

제 1호 안건 : 조합정관 변경의 건

1. 제안사유

도시및주거환경정비법 제 24조 제 5항 규정에 의하여 조합원 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 등에 관하여는 조합정관으로 정하도록 규정하고 있고, 조합정관 제 10조 제 2항 규정에 의하면 조합원 권한의 대리권 행사는 엄격하게 제한하고 있음에도 불구하고 정관에 위반하여 홍보요원을 통한 무분별한 조합원 총회의 서면결의서의 제출등 대리권행사를 제한함으로써 조합원의 의결권을 보장하고, 조합의 합법적 운영을 위하여 임원의 책임에 관한 사항 등을 명백히 하기 위하여 조합정관을 개정하고자 합니다.

또한 조합원 총회 홍보요원을 통하여 서면으로 의결권을 행사함에 있어 과도하게 지출되는 총회비용을 절감할 필요성이 제기되어 서면결의서 제출방법 등을 개선하고, 조합원의 현장 참석율을 제고할 필요성이 있다고 판단하여 총회의결방법 등에 대한 정관개정이 필요합니다.

2. 의결근거

도시및주거환경정비법 제 24조 제 2항, 제 24조 제 3항 제 1호

화정주공아파트 주택재건축정비사업조합 정관 제8조, 제 10조, 제20조, 제21조, 제 22조

3. 의결내용

조합정관 변경은 별첨된 조합정관(안) 신규 조문 대비표와 같이 변경하는 것으로 의결한다.

4. 첨부서류

조합정관 변경(안) 신규 대비표 1부.

조합정관 변경(안) 신규 대비표

개정 전	개정 후
제8조(정관의 변경) ①정관을 변경하고자 할 때에는 조합원 3분의 1이상 대의원 3분의 2 또는 조합장의 발의가 있어야 한다. ②	제8조(정관의 변경) ①정관을 변경하고자 할 때에는 조합원 5분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2이상의 요구로 조합장이 개최하는 총회에서 의결하여야 한다. ②

0. 개정이유

- 도시및주거환경정비법 제 20조, 제 24조 제 2항, 제 24조 제 3항 제 1호의 규정에 맞지 아니하여 이미 효력을 상실한 정관 규정을 관련 법규에 맞추어 개정하고자 함.

개정 전	개정 후
제15조(임원) ①.... ②조합임원은 총회에서 제적조합원 과반수 출석과 출석조합원의 직접투표및 서면참석자의 서면결의서에 조합장 선출에 대한 의사 표시한 것을 포함하여 최다득표자를 선출한다. ③궐위된 임원은 대의원회에서 제적대의원 과반수이상의 찬성으로 선출한다. 다만 1차투표에서 정족수에 미달되어 선출이 불가능한 경우에는 2차투표를 실시하고 2차투표에서도 정족수에 미달되어 선출이 불가능할 경우에는 최다득표수로 선출 할 수 있으며 .임원은 선출 결과에 대해 총회의인준을 받아야 한다. ④조합임원은 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 얻어 다음 각호의 1에 해당하는 조합원 중에서 선임한다. 다	제15조(임원) ①.... ②조합임원은 총회에서 제적조합원 과반수 출석과 출석조합원의 직접투표및 서면참석자의 서면결의서에 <u>임원</u> 선출에 대한 의사 표시한 것을 포함하여 최다득표자를 선출한다. ③임기중 궐위된 경우에는 대의원회에서 이를 보궐선임하되, 궐위에도 불구하고 임원의 정수에 영향을 미치지 아니하는 경우에는 보궐선임을 하지 않을 수 있다. ④조합임원은 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 중 임원의 정수 범위 내에서 다수 투표자로 하되, 피선출일 현재 사업시행구역안의 아파트, 상가 등의 건축물을 소유한 자 중에서 선임하고 조합장 및 감사는 3년 이상 소유한

