

e - 재개발·재건축

정비사업 아카데미

일반과정

본 콘텐츠는 2023년 08월 기준 정비사업의 이해를 돕기 위해 제공된 것으로,
실세 활용 시에는 도시정비법 및 서울시 정비조례, 현행 지침 등을 검토하여 적용해야 합니다.

목차

01	정비사업이란 무엇인가	03
02	기본계획의 수립과 정비구역의 지정	09
03	조합설립추진위원회 및 직접조합설립의 구성 및 운영	17
04	조합설립인가	25
05	조합의 구성과 운영	29
06	사업시행계획인가	38
07	관리처분계획인가	43
08	이주철거 및 착공	50
09	준공 및 이전고시	57

정비사업이란 무엇인가

1

정비사업의 정의와 유형

정비사업

주거환경이 불량한 지역의 도시기능을 회복하기 위해 도로, 공원, 상·하수도, 전력공급, 도시가스 등과 더불어 주택 등 건축물도 개량 또는 건설하는 사업

※ 「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 절차에 따라 정비계획을 세운 합당한 지역에서만 가능

정비사업 종류

① 주거환경개선사업

- 소득이 낮은 주민들이 모여 사는 지역을 공공이 주도해서 주거환경을 정비·보전·개량하는 사업
 - 도로 개선, 부족한 주차장 등의 시설 확충, 주택 수리, 아파트 단지 건립 등

② 재개발사업

- 정비기반시설이 열악하면서 노후·불량한 건축물들이 밀집한 지역의 주거환경이나 도시환경을 개선하는 사업
 - 주택정비형 재개발사업: 주택가에서 시행함
 - 도시정비형 재개발사업: 상·공업지역에서 시행함

③ 재건축사업

- 정비기반시설에는 문제가 없지만 노후·불량한 건축물을 새롭게 짓기 위해서 하는 사업

정비사업 유형별 추진 주체

① 주거환경개선사업

- 기본적으로 시장·군수등이 직접 추진함
- 정비구역 내 토지등소유자 과반수 동의를 받아서 사업시행자를 지정하거나 공동으로 추진하게 할 수 있음
 - 사업시행자: 토지주택공사, 국가, 지방자치단체, 토지주택공사등이 출자하여 설립한 법인
 - 공동시행자: 건설업자 또는 건설업자로 보는 등록사업자

② 재개발사업, 재건축사업

- 기본적으로 조합이 직접 추진함
 - ※ 재개발사업의 경우, 정비구역 내 토지등소유자가 20인 미만일 때 조합이 아닌 토지등소유자가 직접 사업을 추진할 수도 있음
- 조합원의 과반수 동의를 받아 공동으로 추진하게 할 수 있음
 - 공동시행자: 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자
 - 지정개발자: 정비구역 내 토지등소유자, 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자
 - 사업대행자: 토지주택공사등 또는 지정개발자
- 조합인가가 나지 않았으나, 시장·군수등이 직접 시행하거나 사업시행자를 지정해서 사업을 시행할 수 있음

- 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때(천재지변 등)
- 국가 정책적으로 정비사업을 시행할 필요가 있을 때 (도시·군계획사업, 순환정비방식 등)
- 조합설립인가를 신청하지 않았을 때
- 사업시행계획인가를 신청하지 않았을 때
- 사업시행계획인가 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때
- 사업시행계획인가가 취소된 때
- 기존 사업추진 주체들이 사업을 원활하게 추진시키지 못한다고 인정하여, 토지등소유자가 사업시행자를 지정 또는 요청할 때

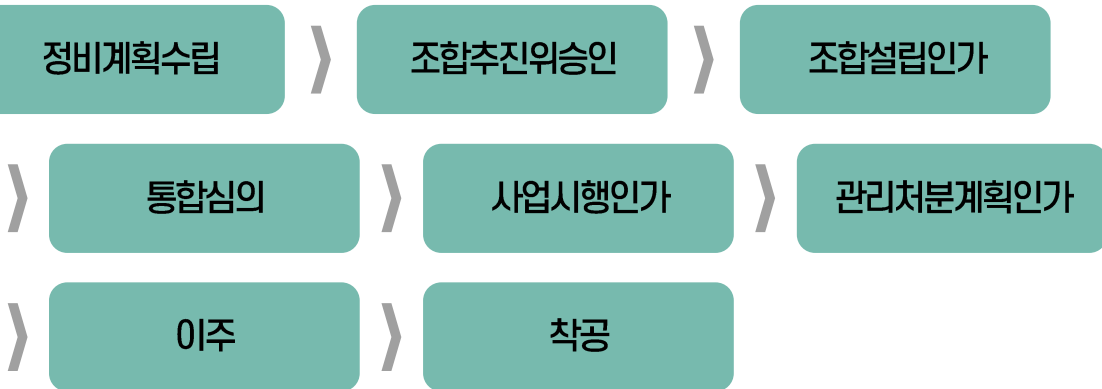
관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항

1 정비사업이란 무엇인가

2

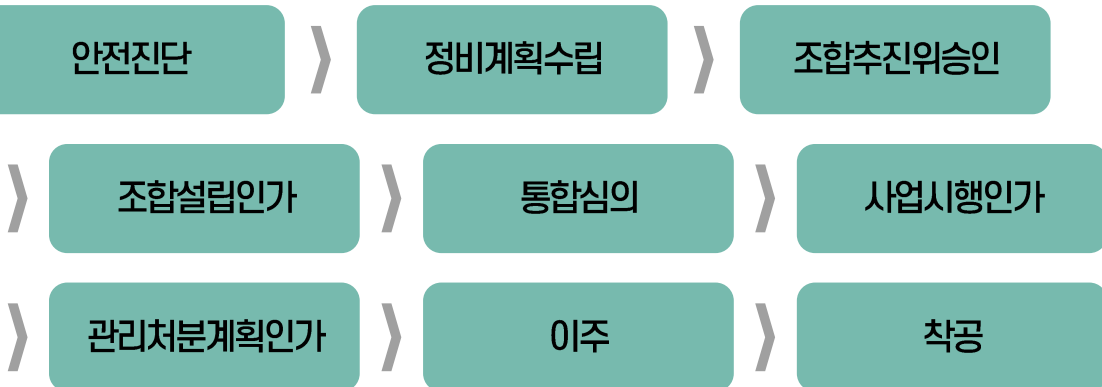
정비사업의 유형별 절차

재개발사업 절차



※ 건축·도시·경관·교통 등 통합하여 검토 및 심의

재건축사업 절차



※ 건축·도시·경관·교통 등 통합하여 검토 및 심의

신속통합기획

서울시와 자치구 그리고 전문가와 한 자리에 모여서 정비계획의 가이드라인을 신속하게 세울 수 있도록 행정적으로 지원하는 제도(희망시 신청)

- 도시, 건축, 환경, 교통 등 다양한 부문별 계획을 한 번에 처리할 수 있기 때문에 사업 진행 시간을 단축할 수 있음

소규모주택정비사업

방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위한 사업

- 사업시행구역의 노후·불량 건축물 수가 전체 건축물 수의 2/3 이상인 경우 시행

소규모주택정비사업 종류

① 자율주택정비사업

- 단독·다세대 밀집지역
- 기존주택 수
 - 단독주택: 10호 미만
 - 연립 및 다세대주택: 20세대 미만
 - 단독과 다세대가 혼재되어 있는 경우: 총 20채 미만

② 가로주택정비사업

- 가로로 둘러싸인 지역 중 1만 m^2 미만의 구역에서 구역을 관통하는 폭 4m 이상의 도로가 없는 지역
- 기존주택 수
 - 단독주택: 10호 미만
 - 연립 및 다세대주택: 20세대 미만
 - 단독과 다세대가 혼재되어 있는 경우: 총 20채 미만

③ 소규모재건축사업

- 정비기반시설이 양호하지만 공동주택 단지가 노후된 지역 중 사업시행구역 면적이 1만 m^2 미만인 지역
- 기존주택의 세대 수 200세대 미만

④ 소규모재개발사업

- 준공업지역 또는 역세권
 - 사업시행구역 면적이 5천 m^2 미만
 - 사업시행구역을 관통하는 폭 4m 이상의 도로 없음

1 정비사업이란 무엇인가

3

소규모정비사업

자율주택정비사업 절차

사업성분석



주문합의체 구성



건축심의



사업시행계획인가



공사착공



준공

가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 절차

조합설립인가신청



조합설립인가



건축심의



분양공고 및 매도청구



사업시행계획인가



공사착공



준공인가



이전고시



청산

1 정비사업이란 무엇인가

3

소규모정비사업

모아타운

대규모로 재개발이 어려운 노후 저층 주거지들을 블록 단위로 모아서 새롭게 지을 주거공간인 모아주택을 '단지'로 모아서 필요한 기반시설들까지 정비하는 서울시의 소규모재개발사업

- 10m² 미만 내에 노후·불량 건축물이 50% 이상인 지역
- 구청장, 토지주택공사, 서울주택공사가 관리계획 수립
- 서울시가 시행구역 지정

모아타운 절차

관리계획수립

통합심의

사업시행및
관리처분계획인가

이주및 착공

역세권 사업

사업명	경계	기준
도시정비형 재개발사업	역 반경 50m 이내	도시정비법 서울시 조례
소규모 재개발사업	역(계통예정 포함) 승강장 경계 250m이내	서울시 소규모재개발사업 업무처리기준
재정비촉진사업	서울시에서 지정된 재정비촉진지구 내 정비구역	도시재정비 촉진을 위한 특별법
도심 공공주택 복합사업 (※2024.09.20. 한시 사업)	승강장 경계 350m 이내	서울시 도시·주거환경정비기본계획
역세권 활성화사업	역 승강장 경계 직각 250m ~ 350m 이내	서울시 역세권 활성화사업 운영기준
역세권 복합개발사업 (고밀주거)	역 승강장 경계 250m 이내 가로구역	서울시 역세권 복합개발(고밀주거) 지구단위 계획 수립기준
역세권 장기전세주택사업	역(계통예정 포함) 승강장 경계로부터 직각 250~500m 이내	서울시 역세권 장기전세주택 건립 및 운영기준

