

(개 회 15 : 10)

I . 성원보고

사 회 (이상진) : 금일 2012년 5월 17일 만리제2주택재개발정비사업조합의 2012년도 정기총회가 이곳 중구구민회관에서 예정이 되어 있고, 지금 그 총회를 위한 개회를 준비하고 있습니다. 혹시 여기 입장하신 분 중에서 51분은 서면결의서를 제출하고 현장에 오셨습니다. 익히 알고 계십니다만 서면결의서를 어제까지 이미 제출하신 분은 오늘 현장에서 별도로 투표를 하지 않으셔도 제출하신 서면결의서에 의한 의사표시가 각 안건에 반영이 되겠습니다. 그래서 직접 투표를 하지 않으셔도 서면결의서에 의한 의사표시가 그대로 반영이 된다는 거 참고로 말씀드립니다. 혹시 그럼에도 불구하고 서면결의서를 제출하셨는데 이후에 내가 생각이 좀 바뀌어서 그걸 철회하고 다시 투표를 하셔야 되겠다 하신 분이 혹여 계신다면 밖에 접수대에 가셔서 서면결의서를 철회하시고 투표용지를 받으실 수 있겠습니다. 우리 조합 정관에 의해서 오늘 회의에 의장으로 수고해 주실 분은 단상에 계신 박정근 조합장이십니다. 인사 올리겠습니다.

(조합원 일동 박수)

성원을 보고드리고 오늘 총회의 개회를 선언한 이후에 회의를 본격적으로 시작하도록 하겠습니다. 우리 지역 현재 재적 전체 조합원은 773명이십니다. 오늘 현장에 참석하신 분들을 보면 어제까지 서면결의서를 제출해 주신 분이 445명이셨고, 서면결의서를 제출하고 오신 분 현재까지 51분 그리고 서면결의서를 제출하지 않고 현장에 오신 분이 27분, 따라서 이곳 현장에 현재 참석하신 조합원님이 78분이십니다. 그리고 서면결의서까지 합하면 전체 472명이 금일 정기총회에 직접 혹은 서면으로 참석해 주셨다고 보고를 드립니다. 따라서 도시 및 주거환경정비법과 정관에 따라 적법하게 과반수의 참석으로 성원이 되었음을 보고드립니다.

II. 개회선언

사 회 (이상진) : 의장님의 개회선언이 있겠습니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 안녕하십니까? 만리제2주택재개발정비사업 조합장 박정근입니다. 방금 사회자가 보고드린 바와 성원이 되었으므로 만리제2주택재개발정비사업조합 정기총회의 개회를 선언합니다.

(의사봉 3타!)

III. 국민의례

사 회 (이상진) : 다음은 국민의례 순서가 되겠습니다. 여러분 보시기에 왼편에 있는 국기를 향해서 기립해 주시기 바랍니다.

(조합원 일동 기립)

다 같이 국기에 대하여 경례!

【 나는 자랑스러운 태극기 앞에 자유롭고 정의로운 대한민국의 무궁한 영광을 위하여 충성을 다할 것을 굳게 다짐합니다. 】

바로!

감사합니다. 애국가는 생략하겠습니다. 모두 자리에 앉아 주시기 바랍니다.

(조합원 일동 착석)

오늘 이곳 내빈으로는 우리 조합의 고문 변호사이신 김재철 변호사님께서 참석하셔서 회의 전반을 지도해 주시겠습니다. 참고하십시오.

IV. 개 회 사

사 회 (이상진) : 계속해서 조합장님의 인사말을 겸한 개회사가 있겠습니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 안녕하십니까? 존경하는 조합원 여러분, 저는 만리제2주택재개발정비사업 조합장 박정근입니다. 2011년 4월 15일 관리처분총회 이후에 왜 사업이 진행되지 않았고, 앞으로 어떻게 사업을 진행할지에 대하여 대단히 궁금할 것이라 생각합니다. 그럼 여태까지 왜 사업이 진행되지 않았고, 현재 어떻게 진행되고 있는지에 대하여 정기총회에 계신 조합원님들께 보고드리고, 오늘 열리는 정기총회에 상정된 안건 등에 대하여 조합원님들의 동의를 구하도록 하겠습니다. 먼저 관리처분인가 신청은 2012년 3월 19일 중구청에 접수를 한 상태입니다. 관리처분인가 예정은 2012년도 5월 말이나 6월쯤에는 나올 것으로 사료됩니다.

그리고 지금까지 사업의 발목을 잡았던 용적률 인센티브에 대하여 어떻게 서울시와 협의를 하여 중구청으로부터 2012년 1월 17일 사업시행변경인가를 받게 된 경위에 대하여 소상히 우리 조합원님들께 알려드리도록 하겠습니다. 사업시행변경인가를 받게 되면 조합원님 개개인에게 부담이 어떻게 될 것인지와 어떠한 사유로 인하여 사업이 진행되지 않았는가, 그리고 어떻게 사업을 진행할 것인지에 대하여 알려드리도록 하겠습니다. 먼저 그 동안 사업진행이 되지 않는 용적률 인센티브 환산금액이 무엇이며, 용적률 축소를 하라는 지침에 의해 사업진행이 되지 않는 것에 대하여 조합원님들에게 모두 알려드리고, 관리처분인가 이후에 재개발을 하는데 있어서 수용할 수 있는 조합원님들의 의견을 반영하여 한마음 한뜻으로 재개발 사업진행을 빨리 할 수 있는 정비계획을 마련하고자 조합원님들의 의견을 구할 예정입니다. 먼저 용적률 인센티브 소송을 왜 진행하여 조합에서 승소를하여 이런 문제를 만든 것에 대하여 알려드리겠습니다. 2005년도 9월 8일 구역지정을 신청할 당시에는

2010 서울시 도시기본계획에 의거하여 용적률을 산식에 의해 산정하였고, 이 당시 신청한 타 구역 사업장 또한 용적률 산식에 의해 총 부담으로 구역지정을 받고 사업시행인가를 받았습니다. 그러나 저희 구역은 구역지정 고시 내용에 없던 사항을 사업시행인가 때 용적률 인센티브 환산금액을 적용받아 사업시행인가 고시되어진 사항에 대하여 조건이 부당하여 사업시행인가 일부 취소 소송을 제기하였던 것입니다. 이를 다시 풀어서 말하면 신설되는 정비기반 신설금액이 605억이고, 용도 폐지되는 금액이 377억인데 그 용적률 인센티브 비용 환산금액이 599억 8천만원이 우리 구역지정 때 없던 것이 2007년도 10월 30일 서울시 지침으로 마련됐던 것입니다. 그걸 갖다가 우리 사업시행인가 때 605억원에서 377억만 빼야 되는데 거기에 부당하게 용적률 인센티브 환산비용 금액인 599억 8천만원을 더 빼다 보니까 조합이 순수하게 부담해야 될 금액이 371억 8천만원이었습니다.

그런데 조합에서는 605억에서 377억만 뺀 228억에 대한 부분이 오히려 플러스가 되기 때문에 조합에서는 부담하지 못 하겠다라고 얘기했는데, 서울시에서는 무슨 얘기냐? 용적률 인센티브 금액인 599억 8천만원을 부과시켜서 371억 8천만원을 내라고 저희에게 요구를 했던 것입니다. 그것이 부당해서 저희는 법원에서 조합의 주장을 받아 비용환산금액 부담 없는 것으로 판결해서 그 371억을 부담하지 않게 한다라는 판결을 받았음에도 불구하고 서울시는 니네가 만약에 371억에 대한 비용을 내지 못 한다고 한다면 용적률을 234.01%에서 199%로 축소시키라고 하는 공문을 중구청에 보냈기 때문에 저희 입장에서는 서울시 지침이 소급적용으로 부당하다며 중구청과 서울시에 판결대로 적용하여 달라고 요구하였고, 조합의 주장 또한 용적률 인센티브 금액을 환산하면 지침이 생겼을 때는 2007년 10월 30일 지침으로 시행하라고 하였는데, 본 구역은 2007년 10월 25일 구역지정이 고시되어진 내용에 없던 용적률 인센티브 환산금액 지침이 적용된 시점 이전 행위가 이루어졌기 때문에 소급적용

이라는 문제를 제기하였으며, 사업시행인가 때에 용적률 인센티브 환산 금액에 대하여 소급적용이기 때문에 소송에서 이기면 당연히 사업시행 변경인가를 받을 거라 판단하였고, 이를 반영해서 2011년 1월 29일 정기 총회 때 조합원님들에게 보고 드렸고, 제가 그 총회에서 만약에 관에서 이를 해주지 않을 경우에 그때 조합원님들에게 도움을 요청하게 되면 조합원님들께서는 협조를 부탁한다고 총회를 마쳤습니다. 판결 후 조합의 진행과정에 대해서 말씀드리겠습니다. 중구청에서 2011년 2월 경에 서울시에 용적률 인센티브에 대한 질의를 하였을 때 서울시는 중구청에 용적률 인센티브에 대하여 각 구청에 국공유지 무상양도 시에 “용적률 축소를 통보하고 정비계획의 변경, 이에 상응하는 비용 환수조치”를 시행하라는 지침을 필히 이행하라는 공문을 통보했습니다. 그때 중구는 중구청장님이 보궐된 상태였고, 새로운 중구청장님이 판단해야 할 사항이므로 새로운 중구청장님이 선거에서 당선되면 사업시행 변경인가에 대하여 처리방향을 정해서 일을 진행하자고 해서 일처리를 하지 못하고 있다가 판결을 받았으니 법적 절차에 대하여 진행을 해온 일이지요. 조합에서는 이를 반영시켜 관리처분총회를 개최하게 되었던 것입니다. 그리고 2011년 4월 15일 관리처분총회를 성황리에 마치고 관리처분인가 신청을 하기 전에 사업시행 변경인가를 먼저 선행하여야 하는 절차를 이행하여야 하는데 최창식 중구청장님이 4월 27일 보궐선거에서 당선돼서 업무를 파악하느라고 6월 경부터나 만리동 문제를 중점적으로 다뤘고, 중구청에 다수의 민원자들이 소형평형을 늘려달라는 민원을 중구청에 제기하자 사업시행 변경인가하는 것에 대하여 반대하는 민원인들의 반대이유를 중구청장님이 수용하여 주면 재개발이 빨리 진행될 수 있기 때문에 최창식 중구청장님은 다수 민원인들이 소형평형을 원하니 민원인들이 재개발에 반대하지 않는 조건에 동의하면 민원인들이 소형평형을 원하는 만큼 조합을 설득하여 관철시켜 주겠다고 하였습니다. 이러한 민원인들의 요구를 수용하기 위하여 중구청 관계 공무원들은 방법을 찾고, 중구청에서는 다수의 민원인들을 해결하기 위하여 조합에 소형평

형 건립에 대해 원하는 조합원들 모두 들어갈 수 있는 계획(안)을 마련할 것을 요구하였고, 민원을 제기한 220명 중에 약 30명만이 추가로 소형평형을 건립해 달라고 요구한 것에 대해 조합에서는 검토를 하였습니다. 그러나 중구청에서는 서울시에서 보낸 공문으로 사업시행 변경인가를 해주지 못 하게 되었고, 서울시의 지침에 따르라는 공문에 의해 중구청에서는 다음 절차를 진행하지 못 하고 서울시에서 필히 이행하라는 공문이 있는 사항에서 중구청장이 직권으로 할 수 없으니 서울시와 협의를 해 보라고 관계 공무원들에게 지시를 하였고, 중구청 관계 공무원들은 수십차례 서울시에 찾아가 협의를 하였으나 서울시의 입장은 타재개발사업장의 조합들은 서울시의 지침대로 용적률 인센티브 금액을 내는 조건으로 인가를 받고 일을 진행하고 있으니까 만리2구역도 이를 따르라고 주장하였습니다.

타 구역 조합은 서울시가 하라는 대로 따라하는데 유독 만리동 조합만이 서울시에 대한 지침을 따르지 않고 민원을 제기하냐며 지침을 따르라는 원론적인 이야기를 하기 때문에 조합에서는 감사원에 650여명 이상의 동의를 받아 감사청구를 2011년 7월 22일에 접수를 하였습니다. 중구청 주택과와 서울시청 주거재생과를 수십차례 방문하여 법적으로 진행절차를 밟아온 사업장에 대하여 소급하여 용적률 인센티브 환산금액을 적용하는 것이야말로 법을 지켜온 구역에 사업을 포기하는 것이라며 법적 논리로 대응한 결과, 서울시에서도 만리제2구역 사업장은 사업진행이 너무 많이 진행되어 일괄적으로 적용하는 것은 문제가 있다고 생각하여 계획용적률을 20% 상향시키면 신설되는 정비기반시설 금액과 용적률 인센티브 환산금액이 작아지므로 계산하면 조합에서 사업을 진행할 수 있는 계획이 나올 수 있을 것 같으니 서로간에 원칙적인 얘기를 하면 대화가 안 되니 서울시·중구청·조합이 사업진행 할 수 있는(안)으로 만들되, 돈에 대한 것이니 정확해야 하니까 문서를 만들 때 문제없이 서류를 만들기 위해서 실행될 때 법적인 부분에서 무슨 문제점

이 도출되는지에 대하여 검토하고 보완해서 제도개선(안)을 25개 구청이 시행될 수 있도록 만들어 보자고 하였고, 수차례 보완해온 결과 2011년 9월 21일 대원칙은 용적률 20% 상향으로 하고, 부수적인 문제는 보완해서 협의해 각과 회의를 진행하고 방침을 받는 것으로 하자고 했는데, 중구청에서 2011년 10월 18일 서울시에 협의하러 갔을 때 갑자기 여태까지 한 것에 대하여 재검토를 요구했고, 순부담을 적용하여 소형 아파트를 만드시 지어야 하며, 이를 적용했을 경우에는 저희 구역은 오히려 용적률이 축소하여 사업진행이 되지 않는 구역이 되기 때문에 서울시의 (안)을 수용할 수가 없게 되었습니다. 조합은 6개월이 넘는 시간 동안 서울시와 싸우고 협의하면서 진행방향을 정하고, 중구청은 이와 같은 협의한 서울시의 의견을 반영하여 우리 조합의 사정을 관철시켜 제도개선을 한다는 전제 하에 중구청에서는 조합원님들에게 2011년 9월 22일부터 10월 7일까지 사업시행 변경인가 공람을 하게 된 것을 알려드립니다.

이러한 협의된 내용을 서울시는 방침을 만들려고 했으나 서울시의 사정으로 각 구청에 통보되지 않아 용적률 인센티브 비용환산에 대하여 서울시와 중구청 간에 방침을 받은 것이 없었기에 조합원님들에게는 사업의 진행되는 과정을 알려드리지 못 하였고, 처리 결과가 있어야 사업이 진행될 수 있기에 서울시와 중구청 간에 2011년 10월 18일 보완하는 것을 마무리하고 방침을 받는 것으로 하였는데 서울시가 위에서 협의하는 날에 조금 더 검토해야 할 사항이 있으니 여태까지 협의하였던 사항에 대해 없던 것으로 하자고 해서 조합에서는 공무원들이 이렇게 행정행위를 하면 되는 것이냐고 강하게 항의하였고, 전면적으로 조합은 조합원님들의 서명을 받아 서울시장 면담을 요청하는 민원을 서울시에 제기하였는데 서울시는 주거채생과에서 서울시의 입장표명에 대한 답변만을 하였고, 조합은 수차례 서울시장과의 면담을 요청하였습니다. 제가 매번 우리 조합 주민총회에서 방송이나 언론에서 서울시에서 용적률 20% 상향을 시켜준다고 했을 때 우리 조합도 용적률 상향을 하자고 일부 조

합원님들이 요구했을 때 우리는 오히려 손해가 되기 때문에 할 수가 없다고 매년 말했는데 그 이유는 산출식에 의해 용적률과 금액을 계산해보면 우리가 손해기 때문에 그걸 하지 못 하게 됐던 것입니다. 서울시의 지침 중에 중요한 요지는 조합에서 소송을 진행하여 법원의 판결을 받으면 법원의 판결대로 비용은 부담시키지 않는 것으로 하고, 무상양도를 조합에서 요구 시에 용적률을 기본 용적률인 190%로 환원하여 진행할 수 있는 사업시행 변경인가의 경미한 사항으로 구청장의 직권으로 용적률을 축소하라는 공문을 서울시는 각 구청에 시달하였습니다. 이렇게 조합에서는 할 수 있는 모든 공공기관을 찾아다니며 노력하고 있는데 반대하는 민원인들은 7개월 동안 본 구역에 대하여 재개발이 진행되지 않고 재개발이 취소되었다는 소문을 내고, 이러한 재개발에 대하여 호의적이지 않는 조합원님들 때문에 온갖 잘못된 소문을 퍼뜨렸고, 마치 다수의 조합원님들이 반대하는 것처럼 보이게 해서 재개발 진행하는 것을 방해하는 행위를 하였습니다.

