재개발 추진위 용역계약의 승계

여 지 윤 변호사의
부동산 세상

재개발·재건축 추진위원회가 장차 설립될 조합을 위해 정비사업전문관리업자와 용역계약을 체결하는 경우가 더러 있습니다. 이러한 경우 용역업체는 새로 설립된 조합에게 용역계약의 효력을 주장할 수 있을까요? 결론부터 말씀드리면 특별한 사정이 없는 한, 용역업체는 조합에게는 그 효력을 주장할 수 없습니다.

최근 대구고등법원은 '추진위원회가 조합업무에 관해 정비사업전문관리업자를 선정하고 계약을 체결한 후, 정비사업전문관리업자가 새로 성립된 조합을 상대로 계약의 효력을 주장한 사건'에서 "전문관리업자는 위 계약의 효력을 주장할 수 없다"고 판단했습니다(대구고등법원 2023. 11. 15. 선고 2022나25821 판결).

지금까지 대법원은 "추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합에 모두 포괄승계된다"고 보고 있습니다(대법원 2012. 4. 12. 선고 2009다26787 판결, 2012. 4. 12. 선고 2009다22419 판결 등). 그러나 대구고등법원은 모든 권리와 의무가 조합에 포괄승계되는 것은 아니라는 점을 분명히 했습니다.

즉 조합이 포괄승계하는 권리·의무는 '조합설립을 위한' 추진위원회의 업무에 관련된 권리·의무에 한정된다는 것입니다. 그런데 위 사건에서 문제된 '조합설립 이후의 조합업무'에 관한 정비사업전문관리업자의 선정 및 계약 체결은 추진위원회의 업무 범위에 속하지 않을 뿐더러, 추진위원회의 업무 범위를 초과한다는 것입니다.

도시정비법은 추진위원회가 수행할 수 있는 업무로 '정비사업전문관리업자의 선정'을 규정하면서도, 한편 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경을 조합원 총회의 결의사항으로 규정하고 있습니다. 대구고등법원은 조합설립 이후 조합원들이 전문관리업자를 다시 선정하도록 한 것이 도시정비법의 의사라고 해석했습니다. 이는 추진위원회가 선정한 정비사업전문관리업자가 조합 설립 이후에도 해당 사업에 계속 관여하면서 발생할 수 있는 추진위원회 임원, 정비사업전문관리업자 및 건설업자 사이의 유착이나 비리 등을 방지하기 위한 취지라는 것입니다.

위 사건에서 전문관리업자는 용역계약서에 있는 계약의 자동승계 규정에 따라, 조합이 용역계약을 자동승계했다는 주장도 했습니다. 그러나 법원은 위 주장도 받아들이지 않았습니다. 도시정비법 등 관련 법령 취지에 반하는 자동승계 규정의 효력을 인정할 수 없다는 것입니다.

또한 위 사건에서 전문관리업자는 조합이 창립총회에서 위 계약을 묵시적으로 추인했다는 주장도 했습니다. 그러나 법원은 위 주장도 받아들이지 않았습니다. 법원은 조합이 조합설립인가를 받기 전에 개최된 창립총회는 조합원 총회 결의가 아니라 '토지등소유자 총회 결의'에 불과하므로, 위 창립총회 결의에 의하여 조합이 용역계약을 추인했다고 볼 수 없다는 점 등을 주요 이유로 들었습니다.

위 사건에서 전문관리업자는 조합설립인가가 있은 날로부터 법률상 원인 없이 조합에게 용역을 제공했다며, 그 용역대가에 해당하는 금원을 부당이득으로 지급받았습니다.

/법무법인 바른

제3지대는 성공할 수 있을까

기자 수첩
박 정 익
〈정치경제부〉

오는 4월 10일에 치러지는 제22대 총선을 앞두고 양당 정치의 폐해 극복과 개혁을 앞세우며 세를 불리는 제3지대 정치세력들이 성공을 거둘 수 있을지 관심이다.

