

재건축 결의서에는 반드시 인감도장이 필요



재건축 결의서에 꼭 인감도장을 사용해야만 하는지?

Q 재건축추진절차상 재건축결의서를 징구하는데 있어 구청에서는 반드시 인감을 사용하도록 요구하는데, 꼭 인감도장을 사용해야만 하는지 궁금합니다.

구약 동의서에 인감을 찍고 인감을 첨부하였으며, 재건축결의서와 조합장 선출동의서에는 일반도장을 찍어 제출하였는데, 구청에서는 굳이 인감을 사용하여 다시 징구하라고 하는데 꼭 인감을 사용해야 한다는 법 규정이 있다면 알려주시면 감사하겠습니다.

A 재건축사업을 추진하는 과정에서 구청에 서류를 제출하였는데 있어 왜 굳이 인감도장날인이 꼭 필요한가는, 재건축사업은 각 개인 조합원의 재산권에 관계되는 일로서, 재건축사업을 추진하는 집행부가 조합원들의 의사와는 무관하게 재건축사업을 추진하는 것을 막으려는 예방수단으로 인감도장날인을 요구하는 것입니다.

따라서 문의하신 분이 예시한 규약동의서에만 인감증명서를 제출하고 인감날인을 하고, 재건축결의서 및 조합장선출 동의서에는 일반도장으로 날인을 한 것에 대해서 구청에서 문제를 제기하는 것은, 일반도장은

본인이 아니더라도 제 3자가 쉽게 도장을 만들 수 있으므로, 본인의 의사와 다르게 날인을 하여 재건축사업을 진행하는 것을 예방하기 위하여 구청에서 인감도장을 요구하는 것입니다. 그리고 꼭 인감도장을 사용하라는 법 규정은 없습니다.

아파트 재건축 동의시 인감증명서를 제출하라고 하는데?

Q 아파트 재건축 동의서에 인감증명서를 제출하라고 합니다. 인감증명서가 왜 필요한 것인지, 법률상으로 꼭 제출해야 하는 것인지, 혹 제출하지 않았을 때 어떤 불이익을 당하는 것인지 알고 싶습니다.

A 1. 인감증명서가 왜 필요한가?
재건축사업 추진과정에서 관계법령이 정하고 있는 구분소유권자의 재건축결의가 반드시 있어야 하는데, 구분소유권자의 재건축동의 및 결의를 명확하게 증명할 수 있는 재건축결의용 인감증명을 인허가관청에서 요구하게 됨에 따라 필요합니다. 인감증명 제출시 '재건축결의용'이라고 사용용도를 명기하는 것이 걱정을 줄일 수 있는 방안이라 할 수 있겠습니다.

2. 법률상으로 꼭 제출해야 하는 것인지?
재건축 관계법령에서는 인감증명의 제출에 관한 규정은 찾아볼 수 없으나, 재건축 조합 설립인가 신청 시 구분소유권자의 재건축결의 여부를 증명하기 위한 행정정보완서류로써 관할관청에서 요구하는 행정행위라 할 수 있습니다. 행정관청에서 인감증명의 제출을 요구하는 이유는 구분소유권자의 명확한 재건축결의 여부를 확인하고, 이후 발생할 수 있는 재건축결의를 둘러싼 분쟁의 소지를 사전에 방지하고자 함이고 구분소유권자의 진위를 확인하기 위해서입니다.

3. 제출하지 않았을 때 어떤 불이익을 당하는 것인지?
앞의 답변 2.에서 답하고 있듯이, 관계법령에서는 인

감증명 제출여부에 관한 규정 조항은 없고, 행정행위 이기에 크나큰 불이익은 없을 것이나, 재건축결의 여부를 증명하기 위한 행정관청에의 출입 등의 번거로움이 있을 것이라 사료됩니다.

창립총회 개최 공고 방법?

Q 수고하십니다. 다름이 아니라 조합에서 창립총회를 할 때 등기우편으로 그 사실을 알리는 것으로 알고 있습니다(정관에도 표기되어 있음.) 그런데 조합에서 여건이 어려워 창립총회를 알릴 때 현수막과 A4사이즈의 벽보, 그리고 추진 위원들이 직접 방문하여 안내문을 배부하여 총회를 성원이 되어 완료하였습니다. 그리고 조합설립신청이 하고 기다리는 중인데 비대위에서는 이 절차가 정관과 틀려서 잘못되었다고 하여 문제를 삼고 있습니다. 하지만 다수의 조합원이 참석하여 성원이 된 총회인데 등기 우편이 아니라고 하여 창립조회가 인정받을 수 없는 것이지요?

