

요 약

- ▶ **정비조합 설립을 위해 조합원의 동의를 받는 과정에서 법적 요건을 충족하지 못하는 동의서를 징구하거나 동의 수를 잘못 계산하여 조합 설립 인가 처분에 대한 무효 소송이 제기되는 경우가 있음.**
 - 정비조합 설립 무효 판결이 내려지면 조합 설립 이후 진행된 사업시행 인가 및 관리처분 인가 등 후행 단계들이 전체적·원천적으로 무효
 - 조합 설립 무효 판결로 사업 중단 및 장기화에 따른 사업 비용이 증가하고 영세 조합원의 부담이 증가하며 과도한 사회적 비용이 지출
 - 본 연구는 정비조합 설립 무효 판결로 기 진행된 정비사업이 원칙적으로 무효화 또는 중단되는 데 따른 피해를 검토하고 합리적인 흠결 치유 방안을 제시하고자 함.
- ▶ **관리처분 인가 후 조합설립 무효로 인한 후행 단계 재추진으로 사업 기간 27개월 지연 및 세대당 약 3,800만원 추가 비용 발생**
 - 신규 주택 공급 지연으로 인한 전세난 가중, 주민간 갈등 유발과 시공사 및 협력업체 등 이해 관계자 피해, 사업 중단 장기화로 정비사업지구의 우범지대화 등의 문제점 발생
- ▶ **정비조합 설립 무효로 인한 정비사업의 전체적·원천적 무효의 문제점**
 - 첫째, 정비사업 주체별 피해 발생 및 사회적 비용의 지출이 과다하게 증가함.
 - 둘째, 전체적·원천적 무효로 인한 이익보다는 피해가 과중하여 이익형량을 통한 공익 보호 미흡
 - 셋째, 조합 설립 무효로 정비사업 절차를 다시 밟는 것은 대부분 조합원의 의사를 재확인하는 것에 그치는 것으로 이를 통해 선의의 조합원이 피해를 입고 조합의 의사에 반함.
 - 넷째, 행정처분의 공정력 및 법적 안정성 훼손 등임.
- ▶ **정비조합 설립 동의의 하자 및 흠결 치유를 위한 제도적 장치의 도입 가능성은 조합 설립 변경 인가가 가능하다는 국토해양부 유권해석과 법원의 판례에 있음.**
- ▶ **정비조합 설립 동의 하자 및 흠결 치유 방안**
 - 조합 설립 무효 등 확인 소송이 제기되면 조합은 조합 설립 무효의 원인이 되는 하자 및 흠결을 조합 총회의 의결을 필수적으로 거쳐 변경 승인을 받도록 하여 정비사업의 전체적·원천적 무효 차단
 - 행정법상 무효 확인 소송은 소 제기의 제한이 없으나 정비사업의 경우, 조합 설립 무효 등의 확인을 구하는 소송은 관리처분 인가 전까지만 제기하도록 제척 기간을 도입
 - 조합 설립 동의서를 보완·정비하고 정비조합 설립 인가시 심사를 강화하여 조합 설립 무효 소송을 근원적으로 차단