

『도시 및 주거환경정비법』
질의회신 사례 Room

2012. 5.



국토해양부
Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs

「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 추진된 신도시와 주택건설로 많은 아파트 단지가 형성되면서 도시화는 그 정점에 이르렀다고 할 수 있습니다.

이제는 시대의 흐름과 변화에 따라 새로운 주택건설보다는 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, 시공자 선정, 사업시행인가, 관리처분계획, 착공 및 분양 등)를 거치면서 이해 관계를 조정하여야 하는 정비사업의 특성상 법령과 관련한 질의가 꾸준히 발생을 하고 있습니다.

정비사업과 관련한 민원은 주로 주민간의 갈등이나 행정절차를 이행하는 과정에서 정비사업 참여자들의 법령에 대한 이해 부족 등으로 발생되고 있는 것으로 알고 있습니다.

국토해양부에서는 정비사업에 참여하는 모든 사람들이 정비사업 업무를 수행함에 있어 도움을 드리하고자 2010년 처음으로 발간한 이후 최근까지의 질의회신 사례를 추가·보완하여 발간하게 되었습니다.

아무쪼록 본 책자가 도시정비 사업을 추진하는 모든 사람들에게 많은 도움이 될 수 있기를 기대합니다. 감사합니다.

2012. 5

국토해양부 주택정책관

이 원 재

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 질의회신한 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 주요 사례를 사업추진과 관련하여 찾아볼 수 있도록 주체별로 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」 |
| □ 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 | ⇒ 「국계약법」 |
| □ 「보증자리주택건설 등에 관한 특별법」 | ⇒ 「보증자리법」 |
| □ 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 | ⇒ 「운영규정」 |
| □ 「정비사업의 시공자 선정기준」 | ⇒ 「시공자선정기준」 |

목 차

1. 기본계획수립	1
1-1. 기본계획상 면적 증가 시 변경절차 이행 여부	1
1-2. 도시기본계획상 인구배분계획 초과 가능 여부	1
1-3. 정비기본계획수립 시 정비용역구역 노후도 적용 기준년도 시점	2
1-4. 기본계획 타당성 검토 시기	2
2. 정비계획수립 및 정비구역 지정	4
2-1. 조합설립의 경미한 변경에 해당하는 정비계획 변경대상 여부	4
2-2. 정비계획 수립 시 공람기간은	4
2-3. 정비계획수립 시 공동과 단독 중 어느 주택요건으로 판단하는지	5
2-4. 주민공람 후 정비계획안 변경 시 다시 주민공람 여부	6
2-5. 현장조사를 통해 노후·불량건축물 인지를 판단하여야 하는지 여부	6
2-6. 주민제안 시 정비구역지정도서 첨부 여부	7
2-7. 관련부서 협의가 주민공람 절차 인지 여부	7
3. 재건축 안전진단	8
3-1. 특별수선충당금을 재건축 안전진단 비용으로 사용 가능 여부	8
3-2. 재건축정비사업 촉진구역 지정 시 안전진단 사전실시 여부	9
3-3. 안전진단 요청 시 토지등소유자 동의시 인감증명서 첨부 여부	9
3-4. 단독주택지 재건축 업무처리기준에 따라 안전진단 실시 가능 여부	10
4. 토지등소유자	11
4-1. 토지등소유자의 산정기준일은	11
4-2. 도시환경정비사업의 토지등소유자가 정해지는 기준일	12

4-3. 토지만 소유한 자를 주택재건축사업 시 토지등소유자로 인정 여부	12
4-4. 국·공유지의 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 및 개별관리청의 동의 여부	13
4-5. 소재가 확인되지 아니한 공유자의 토지등소유자 수 산정	13
5. 경미한 변경	15
< 기본계획 관련 >	
5-1. 정비예정구역 20% 미만 변경 시 기본계획의 경미한 변경 여부	15
5-2. 정비계획수립시기를 기본계획에 반영하고자 변경 시 경미한 변경 여부	16
< 정비계획 관련 >	
5-3. 정비기반시설 10% 이상 추가 확보 시 정비계획의 경미한 변경 여부	17
5-4. 정비계획 경미한 변경인지를 전체 정비기반시설로 판단 여부	17
5-5. 정비계획 경미한 변경 시 10%미만 적용 시 기준 면적	18
5-6. 정비구역면적의 10% 미만 변경 시 정비계획의 경미한 변경 여부	18
5-7. 정비계획 경미한 변경 판단 시 용적률은 정비계획 용적률인지 여부	19
5-8. 용도지역변경으로 정비계획변경 시 경미한 변경 여부	19
5-9. 정비계획 경미한 변경에 포함되는 관계법령에 의한 심의 범위	20
5-10. 정비계획 경미한 변경시에 건폐율 및 용적률의 변경 범위 등	21
< 사업시행인가 관련 >	
5-11. 주택단지 출입구 변경 시 사업시행인가 경미한 변경 여부	22
< 관리처분계획 관련 >	
5-12. 분양신청을 철회한 경우 관리처분계획의 경미한 변경 여부	23

6. 시공자선정	24
6-1. 입찰보증금을 예치하게 한 현장설명서는 제한경쟁입찰에만 적용 여부	24
6-2. 법시행 전 주택재개발추진위원회가 승인된 경우 시공자를 경쟁입찰로 선정 여부	24
6-3. 주택재개발사업 시공자 선정 시기	25
6-4. 시공자선정기준 위반 시 처벌 가능 여부	26
6-5. 지명경쟁입찰로 시공자 선정 시 2인일 경우 모두 총회 상정 여부 ·	26
6-6. 제한경쟁입찰제한 시 건설업자등의 자격은 공사실적만 말하는지 여부	27
 7. 동의	 28
 〈추진위원회 관련〉	
7-1. 토지등소유자에게 알리고 동의를 물어야 하는 대상범위	28
7-2. 토지등소유자 동의 받을 때 동의자 수 산정 기준일	28
7-3. 추진위원회 미 동의자의 동의서를 계속해서 받을 수 있는지 여부 ...	29
7-4. 정비구역 확대된 경우 추진위원회 과반수 동의요건	29
7-5. 정비구역 축소로 인한 토지등소유자의 동의 시점	30
7-6. 추진위원회 구성 동의명부 작성 기준일	31
7-7. 추진위원회 동의 철회 및 동의명부 제외 여부	31
 〈조합설립 관련〉	
7-8. 조합설립 동의서 징구 시 주택단지는 정비구역 전체인지 여부	32
7-9. 종전 추진위원회 설립 동의서를 조합설립동의로 볼 수 있는지 여부 ...	32
7-10. 조합에 제출한 인감증명서를 종전에 제출한 것으로 보는지 여부 ...	33
7-11. 조합설립 동의서에 분담금 추산방법 표기의 적합 여부	33
7-12. 주택단지 외 다른 필지 포함 시 조합설립동의 여부	34

7-13. 조합설립 동의서는 내용증명으로만 철회 가능 여부	35
7-14. 주택재건축사업은 재개발과 달리 동의한 자를 조합원으로 보는지 여부	35
7-15. 공유지의 조합설립동의를 공유자의 지분에 비례하여 산정 가능 여부	36
7-16. 조합설립 동의 시 홍보요원 고용이 도정법 제84조의3 처벌규정 위배 여부	36
7-17. 심의결과 설계개요 변경 시 인가 신청 전에 동의 철회 가능 여부 ·	37
7-18. 동의서를 새로 받은 경우도 조합설립신청 60일전까지 통보 여부 ·	38
7-19. 추진위원회 위원이 조합설립동의서 철회 가능 여부	39
7-20. 개략적인 사업시행계획서 작성 없이 조합설립동의서 징구 가능 여부	39
7-21. 조합설립 시 국·공유지 동의 여부	41
7-22. 동의철회방법 등을 통보받은 후에 조합설립 반대의사표시 가능한지 여부	41
7-23. 인감도장이 아닌 도장으로 날인한 조합설립동의서의 효력 유무 ...	42
7-24. 재개발사업 동의를 재건축 동의서에 받아도 유효한지 여부	42
7-25. 조합설립 동의시 주택단지로 볼 수 있는 연립주택 범위	43
7-26. 법적 동의서 양식을 사용하지 않은 동의서의 효력 등	43
7-27. 1필지의 토지를 수인이 공유하는 경우 토지면적 동의율 산정	44