02

기본계획의 수립과 정비구역의 지정

1

도시·주거환경정비 기본계획

정의

- 특별시·광역시 또는 시의 관할 구역에 대해 정비사업의 기본적인 방향과 목표 등을 제시하는 종합계획
- 도시환경을 개선하고 주거환경의 질을 높이기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 10년을 단위로 수립하는 법정 계획

위상



2 기본계획의 수립과 정비구역의 지정

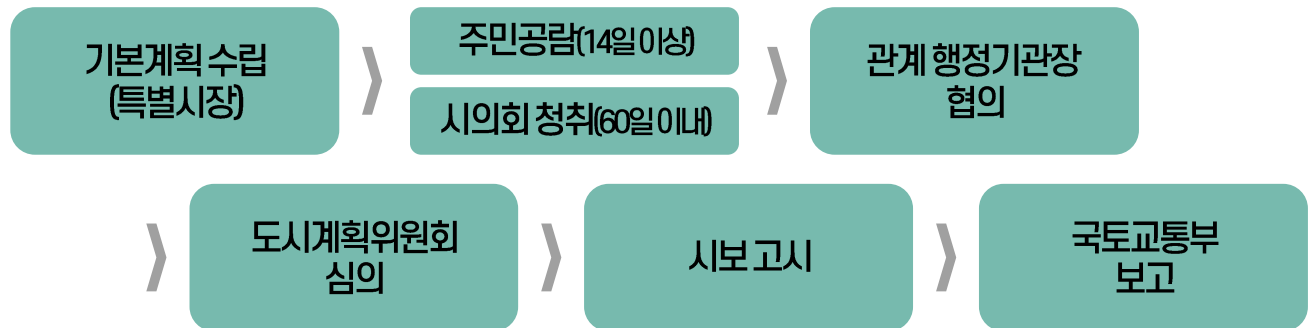
1

도시·주거환경정비 기본계획

내용

- 도시·주거환경정비의 목표 및 기본방향
- 정비사업의 기본방향 및 계획기간
- 다양한 현황(인구, 건축물, 토지이용, 정비기반시설, 지형 및 환경 등)
- 주거지 관리계획(주거생활권계획)
- 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
- 정비구역으로 지정할 예정인 구역(정비예정구역)의 개략적 범위
- 단계별 정비사업 추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기)

수립 절차



2 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차

정비구역 지정

<도시·주거환경정비기본계획>의 범위 안에서 적합한 구역으로 지정

관련법규 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표1

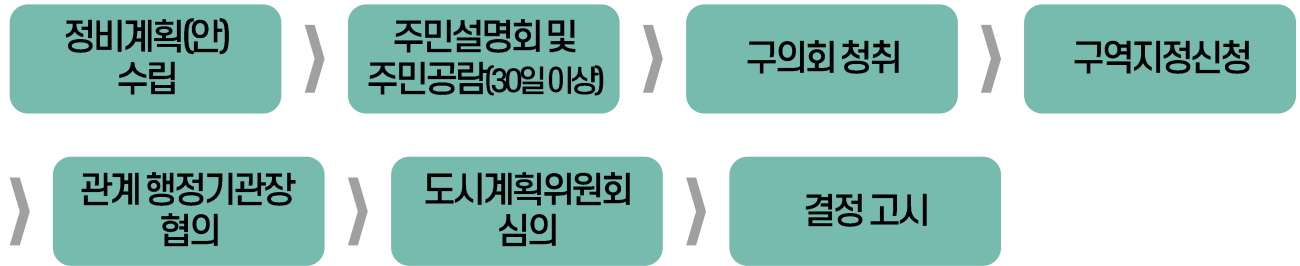
내용

- 정비사업의 명칭
- 정비구역 및 면적
- 사업시행 예정시기
- 세입자 주거대책
- 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 사항
- 도시계획시설 설치계획
- 정비기반시설 설치계획
- 공동이용시설 설치계획
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획
- 환경보전 및 재난방지계획
- 정비구역 주변의 교육환경 보호
- 정비구역의 분할, 통합 또는 결합에 관한 사항

2 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차

수립 절차

① 구청장 입안



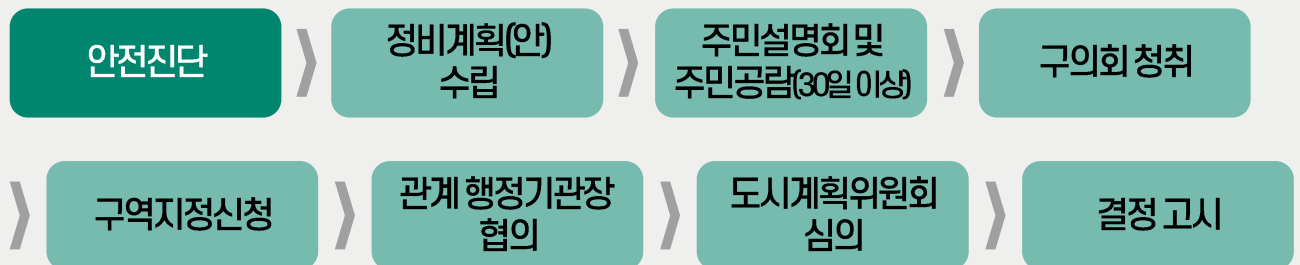
② 토지등소유자 입안 요청

- 토지등소유자 1/20이상의 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 수립 및 입안 요청
- 구청장은 4개월 이내에 정비계획 입안여부 결정

③ 토지등소유자 입안 제안

- 토지등소유자가 직접 정비계획을 수립하고 토지등소유자의 60% 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아 구청장에게 입안 제안
- 구청장은 60일 이내에 반영여부 통보

재건축사업의 정비계획 수립 절차



주거환경, 건축마감 및 설비노후도, 구조안전, 비용분석 평가
→ 유지보수, 조건부 재건축, 재건축 여부 판정

3 2030 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획

정의

인구 50만 이상의 도시를 대상으로 10년 단위의 재개발 및 재건축 등의 도시정비 목표와 실천적 전략을 5년마다 제시하는 법정계획

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제3조

연혁

- 2004년 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」
- 2010년 「2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」
- 2015년 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」
 - ① 2021년 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 1차 변경
 - 주거정비지수 폐지
 - 신속통합기획 도입
 - ② 2021년 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 2차 변경
 - 정비계획 입안동의 요건 완화: 토지등소유자의 2/3이상 → 1/2이상
 - 반대동의 요건 신설
 - 토지등소유자 20%이상 반대시 입안 재검토
 - 토지등소유자 25%이상 반대 또는 토지면적 1/20이상 반대시 입안 취소
- 2024년 9월(고시 예정) 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」

반영 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 2040 서울 도시기본계획
- 「주거기본법」 2025 서울주거종합계획
- 사회 여건 변화
- 주택정책 변화

2 기본계획의 수립과 정비구역의 지정

3 2030 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획

목표1. 안정적 주택공급

1. 접도율 기준(재개발 구역지정 요건) 완화: 폭 4m 이하 도로 → 폭 6m 이하 도로
2. 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선

① 사업성 보정계수 도입

: 사업성이 낮은 지역의 사업성 개선을 위해 용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수

$$\text{보정계수} = \text{해당 구역 평균 공시지가} \div \text{서울시 평균 공시지가} = 1.0 \sim 2.0$$

② 현황용적률 인정

: 용도지역 구분 이전에 건축된 과밀단지의 현황용적률 조정(기부채납 없음)

법령	법령	시행령 (법정상한용적률)	서울시 조례
준주거지역	500% 이하	200~500%	200~500%
제3종일반주거지역		100~300%	250%
제2종일반주거지역		100~250%	200%
제1종일반주거지역		100~200%	150%
제2종전용주거지역		50~150%	120%
제1종전용주거지역		50~100%	100%

- 재개발 사업: 용적률 초과동수 비율에 따라 완화

- 재건축 사업

- 초과용적률을 인정해 현황용적률 확보
- 과밀단지의 경우, 용도지역 상향을 통해 현황용적률 확보

③ 공공기여 부담 완화

- 공공기여율 동일화: 용도지역을 한 단계 상향 시 공공기여율 10%로 동일 운영
- 상한용적률 인센티브 건축물 계수 조정

$$\text{허용용적률} \times \{1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{건축물} + 0.7 \times \alpha \text{현금}\}$$

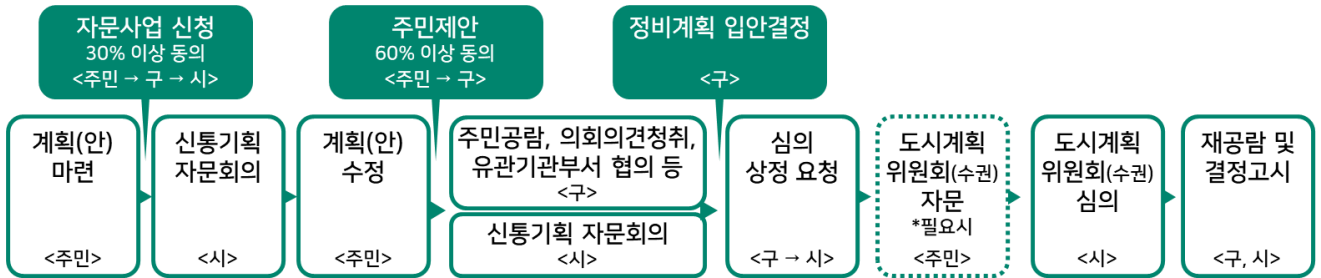
2 기본계획의 수립과 정비구역의 지정

3 2030 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획

목표1. 안정적 주택공급

3. 신속한 정비사업 추진 체계 구축

① 신속통합기획: 재건축 패스트트랙 도입



② 통합심의 : 사업시행인가 단계에서 거쳐야 하는 개별적인 심의들을 한번에 추진

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2, 제50조의3

3 2030 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획

목표2. 주거공간 대개조

1. 주변과 소통하는 열린단지 조성

개방형 공간	쾌적한 공간
- 공공보행통로 - 담장없는 단지	- 층간소음 방지 - 단차 제거

2. 기반시설 입체·복합화를 통한 효율적·합리적 공간 활용

- 도로+공원+주차장 입체·복합화
- 건축물+녹지축 연계·입체화
- 도로 재배치
- 기반시설 이전·집중배치

3. 디자인 혁신을 통한 매력있는 주거공간 조성

- 입면 다양화를 통한 매력 공간 조성: 수변·녹지 공간 연계, 돌출형 발코니
- 기부채납 시설 설계공모 확대를 통한 디자인 품질 제고: 서울시 → 서울시 및 자치구

