



재개발·재건축 조합운영 실태점검 사례집

KOREA REAL ESTATE BOARD

2023. 12

V 참고자료



IV 정비사업 단계별 사건·사고 현황



III 분야별 점검 사례



II 정비사업의 이해



I 조합 운영 실태점검 제도소개



국토교통부



REB

한국부동산원
Korea Real Estate Board

우리나라의 도시 성장구조와 주택시장의 변천사를 살펴보면 전후 복구 이후 도시화 과정에서 노후 불량주택에 대한 정비사업은 도심 내 주택공급과 주거 질 개선에 매우 중요한 역할을 담당하였으며, 특히 개별법에 따라 난개발로 이루어지던 정비사업 체계를 선계획 후개발의 원칙을 적용하여 2003년「도시 및 주거환경정비법」으로 통합하면서, 오늘날의 정비사업의 제도적 기틀을 마련하였습니다.

하지만 정비사업은 사업시행자인 조합을 중심으로 사업참여자들 간 이해관계가 얹히면서 다양한 분쟁 갈등이 야기되어 정상적인 사업추진이 어려운 실정에 이르게 되었고, 사회적인 문제로까지 확대되어 도심 내 양질의 주택공급이라는 정비사업의 순기능이 정상적으로 작동되지 못하고 있는 상황입니다.

정부에서는 이러한 문제를 미연에 방지하고자 관련 법령에 따라 조합운영 실태점검 제도 운용으로 정비사업 구역의 다양한 민원과 이슈 사항, 절차적 흠결 사항 등을 점검하는 등 혹시 모를 비위행위를 예방함으로써 신속한 사업추진을 유도하고자 하였습니다.

한국부동산원은 정비사업지원기구로서 2016년부터 조합운영 실태점검을 지원하면서 약 115개 정비구역을 점검하여 정비사업의 투명성 제고를 위한 공적역할을 수행하고 있습니다.

본 사례집은 지난 2019년에 국토교통부와 함께 발간한 「조합운영 실태점검 매뉴얼」의 후속 발간집으로 조합운영 실태점검 제도소개와 최근 재개발·재건축 사업의 사건·사고 사례와 조합운영 실태점검 사례를 유형별로 구분하여 소개하고 있으며, 관련 법적 근거와 주요 판례 뿐만 아니라 점검에 따른 처분 및 조치사항도 담고 있습니다.

아무췌록 본 사례집을 통해 사업시행자 스스로 점검하여 사전에 분쟁 소지를 예방할 수 있도록 하고, 조합을 관리하는 행정청에서는 처분 및 조치에 대한 통일된 기준을 마련할 수 있도록 함으로써, 정비사업의 투명성 제고와 정상화에 기여 할 것으로 기대합니다.

2023년 12월

한국부동산원 원장 **손태락**

Contents

제1장 조합운영 실태점검 제도소개



1. 개요	2
가. 추진배경	2
나. '조합운영 실태점검' 정의	2
2. 점검절차 및 지원현황	3
가. 점검절차	3
나. 점검 분야별 내용	4
다. 실태점검 지원현황	6

제2장 정비사업의 이해



1. 정비사업의 개념 및 이해	8
가. 필수용어 정의	8
나. 정비사업 유형 및 시행자	9
2. 정비사업 단계별 주요내용	10
가. 사업시행계획인가 이전 단계	10
나. 사업시행계획인가 이후 단계	17

제3장 분야별 점검 사례



1. 행정분야	26
2. 계약분야	34
3. 회계분야	56
4. 정보공개분야	68



제4장 정비사업 단계별 사건·사고 현황



1. 사업시행계획인가 이전 단계	78
가. 추진위원회 단계	78
나. 조합설립 단계	82
다. 시공자 선정 단계	97
2. 사업시행계획인가 이후 단계	102
가. 사업시행계획인가 단계	102
나. 관리처분계획인가 단계	105
다. 이주, 철거, 분양, 착공, 청산 단계	110

참고자료



1. 사업단계별 사건·사고 현황	114
2. 주요 판례	116
3. 주요 질의회신 사례(국토부, 법제처)	129
4. 주요 법령(정비사업 계약업무 처리기준)	141
5. 정비사업 조합운영 실태점검 체크리스트	150
6. 기타서식	167





**재개발 · 재건축
조합운영 실태점검 사례집**
KOREA REAL ESTATE BOARD



제 1 장

조합운영 실태점검 제도소개

- | | |
|----------------|----|
| 1. 개요 | 02 |
| 2. 점검절차 및 지원현황 | 03 |



제1장

조합운영 실태점검 제도소개

1 개요

가. 추진배경

- 정비사업 조합에 대한 운영 실태점검을 실시한 결과를 바탕으로 조합운영 전반에 나타날 수 있는 갈등 및 분쟁을 파악하고, 이를 현장 점검에 적용하여 효율적이고 체계적인 점검에 도움을 주고자 정비사업 단계별 조합운영 주요 점검사례, 질의회신, 판례 등을 정리한 사례집을 발간함

나. ‘조합운영 실태점검’ 정의

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 하기 위한 현장점검을 실시하는 것을 말함

근거 규정

- **[도시정비법 제113조제2항]** 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 이 법에 따른 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 한다.
- **[도시정비법 제114조]** 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 정비사업 지원기구를 설치할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원 또는 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사에, 시·도지사는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에 정비사업 지원기구의 업무를 대행하게 할 수 있다.

2 점검절차 및 지원현황

가. 점검절차

단계	시장·군수·구청장	비고
사전준비	점검계획 수립	[소요예산, 점검기간, 점검사항 등 포함] - 점검 실시 1개월 전에 인력 및 조사일정 확정
	점검대상 구역 선정	
	점검반 구성	[변호사, 회계사, 정비사업지원기구 등]
	조합 통보	[점검 일시, 점검방법 및 주요 점검내용, 사전준비 목록 등 통지(7일 전)]
	점검반 교육	[관련법령, 조합의 현황 및 주요 민원사항, 점검사항 체크]
현장점검 (1~2주)	현장방문	[조합의견 청취, 점검 세부업무 조정 및 협의, 점검반 보안각서 및 청렴서약서 작성]
	조합업무 전반 점검	[점검관련 법규 및 조합내규 검토, 중점 점검 사항 확인, 점검유형별 체크리스트 작성 등]
	중간점검 회의 (핵심사항 선별)	[점검 분야별 중점사항 선별 및 점검 확인] - 필요시 업체 담당자 및 조합 관계자 면담
	주요점검 사항 집중점검	
	확인서 작성	[확인서 작성 및 징구, 조합에 내용 설명] - 점검완료 1일전
사후조치	조합소명자료 확인	[확인서 내용 확인 후 조합 소명내용 검토]
	적발사항에 대한 자문회의 개최	[점검자 처분의견서 제출] - 점검완료 후 1~2주 이내
	행정조치사항 결정	[확인서 내용에 대한 처분방법 결정] [환수권고, 행정지도, 시정명령, 수사의뢰, 고발 등]



나. 점검 분야별 내용

구 분	점검 내용
용역계약 및 정비사업비	□ 관련 규정 준수 여부 • 도시정비법 제45조에 따른 총회의결 사항 준수 여부 • 도시정비법 제29조에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」 규정 준수 여부 □ 예산 범위 내 용역계약 체결 여부 • 계약 체결된 용역이 총회에서 의결된 회계연도 사업비에 포함되는지 여부 • 계약 체결된 용역금액이 사업비 범위 이내인지 여부 □ 업체선정 절차 • 입찰참여 지침서를 대의원회에서 의결했는지 여부 • 조합에서 제시한 입찰참여 지침서(입찰 방법 등) 준수 여부 • 이사회 및 대의원회에 대한 속기록, 영상, 녹취록 중 1개 이상이 있는지 • 총회에서 선정해야 하는 업체인지 - 도시정비법 제45조 제1항에 따라 시공자, 설계자, 감정평가업자, 정비사업 전문관리업자는 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, 정비사업전문 관리용역 비용 등에 추가되는 비용이 반영되어 있는지 • 사업비항목이 누락되어 있는지 • 이주비, 금융비용이 인근사례 및 은행 대출 금리에 비해 적정한지 • 모든 비용에 VAT가 포함되어 있는지 • 현금청산금액 외에 취·등록세, 감정평가, 소송비 등이 포함되어 있는지 • 조속재결 등에 따른 추가비용이 발생할 가능성이 있는지 • 정비사업비 예비비가 과도·과소한 지 • 일반분양가격이 과도하게 높은지
조합행정	□ 법률준수 여부 • 도시정비법 제41조에 따른 조합임원 구성 • 도시정비법 제42조에 따른 조합임원의 직무 • 도시정비법 제43조에 따른 조합임원의 결격 사유 • 도시정비법 제45조에 따른 총회운영 및 의결 • 도시정비법 제46조에 따른 대의원회의 구성 및 의결 □ 이사회, 대의원회 운영 • 정관으로 정한 이사회 및 대의원회 수 준수 여부 • 총회 의결사항 대의원회 위임여부 □ 상근 및 직원의 업무 • 조합 업무규정(인사, 보수, 문서관리 내용 포함) 작성여부 • 상근 임원 및 직원 채용절차 점검 • 조합 업무규정에 따른 상근임·직원의 업무 분장여부

구 분	점검 내용
	☐ 조합운영 관계서류 작성 및 보관 • 조합 업무규정에 따른 근무일지, 인수인계서, 회의록 등의 작성 여부 • 조합문서의 관리 및 보존 상태 • 총회운영(관련 서류 보관 여부)이 적절한지 여부
자금운용 및 회계	☐ 자금 차입 및 관리 • 회계규정 및 보수규정 등의 작성 여부 • 자금차입방법 이자율 등의 총회 의결 여부 • 조합의 회계규정에 적합하게 통장관리, 입·출금이 관리되고 있는지 ☐ 자금 집행 • 사업규모에 비해 업무추진비, 경조사비 등이 과도하게 편성되어 있는지 • 예산항목 및 예산편성 기간이 적절한지 • 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 적법 증빙서류 여부 • 조합임원 또는 조합원 개인이 부담해야 할 소송, 의료비 등이 지출됐는지 • 인건비 등에 대하여 원천징수를 했는지 • 출장비 지급 시 증빙서류를 확인했는지 • 사무실 임차계약 시 세금계산서 등의 증빙서류가 있는지 • 회계결산을 총회에 보고했는지 • 회계자료 등의 서류 보관이 적절한지
정보공개	☐ 도시정비법 제124조에 따른 인터넷 등으로 공개한 사항 확인 • 조합 대의원회에서 선정하여 체결한 용역계약서 및 변경계약서 • 이사회 및 대의원회 의사록 • 조합 수·발신 공문서 • 월별 자금의 입출금 세부내역 • 결산보고서 • 정비사업비 변경에 관한 사항 ☐ 도시정비법 시행령 제94조에 따른 분기별 서면통지 여부 확인 • 분기별로 토지등소유자에게 통지했는지 • 분기별 통지내용에 시행령 제95조 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



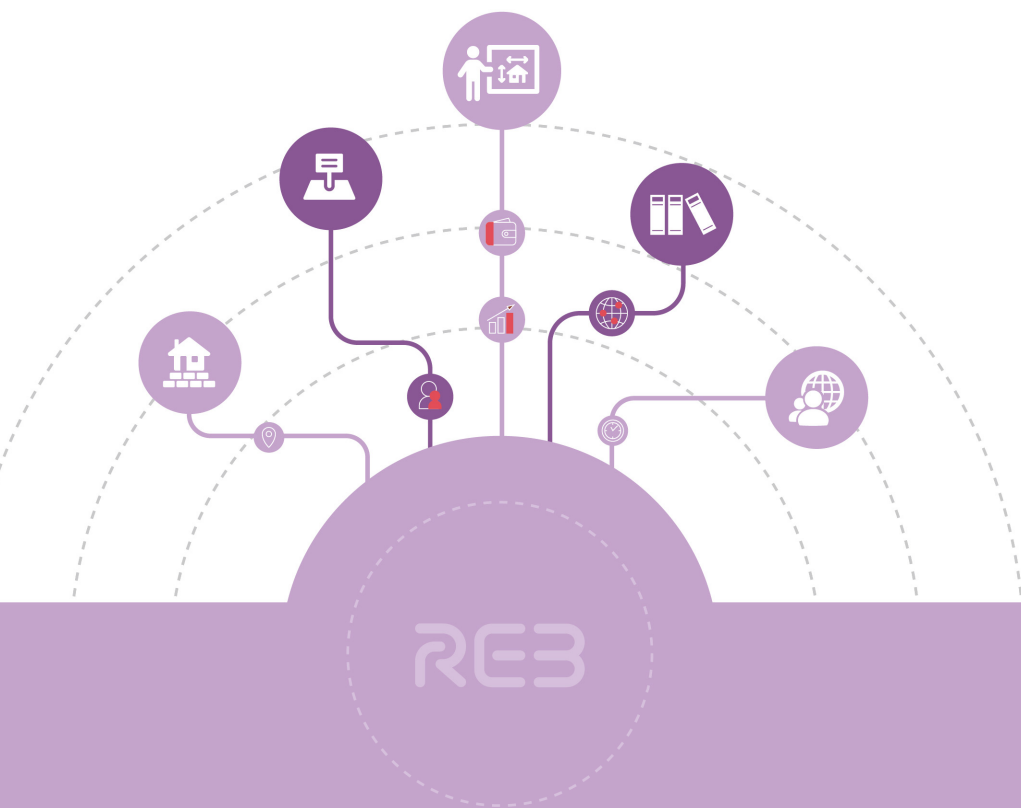
다. 실태점검 지원현황

- 2016년 ~ 2023년까지 총 115구역을 점검 지원하였으며, 이 중 국토교통부, 지자체 합동점검은 총 47구역을 점검 지원하였음(2023년 상반기 기준)



국토교통부, 지자체 합동점검 사례

연도	점검대상 구역	점검결과	비고
2016년	개포시영 외 7구역	124건의 부적정 사례 적발(6건 수사의뢰 등)	
2017년	반포주공 1단지 외 4구역	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)	
2022년	둔촌주공 외 10구역	178건의 부적정 사례 적발(30건 수사의뢰 등)	
2023년	상반기) 한남하이츠 외 7구역	상반기) 110건의 부적정 사례 적발 (15건 수사의뢰 등)	



제 2 장

정비사업의 이해

- 1. 정비사업의 개념 및 이해 08
- 2. 정비사업 단계별 주요내용 10



제2장

정비사업의 이해

1 정비사업의 개념 및 이해

가. 필수용어 정의

- 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 도시 및 주거환경정비법 제16조에 따라 지정·고시된 구역
- 노후·불량건축물
 - ① 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
 - ② 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물
 - ③ 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치하고 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것 - 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 건축물
 - ④ 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 건축물
- 정비기반시설 : 도로, 상하수도, 구거, 공원, 공용주차장, 공동구, 그 밖의 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설물
- 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설
- 주택단지 : 주택 및 부대시설, 복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지
- 사업시행자 : 정비사업을 시행하는 자

○ 토지등소유자

- ① 주거환경개선사업 및 재개발사업 : 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자
- ② 재건축사업 : 건축물 및 그 부속토지의 소유자

※ 제27조1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봄

나. 정비사업 유형 및 시행자

(1) 정비사업 유형

- 정비사업 : 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 아래의 사업을 말함
 - ① 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역
 - ② 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고, 노후·불량건축물이 밀집한 지역
 - ③ 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나, 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역

(2) 정비사업 시행자

구분	시행자	시행방법
주거환경 개선사업	① 시장·군수가 직접 시행하거나 토지주택공사 등을 사업시행자로 지정 ② 시장·군수가 토지주택공사등과 건설업자 등을 공동시행자로 지정	① 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용 시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법 ② 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법 ③ 환지로 공급하는 방법 ④ 정비구역에서 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법
재개발사업	• 조합 또는 조합이 토지주택공사등, 건설업자 등과 공동시행할 수 있음 (토지등소유자 20인 미만인 경우 토지등소유자 직접 시행 가능)	• 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나, 환지로 공급하는 방법
재건축사업	• 조합 또는 조합이 토지주택공사등, 건설업자 등과 공동시행할 수 있음	• 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법



2 정비사업 단계별 주요내용

가. 사업시행계획인가 이전 단계

(1) 정비구역지정

- (정비계획 수립) 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 아래의 내용이 포함된 정비계획을 수립하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하며, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수(광역시의 군수 제외)는 정비계획을 직접수립 및 지정할 수 있음

표 II-1 정비계획내용 및 정비구역 지정절차

정비계획 내용	정비구역 지정절차
1. 정비사업의 명칭	정비계획수립
2. 정비구역 및 그 면적	↓
2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거	주민서면통보 및 설명회
3. 도시·군 계획시설 설치 계획	↓
4. 공동이용시설 설치 계획	주민공람(30일 이상)
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획	↓
6. 환경보전 및 재난방지 계획	지방의회의 의견청취(60일)
7. 정비구역 주변 교육환경 보호 계획	↓
8. 세입자 주거대책	지방도시계획위원회 심의
9. 정비사업시행 예정시기	↓
10. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택을 공급하는 경우 관련 내용	정비구역지정·고시
11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획	
12. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항	

- (경미한 변경) 정비계획을 경미하게 변경하는 경우에는 주민들에 대한 서면통보, 주민 설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 등의 절차를 거치지 않고 변경이 가능함
- (정비계획 입안 제안) 토지등소유자는 아래의 경우에 정비계획의 입안을 제안할 수 있으며, 정비계획의 입안대상 1~5호에 해당하는 경우 입안권자에게 정비계획의 입안 제안 시 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받아 입안권자에게 제출

표 II-2 정비계획의 입안 대상

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

(2) 조합설립추진위원회

- (추진위원회설립 동의서 작성) 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하기 위해서는 정비구역 지정·고시 후 토지등소유자로부터 추진위원 및 운영규정에 대한 과반수 동의를 받아야 함
 - 추진위원회설립에 동의한 토지등소유자는 조합설립에 동의한 것으로 봄
 - 추진위원회설립 동의서는 시장·군수가 점인한 서면동의서를 사용함
- (추진위원회 구성) 조합 추진위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1 범위 내 100인 이상 가능

추진위원장·부위원장 및 감사의 자격(추진위 운영규정 제15조제2항)

- ① 사업시행구역 안에서 3년 이내에 1년 이상 거주하고 있는 자
 - ※ 1년 이상 거주한 세입자가 3개월 전에 주택을 구입한 경우에도 입후보 가능
- ② 사업시행구역 안에서 5년 이상 토지 또는 건축물을 소유한 자(재건축의 경우 토지 및 건축물을 말한다)

- (추진위원회 업무) 조합설립인가를 위한 동의서 작성, 조합정관의 초안 작성, 정비사업의 시행계획서 작성, 창립총회 개최 등의 업무를 수행함
- (의사 결정 방법) 중요 업무에 대하여는 주민총회에서 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수 출석 및 출석한 토지등소유자의 과반수 찬성으로 의결함



표 II-3 주민총회 및 추진위원회 의결사항

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

- (용역업체 선정) 추진위원회에서 정비사업전문관리업자 선정 및 설계자를 선정하기 위해서는 아래 표의 기준을 준수하여 선정하여야 하며, 추진위원회 업무 범위를 초과하는 업무나 용역계약, 용역업체의 선정 등은 조합에 승계되지 않음

표 II-4 정비사업 계약업무 처리기준

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

(3) 조합설립인가

- (조합설립인가 동의서 작성) 서면동의서를 작성하는 경우 시장·군수가 검인(檢印)한 서면동의서를 사용하며, 서면동의서에 토지등소유자의 지장(指章) 날인, 자필 서명, 주민등록증·여권 등 신분증사본을 첨부하여 작성

표 II-5 조합설립인가 동의 요건

구 분	동의요건
재개발사업	• 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상
재건축사업	• 주택단지 내 공동주택 각 동별 구분소유자의 과반수 동의 • 주택단지 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 동의
	• 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적 3분의 2 이상의 토지소유자 동의

- (조합 임원 및 대의원 구성) 조합은 임원으로 구성된 이사회와 대의원회를 구성하여 조합정관으로 정한 업무를 수행함

표 II-6 임원 및 대의원 구성 및 자격요건

구 분	요 건
임원	• 조합장 1인, 감사(1인~3인) • 이사(토지등소유자 100인 이상인 경우 5인 이상) • 자격요건 ('19.4.23. 후 조합임원 선임 시 적용) 1. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역 내 거주 기간이 1년 이상일 것 2. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지(재건축사업의 경우에는 건축물과 그 부속토지를 말한다)를 5년 이상 소유하고 있을 것 • 조합장은 선임일부터 관리처분계획인가를 받을 때까지 정비구역 거주하여야 함
대의원	• 조합원의 10분의 1 이상으로 하되, 대의원이 100인을 넘는 경우에는 100인 이상에서 조합원의 10분의 1까지 가능 • 자격요건(재건축 표준정관 제24조 적용) 1. 피선출일현재 사업시행구역 안에서 3년 이내 1년 이상 거주하고 있는 자 2. 피선출일현재 사업시행구역 안에서 5년 이상 토지 및 건축물을 소유한 자

- (조합 정관) 조합설립인가를 위해서는 아래 표의 내용이 포함된 정관을 작성하여 시장·군수등에게 제출하며, 사업시행자는 정관을 작성하는 경우 표준정관을 토대로 해당 조합에 맞지 않거나, 명확하지 않은 내용에 대하여는 조합의 상황에 맞게 정할 필요가 있음

표 II-7 조합정관 내용

정관내용	정관내용의 불명확한 사례
1. 조합의 명칭 및 사무소 소재지 2. 조합원의 자격 3. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체 4. 정비구역의 위치 및 면적 5. 제41조의 규정에 의한 조합 임원(이하 “조합임원”이라 한다)의 수 및 업무의 범위 6. 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임 7. 대의원 수, 선임방법, 선임절차 및 대의원회 의결방법 8. 조합의 비용 부담 및 조합의 회계 9. 정비사업의 시행연도 및 시행방법 10. 총회의 소집 절차·시기 및 의결방법	1. 분양신청 완료 후 현금청산자의 조합원 자격 여부 2. 이사회 정족수 미달 시 운영 방법 3. 건축물 철거 이후 임원자격 거주요건 충족 문제 4. 대의원 정족수 부족 시 선거관리위원회 구성 방법 5. 조합임원 해임 시 선거관리위원회 구성 방법 6. 이전고시 이후 매수자의 조합원자격 7. 직무대행자 업무범위 8. 조합 상근임원의 보수 지급 시기(총회 산정 이후 또는 조합설립변경인가 이후) 9. 정보공개 요청 시 실비 산정방법 10. 2주택 공급 가능 여부



정관내용	정관내용의 불명확한 사례
11. 총회의 개최 및 조합원의 총회소집 요구 12. 제73조제3항에 따른 이자 지급 13. 정비사업비 부담시기 및 절차 14. 정비사업 종결 시 청산절차 15. 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차 16. 시공자·설계자 선정 및 계약서 포함 내용 17. 정관의 변경절차 18. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 1) 정비사업의 종류 및 명칭 2) 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행 등에 관한 사항 3) 대의원회의 구성, 개회와 기능, 의결권의 행사방법 및 그 밖에 회의의 운영에 관한 사항 4) 법 제24조 및 제25조에 따른 정비사업의 공동 시행에 관한 사항 5) 정비사업전문관리업자에 관한 사항 6) 정비사업의 시행에 따른 회계 및 계약에 관한 사항 7) 정비기반시설 및 공동이용시설의 부담에 관한 개략적인 사항 8) 공고·공람 및 통지의 방법 9) 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 평가방법에 관한 사항 10) 법 제74조제1항에 따른 관리처분계획) 및 청산에 관한 사항 11) 사업시행계획서의 변경에 관한 사항 12) 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항 13) 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항 14) 총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위 15) 조합원의 권리·의무에 관한 사항 16) 조합직원의 채용 및 임원 중 상근(常勤) 임원의 지정에 관한 사항과 직원 및 상근임원의 보수에 관한 사항 17) 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항	

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

* 전문조합관리인 선임 후 6개월 이내 정비사업 관련 교육 이수, 임기 3년

표 II-8 전문조합관리인의 자격

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

(4) 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정

- (시공자 선정) 조합은 조합설립인가를 받은 후 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」 시공자 선정기준의 경쟁입찰 방법으로 시공자를 선정하며, 조합원이 100명 이하인 정비사업의 경우에는 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자를 선정할 수 있음
- (공사계약) 사업시행자는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물 철거공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함)에 관한 사항을 포함하여야 함
- (수의계약 요건) ① 추정가격 2억 원 이하의 건설공사(전문공사는 추정가격 1억 원 이하) 또는 추정가격 5천만 원 이하인 물품의 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우 등 ② 소송, 재난복구 등 예측 못한 긴급한 상황 대응으로 경쟁입찰에 부칠 여유가 없는 경우 ③ 일반 경쟁입찰이 입찰자가 없거나 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우
- (정비사업전문관리업자 선정) 정비사업전문관리업자는 자본·기술인력 등의 기준을 갖추 시·도지사에게 등록하여야 하며, 추진위원회에서 「정비사업 계약업무 처리기준」에서 정한 방법으로 선정된 정비사업전문관리업자는 아래 표의 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 할 수 있음



표 II-9 정비사업전문관리업자의 업무

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

(5) 사업시행계획인가

- (사업시행계획서 작성) 사업시행자가 사업시행계획인가를 받기 위해서는 아래 표의 사업시행계획서에 정관 등의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하여야 함

표 II-10 사업시행계획서 내용 및 인가절차

사업시행계획서 내용	사업시행계획인가 절차
1. 토지이용계획(건축물배치계획 포함) 2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 3. 임시수용시설을 포함한 주민이주대책 4. 세입자 주거 및 이주 대책 5. 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 6. 제10조에 따른 임대주택건설계획(재건축사업의 경우 제외) 7. 제54조제4항에 따른 소형주택의 건설계획 (주거환경개선사업의 경우 제외) 8. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설 계획(필요한 경우로 한정) 9. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 10. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물 처리계획 11. 교육시설 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 한한다) 12. 정비사업비 13. 그 밖에 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항	건축심의 완료 ↓ 사업시행계획 총회(과반수동의) ↓ 사업시행계획인가 신청 ↓ 관계기관협의 (30일 이내) 일반인 공람(14일) ↓ 인가 및 고시

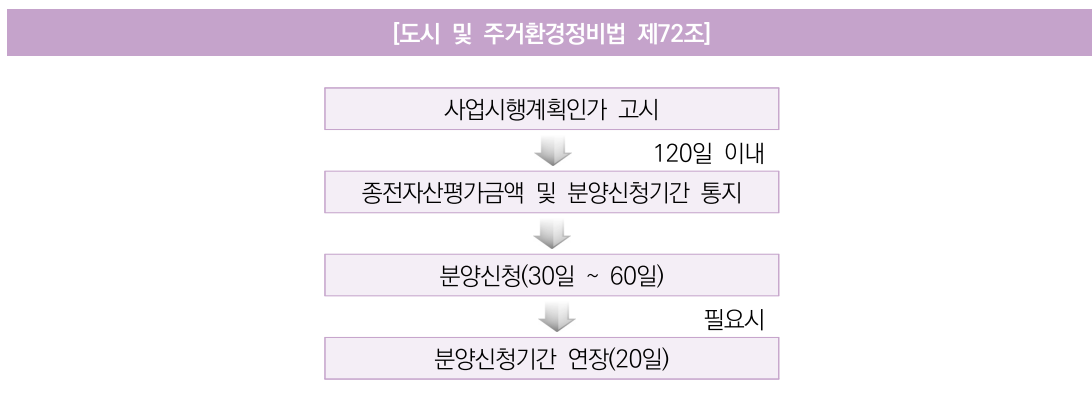
- (사업시행계획인가 절차) 시장·군수는 사업시행계획인가를 하는 경우에는 관계서류의 사본을 14일 이상 일반인 공람 및 관계기관 협의를 거쳐 사업시행계획서의 제출이 있는 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하며, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 협의 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출, 기간 내 의견을 제출하지 아니하면 협의된 것으로 간주
- (경미한 변경) 사업시행자는 인가받은 사항 중 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 이를 신고하며, 이 경우 일반인 공람 등 별도의 사업시행계획 인가 절차 진행 필요하지 않음

나. 사업시행계획인가 이후 단계

(1) 분양신청

- (분양신청) 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(또는 시공자와 계약을 체결한 날)로부터 120일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간을 토지등소유자에게 통지 및 일간신문에 공고하여야 하며, 분양신청 기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하고, 1회에 한하여 분양신청 기간을 20일 범위 이내에서 연장할 수 있음
- (재분양) 사업시행계획인가 이후 세대수 또는 주택규모 등 중대한 설계 변경이 된 경우 사업시행자가 재분양 여부를 결정할 수 있으며, 현금청산자가 재분양 신청 자격을 얻기 위해서는 정관 등으로 조합원 자격이 회복되어야 함

표 II-11 분양신청절차





(2) 매도청구[손실보상]

- (청구대상) 재건축사업의 사업시행자는 사업시행계획인가 고시일로부터 30일 이내 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 관한 동의여부 회답을 서면 촉구하여 그 회답 기간이 만료된 때부터 2개월 이내 아래 해당하는 자에 대하여 매도청구를 할 수 있음
 - ① 제35조제3항부터제5항까지에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자
 - ② 건축물 또는 토지만 소유한 자(재건축사업만 해당됨)
 - ③ 시장·군수, 주택공사등의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자
- (청구절차) 사업시행자는 사업시행계획인가 이후부터 매도청구 대상자에게 매도청구를 위한 사전협의 절차를 진행해야 함
 - * 전부 개정법령 시행('18.02.09.) 이후 최초로 조합설립인가를 신청한 경우부터 적용

표 II-12 매도청구절차

[도시 및 주거환경정비법 제64조]



- (토지보상법 적용 대상) 정비구역 안에서 토지등소유자의 주택을 매수하거나 영업보상을 하는 경우에는 「토지보상법」에 따른 보상 규정을 준용하여 진행할 수 있으며, 사업시행자는 현금청산자와의 보상 협의가 관리처분계획의 인가 이후 90일 이내까지 완료되지 않을 경우에는 「토지보상법」에 따라 보상절차를 진행하게 됨
- (현금청산) 관리처분계획인가를 받은 날의 다음날부터 90일 이내 손실보상에 관한 협의를 하여야 하며, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의 가능

협의대상자

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

- (협의지연) 현금청산자와의 협의가 지연되는 경우 수용재결 및 매도청구소송 제기 시점을 명확히 하고, 이를 지연하는 경우에는 지연일 수에 따른 이자를 지급하여야 함

- ① 6개월 이내의 지연일 수에 따른 이자의 이율: 100분의 5
- ② 6개월 초과 12개월 이내의 지연일 수에 따른 이자의 이율: 100분의 10
- ③ 12개월 초과외의 지연일 수에 따른 이자의 이율: 100분의 15

(3) 관리처분계획인가

- 사업시행자는 분양신청 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 이 경우 조합은 총회 개최일로부터 1개월 전에 아래 표 제3호부터 제5호까지의 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 함 (관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우 동일)



표 II-13 관리처분계획 내용 및 절차

관리처분계획의 내용	관리처분계획 절차
1. 분양설계 2. 분양대상자의 주소 및 성명 3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 (임대관리 위탁주택에 관한 내용 포함) 4. 아래의 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법 - 일반 분양분 - 공공지원민간임대주택 - 임대주택 - 그 밖에 부대시설·복리시설 5. 분양대상자별 종전 토지·건축물 명세 및 가격 6. 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기 7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세 8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 1) 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법 2) 보류지 등의 명세와 추산가격 및 처분방법 3) 영 제63조제1항제4호에 따른 비용의 부담비율에 따른 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담으로 분양받을 수 있는 한도는 정관등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다. 4) 정비사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 정비 기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세 5) 기존 건축물의 철거 예정시기 6) 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항	<pre> graph TD A[분양신청 완료] --> B[관리처분계획 수립] B --> C["종전자산 및 부담금 통지 (총회개최 1개월 전)"] C --> D["관리처분계획 총회 (과반수 동의)"] D --> E["관리처분계획 공람 (30일)"] E --> F[관리처분계획인가 신청] F --> G["관리처분계획 인가(30일이내) 타당성 검증시(60일 이내)"] </pre>

(4) 준공 및 이전고시

- (준공인가) 사업시행자로부터 준공인가 신청을 받은 시장·군수는 지체 없이 준공검사를 실시하여야 함. 준공검사의 실시결과가 사업시행계획대로 완료되었다고 인정하는 때에는 준공인가 및 지방자치단체 공보에 고시하여야 하며, 준공인가 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용하는 것을 허가할 수 있음



- (이전고시) 사업시행자는 준공인가 고시가 있을 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지 및 건축물의 소유권을 이전하여야 하며, 필요한 경우에는 공사가 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있음
- (사업완료) 정비사업이 준공인가 또는 이전고시가 된 경우에는 정비구역을 해제하고, 지구단위계획으로 해당 정비구역을 효율적으로 관리하도록 함. 사업완료 후 정비구역 해제는 조합의 존속에 영향을 주지 않음



**재개발 · 재건축
조합운영 실태점검 사례집**
KOREA REAL ESTATE BOARD



제 3 장

분야별 점검 사례

1. 행정분야	59
2. 계약분야	67
3. 회계분야	89
4. 정보공개분야	101



제3장

분야별 점검 사례

점검사항별 목차

1. 행정분야

정기총회 미개최 또는 별도의 사유 고지 없이 지연개최	26
조합 상근직원 근로계약서 미작성	26
유급직원 임명 시 대의원회 미인준	27
의사정족수 부족 대의원회 개최 및 안건 결의	28
의사정족수 부족 이사회 개최 및 안건 결의	28
인수인계서 미작성	29
관련자료의 보관 의무 미준수	30
추진위원회 의사록 기명날인 누락	31
관계규정을 위반한 조합정관	32
선거 실시 후 선거관리계획에 대한 대의원회 추인 결의	33

2. 계약분야

총회 결의없이 공동시행자의 단독 계약 체결	34
총회 결의사항을 추진위원장에게 위임	34
예산의 범위를 초과하는 용역계약을 대의원회를 통해 선정 및 계약	35
사전 총회 결의 없이 조합원에게 부담이 될 계약 체결	36
정비사업전문관리업 미등록 업체와 계약 체결	38
건축설계용역 업체의 교통영향평가 대행 업무 계약 체결	41
등록된 업체가 수행해야하는 업무 미등록업체에 위탁 계약 체결	42
시공자 도급 계약 포함 항목 별도(또는 중복) 계약 체결	42
협력업체 선정 관련 과업간 계약범위 중복 지적	43
협력업체 선정 시 계약의 방법 위반	45
시공자 선정 시 계약의 방법 위반	46
조합의 직접 계약체결사항 제3자에게 위탁	48
시공자와의 공사도급계약 공사비 검증 미실시	49
총회 결의사항 위반	50
대의원회 결의사항 이사회를 통해 결의	51
추진위원회 업무범위를 초과하는 용역계약 조합 승계 관련 위반사항	52
등록된 업체가 수행해야하는 업무 중 일부 미등록업체에 위탁 계약 체결	54
용역업체 선정 시기의 적절성	54



3. 회계분야

결산보고서 제출 지연 또는 미제출	56
자금 집행시 예산 계정 혼용사용	57
자금(사업비) 사용내역 세부사항 미공개	57
예산의 용도 외 사용 등	58
지출증빙서류 미흡	60
회계처리 및 관리 미흡	61
세부항목별 사용계획이 없이 예산수립	63
총회결의 없이 자금차입	64

4. 정보공개분야

공개 대상 자료의 목록·내용·공개장소·열람 등의 방법 분기별 통지 의무 미준수	68
공개 대상 자료의 공개 의무 미준수	69
공개 대상 자료의 공개 기한 미준수	72
정보공개 요청에 대한 열람·복사 처리기한 미준수	73



1 행정분야

점검사항	정기총회 미개최 또는 별도의 사유 고지 없이 지연개최
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제44조 및 조합정관
처분요구	행정지도 및 시정명령
참고판례	-
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

사례1 23년 5월 전주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2012년, 2015년, 2017년 정기총회를 미개최하였으며, 2014년, 2018년, 2020년, 2022년 별도 고지 없이 정기총회를 지연 개최하였음

사례2 23년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2020년 정기총회를 미개최하였으며, 2021년~2023년까지 별도의 고지 없이 정기총회를 지연 개최하였음

참고 규정

부산시 정비사업 표준정관 제18조(총회의 설치 및 소집) 정기총회는 매년 1회, 3월 15일 이전에 개최하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 4월 말일까지 연기 사유와 기간을 명시하여 개최할 수 있다.

