새로운 경기
공정한 세상

2020 정비사업 질의회신 & 실태점검 매뉴얼

경기도(도시재생과)

발간등록번호
71-6410000-000891-14

새로운 경기
공정한 세상

2020 정비사업 질의회신 & 실태점검 매뉴얼

경 기 도
(도시재생과)

목 차

Ⅰ. 도시 및 주거환경정비법 주요내용 이해하기

1. 정비사업의 개요 ····· 3
2. 도시·주거환경정비기본계획 ····· 7
3. 정비구역 지정 ····· 8
4. 조합설립추진위원회 ····· 11
5. 토지등소유자 및 조합원 수 산정 방법 ····· 13
6. 조합설립인가 ····· 15
7. 사업시행계획인가 ····· 18
8. 분양신청 ····· 20
9. 매도청구[손실보상] ····· 21
10. 관리처분계획 인가 ····· 24
11. 준공 및 이전고시 ····· 26
12. 정비기반시설 등의 무상 귀속 ····· 27
13. 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정 ····· 28
14. 회계감사 및 정보공개 ····· 29

Ⅱ. 질의회신 사례

1 정의

1-1 용어정의 ····· 33

1-1-1 구「도시정비법 시행령」제6조제1호 단서 중 “주택”의 범위 ····· 33

1-1-2 「도 도시정비 조례」에서 “권리가액”의 의미 ····· 33

2 기본계획 수립 및 정비구역 지정

2-1 기본계획 수립 ····· 34

2-1-1 도시·주거환경정비기본계획의 경미한 변경 ····· 34

2-1-2 대도시가 아닌 시의 도시·주거환경정비기본계획 수립 ····· 34

2-1-3 용적률 완화 적용에 따른 기본계획 변경 ····· 34
2-1-4 기본계획 의무수립 여부 ····· 35
2-2 정비계획의 수립 및 고시 ····· 35
2-2-1 정비예정구역별 정비계획의 수립시기 ····· 35
2-2-2 정비계획 수립 시 용적률 완화 관련 ····· 36
2-2-3 임대주택 건설계획을 포함하는 정비계획의 변경 ····· 36
2-2-4 정비구역이 2 개 이상 용도지역으로 지정된 경우 건축물의 용도 ····· 37
2-2-5 정비구역 내에서 건축법 제8 조에 따른 건축물 높이 기준 완화 가능 여부 ····· 37
2-2-6 주민공동시설 설치에 따른 용적률 완화 ····· 38
2-2-7 정비계획 수립시 용적률 상한의 범위 ····· 39
2-2-8 정비구역 지정 요건 중 부정형 필지의 기준 ····· 40
2-3 정비구역 해제 ····· 41
2-3-1 정비구역 해제 시 주민 공람 ····· 41
2-3-2 일몰제 경과조치 ····· 41
2-3-3 추진위원회 적법 여부 및 일몰제 적용 ····· 41
2-3-4 정비구역 해제시 부칙 <제 11293 호, 2012.2.1.> 제 3 조 규정 적용 ····· 42
2-3-5 조합이 설립된 정비구역 해제 가능 여부 ····· 43
2-3-6 정비구역 일몰 추가 연장 가능 여부 ····· 43
2-4 정비계획 변경 ····· 44
2-4-1 차량 진입로 변경에 따른 정비계획의 변경 ····· 44
2-4-2 건축물 동수 및 배치계획 변경이 정비계획 경미한 변경인지 여부 ····· 44
2-5 정비계획의 경미한 변경 ····· 45
2-5-1 기본계획 변경으로 인한 정비계획 변경이 정비계획의 경미한 변경인지 여부 ····· 45
2-6 정비사업 시행방법 ····· 45
2-6-1 정비사업의 공동시행자 선정 및 변경, 자금차입 ····· 45
2-6-2 조합 파산위기를 사유로 신탁업자를 사업시행자로 지정할 수 있는지 여부 ····· 46

3. 추진위원회 구성·운영
3-1 토지등소유자수 산정 방법 ····· 47
3-1-1 토지등소유자의 수 산정 기준일 및 국·공유지 소유자의 토지등소유자 수 산정 ····· 47
3-2 추진위원회 구성 및 승인 ····· 47
3-2-1 추진위원회 구성승인 요건 ····· 47
3-2-2 추진위원회 설립을 위한 동의서 징구 중 추진위원 사퇴 ····· 48
3-2-3 추진위원회 설립 승인 신청시 위원선정을 증명하는 서류 ····· 48
3-3 추진위원회 동의 및 철회 ····· 49
3-3-1 토지등소유자의 자필서명 동의서 인정 범위 ····· 49
3-4 추진위원 선임 및 해임 ····· 49
3-4-1 추진위원회 위원장 자격 ····· 49
3-4-2 토지등소유자의 권리를 위임받은 대리인의 임원 자격 ····· 49
3-4-3 추진위원회 구성 승인 이후 위원장 및 감사 변경 ····· 50

4 조합설립·운영
4-1 조합원 자격 및 동의자수 산정 ····· 51
4-1-1 투기과열지구 내 주택공급 및 조합원 자격 관련 ····· 51
4-1-2 조합원 자격 상실 시점 ····· 51
4-1-3 교회의 조합원 자격 인정 여부 ····· 52
4-2 창립총회 ····· 52
4-2-1 추진위원회 설립에 동의한 자가 동의 철회 시 창립총회 여부 ····· 52
4-2-2 추진위원장 직무대행의 창립총회 개최 ····· 53
4-2-3 토지등소유자 5 분의 1 이상의 창립총회 소집을 요구한 자의 대표자가 창립총회 개최 가능 여부 ····· 53
4-3 조합설립동의 ····· 54
4-3-1 추정 분담금 등 대통령령으로 정하는 정보 ····· 54
4-3-2 `16.03.04. 개정된 「도시정비법 시행규칙」에 따른 조합설립동의서의 적용 ····· 55
4-3-3 복리시설 동의율 및 다 물건을 소유한 부부의 조합설립인가 동의 ····· 55
4-3-4 주민등록번호가 일부 가려진 신분증명서의 효력 ····· 56
4-3-5 조합설립동의서 상 조합 정관 내용에 이자지급에 관한 사항이 누락된 경우 동의서의 효력 ····· 56
4-4 조합설립동의 시 추정분담금 ····· 57
4-4-1 추정분담금 등 제공 주체 ····· 57
4-4-2 경기도 추정분담금 시스템의 이용 및 시스템에 입력된 자료의 수정 가능 여부 ····· 57
4-5 조합설립동의 철회 및 해산 ····· 58
4-5-1 조합해산동의 철회서의 효력발생 시점 ····· 58
4-5-2 사업시행인가 취소 및 조합설립 동의의 철회 ····· 58
4-6 조합설립인가 및 (경미한)변경 (정관변경 포함) ····· 59
4-6-1 조합설립인가 변경 신청시 대표자의 서명 ····· 59
4-7 조합임원 선출 및 해임 ····· 59
4-7-1 조합임원의 결격사유 및 해임 ····· 59

4-7-2 지방의회 의원의 조합임원 겸직 ····· 60
4-7-3 대의원에서 조합장을 불신임으로 직무정지 가능한지 여부 ····· 60
4-8 조합총회 ····· 61
4-8-1 총회 의결 무효 여부 ····· 61
4-8-2 총회 미참석자(서면결의자) 참석비 지급 가능 여부 ····· 61
4-8-3 정비사업비 변경 총회 ····· 62
4-8-4 건축위원회 건축심의 관련 총회의결 여부 ····· 62
4-8-5 조합 정관을 변경하려는 경우 총회 소집 기준 ····· 63
4-8-6 조합 정관 변경에 따른 총회소집 기준을 정관으로 따로 정한 경우 적용 방법 ····· 63
4-8-7 조합임원 부재시 임시총회의 소집 ····· 63
4-9 대의원회 ····· 64
4-9-1 대의원회 의사록의 작성내용 및 이사회 속기록 미공개·미작성시 위법여부 등 ····· 64
4-9-2 건축물의 설계개요의 변경사항에 대해 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있는지 여부 등 ····· 65
4-9-3 대의원회를 반드시 두어야 하는지 여부 ····· 65

5 사업시행계획인가
5-1 사업시행계획서 및 사업시행계획인가 ····· 66
5-1-1 임대주택 건설 계획 변경에 따른 행정 절차 ····· 66
5-1-2 사업시행계획인가를 위한 총회 의결 방법 ····· 66
5-1-3 정비사업의 시행기간 ····· 66
5-2 사업시행계획인가(경미한) 변경 ····· 67
5-2-1 사업시행계획서 변경 총회 ····· 68
5-2-2 사업시행계획인가의 경미한 변경 ····· 68
5-2-3 사업시행인가 취소 및 신탁업자를 사업시행자로 지정 시 기존 조합의 처리 관련 ····· 68
5-2-4 사업시행계획상 정비사업비를 10 퍼센트 범위에서 변경하는 경우 총회 의결 여부 ····· 69
5-3 분양신청 ····· 69
5-3-1 소유한 토지면적에 따른 재개발사업 분양대상 여부 ····· 69
5-3-2 공유지분 상속에 따른 주택 분양대상 여부 ····· 70
5-3-3 주택 및 부대복리시설 공급순위 등 ····· 70
5-3-4 권리산정 기준일 당시 토지분할 신청이 접수된 경우 등 ····· 71
5-3-5 「도 도시정비 조례」 제 18 조제 2 항제 1 호 “사업자등록을 필한 건축물의 소유자” ····· 72
5-3-6 「도 도시정비 조례」 제 18 조제 2 항제 1 호 및 제 3 항제 1 호 ····· 72
5-3-7 「도 도시정비 조례」 제 18 조제 2 항제 1 호 “사업자등록”에 임대를 위한 사업자등록 포함 여부 ····· 73
5-3-8 소규모 토지 소유자의 분양 제한 여부 ····· 74
5-3-9 너무 좁은 토지 또는 건축물 소유자의 관리처분계획의 기준 ····· 74
5-3-10 조합원 분양 통지 및 공고 ····· 75
5-3-11 소유한 토지의 지목에 따른 분양제한 여부 ····· 75
5-3-12 재건축사업에서 다물권 소유자의 의결권 및 분양권 ····· 75
5-3-13 정관변경으로 현금청산자에게 조합원 자격 부여 가능 여부 ····· 76
5-3-14 공유지분 토지 소유자의 취득 시기에 따른 분양 대상 여부 ····· 77
5-3-15 공유지분으로 소유한 토지의 의미 ····· 77
5-3-16 부대복리시설에 대하여 조례에서 정한 공급순위 외의 공급 ····· 77
5-3-17 존치 건축물 소유자의 조합원 자격 및 분양권 부여 관련 ····· 78
5-3-18 사업시행계획인가의 변경으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우만 재분양을 할 수 있는지 여부 등 ····· 78
5-4 임대주택 ····· 79
5-4-1 도시환경정비사업의 임대주택 공급 대상 여부 및 주거이전비 보상 ····· 79
5-5 현금청산 ····· 80
5-5-1 현금청산 시 청산금액 평가 등 ····· 80
5-6 손실보상, 영업보상 및 주거이전비 ····· 80
5-6-1 영업손실 보상의 사업인정고시일 ····· 80
5-6-2 재개발사업 손실보상을 위한 감정평가업자 선정 ····· 81
5-6-3 현금청산 및 영업보상 금액의 협의 ····· 82
5-6-4 소유한 토지에 수목이 있는 경우와 임대사업자인 경우 보상 대상 여부 ····· 82

6 관리처분계획, 착공 및 청산
6-1 관리처분계획 수립 및 변경 ····· 84
6-1-1 관리처분계획 변경시 감정평가업자의 재선정 ····· 84
6-1-2 정비사업 임대주택 건설비율 변경 ····· 84
6-2 이전고시 ····· 85
6-2-1 조합원 변경에 따른 이전고시 ····· 85
6-2-2 일부 건축물에 대한 이전고시 ····· 85
6-3 국·공유지 무상 양도·양수 ····· 86
6-3-1 무상양도 정비기반시설의 범위 ····· 86
6-4 관리처분계획인가의 시기 조정 ····· 86

6-4-1 인구 50 만 이상의 대도시의 관리처분계획인가 시기 조정 ····· 86
6-4-2 관리처분계획인가의 시기 조정 규정 위반시 벌칙 등 ····· 87

7 정비사업의 업체 선정(시공사, 정비사업전문관리업자 등)
7-1 시공사 선정 ····· 89
7-1-1 2009 년 5 월 조합설립인가를 받은 재개발조합의 시공자 선정시 철거공사 포함 여부 ····· 89
7-1-2 담합으로 적발된 업체의 입찰참가자격 제한 ····· 89
7-1-3 「시공자 선정기준」에 따른 시공자 선정 및 입찰 무효 등 ····· 89
7-1-4 정비사업 계약업무 처리기준 위반 관련 ····· 91
7-2 정비사업전문관리업자 등록 및 변경 등록 ····· 91
7-2-1 정비사업전문관리업자 등록 시 사무소 요건 ····· 92
7-2-2 정비사업전문관리업자 등록을 하지 않은 자의 행위 등 ····· 92

8. 기타
8-1 정보공개 ····· 93
8-1-1 사업시행자가 공개하여야 하는 월별 자금의 입·출금 세부내역 ····· 93
8-1-2 조합원 명단 정보공개 요청시 전화번호 공개여부 ····· 93
8-1-3 조합원 명단 정보공개 요청시 전화번호(핸드폰번호) 제외 가능 여부 ····· 93
8-1-4 총회 서면결의서가 공개 대상인지 여부 ····· 94
8-1-5 「도시정비법」 제 124 조제 1 항제 6 호 “해당 정비사업의 시행에 관한 공문서”의 의미 ····· 94
8-1-6 「도시정비법」 제 124 조제 1 항 “15 일 이내”의 의미 ····· 94
8-1-7 사업시행자가 한국토지주택공사인 경우 「도시정비법」 제 124 조를 적용받는지 여부 ····· 95
8-1-8 보관해야 할 자료의 범위 등 ····· 95
8-2 회계감사 ····· 95
8-2-1 회계감사의 대상 ····· 95
8-3 감독, 벌칙 등 ····· 96
8-3-1 「도시정비법」 제 124 조제 1 항 위반 시 벌칙 규정 ····· 96
8-3-2 조합의 청산인에 대한 점검반 구성 가능 여부 ····· 96
8-3-3 이전고시 후 사업시행자가 시장·군수에게 인계하여야 하는 관계 서류 ····· 97
8-4 시장·군수의 비용부담 ····· 97
8-4-1 정비구역 내 지하지장물 이설비용 부담 주체 ····· 97
8-4-2 안전진단 비용 및 추진위원회 사용비용 지원 ····· 98
8-5 공공지원제도 ····· 99
8-5-1 정비사업 공공지원 제도 ····· 99
8-6 재정비촉진사업 ····· 99
8-6-1 재정비촉진사업의 관리 ····· 99
8-6-2 재정비촉진지구를 변경하여 인접하지 않은 구역을 포함할 수 있는지 여부 ····· 99
8-6-3 재정비촉진지구 해제에 따른 정비사업 전환 ····· 101
8-6-4 재정비촉진지구 지정 이전 사업의 인정 가능 여부 ····· 102
8-6-5 재정비촉진지구 내 주거환경개선사업구역의 용도변경 가능 여부 ····· 102
8-6-6 재정비촉진지구 지정 및 계획 결정 변경 ····· 103
8-6-7 경기도 도시재정비위원회 심의기준 제정근거 및 기반시설 순부담률 ····· 103
8-6-8 재정비촉진지구 해제 시 재정비촉진사업의 전환 관련 ····· 104
8-6-9 재정비촉진지구 해제 ····· 104
8-6-10 재정비촉진사업 전환 추진 시 종전의 인가 등 유효 여부 ····· 105
8-6-11 재정비촉진계획의 경미한 변경 ····· 105

III. 조합운영 실태점검 매뉴얼

제 1 장 점검업무 개요
1. 목적 및 정의 ····· 111
2. 주요 내용 및 절차 ····· 112

제 2 장 점검계획 수립 및 준비
1. 점검계획 수립 ····· 117
2. 점검기간 및 점검반 구성 ····· 118
3. 점검계획 통보 ····· 120
4. 점검자 교육 ····· 121

제 3 장 현장점검 수행 요령
1. 현장점검 방법 ····· 127
2. 현장점검 시 행동요령 ····· 128
3. 확인서 작성 방법 ····· 130

제 4 장 분야별 현장점검 내용

제 1 절 시공사 선정 등 용역계약 점검 ····· 137
1. 개요 ····· 137
2. 조합의 용역계약 체결 내용 등 주요절차 ····· 138
3. 계약업무처리 기준 체크리스트 ····· 143
4. 용역계약 점검 사례 ····· 150
5. 용역계약 관련 판례 · 유권해석 ····· 153
제 2 절 조합행정업무 점검 ····· 159
1. 개요 ····· 159
2. 조합 조직구성 및 운영현황 ····· 160
3. 조합행정업무 체크리스트 ····· 166
4. 조합행정업무 점검 사례 ····· 167
5. 조합업무 관련 판례 · 유권해석 ····· 169
제 3 절 자금운용 및 회계처리 점검 ····· 173
1. 개요 ····· 173
2. 조합의 자금 운영 현황 ····· 174
3. 자금운용 및 회계처리 관련 체크리스트 ····· 175
4. 자금운용 및 회계처리 점검 사례 ····· 178
5. 자금운용 및 회계처리 관련 판례 · 유권해석 ····· 181
제 4 절 정비사업비 점검 ····· 187
1. 개요 ····· 187
2. 정비사업비 구성 ····· 187
3. 정비사업비 체크리스트 ····· 189
4. 정비사업비 점검 사례 ····· 191
5. 정비사업비 관련 판례 ····· 192
제 5 절 정보공개 점검 ····· 195
1. 개요 ····· 195
2. 정보공개 관련 법규 내용 ····· 196
3. 정보공개 체크리스트 ····· 199
4. 정보공개 점검 사례 ····· 201
5. 정보공개 관련 판례 · 유권해석 ····· 202

제 5 장 점검완료 및 후속조치
점검완료 및 후속조치 ····· 211

〖 작성서식 〗
[서식 제 1 호] 처분의견서 ····· 217
[서식 제 2 호] 확인서 ····· 218
[서식 제 3 호] 임원 및 직원 현황 ····· 219
[서식 제 4 호] 현행 정관 등 내부 규정 ····· 220
[서식 제 5 호] 문서대장현황 ····· 221
[서식 제 6 호] 조합(추진위원회) 회의 개최현황 ····· 222
[서식 제 7 호] 자금총괄현황 ····· 223
[서식 제 8 호] 자금차입현황 ····· 224
[서식 제 9 호] 조합(추진위원회) 계약현황 ····· 225
[서식 제 10 호] 회계연도별 예산편성 및 집행현황 ····· 226
[서식 제 11 호] 집행 세부내역(전체기간) ····· 227
[서식 제 12 호] 금융기관 계좌개설 내역(통장현황) ····· 228
[서식 제 13 호] 조합(추진위원회) 카드현황 ····· 229
[서식 제 14 호] 인건비 지출현황 ····· 230
[서식 제 15 호] 월별 지출현황 ····· 231
[서식 제 16 호] 총회사용 비용내역 ····· 232
[서식 제 17 호] 감사현황 ····· 233
[서식 제 18 호] 소송현황 ····· 234
[서식 제 19 호] 정보공개 청구현황 및 처리내역 ····· 235
[서식 제 20 호] 정보공개목록 등 서면통지내역 ····· 236
[서식 제 21 호] 보안각서 ····· 237
[서식 제 22 호] 청렴서약서 ····· 238
[서식 제 23 호] 점검일보 ····· 239
[서식 제 24 호] 점검결과보고서 ····· 240

Ⅰ. 도시 및 주거환경정비법 주요내용 이해하기

※ 출처 :「도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집」(2017.10. 국토교통부)

□ 축약어 알아두기

- 「도시 및 주거환경정비법」⇒「도시정비법」
- 「도시 및 주거환경정비사업」⇒ 정비사업
- 「도시·주거환경정비기본계획」⇒ 기본계획
- 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」⇒「토지보상법」
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」⇒「소규모주택정비법」
- 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」⇒「도 도시정비 조례」

□ 「도시 및 주거환경정비법」 용어 정의 알아두기

- “정비구역” 이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역
- “토지등소유자”란
  가. 주거환경개선·재개발사업 : 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자
  나. 재건축사업 : 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자
- “조합원” 이란 조합이 설립된 이후의 토지등소유자(재건축사업은 조합설립에 동의한 자)
- “시·도”란 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 도, 대도시(인구 50만 이상)
- “시장·군수”란 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장

1 정비사업의 개요

가. 정비사업의 개요 및 유형

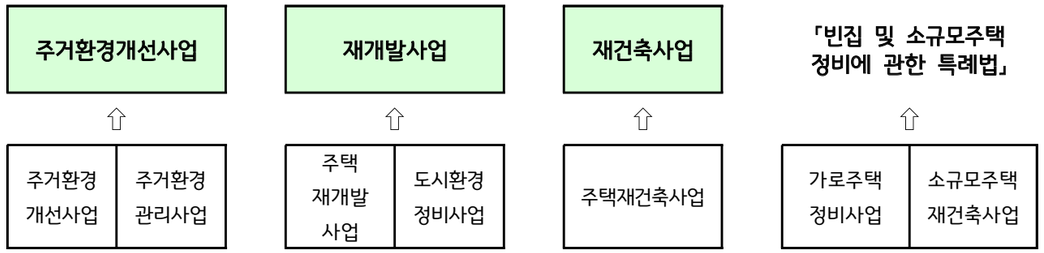
○ **"정비사업"이라 함은 도시 기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설 및 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 아래의 정비사업을 말함**

① **"주거환경개선사업"**이란 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

② **"재개발사업"**이란 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

③ **"재건축사업"**이란 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

< 「도시정비법」 전부개정으로 정비사업 통합 및 타법 이관 >



나. 기본계획 및 정비 구역

○ **기본계획**은 도시기본계획 등 상위 계획의 이념과 내용이 법에 의한 정비사업을 통해 실현될 수 있도록 도시 정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천 전략을 구체적으로 제시한 종합 계획임

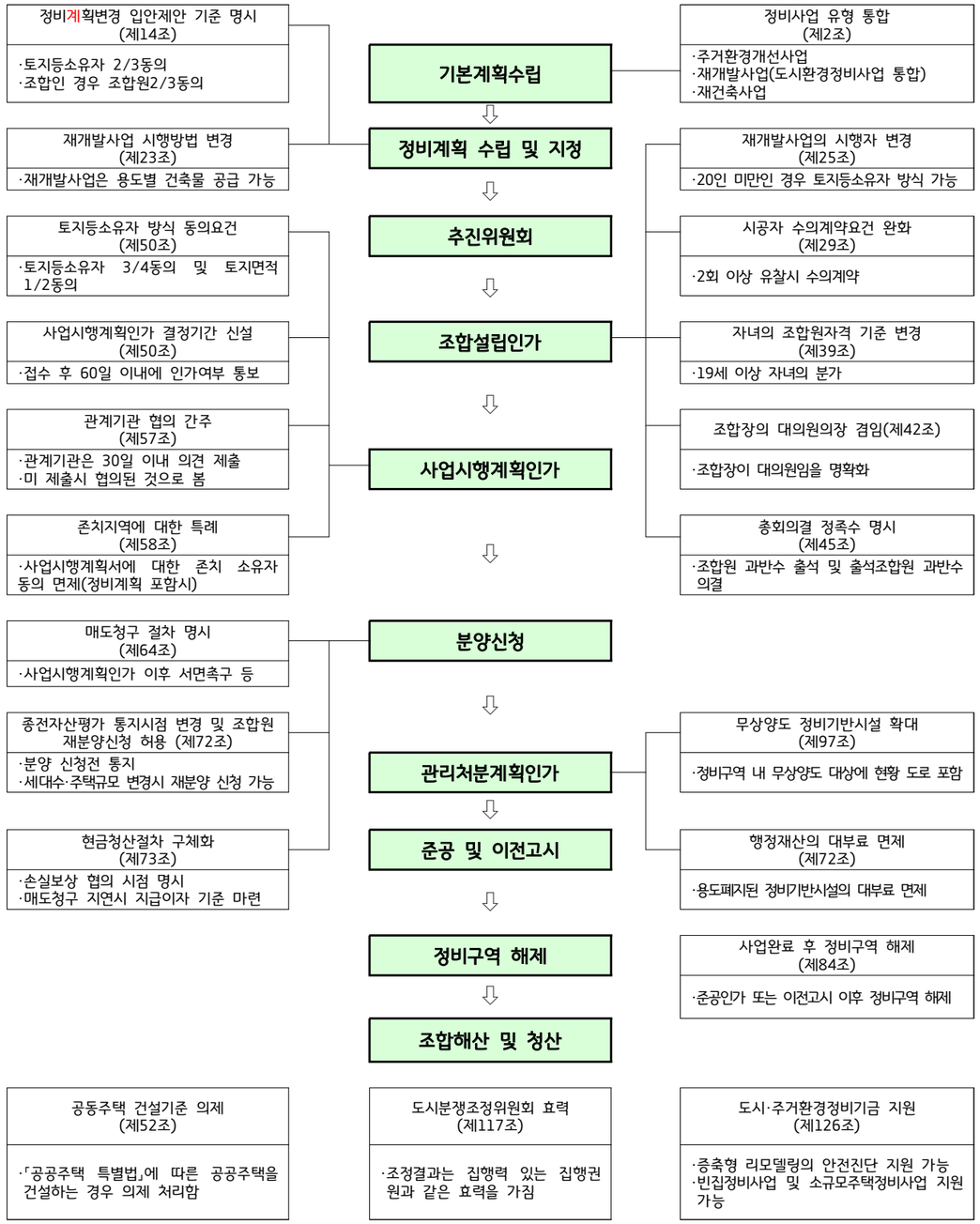
○ **정비계획**은 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량 건축물이 밀집하는 등 법 시행령 별표1의 요건에 해당하는 구역을 계획적이고 체계적으로 정비하기 위하여 수립하는 것으로 토지·건축물·기반시설 등 물리적 현황 및 사회·경제 등 비물리적 현황을 분석하여 정비사업이 합리적·효율적으로 집행될 수 있도록 표현하는 계획임

다. 정비사업 시행방법 및 시행자

○ 정비사업은 조합 또는 조합이 주택공사 등과 공동으로 시행하는 방법으로 시행할 수 있으며, 정비사업 유형별 적용되는 사업시행방법 및 시행자는 아래 표와 같다

구 분	시 행 방 법	시 행 자
주거환경개선사업	1. 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법 2. 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법 3. 환지로 공급하는 방법 4. 정비구역에서 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법	1. 시장·군수가 직접 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 2. 시장·군수가 토지주택공사등과 건설업자 등을 공동시행자로 지정
재개발사업	관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 환지로 공급	조합 또는 조합이 토지주택공사등, 건설업자 등과 공동시행 할 수 있음 (토지등소유자 20인 미만인 경우 토지등소유자 직접 시행 가능)
재건축사업	관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급	조합 또는 조합이 토지주택공사등, 건설업자 등과 공동시행 할 수 있음

라. 정비사업 추진 절차



구 분	세부 추진절차				
기본계획 수립	기본계획(안) 작성 (특별시장, 광역시장, 또는 시장) ▶	주민공람 (14일 이상), 지방의회 의견 청취 ▶	관계 행정기관 협의 (국토교통부 장관 포함) ▶	지방도시계획위원회 심의 ▶	정비기본계획수립 (승인) 및 고시
▽					
안전진단 (재건축사업)	안전진단 요청 (요청자 → 시장·군수) ▶	현지 조사 (시장, 군수) ▶	안전진단 의뢰 (시장, 군수) ▶	안전진단 결과보고서 제출 (시장, 군수 및 요청자) ▶	정비계획 수립 및 재건축 시행여부 결정 (시장, 군수)
▽					
정비계획	정비계획수립 (시장, 군수) ▶	주민설명회/공람 (30일 이상 공람) ▶	지방의회 의견 청취 (60일 이내 의견제시) ▶	지방도시계획위원회 심의 ▶	정비구역 고시
▽					
추진위원회	추진위원회 구성 (위원장, 감사, 추진위원) ▶	운영규정 및 동의서(안) 작성 ▶	동의서 검인 (시장, 군수) ▶	추진위설립동의서 징구 (토지등소유자 과반수) ▶	추진위원회 승인신청
▽					
조합설립	조합설립동의서 및 정관 작성 ▶	동의서 검인 (시장, 군수 등) ▶	동의서 징구 ▶	창립총회 ▶	조합설립인가
▽					
사업시행 계획인가	건축심의 및 관련 법령에 따른 평가 등 ▶	사업시행계획수립 ▶	총회 의결 (조합원 과반수 동의) ▶	사업시행계획인가 신청 (시장, 군수 등) ▶	사업시행계획인가 (공람 및 기관협의완료)
▽					
관리처분 계획인가	분양신청 (토지등소유자 → 시행자) ▶	종전/종후자산 감정평가 ▶	관리처분계획 수립 (시행자) ▶	조합 총회의결 (1개월 전 분담금 통지) ▶	관리처분계획인가 신청
▽					
착공 및 일반분양	조합원 이주 완료 ▶	철거 및 착공 (시공사 계약 포함) ▶	주택대지권 확보 (청산금액 공탁 완료) ▶	입주자 모집 승인 신청 (조합→시장) ▶	일반분양
▽					
준공 및 조합해산	준공인가 및 고시 (시장, 군수 등) ▶	확정측량 및 토지분할 (시행자) ▶	이전고시/보고 ▶	정비구역 해제 ▶	조합해산 및 청산

2 도시 · 주거환경정비기본계획

가. 기본계획 수립

○ 시·도지사는 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 기본계획을 10년 단위로 수립함

- 인구 50만 이상 대도시의 시장은 의무적으로 기본계획 수립, 대도시가 아닌 시로서 도지사가 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시는 기본계획을 수립하지 않을 수 있음

※ [체크] 대도시를 제외한 인구 50만 미만의 시는 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정 (경기도 도시재생과-7873, `17.08.01.)

- 인구 50만 미만 시의 시장이 기본계획을 수립하는 경우 도지사의 승인 필요

○ 기본계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함

○ 기본계획 수립권자는 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 함

기본계획 내용	기본계획 수립 절차
1. 정비사업의 기본방향 2. 정비사업의 계획기간 3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 환경 등의 현황 4. 주거지 관리계획 5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획 7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획 8. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향 9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위 10. 단계별 정비사업 추진계획 11. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획 12. 세입자에 대한 주거안정 대책 13. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항	기본계획(안)작성 ⇩ 주민공람(14일 이상) ⇩ 지방의회 의견 청취(60일 이상) ⇩ 관계 행정기관 협의 ⇩ 지방도시계획위원회 심의 ⇩ 고시 및 국토교통부장관 보고

3 정비구역 지정

가. 정비계획 수립

○ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 아래의 내용이 포함된 정비계획을 수립하여 특별시장·광역시장에게 정비구역지정을 신청함

○ 다만, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수(광역시의 군수 제외)는 정비계획을 직접 수립 및 지정할 수 있음

○ 정비계획을 수립한 후 지정·고시하기 위해서는 아래의 정비구역 지정 절차를 이행하여야 함

※ [체크] 주민설명회, 주민공람, 지방의회 의견청취는 함께 진행이 가능함

※ [체크] 주민공람 등의 기간 계산방법은 「민법」제155조에 따른 기간산정방법을 적용함

정비계획 내용	정비구역 지정 절차
1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 3. 도시·군 계획시설 설치 계획 4. 공동이용시설 설치 계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지 계획 7. 정비구역 주변 교육환경 보호 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택을 공급하는 경우 관련 내용 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 1항 각 호의 사항에 관한 계획 12. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항	정비계획 수립 ⇩ 주민서면통보 및 설명회 ⇩ 주민공람(30일 이상) ⇩ 지방의회의 의견청취(60일) ⇩ 지방도시계획위원회 심의 ⇩ 정비구역 지정·고시

나. 정비계획의 경미한 변경

○ 아래 표의 정비계획을 변경하는 경우에는 주민들에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 등의 절차를 거치지 않고 변경이 가능함

정비계획의 경미한 변경 대상	주요Q&A
1. 정비구역 면적 10퍼센트 미만 변경 2. 정비기반시설 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만 변경하는 경우	○ 정비사업 시행 예정시기 의미는? → 정비구역 고시일로부터 사업시행계획인가일까지를 말함

정비계획의 경미한 변경 대상	주요Q&A
3. 공동이용시설 설치계획 변경하는 경우 4. 재난방지에 관한 계획 변경하는 경우 5. 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정하는 경우 6. 「건축법 시행령」 별표1 각 호의 1의 용도 범위 안에서의 건축물의 주용도(당해 건축물 중 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다)의 변경하는 경우 7. 건축물 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위 안에서 확대하는 경우 8. 건축물 최고 높이를 변경하는 경우 9. 법 제66조에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우 10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호 및 동조 제4호의 규정에 의한 도·시·군기본계획, 도·시·군관리계획 또는 기본계획 변경에 따른 변경인 경우 11. 교통영향평가 등 관계법령의 심의에 따른 건축계획의 변경 12. 그 밖에 유사한 사항으로써 시·도조례로 정하는 사항 **[도 도시정비 조례 제10조(정비계획의 경미한 변경)]** 1. 정비사업의 명칭 변경 2. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 3. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경 4. 정비구역이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 정비구역 범위의 변경 5. 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 면적의 정정 및 자구의 정정을 위한 변경 6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않은 정비구역 획지의 변경 7. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 범위에서 임대주택 및 주택규모별 건설비율의 변경 8. 관계 법령의 개정으로 인하여 정비계획의 변경이 불가피한 경우와 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획 변경	○ 정비기반시설의 규모는 변동이 없으나 공원계획을 삭제한 경우 경미한 변경인지? → 정비기반시설 계획을 삭제하는 것은 경미한 변경 대상 아님 ○ 도로는 15퍼센트 확대, 공원 13퍼센트를 축소하였으나, 전체 정비기반시설은 8퍼센트 변경한 경우 경미한 변경인지? → 정비계획의 경미한 변경에 해당됨 ○ 용적률을 9퍼센트 변경하고 다시 9퍼센트 변경하면 경미한 사항인지? → 누적된 변경 내용이 10퍼센트 이상이면 경미한 변경 대상이 아님 ○ 용적률 220퍼센트에서 10퍼센트 확대는 230퍼센트를 의미하는지, 아니면 242퍼센트인지? → 242퍼센트를 의미함 ○ 임대주택 비율 변경이 경미한 변경인지? → 시·도조례로 정할 사항임

다. 정비계획의 입안 제안

○ 토지등소유자는 아래의 경우에 정비계획의 입안을 제안할 수 있음

구분	정비계획의 입안 대상
내용	1. 기본계획의 단계별 정비사업 추진계획 상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 경과한 경우 2. 지정개발자(토지주택공사등)를 사업시행자로 요청하고자 하는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로써 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나, 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하는 경우 5. 천재지변 등으로 긴급히 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우

○ 정비계획 입안 제안 시 동의요건

- 정비계획의 입안대상 1 ~ 5호에 해당하는 경우 입안권자에게 정비계획의 입안 제안 시 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시 · 도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받아 입안권자에게 제출
- [도 도시정비 조례 제9조(정비계획의 입안 제안)] 해당지역 토지등소유자 3분의 2이상 및 토지면적의 2분의 1 이상 동의를 얻어야 함

4 조합설립추진위원회

가. 추진위원회 구성

○ 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하기 위해서는 정비구역 지정·고시 후 토지등소유자로부터 추진위원 및 운영규정에 대한 과반수 동의를 받아야 함

- 추진위원회설립에 동의한 토지등소유자는 조합설립에 동의한 것으로 봄
- 추진위원회설립 동의서는 시장·군수가 검인한 서면동의서 사용

○ 추진위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1 범위 안에서 100인 이상으로 가능

○ 추진위원장·부위원장 및 감사의 자격은 아래와 같음

① 사업시행구역 안에서 3년 이내에 1년 이상 거주하고 있는 자

※ [체크] 1년 이상 거주한 세입자가 3개월 전에 주택을 구입한 경우에도 입후보 가능

② 사업시행구역 안에서 5년 이상 토지 또는 건축물을 소유한 자

나. 추진위원회 업무 및 의사 결정 방법

○ 추진위원회는 조합설립인가를 위한 동의서 작성, 조합정관의 초안 작성, 정비사업의 시행계획서 작성, 창립총회 개최 등의 업무를 수행함

○ 중요 업무에 대하여는 주민종회에서 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수 출석 및 토지등소유자의 과반수 찬성으로 의결함

주민총회 의결사항	추진위원회 의결사항
1. 추진위원회 승인 이후 위원장·감사의 선임·변경·보궐선임·연임 2. 운영규정 변경 3. 정비사업전문관리업자 및 설계자의 선정 및 변경 4. 제52조에 따른 개략적인 사업시행계획서의 변경 5. 제45조제1항제7호의 규정에 의한 감사인의 선정 6. 조합설립추진과 관련하여 추진위원회에서 주민총회 의결이 필요하다고 결정하는 사항	1. 위원(위원장·감사 제외)의 보궐선임 2. 예산 및 결산의 승인에 관한 방법 3. 주민총회 부의안건의 사전심의 및 주민총회로부터 위임받은 사항 4. 주민총회 의결로 정한 예산 범위 내에서 용역계약 등 5. 그 밖에 추진위원회 운영을 위하여 필요한 사항

※ [체크] 추진위원회 운영에 소요되는 예산은 주민총회 의결로 결정할 사항임

※ [체크] 조합 또는 추진위원회의 운영에 필요한 기간 계산방법은 「민법」을 준용함

다. 추진위원회의 용역업체 선정

○ 추진위원회에서 정비사업전문관리업자 선정 및 설계자를 선정하기 위해서는 아래 표의 기준을 준수하여 선정하여야 함

- 「도시정비법」 제29조, 「정비사업 계약업무 처리기준」을 따름

○ 다만, 추진위원회 업무 범위를 초과하는 업무나 용역계약, 용역업체의 선정 등은 조합에 승계되지 않음

정비사업전문관리업자·설계자 선정기준
1. 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 방법으로 선정 2. 2회 이상 유찰된 경우에는 주민총회 의결을 거쳐 수의계약을 할 수 있음 3. 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문(전국 또는 해당 지역)에 공고 4. 입찰서 개봉은 정비사업전문관리업자의 대표, 추진위원회 위원, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여 5. 추진위원회에서 총회에 상정할 4인 이상의 정비사업전문관리업자를 선정

라. 추진위원회의 운영규정 작성 방법

○ 추진위원회 운영규정은 국토교통부에서 고시한 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 별표 내용에 대하여 확정 또는 보완하여 작성함

구분	운영규정 작성방법
운영규정 (제3조)	1. 정비사업조합을 설립하고자 하는 경우 추진위원회를 시장·군수에게 승인 신청하기 전에 운영규정을 작성하여 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어야 함 2. 제1항의 운영규정은 별표의 운영규정안을 기본으로 하여 다음 각 호의 방법에 따라 작성함 ① 제1조, 제3조, 제4조, 제15조제1항을 확정할 것 ② 제17조제7항, 제19조제2항, 제29조. 제33조, 제35조제2항 및 제3항의 규정은 사업특성·지역상황을 고려하여 법에 위배되지 아니하는 범위 안에서 수정 및 보완할 수 있음 ③ 사업추진상 필요한 경우 운영규정안에 조·항·호·목 등을 추가할 수 있음

5 토지등소유자 및 조합원 수 산정 방법

가. 토지등소유자 수 산정

○ 주거환경개선사업, 재개발사업의 경우에는 아래와 같이 토지등소유자를 산정함

※ [체크] 토지등소유자 수 산정 방법은 추진위원회의 주민총회 운영 시에도 동일하게 적용됨

① 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

② 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자와 해당 토지의 지상권자를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

③ 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것 다만, 도시환경정비사업의 경우 정비구역 지정 이후 취득한 토지등소유자는 취득한 종전 토지등소유자 수를 기준으로 함

○ 재건축사업의 경우에는 아래와 같이 토지등소유자를 산정함

① 소유권 또는 구분소유권이 여러 명의 공유에 속하는 경우에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 토지등소유자로 산정할 것

② 1명이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우에는 소유권 또는 구분소유권의 수에 관계없이 토지등소유자를 1명으로 산정할 것

※ [체크] 정비구역 내 국공유지의 경우 재산 관할청별로 토지등소유자 수를 산정하며, 요건이 충족되는 경우에는 조합원 자격도 부여함

나. 조합원 수 산정

○ 정비사업의 조합원은 토지등소유자(재건축사업의 경우 동의한 자만 해당 됨)로 하되, 아래의 경우에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 봄

① 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때

② 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때(조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 20세 이상 자녀가 분가하는 경우 제외)

※ [체크] "분가"란 주민등록표상 세대 분리뿐만 아니라 실거주도 분리된 경우를 말함

③ 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자 및 조합원 수 산정 방법은 아래 표와 같으며, 유사한 경우에는 재건축사업 등에도 적용이 가능함

구분	토지등소유자 수	조합원 수	비고
-"갑"소유- -"을"소유- (토지"갑"과 "을"이 공유)	2인	2인	
"갑"과 "을"이 공유 (토지 "을" 소유)	2인 (주택에 대하여 "갑"을 대표자로 선정한 경우)	2인 (주택에 대하여 "갑"을 대표자로 선정한 경우)	대법원 [2009두 15852 판결]
"갑"과 "을"이 공유 (토지 "갑"과 "을"이 공유)	1인	1인	대법원 [2009두 15852 판결]
-"갑"소유- -"을"소유- ("갑"과 "을"은 동일세대)	2인	1인 or 2인 (조합설립인가 이후 매수자는 조합원자격 있음)	[법제처 12-0468]
-"갑"과 "을"이 공유- ("갑"과 "을"은 동일세대)	1인	1인 (조합설립인가 이후 매수자는 조합원 자격 없음)	[법제처 16-0632]
"갑"조합원 "을"조합원 → "갑"2채 소유 ["갑"이 매수] → "갑"조합원 "병"조합원? ["병"이 매수]		1인 ("갑"과 "병"을 대표하는 자)	[법제처 16-0431]

6 조합설립인가

가. 조합설립인가 동의서 작성 방법

○ 서면동의서에 토지등소유자의 지장(指章)을 날인하고 자필로 서명하며, 주민등록증, 여권 등 신분증사본을 첨부함

※ [체크] 서명이란 본인의 이름을 자필로 작성하는 것을 말함

○ 서면동의서를 작성하는 경우 시장·군수가 검인(檢印)한 서면동의서를 사용

※ [체크] 2016.07.28일 이후 최초로 추진위원회 승인을 받은 분부터 적용됨

나. 조합설립인가 동의 요건

구분		동의요건
재개발사업		○ 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상
재건축사업	주택단지	○ 주택단지 내 공동주택 각 동별 구분소유자의 과반수 동의 ○ 주택단지 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 동의
	주택단지가 아닌 지역 포함 시	○ 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적 3분의 2 이상의 토지소유자 동의

※ [체크] 둘 이상의 주택단지가 하나의 조합이 되는 경우 각 단지별로 조합설립인가 동의 요건이 충족되어야 함

※ [체크] 추진위원회 설립에 동의한 자의 조합설립인가 동의 철회는 조합설립인가 신청 전까지 가능함

다. 조합의 임원 및 대의원 구성

○ 조합은 임원으로 구성된 이사회와 대의원회를 구성하여 조합정관으로 정한 업무를 수행함

구분	요 건
임 원	○ 조합장 1인, 감사(1인~3인) ○ 이사(토지등소유자 100인 이상인 경우 5인 이상) ○ 자격요건 (`19.4.23. 후 조합임원 선임시 적용) 1. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역 내 거주 기간이 1년 이상일 것 2. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지(재건축사업의 경우에는 건축물과 그 부속토지를 말한다)를 5년 이상 소유하고 있을 것 ○ 조합장은 선임일부터 관리처분계획인가를 받을 때까지 정비구역 거주하여야 함
대의원	○ 조합원의 10분의 1 이상으로 하되, 대의원이 100인을 넘는 경우에는 100인 이상에서 조합원의 10분의 1까지 가능

※ [체크] 대의원수가 정관으로 정한 수에 미달할 경우 안건의결 및 보궐선임을 할 수 없음

라. 조합정관 주요내용 및 작성 시 검토사항

○ 조합설립인가를 위해서는 아래 표의 내용이 포함된 정관을 작성하여 시장·군수 등에게 제출

○ 사업시행자는 정관을 작성하는 경우 표준정관을 토대로 해당 조합에 맞지 않거나, 명확하지 않은 내용에 대하여는 조합의 상황에 맞게 정할 필요가 있음

※ [체크] 조합임원의 자격기준을 변경한 경우에는 시장·군수에 정관변경 신고 후 임원 선출 절차를 진행하여야함

정관 내용	정관내용의 주요 불명확한 사례
1. 조합의 명칭 및 사무소 소재지 2. 조합원의 자격 3. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체 4. 정비구역의 위치 및 면적 5. 제41조의 규정에 의한 조합 임원(이하 “조합임원”이라 한다)의 수 및 업무의 범위 6. 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임 7. 대의원 수, 선임방법, 선임절차 및 대의원회 의결방법 8. 조합의 비용 부담 및 조합의 회계 9. 정비사업의 시행연도 및 시행방법 10. 총회의 소집 절차·시기 및 의결방법 11. 총회의 개최 및 조합원의 총회소집 요구 12. 제73조제3항에 따른 이자 지급 13. 정비사업비 부담시기 및 절차 14. 정비사업 종결 시 청산절차 15. 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차 16. 시공자·설계자 선정 및 계약서 포함 내용 17. 정관의 변경절차 18. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 1) 정비사업의 종류 및 명칭 2) 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행 등에 관한 사항 3) 대의원회의 구성, 개회와 기능, 의결권의 행사방법 및 그 밖에 회의의 운영에 관한 사항 4) 법 제24조 및 제25조에 따른 정비사업의 공동시행에 관한 사항 5) 정비사업전문관리업자에 관한 사항 6) 정비사업의 시행에 따른 회계 및 계약에 관한 사항 7) 정비기반시설 및 공동이용시설의 부담에 관한 개략적인 사항 8) 공고 · 공람 및 통지의 방법 9) 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 평가방법에 관한 사항 10) 법 제74조제1항에 따른 관리처분계획) 및 청산에 관한 사항 11) 사업시행계획서의 변경에 관한 사항 12) 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항 13) 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항	○ 분양신청 완료 후 현금청산자의 조합원 자격 여부 ○ 이사회 정족수 미달 시 운영 방법 ○ 건축물 철거 이후 임원자격 거주요건 충족 문제 ○ 대의원 정족수 부족 시 선거관리위원회 구성 방법 ○ 조합임원 해임 시 선거관리위원회 구성 방법 ○ 이전고시 이후 매수자의 조합원 자격 ○ 직무대행자 업무범위 ○ 조합 상근임원의 보수 지급 시기(총회 산정 이후 또는 조합설립변경 인가 이후) ○ 정보공개 요청 시 실비 산정방법 ○ 2주택 공급 가능 여부

