

apm쇼핑몰의 부당한 동의서 징구 문제점(14.12.22)

노동당 서울시당

1. 배경

동대문에 위치한 apm쇼핑몰은 1990년대에 건축이 시작되었으나 사업주의 부도로 인해 공전을 하다 2000년이 되어서야 완공된 상가건물이다. apm관리단과 관리회사 측은 상가활성화라는 명목으로 상가건물의 리모델링을 추진하면서 ‘집합건물법’ 및 ‘규약’에서 정한 소유자동의를 징구하고 있다. 통상적으로 집합건물의 리모델링을 위한 징구규정은 소유권자의 80% 동의로 정하고 있는 것이 일반적이다.

apm관리단과 관리회사 측은 지난 10월 27일자로 1차 동의서 징구 공문을 발송한 후 다시 12월 5일자에 2차 동의서 징구절차를 진행하고 있는 상황이다. 특히 아래에서 살펴보겠지만 2차 동의서 징구의 주요한 내용을 검토한 결과, 1차 동의서 징구가 수월하게 진행되지 않은 탓에 편법적인 동의서 징구가 추진되고 있는 것으로 보인다.

2. 문제점

(1) 1차 동의서의 문제점

1차 동의서는 공문부분과 동의서 부분으로 구성되어 있는데, 공문부분에서는 “매장을 확장함으로써 발생하는 공용부분의 임대료는 해당층 구분소유주의 지분비율로 정산하여 3개월마다 송금해 드릴 것”이라고 밝히면서 수익보장을 밝히고 있습니다.

하지만 첨부되어 있는 동의서 부분을 보면, 3항에 매 분기별로 정산하여 배분받는다 고 언급하면서도 단서조항을 통해서 “단, 상가활성화를 위하여 입점상인의 임대료 혜택이 필요한 경우에는 예외로 한다.”고 규정함으로써 사실상 관리단이나 관리회사의 자의적인 상가활성화 정책에 따라 예정된 추가임대료를 받지 못하도록 되어 있다. 통상적인 경우에는 이에 대해 추가동의 절차를 구하는 것이 타당하지만 그렇지 않다.

더 문제가 되는 부분은 4항의 내용으로 “동의 및 위임은 확정적이고 철회되지 않으며, 본 사업에 부동의 할 경우에는 (생략) 관리회사의 매도청구에 이의없이 응하기로 한다”고 규정되어 있다는 점이다. 즉, 구분소유자가 추가 이익을 기대해서 리모

텔링에 동의를 해주었다 하더라도 3항에 의거하여 추가 이익을 받지 못할 수 있고, 이후 이에 대해 불만을 가져 동의를 철회한다고 밝힐 경우 무조건 ‘매도청구’에 응해 팔아야 하도록 했다. 즉, 원천적으로 취하불가능한 동의와 위임을 요구하고 있는 것이다.

(2) 2차 동의서의 문제점

1차 동의서의 내용에서 보듯이 이와 같이 불합리한 내용에 동의를 해줄 구분소유자는 없다. 그래서 12월 2차 동의서의 내용에는 더욱 강해진 독소조항이 추가된다. 이 동의서 역시 공문부분과 동의서부분으로 구분되는데, 동의서부분은 1차와 달라진 바가 없으나 공문 부분에 큰 변화가 보인다.

공문 부분에는 “바쁘신 관계로 위 기간까지 발송하지 못하신 분들은 일전에 제출한 ‘apm패션몰 회원으로서 본 점포의 임대차계약서 작성에 관한 모든 사항과 건축행위 및 상가발전을 도모하는 기타사항을 (주)apm 관리회사에 대리인으로서 실체의 권한을 위임한다’라는 위임장으로 대체하시라는 뜻”이라고 언급하였다. 여기서 말하는 일전은 2000년 초반에 이행한 리모델링 사업을 의미하는 것으로, 해당 동의서는 해당 사업을 위한 동의서 징구로서 효력을 다한 것이다.

그럼에도 불구하고 apm관리단과 관리회사는 동의를 편의를 위해서 ‘부동의’의 의사 표현을 원천적으로 봉쇄하는 독소조항을 삽입하는 월권을 저지르고 있다. 결국 구분소유자 입장에서는 동의하던, 동의하지 않던 무조건 ‘동의하게 되는’ 결과가 될 수 밖에 없다.

3. 대응경과

노동당 서울시당은 지난 10월 1차 공문에 대한 제보를 받고, 제보자와 상의 끝에 일단 ‘제도개선’ 건으로 국민권익위에 진정서를 제출한다. 하지만 국민권익위는 해당 건이 ‘사회적으로 많이 발생하지 않아 제도개선까지 필요하다고 보기 힘들다’는 이유로 해당 건을 법률구조공단으로 타관 이첩을 시켰다(12월 2일자).