〈주민대표회의 관련〉

7-27. 주민대표회의 구성 시 정비구역 지정 전에 받은 동의서 유효 여부 ...	46
---	----

〈도시환경정비사업 관련〉

7-28. 도시환경정비사업의 토지등소유자 동의자 수 산정방법	47
---	----

〈사업계획 관련〉

7-29. 주택재건축사업계획 변경시 정비구역내 토지등소유자의 동의 여부	48
---	----

8. 인감증명서	49
8-1. 추진위원 변경 시 인감증명서 제출 여부	49
8-2. 추진위원회 승인 시 인감증명서 제출자가 조합설립 때 다시 제출 여부	49
8-3. 추진위원회 해산 시 인감증명서 첨부 여부	50
9. 추진위원회	51
9-1. 추진위원회 운영 시 재적위원 및 출석위원에 감사 포함 여부	51
9-2. 추진위원회 승인신청서 상 추진위원 사망 시 보완요구 적정 여부 ·	52
9-3. 정비구역 확대 시 추진위원회 취소처분 가능 여부	52
9-4. 추진위원회가 있는 상태에서 새로운 추진위원회 승인 가능 여부 ...	53
9-5. 5인 이상 위원으로 추진위원회 승인 가능 여부	53
9-6. 지구단위계획 수립 시까지 추진위원회 승인 보류 가능 여부	54
9-7. 추진위원회에서 추진위원회위원장 및 감사 선임 의결 가능 여부 ...	55
9-8. 토지등소유자 권리 이전 시 추진위원회 구성에 동의한 자료 볼 수 있는지 여부	55
9-9. 추진위원회 위원 자격 여부	56
9-10. 추진위원회 회의 시 서면동의서에 인감날인 여부	56
9-11. 추진위원회 감사의 회의안건 발의 제한 여부	57
9-12. 추진위원장 선임 자격	57
9-13. 추진위원장 보궐선임의 주민총회 의결 여부	58
9-14. 시장·군수가 개선 권고할 수 있는 추진위원회 위원의 범위	58
9-15. 추진위원장 해임을 위한 추진위원회 소집권자	59
9-16. 추진위원회 위원의 재연임 및 연임 횟수	60
9-17. 정비구역 지정 전에 받은 추진위원회 위원선정 증명서류 인정 여부	60
9-18. 통지하지 않은 사항에 대한 추진위원회 의결 적합성	61
9-19. 2개의 추진위원회가 하나의 조합설립 업무를 할 수 있는지	62

10. 운영규정	63
10-1. 개정된 운영규정에 따라 추진위원회 운영 여부	63
10-2. 추진위원회 운영규정 제15조제2항제2호 삭제·수정 가능 여부 ...	63
10-3. 운영규정 내용 중 “법”이란	64
11. 주민총회	65
11-1. 주민총회 소집통보 반려 시 일반우편으로 추가발송 가능 여부 ...	65
11-2. 주민총회 인준 전에 보수규정 만들어 유급직원채용 가능 여부 ...	65
11-3. 주민총회의 출석 여부 및 의결권 행사시 대리인의 범위	66
12. 창립총회	68
12-1. '09.8.7.이전 창립총회한 경우 동의조건 갖추면 조합설립인가신청 가능 여부	68
12-2. 주민총회에서 선출된 추진위원장이 곧바로 창립총회 가능 여부 ...	69
12-3. 창립총회 시 서면으로 의결권 행사가 가능한지	69
12-4. 주민총회 의결사항을 창립총회에서 의결가능 여부	70
12-5. 동의요건 미달하는 경우 창립총회 개최 가능 여부	70
12-6. 조합설립동의 요건을 미충족한 창립총회 유효 여부	71
13. 조합총회	73
13-1. 사업시행계획서의 수립 시 조합총회 의결 여부	73
13-2. 사업시행인가신청 시 동의 받은 후 조합총회 여부	73
13-3. 조합총회에서 가칭 추진위원회 회계를 의결한 경우 적합 여부 ...	74
14. 조합원	75
14-1. 조합과 개인이 각각 50%씩 지분을 가진 경우 조합원 자격 여부·	75
14-2. 공유지분의 조합원 동의 받는 비율	75
14-3. 단지 내 도로부지 소유자의 조합원 여부	76

15. 조합임원	77
15-1. 법 시행 전 선임된 조합임원이 법 시행 후 결격사유에 해당하면 당연 퇴임 여부	77
15-2. 조합정관을 위반하여 벌금형을 선고받은 경우 결격사유 여부	77
16. 대의원회	79
16-1. 조합 대의원회의 의결할 수 있는 인원수	79
16-2. 대의원회에서 정비사업전문관리업자 선정 가능 여부	79
16-3. 대의원회 의결 시 재적대의원수	80
16-4. 대의원 추가선임의 총회 의결사항인지 여부	80
16-5. 조합장은 당연히 대의원에 해당하는지 여부	81
16-6. 조합설립에 미 동의하면 대의원이 될 수 없다고 정관 규정가능 여부	81
16-7. 법정 대의원 수에 미달하여 구성된 조합 대의원회가 법정 의결정족수를 충족하여 의결한 경우, 해당 의결의 효력 유무	82
17. 주민대표	83
17-1. 동의서 징구가 추진위원회 업무인지 주민대표회의 업무인지 여부 ·	83
17-2. 사업시행자가 정비사업 포기 시 주민대표회의 계속 유효 여부	83
17-3. 주민대표회의를 구성하면 기존 추진위원회가 해산되는지 여부	84
18. 사업시행인가	85
18-1. 사업시행인가 시 동의율의 확인을 위해 동의서를 제출받아야 하는지 여부	85
18-2. '09.8.7.전 진행 중인 사업도 현행규정에 따라 사업시행인가 변경신청 여부	85
18-3. 사업시행인가 변경에 따른 조합원 과반수 동의 시 동의서 제출 여부	86

18-4. 사업시행인가 신청시 존치건축물에 대한 동의 여부	87
18-5. 용적률 등을 산정시 대지면적 범위 및 사업시행인가 대상 범위 ...	87
18-6. 정비구역 내에 보금자리주택건설시 사업계획승인 관련	88
19. 주택재건축사업의 특례	89
19-1. 재건축사업의 조합설립을 위한 일부토지의 분할 여부 등	89
20. 감정평가	90
20-1. 정비기반시설의 무상양도 시 감정평가 기준 시점	90
20-2. 사업시행변경인가를 받은 경우 종전자산 감정평가 기준시점	90
20-3. 국·공유지 매각가격 결정시의 감정평가 업자 선정 등	91
21. 보상	92
21-1. 재건축사업의 세입자 손실보상 가능 여부	92
21-2. 종교시설에 대한 영업보상 가능 여부	92
21-3. 주거이전비 지급대상 여부	93
22. 현금청산	95
22-1. 주택재건축사업 분양신청을 아니한 경우 처리	95
22-2. 150일 이내에 현금청산 한다는 의미	95
22-3. 현금청산대상자의 조합원 지위 상실 여부 등	96
23. 건축물 공급(분양)	97
23-1. 재건축 시 임대주택 공급 의무 여부	97
23-2. 고시가 있는 날부터 60일 산정 시 초일 산입 여부	97
23-3. 조합원이 아닌 토지등소유자가 분양권을 받을 수 있는지 여부 ...	98
23-4. 재건축 시 임대주택 공급 여부 등	99
23-5. 조합설립인가 후 주택 등 매도 시 분양권 여부	100

23-6. 대지부분 공유관계 발생 시 건축물 공급 가능 여부	100
23-7. 시공자를 선정하지 않은 경우 분양공고 시기	102
23-8. 주택·상가를 각각 소유한 자가 상가를 양도한 경우 분양권 등 ·	102
23-9. 임대주택 공급시에 거주기간 산정일 등	103
23-10. 분양신청기간의 연장 관련	104
24. 관리처분계획	105
24-1. 총회의결 후 관리처분계획의 공람 여부	105
24-2. 관리처분계획 변경 시 각 조합원에게 문서 통지절차 이행 여부 ·	105
24-3. 관리처분계획수립 시 재건축부담금 예비비 항목 추산액 결정 가능 여부	106
24-4. 토지등소유자 1인이 일반분양 완료상태에서 관리처분계획수립 가능 여부	107
25. 무상양도	108
25-1. 국가 귀속 친일재산인 정비기반시설 무상양도 가능 여부	108
25-2. 정비사업 시행으로 새로 설치한 정비기반시설 여부	108
25-3. 교육감이 관리하는 공유지에 대한 무상양여 협의의 의미	109
25-4. 용도 폐지되는 정비기반시설 무상양도 범위	110
26. 해산	111
26-1. 기존 추진위원회 해산 전에 받은 동의서로 추진위원회 설립 가능 여부	111
26-2. 토지등소유자가 과반수 동의를 얻어 추진위원회 해산 가능 여부	111
26-3. 추진위원회 해산 시 토지등소유자의 산정방법	112
27. 정비사업전문관리업	113
27-1. 정비사업전문관리업자 선정 시 1개업체만 입찰한 경우 경쟁입찰 여부	113