정관 내용	정관내용의 주요 불명확한 사례
14) 총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위 15) 조합원의 권리 · 의무에 관한 사항 16) 조합직원의 채용 및 임원 중 상근(常勤)임원의 지정에 관한 사항과 직원 및 상근임원의 보수에 관한 사항 17) 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항 **[도 도시정비 조례 제18조(조합정관에 정할 사항)]** 1. 이사회의 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항 2. 기존무허가건축물 소유자 및 미사용승인건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항 3. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때 대표자 선정에 관한 사항 4. 단독 또는 다가구주택 등의 건축물 준공이후 다세대주택으로 전환된 주택을 취득한 자에 대한 분양권 부여에 관한 사항 5. 법 제50조제5항에 따라 사업시행계획인가 신청 시 토지등소유자의 동의에 관한 사항	

마. 전문조합관리인 선정

○ 조합임원이 사임, 해임 등으로 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 아니한 경우 또는 총회 의결로 선정을 요청하는 경우 변호사·회계사·기술사 등 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원 업무 대행 가능

- 선정된 전문조합관리인은 선임 후 6개월 이내 정비사업 관련 교육 이수, 임기는 3년

○ 전문조합관리인의 자격

자 격		경 력	
		업무 분야	년수
1	변호사·공인회계사·법무사·세무사·건축사·도시계획·건축분야 기술사·감정평가사·행정사	정비사업 관련	5년 이상
2	조합임원		5년 이상
3	공무원 또는 공공기관 임직원	정비사업 관련	5년 이상
4	정비사업전문관리업자 소속	정비사업 관련	10년 이상
5	건설업자 소속	정비사업 관련	10년 이상
6	1 ~ 5 경력 합산(4, 5는 1/2 경력 인정)	-	5년 이상

○ 전문조합관리인 선정 절차

6개월 이상 공석 또는 조합 요청	⇒	모집 공고 (10일 이상) (시장·군수)	⇒	선정 (선정위원회) (시장·군수)	선정통보 ⇒	선정결과 공고 (15일 이상) (조합)

7 사업시행계획인가

가. 사업시행계획서 작성 및 변경

○ 사업시행자가 사업시행계획인가를 받기 위해서는 아래 표의 사업시행계획서에 정관 등의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하여야 함

○ 시장·군수는 사업시행계획인가를 하는 경우에는 관계서류의 사본을 14일 이상 일반인 공람 및 관계기관 협의를 거쳐 인가여부를 결정함

- 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 협의를 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출, 기간 내 의견을 제출하지 아니하면 협의된 것으로 간주
- 시장 · 군수등은 사업시행계획서의 제출이 있은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정

사업시행계획서 내용	사업시행계획인가 절차
1. 토지이용계획(건축물배치계획 포함) 2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 3. 임시수용시설을 포함한 주민이주대책 4. 세입자 주거 및 이주 대책 5. 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 6. 제10조에 따른 임대주택건설계획(재건축사업의 경우 제외) 7. 제54조제4항에 따른 소형주택의 건설계획(주거환경개선사업의 경우 제외) 8. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정) 9. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 10. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물 처리계획 11. 교육시설 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 한한다) 12. 정비사업비 13. 그 밖에 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항 **[도 도시정비 조례 제20조(사업시행계획서의 작성)]** **대통령령으로 정하는 사항 전부**	건축심의 완료 ⇩ 사업시행계획 총회(과반수 동의) ⇩ 사업시행계획인가 신청 ⇩ 관계기관 협의(20일 이내) · 일반인 공람(14일) ⇩ 인가 및 공보 고시

나. 사업시행계획인가 경미한 변경

○ 사업시행자는 인가 받은 사항 중 아래 표의 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 이를 신고하며, 이 경우 일반인 공람 등 별도의 사업시행계획 인가 절차 진행 필요하지 않음

사업시행계획인가의 경미한 변경 사항	주요 Q&A
1. 정비사업비를 10퍼센트 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때 2. 건축물이 아닌 부대·복리시설의 설치 규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우 제외) 3. 대지면적을 10퍼센트 범위 안에서 변경하는 때 4. 세대수 또는 세대 당 주거전용면적(바닥면적에 산입되는 면적으로서 사업시행자가 공급하는 주택의 면적을 말한다)을 변경하지 아니하고 세대당 주거전용면적의 10퍼센트의 범위에서 내부 구조 위치 또는 면적을 변경하는 때 5. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때 6. 사업시행계획인가 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때 7. 건축물 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위 안에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로 선형을 변경하는 때 8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 때 9. 사업시행자 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때 10. 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때 11. 법 제16조의 규정에 의한 조합설립변경 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때 **[도 도시정비 조례 제19조(사업시행계획인가의 경미한 변경)]** 1. 법 제53조에 따른 시행규정 중 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항, 이 조례 제17조제1호 또는 제3호에 해당하는 사항 2. 영 제47조제2항제3호에 따른 사업시행자의 대표자 3. 영 제47조제2항제8호에 따른 토지 또는 건축물에 관한 권리자 및 그 권리의 명세	○ 놀이터의 규모를 확대하는 것이 경미한 변경 사항인지? → 건축물이 아닌 놀이터 변경은 경미한 변경사항임 ○ 주택 공급면적을 변경하지 않고 지하층 면적을 변경해도 되는지? → 각 세대별 내부구조의 위치 변경만 가능함 ○ 사업시행기간 변경은 경미한 변경인지 → 경미한 변경에 해당되지 않음 ○ 용적률 변경이 경미한 변경인지? → 용적률 변경에 따라 세대수가 증가된 경우 경미한 변경에 해당되지 않음

※ [체크] 사업시행계획인가의 변경 내용이 둘 이상이고, 이 중 1개가 경미한 사항이 아닌 경우에는 사업시행계획인가의 경미한 변경으로 볼 수 없음

8 분양신청

가. 분양신청

○ 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있은 날(또는 시공자와 계약을 체결한 날)로부터 120일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간을 토지등소유자에게 통지 및 일간신문에 공고하여야 함

- 분양신청 기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하고, 1회에 한하여 분양신청 기간을 20일 범위 이내에서 연장할 수 있음

※ [체크] 분양신청기간을 연장하는 경우 최초 분양신청 기간을 연속하여 연장하여야 함

나. 분양신청 절차 및 재분양

○ 사업시행계획인가 고시 이후 분양신청 관련자료 통지기간을 120일로 확대하고, 종전자산평가금액은 분양 신청 전에 조합원들에게 통지하도록 함

※ [체크] 전부개정법령 시행(`18.02.09.) 이후 최초로 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용하여 종전자산 평가금액과 함께 분양 통지

○ 사업시행계획인가 이후 세대 수 또는 주택규모 등 중대한 설계 변경이 된 경우 사업시행자가 재분양 여부를 결정할 수 있음

※ [체크] 현금청산자가 재분양 신청 자격을 얻기 위해서는 정관 등으로 조합원 자격이 회복되어야 함

전부개정 전 절차	전부개정 후 절차 (시행일: '18.02.09.)
[제46조] 사업시행계획인가 고시 ⇩ 60일 이내 개략적 분담금 및 분양기간 통지 ⇩ 분양신청(30일 ~ 60일) ⇩ 필요 시 분양신청기간 연장(20일)	[전부개정법률 제72조] 사업시행계획인가 고시 ⇩ 120일 이내 자산평가금액 및 분양기간 통지 ⇩ 분양신청(30일 ~ 60일) ⇩ 필요 시 분양신청 기간 연장(20일)

9 매도청구[손실보상]

가. 매도청구 대상

○ 재건축사업의 사업 시행자는 사업시행계획인가 고시일로부터 30일 이내 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 관한 동의여부 회답을 서면 촉구하여 그 회답 기간이 만료된 때부터 2개월 이내 아래의 경우에 대하여 매도청구를 할 수 있음

① 제35조제3항부터 제5항까지에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자

② 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업만 해당됨)

③ 시장·군수, 주택공사 등의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자

나. 매도청구 절차

○ 사업시행자는 사업시행계획인가 이후부터 매도청구 대상자에게 매도청구를 위한 사전협의 절차를 진행해야 함

※ [체크] 전부개정법령 시행(`18.02.09.) 이후 최초로 조합설립인가를 신청한 경우부터 적용 됨

전부개정 전	전부개정 후 절차 (시행일 : '18.02.09.)
[제39조] 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 매도청구 절차 준용	[개정법률 제64조] 사업시행계획인가 ⇩ 30일 이내 사업동의 여부 서면 촉구 ⇩ 2개월 이내 토지등소유자 회답 ⇩ 2개월 이내 매도청구

다. 토지보상법 적용 대상

○ 정비구역 안에서 토지등소유자의 주택을 매수하거나 영업보상을 하는 경우에는 「토지보상법」에 따른 보상 규정을 준용하여 진행할 수 있음

○ 이에 따라 사업시행자는 현금청산자와의 보상 협의가 관리처분계획의 인가 이후 90일 이내까지 완료되지 않을 경우에는 「토지보상법」에 따라 보상절차를 진행하게 됨

라. 현금청산 절차

○ 관리처분계획인가를 받은 날의 다음날부터 90일 이내 손실보상에 관한 협의를 하여야 함. 다만 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의 가능

- 협의대상자 ① 분양신청을 하지 아니한 자
  ② 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
  ③ 법 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
  ④ 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

○ 현금청산자와의 협의가 지연되는 경우 수용재결 및 매도청구소송 제기 시점을 명확히 하고, 이를 지연하는 경우에는 지연일수에 따른 이자를 지급하여야 함

① 6개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 5

② 6개월 초과 12개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 10

③ 12개월 초과의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 15

마. 정비사업 토지보상법 관련 Q&A

○ 영업손실보상 및 세입자에 대한 주거이전비 지급 대상은 정비구역 공람·공고일 현재 영업하거나 거주한 자를 대상으로 하며, 그 외 손실보상을 위한 재개발 사업의 주요 질의내용은 아래 표와 같다

구분	토지보상법 관련 주요Q&A
보상협의 금액	○ 시장·군수가 선정한 감정평가금액으로 협의를 진행해야 하는지 → 현금청산자와 사업시행자가 시장·군수가 선정한 감정평가금액으로 협의할 것에 대하여 결정한 경우 적용 가능
사업시행계획인가 기간	○ 사업시행계획인가 기간이 도래한 경우에도 토지보상법 상 손실보상을 할 수 없는지? → 사업시행계획인가 기간을 변경하여 토지보상법 상 보상을 계속 진행할 수 있음
재분양 신청	○ 재분양신청을 하는 경우 현금청산자 자격도 상실된 것으로 보야야 하는지? → 조합정관으로 조합원 자격을 복원하고, 분양신청을 완료한 경우에만 현금청산자 자격이 상실된 것으로 볼 수 있음
세입자 주거이전비	○ 정비구역 공람 일에는 거주하였으나, 타 지역으로 이사 후 다시 정비구역으로 이사 온 경우 주거이전비 보상 대상인지? → 정비구역 내 계속적으로 거주하지 않은 경우 주거이전비 지급 대상이 아님 ○ 조합원이 세입자인 경우 주거이전비 지급 대상인지? → 조합원은 주거이전비 지급 대상이 아님 ○ 정비구역 공람일에는 3인 가족이었으나, 보상 일에는 출생 등으로 4인이 된 경우 몇 명 기준으로 보상하는 지? → 보상시점의 가구원수 기준으로 보상함

구분	토지보상법 관련 주요Q&A
세입자 이사비	○ 주거이전비 대상이 아닌 세입자에게 이사비를 지급해야 하는지? → 이주기간에 이사하는 세입자에게는 이사비를 지급하여야 함
보상협의체	○ 재개발사업의 현금청산자도 토지보상법 상 보상협의체를 구성할 수 있는지? → 토지보상법 상 보상협의체 구성요건이 충족될 경우 가능함

10 관리처분계획 인가

가. 관리처분계획

○ 사업시행자는 분양신청 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 함. 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 같음

○ 이 경우 조합은 총회 개최일로부터 1개월 전에 아래 표 제3호부터 제5호까지의 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 함

※ [체크] 관리처분계획 공람 시기는 조합이 사업추진 상황을 고려하여 관리처분 총회 기간과 중복하여 진행할 수 있음

관리처분계획 내용	관리처분계획 절차
1. 분양설계 2. 분양대상자의 주소 및 성명 3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁 주택에 관한 내용 포함) 4. 아래의 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법 - 일반 분양분 - 공공지원민간임대주택 - 임대주택 - 그 밖에 부대시설·복리시설 5. 분양대상자별 종전 토지·건축물 명세 및 가격 6. 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기 7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세 8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 1). 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지 · 건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법 2) 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법 3) 영 제63조제1항제4호에 따른 비용의 부담비율에 따른 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도 · 방법 및 시기. 이 경우 비용부담으로 분양받을 수 있는 한도는 정관등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다. 4) 정비사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세 5) 기존 건축물의 철거 예정시기 6) 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항 **[도 도시정비 조례] 별도로 정하는 사항 없음**	분양신청 완료 ⇩ 관리처분계획 수립 ⇩ 종전자산 및 분담금 통지 (총회 개최 1개월 전) ⇩ 관리처분계획 총회 (과반수 동의) ⇩ 관리처분계획 공람 (30일) ⇩ 관리처분계획 인가 신청 ⇩ 관리처분계획 인가(30일 이내) · 타당성 검증 시(60일 이내)

나. 관리처분계획 수립 시 주택공급 방법

○ 조합원 1인 또는 1세대에게는 1주택을 공급해야 함

- 다만, 조합에서 아래 표의 요건에 해당하는 조합원에게는 정관 또는 관리처분계획으로 정하여 2주택 이상을 공급할 수 있음

구분	적용 대상
소유한 주택 수 만큼 공급 대상	1. 과밀억제권역에 위치하지 아니한 주택재건축사업의 토지등소유자 2. 근로자 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자 3. 국가, 지방자치단체 및 주택공사 등 4. 공공기관 지방 이전에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자
2주택 이상 공급 대상	1. 종전가격 범위 또는 종전 주택 주거전용면적의 범위에서 2주택 공급 - 다만, 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 공급하고 3년간 전매제한 대상 ※[체크] 단독주택의 주거전용면적은 주택법 시행규칙 제2조의 단독주택 주거전용면적 산정 방법 적용 2. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 투기과열지구에 위치하지 아니하거나 「주택법」 제63조의2 제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 사업시행계획 인가를 신청하는 재건축사업이 아닌 경우에는 3주택 이하로 한정하여 공급할 수 있다 ※[체크] 다주택 소유자에게 소유한 주택 수만큼 주택을 공급하는 경우 적용됨

다. 조합원의 분양 받을 권리의 산정 기준일

○ 정비사업으로 분양받을 건축물이 아래의 어느 하나에 해당하는 경우, 정비구역 지정·고시가 있은 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 권리산정기준일을 따로 정하는 날 의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정

① 1필지의 토지가 수개의 필지로 분할되는 경우

② 단독 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우

③ 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우

④ 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

11 준공 및 이전고시

가. 준공인가

○ 사업시행자로부터 준공인가 신청을 받은 시장·군수는 지체 없이 준공검사를 실시하여야 하며, 준공검사의 실시결과가 사업시행 계획대로 완료되었다고 인정하는 때에는 준공인가 및 지방자치단체 공보에 고시하여야 함

○ 시장·군수는 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용하는 것을 허가 할 수 있음

나. 이전고시

○ 사업시행자는 준공인가 고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할 절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지 및 건축물의 소유권을 이전하여야 함

- 필요한 경우에는 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있음

다. 사업완료 후 정비구역 해제

○ 정비사업이 준공인가 또는 이전고시가 된 경우에는 정비구역을 해제하고, 지구단위계획으로 해당 정비구역을 효율적으로 관리하도록 함

- 사업완료 후 정비구역 해제는 조합의 존속에 영향을 주지 않음

12 정비기반시설 등의 무상 귀속

가. 정비기반시설 및 토지 등의 귀속

○ 시장·군수 등 또는 토지주택공사 등이 정비사업의 시행으로 새로 정비기반시설을 설치한 경우에는 종래의 기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속

○ 다만, 사업시행자가 조합인 경우 정비사업의 시행으로 용도 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 무상 양도

나. 조합에 무상양도 되는 정비기반시설 범위

○ 사업시행자가 조합인 경우에도 정비구역 내 공유지 중 용도 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설 토지는 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 무상으로 양도할 수 있음

- 조합이 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상 귀속

다. 국유지 및 공유지에 대한 대부료 면제

○ 종전에는 정비구역 내 국유지 및 공유지 사용료 및 점용료에 대하여 면제하였으나, 대부료 면제도 가능하도록 함

※ [체크] 대부료 면제 규정은 전부개정법률 시행('18.12.09.) 이후 적용

13 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정

가. 시공자 선정 및 계약

○ 조합은 조합설립인가를 받은 후 국토교통부장관이 고시 한 「정비사업의 시공자 선정 기준」의 경쟁입찰 방법으로 시공자를 선정하여야 함

- 조합원이 100명 이하 정비사업의 경우에는 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자를 선정할 수 있음

○ 사업시행자는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물 철거공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사 · 해체 · 제거를 포함)에 관한 사항을 포함하여야 함

나. 시공사 등 수의계약 요건

○ 추정가격 2억원 이하의 건설공사(전문공사는 추정가격 1억원 이하) 또는 추정가격 5천만원 이하인 물품의 제조 · 구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우 등

○ 소송, 재난복구 등 예측 못한 긴급한 상황 대응으로 경쟁입찰에 부칠 여유가 없는 경우

○ 일반경쟁입찰이 입찰자가 없거나 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우

다. 정비사업전문관리업자 선정

○ 정비사업전문관리업자는 아래 표의 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 할 수 있음

○ 정비사업전문관리업을 하고자 하는 자는 자본·기술인력 등의 기준을 갖춰 시·도지사에게 등록하여야 함

○ 추진위원회에서 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우에는 「정비사업전문관리업자 선정 기준」에서 정한 방법으로 선정하여야 함

정비사업전문관리업자 업무	제한된 업무
1. 조합 설립 동의 및 정비사업 동의에 관한 업무 대행 2. 조합 설립인가 신청에 관한 업무 대행 3. 사업성 검토 및 정비사업 시행계획서 작성 4. 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무 지원 5. 사업시행계획인가 신청에 관한 업무 대행 6. 관리처분계획 수립에 관한 업무 대행 7. 공공지원에 따라 시장·군수가 추진위원회 설립을 위하여 선정한 경우 동의서 제출의 접수, 운영규정 작성 지원	1. 건축물 철거 2. 정비사업 설계 3. 정비사업 시공 4. 정비사업 회계감사 5. 안전진단업무

14 회계감사 및 정보공개

가. 회계감사

○ 사업시행자는 아래의 시기에 회계감사를 받아야 하며, 그 감사 결과를 회계감사가 종료된 날로부터 15일 이내에 시장·군수에게 보고하여야 함

① 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전 7일 이내

② 사업시행계획인가 고시일로부터 20일 이내

③ 준공인가 신청일로부터 7일 이내

※ [체크] 사업시행자는 상기 기간 이내에 시장·군수에게 회계감사를 받기 위한 요청을 하면 됨

○ 회계감사가 필요한 경우 사업시행자는 시장·군수에게 회계감사기관의 선정·계약을 요청하여야 하며, 이 경우 시장·군수에게 회계감사에 필요한 비용을 미리 예치하여야 함

※ [체크] 시장·군수등은 회계감사가 끝난 경우 예치된 금액에서 회계감사비용을 직접 지불 후 나머지 비용은 사업시행자와 정산

나. 정보공개

○ 추진위원회위원장 또는 사업시행자(청산인 포함)는 정비사업의 시행에 관한 아래 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 함

○ 또한, 아래 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의가 있은 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 이를 청산 시까지 보관하여야 함

① 추진위원회 운영규정 및 정관 등

② 설계자·시공자·철거업자 등 용역업체의 선정계약서

③ 추진위원회·주민총회·조합 총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록

④ 사업시행계획서, 관리처분계획서, 해당 정비사업 시행에 관련한 공문서

⑤ 회계감사보고서, 월별 자금의 입금·출금자료, 청산인의 서류 및 자료 등

○ 사업시행자는 정비사업 관련 자료를 조합원, 토지등소유자가 열람·복사를 요청한 경우 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 하며, 이 경우 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담함

- 비용납부의 방법, 시기 및 금액 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정함
- 「도 도시정비 조례」 제57조에 따라 「경기도 각종 증명 등 수수료 징수 조례」 별표1 제3호에 따름

※ [체크] 조합원의 연락처, 우편물 주소, 총회 서면결의서, 통장 입출금 내역 등은 공개 대상에 포함되며, 용역업체 입찰 진행 중 공정한 입찰을 해치는 정보공개 요청은 제한될 수 있음

○ 시장·군수는 조합이 시행하는 정비사업에 관한 아래의 정보를 회계연도 종료일부터 90일내에 시·군 홈페이지에 공개

- 관리처분계획의 인가를 받은 사항 중 제29조에 따른 계약금액
- 관리처분계획의 인가를 받은 사항 중 정비사업에서 발생한 이자

※ [체크] `16.03.02. 당시 조합 총회에서 시공자를 선정하지 아니한 정비사업부터 적용, 다만, 시장·군수가 정비사업 투명성 강화를 위해 필요한 경우 '16.03.02. 이전 관리처분계획인가를 받은 정비사업에 대하여도 공개할 수 있음

Ⅱ. 질의회신 사례

□ **유의사항**

본 질의회신 사례는 그 동안 경기도에서 「도시 및 주거환경정비법」과 관련하여 질의 회신한 주요 사례를 정리한 것으로, 질의회신 된 이후 관련 법령 및 하위규정 개정 등으로 제반 기준에 맞지 않는 사항이 있을 수 있으므로 현행 법령 등의 제반 기준을 항상 살펴보신 후 참고하여 주시기 바라며, 특히 「도시 및 주거환경정비법령」 전부개정(개정 `17. 2. 8. / 시행 `18. 2. 9.) 전과 후 법조문 순서가 크게 변하였으니 질의회신 당시 법령을 기준으로 확인하시기 바랍니다.

□ **축약어 알아두기**

- 「도시 및 주거환경정비법」 ⇒ 「도시정비법」
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 ⇒ 「도시재정비법」
- 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 ⇒ 「토지보상법」
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 ⇒ 「국토계획법」
- 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 ⇒ 「부동산공시법」
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 ⇒ 「집합건물법」
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 ⇒ 「소규모주택정비법」
- 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 ⇒ 「운영규정」
- 「정비사업 시공자 선정기준」 ⇒ 「시공자 선정기준」
- 「정비사업 계약업무 처리기준」 ⇒ 「계약업무 처리기준」
- 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」 ⇒ 「도 도시정비 조례」

1 정의

1-1 용어 정의

1-1-1 구 「도시정비법 시행령」 제6조제1호 단서 중 '주택'의 범위 (2018.01.30.)

질의요지 「도시정비법 시행령」 제6조제1호 단서 중 '주택'에 근린생활시설이 포함되는지 여부

회신내용 「도시정비법 시행령」 제6조제1호 중 '아파트 및 연립주택이 아닌 주택'은 「건축법 시행령」 제3조의5 관련 별표1의 단독주택 또는 다세대주택을 의미하는 것으로 질의하신 근린생활시설은 해당되지 않음을 알려드립니다.

1-1-2 「도 도시정비 조례」에서 "권리가액"의 의미 (2017.11.17.)

질의요지 「도 도시정비 조례」에서 "권리가액"의 의미

회신내용 「도 도시정비 조례」에서 "권리가액"은 분양대상자가 소유하고 있는 종전 토지 및 건축물에 대한 평가금액 등의 총가액을 말하는 것으로 비례율을 적용하지 아니한 종전 총가액을 말하는 것입니다.

2 기본계획 수립 및 정비구역 지정

2-1 기본계획 수립

2-1-1 도시·주거환경정비기본계획의 경미한 변경 (2018.06.25.)

질의요지 도시·주거환경정비기본계획상 용적률의 증감이 없는 용적률 인센티브 운영기준 일부 변경 시 「도시정비법」 제3조제3항 및 같은 법 시행령 제6조제4항에서 규정한 경미한 사항의 변경에 해당되는지 여부

회신내용 「도시정비법 시행령」 제6조제4항제7호에서 건폐율 및 용적률을 각 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우에는 기본계획의 경미한 변경으로 규정하고 있으므로 질의와 같이 기 수립된 기본계획상 용적률의 증감이 없는 경우에는 경미한 변경으로 볼 수 있음을 알려드립니다.

2-1-2 대도시가 아닌 시의 도시·주거환경정비기본계획 수립 (2017.07.27.)

질의요지 대도시가 아닌 지역에 대한 기본계획 수립은 도지사가 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정되는 경우에만 수립하지 않을 수 있는지 여부

회신내용 「도시정비법」 제3조제1항 단서에 따르면 도지사가 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시(대도시가 아닌 지역을 말한다)는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다고 규정하고 있으므로, '대도시가 아닌 경우'에는 도지사가 기본계획의 수립이 필요 없다고 인정하는 경우에만 기본계획을 수립하지 아니할 수 있을 것으로 판단됩니다.

2-1-3 용적률 완화 적용에 따른 기본계획 변경 (2014.03.27.)

질의요지

가. 2014.01.14. 개정된 「도시정비법」 제4조의4에 따른 용적률 완화 적용을 위해 기본계획을 변경하고자 할 때 '당초 기본계획 수립 시 결정한 상한용적률'과 '제4조의4에 따라 용적률을 완화하여 기본계획으로 결정하는 상한용적률'의 차이가 연면적 20% 미만일 경우 같은 법 시행령 제9조제3항에 따른 경미한 변경에 해당하는지

나. 기본계획 수립 의무대상은 아니나 2010 기본계획을 수립하여 정비사업을 추진하고 있는 50만 미만 시의 경우 제4조의4를 적용하여 정비계획을 변경하고자 할 경우 2010 기본계획을 변경하여야 하는지

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법 시행령」 제9조제3항7호에 따라 건폐율(「건축법」 제55조에 따른 건폐율을 말한다) 및 용적률(「건축법」 제56조에 따른 용적률을 말한다.)의 각 20퍼센트 미만의 변경인 경우 기본계획의 경미한 사항을 변경하는 경우에 해당함을 알려드립니다.

나. 질의 "나"에 대하여

「도시정비법」 제3조제1항에 따라 기본계획을 수립한 경우 같은 법 제4조제1항에 따라 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 같은 항 각 호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하도록 하고 있으므로, 정비계획을 변경하고자 하는 경우 기본계획도 함께 변경하여야 할 것으로 판단됩니다.

2-1-4 기본계획 의무수립 여부 (2014.05.16.)

질의요지 정비기본계획 의무수립 대상이 아닌 인구 50만 미만 시에서 도지사의 승인을 얻어 2010 정비기본계획을 수립하고 정비사업을 추진하던 중 목표연도가 도과한 상황에서 새로운 정비구역을 지정하고자 할 경우, 반드시 2020 정비기본계획을 수립하여 정비예정구역으로 반영한 후 정비구역을 지정하여야 하는지? 아니면 2010년 정비기본계획과는 별도로 새로운 정비구역을 지정할 수 있는지 여부

회신내용 「도시정비법」 제3조제1항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 같은 항 각 호의 사항이 포함된 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하여야 합니다. 다만, 대도시가 아닌 경우 도지사가 기본계획의 수립이 필요하다고 인정하는 시를 제외하고 기본계획을 수립하지 아니할 수 있습니다. 따라서 귀 질의의 경우 해당 시에 대한 2020 정비기본계획을 수립할 것인지 여부 등을 고려하여 귀 도에서 판단할 사항으로 보입니다.

2-2 정비계획의 수립 및 고시

2-2-1 정비예정구역별 정비계획의 수립시기 (2019.07.02.)

질의요지 「도시정비법」 제5조제1항제10호 및 「도시 · 주거환경정비기본계획 수립지침」 4-8-4의 "정비예정구역별 정비계획의 수립시기"란 「도시정비법」 제16조제2항의 "정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 · 고시일"을 말하는 것인지

회신내용 「도시정비법」 제5조제10호에 따르면, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시 · 주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)에 단계별 정비사업 추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 포함되어야 한다)을 포함하도록 규정하고 있습니다.

이때, 같은 법령상 "정비계획의 수립시기"에 대하여 별도로 정의하고 있지 아니하나, 일반적으로 수립이라 하면 제도 등을 이룩하여 세우는 것이며, 같은 법 제7조제3항에 따르면, 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 지체 없이 이를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 하도록 규정하고 있으므로, 정비계획을 결정하기 위한 행정절차가 완료되는 시점인 "정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 · 고시일"을 "정비계획의 수립시기"로 볼 수 있을 것으로 사료됩니다.

다만, 개별 기본계획의 해석에 관한 사항은 기본계획의 수립권자가 관계법령을 바탕으로 수립 목적 및 취지 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것임을 알려드립니다.

2-2-2 정비계획 수립 시 용적률 완화 관련

(2018.08.07.)

질의요지 건축위원회 심의 시 건축법령에 따라 주민공동시설 설치에 따른 용적률 완화를 받은 경우 고시된 정비계획의 상한 용적률을 초과할 수 있는지 여부

회신내용 「도시정비법」에 따른 정비계획상 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 법령에 따라 결정하는 것이기 때문에 질의와 같이 관련 법령에서 주민공동시설 설치에 따른 용적률 완화를 규정한 경우에는 정비계획에서 이를 반영할 수 있을 것으로 판단됩니다.

2-2-3 임대주택 건설계획을 포함하는 정비계획의 변경

(2018.01.02.)

질의요지 주택재개발 정비구역의 정비계획상 임대주택 건설비율만 고시되었을 경우, 사업시행계획인가 전에 임대주택 건설계획을 포함하는 정비계획 변경을 해야 하는지

회신내용 「도시정비법」 제4조에 따른 정비계획에는 전체 주택세대수에 대한 계획이 포함되어 있지 않으며, 법 제28조제1항 및 제30조제5호에 따르면 사업시행자는 법 제4조제6항에 따라 고시된 정비계획에 따라 임대주택의 건설계획 등을 포함하여 사업시행계획서를 작성하여야 합니다.

따라서 질의하신 경우는 정비계획의 변경 없이 법 제28조에 따른 사업시행계획인가 신청 시 전체 세대수에서 고시된 정비계획상 임대주택 건설비율을 적용하여 사업시행계획서를 작성하면 될 것으로 사료되나, 보다 자세한 사항은 정비계획수립 및 사업시행인가권자인 관할 시장·군수에게 문의하여 주시기 바랍니다.

2-2-4 정비구역이 2개 이상 용도지역으로 지정된 경우 건축물의 용도

(2017.08.24.)

질의요지 정비구역이 일반상업지역과 제2종 일반주거지역에 걸쳐 있는 상황에서 일반상업지역에 공동주택을 건설하고자 하는 경우, 공동주택의 면적을 전체 연면적 합계의 90% 미만으로 짓도록 규정한 「국토계획법」 및 그 하위 법령을 준수해야 하는지 여부

회신내용 「도시정비법」에서는 용도지역 및 그에 따른 건축물 용도에 대해 명시한 「국토계획법」의 각 규정에 대하여 적용의 예외를 별도로 규정하고 있지 않기 때문에 정비사업 시행 시 건축물의 용도는 「도시정비법」뿐만 아니라, 「국토계획법」도 준수해야 합니다.

따라서, 「국토계획법」에서 공동주택의 면적을 전체 연면적 합계의 90% 미만으로 짓도록 규정하였다면, 그에 따라야 할 것으로 판단되며, 「국토계획법」에 대한 보다 구체적인 해석에 대해서는 우리 부 도시정책과로 문의하시기 바랍니다.

2-2-5 정비구역 내에서 건축법 제8조에 따른 건축물 높이 기준 완화 가능 여부

(2017.07.14.)

질의요지 이미 수립된 정비계획상 리모델링이 용이한 구조의 공동주택을 건축 시 높이 완화 규정이 반영되어 있지 않을 경우, 정비계획의 변경 없이 「건축법」 제8조에 따라 건축물 높이 기준을 완화하여 적용할 수 있는지 여부

회신내용

「도시정비법」에 따르면 '정비계획'이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 정비구역의 건축물 주용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 구체화한 법정계획으로 같은 법 제4조에 따라 정비구역의 지정·고시가 있을 경우 「국토계획법」에 따른 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다고 규정되어 있습니다.

질의하신 사항과 유사한 사례로 법제처에서는 '「국토계획법」상의 지구단위계획에서 리모델링이 용이한 구조의 공동주택을 건축하고자 하는 경우 지구단위계획의 변경 없이 구 「건축법」 제5조의4(현행 「건축법」 제8조)에 따라 용적률 기준을 완화하여 적용할 수 없다.'고 유권해석(07-0198, 2007.08.03.)을 한 바 있습니다.

따라서 귀하께서 사업을 추진하고자 하는 정비구역의 정비계획상 「건축법」 제8조에 따른 높이 완화 내용이 없을 경우, 건축물 높이 완화를 적용할 수 없을 것으로 판단됩니다.

참고로 정비계획 변경은 정비계획수립권자인 시장이 사업구역과 주변 지역 여건 등을 종합적으로 판단하여 결정할 사항임을 알려드리오니 보다 자세한 사항은 해당 정비사업을 추진 중인 시장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

2-2-6 주민공동시설 설치에 따른 용적률 완화

(2015.04.09.)

질의요지

가. 「건축법」 제5조, 동법 시행령 제6조제1항제11호에 따라 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(주택소유자가 공유하는 시설로서 영리를 목적으로 하지 아니하고 주택의 부속용도로 사용하는 시설만 해당됨)에 대하여 건축위원회 심의를 받아 용적률 완화를 받았을 경우 「도시정비법」 제4조에 따른 정비계획에서 정해진 용적률을 완화할 수 있는지

나. 「도시정비법」 제30조의3에 따라 소형주택을 건설할 경우 동법 제4조에 따라 정비계획으로 정해진 용적률에도 불구하고 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있도록 규정되어 있으므로 아래와 같이 정비구역(제2종일반주거지역)에서 소형주택을 건설하였을 경우 「건축법」 제5조, 동법 시행령 제6조제1항제11호 완화규정을 적용하여 법적상한용적률을 완화받을 수 있는지

국토계획법상 상한용적률	정비계획상 상한 용적률	소형주택 건설시 용적률	건축법에 의한 완화 용적률	법적 상한 용적률
250%이하	230%이하	249.98%	5%	254.98%

회신내용

「도시정비법」 제30조의3 제1항에 따라 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 주택재건축사업을 시행하는 경우 그 사업시행자는 제4조에 따라 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 같은 조 제5항에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토계획법」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있습니다. 또한 같은 조 제3항에 따라 사업시행자는 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과된 용적률에 제2항에 따라 시·도조례로 정하는 비율을 곱한 용적률에 해당하는 면적에 제2항에 따라 건설한 소형주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 주택공사 등에 공급하여야 합니다. 즉 사업시행자가 「도시정비법」 제30조의3제3항에 따라 소형주택을 공급하는 경우에만 정비계획상 용적률을 초과하여 건축할 수 있는 것으로 판단됩니다.

또한, 「도시정비법」 제30조의3제4항에 의하면 제1항에 따른 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 「국토계획법」 제76조에 따른 건축물의 층수제한, 「건축법」 제60조에 따른 높이 제한, 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 등임을 알려드리며, 따라서 소형주택 공급에 따라 완화 받을 수 있는 용적률은 「국토계획법」 제78조에 따른 용적률을 초과할 수 없는 것으로 판단됩니다.

2-2-7 정비계획 수립시 용적률 상한의 범위

(2014.11.27.)

질의요지

「도시정비법」 제4조의4는 시장·군수가 정비계획을 수립하는 경우 주거지역에 대하여는 「국토계획법」 제78조에 따라 정한 용적률에도 불구하고 같은 법 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있으며, 「국토계획법」 제52조는 같은 법 제78조 규정을 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있음. 시장·군수가 제2종일반주거지역으로 정비계획을 수립하는 경우, 「도시정비법」 제4조의4에 따라 정비계획으로 정할 수 있는 용적률의 상한은?

※ 질의 시·군의 도시계획 조례 : 제2종일반주거지역 용적률 250% 이하

회신내용

「도시정비법」 제4조의4 제1항에 따르면 특별시장·광역시장 또는 시장·군수는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본계획 또는 정비계획을 수립하거나 변경하고자 하는 경우 「국토계획법」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 법 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 정할 수 있도록 하고 있으므로, 제2종일반주거지역으로 정비계획을 수립하는 경우 「도시정비법」에서 정할 수 있는 용적률의 상한은 「국토계획법」 제78조 및 같은 법 시행령 제85조에 따라 250%로 보아야 할 것으로 판단됩니다.

2-2-8 정비구역 지정 요건 중 부정형 필지의 기준

(2018.01.24.)

질의요지 「도 도시정비 조례」 제4조제3항제1호에 따른 부정형 필지의 기준은 무엇인지

회신내용 「도 도시정비 조례」 제4조제3항제1호에서 "부정형 필지"는 토지의 불규칙한 형상으로 사실상 대지로서의 효용을 다할 수 없게 된 필지로서 정비계획 수립권자인 관할 시장·군수가 인정한 필지를 말하며 구체적인 사항은 별도로 정하고 있지 않음을 알려드립니다.

2-3 정비구역 해제

2-3-1 정비구역 해제 시 주민 공람

(2019.01.03.)

질의요지 「도시정비법」 제21조제1항제3호에 따라 정비구역등의 직권해제시 법 제20조제3항에 따른 주민 공람에 따른 의견을 반드시 반영해야 하는지 여부

회신내용 「도시정비법」 제21조제1항제3호에 따르면 정비구역의 지정권자는 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있으며, 이 경우 법 제21조제2항 및 제20조제3항부터 제5항에 따라 주민공람, 지방의회 의견을 듣도록 규정하고 있으나, 제출된 의견을 반드시 반영해야 하는지는 별도로 규정하고 있지 않음을 알려드립니다.

2-3-2 일몰제 경과조치

(2016.06.07.)

질의요지 「도시정비법」 부칙 <법률 제11293호, 2012.2.1.> 제12조에 따라 2012. 2. 1. 이전에 기본계획이 수립된 정비예정구역은 정비구역 지정 예정일이 2015년이라 하더라도 2015. 2. 2.까지 정비구역을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정 신청을 하지 않는 경우 해제되는 것으로 판단되는데, 동 예정구역을 유지하기 위해서는 해제절차를 이행한 후 재지정을 해야 하는지, 아니면 기본계획 변경만으로도 유지가 가능한지 여부

회신내용 「도시정비법」 부칙<법률 제11293호, 2012.2.1.> 제12조에 따르면 이 법 시행 당시 기본계획이 수립된 경우에는 제4조의3제1항제1호의 개정규정에 따른 "정비구역 지정 예정일"을 "이 법 시행일"로 본다고 규정하고 있으며, 동 경과조치는 제4조의3제1항제1호의 개정규정 시행일 당시 정비구역 지정 예정일이 경과한 구역에 대한 조치사항을 규정한 것이기 때문에 질의와 같이 제4조의3제1항제1호의 개정규정 시행일 당시 정비구역 지정 예정일이 도래하지 않은 구역에 대해서는 동 부칙을 적용하지 않는 것임을 알려드립니다.

2-3-3 추진위원회 적법 여부 및 일몰제 적용

(2016.06.07.)

질의요지 2008.11.19 정비예정구역에서 추진위원회 구성이 승인되었으나, 「도시정비법」 부칙 <법률 제9444호, 2009. 2. 6.> 제3조 후단에 따라 개정 법 시행일로부터

3개월 이내에 구성 승인을 신청하지 않은 경우 해당 추진위원회는 적법한지 여부 및 해당 구역에 대한 「도시정비법」 제4조의3제1항제2호다목에 따른 일몰제 적용 여부

회신내용

「도시정비법」 부칙 <법률 제9444호, 2009. 2. 6.> 제3조에 따르면 "제13조 제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 추진위원회 구성 승인을 신청한 분부터 적용한다. 다만, 종전의 규정에 따른 토지등소유자의 동의를 얻어 이 법 시행일부터 3개월 이내에 추진위원회 구성 승인을 신청하는 경우 이 법에 따른 적법한 추진위원회 구성 승인 신청으로 본다."고 규정하고 있어, 동 규정은 질의와 같이 이미 구성 승인을 받은 추진위원회에는 적용하지 않는 규정임을 알려드립니다.

또한, 「도시정비법」 제4조의3제1항제2호다목에 따르면 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우 구청장등은 정비구역등의 해제를 요청하여야 하나, 질의의 경우와 같이 정비예정구역에서 추진위원회가 이미 구성된 경우에는 동 규정을 적용할 수 없을 것으로 판단됩니다.

2-3-4 정비구역 해제시 부칙 <제11293호, 2012.2.1.> 제3조 규정 적용

(2015.01.19.)

질의요지

「도시정비법」 제4조의3(정비구역등 해제) 관련하여 부칙<제11293호, 2012.2.1> 제3조에서 "제4조의3제1항제2호다목 및 라목의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 제4조에 따라 정비계획을 수립하는 분부터 적용한다."고 규정하고 있는데, '이 법 시행 후 최초로 정비계획을 수립하는 분'이란 제4조에 따라 정비계획을 수립하여 정비구역을 지정·고시한 것을 말하는지, 이 법 시행 후 정비계획 수립을 위하여 주민공람 등의 절차를 개시한 것을 지칭하는 것인지, 아니면 무엇을 의미하는 것인지

회신내용

「도시정비법」 부칙<제11293호, 2012.2.1> 제3조에 따라 제4조의3제1항제2호다목 및 라목의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 제4조에 따라 정비계획을 수립(변경수립은 제외한다)하는 분부터 적용하도록 하고 있는데 여기서 "정비계획 수립"이란 「도시정비법」 제4조에 따라 시장·군수 또는 구청장이 정비계획안을 마련하여, 주민에게 서면 통보, 주민설명회, 주민공람공고, 지방의회 의견 청취 등 일련의 절차를 거쳐 고시로서 정비계획 및 정비구역을 확정하는 것을 의미합니다. 따라서 질의와 같이 이 법 시행일(2012.2.1.) 이후 최초로 정비구역이 지정 고시된 경우에는 「도시정비법」 제4조의3제1항제2호다목 및 라목의 개정규정이 적용되는 것으로 판단됩니다.

2-3-5 조합이 설립된 정비구역 해제 가능 여부

(2014.10.16.)

질의요지

가. 조합이 설립된 정비구역에 대하여 도지사가 「도시정비법」 제4조의3제4항 제1호 및 제2호에 따라 정비구역지정을 해제하는 것이 가능한지

나. 조합 및 조합설립추진위원회가 구성된 구역에 대하여 토지등소유자 25% 이상의 사업 반대로 정비구역 지정 해제가 가능한지

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제4조의3제4항제1호·제2호에 따라 시·도지사 또는 대도시의 시장은 "정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우" 또는 "정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우"에 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있으며, 이 규정은 조합이 설립된 정비구역에 대하여도 적용할 수 있는 것으로 판단됩니다.

나. 질의 "나"에 대하여

추진위원회 구성 또는 조합 설립된 구역에 대하여 시·도지사 또는 대도시의 시장이 토지등소유자의 추진위원회 또는 조합에 대한 해산 동의율로 「도시정비법」 제4조의3제4항제1호·제2호의 적용여부를 결정하고자 하는 경우에는 같은 법 제4조의3제1항제5호에 의하면 제16조의2에 따라 추진위원회의 승인 또는 조합 설립인가가 취소되는 경우 정비구역등을 해제하도록 하고 있고, 같은 법 제16조의2제1호 및 제2호에 따라 추진위원회 승인 취소 또는 조합 설립인가 취소를 위한 요건으로 토지등소유자 과반수의 동의를 필요로 함을 감안할 때 단순히 토지등소유자 25% 이상의 사업 반대만으로 정비구역 지정 해제가 가능한 것으로 보이지 않으며, 토지등소유자의 사업 반대정도를 고려하여 해당 정비구역이 "정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는지" 또는 "정비예정구역 또는 정비구역의 추진상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는지"를 판단하여 결정할 사항으로 보입니다.

2-3-6 정비구역 일몰 추가 연장 가능 여부

(2019.12.12.)

질의요지

정비구역 일몰규정과 관련, 최초 2년간 연장한 이후 추가 연장이 가능한지 여부

회신내용

「도시정비법」 제20조제6항에 따르면, "제1항에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제1호부터 제3호

까지의 규정에 따른 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역 등을 해제하지 아니할 수 있다.”라고 규정하고 있습니다.

이때, 연장의 횟수에 대하여는 별도로 제한하고 있지 아니하므로, 추가로 일몰을 연장 할지 여부는 상기 제20조제6항에 따른 연장 요건을 감안하여 해당 지자체가 판단할 사안임을 알려드립니다.

2-4 정비계획 변경

2-4-1 차량 진입로 변경에 따른 정비계획의 변경

(2015.12.15.)

질의요지

가. 차량 진출입로 위치를 변경하고자 할 경우 정비계획 변경절차 이행이 수반되어야 하는지? 건축교통 통합심의 시 출입구 위치를 변경하여 제안이 가능한 사항인지

나. 차량 진출입로 변경이 중대한 변경인지, 경미한 변경인지, 향후 절차인 건축교통 통합심의 이행이 가능한지?

