

『도시 및 주거환경정비법』  
질의회신 사례 Room

2013. 5.

국 토 교 통 부



## 「도시 및 주거환경정비법령 질의회신 사례방」을 수정·발간하면서 ...

먼저, 2010년도에 「도시 및 주거환경정비법 질의회신 사례방」 책자를 처음으로 발간한 이후 그동안 질의회신한 사례를 추가하여 수정·발간하게 된 것을 매우 기쁘게 생각합니다. 우리나라는 1960년대부터 시작된 급속한 도시화와 교통의 발달로 국민의 대부분이 도시에서 직접 생활을 하고 있거나 도시와 밀접한 관계를 맺으며 살아가고 있습니다. 특히 1990년대에 주택난 해소 등을 위해 추진한 신도시 건설과 대규모 주택건설로 많은 아파트 단지가 형성되면서 도시화는 그 정점에 이르렀다고 할 수 있습니다.

이제는 시대의 흐름과 변화에 따라 새로운 주택건설과 함께 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하여 주거환경을 질적으로 개선하고자 하는 정비사업이 도시 곳곳에서 추진되고 있습니다. 2003년에는 선계획-후개발이라는 계획적·체계적인 정비사업을 뒷받침하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」을 제정하여 시행하였고, 이후 제도를 운용하면서 나타난 불합리한 점이나 미비점을 지속적으로 보완·발전시켜왔으나, 정비사업이 계획수립부터 청산에 이르기까지 여러 단계의 복잡한 절차(추진위원회 구성, 조합설립, 시공사 선정, 사업시행인가, 관리처분계획, 착공 및 분양 등)를 거치면서 이해 관계를 조정하여야 하는 정비사업의 특성상 법령과 관련한 질의가 꾸준히 발생하고 있습니다.

정비사업과 관련한 민원은 주로 주민간의 갈등이나 행정절차를 이행하는 과정에서 정비사업 참여자들의 법령에 대한 이해 부족 등으로 발생하고 있는 것으로 알고 있습니다. 국토교통부에서는 정비사업 업무를 담당하거나 참여하는 각 분야의 모든 사람들에게 정비사업 업무를 수행함에 있어 도움을 드리고자 2010년 처음으로 발간한 이후 최근 법령 개정내용을 반영하는 등 질의회신 사례를 대폭적으로 보완하여 발간하게 되었습니다.

아무쪼록 본 책자가 도시정비 업무를 담당하거나 정비사업을 추진하는 모든 분들에게 많은 도움이 될 수 있기를 기대합니다. 감사합니다.

2013. 5

국토교통부 주택정책관 김 석 정

## 질의회신 사례집 살펴보는 요령

### 발간 목적

도시 및 주거환경 정비사업은 계획부터 준공·청산에 이르기까지 여러 행정 절차를 거치도록 하고 있고, 동 절차를 이행하는 과정에서 법령의 해석에 대한 견해 차이로 인한 분쟁 또는 관련 업무 종사자의 법령운영 미숙 등으로 인한 민원 발생 등의 문제가 있어 이를 풀어 가는데 도움이 될 수 있도록 하고자 합니다.

### 유의사항

본 책자는 그 동안 우리 부에서 『도시 및 주거환경정비법』과 관련하여 질의회신 한 주요사례를 정리한 것으로, 질의회신 된 이후에 관련 법령 및 하위규정 개정 등으로 제반 기준에 맞지 않는 사항이 있을 수 있으므로 현행 법령 등의 제반기준을 항상 살펴보신 후 참고하여 주시기 바랍니다.

### 살펴보는 요령

질의회신 사례집은 정비사업의 각 단계별로 우리 부와 법제처에서 해석한 주요사례를 사업추진과 관련하여 찾아볼 수 있도록 주제별로 세분화하였으며, 법령명은 약칭을 사용하고 용어정의를 두었습니다.

### 축약어 알아두기

반복적으로 명기되는 각종 법령, 고시 등의 명칭은 축약어를 사용

- 「도시 및 주거환경정비법」 ⇒ 「도정법」
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 ⇒ 「도촉법」
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 ⇒ 「토지보상법」
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 ⇒ 「국토계획법」
- 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 ⇒ 「부동산공시법」
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 ⇒ 「집합건물법」
- 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 ⇒ 「보금자리법」
- 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 ⇒ 「운영규정」
- 「정비사업의 시공자 선정기준」 ⇒ 「시공자 선정기준」

# 목 차

## 1. 정의(토지등소유자, 노후·불량건축물 등)

1-1. 도시환경정비사업의 토지등소유자 동의자 수 산정방법 .....	1
1-2. 도정법 시행령 제28조제1항제1호다목 단서 “종전 소유자”의 의미 .....	1
1-3. 소재불명자의 토지등소유자수 산정 .....	2
1-4. 1인의 토지등소유자의 의미 .....	2
1-5. 국·공유지의 조합원 포함 여부 .....	3
1-6. 국·공유지에 대한 조합설립인가 동의 .....	3
1-7. 주택재개발사업의 노후·불량건축물 판단 .....	4
1-8. 토지등소유자와 조합원의 관계 .....	4
1-9. 2012.2.1. 개정·공포된 도정법 제17조제1항의 동의서 징구 방법 .....	5
1-10. 공단 임대아파트 재건축의 도정법 적용 .....	5

## 2. 기본계획 수립 및 정비구역 지정

2-1. 도시기본계획상 인구배분계획 초과 가능 여부 .....	7
2-2. 정비기본계획수립 시 정비예정구역 노후도 적용 시점 .....	7
2-3. 기본계획 타당성 검토 시기 .....	8
2-4. 용적률관련 정비계획의 경미한 변경 .....	8
2-5. 주민제안 시 정비구역지정도서 첨부 여부 .....	9
2-6. '12.8.2 개정·시행 도정법 시행령 별표1 관련 정비계획 수립 .....	9
2-7. 정비예정구역 20% 미만 변경 시 기본계획의 경미한 변경 여부 .....	10
2-8. 정비계획수립시기를 기본계획에 반영하고자 변경 시 경미한 변경 여부 .....	10
2-9. 정비구역지정고시 후 사업시행 예정시기가 변경된 경우 처리 .....	11

2-10. 정비기반시설 추가 확보 시 정비계획의 경미한 변경 여부 .....	12
2-11. 정비기반시설 면적 증감이 있는 경우 정비계획의 변경 .....	12
2-12. 정비구역면적 변경 시 정비계획의 경미한 변경 여부 .....	13
2-13. 정비계획 경미한 변경 판단 시 용적률은 정비계획 용적률인지 .....	13
2-14. 용도지역변경으로 정비계획변경 시 경미한 변경 여부 .....	14
2-15. 정비계획의 경미한 변경에 포함하는 관계법령에 의한 심의 범위 .....	14
2-16. 도정법 시행령 제27조제3호에 해당하는 건폐율 또는 용적률의 변경 범위 .....	15
2-17. 정비계획의 내용을 벗어나는 사업시행계획서 작성 .....	15
2-18. 인근지역을 편입하여 구역지정 받은 경우의 사업추진 .....	16
2-19. 정비계획과 도시관리계획의 경미한 변경 동시 처리가능 여부 .....	16
2-20. 2012.2.1.개정 도정법 제4조의3제1항제2호다목 규정의 적용 .....	17
2-21. 법정상한용적률까지 소형주택 건설 시 정비계획 변경 .....	18
2-22. 주거환경개선사업에 도정법 제4조의3제4항제1호 적용 여부 .....	18
2-23. 추진위원회 해산 시 정비구역해제 가능 여부 .....	19
2-24. 도정법 제4조의3제1항 적용 대상 여부 .....	20
2-25. 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설에 따른 정비계획변경 .....	20
2-26. 도정법 제4조의3제4항제3호의 정비구역 해제 동의서 양식 .....	21
2-27. 도정법 시행령 제12조제7호 중 “10% 미만” 기준 .....	22
2-28. 주거환경개선사업을 다른 정비사업으로 변경 시행 가능 여부 .....	22
2-29. 정비구역 변경지정 시 공보에 고시 생략 가능 여부 .....	22
2-30. 재건축조합 취소에 따른 정비구역해제 가능 여부 .....	23
2-31. 상업지역에 있는 공동주택 재건축 추진 .....	24
2-32. 도시환경정비사업 정비예정구역에 대한 면적제한 .....	24
2-33. 도정법 제4조의3제4항에 따른 정비구역등 해제 가능 여부 .....	25
2-34. 정비계획을 주민에게 서면통보하는 방법 .....	25
2-35. 도정법 제4조의3의 적용 여부 및 철거업체 수의계약 가능 여부 .....	26

### 3. 정비사업의 시행(사업시행자, 시공사 선정, 안전진단 등)

3-1. 특별수선충당금을 재건축 안전진단 비용으로 사용 가능 여부 .....	28
3-2. 재건축정비사업 촉진구역 지정 시 안전진단 사전실시 여부 .....	28
3-3. 재건축사업 시행 결정 시 안전진단 실시 대상 .....	29
3-4. 법시행 전 추진위원회가 승인된 경우 시공자를 경쟁입찰로 선정 여부 ·	30
3-5. 주택재개발사업 시공사 선정 시기 .....	30
3-6. 재개발 추진위 운영단계에서 재건축 사업으로 전환 가능 여부 .....	31
3-7. 사업계획서에 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획 포함 여부 .....	31
3-8. 조합이 시공자를 선정하는 경우 직접 참석 비율 .....	32
3-9. 조합이 시공사 선정 전에 금품을 제공받은 경우 위법 여부 .....	32
3-10. 시공사 선정시 서면결의서 징구 및 직접 참석 투표 .....	33
3-11. 조합원 100인 이하인 정비사업의 시공사 선정 .....	34
3-12. 시공사 선정기준 제6조의 제한경쟁 입찰 해당 여부 .....	35
3-13. 도정법 제11조에 따라 주민대표회의가 철거업자를 선정할 수 있는지 ·	35
3-14. 도시환경정비사업에서 토지등소유자의 공동시행자 선정 방법 .....	36
3-15. 도시환경정비사업의 사업시행자 지위 .....	38

### 4. 추진위원회 구성·운영

4-1. 토지등소유자에게 알리고 동의를 물어야 하는 대상범위 .....	39
4-2. 토지등소유자 동의 받을 때 동의자 수 산정 기준일 .....	39
4-3. 추진위원회 미 동의자의 동의서를 계속해서 받을 수 있는지 .....	40
4-4. 정비구역 확대된 경우 추진위원회 과반수 동의요건 .....	40
4-5. 정비구역 축소로 인한 토지등소유자의 동의 시점 .....	41
4-6. 추진위원회 동의 철회 및 동의명부 제외 여부 .....	41
4-7. 추진위원회 운영 시 재적위원 및 출석위원에 감사 포함 여부 .....	41
4-8. 추진위원회 승인신청서 상 추진위원 사망 시 보완요구의 적정성 .....	42

4-9. 정비구역 확대 시 추진위원회 취소처분 가능 여부 .....	43
4-10. 추진위원회가 있는 상태에서 새로운 추진위원회 승인 가능 여부 .....	43
4-11. 5인 이상 위원으로 추진위원회 승인 가능 여부 .....	44
4-12. 추진위원회에서 위원장 및 감사 선임 의결 가능 여부 .....	45
4-13. 토지등소유자 권리이전 시 추진위원회 구성에 동의한 자로 볼 수 있는지 .....	45
4-14. 운영규정 별표 제15조제2항제1호(추진위원회 위원 자격)의 의미 .....	46
4-15. 추진위원회 회의 시 서면동의서에 인감날인을 해야 하는지 .....	46
4-16. 일괄 발송된 서면결의서가 유효한지 .....	47
4-17. 서면결의서 제출자의 직접 참석자 인정 여부 .....	47
4-18. 추진위원회 감사의 회의안건 발의 제한 여부 .....	48
4-19. 추진위원회 위원장 선임 자격 .....	48
4-20. 추진위원장 보궐선임의 주민총회 의결 여부 .....	49
4-21. 시장·군수가 개선 권고할 수 있는 추진위원회 위원의 범위 .....	49
4-22. 추진위원장 해임을 위한 추진위원회 소집권자 .....	50
4-23. 조합임원 해임 시 총회 발의 요건의 적정성 .....	50
4-24. 조합임원 해임총회 개최시 법원의 허가를 받아야 하는지 .....	51
4-25. 추진위원 연임 가능 여부와 선임방법 .....	51
4-26. 정비구역 지정 전 받은 추진위원 선정 증명서류의 인정 여부 .....	52
4-27. 통지하지 않은 사항의 추진위원회 의결 적합성 여부 .....	52
4-28. 2개 추진위원회가 하나의 재건축조합의 설립을 위한 업무수행 권한 유무 .....	53
4-29. 찬반 등의 의사표시가 없는 서면결의서의 효력 여부 .....	53
4-30. 2개 정비구역을 통합한 경우의 추진위원회 구성 .....	54
4-31. 운영규정의 위원의 수를 충족하여야 추진위 승인이 되는지 .....	55
4-32. 추진위원회의 소집권자 및 직무대행의 창립총회 개최 적정성 .....	56
4-33. 추진위원장 업무대행의 업무처리 적정성 여부 .....	56

4-34. 다수의 추진위원 결원시 추진위원 선임 방법 .....	57
4-35. 개정된 운영규정에 따라 추진위원회 운영 여부 .....	58
4-36. 추진위원회 운영규정 제15조제2항제2호 삭제·수정 가능 여부 .....	59
4-37. 추진위 상근 위원 및 직원의 보수 지급 적정성 여부 .....	59
4-38. 법무사의 추진위원장 겸임의 적정성 여부 .....	60
4-39. 추진위에서 토지등소유자에 대한 권리·의무 사항 통지 방법 .....	60
4-40. 추진위원회 및 조합의 해산을 신청하고자 하는 경우 동의 방법 .....	61
4-41. 추진위원회 및 조합 해산 신청시 인감증명 첨부 여부 .....	61
4-42. 추진위원회 및 조합의 해산을 신청하고자 하는 경우 동의 방법 .....	62
4-43. 조례 개정 전 징구받은 추진위원회 해산 동의서의 효력 여부 .....	63
4-44. 임기만료된 추진위원의 직무수행 적정성 및 추진위 해산 방법 .....	64
4-45. 추진위 승인취소시 사용비용 보조에 관한 내용을 조례로 정할 수 있는지 .....	65
4-46. 주민총회 소집통보 반려 시 일반우편으로 추가발송 가능 여부 .....	65
4-47. 주민총회 인준 전에 보수규정 만들어 유급직원채용 가능 여부 .....	66
4-48. 주민총회의 출석 여부 및 의결권 행사시 대리인의 범위 .....	66
4-49. 주민총회시 토지등소유자의 개의 및 의결 요건 .....	67
4-50. 운영규정 별표 제26조제1항의 재적위원 과반수의 의미 .....	67
4-51. 추진위원장 보궐선임 시 직접 참석 비율 .....	68
4-52. 2개 정비구역으로 분할되어 있는 경우의 추진위원회 구성 방법 .....	69
4-53. 개략적인 사업시행계획서 작성을 위한 용역계약 체결 주체 .....	69
4-54. 개략적인 사업시행계획서의 작성 방법 .....	70
4-55. 위원장 부재시 결산보고서 의결을 위한 회의의 대행 .....	70
4-56. 사임한 추진위원장이 후임자 선출전까지 업무수행이 가능한지 .....	71
4-57. 부위원장이 위원장대행으로 직무를 수행하는 것이 적법한지 .....	71
4-58. 임기만료된 추진위원장이 업무를 수행할 수 있는지 .....	71
4-59. 2010.7.16. 시행된 도정법 시행령 제24조제1항의 적용 여부 .....	72

4-60. 추진위원회에서 감정평가사를 선정·계약할 수 있는지 .....	73
4-61. 추진위원의 범위에 '이사'를 추가할 수 있는지 .....	73
4-62. 추진위원의 연임은 임기만료 2개월 이내에 의결해야 하는지 .....	74
4-63. 도정법 제23조제1항제5호의 "벌금 100만 원 이상"의 의미 .....	74
4-64. 조합설립인가 취소 및 무효가 된 경우 해산된 추진위원회가 존속 여부 .....	74
4-65. 추진위 단계에서 운영자금 차입사용의 위법성 여부 .....	75
4-66. 토지등소유자의 개최 요구에 따른 주민총회 개최비용 부담 .....	76
4-67. 추진위원회 설립 미 동의자 감사(또는 추진위원) 선임의 적정성 .....	76
4-68. 추진위설립동의를 철회한 자에 대한 운영경비 부담의 적정성 .....	77

## 5. 조합설립·운영

5-1. 조합설립 동의서에 분담금 추산방법 표기의 적합 여부 .....	78
5-2. 조합설립동의자에게 도정법 시행령 제24조제1항의 통지를 해야 하는지 ..	78
5-3. 조합설립 동의서 징구 시 주택단지는 정비구역 전체인지 여부 .....	79
5-4. 조합설립 동의시 주택단지로 볼 수 있는 연립주택 범위 .....	79
5-5. 주택단지 외 다른 필지 포함 시 조합설립동의 여부 .....	80
5-6. 재건축사업은 재개발과 달리 동의한 자를 조합원으로 보는지 .....	81
5-7. 공유지 조합설립동의를 공유자 지분에 비례하여 산정 가능 여부 .....	81
5-8. 조합설립동의 홍보요원 고용이 도정법 제84조의3에 해당 하는지 .....	82
5-9. 심의결과 설계개요 변경 시 인가 신청 전에 동의 철회 가능 여부 .....	82
5-10. 추진위원회 위원이 조합설립동의서 철회 가능 여부 .....	83
5-11. 조합설립인가 신청 후 조합설립인가 동의철회 가능 여부 .....	84
5-12. 개략적인 사업시행계획서 작성 없는 조합설립동의서 징구 가능 여부 ·	84
5-13. 조합설립 시 국·공유지 동의 여부 .....	85
5-14. 동의철회방법 등을 통보받은 후 조합설립 반대의사표시 가능 여부 ..	86
5-15. 조합설립 동의 간주 처리된 자의 조합설립인가 반대 .....	86

5-16. 추진위 설립 동의자의 조합설립 동의 철회 가능 여부 .....	87
5-17. 도정법 시행령 제26조제2항이 변경되지 않은 경우 조합설립동의 철회 ·	87
5-18. 재개발사업 동의를 재건축 동의서에 받아도 유효한지 .....	88
5-19. 조합설립동의서에 간인이 없는 경우의 효력 .....	88
5-20. 2012.2.1. 개정·시행 도정법 제24조제7항의 적용 가능 여부 .....	89
5-21. 도정법 시행규칙 별지4-2서식과 운영규정 별지3-2서식의 사용 .....	89
5-22. 1필지의 토지를 수인이 공유하는 경우 토지면적 동의를 산정 .....	90
5-23. 일부 동만 재건축시행하는 경우 주민 동의 방법 .....	91
5-24. 정비구역 고시 전 조합설립동의서 징구 가능 여부 .....	91
5-25. 법원에 토지분할이 청구된 경우의 조합설립 인가 .....	92
5-26. 도정법 제41조 토지분할 청구 및 조합설립인가 절차 .....	93
5-27. '09.8.7.이전 창립총회를 개최한 경우 조합인가 신청 가능 여부 .....	94
5-28. 주민총회에서 선출된 추진위원장의 창립총회 개최의 적정성 .....	95
5-29. 창립총회 시 서면으로 의결권 행사가 가능한지 .....	95
5-30. 주민총회 의결사항을 창립총회에서 의결가능 여부 .....	96
5-31. 조합설립 동의 요건에 미달하는 경우 창립총회 개최 가능 여부 .....	96
5-32. 조합설립동의 요건을 미충족한 창립총회 효력 여부 .....	97
5-33. 창립총회 전 사퇴한 이사후보자를 이사로 선임하는 방법 .....	98
5-34. 사업시행계획서의 수립 시 조합총회 의결 필요 여부 .....	98
5-35. 사업시행인가신청 시 서면동의 후 총회 의결을 얻어야 하는지 .....	99
5-36. 조합총회에서 가칭 추진위원회 회계를 의결한 경우 적합 여부 .....	99
5-37. 법정대의원 수가 미달된 상태에서 심의된 안건의 총회의결 효력 ....	100
5-38. 협력업체를 선정하는 경우 총회의결을 거쳐야 하는지 .....	100
5-39. 조합과 개인이 각각 50% 지분을 가진 경우 조합원 자격 여부 .....	101
5-40. 공유지분 상가의 조합원 동의 받는 비율 .....	101
5-41. 공유토지소유자가 증가한 경우 대표조합원을 선임하여야 하는지 ....	102
5-42. 단지 내 도로부지 소유자의 조합원 자격 여부 .....	102

5-43. 도로지분 공유자의 조합임원 자격 유무 .....	103
5-44. 분양신청 하지 않은 조합원의 총회 투표권 보유 여부 .....	103
5-45. 조합원 자격 상실 시점 및 조합임원의 자격 보유 여부 .....	104
5-46. 법 시행 전 선임된 조합임원이 법 시행 후 결격사유에 해당되는 경우 .....	105
5-47. 도정법 제23조제1항제5호 “형의 선고” 의 의미 .....	105
5-48. 표준정관 보다 완화된 조건의 임원자격을 정할 수 있는지 .....	106
5-49. 무자격자로 판명된 감사가 수행한 업무의 효력 .....	106
5-50. 임기만료된 조합임원 업무수행의 적정성 및 임원의 자격 .....	107
5-51. 대의원회에서 정비사업전문관리업자 선정 가능 여부 .....	108
5-52. 대의원 추가선임의 총회 의결사항 여부 .....	108
5-53. 궐위된 대의원 선임은 대의원회에서 하는지 총회에서 하는지 .....	109
5-54. 대의원회 구성 및 조합설립인가가 가능한 대의원 수 .....	109
5-55. 조합장은 당연히 대의원에 해당하는지 여부 .....	110
5-56. 조합설립에 미 동의하면 대의원이 될 수 없다고 정관에 정할 수 있는지 .....	110
5-57. 대의원회를 개최하여 궐위된 대의원을 보궐선임 할 수 있는지 .....	110
5-58. 법정 대의원 수에 미달하여 구성된 대의원회 의결의 효력 .....	111
5-59. 법이 개정된 경우 정관을 변경하여 조합설립동의를 다시 받아야 하는지 .....	112
5-60. 총회의결과 다르게 자금을 차입하여 집행한 경우의 적정성 .....	112
5-61. 운영비를 차입할 경우 총회의 의결을 받아야 하는지 .....	113
5-62. OS계약체결 또는 용역비 지급 시 총회의결을 거쳐야 하는지 .....	113
5-63. 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있는 업무 .....	114
5-64. 2009.8.11. 신설 도정법 시행령 제22조의2에 따른 창립총회 재개최 여부 .....	114
5-65. 추정 분담금 고지없이 징구한 동의서의 효력 여부 .....	115

5-66. 재건축정비사업구역 확대에 따른 조합설립변경인가 동의 요건	116
5-67. 조합임원 연임이 조합설립인가내용의 경미한 변경인지	116
5-68. 조합설립동의를 철회한 경우 동의서를 돌려주어야 하는지	117
5-69. 도정법 제24조제5항 “직접 출석한 조합원” 의 의미	117
5-70. 도정법 시행령 제30조제3항제2호(조합원 지위양도 관련)의 적용	118
5-71. 일부 토지를 양도한 경우 조합원 및 대의원의 자격 유무	119
5-72. 일부 토지를 양도한 경우 조합원 자격 유무	119
5-73. 도정법 제17조 개정 · 시행 관련 조합해산 동의방법 및 효력	120
5-74. 1인 소유 다세대건물을 매매하였을 경우 조합원의 자격	121
5-75. 1세대에 속하는 토지등소유자에게 토지를 구입한 경우 조합원 자격	122
5-76. 소필지 소유자에게 기존 건축물면적을 신축건축물로 분양할 수 있는지	122
5-77. 대표조합원 선임동의서 작성방법 및 정보공개	123
5-78. 재건축사업에서 지상권자의 조합설립동의 여부	123
5-79. 재건축사업의 창립총회 성원 산정법	124
5-80. 서면결의서 징구 가능 조합원 비율	125
5-81. 개정 도정법 시행령 제28조제5항의 적용	125
5-82. 서면결의서 제출 후 총회에 직접 참석한 경우 직참비율 산정	126
5-83. 동의서 징구가 추진위원회 업무인지 주민대표회의 업무인지	126
5-84. 사업시행자가 정비사업 포기 시 주민대표회의 효력 여부	127
5-85. 임원선임 후 조합설립변경 절차를 진행하지 않은 경우의 적정성	127
5-86. 직무대행자가 회의주재 및 계약, 분양업무를 할 수 있는지	128
5-87. 재개발사업 조합설립인가 동의 요건	128
5-88. 도정법 제19조제1항제3호 개정 규정(법률 제9444호)의 적용	129
5-89. 마감자재 업체선정 취소권이 총회 안건으로 성립할 수 있는지	130
5-90. 금융대출기관 변경건을 총회에서 사후 추인할 수 있는지	130
5-91. 조합원 변경사항이 조합설립인가내용의 경미한 변경인지	131

5-92. 계약서를 작성하지 아니하고 용역을 수행해도 되는지 .....	131
5-93. 확정고시가 되지 않은 상태에서 조합설립변경인가의 적절성 .....	132
5-94. 주민대표회의를 해산할 수 있는지 .....	132

## 6. 사업시행인가

6-1. 주택단지 출입구 변경 시 사업시행인가 경미한 변경 여부 .....	134
6-2. 사업시행 인가조건 이행이 사업시행계획의 경미한 변경인지 .....	134
6-3. 주택재건축사업계획 변경시 정비구역내 토지등소유자의 동의 여부 ...	135
6-4. 사업시행인가 시 동의를 확인을 위해 동의서를 제출받아야 하는지 ..	136
6-5. 재개발사업 사업시행인가 동의를 및 동의 방법 .....	137
6-6. '09.8.7.전 진행 중인 사업도 현행규정에 따라 사업시행인가 변경신청 여부 ..	137
6-7. 일반분양이 완료된 경우 사업시행변경인가 동의 요건 .....	138
6-8. 사업시행인가 변경에 따른 조합원 과반수 동의 시 동의서 제출 여부 ...	138
6-9. 사업시행인가 신청시 존치 건축물에 대한 동의 여부 .....	139
6-10. 용적률 등을 산정시 대지면적 범위 및 사업시행인가 대상 범위 .....	139
6-11. 정비구역 내에 보금자리주택건설시 사업계획승인을 받아야 하는지 ·	140
6-12. 도정법 제30조의3제1항 중 지방도시계획위원회의 종류 .....	140
6-13. 사업시행계획 변경인가를 받은 경우 다시 분양신청을 받아야 하는지 ·	141
6-14. 국·공유지의 사용료 또는 점용료를 면제받는 시점은 .....	141
6-15. 사업시행인가 신청시 제출하는 총회의결서 사본 .....	142
6-16. 사업시행인가의 경미한 변경인 경우 총회를 개최해야 하는지 .....	142
6-17. 일반상업지역내 재건축조합인가를 득한 경우 사업계획승인 .....	143
6-18. 사업시행계획서 공람 및 통지를 해야하는 정비사업은 .....	143
6-19. 매도청구소송 제기한 자료를 사업시행인가 신청 시 제출해야 하는지 ·	144
6-20. 매도소송이 종결되지 않은 상태에서 착공한 경우의 적정성 .....	144
6-21. 시행자가 토지등의 소유권을 양도한 경우 권리·의무 변경 .....	145
6-22. 사업시행자가 변경된 경우의 규약 및 사업시행인가 변경 .....	146

## 7. 손실보상 및 특례

7-1. 재건축사업의 세입자 손실보상 가능 여부 .....	148
7-2. 종교시설에 대한 영업보상 가능 여부 .....	148
7-3. 임대주택 포기 시 주거이전비 지급 가능 여부 .....	149
7-4. 현금청산자에 대한 주거이전비 및 이사비 지급 여부 .....	149
7-5. 주민등록 되지 않은 세입자 주거이전비 지급 여부 .....	151

## 8. 관리처분계획, 준공 및 청산

8-1. 분양신청을 철회한 경우 관리처분계획의 경미한 변경 여부 .....	152
8-2. 사업시행변경인가를 받은 경우 종전자산 감정평가 기준시점 .....	152
8-3. 종전자산평가 후 사업시행변경인가를 받은 경우 종전자산평가 기준시점	· 153
8-4. 재건축 분양신청 또는 분양계약을 하지 아니한 경우 처리 .....	153
8-5. 분양계약을 체결하지 아니한 자에 대한 현금청산절차 .....	154
8-6. 150일 이내에 현금청산 한다는 의미 .....	154
8-7. 현금청산대상자의 조합원 지위 상실 여부 .....	155
8-8. 재건축 시 임대주택 공급 의무 여부 .....	155
8-9. 도정법 개정('09.4.22. 법률 제9632호)전 시행 재건축사업 임대주택 공급	156
8-10. 고시가 있는 날부터 60일 산정 시 초일 산입여부 .....	156
8-11. 조합원이 아닌 토지등소유자가 분양권을 받을 수 있는지 여부 .....	157
8-12. 조합설립인가 후 주택 등 매도 시 분양권 여부 .....	157
8-13. 대지부분 공유관계 발생 시 건축물 공급 가능 여부 .....	158
8-14. 시공자를 선정하지 않은 경우 분양광고 가능 시기 .....	159
8-15. 주택과 상가를 각각 1개씩 소유한 자가 상가를 양도한 경우 분양권	160
8-16. 임대주택의 공급시에 거주기간 산정일 등 .....	160
8-17. 분양신청기간 연장 관련 .....	161
8-18. 관리처분 변경 시 조합원에게 문서 통지절차 이행 여부 .....	161

8-19. 토지등소유자 1인이 일반분양 완료상태에서 관리처분계획수립 가능 여부	162
8-20. 관리처분인가 후 설계변경 시 절차, 분양철회자에 대한 재분양	163
8-21. 분양신청을 다시 받는 경우의 분양절차	164
8-22. 소유자 전원 동의로 관리처분계획 변경 시 경미한 변경인지	164
8-23. 재개발사업의 경우 협의절차를 생략하고 수용이 가능한지	165
8-24. 토지 등을 새로운 권리자가 취득 시 주택공급순위 및 보상금 승계 여부	166
8-25. 재개발 정비구역내 세입자의 임대주택 입주자격	166
8-26. 조합원의 분양받을 권리를 제한하는 규정이 있는지	167
8-27. 조합원이 계약을 포기한 아파트의 분양방법	167
8-28. 일부필지는 현금청산, 나머지는 조합원 분양을 받을 수 있는지	168
8-29. 재건축사업에 도정법 제48조제2항제7호다목 규정 적용 여부	169
8-30. 세대별 추가분담금 산출 근거	169
8-31. 도정법 제30조의3제1항 및 제2항의 적용 방법	170
8-32. 관리처분계획 인가 신청 이후 분양신청 철회가 가능한지	171
8-33. '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액'의 의미	172
8-34. 현금청산 전 입주자 모집승인이 가능한지 여부	172
8-35. 청산금액 산정을 위한 경우 시장·군수의 감정평가업자 추천 가능 여부	173
8-36. 현금청산대상자의 소유권 확보 시기	174
8-37. 조합원 분양신청 변경요구에 따른 관리처분계획변경 가능 여부	174
8-38. 재건축사업에서 평가업자를 조합총회에서 선정할 수 있는지	175
8-39. 일반분양분 공동주택이 20세대 미만인 경우 분양가상한제 적용 여부	175
8-40. 법인이사가 재건축아파트를 매수한 경우 분양방법	176
8-41. 현금청산자가 발생한 경우 관리처분계획변경 인가를 받아야 하는지	177
8-42. 도정법 시행령 제27조제2의5호 중 정관에 따라 조합원이 변경되는 경우란	177
8-43. 분양신청을 하지 아니한 자의 조합원 자격 상실 여부	178
8-44. 법원의 설계자 선정 무효에 따른 업무처리 및 청산금추산액 평가 시점	178
8-45. 도정법 제55조제1항 관련 종전토지 설정 권리 및 이전고시	180

## 9. 비용부담(정비기반시설 무상귀속, 국·공유지 처분 등)

9-1. 정비기반시설의 무상양도 시 감정평가 기준시점 .....	181
9-2. 재개발구역 내 국·공유지 매각가격결정을 위한 감정평가업자의 선정	181
9-3. 국가 귀속 친일재산인 정비기반시설 무상양도 가능 여부 .....	182
9-4. 정비사업 시행으로 새로 설치한 정비기반시설 여부 .....	182
9-5. 교육감이 관리하는 공유지에 대한 무상양여 협의의 의미 .....	183
9-6. 용도폐지되는 정비기반시설의 무상양도 범위 .....	183
9-7. 국·공유지 관리청과 조합원간 매매계약을 조합이 승계 할 수 있는지 ..	184
9-8. 주거환경개선사업 구역내 정비기반시설공사에 따른 추가공사 비용부담 ·	185
9-9. 주거환경개선사업 구역내 국·공유지 처분이 무상귀속인지 무상양여인지 ..	185
9-10. 사업시행인가 고시일이 없는 경우 국·공유지 감정평가 기준일 .....	186
9-11. 정비기반시설에 해당하지 아니하는 토지의 도정법 제65조제2항의 적용 ·	186
9-12. 정비구역 지정전 계획된 도시계획도로 개설 시 도로개설 주체 .....	187

## 10. 정비사업전문관리업

10-1. 공인중개사의 정비사업전문관리업 등록요건 .....	189
10-2. 정비사업전문관리업자 등록취소처분 전 업무의 계속 수행 여부 .....	189
10-3. 조합설립동의서 징구가 등록 정비사업전문관리업체 업무인지 .....	190
10-4. 조합설립인가 이후 정비사업전문관리업자를 선정할 수 있는지 .....	190
10-5. 퇴직으로 정비사업전문관리업자 등록기준 미달 시 등록취소 여부 ..	191
10-6. 정비사업전문관리업자의 업무범위 관련 등 .....	191
10-7. 정비사업전문관리업자 상근인력 자격 .....	192
10-8. 정비사업전문관리업체 대표가 형을 선고받은 경우 계약해지 가능여부 ·	193
10-9. 정비사업전문관리업자만이 설계도서의 적정성 검토를 수행할 수 있는지 ·	193
10-10. 인력확보기준에 미달된 상태로 2개월 14일이 경과한 경우 행정처분 ·	194
10-11. 추진위원회에서 직원을 채용하여 동의서 징구할 수 있는지 .....	194

10-12. 추진준비위원회가 미등록업체에게 동의서 징구업무를 위탁할 수 있는지	195
---	-----

## 11. 정보공개

11-1. 정보공개 요청 근거 법 조항 및 이에 응하지 않는 경우의 제재	197
11-2. 정보공개를 거부한 경우 도정법 제81조제1항을 위반한 것인지	197
11-3. 이사회 녹취록이 정보공개 대상인지	198
11-4. 조합원이 원하지 않는 경우에도 조합원명부를 공개해야 하는지	199
11-5. 본인 동의 없이 성명, 주소, 전화번호 등을 공개하여야 하는지	199
11-6. 관리처분계획서 전부를 공람 및 공개해야 하는지	200
11-7. 동의서 징구율 및 추진위원장 학력 등이 정보공개 대상인지	201
11-8. 서면결의서가 공개대상 자료인지	201
11-9. 시장·군수에게 직접 토지등소유자 명부 등의 자료를 요청할 수 있는지	202

## 12. 기타(감독, 벌칙 등)

12-1. 추진위원회의 회계감사 대상 여부	203
12-2. 회계감사 대상시의 해당금액의 범위	203
12-3. 도정법 제76조제1항 회계감사를 하는 경우, 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조 외의 다른 규정의 적용을 받는지	203
12-4. 회계감사기관에 대한 구청장의 감독 범위	204
12-5. 정관에 따른 회계감사로 도정법 제76조 회계감사를 대신할 수 있는지	204
12-6. 도정법 제76조제1항제2호 '사업시행인가' 에 변경·중지 등이 포함되는지	205
12-7. 추진위원회가 운영중인 사업구역 내 개발위원회 구성에 대한 벌칙 규정	205
12-8. 추진위원장이 총회를 거치지 않고 전문관리업자와 계약할 수 있는지	206
12-9. 도정법 제88조제2항제3호 관련 과태료를 재부과할 수 있는지	206

# 1 정의(토지등소유자, 노후·불량건축물 등)

## 1-1 도시환경정비사업의 토지등소유자 동의자 수 산정방법('10. 6. 4.)

**질의요지** 도시환경정비사업에서 1필지의 토지를 공유하고 있는 4인(갑,을, 병,정) 중 3인(갑,을,병)이 동 토지 안에 있는 3동의 건축물을 각각 소유하고 있는 경우 도정법 시행령 제28조제1항제1호 가목 및 다목(단서 제외)에 따른 토지등소유자의 동의자수 산정방법은

**회신내용** 도정법 제2조제9호에 따르면 도시환경정비사업의 경우 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 토지등소유자로 보고 있는 바, 건축물을 각각 소유하고 있는 “갑”, “을”, “병”은 도정법 제2조제9호에 따라 토지등소유자로 볼 수 있을 것으로 보이나, “정”은 도정법 시행령 제28조제1항제1호 가목에 따라 그 수인을 대표하는 대표자인 경우에 한하여 토지등소유자로 볼 수 있을 것임

## 1-2 도정법 시행령 제28조제1항제1호다목 단서 “종전 소유자”의 의미

(‘12. 10. 19.)