27-2. 공인중개사 업무가 정비사업전문관리업 등록요건에 적합 여부 ...	113
27-3. 정비사업전문관리업자 등록취소처분 전 업무의 계속 수행 가능 여부 ·	114
27-4. 조합설립 동의서 징구가 등록된 정비사업전문관리업체 업무 여부 ·	115
27-5. 퇴직으로 정비사업전문관리업자 등록기준 미달 시 등록취소 여부 ·	115
27-6. 정비사업전문관리업자의 업무범위 관련 등	116
27-7. 정비사업전문관리업자 상근인력 자격	117
28. 회계감사	118
28-1. 추진위원회의 회계감사 대상 여부	118
28-2. 추진위원회 회계감사 보고서 공개시기	118
28-3. 조합에 인계하기 전 회계감사 방법	119
28-4. 추진위원회 회계감사 받는 시기	120
28-5. 회계감사 대상시의 해당금액의 범위	120
28-6. 회계감사시에 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 적용 등	121
28-7. 회계감사기관에 대한 구청장의 감독 범위	121
29. 정보공개	122
29-1. 토지등소유자의 정보공개 관련문서 등사 요구 거부 가능 여부 ...	122
29-2. 속기록·녹음자료가 의사록 관련자료 여부	122
29-3. 동의사항 증명서류를 정보공개 관련 자료로 볼 수 있는지 여부 ·	123
29-4. 정보공개 관련 정비사업의 시행에 관한 공문서의 범위	124
29-5. 서면결의서가 정보공개 대상인지 여부	125

1. 기본계획

1-1. 기본계획상 면적 증가 시 변경절차 이행 여부('09. 6. 18.)

질의요지

정비구역지정 후 당초 기본계획상 면적의 20%를 초과하는 면적을 추가적으로 포함·확대하여 정비구역을 변경 지정 받고자 하는 경우 기본계획변경절차를 이행하여야 하는지?

회신내용

이미 수립 및 고시된 도시·주거환경정비기본계획을 변경하는 경우 도정법 제3조의 절차에 따라야 하는 것임

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

질의요지

정비기본계획을 수립하게 되면 인구가 도시기본계획 상의 인구배분계획을 초과하게 되는 경우에도 정비기본계획승인이 가능한지?

회신내용

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

1-3. 정비기본계획수립 시 정비예정구역 노후도 적용 기준년도 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 기준년도 시점으로 작성하면서 목표연도 범위 안에서 예측되는 장래의 계획을 단계별로 반영할 수 있을 것으로 보이며, 참고로 기본계획은 수립권자가 기초조사 내용, 도시·주거환경정비기본계획 수립지침 및 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 잘 작성하여야 할 것임

1-4. 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 도정법제3조제1항 및 제2항의 규정에 의한 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 타당성 검토시기 외의 기간이라도 기본계획을 변경할 수 있을 것임

2. 정비계획수립 및 정비구역지정

2-1. 조합설립의 경미한 변경에 해당하는 정비계획 변경대상 여부

(법제처, '09. 9. 28.)

질의요지

주택재개발 정비구역면적을 10퍼센트 이상 증가시킨 정비계획 및 정비구역의 변경지정에 따른 조합원명부의 변경이 도정법 시행령 제27조제3호의 “법 제4조의 규정에 의한 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항”에 해당하는지?

회신내용

주택재개발 정비구역면적을 10퍼센트 이상 증가시킨 정비계획 및 정비구역의 변경지정에 따른 조합원명부의 변경은 도정법 시행령 제27조제3호의 “법 제4조의 규정에 의한 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항”에 해당되지 않으므로 경미한사항의 변경이 아님

2-2. 정비계획 수립 시 공람기간은('09. 10. 28.)

질의요지

2009.2.5. 정비계획 수립을 위한 공고를 한 후 2009.2.6. 주민공람기간이 시작된 경우 도정법 제4조제1항의 개정 규정을 적용하여 30일 이상 주민에게 공람하여야 하는지 아니면 종전의 규정에 따라 14일 이상 공람하여야 하는지?

회신내용

2009.2.6. 당시 종전 규정에 따라 정비계획 수립을 위한 주민공람이 진행 중인 경우에는 도정법 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제7조에 따라 종전의 규정에 따를 수 있을 것이며, 2009.2.6. 공람이 시작되는 경우는 개정된 도정법 제4조제1항의 규정에 따라 개정된 공람기간을 적용하여야 할 것임

2-3. 정비계획수립 시 공동과 단독 중 어느 주택요건으로 판단하는지?

(10. 3. 4.)

질의요지

공동주택(86%) 재건축사업을 위한 정비계획 수립 시 일부 단독주택(14%)을 포함하고자 할 경우 해당 구역이 정비계획 수립대상구역에 해당하는지 여부를 공동주택 요건을 기준으로 판단하여야 하는지 아니면 단독주택 요건으로 판단하여야 하는지?

회신내용

도정법 제4조제1항에 따르면 시장·군수는 도시·주거환경정비기본계획에 적합한 범위 안에서 도정법 시행령 제10조제1항 별표1 제3호 각목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 정비계획을 수립하여 추진할 수 있고, 동 시행령 별표1 제5호 후단에 따르면 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 도정법 제4조제4항에 따른 도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제4호까지 규정에 해당하는 정비구역 수립대상구역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역을 포함하여 정비계획을 수립할 수 있다고 규정하고 있는 바, 질의의 경우 위 동 시행령 제10조제1항 별표1 제3호 각목 및 제5호의 규정에 적합한 범위 안에서 정비계획수립을 할 수 있을 것임

2-4. 주민공람 후 정비계획안 변경 시 다시 주민공람 여부('10. 4. 2.)

질의요지

도정법 제4조제1항에 따라 정비계획을 수립하여 주민공람한 후 주민의견 반영을 위하여 당초 정비계획(안)을 변경할 경우 주민공람, 주민설명회 등의 절차를 다시 거쳐야 하는지?

회신내용

귀 문의의 경우 주민의견 반영을 위한 변경이므로 주민공람 및 주민설명회 등의 절차는 다시 거치지 않아도 될 것으로 판단되나, 반영된 주민의 의견에 대하여 반대의견도 있을 수 있으므로 수정변경(안)에 대하여 주민에게 알리는 등 필요한 조치가 있어야 할 것임

2-5. 현장조사를 통해 노후·불량건축물인지를 판단하여야 하는지 여부

(법제처, '10. 7. 12.)

질의요지

지방자치단체에서 어떤 건축물이 도정법 제2조제3호다목 및 같은 법 시행령 제2조제2항제1호에 따른 '노후·불량건축물'에 해당하는지를 판단하기 위해서는 반드시 현장에 가서 그 건축물의 상태 등을 직접 조사해야 하는지?

회신내용

지방자치단체에서 어떤 건축물이 도정법 제2조제3호다목 및 같은 법 시행령 제2조제2항제1호에 따른 '노후·불량건축물'에 해당하는지를 판단하기 위해서 반드시 현장에 가서 그 건축물의 상태 등을 직접 조사해야 하는 것은 아님

2-6. 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

2-7. 관련부서 협의가 주민공람 절차인지 여부('10. 10. 11.)

질의요지

정비계획 수립에 대한 주민제안서가 접수된 후 주민공람 전의 단계에서 관련부서 협의를 거쳐 보완 중인 것을 도정법 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제7조제2항의 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차가 진행되는 것으로 볼 수 있는지?

회신내용

정비계획 수립에 따른 주민공람 절차를 이행하기 전의 단계에서 관련부서 협의·보완을 하고 있는 것이 도정법 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제7조제2항의 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차가 진행 중인 것으로 보이지는 않음

3. 재건축 안전진단

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

- 주택법 시행령 제57조제1항제17호에 따라 공동주택의 관리등으로 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
- 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 도촉법 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

- 도촉법 제3조에 따르면 재정비촉진사업을 시행함에 있어서 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 당해 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률에 따르도록 정하고 있고 관련 도정법 제12조에서 따르면 주택 재건축사업의 정비계획 수립시기가 도래한 때 안전진단을 실시토록 하고 있으며, 또한 도촉법 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. 안전진단 요청 시 토지등소유자 동의시 인감증명서 첨부 여부('10. 3. 23.)