그렇지만 조합은 이러한 문제를 해결해서 재개발사업을 진행할 수 있게 만들었습니다. 현재도 관리처분인가 신청 접수 후에 이 분들은 재개발사업을 방해하고자 63명이 조합에 내용증명을 통하여 분양신청 철회를 받아줄 것을 요청하였고, 조합에서는 법제처의 유권해석에 따라 철회하는 것은 받아줄 수가 없고, 분양계약을 체결하지 않을 시에만 그때 청산자로 받아서 처리를 해 줄 수 있다고 하였고, 그때 가서 신청해 달라는 내용의 내용증명을 발송하였습니다. 그러자 이 분들 중에 50여 명은 몇 차례 중구청을 방문하여 분양신청 철회를 하여 줄 것을 요구하는 행위를 하였는데 그 이유는 관리처분인가를 방해하기 위한 행동이었습니다. 조합원님들이 이러한 사람들을 막지 못 하면 앞으로도 재개발사업을 진행하는데 있어서 이 또한 사업을 추진하는데 있어서 악재임은 틀림이 없지만 조합은 원칙이 없는 행정은 하지 않을 것을 조합원님들께 알려드리겠습니다. 조합은 서울시와의 협의에서 용적률 축소는 없고

371억원의 비용은 내지 않되 동사무소와 파출소 부지가격인 24억은 조합이 부담하는 것과 어린이집 20년 무상양도에서 기부채납하는 것으로 하여 일차적 협의를 보았고, 이런 부담이 조합원님들에게 부담될 것인가는 매우 중요한 사항이기 때문에 조합에서는 조합원님들이 부담되지 않는 방법을 찾고 있으며, 또한 대한민국의 경제여건이 갑자기 어려워 분양신청 할 때의 여건과 현실의 여건이 달라 중구청장님이 조합원님들의 선택한 평형에 불만이 생기지 않도록 해야 한다는 의견과 조합에서 조합원님들이 선택한 평형에 불만을 갖지 않기 위하여 조합원님들의 의견을 듣고 최대한 조합원님들의 만족을 주기 위하여 조합원님들의 의견을 다시 반영하여 소형평형의 분양신청 희망평형 계획을 조합원님들의 의견에 따라 다시 반영하려고 하며, 분양신청을 하신 조합원님들 중에 선택한 평형을 소형평형으로 바꾸시길 원하시는 조합원님들께서는 관리처분인가 이후에 조합에서 정해진 통보기간 안에 반드시 조합원님들의 의견을 조합에 제출하여 주시면 소형평형 건립에 대하여 계획(안)을 만드는데 참조하려 하오니 이 점 유념하시어 반영되어질 수 있도록 반드시 기간 안에 의견을 반영하는 조치를하여 주시기를 부탁드립니다. 조합은 조합원님들의 제출된 의견을 종합하여 정비계획과 이에 따른 법적 절차를 밟을 예정이오니 이에 따른 좋은 결과를 조합에서 조합원님들에게 알려드리도록 하겠습니다. 만리제2주택재개발사업은 현재 관리처분인가 과정으로 진행되어지고 있으며, 일부 조합원님들이 재개발사업이 안 된다는 소문은 사실이 아니며, 이번 정기총회가 끝나고 나면 선정된 은행에서 이주비와 사업비를 받아 이주가 될 수 있도록 조합 임직원님과 조합원님들이 노력하여 성공적인 재개발사업이 진행될 수 있도록 도와주시기를 부탁드립니다. 금일 정기총회를 마친 후 관리처분인가를 득한 후 이주를 완료하고 착공하여 빠른 시일 내에 재입주할 수 있도록 최선의 노력을 기울이고자 하오니, 조합원 여러분께서도 적극적인 참여와 성원을 부탁드립니다, 조합원 모두가 하나되어 신속하고 공정한 만리제2주택 재개발정비사업이 되도록 다 같이 노력합시다. 조합원 여러분의 재산가

치 상승과 재개발사업이 청산되는 그때까지 유종의 미를 거둘 수 있도록 많은 성원과 협조 부탁드립니다. 조합원님들의 가내에 행복과 건승을 빕니다. 감사합니다.

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 지난 기간 동안의 경과보고 그리고 오늘 나온 안건에 대한 일부의 설명까지 녹아있는 개회사였습니다.

V. 경과보고

사 회 (이상진) : 계속해서 그 동안에 주로 조합장님께서 시와 구와의 협의된 내용에 대한 인허가 관련된 또 우리 재산권과 관련된 내용에 대한 개회사가 있었다고 한다면 이 외에 사업적 부분에서의 경과내용을 조합의 김영환 총무이사께서 나오셔서 해 주시겠습니다.

총무이사 (김영환) : 조합원 여러분, 안녕하십니까? 총무이사 김영환입니다. 지금까지의 경과보고를 말씀드리겠습니다. 저희들이 그동안 지연된 점은 시와 모든 문제에 있어서 해결하기 위해서 너무 많은 시간이 흘렀습니다. 앞으로는 최대한으로 빠른 시간 내에 재개발이 성공되도록 최대한 노력하겠습니다. 경과보고를 말씀드리겠습니다. 2010년 2월 22일 사업시행인가 신청을 하였고, 6월 26일 제6차 대의원회의를 개최하였습니다. 2월 27일 선거관리위원 공고가 있었고, 3월 2일 조합임원(조합장, 감사, 이사) 입후보 등록공고 및 정기총회 개최 공고하였고, 3월 9일날 임원(조합장, 감사, 이사) 입후보 등록 및 기호배정 확정공고문을 붙였으며, 3월 23일 정기총회를 개최하였습니다. 5월 10일 조합설립 변경인가가 났으며, 6월 11일 사업시행인가(중구고시 제2010-43호)로 고시되었고, 7월 2일 제7차 대의원회의를 개최하였습니다. 7월 7일 분양신청 공고를 한국경제와 한겨레 신문에 공고하였고, 7월 12일부터 8월 20일까지 분양신청 접수를 하였습니다. 8월 9일 소재확인이 현저히 곤란한 조합원 신문공고를 한국경제와 한국일보에 게재하였으며, 9월 6일부터 9월 17일까지 분양신청서 접수를 연장했습니다. 9월 11일 소유물건(중전자산) 감정평가를 각 조합원님께 통보하였습니다. 9월 14일 사업시행 변경인가가 났고, 11월 1일 소재확인이 현저히 곤란한 조합원 신문광고 2차분을 한국경제와 한국일보에 게재하였고, 12월 1일 보상열람공고를 한국경제와 한국일보에 게재하였고, 12월 6일부터 12월 20일까지 14일간 보상열

람공고 실시를 14일간 하였습니다. 12월 13일 쉼터된 대의원 보궐선임 공고를 하였고, 12월 16일부터 12월 31일까지 국공유지 점유자 매수 및 포기신청서를 접수하였습니다. 2011년 1월 12일 협력업체(은행) 선정공고를 한국일보에 냈으며, 1월 14일 제8차 대의원회의를 개최하였습니다. 1월 24일부터 1월 28일까지 2차 국공유지 점유자 매수 및 포기신청서를 접수하였으며, 1월 29일 2011년 정기총회를 개최하였고, 1월 31일부터 3월 3일까지 청산자 및 영업보상자 보상협의를 하였습니다. 2월 16일부터 2월 24일까지 3차 국공유지 점유자 매수 및 포기신청서를 접수하였으며, 3월 11일 제9차 대의원회의를 개최하였습니다. 4월 15일 임시총회(관리처분총회)를 개최하였습니다. 7월 15일 사업시행 변경인가를 접수하였으며 무상양도 변경입니다. 2012년 1월 17일 사업시행 변경인가를 득하였습니다. 1월 20일 국공유지 매수 신청서를 접수하였고, 2월 16일 중구청 주택과와 서울시 필지 계약을 체결하였고, 3월 6일 중구청 재무과와 중구청, 서울시 필지를 계약체결 하였고, 3월 12일 중구청 재무과와 기획재정부 필지를 계약체결 하였습니다. 국공유지 문제입니다. 3월 12일 조합설립 변경인가가 났으며, 3월 19일 관리처분인가 접수를 하였습니다. 같은 날 사업시행 변경인가를 접수하였고, 3월 21일 서울시 중부교육청과 서울시 교육청 필지 계약을 체결하였고, 4월 10일 자산관리공사와 기획재정부 필지를 계약체결 하였습니다. 4월 20일 제10차 대의원회의를 개최하였고, 4월 26일 자산관리공사와 국토해양부 필지를 계약체결 하였고, 5월 17일 오늘 정기총회를 개최하게 되었습니다. 이상입니다. 감사합니다.

(조합원 일동 박수)

조 합 원 (심상금) : 잠깐 질문이 있습니다. 경과보고에서 계약을 체결했다고 말씀하셨는데요, 계약내용이 무상양도를 받을 수 있도록...

총무이사 (김영환) : 그게 아니고요, 이것은 개인들이 국공유지를 점유한 부분을 우리 조합원님들이 일일이 매수를 해야 하는데 그것을 조합에서 일괄

정리를 하기 위해서 국공유지 매수를 한 겁니다. 개인들이 깔고 앉은 토지를 말씀드리는 겁니다. 그것이 왜 필요하냐면 관리처분인가 신청할 적에 국공유지 매수 조합원들이 소유하고 있는 부분을 해결이 안 되면 관리처분인가 접수가 안 되기 때문에 그걸 마무리 짓기 위해서 체결했다는 것을 말씀드리는 겁니다.

조 합 원 (심상금) : 계약체결이 1건, 2건, 3건, 4건.

의 장 (박정근) : 국공유지의 각 기관청은 6개 기관청이고요.

조 합 원 (심상금) : 왜 그런 식으로 된 건지...

총무이사 (김영환) : 국공유지가 철도청 부지, 교육청 부지, 국토해양부 부지, 6개 기관에 다 산포되어 있습니다. 여기가 그 동안 정리가 안 돼 가지고 그것이 조금씩 붙어있어서 도로로 점유했던 것을 개인들이 소유한 것도 있고, 여러 가지가 많습니다. 그것이 정리돼야만이 관리처분인가 신청을 접수할 수 있었기 때문에 그걸 우리가 접수시키고 나서 그 체결을 한 겁니다.

의 장 (박정근) : 다시 부연설명을 드리면 우리 구역 안에는 6개 기관의 국공유지 기관이 있습니다. 기획재정부, 국토해양부, 교육청, 중구청, 서울시, 자산관리공사, 이렇게 각 부처에 대한 우리 조합원님이나 또는 조합원님들이 매수하지 않는 걸 조합에서 사야 되는, 다시말해 국가기관에서 양도해야 되서 매매계약을 체결해야 되는데 그 매매계약 체결하는 건 우리가 사업시행인가 때에 얼마만큼을 사야 될 건지, 얼마만큼을 무상양도 받을지 다 정해지지 않습니까? 그런데 지금 말씀하신 대로 사업시행인가가 되면 조합원님들이 계약해야 될 금액하고 조합원님들이 매매계약을 포기하면 그걸 갖다가 방치하는게 아니라 조합원님들이 매매계약 포기한 걸 조합에서 사야 되기 때문에 그 사는 금액들에 대한 모든 면적과 금액을 정했기 때문에 그 금액에 대한 부분별로 계약을 체결하게 되는 겁니다. 그래서 측량을 하다 보면 실질적인 측량은 점유하신 분이 3.6인데 현장에 나가서 측량을 해 보니 2.8이고, 나머지 0.4가 다른 필지에 걸쳐있다면 이 분은 2.8배밖에 매매계약을 체결할 수가 없고, 0.4

에 대한 부분은 점유하고 있지 않으면 조합에서 인수를 하고, 점유하신 분이 있으면 그 분한테 점유를 할 수 있게끔 기회를 주는데, 문제는 뭐냐하면 조합원님들 중에서 변상금이라는 얘기를 들어보셨을 겁니다. 국공유지 매매계약을 체결하면 내가 불법적으로 국가기관에서 그 사용료를 내신 분도 계시고, 사용료를 내지 않은 분도 계신데 내가 매매를 해서 매수를 하든 안 하든 그 변상료는 5년치를 소급해서 내는 거에 대한 부분이기 때문에 계약을 체결하다 보면 변상금을 부과하고 그 변상금을 납부를 하지 않으면 매매계약을 체결할 수가 없습니다. 그런 전반적인 모든 문제가 있기 때문에 아까 심상금 조합원님이 말씀하신 대로 각 기관에 6개 기관들이 각 부처가 틀리기 때문에 그 얘기들이 다 틀려요. 그래서 국공유지 계약하느라고 시간이 무진장 많이 걸렸고, 그 국공유지 계약을 4월 26일까지 종결을 시켰던 겁니다. 이상입니다.

사 회 (이상진) : 이제 본격적으로 안건을 상정하고 논의하고 심의하는 순서가 되겠습니다. 몇 가지 안내말씀 드리고 진행하도록 하겠습니다. 알고 계신대로 오늘 회의 안건은 총 8개 안건입니다. 이 8개 안건을 지난번처럼 일괄해서 상정을 하고, 책자를 간단하게 긴 시간 안겠습니다. 한 15분 이내에 개략적으로 설명을 드리고요, 그 설명이 있는 연후에 1호 안건에 임원으로 나와계신 총 12분의 임원 연임 대상자들께서 나오셔서 간단히 인사드리고, 이우진 세무회계사무소 이사님께서 나오셔서 가지고 결산보고 내용설명을 드리고, 그리고 나서 여러분께서 안건순서에 관계없이 8가지 안건에 관해서 질문을 주시면 지난번처럼 그렇게 소장히 조합장님이 너무 잘 알고 계시니까 답변을 드리도록 하겠습니다. 그리고 잘 아십니까만 발언하실 때는 늘 그래주셨듯이 발언권을 얻어주시고, 번거로우시지만 나오셔서 가지고 다른 조합원님들이 들으셔야 되니까 마이크를 잡고 질문 혹은 발언해 주시면 되겠습니다. 이제는 서로 공격 안 하시잖아요? 인신공격 안 해주시면 좋겠고, 계속된 감정적인 발언이나 중복되는 발언들도 삼가해 주셨으면 감사하겠습니다. 그리고 한 가지 더 회의진행 방법에 대해서 말씀드리면 여러분들께서 입장하실 때

투표용지를 받으신 분 계시고, 안 받으신 분이 계십니다. 투표용지 안 받으신 분은 서면결의서를 이미 제출하셨던 분, 이 분들께서는 투표용지를 따로 안 받으셨습니다. 회의 시작 때 안내말씀 드렸던 대로 오늘 그 분들께서는 투표를 하지 않으셔도 어제까지 제출한 서면결의서 내용대로 각 안건에 의사가 반영될 것입니다. 혹여 현장에 와서 내 생각이 좀 바뀌어서 다시 투표를 하고 싶다 하시는 분은 지금이라도 조금 있다가 서면결의서를 개봉하면 그걸 돌려드리는데 어려움이 있으니까 지금이라도 밖에 접수처에 가서서 “내가 서면결의서를 제출했는데 그걸 철회를 하고 직접 투표를 할테니 투표용지를 달라.” 하시면 접수처에서 교환을 해 드리겠습니다. 그렇지 않고 직접 오셔서 투표용지를 받으신 분께서는 두 장의 투표용지를 받으셨을 겁니다.

그게 일반 안건에 대한 찬·반 여부 투표용지와 또 한 투표용지는 12명, 조합장 한명, 감사 두 분 그리고 이사 아홉 분, 이 12분의 임원에 대한 연임 여부를 각각, 전체에 대해서 찬·반이 아니라 조합장 또 감사 두 분, 이사 아홉 분 각각에 대해서 찬성 혹은 반대에 기표를 해 주시면 되겠습니다. 그런데 회의가 지금 시작한지 약 40분이 지나고 있는데요, 앞으로 최소한 두 시간 정도는 더 소요가 될 걸로 예상이 됩니다. 그래서 혹시 부득이 먼저 가야 되는 조합원님이 계신다고 한다면 그 분들께도 투표를 하실 수 있는 기회는 드리기 위해서 이따 안건상정과 함께 투표를 하실 수 있도록 투표개시는 선언해 놓겠습니다. 자유롭게, 투표를 일부러 하라는 말씀은 아닙니다. 자유로운 시간대에 투표를 하시면 되겠습니다. 그리고 서면결의서를 개봉하는데 특히 1호 안건의 경우에 인면에 관한 내용이어서 기밀유지가 필요해서 서면결의서를 개봉하지 않았습니다. 그런데 이제 다 끝나고 나서 개봉하는 것이 좀 비효율적일 것 같아서 이따 안건상정 이후에 투표개시 선언과 함께 한쪽편에서 협력업체와 진행요원들 그리고 참관인 모시고 비디오로 녹화하면서 서면결의서도 같이 개봉을 하겠습니다.

VI. 안건심의

제1호 안건 : 임원 연임 결의의 건

제2호 안건 : 2011년 결산보고 및 2012년 조합운영비 승인의 건

제3호 안건 : 금융기관 선정 결의의 건

제4호 안건 : 이주비 이주지연에 따른 해당 조합원 및 비조합원
비용부담 및 분담의 건

제5호 안건 : 이주비 지급방법 결의의 건

제6호 안건 : 사업추진 관련 협의된 사항 결의의 건

제7호 안건 : 협력업체 선정 및 협의된 사항 추인의 건

제8호 안건 : 관리처분인가신청 이후 분양신청 철회자에 대해서
이사회 결의한 위임사항 동의의 건

사 회 (이상진) : 간단히 오늘 회의진행 방식에 대해서 안내 말씀 드렸고요,
그럼 여러분 다 아시는 대로 이미 고지되고 공고된 8가지 안건을 같이
보겠습니다. 제1호 안건 임원 연임 결의의 건, 제2호 안건 2011년 결산
보고 및 2012년 조합운영비 승인의 건, 제3호 안건 금융기관 선정 결의
의 건, 제4호 안건 이주비 이주지연에 따른 해당 조합원 및 비조합원 비
용부담 및 분담의 건, 제5호 안건 이주비 지급방법 결의의 건, 제6호 안
건 사업추진 관련 협의된 사항 결의의 건, 제7호 안건 협력업체 선정 및
협의된 사항 추인의 건, 제8호 안건 관리처분인가신청 이후 분양신청 철회
자에 대해서 이사회 결의한 위임사항 동의의 건, 이상 8개 안건입니다.
의장님께서서 이상 8개 안건을 일괄 상정해 주시면 이후의 회의순서
진행하도록 하겠습니다. 안건 상정해 주시기 바랍니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 금일 정기총회에 부의된 제1호 안건부터 제8호
안건을 일괄 상정합니다.

(의사봉 3타!)

사 회 (이상진) : 안전에 대해서 같이 보기 전에 아까 안내말씀 드렸던 대로 투표를 하실 수 있도록 일단 준비는 하도록 하겠습니다. 진행요원들 준비해 주시고요, 투표하시는데 대의원님께서 나오셔서 가지고 참관을 해 주시기로 하셨네요. 여평선 대의원님하고 이성기 대의원님. 의자를 준비해 주시고요, 진행요원은 투표함 열어서 보여주시고, 조합원님들도 보실 수 있도록 해 주시죠. 기표소, 기표봉 다 확인 좀 해 주실래요? 커텐 내려주시고 준비가 다 된 것 같습니다. 서면결의서 개봉도 같이 해 주시고요, 그러면 조합장님께서도 투표개시 선언과 서면결의서 개봉을 선언해 주시기 바랍니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 정기총회의 투표개시 및 서면결의서 개봉을 선언합니다.

(의사봉 3타!)

【 투표개시 및 서면결의서 개봉개시 15 : 50 】

사 회 (이상진) : 그러면 오늘 8가지 안전에 대해서 조합원님들 같이 좀 보겠습니다.

