

조합원 권리가액 산정은 감정평가액 비례율



여지윤 변호사의 부동산 세상

도시정비사업에서 '비례율'은 사업성을 말하는 것으로, 종전자산의 총 감정평가액 분의 '총 수입 - 총 지출'로 계산합니다. 총 수입에는 조합원분양분, 일반분양분 등이 포함되고 총 지출비용에는 공사비, 금융비 등이 포함됩니다. 한편 조합원의 '권리가액'이란 종전자산의 감정평가액에서 비례율을 곱한 값을 말하므로, 비례율이 높아지면 권리가액이 높아집니다.

A조합은 분양가 상승으로 인해 비례율이 증가하게 되자 '조합원들 권리가액'도 증가하게 됐습니다. 이에 따라 일부 조합원들은 상가1채를 분양받을 것 외에 추가로 오피스텔 1채도 분양받을 수 있는 자격이 생기게 됐고, 오피스텔 1채를 추가로 분양 받기를 희망했습니다.

조합은 이를 받아들여 관리처분계획 변경 결의를 하고 조합원들과 오피스텔 공급계약을 체결했습니다. 그런데 조합이 '종전자산의 감정평가액 그 자체'를 권리가

액으로 삼아야 한다면서, 오피스텔 공급계약을 취소하는 결의를 했습니다. 그러나 법원은 "위와 같은 조합원 총회 결의는 그 하자가 중대하고 명백해 무효"라고 판단했습니다(서울행정법원 2023. 11. 23. 선고 2022구합71165 판결).

조합은 기존의 관리처분계획에서 '분양대상 분양신청자의 권리가액은 종전자산 평가액에 비례율을 곱해 산정한다'고 명시하고 있었습니다. 따라서 오피스텔 분양 여부를 판단하기 위한 조합원들의 권리가액은 종전자산 감정평가액 그 자체가 아니라, 종전자산 감정평가액에 비례율을 곱해 산정하는 것이 타당합니다. 그럼에도 불구하고 조합은 종전자산 평가액 그 자체를 권리가액으로 보고, 오피스텔 공급계약을 취소하는 결의를 했습니다. 이는 관리처분계획에서 정한 권리가액 산정 방법을 명시적으로 위반한 것이라고 본 것입니다. 조합은 이에 불복해 항소했으나, 서울고등법원 역시 조합원들의 손을 들어줬습니다(서울고등법원 2024. 10. 24. 선고 2023누71829 판결).

서울고등법원은 "조합에서 일단 내부규범이 정립되면 조합원들은 특별한 사정이

없는 한 그것이 존속하리라는 신뢰를 가지게 되므로, 규범 변경을 통해 달성하려는 이익이 종전 내부 규범의 존속을 신뢰한 조합원들의 이익보다 우월하여야 하고, 내부 규범을 변경하는 총회결의가 신뢰보호원칙에 위반되는지를 판단하기 위해서는 조합이 달성하려는 이익은 어떠한 것인지, 조합원들이 침해받은 이익은 어느 정도의 보호가치가 있으며 그 침해 정도는 어떠한지 등과 같은 여러 사정을 종합적으로 비교·衡量해야 한다"는 판례를 인용했습니다(대법원 2018. 3. 13. 선고 2016두35281 판결, 대법원 2022. 5. 26. 선고 2022두30539 판결).

그러면서 법원은 "종전 관리처분계획에서 '권리가액은 종전자산 평가액에 비례율을 곱해 산정한다'고 명시했고, 조합원들은 특별한 사정이 없는 한 그것이 존속하리라는 신뢰를 가지게 됐다고 할 것인데, 이와 다르게 해석해야 할 중대한 공익상 필요나 제3자의 이익보호가 필요하다고 볼 수 없다"고 보았습니다. 즉 조합원총회 결의가 신뢰보호 원칙에도 위배된다는 점을 분명히 했습니다.

/법무법인 바른

카드사, 본 업무 충실해야



김지수집 김정산 (금융부)

최근 카드업계는 새로운 수장을 맞이하느라 분주한 모양새다. 최근 인사를 발표한 KB국민카드와 신한카드가 연달아 세대교체를 단행했다. 두 카드사의 전반적인 인사 방향에는 차이가 있지만 양사 모두 '혁신'과 '개발'에 방점을 찍었다. 가맹점 수수료율 하향 조정과 여전히 높은 조달비용이 과감한 도전을 부른 셈이다.

