



발 간 등 록 번 호

11-1613000-100234-01



2025년 개정판 정비사업 조합운영 실태점검 매뉴얼

KOREA REAL ESTATE BOARD

2025.11.

CONTENTS

제1장 점검업무 개요 ▶ 01

1. 목적 및 정의	02
가. 매뉴얼 작성 목적	02
나. “조합운영 실태점검”이란?	02
다. “조합운영 이행점검”	04
2. 주요 내용 및 절차	05
3. 실태점검 운영지원 사항	07

제2장 점검계획 수립 및 준비 ▶ 09

1. 점검계획 수립	10
가. 실시계획 수립	10
나. 점검대상의 선정	10
2. 점검기간 및 점검반 구성	11
가. 점검반 구성	11
나. 점검반 업무분장	11
다. 점검 기간	12
3. 점검계획 통보	13
가. 점검계획 통보	13
나. 조합에 요청하는 준비서류 목록[서식자료 제공]	14
4. 점검자 교육	16
가. 점검자 교육내용	16
나. 준수사항	16

제3장 현장점검 수행요령 ▶ 19

1. 현장점검 방법	20
가. 현장점검 진행 방법	20
나. 분야별 점검 방법	20
다. 점검일별 점검 내용	21
2. 현장점검 시 행동요령	22
3. 확인서 작성 방법	23

제4장 분야별 현장점검 내용 ▶ 25

제1절. 계약업무 및 정비사업비 점검 ————— 27

1. 개요	28
2. 조합의 용역계약 체결 내용 등 주요절차	29
가. 조합의 용역계약 체결 절차	29
나. 정비사업 단계별 주요 용역업체	30
다. 용역업체별 주요 업무	31
라. 용역계약 관련 벌칙규정	33
3. 계약업무 점검 체크리스트	35
가. 일반계약처리 기준 체크리스트	35
나. 전자조달시스템 적용시 체크리스트	38
다. 시공사 선정 체크리스트	39
4. 용역계약 점검 사례	42
가. 일반계약 점검 사례	42
나. 시공사 선정 점검 사례	49
[부록] 정비사업 계약업무 처리기준	53

CONTENTS

제2절. 조합행정업무 점검 ————— 63

1. 개요 64
2. 조합 조직구성 및 운영현황 65
 - 가. 조합의 조직구성 65
 - 나. 조합의 의사결정 기구 66
 - 다. 공무원 의제 벌칙규정 72
3. 조합행정업무 체크리스트 73
4. 조합행정업무 점검 사례 75

제3절. 자금 운용 및 회계처리 점검 ————— 79

1. 개요 80
2. 조합의 자금 운용 현황 81
 - 가. 조합의 예산편성 및 집행 방법 81
 - 나. 회계관련 규정 81
3. 자금운용 및 회계처리 관련 체크리스트 82
 - 가. 자금차입 및 관리 82
 - 나. 자금집행 83
4. 자금운용 및 회계처리 점검 사례 85

제4절. 정보공개 점검 ————— 91

1. 개요 92
2. 정보공개 관련 법규 내용 93
 - 가. 정보공개 대상 및 방법 93
 - 나. 정보공개 벌칙규정 95
3. 정보공개 체크리스트 96
4. 정보공개 점검 사례 98

제5장 정비사업 주요 사안 점검 ▶ 105

- 1. 정비사업 미해산 및 미청산 조합 점검 106
- 2. 정비사업 신탁 방식 점검 115
- 3. 조합운영 이행점검 120

제6장 점검완료 및 후속조치 ▶ 125

- 1. 점검결과 처리 126
 - 가. 점검결과 처리 절차 126
 - 나. 점검결과 사후 관리 128
- 2. 증거서류 보관 및 정리 129
 - 가. 증거서류 편철 등 관리 요령 129
 - 나. 증거서류 등 중요자료 관리 기준 129

별첨 작성서식 ▶ 131

- [서식 제1호] 처분의견서 132
- [서식 제2호] 확 인 서 133
- [서식 제3호] 임원 및 직원 현황 134
- [서식 제4호] 현행 정관 등 내부 규정 134
- [서식 제5호] 문서대장현황 135
- [서식 제6호] 조합(추진위원회) 회의 개최현황 135
- [서식 제7호] 자금총괄현황 136
- [서식 제8호] 자금차입현황 136
- [서식 제9호] 조합(추진위원회) 계약현황 137

CONTENTS

[서식 제10호] 회계연도별 예산편성 및 집행현황	138
[서식 제11호] 집행 세부내역(전체기간)	138
[서식 제12호] 금융기관 계좌개설 내역(통장현황)	139
[서식 제13호] 조합(추진위원회) 카드현황	139
[서식 제14호] 인건비 지출현황	140
[서식 제15호] 월별 지출현황	140
[서식 제16호] 총회사용 비용내역	141
[서식 제17호] 감사현황	142
[서식 제18호] 소송현황	142
[서식 제19호] 정보공개 청구현황 및 처리내역	143
[서식 제20호] 정보공개목록 등 서면통지내역	143
[서식 제21호] 보 안 각 서	144
[서식 제22호] 청 렬 서 약 서	145
[서식 제23호] 점 검 일 보	146
[서식 제24호] 점검결과보고서	147
[서식 제25호] 지적사항 이행 확인 양식(이행점검)	150
[서식 제26호] 이행점검 검토서	151

**정비사업 조합운영
실태점검 매뉴얼**

MINISTRY OF
LAND,
INFRASTRUCTURE AND
TRANSPORT

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 구성된 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 또는 수사기관에 고발 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 또는 수사기관에 고발 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 동법 제140조에 근거하여 1천만원의 과태료를 부과한다.

국토교통부 및 지방자치단체 합동 점검 사례

- 국토교통부는 지방자치단체, 정비사업지원기구(한국부동산원)와 점검반을 구성하여 지속적으로 조합운영 실태점검을 실시하고 있음

연도	점검대상 구역	점검결과	비고
2016년	개포시영 외 7구역	124건의 부적정 사례 적발 (6건 수사의뢰 등)	국토부-서울시-부동산원 합동점검
2017년	반포주공 1단지 외 5구역	76건의 부적정 사례 적발 (13건 수사의뢰 등)	
2018년	대치쌍용 외 4구역	107건의 부적정 사례 적발 (16건 수사의뢰 등)	
2019년	신반포4지구 외 6구역	162건의 부적정 사례 적발 (18건 수사의뢰 등)	
2020년	잠실진주 외 2구역	69건의 부적정 사례 적발 (12건 수사의뢰 등)	국토부-지자체-부동산원 합동점검
2022년	둔촌주공 외 10구역	178건의 부적정 사례 적발 (30건 수사의뢰 등)	
2023년	한남하이츠 외 13구역	203건의 부적정 사례 적발 (29건 수사의뢰 등)	
2024년	개포주공 외 8구역	119건의 부적정 사례 적발 (15건 수사의뢰 등)	

다. “조합운영 이행점검”

- **(정의)** 「도시정비법」 제113조(감독)에 근거하여, 실태점검 결과 계도차원의 ‘행정지도 또는 권고’ 사항에 대하여 조합의 재발 방지 대책 이행여부를 확인하는 절차로, 점검 이후 각종 분쟁·민원이 재차 발생하거나 조합에서 실태점검 이후 지적사항에 대해 개선하지 않은 경우에 시정요구 등 필요 조치를 위해 점검반을 파견하는 것을 말함
- **(운영)** “조합운영 이행점검”은 “조합운영 실태점검”과 동일하게 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 점검주체가 되어 실태점검 완료 조합 대상으로 그간 지적사항에 대한 개선 이행여부 또는 민원, 분쟁 등을 종합적으로 고려하여 점검 필요성 검토 후 실시

2 주요 내용 및 절차

- 조합운영 실태점검은 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 결정하기 위한 것으로 계약업무 및 정비사업비, 조합행정, 자금운용 및 회계처리, 정보공개 등으로 구분하여 실시함

구 분	점검 내용
계약업무 및 정비사업비	• 정비사업비 범위 내에서 용역 계약 체결 여부 - 총회의 의결을 거쳐 선정해야 하는 사항 준수 여부 • 정비사업비 항목이 적정한지 여부 • 용역업체 선정 시 작성한 입찰지침서 준수 여부 • 용역업주가 중복된 내용이 있는지 • 홍보설명회 개최 및 총회 관련 자료의 적정성 여부 • 입찰제안서 등에 따른 계약내용의 적정성 여부 • 계약의 방법(경쟁입찰, 수의계약 등) 준수 여부
조합행정	• 이사회 및 대의원회 운영이 적정한 지 여부 • 총회운영(지연개최, 권한의 위임, 의결 조건 등)이 적정한 지 여부 • 정관 준수 여부 • 직원채용이 적정한지 여부 • 그 외 조합 내규(선거관리규정, 업무규정 등) 준수 여부 • 추진위원회 또는 조합의 관계 서류 인수인계 여부
자금운용 및 회계처리	• 자금관리방법이 관련규정에 따라 적정한지 여부 • 자금차입 시 관련 규정 준수 여부 • 자금집행 시 관련 규정 준수 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, 이행점검 단계로 이루어지며, 구체적인 점검절차는 아래와 같음

단계	시장·군수·구청장	비고
사전준비	점검계획 수립	[소요예산, 점검기간, 주요 점검 사항 등 포함] - 현장점검 1개월 전에 인력 및 조사일정 확정
	점검 대상 구역 선정	
	점검반 구성	[변호사, 회계사, 정비사업지원기구 등]
	조합 통보	[점검 시기, 대상, 사전 준비 사항 목록 등 통지(2~3주 전)]
	점검반 사전 협의	[민원사항에 대해 조합 사전 확인, 업무분장 및 주요 점검 사항 체크]
현장점검 실시	현장 방문	[조합의견 청취, 점검반의 보안각서 및 청렴서약서 작성]
	조합업무 전반 점검	[관련 법규 및 조합내규 검토, 중점 점검 사항 확인, 점검유형별 체크리스트 작성 등]
	중간 점검 회의	[중점 점검이 필요한 사항 도출]
	주요 점검 사항 검토	
	확인서 작성 및 징구	[확인서 작성 및 조합에 설명 후 징구 (1일전~마지막일)]
사후조치	조합 소명자료 확인	[확인서에 따른 조합의 소명자료 작성·제출 확인]
	적발사항에 대한 자문회의 개최	[※처분위원회 운영은 지자체 인력 및 행정적 여건을 감안하여 탄력적으로 수행할 수 있음]
	행정조치사항 결정	[수사의뢰(고발), 시정명령, 행정지도 등]
이행점검	실태점검 절차 동일	[이행점검 운용에 대한 사항은 제5장 참조]

3 실태점검 운영지원 사항

- 국토교통부와 「도시정비법」에 따른 정비사업 지원기구 대행기관인 한국부동산원은 재개발·재건축 정비사업의 투명성 확보와 신속한 사업추진을 위해 다음과 같이 실태점검 및 이행점검 지원 중에 있음

구 분		지원내용
실태점검 (이행점검)	점검인력 파견	한국부동산원 소속 정비사업 전문가 점검반으로 참여
	외부전문가 추천	한국부동산원 정비사업 자문위원 POOL 운영중으로, 점검반 구성에 어려움을 겪는 지자체에 외부전문가(변호사, 회계사) 추천
	교육	한국부동산원에서 발간한 「재개발·재건축 조합운영 실태점검 사례집」을 기반으로 점검반 및 공무원, 조합임원·조합원 대상 교육(점검사례, 최신판례 등) 지원
	점검운영	지자체의 대상 구역 선정부터 처분위원회까지의 실태점검(이행점검) 전반 업무 지원
(기타) 미래도시 지원센터		정비사업 종합 컨설팅 - 정비사업 단계별 절차 상담 - 입안요건 검토 - 추진위 구성 지원 - 재건축부담금 산정 상담 - 공사계약 사전 컨설팅 - 공사비 분쟁구역 전문가 파견 지원 - 기타사항

- 상기 사항에 대한 문의는 「한국부동산원 미래도시지원센터」 유선 (053-663-8320) 또는 한국부동산원 홈페이지(www.reb.or.kr)의 컨설팅 신청

**정비사업 조합운영
실태점검 매뉴얼**

MINISTRY OF
LAND,
INFRASTRUCTURE AND
TRANSPORT

제2장

점검계획 수립 및 준비

1 점검계획 수립

가. 실시계획 수립

- 점검계획은 점검의 기본방향, 점검 대상, 점검 시기, 점검반 구성, 주요 점검 내용 등을 포함하여 작성함
- 점검 주체는 실시 1개월 전까지 점검반 구성, 구체적인 점검 일정 등을 확정함

나. 점검대상의 선정

- 점검대상 선정은 위법 및 분쟁 발생 여부, 사업 지연 등을 고려하여 결정함
- 특히, 조합운영 실태점검은 시공자 선정 이후 단계(조합 운영 과정에서 다수의 계약이 체결 되는 시점)와 준공 전 단계(사업의 해산 및 청산절차 이전) 대상으로 계도 차원의 점검 고려함

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
 - 시공자와의 분쟁으로 사업이 지연되고 있는 구역
 - 장기간 총회를 개최하지 않은 구역
 - 장기간 해산 및 청산절차가 지연되고 있는 구역
- ☐ 기타 사항
 - 조합이 직접 점검을 요청하는 구역
 - 지자체 및 조합에 대한 정보공개 관련 요청 또는 민원이 많은 구역 등
 - 조합운영 이행점검 필요하다고 판단되는 구역

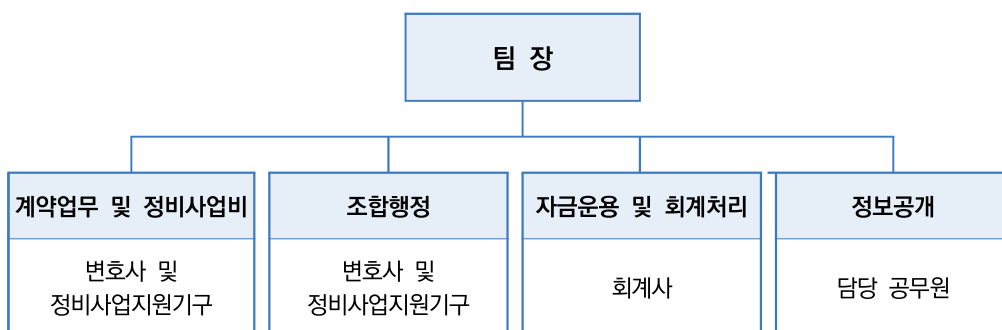
2 점검기간 및 점검반 구성

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(한국부동산원, 한국토지주택공사)
 - 민간전문가 : 변호사, 회계사, 그 외 정비사업 관련 전문가(감정평가사 등)
- 점검대상 1구역 당 점검반 인원은 공무원, 변호사 2인, 회계사 2인, 정비사업지원기구 1인, 그 외 필요에 따라 전문기술인력(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

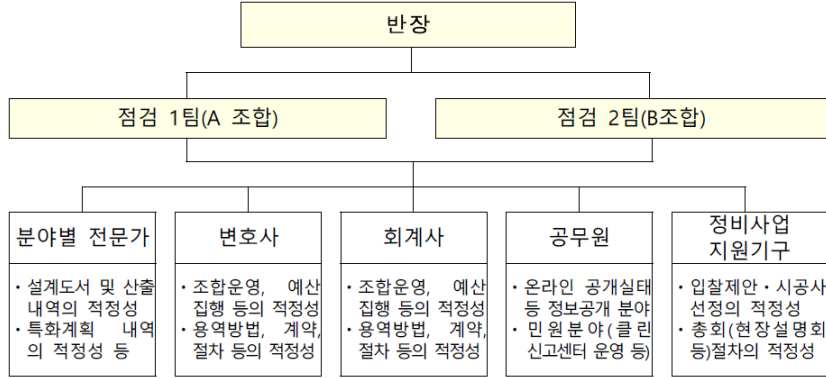
나. 점검반 업무분장

- 점검반이 구성되면 주요 점검사항, 점검 업무량 등을 고려하여 점검자별 업무를 분장함



점검반 구성 및 업무 분장 사례

<점검 반 구성 및 역할>



<점검 반원>

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

다. 점검 기간

- 현장점검은 1주(5일)를 기준으로 실시하되, 점검인력, 사업추진 단계, 사업규모 등을 고려하여 축소 또는 연장함



점검기간 예시

- 점검기간 : 1주간(5일)
- 현장점검시간 :
 - 전일 점검 : 오전 10시부터 오후 5시까지 실시
 - 반일 점검 : 오후 1시부터 오후 5시까지 실시

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(2~3주 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 : 제107조제3항은 정비사업 현장조사를 하는 공무원에 대하여도 준용한다.
- 도시정비법 제111조제3항 : 업무에 관한 사항의 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사에 관하여도 제107조제2항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.
- 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
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
이행점검	• 상기 각 분야 자료(기존 점검 시기 이후 자료) • 실태점검 시 제출한 지적사항에 따른 조치계획 및 재발 방지 대책

■ 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 정비사업전문관리업체 배석
- 현장조사 자료 사전준비(붙임1. 참조)
 - 조합정관, 조합 내부 재규정
 - 금전출납부, 각종 대장, 통장, 자금차입, 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.

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
 - 점검 범위(점검 대상 기간, 중점 점검 사항 및 제외사항 등)
 - 점검자의 행동요령 및 확인서 작성 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

실태점검 점검자 교육내용 예시

□ 점검의 목적

- 조합운영 전반에 대해 점검하여 위법·부당 행위를 조치하고 조합의 자율적 개선 유도하여 정비 사업의 원활한 시행을 지원하기 위함

□ 점검과 관련된 법령에 관한 사항

- 관련 법령 : 「도시정비법」 및 「정비사업 계약업무 처리기준」등

□ 점검 대상 조합의 현황 및 주요 민원사항

- 조합의 현황 : 임원 및 직원 현황, 현행 정관 및 내부 규정 등 본 매뉴얼의 서식 제3호부터 제20호까지 조합으로부터 사전 제출받은 내용 중심으로 안내
- 주요 민원사항 : 조합원 등 민원사항 중 실태점검으로 확인가능한 민원 (계약업무 및 정비사업비, 조합행정, 자금운용 및 회계처리, 정보공개 등 분야)

□ 점검 범위

- 점검 대상 기간 : 조합설립 후 전체, 기 점검 이후부터 현재까지 등
- 중점 점검 사항 : 사업 추진 관련 조합 내 의견 대립중인 사항 등
- 제외사항 : 기존 수사의뢰, 고발, 재판 등으로 행정절차가 진행중인 건은 제외

□ 점검자의 행동요령 및 확인서 작성 등과 관련된 사항

- 점검자의 행동요령 : 점검자는 매뉴얼에서 제공하는 분야별 체크리스트 및 사례 등을 활용하여 점검을 실시하며, 세부 요령은 제3장 ② 현장점검 시 행동요령 참조
- 확인서 작성 등 : 제목·지적사항 근거·확인사항·참고·붙임으로 구성하여 작성 후 조합을 대상으로 징구하며, 세부 작성은 제3장 ③ 확인서 작성 방법 참조

□ 기타 점검업무 수행 관련 필요사항

- 점검반 반원별 점검 분야 분장 및 점검일자별 계획
- 점검 시작·종료 시간, 장소 및 점검 관련 조합 실무자 안내 등

제2장

점검
계획
수립 및
준비

■ 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	

80mm×100mm[백상지(150g/㎡)]

제3장

현장점검 수행요령

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([서식 3~20], 이행점검의 경우 [서식 25] 추가) 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
- 점검 완료 후 점검자는 확인서를 작성하여 조합에 설명하고 확인 서명을 받으며, 조합이 소명을 원하는 경우 소명서 제출 기간(1~2주일) 및 방법 안내

나. 분야별 점검 방법

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

다. 점검일별 점검 내용

- 현장점검을 1주(5일)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 ~ 3일차	• 조합업무 전반 점검 실시 • 중간점검 회의 - 필요시 업체 담당자 또는 조합 관계자 면담 실시
4일차	• 점검자료를 바탕으로 확인서 작성
5일차	• 확인서 징구(확인서 내용 조합에 설명) • 확인서에 대한 조합의 소명자료 제출 기간 및 방법 설명 ※ 점검완료 후 처분 의견서 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.

■ 금치 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 직접·간접을 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 제목·지적사항 근거·확인사항·참고·붙임으로 구성하며 점검완료 1일 전 작성 후 점검완료 당일 조합에 확인서 내용 설명한 후 날인을 받음

확 인 서(예시)

- 제 목 : 예산수립 없이 협력업체 대의원회 선정 및 계약체결
- 내 용 :
 - **[지적사항 근거]** 도시정비법 제45조(총회의 의결)제1항에 따르면 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약은 총회의 의결을 따르도록 규정하고 있음
 - **[확인 사항]** 조합은 아래의 용역계약을 체결함에 있어 해당 회계연도 전체사업비 예산에서 사업비 항목에 편성되어 있지 않았음에도 불구하고 총회 의결이 아닌 대의원회 의결 등을 거쳐 업체선정 및 계약을 체결하였으며, 이후 총회에서 승인하였음

연번	계약일자	업체명	금액(백만원) VAT별도	용역내용	선정기관	비고
1	'22.04.21	○○○	1,020	○○○○	'00년 제0차 대의원회	'200 예산 미수립

- **[참고. 관련근거 및 법령]**

「도시정비법」 제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역
4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약
5. ~ 13. 생 략

[붙임 : 각 계약서 사본]

위 내용을 확인하고, 이에 대하여 추후 소명자료를 제출하겠습니다.

20○○. . .

