

# 주택재건축사업의 매도청구권 행사 절차의 문제점 분석

## Analysis of The Problem of Exercising the Right of Claim for the Sale of the Housing Reconstruction Project

김길찬\*, 박경미\*, 엄선용\*\*, 이명훈\*  
 한양대학교 도시대학원\*, 한양대학교 도시공학과\*\*

Kil-Chan Kim(kim22016262@yahoo.co.kr)\*, Kyoung-Mi Park(blue539@naver.com)\*,  
 Sun-Yong Eom(eom050@naver.com)\*\* , Myeong-Hun Lee(mhlee99@hanyang.ac.kr)\*

### 요약

정비사업에 있어서 사업시행자가 사업을 시행하기 위해서는, 사업구역 내 부동산을 직접 취득 하거나 소유자들로부터 사업시행에 대한 동의를 받아야만 한다. 주택재건축사업의 경우 조합과 미동일자 사이에 부동산에 대한 협의가 이루어지지 아닐 때 원활한 사업진행을 위해 매도청구제도가 사용된다. 그러나 매도청구권 행사 절차에 대한 규정이 명확하지 않아 재건축사업의 이해관계자들 간의 분쟁이 다발하고 있으며, 이러한 법적분쟁은 사업기간 연장 및 사업비용 증가와 같은 재정적 문제로 직결 되며, 극단적인 경우에는 사업성이 상실되어 재건축사업을 포기해야 하는 사태를 유발하기도 한다. 따라서 본 연구는 매도청구권의 행사 절차와 관련된 법적분쟁에 있어서의 판례 및 실제 재건축 사업 사례를 살펴보고, 재건축사업의 이해관계자들에게 설문조사를 실시하여, 이해관계자 입장별 인식의 차이 및 매도청구권 행사 절차의 문제점을 도출한다. 그 결과를 바탕으로 이해관계자 다수가 원하는 매도청구권제도의 개선 방안을 제시함으로써, 법적 분쟁을 미연에 방지하여, 재건축 사업의 성공에 일조하는데 그 목적이 있다.

■ 중심어 : | 주택재건축사업 | 매도청구권 | 재건축 기간 | 주택 |

### Abstract

In various urban renewal projects related to real estate, developer in order to conduct the business, must get real estate inside project section directly or receive the consent for project from the owners. It must be carried out by consultation. When it fails, developer, in order to get ownership, adopts 'the Right of Claim for the sale' which has forcibleness. However, because the procedure for implementation of the right of claim for the sale is not clear, conflict between stakeholders is caused and it causes extension of period. Therefore, after examining judgments and references of judicial power for administrative litigation of the Right of Claim for the sale, by researching stakeholders of the housing rebuilding project and based on the results, finding out differences of stakeholders' recognition according to their position and problems of exercising procedure of the Right of Claim for the sale, and by presenting improvement plans of the system of the Right of Claim for the sale, contributing the success of the housing rebuilding project is the purpose of it.

■ keyword : | Housing Reconstruction Project | The Right of Claim for Sale | The Period of Reconstruction | Housing |

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

그동안 정부는 주택공급의 수단으로 택지개발 이외에도 재개발 및 재건축 사업을 추진해 왔다. 그 중 재건축 사업은 노후·불량 주택 정비라는 목적으로 1990년대부터 실시되어 왔다. 1985~89년에 건축된 수도권 아파트는 약 39만호로서, 연간 7만호 내외의 재건축 대상 아파트가 증가할 것으로 예상되며, 이는 현재 재건축대상 아파트 물량의 50% 수준에 육박한다.

그러나 재건축 대상 아파트가 안전진단을 받은 뒤 이주·철거까지 평균 소요기간이 7년이 걸려 사업비용을 증가시키고, 나아가 도시 주거환경의 원활한 정비를 저해하는 요소로 작용하고 있다(건설산업연구원, 2011).

주택재건축사업의 시행을 위하여, 조합은 사업구역 내 부동산의 소유권을 전부 취득 하거나 소유자들의 사업 시행에 대한 동의를 받아야만 한다.

그러나 재건축사업에 동의하지 않는 자와 협의가 이루어지지 아니할 경우 사업시행자가 소유권을 확보할 수 있는 제도는 매도청구권 행사로 한정되어 있다.

주택재건축사업에 있어서 매도청구는 「도시 및 주거환경정비법」 시행 전에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조에서 규정하고 있었으며, 「도시 및 주거환경정비법」 시행 후에도 매도청구에 관한 구체적인 내용은 이를 준용하도록 하고 있다.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조 제1항에서 주택재건축 조합은 조합설립의 동의를 있는 때에는 ‘지체 없이’ 조합설립의 동의를 하지 아니한 소유자에게 재건축의 참여여부를 촉구해야 한다고 규정하고 있다. 위 규정의 ‘지체 없이’라는 불확정한 행사 절차 개념에 대한 학설과 판례의 해석이 상이하여 법적분쟁이 빈번하게 발생하고 있다.