카드사의 인사변동을 통해 엿볼 수 있는 것은 업계가 새 먹거리 찾기에 본격적으로 나섰다라는 점이다. 통상 지주회사 계열사 사장의 임기는 '2+1'로 이뤄진다. 2년간 조직을 이끌다가 합격점을 받으면 추가로 1년 더 대표직을 수행한다. 그러나 신한·KB국민

카드 모두 신사업에 관한 포부를 밝혔다. 신용·체크카드를 이용하는 금융소비자의 편의성이 대폭 개선될 것이라 관측이 나온다. 앞으로 카드사 인사 교체 속도가 가파를 것이라 분석이다. 현재 카드사가 미래 먹거리로 낙점한 대표적인 사업은 '플랫폼'과 '데이터'다. 그러나 시장 상황에 따라 업체의 변화는 언제든 이뤄질 수 있다. 차기 대표들의 추가 임기 난이도가 높아질 것이라 분석이 나온다.

이번 인사 결과를 보면서 한 가지 느낀 것이 있다. 카드업계가 본격적으로 고령화 사회를 대비해야 한다는 점이다. 알 수 없는 미래, 앞으로 변화의 속도는 더욱 빨라질 전망이다. 자칫 플랫폼 기업으로서의 도약이 고령소비자의 금융 혜택을 축소할 수 있겠다 우려도 앞선다.

일각에선 카드업계가 디지털로 중무장을 마칠 때쯤이면 스마트기기를 사용하는 데 익숙한 지금의 중장년층이 고령층을 대

신할 것이라 관측을 내놓는다. 점점 디지털 소외계층은 역사의 뒤안길로 사라질 것이라 의견이다. 그러나 개인적으로 어렵었다고 본다. 어린 시절부터 휴대폰을 사용한 기자 또한 지금 출시되는 스마트폰의 기능을 모두 사용하지 못하기 때문이다. 심지어 금융권을 취재하고 일부러 앱을 더 사용하려고 해도 금융사에서 출시하는 앱의 기능을 모두 사용하지 못한다.

결국 카드사는 좋은 카드와 강력한 혜택을 제공해야 한다. 한국은행에 따르면 올 상반기 기준 하루 평균 3조4000억원이 카드로 결제됐다. 신용카드와 체크카드의 사용 비중은 각각 4.1%포인트, 3.2%포인트씩 상승했다. 여전히 카드가 현금을 대체하는 중이던 의미다. 낱잡하고 복잡하면 결국 '마니아층'만 살아남는다. 어린이에게 혜택을 제공한다는 심정으로 신용카드 출시에 집중해야 할 때다.

/kimsan119@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 12월 9일 (음 11월 9일) http://www.saju4000.com

36년생 되로 주고 말로 받는 날이니 언행을 조심하라. 48년생 언제나 기분의 성실함은 숭신수범이다. 60년생 영원한 적은 존재하지 않는다. 72년생 실비보험을 들고 청약을 신청하여 꾸준히 계획. 84년생 내 것이 아닌 것은 포기.

37년생 고통 뒤에는 다시 희망이 오게 마련이니. 49년생 이만하면 건강하게 좋은 인생이다. 61년생 돼지띠와의 만남으로 걱정거리가 해소. 73년생 과거의 인연이 문제이다. 85년생 세월이 흘렀어도 삶은 계속되고 아직도 꿈꿀 시간은 있다.

38년생 마른 눈에 물 들어오듯이 문제가 해결된다. 50년생 행복과 불행은 같은 몸이니 같이 다니게 된다. 62년생 병문안 갈 일이 생긴다. 74년생 누울 자리를 보고 다리를 뻗으려고 했으니. 86년생 기회는 다시 오게 마련이니 실망은 금물.

39년생 배우자와 이견 조율이 필요. 51년생 도와주는 이가 옆에 있어서 든든하다. 63년생 날씨 탓만 하지 말고 밖으로 나가라. 75년생 내키지 않아도 웃어야 하는 현실이지만 기회는 늘 존재. 87년생 일취월장할 기회가 오니 포착하라.

40년생 과유불급이니 지나친 운동을 삼가라. 52년생 의견충돌이 있을 수 있으니 대화 필요. 64년생 경치는 좋으나 공기가 나쁘니 빨리 나와라. 76년생 근거 없는 칭찬을 남발하지 마라. 88년생 참는 자에게 복이 오는 법을 알려줘야.

41년생 골치 아픈 일은 배우자와 상의해서 처리. 53년생 둘다리도 두드리는 심정으로 매사에 신중해야. 65년생 소문난 잔치에 먹을 것이 없다. 77년생 헤어진 연인은 미련은 빨리 떨쳐 버려라. 89년생 현재 직장을 소중히 여겨라.

42년생 그물에 갇힌 물고기처럼 답답하지만, 오후에는 풀린다. 54년생 긍정적인 사람에게 한계는 없다. 66년생 판단력이 흐려지니 부동산 매매는 다음 날에. 78년생 출발하려는 데 손님이 와서 좀 지체. 90년생 자식 탄생으로 기쁜 소식이 온다.