질의요지

주택 재건축(단독주택)사업과 관련하여 도정법 제12조제1항에 따라 안전진단 실시를 요청한 경우 전체 토지등소유자 과반수 또는 조합설립추진위원회 설립에 동의한 토지등소유자 3분의 2이상의 인감증명서를 첨부한 동의서가 필요한지?

회신내용

도정법 상 안전진단 요청을 한 때에 전체 토지등소유자 과반수 또는 조합 설립추진위원회 설립에 동의한 토지등소유자 3분의 2이상의 인감증명서를 첨부한 동의를 받도록 명문화하고 있지 아니함

3-4. 단독주택지 재건축 업무처리기준에 따라 안전진단 실시 가능 여부

(10. 11. 15.)

질의요지

노후·불량건축물을 판단함에 있어 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제3조에 따른 기준에 미달되는 건축물에 대하여 「단독주택지 재건축 업무처리기준」 2-3-1에 따라 안전진단을 실시해도 적합한지?

회신내용

기존의 단독주택을 재건축 하고자 하는 경우에는 단독주택 200호 이상 또는 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역으로서 도정법 시행령 제10조제1항 별표1 제3호 나목(1) 및 (2)에 해당하는 지역과 부지면적이 5천㎡ 이상인 지역으로서 시·도 조례로 따로 정하는 지역에 정비계획을 수립할 수 있는 것이며, 「단독주택지 재건축 업무처리기준」(국토해양부 훈령 제2009-307호)은 시행령 제10조제1항 별표1 제3호에 따른 단독주택지 재건축에 대한 업무처리를 정한 기준이므로 「단독주택지 재건축 업무처리기준」 2-3-1의 안전진단은 시행령 제10조제1항 별표1 제3호 나목에 적합한 경우로서 노후불량건축물에 해당하는 지 여부가 불확실한 때에 적용할 수 있는 것임

4. 토지등소유자

4-1. 토지등소유자의 산정기준일은('09. 11. 9.)

질의요지

주택재개발정비사업조합 설립인가 신청 시에는 최초 추진위원회 구성 당시보다 토지등소유자가 증가될 수 있으며, 이와 관련 증가되는 토지등소유자가 배제되고 조합설립인가의 유효 여부에 대한 문제가 발생할 수 있는 바, 토지등소유자의 산정 기준일을 어느 때로 보아야 하는지?

회신내용

- 도정법 시행규칙 제6조제1항에 따르면 법 제13조제2항에 따른 조합설립추진위원회의 설립승인을 얻으려는 자는 별지 서식의 조합설립추진위원회 승인신청서에 토지등소유자의 명부 등을 포함한 각호의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하여야 하고, 조합설립인가를 받으려면 동법 시행규칙 제7조에 따라 법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 별지 서식의 조합설립(변경)인가신청서에 조합원명부 등을 포함한 각호의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하도록 규정하고 있음
- 따라서, 질의의 경우 해당 조합설립추진위원회 승인신청서 또는 조합설립(변경)인가신청서상 동의사항(토지등소유자 수, 동의율)을 기재하고 있고 토지등소유자의 명부 등을 첨부하여 시장·군수에게 제출하여야 하는 사항으로 토지등소유자는 동 추진위원회 승인신청서 또는 조합설립 인가신청서 각각의 신청일을 기준으로 산정하여야 할 것임

4-2. 도시환경정비사업의 토지등소유자가 정해지는 기준일('10. 3. 2.)

질의요지

도시환경정비사업의 경우, 도정법의 규정에서 명시한 토지등소유자가 정해지는 기준일은 언제인지?

회신내용

도시환경정비사업의 경우 토지등소유자가 정해지는 기준일에 대하여 도정법 상 명문화하고 있지 않으며, 도정법 제2조제9호 가목에 따르면 도시환경정비사업의 경우에는 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 토지등소유자로 본다고 규정하고 있으므로 이에 적합한 경우 토지등소유자로 보아야 할 것임

4-3. 토지만 소유한 자를 주택재건축사업 시 토지등소유자로 인정 여부

('10. 5. 31.)

질의요지

주택재건축사업의 경우 토지 또는 건축물만을 소유한 자도 토지등소유자로 볼 수 있는지 및 조합설립에 동의하면 조합원 자격이 부여되는지?

회신내용

주택재건축사업의 토지등소유자는 도정법 제2조제9호 나목(1)에 따라 정비구역 안에 소재한 건축물과 그 부속토지를 함께 소유한 자를 말하고, 주택재건축사업 조합원은 토지등소유자 중 재건축사업에 동의한 자로 도정법 제19조제1항에 규정되어 있음

4-4. 국·공유지에 대한 토지등소유자의 동의자수 산정방법 및 개별 관리청의 동의 여부('11. 4. 26.)

질의요지

도시환경정비사업구역내에서 여러 소유의 국·공유지에 대한 토지등소유자의 동의자수 산정방법 및 개별 관리청의 동의 여부?

회신내용

도정법 제17조 및 도정법 시행령 제28조제1항에서 국·공유지 소유자의 동의를 얻는 것에 대하여 예외를 두고 있지 아니하고 국·공유지에 대해서는 그 재산관리청을 토지등소유자로 산정하도록 하고 있으므로, 정비구역 안에 국·공유지가 있는 경우 각각의 관리청을 토지등소유자의 동의자수로 산정하여야 할 것으로 봄

4-5. 소재가 확인되지 아니한 공유자의 토지등소유자수 산정('11. 9. 7.)

질의요지

1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 경우로서 그 수인 중 도정법 시행령 제28조제1항제4호의 소재가 확인되지 아니하는 공유자는 토지등소유자 수 산정에서 제외할 수 있는지?

회신내용

도정법 제19조제1항에 따르면 “정비사업(시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업을 제외함)의 조합원은 토지등소유자(주택재건축사업의 경우에는 주택재건축사업에 동의한 자에 한함)로 하되, 토지 또는 건축물

의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다.”고 규정하고 있고, 토지등소유자의 동의와 관련하여서는 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 제외할 것”이라고 규정되어 있으며, 운영규정 별표 제13조제5항에 따르면 소유권을 수인이 공동 소유하는 경우에는 그 수인은 대표자 1인을 대표소유자로 지정하고 대표소유자 선임동의서를 작성하여 추진위원회에 신고하여야 하고, 이 경우 소유자로서의 법률행위는 그 대표소유자가 행하도록 정하고 있습니다. 따라서 공동소유자가 상기규정에 따른 소재불명 등으로 대표소유자를 선임이 불가능하여 법률행위를 할 수 없는 경우에는 토지등소유자의 수에서 제외할 수 있을 것으로 판단됨

5. 경미한 변경

〈기본계획 관련〉

5-1. 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

- 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
- 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

5-2. 정비계획수립시기를 기본계획에 반영하고자 변경 시 경미한 변경 여부

(09. 12. 7.)

질의요지

도정법 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제2조제2항에 따라 정비예정구역별 정비계획 수립시기를 정하여 기본계획에 반영하고자 하는 경우 이를 경미한 변경으로 볼 수 있는지?

회신내용

도정법제3조제1항제9호에 따르면 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함하여 단계별 정비사업추진계획으로 규정하고 있으며, 동법 시행령 제9조제3항제6호에 따르면 단계별 정비사업추진계획의 변경인 경우에는 도정법제3조제3항 단서의 경미한 사항 변경으로 보도록 하고 있음

〈정비계획 관련〉

5-3. 정비기반시설 10% 이상 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

5-4. 정비계획의 경미한 변경인지를 전체 정비기반시설로 판단 여부

(’09. 11. 5.)

질의요지

도정법 시행령 제12조제2호에 따르면 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우에 정비계획의 경미한 변경사항으로 규정하고 있는데 “정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만 변경”여부를 판단함에 있어 전체 정비기반시설을 기준으로 산정해야 하는지 아니면 각각의 정비기반시설별로 산정하여야 하는지

회신내용

“정비기반시설”이라 함은 도정법제2조제4호에서 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(국토계획법 제2조제9호의 규정에 의한 공동구를 말

함) 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설로 규정하고 있음

5-5. 정비계획 경미한 변경 시 10% 미만 적용 시 기준 면적('10. 4. 2.)

질의요지

도정법 시행령 제12조제2호의 내용 중 “정비기반시설”은 정비구역 내 정비기반시설 전체 규모를 말하는지 및 도정법 시행령 제12조제2호의 내용 중 “10% 미만”은 당초 정비기반시설의 10% 미만을 말하는지?

