

碩 士 學 位 論 文

재건축조합 의사결정 절차 및
법적분쟁 연구

2007年

漢城大學校 不動產大學院

不動產 開發 및 管理 專攻

金 建 佑

碩 士 學 位 論 文

指導教授 閔 太 郁

재건축조합 의사결정 절차 및
법적분쟁 연구

2006年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產 開發 및 管理 專攻

金 建 佑

碩 士 學 位 論 文
指導教授 閔 太 郁

재건축조합 의사결정 절차 및
법적분쟁 연구

金建佑의 不動産學 碩士學位 論文을 인정함

2006年 12月 日

위 論文을 不動産學 碩士學位論文으로 제출함.

2006年 12月 日

漢城大學校 不動産大學院

不動産 開發 및 管理 專攻

金 建 佑

심사위원장 (인)

심 사 위 원 (인)

심 사 위 원 (인)

- 目 次 -

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구목적과 필요성	1
제 2 절 연구의 범위 및 방법	1
1. 연구의 범위	1
2. 연구의 방법	2
제 2 장 재건축 제도의 일반적 고찰	3
제 1 절 재건축의 개념	3
1. 재건축의 의의	3
2. 법령상의 재건축의 정의	4
3. 재건축의 대상	5
제 2 절 재건축의 법원	6
1. 주택재건축법제의 연혁	6
2. 현행 재건축사업의 법원	8
제 3 장 도시정비법상의 재건축	10
제 1 절 도시정비법상의 제정 배경	10
제 2 절 도시정비법에 의한 재건축사업 진행절차	10
1. 사업계획단계	11
2. 사업시행단계	17
3. 사업종료단계	24
제 4 장 도시정비법상의 재건축조합 운영절차	27
제 1 절 조합설립추진위원회	27
1. 조합설립추진위원회의 구성	27

2. 추진위원회의 업무	29
3. 추진위원회의 운영	31
제 2 절 조합설립인가 절차	33
1. 설립인가 절차의 의의	33
2. 조합의 설립인가의 요건으로서 의결정족수	33
3. 토지 등 소유자의 동의방법	34
4. 인가절차	35
제 3 절 조합 운영절차	36
1. 조합정관	36
2. 조합임원	37
3. 이사회	39
제 4 절 조합총회 운영절차	40
1. 총회의 구성	40
2. 총회의 소집	41
3. 의결사항	43
4. 총회의 운영	44
제 5 절 대의원회 운영절차	45
1. 대의원회의 의의	45
2. 대의원회의 구성	45
3. 대의원회의 운영	45
4. 대의원회 권한의 한계	46
제 6 절 주민대표회의 운영절차	47
1. 의의	47
2. 구성	47
3. 의견제시 및 운영방법	47

제 5 장 재건축사업 추진과정에서의 법적분쟁 49

제 1 절 조합설립인가 처분의 쟁송	49
---------------------	----

제 2 절 재건축 결의 변경의 요건	49
1. 재건축결의의 변경에 해당하는지 여부	49
2. 재건축결의 내용을 변경하는 결의에 있어서의 의결정족수	50
3. 재건축결의 내용을 변경하는 결의에 있어서의 서면결의 가부	51
제 3 절 재건축실행단계에서의 재건축비용의 분담	52
1. 문제점	52
2. 견해 대립	53
3. 검토	54
4. 소결	56
제 4 절 재건축결의 하자의 치유 가부	57
1. 법적 쟁점	57
2. 견해 대립	57
3. 쟁점 검토	58
4. 소결	59
제 5 절 무효인 임시총회의 추인결의	60
1. 문제점	60
2. 견해 대립	60
3. 무효행위의 추인의 효력	61
4. 소결	64
제 6 절 소수조합원의 임시총회소집 요구권	64
1. 문제점	64
2. 관련 규정	65
3. 소집요구 정족수를 정관으로 증감할 수 있는지 여부	65
4. 법원의 허가를 얻지 않는 임시총회소집 가부	66
5. 정관으로 법원의 임시총회소집허가를 배제할 수 있는지 여부	68
 제 6 장 결론	 70
 참고문헌	 72

ABSTRACT	74
----------------	----

<표3-1> 절차의 개요 11

제 1장 서론

제1절 연구의 목적과 필요성

상가용 집합건물을 제외한 주거용 집합건물은 종래 주택건설촉진법으로 규율하고 있었으나 동법률이 폐지되고 도시및주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 함)이 도입되면서 종래 주택건설촉진법(이하 ‘주축법’이라 함), 집합건축물의소유와관리에관한법률(이하 ‘집합건물법’이라 함), 민법에 의하여 규율되던 재건축조합의 운영과 관련하여 조합임원의 독단적인 운영으로 인한 각종 비리가 발생하는 것을 막고자 도시정비법이 종래의 재건축운영절차에 대한 절차를 새로이 규율하였음에도 불구하고 도시정비법의 해석을 둘러싸고 시공사선정, 총회의 운영방법, 소수조합원의 조합임원의 견제절차 등에 관하여 제한적으로 규정되어 일부 모호한 탓으로 이에 대한 해석을 둘러싸고 법적 분쟁이 야기되면서 재건축일정이 지연되고 이로 인한 사회, 경제적 손실이 가중되고 있다.

이에 본 논문은 새로이 제정된 도시정비법의 해석을 둘러싼 제반 논의를 살펴보고 조합총회의 운영절차 특히 조합의 의사결정 및 분쟁해결 절차를 중심으로 검토하고자 한다.

제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

제1장은 연구의 목적이나 연구방법 등, 제2장은 재건축제도의 일반적 고찰이나 법원, 제3장은 재건축사업에 관한 도시정비법의 제반규정을, 제4장은 재건축조합의 운영절차, 추진위원회, 조합이사회, 조합총회, 대의원의 의, 주민대표자회의의 각 운영절차, 제5장은 재건축조합의 추진과정에서의

분쟁에 대한 해결방안을 검토하고자 한다.

2. 연구의 방법

재건축사업을 규율하고 있는 도시정비법 등의 신,구 법령의 제정취지나 의의 및 규율내용을 우선 살펴본 다음, 이에 대한 해석을 둘러싸고 제반 논문이나 법원의 판례, 교과서 등을 검토하고 현실적으로 재건축사업추진 과정에서 벌어지고 있는 제반 문제점을 고찰하기로 한다.

제2장 재건축 제도의 일반적 고찰

제1절 재건축의 개념

1. 재건축의 의의

재건축이라 함은 “건물 건축 후 상당한 기간이 경과되어 건물이 훼손 또는 일부 멸실되거나 그 밖의 사정에 의하여 건물의 가격에 비하여 과다한 수선 복구비나 관리비용이 소요되는 경우 또는 부근 토지의 이용상황의 변화나 그 밖의 사정에 의하여 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 있게 되는 경우 그 건물을 철거하고 그 대지 위에 신건물을 건축하는 것”을 말한다.

주거는 주거환경을 구성하는 기초단위로서 일상생활을 지탱하는 기능과 가정을 지키는 이용가치를 갖고 있음과 동시에 자산가치의 척도인 재화로서 교환가치를 갖고 있다.

주택은 효형이나 입지조건, 주거형태, 주택의 물리적 상태 등에 의해 사회적, 경제적 환경에 영향을 미치거나 영향을 받는 사회재이기도 하다. 특히 공동주택과 같은 주거형태는 다수의 사람들이 공동생활을 하는 생활공간임과 동시에 주변지역과의 각종 교류활동을 위한 장소로서 역할을 가지고 있다.

이러한 공동주택의 재건축은 대개 대규모개발의 형태이므로 도시공간구조나 주변지역에 큰 영향을 미친다. 특히 도심내의 재건축은 교통체증이나 도시밀도의 상승, 도시공간구조의 변화, 도시환경의 파괴 등 일련의 부정적인 영향을 가져올 수 있다¹⁾.

1) 김기찬, 재건축사업의 법적연구, 건국대부동산대학원 석사논문.

2. 법령상의 재건축의 정의

1) 집합건물법

집합건물법상의 재건축이란 "집합건물에 있어서 건물 건축 후 상당한 기간이 경과되어 건물이 훼손 또는 일부 멸실되거나 그 밖의 사정에 의하여 건물의 가격에 비하여 과다한 수선, 복구비나 관리비용이 소요되는 경우 또는 부근 토지의 이용상황의 변화나 그 밖의 사정에 의하여 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 있게 되는 경우 그 건물을 철거하고 그 대지 위에 신건물을 건축하는 것"으로 정의하고 있다(집합건물법 제47조 제1항).

2) (구)주축법

1987년 주택건설촉진법을 개정하여 재건축조합을 결성하여 재건축사업을 추진할 수 있는 법적 근거를 마련하면서, 재건축을 "기존의 노후, 불량주택을 철거한 후 그 대지 위에 새로운 주택을 건설하는 것으로 규정한 바 있다((구)주축법 제3조 제9호).

3) 도시정비법

2003. 7. 시행된 도시정비법은 "주택재건축사업이라 함은 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동이용시설, 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설 등 정비기반시설이 양호하나 노후, 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다"고 정의한다(도시정비법 제2조).

다만 도시정비법은 재건축대상을 상가 등의 건물을 제외한 공동주택이거나 단독주택으로서 200호 이상 또는 1만㎡ 이상인 지역의 재건축에 한정하여 정의하고 있다.

3. 재건축의 대상

1) 집합건축물법상의 재건축대상

집합건축물법상 재건축의 대상은 당해 건물이 집합건물인 이상 제한이 없다. 즉 주택이외의 건물도 재건축이 가능하고 또한 그 규모에도 제한이 없다. 따라서 상업용 집합건물도 재건축의 대상이 되는데, 상업용 집합건물은 그 지역을 국토계획법상 상업지구에서 주거지구로 변경하고 재건축을 통하여 주거용 건축물(주상복합건물 포함)을 건축하려면 집합건물법 및 도시정비법의 적용을 받지만 그 밖의 경우 도시정비법의 적용을 받지 않는다.

그리고 대규모 상업용 집합건물의 재개발, 재건축이 어떤 절차와 법령에 따라 추진되는가 하는 문제는 당해 지구를 도시재개발지구로 지정하는가의 여부에 달려 있다. 즉 그 상업용 집합건물 소재지 일대를 재개발지구로 지정하면 도시정비법에 따라 재개발사업이 시행될 것이다. 그러나 재개발지구로 지정되지 않으면 도시정비법은 적용되지 않고 다수의 소유자들로 구성된 집합체 또는 법인이체가 주체가 되어 건축을 하는 것에 불과하므로 건축법, 국토계획법, 집합건물법, 민법 등이 적용될 뿐이다.

2) 도시정비법상의 재건축 대상

정비구역상의 주택재건축의 대상은 정비기반시설은 양호하나 노후, 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 것으

로 (1)건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물 (2)건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가 예상되는 건축물 (3) 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 노후화 등으로 인한 구조적 결함 등으로 철거가 불가피한 건축물(도시정비법 제2조 제3호)을 철거하고 그 부지 위에 새로운 주택을 건설하기 위해 시행하는 사업으로서 공동주택재건축사업과 단독주택지재건축사업으로 구분할 수 있다.

정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업의 대상은 주택법 제16조의 규정에 의한 사업승인 또는 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가를 받아 건설한 아파트 또는 연립주택 중 도시정비법 제2조 제3호의 노후, 불량건축물에 해당하는 것으로서 (1)기존 세대수가 20세대 이상(다만 주변환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우 아파트나 연립주택이 아닌 주택을 일부 포함 가능)이거나 (2)기존 세대수가 20세대 미만으로서 20세대 이상으로 재건축하고자 하는 경우에 도시정비법상의 재건축대상이 된다.

3) 건축법상의 재건축 대상

위와 같이 집합건물이 아닌 건축물을 인위적으로 철거하거나 재해 등으로 멸실한 경우 시장, 군수, 구청장에게 이를 신고하고(건축법 제24조) 건축법상의 건축허가절차를 거쳐 철거되거나 멸실된 부지 위에 건물을 신축할 수 있다(건축법 제8조).

제2절 재건축의 법원

1. 주택재건축법제의연혁²⁾³⁾⁴⁾

2) 이태교, 토지정책론 (서울, 법문사, 2005년 간행) PP247-293

3) 강용택, 도시계획법제상 정비조합의 법률관계에 관한 연구, 한양대학교 대학원

1934년 일본의 시가지건축물법과 도시계획법을 혼합하여 ‘조선시가지계획령’이 제정되어 해방이후까지 지속되다가 1962년 ‘건축법’과 ‘도시계획법’이 제정되었다. 1962년 ‘도시계획법’은 도시계획의 내용의 일부를 건축법에 둔 채 토지구획정리사업에 관한 근거조문을 포함하고 있다가 ‘토지구획정리사업법’으로 분리하였다가 도시개발법으로 대체되었다.

1965년 도시계획법은 불량주택철거 및 도시재개발사업 조항을 신설하였다가 1976년 도시재개발법이 제정되어 도시전체의 계획적인 재개발을 도모할 수 있었으며, 1978년 도시를 제외한 전국토의 합리적인 사용을 위하여 ‘국토이용관리법’이 제정되었다가 2003년 도시계획법과 통합되어 ‘국토의계획및이용에관한법률’이 제정되었다.

한편 1972년 주택건설을 활성화하기 위해 민간자본의 투자를 유도하기 위한 ‘주택건설촉진법’이 제정되고 1984년 재건축에 관한 내용을 처음으로 규정한 집합건물법이 제정되어 재건축의 대상 및 요건, 재건축결의방법 등에 관한 사항을 구체적으로 명시하였고 1987년 주택건설촉진법을 개정하여 주택조합의 범위에 무주택자만으로 구성할 수 있는 지역조합과 직장조합 외에 재건축조합을 주택조합으로 인정함으로써 재건축으로 건설되는 공동주택을 그 조합원이 분양받을 수 있는 법적근거를 마련하였다.

또한 1994년 2월 주택건설촉진법 시행령을 개정하여 노후, 불량주택의 범위를 변경하여 사실상의 단독주택의 재건축이 가능해졌고 주택건설촉진법상의 주택건설사업승인을 얻어 건설한 주택으로서 20세대 미만의 노후, 불량주택의 재건축시에도 재건축조합구성을 가능하게 하였으며, 1999년 주택건설촉진법을 개정하여 여러 동의 건물이 있는 집합건물의 경우 주택단지 안의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 3분의 2이상의 동의와 전체구분소유자 및 의결권의 5분의 4이상의 동의로 재건축할 수 있는 재건축결의 요건을 완화하였다.

석사학위논문 2005. 2. pp21-22

4) 김기찬, 재건축사업의 법적분쟁에 관한 연구, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문 pp16-20

1999년 12월 주택건설촉진법 시행령을 개정하여 조합원의 수가 20인 미만이라도 노후, 불량한 소규모 연립 및 다세대주택을 재건축하여 20세대 이상의 공동주택 건설이 가능한 경우 조합원이 10인 이상이면 주택조합을 구성할 수 있도록 허용했으며, 2000년 1월 주택건설촉진법을 제정하여 아파트단지 내에 있는 여러 개의 상가, 유치원 등 복리시설을 하나의 동으로 규정하여 노후아파트의 재건축을 촉진하고 서민들의 불편을 해소하도록 했다.

