

# 재건축결의에 대하여



**Q** 구분소유 관계에 있는 수동의 건물이 단지관계를 이루고 있는 경우, 그 단지 전체를 대상으로 한 재건축 결의의 요건에 관한 질문입니다. 재건축 결의는 단지 전체의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 다수에 의한 결의만으로는 부족하고, 각 동별로 구성되는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4이상의 다수에 의한 재건축의 결의가 있어야 유효하고, 또한 이러한 특별다수에 의한 재건축의 결의는 <집합건물의 소유 관리에 관한

법률> 제 48조 제1항 소정의 최고를 하기 전까지 구비하여야 하며, 그 때까지 각 동마다 이러한 특별다수에 의한 결의의 요건을 충족하지 못한 경우에는 그 재건축 결의는 전부 무효로 되어 같은 조 제3항 소정의 매도청구권은 발생하지 아니한다(항소기각 · 상고)고 알고 있습니다.

단지 전체의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4이상과 각 동마다 3분의 2이상이면 결의요건 충족으로 제 3항 소정의 매도 청구권을 행사할 수 있다는 얘기가



있는데 어떠한 내용이 맞는지요?

**A** 재건축 결의요건은 <주택건설촉진법> 제 44조의3 제 7항을 보면, 하나의 주택단지 안에 여러 동이 건물이 있는 노후·불량주택의 소유자들이 재건축하고자 하는 경우에는 <집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률> 제47조 제1항, 제2항의 규정에도 불구하고 주택단지 안의 각 동별(복리시설은 하나의 동으로 본다) 구분소유자 및 결의권의 각 3분의 2 이상의 결의와 주택단지 안의 전체 구분 소유권자 및 결의권의 5분의 4 이상의 결의로 재건축할 수 있다(신설 99.02.08, 개정 00.01.28)로 되어 있습니다.

따라서 질의하신 매도 청구에 대한 형성권은 <주택건설촉진법> 제 44조의3 제7항의 신설시점 이전이나 이후냐에 따라서 매도청구권 행사에 대한 법원판례가 결정되므로 이점 참조하시기 바랍니다.

매도청구권에 대한 판례가 법원에서 까다롭게 선고되

어 문의하신 분이 매도청구권에 대한 이해에 어려움이 많으리라 생각되며, 매도청구권에 대하여 더 자세하게 이해를 구하고 싶다면 조합의 재건축결의서, 조합규약 및 재건축에 관계되는 서류 등을 지참하시고 바른재건축실천전국연합으로 방문하여 주실 것을 권해드립니다.

**Q** 안녕하십니까? 수원시 팔달구 OO주공 1단지입니다. 결의동의서 징구시 아래 몇 가지 실무상 어려운 의문사항을 질의드립니다.

1. 등기부등본상 소유주가 5세인 어린이이며 어머니만 있는 경우 어머니 명의로 동의서 제출이 가능한지요. 민법상으로는 어머니가 법정대리인이므로 가능하지만 실무상으로도 가능한지요.
2. 등기부상 소유주가 2인 이상 공유인 경우 1인의 동의서만 징구하면 되는지요?
3. 등기부상 소유주가 해외에 거주하는 경우 인감증명서, 주민등록등본 대신 해외거주확인인원으로 가능한지요?
4. 등기부상 소유주가 법인인 경우.

**A** 1. 미성년자는 법률행위를 할 수 없으므로 법정대리인이 미성년자를 대신하여 법률 행위를 해야합니다.

질문 내용과 같은 경우에는 어린이의 어머니가 재건축 결의서에 <위법정대리인 OOO>라고 서명날인 한 후 법정대리인의 신분 증명서라 할 수 있는 '호적등본'을 첨부하여 제출하면 될 것 같습니다.

2. 1개의 주택을 2인 이상이 공유하고 있을 경우 공유자 전원으로부터 재건축결의서(동의서)를 징구받아야 합니다.

이 경우 만일 1인만이 재건축결의(동의)에 참가하고 나머지는 모두 불참(미동의)하였다면 불참자 전원에게 '최고'를 한 후 매도청구소송을 제기해야만 합니다.



