신탁업자도 재건축사업 시 위탁자 가능

여 지 윤 변호사의
부동산 세상

도시정비법상 재건축사업이나 재개발사업의 사업시행자가 조합인 경우, 조합과 토지등소유자 사이에 조합원 지위에 관해 종종 분쟁이 발생한다. 토지등소유자는 조합을 상대로 공법상의 당사자소송에 의해 조합원 자격의 확인을 구할 수 있다(대법원 1996. 2. 15. 선고 94다31235 전원합의체 판결 등).

도시정비법은 재개발사업 또는 재건축사업의 방법에 관해 조합이 시행하는 것을 원칙으로 하고 있다(제25조 제2항). 실제로 조합이 사업시행자로서 해당 정비사업을 진행하는 것이 재개발사업 및 재건축사업 실무에서의 통상적인 방식이라고 할 수 있다.

그러나 도시정비법은 이러한 조합 시행 방식에 대한 예외 중 하나로 신탁업자 등의 '지정개발자'를 사업시행자로 지정해 정비사업을 시행하는 방식을 규정하고 있다(제27조 제1항). 이처럼 도시정비법상 사업시행자가 신탁업자인 경우에는 사업시행을 위한 조합이 설립되지 않으므로, 조합원의 지위가 예정되어 있지 않다.

이에 대해 도시정비법은 사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자가 조합원에 해당한다고 규정하고 있다(제39조 제1항). 따라서 위탁자 지위에 관해 분쟁이 발생하면 토지등소유자는 신탁업자를 상대로 마찬가지로 공법상 당사자소송에 의하여 '조합원' 개념에 대응되는 '위탁자' 지위의 확인을 구하는 소를 제기할 수 있다.

그런데 토지등소유자가 아직 신탁업자와 토지 또는 건축물에 대한 신탁계약을 체결하지 않거나 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 이전하지 않은 경우에도 마찬가지일까?

최근 이와 관련한 대법원 판결이 있었다(대법원 2025. 2. 20. 선고 2024두52427 판결). 대법원은 "신탁계약을 체결하지 않거나 소유권이전등기를 이전하지 않은 경우에도, 토지등소유자가 위탁자 지위의 확인을 구하는 소를 제기할 수 있다"고 봤다.

도시정비법 제2조 제9호는 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 '토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다'고 규정하고 있다.

위 소송에서 피고가 된 신탁업자는 이를 근거로 토지등소유자가 토지 또는 건축물을 신탁업자에게 실제로 신탁하지 않은 이상 그 토지등소유자를 '위탁자'의 지위에 있다고 볼 수 없다고 주장했다.

그러나 대법원은 받아들이지 않았다. "위탁자의 지위가 반드시 신탁업자와 신탁계약을 체결했다거나 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 토지등소유자로 제한하고 있지 않다"는 점을 근거로 삼았다. 도시정비법 제39조 제1항은 재건축사업 또는 재개발사업의 사업시행자가 신탁업자인 경우 위탁자는 토지등소유자로 한다고 규정하고 있다는 것이다.

대법원은 도시정비법 제2조 제9호의 의미는 "신탁업자가 사업시행자로 지정되어 토지등소유자가 토지 또는 건축물에 관해 수탁자 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되므로(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결), 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기에도 불구하고 여전히 위탁자가 도시정비법상 토지등소유자의 지위를 갖는다는 것을 확인하는 규정으로 해석될 뿐"이라는 점도 근거로 삼았다. 위 사건의 원심 역시 동일한 판단했다.

/법무법인 바른

국내 제약업계, 오너 경영 본격화… 전통과 혁신의 교차점

기자 수첩
이 청 하
〈유통&라이프부〉

국내 제약·바이오 기업들이 최근 지배구조를 재정비하며 경영진 세대 교체를 이뤄내고 있다.

한미약품그룹 지주회사 한미사이언스의 이사회에는 임주현 한미사이언스·한미약품 부회장이 사내이사로 올랐다. 임주현 부회장은 고(故) 임성기 한미약품 창업주의 장녀다. 선대 회장의 신약개발에 대한 집념과 철학을 깊이 이해하고 실천하는 인물로 평가받는다. 경영은 전문경영인이 맡고 대주주는 이들을 지원하고 견제하는 '선진 거버넌스 체제'에서 핵심 역할을 할 것으로 전망된다.

지난해 국산 신약 '자큐보정'을 발매하고 이를 기반으로 캐시카우 확보와 글로벌 시장 진입에 성공한 제일약품은 한상철 신임 공동대표를 세웠다. 한상철 신임 공동대표는 자큐보정을 개발한 자회사 온코닉테라퓨틱스 설립을 주도한 것으로 알려졌다. 한상철 신임 공동대표는 고(故) 한원석 제일약품 창업주의 손자이자 한승수 회장의 장남이다.

보령은 지난달 김정균 단독 대표이사 체제를 구축하며 책임 경영을 강화했다. 김정균 대표는 보령 창업주 김승호 명예회장의 외손자다.