2002년 재건축제도를 주택건설촉진법에서 삭제하여 주택법을 제정하는 한편 도시재개발법 등을 흡수하여 ‘도시정비법’을 제정하였다.

2. 현행 재건축사업의 법원

1) 도시정비법

종래 주택건설촉진법과 집합건물법에 규정되어 있던 재건축사업을 도시정비법을 제정하면서 선계획-후개발의 원칙을 적용하며 정비구역과 정비계획이 마련된 지역에 한하여 재건축사업을 허용하면서 재건축사업의 공공성을 강화하는 형태로 재건축사업을 규율하고 있다.

2) 집합건물법

재건축과 관련하여 1984년 집합건물법이 제정되어 재건축대상의 건물을 주거용과 상가용을 불문하고 집합건물(1동의 건물을 여러 명이 전유부분과 공유부분을 구별하여 구분소유하고 있는 형태)에 대한 재건축사업을 규율한 바 있다. 다만, 도시정비법이 제정되면 신법인 도시정비법이 우선 적용되고 집합건물법이 보충적으로 재건축사업에 적용된다.

동법에서 재건축을 규정하고 있는 이유는 집합건물의 각 전용부부분은

물리적으로 일체불가분임에도 불구하고 각각 독립된 소유권, 즉 구분소유권으로의 객체로 상정하고 있다. 그 결과 건물이 훼손 또는 노후화되어 그 효용을 잃게 되면 재건축 등 합리적인 대지사용 곤란하게 되는 경우가 발생할 수 있기 때문이다⁵⁾.

집합건물법은 미국의 통일콘도미니엄법(U.C A)을 참고하여 입법한 일본 구분소유법 제62조 이하를 참고하여 이 법 제47조 이하에서 다수결주의에 의한 재건축제도를 1984년 도입하였다⁶⁾.

3) 민법 등 기타

재건축사업의 조합은 법인으로서(도시정비법 제11조) 동법 제27조 규정에 의하여 민법 제3장 법인에 관한 규정 중 사단법인에 관한 규정이 적용되며, 나아가 국토계획및이용에관한법률, 건축법 등의 규율을 적용받는다.

5) 김용환, 집합건물의 재건축과 복구, 개정민사법해설, 142면

6) 김선이, 집합건물법상의 제문제 - 한국과 일본의 비교법적 고찰, 성균관법학 제16권 제1호 2004. 6, 4면

제3장 도시정비법상의 재건축

제1절 도시정비법상의 제정 배경

1970년대 이후 산업화, 도시화 과정에서 대량 공급된 주택의 노후화에 따라 이들의 체계적, 효율적 관리 및 정비가 필요했고, 개별법으로 운영되는 주택재정비사업의 통합 및 종합관리로 사업의 일관성과 선계획-후개발에 입각한 도시관리를 도모하며, 재건축 등 주택재정비사업과 관련한 각종비리, 주민간 분쟁 등 제도운영상 나타난 문제점을 보완할 필요가 있었다. 특히 정부가 난개발 방지를 위해 국토이용법, 도시계획법을 통합하여 국토계획및이용에관한법률을 제정하여 토지이용체계를 일원화하면서 재개발, 재건축 등 주거지 정비제도를 통합할 필요성이 대두되었다.

정부의 입법의안에 따르면 1970년대 이후 산업화도시화 과정에서 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 이들을 체계적이고 효율적으로 정비할 필요성이 커지고 있으나, 현행 재개발사업, 재건축사업 및 주거환경개선사업이 각각 개별법으로 규정되어 이에 관한 제도적 뒷받침이 미흡하므로, 이를 보완하여 일관성있고 체계적인 단일 통합법을 제정하려는 것이라고 입법취지를 밝히고 있다⁷⁾.

제2절 도시정비법에 의한 재건축사업 진행절차

<표 3-1> 절차의 개요

사업계획단계	정비기본계획의 수립(제3조)
	정비계획수립 및 정비구역의 지정(제 4 조)
사업시행단계	조합설립추진위원회구성(제13조)
	안전진단(제12조)
	조합설립인가(제16조)
	사업시행인가(제28조)
	시공자의 선정(제11조)
	분양공고 및 분양신청(제46조)
	관리처분계획인가(제48조)
	주택의 공급(제50조)
사업종료단계	준공인가(제52조)
	이전고시(제54조)
	청산(제57조)

1. 사업계획단계

1) 정비기본계획의 수립

종래 재건축사업은 도시환경 등에 대한 파급효과가 대단함에도 불구하고 사업시행시 해당구역 또는 단지별로 시행됨에 따라 도시의 난개발을 유발하였고 또한 사업시행 시기및 용적율 등에 대한 이해관계나 해석에

7) 2002. 9. 18. 국회에 제출한 입법의안 중 정부의 제안이유

따라 행정청과 조합 또는 조합원간에 많은 분쟁이 발생해 왔다.

이러한 문제점을 보완하기 위해 재건축사업 등 정비사업을 시행하기 전에 도시 전체차원에서 종합적이고 체계적으로 추진할 수 있도록 도시주거환경기본계획을 마련하고 구 도시재개발법상의 재개발기본계획보다 기본적인 내용을 구체화하여 사업시행자로 하여금 정비사업에 대한 예측가능성을 높여 분쟁예방을 도모하고자 마련한 것이 도시주거환경정비기본계획이다.

즉 특별시장, 광역시장 또는시장은 정비사업의 기본방향, 계획기간, 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적인 범위 등의 내용이 포함되어 있는 정비기본계획을 10년 단위로 수립하여야 한다(도시정비법 제3조 제1항).

이러한 정비기본계획은 다음과 같은 의의를 지닌다.

첫째, 기본계획은 국토계획법의 도시기본계획과 연계된 도심 및 주택재정비에 대한 종합계획으로서 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 도시정비법에 의한 정비사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 설정하고 실천전략을 구체적으로 제시한 것이다.

둘째, 기본계획은 주택재정비지역 뿐만 아니라 도시기능의 회복이 필요한 지역까지 포함하는 도시재정비계획으로 도시기능의 보존, 회복, 정비차원에서 도시정비법에 의한 정비구역별 정비사업의 방향과 지침을 정하여 무질서한 정비사업을 방지하고 적절한 밀도로 주변지역과 조화되는 개발을 유도하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화를 기하고자 함에 있다.

셋째, 기본계획은 도시의 경제, 사회, 문화활동, 물리적환경의 현황,將來 변화에 대한 과학적 분석과 정비사업 수요예측에 따라 단계별로 사업이 이루어지도록 함으로써 장래의 개발수요에 효과적으로 대체하고 정비사업의 합리성, 효율성을 기한다.

넷째, 정비사업은 실질적으로 사업시행자가 수립한 사업시행계획 및 관리처분계획에 의하여 보다 구체화되어 시행되는 것이지만, 그 사업시행계획은 정비계획에서 정한 기준에 따라 작성되어야 하고, 이러한 정비계획은 기본계획의 기준에 따라 작성되어야 한다.

2) 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정

(1) 정비구역과 정비계획의 의의

정비구역이라 함은 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 도시정비법 제4조의 규정에 의하여 지정, 고시된 구역을 말한다(도시정비법 제2조 제1호).

이러한 정비구역의 대상지역을 확정하는 행위인 ‘정비구역의 지정’은 장차 진행될 정비사업의 구체적인 내용은 포함하지 않고 단순히 대상지역의 면적만을 확정하므로 향후 정비사업의 구체적인 내용을 정하지 않으므로 세부계획내용(건폐율, 용적율 등)을 정해야 한다. 이러한 필요성 때문에 정비구역의 지정에 부가하여 ‘정비계획’의 수립이라는 정비구역 내 사업의 지침이 되는 구속적 행정계획을 수반하게 된다.

따라서 정비구역의 지정은 반드시 정비계획과 동시에 이루어져야 하며, 이러한 절차는 도시정비법상 분리될 수 없으므로 반드시 결합되어 이루어져야 한다. 한편 정비구역이 지정되고 정비계획이 수립되면 양자는 정비사업이라는 도시계획사업을 시행하기 위한 도시관리계획으로서 효력이 발생하며 정비사업 시행을 위한 지구라는 점에서 토지이용행위의 규제를 목적으로 하는 국토계획및이용에관한법률(이하 ‘국토계획법’이라 함)상의 지역, 지구, 구역과는 구별된다.

(2) 정비구역의 지정요건

가. 기존의 공동주택을 재건축하고자 하는 경우 1)건축물의 일부가 멸실되어 붕괴그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 2)재해 등이 발행할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 3)노후, 불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건사업후의 예정 세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡이상인 지역 4)3이상의 공동주택단지가 밀집되어 있는 지역으로서 안전진단실시결과 2/3이상의 주택 및 주택단지가 재건축판정을 받은 지역에 해당하면 정비계획을 수립할 수 있다.

나. 기존의 단독주택을 재건축하고자 하는 경우 단독주택 200호 이상 또는 그 부지면적이 1만㎡이상인 지역으로서 1)당해 지역의 주변에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어 있어 당해 지역을 개발하더라도 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없거나 2)노후 불량건축물이 당해 지역 안에 있는 건축물수의 2/3이상으로서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구주택이 당해 지역 안에 있는 건축물 수의 3/10 이상이면 정비계획을 수립할 수 있다.

(3) 정비구역의 지정절차

가. 기초조사 및 확인사항

시장, 군수는 정비계획을 수립하는 경우에는 일정사항을 조사하여 정비구역 지정요건에 부합하는지 확인하여야 한다(도시정비법 시행령 제10조 제2항).

나. 주민공람, 지방의회 의견청취, 구역지정의 신청

시장, 군수는 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시, 도지사에게 정비구역지정을 신청

해야 한다. 정비계획을 주민에게 공람하고자 하는 때에는 미리 공람의 요지 및 공람장소를 당해 지방자치단체의 공보 등에 공고하고, 공람장소에 관계서류를 비치하여야 한다(도시정비법 시행령 제11조 제1항).

다. 도시계획위원회와 건축위원회의 심의

시도지사는 정비구역을 지정 또는 변경지정하고자 하는 경우에는 지방도시계획위원회와 건축법 제4조의 규정에 의하여 특별시, 광역시, 도에 두는 건축위원회와 공동으로 하는심의를 거쳐 지정 또는 변경하여야 한다.

라. 재건축임대주택 인수자와 협의

시장, 군수는 정비계획의 내용 중 재건축임대주택에 관한 사항에 대하여 재건축임대주택을 공급받을 자(건설교통부장관, 시도지사, 주택공사등)와 미리 협의하여야 한다.

마. 정비구역의 지정

특별시정, 광역시장 또는 도지사는 정비구역을 지정 또는 변경지정하고자 하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 또는 변경지정해야 한다.

바. 고시 및 주민설명회

시,도지사는 정비구역을 지정 또는 변경지정한 경우에는 당해 정비계획을 포함한 지정 또는 변경지정한 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 주민설명회 등을 거쳐야 한다.

사. 보고(시도지사 건설교통부장관)

시,도지사는 고시 및 주민설명회를 거친 후에는 건설교통부장관에게 그 지정내용 또는 변경지정내용을 보고하여야 한다(도시정비법 시행규칙 제4조).

아. 경미한 사항의 변경

시장, 군수, 구청장은 경미한 사항의 정비계획을 변경을 하고자 할 경우에는 주민공람, 지방의회 의견청취없이 할 수 있다.

(4) 정비구역지정, 고시의 효과

가. 제1종지구단위계획구역 및 제1종지구단위계획으로 결정, 고시 간주

정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획 중 국토계획법의 지구단위계획의 내용에 해당하는 사항은 동법 제49조 및 제50조의 규정에 의한 제1종지구단위계획구역 및 제1종지구단위계획⁶⁶⁾ 지구단위계획: 재건축사업지역 등 특정지역에 대하여 토지이용의 합리화, 도시의 기능, 미관의 증진을 위해 수립하는 상세한 도시계획¹⁾으로 결정, 고시된 것으로 본다.

나. 정비구역으로 지정, 고시간주

국토계획법에 의한 지구단위계획구역에 대하여 지구단위계획을 결정, 고시한 경우에는 당해 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정 고시한 것으로 본다.

다. 지구단위계획안에서의 건폐율 등 완화규정의 준용

정비계획을 통한 토지의 효율적인 활용을 도모하기 위하여 국토계획법 제52조 제3항의 규정에 의한 건폐율 등의 완화규정은 정비계획에 관하여 이를 준용한다. 지구단위계획구역안에서의 건축기준을 다른 지역에 비하여 완화하는 이유는 지구단위계획에 부합하게 건축을 해야 하는 부담이 있으므로 지구단위계획의 활성화를 위해 일정범위 내에서 건축기준을 완화한 것이다.

라. 건축제한

정비구역의 지정고시가 있는 날로부터 그 정비구역안에는 정비계획의 내용에 적합하지 아니한 건축물또는 공작물을 설치할 수 없다(도시정비법 제5조).

마. 토지등소유자의 확정 및 사업시행계획의 기준

정비사업의 시행주체는 조합의 구성원이 될 수 있는 토지등소유자는 원칙적으로 정비구역 안에 소재한 토지등소유자이므로 정비구역이 지정고시가 되면 대상지역이 확정되므로 토지등소유자도 확정되고, 범위를 설정하여 줌으로써 개별 정비사업의 구체적인 사업시행계획도 수립할 수 있게 된다.

2. 사업시행단계

1) 조합설립추진위원회의 구성 및 승인

조합설립추진위원회(이하 ‘추진위원회’라고 함)란 정비사업을추진하고 하는 토지등소유자들이 초기단계의 제반업무를 준비하게 위해결성된 단체를 말한다.

시장, 군수 또는 주택공사등이 아닌 자가 주택재건축사업을 시행하고자 하는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 하고 조합을 설립하고자 하는 자는 추진위원회를 구성하여 시장, 군수의 승인을 얻어야 한다(도시정비법 제13조). 추진위원회는 정비조합의 설립인가가 이루어지면 그 목적이 달성됨과 동시에 해산하게 되는 한시적 기구로서, 추진위원회가 한 행위의 효력은 조합에 포괄승계된다.

과거 수개의 추진위원회가 구성되어 대립하는 등 각종 분쟁이 발생하였는 바, 도시정비법은 하나의 구역에 하나의 추진위원회만 설립할 수 있도록

록 정비사업조합을 설립하고자 하는 자는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어추진위원회를 구성하여 시장, 군수, 구청장의 승인을 얻도록 한 것이다.

2) 안전진단

안전진단이란 노후, 불량주택의 소유자들이 당해 주택을 철거하고 그 철거한 대지를 위에 주택을 건설하는 주택재건축의 경우 주택의 노후, 불량 정도에 따라 구조의 안전성 여부, 보수비용 및 주변여건 등을 조사해 주택재건축사업의 가능여부를 판단하는 행정절차를 말한다.

도시정비법상 안전진단은 정비구역지정 후 설립승인된 추진위원회가 주체가 되어 해당 시장 군수에게 안전진단을 신청토록 하고 있다.

