



재건축 추진위원회 법령상 특별제한 없어

#재건축 추진위원회 구성에 법적 자격이 있는가?

재건축추진위원회는 법령에 근거를 둔 것이 아니라 재건축을 추진하고자 하는 일부의 소유자들이 재건축조합의 설립을 목적으로 결성한 임의단체로서, 재건축조합이 설립되면 그 목적을 달성하고 자동적으로 소멸되는 한시적 기구라 할 수 있다.

대체로 재건축요건에 해당하는 주택의 아파트 자치 운영회나 입주자대표회의 내지는 10세대 이상의 구분소유자가 ‘(가칭)재건축추진위원회’를 구성, 주택 재건축을 발의하여 재건축을 추진한다.

그런데 재건축추진위원회는 법령상 특별한 제한이 없으므로 동시에 여러 개가 존재할 수 있고, 실제로 한 사업지역에 여러 개의 추진위원회가 구성되어 서



로 대립하거나 반대하는 자들이 비상대책위원회를 구성하여 추진위원회의 활동을 저지하는 경우도 있다.

추진위원회가 존립하는 시기는 초기의 사업구상단계에서부터 재건축결의를 거쳐 재건축조합의 설립인가를 받을 때까지이다.

추진위원회는 창립총회에서 재건축결의가 이루어지고 조합의 규약작성을 마친 후 조합장, 이사, 감사 등을 선임하여 조직을 구성하면 재건축조합이 설립인가를 받기 전이라도 이른바 비법인 사단으로서의 실체를 갖는다.

따라서 추진위원회의 존립 시기는 바로 독자적인 의미를 갖는 이러한 비법인 사단이 성립되기 전까지라고 할 수 있다.

재개발사업과는 달리 재건축사업에서는 추진위원회의 구성이 강제되고 있지 않으나, 대부분 재건축사업을 추진하면서 조합설립인가를 받기 전에 재건축사업의 여러 가지 준비를 위해 관행적으로 재건축추진위원회를 구성하여 운영하고 있다.

추진위원회의 구성원에 대해 관계 법령상 명시적인 규정은 없으나, 재건축에 관한 지식과 경험이 풍

부한 자로서 원칙적으로 노후불량주택 즉 재건축사업을 추진하고자 하는 공동주택의 소유자이어야 할 것이다.

단, 앞서 말했듯이, 재건축추진위원회는 창립총회를 통해 조합설립인가 전이라도 비법인 사단으로 발전하고, 설립인가 후에는 비법인 사단으로서의 재건축조합이 된다.

이 경우 재건축추진위원회가 한 법률행위가 과연 재건축조합에 효력을 미치는가가 문제가 된다.

대부분의 재건축조합은 (재건축 표준규약)을 기초로 조합규약을 작성하고 있는데, 조합규약에서는 '재건축조합 설립인가일 이전에 조합의 설립과 사업시행에 관하여 재건축조합 설립추진위원회가 행한 행위는 잔계 법령 및 이 규약이 정하는 범위 안에서 조합이 이를 승계한 것으로 본다(건설교통부 표준규약 제50조)'고 경과규정을 두고 있다.

따라서 추진위원회가 행한 법률행위는 재건축조합에 효력을 미친다고 하겠다.(대법원 1996. 3. 12. 선고 94다56401 판결).

그런데 재건축추진위원회의 활동과정에서 재건축조합의 결성으로까지 진행되지 못하고 증도에 무산



된 경우가 있는데, 이 경우 추진위원회는 비법인 사단으로서의 실체를 구비하기 이전에 재건축 찬성자들의 재건축조합 설립을 위하여 구성된 단순한 인적 결합체에 불과하게 된다.

이처럼 법률상 요건을 갖추지 못한 재건축추진위원회가 행한 법률행위의 효력은 무효다.

따라서 이 단계의 추진위원회는 당사자능력을 인정할 수 없을 뿐만 아니라 비록 추진위원회 또는 추진위원장 명의로 이루어진 법률행위에 대하여도 재건축사업에 동의한 구분소유자들이 그에 따른 책임 등을 부담하게 된다.

그런데 우리나라 실정법상 단체(법인)설립에 이르기까지의 준비단계에 관하여 규정하거나 논의하고 있는 것은 상법상의 발기인조합 및 설립 등의 회사에 관한 것뿐인데, 실제로 법인설립절차 및 그에 따라 나타나는 문제점은 상법상의 회사나 민법상의비영리사단법인이나 큰 차이가 없다.