이런 법적분쟁은 주택재건축사업의 ‘기간 연장’이라는 결과를 야기하고, 이는 사업비용 증가와 같은 재정적 문제로 직결되며, 극단적인 경우에는 사업성이 상실되어 재건축사업을 포기해야 하는 사태에 이르게 된다. 이러한 결과는 재건축사업 이해관계자들이 궁극적으로 원하는 것이 아니며, 공공의 입장에서 바람직하

지 못하다.

따라서 본 연구에서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조 매도청구권행사 절차에 관한 규정으로 인해 생기는 문제점을 분석하고 개선방안을 제시하여 재건축사업의 원활한 진행을 도모하고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 2.1 연구의 범위

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조의 매도청구권에 한정하여 연구를 진행하며, 매도청구권에 대한 관련 법률 및 판례를 검토한다. 매도청구권 행사를 위한 재건축결의 등에 관한 내용은 관련 판례와 법률개정으로 많은 개선이 이루어졌기 때문에 행사절차에 한정하여 연구를 진행한다.

매도청구권 행사절차에 대한 사례 분석은 현재 진행 중이거나 완료된 재건축 사업 사례를 대상으로 한다.

### 2.2 연구의 방법 및 과정

첫째, 매도청구권에 대한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 규정된 법률 규정과 매도청구권 행사 단계별 판례를 살펴보고, 실제 주택재건축사업 사례를 검토하여 매도청구권 촉구기간 규정에 대한 문제점을 도출한다.

둘째, 주택재건축사업의 이해관계자들에게 매도청구권 행사 절차 대한 설문조사를 실시하여 원활한 매도청구권의 행사 및 주민의 권리를 보호하기 위한 방안을 모색한다.

셋째, 행사단계별 판례의 비교분석과 설문조사 결과를 바탕으로 제도개선안을 제시한다.



그림 1. 연구흐름도

## II. 매도청구권 관련 이론 및 선행연구 검토

### 1. 매도청구권의 의의

주택재건축사업에서 매도청구권이란 재건축사업에 참가하는 소유자 등이 재건축 결의에 찬성하지 아니한 미 동의자에 대하여 일정한 절차를 거쳐 미 동의자 소유의 건물 및 대지에 대한 소유권을 시가에 따라 매도할 것을 청구하는 권리를 뜻한다.

매도청구권은 「도시 및 주거환경정비법」 제39조, 「주택법」 18조의2에서 규정하고 있다.

재건축사업은 일정한 지역적 범위 내에서 기존 건물을 철거하고 대지 위에 건물을 신축하는 사업이다. 따라서 대상지 내에 소재하는 토지·건물 전부를 확보하지 못하여 한 사람이라도 재건축 불참자가 권리자로 남으면 재건축을 강제할 수 없기 때문에 후속절차를 적법하게 진행할 수 없다. 이렇게 되면 다른 토지 등의 소유자에게는 재건축을 통해 주거환경을 개선하고 기존 토지의 효율성을 높일 수 있는 기회를 박탈하고, 사업을 지연시켜 불이익을 주게 된다.

이에 재건축을 위하여 재건축 불참자로부터 그 구분소유권 등을 시가에 매도 청구할 권리를 인정하는 제도가 채택되었다. 재건축사업의 완성을 위하여 재건축사업에 찬성하지 않는 미동의자 소유의 토지를 매수하기 위한 방안으로서의 매도청구권은 재건축사업을 가능하게 하는 최소한의 필요조건이다(강정규, 강진영, 2009).

### 2. 매도청구권의 행사 절차

매도청구권은 재건축사업의 원활한 진행과 다수의 구분소유자들의 불이익을 방지하기 위해 채택된 제도이지만 매도청구권 행사로 구분소유관계자로부터 배제되는 자의 이익을 보호하기 위하여 일정한 절차를 거쳐도록 하고 있다.

#### 2.1 매도청구권 행사 요건

재건축사업에서 매도청구권을 행사하기 위해서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서는 재건

축결의가 전제되어야 하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제정 이후에는 조합설립 동의가 전제되어야 한다.

조합설립 동의를 위한 동의서에는 소요되는 비용 부담 등에 관한 사항, 조합 정관 등이 포함되도록 규정되어 있다. 조합정관에는 조합설립에 동의하지 않은 구분소유권자에게 매도청구를 할 수 있다는 항목이 포함되어 사전에 매도청구권에 대한 내용을 고지하고 있다(「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제 26조 1항).

#### 2.2 재건축 참가여부 촉구

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 한다고 규정하고 있다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조 1항). 촉구의 기한에 대해서는 '지체 없이'로 규정되어 있어 구체적인 기간에 정해져 있지 않다.

#### 2.3 촉구에 대한 회답

촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 하며, 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 48조 2항 및 3항).

#### 2.4 매도청구권의 실행

촉구 후 2개월이 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 자는 촉구에 대한 회답기간 만료일로부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 구분소유권과 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 48조 4항).