만, 임기 중 궐위된 경우에는 다음 각호의 1에 해당하는 조합원 중에서 대의원회가 이를 보궐 선임한다. 1. 피선출일 현재 사업시행구역안의 아파트, 상가 등의 건축물을 소유한 자 2. 조합 임원 중 조합장 및 감사는 사업시행 구역 안에서 3년 이상 거주하고 3년 이상 소유한 자에 한하여 선출한다. ⑤임원의 임기는 선임된 날로부터 사업종료 시까지로 한다. 다만 자진 사퇴를 하거나 조합원총회 또는 대의원회의에서 불신임 결의를 하였거나 제17조의 규정에 의한 결격사유가 발생한 경우에는 그러하지 아니한다.	자에 한하여 선임한다. ⑤ 임원의 임기는 선임된 날로부터 3년까지로 하되, 총회의 의결을 거쳐 연임할 수 있다, 다만 이런 경우에도 다른 조합원의 입후보 권한을 박탈할 수 없다.
---	---

0. 개정이유

- 정관 제 15조 제 2항은 조합장은 다수 득표자를, 정관 제 4항은 나머지 임원은 출석과반수 등으로 상호 상이한 바, 임원의 정수범위내에서 다수 득표자로 규정함
- 헌법 제 11조에서 정한 국민의 평등권, 조합정관 제 9조(조합원의 자격)제 6항 규정에 의한 조합원의 권리·의무의 포괄적인 승계, 조합정관 제 10조(조합원의 권리·의무)제 1항 제 3호에 의해 임원의 임기가 만료되는 경우에 조합원의 선임권 및 피선임권을 보장하고, 제 10조 제2항에서 명시한 조합원의 평등권을 침해하는 조합임원 선임자격을 완화함으로써 모든 조합원에게 동등한 권한을 부여하고자 하며, 외부 투기세력의 일시 유입을 방지하기 위한 최소한의 제한만을 할 필요가 있음.(임원 임기의 종신제 운영은 반드시 개정되어야 함)

개정 전	개정 후
제17조(임원의 결격사유 및 자격상실 등) ① 다음 각호의 자는 조합의 임원 및 대의원이 될 수 없다. 5. 법 또는 관련 법률에 의한 징계에 의하여	① 다음 각호의 1에 해당하는 자는 조합의 임원 및 대의원이 될 수 없다 5. 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을

면직의 처분을 받은 때로부터 2년이 경과되지 아니한 자 ②임원이 제1항 각호의 1에 해당하게 되거나 선임당시 그에 해당하는 자이었음이 판명되거나, 선임당시에 제15조제4항 각호에 해당하지 않은 것으로 판명된 경우 당연 퇴임한다. ③ ④ ⑤선임된 임원 및 대의원 중 업무 수행 중 취득한 기밀을 누설하거나 임원이나 대의원의 자격으로 조합의 업무를 방해할 목적으로 유사 단체가 조합을 상대로 한 소송 고소 고발 등의 행위에 참여하여 대의원회의 의결로 해임된 자. ⑥선임된 임원 및 대의원이 임원회의, 대의원회의에 3회이상 연속 불참석하고 불참석한 사유서를 제출하지 아니하여 대의원회의 의결로 해임된자.(신설 2010.5.29)	<u>선고받고 5년이 지나지 아니한 자</u> <u>②조합임원이 제1항 각호의 1에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연 퇴임한다.</u> ③ ④ <u>⑤ 삭제</u> <u>⑥ 삭제</u>
---	--

