

공사비 증액과 총회 의사정족수 가중 의미



여지윤 변호사
부동산 세상

도시정비법은 재건축·재개발조합의 조합원 총회 의결정족수로 '조합원 과반수의 출석'을, 의사정족수는 '출석 조합원 과반수의 찬성'을 원칙으로 하고 있습니다(동법 제45조 제3항). 그러나 조합원 총회의 형해화를 방지하기 위해 일정한 결의사항에 대하여는 의결·의사정족수를 가중하고 있습니다.

대표적인 예로 사업의 중요한 절차인 사업시행계획서의 작성·변경, 관리처분계획의 수립·변경의 경우, '전체 조합원의 과반수의 찬성'으로 의결하도록 규정해 의사정족수를 가중하고 있습니다(동법 제45조 제4항 본문). 더 나아가 이 경우 정비사업비가 10% 이상 늘어나는 경우에는 '전체 조합원의 3분의 2 이상의 찬성'으로 의결하도록 해 의사정족수를 한층 더 가중했습니다(동법 제45조 제4항 단서).

최근 위 규정과 관련해 주목할 만한 판결이 있습니다(서울남부지방법원 2024.

2. 8.자 2023카합20435 결정, 서울고등법원 2024. 5. 21.자 2024라20299 결정, 대법원 2024. 8. 29.자 2024마6538 결정).

재건축조합은 조합원 총회에서 '기존 공사도급계약상의 공사계약금액을 증액하는 내용의 약정서' 체결의 결의를 했습니다. 그러자 조합원들 중 일부가 이는 도시정비법 제45조 제4항 단서가 정하고 있는 '관리처분계획의 변경으로 정비사업비가 10% 이상 늘어나는 경우'에 해당하는데, 전체 조합원 3분의 2 이상의 찬성이 없었으므로, 위 총회 결의는 무효라고 주장했습니다. 그러나 법원은 조합원들의 주장을 받아들이지 않았습니다.

동법 제45조 제4항 단서의 정족수 가중규정은 그 문언과 취지상 '향후 관리처분계획의 변경절차가 수반될 수도 있는 개개의 약정을 체결하는 경우와 관련된 결의'를 하는 데까지 확대 적용할 수 없다는 것이 주요 이유였습니다. 동법 제45조 제4항 단서는 '관리처분계획 변경을 위한 결의' 그 자체에 대해 의사정족수를 가중하는 규정이라고 본 것입니다.

법원은 정비사업비가 확정적으로 변

경되기 위해서는 추가적으로 관리처분계획의 변경 및 인가절차 등을 거쳐야 하는데, 아직 그와 같은 절차를 거치지 않은 만큼 '정비사업비가 확정적으로 변경되었다고 볼 수 없다'는 점도 이유로 들었습니다.

조합원들은 공사비가 10% 이상 증액될 경우 변경계약을 체결하기 전에 한국부동산원에 공사비 검증을 신청해야 하는데, 실질적으로 변경계약에 해당하는 위 약정을 체결하기 전에 공사비 검증신청을 하지 않은 점 역시 무효사유로 내세웠습니다.

그러나 법원은 이 역시 받아들이지 않았습니다. 도시정비법은 '공사비 증액 비율이 10% 이상인 경우 조합은 한국부동산원에 공사비 검증을 요청해야 한다'고 규정하고 있습니다(동법 제29조의2 제1항 제2호 가목). 그러나 이를 위반한 법률행위의 효력을 무효로 한다는 규정은 존재하지 않습니다. 법원은 이를 주요한 이유로 들어 사전에 공사비 검증신청을 하지 않은 상태에서 결의가 이뤄졌다고 해 결의에 중대한 하자가 있다고 볼 수 없다고 판단했습니다.

/법무법인 바른

흑백요리사 인기에 선 넘는 웃돈거래



기지수첩
신원선
(유통&라이프부)

넷플릭스 요리 경연 프로그램 '흑백요리사: 요리 계급 전쟁(흑백요리사)'이 전 세계적으로 화제를 모으면서 외식업계에도 훈풍이 불 것이라는 기대감도 잠시, 웃돈 거래가 성행하면서 부작용이 나타나고 있다.

방송에 출연한 셰프들이 관심을 받으면서 관련 식당과 협업 제품에 대한 인기가 높아졌기 때문이다.

출연진들이 운영하는 식당들은 예약이 밀려있는 것으로 알려졌다. 식당 예약

앱 캐치테이블에 따르면 지난주 기준 출연자들의 식당에 대한 검색량은 직전주 대비 74배 가량 상승했다.

특히 '흑백요리사'에서 우승을 차지한 나폴리 맛피아(권성준) 셰프의 식당 예약에는 11만명이 넘는 이용자가 몰리면서 식당 예약 앱이 먹통이 되는 일까지 발생했다. 중고거래 사이트에는 웃돈을 얹더라도 식당 예약 표를 구매하겠다는 사람들이 등장했다. 2인 예약권을 70만원에 구매하고자 한다는 사람이 나타난 것이다.

