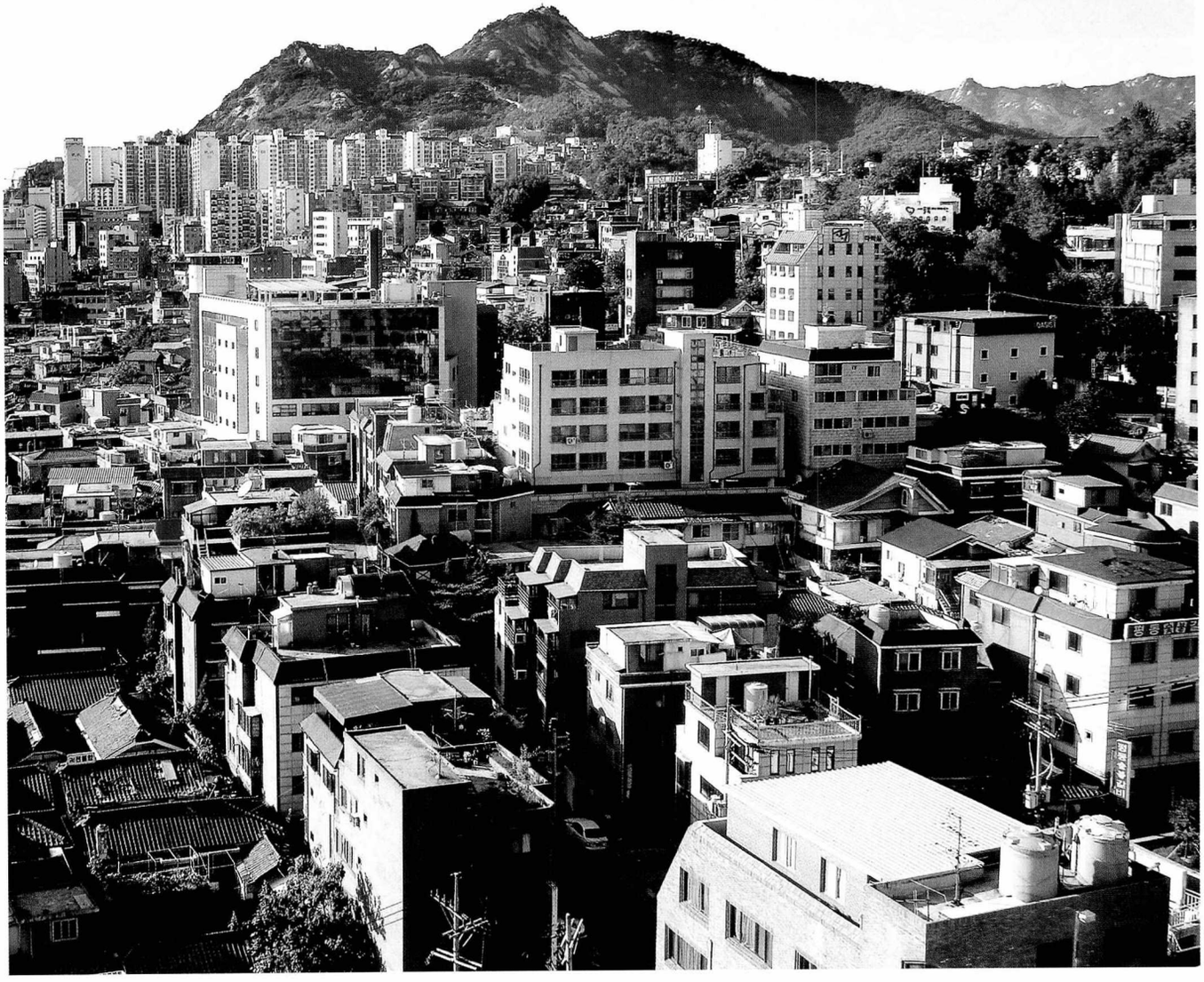
재건축 평형 배정

막무가내식 사업은 이제 그만

재건축 아파트 시장에서는 재건축 이후 신축되는 아파트의 평형 배정과 관련한 법원 판결이 나와 관심을 끌었다. 서울고등법원은 기존에 큰 평형을 가진 조합원이 재건축 이후 평형을 우선적으로 선택할 수 있는 권리를 갖도록 한 경기 과천시 주공 3단지 재건축 조합의 관리처분계획이 무효라고 판결해 파장이 일고 있다. 이미 평형 배정을 끝낸 재건축 단지의 줄소송이 예상된다.