확인자 : ○○○구역 주택개발정비사업조합 성명 (인)

**정비사업 조합운영
실태점검 매뉴얼**

MINISTRY OF
LAND,
INFRASTRUCTURE AND
TRANSPORT

제4장

분야별 현장점검 내용

제1절

계약업무 및 정비사업비 점검

제4장 분야별 현장점검 내용



제1절 | 계약업무 및 정비사업비 점검

1 개요

- 점검자는 현장점검 시 국토교통부에서 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 “계약기준”이라 한다.), 점검사례, 판례 등을 숙지하여, 추진위원회 및 조합에서 체결한 용역계약 체결 절차, 용역비용 및 정비사업비 등에 대한 내용을 점검함

현장점검 시 용역계약 및 정비사업비 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 대의원에서 의결했는지 여부
 - 조합에서 제시한 입찰참여 지침서(입찰 방법 등) 준수 여부
 - 이사회 및 대의원에 대한 속기록, 영상, 녹음파일 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
- ☐ 정비사업비
 - 정비계획 및 설계변경 예상되는 경우 설계비, 도시계획용역비, 정비사업전문관리용역 비용 등에 추가되는 비용이 반영되어 있는지
 - 사업비항목이 누락되어 있는지
 - 현금청산금액외에 취·등록세, 감정평가, 소송비 등이 포함되어 있는지
 - 조속재결 등에 따른 추가비용이 발생할 가능성이 있는지
 - 정비사업비 예비비가 과도·과소한지

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 예산 미수립 시 총회에서 용역업체 선정 의결 [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)
사업시행계획인가 ~ 관리처분계획인가	• 범죄예방업체 • 이주관리업체
관리처분계획인가 ~ 착공	• 건축·토목감리 • 전기·통신·소방감리 • 기계감리 • 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) • [법 제29조] 기존 건축물의 철거공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함)
정비사업 전문관리업체	[법 제102조] • 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성 • 설계자 및 시공사 선정에 관한 업무의 대행 • 사업시행인가의 신청에 관한 업무의 대행 • 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행
설계사	• 건축심의 및 사업시행계획인가 도서 작성 • 착공도서 • 실시설계 도서 • 착공실시에 따른 시방서 작성 • 사용승인 도서 작성 ※ 교통영향평가 업무는 할 수 없음(도시교통정비법 제25조)

용역업체	주요 용역내용
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 (조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자, 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 대표자)
- 도시정비법 제29조제4항부터 제7항까지의 규정을 위반하여 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자
- 도시정비법 제29조제11항을 위반하여 시공자와 공사에 관한 계약을 체결한 자
- 도시정비법 추진위원회 승인을 받지 아니하고 정비사업전문관리업자를 선정한 자
- 도시정비법 제32조제2항에 따른 계약의 방법을 위반하여 정비사업전문관리업자를 선정한 추진위원장(전문조합관리인 포함)

○ 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 (전문조합관리인 포함)
- 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 요청하지 아니한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업 또는 제27조에 따라 지정개발자가 시행하는 정비사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)

● **도시정비법 제138조제2항 : 건설업자 또는 등록사업자는 5천만원 이하의 벌금에 처함**

- 건설업자가 도시정비법 제132조의2에 따른 조치를 소홀히 하여 용역업체의 임직원이 제132조제1항 각 호의 어느 하나를 위반한 경우



시공사 선정 관련 과징금 및 입찰제한 규정

□ **시공사 선정 취소 명령 또는 과징금 부과(제113조의2)**

- 시·도지사는 건설업자 또는 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 사업시행자에게 건설업자 또는 등록사업자의 해당 정비사업에 대한 시공사 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설업자 또는 등록사업자에게 사업시행자와 시공사 사이의 계약서상 공사비의 100분의 20 이하에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과할 수 있다. 이 경우 시공사 선정 취소의 명을 받은 사업시행자는 시공사 선정을 취소하여야 한다.

1. 건설업자 또는 등록사업자가 제132조제1항 또는 제2항을 위반한 경우
2. 건설업자 또는 등록사업자가 제132조의2를 위반하여 관리·감독 등 필요한 조치를 하지 아니한 경우로서 용역업체의 임직원(건설업자 또는 등록사업자가 고용한 개인을 포함한다.)이 제132조 제1항을 위반한 경우

□ **건설업자 및 등록사업자의 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 계약업무 점검 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	
		예산수립 시 세부항목별 사용계획이 포함되었는지	법제45조	
입찰 방법 조건 확인	일반 경쟁	[조건 없음]		
	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 제외 한다. 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]	현장설명회 자료, 내역서
	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]	

단계		점검사항	근거	확인서류
입찰 성립	일반 경쟁	2인 이상이 유효한 입찰참여를 하였는지	계약기준 제6조	입찰공고문, 입찰관련 서류, 의사록, 계약서
	지명 경쟁	4인 이상의 입찰대상자를 지명하였는지	계약기준 제7조	
		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				
입찰 공고	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 입찰 대상자에게 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 현장설명회를 실시하지 아니한 경우, 입찰서 제출마감일로부터 다음 각 호에서 정한 기간 전까지 공고했는지	계약기준 제9조	입찰 공고문
		1. 추정가격이 10억원 이상 50억원 미만인 경우 : 15일 2. 추정가격이 50억원 이상인 경우 : 40일		
입찰공고 내용		입찰공고에 아래 내용이 모두 포함됐는지	계약기준 제10조	입찰공고문, 현장설명회 자료
		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		

단계		점검사항	근거	확인서류
입찰서 접수 및 개봉		입찰서 개봉 시 입찰참여자자와 사업시행자등의 임원, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여했는지	계약기준 제13조	입찰관련 의사록 및 서명부
		입찰서 개봉 일시와 장소를 입찰참여자자에게 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(개인에 대한 정보통신망을 통한 부호·문언·음향·영상 송신행위 등을 포함한다.)를 했는지 ※ 개별적인 홍보 행위가 3회 이상인 경우 해당업체의 입찰참여는 무효가 됨	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
- ※ 정비사업 계약업무 처리기준의 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 ① 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정가격이 6억원을 초과하는 공사의 계약 ② 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약 ③ 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약 ④ 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 최저가방식 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		

단계	점검사항	근거	확인서류
전자입찰 공고	입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템에 입찰을 공고했는지	계약기준 제20조	입찰공고문, 계약서
	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 별칙	
입찰 방식 결정	일반경쟁	계약기준 제3조	총회책자, 의사록, 전자조달시스템 (입찰결과)
	지명 경쟁	계약기준 제27조	
	5인 이상의 입찰대상자를 대의원회 의결로 결정했는지	계약기준 제26조	
	수의 계약	계약기준 제8조	
	보충금과 기한을 제외하고 최초입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 기타 조건을 변경했는지		
입찰 공고	일반 경쟁	계약기준 제28조	입찰공고문 (전자조달 시스템, 일간신문 공고), 우편물발송 영수증
	지명 경쟁	계약기준 제28조	
	현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 내용증명우편으로 통지했는지		
입찰 성립	일반 경쟁	계약기준 제6조	현장설명회 참석 발송 통지문, 현장설명회 참가자 날인, 현장설명회 자료, 입찰자 제출서류
	지명 경쟁	계약기준 제27조	

단계	점검사항	근거	확인서류
입찰내용	이사비, 이주비, 이주촉진비, 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 요청했는지 * 이주비 대여는 가능	계약기준 제29조 및 제30조	(입찰내역서, 설계제안서), 총회책자 및 현장설명회 일정표, 업체제출서류
	건설업자등이 설계를 제안하는 경우, 입찰서에 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등을 제출했는지	계약기준 제29조	
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		
	조합에서 요구한 입찰서 작성방법 및 유의사항을 모두 준수했는지		
총회상정 업체 결정	대의원회에서 총회에 상정할 업체 6인 이상 결정 했는지 * 6인 미만인 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		

단계	점검사항	근거	확인서류
홍보	건설업자등의 홍보공간이 1개 인지 또는 이를 초과했는지	법제132조, 제138조 벌칙 제113조의2, 제113조의3	
	홍보직원 명단을 조합에 등록했는지		
	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		
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

1. 예산의 범위를 초과하는 용역계약을 대의원회를 통해 선정 및 계약	
점검요지	사업시행자는 조합 총회에서 1회계년도에 사용할 예산을 수립하여 개략적인 부담사항을 조합원에게 알리고 승인받은 예산범위 내에서 용역계약 체결 등 예산 집행하여야 하나 과도하게 예산을 초과하는 용역계약 체결하여 적발
사 례	○○재개발 조합은 소방설계 용역계약을 체결하며 당초 총회에서 수립한 예산을 약 580% 초과하여 대의원회를 통해 용역계약을 체결하였음 ○○재건축 조합은 2021년 정비기반 시설공사에 대하여 약 160%, 정비기반 시설설계에 대하여 약 200%로 당초 총회에서 수립한 예산 대비 초과하여 대의원회를 통해 용역계약을 체결하였음
처분요구	시정명령 및 수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조, 제137조 및 동법 시행령 제43조

2. 사전 총회 결의 없이 조합원에게 부담이 될 계약체결	
점검요지	사업시행자는 조합 총회가 아닌 대의원회를 통해 용역업체를 선정할 때는 반드시 사전 총회에서 예산을 수립하여 개략적인 부담사항을 조합원에게 알리고 승인받은 예산범위 내에서 대의원회를 통해 용역계약을 체결하여야 하나 예산 수립 등 총회 결의 없이 대의원회를 통해 계약을 체결하여 적발
사 례	○○재건축 조합은 예산에 포함되지 않은 건축설계변경계약, 정비사업전문관리 추가용역 계약에 대하여 총회 결의 없이 이사회 결의로 변경계약 체결 및 추가 용역비용을 지급하였음 ○○조합은 사전 총회의결을 거치지 않고 11건의 협력업체 용역계약을 체결하였으며, 이에 대하여 임시총회에서 사후 승인, 총회에서 사후 추인하였음 ○○재건축 조합은 총회에서 예산으로 수립하지 않은 정비계획 변경용역(7,000만 원), 무상귀속협의 용역(3,000만 원) 계약을 사후 총회 추인하였음 - 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약은 총회의 의결 사항이나, 조합장의 개인적인 형사사건수행을 위한 변호사 수임료를 조합비용으로 처리하였음
처분요구	수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조, 제137조 및 동법 시행령 제43조

참고자료

도시및주거환경정비법위반 [대법원, 2014도8096, 2015. 5. 14.]

【판시사항】

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 없다.

【상세이유】

- 가. ① 이 사건 조합 정관 제32조는 조합의 1회계연도를 매년 1월 1일부터 12월 말일까지로 규정하고 있는 사실, ② 피고인이 이 사건 조합의 2011년 회계연도 예산에 반영된 바 없음에도 2011. 3. 말경 이 사건 각 용역계약을 체결하였고, 이후 2011. 5. 7. 개최된 이 사건 조합의 정기총회에서 사후 추인을 받았을 뿐인 사실, ③ 2008. 9. 11. 이 사건 조합의 임시총회에서 의결된 이 사건 사업비 예산은, 이 사건 조합의 관리처분계획에서 예정된 초등학교 신설부지가 아파트 신축부지로 변경되어 아파트를 추가로 신축할 수 있게 됨에 따라 그 부분만큼 당초 관리처분계획의 정비사업비 지출예정액을 변경하는 내용에 불과한 사실 등을 알 수 있다.
- 나. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 사업비 예산은 이 사건 조합이 정비사업을 추진하는 과정에서 수립한 정비사업비의 지출예정액에 불과한 것으로서, 이 사건 각 용역계약이 체결된 이 사건 조합의 2011년 회계연도의 수입·지출계획으로 볼 수는 없고, 위와 같이 이 사건 조합의 2011년 회계연도 예산에 반영되지 아니한 이 사건 각 용역계약은 도시정비법 제24조 제3항 제5호에 따라 총회의 의결을 거쳐야 하는 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’에 해당한다고 할 것이다. 사정이 이러하다면, 이 사건 조합 총회의 의결을 거치지 아니한 채 이 사건 각 용역계약을 체결한 피고인의 행위는 도시정비법 제85조 제5호의 처벌대상이 된다고 할 것이다.

3. 정비사업전문관리업 미등록 업체와 계약 체결

점검요지	도시정비법 제102조제1항 각 호의 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 기준을 갖춰 시·도지사에게 등록 또는 변경하여야 하나 미등록 업체가 관련규정에 따른 업무를 수행하여 적발 도시 및 주거환경정비법 제102조(정비사업전문관리업의 등록) ① 다음 각 호의 사항을 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 자본·기술인력 등의 기준을 갖춰 시·도지사에게 등록 또는 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다) 등록하여야 한다. 1. 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행 2. 조합설립인가의 신청에 관한 업무의 대행 3. 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성 4. 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원 5. 사업시행계획인가의 신청에 관한 업무의 대행 6. 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행
사 례	• ○○재개발 조합은 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원은 정비사업전문관리업 등록업자에게 위탁하여야 하나, 정비사업 전문관리업 미등록 업체 세 곳과 각각 시공사선정총회 대행 용역, 시공사선정총회 홍보인력운영 용역, 시공사선정총회 기획 용역 계약을 체결하였음 • 국토부 ○○시 합동 조합점검에서 △△재개발 조합은 정비사업의 동의에 관한 업무는 정비사업전문관리업 등록업자에게 위탁하여야 하나 조합은 정비사업전문관리업 미등록 업체와 【총회홍보(직접방문), 안내 및 접수, 서면결의서 징구 등】의 내용을 포함한 총회대행(홍보, 기획) 용역계약을 체결하였음
처분요구	행정지도 및 수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제102조, 제138조

참고자료

정비사업의 동의에 관한 업무 [대법원, 2022도1486, 선고2022. 12. 29.]

【판시사항】

총회 서면참석 및 결의서 안건에 관한 서면결의서 청구 등 업무의 대행이 도시정비법 제102조 제1항 제1호에 따른 '정비사업의 동의에 관한 업무'인지 여부

【판결요지】

「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법'이라 한다)은 제정 당시부터 정비사업 시행 과정에서 조합의 비전문성을 보완함으로써 조합원의 권익을 보호하고 사업추진의 효율성을 도모하기 위하여 행정·설계·시공·감리 등 분야에서 전문지식을 갖춘 인력의 도움을 받을 수 있는 '정비사업전문관리업제도'를 도입하였고, 그 입법취지·목적에 따라 도시정비법 제102조 제1항은 정비사업전문관리업자가 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁·자문을 요구받는 업무 범위를 정하였으며, 도시정비법 제138조 제1항 제5호는 정비사업전문관리업자가 다른 용역업체 및 그 직원에게 도시정비법 제102조 제1항 각 호의 업무를 수행하게 하는 행위를 형사처벌의 대상으로 명시하였다. 이러한 도시정비법의 체계·내용·문언과 '정비사업전문관리업제도'의 입법취지에 비추어 보면, 도시정비법 제102조 제1항 제1호에서 정한 '정비사업의 동의에 관한 업무'는 조합설립 또는 정비사업의 시행 여부에 한정되는 것이 아니라 이를 포함하여 정비사업의 시행 과정에서 조합원 등의 권리·의무·법적지위에 영향을 미치는 사항에 관한 동의 또는 총회 의결과 관련된 전반적인 업무를 의미한다고 봄이 타당하다. '정비사업의 동의에 관한 업무'는 정비사업 초기에 이루어지는 조합설립인가와 관련된 동의절차에만 한정하여야 한다면, 도시정비법 제45조 제1항 제1호 및 제10호에서 의결사항으로 규정한 '정관의 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경' 등에 관한 업무는 제외되어야 한다는 등의 피고인의 주장을 배척하고, 비록 이 사건 조합의 정관 개정내용이 법령 개정을 반영한 것이거나 관리처분계획 내용이 이미 조합원들에게 안내된 것이더라도, 정관의 변경뿐 아니라 분양신청 철회자 현금청산, 관리처분계획의 수립, 자금의 차입과 상환방법, 보증약정 체결, 이주비 지급, 철거동의 및 이주지연 조합원의 손해액 부담, 기부채납 협의 등 권리귀속 및 비용부담에관한 사항을 확정하는 내용이 포함되어 있는 2018년 정기총회 서면참석 및 결의서 안건에 관한 서면결의서 청구 등 업무를 대행하게 한 이 사건 공소사실 기재 행위가 '정비사업의 동의에 관한 업무'에 포함된다고 보아 유죄로 인정한다

4. 교통영향평가 업무 계약 체결

점검요지	사업시행자는 교통영향평가를 실시하거나 변경할 때에는 교통영향평가대행자로 등록된 자에게 대행하게 하여야 하며, 교통영향평가의 실시 또는 변경을 대행하게 하기 위하여 계약을 체결하는 경우에는 공사에 관한 설계 등 다른 계약과 분리하여 별도로 계약을 체결하여야 하나 그렇지 아니하여 점검 시 이를 지적 도시교통정비촉진법 제25조(교통영향평가의 대행) ① 사업자는 교통영향평가를 실시하거나 변경할 때에는 제26조에 따라 등록한 자(이하 “교통영향평가대행자”라 한다)에게 이를 대행하게 하여야 한다. ② 제1항에 따라 사업자가 교통영향평가의 실시 또는 변경을 대행하게 하기 위하여 계약을 체결하는 경우에는 대상사업의 공사에 관한 설계 등 다른 계약과 분리하여 별도로 계약을 체결하여야 한다.
사 례	• 국토부 ○○시 합동 조합점검에서 △△재건축 조합은 A업체와 건축설계 용역계약을 체결한 이후 추가계약으로 【설계변경사항 반영, 교통영향평가 대행】, 【설계변경사항 반영, 교통영향평가 대행】 계약을 체결하였음
처분요구	행정지도 및 시정명령
관계규정	도시교통정비촉진법 제25조

5. 협력업체 선정 관련 과업 간 계약범위 중복 지적

점검요지	사업시행자는 용역을 발주·계약하면서 관계규정을 준수하여야 하며, 입찰공고 내용과 용역범위가 상이하거나 용역 간 과업의 중복이 발생하여 조합원의 부담이 증가되지 않도록 유의하여야 하나 그렇지 아니하여 점검 시 이를 지적하였음
사 례	• ○○재개발 조합은 시공자의 입찰참여제안서에 ‘새집증후군을 방지하는 친환경 자재 적용’과 ‘조합원님을 위한 고품격 특별마감자재 품목 제공’ 조건이 기재되어 있음에도 ‘친환경 기능성 무기질도로(새집증후군 예방) 공사 용역’ 계약을 중복 체결하였음 • ○○재개발 조합은 A건축사사무소, B건축사사무소와 ‘건축설계용역’ 계약 시 지질조사 업무를 포함하고, C엔지니어링과 ‘토목분야용역’ 계약 시 지반조사 업무를 포함하여 중복계약을 체결하였음
처분요구	행정지도 및 시정명령
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제29조 및 정비사업 계약업무 처리기준

6. 협력업체 선정 시 계약의 방법 위반

점검요지	사업시행자는 계약을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 하며 수의계약을 체결하려는 경우에는 관계규정 내에서 정의한 금액 내에서 수의계약을 체결할 수 있음에도 불구하고 이를 도과하는 사업금액을 수의계약 체결하거나 사업금액을 낮추고자 동일한 과업내용을 분리하여 계약을 체결하여 점검 시 적발됨 도시 및 주거환경정비법 제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함한다. 이하 같다)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 입찰 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치거나 수의계약(隨意契約)으로 할 수 있다. 도시 및 주거환경정비법 시행령 제24조(계약의 방법 및 시공자의 선정) ① 법 제29조제1항 단서에서 “계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다. 2. 수의계약을 하려는 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여야 한다. 가. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정가격이 2억 원 이하인 공사인 경우 나. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억 원 이하인 공사인 경우 다. 공사 관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 8천만 원 이하인 공사인 경우 라. 추정가격 5천만 원 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
사 례	• ○○재건축 조합은 A측량업체와 여러 계약을 체결하여(‘지적예정측량(지구계) 용역’ 43백만 원, ‘지적확정측량 용역’ 8백만 원, ‘지적예정측량(지구 내) 용역’ 32백만 원, ‘지적확정측량 용역’ 44.4백만 원) 총금액이 128백만 원임에도 불구하고 계약업무처리 기준에 따라 업체를 선정하지 않고 각 용역별로 분리하여 5천만 원 이하 수의계약을 체결하였음 • ○○재개발 조합은 건축물 해제 감리 용역 계약 시 총 계약금액 8천만 원(부가세 포함) 이상이었으나, 구역을 분리하여 계약금액 5천만 원 이하로 책정하여 동일업체에 2회 수의계약을 체결하는 분리계약을 하였음 • ○○재개발 조합은 일정금액 이상의 용역계약을 체결할 경우 일반경쟁 입찰 과정을 거쳐야 하며, 수의계약으로 업체를 선정하는 경우에도 2인 이상의 업체로부터 견적서를 받았어야 함에도 불구하고, A업체와 ‘범죄예방 및 이주관리 변경 추가계약’ 2,552백만 원, B감정평가법인과 ‘감정평가 용역계약(현금청산자)’ 73백만 원, C업체와 ‘이주추진용역계약’ 3,596백만 원, D업체와 ‘폐기물 및 쓰레기 위탁 처리 계약’ 334백만 원, E업체와 ‘업무용역계약’ 243백만 원, F업체와 ‘업무용역계약’ 156백만 원, G연구원과 ‘문화재조사용역 도급 표준계약’ 180백만 원의 계약을 체결하면서 일반 경쟁 입찰을 거치지 않고, 비교견적서를 수령 안 한 상태에서 수의계약을 체결하였음
처분요구	시정명령 및 수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제29조 및 동법 시행령 제24조