다. 정비구역 진출입로 위치를 변경하여 건축교통심의를 통과한 경우 진출입로 위치 변경에 대한 「도시정비법」상 절차 이행여부?

회신내용

「도시정비법」 제4조제1항제7의3 및 「국토계획법」 제52조제1항제7호에서는 정비계획에 “교통처리계획”을 포함할 수 있도록 정하고 있으며, 「도 도시정비조례」 제8조제6호에서는 “분양대상 복리시설 부지 등은 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입도로를 확보하는 계획”을 포함하도록 정하고 있습니다.

따라서, 질의하신 “차량의 진출입로의 위치 변경”이 ①위의 규정에 따라 정비계획(부관 사항 포함, 이하 같음)에 반영된 교통처리계획 또는 진입도로 확보계획 등의 변경을 필요로 하는 경우에 해당하는지 여부, ②변경에 해당하는 경우 경미한 사항인지 여부, ③건축교통 통합심의회에서 출입구 위치를 변경하는 제안을 하는 경우 이의 수용여부 등은 해당 인·허가권자인 시장·군수가 사업계획 내용 등을 검토하여 판단할 사안인 바, 이에 대한 구체적인 사항은 해당 시·군에 문의하시기 바랍니다.

한편, 사업시행계획은 정비계획(지구단위계획 등 의제사항 포함, 이하 같음) 범위 내에서 수립·시행되어야 하므로, 사업시행계획안이 기 고시된 정비계획의 변경을 필요로 하는 경우에는 정비계획 변경 절차를 이행(선행 또는 병행)하여야 할 것임을 알려드립니다.

2-4-2 건축물 동수 및 배치계획 변경이 정비계획 경미한 변경인지 여부

(2014.09.29.)

질의요지

주택재건축 정비구역 내 당초 주용도인 공동주택 5동을 배치하는 것으로서 정비계획수립 등 고시되었으나, 주택규모를 소형평형위주로 계획하면서 공동주택 1동 추가 및 건축물의 배치계획이 변동되는 정비계획 변경이 「도시정비법」 제4조제1항의 규정에 의한 변경인지, 같은 법 시행령 제12조의규정의 의한 정비계획의 경미한 변경인지, 아니면 정비계획 변경 대상이 아닌지 여부

회신내용

「도시정비법」 제4조1항에 따라 정비계획에는 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 등 같은 항 각 호의 사항을 포함하도록 하고 있으나 공동주택 동수 및 세대수 등은 정비계획 수립내용에 포함되지 않음을 알려드리며, 따라서 귀 질의하신 공동주택 동수 및 세대수 변경 등은 「도시정비법」 제12조에 따른 정비계획의 경미한 변경에 해당하지 않는 것으로 판단됩니다.

2-5 정비계획의 경미한 변경

2-5-1 기본계획 변경으로 인한 정비계획 변경이 정비계획의 경미한 변경인지 여부

(2015.07.08.)

질의요지

용적률 상향등을 포함한 기본계획 변경에 따라 정비계획 내용이 「도시정비법 시행령」 제12조제1호부터 3호, 제5호, 제7호에서 정하는 범위를 초과하여 변경된 경우 같은 법 시행령 제12조제8호에 따른 “경미한 변경”에 해당하는지

회신내용

「도시정비법 시행령」 제12조 각 호의 어느 하나라도 그 범위를 벗어나는 정비계획 변경이 있다면 정비계획의 경미한 변경에 해당하지 않음을 알려드립니다.

2-6 정비사업 시행방법

2-6-1 정비사업의 공동시행자 선정 및 변경, 자금차입

(2016.11.04.)

질의요지

가. 주택재개발사업 추진 시 「도시정비법」 제8조에 따라 공동시행자를 반드시 선정하여야 하는지 여부 및 공동시행자를 선정한 경우 변경 절차

나. 공동시행자만 차입금 사용이 가능한지 및 공동사업시행자 외 제3자의 차입도 가능한지 여부

회신내용

가. 질의 “가”에 대하여

「도시정비법」 제8조제1항 및 같은 법 시행령 제14조제1항에 따라 주택재개발사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 한국감정원과 공동으로 이를 시행할 수 있다고 정하고 있으므로 주택재개발사업 추진 시 반드

시 공동시행자를 선정하여야 하는 것은 아니며,

나. 질의 "나"에 대하여

공동시행자 변경 및 자금 차입에 관한 사항은 같은 법 제20조, 제24조 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 조합정관에 정할 사항으로 규정하고 있으며 귀 주택재개발 정비사업조합의 설립인가 시 정관 등을 참고하여야 할 사항으로 「도시정비법」 제16조에 따른 조합설립인가권자에게 문의하시기 바랍니다.

2-6-2 조합 파산위기를 사유로 신탁업자를 사업시행자로 지정할 수 있는지 여부 (2014.12.30.)

질의요지 「도시정비법」 제8조제4항제1호에 따라 재건축정비사업의 경우에는 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때 신탁업자를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행 할 수 있는데, 조합설립 이후 조합의 자금조달 및 시공자 선정의 어려움 등으로 조합 파산위기에 놓여 있는 경우에도 그 밖의 불가피한 사유에 해당될 수 있는지 여부?

회신내용 법 제8조제4항에서 뜻하는 지정개발자는 정비사업을 조합이 직접시행 또는 시장·군수, 주택공사 등과 함께 공동시행 하여야 함에도 불구하고 자연재해 발생 및 법령으로 정하는 특별한 사정이 있다고 시장·군수가 인정하는 경우 시장·군수가 직접시행 또는 민관합동법인 및 신탁업자 등을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행 할 수 있도록 규정되어 있음

이러한 경우에는 천재·지변 그 밖의 불가피한 사정 등과 조합등이 일정기한 내 사업시행인가 미신청 또는 내용이 위법된 경우, 도시·군계획사업과 병행 추진이 필요한 경우 등 다양한 시기를 정하고 있으며,

질의의 제8조제4항제1호의 천재·지변 그 밖의 불가피한 사정은 자연적 재난 및 그와 유사한 재난이 발생하여 긴급히 정비사업 시행이 필요하다고 시장·군수가 인정하는 시기를 말하는 것임을 알려드립니다.

3 추진위원회 구성·운영

3-1 토지등소유자수 산정 방법

3-1-1 토지등소유자의 수 산정 기준일 및 국·공유지 소유자의 토지등소유자 수 산정 (2016.06.27.)

질의요지 가. 추진위원회 승인 신청을 위한 토지등소유자의 수 산정 기준일

나. 국 · 공유지 소유자가 토지등소유자 수에 포함되는지 여부

회신내용 가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」에 따른 정비사업을 시행함에 있어 추진위원회 승인, 조합설립인가 등의 신청 시 얻어야 하는 토지등소유자의 동의자 수를 산정할 때 각각의 신청일을 기준으로 하여야 하는 것입니다.

(법제처 10-0059, 2010. 4. 30.)

나. 질의 "나"에 대하여

같은 법 시행령 제28조에서는 토지등소유자(토지면적에 관한 동의자수를 산정하는 경우에는 토지소유자를 말함) 동의를 산정하는 기준으로 국 · 공유지에 대해서는 그 재산관리청을 토지등소유자로 산정하도록 정하고 있음을 알려드립니다.

3-2 추진위원회 구성 및 승인

3-2-1 추진위원회 구성승인 요건 (2017.03.13.)

질의요지 추진위원회 위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상이나, 토지등소유자가 작성한 운영규정상 추진위원 수에 부족한 경우 추진위원회 구성 승인이 가능한지 여부

회신내용 「운영규정」 제2조제2항제3호에 따르면 위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 5인 이하인 경우에는 5인으로 하며 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1 범위 안에서 100인 이상으로 할 수 있다고 규정하고 있으며, 운영규정 별표 제15조제1항제4호에서는 해당 추진위원회의 여건에 따라 추진위원의 수를 기재하도록 규정하고 있습니다. 따라서, 추진위원회 구성 승인 요청시 추진위원의 수가 운영규정에 미달한 경우에는 추진위원회 구성 승인이 불가할 것으로 판단됩니다.

3-2-2 추진위원회 설립을 위한 동의서 징구 중 추진위원 사퇴

(2016.12.07.)

질의요지 조합설립추진위원회 설립을 위한 동의서 징구 중 동의서에 기재된 일부 추진위원이 사퇴하였으나, 사퇴한 추진위원을 제외하고도 법적 구성 요건이 충족된 경우 해당 동의서로 추진위원회 구성 승인이 가능한지 여부

회신내용 「도시정비법 시행령」 제21조의2제1항에서 법 제13조제2항에 따라 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 법 제13조에 따른 조합설립추진위원회의 위원장, 위원, 법 제14조에 따른 조합설립추진위원회의 업무 및 법 제15조제2항에 따른 운영규정을 미리 쓴 후 토지등소유자로부터 동의를 받아야 한다고 규정하고 있고, 「운영규정」 제2조제2항제3호에 따르면 위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 5인 이하인 경우에는 5인으로 하며 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1 범위 안에서 100인 이상으로 할 수 있다고 규정하고 있습니다. 따라서, 조합설립추진위원회 설립동의서에 일부 추진위원이 사퇴하였다 하더라도 위 규정에 따른 추진위원의 수를 충족하는 등 법령에서 규정한 각각의 동의율을 모두 충족 하였다면 조합설립추진위원회 구성 승인이 가능할 것으로 판단됩니다.

3-2-3 추진위원회 설립 승인 신청시 위원선정을 증명하는 서류

(2017.02.10.)

질의요지 「도시정비법」 제13조에 따라 추진위원회 설립 승인 신청시 제출서류 중 위원선정을 증명하는 서류는 무엇인지

회신내용 「도시정비법 시행규칙」 제6조에서 추진위원회 설립승인을 얻으려는 자는 별지 제2호서식의 조합설립추진위원회 승인신청서에 토지등소유자의 명부, 토지등소유자의 동의서, 위원장 및 위원의 주소 및 성명, 위원선정을 증명하는 서류를 제출하여야 하며, 「도 도시정비 조례」 제10조 제2항 제6호 및 제3항에 따라 추진위원회 위원선정을 증명하는 서류로 주민총회 회의록 등의 객관적 자료를 제출하여야 한다고 정하고 있으므로, 이는 주민총회 회의록뿐만 아니라 객관적으로 위원선정을 증명할 수 있는 자료를 제출하는 경우도 제출서류로 인정할 수 있을 것입니다.

아울러, 추진위원회 설립과 관련하여 보다 구체적인 사항은 「도시정비법」 제13조에 따라 추진위원회 설립 승인권자가 관계 법령 및 지역 상황 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 사항으로 판단되오니 추진위원회를 구성하고자 하는 정비사업이 속한 지역의 시장·군수에게 문의하여 주시기 바랍니다.

3-3 추진위원회 동의 및 철회

3-3-1 토지등소유자의 자필서명 동의서 인정 범위

(2014.12.19.)

질의요지 「도시정비법」 제17조제1항에 따라 정비사업의 동의(해제동의 포함)를 하고자 할 경우, 토지등소유자의 서면동의로 인정할 수 있는 범위

회신내용 「도시정비법」 제17조제1항에 따르면 제4조의3제1항제4호 등에 따른 동의는 서면동의서에 토지등소유자의 지장을 날인하고 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하도록 하고 있습니다. '질의서의 예시 1), 2), 3)*'에서와 같이 서면동의서에 토지등소유자의 지장을 날인하고 자필로 서명한 경우 「도시정비법」 제17조제1항에서 정하는 방법으로 동의를 한 것으로 볼 수 있을 것으로 판단됩니다.

* 질의서 예시 1) 서면동의서의 동의자 성명란에 자필로 서명하고, 날인란에 지장을 날인한 경우

예시 2) 서면동의서 동의자 성명란에 자필로 서명하고 날인란에 지장을 날인하고 자필로 서명을 사인한 경우

예시 3) 서면동의서 동의자 성명란에 자필로 서명하지 않고 날인란에 지장을 날인하고 자필로 서명을 사인한 경우

3-4 추진위원 선임 및 해임

3-4-1 추진위원회 위원장 자격

(2016.06.07.)

질의요지 「운영규정」 제15조에서 위원장의 자격으로 규정한 '피선출일 현재 사업시행구역 안에서 3년 이내에 1년 이상 거주하고 있는 자' 적용 시 소유권 확보 시점은?

회신내용 「운영규정」 제15조제2항제1호에 따르면 추진위원회 위원장·부위원장 및 감사는 피선출일 현재 사업시행구역 안에서 3년 이내에 1년 이상 거주하고 있는 자로 규정하고 있으며, 동 규정은 소유권 확보와 무관하게 거주 시점에 대한 규정으로, 소유권은 피선출일 현재 소유권을 확보하고 있으면 가능할 것으로 판단됩니다.

3-4-2 토지등소유자의 권리를 위임받은 대리인의 임원 자격

(2016.06.27.)

질의요지 재건축 관련 소유자의 권리를 위임받은 대리인이 임원이나 구성원의 자격이 되는지 여부?

회신내용 주택재건축사업의 경우 “토지등소유자”에 대하여 「도시정비법」 제2조제9호에서는 ‘정비구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자’로 정하고 있으며, 따로 권리 위임에 대하여는 정하는 사항이 없습니다.

다만, 주민총회 의결방법에 대하여 「운영규정(국토해양부 고시 제2012-890호(2012.12.20.)」에 따른 운영규정안 제13조에서는 토지등소유자가 권한을 행사할 수 없어 배우자·직계존비속·형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우 등에 대하여 권한을 대리할 수 있도록 정하고 있으나, 추진위원회 위원 피선임·피선출권에 대해서는 법인의 대리인에 한정하고 있음을 양해하시기 바랍니다.

3-4-3 추진위원회 구성 승인 이후 위원장 및 감사 변경

(2015.10.30.)

질의요지 추진위원회 승인 이후 위원장 및 감사 변경 절차

회신내용 추진위원회 승인 이후 위원장 및 감사 변경 등에 관한 사항은 주민총회 의결사항으로서, 「운영규정」 별표 제22조에 따라 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수 출석으로 개의하고 출석한 토지등소유자의 과반수 찬성으로 의결하여 합니다.

또한, 같은 조 제5항에 따라 주민총회 소집결과 정족수에 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 추진위원회 회의로 주민총회를 갈음할 수 있도록 정하고 있음을 알려드리니, 추진위원회 구성·운영에 관한 자세한 사항은 추진위원회 승인권자인 관할 시장·군수에게 문의하여 주시기 바랍니다.

4 조합설립·운영

4-1 조합원 자격 및 동의자수 산정

4-1-1 투기과열지구 내 주택공급 및 조합원 자격 관련

(2018.10.11.)

질의요지

가. 2017.10.24 개정 법 시행 이전 과밀억제권역에 위치한 재건축사업에서 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물을 양수받아 여러 명이 소유하게 된 경우 양수인에게 주택 공급이 가능한지 여부

나. 투기과열지구 지정 이전 근무상 사유로 세대원 전원이 광명시에서 서울시로 이전한 경우 조합원 지위양도가 가능한지 여부

회신내용

가. 질의 “가”에 대하여

「도시정비법」 (법률 제14943호) 부칙 제3조제2항에 따르면 제48조제2항 제7호나목1)의 개정규정 시행 전에 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역 및 과밀억제권역 외의 투기과열지구에서 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 경우에는 같은 개정규정에도 불구하고 양도인과 양수인에게 각각 1주택을 공급할 수 있다고 규정하고 있기 때문에 과밀억제권역이자 투기과열지구의 경우에는 동 부칙을 적용할 수 없음을 알려드립니다.

나. 질의 “나”에 대하여

「도시정비법」 제39조제2항 단서에서 규정한 투기과열지구 내 조합원 지위양도의 예외규정은 실질적으로 양도를 허용할 수 있는 특혜로 볼 수 있으므로 엄격하게 해석할 필요가 있기 때문에 투기과열지구 지정 시점 또는 이후 해당 사업구역에서 사업구역 밖 혹은 해외 등으로 이전하는 경우만 조합원 지위양도를 허용해야 할 것으로 판단됩니다.

4-1-2 조합원 자격 상실 시점

(2017.07.06.)

질의요지

가. 조합 정관 상 ‘조합원 자격의 상실’조항에 “분양신청기한 내에 분양신청을 아니한 자는 토지 또는 건축물 등의 소유권이 조합으로 변경된 경우 조합원 자격이 상실된다.”로 규정되어 있는 경우, 분양신청을 아니한 자에 대한 조합원 자격 상실 시점은

나. 조합정관에 따라 토지 및 건축물의 소유권이 조합으로 변경되지 않아 조

합원 자격이 상실되지 않은 시점에서, 분양미신청자를 제외하고 분양신청자만을 의사정족수로 한 총회 개최가 가능한지

회신내용 「도시정비법」 제20조제1항제2호에 따르면 조합원의 자격에 관한 사항을 조합 정관으로 정하도록 규정하고 있기 때문에 조합원의 자격상실 시점은 해당 조합 정관에 따라야 하며, 총회 의사정족수 역시 해당 조합 정관에 따른 조합원의 자격을 기준으로 전체 조합원의 수에 따라야 할 것으로 판단됩니다.

4-1-3 교회의 조합원 자격 인정 여부

(2015.02.16.)

질의요지 도시환경정비사업구역내 교회의 소유권이 「재단법인 대한예수교장로회 ㅇㅇ유지재단」명의로 등기된 토지에 대하여 동 재단법인 이사장이 정비사업에 따른 대표자로 동 교회에 소속된 A를 선임한 경우, A가 정비사업의 조합원 자격을 인정받을 수 있는지

회신내용 「도시정비법」 제19조제1항제1호에 따라 정비사업의 조합원은 토지등소유자로 하되 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보도록 하고 있으므로, 질의하신 교회의 소유권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 볼 수 있을 것이며, 교회 소유권의 공유여부 및 공유자에 대한 판단은 민법 등 관련 규정에 따라야 할 것으로 보입니다.

4-2 창립총회

4-2-1 추진위원회 설립에 동의한 자가 동의 철회 시 창립총회 여부

(2018.04.10.)

질의요지

가. 창립총회 소집 공고 이전에 「도시정비법」 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 동의를 받아 소집공고를 한 이후 추진위원회 설립에 동의한 자가 동의를 철회하여 동의요건에 미달하는 경우 창립총회를 개최할 수 있는지?

나. 창립총회는 「도시정비법 시행령」 제22조의2에서 규정한 토지등소유자의 동의를 얻어야 소집공고를 할 수 있는지 및 그 근거 법령은?

회신내용 창립총회는 추진위원회에서 「도시정비법」 제14조제3항에 따라 법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 동의를 받은 후 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하도록 같은 법 시행령 제22조의2제1항 및 제2항에 규정되어 있는 바, 창립총회는 「도시정비법」 제16조제1항부터 제3항까지의 동의를 받는 규정에 적합한 상태에서 조합설립인가 신청 전에 개최할 수 있는 것으로 보며, 동의는 창립총회 소집요구 이전에 받아야 할 것으로 보입니다.

4-2-2 추진위원장 직무대행의 창립총회 개최

(2018.06.27.)

질의요지

가. 추진위원회 위원장(이하 “위원장”이라 함) 직무대행자가 토지등소유자 5분의 1 이상의 창립총회 개최 요구를 근거로 창립총회를 개최할 수 있는 지

나. 위원장 직무대행자가 창립총회 소집요구에 응하지 아니한 경우, 소집요구 대표자가 창립총회를 개최할 수 있는지

다. 위원장 직무대행자가 창립총회 추진을 위한 선거관리위원회를 구성, 입후보 등록을 추진 할 수 있는지 및 조합설립 동의율이 충족되기 전에 창립총회 준비업무를 추진해도 되는지

회신내용

가. 질의 “가”에 대하여

「운영규정」 별표 제18조제3항에 따르면 위원이 자의로 사임하거나 해임되는 경우에는 지체 없이 새로운 위원을 선출하도록 하고 있으므로, 위원장을 새로이 선출한 후 창립총회를 개최하여야 할 것으로 판단됩니다.

나. 질의 “나”에 대하여

「도시정비법 시행령」 제22조의2제3항 단서에 따르면 창립총회는 토지등소유자 5분의1 이상의 소집요구에도 불구하고 위원장이 2주 이상 소집요구에 응하지 아니하는 경우 소집요구한 자의 대표가 소집할 수 있도록 하고 있으므로, 위원장(직무대행자 포함)이 2주 이상 창립총회 소집을 하지 않을 경우 소집을 요구한 자의 대표가 창립총회를 개최할 수 있을 것으로 판단됩니다.

다. 질의 “다”에 대하여

「도시정비법령」에서는 조합설립 동의율 충족 전 직무대행자에 의한 창립총회 개최를 위한 사전준비(선거관리위원회 구성 등)에 대해서는 별도 제한하고 있지 않습니다. 다만, 같은 법 시행령 제22조의2제1항 및 제2항에 따라 창립총회 개최, 공고 등은 조합설립 동의율 충족 후 행해져야 함을 알려드립니다.

4-2-3 토지등소유자 5분의 1 이상의 창립총회 소집을 요구한 자의 대표자가 창립총회 개최 가능 여부

(2018.07.26.)

질의요지 임기만료된 추진위원장이 토지등소유자 5분의 1이상의 창립총회 소집요구에도 불구하고 2주 이상 소집요구에 응하지 않을 경우, 소집요구한 자의 대표자가 창립총회를 개최할 수 있는지 여부

회신내용 「운영규정」 별표 제15조제4항에 따르면 임기가 만료된 위원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행하고, 추진위원회에서는 임기가 만료된 위원의 후임자를 임기만료 전 2개월 이내에 선임하여야 하며 상기 기한 내 추진위원회에서 후임자를 선임하지 않을 경우 토지등소유자 5분의 1이상이 시장·군수 등의 승인을 얻어 주민총회를 소집하여 위원을 선임할 수 있다고 규정하고 있으며,

「도시정비법 시행령」 제27조제3항에 따르면 창립총회는 추진위원장의 직권 또는 토지등소유자 5분의 1 이상의 요구로 추진위원장이 소집하고, 다만 토지등소유자 5분의 1이상의 소집요구에도 불구하고 추진위원장이 2주 이상 소집에 응하지 아니하는 경우 소집요구한 자의 대표가 소집할 수 있다고 규정하고 있으므로, 임기만료 된 추진위원장이 창립총회 소집 요구에 응하지 않을 경우, 소집요구한 자의 대표가 창립총회를 개최할 수 있는 것으로 판단되며, 보다 자세한 사항은 인가권자인 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

4-3 조합설립동의

4-3-1 추정 분담금 등 대통령령으로 정하는 정보 (2019.04.24.)

질의요지 구「도시정비법」제16조제6항에서 규정한 `추정 분담금 등 대통령령으로 정하는 정보`가 무엇인지

회신내용 구「도시정비법(법률 제11293호)」제16조제6항에 따르면 '추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정 분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다.'라고 정하고 있으며(2012.2.1.개정, 2013.02.02. 시행), 같은 법 시행령(대통령령 제24007호) 제27조의2에 따르면 '법 제16조제6항에서 "대통령령으로 정하는 정보"란 다음 각 호의 정보를 말한다. 1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 2. 그 밖에 추정 분담금의 산출등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보를 말한다.'라고 정하고 있습니다. (2012.07.31. 개정, 2013.02.02. 시행)

또한 구「도 도시정비 조례(조례 제4612호)」제10조의2제1항에 따르면 영 제27조의2제2호에서 '그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 토지등소유자별 종전자산 추정가액 2. 정비계획에서 정한 사업개요 3. 건축물 분양수입 추정가액 4. 정비사업에 필요한 비용의 추정가액'으로 정하고 있습니다. (2013.10.31. 개정·시행)

따라서 2013.02.02. ~ 10.30.까지 추진위원회가 조합설립 동의를 받기 전에 '토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 자료'를 토지등소유자에게 제공하여야 하며, 2013.10.31. 이후부터는 '토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 자료, 토지등소유자별 종전자산 추정가액, 정비계획에서 정한 사업개요, 건축물 분양수입 추정가액, 정비사업에 필요한 비용의 추정가액'의 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 함을 알려드립니다.

4-3-2 2016.03.04. 개정된「도시정비법 시행규칙」에 따른 조합설립동의서의 적용 (2016.10.11.)

질의요지 「도시정비법 시행규칙」 별표 제4호의3에 따른 동의서 양식이 2016.03.04. 일자로 개정된 바, 개정 전 기 징구된 동의서가 유효한지

회신내용 「도시정비법 시행규칙」 부칙 <제296호, 2016.3.4.> 제1조 단서조항 및 제2조에 따르면 별지 제4호의3서식의 개정규정은 2016년 5월 1일부터 시행하고, 동 시행일 이후 조합설립에 동의하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있음을 알려드립니다.

4-3-3 복리시설 동의율 및 다 물건을 소유한 부부의 조합설립인가 동의 (2016.08.25.)

질의요지 가. 재건축사업의 동별 동의율이 과반수 이상으로 최근 법이 개정됨에 상가 1개동 18명의 구분소유자 중 13명이 동의서를 제출한 경우, 재건축 동의요건을 충족한 것인지?

나. 부부가 정비구역 안에 상가를 각각 남편 1개, 부인 3개를 소유한 경우, 현재 남편만 조합설립인가 동의서를 제출한 경우 부인에게도 동의서를 받아야 하는지?

회신내용 가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제16조제2항이 2016.1.27.일 개정됨에 따라 동 법률 시행 후 주택재건축사업 조합의 설립인가(변경인가를 포함한다)를 신청하는 경우에는 주택단지 안의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지 안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의와 주택단지 안의 전체 구분소유자의 4분의 3이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 함을 알려드립니다.

법 제16조제2항 개정 조항의 재건축 동의요건 충족에 대해서는 당해 정비구역의 조합설립인가 신청 시점과 주택단지 안의 복리시설 전체 구분소유자 수 및 동의서를 받은 내용이 관계 법령에 적합한지 여부 등을 종합적으로 판단하여 답변할 사항으로 해당 정비구역의 조합설립인가권자인 시장·군수에게 직접 문의하여 주시기 바랍니다.

나. 질의 "나"에 대하여

같은 법 시행령 제28조제1항제2호에 따라 소유권 또는 구분소유권이 여러 명 공유에 속하는 경우와 1명이 둘이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우에만 토지등소유자 동의자수 산정 시 1명으로 산정하도록 정하고 있습니다. 따라서 질의와 같이 부부가 각각 단독 구분소유권을 가지고 있는 경우 각각 토지등소유자 수에 포함하여 동의율을 산정해야 할 것으로 사료됩니다.

4-3-4 주민등록번호가 일부 가려진 신분증명서의 효력

(2015.07.08.)

질의요지

「도시정비법」 제17조제1항에 따라 토지등소유자가 서면동의서 제출 시 신분증명서 사본을 첨부하여야 하는 데 주민등록번호 뒷자리를 가린 신분증 사본을 제출하는 경우 신분증명서 사본으로 인정될 수 있는지

회신내용

「도시정비법」 제17조1항에 따라 토지등소유자가 서면동의서 제출 시 첨부하는 신분증명서 사본은 가린 곳 없이 온전하게 제출되어야 할 것으로 판단됩니다.

4-3-5 조합설립동의서 상 조합 정관 내용에 이자지급에 관한 사항이 누락된 경우 동의서의 효력

(2014.03.27.)

질의요지

주택재개발정비사업에서 2012.08.02. 이전에 기 징구한 조합설립동의서상 조합정관내용에 이자지급에 관한 사항이 빠져 있는 경우, 기 징구한 동의서는 효력이 없어 조합정관에 이자지급에 관한 사항을 포함하여 조합설립동의서를 다시 받아야 하는지

회신내용

「도시정비법」 제16조제1항에 따라 주택재개발사업의 추진위원회가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 정관 등을 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 같은 법 제20조제1항제11호의2에 따라 조합정관에는 제47조제2항에 따른 이자 지급에 관한 사항을 포함하여야 합니다. 또한 같은 법 부칙 <제11293호, 2012.02.01.> 제8조에 따라 제20조제1항의 개정규정은 이 법 시행

(2018.08.02.) 이후 조합설립인가를 신청하는 경우 2012.02.01. 개정된 규정이 적용되어 제47조제2항에 따른 이자 지급에 관한 사항이 포함된 정관을 첨부하여 조합설립 동의를 받아야 할 것으로 판단됩니다.

4-4 조합설립동의 시 추정분담금

4-4-1 추정분담금 등 제공 주체

(2015.03.20.)

질의요지

시장·군수가 토지등소유자의 의사결정에 필요한 정보를 제공하기 위해서 추진위원회에서 제공한 추정분담금 이외에 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등을 직접 조사하여 토지등소유자에게 제공할 수 있는지

회신내용

「도시정비법」 제16조의2제2항에 따라 토지등소유자의 100분의 10 이상 100분의 25 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 요청이 있는 경우 시장·군수는 토지등소유자의 의사결정에 필요한 정보를 제공하기 위하여 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등을 조사하여 토지등소유자에게 제공할 수 있으나, 이 규정은 같은 법 부칙<제11293호, 2012.02.01.> 제2조제2항에 따라 2014년 1월 31일까지 시장·군수에게 필요한 정보의 제공을 요청한 경우에 한정하여 효력을 가집니다.

4-4-2 "경기도 추정분담금 시스템"의 이용 및 시스템에 입력된 자료의 수정 가능 여부

(2015.03.20.)

질의요지

가. 토지등소유자별 종전자산 통지를 경기도 추정분담금 시스템의 자료만 이용해야 하는지, 아니면 추진위원회가 자체 선정한 감정평가법인의 종전자산 자료를 이용하는 것이 적법한지 여부

나. 추진위원회의 종전자산 자료를 이용하여 해당 지자체에 요청할 시 "경기도 추정분담금 시스템"상의 종전자산 자료의 보완 및 수정이 가능한지의 여부

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제16조 제6항 및 같은 법 시행령 제27조의2 규정에 의거 '추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정 분담금등 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다.'라고 되어 있으며, 「도 도시정비 조례」 제10조의2 제2항에 따라 도지사는 토지등소유자가 인터넷을 통해 추정분담금 등에 대한 정보를 확인할 수 있도록 시스템을 개발·보급할 수 있고 추진위원회가 제2항에 따른 전산시스템을 활용하여 '토지등소유자에게 토지등소유

자별 종전자산 추정가액 등 추정분담금 등에 대한 정보를 제공하려는 경우에는 시장·군수는 그 정보가 적정한지 여부를 확인하여야 한다.'라고 규정하고 있어, "경기도 추정분담금 시스템"을 활용하는 것이 타당할 것으로 판단되나, 구체적인 사항에 대하여는 조합설립인가권자인 시장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

나. 질의 "나"에 대하여

"경기도 추정분담금 시스템"의 수치들은 원칙적으로 추진위원회에서 입력을 하고 시장·군수의 승인을 득한 후 개별 토지등소유자에게 공개하도록 되어 있어 개별 토지등소유자는 입력된 값을 자의적으로 수정할 수 없으나, 추진위원회와 시·군은 수정·보완할 수 있습니다.

4-5 조합설립동의 철회 및 해산

4-5-1 조합해산동의 철회서의 효력발생 시점

(2016.05.14.)

질의요지

주택재개발정비사업구역 내 토지등소유자 21명이 조합해산동의를 철회하기 위해 내용증명을 발송하여 시 행정지원과에 송달이 되었는데, 철회서의 효력 발생이 우편물 송달시간인지, 아니면 철회서가 동의의 상대방에게 도달한 때 또는 시장의 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때인지

회신내용

「도시정비법 시행령」 제28조제6항에 따라 조합해산동의의 철회의 의사표시는 철회서가 동의의 상대방에게 도달한 때 또는 같은 조 제5항 후단에 따라 시장·군수가 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생합니다.

4-5-2 사업시행인가 취소 및 조합설립 동의의 철회

(2016.05.14.)

질의요지

가. 사업시행인가 후 착공연기 및 공사착수 미이행의 경우 「주택법」 제16조에 의거 직권으로 사업시행인가 취소처리 가능한지

나. 「도시정비법 시행령」 제28조제4항의 개정규정은 이 영 시행 후 법 제13조제2항에 따라 시장·군수의 승인을 받아 구성된 추진위원회가 조합설립을 위하여 동의를 받는 경우부터 적용한다고 부칙<대통령령 제24007호, 2012.07.31.> 제3조에서 정하고 있는데 동 개정규정의 적용 기준일은 언제인지

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제28조제5항에 따라 사업시행자(시장·군수 또는 주택공사등을 제외한다)는 사업시행인가를 신청(인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우를 포함한다)하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 동의를 얻도록 하고 있으므로, 필요한 경우 이 규정에 따라 정비사업의 폐지가 가능한 것으로 판단됩니다.

나. 질의 "나"에 대하여

「도시정비법 시행령」 제28조제4항의 개정규정은 부칙 <대통령령 제24007호, 2012.07.31> 제3조에 따라 이 영 시행(2012.08.02.) 후 시장·군수의 승인을 받아 구성된 추진위원회에 적용되는 규정입니다.

4-6 조합설립인가 및 (경미한)변경 (정관변경 포함)

4-6-1 조합설립인가 변경 신청시 대표자의 서명

(2015.01.07.)

질의요지

조합설립 후 조합장을 포함한 조합임원 해임 및 새로운 임원 선임에 따라 조합설립변경인가 신청 시 새로 선임된 조합장이 조합설립변경인가신청서상에 조합직인이 아니라 대표자가 서명하고 조합설립변경 인가를 신청할 경우 인가처리가 가능한지

회신내용

「도시정비법 시행규칙」 별지 제4호서식 (주택재건축사업 조합설립변경인가신청서)에는 "신청인 대표 (서명 또는 인)"으로 되어 있으므로 조합설립변경인가신청서를 작성하여 새로 선임된 조합장이 직인이 아니라 조합의 대표자로서 서명하고 조합설립변경인가를 신청하는 것이 가능할 것으로 판단됩니다.

4-7 조합임원 선출 및 해임

4-7-1 조합임원의 결격사유 및 해임

(2019.06.11.)

질의요지

가. 조합임원의 「도시정비법」 위반 벌금이 합산인지 여부 및 대법원 확정판결 여부

나. 조합임원의 해임을 위한 조합 총회 개최 시 법원 또는 행정청의 승인 여부, 해임총회와 선임총회 당일 구분 개최 가능여부 등

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제43조제1항제5호에 규정 중 "벌금 100만원 이상" 이란 개

별사건에 대한 벌금 100만원 이상을 말하는 것이고, "형의 선고"는 확정판결을 의미하는 것임

※『도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집(2017.10. 국토교통부)』

4-7-2, 4-7-3 회신 사례(p 189) 참고

나. 질의 "나"에 대하여

「도시정비법」 제43조제4항에 따르면 조합임원은 제44조제2항에도 불구하고 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수 동의를 받아 해임할 수 있으나, 법원이나 인가기관의 승인을 받는 별도의 규정은 없음을 알려드립니다.

「도시정비법」 제44조제4항에 따르면 조합임원 해임총회시 요구자의 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행하도록 하고 있으므로 동 규정에 따라 개최된 총회에서는 조합임원 해임은 가능하나 새로운 임원의 선출은 어려울 것으로 판단되며, 법 제40조제1항제10호, 제11호 및 제44조제5항에 따르면 총회의 소집절차, 시기 등에 대하여는 조합정관으로 정하도록 규정하고 있으므로 새로운 임원 선출 총회는 조합 정관의 임원선출 절차 및 총회 개최 방법 등을 검토하여 개최되어야 할 것으로 판단되오니 이에 대한 보다 구체적인 사항은 현지사정을 잘 알고 있는 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

4-7-2 지방의회 의원의 조합임원 겸직

(2019.03.05.)

질의요지

지방의회 의원이 재개발정비사업 조합임원을 겸직할 수 있는지 여부?

회신내용

가. 「도시정비법」 제42조제4항과 제43조제1항에서 조합임원의 직무 및 결격사유를 규정하고 있으나, 질의한 사항은 동법에서 따로 규정하고 있지 않음을 알려드립니다.

나. 참고로, 지방의회 의원이 재개발·재건축 추진위원회 추진위원과 조합임원을 겸직할 수 없도록 하는 「도시정비법」 일부개정법률안(김영호 의원 발의)이 국회에 계류 중임을 알려드리며, 「지방자치법」 저촉 여부(지방의원 겸임금지 등)에 대하여는 해당 부서로 질의하여 주시기 바랍니다.

4-7-3 대의원에서 조합장을 불신임으로 직무정지 가능한지 여부

(2016.05.02.)

질의요지

임기가 만료되고 도시정비법 위반으로 1심에서 벌금형을 판결 받은 조합장에 대하여 대의원회에서 불신임으로 직무정지 가능한지 여부 질의

회신내용

「주택재개발 정비사업 표준정관」 제17조제4항에서는 임원으로 선임된 후 그 직무와 관련한 형사사건으로 기소된 경우에는 그 기소내용에 따라 확정판결이 있을 때까지 그 자격을 정지할 수 있으며, 임원이 그 사건으로 받은 확정판결 내용이 법 제85조·제86조 벌칙규정에 의한 벌금형에 해당하는 경우에는 총회에서 신임여부를 의결하여 자격상실여부를 결정한다고 정하고 있습니다.

귀 조합의 정관에서는 대의원에서 신임여부를 의결하여 총회에서 자격상실여부를 결정할 수 있다고 (표준정관과는 다르게) 정하고 있으므로, 대의원에서 "신임여부"를 의결한 후 "자격상실여부"를 총회에서 의결할 수 있을 것으로 판단됩니다.

따라서, 질의하신 "대의원회에서 직무정지 가능 여부"에 대해서는 귀 조합 정관에서 대의원의 의결사항으로 정한 "신임여부"의 의미·효력이 "자격정지"에 해당하는지를 귀 조합정관의 제정 취지를 고려하여 제정권자인 조합에서 판단할 사안으로 사료됨을 양해하여 주시기 바랍니다.

4-8 조합총회

4-8-1 총회 의결 무효 여부

(2019.02.27.)

질의요지

대의원회에서 총회 부의안건을 의결하였으나, 추후 대의원 구성에 하자(법정 대의원수에 미달)가 발견된 경우 총회에서 의결한 안건도 무효인지 여부

회신내용

「도시정비법」 제44조제2항에 따르면 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집한다고 규정하고 있고, 제45조에서는 총회 의결 사항, 의결 방법 등에 대하여 규정하고 있습니다. 질의의 경우와 같이 법정 대의원수에 미달하여 대의원회에서 총회 부의안건을 의결할 수 없다고 하더라도 위 규정에 따른 총회 소집, 의결 절차 등을 적법하게 거쳐 총회에서 안건을 의결하였다면 해당 안건은 유효한 것으로 볼 수 있을 것으로 판단됩니다.

4-8-2 총회 미참석자(서면결의자) 참석비 지급 가능 여부

(2019.03.26.)

질의요지

총회 미참석자(서면결의자)에게 지급한 참석비가 환수 대상인지 여부

회신내용

총회 참석비 지급에 대하여는 「도시정비법」에 별도 규정하고 있지 않고 있으나, 같은 법 제40조제1항제8호에 따르면 조합의 비용부담 및 회계, 정비사업의 시행에 따른 회계에 관한 사항은 조합정관으로 정하도록 하고 있으므로 총회 미참석자(서면결의자)에 대한 참석비 지급과 관련해서는 해당 조합정관의 회계에 관한 사항 등을 검토하여 판단할 사항으로 보다 구체적인 사항은 해당 조합설립인가권자인 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

4-8-3 정비사업비 변경 총회

(2018.04.14.)

질의요지

2015년 4월 사업시행인가 당시의 정비사업비(약 1,853억원)를 2017년 8월 정기총회에서 조합원 2/3 이상의 동의를 받아 10.2% 증가(약 2,042억원)하는 것으로 의결한 경우 2017년 12월 관리처분 총회에서 정비사업비(약 2,078억원) 의결은 조합원 2/3 이상의 동의를 받아야 하는지 여부

회신내용

구 「도시정비법」 제24조제7항 단서에 따르면 정비사업비가 100분의 10 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다고 규정하고 있으며, 이는 조합원의 부담과 직접적인 관련이 있는 정비사업비가 일정 규모 이상 증가된 경우에는 일반적인 의결요건이 아닌, 가중된 의결요건을 적용하도록 한 것이기 때문에 동 법령상 정비사업비 포함이 수반되는 절차(조합설립인가, 사업시행계획 및 관리처분계획 수립)에 따라 100분의 10 이상 증가 여부를 검토해야 할 것으로 판단됩니다. 다만, 질의와 같이 정비사업비 포함이 수반되는 절차 중간에 조합원 2/3 이상의 동의를 받아 정비사업비에 대하여 의결을 하였다면, 가중 의결 받은 정비사업비를 기준으로 조합원 과반 동의 또는 2/3 동의 여부를 판단해야 할 것으로 사료됩니다.

4-8-4 건축위원회 건축심의 관련 총회의결 여부

(2018.09.19.)

질의요지

총회 의결이 없는 건축계획에 대해 건축위원회의 건축심의를 받은 경우 효력 여부

회신내용

「도시정비법」 제45조제1항제9호, 제13호 및 동법 시행령 제42조제1항제3호에 따르면 '법 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경', '건설되는 건축물의 설계 개요의 변경` 등은 총회 의결을 거치도록 규정하고 있으나, 건축위원회의 건축심의시 총회 의결은 동법에서 규정하고 있지 않음을 알려드리오니, 질의하신 건축심의의 효력 여부는 해당 내용을 잘 알고 있는 해당 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

4-8-5 조합 정관을 변경하려는 경우 총회 소집 기준

(2018.09.17.)

질의요지

조합 정관을 변경하려는 경우 총회 소집 기준

회신내용

「도시정비법」 제40조제3항에 따르면 조합이 정관을 변경하고자 할 경우에는 총회를 개최하여 조합원 과반수의 찬성으로 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 제44조제2항에 따라 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집해야 하며, 제44조제5항에 따라 총회의 소집절차·시기 등에 필요한 사항은 정관으로 정하도록 하고 있습니다. 따라서 질의하신 조합정관을 변경하려는 경우 「도시정비법」 또는 정관으로 정하는 방법 중 어느 방법에 따라야 할지 여부는 해당 조합에서 결정할 사항으로 판단되며, 보다 자세한 사항은 조합설립인가권자인 해당 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

4-8-6 조합 정관 변경에 따른 총회소집 기준을 정관으로 따로 정한 경우 적용 방법

(2018.10.01.)

질의요지

조합 정관을 변경하고자 하는 조합 총회의 소집 시, 「도시정비법」 제44조에 따라 조합원 1/5이상 발의가 있어야 하는지 여부 및 또는 당해 정비사업 조합 정관에서 정한 1/3이상 발의가 있어야 하는지 여부

회신내용

「도시정비법」 제40조제3항에 따르면 조합이 정관을 변경하고자 할 경우에는 총회를 개최하여 조합원 과반수의 찬성으로 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 제44조제2항에 따라 조합 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집해야 한다고 정하고 있습니다.

또한, 같은 법 제40조제1항제10호 및 제11호, 제44조제5항에 따라 총회의 소집절차·시기 및 의결방법, 총회의 개최 및 조합원의 총회소집 요구는 정관으로 정하도록 하고 있으므로, 조합 정관을 변경하고자 하는 조합원의 총회소집 요구에 대하여 「도시정비법」과 정관으로 정한 사항이 다른 경우 어느 방법에 따라야 할지 여부는 해당 조합에서 결정할 사항으로 판단됩니다.

4-8-7 조합임원 부재시 임시총회의 소집

(2014.04.28.)

질의요지

재건축조합의 조합장 등 임원이 퇴임 및 사임 등으로 임원 전원 부재 시 조합원

공동명의로 임시총회 소집 및 시장·군수에게 소집을 요구할 수 있는지

회신내용

「도시정비법」 제24조제5항에 따라 총회의 소집절차·시기 및 의결방법에 관하여 정관으로 정하도록 규정하고 있어 당해조합의 정관에서 정하는바에 따라야 할 것이며, 질의와 같이 당해 조합의 정관에서 조합장 등 임원 전부 부재 시 재 선출에 대하여 규정하지 않고 있고, 또한 조합 임원의 퇴임 또는 해임 후 6개월 이상 조합 임원이 선임되지 아니하였다면, 「도시정비법」 제24조제7항에 따라 시장·군수가 조합 임원선출을 위하여 총회를 소집할 수 있도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

4-9 대의원회

4-9-1 대의원회 의사록의 작성내용 및 이사회 속기록 미공개·미작성시 위법여부 등

(2019.03.25.)

질의요지

가. 대의원회 의사록에 회의 당일 모든 내용이 포함되어야 하는지 여부

나. 이사회 속기록 미공개·미작성시 위법여부

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」에는 의사록의 의미에 관해서 명확하게 규정하고 있지 않으나, 법제처 법령해석(11-0324, `11.9.1.)에 따르면 일반적으로 의사록이라 함은 회의가 진행되는 과정 및 결과, 참석자들의 안건에 대한 의사 등을 기록한 것으로 해석하고 있음을 알려드립니다.

나. 질의 "나"에 대하여

「도시정비법」 제125조제1항에 따르면 추진위원장·사업시행자는 법 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의)가 있은 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산시까지 보관하도록 규정하고 있으며,

같은 법 제138조제1항제7호 및 제8호에 따르면 법 제124조제1항을 위반하여 정비사업 시행과 관련한 서류 및 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 아니하거나, 법 제125조제1항을 위반하여 속기록 등을 만들지 아니한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다.

따라서 질의하신 사항이 위법 사항인지에 대하여는 사실 관계 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항으로 보다 구체적인 서류를 첨부하여 조합설립인가권자인 관할 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

4-9-2 건축물의 설계개요의 변경사항에 대해 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있는지 여부 등

(2018.09.19.)

질의요지

가. 건설되는 건축물의 설계개요의 변경사항에 대해 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있는지 및 대의원회에서 의결한 경우 유효 여부

나. 총회의결 없이 업무처리 시 도시정비법 위반 여부

회신내용

가. 「도시정비법」 제45조제1항제13호 및 같은 법 시행령 제42조제1항제3호에 따르면 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경은 총회의 의결을 거쳐야 하며, 시행령 제43조제11호에 따르면 제42조제1항제3호는 대의원회가 대행할 수 없도록 규정하고 있으며, 유효 여부는 변경사유 및 현황 등을 파악하여 판단할 사항으로 이와 관련된 자세한 사항은 인가권자인 해당 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

나. 아울러 법 제137조제6호에 따르면 제45조에 따른 총회의 의결을 거치지 아니하고 같은 조 제1항 각호의 사업(같은 항 제13호 중 정관으로 정하는 사항은 제외한다)을 임의로 추진한 조합임원에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정되어 있음을 알려드립니다.