국내 최장수 제약회사인 동화약품은 기존 유준하 단독 대표 체제에서 유준하·윤인호 각자 대표 체제로 전환했다. 윤인호 대표는 동화약품 오너 4세로, 윤도준 동화약품 회장의 장남이다.

매년 역대급 실적을 경신하며 'K바이오' 산업의 성장세를 이끌고 있는 셀트리온의 경우, 서정진 회장의 아들 서진석 대표가 변화를 일으키고 있다.

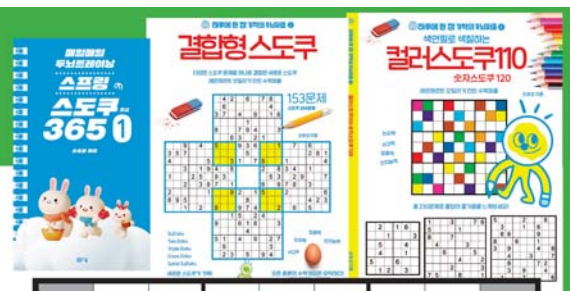
서정진 회장은 글로벌 현장 곳곳에서 직접 발로 뛰며 특유의 추진력을 발휘해 온 가운데, 서진석 대표도 새로운 리더십을 증명한다. 서진석 대표는 지난해부터 올해까지 2년 연속으로 정기 주주총회에서 의장을 맡았고 특히 주총장에서 주주들과 실시간 질의응답을 통해 신뢰도를 높였다.

이들 모두 제약 기업 본연의 신약개발과 현대 사회에 적극 발맞춘 종합 헬스케어 기업으로의 도약을 약속하고 있다. 일각에선 지분 확보, 상속세 부담 등을 이유로 가족 경영에 대한 우려 섞인 목소리도 높이지만, 선대 회장들의 과업을 이을 핵심 사업을 우선시한다는 점에서 새로운 리더십에 대한 기대감을 가져 본다.

/mlee236@metroseoul.co.kr

매일매일 두뇌트레이닝 스도쿠365

문제풀이: 3X3 스도쿠 X는 가로,세로,3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9칸에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.



문제출제:손호성
새로운 고난이도의 월드퍼즐을 즐겨보세요
http://www.argo9.com
할인도서

	5		9		6	2	7	8
8								1
2		1						
			8			1		5
				6				
9		4			7			
						5		7
5								4
7	1	8	5		2		6	

9	6				2			3
			3					8
		2		4		7		
6							7	
		9				3		
	7							2
		1		5		8		
8					7			
5			4				6	7

9	6	8	5	7	2	4	1	3
4	5	7	3	1	6	9	2	8
3	1	2	8	4	9	7	5	6
6	3	4	1	2	8	5	7	9
2	8	9	7	6	5	3	4	1
1	7	5	9	3	4	6	8	2
7	2	1	6	5	3	8	9	4
8	4	6	2	9	7	1	3	5
5	9	3	4	8	1	2	6	7

4	5	3	9	1	6	2	7	8
8	9	7	2	3	4	6	5	1
2	6	1	7	8	5	4	3	9
3	7	6	8	2	9	1	4	5
1	8	5	4	6	3	7	9	2
9	2	4	1	5	7	3	8	6
6	4	2	3	9	8	5	1	7
5	3	9	6	7	1	8	2	4
7	1	8	5	4	2	9	6	3

오늘의 운세

3월 31일 (음 3월 3일) http://www.saju4000.com

36년생 속세를 떠나면 할 일은 더욱더 많아 더 부지런해야 할 것. **48년생** 명쾌하고 산뜻한 하루. **60년생** 윗사람에게 예의를 지켜야 도리. **72년생** 두루 베풀면 오후에 일이 순조롭게 해결. **84년생** 절이 싫으면 중이 나가야 할 터.

37년생 가족 일에 이동수가 있으나 마음을 잡자. **49년생** 붉은색이 행운을. **61년생** 서류를 이치에 맞게 잘 작성하니 성과도 두 배다. **73년생** 자기주장만 하면 주변이 소란. **85년생** 기다리던 곳에서 소식이 오고 건강도 평온하다.

38년생 치과 진료를 늦추지 말고 날을 잡도록. **50년생** 새로운 유행에 관심을 둔다. **62년생** 상사의 의견에 토를 달기보다는 소통을 해라. **74년생** 누구나 태어나면 한번 죽는데 신념으로 다시 도전해보자. **86년생** 배우자의 의견존중.

39년생 식탐을 줄여보면 병원 다니지 않아도 될 듯. **51년생** 상금을 타서 부모님께 달려간다. **63년생** 머리가 아프나 오후에 일이 해결되어 감사함. **75년생** 믿고 의지할 곳이 없어 한탄. **87년생** 남쪽에서 귀인이오니 거래가 성사.

40년생 구설에 주의하고 송사에 빠질 수 있으니 조심. **52년생** 업무량이 많다면 쉬운 일부터 해 나가보라. **64년생** 분수에 맞게 물류를 가져오라. **76년생** 일은 말보다는 문서로 해야 신속 정확. **88년생** 봉사는 항상 기쁜 마음으로.