점검사항	조합 상근직원 근로계약서 미작성
관계규정	근로기준법, 조합정관 및 회계규정
처분요구	행정지도
참고판례	-
점검요지	근로기준법 및 조합정관에 따라 조합 직원 채용 시 근로계약서를 작성하고 신원보증보험을 가입하여야 하나 이를 이행하지 않아 이를 지적

사례1 22년 6월 국토부 서울시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 상근직원에 대한 근로자명부를 작성하지 않았으며 2017년 대의원회 결의 확인결과 상근직원이 2017년부터 근로 중인 것으로 확인되나 해당 직원과 근로계약서를 작성하지 않았음

사례2 23년 5월 전주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2018 ~ 2022년까지 근로계약서는 작성하였으나 정관에 따른 보증보험서를 징구하지 않았으며, 2017년 이전의 경우 근로계약서를 보관하지 않아 확인되지 않음

참고 규정

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.

점검사항	유급직원 임명 시 대의원회 미인준
관계규정	조합정관
처분요구	행정지도
참고판례	-
점검요지	조합 정관에 따라 유급직원은 조합장이 이사회 등의 승인을 얻어 임명하고 임명결과에 대해 2개월 이내 대의원회 인준을 받아야 하나 이를 이행하지 않아 지적

사례1 23년 6월 광주시 동구 조합점검에서 ○○재개발 조합은 조합정관에 따라 유급직원을 채용하였으나 조합 직원 임명에 대한 대의원회 인준 없이 채용결과를 보고하는 안건으로 처리하였음

참고 규정

부산시 정비사업 표준정관 제17조(임직원의 보수 등) ③ 유급직원은 조합행정업무규정이 정하는 바에 따라 조합장이 임명하고 우선 근무하도록 할 수 있다. 이 경우 임명결과에 대하여 2개월 이내에 대의원회의 인준을 받아야 하며, 인준을 받지 못하면 즉시 해임된다.



점검사항	의사정족수 부족 대의원회 개최 및 안건 결의
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제46조, 조합정관
처분요구	행정지도 및 시정명령
참고판례	대법원 2012.5.10. 선고 2012다 15824
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

사례1 22년 5월 광주시 동구 조합점검에서 ○○재개발 조합은 조합정관에서 대의원수를 ○○명으로 규정하였음에도 불구하고 2018년 6월 대의원회의에서 대의원이 조합정관 및 조합원 10분의 1에 부족했으나 대의원회를 개최하여 안건을 결의하였음

사례2 23년 4월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2018년 1월 총회 결의 사항을 대행하는 사항으로 대의원회를 개최하며, 해당시점 기준 가장 최근 조합설립변경인가 (2016년) 내역을 확인한 결과 대의원 3분의 2 이상이 출석하지 않은 것으로 확인하였음

참고 규정

부산시 정비사업 표준정관 제25조(대의원회 의결방법) ① 대의원회는 재적대의원 과반수의 출석과 출석대의원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 총회의 의결을 대신하는 경우 재적대의원 3분의 2 이상의 출석과 출석대의원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

점검사항	의사정족수 부족 이사회 개최 및 안건 결의
관계규정	조합정관 제29조
처분요구	행정지도
참고판례	-
점검요지	이사회는 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수 찬성으로 의결하여야 하며 구성원 자신과 관련된 사항을 처리할 때에는 의결권 행사를 할 수 없을 뿐 의사정족수에는 포함하여야 하나 그렇지 아니하여 점검 시 이를 지적

사례1 23년 4월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2022년 11월 ‘조합 임원(이사) 징계의 건’으로 이사회를 개최하면서 해임되거나 법인 변경등기를 통해 이사 정족수에서 제외하지 않았음에도 불구하고 징계대상이 되는 이사를 의사정족수에서 제외하였음

참고 규정

부산시 정비사업 표준정관 제28조(이사회회의 의결방법) ① 이사회는 대리인 참석이 불가하며, 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수 찬성으로 의결한다. 이 경우 조합장도 출석 및 의결권을 가진다. ② 구성원 자신과 관련된 사항에 대하여는 그 구성원은 의결권을 행사할 수 없다.

점검사항	인수인계서 미작성
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제34조, 조합업무규정
처분요구	행정지도
참고판례	-
점검요지	추진위원회는 사용경비를 기재한 회계장부 및 관계 서류를 조합설립인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 하며 인계·인수서를 작성하여야 하나 이를 이행하지 않아 지적

사례1 22년 11월 광주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 회계장부 및 관계서류에 관한 인계·인수서를 작성하지 않았음

사례2 23년 2월 경기 구리시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 조합설립 후 추진위 관련 관련문서 등 인계·인수서를 작성하였으나 보관과정에서 소실되었음

사례3 23년 5월 대구 조합점검에서 ○○재건축 조합은 조합설립인가 시 추진위 업무 및 관계 서류 등에 대한 인계·인수 서류를 미작성하였음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제34조(추진위원회의 운영) ④ 추진위원회는 사용경비를 기재한 회계장부 및 관계 서류를 조합설립인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 한다.

서울시 표준행정업무규정 제40조(인계·인수) ① 추진위원회가 조합에 관련문서 및 기타 기록물을 인계하거나 조합장등 임원 변경이 있는 경우에는 인계·인수서를 작성하고 조합장등과 임원 중 1명이 입회인으로 날인하여야 한다.(중략) ③ 조합장 등은 제1항에 따라 인계·인수를 받는 경우 서면 또는 총회에 보고하여야 한다.



점검사항	관련자료의 보관 의무 미준수
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제125조, 제138조 및 동법 시행령 제94조
처분요구	수사의뢰
참고판례	[서울동부지방법원, 2014고정977, 2015고정51(병합), 2015. 8. 26.], [서울북부지방법원, 2013고정750, 2013. 7. 5.]
점검요지	사업시행자는 관계규정에 따른 총회 또는 대의원회·이사회(용역 계약 및 업체 선정과 관련된 회의, 조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 조합원 자격에 관한)가 있는 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야하나 이를 준수하지 않아 적발

- 사례1** 21년 4월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 기존 조합장 해임 후 새로 선임된 집행부로 기존 조합장의 업무협조 거부로 자료를 인계받지 못하여 조합의 총회 및 용역계약 관련자료를 보관하지 않음
- 사례2** 21년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2014년 신임 추진위원장 선출을 위한 주민총회 이전의 자료에 대하여 전 추진위원장으로부터 인계받은 일체의 자료가 없어 추진위원회 회의록 등 관련서류를 보관하지 않음
- 사례3** 22년 2월 대구시 수성구 조합점검에서 ○○정비사업 조합은 2019년 이전까지 총회와 관련한 총회 관련 회의자료, 속기록, 서면결의서 및 본인확인 서류와 용역계약 관련 서류, 자금 입출금 세부내역 등 토지등소유자의 비용부담을 수반할 수 있는 관련 서류를 보관하지 않음
- 사례4** 22년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2017년 신임 조합장을 선출하였으나, 이전 조합 보관자료(총회 의사록, 이사회 회의록, 대의원회 회의록)에 대해 인계받지 않아 자료를 보관하지 않음
- 사례5** 22년 6월 국토부 서울시 합동 조합점검에서 ○○재건축 조합은 조합정관에 명시된 자문위원회를 구성하여 각종 자료, 계약서검토 및 자문 등의 업무를 수행하였으나, 그 간 수행한 업무에 대해 어떠한 근거자료(회의록 등)를 작성 및 보관하지 않았으며, 조합정관에 따라 대의원회 결의를 거쳐 자문위원회 세부운영 사항을 규정해야 했으나 그렇지 않음
- 사례6** 22년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 신임 추진위원장 선출을 위한 주민총회 이전의 자료에 대하여 전 추진위원장으로부터 인계받은 일체의 자료가 없어 추진 위 회의자료, 속기록 등 관련서류를 보관하지 않음

- 사례7** 22년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 조합설립인가 이전 전 추진위원장 으로부터 인계받은 일체의 자료가 없어 추진위원회 회의록, 주민총회 회의록, 추진위원회 설립동의서 등 관련서류를 보관하지 않음
- 사례8** 22년 11월 경기 고양시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2015년 ~ 최근까지 총 10건의 용역계약(설계, 석면해체공사, 감리, 범죄예방수립, 친환경, 경관심의, 인테리어 등)을 체결하면서 입찰공고문, 입찰지침서 등 용역계약 관련 자료를 보관하지 않음
- 사례9** 22년 12월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2003년 추진위원회 승인 이후 2014년 추진위원회 변경 승인까지 추진위원회 회의록, 주민총회 회의록, 추진위원회 설립동의서 등 관련서류를 보관하지 않음
- 사례10** 23년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 용역계약 및 용역업체 선정내용을 포함하는 임원회의의 속기록·녹음 또는 영상자료의 형태로 작성하여 청산시까지 보관하여야 하나 이를 보관하지 않음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제125조(관련 자료의 보관 및 인계) ① 사업시행자는 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.

점검사항	추진위원회 의사록 기명날인 누락
관계규정	조합설립추진위원회 운영규정 제27조
처분요구	행정지도
참고판례	-
점검요지	조합설립추진위원회는 관계규정에 따라 주민총회 및 추진위원회의 의사록 작성 시 위원장·부위원장 및 감사가 기명날인을 하도록 규정하고 있으나 이를 누락하여 지적됨

- 사례1** 22년 10월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합설립추진위원회는 2016년 10월, 12월 2차례 추진위원 회의 후 의사록을 작성함에 있어 부위원장 및 감사의 기명날인을 누락하였음



참고 규정

정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제27조(의사록의 작성 및 관리) ① 주민총회 및 추진위원회의 의사록에는 위원장·부위원장 및 감사가 기명날인하여야 한다.

점검사항	관계규정을 위반한 조합정관
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제46조 및 동법 시행령 제43조
처분요구	시정명령
참고판례	
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

사례1 22년 6월 국토부 서울시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 조합정관에 '사업시행계획서의 수립 및 변경, 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경, 정비사업비 변경'에 대하여 대의원회가 총회권한을 대행하여 의결할 수 있도록 규정하였음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 시행령 제43조(대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항) 법 제46조제4항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

7. 법 제45조제1항제9호에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경에 관한 사항
9. 법 제45조제2항에 따라 총회에 상정하여야 하는 사항
11. 법 제42조제1항제3호에 따른 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경에 관한 사항
12. 법 제42조제1항제4호에 따른 정비사업비의 변경에 관한 사항



점검사항	선거 실시 후 선거관리계획에 대한 대의원회 추인 결의
관계규정	선거관리규정
처분요구	행정지도
참고판례	-
점검요지	사업시행자는 선거를 실시하기 전 작성된 선거관리계획에 대해 대의원회 결의를 받아야 하나, 선거 업무를 실시한 이후 대의원회에서 선거관리계획을 결의하여 지적

사례1 22년 6월 국토부 서울시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021년 조합장 선출 관련 선거관리계획에 대한 대의원회 결의 없이 후보자 등록공고, 후보자 확정공고 등 선거관리업무를 실시한 후 대의원회에서 선거관리계획을 추인 결의하였음

참고 규정

서울시 정비사업 표준선거관리규정 제13조(선거관리계획 작성) ① 선관위원장은 조합 선관위를 소집하여 조합임원 임기만료 30일 전까지 선거관리계획을 작성해야 한다. ③ 조합 선관위가 선거관리계획을 작성한 때에는 대의원회의 의결을 받아야 한다.



2 계약분야

점검사항	총회 결의없이 공동시행자의 단독 계약 체결
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조
처분요구	수사의뢰
참고판례	-
점검요지	조합원에게 부담이 되는 계약을 체결할 시 조합원 총회에서 동의를 구하거나 당해연도 예산 범위 내에서 대의원회를 통해 계약을 체결하여야 하며 공동시행자 방식의 경우 계약 체결시 계약서에 상호 공동의 날인이 필요하나 이를 이행하지 않아 적발

사례1 22년 2월 대구시 수성구 조합점검에서 ○○조합은 2015년 10월 (주)△△컨설팅과 ‘토지보상 및 수용 업무 대행’ 계약을 체결하면서 총회결의 없이 조합을 제외한 공동시행자인 (주)□□이 단독으로 계약을 체결하였음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.
 4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약
 13. 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 대통령령 또는 정관으로 정하는 사항

점검사항	총회 결의사항을 추진위원장에게 위임
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제32조, 제45조 및 정비사업계약업무처리기준 제15조
처분요구	시정명령
참고판례	-
점검요지	사업시행자는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 발생시키는 경우 토지등 소유자의 동의를 받아야 하고 예산으로 정한 사항 외 조합원에게 부담이 되는 계약은 총회 결의를 거쳐야 하며 그 외의 사항은 대의원회 결의를 거쳐야 하나 계약 업체 선정에 관한 주요한 의사결정 권한을 추진위원장에게 위임하여 적발

사례1 22년 11월 광주시 조합점검에서 ○○재개발 추진위원회는 2021년 주민총회에서 ‘설계자 선정, 정비사업전문관리업자 선정, 정비계획수립(계획, 교통, 교육, 경관) 업체



선정, 사업관리(PM) 및 업무지원용역업체 선정' 등 업체 선정 관련하여 입찰지침서 및 입찰공고 등에 대한 변경 권한을 추진위원장에게 위임하는 것으로 결의하였음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제32조(추진위원회의 기능) ④ 추진위원회가 제1항에 따라 수행하는 업무의 내용이 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 사항에 대하여는 그 업무를 수행하기 전에 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등 소유자의 동의를 받아야 한다.

정비사업 계약업무 처리기준 제15조(계약 체결 대상의 선정) ① 사업시행자등은 법 제45조제1항제 4호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 계약은 총회의 의결을 거쳐야 하며, 그 외의 계약은 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

점검사항	예산의 범위를 초과하는 용역계약을 대의원회를 통해 선정 및 계약
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조, 제137조 및 동법 시행령 제43조
처분요구	시정명령 및 수사의뢰
참고판례	서울북부지방법원 2018. 6. 1. 선고 2017노1598
점검요지	사업시행자는 조합 주민총회가 아닌 대의원회를 통해 용역업체를 선정할 때에는 반드시 사전 총회에서 예산을 수립하여 개략적인 부담사항을 조합원에게 알리고 승인받은 예산범위 내에서 대의원회를 통해 용역계약을 체결하여야 하나 예산을 초과하였으나 대의원회를 통해 계약을 체결하여 적발

사례1 22년 6월 국토부 서울시 합동 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2021년 정비기반 시설공사에 대하여 약 160%, 정비기반 시설설계에 대하여 약 200%로 당초 총회에서 수립한 예산 대비 초과하여 대의원회를 통해 용역계약을 체결하였음

사례2 23년 6월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2020년 소방설계 용역계약을 체결 하며 당초 총회에서 수립한 예산을 약 580% 초과하여 대의원회를 통해 용역계약을 체결하였음

**참고 규정**

도시 및 주거환경정비법 제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약

도시 및 주거환경정비법 시행령 제43조(대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항) 법 제46조제4항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 3. 법 제45조제1항제4호에 따른 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약에 관한 사항

점검사항	사전 총회 결의 없이 조합원에게 부담이 될 계약 체결
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조, 제137조 및 동법 시행령 제42조
처분요구	수사의뢰
참고판례	대법원, 2009도14296, 2010. 6. 24. 대법원 2014도8096, 2015.5.14. 서울북부지법 2017노1598, 2008.6.1.
점검요지	사업시행자는 조합 주민총회가 아닌 대의원회를 통해 용역업체를 선정할 때에는 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 적발됨

사례1 21년 4월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2020년 예산에 포함되지 않은 건축설계변경계약, 정비사업전문관리 추가용역 계약에 대하여 총회 결의 없이 이사회 결의로 변경계약 체결 및 추가 용역비용을 지급하였음

사례2 21년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2018년 12월 ~ 2020년 1월 15건 사전 총회에서 예산을 수립하지 않고 대의원회를 통해 용역계약을 체결하였음

사례3 22년 2월 대구시 조합점검에서 ○○시장정비사업 조합은 2016년 이후 사전 총회의결을 거치지 않고 11건의 협력업체 용역계약을 체결하였으며, 2016년 3월 ~ 7월 용역계약은 2016년 10월 임시총회에서 사후 승인하였으며, 2018년 12월 용역계약은 2019년 2월 총회에서 사후 추인하였음

사례4 22년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2020년 1월 ~ 2022년 3월 10건의 용역계약을 체결하면서 전(전)년도 결의된 예산을 초과하거나 사전 총회 예산 결의 없이 계약 체결하였음



- 사례5** 22년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2020년~2021년 정비사업비 예산으로 정하지 않은 용역에 대해 총회의 의결을 거치지 않고, 대의원회 의결을 거쳐 총 6건의 계약(약 38억, 부가세포함)을 대의원회에서 체결하였음
- 사례6** 22년 6월 국토부 서울시 합동 조합점검에서 ○○재건축 조합은 사전 총회에서 예산수립 결의 없이 대의원회를 통해 2022년 쓰레기자동집하시설 및 디자인설계 용역업체와 계약을 체결하였음
- 사례7** 22년 11월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 총회에서 예산으로 수립하지 않은 정비계획변경용역(2017년 5월 ㈜□□이엔씨, 7,000만 원 계약), 무상귀속협의 용역(2019.5.23. ㈜△△이엔씨, 3,000만 원 계약) 계약을 각각 2017년 6월, 2019년 6월 사후 총회 추진하였음
- 사례8** 22년 11월 경기고양시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2015년 3월 ~ 2022년 8월 10건의 용역계약을 체결하면서 사전총회에서 예산수립 의결 없이 이사회 및 대의원회를 통하여 업체를 선정하고 계약을 체결한 사실을 확인함.
- 사례9** 22년 12월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021~2022년 체결한 6건 중 2건은 사전 총회에서 예산수립 결의 없이 계약을 체결하였으며, 4건은 사전 총회에서 예산은 수립하였으나 수립된 예산에서 최소 30%(예산 1.4억, 계약 1.8억) ~ 최대 350%(예산 1억, 계약 4.6억) 이상 초과하여 계약을 체결하였음
- 사례10** 22년 12월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2017년 7월 ~ 8월 8건의 용역계약을 체결하면서 사전총회에서 예산을 수립하지 않고 대의원회를 통해 업체를 선정하여 계약을 체결한 사실을 확인함.
- 사례11** 23년 2월 경기구리시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021년 5월 ~ 2022년 12월 총 7건의 용역계약을 체결하면서 사전총회에서 예산수립 의결 없이 대의원회를 통해 업체를 선정하고 계약을 체결한 사실을 확인함.
- 사례12** 23년 4월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2019년 1월 ~ 2022년 6월 총 16건의 용역계약을 체결하면서 사전총회에서 예산수립 의결 없이 대의원회를 통해 업체를 선정하고 계약을 체결한 사실을 확인함.
- 사례13** 23년 6월 광주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2022년 2월 총회에서 이주관리, 세입자조사, 범죄예방으로 총 6억 원의 예산을 수립하였으나 2023년 2월 약 12억



원의 용역계약을 체결하면서 사전 총회에서 예산 수립 없이 대의원회 의결로 용역 업체를 선정하였음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약

도시 및 주거환경정비법 시행령 제43조(대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항) 법 제46조 제4항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 3. 법 제45조제1항제4호에 따른 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약에 관한 사항

점검사항	정비사업전문관리업 미등록 업체와 계약 체결
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제102조, 제138조
처분요구	행정지도 및 수사의뢰
참고판례	대법원 2022.12.29. 선고 2022도1486
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

사례1 22년 11월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2017년 정비사업전문관리업 미등록업체인 (주)△△와 설계자 및 시공사 선정에 관한 업무의 지원 업무를 포함하는 위탁 계약을 체결하였음

사례2 22년 11월 광주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021년 설계자 및 시공사 선정에 관한 업무의 지원 업무를 포함하는 사무관리업무지원 위탁 계약을 체결하였음

사례3 22년 12월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 설계자 및 시공사 선정에 관한 업무의 지원은 정비사업전문관리업 등록업자에게 위탁하여야 하나 2018년 정비사업 전문관리업 미등록 업체인 (주)△△와 시공사선정총회 대행 용역, (주)□□와 시공사선정 총회 홍보인력운영 용역, (주)○○와 시공사선정총회 기획 용역 계약을 체결하였음

사례4 23년 2월 경기도 구리시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 정비사업의 동의에 관한 업무는 정비사업전문관리업 등록업자에게 위탁하여야 하나 조합은 미등록업체와



(2016년, 2017년 (주)△△, 2018년 (주)□□) 정비사업 동의에 관한 사항이 포함되는 총회 홍보 대행용역계약을 체결하였음

사례5 23년 5월 국토부 울산시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 정비사업의 동의에 관한 업무는 정비사업전문관리업 등록업자에게 위탁하여야 하나 조합은 2017년부터 2021년까지 매 총회마다 정비사업전문관리업 미등록 업체인 (주)△△와 총회 대행 용역 계약을 체결하였음

사례6 23년 5월 국토부 청주시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 정비사업의 동의에 관한 업무는 정비사업전문관리업 등록업자에게 위탁하여야 하나 조합은 정비사업전문관리업 미등록 업체인 (주)△△(2021년 3월), (주)□□(2022년 12월)와 【총회홍보(직접 방문), 안내 및 접수, 서면결의서 징구 등】의 내용을 포함한 총회대행(홍보, 기획) 용역 계약을 체결하였음

사례7 23년 5월 전주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 정비사업 동의에 관한 업무는 정비사업전문관리업 등록업자에게 위탁하여야 하나 조합은 정비사업전문관리업 미등록 업체인 일반 홍보업체 (주)△△과 2017년 2월【관리처분 총회 업무보조】 용역, 2020년 8월【정기총회 홍보인력 공급】 용역, 2021년 3월【정기총회】 용역, 2022년 9월【임시총회 홍보 용역】 계약을 체결하였으며, (주)□□와 2020년 8월에【정기총회 관련 수행 업무 및 조합 요청사항 용역】 계약을 체결하였음

사례8 23년 6월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 정비사업 동의에 관한 업무는 정비사업전문관리업 등록업자에게 위탁하여야 하나 조합은 정비사업전문관리업 미등록 업체인 일반 홍보업체 (주)△△와 2019년 3월【임시총회 사전준비】 용역, 2019년 10월【정비계획 변경 관련 동의서 징구 기획 용역】 계약을 체결하였음

참고 규정

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 시공사 선정에 관한 업무의 지원
5. 사업시행계획인가의 신청에 관한 업무의 대행
6. 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행

참고자료

용역계약해지무효확인 [서울고법, 2021나2043911, 2022. 6. 22.]

【판시사항】

甲 주식회사가 乙 주택재개발정비사업조합 설립추진위원회와 정비사업전문관리 용역계약을 체결한 후 업무를 수행하여 왔는데, 위 추진위원회가 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여 ‘甲 회사의 정비업자 지위는 향후 설립될 조합으로 승계되지 않으며 조합설립 이후 총회에서 정비업자를 다시 선정한다.’는 취지로 의결한 후, 乙 조합이 조합설립인가를 받아 추진위원회의 권리·의무 일체를 포괄승계하자, 甲 회사가 乙 조합을 상대로 여전히 위 용역계약에 따른 정비사업전문관리 용역을 수행하는 자의 지위에 있다는 확인을 구한 사안에서, 추진위원회가 정비사업전문관리업자와 체결한 용역계약에 포함된 조합의 업무에 관한 부분을 위탁하는 내용은 추진위원회가 전문관리업자에게 위탁할 수 있는 자신의 업무에 속하지 아니하여 그 업무 범위 내에서 행한 업무와 관련된 사항이 아니고, 따라서 위 사항과 관련된 권리와 의무는 조합에 포괄승계된다고 볼 수 없으므로, 조합설립 이후 乙 조합에 대한 관계에서 甲 회사가 위 용역계약에 기한 정비사업전문관리업자의 지위에 있다고 볼 수 없다고 한 사례

【판결요지】

甲 주식회사가 乙 주택재개발정비사업조합 설립추진위원회와 정비사업전문관리 용역계약을 체결한 후 업무를 수행하여 왔는데, 위 추진위원회가 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여 ‘甲 회사의 정비업자 지위는 향후 설립될 조합으로 승계되지 않으며 조합설립 이후 총회에서 정비업자를 다시 선정한다.’는 취지로 의결한 후, 乙 조합이 조합설립인가를 받아 추진위원회의 권리·의무 일체를 포괄승계하자, 甲 회사가 乙 조합을 상대로 여전히 위 용역계약에 따른 정비사업전문관리 용역을 수행하는 자의 지위에 있다는 확인을 구한 사안이다. 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합에 포괄승계되는데, 이때 추진위원회가 부담한 모든 권리와 의무가 아니라 그 업무 범위 내에서 행한 업무와 관련된 권리와 의무만이 포괄승계의 대상이 되는 점, 추진위원회가 수행할 수 있는 업무는 정비사업전문관리업자의 선정, 설계자의 선정 및 변경, 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성, 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무 및 그 밖에 조합설립을 추진하기 위하여 대통령령으로 정하는 업무로서, 추진위원회 운영규정의 작성, 토지 등 소유자의 동의서 징구, 조합의 설립을 위한 창립총회의 개최, 조합정관의 초안 작성 및 추진위원회 운영규정으로 정하는 업무에 한정되는 점, 사업시행자인 조합이 설립되고 나면 조합은 정비사업전문관리업자를 선정하여 자신의 업무들을 대행하도록 위탁할 수 있고, 이 경우 위탁관계는 기본적으로 민법상 위임의 성질을 가지는데, 추진위원회나 조합이 정비사업전문관리업자를 선정하는 것은 자신의 업무를 전제로 하여 이를 자신이 직접 수행하는 대신 정비사업전문관리업자에게 위탁하여 대행하도록 하는 것으로 업무 수행 방법을 결정하는 것이므로, 추진위원회나 조합이 정비사업전문관리업자에게 위탁하여

대행시킬 수 있는 업무는 자신의 업무 범위에 속하는 사항이어야 하는 점, 추진위원회와 조합의 업무는 준별되므로 조합이 자신의 업무를 위탁할 정비사업전문관리업자를 선정하고 그 위탁 범위를 결정하는 것은 조합의 업무이고, 이것이 추진위원회의 업무에 속한다고 보기 어려운 점 등을 종합하면, 추진위원회가 정비사업전문관리업자와 체결한 용역계약에 포함된 조합의 업무에 관한 부분을 위탁하는 내용은 추진위원회가 전문관리업자에게 위탁할 수 있는 자신의 업무에 속하지 아니하여 그 업무 범위 내에서 행한 업무와 관련된 사항이 아니고, 따라서 위 사항과 관련된 권리와 의무는 조합에 포괄승계 된다고 볼 수 없으므로, 조합설립 이후 乙 조합에 대한 관계에서 甲 회사가 위 용역계약에 기한 정비사업전문관리업자의 지위에 있다고 볼 수 없다고 한 사례이다.

점검사항	건축설계용역 업체의 교통영향평가 대행 업무 계약 체결
관계규정	도시교통정비촉진법 제25조
처분요구	행정지도 및 시정명령
참고판례	-
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

사례1 22년 6월 대구시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 대행 자격이 없는 (주)△△건축 사사무소에 교통영향평가 및 사전재해영향성검토 업무 등을 포함하여 설계계약을 체결하였음

사례2 22년 11월 국토부 부산시 합동 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2016년 5월 (주)△△와 건축설계 용역계약을 체결한 이후 2019년 6월 추가계약으로 【설계변경사항 반영, 교통영향평가 대행】, 2022년 5월 추가계약으로 【설계변경사항 반영, 교통영향평가 대행】 계약을 체결하였음

참고 규정

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.



점검사항	등록된 업체가 수행해야하는 업무 미등록업체에 위탁 계약 체결
관계규정	자연재해대책법 제38조, 동법 시행령 제32조의4
처분요구	행정지도
참고판례	-
점검요지	방재관리대책업무를 수행하는 자는 방재관리대책대행자로 하여금 대행하게 할 수 있으며 사업수행능력 평가기준에 따라 평가하여 대행자를 선정해야 하나 그렇지 아니하여 점검 시 이를 지적

사례1 23년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 자연재해대책법 시행령 별표3의2에 해당하는 사업수행능력 평가기준(참여 기술인력, 대행자, 신용도, 기술개발 및 투자 실적, 업무중복도 등)에 따른 평가를 미 실시 하고 2022년 1월 (주)△△와 소규모재해영향평가 계약을 체결하였음

참고 규정

제38조(방재관리대책 업무의 대행) ① 다음 각 호의 업무(이하 “방재관리대책 업무”라 한다)를 수행하는 자는 기초·타당성 조사, 분석, 기본·실시 설계 등 전문성이 요구되는 사항에 대하여 방재관리대책대행자(이하 “대행자”라 한다)로 하여금 대행하게 할 수 있다.

1. 제4조에 따른 재해영향평가등의 협의

② 제1항에 따라 방재관리대책 업무를 대행하려는 자는 기술인력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖추고 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 행정안전부장관에게 등록하여야 한다.

제32조의 4(대행자의 선정 방법 등) ① 법 제38조제1항 각 호에 따른 방재관리대책 업무를 수행하는 자는 같은 조 제3항에 따라 대행자를 선정하려는 경우에는 별표 3의2에 따른 사업수행 능력 평가기준에 따라 평가하여 대행자를 선정해야 한다.

점검사항	시공자 도급 계약 포함 항목 별도(또는 중복) 계약 체결
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제29조
처분요구	행정지도 및 시정명령
참고판례	국토부 질의회신_시공자와 계약에 석면철거 사항 포함 여부(2019.05.13.)
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

- 사례1** 22년 6월 서울시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 시공자와 2020년 1월 석면철거는 포함하였으나, 석면조사를 제외한 공사도급계약을 체결하였음 별도로 2018년 2월 8일 (주)□□건설과 석면 해체·제거 공사 용역 계약을, 2020년 10월 (주)△△엔지니어링과 석면조사 용역 계약을 체결하고 수행 및 대금지급을 완료하였음
- 사례2** 22년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 석면조사·해체·제거에 관한 사항을 시공자와 계약 시 포함하여야 함에도 2018년 2월 (주)□□컨설팅과 석면조사 용역, 2018년 2월 (주)△△건설과 석면해체 및 철거 용역 계약을 체결하였음
- 사례3** 23년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2019년 3월 시공자와 공사도급(가) 계약 시 사업부지 내 석면 조사 및 해체·제거를 포함하여 계약하였음에도 불구하고 별도로 2021년 5월 (주)□□엔지니어링과 석면조사 등 용역 계약을 체결하였음

참고 규정

제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ⑨ 사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.

점검사항	협력업체 선정 관련 과업간 계약범위 중복 지적
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제29조 및 정비사업 계약업무 처리기준
처분요구	행정지도 및 시정명령
참고판례	-
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

- 사례1** 22년 6월 서울시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 시공자의 입찰참여제안서에 '새집증후군을 방지하는 친환경 자재 적용'과 '조합원님을 위한 고품격 특별마감자재 품목 제공' 조건이 기재되어 있음에도 2018년 2월 '친환경 기능성 무기질도료(새집증후군 예방) 공사 용역' 계약을 중복 체결하였음
- 사례2** 22년 6월 서울시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2020년 5월 건설사업관리용역계약(총 21억 원)을 체결하면서 입찰지침서상 업무범위를 총 43개 항목(기본설계~준공



후)으로 공고하였으나, 실제 용역계약 시에는 총 12개 항목(설계~시공단계 및 건설 사업관리업무)으로 용역범위 축소하여 계약하였음

사례3 22년 11월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2017년 4월 (주)□□건축사사무소와 설계용역 계약, 2022년 2월 24일 (주)△△건축과 견본주택 건립공사 등 용역계약을 체결하면서 【작공/준공도면 작성(조경), 인허가 관련업무】 과업 내용을 중복 체결 하였음

사례4 22년 11월 광주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021년 6월 (주)□□컴퍼니와 【시공자 등 선정에 관한 업무 지원, 건축심의 업무 지원, 사업시행계획인가·관리처분 계획인가 관련 업무 지원 등】의 내용을 포함한 ‘사업관리업무지원 용역’ 계약을 체결 하였으며 (주)◇◇개발과 【정비사업비 추정액 산출, 조합원·일반분양가 추정액 산출, 종전감정평가 추정액 산출, 추정비례율 산출 등】의 내용을 포함한 ‘추정분담금 산출 용역’ 계약을 체결하였으나 이는 정비사업 전문관리업자의 업무범위이며, 조합 역시 이후 (주)△△피엠씨와 해당 내용을 포함한 ‘정비사업전문관리 행정업무 용역’ 계약을 체결하였음

사례5 22년 12월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021년 3월 ‘현금청산자 보상 물건 조사’ 용역계약을 체결하면서 계약서상 업무범위를 ‘현금청산자 보상물건조사 128세대’로 명기하였으나, 계약서 일반조건에 보상물건조사와 관련 없는 ‘공간정보의 구축 및 관리에 관한 법률에 따른 업무(지적측량)’ 내용을 추가하여 체결하였음

사례6 22년 12월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2017년 3월 (주)□□건축사사무소, (주)△△건축사사무소와 ‘건축설계용역’ 계약 시 지질조사 업무를 포함하고, 2020년 9월 (주)◇◇엔지니어링과 ‘토목분야용역’ 계약 시 지반조사 업무를 포함하여 중복계약을 체결하였음

사례7 23년 5월 부산시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2019년 2월 (주)□□와 ‘토지수용재 결 용역’ 계약 시 【지방토지수용위원회 관련 업무】포함, 2020년 11월 (주)△△와 ‘이의 재결 및 이주관리(촉진)’ 계약 시 【중앙토지수용 위원회 관련 업무, 미이주 세대관리 업무】 포함, 2017년 9월 (주)△△와 ‘이주관리용역’ 계약 시 【미이주 세대관리 업무】 포함, 2017년 9월 14일 (주)○○ 외 1개사와 ‘철거, 잔재처리 공사 용역’ 계약 시 【사업구역 내의 공가관리 업무】 포함, 2017년 9월 12일 엑티스와 ‘범죄 예방, 경비, 보안대책수립 용역’ 계약을 체결하여 동일 업무가 여러 용역 계약에 중복포함 하였음

점검사항	협력업체 선정 시 계약의 방법 위반
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제29조 및 동법 시행령 제24조
처분요구	시정명령 및 수사의뢰
참고판례	-
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

사례1 21년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2018년 12월 (주)□□측량업체와 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

사례2 22년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021년 이사회를 통해 각각 계약금액이 5천만 원이 넘는 각각 7.2억, 1.8억(부가세 포함)이 넘는 용역계약을 수의계약으로 체결하였음

사례3 22년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2022년 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

사례4 22년 6월 서울시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 동일한 정비사업구역 내 2개의 건물 부지에 동일한 업무인 터파기, 철거 및 폐기물 처리 공사계약을 동일한 일자에 체결하면서 각 49.2백만 원, 78.6백만 원을 공사대금으로 하는 2개의 계약으로 분리하여 계약을 체결하였음

사례5 22년 6월 서울시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 일정금액 이상의 용역계약을 체결할 경우 일반경쟁 입찰 과정을 거쳐야 하며, 수의계약으로 업체를 선정하는 경우에도 2인 이상의 업체로부터 견적서를 받았어야 함에도 불구하고, 2018년 6월 (주)□□ENC와 ‘범죄예방 및 이주관리 변경 추가계약’ 2,552백만 원, 2018년 11월 △△감정평가법인과 ‘감정평가 용역계약(현금청산자)’ 73백만 원, 2019년 8월 (주)◇◇ENC와 ‘이주촉진용역계약’ 3,596백만 원, 2019년 9월 (주)◇◇ENC와 ‘폐기물 및 쓰레기 위탁 처리



계약' 334백만 원, 2020년 2월 3일 (주)○○피앤씨와 '업무용역계약' 243백만 원, 2020년 5월 26일 (주)○○피앤씨와 '업무용역계약' 156백만 원, 2021년 4월 (재)□□연구원과 '문화재조사·용역 도급 표준계약' 180백만 원의 계약을 체결하면서 일반 경쟁 입찰을 거치지 않고, 비교견적서를 수령 안 한 상태에서 수의계약을 체결하였음

참고 규정

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

점검사항	시공자 선정 시 계약의 방법 위반
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제24조 및 정비사업 계약업무 처리기준
처분요구	시정명령 및 수사의뢰
참고판례	법제처-16-0305 (2016.07.11.) 시공자 선정을 위한 1차 입찰이 유찰된 후 변경된 조건으로 2차·3차 입찰 공고를 한 경우에도 수의계약 체결이 가능한지
점검요지	조합이 건설업자등을 시공자로 선정하고자 하는 경우에는 일반·제한경쟁, 지명경쟁의 방법으로 선정하여야 하며 미 응찰 등의 사유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있으나 그렇지 아니하여 점검 시 이를 적발

사례1 22년 12월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2012년 3월, 2013년 4월 시공사 선정 2회 유찰 후 2016년 3월 입찰 공고문 내 사업 연면적 변경, 입찰참여자격(입찰보증금 20억, 공동사업단(컨소시엄) 구성 불가) 추가, 입찰 지침서 내 사업개요, 제출서류, 사업지 현황 변경 후 추가 입찰 공고를 하였으나 유찰되었고, 3회 유찰을 이유로 2016년 4월 긴급이사회에서 (주)□□건설을 시공사 수의계약을 위한 우선협상 대상으로 선정하고, 2016년 5월 정기총회에서 시공사 선정을 결의하였음

사례2 23년 5월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2011년 8월 시공사 입찰 공고 후 유찰에 따라 2011년 8월 입찰참가자격에 ‘단, (주)□□개발, (주)△△건설 제외’ 항목을 추가하여 입찰 공고 후 유찰, 2012년 7월 입찰 참가자격에 ‘당 조합이 개최한 현장설명회에 참여하여 사업참여 안내서를 수령한 업체’ 등의 문구를 추가하여 입찰 공고 후 유찰되어 3회 유찰을 이유로 수의계약 방식으로 2015년 10월 임시총회에서 시공사 선정 결의하여 2015년 9월 공사도급계약을 체결하였음

참고 규정

제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ④ 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 제1항에 따라 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 정비사업은 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

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 시공자 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」 제5조 제2항에 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」 제5조 제2항에 따라 시공자를 수의계약으로 선정할 수 없습니다.