회신내용

“정비기반시설”이라 함은 도정법제2조제4호에서 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(국토계획법 제2조제9호의 규정에 의한 공동구를 말함) 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설을 말하며, 도정법 시행령 제12조제2호 후단부분의 규정은 당초 정비기반시설을 10% 미만으로 변경하는 경우를 말하는 것임

5-6. 정비구역면적의 10% 미만 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 의결취절차를 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

5-7. 정비계획의 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

5-8. 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 3호 및 동 조 제4호의 규정에 의한 도시기본계획·도시관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우는 경미한 사항으로 되어 있음

5-9. 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 있는 바, 이 경우 관계법령은 「도시교통정비 촉진법」만을 말하는 것은 아닙니다. 아울러 동 규정은 관계법령에 명문화된 규정의 범위 안에서 심의한 결과에 따른 건축계획의 변경을 의미하는 것으로 판단됨

5-10. 「도시 및 주거환경정비법 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 「도시 및 주거환경정비법 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 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제3호에 해당한다고 할 것임

〈사업시행인가 관련〉

5-11. 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 설치계획이 포함된 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 시·도 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

〈관리처분계획 관련〉

5-12. 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

6. 시공사 선정

6-1. 입찰보증금을 예치하게 한 현장설명서는 제한경쟁입찰에만 적용 여부 (’09. 6. 12.)

질의요지

시공사 선정 관련, 일반경쟁입찰 참여자에 대하여 금융기관에 입찰보증금을 예치하도록 한 현장설명서의 내용은 제한경쟁입찰에만 적용되는 것이 아닌지?

회신내용

도시 및 주거환경정비법령상 제한경쟁입찰에 대한 용어정의를 하고 있지는 아니하여 명확한 회신은 곤란하나, 일반적으로 제한경쟁입찰이라 함은 입찰참가자격을 시공능력의 공사액·실적·기술보유상황·재무상태 등으로 제한하여 입찰에 참가하도록 하는 것이라 할 수 있는 점, 그리고 입찰보증금은 입찰참가자에게 보증금을 미리 내도록 하여 입찰표시 의사 포기로 생길 수 있는 위험부담을 담보하는 것이라 할 수 있는 점과 참고로 국계법 제9조의 규정에 의하면 경쟁입찰에 참가하고자 하는 자로 하여금 입찰보증금을 납부하도록 하고 있는 점을 종합적으로 볼 때, 입찰보증금이 경쟁입찰 방식을 결정하는데 영향을 주는 것은 아님

6-2. 법시행 전 주택재개발추진위원회가 승인된 경우 시공자를 경쟁입찰로 선정 여부(법제처, ’09. 7. 27.)

질의요지

2006. 5. 24. 법률 제7960호로 일부개정되어 2006. 8. 25. 시행된 도정법 시

행 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

6-3. 주택재개발사업 시공자 선정 시기('09. 12. 8.)

질의요지

주택재개발사업의 경우 시공자 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

6-4. 시공자선정기준 위반 시 처벌 가능여부('10. 3. 17.)

질의요지

시공자선정기준 제13조제3항을 위반한 건설업자등관련자를 도정법 제84조의3제1호에 따라 처벌할 수 있는지와 처벌할 수 없다면 다른 처벌규정은 무엇인지?

회신내용

도정법 제11조의 규정에 의하면 국토해양부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법(시공자선정기준)으로 시공자를 선정하도록 규정하고 있는바, 이를 위반한 경우에는 도정법 제84조의3제1호의 규정에 의하여 처벌을 받는 것임

6-5. 지명경쟁입찰로 시공자 선정 시 2인일 경우 모두 총회 상정 여부

(‘10. 4. 23.)

질의요지

시공자선정기준 제12조제2항의“다만, 입찰에 참가한 건설업자등이 2인인 때에는 모두 총회에 상정한다”라는 규정을 지명경쟁에 의한 입찰방법에도 적용할 수 있는지?

회신내용

시공자선정기준 제7조에 따르면 지명경쟁에 의한 입찰에 부치고자 할 때에는 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 하고, 지명하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다고 되어 있는 바, 대의원회는 총회에 상정할 3인 이상의 건설업자등을 선정하여야 할 것임

6-6. 제한경쟁입찰제한 시 건설업자등의 자격은 공사실적만 말하는지 여부
(10. 6. 3.)

질의요지

시공자선정기준 제6조제1항 중 “건설업자등의 자격을 도급한도액, 시공능력 또는 당해 공사와 같은 종류의 공사실적 등으로 제한”할 수 있다는 규정에서 “등”의 의미가 도급한도액, 시공능력, 당해 공사와 같은 종류의 공사실적만을 말하는지?

회신내용

질의의 “등”의 의미는 도급한도액, 시공능력, 당해 공사와 같은 종류의 공사실적 이외의 것으로도 제한할 수 있도록 한 것임

7. 동의

〈추진위원회 관련〉

7-1. 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

7-2. 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, 조합 설립인가 신청 및 사업시행인가 신청시 얻어야 하는 토지등소유자의 동의자 수를 산정할 때 각각의 신청일을 기준으로 하여야 함

7-3. 추진위원회 미 동의자의 동의서를 계속해서 받을 수 있는지 여부

(’10. 7. 27.)

질의요지

토지등소유자 과반수의 동의를 득하여 주택재개발정비사업 조합설립추진위원회 설립 승인은 되었으나, 설립에 동의하지 않는 자에 대하여 계속 동의서를 받을 수 있는지?

회신내용

운영규정 별표 제12조제2항에 따라 추진위원회 설립동의서를 받을 수 있을 것임

7-4. 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

7-5. 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

7-6. 추진위원회 구성 동의명부 작성 기준일('11. 9. 2.)

질의요지

추진위원회 구성에 동의한 토지소유자의 명부는 동의한 날과 승인권자에게 제출한 날 중 어느 것을 기준으로 관리하는지?

회신내용

추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 명부는 운영규정 별표 제12조 제1항에 따라 추진위원회가 추진위원회 구성에 동의한 날을 기준으로 작성·관리하여야 할 것으로 봄

7-7. 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

〈조합설립 관련〉

7-8. 조합설립 동의서 징구 시 주택단지는 정비구역 전체인지 여부('09. 3. 10.)

질의요지

일단의 정비구역 안에 수개의 소규모 주택단지가 있는 경우 도정법제16조 제2항에서 규정하고 있는 “주택단지”라 함은 각각의 단지를 말하는 지, 아니면 정비구역 전체를 말하는지?

회신내용

도정법제16조제2항에서 규정하고 있는 주택단지는 주택 및 부대·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 동 법 제2조제7호 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말하는 것임

7-9. 종전 추진위원회 설립 동의서를 조합설립동의로 볼 수 있는지 여부

(’09. 9. 7.)

질의요지

2009.8.7 이전에 받은 종전 정비사업조합설립추진위원회 설립동의서로 개정규정을 적용하여 조합설립에 동의한 것으로 볼 수 있는지?

회신내용

추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 제16조제1항부터 제3항까지에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 보는 도정법 제13조제3항 개정규정은 이 법 시행(2009.8.7) 후 추진위원회 구성에 동의를 얻는 분부터 적용하도록 동법 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제4조에 규정하고 있는 바, 질의의 경우 이에 해당되지 않음

7-10. 조합에 제출한 인감증명서를 종전에 제출한 것으로 보는지 여부

(’09. 12. 15.)

질의요지

도정법 제17조제1항의 규정의 내용 중에서 “인감증명서를 종전에 제출한 경우”란 상기 규정에서 열거한 규정에 따라 동의를 받는 과정에서 기 제출된 인감증명서만을 말하는지 아니면 추진위원회 또는 조합에서 필요에 의하여 기 제출한 인감증명서도 포함하는지?

회신내용

도정법 제17조제1항 본문에서 규정하고 있는 사항은 인감도장을 사용한 서면동의 방법에 의하며 인감증명서를 첨부하여야 하는 사항이나, 동 규정에 따른 절차를 이행하기 위하여 인가권자에게 제출한 인감증명서를 말하는 것임

7-11. 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, 주택재개발정비사업조

합 설립동의서는 별지 제4호의2서식으로 도정법 시행규칙 제7조제3항에 규정되어 있으며, 【별지 제4호의2서식】에는 분양대상자별 분담금 추산 방법을 알 수 있도록 산술식(예시)으로 기재되어 있는 것임

7-12. 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 도정법제16조제3항에 따른 조합설립 동의를 얻어야 하는지?