제1호 안전 : 임원 연임 결의의 건

사 회 (이상진) : 책자 29페이지 제1호 안전 임원 연임 결의의 건, 어떤 내용이고 하니 조합정관 제15조 규정에 따라서 임원, 임원이라 하면 조합장, 감사, 이사를 합해서 임원이라 합니다. 대의원은 별도로 있고요. 여기서 임원만 얘기하는 겁니다. 임원의 임기가 5월 8일이었던가요? 아까 조합설립인가 변경이 2010년도 5월에 있었는데요. 임기가 만료됐습니다. 그리고 거기에 때를 같이 해서 일부 재개발사업을 반대하는 조합원님들이 임원 불신임 또 재개발 원천 무효라는 총회 목적을 가지고 조합원님들에게 임시총회 소집요구, 그에 따른 연명부와 인감도장 날인, 인감증명서를 받고 있습니다. 최초 재개발 반대를 주장한 분양신청 철

회에 대한 민원을 중구청에 제기하였기에 이에 대한 소집요구 이전에 조합에서 일부 반대하는 조합원님들의 의견을 존중해서 금일 정기총회에서 임원 불신임과, 1호 안건이 부결되면 당연히 불신임이 돼서 이 분들은 임원의 자격이 박탈되고 새롭게 선출해야 됩니다. 그래서 불신임과 같은 안건을 오늘 이렇게 총회에 상정해서 오늘 결의 결과에 따라서 어차피 이 분들의 연임 혹은 불신임 부분이 결정되는 것이기에 별도의 임시총회를 소집할 필요가 없지 않겠습니까? 그래서 이번 정기총회 열릴 때 그런 요구도 있고 해서 1호 안건을 올려서 조합원님 여러분들의 판단에 따라서 현재 임원들의 연임 여부를 결정받겠다, 심판 받겠다는게 제1호 안건 내용이 되겠습니다. 31, 32페이지에 있는 내용은 뭘고하니 그러면 별도로 공고를 하고 해야지 왜 기존에 있던 사람을 가부를 묻느냐? 혹시 이렇게 의구심을 가지실 수 있는 분도 계시는데, 이것이 불법이지 않다, 합법적이다 하는 대법원의 판결내용이 있다는 것을 참고로 말씀드린 겁니다. 1호 안건이 부결되면 당연히 별도로 공고를 하게 될 것이라는 내용이고, 35페이지 이하에는 조합장 박정근, 감사에는 신동욱, 최성규 두 분, 이사에는 강인권, 김명환, 김영환, 신막례, 오종근, 위도현, 위미자, 조대도, 최현식, 이상 아홉 분 그래서 총 12분의 명단이 있고요, 그 뒤에는 그 분들의 소개서가 있습니다. 모두에 설명드렸던 대로 이 12분이 이따가 제 제안설명 이후에 단상으로 올라오셔서 조합원 여러분께 한꺼번에 인사를 드리도록 하겠습니다.

제2호 안건 : 2011년 결산보고 및 2012년 조합운영비 승인의 건

사 회 (이상진) : 다음 2호 안건 53페이지입니다. 2011년 결산보고 및 2012년 조합운영비 승인의 건, 제목대로 작년도 결산내용을 보고드리고, 올해 조합운영을 위해서 “이런 예산을 수립해서 조합을 운영하겠습니다.” 하는게 제2호 안건입니다. 57페이지에 감사 의견서 있고, 다음 페이지 이하에 결산보고서가 있습니다. 이 결산보고 내용 역시 이우진 회계사

무소의 이사님께서 나오셔서 가지고 제 설명 이후에 후보자들의 인사 다음에 나오셔서 설명을 해 주시겠습니다. 57페이지 이후부터 70페이지까지 있는 내용이 작년도 결산보고 내용이고, 71페이지, 73페이지, 74페이지가 “조합운영을 위해서 이런 예산을 가지고 조합 살림을 꾸려가겠습니다.” 하는 내용입니다. 이 예산(안)은 참고로 작년도 예산(안)에서 변동 없이, 인상없이 진행하고 있다는 거 말씀드립니다.

제3호 안건 : 금융기관 선정 결의의 건

사 회 (이상진) : 그 다음 제3호 안건, 77페이지입니다. 제3호 안건 금융기관 선정 결의의 건, 작년 1월 29일 정기총회 제6호 안건으로 ‘은행선정 결의의 건’이 있었습니다. 또 이후에 4월 15일 관리처분을 위한 임시총회에서도 제7호 안건으로 ‘은행선정 보고의 건’이 상정되어서 결의된 바가 있습니다. 그런데 사업일정이 지연되고 몇 가지 사유들로 인해서 은행에서 “그때와는 상황이 좀 바뀌었다, 변했다.” 해서 “그 내용 결의대로는 은행권에서의 집행이 어렵겠습니다.” 해서 “정기총회에서 조합원님들의 결의가 다시 있어주셔야겠습니다.” 하는 요청이 있었습니다. 그래서 조합에서도 원만하게 사업을 진행하기 위해서 오늘 정기총회에서 여러분들이 인준해준 조건, 그때 조건보다는 그래도 최소한 더 우리 조합에 유리해야 되지 않겠느냐는 기준을 가지고 금융기관과 협의를 하게 되었습니다. 그래서 금융기관과 협의된 내용을 78페이지에 여러분들 보실 수 있도록 정리를 해 뒀습니다. 그래서 이 내용대로 사업비 대출 3개 금융기관 그리고 이주비 대출 2개 금융기관 그리고 금액과 조건들은 그 표와 같이 이렇게 선정하려고 합니다. 여러분께서 가부를 결정해 주십시오 하는게 제3호 안건 내용이 되겠습니다.

제4호 안건 : 이주비 이주지연에 따른 해당 조합원 및 비조합원 비용 부담 및 분담의 건

사 회 (이상진) : 제4호 안건 83페이지에 있는데요, 4호 안건 이주비 이주지연에 따른 해당 조합원 및 비조합원 비용부담 및 분담의 건, 내용을 보시면 당 조합의 사업시행 변경인가, 무상 양도·양수 관련된 변경인가 그리고 현재 민원도 있고 이후에 진행되겠지만 분양계약 체결을 하지 않음으로써 청산자가 좀 발생합니다. 그러면 사업비의 운영이 좀 달라지게 될 것입니다. 그런 부분 또 기타 다른 이유들도 생길 수 있겠죠? 이런 연유로 해서 관리처분총회 시 계획했던 일정보다 지연도 될 것이고 또 지연되면서 금융비용이 더 발생할 수도 있을 것이고 물론 무이자 이주비에 대한 금융비용은 시공회사가 부담하도록 되어 있습니다만 어떻게든 간에 변경이 생기게 될 것입니다. 그런데 그 변경 중에서도 특히 자진 이주기간을 4개월로 조합에서 안내를 하게 될텐데 그 이주기간을 혹시 고의든 혹은 개인적이든 간에 이주기간을 주로 고의성이 있으신 분들이 해당되겠죠. 과도하게 지연시켜서 그 지연 자체가 이 사업 전체를 지연시키는 영향을 주게 됨으로써 이미 나가있는 이주비에 대한 금융비용은 계속 발생하게 됩니다. 그랬을 때 그 발생하는 손해에 대해서 원인을 발생시킨 원인자 즉, 사업을 지연시키는 원인을 제공함으로써 비용이 증가하게 만든 그 해당 조합원께 그런 비용에 대한 청구의 소송도 같이 진행하겠다는 내용입니다. 밑에 보시면 조합의 자진 이주기간 및 조합에서 정한 추가 이주비간 내에 이주를 하지 않는 세대에 대해 이주지연으로 인한 민·형사상의 소송비용 및 이와 연계된 비용 발생이 불가피하게 되는데 이해관계인인 조합원 및 청산자와 세입자들에 대해서 이자비용, 소송비용들이 발생할 경우에 발생시킨 원인자들에 대하여 부담토록 할 것을 금일 총회에서 결의받고자 합니다 하는 내용이 제4호 안건 내용이 되겠습니다. 다음 페이지는 다른 조합에서 있었던 사례를 설명은 지우고 해서 사례를 참고하실 수 있도록 수록을 했습니다.

제5호 안건 : 이주비 지급방법 결의의 건

사 회 (이상진) : 다음 91페이지 제5호 안건 이주비 지급방법 결의의 건, 만리제2주택재개발정비사업은 관리처분인가를 득한 후 이주를 시작하게 되는데 이주를 하기에 앞서 조합원님들께 이주비 신청을 받게 됩니다. 그런데 이주비 신청을 받고 나서 이주비를 지급하는 기준은 이미 알고 계시는 주택소유자의 경우에는 평가금액의 60% 그리고 근린생활시설을 소유하신 분께는 평가금액의 45%를 지급하게 됩니다. 다만, 각 개인이 받을 수 있는 이주비 최고한도액은 5억원입니다. 무이자 이주비로 GS건설에서 부담하는 이주비 이외에 혹시 일부 조합원님께서 추가로 이주비가 필요하다고 판단해서 이주비를 계속해서 지급했더니 당초에 약정한 무이자 이주비 금액을 초과해서 발생되게 될 경우에는 그 이주비에 대해서는 사업비로 충당해서 그걸 조합의 사업비로 대여를 받아서 그 돈으로 이주비를 지급하게 됩니다. 물론 그 이주비가 사업비로 충당하는 돈이 될 경우에는 이자율이 좀 다를 수가 있습니다. 이주비가 나갈 때는 어찌보면 여러분들의 재산이 담보로 설정돼서 이주비가 나가는 거기 때문에 은행권 입장에서 보면 좀 안전한 재산인데 사업비의 경우에는 시공사의 입보를 통해서 나중에 혹시 문제가 발생하면 시공사한테 추심을 하게 되거든요. 그래서 그 이율은 조금 더 차이가 있습니다. 그 금액이 그렇게 많지는 않을 것 같은데 혹시 당초 예상한 이주비를 초과하게 될 경우에 그런 방식에 의해서 이주비가 지급되고, 사업이 진행됩니다 하는 것도 참고로 말씀드립니다.

제6호 안건 : 사업추진 관련 협의된 사항 결의의 건

사 회 (이상진) : 다음은 제6호 안건 95페이지에 있습니다. 사업추진 관련 협의된 사항 결의의 건, 아까 조합장님께서 인사말씀에서도 말씀드렸는데 조합 입장에서 무상양수 하기로 했던 부분에 대해서 시하고 협의를

하다 보니까 일부분에 대해서 부담을 시키는 겁니다. 파출소하고 동사무소에서 다른 명목으로 우리한테 371억을 내라고 했었죠? 그런데 그걸 판결로 해서 안 받게 되니까 그걸 관에서는 그럼 대신 파출소하고 동사무소 부지를 조합이 양수받았는데 그에 대해서 일정 부분 약 24억 쯤 될 것 같은데요, 거기에 대해서 부담을 하라는 내용하고 어린이집을 무상 기부채납 하는 걸로, 말이 협의지 사실은 명령이죠. 그래야 인허가가 된다, 사업이 된다는 내용이 될 것이고, 또 하나 소형주택 건립, 아까 조합장님 인사말씀에도 있었고, 여러분들이 실제로 느끼시는 부분인데 소형주택 건립부분을 조합원들 의견을 수렴해서 현재 계획과는 좀 변경할 수 있으면 변경해서 추진을 해라 하는게 시와 구의 요청사항입니다. 또 실제로 조합원님 중에서도 그런 요구가 있고요. 그래서 관리처분인가 이후에 여러분들께 별도로 원하는 평형신청을 받는다고 합니다. 그래서 그런 내용들을 협의된 사항에 대해서 개략적으로 말씀드리는 내용으로 구청과 또 관계기관과 협의해서 진행하는 것에 대해서 여러분께서 동의해 주십시오 하는게 제6호 안전 사업추진 관련 협의된 사항 결의의 건입니다.

제7호 안전 : 협력업체 선정 및 협의된 사항 추진의 건

사회 (이상진) : 다음 제7호 안전 99페이지인데요, 이것도 관리처분 때 필요한 내용입니다. 협력업체 선정 및 협의된 사항 추진의 건, 작년 정기총회 후에 관리처분인가를 위한 접수 및 사업추진을 하려고 하니 구청, 시청에 저희들 사업계획서와 관리처분인가 신청서, 필요서류들이 각 부서별로 회람을 하게 됩니다. 그런데 그 해당 기관에서 소화전을 이설할 것과 도시가스 배관을 옮길 것, 이 두 가지를 조건으로 내세웠던 겁니다. 그래서 불가피하게 이사회와 대의원회를 거쳐서 소화전 이설공사업체로 (주)청산씨앤티, 환일중·고등학교 앞에 있는 도시가스 배관 이설공사업체로는 (주)성환지앤아이를 선정해서 금액은 100페이지, 101페이지

이지에 보시는 바와 같이 3억 9,080만원에 부가세 별도, 2억 5천만원에 부가세 별도, 이렇게 2개 업체를 선정해서 공사를 완료했습니다. 이미 이사회와 대의원회를 통해서 진행한 업체에 대해서 오늘 총회에서 조합원님 전체가 결의를 해 주십시오 하는게 제7호 안건 내용이 되겠습니다.

제8호 안건 : 관리처분인가신청 이후 분양신청 철회자에 대해서 이사회 결의한 위임사항 동의의 건

사 회 (이상진) : 8호 안건 내용은 105페이지에 있는데, 관리처분인가신청 이후 분양신청 철회자에 대해서 이사회 결의한 위임사항 동의의 건, 제목이 조금 어려운데 내용을 들어보시면 여러분 다 아시는 내용입니다. 당 조합에서 금년 3월 19일 중구청에 관리처분인가 신청을 했습니다. 그런데 관리처분인가 신청을 해놓고 보니까 관리처분인가 신청 전에 조합설립에 관한 내용이 일부 바뀐 것이 있으니 조합설립 변경인가 절차를 먼저 진행해야 한다고 중구청에서 얘기를 합니다. 그래서 2012년 2월 19일 이후에는 분양신청 철회를 받지 않았습니다. 그런데 우리 조합원님 중에 67명의 분양대상자가 조합설립 변경인가 신청 이후에 분양신청 철회서를 제출하였기에 이에 대한 처리방법을 놓고 조합에서 고심을 했는데 마침 금년 3월 2일 법제처에서 유권해석이 나왔습니다. 내용이 뭔고 하니 관리처분인가 이후에 분양계약을 체결하지 않을 시에만 청산자가 된다고 해석을 하였으며, 이에 대한 해석은 본 조합정관 제45조 5항과 같습니다. 무슨 내용이나면 분양신청을 철회할 수 있다라는게 법과 정관 어디에도 다 있습니다. 다만 그걸 언제 할 수 있느냐를 놓고 이견들이 있었던 겁니다. 대법원과 법제처에서는 ‘분양신청을 철회할 수 있는 기간은 신청할 수 있는 기간에 철회할 수 있다.’ 이렇게 얘기를 한 겁니다. 그런데 그러면 이후에도 나 그래도 철회하고 싶다고 주장을 하니 그러면 별도로 철회할 것 없이 분양계약 당시 기간 동안에 계약을 안 하면 자동적으로 청산자로 분류되는 것 아니냐는 내용인 겁니다. 이에

따라서 분양신청을 철회한 자들에 대해서 관리처분인가 이후에 분양계약을 체결하지 않으면 청산자로 처리된다는 것에 대해서 분양신청 철회한 자에 대해서 내용을 내용증명으로 통지해 드렸습니다. 또 이 분들에 대해서는 분양계약을 체결하지 않은 청산자들이 그때 얼마가 될지 숫자를 정확히 모르겠죠. 그때 가봐야 아는 거니까 될지 모르기에 차기 총회를 할 때 분양신청 철회자 및 청산자를 반영하여 관리처분계획이 변경된 내용대로 사업을 추진할 수 있도록 우선 이사회에 그 내용들에 대해서 그 내용에 맞게 대처를 하고 계획을 수립하고 사업을 진행할 수 있도록 이사회에 위임을 해 주십시오 하는게 제8호 안건 내용입니다. 간략하게 설명을 드렸고요, 아까 말씀드린 107페이지에 있는 분양신청기간 그리고 철회기간에 대한 대법원의 판결내용입니다. 그리고 뒤에 113페이지 이후에 보면 대의원의 명단, 기타 참고사항이 책자에 수록돼 있습니다.

간략하게 8가지 안건에 대해서 설명을 드렸는데요, 여러분들 궁금하신 사항 있으시면 질문주시면 조합장님 또 사회자인 제가 소상히 답변을 드리도록 하겠습니다. 그리고 참고로 투표용지를 받으셨는데 1호 안건 임원 선임에 관한 안건 중에서 투표용지가 맨 위에 조합장 박정근 찬성·반대, 그 밑에 감사에는 신동욱 찬성·반대 또 그 밑에 또 감사 신동욱 찬성·반대, 이렇게 신동욱 감사님에 대한 의사표시란이 2개가 되어 있네요. 착오가 발생했고요, 둘 중에 한 칸에만 기재를 하셔도 되겠습니다. 두 개를 다 찍어도 유효하겠습니다만 혹시 두칸이 있는데 위에 칸에는 찬성, 밑에 칸에는 반대 혹은 위에 칸에는 반대, 밑에 칸에는 찬성, 이렇게 2개의 칸에 의사표시가 서로 상반된다면 그건 부득이 무효처리를 하겠습니다. 죄송하다는 말씀드리고요, 투표용지에 두 번째 칸과 세 번째 칸이 동일인물이라는 거 참고로 말씀드립니다. 처음에 안내 말씀 드렸던 대로 12분의 임원 대상자분들 단상 위로 좀 오시죠.

조 합 원 : 1호 안건 들어가기 전에 질문이 하나 있습니다.

사 회 (이상진) : 예, 마이크.