7. 총회 결의사항 위반

점검요지	정비사업전문관리업자, 시공자·설계자 및 감정평가법인 등의 선정 및 변경은 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 총회 의결사항으로 총회 의결 없이 계약하였을 경우 이를 지적
사 례	• 국토부 ○○시 합동 조합점검에서 ○○재건축 조합은 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경에 관한 사항에 대해서는 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없음에도 대의원회 결의 통해 A전문관리업자와 계약을 체결하였음 • ○○재개발 조합은 사전총회의결 없이 감정평가업체 2곳과 용역계약을 체결하였으며, 추후 총회를 통해 추진결의 하였음
처분요구	행정지도, 시정명령 및 수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조, 제137조 및 동법 시행령 제43조

8. 대의원회 결의사항 이사회를 통해 결의

점검요지	조합정관에 따라 총회에서 선출하여야 하는 협력업체를 제외한 업체에 대하여 총회 의결로 정한 예산의 범위 내에서의 선정 및 계약체결은 대의원회 결의사항으로 규정되어 있으나 이를 준수하지 않고 이사회를 통하여 계약업무를 진행하여 관련사항을 지적하였음
사 례	• ○○재건축 조합은 사업시행계획을 위한 용역계약(7건) 관련하여 입찰지침서(입찰방법, 적격심사표 등)를 대의원회에 상정하지 않고 이사회에서 정하여 협력업체 선정하였음 • ○○재개발 조합은 2개년도에 걸쳐 총 9건(약 11억, 부가세 포함 / 그중 2개 용역은 수의계약 대상이 아닌 5천만 원 이상 용역)의 용역계약을 총회 또는 총회에서 예산수립하여 권한을 대행하는 대의원회 의결이 아닌 이사회를 통해 수의계약을 체결하였음
처분요구	행정지도 및 수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조 및 조합정관

9. 업체선정 시 평가기준 외 사유로 선순위업체 대의원회 상정 제외

점검요지	추진위원장 또는 사업시행자는 용역 계약 시 계약규모, 재난의 발생 등에 따라 지명하여 경쟁에 부칠 경우 관련 법령 및 규정에 의해 입찰대상자를 지명하여야 하나 특정 지명업체를 선정할 사항을 적발
사 례	• ‘지장물 조사 및 이설관련 업체 선정’과 관련하여, 업체평가 심사기준표에서 정한 ‘수행실적, 자본금, 시공능력평가, 제안가격’을 점수화하여 평가순위를 정하였으나, 심사기준표에 정하지 않은 근거로 2순위 업체를 제외하고 1, 3순위업체만 대의원회에 상정하였음
처분요구	행정지도 및 수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제29조 및 동법 시행령 제24조, 정비사업 계약업무 처리기준 제7조

10. 세부항목별 사용계획이 없이 예산수립	
점검요지	관계규정에 따라 조합은 예산을 수립함에 있어 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산을 총회에서 수립하여야 하나 세부 사용계획 없이 포괄적으로 수립하여 적발
사 례	• ○○ 재개발 조합은 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산을 수립하여야 하나 사업시행인가 관련 협력업체 용역비 등(5,000백만 원), 서면조사·철거, 정비기반시설 공사감리·설계·공사, 지장물 이설 등(10,000백만 원)으로 세부 항목별 내역 없이 포괄적인 항목으로 예산을 수립하여 대의원회를 통해 해당업체와 계약을 체결하였음 • ○○ 재개발 조합은 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산을 수립하여야 하나 설계위탁용역(650백만 원), 각종 조사등(5,730백만 원), 감정평가 등(1,100백만 원) 세부 항목별 내역 없이 포괄적인 항목으로 예산을 수립하였음
처분요구	행정지도 및 수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조 및 조합정관

나. 시공사 선정 점검 사례

1. 시공사 선정 시 계약의 방법 위반	
점검요지	조합이 건설업자들을 시공사로 선정하고자 하는 경우에는 일반·제한경쟁, 지명경쟁의 방법으로 선정하여야 하며 미 응찰 등의 사유로 2회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있으나 그렇지 아니하여 점검 시 이를 적발 ※ 2018년 도시정비법 전면 개정 전에는 3회 이상 유찰, 개정 후에는 2회 이상 유찰 시 수의계약 도시 및 주거환경정비법 제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ④ 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 제1항에 따라 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공사로 선정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 정비사업은 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.
사 례	• ○○재개발 조합은 시공사 선정 2회 유찰 후 입찰 공고문 내 사업 연면적 변경, 입찰참여자격(입찰보증금 20억, 공동사업단(컨소시엄) 구성 불가) 추가, 입찰 지침서 내 사업개요, 제출 서류, 사업지 현황 변경 후 추가 입찰 공고를 하였으나 유찰되었고, 3회 유찰을 이유로 긴급 이사회에서 A건설을 시공사 수의계약을 위한 우선협상 대상으로 선정하고, 정기총회에서 시공사 선정을 결의하였음 • ○○재개발 조합은 시공사 입찰 공고 후 유찰에 따라 입찰참가자격에 '단, A개발, B건설 제외' 항목을 추가하여 입찰 공고 후 유찰, 이후 입찰 참가자격에 '당 조합이 개최한 현장설명회에 참여하여 사업참여 안내서를 수령한 업체' 등의 문구를 추가하여 입찰 공고 후 유찰 되어 3회 유찰을 이유로 수의계약 방식으로 임시총회에서 시공사 선정 결의하여 공사도급 계약을 체결하였음
처분요구	시정명령 및 수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제29조 및 정비사업 계약업무 처리기준

참고자료

시공사선정을 위한 1차 입찰이 유찰된 후 변경된 조건으로 2차, 3차 입찰공고를 한 경우에도 수의계약 체결이 가능한지(법제처 2016.07.11.)

질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 제11조제1항 본문에서는 조합은 같은 법 제16조에 따른 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따른 「정비사업의 시공사 선정기준」(국토교통부고시 제2016-187호) 제5조제1항 본문에서는 조합이 건설업자등을 시공자로 선정하고자 하는 경우에는 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제2항에서는 같은 조 “제1항에도 불구하고 미 응찰 등의 사유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약을 할 수 있다”라고 규정하고 있는바, 주택 재개발사업의 시공사 선정을 위한 입찰이 3회 유찰되었으나, 각 입찰공고에서의 “입찰참가 자격”이 모두 다른 경우에도 주택 재개발사업을 시행하고자 하는 조합이 「정비사업의 시공사 선정기준」 제5조제2항에 따라 시공자를 수의계약으로 선정할 수 있는지?

회신내용

주택 재개발사업의 시공사 선정을 위한 입찰이 3회 유찰되었으나, 각 입찰공고에서의 “입찰참가 자격”이 모두 다른 경우에는 주택 재개발사업을 시행하고자 하는 조합이 「정비사업의 시공사 선정기준」 제5조제2항에 따라 시공자를 수의계약으로 선정할 수 없습니다.

2. 시공자의 입찰기준 위반

점검요지	건설업자 또는 등록사업자가 시공사 선정을 위해 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익 등을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위를 하였을 경우 시공사 선정 취소 또는 과징금 부과대상이 됨으로 관련 위반사항에 대한 점검
사 례	• 입찰지침서 상 조합원에게 금품, 향응 등을 제공하거나 개별홍보를 금지하고 있음에도 불구하고, 입찰참여자(A건설, B건설)들이 '합동홍보설명회 및 조합총회'시 사은품 제공 등 개별 홍보하였음
처분요구	수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제113조의2, 제132조

3. 입찰 지침서와 시행 내역 상이

점검요지	사업시행자등은 건설업자등이 설계를 제안하는 경우 제출하는 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재 사용서 등 시공 내역의 적정성을 검토하여야 함에 따라 이를 이행하였는지 여부 점검
사 례	입찰지침서 상 시공사 선정 총회비용은 시공사 부담이며, 입찰보증금은 조합의 사업경비 무이자 대여금으로 사용되도록 되어있으나, A건설은 시공사 선정 총회 비용을 입찰보증금에서 차감하고, 별도로 부담하지 않았음
처분요구	행정지도 및 시정명령
관계규정	정비사업 계약업무 처리기준 제29조

4. 시공사 입찰제안 내용과 공사도급 계약내용 상이

점검요지	시공사에서 입찰제안서에 제시한 내용과 조합에서 체결한 계약서상 내용이 상이하여 조합원에게 불리한 계약을 체결한 사항을 지적하였음
사 례	- 입찰제안서에서 제시한 '조합원 부담금 선납 시 할인 혜택'이 조합에서 체결한 가계약서 내용에 포함되지 않았음 - A건설은 입찰제안서에서 조합원 무상제공 품목을 10개 제안하였으나, 조합 총회 안건의 도급계약서 '제00조 공사 내용 및 비용 부담 내 조합원 무상제공 품목'에는 9개만 제안하였음 - 총회에서 선정된 A건설(주)의 입찰참여제안서와 관련하여, 총 공사비 0조0000억원(부가세 별도)에 무상제공 특화계획 000억원을 제안하였으나 산출내역서에는 무상이 아닌 유상으로 중복 기재함
처분요구	행정지도 및 수사의뢰
관계규정	정비사업 계약업무 처리기준 제29조

5. 시공사 계약 체결 시 조합원 부담금 납입조건 불일치

점검요지	시공사에서 입찰제안서에 제시한 내용 중 대립되는 계약의 내용이거나 조합원에게 불리한 계약 내용을 지적하였음
사 례	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 부담금 입금 기준은 일반분양과 동일' 한 것으로 기재하였음
처분요구	행정지도
관계규정	정비사업 계약업무 처리기준 제29조

6. 시공자와의 공사도급계약 공사비 검증 미실시

점검요지	사업시행자는 관계규정에 따라 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정하는 경우 공사비 변경계약 시 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모 비율로, 생산자물가상승률은 제외) 100분의 10 이상이면 공사비 검증을 요청하도록 강행규정 되어있으나 이를 미이행하여 점검 시 지적하였음
사 례	• ○○재건축 조합은 사업시행계획인가 이전에 시공자 선정하였으며, 이에 생산자물가상승률을 제외한 공사비 증액 비율이 30% 이상이었으나 공사비 검증을 하지 않고 공사도급 변경 계약을 체결하였음
처분요구	시정명령
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제29조의2

7. 시공자 도급 계약 포함 항목 별도(또는 중복) 계약 체결

점검요지	사업시행자는 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 하나 그렇지 아니하여 점검 시 이를 지적
사 례	• ○○재개발 조합은 시공자와 석면철거는 포함하였으나, 석면조사를 제외한 공사도급계약을 체결하였음. 별도로 A건설과 석면 해체·제거 공사 용역 계약을, B엔지니어링과 석면조사 용역 계약을 체결하고 수행 및 대금지급을 완료하였음 • ○○재건축 조합은 시공자와 공사도급(가) 계약 시 사업부지 내 석면 조사 및 해체·제거를 포함하여 계약하였음에도 불구하고 별도로 A엔지니어링과 석면조사 등 용역 계약을 체결하였음
처분요구	행정지도 및 시정명령
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제29조

부록

정비사업 계약업무 처리기준

정비사업 계약업무 처리기준

[시행 2025. 6. 4.] [국토교통부고시 제2025-290호, 2025. 6. 4., 일부개정.]

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조에 따라 추진위원회 또는 사업시행자 등이 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 정함으로써 정비사업의 투명성을 개선하고자 하는데 목적이 있다.

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 정하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "조합등"이란 조합(청산인을 포함한다) 추진위원장 또는 사업시행자인 토지등소유자를 말한다.
- 1의2. "사업시행자등"이란 조합등, 토지주택공사등 또는 신탁업자를 말한다.
2. "건설업자등"이란 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 말한다.
3. "전자조달시스템"이란 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 국가종합전자조달시스템 중 "누리장터"를 말한다.
4. "시장·군수등"이란 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장을 말한다.

제3조(다른 법률과의 관계) ① 사업시행자등이 계약을 체결하는 경우 관계 법령, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제118조제6항에 따른 시·도조례로 정한 기준 등에 별도 정하여진 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 따른다.

② 관계 법령 등과 이 기준에서 정하지 않은 사항은 정관등(추진위원회의 운영규정을 포함한다. 이하 같다)이 정하는 바에 따르며, 정관등으로 정하지 않은 구체적인 방법 및 절차는 대의원회(법 제46조에 따른 대의원회, 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제2조제2항에 따른 추진위원회 및 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약에 따른 대의원회 등의 조직을 말한다. 이하 같다) 또는 법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의가 정하는 바에 따른다.

제4조(공정성 유지 의무 등) ① 사업시행자등 및 입찰에 관계된 자는 입찰에 관한 업무가 자신의 재산상 이해와 관련되어 공정성을 잃지 않도록 이해 충돌의 방지에 노력하여야 한다.

② 임원 및 대의원 등 입찰에 관한 업무를 수행하는 자는 직무의 적정성을 확보하여 조합원 또는 토지등소유자의 이익을 우선으로 성실히 직무를 수행하여야 한다.

③ 누구든지 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

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

④ 사업시행자등은 업무추진의 효율성을 제고하기 위해 분리발주를 최소화하여야 한다.

제2장 일반 계약 처리기준

제5조(적용범위) 이 장은 사업시행자등이 정비사업을 추진하기 위하여 체결하는 공사, 용역, 물품구매 및 제조 등 계약(이하 "계약"이라 한다)에 대하여 적용한다.

제6조(입찰의 방법) ① 사업시행자등이 정비사업 과정에서 계약을 체결하는 경우 일반경쟁입찰에 부쳐야 한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제24조제1항에 해당하는 경우에는 지명경쟁이나 수의계약으로 할 수 있다.

② 제1항에 따라 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰(이하 "경쟁입찰"이라 한다)을 하는 경우 2인 이상의 유효한 입찰참가 신청이 있어야 한다.

제7조(지명경쟁에 의한 입찰) ① 사업시행자등이 제6조제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰을 하고자 할 때에는 같은 조 제2항에도 불구하고 4인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 하고, 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.

② 조합등은 제1항에 따라 입찰대상자를 지명하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

제8조(수의계약에 의한 입찰) 제6조제1항에 따라 수의계약을 하는 경우 보증금과 기한을 제외하고는 최초 입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 기타 조건을 변경할 수 없다.

제9조(입찰 공고 등) ① 사업시행자등이 계약을 위하여 입찰을 하고자 하는 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문(전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문을 말한다. 이하 같다)에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지(도달을 말한다. 이하 같다)하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 「건설산업기본법」에 따른 건설공사 및 전문공사 입찰의 경우로서 현장설명회를 실시하지 아니하는 경우에는 입찰서 제출마감일로부터 다음 각 호에서 정한 기간 전까지 공고하여야 한다.

1. 추정가격이 10억원 이상 50억원 미만인 경우 : 15일

2. 추정가격이 50억원 이상인 경우 : 40일

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 재입찰을 하거나 긴급한 재해예방·복구 등을 위하여 필요한 경우에는 입찰서 제출마감일 5일 전까지 공고할 수 있다.

제10조(입찰 공고 등의 내용) 제9조에 따른 공고 등에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

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 사업시행자등이 정하는 사항

제10조의2(입찰보증금) ① 사업시행자등은 입찰에 참가하려는 자에게 입찰보증금을 내도록 할 수 있다.

② 입찰보증금은 현금(체신관서 또는 「은행법」의 적용을 받는 은행이 발행한 자기앞수표를 포함한다. 이하 같다) 또는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에서 정하는 보증서로 납부하게 할 수 있다.

③ 사업시행자등이 입찰에 참가하려는 자에게 입찰보증금을 납부하도록 하는 경우에는 입찰 마감일부터 5일 이전까지 입찰보증금을 납부하도록 요구하여서는 아니 된다.

제11조(현장설명회) 사업시행자등이 현장설명회를 개최할 경우 현장설명에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비구역 현황
2. 입찰서 작성방법·제출서류·접수방법 및 입찰유의사항
3. 계약대상자 선정 방법
4. 계약에 관한 사항
5. 그 밖에 입찰에 관하여 필요한 사항

제12조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한) 사업시행자등은 입찰시 대의원회의 의결(조합등인 경우만 해당한다)을 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 입찰참가자격을 제한할 수 있다. 다만, 입찰참가자격 제한 사유가 발생한 날로부터 2년이 경과한 경우에는 제한할 수 없다.

1. 제16조제1항에 해당하여 입찰 또는 선정이 무효가 되거나, 입찰 지침서 등에 제시된 규정에 따라 입찰이 취소된 자(소속 임직원을 포함한다)
2. 입찰신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성되어 선정 또는 계약이 취소된 자

제13조(입찰서의 접수 및 개봉) ① 사업시행자등은 밀봉된 상태로 입찰서(사업 참여제안서를 포함한다)를 접수하여야 한다.

② 사업시행자등이 제1항에 따라 접수한 입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰서를 제출한 입찰참여자자의 대표(대리인을 지정한 경우에는 그 대리인을 말한다)와 사업시행자등의 임원 등 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉하여야 한다.

③ 사업시행자등은 제2항에 따른 입찰서 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지하여야 한다.

제14조(입찰참여자자의 홍보 등) ① 조합등 입찰에 참여한 설계업자, 정비사업전문관리업자 등을 선정하고자 할 때에는 이를 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 같다)가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판에 7일 이상 공고하고 인터넷 등에 병행하여 공개하여야 한다.

② 조합등은 필요한 경우 설계업자, 정비사업전문관리업자 등의 합동설명회를 개최할 수 있다.

③ 조합등은 제2항에 따라 합동설명회를 개최하는 경우에는 개최 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지하여야 한다.

④ 입찰에 참여한 자는 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보(홍보관·쉼터 설치, 홍보책자 배부, 세대별 방문, 개인에 대한 정보통신망을 통한 부호·문언·음향·영상 송신행위 등을 포함한다. 이하 이 항 및 제34조제3항에서 같다)를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 토지등소유자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 된다.

제15조(계약 체결 대상의 선정) ① 조합등은 법 제45조제1항제4호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 계약은 총회(법 제44조에 따른 총회, 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 주민총회 및 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약에 따른 총회 조직을 말한다. 이하 같다)의 의결을 거쳐야 하며, 그 외의 계약은 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

② 조합등은 제1항에 따라 총회의 의결을 거쳐야 하는 경우 대의원회에서 총회에 상정할 4인 이상의 입찰대상자를 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 입찰대상자가 4인 미만인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다.

제16조(입찰 무효 등) ① 제14조제4항에 따라 토지등소유자 등을 상대로 하는 개별적인 홍보를 하는 행위가 적발된 건수의 합이 3회 이상인 경우 해당 입찰은 무효로 본다.

② 제1항에 따라 해당 입찰이 무효로 됨에 따라 단독 응찰이 된 경우에는 제6조제2항에도 불구하고 유효한 경쟁입찰로 본다.

제17조(계약의 체결) 조합등은 제15조에 따라 선정된 자가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회 또는 대의원회의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있다.

제3장 전자입찰 계약 처리기준

제18조(적용범위) 이 장은 영 제24제2항에 따라 전자조달시스템을 이용하여 입찰(이하 "전자입찰"이라고 한다)하는 계약에 대하여 적용한다.

제19조(전자입찰의 방법) ① 전자입찰은 일반경쟁의 방법으로 입찰을 부쳐야 한다. 다만, 영 제24조제1항제1호가목에 해당하는 경우 지명경쟁의 방법으로 입찰을 부칠 수 있다.

② 전자입찰을 통한 계약대상자의 선정 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 투찰 및 개찰 후 최저가로 입찰한 자를 선정하는 최저가방식
2. 입찰가격과 실적·재무상태·신인도 등 비가격요소 등을 종합적으로 심사하여 선정하는 적격심사방식

3. 입찰가격과 사업참여제안서 등을 평가하여 선정하는 제안서평가방식

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 전자입찰의 방법에 관하여는 제6조를 준용한다.

제20조(전자입찰 공고 등) ① 사업시행자등이 전자입찰을 하는 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 공고하여야 한다.

② 영 제24제1항제1호가목에 따른 지명경쟁입찰의 경우에는 제9조제2항을 준용한다.

제21조(전자입찰 공고 등의 내용) ① 사업시행자등이 전자입찰을 하는 경우에는 전자조달시스템에 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다.

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 사업시행자등이 정하는 사항

② 제19조제2항제2호 및 제3호의 방식에 따라 계약대상자를 선정하는 경우 평가항목별 배점표를 작성하여 입찰 공고 시 이를 공개하여야 한다.

제22조(입찰서의 접수 및 개봉) ① 사업시행자등은 전자조달시스템을 통해 입찰서를 접수하여야 한다.

② 전자조달시스템에 접수한 입찰서 이외의 입찰 부속서류는 밀봉된 상태로 접수하여야 한다.

③ 입찰 부속서류를 개봉하고자 하는 경우에는 부속서류를 제출한 입찰참여자자의 대표(대리인)을 지정한 경우에는 그 대리인을 말한다)와 사업시행자등의 임원 등 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉하여야 한다.

④ 사업시행자등은 제3항에 따른 입찰 부속서류 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자자에게 통지하여야 한다.

제23조(전자입찰 계약의 체결) ① 사업시행자등은 전자입찰을 통해 계약대상자가 선정될 경우 전자조달시스템에 따라 계약을 체결할 수 있다.

② 전자입찰을 통해 계약된 사항에 대해서는 전자조달시스템에서 그 결과를 공개하여야 한다.

제24조(일반 계약 처리기준의 준용) 전자입찰을 하는 경우에는 제11조 및 제12조, 제14조부터 제17조까지의 규정을 준용한다.

제4장 시공자 선정 기준

제25조(적용범위) 이 장은 재개발사업, 재건축사업 또는 법 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업-의 사업시행자등이 법 제29조제4항 및 제7항에 따라 건설업자등을 시공자로

선정하거나 추천하는 경우(법 제25조에 따른 공동시행을 위해 건설업자등을 선정하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 이 경우 시공자 선정에 관하여 이 장에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 제2장을 따른다.

