 체결하지 아니한 조합원은 현금청산대상자가 될 수 있다는 내용의 주택재개발정비사업조합 정관 규정이 무효라고 볼 수 없다고 한 사례

기준

A 주택재개발정비사업조합 정관에서 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조와 같은 내용을 규정한 다음, 관리처분계획의 인가 후 60일 이내에 분양계약을 체결하지 아니한 조합원에게 이를 준용한다고 규정한 사안에서, 이에 따르면 위 조합의 조합원은 관리처분계획이 인가된 후라도 정관에서 정한 분양계약 체결기간 이내에 분양계약을 체결하지 아니함으로써 특별한 사정이 없는 한 현금청산대상자가 될 수 있는데, 이러한 정관 규정은 조합원으로 하여금 관리처분계획이 인가된 이후라도 조합원 지위에서 이탈하여 현금청산을 받을 기회를 추가로 부여하려는 취지이므로, 그 내용이 구 도시정비법에 위배되어 무효라고 볼 수 없다고 한 사례.

대법원 판례 구법 **2008다91364 판결** (부동산명도) · 2011. 7. 28. · 대법원

Q91 주택재개발사업의 시행자가 구 도시 및 주거환경정비법 제49조 제6항에 따라 현금청산대상자에게서 정비구역 내 부동산을 인도받기 위하여 거쳐야 할 절차

기준

A 주택재개발사업의 사업시행자가 공사에 착수하기 위하여 조합원이 아닌 현금청산대상자에게서 그 소유의 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위해서는 관리처분계획이 인가·고시된 것만으로는 부족하고 나아가 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다)이 정하는 데 따라 협의 또는 수용절차를 거쳐야 하며, 협의 또는 수용절차를 거치지 아니한 때에는 구 도시정비법 제49조 제6항의 규정에도 불... ... **만일 조합과 현금청산대상자 사이에 청산금에 관한 협의가 성립된다면 조합의 청산금 지급의무와 현금청산대상자의 토지 등 부동산 인도의무는 특별한 사정이 없는 한 동시이행 관계에 있게 되고, 수용절차에 의할 때에는 부동산 인도에 앞서 청산금 등의 지급절차가 이루어져야 한다.**

대법원 판례 구법 **2008다91364 판결** (부동산명도) · 2011. 7. 28. · 대법원

Q92 도시 및 주거환경정비법상의 사업시행자인 재건축조합이 같은 법 제47조에 근거하여 곧바로 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있는지 여부?

아니오

A **도시 및 주거환경정비법 제47조는 사업시행자인 재건축조합이 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자 등에 대하여 부담하는 현금청산 의무를 규정하는 것에 불과하므로, 재건축조합이 위 조항을 근거로 하여 곧바로 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수는 없다.**

대법원 판례 **2010다73215 판결** (소유권이전등기절차이행등) · 2010. 12. 23. · 대법원

Q93 도시 및 주거환경정비법상의 사업시행자인 재건축조합이 현금청산 대상자를 상대로 같은 법 제39조에 정한 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부 및 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날(=분양신청기간의 종료일 다음날)

예

A 도시 및 주거환경정비법상의 사업시행자인 재건축조합에게는 원칙적으로 정비구역 내 부동산에 관한 수용권한도 인정되지 않는 것이고(같은 법 제38조 참조), 같은 법 제39조에서 규정하는 사업시행자의 매도청구권도 원칙적으로 조합원이 아닌 자를 상대로 하는 것으로서 조합설립에 동의한 조합원이었던 현금청산 대상자에 대하여 바로 적용할 수는 없으나, 현금청산 대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원 지위도 상실하게 되어... ... 다만 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 같은 법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'이라고 하여야 하고, 현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로, 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 하며, 그와 같이 보는 이상 위 매도청구권의 행사에 관하여는 그 최고절차 및 행사기간에 대하여 같은 법 제39...

대법원 판례 **2010다73215 판결** (소유권이전등기절차이행등) · 2010. 12. 23. · 대법원

Q94 주택재건축사업 시행자인 정비사업조합의 조합설립결의의 유효성이 매도청구권 행사요건인지 여부?

