

회관 대지지분 소송 경위에 대하여

- 서울 지분 행사할 수 있도록 제도적 보장 필요

case details of "Hall site share"

- need for systemetic guarentee to exercise Share of Seoul

지난 1965년 협회가 설립하면서 사무실을 빈번히 이전하였다.

- 1965.12.3 서울시 중구 회현동 3가 2번지
- 1966.2.19 서울시 중구 북창동 94-12 동아빌딩
- 1966.7.2 서울시 중구 무교동 33-1 무교빌딩
- 1967.11.20 서울시 중구 을지로1가 25 정양빌딩
- 1972.3.25 서울시 중구 태평로1가 60-17 해성빌딩

이렇게 자주 이전하게 되어 서울시건축사회(당시 서울지부)는 회관 건립의 필요성을 인식하고 1970년부터 총회에서 본격적으로 논의하기 시작했다. 1971.11.23 서울지부 제6회 정기총회에서 회관건립추진위원회 회칙을 승인하여 위원회를 구성하고 이후 회원으로부터 설계도서 등록 시 회관건립 기금을 징수하여 기금을 적립했다. 2년여에 걸쳐 기금이 적립되어 회관을 물색해 「서울시 종로구 서린동 89-1」 건물이 적합하다는 결론을 도출하고 이를 매입하는 과정에서 본 협회가 매입에 동참한 것을 요청해 와 1974.4.12 총 42,431,348원으로 본 협회와 서울시건축사회가 공동으로 구입하였다. 투자액은 서울시건축사회가 29,571,248원으로서 69.7% 본 협회가 12,860,000원으로서 30.3%의 비율로 대금을 지불했다.

당시 서울시건축사회 회관건립추진위원회는 회관 지분을 둘러싼 오늘날의 사태까지는 미처 예견하지 못하고 단지 회관을 가지게 된다는 기쁨에 충만해 69.7%의 금액을 출자하면서도 겨우 30.3%만을 출자한 본 협회 명의로 등기를 하고, 본 협회 회장과 약정서로만 법적인 권리를 명시해 지금의 상태를 감안할 때 많은 아쉬움을 남겼다. 만일 그때 타시.도건축사회처럼 회관 명의를 서울시건축사회 몇 사람 앞으로 신탁 등기를 하였더라면 오늘과 같은 어려움은 겪지 않았을 것이다.

회관을 매입하였으나 건물 명도가 순리대로 이루어지지 않아 건물 임대에도 여러 가지로 어려움이 많아 매입 2년 만에 다시 이전을 하게 되었는데, 이 건물이 협소하여(당초 서울시건축사회 회관으로 물색한 건물) 본 협회가 입주하고 나니 정작 건물의 주인 격인 서울시건축사회가 입주할 장소가 없었다. 할 수 없이 인접대지인 「서울시 종로구 서린동 56-2」 대지 건물을 당시 총무이사인 박성규 회원과 감사 박래운 회원이 주도하여 매입하였으나 이 일대가 도심 재개발지역으로 설정되어 있어 사무실을 건축할 수 없었으나, 협회의 사업계획을 듣고 당시 서울특별시 건축과장이던 권태정 회원이 시장의 특별승인을 득하여 사무실을 건립, 서울시건축사회가 입주하였다.

1976.11.2 개최된 본 협회 제11회 정기총회에서(제8대 회장 이규복) 서울시건축사회 회관건립추진위원회 송관식 위원장이 서울회관을 건립하여 줄 것을 요구하자 의장이 답변으로서 서울지부와 협회의 회관 투자비율이 63:37이며(토지 건물매입

focus

으로 발생한 제반 공공금 등을 청산하여) 일차적으로 서울지부 회관 건립을 준비하겠다는 확약이 있었다.

이후 서린동 회관이 도심재개발사업 서린지구에 속하여 부득이 다른 지역으로 이전해야 해서 1981.10.30 본 협회 제16회 정기총회(제13대 회장 구윤희)에서 회관건립위원회를 구성하여 회관건립을 추진하기로 하였고, 1981.12.8 제19회 이사회에서 21명(각 도지부장 포함)의 위원을 선정하였다. 그리하여 1982.1.28 제1회 회관건립위원회를 개최하여 소위원회를 구성하였는데 위원장 구윤희, 위원장기인, 송관식, 최창규, 한창진, 이춘상, 박우하, 이승우, 김지태 회원 등이다.

소위원회에서는 이전 사업계획 확정 후 서울지부와의 지분권의 분리, 가격의 보안을 건의하는 등 수차례의 회의를 거쳐 이사회 승인을 받아 1983.2.24 본 협회 제1회 임시총회(제14대 회장 김지태)에서 회관매매 및 이전(예정지 선정, 대지매입, 회관신축, 임시사무실 임차 등) 추진을 회관건립위원회의 자문을 받아 이사회에서 결정하도록 위임받았다. 이에 서린동 회관을 매각(1983.3.22)한 뒤 1983.4.13 「서울시 강남구 서초동 산 61-3(현 서초구 서초동 1603-55)」 대지 1,884.4㎡(570.2평)을 매입하고, 서울시건축사회와 본 협회의 지분비율이 서린동 매입 시 약정서 내용대로 63:37로 결정하였음을 본 협회가 공문으로 발송(총무 140-493(1983.5.31))하여 분명히 명시했다.