회신내용

- 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
- 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 보이나 민법 등 관계법령에도 적합하여야 할 것임

7-13. 조합설립 동의서는 내용증명으로만 철회 가능 여부('10. 4. 30.)

질의요지

추진위원회 및 조합설립 동의 철회 시 도정법 시행령 제28조제5항에 따라 내용증명의 방법으로만 가능한지?

회신내용

토지등소유자가 도정법 제17조제1항 및 도정법 시행령 제28조제4항에 따른 동의를 철회하려는 경우에는 도정법 제28조제5항에 따라 동意的 상대방 및 시장·군수에게 철회서에 인감증명서를 첨부하여 내용증명의 방법으로 발송하여야 하는 것임

7-14. 주택재건축사업은 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 사업시행방법 및 절차 등에서 본질적인 차이가 있고, 일반적으로 토지보상법에서 말하는 공익사업에 해당하지 않아 사업시행자에게 정비구역 안의 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있는 권한이 부여되어 있지도 않기 때문에 사업에 동의한 자만을 조합원으로 하여 시행하는 사업으로 봄

7-15. 공유지의 조합설립동의를 공유자의 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 동의한 공유자의 지분에 비례하여 산정할 수 있는지?

회신내용

주택재개발사업의 경우, 도정법 제2조제9호 가목에 따라 정비구역 안에 소재한 토지의 소유자도 토지등소유자에 해당하며, 도정법 제17조에 따라 도정법 제13조부터 제16조까지의 규정에 따른 토지등소유자의 동의자수 산정은 1필지의 토지가 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정하도록 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

7-16. 조합설립 동의 시 홍보요원 고용이 도정법 제84조의3 처벌규정 위배 여부(10. 6. 28.)

질의요지

추진위원회에서 조합설립동의서 징구를 위하여 홍보요원을 고용한 것이 도정법 제84조의3제6호의 규정에 위배되는지?

회신내용

질의의 경우 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

7-17. 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 설계개요의 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 동의가 의제되는 경우를 포함함)에 따른 인·허가 등의 신청 전에 동의를 철회하거나 반대의 의사 표시를 할 수 있으나, 도정법 제16조에 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, 질의의 경우 심의에 따른 정비계획 변경으로 건설되는 건축물의 설계의 개요 등을 포함한 도정법 시행령 제26조제2항 각호의 사항이 변경되는 경우라면 철회가 가능할 것임

7-18. 동의를 새로 받은 경우도 조합설립신청 60일전까지 통보 여부(10. 9. 7.)

질의요지

도정법 제16조제1항에서 제3항까지의 동의를 충족하는 조합설립동의를 새로 받은 경우에도 도정법 시행령 제24조제1항 단서의 규정에 적합하여야 하는지?

회신내용

- 도정법 시행령 제24조제1항제8호 및 제9호의 사항을 조합설립인가 신청일 60일 전까지 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 등기우편으로 통지하도록 한 같은 조 제1항 단서의 규정에 적합하여야 할 것으로 봄
- 참고로, 도정법 시행령 제24조제1항 단서의 규정은 조합설립추진위원회의 구성에 동의한 자가 그 동의를 철회 여부를 판단할 자료를 통지받지 못하는 불합리한 점이 있어서 조합설립인가 신청일 60일전까지 통지하여 조합설립에 동의한 자가 그 동의를 철회여부를 결정하는데 도움이 될 수 있도록 한 취지를 감안할 때 조합설립추진위원회 구성에 동의한 자를 모두 포함하여 조합설립을 위한 동의를 다시 받은 경우로서 조합설립인가 신청이 되어 있는 경우에는 해당 조합설립인가권자인 시장·군수·구청장이 위 법령의 취지 및 관련서류 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임

7-19. 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 아니합니다만, 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

7-20. 개략적인 사업시행계획서 작성 없이 조합설립동의서 징구 가능 여부 ('10. 9. 17.)

질의요지

개략적인 사업시행계획서를 작성하지 않고 주택재건축정비사업조합 설립 동의서를 징구하는 경우 그 효력 유무?

회신내용

- 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
- 주택재건축사업의 경우 도정법에 따른 조합설립동의는 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
- 따라서 주택재건축정비사업조합 설립동의서는 추진위원회에서 개략적인 정비사업 시행계획서를 작성하지 않는 경우에는 동의서를 징구 할 수 없는 것임

7-21. 조합설립 시 국·공유지 동의 여부('10. 10. 7.)

질의요지

도정법 제16조제1항에 따른 조합설립 동의율 산정 시 국·공유지에 대한 동의방법과 도정법 제16조제3항에 따른 주택재건축사업에 대한 토지등소유자의 동의율 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

7-22. 동의철회방법 등을 통보받은 후에 조합설립 반대의사표시 가능한지 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 통지하

도록 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 전이라도 철회할 수 없도록 규정하고 있는 바, 이 경우 반대의사표시를 하는 것은 도정법 시행령 제24조제1항 단서에 따른 통지를 받은 후에 이루어지는 것이 바람직할 것임

7-23. 인감도장이 아닌 도장으로 날인한 조합설립동의서의 효력 유무

(’10. 11. 2.)

질의요지

인감도장이 아닌 도장으로 날인한 주택재개발사업 조합설립동의서의 효력?

회신내용

도정법 제16조제1항에 따른 주택재개발사업 조합설립을 위한 동의는 인감도장을 사용한 서면동의 방법에 의하도록 한 도정법 제17조제1항에 적합하여야 하는 것임

7-24. 재개발사업 동의를 재건축 동의서에 받아도 유효한지 여부(’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

7-25. 조합설립 동의시 주택단지로 볼 수 있는 연립주택 범위('11. 6. 14.)

질의요지

도정법 제2조제7호 마목에 따른 주택단지에 해당하는 연립주택은 건축물 대장상 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 660 제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택으로 「건축법」 시행령 제3조의4 관련 별표1 제2호나목에 규정되어 있음

7-26. 법적 동의서 양식을 사용하지 않은 동의서의 효력 등(법제처, '11. 6. 30.)

질의요지

종래 주택재개발사업 토지등소유자의 조합설립동의서는 건설교통부고시 운영규정 별표 별지 3-2서식에 따랐으나, 2008. 12. 17. 대통령령 제21171호로 개정·시행된 도정법 시행령에서 주택재개발사업 조합 설립을 위한

토지등소유자의 동의는 국토해양부령으로 정하는 동의서에 동의를 받는 방법에 따른다는 규정(제26조제1항)을 신설하면서, 같은 영 부칙 제2조에서 제26조제1항의 개정규정은 이 영 시행 후 조합의 설립인가를 신청하는 분부터 적용하도록 하고 있는데, 주택재개발사업의 조합설립추진위원회에서 2008. 12. 17. 이후 조합설립 인가를 신청하는 경우, 2008. 12. 17. 전에 받은 운영규정 별표 별지 3-2서식에 따른 조합설립동의서의 효력을 인정할 수 있는지?

회신내용

주택재개발사업의 조합설립추진위원회에서 2008. 12. 17. 이후 조합설립 인가를 신청하는 경우, 2008. 12. 17. 전에 받은 운영규정 별표 별지 3-2서식에 따른 조합설립동의서의 효력은 인정할 수 없음

7-27. 1필지의 토지를 수인이 공유하는 경우 토지면적 동의율 산정

(법제처, '11. 12. 8.)

질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 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

「도시 및 주거환경정비법」 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

〈주민대표회의 관련〉

7-27. 주민대표회의 구성 시 정비구역 지정 전에 받은 동의서 유효 여부

(’09. 9. 2.)

질의요지

주민대표회의 구성시 정비구역 지정 고시 이전에 받은 동의서가 유효한지 및 유효기준이 되는 행정절차 시점은?

회신내용

도정법제26조제1항 개정 규정에 따르면 정비구역안의 토지등소유자가 시장·군수 또는 주택공사등의 사업시행을 원하는 경우 사업시행을 원활하게 하기 위한 주민대표기구를 정비구역지정 고시 후 구성하도록 규정하고 있으므로 토지등소유자의 동의서는 정비구역지정 고시 후에 동의를 얻어야 할 것임

〈도시환경정비사업 관련〉

7-28. 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

〈사업계획 관련〉

7-29. 주택재건축사업계획 변경시 정비구역내 토지등소유자의 동의 여부

(법제처 '11. 12. 8.)

질의요지

「도시 및 주거환경정비법」(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

「도시 및 주거환경정비법」(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

8. 인감증명서

8-1. 추진위원 변경 시 인감증명서 제출 여부('09. 8. 3.)