0. 개정이유

- 도시및주거환경정비법 제 23조와 맞지 않는 정관 규정을 개정하거나 삭제함

개정 전	개정 후
제18조(임원의 해임) ①임원이 직무유기 및 태만 또는 관계법령 및 이 정관에 위반하여 조합에 부당한 손실을 초래한 경우에는 해임할 수 있다. 이 경우 사전에 해당 임원에 대해 청문 등 소명기회를 부여하여야 하며, 청문 등 소명기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명 기회를 부여한 것으로 본다. 다만, 제17조 제2항의 규정에 의하여 당연 퇴임한 임원에 대해서는 해임절차 없이 그 사유가 발생한 날로부터 그 자격을 상실한다. ②.....	제18조(임원의 해임) ①임원에 대하여 도시및주거환경정비법 제 23조 제 4항에 의하여 해임사유가 발생할 시에는 제 15조 제 5항의 규정에도 불구하고 조합원 총회에서 임원을 해임할 수 있다, 다만, 제 17조 제 2항의 규정에 의하여 당연 퇴임한 임원에 대해서는 해임절차 없이 그 사유가 발생한 날로부터 그 자격을 상실한다. ②..... ③ 삭제 ④제 2항의 규정에 의하여 사임하는 경우 임원의 정수에 결원이 있는 경우에는 즉시 대의원회의

③ 임원의 해임은 조합원 3분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 발의로 조합장(조합장이 해임 대상인 경우는 발의자 공동명의로 한다)이 소집한 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석조합원 과반수의 동의를 얻어 해임할 수 있다. 조합장이 해임 대상인 경우 발의자 대표의 임시사회로 선출된 자가 그 의장이 된다, “다만” 조합장에 대한 해임은 조합원의 과반수의 출석과 출석 조합원 3분의2 이상의 찬성으로 한다. 이때 감사는 임원에 대한 해임사유에 대하여 총회에 보고할 수 있다. ④ 제 2항의 규정에 의하여 사임하거나 해임되는 임원이 새로운 임원이 선임, 취임할 때까지 직무를 수행하는 것이 적합하지 아니하다고 인정될 때에는 이사회 또는 대의원회 의결에 따라 그의 직무수행을 정지하고, 조합장이 임원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다, 다만 조합장이 사임하거나 퇴임·해임되는 경우에는 제16조 제6항을 준용한다.	<u>의결을 거쳐 보궐 선임하여야 하며, 조합장이 사임하거나 해임되는 경우에는 감사는 새로운 임원이 선임될 때까지 조합장의 직무를 대행하되, 새로운 임원의 선임을 위한 총회를 즉시 개최하여야 한다. 다만, 임원전원이 해임되는 경우에는 민법규정을 준용하여 즉시 법원에 총회개최허가 신청을 하여야 한다.</u> <u>⑤ 임원이 전원 해임되거나 또는 조합원 5분의 1이상의 요구에 의하여 임원의 해임과 선임을 위한 총회의 소집을 요구하는 경우에는 소집요구자 대표가 임원 입후보자를 미리 모집하여 총회의 소집을 요구할 수 있다.(신설)</u>
---	---

0. 개정이유

- 임원의 해임에 관하여 2009. 2. 6. 자 개정 도시정비법 규정과 맞지 않는 규정은 효력을 상실하였으므로 삭제함
- 임원이 해임되는 경우 별도로 직무수행을 정지할 필요가 없이 즉시 직무수행에서 배제되는 것이 법규에 합당함
- 조합장을 제외한 임원 해임으로 인한 보궐선임은 조합장의 권한이 아닌 대의원회의 권한이므로 이를 관련 법규에 맞추어 개정함으로써 법규에 맞지 않는 조합장의 권한을 삭제.
- 최고의사결정기관인 조합원 총회에서 임원을 해임한 경우에도 해임대상 임원등

으로 구성된 이사회에서 별도로 직무집행정지권을 부여하거나, 대의원회가 별도로 직무집행정지권을 행사하도록 한 규정 또는 이사회나 대의원회의 의장이 조합장인 점을 감안하면 조합장 등 임원 해임에도 불구하고 다시 직무집행정지 결정에 관한 권한을 해당 이사회나 대의원회에서 의결하게 하는 경우 조합원 총회의 결정내용을 무력화 시킬 수 있어 개정이 필요함

- 개정 도시및주거환경정비법 제 24조 제 7항에서 정하고 있는 미비점을 임원 전 원 해임의 경우에는 총회의 소집절차 등에 관하여 정관으로 보완할 필요가 있음
- 조합임원의 해임과 선임을 위한 조합원 총회의 경우 업무공백을 최소화하기 위하여 총회 소집요구자 대표가 목적사항을 정하도록 한 규정을 보완하여 임원선 임의 경우 입후보자 모집권한을 부여함.

