

개포주공4단지아파트 주택재건축정비사업조합

전화 : 02) 2226-4838

우편번호 : 06331

팩스 : 02) 2226-4839

주소 : 서울시 강남구 삼성로 14 개포주공4단지아파트 주택재건축정비사업조합

문서번호 : 개포4 - 17 - 0403

시행일자 : 2017. 4. 13.

수 신 : 강남구청

참 조 : 주택과장

제 목 : 진정민원에 따른 자료제출 요청에 대한 회신

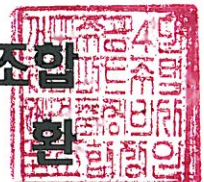
1. 귀 청의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 귀청 공문 주택과-16863(2017. 4.11)호 관련하여 우리 조합의 조합원이 민원 신청한 사항에 대하여 불임과 같이 회신하오니 업무 참조하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 민원인이 주장하는 상가 대지지분에 대한 조합 소명자료. 1부.
2. 토지배분에 대한 법률 의견서. 1부. 끝.

개포주공4단지아파트 주택재건축정비사업조합

조 합 장 장 덕



1. 민원인이 주장하는 상가 대지지분에 대한 소명자료

개포주공4단지 상가 현황

1. 기존 상가

- 토지 등 소유자 : 89명
- 대지 지분 : 5,107m² (1,544.87평)

2. 신축 상가

구 분	신축규모	호 수	건축연면적(m ²)	비 고
연도형 상가	지하 1층	9	897.2223m ²	
독 립 상가	지하3층~지상4층	97	16,484.5236m ²	

3. 분양신청 현황

구 분	조합원 수	소유대지면적(m ²)	대지면적(평)	비 고
아파트 신청	44	2,487.04	752.33	
상 가 신청	44	2,552.17	772.03	
청 산 대상	1	67.79	20.51	
합 계	89	5,107.00	1,544.87	

4. 신축되는 상가의 토지배분

구 분	위 치	대지지분(m ²)	대지지분(평)	비 고
연도형 상가	지하1층 (9호)	203.4635m ²	61.55평	신규 설치
독 립 상가	지하1층 (23호)	1,115.1859m ²	337.34평	아파트 지분 57.5% 193.97평
	지상1층 (35호)	697.9695m ²	211.13평	
	지상2층 (16호)	708.2765m ²	214.25평	
	지상3층 (11호)	688.5593m ²	208.29평	
	지상4층 (12호)	604.5133m ²	182.87평	
합 계	106호	4,017.9680m ²	1,215.43평	연도형+ 독립B1층 255.52평

5. 토지의 배분 기준

- 아파트의 경우 대지지분은 도시 및 주거환경정비법 시행령 제52조 제1항 제6호에 따라 “1필지의 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어져도록 할 것. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.”라고 규정되어 있으며, 다만 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따를 수 있도록 규정하고 있습니다.
- 도시 및 주거환경정비법령은 특별히 대지소유권 배분기준인 ‘분양면적’의 의미에 관하여 별도로 규정하고 있지 아니하나, 주택공급에 관한 규칙 제2조 제5호는 주택공급면적의 의미에 관하여 ‘사업주체가 공급하는 주택의 바닥면적(건축법 시행령 제119조 제1항 제3호에 따른 바닥면적을 말한다.’라고 규정하고 있음. (별첨 2. 토지배분에 대한 법률 의견 참조)
- 상가 등 부대복리시설의 경우 주택공급에 관한 규칙 제2호 제5호의 ‘주택공급면적’의 기준이 적용되지 아니하고, 달리 도시정비법령 및 주택법령에 ‘분양면적’ 또는 ‘공급면적’의 의미 도는 그 표시방법에 관하여 정한 바가 없습니다.
- 따라서, 상가의 경우 특별한 규정이 없어 상가와 아파트의 복합건물로 신축되어 아파트와 동일한 조건으로 토지를 배분함.

※ 신축되는 아파트, 상가의 대지지분은 대지소유권을 배분하는 행정적인 절차이며 대지권 배분으로 인하여 아파트 조합원에게 손실 또는 이익이 발생하지 않습니다.