권 셰프와 협업한 신제품도 중고거래 사이트에 등장했다. 편의점 CU는 권 셰프가 프로그램 속 경연에서 선보인 '밤티라미수'를 선보였다. 편의점 판매가는 4900원으로 해당 상품을 구매하려는 사

람들로 품절상태가 벌어졌다. 그리고 중고거래 사이트에는 개당 1만원에 판매되는 진풍경이 펼쳐졌다.

'흑백요리사'의 과급효과가 침체한 외식·유통업계에 활력을 불어넣고 있다는 분석이 나오고 있지만, 이처럼 압도적 거래와 인기 상품으로 폭리를 취하려는 사람까지 등장하면서 건전한 시장 질서를 어지럽히는 것도 사실이다. 법으로 '리셀'이 금지되어 있는 게 아니다 보니 별다른 묘수가 없지만, 이러한 행태가 올바른 소비문화인지는 생각해봐야 한다.

또 지금의 신드롬급 인기가 반짝하고 끝날 게 아니라 장기적으로 외식 시장에 긍정적인 영향을 퍼뜨릴 수 있도록 고민하는 자세도 필요하다.

/tree6834@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 10월 14일 (음 9월 12일) http://www.saju4000.com



36년생 자식에게 양보해서 않는 것보다 얻는 것이 더 많아질 것. 48년생 비빌 언덕이 필요한 날. 60년생 자신이 옳다고 믿어도 떠들지 말고 침묵해야. 72년생 사람에게도 각각 색깔이 있기 마련. 84년생 매일 같은 지루함이 무력으로.



37년생 내일 지구가 멸망해도 한그루 사과나무를 심자. 49년생 후천운에서 재물의 보답을 받는다. 61년생 형제와 투자 관계로 인해 곤경에 빠진다. 73년생 사공이 많으면 배가 산으로 가니 의견통일을. 85년생 가족 중 부자가 있기 마련.



38년생 받기만 하지 말고 주고받는 것이 있어야. 50년생 건강이 열려되면 먹는 것에 주의하고 운동. 62년생 조심성 있게 행동하려는 말이 잔소리가 아니다. 74년생 비단옷 입고 밭길을 돌아다니면. 86년생 하나를 두고 양보할 수 없는 상황.



39년생 동분서주해서 이익이 커진다. 51년생 지체가 부족해도 몸치면 극복된다. 63년생 새로운 것만 찾다가 크고칠 일이 생긴다. 75년생 정치적인 언쟁에 휘말리면 본전 찾기 어려우니 아예 침묵하라. 87년생 기회는 오지만 판단력이 필요.



40년생 지는 입을 보면 내 신세를 보는 듯 처량. 52년생 익숙한 일도 가법게 보지 말고 신중. 64년생 소중한 것을 나누고 싶다는 마음 자체가 상대에겐 고통. 76년생 내용보다 포장이 중요할 때도 있다. 88년생 오늘은 귀한 대접받는 날.



41년생 내가 좋다고 머느리도 좋아하는 건 아니다. 53년생 삶의 질은 나의 선택으로 결정된다. 65년생 허투루가지 범 무서운 줄 모르고 덤비다 낭패. 77년생 벼는 익을수록 고개를 숙이는 법이니 겸손해야. 89년생 말 없는 말이 천 리 가니.



42년생 타인의 결정을 폭로하면 인연이 대가가 따르다. 54년생 차선책으로 선택할 수 밖에. 66년생 여름이 갔으니 부채는 제 역할을 다한 것. 78년생 주어진 현실을 어느 각도로 보느냐에 따라 마음이 달라진다. 90년생 술선수범이 기회를 준다.



43년생 철쭉같이 어두우니 곧 새벽이 오겠다. 55년생 된다 된다 하면 정말로 그렇게 된다. 67년생 된다 안 된다는 정확한 의사 표현이 상대에게도 도움이이다. 79년생 매력적인 유혹이 있는 날이니 중심을. 91년생 오늘과 내일은 다른 날이거늘.



44년생 흐르는 것은 흘러가게 놔두는 것이. 56년생 자존감이 지나치면 주변을 힘들게 하니 마음을 겸손하게. 68년생 부모님 재산이 있음을 과시하다가 가난을 면치 못한다. 80년생 뿌린 대로 거둔니 성실하 노력. 92년생 모래성을 쌓게 되니.



45년생 웃지 않고 보면 날은 의미 없는 날. 57년생 내가 믿어야 상대도 설득시킬 수. 69년생 싸워서 이길 상대가 아니라 심사숙고해야 한다. 81년생 말이 싸가 된다는 말이 있듯이 비판적인 말은 삼가야. 93년생 때가 들면 물러나게 되는 이치.



