

무허가 건물도 토지 소유시 구분소유권자로 포함돼 조합원 자격

낙찰자의 조합원 자격어부?

Q. 재건축 사업승인 후 현재 공사가 상당히 진행 중 이다. 사업승인 전부터 조합원의 주택이 경매진행 중이다, 이 물건의 낙찰자가 조합원 자격이 있는지 여부, 또 조합원 자격이 주어지면 당초 조합규약을 이행 해야 하는지 여부

A. 주택건설 사업계획 승인 후 공사가 진행 중이더라도 조합원의 명의변경은 가능하다.

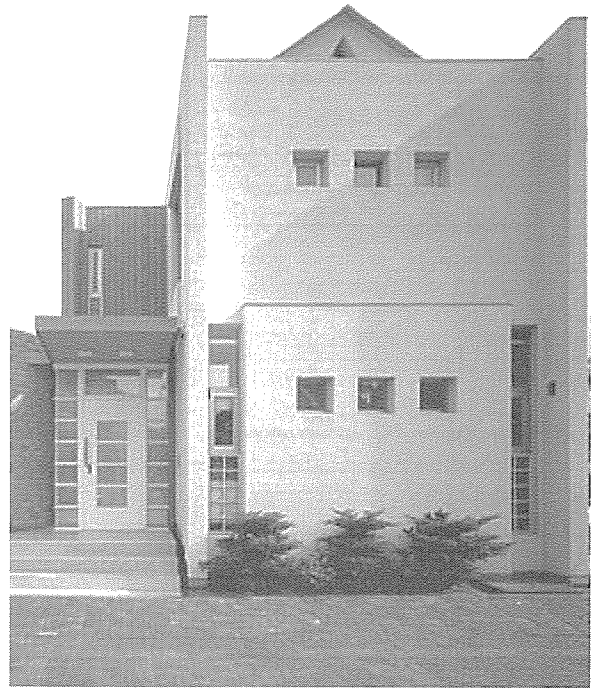
그런데 경매를 통해 주택을 낙찰 받아 등기부상 소유권을 완전히 이전 받는다면 조합원의 자격이 있다.

이때 권리를 취득한 자는 해당 재건축 조합에 등기부등본(현재 공사 중이라면 건물은 멸실되었을 것이므로 ?토지?에 대한 등기만 가능할 것임) 등 조합원 가입서류를 제출하고 관할 행정관청에 '조합원 변경' (조합에서는 '재건축조합 변경인가')을 받아야 한다.

재건축조합 조합원의 권리를 취득한 사람은 현행<집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률> 제49조(재건축의 합의)로 보고 전 조합원의 모든 권리, 의무를 승계하는 것이다.

외국인의 재건축 조합원 가입 가능한지?

Q. 재건축조합을 인가 받아 재건축을 추진 중에 있으며, 사업승인을 아직 득하지 않았다. 조합원 변동사항이 있어 조합원변경 인가를 받으려고 하는데 외국



인(일본인)소유의 아파트가 있다.

1) 외국인(일본거주)이 조합원에 가입하려고 할 경우 어떤 절차를 거쳐야 하며, 관청에 제출하여야 할 구비서류는 무엇인가.

2)내국인으로 하여금 우임을 받아서 일본인 소유자가 조합원가입이 가능한지와 위임받은 내국인 조합가입이 가능한지 여부와 위임받은 내국인이 조합가입이 가능한지 여부와 가능하다면 관청에 제출 하여야 할 구비서류는 무엇인가?



A. 외국인(일본)이 조합원이 되기 위해서는, 현재 해당자가 일본인이라는 사실을 토대로 하여 말씀드린다면, 일본은 국내와 같이 인감증명서 발급제도가 있으므로 일본 현지에서 인감증명서와 거주사실증명원(거주증명서)을 발급받아 신탁등기 위임장에 해당인의 인감을 날인하여 조합에 접수 등록하고, 인허가 관청에 인가를 득하게 되면 조합원이 될 수 있다.

그리고 또 다른 방법으로는 내국인에게 처분위임장을 위임하는 방법이 있을 수 있는데, 이 경우 일본 소재의 한국영사관에서 처분위임장을 받아 내국인에게 위임하면 되겠다.

이때 양자 모든 경우에서 관청에 제출할 서류는 국내 조합원이 제출하는 서류와 동일하다. 일본인 소유자의 조합원 등록은 가능할 것이나, 위임받은 내국인은 조합원의 자격을 가질 수 없다.