이와 같이 국가기관의 무성의로 인해 집합건물 내에서 벌어지고 있는 관리단과 관리회사의 횡포가 ‘사인간의 관계’로 취급되며 방치되고 있는 것이다. 이에 노동당 서울시당은 공정거래위원회 및 법무부에 직접 민원을 제기하는 한편, 서울시 중소기업법률지원센터 등 제도를 활용해 문제제기를 하고 각 언론사를 통해서 도움을 요청할 예정이다. 「끝」

안 내 문

우)100-450 서울특별시 중구 신당동 198-3 apM B/D 8F Tel : 2235 - 7205~7 Fax : 2250 - 2029

문서번호 : 14-1027-01호

수 신 : apM패션몰 점포주님 제위

발 신 : apM패션몰 관리단 대표, 관리회사(운영회사) 대표.

제 목 : apM패션몰 상가활성화 정책에 따른 리모델링 안내건.

apM패션몰 점포주님의 가정에 행복과 하시는 사업에 무궁한 발전을 기원합니다.

apM패션몰은 점포주님들의 적극적인 협조와 배려로 그동안 입점상인들의 불편사항이 없었으나, 현재 apM패션몰은 오픈한지 13년이 경과되어 최근 오픈한 경쟁 타상가에 비하여 매장 및 복도등이 협소하여 상품진열 및 구매고객의 이동에 불편이 많아 입점상인들은 경쟁 타상가처럼 확장을 요구하고 있습니다. 현재 동대문 도매상가는 백화점 스타일의 쇼룸형태로 급변하고 있으며 당상가 apM패션몰은 인근상가(유어스, 디자이너클럽, 뉴존, 퀸즈등)와 비교할때 상대적으로 노후가 심하여 향후 10년~20년을 내다보는 리모델링 공사를 해야만이 경쟁력이 있습니다.

당상가 apM패션몰의 현재 매장구조로는 심각한 어려움에 직면할 수 있기에 건물외벽과 층별 에어컨공사는 물론 현재 비효율적인 복도는 매장으로 일부 포함하는 확장공사를 할 것입니다. 또한 매장을 확장함으로써 발생하는 공용부분의 임대료는 해당층 구분소유주의 지분비율로 정산하여 3개월마다 송금해 드릴 것입니다.(현재 에이피엠력스도 이와 같은 협조로 1구좌기준 3개월에 30~40만원의 추가 임대수입이 발생하고 있습니다) 당상가 리모델링 공사비용은 관리회사와 운영회사에서 부담할 것이며, 또한 apM패션몰 관리회사(임팩트)와 운영회사(에플코리아)는 점포주님의 자산가치 상승을 위하여 노력할 것입니다. 당상가 리모델링 공사로 매장확장시 점포주님의 등기호수는 건축물대장의 기준으로 바닥부분에 표기를하여 재산권 행사에 불이익이 없도록 하겠습니다. 이에 점포주님께서도 동봉해드린 동의서를 빠른 시일내 보내 주셔야 리모델링 공사를 차질 없이 할 수 있습니다. 감사합니다.

* 문의사항 : 사업부 02-2235-7205~7(부장 윤인열, 계장 전수원)

2014 년 10 월 27 일



에이피엠패션몰 관리단 대표

에이피엠패션몰 관리회사 대표

에이피엠패션몰 운영회사 대표

동의 및 위임장

* 위 임 자.

1. 층 / 호 수 : _____

3. 주민등록번호 : _____

5. 주 소 :

* 수 임 자 : 에이피엠 관리단 대표. (주)임팩트 대표이사.

위 본인은 서울 중구 신당동 198-3 지상 에이피엠패션몰(이하 '상가')의 지상 층 구분 소유자로서, 상가 활성화를 위한 매장의 재배치 및 동선변경사업(이하 '본 사업')의 추진을 위하여 아래 사항에 동의하며 그에 필요한 모든 권한을 수임인에게 위임한다.

- 아 래 -


1. 본 사업의 시행과정에서 본인이 소유한 전유부분 및 공용부분, 대지사용권에 대한 용도 및 형상의 변경을 가져오는 행위가 있을 경우, 본 사업에 필요한 범위 내에서 이를 승인하며 위 행위에 동의한다.
2. 에이피엠관리단 대표 및 에이피엠 관리회사 대표이사에게 본 사업의 시행에 관한 권한 일체를 위임하며, 사업의 시행과 관련하여 필요한 절차에 적극 협력한다.
3. 본 사업으로 인하여 공용부분이 점포로 편입됨에 따라 향후 증가되는 임대료 수입에 관하여는 각 구분소유자의 지분에 따라 매 분기별(3개월)로 정산하여 배분 받는다. 단, 상가 활성화를 위하여 입점상인의 임대료 혜택이 필요한 경우는 예외로 한다.
4. 본인의 본 사업에 대한 동의 및 위임은 확정적이고 철회하지 않으며, 본 사업에 부동의 할 경우에는 에이피엠 관리회사 대표이사과 협의하여 시가감정가액을 매매대금으로 한 에이피엠 관리회사의 매도청구에 이의 없이 응하기로 한다.

* 첨 부 : 인감증명서 1부.