매도청구권의 행사기간인 2개월은 재건축을 둘러싼

1. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조의 규정을 준용하도록 규정하고 있다.

법률관계를 조속히 확정하기 위하여 설정된 제척기간  
이므로 반드시 기간 내에 재판으로 그 권리를 행사하여  
야 하고 그러하지 아니하면 그 권리가 소멸한다(강정  
규, 강진영, 2009).



그림 2. 매도청구권 행사절차도

### 3. 선행연구 고찰

매도청구권과 관련된 선행연구로는 박길현(2010), 최  
수길(2010), 강정규(2009), 김재동(2007), 차홍권(2006)  
의 연구가 있다.

강정규(2009)는 재건축사업의 추진기간이 비교적 장  
기간이라는 점에 착안하여, 실제 재건축사업 사례를 분  
석하여 매도청구권 제도의 개선방안을 제시하였다. 매  
도청구권 행사 이전에 재건축사업 미동의자를 감축하  
는 방안을 강구할 필요성이 있음을 제안하였고, 회답기  
간 만료일로부터 2개월 이내라고 하는 현행 매도청구  
권 행사기간이 지나치게 단기이므로 매도청구권의 행  
사기간의 연장이 필요하다는 점을 제안하였다.

김재동(2007)은 주택재건축사업의 매도청구권과 관  
련된 법률문제에 대한 판례 및 실제 사업 사례 분석을  
통하여 현행법의 규정에 따른 문제점 및 해결 방안을  
제시하고 이를 통하여 사업시행자와 미동의자간의 분  
쟁을 해결 하고자 하였다.

박길현(2010)은 매도청구권에 관한 문제에 국한하여  
이론, 판례, 문헌 등을 정리하였으며, 제도적인 측면보  
다 합리적이고 효율적인 해결이라는 관점에서 접근하  
였다. 이중 ‘지체 없이’라는 불명확한 표현을 문제점으  
로 제시하였으며, 촉구기간 산정을 “조합설립인가일로  
부터 1년 이내” 라고 주장 하였지만, 이러한 주장에 대  
한 근거로 대법원의 판례와 법률해석으로만 제시하여

법률 제정을 위한 타당한 근거가 되기에는 한계가 있다.

차홍권(2006)은 주택재건축사업의 매도청구제도에  
대한 일반적인 이해와 더불어 매도청구권의 행사요건  
과 행사방법, 매도청구가격의 산정과 평가방법의 문제,  
부동산상의 이해관계인들의 문제 등을 학설에 따른 쟁  
점위주로 접근하였으며, 매도청구제도와 관련하여 2개  
월 이내로 정하고 있는 현행 매도청구권의 행사기간을  
적절하게 연장하는 것이 타당하다고 규정하고 있다. 이  
에 대한 근거로 일본의 매도청구사례를 제시하였으며,  
정당한 사유가 있을 경우에는 그 기간만큼 이를 연장  
하도록 제안 하였다

최수길(2010)은 주택재건축사업 중 가장 중요한 단계  
를 집합건물법 제47조의 재건축 결의에 관한 사항으로  
정하여, 법학적 측면의 해석을 통하여 재건축 결의에  
관한 고찰을 하였고, 그 이후 나타나는 매도청구권의  
문제를 정리하여 소개하였다. 주택재건축사업 결의와  
매도청구권에 관한 설문조사를 실시하여 응답자별 인  
식 및 문제에 대하여 교차 분석을 하였다.

이상에서 살펴본 바와 같이, 주택재건축사업의 매도  
청구권과 관련된 선행연구는 매도청구 행사기간에 집  
중되어 있으며, 대부분 판례 및 법률적 측면의 해석을  
통해 접근하였다. 매도청구권 행사절차의 ‘지체 없이’  
라는 불확실한 규정으로 인해 생기는 문제에 대해서는  
엄격하게 해석하기보다 합리적이고 타당한 이유가 있  
는 경우에는 적법한 촉구<sup>2)</sup>로 보아야 한다는 대법원의  
판례를 대부분 인용 하였다. 그러나 이를 타당한 촉구  
인지의 여부를 판단할 수 있는 판례 외에는 명확한 근  
거가 제시되어 있지 않았다.

따라서 본 연구에서는 선행연구에서 제시한 법률적  
해석 및 판례 제시 외에 매도청구권의 촉구시점과 관련  
된 재건축 실제 사업 사례를 분석하여 전개하였으며,  
매도청구권 행사 절차에 관한 재건축이해관계자들의  
인식 및 행사절차에 대한 설문조사를 실시하여 문제점  
을 도출하고, 개선 사항을 제시하였다. 본 연구는 법률  
적 측면에서만 한정되지 않은 실증연구라는 점에서 기  
존의 논문들과 차별성이 있다.

2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 2010. 3. 31 일부 개정  
되면서 제48조 제1항에서 ‘최고’가 ‘촉구’로 개정되었으며, 본 논문에  
서는 ‘촉구’로 통일하여 사용한다.