기준

A 주택재건축사업에서의 사업시행자인 정비사업조합은 관할 행정청의 조합설립인가와 등기에 의해 설립되고, 조합 설립에 대한 토지 등 소유자의 동의(이하 '조합설립결의'라 한다)는 조합설립인가처분이라는 행정처분을 하는 데 필요한 절차적 요건 중 하나에 불과한 것이므로, 조합설립결의에 하자가 있다 하더라도 그로 인해 조합설립인가처분이 취소되거나 당연무효로 되지 않는 한 정비사업조합은 여전히 사업시행자로서의 지위를 갖는다. ... 따라서 재건축정비사업조합이 조합 설립에 동의하지 않은 자 등에 대해 매도청구권을 행사하여 그에 따른 소유권이전등기절차 이행 등을 구하는 소송을 제기한 경우 그 소송절차에서 조합 설립에 동의하지 않은 자 등이 조합설립결의에서 정한 비용분담에 관한 사항 등이 구체성을 결여하여 위법하다는 점을 근거로 매도청구권 행사의 적법성을 다툴 수 있기 위해서는, 그와 같은 사정으로 조합설립결의가 효력이 없다는 것만으로는 부족하고 나아가 그로 인해 조합설립인가처분이 적법하게 취...

대법원 판례 구법 **2009다10881 판결** (소유권이전등기등) · 2010. 4. 8. · 대법원

Q95 **구 주택법 제16조 제2항 제1호의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체가 매도청구를 할 수 있는 시점(=사전협의개시일로부터 3월이 경과한 때)** **기준**

A 구 주택법(2007. 10. 17. 법률 제8657호로 개정되기 전의 것) 제18조의2 제1항의 규정에 의한 매도청구에 있어서는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제1항 소정의 최고절차를 요하지는 않는 점, 이에 따라 구 주택법 제18조의2 제1항 후문에서 3개월 이상의 기간 동안 사전협의를 거치도록 규정하고 있는 점, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제4항에서 매도청구권의 행사기간을 규정한 취지 및 구 주택법 제18조의2 제3항에서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조를 준용하도록 규정한 입법 취지에 비추어 볼 때, 구 주택법 제16조 제2항 제1호의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체는 사전협의개시일로부터 3월이 경과한 때로부터 매도청구를 할 수 있다.

대법원 판례 구법 **2009다68651 판결** (소유권이전등기) · 2010. 1. 14. · 대법원

Q96 **구 주택법 제18조의2 제1항의 규정에 의한 매도청구권을 그 행사기간 내에 행사하지 아니하면 그 효력을 상실하는지 여부?** **예**

A 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제4항에서 매도청구권의 행사기간을 규정한 취지는, 매도청구권이 형성권으로서 재건축참가자 다수의 의사에 의하여 매매계약의 성립을 강제하는 것이므로, 만일 위와 같이 행사기간을 제한하지 아니하면 매도청구의 상대방은 매도청구권자가 언제 매도청구를 할지 모르게 되어 그 법적 지위가 불안전하게 될 뿐만 아니라 매도청구권자가 매수대상인 구분소유권 등의 시가가 가장 낮아지는 시기를 임의로 정하여 매도청구를 할 수 있게 되어 매... ... **이러한 법리는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제1항 소정의 최고절차를 요하지 않는다고 해석되는 구 주택법 제18조의2 제1항의 규정에 의한 매도청구에 있어서도 마찬가지이다.**

대법원 판례 구법 **2009다68651 판결** (소유권이전등기) · 2010. 1. 14. · 대법원

Q97 **재단법인의 기본재산에 대하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 매도청구가 있는 경우, 그 기본재산에 대한 매매계약의 성립뿐만 아니라 기본재산의 변경을 내용으로 하는 재단법인의 정관변경까지도 강제되는지 여부?** **예**