제26조(입찰의 방법) ① 사업시행자등은 일반경쟁 또는 지명경쟁의 방법으로 건설업자등을 시공자로 선정하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 일반경쟁입찰이 미 응찰 또는 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우에는 총회, 토지등소유자 전체회의 또는 법 제47조에 따른 주민대표회가 자치적으로 정한 규약(법 제53조에 따른 시행규정을 포함한다)에 따른 총회 조직(이하 이 장에서 "총회등"이라 한다)의 의결을 거쳐 수의계약의 방법으로 건설업자등을 시공자로 선정할 수 있다.

제27조(지명경쟁에 의한 입찰) ① 사업시행자등은 제26조제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰에 부치고자 할 때에는 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.

② 조합은 제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰을 하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

제28조(입찰 공고 등) 사업시행자등은 시공자 선정을 위하여 입찰에 부치고자 할 때에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 전자조달시스템과 일간신문에 공고하는 것 외에 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 내용증명우편으로 통지하여야 한다.

제29조(입찰 공고 등의 내용 및 준수사항) ① 제28조에 따른 공고 등에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
2. 입찰의 일시 및 방법
3. 현장설명회의 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다)
4. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
5. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반(제34조를 위반하는 경우를 포함한다)시 자격 박탈에 관한 사항
6. 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항

② 사업시행자등은 건설업자들에게 이차비, 이주비, 이주촉진비, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 요청하여서는 아니 된다.

③ 사업시행자등은 건설업자등이 설계를 제안하는 경우 제출하는 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 시공 내역의 적정성을 검토해야 한다.

제30조(건설업자등의 금품 등 제공 금지 등) ① 건설업자등은 법 제29조에 따른 계약의 체결과 관련하여 시공과 관련 없는 사항으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 제안하여서는 아니 된다.

1. 이차비, 이주비, 이주촉진비 및 그 밖에 시공과 관련 없는 금전이나 재산상 이익을 무상으로

제공하는 것

2. 이사비, 이주비, 이주촉진비 및 그 밖에 시공과 관련 없는 금전이나 재산상 이익을 무이자나 제1항 시점에 「은행법」에 따라 설립된 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행이 적용하는 대출금리 중 가장 낮은 금리보다 더 낮은 금리로 대여하는 것

3. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금을 대납하는 것

② 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관의 이주비 대출에 대한 이자를 사업시행자등에 대여하는 것을 제한할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관으로부터 조달하는 금리 수준으로 추가 이주비(중전 토지 또는 건축물을 담보로 한 금융기관의 이주비 대출 이외의 이주비를 말한다)를 사업시행자등에 대여하는 것을 제한할 수 있다.

제31조(현장설명회) ① 사업시행자등은 입찰서 제출마감일 20일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다. 다만, 비용산출내역서 및 물량산출내역서 등을 제출해야 하는 내역입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 45일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다.

② 제1항에 따른 현장설명회에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 설계도서(사업시행계획인가를 받은 경우 사업시행계획인가서를 포함하여야 한다)
2. 입찰서 작성방법·제출서류·접수방법 및 입찰유의사항 등
3. 건설업자등의 공동홍보방법
4. 시공자 결정방법
5. 계약에 관한 사항
6. 기타 입찰에 관하여 필요한 사항

제32조(입찰서의 접수 및 개봉) 시공자 선정을 위한 입찰서의 접수 및 개봉에 관하여는 제22조를 준용한다.

제33조(대의원회의 의결) ① 사업시행자등은 제출된 입찰서를 모두 대의원회에 상정하여야 한다.

② 대의원회는 총회에 상정할 6인 이상의 건설업자등을 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 건설업자등이 6인 미만인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다.

③ 제2항에 따른 건설업자등의 선정은 대의원회 재적의원 과반수가 직접 참여한 회의에서 비밀투표의 방법으로 의결하여야 한다. 이 경우 서면결의서 또는 대리인을 통한 투표는 인정하지 아니한다.

④ 조합은 제1항 및 제2항에 따라 총회에 상정될 건설업자등이 결정된 때에는 토지등소유자에게 이를 통지하여야 한다.

제34조(건설업자등의 홍보) ① 사업시행자등은 입찰공고에 따른 입찰마감일 다음날부터 시공자 선정을 위한 총회 개최일까지의 기간 동안 건설업자등의 합동설명회를 2회 이상 개최하여야 한다. 이 경우 사업시행자등은 총회에 상정하는 건설업자등이 제출한 입찰제안서에 대하여 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 토지등소유자에게 제공하여야 하며, 건설업자등이 제출한 입찰제안서 사본을 토지등소유자가 확인할 수 있도록 전자적 방식(「전자문서 및 전자거래 기본법」

제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)을 통해 게시할 수 있다.

② 사업시행자들은 제1항에 따라 합동설명회를 개최할 때에는 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지하여야 한다.

③ 건설업자들의 임직원, 시공자 선정과 관련하여 홍보 등을 위해 계약한 용역업체의 임직원 등은 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 토지등소유자 또는 정비사업전문관리업자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 된다.

④ 사업시행자들은 제1항에 따른 합동설명회(최초 합동설명회를 말한다) 개최 이후 건설업자들의 신청을 받아 정비구역 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공하거나, 건설업자들이 공동으로 마련하여 한시적으로 제공하고자 하는 공간 1개소를 홍보공간으로 지정할 수 있다. 이 경우 건설업자들은 제3항에도 불구하고 사업시행자들이 제공하거나 지정하는 홍보공간에서는 토지등소유자 등에게 홍보할 수 있다.

⑤ 건설업자들은 제4항에 따라 홍보를 하려는 경우에는 미리 홍보를 수행할 직원(건설업자들의 직원을 포함한다. 이하 "홍보직원"이라 한다)의 명단을 사업시행자들에 등록하여야 하며, 홍보직원의 명단을 등록하기 이전에 홍보를 하거나, 등록하지 않은 홍보직원이 홍보를 하여서는 아니 된다. 이 경우 사업시행자들은 등록된 홍보직원의 명단을 토지등소유자에게 알릴 수 있다.

제35조(건설업자들의 선정을 위한 총회등의 의결 등) ① 총회등은 조합원 또는 토지등소유자(이하 이 항에서 "조합원등"이라 한다) 과반수가 직접 출석하여 의결하여야 한다. 이 경우 법 제45조제5항에 따른 대리인이 참석한 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

② 조합원등은 제1항에 따른 총회등의 직접 참석이 어려운 경우 서면 또는 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 의결권을 행사할 수 있으나, 서면결의서 또는 전자적 방법에 따른 결의서(이하 "서면결의서등"이라 한다)를 철회하고 시공자선정 총회등에 직접 출석하여 의결하지 않는 한 제1항의 직접 참석자에는 포함되지 않는다.

③ 제2항에 따른 서면결의권 및 전자결의권(이하 "서면결의권등"이라 한다) 행사는 사업시행자등에서 지정한 기간·시간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출하여야 한다.

④ 사업시행자들은 제3항에 따른 조합원등의 서면결의권등의 행사를 위해 조합원등의 수 등을 고려하여 서면결의서등의 제출기간·시간 및 장소를 정하여 운영하여야 하고, 시공자 선정을 위한 총회등의 개최 안내시 서면결의서등의 제출요령을 충분히 고지하여야 한다.

⑤ 사업시행자들은 총회등에서 시공자 선정을 위한 투표 전에 각 건설업자등별로 조합원등들에게 설명할 수 있는 기회를 부여하여야 한다.

⑥ 제2항에 따른 전자적 방법의 의결권 행사에 관하여는 법 제45조제6항, 제7항, 제9항 및 제11항을 준용한다.

제36조(계약의 체결 및 계약사항의 관리) ① 사업시행자들은 제35조에 따라 선정된 시공자와 계약을

체결하는 경우 공사비, 공사기간, 공사비 조정방법 및 기타 필요한 사항을 기재한 계약서를 작성하여 기명날인하여야 한다.

② 사업시행자등은 제1항에 따라 기명날인하기 전에 계약서 중 다음 각 호의 사항에 대하여 법 제114조에 따른 정비사업지원기구(이하 "정비사업지원기구"라 한다)에 검토를 요청 할 수 있다.

1. 계약서에 포함된 도서의 종류
2. 제1호에 따른 도서간 우선순위에 관한 사항
3. 공사비 산출 근거에 관한 사항
4. 공사비 및 공사기간 변경 등에 관한 사항
5. 공사비 검증을 포함한 분쟁 해결에 관한 사항

③ 사업시행자등은 제35조에 따라 선정된 시공자가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있다.

④ 시공자가 사업시행자등에게 공사비의 증액을 요청하는 경우에는 「정비사업 공사비 검증 기준」제5조제1항제4호에 따른 자료를 포함하여 서면으로 요청하여야 한다.

⑤ 공사비 검증의 절차, 수수료 등 공사비 검증에 관한 사항은 「정비사업 공사비 검증 기준」에서 정하는 바에 따른다.

⑥ 사업시행자등은 공사비 검증이 완료된 경우 검증보고서를 총회에서 공개하고 공사비 증액범위 등을 의결하여야 한다.

제5장 보 칙

제37조(입찰참여자에 대한 협조 의무) 사업시행자등은 입찰에 참여한 자가 입찰에 관한 사항을 문의할 경우 필요한 서류를 제공하고 입찰에 적극 참여할 수 있도록 협조하여야 한다.

제38조(자료의 공개 등) 사업시행자등은 이 기준에 의한 계약서 및 검증보고서 등 관련서류 및 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 토지등소유자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

제39조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2025년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙 〈제2018-101호, 2018.2.9.〉

제1조(시행일) 이 기준은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(계약의 방법 등에 관한 적용례) 이 기준은 시행 후 최초로 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.
다만, 시공자나 정비사업전문관리업자의 경우에는 이 법 시행 후 최초로 시공자나 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우부터 적용한다.

제3조(다른 법률의 폐지) ① 국토교통부고시 제2016-187호 「정비사업의 시공자 선정기준」을

폐지한다.

② 국토교통부고시 제2016-187호 「정비사업전문관리업자 선정 기준」을 폐지한다.

부 칙 〈제2020-985호, 2020.12.16.〉

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(입찰보증금에 대한 경과조치) 이 고시 시행 전에 제9조의 규정에 따라 입찰공고를 한 사업에 대해서는 제10조의2의 개정 규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부 칙 〈제2020-1182호, 2020.12.30.〉

이 고시는 2021년 1월 1일부터 시행한다.

부 칙 〈제2023-302호, 2023.06.16.〉

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부 칙 〈제2024-465호, 2024.09.05.〉

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다. 다만, 제33조 및 제34조의 개정 규정은 2024년 9월 5일부터 시행한다.

제2조(적용례) ① 제12조의 개정규정은 이 고시 시행 후 입찰참가자격을 제한하는 경우부터 적용한다.

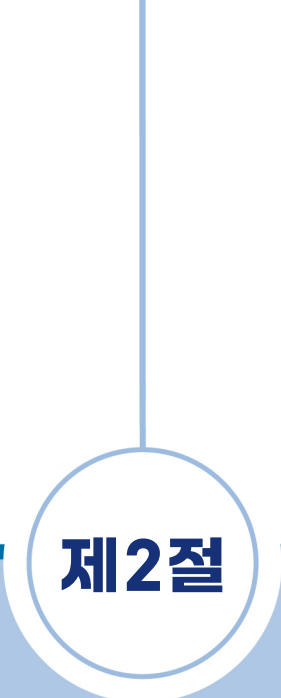
② 제33조 및 제34조의 개정규정은 2024년 9월 5일 이후 입찰공고하는 경우부터 적용한다.

③ 제36조제1항 및 제2항의 개정규정은 이 고시 시행 후 공사계약을 최초로 체결하는 경우부터 적용한다.

④ 제36조제4항의 개정규정은 이 고시 시행 후 공사비의 증액을 요청하는 경우부터 적용한다.

부 칙 〈제2025-290호, 2025.06.04.〉

이 고시는 2025년 6월 4일부터 시행한다.



제2절

조합행정업무 점검

제4장 분야별 현장점검 내용



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 대의원의 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, 의사록 등의 작성 여부
 - 조합문서의 관리 및 보존 상태

2 조합 조직구성 및 운영현황

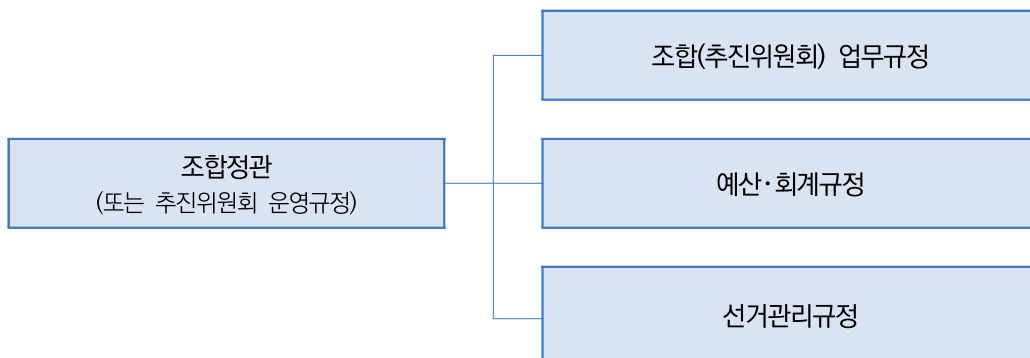
가. 조합의 조직구성

1) 조합의 조직구성

- 조합의 의결기구로는 이사회, 대의원회, 총회로 구성되어 있으며, 특별기구로는 선거관리 위원회 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 확정된 정관과 하위규정으로 업무규정(보수규정, 인사규정, 문서관리규정 등이 포함됨), 예산·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 1 이상	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

- 법제46조제1항에 따라 조합원의 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 하며, 대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성하여야 함
- 대의원회가 수행하는 업무는 아래와 같음(표준정관)
 - 결위원 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 결위원 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. 다만, 사업완료로 인한 해산의 경우는 제외한다.
11. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경에 관한 사항
12. 정비사업비의 변경에 관한 사항

참조판례

법률에서 정한 정원에 미달하는 대의원회 결의의 효력

총회의 권한대행기관으로서 조합원의 대표성을 확보하도록 하기 위한 대의원회의 의의 및 취지 등에 비추어 법정 대의원 최소 인원수에 관한 구 「도시정비법」 제25조 제2항의 규정은 공익의 요청에 의한 강행규정이라고 할 것이므로, 법정 대의원수에 미달하는 대의원회에서 이루어진 결의는 중대한 하자가 있어 무효이고, 위 대의원회에서 52명이 찬성으로 결의를 하였다는 사정이나 그 밖의 피고 주장의 사정만으로 이 사건 각 결의가 유효하다고 할 수는 없다(대법원 2012.5.10. 선고 2012다15824 심리불속행 판결, 대구고등법원 2012.1.13. 선고 2011나4224 판결 참조).

참조판례

준공인가를 받고 소유권보존등기까지 완료하였다면 사업 완료로서 대의원회 의결로 해산 가능

피고는 2010. 5. 28. 준공인가를 받고, 2010. 10.경 소유권보존등기를 완료하여 주택재개발사업을 완료한 것으로 보이고, 미분양 상가를 매각하거나 잔여재산을 배분하는 등의 업무는 청산절차에서 할 수 있다(서울북부지방법원 2019. 1. 24. 선고 2017가합1367 판결).

참조판례

해산 시 회계보고는 총회의결 사항으로 대의원회에서 의결할 수 없음

「도시정비법」 제45조 제1항 제10의2는 조합해산 시 회계보고에 대하여 총회의결 사항으로 정하고 있고, 대의원회는 총회로부터 위임을 받지 않는 한 위와 같은 내용의 결의는 할 수 없으므로 '가. 조합해산 및 청산에 따른 총사업비 정산은 조합원 개인별 분담금 등 수입금과 각종 공사비, 부대비용 등 본사업과 관련된 지출금액을 정산하고자 합니다. 나. B 주택재개발정비사업 결산보고서를 참조하시고 청산 시까지의 예비비 등은 청산위원회에서 집행하고자 합니다'라고 기재되어 있는 제1호 안건은 총사업비 정산을 위한 결산보고로서 그에 대한 결의는 무효이다(서울북부지방법원 2019. 1. 24. 선고 2017가합1367 판결).

참조판례

대의원회에서 해산을 의결하더라도 청산인의 선임은 정관에 따르되, 다르게 정하는 경우에는 총회의결 사항임

청산법인은 해산 전의 법인과 동일한 법인으로서 다만 그 목적이 청산의 범위 내로 축소된 것에 불과하고, 총회를 비롯한 법인의 기관도 해산 전과 마찬가지로 존속하되, 종래 법인의 이사가 가지는 직무권한은 청산인에게 이관되고, 정관이나 총회에 달리 정함이 없는 한 해산 당시의 이사가 청산인이 된다고 보아야 한다. 그렇다면 피고의 사업이 완료되어 해산되었다 하더라도 조합의 임원 및 대의원의 선임·해임은 「도시정비법」에서 정해진 대로 총회의 전속적 의결사항에 해당하므로 이를 대의원회에 포괄적으로 위임할 수는 없으므로 대의원회에서 조합장 1인을 청산위원으로 구성한 결의는 각 관계 법령 및 정관에 위반되는 것으로서 무효이다(서울북부지방법원 2019. 1. 24. 선고 2017가합1367 판결).

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. 시공사·설계자 및 감정평가법인등(제74조제4항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가법인등 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수 등에게 위탁할 수 있다.
6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
7. 조합임원의 선임 및 해임
8. 정비사업비의 조합원별 부담내역
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)
- 10의2. 제86조의2에 따른 조합의 해산과 조합 해산 시의 회계보고
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

참조판례

구 「도시정비법」 제85조 제5호의 '총회의 의결'은 원칙적으로 사전 의결을 의미하고, '예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약'을 체결하는 경우에는 사전에 총회에서 추진하려는 계약의 목적과 내용에 관하여 총회의 의결을 거쳐야 한다는 취지

구 「도시정비법」 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 의사 반영될 수 있도록 절차적 보장을 하기 위한 것이고 이를 위하여 동법 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 동법 제85조 제5호에 위반한 범행이 성립된다고 할 것이고, 이와 달리 그 범행 성립시기가 추후에 이루어지는 총회에서 추진 의결이 부결될 때라거나 추후 총회에서 추진 의결이 이루어진다고 해서 그 범행이 소급적으로 불성립하게 된다고 볼 수도 없다. 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 한다(대법원 2010. 6. 24. 선고 2009도14296 판결 참조).

참조판례

구 「도시정비법」 제24조제3항제4호 '정비사업비 사용'의 의미

위 개정의 제안경위를 살펴보면, 당시 제도운영상 미비점을 개선하여 원활한 정비사업 시행이 될 수 있도록 하고자 하는 목적에서, 총회 의결대상으로 규정하고 있는 '정비사업비의 사용'을 '정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산(안) 및 사용내역'으로 구체적으로 규정하게 된 것이다. 문언상으로도 정비사업비의 사용을 위해서는 '세부 항목별 사용계획이 포함된 예산(안)'에 대해 총회의 사전 의결을 거쳐야 하고, 이미 총회의 의결을 거친 예산의 구체적 집행은 그 예산의 범위를 벗어나지 아니하는 이상 총회의 의결을 거쳐야 하는 구 「도시정비법」 제24조 제3항 제4호의 '정비사업비의 사용'에 포함되지 않는다고 보아야 한다는 판례(위 2009도13620 판결 참조)의 태도를 명확히 한 것이지, 예산(안)에 대한 사전의결 없이 정비사업비를 사용하거나, 혹은 예산에 포함되지 않은 정비사업비를 별도의 총회 의결 없이 사용하는 행위를 범죄로 처벌하는 것이 부당하다는 반성적 고려에서 위 법을 개정한 것으로 볼 수 없다(서울서부지방법원 2020. 11. 23. 선고 2020노146 판결, 대법원 2021. 10. 14. 선고 2020도17058 판결).

참조판례

조합원 2/3 이상 동의를 요하는 사안에서 단순 다수결로 총회 의결을 한 경우 그 하자는 취소사유에 해당한다는 의미

정기총회에서 사업시행계획 수립에 조합원 2/3 이상의 동의를 얻지 못한 하자가 있다고 하더라도 그 하자가 객관적으로 명백하다고 보기 어려워 무효사유가 아니라 취소사유에 불과하고, 사업시행계획에 관한 취소사유인 하자는 관리처분계획에 승계되지 아니하여 그 하자를 들어 관리처분계획의 적법 여부를 다룰 수 없다(대법원 2012. 8. 23. 선고 2010두13463 판결 참조).

참고

조합의 사업단계별 의사결정 사항

사업단계	주요 의사결정 사항
추진위원회	• 조합창립총회 준비 • 개략적인 추정분담금 산정
▼	• 조합설립인가 동의율 확보
조합설립	• 창립총회 개최
▼	• 국공유지 관련 감정평가 실시 • 건축심의 실시 • 시공사, 정비사업전문관리업체, 설계사 선정
사업시행계획인가	• 사업시행계획인가 총회 개최
▼	• 외부회계감사 • 종전자산 감정평가 실시 • 관리처분계획 수립
관리처분 계획 인가	• 관리처분계획 총회 개최
▼	• 시공사 본계약 체결(※관리처분계획 수립 및 인가 전후)
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.

② 공무원 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.

② 공무원 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.

③ 공무원 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.

④ 전3항의 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 제2조에 따라 「형법」 제129조·제130조 또는 제132조에 규정된 죄를 범한 사람은 그 수수(收受)·요구 또는 약속한 뇌물의 가액(價額)에 따라 가중처벌한다.