따라서 추진위원회가 재건축조합으로 차차 진행하는 단계에서 나타나는 법률적 문제점에 대하여는, 기본적으로 영리를 목적으로 한다는 점 때문에 특별히 고려되는 점을 제외하고는, 상법상의 규정을 유추 적

용 할 수 있을 것이다.

소리고 외부거주의 구분소유자에 대해서는 추진사항을 통보하는 것으로 같음하여도 무방하리라 사료된다. 재건축추진위원회의 구성에 관한 일반적인 저의 답변이 문의하신 분을 비롯한 재건축추진위원들의 업무에 도움이 될 수 있기를 희망한다.

더욱 자세한 상담을 원한다면 바른 재건축실천전국연합(02-3453-1741)을 방문, 전문가들의 자세하고도 친절한 상담을 받으실 수 있다.

사업구상단계에서부터 꼼꼼히 재건축사업에 관한 제반 업무에 대해 연구하고 전문가와 상담하여 추진하실 것을 정중히 권유 한다.

#재건축시 단지 내 상가는 어떻게 되나?

‘상가’는 (주택건설촉진법)상 기타복리시설 중 ‘생활편익시설’에 속한다.

재건축시 상가(생활편익시설)의 설치는 (주택건설기준 등에 관한 규정) 제50조에 따라 세대당 6제곱미터의 비율 이하로 설치하여야 한다.

다만, 위의 비율로 산정한 생활편익시설의 면적이 500㎡(약 150평) 미만인 경우에는 500㎡로 건축 할



수 있다.

다시 말하면, 기존의 대지 면적이거나 건물 면적이 기준이 되는 것이 아니라 새로 건축되는 주택의 총 세대수에 따라 상가(생활편의시설)의 규모가 정해지는 것이다. 예컨대, 기존의 노후 불량 공동주택이 모두 150세대였는데, 철거 후 새로이 건축되는 아파트 세대수가 모두 500세대라면, '500세대 x 6㎡ = 3,000㎡(약 907평)'이다. 따라서 건물면적이 약 907평 이하의 상가를 건립할 수 있다. 물론 주변에 생활 편의시설이 있다면 건립하지 않을 수도 있다.

그리고 유치원의 설치(주택건설기준 등에 관한 규정) 제52조에 의하여 2,000세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 유치원을 설치할 수 있는 대지를 확보하여 그 시설의 설치 희망자에게 분양하여 건축하게 하거나, 유치원을 건축하여 이를 운영하고자 하는 자에게 공급하여야 한다

다만, 당해 주택단지로부터 통행거리300m 이내에 유치원이 있는 경우 또는, 당해 유치원의 설치가 가능한 주택단지 안의 일정 지역으로부터 200m 이내에 (학교보건법) 제6조 제1항 각 호의 시설이 있는 경우로서 사업계획승인권자가 당해 주택단지 안에 유치원을 설치하는 것이 적합하지 아니하다고 인정하

는 경우에는 그러하지 않다.

또한, 유치원을 유치원 외의 용도의 시설과 복합으로 건축하는 경우에는 생활편의시설(문구점, 서점, 운동기구점, 사진관, 학원, 금융, 보험기관, 세무사사무소, 행정사사무소, 법무사사무소, 기타 이와 유사한 사무소에 한함), 의료시설, 주민운동시설, 보육시설, 종교생활시설에 한하여 이를 함께 설치할 수 있다.

이 경우 유치원 용도의 바닥면적의 합계는 당해 건축물 연면적의 1/2 이상이어야 한다.

그리고 이때의 복합건축물은 유아교육, 보육의 환경이 보호될 수 있도록 유치원의 출입구, 계단, 복도 및 화장실 등을 다른 용도의 시설(보육시설 및 사회복지관은 제외)과 분리된 구조로 하여야 한다.

마지막으로 '상가 내에 일부 소유자가 대지 평수가 100평(현재관인유치원)이 넘을 경우 재건축조합에 감정가 또는 현 시세가로 인수하라'는 문제는, (집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률) 제47조의 '재건축결의'에 참가여부가 문제인데, 관계 법령과 조합규약에서 정하는 바에 따라 처리할 사안으로 사료되고, '대지 지분을 따로 떼어서 건물을 지을 수 있는지 여부'는 위에서 설명한 대로 가능할 수 있다.