### III. 매도청구권 관련 판례 및 주택재건축사업 사례분석

#### 1. 매도청구권 관련 판례

##### 1.1 매도청구 촉구기간에 대한 판례

서울동부지방법원은 재건축 결의가 있는 후 어느 정도의 기간 내에 촉구를 하여야 '지체 없이' 한 것으로 볼 것인가는 사회통념에 따라 판단하여야 할 것이라고 판시하였다(2007. 5. 25. 선고 2005가합 4299호 참조).

서울고등법원은 매도청구권은 기본적으로 사유재산권에 관한 일정한 제약을 가능하고 있는 만큼 곧바로 이를 행사하기 보다는 최후의 수단으로 유보하여 두고 다소 사업추진이 지체되더라도 기꺼이 감수하면서 재건축에 반대하는 구분소유자들을 한사람이라도 더 재건축에 동참시킬 수 있도록 끝까지 노력하는 자세가 바람직한 점 등을 고려하여, 지체 없이 재건축 참가여부에 관한 서면 촉구를 하지 아니하였다 하여 그 참가 촉구가 부적합하고 따라서 그 촉구에 의해 매도청구권이 발생되지 않는다고 말할 수 없다고 판시하였다(1998. 1. 26 선고, 97다 11555 참조).

##### 1.2 매도청구 행사기간에 대한 판례

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조 4항에서 2개월로 규정하고 있는 매도청구권 행사기간에 대해서 대법원은 행사기간을 제한하지 아니하면 매도청구의 상대방은 매도청구자가 언제 매도청구를 할지 모르게 되어 그 법적 지위가 불안정하게 될 뿐만 아니라 매도청구권자가 매수대상인 구분 소유 등의 시가가 가장 낮아지는 시기를 임의로 정하여 매도청구를 할 수 있게 되어 매도청구 상대방의 권익을 부당하게 침해할 우려가 있다고 판시하고 있다.

따라서 매도청구 상대방의 정당한 법적 이익을 보호하고 아울러 재건축을 둘러싼 법률관계를 조속히 확정하기 위하여 행사기간 내에 매도청구권을 행사하지 않으면 그 효력을 상실한다고 판결하였다(2008. 2. 29 선고 2006다 56572 판결, 2002. 9. 24. 선고 2000다 22813 판결 참조).

토지 또는 건물만 소유한 자는 재건축 조합의 조합원

이 될 수 없다. 따라서 토지 또는 건물만 소유한 자에 대해서는 조합원으로 가입하라는 촉구를 거칠 필요가 없다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조 제4항은 매도청구권의 행사기간을 촉구에 따른 회답기간의 만료일부터 기산하고 있는 바, 위와 같이 촉구 없이 매도청구권을 행사할 수 있는 경우에도 행사기간의 제한이 있는지, 있다면 언제까지 매도청구권을 행사하여야 하는지가 문제로 된다.

대법원은 재건축 조합은 조합설립등기를 마친 때로부터 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조 제4항 소정의 2개월 이내에 매도청구를 할 수 있다고 해석함이 상당하다고 판시하였다(대법원 2008. 2. 29. 선고 2006다 56572).

#### 2. 주택재건축사업 사례분석

재건축이 진행되거나 진행 중인 23개 단지를 대상으로 조합설립인가 시점과 촉구 시점을 분석하였다. 조합설립 인가 후 촉구 시점까지 평균적으로 약 9개월이 소요되었다. 최소 1개월부터 최대 7년 8개월까지 불규칙하게 나타났다.

최근 대법원 판결(2008. 2. 29. 선고 2006다 56572 판결)이 촉구 없이 매도청구권을 행사할 수 있는 경우 법인 설립등기 후부터 2개월 이내에 소송을 제기하여야 한다는 판결이 있는 후에는 각 주택재건축조합은 대부분 법인설립등기 후 2개월 이내에 촉구를 하고 있다.