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
업무 문서 관리	업무분장	상근임원, 직원 등의 업무 분장이 되어 있는지	정관에 따른	해당자료 제출
	문서관리	문서의 접수, 배포, 발송 및 관리 대장이 비치되어 있는지	업무규정	
	인수인계	추진위원회에서 조합으로 인수인계서가 작성되어 있는지 ※ 추진위원회는 사용경비를 기재한 회계장부 및 관계 서류를 조합설립인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 함	법제34조	
		조합장등 임원 변경 시 인수인계서가 작성되어 있는지	정관	
복무 규정 준수	복물관리	출근부, 결근, 휴가 및 출장 등에 대한 관리 대장이 작성 및 비치되어 있는지	정관에 따른 복무규정	
	출장관리	출장 및 출장비 지급이 적정한지		
이 사 회 운 영	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	의사록
	정원	회차별 이사회 정원 수가 정관에서 정한 이사 수를 준수하고 있는지	정관	
의결		회차별 이사회 참석자 수 및 의결요건이 정관을 준수했는지 - 대리인 참석은 불가함 - 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수 찬성으로 의결함	정관	

구분		점검사항	근거	확인서류
	증빙자료	중요한 회의 시 녹음, 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	의사록
	증빙자료	중요한 회의 시 녹음, 속기록, 영상 중 1개 이상을 보관하고 있는지	법 제125조	해당 자료
	변경	보궐 선임 시 대의원회의 정족수가 정관에서 정한 수를 준수했는지	법제35조 및 시행령 제31조	참석부, 의사록, 속기록
		대의원 변경 시 조합설립인가 변경신고를 했는지		
선거관리 위원회 운영		선거관리규정을 작성했는지	정관에 따른 선거관리 규정	해당 자료
		선거관리위원회 구성 방법 및 절차를 준수했는지		
		선거관리위원회 의결 규정을 준수했는지		의사록

4 조합행정업무 점검 사례

1. 정기총회 미개최 또는 별도의 사유 고지 없이 지연개최

점검요지	조합은 정관에 따라 정기총회는 매년 1회, 회계연도 종료일로부터 3월 이내 개최(부득이한 사정이 있는 경우 3월 범위 내 사유와 기간을 명시하여 변경)하도록 규정하고 있으나 별도의 고지 없이 미개최하거나 지연 개최하여 이를 지적
사 례	• ○○재개발 조합은 3년간 정기총회를 미개최하였으며, 4년간 별도 고지 없이 정기총회를 지연 개최하였음
처분요구	행정지도 및 시정명령
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제44조 및 조합정관

2. 조합 상근직원 근로계약서 미작성

점검요지	근로기준법 및 조합정관에 따라 조합 직원 채용 시 근로계약서를 작성하고 신원보증보험을 가입하여야 하나 이를 이행하지 않아 이를 지적 근로기준법 제41조(근로자의 명부) ① 사용자는 각 사업장별로 근로자 명부를 작성하고 근로자의 성명, 생년월일, 이력, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항을 적어야 한다. (생략) 제42조(계약서류의 보존) 사용자는 근로자 명부와 대통령령으로 정하는 근로계약에 관한 중요한 서류를 3년간 보존하여야 한다.
사 례	• ○○재개발 조합은 상근직원에 대한 근로자명부를 작성하지 않았으며 대의원회 결의 확인결과 상근직원이 근로 중인 것으로 확인되나 해당 직원과 근로계약서를 작성하지 않았음
처분요구	행정지도
관계규정	근로기준법, 조합정관 및 회계규정

제4장
분야별
현장
점검
내용

3. 유급직원 임명 시 대의원회 미인준

점검요지	조합 정관에 따라 유급직원은 조합장이 이사회 등의 승인을 얻어 임명하고 임명결과에 대해 2개월 이내 대의원회 인준을 받아야 하나 이를 이행하지 않아 지적
사 례	• ○○재개발 조합은 조합정관에 따라 유급직원을 채용하였으나 조합 직원 임명에 대한 대의원회 인준 없이 채용결과를 보고하는 안건으로 처리하였음
처분요구	행정지도
관계규정	조합정관

4. 의사정족수 부족 대의원회 개최 및 안건 결의

점검요지	대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성하여야 하며, 법 및 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고 대의원 과반수 출석으로 개의하고 출석대의원 과반수 찬성으로 의결하여야 하며, 총회의 의결을 대신하는 사항은 대의원 2/3 이상의 출석과 출석 대의원 2/3 이상의 동의를 얻어야 하나 그렇지 아니하여 점검 시 이를 지적
사 례	• ○○재개발 조합은 조합정관에서 대의원수를 ○○명으로 규정하였음에도 불구하고 대의원 회의에서 대의원이 조합정관 및 조합원 10분의 1에 부족했으나 대의원회를 개최하여 안건을 결의하였음
처분요구	행정지도 및 시정명령
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제46조, 조합정관

참고자료

[대구지방법원 서부지원 2011가합994, 선고 2011.6.30.]

[대구고등법원 2012.1.13.선고 2011나4244]

[대법원 2012.5.10.선고 2012다15824]

【주문】

조합의 제30차 대의원회의에서 한 제1호 안건인 사업완료로 인한 조합해산 결의와 제2호 안건인 청산인 선임 및 청산인 업무지정의 건에 대한 결의와 제3호 안건인 청산종결 등기의 건에 대한 결의는 각 무효임을 확인한다.

【기초사실】

- 2009. 12. 30. 제30회 대의원회 개최

- (1) 피고 조합은 사업완료로 인한 조합해산 결의의 건 등 주문 기재 내용을 안건으로 하여 2009.12.30. 대의원회를 소집한다는 공고를 하였고, 그에 따라 제30회 대의원회(이하 '이 사건 대의원회'라 한다)를 개최하였다.
- (2) 이 사건 대의원회 성원보고시 전체 대의원 70명 중 서면결의서를 제출한 52명을 포함한 55명이 회의에 출석하여 의사정족수를 충족한 것으로 발표되었고, 주문 기재 각 안건 모두 찬성 52명, 반대 3명으로 가결되었다(이하 '이 사건 각 결의'라 한다).
- (3) 피고 조합은 창립총회에서 110명의 대의원을 인준하고 대의원회를 구성한 다음, 이후 2004.10.31.자 총회에서 18명을 추가 선출하였으나 이후 대의원의 전출 등의 사유로 대의원 수가 자연적으로 계속 감소하여 왔다. 한편 2010. 1. 8. 현재 피고 조합의 조합원수는 2,306명이다.

【상세이유】

원고(조합원)들은, 이 사건 대의원회는 현행 도시정비법 제25조 제2항의 규정에 위반하여 구성되었고, 소집 권한 없는 자의 소집에 의하여 개최되는 등의 하자가 있어 위 대의원회에서 결의한 이 사건

각 결의는 무효라고 주장한다.

살피건대, 재건축 조합의 경우 도시정비법 시행 이후 단순한 민사상 비법인 사단의 지위에서 공법상 법인으로 그 성격이 바뀌게 되었고, 도시정비법에서 '종전 법률에 의하여 조합 설립인가를 받은 조합은 이 법에 의한 등기를 함으로써 이 법에 의한 법인으로 설립된 것으로 본다'(부칙 제10조)는 경과규정을 두어 도시정비법 시행 전 설립인가를 받은 재건축조합 역시 공법상 법인의 지위에서 행정적 규제를 받게 하였고, 총회의 권한대행기관으로서 조합원의 대표성을 확보하도록 하기 위한 대의원회의 의의 및 취지 등에 비추어 법정 대의원 최소인원수에 관한 도시정비법 제25조 제2항의 규정은 공익의 요청에 의한 강행규정으로 보는 것이 타당하므로, 피고 조합은 도시정비법의 규정에 따라 대의원회를 구성하여야 할 것인데, 도시정비법상 최소 법정대의원수에 미달하는 70명의 재적 대의원으로 구성된 이 사건 대의원회는 도시정비법 규정에 위반한 것으로서 그 구성에 위법이 있고, 그와 같은 대의원회에서 이루어진 이 사건 각 결의는 중대한 하자가 있어 무효라고 봄이 상당하다.

5. 관련자료의 보관 의무 미준수

점검요지	사업시행자는 관계규정에 따른 총회 또는 대의원회·이사회(용역 계약 및 업체 선정과 관련된 회의, 조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 조합원 자격에 관한 회의)가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야하나 이를 준수하지 않아 적발
사 례	• ○○재건축 조합은 기존 조합장 해임 후 새로 선임된 집행부로 기존 조합장의 업무협조 거부로 인해 관련 자료를 인계받지 못하여 조합의 총회 및 용역계약 관련자료를 보관하지 않았음 • 국토부 ○○시 합동 조합점검에서 ○○재건축 조합은 조합정관에 명시된 자문위원회를 구성하여 각종 자료, 계약서검토 및 자문 등의 업무를 수행하였으나, 그 간 수행한 업무에 대해 어떠한 근거자료(의사록 등)를 작성 및 보관하지 않았으며, 조합정관에 따라 대의원회 결의를 거쳐 자문위원회 세부운영 사항을 규정해야 했으나 그렇지 않음
처분요구	수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제125조, 제138조 및 동법 시행령 제94조

제4장
분야별
현장
점검
내용

6. 회의록, 의사록, 계약서 등에 대한 날인 누락

점검요지	조합설립추진위원회는 관계규정에 따라 주민총회 및 추진위원회의 의사록 작성 시 위원장·부위원장 및 감사가 기명날인을 하도록 규정하고 있으나 이를 누락하여 지적됨
	[별표] 정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제27조(의사록의 작성 및 관리) ① 주민총회 및 추진위원회의 의사록에는 위원장·부위원장 및 감사가 기명날인하여야 한다.
사 례	• ○○재개발 조합설립추진위원회는 2차례 추진위원 회의 후 의사록을 작성함에 있어 부위원장 및 감사의 기명날인을 누락하였음
처분요구	행정지도
관계규정	조합설립추진위원회 운영규정 제27조

7. 관계규정을 위반한 조합정관

점검요지	조합정관을 작성할 때에는 관계규정 허용 범위 내에서 작성하여야 하며 관계규정에 따라 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항은 이와 달리 작성된 조합정관에도 불구하고 총회결의를 거쳐야 함
사 례	국토부 ○○시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 조합정관에 '사업시행계획서의 수립 및 변경, 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경, 정비사업비 변경'에 대하여 대의원회가 총회권한을 대행하여 의결할 수 있도록 규정하여 적발
처분요구	시정명령
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제46조 및 동법 시행령 제43조

8. 절차를 무시한 총회 안건 상정

점검요지	추진위원장 또는 사업시행자는 용역 계약 시 계약규모, 재난의 발생 등에 따라 지명하여 경쟁에 부칠 수 있으나 관련 법령 및 규정에 위배되는 특정 지명업체를 선정한 사항을 점검 시 적발
사 례	업체 선정 시 정관 및 계약기준으로 정한 절차를 위반한 사항으로, 지명경쟁업체 결정 등에 대하여 이사회, 대의원회를 거치지 않고 지명경쟁업체를 확정 후 총회에 상정함
처분요구	행정지도 또는 시정명령
관계규정	정비사업 계약업무 처리기준 제6조, 제7조



제3절

자금 운용 및 회계처리 점검

제4장 분야별 현장점검 내용



제3절 | 자금 운용 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 회계 관리에 관한 회계규정이 미흡할 경우 조합에 관련 규정을 제정·개정하도록 조치함

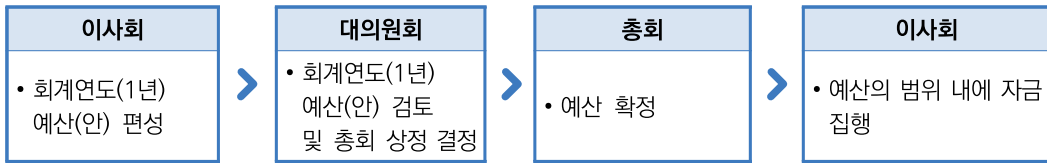
자금운용 및 회계처리 점검사항

- ☐ 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
 - 업무추진비, 경조사비 등이 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 총회 또는 조합원(서면)에 보고했는지
 - 형식과 내용이 적절한지
 - 회계자료 등의 서류 보관이 적절한지

2 조합의 자금 운용 현황

가. 조합의 예산편성 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



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(근로 소득, 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 * 개인자금, 증빙서류 등이 없는 자금	법제45조	총회자료, 자금차입 현황자료
	자금의 차입 방법 및 이자율 등에 대하여 총회의결사항이나 위법하게 대의원회에 위임했는지		
	차입한 자금에 대한 증빙서류가 있는지	정관에 따른 회계규정	금전소비대차 계약서, 차용증, 통장거래내역등
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 - 운영비 및 사업비가 예산을 초과하는지 - 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	조특법 제106조	계산서
외부회계 감사	추진위원회에서 조합으로 인계되기 전 7일 이내에 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, 월급여대장, 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, 세금 계산서 등)에서 인정하는 적격증빙 영수증이 있는지	법인세법 제116조	계정별원장, 통장거래내역 지출결의서
	비적격한 증빙을 사용하여 조합자금을 집행했는지		

구분	점검사항	근거	확인서류
	[비적격 증빙사항] - 개인카드/ 간이영수증/ 개인명의현금영수증 등 - 간이영수증 분할 수취, 적격증빙 가능한 지출의 간이영수증 첨부, 무통장 입금증만 첨부 - 3만원 초과 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, 대의원회 의사록, 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] - 증빙없는 업무추진비/판공비/접대비/경조사비 지출 - 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 이자 소득에 해당하는 소득금액을 지급할 때 원천징수를 했는지	법인세법 제73조	

4 자금운용 및 회계처리 점검 사례

1. 자금 집행 시 예산 계정 혼용사용

점검요지	조합은 관계규정에 따라 지출항목을 세부적으로 구분하여 조합원에게 지출정보를 제공하여야 하나 세부항목 분류를 하지 않아 조합원에게 잘못된 정보를 제공할 수 있어 이를 지적
사 례	국토교통부 ○○시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 자산취득 사무실 임차료와 명절선물 및 감사수당 등이 사업비의 기타 관리비로 반영되는 등 각 계정별 구분되지 않고 사용되어 조합원에게 잘못된 정보를 제공함
처분요구	행정지도
관계규정	조합정관 및 회계규정

2. 예산의 용도 외 사용 등

점검요지	관계규정 등에 따라 조합 자금의 집행은 예산의 계정과목별로 사전에 승인받은 금액범위 내에서 조합업무에 관하여 사용하여야 하며 업무추진비의 경우 업무시간 외 이를 사용하거나 수당형태로 지급할 수 없으나 이를 지급하여 적발
사 례	- 국토부 ○○시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 조합 예산회계규정에 따르면 현금지출은 격려금·축의금·조의금 등 현금지출이 불가피한 경우에 한하여 지출할 수 있으나, 별도의 규정을 마련하지 않고 조의금을 지출함에 있어 서로 상이한 금액을 지급하였음 ○○재건축 조합은 조합의 업무규정에서 명시한 바에 따라 출장 시 여비는 실비로 지급하여야 하나, 업무 관련 출장 서류를 작성하지 않고 출장 관련 유류비 지급 시 이동거리·연비 등에 대한 명확한 기준 없이 5년 동안 매월 5만 원을 정액주유금으로 처리하여 총 약 800만 원을 자금 집행하였음 ○○재개발 조합은 9년간 조합장 50만 원, 조합직원 20만 원을 식대명목의 임금으로 지급하면서 총회에서 예산 수립 시 이를 반영하지 않고 지급하였으며, 소득세법에 따른 원천징수의무 역시 미이행하였음
처분요구	시정명령 및 환수조치
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조, 조합정관 및 회계규정

3. 지출증빙서류 미흡

점검요지	조합은 조합 운영에 필요한 자금을 집행함에 있어 사전에 승인받은 금액 범위 내에서 증빙이 가능한 방법을 사용하여 집행하여야 하며 관계규정에서 정하지 않은 사항에 대한 자금을 집행함에 있어 법인카드 사용 또는 현금영수증 증빙해야 하나 규정에서 정한범위를 초과한 금액을 간이영수증을 사용하거나 또는 개인카드를 사용하여 적발 서울시 정비사업 표준 예산·회계규정 제36조(지출증빙서류의 수취 및 보관) 조합 등의 지출 증빙서류는 공급받는 재화 또는 용역의 건당거래금액과 접대에 지출한 업무추진비가 3만 원을 초과하는 경우 신용카드매출전표, 세금계산서 또는 계산서를 수취하여 보관하여야 한다. 제39조(업무추진비 집행대금 결제의 특례) 업무추진을 위한 접대성경비집행 또는 물품의 구입은 법인카드 또는 현금영수증 사용을 원칙으로 한다.
사 례	• ○○재건축 조합은 운영비(등기비) 2건(약 50만 원) 지출 시 직원 개인카드를 사용하였음 • ○○재건축 조합은 조합설립 이후 운영비(3만 원 초과 다수) 및 기타 비용(대관료 2회, 백만 원)을 지급함에 있어 세법에서 인증하는 적격한 증빙이 아닌 간이영수증 등 비적격한 증빙을 사용하여 자금을 집행하였음 • ○○재개발 조합은 조합의 '총 4건'의 업무추진비 지출 중 2건은 세법에서 인증하는 적격한 증빙이 아닌 간이영수증으로 증빙하였으며, 2건은 개인카드 사용 및 업무 외 시간 사용(오전 12시)이 확인되었음
처분요구	행정지도, 시정명령 및 환수조치
관계규정	조합정관 및 회계규정

4. 회계처리 및 관리 미흡

점검요지	조합은 조합 운영에 필요한 자금을 집행함에 있어 관계규정에서 정한 바에 따라 집행하고 회계처리를 해야 하나 원천징수 미이행 및 자료미비 등 회계처리 및 관리가 미흡하여 지적됨 서울시 정비사업 표준 예산·회계규정 제5조(관련 법령의 준용 등) 조합 등의 회계처리에 관하여 이 규정에서 정하지 아니한 사항은 “중소기업회계기준”에 따른다. 제32조(수입·지출 업무의 관리) 조합장 등은 수입·지출의 효율적 관리를 위해 금전출납부를 기록하고 비치하여야 한다.
사 례	• ○○재개발 조합은 조합의 자본변동표, 현금흐름표, 재무제표에 대한 주석 미작성되어 있고 전표증빙철은 거래건별로 회계처리의 근거가 되는 증빙서류로 월별로 편철되어 보관되어야 하나, 조합에서는 해당 자료를 보유하고 있지 않으며 조합신탁계좌(PF차입금, 사업비집행, 분양수입 입금 등)의 거래내역을 보유하고 있지 않고 회계자료 관리현황이 전반적으로 미흡하였음 • ○○재개발 조합은 정비사업을 진행하면서 발생한 홍보요원들의 인건비 지급에 대해서 '기타소득 및 사업소득'으로 원천징수 하였으나, 해당 계약서는 근로계약서 형태로 되어있어 세무상 과세 또는 고용상의 퇴직금 등 향후 문제 야기될 수 있음 • ○○재개발 조합은 조합설립인가 이후 사업연도 기간 동안 시설장치 감가상각비를 반영하지 않음에 따라 비용을 과소계상 하였음

4. 회계처리 및 관리 미흡

	• 국토부, ○○시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 4년간 이주비 이자(약 146억)를 지급하고 비용처리 후 세무조정으로 이를 익금불산입하여 '기타 사외유출'로 처리하였음. 이와 관련 국토부 질의회신에 따르면 해당 세무조정 금액 중 수익사업 해당분은 배당으로 소득처분하여 배당소득세를 원천징수하여야 하고, 비수익사업 부분에 대해서만 기타 사외유출로 소득처분하여야 한다고 명시되어 있음 • ○○재개발 조합은 조합의 업무규정에 따르면 '상여금'은 월 기본금여의 400%를 1년 동안 분할하여 지급하는 것으로 규정하고 있으며, 이는 인건비 예산으로 편성하여 집행하여야 하나 '예비비'로 편성하여 집행하였음
처분요구	행정지도 및 시정명령
관계규정	조합정관 및 회계규정 중소기업 회계기준

5. 총회결의 부존재 또는 구체적 계획 없이 결의된 자금차입

점검요지	조합은 관계규정에 따라 조합 자금을 차입할 때에는 반드시 자금차입한도, 기간, 이자율 및 상환방법에 대해 총회의 의결을 거치고 난 후 자금을 차입하여야 하나 이와 관련 총회 결의 없이 자금을 차입하거나 총회결의 시 자금차입한도, 기간, 이자율 및 상환방법에 대해 명시하지 않아 적발됨
사 례	• 국토부 ○○시 합동 조합점검에서 ○○ 재개발 조합은 총회에서 '자금의 차입과 그 방법 이자율 및 상환방법 의결의 건'에 대해 결의하면서 차입 관련 사항이 구체적으로 규정되지 않고 조합장에게 위임하는 것으로 의결하였음 • ○○ 재건축 조합은 시공자 선정 과정에서 입찰보증금 200억 원을 수령하였고 이후 시공자와 공사도급(가)계약을 체결하면서 계약서상 자금의 대여는 금전소비대차 계약을 체결하여 직접대여하도록 명시하였으나 금전소비대차계약 체결 없이 약정서를 근거로 입찰보증금을 사업경비로 전환하여 집행하였음 • ○○ 재개발 조합은 '자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법 승인의 건' 안건을 통해 자금을 차입하는 것으로 결의하였으나, 차입금액은 '추후 대의원회에서 결정', 차입기간은 '협의' 등으로 구체적으로 명시하지 않았음 • ○○ 재개발 추진위원회는 사업비 및 운영비 명목으로 당시 정비사업전문관리업자로 미선정된 회사로부터 총 15,800만 원, 당시 추진위원 1인으로부터 1,290만 원을 각각 차입하면서 총회 결의를 거치지 않았음 • ○○ 재개발 조합은 총회 결의 없이 조합장에게 약 1,100만 원, 조합원에게 약 400만 원을 차입하였으며 전액 상환하였음
처분요구	행정지도 및 수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조 및 조합정관