조 합 원 (유앵순 대리인) : 48-1호 주택소유자가 유앵순이고 제가 장남으로 위임을 받아 참석했습니다. 우선 제가 이 정기총회는 처음 참석합니다만 정기총회 요건에 대해서는 관계자에게 확인한 바 조합원의 반수 이상이 참석을 해야 되고, 조합원의 반수 이상이 안건별로 찬성을 해야 확정되는 것으로 이해를 했습니다. 여러분도 그렇게 이해를 하시면 될 것 같고요, 5페이지 책자에 보면 서면결의서라는게 있습니다. 거기에 아래서 두 번째에 보면 ‘상정안건의 해당난에 반드시 인감도장으로 의사를 표시하여 주시기 바랍니다.’ 이렇게 돼 있습니다. 그래서 서면결의를 하시는 분들은 찬성이나 반대냐를 인감도장으로 의사를 표시하도록 해 놔줍니다. 그런데 저희들은 인감도장으로 찬·반을 표시하는 건 아니죠? 여기 참석하는 분들은요. 그걸 묻고 싶고요, 두 번째로는 서면결의를 하시는 분은 꼭 찬성을 한다는게 전제가 아니라고 봅니다, 제 입장에서 볼 때는. 그런데 만약에 지금 저 위에 있는 서면결의서에 인감도장으로 찬성을 날인했다면 그 조합원에 대한 의사가 정확히 반영되는 것이 아니라고 저는 생각을 합니다. 그 부분에 대해서 5페이지도 그렇고, 6페이지도 그래요. 1호 안건 찬성일 때 인감날인 의사를 표시하라고 돼 있는데 임원별로, 개인별로. 이러면 우리 조합원이 전부 얼굴도 다 알고 오신 분인데 어떤 분이 여기다 반대를 하겠습니까, 인감도장으로. 그걸 좀 해명해 주시고 진행을 해 주셨으면 좋겠습니다. 그리고 그걸 확인하기 위해서 제가 좀 참관할 수 있는지 여부도 부탁드립니다.

사 회 (이상진) : 참관 여부는 조합장님께서 결정하시면 될 것 같고요, 처음 오셨다고 하니까 누구나 그러한 의구심을 가질 수 있습니다. 특히 비밀 투표라고 하는 것이 보장이 안 될 수가 있다. 그리고 투표방식에 있어서 저기서는 그냥 기표봉을 이용하고 이쪽에서는 인감도장을 이용하는 차이가 있지 않느냐고 말씀하셨는데 서면결의서에 인감도장을 날인하라는게 법적으로 정해진 건 아닙니다. 서면결의서에는 어떤 형태로든 그

냥 의사표시를 하면 됩니다. 다만 조합에서 그렇게 정했다고 한다면 그렇게 정한대로 유·무효가 갈리게 될 겁니다. 일반적으로 인감증명서 혹은 인감도장을 날인케 하는 것은 뭐냐하면 서면결의서를 혹시 그런 사례가 있는 데도 있었는데, 혹시 서면결의서를 본인이 아닌, 본인이 제출하지도 않았는데, 혹은 본인은 다르게 의사표시를 했는데 누군가가 장난을 치거나 위조를 하거나, 변조를 하는 것을 어떻게 좀 막아보려고 인감도장을 날인케 하는 조합들이 있습니다. 그게 이제 위·변조를 막기 위해서입니다. 다만 서면결의식 그러면 실명이 다 공개되기 때문에 비밀투표에 위배되지 않느냐? 그건 제가 늘 말씀드립니다만 사실입니다. 위배됩니다. 그런데 그 비밀투표가 위배되는 것과 혹시 모를 위·변조 사이에 비교를 보면 그래서 위·변조가 훨씬 더 큰 문제다 해서 서면결의서에 본인 확인을 반드시 하도록 법에서도 장려를 하고 있습니다. 참고로 하나 더 말씀드리면 1호 안전에 그래서 특히 인면에 관한 내용이기 때문에 1호 안전의 기표에 관한 서면결의서에는 개봉 전에 보관을 따로 하겠습니까만 집계 전에 일단 본인이 접수한 건 확인을 했으니 절취를 해서 이 분이 누구를 찍었다는 내용은 확인이 안 되도록 절취를 해서 따로 보관을 할 거라는 거 참고로 말씀드립니다. 조합장님 답변주시죠.

의 장 (박정근) : 우리 조합 정관 22조 3항에 보면 사용인감을 갖다가 반드시 사용하게 돼 있고요, 지금 대법원의 판례사례를 보면 서면을 할 때 과거에는 다른 현장들이 동그라미를 치고 많이 그래요. 그리고 지금 말씀하신 대로 서면에 조합 정관에서 명시가 돼 있지 않으면 그 인감을 사용해야 되는지 아니면 동그라미라든지, 사인을 하라고 그러든지, 막도장을 찍으라고 그러든지 그런 규정이 없다면 아무거나 사용해도 상관이 없는데, 저희 조합의 정관에는 인감도장을 반드시 날인하게 돼 있고요, 인감증명서를 왜 첨부시키라고 했냐면 작년부터 인감증명서에 홀로그램이 들어갔어요. 복사를 하면 위·변조 방지용으로 해 가지고 홀로

그램을 썼는데 홀로그램이 있다 보니까 복사를 해도 그 도장이 인감도장인지 아닌지 확인이 안 돼요. 그렇기 때문에 지금 말씀하신 대로 우리 조합은 인감증명의 인감도장을 사용하고 있고, 개인의 의사표시를 하는데 있어서 가장 정확한 표시는 막도장도 아닌 인감증명의 인감도장은 내가 모르고 했다. 내가 그냥 우리가 말하는 OS요원들이 가서 무조건 도장 찍으라고 해서 찍지 말고 읽어보고 의사를 분명히 기입하라고 그래서 인감날인에 인감증명 첨부한 것을 조합정관에 명시돼 있음을 알려주시기 바랍니다.

조 합 원 (이순심) : 정관 22조 3항에 그런 조항이 없는데요.

의 장 (박정근) : 우리 조합정관 22조 3항이 뭐냐하면 ‘조합원은 서면 또는 제10조 제2항 각호에 해당하는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면 행사하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 출석으로 본다. 서면으로 하는 때에는 안전내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전 날까지 조합에 도착하도록 하여야 한다.’ 그 4항이라는 부분이 뭐냐면 제4항 ‘조합원은 제3항의 규정에 의하여 출석을 서면으로 하는 때에는 안전내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일까지 조합에 도착되도록 하여야 한다.’ 5항 ‘조합원은 제3항의 규정에 의하여 출석을 대리인으로 하고자 하는 경우에는 인감 또는 조합에 등록된 사용인감으로 위임장을 작성하여 조합에 제출하여야 한다.’ 이렇게 돼 있습니다. 그러니까 지금 대리인이 여기 왔을 때 서면으로 어떻게 합니까?

조 합 원 (이순심) : 서면결의서에 인감날인하라고 되어있지 않아요.

의 장 (박정근) : 지금 말씀하신 대로 서면이라고 하는 건.

조 합 원 (이순심) : 대리인이 참석할 때 필요한 거라구요.

의 장 (박정근) : 아니 지금 말씀하신 대로 제3항에 의한 규정에 의해서 출석을.

조 합 원 (이순심) : 대리인이 출석으로 인감증명을 낸다구요.

사 회 (이상진) : 조합장님, 지금 조합원님께서 저희 서면결의서 개봉을.

조 합 원 (유앵순 대리인) : 참관 여부를 다시 한 번 말씀해 주시고요, 지금 사회자가 말씀하신 대로 서면결의서를 낼 때 인감도장을 날인하는 것은 제가 이해를 합니다. 그런데 사회자가 말씀하신 대로 1호 안전인 경우에는 개봉하기 전에 절취를 해서 보호를 해 주신다는 말씀을 제가 들었습니다. 아주 잘 하신 것 같습니다. 그런데 서면결의서는 1호 안전만 있는게 아니라 8개의 안전이 있단 말입니다. 그 8개의 안전 맨 밑에도 보면 서면결의자는 인감도장을 날인하게 돼 있어요. 왜 1호 안전만 절취를 하고 나머지 안전에 대해서 찬성·반대도 하는데 인감도장을 찍도록 해 놓고 왜 절취를 안 하십니까? 절취를 해야 법적으로 효력이 있다고 저는 생각을 하고요, 또 하나 제가 이걸 자꾸 말씀드리는 것은 여기 여러분들이 참석한 숫자보다 저기 서면결의로 들어와 있는 숫자가 많을 확률이 있습니다, 전 확인을 안 했습니다마는. 만약에 우리 조합원수의 과반수가 서면결의로 들어와 있다면 여러분들의 의사에 관계없이 이미 찬성이 될 가능성이 굉장히 높습니다. 조금 전에 말씀드린 대로 인감을 날인하도록 돼 있기 때문에 그렇습니다. 이 부분은 아까 1호 안전처럼 확실하게 해 주시고 또 하나 아까 어떤 분이 말씀하신 거 제가 유심히 들었는데 이견 찬·반에 대한 인감날인이 아니고 위임장을 받아올 때 인감 위임장을 받아오고 날인을 하라는 얘기가 바로 우리 정관에 표시된 내용으로 제가 이해를 합니다. 얘기 다 드렸고요, 참관 여부를 얘기해 주세요.

의 장 (박정근) : 지금 참관하시는 건 올라오셔서 참관하셔도 됩니다. 그 대신 적지는 마세요. 개인의 인적사항이기 때문에 그건 적으시면 안 되는 거고.

조 합 원 (유앵순 대리인) : 많은 사람들이 전부 인감 날인하는 걸 보는데.

사 회 (이상진) : 조합원님, 알겠습니다. 지금 처음 오시다 보니까 걱정이 많으신 것 같은데요. 조합원님 잠깐만요, 지금 뭘 하려다 잠깐 멈췄나

면요, 8개 안건이 상정되었고, 먼저 투표하실 수 있도록 기회드렸고, 8가지 안건에 대해서 사회자인 저랑 같이 논의를 하고 있었습니다. 그 다음 순서가 어떤 순서였냐면 우리 12분의 임원분들 올라오셔서 간단하게 인사드리고, 그 다음에 회계사무소에서 오셔가지고 작년도 거 결산보고 하고, 이런 순서로 진행하려고 했는데 중간에 질문이 좀 나와서 잠깐 멈췄습니다. 인사받는 것과 2호 안건 전년도 결산보고 받고 질문하셔도 괜찮겠습니까? 그것 좀 진행하고 같이 좀 해도 조합원님 괜찮으시겠습니까?

조 합 원 : 예.

조 합 원 : 질문하고...

(유앵순 조합원 대리인 참관하러 단상 위로 올라감)

사 회 (이상진) : 질문하고 하시겠습니까? 그렇게 하시죠 그럼. 급하신 내용이시면. 본인 소개와 함께 그리고 나머지 분들은 이 분을 마지막으로 받고 질문은 조금 있다 또 받겠습니다, 다른 순서 좀 진행하고.

조 합 원 (장건찬) : 218-4호 장건찬입니다. 다른게 아니고 4호 안건에 관리처분계획에 대해서 이 내용이 법원에서 판결난 거 가지고 여기 예시를 해놨는데.

사 회 (이상진) : 참고하시라고 한 거고요, 우리 조합의 판결문이 아닙니다.

조 합 원 (장건찬) : 내가 분양을 철회하면 청산자가 되는데 청산자한테 돈을 주는게 다섯달이나 걸리네요?

의 장 (박정근) : 기본적으로 한 여섯달 걸립니다. 수용재결 절차까지 여섯달 걸립니다.

조 합 원 (장건찬) : 그러면 지연이 돼 가지고 돈낼 때는 청산자가 이자를 지불해야 됩니까? 이 책자에 있는대로 읽어보면 날짜기 지연되면 청산자가 돈을 물어내야 되는 거예요?

의 장 (박정근) : 청산자가 집을 못 비워서 발생하는 문제에 대해서는 그 말

씀이 맞는 거고요, 저희 조합 입장에서는 만약에 수용재결을 하시는 분들에 대한, 그러니까 이 사례에 대한 얘기는 무슨 얘기냐면 조합에서 종전평가 금액에서 90%를 평가를 인정해 준다는 얘기고, 저희 입장에서는 수용재결 절차에 의해서 감평을 두 번 합니다. 조합에서 한 번 하고 또 토지수용위원회에서 한 번 하고 또 중앙토지위원회에 올라가면 중앙토지위원회에서 또 한 번 하고. 그러니까 행정법원까지 가면 조합, 서울시, 중앙토지수용위원회, 법원, 4번의 감평할 기회가 있는데, 일반적으로 수용재결하면 공탁을 걸어오면 소송의 결과가 끝나면 거기에서 공탁을 찾아가든, 협의가 되지 않으면 공탁금을 갖고 오든, 이 상태로 해서 종결이 되시는 거고, 지금 우리 조합 입장에서는 종전금액을 주는 게 아니라 수용재결 절차를 밟으면 수용재결 절차금액에 대한 부분을 주는 거고, 지금 말씀하신 대로 4호 안건에서 이주 지연했다라고 하는 건 조합원이나 또는 수용재결에 대한 명도가 들어가는 분들이 “나 못 가겠다.”라고 해서 법적 사항에 대한 부분을 판결받았으면서도 이행을 하지 않아 그걸로 인해서 발생하는 손해에 대한 부분에 대해서는 그 분들이 원인자 부담에 의해서 돈을 내야 된다는 얘기를 하시는 거고, 조합원님이 지금 얘기하신 건 90%에 대한 금액만 주는 거냐? 그건 아니라는 거예요. 이해되셨죠?

조 합 원 (장건찬) : 그럼 150일.

의 장 (박정근) : 150일 안에 주라고 하는 건 법에서 규정이 돼 있습니다. 청산하는 시점이 지금 이후에 청산하시면 법적으로는 분양계약 하지 않은 다음 날부터가 150일이예요. 지금 분양계약을 하지 않은 다음 날부터가 150일이라구요. 아까 시기를 자꾸 얘기했던 이유가 뭐냐하면 우리가 분양신청을 철회를 하면 철회하는 시기가 나와있습니다. ‘분양신청을 철회한 자, 분양계약을 하지 아니한 자.’ 그럼 분양신청을 하지 아니한 자는 분양신청 종료일로부터 150일. 그리고 분양신청을 철회한 자, 분양신청 기간 안에 철회를 한 사람은 분양신청 기간을 철회한 날로부터

터 150일. 지금 말씀하신 대로 그렇지 아니한 자는 분양계약을 하지 아니한 날로부터 150일. 이 기간을 얘기하는데 지금 조합원님이 말씀하신 분양계약 체결일 150일 이후라고 하는 건 우리 조합에서 이주 시작하고 동·호수 추첨하고 그리고 나서 모델하우스 보고 분양계약을 체결해야 되는데 그 체결하는 날은 다 이주를 떠난 다음 날부터 시작이 되는 거란 말입니다.

사 회 (이상진) : 조합장님 잠깐만요, 또 다른 질문이 있으신가요? 거기에 대해서는 제가 답변을 드릴테니. 지금 조합원님이 질문하신 내용은 뭐냐하면 4호 안전에 대한 비용부담, 혹시 지연에 따른 손실을 원인자 부담시키겠다고 했는데 그럼 청산자가 부담해야 되느냐는 질문이셨는데요, 4호 안전 내용은 뭐냐하면 청산자가 부담을 한다, 분양자가 부담을 한다, 세입자가 부담을 한다, 그 신분을 나눈게 아니고 조합원도 그걸 부담할 수 있고, 세입자도 부담할 수 있고, 청산자도 부담할 수 있습니다. 어떤 사람이? 사업을 지연시킨 사람이. 그러니까 청산자가 부담하냐 안 하냐가 아니라 지연시킨 사람이 부담한다. 청산자건 계약자건, 조합원이건 세입자건. 그렇게 보시는 내용입니다. 좀 다른 내용이죠?

조 합 원 (장건찬) : 5개월이라고 150일이 나오니까 물어보는 거예요.

사 회 (이상진) : 그 150일은 아까 조합장님 말씀하신 대로 그러면 청산자로 분류되고 나서 청산금을 받게 되는데 청산자로 분류된 시점이 언제냐? 분양신청은 이미 하셨단 말입니다. 그런데 지금 신청을 철회할 수 있는 기간이 아니란 말입니다. 그럼 이제 청산자로 분류될 수 있는 방법이 하나 더 있다. 언제? 분양계약을 하지 않으면 됩니다. 그런데 분양계약을 하지 않은 시점이 언제냐? 분양계약을 할 수 있는 기간을 드렸는데 그 기간이 끝날 때까지도 계약을 하지 않으시면 계약을 안 한 걸로 되기 때문에 그 분양계약 기간 종료일부터 150일 이내에 청산금을 받게 된다는 말씀이셨습니다.

조 합 원 (장건찬) : 그럼 지연금은 안 내도 되는 거예요?

사 회 (이상진) : 그거하고 지연금하고 별개 문제입니다.

조 합 원 : 저 분이 얘기하시는 건 청산했을 때 돈 받아갖고 나가야 될거 아네
요. 그러니까 그 돈을 받기 전까지 이주를 해야 되는데 이주 못 하면
그 돈을 내가 물어야 되느냐를 얘기한 거잖아요.

사 회 (이상진) : 그건 좀 다른 얘기고요.

의 장 (박정근) : 아까 말씀드렸잖아요.

사 회 (이상진) : 다른 얘기입니다. 좀더 진행하겠습니다. 제가 몇 번 안내
를 드렸는데 1호 안건의 임원 대상자분들 잠깐 단상으로 모시고요, 2호
안건 결산보고는 책자로 갈음하고 혹시 질문이 있으시면 그에 대한 답
변을 나와서 하시는 걸로 하겠습니다. 임원 대상자분들 올라오시기 바
랍니다.

조 합 원 (유앵순 대리인) : 참관한 결과에 대해서 얘기를 해야지.

사 회 (이상진) : 회의에 지장없고요, 조합원님이 말씀하시는 내용 법적 위배
사항 없습니다. 그렇게 자신있게 말씀드리겠습니다.

조 합 원 (유앵순 대리인) : 조합원들이 알아야 되니까 참관한 결과를 말씀드리
겠다구요.

의 장 (박정근) : 참관을 하시라고 한건 제가, 지금 우리 조합원님이 저한테
여기 나와서 하시는 얘기가 무슨 얘기냐면 지금 1호 안건은 저희가 개
인에 관한 내용이 아니기 때문에 오픈을 했습니다. 그런데 서면결의서
두 번째에 대한 조합장, 이사, 감사에 대한 부분에 대해서는 개인의 신
상에 대한 내용이기 때문에 그 비밀보장 때문에 다 편지봉투 안에 집어
넣었어요. 그 편지봉투에 집어넣은 걸 절취를 해서 아까 사회자님이 조
합원님들의 동의를 구해서 이걸 개봉해서 절취를 해야 되니까, 이 편지
봉투를 꺼내야지 절취를 할거 아닙니까? 그런데 지금 나와서 보시더니
절취를 먼저 한다 해놓고 왜 절취도 안 하고 서면을 모두 모아 놓고 있
느냐? 지금 나오셔서 그 얘기를 하신 거예요. 그래서 봉투에서 꺼내야

지 절취를 하는거 아닙니까? 얘기했더니 참관인에 대해서 자기는 그 부분에 대해서.

