

# 재건축 조합에서의 표준규약과 활용은 강제사항이 아니라 권고사항으로서 판단

## 재건축 연합조합 설립요건 어떻게 되나?

Q. 조합(조합설립 미인가) 4개 단지로 구성된 연합 조합이다. 34세대, 48세대, 9세대, 6세대의 빌라로 구성되어 시공사 선정 및 조합임원까지 선출되어 조합설립을 위한 안전진단을 받기 위해 구청에 신청을 하였으나 구청 담당계장에 의해 반려가 되었다.

그 사유는 10세대 이하인 2개 단지는 재건축대상에 포함되지 않는다는 이유였다.

그러나 서울시청의 질의회신에는 4개의 사업지가 도로로 분할되어 있지 않고, 주변의 민원소지가 특별히 없는 경우는 인가권자(구청) 재량으로 조합설립인가를 거부하거나 사업승인을 거부할 수 없다고 되어 있다.

4개 사업 지는 4개단지가 담으로 서로 맞물려 있고, 사방 10m, 8m도로로 되어있다. 다른 지자체의 허가사례 및 자료를 가지고 재차 접수하였으나 담당 직원의 법 해석으로 거부되었다.(구청에서는 이런 사업 지는 허가해준 적이 없다고 하면서 다른 허가사례는 무시함). 구청에 대응할 수 있는 방안이 있는가.

A. 재건축조합의 합병 및 연합에 있어서 재건축조합의 합병은 두 개 이상의 재건축조합이 서로 합쳐서 하나의 단일한 조직체계 즉, 단일한 총회와 단일한 집행부를 구성하고 조합규약도 통일하는 등 실질적으로 단일한 조합으로 활동하는 것을 말한다.

한편 연합은 두 개 이상의 재건축조합이 서로의 사



단성을 그대로 유지하고 공존하면서 사업만을 공동으로 시행하는 것을 말한다.

질의에 대해 답변을 드리면, 우선은 건설교통부 주거환경 및 서울특별시의 유권 해석을 받아, 행정관청(구청)에 다시 한 번 조합설립인가를 신청하고, 지금처럼 반려 된다면 반려사유를 명확히 밝혀 타당성을 검토하고 구청장을 대상으로 한 조합설립 인가신청 행정소송을 제기하여야 할 것으로 사료된다.

이때 건설교통부 및 서울시의 유권해석 등은 근거자료로 제시할 수 있으리라 생각된다.

## 표준규약은 강행규정인지?

Q. 조합규약에 관한 것으로, 건교부의 표준규약이라는 것이 있는 것으로 알고 있다.



표준규약은 과연 조합규약 제정에 강제성을 띠고 있는 것인지, 아니면 단지 하나의 예시일 뿐인지 궁금하다. 그리고 재건축 관련 제반 사항은 기본적으로 조합규약의 준수 여부에서 그 효력 여부가 있는 것으로 아는데, 그렇다면 조합규약은 기존 조합규약에 의거하여 갱신하면 그 내용이 무엇이던지 관계없이(즉, 건교부 표준규약 내용 등이나 관련 법률 유사 내용에 우선하여) 정상적인 효력을 발생하는 것인가?

알기로는 해당 조합의 규약에 의거하여 제반 사항에 대한 시시비비 및 효력 여부를 판단하는 것으로 알고 있다.

예를 들어 '임원의 선출은 대의원 2/3의 찬성으로 한다.'는 기존규약을 규약에 명시한 절차를 통하여 '과반수 찬성으로 한다.'로 고친다면, 개정된 규약은 정식 효력발생에 문제가 있는지.(2/3 이상으로 해야 한다는 상위 법률 등의 규정된 바가 있는지)?

또 한 가지 문의 하고 싶은 것은, 시공사 관련사항으로, '갑'이라는 시공자가 '을'이라는 조합장과 조합규약에 명시한 절차를 무시하고 가계약을 체결하여 사업승인을 받고자 하다가, 이를 문제 삼은 조합원들

에 의하여 총회 등의 절차를 통하여 조합장 '을'은 해임되고, '을'이 시공사 '갑'과 체결한 가계약(이 가계약에 의거 일부 금전 집행이 있었던 것으로 추측됨)을 무효화 시켰다.

물론 관청으로부터의 승인은 나오지 않았다.

그러나 시공사 '갑'은 이에 굴하지 않고 계속 버티고 있다. 그리고는 조합원들이 자신들 관련 사항을 무효화시킨 총회가 무효라는 소송을 제기 했다.

궁금한 것은, 이와 같은 경우에 시공사 갑의 기득권이 인정되는가 하는 점이다. 즉, 이들 시공사가 향후 새로운 조합이 사업을 추진해 나감에 있어서 기존 시공사로서의 기득권 주장 내지는 그 권리를 행사 할 수 있는 근거나 관행이 있는지 궁금하다.

물론, 가계약건이 불거지기 전에는 총회를 통하여 전 조합장 '을'과 시공사 '갑'에 관련된 모든 것은 무효화 의결한 바 있다.