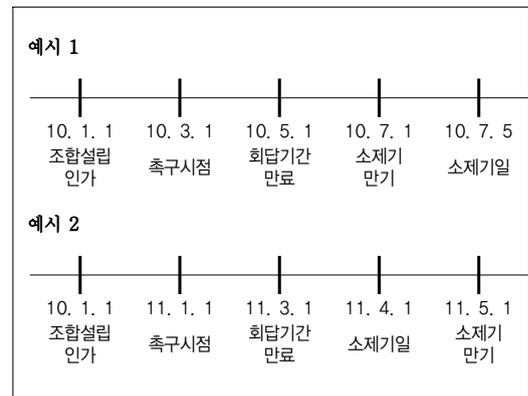


그림 3. 촉구시점에 따른 매도청구권 행사 예시

표 1. 주택재건축 사업 사례 분석

조합 명칭	조합설립 인가	법인등기 완료	촉구서 시점	촉구기간
A단지	01. 1. 15.	03. 7. 30.	01. 3. 29.	2개월14일
B단지	01. 9. 12.	03. 7. 30.	02. 3. 23.	6개월13일
C단지	01. 1. 19.	03. 8. 13.	01. 11. 14.	10개월
D단지	00.12. 16.	03. 7. 16.	01. 2. 20.	2개월7일
E단지	97. 7. 16.	-	99. 4. 10.	1년8개월
F단지	09. 10. 8.	09.10. 19.	09. 12. 16.	2개월10일
G단지	09.11. 26.	09. 12. 4.	10. 1. 18.	1개월24일
H단지	02. 5. 16.	-	02. 6. 15.	1개월
I단지	03. 4. 12.	-	03. 5. 23.	1개월12일
J단지	99.11. 22.	03. 7. 29.	04. 8. 21.	4년9개월
K단지	08.11. 17.	-	08. 12. 26.	1개월10일
L단지	09.12. 28.	10. 1. 11.	10. 11. 11.	10개월19일
M단지	10. 5. 27.	10. 6. 10.	10. 7. 27.	2개월2일
N단지	08. 1. 23.	09. 3. 13.	10. 5. 24.	2년4개월
O단지	96. 4. 6.		96. 5. 23.	1개월 18일
P단지	99.5.26.		00.5.17.	11개월 24일
Q단지	06.11.30.	06.12.22.	07.3.12.	3개월 13일
R단지	05.11.11.		05.11.15.	4일

[그림 3]의 예시1.의 경우는 조합설립인가 후 6개월5일만에 소송을 제기하였으나 매도청구권을 행사할 수 없는 경우이고, 예시2.의 경우는 조합설립인가 후 1년3개월이 지나 소송을 제기하였음에도 매도청구권을 행사할 수 있는 경우다. 매도청구권의 행사기간에 대하여는 촉구 후 4개월 이내로 확정적인 개념으로 규정하였으나 촉구기간에 대하여는 재건축결의 후 ‘지체 없이’라는 불확정적인 개념으로 규정함으로써 의도에 따라 사업기간을 지연시킬 수 있는 여지가 있다.

3. 소결

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서의 매도청구권은 재건축사업의 원활한 진행과 다수의 구분소유자들의 불이익을 방지하기 위해 채택된 제도인 동시에 매도청구권 행사로 구분소유관계자로부터 배제되는 자의 이익을 보호하기 위한 규정을 담고 있다.

법률에서는 촉구기간에 대해 ‘지체 없이’라고 규정하고 있으며, 관례에서도 그 기간은 사회통념에 따라 판단해야 하며 그 기간이 지체되었다 할지라도 매도청구

권 행사는 문제가 없는 것으로 판시하고 있다. 이와 달리 매도청구권 행사기간에 대해서는 매도청구권 상대방의 불안한 법적지위, 매도청구권자의 임의에 따른 시기 결정에 따른 매도청구 상대방의 부당한 권익 침해 등의 이유를 근거로 2개월로 규정된 기간을 인정하고 기간 내에 행사하지 않을 경우 효력을 상실한다고 판시하고 있다.

그러나 행사기간 뿐 아니라 촉구기간이 지연됨에 따라 관례에서 제시하고 있는 행사기간이 길어져 발생할 수 있는 문제가 유사하게 발생하여, 행사기간을 2개월로 구체적으로 규정한 관례와 법률의 목적을 무력화시킬 수 있다.

따라서 촉구기간에 대한 구체적인 규정이 필요하며, 이를 위해서는 입법부에 의한 관계 법률의 개정이 필요하다.

IV. 매도청구권 인식에 관한 설문조사

1. 설문조사 개요

매도청구권에 대한 인식과 행사과정에서의 문제점을 도출하고 개선방향을 제시하기 위하여 재건축 대상지의 조합원, 비조합원, 협력업체직원을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 200명을 대상으로 방문 및 이메일을 통해 설문을 실시하여 187부를 회수하였다. 설문조사를 바탕으로 빈도분석과 응답자 유형에 따라 교차분석을 실시하였다.

표 2. 응답자의 속성

	구분	빈도(명)	비율(%)
유형	조합원	102	54.5
	비조합원	54	28.9
	협력업체 직원*	31	16.6
성별	남	154	82.4
	여	33	17.6
연령	20~30세	10	5.3
	30~40세	24	12.8
	40~50세	51	27.3
	50~60세	70	37.4
	60세 이상	32	17.1

\* : 협력업체 직원은 재건축 사업에 종사하는 변호사

2. 설문조사 결과

2.1 매도청구권 인식 및 인지 시점

매도청구권에 대한 인식에 대한 설문조사 결과 전체 응답자의 47.1%, 비조합원의 58.3%가 매도청구권 청구 대상이 되면 시세이하의 가격을 받을 것이라 생각하고 있었다. 응답자들은 매도청구권이 행사 될 경우 재산권의 손실이 있을 것으로 생각하고 있어 매도청구권에 대해 부정적인 인식을 가지고 있는 것으로 나타났다([표 3] 참조). 매도청구권의 기준 시가가 소송제기 시점을 기준으로 정해진다. 소송이 장기화됨에 따라 처음에 책정된 시가와 소송 종료 시점의 시가가 차이나는 것이 이러한 인식을 설명하는 하나의 이유로 분석된다.