4-9-3 대의원회를 반드시 두어야 하는지 여부

(2016.08.25.)

질의요지

조합원 모두가 대의원을 고사하여 대의원회 구성이 불가한 상황인데, 대의원회를 꼭 두어야 하는지와 대의원회를 두지 않고 대의원회가 의결할 수 있는 사안을 조합 임원회의에서 의결하여 총회에서 추인 받도록 정관 변경하는 것이 가능한지 문의

회신내용

「도시정비법」 제25조제1항에 따라 조합원의 수가 100인 이상인 조합은 대의원회를 두어 같은 법 시행령 제35조에서 정한 사항을 제외하고 총회의 권한을 대행하게 할 수 있도록 규정하고 있습니다. 다만, 해당 규정은 대의원회를 두는 경우에 해당하는 것으로 질의와 같이 대의원회 설치 조건을 충족하지 못한 경우(조합원 수 100인 미만인 조합)에는 총회의 의결을 거쳐야 할 것으로 판단됩니다.

5 사업시행계획인가

5-1 사업시행계획서 및 사업시행계획인가

5-1-1 임대주택 건설 계획 변경에 따른 행정 절차

(2019.08.09.)

질의요지 추진 중인 정비사업의 임대주택 건설 계획을 변경하고 용적률 완화를 받고자 하는 경우 변경 계획을 반영하여 도시계획위원회 및 건축위원회 심의 완료 후 사업시행계획인가 신청을 하여야 하는지 여부

회신내용 「도시정비법」 제15조 및 제16조, 「도 도시정비 조례」 제10조에 따라 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 범위에서 임대주택 및 주택규모별 건설비율의 변경은 정비계획의 경미한 변경에 해당하여 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다고 정하고 있으나, 용적률 완화에 대하여는 같은 법 제54조에 따라 정비계획으로 정한 용적률에도 불구하고 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다고 정하고 있으며, 건축위원회 심의의 시기에 대하여는 별도의 규정이 없음을 알려드립니다.

도시계획위원회 심의 등 행정절차 이행 시기는 문의하신 경우가 정비계획의 경미한 변경에 해당하는지 여부, 용적률 완화 대상 여부 등 구체적인 정비계획 변경 내용 및 필요성 등의 종합적인 검토가 필요한 사항이오니, 구체적인 자료를 준비하시어 당해 지역 정비계획 수립권자이며 사업시행계획인가권자인 시장·군수에게 문의하여 주시기 바랍니다.

5-1-2 사업시행계획인가를 위한 총회 의결 방법

(2018.10.25.)

질의요지 사업시행계획인가를 위한 총회 의결 방법

회신내용 「도시정비법」 제50조제3항에 따르면 사업시행자는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 총회 의결을 거쳐야 하며, 같은 법 제45조제1항제9호 및 제4항에 따르면 사업시행계획서의 작성 및 변경인 경우에는 조합원 과반수의 찬성을 받도록 하고 있으며, 법 제40조제1항제10호에 따라 총회 의결방법 등은 정관에서 정하도록 하고 있음을 알려드립니다.

5-1-3 정비사업의 시행기간

(2015.05.14.)

질의요지

가. 조합이 최초로 주택재개발정비사업 사업시행인가를 득할 시 「도시정비법 시행규칙」 제9조 관련 별지 제6호서식 2쪽 시행기간 란에 사업시행인가일로부터 4년으로 표기하여 사업시행인가를 받고, 그로부터 1년 후 사업시행변경인가 시 정비사업 시행기간을 "사업시행인가일~4년 이내" 로 받았다면 이 정비사업의 시행기간의 기산점이 최초 사업시행인가일인지 아니면 변경인가일인지

나. 사업시행인가서 상의 정비사업 시행기간 내에 사업완료나 사업기간을 연장하는 사업시행변경인가를 득하지 못할 경우, 사업시행인가의 효력이 자동으로 실효되는지, 아니면 행정절차법에 의거 청문절차를 거쳐 사업시행인가 취소 처분통보를 해야 하는지

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법 시행규칙」 별지 제6호서식 사업(시행·변경·중지·폐지)인가신청서 내용 중 시행기간 란의 사업시행인가일은 최초 사업시행인가일로 보는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

나. 질의 "나"에 대하여

「도시정비법」 제77조제1항에 따라 정비사업의 시행이 이 법 또는 이 법에 의한 명령·처분이나 사업시행계획서 또는 관리처분계획에 위반되었다고 인정되는 때에는 정비사업의 적정한 시행을 위하여 필요한 범위 안에서 시장·군수는 사업시행자에게 그 처분의 취소·변경 또는 정지 등의 필요한 조치를 취할 수 있으므로, 질의의 경우 시장·군수가 사업시행기간 경과를 이유로 사업시행인가를 취소할지 여부는 관리처분계획인가, 착공 등 사업시행인가 이후의 정비사업 진행상황, 조합이 사업시행기간 경과 전후에 사업시행기간 연장 등을 이유로 사업시행변경인가를 신청했는지 여부 등을 고려하여 사업시행인가권자가 판단하여야 할 것으로 보입니다.

5-2 사업시행계획인가(경미한) 변경

5-2-1 사업시행계획서 변경 총회

(2019.08.02.)

질의요지 사업시행계획서 작성을 위한 총회 개최 이후 정비계획이 변경될 경우, 사업시행계획서 작성을 위한 총회를 다시 개최해야 하는지 여부

회신내용 「도시정비법」 제45조제1항제9호에 따르면 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다) 사항은 총회의

의결을 거치도록 하고 있으며

나. 같은 법 제50조제1항 단서 및 동법 시행령 제46조제10호에 따르면 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때는 "경미한 사항을 변경하려는 때"로 규정하고 있음을 알려드리오니 이에 대한 보다 구체적인 사항은 해당 사업시행계획의 인가권자인 관할 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

5-2-2 사업시행계획인가의 경미한 변경

(2017.11.30.)

질의요지

가. 사업시행인가의 경미한 변경이 「도시정비법 시행령」 제38조 각 호를 모두 충족하여야 하는 것인지 여부

나. 사업시행인가 조건에 따라 도로 위치 등을 변경하는 사항이 같은 법 시행령 제38조제6호 "사업시행인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때"의 경미한 변경에 해당하는지 여부

다. 정비구역 또는 정비계획(안)에 대해 총회 의결을 거친 후 사업시행인가 변경 신청한 경우 시행령 제38조제10호 "정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때"의 경미한 변경에 해당하는지 여부

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제38조 각 호의 어느 하나라도 그 범위를 벗어나는 사업시행인가의 변경이 있다면 해당 사업시행인가는 경미한 변경으로 볼 수 없을 것으로 판단됩니다.

나. 질의 "나, 다"에 대하여

같은 법 시행령 제38조제6호, 제10호에 따라 사업시행인가의 변경 내용이 사업시행인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때 및 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업계획서를 변경하는 때에는 경미한 변경에 해당하나,

귀 조합에서 사업시행인가 변경하고자 하는 사항이 이에 해당되는 지는 사실관계 및 관계 법령 등을 종합적으로 판단할 사항으로 이에 대하여는 사업시행인가권자인 시장에게 문의함이 바람직할 것으로 보입니다.

5-2-3 사업시행인가 취소 및 신탁업자를 사업시행자로 지정 시 기존 조합의 처리 관련

(2016.06.10.)

질의요지

가. 사업시행기간이 경과된 경우 사업시행인가를 취소하여야 하는지 여부

나. 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 경우 기존의 조합은 취소된 것으로 보는지 여부

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법 시행령」 제41조제2항제1호에 따르면 사업시행자는 사업시행계획서 작성 시 정비사업의 종류·명칭 및 시행기간을 포함하도록 규정하고 있으나, 동 규정에 따른 시행기간이 경과하였다고 해서 사업시행인가가 실효된다는 별도의 규정이 없기 때문에 사업시행계획서상 시행기간이 경과된 경우 사업시행자는 「도시정비법」 제28조제1항에 따라 사업시행변경 인가 또는 신고를 통해 사업시행기간을 변경해야 할 것으로 판단됩니다.

나. 질의 "나"에 대하여

「도시정비법」 제8조제4항제8호에 따르면 제16조에 따른 주택재개발사업 및 주택재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 주택재개발사업 또는 주택재건축사업의 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때 시장·군수는 신탁업자를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있으며, 이 경우 해당 정비구역의 사업시행자는 신탁업자로 변경됩니다. 다만, 기존 조합의 설립인가가 취소된다는 규정은 없으므로 조합은 사업시행자는 아니지만 법인으로서는 별도의 해산절차를 진행하기 전까지는 존재하는 것으로 보는 것이 타당하다고 판단됩니다.

5-2-4 사업시행계획상 정비사업비를 10퍼센트 범위에서 변경하는 경우 총회 의결 여부

(2019.12.31.)

질의요지

사업시행계획상 정비사업비를 10퍼센트 범위에서 변경(경미한 사항의 변경)하고자 하는 경우 총회 의결 없이 변경이 가능한지 여부

회신내용

「도시정비법 시행령」 제45조제1항제13호 및 같은 법 시행령 제42조제1항제4호에 따르면, 정비사업비의 변경은 총회의 의결을 거치도록 규정하고 있습니다. 따라서, 정비사업비를 변경(10퍼센트의 범위에서 변경하는 경우 포함)하고자 하는 경우 총회 의결을 거쳐야 할 것으로 판단됩니다.

5-3 분양신청

5-3-1 소유한 토지면적에 따른 재개발사업 분양대상 여부

(2019.10.16. / 2019.05.16. / 2015.05.14.)

질의요지

가. 「도시정비법」 및 「도 도시정비 조례」에서 소유한 토지 면적에 따라 재개발사업 분양대상을 제한하는 규정이 있는지 여부

나. 소유한 면적에 따라 분양대상에서 제외하는 사항을 포함하여 정관으로 정할 수 있는지 여부

회신내용

가. 질의 “가”에 대하여

「도시정비법」 제74조 및 같은 법 시행령 제63조에 따라 「도 도시정비 조례」에서 재개발사업의 공동주택을 분양하는 경우 소유한 토지의 규모에 따라 분양대상에서 제외하는 규정은 정하고 있지 아니함을 알려드립니다.

나. 질의 “나”에 대하여

「도시정비법」 제40조제1항제18호 및 같은 법 시행령 제38조제10호에 따르면 관리처분계획 및 청산에 관한 사항을 조합 정관에 포함하여야 하며, 같은 법 제45조제1항제10호 관리처분계획의 수립 및 변경은 총회 의결을 거치도록 규정하고 있습니다. 또한 같은 법 제76조제1항제3호에서 관리처분계획의 수립기준으로 “너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다”고 규정하고 있습니다. 따라서 “나” 문의의 경우 사업시행자는 위 규정에 따라 너무 좁은 토지 또는 건축물 소유자에 대하여 현금으로 청산할 수 있을 것으로 판단됩니다.

5-3-2 공유지분 상속에 따른 주택 분양대상 여부

(2019.09.02.)

질의요지

재개발구역 내 토지를 A와 B가 2008년 7월 25일 이전부터 공유지분으로 시 조례로 정하는 지분면적 이상으로 각각 소유하던 중 2010년 A의 공유지분은 자녀 ‘갑, 을, 병’에게 상속되고 2018년 B의 공유지분은 배우자인 ‘정’에게 상속된 경우, ‘갑, 을, 병’을 대표하는 1인과 ‘정’이 각각 분양대상이 될 수 있는 지 여부

회신내용

「도 도시정비 조례」 제26조제1항제2호에 따라 “하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우 분양대상자를 1명으로 본다. 다만, 2008년 7월 25일 이전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 「건축법」 제57조제1항에 따른 해당 시·군 조례로 정하는 면적 이상인 자는 그러하지 아니하다.”고 정하고 있으므로, ‘갑, 을, 병’을 대표하는 1인과 ‘정’은 각각 분양대상자로 보아야 할 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 당해 지역 관리처분계획 인가권자에게 문의하시기 바랍니다.

5-3-3 주택 및 부대복리시설 공급순위 등

(2019.10.01.)

질의요지

가. 관리처분계획 수립시 「도 도시정비 조례」 제26조제2항 및 제26조제3항에서 정한 주택의 공급순위 및 부대시설·복리시설의 공급순위 외의 공급순위를 정할 수 있는지 여부

나. 상가 소유자가 주택을 공급받을 수 있는지 또는 주택 소유자가 부대시설·복리시설을 공급받을 수 있는지 여부

다. 관리처분계획 수립 시 「도시정비법」과 「도 도시정비 조례」에서 정한 사항 외의 사항을 포함할 수 있는지 여부

회신내용

가. 질의 “가”에 대하여

주택 및 부대복리시설 공급순위는 「도 도시정비 조례」 제26조제2항 및 제3항에 따라 기준을 정하고 있으며, 그 외 순위에 대한 사항은 해당 정비조합 정관 및 관리처분계획을 참고하시기 바랍니다.

나. 질의 “나”에 대하여

「도시정비법 시행령」 제63조제1항제3호에 따라 정비구역의 토지등소유자에게 분양할 것으로 규정하고 다만 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다고 정하고 있으나, 「도 도시정비 조례」 에서는 소유한 건축물의 용도에 따라 주택 및 부대시설·복리시설 공급을 제외하는 규정은 정하고 있지 않음을 알려드립니다.

다. 질의 “다”에 대하여

「도시정비법」 제40조제1항제18호 및 같은 법 시행령 제38조제10호에 따라 관리처분계획에 관한 사항은 조합 정관으로 정하도록 하고, 같은 법 제45조제1항제1호 및 제10호에 따라 정관의 변경 및 관리처분계획의 수립·변경은 총회의 의결을 거치도록 정하고 있으며, 또한 같은 법 제76조제1항 및 시행령 제63조제1항에 따라 관리처분계획의 수립기준 및 방법 등을 정하고 있습니다.

5-3-4 권리산정 기준일 당시 토지분할 신청이 접수된 경우 등

(2019.07.22.)

질의요지

가. 권리산정 기준일 당시 관계법령에 따라 신청이 되어 있거나 허가를 받았을 경우(토지분할신청이 접수된 경우, 건축물대장 전환신청이 접수된 경우, 건축허가를 받아 신축 중인 경우 등) 분양 받을 권리가 있는지 여부

나. 권리산정 기준일 이전에 잔금을 지급하였거나, 소유권 이전 등기접수가 되면 소유권이 확보된 것으로 볼 수 있는지 여부

회신내용

「도시정비법」 제77조제1항에 따르면, 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있은 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구

역 지정 · 고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 "기준일" 이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정하도록 규정하고 있습니다.

1) 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

2) 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우

3) 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우

4) 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

따라서, 상기 기준일의 다음 날을 기준으로 상기 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위가 실질적으로 완료된 경우에 그에 따라 분양받을 권리를 각각 산정할 수 있을 것으로 판단되며,

이와 관련하여 각각의 행위가 완료되었는지 여부는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」, 「건축법」, 「부동산등기법」 등 관계법령에 따라 검토되어야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

5-3-5 「도 도시정비 조례」 제18조제2항제1호 "사업자등록을 필한 건축물의 소유자"

(2018.03.27. / 2017.04.25.)

질의요지

주택재개발사업 및 도시환경정비사업으로 조성되는 상가 등 부대복리시설의 공급 순위와 관련하여 「도 도시정비 조례」 제18조제2항제1호에서 "사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다.)을 필한 건축물의 소유자"란 상가 임대를 위한 사업자등록을 한 건축물 소유자도 포함하는지 아니면 직접 영업을 위하여 사업자등록을 한 건축물 소유자만 해당되는지 여부

회신내용

「도 도시정비 조례」 제18조제2항에서 상가 등 부대복리시설의 공급 순위를 정한 취지는 주택재개발사업 및 도시환경정비사업 구역 내 기존 상가 등에서 허가를 받아 그 내용대로 영업 활동을 하고 있는 건축물 소유자에 대한 기득권을 보호하기 위하여 우선순위를 정한 것으로, 직접 그리고 계속적으로 행하고 있는 영업을 행함에 있어 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함)을 한 건축물 소유자를 말함을 알려드립니다.

5-3-6 「도 도시정비 조례」 제18조제2항제1호 및 제3항제1호

(2018.07.17.)

질의요지

가. 「도 도시정비 조례」 제18조제2항제1호에서 "종전 건축물의 용도"는 건축물대장에 기재된 용도를 말하는지 여부

나. 도 조례 제18조제2항제1호에서 "사업자등록"은 임대를 위한 사업자등록도 포함하는지 여부

다. 도 조례 제18조제3항제1호 단서에서 토지가 2개의 용도지역(주거지역, 상업지역)에 걸치는 경우 면적 산정 기준

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도 도시정비 조례」 제18조제2항제1호에서 "종전 건축물의 용도"에 대하여는 건축물대장에 기재된 용도를 의미하는 것입니다.

나. 질의 "나"에 대하여

「도 도시정비 조례」 제18조제2항에서 상가 등 부대복리시설의 공급 우선순위를 정한 취지는 주택재개발사업 및 도시환경정비사업 구역 내 건축물에서 허가 등을 받아 그 내용대로 영업활동을 하고 있는 건축물소유자에 대한 기득권을 보호하기 위하여 정한 것으로, 해당 상가 등에 대한 건축물 소유자이더라도 임대를 한 경우라면 "사업자등록을 필한 건축물 소유자"에 해당되지 아니함을 알려드립니다.

다. 질의 "다"에 대하여

「도 도시정비 조례」 제18조제3항 단서에서 토지의 지분 면적이 「건축법」 제57조제1항에 따른 시·군조례로 정하는 면적 이상인 자로 정하고 있으며, 「건축법」 제54조에 따르면 대지가 이 법이나 다른 법률에 따른 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 이법의 규정을 적용한다고 정하고 있으므로 토지의 과반이 속하는 지역에 대하여 동 규정을 적용하여야 할 것으로 사료되오니 보다 구체적인 사항은 시 건축 조례 운영 부서로 문의하여 자세한 안내를 받으시기 바랍니다.

5-3-7 「도 도시정비 조례」 제18조제2항제1호 "사업자등록"에 임대를 위한 사업자등록 포함 여부

(2018.12.17.)

질의요지

「도 도시정비 조례」 제26조제3항제1호에서 "사업자등록"이 임대를 위한 사업자등록을 포함하는지 여부

회신내용 「도 도시정비 조례」 제26조제3항에서 재개발사업 상가 등 부대시설·복리시설의 공급순위를 정한 취지는 재개발사업 구역 내 건축물에서 허가 등을 받아 그 내용대로 영업활동을 하고 있는 건축물의 소유자에 대한 기득권을 보호하기 위하여 정한 것으로, 해당 상가 등에 대한 건축물소유자이더라도 임대를 한 경우라면 "사업자등록을 마친 건축물의 소유자"에 해당되지 아니함을 알려드립니다.

5-3-8 소규모 토지 소유자의 분양 제한 여부

(2018.12.19.)

질의요지 「도 도시정비 조례」 제26조 관련 소규모 토지 소유자의 경우 분양대상에 포함되는지 여부

회신내용 「도시정비법」 제74조 및 같은 법 시행령 제63조, 「도 도시정비 조례」에 따라 재개발사업의 경우 소유한 토지의 규모에 따라 분양대상에서 제외하는 규정은 정하고 있지 아니함을 알려드립니다.

다만, 「도시정비법」 제76조제1항제3호에서 관리처분계획 기준으로 "너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에게는 현금으로 청산할 수 있다."고 정하고 있으므로, 사업시행자는 관계법령에 따라 조합 정관 및 관리처분계획 수립을 통해 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에게는 현금으로 청산할 수 있을 것으로 판단됩니다.

따라서, 문의하신 사항과 관련한 구체적인 사항은 조합의 정관, 관리처분계획 내용 등을 종합적으로 검토하여야 할 사항으로 판단되오니, 당해 지역의 정비사업의 인가권자인 시장·군수에게 문의하여 주시기 바랍니다.

5-3-9 너무 좁은 토지 또는 건축물 소유자의 관리처분계획의 기준

(2017.02.08.)

질의요지 너무 좁은 토지 또는 건축물 소유자를 분양대상에서 제외하는 규정을 시·도 조례로 규정하지 않은 경우 조합에서 이를 규정하고 적용할 수 있는지 여부

회신내용 「도시정비법」 제20조제1항제17호 및 같은 법 시행령 제31조제10호에 따르면 관리처분계획에 관한 사항을 조합 정관에 명시하여야 하며, 같은 법 제24조제3항제10호에 따르면 관리처분계획의 수립 및 변경은 총회 의결을 거치도록 규정하고 있습니다. 또한 같은 법 제48조제1항에서 사업시행자는 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 제46조에 따른 분양신청의 현황을 기초로 제1항 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다고 규정하고 있으며 같은 조 제2항제3호에서는 제1항에 따른 관리처분계획의 내용에 대한 기준으로 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다고 규정하고 있습니다. 따라서, 질의의 경우 사업시행자는 위 규정에 따라 너무 좁은 토지 또는 건축물 소유자에 대하여 현금으로 청산할 수 있을 것으로 판단됩니다.

5-3-10 조합원 분양 통지 및 공고

(2016.06.07.)

질의요지 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 60일 경과 후 개략적인 부담금 내역 등을 토지등소유자에게 통지하는 등 분양공고 절차를 이행한 경우 해당 분양공고가 유효한지 여부 및 이 경우 시장·군수가 어떠한 행정처분을 할 수 있는지

회신내용 「도시정비법」 제46조제1항에 따르면 사업시행자는 제28조제4항에 따른 사업시행인가 고시가 있은 날부터 60일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간 등을 토지등소유자에게 통지하고 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다고 규정하고 있으나,

질의와 같이 위 규정의 기간을 준수하지 않은 경우에 대한 분양공고의 유효여부 및 시장·군수의 행정처분에 대해서는 동 기간의 미준수 사유, 지연기간 및 여건변화 등을 종합적으로 검토 후 해당 지자체가 유효여부를 판단해야 할 것이며, 이에 대한 행정처분에 대해서는 「도시정비법」 제77조제1항에 따라 사업시행인가 등 처분의 취소·변경 또는 정지, 그 공사의 중지·변경, 임원의 개선권고 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있을 것으로 판단됩니다.

5-3-11 소유한 토지의 지목에 따른 분양제한 여부

(2016.06.15.)

질의요지 「도 도시정비 조례」 제18조제3항제5호 단서규정의 토지는 도로, 잡종지, 대지 등 지목과는 상관없는 것인지 아니면 대지만 해당하는 것인지

회신내용 「도 도시정비 조례」에 따라 토지의 지목에 대하여 분양대상자를 별도로 제한하는 사항이 없음을 알려드립니다.

5-3-12 재건축사업에서 다물권 소유자의 의결권 및 분양권

(2016.05.17.)

질의요지 투기과열지구에 해당하지 아니하는 과밀억제권역에서 조합설립인가가 난 재건축사업의 다물권 소유자의 의결권 및 분양권 관련 질의

회신내용 「도시정비법」 제13조제1항에서는 시장·군수, 지정개발자 또는 주택공사등이 아닌 자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하도록 하고 있으며, 같은 법 제19조제1항에서는 조합원은 토지등소유자(주택재건축사업의 경우에는 동의한 자만 해당)로 하되, 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때, 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때(1세대로 구성된 수인의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 20세 이상 자녀의 분가를 제외하고는 1세대로 본다) 및 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다고 규정하고 있음을 알려드립니다.

또한, 「도시정비법」 제19조제1항제3호에 따라 조합원이 아닌 토지등소유자는 해당 정비사업에 따른 건축물을 같은 법 제50조제1항에 따라 분양 받을 수 없다는 법제처 해석(법제처 10-0010, 2010.02.22.)이 있으니 참고하시기 바랍니다.

한편, 기존 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권 등을 양수하여 토지등소유자가 변경된 경우의 대표조합원의 재선임 및 조합인가 후 제출한 동의서의 처리에 관한 사항은 동 조합정관의 제정 취지 등을 고려하여 조합에서 판단할 사안임을 양해하여 주시기 바랍니다.

5-3-13 정관변경으로 현금청산자에게 조합원 자격 부여 가능 여부

(2016.11.18.)

질의요지

가. 분양신청기간 이내에 분양신청을 하지 않은 현금청산자에게 정관을 변경하여 변경된 정관에 따라 조합원 자격 부여 가능한지

나. 조합원 자격 부여가 가능하다면 조합이 향후 추가로 분양신청을 받는다면 분양신청에 대한 방법 및 절차, 기한 등을 조합 대의원회의에서 결정할 수 있도록 정관변경을 할 경우 대의원회의에서 결정할 수 있는지

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제20조제1항제2호에 따라 "조합원의 자격에 관한 사항"은 정관에 포함하도록 하고 있으므로, 분양신청기간 이내에 분양신청을 하지 않은 자에 대한 조합원 자격 여부는 해당 조합의 정관에 따라야 할 것입니다.

나. 질의 "나"에 대하여

분양신청 절차 등에 관한 사항은 「도시정비법」 제46조 및 같은 법 시행령 제47조에 따라 시행하여야 할 것이며, 같은 법 제46조에서 사업시행자는 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 60일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간 그 밖에 대통령령이 정하는 사항을 토지등소유자에게 통지하여야 하고, 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 하며 사업시행자는 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 이내에서 연장할 수 있도록 하고 있습니다.

5-3-14 공유지분 토지 소유자의 취득 시기에 따른 분양 대상 여부

(2015.07.22.)

질의요지 「도 도시정비 조례」 제18조제3항제5호의 단서규정에 따른 분양대상자 관련 토지의 소유 시점 기준에 대한 질의

회신내용 「도 도시정비 조례」 제18조제3항제5호에서는 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우 분양대상자를 1명으로 본다고 정하고 있습니다. 한편 위와 같은 조례 같은 조 같은 항 같은 호의 단서에서는 2008년 7월 25일 이전부터 공유지분으로 소유한 토지(지분면적이 「건축법」 제57조제1항에 따른 해당 시·군 조례로 정하는 면적 이상인 토지)의 소유자는 그러하지 아니하다고 정하고 있음을 알려드립니다.

5-3-15 공유지분으로 소유한 토지의 의미

(2015.08.04.)

질의요지 「도 도시정비 조례」 제18조제3항제5호 단서규정의 "공유지분으로 소유한 토지"란 건축물이 없는 토지만을 말하는 것인지, 건축물이 존재하는 토지도 포함하는 것인지 질의

회신내용 「도 도시정비 조례」 제18조제3항제5호 단서에서는 "다만, 2008년 7월 25일 이전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 「건축법」 제57조제1항에 따른 해당 시·군 조례로 정하는 면적 이상인 자는 그러하지 아니하다"라고 정하고 있는 사항으로서, 토지에의 건축물 유·무에 대해서는 별도로 정하는 사항이 없음을 알려드립니다.

5-3-16 부대복리시설에 대하여 조례에서 정한 공급순위 외의 공급

(2015.07.28.)

질의요지 「도 도시정비 조례」 제18조제2항 각 호에 규정되어 있지 아니한 경우에 대한 부대복리시설 공급여부 질의

회신내용 「도 도시정비 조례」 제18조제2항 각 호의 규정은 상가 등 부대복리시설을 공급하는 순위를 정하는 기준으로서, 위 순위 외의 부대복리시설 공급 대상자에 대해서는, 해당 정비사업 조합의 정관과 관리처분계획에서 정하는 사항을 따라야 할 것으로 사료되는 바, 조합설립 · 관리처분계획 인가권자인 해당 시장 · 군수에게 문의하시기 바랍니다.

5-3-17 존치 건축물 소유자의 조합원 자격 및 분양권 부여 관련

(2014.10.23.)

질의요지

가. 주택재개발 정비구역 내 존치지역의 토지등소유자도 조합원으로서 동의권이 있으며 사업시행 시에도 동의를 받도록 명시되어 있으므로 존치 건축물 토지등소유자에게 분양권 부여가 가능한지 여부

나. 조합의 존치 건축물 수용 또는 현물 출자 등 조건부 부여로 존치 건축물의 토지등소유자에게 분양권을 부여할 수 있는지 여부

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제50조제1항에 따르면 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 제48조의 규정에 의하여 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하도록 하고 있고, 같은 법 제48조제1항의 관리처분계획에는 "분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격" 등을 포함하도록 하고 있으며, 또한 주택재개발사업과 같은 정비사업에는 같은 법 제54조에 따른 이전고시가 필요하고, 같은 법 제57조에 따른 청산금 정산도 발생하게 되는 점 등을 고려할 때 존치건축물 토지등소유자에게 분양권 부여가 가능하지 않을 것으로 보입니다.

나. 질의 "나"에 대하여

존치 건축물의 토지등소유자에게 분양권을 부여 할 것인지 여부는 「도시정비법」 제33조제2항에 따른 존치 건축물에 해당하는지 여부와 토지등소유자가 해당 건축물 등을 정비사업에 포함하여 관리처분계획에 따라 처분할 것인지를 검토하여 판단해야 할 것으로 보입니다.

5-3-18 사업시행계획인가의 변경으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우만 재분양을 할 수 있는지 여부 등

(2019.12.31.)

질의요지

가. 사업시행계획인가의 변경으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우만 재분양을 할 수 있는지 여부

나. 법원의 판결에 따라 재분양이 필요한 경우 그 절차

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제72조제4항에 따르면, "사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다."라고 규정하고 있습니다.

상기의 재분양 규정은 조합원의 지위나 이익을 보호하기 위해 분양신청의 주요 전제가 되었던 사항이 변경되는 경우 예외적으로 분양신청을 다시 할 수 있도록 하기 위해 같은 법 전부개정(2018.2.9 시행) 시 도입된 규정으로, 이를 확대하여 적용하는 경우 분양신청이 형식적인 행위가 될 수 있고, 분양신청 결과를 신뢰할 수 없게 되는 문제가 있어, 제한적으로 시행할 필요가 있습니다.

따라서, 상기규정에 따른 재분양 신청은 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 또는 그 밖에 불가피한 상황에 한하여 허용함이 타당할 것으로 판단됩니다.

나. 질의 "나"에 대하여

법원의 판결에 따라 기존 분양신청이 무효가 되는 등 개별 사업에서 불가피한 사정이 있는 경우에는 분양신청을 다시 할 수 있을 것이며, 이 경우 분양신청 절차는 「도시정비법」, 법원의 판결 내용, 해당 조합 정관 등을 종합적으로 검토하여 개별적인 판단이 필요할 것으로 사료됩니다.

5-4 임대주택

5-4-1 도시환경정비사업의 임대주택 공급 대상 여부 및 주거이전비 보상

(2014.06.09.)

질의요지

도시환경정비사업과 관련하여 1인 가구, 외국인, 법인(경로당 등 법인이 조합원으로부터 임차하여 운영하는 경우)인 세입자가 사업고시 기준일 이전부터 거주하고 있는 경우

가. 「도 도시정비 조례」 제21조제2항 관련 임대주택공급 대상 여부

나. 「도시정비법」 제40조 및 「토지보상법」 제54조에 따른 주거이전비 보상 대상 여부

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

귀하께서 문의하신 도시환경정비사업의 임대주택공급 대상에 대하여 「도

도시정비 조례」에서 따로 정하는 사항이 없음을 알려드립니다. 아울러, 언급하신 도시정비 조례 제21조제2항은 주택재개발사업의 임대주택 공급대상자 중 해당 정비구역 안에 거주하는 무주택세대주인 세입자의 세대 판단 기준에 대하여 정하는 사항입니다.

나. 질의 "나"에 대하여

「도시정비법」 제40조에 따라 준용되는 「토지보상법 시행규칙」 제54조에서는 주거용 건축물의 소유자 또는 세입자(관계 법령에 의한 고시등이 있은 당시 3월 이상 거주한 자)에 대한 주거이전비 보상에 대하여 정하고 있는 사항으로서, 해당 건축물의 용도 및 실제 사용용도(경로당 등)가 "주거용"에 해당하는지 여부는 해당 지역의 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

5-5 현금청산

5-5-1 현금청산 시 청산금액 평가 등

(2016.10.27.)

질의요지

가. 시장·군수가 주택재개발사업의 청산금액 산정을 위한 감정평가업자를 추천하는 경우 선정을 포함하는지 여부

나. 사업시행계획이 변경된 경우 종전 자산평가 시점

회신내용

가. 「도시정비법 시행령」 제48조에 따르면 사업시행자가 법 제47조의 규정에 의하여 토지등소유자의 토지·건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정하며, 이 경우 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다고 규정하고 있을 뿐 시장·군수가 감정평가업자를 선정하도록 한 규정은 아니기 때문에 시장·군수가 추천하는 감정평가업자의 선정은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여야 할 것으로 판단됩니다.

나. 「도시정비법」 제48조제1항제4호에 따르면 사업시행자는 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격을 관리처분계획에 포함하도록 규정하고 있으며, 동 규정에서의 '사업시행인가의 고시가 있은 날'이란 최초 사업시행인가의 고시가 있은 날을 의미하는 것임을 알려드립니다.

5-6 손실보상, 영업보상 및 주거이전비

5-6-1 영업손실 보상의 사업인정고시일

(2016.03.07.)

질의요지

2010년 4월 16일 정비계획 수립을 위한 공람공고(이하 "공람공고"라 함)를 실시한 정비구역에서 영업손실을 보상하려는 경우 공람공고일을 「토지보상법 시행규칙」 제45조제1호의 사업인정고시일로 보아 보상여부를 결정할 수 있는지 여부

회신내용

「도시정비법 시행규칙」(국토해양부령 제506호, 2012. 8. 2) 부칙 제2조에 따르면 제9조의2제2항의 개정규정은 이 규칙 시행 후 정비계획을 수립(변경수립은 제외)하기 위하여 영 제11조에 따라 공람공고를 하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있는데,

질의의 정비구역은 제9조의2제2항의 개정규정 시행 전에 공람공고를 실시하였으므로, 공람공고일을 사업인정고시일로 볼 수 없는 바, 사업인정고시일 판단은 영업손실 보상 당시의 「도시정비법」을 적용하시기 바랍니다.

5-6-2 재개발사업 손실보상을 위한 감정평가업자 선정

(2016.03.07.)

질의요지

가. 「도시정비법」 제40조에 따른 손실보상감정을 위한 감정평가업자를 같은 법 시행령 제48조 규정에 따라 시장 · 군수가 추천하는 감정평가업자로 선정할 수 있는지?

나. 「도시정비법」 제47조 및 같은 법 시행령 제48조 규정의 현금청산금액과 같은 법 제40조 규정에 의한 손실보상금액이 같은 의미인지 여부.

다. 「도시정비법 시행령」 제48조에 따른 청산금액에 대한 협의가 성립되지 아니하여 「도시정비법」 제40조 규정에 따른 손실보상을 하는 경우 「토지보상법」을 준용함에 따라, 「토지보상법」 제68조에 의거 감정평가업자를 선정해야 하는지 여부.

라. 「토지보상법」 제68조 규정이 아닌, 「도시정비법 시행령」 제48조 규정에 따라 선정된 감정평가사가 평가한 금액으로 토지등에 대한 수용재결을 신청하는 경우 향후 진행은 어떻게 되는지?

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제40조에서는 정비사업 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용한다(단, 정비사업 시행에 따른 손실보상에 관하여는 대통령령으로 따로 정할 수 있다)고 규정하고 있으며, 같은 법 제47조 및 같은 법 시행령 제48조의 규정은 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치 및 청산 절차 등에 대하여 적용할 수 있는 것입니다.

나. 질의 “나”에 대하여

「도시정비법」 제40조 규정에 따른 보상은 정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관한 것이며, 같은 법 제47조 및 같은 법 시행령 제48조에 따른 “청산”은 분양신청을 하지 아니한 자등에 대한 청산을 의미하는 것입니다.

다. 질의 “다, 라”에 대하여

「도시정비법」 제40조 규정에 따라 정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여 「도시정비법」에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 「토지보상법」을 준용합니다.

5-6-3 현금청산 및 영업보상 금액의 협의

(2014.03.11.)

질의요지

가. 재개발사업의 현금청산 및 영업보상 금액 협의 시 감정평가업체가 평가한 종전·종후 평가금액으로 협의하여도 되는지? 아니면 「토지보상법」에 따라 선정한 업체가 평가한 금액으로 하여야 하는지

나. 종전·종후 평가업체는 분양대상자만 평가하고 현금청산 및 영업보상은 따로 분류하여 「토지보상법」에 따라 새로이 시장·군수 또는 조합의 추천 등을 받아 새로운 평가업체를 선정하여야 하는지?

회신내용

현금청산 방법은 「도시정비법」 제47조 및 같은 법 시행령 제48조 규정에 의하여 관리처분계획 인가를 받은 날로부터 90일 이내에 시장 · 군수가 추천하는 「부동산공시법」에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균한 산정금액을 기준으로 협의토록 되어있습니다.

영업손실 보상에 대하여는 「도시정비법 시행령」 제44조의2 및 같은 법 시행규칙 제9조의2 규정에 의한 손실 평가를 하는 경우에는 평가사 등을 선정하는 방법에 대한 명문화된 규정은 없으나, 법령의 취지 등을 볼 때 「도시정비법」 제47조 및 같은 법 시행령 제48조의 규정에 따라야 할 것으로 판단되나 구체적인 사항은 당해 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

5-6-4 소유한 토지에 수목이 있는 경우와 임대사업자인 경우 보상 대상 여부

(2014.11.06.)

질의요지

주택재개발사업구역 내 조합원이 소유한 토지에 수목이 있는 경우와 임대사업자인 경우 각각 보상 대상이 되는지

회신내용

재개발·재건축등 정비사업에서 조합원의 재산평가에 관련 규정은 「도시정비법」 제48조제1항제4호에 따라 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물(국토부 고시문 감정평가실무기준-730 도시정비평가-1. 적용 및 정의-제2항 제3호의 “종전자산” 참고)에 대하여 정하고 있으며, 「도시정비법」에서 정하고 있지 않은 보상관련 사항은 「도시정비법」 제40조의 규정에 따라 「토지보상법」을 준용하고 있음을 알려드리니, 이점 양해하여 주시기 바랍니다.

6 관리처분계획, 착공 및 청산

6-1 관리처분계획 수립 및 변경

6-1-1 관리처분계획 변경시 감정평가업자의 재선정

(2017.05.23.)

질의요지

사업시행계획 변경에 따라 관리처분계획을 변경하고자 하는 경우 시장·군수는 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액의 평가를 위해 감정평가업자를 다시 선정하여야 하는지 여부

회신내용

「도시정비법」 제48조제5항에 따르면 같은 조 제1항제3호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때 시장·군수가 선정·계약한 1인 이상의 감정평가업자와 조합총회의 의결로 정하여 선정·계약한 1인 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균하여 산정하여야 한다고 규정하고 있으나,

질의와 같이 사업시행계획 변경에 따라 관리처분계획 변경시 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물 추산액의 평가를 위해 시장·군수가 감정평가업자를 다시 선정하여야 한다는 별도의 규정이 없기 때문에 질의의 사항에 대해서는 변경되는 사업시행계획의 내용, 업무효율성 및 감정평가금액 등을 토대로 해당 지방자치단체에서 판단하여 감정평가업자를 선정해야 할 것으로 사료됩니다.

6-1-2 정비사업 임대주택 건설비율 변경

(2015.08.12.)

질의요지

가. 재개발 정비사업의 임대주택 건설비율을 종전의 국토교통부 고시(2015.03.11. 개정 전) 기준에 따라 17%로 하는 관리처분계획을 수립하였으며, 해당 지자체에서는 현행 국토교통부 고시(2015-127호, 2015.03.11.) 기준에 따른 임대주택 건설비율을 고시하지 아니한 상황으로, 지자체에서 임대주택 건설비율을 고시(8월말 예정) 후 관리처분인가 신청을 접수(9월)할 경우 현행 법규에 어긋나는지 여부?

나. 지자체 고시(8월말 예정) 이후 관리처분인가 신청서를 접수할 경우 부칙 경과조치에 해당되어 임대아파트 건설비율을 완화 받을 수 있는지 여부?

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제4조의2제1항 및 제2항에서는 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 범위에서 주택의 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 하며, 시장 ·군수는 고시된 내용을 정비계획에 반영하여야 한다고 규정하고 있습니다.

위 법률 및 국토교통부 고시 3-2-1 및 4-1에 따라 경기도에서는 인구 50만미만 시·군의 경우에는 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율에 대하여 5~15%의 범위 안에서 시장·군수가 정하여 고시토록 고시(제2015-120호, 2015.07.09.)하였습니다.

따라서, 저소득 주민의 입주기회 확대를 위한다는 법 취지를 고려할 때, 임대주택 비율이 정비계획에 부합하고 시장·군수가 정하여 고시한 비율 이상인 관리처분계획의 인가 신청은 현행 법규에 어긋나지 아니한 것으로 판단됩니다.

나. 질의 "나"에 대하여

한편, 국토교통부 고시 및 경기도 고시 부칙에서는 고시일 이후 최초로 접수되는 관리처분계획 인가 신청에 대해서는 현행 고시 규정을 적용하도록 규정하고 있으며 경과규정 적용 대상이 아님을 알려드립니다. 다만, 질의하신 "지자체 고시 부칙 경과조치"에 대해서는 해당 지자체에 문의하시기 바랍니다..

6-2 이전고시

6-2-1 조합원 변경에 따른 이전고시

(2018.12.07.)

질의요지

건축물만 이전고시가 이루어진 상황에서 매매로 인하여 소유권이 변경된 경우, 조합설립인가·관리처분계획 변경 등을 거친 후 현 소유자에게 토지 이전고시를 할 수 있는지 여부

회신내용

「도시정비법」 제84조제1항 본문에 따르면 사업시행자는 제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서, 질의와 같은 경우에는 조합설립인가·관리처분계획 변경 등을 거친 후 현 소유자에게 토지 이전고시를 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

6-2-2 일부 건축물에 대한 이전고시

(2018.07.25.)

질의요지

인가받은 관리처분계획 일부가 취소된 후 준공인가를 받은 경우 취소되지 않은 건축물에 대한 이전고시가 가능한지 여부

회신내용

「도시정비법」 제86조제1항 단서에 따르면 사업시행자는 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다고 규정하고 있으며, 동 규정의 취지를 고려하면 공사가 전부 완료되었다고 하더라도 대지 또는 건축물의 일부에 대한 소유권 이전이 필요하다면 동 규정에 따를 수 있을 것으로 판단됩니다. 다만, 질의의 경우에는 해당 시장·군수등이 관리처분계획의 일부 취소 사유, 관리처분계획 하자의 치유 가능성 및 권리변동 여부 등을 종합적으로 고려하여 일부 건축물에 대한 소유권 이전 여부를 판단해야 할 것으로 사료됩니다.

6-3 국 · 공유지 무상 양도 · 양수

6-3-1 무상양도 정비기반시설의 범위

(2016.05.12.)

질의요지

「국토계획법」에 따른 도시·군관리계획으로 결정된 시설이 아닌 지방자치단체 소유의 공용주차장도 「도시정비법」 제65조제2항에 따라 사업시행자에게 무상 양도가 가능한지 여부

회신내용

「도시정비법」 제65조제2항에 따르면 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다고 규정하고 있으며,

같은 법 제2조제4호에서 정비기반시설을 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구로 규정하고 있기 때문에 질의의 「국토계획법」에 따른 도시·군관리계획으로 결정된 시설이 아닌 지방자치단체 소유의 공용주차장도 「도시정비법」 제65조제2항에 따라 무상 양도가 가능할 것으로 판단됩니다.

6-4 관리처분계획인가의 시기 조정

6-4-1 인구 50만 이상의 대도시의 관리처분계획인가 시기 조정

(2016.07.11.)

질의요지

「지방자치법」 제175조 및 「도 도시정비 조례」 제57조(관리처분계획의 인가 시기 조정) 개정 관련 인구 50만 이상의 대도시에서 추진 중인 정비사업에 적용되는지 여부

회신내용

「지방자치법」 제175조에서는 특별시등을 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 함)의 행정등에 대하여는 그 특성을 고려하여 관계 법률로 정하는 바에 따라 특례를 둘 수 있다고 규정하고 있으며, 「도시정비법」 제2조제3호다목에서는 시 · 도 또는 대도시의 조례를 "시 · 도조례"라 한다고 규정하고 있으므로, 「도시정비법」에서 "시 · 도조례"로 위임한 사항에 대하여 대도시는 해당 대도시의 조례를 적용하여야 할 것임을 알려드립니다.

다만, 「도시정비법」 제77조의5에서는 관리처분계획등의 인가 시기 조정에 대하여 ①사유는 특별시장 · 광역시장 또는 도의 조례로 정하도록, ②방법 및 절차 등에 필요한 사항은 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 또는 특별자치도의 조례로 정하도록, ③요구권자는 특별시장 · 광역시장 또는 도지사로 각각 규정하고 있으므로, 「도 도시정비 조례」 제57조에 의한 관리처분계획의 인가 시기 조정대상은 경기도 내 전체 시 · 군(대도시 포함)에 적용되는 사항임을 알려드립니다.

6-4-2 관리처분계획인가의 시기 조정 규정 위반시 벌칙 등

(2016.12.12.)

질의요지

가. 「도 도시정비 조례」 제57조제1항제1호 "정비구역의 기존 주택 수"에서 "주택 수"의 의미

나. 「도시정비법」 제77조의5 (사업시행인가 및 관리처분계획의 인가 시기 조정) 규정이 강행규정인지 여부

다. 「도 도시정비 조례」 제57조 위반 시 벌칙

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도 도시정비 조례」 제57조제1항제1호 "정비구역의 기존 주택 수"에서 "주택 수"라 함은 주택보급률 산정시의 주택 수로서 다가구 구분거처를 반영한 거주 세대수로서 정비사업으로 인해 이주 대상이 되는 주택 수를 의미합니다.