1987년 민주화 이후 제3지대 정치세력의 성공은 단 세 번뿐이다. 대권을 노린 고(故) 정주영 현대그룹 전 명예회장이 14대 총선을 앞두고 창당한 통일국민당과 15대 총선에서 고 김종필 전 총재가 이끈 자민련(자유민주연합), 20대 총선을 앞두고 새정치민주연합(현 더불어민주당)을 탈당한 안철수 및 호남계 의원들이 창당한 국민의당뿐이다.

그러나 제3지대 정치세력들은 당리당략에 몰두하거나, 내부갈등 등 거대 양당의 힘에 밀려 흡수되거나 소멸되는 등 결국 제3지대의 정치 도전은 실패를 반복해왔다.

이번 제22대 총선에서는 국민의 선택을 받기 원하는 제3지대 정치세력이 유독 많다. 이준석 전 국민의힘 대표와 양향자 한국의희망 대표의 '개혁신당'을 필두로 이낙연 전 더불어민주당 대표와 김종민 의원만 참여한 미래대연합의 '새로운미래', 정의당과 녹색당의 '녹색정의당', 기본소득당·열린민주당·사회민주당(준)의 '새진보연합', 금태섭·류호정 전 의원의 '새로운선택' 등이 세를 불리며 국민의 지지를 호소하고 있다.

정치 불신에 따른 정치혐오와 상대 진영에 대한 '악마화' 등으로 사회 발전을 저해하고, 국민 갈등도 심화시키는 등 거대 양당 정치의 폐해가 극에 달한 상황에서 이를 극복하기 위한 제3지대 정치세력의 등장은 어찌 보면 당연한 결과다.

제3지대 정치세력이 성공하기 위해서는 단지 정치적 유불리만을 위해 합종연횡을 통한 세 불리기는 국민의 선택을 받지 못할 것이다.

특히, 국민의힘과 더불어민주당의 공천 과정 중 컷오프를 당한 예비후보들이 대거 제3지대로 합류할 가능성도 크다. 단순히 세 확장을 위한 이삭줍기는 기존 정당과 다르지 않은 모습으로 오히려 반감이 커질 수도 있다.

각 정당 스스로가 당에 맞는 가치와 철학에 기반한 정책을 만들어내고, 유권자가 원하는 새롭고 신선한 비전들을 내세우며 국민들과의 적극적인 소통을 통해 지지를 얻어야 한다. 우리 사회가 발전하기 위해서는 서로의 다름을 인정하고, 존중할 수 있는 사회로 나아가야 한다. 제3지대 정치세력의 성공을 통해 우리의 정치를, 우리의 사회를 바꿔나갈 수 있길 기대한다.

/pathfinder@metroseoul.co.kr

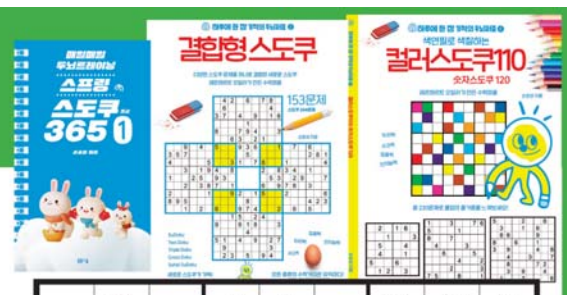
매일매일 두뇌트레이닝 스도쿠365

생각 한 칸

문제풀이: 3X3 스도쿠 X는 가로,세로,3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9칸에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

			4		7		2	
6			1			8		
	2	5		3		1		
9							4	1
		2				3		
7	1							5
		7		4		5	1	
		6			3			8
	5		8		1			

	8		5	4		2	9	3
			3	2		4		
				9		5	8	
		4			2			
7								1
			9			3		
	7	9		8				
		2		6	9			
8	5	6		3	4		7	