사 회 (이상진) : 조합장님, 그렇게까지.

조 합 원 (유앵순 대리인) : 설명하실 필요 없어요.

사 회 (이상진) : 잠깐만요, 조합원님들. 뭐가 그렇게 급한 질문들이 있으신가요?

조 합 원 (나승훈 대리인 박혜숙) : 1호 안전에 대해서 질문할게 있다구요.

사 회 (이상진) : 그러니까요 잠깐만요. 이따 드리겠다니까요. 다들 조금만 참아주시기 바랍니다.

조 합 원 (나승훈 대리인 박혜숙) : 이사님들이 올라오시기 전에 여쭙볼게 있어요.

조 합 원 : 오고 난 다음에 해도 되는데. 인사받고 나서 해도 되지 않아요?

조 합 원 : 진행이 안 됩니다.

조 합 원 : 끝까지 진행해요.

사 회 (이상진) : 그러면 이렇게 하겠습니다. 사실 여러분들 다 임원들 얼굴 아시잖아요? 그 부분도 빼고 바로 질의·응답 하겠습니다. 조합원님 처음 오셨다면서요.

조 합 원 (유앵순 대리인) : 그럼 정기총회를...

사 회 (이상진) : 무슨 말씀이냐면 조합원님께서 염려하시는 만큼 그렇게 많은 문제가 있는 총회는 아닐 겁니다. 이따 드리겠다니까요. 먼저 조합원님 말씀하시고, 이따가 마이크 드릴 때는 좀 간단히 해 주시고요, 왜냐하면 한 사람이 너무 많이 질문하실 수는 없지 않겠습니까?

조 합 원 (나승훈 대리인 박혜숙) : 231-46, 나승훈 조합원의 대리인 박혜숙입니다. 지금 이사님들을 새로 뽑아야 되느냐, 연임을 하느냐? 이런 안전인데요, 여기 계신 분들이 이사님들에 대해서 잘 아시는 분들도 있으시고 또 몇몇 분만 아시는 분도 있으시고, 전혀 모르시는 분들도 있으실

것 같아요. 저같은 경우에는 조합장이나 이사 중에 한두 분 외에는 잘 모릅니다. 그런데 그 알고 모르는게 문제가 아니라 이 분들이 얼마나 조합을 위해서 이사의 역할을 잘 했느냐, 안 했느냐를 우리가 알아야 된다고 생각합니다. 그 중에 첫째가 이사회회에 이 분들이 얼마나 참석을 해서 우리 조합을 위해서 일했는지에 대해서 우리 조합원들이 알아야지, 아무 것도 모르면서 연임시켜 달라, 아니면 새로 뽑아달라. 이건 저는 이해가 가지 않습니다.

조 합 원 : 아이구 참나...

조 합 원 (나승훈 대리인 박혜숙) : 모르면 알게끔 해줘야 되는 것이 조합에서 할 수 있는 일입니다. 열심히 일을 했으면 열심히 일을 했다는 것을 얘기를 해야 됩니다.

사 회 (이상진) : 조합원님 잠깐만요.

(장 내 소 란)

의 장 (박정근) : 박혜숙 조합원님, 들어가십시오. 제가 말씀드리겠습니다. 박혜숙 대리인님, 클린업시스템에 이사회 회의록이나 또는 대의원회 자료나 다 올리게 돼 있습니다. 그래서 지금 말씀하신 대로 안전에 대한 이사들 출석이라든지, 감사님 출석이라든지 그걸 보면 이사님들이 우리가 이사회에 할 때 출석율이 거의 98% 이상은 되신다고 생각하시면 됩니다. 지금 이사회에 할 때 한 분의 낙오도 오늘 아홉 분의 이사님 중에 강인건 이사님만 미국에 집안 경사 때문에 가셔가지고 오늘 총회에 못 나왔고, 나머지 이사님들은 우리 회의 때 회의록을 보시면 매번 다 참석하십니다. 그게 궁금하신 거였으면 옛날에는 다 비공개였잖아요? 그런데 지금은 클린업시스템에서 우리가 이사회를 하고, 대의원회를 하고 하는 걸 다 공개를 하기 때문에 박혜숙 대리인님이 지적하신 대로 이사들이 이사회에 얼마만큼 적극적으로 하고, 이사회 하는데 있어서 얼마만큼 하고 있느냐? 그래야지 조합원님들이 그걸 인정해 주든지 안 해주든지 할거 아니냐? 그렇게 질의를 하셨는데, 저희가 지금 클린업시

시스템에 그 부분들을 다 공개를 하고 있고요, 지금 이사님들이 우리 클린업에 공개된 이사회의를 보시면 98% 이상은 다 참석하고 계십니다. 그건 염려 안 하셔도 됩니다.

사 회 (이상진) : 작년 총회 때였던가요, 제가 어느 총회는 4년, 5년 쪽 사회를 보게 되는 경우가 있습니다. 여기 현장이 그런 것 같은데 여러분들이 저를 기억하시는 분들은 어떠신지 모르겠지만 같이 나이 들어가는게 보이거든요? 아까 저 분같은 경우에 작년에 할머니 되셨다고 얘기하신 것도 기억이 나요. 다투지 마시고요, 사업 끝날 때쯤 되면 다 또 친해지시고 좋게 가시게 각 안전에 대해서 간략하게 질문주시면 되고요, 본인하고 다르다고 해서 서로 공격하지 마세요. 지나보면 별거 아닙니다. 혹시 또 다른 질문, 안전에 관해서 질문주시면 답변드리겠습니다. 조합장과 사회자는 질문을 다 받은 다음에 답변드리겠습니다.

조 합 원 (심상금) : 38-6호에 심상금입니다. 2호 안전이 결산보고죠? 거기에 두세 건 질문을 드리고요, 그 다음에 4호, 5호, 6호 안전에 대해서 하나씩 질문드리겠습니다. 지금 금융자문 수수료라는게 이번에 그런 항목이 새로 나타났어요.

의 장 (박정근) : 예, sc제일은행이요.

조 합 원 (심상금) : 5억이 집행됐는데 그 부분에 대해서 설명을 해 주시기 바랍니다. 그 다음에 총회비가 3억 6,500이 잡혀있어요. 그런데 전기에는 1억 4천이 잡혀있는데 250% 가량 증액이 됐는데 그 내용을 좀 알고 싶어요, 7호 안전에 나오는 이설비 이렇게 우리 관리처분총회 때 자금운용계획표에 잡혀있던 내용인지, 그렇지 않고 새로 튀어나온 내용인지 그것 좀 말씀해 주시고요, 그 다음에 소송비 법무용역에 9억 3천이 잡혀있습니다. 그런데 지금 상당히 과다하다고 생각이 드는데 이 부분에 대해서 내역을 설명해 주시기 바랍니다. 채무상태표로 가서 무이자 차입금이 60억 7천이 발생되고, 유이자 차입금이 67억인가 잡혀있더라구요. 그게 내가 짐작하기에는 전기부터 누적금액인 것 같아요. 당기에 발생한 건

아닌 것 같은데 그렇다면 장기차입금이라는게 있어요, 내가 살펴보니깐. 장기차입금이 지속적으로 발생이 되는 건데 당기에 와서 계정과목을 바꿨습니다. 무이자 차입금하고 유이자 차입금으로. 그런 내용을 기재해줘야 되는데 항목만 가지고는 알 수가 없어요. 이 부분에 대해서 구체적인 주석이 있다든지 말이죠, 알 수 있도록 해설이 필요한데 그런게 없기 때문에 보는 사람이 자기 능력으로 생각해야 된단 말예요. 이 부분에 대해서 좀 생각해 주시고, 그 다음에 직원 급여가 작년도 우리가 예산(안) 통과시킨게 1억 3천이 잡혀있습니다. 통과된 건데 이번에 쓰면서 약 천만원이 과집행됐는데 왜 예산을 초과해서 썼는지, 그 점 설명해 주시고요, 그 다음에 퇴직급여.

사 회 (이상진) : 잠깐만요, 조합원님 죄송합니다. 지금 조합원님께서 하신 말씀을 제가 잘 이해를 못 해서요.

조 합 원 (심상금) : 결산보고 내용.

사 회 (이상진) : 예, 알겠습니다. 이사님 준비하고 계시죠?

조 합 원 (심상금) : 결산보고 두 건 남았습니다. 퇴직급여 계정이 전일부터 쪽 있었는데 적립을 시키더라구. 나중에 퇴직할 때 내주겠다는 얘기죠. 그런데 당기에 와서는 이게 없어요. 책정을 안 했어요. 그리고 퇴직급여도 줬다는 표시가 없고 또 그와 동시에 적립도 하지를 않았어요. 그 건 금년도 분은 안 받겠다는 얘기는 아닐텐데 그 빠진 이유를 납득이 가게 설명해 달라는 얘기입니다. 그 다음에 공사원가명세서에 보면 부가가치세 항목이 있는데 이것도 쪽 있던 계정과목입니다, 부가가치세. 그런데 당기에 와서는 부가가치세 줬다는 내용이 없어요. 0으로 나와있습니다. 부가가치세를 안 줬습니까? 이 내용보면 무슨 기타 용역비 등등해서 한 47억 가까이 당기에 집행을 했는데 거기에 따라서 부가세가 발생했을 건데 여기 계상을 안 해놨어요. 그 이유를 지금 감사의견서 보니까 걱정하다고 돼 있습니다. 그래서 감사가 이 자리에 와 계시면 그 부분에 대해서 좀 설명을 해 주셨으면 합니다. 그리고 4호 안건 아

까 어떤 분도 말씀하시는데 공사지연금 부분에 대해서 조합 측에서 설명을 해야 되지 않겠습니까? 귀책사유가 어디 있는지. 그리고 제가 부탁드리고 싶은 말씀은 기본 이주비가 50%인지, 60%인지 근자에 와서 혼동이 되는데 작년인가 언젠가 도급계약 체결할 때 책자에 보면 850세대에 평균 1억 2천 잡혀있는데 보니까 60%라는 정확한 기록은 없더라고요. 그런데 지금 보니까 또 50%, 그때 당시에 내가 들어 알기로는 기본 이주비를 무이자 60% 주는 걸로 알고 있었습시다. 그런데 그게 아니고 50%로 한 것 같은데요, 그렇다면 50%를 책자에는 없어요. 50%건, 60%건 명확한 기록이 없습니다. 50%를 어떻게 해서 체결했습니까? 계약을 체결할 때? 이를테면 조합원에게 결의를 받고 50%건, 60%건 체결을 해야 될텐데 그런 숫자가 아무 것도 안 나와있어요. 그래서 지금 50%로 된 것 같습니다, 내 짐작에 보면. 이번에 무슨 추가로 말이죠, 모자란 부분은 조합운영비에서 다시 지급하겠다. 거기에 대해서 50%라는게 회의록에 있으면 회의록을 좀 제시해 주시고, 이사회에서 그렇게 한 건지, 대의원회에서 50% 확정을 한 건지. 그리고 가령 50%가 됐다면 조합원이 그걸 인정해 줘야.

의 장 (박정근) : 지금 말씀하신 대로 질의요점만 하시면 돼요. 50%를 준 것도 아니고 60% 드린다고 했는데.

조 합 원 (심상금) : 봅시다. 그러면 평균 1억 2천하고 850세대 하면 1,020억이 나오더라고요. 그런데 지금 992억만 GS에서 받겠다 이거예요. 나머지 부분은 조합에서 이자를 물면서 지급해 주겠다는 말씀인데 왜 1,020억도 못 받으니까? 최소한도 1,020억을 받아야 될거 아녜요.

사 회 (이상진) : 조합원님, 질문 마저 하시고 답변드릴게요.

의 장 (박정근) : 질문하시면 답변드릴테니까 질문만 하시고 들어가세요.

조 합 원 (심상금) : 그리고 6호 의안은 무상양도·양수, 파출소 부지, 이런 거 다 협의가 됐다고 그랬잖았어요? 그럼 이제 확정적으로 금액 밝혀가지고 의안으로 올려야지, 무슨 관리처분인가가 나온 후에 또 하겠다고 하

는 것은 이해가 안 갑니다. 아직도 모든게 확정이 안 됐습니까? 그 점에 대해서 좀 설명해 주시기 바랍니다.

의 장 (박정근) : 제일 먼저 얘기하셨던 왜 금융자문 수수료 5억이 무슨 얘기나부터 심상금 조합원님이 말씀하셨는데요, 우리가 2011년도 1월 29일날 스텐다드차타르 은행에 3개월 CD+2.75라고 해서 사업비 지출결의에 대한 은행선정을 했었습니다. 그러니까 그 당시 2011년도 1월 29일날 사업비 금리가 3개월 CD+2.75예요. 그런데 제일은행에서 “우리가 2.75를 맞춰드릴 건데 그대신 저희는 2.75는 하지를 못 하고 2.75를 1년에 0.5, 0.5, 1%에 대한 금리는 저희가 선금리를 가져가겠습니다. 그러면 2.75가 2.25가 되니까 그 2.25에 대한 조합에서 요구한 금리를 저희가 조합원님들한테 약속한 금리에 대한 부분을 실행시키겠습니다. 그렇지만 아까 말한 선금리 0.5, 0.5에 대한 1년의 금리인 500억의 1%인 5억원에 대한 걸 금융자문 수수료로 주십시오.”라고 해서 그 금융자문 수수료 5%가 발생했던 계정항목에 들어간 이유가 그거고요, 총회에 대한 부분도 리 관리처분총회 할 때 심상금 조합원님이 지적하시는게 총회 개최 비용이 한건당 1억 5천만원씩 12회면 18억인데 왜 이번에 3억 6천 얼마가 들어갔냐는 얘기신 것 같아요. 그건 개략적인 금액에 대한 부분을 전체 금액을 얘기한 거고, 지금 이주비가 826세대에 1억 2천만원이면 3호 안건에서 얘기했던 991억 2천만원에 대한 이자만 무이자로 GS에서 우리한테 주겠다. 이자비용을 부담하겠다는 내용인데 지금 우리가 조합원님들한테 이주비를 주려고 해 봤더니 60%를 계산하면 1,239억 가량이 나옵니다. 그런데 받아놓은 건 991억 2천만원을 아까 말씀하신 대로 관리처분총회에서 인준을 받아놨으니 1,239억원에 60% 무이자 이주비를 주려고 하면 1,239억원이 되기 위해서는 한 250억에 대한 이자가 발생되는데 조합원님들한테 무이자로 준다고 한걸 은행에서 차입해서 비용을 발생시키니까 그걸 우리 사업비에서 그 차액되는 250억만큼은 조합원님들한테 이자비용을 부담하겠다는 내용인 거예요.

조 합 원 (심상금) : 그건 GS에서...

사 회 (이상진) : 이렇게 하시죠. 질문을 더 받고 답변을 드리려고 했는데, 지금 조합원님께서 질문하신 부분이 결산보고에 관한 내용 전반적으로 쪽 훑어주셨고요, 사업지연 사례, 어떤 사례의 경우에 어땠을 때 원인자가 돼 가지고 금융적 소송을 당할 수 있겠느냐? 그 다음에 이주비 얘기, 6호 안전의 경우에 지금 다 결정하면 되는 것이지, 관리처분인가 이후에 한다는 얘기가, 그런 질문들이셨거든요? 이따 답변을 드리겠습니다. 질문을 좀 모아서 안전별로 답변을 드리겠습니다. 질문부터 받겠습니다.*****

조 합 원 (유대현) : 안녕하세요? 40-1번지 유대현입니다. 다름이 아니고 방금 심상금 씨가 말씀하신 소셜쓰기형 질문은 총회 전날이라든가 후에 조합 사무실이나 전화통화를 해서라도 얼마든지 해소가 될 부분인데 다수가 모인 총회장소에서 이런 이목끌기용이나 시간끌기용, 이렇게밖에는 인정할 수가 없어요. 그래서 이런 점에서 우리 사회자님이 좀 제재해 주시고요, 두 번째는 이런 이의제기형 발언은 얼마든지 시간이 많았는데 굳이 이날 택해가지고 다수가 모인 장소에서 시간을 이렇게 끌어야 되는 건지, 저는 좀 의아스러워요. 그래서 이런 부분은 날짜가 오늘밖에 없겠습니까?

사 회 (이상진) : 조합원님, 질문만 하시기 바랍니다.

조 합 원 (유대현) : 그건 내일부터라도 되고요, 전날에도 얼마든지 질문할 시간이 많았잖아요.

의 장 (조합장 : 박정근) : 심상금 조합원님, 아까 얘기해 드린다고 하잖아요. 저희가 다 얘기해 드리고.

조 합 원 (심상금) : 1년 전부터 했던 사람이에요. 1년이 돼도 답이 안 와서...

조 합 원 (유대현) : 사회자님한테 제가 부탁드리는 건 이런 소셜쓰기형 질문은 좀 막아주세요.

사 회 (이상진) : 또 다른 질문.

조 합 원 : 물어볼 건 물어봐야지, 무슨 소리하고 있어 지금?

사 회 (이상진) : 서로 공격하지 말고요.