4. 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

- 저출산·초고령화: 돌봄시설, 고령서비스 시설 설치 유도(각 허용 5%)
- 탄소중립 실천: 기후위기 대응한 제로에너지, 장수명 주택 건립 등 유도
- 전략용지 필요: 도심항공교통 등 미래수요 대응 위한 전략용지 확보

조합설립추진위원회 및 직접조합설립의 구성 및 운영

1

조합설립추진위원회의 개념

조합설립추진위원회

- 정비사업을 추진할 법인인 조합을 설립하기 위해 토지등소유자의 동의를 얻어 승인된 단체
- 정비사업의 초기 단계의 제반 업무 및 조합설립을 위한 준비 업무를 수행함

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」제31조, 제32조

설립 단계

- 정비구역이 지정 고시된 후, 구청장에게 구성 승인을 받아 구성됨

승인 절차

토지등소유자
과반수 동의



추진위원 구성



운영규정 작성



승인신청서 제출
(시장·군수)

※ 승인신청서 제출 시 토지등소유자의 명부, 토지등소유자의 동의서, 위원장 및 위원의 주소 및 성명, 위원 선정을 증명하는 서류 첨부

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제34조제1항,
「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제2호 및 제4호 서식,
《정비사업 조합설립추진위원회 운영규정》

2 조합설립추진위원회의 기능 및 추진절차

조합설립추진위원회 조직

① 추진위원회

- 토지등소유자의 10분의 1 이상인 추진위원으로 구성(임원진이자 운영위원)
- 업무 집행
 - 법과 관계 법령, 운영규정, 관련 행정기관의 처분을 준수해야 함
 - 사업시행구역 안의 토지등소유자의 의견을 충분히 수렴해야 함

② 주민총회

- 토지등소유자로 구성
 - 추진위원회 구성 동의 여부와 상관없이 전체 토지등소유자로 구성(의결권 보장)
- 중요 사항 의결

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제33조

조합설립추진위원회 운영규정

1. 추진위원회 위원의 선임방법 및 변경에 관한 사항
2. 추진위원회 위원의 권리·의무에 관한 사항
3. 추진위원회의 업무범위에 관한 사항
4. 추진위원회의 운영방법에 관한 사항
5. 토지등소유자의 운영경비 납부 및 추진위원회 운영자금의 차입에 관한 사항
6. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항
(운영경비의 회계에 관한 사항, 정비사업전문관리업자의 선정에 관한 사항 등)

- 운영규정 작성 시 참고사항

- 정비사업 표준선거관리규정(서울특별시 고시 제2017-243호(개정 2017.7.6.))
- 공공관리 추진위원회 구성 선거관리기준
(서울특별시 고시 제2011-140호(개정 2011.6.2.))
- 조합설립 지원을 위한 업무기준 (서울특별시 고시 제2016-354호(2016.11.10.))

2 조합설립추진위원회의 기능 및 추진절차

조합설립추진위원회 기능(업무)

- 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
- 설계자의 선정 및 변경
- 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
- 조합설립인가를 받기 위한 준비업무
- 그 밖에 조합설립을 추진하기 위해 대통령령으로 정한 추진위원회 운영규정의 작성
- 토지등소유자의 동의서의 접수
- 조합의 설립을 위한 창립총회의 개최
- 조합 정관의 초안 작성
- 그 밖에 추진위원회 운영규정으로 정하는 업무

창립총회 개최 요건

- 시기: 조합설립을 위한 토지등소유자의 동의를 받아 조합설립인가의 신청 '전'
- 개최 방법
 - 추진위원회 위원장이 직권을 사용해 소집
 - 토지등소유자 1/5 이상의 요구로 추진위원회 위원장이 소집
 - 추진위원회 위원장이 2주 이상 소집요구에 응하지 않을 경우,
창립총회 소집을 요구한 사람들의 대표가 창립총회를 소집할 수 있음
- 창립총회 개최 결정 후 업무
 - 창립총회 14일 전까지 회의 목적, 안건, 일시, 장소, 참석자격 및 구비사항 등을 인터넷 홈페이지를 통해 공개
 - 토지등소유자에게는 등기우편으로 발송·통지

2 조합설립추진위원회의 기능 및 추진절차

창립총회 의결 내용

- 의결 사항
 - 기 작성된 조합정관 확정
 - 조합임원 선임: 창립총회에서 확정된 정관에서 정한 방법으로 선출함
 - 그 밖에 필요한 사항으로서 회의소집 시 사전에 통지한 사항들
- 의결 조건: 토지등소유자의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성

조합설립추진위원회 해산 및 업무 인계

추진위원회는 조합설립인가일까지 업무를 수행하다가,
조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계 후 해산함

관련법규 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제5조, 제6조

- 인계 원칙

① 조합설립 추진위원회

- 그동안의 수행한 업무를 조합총회에 보고해야 함
- 조합설립인가일로부터 30일 이내에 회계장부 및 관련 서류를 인계해야 함

② 조합

- 추진위원회가 수행한 업무와 관련된 모든 권리와 의무를 승계함
- 단, 추진위원회 운영규정이 정하는 추진위원회 업무 범위를 초과하는 업무나 계약, 용역업체의 선정 등은 제외함

- 회계 인계(회계 정리)

- 추진위원회 단계부터 주기적 실행
- 추진위원회는 조합설립 후 회계장부 및 서류에 대한 외부회계감사가 필요하다고 판단된다면, 회계장부 및 서류 인계 7일 이내로 구청장에게 회계감사기관의 선정 및 계약을 요청해야 함
- 외부회계감사 진행 시, 회계감사결과를 회계감사종료일로부터 15일 내로 구청장과 조합에 보고하고 조합원이 볼 수 있도록 해야 함

3 공공지원 직접 조합설립의 개념 및 추진절차

공공지원 직접 조합설립 제도

조합설립을 위한 추진위원회 구성 및 운영절차를 생략하고, 공공지원자가 조합설립을 직접 지원하는 제도

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제16조제6항
「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제22조의2 제6항
「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제74조, 제82조

- 신청 방법

① 정비구역 지정

- 정비구역 내의 토지등소유자 대상
- 정비계획 입안 동의서에서 조합설립추진위원회 구성 단계 생략 여부를 확인

② 구역지정

- 구역 내 주민 대상
- 주민의견조사를 통해 1/2 이상이 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 동의
→ 3/4 이상 동의 시 보조지원금 대상

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 별지

3 공공지원 직접 조합설립의 개념 및 추진절차

조합설립주민협의체 조직 구성

① 위원장: 공공지원자가 전문가를 위촉함

- 변호사, 건축가, 도시계획기술사, 공무원(현직제외) 등으로 정비사업 3년 이상의 유경험자(해당구역 토지등소유자는 제외)

관련법규 조합설립 지원을 위한 업무기준 제2조제2항
(서울특별시 고시 2016-354호, 2016.11.10)

② 부위원장(주민대표): 선거(정비구역 내 토지등소유자의 과반수 참여)로 선출함

- 후보자가 여러 명일 경우, 다득표자 선출
- 단일 후보자인 경우 찬반을 가려 선출

③ 위원: 토지등소유자 중 위원을 희망하는 자를 모집함

- 토지등소유자의 20분의 1 이상으로 구성(부위원장 포함한 최소 10명)

※ 토지등소유자가 20분의 1이 50인 이상인 경우, 토지등소유자의 20분의 1 범위 안에서 50인 이상으로 구성 가능

- 구성 방법

- 토지등소유자의 투표
- 구역 내 의견을 대표하는 자로 공공지원자가 선임
: 주거유형 및 동별, 통·반별, 가구별 세대수 및 시설의 종류, 토지면적 등 고려
- 공개추첨
- 연장자순

3 공공지원 직접 조합설립의 개념 및 추진절차

공공지원자 ※ 서울시의 경우, 구청장(서울시 도시및주거환경정비조례 제72조)

직접 조합설립, 조합설립추진위원회 구성, 임원 선출, 주요 협력업체 선정 등 중요한 결정을 내릴 때 합리적이고 투명하게 할 수 있도록 도와주는 역할

- 수행내용

- 조합설립계획(구역지정 이후의 사업개요, 조합설립 일정, 조합설립주민협의체 구성 및 운영, 소요예산, 그 밖에 필요한 사항 등) 수립 및 공고
- 조합설립 지원

관련법규 「서울특별시 공공관리 정비사업전문관리업자 선정기준」

조합설립주민협의체 기능(업무)

- 개략적 추정분담금 산정(창립총회 처리안건으로 확정 후 결의 필수)
- 조합정관과 선거관리규정안 작성(창립총회 처리안건으로 확정 후 결의 필수)
- 조합의 행정업무와 예산 및 회계업무(창립총회 처리안건으로 확정 후 결의 필수)
- 토지등소유자에게 조합설립동의서 수령
- 선거관리위원회 구성
- 그 밖에 필요한 업무

조합설립주민협의체 회의

- 시기: 주민협의체 활동 등에 필요하다고 인정하는 때
- 개최 주체: 위원장 또는 공공지원자
- 개최 방법
 - ① 위원장 또는 공공지원자
 - 주민협의체 회의 개최 7일 전에 위원 등에게 장소·시간·안건을 통보함
 - ② 주민협의체
 - 재적위원 과반수 출석으로 개의함
- 의결 방법: 출석위원 과반수 찬성

3 공공지원 직접 조합설립의 개념 및 추진절차

공공지원

- 정비사업전문관리업자 지원
 - 조합설립동의서 내용 및 징구 방법, 홍보 등 절차
- 관련법규** 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제25조
- 주민협의체 회의 개최
- 전반적인 운영