**질의요지** 도정법 시행령 제28조제1항제1호다목 단서에서 “종전 소유자”라 함은 정비구역 지정 후 정비사업을 목적으로 토지 또는 건축물을 취득한 자의 직전 소유자를 의미하는지

**회신내용** 도정법 시행령 제28조제1항제1호다목 단서에 따라 도시환경정비사업의 경우 토지등소유자가 정비구역 지정 후에 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물에 대하여는 종전 소유자를 토

지등소유자의 수에 포함하여 산정하도록 하고 있고, 이 경우 종전 소유자는 정비구역 지정 당시의 토지등소유자로 보아야 할 것으로 판단됨

### 1-3 | 소재불명자의 토지등소유자수 산정('12. 1. 2.)

**질의요지** 건물등기부등본 및 건축물관리대장이 서로 상이하고, 소유자 주민등록번호가 기재되어 있으나 기재된 주소가 현재 주소와 상이하고, 해당 지역에 건축물 소재가 확인이 불분명한(없는) 경우 건물등기부등본 상에 등재된 소유자를 토지등소유자 수에 포함·미포함 여부

**회신내용** 도정법 시행령 제28조제1항제4호에서 토지등기부등본·건물등기부등본·토지대장 및 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기재가 없고 기재된 주소가 현재 주소와 상이한 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수에서 제외하도록 하고 있음

### 1-4 | 1인의 토지등소유자의 의미('12. 1. 13.)

**질의요지** 1인의 토지등소유자의 개념이 하나의 독립된 등기(별도등기)의 토지 혹은 건물이 1인 소유인 것을 지칭하는 것인지, 아니면 지구내에서 독립된 등기(토지 건물)를 2개 이상 소유하더라도 동일인인 경우 전부 합산하여 1인의 토지등소유자로 볼 것인지

**회신내용** 도정법 제2조제9호에서 “토지등소유자”에 대하여 정의하고 있고, 같은 법 시행령 제28조제1항에 따라 토지등소유자의 동의자

수 산정은 주택재개발사업의 경우 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정하도록 하고 있으며, 주택재건축사업의 경우 1명이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우에는 소유권 또는 구분소유권의 수에 관계없이 토지등소유자를 1명으로 산정하도록 하고 있음

**1-5** | 국·공유지의 조합원 포함 여부('12. 2. 22.)

**질의요지** 정비구역 내 국·공유지는 토지소유자로 보아 조합원에 포함할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제19조제1항에 따라 정비사업의 조합원은 토지등소유자(주택재건축사업의 경우에는 주택재건축사업에 동의한 자에 한한다)로 하도록 하고 있고, 도정법 시행령 제28조제1항제5호에 따라 국유지·공유지에 대해서는 그 재산관리청을 토지등소유자로 산정하도록 하고 있으므로, 국유지·공유지의 재산관리청은 조합원에 포함됨이 타당한 것으로 판단됨

**1-6** | 국·공유지에 대한 조합설립인가 동의('12. 11. 15.)

**질의요지** 주택재개발사업의 경우 국유지·공유지에 대하여 도정법 제16조제1항부터 제3항까지의 조합설립인가를 위한 동의자로 볼 수 있는지

**회신내용** 도정법 제17조 및 같은 법 시행령 제28조제1항제5호에 따르면 도정법 제16조제1항부터 제3항까지의 조합설립 동의자 수를 산

정할 때 국유지·공유지에 대해서는 그 재산관리청을 토지등소유자로 산정하도록 하고 있음

**1-7** | 주택재개발사업의 노후·불량건축물 판단('12. 4. 13.)

**질의요지** 주택재개발사업을 함에 있어 도정법에서 규정하고 있는 노후·불량건축물의 판단은 건축물 준공 후 일정기간의 경과만으로 판별해야 하는지 또는 과학적인 안전진단에 의하여 노후·불량상태를 판단하여야 하는지

**회신내용** 도정법 제2조제3호 및 같은 법 시행령 제2조에서 노후·불량건축물에 대하여 규정하고 있으므로, 동 규정에 따라 노후·불량건축물 여부를 판단하여야 할 것으로 보이고, 또한 같은 법 시행령 별표 1제2호에서 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 등에 대하여 주택재개발사업을 위한 정비계획을 수립하도록 하고 있으며, 별표1제5호에서는 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등 정비계획 수립대상구역의 요건은 필요한 경우 별표1제2호 등의 범위안에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있도록 하고 있음

**1-8** | 토지등소유자와 조합원의 관계('12. 5. 14.)

**질의요지** 도정법 제2조제9호의 토지등소유자는 같은 법 제19조(조합원의 자격 등)제1항 각 호의 토지등소유자로 볼 수 있는지 여부

**회신내용**

도정법 제19조제1항에 따라 주택재개발정비사업의 조합원은 토지 등소유자로 하되, 다음 각 호(수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때 등)의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보도록 하고 있으며, 이 경우 제19조제1항 각 호의 토지등소유자는 같은 법 제2조제9호가목에 따라 정비구역안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말함

**1-9****2012.2.1. 개정·공포된 도정법 제17조제1항의 동의서 징구 방법('12. 7. 18.)****질의요지**

2012.2.1. 개정·공포된 도정법 제17조제1항과 관련하여 이 법 시행전부터 동의서를 제출받던 추진위원회 또는 조합도 이 법 시행후 제출받는 동의서에 토지등소유자가 지장날인하고 신분증 사본을 첨부하여 제출할 수 있는지

**회신내용**

2012.2.1. 개정·공포된 도정법 제17조제1항에 따른 지장(指掌) 날인 및 자필 서명의 동의방법은 부칙 제1조에 따라 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하도록 하고 있으므로, 도정법 제17조제1항 시행일인 2012.8.2. 전까지는 인감도장(인감증명서 첨부)을 사용한 서면동의의 방법으로 하고, 시행일부서는 개정 내용에 따라 지장 날인 및 자필서명(신분증명서 사본 첨부)의 방법으로 동의를 받아야 할 것임

**1-10****공단 임대아파트 재건축의 도정법 적용('12. 11. 15.)****질의요지**

공단에서 단독으로 건축물(부대·복리시설포함) 및 그 부속토지를 소유하고 있는 임대아파트를 재건축하고자 하는 경우 도정법을 적용하여야 하는지

**회신내용**

- 가. 도정법 제8조제2항에 따라 주택재건축사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수 또는 주택공사등과 공동으로 이를 시행할 수 있도록 하고 있으므로, 귀 질의의 경우는 도정법에 따른 주택재건축사업 적용대상으로 보기 어려운 것으로 판단됨
- 나. 다만, 도정법 제8조제4항에 따르면 천재·지변 등의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때 등 동조동항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시장·군수가 시행하거나 시장·군수가 토지등소유자 또는 주택공사등을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행할 수 있도록 하고 있음

## 2 기본계획 수립 및 정비구역 지정

### 2-1 도시기본계획상 인구배분계획 초과 가능 여부('09. 8. 4.)

**질의요지** 정비기본계획을 수립하게 되면 인구가 도시기본계획 상의 인구 배분계획을 초과하게 되는 경우에도 정비기본계획승인이 가능한지

**회신내용** 도시·주거환경정비기본계획은 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침 1-2-1에 따라 도시기본계획 등 상위계획의 범위 안에서 수립되어야 할 것임

### 2-2 정비기본계획수립 시 정비예정구역 노후도 적용 시점('10. 3. 5.)

**질의요지** 도정법 제3조에 따른 도시·주거환경정비기본계획을 수립할 때 정비예정구역 노후도(건축 준공 20년 이상)의 적용은 기준연도 시점인지 아니면 목표연도 이내 인지

**회신내용** 도정법 제3조제1항제9호의 규정에 따르면 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함한 단계별 정비사업 추진계획을 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 함)을 수립할 때에 포함하도록 하고 있고, 기본계획은 시장 등이 10년마다 수립하고 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하도록 하고 있으며, 도시·주거환경정비기본계획 수립지침(국토해양부 훈령 제2009-306호, 2009.8.13.) 4-1-1에 따르면 기초조사에 의한 현황을 분석하고 장래를 예측한 후 계획을 수립하되 목표연도에 유념하여 작성하도록 하고 있으므로, 기본계획을 기준년

도 시점으로 작성하면서 목표연도 범위 안에서 예측되는 장래의 계획을 단계별로 반영할 수 있을 것으로 보임

### 2-3 | 기본계획 타당성 검토 시기('11. 5. 13.)

**질의요지** 도정법 제3조제2항의 내용 중 '5년마다'라 함은 5년이 도래되는 시점인지 아니면 필요 시 타당성 검토를 통하여 기본계획에 반영할 수 있는지

**회신내용** 기본계획이 수립고시 된 후 신규 지역 포함을 위한 기본계획 변경여부에 대하여 기본계획수립권자인 특별시장, 광역시장, 또는 시장이 도시계획차원에서 사업 추진의 시급성 등을 종합적으로 고려하여 신규 지역을 시기적으로 기본계획에 포함시킬 필요가 있다고 판단된다면 도정법 제3조제1항 및 제2항의 규정에 의한 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 타당성 검토시기 외의 기간이라도 기본계획을 변경할 수 있을 것임

### 2-4 | 용적률관련 정비계획의 경미한 변경('12. 4. 26.)

**질의요지** 재건축사업의 최초 정비구역 용적률은 200%이고, 도정법 제30조의2에 의한 임대주택을 포함한 용적률이 220%인 경우 용적률을 도정법 제30조의3에 따라 법적상한용적률을 249.3%로 변경시 도정법 시행령 제12조제7호의 규정에 따른 정비계획의 경미한 변경인지 여부

**회신내용** 도정법 제30조의3은 기본계획 및 정비계획에 불구하고 용적률을 조정하는 것이므로 기본계획 및 정비계획의 변경절차 없이 사업 시행계획서의 변경으로 해당 규정을 적용할 수 있음

## 2-5 | 주민제안 시 정비구역지정도서 첨부 여부('10. 10. 8.)

**질의요지** 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안할 경우, 단순히 입안할 것을 요구하는 것인지 아니면 구체적인 정비구역지정 도서를 작성하여 제안하는 것인지

**회신내용** 도정법 시행령 제13조의2에 따르면 도정법 제4조제3항에 따라 시장·군수에게 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 시·도 조례로 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의를 받은 후 제안서에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하도록 하고 있음

## 2-6 | '12.8.2 개정·시행 도정법 시행령 별표1 관련 정비계획 수립('12. 10. 19.)

**질의요지** 2010정비기본계획에 포함된 일부 주택재개발 정비예정구역의 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 2/3에 미달되는 경우 동 정비예정구역의 면적을 증감하는 내용을 포함한 2020정비기본계획을 수립하는 것이 가능한지

**회신내용** '12.8.2 개정·시행된 도정법 시행령 별표1에서 주택재개발사업의 경우 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 2/3이상인 지역을 정비계획 수립 대상으로 하면서, 부칙에서 이 영 시행 당시 정비기본계획이 수립된 경우 정비계획의 수립에 대해서는 종전의 규정에 따르도록 하고 있는 바, 질의의 주택재개발 정비예정구역이 개정 전 노후·불량건축물 조건 등에 적합하게 2010정비기본계획이 수립되었다면 동 정비예정구역의 일부 면적 증감이 있다고 하더라도 동 구역을 포함하여 2020정비기본계획을 수립할 수

있을 것으로 판단됨

**2-7** | 정비예정구역 20% 미만 변경 시 기본계획의 경미한 변경 여부('09. 7. 17.)

**질의요지** 도시·주거환경기본계획 상의 '정비구역으로 지정할 예정인 구역 면적의 20퍼센트 미만의 변경을 하는 경우' 기본계획의 경미한 변경인지와 경미한 사항의 변경이라면, 기본계획 변경과 정비구역 지정을 동시에 처리할 수 있는지

**회신내용** 가. 도시·주거환경기본계획에 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 면적을 구체적으로 명시한 경우로서 당해 구역 면적의 20퍼센트 미만의 변경인 경우는 경미한 사항을 변경하는 것으로 도정법 제3조제3항 단서 및 동법 시행령 제9조제3항제5호에 규정되어 있음

나. 도시·주거환경기본계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때의 절차는 도정법 제3조에 규정되어 있고, 정비구역의 지정은 기본계획에 적합한 범위 안에서 정비계획을 수립하여 절차를 거치도록 도정법 제4조에 규정되어 있으며 대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우에는 주민공람 등 일부 절차를 거치지 아니할 수 있으므로 사업구역의 특성 및 여건을 고려하여 기본계획수립권자 및 정비구역지정권자와 협의하여 처리하는 것이 바람직 할 것임

**2-8** | 정비계획수립시기를 기본계획에 반영하고자 변경 시 경미한 변경 여부('09. 12. 7.)

**질의요지** 도정법 부칙〈제9444호, 2009.2.6〉 제2조제2항에 따라 정비예정

구역별 정비계획 수립시기를 정하여 기본계획에 반영하고자 하는 경우 이를 경미한 변경으로 볼 수 있는지

**회신내용**

도정법 제3조제1항제9호에 따르면 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함하여 단계별 정비사업추진계획으로 규정하고 있으며, 동법 시행령 제9조제3항제6호에 따르면 단계별 정비사업추진계획의 변경인 경우에는 도정법 제3조제3항 단서의 경미한 사항 변경으로 보도록 하고 있음

**2-9**

**정비구역지정고시 후 사업시행 예정시기가 변경된 경우 처리('12. 11. 22.)**

**질의요지**

도정법 제4조제1항에 따라 정비계획을 수립하여 정비구역지정고시를 완료한 후 정비사업시행 예정시기가 변경되었을 경우 도정법 제4조제1항에 따라 주민설명회, 주민공람, 지방의회 의견청취를 하여야 하는지와 정비구역지정고시 이후 도정법 제4조제1항제7호의 정비사업시행 예정시기를 초과한 경우 해당 정비구역의 지정고시의 효력이 있는지

**회신내용**

가. 도정법 제4조제1항에 따르면 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비사업시행 예정시기의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하도록 하고 있고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하도록 하고 있음

나. 다만, 정비사업시행 예정시기를 1년 범위안에서 조정하는 경우 등 도정법 시행령 제12조 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취를 거치지 아니할 수 있도록 하고 있음을 알려드리며, 도정법 제4조제1항제7호의 정비사업시행 예정시기가 초과된 경우 해당 정비구역 지정고시의 효력에 대하여는 해당 정비구역 지정권자인 관할 시·도지사에게 문의함이 바람직

**2-10** | 정비기반시설 추가 확보 시 정비계획의 경미한 변경 여부('09. 7. 10.)

**질의요지** 당초 정비기반시설 3,659㎡에 추가로 598㎡를 확보하고자 하는 경우 도정법 제4조제1항에 따른 대통령령이 정하는 경미한 사항에 해당되는지

**회신내용** 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우 도정법 시행령 제12조(정비계획의 경미한 변경)제2호에 경미한 변경으로 규정하고 있는 바, 질의와 같이 당초 정비기반시설 규모의 10퍼센트를 초과하는 경우에는 위 규정의 경미한 사항에 해당되지 않음

**2-11** | 정비기반시설 면적 증감이 있는 경우 정비계획의 변경('12. 2. 28.)

**질의요지** 정비계획상 정비기반시설의 면적 증감(공원 면적 증가, 공용주차장 면적 감소)이 있는 경우, 각 정비기반시설의 증가된 공원 면적과 감소된 공용주차장 면적 차이를 기준으로 도정법 시행령 제12조제2호에 따른 정비기반시설 규모의 10% 미만 변경에 해당 하는지 여부를 판단하는 것인지

**회신내용**

도정법 제4조제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 법 시행령 제 12조제2호에 따라 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우는 정비계획의 경미한 변경에 해당하는 것이며, 이 경우 정비기반시설이란 같은 법 제2조제4호에 따른 모든 정비기반시설을 말하는 것인 바, 질의의 경우 각 정비기반시설의 증감을 고려하여 산정된 전체 정비기반시설의 면적 기준으로 경미한 변경 여부를 적용하는 것이 타당할 것임

**2-12****정비구역면적 변경 시 정비계획의 경미한 변경 여부('10. 5. 18.)****질의요지**

주택재건축 정비구역의 총면적 10% 미만을 변경할 경우, 도정법 제4조제1항에 따라 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있는지

**회신내용**

도정법 제4조제1항 단서에 따르면 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있도록 하고 있으며, 도정법 시행령 제12조제1호에 따르면 정비구역면적의 10% 미만의 변경인 경우에는 정비계획의 경미한 변경으로 보고 있음

**2-13****정비계획 경미한 변경 판단 시 용적률은 정비계획 용적률인지('10. 6. 4.)****질의요지**

도정법 시행령 제12조제7호 중 “건축물의 용적률을 축소하거나 10% 미만의 범위 안에서 확대하는 경우” 에서 용적률은 정비계획용적률만을 말하는지 아니면 법적상한용적률도 포함하는지

**회신내용** 도정법 시행령 제12조제7호에 규정한 용적률은 도정법 제4조제1항에 따라 수립된 정비계획에 포함되어 있는 용적률로 봄

**2-14** | 용도지역변경으로 정비계획변경 시 경미한 변경 여부('10. 7. 13.)

**질의요지** 도시·주거환경정비기본계획 내용 중 용도지역(제2종 ⇒ 제3종일반주거지역)이 변경되어 정비계획을 변경하고자 하는 경우 주민공람, 지방의회의 의견청취, 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 변경할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제4조제1항 및 제4항 단서에 따르면 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면 통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있도록 하고 있으며, 도정법 시행령 제12조제8호에 따르면 국토계획법 제2조제3호 및 동 조 제4호의 규정에 의한 도시기본계획·도시관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우는 경미한 사항으로 되어 있음

**2-15** | 정비계획의 경미한 변경에 포함하는 관계법령에 의한 심의 범위('11. 5. 2.)

**질의요지** 도정법 시행령 제12조제11호의 내용 중 '관계법령에 의한 심의결과에 따른 건축계획의 변경' 은 「건축법」에 의한 건축심의와 「학교보건법」에 의한 교육환경평가에 의한 심의도 포함되는지

**회신내용** 도정법 시행령 제12조제11호에서 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우 정비계획의 경미한 변경으로 보고 있음

바, 이 경우 관계법령은 「도시교통정비 촉진법」만을 말하는 것은 아님. 아울러 동 규정은 관계법령에 명문화된 규정의 범위 안에서 심의한 결과에 따른 건축계획의 변경을 의미하는 것으로 판단됨

**2-16** | **도정법 시행령 제27조제3호에 해당하는 건폐율 또는 용적률의 변경 범위**  
(법제처, '11. 10. 7.)

**질의요지** 주택재개발사업과 관련하여 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 건폐율 또는 용적률이 확대되어 조합설립인가내용이 변경되어야 하는 경우라면, 건폐율 또는 용적률이 얼마나 확대되는지와 상관없이 도정법 시행령 제27조제3호에 해당하는지

**회신내용** 주택재개발사업과 관련하여 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 건폐율 또는 용적률이 확대되어 조합설립인가내용이 변경되어야 하는 경우라면, 건폐율 또는 용적률이 얼마나 확대되는지와 상관없이 도정법 시행령 제27조제3호에 해당한다고 할 것임

**2-17** | **정비계획의 내용을 벗어나는 사업시행계획서 작성('12. 1. 6.)**

**질의요지** 도정법 제4조에 따라 수립된 정비계획 내용을 벗어나 사업시행자가 도정법 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성(또는 변경)할 수 있는지 여부

**회신내용** 도정법 제30조에서 사업시행자는 정비계획에 따라 사업시행계획서를 작성토록 하고 있으므로, 질의의 경우 도정법 제4조에 따른 정비계획 변경 등의 절차를 완료한 후 변경된 정비계획에 따라

사업시행계획서를 작성(변경)하여야 할 것으로 판단됨

**2-18** | 인근지역을 편입하여 구역지정 받은 경우의 사업추진('12. 1. 19.)

**질의요지** 구 주택건설촉진법에 의하여 설립된 주택재건축조합이 인근지역을 편입하여 정비구역을 확장한 상태에서 정비구역결정고시를 받은 경우, 기존 주택재건축조합을 해산하고 새로운 추진위원회를 구성하여 사업추진을 해야 하는지 아니면 조합설립변경인가를 신청하여 사업추진을 할 수 있는지 여부

**회신내용** 도정법 부칙<제6852호, 2002.12.30> 제10조에 따라 종전법률에 의하여 조합설립의 인가를 받은 조합은 주된 사무소의 소재지에 등기함으로써 이 법에 의한 법인으로 설립된 것으로 보고 있으므로, 정비구역의 면적을 10% 이상 확대 추진하는 경우 주택재건축조합은 같은 법 제16조제2항 및 제3항에 따라 정비구역의 토지소유자의 동의를 얻어 정관 및 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장의 조합설립변경인가를 받아 사업을 추진할 수 있을 것으로 보임, 구체적인 사업추진방식의 결정은 현지상황을 잘 알고 있고 조합설립인가권자인 시장·군수·구청장에게 문의함이 바람직할 것으로 판단됨

**2-19** | 정비계획과 도시관리계획의 경미한 변경 동시 처리가능 여부('12. 2. 10.)

**질의요지** 가. 주택재개발 정비구역에 연접한 도시계획시설(학교)부지 일부(시설부지면적의 5% 미만)를 정비구역(구역면적의 10% 미만)에 편입할 경우 정비계획의 경미한 변경으로 볼 수 있는지 여부

나. 정비계획의 경미한 변경사항과 국토계획법 시행령 제25조제3항에 의거 도시관리계획의 경미한 변경사항을 동시에 처리할 수 있는지 여부

**회신내용**

가. 질의 “가”에 대하여

도정법 시행령 제12조제1호에 따라 정비구역면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우에는 정비계획의 경미한 변경에 해당되는 것으로 판단됨

나. 질의 “나”에 대하여

도정법 시행령 제12조에 따른 정비계획의 경미한 변경사항과 국토계획법 시행령 제25조제3항에 따른 도시관리계획의 경미한 변경사항을 동시에 처리할 수 있는지 여부는 정비계획의 수립권자이자 도시관리계획 입안권자인 시장·군수·구청장에게 문의함이 바람직

**2-20** | 2012.2.1.개정 도정법 제4조의3제1항제2호다목 규정의 적용('12. 2. 20.)

**질의요지**

2004년 8월에 조합설립추진위원회가 구성승인 되었고, 2009년 2월에 정비구역 지정고시 된 주택재개발정비사업구역에 대하여 2012.2.1.개정되어 시행 중인 도정법 제4조의3제1항제2호다목의 규정을 적용할 수 있는지

**회신내용**

도정법 제4조의3제1항제2호다목의 개정규정은 같은 법 부칙 <제11293호, 2012.2.1.> 제3조에 따라 이 법 시행 후 최초로 같은 법 제4조에 따라 정비계획을 수립(변경수립은 제외)하는 분부터 적용하도록 하고 있음

2-21 | 법정상한용적률까지 소형주택 건설 시 정비계획 변경('12. 2. 21.)

**질의요지** 도정법 제30조의3제2항에 따라 정비계획 고시 이후 법적상한용적률까지 건축하여 소형주택을 건설하려고 할 경우, 기존의 정비계획을 변경할 수 있는지 여부

**회신내용** 도정법 제30조의3제1항에 따라 과밀억제권역 및 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 주택재개발사업의 경우 그 사업시행자는 제4조에 따라 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 같은 조 제4항에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 국토계획법 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있고, 법적상한용적률 적용시에는 일정비율의 소형주택을 건설하도록 하고 있음

2-22 | 주거환경개선사업에 도정법 제4조의3제4항제1호 적용 여부('12. 2. 22.)

**질의요지** 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」(이하‘임시조치법’이라 한다)에 따라 사업시행인가를 받은 주거환경개선사업 구역에 대하여 2012.2.1. 개정(2012.2.1. 시행)된 도정법 제4조의3제4항제1호의 규정을 적용할 수 있는지 아니면 임시조치법을 적용하여야 하는지

**회신내용** 가. 도정법 부칙 <제6852호, 2002.12.30.> 제5조제1항에 따르면 도정법 시행 후 4년(2007.6.30.)까지 종전 임시조치법을 적용하여 정비사업을 시행할 수 있도록 하고 있고, 같은 법 부칙 제7조제1항에 따르면 종전법률인 임시조치법에 의하여 사업계획의 승인이나 사업시행인가를 받아 시행중인 것은

중전의 규정에 의한다고 규정하고 있으므로, 중전규정인 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 의하여 사업계획승인을 받은 정비사업의 시행은 중전의 규정에 따라서 시행할 수 있을 것으로 사료됨

나. 다만, 2012.2.1 개정·시행된 도정법 제4조의3제4항제1호의 규정은 정비사업의 시행이나 추진이 어려운 지역의 조합해산 및 정비구역 해제가 가능하도록 한 것이고, 동 규정을 적용함에 있어 임시조치법에 따라 시행된 정비사업에 대해 적용을 배제하는 별도의 경과규정 등을 두고 있지 아니한 점 등을 고려할 때, 중전 법률에 의하여 사업시행인가 등을 받은 구역도 도정법 제4조의3제4항제1호에 해당되는 경우에는 동 규정의 적용이 가능할 것으로 사료됨

## 2-23 | 추진위원회 해산 시 정비구역해제 가능 여부('12. 3. 27.)

**질의요지** 운영규정 제5조제3항에 따라 추진위원회설립에 동의한 토지등소유자의 2/3이상(또는 토지등소유자 과반수)의 동의를 얻어 시장·군수에게 신고함으로써 추진위원회가 해산된 경우 도정법 제4조의3제1항제5호에 따라 정비구역 등의 해제를 요청하여야 하는지 여부

**회신내용** 도정법 제4조의3제1항제5호는 같은 법 제16조의2에 따라 추진위원회 승인이 취소되는 경우에 시장·군수가 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역등의 해제를 요청하도록 하는 것이므로, 운영규정에 따라 신고함으로써 추진위원회가 해산되어 정비구역 등의 해제가 필요한 경우에는 도정법 제4조의3제4항제1호 및 제2호에 따라 시·도지사 또는 대도시의 시장이 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있을 것임

**2-24** | **도정법 제4조의3제1항 적용 대상 여부('12. 4. 19.)**

**질의요지** 2009.2.25. 추진위원회 승인을 받고 현재 정비구역지정을 위해 서울시에 계류중에 있는 경우 도정법 제4조의3제1항제2호다목에 따른 정비구역 해제 사유가 되는지 여부

**회신내용** 가. 도정법 제4조의3제1항제2호다목에 따르면 주택재개발사업·주택재건축사업이 시행되는 경우로서 추진위원회가 추진위원회 승인일로부터 2년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합 설립 인가를 신청하지 아니하는 경우 시장·군수는 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역등의 해제를 요청하도록 하고 있으나, 부칙<법률 제11293호, 2012.2.1> 제3조에서 제4조의3제1항제2호다목의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 제4조에 따라 정비계획을 수립(변경수립은 제외한다)하는 분부터 적용하도록 하고 있어, 이 법 시행 당시 이미 추진위원회 승인을 받은 경우에는 동 규정의 적용 대상에서 제외됨

나. 다만, 같은 법 제4조의3제1항제5호에 따라 법 제16조의2에 따라 추진위원회의 승인이 취소되는 경우 시장·군수는 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역등의 해제를 요청하도록 하고 있음

**2-25** | **재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설에 따른 정비계획변경('12. 5. 16.)**

**질의요지** 조합설립인가만 득한 재건축의 경우로써 정비계획상 용적률 200%에서 도정법 제30조의3에 따라 예정법적상한용적률인 249.3%로 변경될 때 정비계획의 경미한 변경인지 아니면 중대한 변경으로 보아야 하는지

**회신내용**

도정법 제30조의3 및 「주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준」 5. 경과조치 5-4.에 따라 법 제30조의3 규정은 종전 기본계획 및 정비계획에 불구하고 용적률을 조정하는 것이므로 기본계획 및 정비계획의 변경절차 없이 사업시행계획서의 변경만으로 개정규정을 적용할 수 있음

**2-26****도정법 제4조의3제4항제3호의 정비구역 해제 동의서 양식('12. 5. 25.)****질의요지**

○○재정비 촉진구역은 추진위원회가 구성되지 않은 구역으로 도정법 제4조의3제4항제3호에 따라 정비구역을 해제할 수 있는지와 이때 토지등소유자의 정비구역 해제 동의서 양식은

**회신내용**

가. 도정법 제4조의3제4항제3호에 따라 시·도지사 또는 대도시의 시장은 추진위원회가 구성되지 않은 구역에 대하여 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등의 해제를 요청하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있음

나. 또한, 이 경우 동의서식 및 동의방법에 대하여는 별도 규정하고 있지 않으나, 동의서식은 토지등소유자의 동의자 인적사항, 동의내용, 동의일자 등을 포함하는 서식을 작성·활용하는 것이 바람직 할 것이며, 동의방법은 개정된 도정법 제17조제1항 시행일(2012.8.2.) 전에는 인감도장(인감증명서 첨부)을 사용한 동의방법으로 하고, 시행일부터는 개정내용에 따라 지장 날인 및 자필서명(신분증명서 사본 첨부)의 방법으로 동의를 받는 것이 바람직

**2-27** | 도정법 시행령 제12조제7호 중 “10% 미만” 기준('12. 5. 29.)

**질의요지** 도정법 시행령 제12조제7호의 내용 중 “10% 미만”은 최초 정비 계획에 따른 용적률의 10% 미만을 말하는지, 아니면 최종 변경된 정비계획에 따른 용적률의 10% 미만인지 여부

**회신내용** 도정법 시행령 제12조제7호의 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10% 미만의 범위 안에서 확대하는 경우에서 용적률은 도정법 제4조제1항에 따라 수립된 정비계획에서 정한 용적률을 말한다

**2-28** | 주거환경개선사업을 다른 정비사업으로 변경 시행 가능 여부('12. 6. 29.)

**질의요지** 도정법 제6조제1항제1호의 현지개량방법에 따라 시행한 주거환경개선사업을 재개발 등 다른 정비사업의 시행이 가능한지

**회신내용** 개정('12.2.1공포)된 도정법 제4조의3 제1항제4호에는 같은 법 제6조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하고 있는 주거환경개선사업은 정비구역이 지정·고시된 날부터 15년 이상 경과하고 토지등 소유자의 3분의 2 이상이 정비구역의 해제에 동의하는 경우 정비구역 등을 해제할 수 있도록 하고 있음

**2-29** | 정비구역 변경지정 시 공보에 고시 생략 가능 여부('12. 6. 25.)

**질의요지** 재개발정비사업이 사업시행인가 후 민원 등으로 인한 정비구역 변경지정요인(경미한 변경)이 발생하여 해당 지자체의 장이 정비구역을 변경 지정한 경우 도정법 제4조제5항에 따라 정비계획을

포함한 정비구역 변경지정 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시토록 되어 있는데 이 때 고시를 반드시 해야 하는지(강제규정 인지) 아니면 생략할 수 있는지(임의규정 인지) 여부

**회신내용**

도정법 제4조제5항에 따라 시·도지사 또는 대도시의 시장은 정비구역을 지정 또는 변경 지정한 경우에는 당해 정비계획을 포함한 지정 또는 변경지정내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고, 관계서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하고 있으므로, 시·도지사 또는 대도시의 시장은 정비구역을 지정 또는 변경지정한 경우에는 동 규정에 따라 당해 정비계획을 포함한 지정 또는 변경지정내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 함

**2-30**

재건축조합 취소에 따른 정비구역해제 가능 여부('12. 9. 13.)

**질의요지**

- 가. 도정법 제16조의2에 따른 조합설립인가 취소에 따라 정비구역지정이 해제될 수 있는지
- 나. 도정법 제4조의3에 따라 정비구역지정이 해제되면 매도청구 소송등으로 인한 재산권 규제가 해제되는지

**회신내용**

가. 도정법 제16조의2제1항제2호 및 제4조의3제1항제5호 및 제3항에 따라 시장·군수는 조합 설립에 동의한 조합원의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 조합의 해산을 신청하는 경우에는 조합설립인가를 취소하도록 하고 있으며, 조합설립인가가 취소되는 경우 시장·군수는 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역 등의 해제를 요청하고, 시·도지사 또는 대도시의 시장은 지방도시계획위원회 심의를

거쳐 정비구역 등을 해제하도록 하고 있음

나. 도정법 제4조의3제5항에 따라 정비구역 등이 해제되는 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 보도록 하고 있으나, 질의하신 매도청구소송 등으로 인한 재산권 규제 등에 대해서는 도정법에서 별도 규정하는 사항이 없음

**2-31** | **상업지역에 있는 공동주택 재건축 추진('12. 7. 25.)**

**질의요지** ▶ 상업지역에 있는 공동주택 재건축 추진방안 및 지구단위계획, 정비구역지정 등에 관한 사항

**회신내용** ▶ 도정법 제2조에 따라 주택재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물이 밀집하는 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로, 같은 법 제6조제3항에 따라 정비구역안에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법으로 시행하도록 하고 있음

**2-32** | **도시환경정비사업 정비예정구역에 대한 면적제한('12. 7. 25.)**

**질의요지** ▶ 도시·주거환경정비기본계획 수립 시 도시환경정비사업 정비예정구역 면적이 1만㎡ 이상이어야 하는지 및 정비예정구역에 근린상업지역, 준주거지역 편입이 가능한지

**회신내용** ▶ 도정법 제2조제2호에 따라 도시환경정비사업은 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을

개선하기 위하여 시행하는 사업으로, 같은 법 제3조제1항에 따라 특별시장·광역시장 또는 시장은 정비예정구역의 개략적 범위 등 동조 동항 각 호의 사항이 포함된 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하도록 하고 있으나, 도시환경정비사업 정비예정구역에 대하여 별도의 면적 제한이나 용도지역 제한을 두고 있지 않음

**2-33** | **도정법 제4조의3제4항에 따른 정비구역등 해제 가능 여부('12. 9. 10.)**

**질의요지** 도정법 제4조의3제4항 각 호에 따라 정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우, 정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우 등의 사유로 정비구역 등을 해제를 할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제4조의3제4항에 따라 정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우, 정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우, 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역 등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역에 한한다)의 해제를 요청하는 경우 시·도지사 또는 대도시 시장은 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 등의 지정을 해제 할 수 있도록 하고 있음

**2-34** | **정비계획을 주민에게 서면통보하는 방법('12. 9. 17.)**

**질의요지** 도정법 제4조제1항에 따라 정비계획을 수립하여 주민에게 서면으로 통보하는 방법은

**회신내용**

도정법 제4조제1항에 따라 시장·군수는 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하도록 하고 있으나, 서면통보의 방법에 대하여는 도정법에서 별도로 규정하고 있지 않음

**2-35****도정법 제4조의3의 적용 여부 및 철거업체 수의계약 가능 여부('12. 10. 2.)****질의요지**

- 가. 2009.8.6. 조합설립인가를 받은 이후 2012.8.6. 현재까지 사업시행인가를 득하지 못하였을 경우 정비구역등 해제가 가능한지
- 나. 조합정관에서 정한 임원의 임기가 만료된 임원이 직무를 계속 수행할 수 있는지
- 다. 2009.8.6. 조합설립인가를 받은 재개발 조합이 철거업체 선정을 조합원 총회에서 수의계약으로 선정하는 것이 타당한지

**회신내용**

- 가. 도정법 제4조의3 및 부칙<제11293호. 2012.2.1> 제3조에 따르면 시장·군수는 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우 시도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역등의 해제를 요청하도록 하고 있으며, 동 규정은 이법 시행(2012.2.1일) 후 최초로 정비계획을 수립(변경수립은 제외한다)하는 분부터 적용하도록 하고 있음
- 나. 도정법 제20조제1항제5호 및 제6호 같은 법 시행령 제31조에 따르면 조합임원의 수 및 업무의 범위, 조합임원의 권리의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항, 임원의 임기,

업무의 분담 및 대행 등에 관한 사항은 조합정관에 정하도록 하고 있으므로, 질의하신 임기가 만료된 임원의 직무 수행여부에 대하여는 해당 조합의 정관에 따라 판단하여야 할 사항임

- 다. 도정법 제11조 제4항 및 부칙<제10268호, 2010.4.15>에 따르면 사업시행자는 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사에 관한 사항을 포함하도록 하고 있으며, 동 규정은 이 법 시행(2010.4.15) 후 최초로 조합이 설립인가를 받은 분부터 적용하도록 하고 있음

### 3 정비사업의 시행(사업시행자, 시공사 선정, 안전진단 등) ||

#### 3-1 | 특별수선충당금을 재건축 안전진단 비용으로 사용 가능 여부('09. 7. 6.)

**질의요지** 특별수선충당금 및 공동주택의 관리로 들어온 비용을 입주자 대표회의의 의결을 거쳐 재건축추진비용(안전진단비용 등)으로 전용이 가능한지

**회신내용** 가. 주택법 시행령 제57조제1항제17호에 따라 공동주택의 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 당해 공동주택의 관리규약으로 정하도록 규정하고 있음. 따라서, 이에 대한 사용절차 등을 입주자대표회의의 의결사항으로 정하고 있다면 이에 따라야 하며, 따로 규정하고 있지 않다면 입주민의 의견을 수렴하여 결정하는 것이 적절하다고 판단됨

나. 다만, 특별수선충당금(현행 장기수선충당금)의 경우 주택법상 장기수선계획에 의해 공동주택 공용부분 주요시설의 교체, 보수 등에 사용하도록 정하고 있으므로 이에 따라야 할 것으로 판단됨

#### 3-2 | 재건축정비사업 촉진구역 지정 시 안전진단 사전실시 여부('09. 11. 6.)

**질의요지** 재정비촉진구역을 공동주택 재건축 방식으로 결정하여 도축법 제13조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 결정하여 재정비정비구역 지정(정비계획 포함)을 의제 처리코자 할 경우에 도정법 제12조에 의한 안전진단을 재정비촉진계획 결정전에 반드시 실시하여야 하는지 아니면 사업시행인가 전까지 안전진단 실시를 조건으로

재정비촉진계획 결정이 가능한지

**회신내용**

도축법 제3조에 따르면 재정비촉진사업을 시행함에 있어서 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 당해 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률에 따르도록 정하고 있고 관련 도정법 제 12조에서 따르면 주택재건축사업의 정비계획 수립시기가 도래한 때 안전진단을 실시토록 하고 있으며, 또한 도축법 제13조에 따르면 재정비촉진계획이 결정 고시된 때에 정비계획의 수립 및 변경이 있는 것으로 보고 있음. 따라서 본 질의의 경우 재정비촉진계획 수립시기가 도래한 때 재건축사업의 안전진단을 실시하여야 함

**3-3**

**재건축사업 시행 결정 시 안전진단 실시 대상('12. 11. 15.)**

**질의요지**

주택재건축사업의 시행여부를 결정하기 위한 안전진단 실시 대상은

**회신내용**

가. 도정법 제12조제2항에서 같은 조 제1항에 따른 주택재건축사업의 안전진단은 주택단지내의 건축물을 대상으로 하도록 하고 있고, 도정법 시행령 제20조제1항으로 정하는 주택단지내 건축물의 경우에는 안전진단 대상에서 제외할 수 있도록 하고 있음

나. 또한, 도정법 시행령 별표1 제3호가목(4)에 따르면 3이상의 「건축법 시행령」 별표1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 안전진단 실시 결과 3분의 2 이상의 주택 및 주택단지가 재건축관정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인

지역을 주택재건축사업을 위한 정비계획 수립대상구역으로 규정하고 있음

**3-4** | **법시행 전 추진위원회가 승인된 경우 시공자를 경쟁입찰로 선정 여부**

(법제처, '09. 7. 27.)

**질의요지** 2006. 5. 24. 법률 제7960호로 일부개정되어 2006. 8. 25. 시행된 도정법 시행 전에 주택재개발사업 조합설립 추진위원회가 승인되었고, 그 추진위원회가 설립한 주택재개발사업조합이 설립인가를 받은 후 시공자를 선정하려는 경우, 반드시 경쟁입찰의 방법으로 시공사를 선정해야 하는지

**회신내용** 2006. 5. 24. 법률 제7960호로 일부개정되어 2006. 8. 25. 시행된 도정법 시행 전에 주택재개발사업 조합설립 추진위원회가 승인되었고, 그 추진위원회가 설립한 주택재개발사업조합이 설립인가를 받은 후 시공자를 선정하려는 경우, 반드시 경쟁입찰의 방법으로 시공사를 선정해야 하는 것은 아님

**3-5** | **주택재개발사업 시공사 선정 시기('09. 12. 8.)**

**질의요지** 주택재개발사업의 경우 시공사 선정은 어느 단계에서 할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제11조제1항에 따르면 조합은 제16조에 따른 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 국토해양부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 하며, 다만 조합원이 100명 이하인 정비사업의 경우에는 조합총회에서

정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다고 규정하고 있음

### 3-6 | 재개발 추진위 운영단계에서 재건축 사업으로 전환 가능 여부('12. 1. 31.)

**질의요지** 주택재개발 조합설립추진위원회가 구성·운영 중인 정비예정구역에서 추진위원회 해산 없이 주택재건축 정비사업으로 전환이 가능한지와 법률근거는

**회신내용** 도정법 제4조제1항에 따르면 같은 법 제3조의 기본계획에 적합한 범위 내에서 정비계획을 수립하도록 하고 있고, 도정법 제13조제1항 및 제2항에서는 도정법 제4조에 따른 정비구역 지정고시 후 토지등소유자의 동의를 얻어 추진위원회를 구성하도록 하고 있으므로, 정비구역 지정 및 추진위원회 구성은 도정법 제4조 및 제13조에 따라 처리되어야 할 것으로 판단됨

### 3-7 | 사업계획서에 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획 포함 여부('12. 2. 10.)

**질의요지** 2011.12.30 사업시행인가를 신청하였는데 도정법 제30조제7호의2에 따라 사업시행계획서에 “교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획”을 포함하여야 하는지

**회신내용** 도정법 제4조제1항제6호의2에 따라 시장·군수는 "정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획"을 포함하여 정비계획을 수립하도록 하고(2007.12.21 개정공포·시행), 같은 법 제30조제7호의2에 따라 사업시행자는 제4조제5항에 따라 고시된 정비계획에 따라 “교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 한한다)”을

포함하여 사업시행계획서를 작성하여야 하며(2007.12.21 개정·공포, 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행), 같은 법 부칙(제8785호, 2007.12.21) 제2항에 따라 제30조제7호의2의 개정 규정은 이 법 시행 이후 최초로 사업시행인가를 받는 분부터 적용함

### 3-8 | 조합이 시공자를 선정하는 경우 직접 참석 비율('12. 5. 9.)

**질의요지** 2012년 4월 27일 설립인가를 받은 조합이 시공자를 선정할 때 「시공자 선정기준」에 따라 과반수 이상이 직접 참석하여야 하는지와 조합이 계약 체결한 수주기획사를 통해 서면결의서 징구를 할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제11조제1항 및 「시공자 선정기준」(국토해양부 고시 제 2012-93호, 2012.3.8) 제14조제1항에 따라 시공자 선정을 위한 총회는 조합원 총수의 과반수 이상이 직접 참석(정관이 정한 대리인이 참석한 때에는 직접 참여로 봄)하여 의결하도록 하고 있음. 또한 조합원은 총회 직접 참석이 어려운 경우 서면으로 의결권을 행사할 수 있으나, 서면의결권의 행사는 조합에서 지정한 기간·시간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출하도록 하고 있음

### 3-9 | 조합이 시공자 선정 전에 금품을 제공받은 경우 위법 여부('12. 6. 4.)

**질의요지** 조합이 시공자를 선정하기 전 건설업자로부터 수천만원을 수차례 제공받아 사용한 후 총회에서 추인의결을 받은 조합, 시공자를 선정하기 전 건설업자를 지급보증인으로 하여 은행을 통하여 수백억원을 차입하기로 의결을 받은 조합 등의 경우 도정법 제

### 11조제5항 위반여부 및 시공자의 입찰 참여 자격은

#### 회신내용

가. 도정법 제11조제5항에 따라 누구든지 시공자, 설계자 또는 제69조에 따른 정비사업전문관리업자의 선정과 관련하여 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위 등 동조 동항 각 호의 행위를 할 수 없도록 하고 있으며, 같은 법 제84조의2에 따라 제11조제5항 각 호의 어느 하나를 위반하여 금품이나 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위를 하거나 제공을 받거나 제공의사 표시를 승낙한 자에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금을 처하도록 되어 있음.

나. 또한, 「시공자 선정기준」(국토해양부 고시) 제5조 및 제6조에 따라 조합이 건설업자등을 시공자로 선정하고자 하는 경우에는 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰(조합원이 200명 이하인 경우에 한함)의 방법으로 선정하도록 하고 있으며, 제한경쟁입찰의 경우 조합은 건설업자등의 자격을 시공능력평가액, 신용평가등급(회사채 기준), 해당 공사와 같은 종류의 공사실적, 그 밖에 조합의 신청으로 시장·군수·구청장이 따로 인정한 것으로만 제한할 수 있음

### 3-10 | 시공자 선정시 서면결의서 징구 및 직접 참석 투표('12. 6. 25.)

#### 질의요지

가. 시공사 선정 부재자 투표 공지안내에 대하여

나. 시공사선정 총회에서 조합원 과반수 이상이 직접 참석하여 투표했는지 및 부재자투표수가 직접 참석 투표수에 포함되지 않았다는 확인과 관리감독을 누가 어떻게 해야 하는지

**회신내용**

## 가. 질의 “가”에 대하여

「시공사 선정기준」 제14조제4항에 따라 조합은 조합원의 서면결의권 행사를 위해 조합원 수 등을 고려하여 서면결의서 제출기간·시간 및 장소를 정하여 운영하여야 하고, 시공사 선정을 위한 총회 개최 안내 시 서면결의서 제출요령을 충분히 고지하도록 하고 있으므로, 시공사 선정 부재자 투표 공지안내서에는 서면결의서 제출기간, 시간, 장소 및 제출요령 등의 내용이 포함되어야 할 것.