도시정비법에서는 구역지정 후 설립되는 주택재건축설립추진위원회가 안전진단의 신청업무를 할 수 있도록 하고 있으며 안전진단의 결과에 따라 주택재건축사업의 시행여부가 결정되므로 주택재건축사업 추진의 전제요건 또는 사전 절차적 통제수단으로서 중요한 역할을 차지하고 있다.

과거 주택건설촉진법하에서 이루어졌던 안전진단이 형식적인 통과의례에 불과하여 주민들의 의사에 편승하여 개발이익만을 위한 재건축추진으로 인하여 주택수급 불균형, 부동산장의 혼란, 국가경제적 손실을 초래하였다.

이와 같은 문제점을 개선하고자 종전의 안전진단을 예비평가(당해 건축물의 노후, 불량정도와 전문가의 의견청취)와 안전진단(구조안전성, 건축마감 및 설비노후도, 주거환경, 비용분석)으로 구분하여 실시함으로써 재건축 대상 여부를 판단하는데 구체적이고 엄격한 기준에 따라 평가하도록 하고 그에 따라 무분별한 재건축 추진을 제한하여 계획적 도시정비를 실현하게 되었다.

3) 조합설립인가

정비사업조합이란 정비사업의 시행을 목적으로 토지등소유자들이 설립한 단체를 말한다. 즉 정비사업 구역안의 노후, 불량주택을 철거하고 그 철거한 대지위에 새로운 건축물을 건설하여 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이기 위한 목적으로 결성된 토지등소유자의 단체를 말한다.

주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 집합건물법(제47조 제1항 및 제2항)에도 불구하고 1)주택단지안의 공동주택의 각동별 구분소유자 및의결권의 각 2/3이상의 동의와 2)주택단지안의 전체 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상의 동의를 얻어 정관, 조합원명부, 토지등소유자의 조합설립동의서, 창립총회회의록, 조합장선임동의서, 사업계획서 등 등을 첨부한 주택재건축정비사업조합설립인가신청서를 하여 시장, 군수에 제출하여 시장, 군수의 인가를 받아야 한다. 다만, 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4/5 이상 및 토지면적의 2/3이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다(도시정비법 제16조 제3항).

재건축조합은 조합설립인가를 받은 날로부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 등기함으로써 성립한다(도시정비법 제18조 제2항).

4) 사업시행인가

사업시행인가란 사업시행계획이 법적 구속력을 갖게 하기 위하여 사업시행계획의 내용을 최종적으로 확정하고 승인하는 행정처분을 말한다. 여기서 '사업시행계획'이란 정비구역 안에서 정비사업을 위해 필요한 행위 또는 제반절차⁷⁷⁾ 기본계획 수립 및 구역지정 등을 하는 사업의 계획단계와 조합설립 및 사업시행인가 관리처분계획인가 등을 받아 이에 따른 공

사 등 집행행위를 하는 사업의 시행단계, 이전고시와 청산금징수, 등기, 조합해산 및 청산으로 사업을 종료하는 사업종료단계를 말한다¹⁾를 말한다. 사업시행계획은 토지이용계획, 건축계획, 정비기반시설 등 설치계획, 이주대책 등 정비사업을 위한 포괄적이고 구체적인 계획들을 필요로 하게 되며 사업시행계획이 행정청에 의해 최종적으로 확정되는 인가를 통해 효력을 발생하게 된다.

사업시행계획이 인가되면 사업시행자는 토지의 수용 또는 사용, 철거, 착공, 인허가 의제, 이주대책 등 인가에 따르는 후속절차를 집행할 수 있을 뿐만 아니라 이를 집행하기 위한 처분권이 발생하여 이해관계인을 구체적이고 직접적으로 구속하게 된다.

5) 시공자의 선정

(1) 법령규정 및 제정 이유

주택재건축조합은 사업시행인가를 받은 후 시공자를 건설교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 한다(도시정비법 제11조 제1항).

도시정비법이 시행 이전에는 조합과 시공자가 공동사업주체가 되어 있어 시공사가 시공자로 선정되기 위해 시공사들간의 과열된 수주경쟁으로 인한 각종 비리, 부조리가 발생하였으며, 시공사들이 조합 임직원들에게 치열한 로비활동을 전개하여 그 과정에서 주민간의 분열 및 수주를 위하여 투입된 비용이 결국 주택가격에 반영되어 집값 상승의 요인으로 작용하는 등 악영향을 미쳤다.

따라서 이러한 문제점을 시정하여 조합의 비리를 예방하고 투명성을 확보하기 위해 시공자선정을 사업시행인가 이후로 하고 선정방법도 경쟁입찰방식을 하도록 도시정비법을 제정한 것이다.

(2) 시공자 선정시기 및 선정방법

주택재건축사업의 시공자 선정시기는 사업시행인가 이후로서 건설산업기본법에 의하여 등록을 마친 건설업자 또는 등록사업자를 요건으로 하며 경쟁입찰방식으로 선정하되 구체적인 방법 및 절차는 건설교통부장관이 정하는 바에 따른다.

일반적으로 조합이 시공자를 선정하는 절차는 입찰공고 입찰자 등록 현장설명(조합현황, 대지현황, 사업개요, 참여조건, 계약방식, 입찰시 주의사항 등) 참여제안서(사업계획서)제출 조합임원회의 또는 대의원회에서 입찰서류를 접수받아 심의 조합원총회에서 시공사를 출석시켜 사업설명회를 개최 무기명 비밀투표에 의해 과반수 이상의 최다 득표한 자가 시공자를 선정 가계약 또는 본계약으로 순으로 진행된다.

이러한 일련의 과정 중 사업시행자의 입찰공고는 청약의 유인이고, 이에 따른 시공사의입찰제안서의 제출은 청약에 해당하며, 특정 시공사를 선정하는 총회의 결의로 낙찰된 것이고, 낙찰은 향후 체결된 본계약에 대응하는 계약의 예약이라고 본다.

만약 미응찰로 입찰이 성립되지 않거나 낙찰자가 없어 유찰된 경우에는 재입찰을 실시하여야 하고, 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 국가를 당사자로 하는 법률 시행령 제27조를 준용하여 수의계약 할 수 있다(주택재건축조합 표준정관⁸⁾ 제12조).

시공자의 선정 또는 변경은 사업추진 및 조합원의 권익과 직결되는 사항으로서 반드시 조합원 총회의 결의를 거쳐야하고(도시정비법 제24조 제3항제6호) 시공사와의 공사계약도 조합원들의 금전적 부담을 초래하거나 부담내용을 변경하는 사항이 포함될 수 밖에 없으므로 조합원 총회의 결의를 받아 계약을 체결하여야 한다. 실무상 시공사들은 조합장 또는 조합

8) 표준정관이란 도시정비법 제20조 제2항에 의하여 건설교통부장관이 작성하여 보급한 표준정관을 말한다.

장을 포함한 조합임원들과 공사계약을 체결하고 조합원총회에서 추인결의를 통해 그 효력을 인정받고 있다.

6) 분양공고 및 분양신청

시공자를 선정하여 계약을 체결한 날로부터 21일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간을 토지등소유자에게 통지하고 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등을 해당지역에 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다(도시정비법 제46조 제1항).

분양을 받고자 하는 토지등소유자는 재건축조합이 분양신청을 통지한 날로부터 30일 이상 60일 이내에 재건축조합에 분양신청을 하여야 한다.

재건축조합은 토지등소유자 중 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청을 철회한 자, 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자에게는 그 해당된 날로부터 150일 이내에 토지, 건축물, 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.

7) 관리처분계획인가

(1) 의의

관리처분계획이란 정비사업시행구역 안에 있는 종전의 토지 또는 건축물의 소유권과 소유권이외의 권리(지상권, 전세권, 임차권, 저당권 등)를 정비사업으로 새로이 조성된 토지와 축조된 건축시설에 관한 권리로 일정한 기준아래 변환시켜 배분하는 일련의 계획, 즉 사업완료후 이전고시(분양처분)의 내용을 미리 정하는 계획이다.

또한 손실보상, 계약, 수용 등에 의한 취득, 청산 또는 권리의 해지로

소멸시키거나 이행하는 관리계획과 공공시설의 귀속 및 시행자에게 귀속된 대지 또는 건축시설의 처분에 관한 계획이라 할 수 있다.

정비사업을 추진함에 있어서 최대현안은 사업비등 자금문제와 권리조정 또는 권리변환에 관한 권리문제이므로 관리처분계획은 사업구역 안의 토지등소유자에게는 사업과정의 어느 절차보다도 가장 큰 이해관계를 다지는 단계이므로, 사업의 성패를 좌우하는 중요한 단계이다.

(2) 인가와 고시

사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 기존의 건축물을 철거하기 전에 분양신청의 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여 시장, 군수의 인가를 받아야 한다.

인가된 관리처분계획은 고시되어야 효력을 발생하며 고시되면 1)종전 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자, 전세권자, 임차권자 등 권리자는 이전의 고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없고(도시정비법 제49조 제6항), 2)분양대상자, 분양가액, 종전가액, 청산금등에 관한 사항이 인가, 고시됨으로써 확정되며, 3)건축물을 철거할 수 있다(도시정비법 제48조 제1항).

8) 주택의 공급

사업시행자는 주택재건축사업의 시행으로 건설된 건축물을 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 하면 토지등소유자의 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 유·하여 보류지로 정하거나 조합원 외의 자에게 일반분양하여 공급할 수 있으며, 이 경우 주택법 제38조에 따라 주택의 공급방법 및 절차를 정한다.

3. 사업종료단계

1) 준공인가

준공인가(준공검사)는 사업시행인가를 받아 건축한 건물이 사업시행인가 내용대로 이행되어 건축행정 목적에 적합한지의 여부를 확인하고 준공인가증을 교부하여 줌으로써 허가받은 자로하여금 건물을 사용, 수익할 수 있도록 법률효과를 발생시키는 행정처분이다.

시장, 군수가 아닌 사업시행자는 정비사업에 관한 공사를 완료하여 준공인가를 받고자 하는 때에는 시장, 군수에게 준공인가를 신청하여야 하고, 준공인가신청을 받은 시장, 군수는 지체없이 준공검사를 실시하여야 하며, 실시결과 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정하는 때에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 고시하여야 하며, 준공인가증을 사업시행자에게 교부하여야 한다(도시정비법 제52조 동법 시행령 제55조 제2항).

2) 이전고시

이전고시라 함은 준공인가의 고시로 사업시행이 완료된 이후에 관리처분계획에서 정한 바에 따라 정비사업으로 조성된 대지 및 건축물 등의 소유권을 분양받은 자에게 귀속시키는 행정처분을 말하며, 관리처분계획에서 정한 바에 따라 구체적인 사항을 집행하는 집행행위이다.

사업시행자는 준공인가의 규정에 의한 고시가 있는 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받은 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 당해 정

비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 이를 분양받은 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다(도시정비법 제54조 제1항).

사업시행자는 대지 및 건축물의 소유권을 이전한 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장, 군수에게 보고하여야 한다(도시정비법 제54조 제2항). 이전고시의 효력은 고시에 의해 공법상의 행정처분으로서 효과가 발생한다.

이와 같은 이전고시가 있는 때에는 사업시행자는 지체없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 촉탁 또는 신청하여야 한다(도시정비법 제56조 제1항, 제2항).

3) 청산

사업시행자는 대지 또는 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우에 이전고시가 있는 후 그차액에 상당하는 금액을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 한다.

청산금은 일괄지급이 원칙이나, 정관등에서 분할징수 및 분할지급에 대하여 정하고 있거나 총회의의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 관리처분계획인가후부터 이전의 고시일까지 일정기간별로 분할징수하거나 분할지급할 수 있다.

4) 조합의 해산 및 청산절차

주택재건축조합은 이전고시 후 대지 및 건축시설에 관한 소유권이전 및 소유권보존절차를 이행하면 조합의 목적을 다하게 되므로 대의원회를 소집

하여 조합의 해산을 결의하여야 한다(도시정비법 시행령 제35조 제3호). 조합의 해산에 관한 사항에 관하여는 조합정관에 따로 정하여야 한다(도시정비법 시행령 제31조 제12호).

일반적으로 특별한 사정이 없으면 조합장이 청산인이 되어 민법의 규정에 따라(도시정비법 제27조), 청산절차를 거치게 되고, 청산을 종결한 때에는 청산인은 3주간 내에 이를 등기하고 주문관청에 신고하여야 한다(민법 제94조).

제4장 도시정비법상의 재건축조합 운영절차

제1절 조합설립추진위원회

1. 조합설립추진위원회의 구성

1) 개념

조합설립추진위원회(이하 추진위원회)란 정비사업 초기단계의 제반업무를 준비하기 위해구성되는 단체를 말한다. 도시정비법에서는 정비사업조합을 설립하고자 하는 경우 토지등소유자⁹⁾ 과반수의 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상의 위원으로 추진위원회를 구성하여 시장, 군수 또는 구청장의 승인은 얻은 단체를 말한다.

추진위원회의 설립 승인 후 동의자들 중 일부가 동의를 철회한다는 의사표시를 함에 따라 동의비율이 정족수 요건에미달하게 되자 행정청이 정족수 요건을 갖추지 못하게 되었다는 이유로 추진위원회 승인을 취소하는 경우에서 정족수 요건의 존속여부가 쟁점이 된다.

판례는 "도시정비법 제13조 제2항에서는 조합설립추진위원회의 승인을 요한 요건을 규정한다음 그 절차 및 방법에 관하여는 건설교통부령에 위임하고 두고 있고, 건설교통부령인 도시정비법 시행규칙 제16조에서는 조합설립추진위원회 승인신청절차에 관한 규정을 두고 있는 반면, 조합설립추진위원회에 대한 승인이 이루어진 후 그 승인을 취소할 근거로 요건 및 절차에 관하여는 아무런 규정을 두지 않고 있으므로 건설교통부장관이 정

9) 주택재건축사업에서 토지등소유자는 (가)정비구역안에서 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 (나)정비구역이 아닌 구역안에 소재한 대통령령이 정하는 주택 및 그 부속토지의 소유자와 부대, 복리시설 및 그 부속토지의 소유자를 말한다. 따라서 건축물 및 토지를 가지고 있어야 하며 건물만을 소유하고나 토지만을 소유한 경우 '토지등소유자'에 해당되지 않으며, 조합원이 되기 위해서는 토지등소유자가 요건이지만 토지등소유자가 반드시 조합원인 것은 아니다.