43년생 고기를 많이 잡으려면 미끼도 많이 준비. 55년생 내키지 않은 술자리는 피하라. 67년생 자식이 뜻대로 움직여주지 않는다. 79년생 고수익투자로 헛된 꿈을 꾸고 있지 않은지 주의. 91년생 고집을 버리고 행동하는 것이 미래를 밝힌다.

44년생 만나는 즐거움보다 마음이 통하는 사람을 만나라. 56년생 바람이 마음을 흔들어 댈다. 68년생 말보다는 자갑을 열어야 한다. 80년생 얇던 이가 빠진 것처럼 시원한 오후. 92년생 부모님의 건강이 걱정되니 안부를 묻는 자신이 뿌듯하다.

45년생 산토끼 잡으려다 집토끼 놓칠 수 있으니 주의. 57년생 결과만큼 과정도 중요하게 생각하라. 69년생 일하기가 싫으면 변명만 보인다. 81년생 시간은 많으니 지나간 일에 연연해서 하지 마라. 93년생 부부간에도 배려와 존중이 필요할때.

46년생 오늘의 초대는 당신을 유혹하는 것이니 조심. 58년생 불경스러운 말은 듣지도 말고 행동. 70년생 미운 놈 떡 하나 더 주는 심정. 82년생 길 걸어가면서 핸드폰 들여다보는 행동을 제발 삼가도록. 94년생 송사에 억울기 쉬우니 말조심하라.

47년생 감정질을 잘해야 일을 마무리할 수 있다. 59년생 남의 단점만 보려 하면 원망을 듣는다. 71년생 행복이 멀리 있지 않으니 주변에 있다. 83년생 까마귀 날자 배 떨어지지 행동을 조심. 95년생 직장을 찾았으니 외국어 공부도 해야 할 것.

김상희의四季

팔자의 관점



팔자 센 여자라는 말을 들으면 일반적으로 이런 것들을 떠올린다. 결혼을 못하고 혼자 살거나, 남편과 헤어지고 홀로 아이를 기르거나, 남편을 일찍 잃거나, 아이를 못 낳아서 집안 불화가 심하거나, 바람나고 살림 돌보지 않는 남편과 사는 여자. 그렇게 사는 여자를 팔자 센 여자라고 생각한다. 그렇다면 팔자 좋은 여자라는 건, 돈 잘 버는 남자와 결혼해서 아이 낳고, 가정에 충실하고 자상한 남편이 있는 여자. 그런 모습을 자연스럽게 떠올릴 것이다. 그 생각은 인생을 정해진 틀에 놓고 보아서, 옛날 관점에서 여자의 인생을 보고 풀이한 것이다. 하고 싶은 일이 있어서 결혼 안 하고 전문분야에서 일하는 여자가 있다고 하자. 팔자가 세다고 할 수 있을까. 엄청난 연봉을 받고 사회적으로도 인정받는데 결혼하지 않았다고 팔자가 세다고 할 수는 없다. 팔자가 센 게 아니라 타고난 사주대로 자기 인생을 잘 개척한다고 봐야 한다. 결혼했는데 여자가 남자보다 훨씬 돈을 잘 번다면 그건 어떤 사주일까. 옛날 같으면 남편 복 없는 사주라고 했겠지만, 요즘은 남자 사주가 아내 복이 많은 것이고 주변의 부러움을 듬뿍 받는다. 그 여자 또한 자기 능력을 마음껏 발휘하는 사주이다. 배우자와 헤어지는 게 좋지 않은 일인 것은 맞다. 그렇지만 남자든 여자든 누구나 겪을 수 있는 일이다. 우리나라 이혼율을 세계 최상위 수준이다. 그만큼 헤어지는 부부가 많다는 의미인데 이혼했다는 이유로 팔자가 세다고 할 수도 없다. 남편과 화목하고 아이들 잘 기르며 살아가는 걸 팔자 좋은 여자 사주라고 부르는 것도 현실이지만. 한 사람의 인생이라는 관점에서 좋은 사주라고 보는 게 적절하다. 시대 변화에 따라 명리의 코드에서 인생을 보는 관점도 변하고 있다.

'김상희의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

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

Advertisement for 'Sudoku 365' featuring a 3x3 grid puzzle and product images. The grid contains numbers: 2, 4, 8, 3 in the first row; 7, 5, 6, 2 in the second; 5, 7, 3 in the third; 6, 1, 4, 7 in the fourth; 5, 9 in the fifth; 9, 4, 1, 6 in the sixth; 6, 5, 1 in the seventh; 4, 1, 9, 6 in the eighth; 5, 6, 1, 4 in the ninth.

Advertisement for 'metro' magazine. It includes the metro logo, the name '메트로미디어', and contact information: 서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551. It also lists the publisher, editor-in-chief, and other staff members.