## 나. 질의 “나”에 대하여

시공사선정 총회에 대한 관리감독 등에 대하여는 「시공사 선정기준」에서 별도로 규정하고 있지 않으나, 동 기준 제3조에 따라 이 기준으로 정하지 않은 사항은 정관 등이 정하는 바에 따르며, 정관 등에서 정하지 않은 구체적인 방법 및 절차는 대의원회의 의결에 따르도록 하고 있음

**3-11****조합원 100인 이하인 정비사업의 시공사 선정('12. 8. 22.)****질의요지**

조합원이 100명 이하인 정비사업의 경우 조합정관에 시공사 선정에 포함될 내용에 ‘건설업자 또는 등록사업자 중 1인을 대상으로 시공자를 선정 할 수 있다’ 라고 규정할 수 있는지 여부

**회신내용**

도정법 제11조제1항 단서 및 같은 법 시행령 제19조의2제1항에 따라 100명이하인 정비사업의 경우 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정할 수 있도록 하면서 조합정관에서 정하는 구체적인 내용에 대하여는 별도로 규정하는 사항이 없으므로, 조합정관에서 정하는 시공사 선정에 대하여는 조합 실정에 맞게 정하면 될 것임

**3-12** | 시공사 선정기준 제6조의 제한경쟁 입찰 해당 여부('12. 9. 20.)

**질의요지** ▶ 시공사 선정 입찰자격을 “현재 워크아웃기업 또는 법정 관리업체는 불가”라고 제한했을 경우 「시공사 선정기준」 제6조의 제한경쟁 입찰에 해당되는지

**회신내용** ▶ 「시공사 선정기준」 제5조제1항 및 제6조제1항에 따르면 조합이 건설업자등의 시공자를 선정하고자 하는 경우에는 조합은 건설업자등의 자격을 시공능력평가액, 신용평가등급(회사채 기준), 해당 공사와 같은 종류의 공사실적, 그 밖의 조합의 신청으로 시장·군수·구청장이 따로 인정하는 것으로만 제한할 수 있도록 하고 있고, 같은 선정기준 부칙에 따르면 경쟁입찰의 방법은 이 기준 시행(2012.3.8일)후 최초로 제8조에 따라 시공사 선정을 위하여 입찰공고를 하는 분부터 적용하도록 규정되어 있음

**3-13** | 도정법 제11조에 따라 주민대표회의가 철거업자를 선정할 수 있는지 ('12. 11. 23.)

**질의요지** ▶ 도정법 제8조제4항에 따라 2006년도에 한국토지주택공사가 사업시행자로 지정된 주택재개발사업에 대하여 2008년도에 시공자를 선정한 후 현재 철거업자를 선정하고자 하는 경우 도정법 제11조제3항 및 제4항을 적용하여 주민대표회의가 철거업자를 선정할 수 있는지

**회신내용** ▶ 2009.2.6 개정·공포된 도정법 제11조제3항은 주민대표회의가 시공자를 추천할 수 있도록 하는 규정으로 부칙 제9444호 제1조에 따라 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하도록 하고 있고, 2010.4.15 개정·공포된 도정법 제11조제4항은 사업시행자가 시공

자와 공사에 관한 계약을 체결할 때 기존 건축물의 철거에 관한 사항을 포함하도록 한 규정으로 부칙 제10268호 제2항에 따라 공포 후 최초로 조합이 설립인가를 받은 분부터 적용하도록 하고 있으므로, 질의의 경우는 동 규정의 적용 대상이 아닌 것으로 판단됨

**3-14** | 도시환경정비사업에서 토지등소유자의 공동시행자 선정 방법('12. 11. 26.)

**질의요지**

- 가. 토지등소유자 방식의 도시환경정비사업에서 토지등소유자가 건설업자나 신탁업자 등과 공동으로 시행하고자 하는 경우 서면동의의 방법으로 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 시행할 수 있는지
- 나. 토지등소유자 방식의 도시환경정비사업에서 자치규약을 변경하고자 하는 경우 서면동의의 방법으로 과반수 동의를 얻어 시행할 수 있는지
- 다. 토지등소유자 방식의 도시환경정비사업에서 서면동의의 방법으로 임원선출 및 임원(대의원 포함)변경을 할 수 있는지
- 라. 토지등소유자 방식의 도시환경정비사업에서 서면으로 동의서를 받을 경우 인감날인과 인감증명서 또는 일반 인장과 주민등록증 등 신분증만 첨부하면 되는지
- 마. 토지등소유자 방식의 도시환경정비사업에서 건설업자등과 공동으로 시행하는 경우 정비구역 지정고시 전 서면동의를 받아 지주협의회를 구성하였다면 지주협의회가 정상적으로 인정되는지

**회신내용**

- 가. 질의 '가'에 대하여  
 도정법 제17조제1항에 따르면 도정법 제8조(토지등소유자가

과반수 동의를 얻어 건설업자 등과 공동으로 시행하는 경우 등)에 따른 동의는 서면동의서에 토지등소유자의 지장(指章)을 날인하고 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하도록 하고 있음

나. 질의 '나' 및 '다'에 대하여

도정법 시행령 제41조제4항에 따르면 업무를 대표할 자 및 임원을 정하는 경우에는 그 자격·임기·업무분담·선임방법 및 업무대행에 관한 사항, 규약 및 사업시행계획서의 변경에 관한 사항은 토지등소유자가 자치적으로 정하여 운영하는 규약에 포함하도록 하고 있으므로, 규약변경 절차 및 임원 선출 방법 등은 토지등소유자가 자치적으로 정하여 운영하는 규약이 정하는 바에 따라야 할 것임

다. 질의 '라'에 대하여

도정법 제17조제1항에 따르면 도정법 제28조제7항에 따른 동의는 서면동의서에 토지등소유자의 지장(指章)을 날인하고 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하도록 하고 있고, 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 시장·군수가 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있도록 하고 있음

라. 질의 '마'에 대하여

지주협의회에 대해서는 도정법에서 별도 규정하는 사항이 없음

3-15 | 도시환경정비사업의 사업시행자 지위('12. 11. 27.)

**질의요지**

- 가. 토지등소유자가 시행하는 도시환경정비사업의 사업시행자가 공매 등의 원인으로 토지등의 소유권을 상실한 경우 사업시행자 또는 업무대표자의 지위를 유지할 수 있는지
- 나. 토지등소유자 방식인 도시환경정비사업의 경우 사업시행자가 사업시행자 지위를 상실하는 경우, 「토지등소유자가 자치적으로 정하여 운영하는 규약」(이하 '자치규약'이라 한다)에 따라 토지등소유자 총회를 거쳐 선출된 사업시행자가 사업시행변경인가를 신청할 수 있는지

**회신내용**

- 가. 도정법 제8조제3항에 따라 토지등소유자가 시행하는 경우에는 해당 정비구역내 토지등소유자가 사업시행자가 되는 것이고, 해당 정비구역내 토지등소유권을 상실한 경우에는 토지등소유자로 볼 수 없을 것이므로 동 사업시행자의 지위가 상실된다고 봄
- 나. 도정법 시행령 제41조제4항제4호에 따르면 업무를 대표할 자 및 임원을 정하는 경우에는 그 자격·임기·업무분담·선임방법 및 업무대행에 관한 사항을 자치규약에 포함하도록 하고 있는 바, 해당 자치규약에서 정하는 업무대표자의 업무분담, 선임방법 및 업무대행 등에 따라 판단하여야 할 사항으로 보이나, 업무대표자가 토지등소유권을 상실하여 그 지위가 상실된 경우에는 자치규약에서 정하는 절차에 따라 새로이 선출된 업무대표자가 사업시행변경인가를 신청할 수 있을 것으로 판단됨

## 4 추진위원회 구성·운영

### 4-1 토지등소유자에게 알리고 동의를 물어야 하는 대상범위(법제처, '09. 4. 21.)

**질의요지** 주택재개발사업에 있어서 도정법 제13조제2항에 따르면 조합을 설립하려는 경우에는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 조합설립추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 얻어야 하는데, 이 때 모든 토지등소유자에게 알리고 동의 여부를 물어야 하는지

**회신내용** 주택재개발사업에 있어서 도정법 제13조제2항에 따르면 조합을 설립하려는 경우에는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 조합설립추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 얻어야 하는데, 이 때 반드시 모든 토지등소유자에게 알리고 동의 여부를 물어야 하는 것은 아님

### 4-2 토지등소유자 동의 받을 때 동의자 수 산정 기준일(법제처, '10. 4. 30.)

**질의요지** 도정법에 따른 정비사업을 시행함에 있어서 추진위원회 승인신청, 조합설립인가 신청 및 사업시행인가 신청 시 얻어야 하는 토지등소유자의 동의자 수를 산정할 때 각각의 신청일을 기준으로 하여야 하는지, 아니면 정비구역의 지정·고시일을 기준으로 하여야 하는지

**회신내용** 도정법에 따른 정비사업을 시행함에 있어서 추진위원회 승인신청, 조합설립인가 신청 및 사업시행인가 신청시 얻어야 하는 토지등소유자의 동의자 수를 산정할 때 각각의 신청일을 기준으로

하여야 함

**4-3** | 추진위원회 미 동의자의 동의서를 계속해서 받을 수 있는지('10. 7. 27.)

**질의요지** 토지등소유자 과반수의 동의를 득하여 주택재개발정비사업 조합 설립추진위원회 설립 승인은 되었으나, 설립에 동의하지 않는 자에 대하여 계속 동의서를 받을 수 있는지

**회신내용** 운영규정 별표 제12조제2항에 따라 추진위원회설립동의서를 받을 수 있을 것임

**4-4** | 정비구역 확대된 경우 추진위원회 과반수 동의요건(법제처, '10. 10. 1.)

**질의요지** 도정법 제4조에 따라 주택재개발사업의 시행을 위한 정비구역이 지정된 후 해당 정비구역의 범위를 확대하는 것으로 변경지정된 경우, 같은 법 제13조에 따라 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 받으려면 정비구역 전체의 토지등소유자 과반수의 동의를 얻으면 되는지, 아니면 기존 정비구역의 토지등소유자 과반수의 동의 및 정비구역의 확대 시 편입된 정비구역의 토지등소유자 과반수의 동의를 각각 얻어야 하는지

**회신내용** 도정법 제4조에 따라 주택재개발사업의 시행을 위한 정비구역이 지정된 후 해당 정비구역의 범위를 확대하는 것으로 변경지정된 경우, 같은 법 제13조에 따라 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 받으려면 정비구역 전체의 토지등소유자 과반수의 동의를 새로 얻으면 되는 것이지, 기존 정비구역의 토지등소유자 과반수의 동의 및 정비구역의 확대 시 편입된

정비구역의 토지등소유자 과반수의 동의를 각각 얻어야 하는 것은 아님

#### 4-5 | 정비구역 축소로 인한 토지등소유자의 동의 시점('11. 3. 10.)

**질의요지** 도정법 시행령 제23조제1항에 따라 사업시행범위의 축소로 인한 토지등소유자의 동의는 언제까지 받아야 하는지

**회신내용** 도정법 시행령 제23조제1항에 따라 추진위원회가 정비사업의 시행범위를 확대 또는 축소하고자 토지등소유자의 과반수 또는 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상의 토지등소유자의 동의를 받는 것은 그 업무를 수행하기 전에 받도록 도정법 제14조제4항에 규정하고 있음

#### 4-6 | 추진위원회 동의 철회 및 동의명부 제외 여부('11. 10. 21.)

**질의요지** 조합설립추진위원회가 구성 승인된 이후에 추진위원회 동의를 철회할 수 있는지와 할 수 있다면 동의자명부에서 제외될 수 있는지

**회신내용** 도정법 제17조제1항 및 도정법 시행령 제28조제4항에 따르면 도정법 제13조제2항에 따른 동의는 조합설립추진위원회 구성 승인 신청 전에 철회할 수 있도록 하고 있음

#### 4-7 | 추진위원회 운영 시 재적위원 및 출석위원에 감사 포함 여부('09. 4. 2.)

**질의요지** 토지등소유자의 10분의 1 이상의 구성 요건에 따라 25명의 위원

을 선임하였는데 이후 위원 9명이 사임 또는 자격상실로 꺾워되어 16명(감사2인 포함)의 위원이 남아 있는 경우 운영규정 별표 제26조에 따라 추진위원회 의결 시 재적위원 및 출석위원에 감사가 포함되는지 및 의결을 위하여 몇 명의 위원이 찬성하면 되는 것인지

**회신내용**

운영규정 별표 제26조제1항에 따르면 “추진위원회는 이 운영규정에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 재적위원 과반수 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.” 고 규정되어 있으며, 동 조 제3항에서는 감사는 의결권을 행사할 수 없다고 규정되어 있는 바, 질의의 경우 감사는 의결권을 행사할 수 없으므로 재적위원 수에는 포함하되 출석위원의 수에는 포함하지 않는 것이 바람직 할 것으로 보이며, 운영규정 제2조제2항에서는 위원의 수에 관하여 최소한의 범위를 규정하고 있으므로 재적위원의 수가 상기 운영규정에서 정한 최소한의 위원의 수가 되어야 할 것임

**4-8 | 추진위원회 승인신청서 상 추진위원 사망 시 보완요구의 적정성('09. 6. 11.)**

**질의요지**

토지등소유자 377명이 재건축사업을 하고자 38명의 추진위원을 추대하여 재건축 정비사업 조합설립추진위원회 승인 신청을 하였으나, 추진위원 1인이 사망하여 토지등소유자의 10분의 1에 미달됨을 사유로 행정관청에서 추진위원 1인의 보완요구를 할 수 있는지

**회신내용**

도정법 제13조제2항 및 운영규정 제2조제2항제3호의 규정에 의하면 조합을 설립하고자 하는 경우에는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상의 위원으로 조합설립추

진위원회를 구성하여 국토해양부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수의 승인을 얻도록 하고 있고, 이 경우 위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1이상으로 하되 5인 이하인 경우에는 5인으로 하며 100인을 초과하는 경우에는 100인으로 할 수 있도록 하고 있는 바, 조합설립추진위원회 승인권자가 위 규정에 적합하게 보완하도록 조치한 것은 적절함

#### 4-9 | 정비구역 확대 시 추진위원회 취소처분 가능 여부('09. 6. 30.)

**질의요지** 도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역에 포함되어 조합설립추진위원회가 승인되었으나, 이후 도촉법에 의거 정비구역으로 확대 지정 고시된 경우에 기존 조합설립추진위원회 설립 승인의 취소 처분이 가능한지

**회신내용** 도정법 제13조제2항의 규정에 의하여 적법하게 승인을 받아 운영 중인 조합설립추진위원회가 존재하는 정비구역 안에서 정비구역 범위가 확대된 경우에는 추가된 구역을 포함하여 관련 규정에 따라 조합설립위원회를 변경 승인할 사항으로 보여지며, 이는 승인권자가 재정비촉진구역의 확대 범위, 현지현황 및 관련법령 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항임

#### 4-10 | 추진위원회가 있는 상태에서 새로운 추진위원회 승인 가능 여부('09. 9. 2.)

**질의요지** 현재 추진위원회가 존재하는데도 토지등소유자 1/2 이상 추진위원회설립동의서를 받아 승인신청하면 새로운 추진위원회가 승인되는지

**회신내용**

도정법 제85조제6호에 따르면 승인받은 추진위원회가 있음에도 불구하고 임의로 추진위원회를 구성하여 이 법에 따른 정비사업을 추진하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있는 바, 승인받은 추진위원회가 있는 경우 다른 추진위원회를 승인하여서는 아니 될 것임

**4-11****5인 이상 위원으로 추진위원회 승인 가능 여부('09. 10. 21.)****질의요지**

운영규정 제2조제1항에 따라 위원장 및 감사를 포함하여 5인 이상의 위원으로 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 얻을 수 있는지

**회신내용**

운영규정 제2조제1항에 따르면 정비사업조합을 설립하고자 하는 경우 위원장 및 감사를 포함한 5인 이상의 위원 및 도정법 제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 도정법 시행규칙이 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수”라 한다)의 승인을 얻어야 한다고 규정하고 있으며, 운영규정 제2조제2항에 따르면 제1항의 규정에 의한 추진위원회 구성은 위원장 1인과 감사를 두고 부위원장은 둘 수 있으며 위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 5인 이하인 경우에는 5인으로 하며 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1범위 안에서 100인 이상으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 상기 규정에 적합하게 위원을 구성하여 시장·군수의 승인을 얻어야 할 사항임

**4-12** | 추진위원회에서 위원장 및 감사 선임 의결 가능 여부('09. 12. 17.)

**질의요지** 정족수 미달로 총회를 재개최하였음에도 다시 정족수 미달이 된 경우, 운영규정 별표 제22조제5항에 따라 추진위원장 및 감사의 연임·선임에 대하여 추진위원회에서 연임·선임을 의결할 수 있는지

**회신내용** 운영규정 별표 제22조제5항에 따르면 주민총회 소집결과 정족수에 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 추진위원회 회의로 주민총회를 갈음할 수 있는 바, 질의의 경우 상기규정에 따라 추진위원장 및 감사의 연임·선임에 관하여도 추진위원회 의결(추진위원회의 의결방법은 운영규정 별표 제26조에 있음)로서 가능할 수 있을 것임

**4-13** | 토지등소유자 권리이전 시 추진위원회 구성에 동의한 자로 볼 수 있는지 ('09. 12. 21.)

**질의요지** 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자가 시장·군수로부터 추진위원회 구성 승인을 받은 후 토지등소유자의 권리를 이전한 경우, 이전을 받은 자가 추진위원회 구성에 동의한 자로 볼 수 있는지

**회신내용** 도정법 시행령 제28조제1항제3호에 따르면 추진위원회 설립에 동의한 자로부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 추진위원회 설립에 동의한 것으로 보도록 하고 있고, 운영규정 별표 제11조에 따르면 양도·상속·증여 및 판결 등으로 토지등소유자가 된 자는 종전의 토지등소유자가 행하였거나 추진위원회가 종전의 권리자에게 행한 처분 및 권리의무 등을 포괄 승계한다고 규정되어 있음

4-14 | 운영규정 별표 제15조제2항제1호(추진위원회 위원 자격)의 의미('10. 1. 20.)

**질의요지** 운영규정 별표 제15조제2항 각호의 요건을 모두 충족해야 추진위원회 위원으로 선임될 수 있는지와 동 운영규정 별표 제15조제2항제1호에서 규정하고 있는 “피선출일 현재 사업시행구역 안에서 3년 이내에 1년 이상 거주하고 있는 자”의 구체적 의미는

**회신내용** 추진위원회 위원은 추진위원회 설립에 동의한 자 중에서 선출하되, 위원장·부위원장 및 감사는 운영규정 별표 제15조제2항 각호의 1에 해당하는 자이면 되는 것이고, 동 운영규정 별표 제15조제2항제1호의 의미는 사업시행구역 안에서 3년 이내에 거주한 기간의 합이 1년 이상으로서 피선출일 현재 사업시행구역 안에서 거주하고 있어야 한다는 것임

4-15 | 추진위원회 회의 시 서면동의서에 인감날인을 해야 하는지('10. 2. 17.)

**질의요지** 추진위원회 회의 시 서면동의서에 인감날인을 해야 하는지 아니면 서명을 해도 되는지

**회신내용** 운영규정 별표 제26조제2항 단서에 따르면 위원은 서면으로 추진위원회 회의에 출석하거나 의결권을 행사할 수 있으나, 이 경우 위원의 인감증명서를 첨부하도록 운영규정에서 명문화하고 있지 않으며, 추진위원회에 관하여는 법에 규정된 것을 제외하고는 민법의 규정 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다고 운영규정 별표 제37조제1항에 규정되어 있음

4-16 | 일괄 발송된 서면결의서가 유효한지('12. 11. 15.)

**질의요지** 추진위원회 주민총회 안건에 대하여 일괄 발송된 서면결의서가 유효한지

**회신내용** 운영규정 별표 제22조에 따르면 서면에 의한 의결권 행사는 주민총회 출석으로 보도록 하고 있고, 출석을 서면으로 하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 주민총회 전일까지 추진위원회에 도착되도록 하여야 한다고 규정하고 있으나, 이외 서면결의서의 구체적인 제출 방법에 대하여는 별도로 규정하고 있지 않음. 서면결의서의 유효여부에 대하여는 해당 안건내용에 대한 토지등소유자의 의사표시 여부나 서면결의서 도착시점 등을 고려하여 판단하여야 할 것임

4-17 | 서면결의서 제출자의 직접 참석자 인정 여부('12. 10. 23.)

**질의요지** 가. 추진위원회 단계에서 정비사업전문관리업자, 설계자 선정을 위한 주민총회시 직접 참석자가 과반수가 되지 않는 경우, 서면결의서 제출자를 직접 참석자로 인정하여 안건을 처리할 수 있는지

나. 정비사업전문관리업자 및 설계자의 선정을 추진위원회 주민총회에서 선정하는지, 조합설립 후 총회에서 선정하여야 하는지

**회신내용** 가. 운영규정 별표 제22조에서 추진위원회의 주민총회 의결방법을 규정하고 있으나, 동 규정에서 토지등소유자의 직접 참석에 관하여 별도로 규정하고 있지 않으며, 운영규정 제3조제

2항에 따르면 개별 추진위원회의 운영규정은 별표의 운영규정안을 기본으로 하여 같은 항 각 호의 방법에 따라 작성하도록 하고 있으므로, 귀 질의 하신 주민총회의 직접 참석비율 등에 관한 보다 구체적인 내용은 특정 추진위원회의 운영규정을 고려하여 판단할 사항임

나. 도정법 제14조제2항에 따르면 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하고자 하는 경우에는 시장·군수의 추진위원회 승인을 얻은 후 경쟁입찰의 방법으로 선정하도록 하고 있고, 같은 법 제24조제3항에 따르면 조합의 경우정비사업전문관리업자 및 설계자의 선정은 총회의 의결을 거치도록 하고 있음

#### 4-18 | 추진위원회 감사의 회의안건 발의 제한 여부('10. 3. 24.)

**질의요지** ▶ 감사가 추진위원회의 회의안건 발의나 차기 추진위원회 회의 시 회의안건 상정을 추진위원장에게 요청할 수 있는지

**회신내용** ▶ 추진위원회 감사는 추진위원회에서 의결권을 행사할 수 없다고 운영규정 별표 제26조제3항에 규정하고 있으나, 감사의 회의안건 발의를 제한하는 명문규정은 없음

#### 4-19 | 추진위원회 위원장 선임 자격('10. 3. 26.)

**질의요지** ▶ 운영규정 별표 제15조제2항제1호와 제2호에 모두 적합하여야 추진위원회 위원장의 승인이 가능한지

**회신내용** ▶ 조합설립추진위원회 위원장은 추진위원회 설립에 동의한 자 중

에서 운영규정 별표 제15조제2항 각 호의 하나에 해당하는 자를 선임할 수 있음

#### 4-20 | 추진위원장 보궐선임의 주민총회 의결 여부('10. 7. 27.)

**질의요지** 조합설립추진위원회에서 정한 운영규정에 추진위원장의 보궐선임은 추진위원회에서 결정하는 것으로 되어 있는데, 운영규정 별표 제21조제1호에 따라 주민총회의 의결을 거쳐야 하는지

**회신내용** 추진위원회에서 작성한 운영규정이 도정법 및 관계법령 등에 위배되는 경우에는 운영규정 제3조제3항에 따라 효력을 갖지 아니한 바, 추진위원장의 보궐선임은 운영규정 별표 제21조제1호에 따라 주민총회의 의결을 거쳐 결정하여야 할 것임

#### 4-21 | 시장·군수가 개선 권고할 수 있는 추진위원회 위원의 범위('11. 2. 17.)

**질의요지** 도정법 제77조제1항에 따라 추진위원회에 임원의 개선 권고를 하는 경우 임원에는 추진위원장만 포함되는지 아니면 감사·추진위원도 포함되는지

**회신내용** 도정법 제13조제5항에 따르면 도정법 제23조의 조합임원의 결격사유 및 해임에 관한 규정을 준용함에 있어서 조합설립 추진위원회 위원을 임원으로 보고 있으므로, 추진위원회의 경우 도정법 제77조제1항의 내용 중 “임원”은 조합설립 추진위원회 위원(위원장, 부위원장, 감사, 추진위원)으로 볼 수 있을 것으로 판단됨

**4-22** | 추진위원장 해임을 위한 추진위원회 소집권자('11. 2. 28.)

**질의요지** 가. 추진위원이 위원장 해임 발의를 위하여 운영규정 별표 제24조제1항제2호에 따라 추진위원 중 3분의 1 이상의 발의서를 받은 경우 누구에게 추진위원회 소집을 요구하는지

나. 추진위원장이 14일 이내에 추진위원회를 소집한다고 하면서 차일피일 미루는 경우 14일이 지나면 감사가 소집할 수 있는지

**회신내용** 위원장의 해임에 관한 사항은 운영규정 별표 제17조제6항에 따라 부위원장, 추진위원 중 연장자순으로 추진위원회를 대표할 수 있는 것이며, 추진위원회에서 위원장을 해임하려는 경우에는 운영규정 별표 제18조제4항에 따라 토지등소유자의 해임요구가 있는 경우에 재적위원 3분의 1 이상의 동의로 소집된 추진위원회에서 위원정수(운영규정 별표 제15조에 따라 확정된 위원의 수를 말함)의 과반수 출석과 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 해임할 수 있음

**4-23** | 조합임원 해임 시 총회 발의 요건의 적정성('12. 4. 25.)

**질의요지** 조합 임원을 해임할 경우 총회 발의(요구) 요건의 적정성 여부

**회신내용** 도정법 제23조제4항 및 제24조제2항에 따라 조합임원의 해임은 조합장의 직권 또는 조합원 5분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집한 조합총회의 의결을 거치거나 조합원 10분의 1 이상의 발의로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 얻어 할 수 있도록 규정하

고 있음. 따라서, 총회 발의(요구)요건의 적정성 여부는 해당 조합의 총회 개최시 적용한 관계 규정과 조합정관 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 함

**4-24** | 조합임원 해임총회 개최시 법원의 허가를 받아야 하는지('12. 10. 30.)

**질의요지** 도정법 제23조제4항에 따른 조합임원 해임총회 개최시 법원의 허가를 받아야 하는지, 조합원 10분의 1 이상의 발의로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 얻으면 조합임원을 해임 할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제23조제4항에서는 조합임원의 해임은 도정법 제24조에 도 불구하고 조합원 10분의 1 이상의 발의로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 얻어 할 수 있도록 하고 있으나, 이 경우 법원의 허가를 받도록 하는 별도의 규정은 없음

**4-25** | 추진위원 연임 가능 여부와 선임방법('12. 4. 19.)

**질의요지** 임기가 만료된 추진위원의 연임이 가능한지와 이 경우 주민총회를 소집하여 추진위원을 선임할 수 있는지 여부

**회신내용** 운영규정 별표 제15조제3항 및 제4항에 따라 위원은 추진위원회에서 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 연임할 수 있으며 위원장·감사의 연임은 주민총회의 의결에 의하도록 하고 있음

**4-26** | 정비구역 지정 전 받은 추진위원 선정 증명서류의 인정 여부('11. 6. 10.)

**질의요지** ▶ 도정법 제13조제2항에 조합을 설립하고자 하는 경우에는 정비구역 지정 고시 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 얻도록 하고 있는데, 위원선정을 증명하는 서류(위원선임수락서, 추진위원회, 주민총회 등)의 기재 일자가 정비구역 지정 전에 받은 것을 인정할 수 있는지

**회신내용** ▶ 도정법 제13조제2항에 따르면 조합을 설립하고자 하는 자는 정비구역지정 고시 후에 토지등소유자 과반수 동의를 얻어 조합설립추진위원회를 구성하여 동 법령에서 정하는 방법과 절차에 따라 해당 시장·군수·구청장의 승인을 받도록 하고 있는바, 위원선정을 증명하는 서류를 포함한 조합설립추진위원회 동의서 등은 정비구역 지정 후에 받아야 할 것으로 보임

**4-27** | 통지하지 않은 사항의 추진위원회 의결 적합성 여부('11. 7. 22.)

**질의요지** ▶ 추진위원회가 추진위원에게 통지하지 않은 내용을 의결한 것의 적합한지

**회신내용** ▶ 추진위원회는 운영규정 별표 제25조제2항에 따라 같은 운영규정 별표 제24조제3항의 규정에 의하여 통지한 사항에 관하여만 의결할 수 있는 것이며, 추진위원에게 통지하지 않은 사항을 추진위원회에서 의결한 것은 같은 운영규정 별표 제25조제2항에 적합하지 않는 것으로 판단됨

4-28 | 2개 추진위원회가 하나의 재건축조합의 설립을 위한 업무수행 권한 유무

(법제처, '11. 9. 22.)

**질의요지**

도정법 제13조제2항에 따라 아파트재건축조합 설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 얻은 A정비구역의 “A추진위원회”가 인근 B정비구역의 “B추진위원회”와 함께 주택재건축사업을 추진하기로 한다면, 도정법 제4조에 따른 시·도지사 또는 대도시 시장의 변경지정 고시가 없었고, 같은 법 제13조제2항에 따른 새로운 추진위원회를 구성하기 위한 토지등소유자의 동의를 사전에 받지 않은 상태에서도 A추진위원회 및 B추진위원회가 공동 명의로 재건축추진조합설립동의서를 토지등소유자에게 징구하는 등 하나의 조합설립을 위한 업무를 수행할 권한이 있는지

**회신내용**

도정법 제13조제2항에 따라 아파트재건축조합 설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 얻은 A정비구역의 “A추진위원회”가 인근 B정비구역의 “B추진위원회”와 함께 주택재건축사업을 추진하기로 하더라도, 도정법 제4조에 따른 시·도지사 또는 대도시 시장의 변경지정 고시가 없었고, 같은 법 제13조제2항에 따른 새로운 추진위원회를 구성하기 위한 토지등소유자의 동의를 사전에 받지 않은 상태에서는 A추진위원회 및 B추진위원회가 공동 명의로 재건축추진조합설립동의서를 토지등소유자에게 징구하는 등 하나의 조합설립을 위한 업무를 수행할 권한은 없음

4-29 | 찬반 등의 의사표시가 없는 서면결의서의 효력 여부('12. 9. 26.)

**질의요지**

가. 주민총회 안건에 대한 찬반 등의 의사표시없이 서면결의서를 제출한 경우 동 서면결의서를 제출한 자를 주민총회 출석자수에 포함할 수 있는지 여부

나. 주민총회 안건에 대하여 서면결의서를 제출한 후 동 서면결의서를 철회하고자 하는 경우 절차

**회신내용**

가. 운영규정 제22조제3항에서 토지등소유자는 규정에 의하여 출석을 서면으로 하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 주민총회 전일까지 추진위원회에 도착되도록 하고 있으므로, 주민총회 안건에 대하여 서면으로 출석을 하고자 하는 때에는 안건에 대한 찬반여부에 대한 의사를 표시하여야 할 것임

나. 운영규정에서 주민총회시 서면의결권의 철회에 대하여 별도로 규정하고 있지 않음

**4-30**

**2개 정비구역을 통합한 경우의 추진위원회 구성('12. 9. 10.)**

**질의요지**

가. 종전에 각각 조합과 추진위원회가 설립되어 있던 2개의 정비구역을 결합하여 하나의 정비구역으로 지정·고시한 후 토지등소유자 과반의 동의를 받아 추진위원회를 구성하고자 하는 경우 기존 추진위원회의 변경으로 가능한지 여부

나. 종전에 각각 A추진위원회와 B추진위원회(조합)를 통합 추진위원회를 구성하였을 경우 기존 B추진위원회(조합) 토지등소유자를 추진위원으로 참여시키지 않을 경우 추진위원회 변경이 타당한지 여부

**회신내용**

가. 도정법 제13조제2항에서 조합을 설립하고자 하는 경우에는 정비구역지정 고시 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 같은 법 제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토해양부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군

수의 승인을 얻도록 하고 있음, 질의의 경우 정비구역 지정·고시 및 기존 추진위원회·조합 설립내용 등 정비사업 추진현황을 종합적으로 검토하여 해당 추진위원회 승인권자인 시장·군수·구청장이 판단하여야 할 사항임

나. 도정법 제15조제2항에 따라 고시된 운영규정 제2조제2항제3호에 따르면 추진위원회 위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1 범위 안에서 100인 이상으로 할 수 있도록 하고 있으며, 같은 운영규정 별표 제15조제6항에 따르면 추진위원의 선임방법은 추진위원회에서 정하되, 동별·가 구별 세대수 및 시설의 종류를 고려하도록 하고 있음

**4-31** | 운영규정의 위원의 수를 충족하여야 추진위 승인이 되는지('12. 9. 28.)

**질의요지** 운영규정에 위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하도록 하고 있는 바, 이를 반드시 지켜야 하는지 아니면 추진위원회 승인 후 보완을 할 수 있는지

**회신내용** 운영규정 제2조제2항제3호에 따르면 위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 5인 이하인 경우에는 5인으로 하며 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1범위 안에서 100인 이상으로 할 수 있도록 하고 있고, 도정법 제13조제2항에 따르면 정비구역지정 고시 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토해양부령이 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수의 승인을 받도록 하고 있으므로, 동규정에 적합하게 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 받

아야 할 사항으로 판단됨

**4-32** | 추진위원회의 소집권자 및 직무대행의 창립총회 개최 적정성('12. 10. 8.)

**질의요지**

① 추진위원장이 사임하고 부위원장이 추진위원회 직무대행이 되었으나, 운영규정 제18조제4항에 의거 토지등소유자의 해임요구가 있어 재적위원 3분의 1이상의 동의(발의)로 추진위원회의를 개최하는 경우 추진위원회 직무대행이 회의소집을 하는지, 발의자 대표가 회의소집을 하는지 ② 이 경우 추진위원회 직무대행이 창립총회를 개최할 수 있는지

**회신내용**

가. 운영규정 제18조제5항에 따르면 동 규정 제4항에 따라 해임 대상이 된 위원은 해당 추진위원회 또는 주민총회에 참석하여 소명할 수 있으나 위원정수에서 제외하며, 발의자 대표의 임시사회로 선출된 자는 해임총회의 소집 및 진행에 있어 추진위원장의 권한을 대행하도록 하고 있음

나. 또한, 도정법 시행령 제22조의2제3항에 따르면 창립총회는 추진위원회 위원장의 직권 또는 토지등소유자의 5분의 1이상의 요구로 추진위원회 위원장이 소집하도록 하고 있고, 운영규정 제18조제3항에서는 위원이 자의로 사임한 경우 지체없이 새로운 위원을 선출하여야 하고 이 경우 새로 선임된 위원장의 자격은 시장·군수의 승인이 있는 후에 대외적으로 효력이 발생한다고 하고 있음

**4-33** | 추진위원장 업무대행의 업무처리 적정성 여부('12. 10. 15.)

**질의요지**

추진위원장이 사임한 경우 추진위원회 위원장을 선임하지 아니

하고 부위원장이 위원장 업무대행으로 업무를 처리한 것이 합법적인지

**회신내용**

운영규정 별표 제17조제6항에 따르면 위원장의 유고로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 경우 부위원장, 추진위원 중 연장자 순으로 추진위원회를 대표하도록 하고 있으며, 동 운영규정 제18조제3항에서는 위원이 자의로 사임한 경우 지체없이 새로운 위원을 선출하도록 하고 있음

**4-34**

**다수의 추진위원 결원시 추진위원 선임 방법('12. 10. 23.)**

**질의요지**

- 가. 토지등소유자가 1,849명인 정비구역에서 추진위원회설립승인 후 재적위원 100인 중 결원 생겨 위원의 수가 42명일 경우 위원을 추진위원회 또는 주민총회에서 선임이 가능한지 여부 및 위원 42명으로 추진위원회를 개최하여 의결이 가능한지
- 나. 추진위원회 운영규정 제15조 제4항에 따라 토지등소유자 5분의 1이상이 시장·군수의 승인을 얻어 소집한 주민총회에서 추진위원(위원장·감사 제외)을 선임할 수 있는지

**회신내용**

가. 운영규정 제21조 제1호 및 제25조에 따르면 추진위원회 승인 이후 위원장·감사의 선임·변경·보궐선임·연임의 사항은 주민총회의 의결을 거쳐 결정하도록 하고 있고, 위원(위원장·감사를 제외한다)의 보궐선임은 추진위원회의 의결을 거치도록 하고 있고, 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 제15조 제3항 및 제26조제1항에 따르면 재적위원은 추진위원회 위원이 임기 중 궐위되어 위원 수가 이 운영규정 본문 제2조제2항에서 정한 최소 위원의 수에 미달되게 된 경우 재적

위원의 수는 이 운영규정 본문 제2조제2항에서 정한 최소위원의 수로 보도록 하고 있으며, 추진위원회는 이 운영규정에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 재적위원 과반수 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하도록 하고 있음

나. 운영규정 제15조제4항에 따르면 임기가 만료된 위원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행하도록 하고 있고, 추진위원회에서는 임기가 만료된 위원의 후임자를 임기만료 전 2개월 이내에 선임하여야 하며, 위 기한 내에 추진위원회에서 후임자를 선임하지 않을 경우 토지등소유자 5분의 1 이상이 시장·군수의 승인을 얻어 주민총회를 소집하여 위원을 선임할 수 있도록 하고 있는 바, 추진위원회에서 임기가 만료된 위원의 후임자를 선임하지 않을 경우 주민총회에서 위원을 선임할 수 있을 것임

#### 4-35 | 개정된 운영규정에 따라 추진위원회 운영 여부('09. 8. 3.)

**질의요지** 운영규정이 개정(2006.8.25) 되기 전에 조합설립추진위원회에서 운영규정을 작성한 경우, 추진위원회·주민총회를 개정된 운영규정에 따라 운영하여야 하는지

**회신내용** 운영규정 시행(2006.8.25) 당시 종전 운영규정에 따라 주민총회·추진위원회 의결 등의 절차를 거쳐 확정된 사항의 경우 그에 따라 2월 이내에 시장·군수에게 승인신청 또는 신고 할 수 있도록 하고 있는 등 동 운영규정 부칙 제2조(경과조치)에 해당하지 않는 것은 현행 운영규정에 적합하여야 할 것으로 보며, 현행 운영규정에 맞지 않은 부분이 있다면 현행 운영규정에 맞게 정비가

이루어져야 할 것임

**4-36** | 추진위원회 운영규정 제15조제2항제2호 삭제수정 가능 여부('09. 9. 18.)

**질의요지** 추진위원회 위원장 선출과 관련하여 운영규정 별표 제15조제2항제2호 규정(피선출일 현재 사업시행구역 안에서 5년 이상 토지 또는 건축물을 소유한 자)을 주민총회의 의결로 삭제·수정할 수 있는지 및 수정이 가능하다면 토지 또는 건축물 소유자의 소유 기간에 관계없이 피선출권을 부여할 수 있는지

**회신내용** 운영규정(국토해양부 고시 제2009-549, 2009.8.13) 제3조제2항에 따르면 운영규정안을 기본으로 하여 같은 항 각호의 방법에 따라 작성하도록 규정하고 있으나, 제15조제2항의 규정은 이에 해당되지 않으므로 삭제·수정할 수 없음

**4-37** | 추진위 상근 위원 및 직원의 보수 지급 적정성 여부('12. 1. 9.)

**질의요지** 추진위원회 운영예산에 위원장과 사무직원의 보수액(급여)을 편성하여 주민총회에 승인 받은 후 이를 근거로 보수를 지급할 경우 이에 대한 보수지급의 적법성 여부

**회신내용** 운영규정 별표 제15조제1항에 따라 추진위원회에 상근하는 위원을 두는 경우 추진위원회 의결을 거쳐야 하고, 제19조제2항에 따라 추진위원회는 상근위원 및 유급직원에 대하여 주민총회의 인준을 받은 별도의 보수규정을 정하여 보수를 지급하도록 하고 있음

**4-38** | 법무사의 추진위원장 겸임의 적정성 여부('12. 3. 27.)

**질의요지** ▶ 법무사가 재건축조합의 추진위원장을 겸하고 있는데 운영규정 별표 제17조제8항에 따른 겸직금지에 해당하는지 여부

**회신내용** ▶ 운영규정 별표 제17조제8항에 따라 위원(위원장, 부위원장, 감사, 추진위원)은 동일한 목적의 사업을 시행하는 다른 조합·추진위원회 또는 정비사업전문관리업자 등 관련 단체의 임원·위원 또는 직원을 겸할 수 없도록 하고 있음

**4-39** | 추진위에서 토지등소유자에 대한 권리·의무 사항 통지 방법('12. 3. 27.)

**질의요지** ▶ 추진위원회가 토지등소유자의 권리·의무에 관한 사항을 공개·통지할 경우 추진위원회운영규정 별표 제9조제1항에 따라 게시 또는 인터넷광고 중 한 가지를 택하고 필요시(추진위원회의 판단에 따라) 서면통지를 병행할 수 있는지 여부와 같은 조 제2항제2호에 따라 게시판에 14일 이상 공고할 경우 날짜 기산점은

**회신내용** ▶ 운영규정 별표 제9조제1항에 따라 추진위원회는 토지등소유자의 권리·의무에 관한 다음 각호(추진위원회 위원의 선정에 관한 사항 등)의 사항(변동사항 포함)을 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 장소에 게시하거나 인터넷 등을 통하여 공개하고, 필요한 경우에는 토지등소유자에게 서면통지를 하는 등 토지등소유자가 그 내용을 충분히 알 수 있도록 하고 있음. 또한, 같은 조 제2항제2호·제4호에 따라 게시하는 경우 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판에 14일 이상 공고하고 게시판에 공고가 있는 날부터 공개·통지된 것으로 보도록 하고 있음

**4-40** | 추진위원회 및 조합의 해산을 신청하고자 하는 경우 동의 방법('12. 3. 27.)

**질의요지** 도정법 제17조제1항 시행일 전에 같은 법 제16조의2제1항제1호 및 제2호에 따라 추진위원회 및 조합의 해산을 신청하고자 하는 경우 동의 방법은

**회신내용** '12.2.1. 개정·공포된 도정법 제17조제1항에 따른 지장(指章) 날인 및 자필 서명의 동의방법은 부칙 제1조에 따라 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하도록 하고 있으므로, 도정법 제17조제1항 시행일인 2012.8.2. 전까지는 인감도장(인감증명서 첨부)을 사용한 서면동의의 방법으로 하고, 시행일부서는 개정 내용에 따라 지장 날인 및 자필서명(신분증명서 사본 첨부)의 방법으로 동의를 받아야 할 것임

**4-41** | 추진위원회 및 조합 해산 신청시 인감증명 첨부 여부('12. 5. 3.)

**질의요지** 도정법 제16조의2제1항제1호 및 제2호에 따라 추진위원회 또는 조합의 해산을 신청하는 경우 해산동의서에 토지등소유자의 인감증명을 반드시 첨부하여야 하는지 여부 등

**회신내용** 2012.2.1. 개정·공포된 도정법 제17조제1항에 따른 지장 날인 및 자필서명의 동의 방법은 부칙 제1조에 따라 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하도록 하고 있으므로, 도정법 제17조제1항 개정규정의 시행일인 2012.8.2. 전까지는 인감도장(인감증명서 첨부)을 사용한 서면동의의 방법으로 하고, 2012.8.2. 부터는 지장 날인 및 자필 서명(신분증명서 사본 첨부)의 방법으로 동의를 받아야 할 것으로 판단

4-42 | 추진위원회 및 조합의 해산을 신청하고자 하는 경우 동의 방법('12. 3. 27.)