6. 타 업체에 종사하면서 급여 부정수령

점검요지	조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합·추진위 또는 당해 사업과 관련한 시공자·설계자·정비사업전문관리업자 등 관련 단체의 임원·위원 또는 직원을 겸할 수 없음을 지적함 도시 및 주거환경정비법 제42조(조합임원의 직무 등) ④ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.
사 례	• 조합 상근이사로 선출되어 급여를 수령하고 있음에도 불구하고, 상근이사 임기 동안 A업체에서 근무하면서 월급(00개월)을 수령하였음
처분요구	수사의뢰
관계규정	도시정비법 제42조, 조합표준정관

7. 공인회계사법 위반

점검요지	기장 업무는 조합의 재정 활동을 기록 및 관리하는 업무로 공인회계사법에 따라 공인회계사는 조합의 감사 및 결산보고업무와 기장 업무를 동시에 할 수 없으므로 해당 위반사항 점검
사 례	• 감사 및 결산보고 업무와 기장 업무를 동시 수행하였음
처분요구	행정지도 또는 시정명령
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제112조, 공인회계사법 제21조

8. 조합자금 관련 법인통장 외 개인통장 거래

점검요지	조합자금에 대한 관리는 조합 법인통장을 통해 투명하게 관리하여야 하나 개인통장을 사용하여 관리하였음
사 례	• 조합설립 후 조합명의 통장이 있음에도 불구하고, A씨(전 조합장) 명의의 개인 통장으로 조합 자금을 이체하여 관리하였음
처분요구	행정지도 또는 시정명령
관계규정	조합정관 및 관련규정

9. 퇴직금 중간정산

점검요지	근로자퇴직급여 보장법에 따라 근로자의 퇴직금은 퇴직연금제도로 운영되어 근로자가 퇴직시에 정산되어야 하나 이를 위반한 지급사례에 대한 점검 근로자퇴직급여 보장법 제8조(퇴직금제도의 설정 등) ① 퇴직금제도를 설정하려는 사용자는 계속근로기간 1년에 대하여 30일분 이상의 평균임금을 퇴직금으로 퇴직 근로자에게 지급할 수 있는 제도를 설정하여야 한다. ② 제1항에도 불구하고 사용자는 주택구입 등 대통령령으로 정하는 사유로 근로자가 요구하는 경우에는 근로자가 퇴직하기 전에 해당 근로자의 계속근로기간에 대한 퇴직금을 미리 정산하여 지급할 수 있다. 이 경우 미리 정산하여 지급한 후의 퇴직금 산정을 위한 계속근로기간은 정산시점부터 새로 계산한다.
사 례	• 퇴직금 중간정산은 근로자가 신청하여야만 정산할 수 있으며, 근로자가 신청하지 않는 한 퇴직시에 정산하여야 함에도 불구하고 매년 1년 단위로 퇴직금을 중간 정산하였음
처분요구	행정지도 또는 시정명령
관계규정	근로자퇴직급여 보장법 제8조2항

10. 정관에 없는 직책을 만들어 수당 지급 처리

점검요지	도시 및 주거환경정비법에 따라 정비사업의 임원의 구성이 제한되며, 구성된 임원에 대한 수당의 지급은 조합정관 및 보수규정에 따라야 하나 이를 위반한 지급사례에 대한 점검 서울시 공공지원 정비사업 표준정관 제19조(임직원의 보수 등) ① 조합은 상근임원 외의 임원에 대하여는 보수를 지급하지 아니한다. 다만, 임원의 직무수행으로 발생하는 경비 등은 조합 행정업무규정에서 정하는 바에 따라 지급할 수 있다. ② 조합은 조합에 상근하는 유급직원을 둘 수 있으며, 그 수, 채용방법, 보수 등 근무조건 기타 유급직원에 관하여 필요한 사항은 조합 업무규정으로 정한다.
사 례	• 00분과위원장이라는 정관에 없는 직책을 만들어 매월 수당 등을 지급하고 예비비로 처리 함
처분요구	행정지도 또는 시정명령
관계규정	조합정관 및 보수규정

제4절

정보공개 점검

제4장 분야별 현장점검 내용



제4절 | 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 대의원에서 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 제94조 내용이 모두 포함되었는지
- ☐ 정보공개 서면요청 확인
 - 조합원이 열람 및 복사를 요청한 경우 15일 이내 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
- 8의2. 제111조의2에 따라 신고한 자금차입에 관한 사항
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) 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 정보공개 범위
5. 열람·복사 방법
6. 등사에 필요한 비용

4) 회의자료 작성 및 보관 방법

속기록, 녹음, 영상자료 보관 대상

[법 125조]

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 있을 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
- 도시정비법 제125조제1항을 위반하여 속기록 등을 만들지 아니하거나 관련 자료를 청산 시까지 보관하지 아니한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원

3 정보공개 체크리스트

구분	점검사항	근거	확인서류																																																
인터넷 등의 방법으로 공개할 사항	아래의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 인터넷에 공개했는지	법제124조 제1항, 시행령 제94조 [별칙제138조]	인터넷																																																
	<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(참석자 명부, 서면결의서 등)</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>			구분	사항	확인	1	추진위 운영규정 및 정관 등		2	용역업체의 선정계약서		3	추진위·총회 및 이사회·대의원회의 의사록(참석자 명부, 서면결의서 등)		4	사업시행계획서		5	관리처분계획서		6	정비사업 시행 공문서		7	회계감사보고서		8	월별 자금의 입금·출금 세부내역		9	결산보고서		10	청산인의 업무 처리 현황		11	분양공고 및 분양신청에 관한 사항		12	연간 자금운용 계획에 관한 사항		13	정비사업의 월별 공사 진행에 관한 사항		14	용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항		15	정비사업비 변경에 관한 사항	
	구분			사항	확인																																														
	1			추진위 운영규정 및 정관 등																																															
	2			용역업체의 선정계약서																																															
	3			추진위·총회 및 이사회·대의원회의 의사록(참석자 명부, 서면결의서 등)																																															
	4			사업시행계획서																																															
	5			관리처분계획서																																															
	6			정비사업 시행 공문서																																															
	7			회계감사보고서																																															
	8			월별 자금의 입금·출금 세부내역																																															
	9			결산보고서																																															
	10			청산인의 업무 처리 현황																																															
	11			분양공고 및 분양신청에 관한 사항																																															
	12			연간 자금운용 계획에 관한 사항																																															
	13			정비사업의 월별 공사 진행에 관한 사항																																															
14	용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항																																																		
15	정비사업비 변경에 관한 사항																																																		
열람 및 복사 대상	조합원, 토지등소유자가 아래 서류를 열람 및 복사를 요청한 경우 15일 이내에 제공했는지	법제124조 제4항 [별칙제138조]	정보공개 관련 접수 대장																																																
	<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></table>			구분	공개대상 서류	1	법제124조제1항에 따른 인터넷공개 서류	2	토지등소유자 명부	3	조합원 명부																																								
	구분			공개대상 서류																																															
	1			법제124조제1항에 따른 인터넷공개 서류																																															
	2	토지등소유자 명부																																																	
3	조합원 명부																																																		
공개 및 열람·복사한 자료에 주민등록번호를 제외했는지	법제124조 제3항	조합 제공서류																																																	
청구인이 부담하는 복사에 필요한 실비의 범위가 과도한지																																																			

구분	점검사항		근거	확인서류	
분기별 서면통지 대상	매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 아래 각 호의 사항을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지했는지		법제124조 제2항, 시행령 제94조제2항	토지등 소유자 통지자료	
	구분	대상			확인
	1	공개 대상의 목록			
	2	공개 자료의 개략적인 내용			
	3	공개 장소			
	4	대상자별 정보공개의 범위			
	5	열람·복사 방법			
6	등사에 필요한 비용				
속기록, 녹음, 영상자료 보관 대상	법제124조제1항에 따른 서류 및 관련자료를 보관하고 있는지		법제125조	회의 자료	
	아래의 회의와 관련하여 속기록, 녹음, 영상 자료 중 어느 1개를 보관하고 있는지		법제125조, 시행령 제94조 [벌칙제138조]		
	구분	대상			확인
	1	총회			
	2	용역 계약 및 업체 선정관련 대의원회·이사회			
3	조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 토지등소유자 자격에 관한 대의원회·이사회				

4 정보공개 점검 사례

1. 공개 대상 자료의 목록·내용·공개장소·열람 등의 방법 분기별 통지 의무 미준수

점검요지	사업시행자는 법 제124조제2항에 따라 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 조합원 또는 토지등소유자에게 공개 대상 자료의 목록·내용·공개장소·열람 등의 방법을 서면으로 통지하지 않아 적발됨
사 례	• ○○재건축 조합은 공개 대상이 되는 서류 및 관련자료에 대해 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하지 않았음
처분요구	행정지도 또는 수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제124조, 제137조 및 동법 시행령 제94조

참고자료

[대법원, 2013도1547, 2014. 7. 24.]

【판시사항】

구 도시 및 주거환경정비법 제81조제1항에 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) 제81조제1항이 같은 항 각 호의 서류 및 관련 자료의 공개 시기를 명확히 규정하고 있지 아니하나, 구 도시정비법 제81조제2항이 '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 제70조제2항이 '매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 공개 대상의 목록, 공개 자료의 개략적인 내용, 공개 장소 등을 조합원 또는 토지등소유자에게 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 한다.

2. 공개 대상 자료의 공개 의무 미준수

점검요지	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 하나 공개하지 않아 적발됨
사 례	• ○○조합은 용역업체 선정계약서, 월별 자금 입·출금 세부내역, 연간 자금운용계획에 관한 사항, 월별 공사 진행에 관한 사항, 용역업체와 세부 계약 변경에 관한 사항을 공개하지 않았음 • ○○재개발 조합은 월별입출금세부내역, 결산보고서, 자금차입신고에 관한 사항, 연간 자금운용에 관한 사항 등의 자료 일부를 공개하지 않았음 • ○○재건축 조합은 ○○년 상반기 정기총회 의사록을 □□년 인터넷으로 공개하여 공개기한을 준수하지 않았음 • ○○재개발 조합은 ○○년부터 □□년까지 회의 의사록, 용역계약서 사업시행계획서 등의 자료를 공개하면서 작성일로부터 1개월에서 2년까지 공개기한을 준수하지 않았음 • ○○시 합동조합점검에서 ○○재개발 조합은 ○○년부터 □□년까지 총 19건의 용역계약을 계약체결일로부터 15일이 도과하여 조합 인터넷카페에 공개하는 등 공개기한을 준수하지 않았음
처분요구	수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제124조, 제137조 및 동법 시행령 제94조

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제124조(관련 자료의 공개 등) ① 추진위원장 또는 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 한다.

참고자료

[대법원, 2021도15334, 2022. 1. 27.]

【판시사항】

- [1] 정비사업의 시행에 관하여 공개해야 할 서류 및 그 '관련자료'를 규정하고 이를 위반한 조합 임원 등을 처벌하는 도시정비법(구 도시정비법 포함) 제124조 제1항의 입법취지 및 각 호에 명시된 공개대상 서류의 '관련 자료'를 해석하는 기준
- [2] '속기록'이 도시정비법 제124조 제1항 제3호에서 정한 의사록의 '관련 자료'에 포함되는지 여부(소극)
- [3] '자금수지보고서'가 도시정비법 제124조 제1항 제9호에서 정한 결산보고서의 '관련 자료'에 해당하는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 도시정비법 제124조 제1항은 조합임원 등이 정비사업의 시행에 관하여 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 15일 이내에 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 할 서류를 열거하면서, 위와 같이 명시된 서류의 '관련 자료'도 함께 공개대상으로 규정하는 한편, 이를 위반한 조합임원 등에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있다. 이러한 규정들의 입법 취지는, 조합이 정비사업을 시행하는 경우 조합임원은 조합을 대표하면서 막대한 사업자금을 운영하는 등 각종 권한을 가지고 있기 때문에 조합임원과 건설사 간 유착으로 인한 비리가 발생할 소지가 크고, 정비사업과 관련된 비리는 그 조합과 조합원의 피해로 직결되어 지역사회와 국가 전체에 미치는 병폐도 크므로, 이를 개선하기 위한 방안으로 정비사업의 투명성 및 공공성을 확보하고 조합원의 알권리를 충족시키기 위한 것이다. 다만, 정비사업의 투명성 및 공공성 확보 내지 조합원의 알권리 보장 등 규제의 목적만을 앞세워 각호에 명시된 서류의 '관련 자료'의 범위를 지나치게 확장하여 인정하는 것은 죄형법정주의가 요구하는 형벌법규 해석원칙에 어긋난다.
- [2] 도시정비법 제124조 제1항은 조합임원 등이 정비사업의 시행에 관하여 작성 또는 변경 후 15일 이내에 공개하여야 할 서류를 규정하는 한편, 동법 제125조 제1항은 위와 같이 공개하여야 할 서류를 포함하여 총회 또는 중요한 회의가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야 한다고 규정한다. 즉, 구 도시정비법과 현행 도시정비법은 신속하게 공개하여야 할 자료와 일정한 경우에 한하여 작성 후 청산 시까지 보관하여야 할 자료를 구분하고, 속기록·녹음 또는 영상자료는 보관대상으로 규정할 뿐 의사록과 같은 공개대상으로 명시하지 않고 있다. 의사록이 진정하게 작성되었는가는 참석자명부와 서면결의서를 통해서도 확인할 수 있으므로, 반드시 참석자의 구체적인 발언 내용이 담긴 속기록이 필요하다고 보기 어렵다. 결국 현행 도시정비법 제124조 제1항 제3호에서 정한 의사록의 '관련 자료'에 속기록이 포함된다고 보는 것은 문언의 가능한 의미를 벗어나 피고인에게 불리한 확장해석에 해당하여 허용될 수 없다.
- [3] 자금수지보고서가 도시 및 주거환경정비법(이하 '현행 도시정비법'이라 한다) 제124조 제1항제9호에서 정한 결산보고서의 '관련 자료'에 해당한다고 볼 수 없다.

참고자료

(가) 현행 도시정비법(구 도시정비법 포함)이 처음부터 공개대상으로 명시한 월별 자금의 입금·출금 세부내역에도 월별 수입·지출 내역, 현금예금 보유내역, 차입금 현황 등이 포함되어 있으므로, 결산보고서가 진정하게 성립되었는지 판단하기 위하여 반드시 자금수지보고서가 필요하다고 보기 어렵다.

(나) '서울특별시 정비사업 조합 등 표준 예산·회계규정'에 의하더라도 결산보고서로 재무제표 및 부속명세서를 작성한다고 규정할 뿐, 자금수지보고서가 결산보고서와 불가분적으로 또는 직접적으로 관련된다고 볼 만한 근거를 찾을 수 없다.

(다) 현행 도시정비법 제124조 제1항 각호의 서류에 관한 '관련 자료'의 해석이 그 위반을 이유로 하는 형사처벌의 범위를 정함에 있어 그에 관한 법령의 명시적인 위임 근거가 없는 지방자치단체 조례나 그에 따라 설치된 정비사업 종합정보관리시스템 운영지침에 기속된다고 보기 어렵다.

[대법원, 2019도18700, 2021. 2. 10.]

【판시사항】

- [1] 정비사업 시행과 관련한 서류 및 자료를 공개하여야 할 의무 또는 조합원 등의 열람·복사 요청에 따라야 할 의무를 규정하고 이를 위반하는 행위를 처벌하는 도시 및 주거환경정비법 제124조 제1항, 제4항, 제138조제1항제7호의 입법 취지
- [2] '조합원의 전화번호'가 도시 및 주거환경정비법 제124조제4항에 따른 열람·복사의 대상인지 여부 (적극)
- [3] '조합원별 신축건물 동호수 배정 결과'가 도시 및 주거환경정비법 제124조 제4항에 따른 열람·복사의 대상인지 여부(적극)
- [4] 정비사업조합의 '조합원'이자 '감사'인 사람이 정비사업 관련 자료의 열람·복사를 요청한 경우, 조합임원은 도시 및 주거환경정비법 제124조 제4항에 따라 열람·복사를 허용할 의무를 부담하는지 여부(적극) 및 이를 위반하여 열람·복사를 허용하지 않는 경우에는 같은 법 제138조제1항제7호에 따라 형사처벌의 대상이 되는지 여부(적극)

【판결요지】

- [1] 도시 및 주거환경정비법 제124조제1항, 제4항, 제138조제1항제7호의 입법 취지는, 조합이 정비사업을 시행하는 경우 조합임원은 조합을 대표하면서 막대한 사업자금을 운영하는 등 각종 권한을 가지고 있기 때문에 조합임원과 건설사 간 유착으로 인한 비리가 발생할 소지가 크고, 정비사업과 관련된 비리는 그 조합과 조합원의 피해로 직결되어 지역사회와 국가 전체에 미치는 병폐도 크므로, 이를 개선하기 위한 방안으로서 정비사업의 시행과 관련된 서류와 자료를 공개하도록 하여 정비사업의 투명성·공공성을 확보하고 조합원의 알권리를 충족시키기 위한 것이다.
- [2] 도시 및 주거환경정비법 제124조제1항, 제4항(이하 제4항을 '의무조항'이라 한다), 제138조

참고자료

제1항 제7호의 내용과 체계에다가 의무조항의 연혁과 입법 취지 등을 종합하면, 조합원의 전화번호도 의무조항에 따른 열람·복사의 대상이라고 보아야 한다.

- [3] 도시 및 주거환경정비법 제124조제1항, 제4항(이하 제4항을 ‘의무조항’이라 한다), 제138조제1항 제7호의 내용과 체계에다가 정비사업조합이 수립하는 관리처분계획의 내용 등을 종합하면, 조합원별 신축건물 동호수 배정 결과는 의무조항에 따른 열람·복사의 대상이라고 보아야 한다.
- [4] 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 제124조 제4항(이하 ‘의무조항’이라 한다)은 ‘조합원’과 ‘토지 등 소유자’를 열람·복사 요청권자로 규정하고 있을 뿐이고, 조합임원인 ‘감사’는 의무조항에서 규정한 열람·복사 요청권자에 해당하지 않는다. 그러나 ‘감사’가 ‘조합원’의 지위를 함께 가지고 있다면 ‘조합원’으로서 열람·복사 요청을 할 수 있고, 어떤 조합원이 조합의 감사가 되었다는 사정만으로 조합원 또는 토지 등 소유자의 지위에서 가지는 권리를 상실한다고 볼 수는 없다. 감사인 조합원이 정보공개청구의 목적에 ‘감사업무’를 부기하였다고 하여 조합원의 지위에서 한 것이 아니라고 단정하기도 어렵다. 감사가 아닌 조합원도 조합의 사무 및 재산상태를 확인하고 업무집행에 불공정이나 부정이 있는지를 감시할 권리가 있고, 정보공개를 통해 조합의 업무집행에 문제가 있다고 생각하면 감사에게 감사권 발동을 촉구할 수도 있다. 따라서 정비사업조합의 ‘조합원’이자 ‘감사’인 사람이 정비사업 관련 자료의 열람·복사를 요청한 경우에도 특별한 사정이 없는 한 조합임원은 의무조항에 따라 열람·복사를 허용할 의무를 부담하고, 이를 위반하여 열람·복사를 허용하지 않는 경우에는 도시정비법 제138조제1항제7호에 따라 형사처벌의 대상이 된다고 보아야 한다.

3. 정보공개 요청에 대한 열람·복사 처리기한 미준수

점검요지	사업시행자는 조합원, 토지등소유자가 법 제124조제1항에 따른 서류 및 조합원명부 등 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 15일 이내에 그 요청에 따라야 하나 처리 기한을 준수하지 않아 적발됨 도시 및 주거환경정비법 제124조(관련 자료의 공개 등) ③ 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하여야 한다. ④ 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 한다. 1. 토지등소유자 명부 2. 조합원 명부 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료
사 례	• ○○재개발 조합은 ○○년 조합원이 요청한 조합원명부 열람·복사 요청에 대해 □□년 제공하여 처리기한(15일) 미준수하였음 • 국토부 ○○시 합동 조합점검에서 ○○재건축 조합은 조합원의 열람·복사 요청에 대해 주민등록번호를 제외한 정보를 제공하여야 함에도 불구하고 '개인정보 공개 불가'를 사유로 청구한 정보를 모두 비공개 처리·제공하였음
처분요구	수사의뢰
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제124조, 제137조 및 동법 시행령 제94조

참고자료

대법원, 2020도11007, 2023. 6. 29.

【판시사항】

[1] 조합원명부 복사요청 15일 내 불응의 점 판단

【판결요지】

[1] 도시정비법 제124조 제1항은 "추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합 임원, 토지 등 소유자가 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, 토지 등 소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다"라고 규정하고 있다. 또한 구 도시정비법 제124조 제4항은 "조합원, 토지 등 소유자가 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 한다"라고 규정하고, 각 호에서 열람·복사의 대상인 서류를 열거하면서 그 제2호에서 '조합원 명부'를 규정하고 있다. 법원은 피고인(조합)은 도시정비법에 따른 의무조항을 위반하여 조합원 ○○의 조합원 명부 복사 요청에 불응한 것이고 그에 대한 고의도 인정되며, 피고인의 행위가 형법 제20조의 정당행위에 해당되지도 않는다고 판단하였다.