조합설립주민협의체 창립총회

- 개최 주체: 부위원장(=주민대표 =창립총회 의장)
- 개최 방법
 - ① 부위원장: 창립총회 개최 통보
 - ② 위원장: 개최일 최소 14일 전까지 목적·안건·일시·장소·참석자격, 구비사항 등 공개
 - 인터넷 홈페이지 공개
 - 토지등소유자에게는 등기우편으로 발송·통지
- 결의 방법
 - 토지등소유자의 과반수 출석
 - 출석한 토지등소유자 과반수 찬성
- ※ 재건축사업의 경우, 조합설립에 동의한 토지등소유자로 한정
- 결의 사항
 - 조합정관
 - 조합 행정업무규정
 - 조합 예산·회계규정
 - 조합선거관리규정
 - 조합임원·대의원 선임: 창립총회에서 확정된 정관에서 정하는 바에 따라 선출
 - 그 밖에 필요한 사항이 있는 경우

조합설립인가

1

정비사업조합의 개념과 역할·종류

정비사업조합의 개념

정비사업의 시행을 목적으로 추진위원회가 설립한 토지등소유자로 구성된 단체

- '법인격(권리와 의무의 주체가 될 수 있는 자격)'을 인정받음
- 조합설립인가를 받은 경우, 정비사업의 시행자가 됨

정비사업조합의 업무

- 사업계획의 작성
- 정비사업의 인허가 신청
- 사업에 필요한 토지 확보
- 자금 조달
- 시설물 건축
- 신축건축물 분양
- 소유권 이전 및 정리 등

조합원의 자격

① 재개발사업(강제가입제)

- 정비구역 내에 있는 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

② 재건축사업(임의가입제)

- 정비구역 내에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자

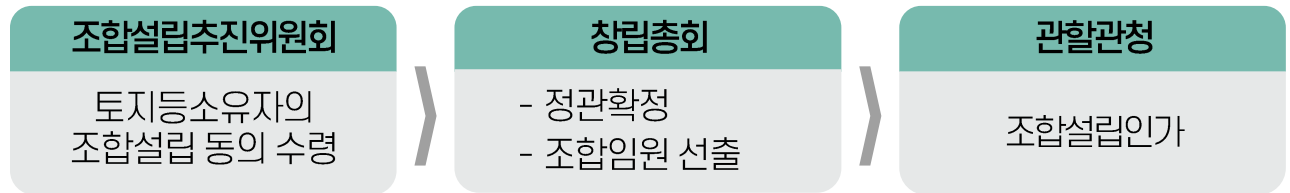
※ 조합원이 되기 위해서는 토지등소유자가 요건이지만, 토지등소유자가 반드시 조합원이 되지는 않음

[조합원 자격 제한]

- 세대분할의 경우
- 조합설립 후 보유 중인 부동산 일부의 양도 등의 경우
- 투기과열지구로 지정된 지역에서의 부동산 양도의 경우

2 조합원의 자격과 조합설립을 위한 요건

조합설립 절차



조합설립을 위한 동의를

① 재개발사업

- 토지등소유자의 3/4 이상 동의
- 토지면적 1/2 이상 토지소유자의 동의

② 재건축사업

- 주택단지 내 공동주택 각 동별 구분소유자의 과반수 이상 동의
※ 주택단지 내 상가가 있다면 상가동 전체를 하나의 동으로 간주함
- 주택단지 내 전체 구분소유자의 3/4 이상 동의
- 토지면적의 3/4 이상 토지소유자의 동의

③ 주택단지가 아닌 경우

- 토지 또는 건축물 소유자의 3/4 이상 동의
- 토지면적 2/3 이상 토지소유자의 동의

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제35조

조합설립을 위한 동의 방법



- 직접 성명 기입 및 지장 날인이 불가한 경우

: 시장·군수가 불가피한 사유로 인정하는 경우(해외 장기체류, 법인 등)에 한해서 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부해야 함

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제31조, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제6호 서식

2 조합원의 자격과 조합설립을 위한 요건

조합설립동의 철회

① 가능

- 조합설립인가 신청 전

② 불가능

- 조합설립동의서에 기재된 필수적 기재사항이 변경되지 않았을 경우
 - 조합설립에 최초로 동의한 일에서 30일 경과 후
 - 30일이 경과하지 않았더라도 창립총회가 개최된 이후

조합설립동의서의 필수적인 기재사항

① 건축물 설계 개요

- 용적률, 건폐율, 도시계획시설 설치계획 등을 종합적으로 검토 후 작성해야 함

② 공사비 등 정비사업비

- 추후 사업 완료 이후 정산 비용에 많은 영향을 끼치기 때문에 꼼꼼하게 작성해야 함

③ 정비사업비 부담기준

- 설계 개요에 따른 철거비·신축비 등 비용을 추산해서 토지등소유자가 정비사업 진행 여부에 대한 동의를 결정할 수 있을 정도의 개략적인 금액을 제시해야 함

※ 부담 비용은 관리처분 시 가청산하고, 이전고시 시 최종 확정함

- 서울시 '정비사업 정보몽땅' 포털의 부담금 추정 프로그램을 제공하고 있음

- 정비사업비 및 토지등소유자별 부담금 추산액 산정
- 자치구 검증위원회의 검증

④ (사업 완료 후) 소유권 귀속 관련 사항

⑤ 조합 정관

- 국토교통부가 고시한 표준 정관을 기준으로, 도시정비법령과 시도조례 등을 반영해서 작성해야 함
- 법정동의서와 함께 배포해야 함

2 조합원의 자격과 조합설립을 위한 요건

창립총회

- 소집 주체
 - 조합설립추진위원장
 - 토지등소유자 1/5이상 요구
 - 추진위원장이 2주 이상 소집요구에 응하지 않는 경우, 소집을 요구한 자의 대표가 소집 가능
- 개최 방법
 - 위원장이 개최일 14일 전까지 목적·안건·일시·장소·참석자격, 구비사항 등 공개
 - 인터넷 홈페이지 공개
 - 토지등소유자에게는 등기우편으로 발송·통지
- 의결 방법
 - 토지등소유자의 과반수 출석
 - 출석한 토지등소유자의 과반수 찬성
 - 임원 및 대의원은 창립총회에서 확정된 정관에서 정한 방법으로 선임

3 조합설립

조합설립

조합창립총회

조합설립인가(시장·군수·구청장)

조합설립등기 및 사업자등록
(조합설립인가일로부터 30일 이내)

조합설립 시 등기 사항

- 설립목적
- 조합의 명칭
- 주된 사무소의 소재지
- 설립인가일
- 임원의 성명 및 주소
- 임원의 대표권을 제한하는 경우, 그 내용
- 전문조합관리인을 선정한 경우, 그 성명 및 주소

조합의 구성 및 운영

1

조합원의 자격과 권리 및 의무

조합원의 자격

① 재개발사업의 '토지등소유자'

- 정비구역 내에 있는 토지 또는 건축물 중 어느 하나를 소유한 경우
→ 정비사업 동의 여부와 무관하게 토지등소유자 모두 조합원 자격 취득(강제가입제)
- ※ 강제가입되더라도, 분양신청을 하지 않는 등의 방식으로 현금청산을 받아 탈퇴할 수 있음

② 재건축사업의 '토지등소유자'

- 정비구역 내에 있는 토지와 건축물 모두 소유한 경우
→ 정비사업에 동의한 토지등소유자만 조합원 자격 취득(임의가입제)

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제39조제1항

[여러 명이 1개의 소유권을 가진 경우]

- 대표자 1명을 조합원으로 선임함
- 조합원이 되고 나서 조합원의 지위는 양도할 수 있음

조합원 지위 양도

① 제한

- 투기과열지구의 재개발사업에서는 관리처분계획인가 후 조합원 양도 제한
- 투기과열지구의 재건축사업에서는 조합설립 후 조합원 양도 제한

② 예외적 가능

- 생업상의 사정, 질병 치료, 상속, 유학, 해외이주 등

1

조합원의 자격과 권리 및 의무

조합원의 권리

① 분양신청권

- 1세대 또는 1명이 여러 물건을 소유한 경우, 여러 명이 1개의 물건을 공유하는 경우도 1개의 분양신청권만 인정
- 정비구역이 지정 고시된 날을 기준으로 1필지의 토지를 분할하는 경우, 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우도 1개의 분양신청권만 인정

② 조합원 총회 출석 및 발언권·의결권

- 조합원 총회에 자유롭게 출석해 안건에 대해 발언 가능
- 각 안건에 대한 의결권 행사 가능

③ 조합 임원 선출 및 피선출권

- 조합의 임원 및 대의원 선출
- 정관에서 정한 절차에 따라 선거에 출마

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제41조제1항, 제46조

④ 정보공개 청구권

- 정비사업의 시행에 관한 모든 서류와 관련 자료에 대한 열람 복사 요청 가능
 - 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야함(법적 의무)
 - 의무 불이행 시, 형사 처벌의 대상

조합원의 의무

① 분담금 지급

분담금 = 자신이 분양 받을 물건 가격 - 자신의 종전 물건의 평가 가격

- 구체적인 사항은 관리처분계획에서 정함

② 이주·철거(관리처분계획인가 후)

- 정비구역 내 모든 부동산 사용 수익이 정지됨
 - 조합이 사용 수익권을 가짐(=철거 가능)
- 정관에서 정한 바에 따라 조합이 통지하는 이주 기간에 이주해야 함
 - 이주를 지연할 경우 사업 지연에 따른 손해배상책임을 부담할 수 있음

2 조합 임원의 자격과 역할 및 조합의 기관

조합 임원의 자격

① 조합 임원(조건 모두 충족)

- 정비구역의 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유한 조합원
- 정비구역에서 선임일 직전 3년 동안 1년 이상 거주한 조합원

② 조합장(조건 모두 충족)

- 정비구역의 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유한 조합원
- 정비구역에서 선임일 직전 3년 동안 1년 이상 거주한 조합원
- 선임일부터 관리처분계획인가를 받을 때까지 해당 정비구역에서 계속 거주한 조합원