조 합 원 (권민영) : 17-6, 138번지 권민영 조합원입니다. 저도 처음 총회라서 이전에 서로 아시는 분이신 것 같은데 그런 거에 별로 관심이 없고, 저 같이 한가해서 오신 분들이 아니기 때문에 한 사람당 질문을 두 개나 그리고 했던 분은 좀 자제하는 걸로 해서 그리고 답변도 조금 간결하게 해 주시면 좋겠고요, 저는 이제 미래가 중요한데 과거의 것도 저도 재무 제표 등 이상한게 많지만 그런 건 일단 나중에 개인적으로 서면질의해도 되니까요, 저는 사실 안전에 대한 건 아니거든요. 앞으로 경과에 대해서 좀 묻고 싶은데요, 관리처분인가 접수하시고 사업시행계획 변경인가 접수하셨는데 저도 빨리 모든 조합원들이 돈이고, 시간이고 그런데 지금 이게 원래 접수를 하시고 계속 서류를 보완하시는 단계에 있는 건지, 아니면 지금 구청이나 서울시의 작위(作爲)를 기다리시는 단순한 입장인지 제가 알고 싶거든요. 제가 이 질문하는 이유가 관리처분인가 접수를 하셨다고 저한테 얘기를 하시고 저한테 국공유지 포기를 할 건지, 살 건지를 저한테 그 후에 물어보셨더라구요. 그런데 제가 알기로는 이런 걸 접수하시기 전에 그런 걸 정리하셨어야 된다고 생각을 하고, 저한테 그렇게 후에 하셨다는 건 접수를 일단 해놓고 계속 서류보완, 당연히 서류가 다 갖춰져 있지 않으면 거기서 작위(作爲)를 할 수 없는 건 당연한데 계속 시간을 어떻게 보면 조금 더듬하게 하셔서 자꾸 거기서도 빨리빨리 처리를 못 하는게 아닌가. 지금 계속 필요한 서류를 다 하셨는지, 아니면 계속 보완을 해서 거기의 작위(作爲) 보다는 우리의 작위(作爲)가 필요한 것인지 저는 그게 알고 싶습니다.

사 회 (이상진) : 알겠습니다. 또 다른 질문있으신가요? 그러면 현재까지 나온 내용에 대해서 답변을 드리고 한 번쯤 더 하도록 하겠습니다. 마지막 질문의 답변을 먼저 드릴까요, 조합장님?

의 장 (조합장 : 박정근) : 예. 4월달에 구청에서 보완을 받았던 사항은 뭐냐하면 국공유지 매매계약을 체결해서 갖고 와라. 두 번째, 우리 조합원 중에 토지하고 건물이 건물은 무허가고 토지는 과소필지인 조합원이 계신데 이 부분에 대해서 토지·건물주가 분양대상자가 아니고 건물주인이 분양대상자니까 그 분양신청서를 갖고 와라. 세 번째가 가족관계증명서를 보완시켜라. 그런데 저희가 분양신청을 받을 때 아들하고 같이 살고 있거나 또는 70먹은 어르신이 밑에 아들하고 손주하고 같이 살고 있는 분들은 단독세대이거나 아니면 부부가 혼자 있을 때는 그걸 받았는데, 구청에서 요구하는 사항은 남편이 부인이 없거나 주민등록상에 남편이나 부인이 각각 돼 있으면 그 사람에 대한 가족관계증명서를 전부 다 제출하라고 하는게 보완사항이었습니다.

그런데 지금 저희가 5월 11일날 이 모든 사항은 다 보완을 한 상태고요, 아까 조합원님 말씀하신 대로 처리기간을 보완시켜서 서류검토를 해야지 인가가 나오는거 아니냐? 구청에서 요구한 보완공문 사항은 모두 다 충족된 상태고, 지금은 관리처분인가를 받기 위해서 관계 공무원이 검토를 해야 되는데 매일 가서 데모 일으켜서 관계 공무원이 서류를 810건 정도 되는 걸 검토해야 되는데 매일 와서 데모 일으키니까 그거 결과보고 쓰느라고 일을 못 해요. 그 데모하러 아까 말대로 분양신청을 받아달라. 옛날에는 소형평형 해 달라고 해서 소형평형 해 줬더니 지금은 “나 분양 안 받을 테니까 청산자로 받아달라.” 그걸 요구해서 아까 법제처의 의견은 “분양계약을 하지 않을 때만 청산자로 받아주겠다.”고 얘기하는데 계속 가서 구청 시끄럽게 하고 그러니까 과장님이나 계장님이나 담당이나 일을 못 하는 거예요. 그러다 보니까 시간이 많이 소요됐고, 지금 이제 말씀하신 대로 그 부분에 대해서 빨리 검토하면 할수록 빨리 인가를 내주는 방법은 지금 관계 공무원이 서류에 대한.

조 합 원 (권민영) : 저희 쪽에서 서류 안 된건 없나요?

의 장 (조합장 : 박정근) : 예, 그건 없어요. 이번에 가족관계증명서를 5월

11일날 우리 실장님들이 다 건어서 반대하시는 분들한테 받지 못한 서류가 한 30건 됩니다. 그런데 이제 가족관계증명서 발급사항에 보면 예외적인 사항이 있는데 관에서 일을 처리하는데 있어서 필요한 서류에 대한 부분은 관에서 그 사람들은 확인을 할 수 있기 때문에 저희가 그 명단에 대해서는 따로 협조요청을 보내서 그 부분은 구청에서 공문으로 해서 정리를 하는 걸로 해서 나머지 가족관계 부분은 정리를 했고요, 국공유지는 아까 말씀하신 대로 4월 26일날 최종 계약 체결함으로 인해서 보완해줘야 될 서류는 다 보완해준 겁니다.

사회 (이상진) : 이렇게 말씀을 드려보면 사실과 다를까요? 첫 번째 일단 기간이 그렇게 긴건 아닙니다, 다른 사례에 비해서. 그리고 조합장님 말씀대로 인가가 안날 정도의 흠결이 있는 건 아닙니다. 그런데 인허가청에서 여러 이유를 들어서, 예를 들면 가족관계증명원 같은 경우도 구청이 원하면 자기들이 열람 다 하고 땔 수 있습니다. 그런데 괜히 다른 얘기하고 싶은데 그 얘기가 법에 걸리거나 시끄러울까봐 다른 얘기로 돌려서 하는 경우가 있죠, 인허가청이라고 하는게. 아마도 우리 안전에 있는 6호 안전과 8호 안전이 핵심이었을 겁니다. 민원인들이 와서 분양 철회할 수 있게 해 달라, 소형평형 늘려달라, 이런 내용들 그 다음에 무상양도·양수한 부분에 있어서 371억, 24억, 이런 내용들, 이런 것들을 해결하기 위해서 다른 내용들로 좀 우리끼리 얘기하면 딱지 비슷한 걸 걸었을 거고, 큰 틀에서는 인가가 무효되거나 인가가 안날 내용은 없을 겁니다. 이렇게 말씀드리면 될 것 같고요, 아까 심 선생님께서 그러면 6호 안전 같은 경우도 협의된 사항을 바로 반영해서 인가를 내면 되지, 왜 그걸 관리처분인가 이후에 한다는 얘기냐? 그 질문도 비슷합니다. 그걸 지금 반영시키기가 실제로 좀 어려운게 관리처분인가가 있고, 이후에 분양계약을 체결해 봐야 청산자가 나와서 정확한 숫자에 대한 변동폭을 알 수 있을 텐데 지금은 그게 확정이 되어 있지 않으니 그걸 지금 만들어서 관리처분계획을 수정·수립할 수도 없을뿐더러 지금 관에서는

인가를 우선해서 이렇게 내주고 나면 이후에 이렇게 바뀌 오겠느냐? 그걸 약속을 듣고 싶은 겁니다. 이렇게 바뀌온다고 너네들이 총회에서 결의하고 약속하면 인가내주겠다. 이런 내용이 숨어있다고 보시면 될 것 같습니다. 그래서 6호 안전도 같이 이렇게 답변을 드린 겁니다. 그렇게 보시면 되겠고요, 5호 안전 이주비 부분은 50%냐, 60%냐, 왜 GS가 답변해야지 조합이 하나는 내용들인데요, 850명인지 1,000명인지 700명인지 이걸 그렇게 중요한 건 아닙니다. GS뿐만 아니라 시공회사에서 “무이자 이주비로 이만큼 드리겠습니다.” 라고 하는 건 어떻게 하나면 본사에서 건적을 낼 때 “이쪽 전체의 담보가치가 얼마 정도 되겠구나. 그리고 이 재산가치 내에서 현재 금융시스템이나 금융제도 하에서 나올 수 있는 이주비 대출금액이 어느 정도겠구나.”

그 금액을 조사해서 그 금액을 가지고 “여기에 따른 이주비 이자비용은 저희 시공사가 부담하겠습니다. 그 이자비용만큼은 공사비에 포함시켜 가지고 별도로 받지 않고 저희 시공사가 부담하겠습니다.” 라고 제안을 하는 겁니다. 그 금액이 책정을 해 보니까 991억 2천만원이었던 거죠. 그래서 그 금액을 정해놓은 겁니다. “그 금액을 조합원 여러분이 이해하기 쉽게 조합원수로 나눠봤더니 평균 1억 2천만원입니다.” 이렇게 설명하는 겁니다. 다시 말씀드리면 이주비 관련해서 시공사가 그 이자를 “저희들이 공사비에 포함시켜서 그 이자를 저희들이 부담하겠습니다.” 라고 제안한 금액은 991억 2천만원이었습니다. 혹시 이주비 신청자가 적어서 이주비가 남게 되면 그 돈을 무이자로 받아서 다른 사업비로 좀 쓸 수가 있겠죠? 그럼 여러분들은 그만큼 이자비용을 세이프 하게 되는 것이고, 반대로 실제로 사업을 진행하다 보니까 조합원들이 혹은 주변 전세시세가 너무 올라가지고 요구하는 금액, 조합원님들이 필요로 하는 이주금액이 더 초과되었다. 그러면 당초 제안한 금액보다 더 많은 이주비가 필요하기 때문에 그 초과된 금액만큼은 아까 설명드린 대로 사업비에서 돌려서 그 돈으로 이주비를 지급하게 된다는 뜻입니다. 그

래서 50%로 하지, 60%로 하지 왜 몇 %로 하느냐는 것은 은행과 조합과의 문제고, 중요한 것은 시공회사에서 무이자로 드리는 금액이 얼마였느냐? 그게 991억 2천만원이었다, 이렇게 달리 보시면 될 것 같습니다. 그리고.

조 합 원 (심상금) : 그런 내용이 계약서에 나와있는.

사 회 (이상진) : 계약서의 내용이 그 내용인 거죠. 시공사가 부담하는 무이자 이주비용 991억 몇 천만원.

조 합 원 (심상금) : 991억이라는 말이 없어요.

사 회 (이상진) : 제안서에 다 있을 겁니다.

조 합 원 (심상금) : 그런데 총회책자에 왜 안 올렸어요?

사 회 (이상진) : 그것을 그때 그때 다 올릴 수는 없는 거죠.

조 합 원 (심상금) : 아니 이게 중요한 사항인데 이걸 왜 안 올리고...

의 장 (조합장 : 박정근) : 그 내용에 대해서는 무이자 이주비에 대한 내용으로 관리처분총회 책자에 826×1억 2천만원 해서 991억 2천만원이라고 기재했던 거예요.

사 회 (이상진) : 조합원님 91페이지에 수록돼 있습니다. 제5호 안건 제안내용에 보시면 중간쯤에 굵은 선 밑에 수록돼 있습니다.

조 합 원 (심상금) : 그러니까 이번에...

조 합 원 (이순심) : 이번에 나오기 전에 이 금액이 안 나와도 되는 거예요.

사 회 (이상진) : 알겠습니다.

조 합 원 (심상금) : 그럼 조합 사업비가 늘어나잖습니까. 안 물어야 될 이자를 조합에서 물게 돼 있습니다.

사 회 (이상진) : 그 얘기가 아니죠. 그 얘기가 아닙니다.

(장 내 소 란)

의 장 (조합장 : 박정근) : 지금 2011년도 1월 29일날 정기총회 하고 나서 우

리가 관리처분총회 할 때 무이자 이주비에 대해서 그때도 논란이 많았는데 조합원님들 826×1억 2천만원에 대한 금액이 991억 2천만원이라는 얘기 여기 지금 정해져 있잖아요.

조 합 원 (심상금) : 1,020억이에요. 991억이 아니에요.

사 회 (이상진) : 개략적으로 그렇게 했을 거고 조합원님, 제 말이 맞아요. 다시 정리해 드릴게요. GS건설에서 여러분들한테 “이주비 명목으로 공짜로 빌려드리겠습니다.”한 돈이 991억 2천만원입니다. 그것만 기억하시면 됩니다. 그게 1인당 1억 2천이나, 1억 5천이나는 중요하지 않다니까요, 조합원수에 따라 달라지니까. 다만.

조 합 원 (심상금) : 그건 언제 정했어요?

사 회 (이상진) : 제안서 나올 때부터 들어왔었죠. 입찰할 때부터. 다 있습니다. 그게 갑자기 지금 나왔겠습니까? 아니 선정할 때부터 나왔을 겁니다. 조합원님, 시공사를 선정할 때부터 있었을 겁니다, 그 내용이 다.

조 합 원 (심상금) : 없어요, 여기 보세요.

사 회 (이상진) : 계약서에 없는게 그것뿐입니까? 더 많죠.

조 합 원 (심상금) : 아니 진짜 중요한게.

사 회 (이상진) : 중요하다고 생각하는게, 이렇게 하시죠. 옛날 얘기 또 다 꺼내서 얘기하면 한 3박 4일 해야 되니까 아무튼 내용이 그렇다는 얘기입니다. 그렇게 설명드립니다. 그 다음에 사업 지연사례는 두 가지겠죠. 실제로 물리적으로 점거하고 있어서 착공을 해야 되는데 착공 못하게 이주가 지연되는 사례, 또 하나는 행정적으로 지연시키는, 예를 들면 소송을 걸어서 혹은 가처분을 걸어서 혹은 집행정지를 시켜서. 그런데 그게 이유없이 기각이 되거나 각하가 되거나 해서 결과적으로 조합 사업에 피해를 끼친 사례가 있다고 한다면 그에 대한 손해배상을 청구하겠다는 내용입니다. 그 다음에 이제는 2호 안건 작년도 거 결산보고인데 제가 다른 얘기들은 제가 직접 같이 못 들어가서 잘 모르겠습니다

마는 부가가치세 부분은 부가가치세는 누가 내냐면 매출채권, 장사를 해서 돈을 받은 사람이 부가가치세를 냅니다. 그런데 조합은 아직 돈을 번게 없죠. 예를 들어서 아까 7호 안건의 경우 도시가스 배관이설공사 업체가 2억 5천에 부가세 별도, 이렇게 받았습니다. 그러면 조합에서는 2억 7,500만원을 주는 거죠. 그럼 그 받은 업체는 2억 5천만원은 자기 돈이고 2,500만원은 분기별로 세무서에 납부를 해야 됩니다. 그래서 조합은 아직 부가세 낼게 없죠. 나중에 일반분양을 해 가지고 매출이 생겨서 돈을 받으면 그때 내는 겁니다.

조 합 원 (심상금) : 그렇지 않습니다, 현재 그 업체에서는...

사 회 (이상진) : 그러니까 그 부가가치도 조합이 내는게 아니라니까요.

조 합 원 (심상금) : 그럼 누가 냅니까?

사 회 (이상진) : 그 돈을 받은 사람이 낸다니까요.

조 합 원 (심상금) : 아니 공사비가 90만원이면 플러스 100만원 해 가지고 1,100만원 지불했을 거 아니냐 이 말이에요.

사 회 (이상진) : 또 다른 질문있으시면 해 주시기 바랍니다. 간단하게 좀 해 주시기 바랍니다.

조 합 원 (유앵순 대리인) : 아까 말씀드린 48-1호입니다. 제가 위임을 받아서 왔기 때문에 정확한 사항은 모르지만 그렇다고 해서 사회자가 어느 편인지 표시나게 사회를 진행하면 안 된다는 말씀을 드리고요, 아까 말씀대로 1호 안건의 경우에는 절취를 해서 보관을 하겠다고 했는데 참관을 해 보니까 절취를 하나 안 하나 상관없이 대외적으로 발표가 되게 돼 있습니다. 왜냐하면 각 한분 한분당 인감도장을 찍기 때문에 절취하는게 아무 의미가 없습니다. 두 번째로 그래서 저는 어디까지나 이 정기총회 비용을 많이 들어서 했다면 합법적으로 하는게 가장 좋지 않겠습니까? 저게 가장 중요하니까. 그래서 자꾸 말씀드리는 거고, 두 번째로는 참관인단에 정말 참관인다운 분이 없는 거 같아요. 참관인에 누구

누구 참석했는지 한 번 말씀해 주세요. 이상입니다.

사 회 (이상진) : 다른 질문 있으신가요? 여러분께서 판단하시리라 믿습니다.

조 합 원 (유앵순 대리인) : 답변해 주세요.

사 회 (이상진) : 답변할 내용이 없네요.

조 합 원 (유앵순 대리인) : 누구누구 참관했는지 얘기해 달라고 그랬잖아요.

의 장 (조합장 : 박정근) : 여평선 대의원님하고 이성기 대의원님입니다.

조 합 원 (유앵순 대리인) : 참관인이라면 제3자가 나와야 돼요.

의 장 (조합장 : 박정근) : 지금 말씀하신 대로 조합원님도 다 제3자가 아닙니다. 우리는 다 지금 각각 조합원에 대한 자격을 가지고 있는 분들이에요. 그런데 지금 말씀하신 대로 참관인이 비디오가 녹화되고, 속기가 되고 있는데 참관인 왜 하십니까? 부정이 있거나 공정하지 못한 행동을 감시하기 위해서 참관인을 하는거 아닙니까? 그런데 지금 보시는 앞에서 다 해서 지금 조합원님 말씀하신 대로 그 절취를 하려고 했다는 게 밑에 누구 이름이 써있는 거하고 인감도장이 누구 인감도장을 찍는 게 이름을 얘기 안 하면 그 인감도장이 누구 도장인지 다 알지 못 하겠습니까.

사 회 (이상진) : 조합원님들께서 판단하실 것 같습니다. 세무법인 이레의 김승과 이사님께서 나오셔서 가지고 전년도 결산보고에 대한 질문 답변드리겠습니다.

이레세무법인 (김승광) : 안녕하십니까? 저는 이레 세무법인에 근무하고 있는 이사 김승광입니다. 반갑습니다.

(조합원 일동 박수)

오늘 총회를 맞이하여 여러분들이 궁금해 하시는 우리 조합의 살림살이를 간략하게 결산보고로써 설명드리고자 합니다. 갖고 계신 책자 61페이지를 참조해 주시면 간략하게 결산보고를 드리겠습니다.

일반적으로 인정되는 기업회계기준에 의거 만리제2주택재개발정비사업조합의 2011년 12월 31일 현재 재무상태표와 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지의 회계기간에 대한 일반관리비 등의 손익계산서를 작성하였습니다. 본 대리인은 독립적인 입장에서 동 재무제표에 대하여 결산을 실시하여 그 결과는 별첨 및 재무제표와 같으며 작성의 근거, 증빙서류는 만리제2주택재개발정비사업조합에서 제시받은 증빙서류에 의했습니다.

