

□ 2021년 5월~ 현재 진행상황

1. 장안타운 소규모재건축정비사업조합

- 2021년 5월에 창립총회 후 조합설립인가
- 2021년 11월까지 1)정비사업전문관리업체 선정, 2)설계자 선정 등을 조합총회에서 의결하였으나, 계약은 체결하지 못함.
- 정비사업전문관리업체는 무자격 업체가 3개의 법인으로 진행하다가 무산되었음.

2. 장안타운 재건축조합이 조합사업을 임시 중단하고 통매매를 진행

- 2021년 11월경부터 조합임원, 총무를 중심으로 일부 조합원들과 통매매를 추진
- 장안타운 인근 일승빌라가 당시 통매매 중이었고, 일승빌라 진행하던 공인중개사 등을 통해 KT-estate와 통매매를 추진하게 됨
- 통매매 조건 :
대지지분(세대별 61.66㎡동일) → 평당 1.1억원 / 세대당 20.5억원 (문서상 증거는 없으나 통매매 진행했던 일부 조합원 카톡 내용 보유)
세대별 세금(양도소득세 등)은 매도인 부담

3. kt 통매수 관련 조건

- 각 동별(2개동) 구분소유자수 및 의결권의 80%이상 동의로 집합건물법 상 재건축결의를 충족해야 매수가 가능하고, 전체 구분소유자수 및 의결권의 90~95%이상 계약이 체결되면 계약금 지급
- 계약금 10%(세대별 2억5백만원), 중도금 15%(세대별 3억750만원 / 계약금 지급 후 3개월)

4. kt-장안타운 통매수.통매매 조건에 따라 kt가 진행한 회의

- 2022년 5월2X경, 성수동2가 시온교회에서 kt 참석하에 동별 통매매 동의세대 현황 파악을 통해 각 동별 동의율 등을 파악하는 회의를 진행
- 당시 회의에서는 상기 조건에 통매매를 동의하는 구분소유자의 연명부를 작성함

5. kt-통매매 동의 구분소유자 계약체결 (총 39세대 중 37세대) 및 대금 지급

- 2022년 5월2X경, 시온교회 회의에서 통매매를 동의한 구분소유자와 통매매계약 체결
- 2022년 6월5일 계약금 지급, 2022년 9월5일 중도금 지급

6. kt 통매매 계약서 조합해산 등 조건

- 통매매 계약서에는 계약일로부터 2개월 이내에 조합 해산을 완료하고, 1)집합건물법상 재건축결의 2)재건축에 참여하지 않는 자에 대한 참여 촉구통지 3)kt를 매수지정자로 전원 동의한다는 내용이 있음
- 이에 따라 조합해산은 조합에서 진행, 집합건물법상 재건축결의를 포함한 1)~3) 항목은 kt가 주관하여 진행한 2022년 5월2X 시온교회 회의를 관리단 재건축 집회를 개최한 것으로 표시하여, 통매매 미동의 2세대에 참여 촉구와 미동의 시 매도청구를 하는 내용증명을 조합장 명의로 발송

□ 자문을 구하는 내용

1. kt-장안타운 통매매를 진행한 조합임원 및 일부조합원이 부당이득을 취함
 - 세대별 20.5억원으로 통매매하기로 하였으나, 2022년 9월 16일 부동산실거래가가 등록되면서, 13세대가 30억~23억까지 나머지 세대와 다르게 부당이득을 취하였음을 확인.
 - kt담당자에게 이러한 내용을 항의하자, 담당자는 조합임원들 등에게 수고비조로 더 지급하였음을 답변함(녹취). 그리고 개개인별 매매계약이라고 함.
 - 조합장 및 총무 등 임원들은 이러한 내용이 알려지면서 조합사무실 폐쇄 후 전화도 받지 않고 일체 답변이 없는 상황임.
 - 조합장은 전화통화에서 kt와 같이 개별 매매계약이라 내가 더 받아도 문제없다고 함
 - 중개사무소는 대지지분 평당 1.1억임을 인정하면서도 책임 회피하며 양도세가 많은 사람을 지원해준 것이라고 함.
2. 조합장 및 조합임원은 뇌물죄, 그 외 가담한 조합원은 사기죄 성립에 대하여
 - 조합장 및 조합임원은 통매매를 위해서는 조합해산이 필수였었고, kt에서도 조합장 및 총무를 통해 통매수를 진행하며 편의를 제공한 것은 위 kt직원이 인정한 바와 같이 뇌물죄가 되는지 여부
 - 통매매 관련 평당 1.1억원, 세대별 20.5억원으로 각 소유자들이 동의하여 진행한 사업에서 조합원들을 기망하고 금전을 취득한 행위는 사기죄 성립되는지
3. 해당 주택 보유자들은 kt 와의 계약이 깨지지 않는 것을 원하며, 부당이득을 취한 세대들에 대한 처벌만 가능한지 여부
4. kt-장안타운 구분소유자 계약서의 귀책사유 당사자는 누구인지