**질의요지**

- 가. 도정법 제17조제1항 시행일 전에 같은 법 제16조의2제1항제1호 및 제2호에 따라 추진위원회 및 조합의 해산을 신청하고자 하는 경우 동의 방법은
- 나. 도정법 제4조의3제4항제3호에 따라 추진위원회가 구성되지 아니한 구역에서 토지등소유자의 30/100 이상이 정비구역등의 해제를 요청하는 경우 동의서식 및 동의방법은
- 다. 운영규정 제5조제3항에 따라 추진위원회설립에 동의한 토지등소유자의 2/3이상(또는 토지등소유자 과반수)의 동의를 얻어 시장·군수에게 신고함으로써 추진위원회가 해산된 경우 도정법 제4조의3제1항제5호에 따라 정비구역등의 해제를 요청하여야 하는지 여부

**회신내용**

- 가. '12.2.1. 개정·공포된 도정법 제17조제1항에 따른 지장(指章) 날인 및 자필 서명의 동의방법은 부칙 제1조에 따라 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하도록 하고 있으므로, 도정법 제17조제1항 시행일인 2012.8.2. 전까지는 인감도장(인감증명서 첨부)을 사용한 서면동의의 방법으로 하고, 시행일부터는 개정 내용에 따라 지장 날인 및 자필서명(신분증명서 사본 첨부)의 방법으로 동의를 받아야 할 것임
- 나. 도정법 제4조의3제4항제3호에 따라 토지등소유자가 정비구역등의 해제를 요청하는 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장은 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있으나, 이 경우 동의서식 및 동의방법에 대해서는 별도 규정하고 있지 않습니다. 따라서, 동의서식은

토지등소유자의 동의자 인적사항, 동의내용, 동의일자 등을 포함하는 서식을 작성·활용하는 것이 바람직 할 것이며, 동의방법은 개정된 도정법 제17조제1항 시행일('12.8.2.) 전에는 인감도장(인감증명서 첨부)을 사용한 동의방법으로 하고, 시행일부터는 개정 내용에 따라 지장 날인 및 자필서명(신분증명서 사본 첨부)의 방법으로 동의를 받는 것이 바람직할 것으로 판단됨

다. 도정법 제4조의3제1항제5호는 같은 법 제16조의2에 따라 추진위원회 승인이 취소되는 경우에 시장·군수가 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역등의 해제를 요청하도록 하는 것이므로, 운영규정에 따라 신고함으로써 추진위원회가 해산되어 정비구역등의 해제가 필요한 경우에는 도정법 제4조의3제4항제1호 및 제2호에 따라 시·도지사 또는 대도시의 시장이 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있을 것임

**4-43** | 조례 개정 전 징구받은 추진위원회 해산 동의서의 효력 여부('12. 10. 23.)

**질의요지** '12.2 개정된 도정법 제16조의2제1항제1호에 따라 추진위원회 해산 신청을 위하여 주민들이 자체적으로 동의서 양식을 만들어 동의를 받던 중 '12.7 조례를 개정하여 추진위원회 해산을 위한 동의서식을 규정한 경우 조례 개정 전에 받은 동의서를 첨부하여 추진위원회 해산 신청이 가능한지 여부

**회신내용** '12.2 개정된 도정법 제16조의2제1항제1호에 따라 추진위원회 해산을 신청하기 위한 동의서 양식을 별도로 규정하고 있지 아니하므로, 질의의 경우 조례 개정 전에 받은 동의서라고 하더라도

동 동의서로 추진위원회 해산 동의, 동의자 인적사항 등 특정 토지등소유자의 동의 의사를 명확히 확인할 수 있는 경우에는 동 동의서로 추진위원회 해산 신청이 가능할 것으로 보임

**4-44** | 임기만료된 추진위원의 직무수행 적정성 및 추진위 해산 방법('12. 4. 30.)

**질의요지**

- 가. 운영규정 별표 제15조제4항에 따라 임기가 만료된 위원은 그 후임자가 선임될 때까지 무한정 그 직무를 수행할 수 있는지와 시효가 있다면 언제까지 인지 등
- 나. 2006.7.4.추진위원회가 승인되었는데 추진위원회를 해산하기 위해 도정법 제16조의2제1항제1호에 따른 방법 외에 다른 방법이 있는지 여부

**회신내용**

- 가. 질의 “가”에 대하여  
운영규정 별표 제15조제4항에 따라 임기가 만료된 위원(위원장, 부위원장, 감사, 추진위원)은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행하도록 하고 있으며 그 직무 수행의 시한에 대하여는 별도 규정하고 있지 않으나, 추진위에서는 임기가 만료된 위원의 후임자를 임기 만료전 2개월 이내에 선임하도록 하고, 그 기간 내에 후임자를 선임하지 않을 경우 토지등 소유자 5분의 1이상이 시장 군수의 승인을 얻어 주민총회를 소집하여 위원을 선임할 수 있도록 하고 있음
- 나. 질의 “나”에 대하여  
도정법 제16조의2제1항제1호에 따라 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 추진위원회의 해산을 신청하는 경우 시장

군수는 추진위원회 승인을 취소하도록 하고 있으므로, 해당 추진위원회의 해산시에는 동 규정에 따라 추진위원회의 해산을 신청하여야 할 것으로 판단됨

**4-45** | 추진위 승인취소시 사용비용 보조에 관한 내용을 조례로 정할 수 있는지 ('12. 11. 23.)

**질의요지** 도시·주거환경정비기금을 도정법 제16조의2에 따른 추진위원회 승인취소시 해당 추진위원회가 사용한 비용을 보조할 수 있도록 시·도조례로 정할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제16조의2제4항에 따라 추진위원회 승인이 취소된 경우 시·도지사 또는 시장·군수는 해당 추진위원회가 사용한 비용의 일부를 시·도조례로 정하는 바에 따라 보조할 수 있도록 하고 있고, 도정법 제82조제3항제1호라목에서 도시·주거환경정비기금은 도정법에 의한 정비사업으로서 도정법과 시·도조례로 정하는 사항에 대하여 사용할 수 있도록 하고 있으므로, 도시·주거환경정비기금을 사용하여 추진위원회가 사용한 비용을 보조할 수 있도록 시·도조례로 정할 수 있을 것임

**4-46** | 주민총회 소집통보 반려 시 일반우편으로 추가발송 가능 여부('10. 2. 25.)

**질의요지** 운영규정 별표 제20조제5항에 따라 주민총회 소집을 위한 등기우편 통지 시 반송된 경우 1회 추가 발송 시 일반우편으로도 가능한지

**회신내용** 운영규정 별표 제20조제5항에 따르면 토지등소유자에게는 회의

개최 10일전까지 등기우편으로 이를 발송·통지하여야 하고 이 경우 등기우편이 반송된 경우에는 지체 없이 1회에 한하여 추가 발송하도록 규정하고 있는 바, 추가 발송인 경우 기 발송한 방법에 따라 추가 발송하여야 할 것임

**4-47** | 주민총회 인준 전에 보수규정 만들어 유급직원채용 가능 여부('10. 3. 24.)

**질의요지** 추진위원회가 주민총회의 인준을 받기 전이라도 사무국의 운영 규정이나 보수규정을 만들어 상근하는 유급직원을 두거나 유급직원을 채용할 수 있는지와 추진위원회 위원장이 주민총회나 추진위원회의 인준을 받기 전에 임의대로 유급직원을 채용하여 상근하게 할 수 있는지

**회신내용** 운영규정 별표 제17조제7항에 따르면 추진위원회는 그 사무를 집행하기 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 추진위원회 사무국을 둘 수 있고, 사무국에 상근하는 유급직원을 둘 수 있으며, 이 경우 사무국의 운영규정을 따로 정하여 주민총회의 인준을 받도록 하고 있고, 운영규정 별표 제19조제2항에 따르면 추진위원회는 상근위원 및 유급직원에 대하여 별도의 보수규정을 따로 정하여 보수를 지급하여야 하며, 이 경우 보수규정은 주민총회의 인준을 받도록 하고 있는 바, 사무국에 상근하는 유급직원을 두는 경우에는 사무국의 운영규정을 따로 정하여 주민총회의 인준을 받아야 하고, 유급직원에 대한 보수는 보수규정을 만들어 주민총회의 인준을 받은 후에 그 보수규정에 따라야 할 것임

**4-48** | 주민총회의 출석 여부 및 의결권 행사시 대리인의 범위('11. 6. 23.)

**질의요지** 가. 토지등소유자가 주민총회에서 서면으로 의결권을 행사하고자

하는 경우에 인감도장 날인여부 및 서면결의서에 찬반 의사표시를 하지 않고 제출한 경우 주민총회 출석으로 볼 수 있는지

나. 토지등소유자가 조합설립추진위원회 주민총회에 대리인을 통하여 의결권을 행사하고자 하는 경우에, 대리인의 범위는

**회신내용**

가. 운영규정 별표 제22조제2항에 따르면 주민총회에서 토지등소유자는 서면으로 의결권을 행사할 수 있고, 이 경우 서면에 의한 의결권 행사는 운영규정 별표 제22조제1항 주민총회의 규정에 의한 출석으로 보고 있으며, 서면으로 의결권을 행사할 때 인감도장 날인을 명문화하고 있지는 아니함

나. 토지 등 소유자가 운영규정 별표 제22조제2항에 따라 대리인을 통하여 의결권을 행사하고자 할 때 그 대리인은 운영규정 별표 제13조제2항 각호에 해당하는 대리인을 말하는 것임

**4-49** | 주민총회시 토지등소유자의 개의 및 의결 요건('12. 1. 4.)

**질의요지**

추진위원회 주민총회시 토지 등 소유자의 출석 요건은 어떻게 되는지

**회신내용**

운영규정(국토해양부 고시) 별표 제22조제1항 및 제2항에 따라 주민총회는 도정법 및 이 운영규정이 특별히 정한 경우를 제외하고 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수 출석으로 개의하고 출석한 토지등소유자(동의하지 않은 토지등소유자를 포함한다)의 과반수 찬성으로 의결하도록 하고 있음

**4-50** | 운영규정 별표 제26조제1항의 재적위원 과반수의 의미('12. 1. 6.)

**질의요지**

가. 운영규정 별표 제26조제1항의 재적위원 과반수란 해당 추진

위원회의 운영규정에서 정한 위원수의 과반수인지 아니면 사임, 소유권 변동 등에 따라 현재 남아 있는 위원수를 말하는 것인지

나. 추진위원회 설립시 동의서를 제출하지 않았으나, 추진위원회 보궐 선임시 추진위원회 설립동의서를 제출하고 추진위원으로 선임될 수 있는지

**회신내용**

가. 운영규정 제2조제2항제3호에서는 추진위원회가 토지등소유자의 대표성을 확보할 수 있도록 추진위원회의 위원 수에 대하여 최소한의 범위를 규정하고 있으므로, 동 운영규정에 따라 해당 추진위원회 운영규정에서 정한 위원 수를 재적위원으로 봄이 타당하다 할 것임

나. 운영규정 별표 제12조제2항에 따라 추진위원회 구성에 동의하지 아니한 자에 대하여 도정법 시행규칙 별지 제2호의2서식의 추진위원회 동의서를 징구할 수 있다고 규정하고 있고, 별표 제13조제1항제3호에서 추진위원회 위원의 피선임·피선출권은 추진위원회 구성에 동의한 자에 한하도록 규정하고 있으므로, 추진위원회 구성에 동의한 자는 추진위원이 될 수 있는 자격이 있는 것으로 판단됨

**4-51** | 추진위원장 보궐선임 시 직접 참석 비율('12. 1. 18.)

**질의요지**

조합설립추진위원회에서 추진위원장의 보궐선임을 위한 주민총회를 개최할 때 토지등소유자가 10%이상 직접 참석 하여야 하는지

**회신내용**

운영규정 별표 제22조에서 추진위원회의 주민총회 의결방법을 규정하고 있으나, 동 규정에서 토지등소유자의 직접 참석에 관하

여 별도로 규정하고 있지 않으며, 운영규정 제3조제2항에 따르면 개별 추진위원회의 운영규정은 별표의 운영규정안을 기본으로 하여 같은 항 각 호의 방법에 따라 작성하도록 하고 있으므로, 주민총회의 직접 참석 비율 등에 관한 보다 구체적인 내용은 특정 추진위원회의 운영규정을 고려하여 판단할 사항임

**4-52** | 2개 정비구역으로 분할되어 있는 경우의 추진위원회 구성 방법('12. 1. 18.)

**질의요지** △△주공7단지주택재건축 정비구역 지정 고시된 내용에는 '주공 7-1단지' 와 '주공7-2단지' 2개의 정비구역으로 분할되어 있는 바, 정비구역 지정에 따라 '주공7-1단지', '주공7-2단지' 각각의 조합설립추진위원회 구성이 가능한지

**회신내용** 도정법 제34조에 따라 시장·군수는 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 정비구역을 2 이상의 구역으로 분할하여 지정 신청할 수 있으며, 이때 정비사업의 시행 방법과 절차에 관한 세부 사항은 시·도 조례로 정하도록 하고 있음

**4-53** | 개략적인 사업시행계획서 작성을 위한 용역계약 체결 주체('12. 2. 7.)

**질의요지** 조합설립추진위원회에서 개략적인 사업시행계획서 작성을 위하여 설계자를 선정하여 용역계약 체결을 할 수 있는지 아니면 조합에서만 설계자를 선정할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제14조제1항제2의2호 및 제3호에 따르면 추진위원회는 '설계자의 선정 및 변경' 업무와 '개략적인 정비사업 시행계획의

작성' 업무를 수행할 수 있도록 하고 있음

**4-54** | **개략적인 사업시행계획서의 작성 방법('12. 3. 9.)**

**질의요지** 추진위원회가 작성하는 개략적인 사업시행계획서에서 '개략적인'의 오차 범위는 기존 부담액 기준으로 어떻게 되는지

**회신내용** 도정법 시행령 제24조제1항제3호에 따라 추진위원회는 '토지등소유자의 부담액 범위를 포함한 개략적인 사업시행계획서'를 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하거나 인터넷 등을 통하여 공개하고, 필요한 경우에는 토지등소유자에게 서면통지를 하는 등 토지등소유자가 그 내용을 충분히 알 수 있도록 하고 있으나, 개략적인 사업시행계획서에 포함되는 토지등소유자의 부담액 범위에 대하여는 특별히 규정하는 사항이 없음

**4-55** | **위원장 부재시 결산보고서 의결을 위한 회의의 대행('12. 3. 29.)**

**질의요지** 감사가 운영규정 별표 제17조제3항에 따라 추진위원회를 소집하여 추진위원회에 감사의 의견서가 첨부된 결산보고서를 보고하고 의결하고자 할 때 위원장을 대신하여 누가 결산보고서 의결을 위한 회의를 주재해야 하는지

**회신내용** 운영규정 별표 제17조제6항에 따르면 위원장이 자기를 위한 추진위원회와의 계약이나 소송에 관련되었거나, 위원장의 유고로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 경우에는 부위원장, 추진위원 중 연장자 순으로 추진위원회를 대표할 수 있도록 하고 있음

**4-56** | 사임한 추진위원장이 후임자 선출전까지 업무수행이 가능한지('12. 4. 13.)

**질의요지** 사임한 추진위원장이 추진위원장이 새로 선출될 때까지 주민총회의 의장 등 추진위원장의 업무를 계속 수행할 수 있도록 추진위원회에서 의결할 수 있는지

**회신내용** 운영규정 제18조제6항에 따르면 위원장이 사임하거나 해임되는 경우에는 제17조제6항에 따르도록 하고 있고, 제17조제6항에서 위원장의 유고 등으로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 경우에는 부위원장, 추진위원 중 연장자 순으로 추진위원회를 대표하도록 하고 있음

**4-57** | 부위원장이 위원장대행으로 직무를 수행하는 것이 적법한지('12. 8. 23.)

**질의요지** 추진위원장이 사임한지 1년 가까이 경과하고 있는데도 신임 추진위원장을 선출하지 않고 부위원장이 위원장대행으로 직무를 수행하는 것이 적법한 것인지

**회신내용** 운영규정 별표 제18조제3항에 따라 위원이 자의로 사임한 경우에는 지체 없이 새로운 위원을 선출하여야 하며, 같은 조 제6항 단서에 따라 위원장이 사임하는 경우 제17조제6항에 따라 부위원장, 추진위원 중 연장자 순으로 추진위원회를 대표함

**4-58** | 임기만료된 추진위원장이 업무를 수행할 수 있는지('12. 6. 4.)

**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

**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

**4-59** | 2010.7.16. 시행된 도정법 시행령 제24조제1항의 적용 여부('12. 3. 9.)

**질의요지**

2010.7.15. 이전에 시장·군수의 승인을 받은 추진위원회도 2010.7.16. 시행된 도정법 시행령 제24조제1항의 조합설립에 대한 동의철회 및 방법과 조합설립 동의서에 포함되는 사항을 조합설립인가 신청일 60일 전까지 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 등기우편으로 통지하도록 한 규정을 적용받는지

**회신내용**

도정법 시행령 제24조제1항은 추진위원회 구성에 동의한 조합설립 동의철회 여부나 방법 등에 대한 통지의무를 부여하여 토지등소유자의 권리보호를 강화하고자 한 규정으로, 추진위원회 승인시점에 따라 동 규정의 적용을 배제하는 별도의 규정이 없으므로 동 규정 시행 이전에 시장·군수 승인을 얻어 구성된 추진위원회도 2010.7.16. 이후부터는 조합설립인가 신청일 60일 전까지 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 조합설립에 대한 동의철회 및 방법과 조합설립 동의서에 포함되는 사항을 등기우편으로 통지하여야 할 것으로 판단됨

**4-60** | 추진위원회에서 감정평가사를 선정·계약할 수 있는지('12. 5. 14.)

**질의요지** 추진위원회가 정비사업전문관리업자가 아닌 업체에 동의서 징구 업무를 맡길 수 있는지와 추진위원회에서 감정평가사를 선정·계약할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제14조 및 같은 법 시행령 제22조, 도정법 제69조제1항에 따라 추진위원회 또는 추진위원회로부터 위탁받은 정비사업전문관리업자가 토지등소유자의 동의서 징구, 조합설립 동의 등의 업무를 수행할 수 있으며, 도정법 제15조 및 운영규정(국토해양부 고시) 별표 제5조제4항에 따라 시공사·감정평가업자의 선정 등 조합의 업무에 속하는 부분은 추진위원회의 업무범위에 포함되지 아니함

**4-61** | 추진위원의 범위에 '이사'를 추가할 수 있는지('12. 5. 21.)

**질의요지** 「○○정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제15조제1항 추진위원의 범위에 '이사'를 추가할 수 있는지

**회신내용** 운영규정 제3조제2항 및 제3항에 따르면 별표 제15조제1항을 확정하도록 하면서 사업추진상 필요한 경우 별표 운영규정에 조항·호·목 등을 추가할 수 있도록 하고 있고, 추가되는 사항이 법·관계법령, 이 운영규정 및 관련행정기관의 처분에 위배되는 경우에는 효력을 갖지 아니한다고 규정하고 있으므로, 운영규정상 이사의 추진위원 포함여부는 해당 시에서 정비사업의 추진상 필요성 등을 고려하여 판단하여야 할 사항임

**4-62** | 추진위원의 연임은 임기만료 2개월 이내에 의결해야 하는지('12. 5. 29.)

**질의요지** 추진위원회 위원의 연임은 반드시 위원 임기만료 2개월 이내에 추진위원회에서 의결을 하여야 하는지

**회신내용** 운영규정 별표 제15조제3항 및 제4항에 따라 위원은 추진위원회에서 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 연임할 수 있도록 하고 있고, 추진위원회에서는 임기가 만료된 위원의 후임자를 임기만료전 2개월 이내에 선임하도록 하고 있음

**4-63** | 도정법 제23조제1항제5호의 “벌금 100만 원 이상”의 의미('12. 6. 7.)

**질의요지** 도정법 제23조제1항제5호 및 운영규정 별표 제16조제1항제6호와 관련하여 사건별 벌금액은 각각 100만원 미만이지만 사건별 벌금 합계액이 100만원 이상인 경우 동 규정에 따른 벌금 100만원 이상에 해당되는지

**회신내용** 도정법 제23조제1항제5호 및 운영규정 별표 제16조제1항제6호에서 벌금 100만원 이상이란 수차례의 벌금형을 합산한 금액이 아니라 개별 사건에 대한 벌금 100만원 이상을 말하는 것임

**4-64** | 조합설립인가 취소 및 무효가 된 경우 해산된 추진위원회가 존속 여부

('12. 6. 11.)

**질의요지** 법원의 판결에 의해 조합설립인가 취소 및 무효가 된 경우 추진위원회 운영규정 제36조에 따라 이미 조합이 포괄 승계 후 해산된 추진위원회가 존속하는지 여부

**회신내용**

추진위원회가 조합설립인가 후 해산되었다고 하더라도 조합설립인가가 무효로 판명되었다면 해당 조합이 포괄 승계하였던 권리와 의무는 여전히 추진위원회에 남을 수밖에 없으므로, 그 범위안에서는 아직 소멸하지 않고 존속한다고 보아야 할 것이고(부산고등법원 2010.7.23. 선고 2010누1996 판결례 및 대법원 2010.12.23. 선고 2010두18611판결례 참조), 추진위원회가 조합설립인가 이전에 수립한 사업추진계획에 대한 승인의 효력 역시 유지되는 것이므로, 기존의 추진위원회는 다시 조합을 설립하여 정비사업을 시행할 수 있다는 법제처 해석(11-0104,2011.6.2.)이 있었음을 알려드립니다

**4-65****추진위 단계에서 운영자금 차입사용의 위법성 여부('12. 6. 14.)****질의요지**

추진위원회 단계에서 주민총회의 의결을 통해 정비사업전문관리업체로부터 추진위원회의 운영자금을 차입·사용하였고, 조합설립인가 후 그 차입금을 상환할 때 도정법 제24조제3항제2호에 따라 총회의 의결을 거치지 아니하고 이사회 의결만 거치고 상환한 경우 같은 법 제85조제5호의 벌칙 규정에 해당되는지

**회신내용**

도정법 제24조제3항제2호에 따르면 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법은 총회의 의결을 거치도록 하고 있으므로, 추진위원회에서 차입한 운영자금을 조합설립 후 상환하는 경우가 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법에 해당하는 때에는 총회의 의결을 거쳐야 할 것으로 판단되며, 아울러 같은 법 제24조에 따른 총회의 의결 사항을 총회의 의결을 거치지 않은 경우에는 같은 법 제85조제5호에 해당될 것으로 보임

**4-66** | 토지등소유자의 개최 요구에 따른 주민총회 개최비용 부담('12. 7. 6.)

**질의요지** 운영규정 제20조제2항제1호의 규정을 충족하여 동조제3항의 규정에 따라 위원장에게 주민총회 개최를 요구하였으나 위원장과 감사가 이에 동의하지 아니하여 주민총회를 청구한 자의 대표가 구청장의 승인을 득하여 총회를 개최하였을 경우 주민총회 개최비용은 누가 부담하는지

**회신내용** 운영규정 별표 제20조제2항 및 제3항에 따라 토지등소유자 5분의 1 이상이 주민총회의 목적사항을 제시하여 청구하였으나 위원장, 감사가 주민총회를 소집하지 아니하여 소집을 청구한 자의 대표가 시장·군수의 승인을 얻어 이를 소집한 경우 주민총회 개최비용 부담에 대하여는 별도로 규정하고 있지 않으므로 운영규정 제31조에 따라 추진위원회에서 정한 회계규정에 따르거나, 별도의 회계규정을 정하지 않은 경우에는 추진위원회의 운영자금으로 조달하는 것이 바람직할 것으로 사료됨

**4-67** | 추진위원회 설립 미 동의자 감사(또는 추진위원) 선임의 적정성('12. 8. 7.)

**질의요지** 추진위원회 설립동의서를 제출하지 않은 자가 감사 또는 추진위원으로 승인될 수 있는지 여부

**회신내용** 운영규정 별표 제15조제2항에 따라 위원(위원장, 부위원장, 감사, 추진위원)은 추진위원회 설립에 동의한 자 중에서 선출하되, 위원장·부위원장 및 감사는 동조 동항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자이어야 함. 또한, 동 운영규정 별표 제12조제2항에 따라 추진위원회 구성에 동의하지 아니한 자를 동의자 명부에 기재하기

위하여는 도정법 시행규칙 별지 제2호의2서식에 따른 추진위원회  
동의서를 징구하여야 함

**4-68** | 추진위설립동의를 철회한 자에 대한 운영경비 부담의 적정성('12. 8. 23.)

**질의요지** ▶ 추진위원회설립동의를 철회할 경우 추진위원회가 사용한 운영경비 등을 부담하지 않아도 되는지

**회신내용** ▶ 운영규정 별표 제13조제1항제4호 및 제37조에서 조합설립추진위원회 구성에 동의한 자는 추진위원회 운영경비 및 그 연체료의 납부 의무를 갖고, 추진위원회에 관하여는 도정법에 규정된 것을 제외하고는 민법의 규정 중 사단법인에 관한 규정을 준용하도록 하고 있음

## 5 조합설립 · 운영

### 5-1 | 조합설립 동의서에 분담금 추산방법 표기의 적합 여부('10. 2. 10.)

**질의요지** 주택재개발사업 조합설립동의서에 도정법 시행규칙 제7조제3항 관련 별지 제4호의2 서식 내용에 있는 “분양대상자별 분담금 추산방법” 대로 표기한 것이 적합한지 아니면 추정 계산된 수치를 기재하여야 하는지

**회신내용** 도정법 시행령 제26조제1항의 규정에 따르면 도정법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 토지등소유자의 동의는 국토해양부령으로 정하는 동의서에 동의를 받는 방법에 따르도록 하고 있고, 주택재개발정비사업조합 설립동의서는 별지 제4호의2서식으로 도정법 시행규칙 제7조제3항에 규정되어 있으며, 【별지 제4호의2서식】에는 분양대상자별 분담금 추산방법을 알 수 있도록 산술식(예시)으로 기재되어 있는 것임

### 5-2 | 조합설립동의자에게 도정법 시행령 제24조제1항의 통지를 해야 하는지 ('12. 4. 10.)

**질의요지** 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 조합설립동의서를 받은 경우에 도정법 시행령 제24조제1항 단서에 따라 통지하여야 하는지 여부

**회신내용** 도정법 제13조제3항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 조합의 설립에 동의한 것으로 보고 있으며, 같은 법 시행령 제24조제1항 단서에 따라 추진위원회는 조합설립에 대한

동의철회 및 방법, 같은 법 시행령 제26조제2항에 따른 조합설립 동의서에 포함되는 사항을 조합설립인가 신청일 60일 전까지 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 등기우편으로 통지하도록 하고 있으나, 이는 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에 대한 통지 규정으로 보이므로, 추진위원회 구성 동의와 별개로 조합설립동의서를 새로 받은 경우에는 같은 법 시행령 제24조제1항 단서에 따른 통지는 필요하지 않은 것으로 판단됨

**5-3** | 조합설립 동의서 청구 시 주택단지는 정비구역 전체인지 여부('09. 3. 10.)

**질의요지** 일단의 정비구역 안에 수개의 소규모 주택단지가 있는 경우 도정법 제16조제2항에서 규정하고 있는 “주택단지”라 함은 각각의 단지를 말하는지, 아니면 정비구역 전체를 말하는지

**회신내용** 도정법 제16조제2항에서 규정하고 있는 주택단지는 주택 및 부대·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 동법 제2조제7호 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말하는 것임

**5-4** | 조합설립 동의시 주택단지로 볼 수 있는 연립주택 범위('11. 6. 14.)

**질의요지** 도정법 제2조제7호 마목에 따른 주택단지에 해당하는 연립주택은 건축물대장상 기재된 용도로 구분하여 주택단지 여부를 판단하면 되는지

**회신내용** 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 얻은 연립주택을 건설한 일단의 토지를 주택단지로 도정법 제2조제7호에 규정하고 있고,

연립주택이라 함은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적은 제외함) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택으로 「건축법」 시행령 제3조의4 관련 별표1 제2호나 목에 규정되어 있음

**5-5** | 주택단지 외 다른 필지 포함 시 조합설립동의 여부('10. 3. 17.)

**질의요지** 정비구역이 아닌 구역에서 주택재건축사업을 시행하는 경우 주택단지 외에 다른 필지가 사업계획서에 포함되는 경우 동 지역의 토지등소유자에게 도정법 제16조제3항에 따른 조합설립 동의를 얻어야 하는지

**회신내용** 가. 도정법 시행령 제6조에 따르면 「주택법」에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」에 따른 건축허가를 받아 건설한 아파트 또는 연립주택 중 노후·불량건축물에 해당하는 것으로서 기존 세대수가 20세대 이상인 때에는 정비구역의 지정 없이 주택재건축사업을 시행할 수 있고, 이 경우 지형여건 및 주변환경으로 보아 사업시행 상 불가피하다고 시장·군수가 인정하는 경우에는 아파트 및 연립주택이 아닌 주택을 일부 포함할 수 있도록 하고 있으며, 도정법 제16조제3항에 따르면 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 동의 등을 얻도록 하고 있음

나. 따라서, 도정법 제16조제3항은 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 경우 조합설립을 위한 동의에 관하여 규정하고 있는 사항으로, 정비구역이 아닌 구역에서의 재건축사업에 있어 불가피하게 아파트 및 연립주택이 아닌 주택이

포함된 경우라 하면 위 규정의 적용대상이 아닌 것으로 보  
이나 민법 등 관계법령에도 적합하여야 할 것임

**5-6** | 재건축사업은 재개발과 달리 동의한 자를 조합원으로 보는지('10. 5. 19.)

**질의요지** 주택재건축사업의 경우 주택재개발사업과 달리 주택재건축사업에  
동의한 자만을 조합원으로 보는 이론 또는 배경은

**회신내용** 주택재건축사업은 주택재개발과는 사업의 목적·성격과 사업시행  
방법 및 절차 등에서 본질적인 차이가 있고, 일반적으로 토지보  
상법에서 말하는 공익사업에 해당하지 않아 사업시행자에게 정비  
구역 안의 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있는 권한이 부여되  
어 있지도 않기 때문에 사업에 동의한 자만을 조합원으로 하여  
시행하는 사업으로 봄

**5-7** | 공유지 조합설립동의를 공유자 지분에 비례하여 산정 가능 여부('10. 6. 15.)

**질의요지** 주택재개발사업에서 한 필지의 토지를 공유하고 있는 11인 중  
10인이 조합설립에 동의하는 경우 도정법 제16조제1항에 따라  
토지면적에 대한 토지소유자의 동의를 산정 시 조합설립에 동의  
한 공유자의 지분에 비례하여 산정할 수 있는지

**회신내용** 주택재개발사업의 경우, 도정법 제2조제9호가목에 따라 정비구역  
안에 소재한 토지의 소유자도 토지등소유자에 해당하며, 도정법  
제17조에 따라 도정법 제13조부터 제16조까지의 규정에 따른 토  
지등소유자의 동의자수 산정은 1필지의 토지가 수인의 공유에  
속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정

하도록 도정법 시행령 제28조제1항제1호 가목에서 규정하고 있는 바, 동의자수 산정은 이에 적합하게 하여야 할 것으로 보며, 공유자간의 의사불일치로 인하여 대표자 선정이 되지 아니하거나, 일치된 의견으로 동의의 의사표시를 하지 못하는 경우 동의의 의사표시가 있다고 볼 수 없을 것임

**5-8** | **조합설립동의 홍보요원 고용이 도정법 제84조의3에 해당 하는지('10. 6. 28.)**

**질의요지** 추진위원회에서 조합설립동의서 징구를 위하여 홍보요원을 고용한 것이 도정법 제84조의3제6호의 규정에 위배되는지

**회신내용** 구체적인 사실관계 등을 알 수 없어 명확한 회신은 곤란하나, 도정법 제84조의3제6호의 규정은 토지등소유자의 서면동의서를 매도하거나 매수한 자에 대한 벌칙규정으로, 단순히 동의서 징구만을 위하여 홍보요원을 고용한 것이라면 위 벌칙 규정에 해당하지 않는 것으로 생각됨

**5-9** | **심의결과 설계개요 변경 시 인가 신청 전에 동의 철회 가능 여부('10. 9. 1.)**

**질의요지** 조합설립동의서 징구 시 문화재현상변경 심의에 따라 정비계획이 변경될 수 있다는 내용을 명시하여 동의를 받았고 현재 조합설립동의서의 기재내용(설계개요 등)과 인가받은 정비계획은 동일하나, 심의결과에 따라 설계 개요의 일부가 변경될 예정인 경우 토지등소유자가 조합설립인가 신청 전에 동의 철회가 가능한지

**회신내용** 토지등소유자는 도정법 제17조제1항 전단 및 제12조의 동의(도정법 제8조제4항제7호·제13조제3항 및 제26조제3항에 따라 동

의가 의제되는 경우를 포함함)에 따른 인·허가 등의 신청 전에 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 할 수 있으나, 도정법 제 16조에 따른 조합설립의 인가에 대한 동의 후 건설되는 건축물의 설계의 개요 등을 포함한 도정법 시행령 제26조제2항 각호의 사항이 변경되지 않은 경우에는 조합설립의 인가신청 전이라 하더라도 철회할 수 없도록 도정법 시행령 제28조제4항에 규정되어 있는 바, 심의에 따른 정비계획 변경으로 건설되는 건축물의 설계의 개요 등을 포함한 도정법 시행령 제26조제2항 각호의 사항이 변경되는 경우라면 철회가 가능할 것임

**5-10** | 추진위원회 위원이 조합설립동의서 철회 가능 여부('10. 9. 16.)

**질의요지** 추진위원회의 추진위원 및 감사가 조합설립에 동의한 것을 철회할 수 있는지와 추진위원이 조합설립에 동의하지 않는 것이 조합설립을 목적으로 설립된 추진위원회 구성 취지에 적합하지 않다고 명문화 하고 있는지

**회신내용** 추진위원 및 감사를 포함한 토지등소유자는 도정법 시행령 제28조제4항에 따라 도정법 제16조에 따른 조합설립의 인가에 대한 동의 후 도정법 시행령 제26조제2항 각 호의 사항이 변경되는 경우에는 조합설립의 인가신청 전에는 철회할 수 있도록 하고 있으며, 도정법상 추진위원회 위원이 조합설립에 동의하지 않은 경우 해임할 수 있다고 명시하고 있지는 않으나, 추진위원회는 조합설립을 위하여 도정법 제13조에 따라 구성되는 것이므로 추진위원회를 운영하는 추진위원이 조합설립에 동의하지 않는 것은 조합설립을 목적으로 설립된 추진위원회 구성 취지에 적합하지는 않은 것으로 사료됨

5-11 | 조합설립인가 신청 후 조합설립인가 동의철회 가능 여부('12. 10. 19.)

**질의요지** ▶ 도정법 시행령 제26조제2항 각 호의 사항이 변경된 경우 조합설립인가 신청 후에도 조합설립 인가에 대한 동의를 철회할 수 있는지

**회신내용** ▶ 도정법 시행령 제28조제4항 단서에서 같은 시행령 제26조제2항 각 호의 사항이 변경된 경우에는 조합설립 인가에 대한 동의를 조합설립인가 신청 전에 철회할 수 있도록 하고 있음

5-12 | 개략적인 사업시행계획서 작성 없는 조합설립동의서 징구 가능 여부('10. 9. 17.)

**질의요지** ▶ 개략적인 사업시행계획서를 작성하지 않고 주택재건축정비사업조합설립동의서를 징구하는 경우 그 효력 유무

**회신내용** ▶ 가. 운영규정 별표 제30조에 따르면 추진위원회에서 작성하는 개략적인 사업시행계획서에는 용적률·건폐율 등 건축계획, 건설예정 세대수 등 주택건설계획, 철거 및 신축비 등 공사비와 부대경비, 사업비의 분담에 관한 사항 및 사업완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항을 포함하도록 하고 있고, 개략적인 사업시행계획서 등은 운영규정 별표 제9조제1항에 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 장소에 게시하거나 인터넷 등을 통하여 공개하고, 필요한 경우에는 토지등소유자에게 서면통지를 하는 등 토지등소유자가 그 내용을 충분히 알 수 있도록 하게 되어 있으며, 도정법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 조합설립을 위한 토지등소유자의 동의서에는 건설되는 건축물의 설계의 개요, 건물의 철거 및

신축에 소요되는 비용의 개략적인 금액과 그에 따른 비용의 분담기준, 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항 및 조합정관을 포함하도록 도정법 시행령 제26조제2항에서 규정하고 있음

나. 주택재건축사업의 경우 도정법에 따른 조합설립동의를 도정법 시행규칙 제7조제3항에 따라 별지 제4호의3 서식에 받도록 하고 있으며, 위 서식에 따르면 동의 내용 중에 “( )주택재건축정비사업조합설립추진위원회에서 작성한 정비사업 시행계획서와 같이 주택재건축사업을 한다”라는 내용을 포함하고 있음

다. 따라서 주택재건축정비사업조합 설립동의서는 추진위원회에서 개략적인 정비사업 시행계획서를 작성하지 않는 경우에는 동의서를 징구 할 수 없는 것임

### 5-13 | 조합설립 시 국공유지 동의 여부('10. 10. 7.)

**질의요지** 도정법 제16조제1항에 따른 조합설립 동의를 산정 시 국·공유지에 대한 동의방법과 도정법 제16조제3항에 따른 주택재건축사업에 대한 토지등소유자의 동의를 산정 시 국·공유지 제외 여부

**회신내용** 도정법 시행령 제28조제1항제5호에 따르면 국·공유지에 대해서는 그 재산관리청을 토지등소유자로 산정하도록 하고 있고, 조합설립동의서는 도정법 시행령 제26조제1항 및 도정법 시행규칙 제7조제3항에 따르도록 하면서 국·공유지에 대한 예외규정을 두고 있지는 않음

**5-14** | 동의철회방법 등을 통보받은 후 조합설립 반대의사표시 가능 여부

(‘10. 10. 21.)

**질의요지** ▶ 도정법 제13조제3항 단서의 조합설립에 대한 반대의 의사표시는 추진위원회 승인 후 조합설립인가 신청 전에는 언제라도 가능한지 아니면 도정법 시행령 제24조 단서에 따른 내용을 통보받은 후에 가능한지

**회신내용** ▶ 도정법 시행령 제24조제1항 단서에 따르면 추진위원회가 도정법 제13조제3항 단서에 따른 반대의사표시 및 방법 등을 조합설립인가 신청일 60일 전까지 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 등기우편으로 통지하도록 하고 있으며, 도정법 시행령 제28조제4항에 따르면 토지등소유자는 도정법 제17조제1항 전단 및 제12조의 동의(도정법 제8조제4항제7호·제13조제3항 및 제26조제3항에 따라 동의가 의제되는 경우를 포함)에 따른 인·허가 등의 신청 전에 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 할 수 있으나, 도정법 제16조에 따른 조합설립의 인가에 대한 동의 후 제26조제2항 각 호의 사항이 변경되지 않은 경우에는 조합설립의 인가신청 전이라 하더라도 철회할 수 없도록 규정하고 있는 바, 이 경우 반대의사표시를 하는 것은 도정법 시행령 제24조제1항 단서에 따른 통지를 받은 후에 이루어지는 것이 바람직할 것임

**5-15** | 조합설립 동의 간주 처리된 자의 조합설립인가 반대(‘12. 6. 11.)

**질의요지** ▶ 도정법 제13조제3항에 따라 추진위원회의 구성에 동의하여 조합의 설립에 동의한 것으로 보는 토지등소유자가 조합설립인가 신청 후 조합설립 동의를 철회할 수 있는지 등

**회신내용**

도정법 제13조제3항에 따라 추진위원회의 구성에 동의하여 조합의 설립에 동의한 것으로 보는 토지등소유자는 같은 법 제13조제3항 단서 및 같은 법 시행령 제28조제4항에 따라 법 제16조에 따른 조합설립인가 신청 전에 시장·군수 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 할 수 있으며(시행령 제26조제2항 각 호의 사항의 변경여부와 무관), 같은 법 시행령 제28조제5항에서 반대의 의사표시 방법을 규정하고 있음

**5-16 | 추진위 설립 동의자의 조합설립 동의 철회 가능 여부('12. 6. 13.)****질의요지**

정비사업조합추진위원회 설립동의서에 동의한 토지등소유자가 조합설립 신청시 조합설립 동의 철회서를 제출할 경우 조합설립에 대한 동의 철회가 가능한지

**회신내용**

도정법 제13조제3항에 따르면 조합설립추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 도정법 제16조제1항부터 제3항까지에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 보나, 제16조에 따른 조합설립인가 신청 전에 시장·군수·구청장 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하도록 하고 있으며, 동 개정규정은 이 법 시행(2009.8.7.) 후 추진위원회 구성에 동의를 얻는 분부터 적용하도록 동법 부칙 <제9444호, 2009.2.6> 제4조에 규정하고 있음

**5-17 | 도정법 시행령 제26조제2항이 변경되지 않은 경우 조합설립동의 철회**

( '12. 5. 7.)

**질의요지**

도정법 시행령 제26조제2항의 사항이 변경되지 않은 경우 조합설립동의를 철회할 수 없는 것인지

**회신내용** 도정법 시행령 제28조제4항에 따라 토지등소유자는 법 제17조제1항 전단 및 제12조의 동의(법 제8조제4항제7호·제13조제3항 및 제26조제3항에 따라 동의가 의제되는 경우를 포함한다)에 따른 인·허가 등의 신청 전에 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 할 수 있으나, 법 제16조에 따른 조합설립의 인가에 대한 동의 후 제26조제2항 각 호의 사항이 변경되지 않은 경우에는 조합설립의 인가신청 전이라 하더라도 철회할 수 없음

**5-18** | 재개발사업 동의를 재건축 동의서에 받아도 유효한지('10. 11. 11.)

**질의요지** 주택재개발사업 조합설립에 대한 동의를 주택재건축정비 사업조합 설립동의서 서식에 받아도 유효한지

**회신내용** 주택재개발사업 조합설립 동의서는 도정법 제16조제1항 및 도정법 시행규칙 제7조제3항에 따라 별지 제4호의2서식인 주택재개발사업·도시환경정비사업 조합설립동의서에 받아야 할 것임

**5-19** | 조합설립동의서에 간인이 없는 경우의 효력('12. 1. 9.)

**질의요지** 재건축조합설립동의서에 간인이 없는 경우에는 동의로 보아야 할 것인지, 아니면 다시 간인을 받아야 하는지 여부 및 조합설립동의서상 동의내용이 변경되었을 때 동의서를 새로 받아 조합설립 인가를 신청해야하는 지 여부

**회신내용** 가. 도정법 시행규칙 별지 제4호의3서식 주택재건축정비사업조합설립동의서 양식에 동의서 각 장에 간인을 하도록 규정하는 내용이 없으므로 동의서의 간인 여부는 추진위에서 자율적으로 결정할 사항으로 판단됨

나. 또한, 도정법 제16조제2항에 따라 주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 같은 항에서 규정하고 있는 동의를 얻어 정관 및 국토해양부령이 정하는 서류(조합설립동의서 등)를 첨부하여 시장·군수의 인가(변경인가 포함)를 받도록 하고 있음

**5-20** | 2012.2.1. 개정·시행 도정법 제24조제7항의 적용 가능 여부('12. 3. 28.)

**질의요지** ▶ 조합장 및 임원이 없는 상태로 3년이 경과된 경우 2012.2.1. 개정·시행된 도정법 제24조제7항을 적용하여 조합 임원 선출을 위한 총회를 소집할 수 있는지

**회신내용** ▶ 도정법 제24조제7항에 따르면 조합 임원의 퇴임 또는 해임 후 6개월 이상 조합 임원이 선임되지 아니한 경우에는 시장·군수가 조합 임원 선출을 위하여 총회를 소집할 수 있도록 있음

**5-21** | 도정법 시행규칙 별지4-2서식과 운영규정 별지3-2서식의 사용('12. 10. 30.)

**질의요지** ▶ 도정법 시행규칙 별지4-2서식과 운영규정 별지3-2서식을 함께 사용하면 유효한지 여부

**회신내용** ▶ 가. 도정법 시행령 제26조제1항, 도정법 시행규칙 제7조제3항 및 부칙 <제21171호, 2008.12.17>에 따르면 제16조의 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 토지등소유자의 동의는 주택재개발사업의 경우에는 별지 제4호의2서식의 동의서에 동의를 받는 방법에 따르도록 하고 있고, 동 규정은 이 영 시행 후 (2008.12.17) 조합의 설립인가(변경인가를 포함함)를 신청하는 분부터 적용하도록 하고 있음

나. 아울러, 2008.12.17 공포 시행된 도정법 시행령 및 도정법 시행규칙의 개정으로 조합설립동의서 양식의 변경에 따른 업무처리기준(주택정비과-651호)에 의하면 개정 시행규칙 공포 전에 종전 규정에 따라 이미 적법하게 청구한 “조합설립을 위한 토지등소유자의 동의서”는 유효한 동의서로 보고 조합설립인가 업무를 처리하도록 하되, 2008.12.17일 개정된 도정법 시행령 제26조제1항의 개정 규정 공포 이후에는 변경된 동의서 양식에 따라 동의가 이루어지도록 하였음

**5-22** | 1필지의 토지를 수인이 공유하는 경우 토지면적 동의율 산정

(법제처, '11. 12. 8.)