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제41조

조합 임원의 결격 사유

- 미성년자 등 행위 무능력자
- 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
- 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
- 도시정비법을 위반해 100만 원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제43조

[벌칙 적용에서 공무원 의제]

뇌물죄 등의 주체가 되어 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용해 가중 처벌을 받을 수 있음

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제134조

2 조합 임원의 자격과 역할 및 조합의 기관

조합 임원의 역할

① 조합장

- 조합 대표자
- 조합 대내외적 업무 총괄
- 총회 소집권자 및 대의원회 의장 역할

② 이사

- 집행기관인 이사회 구성원
- 이사회 안건 심의·의결

③ 감사

- 독립적인 지위에서 조합 사무와 재무, 회계 등에 관한 감사 업무 수행

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제42조

조합 임원의 해임

조합 임원과 조합원들의 관계는 '위임'의 성질을 가지므로, 임원에게 정관 등에서 정한 해임사유가 없는 경우에도 조합원들의 의사에 따라 해임할 수 있음(원칙)

※ 다만, 대의원은 조합의 임원이 아니기 때문에 같은 규정의 적용을 받지 않음

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제43조

- 소집요건

① 총회 소집

- 5분의 1 이상의 요구(원칙)
- 변경 및 해임에 관한 사항으로 소집하는 경우, 조합원 10분의 1 이상의 요구

② 조합원 출석 및 동의

- 조합원 과반수의 출석
- 출석 조합원 과반수의 동의

→ 조합원들이 조합 임원들에 대한 감시와 견제를 하기 위해 요건을 완화함

2 조합 임원의 자격과 역할 및 조합의 기관

조합의 기관

① 의결기관: 조합의 의사를 결정하는 기관

- 조합원 총회: 조합원 전원으로 구성된 조합의 최고 의사결정기관
- 대의원회: 조합원 총회의 일부 권한을 대행하는 기관

조합원 총회가 대의원회보다 더 상급기관으로
대의원회 결의가 조합원 총회의 결의와 어긋나거나 모순된다면 대의원회 결의는
효력이 없음

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제46조

② 집행기관: 결의사항을 대내외적으로 집행하는 기관

- 조합장: 조합장 자체적으로 조합 내 의사결정을 할 수 없도록 집행기관에 배치
- 이사회

조합 총회의 의결

조합원 총회의 필수적 결의사항에 대해서는 사전에 결의를 거쳐야 함

- 결의를 거치지 않은 경우
 - 사법상 계약 중에서 예산으로 정한 사항 외에 조합원들의 부담이 되는 계약의 경우
→ 무효
 - 총회의 결의를 거치지 않고 사업을 임의로 추진한 조합의 임원
→ 형사처벌
- 추인 결의의 경우
 - 사법상 계약 등은 그 결의가 있는 때로부터 유효함
 - 임원들의 형사책임이 소급하여 면제되는 것은 아님

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제45조

2 조합 임원의 자격과 역할 및 조합의 기관

조합원 총회 개최 요건: 의사정족수 충족

의사 결정을 위한 총회가 성립하는데 필요한 최소한의 구성원 수

- (원칙) 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석
- (예외) 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석
 - 창립총회
 - 사업시행 계획이나 관리처분계획을 수립하는 총회
 - 정비사업비의 사용 및 변경을 위하여 개최하는 총회의 경우

조합원 총회 의결 요건: 의결정족수 충족

상정된 안건에 대한 의사결정이 유효하게 성립하기 위해 필요한 최소한의 구성원 수

- (원칙) 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수의 찬성
- (예외1) 관리처분계획이나 사업시행계획 등에 대한 의결은 조합원 과반수의 찬성
- (예외2) 정비사업비의 100분의 10 이상이 증가하는 경우, 조합원 3분의 2 이상의 찬성

3 각종 협력업체의 선정에 관한 주요 내용 및 규제

각종 협력업체의 선정

- 사전에 조합원 총회의 결의를 거쳐야 함
- 계약금액이 5천만원 초과인 경우 경쟁입찰의 원칙을 준수해서 선정함

- | | |
|--------------|---------|
| • 시공자 | • 법무사 |
| • 정비사업전문관리업자 | • 감정평가사 |
| • 설계자 | • 세무사 등 |
| • 변호사 | |

관련법규 정비사업 계약업무 처리기준[국토교통부고시 제2023-302호, 2023. 6. 16.]

협력업체 선정 시 규제

① 시공자 선정 유의사항

- 원칙적으로 조합설립인가 후에 선정할 수 있고, 추진위원회 단계에서는 선정 불가
- 시공자 선정 시 정비사업의 계약업무 처리기준에서 정해진 엄격한 절차 준수
→ 엄격한 절차를 준수하지 않은 경우, 형사처벌 대상
 - 최초 입찰공고
 - 제안 내용 : 이사비, 이주비 등
 - 홍보 방식
 - 최종 선정 및 계약

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제29조 및 제136조,
「도시 및 주거환경정비법시행령」 제24조

② 협력업체 선정 유의사항

- 금품, 향응, 재산상 이익 제공 또는 제공 의사표시 및 약속 행위
→ 시공사 임직원 형사처벌(5년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금)
- 금품, 향응, 재산상 이익을 제공받거나 제공 의사표시를 승낙하는 행위
→ 조합 임직원, 일반 조합원 형사처벌(5년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금)

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제135조

4

공공지원제도의 취지와 내용

공공지원제도 취지

공공지원자(구청장)가 정비사업이 투명하고 공정하게 추진될 수 있도록 정비사업 시행 과정 전반을 행정적, 재정적으로 지원

→ 정비사업에서 발생하는 다양한 문제 해결을 위함

- 정비사업 조합의 전문성 부족
- 초기 자금조달 능력 미비
- 관련 업체와의 유착 등

관련법규 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례, 공공지원 시공자 선정기준

공공지원제도 내용

- 추진위원회 구성을 위한 위원선출업무의 선거관리위원회 위탁 지원
- 추진위원회 구성단계에서 생략하는 정비사업의 조합설립에 필요한 토지등소유자의 대표자 선출
- 건설사업관리자 등 그 밖의 용역업체 선정 방법 등에 관한 업무
- 조합설립 준비 업무
- 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무의 지원
- 세입자의 주거 및 이주 대책 수립에 관한 지원
- 관리처분계획 수립에 관한 지원
- 건설 업자의 선정 방법 등에 관한 업무
- 권리의 확정
- 등기 절차
- 청산금 등의 징수 및 지급
- 조합 해산 준비 업무

4

공공지원제도의 취지와 내용

공공지원의 좋은 점

- 입찰절차 및 심사 기준으로 투명한 업체 선정이 가능함
- 공공변호사 입회제도로 합리적인 의사결정이 가능함
- 공정을 효율적으로 진행할 수 있음
 - 공공지원자가 정비사업의 추진위원회 구성 및 조합설립을 위한 업무 기준을 마련함
- 원활한 사업추진이 가능함
 - 정비사업 코디네이터나 공공변호사 전문가 파견
 - 건전한 자금조달을 위한 조합 운영비 융자 지원 등

사업실행인가

1

사업시행계획인가의 개념

사업시행계획

사업시행자가 정비사업을 실행하기 위해 세우는 정비계획에 따른 토지이용계획, 건축계획, 정비기반 시설 등 설치계획, 이주대책 등이 포함된 구체적인 계획

→ 다수의 토지등소유자 간에 이해관계가 형성되기 때문에 ‘인가’를 통해 법률 행위 효력 요건을 갖춰야 함

사업시행계획인가

사업시행자가 사업시행계획의 내용과 관할 관청에서 정한 조건 등에 따라 정비사업을 시행할 수 있는 권리를 관할 관청으로부터 부여받은 행정처분

- 사업시행자: 동의절차 이행
- 인허가권자(시장·군수 등: 서울시의 경우 구청장): 사업시행인가 전 공람
- 조합설립인가 vs 사업시행계획인가

조합설립인가

- 조합에게 행정주체로서의 지위 부여
- 권리를 설정하는 행정행위

사업시행계획인가

- 이해관계인에 대한 구속적 행정계획
- 독립된 행정처분
- 조합의 행정행위 효력을 완성시키는 보충행위

2 사업시행계획인가의 절차 및 주요 내용

1단계 사업시행계획서 작성

사업시행계획서는 설계 내용 및 공사 진행을 위해 필요한 사항을 조합(사업시행자)과 여러 분야 업체 간 협의해 확정하는 것임

→ 조합은 정비계획에 따라 법률적으로 명시되어 있는 내용을 작성해야 함

- 정비구역 내 신규 건축물 배치계획을 포함한 토지이용계획
- 정비기반시설과 공동이용시설 설치계획
- 건축물의 용적률과 건폐율을 정하는 건축계획
- 기본계획
- 기존 주택 철거 후 주민과 세입자의 이주대책
- 정비사업비
- 기존 토지 또는 건축물의 권리자 및 권리 명세
- 사업 기간 동안의 범죄 예방계획 등

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 제1항

2단계 사업시행계획서 심의

사업시행계획서 작성 및 인가를 위해 각종 심의자료를 준비해야 함

- | | |
|---------------------|----------------|
| • 건축심의 | • 범죄예상환경설계 |
| • 교통영향평가 심의 | • 교육영향평가 |
| • 에너지 절약계획서 | • 수질오염 총량 검토서 |
| • 에너지 절약형 친환경주택성능평가 | • 사전재해영향성 검토 |
| • 건강친화형 주택설계 | • 도로교통 소음예측 평가 |

- 개별 심의는 사업 지연 가능성이 있음(복잡한 심의내용+심의 소요시간 장기화)
- 이를 방지하기 위해 사업시행계획인가와 관련된 둘 이상의 심의가 필요한 경우, 통합심의로 심의 기간을 최소화

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의3

2 사업시행계획인가의 절차 및 주요 내용

3단계 조합 총회 개최

정비사업의 조합원별 분담내역과 사업시행계획서의 작성 및 변경에 관한 사항을 의결해야 함

- 사업시행계획 수립요건
 - 조합원 20% 이상 직접 참석
 - 조합원 과반수 동의
 - 의결된 사업시행계획에 대한 인가처분을 시장·군수 등에게 신청