한 업무 ‘정비사업조합설립추진위원회 업무처리지침’은 일종의 내부 기준, 즉 행정청의 사무처리의 편의를 위하여 마련한 행정규칙에 불과하여 국민이나 법원을 구속하는 법규적 효력이 없다. 또한 도시정비법 제16조에서는 조합설립인가에 필요한 요건을 더욱 강화하고 있을뿐(토지등소유자 4/5이상 동의), 그 사이에 일단 승인을 받은 조합설립추진위원회가 계속 정족수 요건을 구비하고 있는지 여부에 대하여 관계기관으로 하여금 이를 감독하고 통제할 아무런 법적 근거를 마련해두고 있지 않다. 따라서 위와 같은 관계법령의 내용에 비추어 보면 도시정비법 제13조 제2항에서 정한 정족수 요건은 조합설립추진위원회의 승인요건에 불과한 것으로 보일 뿐 조합설립인가 단계에 이르도록 반드시 유지하고 있어야 할 요건으로 보기 어렵다”고 판시하여 추진위원회의 승인시의 동의정족수는 승인요건에 불과하지 승인 후 계속 갖추어야 할 존속유건으로 보고 있지 않다. 10)

2) 추진위원회의 법적성격

추진위원회는 초기의 사업준비단계에서부터 토지등소유자의 과반수의 동의를 거쳐 ‘정비사업조합’으로 설립인가를 받을 때까지 존속한다. 추진위원회는 주민총회에서 통상 추진위원회의 운영규정 작성 및 위원장, 이사, 감사 등을 선임하여조직을 구성하게 되므로 추진위원회는 일정단계를 지나면 조합이 설립인가를 받기 전이라도 사실상 단체로서의 조직과 실체를 가진 상태의 ‘비법인사단’이다.11)

3) 구성

조합을 설립하고자 하는 경우에는 토지등소유자 2분의 1이상의 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상의 위원으로 추진위원회를 구성하여 시장,

군수의 승인을 얻어야 한다(도시정비법 제13조 제2항).

4) 추진위원회의 법률행위

조합을 설립하여 정비사업을 추진하는 경우에는 추진위원회는 조합의 설립행위를 주도하게 되고, 예비조합원을 모집하여 조합으로서 실체(비법인 사단)을 갖춘 후에 시장, 군수의 승인을 받은 후 ‘정비사업조합’으로서 활동하게 된다. 이때 추진위원회가 한 법률행위가 조합에 미치는 지의 효력 여부가 논란이 된다.

판례는 추진위원회를 “단체의 고유 목적을 가지고 활동하게 되고, 규약 및 단체로서의조직을 갖추고, 구성원의 가입탈퇴에 따른 변경에 관계없이 단체 그 자체가 존속하는 등 단체로서의 주요사항이 확정되어 있다면, ‘비법인사단’에 해당하는 것¹²⁾으로 보고 있으며 비법인 사단이 집합체로서

물건을 소유할 때는 총유로서 하므로(민법 제275조 제1항), 대법원도 “비법인 사단이 총유재산의 보존행위로서 그 대표자의 이름으로 소송행위를 하는 경우에는 정관에 특별한 규정이 없으면 사원총회의 결의가 있어야 한다¹³⁾는 입장이며, 도시정비법 제15조 제4항은 “추진위원회가 행한 업무

와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄승계한다”고 규정하고 있으나, 다만 추진위원회가 행한 업무를 포괄 승계한다고 하더라도 모든 업무적 행위를 포괄승계하는 것이 아니라 추진위원회의 업무에 속하는 행위만이 승계된다.

2. 추진위원회의 업무

10) 서울행정법원 2004. 12. 7. 선고 2004구합27959 판결

11) 대법원 1994. 6. 28. 선고 92다36052판결

12) 대법원 1994. 6. 28. 선고 92다36052판결

13) 대법원 1994. 4. 26. 선고 94다28437판결

1) 범위

추진위원회는 다음과 같은 업무 등을 수행한다.

- (1) 안전진단신청에 관한 업무(도시정비법 제12조)
- (2) 정비사업전문관리업자의 선정(도시정비법 제69조)
- (3) 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무
- (4) 조합설립추진위원회 운영규정의 작성
- (5) 토지등소유자의 동의서 징구

2) 정비사업전문관리업자의 선정방법

추진위원회는 경쟁입찰의 방법으로 정비사업전문관리업자를 선정해야 한다.

3) 추진위원회의 업무제한

추진위원회가 행하는 업무의 내용이 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리와 의무에 변동을 발생시키는 것인 경우 일정한 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 얻어야 한다(도시정비법 제14조 제3항, 시행령 제23조 제1항).

- (1) 토지등소유자 과반수 또는 추진위원회구성에 동의한 토지등소유자의 2/3이상의 동의가필요한 사항

가. 추진위원회 운영규정의 작성

나. 정비사업을 시행할 범위의 확대 또는 축소

- (2) 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자의 과반수의 동의가 필요한 사항

가. 정비사업전문관리업자의 선정 및 계약체결

나. 개략적인 사업시행계획서의 작성

다. 건축사사무소의 선정

라. 위원장, 부위원장 및 감사의 선정 및 변경

마. 재원조달방법의 결정 및 변경

(3) 기타사항

추진위원회 운영규정이 정하는 바에 의한다.

3. 추진위원회의 운영

1) 고시

운영규정은 추진위원회 제반 운영의 기본이 되는 사항을 정한 것으로 그 구체적인 사항에 대하여 건설교통부장관이 정하도록 하여 주민분쟁으로 인한 잦은 변경을 지양하고 비리에 대해서는 엄격한 감시장치를 마련하고 있다.

건설교통부장관은 추진위원회의 공정한 운영을 위하여 추진운영위원회의 운영규정을 관보에 고시하여야 한다(도시정비법 제15조 제2항)고 규정하고 있는데, 운영규정에 관한 고시가 도시정비법 및 동법 시행령의 위임을 받아 건설교통부장관이 그 내용을 정한 것이나 구체적인 처분의 기준

이되는 면이 없는 점 등에 비추어 비구속적 행정규칙에 불과한 것으로 보고 있으며, 판례도 "상급행정기관이 하급행정기관에 대하여 업무처리지침이나 법령의 해석적용에 관한 기준을 정한 이른바 행정규칙으로 행정조직 내부에서만 효력을 가질 뿐 대외적인 구속력을 갖지 아니한다"라고 판시하고 있다.¹⁴⁾

2) 운영

추진위원회는 도시정비법 제14조 제1항의 규정에 의한 업무를 추진하기 전에 운영규정을 작성하여 토지등소유자의 과반수 또는 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 시장, 군수에게 신고하여야 한다.

3) 추진위원의 교체 및 해임요구

토지등소유자는 1/3이상의 연서로 추진위원회의 위원의 교체 및 해임을 요구할 수 있다(도시정비법 제15조 제6항), 추진위원회 위원의 교체, 해임 절차 등에 관한 구체적인 사항은 운영규정이 정하는 바에 의한다(도시정비법 제15조 제7항).

주민총회는 추진위원장이 소집되지만 토지등소유자가 1/3이상이 추진위원의 해임을 이유로 총회를 소집하는 경우에는 추진위원장은 총회를 소집해야 한다.

참고로 추진위원장이 주민총회를 소집하지 않는 경우에 어떻게 할 것인지에 관한 논의는 제5장에서 구체적으로 논의하기로 한다.

14) 대법원 1998. 6. 9. 선고 97누19915 판결

4) 권리, 의무의 포괄승계

추진위원회는 추진위원회가 행산 업무를 총회에 보고하여야 하며, 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는조합이 포괄승계한다(도시정비법 제15조 제4항).

제2절 조합설립인가 절차

1. 설립인가 절차의 의의

재건축조합이란 재건축을 위하여 조직된 단체 중 일정한 범위의 노후, 불량주택을 철거하고 그 철거한 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존주택의 소유자들이 설립한 단체로서 주택정비사업의 시행자가 된다. 그런데 주택정비사업의 시행자가 되기 위해서는 일정한 요건을 갖추어 설립인가를 받아야 하는 바, 도시정비법은 재건축사업 추진시 토지등소유자의 의견이 충분히반영되도록 하고 원만한 사업추진 과 정당한 소유권행사를 도모하고 다수에 의한 소수의 권리가 침해되지 않도록 동의율을 엄격히 하고, 시장, 군수의 인가를 받도록 규정하고 있는 것이다.

2. 조합의 설립인가의 요건으로서 의결정족수

주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에 집합건물법(제47조)의 규정에도 불구하고, 1)주택단지안의 공동주택의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3이상의 동의를 얻어야 하고, 2)주택단지안의 전체 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상의 동의를얻어 정관 및 건설교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장, 군수의 인가를 받아야 하며 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 동일하면 다만경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의없이 시장, 군수에게 신고하고 변경할 수

있고(도시정비법 제16조 제2항), 3)주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함될 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4/5이상 및 토지면적의 2/3이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 하며(도시정비법 제16조 제3항), 4)토지등소유자의 동의는 동의서에 토지등소유자가 서명, 날인하는 방법에 의하되(시행령 제26조 제1항), 동의율뿐만 아니라 동意的 내용(사업계획의 개요 및 정관)에 대한 합의가 있어야 한다.

3. 토지등소유자의 동의방법

1) 동의의 산정기준

(1)소유권 또는 구분소유권이 수인의 공유에 속한 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정하고, (2)복리시설의 경우에는 복리시설 전체를 하나의 동으로 보며, (3)추진위원회 또는 조합의 설립에 동의한 자로부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 추진위원회 또는 조합의 설립에 동의한 것으로보고(도시정비법 시행령 제28조 제1항 제3호), (4)투기과열지구로 지정된 지역안에서의 주택재건축의 경우 조합설립인가 후에 당해 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매, 증여 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속, 이혼으로 인한 배우자간의 양도, 양수의 경우를 제외)한 자는 조합원이 될 수 없도록 하며(도시정비법 제19조 제2항) (5)추진위원회의 승인신청 전 또는 조합설립의 인가신청전에 동의를 철회한 자는 토지등소유자에서 제외하고(도시정비법 시행령 제28조 제1항제5호), (6)토지등기부등본 등에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기재가 없고 기재된 주소가 현재 주소와 상이한 경우로서 소재가 확인되지 않은 자는 토지등소유자의 수에서 제외한다(도시정비법 시행령 제28조 제1항 제4호).

2) 동의의 방법

토지등소유자의 동의는 인감도장을 사용한 서면동의의 방법에 의하며 이경우 인감증명서를 첨부하여야 한다.

3) 동의의 철회

철회란 중국적인 법률효과가 발생하고 있는 않은 법률행위나 의사표시의 효력을 장차 발생하지 않도록 저지하는 것이다. 조합설립에 동의한 자가 조합의 설립인가 전에 그에 다른 효과가 발생하지 않도록 의사표시를 거두는 행위라 할 것이다. 따라서 조합설립의 인가 후에 비로소 동의를 철회하는 것은 아무런 효력이 없다.

4. 인가절차

1) 인가의 법적 성격

조합의 인가란 토지등소유자 중 주택재건축사업을 위하여 주택재건축조합의 설립행위를 보충하여 그 법률상 효력을 완성시키는 보충행위로서 강학상 인가로 이해된다. 따라서 기본행위인 조합설립절차에 하자가 있다면 행정기관의 인가를 받았다고하더라도 조합설립행위가 유효하게 되는 것은 아니다.

2) 인가신청 및 행정청의 검토사항

주택재건축사업의 추진위원회가 조합설립인가를 받고자 하는 경우 주택재건축정비사업조합설립인가신청서를 시장, 군수에 제출하여야 한다.

조합설립인가신청을 받은 행정청은 (1)조합원의 자격의 적정여부, (2)창립총회의사록의 검토 (3)정비사업 동의서 검토(법적동의를 확보 여부 등) (4)조합정관 등을 확인하여야 한다.

3) 조합설립인가의 재량권

조합설립인가신청이 있는 경우 행정청이 조합설립의 합목적성을 심사하여 인가를 거부할 수 있는지 여부와 관련하여 행정청의 인가가 기속행위인지 재량행위인지 문제된다.

행정청이 인가 시에 심사하는 대상이 조합원 자격 및 조합정관의 적법성에 불과하며 법령에서 정한 요건을 충족하는 경우에는 인가를 해주어야 하고, 다만 도시정비법 등 법령에 명백히 위배되거나 공익을 해칠 우려가 명백한 경우에 인가를 거부할수 있기에 재량행위보다는 기속행위로 해석하는 것이 타당하다.

제3절 조합 운영절차

1. 조합정관

1) 정관의 의의

조합정관이란 조합에 의한 정비사업을 추진하기 위해서는 조합의 운영, 결의방법, 조합원의 권리, 의무 등의 근본규칙을 말한다.

조합정관은 조합설립인가를 받기 위하여 반드시 작성하여 시장, 군수에 게 제출하여야 하며, 도시정비법의 강행규정에 저촉되지 않아야 하고, 도시정비법이 위임한 사항이나 재건축조합의 운영에 필요한 사항을 규정한다.

2) 정관의 필요적 기재사항

도시정비법상 조합정관에 기재하지 않으면 조합설립인가를 받을 수 없는 사항이 있는 바, 재건축사업의 시행에 관한 사항, 조합원의 자격이나 임원의 자격에 관한 사항, 조합총회의 운영절차에 관한 사항, 조합정관의 변경에 관한 사항이다(도시정비법 제20조 제1항).

건설교통부장관은 정관의 필요적 사항이 기재된 표준정관을 작성하여 보급할 수 있다(도시정비법 제20조 제2항).

3) 정관의 변경

조합이 정관을 변경하고자 하는 경우에는 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장, 군수의 인가를 받아야 하나, 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 조합원 동의에 갈음하여 총회의 의결을 얻어야 한다(도시정비법 제20조 제3항).

정관에 기재된 사항 중 조합원의 자격, 제명, 탈퇴, 교체에 관한 사항이나 정비사업 예정구역의 위치 및 면적, 조합의 비용부담이나 조합의 회계, 공사비등 정비사업에 소요되는 비용, 시공자, 설계자의 선정 및 계약서에 포함될 사항의 변경과관련하여서는 조합원의 2/3이상의 동의를 얻어야 시장, 군수의 인가를 받아야 한다.

2. 조합임원

1) 임원의 구성과 선임

조합임원이란 조합장, 이사 및 감사로 구성되는 조합의 의사결정, 업무수행 및 감독업무를 수행하는 자를 말한다. 조합 이사의 수는 3인 이상 5

인 이하로 두고, 감사의 수는 1인 이상 3인 이하로 정관으로 정하며 조합 임원은 총회에서 과반수 출석과 출석조합원의 과반수의 동의를 얻어 조합원 중에서 정관이 정하는 바에 따라 선임한다.

2) 임원의 직무

(1). 조합장

조합장은 조합을 대표하고 조합의 사무를 총괄하며 총회와 대의원회, 이사회의의장이 된다. 다만 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관련 되었을 경우에는 감사가 조합을 대표한다.

(2). 이사

이사는 조합장을 보좌하고 이사회에 부의된 사항을 심의의결하며 정관에서 정하는 바에 따라 조합의 사무를분담한다.

(3) 감사

감사는 조합의 사무 및 재산상태와 회계에 관하여 감사하고, 정기총회에서 감사보고서를 제출하며, 조합원 1/5이상의 요청이 있는 때에는 공인회계사에 감사의뢰하여 위 감사보고서를 총회나 대의원회에 제출하여야 한다.

감사는 조합의 부정이 있을 시에는 조합장에게 총회의 소집을 요구할 수 있고 조합장이 이를 거부한 경우 직접 대의원회나 조합총회를 소집할 수 있다.

3) 조합임원의 해임

조합임원이 직무유기 및 태만, 부정 또는 관계법령이나 정관에 위반하여 조합에 부당한 손실을 초래한 경우 조합원들이 해당임원의 해임을 청구할 수 있다. 조합원임원의 해임은 조합원 1/10이상의 발의로 소집된총회에서 조합원 과반수 출석과 출석과반수의 동의를 얻어 할 수 있다. 다만 정관에 해임에 관하여 별도의 정함이 있으면 정관이 정하는바에 의한 다.