표 3. 매도청구권에 대한 인식

구분	조합원		비조합원		협력업체		계	
	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)
시세이하	46	45.5	31	58.3	11	33.3	88	47.1%
시세	24	23.4	9	16.7	7	22.2	40	21.4%
시세초과	17	16.9	7	12.5	10	33.3	34	18.2%
조합원보다 낮은 이익*	15	14.3	7	12.5	3	11.1	25	13.4%

\* : 시세보다 높게 받으나 조합원보다는 낮은 이익이라고 생각하는 응답

매도청구권의 인지시점에 관한 설문 조사 결과 전체 응답자중 60.4%가 조합설립 인가 후에 인지하거나 아직 모르고 있는 것으로 나타났다. 특히 조합 설립 미동의자의 경우 79.1%가 조합 설립 인가 후에 매도청구권에 관하여 인지하거나 아직도 모르고 있었다([표 4] 참조). 실질적으로 조합설립 동의 시 미동의자의 부동산을 조합이 매도청구 할 수 있다는 사실을 인지하지 못하였던 것으로 분석되었다.

조합설립 동의서에 포함되는 조합의 정관에 매도청구에 관한 내용이 포함되어 있음에도 불구하고 조합설립인가 후에 매도청구권에 대해 인지한 응답자의 비율이 높은 것은 동의 과정에서 정보전달이 부족하기 때문이다.

표 4. 매도청구권 인지 시점

구분	조합원		비조합원		협력업체		계	
	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)
추진위원회 승인 전	16	15.8	2	4.2	7	22.2	25	13.4
추진위원회 승인 후	23	23	9	16.7	4	11.1	36	19.3
조합설립 인가 후	58	56.6	38	70.8	17	55.6	113	60.4
아직도 모른다	5	4.6	5	8.3	3	11.1	13	7.0

2.2 촉구 및 소제기 절차의 인지여부

조합이 매도청구권 행사를 위해 미동의자들에게 재건축에 참가할 것인지 여부를 촉구하여야 한다는 것을 알고 있는지에 대한 질문에 응답자의 57.2%가 대략적으로 또는 잘 알고 있는 것으로 나타났다([표 5] 참조)

촉구 후 2개월이 지난 시점부터 2개월 이내에 조합이 소송을 제기할 수 있는 조합의 인지여부에 대한 설문에서는 전체의 55.6%가 잘 모르고 있는 것으로 나타났다. 특히 미동의자의 경우 75.0%가 잘 모르고 있는 것으로 나타나 소송을 통해 조합이 매도청구를 집행할 수 있는 점에 대해서는 잘 모르고 있었다([표 6] 참조).

조합이 소제기를 통해 매도청구권을 행사할 수 있다는 점이 사전에 충분히 인지가 된다면 소제기 이전에 상호간의 합의가 적극적으로 이루어질 수 있으나 그렇지 못하여 대부분이 소송으로 이어지고 있다.

표 5. 촉구절차에 대한 인지

구분	빈도(명)	비율(%)
전혀 모른다	20	10.7%
잘 모른다	60	32.1%
대략적으로 알고 있다.	83	44.4%
잘 알고 있다.	24	12.8%

표 6. 소재기를 통한 매도청구권 집행 인지 여부

구분	조합원		비조합원		협력업체		계	
	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)
전혀 모른다	9	8.5	13	25	7	22.2	29	15.5
잘 모른다	33	32.7	28	50	14	44.4	75	40.1
대략적으로 알고 있다.	50	49	11	20.8	7	22.2	68	36.4
잘 알고 있다.	10	9.8	2	4.2	3	11.1	15	8.0

2.3 촉구 절차의 필요성에 대한 인식

촉구 절차의 필요성에 대한 질문에는 응답자의 66.7%가 필요하다고 응답하였으며, 필요한 이유에 대해서는 재건축에 참가할지 여부를 한 번 더 생각할 수 있기 때문이라는 응답이 46.2%로 가장 높았으며 다음으로 조합과 협의할 기회를 갖게 해준다가 22.2%로 나타났다(표 7 참조).

촉구절차는 미동의자들에게 재건축 참여여부를 다시 한 번 생각할 수 있는 기회를 제공하며, 부족한 재건축에 대한 정보를 얻을 수 있는 기회를 제공한다. 또한 상호 협의를 할 수 있는 시간을 제공한다는 점에서 현재의 제도를 유지 할 필요가 있다.