A 창립총회 때 정관에 명시된 등기우편으로 창립 조회를 조합원에게 등기우편으로 알려야 하는데, 상황이 등기우편으로 발송하기가 어려워 직접 추진위원들이 총회 안내문을 전달하여 총회 성원이 되었는데 재건축에 반대하시는 분들이 총회가 무효라고 주장하기 때문에 창립총회가 무효인가 유효한가에 대한 질의를 하신 것 같습니다.

결론부터 말하면 유효합니다. 왜냐면 창립총회 시 조합규약이 통과되었으므로 그 이전 상황은 조합규약에 등기우편으로 발송규정이 제한 받지 않으므로 창립총회는 유효합니다.

그리고 '임시주주총회가 법정기간을 준수한 서면통지를 하지 아니한 채 소집되었다 하더라도 정족수가 넘는 주주의 출석으로 서면 통지를 하지 아니한 채 소집되었다 하더라도 정족수가 넘는 주주의 출석으로 결의하였다면 그 결의는 적법하다' 하는 판례가 있습니다.



창립총회의 성원 정족수?

Q 재건축조합 창립총회의 참석성원은 조합원 1/2인가요, 아니면 2/3인가요? 이도 저도 아니면 재건축 단지내 모든 가구수로 결정되나요? 조합원은 재건축에 동의한 자라고 알고 있는데 단지내 총 인원수로 해야 하는지, 아니면 동의한 자로 해야 하는지 궁금합니다.

A 창립총회 때 참석 인원의 정족수는 일선 재건축조합에서 사업을 진행할 때 흔하게 겪는 문제입니다. 추진위원회에서 창립총회시까지 아무런 의사표시(재건축동의서, 재건축결의서 등)를 묻지 않고 재건축 창립총회를 개최하였다면, 정족수는 구분소유권자 전체를 대상으로 하며, 과반수 출석에 과반수 찬성 및 과반수 반대로 결의를 할 수 있습니다. 그러나 재건축에 대한 의사표시를 구했다면, 규약에서 정한 정족수에 의하여 참석성원을 판단하시면 되지만, 아직 추진위원회 규약에 참석성원에 대한 규정이 없거나, 또는 규약이 정하지 않았다면, 재건축에 대한 의사표시를 한 구분소유권자의 과반수 참석에 과반수로 총회 결의 정족수를 정하는 것이 맞습니다.

따라서 질의하신 사항으로 보아 재건축에 대하여 이미 의사를 구한 것으로 보이므로, 규약에 정족수를 정하지 않았다면, 총회정족수는 재건축에 의사를 표시한 과반수로 정하면 됩니다.

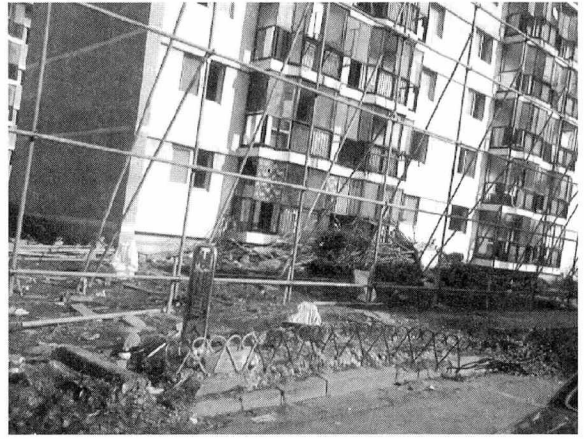
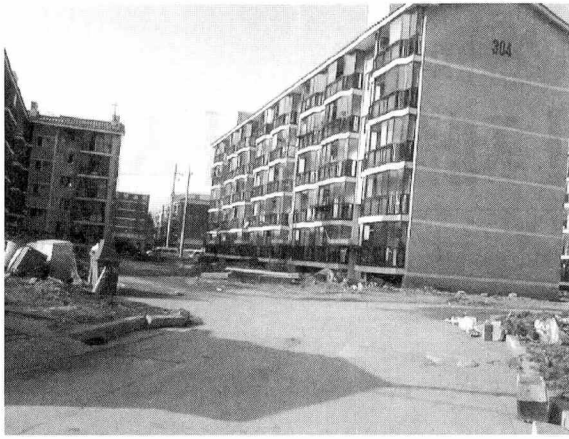
창립총회 때 서면결의서의 용도?