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제45조

4단계 사업시행계획 인가 신청

- 사업시행자(조합)
 - 작성한 사업시행계획신청서와 정관, 국토교통부령으로 정하는 서류들(정관, 총회의결서 사본, 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권외의 권리의 명세서)을 첨부해서 시장·군수 등 인허가권자에게 제출
 - 인허가권자(시장·군수 등)
 - 신고를 받은 날로부터 20일 이내에 신고 수리 여부 회신
 - 사업시행계획서가 제출된 날부터 60일 이내에 인가 여부 결정
- 이는 인가받은 사항을 변경하거나, 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 동일함

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 제1항
 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제10조 제2항

2 사업시행계획인가의 절차 및 주요 내용

5단계 사업시행계획인가 사실 고시 및 토지등소유자 고지

- 시장·군수 등은 사업시행계획서를 제출한 후 사업시행계획인가 사실을 고시해야 함
 - 사업시행계획인가의 신청 이후 14일 이상 일반인에게 공람
 - 그 요지와 공람장소를 해당 지방자치단체의 공보 등에 공고
 - 토지등소유자에게 공고내용 통지
- 시장·군수 등은 사업시행인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하면서 인허가 등에 해당하는 사항이 있는 경우, 미리 관계 행정기관의 장과 협의해야 함
- 시장·군수 등은 사업시행계획인가를 하거나 정비사업을 변경·중지·폐지하는 경우, 국토교통부장관이 정하는 방법 및 절차에 따라야 하며, 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 함
- 시장·군수 등은 고시한 내용을 해당 기관의 인터넷 홈페이지에 게재해야 함
- 공보고시 내용

- | | |
|-----------------|--|
| • 정비사업 종류 및 명칭 | • 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리 명세 |
| • 정비구역 위치 및 면적 | • 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항 |
| • 사업시행자 성명 및 주소 | • 주택의 규모 등 주택건설계획 구 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항 |
| • 정비사업 시행기간 | |
| • 사업시행계획인가일 | |

3 사업시행계획인가의 효력(인·허가의제 및 특례)

사업시행계획인가를 반드시 받아야 하는 이유

- 각 개별법 상 인가·허가·결정·승인·신고·등록·협의·동의·심사·지정 또는 해제가 있는 것으로 봄
- 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 봄

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제57조 및 제50조제9항

일부 건축물 준치 또는 리모델링 계획을 포함한 사업시행인가신청의 경우

건축법 또는 주택법에 따라 기준에 적합되지 않더라도, 사업시행계획인가를 할 수 있도록 특례규정을 둠

정비사업 관리처분계획의 이해

1

관리처분계획의 개념

관리처분계획의 정의

사업시행자가 정비구역 내 조합원이 출자한 종전의 토지 및 건축물의 소유권과 전세권, 임차권, 저당권 등 소유권 이외의 권리를 바탕으로 사업 완료 후 새로이 조성되는 토지와 건축물에 관한 권리로 변환하여 배분하는 일련의 계획

관리처분계획의 성격

- 사업 완료 이후 토지등소유자가 취득할 건축물, 대지지분, 정산 받을 금액과 납부할 금액이 얼마인지를 가늠할 수 있는 중요한 기준
 - 사업시행계획인가 고시 이후의 조합원이 출자한 재산의 가치 산정
 - 새로이 신축하는 건축물과 대지지분 배분 추정
 - 배분 시 추산액 확정
- 관리처분계획이 확정되면, 종전의 토지 및 건축물의 소유권자, 지상권자, 전세권자, 임차권자 등은 그 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익을 할 수 없음

2

관리처분계획인가 절차

1단계 조합원 분양신청

사업시행자(조합 등)는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 120일 이내에 조합원 분양신청 통지를 해야 함

- 통지 및 공고 사항

사항	통지	공고
사업시행계획인가의 내용	○	○
정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적	○	○
분양신청기간 및 장소	○	○
분양대상 대지 또는 건축물의 내역	○	○
분양신청자격	○	○
분양신청방법	○	○
분양신청을 하지 아니한 자에 대한 조치	○	○
분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격	○	
분양대상자별 부담금의 추산액	○	
분양신청서	○	
분양신청 안내문	○	
철거 및 이주 예정일	○	
토지등소유자외의 권리자의 권리신고 방법		○
재분양공고 안내		○
보류지 분양 처분내용		○

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제72조, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제59조, 「도시정비조례」 제 32조

- 조합원 분양신청기간

- 분양신청을 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내
- 분양신청기간을 20일의 범위에서 연장 가능

[분양신청기간 연장 관련 법제처 법령해석(안건번호 11-0548, 2011.10.13)]

사업시행자가 분양신청기간을 연장하고자 할 경우, 당초의 분양신청기간에 이어서만 연장할 수 있음

2

관리처분계획인가 절차

1단계 조합원 분양신청

- 조합원 분양신청 절차

: 분양신청서(소유권 내역 명시)와 각종 증명서(등기부등본, 가족관계증명서, 무허가 건축물대장 등)를 사업시행자에게 제출

- 사업시행방식전환의 경우, 환지 예정지증명원을 제출함
- 우편으로 분양신청을 하는 경우, 반드시 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 발송해야 함

- 재분양신청

- 분양신청기간 종료 후 사업시행계획인가 변경인 경우
- 조합 정관 등으로 정한 경우
- 총회의결을 거친 경우
- 분양신청 변경절차에 따라 분양신청을 하지 않은 경우
- 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 경우

- 분양신청을 하지 않은 경우

- 사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 분양신청을 하지 않은 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 해야 함
- 협의가 성립되지 않으면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결 신청(재개발) 또는 매도청구소송 제기(재건축)해야 함

[60일을 도과한 경우 지연 일수에 따른 이자 지급]

- 6개월 이내: 100분의 5
- 6개월 초과 12개월 이내: 100분의 10
- 12개월 초과: 100분의 15

2

관리처분계획인가 절차

2단계 관리처분계획서 작성

관리처분계획은 분양신청 만료일을 기준으로 조합원 분양신청 현황을 기초로 수립됨

- 관리처분계획서 포함 내용

- 분양설계
- 분양대상자의 종전자산 가액
- 분양예정 자산의 추산액
- 정비사업지의 추산액
- 조합원 부담규모 및 부담 시기
- 분양대상자의 종전자산에 대한 소유권 외의 권리명세
- 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액
- 현금청산대상자의 종전자산의 명세와 청산방법
- 새로 설치되는 정비기반시설의 명세
- 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세
- 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법
- 종전 건축물의 철거 예정시기 등

2

관리처분계획인가 절차

2단계 관리처분계획서 작성

- 각종 기준

① 분양설계에 관한 기준

- 분양신청 만료일을 기준으로 수립함
- 종전의 토지 또는 건축물의 면적 등을 종합적으로 고려해 대지 또는 건축물이 균형있게 배분되고 합리적으로 이용되도록 짜여져야 함

[현금청산이 가능한 경우]

- 너무 좁은 토지 또는 건축물을 소유한 경우
- 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 경우
- 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
- 단독 및 다가구 주택이 다세대로 전환되는 경우
- 토지와 주택을 각각 분리하여 소유하는 경우
- 건축물을 새로 건축해 토지등소유자가 증가하는 경우

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제77조

② 주택 공급 기준(1세대 1주택 공급)

- 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택 공급
- 같은 세대에 속하지 않는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유했을 경우 1주택만 공급

[예외]

- 조정대상지역 또는 투기과열지구로 지정되기 전 여러 명이 소유하게 된 경우, 감정가액 또는 종전 주택의 주거 전용 면적 범위 내에서 2주택 공급 가능
(1주택은 주거 전용면적 60㎡ 이하로 공급하며, 이전고시 후 3년 동안 전매 금지)
- 수도권 과밀 억제 권역 내 재건축 사업의 경우 3주택 공급 가능
- 수도권 과밀 억제 권역 외 재건축 사업의 경우 소유한 주택 수 만큼 공급 가능
- 근로자 숙소 또는 기숙사 용도인 경우 소유한 주택 수 만큼 공급 가능
- 국가, 지방자치단체, 토지주택공사 등의 경우 소유한 주택 수 만큼 공급 가능

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항7호

2

관리처분계획인가 절차

2단계 관리처분계획서 작성

- 분양대상자가 공동으로 취득하는 공용부분 권리
: 취득하는 부분의 위치 및 바닥면적 등을 고려한 지분비율에 따라 각 권리자가 공유함

① 재개발사업

- 정비구역의 지상권자를 제외한 토지등소유자에게 분양(원칙)
- 서울시 도시정비조례로 정하는 금액·규모·취득시기 등에 부합하지 않는 경우, 분양대상에서 제외할 수 있음
- 주택 및 부대복리시설의 공급순위는 기존의 토지 또는 건축물의 가격을 고려 후 지정

② 재건축사업

- 부속토지를 포함한 부대시설과 복리시설의 소유자에게는 부대시설과 복리시설을 공급
- 새로운 부대시설·복리시설을 건설하지 않는 경우, 조합의 정관과 관리처분계획 기준에 따라 주택을 공급할 수 있음

[새로운 부대시설·복리시설을 건설하지 않는 경우]

- ‘기존 부대시설·복리시설 가액’이 ‘분양주택 중 최소분양단위 규모 추산액 × 정관에서 정한 비율’ 보다 큰 경우
- ‘기존 부대시설·복리시설 가액 - 새로 공급받는 부대시설·복리시설의 추산액’이 ‘분양주택 중 최소분양단위 규모 주택 추산액 × 정관에서 정한 비율’ 보다 큰 경우
- ‘새로 건설한 부대시설·복리시설의 최소규모 추산액’이 ‘분양주택 최소규모 추산액’ 보다 큰 경우

3단계 공람 및 의견 청취

사업시행자는 관리처분계획인가 신청 전, 관계 서류의 사본을 30일 이상 공람하고, 조합원의 의견을 청취해야 함

- 관리처분계획이 변경·중지 또는 폐지되더라도 동일하게 진행함(경미한 변경 시 예외)
- 관리처분계획 공람·의견청취 미준수 시 500만원 이하 과태료 등 법적 처벌이 가능함

