06 재개발, 재건축 조합총회 이제 온라인으로 참여하다

코로나 확산 우려를 해결하기 위해 도가 제안한 온라인총회 근거 법령 신설

추진부서 경기도 도시재생과 ☎ 031-8008-5514

개선배경

- 조합의 주요 의사결정은 도시정비법에 따라 조합총회에게 의결해야 하고, 서면 결의도 가능하지만 전체 조합원의 10%(주요 사안은 20%) 직접 참석해야 법적 효력이 있음
- 그러나, 2020년 초부터 급격히 확산된 코로나로 총회개최가 어려워지고, 집회를 우려하는 인근 주민의 민원으로 주민갈등이 심한 상황이었음
  - 총회를 적기에 못할 경우 사업 지연이 불가피함
  - 총사업비가 1조원 이상인 경우도 많고, 분양대금 납부 전까지는 모두 대출로 운영하므로, 사업기간 지연으로 막대한 금융비용이 추가 발생 우려

[피해사례]

전국 대부분의 재개발이나 재건축 조합은 사업진행을 위해 반드시 총회개최가 필요하지만, 코로나로 인한 총회 반대 민원과 정족수 미달 우려로 어려움을 겪음
- 정족수 미달로 총회자체가 무효가 되기도 함

※ 관련규정「도시 및 주거환경정비법」제45조제6항 ~ 제8항

☞ **전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있으며, 이를 직접 출석한 것으로 보도록 법이 개정되어 감염병 확산 우려 없이 신속하고 편리하게 총회 개최와 참석이 가능해짐**

개선내용

개선전

- ➔ 총회의 의결은 조합원의 100분의 10이상 직접 출석하여야 함
- ➔ 창립총회, 사업시행계획서나 관리처분계획의 수립 · 변경은 100분의 20이상 직접 출석하여야 함

개선후

- ➔ 재난이나 감염병 확산 등의 사유발생 시 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있고, 이를 직접 출석한 것으로 봄 (2021.11.11. 시행)

- 경기도 도시재생과는 코로나 확산으로 인한 재개발 · 재건축 총회 개최의 어려움 해결하고자 온라인 총회 신설을 제안하였고, 이를 반영한 법이 개정됨

추진과정

’20.04.01. 온라인 총회 근거 신설 건의(경기도 → 국토해양부)

’20.06.~07월 도시주택실이 주관하여 도 지역구 국회의원에 입법현안 제출

’20.09.10. 조응천 국회의원(남양주) 대표발의

’21.08.10. 법 개정 공포(‘21.11.11 시행)

개선효과

- 감염병 확산 걱정없이 총회를 신속하게 개최할 수 있음
  - – 조합원은 온라인으로 안전하고 편하게 총회 참석 가능
  - – 총회 개최에 대한 집단민원 감소로 조합 집행부와 행정관청 업무추진 용이
- 총회개최 지연을 막고, 재개발과 재건축 사업기간 단축
- 총회개최비용 절감과 사업기간 단축에 따른 금융비용 절감으로 조합원 부담금 감소
  - – 직접 참석인원이 줄어들어 회의실 대관비용 감소하고 회의준비가 쉬워짐
  - – 사업기간 단축으로 막대한 사업비의 이자 감소
- 온라인 참석을 선호하는 조합원은 장소의 제약없이 편안하게 총회 참석 가능
  - – 현재 상당수의 조합원은 직접 참석대신 서면결의를 통해 의결권을 행사하고 있음