**질의요지**

도정법 제16조제1항에 따르면 도시환경정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 하는데, 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의율을 산정함에 있어 정비사업구역내에 1개 필지의 토지를 공유하고 있는 수인 간 조합설립을 위한 동의여부에 대하여 의견이 일치하지 않아 수인을 대표하는 1인을 정하지 못한 경우, 조합설립에 동의한 자의 지분에 해당하는 면적만큼 동의한 것으로 산정할 수 있는지

**회신내용**

도정법 제16조제1항에 따른 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의율을 산정함에 있어, 정비사업구역내에 1개 필지의 토지를 공유하고 있는 수인 간 조합설립을 위한 동의여부에 대하여 의견이 일치하지 않아 수인을 대표하는 1인을 정하지 못한 경우, 조합설립에 동의한 자의 지분에 해당하는 면적만큼 동의한 것으로 산정할 수는 없다고 할 것임

**5-23** | 일부 동만 재건축시행하는 경우 주민 동의 방법('12. 9. 10.)

**질의요지** ○○아파트 14개동 중 11개동 일부만 주택재건축사업을 추진하고자 하는 경우 14개 동의 주민동의를 받아야 하는지

**회신내용** 가. 도정법 제13조에 따라 조합을 설립하고자 하는 경우에는 정비구역지정 고시(정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업의 경우에는 제12조제5항에 따른 주택재건축사업의 시행결정을 말한다) 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 받도록 하고 있으며, 이 때 토지등소유자는 정비구역 안의 토지등소유자로 보아야 할 것으로 판단됨

나. 또한, 도정법 제33조제1항 및 제2항에 따르면 사업시행자는 일부 건축물의 존치 또는 리모델링에 관한 내용이 포함된 사업시행계획서를 작성하여 사업시행인가를 신청할 수 있도록 하고 있으며, 이 경우 존치 또는 리모델링되는 건축물 소유자의 동의(집합건물법 제2조제2호의 규정에 의한 구분소유자가 있는 경우에는 구분소유자의 3분의 2 이상의 동의와 당해 건축물 연면적의 3분의 2 이상의 구분소유자의 동의로 한다)를 얻도록 하고 있음

**5-24** | 정비구역 고시 전 조합설립동의서 징구 가능 여부('12. 12. 18.)

**질의요지** 가. 추진위원회 구성(2007년) 후 정비구역 지정 고시 전에 토지등소유자에게 조합설립동의서를 받을 수 있는지

나. 도정법 제17조제1항 단서에 따라 토지등소유자가 해외 장기

체류하거나 법인인 경우 외에 어떠한 경우가 시장·군수가 인정하는 불가피한 사유인지와 불가피한 사유인정시 그 사유를 증명할 수 있는 서류를 함께 제출하여야 하는지

**회신내용**

가. 도정법 제16조제1항 및 같은 법 시행령 제26조제2항에 따르면 주택재개발사업 추진위원회가 조합을 설립하려면 “건설되는 건축물의 설계의 개요”, “공사비 등 정비사업에 드는 비용” 등이 포함된 동의서에 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1이상의 토지등소유자의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 얻도록 하고 있으나, 정비구역 지정 전 정비예정구역내 토지등소유자를 대상으로 조합설립동의서를 받을 수 있는지에 대하여는 동의서 청구시 필요한 관련서류 구비여부 등에 따라 판단하여야 할 것임

나. 도정법 제17조제1항 단서에 따르면 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 시장·군수가 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있도록 하고 있으나, 시장·군수가 인정하는 불가피한 사유와 이에 대한 증빙서류의 첨부여부에 대하여는 시장·군수의 불가피성 인정여부에 따라 개별적으로 판단하여야 할 것임

5-25

법원에 토지분할이 청구된 경우의 조합설립 인가(법제처, '11. 6. 16.)

**질의요지**

도정법 제41조제3항에 따라 법원에 토지분할이 청구된 경우, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 같은 조 제4항에 따라 시·도지사가 지정하여 고시한 정비구역 내에서 분할되어 나갈 일부

토지를 제외하고 주택재건축조합 설립인가를 할 수 있는지

**회신내용**

도정법 제41조제3항에 따라 법원에 토지분할이 청구된 경우, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 같은 조 제4항에 따라 시·도지사가 지정하여 고시한 정비구역 내에서 분할되어 나갈 일부 토지를 제외하고 주택재건축조합 설립인가를 할 수 있음

**5-26**

**도정법 제41조 토지분할 청구 및 조합설립인가 절차('12. 12. 18.)**

**질의요지**

- 가. 도정법 제41조제1항 내지 제3항의 토지분할청구 요건과 절차에 대한 적법성은 법원에서 판단하는지 또는 관할관청에서 판단하는지
- 나. 도정법 제41조제4항에 의한 시장군수의 조합설립인가 또는 사업시행인가시 같은 조 제1항 내지 제3항의 토지분할청구 요건 및 절차 이행이 전제되어야 하는지
- 다. 도정법 제41조제1항의 「건축법」 제57조의 규정에 불구하고 분할하고자 하는 토지면적이 동법 동조에서 정하고 있는 면적에 미달되어 토지분할이 되는 경우 「건축법」 제57조제1항 및 제2항이 모두 적용이 배제되는지

**회신내용**

- 가. 질의 '가'에 대하여,  
도정법 제41조 제1항 내지 제3항에 따르면 사업시행자 또는 추진위원회는 제16조제2항에 따른 조합설립의 동의 요건을 충족하기 위하여 토지분할청구를 하는 때에는 토지분할대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등소유자와 협의하여야 하며, 토지분할의 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있도록 하고 있음

나. 질의 '나'에 대하여,

도정법 제41조제4항에 따르면 토지분할의 협의가 성립되지 않아 법원에 토지분할이 청구된 경우 시장·군수는 분할되거나 갈 토지 및 그 위의 건축물이 법에 정한 요건(도정법 제41조제4항 각호 및 동법 시행령 제45조)을 충족하는 경우에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제1항의 규정에 의한 동의요건에 미달되더라도 건축위원회의 심의를 거쳐 조합 설립의 인가와 사업시행인가를 할 수 있도록 하고 있음

다. 질의 '다'에 대하여,

도정법 제41조제1항에 따르면 사업시행자 또는 추진위원회는 조합 설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우에는 그 주택단지 안의 일부 토지에 대하여 「건축법」 제57조의 규정에 불구하고 분할하고자 하는 토지면적이 동법 동조에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있도록 하고 있음

5-27 | '09.8.7.이전 창립총회를 개최한 경우 조합인가 신청 가능 여부('09. 9. 11.)

**질의요지**

도정법 제16조 규정에 따른 조합설립인가조건인 토지등소유자의 동의율이 미달된 상태에서 2009.8.7 이전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최한 후에 조합집행부를 구성한 경우, 조합설립인가 조건의 동의율을 충족한 다음 추가로 창립총회를 개최한 후 인가 신청을 하여야 하는지

**회신내용**

도정법 시행령 제22조의2제1항의 규정에 따르면 도정법 제16조 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 토지등소유자의 동의를 받은 후 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최

하도록 하고 있으며, 도정법 시행령 제22조의2의 개정규정은 부칙〈제21679호, 2009.8.11〉 제3조의 규정에 따라 이 영 시행(2009.8.11) 후 최초로 창립총회를 소집 요구하는 분부터 적용하는 것으로 규정되어 있는 바, 2009.8.11. 이전에 창립총회를 개최한 경우로서 위 규정에 의한 동의요건을 갖추었으면 조합설립인가 신청을 할 수 있을 것으로 보임

**5-28** | 주민총회에서 선출된 추진위원장의 창립총회 개최의 적정성('10 3. 22.)

**질의요지** 주민총회에서 선출된 추진위원회 위원장이 곧바로 주민총회와 창립총회를 동시에 개최할 수 있는지

**회신내용** 추진위원회가 위원장을 변경하고자 하는 경우에는 당해 시장·군수·구청장의 승인을 받도록 운영규정 별표 제6조제2항에 규정하고 있고, 추진위원회가 창립총회를 하려면 도정법 시행령 제22조의2제2항에 따라 창립총회 14일전까지 회의목적·안건·일시·장소·참석자격 및 구비사항 등을 인터넷 홈페이지 등을 통해 공개하고 토지등소유자에게 등기우편으로 발송·통지하도록 하고 있으며, 주민총회를 개최하거나 일시를 변경하는 경우에는 주민총회의 목적·안건·일시·장소·변경사유 등에 관하여 미리 추진위원회의 의결을 거치도록 운영규정 별표 제20조제4항에 규정되어 있는 바, 주민총회 및 창립총회에 관한 각각의 규정이 정하는 절차를 준수하여야 할 것임

**5-29** | 창립총회 시 서면으로 의결권 행사가 가능한지(법제처, '10. 6. 29.)

**질의요지** 도정법 시행령 제22조의2제5항에 따른 창립총회 의사결정시 토

지등소유자가 서면으로 의결권을 행사하는 것이 가능한지

**회신내용** 도정법 시행령 제22조의2제5항에 따른 창립총회 의사결정시 토지등소유자가 서면으로 의결권을 행사하는 것이 가능함

**5-30** | 주민총회 의결사항을 창립총회에서 의결가능 여부('10. 8. 3.)

**질의요지** 주민총회의 의결사항을 창립총회에서 의결할 수 있는지

**회신내용** 주민총회에서 의결할 수 있는 사항은 운영규정 별표 제21조에 규정되어 있고, 창립총회에서 처리할 수 있는 업무는 도정법 시행령 제22조의2제4항에 규정되어 있는 사항으로, 운영규정 별표 제20조에서 정한 주민총회는 도정법 시행령 제22조의2에서 정하고 있는 조합설립을 위한 창립총회와는 다른 것임

**5-31** | 조합설립 동의 요건에 미달하는 경우 창립총회 개최 가능 여부('10. 9. 15.)

**질의요지** 창립총회 소집공고 이전에 도정법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 동의를 받아 소집공고를 한 이후 추진위원회 설립에 동의한 자가 동의를 철회하여 동의요건에 미달하는 경우 창립총회를 개최할 수 있는지와 창립총회는 도정법 시행령 제22조의2에서 규정한 토지등소유자의 동의를 얻어야 소집공고를 할 수 있는지 및 그 근거 법령은

**회신내용** 창립총회는 추진위원회에서 도정법 제14조제3항에 따라 도정법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 동의를 받은 후 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하도록

도정법 시행령 제22조의2제1항 및 제2항에 규정되어 있는 바, 창립총회는 도정법 제16조제1항부터 제3항까지의 동의를 받는 규정에 적합한 상태에서 조합설립인가 신청 전에 개최할 수 있는 것으로 보며, 동의는 창립총회 소집요구 이전에 받아야 할 것임

**5-32** | 조합설립동의 요건을 미충족한 창립총회 효력 여부(법제처, '11. 11. 24.)

**질의요지**

가. 도정법 제14조제3항, 같은 법 시행령 제22조의2제1항 및 구 도정법 시행령(2009. 8. 11. 대통령령 제21679호로 개정·시행된 것을 말함) 부칙 제3조에 따르면, 주택재개발사업을 위한 추진위원회는 조합설립인가를 신청하기 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여야 하고, 2009. 8. 11. 이후 최초로 소집요구되는 창립총회는 조합설립에 대한 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받은 후에 개최하여야 하는데,

나. 주택재개발추진위원회가 조합설립에 대한 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받았다고 판단하여 창립총회를 개최한 후 조합설립인가를 신청하였으나, 위 동의요건에 미달된 것으로 판명된 경우, 추가로 조합설립에 대한 동의를 받아 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의요건을 충족한 경우에도 다시 창립총회를 개최하여야 하는지

**회신내용**

조합설립에 대한 토지등소유자의 동의요건에 미달한 수가 극히 소수에 불과하고, 추진위원회가 통상적인 방법에 따라 토지등소유자를 산정하여 동의요건을 충족하였다는 판단하에 창립총회를

개최한 경우로서 다시 창립총회를 개최하는 것이 지극히 불합리하다고 판단되는 등의 특별한 사정이 있는 경우는 별론으로 하고, 추가로 조합설립에 대한 동의를 받아 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의요건을 충족하였더라도 원칙적으로 다시 창립총회를 개최하여야 할 것임

**5-33** | 창립총회 전 사퇴한 이사후보자를 이사로 선임하는 방법('12. 9. 25.)

**질의요지** 창립총회 전 사퇴한 이사후보자를 창립총회 후 이사로 선임하고자 할 경우 이사 선임 방법

**회신내용** 도정법 시행령 제22조의2제5항에 따르면 조합임원의 선임은 창립총회에서 확정된 정관이 정하는 바에 따라 선출하도록 하고 있고, 도정법 제24조제3항제8호에 따르면 조합임원의 선임 및 해임은 총회의 의결을 거치도록 하고 있음

**5-34** | 사업시행계획서의 수립 시 조합총회 의결 필요 여부('09. 8. 7.)

**질의요지** 도정법 제24조제3항 제9의2호에 대하여 조합 총회의 의결을 거쳐야 하는지

**회신내용** 도정법 제30조에 따른 사업시행계획서의 수립 및 변경(제28조제1항에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)에 관한 사항은 동법 제24조제3항에 총회의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음

**5-35** | 사업시행인가신청 시 서면동의 후 총회 의결을 얻어야 하는지('09. 10. 28.)

**질의요지** 사업시행인가 신청시 조합원의 동의방법으로 서면동의를 받은 후 총회에서 과반수의 의결을 얻어야 하는지

**회신내용** 도정법 제28조제5항에 따르면 사업시행자(시장·군수 또는 주택공사등을 제외함)는 사업시행인가를 신청(인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우 포함)하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의를 얻도록 규정하고, 다만 사업시행자가 지정개발자인 경우에는 정비구역 안의 토지면적 50퍼센트 이상 토지소유자의 동의와 토지등소유자 과반수의 동의를 각각 얻어야 하며, 제1항 단서에 따른 경미한 변경인 경우에는 총회 의결을 필요로 하지 아니한다고 규정하고 있음  
따라서, 질의의 경우 총회를 개최하고 전체 조합원 과반수의 동의(의결)를 얻은 후 동법 시행규칙 제9조제1항에 따라 사업시행인가 신청서에 “총회의결서 사본” 등을 첨부하여 시장·군수에게 제출하면 되는 것임

**5-36** | 조합총회에서 가칭 추진위원회 회계를 의결한 경우 적합 여부('10. 4. 6.)

**질의요지** 추진위원회 승인 전 2개의 (가칭) 추진위원회에서 사용한 회계를 조합설립 후에 총회에서 포함하여 의결한 경우 도정법에 적합한지

**회신내용** 운영규정 별표 제36조에 따르면 추진위원회는 조합설립인가일까지의 업무를 수행할 수 있고, 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 해산토록 하고 있으며, 도정법 제20조제1항제8호의 규정에 따르면 조합의 비용부담 및 조합의 회계는 정관

에서 정하도록 하고 있으나, (가칭)추진위원회에 대하여는 도정 법령상 이를 인정하는 명문의 규정을 두고 있지 않음

**5-37** | **법정대의원 수가 미달된 상태에서 심의된 안건의 총회의결 효력**

(‘12. 9. 28.)

**질의요지** ▶ 도정법 제25조제2항에서 정하고 있는 법적 대의원 수에 미달된 상태에서 대의원회를 개최하여 정관이 정하는 바에 따라 총회 부의안건을 사전심의한 후 동 안건을 총회에서 의결한 경우 총회의결이 유효한 것인지

**회신내용** ▶ 가. 도정법 제24조제3항에서 총회 의결 사항을 규정하고 있고, 같은 법 제25조제2항 및 같은 법 시행령 제35조에서 총회 의결 사항 중 대의원회에서 총회 권한 대행이 가능한 사항을 규정하고 있음

나. 총회의결의 유효여부는 정관에서 정한 대의원회의 심의절차나 총회의결의 적합성 등을 종합적으로 고려하여야 할 것으로 보임

**5-38** | **협력업체를 선정하는 경우 총회의결을 거쳐야 하는지(‘12. 10. 5.)**

**질의요지** ▶ 사업시행계획 수립을 위해 협력업체를 선정하는 경우 도정법 제24조제3항제9의2호에 따라 총회 의결을 거쳐야 하는지

**회신내용** ▶ 도정법 제24조제3항제9의2호에 따르면 같은 법 제30조에 따른 사업시행계획서의 수립 및 변경을 하는 경우 총회의 결을 거치도록 하고 있으나, 이는 사업시행계획서 작성을 위한 업체선정이 아닌 사업시행계획서의 수립이나 변경을 하는 경우 적용되는 것임

**5-39** | 조합과 개인이 각각 50% 지분을 가진 경우 조합원 자격 여부('09. 3. 20.)

**질의요지** 주택재건축사업 조합에서 지분(건축물+토지)을 50% 갖고 있고, 잔여 50% 지분(건축물+토지)을 본인이 갖고 있는 경우 조합원이 될 수 있는지

**회신내용** 도정법 제19조제1항의 규정에서는 “정비사업의 조합원은 토지등 소유자(주택재건축사업 사업의 경우에는 주택재건축사업에 동의한 자에 한한다)로 하되, 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다.” 라고 조합원이 될 수 있는 자격을 규정하고 있음 따라서, 질의의 경우 조합은 사업시행자로서 조합원이 될 수 있는 지위에 있지 아니하므로 상기 규정에 따른 대표자로 귀하가 선임될 수 있는 것으로 보이는 바, 귀하께서 당해 주택재건축사업에 동의할 경우 조합원이 될 수 있을 것임

**5-40** | 공유지분 상가의 조합원 동의 받는 비율('10. 1. 21.)

**질의요지** 주택재개발사업에서 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보고 있는데 상가가 공유지분으로 되어 있는 경우 공유지분자들의 동의는 몇 %를 받아야 하는지

**회신내용** 도정법 제19조제1항제1호의 규정에 의하면 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때 등 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보고 있는 바, 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권을 수인이 공유한 경우라면 공유자의 대표자를 선정하여 동의여부에 대한 의

사를 표시하여야 할 것으로 보며, 공유자간의 의사불일치로 인해 대표자 선정이 되지 아니하거나, 일치된 의견으로 동의의 의사표시를 하지 못하는 경우 동의의 의사표시가 있다고 볼 수 없을 것임

**5-41** | 공유토지소유자가 증가한 경우 대표조합원을 선임하여야 하는지('12. 1. 9.)

**질의요지** 수인이 공유한 도시환경정비사업구역내 토지에 대하여 대표조합원을 선임한 후 동 토지 공유자 중 1인의 토지소유권 일부가 제 3자에게 이전되어 동 토지의 소유자가 증가한 경우 새로이 대표조합원을 선임하여야 하는지 여부

**회신내용** 가. 도정법 제19조제1항에서 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인(이하 “대표조합원”이라 한다)을 조합원으로 보도록 하고 있으나,  
나. 대표조합원 선임 후 공유자 변경시 대표조합원 재선임여부 등에 대하여는 도정법에서 별도로 정하고 있지 아니하므로 질의의 경우 대표조합원 선임 조건, 매매자 상호간 계약 내용 등을 종합적으로 검토하여야 할 것임

**5-42** | 단지 내 도로부지 소유자의 조합원 자격 여부('10. 7. 1.)

**질의요지** 재건축정비구역에 포함된 단지 내 도로부지 소유자도 조합원이 될 수 있는지

**회신내용** 정비구역 안에서 추진하는 재건축사업의 조합원은 도정법 제2조

제9호 및 제19조제1항에 따라 건축물과 그 부속토지를 함께 소유한 자가 될 수 있는 것임

**5-43** | 도로지분 공유자의 조합임원 자격 유무('12. 6. 14.)

**질의요지** 도로지분이 공유로 되어 있는 경우 조합장이나 임원이 될 수 있는지 여부

**회신내용** 도정법 제19조제1항제1호에 따르면 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보도록 하고 있고, 같은 법 제20조제1항제6호에 따르면 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항은 조합정관에 포함하도록 하고 있음

**5-44** | 분양신청 하지 않은 조합원의 총회 투표권 보유 여부('12. 4. 17.)

**질의요지** 조합원이 분양신청을 하지 않은 경우 총회 투표권을 부여해야 하는지

**회신내용** 도정법 제20조제1항제2호·제3호·제10호에 따르면 조합원의 자격, 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항, 총회의 의결방법에 관한 사항은 조합정관에 정하도록 하고 있으므로, 같은 법 제47에 따라 분양신청을 하지 아니하여 현금청산자가 된 자의 조합원의 자격, 총회 투표권 부여 여부 등에 대하여는 해당 조합의 정관 등에 따라 판단하여야 함

**질의요지**

- 가. 조합원이 개인사정에 의하여 조합과 청산절차를 진행 중인 경우 조합원 자격상실 시점이 조합과 협의매수 계약 체결일 인지 아니면 조합으로부터 매수대금을 수령하고 소유권이전 등기일인지 여부
- 나. 조합임원이 개인 사정으로 인하여 본인 소유의 토지 및 건축물을 양도하는 경우, 조합임원의 자격상실 시점은 언제인지 여부
- 다. 조합임원이 개인사정으로 본인 소유의 토지 및 건축물을 양도하고, 해당 정비구역내 토지 및 건축물을 새로이 양수한 경우 조합임원의 자격여부

**회신내용**

- 가. “가”에 대하여  
 도정법 제19조제1항 및 제20조제1항제2호에 따르면 정비사업의 조합원은 토지등소유자로 하도록 하고 있고, 조합원 자격에 관한 사항은 조합정관에 포함하도록 하고 있는바, 질의하신 조합원의 자격상실 시점은 해당 조합의 정관에 따라 판단하여야 할 사항임
- 나. “나”, “다”에 대하여  
 도정법 제20조제1항제6호에 따르면 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항에 대해서는 조합정관에 포함하도록 하고 있으므로, 질의하신 조합임원의 자격상실 시점 및 자격 여부는 해당 조합의정관에 따라 판단하여야 할 것임

**5-46** | 법 시행 전 선임된 조합임원이 법 시행 후 결격사유에 해당되는 경우

(법제처, '09. 11. 20.)

**질의요지** 구 도정법(법률 제9444호로 일부개정되어 2009. 2. 6. 공포·시행된 것) 시행 전에 조합임원으로 선임된 자가 같은 법 시행 이후에 이 법에 위반하여 구 도정법 제23조제1항제5호의 결격사유에 해당하게 된 경우 같은 조 제2항에 따라 당연 퇴임하여야 하는지

**회신내용** 구 도정법(법률 제9444호로 일부개정되어 2009. 2. 6. 공포·시행된 것) 시행 전에 조합임원으로 선임되었다가 같은 법 시행 이후에 이 법의 위반으로 구 도정법 제23조제1항제5호의 결격사유에 해당하게 된 자는 같은 조 제2항에 따라 당연 퇴임되지 아니함

**5-47** | 도정법 제23조제1항제5호 “형의 선고” 의 의미('12. 10. 9.)

**질의요지** 도정법 제23조제1항제5호에 따르면 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자는 조합의 임원이 될 수 없다고 하는 바, 이 때 “형의 선고” 는 대법원의 최종 확정 선고를 말하는 것인지, 이 경우 대법원 확정 판결까지 직무를 수행할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제23조제1항제5호의 내용 중 “형의 선고” 는 확정 판결을 의미하는 것이고, 도정법 제20조제1항제6호에 따르면 조합임원의 권리·의무·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항은 조합의 정관으로 정하도록 하고 있으므로, 질의하신 직무수행에 대하여는 해당 조합의 정관에 따라 판단하여야 할 것임

**5-48** | 표준정관 보다 완화된 조건의 임원자격을 정할 수 있는지('12. 11. 13.)

**질의요지** ▶ 도정법 제20조제2항에 따른 표준정관에 비해 임원 조건 중의 토지 또는 건축물 소유기간, 사업시행구역 안의 거주기간을 완화하여 변경 할 수 있는지와 상기 내용이 도정법에 별도의 규정이 있는지

**회신내용** ▶ 도정법 제20조제1항제6호 및 같은 조 제2항에 따르면 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항은 조합정관에 정하도록 하고 있고, 국토해양부장관은 표준정관을 작성하여 보급할 수 있도록 하고 있으나, 조합의 표준정관은 예시적으로 작성된 것으로 특정 조합의 정관은 법령 및 관련규정의 범위 안에서 조합의 특성에 맞게 정하면 될 것임

**5-49** | 무자격자로 판명된 감사가 수행한 업무의 효력('12. 10. 30.)

- 질의요지** ▶ 가. 무자격자로 판명된 감사가 작성하여 총회에서 보고한 결산·예산에 대한 감사 보고가 유효한지 여부
- 나. 무자격자로 판명된 감사가 결산 및 예산에 대하여 감사한 내용을 적법하게 새로 선임된 감사가 다시 결산 및 예산에 대한 감사를 해야 하는지 여부
- 다. 감사가 없는 조합원 총회가 적법한지 여부

**회신내용** ▶ 도정법 제20조제1항제6호 및 같은 법 시행령 제31조에 따르면 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항, 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행 등에 관한 사항에 대해서는

조합정관에 포함하도록 하고 있고, 또한 도정법 제24조제5항에 따라 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 등에 관한 사항에 관하여 정관으로 정하도록 하고 있으므로, 질의의 경우 해당 조합의 정관에 따라 판단하여야 할 것임

**5-50** | 임기만료된 조합임원 업무수행의 적정성 및 임원의 자격('12. 10. 12.)

**질의요지**

- 가. 조합정관에 조합임원 임기만료 1개월 전에 임원선출 총회를 열도록 하고 있으나 임원선출 총회를 열지 않고 임기가 만료된 경우, 조합임원이 행한 행위의 위법 여부
- 나. 정관변경, 예산(안), 정비업체 업무정지 및 해약, 임원선임 등의 안건으로 총회를 개최하는 경우 서면동의서에 지문날인 및 자필서명하고 주민등록이나 여권을 복사하여 첨부하여야 하는지, 이 경우 조합원 20%가 직접참석 하여야 하는지
- 다. 조합장이 명예훼손, 열람·복사거부 사건으로 각각 200만원, 150만원의 벌금형, 손해배상금 150만원을 선고 받은 경우 조합장의 자격유지 여부

**회신내용**

- 가. 질의 “가” 및 “다”에 대하여  
도정법 제20조제1항 및 같은 법 시행령 제31조에 따르면 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항, 임원의 임기·업무분담 및 대행 등에 관한 사항은 해당 조합정관에 정하도록 하고 있으므로, 질의하신 임기 만료시 임원선출 관련 사항의 적정여부는 해당 조합의 정관에 따라 판단하여야 할 것이므로, 이에 대한 보다 구체적인 내용은 해당 조합설립인가권자인 관할 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바라며, 또한 도정법 제23조제2항에 따르면 조합임원

이 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자에 해당되거나, 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연 퇴임하도록 하고 있음

나. 질의 “나”에 대하여

도정법 제24조제5항 및 같은 법 시행령 제34조제2항에 따르면 총회의 소집절차, 시기 및 의결방법은 조합정관에 정하도록 하고 있고, 창립총회·사업시행계획서와 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상 직접 출석하도록 하고 있음

#### 5-51 | 대의원회에서 정비사업전문관리업자 선정 가능 여부('09. 9. 7.)

**질의요지** 대의원회에서 정비사업전문관리업자와 계약을 해지할 수 있는지 및 새로운 정비업체를 가선평정해서 총회에 추인을 받을 수 있는지

**회신내용** 도정법 제25조제2항에 따르면 대의원회는 총회의 의결사항 중 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경 등을 포함한 대통령령으로 정하는 사항을 제외하고는 총회의 권한을 대행할 수 있다고 규정하고 있으므로 대의원회에서 정비사업전문관리업자와 계약을 해지하거나 새로이 선정할 수 없음

#### 5-52 | 대의원 추가선임의 총회 의결사항 여부('10. 8. 25.)

**질의요지** 조합원의 10분의 1이 100인을 넘지 않은 경우로서 대의원의 추가선임이 대의원회 의결사항인지 아니면 총회 의결사항인지

**회신내용** 도정법 시행령 제35조제2호에 따르면 정관이 정하는 바에 따라

임기 중 궐위된 대의원을 보궐선임하는 경우에는 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있도록 하고 있으나, 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항은 총회의 의결사항으로 도정법 시행령 제34조 제2호에 규정되어 있음

**5-53** | 궐위된 대의원 선임은 대의원회에서 하는지 총회에서 하는지('12. 9. 18.)

**질의요지** 궐위된 대의원 2인을 대의원회에서 보궐선임 할 수 있는지, 총회의 결사항으로 총회에서 보궐선임 해야 하는지

**회신내용** 도정법 제25조에서는 대의원회의 대의원 수에 관하여 최소한의 범위를 규정하면서 대통령령이 정하는 범위 안에서 대의원의 수의결방법·선임방법 및 선임절차 등에 관하여는 정관으로 정하도록 하고 있으며, 대의원회 의결을 위해서는 상기 법령에서 정한 최소한의 대의원 수(재적대의원 수)의 과반수 이상이 출석하여 출석대의원 과반수의 찬성으로 의결하여야 함

**5-54** | 대의원회 구성 및 조합설립인가가 가능한 대의원 수('12. 4. 24.)

**질의요지** 조합정관에서 정한 대의원수에는 미달되나 도정법 제25조제2항에는 충족된 경우(조합원수 1,100인, 창립총회에서 선임한 정관상 대의원수 115인, 무자격자를 제외한 대의원수 110인) 대의원회 구성 및 조합설립인가가 가능한지 여부

**회신내용** 도정법 제20조제1항제7호에 따라 “대의원의 수, 의결방법, 선임방법 및 선임절차” 는 조합정관에 포함하도록 하고 있고, 같은 법 제25조제2항에 따라 대의원회는 조합원의 10분의 1이 100인

을 넘는 경우에는 조합원의 10분의 1 범위 안에서 100인 이상으로 구성할 수 있으므로, 대의원회를 구성하는 대의원의 수는 같은 법 제25조제2항에 따른 대의원수의 범위와 조합정관에 적합하여야 할 것으로 판단됨

**5-55** | 조합장은 당연히 대의원에 해당하는지 여부(법제처, '10. 10. 15.)

**질의요지** ▶ 도정법 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

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

**5-56** | 조합설립에 미 동의하면 대의원이 될 수 없다고 정관에 정할 수 있는지 ('10. 11. 11.)

**질의요지** ▶ 주택재개발 정비사업조합 표준정관 제24조제3항과 달리 “조합설립에 동의하지 않은 자는 대의원이 될 수 없다” 고 정관에 규정할 수 있는지

**회신내용** ▶ 도정법 시행령 제36조제1항에 따라 대의원은 조합원 중에서 선출하는 것이며, 해당 조합의 정관은 법령 및 관계규정의 범위를 벗어나서 정할 수는 없는 것임

**5-57** | 대의원회를 개최하여 결위된 대의원을 보궐선임 할 수 있는지('13. 3. 14.)

**질의요지**

조합이 대의원회를 적법하게 구성하여 운영 중 대의원 결위로  
 도정법 제25조제2항에 따른 대의원 수에 미달하게 된 경우 대의  
 원회를 개최하여 결위된 대의원에 대한 보궐선임이 가능한지

**회신내용**

가. 도정법 제25조제2항에서 조합 총회의 권한대행기관인 대의원  
 회가 그 대표성을 확보할 수 있도록 대의원 수에 관한 최소  
 한의 범위를 정하고 있고, 도정법 시행령 제35조에서는 정관  
 이 정하는 바에 따라 임기 중 결위된 자를 보궐선임하는 경  
 우에는 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있도록 하고  
 있음

나. 따라서, 대의원 수가 도정법 제25조제2항에서 정한 대의원  
 수에 미달된 경우 대의원회가 총회의 권한을 대행하여 보궐  
 선임할 수 있을 것으로 판단되며, 이 경우 대의원의 선임방  
 법 및 선임절차 등에 대하여는 해당 조합의 정관이 정하는  
 바에 따라야 할 것임

5-58

법정 대의원 수에 미달하여 구성된 대의원회 의결의 효력('12. 3. 7.)

**질의요지**

조합이 대의원회를 적법하게 구성하여 운영 중 대의원 결위 등  
 으로 일시적으로 도정법 제25조제2항에 따른 대의원 수에 미달  
 하게 된 경우, 해당 대의원회 의결이 유효한 것인지 여부

**회신내용**

도정법 제25조에서는 조합 총회의 권한대행기관인 대의원회가  
 그 대표성을 확보할 수 있도록 대의원 수에 관한 최소한의 범위  
 를 정하고 있고, 도정법 시행령 제36조제8항에서 대의원회는 재  
 적대의원 과반수의 출석과 출석대의원 과반수의 찬성으로 의결하  
 고, 이 경우 그 이상의 범위에서 정관이 달리 정하는 경우에는

그에 따르도록 하고 있으므로 동 규정에 적합한 경우 대의원회를 개최할 수 있을 것으로 보이나, 대의원 수가 법령에서 정한 범위에 미달하게 된 경우 빠른 시일내에 대의원을 선임하여야 할 것임

**5-59** | **법이 개정된 경우 정관을 변경하여 조합설립동의를 다시 받아야 하는지**  
(‘12. 5. 3.)

**질의요지** | 도정법 시행령 제26조제2항에 따라 설계개요, 개략적인 금액, 조합정관 등을 포함하여 조합설립동의를 받고 있는데, 조합정관에 이자지급에 관한 사항이 빠진 채 2012.8.2.전까지 조합설립인가 신청이 없는 경우 조합정관에 이자지급에 관한 사항을 포함하여 조합설립동의를 다시 받아야 하는지 여부 등

**회신내용** | 도정법 제47조제2항의 개정규정에 따라 사업시행자는 제1항에 따른 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우에는 정관등으로 정하는 바에 따라 해당 토지등소유자에게 이자를 지급하도록 하고 있으나, 같은 법 부칙<법률 제11293호, 2012.2.1> 제8조에 따라 제20조제1항 및 제47조제2항의 개정규정은 이 법 시행(2012.8.2.) 후 최초로 조합 설립인가를 신청하는 정비사업부터 적용하도록 하고 있으며, 귀 질의 경우와 같이 2012.8.2. 이후 조합설립인가를 신청을 하는 경우에는 같은 법 개정규정 제20조제1항제11의2에 따라 조합정관에 법 제47조제2항에 따른 이자 지급에 관한 사항을 포함하여 조합설립동의를 받아야 할 것으로 판단됨

**5-60** | **총회의결과 다르게 자금을 차입하여 집행한 경우의 적정성(‘12. 1. 10.)**

**질의요지** | 제반 사업비(이주비 및 사업경비)에 대하여 창립총회에서 의결한

내용(시공자 또는 시중은행의 대출금 및 이율 등)과 다르게 자금을 차입(사채나 입찰보증금 등으로 조달, 이율변동 등)하여 집행한다면 적법한 것인지 여부

**회신내용**

도정법 제20조제1항제8호에 따라 “조합의 비용부담 및 조합의 회계”는 조합정관에 포함하도록 하고 있고, 같은 법 제24조제3항제2호에 따라 “자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법”은 총회의 의결을 거치도록 하고 있으므로 귀 질의하신 자금 차입의 적정성에 대하여는 조합정관 및 총회 의결 결과에 따라 판단할 사항임

**5-61** | 운영비를 차입할 경우 총회의 의결을 받아야 하는지('12. 5. 3.)

**질의요지**

추진위 또는 조합에서 정비사업전문관리업체 또는 시공자에게 운영비를 차입할 때 주민총회 또는 총회의 의결을 받아야 하는지

**회신내용**

운영규정 별표 제21조 각 호에 해당하는 경우 주민총회의 의결을 거쳐 결정하도록 하고 있으며, 도정법 제24조제3항제2호에 따라 “자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법”에 대하여는 조합총회의 의결을 거치도록 하고 있음

**5-62** | OS계약체결 또는 용역비 지급 시 총회의결을 거쳐야 하는지('12. 5. 9.)

**질의요지**

조합설립동의서 징구, 총회를 위한 서면결의서 징구, 총회를 위한 경호·경비, 홍보·진행 업무 등을 위한 각 OS요원(업체)와 용역체결하거나 용역비를 지급하려면 도정법 제24조제3항제5호의 예산으로 정한 사항외에 조합원이 부담이 될 계약에 관한 규정에

따라 총회의 의결을 거쳐야 하는지 여부

**회신내용**

조합설립을 위한 각 용역업체와 계약체결 및 용역비 지급이 도정법 제24조제3항제5호의 규정을 적용해야 하는지 여부는 해당 용역계약의 내용이나 지급 용역비의 유형이나 성격, 예산에 반영 여부 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 사항으로 보임

**5-63** | **대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있는 업무('12. 5. 17.)**

**질의요지**

도정법 제24조제3항 각호의 안건을 사업의 신속, 비용절감 등을 위하여 대의원회에 위임하여 의결할 수 있는지 아니면 각호의 안건 중 같은 법 제25조제2항에 의거 대통령이 정하는 사항을 제외하고는 대의원회에 위임할 수 있는지 여부

**회신내용**

도정법 제24조제3항 및 도정법 시행령 제34조에 따르면 각 호의 사항(정관의 변경 등)은 총회의 의결을 거치도록 하고 있고, 도정법 제25조제2항 및 도정법 시행령 제35조에서 총회의 의결사항 중 도정법 제35조의 각 호에서 정하는 사항을 제외하고는 대의원회는 총회의 권한을 대행할 수 있도록 하고 있음

**5-64** | **2009.8.11. 신설 도정법 시행령 제22조의2에 따른 창립총회 재개최 여부 ('12. 5. 18.)**

**질의요지**

가. 해당 추진위원회는 조합설립동의서를 약 70% 징구한 시점인 2009.4.30. 조합설립 창립총회를 개최하여 조합정관을 확정하고, 조합임원 및 대의원을 선임하였으나 동의율 부족으로 조합설립인가 신청을 하지 못하였음

나. 이후 당초 조합 임원 및 대의원이 변동되고 조합정관이 많

이 변경된 경우 2009.8.11일 신설된 도정법 시행령 제22조의2에 따라 조합설립을 위한 창립총회를 다시 개최해야 하는지 여부

**회신내용**

가. 도정법 시행령 제22조의2제1항에 따르면 추진위원회는 도정법 제14조제3항에 따라 제16조제1항부터 제3항까지에 따른 동의를 받은 후 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하도록 하고 있고, 같은 조 제5항에는 조합임원 및 대의원의 선임은 제4항제1호에 따라 확정된 정관에서 정하는 바에 따라 선출하도록 하고 있음

나. 또한, 도정법 시행령 부칙<대통령령 제21679호, 2009.8.11> 제3조에 따르면 도정법 시행령 제22조의2의 개정규정은 이 영 시행 후 최초로 창립총회를 소집요구하는 분부터 적용하도록 하고 있으므로, 동 부칙의 적용여부는 2009.8.11. 이전 민법 등 관계법령에 따른 창립총회의 인정 여부에 따라 판단해야 할 것임

5-65

추정 분담금 고지없이 청구한 동의서의 효력 여부('12. 6. 8.)