해임에 관한 총회에서는 의장이 조합장이 아니라 해임안건을 발의한 조합원 대표의 임시사회로 선출한 자가 해임총회의 의장이 된다.

4) 직무대행자의 권한

조합장이 직무상 불법행위로 정관이나 법원의 재판에 의하여 직무를 정지당하여 법원재판이나 정관의 정하는 바에 따라 직무대행자가 선임된 경우에 그 직무대행자의 권한이 문제되나, 직무대행자는 법인의 통상의 업무를 제외한 행위는 할 수 없으나 다만 법원의 허가를 얻은 경우에는 그러하지 아니한다(민법 제60조의 2). 따라서 조합장 직무대행자가 임시총회를 소집하려면 법원의 허가를 얻어야한다.

3. 이사회

1) 이사회의 설치

조합에는 조합의 사무를 집행하기 위하여 조합장과 이사로 구성되는 이사회를 둔다.

2) 이사회의 사무

이사회는 (1)조합의 예산 및 통상업무의 집행, (2)총회 및 대의원회의

상정안건의 심의, 결정, (3)업무규정 등 조합내부규정의 제정 및 개정, (4) 그 밖에 조합의 운영 및 사업시행에 관한 사항 등을 집행한다.

3) 이사회 운영

(1) 소집 및 의장

이사회 소집은 조합장이 하며 조합장이 이사회의 의장이 된다.

(2) 의결방법

이사회는 대리인 참석이 불가하며 구성원 과반수의 참석으로 개의하고 출석 구성원 과반수의 찬성으로 의결하며 구성원 자신과 관련된 사항에 대하여는 그 구성원은 의결권을 행사할 수 없다.

(3) 감사의 의견제시 및 의사록 작성

감사는 이사회에 출석하여 이건을 진술할 수 있으나 의견권을 행사할 수 없으며, 이사회의사록을 작성하여야 한다.

제4절 조합총회 운영절차

1. 총회의 구성

1) 조합원총회

조합원총회란 조합원 전원으로 구성되는 회의체로서 도시정비법 또는 정관에 정해진 사항에 관하여조합의 의사를 결정하는 조합의 최고의사결정기관이며 필요기관이다.

2) 조합원총회의 분류

조합원총회는 창립총회, 정기총회, 임시총회로 구분되며, 총회의 소집절차 및 시기, 투표권의 수 및 결의방법은 정관으로 정한다.

창립총회는 추진위원회에서 조합설립동의서, 조합정관작성 등 준비단계가 마무리되면 창립총회를 개최하며 주로 추진위원회위원장이 소집하여 정관등 주요한 사항을 결정하고 정비사업의 시행을 결의하고 조합장 등 임원을 선출하고 법인으로서 조직을 갖추게 된다.

정기총회는 1년에 1회이상 정기적으로 개최하고 주로 재무제표, 예산 등의 승인이 주요의제이며, 임시총회는 시기에 관계없이 긴급한 사안이 발생한 경우나, 소집권자가 필요하다고 인정할 때 이시로 소집되는 총회를 말한다.

2. 총회의 소집

1) 총회의 소집요구권 및 소집권자

(1) 조합장

조합원총회는 조합임원의 해임을 위해 소집된 총회를 제외하고는 조합장의 직권 또는 조합원 1/5 이상의 요구로조합장이 소집한다(도시정비법 제24조 제2항).

(2) 소수조합원

총회가 필요함에도 불구하고 조합장이 총회소집을 하지 않는 경우 도시정비법 제23조 제4항 및 제24조 제2항에 의하여 조합원 총수의 1/10이상 이 조합임원의 해임을 청구하거나 조합원 총수의1/5이상이 회의의 목적사항을 제시하여 총회의 소집을 요구할 수 있다.

그런데, 조합장이 소수조합원의 소지청구에 불응하여 총회를 소집하지 않는 경우에는 감사가 지체없이 총회를 소집하여야 하고, 감사가 이를 하지 않는 경우에는 소집을 청구한 자의 대표가 시장, 군수의 승인을 얻어 직접 총회를 소집하거나(표준정관 제20조 제5항), 법원의 허가를 얻어 소집할 수 있다(민법 제70조 제3항).

(3) 감사

조합원 1/5이상 또는 대의원 2/3이상이 총회소집 요구가 있음에도 불구하고 조합장이 정당한 이유없이 총회를 소집하지 않는 때에는 감사가 총회를 소집할 수 있다(표준정관 제20조 제5항).

(4) 대의원회

대의원 2/3이상 발의로 총회소집을 요구할 수 있다(표준정관 제20조 제4항).

2) 임시총회의 소집

임시총회가 소집되는 경우는 1)조합장이 직권으로 필요하다고 인정되는 때, 2)조합원 총수의 1/5이상으로 회의의 목적사항을 제시하여 청구하는 때, 3)조합원 총수의 1/10이상으로부터 조합임원의 해임을 청구하는 때, 3)감사가 필요하다고 인정하는 때(조합원 1/5이상 또는 대의원 2/3이상이 총회소집의 요구가 있음에도 불구하고 조합장이 정당한 이유없이 총회를 소집하지 않는 경우, 표준정관 제20조)이다.

3) 총회의 소집절차

이사회는 총회의 목적, 안건, 일시, 장소, 변경사유 등에 관한 결정을 하

고, 조합장이 총회를 소집한다.

조합원 총회의 소집통지는 정관에 달리 정한 바가 없는 한 집회 1주일 전(단축은 할 수 없으며, 연장은 가능하다)에 그 회의 목적사항¹⁵⁾을 기재한 통지를 조합장에게 발송하여야 한다(도시정비법 제20조 제6항, 민법 제71조).

3. 의결사항

총회는 조합의 최고의사결정기관으로서 도시정비법 및 정관에서 정한사항을 결의할 수 있다. 총회에서 의결할 것을 정한 사항은 강행법규로서 그에 관한 결의가 없는 경우 그 효력이 없다.

1)정관의 변경

정관의 변경은 조합원 2/3이상의 동의를 얻어 시장, 군수의 인가를 받아야 하지만, 경미한 사항의 정관변경은 총회의 결의만으로 변경할 수 있다.

2)자금의 차입과 그 방법, 이율 및 상환방법

조합원의 금융비용을 부담하게 되므로 총회의 결의를 요한다.

3)정비사업비의 사용

정비사업비의 사용에 관하여 조합은 예산을 수립하고 이러한 예산서는 총회의 결의가 필요하다.

15) 회의의 목적사항이란 보고사항과 결의사항으로 구분되며 보고사항은 사업추진보고, 감사보고 등 기타 정관에 의해 총회에 보고를 요하는 사항을 말하고, 결의사항이란 안건 또는 의안을 말한다.

4)예산으로 정한 사항외에 조합원의 부담이 될 계약

5)철거업자, 시공자, 설계자의 선정 및 변경

6)정비사업전문관리업자의 선정 및 변경

7)조합임원의 선임 및 해임

8) 정비사업비의 조합원별 분담내역

9)관리처분계획의 수립 및 변경(도시정비법 제48조)

4. 총회의 운영

1) 총회의 진행순서

통상적으로 의장의 (1)개회선언 및 국민의례, (2)성원보고, (3)의장인사, (4)회의목적사항(보고사항 및 안전심의), (5)폐회선언의 순으로 이루어진다.

2) 총회의 의장

조합장은 일반적으로 총회의 의장이 되나, 조합임원의 해임을 위하여 소수 조합원들의 발의로 소집된 총회에서는 그 발의자 대표의 임시사회로 선출된 자가 임시의장이 된다.

3) 의결방법

일반적으로 조합원 과반수의 출석과 출석조합원 과반수의 찬성으로 이

루어진다(도시정비법 제21조 제3항).

조합임원은 총회에서 조합원 2분의 1이상의 출석과 출석 조합원 3분의 2이상의 동의를 얻어 조합원 중에서 정관이 정하는 바에 따라 선임한다(도시정비법 제21조 제3항).

조합정관의 변경은 조합원 2/3이상의 동의를 얻어 시장, 군수의 인가를 받아야 한다(도시정비법 제20조 제3항).

제5절 대의원회 운영절차

1. 대의원회의 의의

종래 재건축조합은 대의원회를 설치하지 일반적으로 설치하지 않았으나, 도시정비법에서 조합원수가 100인 이상인 조합원 대의원회를 둘 수 있도록 함으로써 조합의 신속한 의사결정을 꾀하여 비용절감을 목적으로 한 것이다. 그러나 대의원회는 반드시 두어야 하는 필요적 기관이 아니라 임의적 기관이다.

2. 대의원회의 구성

대의원회는 조합원의 1/10 이상으로 하되 조합원의 1/10이 100인을 넘는 경우에는 100인의 대의원으로 구성하며, 대의원의 수는 이 범위 안에서 정관이 정하는 바에 의한다.

3. 대의원회의 운영

1) 소집

대의원회는 조합장이 필요하다고 인정하는 때에 소집한다. 다만, 1)정관이 정하는 바에 따라 소집청구가 있는 때 2)대의원의 2/3이상이 회의의 목적사항을 제시하여 청구한 때에는 조합장은 해당일로부터 14일 이내에 대의원회의를 소집해야 한다(도시정비법 시행령 제36조 제4항).

만약 조합장이 14일 이내에 대의원회를 소집하지 않은 때에는 감사가 소집하고, 감사가 이를 이행하지 않을 때에는 소집을 청구한자의 대표가 시장 군수의 승인을 얻어 소집할 수 있다(도시정비법 시행령 제36조 제5항).

2) 의결

대의원회는 대의원 과반수의 출석과 출석과반수의 찬성으로 의결한다.

4. 대의원회 권한의 한계

대의원회는 총회의결사항 중 다음사항을 제외하고는 총회의 권한을 대행할 수 있다.

1) 정관의 변경, 자금의 차입과 그 방법, 이율 및 상환방법, 예산으로 정한 사항외에 조합원의 부담이 될 계약, 철거업자, 시공자, 설계자의 선정 및 변경, 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 사항

2) 조합장, 이사, 감사 및 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항, 다만 정관이 정하는 경우에 한하여 임기 중 궐위된 자를 보궐선임하는 경우는 제외한다.

3) 조합의 합병 또는 해산

제6절 주민대표회의 운영절차

1. 의의

주택재건축사업은 원칙적으로 조합이 이를 시행하나, 조합이 조합원의 과반수의 동의를 얻어 시장, 군수 또는 주택공사등과 공동으로 이를 시행할 수 있다(도시정비법 제8조). 그러므로 시장, 군수 또는 주택공사등 공공기관이 사업시행자인 경우에 구역내 토지등소유자의 의견제시 및 수렴 기회가 상대적으로 적어질 수 밖에 없다. 이에 공공주도로 진행되는 주택재건축사업의 경우 의견제시 및 수렴기구로서 주민대표회의를 구성하여 주민의 의견을 수렴하여 사업을 시행할수 있도록 규정한 것이다(도시정비법 제26조). 다만 총회와 달리 임의적 기관이다.

2. 구성

시장, 군수 또는 주택공사등이 주택재건축사업의 사업시행자인 경우 토지소유자, 건축물소유자는 정비사업의 시행을 원활하게 하기 위한 주민대표회의를 구성할 수 있다.

주민대표회의는 5인 이상 15인 이하로 구성하며, 위원장과 부위원장 각 1인을 두며, 필요한 경우에는 감사를 둘 수 있고 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 구성하며, 주민대표회의를 구성한 때에는 시장, 군수에게 이를 통보하여야 한다.

3. 의견제시 및 운영방법

1) 의견제시

주민대표회의는 (1)건축물의 철거에 관한 사항 (2)주민이주에 관한 사항 (3)토지 및 건축물의 보상에 관한 사항 (4)정비사업비의 부담에 관한 사항 (5)관리처분계획 및 청산에 관한 사항 등에 관하여 사업시행자에게 의견을 제시할 수 있다.

2) 운영방법

사업시행자는 주민대표회의의 운영에 필요한 경비의 일부를 당해 정비사업비에서 지원할 수 있고(도시정비법 시행령 제37조 제4항), 주민대표회의의 위원의 선출, 교체 및 해임, 주민대표회의의 운영에 관하여 사업시행자와 협의하여 시장, 군수의 승인을 얻어 따로 정할 수 있다(도시정비법 시행령 제37조 제5항).

제5장 재건축사업 추진과정에서의 법적분쟁

제1절 조합설립인가 처분의 쟁송

조합설립인가란 토지등소유자 중 정비사업을 위하여 한 정비사업조합설립행위를 보충하여 그 법률상 효력을완성시키는 보충행위로 강학상 인가로 기본행위의 효력을 완성시켜주는 보충적 행정행위에 불과하며, 인가의 대상인 법률행위의 하자를 치유하는 효과를 가지고 있는 것은 아니므로 기본행위가 무효인 때에는 인가가 있더라도 기본행위가 유효하게 되는 것은 아니다. 기본행위의 하자는 인가 자체의 하자와는 별도로 다투어야 한다. 다만 기본행위는 적법, 유효하고 보충행위인 인가처분 자체에만 하자가 있다면 그 인가처분의 무효나 취소를 소구할 수 있다.

대법원도 "재건축조합설립인가는 불량, 노후한 주택의소유자들이 재건축을 위하여 한 재건축조합설립행위를 보충하여 그 법률상 효력을 완성시키는 보충행위일 뿐이므로 그 기본되는 조합설립행위에 하자가 있을 때에는 그에 대한 인가가 있다 하더라도 기본행위인 조합설립이 유효한 것으로 될 수 없고, 따라서 그 기본행위는 적법유효하나 보충행위인 인가처분에만 하자가 있는 경우에는 그 인가처분의 취소나 무효확인을 구할 수 있을 뿐이지만 기본행위인 조합설립에 하자가 있는 경우에는 민사쟁송으로써 따로 그 기본행위의 취소 또는 무효확인등을 구하는 것은 별론으로하고 기본행위의 불성립 또는 무효를 내세워 바로 그에 대한 감독청의 인가처분의 취소 또는 무효확인을 소구할 법률상 이익이있다고 할 수 있다¹⁶⁾.

제2절 재건축결의 변경의 요건

1. 재건축결의의 변경에 해당하는지 여부

16) 대법원 2000.9.5. 선고 99두1854 판결

물가의 변동 등 변화하는 건축경기 등의상황에 따라 통상적으로 예상될 수 있는 합리성 있는 범위를 초과하는 주택의 공급가격의 변동은 철거 및 건축비용의 개산액과 비용분담에 관한 사항을 정한 재건축결의의 내용을 변경하는 것에 해당하므로, 내부마감시설의 선택사양을 조합원들에게 강제함으로써 조합원들에게 추가되는 경제적 부담은 기본형을 선택할 때의 경제적 부담과 비교하여 통상 합리적으로 예상할 수 있는 범위를 초과하여 조합원들에게 경제적인 부담을 가중시키는 것으로 재건축결의의 변경에 해당한다¹⁷⁾.