문제출제:손호성
새로운 고난이도의 월드퍼즐을 즐겨보세요
http://www.argo9.com
할인도서

2	5	9	8	7	1	4	3	6
1	4	6	5	2	3	9	7	8
3	8	7	9	4	6	5	1	2
7	1	4	3	8	9	2	6	5
5	6	2	7	1	4	3	8	9
9	3	8	2	6	5	7	4	1
4	2	5	6	3	8	1	9	7
6	7	3	1	9	2	8	5	4
8	9	1	4	5	7	6	2	3

6	8	1	5	4	7	2	9	3
5	9	7	3	2	8	4	1	6
2	4	3	6	9	1	5	8	7
1	2	5	9	7	6	3	4	8
7	6	8	4	5	3	9	2	1
9	3	4	8	1	2	7	6	5
4	7	9	1	8	5	6	3	2
3	1	2	7	6	9	8	5	4
8	5	6	2	3	4	1	7	9

오늘의 운세

2월 5일 (음 12월 26일) http://www.saju4000.com

36년생 헛소문에 흔들리지 말고 추진하라. **48년생** 독존적으로 무조건 자기주장만 하지마라. **60년생** 믿고 따르는 사람이 있으니 어려워도 힘이 솟는다. **72년생** 역마에 흉살이 있으니 너무 멀리 가지 않도록. **84년생** 계약도 무난하다.

37년생 어수선하고 들뜬 분위기의 하루. **49년생** 자신 없는 일에 마음이 불편하다. **61년생** 지인 언쟁에서 껴서 어느 편도 들 수 없다. **73년생** 가볍게 여겼던 것이 문제를 일으킬 수 있다. **85년생** 재산이 많아도 부자는 하늘의 별따기.

38년생 남을 비난했던 행동을 자신이 하게 된다. **50년생** 오랜 시간 마음의 고생이 풀어진다. **62년생** 자원 봉사하다가 배우는 것이 더 많은 날이다. **74년생** 과거 상념에 빠져 고리타분한 생각은 버려라. **86년생** 성품도 시간에서 변한다.

39년생 융통성 있게 서로를 인정해주는 하루다. **51년생** 서로 간에 오해를 풀 때 발전이 있다. **63년생** 재물운이 상승하니 즐거운 일이 많이 생기는 날이다. **75년생** 자만심은 곤란한 지경을 당할 수가 있다. **87년생** 평생 외로움이 강하다.

40년생 이상과 현실 속에 갈등하게 된다. **52년생** 오해가 생기지 않도록 언쟁을 피하는 것이 좋다. **64년생** 일체유심조라 생각하기 나름이니 마음을 비워라. **76년생** 스스로 챙겨서 난관을 극복하라. **88년생** 해외로 간다는 것은 심사숙고.

41년생 열 길 물속은 알아도 한 길 사람 속은 모른다. **53년생** 조상님 덕이란 말을 실감하게 된다. **65년생** 친척에게 금전적인 속내를 다 들어내지 마라. **77년생** 가족이 없어 마음을 알아주지 못하니 어쩌랴. **89년생** 다시 자신을 얻는다.

42년생 일의 마무리를 잘하라. **54년생** 자신을 귀하게 만드는 것은 자신에게 달려 있다. **66년생** 내로남불하는 생각을 버리고 나 자신을 뒤돌아보라. **78년생** 보기 싫던 사람도 아쉬울 때가 생긴다. **90년생** 싸우고 이별한 배우자가 그립다.

43년생 시작이 반이니 아무리 어려워도 우선 착수부터 해라. **55년생** 남의 힘을 빌리기보다는 자신의 능력을 키워라. **67년생** 공든 탑이 무너지지 않도록 하라. **79년생** 원한 관계의 마침표를 찍어야 할 때다. **91년생** 운세가 바뀌는 시기다.