6. 대지지분 대분 면적

- 기존 상가 대지 지분 : 1,544.87평
- 신축 상가 대지 지분 : 1,215.43평
- 상 가 조합분 : 959.91평
- 아파트 조합분 : 255.52평

7. 결 론

- 비대위의 주장과 같이 상가조합원에게 감정평가를 잘못하여 아파트 조합원이 손해를 보았다는 것은 사실이 아님.



서울 중구 남대문로 63 한진빌딩 110-770
Tel 02 772 4000 Fax 02 772 4001
www.lee&ko.com

2016년 4월 11일

수 신 : 개포주공4단지아파트 주택재건축정비사업조합

참 조 : 관계자 제위

제 목 : 법률 의견 송부(Our ref: G200C370, 표지 포함 : 10년)

귀 조합의 2016. 3. 29.자 질의(아파트와 상가의 분양면적에서 지하주차장 면적을 제외하는 것이 가능한 것인지 여부)에 대하여 검토를 마치고 별첨과 같은 법률 의견을 송부하오니, 업무에 참고하시고 의문이 있으시면 언제든지 연락하여 주시기 바랍니다.

별 첨 : 의 건 서

법무법인 광 장

변호사 장 찬 익

변호사 유 동 규

변호사 정 채 향

변호사 나 산 하



의견서

I. 사안의 개요 및 질의의 요지

개포주공4단지아파트 주택재건축정비사업조합(이하 '귀 조합'이라고 합니다)은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법'이라고 합니다)에 따라 개포주공4단지아파트 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 사업'이라고 합니다)을 시행하는 재건축조합으로서, 최근에 사업시행인가 및 조합원 분양신청 절차를 완료하였고, 향후 관리처분계획을 수립할 예정입니다.

한편, 귀 조합의 사업시행계획에 의하면, 아파트 및 상가 등 부대복리시설에 관하여 용도별로 별도의 필지로 구획되어 있지 아니하고, 단일의 필지 지상에 신축하는 것으로 되어 있는데, 향후 귀 조합은 아파트 및 상가 등 부대복리시설의 각 구분소유자에게 단일 필지 지상의 대지소유권을 배분할 예정입니다.

이와 관련하여, 귀 조합은 「귀 조합이 상가, 유치원 등 부대복리시설의 각 구분소유자들에 대하여 대지소유권을 배분할 때, 그 기준인 '건축물의 분양면적'을 적용함에 있어서 아파트와 동일한 기준에서 분양면적을 '전용면적 + 부분공유면적'으로 보아 지하주차장 등의 전체 공유면적을 그 '분양면적'의 산정에서 제외하는 행위의 적법성 여하(또는, 상가의 경우 아파트와 달리 반드시 지하주차장 등 전체공유면적을 포함하여 분양면적을 산정하여 대지소유권을 분배해야 하는 것인지 여부)」와 「귀 조합이 이와 같이 대지소유권을 분배할 경우, 그러한 내용을 담은 관리처분계획이 무효가 되거나 도시정비법에 위반하는 것인지 여부」에 관하여 질의하셨습니다.

II. 검토 의견의 요약

도시정비법 시행령 제52조 제2항 제1호가 준용하는 동조 제1항 제6호에 의하면, 관리처분계획을 수립함에 있어 대지소유권은 '건축물의 분양면적의 비율'에 따라 각 조합원에게 귀속되어야 하는 것으로서(강행규정), 조합원 전원의 동의가 있는 경우가 아닌 이상 이와 다른 기준에 의할 수 없다고 할 것입니다. 다만, 이때 '분양면적'의 의미에 관하여 도시정비법령은 별도로 규정하고 있지 아니하지만, 상가 등 부대복리시설에 관한 '분양

면적' 또는 '공급면적'을 산정함에 있어, 주택의 경우와 달리 산정해야 한다는 규정을 두고 있지 아니하므로, 적어도 이 사건과 같이 아파트 및 상가 등 부대복리시설에 관하여 그 용도별로 별도의 필지로 구획되어 있지 아니하고, '단일 필지 지상'에 신축하는 것으로 되어 있는 경우에는 상가 등 부대복리시설에 관하여 '주택과 동일한 기준'에서 '분양면적'을 '전용면적 + 부분공유면적'으로 하여 이에 따라 대지소유권을 배분하는 것이 주택 구분소유자들의 대지소유권을 침해하지 아니하는 것이고, 도시정비법 취지에 부합하는 것으로 사료됩니다.