**정비사업 조합운영
실태점검 매뉴얼**

MINISTRY OF
LAND,
INFRASTRUCTURE AND
TRANSPORT

제5장

정비사업 주요 사안 점검

1 정비사업 미해산 및 미청산 조합 점검

가. 점검 배경 및 필요성

- 도시정비법에 따라 조합은 준공 후 고시일로부터 1년 이내에 해산절차를 밟아야 함에도 불구하고, 고의로 해산·청산절차 지연사례 증가
- 도시정비법 벌칙조항에 따라 조합의 청산인도 계약의 방법 위반, 정보공개, 자료의 보관의 경우 따른 처분 가능하며 다만, 현행법상 고의 미해산·미청산 사항에 대해 직접적인 처벌 어려움

나. 정비사업 해산·청산 절차 및 주요업무

- 정비사업 조합의 해산 및 청산 절차는 조합의 법적 종료를 위해 필수적인 과정이며, 조합 해산 결정 이후 청산 절차를 통해 자산과 채무를 정리함. 해산 절차가 조합의 법적 종료 결정과 청산인 선임에 포함한다면, 청산 절차는 남은 재산을 환가하고, 채권자 보호 및 잔여 재산 분배 등을 포함하게 되며, 주요업무는 다음과 같음
- (해산사유) 도시정비법 및 민법에 따라 사업의 완료 / 조합원의 해산 결의 / 조합이 파산한 경우 해산 절차 진행
- (재산·채무 파악) 청산인은 조합의 자산과 부채를 조사하고 청산 절차에 필요한 자료 준비하며, 이후 채권자 청구할 수 있도록 공고(2개월 이상)
- (자산분배 및 종결) 채무 변제 완료 후 남은 자산 또는 채무에 대해 조합원에게 분배하며, 이후 완료 시 등기 및 주무관청에 신고

절차명	설명 및 법적 근거
해산사유발생	[도시정비법 제86조의2(조합의 해산)] ① 이전고시가 있는 날부터 1년 이내 조합 해산을 위한 총회 소집 ② 조합원의 5분의 1 이상의 요구로 총회 소집하여 해산 결의 ③ 조합의 파산
2. 해산결의 및 청산인 선임	[도시정비법 제86조의2(조합의 해산) 및 민법 제82조(청산인)] 해산은 조합원의 총회 결의에 의해 확정되며, 해산 결정 시 청산인을 선임하며, 청산인은 조합의 남은 자산과 채무를 정리하는 책임을 맡음
3. 해산 신고 및 등기	[민법 제85조(해산등기), 제86조(해산신고)] 조합이 해산을 등기하면 해산이 법적으로 효력이 발생하며, 해산된 법인은 청산 절차를 통해 모든 법적 지위를 종료
4. 재산 및 채무 파악	[민법 제87조(청산인의 직무)] 민법에 따라 청산인은 그 직무에 따라 업무를 수행하며, 재산 및 채무를 파악함
5. 해산 채권신고 공고	[민법 제88조(채권신고의 공고)] 청산인은 해산 사실을 공고하여 채권자들이 청구 할수 있도록 함. 민법에 따라 2개월 이상 공고를 하며 이를 통해 청산 절차에서 발생할 수 있는 법적 책임을 줄임
6. 재산 환가 및 채무 변제	[민법 제87조(청산인의 직무)] 청산인은 조합의 남은 자산을 처분하여 현금화하고, 이를 통해 채무를 변제함. 조합의 모든 채무를 청산하는 것이 우선임
7. 잔여 재산 인도	[민법 제87조(청산인의 직무)] 채무 변제 후 남은 자산 또는 채무가 잔존할 경우 이를 조합원에게 분배함. 조합 정관 또는 출자 비율에 따라 분배
8. 청산 종결 등기와 신고	[민법 제94조(청산종결의 등기와 신고)] 청산인은 청산 종결 시 3주 이내에 이를 등기하고 주무관청에 신고하여 조합의 모든 법적 지위를 종료

다. 지연 발생 주요 사례

구 분	사 례	내 용
미해산	조합 임원들의 권한 유지 목적	• 조합 운영 중 임원 수당, 출장비, 기타 비용이 지급되므로 해산을 늦춰 금전적 혜택 지속(청산위원회 등)
	잔여 자산 분배에 대한 분쟁	• 잔여 자산을 조합원들에게 배분해야 함에 따라 분배 방식의 합의가 어려운 경우 지연 발생(미분양 또는 보류지 등)
	법적 책임(리스크) 회피 ※ 해산 시 회계감사	• 회계 문제나 불법 자금 사용(자금의 유용 등) • 부당한 계약 체결(특정 업체와 계약 등) • 불필요한 추가 분담금 부과
미청산	각종 재정 문제	• 해산을 결정했으나, 사업 과정에서 발생한 채무 존재 - 시공사와 공사비 증액으로 인한 합의금이 남아있는 상태에서, 일부 조합원 분담금 납부하지 않아 미수금 존재
	미처리 자산 존재	• 보류지, 미처리 자산(토지) 등에 대한 처분 결정이 미뤄져 매각이나 사용계획이 확정되지 않아 청산 절차 미완료
	법적 절차에 따른 분쟁	• 청산 과정에서 행정 절차와 세금신고 문제 발생(소유권 분배와 세금 정산 문제 발생하여 법적 절차 필요)
	조합원 이해관계 조정	• 조합원간 잔여 자산 배분 방식에 대해 의견불합치로 이의 제기
	조합원 이해관계에 따른 고의 미청산	• 청산 시 조합원에 환급되는 청산금에 대해 법인세 회피 (부가제척기간 5년)

라. 점검 시 법률 적용사항

- 미해산은 조합이 사업시행자로 일반점검과 동일(다만, 지체사유는 점검)하며, 미청산은 조합이 아닌 '청산인'으로 도정법(일부), 민법 및 관계법령 적용

● 미청산 점검 시 법률 적용

법률	주요 적용사항	근거
도시 및 주거환경정비법	1. 계약의 방법 및 시공자 선정 - 계약(공사, 용역, 물품구매 등)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 하며, 대통령령으로 정하는 경우에 지명경쟁 또는 수의계약 할 수 있음	도시정비법 제29조 [별칙 동법 제136조]
	2. 감독 - 정비사업 현장조사의 실시할 수 있으며, 조합은 적극 협조	도시정비법 제113조 [별칙 동법 제140조]
	3. 관련 자료의 공개 및 보관 - 정비사업 시행에 관한 자료의 공개 및 청산시까지의 보관 준수(관련자료 지자체 인계 여부)	도시정비법 제124조 및 제125조 [별칙 동법 제138조]
민법	1. 청산인의 직무 및 청산절차 - 조합이 해산된 이후는 민법의 법인 청산 절차 규정이 적용되며, 청산인의 권한 및 의무를 규정	민법 제82조 ~ 제96조
	2. 법원에 의한 청산인의 해임 - 기존의 조합원(이해관계자)은 중요한 사유가 있는 때에 법원에 청산인에 대한 해임을 청구할 수 있으며 이후, 법원에서 판단하여 결정되는 것으로, 청산인에 대한 견제가 가능. 실태점검 결과에 따라 도정법 위반사항 처분 외 해임은 조합원이 결정하여 추진	민법 제84조
세법	1. 각종 세금 납부의 의무와 절차 - (법인세) 청산 시 남은 재산의 현금화 과정에서 소득 발생 시 - (부가가치세) 조합이 소유한 건물, 토지 등을 매각하거나 임대하여 발생한 매출 - (지방세) 취득세 및 등록면허세	법인세법, 부가가치세법, 지방세법

마. 점검 체크리스트

구 분	점검사항
지연 원인 분석	• 사업 진행 상황 파악 - 사업이 장기적으로 해산 및 청산되지 않은 원인을 파악 ① 조합 내외부 분쟁 - 소송 진행, 분쟁 건 검토 - 특히, 청산 시 신축 건축물의 하자 등 시공사와의 분쟁 ② 대외적 경제 환경 - 미분양에 따른 지연 ③ 보류지 보유 여부 - 관리처분에 따른 보류지 처분 여부 확인 ④ 이전고시 후 보존·이전등기 완료 여부 ⑤ 기타 - 조합장 및 청산인의 소재불명, 채권채무관계 등
재정 상태 및 회계 관리	• 재정 투명성 및 건전성 - 장기 미해산·미청산의 경우 재정 상태가 악화되었을 가능성이 있어 회계 장부, 예산 집행내역 확인 및 운영자금 사용의 적절성 검토 • 부채 상황 - 조합의 부채가 사업 지연의 원인이 되었는지 확인하고, 이와 관련된 부채 상환 계획 점검 ※ 분담금, 구상금 채권 등 유무 확인
총회 및 의사결정 절차 (※미해산)	• 총회 개최 여부 및 적법성 - 정기총회 정상적 개최여부 및 의사결정의 합법성 검토 • 총회 의결 사항 이행 여부 - 총회에서 결정된 사항들에 대해 실제 이행여부 및 미이행 사항에 대한 책임 소재와 개선방안 마련 여부
위법사항 및 법적 분쟁 여부	• 위법사항 점검 - 도정법 위반(계약 및 관련 자료의 공개 및 보관) 및 회계 부정, 권한 남용, 재산 유용 등 확인 • 법적 분쟁 현황 - 조합 운영과 관련된 소송이나 법적 분쟁 현황 파악하여 지연사유 검토
사업 추진 계획 및 일정 관리	• 사업 일정 계획의 합리성 검토 - 지연 원인 분석과 조합의 향후 계획이 구체적이고 실행 가능성 확인
해산 및 청산 계획 확인	• 해산 및 청산 절차 준비 상태 - 해산 및 청산을 위한 구체적으로 계획이 마련되었는지 점검 • 청산금 분배 계획 - 청산금 관련 분쟁 가능성을 사전에 파악 필요

바. 미청산 사업장 점검 사례

1) 조합운영

(1) 잔여채무액 유보 없이 조합 잔여재산 처분

사 례	• 20XX.X.X. 청산인 회의 제1호 안건 '잔여재산 환급금 지급의 건'을 해산총회에서 결의한 내용에 따라 향후 청산법인의 사무실 운영비 및 각종 소송 등에 따른 채권채무예산을 제외한 잔여재산을 해산 당시 조합원 00명에게 종전 권리가액 비율에 따라 배분하고자 한다고 의결하였음에도 불구하고 • 당시 시공사와 소송으로 다투고 있던 3.6억원을 유보하지 않고 조합원에게 총 12억원을 배분하였고, 이후 시공사와의 소송이 패소로 확정되어 결국 3.6억원의 채무가 발생하였는데 조합은 재산이 없어 변제하지 못하여, 현재 시공사는 조합원을 상대로 현재 소송 진행중
위반근거	청산인 회의 안건
처분요구	행정지도

(2) 채권신고 공고 지연

사 례	• 「민법」 제88조제1항에 따라, 청산인은 취임한 날로부터 2월 내에 3회 이상의 공고로 채권자에 대하여 일정한 기간 내 그 채권을 신고할 것을 최고하여야 함에도, • 청산인은 취임 후 200여일을 지연하여 3회에 걸쳐 채권신고를 공고한 사실이 있음을 확인
위반근거	민법 제88조
처분요구	과태료 부과 의뢰

2) 용역계약

(1) 청산예산안에 책정되어 있지 않은 용역 계약 체결

사 례	• 해산총회에서 안건으로 청산 예산안을 의결하였고 그 예산안에 운영비 외에 별도의 사업비 예산이 책정되어 있지 않음에도 불구하고 • 청산인 회의에서 ○○산업개발과 해산 및 청산 행정용역업무 계약을 체결하기로 의결함
위반근거	청산법인 예산(안)
처분요구	행정지도

(2) 도시정비법에 따른 일반경쟁입찰 과정 없이 업체 선정

사 례	• 「도시 및 주거환경정비법」 제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) 제1항 및 제2항, 같은 법 시행령 제24조(계약의 방법 및 시공자의 선정) 제2항 제4호에 따라 사업시행자(청산인을 포함)는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야하며, • 추정가격 2억원을 초과하는 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약을 체결하는 경우에는 국가종합전자조달시스템을 이용하여야 하나, • 20XX.XX. (주)○○와 용역 대가를 용역 실패 또는 성과액이 3억원 미만일 경우에는 비용을 지급하지 않으나, 성과액이 3억원 이상일 경우 성과 금액의 30%를 용역 대가로 지급하기로 하면서 전자조달시스템을 통한 일반경쟁입찰이 아닌 수의계약으로 계약을 체결하였음
위반근거	도시정비법 제29조 및 동법 시행령 제24조
처분요구	수사의뢰

3) 정보공개

(1) 결산보고서 공개 관련

사 례	• 도시정비법 제124조에 의하면 결산보고서가 작성된 후 15일 이내에 인터넷과 그 밖의 방법의 병행하여 공개하여야 하나, • 청산위원회는 인터넷에 결산보고서를 공개하지 않다가 지연하여 공개하였음 • 월별 자금의 입금·출금 세부 내역 등이 15일 초과하여 지연 공개되었음
위반근거	도시정비법 제124조
처분요구	행정지도 또는 수사의뢰

(2) 자료보관 미비

사 례	• 도시정비법 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야 하나, • 해산 등기 후 구청장에게 인계한 자료의 원본을 보관하지 있지 않았음(사본 보관중)
위반근거	도시정비법 제125조
처분요구	행정지도 또는 수사의뢰

부록

청산법인의 도시 및 주거환경정비법 위반 판례

서울북부지방법원 2024.3.8.선고, 2023고정976

【주문】

피고인(대표청산인)을 벌금 200만 원에 처한다.

【위반사항】

- [1] 계약방법 위반(수의계약 체결)
- [2] 서류 및 관련자료 거짓 공개

【위반사실】

- [1] 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자, 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 대표자를 말한다.)은 계약의 방법을 위반하여 계약을 체결하여서는 아니 되고 도시 및 주거환경정비법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 계약을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 입찰 참가자를 지명하여 경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있다. 그럼에도 불구하고 피고인은 일반경쟁에 부치지 않고 2021. 5. 20.경 불상지에서 D회계법인과 업무위임계약을 수의계약으로 체결하였다
- [2] 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 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 한다. 그리고 추진위원장 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 그 대표자)은 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개하여서는 아니 된다. 그럼에도 불구하고 피고인은 2018. 6. 18.경 불상지에서 서울시 정비사업 정보공개사이트인 ‘정비사업 정보몽땅’ 홈페이지에 ‘2018년 5월 월별자금 입·출금세부내역’을 공개함에 있어 실제로는 ‘2017년 5월 월별자금 입·출금세부내역’을 공개하여 거짓으로 공개하는 등 그 무렵부터 2020. 8. 13.경까지 별지 범죄일람표 기재와 같이 27회에 걸쳐 월별자금 입·출금세부내역을 거짓으로 공개하였다.

【판단】

이 법원이 채택하여 조사한 증거에 따라 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정에 예비추어 보면, 피고인이 D회계법인과 수의계약을 체결한 것은 도시정비법 제29조 제1항 단서에 해당한다고 볼 수 없고, 일반경쟁에 부치도록 규정하는 위 조항의 본문을 위반하여 계약을 체결한 것으로 봄이 타당하다.

- ① B재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합(이하 ‘이 사건 조합’이라 한다) 은2021. 5. 14. 정기총회에서 제4호 안건으로 ‘국공유지 유상매입분 검증 및 환급용역 계약 체결의 건’을 승인받고,

제5장

정비
사업
주요
사안
점검

같은 달 20. D회계법인과 위 조합이 공동주택 신축사업과 관련하여 납부한 조세 등에 대한 검증 및 불복업무와 관련한 자문 업무를 위임하되, 그 보수는 업무수행 결과 과세당국으로부터 환급 받는 금액의 30%로 정하는 내용의 업무위임계약(이하 '이 사건 위임계약'이라 한다)을 체결하였다. 그러나 위 총회의 위 안건 승인 과정이나 이 사건 위임계약 체결 당시 피고인이 주장하는 바와 같이 소멸시효가 임박한 채권이 있음을 인지하고 수익계약으로 이 사건 위임계약을 체결하였다는 사정이 전혀 드러나 있지 않다. 또한 피고인이 수사과정에서 이 사건 위임계약 체결에 관하여 위와 같은 주장을 한바가 없을 뿐만 아니라 약식명령을 받고 제출한 정식재판청구서나 의견서에도 이러한 내용이 없다. 나아가 변호인 선임 후 최초 제출한 변호인 의견서에도 이러한 주장이 명확하지 않아 이 법원의 석명을 받고나서야 비로소 변호인은 이 사건 토지의 2016. 7. 6.자 취득세 납부일에 관한 과오납금 환급채권의 소멸시효 만료일이 2021. 7. 5.까지여서 긴급한 상황에 대응하기 위해 수익계약으로 이 사건 위임계약을 체결한 것이라고 주장을 정리하였다.

- ② 나아가 이 사건 위임계약은 위 D회계법인이 먼저 이 사건 조합에 자신들이 조세 등 환급업무를 전문적으로 하는데 착수금 없이 업무수행 결과 환급받을 경우 그 금액의 30%를 지급하면 되므로 조합에게 손해가 없다는 취지로 제안하여 체결된 것으로 보인다. 이 과정에서 피고인이 소멸시효 임박한 이 사건 토지에 관한 과오납금 환급채권이 있어 조속히 이 사건 위임계약을 체결하여야 한다고 주장한 바도 없다.
- ③ 또한 이 사건 위임계약을 체결한 후 D회계법인이 실제 위 소멸시효가 임박한 채권의 행사를 위해 어떠한 조치를 취하였는지 전혀 알 수 없다(D회계법인은 2022. 818.경 서울특별시 동대문구에 취득세 경정청구 등을 하였을 뿐이다).
- ④ 이 사건 조합도 D회계법인이 업무를 제대로 하지 못하여 2022. 4. 5.경 추가로 주식회사 F와 업무위임계약을 체결한 다음, 이 사건 토지에 관한 위 환급채권의 소멸시효 기간이 만료된 이후인 2022. 8. 11.에서야 서울특별시 동대문구를 상대로 부당이득금 반환 소송을 제기하였을 뿐이다.

【양형의 이유】

피고인이 약식기소 후 이 사건 공판과정에서 D회계법인과 수익계약을 체결할 수 있는 범위 내의 계약으로, 즉 용역보수를 4,900만 원 초과할 수 없다는 내용으로 변경 위임계약을 체결하고, 거짓 공개한 월별자금 입·출금세부내역을 수정하여 올린 사정은 피고인에게 유리한 사정으로 볼 수 있다. 그러나 피고인이 수익계약을 체결한 점에 대하여 주장을 변경하며 납득하기 어려운 변명으로 일관하고 있는 점, 피고인은 2018. 6. 18.경부터 2020. 8. 13.경까지 2016. 7.경부터 2017. 6.경까지의 월별자금 입·출금세부내역을 반복적으로 파일명을 바꿔 게시 하였는바, 이를 경리직원의 실수로 잘못 게시한 것이라 단정하기 어렵고, 이로 인하여 조합원들이 이 사건 조합의 운영상황을 제대로 파악하기 어려워 결과적으로 조합원의 알권리를 심각하게 침해한 점, 고소인 E이 피고인의 엄벌을 바라고 있는 점, 피고인에게 이미 동종으로 선고유예 및 100만 원의 벌금형 선고(항소심 계속 중)를 받은 전력이 있는 점은 피고인에게 불리한 정상이다. 그 밖에 피고인의 나이, 성행, 가족관계, 범행의 동기, 수단과 결과, 범행 후 정황 등 이 사건 기록과 변론에 나타난 여러 양형조건을 종합하여 주문과 같이 형을 정한다.