62페이지를 봐주시면 자금수지계산서인데 이 내역은 우리 조합원님들이 한눈에 편리하게 보시기 위해서 저희가 한 번 작성해 봤습니다. 2011년도 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지의 우리 조합의 자금수지내역입니다. 1번 항목 보시면 전기이월금액입니다. 2011년 12월 31일 현재 이월받은 금액이 6,513만 1,000여원이 이월받았고, 2번 항목 보시면 입금 부분, 수입 부분입니다. 무이자 차입금 8억 4,300여 만원 유이자 차입금 38억 2,000여 만원, 이자수익 46,000여원, 잡이익 271,642원, 총 1번 항목 전기이월금액과 2번 항목 입금·수입 부분 합친 금액이 47억 1,900여 만원이 2011년도에 수입된 부분입니다. 3번 항목 보시면 지출 부분입니다. 비용 부분이죠. 비용소계로써 조합의 운영비로 한 8억 3,400여 만원이 지출돼 있고, 선급공사비는 공사원가입니다. 한 37억 여원이 지출돼 있습니다. 항목별, 계정별로 보시고 참조해 주시고요, 비고란에 보시면 그 내역이 큰 내용으로만 조합원님들이 보시기 편리하게끔 간략하게 서술을 해 놨습니다. 자산총계로써는 마이너스 7억 8천인데 이걸 말 그대로 자산입니다. 선급 부분은 비용같은 건 뺀 부분이지만 이 선급 부분 먼저 지급된 금액으로 반대로 표기해야 되겠죠. 그래서 마이너스로 표기했고요, 부채총계로써 8억 5,300여 만원이 잡혔습니다. 총계로 해서 46억 2,600여 만원이 지출돼 있습니다. 그래서 2번 항목 수입 부분 마이너스 3번 항목 지출 부분입니다. 총계 해 가지고 46억 뺀 나머지 기말잔액 2011년 12월 31일 현재로 현금은 제로가 돼 있고

보통예금에 한 7억 7,800여 만원이 예치가 돼 있고, 기타 단기 금융상품으로 한 2,452만 여원이 돼 있습니다. 그래서 총 1억 318만 5,453원이 2011년 12월 31일 현재 잔액으로 돼 있습니다. 그리고 아까 조합원님께서 질문해주신 내용입니다. 금융자문 수수료 내용을 질문해 주신 것 같은데 이 비용은 제가 알기로는 아까 조합장님이 설명해 드린 내용으로 이해하시면 되겠고요, 소송비용은 수용·재결·착수금이라든가 조합원 관련 소송비로 참고하여 주시면 되겠고요, 총회비도 저희가 기술해 놓은 내용과 같이 비교난에 보시면 세부분류는 조합에 보시면 계정별 원장이라고 있습니다. 그 내용을 조합원님들이 시간이 조금 있으시면 조합을 잠깐 방문해 주시면 그 계정별 원가내역 금액이 자세하게 서술돼 있을 겁니다. 총회비는 구체적으로 OS용역비라든가, 경호, 우리가 총회하기 위한 책자, 속기, 비디오, 대관료, 그런 부분으로 해서 한 3억 6,400이 지출된 걸로 알고 있습니다.

그리고 아까 질문주셨던 무이자 차입금, 유이자 차입금 내용은 아까 조합장님께서 대략적으로 설명해드린 내용으로 말씀드리고요, 우리 조합원님께서 퇴직급여 말씀해 주셨는데요, 전기에 2,900이 있었는데 당기에는 퇴직금액이 없냐? 이 부분은 그때 그때 정산을 하게 돼 있습니다. 그래서 2010년도에 퇴직급여 잡혀있는 금액이 정산을 해서 2011년도에는 잡지를 았고 2012년도 그러니까 올해 정산을 했기 때문에 2011년도 부분에 대해서는 제로로 잡혀있는 상태고요, 부가가치세 내용도 질문주신 내용인데요, 2011년도는 왜 제로가 돼 있느냐? 이 부분은 조합에서 관리처분이 돼 있고, 그래서 그 전에는 2억이 잡혀있는데 이 금액에 대해서는 세금을 정산해서 납부한 금액이고요, 2011년도 부분의 부가가치세 부분에 대해서는 우리가 관리처분이 끝나게 되면 이 부가가치세를 적립을 안 해놓고 그때 그때 계정별로 다 나눠서 세금계산서를 받으면 그 세금계산서에 대한 가령 용역비라든가, 부가세로 해서 별도로 끌어온 내역인데 그 부가세 부분을 관리처분이 된 뒤로부터는 다 원가 그러니

까 계정별 원장, 손익계산서 보시면 각 계정항목이 있지 않습니까? 그 안에 포함이 돼 있습니다. 그래서 2011년도 부가세가 없는 이유는 바로 그 문제 때문에 그렇게 제로로 표기를 한게 됩니다. 재무제표에 대한 주석은 종전 대차대조표나 손익계산서, 자금수지계산서 내용을 구체적으로 하나하나 서술을 해 놔습니다. 보통예금이라든가, 선납세금, 선급공사비, 공사용가조. 그런 내용으로 기술을 해 놔습니다. 이상으로 2011년도 조합의 결산보고를 마치겠습니다. 감사합니다.

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 고생하셨습니다. 많은 분들 질문도 하고 했는데요, 아직 투표 안 하신 분 계시면 투표를 진행해 주셨으면 합니다. 추가로 한두 개 더 질문있으신가요? 없으시면 투표로 바로 임해주시기 바랍니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : **투표가 시작됨을 선언합니다.**

(의사봉 3타!)

【 투표개시 17 : 16 】

사 회 (이상진) : 아직 투표 안 하신 조합원님 계시면 투표에 적극적으로 참여해 주시면 감사하겠습니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 5호 안건 이주비 방법과 관련해서 주택을 가지신 분들은 60% 해 드린다고 했는데 건물만 가지고 계신 분들이 우리 구역에 한 일곱 분 계세요. 그 분들은 은행에서 토지를 갖고 있으면 담보를 잡아서 이주비를 대출해 드리는데, 건물을 가지고 있으면 건물은 담보를 잡을 수가 없잖아요. 건물에 대한 부분은 그래서 은행에서 “이 부분은 못 해 주겠다.”고 얘기해서 그러면 건물만 가지고 계신 분들이 한 일곱 분만 계신데 그 분들에 대해서는 조합사업비에서 60%를 줄 수는 없고, 관계서류 조금 받고 해서 30%의 무이자로 그 분들을 지원해주는 방안으로 해 보자라고 지금 협의를 진행 중에 있고요, 신영중 조합원님 대리인으로 오신 분 얘기하신 대로 시아버지가 토지고, 아드님이 건물인 거에

대해서는 은행에서 아버님에 대한 걸 담보로 해서 건물만 있다 하더라도 같이 전체 금액에 대한 부분으로 해서 60%까지 해준다고 해서 그 부분은 은행하고 지금 협의를 하고 있는 중입니다. 그것 때문에 질문하려고 하셨죠? 이상입니다. 그럼 투표 시작하십시오.

조 합 원 (188-8호) : 저는 188-8번지를 소유한 사람인데요, 제가 늦게 알다 보니까 궁금한게 하나 있는데 아무도 질문 안 해서 가지고 다른 분들은 다 아시는데 저만 모르는 것 같아서 참다 참다 여쭙보는 건데요, 감정평가라는게 있잖아요, 자기 소유에 대해서. 그 감정평가에 기반해서 60%든, 45%든 이주비를 주시는 걸로 알고 있는데 며칠 전에 개별공시지가가 집으로 왔어요. 많이 올랐더라고요. 그런데 여기 보니까 우리 감정평가는 2010년에 결정을 해서 저희한테 알려주신 감정평가인데 그 평가금액대로 계속해서 아파트를 분양받을 때까지 적용하시는지, 아니면 며칠 전에 온 대로 개별공시지가도 올랐는데 이거는 변동사항이 있는지, 그게 궁금하거든요.

의 장 (조합장 : 박정근) : 조합원님 말씀 잘 들었습니다. 그 얘기는 2011년도 관리처분총회 할 때나 그 전에 다 나왔는데 무슨 얘기냐면 내 권리가액을 높이면 그만큼 공사비가 올라가고, 공사비가 올라가면 그만큼 분담금이 많이 생겨요. 그래서 지금 종전가액에 대한 부분은 불변입니다. 그리고 내가 만약에 청산한다면 새로운 감평을 2012년이면 이 시점에서 다시 시작을 할 거예요, 청산하시는 분들에 대해서. 분양받으시는 조합원님들은 이대로 해서 이 종전가액이 끝까지 가시는 거고, 그게 내 권리가액이 된다고 받아들이시면 되는 겁니다. 이해 되셨어요?

조 합 원 (이성기) : 116-14번지에 이성기라고 합니다. 다름이 아니고 도정법이 개정돼서 시행이 되고 있는 부분이 2012년 2월 1일부터 시행되고 있는데요, 관리처분인가 신청서를 제출하고 60일 이내에 해당 기관에서는 인가를 해주든지 아니면 타당한 이유를 제시하고 반려를 하든지 해야 한다는 어떤 개정이 되어 있는 법인데요, 그래서 제가 문의를 시청하고 구

청에 했는데 60일 안에 그런 결과를 내야 하는 도정법이 맞고 다만 행정 절차상에 어떤 이유로 미비된 사항을 보완하기 위해서 30일을 할 수도 있다, 법적인 근거는 없지만. 그렇게 답변을 받았습니다. 그런데 이제 도정법이 개정 시행되고 있는 상황에서 어느 법이 상위인지는 저는 법을 잘 모르니까 모르겠지만 어쨌든 법적인 근거 하에서 60일 이내에 어떤 결과를 구청에서 내어주어야 하는데 타당한 이유없이 연기 내지는 그렇게 해서 보완을 요구한다고 하면 그 이유가 타당하다고 하면 받아들여겠지만 법적인 근거가 없다고 하면 그에 대해서는 우리 조합원들의 기다림의 피해, 시간적인 아니면 경제적인 피해가 같이 가중되기 때문에 그에 대해서는 법적인 어떤 자문을 구해서 만약에 그게 타당하지 못하는데도 불구하고 구청에서 그렇게 진행을 연장이나 연기를 진행한다고 하면 부당하다 할 경우에는 손해배상청구 등의 그런 부분을 할 수 있는 건지 고문 변호사님과 의논해서 그 부분도 진행을 해 주시기 바랍니다.

저희들은 시간이 무척 급하고 빨리 가야 하는 상황인데도 구청에서는 여러 가지 근거없는 이유를 들어서 그렇게 기한을 늘린다고 하면 그 부분에 대해서는 손해배상청구가 들어가야 된다고 봅니다. 그리고 제가 또 부탁하나 드리고 싶은 건 관리처분인가가 오늘 날지, 내일 날지는 모르지만 저희는 세입자도 있고, 이사 나가야 하는 부분도 있기 때문에 급한데 구청에서 인가를 내주지 않는 상황이에요. 그래서 제가 내일부터는 구청에서 인가가 나는 그날까지 매일같이 구청장 면담 신청하고 항의방문을 할 겁니다. 왜냐하면 반대하시는 분도 이러저러한 이유를 들어서 연기나 어떻게 저지를 시켜달라고 하는데 700여 명의 찬성하고 있는 조합원들의 어려움도 분명히 있다라는 걸 보여주기 위해서 제가 내일부터는 구청에 항의방문을 할 거고요, 구청장 면담도 들어갈 겁니다. 제 뜻에 동참하시는 분은 같이 좀 가서 우리의 어려운 점을 반대하시는 분도 분명히 어려운 점이 있기 때문에 반대를 하시겠지만, 다수의 700여 명의 찬성하는 분들도 분명히 어려운 점이 더 많이 있거든요. 그런 부

분을 강력하게 어필하고 항의하기 위해서 제가 방문할 거니까 많이 동참해 주십시오.

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 답변은 조금 있다 드리겠고요, 지금 혹시 투표 안 하신 분 있으면 개표시간도 소요가 될 거니까 개표하면서 또 대화 나누겠습니다. 아직 투표 안 하신 조합원님 계신가요? 투표 안 하신 조합원님 계시면 투표에 참여해 주시기 바랍니다. 혹시 안 계시다면 바로 투표 종료하고 개표 진행하면서 답변드리고 또 대화 나눴으면 좋겠습니다. 진행요원은 혹시 밖에 조합원님 중에 투표 안 하신 분 계신지 안내 좀 해 주시기 바랍니다. 아까 조합원님께서 좋은 말씀해 주셨는데요, 어느 게 상위법 이냐의 문제가 아니라 공무원들이 얼마든지 30일짜리 예를 들면 조합설 립인가나 추진위원회 승인같은 경우는 처리기한이 30일이거든요. 30일 짜리 가지고도 1년, 2년 갈 수 있습니다. 그래서 참 소송으로 해서 하 기가 상당히 쉽지 않을 거고요, 다만 이제 그 범이 분명히 공무원들을 채근하는 효과는 있을 겁니다.

그런데 민원사무 처리에 관한 규칙을 보면 60일이 얼마나 긴 시간이 나면 작게 보면 접수한 당일은 빼고 다음 날부터 하루씩 칩니다. 그리고 근무한 날짜만 칩니다. 60일이다 하면 근무한 날짜만 칩니다. 토요일, 일요일 다 뺍니다. 그래서 날짜계산이 중요한게 ‘1개월 이내’ 그러면 3월 19일날 접수했으면 4월 19일까지 보시면 되는데 30일, 60일은 자기 들이 근무하는 날짜로 60일이기 때문에 아직 40일도 안 땀을 겁니다, 아 마. 3월 19일 대충 쳐보면. 한달이 보통 18일에서 21일밖에 안 돼요, 근무하는 날로 치면. 그래서 두달 지났다고 해봐야 40일이 채 안 될 겁 니다, 안 세어봤지만. 그래서 아직 시간이 좀 남은 겁니다, 공무원 입장 에서 보면. 그런데 아무튼 그럼에도 불구하고 그 규정을 넣어놨다고 하 는 것이 공무원들로 하여금 그런 걸 염두에 두라는 취지일 겁니다. 혹 시 아직도 투표 안 하신 분, 투표 다 하셨습니까? 조합장님 한 번만 더

확인하시고 투표종료 선언해 주시죠.

의 장 (조합장 : 박정근) : 투표 다 하셨습니까? 안 하신 분 안 계세요?

조 합 원 : 예.

의 장 (조합장 : 박정근) : 그러면 정기총회 투표가 완료되었음을 선언합니다.

(의사봉 3타!)

【 투표종료 17 : 35 】

사 회 (이상진) : 개표 준비해 주시죠, 진행요원들. 준비됐습니다. 개표 선언해 주시기 바랍니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 정기총회 개표가 시작됨을 선언합니다.

(의사봉 3타!)

【 개표개시 17 : 36 】

사 회 (이상진) : 혹시 또 다른 질문이나 건의사항, 요청사항 있으면 말씀 주시죠.

의 장 (조합장 : 박정근) : 투표 집계할 동안에 오늘 이 자리에 우리은행 지점장님하고 외환은행 지점장님하고 Kb증권에 담당자들하고 스탠다드차타드은행 관계자분들하고 한 분이 외환은행 관계자분들이 다 와 계십니다. 그런데 어쨌든 간에 작년에 우리가 조합설립 무효소송이 진행됨으로 인해서 은행들이 들어오지 않아가지고 상당히 조합이 무지무지 힘들었습니다. 왜? 은행 내부규정에 조합이 소송에 걸려있으면 특히 조합설립 무효소송이 걸려있으면 은행에서 지침으로 “그 현장 들어가지 말아라.” 왜냐하면 자꾸 요즘에 PF대출 문제가 많이 터지는데 그것 때문에 은행들에서 아주 몸을 많이 사려가지고 작년에는 엄청 고생 많이 했는데 올해 3월 19일날 관리처분인가 접수시키고 나서 우리은행이나 외환은행이나 Kb증권이나 외환은행 사업비 대출이나 모든 부분들을 다 우리 조합원님들, 작년에 선정했을 때 CD가 2.8이었으면 이번에 CD가 3.5, 3.52, 3.55, 3.56, 이렇게 해서 지금 CD가 자꾸 높아지는 추세예요. 그래

서 저희 입장에서는 CD플러스 마진은 2.75라고 했는데 CD가 높아지면 높아질수록 저희 사업비의 증가가 너무너무 심해서 상당히 이번에 고정금리로 한 Kb같은 경우에는 계약을 언제 체결할지 모르지만 체결일자로 기준했을 때 지금 들어온 입찰제안을 받아보면 약 5.2에 대한 고정금리로 지금 계약을 한다면, 계약할 시점이 어느 시점인지에 따라서 틀리겠지만 거의 5.2 전후로 해서 계약을 54개월 동안 고정금리로 쓸 것 같고요, 또 그것 때문에 GS에서 사실은 증권에서 보증서서 돈을 쓴 적이 없는데 저희 만리동 현장 때문에 정책회의까지 해서 증권에서 처음으로 돈을 쓰게 된 것 때문에 우리 총회책자에도 나와서 인터넷에 나와서 만리동 현장 때문에 GS에서 ABS발행했다, 뭐 이런 얘기 나왔다는 거 아마 책자에 다 보셨을 겁니다. 또 지금 이주비가 그 당시에 CD+1.20하면 지금 CD가 3.5, 3.55, 3.56, 이렇게 되면 거기다 1.20 더하면 한 4.8, 4.7, 이 정도 되는데 이번에 코픽스 금리로 쓰면 약 4.5 정도 전후로 왔다갔다 할만큼 그 금리보다 좀더 싸게 쓰려고 그것도 또한 GS건설이 다른 현장에서 코픽스 금리를 쓰지 않는답니다. 그런데 우리 현장에서 어쨌든 간에 조합이 적은 금리를 요청해서 금리가 덜 부담되게끔 해서 사업비를 절약할 수 있게끔 하느라고 사실 GS관계자들이 임원 정책회의까지 하계끔 많이 유도를 한 거에 대해서 이 자리를 빌어서 감사말씀드리고요, 오늘 이 자리에 조금 있다 결과 나와서 은행이 선정되면 우리은행 지점장님이나 외환은행 지점장님이나 Kb증권 관계자나 또는 스탠다드차타드 관계자들한테 진심으로 감사드리며, 은행 대출하는데 조건이 또 한 가지가 있는데 사실 법인은 이주비 대출이 안 된답니다. 그런데 우리 구역에는 만리형교회하고 영원무역이 법인이예요. 그런데 법인은 법인 담보로 해서 이주비 대출이 불가하게 돼 있기 때문에 지금 여기 만리형교회 장로님도 나오셨지만 거기는 은행에서 무이자 이주비로 담보대출을 해줄 수가 없다고 하는데 이주비 받으셔야 된다고 하면 어쨌든 간에 안 되는 상황이니까 다른 방법을 찾아보든지 해야 되고, 우리 구역에서는 영원무역이나 만리형교회가 법인이기 때문에 대출한도가 안

되는 유일한 두 건이 형성돼 있습니다. 그리고 앞에 조합원님들 보시면 우리가 총회하면 화환도 오고 이러는데 사실은 그 화환 우리 총회 끝나고 나면 다 버리고 가야 될 행사물품이에요. 그런데 제가 저번 총회 때도 말씀드렸지만 그거 별거 아니지만 화환보다는 쌀로 해서 우리 총회 할 때 조합원님들한테 떡이라도 좀 나눠줄 수 있는 방안으로 하자고 해서 그때 했던 쌀에 대해서 이성기 대의원님이 우리 조합원님들을 위해서 쌀 공임에 대한 부분은 회사하셔서 오늘 이 총회 끝나고 나가시면 조합원님들 떡 하나씩 가져가시고 해서 이 총회나 모든 부분이 참 즐겁고, 오면 좋더라. 단지 제가 참 가슴아픈게 뭐냐하면 이 재개발을 반대하는 사람들이 구청에 가서 하는 얘기가 무슨 얘기를 하나면 서면결의서 받으러 다닐 때 서면결의 받으려고 막 물품주고 했다고 하는데 사실은 저희 OS비용 외에 우리 조합원님들한테 서면결의서 동의하실 때 믹서기를 드린다든지 또는 후라이팬을 드린다는 거 저희 조합원 돈을 한 번도 사용해 본 적이 없어요.