점검사항	조합의 직접 계약체결사항 제3자에게 위탁
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제29조 및 정비사업 계약업무 처리기준
처분요구	행정지도 및 시정명령
참고판례	-
점검요지	사업시행자는 관계규정에 따라 각종 업무수행을 위한 협력업체 선정 시 사업시행자가 직접 발주하여 계약을 체결하여야 하나 제3자에게 위탁하여 점검 시 이를 지적하였음

사례1 22년 6월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2018년 8월 (주)□□건축사사무소와 1,030백만 원에 【재정비촉진계획(변경), 건축·교통심의, 사업시행인가 등의 업무 총괄을 위한 협력업체 계약】을 위탁하는 내용을 포함하는 계약을 체결하였음

사례2 22년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021년 7월 (주)□□건축사사무소와 1,950백만 원에 【교통·재해·환경 영향평가, 공동실험, 경관심의 및 친환경 등 인증업무 발주 위탁가능】의 내용을 포함하는 ‘건축물의 설계 계약’을 체결하였음

사례3 23년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2021년 10월 (주)□□건축사사무소와 1,892백만 원에 【교통·환경·재해, 교육환경 등 각종 평가서 및 검토서 작성, 각종 인증 등 위탁가능】의 내용을 포함하는 ‘설계용역계약’을 체결하였음

참고 규정

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.

점검사항	시공자와의 공사도급계약 공사비 검증 미실시
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제29조의2
처분요구	시정명령
참고판례	-
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

사례1 22년 11월 부산시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 사업시행자는 시공자와 2018년 2월 총 공사비 2,050억 원에 본계약 체결하였으며 2020년 2월 변경, 2021년 9월 추가계약을 체결하면서 생산자물가상승률을 제외하여도 100분의 10 이상 공사비가 증액되었으며 마감재 변경에 따른 공사비 인상분(약 171억)이 2021년 8월 총회에서 결의되었으나, 정비사업비 변경에 따른 관리처분계획 변경 절차와 공사비증액에 따른 한국부동산원의 공사비 검증을 미이행하였음

사례2 23년 5월 울산시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2019년 사업시행계획인가 이전 2016년에 시공자 선정하였으며, 이에 생산자물가상승률을 제외한 공사비 증액 비율이 30% 이상이었으나 공사비 검증을 하지 않고 공사도급 변경 계약을 체결하였음

참고 규정

제29조의 2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다.



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

점검사항	총회 결의사항 위반
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조, 제137조 및 동법 시행령 제43조
처분요구	행정지도, 시정명령 및 수사의뢰
참고판례	대구지방법원 2022고정709
점검요지	시공자·설계자 및 감정평가 법인 등의 선정 및 변경은 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 총회 의결사항으로 총회 의결 없이 계약하였을 경우 이를 지적

사례1 22년 6월 국토부 서울시 합동 조합점검에서 ○○재건축 조합은 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경에 관한 사항에 대해서는 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없음에도 2022년 대의원회 결의 통해 (주)△△전문관리업자와 계약을 체결하였음

사례2 22년 11월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2017년 5월 35억 원에 (주)△△와 정비사업전문관리용역 계약을 체결하고 2017년 6월 정기총회에서 사후 추인하였음

사례3 22년 11월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2020년 2월 (주)△△감정평가법인과 '재건축부담금 예정액 산정' 용역 범위의 일반 수의계약을 체결하였으나 이는 도시정비법 제45조제1항제5호에 따라 기존 계약의 경미한 변경이라 볼 수 없는 별건 감정평가계약으로 총회 결의 후 계약 필요함.

사례4 22년 11월 경기 고양시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2015년 3월 설계업체인 (주)△△건축사사무소와 용역계약을 체결하면서 사전총회결의 없이 계약을 체결하였음

사례5 22년 12월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 사전총회의결 없이 2022년 3월 감정평가업체 2곳과 용역계약을 체결하였으며, 2022년 7월 총회를 통해 추인결의하였음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.
 5. 시공자·설계자 및 감정평가법인등(제74조 제4항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가법인등 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있다. 6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경

점검사항	대의원회 결의사항 이사회를 통해 결의
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조 및 조합정관
처분요구	행정지도 및 수사의뢰
참고판례	-
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

사례1 21년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 시공사선정 공개입찰이 3회 유찰되어 2017년 12월 대의원회의에서 (주)□□건설을 우선협상대상자로 선정한 후 2018년 3월 시공사 선정 총회를 개최하였으나, 시공사 공사도급계약에 대하여 대의원회 상정 절차 없이 이사회 의결을 통해 시공사도급계약을 체결하였음

사례2 21년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2020년 7월 ~ 2021년 1월 사업시행 계획을 위한 용역계약(7건) 관련하여 입찰지침서(입찰방법, 적격심사표 등)를 대의원회에 상정하지 않고 이사회에서 정하여 협력업체 선정하였음

사례3 21년 12월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2016년 7월 ~ 2017년 7월 13건의 용역계약과 관련하여 조합의 사무집행기관인 이사회에서 업체 선정 및 계약체결을 결의하였음

사례4 22년 5월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021년~2022년 2개년도에 걸쳐 총 9건(약 11억, 부가세 포함 / 그중 2개 용역은 수의계약 대상이 아닌 5천만원 이상 용역)의 용역계약을 총회 또는 총회에서 예산수립하여 권한을 대행하는 대의원회 의결이 아닌 이사회를 통해 수의계약을 체결하였음

사례5 22년 6월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 세무·회계계약, 소송계약(11건)에 대하여 대의원회 의결을 거치지 아니하고 계약을 체결하였음



참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약

도시 및 주거환경정비법 시행령 제43조(대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항) 법 제46조 제4항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

3. 법 제45조제1항제4호에 따른 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약에 관한 사항

조합정관 제24조(대의원회 의결사항) ① 대의원회는 다음 각 호의 사항을 의결한다.

4. 총회에서 선출하여야 하는 협력업체를 제외한 업체에 대하여 총회 의결로 정한 예산의 범위 내에서의 선정 및 계약체결

점검사항	추진위원회 업무범위를 초과하는 용역계약 조합 승계 관련 위반사항
관계규정	도시정비법 제32조, 조합설립추진위원회 운영규정
처분요구	시정명령
참고판례	서울고등법원 판결 (2021나2043911, 22.6.22.)
점검요지	추진위원회의 업무범위 내에서 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄승계하며, 그 범위를 초과하는 업무나 계약, 용역업체의 선정 등은 조합에 포괄승계되지 아니함에도 조합은 추진위원회의 업무범위를 초과하는 업무를 승계하여 관련사항을 지적하였음

사례1 23년 7월 광주시 조합점검에서 ○○재개발 추진위원회는 정비사업전문관리업자의 업무범위를 초과하는 내용의 계약은 조합에 포괄승계될 수 없으며, 추진위원회가 조합설립에 앞서 조합의 업무에 해당하는 부분에 업무권한을 부여하는 계약의 체결은 도시정비법상 규정의 위반임에도, 조합설립등기 전 토지등소유자의 결의에 불가한 창립총회에서 추진위원회 당시 선정한 정비사업전문관리업자를 조합에 포괄승계하고 업무를 수행하게 하였음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제32조(추진위원회의 기능) ① 추진위원회는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 제102조에 따른 정비사업전문관리업자(이하 “정비사업전문관리업자”라 한다)의 선정 및 변경
2. 설계자의 선정 및 변경
3. 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
4. 조합설립인가를 받기 위한 준비업무

5. 그 밖에 조합설립을 추진하기 위하여 대통령령으로 정하는 업무
- 도시 및 주거환경정비법 시행령 제26조(추진위원회의 업무 등) 법 제32조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.
1. 법 제31조제1항제2호에 따른 추진위원회 운영규정의 작성
 2. 토지등소유자의 동의서의 접수
 3. 조합의 설립을 위한 창립총회(이하 “창립총회”라 한다)의 개최
 4. 조합 정관의 초안 작성
 5. 그 밖에 추진위원회 운영규정으로 정하는 업무

참고자료

- [서울고법, 2020나2015551, 2021.1.29] 추진위원회가 조합 설립에 앞서 이 사건 용역계약에서 피고 조합의 업무에 해당하는 부분에 대해서까지 업무권한을 부여하는 계약을 체결한 것은 구 도시정비법상의 위 규정들을 위반한 것이다. 나아가 이와 같은 계약의 체결은 이후 설립되는 조합에 소속될 조합원들의 권리를 침해하고, 구 도시정비법에서 추진위원회의 기능을 일정범위로 제한하는 규정의 입법취지에 반하는 점, 정비사업전문관리업자의 선정은 그 자체로 조합원들에게 경제적·법률적으로 상당한 영향을 미치게 됨은 물론 그 후의 사업진행에도 결정적인 영향을 미칠 수 있는 점, 구 도시정비법도 이와 같은 정비사업전문관리업자의 선정에 엄격한 요건과 절차를 두고 있는 점 등을 종합하여 보면, 추진위원회의 기능과 권한을 규정한 구 도시정비법 제14조는 강행규정으로서(대법원 2013. 5. 9. 선고 2013다9512 판결, 대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다50403 판결 등 참조), 이 사건 용역계약 중 추진위원회 업무에 관한 것을 제외한 부분은 위 강행규정에 위반하여 무효라고 봄이 타당하다. …

추진위원회가 2011. 6. 24. 개최한 주민총회 및 조합창립총회에서 피고가 이 사건 용역계약을 포괄승계하고 원고를 정비사업전문관리업자로 선정한 추진위원회의 업무를 승인하는 취지로 결의하였으므로, 이 사건 용역계약이 피고에 대하여 유효하다고 주장한다. 그러나 조합설립인가처분은 단순히 사인들의 조합설립행위에 대한 보충행위의 성질을 갖는 것이 아니라 구 도시정비법상 정비사업을 시행할 수 있는 권한을 갖는 행정주체(공법인)의 지위를 부여하는 일종의 설권적 처분의 성격을 갖는 것으로서, 조합설립인가처분을 받아 설립등기를 마치기 전에 개최된 창립총회에서 이루어진 결의는 주택재개발사업조합의 결의가 아니라 주민총회 또는 토지 등소유자 총회의 결의에 불과하다(대법원 2012. 4. 12. 선고 2010다10986 판결 등 참조). 그런데 원고의 주장에 따르면 이 사건 용역계약의 체결 등에 관하여 위 주민총회 및 창립총회에서의 결의만이 있었을 뿐, 피고 조합이 설립인가처분을 받아 설립등기를 마친 후 개최된 총회에서 이를 추진하는 결의는 없었던 것으로 보이므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

- [서울고법, 2021나2043911, 2022. 6. 22.] 추진위원회가 정비사업전문관리업자와 체결한 용역계약에 포함된 조합의 업무에 관한 부분을 위탁하는 내용은 추진위원회가 전문관리업자에게 위탁할 수



있는 자신의 업무에 속하지 아니하여 그 업무 범위 내에서 행한 업무와 관련된 사항이 아니고, 따라서 위 사항과 관련된 권리와 의무는 조합에 포괄승계된다고 볼 수 없으므로, 조합설립 이후 乙 조합에 대한 관계에서 甲 회사가 위 용역계약에 기한 정비사업전문관리업자의 지위에 있다고 볼 수 없다.

- 추진위원회에서 선정한 정비사업전문관리업자의 업무와 조합설립인가 후 정비사업전문관리업자의 업무가 서로 다르므로 조합설립인가 후 새로운 정비사업전문관리 용역계약 체결해야 함.

점검사항	등록된 업체가 수행해야하는 업무 중 일부 미등록업체에 위탁 계약 체결
관계규정	정보통신공사업법 제14조
처분요구	시정명령
참고판례	-
점검요지	정보통신 공사업을 경영하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 등록하여야 한다고 규정하고 있으나 미등록업체에 과업 중 일부를 위탁하여 점검 시 이를 지적

사례1 23년 5월 전주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2020년 정보통신공사업자로 등록되지 않은 (주)□□, △△기획과 【범죄예방 업무 중 구역 내 CCTV설치 업무】를 포함하는 이주관리 및 범죄예방 용역 계약을 체결하였음

참고 규정

정보통신공사업법 제14조(공사업의 등록 등) ① 공사업을 경영하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 등록하여야 한다.

점검사항	용역업체 선정 시기의 적절성
관계규정	-
처분요구	행정지도 및 시정명령
참고판례	-
점검요지	수년 후 실시한 업무에 관해 용역 수행시기가 아닌 시점이 아닌 사전에 협력업체를 선정한 사항과 관련하여 이를 지적하였으며 선정한 업체가 폐업하는 등 부작용에 따라 선정 취소 등 시정할 것을 지적하였음



사례1 22년 12월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2007년 11월 조합설립인가를 받은 이후 관리처분계획인가(2021년 6월) 이후 발생될 것으로 예상되는 용역에 대하여 2018년 2월 지명경쟁을 통해 (주)□□와 1,200백만 원 '이주관리 및 범죄예방', (주)△△와 1,171백만 원 '정비기반시설 공사', (재)□□연구원과 80백만 원 '임대주택가산비산출', (주)△△건설과 1,086.7백만 원 '지장물 철거', (주)□□건축사사무소와 128백만 원 '석면철거 감리', (주)△△건설과 726백만 원 '석면철거' 계약을 체결하였음

사례2 23년 4월 대전시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2023년 4월 정비계획 변경 및 사업시행인가를 준비 중임에도 관리처분 또는 이주단계 등에 발생할 것으로 예상되는 용역에 대하여 2018년 1월(주)□□건설팅과 383백만 원 '친환경 분야 용역', 2018년 2월 (주)△△산업과 272.24백만 원 '지장물 조사', (주)◇◇와 176.4백만 원 '국공유지 협의', (주)△△건설팅과 343백만 원 '석면철거 감리', 2018년 2월 (주)□□엔지니어링과 130백만 원 '토목 분야 인허가', (주)△△엔지니어링과 148백만 원 '임대주택매각금액산출', (주)◇◇건설팅과 280백만 원 '석면조사', (주)□□개발과 910백만 원 '석면 해체', (주)△△기술단과 980백만 원 '정보통신시설물 및 소방공사 감리', 2018년 2월 6일 (주)△△이엔씨와 850백만 원 '이주 공사 관리', (주)◇◇와 845백만 원 '범죄 예방', (주)□□엔지니어링과 240백만 원 '측량', (주)△△연합과 2,270백만 원 '지장물 철거 및 이설', □□법무사사무소와 '법무사 및 수용재결'(사업시행인가 후 금액 결정), (주)△△파트너스와 '법무사 및 수용재결' (사업시행인가 후 금액 결정) 계약을 체결하였으며, 이중 (주)□□개발과 □□법무사합동사무소는 폐업하였음



3 회계분야

점검사항	결산보고서 제출 지연 또는 미제출
관계규정	조합정관 및 회계규정
처분요구	행정지도 및 시정명령
참고판례	-
점검요지	조합은 정관에 따라 매 회계연도 종료일로부터 3개월 이내 결산보고서를 작성한 후 감사 의견서를 첨부하여 대의원회에 제출하고, 대의원회 결의를 거쳐 조합원에게 서면으로 보고하여야 하나 조합에서 제출기한을 도과하거나 미제출하여 지적

사례1 22년 11월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2016년~2021년까지 약 6년간 조합정관에서 정한 결산보고서 작성기한인 30일을 도과하여 작성하였음

사례2 23년 4월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2020년 결산보고서 관련 대의원회 결의 및 게시판 등에 공개 없이 바로 총회에 보고하였음

사례3 23년 5월 대구광역시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2014년 조합설립인가 후 2023년까지 약 10년간 결산보고서에 대한 외부감사를 수행하지 않아 감사의견서를 첨부토록 한 조합정관을 준수하지 않았음

참고 규정

부산광역시 표준정관 제31조(조합의 회계) 조합은 매 회계연도 종료일로부터 30일 내에 결산보고서를 작성한 후 감사의견서를 첨부하여 이사회의 심의 후 대의원회에 제출하여 의결을 거쳐야 하며, 대의원회 의결을 거친 결산보고서를 작성 후 15일 이내에 게시판 등에 공개하여야 하고, 총회에 서면으로 보고하고 조합사무소에 3월 이상 비치하여 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 지연사유를 명시하여 매 회계연도 종료일로부터 45일 내에 결산보고서를 작성하여야 한다.

점검사항	자금 집행시 예산 계정 혼용사용
관계규정	조합정관 및 회계규정
처분요구	행정지도
참고판례	-
점검요지	조합은 관계규정에 따라 지출항목을 세부적으로 구분하여 조합원에게 지출정보를 제공하여야 하나 세부항목 분류를 하지 않아 조합원에게 잘못된 정보를 제공할 수 있어 이를 지적

사례1 22년 6월 국토교통부 서울시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 자산취득 사무실 임차료와 명절선물 및 감사수당 등이 사업비의 기타 관리비로 반영되는 등 각 계정별 구분되지 않고 사용되어 조합원에게 잘못된 정보를 제공할 수 있어 점검위원이 이를 지적하였음

참고 규정

서울시 정비사업 표준 예산·회계규정 제15조(예산편성 및 성립) 지출 예산은 매 회계연도마다 조합장 등이 정비사업의 예상 추진일정을 고려하여 사업비와 운영비로 구분하여 예산을 편성하며, 예산과목은 제12조 계정과목에 따라 관, 항, 목으로 단계별로 구분한다.

점검사항	자금(사업비) 사용내역 세부사항 미공개
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조, 조합정관 및 회계규정
처분요구	행정지도 및 시정명령
참고판례	-
점검요지	조합은 관계규정에 따라 예산의 사용내역을 조합원에게 제공하고 총회결의를 받아야 하나 사업비에 대한 세부내역을 제공하지 않거나 사용내역을 총회에서 보고 하지 않아 지적

사례1 22년 12월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2018년 조합설립 후 2022년까지 총회 결의를 통해 조합 예산 및 예산(사업비) 사용내역을 보고하였으나 사업비 사용내역에 대한 세부내역을 제공하지 않았음

사례2 23년 5월 국토부 부산시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 조합의 2022년 사업비 예산 총액은 560,292백만 원인데 비해, 손익계산서와 공사원가명세서 상 총비용은



606,122백만 원으로 적정한 1년 예산 수립하지 않았으며, 총회에서 예·결산을 비교하여 조합원들에게 보고하지 않았음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역

서울시 정비사업 표준 예산·회계규정 제20조(예산집행 실적 보고) 조합 등은 사업비 및 운영비 예산 집행 내용을 명확하게 보고하기 위하여 당해 회계기간에 발생한 예산집행내용을 적정하게 표시하여야 하며, (중략) 결산보고를 할 때 정관 등에 따라 조합원 등에게 보고하여야 한다.

점검사항	예산의 용도 외 사용 등
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조, 조합정관 및 회계규정
처분요구	시정명령 및 환수조치
참고판례	-
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

사례1 22년 6월 국토부 서울시 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

사례2 22년 10월 대구가 조합점검에서 ○○재개발 조합은 이사회 회의수당 지급 시 관계규정에 따라 지급해야 하나 관계 규정에서 별도로 정한 바가 없음에도 불구하고 조합장 유고로 직무대행자인 상근이사에게 22년 8월 ~ 9월까지 총 3회에 걸쳐 임금과는 별도의 회의수당 30만 원을 지급하였음

사례3 22년 11월 대구기 조합점검에서 ○○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 '17~'22년 동안 매월 5만 원을 정액주유금으로 처리하여 총 약 800만 원을 자금 집행하였음

- 사례4** 22년 11월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2018 ~ 2022년까지 조합임원에
 게 1인당 10만 원 상당의 명절선물을 지급하면서 정관 등에서 따로 정한 바 없고,
 예산 수립을 하지 않고 지급한 바 있어 점검위원이 이를 지적하였음
- 사례5** 22년 11월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 별도의 예산 편성 및 회의 결의
 없이 2020년 정비사업전문관리업자인 (주)△△에게 개업선물을 지급하고, 2021년 (주)△
 △ 임원에게 퇴직선물을 지급하였음
- 사례6** 22년 12월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 조합원 병문안시 조합비용의 위로
 금을 지급하며 조합원별 위로금 지급금액이 상이하고 정관 등에서 따로 정한 바 없으
 며, 예산을 별도로 수립하지 않고 지급한 바 있어 점검위원이 이를 지적하였음
- 사례7** 22년 12월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2018 ~ 2022년까지 조합장 50만
 원, 조합직원 20만 원을 식대명목의 임금으로 지급하면서 총회에서 예산 수립 시 이를
 반영하지 않고 지급하였으며, 소득세법에 따른 원천징수의무 역시 미이행하였음
- 사례8** 23년 5월 전주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2013 ~ 2022년까지 총회, 임원회의
 등 업무와 관계없는 주말에 조합 법인카드를 주유, 식대, 음료 및 사무용품 구입 등에
 사용하였음

참고 규정

서울시 정비사업 표준 예산·회계규정 제35조(지출원칙 및 감사) ① 조합 등은 사업비 및 운영비
 등 정비사업비의 모든 지출은 예산의 계정과목별로 사전에 승인받은 금액범위 내에서 지출함을
 원칙으로 한다.

② 지출의 방법은 계좌이체, 무통장입금 또는 법인·사업자 명의의 신용·체크카드로 한다.

제39조(업무추진비 집행대금 결제의 특례) 조합장 등에게 지급되는 업무추진비는 수당형태의
 월정액으로 지급할 수 없다. 업무추진을 위한 접대성경비집행 도는 물품의 구입은 법인카드 또는
 현금영수증 사용을 원칙으로 한다.



점검사항	지출증빙서류 미흡
관계규정	조합정관 및 회계규정
처분요구	행정지도, 시정명령 및 환수조치
참고판례	-
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

사례1 21년 4월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 '20년도 조합에서 운영비(등기비) 2건(약 50만 원) 지출 시 직원 개인카드를 사용하였음

사례2 21년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 '18.04.26 조합설립 이후 운영비(3만 원 초과 다수) 및 기타 비용(대관료 2회, 백만 원)을 지급함에 있어 세법에서 인증하는 적절한 증빙이 아닌 간이영수증 등 비적격한 증빙을 사용하여 자금을 집행하였음

사례3 22년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 조합의 '20년도 총 4건의 업무추진비 지출 중 2건은 세법에서 인증하는 적절한 증빙이 아닌 간이영수증으로 증빙하였으며, 2건은 개인카드 사용 및 업무 외 시간 사용(오전 12시)이 확인되었음

사례4 22년 12월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 '21.2월 명절 현수막 제작대금 100,000원을 계좌이체로 지급하고 간이영수증(30,000원X3매 + 10,000원X1매)으로 영수증 쪼개기로 증빙하였으며, 또한 '19 ~ '22년까지 약 4년 간 간이영수증(비적격 증빙)으로 증빙한 금액은 약 270만 원으로 추산됨

사례5 23년 5월 전주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 '13 ~ '17년에 총 14회에 걸쳐 세금 계산서(또는 계산서) 발행 없이 회당 1천만 원 이상 용역대금을 집행하였음

사례6 23년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 조합설립 후 현재까지 출장 관련 별도의 승인 문서를 기록하지 않고 출장을 실시하였으며 정산이 아닌 여비교통비를 지급하였음

참고 규정

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.

점검사항	회계처리 및 관리 미흡
관계규정	조합정관 및 회계규정 중소기업 회계기준
처분요구	행정지도 및 시정명령
참고판례	-
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

사례1 21년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 '17.08.24 조합설립 이후 현재('21년도)까지 조합 운영하면서 정관 및 운영규정에 지급 절차에 관한 기준 및 거래에 따른 회계처리 기준이 명확하게 규정해놓지 않았음

사례2 22년 2월 대구시 ○○구 조합점검에서 ○○재개발 조합은 조합의 자본변동표, 현금 흐름표, 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 거래 내역을 보유하고 있지 않고 회계자료 관리현황이 전반적으로 미흡하였음

사례3 22년 6월 경기도 조합점검에서 ○○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

사례4 22년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 '16년 12월 27일 조합설립인가 이후 사업연도 기간 동안 시설장치 감가상각비를 반영하지 않음에 따라 비용을 과소계상 하였음



사례5 22년 11월 국토부, 부산시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 '15~'21년 대의원 회, 총회 참석자에게 지급한 '참석수당' 약 1억여 원에 대해 원천징수(사업소득 또는 기타소득)을 하지 않았음

사례6 23년 5월 국토부, 부산시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 '19~'22년 4년간 이주비 이자(약 146억)를 지급하고 비용처리 후 세무조정으로 이를 익금불산입하여 '기타 사외유출'로 처리하였음. 이와 관련 '23.01.17일 자 질의회신에 따르면 해당 세무조정 금액 중 수익사업 해당분은 배당으로 소득처분하여 배당소득세를 원천징수 하여야 하고, 비수익사업 부분에 대해서만 기타 사외유출로 소득처분하여야 한다고 명시되어 있음

사례7 23년 5월 국토부, 부산시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2007년 급여대장, 원천징수 신고 자료가 없으며, 2020년 원천징수가 급여대장보다 273만 원 적게 되어 있고, 2011년 원천징수가 급여대장이나 손익계산서 상 비용보다 13백만 원 많게 되었음. 2014년의 경우 급여대장과 원천징수 신고에 5,940만 원 제외되었으며, 2018년 손익계산서 인건비와 급여대장 간 2,744만 원 차이가 나고, 2022년 원천징수가 급여대장이나 손익계산서상 비용보다 2,080만 원보다 더 많은 것으로 손익계산서의 인건비와 급여대장 원천징수 신고 내역이 일부 불일치함

사례8 23년 5월 전주 조합점검에서 ○○재개발 조합은 조합의 업무규정에 따르면 '상여금'은 월 기본급여의 400%를 1년 동안 분할하여 지급하는 것으로 규정하고 있으며, 이는 인건비 예산으로 편성하여 집행하여야 하나 2014년 ~ 2019년까지 '예비비'로 편성하여 집행하였음

사례9 23년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 조합업무규정에 따르면 '문서는 반드시 결재권자가 날인하며 결재권자 부재 시에는 직무권한 규정이 정하는 바에 따라 대리자가 날인하고 기 결재권자의 복귀 즉시 후결을 받아야 한다'라고 규정하고 있으나, 조합은 2020년 5월 ~ 2021년 5월까지 지출결의서에 결재권자 등의 날인(또는 서명)이 없는 상태로 작성하여 보관하였음

사례10 23년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 조합업무규정에 따르면 '사무실 운영에 필요한 물품을 구입한 경우 취득일자, 규격, 가액 등의 내용을 물품관리대장에 기록하여야 한다'고 규정하고 있으나, 조합은 설립 시부터 점검일 현재까지 물품관리대장 미작성 하였으며 또한 취득한 비품 등을 유형자산으로 계상 및 내용연수에 따라

감가상각비를 계상하여야 함에도 불구하고 소모품비('20년도 집기비품인수 약 2백만원, 사무실 전기·인테리어·냉난방기·cctv공사 약 5백만 원)로 회계처리 하였음

참고 규정

서울시 정비사업 표준 예산·회계규정 제5조(관련 법령의 준용 등) 조합 등의 회계처리에 관하여 이 규정에서 정하지 아니한 사항은 “중소기업회계기준”에 따른다. 제32조(수입·지출업무의 관리) 조합장 등은 수입·지출의 효율적 관리를 위해 금전출납부를 기록하고 비치하여야 한다.

점검사항	세부항목별 사용계획이 없이 예산수립
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조 및 조합정관
처분요구	행정지도 및 수사의뢰
참고판례	-
점검요지	관계규정에 따라 조합은 예산을 수립함에 있어 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산을 총회에서 수립하여야 하나 세부 사용계획 없이 포괄적으로 수립하여 적발

사례1 22년 4월 대전시 조합점검에서 ○○ 재개발 조합은 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산을 수립하여야 하나 2018년 1월 27일 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

사례2 22년 6월 대전시 조합점검에서 ○○ 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

사례3 23년 5월 국토부 청주시 합동 조합점검에서 ○○ 재개발 조합은 2021년 정기총회에서 조합은 각종 심의 및 인증(1,073.8백만 원) 등 항목으로 세부 항목별 내역 없이 포괄적인 항목으로 예산을 수립하였음



사례4 23년 6월 대전시 조합점검에서 ○○ 재개발 조합은 2019년 정비계획 변경 등(2,000백만 원), 2020년 기타 각종용역비(1,990백만 원), 2021년 기타 각종 용역비 및 사업비(3,000백만 원), 2022년 기타 각종 용역비 및 사업비(3,000백 만원), 2023년 기타 각종 용역비 및 사업비(6,040백만 원) 항목으로 세부 항목별 내역 없이 포괄적인 항목으로 예산을 수립하였음

사례5 23년 6월 대구시 조합점검에서 ○○ 재건축 조합은 2021년 2월 27일 임시총회 시 도시계획변경용역(300백만 원), 사업시행인가필요용역(1,000백만 원), 사업추진관련 비용(1,500백만 원)으로 예산에 대한 구체적 산출근거 및 세부 항목별 내역 없이 포괄적인 항목으로 예산을 수립하였음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.
3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역

점검사항	총회결의 없이 자금차입
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제45조 및 조합정관
처분요구	행정지도 및 수사의뢰
참고판례	대법원2020.11.12. 선고 2017다216905, 서울동부지법 2017.12.22. 선고 2017노1420
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

사례1 22년 6월 국토부 서울시 합동 조합점검에서 ○○ 재개발 조합은 2019년 4월 총회에서 “자금의 차입과 그 방법 이자율 및 상환방법 의결의 건”에 대해 결의하면서 차입 관련 사항이 구체적으로 규정되지 않고 조합장에게 위임하는 것으로 의결하였음

사례2 22년 9월 대구시 조합점검에서 ○○ 재건축 조합은 시공사 선정 과정에서 입찰보증금 200억 원을 수령하였고 이후 시공자와 공사도급(가)계약서를 체결하면서 계약서상 자금의 대여는 금전소비대차 계약을 체결하여 직접대여 하도록 명시하였으나 금전소비대차계약 체결 없이 약정서를 근거로 입찰보증금을 사업경비로 전환하여 집행하였음

- 사례3** 22년 10월 대구시 조합점검에서 ○○ 재개발 조합은 (주)○○정비업체와 2021년 창립 총회 시 금전소비대차 계약서에 대해 결의를 하며 입찰보증금(삼천만 원)의 대여비 전환 이외 대여한도금액을 별도로 명시하지 않고 총회 결의 없이 2016년 12월부터 2022년 2월까지 67회에 걸쳐 약 9억 원을 차입하였음
- 사례4** 22년 10월 대구시 조합점검에서 ○○ 재개발 조합은 2015년 7월, 2018년 1월 ‘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
- 사례5** 22년 10월 대구시 조합점검에서 ○○ 재개발 추진위원회는 사업비 및 운영비 명목으로 당시 정비사업전문관리업자로 미선정된 회사로부터 총 15,800만 원(2006년 9월 ~ 2007년 1월 (주)△△, 6,500만 원/ 2008년 4월~2009년 5월 (주)□□, 9,300만 원), 당시 추진위원 1인으로부터 1,290만 원을 각각 차입하면서 총회 결의를 거치지 않았음
- 사례6** 22년 10월 대구시 조합점검에서 ○○ 재개발 조합은 사전 총회의결을 거치지 않고 2007년 ~ 2015년 8월 약 4,600만 원, 2016년 1월 ~ 2017년 3월 약 5,400만 원을 개인으로부터 자금차입 후 각각 2015년 9월, 2018년 4월 주민총회를 통해 추인하였음
- 사례7** 22년 11월 부산시 조합점검에서 ○○ 재개발 조합은 2017년 12월 임시총회에서 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법을 결의하면서 차입금, 차입이율, 차입기간 등에 대한 구체적인 내용을 명시하지 아니하였으며, 2018년 1월 대의원회를 통해 이주비·사업비 대출을 위한 금융기관을 선정하고 2018년 3월 정기총회를 통해 추인하였음
- 사례8** 23년 6월 대구시 조합점검에서 ○○ 재개발 추진위원회는 2007.1020. (주)○○건축사 사무소로부터 1억 원, 2019년 1월~2019년 7월 (주)○○정비로부터 1억 140만 원(소비대차계약 존재), 2016년 9월~2017년 1월 당시 추진위원장으로부터 약 1,800만 원(소비대차계약 부존재)을 추진위원회 운영 및 사업시행을 위해 차입하면서 총회 결의를 거치지 않았음
- 사례9** 23년 5월 전주시 조합점검에서 ○○ 재개발 조합은 2013~2014년에 총회 결의 없이 △△△조합장에게 약 1,100만 원, □□□에게 약 400만 원을 차입하였으며 2016년에 전액 상환하였음



사례10 23년 5월 전주시 조합점검에서 ○○ 재개발 조합은 2019년 11월 임시총회를 통해 차입금, 차입이율, 차입기간 등에 대한 구체적인 내용을 명시함 없이 사업비 차입을 위한 금융기관 선정을 대의원회 위임하도록 의결하였으며, 2020년 6월 대의원회를 통해 □□증권으로 선정한 후 2020년 9월 당초 선정된 금융기관이 아닌 다른 금융기관인 △△은행과 사업비 대출약정을 체결함. 또한 당초 선정된 □□증권은 총회 및 대의원회 사전결의 없이 ‘금융기관 주선 자문 용역계약’을 체결하였음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.
2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법

참고자료

대법원, 2017다216905, 2020. 11. 12.