보다 자세한 사항은 이하 본문 내용을 참고해 주시기 바랍니다.

III. 검토 의견

1. 대지소유권의 분배와 관련한 법령의 규율

가. 주택재건축사업의 경우, 조합원 사이의 구체적인 관리처분의 기준과 관련하여 도시정비법 시행령 제52조 제2항 제1호, 제1항 제5호는 “분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 당해 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것”이라고 규정하고 있고, 제6호는 “1필지의 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어져도록 할 것. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.”라고 규정하고 있으며, 다만 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따를 수 있도록 규정하고 있습니다.

그리고 도시정비법은 “부대·복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 부대·복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다. (이하 각목 생략)”라고 규정하는 것 이외에, 특별히 주택재건축사업의 경우 상가 등 부대·복리시설의 공급 기준에 관하여 구체적으로 정하고 있지 아니합니다.

나. 여기에서 대법원 2010. 3. 25.자 2009무165 결정은 위 도시정비법 제52조 제1항 제6호의 의미에 관하여 도시정비법 제52조 제2항의 규정을 인용하며 “주택재건축사업의 관리처분기준은 원칙적으로 법 시행령 제52조 제2항 각 호에 의

하되, 시·도조례는 위 각 호의 내용에 어긋나지 아니하는 범위 내에서 구체적인 기준을 정할 수 있고, 조합원 전원의 동의가 있는 경우에 한하여 위 각 호와 다른 내용의 기준을 정할 수 있다고 할 것이다.”라고 전제한 다음, 이를 기초로 “앞서 본 법 시행령 제52조 제2항에서 정하는 ‘각 호’의 하나로 그 제1호는 “제1항 제5호 및 제6호의 규정을 적용할 것”이라고 정하고 있고, 여기서의 제1항 제6호는 “1필지의 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어져도록 할 것. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다”고 정하고 있다. 따라서 건축물의 분양면적 비율에 따라 대지소유권을 부여한다는 기준은 시·도조례로써는 이를 달리 정할 수 없다고 할 것이다.”라고 판단한 바 있습니다.

그리고 대법원의 위 결정은 ‘전유면적’에 따라 대지소유권이 부여되도록 한 갑 주택재건축정비사업조합의 정관 규정 및 상가관리처분계획이 구 도시정비법 시행령 제52조 제2항에 위반하여 무효라고 판단하였습니다. 이에 의하면, 도시정비법 제52조 제1항 제6호의 규정은 강행규정으로서, 이에 반하는 정관 및 관리처분계획은 그 효력을 인정받을 수 없다고 할 것입니다.

다. 이 사건의 경우에도 조합원 전원의 동의가 있는 경우가 아닌 이상 대지소유권의 분배는 반드시 도시정비법 시행령 제52조 제1항 제6호의 기준에 따라야만 할 것입니다.

다만, 여기에서 신축 건축물의 대지소유권 분배의 기준으로 명시한 ‘분양면적’의 의미에 관하여 도시정비법령이 별도의 규정을 두고 있지 아니하므로, 그 구체적인 의미 및 범위 여하가 문제인바, 이에 관하여는 항을 달리하여 다시 살펴보도록 하겠습니다.