현행 도시정비법 제16조 및 동법 시행령 제26조 제1항에도 집합건물법 제47조에서 규정한 것과 같은 내용으로 건축물의 철거 및 신축에 소유되는 비용의 개략적인 금액 및 그 비용의 분담에 관한 사항을 조합설립결의시의 동의서에 의한 동의사항으로 규정하고 있으므로 위 대법원의 판시의 내용을 유추할 수 있을 것이다.

2. 재건축결의 내용을 변경하는 결의에 있어서의 의결정족수

종래 대법원은 집합건물법 제49조에 의하여 재건축에 관한 합의가 이루어진 경우 그 의제된 합의의 내용인 재건축결의의 내용을 변경함에 있어서는 조합원 전원의 합의가 필요하다고 판시한 바 있다¹⁸⁾.

그러나 대법원은 종래의 견해를 변경하여 "재건축 결의에따라 설립된 재건축조합은 민법상의 비법인 사단에 해당하므로 그 구성원 의사의 합의는 총회의 결의에의할 수 밖에 없다 할 것이나, 다만 위 의제된 합의 내용인 재건축 결의의 내용을 변경함에 있어 그 것이 구성원인 조합원의 이해관계에 미치는 영향에 비추어 재건축결의시의 의결정족수를 규정한 집합건물법 제47조 제2항을 유추적용하여 조합원의 5분의 4이상의 결의가

필요하다"고 하여 그 요건을 완화하였다¹⁹⁾.

현행 도시정비법 제18조는 재건축조합을 법인으로 규정하여 동법 제27조 규정에 의하여 민법의 사단법인의 규정을 준용할 수 있으나 민법 제31조는 법률에 규정에 의하여 법인을 설립할 수 있다고만 정하고 있을 뿐이고 도시정비법 제16조 및 동법 시행령 제26조 제1항의 규정은 집합건물법 제47조에서 규정한 것과 같은 내용으로 건축물의 철거 및 신축에 소유되는 비용의 개략적인 금액 및 그 비용의 분담에 관한 사항을 조합설립결의시의 동의서에 의한 동의사항으로 규정하고 있으므로, 비용분담액 결정의 중요성을 고려할 때 위 대법원의 판시내용을 유추적용할 수 있다고 본다.

3. 재건축결의 내용을 변경하는 결의에 있어서의 서면결의 가부

집합건물법 제41조 제1항은 "이법 또는 규약에 의하여 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4이상의 서면에 의한 합의가 있는 때에는 관리단집회의 결의가 있는 것으로 본다"고 규정하고 있고, 재건축의 결의는 집합건물법 제47조 제1항에 의하여 관리단집회에서 결의할 수 있는 사항이므로, 이러한 재건축결의는 집합건물법 제41조 제1항에 의한 서면결의가 가능하다²⁰⁾.

나아가 재건축조합은 조합원 수가 많고 재건축에 대한 관심과 참여 정도가 조합원에 따라 현저한 차이가 있으며, 재건축의 과정이 장기간에 걸쳐 복잡하게 진행될 뿐만 아니라 재건축 대상인 건물이 일단 철거된 후에는 조합원의 주거지가 여러 곳으로 분산되는 등의 사정이 있음에 비추어, 재건축결의의 내용을 변경하는 것도 집합건물법 제41조 제1항을 유추적용하여 서면합의에 의할 수 있다고 할 것이다. 다만 의결정족수에 영향을 미칠 우려가 있을 정도의 조합원들의 참여기회가 원천적으로 배제된 채

17) 대법원 2005. 6. 23. 선고 2004다2864판결

18) 대법원 1998.6.26. 선고 98다15996판결

19) 대법원 2001. 5. 29. 선고 2000다10246판결

20) 대법원 1999. 8. 20. 선고 98다17572판결

서면합의가 이루어지거나 조합원 5분의 4 이상의 자의에 의한 합의가 성립되었다고 인정할 수 없을 정도의 중대한 하자가 있는 등 특별한 사정이 없는 한 서면합의에 의한 재건축결의 내용변경은 유효하다²¹⁾.

도시정비법은 제16조는 재건축결의 요건을 규정한 집합건물법 47조를 배제하고 있으나 동법 제41조 서면결의 규정을 배제하고 있지아니하므로 재건축결의의 내용변경도 서면합의에 의하여 가능할 것이다.

제3절 재건축실행단계에서의 재건축비용의 분담²²⁾

재건축결의요건은 종래 집합건물법 제47조 제1항, 제2항 및 주축법 제44조의 3 제7항이 적용되었으나, 도시정비법 제정으로 도시정비법 제16조 및 동법 시행령 제26조 제1항이 적용된다.

1. 문제점

재건축결의 당시는 물론 동, 호수를 결정할 때까지 분양받은 평형에 따른 비용의 분담방법을 정하지 않았고 재건축조합의 임시총회에서 관리처분안[조합원별분담금= 평형별 분양가 - 조합원별현물출자액(구연립주택 평수*재건축이익지수*평당분양가)]이 조합원 다수의 반대로 부결되자 재차 소집된 임시총회에서 완공될 아파트의 장래의 시가를 감정하여 그 부가가치를 반영하는 방식으로 관리처분안이 재적조합원 중 과반수가 출석하여 출석과반수의 찬성으로 의결되었는데, 비용분담에 관한 이와 같은 임시총회결의 효력이 유효한지 논란이 있다.

2. 견해대립

1설은 재건축결의 시의 내용에 비용의 분담에 관한 사항이 없었음에도 불구하고 재건축결의가 되었다 하더라도 이미 재건축조합이 결성된 경우에는 정관 등에 정하여진조합 내부의 의사결정절차에 따라 비용을 정할 수 있고 다만 그 비용의 분담이 형평에 반하는 경우에는 이를 다투는 조합원은 그 비용분담액을 의결한 총회결의가 무효라고 다룰 수 있을 뿐이지, 재건축실행단계의 조합원총회에서 재건축결의시의 특별다수의 정족수를 준용하여 조합원 5분의 4 이상의 다수의 결의를 요구하는 것은 아무런 법적인 근거가 없을 뿐더러 5분의 4라는 특별다수의 결의는 재건축결의에 관한 유효요건일 뿐이지 재건축실행단계에서의 조합원총회의 의결요건이 아니다²³⁾.

2설은 재건축 결의에서 정하도록 한 사항 중에 하나인 재건축 비용분담에 관한 사항은 분담액 자체를 명시할 필요는 없으나 재건축참가자가 확정될 경우에는 자동적으로 그 부담비율이 정해지도록 하는 비용분담 결정 방법을 뜻하는 것이라고 볼 것인데 이와 같은 사항을 재건축 결의시정하도록 한 취지는 비용분담에 있어서 불이익한 취급을 받는 구분소유자에게 재건축결의를 반대할 기회를 보장하고 참가를 희망하는 자에 대하여는 가능한 참가의 기회를부여하기 위한 것이므로 이를 정하지 아니한 재건축결의는 특별한 사정이 없는 한 무효이고, 재건축조합이 재건축결의 당시 장차 조합원이 될 구분소유자들의 재건축 비용분담에 관하여 아무런 정한 바가 없어 그 재건축결의가 무효인 경우 그 무효인 하자를 치유하기 위하여는 재건축 조합 결성 이후 비용분담을 정한 관리처분안을 결의함에 있어서도 특별한 사정이 없는 한 집합건물법 제47조 제2항소정의 특별다수(5분의 4)의 정족수는 준용되어야 한다²⁴⁾.

21) 대법원 2005. 4. 21. 선고 2003다4969 판결

22) 대법원 판례해설 30호 법원도서관, 대법원 1998.6.26. 선고 98다15996판결/

23) 대법원 1998. 6. 26. 선고 98다15996판결의 상고이유

24) 대법원 1998. 6. 26. 선고 98다15996판결의 원심판결의 요지

3. 검토

1) 재건축결의의 요건 규정

집합건물법 제47조는 제1항은 노후, 불량된 집합건물은 재건축결의 할 수 있고, 동법 제2항은 재건축결의는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 다수에 의한 결의에 의한다고 규정하고 제3항은 제2항결의를 할 때에는 건물의철거 및 신건물의 건축에 소요되는 비용의 개산액을 정하여야 한다고 규정하고 있으며, 동법 제4항은 비용분담에 관한 사항은 각 구분소유자간의 형평이 유지되도록 정하지 아니하면 아니된다고 규정하고 있다.

(구)주축법 제44조의 3 제7항은 ‘하나의 주택단지 안에 여러 동의 건물이 있는 노후, 불량주택의 소유자들이 재건축을 하고자 하는 경우에는 집합건물법 제47조 제1항, 제2항의 규정에도 불구하고 주택단지 안의 각 동별(복리시설은 하나의 동으로본다) 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2이상의 의결과 주택단지 안의 전체 구분소유자 및 의결권의 5분의 4이상의 의결로 재건축할 수있다고 규정하여 집합건물법의 재건축결의의 정족수 요건을 완화하면서 재건축결의의 정족수 규정에 관한 집합건물법 제47조 제1, 2항의 규정의 적용을 배제시키고 있다.

한편 주축법이 폐지되면서 주축법 제44조의 3에서 규정하고 있는 내용을 도시정비법 제16조 및 동법 시행령 제26조에서 동일하게 규정하고 있다.

2) 재건축결의 요건의 입법 취지

건물을 유지하는 것 자체가 객관적으로 불합리하다고 판단되는 경우에만 하여 재건축을 위한비용을 감당할 수 없는 사람의 이익을 배려하면서 특별다수에 따른 집회결의라는 다수결의원리를 도입함으로써 각 구분소유자의 소유권을 제한하고 재건축을 가능하게 하기 위한 것이며, 즉 구분소유자 중 재건축에 반대하는 자가 있다 하더라도 다수결의 원리를 통하여

재건축에 반대하는 구분소유자의 반대를 극복하고 다수의 이익을 실현할 수 있는 강제장치를 마련하고 있다는 점에 그 의미가 있다.

다만, 주택재건축사업 시에 조합설립요건을 동당 2/3이상, 전체의 4/5이상으로 정함으로써 설립요건을 강화하여 1개 구역에 2개의 조합이 설립되지 못하도록 동의율을 높이고 사업시행과 관련된 주민분쟁을 최소화하도록 한 것이다²⁵⁾.

3) 비용의 분담에 관한 사항

재건축 결의에 있어 재건축비용의 개산액과 비용분담에 관한 사항을 정하여야 하며 구분소유자의 형평이 유지되도록 정하지 않으면 아니된다고 규정하고 있는 취지로 보아, 구분소유자는 상당한 비용을부담하면서 재건축에 참가할 것인가, 아니면 시가²⁶⁾에 의하여 구분소유권 등을 매도하고

재건축에 참가하지 않을 것인가의 선택을 강요받게 되는 것이고, 비용분담에 관한 사항은 구분소유자들 사이에 이해관계가 가장 첨예하게 대립하는 것이므로 재건축결의를 성립시키기 위하여는 사전에 재건축의 필요성과 재건축의 계획에 관하여 대다수 구분소유자의 이해를 구할 필요가 있다.

재건축결의의 단계에서는 재건축에 참가하려는 구분소유자가 아직 확정되지아니하기 때문에 재건축에 필요한 비용의 분담은 각 구분소유자가 재건축에 참가하는 것을 전제로 각 구분소유자의 비용을 분담하는 것이 아니라 참가자가 확정되었을 경우에 참가비용의 분담을 정하는 것을 말한다.

25) 정찬익, 송현진 공저, 재개발재건축이론실무, 법률출판사 2005

26) 매도청구권이 행사된 당시의 구분소유권과 대지사용권의 객관적인 거래가격으로서 노후되어 철거될 상태를 전제로 한 거래가격이 아니라 그 건물에 관하여 재건축결의가 있었다는 것을 전제로 하여 구분소유권과 대지사용권을 일체로 평가한 가격, 즉 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 996.1.23.선고 95다38172판결)

재건축비용분담에 관한 사항은 재건축 계획 중에서도 가장 중요하고 본질적인 부분이지만 집합건물법이나 도시정비법에서 그 구체적인 기준을 제시하고 있지 않다. 여기서 정비사업비용을 어떻게 분담할 것인지를 알 수 있도록 금액을 명기하거나 어느 정도의 개산액의 산출이 있어야 할 것이다.

비용에 분담에 관한 사항은 토지등소유자들로 하여금 상당한 비용을 부담하면서 정비사업에 참가할 것인지, 아니면 참가하지 않을 것인지 선택하는 기준으로 적어도 재건축에 참가한 경우에 재건축비용을 어떻게 분담할 것인지 알 수 있을 정도로 분담액 또는 그 산출기준을 정하는 것이 요구되며, 재건축 결의시의 재건축 비용의 분담에 관한 사항이 정해지면 그것은 참가자의 합의로 되고(집합건물법 제49조), 정비사업의 실행단계에서 있어서 그것에 의하여 참가자의 분담액이 정해지므로 다시 비용분담에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 정하는 것이 요청된다.²⁷⁾

4. 소결

도시정비법은 재건축비용의 분담에 관한 사항은 재건축결의당시 재건축비용을 어떻게 분담할 것인지를 알 수 있을 정도로 분담액 또는 그 산출기준을 정하도록 결의요건을 정하고 있는 점이나 일반 다수결의 원칙에 따라 조합원총회에서 재건축비용의 분담에 관한 사항을 의결할 수 있다면 재건축조합설립요건을 잠탈할 우려가 높다는 점을 고려할 때, 재건축의 결의시 재건축비용의 분담에 관한 사항을 정하지 아니하고 재건축 실행단계에서 조합원총회에서 그 비용의 분담에 관한 사항을 결의하는 경우에도 이해관계가 대립하는 조합원들간의 형평을 보장하기 위하여 재건축결의시의 특별다수의 정족수를 준용하여 조합원 5분의 4이상의 다수에 의한 결의가 필요하고 또한 조합원들간의 형평이 결여된 비용분담액 결의도 무효로보아야 할 것이다.

27) 정찬익 전게서 p.301.

제4절 재건축결의 하자의 치유 가부²⁸⁾

1. 법적 쟁점

최초의 재건축조합창립총회에서 재건축결의 의결정족수를 갖추지 못하였으나 그 후의 적법한 서면결의로써 창립총회의 재건축결의하자가 치유될 수 있는지 문제된다.

따라서 창립총회의 재건축결의가 무효인 경우 무효인 법률행위의 치유가 허용될 수 있는지 여부 및 허용되는 경우에도 어떠한 요건을 갖추어야 되는지 살펴보아야 할 것이다.

