

무허가 건물도 토지 소유시 구분소유권자로 포함돼 조합원 자격

단독 포함 재건축시 무허가 건물 소유자의 조합원 자격은

Q. 단독이 포함된 단지(연립단지)의 재건축시 무허가 건물 소유자(대지권있음)도 조합원 자격이 있는지요?

물론 규약에는 조합원자격은 '무허가 건축물의 경우 서울특별시 자치구 무허가 건물 정비사업에 대한 보상금 지급조례에 규정한 보상건물대상9이하 기준 무허가건물이라 한다'을 포함한다.'고 되어 있다. 조합원 자격이 있는지 알고 싶다.

A. 단독이 포함된 단지(연립단지)의 재건축시 무허가 건물소유자9대지권 있음)가 조합원 자격이 있는지에 대해서는 <집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률> 제47조 제2항을 보면 '제1항의 결의는 구분소유자 및 결의권의 각 4/5 이상의 다수에 의한 결의에 의한다.'고 규정되어 있다.

따라서 무허가 건물이라도 토지를 소유하고 있다면 구분소유권자로 포함되므로 조합원자격이 있다.

종교단체(교회)가 재건축조합원이 되려면 조합에 제출해야 할 가입서류

Q. 재건축조합 시행구역 내에 토지와 건물을 소유한 비법인 사단이 종교단체(교회)가 재건축조합에 가입하려면 제출해야 할 서류는 무엇입니까?



질의)비법인 사단 종교단체인 교회의 대표자가 의사결정(규약) 과정을 거치지 않고, 임의적으로 대표자 개인명의로 인감을 첨부하여 조합에 재건축 동의서를 제출하였다면 법률적으로 조합원이 된 것입니까. 아니면 비조합원이가요?

교회의 규약에는 '교회의 부동산에 대한 재산권행사는 재산권을 행사할 때마다 재정부에서 대표자를 선정하고, 재정부의 동의를 얻어 회의록 첨부 재산권 행사를 한다.'고 규정되어 있고, 위 조합규약에도 '토



지와 건물의 소유권자가 재건축에 동의함으로써 조합원이 된다.’고 조합원 자격을 규정하고 있다.

질 의2) 위 교회에서는 교회의 의사결정(규약) 과정을 거쳐 대표자로 선정되지도 않았고, 대표자가 교회의 명의로 아닌, 대표자 개인의 명의로 재건축동의서를 제출하였기 때문에 교회에서는 재건축조합원이 아니다며 무효임을 주장하고 있는바, 이 사실을 행정관청의 담당자에게 통지하였음에도 행정관청에서 허가를 해주었다면, 위 교회는 조합원이 된 것입니까? 조합원이 아닙니까? 행정관청의 책임여부는 어떻게 되는 것입니까?

A 답변1) ‘비법인 사단 대표자 업무의 포괄적 위임의 효력’이라는 대법원판례(1996.9.6 선고 94다18522)를 보면 ‘비법인 사단에 대하여는 사단법인에 관한 민법 규정 가운데 거 법인격을 전제로 하는 것을 제외하고는 이를 유추 적용하여야 할 것인바, 민법 제62조의 규정에 비추어 보면 비법인사단의 대표자는 정관 또는 총회의 결의로 금지하지 아니한 사항에 한하여 타인으로 하여금 특정한 행위를 대리하게 할 수 있

을 뿐 비법인 사단의 제반 업무처리를 포괄적인 위임과 그에 따른 포괄적 수입인의 대행행위는 민법 62조의 위반된 것이어서 비법인 사단에 대하여는 그 효력이 미치지 아니한다.’는 판결이 있다.

따라서 교회정관에서 정한 규약을 위배하고 단순히 대표자로서 재건축 조합에의 조합원으로 가입을 하였다면 포괄적 위임으로 볼 수 없으므로 교회를 대표한 재건축조합의 조합원이라고 보기 힘들다. 따라서 조합원 자격이 없는 것으로 보는 것이 타당하다고 사료되어진다.

답변2)답변1)에서도 언급을 하였듯이 교회정관에 위배되어 귀 교회가 재건축 조합원이 아니다 라고 행정관청에 통지한 것이 사실이고, 이에 대한 근거자료가 있다면, 행정관청에서 잘못 판단한 것으로 사료되어진다. 행정관청의 잘못된 판단으로 교회에 어떠한 영향을 미쳤다면 주변의 전문가와 제반 문제를 상의하여 대처방안을 강구하시기 바란다.

일부 세대 교회 소유 시 조합원의 자격

조합장은 조합원 중에서 선출해야 한다. 다시 말하면 조합원, 즉 사업시행 구역 내 구 분 소유권자가 아니라면 조합장이 될 수 없다.

축 후 4주택을 분양 받을 수 있는지 여부

현행<주택건설촉진법> 제44조의3 제6항에 의하면 재건축조합원 중 1세대가 2주택 이상을 소유한 경우에는 1조합원으로 보며 1주택만 공급하도록 되어있다.

따라서 위와 같은 경우 나머지 3주택은 금전적으로 보상 받을 수 있다.

그런데 법인 소속근로자의 숙소 등으로 사용하기 위한 주택을 소유하고 있는 경우 <임대주택법>에 의한 임대사업자가 임대용 주택을 소유하고 있는 경우, 국가 또는 지방자치단체가 관사로 사용하기 위하여 주택을 소유하고 있는 경우 등은 예외적으로 주택보유 수만큼 공급받을 수 있다.

2) 등기부 상 목사와 교회로 되어 있는 경우 소유권자는 누구

등기부등본상을 보아야 정확히 말할 있지만, 질문에 유추해 볼 때 현재 등기부 등본 사 목사의 소유인 것으로 보인다. 만일 법인인 교회와 공동소유인 경우에는 그중 1인만이 소유권자로 인정되어 조합원이 될 수 있다.

3) 장로가 목사의 위임을 받아 조합장이 될 수 있는지 여부

조합장은 조합원 중에서 선출해야 한다. 다시 말하면 조합원, 즉 사업시행 구역 내 구분 소유권자가 아니라면 조합장이 될 수 없다.

Q. 조합원의 자격에 대하여 문의하고자 한다.

재건축 대상 세대 중 일부(4세대)를 교회에서 소유하고 있다. 등기부 등본상 목사 명의로 '00교회'라고 되어있다. 이 경우 목사가 개인의 소유로 보는지 아니면 교회 소유로 보는지요?

또한 목사가 위임한 장로가 조합장 내정자로 되었는데, 이 경우 장로가 조합원의 자격이 있으며 조합장이 될 수 있는지요?

내부적(단지 내 구분소유자)으로는 합의가 되었지만 법적인 조합원(장) 자격이 있는지 명쾌한 답변 부탁드립니다. 그리고 4세대 소유라 하더라도 구분소유자는 1인인데 조합원 분양 시 4세대를 분양 받는 게 맞는지요?

A. 1)1인의 구분소유자가 4주택을 소유한 경우 재건