질의요지

추진위원회 위원을 변경(보궐선임)하고자 하는 경우 시장·군수에게 추진위원의 인감증명서를 반드시 제출하여야 하는지?

회신내용

운영규정 별표 제21조제1호에 따르면 위원장·감사의 선임·변경·보궐선임·연임은 주민총회의 의결 사항이고, 위원장·감사를 제외한 위원의 보궐선임은 동 운영규정 별표 제25조제1항제1호에 따라 추진위원회의 의결 사항이며, 이 경우 새로 선임된 위원의 자격은 위원장 및 감사의 경우 시장·군수의 승인이 있는 후에, 그 밖의 위원의 경우 시장·군수에게 변경신고를 한 후에 대외적으로 효력이 발생하는 것으로 주민총회의 의결방법과 추진위원회의 의결방법에 관하여는 각각 운영규정 별표 제22조 및 제26조에 규정하고 있으나, 시장·군수에게 추진위원의 인감증명서를 제출하도록 하는 명문규정을 두고 있지는 않음

8-2. 추진위원회 승인 시 인감증명서 제출자가 조합설립 때 다시 제출 여부 (10. 6. 23.)

질의요지

2005.6.4. 주택재개발추진위원회 승인신청 당시 인감증명서를 제출하였는데 조합설립 인가신청을 위한 조합설립동의서를 제출할 때 인감증명서를 다시 첨부하여야 하는지?

회신내용

도정법 제17조제1항에 따라 인감증명서를 종전에 제출한 경우에는 토지등 소유자의 인감도장을 사용한 서면동의를 받을 때에 인감증명서를 첨부하지 아니할 수 있으나 도정법 시행령 제28조제3항에 따라 인감증명서 대신 주민등록증, 여권 등 신분을 증명하는 문서의 사본을 제출하여야 함. 다만, 인감도장의 변경 등으로 인감증명서의 첨부가 필요한 경우에는 인감증명서를 첨부하여야 할 것임

8-3. 추진위원회 해산 시 인감증명서 첨부 여부('10. 10. 12.)

질의요지

운영규정 제5조제3항에 따라 추진위원회를 해산하고자 할 때 인감날인 및 인감증명서를 첨부하여야 하는지?

회신내용

도정법 제13조에 따라 조합설립추진위원회 설립을 위한 동의서를 받을 때 인감증명서를 첨부하도록 하고 있는 점과 인감증명서는 동의서에 날인한 인감을 확인하기 위한 것으로서, 도정법 제17조제1항 단서 및 도정법 시행령 제28조제3항에 따르면 종전에 인감증명서를 제출한 후 인감도장의 변경이 없는 경우에는 인감증명서 대신 주민등록증, 여권 등 신분을 증명하는 문서의 사본을 첨부하도록 하고 있는 점 등을 감안, 동 규정을 준용하여 운영규정 제5조제3항에 따른 동의를 얻어 해당 시장·군수·구청장에게 신고함으로써 추진위원회를 해산할 수 있을 것임

9. 추진위원회

9-1. 추진위원회 운영 시 재적위원 및 출석위원에 감사 포함 여부('09. 4. 2.)

질의요지

토지등소유자의 10분의 1 이상의 구성 요건에 따라 25명의 위원을 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

9-2. 추진위원회 승인신청서 상 추진위원 사망 시 보완요구 적정 여부

(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 보완요구가 있었는데 이에 대한 견해는?

회신내용

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

9-3. 정비구역 확대 시 추진위원회 취소처분 가능 여부(09. 6. 30.)

질의요지

도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역에 포함되어 조합설립추진위원회가 승인되었으나, 이후 도축법에 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

9-4. 추진위원회가 있는 상태에서 새로운 추진위원회 승인 가능 여부

(09. 9. 2.)

질의요지

현재 추진위원회가 존재하는데도 토지등소유자 1/2 이상 추진위원회설립 동의서를 받아 승인신청하면 새로운 추진위원회가 승인되는지?

회신내용

도정법제85조제6호에 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

9-5. 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 도정법제15조제2항에 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

9-6. 지구단위계획 수립 시까지 추진위원회 승인 보류 가능 여부('09 11. 13.)

질의요지

기존 아파트지구에 대하여 지구단위계획구역 지정을 결정 고시한 경우 지구단위계획 수립 시 까지 조합설립추진위원회 승인을 보류(유보) 또는 거부할 수 있는지?

회신내용

도정법제4조제7항의 규정에 적합한 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 보고 있고, 동법 제13조제2항의 규정에 따르면 정비구역지정 고시 후 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 당해 시장·군수·구청장의 승인을 받도록 하고 있으며, 동법에서 조합설립 추진위원회의 승인을 제한하는 규정을 두고 있지는 아니함

9-7. 추진위원회에서 추진위원회위원장 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

9-8. 토지등소유자 권리 이전 시 추진위원회 구성에 동의한 자로 볼 수 있는지 여부(’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

로 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 권리·의무 등을 포괄 승계한다고 규정되어 있음

9-9. 추진위원회 위원 자격 여부('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

9-10. 추진위원회 회의 시 서면동의서에 인감날인 여부('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

9-11. 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 두고 있지 않음

9-12. 추진위원장 선임 자격('10. 3. 26.)

질의요지

운영규정 별표 제15조제2항제1호와 제2호에 모두 적합하여야 추진위원회 위원장의 승인이 가능한지?

회신내용

조합설립추진위원회 위원장은 추진위원회 설립에 동의한 자 중에서 운영 규정 별표 제15조제2항 각 호의 하나에 해당하는 자를 선임할 수 있음

9-13. 추진위원장 보궐선임의 주민총회 의결 여부('10. 7. 27.)

질의요지

조합설립추진위원회에서 정한 운영규정에 추진위원장의 보궐선임은 추진 위원회에서 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, 질의의 경우 추진위원장의 보궐선임은 운영규정 별표 제21조제1호에 따라 주민총회의 의결을 거쳐 결정하여야 할 것임

9-14. 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 포함되는 지?

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

9-15. 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

9-16. 추진위원회 위원의 재연임 및 연임 횟수('11. 3. 15.)

질의요지

추진위원회에서 재연임이 가능한지와 추진위원회가 재연임을 위한 총회를 소집하지 않는 경우 대책은?

회신내용

운영규정 별표 제15조제3항에 따르면, 위원의 임기는 선임된 날부터 2년 까지로 하되, 추진위원회에서 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 연임할 수 있으나, 위원장·감사의 연임은 주민총회의 의결에 의하도록 규정하고 있으며, 그 횟수에 대하여 제한하고 있지는 않으며, 추진위원회에서는 운영규정 별표 제15조제4항에 따라 임기가 만료된 위원의 후임자를 임기만료 전 2개월 이내에 선임하여야 하며 위 기한 내에 추진위원회에서 후임자를 선임하지 않을 경우 토지등소유자 5분의 1 이상이 시장·군수 또는 자치구의 구청장의 승인을 얻어 주민총회를 소집하여 위원을 선임할 수 있으며, 이 경우 운영규정 별표 제20조제5항 및 제6항을 준용하도록 함

9-17. 정비구역 지정 전 받은 추진위원회 위원선정 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, 추진위원회의, 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, 질의의 경우 위원선정을 증명하는 서류를 포함한 조합설립추진위원회 동의서 등은 정비구역 지정 후에 받아야 할 것으로 보임

9-18. 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

9-19. 2개의 추진위원회가 하나의 재건축조합의 설립을 위한 업무수행 권한이 있는지 여부(법제처, '11. 9. 22.)

질의요지

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

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제13조제2항에 따라 아파트재건축조합 설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 얻은 A정비구역의 “A추진위원회”가 인근 B정비구역의 “B추진위원회”와 함께 주택재건축사업을 추진하기로 하더라도, 「도시 및 주거환경정비법」 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

10. 운영규정

10-1. 개정된 운영규정에 따라 추진위원회 운영 여부('09. 8. 3.)

질의요지

운영규정이 개정(2006.8.25) 되기 전에 조합설립추진위원회에서 운영규정을 작성한 경우, 추진위원회 및 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

10-2. 추진위원회 운영규정 제15조제2항제2호 삭제·수정 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 소유기간에 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, 질의의 경우 제15조제2항의 규정은 이에 해당되지 않으므로 삭제·수정할 수 없음

10-3. 운영규정 내용 중 “법”이란(’09. 10. 6.)

질의요지

운영규정 제2조제3항제5호 및 운영규정 별표 제16조제1항제5호의 규정 내용 중 “법”이란 어떠한 법을 말하는지?