3. 해외에 거주하고 있는 소유권자는 국내에 거주하는 사람에게 '00에게 처분권한을 위임한다'는 취지의 '처분권한 위임장'을 작성하여 해외 현지의 한국영사관의 인증을 받고, (인간도장 날인제도가 없으므로) 처분권한 위임장의 서명이 사실임을 증명하는 '서명(Signature) 증명서'를 함께 발급 받아 국내에 송부하면, 위임받은 사람이 '재건축결의서' 제출 등 위 소유권자를 대신하여 대리권을 행사할 수 있습니다.

4. 현행 <주택건설촉진법> 제44조의3 제6항의 규정에 의해 법인인 경우 1조합원으로 간주하여 1개의 재건축결의서만 징구하여도 무방할 것으로 사료되나, 재건축결의는 같은 법 제44조의3 제7항에 의하여 각 동별로 이루어져야 하므로 법인이 소유한 각건물수 만큼 재건축결의서를 징구받는 것이 향후 매도청구소송 등에서 다툼이 없을 것으로 사료됩니다.

그리고 1세대가 2주택 이상을 소유하거나 주택을 2인이상이 공유지분으로 소유하는 경우에는 이를 1조합원으로 보며 1주택만 공급하지만, 같은 법 제44조의3 제

6항 단서조항과 같은 법 시행령 제42조의6에 의하여 소속 근로자의 소속 등으로 사용하기 위한 주택을 소유하고 있는 법인, 임대주택법에 의한 임대사업자가 임대용 주택을 소유하고 있는 경우, 국가 또는 지방자치단체가 관사로 사용하기 위하여 주택을 소유하고 있는 경우 등은 당초 주택 보유수만큼 공급할 수 있습니다.

**Q** 제가 살고 있는 아파트 단지는 632세대로서 아파트가 604세대, 연립이 14동 28세대입니다.

공동주택이라는 용어의 정의에는 연립이나 다세대는 600평방미터 이상으로 되어 있으나 우리의 경우 2세대가 233평방미터 밖에 되지 않아 28세대 전체를 1개 동으로 봐야하는지 어떻게 하여야 하는지 궁금합니다. 2세대 1개 동일 경우 동의조건 4/5 또는 2/3의 개념이 불가합니다.

현재도 아파트 관리 편의상 14동 28세대를 1개 동으



로 간주하여 관리하고 있으나 재건축시에도 가능한지의 여부를 알고 싶습니다.

**A** 현재 시행되고 있는 주택 재건축의 대상은 원칙적으로 <주택건설촉진법>에 의하여 노후·불량한 공동주택이 그 대상이 되고 있습니다.

그래서 동법 시행령에서는 공동주택의 종류와 범위(제2조), 노후·불량주택의 범위(제4조의2)등을 정하고 있습니다.

따라서 문의하신 분이 살고 계시는 주택단지에 있는 233평방미터 내외인 2세대는 동법 시행령 제2조의 규정에 따라 '다세대주택'으로 분류될 수 있고, 다세대주택의 경우 동법 시행령 제2조의 규정에 따라 '다세대주택'으로 분류될 수 있고, 다세대주택의 경우 동법 시행령 제4조의2에 의해 "시장(즉, 자치구 구청장, 군수, 시장) 등이 재해 방지를 위하여 재건축이 필요하다고 인정하는 경우에는 노후·불량한 주택으로 본다"는 규정에 따라 재건축은 가능합니다.

그런데, 이러한 경우 "각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의와 주택단지 안의 전체 구분소유자 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로 재건축할 수 있다"는 <주택건설촉진법> 제 44조의3항 제7항의 규정에 따라 다세대 주택인 1개의 동의 경우 2세대 전원의 동의가 있어야 재건축사업 시행이 가능할 것으로 사료됩니다.

따라서 만일 위 다세대주택(2세대) 중 1세대만이라도 재건축결의에 동의하지 않는다면 재건축이 불가능하다는 것입니다.

그럴 경우 위 다세대 주택을 제외시키고 재건축을 시행해야 하는데, 대지분할 문제등 다양한 대책에서는 귀 주택단지 지적도 등 현황을 정확히 알아야 하기 때문에 더욱 자세한 상담을 원하시면 바른재건축연합(02-3453-1741)에 관련서류를 지참하시고 방문하여 주시기 바랍니다.