또 기존의 시공사 선정 총회도 내용상 당시 규약을 위반하여 의결무효인 증거도 많이 확보 하고 있다.

그럼에도 이들이 계속 이와 같은 행위(자신들이 시공사임을 주장하여 주변을 호도하는 행위)를 할 경우



에 이로 인하여 '새로운 우리조합' 이 사업을 추진하는데 지장을 준다고 판단될 경우에 손해배상과 같은 법적 대응이 가능한지 알고 싶다.

A. 질의하신 건설교통부 표준규약은 주택건설 촉진 법령의 규정에 의한 노후·불량 주택의 소유자가 재건축 조합을 설립하여 주택건설사업을 시행하는 경우에 조합 규약에 규정하여야 할 사항과 규약 작성 상 유의할 점 등을 조합설립 인가권자 및 재건축 사업 추진위원회, 관련 주민들에게 제공하여 재건축사업이 효율적 경제적으로 추진될 수 있도록 하는데 성격과 목적을 두고 있다.

따라서 각급의 재건축조합에서의 건교부 표준규약과 활용은 강제 사항이 아니라 권고 사항으로써 판단하여야 할 것이다.

즉 표준 규약과 조합규약의 대비 등을 통하여 재건축 조합의 특성 및 현황 등을 충분히 반영하여 조합규약을 작성하면 될 것이다.

그러나 조합원의 권익과 관계되는 사항에 대한 규정 완화 등은 치밀한 검토와 전체적인 합의절차 등을 거

쳐 신중하게 하는 것이 바람직하며 관계법령에 위반되게 하여서는 안 될 것이다.

그리고 기존의 인가 받은 조합규약에 대하여 변경이 있는 경우 그 변경절차 또한 조합규약이 정하고 규정에 의거하여 변경하여야 할 것이며, 그 변경된 조합규약은 인가관청의 인가를 받아야 효력이 발생한다는 사실을 말한다.

두 번째 시공사 관련 질의사항은, 조합규약을 검토하여야 명확한 답변을 드릴 수 있는 사항으로 사료되지만, 문의한 분의 이해를 돕고자 일반적인 재건축조합의 업무를 알려드리면 일반적으로 약정체결에 관한 사항은 조합원 총회의 결의를 무시하고 가계약행위가 이루어졌다면, 이 계약행위는 무효라 할 수 있다.

설령 시공사 선정총회를 통해 조합원에 의해 선정되었다 하더라도 시공사와 재건축조합간의 계약행위가 이루어지지 않았다면 시공사가 기득권을 주장할 법적 권리는 없다고 사료된다.

더구나 귀 조합의 경우라면 당연히 시공사는 기득권 주장 및 권리행사의 주체가 될 수 없다고 판단된다. 그



리고 그 시공사가 새로운 조합의 업무를 방해한다면 '업무방해정지가처분' 등의 법적 대응을 고려해 볼 수 있으리라 생각된다.

### 임원선출시 거주기한 제한은 등기상 소유기간인지 실제 거주기간인지?

Q.조합규약의 '조합원의 권리 및 의무' 규정에는 임원의 피 선출권이 '창립총회일 현재를 기준으로 2년 이상 거주한 조합원에 한한다.'고 되어 있다.

알고 싶은 사항 두 가지는 첫째, 당초에는 조합원(구분소유권자)이 배우자로 되어있었으나 등기상의 명의를 이전하여 조합원 변경신고를 하였고, 소유와 관계없이 사실상(주민등록상) 창립총회 일을 기준으로 2년 이상 거주하였다면 임원의 피 선출 권 자격이 있는 것인지 알고 싶으며, 둘째, 조합규약 개정을 통하여 '창립총회일 현재를 기준으로 2년 이상 거주한'을 '임원선출을 위한 총회 일을 기준으로 2년 이상 거주한'으로 개정하여도 법령상의 하자가 없는지를 알고

싶다.

A. 당초에는 조합원(구분 소유권자)이 배우자로 되어 있었으나 등기상의 명의를 이전하여 조합원 변경신고를 하였고, 소유와 관계없이 사실상(주민등록상) 창립총회 일을 기준으로 2년 이상 거주하였다면 임원의 피 선출권 자격이 있는 것인지에 대해서는 '창립총회일 당시를 기준으로 2년 이상 거주한 것으로' 규약에 명시되어 있고, 소유권에 대하여 언급이 없고 실제 거주하여 생활을 하였다면, 등기부에 명의를 변경한 후 임원으로 선출되었다면 임원의 자격이 있는 것으로 보는 것이 타당하다.

두 번째, 조합규약 개정을 통하여 '창립총회일 현재를 기준으로 2년 이상 거주한'을 '임원선출을 위한 총회 일을 기준으로 2년 이상 거주한'으로 개정하여도 법령상의 하자가 없는지는 2년이란 기준은 상위법으로는 강행규정이 없으므로 조합여건에 맞게끔 조합규약을 수정보완 하여 임원을 선출하길 바란다.