2. 견해 대립

1) 제1설

재건축결의는 다수 개인의 의사표시가 일정한 요건에 해당함을 전제로 정당한 법률효과를 발생시키는 단체법적인 의사표시로서 그 의사표시는 동일한 기초사실에 근거하여 개별적인 찬부의 의사표시를 확정적으로 하여야 하므로 서면에 의한 의사표시가 가능하다고 하더라도 서면에 의한 의사확인인 의안의 내용이 변경되지 않고 개별적인 찬부의 의사표시의 판단근거가 된 기초사실이 변동되지 않을 정도의 최소한의 기간 내에 이루어져야 하며, 나아가 무효이던 종전의 재건축결의가 소급하여 유효화되는 것은 아니다.²⁹⁾

2) 제2설

28) 대법원 판례해설 통권 제55호 법원도서관 p100-114

29) 대법원 2000. 11. 10. 선고 2000다24061판결

무효인 재건축결의가 그 후일부 구분소유자의 재건축에 대한 추가동의로 유효하게 될 수 없으나, 비록 최초의 재건축결의가 재건축에 필요한 정족수를 충족하지 못하였다고 하더라도 그 후 이를 기초로 하여 재건축 추진과정에서 구분소유자들이 재건축에 동의하는 취지의 서면을 별도로 제출함으로써 재건축결의의 정족수를 갖추게 된다면 그로서 종전의 재건축결의와는 별도의 재건축결의가 유효하게 성립될 수 있고, 나아가 재건축에 있어서 비용 등의 변경은 어느 정도 피할 수 없는 것이므로 변경된 내용이 사회통념상 동일성이 인정되는가의 여부로 결의의 대상이 동일한가를 따져야 할 것이다.

3. 쟁점 검토

1) 하자의 치유 문제

재건축결의가 의결정족수 미달로 일단 무효가 되면, 그 후에 서면동의로 정족수를 충족하더라도 유효가 될 수 없고 새로운 결의가 필요하다. 그런데 창립총회에서의 결의가 무효가 되더라도 그 후의 별도의 서면에 의한 새로운 결의를 할 수 있는 것이므로 창립총회의 결의 외에 서면에 의한 별도의 결의가 있는 것인가는 별개의 문제이다.

특히 재건축사업의 경우 구분소유자들이 재건축에 동의할 것인가를 쉽게 결정할 수 없는 사안이라는 점과 반드시 서면에 의한 동의가 강제되는 것은 아니더라도 실무상 재건축조합설립을 위한 재건축의 경우 서면에 의하여 재건축동의의 의사표시가 이루어진다는 점에 비추어, 유효한 재건축결의가 있었는지 여부는 반드시 최초의 창립총회에서의 재건축결의만에 한정하여 볼 것은 아니고 비록 최초의 창립총회에서 재건축에 필요한 정족수를 충족하지 못하였다고 하더라도 그 후이를 기초로 하여 재건축 추진과정에서 구분소유자들이 재건축에 동의하는 취지의 서면을 별도로 제출함으로써 재건축결의의 정족수를 갖추게 된다면 창립총회에서의 재건축

결의와는 별도의 재건축결의가 유효하게 성립한다고 보아야 한다³⁰⁾.

2) 결의 내용의 동일성문제

재건축에의 동의여부를 판단하는 기본이 되는 사항인 재건축사업의 개요는 처음부터 확정짓기가 곤란하여 재건축추진위원회의 활동, 의견수렴, 재건축조합의 설립준비, 사업관계자와의 절충과 협의 등의 과정에서 단계적, 발전적으로 형성되어 사업계획의 승인단계에 이르러 건축설계나 사업계획 등이 완성되면서 비로소 구체적인 모습을 드러내는 것이 통례로서, 특히 재건축에 있어 비용 등의 변경은 어느 정도 피할 수 없는 것이므로 변경된 내용이 사회통념상 동일성이 인정되는가의 여부로 결의의 대상이 동일한가를 따져야 할 것인데, 토지등소유자들 사이에 “평형별 세대수와 연면적이 결정되고 철거 및 건축에 소요되는 비용을 기존 세대의 대지지분에 비례하여 조합원이 분담하여 부담하기로 하고, 조합원 1세대당 1채의 주택소유권을 귀속시킨다”는 내용을 근간으로 그에 대한 변화없이 재건축이 추진되었으므로 사실관계의 동일성이 인정되며 예상공사비와 예상철거비가 다소 변동되었다 하더라도 증액되는 변동폭이 10% 미만임에 비추어 동일성에 차이가 없다고 본다³¹⁾.

4. 결론

최초의 창립총회에서의 재건축결의가 정족수 미달로 무효이더라도 장기간에 걸친 서면결의가 이루어진 경우, 창립총회에서 제시된 재건축의 내용이 그 동일성을 유지하고 이 재건축의 내용에 대하여 서면에 의한 동의가 이루어지고 있는 한 이는 하나의 새로운 결의로 보아야 할 것이므로, 이는 무효인 재건축결의의 하자의 치유가 아닌 독립된 서면에 의한 새로

30) 대법원 2005. 6.24. 선고 2003다55455판결

31) 대법원 2005.6.24. 선고 2003다55455 판결

운 결의로서 그 결의의 완결시점을 기준으로 재건축결의의 적법여부를 검토하여야 할 것이다.

제5절 무효인 임시총회의 추인결의

1. 문제점

재건축조합은 사업시행인가도 받지 아니한 채 2002년 8월 9일 이전에 제적조합원 1/2에 못치치는 조합원들의 출석으로(의사정족수) 임시총회를 개최하여, 출석 1/2이상의 찬성으로(의결정족수) 수의 계약방식에 의하여 특정 건설사를 시공사로 선정하는 결의를 하였던 바, 그 결의가 총회의 소집절차의 중대한 하자, 즉 의사정족수의 하자로 인하여 무효인 경우에 그 후 임시총회를 다시 개최하여 의사정족수를 충족시킨 상태에서 종전 총회결의를 추인할 수 있는지, 추인할 수 있으려면 어떠한 요건을 갖추어야 하는지 논란이 있다.

2. 견해의 대립

1) 제1설

무효인 행위는 추인으로 인한 소급적 효력이 인정되지 않으나 다만 추인결의 당시의 새로운 결의로서 요건을 갖춘 경우에 종전의결의와 다른 별개의 결의로서 효력을 인정할 수 있다.

2) 제2설

재건축사업은 오랜 기간에 걸쳐 이루어지는 사업이어서 법적안정성을

유지하기 위해서는 추후 추인결의로서 종전결의에 따른 법률행위의 소급효를 인정하여야 한다.

3) 제3설

재건축결의에 관하여 절차적 하자(의사정족수나 의결정족수의 미달로 인한 하자 등)로 인한 경우에 사후적으로 이를 보정하여 추인결의한 경우에 소급효가 인정되나 내용적 하자(도시정비법의 법령위반 등)로 인한 경우에 추인결의시에 소급효는 인정되지 않고새로운 결의로서 요건로서 갖춘 경우에 종전 결의와 별개의 결의로서 효력이 인정된다.

3. 무효행위의 추인의 효력

1) 시공사³²⁾선정 결의의 효력

(1) 도시정비법상 시공사 선정방법

시공사 선정과 관련하여 도시정비법 제11조 제1항은 사업시행인가를 받은 후 건설업자를 시공사로 선정하도록 규정하고, 동조 제2항은 시공사를 경쟁입찰방식에 의하여 선정하여야 한다고 규정하고 있다.

다만, 동법 부칙 제7조는 사업시행방식에 관한 경과 조치로 2002년 8월 9일 이전에 토지등소유자의 2분의 1이상의 동의를 얻어 시공자로 선정한 주택재건축사업으로서 이 법 시행일(2003. 7. 1) 이후 2개월 이내에 건설교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 시장, 군수에게 신고한 경우에는 당해시공사를 동법 제11조 규정에 의하여 선정된 시공사로 본다³³⁾고 규정하여 2002. 8. 9. 이전에 선정된 시공사는 경쟁입찰방식에 의하지 않아도 도

32) 도시정비 및 주거환경정비법 제11조는 건설업자는 시공자로 한다고 규정하고 있는데, 실무상으로는 도시정비법상의 시공자를 시공사로 명명하고 있습니다. 따라서 이하에서는 용어의 혼란을 막기 위하여 시공자를 시공사로 통일하여 사용하고자 합니다.

시정비법 제11조상의 시공사로 인정하고 있다.

이와 같이 종래 시공사 선정 방식과 달리 도시정비법에서 경쟁입찰방식을 통하여 시공사를 선정하도록 한 것은 기존 조합의 임원들이 시공사와 결탁하여 각종 위법행위를 자행하여 공급되는 주택가격의 상승을 야기하였고 이로 인하여 결과적으로 조합원의 부담금이 증가하는 현상이 발생하였기에 이를 방지하기 위한 것이다.

따라서, 도시정비법상의 시공사가 되기 위해서는 경쟁입찰방식에 의하여 선정된 시공사이든지 2002. 8. 9. 이전에 토지등소유자의 2분의 1이상의 동의를 얻어 시공자로 선정되어야 한다.

(2) 단순입찰방식에 의한 시공사선정결의

재건축조합이 임시총회에서 조합원들에게 특정 건설회사를 조합의 시공사로 제안하고 이에 대한 찬반형식의 결의를 거쳐 시공사를 선정하는 것은 도시정비법 제11조 규정에 따른 경쟁입찰방식에 의한 시공사로 할 수 없어 위법무효하다 할 것이다. 다만, 2002. 8. 9. 이전에 토지등소유자의 2분의 1이상의 동의도 얻어 시공사로 선정된 경우에만 예외적으로 경쟁입찰방식을 거치지 않고도 시공사로 선정할 수 있다.

1) 시공사 선정에 대한 추인결의에 소급효가 있는지 여부

(1) 법적쟁점

위와 같이 재건축결의가 의사정족수 미달로 무효이어서 재차 소집된 임시총회에서 의사정족수를 갖추어 추인결의하였는데, 경쟁입찰방식에 의하지 아니하고 토지등소유자의 2분의 1이상의 동의를 얻어 시공사를 선정하는 결의를 추인한 경우에 종전결의가 소급적으로 유효한지 아니면 새로운 결의로서 결의완료시점을 기준으로 도시정비법에 위반되지는 여부를 검토

하여야 하는지 문제된다

(2) 검토

무효인 결의를 추인하는 경우 법적안정성을 고려하여 종전 결의시점에서 도시정비법상의 시공사선정방법에 부합하는 결의로서 유효하다면 경쟁입찰방식이 아니어도 도시정비법상의 시공사로서 보아야 한다는 견해도 있다. 주택재건축사업이 장기간에 걸쳐 진행되고 종전결의를 기초로 새로운 법률행위(예컨대, 시공사와의 계약, 건축을 위한 설계, 철거, 건축준비행위, 건축행위)를 진행할 경우가 있을 수 있는데 추인의 소급효를 부정하면 그에 대한 또 다른 법적분쟁을 야기할 수 있고 재건축조합에 속한 조합원 다수의 동의를 얻었다면 재건축조합이라는 법인격의 총의도 추인의 소급효를 인정하는 취지로 해석될 수 있다 할 것이다.

그러나, 이와 같이 무효인 법률행위를 사후 추인을 통해 인정하는 경우, 진실추구를 위한 법적정의를 해치고 나아가 탈법을 조장할 수 있다. 특히 도시정비법이 시공사선정에 대하여 사업시행이후 경쟁입찰방식으로 시공자를 선정하도록 한 입법취지가 그 동안 시공사들이 조합임직원들에게 치열한 로비활동을 전개하여 각종 비리, 부조리가 발생하였으며 그 과정에서 주민간의 분열 및 수주를 위한 투입된 비용이 결국 주택가격에 반영되어 집값 상승의 요인으로 작용하는 등 악영향을 미쳤기에 도시정비법을 제정하여 조합의 비리를 예방하고 투명성을 확보하기 위해 시공자선정을 사업시행인가 이후에 선정하고 선정방법도 경쟁입찰방법으로 하도록 도시정비법을 제정하였는데, 추인의 소급효를 인정하면 탈법을 조장하고 입법취지를 몰각할 수 있다. 따라서 추인의 소급효는 인정될 수 없으며 다만 새로운 결의로서 도시정비법상의 절차상, 내용상 적법한 요건을 갖추었다면 새로운 결의시점에서 그 효력을 인정하여야 할 것이다.

대법원도 무효인 2002. 12. 28.자 시공사선정 결의를 2005. 3. 19.자로 추인결의하였다고 하여도 추인결의는 그 결의가 적법하다고 하더라도 무효행위의 추인으로서 당해 조합원총회의 소급효를 인정하는 법률의 규정이

없으므로 소급적으로 유효가 되는 것이 아니고, 새로운 결의로서 유효요건을 갖추어야 한다고 본다.³³⁾

4. 소 결

결론적으로 시공사 선정에 관한 추인결의는 새로운 결의로서 그 자체가 적법하여야 할 것인데, 당해 재건축조합은 시공사선정을 하기 위하여 경쟁입찰방식에 의하여 새로 시공사를 선정하여야 함에도 불구하고 시공사 선정을 위한 경쟁입찰을 실시하지 않았으므로, 중전결의만을 추인한다면 이시공사선정에 관한결의는 도시정비법 제11조를 위반한 것이어서 위법, 무효라 할 것이다.

제6절 소수조합원의 임시총회소집요구권

1. 문제점

소수조합원은 조합 임원들의 부정한 행위를 견제하고 기타 조합운영에 필요한 사유가 존재하는 경우에 조합장에게 임시총회의 소집을 요구할 수 있으나, 대부분 조합장을 비롯한 조합집행부가 이를 거부하는 것이 통상적이다.이 경우 소수조합원은 법원의 허가를 얻어 임시총회를 소집한 후 당해 임시총회에서 조합임원의 해임 및 선출과 기타 조합비용분담에 대한 결의를 할 수 있는바 그 구체적인 절차와 요건, 특히 조합임원의 정족수나 적용법규를 살펴본다.

33) 무효행위를 추인한 때에는 달리 소급효를 인정하는 법률규정이 없는 한 새로운 법률행위를 한 것으로 보아야 할 것이고, 이는 무효인 결의를 사후에 추인하는 경우에도 마찬가지라 할 것이다(대법원 1995. 4. 11.선고 94다53419판결)

2. 관련 규정

도시정비법 제23조 제4항은 "조합임원의 해임은 조합원 10분의 1 이상의 발의로소집된 총회에서 조합원 2분의 1이상의 출석과 출석 조합원 3분의 2이상의 동의를 얻어 할 수 있다. 다만, 정관에서 해임에 관하여 별도로 정한 경우에는 정관이 정하는 바에 의한다."고 규정하고 있다.

도시정비법 제24조 제2항은 조합원 5분의 1이상의 요구로 조합장이 소집한다고 규정하고, 동조 제5항은 총회의 소집절차, 시기 및 의결방법 등에 관하여는 정관으로 정한다고 규정하고 있다.

도시정비법 제27조는 조합에 관하여는 이법에 규정하는 것을 제외하고는 민법중 사단법인에 관한 규정을 준용한다고 규정하고 민법 제70조 제2항은 "총사원의 5분의 1 이상으로부터 회의의 목적사항을 제시하여 총구한 때에는 이사는 임시총회를 소집하여야 한다. 이 정수는 정관으로 증감할 수 있다"고 규정하고 있다.

3. 소집요구 정족수를 정관으로 증감할 수 있는지 여부

조합에 소속된 제적조합원들의 의견 대립이 팽팽하여 일부 조합원들이 조합집행부를 불신하여 조합임원의 해임 및 선출을 위한 임시총회를 소집하려고 하는 경우에 대다수 조합정관이 도시정비법 규정과 달리 임시총회의 소집요구할 수 있는 소수조합원의 정족수를 제적조합원 중 3분의 1 이상으로 가중되어 있는 경우가 많으며 이론적으로도 이에 대한 논란이 있다.