**질의요지**

추진위원회가 2013년 2월1일 이후에 조합설립인가 신청을 하는 경우 도정법 제16조제6항 시행 전에 추정 분담금 고지없이 청구한 동의서가 유효한지

**회신내용**

2012.2.1. 개정·공포된 도정법 제16조제6항에 따르면 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정 분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하도록 하고 있으나, 동 개정규정은 부칙 제1조에 따라 공포 후 1년이 경과한 날

(2013.2.2)부터 시행하도록 하고 있으므로, 동 규정 시행 전에는 동 규정에 따른 추정 분담금 제공없이 조합설립에 필요한 동의서 장구가 가능할 것으로 판단됨

**5-66** | 재건축정비사업구역 확대에 따른 조합설립변경인가 동의 요건('12. 6. 8.)

**질의요지** 단독주택 재건축정비사업구역의 확대(10% 이상)로 조합설립변경인가를 받기 위한 동의 요건은

**회신내용** 단독주택 재건축정비사업조합이 정비구역 확대(10% 이상)에 따라 조합설립 변경인가를 받기 위해서는 단독주택 재건축정비구역 내 주택단지에 대하여는 도정법 제16조제2항에 따른 동의를 받아야 하며, 주택단지가 아닌 지역에 대하여는 같은 법 제16조제3항에 따라 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 함

**5-67** | 조합임원 연임이 조합설립인가내용의 경미한 변경인지('12. 6. 18.)

**질의요지** 조합임원이 연임된 경우 도정법 제16조제1항 및 도정법 시행령 제27조제2의2호에 따라 조합설립인가내용의 경미한 변경으로 보아 시장·군수에게 변경신고를 하여야 하는지

**회신내용** 도정법 시행령 제27조제2의2호에 따라 조합임원 또는 대의원의 변경은 조합설립인가내용의 경미한 변경에 해당되어 시장·군수에게 변경신고를 하여야 할 것이나, 조합임원이 연임된 경우에는 조합임원의 변경에 해당되지 않으므로 조합설립인가내용에 대한

변경이 없는 것으로 판단됨

**5-68** | 조합설립동의를 철회한 경우 동의서를 돌려주어야 하는지('12. 6. 21.)

**질의요지** 조합설립인가 신청 전·후 조합설립 동의를 철회하고자 동의서를 반환해 줄 것을 요구할 경우 추진위원회(또는 구청)에서 동의서를 돌려주어야 하는지와 조합설립인가를 위한 동의자 수에서 제외하여야 하는지

**회신내용** 가. 도정법 시행령 제28조제4항에 따르면 토지등소유자는 조합설립의 인가 신청 전에 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 할 수 있도록 하면서 도정법 제16조에 따른 조합설립의 인가에 대한 동의 후 도정법 시행령 제26조제2항 각 호의 사항(조합정관 등)이 변경되지 않은 경우에는 조합설립의 인가신청 전이라 하더라도 철회할 수 없도록 하고 있음

나. 또한, 같은 시행령 제28조제6항에 따르면 제4항에 따른 동意的 철회나 반대의 의사표시는 철회서가 동意的 상대방에게 도달한 때 또는 시장·군수가 동意的 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생하도록 하고 있음

**5-69** | 도정법 제24조제5항 “직접 출석한 조합원” 의 의미('12. 9. 26.)

**질의요지** 도정법 제24조제5항 및 제6항과 관련하여 총회에 직접 출석해야 하는 조합원의 비율이 100분의 20인 경우 직접 출석한 조합원이란 서면결의서를 제출한 자를 제외한 참석 조합원인지 서면결의서를 제출하고 참석한 조합원도 포함하는지, 총회의결을 거쳐야

하는 사항중 조합원 과반수의 동의를 받아야 하는 경우 총회의 결 전에 받아야 하는지 총회의결 후에 받아도 되는지

**회신내용**

가. 도정법 제24조제5항에 따르면 창립총회, 사업시행계획서와 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하도록 하고 있으며, 이 경우 직접 출석은 서면결의서 제출여부와 관계없이 조합 총회에 직접 참석한 경우 이를 직접 출석으로 볼 수 있을 것임

나. 또한, 도정법 제20조제1항제10호에 따라 총회의 의결방법은 정관에 포함하도록 하고 있으므로, 질의하신 총회의 의결방법에 대하여는 해당 조합의 정관에 따라 판단하여야 할 것임

**5-70** | 도정법 시행령 제30조제3항제2호(조합원 지위양도 관련)의 적용('12. 7. 2.)

**질의요지**

도정법 시행령 제30조제3항제2호(2011.8.11 개정)는 2011.8.11. 이후부터 적용되는 것인지 아니면 시행령 개정 이전의 사항에 대해 소급적용이 가능한지

**회신내용**

가. 도정법 제19조제2항 및 같은 법 시행령 제30조제3항제2호(2009.8.11.시행)에 따라 투기과열지구로 지정된 지역안에서의 주택재건축사업의 경우 조합설립인가 후 당해 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(중여 포함)한 자는 조합원이 될 수 없으나, 양도자가 사업시행인가일로부터 2년 이내에 착공하지 못한 주택재건축사업의 토지 또는 건축물을 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우 그 양도자로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하도록 하고 있음

나. 또한 도정법 시행령 제30조제3항제2호 개정시 부칙<제21679호, 2009.8.11>에 별도의 소급적용 규정이 없으므로 도정법 시행령 제30조제3항제2호는 투기과열지구로 지정된 지역안에서의 주택재건축사업의 경우 조합설립인가 후 당해 정비사업의 건축물 또는 토지를 2009.8.11. 이후에 양수(중여 포함)한 자에 적용되는 것으로 판단됨

**5-71** | 일부 토지를 양도한 경우 조합원 및 대의원의 자격 유무('12. 7. 10.)

**질의요지** 대의원인 조합원이 소유하고 있는 대지와 도로부지(2필지)중 도로 1필지를 조합원이 아닌 타인에게 양도하였으나 대표자 선임 동의서를 받지 않은 경우 양도한 조합원의 조합원 및 대의원의 자격 변동 여부

**회신내용** 도정법 제19조제1항제3호에 따르면 정비사업의 조합원은 토지등 소유자(주택재건축사업과 가로주택정비사업의 경우에는 주택재건축사업과 가로주택정비사업에 각각 동의한 자만 해당한다)로 하 되, 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보도록 하고 있고, 도정법 시행령 제36조제1항에 따르면 대의원은 조합원중에서 선출하도록 하고 있음

**5-72** | 일부 토지를 양도한 경우 조합원 자격 유무('12. 10. 4.)

**질의요지** 주택재개발 정비사업조합에서 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있던 1인이 조합설립인가 이후 토지 또는 건축

물의 일부를 다른 사람에게 양도하였을 경우, 조합원 자격이 있는지 여부

**회신내용**

가. 도정법 제19조제1항제3호에 따라 정비사업의 조합원은 토지 등소유자로 하되, 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보도록 하고 있음

나. 또한, 도정법(법률 제9444호) 부칙 제10조에 따르면 조합설립인가를 받은 정비구역에서 2011년 1월 1일 전에 다음 각 목(토지의 소유권, 건축물의 소유권, 토지의 지상권)의 합이 2이상을 가진 토지등소유자가 2012년 12월 31일까지 다음 각 목의 합이 2(조합설립인가 전에 「임대주택법」 제6조에 따라 임대사업자로 등록한 토지등소유자의 경우에는 3을 말하며, 이 경우 임대주택에 한정한다) 이하를 양도하는 경우 법 제19조제1항제3호의 개정규정에도 불구하고 조합원 자격의 적용에 있어서는 종전의 규정(2009.2.6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 법률)에 따르도록 하고 있음

**5-73** | 도정법 제17조 개정 · 시행 관련 조합해산 동의방법 및 효력('12. 7. 16.)

**질의요지**

조합해산 동의서에 자필서명과 지장을 찍고 신분증사본을 첨부하는 개정내용이 2012.8.2.부터 시행되는데, 시행 전에 주민들로부터 받은 인감도장을 찍은 해산동의서와 첨부된 인감증명서가 시행 후에도 유효한지와 시행 후에 받는 해산동의서에는 자필서명과 지장을 찍고 신분증사본만 첨부하면 되는지

**회신내용**

도정법 제16조의2제1항제1호 및 제2호에 따라 추진위원회 및 조합의 해산을 신청하고자 하는 경우 2012.2.1. 개정·공포된 도정법 제17조제1항에 따른 지장(指章) 날인 및 자필 서명의 동의방법은 부칙 제1조에 따라 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하도록 하고 있으므로, 도정법 제17조제1항의 시행일인 2012.8.2. 전까지는 인감도장(인감증명서 첨부)을 사용한 서면동의의 방법으로 하고, 시행일부서는 동 개정 규정에 따라 지장 날인 및 자필 서명(신분증명서 사본 첨부)의 방법으로 동의를 받아야 할 것임

**5-74**

**1인 소유 다세대건물을 매매하였을 경우 조합원의 자격('12. 7. 19.)**

**질의요지**

조합설립인가 시 A라는 1인 소유의 다세대건물(10세대, 각각 소유등기)을 2011.1.1 이후에 9세대를 매매했을 경우 조합원의 자격은 어떻게 되는지, A가 9세대를 매매하고, 본인의 소유물건 또한 매매를 했을 경우 조합원의 자격이 주어지는지 여부

**회신내용**

법률 제9444호 도정법 부칙 제10조에 따르면 조합설립인가를 받은 정비구역에서 2011년 1월 1일 전에 다음 각 목(토지의 소유권, 건축물의 소유권, 토지의 지상권)의 합이 2이상을 가진 토지등소유자가 2012년 12월 31일까지 다음 각 목의 합이 2(조합설립인가 전에 「임대주택법」 제6조에 따라 임대사업자로 등록한 토지등소유자의 경우에는 3을 말하며, 이 경우 임대주택에 한정한다) 이하를 양도하는 경우 법 제19조제1항제3호의 개정규정에도 불구하고 조합원 자격의 적용에 있어서는 종전의 규정(2009.2.6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 법률)에 따르도록 하고 있음

**5-75** | 1세대에 속하는 토지등소유자에게 토지를 구입한 경우 조합원 자격

(‘12. 7. 25.)

**질의요지**

가. 조합설립인가 후 1세대에 속하는 토지등소유자 A, B, C, D 중 C로부터 토지를 구입한 갑의 경우 1인 단독 조합원으로 볼 수 있는지, 아니면 A, B, 갑, D를 대표하는 1인을 조합원으로 볼 수 있는지

나. 조합설립인가 후 1세대에 속하는 수인의 토지등소유자 A, B, C, D를 도정법 제19조제1항제3호의 1인의 토지등소유자와 동등하게 볼 수 있는지

**회신내용**

도정법 제19조제1항제2호에 따라 조합원은 토지등소유자로 하되, 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보도록 하고 있으나, 조합설립인가 후 1세대가 소유하는 해당 토지를 1세대가 아닌 사람이 소유하게 된 경우 이를 1세대내의 토지로 보아 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보도록 하는 별도의 규정은 없으므로, 1세대에 속하는 토지를 1세대가 아닌 사람이 소유하게 된 때에는 해당 토지등소유자를 조합원으로 봄이 타당할 것으로 판단됨

**5-76** | 소필지 소유자에게 기존 건축물면적을 신축건축물로 분양할 수 있는지

(‘12. 7. 26.)

**질의요지**

소필지 소유자의 재정착을 위하여 소필지 소유자에게 기존의 건축물면적을 신축건축물로 분양할 수 있다는 내용으로 정관을 작성할 경우 위법한지

**회신내용**

도정법 시행령 제52조제1항제3호에 따르면 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우 정비구역안의 토지등소유자에게 분양하

도록 하면서 공동주택을 분양하는 경우 시·도 조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도 조례로 정하는 바에 의하여 분양대상에서 제외할 수 있다고 하고 있음

**5-77** | 대표조합원 선임동의서 작성방법 및 정보공개('12. 8. 7.)

- 질의요지**
- 가. 도정법 제17조가 시행되는 2012.8.2 이후에도 주택재개발정비사업조합 표준정관 제9조제4항 별지에 따라 대표조합원 선임동의서에 인감날인하고 인감증명서를 첨부해야 하는지
  - 나. 조합원명부에 대한 공개열람시 조합원의 이름, 주소, 전화번호, 조합에 신고된 대표조합원의 표시 중에서 조합에서 공개열람해야 하는 범위는

**회신내용** 대표조합원 선임동의서에 인감날인 및 인감증명서 첨부에 대하여는 도정법에서 별도 규정하고 있지 않으며, 도정법 제20조제2항에 따라 표준정관을 작성하여 보급할 수 있도록 하고 있으나, 표준정관은 하나의 예시로 유권해석을 하고 있지 않음. 또한, 도정법 제81조제6항에 따르면 조합원이 조합원 명부의 열람·복사 요청을 한 경우 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 하고, 같은 조 제3항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하도록 하고 있음

**5-78** | 재건축사업에서 지상권자의 조합설립동의 여부('12. 8. 10.)

**질의요지** 주택재건축사업에서 조합설립을 위한 동의에서 지상권이 설정된 토지의 소유자는 지상권자의 동의 및 대표 선임없이 소유자만의

동의만으로도 동의의 기준을 충족하는지

**회신내용**

도정법 제2조제9호나목에 따르면 주택재건축사업의 경우에는 토지등소유자는 정비구역안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자로 하고 있으며, 도정법 제28조제1항제2호나목에 따르면 주택재건축사업에서 소유권 또는 구분소유권이 여러 명의 공유에 속하는 경우에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 토지등소유자로 산정하도록 하고 있음

5-79

재건축사업의 창립총회 성원 산정법('12. 8. 10.)

**질의요지**

주택재건축사업의 경우 창립총회의 성원 또는 의사결정은 조합설립의 동의여부와 관계없이 전체 토지등소유자의 과반수 이상이 참석하여야 하는지, 아니면 도정법 시행령 제22조의2제5항의 규정에 의거 조합설립에 동의한 토지등소유자의 과반수 이상만 참석하면 되는지

**회신내용**

가. 도정법 시행령 제22조의2제5항에 따르면 창립총회의 의사결정은 토지등소유자(주택재건축사업의 경우 조합설립에 동의한 토지등소유자로 한정한다)의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의하도록 하고 있고, 조합임원 및 대의원의 선임은 제4항제1호에 따라 확정된 정관에서 정하는 바에 따라 선출한다고 하고 있음

나. 또한, 도정법 제24조제5항에서 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 등에 관하여는 정관으로 정하도록 하면서 총회에서 의결을 하는 경우에는 조합원의 100분의 10(창립 총회, 사업시행계획서와 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는

총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20을 말한다) 이상이 직접 출석하도록 하고 있음

**5-80** | 서면결의서 징구 가능 조합원 비율('12. 8. 14.)

**질의요지** 도정법 제24조제5항에 따르면 총회의 직접 참석을 조합원의 100분의 10 또는 100분의 20 이상으로 규정하고 있는데 나머지 80~90%에 대하여는 서면결의서 징구가 가능한지와 서면결의서 징구를 외부 용역업체(OS요원)을 활용하는 것이 위법인지

**회신내용** 도정법 제20조제1항제10호에 따르면 총회의 소집절차·시기 및 의결방법에 관한 사항은 조합정관에 포함하도록 하고 있으므로, 서면결의서에 의한 총회 의결방법은 조합정관에 따라 판단해야 할 것으로 보이며, 도정법 제69조제1항에 따르면 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의 등에 관한 업무의 대행은 시도지사에게 등록된 정비사업전문관리업자가 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁을 받아 할 수 있도록 하고 있음

**5-81** | 개정 도정법 시행령 제28조제5항의 적용('12. 8. 20.)

**질의요지** 동의철회를 위해서 시행령 개정(2012.7.31.) 전 징구한 인감증명과 반대서명은 유효한 것인지 아니면 새로이 지장과 자필서명을 받고 신분증 사본을 첨부하여 동의의 상대방 및 시장·군수에게 철회서를 발송해야 하는지

**회신내용** 도정법 시행령 제28조제5항에 따라 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 하려는 토지등소유자는 동의의 상대방 및 시장·군수

에게 철회서에 토지등소유자의 지장을 날인하고 자필로 서명한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 내용증명의 방법으로 발송하도록 하고 있으나, 동 시행령 부칙〈제24007호, 2012.7.31〉 제4조에 따라 제28조제5항의 개정규정은 이 영 시행(2012.8.2.) 후 토지등소유자가 동의의 상대방 및 시장·군수에게 철회서를 발송하는 경우부터 적용하도록 하고 있음

**5-82** | 서면결의서 제출 후 총회에 직접 참석한 경우 직참비율 산정('12. 8. 20.)

**질의요지** 서면결의서를 제출한 조합원이 서면결의 철회서를 제출하지 않고 총회에 직접 참석한 경우 직접참석 조합원으로 계산할 수 있는지 등

**회신내용** 도정법 제24조제5항에 따라 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 등에 관하여는 정관으로 정하도록 하면서 총회에서 의결을 하는 경우에는 조합원의 100분의 10(창립총회, 사업시행계획서와 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회는 조합원의 100분의 20) 이상이 직접 출석하도록 하고 있으며, 서면결의서를 제출하였다 하더라도 총회에 참석하였다면 총회 직접 출석으로 봄이 타당할 것으로 판단됨

**5-83** | 동의서 징구가 추진위원회 업무인지 주민대표회의 업무인지('09. 12. 22.)

**질의요지** 도정법 시행령 제22조제2호 토지등소유자의 동의서 징구 등이 추진위원회의 업무 범위인지 아니면, 주민대표회의 업무 범위인지

**회신내용**

도정법 시행령 제22조제2호에서 규정한 토지등소유자의 동의서 징구는 추진위원회의 업무를 말하는 것이며, 주민대표회의 업무에 대하여는 도정법 제26조제4항 각호 및 동법 시행령 제37조제3항 각호에 규정하고 있음

**5-84****사업시행자가 정비사업 포기 시 주민대표회의 효력 여부('10. 3. 24.)****질의요지**

도정법 제26조제1항에 따라 사업시행자를 LH공사로 지정하고 주민대표회의를 구성하여 진행하던 중 사업시행자가 정비사업을 포기할 경우, 주민대표회의는 계속 유효한지와 도정법 제10조에 따라 다른 공공기관으로 사업시행을 승계하여 정비사업을 진행할 수 있는지

**회신내용**

주민대표회의는 도정법 제26조에 따라 토지등소유자가 정비구역 지정 고시 후 당해 시장·군수·구청장의 승인을 받아 구성하는 것으로, 사업시행자의 사업 포기가 승인된 주민대표회의의 유효 여부에 직접적인 영향을 미치는 것은 아닌 것으로 보여 지나, 도정법 시행령 제37조제5항에 따르면 주민대표회의의 운영에 관한 필요한 사항은 주민대표회의 운영규정으로 정하도록 규정하고 있고, 도정법 제10조에 따르면 사업시행자와 정비사업과 관련하여 권리를 갖는 자의 변동이 있을 때에는 종전의 사업시행자와 권리자의 권리·의무는 새로이 사업시행자와 권리자로 된 자가 이를 승계하는 것임

**5-85****임원선임 후 조합설립변경 절차를 진행하지 않은 경우의 적정성('12. 2. 6.)****질의요지**

주택재건축조합에서 1년 전에 조합임원(이사)을 선임하였으나 현

재까지 조합설립변경 절차를 진행하지 않은 경우 지금이라도 조합설립변경절차를 이행하여야 하는지와 조합설립변경 지연에 따른 벌금규정이 있는지

**회신내용**

조합장을 제외한 조합임원의 변경은 조합설립변경의 경미한 사항으로 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다고 도정법 제16조 제1항 단서 및 같은 법 시행령 제27조제2의2호에서 규정하고 있고, 조합설립변경절차의 지연에 대해서는 별도 벌칙규정을 두고 있지 않음

**5-86** | 직무대행자가 회의주재 및 계약, 분양업무를 할 수 있는지('12. 11. 1.)

**질의요지**

직무대행자로 선임된 자가 각종 회의(이사회, 대의원회, 총회) 및 업체와의 계약, 분양신청업무를 할 수 있는지

**회신내용**

가. 도정법 제24조제2항에 따르면 총회는 도정법 제23조제4항의 경우를 제외하고는 조합장의 직권 또는 조합원 5분의 1이상 또는 대의원 3분의 2이상의 요구로 조합장이 소집하도록 하고 있음

나. 또한, 도정법 제20조제1항제10호 및 같은 법 시행령 제31조 제2호에 따르면 총회의 소집절차·시기 및 의결방법, 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행 등에 관한 사항은 조합 정관에 정하도록 하고 있음

**5-87** | 재개발사업 조합설립인가 동의 요건('12. 2. 13.)

**질의요지**

가. 주택재개발정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는

때에 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 받았다면 토지면적의 2분의 1 이상 토지소유자의 동의는 별도로 받지 않아도 되는지

나. 주택재개발정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 받은 경우, 동의한 토지등소유자의 토지면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 경우에 조합설립동의 요건을 충족한 것인지

**회신내용**

도정법 제16조제1항에 따르면 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻도록 하고 있으므로, 추진위원회에서 도정법 시행규칙 별지 제4호의2서식에 따른 조합설립동의서에 토지등소유자의 동의를 받은 내용이 동 규정에 적합한 경우에는 조합설립인가 신청이 가능할 것으로 판단됨

**5-88**

도정법 제19조제1항제3호 개정 규정(법률 제9444호)의 적용('12. 2. 15.)

**질의요지**

주택재건축정비사업구역내에 부부가 각각 하나의 주택을 소유하게 되어 도정법 제19조제1항제2호의 규정에 따라 대표하는 조합원을 선임하였고, 조합설립인가 후에 부인이 소유하고 있는 주택을 양도하는 경우, 2011.9.16. 개정된 같은 법 부칙 제9444호 제10조의 규정을 적용하지 못하는 개정취지는

**회신내용**

도정법 제19조제1항제3호의 개정 규정(법률 제9444호, 2009. 2. 6. 공포·시행)은 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하

게 된 때에는 그 수인을 대표하는 1인만을 조합원으로 인정하고, 그 외의 자에게는 조합원 자격이 인정하지 아니하는 내용으로, 부동산 투기와 관계없는 토지등소유자들이 재산권 행사에 제약을 받는 등 선의의 피해사례를 방지하기 위해 현행 규정을 유지하면서, 법률 제9444호 도정법 일부개정 법률의 부칙에 조합원 자격에 관한 경과조치를 두게 된 것임

**5-89** | 마감자재 업체선정 취소권이 총회 안건으로 성립할 수 있는지('12. 2. 23.)

**질의요지** 2009.3월 선정한 마감자재 업체의 선정 취소 권이 총회 안건으로 성립할 수 있는지 여부 및 이사회 결정으로 총회 직접 참석자에게 교통비 명목으로 5만원 지급 후 사후에 총회 의결을 받는 것이 가능한지

**회신내용** 도정법 제20조제1항 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 조합의 비용부담 및 조합의 회계, 총회의 소집절차 및 시행방법, 정비사업의 시행에 따른 회계 및 계약에 관한 사항, 총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위 등에 대하여는 조합정관에서 정하도록 하고 있으므로, 귀 질의하신 특정 사안에 대한 총회 의결 여부나 의결 방법 등에 대하여는 조합정관 등에 따라 판단하여야 할 사항임

**5-90** | 금융대출기관 변경건을 총회에서 사후 추인할 수 있는지('12. 2. 24.)

**질의요지** 주택재개발정비사업 조합이 이주비에 대한 금융대출기관 변경건에 대하여 이사회 및 대의원회의 의결을 거쳐 처리하고 추후에 정기총회나 임시총회에서 추인 받아서 처리할 수 있는지

**회신내용**

도정법 제24조제3항제2호에 따르면 ‘자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법’은 조합 총회의 의결을 거치도록 하고 있고, 도정법 제25조제2항 및 같은법 시행령 제35조제1호에 따르면 도정법 제24조제3항제2호의 총회 의결사항은 대의원회에서 대행할 수 없도록 규정하고 있으므로, 질의의 경우가 이에 해당하는 경우에는 동 규정에 따라야 할 것으로 사료됨

**5-91**

**조합원 변경사항이 조합설립인가내용의 경미한 변경인지('12. 4. 6.)**

**질의요지**

분양신청을 하지 아니한 자가 조합정관에 따라 조합원 자격이 상실되어 조합원 변경을 하고자 하는 경우 도정법 시행령 제27조의 조합설립인가내용의 경미한 변경에 해당되는지

**회신내용**

도정법 제46조에 따라 분양신청을 하지 않은 조합원이 조합정관에 따라 조합원 자격이 상실되어 조합설립인가내용을 변경하려는 경우, 도정법 시행령 제27조제4호에 따라 시도 조례에서 조합설립인가내용의 경미한 변경으로 규정하고 있지 않은 경우에는 도정법 시행령 제27조에 따른 경미한 변경으로 볼 수 없다는 법제처 법령해석(안건번호 11-0684)에 따라야 할 것으로 판단됨

**5-92**

**계약서를 작성하지 아니하고 용역을 수행해도 되는지('12. 3. 15.)**

**질의요지**

재개발조합 임원이 조합을 운영함에 있어 용역계약서(대의원회의 경호용역, 사회자, 촬영기사 등 관련 용역)도 작성하지 아니하고 관련 업무를 진행하고 관련 업무가 완료된 이후 계약서를 작성하여도 되는지

**회신내용**

도정법 제20조제1항제17호 및 같은 법 시행령 제31조제6호에 따르면 정비사업의 추진 및 조합의 운영을 위하여 조합정관에 정비사업의 시행에 따른 회계 및 계약에 관한 사항을 정하도록 하고 있고, 도정법 제27조에서 조합에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 민법중 사단법인에 관한 규정을 준용하도록 하고 있으므로, 귀 질의하신 계약 관련 조합 운영의 적정성 여부는 조합 정관 등에 따라 판단하여야 할 사항으로 보임

**5-93**

**확정고시가 되지 않은 상태에서 조합설립변경인가의 적절성('12. 4. 18.)**

**질의요지**

정비구역지정 및 정비계획변경안(2개 획지를 1개 획지로 합치는 것과 현황 측량결과 토지면적 축소)에 대해 확정고시가 되지 않은 상태에서의 조합설립변경인가가 적법한 것인지

**회신내용**

가. 도정법 제16조제1항 및 같은 법 시행규칙 제7조제2항에 따르면 조합설립인가 내용을 변경하고자 하는 경우에는 조합설립변경 인가신청서에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 인가를 받도록 하면서 조합설립변경인가 신청이나 조합설립변경인가 시점에 대하여는 따로 규정하고 있지는 않음

나. 따라서, 조합설립변경인가의 적법성 여부에 대하여는 조합설립변경인가 신청시 첨부된 변경내용의 객관성이나 근거 여부 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것임

**5-94**

**주민대표회의를 해산할 수 있는지('12. 5. 16.)**

**질의요지**

도정법 제16조의2제1항제1호·제2호에 따라 주민대표회의를 해산

할 수 있는지, 해산할 수 없다면 다른 규정에 의하여 해산할 수 있는지

**회신내용**

도정법 제16조의2는 추진위원회 또는 조합을 해산하고자 하는 경우 적용되는 규정이며, 같은 법 제4조의3제4항에 따라 시·도지사 또는 대도시의 시장은 동조 각 호(정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우 등)의 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있음

## 6 사업시행인가

### 6-1 주택단지 출입구 변경 시 사업시행인가 경미한 변경 여부('09. 12. 28.)

**질의요지** 인가 받은 재개발사업에서 정비기반시설 및 건축물의 건축계획 변경 없이 단순 교통체계(양방통행→일방통행) 및 주택단지 차량 진출입구의 위치를 변경할 경우 경미한 변경에 해당되는지

**회신내용** 사업시행자가 정비사업을 시행하려면 도정법 제28조제1항에 의하여 시장·군수·구청장에게 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치 계획이 포함 된 도정법 제30조의 규정에 의한 사업시행계획서를 첨부하여 사업시행인가를 받도록 하고 있고, 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위 안에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형의 변경 및 그 밖에 시도 조례로 정하는 사항을 변경하는 때에는 도정법 시행령 제38조제7호 및 제12호에 사업시행인가의 경미한 변경사항으로 규정하고 있음 따라서, 상기 도로가 주택단지 안의 도로가 아닌 경우라면 도정법 시행령 제38조제7호의 규정에 의한 경미한 사항의 변경에 해당하지 않는 것으로 보입니다만 관련 조례에서 별도로 규정하고 있는 경우라면 그에 따라 판단하여야 할 사항임

### 6-2 사업시행 인가조건 이행이 사업시행계획의 경미한 변경인지('12. 9. 26.)

**질의요지** 교육청과의 협의과정에서 옹벽 공법의 변경 등 사업시행인가조 건내용을 이행하기 위하여 하수관로의 위치 및 규격 등이 변경 되었을 경우, 사업시행인가의 경미한 변경에 해당하는지 여부

**회신내용**

가. 도정법 제28조제3항에 따라 시장·군수는 사업시행인가를 하고자 하는 경우에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하도록 하고 있고, 같은 법 제28조 1항 단서에 따라 같은 법 시행령 제38조 각호의 어느 하나에 해당하는 때에는 사업시행인가의 경미한 변경으로 규정하고 있음

나. 질의의 경우가 사업시행인가를 위한 교육청 등과의 협의결과를 사업시행인가조건에 반영하여 용역공법을 변경하고 이에 따른 하수관로 위치, 규격 등을 변경하는 것이라면 같은 법 시행령 제38조제6호에 따른 사업시행인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때로 볼 수 있을 것으로 판단됨

**6-3****주택재건축사업계획 변경시 정비구역내 토지등소유자의 동의 여부**

(법제처 '11. 12. 8.)

**질의요지**

도정법(2002. 12. 30. 법률 제6852호로 제정되어 2003. 7. 1. 시행된 것)이 제정·시행되기 전, 「주택건설촉진법」(2002. 12. 30. 법률 제6836호로 타법개정되어 2003. 1. 1. 시행된 것) 제33조제1항에 따라 주택건설(재건축)사업계획승인을 하면서 조건을 부과하였는데, 이후 사업시행자가 조건을 이행하여 승인권자가 입주자모집공고 전에 주택건설사업계획변경승인을 함에 있어, 위 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 사업계획의 경미한 변경사항을 규정한 「주택건설촉진법시행규칙」(2003. 1. 30. 건설교통부령 제349호로 일부개정되어 2003. 2. 1. 시행된 것) 제21조제1항제2호, 제4호 또는 제7호의 범위를 벗어난 변경이 발생한 경우, 이를 사업계획의 경미하지 않은 사항의 변경으로 보아 정비구역안의 토지등소유자의 동의를 받아야 하는지

**회신내용**

도정법(2002. 12. 30. 법률 제6852호로 제정되어 2003. 7. 1. 시행된 것)이 제정·시행되기 전, 「주택건설촉진법」(2002. 12. 30. 법률 제6836호로 타법개정되어 2003. 1. 1. 시행된 것) 제33조제1항에 따라 주택건설(재건축)사업계획승인을 하면서 조건을 부과하였는데, 이후 사업시행자가 조건을 이행하여 승인권자가 입주자모집공고 전에 주택건설사업계획변경승인을 함에 있어, 위 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 사업계획의 경미한 변경사항을 규정한 「주택건설촉진법 시행규칙」(2003. 1. 30. 건설교통부령 제349호로 일부개정되어 2003. 2. 1. 시행된 것) 제21조제1항제2호, 제4호 또는 제7호의 범위를 벗어난 변경이 발생한 경우, 사업계획의 경미한 변경인지 여부를 불문하고 정비구역안의 토지등소유자의 동의를 받아야 하는 것은 아님

**6-4****사업시행인가 시 동의를 확인을 위해 동의서를 제출받아야 하는지**

('10. 5. 25.)

**질의요지**

도정법 제28조제5항에 따라 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의를 얻어야 하는 바, 사업시행인가 시 과반수 동의를 확인하기 위해 총회 회의록 외에 토지등소유자의 동의서를 별도로 제출받아 확인하여야 하는지

**회신내용**

도정법 제28조제1항 본문에 따라 사업시행자는 사업시행인가를 받고자 하는 때에는 별지 제6호 서식의 사업(시행·변경·중지·폐지)인가신청서에 총회의결서 사본 등을 첨부하여 시장·군수에게 제출하도록 도정법 시행규칙 제9조제1항에 규정하고 있는 바, 도정법 제28조제5항에 따른 총회의 동의요건 적합 여부를 판단하기 위하여 총회 회의록 외에 토지등소유자의 동의서를 별도로

제출받을지는 당해 인가권자가 사업시행인가 여부를 검토함에 있어 그 필요성에 따라 판단·결정할 사항임

**6-5** | **재개발사업 사업시행인가 동의율 및 동의 방법('12. 10. 30.)**

**질의요지** ① 주택재개발사업 사업시행인가 동의율 ② 사업시행인가신청시 미리받은 사업시행인가 동의서 및 인감증명서가 유효한지 여부

**회신내용** 도정법 제24조제6항에 따르면 사업시행계획서의 수립 및 변경인 경우에는 조합원 과반수의 동의를 받도록 하고 있으나, 도정법 제24조제6항 및 제28조제5항의 동의 형식에 대하여는 도정법에서 별도 규정하는 바가 없으며, 총회 의결방법 등은 정관에서 정하도록 하고 있음

**6-6** | **'09.8.7.전 진행 중인 사업도 현행규정에 따라 사업시행인가 변경신청 여부 ('10. 6. 20.)**

**질의요지** 2009.8.7 이후 사업시행 변경인가를 받고자 하는 경우 2009.8.7 부터 시행되고 있는 도정법 제28조의 개정규정에 따라 변경인가 신청을 하여야 하는지 아니면 개정규정 시행 전 종전 규정에 따라 신청을 하여야 하는지

**회신내용** 도정법 제28조제5항에 따라 사업시행인가 받은 내용을 변경하고자 하는 경우에는 당해 시장·군수·구청장에게 사업시행인가사항에 대한 변경인가 신청을 하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의를 얻도록 되어 있고, 동 규정은 도정법 제28조의 개정 규정이 시행된 이후에 사업시행인가사항에 대한 변경인가 신청을 최초로 하는 것도 도정법 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제6

조에 따라 도정법 제28조의 개정 규정을 적용하여야 할 것임

**6-7** | 일반분양이 완료된 경우 사업시행변경인가 동의 요건('12. 6. 1.)

**질의요지** 주택재개발정비사업의 조합원 분양 및 일반분양이 완료된 상태에서 경비실의 위치를 변경하기 위한 사업시행변경인가를 신청하기 위해서는 도정법 제28조제5항에 따른 조합원 과반수의 동의를 얻어야 하는지 아니면 「주택법」 제16조 및 같은 법 시행규칙 제11조제3항에 따라 일반분양자를 포함한 수분양자 5분의 4 이상의 동의를 얻어야 하는지 여부

**회신내용** 도정법 제28조제5항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 경비실의 위치를 변경하는 것은 사업시행인가의 경미한 변경에 해당하지 않으므로 사업시행자는 사업시행변경인가를 신청하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의를 얻어야 할 것으로 판단되며, 「주택법 시행규칙」 제11조제3항에 따라 공급가격의 변경을 초래하거나 호당 또는 세대 당 주택공급면적 또는 대지지분의 변경을 초래하지 않는 경비실의 위치를 변경하는 경우 입주자의 동의를 받도록 규정하고 있지 않음

**6-8** | 사업시행인가 변경에 따른 조합원 과반수 동의 시 동의서 제출 여부

(‘10. 11. 18.)

**질의요지** 도정법 제28조제5항의 내용 중 “미리 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의를 얻어야 한다” 라는 것은 총회에서 조합원 과반수 동의를 얻어라는 것인지 아니면 과반수의 동의서를 첨부하여야 한다는 것인지

**회신내용** 도정법 제28조제5항의 내용 중 “조합원 과반수의 동의를 얻어야 한다” 라고 되어 있는 것은 총회를 개최하여 전체 조합원 과반수의 동의(의결)를 얻도록 하고 있는 것임

**6-9** | 사업시행인가 신청시 존치 건축물에 대한 동의 여부(법제처, '11. 6. 9.)

**질의요지** 주택재개발사업 시행자가 도정법 제33조에 따라 일부 건축물의 존치에 관한 내용이 포함된 사업시행계획서를 작성하여 사업시행인가를 신청하는 경우, 존치되는 건축물 소유자의 동의를 얻어야 하는지

**회신내용** 주택재개발사업 시행자가 도정법 제33조에 따라 일부 건축물의 존치에 관한 내용이 포함된 사업시행계획서를 작성하여 사업시행인가를 신청하는 경우, 존치되는 건축물 소유자의 동의를 얻어야 함

**6-10** | 용적률 등을 산정시 대지면적 범위 및 사업시행인가 대상 범위('11. 8. 4.)

**질의요지** 주택재건축사업 정비구역 내 12m 도시계획도로로 분리된 대지에 대한 건폐율 및 용적률 산정을 대지별로 각각 산정하여야 하는지와 이 경우 사업시행인가를 하나의 건으로 처리가 가능한지

**회신내용** 용적률 및 건폐율을 산정할 때 대지의 범위는 「건축법 시행령」 제3조 제1항에 규정되어 있고, 대지면적은 「건축법 시행령」 제119조 제1항제1호에 규정되어 있으며, 정비사업의 사업시행인가는 정비구역 단위로 처리할 사항으로 판단됨

**6-11** | 정비구역 내에 보금자리주택건설시 사업계획승인을 받아야 하는지

(법제처, '11. 11. 24.)

**질의요지** ▶ 보금자리법 제4조에 따라 국토해양부장관으로부터 보금자리주택 사업자로 지정받은 자가 주택재개발사업을 위한 정비구역 중 일부 단지에 같은 법 제2조제1호에 따른 보금자리주택을 건설하려는 경우, 도정법 제28조제1항에 따른 사업시행인가 외에 별도로 보금자리법 제35조제1항에 따른 주택건설사업계획 승인도 받아야 하는지

**회신내용** ▶ 보금자리법 제4조에 따라 국토해양부장관으로부터 보금자리주택 사업자로 지정받은 자가 주택재개발사업을 위한 정비구역 중 일부 단지에 같은 법 제2조제1호에 따른 보금자리주택을 건설하려는 경우, 도정법 제28조제1항에 따른 사업시행인가 외에 별도로 보금자리법 제35조제1항에 따른 주택건설사업계획 승인도 받아야 할 것임

**6-12** | 도정법 제30조의3제1항 중 지방도시계획위원회의 종류('12. 1. 17.)

**질의요지** ▶ 도정법 제30조의3제1항에 따라 과밀억제권역에서 시행하는 주택 재건축사업을 “법적상한용적률” 까지 건축하기 위하여 심의를 거쳐야하는 지방도시계획위원회는 시·도도시계획위원회를 말하는 것인지 또는 시·군·구 도시계획위원회를 말하는 것인지 여부

**회신내용** ▶ 도정법 제30조의3제1항에서 같은 법 제4조제4항에 따른 지방도시계획위원회 심의를 거치도록 하고 있는 바, 동 규정에 따른 지방도시계획위원회라 함은 시·도 또는 대도시에 설치된 지방도시계획위원회를 말하는 것임

**6-13** | 사업시행계획 변경인가를 받은 경우 다시 분양신청을 받아야 하는지

(‘12. 3. 7.)

**질의요지** 사업시행인가 후 분양신청을 받았으나, 사업시행계획을 변경하여 다시 인가를 받은 경우 기존의 분양신청자 및 분양신청을 하지 않은 자 등을 포함하여 다시 분양신청을 받아야 하는 것인지 여부

**회신내용** 도정법 제46조제1항에서 사업시행자는 사업시행인가 고시 이후 분양 공고 및 분양 신청을 받도록 규정하고 있으며, 귀 문의의 경우와 같이 당초 사업시행인가를 받은 내용을 변경하여 다시 사업시행인가를 받은 경우 분양신청에 대한 사항은 최초 분양 신청의 근거가 되는 사실관계에 중대한 변화가 생겨 최초 조합원들의 분양신청 의사 결정에 영향을 미치는지 여부 및 일반분양 실시 여부 등을 포함한 현지 현황, 관련서류 및 관련법령 등을 종합적으로 검토·판단하여야 할 사항으로 사료됨

**6-14** | 국·공유지의 사용료 또는 점용료를 면제받는 시점은(‘12. 3. 28.)

**질의요지** 재개발사업 추진 중 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료를 면제받는 시점은

**회신내용** 도정법 제32조제1항에 따르면 사업시행자가 사업시행인가를 받은 때에는 다른 법률에 따른 인·허가등이 있는 것으로 보고 있으며, 같은 법 제32조제6항에서 정비사업에 대하여 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률 또는 시·도조례에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료를 면제하도록 하고 있음

6-15 | 사업시행인가 신청시 제출하는 총회의결서 사본('12. 5. 10.)

**질의요지**

- 가. 도정법 시행규칙 제9조제1항제2호에 따라 사업시행인가 신청시 총회의결서 사본을 제출하도록 하고 있는데 총회속기록, 회의록 및 변호사의 공증을 받은 의사록을 제출해야 하는지 아니면 총회에 참석한 조합원 의결서와 서면결의서 모두 제출해야 하는지
- 나. 도정법 시행규칙 제9조제1항제2호의 총회의결서 사본이란 어떤 서류를 말하는 것인지

**회신내용**

- 가. 도정법 제24조제5항에 따르면 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 등에 관하여는 정관으로 정하도록 하고 있으나, 총회에서 의결을 하는 경우에는 사업시행계획서를 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하도록 하고 있으며, 도정법 제24조제6항 및 제28조제5항에서는 사업시행계획서의 수립 및 변경시, 사업시행인가 신청 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의를 얻도록 하고 있음
- 나. 귀 질의하신 도정법 시행규칙 제9조제1항제2호의 총회의결서 사본은 사업시행인가시 관련 규정에 따른 총회 의결의 이행사항을 확인하기 위한 서류를 말하는 것으로 보이니, 각 규정에 따른 총회의결서 사본의 구체적인 내용에 대하여는 사업시행인가권자인 관할 시장·군수·구청장에게 문의함이 바람직

6-16 | 사업시행인가의 경미한 변경인 경우 총회를 개최해야 하는지('12. 5. 29.)

**질의요지**

- 도정법 시행령 제38조의 규정에 의한 사업시행인가의 경미한 변

경인 경우 총회를 개최해야 하는지

**회신내용**

도정법 제28조제5항에 따르면 사업시행자는 사업시행인가를 신청(인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우를 포함한다)하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 동의를 얻도록 하고 있으나, 사업시행인가의 경미한 변경인 경우에는 총회 의결이 필요하지 않음

**6-17** | 일반상업지역내 재건축조합인가를 득한 경우 사업계획승인('12. 7. 18.)

**질의요지**

일반상업지역내 지구단위계획구역으로 재건축조합설립인가를 득한 경우 「주택법 시행령」 제15조제2항에 따라 300세대 이상의 주택건립과 주택외의 시설물을 동일건축물로 건축하지 않으면 사업계획승인을 득할 수 없는지

**회신내용**

도정법 제6조제3항에 따르면 주택재건축사업은 정비구역안 또는 정비구역이 아닌 구역에서 도정법 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법에 의하도록 하고 있음

**6-18** | 사업시행계획서 공람 및 통지를 해야하는 정비사업은('12. 8. 20.)

**질의요지**

도정법 제31조 및 같은 법 시행령 제42조에 따라 시장·군수가 일반인에게 공람하는 경우 토지등소유자에게 공고내용을 통지하는 규정이 주택재개발사업 및 주택재건축사업에 모두 해당되는지

**회신내용**

도정법 제31조 및 같은 법 시행령 제42조에 따라 사업시행인가

또는 사업시행계획서 작성과 관계된 서류를 일반인에게 공람하게 하려는 때에는 그 요지와 공람장소를 해당 지방자치단체의 공보 등에 공고하고, 토지등소유자에게 공고내용을 통지하도록 하고 있으며, 동 규정은 정비사업에 해당하는 주택재건축사업 및 주택 재개발사업 모두 적용됨

**6-19** | 매도청구소송 제기한 자료를 사업시행인가 신청 시 제출해야 하는지

(‘12. 8. 23.)