44년생 노력해온 결과 이젠 자신만의 영역을 만들어야 할 때가 되었다. **56년생** 대인관계의 원활이 성공의 요소다. **68년생** 사필귀정이니 조용히 기다려라. **80년생** 콩 심은 데 콩 나고 팥 심은 데 팥 나는 법이다. **92년생** 돈 보증은 말리자.

45년생 덕을 베푼 결과 존경의 대상이 되겠다. **57년생** 문서 처리는 타당성을 검토한 다음 조치하라. **69년생** 사업적으로는 주변 사람과 의견 충돌을 피하고 보라. **81년생** 종일 기다려 얻은 소식. **93년생** 꾸준한 노력이 결국 정상까지 오른다.

46년생 자신감으로 패기로 추진력도 있고 적극적이다. **58년생** 정상에 오를 때까지 좌절하지 마라. **70년생** 부부가 함께하는 것이 화목의 기본이다. **82년생** 주식보다는 업무공부를. **94년생** 아침부터 북서쪽으로 역마의 운이 있으니 출행하게 된다.

47년생 명확하게 자신의 태도를 전달해야 오해가 없다. **59년생** 병은 자랑해야 낫듯이 고민을 털어놓아야 해결된다. **71년생** 흉살이 작용하니 유비무환으로 대처하라. **83년생** 온종일 밝은 기회가 있다. **95년생** 이익 앞에 두서없는 행동은 주의를.

김상회의 四季

드디어 갑진년

정부가 한국인의 연령제도를 만 나이로 통일하면서 나이가 한 살 줄었다고 좋아하는 분들을 보았다. 어머니 태중에 있던 열 달도 생명으로서 나이를 매긴 관습을 우리나라의 고유한 전통문화의 하나로 남겨두는 것도 좋지 않은가 하는 아쉬움이다. 이미 공식적인 서류와 제도의 적용에 있어 행정적으로는 만 나이를 도입하여 써왔기에 굳이 나이 셈을 통일하기 위한 법제화까지는 필요한지 그 타당성까지는 잘 모르겠다. 그래도 사주 명조를 감명하거나 좋은 날을 택일하고자 할 때는 음력을 기반으로 계산한다. 새해는 음력 설날 때부터 적용되며 입춘 절기가 들어오는 2월 4일부터는 명실공히 갑진년의 시작이다. 고대사회에서는 나라마다 사용하는 달력이 같지 않았다. 동남아 국가인 태국이나 미얀마에서는 신년은 1월이 아니라 4월이다. 전통적으로 농경과 종교적 배경에 따라 사용해오는 역법이 다른 이유다. 근대사회로 진입하면서 서양에서 사용해오던 그레고리역을 거의 전 세계가 받아들였다. 그 전의 율리우스력에 천체 움직임을 좀 더 정확하게 반영한 것이 1582년에 제정되어 공표된 그레고리역인데, 여기서 율리우스력은 당연히 우리가 알고 있는 그 유명한 율리우스 시저를 지칭한다.

서로 사용하는 시간 체계의 통일이야말로 매우 중대한 통치수단인 것이다. 갑진년에는 신자진申子辰 세 띠는 삼재가 나가는 해이다. 보통은 삼재가 들어오는 첫해가 삼재의 영향이 가장 크다고 하고 나가는 날 삼재 때가 그 영향력이 가장 약하다고 알려져 있다. 그러나 원래 소나 말의 뒷발질이 더 무서운 법이기에 방심은 금물이다. 같은 삼재라도 용띠는 복 삼재에 해당하는 것이 2024 갑진년의 특징이다. 원하는 바가 있다면 노력을 더욱 배가해보시길 바란다.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

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

metro 메트로미디어
서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발 행·편 집 인	이 장 규	편집국장	김 승 중
인 쇄 인	중앙일보(주)		
광고문의 / 독자센터	02)721-9851,9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206 2002년5월28일 제5366호		
일간 메트로경제	서울 가50111 2017년3월09일 제1470호		

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.