【판시사항】

구 도시 및 주거환경정비법상 도시환경정비사업 조합설립 추진위원회가 정비구역 안에 있는 토지 또는 건축물 소유자의 서면동의와 주민총회 결의를 거치지 않은 채 운영 및 사업시행을 위한 자금을 차입하기 위해 체결한 소비대차계약이 효력이 있는지 여부(소극)

【참조조문】

구 도시 및 주거환경정비법(2009. 1. 30. 법률 제9401호로 개정되기 전의 것) 제14조 제3항(현행 제32조제4항 참조), 제17조(현행 제36조 참조), 구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2008. 12. 17. 대통령령 제21171호로 개정되기 전의 것) 제23조(현행 제25조 참조), 제28조(현행 제33조 참조)

【참조판례】

대법원 2019. 12. 27. 선고 2019다259272 판결

【전문】

【원고, 상고인】

지에스건설 주식회사 (소송대리인 법무법인(유한) 지평 담당변호사 정원)

【피고, 피상고인】

길음구역 도시환경정비사업 조합설립 추진위원회 외 21인 (소송대리인 법무법인(유한) 외 1인)



【원심판결】

서울고법 2017. 1. 25. 선고 2015나2044340 판결

【주 문】

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

서울동부지법 2017.12.22. 선고 2017노1420

2014. 12. 30. 임시총회에서 결의한 ‘사업비(자금)의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법 결정의 건’ 안건에는 “차입한도는 ‘관리처분계획서의 이주비 및 사업비(총 4,256억 원) 범위 내’로 하고, 차입방법은 ‘국내 시중은행(제2금융권 포함)으로부터 차입, 시공자 연대보증’으로 하며, 상환방법은 ‘조합원부담금 및 분양수입금으로 상환’하기로 한다”는 내용이 포함되어 있다. 그러나 위 안건에는 전체 사업비(위 안건의 차입한도인 4,256억 원은 관리처분계획상 이 사건 조합의 총 사업비에 해당한다)를 차입한도로 하고 있을 뿐 실제 이루어질 차입의 대략적인 규모나 이자비용, 그 상환방법 등에 관하여 구체적인 내용이 기재되어 있지 아니하므로, 이로써 이 사건 금전소비대차계약 체결에 관하여 총회 의결이 있었던 것으로 볼 수는 없다.

나) 2015. 4. 2. 정기총회에서 위 2014. 12. 30. 임시총회에서 결의된 안건에 추가하여 대출이율 및 대출기간에 관한 내용을 추가한 ‘사업비(자금)의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법 결정의 건’을 의결하였으나, 이에 의하더라도 여전히 이후 이루어지는 조합의 금전차입에 관하여 계약의 목적과 내용, 그로 인하여 조합원들이 부담하게 될 부담의 정도를 예상하기는 어려울 뿐 아니라, 구 도시 및 주거환경정비법 제85조 제5호의 ‘총회의 의결’은 원칙적으로 사전 의결을 의미한다고 보아야 하므로(대법원 2010. 6. 24. 선고 2009도14296 판결, 대법원 2012. 3. 29. 선고 2010도13848 판결 등 참조), 이 사건 금전소비대차계약 체결 이후 개최된 총회에서 일부 구체화된 의결이 이루어졌다고 해서 그 범행이 소급적으로 불성립하게 된다고 볼 수도 없다.



4 정보공개분야

점검사항	공개 대상 자료의 목록·내용·공개장소·열람 등의 방법 분기별 통지 의무 미준수
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제124조, 제137조 및 동법 시행령 제94조
처분요구	행정지도
참고판례	[대법원, 2013도1547, 2014. 7. 24.]
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

- 사례1** 21년 4월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2017년 4분기, 2018년 2~4분기, 2019년 2020년 1·3분기에 공개 대상이 되는 서류 및 관련자료에 대해 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하지 않았음
- 사례2** 21년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2009년 1분기부터 2019년 2분기 까지 공개 대상이 되는 서류 및 관련자료에 대해 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하지 않았음
- 사례3** 22년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2018년 1분기부터 2분기까지 정보 공개 시 등사에 필요한 비용부문을 누락하여 통지하지 않았음
- 사례4** 22년 10월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2020년까지 공개 대상이 되는 서류 및 관련자료에 대해 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하지 않았으며 2021년 2분기 및 2022년 2분기역시 이를 누락하였음
- 사례5** 23년 5월 국토부 부산시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021년 1분기 공개 대상이 되는 서류 및 관련자료에 대해 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하지 않았음
- 사례6** 23년 5월 전주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2011년 3·4분기, 2012년(2·3·4분기), 2013년(3분기) 2018년(1분기) 2019년(1분기) 공개 대상이 되는 서류 및 관련 자료에 대해 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하지 않았음

참고 규정

도시 및 주거환경정비법 제124조(관련 자료의 공개 등) ② 제1항에 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 한다.

도시 및 주거환경정비법 시행령 제94조(자료의 공개 및 통지 등) ② 추진위원장 또는 사업시행자는 법 제124조제2항에 따라 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 다음 각 호의 사항을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 한다.

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.

점검사항	공개 대상 자료의 공개 의무 미준수
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제124조, 제137조 및 동법 시행령 제94조
처분요구	수사의뢰
참고판례	[대법원, 2019도18700, 2021. 2. 10.]
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



- 사례1** 21년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 회계감사보고서를 결산보고서로 갈음하여 결산보고서를 공개하지 않았음
- 사례2** 21년 6월 대구시 조합점검에서 ○○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
- 사례3** 22년 5월 대구시 조합점검에서 ○○조합은 관리처분계획서, 연간 자금운용계획에 관한 사항, 정비사업비 변경에 관한 사항을 공개하지 않았음
- 사례4** 22년 11월 대구시 조합점검에서 ○○조합은 용역업체의 선정계약서 및 세부계약변경에 관한 사항과 정비사업 시행에 관한 공문서 및 조합정관을 공개하지 않았음
- 사례5** 23년 5월 전주시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 총회의사록, 월별입출금세부내역, 결산보고서, 자금차입신고에 관한 사항, 연간 자금운용에 관한 사항 등의 자료 일부를 공개하지 않았음

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, 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 제124조제1항, 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 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.



점검사항	공개 대상 자료의 공개 기한 미준수
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제124조, 제137조 및 동법 시행령 제94조
처분요구	수사의뢰
참고판례	[대법원, 2013도1547, 2014. 7. 24.], [대법원, 2019도18700, 2021. 2. 10.]
점검요지	사업시행자는 법 제124조제1항에 따른 정비사업의 시행에 관한 서류 및 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 하나 공개 기한을 미준수하여 적발됨

사례1 21년 6월 대구시 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2020년 상반기 정기총회 의사록을 2021년 3월에 인터넷으로 공개하여 공개기한을 준수하지 않았음

사례2 22년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2018년부터 2021년까지 회의 의사록, 용역계약서 사업시행계획서 등의 자료를 공개하면서 작성일로부터 1개월에서 2년까지 공개기한을 준수하지 않았음

사례3 22년 10월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 정관, 용역계약서, 총회의사록, 정비사업 시행에 관한 공문서, 회계감사보고서, 결산보고서 등의 자료를 작성일로부터 수년이 지나 공개하는 등 공개기한을 준수하지 않았음

사례4 22년 11월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 정관, 총회의사록, 용역계약서, 회계감사보고서, 결산보고서 등의 자료를 작성일로부터 15일이 지나 공개하는 등 공개기한을 준수하지 않았음

사례5 22년 5월 국토부 울산시 합동조합점검에서 ○○재개발 조합은 2007년부터 2023년까지 총 19건의 용역계약을 계약체결일로부터 15일이 도과하여 조합 인터넷카페에 공개하는 등 공개기한을 준수하지 않았음

사례6 23년 5월 국토부 부산광역시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 정관, 총회의사록, 회계감사보고서, 월별입출금세부내역 등의 자료를 작성일로부터 15일이 지나 공개하는 등 공개기한을 준수하지 않았음

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.

점검사항	정보공개 요청에 대한 열람·복사 처리기한 미준수
관계규정	도시 및 주거환경정비법 제124조, 제137조 및 동법 시행령 제94조
처분요구	수사의뢰
참고판례	[대법원, 2013도1547, 2014. 7. 24.], [대법원, 2019도187○○, 2021. 2. 10.]
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

사례1 22년 5월 대구시 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021년 2월 조합원이 요청한 조합원 명부 열람·복사 요청에 대해 2021년 3월경 제공하여 처리기한(15일) 미준수하였음

사례2 22년 5월 국토부 울산시 합동조합점검에서 ○○재개발 조합은 2016년부터 2021년까지 총 30건의 열람·복사 요청에 대해 청구일로부터 15일이 도과하였음

사례3 22년 11월 국토부 부산광역시 합동 조합점검에서 ○○재건축 조합은 2020년 10월 조합원의 열람·복사 요청에 대해 주민등록번호를 제외한 정보를 제공하여야 함에도 불구하고 ‘개인정보 공개 불가’를 사유로 청구한 정보를 모두 비공개 처리·제공하였음

사례4 23년 5월 국토부 부산광역시 합동 조합점검에서 ○○재개발 조합은 2021년 8월 총 6건의 열람·복사 요청에 대해 청구일로부터 15일이 도과하였음

참고 규정

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



재개발 · 재건축
조합운영 실태점검 사례집
KOREA REAL ESTATE BOARD

제 4 장

- | | |
|-------------------|----|
| 1. 사업시행계획인가 이전 단계 | 24 |
| 2. 사업시행계획인가 이후 단계 | 48 |



제4장

정비사업 단계별 사건·사고 현황

사건·사고별 목차

사업시행계획인가 이전 단계

가. 추진위원회 단계

협력업체 선정 대가 금품 수수·제공	78
협력업체 선정 입찰담합 및 입찰방해	79
협력업체 선정 관련 편의제공	79
정비사업전문관리업자의 중복계약 대행	79
무등록 정비사업전문관리업자의 업무대행	79
공공지원 정비업체 업무종료 후 불법업무 수행	80
추진위원회 업무범위를 벗어난 용역계약 체결	80
임원선출 관련 서면결의서 위조 및 금품제공	81
업무상 배임 등	81
외부 회계감사 미실시	81
운영규정 흠결 등	81
정보공개 위반	82

나. 조합설립 단계

철거업체 선정 대가 금품수수·제공	82
정비업체 선정 대가로 금품수수·제공	85
설계회사 선정 대가로 금품수수·제공	87
총회대행 및 CM(PM) 선정 대가로 금품수수·제공	87
조합장 부정선거 및 기타 금품 수수	88
총회의결 없이 위법한 계약체결	88
총회결의 없는 위법한 자금차입	90
협력업체 선정 과정에서의 업무방해	90
무등록 정비사업전문관리업자의 업무대행	90
계약 관련규정 위반 등 (정비사업 계약업무 처리기준 등)	91
서면결의서 위조 및 개인도장 도용	92
업무상 횡령 및 배임	92
정보공개 위반	95

다. 시공자 선정 단계

시공자선정 금품수수·제공	97
공사와 관련 없는 이익제공 논란	98
입찰참여제안 시 특화설계 등에 따른 불법홍보 논란	99
시공사선정시 과도한 입찰보증금 조건	100
과도한 입찰보증금 등의 조건이 수의계약 유도	100
입찰보증금 횡령	101

사업시행계획인가 이후 단계

가. 사업시행계획인가 단계

협력업체 선정 대가 금품수수·제공(시공사, 정비사업전문관리업자, 철거업체, 이주관리·범죄예방, 정보통신·소방감리, 창호공사, 지장물철거 업체 등)	102
공무원·중개인 등 이권개입·뇌물수수	103
PM·CM업체 선정 논란	104
총회의결 없이 위법한 계약체결	104
조합장 명예훼손 (판단)	104
입찰방해	104
입찰비리	104
횡령	105

나. 관리처분계획인가 단계

시공사의 과도한 공사비 증액요구	105
공사비증액 대가로 뇌물수수·제공	106
현금청산자의 감정평가업체 불법영업·사업지연	107
상가분할 및 보상금 갈등	107
종교시설 설치 및 보상금 갈등	108
정족수 미달	109
현금청산금·보상금 부풀리기	109
횡령	109
정보공개 위반	110

다. 이주, 철거, 분양, 착공, 청산 단계

과도한 보상요구 및 이주지연	110
일반분양가 상향청탁 금품수수·제공	110
청산지연 및 조합비용 횡령	111
정보공개 위반	111



1 사업시행계획인가 이전 단계

가. 추진위원회 단계

■ 협력업체 선정 대가 금품 수수·제공

- 서울시 동대문구 ○○도시환경정비사업 추진위원회의 감사 외 2명(비조합원)은 철거 면허를 소지하지 아니한 부실 업체로부터 ‘이주 관리 및 철거’ 용역계약 수주 청탁을 받고 금품을 수수하였음. 이에 금품을 수수한 감사에게 징역 7년, 추징금 6억 3,170만 원을 선고함 (배임, 횡령, 건설기술진흥법 위반, 공동공갈/서울북부지방법원 2017고합299, 378,471,563병합)
- 경기도 성남시 ○○재개발 조합의 조합장과 이사 2명은 추진준비위원회 당시 □□정비업체 임원으로부터 운영비 명목으로 3,540만 원의 자금을 대여받은 후 해당 업체를 정비업체로 선정하였음. 시공사 선정 이후에는 대여금 3,540만 원을 상환하지 않고 나눠가졌음. 이에 정비업체 임원에게 징역 1년 6개월(집행유예 3년), 조합장에게 징역 4개월(집행유예 1년), 이사에게 벌금 300만 원을 선고함 (수원고등법원 제2형사부 2020노 82, 2020.09.23.)
- 경기도 고양시 ○○재개발 조합의 조합장은 추진위원장 당시부터 정비업체에서 추진위원회 운영자금 및 정비업체 선정 관련 청탁 대가로 6,000만 원의 뇌물을 수수하였음. 또한, 이를 고발한 정비업체 대표와 합의하기 위해 조합 계좌에서 1억 원을 횡령하여 정비업체 대표에게 송금하였음. 이에 조합장에게 징역 3년 및 벌금 6,600만 원, 정비업체 대표에게 징역 6개월을 선고함 (서울고법 제3형사부 2018노732, 2018.07.19.)
- 서울시 동대문구 ○○재개발 조합의 조합장(추진위원장)은 조합 정비업체 선정 대가로 정비업체 대표로부터 4억 1,900만 원의 뇌물을 수수하고 사문서를 위조하였음. 이에 조합장에게 징역 7년, 벌금 4억 2,000만 원 및 추징금 4억 1,920만 원을 선고함 (KBS뉴스, 이데일리, 2020.06.01.)
- 서울시 ○○재개발 추진위원회 임원 2명은 추진위원회 운영경비를 건설회사로부터 차용하고, 단독시공권을 보장한다는 내용의 ‘주택 재개발 정비사업 협약서’를 작성함 (뉴시스, 2007.05.21.)

- 서울시 ○○재개발 추진위원장에게 1억 원의 금품을 건넨 혐의 등으로 □□건설 직원에게 징역 1년 6개월 및 법정 구속, □□건설 법인에 벌금 1천 만 원을 각각 선고함 (연합뉴스, 2007.06.22.)
- 경기도 남양주시 ○○재개발 추진위원회의 추진위원장이 정비사업전문관리업자 선정과 관련하여 금품을 수수 받아 추진위원회 구성 승인처분이 취소됨. 이 경우에도 도시정비법 위반죄에 해당되어, 추진위원장에게 징역 3년 6개월, 벌금 5,000만 원 및 추징금 5,000만 원을 선고함 (서울고등법원 제3형사부 2018노3203, 2019.04.18.)

■ 협력업체 선정 입찰담합 및 입찰방해

- 서울시 동대문구 ○○재개발 추진위원회의 정비업체 선정 시 다른 업체들을 들러리로 세우고, 미리 내정한 업체가 낙찰받게 함 (입찰방해/서울북부지검 2018.11.13.)

■ 협력업체 선정 관련 편의제공

- 서울시 강동구 ○○재건축 추진위원회의 정비사업전문관리업자 선정을 위한 주민 총회를 앞두고 정비업체 직원명의로 추진위원회 사무실을 임대하여 편의를 제공한 정비업체가 입찰에 참여하여 특정 정비업체와의 유착이 의심됨 (하우징헤럴드, 2020.08.03.)

■ 정비사업전문관리업자의 중복계약 대행

- 경기도 안산의 ○○구역 PM용역을 수행하고 있는 업체가 정비사업전문관리업자로도 선정되어 중복계약 논란 (하우징헤럴드, 2020.04.08.)

■ 무등록 정비사업전문관리업자의 업무대행

- 경기도 안양시 ○○재개발 추진위원회에서 경쟁입찰 및 총회의결 없이 정비사업전문관리업 무등록 일반업체와 ‘창립총회 서면결의서 징구 및 홍보’ 용역을 계약하였음. 이에 조합장과 총무이사에게 각각 100만 원의 벌금형을 선고함 (수원지법 안양지원 2015고정675/ 수원지법 안양지원 2015노7434, 2015.12.3.)
- 인천시 ○○주거환경개선사업 구역에서 정비사업전문관리업 무등록 업체와 약 9억 6,000만 원의 ‘사업시행방식 변경동의서 징구 업무 대행, 사업시행변경인가 업무 대행’



용역 계약을 체결하였음. 이에, 업체대표에게 벌금 500만 원을 선고함 (인천지방법원 2019고단1090, 2019.05.15.)

■ 공공지원 정비업체 업무종료 후 불법업무 수행

- 서울시 송파구 ○○재건축의 추진위원회부터 조합창립총회 시까지 공공지원 업무를 대행해 왔던 정비업체가 정비업체를 승계하는 총회에서 업무가 종료되었음에도 불구하고 본인들을 뽑는 총회에서 홍보인원을 투입해 본인들을 선출함 (한국경찰일보, 2019.04.18.)
- 서울시 용산구 ○○재개발 추진위원회에서 공공지원 업무가 종료된 정비업체가 계약 없이 '정비업체에 대한 승계 및 설계자 선정업무'를 지원하다가 적발됨. 이에 업무정지 3개월을 처분함 (하우징헤럴드, 2019.03.25.)

■ 추진위원회 업무범위를 벗어난 용역계약 체결

- 경기도 성남시 ○○재건축 추진위원회에서 이주관리업체를 선정한 것은 무효가 맞다는 국토부의 유권해석이 있었음 (하우징헤럴드, 2018.09.11.)
- 대구시 ○○재개발 (가칭) 추진위원회에서 초기 재개발사업 추진과 무관한 PM, 도시계획, 건축설계, 법무사, 친환경경관설링, 교육환경건설링 용역계약을 수의계약으로 체결하였음 (미디어 리퍼블릭, 2020.10.08.)
- 서울시 동대문구 ○○조합설립추진위원회와 □□정비사업전문관리업자는 조합 해산일까지를 계약기간으로 하고 조합설립인가를 위한 업무 외에도 '사업시행인가를 위한 업무, 관리처분계획인가 승인신청 업무, 해산 관련 업무' 등 조합의 업무 범위까지 용역 범위에 포함하여 조합설립인가 이후 추진위원회가 해산될 경우 별도의 계약 없이 조합으로 승계되도록 정한 용역계약을 체결하였음. 해당 계약에 대하여 ○○추진위원회가 □□전문관리업자에게 계약해지를 통보하였으나 □□ 전문관리업자는 계약해지무효를 주장하였음. 이에 서울고등법원에서 용역계약 중 조합설립인가 이후의 업무에 관한 부분은 ○○추진위원회의 업무 범위가 아니므로 조합에 포괄승계되는 범위에 포함되지 않으며, 조합총회를 통한 □□전문관리업자의 지위승계 결의도 없어 특별승계되었다고 볼 수 없는 바 □□전문관리업자는 용역계약에 기한 정비사업전문관리업자의 지위가 없음을 선고함 (서울 고등법원 2021나2043911, 2022.6.22.)

■ 임원선출 관련 서면결의서 위조 및 금품제공

- 서울시 용산구 ○○재개발 추진위원장이 해임총회 하루 전 날 밀봉된 서면결의서를 꺼내 기표 내용을 확인하고, 서면결의서를 위조하는 것으로 보이는 영상이 공개돼 파장 (하우징헤럴드 2019.07.03.)
- 서울시 용산구 ○○재개발 추진위원회 구성을 위한 예비 임원선거에서 특정후보의 홍보업체 대표가 토지등소유자 중 1인에게 ‘집 근처 조합원 5명을 관리하면서 비밀을 보장하는 조건으로 7~8명 소유자에게 매월 100만 원씩 지급하겠다’라는 금품제공 의사를 표시하였음. 이에 도정법위반으로 홍보업체 대표에게 벌금 300만 원을 선고함 (서울서부지법 2019고단3686, 2020.05.06.)

■ 업무상 배임 등

- 서울시 동대문구 ○○재개발 추진위원장은 5년 간 이력서 없는 직원 채용과 높은 임금 지급으로 연평균 약 1억 원 추가 예산을 지출하였으며, 철거업체 직원에게 위원회의 의결 없이 상여금으로 각 1억 원씩 지급하였고, 3년 간 복리후생비와 업무 추진비 등으로 예산 대비 10억 원 이상 추가 사용하였음. 또한, 분양순위에 관한 사업 규약의 임의 변경으로 무자격자에게 오피스텔 130호를 분양하였음. 이에 업무상 배임 등의 혐의로 수사 의뢰됨 (YTN, 2023.07.27.)

■ 외부 회계감사 미실시

- 대구시 동구 ○○재건축 조합의 조합장은 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전까지 납부, 지출, 지출 예정금액이 3억 5,000만 원 이상인 경우 외부 회계감사를 받아야 하나, 해당금액이 14억 원을 초과하였음에도 외부 회계감사를 미 실시 하였음. 이에 조합장에게 80만 원의 벌금형을 선고함 (대구지방법원 2017고단1887, 2017.06.15.)

■ 운영규정 흠결 등

- 경기도 안산시 ○○재건축 추진위원회 점검 결과 회계결산보고서 작성 지연, 추진위원회 회의록 부실 기재 등에 따라 시정명령 조치함. 또한, 운영 규정과 선거관리 규정이 상위법령인 도시 및 주거환경정비법을 잘못 인용하거나 다르게 적혀있어 개정하도록 요청함 (열린뉴스통신, 2022.11.16.)



■ 정보공개 위반

- 서울시 강북구 ○○재건축 추진위원회의 추진위원장은 2017년 작성된 추진위 회의록을 2019년에 인터넷 공개한 것을 포함하여 43건의 자료를 15일이 도과한 후 인터넷에 등록하여 공개하였음. 또한, 2019년 조합원으로부터 ① 토지 등 소유자 명부, ② 수입 및 지출 내역서, ③ 행정공문서, ④ 추진위원회 회의록에 대한 열람·복사 요청을 받았음에도 15일 이내에 이행하지 않았음. 이에 추진위원장에게 벌금 80만 원을 선고함 (서울북부지방법원 2020고정 1502, 2021.5.20.)
- 서울시 ○○재건축 추진위원회의 추진위원장은 도시정비법 제124조 제1항 각호가 정한 서류 및 관련자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 공개하여야 함에도 2018년 개최된 추진위원회 회의자료 및 의사록, 회계감사보고서 외 6개의 공개대상 서류, 자료에 대하여 작성된 후 15일 내에 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 않았음. 이에 추진위원장에게 벌금 90만 원 선고함 (서울북부지방법원 2022노123, 2022.7.8.)
- 서울시 ○○아파트 재건축 추진위원회 전·현직 위원장은 정비사업과 관련된 정보를 15일 이내 공개해야 함에도 기한을 넘겨 공개하여 도시정비법 정보공개 위반혐의로 검찰 송치되었음 (해럴드경제, 2023.07.24.)

나. 조합설립 단계

■ 철거업체 선정 대가 금품수수·제공

- 국내 최대 철거업체인 ○○○건설이 철거용역 등을 수주하기 위하여 전국 재개발 조합의 조합장 등에게 금품을 제공함 (서울서부지검, 2017.06.29.)
- 서울시 동대문구 ○○재개발 구역에서 폭력조직 두목이 추진위원회의 감사로 취임한 후, 조직원을 앞세워 □□건설을 설립하고, 부정한 방법으로 종합건설면허를 취득한 후, □□건설이 공동시행자로 선정되게 하였음. 또한, 재개발 추진위원회를 장악하여 철거 등 각종 용역체결 대가로 업체들로부터 금품 수수하였음. 이에 추진위 감사를 구속함 (서울북부지검, 2017.12.18.)
- 서울시 노원구 ○○재건축 조합의 대의원은 시공사 선정과 용역업체(철거, 이주관리, 범죄예방) 선정에 도움을 달라는 취지의 부정한 청탁을 받고, 철거업체 임원으로부터 2,000만 원을 수수하였음. 이에 해당 대의원에게 징역 8개월 선고 및 2,000만 원을 추징함 (서울서부지법 2017고단1624, 2017.10.18.)

- 철거업체 및 수도공사 협력업체로부터 역대 금품을 수수한 ○○, □□, △△재개발 조합 전·현직 임원 8명을 구속함 (서울서부지검, 2014.11.19.)
- 서울시 동대문구 ○○구역 조합임원 3명은 공모하여 □□건설이 철거계약을 수주하도록 도와준 대가로 철거업체 대표에게 5,000만 원을 달라고 요구하였음. 이후, 전 조합장이 5,000만 원을 받아 본인이 2,000만 원을 갖고 현 조합장과 이사에게 각각 1,000만 원씩 배분하였음. 이에 철거업체 대표에게 징역 2년 6개월(집행유예 4년), 전 조합장에게 징역 4년, 벌금 7,000만 원 및 추징금 4,000만 원, 이사에게 징역 3년 6개월, 벌금 5,000만 원 및 추징금 100만 원을 선고함 (서울고법 제3형사부 2018노598, 2018.08.16.)
- 서울시 성동구 ○○재개발 조합의 상근이사는 철거업체 선정과정에서 컨소시엄 불가 조건임에도 각각 참여한 업체를 컨소시엄으로 하여 계약을 체결하고, 이후 ‘철거업체 선정에 대한 감사 및 향후 기성금 수령 시 편의제공 등’의 명목으로 현금 2,000만 원을 수수하였음. 이에 이사에게 징역 3년 및 추징금 2,000만 원을 선고함 (서울동부지방법원 2012고단846, 2012.05.24.)
- 서울시 강서구 ○○재건축 조합의 조합장은 각종 공사 수주 청탁을 명목으로 철거업체 대표로부터 3,000만 원을 수수하였음. 이에 조합장에게 징역 3년, 벌금 3,000만 원을 선고함 (서울남부지법 2018고합79, 2018.10.05.)
- 서울시 은평구 ○○재건축 조합의 조합장은 시공사 선정 과정에서 철거업체로부터 10억 원을 요구하여 2억 원을 받았다는 유서 남기고 극단적 선택을 하였음 (아유경제, 2016.6.30./조선비즈, 2020.02.06.)
- 서울시 ○○재개발 조합에 뇌물을 건네고, 회삿돈을 횡령한 혐의로 철거업체 관계자들과 뇌물을 수수한 조합 임원들이 1심에서 실형 선고를 받음 (SBS뉴스 2018.01.29.)
- 경기도 성남시 ○○조합의 조합장은 정비, 설계, 철거, 시공사 등 협력업체로부터 용역 수주대가로 1억 6,900만 원의 금품을 수수하였음. 이에 해당 조합장을 구속함 (서울서부지검, 2015.01.21.)
- 경기도 ○○재개발 조합의 이사는 철거업체의 전무로부터 조합이 발주하는 철거공사를 수주할 수 있도록 도와달라는 청탁을 받고 금원을 수수하였음. 이에 해당 이사에게 징역 1년, 집행유예 2년, 벌금 4,000만 원 및 추징금 2,000만 원을 선고함 (서울서부지법 2017노1360, 2018.02.01.)
- 인천시 ○○재개발 조합의 감사는 철거공사 수주를 약속하고 형사사건 합의금 명목으로 철거업체 임원에게 금품을 요구하여 현금 3,000만 원을 수수하였음. 이에 해당 감사에게



징역 3년, 벌금 4,500만 원 및 추징금 3,000만 원을 선고함 (서울서부지법 2017고합147, 2018.03.29.)

- 경기도 수원시 ○○재개발 조합의 조합장은 □□건설 철거공사 수주 청탁을 받고, 해당업체 임원으로부터 5,000만 원의 뇌물을 수수하였음. 이에 조합장에게 징역 3년 6개월, 벌금 5,000만 원 및 추징금 5,000만 원을 선고함 (수원지법 제11형사부 2017고합517, 2018.02.02.)
- 부산시 ○○재건축 조합의 조합장은 철거, 토목공사, 전기통신감리, OS 4개 업체로부터 각종 공사수주 등 명목으로 1억 8,000만 원의 뇌물을 수수한 혐의로 구속 기소 됨 (창원지검, 2015.07.30.)
- 부산시 ○○조합의 임원들이 조합설립인가 취소 전 철거용역업체 선정 관련하여 5차례 금품 수수하였음. 조합설립인가 취소 전까지 유효한 조합의 임원은 공무원으로 의제되는 조합 임원에 해당되어, 조합장에게 징역 5년, 추징금 8,750만 원을 선고함 (부산고법 제1형사부 2016노390, 2016.12.15.)
- 대구 달서구 ○○재건축 조합의 조합장과 조합장의 처가 철거공사 수주대가 명목으로 철거업체로부터 9,300만 원의 뇌물을 수수하였음. 이에 조합장에게 징역 6년, 벌금 9,300만 원 및 추징금 4,650만 원을 선고함 (대구지방법원 서부지원 2018고합28, 2018.7.9.)
- 충청남도 천안시 ○○재건축 조합의 조합장은 철거회사 대표로부터 재건축 철거공사 수주 청탁을 받아 1억 7,000만 원씩 자신의 측근 계좌로 지급 요청 후, 1억 1,000만 원을 이체받았음. 또한, 조합총회 비용 차용을 빙자하여 자신의 측근 계좌로 2,000만 원을 수수하였음. 이에, 조합장에게 징역 4년 6개월, 벌금 7,000만 원 및 추징금 2,500만 원을 선고함 (대전고법 제1형사부 2016노77, 2016.09.09.)
- ○○재개발 조합의 이사는 업체 관계자들로부터 정비기반시설 공사 및 지장물철거 공사에 관한 청탁을 받고 ‘입찰 정보제공 및 이사회 입찰 요건 완화 의견 표명’ 등 특정업체의 우선협상대상자 선정·계약체결에 도움을 준 대가로 뇌물 2억 1,000만 원을 수수하였음. 이에 조합 이사에게 징역 2년 및 추징금 2억 1,000만 원을 선고함 (광주지방법원 2022노782, 2022.9.28.)

■ 정비업체 선정 대가로 금품수수·제공

- 서울시 송파구 ○○재건축 조합의 조합장은 사업자 선정 대가로 설계업체로부터 1억 원, 정비업체로부터 5,000만 원, 총회대행업체로부터 1,500만 원의 뇌물을 수수하였음. 이에 조합장에게 구속을 선고함 (조선일보, 2015.02.05.)
- 서울시 강남구 ○○재건축 조합의 전 조합장은 대의원이었던 당시 정비업체로부터 용역수주 청탁 대가로 9,500만 원을 받을 수령하였음. 이에 전 조합장에게 2심에서 징역 1년 2개월 실형을 선고함 (서울고법 2018노2225, 2019.02.01/조선비즈, 2020.02.06.)
- ○○공무원은 서울시 송파구 □□재개발 조합의 정비업체 대표로부터 조합설립인가 대가로 1,700만 원을 수수하였음 (경향신문 2009.11.15.)
- 서울·경기지역 추진위원회 및 조합 임원들과 조합원들을 장악한 ○○정비업체 대표가 □□건설사로부터 재개발 시공사로 선정되도록 도와달라는 취지의 부탁을 받고, 자신이 실질적으로 장악하고 있는 컨설팅회사 명의 계좌로 뇌물 수수하였음. 이에 정비업체 대표에게 징역 3년(집행유예 5년)을 선고함 (대법원 2011도9585, 2011.11.24)
- 인천 계양구 ○○재개발 조합의 조합장은 조합의 정비업체, 철거업체 등 용역업체 운영자들로부터 업체선정 또는 대금지급 관련한 편의제공 등 청탁을 받고 6,650만 원의 뇌물을 수수하였으며, 조합 임원들도 수수된 금품의 일부를 분배받았음. 또한, 조합의 전 정비업체 대표 등 2명은 ‘조합관계자에게 청탁하여 신규 정비업체로 선정되도록 해준다’는 구실로 입찰 참여업체로부터 용역대금의 60%에 이르는 대가를 지급받기로 약속하여, 4억 1,500만 원을 수수하였음 (인천지검, 2020.01.10.)
- 경기도 안양시 ○○재건축 조합의 조합장은 정비업체 선정대가(해당 기간 규모가 비슷한 다른 구역에 비해 2~3배 많은 85억 원에 선정)로 뇌물을 수수하였음. 이에 조합 압수수색 후 조합장을 구속함 (뉴스프리존, 2018.10.15./뉴시스, 2015.01.23.)
- 경기도 안양시 ○○재건축 조합의 조합장은 정비사업 용역 수주 및 향후 업무집행 시 편의제공 명목으로 정비업체 직원으로부터 약 1억 2,440만 원을 수수하였음. 이에 조합장에게 징역 3년(집행유예 4년) 및 벌금 3,500만 원, 추징금 3,500만 원을 선고함 (서울고법 제3형사부 2015노2936, 2016.04.21.)
- 충청북도 청주시 ○○재개발 조합장은 정비사업전문관리업자 선정대가로 조합장 부인 명의 계좌에 500만 원을 수수하여, 조합에 대여한 후 다시 돌려받아 뇌물수수가 적용됨. 이에 조합장에게 징역 1년 6개월 및 벌금 4,000만 원, 추징금 1,570만 원, 정비업체



대표에게 징역 4개월(집행유예 1년)을 선고함 (청주지법 제11형사부 2019고합168, 2020.08.14.)