· 국외거주자에게 동의서 받는 방법?

Q. 국내에 인감이 말소되었고 국외에(캐나다)에 살고 있는데, 캐나다는 영주권이 먼저 나오고 시민권이

몇 년 후에나 나온다.

그래서 서명확인서라는 걸 받을 수가 없는데 거주증명서에 재건축결의용으로 받아오면 그걸로 대체가 되는지, 그리고 결의동의서에는 인감을 신고해야 하는 것처럼 서명을 신고해야 하는지.

A. 외국에 거주하고 있는 사람에 대하여 재건축결의서 등 재건축 관련 서류를 징구받는 방법은 대체로 두 가지 방법이 있다.

첫째는 조합(또는 추진위원회)에서 재건축결의서 등 관련서류를 국내 주택 소유인이 직접 위 서류에 서명하고, 본인이 직접 서명(signature)하였다는 '서명(sign) 동일 증명서'를 발급 받아 동봉하여 국내로 보내오는 방법이다.

두 번째는 해외거주자가 영사관에 찾아가 국내에 있는 사람(예: 홍길동)에게 '부동산 처분 위임장'을 작성하고, 위 '서명(sign) 동일 증명서'를 발급 받아 국내에 발송 오면, 위 홍길동은 위 '부동산처분위임장'을 근거로 인감증명서를 발급 받고 '재건축 결의서' 등에 날인하면 된다.



건물만 지분 소유, 대지 지분은 없는데 조합원 자격 있는지?

Q. 재건축이 시행되는 대지 위의 건물에 대하여 일부 지분을 소유하고 있고 대지에 대하여는 소유권이 없는 상태이다. 이런 경우에도 정당하게 조합원의 자격을 취득할 수 있는지? 만약 조합원의 자격이 없다면 조합원이 되기 위해서는 어떻게 해야 하는지. 또한 조합원이 되지 못한 상태에서 건물이 철거되었다면 어떻게 보상을 받아야 하는지에 대한 보

단독주택 소유자도 조합원이 될 수 있을까?

Q. 집 인근에서 재건축을 하고 있다. 재건축사업계 획승인을 받았다고 한다.

궁금한 것은 재건축 사업계획승인을 받은 후에 단 독주택의 일부가 사업부지에 포함되는데, 이때 일부 포함된 단독주택의 소유자가 조합원이 될 수 있는지.

A. <주택건설촉진법 시행령> 제4조의2 제1항에 의 하면 재건축의 대상이 되는 것은 공동주택 중 아파트 와 연립주택이 원칙이나. 지형여건, 주변 환경으로 보 아 사업 시행 상 불가피한 경우에는 단독주택 등의 일 부를 포함할 수 있다.

이 경우 일부 포함된 단독주택의 소유자는 동령 제 42조 3항 제3호의 재건축조합의 구성원으로 보아야 할 것이다.

그러나 사업계획승인을 받았다는 것은 아파트나 연 립주택 자체만으로도 사업시행이 가능하다는 것을 사 업계획승인권자로부터 인정받은 것인바, 사업계획승 인을 받아 재건축을 진행 중에 있는 경우에는 단독주 택 등 일부를 사업부지에 포함하는 것은 타당하지 않 다고 사료된다.

상절차에 관하여 궁금하다.

A. 재건축사업을 시행하는 단지에서 대지지분이 없 고 건물만 공동지분으로 소유하고 있을 때 조합원의 자격이 있는지에 대해서는, 조합원의 자격은 <주택건 설촉진법> 제42조 제3항 제3호 나목을 보면 제4조의 2의 규정에 의한 노후·불량주택(당해 부속되는 대지 를 포함한다.)의 소유자로 규정되어 있으므로, 건물만 공동 소유하고 있다면 조합원자격이 없다.

그리고 조합원의 자격이 없다면 조합원이 되기 위 해서는 어떻게 해야 하는가에 대해서는 단지 내에 대지 지분을 구입하면 되고, 조합원이 되지 못한 상태에서 건물이 철거되었다면 어떻게 보상을 받아야 하는지에 대한 보상절차는 조합에서 제시한 권리가격으로 보상 을 받거나, 보상이 불충분하여 협의가 되지 않을 경우 에는 조합은 재건축사업을 진행하기 위해서 문의한 분 을 상대로 매도 청구소송을 제기하여 법원에서 판결한 감정가로 보상을 해준다.