



시공회사의 선정 및 약정에 관한 사항은 반드시 총회의 결의 거쳐야

재건축 유급 임직원에 대한 각종 처우?

Q 조합의 유급임직원에 대한 처우와 법적인 의무사항 여부를 알고 싶습니다. 먼저 재건축조합원 중 유급임직원의 ①고용보험 가입 의무와 ②유급시 연금 지급대상에서 제외되는지, ③의료보험에 가입 여부 및 절차, ④ 후생복지, ⑤퇴직금등을 적립하여야 하는지에 대해서 잘 몰라서 상담을 의뢰합니다.

답변에 따라 당조합의 임직원 인사 및 처우 지침을 작성하는데 도움이 될 것 같습니다. 한시적인 사단법인 업체인데 위 사항 등을 반드시 적용하여 지침을 만들어야 하는지요.

단순 급여만 지급시에 어떠한 법 제재조치를 받게 되

나요?

A ①조합의 상근 임직원은 근로기준법 제 14조의 규정에 의한 근로자(‘임금을 목적으로 근로를 제공하는 자’)로서 고용보험법 제9조 규정에 의하여 가입의무가 있으며, 1998년 10월 1일 이후부터는 1인 이상의 사업장도 가입대상이 되었습니다.

②고용보험에 가입한 자가 실업 등의 사유가 발생할 경우 고용보험법 규정에 따라 보험 혜택을 받을 수 있습니다.

③의료보험법의 규정에 따라 5인 이상의 근로자가 있는 사업장은 당연히 조합에 가입해야 하며 그 가입의 절차는 사업장 관할 의료보험 조합에 문의하여 처리할 수 있습니다. 단 5인 이하의 경우에는 직장조합이 아

닌 지역의 의료보험조합에 가입해야 할 것으로 보아집니다.

④임직원의 후생복지 문제는 관례에 따라 조합의 내부 규약, 규정 또는 각종 회의에서 정하는 내용에 따라 처리하시면 도리 것으로 보입니다.

⑤퇴직금은 근로기본법의 규정을 준용하여 조합내부 규정을 만들어 적용하는 것이 바람직하다고 보아지며 이 문제 역시 조합과 조합원의 뜻에 따라 규정을 정한 후 시행하면 될 것으로 생각합니다.

조합임의 기부 채납 효력 있는지?

Q 재개발 조합원으로 가입하여 공사를 하고 있습니다. 그런데 얼마 전 조합으로부터 사업 승인시 관으로부터 일부도로 대지를 기부하는 것을 조건으로 하여 승인을 받았다고 합니다.

땅의 소유자인 조합원의 상의도 없이 조합과 건축대행자가 임의로 약속한 무상 기부채납을 무효로 할 수 있는지요?

A 도시재개발사업이나 노후 불량주택을 재건축 하면서 간혹 관할 행정관청이 조합에 세대수 증가에 따른 도로, 공공시설의 부족 등을 이유로 조합원소유 토지를 기부채납하도록 강요(?)하는 경우가 종종 발생하고 있습니다.

행정관청에서는 “재개발, 재건축사업 시행으로 인하여 부족하게 되는 사회기반시설의 확충의무가 수익자인 조합에 있다”는 등의 논리를 펴지만, 엄밀히 말하면 사회기반시설의 확충의무는 행정부 즉, 관할 행정관청에 있다고 생각합니다.

그러나 사업시행 인,허가권을 가지고 있는 관할 행정관청이 사업승인 조건으로 기부채납을 요구할 경우에는 사업시행상 불가피하게 기부채납을 하게 되는데, 기부채납을 하기 위해서는 조합규약이 정하는 절차와 방법에 따라 처리해야 할 것으로 사료 됩니다.

조합에서 조합원의 상의도 없이 일방적(?)으로 약속한 ‘무상 기부채납’ 약속을 무효로 하기 위해서는 1차적으로 관할 행정관청에 귀 조합 조합원들의 연명으로 “사유재산을 침해하는 무상 기부채납을 할 수 없다”는 취지의 ‘진정서’를 제출하여 관할 행정관청으로 위 행정행위(기부채납 요구)의 최소를 받는 방법과 만일 귀 조합원의 진정서 요구를 들어주지 않을 경우 사법부(법원)에 소송을 제기하여 해결하는 방법이 있을 수 있습니다.

기부채납 의결 정족수?

Q 아파트 재건축을 시행함에 있어 재건축 토지 분에 대한 관할구청으로의 토지분 기부채납을 위해 필요한 재건축조합의 의결 정족수에 대해 문의합니다. 아파트 재건축조합의 총회에서 의결될 사항이라 판단되는데 그에 관련된 의결 정족수는 따로 정한바가 없습니다.

A 노후 불량주택을 재건축하면서 간혹 관할 행정관청이 재건축조합에 세대수 증가에 따른 도로, 공공시설의 부족 등을 이유로 토지를 기부채납하도록 강요(?)하는 경우가 종종발생하고 있습니다. 행정관청에서는 “재건축사업 시행으로 인하여 부족하게 되는 사회기반시설의 확충의무가 수익자인 조합에

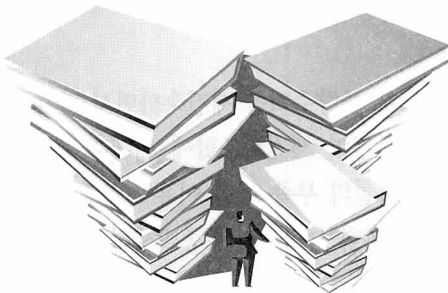
있다”는 등의 논리를 펴지만, 엄밀히 말하면 시회기반 시설의 확충의무는 행정부 즉, 관할관청에 있다고 생각합니다.