개정 전	개정 후
제20조(총회의 설치) ① ② ③ ④임시총회는 조합장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 조합장은 해당일로부터 2월 이내에 총회를 개최하여야 한다. 1. 조합원 3분의 1 이상이 총회의 목적사항을 제시하여 청구하는 때 2. 대의원 3분의 2 이상으로부터 개최요구가 있는 때 ⑤ ⑥ ⑦ ⑧	제20조(총회의 설치) ① ② ③ ④임시총회는 조합장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 조합장은 해당일로부터 2월 이내에 총회를 개최하여야 한다. 1. <u>조합원 5분의 1 이상</u>이 총회의 목적사항을 제시하여 청구하는 때 2. 대의원 3분의 2 이상으로부터 개최요구가 있는 때 ⑤ ⑥ ⑦ ⑧

0. 개정이유

- 도시및주거환경정비법 제 24조 제 2항 규정과 부합하지 않는 정관규정을 개정

개정 전	개정 후
제22조(총회의 의결방법) ①총회는 법, 이 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 조합원 과반수의 출석으로 개의하고 출석조합원 과반수 찬성으로 의결한다. 단 가부동수일 때에는 의장이 그 결정권을 행사한다. ②제1항의 규정에 불구하고 정관 제21조 제12호에 관한 사항은 조합원 과반수 출석과 출석조합원 2/3이상의 찬성으로 의결한다.(신설 2010.6.27.) ③조합원은 서면 또는 제10조제2항 각호에 해당하는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면행사하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 출석으로 본다. ④조합원은 제 3항의 규정에 의하여 출석을 서면으로 하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일까지 조합에 도착되도록 하여야 한다. ⑤조합원은 제3항의 규정에 의하여 출석을 대리인으로 하고자 하는 경우에는 위임장 및 대리인 관계를 증명하는 서류를 조합에 제출하여야 한다. 이 경우 대리인은 배우자, 형제, 자매, 직계존비속에 한 한다. ⑥총회 소집결과 정족수에 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 대의원회로 총회를 갈음할 수 있다.(단, 제21조제1호·제2호·제5호 내지 제8호·제10호 및 제12호에 관한 사항은 그러하지 아니하다). ⑦제3항의 규정에도 불구하고 시공자 선정을 위한 총회는 도시및주거환경정비법에 따라 조	제22조(총회의 의결방법) ①총회는 법, 이 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 조합원 과반수의 출석으로 개의하고 출석조합원 과반수 찬성으로 의결한다. <u>다만 임원 선출의 경우 출석 조합원중 다수 득표자로 한다.</u> ②..... ③조합원은 <u>총회장에 직접 출석하거나 서면, 인터넷 등을 통한 의결방법을 이용하거나 제10조 제2항 각호에 해당하는 대리인을 통하여 의결권을 행사하는 경우에도 출석으로 보며, 다만, 서면, 인터넷 등을 통한 의결권 행사의 경우 이를 제출한 이후에 총회장에 직접 참석한 경우에 한하여 법 제24조 제5항에서 정한 직접출석으로 본다.</u> ④조합원은 제 3항 규정에 의하여 <u>의결권 행사를 서면의 경우에는 총회전일까지 조합에 도착되도록 하여야 하고, 인터넷 등을 통해 행사한 경우에는 총회전일까지 의결하여야 한다</u> ⑤..... ⑥..... ⑦삭제 ⑧ <u>서면으로 의결권을 행사하는 경우에는 등기우편 또는 본인이 직접 제출한 경우에 한하여 유효하며, 인터넷으로 의결권을 행사하거나 서면으로 의결권을 행사하는 경우에는 본인 확인이 가능한 방법(유선확인 또는 인터넷 인증방법)으로 하여야 하며, 총회홍보를 병자한 홍보요원이 조합원을 직접 방문하여 조합원의 의사가 기재된 서면을 수거하는 행위를 금지하고 이러한 의</u>