나. 질의 "나, 다"에 대하여

「도시정비법」 제77조의5 및 「도 도시정비 조례」 제57조에 따르면 정비사업의 시행으로 인하여 정비구역 주변 지역에 현저한 주택 부족이나 주택시장의 불안정이 발생하는 등 도 조례로 정하는 사유가 발생하는 경우 시장, 군수가 관리처분계획 인가의 시기 조정 심의를 신청하도록 조례에서 정하고 있으며, 도지사는 도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 관리처분계획 인가의 시기를 조정하도록 시장·군수에게 요청할 수 있으며 시장, 군수는 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다고 정하고 있습니다.

아울러, 같은 조례 제57조 위반 시 벌칙은 별도로 정하고 있지 않음을 알려드립니다.

7 정비사업의 업체 선정(시공사, 정비사업전문관리업자 등)

7-1 시공사 선정

7-1-1 2009년 5월 조합설립인가를 받은 재개발조합의 시공자 선정 시 철거공사 포함 여부 (2019.02.21.)

질의요지

2009.05.19. 조합설립인가를 받은 재개발 조합이 시공자와 계약을 체결할 경우 철거공사를 포함해야 하는지 여부

회신내용

2010.04.15. 개정 공포된 구「도시정비법」제11조제4항에 따르면 사업시행자가 시공자와 공사를 체결할 때에는 기존 건축물의 철거공사에 관한 사항을 포함하도록 하고 있으며, 같은 법 부칙(법률 제10268호) 제2항에 따라 위 개정 규정은 이 법 시행 후 최초로 조합이 설립인가를 받은 분부터 적용하도록 하고 있으므로 질의의 경우는 동 규정의 적용 대상이 아닌 것으로 보이나, 보다 구체적인 사항은 조합설립인가권자인 관할 시장·군수에게 문의 바랍니다.

7-1-2 담합으로 적발된 업체의 입찰참가자격 제한 (2019.08.09.)

질의요지

정비사업 입찰 시 공정거래위원회에서 담합으로 적발된 업체에 대하여 입찰참가자격 제한, 사업시행자의 공정거래위원회 사건처리정보 열람 후 업체 선정 요청

회신내용

「도시정비법」 제29조 및 「계약업무 처리기준(국토교통부고시 제2018-101호, 2018.2.9.)」제12조에 따라 사업시행자등은 입찰시 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하여 처벌을 받았거나, 입찰 또는 선정이 무효 또는 취소된 자 또는 입찰신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성되어 선정 또는 계약이 취소된 자에 대하여 대의원회 의결을 거쳐 입찰참가자격을 제한할 수 있다고 정하고 있으며,

같은 기준 제3조제2항에 따라 관계 법령 등과 이 기준에서 정하지 않은 사항은 정관에 따르며, 구체적인 방법 및 절차는 대의원회가 정하는 바에 따른다고 정하고 있어, 요청하신 사항은 사업시행자가 정관 및 대의원회를 통해 정할 사항으로 판단되오니, 보다 구체적인 사항은 당해 지역 정비사업 인가권자이며 감독권자인 시장·군수에게 문의하여 주시기 바랍니다.

7-1-3 「시공자 선정기준」에 따른 시공자 선정 및 입찰 무효 등 (2019.09.23.)

질의요지 「시공자 선정기준(국토교통부고시 제2016-187호, 2016.04.08.)」에 따라 2017년 12월 조합에서 시공자를 선정하였음

가. 현장설명회에 참가하고 입찰참여지침서를 수령한 업체만 입찰할 수 있다는 조건으로 입찰공고를 하였으나 현장설명회에 5개 업체이하가 참여한 경우, 현장설명회 다음날 재입찰공고가 가능한지 여부

나. 시공사가 입찰참여규정에 따라 이행각서 및 입찰참여규정 준수서약서 제출 후 사업참여제안서가 입찰참여규정을 위반한 경우 입찰 무효에 해당하는지 여부

다. 시공사에서 3회에 걸쳐 버스임차 후 모델하우스 홍보활동을 한 경우 정비사업 시공자 선정기준 제13조 위반에 해당하는지 여부

라. 조합에서 입찰 공고에 「시공자 선정기준」 제9조제5호에 따라 "공고에 입찰 참가에 따른 준수사항 및 위반 시 자격 박탈에 관한 사항을 포함하지 아니하고 공고한 경우 벌칙은 무엇인지

회신내용 가. 질의 "가, 나"에 대하여

구 「도시정비법」 제11조 및 「시공자 선정기준(국토교통부고시 제2016-187호, 2016.04.08.)」 제3조에 따라 이 기준으로 정하지 않은 사항은 정관 등이 정하는 바에 따른다고 정하고 있으며, 재입찰공고의 시기 및 기간, 입찰참여 규정 위반에 따른 입찰 무효 등에 관한 사항은 이 기준으로 정하지 않은 사항임에 따라 귀 조합의 정관 또는 대의원회의 의결에 따라야 할 사항으로 판단됩니다.

나. 질의 "다"에 대하여

시공사의 홍보에 대하여는 같은 기준 제13조제3항에 따라 건설업자등 관련자는 조합원을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 조합원에게 사은품 등 물품·금품 재산상의 이익을 제공하거나 제공하여서는 아니 된다고 정하고 있어, 개별 사실판단이 필요한 사항은 해당 지역 정비사업 인가권자에게 문의하시기 바랍니다.

라. 질의 "라"에 대하여

「시공자 선정기준(국토교통부고시 제2016-187호, 2016.04.08.)」 제9조에 따라 조합은 시공자 선정을 위해 입찰에 부치고자 할 경우 사업계획의 개요, 입찰의 일시 및 장소, 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반 시 자격 박탈에 관한 사항 등을 명시토록 정하고 있으나, 이를 입찰 공고에서 누락하였을 경우에 대하여는 별도의 벌칙 규정을 정하고 있지 않음을 알려드립니다.

마. 질의하신 시공자 선정 및 변경, 계약에 대한 위법 여부와 관련해서는 해당

조합정관 내용, 총회의결 및 대의원회 의결 여부 등 현지 사정 및 사실관계를 고려하여 판단할 사항으로 이에 대한 보다 구체적인 사항은 해당 조합설립인가권자이며 사업시행계획인가권자인 관할 시장에게 문의하시거나 법률전문가의 자문을 받는 것이 바람직할 것으로 판단되어집니다.

7-1-4 정비사업 계약업무 처리기준 위반 관련

(2019.02.11.)

질의요지 가. 시공자 선정 과정에서 개별 홍보 위반이 적발된 건수가 3회 이상인 경우 입찰 무효가 가능한지 여부

나. 개별홍보가 금지되는 시점이 입찰서 제출 이후부터인지 여부

다. 개별홍보 금지 등 위반시 「도시정비법」 제136조에 따른 처벌 가능 여부

회신내용 가. 질의 "가"에 대하여

「계약업무 처리기준」 제16조제1항에 따르면 제14조제4항에 따라 토지등소유자 등을 상대로 하는 개별적인 홍보를 하는 행위가 적발된 건수의 합이 3회 이상인 경우 해당 입찰은 무효로 본다고 규정하고 있으며, 같은 기준 제24조에서는 전자입찰을 하는 경우 제16조를 준용한다고 규정하고 있기 때문에 질의의 경우가 「도시정비법」 제29조제2항 및 같은 법 시행령 제24조제2항에 따라 전자조달시스템 이용대상이라면 제16조를 적용해야 할 것으로 판단됩니다.

나. 질의 "나"에 대하여

「계약업무 처리기준」에 따른 개별홍보 금지는 입찰 과정에서 발생하는 비리와 조합원 피해를 방지하기 위해 마련된 규정이기 때문에 입찰에 참여할 자 또는 입찰에 이미 참여한 자는 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없음을 알려드립니다.

다. 질의 "다"에 대하여

특정 행위에 대한 처벌은 죄형법정주의에 따라 법률에서 규정한 사항을 위반한 경우에만 가능하기 때문에 「계약업무 처리기준」이 아닌 「도시정비법」을 위반한 경우에만 처벌이 가능할 것으로 판단됩니다.

7-2 정비사업전문관리업자 등록 및 변경 등록

7-2-1 정비사업전문관리업자 등록 시 사무소 요건

(2016.12.28.)

질의요지 정비사업전문관리업자 등록 또는 변경 등록 시 건축법령에 따른 건축물 용도에 적합하여야 하는지 여부

회신내용 「도시정비법」 제69조제1항에 따르면 정비사업의 시행을 위하여 필요한 각 호의 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 자본·기술인력 등의 기준을 갖춰 시·도지사에게 등록 또는 변경 등록하여야 한다고 규정하고 있습니다. 건축법령에 따른 건축물 용도 등 개별 법령에서 규정한 사항에 대해서는 별도 예외 규정이 없기 때문에 모두 준수하여야 할 것으로 판단되며, 개별 법령에 저촉되어 정비사업 전문관리업자 등록을 신청한 사항에 대해서는 관련 법령을 준수하고 신청하도록 보완 등을 요청할 수 있을 것으로 판단됩니다.

7-2-2 정비사업전문관리업자 등록을 하지 않은 자의 행위 등 (2014.03.19.)

질의요지 「도시정비법」 제69조제1항에 따른 정비사업전문관리업에 미등록한 자(이하 "미등록자"라 함)의 업무지원 등 행위 관련

가. 미등록자의 동 행위가 위법한지 여부 등

나. 미등록자의 동 행위가 규정 각 호에 해당하는지 여부 등

다. 미등록자가 동 업무지원 등을 할 수 있는지 여부 등

회신내용 가. 질의 "가"에 대하여

「도시정비법」 제69조제1항에 따라 정비사업의 시행을 위하여 규정 각호의 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자는 소정의 기준을 갖춰 시·도지사에게 등록하여야 한다고 정하고 있습니다.

나. 질의 "나, 다"에 대하여

「도시정비법」 제69조제1항에 따라 설계·시공자 선정에 관한 업무 지원, 사업성검토 및 정비사업의 시행계획서 작성 등에 관한 사항을 미등록자가 행한 경우의 "위법성, 규정 각호에 해당 여부, 수행 가능성 등"은 추진위원회의 운영규정, 사업시행계획, 미등록자와의 계약내용 등을 종합적으로 조사·검토 후 결과에 따라 판단·조치할 수 있는 사항임을 양해하여 주시기 바라며, 이와 관련한 보다 구체적인 사항은 당해 추진위원회의 승인권자인 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

8 기타

8-1 정보공개

8-1-1 사업시행자가 공개하여야 하는 월별 자금의 입·출금 세부내역 (2019.01.30.)

질의요지 「도시정비법」 제124조제1항제8호에 따라 사업시행자가 공개하여야 하는 월별 자금의 입·출금 세부내역이 월별 수입·지출결산서 및 현금출납장으로 공개 가능한지

회신내용 「도시정비법」 제124조제1항제8호에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 정비사업의 시행에 관한 월별 자금의 입금·출금 세부내역의 서류 및 관련서류가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하도록 규정되어 있으나, 입·출금 세부내역의 범위에 대하여는 동법에 별도로 명시하고 있지 않음을 알려드립니다.

문의하신 월별 수입·지출결산서 및 현금출납장 등에 자금의 입·출금 내역이 포함되어 있는 경우 위 규정에 따른 '월별 자금의 입금·출금 세부내역'에 해당될 것으로 보이나, 이에 대한 보다 자세한 사항은 관련 자료를 첨부하여 해당 정비사업의 인가권자에게 문의하시기 바랍니다.

8-1-2 조합원 명단 정보공개 요청시 전화번호 공개여부 (2019.05.26. / 2015.06.11.)

질의요지 조합원 명단 정보공개 요청시 전화번호 공개 여부

회신내용 「도시정비법」 제124조제3항에 따라 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

8-1-3 조합원 명단 정보공개 요청시 전화번호(핸드폰번호) 제외 가능 여부 (2015.06.11.)

질의요지 조합원의 전화번호(핸드폰) 정보공개 요청이 「도시정비법」에 위배되는 행위인지 여부

회신내용 정비사업 관련 정보공개와 관련하여 「도시정비법」 제81조제3항에서는 추진위원회 위원장 또는 사업시행자는 같은 법 같은 조 제1항 및 제6항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 "주민등록번호"를 제외하고 공개하도록 정하고 있으나, 같은 법령에서 전화번호를 제외하는 별도의 규정은 없음을 알려드립니다.

8-1-4 총회 서면결의서가 공개 대상인지 여부

(2019.03.26.)

질의요지 서면결의서가 공개 대상인지 여부 및 세부 범위

회신내용 「도시정비법」 제124조제1항 및 제3항에 따라 조합총회 및 조합 이사회 등에 제출된 서면결의서는 공개 대상인 의사록의 관련 자료로서 서면결의서를 공개함에 있어 주민등록번호만을 제외하고 이름, 주소를 공개할 수 있음을 알려드립니다.

(법제처 법령해석 13-0110, `13.4.26. 참고)

8-1-5 「도시정비법」 제124조제1항제6호 "해당 정비사업의 시행에 관한 공문서"의 의미

(2019.07.29. / 2019.04.04)

질의요지 「도시정비법」 제124조제1항제6호의 "해당 정비사업의 시행에 관한 공문서"의 의미

회신내용 「도시정비법」 제124조제1항제6호에서 규정하고 있는 "해당 정비사업의 시행에 관한 공문서"란 해당 사업시행자가 관련 기관, 업체에 발송하거나 관련 기관, 업체로부터 접수한 문서 일체를 말하는 것임을 알려드립니다.

※ 국토교통부 홈페이지(http://eminwon.molit.go.kr, 민원마당-전자민원처리공개)

- (민원요지) 정비사업 시행에 관한 공문서가 의미하는 범위는?

(접수번호) 1AA-1707-108429, (접수일자) 2017.07.13.

8-1-6 「도시정비법」 제124조제1항 "15일 이내"의 의미

(2019.04.04.)

질의요지 「도시정비법」 제124조제1항 "15일 이내"는 정비사업 시행에 관한 서류 및 관련 자료의 접수일인지, 시행일인지 여부

회신내용 「도시정비법」 제124조제1항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을

병행하여 공개하여야 한다고 정하고 있으며, 작성 및 변경 시기에 대해 동법에서 별도로 정하고 있지 않아 공개 대상 서류 및 관련 자료에 따라 판단하여야 할 사항임을 알려드립니다.

8-1-7 사업시행자가 한국토지주택공사인 경우 자료의 공개

(2019.03.31.)

질의요지 사업시행자가 한국토지주택공사인 경우 「도시정비법」 제124조를 적용받는지 여부

회신내용 「도시정비법」 제124조제1항에 따르면 사업시행자는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다고 규정하고 있습니다. 같은 법 제2조제8호에서는 "사업시행자"란 정비사업을 시행하는 자를 말한다고 규정하고 있기 때문에 제24조, 제25조, 제26조에 따른 정비사업을 시행하는 자는 제124조의 적용을 받아야 함을 알려드립니다.

8-1-8 보관해야 할 자료의 범위 등

(2016.10.26.)

질의요지 「도시정비법」 제81조제2항에 따른 보관해야 할 자료(속기록·녹음 또는 영상자료)의 범위 및 해당 자료를 만들고 보관해야 하는 회의의 범위

회신내용 「도시정비법」 제81조제2항에 따르면 추진위원회위원장 또는 사업시행자 등은 제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리와 의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의를 말한다)가 있은 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 이를 청산 시까지 보관하여야 한다고 규정하고 있습니다.

동 규정 중 '속기록·녹음 또는 영상자료'는 '속기록 또는 녹음자료 또는 영상자료'를 말하는 것으로 판단되며, 속기록 등을 만들고 보관해야 하는 회의에 대해서는 총회 또는 중요한 회의로 규정하고 있으나 대통령령에서 중요한 회의에 대해 별도로 규정하고 있지 않기 때문에 총회에 한정해서 적용해야 할 것으로 판단됩니다.

8-2 회계감사

8-2-1 회계감사의 대상

(2017.11.15.)

질의요지 추진위원회에서 조합청산시까지 계약을 체결한 경우, 계약한 총 금액을 기준으로 회계감사 대상여부를 판단해야 하는지

회신내용 「도시정비법」 제76조 및 같은 법 시행령 제67조제1항제1호에 따르면 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약 등을 통해 지출될 것이 확정된 금액의 합이 3억5천만원 이상인 경우 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전 7일 이내 회계감사를 받도록 규정하고 있습니다.

질의의 경우는 위 규정 중 '조합으로 인계되기 전까지 지출된 금액'이 1억원이며, '계약 등을 통해 지출될 것이 확정된 금액'이 14억원이기 때문에 합이 3억5천만원 이상으로 회계감사 대상으로 판단됩니다.

8-3 감독, 벌칙 등

8-3-1 「도시정비법」 제124조제1항 위반 시 벌칙 규정 (2019.04.04.)

질의요지 「도시정비법」 제124조제1항 위반 시 벌칙 규정

회신내용 「도시정비법」 제138조제1항제7호에 따라 같은 법 제124조제1항 위반하여 정비사업 시행과 관련한 서류 및 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 아니하거나 같은 조 제4항을 위반하여 조합원 또는 토지등소유자의 열람·복사 요청에 응하지 아니하는 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자, 제27조에 따른 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 대표자를 말한다)은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다고 정하고 있음을 알려드립니다.

8-3-2 조합의 청산인에 대한 점검반 구성 가능 여부 (2016.11.10.)

질의요지 정비사업 준공인가, 이전고시 및 해산총회 등이 완료된 조합에 대해 청산인의 비리 점검 요청이 있는 경우 점검반을 구성하여 조사할 수 있는지 여부

회신내용 「도시정비법」 제77조제3항 및 제83조제1항, 같은 법 시행령 제72조제1항제4호에 따르면 시·도지사는 이 법에 의한 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있도록 하고 있는 바, 조합 청산인에 대해서도 동 규정에 따라 점검반 구성 및 현장조사가 가능할 것으로 판단됩니다.

참고로, 같은 법 제75조제2항에 따르면 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은

정비사업의 원활한 시행을 위하여 감독상 필요하다고 인정하는 때에는 추진위원회·사업시행자·정비사업전문관리업자·철거업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 의한 업무를 하는 자에 대하여 국토교통부령이 정하는 내용에 따라 보고 또는 자료의 제출을 명할 수 있으며 소속 공무원으로 하여금 그 업무에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 질의의 청산인도 위 규정에 따른 '이 법에 의한 업무를 하는 자'에 해당함을 알려드립니다.

8-3-3 이전고시 후 사업시행자가 시장·군수에게 인계하여야 하는 관계 서류 (2016.12.21.)

질의요지 「도 도시정비 조례」 제55조 각 호에 따라 시장·군수에게 인계하여야 하는 관계 서류의 구체적인 목록

회신내용 「도 도시정비 조례」 제55조에 따라 주택공사 등이 아닌 사업시행자가 이전고시일 부터 3개월 이내 또는 정비사업의 폐지일부터 2개월 이내 시장·군수에게 인계하여야 하는 관계 서류는 이전고시, 확정측량, 청산 등 제1호 내지 제11호의 각 호에서 정한 사항과 관련을 맺거나 관련이 있는 서류를 의미하는 것으로 각 호별 관계 서류의 구체적인 목록은 정하고 있지 아니하오니, 구체적인 목록은 정비사업의 추진단계별 인가권자이며 관계서류를 인계하여야 하는 정비사업이 속한 시장·군수에게 문의(협의)하시기 바랍니다.

8-4 시장 · 군수의 비용부담

8-4-1 정비구역 내 지하지장물 이설비용 부담 주체 (2017.07.10.)

질의요지 재건축사업 관련 지하지장물에 대한 이설비용 부담 주체

회신내용 「도시정비법」 제60조제1항에서 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담하며, 같은 법 제64조제1항에서 사업시행자는 관할지방자치단체장과의 협의를 거쳐 정비구역 안에 정비기반시설을 설치하도록 규정되어 있으나, 이에 수반되는 타공사 비용의 부담에 대하여는 규정하는 바가 없습니다.

참고로 「도로법」 제90조제3항, 제91조와 「전기사업법」 제72조 및 「토지보상법」 제61조 등에서 원인을 제공한 자가 관련 비용 또는 관계인이 입은 손실을 부담(보상)하도록 규정되어 있습니다.

따라서 조합이 시행하는 재건축사업으로 인한 도로 확장이 원인이 되어 그에 따른 타 공사(지하지장물 이설)가 발생되는 것으로, 조합에서 관련 비용을 부

담하는 것이 타당하다고 사료되나, 보다 구체적인 사항에 대하여는 사업시행 인가권자인 시장, 사업시행자인 조합 및 지하매설물의 관리기관에게 확인할 사항임을 알려드립니다.

8-4-2 안전진단 비용 및 추진위원회 사용비용 지원 (2014.02.26.)

질의요지

가. 사업 추진을 위해 재건축 안전진단비용 및 추진위원회 운영비용을 지원 받고자 하는데 보조금 지원 규모 및 신청절차, 신청 기관, 융자 조건 및 이자 상환 시기는?

나. 「도 도시정비 조례」 제11조의4제4항에 따라 추진위원회 사용비용을 지원 받고자 하는 경우 신청기관, 신청시기 및 절차는 ?

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

민원 내용이 구체적이지 않아 정확한 답변은 어려우나, 「도시정비법」 제12조 제1항에 따라 시장·군수가 정비계획의 수립 또는 주택재건축사업의 시행여부를 결정하기 위하여 같은 법 제3조제1항제9호에 따른 주택재건축사업의 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래하여 안전진단을 실시하는 경우 시장·군수의 보조금 지원 신청을 받아 안전진단 비용의 50% 범위 내에서 「도시주거환경정비기금」 운용을 수립하고 이에 따라 지원하고 있으며, 운영비용에 대하여는 「도시정비법」 제82조제3항제1호다목에 의하여 도시·주거환경정비기금을 설치하여 추진위원회의 운영자금을 대여 할 수 있도록 정하고 있으므로 추진위원회 운영비용 지원 및 절차 등 자세한 사항에 대하여는 해당지역 시장에게 문의하시기 바랍니다.

나. 질의 "나"에 대하여

추진위원회 사용비용 지원은 「도시정비법」 제16조의2제1항제1호에 따라 추진위원회 승인이 취소된 경우에 「도 도시정비 조례」 제11조의4제5항 규정에 따라 추진위원회 승인 취소 고시가 있는 날부터 6개월 이내에 별표 제1호서식의 추진위원회 사용비용 보조금 신청서 및 구비서류를 작성하여 시장·군수에게 신청할 수 있으며, 시장·군수는 사용비용 산정위원회 검증 등 절차를 거쳐 인정한 비용의 70%이내에서 지원할 수 있도록 정하고 있으므로 사용비용 신청 등 자세한 사항은 해당지역 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

8-5 공공지원제도

8-5-1 정비사업 공공지원 제도 (2019.05.09.)

질의요지

인구 50만 미만 시의 정비사업 공공지원 제도 시행 요청

회신내용

「도시정비법」 제118조 및 「도 도시정비 조례」 제46조에 따라 공공지원 대상 사업은 "추진위원회의 승인을 신청하기 전까지 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 공공지원이 필요하다고 요청하는 정비사업", "추진위원회의 승인 또는 조합이 인가된 경우에는 주민총회 또는 조합 총회의 의결을 거쳐 요청하는 정비사업" 등으로 규정하고 있으므로, 공공지원이 필요한 경우 관련 절차를 거쳐 시장에게 요청하시기 바랍니다.

8-6 재정비촉진사업

8-6-1 재정비촉진사업의 관리 (2019.05.09.)

질의요지

도에서 재정비촉진지구 관리 요청

회신내용

우리 도에서는 지역 실정에 맞는 계획 수립 및 업무 간소화 등을 위해 `18년 7월 인구 50만 미만 시장에게 재정비촉진지구 지정 및 변경, 재정비촉진 계획 결정 등 권한을 위임*하였으며, 현재 위임 사항에 대한 환수는 검토하고 있지 않음을 알려드립니다.

* 「경기도 사무위임 조례」 제9조제2항 별표2 시장·군수에게 위임하는 사무 중 도시재생과 소관 업무

8-6-2 재정비촉진지구를 변경하여 인접하지 않은 구역을 포함할 수 있는지 여부 (2019.02.01.)

질의요지

가. 촉진구역에서 해제된 존치관리구역 내 토지등소유자가 「도시정비법」 제14조 규정에 따른 입안제안(촉진구역 재지정)을 할 수 있는지

나. 촉진지구에 연접하지 않은 구역을 촉진지구로 재지정할 수 있는지,

다. 현재 「도시재정비법」 제6조제3항에 따른 면적기준을 충족하지 아니한 촉진지구에서 동 면적기준 미만으로 촉진지구 재지정이 가능한지

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시재정비법」 제9조제1항 및 시행령 제8조에 따르면, 시장, 군수, 구청장은 「도시정비법」 제9조제1항의 구역별 정비계획 등을 포함한 재정비

촉진계획을 수립하도록 하고 있으며, 「도시재정비법」 제3조제2항에는 재정비촉진사업의 시행에 관하여 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 해당 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률에 따르도록 하고 있습니다.

한편, 관계 법률인 「도시정비법」 제14조제1항에 따르면, 토지등소유자는 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있도록 규정하고 있는 바, 질의의 재정비촉진계획 변경 사항이 「도시정비법」 제14조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지등소유자가 구청장등에게 재정비촉진계획 변경 입안 제안을 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

나. 질의 "나"에 대하여

「도시재정비법」 제2조제1호에 따라, 재정비촉진지구는 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구(地區)를 말하는 것으로, 동 재정비촉진지구의 취지를 감안할 때 일단의 구역을 재정비촉진지구로 함이 바람직할 것으로 판단됩니다.

다만, 같은 법 제4조에 따라, 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구를 변경하고자 하는 경우 재정비촉진지구의 명칭·위치 및 면적, 재정비촉진지구의 지정 목적, 재정비촉진지구 개발의 기본 방향 등을 포함하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 지정 변경을 신청하도록 규정하고 있으며, 같은 법 제5조제1항에 따라, 특별시장·광역시장 또는 도지사는 재정비촉진지구의 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외)을 신청 받은 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 「국토계획법」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 재정비촉진지구 지정을 변경하도록 규정하고 있는 바, 재정비촉진지구의 변경은 해당 재정비촉진지구 지정권자가 변경 목적, 개발의 기본방향, 관계 행정기관과의 협의 결과, 지방도시계획위원회 심의 결과 등을 종합적으로 검토하여 최종 결정하여야 할 것으로 판단됩니다.

다. 질의 "다"에 대하여

「도시재정비법」 제6조에 따른 재정비촉진지구 지정요건 중 면적기준은 재정비촉진지구의 무분별한 지정을 방지하고 재정비촉진사업을 광역적으로 계획하여 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 규정한 것이며, 기 지정된 재정비촉진지구의 변경과 관련해서는 면적을 제한하는 명시적인 규정은 없습니다.

다만, 상기 답변 "나"와 같이 재정비촉진지구의 변경은 해당 재정비촉진지구 지정권자가 변경 목적, 개발의 기본방향, 관계 행정기관과의 협의 결과, 지방도시계획위원회 심의 결과 등을 종합적으로 검토하여 최종 결정하여야 할 것으로 판단됩니다.

8-6-3 재정비촉진지구 해제에 따른 정비사업 전환

(2015.06.29.)

질의요지

가. 「도시재정비법」 제7조제4항의 "재정비촉진지구를 해제하는 경우"란 재정비촉진지구를 해제하기 전인지 아니면 재정비촉진지구가 해제된 이후도 포함하여 「도시정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업으로 전환이 가능한지 여부

나. 「도시재정비법」 제7조제2항의 규정에 따라 재정비촉진지구 지정이 해제된 이후에 「도시정비법」 제13조에 따라 추진위원회가 구성(추인)된 경우 정비사업 전환을 위한 동의율을 적용함에 있어 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 적용하는 것이 맞는지 또는 토지등소유자의 과반수를 적용하는 것이 맞는지

다. 「도시재정비법」 제7조제4항의 정비사업 전환을 위한 승인 등의 행정절차 처리권한이 같은 조 제2항에 따라 재정비촉진지구 해제권자인 시·도지사인지 「도시정비법」 4조제5항에 따라 정비구역 지정권자인 시·도지사인지

회신내용

가. 질의 "가", "나"에 대하여

「도시재정비법」 제7조제3항에서는 재정비촉진지구가 해제된 경우 재정비촉진계획의 효력은 상실된 것으로 보며, 제7조제4항에서는 재정비촉진지구의 지정을 해제하는 경우 재정비촉진구역 내 토지등소유자의 일정 동의가 있을 경우 해당 재정비촉진사업을 「도시정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업으로 전환하여 계속 시행할 수 있고 해당 구역에서는 종전의 인가 등이 유효한 것으로 보고 있습니다.

상기 규정은 전환 시기에 대하여 별도로 규정을 하지 않았을 뿐만 아니라 일정 수나 비율 이상의 토지등소유자가 원하는 경우 계속적으로 사업을 시행할 수 있도록 하는 방안을 마련하는데 입법 취지가 있으므로 재정비촉진지구 해제 이후에도 「도시재정비법」 제7조제4항에 따라 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시 조례로 정하는 비율 이상 또는 토지등소유자의 과반수가 동의하는 경우 「도시정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업으로 전환하여 계속 시행할 수 있을 것으로 판단됩니다.

나. "다"에 대한 회신

「도시재정비법」 제7조제2항에 따라 시·도지사 또는 대도시 시장은 그 밖에 재정비촉진사업의 추진 상황으로 보아 재정비촉진지구의 지정 목적을 달성하였거나 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 재정비촉진지구의 지정을 해제할 수 있으며, 이 경우 제4항에 따라 일정 동의 등이 있을 경우 재정비촉진사업을 정비사업

으로 전환하여 계속 시행할 수 있으므로 정비사업 전환을 위한 승인 등의 행정절차는 재정비촉진지구 지정 해제권자인 시·도지사 또는 대도시 시장이 처리하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

8-6-4 재정비촉진지구 지정 이전 사업의 인정 가능 여부

(2015.03.20. / 2015.04.30.)

질의요지

재정비촉진지구 해제 후 재정비촉진지구 지정 이전에 추진되었던 주택재건축 사업의 사업시행인가의 인정 가능 여부

회신내용

「도시재정비법」 부칙 <법률 제7834호, 2005.12.30.> 제3조제1항에 따라서 재정비촉진지구 안에서 이 법 시행 이전에 제2조제2호의 규정에 의한 관계법령에 따라 사업시행인가 또는 실시계획인가를 득한 사업의 경우에는 이 법을 적용하지 아니하고 있으므로, 이 법 시행 당시 「도시정비법」에 따라서 이미 사업시행인가를 받은 주택재건축사업의 당초 사업시행인가는 유효한 것으로 봄이 타당할 것으로 판단됩니다.

8-6-5 재정비촉진지구 내 주거환경개선사업구역의 용도변경 가능 여부

(2015.08.24.)

질의요지

「도시정비법」에 의하여 추진하고 있는 주거환경개선사업구역을 「도시재정비법」에 의한 재정비촉진지구로 지정할 경우 주거환경개선사업구역의 용도지역을 「국토계획법 시행령」 제30조제1호의 3종일반주거지역에서 준주거지역으로 변경할 수 있는지 여부

회신내용

「도시정비법」 제43조 및 같은 법 시행령 제46조에 따라서 주거환경개선구역은 당해 정비구역의 지정고시가 있은 날부터 「국토계획법 시행령」 제30조제1호 나목(2)의 규정에 의한 제2종일반주거지역(현지개량방식) 또는 제30조제1호 나목(3)의 규정에 의한 제3종일반주거지역(공동주택건설방식)으로 결정·고시된 것으로 보고 있습니다.

다만, 「도시재정비법」 제3조에 따라서 「도시재정비법」은 재정비촉진지구에서는 다른 법률보다 우선하여 적용하며, 같은 법 제30조제1항 및 같은 법 시행령 제20조제1항에 따라서 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토계획법 시행령」 제30조 각 호 안에서 용도지역을 변경하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있으므로 주거환경개선사업구역을 재정비촉진지구로 지정하는 경우 용도지역을 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 변경하여 재정비촉진계획을 수립할 수 있을 것으로 판단됩니다.

8-6-6 재정비촉진지구 지정 및 계획 결정 변경

(2015.10.26.)

질의요지

가. 재정비촉진지구 내 일부 구역이 지구에서 제외되는 경우 「도시재정비법」 제6조에 따른 재정비촉진지구 지정의 면적 기준을 충족하지 않도록 재정비촉진지구 및 촉진계획을 변경하는 것이 가능한지 여부

나. 재정비촉진지구 지정의 면적 기준을 충족하지 않도록 재정비촉진지구 및 촉진계획을 변경하는 경우 촉진지구 내 추진위원회, 조합의 사업시행 가능 여부

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「도시재정비법」 제6조에 따른 재정비촉진지구 지정요건 중 면적기준은 재정비촉진지구의 무분별한 지정을 방지하고 재정비촉진사업을 광역적으로 계획하여 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 규정한 것이며, 재정비촉진지구 내 일부 구역이 지구에서 제외되어 면적기준을 충족하지 않도록 재정비촉진지구 및 촉진계획을 변경하는 것이 불가하다는 명시적인 규정은 없습니다.

다만, 같은 법 제5조제1항·제2항에 및 제12조제1항·제2항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하고 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 재정비촉진지구 및 촉진계획 변경 여부를 결정하여야할 것으로 판단됩니다.

나. 질의 "나"에 대하여

촉진지구 내 구역별 추진위원회, 조합의 사업시행 가능 여부는 「도시정비법」 제16조의2제1항의 조합설립인가등의 취소와 관련된 규정에 따라 결정하여야 할 것으로 판단됩니다.

8-6-7 경기도 도시재정비위원회 심의기준 제정근거 및 기반시설 순부담률

(2015.02.13.)

질의요지

가. 「경기도 도시재정비위원회 심의기준」 제정근거 등

나. 기반시설 순부담률이란

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「경기도 도시재정비 촉진 조례」 제15조제8항에 의거 그 밖에 위원회 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 따로 정함에 "재정비촉진사업 용적률에 대한 경기도 도시재정비위원회 심의기준"을 마련하여 재정비촉진계획의 기반시설 확보와 그에 따른 용적률 계획에 대한 심의기준으로 운용함

나. 질의 “나”에 대하여

기반시설 순부담률은 재정비촉진구역 내 재정비촉진 실면적(촉진구역 면적 - 존치기반시설 면적) 대비 촉진구역 내 사업시행자부담 기반시설 면적 비율로 재정비촉진구역별로 사업시행자가 순수하게 부담해야 할 기반시설 면적 비율을 나타내는 지표임

8-6-8 재정비촉진지구 해제 시 재정비촉진사업의 전환 관련

(2014.01.23.)

질의요지

「도시재정비법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구 해제 시 재정비촉진사업 중 도시개발사업을 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 전환하여 시행할 수 있는지 여부

회신내용

「도시재정비법」 제7조제4항에 따르면 제2항에 따라 재정비촉진지구의 지정을 해제하는 경우 재정비촉진구역 내 추진위원회 또는 조합의 구성에 동의한 토지등소유자 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 비율 이상 또는 토지등소유자의 과반수가 해당 재정비촉진사업을 「도시정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업으로 전환하여 계속 시행하기를 원하는 구역에서는 이 법 또는 관계 법률에 따른 종전의 지정·인가·허가 등이 유효한 것으로 보도록 규정되어 있으나, 질의와 같이 「도시정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업이 아닌 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 전환에 대해서는 별도 규정되어 있지 않기 때문에 지구 해제 후 「도시개발법」에 따라 시행해야 할 것으로 판단됩니다.

8-6-9 재정비촉진지구 해제

(2012.07.19.)

질의요지

「도시재정비법」 제7조제4항의 “재정비촉진지구를 해제하는 경우”란 재정비촉진지구를 해제하기 전인지, 아니면 재정비촉진지구가 해제된 이후도 포함되는지

회신내용

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제7조제3항에 에서는 재정비촉진지구가 해제된 경우 재정비촉진계획의 효력은 상실된 것으로 보며, 제7조제4항에서는 재정비촉진지구의 지정을 해제하는 경우 재정비촉진구역 내 추진위원회 또는 조합의 구성에 동의한 토지등소유자의 일정 동의 등이 있을 경우 해당 재정비촉진사업을 「도시정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업으로 전환하여 계속 시행하기를 원하는 구역에서는 인가등이 유효한 것으로 보며, 이 경우 시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수·구청장 또는 사업시행자는 종전의 인가등을 변경하여야 한다고 규정하고 있습니다. 이는 재정비촉진계획의 결정에 따라 의제되는 정비구역 지정 등의 효력이 상실되기 이전에 토지등소유자의 일정동의가 있을 경우 「도시정비법」에 의한 절차와 방법에 맞도록 기존의 인가등을 변경하라는 취지로, “재정비촉진지구를 해제하는 경우”란 재정비촉진지구가 해제된 이후까지 포함하는 것은 아닌 것으로 판단됨을 알려드립니다.

8-6-10 재정비촉진사업 전환 추진 시 종전의 인가 등 유효 여부

(2014.09.17.)

질의요지

「도시재정비법」 제7조제4항에 따라 재정비촉진지구의 지정이 해제된 경우 재정비촉진사업을 정비사업으로 전환하여 시행할 시 정비계획 변경으로 사업시행자가 기반시설의 설치를 위하여 필요한 부지를 제공하는 면적이 변경되는 경우 같은 법 제11조제3항에 의거 기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 완화의 유효 여부

회신내용

가. 「도시재정비법」 제7조제4항에 의하면 동조 제2항에 따라 재정비촉진지구의 지정을 해제하는 경우 재정비촉진구역 내 추진위원회 또는 조합의 구성에 동의한 토지등소유자 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시 조례로 정하는 비율 이상 또는 토지등소유자의 과반수가 해당 재정비촉진사업을 「도시정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업으로 전환하여 계속 시행하기를 원하는 구역에서는 이 법 또는 관계 법률에 따른 종전의 지정·인가·허가·승인·신고·등록·협의·동의·심사 등(이하 “인가등”이라 한다)이 유효한 것으로 보며, 이 경우 시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수·구청장 또는 사업시행자는 종전의 인가등을 변경하도록 규정되어 있는 바, 「도시재정비법」에 의해 결정된 재정비촉진계획 결정 내용에 대한 효력은 인정될 수 있을 것으로 판단됩니다.

나. 다만, 「도시재정비법」 제11조제3항에 따르면 사업시행자가 기반시설의 설치를 위하여 필요한 부지를 제공하는 경우 해당 재정비촉진계획에 대통령령으로 정하는 바에 따라 용적률, 건축물의 높이 등을 조정하는 내용을 포함시킬 수 있도록 하고 있으므로 사업시행자가 기반시설의 설치를 위하여 필요한 부지를 제공하는 면적이 변경되는 경우에는 면적 변경에 따라 용적률의 완화 범위가 정해지는 것이 타당하다고 판단됩니다.

8-6-11 재정비촉진계획의 경미한 변경

(2014.04.16.)

질의요지

재정비촉진계획의 건축 배치계획과 건축심의 신청시 건축배치계획이 상당부분 상이한 경우 재정비촉진계획의 변경 또는 경미한 변경 여부

회신내용

가. 재정비촉진계획의 경미한 변경은 재정비촉진사업으로서 「도시재정비법」 시행령 제10조제2항에 의거 「도시정비법 시행령」 제12조제1호부터 제7호,

제7호의2, 제8호의 사항, 「도시개발법 시행령」 제14조 각 호의 사항, 「국토계획법」 제25조제3항제1호부터 제3호까지 및 제7호의 사항, 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항 및 그 밖의 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우 해당합니다.

나. 따라서 재정비촉진계획의 경미한 변경에 해당하지 아니하는 경우에는 「도시재정비법」 제12조제1항에 따라 시·도 또는 대도시에 두는 지방도시계획위원회 심의 또는 건축위원회와 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 재정비촉진계획을 변경하여야 할 것입니다.

III. 정비사업 조합운영 실태점검 매뉴얼

[출처 : 「정비사업 조합운영 실태점검 매뉴얼」 2019. 9. 국토교통부]

제 1 장

점검업무 개요

제1장 점검업무 개요

1 목적 및 정의

가. 매뉴얼 작성 목적

○ 이 매뉴얼은 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 정비사업 조합에 대한 운영 실태점검을 실시하기 위하여 필요한 준비사항 및 방법 등을 설명하고, 공무원 및 전문가로 구성한 점검반이 현장점검 시 정비사업 관련 규정, 점검사례, 판례 등을 충분히 숙지할 수 있는 정보를 제공하여 효율적이고 체계적인 점검을 수행할 수 있도록 도움을 주고자 작성함

나. "조합운영 실태점검"이란?

○ **(정의)** "조합운영 실태점검"은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도시정비법"이라 한다.) 제113조에 따라 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 하기 위한 현장점검을 실시하는 것을 말함

< 조합운영 실태점검 근거 규정 >

○ [도시정비법 제113조] 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 이 법에 따른 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 한다.

○ **(점검주체)** 조합운영 실태점검은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 개별적으로 단독 점검을 실시하거나, 필요한 경우 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 합동으로 점검을 실시할 수 있음

○ **(점검협조)** 점검주체가 조합운영 실태점검을 실시하는 경우에는 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 하며, 점검주체는 조합에서 점검반의 현장조사를 거부하는 경우에는 그에 대한 과태료를 부과할 수 있음

※ 도시정비법 제113조제2항에 따라 점검반의 현장조사를 거부 · 기피 또는 방해한 자에게는 1천만원의 과태료를 부과한다.

2 주요 내용 및 절차

○ 조합운영 실태점검은 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 결정하기 위한 것으로 시공사 선정 등 용역계약, 조합행정업무, 자금운용 및 회계처리, 정비사업비, 정보공개 등으로 구분하여 실시함

구 분	점검 내용
시공사 선정 등 용역계약	○ 정비사업비 범위 내에서 용역 계약 체결 여부 ○ 용역업체 선정 시 작성한 입찰지침서 준수 여부 ○ 용역업무가 중복된 내용이 있는지 ○ 홍보설명회 개최 및 총회 관련 자료의 적정성 여부 ○ 입찰제안서 등에 따른 계약내용의 적정성 여부
조합행정업무	○ 이사회 및 대의원회 운영이 적정한 지 여부 ○ 총회운영(관련 서류 보관 여부)이 적정한 지 여부 ○ 정관 준수 여부 ○ 직원채용이 적정한지 여부 ○ 그 외 조합 내규(선거관리규정, 업무규정 등) 준수 여부
자금운용 및 회계처리	○ 자금관리방법이 관련규정에 따라 적정한지 여부 ○ 자금차입 시 관련 규정 준수 여부 ○ 자금집행 시 관련 규정 준수 여부
정비사업비	○ 정비사업비 항목이 적정한지 여부 ○ 조합 수입 및 지출 금액이 과소 또는 과다한지 여부
정보공개	○ 도시정비법 제124조제1항에 따른 정보공개 여부 ○ 도시정비법 제124조제4항에 따른 서면정보공개 여부 ○ 도시정비법 시행령 제94조에 따른 분기별 서면통지 여부

○ 실태점검의 진행은 사전준비, 현장점검 실시, 사후조치 단계로 이루어지며, 구체적인 점검절차는 아래와 같음

단계	시장 · 군수 · 구청장	비고
사전준비	점검계획 수립 ▼ 점검대상 구역 선정 ▼ 점검반 구성 ▼ 조합 통보 ▼ 점검반 교육	[소요예산, 점검기간, 점검사항 등 포함] - 현장점검 1개월 전에 인력 및 조사일정 확정 [변호사, 회계사, 정비사업지원기구 등] [점검 시기, 대상, 사전 준비 사항 목록 등 통지(7일 전)] [업무분장 및 주요 점검사항 체크]
현장점검 실시	현장방문 ▼ 조합업무 전반 점검 ▼ 중간점검 회의 ▼ 주요점검 사항 점검 ▼ 확인서 작성	[조합의견 청취, 보안각서 및 청렴서약서 작성] [점검관련 법규 및 조합내규 검토, 중점 점검 사항 확인, 점검유형별 체크리스트 작성 등] [중점 점검이 필요한 사항 도출] [확인서 작성 완료 및 조합에 설명(1일전)]
사후조치	조합소명자료 확인 ▼ 적발사항에 대한 자문회의 개최 ▼ 행정조치사항 결정	[점검자 처분의견서 제출] [수사의뢰(고발), 시정명령 등]

제2장

점검계획 수립 및 준비

제2장 점검계획 수립 및 준비

1 점검계획 수립

가. 실시계획 수립

○ 점검계획은 점검의 기본방향, 점검대상, 점검실시 시기, 점검인원, 주요점검 내용 등을 포함하여 작성함

○ 점검주체는 점검실시 1개월 전까지 점검반 구성, 구체적인 점검일정 등을 확정함

나. 점검대상의 선정

○ 점검대상구역 선정은 위법 및 분쟁발생 여부, 사업지연, 제도개선 등을 고려하여 결정함

< 점검대상 선정 시 고려사항 >

□ 위법 및 분쟁발생 여부

○ 용역업체 입찰과정에서 위법 및 분쟁이 발생한 구역

○ 정비사업 비리 등으로 인해 사회적 물의를 일으킨 구역

○ 조합운영 및 관리가 부실한 구역

○ 정비구역내 조합원 민원이 타 정비구역에 비해 많이 발생하고 있는 구역

□ 장기간 사업지연

○ 관리처분계획 수립이 장기간 지연되고 있는 구역

○ 시공사와의 분쟁으로 사업이 지연되고 있는 구역

○ 장기간 총회를 개최하지 않은 구역

□ 기타 사항

○ 조합이 직접 점검을 요청하는 구역

○ 지자체 및 조합에 대한 정보공개 관련 요청이 많은 구역 등

2 점검기간 및 점검반 구성

가. 점검반 구성

○ 점검반은 조합의 점검내용을 고려하여 공무원, 정비사업지원기구, 민간전문가 등 6~7인으로 구성하는 것이 효율적임

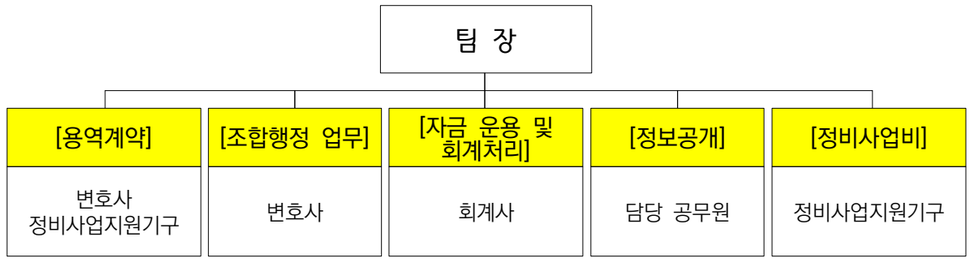
- 공무원 : 정비사업업무 담당자
- 정비사업지원기구 : 도시정비법 제114조에 따라 국토교통부장관이 정비사업지원기구 업무를 대행하도록 한 기관(한국감정원, 한국토지주택공사)
- 민간전문가 : 변호사, 회계사, 감정평가사, 그 외 정비사업 관련 전문가 등

○ 점검대상 1구역 당 점검반 인원은 공무원, 변호사 2인, 회계사 2인, 정비사업지원기구 1인, 그 외 필요에 따라 전문기술인력 1인(이하 '점검자'라 한다.)으로 구성하되, 조합 규모 및 점검내용 등을 고려하여 점검 인원을 탄력적으로 조정하도록 함

※ 점검대상 조합의 용역 업무를 수행하고 있는 자 및 이해관계자는 배제함

나. 점검반 업무분장

○ 점검반이 구성된 경우 주요 점검사항, 점검 업무량 등을 고려하여 점검자별 업무를 분장함



다. 점검 기간

○ 현장점검은 2주(10일)를 기준으로 실시하되, 점검인력, 사업추진 단계, 사업규모 등을 고려하여 축소 또는 연장함

<점검기간 예시>

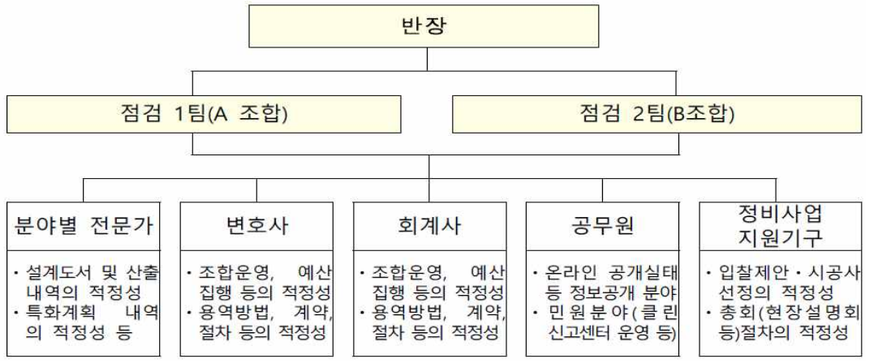
○ 점검기간 : 2주간(10일)

○ 현장점검시간 :

- 전일 점검 : 오전 10시부터 오후 5시까지 실시
- 반일 점검 : 오후 1시부터 오후 5시까지 실시

< 점검반 구성 및 업무 분장 사례 >

<점검반 구성 및 역할>



<점검반원>

구분	팀장	공무원		정비사업 지원기구	변호사	회계사	전문가
1팀	000事 (시)	000主 (시)	000主 (구)	최00	김00 이00	백00 이00	김00
2팀	0000事 (시)	000主 (시)	000主 (구)	이00	양00 박00	서00 김00	이00

* 단지별 이해관계가 있는 경우는 제척함

3 점검계획 통보

가. 점검계획 통보

○ 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 점검계획 및 점검수행절차에 대하여 도시정비법 시행규칙 제21조에 따라 조사 3일 전까지 문서 등으로 점검 대상 조합에 통보함

- 다만, 조합에서 사전에 준비할 자료가 다수 있을 것으로 판단되는 경우에는 미리 사전준비 목록 등을 통지(7일 전) 하도록 함

○ 점검주체가 조합에 통보하는 점검계획에는 다음 사항이 포함됨

- 점검근거 및 목적, 점검일시
- 점검업무를 실시하는 점검인원
- 점검방법 및 주요 점검내용
- 조합의 사전준비사항 및 기타 점검과 관련된 필요한 사항

< 점검계획 통보 관련 규정 >

○ 도시정비법 제113조제3항 : 제111조제3항은 정비사업 현장조사를 하는 공무원에 대하여도 준용한다.