그러나 사업시행인.허가권을 가지고 있는 고나할 행정관청이 사업승인 조건으로 기부채납을 요구할 경우에는 사업시행상 불가피하게 기부채납을 하게 되는데, 기부채납을 하기 위해서는 조합규약이 정하는 절차와 방법에 따라 처리해야 할 것으로 사료됩니다.

계약내용 변경시 매년 조합원총회를 거쳐야 하나요?

Q 안녕하세요? 저는 시공회사 직원입니다. 다름이 아니라, 지분제 계약으로 사업진행 중 조합과 변경계약을 체결하려고 합니다.

사업청산시 대다수의 재건축사업이 시공사와 조합간에 분쟁이 많은 것이 현실이기 때문에 그 분쟁을 최소화하기 위하여 변경계약서상에 조합이 계약조건 불이행시 무상지분율을 조합총회 의결 없이 자동조합이 계약조건이 현행법에 위배가 되는지 알고 싶습니다.



물론 변경계약체결시 조합총회의 승인을 득하였다면 가능한 것이지요?

A 재건축사업에 있어서 조합원의 부담금에 영향을 미치는 등 중요한 사안에 대해서는 귀 사업주체의 조합규약이 정하는 바에 따라 정하여야 할 것입니다.

그러나 최근 건설교통부에서 발표한 표준규약 제 18조에 의하면 시공회사의 선정 및 약정에 관한 사항은 반드시 총회의 결의를 거쳐야 한다고 밝히고 있습니다. 따라서 건교부의 표준규약안을 감안하여 판단한다면, 질문하신 변경계약체결은 총회의 결의를 반드시 득해야 할 것으로 사료됩니다.

그럼에도 불구하고, 변경계약서상에 “조합이 계약조건 불이행시 무상지분율을 조합 총회 의결 없이 자동 조정기로 합의한다”는 내용을 명시하고 조합원 총회의 의결절차를 거쳤다면 별다른 문제점은 없을 것입니다. 그러나 간과할 수 없는 점은, 조합과 조합원이 계약조건을 불이행함으로써 부담금이 증가한다면 계약서상에서 조합원들이 그 사항을 명확하게 이해할 수 있도록 공사기간 금융비용 연체이자 등의 근거를 제시하여야 할 것으로 판단된다는 것입니다.

재건축이 무산되자 건축설계사가 손해배상청구?

Q 안녕하세요. 12세대 연립주택입니다. 6월말 재건축 붐이 일어났을 때 몇 세대가 앞장서서 건축설계사를 데려다가 재건축허가를 빨리(7월 1일까지) 받아야 하니 재건축동의서 인감 2통을 달라고 했습니다.

그렇게 해서 재건축허가가 났고 일을 추진하다가 세입자 문제의 해결이 원만하지 않았습니다.

8월 15일까지 모든 세대가 집을 비우기로 했지만 건축설계사가(본인이 사전에 구두로 해결한다고 했음) 세입자 문제해결을 다하지 못하였고, 건축사를 신뢰하지 못한 주민들이 계약직전 여러 가지 조건(종합면허, 건설자격증 소지자와의 계약, 송사지연 및 중단에 대비한 보증보험 계약, 공사자본금 확보 등)을 내세웠습니다.

건축설계사는 그렇게는 안되겠다고 해서 계약직전 모든 게 무산됐습니다(주민들은 세를 얻고, 이사준비 중이었음). 최근 건축설계사측에서 손해배상 청구를 준비한다고 합니다.

재건축은 동의해서 허가를 받았지만 건축사와 어떤 계약도 하지 않은 상태인데 손해배상을 해야 할까요?

A 질의하신 내용으로 보아서는 <주택건설촉진법>에 의한 재건축이 아니라 <건축법>에 의한 다세대 주택을 건축하려다 문제가 발생된 것 같습니다. 질문한 내용에서 대해 이해가지 않습니다.

이해가 가지 않는 내용은 첫째, 시공사가 아닌 건축설계사에 의해 주택을 건축하는 것이고 둘째, 계약도 없이 이주를 하려고 하였던 것이고 셋째, 구분소유권자가 세입자를 이주시켜야 함에도 건축설계사에게 일임을 한 것입니다.

그러나 이러한 것은 각설하고, 건축설계사가 사업승인을 '득' 하였다면 건축설계사의 기 투입된 비용을 지불하시고, 새로운 건축을 할 수 있는 시공사를 선택하여 새로운 주택을 건축하는 것이 바람직합니다.

만약 이러한 것이 원만하게 이루어지지 않으면 설계사



무소에 제기하는 손해배상소송에 대항하여 법정에서 시시비비를 다투시고, 이러한 내용에 대하여 자세히 알기를 원하신다면 관계서류를 지참하시어 저의 단체를 방문하여 상담하시기 바랍니다.