

조합원 종전자산 감정평가, 부당하다면?



여지운 변호사의
알기 쉬운 재건축 법률

Q. 조합원으로서 분양신청을 하려는 A씨, 그런데 A씨의 집에 대한 감정평가가 시세보다 낮을 뿐 아니라, A씨 집만의 특수한 가치가 제대로 반영되지도 않은 것 같다. 이러한 경우 A씨는 감정평가가 부당하다고 주장할 수 있을까?

A. 재건축, 재개발 사업에서 조합원들의 '종전자산 평가액'은 조합원의 분담금 등을 산정하는 기초가 되므로, 조합원들에게 가장 중요한 문제이다. 그럼에도 2018년 2월 8일 전에는 조합원들이 종전자산 평가액과 개별 분담금을 알지 못한 채 분양신청을 해야 했다. 그러나 법이 개정됨에 따라 사업시행자는 조합원들에게 분양신청을 통지하면서, 종전자산의 가격도 통지해야 한다(도시정비법 제72조 제1항 제1호) 따라서 사업시행자는 분양신청 통지 이전에 종전자산에 대한 감정평가를 해야 한다.

이 때 종전자산 평가의 '기준 시점'이 문제되는 경우가 있다. 법은 '사업시행계획인가 고시가 있는 날'이라고 규정하고 있다(법 제72조 제1항). 그런데 문제는 사업시행계획의 변경이 있는 경우이다. 대법원은 최초 사업시행계획의 주요 부분을 실질적으로 변경하는 변경인가가 있었다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 최초사업시행계획인가 고시일을 기준으

로 해야 한다는 입장이다(대법원 2014두 15528 판결). 그러나 법제처는 사업기간이 장기화 되었다는 경우에는, 관리처분계획의 수립시점과 근접한 시점이 보다 합리적일 수 있다는 이유에서, 변경인가 고시일을 기준으로 할 수도 있다는 해석을 제시한 바가 있다. 따라서 이에 대해서는 구체적인 사안에 따라 달리 판단될 가능성이 있다.

조합원들이 종전자산의 감정평가가 부당하다고 주장하는 경우도 많다. 그러나 문제는 감정평가가 부당하다고 하여 관리처분계획이 위법하게 되는 것은 아니

라는 것이다. 종전자산 평가는 조합원들 사이의 형평을 목적으로 한다. 따라서 감정평가가 조합원들 사이의 형평성을 잃게 할 정도로 부당한 경우에만 관리처분계획이 위법하게 평가된다(서울고등법원 2008누8651판결)

구체적으로 살펴보면, 종전자산 평가액이 시세보다 낮다고 하여 관리처분계획이 위법하다고 보기는 어렵다. 이러한 사정은 조합원의 분담금에 아무런 영향을 주지 않기 때문이다. 조합원 분담금은 종후자산 감정가(새집의 감정평가액)에서 조합원의 권리가액을 공제하여 산정한다. 조합원의 권리가액은 비례율에 조합원의 종전자산 가격을 곱해서 산정한다. 비례율이란 사업완료 후 총 수입에서 총 사업비를 공제한 금액을 종전자산의 총액으로 나눈 값이다.

따라서 전체 조합원들 자산의 가격이 증액 되더라도, 비례율이 하락한다. 결국 권리가액과 분담금에는 차이가 없다. 즉 종전자산의 가액이 달라져도 조합원의

권리가액이 달라지지 않는 것이다. 따라서 전체 조합원들의 종전자산 평가액이 시세보다 낮다고 하더라도 이를 두고 위법하다고 보기 어렵다.

문제는 감정평가가 자산의 '상대적 가치'를 제대로 반영하였느냐는 것이다. 자산의 상대적 가치가 제대로 반영되지 않았다면 이는 형평성을 잃은 감정평가라고 볼 수 있다. 즉 내 자산이 얼마나 평가되었는지가 중요한 것이 아니라, 다른 조합원들의 자산과 비교하여 내 자산이 가지는 특수한 가치가 적절한 평가를 받았는지가 중요하다.

예를 들어, 재건축 조합원인 B씨는 상가 건물 중 1층 점포를 소유하고 있었는데, 이 점포는 측면 또는 후면이 아닌 '전면상가'였고, 폐쇄형이 아닌 '개방형 상가'였다. 그럼에도 감정평가사는 위 상가를 측면 또는 후면 상가 및 폐쇄형 상가로 판단하고, 위치별 효용지수를 바로 인접한 점포의 1.01보다 현저히 낮은 0.76을 적용하고 말았다. 이에 B씨는 관리처분계획에 대한 취소소송을 제기했고, 재판부는 위와 같은 감정평가가 조합원들 사이의 형평성을 잃게 할 정도로 부당하다고 봐, 관리처분계획에 대한 취소판결을 선고했다(서울행정법원 2015구합53930 판결, 대법원에서 그대로 확정됨).

