

재개발 및 재건축 관련 판례에 나타난 정책 과제(요약본)

작성: 민변 민생경제위원회 · 참여연대 민생희망본부

서울을 비롯한 수도권 곳곳에서 주택재개발·재건축, 뉴타운, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업 등(이하, '재개발 등'이라 한다)이 계속되면서, 이와 관련한 법적 분쟁도 급증하고 있는 추세이나, 과거에는 재개발 등에 찬성하여 이를 적극적으로 추진하려고 하는 조합(조합설립추진위원회 등 포함. 이하, 같다)에서 재개발 등을 추진하면서 다소간의 법령 위반이 있더라도 이를 관리, 감독해야 할 지방자치단체와 법원은 이러한 법령 위반에 적극적인 제동을 걸지 못하는 실정이었다. 그러나, 최근, 각급 법원에서는 재개발 등의 과정에서 발생하는 법령 위반에 대해 정비구역 지정취소, 조합설립무효 및 관리처분총회무효확인 등의 판결을 통해 뒤늦게나마 재개발 등이 적법한 절차를 거쳐 추진될 수 있도록 하는 계기가 마련되고 있다. 이와 같은 법원의 전향적인 태도에 비해, 재개발 등의 절차를 직접적으로 관리, 감독해야 할 각 지자체에서는 오히려 법원의 판례에 반하는 듯한 행정지도 등을 계속 하고 있어, 행정력의 낭비 및 사회, 경제적 손실이 심각한 정도에 이르고 있다.

이에, 재개발 등과 관련한 최근 판례의 동향을 개관하고, 그 의미 등을 살펴서 각 지자체에 대해 법원 판례를 적극 수용하도록 촉구함과 동시에 도시및주거환경정비법(이하, '도시정비법'이라 한다)을 비롯한 재개발 관련 법령의 정비방안을 제시하고자 한다.

법원에서는 최근, 지구지정 요건을 흠결한 정비구역지정처분을 취소하거나 토지등소유자들에게 정비사업과 관련한 비용분담 등을 충분히 설명하지 않고 청구한 동의서에 기초한 조합설립을 무효라고 판단하고 있으며, 조합원들의 비용분담을 변경하는 결의는 일반 의결 정족수가 아닌 정관변경에 준하는 가중된 의결정족수에 따르도록 하고 있으며, 이에 미달하는 경우 당해 관리처분총회의결을 무효로 하고 있다. 또한, 사업시행계획 인가일을 기준으로 주거세입자들에게 주거이전비를 지급하도록 하고 있는데, 이를 정비사업 진행단계에 따라 정리하면 다음과 같다.

단계	사건번호	비고
정비구역지정	서울고법 2008누35431	안양시 냉천, 새마을지구 주거환경개선사업 정비구역지정처분 등 취소(경기도 조례가 도시정비법 관련 규정의 위임을 벗어나 정비구역지정요건을 지나치게 완화하였다며 위 조례가 무효라고 판시하면서 정비구역지정처분을 취소)
	서울행정법원 2007구합48049	동선3구역주택재개발정비구역지정처분등 취소(노후,불량 건축물의 안정이 잘못되었다며 원고 청구 인용)
조합설립무효	부산고법2008나16905	감천1구역주택재개발조합설립무효
	부산동부지법2008가합1759	해운대중등1구역재개발조합설립무효
	서울고법2008나38341	순화제1-1구역도시환경정비사업
	서울동부지법2008가합13270	금호제19구역재개발조합설립무효
	서울북부지법2008가합3903	도봉2구역주택재개발조합설립무효
사업시행계획	부산지법 2007구합489	사업시행인가취소소송
	의정부지법 2008카합473	(조합)업무집행정지가처분(사업시행계획 관련 결의의 하자를 이유로 분양신청 등 이후 조합업무 집행을 정지)
관리처분	2008구합28714	가재울뉴타운4구역 관리처분총회무효 승소
	2008구합30656	아현4구역재개발조합관리처분계획취소
	부산지법2009구합73	금곡1구역조합관리처분총회결의무효확인
주거이전비	2008구합44747	금호19구역조합을 상대로 이주비청구
	2008구합51295	응암9구역조합을 상대로 이주비청구
	서울고법 2008누34711	월곡2구역조합을 상대로 이주비청구

각 지자체에서는 이러한 법원 판결을 존중하는 방향으로 조합에 대한 관리, 감독을 강화하여야 할 것이며, 국토해양부 등과 협의를 통해 필요한 법령을 개정하고 관련 조례도 정비하여 재개발 등의 정비사업이 도시환경개선을 통한 주거생활의 질을 높인다는 본래의 목적에 충실할 수 있도록 하여야 할 것이다.