**질의요지** 주택재건축사업에서 사업시행인가 신청 시 조합설립에 동의하지 않은 자들에게 매도청구소송을 제기한 자료(소제기증명원 등)를 제출하여야 하는지

**회신내용** 도정법 시행규칙 제9조제1항에 따라 사업시행자는 사업시행인가를 받고자 하는 때에는 별지 제6호서식의 사업(시행·변경·중지·폐지)인가신청서에 정관등 등 동조 동항 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하도록 하고 있으나, 주택재건축사업의 경우 조합설립에 동의하지 않은 자들에게 매도청구소송을 제기한 자료(소제기증명원 등)는 동 첨부서류에 포함되어 있지 않음

**6-20** | 매도소송이 종결되지 않은 상태에서 착공한 경우의 적정성(‘12. 10. 17.)

**질의요지** 사업주체가 종전 법령인 주택건설촉진법 제33조에 따라 주택건설사업계획승인을 받고, 사업시행지의 구분소유자에 대하여 「집합건물법」 제48조에 따른 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소 판결을 받았으나 그 판결이 확정되지 아니한 상태에서 착공신고 필증을 교부받은 경우, 그 매도청구소송 대상 대지 부분에 공사를 시작한 경우가 적법한지

**회신내용**

구 주택건설촉진법시행령 제34조의4제2호에 따르면 주택건설촉진법 제33조의4 및 주택건설촉진법 제44조제3항의 규정에 의하여 토지소유자·주택조합 또는 고용자가 등록업자와 공동으로 주택을 건설하고자하는 경우에는 토지소유자·주택조합 또는 고용자가 주택용 대지의 소유권을 확보하여 사업계획승인을 신청하여야 하나, 예외적으로 재건축조합이 「집합건물법」 제48조의 규정에 의하여 재건축에 참가하지 아니하는 구분소유권자의 소유권을 매도청구한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있음

**6-21****시행자가 토지등의 소유권을 양도한 경우 권리·의무 변경('12. 10. 10.)****질의요지**

사업시행인가를 득한 토지등소유자 방식의 도시환경정비사업에서 사업시행자가 소유하고 있는 토지 및 건축물의 소유권 전부를 타인에게 양도하였을 경우, 종전의 사업시행자의 권리·의무가 양수한 타인에게 승계되는지와 사업시행자 변경이 사업시행인가의 경미한 변경인지 및 사업시행을 변경할 경우 종전 사업시행자의 포기각서가 필요한지

**회신내용**

가. 도정법 제28조제7항에 따라 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하고자 하는 경우에는 사업시행인가를 신청하기 전에 제30조에 따른 사업시행계획서에 대하여 토지등소유자의 4분의3이상의 동의를 얻도록 하고 있고, 인가 받은 사항을 변경하고자 하는 경우에는 규약이 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어야 하며, 같은 법 제28조 제1항 단서에 따른 경미한 변경인 경우에는 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 않도록 하고 있습니다. 또한, 도정법 제10조에 따르면 사업시행자의 변동이 있을 때에는 종전

의 사업시행자의 권리·의무는 새로이 사업시행자가 된 자가 이를 승계하도록 하고 있으므로, 동 규정에 따라 새로이 사업시행자가 된 자는 종전의 사업시행자의 권리·의무를 승계하는 것으로 판단됨

나. 한편, 도정법 시행령 제38조에 따르면 사업시행자의 변경은 사업시행인가의 경미한 사항에 포함되지 아니하는 것으로 보이며, 사업시행자 변경을 포함한 사업시행변경인가시 종전 사업시행자의 포기각서 제출에 대하여는 도정법에 별도 규정하고 있는 바가 없음

#### 6-22 | 사업시행자가 변경된 경우의 규약 및 사업시행인가 변경('12. 10. 25.)

##### 질의요지

가. 토지등소유자방식 도시환경정비사업에서 종전 사업시행자의 권리·의무가 새로운 사업시행자에게 양도된 경우 ① 총회를 개최하여 규약 내용을 변경해야 하는지(권리·의무가 자동승계 되는 것으로 간주 할 수 있는지), ② 총회 개최시 종전 사업시행자 동의 없이 새로운 사업시행자가 규약에 따른 총회를 개최할 수 있는지

나. 도정법 제28조제7항 단서에서 인가 받은 사항을 변경하고자 하는 경우에는 규약이 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻도록 하고 있는 바, 규약에서 별도로 정한 것이 없는 경우 토지등소유자의 과반수 동의를 얻으면 되는지

##### 회신내용

가. 도정법 제10조에 따르면 사업시행자와 정비사업과 관련하여 권리를 갖는 자(이하 “권리자”라 한다)의 변동이 있을 때에는 종전의 사업시행자와 권리자의 권리·의무는 새로이 사업시행자와 권리자로 된 자가 이를 승계하도록 하고 있음

나. 도정법 제28조제7항에 따라 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우 인가 받은 사항을 변경하고자 하는 경우에는 규약이 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻도록 하고 있으므로, 해당 규약에 따라 판단하여야 할 것임

## 7 손실보상 및 특례

### 7-1 재건축사업의 세입자 손실보상 가능 여부('09. 8. 7.)

**질의요지** 도정법 개정과 관련하여 토지보상법에 따른 세입자 손실보상이 재건축사업에도 해당되는지

**회신내용** 도정법 제40조에서는 정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용토록 하고 있는 바, 토지보상법에 따른 손실보상은 수용이 전제되어 이루어지므로 수용이 적용되지 아니하는 재건축사업은 세입자 손실보상에 해당되지 않음

### 7-2 종교시설에 대한 영업보상 가능 여부('09. 10. 27.)

**질의요지** 이사회 또는 대의원의 의결로 종교시설에 대한 영업권보상이 가능한지

**회신내용** 도정법 제37조제3항에 따르면 손실보상에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 토지보상법을 준용하도록 하고 있고, 도정법 제40조제1항의 규정에 의하면 정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용하도록 하고 있으며, 토지보상법 시행규칙 제45조의 규정에 따르면 사업인정고시일등 전부터 적법

한 장소에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업이어야 하며, 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가·면허·신고 등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업을 공익사업으로 인하여 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실을 보상하도록 규정하고 있는 사항으로, 상기 취지를 감안할 때 종교시설은 영업보상 대상에 해당되지 아니한 것으로 사료되며, 도정법상 종교시설에 대하여 영업보상의 절차를 명문화 하고 있는 규정은 없음

**7-3** | 임대주택 포기 시 주거이전비 지급 가능 여부('12. 1. 10.)

**질의요지** 2007.4.2 사업시행인가를 득한 주택재개발 정비사업에서 임대주택을 공급받은 세입자들이 높은 보증금 및 월임대료로 인하여 임대주택을 포기하고, 이미 포기하였던 주거이전비의 지급을 요구하는데 이의 지급여부 및 지급주체(조합, 임대주택인수자)

**회신내용** 2007.4.12 개정되어 시행되기 전의 토지보상법 시행규칙 제54조 제2항 단서 규정에서, 다른 법령(도정법 포함)에 의하여 주택입주권을 받았거나 무허가건축물등에 입주한 세입자에 대하여는 주거이전비를 보상하지 아니한다고 규정하고 있고, 2007.4.12 개정·시행된 토지보상법 시행규칙 제54조제2항에서는 위 내용의 단서규정이 삭제되면서 부칙 제4조에서 토지보상법 제15조에 따라 보상계획을 공고하고 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지한 분부터 적용한다고 규정하고 있음

**7-4** | 현금청산자에 대한 주거이전비 및 이사비 지급 여부('12. 2. 14.)

**질의요지**

분양신청을 하지 아니하여 현금청산대상자가 된 주택재개발정비 사업의 조합원이 주거이전비 및 이사비를 지급받을 수 있는지

**회신내용**

가. 도정법 제37조제3항에 따르면 손실보상에 관하여는 도정법에 규정된 것을 제외하고는 토지보상법을 준용하도록 하고, 도정법 시행령 제44조의2제2항에서 주거이전비 보상대상자의 인정기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토해양부령으로 따로 정할 수 있도록 하고 있으며, 도정법 시행규칙 제9조의2제2항에서 토지보상법 시행규칙 제54조제2항에 따른 주거이전비의 보상은 도정법 시행령 제11조에 따른 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자를 대상으로 하도록 하고 있음

나. 또한, 도정법 제30조제3호에 따르면 '임시수용시설을 포함한 주민이주대책' 을 사업시행계획서에 포함하도록 하고, 도정법 시행령 제50조제1호에서 같은 법 제47조에 따른 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법을 관리처분계획에 포함하도록 하고, 도정법 시행령 제44조의2제1항에서는 같은 시행령 제11조에 따른 공람공고일로부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 토지보상법 제40조제3항제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외하도록 하고 있음

다. 따라서, 귀 질의하신 현금청산대상자의 주거이전비 및 이사비 지급 여부 등에 관하여는 해당 정비사업의 사업시행인가 및 관리처분계획인가 내용 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 보임

**질의요지**

정비구역내에 실제 거주하고 관리처분계획인가후 이주하였으나, 주민등록이 되지 않았을 경우 세입자 주거이전비 대상여부, 재개발지구내 현금청산자의 철거건물 부착물중 일부(창문, 샷시)를 가져 갈 수 있는지

**회신내용**

도정법 시행규칙 제9조의2제3항에 따른 주거이전비 보상은 도정법 시행령 제11조에 따른 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자를 대상으로 하도록 하고 있고, 도정법 제40조제1항에서 정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용하도록 하고 있으므로, 주거이전비 지급대상 여부와 철거건물 부착물 이전 가능성 여부에 대하여는 사업시행자가 사실관계 확인 및 관계규정에 따라 판단하여 처리할 사항임

## 8 관리처분계획, 준공 및 청산

### 8-1 분양신청을 철회한 경우 관리처분계획의 경미한 변경 여부('09. 11. 5.)

**질의요지** 관리처분계획인가를 받은 분양신청자가 철회하여 현금청산을 한 경우 관리처분계획의 경미한 변경에 해당되는지

**회신내용** 도정법 시행령 제49조에 따르면 관리처분계획의 변경에 대하여 이해관계가 있는 토지등소유자 전원의 동의를 얻어 변경하는 때를 포함한 동조 각호의 1에 해당되는 때에는 관리처분계획의 경미한 변경으로 봄

### 8-2 사업시행변경인가를 받은 경우 종전자산 감정평가 기준시점('11. 8. 26.)

**질의요지** 주택재건축사업 조합이 동일한 정비구역 내에서 세대수 등의 변경에 따른 사업시행변경인가를 받은 경우 관리처분계획 수립을 위한 분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 가격은 사업시행인가의 고시가 있는 날로 하는지 아니면 사업시행변경인가의 고시가 있는 날로 하는지

**회신내용** 도정법 제48조제1항제4호에 따르면 관리처분계획수립을 위한 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준(사업시행인가 전에 도정법 제48조의2제2항에 따라 철거된 건축물의 가격은 시장·군수에게 허가 받은 날을 기준)으로 하도록 규정되어 있음

**8-3** | **중전자산평가 후 사업시행변경인가를 받은 경우 중전자산평가 기준시점**  
(‘12. 9. 10.)

**질의요지** 사업시행계획인가 시점으로 중전자산평가를 완료한 후, 사업시행 계획변경을 완료하였을 경우 중전자산평가금액의 가격시점이 사업시행계획변경인가 시점인지

**회신내용** 도정법 제48조제1항제4호 및 제5항에 따르면 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하도록 하고 있고, 이때 재산 또는 권리를 평가할 때에는 부동산공시법에 따른 감정평가업자 중 시장·군수가 선정·계약한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정하는 방법에 의하되, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 이를 산정할 수 있도록 하고 있음

**8-4** | **재건축 분양신청 또는 분양계약을 하지 아니한 경우 처리(‘09. 8. 27.)**

**질의요지** 주택재건축사업 관련, 분양신청 및 분양계약을 하지 아니한 경우 어떻게 처리 되는지

**회신내용** 도정법 제47조에 따르면 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청을 철회한 자에 대하여 사업시행자는 토지등소유자가 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다고 규정되어 있고, 동법 시행령 제48조에서는 상기 규정에 의하여 토지등소유자의 토지·건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으

로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정하도록 하고 있으며, 이 경우 시장·군수가 추천하는 부동산공시법에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다고 규정되어 있음

#### 8-5 | 분양계약을 체결하지 아니한 자에 대한 현금청산절차('12. 9. 10.)

**질의요지** 분양신청은 하였으나 분양계약을 체결하지 아니한 자에 대하여 현금청산자로 결정하는 관리처분계획변경인가를 받은 후 현금청산절차를 실시하여야 하는지

**회신내용** 분양계약을 체결하지 아니한 자에 대한 현금청산절차에 대하여는 도정법에서 별도 규정하고 있지 않으므로, 분양계약을 체결하지 아니한 자에 대한 현금청산절차에 대하여는 해당 조합의 정관 등에 따라 판단하여야 할 사항으로 보임

#### 8-6 | 150일 이내에 현금청산 한다는 의미('10. 7. 8.)

**질의요지** 도정법 제47조의 내용 중 “150일 이내에 현금으로 청산하여야 한다” 의 의미는

**회신내용** 도정법 제47조의 규정은 도정법 시행령 제48조의 규정에 따라 사업시행자가 토지등소유자와 협의하여 150일 이내에 청산을 마치도록 한 것임

**8-7** | 현금청산대상자의 조합원 지위 상실 여부('10. 9. 28.)

**질의요지** 주택재건축사업에서 도정법 제47조에 따른 현금청산 대상자는 조합원의 지위가 상실되는 것으로 보는지 및 조합원 지위가 상실된다면 그 시점은

**회신내용** 현금청산대상자가 된 조합원은 조합원으로서 지위를 상실한다는 대법원 판결(대법원 2009다81203, 2010.8.19.)은 존중되어야 할 것으로 사료되며, 아울러 도정법 제20조제1항제2호 및 제3호에 따르면 조합원의 자격에 관한 사항, 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항 등은 해당 조합의 정관에 정하도록 되어 있음

**8-8** | 재건축 시 임대주택 공급 의무 여부(법제처, '10. 1. 15.)

**질의요지** 2009. 4. 22. 법률 제9632호로 개정·시행된 도정법 부칙 제2항과 관련하여, 개정 전 도정법 제30조의2에 따라 주택재건축사업을 시행하면서 개정된 도정법 시행 전에 이미 「주택법」 제38조에 따른 입주자 모집승인을 받은 경우, 개정 전 도정법 제30조의2에 따른 임대주택 공급의무가 있는지

**회신내용** 2009. 4. 22. 법률 제9632호로 개정·시행된 도정법 부칙 제2항과 관련하여, 개정 전 도정법 제30조의2에 따라 주택재건축사업을 시행하면서 개정된 도정법 시행 전에 이미 「주택법」 제38조에 따른 입주자 모집승인을 받은 경우, 반드시 개정 전 도정법 제30조의2에 따른 임대주택의 공급의무가 있다고 할 수 없음

**질의요지**

- 가. 2009. 4. 22. 법률 제9632호로 개정·시행된 도정법 부칙 제3항과 관련하여, 같은 법 개정 전에 주택재건축사업의 사업시행인가를 받았으나 관리처분계획인가를 받지 않은 경우 도정법 제30조의3에서 규정한 내용에 따라 사업시행 변경인가를 받아야 하는지
- 나. 2009. 4. 22. 법률 제9632호로 도정법이 개정되기 전에 주택재건축사업의 사업시행인가 및 관리처분계획인가를 받은 경우로서 사업시행 변경인가없이 공사가 완료되어 준공인가된 경우, 개정 전 도정법 제30조의2 규정에 따라 재건축임대주택을 공급할 의무가 있는지

**회신내용**

- 가. 2009. 4. 22. 법률 제9632호로 개정·시행된 도정법 부칙 제3항과 관련하여, 같은 법 개정 전에 주택재건축사업의 사업시행인가를 받았으나 관리처분계획인가를 받지 않은 경우 도정법 제30조의3에서 규정한 내용에 따라 사업시행 변경인가를 받아야 함
- 나. 2009. 4. 22. 법률 제9632호로 도정법이 개정되기 전에 주택재건축사업의 사업시행인가 및 관리처분계획인가를 받은 경우로서 사업시행 변경인가 없이 공사가 완료되어 준공인가된 경우, 개정 전 도정법 제30조의2 규정에 따라 재건축임대주택을 공급할 의무가 있음

**질의요지**

도정법 제46조제1항에서 규정하고 있는 “고시가 있는 날부터

60일 이내” 및 “통지한 날부터 30일 이상 60일 이내”에 대한 기간산정과 관련하여, 여기서 말하는 “60일 이내”는 고시 또는 통지가 있는 날을 포함하여 산정 하는지

**회신내용**

민법 제157조 및 제159조에 따르면 기간을 일, 주, 월 또는 연으로 정한 때에는 기간의 초일은 산입하지 아니하되, 그 기간이 오전영시부터 시작되는 때에는 그러하지 아니하고, 기간말일의 종료로 기간이 만료한다고 규정되어 있음

**8-11 | 조합원이 아닌 토지등소유자가 분양권을 받을 수 있는지 여부**

(법제처, '10. 2. 22.)

**질의요지**

조합이 시행하거나 조합이 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동으로 시행하는 정비사업의 경우에, 도정법 제19조제1항제3호에 따라 조합원이 되지 못한 토지등소유자가 해당 정비사업에 따른 건축물을 같은 법 제50조제1항에 따라 분양 받을 수 있는지

**회신내용**

조합이 시행하거나 조합이 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동으로 시행하는 정비사업의 경우에, 도정법 제19조제1항제3호에 따라 조합원이 되지 못한 토지등소유자는 해당 정비사업에 따른 건축물을 같은 법 제50조제1항에 따라 분양 받을 수 없음

**8-12 | 조합설립인가 후 주택 등 매도 시 분양권 여부('10. 6. 4.)**

**질의요지**

주택재개발구역 안에서 주택 2동과 토지 1필지를 소유하고 있는 조합원이 조합설립인가 이후 주택 1동과 토지 1필지를 각각 매도한 경우 이를 매수한 자에게 분양권이 있는지

**회신내용**

가. 도정법 제19조제1항제3호에 따르면 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보도록 규정하고 있음

나. 참고로, 조합이 시행하거나 조합이 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동으로 시행하는 정비사업의 경우에 도정법 제19조제1항제3호에 따라 조합원이 되지 못한 토지등소유자는 해당 정비사업에 따른 건축물을 도정법 제50조제1항에 따라 분양 받을 수 없다는 법제처의 법령해석이 있었음

**8-13****대지부분 공유관계 발생 시 건축물 공급 가능 여부(법제처, '10. 7. 12.)****질의요지**

가. 조합이 시행하거나 조합이 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동으로 시행하는 정비사업에서 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 건축물을 양수하여 수인이 소유하게 되고 그 대지부분에 공유관계가 발생한 경우, 시·도 조례로 주택공급에 관해 따로 정하여 도정법 제19조제1항에 따른 수인을 대표하는 1인 외의 토지등소유자에게 해당 정비사업에 따른 건축물을 같은 법 제50조제1항에 따라 공급할 수 있는지

나. 수도권 과밀억제권역에 위치하지 아니하는 지역에서 조합이 시행하거나 조합이 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동으로 시행하는 주택재건축사업의 경우, 도정법 제19조제1항제3호에 따른 수인을 대표하는 1인 외의 토지등소유자에게 해당 정비사업에 따른 건축물을 같은 법 제50조제1항에 따라 공급할 수 있는지

**회신내용**

가. 조합이 시행하거나 조합이 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동으로 시행하는 정비사업에서 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 건축물을 양수하여 수인이 소유하게 되고 그 대지부분에 공유관계가 발생한 경우, 시·도 조례로 주택공급에 관해 따로 정하여 도정법 제19조제1항에 따른 수인을 대표하는 1인 외의 토지등소유자에게 해당 정비사업에 따른 건축물을 같은 법 제50조제1항에 따라 공급할 수 없음

나. 수도권 과밀억제권역에 위치하지 아니하는 지역에서 조합이 시행하거나 조합이 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동으로 시행하는 주택재건축사업의 경우, 도정법 제19조제1항제3호에 따른 수인을 대표하는 1인 외의 토지등소유자에게 해당 정비사업에 따른 건축물을 같은 법 제50조제1항에 따라 공급할 수 있음

**8-14 | 시공자를 선정하지 않은 경우 분양공고 가능 시기('11. 3. 30.)****질의요지**

주택재개발사업의 시공자 선정이 안 된 상태에서 사업시행인가 되어 있는 경우 도정법 제46조제1항을 적용할 때 언제부터 60일 이내에 분양 공고를 하여야 하는지

**회신내용**

질의의 경우 사업시행인가 이후에 시공자를 선정하여야 할 경우라면 시공자와 계약을 체결한 날부터 60일 이내에 도정법 제46조제1항에 따른 절차를 거쳐야 할 것으로 봄

**8-15** | 주택과 상가를 각각 1개씩 소유한 자가 상가를 양도한 경우 분양권

(법제처, '11. 8. 11.)

**질의요지**

「주택법」 제41조제1항의 규정에 의한 투기과열지구로 지정된 지역으로서 도정법에 따른 주택재건축사업구역내에 주택과 상가를 각각 1개씩 소유한 조합원이 조합설립인가 후 상가를 양도한 경우,

가. 상가를 양수한 자는 도정법 제50조제1항에 따라 정비사업에 따른 건축물을 분양받을 수 있는지

나. 기존 조합원인 양도인은 도정법 제19조제1항제3호에 의한 대표 조합원으로서 같은 법 제50조제1항에 따라 정비사업에 따른 건축물인 주택과 상가를 각각 1개씩 분양받을 수 있는지

**회신내용**

가. 상가를 양수한 자는 도정법 제19조제2항 각 호에 해당하지 않는 한 같은 법 제50조제1항에 따라 정비사업에 따른 건축물을 분양받을 수 없음

나. 기존 조합원인 양도인은 도정법 제50조제1항에 따라 정비사업에 따른 건축물인 주택과 상가를 각각 1개씩 분양받을 수는 없음

**8-16** | 임대주택의 공급시에 거주기간 산정일 등(법제처, '11. 9. 22.)

**질의요지**

도정법 시행령 별표 3의 제2호가목(1)은 “임대주택은 기준일 3월 전부터 당해 주택재개발사업을 위한 정비구역 또는 다른 주택재개발사업을 위한 정비구역안에 거주하는 세입자로서 입주를 희망하는 자에게 공급한다.” 고 규정하고 있는 바, 위 규정에 따라 세입자의 거주기간을 산정할 때 기준일을 산입하여야 하는지

**회신내용** 도정법 시행령 별표 3의 제2호가목(1)에 따라 세입자의 거주기간을 산정할 때 기준일을 산입하지 않음

**8-17** | 분양신청기간 연장 관련(법제처, '11. 10. 13.)

**질의요지** 도정법 제46조제1항에서는 도시정비사업자는 사업시행인가의 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, 도정법 제46조제1항 단서에 따라 사업시행자가 분양신청기간을 연장하고자 할 경우 당초의 분양신청기간에 이어서만 연장할 수 있는지 아니면 관리처분계획에 지장이 없는 한 당초의 분양신청기간과 이어지지 않는 기간을 별도로 정하여 연장할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제46조제1항 단서에 따라 사업시행자가 분양신청기간을 연장하고자 할 경우 당초의 분양신청기간에 이어서만 연장할 수 있음

**8-18** | 관리처분 변경 시 조합원에게 문서 통지절차 이행 여부('09. 12. 16.)

**질의요지** 2009.11.28. 이전에 총회를 개최하고 2009.11.28 이후에 관리처분계획인가를 신청하는 경우 2009.11.28부터 시행되고 있는 도정법 제48조제1항에 따라 총회의 개최일부터 1개월 전에 동조 제3

호부터 제5호까지에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하는 절차를 거쳐야 하는지

**회신내용**

2009.5.27 개정되어 2009.11.28부터 시행중인 도정법 제48조제1항에 따라 관리처분계획의 수립 및 변경 시 동조 제3호부터 제5호까지에 해당하는 사항을 총회의 개최일부터 1개월 전에 각 조합원에게 문서로 통지하도록 한 사항은 2009.11.28. 이후에 상기 개정된 규정에 따라 총회를 개최하는 경우에 적용되는 사항으로 봄

**8-19**

**토지등소유자 1인이 일반분양 완료상태에서 관리처분계획수립 가능 여부**

(‘10. 7. 5.)

**질의요지**

도시환경정비사업의 토지등소유자 1인이 정비구역 안의 토지 및 건축물을 모두 소유하여 관리처분계획 수립 및 인가절차를 거치지 아니하고 공사 착공 및 입주자 모집(일반분양) 절차를 완료한 상태일 경우 준공인가 전에 관리처분계획인가 신청·인가 가능

**회신내용**

사업시행자(주거환경개선사업을 제외함)는 도정법 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 분양설계 등을 포함한 같은 항 각호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받도록 하고 있고, 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관 등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지(건축물을 포함)로 정하거나 주택법 제38조의 규정을 준용하여 조합원 외의 자에게 분양할 수 있도록 도정법 제48조제1항·제3항 및 도정법 시행령 제51조에서 규정하고 있는 바, 관리처분계획을 수립함이 없이 이미 일반분양 절차를 거쳐 입주자 모집까지 완료한 상태에서 관리처분계획을 수립하는 것은 관리처분계획을 수립하는 목적이나 도정법 상의 절차 등을 감안할 때 타당하지 않은 것으로 판단됨

8-20 | 관리처분인가 후 설계변경 시 절차, 분양철회자에 대한 재분양('12. 1. 2.)

**질의요지** 관리처분인가 후 설계변경을 했다면 재개발 절차 중 생략해도 되는 항목은, 보상(현금청산자) 및 이주(분양신청자 및 현금청산자)는 변경된 관리처분인가에 의하여 이루어져야 하는지, 분양철회자에게 변경사업시행인가에 의하여 다시 분양신청을 할 수 있는지

**회신내용** 가. 도정법 제48조제1항 및 같은 법 시행령 제50조에 따르면 사업시행자가 도정법 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여 시장·군수·구청장의 인가를 받도록 하고 있고, 관리처분계획을 변경하는 경우에도 같으며 관리처분계획에는 법 제47조의 규정에 의하여 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법, 기존 건축물의 철거 예정시기 등을 포함하도록 하고 있음

나. 또한, 분양철회자에게 변경사업시행인가에 의하여 다시 분양신청을 할 수 있는지 여부는 도정법 시행령 제31조제10호에 따라 도정법 제48조제1항에 따른 관리처분계획에 관한 사항은 해당 조합의 정관에 정하도록 하고 있고, 최초 분양신청의 근거가 되는 사실관계에 중대한 변화가 생겨 최초 조합원들의 분양신청 의사 결정에 영향을 미치는 경우인지와 일반분양이 되었는지 등을 포함한 현지현황, 관련서류 및 관련법령 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 보임

## 8-21 | 분양신청을 다시 받는 경우의 분양절차('12. 4. 25.)

**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 도정법 제46조에 따른 분양신청절차를 다시 거쳐야 하는지 여부

**회신내용** 도정법 제46조제1항에 따라 사업시행자는 사업시행인가의 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 도정법 제46조에 따른 분양신청절차를 거쳐야 할 것으로 판단됨

## 8-22 | 소유자 전원 동의로 관리처분계획 변경 시 경미한 변경인지('12. 1. 2.)

**질의요지** 도정법 시행령 제49조제3호에 따라 이해관계가 있는 토지등소유자 전원의 동의를 얻어 관리처분계획을 변경할 경우 경미한 변경에 해당되는지

**회신내용** 도정법 제48조제1항 단서 및 같은 법 시행령 제49조제3호에 따라 이해관계가 있는 토지등소유자 전원의 동의를 얻어 관리처분계획을 변경하는 때에는 경미한 변경에 해당되며, 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 신고하도록 하고 있음

**질의요지**

주택재개발정비사업의 경우 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 현금청산 시 도정법 제47조 및 같은 법 시행령 제48조의 협의절차를 거친 후 토지수용이 가능한지 아니면 이를 생략하고도 토지수용이 가능한지 여부

**회신내용**

가. 도정법 제38조에 따라 사업시행자는 정비구역안에서 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 토지보상법 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있도록 하고 있고, 도정법 제40조제1항에 따라 정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용하도록 하고 있으며, 도정법 제40조제3항에서 제1항의 규정에 의한 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 사업시행인가를 할 때 정한 사업시행기간 이내에 이를 행하여야 한다고 규정하고 있음

나. 또한, 도정법 제47조 및 같은 법 시행령 제48조에 따라 분양신청을 하지 아니한 자는 그 해당하게 된 날로부터 150일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 하며, 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정하도록 하고 있으므로, 주택재개발정비사업에서 분양신청을 하지 않은 현금청산대상자의 경우 도정법 제47조 및 같은 법 시행령 제48조에 따른 협의 후에 도정법 제40조제3항에 따라 사업시행인가를 할 때 정한 사업시행기간 이내에 수용절차 진행이 가능할 것으로 판단됨

('12. 1. 30.)

**질의요지**

가. 주거환경개선사업지구내에서 기준일 이후에 토지 및 건물 등을 새로운 권리자가 취득하였을 경우 주택공급순위가 권리의무 승계 되는지

나. 주거환경개선사업지구내에서 기준일 이후에 토지 및 건물 등을 새로운 권리자가 취득하였을 경우 주거이전비, 이주정착금 등 간접보상이 승계되는지

**회신내용**

가. 질의 '가'에 대하여,

도정법 시행령 제54조에는 주거환경개선사업의 사업시행자가 정비구역안에 주택을 건설하는 경우에 주택 공급에 관하여는 별표2에 규정된 범위안에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있음을 알려드리며, 별표2 제4호의 주택 공급순위는 기준일 이후에 토지 및 건물등을 새로운 권리자가 취득할 경우에는 기존 권리자가 가지고 있던 공급순위는 소멸될 것으로 판단되는 바, 새로운 권리자에게 주택공급순위가 승계되지는 않을 것으로 봄

나. 질의 '나'에 대하여,

도정법에는 주거환경개선지구내 소유자의 이주정착금, 주거이전비 등 간접보상비에 대하여는 별도로 규정되어 있지 않으며, 도정법 제37조제3항에 손실보상에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 토지보상법을 준용토록 규정되어 있음

**질의요지**

주택재개발 정비구역내 세입자의 임대주택 입주자격

**회신내용**

도정법 제50조제4항에 따라 정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여는 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정하도록 하고 있음

**8-26****조합원의 분양받을 권리를 제한하는 규정이 있는지('12. 2. 7.)****질의요지**

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

**회신내용**

도정법 제50조의2제1항에 따르면 정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 도정법 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

**8-27****조합원이 계약을 포기한 아파트의 분양방법('12. 2. 16.)****질의요지**

주택재개발사업으로 건설하여 조합원에게 공급했던 아파트 중 1세대는 계약금만 납부 후 해약하고, 또 1세대는 계약을 포기하여 2세대가 조합원분양 잔여분으로 남았을 때 남은 2세대에 대한 분양방법은(이미 일반분양과 보류시설 분양도 끝난 상태임)

**회신내용**

도정법 제50조제1항에 따라 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 제48조의 규정에 의하여 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하도록 하고 있고, 같은 조 제5항에 따라 사업시행자는 제1항에 따른 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택에 대하여는 제1항에 따른 공급대상자외의 자에게 공급할 수 있으며, 이 경우 주택의 공급방법·절차 등에 관하여는 「주택법」 제38조를 준용하도록 하고 있음

**8-28**

**일부필지는 현금청산, 나머지는 조합원 분양을 받을 수 있는지('12. 3. 15.)**

**질의요지**

도시환경정비사업에서 정비구역 지정 후 정비사업을 목적으로 외부의 투자자가 여러 필지를 매입하여 토지등소유자가 되었을 경우, 여러 필지 중 일부필지는 현금청산을 받고 일부필지는 조합원 분양을 받는 것이 가능한지 여부

**회신내용**

가. 도정법 시행령 제28조제1항제1호다목 단서에 따라 도시환경정비사업의 경우 토지등소유자가 정비구역 지정 후에 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물에 대하여는 종전 소유자를 토지등소유자의 수에 포함하여 산정하되, 동의 여부는 이를 취득한 토지등소유자에 의하도록 하고 있으나, 이는 동의자수 산정방법에 적용되는 사항으로 판단됨

나. 현금청산은 도정법 제47조에 따라 토지등소유자가 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청을 철회한 자, 제48조의 규정에 의하여 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자에 해당하는 경우 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 사업시행자가 현금으로 청산하도록 하고 있음

다. 또한, 도정법 제48조제2항제7호다목에 따라 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 하도록 하고 있음

**8-29** | 재건축사업에 도정법 제48조제2항제7호다목 규정 적용 여부('12. 4. 2.)

**질의요지** ○○시 ○○구 삼성동 소재 아파트로서 현재 재건축사업을 추진 중인 바, 해당 재건축사업에 도정법 제48조제2항제7호다목의 규정을 적용할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제48조제2항제7호다목에 따라 사업시행자(법 제6조제1항제1호부터 제3호까지의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업 및 같은 조 제5항의 방법으로 시행하는 주거환경관리사업의 사업시행자는 제외한다)는 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 하도록 하고 있음. 또한, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 같은 법 제54조제2항에 따른 이전고시일 다음날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없도록 하고 있음

**8-30** | 세대별 추가분담금 산출 근거('12. 4. 9.)

**질의요지** 같은 아파트 같은 평수 입주인데 조합원마다 추가분담금이 큰 차이가 나는데 세대별 추가분담금 산출 근거는 어떻게 되는지

**회신내용**

가. 도정법 제48조제1항에 따라 사업시행자(조합)는 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 제46조에 따른 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호(분양설계, 분양대상자의 주소 및 성명, 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액, 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격, 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기 등)의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받도록 하고 있으며, 사업시행자는 관리처분계획의 수립 및 변경의 사항을 의결하기 위한 총회의 개최일부터 1개월 전에 제3호부터 제5호까지(분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액, 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격, 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기)에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하도록 하고 있음

나. 또한, 같은 법 제49조제1항에 따라 사업시행자는 제48조에 따른 관리처분계획의 인가를 신청하기 전에 관계서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들도록 하고 있음을 알려드리며, 질의하신 조합원별 추가분담금은 위 관리처분계획의 수립이나 변경절차에 따라 산정된 것으로 보임

**8-31****도정법 제30조의3제1항 및 제2항의 적용 방법('12. 4. 25.)****질의요지**

가. 정비구역이 지정된 주택재개발정비사업지역에서 사업시행자가 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하지 않는 경우에도 사업

시행인가 신청 전에 도정법 제30조의3제1항에 따른 ‘법정상한용적률’ 을 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 확정해야 하는지 여부

나. 도정법 제30조의3제2항에 따른 소형주택 건설은 사업시행자가 정비계획상 용적률을 초과하여 건축할 때 적용하는 사항인지 아니면 정비계획상 용적률 초과여부와 관계없이 적용하는 사항인지 여부

**회신내용**

가. 질의 ‘가’에 대하여

도정법 제30조의3제1항에 따라 동조 동항 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 그 사업시행자는 제4조에 따라 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 같은 조 제4항에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 국토계획법 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있도록 하고 있음

나. 질의 ‘나’에 대하여

도정법 제30조의3제2항에 따라 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 하도록 하고 있으며, 이는 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하는지 여부와 관계없이 적용되는 것임

8-32

관리처분계획 인가 신청 이후 분양신청 철회가 가능한지('12. 5. 7.)

**질의요지**

관리처분계획 인가 신청 이후 분양신청 철회를 받아주지 않는 경우 위법인지

**회신내용**

도정법 제47조 및 같은 법 시행령 제48조에 따라 사업시행자는 토지등소유자가 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청을 철회한 자 등에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하도록 하면서 분양신청의 철회 시기에 대하여는 별도 규정하고 있지는 않으나, 관리처분계획 수립이나 조합원의 권리관계 영향 등을 고려할 때 분양신청 기간이나 관리처분계획 인가 신청전 적정 시점에서 철회하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

**8-33**

‘분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액’의 의미('12. 5. 21.)

**질의요지**

도정법 제48조제1항에 따라 분양신청 현황을 기초로 총회 개최 1개월 전에 조합원들에게 통지하여야 하는 “분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액”의 의미는

**회신내용**

도정법 제48조제1항제3호에 따른 “분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액”은 같은 법 제46조에 따른 분양신청 결과 등을 반영하여 분양신청을 한 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액을 말하는 것으로서, 같은 법 제48조제5항 및 제6항에 따라 해당 재산 또는 권리를 평가할 때에는 부동산 공시법에 따른 감정평가업자 중 시장·군수가 선정·계약한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정하도록 하고 있음

**8-34**

현금청산 전 입주자 모집승인이 가능한지 여부('12. 5. 24.)

**질의요지**

조합설립에 동의한 조합원이 분양신청 등을 하지 않아 현금청산

대상자가 된 경우 현금청산 전에 입주자 모집승인이 가능한지

**회신내용**

도정법 제50조제5항에서는 관리처분계획 등에 따른 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택에 대하여는 관리처분계획 등에 따른 공급대상자외의 자에게 공급할 수 있도록 하면서, 도정법 제46조에 따른 분양신청 결과 도정법 제47조에 따른 현금청산 대상자가 있는 경우 현금청산을 완료하고 공급하도록 하는 별도의 규정이 없으므로, 귀 질의내용과 같이 조합원이 분양신청 등을 하지 않아 현금청산 대상자가 있는 경우 현금청산 완료 전이라도 도정법 제50조제5항에 따른 주택공급을 위한 입주자 모집이 가능할 것으로 판단

**8-35**

**청산금액 산정을 위한 경우 시장·군수의 감정평가업자 추천 가능 여부**

(‘12. 5. 29.)

**질의요지**

도정법 개정(2009. 5.27) 이전에 제48조제5항에 따라 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격을 산정하기 위해 시장·군수가 감정평가업자를 추천한 경우에도 도정법 시행령 제48조에 따라 청산금액을 산정하기 위하여 사업시행자가 감정평가업자를 추천요청하였을 경우 별도로 추천하여야 하는지

**회신내용**

도정법 제48조제5항에 따라 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격을 산정하기 위한 감정평가업자의 추천과 도정법 시행령 제48조에 따라 청산금액을 산정하기 위한 감정평가업자의 추천은 별도의 규정이므로, 사업시행자가 도정법 시행령 제48조에 따라 청산금액을 산정하기 위해 감정평가업자의 추천을 요청하는 경우 시장·군수는 감정평가업자를 추천할 수 있는 것으로 판단됨

**8-36** | 현금청산대상자의 소유권 확보 시기('12. 6. 14.)

**질의요지** 도정법 제47조에 규정된 현금청산대상자의 경우 이전고시 전까지만 소유권을 확보하면 되는지

**회신내용** 도정법 제54조제1항에 따르면 사업시행자는 같은 법 제52조제3항에 따른 준공인가 고시가 있을 때에는 대지 확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하도록 하고 있음

**8-37** | 조합원 분양신청 변경요구에 따른 관리처분계획변경 가능 여부('12. 6. 27.)

**질의요지** 관리처분계획 인가를 득하고 착공준비 중에 분양신청 변경을 요구하는 일부 조합원들에게 일반분양 세대수 범위 내에서 추첨방식으로 공급하도록 관리처분계획 변경을 할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제48조제1항에 따르면 사업시행자가 도정법 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에 분양신청의 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여 시장·군수·구청장의 인가를 받도록 하고 있으므로(관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 같음), 귀 질의의 경우와 같이 분양신청 변경에 대한 사항은 최초 분양신청의 현황 변화에 따른 최초 조합원들의 분양신청 의사 결정에 영향을 미치는지 여부 등을 포함한 현지현황, 관련 서류 및 관련법령 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것으로 보임

**8-38** | 재건축사업에서 평가업자를 조합총회에서 선정할 수 있는지('12. 7. 6.)

**질의요지** 주택재건축사업에서 사업시행자가 반드시 도정법 제48조제6항에 따라 시장·군수에게 감정평가업자의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 하는지 아니면 조합에서 조합총회 등을 통해 감정평가업자 2인 이상과 직접 계약할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제24조제3항제6호 따르면 감정평가업자(주택재개발사업은 제외한다)의 선정 및 변경은 총회의 의결을 거치거나 총회 의결을 거쳐 시장·군수·구청장에게 위탁할 수 있도록 하고 있고, 도정법 제48조제6항에 따르면 주택재건축사업에서 사업시행자가 도정법 제48조제1항제3호 및 제4호에 따른 재산에 대하여 감정평가업자의 평가를 받으려는 경우에는 제5항 각 호의 방법을 준용하여 할 수 있도록 하고 있으므로, 주택재건축사업의 경우 조합은 총회 의결을 거쳐 감정평가업자를 선정할 수 있음

**8-39** | 일반분양분 공동주택이 20세대 미만인 경우 분양가상한제 적용 여부 ('12. 7. 18.)

**질의요지** 조합원외의 자에게 공급되는 일반분양분 공동주택이 20세대 미만인 경우 분양가상한제가 적용되는지

**회신내용** 가. 도정법 제50조제5항에 따르면 사업시행자는 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택에 대하여는 공급대상자외의 자에게 공급할 수 있도록 하고 있고, 이 경우 주택의 공급방법·절차 등에 관하여는 「주택법」 제38조를 준용하도록 하고 있으며, 「주택법」 제38조제1항제1호에 따르면 「주택법」 제

16조제1항에 따른 호수 이상(공동주택의 경우에는 20세대 이상)으로 건설·공급하는 사업주체가 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장의 승인을 받도록 하고 있고

나. 또한, 「주택법」 제38조의2제1항에서는 사업주체가 「주택법」 제38조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택은 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 "분양가상한제 적용주택"이라 한다)하도록 하고 있으므로, 도정법 제50조제5항에 따른 공급대상 자외의 자에게 공급하는 공동주택이 20세대 미만인 경우에는 「주택법」 제38조에 따른 입주자 모집 승인대상에 해당되지 않아 「주택법」 제38조의2제1항에 따른 분양가상한제 적용대상이 되지 않는 것으로 판단됨

#### 8-40 | 법인이사가 재건축아파트를 매수한 경우 분양방법('12. 7. 31.)

**질의요지** 법인회사에서 재건축아파트를 매수하였을 때 조합원과 동등한 권리를 가질 수 있는지, 법인회사가 소유한 아파트만큼 아파트를 배정받을 수 있는지

**회신내용** 가. 도정법 제19조제1항에 따라 주택재건축사업의 조합원은 주택재건축사업에 동의한 토지등소유자로 하고 있으며, 도정법 제48조제2항제6호에 따르면 1세대 또는 1인이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고 있도록 하고 있으나, 도정법 제48조제2항제7호나목에서 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에 위치하지 아니한 주택재건축사업의 토지등소유자, 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는

토지등소유자 또는 국가, 지방자치단체 및 주택공사등에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있도록 하고 있음

나. 또한, 도정법 제48조제2항제7호다목에 따르면 제1항제4호(분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격)에 따른 가격의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 하도록 하고 있음

**8-41** | 현금청산자가 발생한 경우 관리처분계획변경 인가를 받아야 하는지

(’12. 8. 10.)

