

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제23조(조합설립인가 등) ⑨ 제1항부터 제5항까지에 따른 토지등소유자에 대한 동의의 대상 및 절차, 창립총회의 방법 및 절차, 조합설립인가 및 그 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2021. 7. 20., 2022. 2. 3.>

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

제20조의2(창립총회의 소집절차 등) ① 토지등소유자는 법 제23조제1항·제2항 및 제4항에 따른 창립총회(이하 "창립총회"라 한다)를 개최하려는 경우 토지등소유자 과반수의 동의로 대표자를 선임해야 한다.

② 창립총회는 대표자의 직권 또는 토지등소유자 5분의 1 이상의 요구로 대표자가 소집한다. 다만, 토지등소유자 5분의 1 이상의 소집요구에도 불구하고 대표자가 2주 이상 소집요구에 응하지 않는 경우에는 소집을 요구한 자의 대표자가 소집할 수 있다.

③ 대표자는 창립총회 개최일의 14일 전까지 창립총회의 목적, 일시, 장소, 상정 안건, 참석자격 및 참석자 구비사항 등을 토지등소유자에게 통지해야 한다. [본조신설 2022. 8. 2.]

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 개정 기사

▲토지등소유자 과반수 동의를 받은 토지등소유자 대표자가 창립총회 개최

우선 이번 개정안에는 개정법에 따라 창립총회가 의무화됨에 따라 구체적인 절차와 방법 등을 정했다.

창립총회는 토지등소유자 과반수 동의로 선임된 토지등소유자 대표자가 직권으로 소집하거나, 토지등소유자 1/5 이상의 요구로 선임된 대표자가 개최할 수 있다. 다만 토지등소유자 1/5 이상의 소집요구에도 2주 이상 소집요구에 응하지 않은 경우에는 소집을 요구한 자가 대표로 소집할 수 있다.

창립총회를 개최하기 위해서는 총회 개최 14일 전까지 △회의목적 △안건 △일시 △장소 △참석자격 및 구비사항 등을 해당 지자체의 관련 인터넷 홈페이지를 통해 공개하고, 토지등소유자에게는 등기우편으로 발송·통지해야 한다.

총회에서는 조합 정관 확정과 임원 선임, 대의원 선임 등을 처리해야 한다. 이때 의사결정은 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 의결하되 조합임원과 대의원의 선임은 정관에서 정하는 바에 따라 다득표순 등으로 선출할 수 있다.

▲조합설립인가 고시 의무화… 조합원 과반수 의결하면 조합 해산 가능

조합설립인가 고시 의무화에 따른 구체적인 고시 내용도 정해졌다. 현행법에는 시장·군수 등이 조합설립인가를 하는 때에는 14일 이상 주민 공람을 거쳐 의견 수렴 후 지지체 공보에 고시하도록 규정하고 있다. 따라서 시행령 개정안에는 고시에 △사업의 종류 및 명칭 △조합의 성명 및 주소 △사업시행구역의 위치 및 면적 △사업의 착수예정일 및 준공예정일 등을 포함하도록 했다.

조합설립인가 이후에 조합을 해산하는 방안도 마련됐다. 시장·군수 등에게 조합이 해산을 요청하는 경우에는 총회에서 조합원 과반수의 찬성으로 의결해 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 승인을 받도록 했다.

이때 해산총회에서는 조합 해산 시 회계보고에 관한 사항과 청산 절차, 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차 등 청산계획에 관한 사항을 의결해야 한다. 조합 해산을 의결한 경우에는 원칙적으로 조합 임원이 청산인이 되고, 정관에서 별도로 정한 경우에는 그에 따르도록 했다.

이어 시장·군수 등이 일정기간 사업이 진행되지 않는 등의 경우에는 직권으로 조합설립인가 취소를 통보할 수 있도록 했다. 조합에 취소 통보 후 60일이 지날 때까지 조치명령을 이행하지 않으면 직권으로 조합설립인가 취소가 가능하다.

▲조합설립 동의서 등 시장·군수 검인 신청… 연번 부여된 동의서 사용 의무화

소규모정비사업을 추진하는 과정에서 서면동의를 진행하는 경우 시장·군수 등에게 검인을 받는 절차가 마련됐다.

소규모주택정비법에 따르면 △토지등소유자가 소규모정비사업을 시행하는 경우 △소규모재개발의 사업시행예정구역 지정을 제안하는 경우 △공공사업시행자 및 지정개발자를 정하는 경우 △주민합의체를 구성하는 경우 △조합을 설립하는 경우 △주민대표회의를 구성하는 경우 △사업시행계획인가를 신청하는 경우 등에는 서면동의서에 토지등소유자가 지장 날인하고, 신분증명서 사본을 첨부하도록 규정하고 있다.

이때 서면동의서는 시장·군수 등이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 검인을 받도록 의무화하고 있다. 이에 따라 이번 개정령안에는 동의서에 검인을 받으려는 사람은 해당 내용을 기재한 동의서와 관련 서류를 첨부해 시장·군수 등에게 검인을 신청하도록 했다.

신청을 받은 시장·군수 등은 동의서 기재사항 등에 대한 형식적인 사항을 확인하고, 해당 동의서에 연번을 부여한 후 검인토록 했다. 검인 동의서는 신청일로부터 20일 이내에 제공해야 한다.

출처 : 위클리한국주택경제신문(<http://www.arunews.com>)