46년생 이사 한곳에서 행복한 날을 보낸다. 58년생 일의 열정이 있다면 번은 성공할 것. 70년생 발에 김을 매지 않으면 접초는 무성해지기 마련. 82년생 단단한 나무라야 조각할 수 있으니 공부로 해나가길. 94년생 여행은 뜻밖의 행운이 있다.



47년생 마음은 청춘이나 몸이 따라 주지 않는다. 59년생 오후에 착한 친구를 만나 지혜가 생기고 일도 풀린다. 71년생 절이 싫으면 종이 떠날 수밖에 없지 않겠는가. 83년생 인정은 변하기 쉬우니 이성 관계 유의. 95년생 기도는 기적을 만드니 실행을.



김상희의四季 절기, 그 시절 인연

선조들은 인생을 살다 보면 순리를 따라야 한다는 얘기를 많이 했다. 평범한 얘기처럼 들리지만 미묘한 진리가 없다. 때를 안다는 것은 지견이 들은 것이고 이것을 우리는 "철이 들었다"라고 한다. 철이 들지 않으면 천방지축여서 하는 일마다 경거망동이요, 실패가 많다. 무엇보다 사람들에게 믿음을 주지 못하고 더 나아가 민폐 그 자체가 된다. 때를 잘 아는 것에 있어 절기는 곧 그 지표다. 실생활에의 응용도 절기만 한 참고치를 찾기 어렵고 그로 인한 경험의 축적은 바로 관습과 풍속이 되고 문명을 이루게 했다. 인류 문화의 궤적이 된 것이다.

천지에는 예측할 수 없는 풍운의 조화가 있고 인간들의 삶 역시 그와 같다. 그래서 우리 선조들은 길흉화복(吉凶禍福)의 명운을 예측할 수 있는 그 모델을 절기의 변화와 기운에서도 참고했다. 과학이 발달하지 않았던 시대로부터도 삶의 지혜를 배우는 것은 천지자연의 조화를 대변하는 절기로부터 이기도 했다. 사람의 인의예지 마음 씀스러운 머리 위 하늘과 발을 딛고 있는 땅의 마음을 거스리지 않는 것으로부터 보았다. 그래서 그토록 갈망하는 부귀도 역시 하늘이 허락하지 않으면 안 되는 것으로 알 정도로 천지 자연을 두렵고 어렵게 알았다. 하늘이 무너져도 분명 다시 시작되는 순환의 이치를 믿었다. 마치 절기가 또 찾아오고 반복되듯이. 그래서 지금은 불운해도 때를 기다릴 줄 아는 사람은 천지가 순환되듯 그 이치를 믿고 기다릴 줄 알았다.

때를 기다릴 줄 아는 사람의 대표적 인물은 누가 뭐래도 강태공이다. 지략(智略)에 뛰어난 강태공은 위수에서 낚시대나 드리우고 있다가 그 낚시줄만 보낸 것이 아니었고 시운(時運)이 다다르기를 기다리고 있었다. 천지자연에서 배우는 것이다.

*김상희의 사계*에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝 생각 훈련

스도쿠365

3x3 스도쿠 X는 가로세로 3x3칸스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9칸에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

문제출제: 손호성
새로운 고난도의 말드퍼즐을 즐겨보세요
http://www.argo9.com

합성형스도쿠
153칸형

컬러스도쿠110
오리소도쿠 110

할인도서

5			3	4		7		2
	8							
	4	3						6
6				3				4
1		8				5		7
	2			7				3
4						2	8	
							1	
8		1		5	6			4

5	7	2				8		9
	6		3	1				2
		9	7					
				1	3			
	8			2				4
				7	4			
7						7	3	
						9	1	8
1		4				9	5	7

7	2	8	9	5	2	1	6	8
9	1	9	6	8	7	2	2	8
6	8	2	8	1	2	9	9	7
8	9	1	9	2	8	7	2	6
2	2	5	7	6	9	8	8	1
8	7	6	2	8	1	2	9	9
9	9	8	1	2	6	8	7	2
1	8	7	2	9	9	6	8	2
2	6	2	8	7	8	9	1	9

2	9	6	8	9	7	8	1	2
9	8	2	1	6	9	8	7	2
7	1	8	2	8	2	9	6	9
9	8	9	7	2	8	1	2	6
1	7	2	9	2	6	9	8	8
6	2	8	9	8	1	2	9	7
8	9	7	2	9	2	6	8	1
2	2	5	6	1	8	7	9	8
8	6	1	8	7	9	2	2	9

metro 메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL: 02)721-9800, FAX: 02)730-1551

발행·편집인	이창규	편집국장	김승중
인쇄인		중앙일보(주)	
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206	2002년5월28일 제5528호	
일간 메트로경제	서울 가50111	2017년3월09일 제1632호	

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.