#시유지와 사유지 재개발 장단점?

재개발 사업구역내의 토지소유자를 기준으로 보면 사유지와 국공유지가 있다.

국공유지는 국가기관(재경부, 서울시, 구청 등)이 소유하는 토지로서 타인의 토지이므로 그 위에 재개발아파트를 건축하기 위해서는 매입을 해야 한다. 주택건물이 점유하고 있는 국공유지는 건물의 소유자가 매입을 해야 하게 되고 외의 사업구역 내 국공유지(도로 조합원이 국공유지를 매입한다.

야산 공터 등)는 조합이 매입을 하게 되는 바, 만약 조합원이 국공유지를 매입하지 않으면 토지는 없고 건물만 소유하고 있는 형태가 된다.

점유하고 있는 국공유지의 토지불하대금은 사업시행인가 시공시 지가를 기준으로 산정하여 그 대금은 10년 동안 분할하여 납부할 수 있다.

따라서 사유지와 비교할 경우 초기 투자금은 적게 들어간다는 장점이 있다.

재개발 국공유지를 점유하고 있는 조합원의 주택을 매입할 경우 가장 조심해야 할 사항은 사업시행인가 후 국공유지 토지 매입대금을 별도로 부담해야 한다는 사실이다.

즉, 현재의 토지소유자는 국가기관이므로 매매될 수 없고 건물만 매매되는 것이므로 토지대금은 제외되어야 하며 그렇지 않고 토지대금까지 포함하며 매입하는 경우 매수인은 사업시행인가 후 구청으로부터 토지를 다시 매입하여 그 대금을 이중으로 납부해야 하는 피해가 발생한다. (각 조합마다 이 같은 피해자가 많음)

관리치분계획을 수립함에 있어 조합원이 점유하고 있는 국공유지에 대하여 구청과 일괄적으로 매매계약을 체결한 다음 종전자산을 평가하므로 불하 받은 토지에 대해서 권리를 인정받는다.

예) 주택(무허가 건물 1000만원, 시유지 토지 20평

7000만원)을 8000만원을 주고 매입한 경우 매수인은 후에 토지불하대금 6000만원(공시지가기준)을 구청에 부담해야 하므로 결국 1억3000만원에 매입하게 되는 것이며 초기 7000만원은 프리미엄 형식이 된다.

#아파트 재건축과 법률관계에 관한 의문사항?

잘 알고 있는 바와 같이 아파트는 토지와 건물에 관한 등기가 같은 용지에 등기 공시되고 있다.

그런데, 아파트를 재건축하기 위하여 구 건물을 철거하게 되면 구 건물은 건물 등기부상에 멸실 등기를 하게 되어 구 건물의 소유권은 사라지게 된다.

그러나 토지에 관한 소유권은 새로운 아파트를 완공한 후 새로운 소유4보전등기가 이루어질 때까지 존재하게 되어 기존 등기의 효력을 유지하게 되는 것이다. 재건축사업시행 과정에서 재건축조합에 (명의) 신탁 등기를 해주게 되는데, 이 경우의 '소유권이전 등기'는 매매나 상속 등을 원인으로 하는 일반적인 '소유권이전 등기'와는 전혀 다르다.

즉, 조합을 수탁자로 하여 재건축사업이 완료될 때까지 한시적으로 명의신탁을 하게 되는데, 조합에서는 위 신탁의 목적(즉 재건축사업 시행)외 아무런 소유권행사를 할 수 없고, 위 아파트의 사실상의 소유권행사는 조합원이 가지게 되는 것이다.

재건축조합원으로서 분양을 받아 분양 권을 획득하게 되면 이러한 분양 권은 물권적인 권리는 있지만, 현행 우리나라의 등기제도상 위 분양 권을 등기 공시할 수는 없다.

그렇기 때문에 간혹 악덕 주택조합장들이 이중으로 분양 권을 발행하여 매매하는 수법으로 사기행각을 벌이는 경우도 있다. '분양권'은 신축 건물과 신축 건물의 면적비율에 따라 분할한 대지의 권리도 포함하는 것이다.