○ 도시정비법 제111조제3항 : 업무를 조사하는 공무원은 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 조사 일시 · 목적 등을 미리 알려주어야 한다.

○ 도시정비법 시행규칙 제21조제3항 : 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 법 제111조제2항에 따라 소속 공무원에게 업무를 조사하게 하려는 때에는 업무조사를 받을 자에게 조사 3일 전까지 조사의 일시·목적 등을 서면으로 통지하여야 한다.

나. 조합에 요청하는 준비서류 목록 [서식자료 제공]

구분	점검대상 조합의 사전준비 목록
공통	• 추진위원회운영규정, 조합정관, 법인등기부 등본 • 선거관리규정/ 회계규정/ 업무규정/ 보수규정 등 제 규정 • 추진위원회 주민총회, 조합총회 책자 • 주민총회, 추진위원회, 조합총회, 대의원회, 이사회 의사록 및 속기록
조합행정 분야	• 인수인계 문서, 각종소송 자료, 상근임원 및 직원 현황, 민원사항, 조합업무 관련 판결문, 고소 및 고발 결정문

구분	점검대상 조합의 사전준비 목록
회계분야 분야	• 금전소비대차계약서 또는 차용증 • 용역관련 세금계산서 일체 • 회계연도별 예산서, 결산보고서, 외부회계감사보고서 • 계정별원장, 조합설계면적자료, 증빙서철 • 전산회계프로그램(더존 등) 자료(회계사무소에서 제출받음) • 조합 입출금 통장(사업기간 전체) • 인건비 지출 월별급여명세서(사업기간 전체), 원천징수영수증, 지급조서
용역계약	• 용역 입찰공고문, 입찰 지침서, 현장설명회 관련 자료 일체 • 입찰제안서 비교표, 입찰제출 서류 일체 등 관련 서류
정보공개	• 분기별 서면통지 자료 • 정보공개 서면 요청 현황 및 공개 현황

4 점검자 교육

가. 점검자 교육내용

○ 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 긴급점검 등 불가피한 경우를 제외하고는 점검 전에 점검자에 대하여 아래의 교육을 실시하여야 함

- 점검의 목적
- 점검과 관련된 법령에 관한 사항
- 점검 대상 조합의 현황 및 주요 민원사항
- 중점 점검 사항
- 점검자의 점검 자세 등과 관련된 사항
- 기타 점검업무 수행과 관련하여 필요한 사항 등

나. 준수사항

○ 점검자는 공인으로서의 투철한 책임감을 가지고 공명정대한 자세로 업무를 수행하여야 함

○ 점검자는 항상 창의적인 노력과 관계법령을 숙지하여 점검자로서의 자질을 구비하도록 노력하여야 함

○ 점검자는 점검업무가 자신의 이해와 관련되거나 점검대상 조합의 업무와 관계되어 공정한 업무 수행이 어렵다고 판단되는 경우에는 점검자에서 제외되도록 요청하여야 함

○ 점검자는 점검업무를 이용하여 이권에 개입하거나, 권한남용, 금전·선물·향응 등을 받지 않아야 함

□ 점검자 증표

○ 점검주체는 현장점검 실시 전에 점검자에게 조사공무원증표를 발급하고, 점검자는 현장방문 시 조사공무원증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 함

※ 도시정비법 시행규칙 제21조제4항에 따르면 같은 법 제111조제2항에 따라 업무를 조사하는 공무원은 그 권한을 나타내는 조사공무원증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 함

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 [서식 16]

조사공무원증표	
소속: 직위: 성명: 유효기간: 년 월 일 ~ 년 월 일	사진 (3.5cm×4.5cm)
위 사람은「도시 및 주거환경정비법」 제107조제2항·제111조제2항 및 제113조제2항에 따라 조사·감독 등을 할 수 있는 자임을 증명합니다. 년 월 일 **국토교통부장관** **시·도지사** **시장·군수·구청장** 직인	

80mm×100mm[백상지(150g/㎡)]

□ 현장점검 통지 공문 사례

수신 : 00000 정비사업 조합

제목 : 조합운영실태 현장점검 계획 알림

1. 귀 조합의 성공적인 사업추진을 기원합니다.
2. 우리 시에서 추진 중인 정비사업 조합 운영실태 점검(「도시 및 주거환경정비법」 제113조제2항)을 아래와 같이 실시할 예정이오니, 협조요청 사항에 대하여 준비에 철저를 기하여 주시기 바라며, 현장조사가 원활히 진행될 수 있도록 적극 협조 부탁드립니다.
3. 아울러, 조사를 기피 또는 방해하는 사례가 발생 시 관계법령에 따라 불이익 처분을 받을 수 있으니 유의하여 주시기 바랍니다.

가. 점검기간 : 20 . . . ~ . (10일간)

나. 점검방법

○ 시·구·외부전문가 합동점검반 구성·운영

- 반장 : 000정비과장
- 반원 : 00시(2~3명), 00구(1명), 외부전문가(4명)

다. 점검분야

○ 용역업체 선정 및 계약

○ 자금차입, 예산편성 및 집행 등 회계처리

○ 총회 개최 등 조합운영 및 정보공개 등

라. 협조요청 사항

○ 점검 장소 제공 및 점검기간 동안 정비사업전문관리업자 배석

○ 현장조사 자료 사전준비(붙임1. 참조)

- 조합정관, 조합 내부 재규정
- 금전출납부, 각종 대장, 통장, 자금차임, 지출서류 등 회계관련 서류 (세무회계 대리인이 보관하고 있는 전산파일 포함)
- 총회 등 각종 회의서류 및 의사록, 총회책자, 소식지 등
- 용역업체 선정 및 계약서류, 준공(기성)대금 지출서류 등
- 기타 붙임 실태점검 관련 양식 작성

붙임 1. 현장 점검 시 준비할 자료 목록 1부.
2. 실태점검관련 자료 작성양식 1부. 끝.

제3장

현장점검 수행 요령

제3장 현장점검 수행 요령

1 현장점검 방법

가. 현장점검 진행 방법

- ○ 점검자는 점검대상 조합에게 점검목적, 점검일정, 점검내용, 점검결과 처리방법 등에 대하여 설명함
- ○ 점검자는 현장점검 착수 전 보안각서[서식 21] 및 청렴서약서[서식 22]에 서명한 후 팀장에게 제출함
- ○ 점검자는 조합이 사전준비 목록에 따라 자료 준비 및 작성했는지 여부를 확인한 후 보완이 필요한 사항은 조합에 미리 요청하도록 함
- ○ 점검자는 소속 팀장이 정하는 바에 따라 점검일정에 따라 현장점검을 실시하며, 당일 현장점검이 완료되면 점검일보를 작성하여 팀장에게 제출함
- ○ 현장에서의 인터뷰 등 언론대응은 주민 민원 등을 고려하여 가급적 자제하고, 필요시 각 팀장을 통해 일관되게 대응
- ○ 점검이 완료된 경우, 점검자는 확인서를 작성한 후 조합에 설명을 한 후 확인 서명을 받으며, 조합이 소명을 원하는 경우 소명서 제출 기간(1주일 또는 2주일) 및 방법을 알려줌

나. 분야별 점검 방법

- ○ 점검자는 매뉴얼에서 제공하는 분야별 체크리스트 및 사례 등을 활용하여 점검을 실시함
- ○ 점검사항 중 불명확한 사항은 매뉴얼에 포함된 판례, 법제처 및 국토교통부 유권해석 자료를 참조함
- ○ 팀장은 중간회의를 개최하여 점검 분야별로 중점점검 사항 등에 대하여 결정하고, 분야별 점검자는 중점점검사항에 대하여 집중 점검을 실시함

다. 점검일별 점검 내용

○ 현장점검을 2주(10일)간 실시하는 경우 점검반이 조사현장에서 수행하는 점검 진행 절차는 아래와 같음

구분	현장점검 수행 내용
1일차	• 조합 현황 및 주요 이슈에 대한 조합 측 의견 청취 • 점검자별 점검 내용 세부업무 조정 및 협의(조합업무 현황, 민원사항, 소송 자료 등 고려) • 보안각서, 청렴서약서 작성
▽	
2일 ~ 4일차	• 조합업무 전반 점검 실시
▽	
5일차	• 중간검검 회의(중점 점검이 필요한 사항 도출)
▽	
6일~8일차	• 중점 점검 사항 확인 - 필요시 업체 담당자 또는 조합 관계자 면담 실시
▽	
9일차	• 확인서 작성 후 확인서 내용 조합에 설명
▽	
10일차	• 확인서 징구 • 확인서에 대한 조합의 소명자료 제출 기간 및 방법 설명 ※ 점검완료 후 처분의견서 제출

2 현장점검 시 행동요령

□ 대화 요령

1. 가급적 첫 대화에 사실이 나타나도록 첫 대화의 실마리를 잘 시작하여야 한다.
2. 부정 일변도의 태도나 강압적인 인상을 주어서는 안 되며, 오직 진실만을 추구한다는 공정한 태도를 취하고 부드럽고 평이한 표현으로 자연스럽게 대화를 하여야 한다.
3. 대화중에 관계서류를 내어 놓거나 뒤적거리면서 검토하는 것은 바람직하지 못하다.
4. 자신 있는 태도와 인내심을 가지고 대화를 계속하여야 하며, 반신반의하는 태도를 보여서는 안 된다.
5. 법규 또는 행정지시에 근거가 있는 사항은 적용의 근거를 제시한다.

□ 금칙 사항

1. 점검자는 점검대상 조합을 피의자처럼 대하는 언행과 태도는 일체 금지된다.
2. 점검자는 점검을 기회로 청탁 등의 일체의 직권을 남용하는 행위를 해서는 아니 된다.
3. 점검자는 직무와 관련하여 직접간접을 불문하고 사례, 증여 또는 향응을 수수할 수 없다.
4. 점검자는 점검 중 알게 된 기밀사항과 다른 사람에게 영향을 주는 정보를 누설하거나 다른 목적에 이용할 수 없다.
5. 점검자는 점검실시 전·후를 막론하고 상사의 허가를 받은 경우 이외에는, 직무와 관계없는 장소에서 점검자가 아닌 자와의 불필요한 접촉은 일체 삼가야 한다.
6. 점검자는 조합으로부터 일체의 식사나 간식 등 편의 제공을 받지 말아야 하고, 부득이 식사비용 등이 발생하는 경우에는 점검자 개인이 부담한다.

3 확인서 작성 방법

○ 확인서는 점검완료 1일 전 작성하여 조합에 설명한 후, 점검완료 당일 조합으로부터 확인서 날인을 받음

확 인 서(예시)

1. 제 목 : 대의원회의 계약체결 관련

2. 내 용 :

○ ○○구역 주택재개발정비사업은 20 . . . 조합설립인가를, 20 . . . 사업시행계획인가를, 20 . . . 관리처분계획인가를 각 받은 이후 현재까지,

- 아래의 계약에 대하여는 대의원회의 의결을 거쳐 계약을 체결하였음을 확인함

연번	계약명	계약업체	계약금액(천원)	선정기관	계약일자
1					
2					

첨부 : 각 계약서 사본

위 사실을 확인함.

20○○. . .

확인자 : ○○구역 주택개발정비사업조합 성명 (인)

확 인 서(예시)

1. 제 목 : 임차료에 관한 사항

2. 내 용 :

○ ○○주택재개발정비사업 관련, 20 . . . 조합설립인가를 받아 20 . . . 현재까지 조합을 운영하면서,

- 조합은 임차료 지급시 주식회사 ○○ 등에게 아래의 세금계산서 등의 증빙을 수취하지 아니한 사실이 있음을 확인합니다.

임대인	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	합계
김**	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	6,000,000
이**	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	6,000,000
최**	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	6,000,000
㈜**	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	6,000,000
합 계	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	24,000,000

※ 붙임 : 지급임차료 지급내역

위 사실을 확인함.

20○○. . .

확인자 : ○○구역 주택재개발정비사업조합 성명 (인)

제4장

분야별 현장점검 내용

제1절 시공사 선정 등 용역계약 점검

제1절 시공사 선정 등 용역계약 점검

1 개요

○ 점검자는 현장점검시 국토교통부에서 고시한 「계약업무 처리기준」(이하 "계약기준"이라 한다.), 점검사례, 판례 등을 숙지하여, 추진위원회 및 조합에서 체결한 용역계약 체결 절차, 용역비용 등에 대한 내용을 점검함

< 현장점검시 용역계약 관련 점검사항 >

□ 관련 규정 준수 여부

○ 도시정비법 제45조에 따른 총회의결 사항 준수 여부

○ 도시정비법 제29조에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」규정 준수 여부

□ 예산 범위내 용역계약 체결 여부

○ 계약 체결된 용역이 총회에서 의결된 회계연도 사업비에 포함되는지 여부

○ 계약 체결된 용역금액이 사업비 범위 이내인지 여부

□ 업체선정 절차

○ 입찰참여 지침서를 대의원회에서 의결했는지 여부

○ 조합에서 제시한 입찰참여 지침서(입찰 방법 등) 준수 여부

○ 이사회 및 대의원회에 대한 속기록, 영상, 녹취록 중 1개 이상이 있는지

○ 총회에서 선정해야하는 업체인지

- 도시정비법 제45조제1항에 따라 시공자, 설계자, 감정평가업자, 정비사업전문관리업자는 총회의 의결을 거쳐 선정

□ 용역계약 내용

○ 용역범위가 중복된 계약 내용이 있는지 여부

○ 입찰공고, 입찰참여지침서의 업무범위와 계약된 용역범위가 동일한지 여부

2 조합의 용역계약 체결 내용 등 주요절차

가. 조합의 용역계약 체결 절차

○ 조합에서는 정비사업비 예산 및 당회 회계연도 예산에 대하여 총회의결을 거친 후 용역업체 선정 절차를 진행함

구분	용역업체 선정 절차
1. 예산확정 (총회의결)	① 정비사업비의 사용 총회의결 [법제45조제1항]
	② 회계연도 예산 확정 [법제45조제1항]
▽	
2. 이사회	입찰 방법 및 입찰지침서 등 대의원회 상정 자료 검토
▽	
3. 대의원회	입찰 방법 및 입찰지침서 확정
▽	
4. 입찰진행	입찰공고, 현장설명회, 입찰서류 접수, 비교표 작성 등
▽	
5. 대의원회	입찰에 참여한 업체 중 낙찰업체 결정

* 시공사, 설계업체, 정비사업전문관리업자, 감정평가업자는 총회에서 선정

나. 정비사업 단계별 주요 용역업체

○ 추진위원회 및 조합에서 각 사업단계로 선정하는 주요 용역업체는 아래와 같음

사업단계	주요용역업체
추진위원회 ~ 조합	• 정비사업전문관리업자(조합설립인가 준비 업무) • 설계업자(개략적인 정비사업 시행계획서 작성 업무) • 도시계획업자(정비계획 수립 업무) • 세무회계사
조합설립인가 ~ 사업시행계획인가	• 세무회계사, 법무사 • 감정평가사 • 정비사업전문관리업자 • 설계업자 • 시공자 • 측량업자 • 친환경인증관련 업체 • 각종 영향평가(교통, 환경, 기타)

사업단계	주요용역업체
사업시행계획인가 ~ 관리처분계획인가	• 범죄예방업체 • 이주관리업체
관리처분계획인가 ~ 착공	• 건축·토목감리 • 기계감리 • 전기·통신·소방감리 • 석면감리
착공 ~ 준공	• 측량업자 • 시공사 공사범위에 미 포함된 공사 관련 업체

다. 용역업체별 주요 업무

○ 추진위원회 및 조합에서 각 사업단계로 선정하는 주요 용역업체가 수행하는 업무 내용은 아래와 같으며, 점검자는 현장점검 시 아래 내용을 참고하여 중복계약 사항이 있는지에 대하여 점검함

1) 추진위원회

용역업체	용역내용
정비사업전문관리업체	[법 제102조] • 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행 • 조합설립인가 신청에 관한 업무 • 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성
설계사	• 계략적인 사업시행계획서 작성을 위한 설계도서 작성 • 조합설립을 위한 건축설계 제반업무
도시계획업체	• 정비계획 수립을 위한 지원 업무 • 정비계획 심의 도서작성 • 정비계획 주민설명회 자료준비

2) 조합

용역업체	주요 용역내용
• 시공사	• 토목 및 건축 공사(전기, 기계설비, 정보통신, 조경공사 등 일체의 공사) • 지장물의 철거공사
• 정비사업전문관리업체	• [법 제102조] • 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성 • 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 대행 • 사업시행계획인가의 신청에 관한 업무의 대행 • 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행

용역업체	주요 용역내용
• 설계사	• 건축심의 및 사업시행계획인가 도서 작성 • 착공도서 • 실시설계 도서 • 착공실시에 따른 시방서 작성 • 사용승인 도서 작성 • ※ 교통영향평가 업무는 할 수 없음(도시교통정비법 제25조)
• 감리업체	• 석면 해체 및 제거 관련 감리 • 소방, 통신, 공사 관련 감리 • 정비기반시설 공사 감리
• 감정평가업체	• 분양예정인 건축물의 감정평가 • 종전 토지 및 건축물의 감정평가 • 세입자별 손실보상 감정평가
• 측량업체	• 지적현황측량 • 지적확정측량 • 정비기반 시설내 저촉부분의 토지현황측량 • 국공유지 점유현황측량
• 범죄예방업체	• 범죄예방대책수립 • 통합관제센터 설치 및 운영 • CCTV 관리 및 범죄예방 구역 순찰 • 유사시 긴급출동 및 유관기관 연계시스템 구축
• 이주관리업체	• 조합원 이주안내 및 상담업무 • 조합원 및 세입자 현황파악 및 실태조사 • 세입자 이사비용 및 청산자 이주정착금 산출 • 명도소송 등을 위한 필요 업무 지원
• 각종 영향평가 용역업체 • (교통, 환경)	• -교통 • 교통개선대책 수립(사전조사 및 보고서 작성) • 관련부서, 심의위원 협의 및 검토 • 심의결과 수정보완 제출
	• -환경 • 환경영향평가서 작성 • 저영향개발 및 수질오염총량 협의서 작성 • 인허가 업무

라. 용역계약 관련 벌칙규정

○ **도시정비법 제136조 : 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처함**

- 도시정비법 제29조제1항에 따른 계약의 방법을 위반하여 계약을 체결한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원
- 도시정비법 제29조제4항부터 제8항까지의 규정을 위반하여 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자
- 도시정비법 제29조제9항을 위반하여 시공자와 공사에 관한 계약을 체결한 자
- 도시정비법 추진위원회 승인을 받지 아니하고 정비사업전문관리업자를 선정한 자
- 도시정비법 제32조제2항에 따른 계약의 방법을 위반하여 정비사업전문관리업자를 선정한 추진위원장

○ **도시정비법 제137조 : 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함**

- 도시정비법 제45조에 따른 총회의 의결을 거치지 아니하고 같은 조 제1항 각 호의 사업(같은 항 제13호 중 정관으로 정하는 사항은 제외한다)을 임의로 추진한 조합임원
- 도시정비법 제102조제1항을 위반하여 등록을 하지 아니하고 이 법에 따른 정비사업을 위탁받은 자 또는 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 정비사업전문관리업자

○ **도시정비법 제138조 : 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함**

- 도시정비법 제102조제1항 각 호에 따른 업무를 다른 용역업체 및 그 직원에게 수행하도록 한 정비사업전문관리업자
- 도시정비법 제112조에 따른 회계감사를 받지 아니한 자

○ **도시정비법 제138조제2항 : 건설업자는 5천만원 이하의 벌금에 처함**

- 건설업자가 도시정비법 제132조의2에 따른 조치를 소홀히 하여 용역업체의 임직원이 제132조 각 호의 어느 하나를 위반한 경우

< 시공사 선정 관련 과징금 및 입찰제한 규정 >

□ 시공사 선정 취소 명령 또는 과징금 부과(제113조의2)

○ 시 · 도지사는 건설업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 사업시행자에게 건설업자의 해당 정비사업에 대한 시공자 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설업자에게 사업시행자와 시공자 사이의 계약서상 공사비의 100분의 20 이하에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과할 수 있다. 이 경우 시공자 선정 취소의 명을 받은 사업시행자는 시공자 선정을 취소하여야 한다.

1. 건설업자가 제132조를 위반한 경우
2. 건설업자가 제132조의2를 위반하여 관리 · 감독 등 필요한 조치를 하지 아니한 경우로서 용역업체의 임직원(건설업자가 고용한 개인을 포함한다.)이 제132조를 위반한 경우

□ 건설업자 입찰참가 제한(113조의3)

○ 시 · 도지사는 제113조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건설업자에 대해서는 2년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 정비사업의 입찰참가를 제한할 수 있다

3 계약업무처리 기준 체크리스트

가. 일반계약처리 기준 체크리스트

단계		점검사항	근거	확인서류
예산확보		당해 회계연도 사업비 예산을 총회 의결했는지	법제45조. 제137조 벌칙	예산(안), 총회책자 및 의사록
		계약 체결된 용역업체의 용역비용이 당해 회계연도 사업비에 포함되어 있는지	법제45조. 제137조 벌칙	
입찰 방법 조건 확인	일반 경쟁	[조건 없음]		현장설명회 자료, 내역서
	지명 경쟁	지명경쟁으로 계약 체결된 용역이 아래의 조건에 해당되는지 가. 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비·기술·자재·물품 또는 실적이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란한 경우로서 입찰대상자가 10인 이내인 경우 나. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사(전문공사를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)로서 추정가격이 3억원 이하인 공사인 경우 다. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우 라. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우 마. 추정가격 1억원 이하의 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우	시행령 제24조 [법제136조 벌칙]	
	수의 계약	수의 계약된 용역이 아래의 조건에 해당되는지 가. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정가격이 2억원 이하인 공사인 경우 나. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우 다. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 8천만원 이하인 공사인 경우 라. 추정가격 5천만원 이하인 물품의 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우 마. 소송, 재난복구 등 예측하지 못한 긴급한 상황에 대응하기 위하여 경쟁에 부칠 여유가 없는 경우 바. 일반경쟁입찰이 입찰자가 없거나 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우	시행령 제24조 [법제136조 벌칙]	
입찰성립	일반 경쟁	2인 이상이 유효한 입찰참여를 하였는지	계약기준 제6조	입찰공고문, 입찰관련 서류,

단계		점검사항	근거	확인서류
	지명 경쟁	4인 이상의 입찰대상자를 지명하였는지	계약기준 제7조	의사록, 계약서
		입찰대상자 지명 시 대의원회 의결을 거쳤는지		
		3인 이상이 입찰참가를 신청하였는지		
	수의 계약	보증금과 기한을 제외하고 최초입찰내용에서 변경된 내용이 있는지	계약기준 제8조	입찰관련 서류, 계약서
		수의계약이후 계약 체결 시 용역금액 및 업무 범위가 변동이 있는지		
입찰공고	일반 경쟁	입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 입찰 공고했는지	계약기준 제9조	입찰 공고문
		현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 입찰을 공고했는지	계약기준 제9조	
	지명 경쟁	입찰서 제출마감일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지(도달)했는지	계약기준 제9조	입찰공고문, 우편발송영수증
		현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지했는지	계약기준 제9조	
	일반 및 지명 경쟁	「건설산업기본법」에 따른 건설공사 및 전문공사 입찰이나 <u>현장설명회를 실시하지 아니한 경우</u>, 입찰서 제출마감일로부터 다음 각 호에서 정한 기간 전까지 공고했는지 1. 추정가격이 10억원 이상 50억원 미만인 경우 : 15일 2. 추정가격이 50억원 이상인 경우 : 40일	계약기준 제9조	입찰 공고문
입찰공고 내용		입찰공고에 아래 내용이 모두 포함됐는지 1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등) 2. 입찰의 일시 및 장소 3. 입찰의 방법(경쟁입찰 방법, 공동참여 여부 등) 4. 현장설명회 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다) 5. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항 6. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반시 자격 박탈에 관한 사항 7. 그 밖에 사업시행자 등이 정하는 사항	계약기준 제10조	입찰공고문, 현장설명회 자료

단계		점검사항	근거	확인서류
입찰서 접수 및 개봉		입찰서 개봉 시 입찰참여자와 사업시행자등의 임원, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여했는지	계약기준 제13조	입찰관련 회의록 및 서명부
		입찰서 개봉 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지했는지		
입찰참여자 정보공개		입찰 관련 자료를 조합원이 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판에 7일 이상 공고하고 인터넷 등에 병행하여 공개했는지	계약기준 제14조	입찰공고문, 통지문 [설계업자, 정비사업전문관리업자 등 해당]
		합동홍보설명회를 개최하는 경우 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지했는지		
		입찰에 참여한 자는 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보(홍보관·쉼터 설치, 홍보책자 배부, 세대별 방문, 인터넷 홍보 등을 포함한다. 이하 이 항 및 제34조제3항에서 같다)를 했는지 ※ <u>개별적인 홍보 행위가 3회 이상인 경우 해당업체의 입찰참여는 무효가 됨</u>	계약기준 제14조 및 제16조	
업체 선정	총회 의결	시공자, 설계자, 감정평가업자, 정비사업전문관리업자 선정 및 변경사항인지	법제45조. 제137조 벌칙	총회책자 및 의사록, 계약서
		총회의결이 필요한 용역업체 선정의 경우, 대의원회에서 총회에 상정할 4인 이상을 선정했는지	계약기준 제15조	
	대의원회 의결	총회의결 대상이 아닌 계약의 경우, 대의원회 의결로 업체를 선정했는지		
계약 내용		기 체결된 계약 사항 중 중복된 용역 계약이 있는 지	계약서	입찰 공고문, 계약서
		설계용역업체가 교통영향평가 업무를 수행하는지	도시교통 정비법 25조	
		입찰공고의 업무 범위 내에서 계약체결을 했는지	계약서	
		업체가 제출한 입찰제안서 내용과 계약 내용이 동일한지	계약서	

나. 전자조달시스템 적용시 체크리스트

○ 도시정비법 제29조에 따르면 조합은 일정 규모를 초과하는 계약을 체결하는 경우에는 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호의 국가종합전자조달시스템(이하 "전자조달시스템"이라 한다)을 이용하도록 하고 있음에 따라 이를 준수하였는지 점검함

※ 일반계약처리 기준의 제11조, 제12조, 제14조부터 제17조까지의 규정을 준용함에 따라 일반계약처리 기준 체크리스트를 확인한 후 추가로 점검함

단계	점검사항	근거	확인서류
전자조달 시스템 대상	계약체결된 용역규모가 아래 전자조달시스템 이용 대상에 해당되는지 가. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정가격이 6억원을 초과하는 공사의 계약 나. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약 다. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약 라. 추정가격 2억원을 초과하는 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약	시행령 제24조	현장설명회 자료, 내역서
계약대상자 선정 방법 확인	전자계약대상자 선정의 방법은 아래의 방법 중 1가지 방법으로 결정했는지 1. 투찰 및 개찰 후 최저가로 입찰한 자를 선정하는 최저가 방식 2. 입찰가격과 실적 · 재무상태 · 신인도 등 비가격요소 등을 종합적으로 심사하여 선정하는 적격심사방식 3. 입찰가격과 사업참여제안서 등을 평가하여 선정하는 제안서평가방식	계약기준 제19조	현장설명회 자료, 입찰참가자 제출 서류 (실적증명서, 신용평가서 등), 입찰배점표
입찰배점표 확인	최저가 방식의 경우 최저가로 입찰한 자를 선정했는지		
	적격심사 방식의 경우 배점표에 따라 적정하게 참여업체의 점수를 산정했는지		
	제안서평가방식의 경우 입찰 가격과 사업참여제안서 점수를 배점기준에 따라 산정했는지		
전자입찰 공고	입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템에 입찰을 공고했는지	계약기준 제20조	입찰공고문, 계약서

단계	점검사항	근거	확인서류
	입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우, 현장설명회 개최일 7일 전까지 공고했는지		
전자입찰 계약의 체결	계약된 사항에 대한 전자조달시스템에 그 결과를 공개했는지	계약기준 제23조	

다. 시공사 선정 체크리스트

단계		점검사항	근거	확인서류
선정시기		조합설립인가이후 시공사를 선정했는지	법제29조. 제136조 벌칙	
입찰 방식 결정	일반 경쟁	일반경쟁입찰 방식 결정을 대의원회 의결로 결정했는지	계약기준 제3조	총회책자, 의사록, 전자조달시스템 (입찰결과)
	지명 경쟁	지명경쟁입찰 방식 결정을 대의원회 의결로 결정했는지		
		5인 이상의 입찰대상자를 대의원회 의결로 결정했는지	계약기준 제27조	
	수의 계약	일반경쟁 입찰이 2회 이상 유찰되었는지	계약기준 제26조	
		보증금과 기한을 제외하고 최초입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 기타 조건을 변경했는지	계약기준 제6조	
입찰 공고	일반 경쟁	현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 공고했는지	계약기준 제28조	입찰공고문 (전자조달 시스템, 일간신문 공고), 우편물발송 영수증
	지명 경쟁	지명경쟁에 대하여 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 공고했는지	계약기준 제28조	
		현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 내용증명우편으로 통지했는지		
입찰 성립	일반 경쟁	2개 이상의 업체가 입찰에 참여했는지		현장설명회 참석 발송 통지문, 현장설명회 참가자 날인, 현장설명회 자료, 입찰자 제출서류 (입찰내역서, 설계제안서),
	지명 경쟁	5인 이상의 입찰대상자를 지명하고, 3인 이상이 입찰참가 신청을 했는지	계약기준 제27조	
입찰내용		이사비, 이주비, 이주촉진비, 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 요청 했는지 *이주비 대여는 가능	계약기준 제29조 및 제30조	

단계	점검사항	근거	확인서류
	건설업자등이 설계를 제안하는 경우, 입찰서에 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등을 제출했는지	계약기준 제29조	총회책자 및 현장설명회 일정표, 업체제출서류
현장설명회	[일반입찰] 입찰서 제출마감일 20일 전까지 현장설명회를 개최했는지	계약기준 제31조	
	[내역입찰] (1) 비용산출내역서 및 물량산출내역서 등을 제출했는지 (2) 입찰서 제출마감일 45일 전까지 현장설명회를 개최했는지		
입찰서류 개봉	전자조달시스템을 통해 입찰서를 접수했는지	계약기준 제22조	
	전자조달시스템에 접수한 입찰서류 이외에 부속서류는 밀봉된 상태인지		
	입찰부속서류 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지했는지		
	조합에서 요구한 입찰서 제출서류가 모두 제출되었는지	계약기준 제31조	
	조합에서 요구한 입찰서 작성방법 및 유의사항을 모두 준수했는지		
총회상정 업체 결정	대의원회에서 총회에 상정할 업체 6인 이상 결정 했는지 * 6인 이하인 경우 모두 총회상정	계약기준 제33조	
	총회상정할 업체를 결정하는 대의원회의 경우 재적의원 과반수의 대의원이 직접 참석했는지 * 서면결의서 및 대리인투표 불인정		
합동홍보설명회	합동설명회를 2회 이상 개최했는지	계약기준 제34조	합동설명회 개최 통지문, 시공사 관련 비교표 (시공능력, 공사비 등), 홍보직원 인명부
	합동홍보설명회 7일 전까지 일시 및 장소를 토지등소유자에게 통지했는지		
	토지등소유자에게 시공능력, 공사비 등이 포함된 <u>객관적인 비교표</u>를 작성하여 제공했는지		
홍보	건설업자등의 홍보공간이 1개 인지 또는 이를 초과했는지		
	홍보직원 명단을 조합에 등록했는지		

단계	점검사항	근거	확인서류
	제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 한 사실이 있는지 1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위 2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위 3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위	법제132조. 제138조 벌칙 제113조의2, 제113조의3	
총회의결	총회에 토지등소유자 과반수가 직접 출석했는지(서면결의서 제출한 참석자 제외)	계약기준 제35조	총회책자 및 의사록
	서면의결권 행사를 위한 기간, 시간 및 장소를 조합원에게 통지했는지		
계약체결	공사계약서에 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사 · 해체 · 제거를 포함한다)에 관한 사항이 포함되어 있는지	법제29조. 제136조 벌칙	공사계약서
	시공자와 계약 체결 후 아래의 공사비 검증 대상에 해당되는 경우, 공사비 검증 보고서를 총회에 공개했는지 1. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우 2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정한 경우: 100분의 10 이상 나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우: 100분의 5 이상 3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우	법제29조의2	공사비 계약서, 총회자료
계약 내용	입찰참여시 제안한 내용이 총회 의결된 계약내용과 동일한지	계약서, 조합의 입찰유의서	입찰 관련 서류, 계약서

4 용역계약 점검 사례

가. 일반계약 점검 사례

연번	적발사항
1	▶ **총회 및 대의원회를 거치지 않은 용역업체 선정 및 계약** • 예산으로 정하지 않은 용역에 대하여, 시급히 필요하다는 사유로 이사회, 대의원회, 총회를 거치지 않고 A개발(주)와 이주관리 용역계약을 체결한 후 용역비를 지급함 **[수사의뢰]**
2	▶ **총회의결 사항임에도 대의원회 의결을 거쳐 계약체결** • 조합이 A 건축사사무소와 건설사업관리(CM) 용역계약을 체결(총용역비 00억원)한 사항과 관련하여, 해당 비용이 2018년도 전체사업비 예산에서 사업비 항목에 편성되어 있지 않음에도 불구하고, 총회의결이 아닌 대의원회 의결을 거쳐 계약 체결함 **[수사의뢰]**
3	▶ **정비사업전문관리업자의 계약 업무 재위탁** • 정비사업전문관리용역계약에 시공사 선정을 위한 총회대행업무가 포함되어 있음에도 불구하고, 정비사업전문관리업자는 조합과의 계약된 업무를 타 용역업체에 재 위탁함 **[수사의뢰]**
4	▶ **총회결의를 거치지 않은 감정평가업체 선정 및 계약** • 감정평가업체 선정 및 변경은 총회 사전 의결사항이나 대의원에서 선정 후 사후 추인 받음 **[수사의뢰]**
5	▶ **이사회 및 대의원회를 거치지 않고 정비사업전문관리업자가 아닌 자와 동의서 징구업무 계약 체결** • 홍보용역 계약에 대하여 대의원, 이사회 의결을 거치지 않고 계약을 체결한 후 용역금액을 지급함 • 또한 정비사업전문관리업 등록을 하지 않은 홍보업체에게 정비사업의 동의에 관한 업무를 대행하도록 한 사실을 확인함
6	▶ **총회의결을 거치지 않은 정비사업전문관리용역 계약 변경** • 이사회 및 대의원회의 의결을 거친 후 정비사업전문관리업자에게 시공자선정관련 합동설명회, 시공자선정총회 및 홍보감시단활동 대행용역을 위탁함
7	▶ **절차와 기준에 맞지 않는 용역업체 선정으로 운영자금 손실** • 노후불량주택 안전진단용역을 중도에 해지하고, 정관등으로 정한 절차에 맞지 않게 타 업체와 계약 체결한 후 시행하여 운영자금 손실 발생
8	▶ **입찰공고 내용의 용역범위를 벗어난 용역계약 체결** • 감정평가업자 선정 입찰공고에는 용역범위를 "기반시설 감정평가"로 한정하여 입찰을 진행하였으나, • 대의원회에서 당초 용역범위에 없는 용역업무(보상평가 등)를 포함하여 감정평가업체를 선정함
9	▶ **계약과 견적 내용이 상이** • 추진위원회에서 A업체와 여러 건의 계약을 체결하였으나, 계약내용과 견적내용이 서로 상이한 내용이 있는 사실을 확인함

연번	적발사항
10	▶ **용역계약서 미작성** • 조합은 용역계약을 체결할 경우 계약서를 작성하여야 하나, 정비사업전문관리업자인 A업체에게 "시공자선정 관련 합동설명회 등" 대행용역을 위탁하면서 용역계약서를 작성하지 아니함
11	▶ **과도한 이사비 지원** • 시공사로 선정된 A업체로부터 '세대당 0천만원 이사비용 무상지급', '산출내역서(대안-공동주택)'상으로 이사/입주 지원을 제안받은 사실이 있음
12	▶ **총회 의결된 공사도급계약서(안)과 조합에서 체결한 가계약서 내용이 상이** • 시공사인 A업체와 체결한 가계약서 제4조(기타사항) ③ 입찰제안서는 당 계약의 일부를 구성하며, 기타 당 계약에 명기하지 못한 사항은 대안설계 적용에 따른 사업시행계획 변경 인가 완료 후, 조합에서 정한 "시공사 본 도급계약 협상단"을 통해 협의, 결정 후 본 도급계약을 체결하는 것으로 결정한다. 라고 되어 있음을 확인함
13	▶ **대의원회 의결없이 용역업체 선정 및 계약체결** • 계약기준에 따라 조합원 분양신청 홍보업무 용역업체를 선정함에 있어 일반경쟁 또는 지명경쟁입찰 방식으로 선정해야함에도 불구하고, • 몇몇 업체로부터 견적서 징구 후 수의계약 방식으로 A업체를 용역업체로 선정하였음
14	▶ **설계사무소의 업무범위가 아닌 내용의 대한 부적절한 용역계약체결(공가범죄예방 방범용역)** • A 건축사무소와 계약 중 의무사항이 아닌 인증을 받도록 하는 내용이 포함되어 있고, A 건축사무소의 사업목적에 포함되지 않은 공가범죄예방 방범용역을 발주하였음
15	▶ **중복 용역계약 체결** • 조합이 A업체와 기술용역계약을 체결하고 0.00억원을 지급한 사항과 관련하여, • A업체의 용역내용은 ①세입자 조사, ②수용, 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권외의 권리명세, ③토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 권리 명세, ④공부발급, ⑤범죄예방 대책 계획수립서 작성 등이나, • 상기 ②~④업무는 정비사업전문관리업자의 업무와 중복되며, ⑤업무는 "이주촉진계획수립, 이주관리 및 범죄예방 용역 계약" 업무와 중복됨을 확인함
16	▶ **업체선정 시 평가기준 외 사유로 선순위업체 대의원회 상정 제외** • 00아파트 "지장물 조사 및 이설관련 업체 선정" 과 관련하여, 업체평가 심사기준표에서 정한 "수행실적, 자본금, 시공능력평가, 제안가격"을 점수화하여 평가순위를 정하였으나, • 대의원회 상정할 업체 선정시 심사기준표에 정하지 않은 근거로 2순위 업체를 제외하고 1,3순위 업체가 대의원회 상정

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

나. 시공사 선정 점검 사례

연번	적발사항
1	▶ **시공자의 입찰기준 위반** • 시공자 선정 입찰 참여 규정 위반 사항으로 입찰지침서 상 조합원에게 금품, 향응 등을 제공하거나 개별홍보를 금지하고 있음에도 불구하고, • 입찰참여사(A건설, B건설)들이 "합동홍보설명회 및 조합총회" 시 사은품 제공 및 개별 홍보한 사실을 확인함 **[수사의뢰]**
2	▶ **시공자 홍보지침 위반** • 시공자 선정 입찰 참여규정 위반사항으로 입찰참여 서류 접수시 각 시공사의 날인이 첨부된 "시공자 홍보지침 및 준수서약서"를 작성하였음에도 불구하고, • 시공사선정 A업체 담당자가 조합원들에게 "조합원 가정 개별 방문 및 접촉, 개별설명회 개최"사실을 인정하였는바, 이는 "시공자 선정 입찰 참여규정" 및 "시공자 홍보지침 및 준수서약서"를 위반한 것임을 확인함 **[수사의뢰]**
3	▶ **시공자 입찰 제안 내용 상이 및 입찰 기준 위반** • 총회에서 선정된 A건설(주)의 입찰참여 제안서와 관련하여, • (무상특화의 유상제공) 총공사비 0조0000억원(vat별도)에 무상제공 특화계획 000억원을 제안하였으나 산출내역서에는 무상이 아닌 유상으로 중복 기재함 • (입찰기준 위반) 입찰기준과 달리 사업시행계획의 경미한 변경 범위를 벗어난 설계(안)으로 대안(특화)을 제시함 **[수사의뢰]**
4	▶ **시공사 계약 체결 시 조합원 부담금 납입조건 불일치** • A건설이 제출한 입찰제안서의 조합원 부담금 납입조건은 "입주시 100%"로 되어있으나, 같은 제안서 내 기타제안 항목에는 "일반분양분의 납입기준은 계약금 10%, 중도금 60%, 잔금 30% 기준이고, 조합원 분담금 입금 기준은 일반분양과 동일" 한 것으로 기재되어 있음을 확인함
5	▶ **시공자 선정 총회비용 조합 부담** • 입찰지침서 상 시공사 선정 총회비용은 시공사 부담이며, 입찰보증금은 조합의 사업경비 무이자 대여금으로 사용되도록 되어있으나, • A건설은 시공사 선정 총회 비용을 입찰보증금에서 00억원 차감하고, 별도로 부담하지 않음
6	▶ **시공사 선정 시 무상제공 품목 불일치** • 입찰제안서상 조합원 무상제공 품목을 A건설은 10개를 제안하였으나, • 조합 총회 안건의 도급계약서 "제00조 공사 내용 및 비용 부담 내 조합원 무상제공 품목"에는 9개의 품목만을 제안한 것으로 작성됨

연번	적발사항
7	▶ **시공자 입찰제안 내용과 공사도급 계약내용 상이** • 총회 의결된 공사도급계약서(안)과 조합에서 체결한 가계약서 내용이 일부 상이한 사항으로 • 입찰제안서에서 제시한 "조합원 부담금 선납 시 할인 혜택"이 공사도급계약서에 포함되지 아니한 사실을 확인함
8	▶ **시공사 제출 서류 하자에 대한 보완조치 및 날인 규정 등 미 준수** • 조합은 시공자 선정과 관련하여, 시공사 제출 서류 미비사항에 대한 보완조치 및 계약기준에 따른 입찰참여견적서 개봉서류의 날인 등에 대한 조치를 하지 않음
9	▶ **입찰제안서 내용(입찰참여견적서, 사업참여 조건, 시공사 제시 계약서)이 서로 상이함에도 보완조치를 하지 않음** • A건설이 제출한 입찰참여 견적서와 사업참여조건이 상이함에도 불구하고, 입찰서류 하자에 대한 보완조치를 하지 않고, • 하자가 있는 서류 내용을 기준으로 시공사 선정 총회에 제공되는 비교표, 사업참여조건 내용 자료 등을 작성함