이처럼 종전자산의 감정평가가 조합원 간의 형평성을 잃게 할 정도로 부당한지는 구체적 사안에 따라 달리 판단된다. 따라서 내 자산의 가치를 제대로 지키기 위해서는 감정평가단계에서부터 전문가의 조언을 받을 필요가 있다.

/법무법인 바른



NH투자증권, NH농협은행과 우리사주 대출 담보 관리

NH투자증권은 NH농협은행과 우리사주 대출 유치를 늘리기 위해 11일 상호 협력 업무협약을 NH투자증권 여의도 본사에서 체결했다고 밝혔다. 이번 업무협약은 은행과 증권사간 협업을 통해 기업들의 우리사주 대출을 유치하기 위한 것으로 김재준 NH투자증권 VMM사업부 대표와 이창호 NH농협은행 마케팅부문 부행장이 참석했다. 양사는 우리사주 대출 유치를 위해 NH투자증권이 개발한 대출담보 관리 시스템인 오토토를 활용한다.

현대차, 신규 금융지원 상품

상용차 고객에 '저금리 오토할부'

현대자동차가 상용차 구매 고객을 위한 신규 금융지원 상품을 출시했다.

현대자동차는 현대커머셜, 화물복지재단과 손잡고 화물복지재단 회원을 대상으로 현대상용차 구매 시 저금리 혜택을 제공하는 할부 상품 '화물복지재단 전용 저금리 오토할부 상품'을 출시했다고 11일 밝혔다.

화물복지재단 전용 상품은 화물복지재단 회원(Nice 6등급 이내)이 현대커머셜을 통해 현대차의 대형트럭(카고, 트레터 총 2종)을 구매할 경우, 기존 오토할부 상품 대비 최대 1.6% 낮은 시장 최저금리 4.1%를 적용 받는 신차 할부 프로그램이다.

특히 화물복지재단 전용 상품은 장기 대출로 리스크가 증가하더라도 추가로 금리가 인상되지 않아 고액의 상용 차량을 구입해야 하는 화물 차주들의 월 할부금 부담을 획기적으로 절감시켜줄 것으로 기대를 모은다.

/양성운 기자 ysw@

정부장(방사선피폭연구부장 겸직) 박선호
◆**홍익대** △관리담당부총장 이광철 △대학원장 이한순

◆**팍스넷뉴스** △대표이사/편집국장 이승호 △편집국 산업팀/경영지원팀 부장 정호창 △편집국 I B팀 부장 김동희 △뉴미디어연구소 부장 김동하 △뉴미디어연구소 부장대우 공도윤 △고객지원팀 부장 이충구

부음

▲**하봉환** 씨 별세, 하양진(농협중앙회 전북지역 본부 흥보실장) 씨 부친상 = 11일 정오, 전북대학교병원 장례식장, 발인 13일 오전 9시 ☎ 010-5067-2327

▲**김덕영**(전 남도일보 명예회장) 씨 별세, 김용선 씨 부친상, 최아라(광주 비아중 교사) 씨 시부상, 이승배(LG연수원부장)·김영목(주크레이 대표)·민동길(LH 차장) 씨 장인상 = 11일 오전 1시 20

분, 전남 나주시 애랑장례식장 101호실, 발인 13일 오전 9시 30분 ☎ 061-334-9000

▲**정병천** 씨 별세, 박양림 씨 남편상, 정재권(전 한겨레 논설위원)·정재원(동안산병원 소아청소년과 과장)·정지숙·정선숙 씨 부친상, 이계일(호남대 행정처장)·이현민(조은손사정사무소 소장) 씨 장인상, 박미라(치유하는 글쓰기연구소 대표)·김세정 씨 시부상 = 10일 오후 2시 51분, 서울 성모병원 장례식장 13호실, 발인 13일 오전 8시 ☎ 02-2258-5940

▲**신오철** 씨 별세, 배숙경 씨 배우자상, 신혜선·정식(리코디오코리아 이사)·준식(KT) 씨 부친상, 김첨환(HDC신라면세점 대표이사) 씨 장인상, 김수희·이주희 씨 시부상, 김재훈·신승환·신선호·신동환 씨 조부상 = 10일, 서울 삼성병원 장례식장 17호실, 발인 13일 오전 7시 30분 ☎ 02-3410-3153