우선 증감이 가능하다는 견해가 있는 바, 이 견해에 의하면 1)도시정비법 제23조 제4항에도 조합임원의 해임을 10분의 1이상으로 규정하고 있으나 정관에서 해임에 관하여 별도로 정한 경우에 정관이정하는 바에 의한다고 규정하고 있는 점, 2)도시정비법 제24조 제2항에 조합원 5분의 1이

상이 임시총회의 소집을 요구하였으나 조합장이 이를 거절하는 경우 어떻게 할 것인지 정하여 있지 않고 동조 제4항에 총회의 소집절차를 정관으로 정하도록 규정한 점, 3)도시정비법 제27조에 의하여 민법의 사단법인의 규정을 준용하도록 하고 있는 바, 민법 제70조 제2항은 정관으로 정족수를 증감할 수 있도록 규정한점을 근거로 하고 있다.

위의 견해와 달리 증감이 불가능하다고 보는 견해로는 1)정관으로 임시총회소집요구 정족수를 가중시키면 소수조합원의 권리의 행사가 사실상 불가능하다는 점, 2)소수조합원의 임시총회소집요구권은 조합집행부를 견제하기 위한 장치인데, 소집요구정족수를 가중시키면 사실상 조합집행부의 전횡을 견제할 장치가 거의 없다는 점, 3)정관으로 조합원의 임시총회소집요구 정족수를 가중할 수 있다면 도시정비법에서 규정할 이유가 없다는 점 등을 들고 있다.

살피건대, 도시정비법의 조합원해임에 관한 소집요구 정족수나 기타사유의 소집요구 정족수는 다수결의 남용을 방지하고 조합장이 총회소집을 대만히 하거나 조합의부정으로 인한 조합원의 손해를 방지함으로써 소수조합원의 이익을 보장하기 위한 것인데 이를 가중하는 것은 도시정비법의 입법취지에 비추어 볼 때 허용될 수 없다고 보아야 하며, 도시정비법에서 제23조, 제24조에서 소수조합원의 임시총회의 소집요구정족수를 구체적으로 기술하고, 그 구체적인 총회의 소집절차를 정관에 위임한 것으로 해석하는 것이 합리적이라 할 것이다.

4. 법원의 허가를 얻지 않는 임시총회소집 가부

1) 문제점

정관규정으로 조합원의 5분의 1이상이 조합장에게 임시총회의 소집을 요구하고 만약조합장이 2주 이내에 이를 이행하지 않을시에는 임시총회의 소집을 요구하는 소수조합원들의 대표가 임시총회를 소집할 수 있는지 문

제가된다.

2) 견해의 대립

임시총회의 소집을 요구하는 대표가 그 소집을 할 수 없다는 견해에 의하면 (1)도시정비법에 이에 대한 구체적인 규정이 없으므로 도시정비법 제27조 규정에 의하여 민법 제70조에 의해 법원의 허가를 얻어 임시총회를 소집할 수 있다는 점, (2)임시총회가 남용되면 소수 조합원에 의하여 조합의 업무가 정상적으로 추진되지 않아 다수가 희생될 수 있으므로 엄격한 절차에 의하여총회가 소집되어야 한다는 점, (3)법원의 허가를 얻어 임시총회가 소집되면 법원이 후견적 견지에서 이를견제할 수 있다는 점을 근거로 한다.

이에 반해 임시총회의 소집이 가능하다는 견해는 (1)도시정비법 제24조 제5항이 총회소집의 구체적 절차를 정관에 위임한 점, (2)민법은 도시정비법의 규정이 되지 않은 범위내에서 보충적으로 적용될 수 있는 바, 도시정비법이 정관에 위임하고 있으므로 정관의 규정이우선적으로 적용되어야 한다는 점, (3)소수조합원의 권리행사에 대한 통제는 법원의사후적 통제장치, 즉 임시총회무효확인의 소등을 통해 견제 할 수 있으므로 미리 사전적 통제가 필요치 않다는 점 등을 근거로 한다.

3) 소결

법원의 허가를 얻는 과정에서 법원의 형식적, 실질적 총회소집의 필요성을 살펴볼 필요도 있으나, 법원의 임시총회의 소집허가과정을 거치다 보면 소송지연에 따른 경제적 피해가 가중될 수 있으므로, 정관에 임시총회의 소집권을 규정하고 있다면 법원의 허가를 얻어 임시총회를 소집할 것인지 아니면 정관에 규정된 절차에 따라 소수조합원이 그 권리를 행사

할 것인지는 그들의 의사에 따라야 하는 것이 소수조합원의 권리를 보장하고 있는 도시정비법의 입법취지에 부합한다고 본다.

참고로, 도시정비법 제20조 제2항에 의거하여 건설교통부장관이 작성하여 보급한 ‘주택재건축정비사업 표준정관’ 제20조 제5항에 의하면 조합장이 정당한 이유없이 총회를 소집하지 않고 감사가 지체없이 소집하여야 하고 감사가 소집하지 않는 경우 임시총회의 소집을 요구한 소수조합원의 대표가 시장, 군수의 승인을 얻어 이를 소집한다고 규정하여 법원의 허가를 얻지 않고도 시장, 군수의 승인만으로 임시총회를 소집할 수 있도록 규정하고 있다.

5. 정관으로 법원의 임시총회소집허가를 배제할 수 있는지 여부

1) 문제점

주택정비조합의 정관으로 임시총회의 소집은 조합장이 하도록 규정하고 만약 조합장이 이를 이행하지 않을 경우, 시장이나 군수의 승인을 받아 임시총회의 소집을 요구하는 소수조합원의 대표가 총회를 소집할 수 있을 뿐이고 법원의 허가를 얻어 임시총회를 소집할 수 있다고 규정하고 있다면 이에 대한 정관의 효력이 문제된다.

2) 견해의 대립

위 정관의 효력이 있다는 견해에 의하면 소수조합원의 권리보장의 장치로서 임시총회의 소집요구권을 보장하고, 조합장이 이를 불이행할 시에 시장이나 군수의 승인을 얻어 임시총회를 소집할 수 있으므로 굳이 별도의 법원의 허가를 얻어 임시총회를 보장할 필요는 없다고 보며, 도시정비법 제24조도 정관에 총회의 소집절차를 위임할 수 있다고 규정하고 있어

민법 제70조에 의한 법원의 임시총회소집허가신청권은 적용될 수 없다고 본다.

이에 반해 법원에 의한 소수조합원의 임시총회소집허가신청권이 있다는 견해에 의하면 도시정비법 제24조의 규정은 조합장이 임시총회를 소집하지 않았을 때, 정관으로서 그 절차를 규정하라는 취지이지, 법원에 의한 임시총회소집허가신청권을 배제한 취지가 아니라는 점을 들고 있다.

살피건대, 도시정비법이 제정된 입법취지가 조합집행부의 권한 남용을 견제하고 소수조합원의 이익을 보장하기 위하여 임시총회소집허가권을 보장한 점을 고려할 때, 소수조합원의 법원의 허가를 통한 임시총회허가신청권은 정관으로 배제할 수 없다고 보아야 할 것이다.

제6장 결론

이상에서 도시정비법상의 재건축사업추진 절차, 재건축조합의 운영절차, 조합의 의사결정과정 및 그 과정에서의 법적 쟁점에 대하여 살펴보았다.

도시정비법상의 공동주택은 다수의 이해당사자가 관련되어 있어 이를 둘러싼 첨예한 대립관계가 존재함에도 불구하고 공동의 이익을 위해 그 합리적인 해결이 모색된다.

조합설립과정에서 조합원의 비용부담에 관하여 개략적인 내용을 결의하여 재건축결의를 하여야 하는데, 만약 조합이 설립된 이후 재건축사업을 시행하고 있는 중에 조합원의 비용부담에 관한 사항에 변경이 생긴 경우 변경결의의 의결정족수는 설립결의시에 준하여 조합원의 5분의 4이상의 동의를 얻어야 하며 다만 서면결의로서 서면합의에 의한 결의가 유효하다.

처음부터 재건축결의당시에 비용분담에 대한 결의가 없다가 재건축사업 시행단계에서 비용분담에 대한 결의를 한 경우에 최초의 재건축결의자체는 유효하나 비용분담에 관한 분담안에 대한 결의는 조합원 5분의 4이상의 동의를 얻어야 한다.

또한 재건축결의가 의사정족수를 충족하지 못하여 처음부터 무효인 경우에 사후에 재건축결의에 동의하지 않은 조합원이 서면동의서를 제출하여 의사정족수를 충족시킨 경우에 그 법적 효력에 대하여 종전 결의와는 별개의 새로운 재건축결의로서 요건을 갖추었다면 새로운결의로서 효력이 인정된다.

시공사선정을 위한 임시총회의 절차적하자(의사정족수 미달)로 무효인 경우에 새로이 개최된임시총회에서 의사정족수를 갖춘 추인결의를 한 경우에 종전의 결의가 소급적으로 유효할 수 있는지 문제되나, 소급효는 법률의 규정이 있어야 원칙적으로 허용되고 예외적으로 법적안정성을 위하여 조합원 다수의 의사에 반하지 않으면 허용될 수 있다 할 것이나, 절차

위반으로 인한 하자뿐만 아니라 시공사 선정에 관하여 법령위반으로 무효인 경우에는 소급효가 인정될 수 없다 할 것이고 새로운 결의로서 법적요건을 갖추었다면 새로운 결의로서 그 효력을 인정해야 할 것이다.

마지막으로 소수조합원의 임시총회소집요구의 의사정족수는 도시정비법에 정해진 요건을 정관으로 가중하는 것은 도시정비법 입법취지에 비추어 허용될수 없으며, 법원의 허가를 얻지 않고도 소수조합원 대표가 임시총회를 소집할 수 있도록 규정하고 있다면 민법 제70조의 규정에도 불구하고 임시총회를 법령이 정하는 절차에 따라 임시총회의 소집이 가능하다 할 것이다.

마지막으로 재건축사업에 대한 도시정비법이 제정되고 법인격을 부여하고 재건축사업의 선계획-후개발원칙에 입각한 공공성을 강화한 측면이 있음에도 불구하고 아직도 이에 대한 해석을 둘러싸고 논란이 많으므로 제반규정을 보완할 필요가 있다고 보여진다.

특히 재건축조합을 운영하는 임원들이 재건축조합원들의 충의를 무시하고 독단적인 조합운영을 견제할 장치로서 소수조합원의 임시총회소집요구권의 명확한 규정 등 이에 대한 보완이 절시하다.

참 고 문 헌

1. 논문

강용택, 도시계획법제상 정비조합의 법률관계에 관한 연구, 한양대학교 대학원 석사학위논문 2005.

김기찬, 재건축사업의 법적연구, 건국대부동산대학원 석사논문, 2002.

김선이, 집합건물법상의 제문제 - 한국과 일본의 비교법적 고찰, 성균관 법학 제16권 제1호 2004. 6.

김용한, 집합건물의 재건축과 복구, 개정민사법해설

손성일, 한국 재건축정비사업의 현황과 개선방안에 관한 연구, 연세대학교 행정대학원 석사학위논문, 2004.

이맹무, 집합건물법상 재건축결의에 관한 연구, 한양대학교 행정대학원 석사학위논문, 2004.

임윤승, 재건축사업 추진상의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 동국대학교 경영대학원 석사학위논문, 2002.

최진수, 주택재개발 재건축에 관한 법적연구, 연세대학교 대학원 법학과 박사학위 논문, 2005.

유복렬, 도시및주거환경정비법상 재건축제도의 개선방안에 관한 연구, 전주대학교 행정대학원 석사학위논문, 2004.

2. 단행본

곽윤직, 민법총칙, 박영사, 1993.

김상용, 민법총칙, 법문사, 1998.

김중보, 건축행정법, 학우, 2005.

법원행정처, 법원실무제요(비송), 법원행정처 2000.

윤광민, 비송사건절차총론, 법률서원, 2005.

이태교, 토지정책론, 법문사, 2005.

전연규, 새로운 재건축 재개발 이야기, 한국도시개발연구포럼, 2006.

정찬익, 송현진 공저, 재개발재건축이론실무, 법률출판사, 2005

3. 기타

대법원 판례해설 통권 30호 법원도서관

대법원 판례해설 통권 제55호 법원도서관

ABSTRACT

A Study on the Significance of Reconstruction of Apartment Complexes and the Role of the Apartment Management Association

Kim, Gun-woo
Major in Real Estate
Development and Management
Graduate School of Real Estate
Hansung University

Reconstruction is an activity to rebuild a new and better structure where there once was an old and damaged building after clearing. House is as much property of each individual as it is of society. Thus the whole reconstruction process of old houses often has serious impact on our society as well as economy. Accordingly for reconstruction to be successful, including guarantee of safety of surrounding environment and fulfilling public goods, every party of interest should be agreed upon and satisfied with the process.

Currently every reconstruction process should proceed in accordance with related laws and regulations. Reconstruction of apartment complexes and building structures with similar

purposes that contain over 20 houses is regulated by City Maintenance Law. For apartment complexes including under 20 houses or individual houses, reconstruction is regulated by Construction Law. For commercial building complexes that have no living quarters, Complex Building Law is the most related regulations to their reconstruction.

City Maintenance Law was enacted and executed to respond to the needs to reorganize residential area following proposed plans and to solve many problems regarding establishment and operation of voluntary reconstruction associations, with a hope which would improve our land use ability. However because so far there aren't enough judicial precedents or cases of legal interpretation accumulated, a lot of disputes over certain rulings or legal interpretations are going on now a days. Under the circumstances this study is to investigate how actually executive decisions are made within reconstruction associations, in its operation and what are the elements that often spur up legal disputes.

In Chapter 1, the purpose and the range of the study will be discussed and in Chapter 2, definition, subject, and legal background of reconstruction will be reviewed.

In Chapter 3, social background related to enactment of reconstruction system under City Maintenance Law, and the whole process including planning, executing, and finishing in accordance with the law will be introduced.

In Chapter 4, each steps of reconstruction provided under the law will be reviewed in detail. First, how to create a board of reconstruction association organization and its services and operation practice will be discussed. Next we will look over how to get the governmental approval of establishment of the association, and its official policy and the function of board of directors. Finally we will go over how to operate inside organizations and meetings such as the general assembly, board of representatives, and representative association of residents.

In Chapter 5, the most disputable elements, especially those related to decision making process within the association will be discussed: in Part 1, the legitimacy of official permission on establishment of association, in Part 2 requirements to modify the agreed details after the establishment, in Part 3 the requirements to determine the range of financial burden to share, which should have been decided in the initial stage, later at the execution stage, and its legal effect afterward, in Part 4, whether serious

problems looked over when the final decision of reconstruction was made can really be mended after establishment of the association or at the execution stage, in Part 5 whether the nullified resolution in the previous general assembly can regain its effect by ratification in the subsequent meeting, and in Part 6, requirements and procedure for minority of members to call the extraordinary general meeting

Key Words: Reconstruction, Association, General Assembly, Operation Procedure, Decision Making