- 광주시 ○○재개발 조합의 임원 2명은 정비사업전문관리업자로 선정된 회사에게 선정대가 명목으로 3~6억 원 상당의 뇌물을 요구하고, 창호업체로부터 공사수주 대가로 2,000만 원을 수수하였음. 이에 조합 임원 2명을 구속함 (전남일보, 전남조은뉴스, 2016.03.01.)
- 광주시 동구 ○○구역 조합의 조합장은 정비업체로부터 뇌물 수수하였음. 이에 조합장에게 징역 1년, 벌금 4천만 원, 추징금 2천만 원을 선고함 (무등일보 2020.02.07.)
- 광주시 ○○구역 재개발 조합의 조합장과 전 추진위원이 정비업체, 기타 업체 선정권을 주기로 약속하고 중개인으로부터 5억 2천만 원의 뇌물을 수수하였음. 이에 조합장과 조합원에게는 각각 징역 5년, 벌금 4억 7,000만 원 및 추징금 2억 3,500만 원을, 중개인에게는 징역 2년 6개월을 선고함 (kbc뉴스, 연합뉴스, 2020.10.21.)
- 울산시 ○○재개발 조합의 조합장은 정비업체 선정과정에서 특정업체가 선정되도록 들러리 업체를 세우고 서류를 위조하여 선정한 후, 정비업체 사장으로부터 3억 3천만 원의 뇌물을 수수하였음. 또한, 홍보업체와 결탁하여 인건비 9,180만 원을 부풀려 조합으로부터 과다 정산받고 그 금액의 절반이 넘는 4,700만 원을 횡령하였음 (연합뉴스 2016.05.09.)
- 울산시 중구 ○○구역 조합이 □□업체와 △△업체 두 곳과 정비업체 용역계약을 맺은 후, □□업체 대표가 무면허와 뇌물수수 등으로 등록이 취소되자 △△업체(□□업체 대표 어머니 회사)의 감사로 들어가서, 이주관리 및 범죄예방 등을 위한 협력업체 5곳을 선정하였음 (울산 MBC, 2019.10.30.)
- 울산시 중구 ○○재개발 조합의 조합장과 업체 관계자 등은 정비업체 선정대가로 금품을 받아 업무상 횡령, 범죄수익은닉처벌법 위반, 입찰방해 혐의로 구속 또는 불구속되었음 (울산매일, 2019.11.07.)
- 부산시 ○○재개발 조합의 정비업체를 선정하는 과정에서 조합장은 정비업체 대표로부터 17차례에 걸쳐 5,130만 원을 수수하였음. 이에 조합장과 정비업체 대표 모두 불구속 입건됨 (국제신문, 2019.03.17.)
- 광주시 북구 ○○재개발 조합의 □□씨는 조합장 재선임을 준비하던 중 ‘조합장 당선 후 정비업체 선정 등 용역계약 이권’을 청탁받아 가족명의 계좌로 5억 2천만 원의 선거자금을 수수하였음. 조합장으로 선출된 이후 뇌물공여자가 추천한 정비업체를 선정시키기 위하여 해당 용역 입찰적격심사 배점표를 업체에 유리하게 작성하고, 사무실 직원을 동원하여

홍보, 투표를 유도하였음. 이에 □□씨에게 업체선정 부정행위 및 뇌물수수혐의로 징역 5년 및 벌금 4억 7천만 원을 선고함 (광주지방법원 2020고합7, 2020고합136(병합), 2020.10.21.)

■ 설계회사 선정 대가로 금품수수·제공

- 서울시 송파구 ○○재건축 조합의 홍보이사는 설계업체 선정조건으로 해당 업체 부사장으로부터 2억 원의 뇌물을 수수하였음. 설계업체 선정을 위한 임시총회를 대행하는 OS업체의 대표는 설계업체로부터 계약체결과 관련하여 부정한 청탁을 받고 1억 원을 수수하였음. 이에 홍보업체 이사에게 징역 5년 6개월, 벌금 2억 원 및 추징금 6,000만 원을, 홍보업체 대표에게 징역 1년 6개월 선고함 (서울동부지법 2017고합208, 2018.05.03.)
- 서울시 성북구 ○○도시환경정비구역 정비업체 대표의 부인이 운영 중인 □□건축사 사무소가 해당 조합의 설계업체로 선정됨 (하우징헤럴드, 2019.01.15.)
- 경기도 성남시 ○○재개발 조합의 설계업체로 선정된 □□건축사사무소가 설계업체로 선정되기 전부터 정비업체를 통해 해당 구역 추진위에 총 1억 4천여만 원의 운영비를 지원한 의혹 (하우징헤럴드, 2017.04.25.)

■ 총회대행 및 CM(PM) 선정 대가로 금품수수·제공

- 경기도 의왕시 ○○재개발 조합의 조합장과 이사, 직원 3명은 조합정기총회의 홍보용역업체 선정 시 이사회에서 용역비를 부풀려 주고, 그 부정행위에 대한 사례금 명목으로 홍보업체 대표로부터 400만 원의 뇌물을 수수하였음. 이에 3명을 구속함 (하우징헤럴드, 2017.03.28.)
- 대구시 ○○재건축 조합의 조합장은 CM업체 대표와 공모하여 조합의 시공사로 선정되고자 하는 업체 2곳으로부터 총 1억 2,000만 원의 뇌물을 수수하였음. 이에 CM업체 대표에게 징역 1년 6개월(집행유예 3년), 조합장에게 징역 1년(집행유예 3년), 2개 시공사에게 각각 징역 6개월(집행유예 2년)을 선고함 (대구지법 제11형사부 2019 고합54, 2020. 02. 07.)
- 부산시 ○○재개발 조합의 조합장은 ‘□□사가 조합의 시공사, 정비사업전문관리업자의 선정업무 등을 대행하는 PM 업체로 선정되도록 힘을 써 달라’는 청탁의 대가로 1,000만 원의 뇌물을 수수하였음. 이에 조합장에게 징역 1년, 벌금 2,000만 원 및 추징금 1,000만 원을 선고함 (부산지법 제7형사부 2017고합68, 125(병합), 2018.02.21.)



- 전라북도 군산시 ○○재건축 조합의 조합장은 총회대행업체 대표로부터 대금 결제 편의제공 등의 청탁을 받고 뇌물 수수하였음. 이에 해당 조합장을 구속기소 하고, 총회대행업체 대표를 불구속 기소하였음 (전주지검 군산지청, 2014.11.25.)
- 서울시 관악구 ○○재건축 조합의 □□건설 수주 홍보를 맞고 있는 △△기획 대표는 조합에서 정비용역업체 직원을 통해 매번 총회마다 리베이트를 강요한 내용증명을 발송함 (하우징헤럴드, 2017.10.18.)

■ 조합장 부정선거 및 기타 금품 수수

- 서울시 송파구 ○○재건축 조합장 선거 당시 사전에 공모하여 현 조합장을 당선시킨 혐의 및 협력업체 용역 계약 대가로 금품을 수수한 혐의로 조합장, 자문단장, 협력업체 대표 등 3명을 업무방해죄 혐의로 검찰 송치하였음 (한국경제, 2021.05.26.)

■ 총회의결 없이 위법한 계약체결

- 서울시 ○○재개발 조합에서 총회 경비용역 계약 후 인터넷에 공개하지 않아 공개의무를 위반하였으며, 총회의 의결을 거치지 않고 용역계약 체결하는 등 사업을 임의로 추진하였음. 이에 벌금 70만 원을 선고함 (서울동부지법 2010고정1004, 2010.06.11.)
- 인천시 ○○재개발 조합에서 예산으로 정한 사항 이외의 조합원에게 부담이 될 6,480만 원 상당의 '임시총회 홍보 등' 용역계약을 총회 의결 없이 체결하였음. 이에 조합장과 이사에게 각각 100만 원의 벌금을 선고함 (인천지방법원 2012고정1952, 2012.10.19.)
- 충청북도 청주시 ○○재개발 조합의 조합장은 사전에 총회의결을 거치지 아니하고 조합 이사회에서 감정평가업자를 선정하였음. 이에 조합장에게 징역 1년 6개월, 벌금 4,000만 원 및 추징금 1,570만 원을 선고함 (청주지법 제11형사부 2019고합168, 2020.08.14.)
- 부산시 ○○재개발 조합의 조합장은 예산으로 정하지 아니한 조합원에게 부담이 될 '정비계획변경, 조합총회 홍보' 계약을 총회의 의결을 없이 체결하였으며, 용역업체 선정계약서 열람·등사를 거부하였음. 이에 조합장에게 징역 1년, 벌금 2,000만 원 및 추징금 1,000만 원을 선고함 (부산지법 제7형사부 2017고합68, 125(병합)/ 부산고법 2018노190, 2018.02.21.)
- 충청남도 천안시 ○○재개발 조합의 조합장은 총회의결 없이 세무회계사무소와 부당하게 용역계약을 체결하였음. 이에 조합장에게 벌금 80만 원을 선고함 (충남일보, 2017.08.15.)

- 서울시 강북구 ○○재건축 조합의 조합장은 조합 이사회와 대의원회를 통해 ‘경관계획심의, 교통성 검토, 친환경 분야’ 관련 용역업체를 선정하는 안건을 처리함. 이후 총회의 의결을 거치지 않은 상태에서 해당 업체에게 구두계약을 통해 건축심의 작업을 지시하였음. 또한, 친환경분야 계약 안건을 위한 총회에서 해당 내용이 부결되자 동종 업체와 약 6,000만 원 상당의 용역계약서를 작성하여 총회의 사전 의결을 거치지 아니하고 처리하였음. 이에 도시정비법 위반으로 조합장에 징역 10개월을 선고함 (서울북부지방법원 2019고단63, 86(병합), 2020.01.08.)
- 서울시 동대문구 ○○재개발 조합의 조합장은 사전에 조합원 총회의 의결을 거치지 아니하고 조합원에게 부담이 되는 ‘특별건축구역 지정 용역 및 정비사업 전문관리 용역계약’을 임의로 체결하였으며 용역계약 체결의 구체적 시기 및 방법 등에 관하여 이사회에서조차 승인 받지 않았음. 이에 조합장에게 도시정비법 위반으로 징역 4개월을 선고함 (서울북부지방법원 2019고단4616, 2020.10.29.)
- 울산시 ○○재건축 조합의 조합장은 총회의 의결을 거치지 아니하고 □□건축사사무소 소장과 6억 원의 용역 계약을 체결한 후 같은 날 소장명의로 계좌로 용역대금 중 일부인 2억 원을 송금하였음. 이에 조합장에게 도시정비법 위반 혐의로 벌금 100만 원을 선고함 (울산지방법원 2020고정273, 2020.08.13.)
- 서울시 용산구 ○○도시환경정비사업조합의 조합장은 총회의 의결 없이 이사회 결의 후 3,850만 원의 전기설계 용역계약을 체결한 후, 조합의 정비사업비로 계약금 1,155만 원을 지급하였음. 이에 조합장에게 벌금 100만 원을 선고함 (서울서부지방법원 2020고단 1163, 2020.11.10.)
- 서울시 ○○재건축 조합은 정비기반시설 공사로 약 367억 원의 예산을 수립하였으나 총회의결 없이 다음 해 600억 원으로 증액 계약하였음. 또한, 예산수립 의결 없이 대의원회를 통해 약 250억 원의 쓰레기 자동집하시설 공사, 인테리어 업체 선정, 약 790억 원의 감리용역 계약을 체결하였음 (해럴드경제, 2022.06.17.)
- 광주 광산구 ○○재개발 조합은 대의원회나 의사회 의결 등 절차 없이 □□법률사무소와 2억 3,300만 원의 고소대리 등 용역 및 5,400만 원의 인도강제집행 위임 건을 일반경쟁이 아닌 수의계약으로 체결하였음. 또한, 당해 연도 및 전년도 예산수립 없이 △△사와 설계계약을 체결하였음. 이에 도시정비법 위반한 용역계약은 고발조치하였으며, 수용재결 사무처리 관련 지출 건은 환수 권고 조치함 (광주매일신문, 2023.08.23.)



- 경기도 재건축 정비사업 점검결과 ○○재건축 조합은 사업비 예산(용역업체 계약)을 총회에서 의결하지 않고 대의원회 의결만으로 처리함에 따라 도시정비법 위반으로 고발 조치함 (열린뉴스통신, 2022.11.16.)

■ 총회결의 없는 위법한 자금차입

- 서울시 동대문구 ○○재건축 조합은 조합자금의 차입 등에 대해 총회의 의결 없이 조합장으로부터 1,990만 원을 차입하여 소송비용으로 사용하였음. 이에 도시 및 주거환경정비법 위반 명목으로 벌금 30만 원을 선고함 (대법원 2016도138, 2016.10.27.)
- 서울시 조합 실태점검 결과 일부 조합은 환경용역업체, 감정평가사, 법무사 등으로부터 자금을 차입하면서 총회를 통해 그 사실을 알리지 않았으며, 이자율, 상환방법 등도 임의로 정하여 이를 적발함 (한국일보 2020.04.21.)
- 광주시 광산구 ○○재개발 조합은 총회의결 없이 14억 원을 구체적인 차입규모와 기간, 이자율 등에 대한 약정서도 작성하지 않고 단기차입하였음. 이에 도시정비법 위반 회계건을 고발 조치함 (광주매일신문, 2023.08.23.)

■ 협력업체 선정 과정에서의 업무방해

- 충청남도 천안시 ○○재건축 조합의 조합장 외 2명은 시공사가 발주하는 토목공사를 조합장 지인이 운영하는 업체와 계약할 목적으로 시공사의 현장설명회에 경호원을 대동하여 업무를 방해하였음 (대전고법 제1형사부 2016노77, 2016.09.09.)

■ 무등록 정비사업전문관리업자의 업무대행

- 대구시 ○○재건축 구역에서 무등록 정비사업전문관리업자가 조합과 개발사업 CM용역 계약을 체결하고, 시공사 선정에 관한 업무(선정 업체 물색, 총회 주도 등)를 수행하였음. 이에 해당 업체에 징역 1년 6개월(집행유예 3년)을 선고함 (대구지법 제11형사부 2019 고합54, 2020.02.07.)
- ○○조합의 정비업체가 제3자에게 '정기총회 서면참석 및 결의서 안전에 관한 서면결의서 징구 등'의 업무를 대행하게 하였음. 이는 도시 및 주거환경정비법 위반*으로 유죄임 (대법원 2022도1486, 2022.12.29.)

* 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 의미함.

- 서울 서초구 ○○재건축 조합은 ‘시공사 선정에 관한 업무 지원’, ‘관리처분계획의 수립에 관한 업무 대행’ 등을 정비사업전문관리업 등록을 하지 않은 업체에 위탁하였음. 이에 조합장 등에게 징역 및 벌금을 선고함 (하우징헤럴드, 2023.06.29.)
- ○○조합에서는 시행대행사가 정비사업전문관리업 무등록 상태로 시공사 선정 등 정비사업 관련 업무를 수행하였음. 또한, 토지수용 과정에서 조합날인 없이 시행대행사 단독으로 날인하여 수사 의뢰됨 (매일신문, 2022.06.13.)
- 서울시 구로구 ○○정비구역에서 □□신탁은 사업시행자로 지정받아 미등록 정비업체인 △△사와 PM 및 행정지원용역 계약을 체결하였음. 이에 구로구청은 시정명령 조치함 (대한경제신문, 2023.03.06.)

■ 계약 관련규정 위반 등 (정비사업 계약업무 처리기준 등)

- 서울 ○○구역 재개발 조합의 시공사 선정총회 대행업체 선정과 관련한 내부감사에서 총회 대행업체 선정, 계약체결 및 사후관리 등 모든 과정에서 비용절감 노력이 부족하고, 배점 평가방식의 부적절 및 배점 기준표 불투명 등 업체 선정방식의 부적합하며, 배점 기준표 및 입찰공고 등 대의원회 결의 없이 이사회 결의로 입찰을 시행한 사실 등을 지적함 (아시아경제, 2022.12.15.)
- 광주시 광산구 ○○재개발 조합은 정보통신공사협회에 미등록된 무자격 업체와 범죄예방 CCTV설치 수의계약을 체결하였음. 또한, 2017년에 범죄예방·이주관리 용역(60억 7,060만 원)을 계약하였음에도 유사한 성격의 이주촉진용역(25억 9,000만 원)을 체결하였음. 지장물 조사 및 철거 공사의 경우 원인자부담금(35억 2,400만 원) 납부에도 불구하고 별도로 □□업체와 수의계약(56억 7,500만 원)을 체결하였음. 이에 광산구청은 해당 조합에 도시정비법 위반사항 고발 및 권고조치함 (광주매일신문, 2022.12.21.)
- 국토교통부와 지자체의 조합 합동점검 결과 정비기반시설공사 등 14건의 용역계약을 체결하면서 총회사전의결을 거치지 않거나 정비사업 전문관리업자로 등록되지 않은 업체와 총회 대행 용역계약을 체결한 사실 등 108건의 부적격 사례를 적발하고 수사의뢰, 시정명령, 행정지도 조치함 (헤럴드경제, 2023.03.02.)
- 국토교통부와 지자체의 조합 합동점검 결과 자금차입에 관한 구체적인 내용을 정하지 않은 총회의결, 기존 예산범위를 넘는 계약 체결, 조합설립 이후 조합이 정비업체를 선정해야 함에도 추진위원회 당시 선정된 업체와 계속 업무를 수행한 사실 등 110건의



부적격 사례를 적발해 15건은 수사의뢰하였고, 예산과 관련한 회계처리 미흡, 법령과 다른 조합정관 운영 등에 대해서 시정명령 조치함 (매일경제, 2023.07.27.)

■ 서면결의개 위조 및 개인도장 도용

- 서울시 동작구 ○○재개발 조합 사무실 금고 안에서 조합원들이 맡긴 적도 없는 도장과 신분증 사본이 다량으로 발견됨 (KBS뉴스, 2020.09.19./시사기획 창)
- 서울시 서대문구 ○○구역 조합의 조합원은 본인이 낸 적 없는 서면결의서가 제출되어, 해당 결의서의 필적 확인 결과 자신의 필적과 다르다는 감정을 받음. 또한, 참석하지 않은 조합원이 참석으로 확인되었음 (KBS뉴스 2019.06.28.)
- 서울시 서대문구 ○○재개발 조합의 조합장은 시공사 선정 총회에 불참한 조합원 명단을 받은 뒤 이들의 서명을 위조하여 총 41장의 가짜 결의서를 만들어 투표함에 미리 넣어두었음. 이에 조합관계자 3명에게 각각 벌금 300만 원을 선고함 (연합뉴스 2020.07.25.)
- 서울시 강서구 ○○재건축 조합의 조합장은 조합원 임시총회에서 안전 의결에 필요한 정족수를 채우지 못하자 불참한 조합원 10여 명의 도장을 임의로 날인, 출석부와 회의록을 조작하는 수법으로 시공사를 교체하였음 (파이낸셜뉴스 2008.08.01.)
- 인천시 ○○재개발 조합의 조합원들은 조합장 선출 시 후보추천서가 조작되었다고 주장하며, 조합장과 조합 집행부 임원 3명을 횡령 및 사문서위조 등의 혐의로 고소함 (조선비즈, 2020.03.26.)
- 충청북도 청주시 ○○재개발 조합의 조합장과 홍보업체가 공모하여 총회에서 부족한 서면결의서 2매를 위조 및 행사하였음. 이에 조합장에게 징역 1년 6개월, 벌금 4,000만 원 및 추징금 1,570만 원을 선고함 (청주지법 제11형사부 2019고합168, 2020.08.14.)

■ 업무상 횡령 및 배임

- 서울시 ○○재개발 조합의 조합장이 조합의 업무집행과 관련 없는 자신의 허위사실 적시에 대한 개인의 명예훼손 사건에 조합운영비로 변호사비용을 지출하였음. 이에 업무상 횡령죄로 조합장에게 벌금 300만 원을 선고함 (서울동부지방법원 2016노1424, 2017.05.18.)

- 서울시 관악구 ○○재건축 조합의 조합장은 □□건설사가 조합에 예치한 입찰보증금을 조합장 개인계좌로 수령하여 약 715만 원을 업무추진비, 식대, 유류비 명목으로 가족에게 송금하거나 조합장 개인을 위해 사용하였음. 이에 횡령혐의로 조합장에게 벌금 250만 원을 선고함 (서울지법 2015고정4689, 2017.02.06.)
- 서울시 은평구 ○○재개발 조합의 총무이사는 허위사실유포 등 개인 형사사건에 대한 변호사 비용을 조합사업비로 지출하였음. 이에 업무상 횡령죄로 총무이사에게 벌금 150만 원, 집행유예 1년을 선고함 (서울서부지법 제1-1형사부 2019노1784, 2020.07.06.)
- 서울시 서대문구 ○○재개발 조합에서 □□건설을 시공사로 선정하여 입찰보증금 20억 원을 차용하였으나, 조합장, 총무이사, 감사 등이 사업추진비를 적법한 용도에 쓰지 않고 횡령하였음 (매일일보 2020.06.16.)
- 서울시 서대문구 ○○재개발 조합의 조합장이 정비업체와 공사대금 등을 빼돌린 혐의로 구속됨 (한국경제, 2009.11.25.)
- 서울시 ○○재개발 조합에서 형사재판을 받고 있는 조합장이 조합의 사업시행과 실질적 이해관계가 있어 조합의 비용으로 형사사건의 변호인을 선임하여 선임비용을 지출하거나 지출하고자 한 행위는 업무상 횡령 및 업무상횡령 미수에 해당함. 이에, 해당 조합장에게 벌금 300만 원을 선고함 (서울서부지법 2017고정663, 2018.05.03.)
- 경기도 광명시 ○○재건축 조합의 조합장이 개인 명의의 손해배상청구소송을 위해 변호사를 선임하고 그 선임료를 조합비용으로 지출하였음. 이에 업무상 횡령죄로 해당 조합장에게 징역 1년 6개월(집행유예 3년)을 선고함 (대법원 2004도6280, 2006.10.26.)
- 부산시 ○○재개발 조합의 조합장 및 이사 12명은 조합의 운영비 중 부가가치세 환급 및 기타 수익 6억 8천만 원을 유용하고, 비품 구입비 8억 9천만 원을 개인적으로 착복했다는 혐의를 받음 (파이낸셜뉴스 2020.06.12.)
- 광주시 ○○재개발 조합의 조합장은 조합 운영비 2,200만 원을 도시 및 주거환경정비법 위반 사건의 변호사 수임료로 사용하고, 업체 관계자로부터 2천만 원의 뇌물을 수수하였음. 이에 조합장에게 조합비횡령·뇌물수수 혐의로 징역 1년을 선고함 (연합뉴스, 노컷뉴스 2020.02.11.)
- 전라북도 전주시 ○○재개발 조합의 조합장은 조합장 당선을 위해 5명의 조합원들에게 금품을 제공하였으며, 개인적 탄원서 징구를 위해 조합 비용으로 OS(홍보용역) 비용을 지출하였음 (매일일보 2020.05.28.)



- 충청남도 천안시 ○○재건축 조합의 조합장은 조합 사업비·운영비 중 1억 8,600만 원을 개인 채무변제 등 사적 용도로 소비하였음. 이에 횡령죄로 조합장에게 징역 4년 6개월 및 벌금 7,000만 원을 선고함 (대전고법 제1형사부 2016노77, 2016.09.09.)
- 부산시 ○○재건축 조합의 조합장과 총무이사는 추진위원회 당시 총회나 이사회 결의 없이 책정된 미지급금 2억 3,000만 원을 받기 위해 철거공사 계약 시 해당 금액만큼 가산하여 체결하고, 철거업체 대표로부터 되돌려 받았음. 이에 자금횡령죄로 징역 7년, 벌금 4억 원을 선고함 (부산지법 제5형사부 2017고합550, 2018.05.11.)
- 울산시 ○○재개발 조합의 조합장은 홍보업체와 결탁하여 인건비 9,180만 원을 부풀려 조합으로부터 과다 정산받고 4,700만 원을 횡령하였음 (연합뉴스 2016.05.09.)
- 서울시 ○○재개발 조합의 감사인은 임시총회개최금지 가처분 사건 변호사를 선임한 바가 없음에도 해당 사건에 관한 소송비용액확정 결정 신청을 하면서 소송비용액 계산서에 변호사비용 500만 원을 기재하고, 그 소송비용액 상당액을 편취하려고 하였으나 이의제기로 미수에 그치게 됨. 이에 해당 감사인에게 벌금 70만 원을 선고함 (서울북부지방법원 2020고정192, 2020.05.21.)
- 서울시 ○○재건축 조합의 경리는 조합 사무실에서 필요한 경비보다 많은 금액을 시재금 등 명목으로 인출하고 조합의 현금출납장에는 시재금이 있는 것처럼 허위기재하는 방식으로 18회에 걸쳐 약 7,000만 원을 횡령하였음. 이에 해당 경리에게 벌금 700만 원을 선고함 (서울중앙지방법원 2019고단7334, 2020.02.11.)
- ○○정비사업 조합은 시공사로부터 대여한 30억 중 일부를 분양촉진자금 명분으로 총회의결 없이 자금을 집행하였으며, 이 중 5억 4,000만 원은 시행대행사 대표가 개인적 용도로 사용하여 수사 의뢰됨 (매일신문, 2022.06.13.)
- 경기도 재건축 조합운영 실태점검 시 ○○재건축 조합의 조합원 68명이 공동으로 제기한 소송비용을 조합이 모두 납부하여 환수 시정명령 조치함. 또한, 조합 일부 임원에게 연장근로 수당으로 수백만 원 지급하여 적발하였으며, 업무추진비로 구입한 상품권의 관리가 부실하여 지급일, 지급대상 등 관리대장 작성 명령조치 및 미작성 금액은 환수 명령조치함 (열린뉴스통신, 2022.11.16.)

■ 정보공개 위반

- 서울시 ○○재정비촉진구역의 추진위원장은 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 서류 및 자료를 공개하여야 하나 공개하지 않았음. 이에 도정법 위반 혐의로 벌금 50만원(선고유예)을 선고함 (대법원 2013도1547, 2017.07.24.)
- 서울시 강동구청은 조합운영 실태점검에서 ‘총회·이사회·대의원회 등 총회 의사록, 계약서, 연간자금운용계획 등’을 조합원들에게 공개하지 않은 사실을 적발하고 고발조치함 (조선비즈, 220.04.14.)
- 서울시 서초구 ○○재건축 조합의 조합운영 실태점검에서 ‘결산보고서 미공개, 의사록, 용역계약서 등 공개지연’을 지적함 (국토부·서울시·서초구 합동점검, 2018.03.27.)
- 서울시 강동구 ○○재건축 조합은 핸드폰 번호 등을 포함한 조합원 명단을 열람할 수 있도록 하라는 구청의 요구를 거부하였음. 이에 강동구청은 해당 조합을 도정법위반 혐의로 고발함 (한국경제TV, 2020.05.26.)
- 서울시 강남구 ○○재건축 추진위원회는 해당구역 소유자협의회로부터 ‘재건축 관련 올바른 정보 제공 위한 목적’으로 토지등소유자 명부공개를 요청받았음. 하지만, 추진위원회가 제공한 명부에는 소유주 전화번호가 삭제됐으며, 주소가 실제와 달리 기재돼 있어 고의로 다른 정보를 제공한 것으로 의심됨. 이에 추진위원장을 도정법위반 혐의로 고소함 (한국경제, 2019.08.19.)
- 전라북도 전주시 ○○재개발 구역의 현금청산자 외 1명은 조합장이 취임 이후 현금청산대상 토지등소유자들에게 정비사업 시행에 관한 정보공개 대상 서류 및 자료 목록과 개략적인 내용을 등을 통보하지 않아 재개발사업 추진현황을 전혀 파악할 수 없었다고 주장하였음. 이에 조합장을 형사고발 조치함 (일요신문, 2020.05.05.)
- 부산시 진구 ○○재건축 조합은 조합원들의 열람복사 요청을 거부하였음. 이에 도시정비법 위반죄 혐의로 조합장에게 벌금 100만 원을 선고함 (부산지법 제3형사부 2019노3864, 2020.08.21.)
- 이사회 녹취파일은 도정법 제81조(현행 제124조) 제1항에 따른 열람·복사의 대상이라고 할 수 없음. 따라서, 조합장이 이사회 녹취파일에 대한 열람·복사 요청을 거부하였더라도 죄가 되지 아니함 (대법원, 2015도8361, 2015.12.23./하우징헤럴드, 2020.11.18.)

- 경상북도 포항시 ○○재건축 조합의 조합원들이 총회 등 사업 전반에 관한 자료에 대해 정보공개를 요청하였으나, 조합 측은 개인정보 유출 문제로 정보공개를 거부함 (프리스이뉴스, 2018.07.22.)
- 서울시 ○○재건축 조합의 조합장은 법령상 ‘조합임원은 정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.’고 되어있음에도, 연도별 회계감사보고서를 작성한 후 이를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 아니하였음. 이에 조합장에게 벌금 90만 원을 선고함 (서울남부지방법원 2019고정1361, 2020.05.13.)
- 서울시 ○○재개발 조합의 조합장은 조합원이 ‘정기총회 서면투표용지, 현장투표용지, 집계표 현황, 비디오촬영, 참석자 명부에 대해 복사 및 열람’을 요청한 지 15일이 경과된 후 전화와 문자로 회신하였음. 이에 조합장에게 벌금 50만 원을 선고함 (서울남부지방법원 2019고정1550, 2020.11.18.)
- 서울시 ○○재개발 조합의 청산인은 총회 관련 의사록 등 관련 자료를 청산 시까지 보관하여야 하나 2018년에 작성된 조합총회 의사록 등 해당 총회 관련 자료를 2019년에 폐기하였음. 이에 청산인에게 벌금 30만 원을 선고함 (서울북부지방법원 2020고정192, 2020.05.21.)
- 서울시 ○○재건축 조합의 조합장은 서울시 클린업시스템에 월별 자금 입·출금 세부내역의 현금계정 항목 인출금액을 사실과 다르게 기재하여 등록·공개하였으며, 14회에 걸쳐 월별 자금 입·출금 세부내역을 거짓으로 공개하였음. 이에 조합장에게 벌금 70만 원을 선고함 (서울중앙지방법원 2019고단7334, 2020.02.11.)
- 서울시 은평구 ○○재건축 조합의 조합장은 카드사용점검결과서, 별지 범죄일람표 기재 서류 및 관련 자료를 각 15일 이내에 인터넷과 그 밖에 방법을 병행하여 공개하지 않았음. 또한, 조합원이 요청한 서면결의서의 열람·복사 요청에 대해 소유자 성명, 생년월일, 소유지번을 공개하지 아니하였음. 이에 조합장에게 벌금 60만 원을 선고함 (서울서부지방법원 2020고정440, 2020.05.27.)
- 서울시 ○○재건축 조합의 조합장과 사무장은 정비사업 회계 관리, 자료 정보공개 등에 대한 감사용역보고서, 결산보고서를 작성하였음에도 15일 이내 공개하지 아니하였음. 이에 조합장과 사무장에게 각각 벌금 90만 원을 선고함 (서울동부지방법원 2020고정1161, 2021.6.10.)

- 경기도 과천시 ○○재건축 조합의 조합장은 조합원으로부터 ‘조합원 신축건물 배정 동·호수, 전화번호(휴대폰)에 대한 열람·복사’ 요청을 받았음에도 15일 이내에 응하지 않음. 이에 조합장에게 벌금 70만 원을 선고함 (수원지방법원 안양지원 2019고정257, 2019.7.16.)

다. 시공사 선정 단계

■ 시공사선정 금품수수·제공

- 서울시 용산구 ○○구역 시공사 선정과 관련하여 □□건설의 외주 홍보직원 2명은 조합원 아들에게 현금 300만 원이 든 돈봉투를, 일부 조합원에게 고가의 과일바구니 등을 지속적으로 제공하였음 (서울이코노미뉴스, 2020.02.11.)
- 광주시 ○○재개발 구역의 시공사 선정과 관련하여 □□건설사에서 조합 집행부에 백화점 옷과 식사를 제공하고, 조합원에게 100만 원의 돈 봉투를 전달했다는 신고가 접수됨 (YTN뉴스, 2019.12.14.)
- 서울시 용산구 ○○구역 시공사선정 과정에서 □□건설 홍보요원들이 조합원들을 리조트에 초대해 고급음식을 접대하고, 명품가방을 제공하였음 (뉴스프리존 2019.11.14.)
- 서울시 서초구 ○○구역 건설업체 선정을 앞두고 □□건설은 자체적으로 ‘불법 매표 시도 근절을 위한 신고센터’를 설치·운영하면서 시공사 선정을 대가로 한 금품제공 사례를 접수하여, 경쟁사인 △△건설이 조합원에게 금품과 향응을 제공했다고 폭로함 (중앙일보, 2017.10.27.)
- 서울시 서초구와 송파구 내 재건축 시공권을 확보하기 위해 금품을 제공한 홍보대행업체 직원 등 330여 명을 적발함 (중앙일보, 2018.12.12./ 미래경제, 2018.12.11./KBS뉴스 2018.12.11.)
- 서울시 성동구 ○○재개발 조합의 조합장과 임원 7명은 구역 내 주민센터 공사 시공사선정 등에 대한 대가로 건설회사로부터 3회에 걸쳐 3억 2,000만 원을 수수하였음. 이에 임원 8명 중 4명을 구속함 (서울북부지검, 2016.09.07.)
- 서울시 시공사 선정 및 정비사업 인허가와 관련하여 10억 원대 금품을 수수한 정비업체 대표와, 협력업체 선정 대가로 억대 금품을 수수한 조합장 등 2명을 구속하고, 시공사 선정 및 인허가 관련 거액의 뇌물을 공여한 시공사 관계자, 설계업체 대표 등 3명을 불구속하였음 (서울서부지검, 2014.11.19.)



- 경기도 의왕시 ○○재개발 조합의 조합장 등 임원 3명은 건설업체 선정과정에서 업자들로부터 7천여만 원의 금품을 수수하였음. 이에 해당 임원 3명을 구속함 (중부일보, 2017.03.17.)
- 재건축사업 시공사로 선정되기 위해 ○○건설사는 홍보업체를 고용해 조합원들에게 총 5억 원 상당의 금품을 제공하였으나 해당 사실이 적발됨. 이후 ○○건설사는 금품제공 사실을 몰랐다고 주장하여 홍보대행사만 벌금 5천만 원 납부함 (경향비즈 2018.10.12.)
- 경상남도 창원시 ○○재건축 조합의 정비업체 대표는 건설사 직원으로부터 시공사 선정을 청탁받아 9,000만 원을 수수하였으며, 이후 해당 건설사가 시공자로 선정되어 1억 원을 추가로 수수하였음. 이에 정비업체 대표에게 징역 5년, 벌금 1억 9,000만 원 및 추징금 1억 9,000만 원을, 시공사 임원에게 징역 1년 6개월(집행유예 2년)을 선고함 (부산고법 창원 제1형사부 2015노358, 2016.04.27 / 노컷뉴스 2015.10.23.)
- 서울 ○○구역의 홍보업체가 시공자 선정 시 □□건설에 유리하게 홍보, 투표를 유도하여 그 대가로 5억 5,000만 원을 수수하였으며, 허위 홍보요원을 포함한 65명에 대한 용역비를 청구 및 지급하였음. 이에 서울중앙지법은 조합장, 건설사 직원, 홍보업체에게 징역 및 벌금을 선고함 (하우징헤럴드, 2023.06.29.)
- ○○건설은 서울 송파구 □□재건축 조합과 서초구 △△재건축 조합의 시공사 선정과정에서 각 5,100만 원, 1억 3,000만 원 상당의 금품을 제공하였음. 이에 해당 건설사에 벌금 7,000만 원, 관련 직원 및 홍보업자 등에게 징역, 벌금 등의 형벌을 선고함 (머니투데이, 2022.08.24.)
- ○○재개발 구역의 시공사 선정 과정에서 □□건설 직원이 인근 공인중개사 70명에게 각각 100만 원 상당의 옥외광고물 설치·유지보수를 제공하고 현금 총 200만 원 지급을 약속하며 단독 홍보를 요청하였음 (뉴스티앤티, 2022.10.13.)
- ○○재건축 구역 시공사 선정을 위해 □□건설은 조합원들에게 금품을 제공하고 타 건설사 입찰을 방해하였음. 이에 □□건설사에 벌금 5,000만 원, 관련 임원에게 벌금 3,000만 원, 직원 2명에게 각각 벌금 2,000만 원을 선고함 (뉴스티앤티, 2022.10.13.)

■ 공개와 관련 없는 이익제공 논란

- 서울시 서초구 ○○재건축 조합 시공자선정 과정에서 □□건설이 조합원에게 이사비 7,000만 원을 지급하겠다고 제안하여 금품제공 논란 발생 (하우징헤럴드, 2017.09.14.)