**질의요지** ▶ 분양신청은 하였으나 분양계약을 체결하지 아니하여 조합정관에 따라 새로이 현금청산자가 발생한 경우 이에 따른 별도의 관리처분계획변경인가를 득하여야 하는지

**회신내용** ▶ 도정법 제48조제1항에 따라 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 동조 동항 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받도록 하고 있고, 관리처분계획을 변경하고자 하는 경우에도 같으므로, 분양계약을 체결하지 아니하여 조합정관에 따라 현금청산자가 발생하여 관리처분계획의 내용이 변경된 경우 시장·군수의 인가를 받아야 할 것으로 판단됨

**8-42** | 도정법 시행령 제27조제2의5호 중 정관에 따라 조합원이 변경되는 경우란

(’12. 9. 11.)

**질의요지** ▶ 도정법 시행령 제27조제2의5호의 현금청산으로 인하여 정관에서 정하는 바에 따라 조합원이 변경되는 경우란 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 현금청산대상자로 분류된 자를 의미하는지, 아

다면 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 실제 현금청산을 받은 자를 의미하는지

**회신내용** 도정법 시행령 제27조제2의5호의 현금청산으로 인하여 정관에서 정하는 바에 따라 조합원이 변경되는 경우란 현금청산대상자로 분류되었거나, 실제 현금청산을 받는 경우 등 현금청산을 이유로 정관으로 정하는 바에 따라 조합원이 변경되는 경우를 말하는 것으로 판단됨

**8-43** | 분양신청을 하지 아니한 자의 조합원 자격 상실 여부('12. 9. 10.)

**질의요지** 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니한 자의 조합원 자격 상실 여부

**회신내용** 도정법 제20조제1항제2호 및 제3호에 따르면 조합원의 자격에 관한 사항, 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항 등은 해당 조합의 정관에 정하도록 하고 있으므로, 질의하신 조합원의 자격 상실여부에 대하여는 해당 조합의 정관에 따라 판단하여야 할 사항임

**8-44** | 법원의 설계자 선정 무효에 따른 업무처리 및 청산금추산액 평가 시점 ('12. 10. 30.)

**질의요지** 가. 법원의 판결에 따라 설계자 선정이 무효로 확정된 설계자가 해당 정비구역에 사업시행변경인가, 관리처분계획변경인가, 준공인가 신청의 업무를 진행하여 사업시행변경인가, 관리처분변경인가, 준공인가 등의 행정처리가 가능한지

- 나. 2006년 사업시행인가, 2011년 사업시행변경인가, 2012년 준공인가를 하였을 경우 청산금 추산액을 다시 감정해야하는지, 사업시행인가 시점의 감정가로 청산금을 지급하여야 하는지
- 다. 시공사와 공사계약을 확정지분제로 하였을 경우 관리처분계획대로 지출되었는지 확인할 수 있는 자료 등을 공개하여 총회에서 정산 하여야 하는지
- 라. 공사계약서에 공사내역서를 첨부하지 않아도 되는지

**회신내용**

- 가. 질의 “가”에 대하여,  
 도정법에서 사업시행변경인가, 관리처분변경인가, 준공인가시 법원 판결에 따른 설계자 선정의 무효로 인한 업무처리 절차나 기준에 대하여는 별도 규정하는 바가 없음
- 나. 질의 “나”에 대하여,  
 도정법 제48조제1항제4호에 따르면 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격 등을 포함한 관리처분계획을 수립하여 인가를 받도록 하고 있음
- 다. 질의 “다” 및 “라”에 대하여,  
 도정법령상 시공사와 공사계약을 확정지분제로 하였을 경우 관리처분계획대로 지출되었는지 확인할 수 있는 자료 등을 공개하여 총회에서 정산하도록 하는 규정은 별도 없음. 참고로, 도정법 제24조제3항제11호에 따르면 조합 해산시의 회계보고에 대해서는 총회의 의결을 거치도록 하고 있습니다. 또한, 공사계약시 공사내역서 첨부여부에 대하여는 도정법 제20조제1항제15호에 따라 시공자 선정 및 계약에 포함

될 내용은 정관에 포함하도록 하고 있으므로, 이에 대하여는 해당 조합정관에 따라 판단하여야 할 것임

**8-45** | **도정법 제55조제1항 관련 종전토지 설정 권리 및 이전고시('12. 8. 10.)**

**질의요지**

가. 도정법 제55조제1항과 관련하여 종전토지에 설정된 권리는 토지만에, 건물에 설정된 권리는 건물만에 설정된 것으로 보는지, 아니면 종전토지에 설정된 권리가 아파트 토지와 건물에 공통으로 설정된 것으로 보는지

나. 이전고시를 할 때 종전토지에 설정되어 있는 것을 새로운 건축물에 이기하면서 토지에만 설정할 것인지, 토지건물에 함께 할 것인지가 조합의 재량사항인지

**회신내용**

도정법 제55조제1항에 따라 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 주택임대차보호법 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 보도록 하고 있음

## 9

# 비용부담(정비기반시설 무상귀속, 국·공유지 처분 등)

### 9-1

정비기반시설의 무상양도 시 감정평가 기준시점('11. 2. 15.)

#### 질의요지

도정법 제65조제2항에 따른 정비기반시설 무상양도 시 폐지되는 정비기반시설과 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용 산정을 위한 감정평가 기준시점은

#### 회신내용

도정법 제65조제2항에서 무상양도 하는 경우 정비기반시설이나 그 설치비용 산정을 위한 감정평가 시점에 관하여 명문화하고 있지는 않으나, 도정법 제66조제6항에 따르면 국·공유재산을 매각할 때 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 평가하고 있으므로, 이를 준용할 수 있을 것으로 봄

### 9-2

재개발구역 내 국·공유지 매각가격결정을 위한 감정평가업자의 선정

(법제처, '11. 11. 4.)

#### 질의요지

구 도정법(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 일부개정되어 2009. 11. 28. 시행되기 전의 것을 말함) 제66조제6항에 따르면, 주택재개발정비사업을 목적으로 우선매각하는 국·공유의 일반재산의 평가는 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 행한다고 규정되어 있는데, 이 경우 국·공유의 일반재산의 매각가격 결정을 위한 감정평가의 의뢰자는 누구인지

#### 회신내용

구 도정법(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 일부개정되어 2009. 11. 28. 시행되기 전의 것을 말함) 제66조제6항에 따라 국·공유의 일반재산의 매각가격 결정을 위한 평가를 행할 경우, 국유의

일반재산에 대하여 감정평가법인에게 감정을 의뢰하는 주체는 원칙적으로 해당 국유재산의 총괄청 또는 관리청이고, 공유의 일반재산에 대하여 감정평가법인에 감정을 의뢰하는 주체는 지방자치단체의 장이라고 할 것임

**9-3** | 국가 귀속 친일반민족행위자 재산의 국가귀속에 관한 특별법(법제처, '09. 5. 22.)

**질의요지** 「친일반민족행위자 재산의 국가귀속에 관한 특별법」에 따라 국가에 귀속된 도로 등의 정비기반시설이 도정법에 따른 정비사업으로 용도가 폐지되는 경우, 그 시설은 도정법 제65조제2항의 “사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설”에 해당되는지

**회신내용** 「친일반민족행위자 재산의 국가귀속에 관한 특별법」에 따라 국가에 귀속된 도로 등의 정비기반시설이 도정법에 따른 정비사업으로 용도가 폐지되는 경우, 그 시설은 도정법 제65조제2항의 “사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설”에 해당됨

**9-4** | 정비사업 시행으로 새로 설치한 정비기반시설 여부(법제처, '10. 11. 12.)

**질의요지** 시장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 정비사업시행자가 정비구역 밖의 국토계획법에 따른 도시계획시설인 진입도로에 대하여 도시계획시설사업시행자 지정을 받아 개선공사에 착공한 후 해당 도로가 정비구역에 포함되는 내용의 정비사업시행계획 변경 및 인가를 받아 정비사업을 완료한 경우, 해당 도로가 도정법 제65조제2항의 “정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설”에

해당되는지

**회신내용**

시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 정비사업시행자가 정비구역 밖의 국토계획법에 따른 도시계획시설인 진입도로에 대하여 도시계획시설사업시행자 지정을 받아 개선공사에 착공한 후 해당 도로가 정비구역에 포함되는 내용의 정비사업시행계획 변경 및 인가를 받아 정비사업을 완료한 경우, 해당 도로는 도정법 제65조 제2항의 “정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설”에 해당됨

**9-5** | 교육감이 관리하는 공유지에 대한 무상양여 협의의 의미(법제처, '10. 12. 9.)

**질의요지**

주거환경개선구역 안에 있는, 교육감이 관리청인 토지에 대하여 도정법 제68조제4항에 따른 협의에 따라 같은 조 제1항 본문에 따른 무상양여 여부를 결정할 수 있는지

**회신내용**

주거환경개선구역 안에 있는, 교육감이 관리청인 토지에 대하여 도정법 제68조제4항에 따른 협의에 따라 같은 조 제1항 본문에 따른 무상양여 여부를 결정할 수 없음

**9-6** | 용도폐지되는 정비기반시설의 무상양도 범위(법제처, '11. 12. 8.)

**질의요지**

도정법 제65조제2항에서는 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다고 규정하고 있는바, 정비사업의 시행으로 용도

가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 평가금액이 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용을 초과하는 경우, 해당 행정청은 사업시행자에게 용도가 폐지되는 정비기반시설 전부를 무상으로 양도하여야 하는지

**회신내용**

정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 평가금액이 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용을 초과하는 경우, 해당 행정청은 사업시행자에게 용도가 폐지되는 정비기반시설 전부를 무상으로 양도하여야 하는 것은 아니라고 할 것임

**9-7**

**국공유지 관리청과 조합원간 매매계약을 조합이 승계 할 수 있는지**

(’12. 1. 10.)

**질의요지**

정비구역내의 국·공유지에 대하여 재산관리청과 점유자인 조합원이 서로 매매계약을 체결하였고 계약금(10%)을 조합에서 대신 납부 하였으나, 해당 조합원이 매매계약 체결을 부정하고 매수를 포기할 경우에, 조합에서 상기의 계약 건에 대하여 잔금을 일시에 납부하는 조건으로 계약을 승계 받을 수 있는지

**회신내용**

도정법 제66조제4항에 따르면 정비구역내의 국·공유재산은 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의 계약으로 매각 또는 임대할 수 있다고 규정하고 있으나, 재산관리청과 점유자인 조합원 간에 체결한 매매계약을 조합에서 승계할 수 있는지에 대하여는 매매계약서 및 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항이므로 이에 대하여는 매매계약을 체결한 재산관리청에 문의하시거나 법률전문가의 자문을 받아보시는 것이 바람직

**9-8** | 주거환경개선사업 구역내 정비기반시설공사에 따른 추가공사 비용부담

(‘12. 2. 22.)

**질의요지** 주거환경개선사업 구역(현지개량사업)에서 정비기반시설(도로)의 공사로 인하여 발생된 배전설비 이전 등 타공사의 비용을 누가 부담하여야 하는지

**회신내용** 도정법 제30조에 따라 시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업은 사업시행계획서의 작성시 시행규정을 포함하도록 되어 있고, 도정법 시행령 제41조제1항에 따라 시행규정 작성시 도로 등 정비기반시설의 비용부담에 관한 사항이 포함되도록 하고 있으나 도로공사에 수반하는 타공사 비용의 부담에 대해서는 도정법에서 규정하는 바가 없으므로, 타공사 비용 부담 주체에 대해서는 도로법 등 관련 법령과 사업시행계획서 등을 종합적으로 검토하여 결정하여야 할 것으로 판단됨

**9-9** | 주거환경개선사업 구역내 국공유지 처분이 무상귀속인지 무상양여인지

(‘12. 3. 12.)

**질의요지** 도정법 제6조제1호의 방법에 따라 주거환경개선사업을 시행할 경우 구역내 국·공유지 처분은 무상귀속인지, 무상양여인지

**회신내용** 도정법 제68조제1항에는 주거환경개선구역안에서 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지는 제28조제4항의 규정에 의한 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보며, 국유재산법·지방재정법 그 밖에 국·공유지의 관리 및 처분에 관하여 규정한 관계법령의 규정에 불구하고 당해 사업시행자에게 무상으로 양여되도록 규정하고 있음을 알려드립니다. 다만, 「국유재산법」 제6조제2항에 따른 행정재산 또는 지방재정법 제72조제2항의 규정에 의한 행정재산 또는 보존재산과 국가 또는

지방자치단체가 양도계약을 체결하여 정비구역지정 고시일 현재 대금의 일부를 수령한 토지에 대하여는 그러하지 아니하므로 해당 국·공유지의 용도에 따라 결정할 사항으로 판단됨

**9-10** | 사업시행인가 고시일이 없는 경우 국공유지 감정평가 기준일('12. 5. 29.)

**질의요지** 주거환경개선사업 방식이 현지개량방식으로 추진하여 사업시행인가 고시일이 없는 경우 국공유지의 감정평가 기준일과 매각가격 산정은 어떻게 해야 하는지

**회신내용** 가. 도정법 제66조제6항에는 제4항의 규정에 의하여 정비사업을 목적으로 우선 매각하는 국·공유지의 평가는 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하도록 규정하고 있으며, 도정법 제28조제1항에는 사업시행자가 시장·군수인 경우에는 사업시행인가를 하지 않을 수 있도록 규정하고 있음

나. 사업시행인가는 각종 개별법상 인·허가등이 의제되는 등 법적 효과를 발생시키는 행정행위이고, 도정법 제32조제1항에 의거 다른 법률의 인·허가등의 의제시 “사업시행자가 사업시행 인가를 받은 때” 를 “시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때” 로 규정하고 있는 것을 감안할 때, 질의의 경우 국·공유지의 감정평가 기준일은 이를 기준으로 하는 것이 바람직하다고 사료됨

**9-11** | 정비기반시설에 해당하지 아니하는 토지의 도정법 제65조제2항의 적용 ('12. 9. 11.)

**질의요지** 도정법에 따른 정비기반시설이 아닌 지방자치단체 소유의 토지

(A)가 정비구역에 포함되어 용도가 폐지되고, 그 중 일부 토지 (B)에 정비사업의 시행으로 새로이 정비기반시설이 설치되는 경우 B토지가 사업시행자(시장·군수 또는 주택공사등이 아님)에게 무상으로 양도되는지 여부

**회신내용**

가. 도정법 제65조제2항에서 사업시행자가 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 경우 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 사업시행자에게 무상으로 양도되도록 규정하고 있음

나. 질의의 용도 폐지되는 토지 B가 도정법 제2조제4호에 따른 정비기반시설에 해당하지 아니하는 경우라면 동 토지는 사업시행자에게 무상으로 양도하는 대상에 해당하지 않을 것으로 보임

**9-12** | 정비구역 지정전 계획된 도시계획도로 개설 시 도로개설 주체('12. 12. 4.)

**질의요지**

주택재개발정비구역으로 지정고시 되기 이전부터 폭 25미터의 도시계획도로로 결정되어 정비구역 안을 관통하고 있는 도로를 정비구역지정 이후에 개설하고자 할 경우 도로개설 주체 및 도로개설을 위한 설치비용의 지방자치단체 부담여부

**회신내용**

도정법 제64조제1항에 따르면 사업시행자는 관할 지방자치단체 장과의 협의를 거쳐 정비구역안에 정비기반시설을 설치하도록 하고 있고, 도정법 제60조제1항 및 제2항에 따르면 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담하도록 하고 있으며, 시장·군수는 시장·군수가

아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 도시·군계획시설 중 대통령령으로 정하는 도로 등 주요 정비 기반시설에 대하여는 그 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있도록 하고 있음

## 10 정비사업전문관리업

### 10-1 공인중개사의 정비사업전문관리업 등록요건('10. 6. 7.)

**질의요지** 공인중개사로서 재건축정비사업 조합 임원으로 5년 이상 종사한 경우 도정법 시행령 별표4 제2호가목(4)에서 규정하고 있는 정비사업 관련 업무에 5년 이상 종사한 자로 볼 수 있는지

**회신내용** 정비사업전문관리업의 등록요건은 도정법 시행령 제63조제1항 관련 별표4 제2호에 따라야 하며, 공인중개사가 재건축정비사업 조합의 임원으로서 정비사업전문관리업 관련업무를 5년 이상 수행한 근무경력이 있는 경우에는 등록자격이 있는 것임

### 10-2 정비사업전문관리업자 등록취소처분 전 업무의 계속 수행 여부('10. 7. 2.)

**질의요지** 도정법 제73조제5항제2호의 규정은 조합설립인가 전인 추진위원회 단계에서도 적용되는지

**회신내용** 도정법 제73조제5항제2호는 정비사업전문관리업자가 등록취소처분 등을 받은 날부터 3월 이내에 사업시행자로부터 업무의 계속수행에 대하여 동의를 받지 못한 경우에는 등록취소처분 등을 받기 전에 계약을 체결한 업무를 계속하여 수행할 수 없도록 하고 있는 것으로, 이 경우 사업시행자라 함은 도정법 제2조제8호에서 정하고 있는 정비사업을 시행하는 자를 말하는 것인 바, 사업시행자가 정해지지 않은 추진위원회 단계에서는 도정법 제73조제5항제2호의 적용대상이 아닌 것임

**10-3** | **조합설립동의서 징구가 등록 정비사업전문관리업체 업무인지('10. 9. 24.)**

**질의요지** ▶ 조합설립을 위한 동의서 징구 및 조합설립총회를 위한 서면결의서 징구업무는 시·도지사에게 정비사업전문관리업체로 등록한 뒤에 업무를 수행하여야 하는지와 정비사업전문관리업체의 업무에 해당한다면 도정법 몇 조에 해당하는지

**회신내용** ▶ 추진위원회 또는 사업시행자로부터 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무 등 도정법 제69조제1항 각호의 사항을 위탁받아 대행하거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자는 도정법 제69조제1항에 따라 일정한 자본·기술인력 등의 기준을 갖춰 시·도지사에게 등록한 후 할 수 있는 것이며, 도정법 제69조제1항에 따른 등록을 하지 아니하고 도정법에 따른 정비사업을 위탁받은 자에 대한 벌칙 규정은 도정법 제85조제9호에 규정되어 있음

**10-4** | **조합설립인가 이후 정비사업전문관리업자를 선정할 수 있는지('12. 11. 1.)**

**질의요지** ▶ 가. 조합설립인가 이후에 정비사업전문관리업자를 선정한 경우 도정법에 위배되는지  
나. 추진위원회가 조합설립동의서 징구 업무 및 조합설립인가 업무를 위하여 컨설팅업체와 계약을 체결하여 용역비를 지급하고자 하는 경우 도정법에 위배되는지

**회신내용** ▶ 가. 도정법 제14조에 따르면 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하고자 하는 경우에는 추진위원회 승인을 얻은 후 국토해양부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 선정하도록

하고 있고, 도정법 제24조제3항제7호에 따르면 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경은 조합 총회의 의결을 거치도록 하고 있으므로, 조합설립인가 이후 조합 총회의 의결을 거쳐 정비사업전문관리업자의 선정·변경이 가능할 것으로 판단됨

나. 도정법 제69조제1항에 따르면 정비사업의 시행을 위하여 필요한 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행 등을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 자본·기술인력 등의 기준을 갖춰 시·도지사에게 등록하도록 하고 있음

#### 10-5 | 퇴직으로 정비사업전문관리업자 등록기준 미달 시 등록취소 여부('10. 10. 28.)

**질의요지** 퇴직으로 정비사업전문관리업자의 등록기준에 따른 인력확보기준에 미달한 경우 후임자를 3월 이내에 채용하고 보고하면 적합한지 아니면 2월 이내에 하여야 하는지

**회신내용** 도정법 시행령 제66조 관련 별표 5의 “등록취소 및 업무정지처분의 기준” 제1호의 규정은 도정법 시행령 제63조 관련 별표 4의 등록기준에 3월 이상 미달된 때에는 등록을 취소할 수 있도록 하고 있는 규정이며, 등록기준에 미달되게 된 때에는 가급적 빠른 시일 내에 등록기준에 맞게 보완하는 것이 바람직할 것임

#### 10-6 | 정비사업전문관리업자의 업무범위 관련 등(법제처, '11. 5. 12.)

**질의요지** 도정법 제13조제2항에 따른 추진위원회가 개최하는 운영규정 별표 제20조제1항에 따른 주민총회 및 도정법 제24조제1항에 따른

총회의 운영과 관련하여 추진위원회 또는 조합으로부터 위탁을 받아 총회에 참석하지 않은 토지등소유자 또는 조합원으로부터 총회 의결을 위한 서면을 받는 업무나 투·개표관리 업무를 하는 자의 경우 해당 업무가 도정법 제69조제1항제1호의 “조합 설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행”에 해당하여 정비사업전문관리업의 등록을 하여야 하는지

**회신내용**

주민총회 및 조합 총회 운영과 관련하여 추진위원회 또는 조합으로부터 위탁을 받아 총회에 참석하지 않은 토지등소유자 또는 조합원으로부터 총회 의결을 위한 서면을 받는 업무나 투·개표관리 업무를 하는 자의 경우 해당 업무는 도정법 제69조제1항제1호의 “조합 설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행”에 해당하므로 정비사업전문관리업의 등록을 하여야 함

**10-7 | 정비사업전문관리업자 상근인력 자격('11. 7. 18.)**

**질의요지**

정비사업전문관리업자가 「건설기술관리법 시행령」 제4조의 규정에 의하여 동등하다고 인정되는 특급기술자 2인과 법무사사무소를 등록·운영하는 법무사 1인을 상근인력으로 하고, 감정평가법인 및 법무법인과 각각 법인협약(2개)을 맺은 경우 등록기준상의 인력확보 기준에 적합한지

**회신내용**

도정법 시행령 제63조제1항 관련 별표4의 「정비사업전문관리업의 등록기준」 제2호 나목에 따라 같은 호 가목(1) 및 (2)의 인력은 각각 1인 이상을 확보하여야 하며, 법무사사무소를 등록·운영하는 법무사는 상근인력으로 볼 수 없음

**10-8** | 정비사업전문관리업체 대표가 형을 선고받은 경우 계약해지 가능여부

(’12. 1. 12.)

**질의요지** 주택재개발 정비사업조합에서 정비사업전문관리업자와 계약체결(2010.3월)후에 정비사업전문관리업체의 대표가 정비사업과 관련하여 금품수수 혐의로 8년형을 선고(2011.12월) 받은 경우에 계약해지가 가능한지

**회신내용** 가. 정비사업전문관리업자가 도정법을 위반하여 벌금형 이상의 선고를 받는 경우(법인의 경우에는 그 소속 임직원을 포함) 등 도정법 제73조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다고 규정하고 있음

나. 또한, 도정법 제73조제4항에 따르면 정비사업전문관리업자는 같은 조 제1항의 규정에 의하여 등록취소처분 등을 받기 전에 계약을 체결한 업무는 이를 계속하여 수행할 수 있으나, 같은 조 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 업무를 계속하여 수행할 수 없다고 규정하고 있으므로, 질의의 경우에 정비사업전문관리업자와의 계약해지 가능 여부 등에 관하여는 정비사업전문관리업자로서의 등록취소 여부 등을 고려하여 판단할 사항임

**10-9** | 정비사업전문관리업자만이 설계도서의 적정성 검토를 수행할 수 있는지

(’12. 3. 5.)

**질의요지** 설계도서의 적정성 검토를 도정법 제69조제1항제4호에 따른 “설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원” 업무에 포함되는 것으로 보아 정비사업전문관리업자만이 설계도서의 적정성 검토를 수행할 수 있는지 여부

**회신내용**

도정법 제69조제1항제4호에 따른 “설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원” 이란 정비사업을 시행함에 있어 설계자 및 시공자 선정을 위한 입찰, 총회 의결 등의 과정을 행정적으로 지원하는 업무로서, 설계도서의 적정성 검토는 정비사업전문관리업자만이 수행할 수 있는 고유업무로 보기에 곤란할 것으로 사료됨

**10-10****인력확보기준에 미달된 상태로 2개월 14일이 경과한 경우 행정처분**

('12. 4. 18.)

**질의요지**

도정법 시행령 별표 4의 정비사업전문관리업의 등록기준 중 인력확보기준에 미달된 상태로 2개월 14일이 경과한 경우 정비사업전문관리업자에 대한 행정처분 여부

**회신내용**

- 도정법 제73조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 시·도지사는 정비사업전문관리업의 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있도록 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서 그 처분의 기준을 대통령령(별표 5, 등록취소 및 업무정지처분의 기준)으로 정하도록 하고 있음
- 이에 따라 정비사업전문관리업자가 정비사업전문관리업 등록기준에 미달하게 된 때에는 그 기간에 따라 도정법 시행령 별표 5의 제1호 또는 제5호를 적용할 수 있을 것이며, 질의의 경우에는 도정법시행령 별표 5의 제5호에 따른 처분이 가능할 것으로 판단됨

**10-11****추진위원회에서 직원을 채용하여 동의서 징구할 수 있는지('12. 5. 15.)****질의요지**

추진위원회설립동의서, 조합설립동의서, 사업시행인가동의서, 총

회를 위한 서면결의서 징구업무, 총회를 위한 경호·경비업무 및 홍보·진행업무와 투·개표 관리업무를 추진위원회 또는 조합에서 토지등소유자(조합원)로 구성된 자원봉사자 또는 임시직원을 채용하여 직접 수행할 수 있는지

**회신내용**

도정법 제69조제1항 및 같은 법 시행령 제63조에 따라 추진위원회 또는 사업시행자로부터 조합설립의 동의에 관한 업무의 대행 등에 관한 사항을 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자는 정비사업전문관리업으로 등록을 하도록 하고 있으나, 이는 추진위원회 또는 조합의 업무를 위탁 등의 방법으로 대행하는 경우에 적용되는 것으로서, 귀 질의내용과 같이 추진위원회나 조합이 조합원이나 직원채용 등의 방법으로 직접 업무를 수행하는 경우에는 적용되지 않는 것으로 판단됨

**10-12**

**추진준비위원회가 미등록업체에게 동의서 징구업무를 위탁할 수 있는지**

(‘12. 6. 19.)

**질의요지**

가. 추진준비위원회(추진위원회 미승인)로부터 동의서 징구 등의 업무를 위탁받은 업체는 정비사업전문관리업자로 등록하지 않아도 되는지 여부

나. 추진준비위원회가 비 정비업자(미등록자)와 정비사업지원에 관한 약정을 한 경우 도정법 제71조에 따라 민법중 위임에 관한 규정을 준용할 수 있는지 여부

**회신내용**

도정법 제69조제1항은 대통령령이 정하는 자본·기술인력 등의 기준을 갖춰 시·도지사에게 등록한 정비사업전문관리업자가 추진위원회 또는 사업시행자로부터 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행 등 동조동항각호의 업무를 위탁받을 수

있도록 하는 것으로서, 질의하신 추진준비위원회(추진위원회 미 승인)가 동의서 징구 등의 업무를 위탁하는 경우와 추진준비위원회가 비정비업자와 정비사업지원에 관한 약정을 한 경우 도정법 제69조 및 제71조의 규정은 적용되지 않는 것으로 판단됨

## 11 정보공개

### 11-1 | 정보공개 요청 근거 법 조항 및 이에 응하지 않는 경우의 제재('12. 2. 10.)

**질의요지** 주택재건축정비사업조합의 총회, 이사회, 대의원회의 속기록 사본, 영상비디오 복사본, 녹음테이프 복사본, 투표 직접참석자 명단 및 서면결의자 명단 명부 사본, 직접참석자의 투표결과 및 서면결의자의 투표결과 집계표 사본을 조합에 요청하여 받아볼 수 있는 법 조항 및 복사 등 요청에 응하지 아니할 경우 제재할 수 있는 법률조항은

**회신내용** 도정법 제81조제1항에서 말하는 관련 자료라 함은 같은 법 제81조제1항 각 호에 직접 규정한 서류 외에 이와 관련되는 부속자료 등을 말하는 것으로서 속기록, 녹음 또는 영상자료는 같은 법 제81조제1항제3호의 의사록과 관련된 자료로 볼 수 있을 것으로 판단되며, 같은 법 제81조 각 호의 서류 및 관련 자료에 대한 조합원의 열람·등사요청이 있는 경우 같은 법 시행규칙 제22조제1항에서 공개를 제한하고 있는 사항 이외에는 사업시행자는 이에 응하도록 하고 있음. 또한, 같은 법 제86조제6호에 따라 제81조제1항을 위반하여 조합원의 열람·등사 요청에 응하지 아니하는 조합임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있음

### 11-2 | 정보공개를 거부한 경우 도정법 제81조제1항을 위반한 것인지('12. 2. 14.)

**질의요지** 조합원이 조합원의 알 권리를 사용목적으로 하여 정보공개를 청

구한 경우 조합장이 사용목적이 없다는 이유로 이를 거부할 경우 도정법 제81조제1항을 위반한 것인지

**회신내용**

가. 도정법 제81조제1항에 따르면 정비사업의 시행에 관한 조합 정관, 용역업체의 선정계약서 등 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하도록 하고 있고, 도정법 시행규칙 제22조제2항에서는 토지등소유자 또는 조합원의 열람·등사 요청은 사용목적 등을 기재한 서면 또는 전자문서로 하도록 하고 있음

나. 따라서, 정비사업 관련자료의 공개요청시 사용목적 등을 기재하여 공개를 요청하여야 할 것이며, 공개 요청시 조합원이 해당 내용을 알기 위한 알 권리를 사용목적으로 하여 열람 등을 요청하는 경우 도정법령상 알 권리를 사용목적으로 하는 경우 공개를 제한하는 별도의 규정이 없으므로 조합은 이에 응하는 것이 타당한 것으로 판단됨

**11-3 | 이사회 녹취록이 정보공개 대상인지('12. 6. 19.)**

**질의요지**

조합의 이사회 녹취록이 공개대상인지 여부

**회신내용**

도정법 제81조제1항, 같은 법 시행령 제70조제1항 및 같은 법 시행규칙 제22조제1항에 따라 정비사업의 시행에 관한 법 제81조제1항 및 영 제70조제1항의 공개 대상 서류 및 관련 자료를 조합원 또는 토지등소유자가 열람·복사 요청을 한 경우 사업시행자(조합의 경우 조합임원)는 이름, 주민등록번호 및 주소를 제외하고 공개하도록 하고 있음을 알려드리며, 질의하신 조합의 이사

회 녹취록은 공개 대상 서류인 조합의 이사회 의사록의 관련 자료로 볼 수 있을 것으로 판단됨

**11-4** | 조합원이 원하지 않는 경우에도 조합원명부를 공개해야 하는지('12. 7. 18.)

- 질의요지**
- 가. 개정된 도정법 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 사업시행인가 시 관공서에 제출한 조합원 명부로 제공하여도 되는 것인지
  - 다. 조합원 자택전화번호 및 핸드폰번호 요청 시 이것을 조합원 명부에 포함시켜야 하는지

**회신내용** 도정법 제81조제6항(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·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 함

**11-5** | 본인 동의 없이 성명, 주소, 전화번호 등을 공개하여야 하는지('12. 9. 14.)

**질의요지** 사업시행자는 도정법 제81조제3항에 따라 자료를 공개 및 열람·복사를 하는 경우 토지등소유자(또는 조합원) 본인 동의 없이도 주민등록번호를 제외하고 성명, 주소, 전화번호 등을 공개하여야 하는지

**회신내용** 도정법 제81조제3항에 따라 사업시행자는 같은 조 제1항 및 제6

항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하도록 하고 있으며, 도정법 시행규칙 제22조제2항에 따르면 도정법 제81조제6항에 따른 토지등소유자 또는 조합원의 열람·복사 요청은 사용목적 등을 기재한 서면 또는 전자 문서로 하도록 하고 있음

**11-6** | **관리처분계획서 전부를 공람 및 공개해야 하는지('12. 7. 18.)**

**질의요지** 사업시행자가 관리처분계획서 전부(타인의 토지, 건축물의 명세 및 가격을 포함)를 도정법 제49조 및 제81조에 따라 공람 및 공개해야 하는지

**회신내용** 가. 도정법 제49조제1항에 따르면 사업시행자는 도정법 제48조에 따른 관리처분계획의 인가를 신청하기 전에 관계서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하도록 하고 있고, 도정법 제81조제1항제5호 및 같은 법 시행규칙 제22조제1항에 따라 사업시행자(조합의 경우 조합임원)는 정비사업시행에 관한 관리처분계획서 및 관련 자료에 대하여 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하도록 하고 있음

나. 또한, 도정법 제48조제1항에 따라 관리처분계획서에는 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액, 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격이 포함되며, 도정법 시행규칙 제22조제1항에 따라 도정법 제81조제5호(관리처분계획서)의 사항은 인터넷으로 공개할 때 조합원 또는 토지등소유자의 과반수 이상의 동의를 얻어 그 개략적인 내용만 공개할 수 있도록 하고 있음

**11-7** | 동의서 징구율 및 추진위원장 학력 등이 정보공개 대상인지('12. 7. 18.)

**질의요지** 추진위원회에서 토지등소유자에게 조합설립동의서를 징구 중인데 현재 동의서 징구율과 추진위원장의 학력과 약력에 대한 정보공개 요구가 가능한지

**회신내용** 도정법 제81조에 따라 추진위원회위원장은 정비사업의 시행에 관한 동조 동항 각 호의 서류 및 관련 자료를 토지등소유자의 열람·복사 요청이 있는 경우 즉시 이에 응하여야 하나, 징구 중에 있는 조합설립동의서의 징구율 및 추진위원장의 학력과 약력에 관한 사항은 같은 법 제81조제1항 및 같은 법 시행령 제70조제1항의 공개대상 서류 및 관련 자료에 해당하지 않는 것으로 판단됨

**11-8** | 서면결의서가 공개대상 자료인지('12. 8. 20.)

**질의요지** 총회 등과 관련한 서면결의서가 공개 대상 자료인지 여부

**회신내용** 도정법 제81조에 따라 사업시행자는 동조 제1항 각 호의 서류 및 제6항 각 호의 서류를 포함하여 정비사업의 시행에 관한 서류와 관련 자료를 조합원, 토지등소유자가 열람·복사 요청을 한 경우 주민등록번호를 제외하고 15일 이내에 그 요청에 따르도록 하고 있음을 알려드리며, 질의하신 총회 등과 관련한 서면결의서는 동조 제1항 제3호의 조합총회, 조합의 이사회·대의원회의 의사록의 관련 자료로 판단됨

('12. 10. 23.)

**질의요지**

가. 도정법 제81조에 따라 토지등소유자가 시장·군수에게 직접 토지등소유자 명부 등의 자료를 요청하는 경우 구청장은 도정법 제81조에 따라 관련 자료를 공개하여야 하는 것인지

나. 도정법 제16조의2제2항에 따라 토지등소유자가 구청장에게 추정분담금 등에 대한 정보제공을 요청하였으나, 시장·군수가 해당 정비구역 여건 등을 고려하여 정보제공의 필요성이 없다고 판단하여 관련 정보를 제공하지 않은 경우 시·도지사 관련 정보를 제공할 수 있는지

**회신내용**

도정법 제81조제1항 및 제6항은 정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료를 추진위원회위원장 또는 사업시행자가 공개하거나 조합원, 토지등소유자 등이 열람·복사 등을 요청하는 경우 추진위원회위원장 또는 사업시행자가 그 요청에 따르도록 하는 규정이며, 도정법 제16조의2제2항은 토지등소유자의 의사결정에 필요한 정보를 제공하기 위하여 개략적인 추정분담금 등을 조사하여 시장·군수가 토지등소유자에게 제공할 수 있도록 규정하고 있음

## 12 기타(감독, 벌칙 등)

### 12-1 추진위원회의 회계감사 대상 여부(법제처, '09. 7. 27.)

**질의요지** 주택재개발사업 조합설립 추진위원회가 계약을 하면서 계약에 따라 지급할 금액을 조합설립인가 후에 지급하기로 한 경우로서, 그 금액이 3억 5천만원 이상인 경우, 도정법 제76조 및 같은 법 시행령 제67조제1항제1호에 따라 회계감사를 받아야 하는지

**회신내용** 주택재개발사업 조합설립 추진위원회가 계약을 하면서 계약에 따라 지급할 금액을 조합설립인가 후에 지급하기로 한 경우로서, 그 금액이 3억 5천만원 이상인 경우, 도정법 제76조 및 같은 법 시행령 제67조제1항제1호에 따라 회계감사를 받아야 함

### 12-2 회계감사 대상시의 해당금액의 범위('10. 12. 31.)

**질의요지** 회계감사와 관련하여 도정법 시행령 제67조제1항 각 호의 금액은 추진위원회 때부터 각 호에서 말하는 시기까지 누적된 금액을 말하는지

**회신내용** 도정법 시행령 제67조제1항 각 호의 내용 중 금액은 같은 항 각 호에서 각각 정하고 있는 일까지의 합계 금액을 말하는 것임

### 12-3 도정법 제76조제1항 회계감사를 하는 경우, 「주식회사의 외부감사에 관한 법」 제3조 외의 다른 규정의 적용을 받는지(법제처, '11. 9. 1.)

**질의요지** 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인이 시

장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 사업시행자에 대해 도정법 제 76조제1항에 따라 회계감사를 하는 경우, 그 감사인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조 외의 다른 규정들의 적용을 받아야 하는지

**회신내용**

「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인이 시장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 사업시행자에 대해 도정법 제 76조제1항에 따라 회계감사를 하는 경우, 그 감사인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조 외의 다른 규정들의 적용을 받아야 하는 것은 아님

**12-4** | 회계감사기관에 대한 구청장의 감독 범위('11. 10. 6.)

**질의요지**

도정법 제76조제3항에서 규정하고 있는 회계감사기관에 대한 구청장의 감독 범위는

**회신내용**

도정법 제76조제3항에 따라 공정한 회계감사가 이루어 질 수 있도록 회계감사를 선정·계약한 내용을 토대로 감독할 수 있을 것으로 판단됨

**12-5** | 정관에 따른 회계감사로 도정법 제76조 회계감사를 대신할 수 있는지('12. 10. 25.)

**질의요지**

조합정관에 따른 외부회계감사를 도정법 제76조에 따른 회계감사로 대체할 수 있는지

**회신내용**

도정법 제76조제1항 및 제2항에 따르면 시장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 사업시행자는 대통령령이 정하는 방법 및 절차에 의

하여 제1항 각호의 1에 해당하는 시기에 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받도록 하고 있고, 그 감사결과를 회계감사가 종료된 날부터 15일 이내에 시장·군수에게 보고하고 이를 당해 조합에 보고하여 조합원이 공람할 수 있도록 하고 있으며, 동 규정에 따라 회계감사가 필요한 경우 사업시행자는 시장·군수에게 회계감사기관의 선정·계약을 요청하도록 하고 있으나, 조합정관에 따른 외부회계감사에 대하여는 해당 조합정관에 따라 판단하여야 할 것임

**12-6** | **도정법 제76조제1항제2호 '사업시행인가' 에 변경·중지 등이 포함되는지**  
(‘12. 10. 31.)

**질의요지** 도정법 제76조제1항제2호의 ‘사업시행인가’ 에는 인가 받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우가 포함되는지

**회신내용** 도정법 제76조제1항제2호의 ‘사업시행인가의 고시일’ 은 도정법 제28조제4항에 따른 사업시행인가의 고시일을 말하는 것이며, 참고로 동 규정은 도정법 시행령 제67조제1항에 따라 조합원의 80 퍼센트 이상의 동의를 얻지 아니한 경우로서 사업시행인가고시일 전까지 납부 또는 지출된 금액이 7억원 이상인 경우에 적용되는 것임

**12-7** | **추진위원회가 운영중인 사업구역 내 개발위원회 구성에 대한 벌칙 규정**  
(‘12. 1. 11.)

**질의요지** 추진위원회가 구성·운영 중인 도시환경정비사업구역에서 개발(준비)위원회를 구성할 경우 벌칙 적용이 가능한지

**회신내용** 도정법 제85조제6호에 따르면 같은 법 제13조제2항 또는 제26조 제3항에 따라 승인받은 추진위원회 또는 주민대표회의가 구성되어 있음에도 불구하고 임의로 추진위원회 또는 주민대표회의를 구성하여 도정법에 따른 정비사업을 추진하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있음

**12-8** | 추진위원장이 총회를 거치지 않고 전문관리업자와 계약할 수 있는지

( '12. 9. 28.)

**질의요지** 추진위원장이 주민총회를 거치지 않고 정비사업전문관리업자와 용역계약을 체결한 행위가 도정법 제85조제5호에 규정하고 있는 벌칙행위에 해당하는지

**회신내용** 도정법 제85조제5호는 같은 법 제24조에 따른 조합의 총회의 의결을 거치지 아니하고 동조 제3항 각 호의 사업을 임의로 추진하는 조합의 임원에 대해 적용하는 벌칙임

**12-9** | 도정법 제88조제2항제3호 관련 과태료를 재부과할 수 있는지('12. 10. 25.)

**질의요지** 정비사업을 완료하고 조합해산 이후 도정법 제88조제2항제3호를 근거로 관계서류 미 이관에 따른 과태료를 부과한 이후 청산인이 관계서류를 계속 미 이관시 과태료를 재부과할 수 있는지, 해당 구청에서 조합을 상대로 고발 등 조치를 할 수 있는지

**회신내용** 도정법 제81조제4항에 따라 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자는 정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례가 정하는 바에 따라 관계서류를 시장·군수에게 인계하여야 하며, 같은 법 제88조제2항 및 같은 법 시행령 제73조에 따라 제81조제4

항에 따른 관계서류 인계를 대만히 한 자는 같은 시행령 별표6  
에 따라 과태료를 부과하도록 하고 있으나, 관계서류를 계속 인  
계하지 않는 경우 과태료 재부과나 고발등에 대해서는 별도 규  
정하는 바가 없음



# 만든 사람들

국토교통부 주택정비과

박 승 기 / 김 상 인

이 승 규 / 박 주 배

이 덕 호

## < 알리는 글 >

본 책자는  
그 동안 우리 부에서  
『도시 및 주거환경정비법』 과 관련하여  
질의회신 한 주요사례를  
정리한 것입니다.

질의회신 된 이후에  
관련 법령 및 하위규정 개정 등으로  
제반 기준에  
맞지 않는 사항이 있을 수 있으므로

현행 법령 등의 제반기준을  
항상 살펴보신 후  
참고하여 주시기 바랍니다.