1985.3.9 서초동 회관이 준공되어 서울시건축사회도 입주하였으나 임대한 은행, 다방, 음식점, 회의장 사용료 등 회관 운영 권한은 일체 본 협회가 단독으로 운용하였다. 서울시건축사회는 지분의 63%의 지분 권리로서 사무실만을 사용하였고, 서울시건축사회 산하(당시에는 임의가입이 아님) 서울시건축사회복지회에게도 임대를 하는 등 서울시건축사회에게는 회관운영에 대하여는 의견을 묻은 일도 전혀 없었다.

이러한 사항에서 서울시건축사회는 본 협회에 16차례나 지분 약정을 다시 하여줄 것을 요청하였으나 본 협회는 이에 대한 확실한 조치 없이 미루었다. 이렇게 된 사항은 1985년 회관 준공 후 결산총회 시 양측의 지분을 확정하지 않은 서울시건축사회의 안일한 태도에 의한 결과라 할 수 있겠다.

20년 가까이 지나도록 지분 문제는 해결되지 않고, 서울시건축사회 회관 사용에 대하여는 잡음이 끊이지 않자 지분 문제를 해결하고자 2002년 여름 우남용 회장(제18대 회장)과 숙의한 끝에 법적인 방법을 취하되 정식 재판이 아닌 조정으로 해결하기로 합의했다. 그러나 그 후 새건축사회 창립 문제가 제기된 상태에서 우리회의 단결이 가장 필요한 시기라는 판단이 들어 실행하지 못한 상태에서 회장의 임기 만료되어 회장이 교체되었다.

이후 다시 지분 문제에 대해 본 협회와 논의하였는데, 서울시건축사회(제20대 김영덕 회장)로서는 납득할 수 없는 일방적인 답변만이 반복되자 이를 법적 조정으로 해결하고자 하던 중 또 다시 회장이 교체되어 2004.11.22 본 협회(송수구 회장대행)을 피 신청인으로 하여 조정신청을 제기하게 되었다.

그러나 조정이 성립되지 않아 2005.3.11 법원의 강제조정 결정으로 “피신청인(협회 제26대 이철호 회장)은 신청인(서울시건축사회)에게 「서울 서초구 서초동 1603-55호」 대1,884.4㎡중 50/100지분에 관하여 이 사건 조정을 원인으로 소유권 이전등기 절차를 이행한다.”라는 결정서를 2005.3.21 문서로 송달받고 본 협회 회장은 이의 신청 기간이 충분한데도 불구하고 이사회 결정을 조차 득하지 않고 2005.3.25 서울중앙지방법원에 이의신청을 제출하여 정식재판이 시작되었다.

수차례에 걸쳐 재판이 진행됐고, 2005.8.26 제1심 재판 결과는 다음과 같다.

“피고(본 협회)는 원고(서울시건축사회)에게 「서울 서초구 서초동 1603-55호」 대지 1,884.4㎡중 16.46/100지분에 관하여 부당이득 반환을 원인으로 한 소유권 이전절차를 이행하라.”

그러나 조정 내용과 제1심 판결 내용이 너무 차이가 많아 서울시건축사회 제15회 회관지분확보특별위원회에서 항소하기로 결정되어 2005.9.15 고등법원에 항소장을 제출하였고, 2006.5.11부터 재판이 시작돼 수차례의 공판 끝에 2006.11.24 항소기각 판결을 받았다.

이러한 결과가 나온 것은 “이미 철거한 건물의 건축비용(대지 구입비), 중개수수료, 감정수수료, 인지대, 등록세, 취득세, 전주 이전비, 간접비(유가증권구입비), 도급비(건축공사비) 승강기 및 설치, 옹벽공사, 강당 의자, 설계비, 감리비, 제세공과금, 회의비, 기타 잡비, 간접비용”이 협회 투자금이고, 서울시건축사회 투자금액은 구 서린동회관(서린 89-1)의 매각대금의 63%만을 인정한 결과이다.

서울시건축사회가 회관 운영에 관하여 그동안 하등의 권리행사를 하지 않아 서초동 회관 대지 매입 시 투자한 금액에 대한 비율의 대지 지분 요구는 어렵게 되었고, 이제 16.46%에 대지지분만이 법적으로 확정된 사항이니 이후 다시는 오늘과 같은 다툼이 재발하지 않도록 분명한 조치가 있어야 할 것이다.

또한 본 협회는 서울시건축사회의 정당한 지분을 서울시건축사회가 행사할 수 있도록 하여야 한다. 서울시건축사회가 건물의 당당한 주인으로서 회관 운영에 동참할 수 있게 본 협회는 이를 제도적으로 보장해야 한다. ■