- 서울시 송파구 ○○재건축 조합 시공자선정 과정에서 □□건설사는 이사비 1,000만 원, 이주촉진비 3,000만 원 등을 제공하는 3가지 옵션을 제시하여 불법홍보 논란 발생 (브레이크 뉴스, 2018.11.12.)
- 국토부는 서울시 용산구 ○○재개발 사업의 시공자선정 과정에서 건설사가 제시한 '사업비·이주비 등과 관련한 무이자 지원, 분양가 보장, 임대주택 제로' 등은 시공과 관련 없는 제안으로 재산상 이익을 약속하는 만큼 도시 및 주거환경정비법 132조 위반 소지가 있다고 밝힘 (SBS뉴스, 아시아경제, 2019.11.26.)
- 서울시 은평구 ○○조합 집행부는 □□건설의 입찰서류에서 도면 누락, 담보를 초과하는 이주비 제안 등의 문제 확인 후 해당 건설사의 입찰 자격을 박탈하고 입찰 보증금 1,000억 원을 몰수하였음 (환경경찰뉴스 2020.03.11.)
- ○○건설은 '추가이주비, 조합원 이사비용 및 조합원 분양계약금 무이자 대여, 총회 경비 지원 등'의 내용을 포함한 시공사 입찰 제안서를 부산시 연제구 □□재개발 조합에 제출하였음. 이에 연제구청은 정비사업 계약업무처리기준 위반에 따라 조합에 행정지도 공문을 발송함 (하우징헤럴드, 2018.05.02.)

■ 입찰참여제한 시 특화설계 등에 따른 불법홍보 논란

- 서울시 용산구 ○○재개발 구역의 시공사 선정 입찰과정 중 □□건설사가 자체 홍보 설명회를 개최하여 불법 홍보 논란이 있었으며, 입찰마감 후에는 혁신설계 추가제한 등 입찰 조건을 변경하여 입찰기준 위반 논란이 발생함 (하우징헤럴드, 2019.11.25.)
- 서울시 성북구 ○○구역의 입찰 참여 예정인 업체가 2,000만 원의 이사비를 무이자로 빌려주겠다고 홍보하여 조합이 제지하였으며, 조합이 정해진 곳에만 홍보관을 운영해야 함에도 불구하고 별도의 불법 홍보관을 운영하였음. 또한, 입찰 제안서에 추가 비용이 필요한 대안 설계를 기본 설계로 제공하는 것처럼 표기해 조합과 갈등을 빚음 (서울경제, 2019.04.24.)
- 경기도 성남시 ○○재건축 조합 시공자선정 입찰과정에서 □□건설·△△개발이 최고 층수 35층 재건축을 주요 내용으로 한 대안설계안을 내세워 홍보활동을 벌이면서 민원이 발생됨. 이에 성남시가 조합에 '정비계획 임의변경 불가'를 통보하면서 인허가권자인 성남시와 컨소시엄 시공사 간 층수 문제로 갈등 빚음 (중앙일보, 2018.11.12 / 하우징헤럴드, 2018.11.23.)



- 대전시 ○○재개발 조합은 사업 시공사 선정 시 ‘대안설계 및 특화계획 불포함’ 조건을 강조하였으나, 컨소시엄 사업단에서 ‘플러스 아이디어’라는 명칭으로 일종의 대안설계를 제시하여 입찰 지침 위반 논란 발생 (하우징헤럴드, 2018.03.28.)

■ 시공사선정시 과도한 입찰보증금 조건

- 서울시 은평구청에서 ‘○○구역 입찰보증금 1,300억 원은 통상적인 범위를 넘어선 과도한 금액으로 판단된다’며 공공지원 시공사 선정 기준을 준수해 재검토할 것을 지시함 (은평구청 공문, 2019.6.25 / 하우징헤럴드, 2019.07.03.)
- 서울시 서초구 ○○재건축 조합은 공동사업시행 건설업자 선정 시 ‘입찰보증금 30억 원 중 5억 원은 현장설명회 전까지 현금납부, 25억 원은 입찰제안서 제출 마감 전일까지 현금 또는 이행보증증권으로 납부한 업체’로 입찰 참여 가능업체를 한정해 4번의 현장 설명회를 개최하였음. 현장설명회 참여업체 미달로 4번 모두 유찰되어 수의계약으로 전환됨 (하우징헤럴드, 2017.10.10.)
- 시공사선정 과정에서 현장설명회 참가조건으로 입찰보증금 일부를 납부토록 하는 것은 사전에 내정한 건설사와 수의계약을 체결하기 위해 고의로 유찰을 유도하는 편법 입찰이라는 지적 (하우징헤럴드, 2019.07.22.)
- 지방의 시공사 선정 시 과도한 입찰보증금(광주시 ○○재개발 조합 700억 원, 부산 □□재개발 조합 400억 원, 대전 △△재개발 조합 200억 원)을 조건으로 경쟁입찰 제한한 행위를 지적 (데일리안, 2019.11.18.)
- 서울시 용산구 ○○재개발 조합에서 1,500억 원 규모의 입찰보증금을 내도록 하는 등 정비사업 현장설명회 및 입찰 참여 보증금이 관례화되면서 현금보유가 가능한 대형사만을 위한 조합의 권한 남용이라는 비판 (대한경제, 2020.09.09.)

■ 과도한 입찰보증금 등의 조건이 수의계약 유도

- 시공사 선정 입찰 시 조합이 입찰보증금을 높게 책정하거나, 현장설명회 보증금 납부 요구를 통해 실질적 경쟁 입찰을 막고 있음. 2020년 상반기 서울시 용산구 ○○구역, 서초구 □□구역, 성동구 △△구역 등 일부 구역을 제외하고 30여 곳의 정비구역이 수의계약으로 시공사를 선정하였음. 특정 건설사의 경우 10곳 중 8곳이 수의계약으로 체결되었음 (한국주택경제, 2020.07.10.)

■ 입찰보증금 횡령

- 광주시 ○○구역 조합장은 시공사 입찰보증금 20억 원 중 4억 2,000만 원을 분양대행업체 법인계좌로 이체하거나, 지인의 계좌로 이체하는 방식으로 조합공금을 횡령하였음. 이에 조합장을 구속함 (무등일보, 2016.05.31 / 연합뉴스, 2016.05.30.)
- 서울시 마포구 ○○재개발 조합의 조합장은 정비업체 한 곳에만 사업권을 몰아주는 것처럼 꾸며 약 40억 원의 대출을 받게 한 뒤, 그중 22억 원을 개인 용도로 사용하였음. 또한, 건설사로부터 받은 입찰 보증금 60억 원을 본인 명의의 은행계좌로 송금받은 후 해당 금액을 담보로 23억 원을 대출받아 개인 용도로 사용하였음. 이에 조합장에게 징역 4년 추징금 9,100만 원을 선고함 (노컷뉴스, 2009.04.17. / SBS뉴스, 2009.12.23.)
- 서울시 강북구 ○○재건축 조합의 조합장은 시공사로부터 받은 입찰 보증금 1억 원에 대하여 시공사가 정해지지 않은 상태에서 총회의 의결을 거치지 않은 채 조합을 위해 사용한다는 명목으로 약 900만 원을 본인 계좌로 이체하여 임의 사용하였음. 이후 총 5회에 걸쳐 약 5,500만 원을 임의 사용하였음. 이에 조합장에게 징역 6개월을 선고함 (서울북부지방법원 2019고단63, 86(병합), 2020.01.08.)



2 사업시행계획인가 이후 단계

가. 사업시행계획인가 단계

■ 협력업체 선정 대가 금품수수·제공(시공사, 정비사업전문관리업자, 철거업체, 이주관리·범죄예방, 정보통신·소방감리, 창호공사, 지장물철거 업체 등)

- 서울시 송파구 ○○재건축 조합의 조합장은 이주관리, 정보통신 소방감리, 창호업체 등의 계약청탁을 받았으며, 정비업체 전 임원으로부터 17회에 걸쳐 1억 2,600만 원을 수수하였음. 이에 조합장에게 징역 5년 및 벌금 1억 2,000만 원을 선고함 (서울고법 제1형사부 2017노807, 2017.08.23.)
- 서울시 송파구 ○○재건축 조합의 정비업체 전 임원은 조합장에게 ‘이주관리, 창호공사, 지장물 이설공사’ 업체 선정을 청탁해 주는 명목으로 각 업체로부터 5,000만 원, 2억 5,000만 원, 4,000만 원을 수수하였음. 이에 정비업체 전 임원에게 징역 1년, 집행유예 2년을 선고함 (서울고법 제1형사부 2017노807, 2017.08.23.)
- 서울시 강동구 ○○재건축 조합의 조합장은 감리업체로부터 ‘정보통신 및 소방감리 용역계약 체결’ 명목으로 4회에 걸쳐 6,230만 원을 수수하였음. 이에 조합장에게 징역 3년, 감리업체 대표에게 징역 1년 및 집행유예 2년을 선고함 (서울고법 제1형사부 2017노807, 2017.8.23. / 서울동부지검, 2016.11.24.)
- 서울시 동대문구 ○○재건축 조합의 조합장 등은 이주관리·범죄예방 용역업체 선정 대가로 8,500만 원의 뇌물을 수수하였음. 이에 조합장 등 5명을 구속기소, 4명을 불구속 기소함 (서울북부지검, 2018.11.13. / KBS뉴스, 2018.11.15.)
- 서울시 동작구 ○○재개발 조합의 기술이사는 업체에 창호공사 하도급을 받게 해주는 대가로 금원을 요구하여, 5,000만 원의 금품을 수수하였음. 이에 기술이사에게 징역 4년 및 벌금 5,000만 원을 선고함 (서울서부지방법원 2017고합78, 2017.09.13.)
- 인천시 계양구 ○○조합의 감사는 지장물철거 및 이설업체 전무가 사업시행인가가 난 후부터 조합사무실을 찾아와 조합임원에게 인사를 하기 시작하자 금품을 요구하여 3,000만 원을 수수하였음. 이에 조합 감사에게 징역 3년 벌금 4,500만 원을 선고함 (서울고법 제3형사부 2017노2943, 2018.03.29.)

- 경기도 의정부시 ○○재개발 조합의 사무장이 이주관리용역 입찰 계약 업체를 내정하여 해당 업체로부터 3억 5,200만 원을 수수하였음. 또한, 정비기반시설공사 용역 입찰에 자신이 운영하는 회사를 참여시켜 낙찰받았음. 이에 조합 사무장을 구속함 (서울북부지검 2019.04.18.)
- 충청북도 청주시 ○○구역 재개발 조합의 조합장은 범죄예방수립대책 업체로부터 용역비 결제 편의제공 대가로 10만 원권 백화점 상품권 5장을 수수하였음. 이에 조합장에게 징역 1년 6개월, 벌금 4,000만 원 및 추징금 1,570만 원을 선고함 (청주지법 2019고합168, 2020.08.14.)
- 경기도 의왕시 ○○재개발 조합의 조합장과 이사 3명은 이주관리업체 임원으로부터 협력업체 입찰에 참여할 수 있도록 영향력을 행사해 달라는 청탁을 받고 사례금 명목으로 1,000만 원을 수수하였음 (수원지법 안양지원 제1형사부 2017고합51, 2017.09.29.)
- 부산시 연제구 ○○재개발 조합의 조합장은 ‘이주관리·수용재결, 지장물 철거 및 이설업무’ 용역계약을 체결하고 계약체결의 대가 및 추후 진행될 정비기반시설 공사 수주등과 관련하여 편의를 봐주는 대가로 철거업체로부터 3,000만 원 뇌물을 수수하였음. 이에 조합장에게 징역 3년(집행유예 5년), 벌금 3,000만 원 및 추징금 3,000만 원을 선고함 (서울고등법원 2018노1127, 2018.08.16.)

■ 공무원·중개인 등 이권개입·뇌물수수

- 경기도 남양주시 ○○재건축 조합의 이사와 중개인은 철거와 이주관리 등 각종 재건축 용역 업체 선정에 편의를 제공하는 대가로 총 2억 8천만 원, 다른 조합임원을 알선해주는 대가로 총 1억 7천만 원을 수수하였음 (KBS뉴스, 서울경제, 2018.08.01.)
- 서울시 노원구 ○○재개발 조합의 중개인 대표 외 1명은 조합장 후보자와 친분을 과시하면서 협력업체로부터 ‘범죄예방 및 이주대책 용역업체’ 선정에 대한 알선·청탁의 대가로 1억 3,000만 원을 수수하였음. 이에 변호사법 위반으로 중개인 대표에게 징역 2년 및 추징금 6,500만 원을, 중개인에게 징역 1년 6개월 및 추징금 6,500만 원을, 뇌물공여자 업체대표에게 징역 1년 2개월(집행유예 3년)을 선고함 (서울북부지방법원 2018고단5208, 2019.05.15.)
- 서울시 서대문구 ○○재개발 조합의 정비업체 대표로부터 사업구역 확장 관련 편의제공을 대가로 3억 원의 금품을 수수한 전직 구청장 1명을 기소함 (서울서부지검, 2015.1.21.)



■ PM·CM업체 선정 논란

- 서울시 서초구 ○○재건축 조합의 조합장이 상가분양 업무에 CM용역업체를 선정하는 조건으로 조합장이 지불해야 할 거액의 합의금을 업체에게 대납시킨 정황이 확인됨 (KBS뉴스, 2020.09.19./시사기획 창)

■ 총회의결 없이 위법한 계약체결

- 서울시 성동구 ○○재개발 조합의 조합장과 이사는 제3차 사업시행계획인가 변경 신청 시 비확장 세대의 발코니에 대해서 결로방지를 위한 단열재 시공을 하는 것으로 되어있던 사항을 제4차 사업시행계획인가 변경을 신청하면서 총회의 의결 없이 임의로 단열재 시공 부분을 삭제하여 사업시행계획 변경인가를 신청하였음. 이에 도정법 위반 혐의로 조합장에게 벌금 50만 원, 이사에게 벌금 30만 원을 선고함 (서울북부지방법원 2016노25, 2017.05.18.)

■ 조합장 명예훼손 (판단)

- 경기도 안양시 ○○재개발 조합의 조합원이 조합장을 비방할 목적으로 거짓사실(불법으로 업체 선정, 회계부정, 공금 횡령 등)을 유포시켜 명예를 훼손시킴. 이에 해당 조합원에게 벌금 400만 원을 선고함 (수원지방법원 안양지원 2017고정693, 2017고정745(병합), 2017고정804(병합), 2018.09.21.)

■ 입찰방해

- 경기도 의정부시 ○○구역 사무장과 동서 □□씨는 기존 정비기반시설 용역계약 해지 후, 본인이 인수하여 타인명의로 운영 중인 건설회사와 59억 원에 용역 계약을 체결하였음. 이에 사무장에게 징역 5년을 선고함 (서울북부지법 2019고단728(병합), 2020.01.09.)

■ 입찰비리

- 수도권 ○○조합은 ‘도시 및 주거환경정비법 시행(2003.7.7.) 이후 종전·종후자산 평가 업무수행 실적 제출’ 조건이 명시된 선정 입찰을 통해 □□감정평가업체를 선정하였으나, 유사시기에 해당 업체가 다른 재건축 사업지에 제출한 사업실적과 차이를 보여 거짓 실적으로 의혹받음. △△감정평가업체는 소속 감평사가 조합원으로서 조합운영에 참여 중인 단지의 감정평가 업체 선정 입찰에 참여하여 부조리 지적받음 (더퍼블릭, 2023.08.10.)

■ 횡령

- 경기도 의정부시 ○○재개발 조합의 사무장□□은 △△재개발 조합 사무장◇◇과 공모하여 △△조합의 ‘이주관리, 범죄예방, 수용재결, 명도소송 용역’의 입찰을 방해하였음. 또한, ○○구역 사무장□□의 친구이자 변호사로부터 명의를 빌려 △△구역, ◎◎구역 조합의 ‘수용재결, 명도소송 계약’을 체결하였음. 더불어, ○○구역으로부터 ‘PM용역대금, 명도소송’ 명목으로 계약하는 금액에 해당하는 금원 등을 횡령하였음. 이에 ○○조합 사무장에게 징역 5년 및 추징금 10억 원, △△조합 사무장에게 징역 5년을 선고함 (서울북부지법 2019고단68,2020.01.09.)
- 경기도 의정부시 ○○재개발 조합의 사무장이 조합장 등 임원 몰래 자신이 운영하는 회사와 조합 간 PM용역계약을 체결하였으며, 조합자금 4억 1,430만 원을 개인적으로 사용하고, 소송비용을 이중으로 청구하여 조합자금 1,980만 원을 횡령하였음. 이에 조합 사무장을 구속함 (서울북부지법 2019.04.18.)

나. 관리처분계획인가 단계

■ 시공사의 과도한 공사비 증액요구

- 서울시 강남구 ○○재건축 조합은 □□건설이 증액 요청한 1,370억 원의 공사비 가운데 ‘고급화를 위한 품질향상’ 예산 500억 원에 대한 상세내역을 공개하지 않아 총회에서 예정된 중도금 납부연기를 의결하는 등 조합과 시공사간 공사비 갈등 심화 (서울경제 TV, 증권경제신문, 2020.08.40.)
- 서울시 서초구 ○○단지 재건축 조합과 □□건설이 공사비 8,087억 원으로 도급계약을 체결한지 두 달 만에 □□건설이 고급화를 위한 옵션 명목으로 공사비 899억 3,800만 원을 증액하는 내용의 계획을 제시함 (한국경제, 2020.10.06.)
- 서울시 성북구 ○○재개발 조합은 시공사와 계약 변경 및 공사비 증액 등의 이유로 정비사업비를 약 900억 원 증액하기로 하였으며, 이에 대한 조합과 조합원들 간에 갈등 발생에 따라 사업이 지연됨 (파이낸셜뉴스 2020.06.09.)
- 서울시 송파구 ○○재건축 조합의 조합장은 공사금액을 부풀리거나 조합원 동의 없이 셀프 결제를 하는 등의 혐의를 받음 (일간투데이 2019.06.12.)
- 경기도 과천시 ○○재건축 조합의 시공사인 □□건설이 공사변경계약을 통해 3.3㎡당 공사비를 기존 423만 원에서 520만 6,000원으로 23%가량 증액하는 과정에서 전임

조합장과 공사비 내역을 비밀리에 공유한 사실이 확인되어, 조합 임원진이 일괄 사퇴하였음 (인천일보, 2020.01.16.)

- 부산시 ○○재건축 조합은 □□건설 측에 2,200억 원 규모의 공사증액 관련 상세내역서를 공개요청 하였으나 회신받지 못함. 또한, 특정업체의 마감재 사용을 강요하는 등 마감재 협의도 제대로 되지 않아 조합과 시공사 간 갈등이 심화됨 (디지털타임즈, 2020.08.26.)
- 경기도 과천시 ○○재건축 조합은 □□건설이 기존 공사계약서 및 협약서를 부정하는 수정계약서를 제시하고, 명확한 근거 없이 고급 마감재 사용 541억 원, 고급 설계 변경 76억 원 등 총 617억 원의 과도한 추가 공사비 증액을 요구하자 시공자와 계약 해지함 (하우징헤럴드, 2014.04.04.)
- 서울시 동작구 ○○재개발 조합 비대위는 기존 약속받았던 무상제공 항목이 제외되는 등의 사유로 공사비가 2010년 2,734억 원에서 2017년 4,035억 원으로 부당하게 증액되었다고 주장함. 또한, 공사비 증액을 위한 총회에서 선물을 주며 서면결의서 찬성을 유도하여 논란됨 (프라임경제, 2018.04.24.)
- 서울시 은평구 ○○재건축 조합은 시공사 측에서 최초 시공사 선정 시 3.3㎡당 공사비 424만 원을 제시한 후, 관리처분계획 수립 전 물가상승률 등을 감안해 3.3㎡당 470만 원으로 공사비 증액을 요구하자 시공사와 계약을 해지함 (하우징헤럴드, 2019.12.16.)
- 전라북도 전주시 ○○재개발 구역 시공자가 공사비를 기존 382만 원(3.3㎡당) 보다 15.76% 인상된 442만 원(3.3㎡당)으로 요구하여, 조합이 인근 구역의 공사비 현황 등을 감안해 약 10% 인상된 420만 원(3.3㎡당)의 조정금액을 제시하였으나 시공자가 절충안을 수용하지 않아 조합이 공사도급 계약을 해지함 (국제뉴스, 2020.07.06.)

■ 공개비증액 대가로 뇌물수수·제공

- 경기도 수원시 ○○재건축 조합의 조합장은 건설업체로부터 재건축아파트 평당 공사비를 증액해 주는 대가로 9억 원을 뇌물 수수하였음. 이에 조합장에게 징역 6년, 추징금 9억 원을 선고함. 또한, 건설업체 직원은 하도급 업체로부터 10억 원을 받아 9억 원을 조합장에게 건네고, 1억 원을 개인 후원금으로 사용한 혐의(뇌물공여 및 업무상 횡령)로 징역 1년 6개월 및 집행유예 3년을 선고받음 (인천일보, 2006.11.07.)
- 서울시 마포구 ○○재개발 조합의 사무장은 관리처분과정에서 조합원의 종전자산평가금액이 일부 감액되는 등의 문제 사실을 묵인하는 대가로 정비업체로부터 5,000만 원의

뇌물을 받음. 이에 조합 사무장에게 징역 4년, 추징금 5,000만 원을 구형함 (한국경제, 2009.06.07.)

■ 현금청산자의 감정평가업체 불법영업·사업지연

- 서울시 강동구 ○○도시환경정비사업 구역에서 감정평가업체가 현금청산자에게 접근하여 ‘청산금액을 종전자산평가액 대비 125% 이상 높여 주겠다’며 동의서를 징구하였음. 이후 조합에 협의보상 업무 협조를 조건으로 영업권 평가업무를 요구하는 등 협박 혐의 (하우징헤럴드, 2018.8.28.)
- 서울시 강북구 ○○재개발 조합에서 현금청산자가 추천한 감정평가업체의 의도적인 보상평가 지연으로 지연 가산금 100억 원(연 이자 15%)을 납부하였음 (하우징헤럴드, 2018.10.16.)

■ 상가분할 및 보상금 갈등

- 서울시 강남구 ○○재건축 조합은 아파트 소유자만 상대로 동의서를 받아 조합설립인가를 받았음. 이후 상가 소유자들과 일부 아파트 소유자들이 상가 분할을 전제로 재건축을 추진하는 것에 반발해 강남구청을 상대로 소송을 제기함. 이에 대법원은 조합설립인가를 무효로 할 정도로 행정처분의 하자가 명백하지 않다고 판단함 (매일경제, 2019.3.17.)
- 서울시 강남구 ○○구역 상가위원회는 상가가 조합에 기여한 대지 930평에 관한 비용 1,000억 원과 분양가상한제 회피 협조 300억 원 총 1,300억 원 지급을 요구함 (한국경제, 아유경제, 2020.03.03.)
- 서울시 서초구 ○○재건축 조합 상가소유자들이 분양주택 공급을 위한 추산액 비율 산정 절차 문제 소송을 제기하여 승소하였으나, 조합 측이 상가소유자의 아파트 입주권을 모두 보장하는 등의 조건으로 합의함 (아유경제, 2020.02.07.)
- 서울시 서초구 ○○재건축 추진위원회는 쇼핑센터의 건물 지분을 48명이 나눠 가진 ‘공유건물’로 보고 대표자 1명만 조합원으로 인정하였음. 이에 대법원은 상가가 구분건물로登記되지 않았지만 분양 당시부터 수분양자들에게 호수, 위치 및 면적 등을 나눠 계약을 맺었고 구분 소유권을 객체로 하려는 행위도 존재했기 때문에 구분소유가 성립하는 것으로 봐야 한다고 판단해 조합설립인가를 취소함 (HNC뉴스와이드, 2019.12.03.)



■ 종교시설 설치 및 보상금 갈등

- 토지등소유자인 교회 등에게 분양신청의 기회를 부여하지 않은 채 관리처분계획에 따라 교회 등을 분양대상에서 제외할 수 없으며, 종교시설에 관한 분양 안을 마련해 적법하게 분양받을 기회를 보장해야 한다고 판단함 (서울행정법원, 2015구합59679, 2016.4.22.)
- 서울시 성동구 ○○재개발 조합은 구역 내 위치한 3곳의 교회에 약 350억 원의 청산금을 부과하였고, 존폐 위기에 처한 교회들은 조합을 상대로 무효확인 또는 취소를 구하는 내용의 행정심판을 청구하였음. 이에 서울특별시 행정심판 위원회는 관리처분계획 상 분양받을 자를 대상으로만 분담금을 부과하는 것으로, 대토합의를 한 종교시설에 대해 청산금을 부과할 수 없어 위 처분은 무효임을 재결함 (법률신문, 2019.05.03.)
- 서울시 성북구 ○○재개발 구역은 주민의 97%가 이주를 마쳤지만, 구역 내 교회가 과도한 보상금을 요구하면서 사업이 중단된 상태임. 교회시설은 지하 1층~지상 3층 규모의 건축물로 서울시 중앙토지수용위원회가 평가한 보상금은 82억 원이나 교회 측은 교인 감소와 재정손실, 기존 교회 연면적의 6배에 달하는 교회신축을 위해 총 563억 원을 조합에 요구하여 조합과 교회 간 갈등으로 인해 사업지연 상태임 (하우징헤럴드, 22020.04.09.)
- 서울시 성북구 ○○재개발 조합은 2019년 교회를 상대로 명도소송 승소 후 강제집행 전 교회 부지 감정평가액인 29억 원에 웃돈 11억 원까지 얹은 40억 원을 보상금으로 제시했지만, 교회 측은 교회건축비 이외에도 조합원 지위에 상응하는 보상금(약 100억 원)과 보류지 등을 요구하면서 갈등 지속됨 (하우징헤럴드, 2020.04.09.)
- 서울시 서대문구 ○○재개발 조합은 구역 내 위치한 교회와의 보상금 갈등으로 2017년 서울서부지방법원에 명도소송을 제기하였음. 이에 법원에서 65억 원 선 합의 조정을 권고했으나 교회 측은 110억 원 이상을 요구하여 사업 지연됨 (하우징헤럴드, 2018.10.30.)
- 서울시 송파구 ○○재개발 조합은 구역 내 위치한 교회의 보상금액으로 44억 7,000만 원을 제안하였으나 교회 측은 총 164억 3,600만 원을 요구하였음. 이후 조합은 새롭게 1대 1 대토와 보상비용으로 61억 6천,000만 원을 제안해 교회와 협상에 성공함 (하우징헤럴드, 2018.10.30.)

■ 정족수 미달

- 전라북도 군산시 ○○재건축 조합은 정족수가 미달된 상태로(조합원 10분의 1 이상 참석 必) 총회를 개최하여 공사도급가계약 등의 안전을 처리하였음 (세계일보 2016.05.12.)

■ 현금청산금·보상금 부풀리기

- 서울시 성동구 ○○재개발 조합의 조합장과 이사는 이해관계가 있는 부동산(비대위 부동산 매입 후 감사 아들에게 명의신탁 등) 3건에 대한 현금청산가액을 구청에서 산출한 평가금액보다 높게 산정함으로써 조합에 약 5억 원 상당의 손해를 끼침. 이에 조합장에게 징역 2년, 이사에게 징역 3년 및 추징금 2,000만 원을 선고함 (서울동부지법 2012고단846, 2012.05.24.)
- 서울시 동대문구 ○○재개발 조합의 조합장은 본인과 본인 아들의 건물을 수용하면서 서울 토지수용위원회에서 감정평가한 수용보상금 보다 약 7억 원을 초과하여 지급하였음. 이에 조합에 손해를 끼친 혐의로 조합장에게 징역 2년, 집행유예 3년(배임)을 선고함 (서울고등법원 2017노3766, 2018.04.20.)
- 울산시 ○○재개발 조합에서 비대위 위원장이 ‘비대위 위원장직에서 사퇴하고, 조합을 상대로 한 시공사선정총회결의 무효확인의 소 및 관리처분계획취소의 소를 취하하고, 조합의 임원해임 총회개최를 무산시켜 비대위를 해산시켜 주면 비대위원장 소유의 부동산을 4억 원에 사겠다’라는 청탁을 받은 후, 시세가 1억 5,000만 원 상당 소유의 부동산을 정비업체 대표에게 4억 원에 매도하였음. 이에 정비업체 대표에게 징역 1년(집행유예 2년), 비대위원장에게 징역 1년 6개월 및 추징금 2억 5,000만 원, 홍보업체 대표에게 징역 4개월(집행유예 1년)을 선고함 (울산지법 제11형사부 2018고합301, 2019.05.24.)

■ 횡령

- 전라북도 전주시 ○○재개발 조합은 ‘관리처분계획안 홍보 및 서면결의서 징구를 위한 업무보조’ 용역 계약을 체결하면서 절차를 미준수하여 2차례 계약금을 증액하였으며, 사업비로 조합장 개인업무(탄원서 수집)를 처리하는 등 횡령의혹이 있었음 (일요신문, 2020.05.29.)



■ 정보공개 위반

- 서울시 중구 ○○재개발 조합에서 토지등소유자가 추진위원회, 이사회, 대의원회, 총회 회의록 일체에 대하여 등사요청을 2차례 요구하였으나 조합장은 현금청산자라는 이유로 실시하지 아니하였음. 이에 조합장에게 벌금 50만 원을 선고함 (서울동부지법 2011노278, 2011.5.26.)
- 경상남도 창원시 ○○구역 조합의 조합장은 조합원으로부터 ‘사업시행인가신청, 관리처분인가신청, 조합원·대의원·임원 명부, 조합원 연락처’ 등 7가지 서류 등사요청을 받았으나 ‘정보공개 요청서류가 광범위하므로 조합을 방문하여 열람할 것, 조합원 연락처 등은 조합원이 거절하여 명부만 송부’한다는 내용증명을 법이 정한 기한 15일을 초과하여 발송하였음. 이에 조합장에게 벌금 30만 원을 선고함 (창원지방법원 마산지원 2019고정367, 2020.6.24.)

다. 이주, 철거, 분양, 착공, 청산 단계

■ 과도한 보상요구 및 이주지연

- 서울시 성북구 ○○재개발 구역의 □□교회는 서울시 토지수용위원회가 매긴 보상금 액수 82억 원의 약 7배인 개발보상금 563억 원을 요구하며 이주를 거부하였음. 이에 분양일정 등 사업지연이 예상됨 (이투데이, 2020.09.11.)
- 서울시 광진구 ○○구역 재건축 조합은 소유자 총 1,300여 가구 중 87%가 철거를 앞두고 이주를 마친 상태지만 일부 세입자들이 전국철거민연합회와 손잡고 특정 이주 대책을 요구하며 이주를 거부해 사업이 지연되면서 수십억 원의 이자비용을 부담함 (아유경제, 2018.11.16.)
- 서울시 강남구 ○○구역에서 전국철거민연합회가 상가 세입자들과 함께 임대상가 쟁취 투쟁을 벌임. 연합회의 지원을 받은 세입자들의 이주 거부로 조합의 사업추진 일정이 지체되고 금융비용이 증가함 (매일경제, 2018.04.20.)

■ 일반분양가 상향청탁 금품수수·제공

- 부산시 ○○재건축 조합에서 정비업체 임원으로부터 일반분양가 상한을 올려달라는 청탁을 받고 금품을 수수한 전 분양가심사위원회 위원장 등 11명을 불구속 기소함 (경향신문 2015.07.30.)

- 경상남도 창원시 ○○구역 재건축 조합 정비업체 이사로부터 아파트의 일반분양가 상한을 올려달라는 청탁을 받고 인허가 편의제공 명목으로 2,000만 원의 금품을 수수한 분양가심사위원회 위원장 1명 및 위원 1명을 불구속 기소함 (창원지검 보도자료, 2015.7.30.)

■ 청산지연 및 조합비용 횡령

- 대구시 ○○재건축 조합의 조합장은 2006년 아파트 입주 후 13년 간 조합을 청산하지 않고 조합비 7억 6,000만 원을 월급 등으로 받아가 사적으로 사용하였음 (특가법 횡령) (조선비즈, 2020.02.26.)
- 부산시 동래구 ○○조합장은 6년 동안 조합을 청산하지 않고 조합원 몰래 동래구청을 상대로 부당이익금반환 소송을 제기해 17억 7천만 원을 돌려받아 자신의 월급과 차량 리스비 등으로 매달 1,200만 원씩 총 9억 원을 쓴 것으로 조사됨. 입주 이후에는 자신의 급여를 기존 315만 원에서 500만 원으로 인상시키고, 상여금도 2달에 105만 원에서 250만 원으로 인상하는 등 조합자금을 횡령하였음 (조선일보 2020.05.14.)
- 부산시 금정구 ○○재건축 조합의 조합장은 조합과 시행대행사의 자금을 개인 채무합의금이나 변호사 선임료 등으로 지급하여 횡령하고, 아파트 한 세대를 위법하게 명의 신탁하였음. 이에 조합장에게 징역 1년, 집행유예 2년을 선고함 (부산지방법원 2017고합57, 2018.06.08.)
- 경기도 의정부시 ○○구역 재개발 조합의 사무장은 조합장 몰래 자신이 운영하는 회사와 PM용역 계약을 체결하여 용역대금을 지급하고, 명도소송에서 재배당된 소송도 수입료를 이중으로 청구하여 지급받는 등 조합의 재물을 횡령하였음. 이에 사무장에게 징역 5년, 추징금 10억 2,882만 원을 선고함 (서울북부지법 2019고단1417(병합), 2020.01.09.)

■ 정보공개 위반

- 서울시 서대문구 ○○구역 대표 청산인이 조합원으로부터 조합통장 일체 사본 복사요청을 받았음에도 15일 이내에 응하지 아니하였음. 이에 공무원 의제처리 대상에 포함되는 청산인에게 벌금 50만 원을 선고함 (서울서부지법 제2형사부 2017노1416, 2018.05.17.)



**재개발·재건축
조합운영 실태점검 사례집**
KOREA REAL ESTATE BOARD



참고자료

1 사업단계별 사건·사고 현황

- (사업단계) 사업추진단계에서 부정행위 발생은 사업시행인가 이전단계가 전체의 69%를 차지하고 있으며, 조합설립인가(39%), 시공자선정(19%), 관리처분(15%), 추진위원회(11%), 사업시행인가(11%), 이주 및 철거 등(5%) 순으로 일어나고 있음
- (사업주체) 정비사업 주체에 있어 부정행위는 사업초기단계에서 추진위원회와 조합 임원 등이 48%로 가장 많이 발생되고 있고, 이어서 시공자(19%), 정비업체(11%), 철거업체(7%) 순으로 일어나고 있음

표 I-1 사업단계별 위반사항 발생현황

구분		뇌물 수수	뇌물 공여	배임	횡령	정보 공개	불법 홍보	입찰 방해	공사비 증액	문서 위조	무등록 정비 업무	상가 종교 보상	총회 미의결	이주 지연	기타	합계
사업 시행 인가	추진 위원회	8	3	3	4	3	6	4	0	1	2	0	1	0	4	39 (11%)
	조합 설립	56	15	3	15	12	0	5	0	13	4	0	9	0	5	137 (39%)
	이전 시공자 선정	3	16	1	2	0	40	0	0	0	0	0	0	0	4	66 (19%)
사업 시행 인가	사업시행 인가	15	8	2	0	0	0	3	0	0	3	0	3	0	4	38 (11%)
	관리처분 계획	4	0	6	3	6	0	1	11	0	0	19	0	0	4	54 (15%)
	이후 이주 및 철거, 청산등	2	0	0	6	1	0	0	0	0	0	0	0	4	3	16 (5%)
계		88 (25%)	42 (12%)	15 (4%)	30 (9%)	22 (6%)	46 (13%)	13 (4%)	11 (3%)	14 (4%)	9 (3%)	19 (5%)	13 (4%)	4 (1%)	24 (7%)	350 (100%)

※ 합계는 2003년 7월부터 2023년 9월 현재까지의 주요 일간지 및 언론보도자료, 판례, 검경수사결과 자료 중에서 중복된 건수를 제외하고 집계한 결과임

표 I-2 사업주체별 사건·사고 발생현황

구분	뇌물 수수	뇌물 공여	배임	횡령	정보 공개	불법 홍보	입찰 방해	공사비 증액	문서 위조	무등록 정비 업무	상가 종교 보상	총회 미의결	이주 지연	기타	합계
조합/ 추진위	73	3	12	21	22	0	5	2	12	5	16	13	4	19	207 (48%)
정비 업체	4	27	0	2	0	6	6	0	0	2	0	0	0	1	48 (11%)
시공사	2	29	0	2	0	40	0	9	0	0	0	0	0	0	82 (19%)
홍보업체	0	7	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	11 (3%)
철거 업자	0	27	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31 (7%)
설계자	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 (2%)
이주관리, 범죄예방, 정보통신	0	15	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	17 (4%)
PM/CM	0	3	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	4 (1%)
감정 평가사	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	1	4 (1%)
기타 (공무원, 브로커등)	9	8	2	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	23 (5%)
계	88 (20%)	127 (29%)	15 (3%)	30 (7%)	22 (5%)	46 (11%)	13 (3%)	11 (3%)	14 (3%)	9 (2%)	19 (4%)	13 (3%)	4 (1%)	24 (6%)	435 (100%)

※ 뇌물공여는 뇌물수수 사건과 중복되어 합산한 결과임



2 주요 판례

용역계약해지무효확인

[서울고법, 2021나2043911, 2022. 6. 22.]