표 7. 촉구절차의 필요 이유

구분	빈도(명)	비율(%)
재건축에 참여 여부를 한번 더 고려할 수 있음	86	46.2
매도청구 소송이 제기될 것을 예상할 수 있음	34	18.1
조합과 협의할 기회를 가질 수 있음	42	22.2
아파트의 매도 여부를 판단할 수 있음	25	13.5

2.4 촉구 시점에 대한 인식

재건축 결의 후 ‘지체 없이’ 촉구하여야 하는 규정에서 ‘지체 없이’라는 용어에 대하여 응답자의 61.5%가 ‘불명확한 개념이기 때문에 명확한 기일을 정해야 한다고 응답하였다(표 8 참조). 명확한 기일에 대해서는 6개월이 42.4%로 가장 높았으며 다음으로 1년이 22.3%로 나타났다(표 9 참조).

따라서 촉구 절차를 유지하면서 그 기간을 구체적으로 규정하여 이해관계자간에 필요한 절차를 신속히 이행할 수 있도록 개선해야 할 것이다.

표 8. ‘지체 없이’ 에 대한 기간 규정 필요 여부

구분	조합원		비조합원		협력업체		계	
	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)
명확한 기일 규정 필요	59	56	44	81.8	12	37.5	115	61.5
지체 없이가 적합	43	42.7	10	18.2	19	62.5	72	38.5

표 9. 촉구 기한에 대한 응답

구분	빈도(명)	비율(%)
2개월	25	13.6
4개월	38	20.1
6개월	79	42.4
1년	42	22.3
1년 6개월	3	1.1

2.5 촉구 지연에 따른 문제점

매도청구에 대해 촉구가 지연될 경우 발생 할 수 있는 문제점에 대해 이주에 대한 불안이 35.4%로 가장 높게 나타났으며 다음으로 집값하락으로 인한 재산권 침해가 30.9%로 나타났다(표 10 참조).

이는 매도청구권 행사 기간의 지연에서 뿐 아니라 촉구 지연에 따라 미동의자의 이주 불안, 재산권 침해가 나타날 수 있음을 시사한다. 매도청구권에 대한 인식이 부정적으로 나타나 매도청구권 행사는 협의보다는 소송으로 이어질 가능성이 높다.

표 10. 촉구 지연에 따른 문제점

구분	빈도(명)	비율(%)
이주에 대한 불안	66	35.4
미동의자의 임대수익 상실	56	29.8
집값하락으로 인한 재산권 침해	58	30.9
손해가 없다	7	3.9

### 3. 소결

매도청구권에 관한 설문조사 결과 전반적으로 매도청구권에 대해 잘 모르고 있는 것으로 나타났으며, 특히 미동의자의 경우 매도청구권에 대한 정보가 부족한 것으로 분석되었다. 매도청구권에 대한 인지 부족으로 조합원과 비조합원간 정보의 불평등을 야기하여 재건축 조합에 대한 부정적 인식을 가지게 할 수 있다. 이는 미동의자들이 매도청구권의 집행과정에 대한 불신으로 이어져 상호합의에 의한 집행보다는 소송을 통해 해결할 수밖에 없어진다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 조합설립 동의 시점부터 매도청구권에 대한 정보전달이 중요하며 이를 위해서는 조합정관에서 매도청구권에 관하여 구체적으로 서술하고 구분소유권자들에게 인식시킬 수 있는 절차가 필요하다.

매도청구권의 집행 과정에서 촉구 절차에 대해서는 과반수 이상의 응답자들이 필요하다고 생각하고 있으나 '지체 없이'라는 규정에 의해 다수의 피해자가 발생한다고 응답하였다. 이에 명확한 규정이 필요하다고 생각하고 있으며 그 기간은 4개월에서 1년 사이로 응답하였다.

촉구절차는 미동의자에게는 재건축에 대한 추가적인 정보를 통해 참여여부를 다시 한번 숙려할 수 있도록 하며, 상호 협의를 할 수 있는 기간을 제공한다.

따라서 촉구 절차를 유지하면서 '지체 없이'라는 모호한 규정으로 인해 발생하는 분쟁을 줄이기 위해서는 촉구 기간을 판례에서 제시하고 있는 사회적 통념과 합리적인 이유에 의한 기간보다는 구체적으로 기한을 명시하여야 할 것이다.

## V. 결론 및 연구의 한계점

본 연구에서는 주택재건축사업에 있어서 매도청구권 행사에 관하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조를 중심으로 판례와 설문조사를 통하여 그 문제점을 파악하고 제도적 개선방향을 제시하고자 하였다.

연구결과에 의하면 첫째, 매도청구 절차를 포함한 재

건축과정에 대한 정보가 조합설립 동의단계부터 구체적으로 제시되어야 한다. 설문조사결과 매도청구권에 대해 조합이 설립되고 난 이후에 인지한 응답자의 비율이 높았다. 구체적인 정보전달은 재건축사업 추진과정에서 가장 큰 문제가 되는 미동의자를 축소할 수 있으며, 미동의자들이 정보의 부족으로 발생하는 피해를 최소화 할 수 있다. 구체적인 방법으로 조합설립동의를 위한 표준동의서의 조합정관에 포함된 매도청구권 행사에 대하여 법률에 대한 지식이 없는 일반인도 이해할 수 있도록 해야 할 것이다.