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

5 용역계약 관련 판례 · 유권해석

국토교통부 (2019.5.13)

제목 : 기반시설에 대한 감정평가업자 선정이 총회 의결사항인지

【질의 요지】
신설 및 용도폐지 기반시설에 대한 감정평가업자 선정이 조합 총회 의결사항인지 여부

【회신내용】
「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제5호에 따라, 시공자·설계자 또는 감정평가업자(제74조제2항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가업자는 제외)의 선정 및 변경은 총회의 의결을 거치거나, 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있도록 규정하고 있음

국토교통부 (2019.5.13)

제목 : 시공자와의 계약 체결시 상하수도, 전기, 가수 등의 철거 공사 관련

【질의 요지】
시공자와의 계약체결 시 철거 공사(상하수도, 전기, 가스 등)의 범위를 당사자간 협의를 통해 정할 수 있는지

【회신내용】
「도시 및 주거환경정비법」 제29조제9항에 따르면 사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 하도록 규정하고 있음.
이때, 기존 건축물의 철거 공사에 관한 사항에는 정비구역내 철거 대상 건축물을 포함한 모든 철거 대상 시설물을 포함하여야 할 것이므로, 상하수도, 전기, 가스 등의 철거가 기존 건축물의 철거에 수반되는 경우라면 각 시설물의 관계 법령에 적합한 범위에서 시공자와의 공사계약에 포함하여야 할 것으로 판단됨

국토교통부 (2019.5.13)

제목 : 시공자와의 계약에 석면 철거에 관한 사항을 포함하여야 하는지

【질의 요지】
가. 2017.10.19일에 조합이 시공사와 공사계약을 체결한 경우 2018.2.9일 시행된 「도시 및 주거환경정비법」제29조제9항에 따라, 석면의 조사·해체·제거에 관한 사항을 계약에 포함하여야 하는지, 아니면 종전 법률에 따라 포함하지 아니할 수 있는지
나. 2017.10.19일에 조합이 시공사와 체결한 공사계약에 석면의 철거 부분이 포함되지 아니한 경우 법률위반에 해당하는지

【회신내용】
2017.2.8일 전부개정 되어 2018.2.9일 시행된 「도시 및 주거환경정비법」<법률 제14567호> 제29조제9항에 따르면, 사업시행자는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함)에 관한 사항을 포함시켜야 한다고 규정하고 있음
상기 개정규정은 종전 법률에서도 같은 해석으로 운영되었으나, 석면 조사·해체·제거에 관한 사항이 철거공사에 포함되어야 하는지에 대한 혼란이 일부 있어 전부개정 당시 이를 명확히 규정한 것이므로,
전부개정 이전에도 철거 대상 건축물에 석면이 포함된 경우는 석면의 철거 등에 관한 사항을 해당 계약에 포함하여야 할 것임

국토교통부 (2019.5.13)

제목 : 조합 총회 의결사항에 시공자 선정 취소도 포함되는지

【질의 요지】
「도시 및 주거환경정비법」제45조제1항제5호에 따라 총회의 의결을 거쳐야 하는 '시공자의 선정 및 변경'에 '시공자의 선정 취소'도 포함되는지

【회신내용】
「도시 및 주거환경정비법」제45조제1항제5호에 따르면, 시공자의 선정 및 변경에 관한 사항은 총회의 의결을 거치도록 규정하고 있음
이때, 시공자의 선정 취소에 관한 사항은 동 규정상 별도로 정하고 있지 아니하나, 같은 법 제40조제1항제18호 및 같은 법 시행령 제38조제14호에 따라, 총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위를 조합 정관에 정하도록 하고 있는 바, 시공자의 선정을 취소하고자 하는 경우 총회 의결을 거쳐야 하는지 여부는 해당 조합 정관, 구체적인 계약 내용 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것임

법제처 (18-0369,2018. 8. 29)

제목 : 2018년 2월 9일 전에 정비사업의 설계자 선정을 위한 입찰 절차를 진행한 경우 개정된 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 절차를 거쳐야 하는지

【질의 요지】
2018년 2월 9일 전에 정비사업의 설계자를 선정하기 위한 입찰 절차를 진행하였으나 2018년 2월 9일 이후에 설계자 선정 계약을 하는 경우, 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 8. 9. 법률 제14857호로 개정되어 2018. 2. 9. 시행된 것을 말하며, 이하 "도시정비법"이라 함) 제29조 및 그 위임에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」에 따라 설계자를 선정해야 하는지

【회신내용】
이 사안의 경우 사업시행자는 도시정비법 제29조 및 그 위임에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」에 따라 설계자를 선정해야 함

대법원 판례 (2010. 6. 24. 2009도14296)

제목 : 총회 추인을 거치지 않은 행위관련

【판시 사항】
구 「도시 및 주거환경정비법」 제24조 제3항 제5호, 제85조 제5호의 '총회의 의결'이 사전 의결을 의미하는지 여부(원칙적 적극) 및 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'을 체결하는 경우 사전에 총회의 의결을 거쳐야 하는 내용

【판결요지】
구 「도시 및 주거환경정비법」(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것) 제24조 제3항 제5호에서 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'을 총회의 의결 사항으로 규정한 취지는 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항이어서 조합원들의 의사가 반영될 수 있도록 절차적 보장을 하기 위한 것이고 이를 위하여 같은 법 제85조 제5호에 벌칙 조항을 둔 것으로 해석되는 점, 총회의 사전 의결 없이 계약이 체결되어 이행된 경우 원상회복이 어려울 뿐만 아니라 법률관계의 혼란을 초래하고 이러한 상황이 조합원들의 자유로운 의사결정에 방해가 될 수 있는 점 등에 비추어 볼 때, 위 법 제85조 제5호의 '총회의 의결'은 원칙적으로 사전 의결을 의미한다. 따라서 조합의 임원이 총회의 사전 의결을 거치지 아니하고 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약을 체결하였다면 그로써 같은 법 제85조 제5호에 위반한 범행이 성립된다고 할 것이고, 이와 달리 그 범행 성립시기가 추후에 이루어지는 총회에서 추인 의결이 부결된 때라거나 추후 총회에서 추인 의결이 이루어진다고 해서 그 범행이 소급적으로 불성립하게 된다고 볼 수도 없다. 한편 주택재개발사업의 성격상 조합이 추진하는 모든 업무의 구체적 내용을 총회에서 사전에 의결하기 어렵다 하더라도 위 법 규정 취지에 비추어 보면 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'을 체결하는 경우에는 사전에 총회에서 추진하려는 계약의 목적과 내용, 그로 인하여 조합원들이 부담하게 될 부담의 정도를 개략적으로 밝히고 그에 관하여 총회의 의결을 거쳐야 함

제2절 조합행정업무 점검

제2절 조합행정업무 점검

1 개요

○ 추진위원회의 경우에는 국토교통부에서 고시한 추진위원회 운영규정, 조합의 경우에는 도시정비법 제40조 및 제45조에 따라 총회에서 의결한 정관에 따라 운영됨

○ 점검자는 법률을 준수하고 있는지, 조합 정관 및 관련 내규를 정하여 운영하고 있는지 점검하며, 조합운영이 미흡한 사항이 있는 경우에 대하여 내규로 정하여 운영하도록 권고함

< 조합행정업무 점검사항 >

□ **법률준수 여부**

- ○ 도시정비법 제41조에 따른 조합임원 구성
- ○ 도시정비법 제42조에 따른 조합임원의 직무
- ○ 도시정비법 제43조에 따른 조합임원의 결격 사유
- ○ 도시정비법 제45조에 따른 총회운영 및 의결
- ○ 도시정비법 제46조에 따른 대의원회의 구성 및 의결

□ **이사회, 대의원회 운영**

- ○ 정관으로 정한 이사회 및 대의원회 수 준수 여부
- ○ 총회 의결사항 대의원회 위임여부

□ **상근 및 직원의 업무**

- ○ 조합업무규정(인사, 보수, 문서관리 내용 포함) 작성여부
- ○ 상근 임원 및 직원 채용절차 점검
- ○ 조합업무규정에 따른 상근임 · 직원의 업무 분장여부

□ **조합운영 관계서류 작성 및 보관**

- ○ 조합업무규정에 따른 근무일지, 인수인계서, 회의록 등의 작성 여부
- ○ 조합문서의 관리 및 보존 상태

2 조합 조직구성 및 운영현황

가. 조합의 조직구성

1) 조합의 조직구성

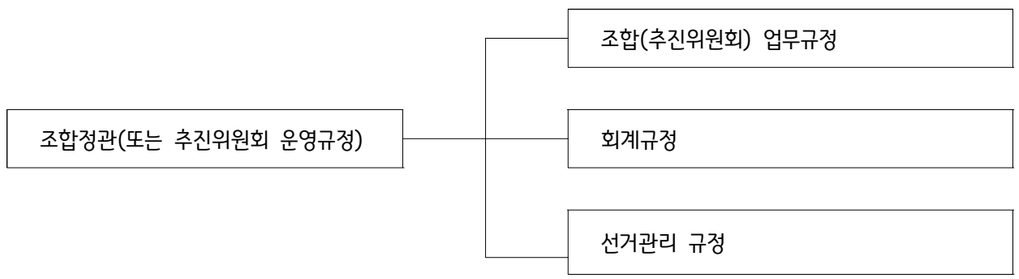
○ 조합의 의결기구로는 이사회, 대의원회, 총회로 구성되어 있으며, 특별기구로는 선거관리위원회 등을 두고 있음

○ 조합의 의결기구별 인원수, 의결방법 등에 대하여는 정관 또는 하위규정(선거관리규정 등)으로 정하여 운영하고 있음

○ 총회는 조합원 전원이 참여하는 최종 의결기구로서 도시정비법에서는 총회에서 의결할 사항(법 제45조, 시행령 제42조), 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항(시행령 제43조)에 대하여 명시하고 있으며, 조합에서는 회의 개최 시 법률 내용을 준수하여 운영하여 함

2) 조합의 내규 체계

○ 조합의 업무수행에 필요한 처리 방법 및 절차, 기준 등에 대하여는 총회에서 확정한 정관과 하위규정으로 업무규정(보수규정, 인사규정, 문서관리규정 등이 포함됨), 회계규정, 선거관리규정 등이 적용됨



나. 조합의 의사결정 기구

○ 조합은 이사회, 대의원회, 총회에서 조합업무를 결정하며, 의결방법 및 절차에 대하여는 법률 및 정관으로 정하고 있음

구분	인원	의결방법	근거규정
이사회	5인 이상	과반수 출석, 출석구성원 과반수 동의 *대리참석 불가	[시행령 제40조] [정관]
대의원회	조합원의 10분의 1이상	대의원 과반수 출석으로 개의하고 출석 대의원 과반수의 찬성으로 의결 *서면 투표 가능	[법 제46조] [정관]
총회	조합원 전원	조합원 과반수 출석과 출석조합원 과반수 찬성	[법 제45조]

* 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있으나, 의결권은 없음[정관]

1) 이사회

○ 조합에는 조합의 사무를 집행하기 위하여 조합장과 이사로 구성하는 이사회를 두며, 이사회는 조합장이 소집하도록 하고 있음

○ 이사회가 수행하는 업무는 아래와 같음(표준정관)

- 조합의 예산 및 통상업무의 집행에 관한 사항
- 총회 및 대의원회의 상정안건의 심의·결정에 관한 사항
- 업무규정 등 조합 내부규정의 제정 및 개정안 작성에 관한 사항
- 그 밖에 조합의 운영 및 사업시행에 관하여 필요한 사항

2) 대의원회

○ 법 제46조제1항에 따라 조합원의 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 하며, 대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성하여야 함

○ 대의원회가 수행하는 업무는 아래와 같음(표준정관)

- 궐위된 임원 및 대의원의 보궐선임
- 예산 및 결산의 승인에 관한 방법
- 총회 부의안건의 사전심의 및 총회로부터 위임받은 사항
- 총회의결로 정한 예산의 범위내에서의 용역계약 등

< 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항(시행령 제43조) >

1. 정관의 변경에 관한 사항
2. 자금의 차입과 그 방법 · 이자율 및 상환방법에 관한 사항
3. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약에 관한 사항
4. 시공자 · 설계자 또는 감정평가업자의 선정 및 변경에 관한 사항
5. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경에 관한 사항
6. 조합임원의 선임 및 해임과 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항. 다만, 정관으로 정하는 바에 따라 임기중 궐위된 자(조합장은 제외한다)를 보궐선임하는 경우를 제외한다.
7. 사업시행계획서의 작성 및 변경에 관한 사항(경미한 변경은 제외)
8. 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 사항(경미한 변경은 제외)
9. 법 제45조제2항에 따라 총회에 상정하여야 하는 사항
10. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
11. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경에 관한 사항
12. 정비사업비의 변경에 관한 사항

3) 총회

○ 총회는 법 및 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 조합원 과반수 출석으로 개의하고 출석조합원의 과반수 찬성으로 의결함(표준정관)

< 총회의결을 거쳐야하는 사항(법 제45조, 시행령 제42조) >

1. 정관의 변경(제40조제4항에 따른 경미한 사항의 변경은 이 법 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우로 한정한다)
2. 자금의 차입과 그 방법 · 이자율 및 상환방법
3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역
4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약
5. 시공자 · 설계자 또는 감정평가업자(제74조제2항에 따라 시장 · 군수등이 선정 · 계약하는 감정평가업자는 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가업자 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장 · 군수등에게 위탁할 수 있다.
6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
7. 조합임원의 선임 및 해임
8. 정비사업비의 조합원별 분담내역
9. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
10. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
11. 제89조에 따른 청산금의 징수 · 지급(분할징수 · 분할지급을 포함한다)과 조합 해산 시의 회계보고
12. 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
13. 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 대통령령 또는 정관으로 정하는 사항

[시행령 제42조]

1. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
2. 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항
3. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
4. 정비사업비의 변경

□ 참고 : 조합의 사업단계별 의사결정 사항

사업단계	주요 의사결정 사항
추진위원회	• 조합창립총회 준비 • 개략적인 추정분담금 산정
▽	• 조합설립인가 동의율 확보
조합설립	• 창립총회 개최
▽	• 국공유지 관련 감정평가실시 • 건축심의 실시 • 시공사, 정비사업전문관리업체, 설계사 선정
사업시행계획인가	• 사업시행계획인가 총회 개최
▽	• 외부회계감사 • 시공사 선정 또는 본계약 체결 • 종전자산 감정평가실시 • 관리처분계획 수립
관리처분계획인가	• 관리처분계획 총회 개최
▽	
이주 및 착공	• 이주비 대출 은행 선정 • 이주율 및 이주비 대출 규모 결정
▽	• 일반분양계약 • 조합원 분양계약 • 매도청구 소송 및 수용재결 완료
준공	• 확정측량 실시
▽	• 조합원 입주 완료 • 관리처분계획 내용 확정(최종 변경)
이전고시	• 관리처분계획에 따른 이전고시 실시

다. 공무원 의제 벌칙규정

○ 도시정비법 제134조 : 추진위원장·조합임원·청산인·전문조합관리인 및 정비사업전문관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말한다)·직원 및 위탁지원자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 봄

< 형법 >

제129조(수뢰, 사전수뢰) ①공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 될 자가 그 담당할 직무에 관하여 청탁을 받고 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 후 공무원 또는 중재인이 된 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

제130조(제삼자뇌물제공) 공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 부정한 청탁을 받고 제3자에게 뇌물을 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

제131조(수뢰후부정처사, 사후수뢰) ①공무원 또는 중재인이 전2조의 죄를 범하여 부정한 행위를 한 때에는 1년 이상의 유기징역에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 그 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속하거나 제삼자에게 이를 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에도 전항의 형과 같다.

③공무원 또는 중재인이었던 자가 그 재직 중에 청탁을 받고 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

④전3항의 경우에는 10년 이하의 자격정지를 병과할 수 있다.

제132조(알선수뢰) 공무원이 그 지위를 이용하여 다른 공무원의 직무에 속한 사항의 알선에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

※ **「특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률」 제2조**에 따라 「형법」 제129조 · 제130조 또는 제132조에 규정된 죄를 범한 사람은 그 수수(收受) · 요구 또는 약속한 뇌물의 가액(價額)에 따라 **가중 처벌한다.**

3 조합행정업무 체크리스트

구분		점검사항	근거	확인서류
업무 규정 작성		인사규정, 보수규정, 업무 · 문서관리규정, 복무규정이 작성되어 있는지		관련 규정
인사 관리	상근임원 선임	상근임원 임명 시 인사규정에 따라 이사회 또는 대의원회 의결을 했는지	정관에 따른 인사규정	해당 회차 회의 자료
	직원채용	직원채용시 인사규정에 따라 이사회 또는 대의원회 의결을 했는지		의사록
보수 지급	회의수당	회의비가 규정에 따라 적정하게 지급됐는지	정관에 따른 보수규정	총계정원장, 지급명세서
	월급 및 상여금	월급 및 상여금이 보수규정에 따라 적정하게 지급되었는지		
	퇴직금	보수규정에 따라 퇴직금이 지급되었는지		
업무 문서 관리	업무분장	상근임원, 직원 등의 업무 분장이 되어 있는지	정관에 따른 업무규정	해당자료 제출
	문서관리	문서의 접수, 배포, 발송 및 관리 대장이 비치되어 있는지		
	인수인계	추진위원에서 조합으로 인수인계서가 작성되어 있는지 ※ 추진위원회는 사용경비를 기재한 회계장부 및 관계 서류를 조합설립인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여함	법제34조	
		조합장등 임원 변경 시 인수인계서가 작성되어 있는지	정관	
복무 규정 준수	복무관리	출근부, 결근, 휴가 및 출장 등에 대한 관리 대장이 작성 및 비치되어 있는지	정관에 따른 복무규정	
	출장관리	출장 및 출장비 지급이 적정한지		
이사회 운영	임기	3년 이하의 범위에서 임기를 정관으로 정했는지	법제41조	임직원현황, 총회 및 대의원회, 이사회 의사록, 속기록
		임원의 임기가 만료된 경우 연임총회를 개최했는지	법제45조	
	변경	임원 변경을 총회 의결로 결정했는지	법제45조	
		임원이 변경 또는 연임한 경우 조합설립인가 변경신고를 했는지	시행령 제31조	
	겸직	임원이 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸하고 있는지	법제42조	
	정원	회차별 이사회 정원 수가 정관에서 정한 이사 수를 준수하고 있는지	정관	

구분		점검사항	근거	확인서류
	의결	회차별 이사회 참석자 수 및 의결요건이 정관을 준수했는지 - 대리인 참석은 불가함 - 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수 찬성으로 의결함	정관	회의록
	증빙자료	중요한 회의 시 녹취록, 속기록, 영상 중 1개 이상을 보관하고 있는지	법 제125조	해당 자료
대의원회 운영	정원	회차별 대의원 정원수가 정관에서 정한 대의원 수를 준수하고 있는지	정관	참석부, 의사록, 속기록
	의결	회차별 대의원 참석자 수 및 의결결과 확인 ※ 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수 찬성으로 의결함	정관	회의록
	증빙자료	중요한 회의 시 녹취록, 속기록, 영상 중 1개 이상을 보관하고 있는지	법 제138조	해당 자료
	변경	보궐 선임 시 대의원회의 정족수가 정관에서 정한 수를 준수했는지	시행령 제31조	참석부, 의사록, 속기록
		대의원 변경 시 조합설립인가 변경신고를 했는지		
선거관리 위원회 운영		선거관리규정을 작성했는지	정관에 따른 선거관리규정	해당 자료
		선거관리위원회 구성 방법 및 절차를 준수했는지		
		선거관리위원회 의결 규정을 준수했는지		의사록

4 조합행정업무 점검 사례

가. 점검 사례

연번	적발사항
1	▶ **절차를 무시한 총회 안건 상정** • 업체 선정 시 정관 및 계약기준으로 정한 절차를 위반한 사항으로, 지명경쟁업체 결정 등에 대하여 이사회, 대의원회를 거치지 않고 지명경쟁업체를 확정한 후 총회에 상정함
2	▶ **근무일지 및 회계장부 중 총계정원장, 계정별원장을 비치·보관하지 않음** • 조합은 근무일지를 작성하여 조합장에게 보고 및 결재를 득하여야 하나 이에 대한 업무규정을 명시하지 않고 임직원의 휴가 및 시간외근무 등을 관리하는 근무일지를 작성하지 않음

연번	적발사항
	• 조합장 등은 금전출납부, 전표 또는 결의서, 총계정원장, 계정별원장 등의 회계장부를 비치하여 회계사실을 명확하게 기록유지 및 보관하여야 함에도 불구하고, 비치·보관하고 있지 않음을 확인함
3	▶ **이사 수가 부족함에도 장기간 보궐선임 미 이행** • 정관에서 정한 이사수가 부족함에도 장기간 보궐선임하지 않고 조합업무를 수행함
4	▶ **문서인계 인수 절차 미 준수** • 조합은 정관 및 업무규정으로 정한 절차에 따라 인수인계서를 작성한 후, 작성한 문서의 내용을 인계자 및 인수자가 확인하고 기명날인하여야 함에도 조합정관 및 업무규정으로 정한 문서인계 인수 절차를 준수하지 않음
5	▶ **부실감사** • 현금(0,000천원)이 없음에도 재무상태표에 자산으로 계정되어 있고, 감사의견도 적정하다는 의견을 내는 등 형식적인 감사를 실시함
6	▶ **퇴직금 중간정산** • 「근로자퇴직급여 보장법」 제8조2항과 같이 퇴직금은 주택구입 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당되지 않고, 근로자가 신청하지 않는 한 퇴직 시에 정산해야 함에도 불구하고, • 퇴직금 중간정산은 근로자가 신청하여야만 정산할 수 있으나 매년 1년 단위로 퇴직금 중간 정산함
7	▶ **정족수가 부족한 대의원회 개최 및 대의원 보궐선임** • 대의원이 소유한 물건을 매도하거나, 사퇴하여 대의원 수가 조합정관으로 정한 수보다 크게 부족하여 대의원회를 개최할 수 없음에도 불구하고, 조합에서는 정족수가 부족한 대의원회를 개최하여 보궐된 대의원을 선임함
8	▶ **근로계약서 미 작성** • 용역을 제공받고 그에 대한 보수를 지급하는 경우 반드시 근로계약서를 작성하여야 함에도 불구하고, • 조합에서 근로계약서를 작성하지 않고 출근부만을 작성한 채, 총회 개최 시 텔레마케팅 용역을 제공한 최00 외 0인에게 총 00만원을 지급한 사실을 확인함
9	▶ **근무월수와 관계없이 현재 근무하고 있는 직원에게 상여금 전액을 지급** • 예산회계규정에 따라 상여금은 1년이내 근무한 직원에 대하여 근무월수에 따라 지급하는 것으로 규정되어 있음에도, • 조합의 보수규정에 따라 근무월수와 관계없이 현재 근무하고 있는 직원에게 상여금 전액을 지급한 사실을 확인함
10	▶ **용역계약서에 도장 날인 누락** • (주)A컨설팅과 체결된 용역계약서에 조합과 (주)A컨설팅의 도장이 누락되어 있음을 확인함
11	▶ **정관에 없는 직책을 만들어 수당 지급 처리** • 00분과위원장이라는 정관에 없는 직책을 만들어 매월 수당 등을 지급하고 예비비로 처리 함

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

5 조합업무 관련 판례 · 유권해석

국토교통부 (2019. 4. 19.)

제목 : 중요한 회의 개최 시 속기록, 녹음, 또는 영상자료를 모두 보관해야 하는지

【질의 요지】
「도시 및 주거환경정비법」 제125조제1항에 따라 속기록·녹음 또는 영상자료를 모두 만들어 보관하여야 하는지

【회신 내용】
「도시 및 주거환경정비법」 제125조제1항에 따르면 추진위원장·정비사업전문관리업자 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의를 말한다)가 있은 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산시까지 보관하도록 하고 있으므로, 이 경우 속기록, 녹음, 영상자료 중 어느 하나만 택일하여 만들어 보관하면 될 것으로 판단됩니다.
아울러, 상기 규정에 따른 속기록이란 속기술로 적은 기록을 다시 보통 글자로 고쳐서 엮은 책 등을 의미하는 것으로, 이 경우 속기사 배석 여부에 대해서는 도시정비법에 별도의 규정이 없음

법제처(10-0495, 2011. 02. 17.)

제목 : 법정 대의원 수에 미달하여 구성된 조합 대의원회가 법정 의결정족수를 충족하여 의결을 한 경우, 해당 의결의 효력 유무

【질의 요지】
가. 「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 조합의 대의원회를 구성하였으나 추후 1명의 대의원이 무자격으로 판명되어 법정 대의원 수에 미달하게 된 경우, 해당 대의원회의 구성은 무효인지?
나. 해당 대의원회가 법정 의결정족수를 충족하여 한 의결은 무효인지?

【회신내용】
가. 「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 조합의 대의원회를 구성하였으나 추후 1명의 대의원이 무자격으로 판명되어 법정 대의원 수에 미달하게 된 경우, 해당 대의원회의 구성은 무효임
나. 해당 대의원회의 의결은 법정 의결정족수를 충족하였다고 하더라도 무효임

제3절 자금운용 및 회계처리 점검

제3절 자금운용 및 회계처리 점검

1 개요

○ 총회에서 승인한 범위 내에서 사업비를 조달 및 지출하고, 조합 회계규정에 적합하게 회의비, 업무추진비 등을 지출하고 있는지, 적절한 증빙서류를 제출 및 관리하고 있는지에 대하여 점검함

○ 또한 현장점검 시 조합의 경·조사비 지급 기준, 입·출금 관리 방법 등 자금처리 및 회계관리에 관한 회계규정이 미흡할 경우 조합에 관련 규정을 제정·개정하도록 조치함

< 자금운용 및 회계처리 점검사항 >

□ 자금 차입 및 관리

- ○ 회계규정 및 보수규정 등의 작성 여부
- ○ 자금차입방법 이자율 등의 총회 의결 여부
- ○ 조합의 회계규정에 적합하게 통장관리, 입·출금이 관리되고 있는지

□ 자금 집행

- ○ 사업규모에 비해 업무추진비, 경조사비 등이 과도하게 편성되어 있는지
- ○ 예산항목 및 예산편성 기간이 적정한지
- ○ 전년도 예산규모 및 신규 용역 사항을 고려하여 예산을 수립했는지
- ○ 총회에서 확정된 회계기간(1년) 예산 범위 내에서 지출했는지
- ○ 증빙서류가 없는 지출이 있는지
- ○ 세금계산서, 카드 영수증 등 적법증빙서류 여부
- ○ 조합임원 또는 조합원 개인이 부담해야할 소송, 의료비 등이 지출됐는지
- ○ 인건비 등에 대하여 원천징수를 했는지
- ○ 출장비 지급 시 증빙서류를 확인했는지
- ○ 사무실 임차계약시 세금계산서 등의 증빙서류가 있는지
- ○ 회계결산보고를 총회에 보고했는지
- ○ 회계자료 등의 서류 보관이 적정한지

2 조합의 자금 운영 현황

가. 조합의 예산 편성 및 집행 방법

○ 조합은 회계기간 단위(1년)로 예산을 편성한 후, 총회에서 예산(안) 의결하여 확정함

○ 자금 집행은 총회에서 의결한 예산 범위 내에서 집행하며, 이사회에서는 회계규정 및 집행사유 등을 검토하여 집행여부를 의결함

이사회		대의원회		총회		이사회
• 회계연도(1년) 예산(안) 편성	⇨	• 회계연도(1년) 예산(안)검토 및 총회 상정결정	⇨	• 예산 확정	⇨	• 예산의 범위 내에 자금 집행

나. 회계관련 규정

○ **법인세법 제116조** : 과세표준 신고기한이 지난날부터 5년간 보관

- 신용카드 매출전표, 현금영수증, 세금계산서, 계산서(건당 거래금액(부가세 포함)이 3만원 이하인 경우 제외)

○ **법인세법 제121조** : 법인이 제화나 용역을 공급하면 계산서나 영수증을 작성하여 공급받는 자에게 발급하여야 함

○ **소득세법 제127조** : 국내에서 거주자나 비거주자에 대한 소득세를 원천징수해야 함(근로소득, 기타소득 등)

○ **공인회계사법 제21조** : 특정회사의 재무제표를 감사하거나 증명하는 업무를 수행하는 계약을 체결하고 있는 기간 중에는 당해 회사에 대하여 업무 제한

- 회계기록과 재무제표의 작성, 내부감사업무의 대행 재무정보체제의 구축 또는 운영 등

○ **조세특례제한법 제106조** : 건설용역, 설계용역 중 아래의 용역사항에 대하여는 부가가치세를 면세함

- 국민주택 규모 이하(주거전용면적 85㎡이하) 주택의 건설용역으로서 「건설산업기본법」, 「주택법」등에 의하여 등록을 한 자가 공급하는 것(소방공사감리업 제외)
- 국민주택 규모 이하(주거전용면적 85㎡이하) 주택의 설계용역으로서 「건축사법」 등에 따라 등록 또는 신고를 한 자가 공급하는 것

3 자금운용 및 회계처리 관련 체크리스트

가. 자금차입 및 관리

○ 조합의 자금관리는 조합에서 내규로 정한 회계규정에 따라 점검을 실시하며, 관련 내용이 미흡할 경우에는 관련규정을 작성하도록 조치함

구분	점검사항	근거	확인서류
회계규정	회계규정을 작성하여 운영하고 있는지	정관에 따른 회계규정	
	회계규정 작성 시 총회의결을 했는지		
자금 차입결정	자금차입금액, 차입방법, 이자율 및 상환방법에 대하여 총회의결 했는지	법제45조	총회자료, 자금차입 현황자료
	자금의 차입 방법 및 이자율 등에 대하여 대의원회에 위임했는지		
	차입한 자금에 대한 증빙서류가 있는지	정관에 따른 회계규정	금전소비대차 계약서, 차용증, 통장거래내역등
	총회의결 없는 자금차입이 있는지 *개인자금, 증빙서류 등이 없는 자금	법제45조	자금차입 현황
차입 자금의 관리	추진위원회의 경우 사업자등록을 했는지		사업자등록증
	조합(추진위원회) 명의로 개설된 통장으로 자금을 관리하는지	정관에 따른 회계규정	조합통장
	금전출납부를 작성하고 있는지	정관에 따른 회계규정	금전출납부
	사업비, 운영비, 퇴직적립금, 조합원 분양금 등을 사업목적별로 자금을 분리하여 통장을 관리하고 있는지	정관에 따른 회계규정	조합통장

나. 자금집행

구분	점검사항	근거	확인서류
예산수립	연도별 예산(안) 수립 및 총회의결 내용확인 - 회계연도(1년) 운영비 및 사업비가 용역항목별로 편성되었는지 - 용역비용이 사후 추인되었는지 - 업무규정과 다른 예산편성(경조사비, 상여금, 퇴직금, 회의수당 등)이 있는지	법제45조	예산(안), 총회 의사록, 조합의 정관 및 업무규정
	총회 의결된 예산 총액 및 항목별 금액을 초과하여 자금을 집행했는지		예산(안). 결산보고서
용역비 지급	사업추진과정에서 계약서 상 기성/준공대금 지급 시기가 도래했을 때, 대금이 의사회 의결 등을 거쳐 적절하게 집행되었는지	정관에 따른 회계규정	민원사항, 계약서, 사업추진경위, 의사회 의사록, 계정별원장
	용역 기성/준공금 세금계산서 적절히 발급(시기/금액/업체명) 했는지	부가세법 제32조	용역대금지급 내역, 세금계산서
	국민주택규모이하의 건설용역(설계용역포함)대하여 면세비율 따라 적정하게 계산서가 발급되었는지	조세특례 제한법 제106조	계산서
외부회계 감사	추진위원회에서 조합으로 인계되기 전 7일이내에 요청했는지 ※ 지출 및 계약된 금액이 3억5천만원 이상인 경우에 해당됨	법제112조	외부회계 감사보고서 및 요청공문
	사업시행계획인가의 고시일로부터 20일 이내에 요청했는지 ※ 지출된 금액이 7억원 이상인 경우에 해당됨		
	준공인가의 신청일로부터 7일 이내에 요청했는지 ※ 지출된 금액이 14억원 이상인 경우에 해당됨		
인건비	- 상근 임·직원에 대하여 근로소득 원천징수 했는지 - 규정에 없는 인원이 채용됐는지 - 근무일자(근무개시일, 퇴직일)에 적정하게 보수 지급됐는지	소득세법 제127조, 정관에 따른 업무 규정	월별급여대장 보수규정, 월급급여대장, 근로계약서
회의비 지급	- 관련 규정이 없이 서면결의자 회의수당이 지급됐는지 - 상근임원에게 대의원회/이사회 회의수당 지급됐는지 - 회의수당 근거없이(참석자명부 등) 회의수당이 지급됐는지	정관에 따른 회계규정	계정별원장, 회의수당 내역, 회의참석명부
자금집행 증빙	자금을 지출하였을 때 세법(신용카드 매출전표, 세금계산서 등)에서 인정하는 적격증빙 영수증이 있는지	법인세법 제116조	계정별원장, 통장거래내역 지출결의서

구분	점검사항	근거	확인서류
	비적격한 증빙을 사용하여 조합자금을 집행했는지 **[비적격 증빙사항]** - 개인카드/ 간이영수증/ 개인명의현금영수증 등 - 간이영수증 분할 수취, 적격증빙 가능한 지출의 간이영수증 첨부, 무통장 입금증만 첨부 - 3만원 초과(업무추진성 경비 1만원 이상) 간이영수증 사용		
결산보고	- 정관, 관련규정에 따라 회계연도별 결산보고서를 작성한 후 감사의견서를 첨부하여 총회 또는 조합원에게 서면보고 했는지 - 보고지연, 보고누락, 형식적인 자료 보고, 자료비치가 부실한지	정관에 따른 회계규정	결산보고서, 감사의견서, 대의원회의사록, 총회의사록, 주민통지내용, 정보공개목록
	- 자금수지계산서, 재무상태표, 손익계산서 및 부속명세서 공사원가명세서, 자산부채명세서, 사업비명세서 및 승인된 예산과 집행액이 적정한지		
세금 등 신고	월별 원천세 신고, 분기별 부가세신고, 법인세 신고 등을 적정하게 했는지		세무회계 자료
지출결의서 작성	지출행위를 할 때에는 전표, 지출결의서를 작성한 후 금전출납부 등에 기록했는지	정관에 따른 회계규정	
업무추진비 등의 사용	- 업무추진비를 수당형태의 월정액으로 지급하고 있는지 - 업무추진비를 법인카드, 현금영수증을 사용하고 있는지 - 격려금, 축의금 등 현금지출시 지출대상 범위, 금액, 방법이 운영규정에 따르고 있는지 - 개인적 용도로 사용했는지 **[부적당한 조합운영비 집행 확인]** - 증빙 없는 업무추진비/판공비/접대비/경조사비 지출 - 복리후생비/여비교통비등 과다 지출(평균대비) - 업무관련성이 입증되지 않은 심야/휴일/휴가기간 조합자금 지출 - 노래방 등 유흥업소에서 지출 - 조합장 등 임원의 개인 소송비용 조합자금으로 집행	정관에 따른 회계규정	지출결의서 등 증빙서류 확인
비영업 대금의 이익	금융업을 영위하지 아니한 자에게 소득세법상 이자소득에 해당하는 소득금액을 지급할 때 원천징수를 했는지	법인세법 제73조	

4 자금운용 및 회계처리 점검 사례

연번	적발사항
1	▶ **타 업체에 종사하면서 급여 부정수령** • 조합 상근이사로 선출되어 급여를 수령하고 있음에도 불구하고, 조합 상근이사 기간 동안 A업체에서 근무하면서 월급(00개월)을 수령한 사실을 확인함 **[수사의뢰]**
2	▶ **총회 의결없이 자금상환 방법 변경** • 정비사업 자금을 차입하는 경우 자금차입 방법, 이율 및 상환방법에 대해 총회 의결을 거쳐야 하나, • 조합에서는 총회의결한 "시공사 선정이후 입찰보증금으로 차입금을 상환"하는 내용과 다르게 융자지원금을 받아 상환함 **[수사의뢰]**
3	▶ **총회에서 자금차입관련 구체적인 이율 등 미 제시** • 조합은 시공사 등에서 자금을 차입한다는 사실에 대해서만 총회의결 받고 그 방법·이율 및 상환방법은 구체적 명시를 하지 않았음에도 불구하고, 대의원회/이사회 등에 위임하여 자금을 차입함
4	▶ **예산대비 항목별 금액 초과 집행** • 당해년도 예산 총액 및 항목별(운영비/기타지출) 금액을 초과하여 집행함
5	▶ **이사회 미승인 용역비 지출** • 정관위반사항으로 이사회 승인 없이 용역비(인건비)등을 지출함
6	▶ **계약조건과 상이한 용역비 지급** • 계약조건과 다르게 용역비를 과다 지급하여 조합에 손해가 발생한 사항을 확인함
7	▶ **임원 업무추진비/판공비 월정액 지급** • 법인세법 제116조(지출증명 서류의 수취 및 보관)를 준수하지 않은 사항으로, 임원(조합장, 비상근이사 등) 업무추진비/판공비를 월정액으로 지급함
8	▶ **회의참석자 인원수와 수당 지급 인원수가 상이** • 회의참석자 수와 지출결의서상 수당 지급한 수가 다른 사실을 확인함
9	▶ **추진위 설립 전 지출비용 조합 포괄 승계** • 주민의 부담이 되는 사항으로 조합에 승계되기 위하여는 총회에서 승인을 받아야 하나, 추진위원회 설립이전 기간에 사용한 지출비용 총회승인 없이 조합으로 포괄 승계함

연번	적발사항
10	▶ **국민주택규모이하 부가가치세 포함 지급(공사비, 설계용역비)** • 「조세특례제한법」 제106조(부가가치세의 면제 등)에 의거 국민주택규모(85㎡)이하의 설계용역에 대하여는 부가가치세를 면제하고 있으나, 부가가치세 포함하여 지급함
11	▶ **부가가치세 부당 공제** • 조합의 증빙내역에 정비업체로 발행된 세금계산서를 첨부한 사항과 관련하여, 공급받는 자가 정비업체로 되어 있는 세금계산서가 발행되어 매입부가가치세는 정비업체가 부당하게 공제받음
12	▶ **투명한 자금관리 및 집행 부재** • 간이영수증은 현금지출로 기인한 것으로, 이 경우 부가세 환급 등 세금혜택을 받지 못함에도 불구하고, 동일 업체에서 프린터잉크를 구입한 후 다른 가격으로 간이영수증 처리함
13	▶ **공인회계사법 위반** • 「공인회계사법」 제21조(직무제한)에 의거, 공정한 회계업무를 방해한 사항으로, 감사 및 결산보고 업무와 기장 업무를 동시 수행함
14	▶ **결산보고서 보고지연 및 누락** • 정관에 따라 매 회계연도마다 결산보고 절차를 준수하여야 하나, 결산보고서 보고지연, 보고누락, 형식적인 자료보고 등을 확인함
15	▶ **기타소득 지급방법 부적정** • 「소득세법」 제21조(기타소득)에 의거, 동일업무에 대하여 그 업무 전체를 1건으로 보아 기타소득에 대한 원천징수 하는 관련세법에 따라 기타소득에 해당하는 소득금액을 지급함에 있어 동일업무는 그 업무전체를 1건으로 보아 지급하여야 함에도 불구하고, • 조합은 1달에 감사를 3번 수행하여 감사수당을 일당 10만원으로 3번 지급하였으나 감사수당을 1건 30만원으로 지급한 사실을 확인함
16	▶ **조합자금 관련 법인통장 외 개인통장 거래** • 조합설립 후 조합명의 통장이 있음에도 불구하고, A씨(전 조합장) 명의의 개인 통장으로 조합 자금을 이체하여 관리하였으며, 현재까지 000만원의 현금을 법인통장에서 인출하여 관리한 사실을 확인함
17	▶ **조합이 부담하지 아니할 경비 지출** • 조합이사가 조합원과 상담 중 의견충돌로 인한 부상 치료비는 가해자가 부담해야 할 치료비임에도 조합카드로 지출하고 이에 대해 구상 청구 등을 하지 아니함
18	▶ **경조사비 자금집행에 관한 정관 또는 규정 미제정** • 경조사비 지급 기준이 정관 또는 운영 규정에 구체적으로 명시되어 있지 않은 관계로, 형평성 없이 각기 상이한 금액으로 집행됨

연번	적발사항
19	▶ **3만원 초과 거래금액 등에 대한 간이 영수증으로 사용** • 「법인세법」 및 「소득세법」에 따라 사업자로부터 공급받는 재화 또는 용경의 건당 거래금액(부가가치세 포함)이 3만원을 초과하는 경우에는 모든 거래에 관한 증명서류(세금계산서, 신용카드매출전표, 현금영수증, 계산서)를 5년간 수취 및 보관하여야 함에도 불구하고, • 3만원 초과 거래금액 등에 대하여 세금계산서 등과 같은 증명서류로 인정을 받지 못하는 간이 영수증으로 총 0,000천원을 사용한 사실을 확인함
20	▶ **선거관리위원 수당, 추진위원회 인건비 지급 원천징수 미 이행** • 「소득세법」 제127조(원천징수의무)에 의거, 미 이행한 건에 대하여 원천징수한 후 0000년 0월 말까지 자진 신고하도록 하고, 미 이행시 국세청 통보하여야 하는 사항과 관련하여 • 근로소득 등 소득을 지급하는 자는 소득세를 원천징수 하여야 하나, 조합은 선거관리위원 수당, 추진위원회 인건비를 지급하면서 원천징수를 하지 아니함
21	▶ **조합장의 개인 형사사건 소송비용을 조합 측에서 부담** • 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약은 총회의 의결 사항이나, 조합장의 개인적인 형사사건수행을 위한 변호사 수임료를 조합비용으로 처리하였음

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

5 자금운용 및 회계처리 관련 판례 · 유권해석

법제처(2009. 7. 27.)

제목 : 추진위원회 회계감사 대상 여부

【질의 요지】
주택재개발사업 조합설립 추진위원회가 계약을 하면서 계약에 따라 지급할 금액을 조합설립인가 후에 지급하기로 한 경우로서, 그 금액이 3억 5천만원 이상인 경우, 「도시 및 주거환경정비법」 제76조 및 같은 법 시행령 제67조제1항제1호에 따라 회계감사를 받아야 하는지

【회신 내용】
주택재개발사업 조합설립 추진위원회가 계약을 하면서 계약에 따라 지급할 금액을 조합설립인가 후에 지급하기로 한 경우로서, 그 금액이 3억 5천만원 이상인 경우, 「도시 및 주거환경정비법」 제76조 및 같은 법 시행령 제67조제1항제1호에 따라 회계감사를 받아야 함

국토교통부 (2015. 3. 19.)

제목 : 외부회계감사 대상 판단 시 지출된 금액의 범위

【질의 요지】
「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제67조제1항제2호의 의미가 사업행인가고시일전까지 “납부 또는 지출된 금액”을 의미하는지, “지출될 것이 확정된 금액”을 포함한 의미인지

【회신 내용】
「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제67조제1항제2호에 따르면 「도시 및 주거환경정비법」 제76조에 따라 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자는 사업시행인가고시일전까지 납부 또는 지출된 금액이 7억원 이상인 경우로서 비용의 납부 및 지출내역에 대하여 조합원의 80퍼센트 이상의 동의를 얻지 아니한 경우에는 회계감사를 받도록 하고 있으며, 동 규정은 사업시행자가 사업시행인가 고시일전까지 납부 또는 지출된 금액을 의미함.