합원 과반수가 직접 참석한 경우(대리인이 참석한 때에는 직접 참석으로 본다)에 한하여 의사를 진행할 수 있다.(2006.8.26개정안)“단” 도시및주거환경정비법이 개정되었을 경우 대의원회의의 의결로 제3항의 규정에 적합하게 의결방법을 정할 수 있다.	<u>결권에 대해서는 무효 처리 한다(신설)</u> <u>⑨조합원 총회의 참석률 제고를 위해 조합원 본인의 직접 참석 또는 서면이나 인터넷 등의 의결방법에 의해 의결권을 행사하는 조합원에게 총회 참석에 따른 경비를 지급할 수 있다. 다만, 이 경우 직접 참석자의 경우 교통실회 등을 가산하여 지급할 수 있다(신설)</u>
--	---

0. 개정이유

- 조합원의 서면결의서의 경우 조합정관 제 10조(조합원의 권리 의무)제 2항은 조합원 권한의 대리행사는 엄격히 제한하고 있으며, 제 22조(총회의 의결방법) 제 2항은 조합원이 의결권을 행사하고자 하는 경우 제 10조 제 2항 각호에 해당하는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있도록 규정하고 있음에도 불구하고 홍보요원이라는 명목 하에 오에스 요원을 통해 서면결의서를 징구함으로써 조합원 의결권 행사의 진정 성립 여부에 대해 확인이 불가능하여 오에스 요원에 의한 조합원 의결권 행사가 제한되는 행위를 방지하고자 함.
- 주식회사 등의 경우 2009. 5. 28. 자로 상법 제368조의4 (전자적 방법에 의한 의결권의 행사)를 신설하여 오에스에 의한 주주의결권 행사 개입행위를 방지하였고, 관리단 집회의 경우 2012. 12. 18. 자로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제38조(의결 방법)을 신설하여 관리단 집회시에 전자적 방법에 의한 의결이 가능하도록 하는 규정 신설하였고, 입주자 대표회의 경우 2013. 12. 24. 자로 주택법 제43조의5(전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정)을 신설하여 입주자가 직접 의결권을 행사하도록 법규정 신설한 사례에 비추어 조합원 총회의 투명한 운영을 위하여 인터넷 등을 통한 조합원 의결권 행사를 가능하도록 개정할 필요가 있음

개정 전	개정 후
제 60조(관련자료의 공개와 보존) ①....	제 60조(관련자료의 공개와 보존) ①....

3. 총회의사록 4. 추진위원회·조합의 이사회 및 대의원회 의사록 ②..... ③.....	3. 총회의사록(서면결의서 및 참석자 명부 포함) 4. 추진위원회·조합의 이사회 및 대의원회 의사록(서면결의서 및 참석자 명부 포함) ②..... ③..... ④조합이 자료를 공개함에 있어서는 도시및주거환경정비법 제 81조 제 3항에 따라 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 한다(신설)
--	--

0. 개정이유

- 도시및주거환경정비법 제 81조(관련 자료의 공개와 보존)제 1항 3호 규정에 따라 총회 의사록이 공개대상이므로 조합원 총회시 제출된 서면결의서 및 참석자 명부의 경우 의사록의 일부이거나 의사록 작성의 기초가 되는 서류이므로 이를 공개하여야 할 것(대법원 2012.2.23. 선고 2010도8981 판결, 법제처 법령해석총괄과-2705, 2011. 6. 16 회신내용도 같은 취지임)임에도 이를 공개하지 아니하고 있어 조합원의 의결권 행사 과정에서 조합원의 의사가 왜곡되는 일이 발생하지 않도록 하기 위하여 관련 법규와 판례에 맞추어 공개하도록 정관을 개정할 필요성이 있음.