Q 1.서면결의는 결의, 조직구성, 규약작성 후라야 가능한지.

2.인감증명을 첨부한 서면결의가 갖는 범위는 동의서 대체효과가 있는지, 창립총회 때 참석 안 해도 참석효과가 있는지, 혹은 의안 상정시 무조건 찬성표가 되는지.

3. 재건축 동의율 80% 대비 과반수 참석조건의 창립총회가 성원되려면 '서면결의서 제출인원수 + 참석자수'로 과반수이상이면 되는지, 아니면 서면결의서를 제출한 인원수만으로도 과반수이상이었을 시 참석자수는 몇 명이 되어야 하는지 궁금합니다.

A 1.서면결의는 결의, 조직구성, 규약작성 후라야 가능한지에 대한 것은, 질의한 내용으로 보아, 재건축 창립총회를 하기 위하여 하는 행위로 보입니다. 따라서 총회에서 결의, 조직구성, 규약작성의



안건을 통과한 후 서면결의를 규약이 정하는바에 따르면 됩니다.

2. 인감증명을 첨부한 서면결의가 갖는 범위는 동의서의 대체효과가 있는지에 대해서는 대체효과가 있다고 사료되어지고, 창립총회 때 참석하지 않아도 참석효과가 있는지에 대한 질의는 참석인원으로 산정을 합니다. 창립총회 때 의안 상정시 무조건 찬성표가 되는지는 안건을 서면결의에 찬반을 물어야 되므로 무조건 찬성표가 되는 것은 아닙니다.

3. 재건축 동의율 80% 대비 과반수 참석조건의 창립총회가 성원되려면 '서면결의서제출 인원수 + 참석자수'로 과반수이상이면 되는지 질의한 대로 과반수로 보며, 서면결의를 제출한 인원수만으로도 과반수 이상이 되었을 시 참석자수는 몇 명이 되어야 하는지에 대한 질의는, 총회에서 결의요건은 구체적인 안건이 서면결의에 찬반 의사표시 물음이 있으면 서면결의서가 참석인원보다 많았어도 총회는 유효합니다.

총회정족수 규정 없는 가운데 총회 상정안건의 통과 가능 여부?

Q 우리 아파트는 지난해 주민 재건축 동의서를 80% 이상 받았으며, 아직 안전진단은 받지 않은 상태에 있습니다. 재건축 추진위원회는 우리 아파트가 법정 조합원을 갖추었으므로 며칠 뒤 주민총회를 개최하여 1)재건축 결의 2)재건축조합 임원 인준 3) 재건축조합규약 인준 4)시공사 선정 안건을 총회에 부

친다고 합니다. 아직 재건축조합규약 인준이 되지 않아 주민총회가 성립하기 위한 정족수에 관한 아무런 규정이 없는 시점에서 열리는 주민총회에서 일들 안건이 통화되기 위해 필요한 정족수는 얼마인지요? 재건축조합규약 인준을 받기 전에 열리는 주민 총회에서는 정족수와 상관없이 안건이 통과될 수 있다고 일전에 추진위원장이 하는 말을 들은 적이 있습니다.

A 추진위원회는 노후 불량주택 단지 20세대 이상의 구분소유권자들로 구성할 수 있고, 추진위원회의 제반 운영 등에 관해서는 자체적으로 '추진위원회 규약'을 제정하여 운영하는 것이 통례입니다. 위 추진위원회가 구성되면 우선적으로 현행 <주택건설촉진법> 제44조의3 제7항에서 정하고 있는 '재건축결의서'를 징구 받게 되는데, "각 동별 2/3 이상, 단지 전체 4/5 이상 토지 및 건축물 소유권자가 재건축결의에 참가"하게 되면 위 재건축 참가자 전원의 서명날인을 한 '조합규약'을 제정해야 합니다.

위 조합규약이 정하는 절차와 방법에 따라 '재건축조합 대표자(조합장)를 포함한 임원'을 선출하고, 설계사나 시공사 등을 선정하는 것이 일반적인 방법입니다. 그러나 추진위원회 규약이 있다면 이 추진위원회 규약이 정하는 절차와 방법에 따라 조합규약 제정, 조합임원 선출 등을 할 수 있습니다. 따라서 총회 개최 정족수나 의결 정족수는 재건축추진위원회 규약이나 조합규약 등에서 정하고 있는 것을 따라야 합니다.