2 정비사업 신탁 방식 점검

가. 점검 배경 및 필요성

- 정비사업의 신탁방식은 사업의 투명성과 효율성을 높이기 위해 도입된 제도로, 신탁사가 사업시행자로 정비사업에 참여하는 방식임. 최근 신탁방식의 활용이 증가하면서 운영 실태점검을 통해 잠재적 문제를 사전에 파악하고 개선하는 것이 중요함
 - ※ 신탁 대행방식은 토지등소유자가 조합을 유지하되 신탁사에서 정비사업을 대행하는 방식으로, 조합방식의 하나임
 - 신탁방식은 신탁회사가 자금을 관리하므로 자금의 투명성이 높지만, 토지등소유자 간 정보 비대칭 문제가 발생할 수 있으며, 사업이 난관에 봉착하였을 때 책임소재가 불분명할 수가 있어 이를 명확히 하기 위한 점검 필요

나. 조합방식과 신탁방식의 운영 비교

- 사업시행자인 신탁사가 정비사업을 책임지고 추진하되, 정비사업비 사용·변경, 시공사 선정, 사업시행·관리처분계획 수립 등 주요사항(전체회의 의결사항)은 토지주 찬성*을 바탕으로 추진함

* 사업시행자가 만든 안을 전체회의 의결을 통해 가부 결정

- 신탁사·토지주 간 협의기구로 시행규정을 근거로 한 (가칭)정비사업위원회를 구성 및 운영(법상 권한·의무 없음)하며, 기본적으로 조합 총회와 유사하나, 일부 차이가 있음
 - 의결사항 중 '계약'의 범위에는 설계자·감정평가사·정비업체를 포함한 용역업체 '선정'이 포함되지 않음*

* 전체회의의 시공사 추천 외, 시공사 선정·계약에 관한 사항은 사업시행자인 신탁사가 권한과 의무를 가지고 진행

참고. 조합방식 및 신탁방식 비교표

구분	조합 방식		신탁실행 방식
	조합 방식	신탁대행 방식	
사업실행자	조합		신탁사
의사결정	조합 총회		토지등소유자 전체회의
운영기구	이사회 및 대의원회		정비사업위원회 (시행규정에 따른 임의단체)
규정	조합정관		시행규정
시공사 선정시기	조합설립인가 이후		사업실행자 지정고시 후
자금관리주체	조합이 자체적으로 관리 (조합장이 주도)	신탁회사가 조합 자금을 별도로 신탁하여 관리	신탁회사가 토지등소유자 자금을 별도로 신탁하여 관리
책임주체	조합장 및 조합 임원에게 법적 책임	신탁회사가 조합의 업무를 위탁받아 사업을 대행	신탁회사가 사업 전반을 책임지며, 일부 권한은 토지등소유자와 공동으로 행사
의사결정과정	조합 총회에서 중요사항을 결정하며, 다수결 방식으로 의결	신탁회사가 사업을 주도하며, 중요사항은 조합 총회에서 결정	신탁회사가 사업을 주도하며, 토지등소유자 전체회의권한은 비교적 제한적
주요 특징	- 조합원이 주체적으로 참여	- 사업 전문성 확보 - 원활한 자금조달 및 일정 관리 효율적 - 금융 안정성 제공	- 사업 전문성 확보 - 원활한 자금조달 및 일정 관리 효율적 - 금융 안정성 제공

다. 신탁방식의 사건사고 발생 주요 사례

사 례	내 용
신탁회사와 토지등소유자 간 권한 충돌	• 일부 사업장에서 신탁회사의 권한이 과도하게 행사되어 토지등소유자 의사가 무시되는 사례 발생
신탁계약 해지 관련 분쟁	• 토지등소유자가 신탁계약을 일방적으로 해지하려다 신탁회사와의 법적 분쟁 발생(높은 수수료 등)
자금 유용 및 관리 부실	• 신탁회사가 자금을 관리하는데도 일부 회계 처리 부실로 인한 신뢰도 하락
정비사업위원회 운영	• 임의단체로서 조합방식의 이사회 및 대의원회의 역할을 수행하고 있으며, 위원장 등 유급직원 비용이 정비사업비로 포함됨

라. 점검 시 법률 적용사항

법률	주요 적용사항	근거
도시 및 주거환경정비법	1. 사업시행자 지정 - 신탁회사가 정비사업의 시행자로 지정되는 과정이 적법하게 진행되었는지 - 사업시행계획안 및 추정분담금 산정 내용이 적절한지	도시정비법 제25조 및 제27조
	2. 토지등소유자 동의 요건 - 신탁방식으로 전환하거나 사업 시행 방식 변경 시 토지등소유자 동의 요건 충족 여부	도시정비법 제27조
	3. 토지등소유자 전체회의 및 의결 절차 - 주요 사업 안건에 대한 전체회의 또는 동의 의결 절차 준수 여부	도시정비법 제45조 및 제48조
	4. 정보공개사항 - 토지등소유자 알권리 보호를 위해 법에 근거한 정보공개 여부	도시정비법 제124조 및 제125조
신탁법	1. 신탁재산 보호 - 신탁재산이 토지등소유자 개별 재산과 분리되어 별도로 관리되고 있는지 확인 - 신탁재산을 사업 목적 외 용도로 활용하거나 임의 처분하지 않았는지 확인	신탁법 제22조 ~ 제30조
	2. 수탁자의 의무 - 신탁회사가 수탁자로서 성실 및 충실 의무를 다하고 있는지 - 토지등소유자 및 이해관계자의 이익을 저해하지 않도록 사업을 운영했는지	신탁법 제31조 ~ 제55조
자본시장과 금융투자업에 관한 법률	1. 재무 건전성 - 신탁회사의 재무 건전성	자본시장법 제30조

마. 점검 체크리스트

구 분		점검사항
1	사업구조 및 계약관리	• 신탁계약 적법성 - 신탁계약 체결이 「도시정비법」과 「신탁법」에 따라 적법하게 되었는지 - 계약 내용에 권리·책임 관계가 명확히 명시되었는지 • 사업구조 투명성 - 정비사업 운영 계획이 토지등소유자에게 충분히 공유되고 동의 절차를 거쳤는지 - 운영기구의 의결을 거친 주요 계약사항(시공사, 감정평가사 등)들에 대해 정당성 검토
2	자금 관리 및 회계 투명성	• 신탁자금 별도 관리 여부 - 신탁자금이 별도 계좌로 관리되고, 자금 사용 내역이 투명하게 공개되고 있는지 확인 • 외부 회계감사 진행 여부 - 법령에 따른 외부 회계감사가 주기적으로 이루어졌는지 확인 • 예산 집행 적법성 - 사업비와 관리비 집행이 관련 법 또는 규정에 적합한지 - 토지등소유자 부담금 산정 및 추가 부담금 요구의 타당성
3	의사결정 구조 및 토지등소유자 참여 보장	• 정비사업위원회 운영 - 정비사업위원회가 시행규정에 따라 구성되었는지, 구성원의 대표성이 보장되었는지 확인 - 의사록 및 의사결정 기록이 투명하게 관리되고 있는지 • 토지등소유자 의견 수렴 - 토지등소유자 의견 수렴 과정(설문조사, 공청회 등)이 충분히 이루어졌는지 - 주요 사업 결정 시 토지등소유자 전체회의 개최 및 의결 절차 준수 여부
4	법률 준수 및 리스크 관리	• 법령 준수 여부 - 사업 진행이 「도시정비법」과 「신탁법」, 관련 지침에 따라 이루어졌는지 • 관련 자료 보존 여부 - 토지등소유자 전체회의 및 위원회, 계약, 정보공개 등 사업관련 자료가 적법하게 보관되고 있는지 • 리스크 관리 체계 - 신탁회사와 토지등소유자 간 권한 분쟁 발생 시 조정 절차 마련 여부 • 신탁재산 보호 - 신탁재산이 법적 보호를 받고 있는지, 재산권 분쟁이 발생하지 않았는지 점검

| 참고. 총회 및 토지등소유자 전체회의 의결사항 비교 |

총회 의결사항 (도시정비법 제45조)	토지등소유자 전체회의 의결사항 (도시정비법 제48조)
1. 정관의 변경	1. 시행규정의 확정 및 변경
2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법	6. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역	2. 정비사업비의 사용 및 변경
4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약	3. 정비사업전문관리업자와의 계약 등 토지등소유자의 부담이 될 계약
5. 시공자·설계자 및 감정평가법인등(제74조제4항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가법인 등은 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가 법인등 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있다.	4. 시공자의 선정 및 변경
6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경	
8. 정비사업비의 조합원별 부담내역	5. 정비사업비의 토지등소유자별 부담내역
9. 사업시행계획서의 작성 및 변경	7. 사업시행계획서의 작성 및 변경
10. 관리처분계획의 수립 및 변경	8. 관리처분계획의 수립 및 변경
10의2. 조합의 해산과 조합 해산 시의 회계보고	9. 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함 한다)과 조합 해산 시의 회계보고
11. 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)	
12. 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법	10. 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
13. 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 대통령령 또는 정관으로 정하는 사항	11. 토지등소유자에게 부담이 되는 것으로 시행규정으로 정하는 사항
7. 조합임원의 선임 및 해임	

제5장

정비
사업
주요
사안
점검

3 조합운영 이행점검

가. 배경 및 필요성

- 조합운영 실태점검 이후 일부 조합이 지적 사항에 대해 개선 계획을 수립했으나, 이를 충분히 이행하지 못하거나 약속한 시정 조치를 누락하는 사례가 발생하고 있어 조합운영의 투명성과 공정성을 확보하고 정비사업의 원활한 추진을 위해, 지적사항 이행 여부를 확인하는 추가 점검의 필요성이 대두됨.
- 특히, 정비사업의 신뢰도를 제고하고, 조합원의 권익을 보호하며, 사업지연을 방지하는 데 중요한 역할을 함

나. 제도 개요

- ‘조합운영 이행점검(이하 이행점검)’은 「도시 및 주거환경정비법」 제113조(감독) 규정에 근거하여 수행하며, 실태점검 이후 조합이 제출한 개선계획이 실질적으로 이행되었는지 확인하기 위해 수행되는 추가 점검임
- 대상은 조합운영 실태점검 완료 이후(1년 이상) 조합으로, 실태점검 당시 주요 지적 사항이 다수 발생했거나, 조합의 자율개선 계획 이행 여부가 불확실하여 지자체에서 점검이 필요하다고 판단되는 경우 이행점검 실시 함

※ 이행점검 필요성 검토

- ① 조합(조합원을 포함한다)에서 재점검 요청이 있는 경우
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 원활한 정비사업 추진을 위하여 해당 정비구역에 이행 점검 여부를 적극 검토한다.
 1. 조합의 개선 및 재발 방지 대책 이행여부를 지자체에 보고하지 않은 경우
 2. 실태점검 이후 정비사업 위법 및 분쟁으로 인한 민원이 재발생한 경우
 3. 실태점검 이후 정비사업 비리 등으로 인해 사회적 물의를 일으킨 구역
 4. 기타 지자체에서 점검이 필요하다고 판단되는 경우

참고. 조합에서 제출한 조치계획 및 재발방지 계획

예시)

□ 조합 점검 결과 내용

- 20XX.XX.XX. ~ XX.XX(○일간) 진행한 조합운영 실태점검에 대하여 조합에서의 조치계획 재발방지대책을 작성.
- 향후 조합에서 진행하는 정비사업에 대하여 지속적인 지자체의 관리감독하에 적법하게 정비사업을 진행하겠음.

□ 세부 소명내용

연번	지적사항	조치계획 및 재발방지대책
1	결산보고 미제출 또는 제출 지연	- 현 조합 집행부 이후 결산자료 정리하여 조합원에게 보고 완료 - 이전 조합 집행부의 결산자료는 빠른시일 내 정리 후 조합원에게 고지 예정
2	특정인에게 이체한 금융거래	- 해당 내용은 지난 총회 당시 결의를 받은 바 있음 - 향후 정기총회 시 자금차입에 대한 결의 받은 후 자금조달에 관한 차질이 생기지 않도록 조치 예정
3	예산편성 되지 않은 금액 지출	- 향후 예산편성 되지 않은 상황에서 지출 예정될 때, 사전 예산 변경 또는 총회 보고 후 금액 지출하겠음
4	이사회 정수 결여	- 업무 진행 중 이사 X인이 일신상의 이유로 그만둠에 따라 다음 정기총회 시 보궐 선출하기 위한 업무를 진행하였음 - 향후 정수에 결여되지 않도록 주의하겠음
⋮	⋮	⋮

제5장

정비
사업
주요
사안
점검

다. 제도운용 주요사항

- (점검반 구성) 점검반은 조합의 점검내용 및 범위를 고려하여 공무원(기초·광역 각 1~2인), 정비사업지원기구(1인), 민간전문가(1~2인)* 등 3~5인으로 구성

* 변호사, 회계사로 구성되며, 구역 특성에 따라 관련 전문가(감정평가사 등) 등 탄력적으로 운용

- (점검반 활동) 이행점검은 3일을 기준(실태점검 5~10일)으로 실시하되, 기존 지적사항, 점검인력, 사업추진 단계, 민원 등을 고려하여 축소 또는 연장하며 진행 절차는 아래와 같음

구분	현장점검 수행 내용
준비단계	1. 점검통보 • 점검통보는 시행규칙 제21조에 따라 조사 3일 전까지 하며, 사전에 준비할 자료가 다수일 경우 2~3주 전까지 통지 2. 자료제출 • 자료작성시점 : 실태점검 시점 이후 • 조합자료([서식 3~20]), 실태점검 지적사항, 개선조치사항([서식 25])
1일차	1. 점검반 사전 회의 • 주요 점검 항목 및 역할 분담 논의 • 조합이 제출한 개선계획 및 실태점검 결과자료 검토 • 조합 관련 민원 내용 확인 2. 조합 관계자 설명 • 점검 일정 및 목적 설명 • 개선계획 이행사항에 대한 설명 요청 • 추가자료 요청 및 질의응답
2일차	1. 자료 검토 • 의사록, 계약서, 회계자료, 정보공개 등 조합자료 검토 • 실태점검 당시 지적된 항목과 현재 상태 비교 2. 중간보고 및 논의 • 점검반 내에서 점검 결과를 중간 공유 • 확인이 필요한 추가 사항 논의
3일차	1. 점검 완료 • 조합이 제공한 보완자료 검토 • 이행점검 검토서 작성([서식 26])
후속조치	1. 조합 소명 • 점검 이후 1~2주 내 조합의 소명 자료 제출 2. 처분위원회 개최 • 소명자료 및 재지적 사안에 대해 검토 후 처분

- (점검의 범위) 기존 실태점검 시점 이후 수사의뢰 및 시정명령 처분 이외의 지적사항 (행정지도 또는 권고)의 개선 이행여부에 대해 검토

참고

【서식 제25호】

지적사항 이행 확인 양식(이행점검)

연번	지적사항 내용	조합의 개선계획	처분결과	현재 이행 상태	비고
1	정관 미개정	00월 까지 정관 개정	행정지도	정관 개정 완료	00 정기총회시
2	총회 결의 없이 계약체결	비용 반환 요청 후 절차에 따라 재선정	행정지도	미이행	
3	문서관리 미흡	출근부 등 자료보완	행정지도	이행	
4	관련 자료의 미공개	계약서 등 조합카페 게시	행정지도	이행	

첨부 : 실태점검 확인서 자료

- (처분위원회) 실태점검 처분위원회와 동일하나, 기존 지적사항에 대해 개선·이행하지 못하고 재지적받았을 때 준수할 수 있도록 처분 결정하며, 점검결과 성실히 개선했을 때 보상 방안을 통해 조합의 성공적인 운영을 도모하는 긍정적 계기가 되도록 조치

조치방안	내 용
개선방안 제시	점검 이후 구체적인 개선방안 제시하고, 필요한 행정적 지원(컨설팅 등) 통해 문제 해결 유도
사례 공유	우수 조합 사례에 대해 사례 발표, 교육, 홍보 기회 제공

【서식 제26호】

이행점검 검토서(예시)

1. 점검대상 :
2. 점검기간 :
3. 검토사항

연번	기존 지적내용	점검결과	점검내용	처분의견
1	정관 미개정	이행	총회 개최하여 안건 처리 및 지자체 신고 완료	-
2	총회결의 없이 계약체결	미이행	조합소명에 따른 재선정 절차 미이행	시정명령
3	문서관리 미흡	이행	출근부 등 상근임직원 복무 관련 자료 보완	-
4	관련 자료의 미공개	이행	용역계약서 등 자료 조합카페 게시	-
5	-	-	결산보고서 지연제출	행정지도

※ 확인서(증거자료 포함) 별첨

20 년 월 일

점검반 성명

(인)

○○○○장 귀하

제6장

점검완료 및 후속조치

1 점검결과 처리

- 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

※ 처분위원회 운영은 지자체의 인력 및 행정적 여건을 감안하여 탄력적으로 수행

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 공인회계사 및 정비사업지원기구(한국부동산원)으로 구성이 됨
 - 투명한 심의진행을 위하여 현장점검을 수행한 점검자 및 관계자는 심의위원에서 가급적 제외시킴
- ※ 지자체 전문가 인력 구성에 따라 변동 가능

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
환수조치	조합이 부적정하게 지급한 금액을 환수하도록 할 필요가 있는 경우 ※ 회수, 보전, 취소, 감액 등의 방법으로 교정하거나 원상태로 환원시킬 필요가 있다고 인정되는 사항
행정지도	위반 사항이 시정 불가능하거나, 시정의 실익이 없다고 판단되어 동일유사한 행위가 재발하지 않도록 주의를 촉구할 필요가 있는 사항 ※ 조합운영의 경제성·효율성 등을 위해 필요성이 인정되는 경우
시정명령	관계 법령 및 규정을 위반한 사항에 대하여 시정할 필요가 있는 사항
수사의뢰 또는 고발	「도시정비법」 제135조(벌칙)부터 제140조(과태료)까지 벌칙 조항 중에 해당사항이 있다고 인정되는 사항 ※ 수사의뢰 : 위반사항 제보와 유사하며 법적 조치는 아님 ※ 고발 : 「형사소송법」에 명시된 법적 조치로, 수사기관은 수사 및 공소제기여부 결정 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 조합운영 이행점검을 실시하거나, 추가 조치를 시행함
- 유사사항 재발방지를 위한 점검사례 작성 및 전파함

2 증거서류 보관 및 정리

- 점검과정에서 수집·분석된 자료는 점검팀 외의 자가 외부에서 점검결과에 대한 문제제기를 하는 등의 경우에 누구라도 점검보고서 내용이 정확하고 타당하다는 것을 확신할 수 있도록 증거서류로 편철·관리

가. 증거서류 편철 등 관리 요령

- 증거서류는 처분요구 목차 순서에 따라 편철하고, 사건별 증거서류는 답변서, 확인된 증거서류, 기타 증거서류는(가급적 기안서류 사본, 기타 방증서류 사본, 관계 규정 등 사본, 생산 일자 순으로 편철) 순으로 편철
- 점검과정에서 징구한 증거서류 사본과 동일한 사본이 답변서에 첨부된 경우는 중복 편철되지 않도록 관리
- 증거서류로서 사본 등을 요하는 원본의 분량이 많아서 필요한 부분을 발췌하거나 일정한 서식으로 정리, 이기하는 경우에는 그 출처를 명시하고 작성자의 소속 및 직위, 성명을 기입 날인
- 점검결과 처리를 요하는 사항에 대한 증거를 보강하기 위해서 필요할 때에는 관계자로부터 사안에 관련된 사실관계 등을 기술한 확인서를 별도 수령

나. 증거서류 등 중요자료 관리 기준

- 증거서류에는 비밀 또는 이에 준하여 관리하여야 할 중요한 문서와 비밀이 아니라 하더라도 외부 유출 시 바람직하지 못한 결과를 가져올 수 있으므로 보관 및 관리에 주의하여야 함
- 점검현장에서 조합의 PC 등 사무기기를 이용하여 각종 감사 관련문서를 생산하였을 경우에는 입력원안의 삭제 여부(삭제 후에도 PC내의 휴지통 비우기 실행 등)를 확인하여 외부유출을 방지

**정비사업 조합운영
실태점검 매뉴얼**

MINISTRY OF
LAND,
INFRASTRUCTURE AND
TRANSPORT

별첨 작성서식

서식 제1호

처분의견서

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)

○○○○장 귀하

서식 제2호

확 인 서

1. 제 목 :

2. 내 용 :

○ [지적사항 근거]

○ [확인 사항]

○ [참고. 관련근거 및 법령]

첨부 : 관련증빙자료 1부.

위 내용을 확인하고, 이에 대하여 추후 소명자료를 제출하겠음.

2000. . .

확인자 : 000조합 성명 (인)

0000장 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 비교란에 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	0	0

※ 회의 개최 일시기준으로 이사회, 대의원회, 총회를 순차적으로 기재

서식 제7호

자금총괄현황

(단위 : 백만원)

조달재원금액				집행 금액	현재보유금액			비고
차입금	조합원(토지등소유자) 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)	상환금액	상환일자	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	결산보고기관 (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	00추진 위원회	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. 수당 : 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

총회사용 비용내역

(단위 : 천 원)

구분	일시	내역	업체명	금액	계약 방법	증빙자료 제출내용
합 계						
정기총회	'10.3.20	소 계				
		사회자	(주)서울나라	300	수익계약	계산서, 세금계산서
		총회책자 인쇄비	서울인쇄소	360	비교견적 후 수익계약	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. 총회개최를 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 렬 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 의심받을 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.

20〇〇년 월 일

소 속 :

직 위 :

성 명 : (인)

서식 제23호

점 검 일 보
(사업장 명 :)

20 . . . (요일)

팀장

점검한 내용(지적 또는 검토한 내용)	조 치 계 획	지 시 사 항

서식 제24호

현장점검

팀장

□□□□실태 점검결과
- 점검대상 : -

20○○. . .

시·군 시·도, 시·군·구 명

1. 점검 개요

- 점검 배경, 대상, 기간 등 작성

000구역 사업현황

□ 사업개요

- 위 치 : 00구 000동 000번지 일대
- 면 적 : 00,000 m^2
- 조합원 수 : 000명
- 사업계획(안)
 - 주택공급 000세대
 - 택지 : 00,0 m^2 , 기반시설 : 00,0 m^2
 - 용적률 000%, 높이 000m
 - 최고 00층, 지하 00층

□ 추진경위

- 20 .00.00 : 정비계획고시
- 20 .00.00 : 추진위원회 승인
- 20 .00.00 : 000구역 조합설립인가
- 20 .00.00 : 시공사 선정(00건설)
- 20 .00.00 : 사업시행인가
- 현재 진행사항 : 관리처분계획 수립 중

위치도

2. 적출사항 및 주요내용

구분	용역계약	조합행정업무	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

서식 제25호

지적사항 이행 확인 양식(이행점검)

연번	지적사항 내용	조합의 개선계획	처분결과	현재 이행 상태	비고
1					
2					
3					
4					
5					

첨부 : 실태점검 확인서 자료

서식 제26호

이행점검 검토서

1. 점검대상 :
2. 점검기간 :
3. 검토사항

연번	기존 지적내용	점검결과	점검내용	처분의견
1				
2				
3				
4				
5				

※ 확인서(증거자료 포함) 별첨

20 년 월 일

점검반 성명

(인)

○○○○장 귀하

정비사업 조합운영 실태점검 매뉴얼

만든 사람들

 국토교통부	조민우, 오원택, 김용선, 정수현
 한국부동산원	김능진, 문근식, 석강수, 장세진, 김은형
 전문가 자문위원	변호사 김권규(법무법인 피앤케이) 변호사 이경호(법률사무소 대상) 회계사 서진경(더클 회계법인) 회계사 전미숙(TAXALL 세무회계사무소)

- 본 자료는 한국부동산원 홈페이지(<http://www.reb.or.kr>)에서 무료로 다운받으실 수 있습니다.
※ 한국부동산원 홈페이지 ⇒ 국민소통 ⇒ 자료실 ⇒ 도시정비 발간도서
- 본 자료에 수록된 내용에 관하여 문의사항이 있으시면 한국부동산원 도시정비처(053-663-8125)로 문의주시기 바랍니다.

정비사업 조합운영 실태점검 매뉴얼

KOREA REAL ESTATE BOARD