【판시사항】

甲 주식회사가 乙 주택재개발정비사업조합 설립추진위원회와 정비사업전문관리 용역계약을 체결한 후 업무를 수행하여 왔는데, 위 추진위원회가 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여 ‘甲 회사의 정비업자 지위는 향후 설립될 조합으로 승계되지 않으며 조합설립 이후 총회에서 정비업자를 다시 선정한다.’는 취지로 의결한 후, 乙 조합이 조합설립인가를 받아 추진위원회의 권리·의무 일체를 포괄승계하자, 甲 회사가 乙 조합을 상대로 여전히 위 용역계약에 따른 정비사업전문관리 용역을 수행하는 자의 지위에 있다는 확인을 구한 사안에서, 추진위원회가 정비사업전문관리업자와 체결한 용역계약에 포함된 조합의 업무에 관한 부분을 위탁하는 내용은 추진위원회가 전문관리업자에게 위탁할 수 있는 자신의 업무에 속하지 아니하여 그 업무 범위 내에서 행한 업무와 관련된 사항이 아니고, 따라서 위 사항과 관련된 권리와 의무는 조합에 포괄승계된다고 볼 수 없으므로, 조합설립 이후 乙 조합에 대한 관계에서 甲 회사가 위 용역계약에 기한 정비사업전문 관리업자의 지위에 있다고 볼 수 없다고 한 사례

【판결요지】

甲 주식회사가 乙 주택재개발정비사업조합 설립추진위원회와 정비사업전문관리 용역계약을 체결한 후 업무를 수행하여 왔는데, 위 추진위원회가 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여 ‘甲 회사의 정비업자 지위는 향후 설립될 조합으로 승계되지 않으며 조합설립 이후 총회에서 정비업자를 다시 선정한다.’는 취지로 의결한 후, 乙 조합이 조합설립인가를 받아 추진위원회의 권리·의무 일체를 포괄승계하자, 甲 회사가 乙 조합을 상대로 여전히 위 용역계약에 따른 정비사업전문관리 용역을 수행하는 자의 지위에 있다는 확인을 구한 사안이다. 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합에 포괄승계되는데, 이때 추진위원회가 부담한 모든 권리와 의무가 아니라 그 업무 범위 내에서 행한 업무와 관련된 권리와 의무만이 포괄승계의 대상이 되는 점, 추진위원회가 수행할 수 있는 업무는 정비사업전문관리업자의 선정, 설계자의 선정 및 변경, 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성, 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무 및 그 밖에 조합설립을 추진하기 위하여 대통령령으로 정하는 업무로서, 추진위원회 운영규정의 작성, 토지 등 소유자의 동의서 징구, 조합의 설립을 위한 창립총회의 개최, 조합정관의 초안 작성 및 추진위원회 운영규정으로 정하는 업무에 한정되는 점, 사업시행자인 조합이 설립되고 나면 조합은 정비사업전문관리업자를 선정하여

자신의 업무들을 대행하도록 위탁할 수 있고, 이 경우 위탁관계는 기본적으로 민법상 위임의 성질을 가지는데, 추진위원회나 조합이 정비사업전문관리 업자를 선정하는 것은 자신의 업무를 전제로 하여 이를 자신이 직접 수행하는 대신 정비사업전문관리업자에게 위탁하여 대행하도록 하는 것으로 업무 수행 방법을 결정하는 것이므로, 추진위원회나 조합이 정비사업전문관리업자에게 위탁하여 대행시킬 수 있는 업무는 자신의 업무 범위에 속하는 사항이어야 하는 점, 추진위원회와 조합의 업무는 준별되므로 조합이 자신의 업무를 위탁할 정비사업전문관리업자를 선정하고 그 위탁 범위를 결정하는 것은 조합의 업무이고, 이것이 추진위원회의 업무에 속한다고 보기 어려운 점 등을 종합하면, 추진위원회가 정비사업전문관리업자와 체결한 용역계약에 포함된 조합의 업무에 관한 부분을 위탁하는 내용은 추진위원회가 전문관리업자에게 위탁할 수 있는 자신의 업무에 속하지 아니하여 그 업무 범위 내에서 행한 업무와 관련된 사항이 아니고, 따라서 위 사항과 관련된 권리와 의무는 조합에 포괄승계된다고 볼 수 없으므로, 조합설립 이후 乙 조합에 대한 관계에서 甲 회사가 위 용역계약에 기한 정비사업전문관리업자의 지위에 있다고 볼 수 없다고 한 사례이다.

도시및주거환경정비법위반

[대법원, 2021도15334, 2022. 1. 27.]

【판시사항】

- [1] 정비사업의 시행에 관하여 공개하여야 할 서류 및 그 ‘관련 자료’를 규정하고 이를 위반한 조합임원 등을 처벌하는 구 도시 및 주거환경정비법 제86조제6호, 제81조제1항, 도시 및 주거환경정비법 제138조제1항제7호, 제124조제1항의 입법 취지 / 구 도시 및 주거환경정비법 제81조제1항 각호, 도시 및 주거환경정비법 제124조제1항 각호에 명시된 공개대상 서류의 ‘관련 자료’를 해석하는 기준
- [2] ‘속기록’이 구 도시 및 주거환경정비법 제81조 제1항 제3호, 도시 및 주거환경정비법 제124조 제1항제3호에서 정한 의사록의 ‘관련 자료’에 포함되는지 여부(소극)
- [3] ‘자금수지보고서’가 도시 및 주거환경정비법 제124조 제1항 제9호에서 정한 결산보고서의 ‘관련 자료’에 해당하는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다) 제86조제6호 및 제81조제1항, 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘현행 도시정비법’이라 한다) 제138조제1항제7호 및 제124조제1항은 조합임원 등이 정비사업의 시행에 관하여 조합원, 토지 등 소유자 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 1천만 원 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 방안으로서 정비사업의 시행과 관련된 서류와 자료를 공개하도록 하여 정비사업의 투명성·공공성을 확보하고 조합원의 알권리를 충족시키기 위한 것이다. 그런데 구 도시정비법과 현행 도시정비법은 공개대상이 되는 서류를 각호에서 구체적으로 열거하면서도 ‘관련 자료’의 판단 기준에 관하여는 별도로 규정하고 있지 않을 뿐만 아니라, 그 밖에 공개가 필요한 서류 및 관련 자료는 대통령령에 위임하여 이를 추가할 수 있는 근거 규정을 두고 있으므로, 구 도시정비법과 현행 도시정비법 혹은 그 위임에 따른 시행령에 명문의 근거 규정 없이 정비사업의 투명성·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] 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다) 제81조 제1항, 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘현행 도시정비법’이라 한다) 제124조제1항은 조합임원 등이 정비사업의 시행에 관하여 작성 또는 변경 후 15일 이내에 공개하여야 할 서류를 규정하는 한편, 구 도시정비법 제81조제2항, 현행 도시정비법 제125조제1항은 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. 나아가 구 도시정비법과 현행 도시정비법 위반죄의 구성요건인 ‘관련 자료’ 범위를 해석하고 그 위반을 이유로 하는 형사처벌의 범위를 정함에 있어 그에 관한 법령의 명시적인 위임 근거가 없는 정비사업에 관한 지방자치단체의 조례 및 그 하위 지침에 기속된다고 볼 수도 없다. 결국 구 도시정비법 제81조제1항제3호, 현행 도시정비법 제124조제1항제3호에서 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) 제124조제1항 제9호에서 정한 결산보고서의 ‘관련 자료’에 해당한다고 보아 이를 형사처벌의 근거로 삼는 것은 죄형법정주의의 원칙하에서 문언의 가능한 범위를 벗어나 피고인에게 불리한 확장해석에 해당하여 허용될 수 없다. 그 이유는 다음과 같다. (가) 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다)과 현행 도시정비법이 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) 구 도시정비법 제81조 제1항 각호, 현행 도시정비법 제124조제1항 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.



개인정보보호법위반

[대법원, 2022도1676, 2022. 6. 16.]

【판시사항】

- [1] 개인정보를 제공받은 자의 개인정보 보호법 제71조 제2호 위반죄는 정보제공자가 법령위반으로 개인정보를 제공한다는 사정에 대한 인식 외에 ‘영리 또는 부정한 목적’을 범죄성립요건으로 하는 목적범인지 여부(적극) / 개인정보 보호법 제71조 제2호에서 ‘부정한 목적’의 의미 및 이에 해당하는지 판단하는 방법
- [2] 주택재개발정비사업 조합의 조합원인 피고인이 조합 임원 9명에 대한 해임안건이 담긴 해임 총회 개최사실을 알릴 목적으로 甲이 이전에 개최된 주민총회의 적정성을 검토하기 위해 제공 받은 토지 등 소유자 명부 등을 바탕으로 작성하여 보관 중이던 조합원 명단을 제공받음으로써 부정한 목적으로 개인정보를 제공받았다는 이유로 개인정보 보호법 위반으로 기소된 사안에서, ‘해임 총회 개최사실을 알릴 목적’이 사회통념상 부정하다고 단정하기 어렵다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 개인정보 보호법 제71조제2호는 ‘제18조제1항·제2항(제39조의14에 따라 준용되는 경우를 포함한다), 제19조, 제26조제5항 또는 제27조제3항을 위반하여 개인정보를 이용하거나 제3자에게 제공한 자’뿐만 아니라 ‘그러한 사정을 알면서 영리 또는 부정한 목적으로 개인정보를 제공받은 자’도 처벌하도록 규정하고 있다. 개인정보를 제공받은 자의 개인정보보호법 제71조제2호 위반죄는 정보제공자가 법령위반으로 개인정보를 제공한다는 사정에 대한 인식 외에 ‘영리 또는 부정한 목적’을 범죄성립요건으로 하는 목적범이다. 여기서 ‘부정한 목적’이란 개인정보를 제공받아 실현하려는 의도가 사회통념상 부정한 것으로서, 이에 해당하는지 여부는 개인정보를 제공받아 실현하려는 목적의 구체적인 내용을 확정하고 당해 개인정보의 내용과 성격, 개인정보가 수집된 원래의 목적과 취지, 개인정보를 제공받게 된 경위와 방법 등 여러 사정을 종합하여 사회통념에 따라 판단하여야 한다.
- [2] 주택재개발정비사업 조합의 조합원인 피고인이 조합 임원 9명에 대한 해임안건이 담긴 해임 총회 개최사실을 알릴 목적으로 甲이 이전에 개최된 주민총회의 적정성을 검토하기 위해 제공받은 토지 등 소유자 명부 등을 바탕으로 작성하여 보관 중이던 조합원 명단을 제공받음으로써 부정한 목적으로 개인정보를 제공받았다는 이유로 개인정보 보호법 위반으로 기소된 사안에서, 피고인은 도시 및 주거환경정비법에 따라 해임 총회의 요구자 대표로서 조합장 권한을 대행하여 해임 총회를 소집하기 위하여 개인정보인 조합원 명단을 제공받았다고 볼 여지가 있고, 개인정보인 조합원 명단의 내용과 성격, 조합원들이 조합에 개인정보를 제공한 원래의 목적, 피고인이 甲으로부터



조합원 명단을 제공받게 된 경위와 방법 등 제반 사정을 종합하면, '해임 총회 개최사실을 알릴 목적'이 사회통념상 부정하다고 단정하기 어렵다고 보아, 이와 달리 본 원심판결에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례

대법원 2012. 4. 12. 선고 2010다10986 판결[총회결의무효확인]

【판시사항】

- [1] 구 도시 및 주거환경정비법상 조합설립추진위원회가 조합설립인가처분을 받아 설립등기를 마치기 전에 창립총회에서 한 결의의 법적 성격(=주민총회 또는 토지 등 소유자 총회의 결의)
- [2] 구 도시 및 주거환경정비법상 조합설립인가처분을 받아 법인으로 설립된 조합이 조합총회를 열어 조합설립추진위원회가 그 이전에 주민총회 또는 토지 등 소유자 총회에서 한 시공사 선정결의를 그대로 인준 또는 추인하는 결의를 한 경우, 종전 시공사 선정결의의 무효확인을 구할 이익이 있는 지 여부(원칙적 소극)

【판결요지】

- [1] 구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다) 제16조제1항, 제18조제2항에 의하면, 주택재개발사업조합은 정비구역 내 토지 등 소유자 5분의 4 이상의 동의를 얻어 정관 및 건설교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 하고, 조합설립인가처분을 받은 후 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 대통령령이 정하는 사항을 등기함으로써 법인으로 성립하며, 이러한 절차를 거쳐 설립된 주택재개발 사업조합은 관할 행정청의 감독 아래 정비구역 안에서 구 도시정비법상 주택재개발사업을 시행하는 목적 범위 내에서 법령이 정하는 바에 따라 일정한 행정작용을 행하는 행정주체의 지위를 갖는다. 따라서 조합설립인가처분은 단순히 사인들의 조합설립행위에 대한 보충행위의 성질을 갖는 것이 아니라, 구 도시정비법상 정비사업을 시행할 수 있는 권한을 갖는 행정주체(공법인)의 지위를 부여하는 일종의 설권적 처분의 성격을 갖는다. 이러한 여러 사정을 종합하여 보면, 조합설립인가처분을 받아 설립등기를 마치기 전에 개최된 창립총회에서 이루어진 결의는 주택재개발사업조합의 결의가 아니라 주민총회 또는 토지 등 소유자 총회의 결의에 불과하다고 봄이 타당하다.
- [2] 조합설립인가처분을 받아 법인으로 설립된 조합이 조합총회를 열어 조합설립추진위원회(이하 ‘추진위원회’라 한다)가 개최한 주민총회 또는 토지 등 소유자 총회에서 한 시공사 선정결의를 그대로 인준 또는 추인하는 내용의 결의를 한 경우에는, 설령 추진위원회가 개최한 주민총회 또는 토지 등 소유자 총회에서 한 시공사 선정결의가 무효라고 할지라도 조합총회의 새로운 결의가 하자로 인하여 부존재 또는 무효임이 인정되거나 결의가 취소되는 등 특별한 사정이 없는 한 종전에 추진위원회가 개최한 주민총회 또는 토지 등 소유자 총회에서 한 시공사 선정결의의 무효확인을 구하는 것은 과거의 법률관계 내지 권리관계의 확인을 구하는 것에 불과하여 권리보호

도시및주거환경정비법위반

[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 제124조제1항, 제4항, 제138조제1항제7호의 입법 취지
- [2] ‘조합원의 전화번호’가 도시 및 주거환경정비법 제124조 제4항에 따른 열람·복사의 대상인지 여부(적극)
- [3] ‘조합원별 신축건물 동호수 배정 결과’가 도시 및 주거환경정비법 제124조제4항에 따른 열람·복사의 대상인지 여부(적극)
- [4] 정비사업조합의 ‘조합원’이자 ‘감사’인 사람이 정비사업 관련 자료의 열람·복사를 요청한 경우, 조합임원은 도시 및 주거환경정비법 제124조제4항에 따라 열람·복사를 허용할 의무를 부담하는지 여부(적극) 및 이를 위반하여 열람·복사를 허용하지 않는 경우에는 같은 법 제138조 제1항제7호에 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 제1항제7호의 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), 제138조 제1항제7호의 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) 제124조제4항(이하 ‘의무조항’이라 한다)은 ‘조합원’과 ‘토지 등 소유자’를 열람·복사 요청권자로 규정하고 있을 뿐이고, 조합 임원인 ‘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.

도시및주거환경정비법위반

[대법원, 2009도14296, 2010. 6. 24.]

【판시사항】

- [1] 구 도시 및 주거환경정비법 제24조제3항제5호, 제85조제5호의 ‘총회의 의결’이 사전 의결을 의미하는지 여부(원칙적 적극) 및 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 체결하는 경우 사전에 총회의 의결을 거쳐야 하는 내용
- [2] 주택재개발조합의 임원이 조합원 총회의 의결 없이 상가인테리어공사 도급계약을 체결함으로써, ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 임의로 추진하였다는 구 도시 및 주거환경정비법 위반의 공소사실을 유죄로 인정한 원심판단을 수긍한 사례
- [3] 주택재개발조합의 업무집행 임원이 아닌 ‘감사’가 업무집행 임원과 공동하여 구 도시 및 주거환경정비법 제85조제5호 위반죄를 범한 경우, 위 죄의 공동정범으로 처벌할 수 있다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것) 제24조제3항제5호에서 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 총회의 의결 사항으로 규정한 취지는 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항이어서 조합원들의 의사가 반영될 수 있도록 절차적 보장을 하기 위한 것이고 이를 위하여 같은 법 제85조제5호에 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 제85조제5호의 ‘총회의 의결’은 원칙적으로 사전 의결을 의미한다. 따라서 조합의 임원이 총회의 사전 의결을 거치지 아니하고 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약을 체결하였다면 그로써 같은 법 제85조 제5호에 위반한 범행이 성립된다고 할 것이고, 이와 달리 그 범행 성립시기가 추후에 이루어지는 총회에서 추인 의결이 부결된 때라거나 추후 총회에서 추인 의결이 이루어진다고 해서 그 범행이 소급적으로 불성립하게 된다고 볼 수도 없다. 한편 주택재개발사업의 성격상 조합이 추진하는 모든 업무의 구체적 내용을 총회에서 사전에 의결하기 어렵다 하더라도 위 법 규정 취지에 비추어 보면 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 체결하는 경우에는 사전에 총회에서 추진하려는 계약의 목적과 내용, 그로 인하여 조합원들이 부담하게 될 부담의 정도를 개략적으로 밝히고 그에 관하여 총회의 의결을 거쳐야 한다.



- [2] 주택재개발조합의 임원이 조합원 총회의 의결 없이 상가인테리어공사 도급계약을 체결함으로써, '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'을 임의로 추진하였다는 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것) 위반의 공소사실을 유죄로 인정한 원심판단을 수긍한 사례
- [3] 주택재개발조합의 업무집행 임원이 아닌 '감사'가 업무집행 임원과 공동하여 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것) 제85조 제5호 위반죄를 범한 경우, 위 죄의 공동정범으로 처벌할 수 있다고 한 사례

도시및주거환경정비법위반

[대법원, 2013도1547, 2014. 7. 24.]

【판시사항】

구 도시 및 주거환경정비법 제81조 제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 공개가 이루어져야 하는 시기

【판결요지】

구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다) 제81조 제1항이 같은 항 각 호의 서류 및 관련 자료의 공개 시기를 명확히 규정하고 있지 아니하나, 구 도시정비법 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.

조합총회결의무효확인

[대법원, 2018다227520, 2019. 1. 31.]

【판시사항】

구 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업조합이 총회에서 가결 요건이 다른 여러 정관 조항을 변경하면서 조항별 가결 요건에 대한 사전설명도 없이 의결정족수가 다른 여러 조항을 구분하지 않고 일괄하여 표결하도록 한 경우, 표결 결과 일부 조항에 관하여 변경에 필요한 의결정족수를 채우지 못하였다면 정관 개정안 전체가 부결된 것으로 보아야 하는지 여부(원칙적 적극)

【판결요지】

구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것) 제20조는 조합 정관의 변경 관련하여 정관 조항의 구체적 내용에 따라 총회에서의 의결 방법을 달리 정하고 있다. 구체적으로 조합원 3분의 2 이상의 동의를 필요로 하는 사항, 조합원 과반수의 동의를 필요로 하는 사항, 통상적인 총회 의결 방법에 따라 변경할 수 있는 사항으로 나누어진다. 조합이 총회에서 위와 같이 가결 요건이 다른 여러 정관 조항을 변경하려 할 때에는 사전에 조합원들에게 각 조항별로 변경에 필요한 의결정족수에 관하여 설명하여야 하고, 의결정족수가 동일한 조항별로 나누어서 표결이 이루어지도록 하는 등의 방법으로 각 조항별 가결 여부를 명확히 알 수 있도록 하여야 한다. 이와 다르게 조항별 가결 요건에 대한 사전설명도 없이 의결정족수가 다른 여러 조항을 구분하지 않고 일괄하여 표결하도록 한 경우, 만약 그 표결 결과 일부 조항에 대해서는 변경에 필요한 의결정족수를 채우지 못하였다면, 특별한 사정이 없는 한 정관 개정안 전체가 부결되었다고 보아야 하고 의결정족수가 충족된 조항만 따로 분리하여 그 부분만 가결되었다고 볼 수는 없다. 단체법적 법률관계를 규율하는 정관의 변경은 객관적이고 명확하게 결정되어야 하기 때문이다.

3 주요 질의회신 사례(국토부, 법제처)

01 변경된 정관의 효력 시점은 언제부터 인지('14. 11. 10.)

1. 질의요지

변경된 정관의 효력 발생 시점은 총회 의결된 날인지 또는 인가·신고 수리된 날인지 여부와 변경된 정관이 인가·신고 수리된 경우 인가 전에 수행된 사항에 대하여 법적 효력이 소급적용 되는지

2. 회신내용

도시정비법 제20조제3항에 따르면 조합이 정관을 변경하고자 하는 경우에는 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받도록 하고 있으므로, 변경하고자 하는 정관의 효력은 동 규정에 따른 인가 이후에 발생하는 것으로 봄이 타당할 것임

02 같은 목적의 정비사업의 조합 임원 또는 직원의 겸직 가능여부('13. 5. 9.)

1. 질의요지

A조합의 임원이 B조합의 임원후보로 등록하는 것이 위법한지 또한 B조합의 임원으로 당선되었을 경우 언제 A조합 임원을 사임해야 하는지

2. 회신내용

도시정비법 제22조제5항에서는 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없도록 하고 있음

03 조합장의 연임이 조합설립인가의 신고 또는 변경인가 사항인지('13. 6. 10.)

1. 질의요지

조합장의 연임이 신고 또는 변경인가 사항인지 여부

2. 회신내용

도시정비법 제16조제1항 및 같은 법 시행령 제27조제2호의2에 따라 조합설립 인가받은 사항을 변경하는 것과 관련하여 조합임원 또는 대의원의 변경(조합장은 법 제24조에 따라 총회의 의결을 거쳐 변경인가를 받아야 한다)은 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있으나, 조합장이 연임된 경우는 조합임원이 변경된 것으로 볼 수 없으므로, 신고 또는 변경인가 대상이 아닌 것으로 판단됨



04 조합총회 참석자에 대한 회의비 지급이 가능한지('15.04.14.)

1. 질의요지

총회 참석자에 대한 회의비 지급에 대하여 정관에 명시하여 지급하여도 되는지

2. 회신내용

도시정비법 제20조제1항제8호 및 제10호에 따르면 조합의 비용 부담 및 조합 회계 등에 대하여는 조합 정관으로 정하도록 하고 있으므로, 질의하신 회의비 지급에 대하여는 정관 등으로 정하여 결정할 수 있을 것임

05 조합장은 당연히 대의원에 해당하는지(법제처, '10. 10. 15.)

1. 질의요지

도시정비법 시행령 제36조제1항에 따르면, 대의원은 조합원 중에서 선출하며, 대의원회의 의장은 조합장이 된다고 규정하고 있는바, 대의원회의 의장이 되는 조합장은 정관에 따라 대의원으로 선임되지 않은 경우에도 당연히 대의원에 해당하는지

2. 회신내용

대의원회의 의장이 되는 조합장이 정관에 따라 대의원으로 선임되지 않은 경우에도 당연히 대의원에 해당하는 것은 아님

06 임기만료된 추진위원장이 업무를 수행할 수 있는지('12. 6. 4.)

1. 질의요지

추진위원장의 임기가 만료되었으나, 후임 추진위원장이 선출되지 못하였을 경우 임기가 만료된 추진위원장이 정비계획 수립 업무, 조합설립동의서 징구, 조합창립총회 준비 등의 업무를 수행할 수 있는지 여부

2. 회신내용

운영규정 별표 제15조제4항에 따라 임기가 만료된 위원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행하고, 추진위원회에서는 임기가 만료된 위원의 후임자를 임기만료 전 2개월 이내에 선임하도록 하고 있으며, 같은 기한 내에 추진위원회에서 후임자를 선임하지 않을 경우 토지등소유자 5분의 1 이상이 시장·군수의 승인을 얻어 주민총회를 소집하여 위원을 선임할 수 있음

07 정비사업비 증가액 산정 시 기준시점('15.12.23.)

1. 필요요지

정비사업비가 100분의 10 이상 늘어난 경우 조합원 3분의 2 이상의 동의를 받도록 규정하고 있을 때, 정비사업비 산정의 기준시점은 언제인지

2. 회신내용

도시정비법 제24조제7항 단서에 따르면 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 제47조에 따른 현금청산 금액은 제외) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 동의를 받도록 규정하고 있으며,

같은 법 부칙(법률 제11293호, 2012.2.1.) 제5조에 따르면 제24조제5항부터제7항까지의 개정 규정은 이 법 시행 후 최초로 소집된 총회에서 의결하는 분부터 적용한다고 규정하고 있는 바, 정비사업비 상승률에 대한 산정은 총회일을 기준으로 해야 할 것임

08 시공자 선정으로 정비사업비가 증액될 경우 총회의결 방법(법제처,'16.6.2.)

1. 필요요지

도시정비법 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전에 시공자를 선정하려는 경우로서, 그 선정계약에 따라 정비사업비가 조합설립인가 시의 정비사업비보다 100분의 10 이상 늘어나는 경우, 시공자 선정을 총회에서 의결할 때 조합원 3분의 2 이상의 동의를 받아야 하는지

2. 회신내용

도시정비법 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전에 시공자를 선정하려는 경우로서, 그 선정계약에 따라 정비사업비가 조합설립인가 시의 정비사업비보다 100분의 10 이상 늘어나더라도, 시공자 선정을 총회에서 의결할 때 조합원 3분의 2 이상의 동의를 받아야 하는 것은 아님

09 사업시행계획인가를 폐지하고 다시 사업시행계획인가를 득하게 될 경우 종전 토지·건축물의 감정평가를 새로이 할 수 있는지('13. 2. 8.)

1. 필요요지

도시정비법 제28조제1항에 따라 주택재개발정비사업 사업시행계획인가를 폐지하고 다시 사업시행계획인가를 득하게 될 경우 종전 토지·건축물의 감정평가를 새로이 할 수 있는지



2. 회신내용

도시정비법 제48조제1항제4호에 따르면 관리처분계획수립을 위한 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하도록 하고 있으므로, 도시정비법 제28조제1항에 따른 정비사업 폐지 후 새로이 사업시행계획인가를 받아 고시한 경우 해당 고시가 있는 날을 기준으로 평가할 수 있을 것으로 판단됨

10 사업시행변경인가를 한 경우 종전자산 감정평가 시점('15.03.26.)

1. 필요요지

A구역 주택재개발정비사업은 2007.9.5. 최초 사업시행계획인가를 받았고 건폐율, 용적률, 세대 수 증가 등 사업계획을 변경하는 내용으로 2014.11.12. 사업시행변경인가를 받은 후 분양신청을 받고 있는 중으로, 도시정비법 제48조제1항제4호에 따른 관리처분계획 수립을 위한 “분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 가격”은 최초 사업시행계획인가의 고시가 있는 날로 하는지 아니면 사업시행변경인가의 고시가 있는 날로 하는지

2. 회신내용

도시정비법 제48조제1항에 따라 사업시행자는 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 제46조에 따른 분양신청의 현황을 기초로 “분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격” 등 같은 항 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받도록 하고 있으며, 이때 관리처분계획 수립을 위한 분양대상자별 종전의 토지 및 건축물에 대한 평가는 최초 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하여야 할 것임

11 분양신청기간 연장 관련(법제처, '11. 10. 13.)

1. 필요요지

도시정비법 제46조 제1항에서는 도시정비사업자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 60일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간 등을 정하여 토지 등 소유자에게 통지하고, 이를 일간신문에 공고하여야 하며, 이 경우 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하되, 다만, 사업시행자는 제48조제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 이내에서 연장할 수 있다고 규정하고 있는데, 도시정비법 제46조제1항 단서에 따라 사업시행자가 분양신청기간을 연장하고자 할 경우 당초의

분양신청기간에 이어서만 연장할 수 있는지 아니면 관리처분계획에 지장이 없는 한 당초의 분양 신청기간과 이어지지 않는 기간을 별도로 정하여 연장할 수 있는지

2. 회신내용

도시정비법 제46조제1항 단서에 따라 사업시행자가 분양신청기간을 연장하고자 할 경우 당초의 분양신청기간에 이어서만 연장할 수 있음

12 분양신청을 다시 받는 경우의 분양절차('12. 4. 25.)

1. 질의요지

주택재건축사업에서 사업시행계획 변경인가 후 당초 분양 미신청 등의 사유로 현금청산 등의 절차를 거쳐 소유권이 조합으로 이전된 자를 제외한 조합원을 대상으로 분양신청을 다시 받는 경우에도 도시정비법 제46조에 따른 분양신청절차를 다시 거쳐야 하는지 여부

2. 회신내용

도시정비법 제46조제1항에 따라 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 60일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간 그 밖에 대통령령이 정하는 사항을 토지등소유자에게 통지하고 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령이 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하도록 하고 있으며, 귀 질의와 같이 분양신청을 하였던 조합원을 대상으로 사업시행계획변경에 따라 분양신청을 다시 받는 경우에도 도시정비법 제46조에 따른 분양신청절차를 거쳐야 할 것으로 판단됨

13 조합원의 분양받을 권리를 제한하는 규정이 있는지('12. 2. 7.)

1. 질의요지

주택재개발 정비사업의 조합원으로 분양신청을 하였으나, 분양받을 권리를 제한하는 도시정비법상 규제조항이 있는지

2. 회신내용

도시정비법 제50조의2제1항에 따르면 정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 도시정비법 제4조제4항에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기억제를 위하여 기본계획수립 후 정비구역지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날부터 ‘1필지의 토지가 수개의 필지로 분할되는 경우’ 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 토지 또는 주택 등 건축물의 분양받을 권리는 기준일을 기준으로 산정하도록 규정하고 있음

**14** 분양신청을 다시 받은 경우 관리처분계획상 분양신청기간 만료일은('14. 5. 8.)**1. 질의요지**

사업시행계획인가 및 관리처분계획인가를 득한 도시환경정비사업 시행자가 건축계획 등 전반적인 사항을 변경하기 위해 사업시행변경인가를 득한 후 변경된 건축계획에 따라 분양신청을 다시 받은 경우 관리처분계획변경의 '분양설계를 위한 계획수립 기준일'은 당초 분양신청기간 만료일로 보아야 하는지 아니면 다시 받은 분양신청기간 만료일로 보아야 하는지

2. 회신내용

도시정비법 제48조제2항제5호에 따라 관리처분계획 수립 시 분양설계에 관한 계획은 제46조의 규정에 의한 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립하도록 하고 있으므로, 귀 질의의 경우 사업시행자가 분양신청을 다시 받았다면 다시 받은 분양신청기간 만료일을 기준으로 분양설계에 관한 계획을 수립하여야 할 것임

15 대표조합원이 아닌 자가 분양신청할 수 있는지**1. 질의요지**

조합설립인가 이후 다주택 소유자가 토지 및 건축물을 타인에게 양도한 경우, 대표조합원이 아닌 토지등소유자가 분양신청을 할 수 있는지

2. 회신내용

도시정비법 제19조제1항제3호에 따라 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보도록 하고 있으므로, 질의하신 사항의 경우 그 수인을 대표하는 1인이 아닌 자는 분양신청을 할 수 없음

16 대표조합원이 아닌 자에 대한 분양자격 및 주택공급이 가능한 지('16.08.01.)**1. 질의요지**

대표조합원이 아닌 자에게 분양신청권을 주지 않는 것은 재산권등의 기본권 침해로 볼 수 있는지

2. 회신내용

가. 도시정비법 제19조제1항 후단에 따르면 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보도록 하고 있고, 같은 법 제48조제3항에 따르면 사업시행자는

분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 보류지로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있도록 하고 있는 등을 고려할 때, 질의하신 분양신청자격은 관리처분계획에서 주택을 공급받도록 하고 있는 토지등소유자 중 조합원 또는 대표조합원에게만 있는 것으로 판단됨

나. 다만, 도시정비법 제48조제2항제7호 다목 및 라목의 경우에는 2주택 또는 3주택을 공급할 수 있도록 하고 있으므로, 질의하신 대표조합원이 아닌 토지등소유자는 분양신청할 권한은 없으나 관리처분계획에 따라 추가로 공급되는 주택 등에 대하여 공급받을 수 있을 것임

17 재분양신청 시 현금청산자의 청산기간('15.09.15.)

1. 질의요지

조합의 재분양신청 시 현금청산의무기간 시점도 변경되는지

2. 회신내용

도시정비법<제11293호, 2012.2.1.> 제47조제1항에 따르면 사업시행자는 토지등소유자가 같은 조각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 같은 조각 호의 구분에 따른 날부터 150일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하도록 하고 있으며, 질의하신 분양신청을 하지 않은 청산자에 대한 현금청산은 최초 분양신청신청 마감일 기준으로 하여야 할 것으로 판단됨

18 현금청산자의 조합원 자격 부여 및 추가분양신청('15.11.18.)

1. 질의요지

- 가. 분양신청기간 이내에 분양신청을 하지 않은 현금청산자에게 정관을 변경하여 변경된 정관에 따라 조합원 자격 부여 가능한지
- 나. 조합원 자격 부여가 가능하다면 조합이 향후 추가로 분양신청을 받는다면 분양신청에 대한 방법 및 절차, 기한 등을 조합 대의원회의에서 결정할 수 있도록 정관변경을 할 경우 대의원회의에서 결정할 수 있는지

2. 회신내용

가. 질의 “가”에 대하여

도시정비법 제20조제1항제2호에 따라 “조합원의 자격에 관한 사항”은 정관에 포함하도록 하고 있으므로, 분양신청기간 이내에 분양신청을 하지 않은 자에 대한 조합원 자격 여부는 해당 조합의 정관에 따라야 할 것임



나. 질의 “나”에 대하여

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

19 현금청산자의 조합원의 지위 상실 시점은 언제인지(법제처, '16.3.7.)

1. 질의요지

주택재개발사업 조합의 정관에 분양신청기간 이내에 분양 신청을 하지 않은 자는 조합원 자격이 상실된다고 규정하고 있는 경우로서, 해당 조합의 조합원이 도시정비법 제46조 제2항에 따른 분양신청을 하지 아니하여 같은 법 제47조 제1항에 따른 현금청산대상자가 된 경우에는 현금청산이 완료되어 해당 토지 또는 건축물에 대한 소유권이 조합에 이전되기 전이라고 하더라도 조합원으로서의 지위가 상실되는지

2. 회신내용

주택재개발사업 조합의 정관에 분양신청기간 이내에 분양 신청을 하지 않은 자는 조합원 자격이 상실된다고 규정하고 있는 경우로서, 해당 조합의 조합원이 도시정비법 제46조제2항에 따른 분양신청을 하지 아니하여 같은 법 제47조제1항에 따른 현금청산대상자가 된 경우에는 현금청산이 완료되어 해당 토지 또는 건축물에 대한 소유권이 조합에 이전되기 전이라고 하더라도 조합원으로서의 지위가 상실됨.