41년생 이제는 물이 들어오기 시작하니 열심히 노를 저을 때. **53년생** 막혔던 업무가 해결되는 날이라 감사. **65년생** 금전 문제로 종일토록 우울하다. **77년생** 외출하여 직접 부딪쳐 추진하면 소득이. **89년생** 정신무장을 더 단단히.

42년생 고생한 성과가 좋아 재물이 들어온다. **54년생** 참외밭을 지날 때 신을 고쳐 신지 마라. **66년생** 시기상조라 인내심을. **78년생** 여행이나 등산을 하기에는 건강이 신통치 않다. **90년생** 일이 계속 막히니 집안 하수구를 살펴보자.

43년생 신념을 가지면 하고자 하는 일이 이루어진다. **55년생** 잠재 능력이 표출되어 주변의 인정을 받는다. **67년생** 금전운이 약하니 돈거래는 주의. **79년생** 재물 나눠주고 부부끼리 동병상련(同病相憐). **91년생** 모여서 소란스럽다.

44년생 구름이 하늘을 덮으니 일이 늦어진다. **56년생** 희망은 주어지는 것이 아니라 만들어가는 것. **68년생** 부모의 이혼을 막도록. **80년생** 가도 가도 쉬운 길이 안 나오고 산 넘어 산이다. **92년생** 주변 상황을 잘 판단하여 이득이 나도록.

45년생 생명만큼 중요한 것도 있으니 자유로움일 것. **57년생** 보유한 산에다 길이나니 조상님 은덕. **69년생** 공부가 싫다면 기술을 연마해야. **81년생** 간담이란 간과 쓸개를 합친 말. **93년생** 고생은 모르지만 거짓은 하지 않으니 복이 온다.

46년생 매화를 아내로 삼고 풍요롭다. **58년생** 우선 시작을 하고 결과를 지켜보라. **70년생** 일이 순조롭다. **82년생** 배려 없이 자기만 아는 사람에게 사랑이 찾아올지. **94년생** 소용없는 짓을 한다는 뜻으로 죽은 말의 뼈다귀를 산다는 표현.

47년생 생각하면 할수록 세대 차이를 극복하기가 어려우니 양보를. **59년생** 오후에 큰일이 계약. **71년생** 일에 파묻혀 정신이 없다. **83년생** 지난날 큰 영화를 누렸으나 부도난 상태에 무슨 소용. **95년생** 남들이 싫어해도 나만 좋으면 그만인가.

김상회의 四季

결혼 로망

정치적 갈등을 가름하는 요인 중의 하나가 바로 '성별 갈등'이고 이 갈등은 군 문제나 취업, 가사 분담 같은 실생활 문제에서도 남녀 간의 인식 차이가 크다. 특히 대면접촉이 필요 없는 온라인 공간에서의 남녀 갈등은 더 심하고 어느 매체의 보도로는 성별 갈등이 얼마나 심한지 데이터 분석 자료로도 보여주고 있는데, SNS 와 포털, 커뮤니티 자료 5400만 건을 분석한 결과, 정치와 세대 직장 내 갈등이 5.5%에서 15%를 차지하는 데 반해 성별 갈등 관련 내용은 73.6%로 가장 높았다.

남녀 간의 의식차이가 저토록 심하다면 결혼은 적과의 동침이 아니고 무엇이겠는가? 결혼을 꿈꾸며 조바심내는 P양이 있다. 84년 양력 12월생인 P양은 자신보다 2살 위인 남자와 소개 아닌 소개를 받아 자연스럽게 친해졌다. 나이도 있고 하니 주변에서는 어서 결혼 얘기가 진행되기를 바라고 있고 자신도 마음이 점점 조급해지는 것을 느끼고 있다. 그냥 만나기만 할까 하는 생각도 들지만 그래도 얘기가 통하고 서로 직장도 안정되긴 하니 이만한 사람도 없다는 생각도 드는 것이다. 그런데 상대방은 그리 급해 하는 것 같지가 않다.

당연히 조바심이 들면서 필자를 찾아온 것이다. 올해 을사년에는 결혼운이 있겠는지, 이 사람과의 궁합은 어떤지가 궁금한 것이다. P양의 느낌대로 남자는 결혼하려는 의지가 약한 것이 사실이었다. 임술년 음력 삼 월생인 남자 친구는 지지에 처궁이 형살이 있는 경우여서 여자로 인해 뭔가 피곤한 기운이 있다. 혼자 있을 때 더 편한 것이다. 그러나 두 사람의 궁합 적인 면은 보통은 넘기에 배려심만 잃지 않는다면 나름 갈수록 후길(先凶後吉)한 궁합이라고 보여진다. 이럴 때 여성의 적극적인 자세도 나쁘지 않다. 결혼 로망이 자존심보다 세다면.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상회 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

metro 메트로미디어
서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발 행·편 집 인	이 장 규	편집국장	윤 휘 종
인 쇄 인	중앙일보(주)		
광고문의 / 독자센터	02)721-9851,9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206 2002년5월28일 제5641호		
일간 메트로경제	서울 가50111 2017년3월09일 제1745호		

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.