둘째, 매도청구가격을 평가할 수 있는 적절한 평가기준을 마련할 필요가 있다. 설문조사 응답자들의 다수가 매도청구가격이 시세보다 낮다고 인식함으로써 원만한 합의보다는 소송으로 이어지는 사례가 많았다. 따라서 상호가 받아들일 수 있는 합리적인 가격을 통해 소송으로 이어져 사업이 지체되는 것을 방지해야 한다.

셋째, 불명확하게 규정된 매도청구 촉구기간에 대하여 구체적인 기간을 규정해야 할 필요가 있다. 매도청구의 상대방의 불완전한 법적지위, 사업기간의 지연 등의 문제를 방지하기 위하여 2개월로 정하고 있다. 그러나 불명확한 촉구기간은 행사기간을 구체적으로 정해놓은 법률의 본래 의도를 무력화시킬 수 있다. 따라서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조 제1항의 '지체 없이'를 구체적인 기간으로 명시해야 한다. 구체적인 기간은 설문조사의 결과 4개월에서 1년 사이가 가장 적합한 것으로 나타났다. 그러나 촉구절차를 거치지 않는 토지등 소유자에 대해 조합설립 등기 완료 후 2개월 이내에 매도청구권을 행사 할 수 있다는 판례에 비추어 볼 때 등기기간 1개월을 포함한 3개월이 적당하다고 판단된다.

본 연구에서는 주택재건축사업에서의 매도청구권에 대해 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제39조를 중심으로 판례와 사례를 살펴보고 주택재건축 이해관계자를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 이를 통해 매도청구권 행사 절차의 개선안을 도출하였다. 그러나 매도청구된 주택재건축사업 사례를 바탕으로 촉구기간이 토지가격이나 부담비용 등에 미친 영향을 분석하고 있지 않으며,

일부 사례에 국한하여 분석하였다. 다양한 측면에서의 사례 분석과 구체적 비용 등을 통한 개선안 도출은 향후의 연구과제로 남겨둔다.

**참 고 문 헌**

[1] 강정규, 강진영, “도시 및 주거환경정비법상 재건축사업의 매도청구권 소송사례분석과 개선방안”, 한국토지공법학회 토지공법연구, 제43집, 제2호, pp.207-227, 2009.

[2] 건설산업연구원, “수도권 재건축 사업, 소요 기간 단축 통한 활성화 필요”, 건설동향브리핑, 제312호, pp.2-3, 2011.

[3] 김기찬, 재건축사업의 법적분쟁에 관한연구, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2002.

[4] 김재동, 재건축사업의 매도청구권에 관한 연구-판례 분석을 중심으로, 명지대학교 부동산대학원 석사학위 논문, 2007.

[5] 김중보, 전연규, 새로운 재건축 재개발이야기, 한국도시개발연구포럼, 2010.

[6] 박길현, 주택재건축 사업의 매도청구권에 관한 연구, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 2010.

[7] 부산지방법원, 판사들이 들려주는 재개발·재건축 이야기, 산지니, 2005.

[8] 서울지방법원 동부지원, 재건축 재개발사업의 법적문제에 관한 연구, 1996.

[9] 송현진, 도시 및 주거환경정비법 해설, 서초법률, 2003

[10] 신동준, 안정근, “주택건설사업 매도청구권의 실효성에 관한 연구”, 부동산연구, 제19집, 제2호, pp115-132, 2009.

[11] 윤성철, 도시재건축의 법적쟁점 이론과 실무, 육법사, 2002.

[12] 이우재, 도시 및 주거환경정비법, 진원사, 2009

[13] 차홍권, 주택재건축사업 매도청구권에 관한 연구, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2006.

[14] 최수길, 주택재건축 사업의 매도청구권 행사문 제점과 제도개선에 관한 연구, 건국대학교 행정 대학원 석사학위논문, 2010.

[15] 최진수, 주택재개발: 재건축에 관한 법적연구 연 구, 연세대학교 박사학위논문, 2005.

**저 자 소 개**

**김 길 찬(Kil-Chan Kim)**

정회원



- 1978년 2월 : 고려대학교 법학과 (법학사)
- 2004년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 박사과정

<관심분야> : 도시계획, 도시관련법규

**박 경 미(Kyoung-Mi Park)**

준회원



- 2011년 2월 : 한양대학교 경영학 과
- 2011년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 석사과정

<관심분야> : 도시계획, 도시개발

**엄 선 용(Sun-Yong Eom)**

준회원



- 2010년 2월 : 한양대학교 도시공 학과(공학사)
- 2010년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시공학과 석사과정

<관심분야> : 도시계획, 토지이용계획

이 명 훈(Myeong-Hun Lee)

정회원



- 1984년 2월 : 한양대학교 공과대학 도시공학과(공학사)
- 1998년 11월 : 일본 츠크바대학교(공학박사)
- 1999년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 교수

<관심분야> : 토지이용계획, 도시관련법규 및 정책