20 조합원이 원하지 않는 경우에도 조합원명부를 공개해야 하는지('12. 7. 18.)

1. 질의요지

- 가. 개정된 도시정비법 제81조제6항(2012.8.2. 시행)의 조합원 명부 공개와 관련하여 조합원이 개인정보 공개를 원하지 않을 경우에도 성명, 주소를 공개하여야 하는지
- 나. 이를 공개하여야 한다면 조합설립인가 시 또는 사업시행계획인가 시 관공서에 제출한 조합원 명부로 제공하여도 되는 것인지
- 다. 조합원 자택전화번호 및 핸드폰번호 요청 시 이것을 조합원 명부에 포함시켜야 하는지

2. 회신내용

도시정비법 제81조 제6항(2012.8.2. 시행)에 따라 조합원이 조합원 명부의 열람·복사 요청을 한 경우 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 하고, 같은 조 제3항에 따라 열람·복사를 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 함

21 본인 동의 없이 성명, 주소, 전화번호 등을 공개하여야 하는지('12. 9. 14.)

1. 질의요지

사업시행자는 도시정비법 제81조제3항에 따라 자료를 공개 및 열람·복사를 하는 경우 토지등 소유자(또는 조합원) 본인 동의 없이도 주민등록번호를 제외하고 성명, 주소, 전화번호 등을 공개하여야 하는지

2. 회신내용

도시정비법 제81조제3항에 따라 사업시행자는 같은 조 제1항 및 제6항에 따라 공개 및 열람·복사를 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하도록 하고 있으며, 도시정비법 시행규칙 제22조제2항에 따르면 도시정비법 제81조제6항에 따른 토지등소유자 또는 조합원의 열람·복사 요청은 사용목적 등을 기재한 서면 또는 전자문서로 하도록 하고 있음

22 조합 관련 판결문이 정보공개 대상인지('15.12.30.)

1. 질의요지

조합과 설계사무소간 계약 파기 관련 1심 판결문에 대한 복사 요청이 있을 경우, 조합에서는 복사 요청에 응해야 하는지

2. 회신내용

도시정비법 제81조제6항에 따르면 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료를 조합원, 토지등소유자가 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원회 위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다고 규정하고 있으며, 질의의 판결문은 위 규정에 따른 정비사업 시행에 관한 서류 및 관련 자료에 해당되기 때문에, 조합원 등의 열람·복사 요청이 있는 경우 그에 따라야 할 것임

**23** 조합임원에 대하여 공무원법을 적용하는지('15.08.03.)**1. 질의요지**

조합임원이 조합장 직무대행 업무에 대하여 직무유기 및 직무를 거절할 경우 공무원법 어느 조항에 해당되는지

2. 회신내용

도시정비법 제84조에 따르면 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서 추진위원회의 위원장·조합의 임원을 공무원으로 보도록 하고 있으며, 동 규정은 형법에 따른 별칙규정 적용 시 공무원으로 보도록 하는 사항으로, 그 외 공무원 관련법을 적용하는 규정은 아님

24 조합원 100분의 20 이상의 직접출석이 요구되는 정비사업비의 사용을 위하여 개최하는 총회의 의미('21.11.11)**1. 질의요지**

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 제45조제1항제3호에서는 정비사업비(각주: 건축물의 철거 및 새 건축물의 건설에 드는 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 말하며(도시정비법 제27조제4항제2호 참조), 이하 같음)의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역을 총회(각주: 도시정비법 제44조제1항에 따라 조합에 두는 조합원으로 구성되는 총회를 말하며, 이하 같음)의 의결을 거쳐야 하는 사항으로 규정하고 있고, 같은 조 제6항 단서 및 같은 법 시행령 제42조제2항제4호에서는 정비사업비의 사용 및 변경을 위하여 개최하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다고 규정하고 있는바,

도시정비법 제45조제1항제3호에 따른 “정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역을 의결하는 총회”가 같은 조 제6항 단서 및 같은 법 시행령 제42조제2항제4호에 따라 조합원의 100분의 20 같은 조 제6항 단서 및 같은 법 시행령 제42조제2항제4호에 따라 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석해야 하는 “정비사업비의 사용을 위하여 개최하는 총회”에 해당하는지?

2. 회신내용

이 사안에서 “정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역을 의결하는 총회”는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석해야 하는 “정비사업비의 사용을 위하여 개최하는 총회”에 해당합니다.

25

토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에도 관리처분계획인가 신청 전 공람 및 공람계획 통지 절차를 거쳐야 하는지(법제처, '22. 9. 8.)

1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 제78조 제1항에서 사업시행자는 같은 법 제74조에 따른 관리처분계획인가를 신청하기 전에 관계 서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 한다고 규정하고 있는바,

2. 회신내용

토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업인 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제78조제1항의 공람 및 같은 조 제5항의 공람계획 통지 절차를 거치지 않아도 됩니다.

26

조합장의 직무가 정지된 경우 그 직무를 대행하는 자가 총회를 소집할 수 있도록 하는 규정을 조합의 정관에 둘 수 있는지 여부(법제처, '22. 9. 14.)

1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 제40조제1항제18호 및 같은 법 시행령 제38조제2호에서는 조합의 정관에 포함되어야 하는 사항으로 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행 등에 관한 사항을 규정하고 있는 한편, 같은 법 제44조제2항에서는 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집한다고 규정하고 있는바,

조합장의 직무가 정지된 경우에 조합장의 직무를 대행하는 자(이하 “직무대행자”라 함)가 총회를 소집할 수 있도록 하는 규정을 조합의 정관에 둘 수 있는지?

2. 회답

이 사안의 경우 직무대행자가 총회를 소집할 수 있도록 하는 규정을 조합의 정관에 둘 수 있습니다.

27

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

1. 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 시공자 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,

주택재개발사업의 시공자 선정을 위한 입찰이 3회 유찰되었으나, 각 입찰공고에서의 “입찰참가자격”이 모두 다른 경우에도 주택재개발사업을 시행하고자 하는 조합이 「정비사업의 시공자 선정기준」 제5조제2항에 따라 시공자를 수의계약으로 선정할 수 있는지?

2. 회답

주택재개발사업의 시공자 선정을 위한 입찰이 3회 유찰되었으나, 각 입찰공고에서의 “입찰참가자격”이 모두 다른 경우에는 주택재개발사업을 시행하고자 하는 조합이 「정비사업의 시공자 선정기준」 제5조제2항에 따라 시공자를 수의계약으로 선정할 수 없습니다.

28 추진위원회 업무범위에 속하는 “정비사업전문관리업자 선정”의 의미(법제처, 2019.09.06.)

1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 제32조제1항제1호에 따라 조합설립추진위원회가 정비사업전문관리업자(각주: 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따라 등록한 정비사업전문관리업자를 말하며, 이하 같음)을 선정하는 경우, 조합설립추진위원회의 업무범위에 “「도시 및 주거환경정비법」 제32조제1항제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 추진위원회의 업무범위 외에 조합의 업무범위에 속하는 업무(각주: 시공자의 선정(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제4항) 등 법령에 따라 조합의 업무로 명시된 업무를 말하며, 이하 같음)을 정비사업전문관리업자에게 위탁하거나 그에 관하여 자문을 받기로 하는 것”이 포함되는지?

2. 회답

이 사안의 경우 조합설립추진위원회의 업무범위에 “조합의 업무범위에 속하는 업무를 정비사업전문관리업자에게 위탁하거나 그에 관하여 자문을 받기로 하는 것”이 포함되지 않습니다.

4 주요 법령(정비사업 계약업무 처리기준)

정비사업 계약업무 처리기준

[시행 2023. 6. 16.] [국토교통부고시 제2023-302호, 2023. 6. 16., 일부개정.]

국토교통부(주택정비과), 044-201-3393

제1장 총칙

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. “사업시행자등”이란 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)를 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.

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, 법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의, 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제2조제2항에 따른 추진위원회 및 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약에 따른 대의원회 등의 조직을 말한다. 이하 같다)가 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 “령”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 사업시행자등은 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(채신관서 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 마감일 부터 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 의결을 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 입찰참가자격을 제한할 수 있다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하여 처벌을 받았거나, 입찰 또는 선정이 무효 또는 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 입찰참여자(대의(대리인)를 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(입찰참여자의 홍보 등) ① 사업시행자등은 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 사업시행자등은 필요한 경우 설계업자, 정비사업전문관리업자 등의 합동홍보설명회를 개최할 수 있다.

③ 사업시행자등은 제2항에 따라 합동홍보설명회를 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 사업시행자등은 법 제45조제1항제4호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 계약은 총회(법 제45조에 따른 총회, 법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의, 「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 사업시행자등은 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) 사업시행자등은 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 제24조제2항에 따라 전자조달시스템을 이용하여 입찰(이하 “전자입찰”이라고 한다)하는 계약에 대하여 적용한다.

제19조(전자입찰의 방법) ① 전자입찰은 일반경쟁의 방법으로 입찰을 부쳐야 한다. 다만, 영 제24조제1항 제1호가목에 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 적격심사 방식

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 입찰참여자의 대표(대리인을 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 입찰참여자에게 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 시공사 선정 기준

제25조(적용범위) 이 장은 재개발사업·재건축사업의 사업시행자등이 법 제29조제4항 및 제7항에 따라 건설업자등을 시공자로 선정하거나 추천하는 경우(법 제25조에 따른 공동시행을 위해 건설업자등을 선정하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다.

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

제28조(입찰 공고 등) 사업시행자등은 시공사 선정을 위하여 입찰에 부치고자 할 때에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 지명 경쟁에 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 건설업자등에게 이사비, 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. 이사비, 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 제안 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 제안할 수 있다.
 - ③ 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관으로부터 조달하는 금리 수준으로 추가 이주비(종전 토지 또는 건축물을 담보로 한 금융기관의 이주비 대출 이외의 이주비를 말한다)를 사업시행자등에 대여하는 것을 제안할 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.

제34조(건설업자등의 홍보) ① 사업시행자등은 제33조에 따라 총회에 상정될 건설업자등이 결정된 때에는 토지등소유자에게 이를 통지하여야 하며, 건설업자등의 합동홍보설명회를 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 사업시행자등은 제1항에 따라 합동홍보설명회를 개최할 때에는 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지하여야 한다.



③ 건설업자등의 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 사업시행자등은 제1항에 따른 합동홍보설명회(최초 합동홍보설명회를 말한다) 개최 이후 건설업자등의 신청을 받아 정비구역 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공하거나, 건설업자등이 공동으로 마련하여 한시적으로 제공하고자 하는 공간 1개소를 홍보공간으로 지정할 수 있다. 이 경우 건설업자등은 제3항에도 불구하고 사업시행자등이 제공하거나 지정하는 홍보공간에서는 토지등소유자 등에게 홍보할 수 있다.

⑤ 건설업자등은 제4항에 따라 홍보를 하려는 경우에는 미리 홍보를 수행할 직원(건설업자등의 직원을 포함한다. 이하 “홍보직원”이라 한다)의 명단을 사업시행자등에 등록하여야 하며, 홍보직원의 명단을 등록하기 이전에 홍보를 하거나, 등록하지 않은 홍보직원이 홍보를 하여서는 아니 된다. 이 경우 사업시행자등은 등록된 홍보직원의 명단을 토지등소유자에게 알릴 수 있다.

제35조(건설업자등의 선정을 위한 총회의 의결 등) ① 총회는 토지등소유자 과반수가 직접 출석하여 의결하여야 한다. 이 경우 법 제45조제5항에 따른 대리인이 참석한 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

② 조합원은 제1항에 따른 총회 직접 참석이 어려운 경우 서면으로 의결권을 행사할 수 있으나, 서면결의서를 철회하고 시공자선정 총회에 직접 출석하여 의결하지 않는 한 제1항의 직접 참석자에는 포함되지 않는다.

③ 제2항에 따른 서면의결권 행사는 조합에서 지정한 기간·시간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출하여야 한다.

④ 조합은 제3항에 따른 조합원의 서면의결권 행사를 위해 조합원 수 등을 고려하여 서면결의서 제출기간·시간 및 장소를 정하여 운영하여야 하고, 시공자 선정을 위한 총회 개최 안내시 서면결의서 제출요령을 충분히 고지하여야 한다.

⑤ 조합은 총회에서 시공자 선정을 위한 투표 전에 각 건설업자등별로 조합원들에게 설명할 수 있는 기회를 부여하여야 한다.

제36조(계약의 체결 및 계약사항의 관리) ① 사업시행자등은 제35조에 따라 선정된 시공자와 계약을 체결하는 경우 계약의 목적, 이행기간, 지체상금, 실비정산방법, 기타 필요한 사유 등을 기재한 계약서를 작성하여 기명날인하여야 한다.

② 사업시행자등은 제35조에 따라 선정된 시공자가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있다.

③ 사업시행자등은 제1항의 계약 체결 후 다음 각 호에 해당하게 될 경우 검증기관(공사비 검증을 수행할 기관으로서 「한국부동산원법」에 의한 한국부동산원을 말한다. 이하 같다)으로부터 공사비 검증을 요청할 수 있다.

1. 사업시행계획인가 전에 시공자를 선정한 경우에는 공사비의 10% 이상, 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우에는 공사비의 5% 이상이 증액되는 경우

2. 제1호에 따라 공사비 검증이 완료된 이후 공사비가 추가로 증액되는 경우
3. 토지등소유자 10분의 1 이상이 사업시행자등에 공사비 증액 검증을 요청하는 경우
4. 그 밖에 사유로 사업시행자등이 공사비 검증을 요청하는 경우
- ④ 공사비 검증을 받고자 하는 사업시행자등은 검증비용을 예치하고, 설계도서, 공사비 명세서, 물량 산출근거, 시공방법, 자재사용서 등 공사비 변동내역 등을 검증기관에 제출하여야 한다.
- ⑤ 검증기관은 접수일로부터 60일 이내에 그 결과를 신청자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 경우 10일의 범위 내에서 1회 연장할 수 있으며, 서류의 보완기간은 검증기간에서 제외한다.
- ⑥ 검증기관은 공사비 검증의 절차, 수수료 등을 정하기 위한 규정을 마련하여 운영할 수 있다.
- ⑦ 사업시행자등은 공사비 검증이 완료된 경우 검증보고서를 총회에서 공개하고 공사비 증액을 의결 받아야 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 2021년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 〈제2023-302호, 2023. 6. 16.〉

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.



5 정비사업 조합운영 실태점검 체크리스트

1. 계약업무처리 기준 체크리스트

가. 일반계약처리 기준 체크리스트

단계	점검사항	근거	확인서류
예산확보	당해 회계연도 사업비 예산을 총회 의결했는지	법 제45조. 제137조 벌칙	예산(안), 총회책자 및 의사록
	계약 체결된 용역업체의 용역비용이 당해 회계연도 사업비에 포함되어 있는지	법제45조. 제137조 벌칙	
일반 경쟁	[조건 없음]		
입찰 방법 조건 확인	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 제외한 다. 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 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 입찰대상자에게 통지(도달)했는지	계약기준 제9조	입찰공고문, 우편발송영수증
		현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지했는지	계약기준 제9조	
	일반 및 지명 경쟁	「건설산업기본법」에 따른 건설공사 및 전문공사 입찰이나 현장설명회를 실시하지 아니한 경우, 입찰서 제출마감일로 부터 다음 각 호에서 정한 기간 전까지 공고했는지 1. 추정가격이 10억원 이상 50억원 미만인 경우 : 15일 2. 추정가격이 50억원 이상인 경우 : 40일	계약기준 제9조	입찰 공고문
입찰공고 내용		입찰공고에 아래 내용이 모두 포함됐는지 1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등) 2. 입찰의 일시 및 장소 3. 입찰의 방법(경쟁입찰 방법, 공동참여 여부 등) 4. 현장설명회 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다) 5. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항 6. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반시 자격 박탈에 관한 사항 7. 그 밖에 사업시행자 등이 정하는 사항	계약기준 제10조	입찰공고문, 현장설명회 자료
입찰서 접수 및 개봉		입찰서 개봉 시 입찰참여자자와 사업시행자등의 임원, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여했는지 입찰서 개봉 일시와 장소를 입찰참여자자에게 통지했는지	계약기준 제13조	입찰관련 회의록 및 서명부



단계		점검사항	근거	확인서류
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, 정비사업전문관 리업자 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 별칙	총회책자 및 의사록, 계약서
		총회의결이 필요한 용역업체 선정의 경우, 대의원회에서 총회에 상정할 4인 이상을 선정했는지	계약기준 제15조	
	대의원회 의결	총회의결 대상이 아닌 계약의 경우, 대의원회 의결로 업체를 선정했는지		
계약 내용		기 체결된 계약 사항 중 중복된 용역 계약이 있는 지	계약서	입찰 공고문, 계약서
		설계용역업체가 교통영향평가 업무를 수행하는지	도시교통 정비법 25조	
		입찰공고의 업무 범위 내에서 계약체결을 했는지	계약서	
		업체가 제출한 입찰제안서 내용과 계약 내용이 동일한지	계약서	

나. 전자조달시스템 적용시 체크리스트

- 도시정비법 제29조에 따르면 조합은 일정 규모를 초과하는 계약을 체결하는 경우에는 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호의 국가종합전자조달시스템(이하 “전자조달시스템”이라 한다)을 이용하도록 하고 있음에 따라 이를 준수하였는지 점검함
- ※ 일반계약처리 기준의 제11조, 제12조, 제14조부터 제17조까지의 규정을 준용함에 따라 일반계약처리 기준 체크리스트를 확인한 후 추가로 점검함

단계	점검사항	근거	확인서류
전자조달 시스템 대상	계약체결된 용역규모가 아래 전자조달시스템 이용 대상에 해당되는지 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		
전자입찰 공고	제안서평가방식의 경우 입찰 가격과 사업참여제안서 점수를 배점기준에 따라 산정했는지	계약기준 제20조	입찰공고문, 계약서
	입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템에 입찰을 공고했는지		
전자입찰 계약의 체결	입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우, 현장설명회 개최일 7일 전까지 공고했는지	계약기준 제23조	
	계약된 사항에 대한 전자조달시스템에 그 결과를 공개했는지		



다. 시공사 선정 체크리스트

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

단계	점검사항	근거	확인서류
입찰서류 개봉	전자조달시스템을 통해 입찰서를 접수했는지	계약기준 제22조	
	전자조달시스템에 접수한 입찰서류 이외에 부속서류는 밀봉된 상태인지		
	입찰부속서류 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지했는지		
	조합에서 요구한 입찰서 제출서류가 모두 제출되었는지	계약기준 제31조	
	조합에서 요구한 입찰서 작성방법 및 유의사항을 모두 준수했는지		
총회상정 업체 결정	대의원회에서 총회에 상정할 업체 6인 이상 결정 했는지 * 6인 이하인 경우 모두 총회상정	계약기준 제33조	
	총회상정할 업체를 결정하는 대의원회의 경우 재적의원 과반수의 대의원이 직접 참석했는지 * 서면결의서 및 대리인투표 불인정		
합동홍보설명회	합동설명회를 2회 이상 개최했는지	계약기준 제34조	합동설명회 개최 통지문, 시공사 관련 비교표(시공능력, 공사비 등), 홍보직원 인명부
	합동홍보설명회 7일 전까지 일시 및 장소를 토지등소유자에게 통지했는지		
	토지등소유자에게 시공능력, 공사비 등이 포함된 객관적인 비교표를 작성하여 제공했는지		
홍보	건설업자들의 홍보공간이 1개 인지 또는 이를 초과했는지	법 제132조, 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		



단계	점검사항	근거	확인서류
계약체결	공사계약서에 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항이 포함되어 있는지	법 제29조. 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	법 제29조의2	공사비 계약서, 총회자료
계약내용	입찰참여시 제안한 내용이 총회 의결된 계약내용과 동일한지	계약서, 조합의 입찰유의서	입찰 관련 서류, 계약서

2. 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 대의원회의 결의를 했는지	정관에 따른 인사규정	해당 회차 회의 자료
	직원채용	직원채용시 인사규정에 따라 이사회 또는 대의원회의 결의를 했는지		의사록
보수 지급	회의수당	회의비가 규정에 따라 적정하게 지급됐는지	정관에 따른 보수규정	총계정원장, 지급명세서
	월급 및 상여금	월급 및 상여금이 보수규정에 따라 적정하게 지급되었는지		
	퇴직금	보수규정에 따라 퇴직금이 지급되었는지		
업무 문서 관리	업무분장	상근임원, 직원 등의 업무 분장이 되어 있는지	정관에 따른 업무규정	해당자료 제출
	문서관리	문서의 접수, 배포, 발송 및 관리 대장이 비치되어 있는지		
	인수인계	추진위원에서 조합으로 인수인계서가 작성되어 있는지 ※ 추진위원회는 사용경비를 기재한 회계장부 및 관계 서류를 조합설립인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여함	법 제34조	
		조합장등 임원 변경 시 인수인계서가 작성되어 있는지	정관	
복무 규정 준수	복무관리	출근부, 결근, 휴가 및 출장 등에 대한 관리 대장이 작성 및 비치되어 있는지	정관에 따른 복무규정	
	출장관리	출장 및 출장비 지급이 적정한지		
이 사 회 운 영	임기	3년 이하의 범위에서 임기를 정관으로 정했는지	법 제41조	임직원현황, 총회 및 대의원회, 이사회 의사록, 속기록
		임원의 임기가 만료된 경우 연임총회를 개최했는지	법 제45조	
	변경	임원 변경을 총회 의결로 결정했는지	법 제45조	
		임원이 변경 또는 연임한 경우 조합설립인가 변경신고를 했는지	시행령 제31조	
	겸직	임원이 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸하고 있는지	법 제42조	
	정원	회차별 이사회 정원 수가 정관에서 정한 이사 수를 준수 하고 있는지	정관	
	의결	회차별 이사회 참석자 수 및 의결요건이 정관을 준수했는지 - 대리인 참석은 불가함 - 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반 수 찬성으로 의결함	정관	회의록



구분		점검사항	근거	확인서류
대의원회 운영	증빙자료	중요한 회의 시 녹취록, 속기록, 영상 중 1개 이상을 보관하고 있는지	법 제125조	해당 자료
	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 개의회하고 출석 구성원 과반수 찬성으로 의결함	정관	회의록
	증빙자료	중요한 회의 시 녹취록, 속기록, 영상 중 1개 이상을 보관하고 있는지	법 제138조	해당 자료
	변경	보궐 선임 시 대의원회의 정족수가 정관에서 정한 수를 준수했는지	시행령 제31조	참석부, 의사록, 속기록
		대의원 변경 시 조합설립인가 변경신고를 했는지		
	선거관리위원회 운영	선거관리규정을 작성했는지	정관에 따른 선거관리규정	해당 자료
		선거관리위원회 구성 방법 및 절차를 준수했는지		
		선거관리위원회 의결 규정을 준수했는지		의사록

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	법 제45조	총회자료, 자금차입 현황자료
	자금의 차입 방법 및 이자율 등에 대하여 대의원회에 위임했는지		
	차입한 자금에 대한 증빙서류가 있는지	정관에 따른 회계규정	금전소비대차 계약서, 차용증, 통장거래내역등
	총회의결 없는 자금차입이 있는지 * 개인자금, 증빙서류 등이 없는 자금	법 제45조	자금차입 현황
차입 자금의 관리	추진위원회의 경우 사업자등록을 했는지		사업자등록증
	조합(추진위원회) 명의로 개설된 통장으로 자금을 관리하는지	정관에 따른 회계규정	조합통장
	금전출납부를 작성하고 있는지	정관에 따른 회계규정	금전출납부
	사업비, 운영비, 퇴직적립금, 조합원 분양금 등을 사업목적별로 자금을 분리하여 통장을 관리하고 있는지	정관에 따른 회계규정	조합통장



나. 자금집행

구분	점검사항	근거	확인서류
예산수립	연도별 예산(안) 수립 및 총회의결 내용확인 - 회계연도(1년) 운영비 및 사업비가 용역항목별로 편성되었는지 - 용역비용이 사후 추인되었는지 - 업무규정과 다른 예산편성(경조사비, 상여금, 퇴직금, 회의수당 등)이 있는지	법 제45조	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 세무계산서 적절히 발급(시기/금액/업체명) 했는지	부가세법 제32조	용역대금지급 내역, 세무계산서
	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	법 제112조	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 지급 됐는지	소득세법 제127조, 정관에 따른 업무 규정	월별급여대장 보수규정, 월급급여대장, 근로계약서
회의비 지급	- 관련 규정이 없이 서면결의자 회의수당이 지급됐는지 - 상근임원에게 대의원회/이사회 회의수당 지급됐는지 - 회의수당 근거없이(참석자명부 등) 회의수당이 지급 됐는지	정관에 따른 회계규정	계정별원장, 회의수당 내역, 회의참석명부

구분	점검사항	근거	확인서류
자금집행 증빙	자금을 지출하였을 때 세법(신용카드 매출전표, 세금계산서 등)에서 인정하는 적격증빙 영수증이 있는지 비적격한 증빙을 사용하여 조합자금을 집행했는지 [비적격 증빙사항] - 개인카드/ 간이영수증/ 개인명의현금영수증 등 - 간이영수증 분할 수취, 적격증빙 가능한 지출의 간이영수증 첨부, 무통장 입금증만 첨부 - 3만원 초과(업무추진성 경비 1만원 이상) 간이영수증 사용	법인세법 제116조	계정별원장, 통장거래내역 지출결의서
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 적절하게 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 - 복리후생비/여비교통비 등 과다 지출(평균대비) - 업무관련성이 입증되지 않은 심야/휴일/휴가기간 조합자금 지출 - 노래방 등 유흥업소에서 지출 - 조합장 등 임원의 개인 소송비용 조합자금으로 집행	정관에 따른 회계규정	지출결의서 등 증빙서류 확인
비영업 대금의 이익	금융업을 영위하지 아니한 자에게 소득세법상 이자소득에 해당하는 소득금액을 지급할 때 원천징수를 했는지	법인세법 제73조	



4. 정비사업비 체크리스트

가. 정비사업비 적정성 점검

구분	점검사항	근거	확인서류
정비사업비 추정액 적정성	사업계획 변경으로 인해 설계비 등*이 증액될 가능성이 있는지 * 건축공사비, 정비사업전문관리용역, 설계용역비, 도시계획 용역비용 등	계약서	사업추진일정표 용역계약서
	사업시행계획인가 변경시 이를 고려한 추가 용역 내용이 정비사업비에 반영되어 있는지	계약서	사업추진일정표 용역계약서
	시공사 공사계약서의 물가상승분이 반영되었는지	계약서	공사계약서
	이주비 금융비용 이자율이 인근지역에 비해 적절한 수준인지		은행대출금리
	이주기간 지연으로 인해 이자비용이 증가될 가능성이 있는지		사업추진일정표 은행대출금리
	사업시행계획인가에서 확정된 연면적 기준으로 용역비가 산정 및 정산되어 있는지 * 정비사업전문관리용역, 설계용역, 도시계획 용역비용 등	계약서	사업시행 인가서
	예비비가 과도·과소하게 산정되어 있는지		정비사업비 내역서
	인근지역 현황 및 민원제기로 인해 민원보상비*가 발생할 가능성이 있는지 * TV 난시청, 일조권보상 등		
분양수입	일반분양가격이 인근 시세에 비해 과도하게 높은지(입지가 유사한 인근 아파트 시세비교)		부동산테크, 네이버 부동산 등
	일반분양 시기 및 방법 등*으로 인해 추가 소요 비용 가능성이 있는지 * 후분양, 이자후불제 등		사업추진 일정표

나. 정비사업비 누락 항목 점검

○ 점검자는 조합에서 제시한 정비사업비 내역에서 아래항목이 포함되었는지 여부를 점검함

구분	점검사항		비고
공사비	건축시설공사비		법 제29조에 따라 기존건축물의 철거공사(석면조사·해체·제거를 포함) 포함
	공사비 부가가치세		
	정비기반시설공사비		
	지장물이설비		
	인입공사비		
	기 타 공사비		대지조성비, 미술장식품공사비, 사업시행인가조건 공사비 등
보상비	국공유지 매입비		조합매입분
	현금청산	건 축 물	
		토 지	
	영업손실보상		
	주거이전비		
	기타이주촉진비		이사비용, 조사비용 등
외주 용역비	측량비		
	지질조사비		
	문화재조사비		
	설계비		
	감리비		
	신탁등기비		재건축사업에 한함
	정비사업전문관리업비		
	법무비		현금청산, 매도청구, 기타 조합관련 소송
	세무회계		
	안전진단		재건축사업에 한함
	감정평가수수료		
	도시계획용역		
	교통영향평가		
	환경영향평가등		



구분	점검사항	비고
	친환경에너지 인증 관련 용역	
	범죄예방관련 용역	
	이주관련 용역	
	기타용역	임대주택, 국공유지 매입, 모텔하우스, 광고선전 비용 등
관리비	조합(추진위원회)운영비	
	총회비	
부담금	상수도부담금	
	하수도부담금	
	도시가스부담금	
	광역교통시설부담금	
	학교용지 부담금	
금융비용	이주비 이자 등	
기타 경비	채권매입	할인매각시 손실액만 산정함
	제세공과금 등	재산세, 법인세, 취득등록세 등
	재건축부담금	재건축사업만 해당됨
	예비비	

5. 정보공개 체크리스트

구분	점검사항	근거	확인서류																																																
인터넷 등의 방법으로 공개할 사항	아래의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 인터넷에 공개했는지	법 제124조 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</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		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																																															
	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	법 제124조 제4항 [별칙제138조]	정보공개 관련 접수 대장																																																
	<table><tr><th>구분</th><th>공개대상 서류</th></tr><tr><td>1</td><td>법 제124조제1항에 따른 인터넷공개 서류</td></tr><tr><td>2</td><td>토지등소유자 명부</td></tr><tr><td>3</td><td>조합원 명부</td></tr><tr><td>4</td><td>용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항</td></tr><tr><td>5</td><td>정비사업비 변경에 관한 사항</td></tr><tr><td>6</td><td>그 외 정비사업 시행에 관한 서류와 관련자료</td></tr></table>			구분	공개대상 서류	1	법 제124조제1항에 따른 인터넷공개 서류	2	토지등소유자 명부	3	조합원 명부	4	용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항	5	정비사업비 변경에 관한 사항	6	그 외 정비사업 시행에 관한 서류와 관련자료																																		
	구분			공개대상 서류																																															
	1			법 제124조제1항에 따른 인터넷공개 서류																																															
	2			토지등소유자 명부																																															
	3			조합원 명부																																															
	4			용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항																																															
5	정비사업비 변경에 관한 사항																																																		
6	그 외 정비사업 시행에 관한 서류와 관련자료																																																		
공개 및 열람·복사한 자료에 주민등록번호를 제외했는지	법 제124조 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	법 제124조 제2항, 시행령 제94조제2항	토지등 소유자 통지자료																					
	<table><tr><th>구분</th><th>대상</th><th>확인</th></tr><tr><td>1</td><td>공개 대상의 목록</td><td></td></tr><tr><td>2</td><td>공개 자료의 개략적인 내용</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>공개 장소</td><td></td></tr><tr><td>4</td><td>대상자별 정보공개의 범위</td><td></td></tr><tr><td>5</td><td>열람·복사 방법</td><td></td></tr><tr><td>6</td><td>등사에 필요한 비용</td><td></td></tr></table>			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	
	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	법 제124조제1항에 따른 서류 및 관련자료를 보관하고 있는지	법 제124조	회의 자료																					
	아래의 회의와 관련하여 속기록, 녹음, 영상 자료 중 어느 1개를 보관하고 있는지	법 제124조, 시행령 제94조 [벌칙제138조]																						
	<table><tr><th>구분</th><th>대상</th><th>확인</th></tr><tr><td>1</td><td>총회</td><td></td></tr><tr><td>2</td><td>용역 계약 및 업체 선정관련 대의원 회·이사회</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 토지등소유자 자격에 관한 대의원 회·이사회</td><td></td></tr></table>			구분	대상	확인	1	총회		2	용역 계약 및 업체 선정관련 대의원 회·이사회		3	조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 토지등소유자 자격에 관한 대의원 회·이사회										
	구분			대상	확인																			
1	총회																							
2	용역 계약 및 업체 선정관련 대의원 회·이사회																							
3	조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 토지등소유자 자격에 관한 대의원 회·이사회																							

6 기타서식

【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 :

※ 관련자의 소명이나 의견 포함 가능

○

○

첨부 : 관련증빙자료 1부.

위 사실을 확인함.

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 (연입일자)	면직일자 (해임, 사임 등)	업무분장 내용	비고
1	추진위원장	홍길동	'12. 1. 1	'13. 12. 31	추진위원회 총괄	상근
2	조 합 장	홍길동	'12. 1. 1	'13. 12. 31	조합업무 총괄	상근

1. 임원(의원)의 상근, 비상근 여부를 비고란에 기재
2. 전체기간 근무자를 작성하며, 추진위원 및 대의원은 작성 제외

【서식 제4호】

현행 정관 등 내부 규정

구분	제·개정일자	인터넷 공개	비고
운영규정			
조합정관			
업무규정			
보수규정			
선거관리규정			
⋮			

※ 제·개정 경위 (조합 등 내규 기재/현행 규정 첨부)



【서식 제5호】

문서대장현황

연번	문서대장명	작성내용	생산년도	생산자 (조합/추진위)	비고
1	문서접수대장	외부로부터 접수된 문서 접수	2012년 ~ 현재	추진위원회	

※ 문서대장 보유현황(접수대장, 발송대장, 등록대장, 출장부, 업무분장, 근무일지, 민원접수 등 문서관련 대장 일체)

【서식 제6호】

조합(추진위원회) 회의 개최현황

구분	일시	안건		결과	표결 결과				인터넷 공개	
		연번	안건명		참석 (직접참석)	찬성	반대	기권	의사록	총회 책자
1차		1		가결	333(70)	300	30	3	O	O

※ 회의 개최 일시기준으로 이사회, 대의원회, 총회를 순차적으로 기재

【서식 제7호】

자금총괄현황

(단위 : 백만원)

조달재원금액				집행금액	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)	비 고
		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	수의계약	계산서, 세금계산서
		총회책자 인쇄비	서울인쇄소	360	비교견적 후 수의계약	견적서, 세금계산서
		물, 다과	:	:	일반구매	: 법인카드 영수증
		경호용역				계약서, 세금계산서
		TM용역				계약서, 세금계산서
		서면경의서 징구 OS용역				계약서, 세금계산서
		회의수당				계좌이체내역
		장소 대관료				계좌이체내역
		현수막				간의영수증
		식대				법인카드 영수증
		기념품				법인카드 영수증
		:				
		:				
임시총회	‘10.11.20					

1. 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

참고문헌

- 주거환경연구원, 『정비사업 사건·사고조사 및 개선방안 연구』, 한국부동산원, 2020.
- 한국부동산원, 『정비사업 조합운영 실태점검 매뉴얼』, 국토교통부, 2019.

재개발·재건축
조합운영 실태점검 사례집

발 행 일 : 2023년 12월

발 행 처 : 한국부동산원(www.reb.or.kr)

만든사람들 : 한국부동산원 도시정비처

김능진, 문근식, 여지훈, 장지혜, 장세진, 이혜선

문 의 사 항 : 053) 663-8788, 8754

재개발·재건축
조합운영 실태점검 사례집
KOREA REAL ESTATE BOARD



국토교통부



REB 한국부동산원
Korea Real Estate Board



9 791186 928653
ISBN 979-11-86928-65-3