2

관리처분계획인가 절차

4단계 조합총회 의결

조합원의 권리, 의무에 결정적인 영향을 미치는 사안으로 관리처분계획 수립·변경 시 반드시 총회의 의결을 거쳐야 함

- 총회 의사 및 의결정족수

분류	의사정족수	의결정족수
관리처분계획의 수립 및 변경 의결 총회	조합원 과반수 출석 (20/100 이상 직접 출석)	총 조합원 과반수 찬성
정비사업비가 10% 이상 늘어나는 경우	조합원 과반수 출석 (20/100 이상 직접 출석)	총 조합원 2/3이상 찬성

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제45조, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제42조

5단계 관리처분계획인가 신청

인가권자는 관리처분계획인가의 신청이 있는 날부터 30일 이내에 인가 여부를 결정 후 사업시행자에게 통보해야 함(타당성검증 요청이 있는 경우, 60일 이내)

[인가 시기 조정이 가능한 경우]

- 정비사업의 시행으로 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족해지는 경우
- 정비사업의 시행으로 주택시장이 불안정하게 되는 경우 등

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제75조,
「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례(제6240호, 2016.5.19)」 제56조

- 관리처분계획인가 시, 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 분양신청을 한 자에게 통지해야 함

이주철거 및 착공

1

이주

이주 대상별 이주 의무 여부와 절차

① 조합원

- 정관에 의거해 이주 기간 내 이주를 해야 함
 - 조합: 조합원 이주를 돕기 위한 예산 마련 및 용자 알선(금융기관 약정 등)
 - 조합원: 담보 제공(사업구역 내 토지나 건축물)

② 현금청산자

- 정관에 의거한 이주 의무 없음
- 단, 정당한 손실보상을 받으면 이주 의무가 발생함

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제81조제1항

③ 세입자

- 재개발사업: 정당한 손실보상을 받으면 이주 의무가 발생함(손실보상제도 적용)
- 재건축사업: 관리처분계획인가고시만으로 이주 의무가 발생함 (손실보상제도 미적용)

관련법규 헌법재판소 2020. 4. 23. 선고 2018헌가17 전원재판부 결정

1

이주

이주·철거 및 착공 절차

① 재개발사업 이주대책

- 사업시행계획에 임시 거주 시설을 포함한 주민 이주대책, 세입자의 주거 및 이주대책, 임대주택의 건설 계획을 포함해야 함
- 특히 임대주택을 건설하는 경우, 철거되는 주택의 세입자에게 해당 시·도 조례에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급해야 함
- 이주 관련 손실보상

관련법규 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제61조~제68조

- 현금청산자(정비구역 지정 공람공고일~수용재결일까지 거주)
: 소유한 토지 와 건축물 보상금, 이주정착금, 주거이전비, 이사비 지급 대상
- 주거세입자(정비구역 지정 공람공고일~사업시행계획인가고시일까지 거주)
: 주거이전비, 이사비 지급 대상
- 상가세입자
: 영업손실보상금액 지급 대상

[영업손실보상금액]

휴업기간 동안의 영업이익

휴업기간 중의 영업용 자산에 대한 감가상각비·유지관리비

인건비(휴업기간 중 정상 근무해야 하는 최소인원) 등 고정적 비용

영업시설·원재료·제품 및 상품의 이전에 소요되는 비용 및 감손상당액

이전광고비 및 개업비 등 영업장소를 이전함으로써 인해 소요되는 부대비용

관련법규 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제47조
대법원 2006. 4. 27. 선고 2006두2435 판결

1

이주

이주·철거 및 착공 절차

② 재건축사업 이주대책

- 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용하는 사업에 포함되지 않음
※ 정비기반 시설이 양호한 지역에서 주민들의 자발적인 의사로 시행하는 사업임
- 협의와 매도청구 절차를 통해 현금청산자에게 건물 인도와 등기이전을 구하며 현금청산금을 지급함

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제65조

- 서울시는 재건축사업 중 '단독주택 재건축'(재개발사업과 유사한 성질을 가짐)의 경우, 세입자에 대한 손실보상을 재개발에 준하도록 세입자 대책을 운용함

[재개발사업 현금청산금 vs 재건축사업 현금청산금]

- 재개발사업의 현금청산금은 개발이익이 배제
- 재건축사업의 현금청산금은 개발이익이 포함

관련법규 대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다41698 판결

2 이주 절차에서의 문제유형과 해결방법

[Case1] 현금청산

① 재건축사업

- 조합
 - 분양신청 기간 종료일 다음 날부터 현금청산금에 관한 협의 가능
 - 협의가 성립되지 않으면 매도청구권 소송 제기 가능
 - 매도청구소송에 휩쓸리면, 조합과 조합원 모두 금전적인 손해가 발생함
- 현금청산자
 - 협의 절차에서 희망하는 현금청산금을 요구 가능
 - 협의가 성립되지 않으면 일반적으로 법원의 감정평가를 통해 현금청산금 결정

② 재개발 사업

- 조합
 - 분양신청 기간 종료일 다음 날부터 현금청산금에 관한 협의 가능
 - 협의가 성립되지 않으면 강제수용 절차 진행
- 현금청산자
 - 협의 절차에서 희망하는 현금청산금을 요구 가능
 - 협의가 되지 않으면 관할 토지수용위원회의 감정평가 및 수용재결 결정을 통해 현금청산금 결정

[수용재결이란?]

관할 토지수용위원회가 사업시행자(재개발조합)로 하여금 토지등의 소유권을 강제 취득하게 하는 결정

- 재개발조합
 - : 수용재결에서 정한 손실보상금을 지급하거나 공탁을 하면, 토지등의 소유권을 취득하고, 다른 권리는 소멸함
- 현금청산자: 수용재결 결정을 다투는 이의신청을 할 수 있음
 - 이의신청 절차를 거친 이후 행정소송을 제기 가능
 - 이의신청 절차를 거치지 않고 곧바로 행정소송을 제기 가능

관련법규 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제85조

2 이주 절차에서의 문제유형과 해결방법

[Case2] 부동산 소유권 취득

- 관리처분인가가 있는 후에 이주와 철거가 이루어져야 부동산 소유권 취득이 가능
- 조합은 현금청산대상자, 분양자격이 없는 조합원, 분양계약을 체결하지 않은 조합원의 부동산 소유권을 취득하기 위한 절차를 진행해야 함
 - 재건축사업: 협의 시도 후 협의가 되지 않으면, 매도청구 소송
 - 재개발사업: 협의 시도 후 협의가 되지 않으면, 관할 토지수용위원회의 수용재결 결정

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제73조 제2항

[Case2-1] 부동산 소유권 취득과정에서 발생할 수 있는 문제점

- ① 이주 거부: 조합 보상 불만 등의 이유로 이주 거부 및 부동산 점유하는 사례
- 이주 절차가 완료되지 않으면, 착공할 수 없음
 - 조합은 부동산 인도소송 제기(부동산의 점유를 정비사업조합에게 넘겨달라는 소송)
 - 재개발사업에서는 손실보상이 완료되었는지 반드시 검토해야 함

관련법규 대법원 2021. 8. 26. 선고 2019다235153 판결

② 강제 철거

- 사전협의체 제도: 극단적 정비사업 강제 철거 분쟁을 예방하기 위함
 - 구청장은 ... 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 협의하기 위한 협의체를 구성·운영할 수 있다.
 - 협의체는 ...분양신청기간 종료일의 다음 날부터 구성하며, 협의가 이루어지지 않는 경우에는 관리처분계획 수립을 위한 총회 전까지 3회 이상 운영한다.
 - 협의체는 ... 10명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하되...
 - 협의체는 다음 각 호의 사항을 협의·조정한다.
 - ...합의가 이루어지지 않은 경우 구청장은... 조정위원회를 개최하여 심사·조정할 수 있다.

관련법규 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제67조

- 인권지킴이단(서울시&서울지방변호사회)
 - 인도 집행이 있는 경우 발생할 수 있는 거주자 인권침해를 차단하기 위함

3

철거 및 착공

건축물 철거 절차

철거방안 수립

철거업자 선정

철거공사 사전점검

건축물 철거신고

비산먼지
발생사업 신고

민원대비시설 완비

철거

멸실등기

건축물 착공 절차

철거 완료

국·공유지 계약 완료

감리자 지정

시공보증서 발급

경계복원 측량

착공계 제출

착공

3

철거 및 착공

건축물 철거 시기

- (기본) 관리처분계획인가를 받은 후 철거 가능
- (예외) 건축물 소유자의 동의와 시장·군수 등의 허가를 받아야 철거 가능
 - 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 폐공가의 밀집으로 범죄 발생의 우려가 있는 경우

건축물 철거 제한 시기

- 일출 전과 일몰 후
- 호우, 대설, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해 발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제13조에 따라 특보를 발표한 때
- 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조에 따른 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나, 줄 수 있는 재난이 발생한 때
- 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 시기로 시장·군수 등이 인정하는 시기
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제168조에 따른 동절기(12월~2월)
 - 사회적 약자가 거리로 내몰리는 것을 방지하기 위함
 - 정비사업조합은 매도청구, 수용재결의 결과, 부동산 인도소송의 결과 등을 구청장에게 보고해야 함
 - 구청장은 소속 공무원에게 인도집행 과정을 조사하게 할 수 있음

건축물 철거 방법

- 정비사업조합은 건축물을 철거하고자 하는 때에 30일 이상의 기간을 정해 구체적인 철거 계획에 관한 내용을 미리 조합원 등에게 통지해야 함
- 정비구역 안의 통신 시설·전기 시설 등 공급시설에 대해 당해 시설물 관리자와 협의를 통해 철거 기간이나 방법 등을 따로 정할 수도 있음

관련법규 「표준정관」 제36조 제2항

준공 및 이전고시와 조합 청산 및 해산

1

준공검사 및 준공인가 절차

정의

‘준공’은 공사가 완료된 건축물이 사업시행계획대로 건축행정 목적에 적합한지를 확인받은 증명서를 교부해서 허가받은 사람이 건물을 사용 또는 수익할 수 있게 하는 법률 효과를 발생시키는 행정처분임

