

조합원 지위의 양도와 유증

이 우 리(상속 전문 분야 변호사/ 법무법인(유한)태승)

남편은 재건축이 진행되는 곳에 빌라 1채를 보유하면서 조합원 지위를 가지고 있는데, 본인이 사망한 이후에도 재혼한 아내가 재건축 아파트에서 거주할 수 있도록 해당 부동산을 유증하면 아내는 아파트를 받을 수 있을까?

결론적으로 이야기 하면 그동안 국토교통부는 위 사례에서 유증의 경우 조합원 지위 승계를 인정하지 않아 아내는 남편의 유언이 있음에도 불구하고 재건축 아파트를 받지 못하였으나, 최근 하급심에서는 승계를 인정한 사례가 있어 이를 소개하고자 한다.

먼저, 도시정비법 제39조 제2항은 투기과열지구에서 진행되는 재건축 사업에서 조합원이 조합설립인가 후(재개

발은 관리처분계획인가 후) 부동산을 제3자에게 양도한다 해도 조합원 지위는 승계되지 않는다고 규정하고 있으나, 예외적으로 상속·이혼의 경우엔 승계를 인정하고 있다. 여기서, 국토교통부는 그동안 ‘유증’은 ‘상속’이 아니므로 조합원 지위의 승계가 되지 않는다고 해석해왔다.

그런데 위 규정의 입법취지는 재건축·재개발사업에서 투기수요를 차단해 주거안정을 달성하려는 데 있는데, 위 사례처럼 배우자에게 ‘유증’을 하는 경우에도 조합원 지위 승계를 인정하지 않는 것이 타당한 것인지 의문이 있어 왔다.

이와 관련, 최근 서울행정법원은 1순위 상속인에게 ‘유증’을 했다고 조합원 지위 승계를 인정하지 않으면 망인과 상속인 등에게 불측의 손해가 발생하고, 이러한 유증행위가 투기행위 방지를 위한 입법 목적에 어긋나지도 않으며, 기존 조합원들의 기대이익이 침해될 위험이 생기는 것도 아니라고 하면서, 1순위 상속인에 대한 ‘유증’은 ‘상속’에 포함이 되어 조합원 지위가 승계된다고 판시하였다(서울행정법원 2021구합63921 판결).

‘상속’과 ‘최선순위자에 대한 유증’은 ① 지방세법과 상속세 및 증여세법 등 다른 법령상에도 동일한 세율을 인정하고 있고 ② 양쪽 모두 망인 사망 시 효과가 발생하여 상속인에게 재산이 이전되며 ③ 상속인 간 협의분할 ‘상속’을 통해 수유자가 상속받는다면 ‘유증’과 동일한 결과가 나온다는 점 등을 고려하면, 위 판결은 지극히 타당하다고 생각한다.

그러나, 최선순위 상속인이 있음에도, 후순위 상속인에게 유증을 한 경우 ① ‘유언’은 유언자가 재산을 받는 자를 선택하는 ‘증여’의 성격이 있으나 ‘상속’의 경우 망인이 수증자를 선택할 수 없다는 점 ② 제3자에 대한 유증은 ‘지방세법’과 ‘상속세 및 증여세법’에서도 ‘상속’이 아닌 ‘증여’에 해당하는 세율과 공제액을 규정하고 있어 ‘증여’와 더 유사하다는 점 등을 고려하면, 후순위 상속인에 대한 유증은 ‘상속’에 포함되지 않아 조합원 지위 승계는 인정되지 않는 것으로 봐야할 것이다.

다만, 위 행정법원 판결은 하급심에 불과하여, 모든 관할관청에서 해당 법원의 판결 취지에 맞게 일관되게 적용되지 않는 이상, 관청에 따라 실무적인 적용례가 달라질 수 있다는 점은 유념해야 할 것이다.

(출처/법조신문)