2. ‘분양면적’의 의미 및 관리처분기준의 적법한 수립 방안

가. 먼저, 도시정비법령은 특별히 대지소유권 배분기준인 ‘분양면적’의 의미에 관하여 별도로 규정하고 있지 아니하나, 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제5호는 “주택공급면적”의 의미에 관하여, “사업주체가 공급하는 주택의 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호에 따른 바닥면적을 말한다)을 말한다.”라고 규정

하고 있고, 건축법 시행령 제119조 제1항 제3호에 의하면 “바닥면적”을 “건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.”라고 규정하면서, 다만 필로티 중 차량 통행 또는 주차에 전용되는 부분, 승강기, 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 등 각목에서 정하는 일부 시설은 여기에서 제외하도록 규정하고 있습니다¹⁾.

- 1) 건축법 시행령 제119조 ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.
3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.
 - 가. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.
 - 나. 주택의 발코니 등 건축물의 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것(이하 "노대등"이라 한다)의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.
 - 다. 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.
 - 라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 드스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
 - 마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
 - 바. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
 - 사. 제6조 제1항 제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
 - 아. 제1항 제2호 나목 3)의 건축물의 경우에는 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다.
 - 자. 영유아보육법 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 면적은 바닥면적(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기

여기에서 「주택공급에 관한 규칙」은 원칙적으로 도시정비법에 따른 정비사업으로 건설되는 주택의 경우에는 토지등소유자 또는 조합원에게 공급하고 남은 주택이 일정 호수 이상인 경우 그 남은 주택을 공급하는 경우(즉, 일반분양의 경우)에 한하여 적용되는 것이지만, 실제 분양면적의 산정에는 조합원분양분과 일반분양분에 특별히 차등을 두지 아니하고 있으므로, 동일한 기준이 적용될 수 있을 것입니다.

한편, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 제10조에서 “① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것이 명백한 공용부분(이하 “일부공용부분”이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다. ② 제1항의 공유에 관하여는 제11조부터 제18조까지의 규정에 따른다. 다만, 제12조, 제17조에 규정한 사항에 관하여는 규약으로써 달리 정할 수 있다.”라고 규정하고 있고, 제12조는 “① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다. ② 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것은 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적 비율에 따라 배분하여 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함한다.”라고 규정하고 있으며, 제21조 제1항은 “구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 규정된 비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다.”라고 규정하고 있습니다.

여기에 개념상 전체 구분소유자들의 공유에 해당하는 ‘전체 공용면적’은 대지소유권을 정하는 ‘대상’ 내지 ‘객체’에 해당하는 것이므로, 다른 특별한 사정이 없는 한 이를 각 구분소유자들의 ‘분양면적’을 산정함에 있어서 이중적으로 포함시켜서는 아니되는 것인 점을 보태어 보면, 주택의 경우 ‘분양면적’은 ‘공급면적’ 즉 ‘전용면적 + 주거공용면적(주택소유자들이 공유하는 일부 공유부분 면적)’

준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 아니한다.

- 차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2 제3호가목(6) 및 같은 표 제4호 가목 (6)에 따른 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트, 경사로 또는 승강장은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 카. 「가축전염병 예방법」 제17조 제1항 제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 타. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령」 제14조 제1항 제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

을 가리키는 것으로 해석함이 타당한 것으로 판단됩니다. 따라서 지하주차장 등 '전체공유면적'은 원칙적으로 이러한 분양면적을 산정하면서 포함시켜서는 아니 되는 것으로 판단됩니다.

나. 반면, 상가 등 부대복리시설의 경우, 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제5호의 '주택공급면적'의 기준이 적용되지 아니하고, 달리 도시정비법령 및 주택법령에 '분양면적' 또는 '공급면적'의 의미 또는 그 표시방법에 관하여 정한 바가 없습니다.

한편, 실무상으로 상가 또는 오피스 건물의 경우 '분양면적'을 '전용면적 + 공용면적'으로 표시하여 지하주차장 등 전체공유면적이 모두 분양계약서의 분양면적에 포함시키는 것이 일반적인데²⁾, 이는 아파트 및 상가 등 부대복리시설에 관하여 그 용도별로 별도의 필지로 구획되어 있는 경우가 대부분이고, 이 사건과 같이 단일의 필지 지상에 신축하는 경우에 있어서는 그 선례를 발견하기 쉽지 않습니다.