그건 조합원님들 공사금액에 반영되는 금액도 아니에요, 확정이 됐기 때문에. 그런데 그 동안 여태까지 GS에서 우리 조합원님들 위해서 그만큼 많이 줬는데 이걸 갖다가 또 트집을 잡는 거예요. 조합에서 총회 동의서 받으려고 물품 쥐가지고 우리 조합원님들한테 계속해서 뇌물공세해서 받았다고 얘기하는데 사실은 그건 우리 조합하고는 상관이 없고, 우리 조합원님들 프러스 되는 일이라면 조합 입장에서는 조합원님들한테 더 많이 드리고 싶어요. 그런데 그 부분도 어느 한쪽에서는 상당히 반대하는 사람들이 있는 걸 보면 그건 좀 가슴이 아프고, 그게 만약에 우리 비용에 전가된다면 하지 말아야죠. 그건 할 수가 없어요. 그런데 비용은 확정으로 됐고, 그거에 대해서 조합원님들한테 어쨌든 간에 조합에서 조합원님들 위해서 선물주는 거에 대한 걸 요구해서 우리 조합원님들 조금이라도 가정살림에 보탬이 되면 그것처럼 좋은 거 어디있습니까? 그런데 그것도 못 하게 하면서 자꾸 얘기를 하니까 그것도 또한

하나의 부담이 되는 건 사실입니다. 관리처분인가가 최대한 빨리 내려고 열심히 뛰어다니고 있는데 결과가 나와서 아까 말씀한 대로 조합에 서는 이주비에 대해서는 6월 12일부터 이주 안내문 보내서 그때부터 조사 받아가지고 빨리 조합원님들이 이주할 수 있게끔 최대한 신경 많이 쓰고, 우리 조합원님 좀 더 불편하지 않게 행동하고 있으니까 혹시 조합에 얘기하고 싶은 거나 또 조합에 건의하고 싶은 얘기있으면 저희 조합은 조합원님들 소중히 받아들여서 그거 다 수용하고 필요한 건 우리 조합원님들하고 대책을 마련하려고 하니까 다른 데 가서 뒤에서 돌 던지지 마시고 진짜 조합 안에다가, “조합이 이런 부분은 안 좋은데 이 부분은 좀 긍정적으로 봤으면 좋겠다.”라고 하면 겸허한 마음으로 또는 좋은 뜻으로 얘기한 거기 때문에 그렇게 받아들이도록 하겠습니다. 감사합니다.

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 서두에 “서면결의서를 제출해 주신 444분하고 현장에 오신 분이 27분 그리고 서면을 내고 오신 분이 51분 해서 총 472분이 참석하셨습니다.” 하고 회의를 시작했었는데 이후에 13분이 더 오셨네요. 직접 와서 투표용지를 받으신 분이 총 43분이신데 그 중에 3분은 서면결의서를 철회하시고 투표용지를 받아가셨습니다. 그래서 현장에서 투표용지를 받아가신 분이 43분, 서면결의서를 제출하시고 오신 분이 83분 그래서 오늘 회의장에 들어오신 분은 126분이 앉아서 회의가 진행되었고요, 의결수로 집계를 해보면 현장에서 직접 투표용지를 가져가신 43분과 어제까지 제출한 서면결의 제출자 445분 중에 3분이 철회를 하셨기 때문에 최종적으로 오늘 총회에 서면결의서를 제출하신 숫자는 442분이 되시겠습니다. 그래서 **전체 조합원 773명 중 총 오늘 회의에 최종적으로 참석하신 조합원님은 485명이 참석하셨다는 것** 보고드립니다. 그래서 각 안건별로 가결이 되기 위해서는 제1호 안건의 경우 임원으로 연임이 되기 위해서는 각 개인 12분이 공히 243표 이상을 득표해야 되겠습니다. 과반수인 243표 이상 득표를 해야 연임이 되시거나 각 안건

이 가결되었습니다. 마지막 집계 중인데요, 5분 정도면 여러분께 결과를 발표해 올릴 수 있을 것 같습니다. 마무리 집계하고 있는데 1호 안건을 맨 마지막에 발표하는 걸로 하고 2호 안건부터 8호 안건까지 내용을 먼저 발표해 올리겠습니다. 말씀드린 대로 오늘 전체 참석하신 조합원님은 485분이셨습니다. 서면결의와 현장투표를 구분하지 않고 합계내용으로 결과를 발표해 올리겠습니다. 제2호 안건부터 8호 안건까지 보고드리고, 그 결과에 대해서는 의장님이 선포해 주시겠습니다. 제2호 안건 2011년 결산보고 및 2012년 조합운영비 승인의 건에 대한 여러분들의 투표결과 485명의 참석 조합원 중에 원안에 찬성 445명, 반대 35표, 무효 및 기권이 5표로 집계되었습니다. 따라서 제2호 안건 2011년 결산보고 및 2012년 조합운영비 승인의 건은 원안대로 가결되었습니다. 의장님께서 선포해 주시기 바랍니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 제2호 안건 2011년 결산보고 및 2012년 조합운영비 승인의 건이 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타!)

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 제3호 안건 금융기관 선정 결의의 건에 대한 여러분들의 투표결과 485명 중에 원안에 찬성 472표, 반대 10표, 무효 및 기권 3표로 집계되었습니다. 따라서 제3호 안건 금융기관 선정 결의의 건 역시 원안대로 가결되었습니다. 의장님의 선포가 있겠습니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 제3호 안건 금융기관 선정 결의의 건이 원안대로 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타!)

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 3호 안건으로 선정되신 외환은행, 한국스탠다트차타르은행, Kb투자증권, 우리은행 관계자 분들은 이따 결과발표 이후에 단상 위로

모시도록 하겠습니다. 제4호 안건 이주비 이주지연에 따른 해당 조합원 및 비조합원 비용부담 및 분담의 건에 대한 여러분의 투표결과 485명 중 원안에 찬성 454표, 반대 28표, 무효 및 기권 3표로 집계되었습니다. 따라서 제5호 안건 역시 원안대로 가결되었습니다. 의장님의 선포가 있으시겠습니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 제4호 안건 이주비 이주지연에 따른 해당 조합원 및 비조합원 비용부담(명도소, 이주지연금, 공사지연금) 및 분담의 건이 원안대로 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타!)

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 제5호 안건 이주비 지급방법 결의의 건에 대한 여러분의 투표결과 485명 중 원안에 찬성 469표, 반대 8표, 무효 및 기권 8표로 집계되었습니다. 따라서 제5호 안건 이주비 지급방법 결의의 건 역시 원안대로 가결되었습니다. 의장님께서선 선포해 주시기 바랍니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 제5호 안건 이주비 지급방법 결의의 건이 원안대로 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타!)

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 제6호 안건 사업추진 관련 협의된 사항 결의의 건에 대한 여러분의 투표결과 485명 중 원안에 찬성 468표, 반대 14표, 무효 및 기권 4표로 집계되었습니다. 따라서 제6호 안건 사업추진 관련 협의된 사항 결의의 건 역시 원안대로 가결되었습니다. 의장님의 선포가 있으시겠습니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 제6호 안건 사업추진 관련 협의된 사항 결의의 건이 원안대로 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타!)

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 제7호 안전 협력업체 선정 및 협의된 사항 추인의 건에 대한 여러분의 투표결과 485명의 참석 조합원 중에 원안에 찬성 458표, 반대 20표, 무효 및 기권 7표로 집계되었습니다. 따라서 제7호 안전 협력업체 선정 및 협의된 사항 추인의 건 역시 원안대로 가결되었습니다. 의장님의 선포가 있으시겠습니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 제7호 안전 협력업체 선정 및 협의된 사항 추인의 건이 원안대로 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타!)

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 제8호 안전 관리처분인가신청 이후 분양신청 철회자에 대해서 이사회 결의한 위임사항 동의의 건에 대한 여러분의 투표결과 485명의 참석 조합원 중에 원안에 찬성 471표, 반대 8표, 무효 및 기권 6표로 집계되었습니다. 따라서 제8호 안전 관리처분인가신청 이후 분양신청 철회자에 대해서 이사회 결의한 위임사항 동의의 건 역시 원안대로 가결되었습니다. 의장님의 선포가 있으시겠습니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 제8호 안전 관리처분인가신청 이후 분양신청 철회자에 대해서 이사회 결의한 위임사항 동의의 건이 원안대로 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타!)

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 끝으로 제1호 안전 임원 연임 결의의 건에 대한 여러분의 투표가 있으셨습니다. 투표를 두 가지로 해 주셨는데요, 연임 자체를 큰 틀에서 찬성하느냐, 반대하느냐? 그리고 각 개인별 조합장, 감사, 이사에 해당되는 12분에 대해서 여러분들께서 찬성·반대 여부를 투표해 주셨습니다. 먼저 총괄적으로 투표해 주신 제1호 안전 임원 연임 결

의의 건에 대한 485명의 투표결과 전체적으로 찬성 446표, 반대 30표, 무효 및 기권 9표로 집계되었습니다. 따라서 제1호 안건 임원 연임의 결의의 건은 원안대로 가결되었습니다. 의장님 먼저 선포해 주시기 바랍니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : **제1호 안건 임원 연임의 결의의 건이 가결되었습니다. 선포합니다.**

(의사봉 3타!)

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 그러면 각 개인별 임원들의 득표수를 발표해 올리겠습니다. 제가 발표하기 전에 조합의 자문변호사께서 가서 1호 안건 전체 득표수보다 한 개인이 얻은 득표수가 더 많다면 1호 안건 전체에 대해서는 반대를 찍었으면서 그 사람이 어떤 사람을 찬성을 찍을 수도 있는 상황이 발생되면 문제가 되지 않느냐고 여쭙봤더니 “그렇지 않다. 내가 전반적으로는 반대 혹은 찬성을 하지만 각 개인별로 봤을 때는 이 결과에 영향을 미칠 수가 있으니 내가 찬성 혹은 반대표를 던질 수가 있노라.” 이렇게 말씀해 주셨네요. 조합장 박정근부터 존칭은 생략하도록 하겠습니다. 득표수를 발표해 드리고 최종적으로 선정되신 분에 대한 선포는 조합장님께서 해 주시겠습니다. 제1호 안건 조합임원(조합장, 감사, 이사) 연임의 결의의 건에 대한 여러분의 투표결과 조합장 박정근 연임에 대해서 찬성 450표, 반대 12표, 무효 및 기권 23표로 집계되었습니다. 감사 신동욱 연임에 대한 485명의 투표결과 찬성 416표, 반대 17표, 무효 및 기권 52표로 집계되었습니다. 감사 최성규 연임에 대한 485명의 투표결과 찬성 428표, 반대 16표, 무효 및 기권 41표로 집계되었습니다. 이사 강인권 연임에 찬성 432표, 반대 20표, 무효 및 기권 33표, 이사 김명환 연임에 찬성 431표, 반대 20표, 무효 및 기권 34표, 이사 김영환 연임에 찬성 431표, 반대 20표, 무효 및 기권 34표, 이사 신막례 연임에 찬성 426표, 반대 26표, 무효 및 기권 33표, 이사 오종근 연임에 찬성 433

표, 반대 19표, 무효 및 기권 33표, 이사 위도현 연임에 찬성 428표, 반대 23표, 무효 및 기권 34표, 이사 위미자 연임에 찬성 426표, 반대 30표, 무효 및 기권 29표, 이사 조대도 연임에 찬성 433표, 반대 19표, 무효 및 기권 33표, 이사 최현식 연임에 찬성 433표, 반대 19표, 무효 및 기권 33표, 이렇게 집계되었습니다. 1호 안건 임원의 선임과 연임 변경의 건에 관해서는 참석 조합원의 과반수의 찬성, 그러니까 반대표는 사실 의미가 없고요, 과반의 찬성이 있어야 선임 혹은 연임이 결정되게 됩니다. 오늘 참석하신 조합원이 485명이기 때문에 그의 과반이면 243분이 되겠습니다. 다행스럽게 결과적으로 12분의 임원들이 다 243표 이상을 득표하시게 되어서 조합장으로는 박정근, 감사로는 신동욱, 최성규, 이사로는 강인권, 김명환, 김영환, 신막례, 오종근, 위도현, 위미자, 조대도, 최현식, 이상 9명, 책자에 나와있는 명단대로 원안대로 모두 연임되었습니다. 의장님께서 선포해 주시기 바랍니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 제1호 안건 임원 12분이 선임되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타!)

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 간단히 연임하셨는데...

의 장 (조합장 : 박정근) : 제가 2010년도 3월 23일 이 자리에 섰을 때 초심을 잃지 않고 열심히 일한다고 했습니다. 또 저를 지원해 주셨던 또 저를 찍어주시지 않았단 하더라도 그 분들의 의사를 존중해서 앞으로 더욱 더 열심히 조합을 이끌어 나가도록 하겠습니다. 감사합니다.

(조합원 일동 박수)

이번에 연임된 이사님 아홉 분하고 감사님 두분 다 나오시죠. 오늘 이사님들 중에서 강인권 이사님은 아까 말씀드렸지만 외국에 나가시는 바람에 이 자리에 참석을 못 했습니다. 우리 조합원님들 이해해 주시고요, 앞으로 조합 임원진들 전부 다 열심히 일하도록 노력하겠습니다.

감사합니다. 전체적으로 조합원님들한테 인사드리도록 하겠습니다. 감사합니다. 열심히 일하겠습니다.

(임원 일동 경례)

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 감사합니다. 그리고 3호 안전에서 사업비와 이주비 대여 금융기관으로 선정되신 해당은행 되시는 분들 아직 계신가요? 잠깐 올라오시죠.

의 장 (조합장 : 박정근) : 우리은행 지점장님하고 외환은행 관계자 계세요? 올라오세요. 외환은행은 급한 일이 있어서 나가셨고요, Kb증권 나가셨나요? Kb증권 빨리 오세요.

우리은행 중립동지점 (신명혁) : 안녕하십니까? 저는 우리은행 중립동 신명혁 지점장입니다. 여러분 좋은 아파트, 명품 아파트 될 것 같습니다. 축하드립니다. 조합원 여러분들을 위해서 저희 은행에서 불편함이 없도록 저희 은행에서 최선을 다해서 열심히 모시겠습니다. 다시 한 번 축하드립니다.

(조합원 일동 박수)

Kb투자증권 (박지현) : Kb투자증권 박지현 과장입니다. 이번에 금융기관으로 선정되었고, 조합원들 저금리로 자금조달 할 수 있도록 최선을 다하겠습니다. 감사합니다.

(조합원 일동 박수)

사 회 (이상진) : 조합장님 마무리 하시죠.

조 합 원 (37-6호) : 평수대로 예상 확정금액을 보내주시죠? 그때 공사가 진행되면서 조합원들에게 부담이 오는지.

의 장 (조합장 : 박정근) : 아까 말씀드린 대로 소형평형 의견 받아들여서 우리가 관리처분계획(안)을 다시 마련해야 돼요. 그런데 조합원님들이 작년 했던 내용하고 부담가지 않는 범위 내에서 계획(안)을 마련하기 위

해서 최대한 노력하니까 다음 번 우리가 관리처분 변경총회를 하기 전에 똑같이 이와 같은 총회를 할 때 조합원님들이 2011년도 4월 15일날 관리처분했을 때 부담내용하고 앞으로 관리처분 변경총회에 얼마만큼의 세대수가 늘고 얼마만큼의 일반분양이 늘어났는지를 전부 다 우리 조합원님들한테 알려드리고 나서 그때 비용이 부담되지 않을지, 조금 더 부담될지 저희 조합 입장에서는 부담되지 않게 하려고 최대한 노력하고 있으니까 그건 그때 보시면 됩니다.

조 합 원 (37-6호) : 이렇게 지연되면서 조합원들 부담이 너무 커지거든요. 그래서 사회적으로 소형평형으로 가잖아요. 될 수 있는대로 부담이 덜 가게 했으면 좋겠습니다.

의 장 (조합장 : 박정근) : 그렇게 마련하도록 노력하겠습니다. 감사합니다.

VII. 폐회선언

의 장 (조합장 : 박정근) : 장시간 회의에 대단히 수고 많으셨습니다. 이것으로 만리제2주택재개발정비사업 정기총회를 모두 마치고 폐회를 선언합니다.

(의사봉 3타!)

(조합원 일동 박수)

(폐 회 18 : 22)