위 임 자 :

(인)

20 년 월 일

 에이피엠 관리단 대표 귀하
(주) 임팩트 대표이사 귀하

안 내 문

우)100-450 서울특별시 중구 신당동 198-3 apM B/D 8F Tel : 2235 - 7205~7 Fax : 2250 - 2029

문서번호 : 14-1205-01호

수 신 : apM패션몰 점포주님 제위

발 신 : apM패션몰 관리단 대표, 관리회사(운영회사) 대표.

제 목 : apM패션몰 상가활성화 정책에 따른 리모델링 동의 및 위임에 관한건

apM패션몰 점포주님의 가정에 행복과 하시는 사업에 무궁한 발전을 기원합니다.

apM패션몰 노후로 인한 문제점과 동대문상권 변화에 대처하기 위해 apM패션몰의 리모델링 필요성에 대해 동년 10월 27일, 1차 안내문을 발송하여 드리면서 리모델링에 대한 동의 및 위임장을 요청드렸으며, 또한 1차 안내문에서도 자세하게 말씀드렸던 apM패션몰은 오픈한지 13년이 경과되어 최근 오픈한 경쟁 타상가에 비하여 매장과 복도등이 협소하여 상품진열 및 고객의 이동에 불편사항이 많아 입점상인들은 경쟁 타상가처럼 매장확장을 요구하고 있습니다.

apM패션몰은 노후가 심하여 향후 10년~20년을 내다보는 리모델링 공사를 해야만이 경쟁력이 있으며 지금의 매장구조로는 심각한 어려움에 직면할 수 있기에 건물외벽과 층별 에어컨공사는 물론 현재 비효율적인 복도는 매장으로 일부 포함하는 확장공사를 할 예정입니다. 점포주님의 등기호수는 건축물대장의 기준으로 바닥에 표기하여 재산권 행사에 불이익이 없도록 하겠습니다. 현재 대다수 점포주님들께서 동의 및 위임장을 보내주셔서 업무추진 준비를 원활히 할 수 있도록 협조를 하고 있으나 개인적인 사정 또는 바쁘신 사업관계로 동의서를 보내지 못하신 점포주님께서는 2014년 12월 31일까지 동의 및 위임장을 보내주실 것을 다시한번 요청드리오며, 바쁘신 관계로 위 기간까지 발송하지 못하신 분들은 일전에 제출한 'apM패션몰 회원으로서 본 점포의 임대차계약서 작성에 관한 모든 사항과 건축행위 및 상가발전을 도모하는 기타사항을 (주)apM 관리회사에 대리인으로서 일체의 권한을 위임한다' 라는 위임장으로 대체하시라는 뜻으로 알고 apM패션몰 상가활성화 리모델링 업무를 성실히 진행하도록 하겠습니다. 점포주님의 가정에 행복과 하시는 사업에 무궁한 발전을 기원합니다. 감사합니다.

* 문의사항 : 사업부 02-2235-7205~7(부장 윤인열, 계장 전수원)

2014년 12월 05일



에이피엠패션몰 관리단 대표
에이피엠패션몰 관리회사 대표
에이피엠패션몰 운영회사 대표

동의 및 위임장

* 위 임 자.

1. 층 / 호 수 : _____ / _____ 2. 성 명 : _____

3. 주민등록번호 : _____ - _____ 4. 연 락 처 : _____

5. 주 소 :

* 수 임 자 : 에이피엠 관리단 대표. (주)임팩트 대표이사.

위 본인은 서울 중구 신당동 198-3 지상 에이피엠패션몰(이하 '상가')의 지상 층 구분 소유자로서, 상가 활성화를 위한 매장의 재배치 및 동선변경사업(이하 '본 사업')의 추진을 위하여 아래 사항에 동의하며 그에 필요한 모든 권한을 수임인에게 위임한다.


- 아 래 -

1. 본 사업의 시행과정에서 본인이 소유한 전유부분 및 공용부분, 대지사용권에 대한 용도 및 형상의 변경을 가져오는 행위가 있을 경우, 본 사업에 필요한 범위 내에서 이를 승인하며 위 행위에 동의한다.
2. 에이피엠관리단 대표 및 에이피엠 관리회사 대표이사에게 본 사업의 시행에 관한 권한 일체를 위임하며, 사업의 시행과 관련하여 필요한 절차에 적극 협력한다.
3. 본 사업으로 인하여 공용부분이 점포로 편입됨에 따라 향후 증가되는 임대료 수입에 관하여는 각 구분소유자의 지분에 따라 매 분기별(3개월)로 정산하여 배분 받는다. 단, 상가 활성화를 위하여 입점상인의 임대료 혜택이 필요한 경우는 예외로 한다.
4. 본인의 본 사업에 대한 동의 및 위임은 확정적이고 철회하지 않으며, 본 사업에 부동의 할 경우에는 에이피엠 관리회사 대표이사과 협의하여 시가감정가액을 매매대금으로 한 에이피엠 관리회사의 매도청구에 이의 없이 응하기로 한다.

* 첨 부 : 인감증명서 1부.

위 임 자 : _____ (인)

20 _____ 년 _____ 월 _____ 일

 에이피엠 관리단 대표 귀하
(주) 임팩트 대표이사 귀하