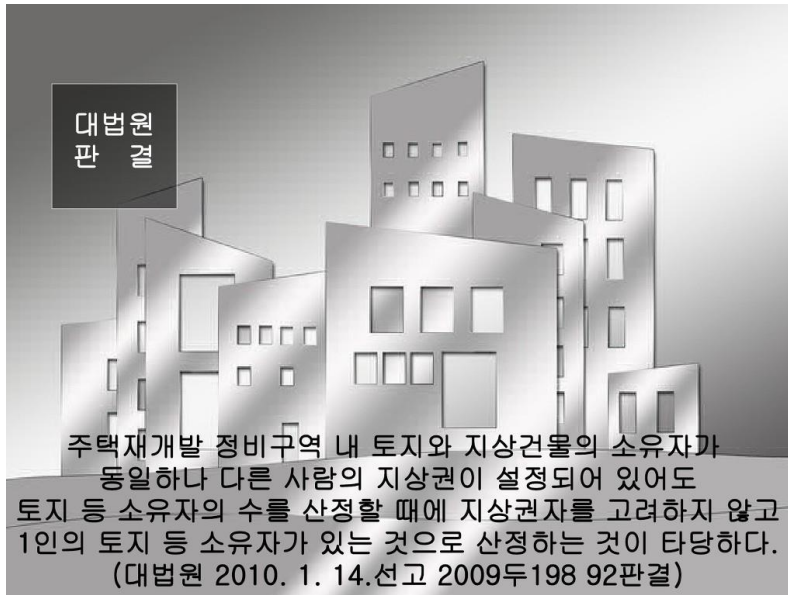


■ 건설 · 부동산 판결

[대법원] 주택재개발 정비구역 내 지상권자는 1인의 토지소유자 등이 있는 것으로 산정되지 않는다.



■ 사안의 개요

주택재개발 정비사업의 조합설립추진위원회가 토지 소유자 4분의 3 동의를 얻어 조합설립인가를 받았는데, 위 토지 중 12필지의 토지와 건물의 소유자는 같으나 다른 사람의 지상권이 설정되어 있었다. 그래서 위 12필지 토지 소유자가 지상권자도 토지소유자 산정할 때 1인으로 산정되어야 하는데, 그렇지 못하였기 때문에 조합의 토지소유자 등의 동의요건을 충족하지 못했다고 조합설립인가처분의 취소를 주장하였다.

■ 건설 · 부동산 판결

■ 대법원 판결요지

대법원은 도시정비법령상 지상권자의 법적지위가 토지 공유자와 동일하다고 볼 수 없고, 도시정비법 제2조 제9호 (가)목 및 동법 시행령 제28조 제1항 제1호 (나)목의 취지는 지상권이 설정된 토지의 경우에 동의여부에 대한 대표자 선정에 참여할 권한을 부여하도록 한 것이므로, 더 나아가 토지 등 소유자 수의 산정에서까지 지상권자를 토지 공유자와 동일하게 볼 필요가 없는 점, 구 도시정비법 시행령 제28조 제1항 제1호 (다)목은 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 그 토지 또는 건축물 전부에 대하여 토지 등 소자를 1인으로 산정한 다고 규정하고 있을 뿐 토지에 관하여 지상권이 설정된 경우 이와 달리 취급하는 등의 예외 규정을 두고있지 아니한 점 등을고려 할 때

지상권이 설정되어 있을 때에는 지상권자를 고려하지 않고, 1인의 토지 등 소유만 있는 것으로 산정하는 것이 타당하다고 판단했다.

■ 평가

주택재개발 사업에서 조합설립요건인 토지 등 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적 2분의 1 이상의 토지 소유자의 동의 요건에서 지상권자를 어떻게 할 것인지에 대한 명확한 기준을 제시한 판결이다.