글 | 유지연 을지 법무법인 변호사



최근 과천주공 3단지 재건축 조합의 관리처분총회결의가 무효라는 고등법원 판결이 나왔다. 이는 기존에 대형 평형을 가지고 있는 조합원에게 신축 아파트 평형 선택의 우선권을 주던 관행이 잘못되었다는 판결로서 대법원에서 위 판결이 확정된다면 재건축사업의 근간을 바꾸게 되는 결과를 가져올 수 있다.

과천 주공 3단지 아파트 재건축조합은 2003년 3월경 전체 구분소유자 80% 이상으로부터 재건축 결의 및 사업시행동의서를 받으면서 "아파트 평형은 규약에 의하여 조합원의 분양 신청에 따라 결정하되, 경합이 있는 경우 공개추첨에 의한다"고 정했다. 문제는 위 조합의 경우 낮은 용적율로 인하여 일반 분양이 거의 없어 조합원들의 평형 선택의 폭이 좁고, 기존 아파트가 모두 소형이었기 때문에 소형주택의무비율제도로 인하여 총 세대수의 25% 이상(798세대)을 소형(82㎡, 86㎡)으로 신축해야 한다는 점이었다. 또한 대다수 조합원들은 소형 평형보다는 중대형 평형을 배정받길 원했기 때문에 798세대의 소형 아파트를 누구에게 어떻게 배정할 것인지에 대하여 조합원들 간의 이해관계가 상충되었다.

단지 내 큰 평형도 소형주택의무비율에 따라 배정받는다?

조합은 관리처분 총회 시 기존 재건축 결의보다 조합원의 부담금을 증가시키고, 아파트 평형 배정은 신청 평형을 우선 배정하되, 경합이 있을 경우에는 권리가액의 다액 순으로 순위를 정하고, 권리가액이 동액일 경우 공개추첨에 의하기로 하여 평형 배정방식을 변경하는 내용의 관리처분계획안을 상정했다.

조합은 위 관리처분계획안의 의결 정족수를 충족하지 아니한 관리처분계획안에 따라 동호수 추첨을 한 결과 82㎡, 86㎡ 아파트를 대부분 기존 42㎡ 아파트 소유자에게 강제 배정하는 결과를 초래하게 되었다.

이에 대하여 고등법원은 기존 49㎡, 56㎡ 소유자가 42㎡ 소유자보다 최대 82㎡ 정도 넓은 아파트를 우선 배정받는 것은 형평에 어긋나며 기존 큰 평형도 소형주택 의무비율에 따라 소형 평형을 배정받는 곳이 옳다는 취지로 판시했다.

총 조합원 4/5 이상의 의결 정족수를 채우는 건 불가능해

위 고등법원 판결이 대법원에서 그대로 확정된다면 과천 3단지 재건축 조합의 재건축사업은 원점으로 돌아가고 새로운 내용의 관리처분계획안을 수립하여 총 조합원 4/5 이상의 동의를 받아야 한다. 그러나 기존에 중대형 평형 이상을 배정받았던 조합원들이 82㎡, 86㎡을 배정받게 되면 관리처분계획안에 동의하지 않을 것이 충분히 예상돼 총 조합원 4/5 이상의 의결 정족수를 갖추는 것이 불가능할 것이고 보이고, 개발이익환수제, 재건축 초과이익환수제, 분양권 양도세 중과 등의 갖가지 규제를 추가로 받게 된다.

과천 3단지 주공아파트 재건축의 문제점은 거의 모든 수도권 재건축 단지에 발생하는 문제다. 기존 대형 평형 아파트 소유자에게 평형에 대한 우선선택권을 주기 위해서는 조합은 재건축 결의서에 기존 큰 평형 소유자에게 평형선택 우선권을 준다는 조항을 명시하고 총 조합원 4/5 이상의 동의를 받아둬야 한다. 또한 이번 판결을 계기로 소수 조합원들의 권익을 묵살하는 막무가내식 재건축사업 시행은 지양돼야 할 것이다.