준공

건축물 사용을 승인받은 상태

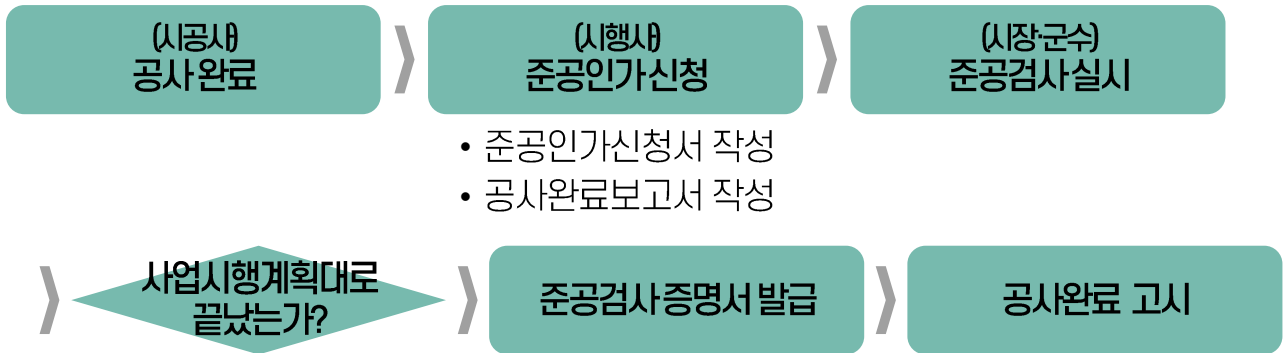
완공

공사를 완료한 상태

1

준공검사 및 준공인가 절차

준공인가증 발급 절차



건축물 완공 전에 사용 허가가 나는 경우

시장·군수 등은 준공인가를 하기 전이라도 일정한 기준에 적합한 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용할 수 있도록 사업시행자에게 허가할 수 있음

- ① 전기·수도·난방 및 상·하수도 시설 등이 구비가 되어 사용에 지장이 없는가?
- ② 완공 건축물이 관리처분계획에 적합한가?
- ③ 입주자가 공사에 따른 차량통행·소음·분진 등의 위해로부터 안전한가?

1

준공검사 및 준공인가 절차

회계감사 절차

- 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 총 세 차례 회계감사를 받아야 함
- 회계감사 시기는 지출확정금액에 따라 차이가 있음

3억 5천만원 이상

인계 전(추진위원회→조합)
7일 이내 실시

7억원 이상

사업시행인가고시일로부터
20일 이내 실시

14억원 이상

준공인가신청일부터
7일 이내로 회계감사 마무리

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제112조

- 회계감사를 요청하지 않을 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금형
 - 추진위원장, 전문조합관리인, 조합임원
 - 토지등소유자가 시행하는 재개발사업 또는 지정개발자가 시행하는 정비사업의 경우, 그 대표자

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제138조 제1항 제6호

정비사업 판매 수익 처리방법

조합원 개개인에게
토지·주택 출자 받음

조합원 분량 이외에
추가분 아파트·상가 건축

추가건축물
일반 분양대금으로 건축비 일부 충당

각 조합원 부담
건축비 경감

- 준공인가 후 발생하는 수익에
대해 세금신고를 해야 함

- 배당소득자는 수입 시기(준공인가)가 속하는 해의 다음 해 5월 말까지
소득세 확정신고를 해야 함

2

이전고시의 개념과 절차 및 효과

이전고시 개념

정비사업 완료 후 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 사람들에게 통지한 후에 정비사업을 통해 조성된 토지나 건축물의 소유권을 분양받을 사람들에게 이전하는 행정절차

이전고시 절차



이전고시 효과

종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권, 전세권, 저당권, 임차권, 가등기담보권, 등기된 권리(가압류 등) 및 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정됨

① 토지등소유자에게 분양

- 환지: 사업시행자가 토지를 매입하지 않고, 목적에 맞게 변경하여 원 소유주에게 돌려주는 것
- 보류지: 재개발 또는 재건축 착오를 대비해서 예비로 남겨둔 수량

② 일반 분양

- 보류지: 재개발 또는 재건축 착오를 대비해서 예비로 남겨둔 수량
- 체비지: 토지구획정비사업 비용을 충당하기 위해 마련된 땅

관련법규 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제79조 제4항, 「도시개발법」 제34조 제1항

3 조합 청산과 청산금의 교부·징수 및 조세문제

청산금 지급 요건

사업시행자는 이전고시가 있는 후에 종전부동산의 가격과 분양받는 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우에는 청산금을 징수 또는 지급해야 함

$$\text{청산금} = \text{조합원분양가} - (\text{종전부동산 평가액} \times \text{비례율})$$

- 청산금(종전부동산의 분할 양도)을 지급받는 조합원은 양도소득세 과세 대상임

청산금 분할 징수 및 납부

사업시행자는 관리처분계획인가 이후부터 이전고시가 있는 날까지 일정 기간별로 분할징수하거나 분할지급할 수 있음(양도 시기는 소유권 이전고시일의 다음날)

- 정관 등에서 분할징수 및 분할지급을 정하고 있는 경우
- 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우

불입 청산금

권리가액에 비해 조합원 분양가액이 더 클 경우 내는 추가 부담금

- 새로 취득하는 부동산의 취득가액으로 완성된 부동산 양도시 필요경비로 인정 (금액 공제 가능)

조합 해산

사업이 종료됨에 따라 사업비 청산을 완료한 후에 총회의 의결을 통해 조합을 설립하면서 부여한 법인격을 소멸시키기 위한 과정(파산으로 인한 해산 제외)

- 해산에 관한 총회의 권한을 대의원회가 대행할 수 있어서 대의원회의 의결을 거쳐 해산하는 경우가 많음
 - 정관에서 정하고 있는 대의원회의 구성에 문제가 없어야 함 (대의원수의 최소기준 충족 여부)

3 조합 청산과 청산금의 교부·징수 및 조세문제

조합설립인가 직권 취소

- 정당한 사유 없이 이전고시 1년 이내 해산 총회 의결을 하지 않는 경우 구청장은 조합설립인가를 취소할 수 있음

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제86조의2

- 법 개정 시행(2022. 12. 11.) 당시 이전고시가 완료된 조합은 법 시행일로부터 1년 이내 해산 총회 소집 의무가 발생함(미이행에 따른 행정처분도 이후 가능)

조합 해산결의

- 조합의 목적(정비사업 → 청산)이 변경됨에 따라 청산의 목적범위 내에서만 권리 및 의무가 있음
- 청산인은 취임 후 3주간 내에 주무관청에 신고해야 함(파산으로 인한 해산 제외)
- 청산 중에 취임한 경우, 청산인의 성명 및 주소를 신고하면 됨

조합 청산

- 조합 해산 후 그 잔여 법률관계를 처리하는 절차임
- 이를 수행하는 사람을 '청산인'이라 함
→ 통상적으로 표준정관에 따라 조합이 해산 의결을 한 때에는 해산의결 당시의 임원

3 조합 청산과 청산금의 교부·징수 및 조세문제

청산인의 업무

- 법인의 해산 전부터 계속되는 미 완결 사무의 종결
- 채권의 추심
- 채무의 변제
 - 청산인 취임일로부터 2월 내에 3회 이상의 공고로 채권자에게 일정기간 내에 채권 신고할 것을 최고(催告)해야 함
 - 채권자가 일정기간 내에 신고하지 않으면 청산으로부터 제외될 수 있음을 표시해야 함
- 잔여재산의 인도 및 귀속 등
 - 채무 변제 완료 후 남은 재산을 배분해야 함
 - 해산 당시의 조합원에게 분양받은 토지 또는 건축물의 부담비용 등을 종합적으로 고려해 형평이 유지되도록 배분해야 함

청산인의 법정 의무·책임

- 의무
 - ① 정보 공개 의무
 - 관련 자료의 15일 이내 정보 공개 의무 대상에 포함
 - 청산인의 업무처리 현황도 정보 공개 대상 자료에 포함
 - ② 자료 보관 의무
 - 주요 회의 시 속기록, 녹음 또는 영상자료 등

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제124조, 제125조

- 책임
 - 청산인(조합장)에 대해 형법을 적용할 때에는 공무원으로 간주함
→ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 부과

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제134조, 제138조

3 조합 청산과 청산금의 교부·징수 및 조세문제

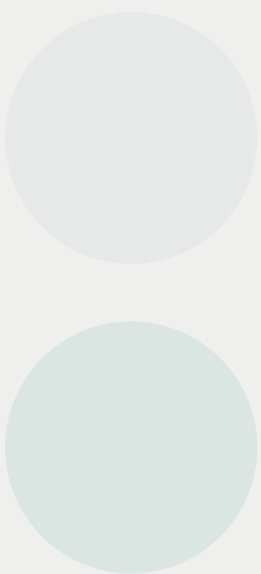
청산인의 해임

- 사임
- 사망
- 파산 또는 금치산
- 총회에서 해임결의
- 청산인의 직권남용
- 부정행위
- 불공평한 업무처리
- 청산인으로서 선량한 관리자의 의무를 현저히 위반하는 경우

관련법규 「민법」 제84조, 서울북부지방법원 2017.8.22. 2017비합1008결정

청산 종결

- 청산인은 3주간 내에 이를 등기하고 주무관청에 신고해야 함
- 청산 종결이 등기되어도 청산 사무가 종결되지 않았다면, 시 법인은 소멸되지 않음



AUTHOR

공대호(서울시 정비사업 아카데미 강사 / 변호사 / 감정평가사)

구판서(서울시 정비사업 아카데미 강사 / 회계사)

김권규(서울시 정비사업 아카데미 강사 / 변호사)

김용민(서울시 재난안전정책과 재난정책팀장)

김수현(서울시 주거정비과 주무관)

나산하(서울시 정비사업 아카데미 강사 / 변호사)

문근식(한국부동산원 정비사업지원부장)

안준영(서울시 주거정비과 주무관)

이은숙(서울시 정비사업 아카데미 강사)

현명한(서울시 정비사업 아카데미 강사 / 도시계획기술사)