즉 아파트 및 상가 등 부대복리시설에 관하여 그 용도별로 별도의 필지로 구획되어 있는 경우에는 도시정비법이 적용되는 사업의 경우에는 조합원 전원이 동의하여 마련된 정관 등에 별도의 기준(주택과 상가의 대지소유권 산정기준 등)을 마련하고, 이에 대하여 전체 조합원들이 특별히 이의를 제기하지 아니하였던 것에서 비롯된 것으로 보입니다(실제로 최근에 일부 상가분양 사례에서 분양성 등을 제고하기 위하여 지하주차장 등 전체 공유면적을 제외한 기준으로 분양면적을 기재하는 경우가 발견됩니다).

다. 이상의 점을 기초로, 이 사건의 경우 상가에 관하여 이러한 관례와 달리 분양면적을 산정하는 것이 가능한 것인지 여부를 살펴보면, ① 이 사건의 경우 상가 건축물을 별도 필지의 대지 위에 신축하여 분양하는 것이 아니라, 동일 필지상의 같은 아파트 단지 내에서 부대복리시설로서 일부 호실을 분양하는 것인 점, ② 도시정비법 시행령 제52조 제1항 제6호는 조합원에게 공통적으로 적용되는 관리처분계획의 기준에 관한 것인데, 여기에 특별히 주택의 경우와 상가 등 부

2) 실무상으로 사업시행자가 아파트(주택)를 공급할 때에는 공급면적(= 전용면적 + 주거공유면적)을 기준으로 대지를 배분하여 지하주차장 등의 전체 공유면적은 그 산정에서 제외하는 한편, 상가를 공급할 때에는 계약면적(= 전용면적 + 공용면적)을 기준으로 대지를 배분하여 지하주차장 등의 전체 공유면적을 그 산정에 포함시키는 것이 일반적입니다.

대복리시설의 경우를 구분하고 있지 아니한 점, ③ 대규모 재건축사업에서 신축 건축물의 구분소유권의 귀속은 각 구분소유자 간의 형평에 반하지 아니하여야 하는 것이므로(대법원 2010. 10. 14. 선고 2009다95967 판결 등 참조), 결국 상가조합원과 아파트(주택)조합원에게 동일한 기준에 의하여 대지지분을 분배하는 것은 각 구분소유자 간의 형평의 원칙에 부합하는 해석인 점, ④ ‘주택’의 경우 관련 법령이 그 대지소유권 분배기준 및 공급면적의 산정기준을 엄격하게 규정하고 있는데, 이 사건의 경우 상가조합원에 대하여 지하주차장을 포함하여 분양면적을 산정하게 되면, 아파트(주택)조합원의 대지소유권이 상대적으로 축소되고(상가 구분소유자들의 분양면적을 산정함에 있어서 ‘전체 공용면적’의 일부를 상가 분양면적에 포함하여 과다 산정한 결과), 최종적으로는 아파트(주택)의 경우 도시정비법 시행령 제52조 제1항 제6호의 ‘분양면적’에 따라 대지소유권이 배분되지 아니한 결과를 초래하게 되어, 주택에 관하여 강행규정을 둔 법령의 취지를 잠탈하게 될 우려가 있는 점 등을 종합하여 살펴보면, 이 사건의 경우 상가 조합원에 대하여도 아파트 조합원과 동일한 기준에서 ‘전용면적 + 부분공유면적’을 기준으로 분양면적을 산정하여 대지지분을 분배하는 것은 적법할 뿐만 아니라 합리적인 기준이 될 것으로 사료됩니다.