제2호 안건 : 조합임원 선임의 건

1. 제안사유

우리 조합은 도시및주거환경정비법 제 23조 제 4항 규정에 의하여 2015. 10. 31.자로 개최된 조합원 임시총회에서 조합장, 이사, 감사 전원에 대해 해임의결을 한 바 있습니다

정관 제 18조 제 2항에 의하면 임원이 해임되는 경우에는 지체 없이 새로운 임원을 선임하여야 하고 함에도 불구하고 해임된 임원의 직무수행 범위에 대해서는 조합정관에 정함이 없습니다.

도시및주거환경정비법 제 27조에 의하면 “조합에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 민법중 사단법인에 관한 규정을 준용한다” 라고 규정하고 있는 바, 민법상 해임 또는 임기만료, 사임등에 대해서는 모두 위임관계로 보고 있는 바, 임기만료로 인한 경우 위임관계는 종료된 것으로 보아 임원이 없는 경우에 해당될 것이고, 이러한 경우 모든 임원의 임기가 만료된 경우 적법한 조합장이나 감사가 없는 경우로 볼 수 있어 정관 정관규정이 그대로 적용되어 정관 제 20조에서 정한 총회개최권을 행사할 수 없다고 할 것(서울서부지방법원 2014. 5. 21. 결정, 2014비합 18)이며, 민법 제 63조는 ‘이사가 없거나 결원이 있는 경우에 이로 인하여 손해가 발생할 염려가 있는 경우’ 법원은 임시이사를 선임하여야 하는 것으로 규정하고 있는 바, ‘이사가 없거나 결원이 있을 것’에는 이사가 해임된 경우도 포함(법원 실무제요 소년·비송(2000년판) 375면 참조)된다고 할 것입니다.

또한 사임한 회장의 업무수행권은 종중과 같은 비법인 사단이 정상적인 활동을 중단하게 되는 처지를 피하기 위하여 보충적으로 인정되는 것임에 비추어 별다른 급박한 사정이 없는 한 종회 규약에서 정하고 있는 직무대행자 선출을 위한 것이 아닌 새로운 회장의 선출 등을 위한 총회를 소집하여 이를 제안하는 것과 같은

일은 사임한 회장에게 수행케 함이 부적당한 임무에 해당한다(대법원 1997. 6. 24. 선고 96다45122 판결, 대법원 2006.10.27, 선고, 2006다23695 판결)라고
판시하고 있음에 비추어 보더라도 위임관계가 종료된 이후에 후임 임원을 선출하는 것은 민법 제 691조에서 정한 위임관계 종료후의 긴급업무 수행권의 범위내에 있지 아니하다고 할 것입니다.

그럼에도 불구하고 도시및주거환경정비법 제 24조 제 2항은 조합원 5분의 1 이상이 총회목적사항을 정하여 총회의 소집을 요구하는 경우에 조합정관 제 20조 제 5항 규정에 의하여 총회개최를 요구할 경우 조합장이 2개월 이내에 개최하도록 되어 있으나 총회개최권자인 조합장이 해임된 상태이므로 관할 법원에 임시조합장 선임 또는 발의자의 공동명의로 총회소집허가를 득하여 조속한 시일내에 총회를 개최하여 주시기 바랍니다.

2. 의결근거

도시및주거환경정비법 제 24조 제 2항, 제 24조 제 3항 제 8호

화정주공아파트 주택재건축정비사업조합 정관 제 20조, 제 21조, 제 22조

3. 의결내용

조합임원 입후보자별로 재적조합원 과반수 출석과 출석조합원 과반수의 동의를 얻어 정관에서 정한 임원 정수의 범위내에서 선임하기로 한다.

4. 총회개최시 참고사항

- 임원 선임을 위한 조합원 총회의 개최 공고를 하기에 앞서 조합정관 제 7조가 정하는 바에 따라 전 조합원에게 조합임원의 피선임권이 있음을 알려 입후보 절차를 선행한 다음 공정하도고 합법적으로 총회가 진행될 수 있도록 하여 주시기 바랍니다.