▲**박진순** 씨 별세, 정해욱(대신증권 IT지원부 과장) 씨 모친상 = 11일 오전 2시 5분, 서울 한양대학교병원 장례식장 11호실, 발인 13일 오전 7시 ☎ 02-2290-9442



선플본부, '험한' 발언과 싸워온 일본인에 상 수여
선플운동본부(이사장 민병철)는 11일 선플(착한 댓글) 문화 확산을 통한 지구촌 화합에 기여하기 위해 '인터넷 평화상'을 제정하고 일본 가와사키 시민네트워크와, 인터넷 윤리운동가 오기소 켄씨를 첫 수상자로 선정했다고 밝혔다. 가와사키 시민네트워크 세키타 히로오히장(앞줄 왼쪽 두번째)이 배종도 청구사 이사장(앞줄 왼쪽 첫번째), 민병철 선플재단 선플운동본부 이사장(앞줄 왼쪽 세번째), 민병도 스카우트 회장(앞줄 왼쪽 네번째) 등과 기념 촬영을 하고 있다. /연합뉴스

에쓰오일 푸드뱅크 차량에 5천만원 유류지원

S-OIL은 서울 마포구 삼암동 마포행복나눔푸드마켓에서 소외이웃을 위한 무료 식품나눔사업(푸드뱅크) 차량 유류비 5000만원을 한국사회복지협의회에 전달했다고 11일 밝혔다. 자회사인 에쓰-오일토탈윤활유와 협력해 사회공헌 활동을 진행하고 있다.

푸드뱅크는 식품의 생산·유통·판매·소비의 각 단계에서 발생하는 남은 머거리리를 식품 제조업체나 개인 등으로부터 제공 받아 복지시설, 저소득가정 및 소외이웃에게 무상으로 제공하는 나눔사업이다.

/김유진 기자 ujin6326@



미혼모들에게 꿈을 선물하는 임직원 도서나눔 펑크북스

CJ올리브네트웍스, '세계 소녀의 날' 맞아 도서기부

부한 도서 500여권을 미혼모 복지시설 '구세군 두리홀'에 전달했다고 11일 밝혔다. 도서 전달식은 지난 10일 오후 5시 CJ올리브네트웍스 임직원들과 구세군 두리홀, 국제개발협력NGO 지파운데이션 관계자가 참석한 가운데 서울 서대문구에 위치한 구세군 두리홀에서 진행됐다. CJ올리브네트웍스 임직원들(임직원)이 구세군 두리홀 안지혜 사회복지사(뒷줄 가운데)와 국제개발협력 NGO 지파운데이션 배소진 팀장(뒷줄 오른쪽)과 함께 도서 기부 후 기념촬영하고 있는 모습.

/CJ올리브네트웍스



한미약품, 사랑의 헌혈 캠페인

한미약품 그룹이 2018년 하반기 '사랑의 헌혈' 캠페인을 진행했다. 서울 방이동 본사와 경기도 동탄화성) 연 구센터, 팔탄(화성) 및 평택 플랜트 등에서 각각 진행돼, 임직원 277명이 참여했다. '사랑의 헌혈' 캠페인은 올해 38년째를 맞은 제약업계 최장기 공익 캠페인이다. 임직원들이 기부한 헌혈증은 한국혈액암협회를 통해 긴급 수혈이 필요한 환자들에게 전달됐다.

/한미약품

11번가서 11만명 어린이 돋는 캠페인

농심켈로그, 세계 식량의 날 기념

농심켈로그가 세계 식량의 날(10월 16일)을 기념해 11만명의 어린이를 돋는 캠페인을 실시한다고 11일 밝혔다.

농심켈로그는 오는 15일부터 19일까지 11번가에서 11만인분의 시리얼을 도움의 손길이 필요한 어린이들에게 전달하는 나눔 캠페인을 진행하고, 푸드뱅크의 '희망 나눔 팩(HOPE FOOD PACK)'을 통해 기부한다. 특히 방과 후에 주말, 방학 때 결식 위험에 노출되는 어린이들에



Kellogg's
농심켈로그와
식량의 날
사랑을 전해요

©2018 농심 케리그스(Korea Kellogg's) All Rights Reserved.
11만 인분의 세제의 기부입니다.

게 따뜻한 한 끼를 제공하는데 앞장설 계획이다. 이번 캠페인은 온라인 쇼핑몰 11번가에서 켈로그 제품을 1개 구입하면 자동으로 동량의 시리얼 제품이 푸드뱅크의 '식품 나눔 팩(Hope Food Pack)'에 기부되는 방식으로 진행된다. /박인웅 기자 parkiu7854@