여기에서 유의해야 할 점은, 도시정비법 시행령 제52조 제2항 제1호가 준용하는 제1항 제6호의 규정은 명시적으로 “건축물의 ‘분양면적’의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어진도록 할 것”이라고 규정하고 있고, 이러한 기준은 주택과 상가 모두에 적용되는 것임은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 귀 조합이 향후 관리처분계획 중 대지지분의 분배에 관한 기준 뿐만 아니라, 실제 상가 등에 관한 각종 통지, 조합원 부담금의 산정 및 분양계약의 체결 등에 있어서도 그 ‘분양면적’을 동일한 기준(‘전용면적 + 부분공유면적’)으로 산정, 기재하여 반드시 일관된 업무 처리를 하고, 그 입장을 유지해야 한다는 것입니다.

라. 다만, 귀 조합의 분양신청통지 및 안내서에 의하면, 유치원, 상가 등 부대 복리시설의 경우 기존의 관례에 따라 지하주차장 등 전체 공용면적을 포함한 연면적으로 공급면적 및 계약면적이 동일하게 기재되어 있는데, 이 점이 향후 귀 조합의 업무추진에 영향을 미칠 것인지 여부에 관하여 살펴 보고자 합니다.

도시정비법 제48조 제1항은 “사업시행자(제6조 제1항 제1호부터 제3호까지의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업 및 같은 조 제5항의 방법으로 시행하는

주거환경관리사업의 사업시행자는 제외한다)는 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 제46조에 따른 분양신청의 현황을 기초로 다음 각호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며(이하 생략)”라고 규정하고 있으나, 다른 한편 도시정비법 제46조 제1항, 제47조에서 토지등 소유자에게 ‘분양대상 대지 또는 건축물의 내역’ 및 ‘개략적인 부담금 내역’ 등을 통지하는 것은 개별 토지등소유자들의 권리신고의 의사를 명확하게 하기 위한 기초 자료에 해당하고, 여러 이해관계인들의 권리관계를 조정하는 관리처분 계획의 특성에 비추어 볼 때 그 전단계인 분양신청 통지 및 공고 단계에서의 내용이 일부 변경될 수 있는 것이고, 향후 그 통지된 내용과 다른 내용의 관리처분 계획이 수립된다고 하더라도 그 차이가 중대하지 아니한 이상 기존의 분양신청의 효력까지 상실된다거나, 이에 기초하여 수립한 관리처분계획의 효력까지 상실된다고 보기는 어려운 것입니다.

특히 이 사건의 경우에는 강행규정의 취지에 따라 대지소유권 배분기준을 정정하는 것이므로, 관리처분계획을 수립함에 있어 분양면적을 아파트와 동일한 기준(전용면적 + 부분공유면적)으로 산정하여 변경 기재할 수 있을 것으로 판단됩니다.

다만, 분양신청통지분 제13쪽 이하에서는 ‘상가(근린생활시설)분양 신청 안내’와 관련하여, 제2항에서 “현재 상가의 경우 총 연면적(분양면적) 17,381.7459㎡로 계획되어 있으며, 금번 분양신청기간 동안 상가 분양 신청을 접수받고, 상가 분양신청 조합원의 의견을 충분히 수렴 검토하여, 차후 개별 호수 및 면적을 결정할 예정입니다.”라고 안내되어 있으므로, 귀 조합이 향후 상가 조합원들에 대하여는 분양면적의 산정기준을 위와 같이 처리할 수 밖에 없는 사정 등을 충분히 설명하고, 이로 인하여 관리처분계획 등에서 조합원 부담금에서 차이가 발생하거나, 불이익한 처우를 받지 아니하도록 할 필요가 있는 것으로 사료됩니다.

나아가, 귀 조합의 정관 제46조 제2호는 “사업시행 후 분양받을 건축물의 면적은 분양면적(전용면적+공유면적)을 기준으로 하며, 1필지의 대지 위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어져도록 한다. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.”라고 정하고 있는데, 이 때 ‘공유면적’의 의미가 전체 분양면적을 포함하는 것인지 여부에 관하여 논란이 발생할 여지가 있으므로, 향후 발생할 분쟁의 여지를 덜기

위하여 이를 명확히 하는 문언으로 개정하는 절차를 거쳐 두는 것도 바람직한
것으로 사료됩니다.

이상의 내용을 귀 조합의 업무에 참고하시기 바랍니다. 끝.