A 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제4항에 정한 매도청구권은 재건축사업의 원활한 진행을 위하여 같은 법이 재건축 불참자의 의사에 반하여 그 재산권을 박탈할 수 있도록 특별히 규정한 것으로서, 그 실질이 헌법 제23조 제3항의 공용수용과 같다고 볼 수 있는데, 재단법인의 기본재산에 대하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의하여 매도청구를 하는 경우에도 위 기본재산을 취득하기 위해서는 재단법인의 정관변경이 별도로 필요하다고 보면, 재단법인이 스... ... **따라서 재단법인의 기본재산에 대하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 매도청구가 있는 경우에는 그 기본재산에 대한 매매계약의 성립뿐만 아니라 기본재산의 변경을 내용으로 하는 재단법인의 정관의 변경까지 강제된다.**

대법원 판례 **2008다12453 판결** (매도및명도) · 2008. 7. 10. · 대법원

Q98 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제2항, 제4항 소정의 매도청구권 행사기간의 법적 성격

기준

A 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항에서 재건축참가자 또는 매수지정자가 재건축 참여 여부에 대한 최고를 한 후 같은 조 제2항 소정의 기간만료일로부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니한 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사하도록 매도청구권의 행사기간을 규정한 취지는, 매도청구권이 형성권으로서 재건축참가자 다수의 의사에 의하여 재건축에 참가하지 아니한 구분소유자의 구분소유권에 관한 매매계약의 성립을 강제하는 것이므로, 만일 위와 같이 행사기간을 제한하...

대법원 판례 **2000다11621 판결** (소유권이전등기등) · 2000. 6. 27. · 대법원

함께 보면 좋은 공식 자료

자료 1 — **중앙토지수용위원회 「토지수용 업무편람」(2026년판)** — 재결 절차·서식과 국토교통부 유권해석, 한국감정평가사협회 질의회신을 문서번호와 함께 정리한 공식 편람(매년 발간)

https://oclt.molit.go.kr/USR/BORD0201/m_36620/LST.jsp?id=oclt_notice

자료 2 — **「토지 및 물건 기본조사서 작성기준」(국토교통부고시 제2025-6호)** — 기본조사서 작성 항목·방법, 확인자 자격(2026. 1. 11. 시행)

https://www.law.go.kr/LSW//admRulInfoP.do?admRulSeq=2100000253732&chrClsCd=010201

자료 3 — **국가법령정보센터 「법령해석례」(법제처)** — 법제처 법령해석 전문 검색

https://www.law.go.kr/LSW/expcSc.do?menuId=2&subMenuId=43&tabMenuId=127

자료 4 — **국가법령정보센터 「중앙부처 1차 해석」** — 국토교통부 등 중앙부처 회신 공개분 검색

https://www.law.go.kr/LSW/cgmExpcSc.do?menuId=2&subMenuId=45&tabMenuId=129

자료 5 — **한국부동산원 「토지보상」 안내** — 보상 원칙과 분기별 주거이전비 산정액

https://www.reb.or.kr/reb/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=9854&cntntsId=1229

한국보상원은

항상 공정하고 정당한 보상이 될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

무료 배포 안내

본 질의회신&판례 법령집은 자유롭게 열람·사용하실 수 있습니다. 다만 배포하실 때에는 출처((주)한국보상원)를 밝혀 주시고, 내용을 재편집하여 사용하는 것은 허용하지 않습니다. 본 법령집은 (주)한국보상원이 자료를 선별·배열·요약한 편집저작물로서 저작권법의 보호를 받습니다. 인쇄된 책자를 원하시면 회사로 문의해 주십시오.

책자 문의 1588-6836 · bosangwon@naver.com

CREDITS

PUBLISHER
윤경식 대표이사

EDITOR
윤경식 대표이사

DESIGN
윤진원

DATA COLLECTION
박현우 과장, 한유진 팀장, 조광범 상무, 김민수 전무

PROJECT DIRECTOR
윤경식 대표이사

PUBLISHED BY
(주) 한국보상원

PUBLICATION DATE
2026. 11.

SOURCE
국가법령정보센터
법령해석례·중앙부처 1차 해석·대법원 판례

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

대한장묘사

(주) 대한주택산업개발
Korea Housing Industrial Development Co.,Ltd.

www.bosangwon.com
bosangwon@naver.com
인스타그램 @bosangone
1588 - 6836 (대표전화)
부산광역시 해운대구 센텀서로 30, 1606호~1607호 (우동 KNN타워)

N 한국보상원

무료 배포 · 판매하지 않습니다