대법원 판례(2015. 5. 14. 2014도8096)

제목 : 정비사업비 및 예산의 의미

【판시 사항】
「도시 및 주거환경정비법」 제24조 제3항 제5호에서 규정하는 '예산'의 의미(=조합의 정관에서 정한 1회계연도의 수입·지출 계획) / 이러한 예산의 요건을 충족하지 않지만 조합이 정비사업을 추진하는 과정에서 공사비 등 정비사업에 드는 비용인 정비사업비의 지출예정액에 관하여 사업비 예산이라는 명목으로 총회의 의결을 거친 경우, 이를 같은 호에서 규정하는 '예산'으로 볼 수 있는지 여부(소극)

【판결요지】
「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법'이라고 한다)은 제24조 제3항 제5호에서 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'을 총회의 의결 사항으로 규정하면서, 제85조 제5호에서 '제24조의 규정에 의한 총회의 의결을 거치지 아니하고 동조 제3항 각 호의 사업을 임의로 추진하는 조합의 임원'을 처벌하도록 규정하고 있다. 그런데 '예산'의 사전적 의미는 '국가나 단체에서 한 회계연도의 수입과 지출을 미리 셈하여 정한 계획'을 의미하고, 한편 조합의 회계와 총회의 소집 시기 등은 도시정비법 제20조 제1항에 따라 조합의 정관에 포함되어야 한다. 그렇다면 도시정비법 제24조 제3항 제5호에서 규정하는 '예산'이란 '조합의 정관에서 정한 1회계연도의 수입·지출 계획'을 의미하고, 따라서 이러한 예산의 요건을 충족하지 아니하는 이상, 조합이 정비사업을 추진하는 과정에서 공사비 등 정비사업에 드는 비용인 정비사업비의 지출예정액에 관하여 사업비 예산이라는 명목으로 총회의 의결을 거친 적이 있다고 하더라도, 이를 두고 도시정비법 제24조 제3항 제5호에서 규정하는 '예산'이라고 볼 수는 없음

대법원 판례(2018. 6. 15, 2018도1202)

제목 : 예산 외에 조합원의 부담이 될 계약

【판시 사항】
구 「도시 및 주거환경정비법」 제24조 제3항 제5호에서 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'을 총회의 의결사항으로 규정한 취지 / 조합의 임원이 총회의 사전 의결 없이 조합원의 부담이 될 계약을 체결한 경우, 같은 법 제85조 제5호를 위반한 범행이 성립하는지 여부(적극) 및 총회의 사전 의결을 거쳐야 하는 사항 / 기존 총회 의결 과정에서 조합원들의 부담 정도를 충분히 예상할 수 있는 정보가 제공된 상태에서 장차 그러한 계약이 체결될 것을 의결한 경우, 사전 의결을 거친 것으로 볼 수 있는지 여부(적극)

【판결요지】
구 「도시 및 주거환경정비법」(2015. 1. 6. 법률 제12960호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라고 한다) 제24조 제3항 제5호에서 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'을 총회의 의결사항으로 규정한 취지는 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항에 조합원들의 의사가 반영될 수 있도록 절차적으로 보장하려는 것이다. 따라서 조합의 임원이 사전 의결 없이 조합원의 부담이 될 계약을 체결하였다면 이로써 구 도시정비법 제85조 제5호를 위반한 범행이 성립한다. 그러나 정비사업의 성격상 조합이 추진하는 모든 업무의 구체적 내용을 총회에서 사전에 의결하기는 어려우므로, 위 구 도시정비법 규정 취지에 비추어 사전에 총회에서 추진하려는 계약의 목적과 내용, 그로 인하여 조합원들이 부담하게 될 부담의 정도를 개략적으로 밝히고 그에 관하여 총회의 의결을 거쳤다면 사전 의결을 거친 것으로 볼 수 있다. 따라서 총회 의결 없이 조합의 부담이 늘어나는 계약을 체결하여 조합원의 이익이 침해되는 일이 없도록 하면서도, 기존 총회 의결 과정에서 조합원들의 부담 정도를 충분히 예상할 수 있는 정보가 제공된 상태에서 장차 그러한 계약이 체결될 것을 의결한 경우에는 사전 의결을 거친 것으로 보아 정비사업의 원활한 추진에 지장이 없도록 조화롭게 해석할 필요가 있음

제4절 정비사업비 점검

제4절 정비사업비 점검

1 개요

○ 점검자는 조합원에게 과도한 분담금 증액이 발생하는 것을 사전에 예방하기 위한 목적으로 정비사업비에 미 반영된 용역금액이 있는지, 사업변경에 따른 추가비용이 과소·과다·누락되어 있는지 등에 대하여 점검함

< 정비사업비 점검사항 >

- ○ 정비계획 및 설계변경 예상되는 경우 설계비, 도시계획용역비, 정비사업전문관리용역 비용 등에 추가되는 비용이 반영되어 있는지
- ○ 사업비항목이 누락되어 있는지
- ○ 이주비 금융비용이 인근사례 및 은행 대출 금리에 비해 적정한지
- ○ 모든 비용에 VAT가 포함되어 있는지
- ○ 현금청산금액외에 취·등록세, 감정평가, 소송비 등이 포함되어 있는지
- ○ 조속재결 등에 따른 추가비용이 발생할 가능성이 있는지
- ○ 정비사업비 예비비가 과도·과소한지
- ○ 일반분양가격이 과도하게 높은지

2 정비사업비 구성

가. 정비사업비 관련 규정

○ 조합에서는 정비사업 단계별로 도시정비법에 따라 아래의 정비사업비를 토지등소유자 및 조합원에게 통지하며, 총회에서 의결하여 확정함

구분	법률내용
조합설립동의서 징구 시	[법제35조제8항] 추정분담금 통지
조합설립인가	[법제35조제2항] 정비사업비와 관련된 자료 통지
사업시행계획인가	[법제52조제1항] 사업시행계획서 작성시 정비사업비 포함
분양신청시	[법72조제1항] 분양대상자별 분담금의 추산액 통지
관리처분계획인가	[법74조제1항] 정비사업비의 추산액 통지

< 총회의 의결(법제45조) >

① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역

③ 총회의 의결은 이 법 또는 정관에 다른 규정이 없으면 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 한다.

④ 제1항제9호 및 제10호의 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다.

나. 정비사업비 구성항목

○ 조합의 사업비구성 항목은 아래 양식을 기본으로 하며, 조합이 사업특성에 맞게 추가 용역계약을 추가한 경우 신규항목이 추가됨

구분	내역
공사비	해당 정비사업으로 설치되는 제반 시설공사(공동주택과 이에 수반되는 복리시설 및 주차장에 한한다)에 드는 건축·토목·조경·철거공사비, 예술장식품 설치비, 시공보증수수료 등
설계·감리비	해당 정비사업을 위하여 투입되는 설계 및 감리에 관한 비용
부대비용	법 제11조제1항제1호에 해당하는 총비용 중에서 공사비, 설계감리비, 그 밖의 경비를 제외한 비용으로서 분양 관련 비용, 수도·가스·전기시설 인입(引入)비용, 등기비용 등

그 밖의 경비	교통·환경영향평가 등 사업시행계획인가와 관련된 비용, 주택 및 토지매입비, 조합원의 이주를 위하여 드는 이주비용에 대한 금융비용, 안전진단비용, 측량비용, 감정평가수수료,「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업전문관리업자에 대한 위탁 및 자문비용, 회계·감사비용, 해당정비사업과 관련된 용역비용 등
조합(추진위원회)의 운영비	운영비, 소송 비용 등 조합(추진위원회)의 운영과 관련된 제반 비용
부담금	기반시설부담금, 광역교통시설부담금, 그 밖의 원인자부담금 등과 국공유지 사용에 따른 대부료, 사용료
제세공과금	해당 정비사업을 위하여 지출되는 취득세, 등록세, 면허세, 법인세, 산업재해보상보험료 등

3 정비사업비 체크리스트

가. 정비사업비 적정성 점검

구분	점검사항	근거	확인서류
정비사업비 추정액 적정성	사업계획 변경으로 인해 설계비 등*이 증액될 가능성이 있는지 * 건축공사비, 정비사업전문관리용역, 설계용역비, 도시계획 용역비용 등	계약서	사업추진일정표 용역계약서
	사업시행계획인가 변경시 이를 고려한 추가 용역 내용이 정비사업비에 반영되어 있는지	계약서	사업추진일정표 용역계약서
	시공사 공사계약서의 물가상승분이 반영되었는지	계약서	공사계약서
	이주비 금융비용 이자율이 인근지역에 비해 적정한 수준인지		은행대출금리
	이주기간 지연으로 인해 이자비용이 증가될 가능성이 있는지		사업추진일정표 은행대출금리
	사업시행계획인가에서 확정된 연면적 기준으로 용역비가 산정 및 정산되어 있는지 * 정비사업전문관리용역, 설계용역, 도시계획 용역비용 등	계약서	사업시행 인가서
	예비비가 과도·과소하게 산정되어 있는지		정비사업비 내역서
	인근지역 현황 및 민원제기로 인해 민원보상비*가 발생할 가능성이 있는지 * TV 난시청, 일조권보상 등		
분양수입	일반분양가격이 인근 시세에 비해 과도하게 높은지(입지가 유사한 인근 아파트 시세비교)		부동산테크, 네이버 부동산 등
	일반분양 시기 및 방법 등*으로 인해 추가 소요 비용 가능성이 있는지 * 후분양, 이자후불제 등		사업추진 일정표

나. 정비사업비 누락 항목 점검

○ 점검자는 조합에서 제시한 정비사업비 내역에서 아래항목이 포함되었는지 여부를 점검함

항 목	점검사항		비 고
공사비	건축시설공사비		법 제29조에 따라 기존건축물의 철거공사(석면조사·해체·제거를 포함) 포함
	공사비 부가가치세		
	정비기반시설공사비		
	지장물이설비		
	인입공사비		
	기타 공사비		대지조성비, 미술장식품공사비, 사업시행계획인가조건 공사비 등
보상비	국공유지 매입비		조합매입분
	현금청산	건 축 물	
		토 지	
	영업손실보상		
	주거이전비		
	기타이주촉진비		이사비용, 조사비용 등
외주 용역비	측량비		
	지질조사비		
	문화재조사비		
	설계비		
	감리비		
	신탁등기비		재건축사업에 한함
	정비사업전문관리업비		
	법무비		현금청산, 매도청구, 기타 조합관련 소송
	세무회계		
	안전진단		재건축사업에 한함
	감정평가수수료		
	도시계획용역		
	교통영향평가		
	환경영향평가등		
	친환경에너지 인증 관련 용역		
	범죄예방관련 용역		
	이주관련 용역		
	기타용역		임대주택, 국공유지 매입, 모델하우스, 광고선전 비용 등

항 목	점검사항	비 고
관리비	조합(추진위원회)운영비	
	총회비	
부담금	상수도부담금	
	하수도부담금	
	도시가스부담금	
	광역교통시설부담금	
	학교용지 부담금	
금융비용	이주비 이자 등	
기타 경비	채권매입	할인매각시 손실액만 산정함
	제세공과금 등	재산세, 법인세, 취등록세 등
	재건축부담금	재건축사업만 해당됨
	예비비	

4 정비사업비 점검 사례

연번	적발사항
1	▶ **과도한 일반분양가격 반영** • 인근에 최근 신축된 아파트에 비하여 입지가 열악함에도 분양가격이 높음
2	▶ **공사비중 공사계약서상 물가상승분 누락** • 계약서상 시공사와의 계약체결일 기준으로 물가상승률을 반영하는 것으로 되어있으나, 조합에서는 정비사업비 산정 시 시공사 공사비 물가상승분을 미 포함함
3	▶ **분양신청 시에만 정비사업비를 크게 줄임** • 사업시행계획인가시의 정비사업비를 별도의 사유 없이 분양신청 시 크게 축소한 후 조합원에게 통지함
4	▶ **재건축부담금 누락** • 재건축사업의 경우 재건축부담금 항목을 포함하여 정비사업비를 산정하여야 하나 이를 누락함
5	▶ **조속재결 비용 누락** • (구)도시정비법에 따라 현금청산자가 되어 조합에 조속재결를 요청하였으나, 조합에서는 이를 이행하지 않아, 조합에서는 지연이자 가산금이 추가로 발생하였음에도 정비사업비에 반영하지 않음

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

5 정비사업비 관련 판례

법제처 (18-0262, 2018. 07. 11.)

제목 : 주택재개발사업에서 정비사업비의 적정성 여부를 사유로 사업시행계획변경을 인가하지 않을 수 있는지

【질의 요지】
주택재개발사업조합이 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 본문에 따라 정비사업비의 증가를 내용으로 하는 사업시행계획의 변경인가를 신청한 경우 관할 시장·군수 등이 해당 정비사업비의 적정성을 사유로 사업시행계획의 변경을 인가하지 않을 수 있는지

【회신내용】
이 사안의 경우 시장·군수 등은 정비사업비의 적정성을 사유로 사업시행계획의 변경을 인가하지 않을 수 있습니다
만일 정비사업비와 같이 사업시행계획서에는 포함되지만 사업시행계획을 인가 또는 변경인가할 때 그에 관한 기준 등을 도시정비법령에서 별도로 규정하고 있지 않은 사항에 대해 시장·군수등의 실질적인 심사권이 없다고 한다면, 정비사업비가 지나치게 많이 책정되었거나 그 밖에 사업시행계획서에 포함된 사항이 통상적인 정비사업의 범위를 벗어나는 등 정비사업으로서 타당성이 없는 경우에도 인가권을 가진 시장·군수등이 이에 기속되어 사업시행계획을 인가 또는 변경인가 해야 하는 부당한 결과가 초래될 수 있습니다.

제5절 정보공개 점검

제5절 정보공개 점검

1 개요

○ 조합이 정비사업의 시행에 관한 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하도록 하고 있는지, 정비사업 관련 자료에 대하여 조합원이 열람 및 복사 요청하는 경우 15일 이내에 제공하고 있는지에 대하여 점검함

< 정보공개 점검사항 >

□ 인터넷 등으로 공개한 사항확인

- ○ 조합 대의원회에서 선정하여 체결한 용역계약서 및 변경계약서
- ○ 이사회 및 대의원회 의사록
- ○ 조합 수 · 발신 공문서
- ○ 월별 자금의 입출금 세부내역
- ○ 결산보고서
- ○ 정비사업비 변경에 관한 사항

□ 분기별 서면통지 통지여부 확인

- ○ 분기별로 토지등소유자에게 통지했는지
- ○ 분기별 통지내용이 시행령 제95조 내용이 모두 포함되었는지

□ 정보공개 서면요청 확인

- ○ 조합원이 열람 및 복사를 요청한 경우 15일이내 자료를 제공했는지
- ○ 조합원이 열람 및 복사를 요청한 경우 사용 목적 등을 기재했는지
- ○ 조합원이 열람 및 복사 요청을 제공할 경우 주민등록번호를 제외했는지

2 정보공개 관련 법규 내용

가. 정보공개 대상 및 방법

1) 인터넷 등으로 공개할 사항

○ 도시정비법 제124조제1항에 따라 인터넷 등으로 공개할 사항

< 인터넷 등의 방법으로 공개할 사항 >

[법 제124조제1항]

1. 제34조제1항에 따른 추진위원회 운영규정 및 정관등
2. 설계자 · 시공자 · 철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
3. 추진위원회 · 주민총회 · 조합총회 및 조합의 이사회 · 대의원회의 의사록
4. 사업시행계획서
5. 관리처분계획서
6. 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
7. 회계감사보고서
8. 월별 자금의 입금 · 출금 세부내역
9. 결산보고서
10. 청산인의 업무 처리 현황

[시행령 제94조]

1. 법 제72조제1항에 따른 분양공고 및 분양신청에 관한 사항
2. 연간 자금운용 계획에 관한 사항
3. 정비사업의 월별 공사 진행에 관한 사항
4. 설계자 · 시공자 · 정비사업전문관리업자 등 용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항
5. 정비사업비 변경에 관한 사항

2) 서면공개 방법

○ 도시정비법 제124조제4항에 따라 열람 · 복사할 사항

< 열람 및 복사 대상 >

[법 제124조제4항]

조합원, 토지등소유자가 제124조제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람 · 복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 함

1. 토지등소유자 명부
2. 조합원 명부
3. 설계자 · 시공자 · 정비사업전문관리업자 등 용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항
4. 정비사업비 변경에 관한 사항

3) 분기별 통지사항

< 분기별 서면통지 대상 >

[법 제124조제2항]

조합은 법 제124조제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 분기별로 공개대상의 목록, 개략적인 내용, 공개장소, 열람 · 복사 방법 등을 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 함

[시행령 제94조제2항]

조합은 법 제124조제2항에 따라 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 다음 각 호의 사항을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 함

1. 공개 대상의 목록 2. 공개 자료의 개략적인 내용 3. 공개 장소
4. 대상자별 정보공개의 범위 5. 열람 · 복사 방법 6. 등사에 필요한 비용

4) 회의자료 작성 및 보관 방법

< 속기록, 녹음, 영상자료 보관 대상 >

[법 124조]

조합은 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리 · 의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의를 말한다)가 있은 때에는 속기록 · 녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야 한다.

[시행령 제94조] (속기록등 자료가 필요한 중요한 회의)

1. 용역 계약(변경계약을 포함한다) 및 업체 선정과 관련된 대의원회 · 이사회
2. 조합임원 · 대의원의 선임 · 해임 · 징계 및 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다) 자격에 관한 대의원회 · 이사회

나. 정보공개 벌칙규정

○ **도시정비법 제137조 : 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함.**

- 도시정비법 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 추진위원장 또는 조합임원

○ **도시정비법 제138조 : 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함.**

- 도시정비법 제124조제1항을 위반하여 정비사업시행과 관련한 서류 및 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 아니하거나 같은 조 제4항을 위반하여 조합원 또는 토지등소유자의 열람 · 복사 요청에 응하지 아니하는 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원

3 정보공개 체크리스트

<table>
<tr><th>구분</th><th>점검사항</th><th>근거</th><th>확인서류</th></tr>
<tr><td>인터넷 등의 방법으로 공개할 사항</td><td>아래의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 인터넷에 공개했는지
<table>
<tr><th>구분</th><th>사항</th><th>확인</th></tr>
<tr><td>1</td><td>추진위 운영규정 및 정관 등</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>용역업체의 선정계약서</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>추진위·총회 및 이사회·대의원회의 의사록</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td>사업시행계획서</td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td>관리처분계획서</td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td>정비사업 시행 공문서</td><td></td></tr>
<tr><td>7</td><td>회계감사보고서</td><td></td></tr>
<tr><td>8</td><td>월별 자금의 입금·출금 세부내역</td><td></td></tr>
<tr><td>9</td><td>결산보고서</td><td></td></tr>
<tr><td>10</td><td>청산인의 업무 처리 현황</td><td></td></tr>
<tr><td>11</td><td>분양공고 및 분양신청에 관한 사항</td><td></td></tr>
<tr><td>12</td><td>연간 자금운용 계획에 관한 사항</td><td></td></tr>
<tr><td>13</td><td>정비사업의 월별 공사 진행에 관한 사항</td><td></td></tr>
<tr><td>14</td><td>용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항</td><td></td></tr>
<tr><td>15</td><td>정비사업비 변경에 관한 사항</td><td></td></tr>
</table></td><td>법제124조 제1항, 시행령 제94조 [벌칙제138조]</td><td>인터넷</td></tr>
<tr><td rowspan="3">열람 및 복사 대상</td><td>조합원, 토지등소유자가 아래 서류를 열람 및 복사를 요청한 경우 15일 이내에 제공했는지
<table>
<tr><th>구분</th><th>공개대상 서류</th></tr>
<tr><td>1</td><td>법제124조제1항에 따른 인터넷공개 서류</td></tr>
<tr><td>2</td><td>토지등소유자 명부</td></tr>
<tr><td>3</td><td>조합원 명부</td></tr>
<tr><td>4</td><td>용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항</td></tr>
<tr><td>5</td><td>정비사업비 변경에 관한 사항</td></tr>
<tr><td>6</td><td>그 외 정비사업 시행에 관한 서류와 관련자료</td></tr>
</table></td><td>법제124조 제4항 [벌칙제138조]</td><td>정보공개 관련 접수 대장</td></tr>
<tr><td>공개 및 열람·복사한 자료에 주민등록번호를 제외했는지</td><td>법제124조제3항</td><td>조합 제공서류</td></tr>
<tr><td>청구인이 부담하는 복사에 필요한 실비의 범위가 과도한지</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>점검사항</th><th>근거</th><th>확인서류</th></tr>
<tr><td>분기별
서면통지 대상</td><td>매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 아래 각 호의 사항을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지했는지
<table><tr><th>구분</th><th>대상</th><th>확인</th></tr><tr><td>1</td><td>공개 대상의 목록</td><td></td></tr><tr><td>2</td><td>공개 자료의 개략적인 내용</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>공개 장소</td><td></td></tr><tr><td>4</td><td>대상자별 정보공개의 범위</td><td></td></tr><tr><td>5</td><td>열람·복사 방법</td><td></td></tr><tr><td>6</td><td>등사에 필요한 비용</td><td></td></tr></table></td><td>법제124조제2항,
시행령
제94조제2항</td><td>토지등
소유자
통지자료</td></tr>
<tr><td rowspan="2">속기록, 녹음,
영상자료 보관
대상</td><td>법제124조제1항에 따른 서류 및 관련자료를 보관하고 있는지</td><td>법제124조</td><td rowspan="2">회의
자료</td></tr>
<tr><td>아래의 회의와 관련하여 속기록, 녹음, 영상 자료 중 어느 1개를 보관하고 있는지
<table><tr><th>구분</th><th>대상</th><th>확인</th></tr><tr><td>1</td><td>총회</td><td></td></tr><tr><td>2</td><td>용역 계약 및 업체 선정관련 대의원회·이사회</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 토지등소유자 자격에 관한 대의원회·이사회</td><td></td></tr></table></td><td>법제124조,
시행령 제94조
[벌칙제138조]</td></tr>
</table>

4 정보공개 점검 사례

연번	적발사항
1	▶ **결산보고서, 의사록 및 용역계약서 등 공개지연** • 정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개 하여야 함에도 불구하고 아래 자료에 대한 공개를 지연함 - 결산보고서 미공개 - 의사록 00건 및 용역계약서 등 00건 장기간 공개지연 **[수사의뢰]**
2	▶ **정보의 부실 등재** • 도시정비법 및 시행령에서 정하고 있는 00가지 항목의 정보 “클린업시스템” 미공개, 자료 발생 15일 이내 미등재, 일부 내용 누락하는 등 부실 등재 등의 사실을 확인함
3	▶ **공개대상서류 및 관련 자료를 조합원에게 서면으로 통지하지 아니함** • 0000년 0월~0월, 0000년 0월~0월, 0000년 0월~0월에 공개대상서류 및 관련 자료를 조합원에게 서면으로 통지하지 아니함
4	▶ **최초 개인정보공개 요청받을 당시 사용목적 미기입** • 조합은 조합원 명부 등에 대한 사용목적이 작성되지 않은 요청서를 접수한 후 관련 자료를 정보공개함
5	▶ **토지등소유자등에 대한 비용관련 사항 미 통지** • 추진위원회는 토지등소유자의 비용을 수반하는 사항이 있는 경우, 서면통지 하는 등 토지등소유자가 그 내용을 충분히 알 수 있도록 하여야 함에도 서면통보 하지 않음

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

5 정보공개 관련 판례 · 유권해석

국토교통부 (2018. 04. 02)

제목 : 공사비 지급 관련자료의 정보공개 관련

【질의 요지】
공사비 지급에 관한 사항을 15일 이내에 정보공개 하여야 하는지

【회신내용】
「도시 및 주거환경정비법」(이하"도시정비법"라 한다.) 제124조제1항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 월별 자금의 입금·출금 세부내역, 설계자·시공자·정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정 계약서류 및 관련자료 등이 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그밖의 방법을 병행하여 공개하도록 하고 있으며, 도시정비법 제138조에 따라 이를 위반할 경우에는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있음

국토교통부 (2018. 04. 05)

제목 : 서면결의서를 정보공개 요청 시 성명, 지장날인을 삭제하고 공개 가능여부

【질의 요지】
사업시행자인 조합에서 조합원이 서면결의서를 정보공개 요청 시 성명, 지장날인, 생년월일, 연락처, 소유지번 등을 임의 삭제하고 공개한 경우 벌칙 적용 관련

【회신내용】
「도시 및 주거환경정비법」 제124조제1항 및 제4항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 하도록 하고 있고, 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 토지등소유자 명부, 조합원 명부 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따르도록 하고 있습니다. 이에 서면결의서의 공개를 요청한 경우 해당 자료가 작성되거나 변경된 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 함

국토교통부 (2018. 06. 27)

제목 : 서면결의서의 정보공개 시 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 하는지

【질의 요지】
서면결의서 정보공개 시 주민등록번호를 제외하고 공개하는지

【회신내용】
「도시 및 주거환경정비법」 제124조 제1항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록 등 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 함
또한, 같은 조 제3항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하도록 하고 있으므로 총회 서면결의서의 경우 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 할 것으로 보임

국토교통부 (2018. 06. 29)

제목 : 추진위원회 회의의 안건별 찬성, 반대자 명단이 정보 공개 대상인지 여부

【질의 요지】
추진위원회 회의의 안건별 찬성, 반대자 명단이 정보 공개 대상인지 여부

【회신내용】
「도시 및 주거환경정비법」 제124조 제1항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록 등 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 하도록 하고 있음
또한, 같은 조 제3항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하도록 하고 있으므로 추진위원회 회의의 안건별 찬성, 반대자 명단의 경우 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 할 것으로 보임

국토교통부 (2019. 06 . 11)

제목 : 서면결의서가 정보공개 대상인지 여부

【질의 요지】 서면결의서가 정보공개 대상인지 여부

【회신내용】
「도시 및 주거환경정비법」 제124조제4항에 따르면 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다고 규정하고 있음
그리고, 같은 조 제3항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하도록 하고 있으므로, 서면결의서의 경우 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 할 것으로 보임

국토교통부 (2018. 01. 18)

제목 : 세금 납부 영수증이 정보공개 대상인지 여부 관련

【질의 요지】 세금 납부 영수증이 정보공개 대상인지 여부 관련

【회신내용】
『도시 및 주거환경정비법』(이하 "도시정비법"이라 한다.) 제81조제3항에 따르면 사업시행자는 같은 조 제1항 및 제6항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하도록 하고 있으므로, 질의하신 세금 납부 서류가 조합에 비치되어 있는 경우에는 동 규정에 따른 정보공개 대상이 될 것으로 판단됨

국토교통부 (2019. 03 .07)

제목 : 외부 일조권 분석용역 업무보고서가 정보공개 대상인지 여부

【질의 요지】
외부 일조권 분석용역 업무보고서가 정보공개 대상인지 여부

【회신내용】
「도시 및 주거환경정비법」 (이하"도시정비법"라 한다.) 제124조 제1항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서 등 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다고 규정하고 있고, 같은조 제4항에는 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 토지소유자 명부 등 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시

행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다고 규정하고 있음
그리고, 같은조 제3항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하도록 하고 있으므로 외부 일조권 분석용역 업무보고서가 조합에 비치되어 있는 경우 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 할 것으로 판단됨..

국토교통부 (2019 . 05. 30)

제목 : 임시총회 발의자 대표가 징구한 임시총회 발의동의서 및 서면결의서가 정보공개 대상인지 여부

【질의 요지】
가. 임시총회 발의자 대표가 징구한 임시총회 발의동의서 및 서면결의서가 정보공개 대상인지 여부
나. 임시총회 발의자 대표에게 정보공개 청구가 가능한지 여부

【회신내용】
질의'가'와'나'에 대하여「도시 및 주거환경정비법」제124조 제1항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원 회의 의사록 등 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다고 규정하고 있음
그리고, 같은 조 제3항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하여야 한다고 규정하고 있으므로 임원 선임을 위한 발의자 대표가 징구한 임시총회 발의서와 조합원 명부, 서면결의서 등이 작성되어 조합에서 보관하고 있는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 함
아울러, 자료공개 요청은 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)에게 하여함

국교통부 (2018 . 02. 05)

제목 : 조합원 명부 등이 정보공개 대상인지 여부

【질의 요지】 조합원 명부가 정보공개 대상인지 여부

【회신내용】
『도시 및 주거환경정비법』 제81조제3항에 따르면 사업시행자는 같은 조 제1항 및 제6항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하도록 하고 있으므로, 질의하신 조합원 명부가 조합에 비치되어 있는 경우에는 동 규정에 따른 정보공개 대상이 될 것으로 판단됨

국토교통부 (2018 . 11 . 29)

제목 : 조합원의 대리인이 조합에 정보공개 신청을 하여도 되는지 여부

【질의 요지】
가. 조합원의 대리인이 조합에 정보공개 신청을 하여도 되는지 여부
나. 조합원 총회 개최 시 총회 참석비 등 지급이 위법인지 여부

【회신내용】
질의'가'에 대하여「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법' 이라 한다.) 제124조 제4항에 따르면 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 토지등소유자 명부, 조합원 명부 등 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따르도록 하고 있으므로, 정보공개 청구는 동 규정에 따른 조합원 및 토지등소유자가 직접 요청해야 하는 사항으로 질의하신 사항과 같이 대리인을 통한 정보공개 요청은 할 수 없음
질의'나'에 대하여 도시정비법 제45조제1항에 따르면 정비사업비의 사용 및 정비사업비의 변경은 총회 의결을 거치도록 하고 있으므로, 질의하신 총회 참석비에 대하여는 조합에서 정비사업의 사용으로 총회의결은 한 경우에는 사용이 가능할 것으로 판단됨

국토교통부 (2018. 03 . 09)

제목 : 토지등소유자 명부의 정보공개 범위 및 개인정보보호법 저촉 여부 관련

【질의 요지】
토지등소유자 명부의 정보공개 범위 및 「개인정보 보호법」저촉 여부와 용역업체 선정절차 진행 중에도 관련 자료를 공개하여야 하는지 여부

【회신내용】
「도시 및 주거환경정비법」제124조제1항 및 제4항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 하도록 하고 있고, 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 토지등소유자 명부, 조합원 명부를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따르도록 하고 있습니다. 이에 토지등소유자 명부를 공개 요청한 때에는 자료가 작성된 경우 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 함
또한, 동법 제124조 제4항에 따라 열람·복사를 요청한 사람은 제공받은 서류와 자료를 사용목적 외의 용도로 이용·활용하여서는 아니 되며, 동규정은 용역업체 선정절차 진행 중이라도 예외로 하고 있지 아니함

법제처 (11-0324 2011. 09. 01)

제목 : 서면결의서가 「도시 및 주거환경정비법」 제81조제1항에 따른 공개대상인지

【질의 요지】
가. 조합총회 및 조합의 이사회 등에 제출된 서면결의서가「도시 및 주거환경정비법」제81조 제1항에 따른 공개대상인지
나. 만약 위 서면결의서가 공개대상일 경우, 서면결의서를 제출한 조합원의 동의 없이도 공개가 가능한 것인지?
다.「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제22조제2항에 따르면 법 제81조제1항에 따른 토지등소유자 또는 조합원의 열람·등사 요청은 사용목적 등을 기재한 서면 또는 전자문서로 하여야 하는데, 위 서면 또는 전자문서에 사용목적이 기재되지 않은 경우 사업시행자 등은 열람·등사 요청에 응하지 않아도 되는지

【회신내용】
가. 조합총회 및 조합의 이사회 등에 제출된 서면결의서는「도시 및 주거환경정비법」제81조 제1항에 따른 공개대상으로 보아야 할 것임
나. 서면결의서를 제출한 조합원의 동의가 없더라도 서면결의서의 공개는 가능하다고 할 것임
다. 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제22조제2항에 따르면 법 제81조제1항에 따른 토지등소유자 또는 조합원의 열람·등사 요청은 사용목적 등을 기재한 서면 또는 전자문서로 하여야 하는데, 위 서면 또는 전자문서에 사용목적이 기재되지 않은 경우 사업시행자 등은 열람·등사 요청에 응하지 않아도 된다고 할 것임

대법원 판례(2014. 7. 24. 2013도1547)

제목 : 정보 공개 서류 및 자료 공개 시기 관련

【판시 사항】
구 「도시 및 주거환경정비법」제81조 제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 공개가 이루어져야 하는 시기

【판결요지】
구 「도시 및 주거환경정비법」(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제81조 제1항이 같은 항 각 호의 서류 및 관련 자료의 공개 시기를 명확히 규정하고 있지 아니하나, 구 도시정비법 제81조 제2항이 '제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 분기별로 공개 대상의 목록, 개략적인 내용, 공개 장소, 열람·복사 방법 등을 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 한다.'고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제70조 제2항이 '매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 공개 대상의 목록, 공개 자료의 개략적인 내용, 공개 장소 등을 조합원 또는 토지등소유자

에게 서면으로 통지하여야 한다'고 규정하고 있으므로, 위 서류 및 관련 자료의 공개는 공개 대상의 서면 통지 전에 이루어져야 하는 것으로 봄이 타당하고, 따라서 늦어도 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지는 위 서류 및 관련 자료를 공개하여야 함

제5장

점검완료 및 후속조치

제5장 점검완료 및 후속조치

○ 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 현장점검 종료 후 처분결과에 대하여 조합에 통지하며, 점검자의 확인서 내용 및 조합의 소명내용에 대하여 추가 검토가 필요한 것으로 판단된 경우에는 처분결정 심의위원회를 개최하여, 조합에 대한 처분방법을 결정하도록 함

가. 점검결과 처리 절차

< 처분결정 심의위원회 개최 절차 >

점검 종료	확인서 등 증빙자료 징구

⇩

조합 소명	확인서 내용에 대한 조합의 소명 내용 검토 및 점검자 처분의견서 작성 * 점검완료 후 1~2주 이내

⇩

심의위원회 자료 작성	확인서 내용, 조합소명 내용, 처분의견서 등을 바탕으로 작성

⇩

처분결정 심의위원회 개최	확인서 내용에 대한 처분방법 결정 * 심의대상 점검자 및 관계자 제외

⇩

처분 결과 통보	심의결과에 따른 처분 결정사항 조합통보

⇩

점검결과 사후관리	점검처리에 대한 이행사항 관리 유사사항 재발방지를 위한 점검사례 작성 및 전파

1) 조합 소명내용 검토 및 처분의견서 작성

○ 점검자는 점검이 완료되면 관계법령을 근거로 위반사실 등이 포함됨 확인서를 징구한 후 팀장에게 제출함

○ 점검자는 조합에서 제출한 소명내용을 검토 한 후 처분의견서[서식 1]를 작성함

2) 처분결정 심의위원회 개최

○ 팀장은 확인서, 조합소명내용, 점검자 처분의견서를 토대로 처분결정 심의위원회 개최가 필요한 것으로 판단된 경우에는 처분결정 심의위원회 개최 준비 및 심의 자료를 작성함

○ 심의위원은 담당분야의 전문가로서 일반적으로 법률 전문가인 변호사와 회계 전문가인 공인회계사로 구성이 됨

○ 투명한 심의진행을 위하여 현장점검을 수행한 점검자 및 관계자는 심의위원에서 제외시킴

3) 점검 결과 보고서 작성

○ 점검 팀장은 처분결정 심의위원회 완료 후 관련 내용을 토대로 점검결과 보고서를 작성하며, 점검결과에는 확인서, 처분의견서, 심의결과 등을 포함함

4) 점검 결과 통보

○ 시 · 도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 처분결과에 대한 심의위원의 검토의견을 바탕으로 "환수권고", "행정지도", "시정명령", "수사의뢰", "고발" 등으로 구분하여 통보하고 사안에 따라 관련 법령에 따른 조치를 취함

□ 처분요구 종류와 처분요구 기준

종 류	내 용	비 고
환수권고	조합이 부적정하게 지급한 금액을 환수하도록 할 필요가 있는 경우 * 징계요구·개선요구를 하기에 부적절하거나 점검주체로 하여금 자율적으로 처리하도록 하는 사항	
행정지도	조합이 일정한 행위를 하지 아니하도록, 권고, 지도, 지시 등의 조치를 할 필요가 있는 사항 * 국민의 권익보호 차원에서 처분보다는 행정지도 위주의 행정을 적극적으로 활용하려는 취지	
시정명령	위반사항에 대한 조합의 개선 조치가 필요한 사항 * 직접적인 의무이행을 요구하는 조치로서 불이행 시 곧바로 법적제재가 뒤따름	
수사의뢰 또는 고발	도시정비법 위반사항으로 범죄 구성요건에 해당되는지 여부를 검토하여 범죄혐의사실이 확실하다고 인정되는 사항 * 고발의 경우「형사소송법」과 「검찰사건 사무규칙」에 따라 **수사 의무가 있음**	

나. 점검결과 사후 관리

○ 조합은 통보받은 처분결과에 대하여 조합의 홈페이지에 게재하도록 함

○ 시 · 도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 실태점검에 따른 처분요구를 통지받은 조합의 처분 이행 여부를 관리하여야 함

○ 시 · 도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 자율적으로 관리방법을 설정하여 지속적인 모니터링을 실시 함

○ 조합의 이행결과가 미흡하다고 판단되는 경우 확인점검을 실시하거나, 추가 조치를 시행함

○ 유사사항 재발방지를 위한 점검사례 작성 및 전파함

별첨

작성서식

【서식 제1호】

처 분 의 견 서

1. 점검대상 :
2. 점검기간 :
3. 점검의견 :

연번	지 적 사 항	처 분 의 견
1	•	
2	•	
3	•	
4	•	
5	•	
6	•	
7	•	
8	•	
9	•	
10	•	

※ 확인서(증거자료 포함) 별첨

20 년 월 일

점검반 성명 (인)

○○○시장 귀하

【서식 제2호】

확 인 서

1. 제 목 :

2. 내 용 :

※ 관련자의 소명이나 의견 포함 가능

○

○

첨부 : 관련증빙자료 1부.

위 사실을 확인함.

20○○. . .

확인자 : ○○○조합 성명 (인)

○○○시장 귀하

【서식 제3호】

임원 및 직원 현황

※ 조직현황 : 조합장( )명, 감사 ( )명, 이사 ( ), 대의원( )명, 직원( )

연번	직위	성명	선입일자 (연임일자)	면직일자 (해임, 사임 등)	업무분장 내용	비고
1	추진위원장	홍길동	‘12. 1. 1	‘13. 12. 31	추진위원회 총괄	상근
2	조 합 장	홍길동	‘12. 1. 1	‘13. 12. 31	조합업무 총괄	상근

1. 임원(의원)의 상근, 비상근 여부를 비고란에 기재
2. 전체기간 근무자를 작성하며, 추진위원 및 대의원은 작성 제외

【서식 제4호】

현행 정관 등 내부 규정

구분	제·개정일자	인터넷 공개	비고
운영규정			
조합정관			
업무규정			
보수규정			
선거관리규정			
⋮			

※ 제・개정 경위 (조합 등 내규 기재/현행 규정 첨부)

【서식 제5호】

문서대장현황

연번	문서대장명	작성내용	생산년도	생산자 (조합/추진위)	비고
1	문서접수대장	외부로부터 접수된 문서 접수	2012년～현재	추진위원회	

※ 문서대장 보유현황(접수대장, 발송대장, 등록대장, 출장부, 업무분장, 근무일지, 민원접수 등 문서관련 대장 일체)

【서식 제6호】

조합(추진위원회) 회의 개최현황

구분	일시	안건		결과	표결 결과				인터넷 공개	
		연번	안건명		참석 (직접참석)	찬성	반대	기권	의사록	총회 책자
1차		1		가결	333(70)	300	30	3	O	O

※ 회의 개최 일시기준으로 이사회, 대의원회, 총회를 순차적으로 기재

【서식 제7호】

자금총괄현황

(단위 : 백만원)

조달재원금액				집행 금액	현재보유금액			비고
차입금	조합원(토지등소 유자) 납부	기타수입	합계		합계	통장 잔고	현금 보유액	

【서식 제8호】

자금차입현황

(단위 : 천원)

연번	일자	대여 기관	금액	용도	이율	총회 의결 일자	금전소비대차 계약일(약정일)	상환 금액	상환 일자	비고
1			100,000	운영비			‘12.1.1			

1. 차입기관 : 금융기관, 시공사, 정비사업전문관리업자. 공공기관, 조합원・임원 등 개인 차입금 포함
2. 총회 미의결시 사유 비고란에 기재

【서식 제9호】

조합(추진위원회) 계약현황

(단위 : 백만원)

연번	계약 구분	전자 계약	계약 업체	계약 방법	계약 금액	선정 기관	계약 일자	준공(납품) (예정)일자	대금지급	
									지급금	미지급금
1		○		일반 경쟁		총회				

1. 계약구분은 공사・용역・물품 등으로 구분
2. 계약방법은 수의계약, 경쟁입찰(일반, 지명 등) 등 입찰방법을 구분 기재
3. 선정기관은 주민(조합)총회, 추진위원회, 대의원회, 이사회 등으로 기재
4. 자금차입 관련 계약사항은 작성 제외

【서식 제10호】

회계연도별 예산편성 및 집행현황

(단위 : 백만원)

연도별		예산		결산		차액	집행율 (결산/예산X100)	비고
		예산 금액	의결기관 (일자)	집행 금액	결상보고기관 (일자)			
'19년	소계		총회 ('10.3.20)		총회보고 : ('11.3.20)			
	운영비							
	사업비							
	기타지출							
'20년	소계							
	운영비							
	사업비							
	기타지출							
	소계							
	운영비							
	사업비							
	기타지출							

【서식 제11호】

집행 세부내역(전체기간)

(단위 : 원)

집행일	계정과목	사용내역	사용금액	지출증빙(현금영수증, 법인카드, 개인카드, 간이영수증 등)
2011. 1. 1	소모품비	토너구입	25,000	법인카드

※ 총계정원장(자금출납장) 엑셀파일 제출 시 생략 가능

【서식 제12호】

금융기관 계좌개설 내역(통장현황)

통장 구분	용도	계좌번호 (뒷자리만 기재)	예금주명	개설점	개설 일자	해지 일자	현재잔고 (원)	관리자
입출금	운영비 지출관리	XXX-XX-25732	00추진위 원회	우리은행 00지점	'11.1.1	미해지	3,000,000	김경리

※ 추진위원회부터 사업 자금 관련 통장(개인통장) 모두 기재(해지된 통장 포함)

【서식 제13호】

조합(추진위원회) 카드현황

카드번호 (뒷자리만 기재)	카드 명의	개설점	개설 일자	해지 일자	신용/체크	용도	관리자
XXXX-XXXX-XXXX-1358	00조합		'12.05.15	-	체크	운영비 사용	김경리

【서식 제14호】

인건비 지출현황

(단위 : 천원)

연번	성명	직위	선임일자	퇴임일자	월급여	상여금	수당	퇴직금	총급여
합계									
1									
2									

1. 총급여 : 월급여 + 상여금 + 수당 + 퇴직금
2. 퇴직금 : 퇴직자는 실제 지급액, 현직자는 퇴직적립금 불입한 경우 적립 금액
3. 수　당 : 임원의 경우 회의참석 수당 등

【서식 제15호】

월별 지출현황

※ 월별 급여지급명세서를 제출 시 생략

(단위 : 천원)

년도	지급자	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	계
합계	명													
'19년														
	소계													
'20년														
	소계													
	소계													

1. 월급여, 상여금, 수당을 실제 지급한 금액 기준으로 기재하며, 보수규정 등 근거규정 제출

【서식 제16호】

총회 사용 비용내역

(단위 : 천원)

구분	일시	내역	업체명	금액	계약 방법	증빙자료 제출내용
합 계						
정기총회	'10.3.20	소 계				
		사회자	㈜서울나라	300	수의계약	계산서, 세근계산서
		총회책자 인쇄비	서울인쇄소	360	비교견적 후 수의계약	견적서, 세금계산서
		물, 다과	⋮	⋮	일반구매	⋮ 법인카드 영수증
		경호용역				계약서, 세금계산서
		TM용역				계약서, 세금계산서
		서면경의서 징구 OS용역				계약서, 세금계산서
		회의수당				계좌이체내역
		장소 대관료				계좌이체내역
		현수막				간의영수증
		식대				법인카드 영수증
		기념품				법인카드 영수증
		:				
		:				
임시총회	'10.11.20					

1. 총회 개최를 위해 사용한 모든 비용 구체적으로 작성
2. 사용비용 증빙자료 제출

【서식 제17호】

감사현황

연번	감사구분	감사사유	감사기간	조합원 통지 일자		비고
				서면	총회보고	
1						
2						
3						

1. 외부회계감사(도시정비법 제112조) 및 자체감사 현황(감사보고서 일체 첨부)
2. 조합 또는 추진위원회가 자체 실시한 회계·운영 등 감사내용 작성
3. 감사구분은 자체 또는 외부로 구분

【서식 제18호】

소송현황

연번	사건명	사건 번호	청구 내용	진행 사항	사건 당사자	소송비용 현황		비용지급 일자		비용 지급 일자	인터넷 공개
1											
2											

【서식 제19호】

정보공개 청구현황 및 처리내역

연번	청구일자	청구내용	처리일자	공개내용	공개방법	복사비용
1	‘13.4.5	조합원명부	‘13.4.20	공개	사본	10,000원

【서식 제20호】

정보공개목록 등 서면통지내역

※ 도시정비법 제124조 및 같은 법시행령 제94조제2항에 따른 정보공개 대상의 목록 등 통지 등 내역

연번	통지일자	서면통지 주요내용	통지방법	비고
1	‘12.3.15		우편	공개

【서식 제21호】

보 안 각 서

본인은 ○○○시의 「정비사업 조합운영 실태점검」의 점검반 활동에서 취득한 제반내용에 대해 ○○○의 허락 없이는 어떠한 경우에도 공개하거나 유포하지 않을 것을 약속합니다.

20○○년 월 일

소 속 :

직 위 :

성 명 : (인)

【서식 제22호】

청 렴 서 약 서

나는 「정비사업 조합운영 실태점검」의 점검반 구성원으로서 점검 활동과 관련하여 다음과 같이 서약한다.

하나, 나는 어떠한 부정청탁도 받지 않으며 타인을 위하여 부정청탁을 하지 않는다.

하나, 나는 공정한 직무수행에 장애가 되는 청탁을 근절한다.

하나, 나는 직무수행의 공정성과 청렴성을 의심을 받을 수 있는 어떠한 금품, 편의등도 받지 않는다.

하나, 나는 사적 이해관계에 영향을 받지 아니하고 직무를 공정하고 청렴하게 수행한다.

하나, 나는 직무수행과 관련하여 공평무사하게 처신하고 직무관련자를 우대하거나 차별하지 않는다.

하나, 「부정청탁 및 금품등 수수의 금지에 관한 법률」의 내용을 철저히 숙지하고 준수하겠으며, 위반사항에 대해서는 관련 법규에 따라 어떠한 처벌도 감수한다.

20○○년 월 일

소 속 :

직 위 :

성 명 : (인)

【서식 제23호】

점 검 일 보

(사업장 명 :)

팀장

20 . . .(요일)

점검한 내용(지적 또는 검토한 내용)	조 치 계 획	지 시 사 항

【서식 제24호】

현장점검	팀장

□□□□실태 점검결과

- 점검대상 : -

20○○. . .

시 · 군명

1. 점검 개요

- 점검 배경, 대상, 기간 등 작성

<000구역 사업현황>

□ **사업개요**

○ 위 치 : 00구 000동 000번지 일대

○ 면 적 : 00,000m^2

○ 조합원 수 : 000명

○ 사업계획(안)

- 주택공급 000세대
- 택지 : 00,0m^2, 기반시설 : 00,0m^2
- 용적률 000%, 높이 000m
- 최고 00층, 지하 00층

위치도

□ **추진경위**

○ 20 .00.00 : 정비계획고시

○ 20 .00.00 : 추진위원회 승인

○ 20 .00.00 : 000구역 조합설립인가

○ 20 .00.00 : 시공사 선정(00건설)

○ 20 .00.00 : 사업시행계획인가

○ 현재 진행사항 : 관리처분계획 수립 중

2. 적출사항 및 주요내용

구분	용역계약	조합행정 업무	자금운용 및 회계처리	정비사업비	정보공개	합계
건수						

○ (용역계약)

-

○ (조합행정업무)

-

3. 심의결과

- 심의 결과, 후속조치 사항 등 작성

구분	수사의뢰 (고발)	시정명령	행정지도	제도개선	기타	합계
건수						

□ 첨부

1. 점검자 처분의견
2. 확인서
3. 기타 점검관련 자료