회신내용

질의의 “법”이라 함은 운영규정 제1조에 따라 도정법을 말하는 것임

11. 주민총회

11-1. 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 회의개최 10일 전까지 등기우편으로 이를 발송·통지하여야 하고 이 경우 등기우편이 반송된 경우에는 지체없이 1회에 한하여 추가 발송하도록 규정하고 있는 바, 추가 발송인 경우 기 발송한 방법에 따라 추가 발송하여야 할 것임

11-2. 주민총회 인준 전에 보수규정 만들어 유급직원채용 가능 여부(‘10. 3. 24.)

질의요지

추진위원회가 주민총회의 인준을 받기 전이라도 사무국의 운영규정이나 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, 사

무국에 상근하는 유급직원을 둘 수 있으며, 이 경우 사무국의 운영규정을 따로 정하여 주민총회의 인준을 받도록 하고 있고, 운영규정 별표 제19조 제2항에 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

11-3. 주민총회의 출석 여부 및 의결권 행사시 대리인의 범위(11. 6. 23.)

질의요지

가. 토지등소유자가 주민총회에서 서면으로 의결권을 행사하고자 하는 경우에 인감도장 날인여부 및 서면결의서에 찬·반 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. 토지등소유자가 운영규정 별표 제22조제2항에 따라 대리인을 통하여
의결권을 행사하고자 할 때 그 대리인은 운영규정 별표 제13조제2항
각호에 해당하는 대리인을 말하는 것임

12. 창립총회

12-1. '09. 8. 7.이전 창립총회한 경우 동의조건 갖추면 조합설립인가신청 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 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 토지등소유자의 동의를 받은 후 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하도록 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 보이나, 기타 구체적인 사항에 대하여는 법률전문가의 검토를 받아보시는 것이 바람직할 것임

12-2. 주민총회에서 선출된 추진위원장이 곧바로 창립총회 가능 여부('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

12-3. 창립총회 시 서면으로 의결권 행사가 가능한지(법제처, '10. 6. 29.)

질의요지

도정법 시행령 제22조의2제5항에 따른 창립총회 의사결정시 토지등소유자가 서면으로 의결권을 행사하는 것이 가능한지?

회신내용

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

12-4. 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

12-5. 동의요건 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

12-6. 조합설립동의 요건을 미충족한 창립총회 유효 여부(법제처, '11. 11. 24.)

질의요지

- 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,
- 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

- 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,
- 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, 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

13. 조합총회

13-1. 사업시행계획서의 수립 시 조합총회 의결여부('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

13-2. 사업시행인가신청 시 동의 받은 후 조합총회 여부('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 토

지소유자의 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 사업시행인가신청서에 “총회의결서 사본” 등을 첨부하여 시장·군수에게 제출하면 되는 것임

13-3. 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 정관에서 정하도록 하고 있으나, (가칭) 추진위원회에 대하여는 도정법령상 이를 인정하는 명문의 규정을 두고 있지 않음

14. 조합원

14-1. 조합과 개인이 각각 50%씩 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

- 도정법제19조제1항의 규정에서는 “정비사업의 조합원은 토지등소유자(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

14-2. 공유지분의 조합원 동의 받는 비율(’10. 1. 21.)

질의요지

주택 재개발사업에서 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 의사를 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

14-3. 단지 내 도로부지 소유자의 조합원 여부('10. 7. 1.)

질의요지

주택재건축정비구역에 포함된 단지 내 도로부지 소유자도 조합원이 될 수 있는지?

회신내용

정비구역 안에서 추진하는 주택재건축사업의 조합원은 도정법 제2조제9호 및 제19조제1항에 따라 건축물과 그 부속토지를 함께 소유한 자가 될 수 있는 것임

15. 조합임원

15-1. 법 시행 전 선임된 조합임원이 법 시행 후 결격사유에 해당하면 당연 퇴임 여부(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

15-2. 조합정관을 위반하여 벌금형을 선고받은 경우 결격사유 여부

('10. 10. 25.)

질의요지

조합임원이 설계업자 선정과 관련하여 설계업자로부터 금품을 수수하여 형법(배임수재)에 따라 벌금 1,000만원의 형을 선고받은 경우 도정법 제23조제1항제5호의 조합임원의 결격사유에 해당하는지?

회신내용

도정법 제20조에 따라 규정한 조합정관에서 금지하고 있는 사항을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자는 도정법 제23조제1항제5호를 적용할 수 있을 것으로 사료되나, 개별 조합정관에 대한 해석은 우리부의 유권해석 대상이 아님

16. 대의원회

16-1. 조합 대의원회의 의결할 수 있는 인원수(법제처, '08. 12. 17.)

질의요지

도정법 제13조에 따른 조합의 조합원이 785명인 경우, 같은 법 제25조제2항·제4항 및 같은 법 시행령 제36조제3항·제8항에 따르면 그 조합의 대의원회에 대의원 10명만 출석하여 의결을 할 수 있는지?

회신내용

도정법 제13조에 따른 조합의 조합원이 785명인 경우, 그 조합의 대의원회에 대의원 10명만 출석하였다면 적법한 의결이 이루어질 수 없다고 할 것임

16-2. 대의원회에서 정비사업전문관리업자 선정 가능 여부('09. 9. 7.)

질의요지

대의원회에서 정비사업전문관리업자와 계약을 해지할 수 있는지 및 새로운 정비업체를 가선평해서 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 없는 것임

16-3. 대의원회 의결 시 재적대의원수('09. 9. 15.)

질의요지

도정법 제25조제2항에 따라 대의원회를 구성하였으나 다수가 임기 중 궐위되어 대의원이 일부 남아 있는 경우 동법 시행령 제36조제8항에서 의결을 위한 재적대의원 수는?

회신내용

- 도정법 제25조 규정에서는 조합 총회의 권한대행기관인 대의원회가 그 대표성을 확보할 수 있도록 대의원회의 대의원 수에 관하여 최소한의 범위를 규정하면서 대통령령이 정하는 범위 안에서 대의원 수·의결방법·선임방법 및 선임절차 등에 관하여 정관으로 정할 수 있도록 규정하고 있음
- 따라서, 의결을 위해서는 상기 법령에서 정한 최소한의 대의원 수(재적대의원 수)의 과반수 이상이 출석하여야 하며 출석대의원 과반수 이상이 찬성하여야 적법한 의결임

16-4. 대의원 추가선임의 총회 의결사항인지 여부('10. 8. 25.)

질의요지

조합원의 10분의 1이 100인을 넘지 않은 경우로서 대의원의 추가 선임이 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 제34조제2호에 규정되어 있음

16-5. 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

16-6. 조합설립에 미 동의하면 대의원이 될 수 없다고 정관 규정가능 여부
('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

16-7. 법정 대의원 수에 미달하여 구성된 조합 대의원회가 법정 의결정족수를 충족하여 의결을 한 경우, 해당 의결의 효력 유무(법제처, '11. 2. 17.)

질의요지

가. 도정법 제25조에 따라 조합의 대의원회를 구성하였으나 추후 1명의 대의원이 무자격으로 판명되어 법정 대의원 수에 미달하게 된 경우, 해당 대의원회의 구성은 무효인지?

나. 해당 대의원회가 법정 의결정족수를 충족하여 한 의결은 무효인지?

회신내용

가. 도정법 제25조에 따라 조합의 대의원회를 구성하였으나 추후 1명의 대의원이 무자격으로 판명되어 법정 대의원 수에 미달하게 된 경우, 해당 대의원회의 구성은 무효임

나. 해당 대의원회의 의결은 법정 의결정족수를 충족하였다고 하더라도 무효임

17. 주민대표

17-1. 동의서 징구가 추진위원회 업무인지 주민대표회의 업무인지 여부

(’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

17-2. 사업시행자가 정비사업 포기 시 주민대표회의 계속 유효 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 정비구역지정 고시 후 당해 시장·군수·구청장의 승인을 받아 구성하는 것으로, 사업시행자의 사업 포기가 승인된 주민대표회의의 유효 여부에 직접적인 영향을 미

치는 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

17-3. 주민대표회의를 구성하면 기존 추진위원회가 해산되는지 여부

(10. 4. 29.)

질의요지

재개발·재건축사업과 관련하여, 조합시행방식에서 사업시행자 지정방식으로 변경할 경우, 기 설립된 추진위원회의 별도의 해산절차 없이 주민대표회의를 구성하면 추진위원회는 해산이 되는지와 기 설립된 추진위원회에서 행한 업무를 승계하여야 하는지?

회신내용

도정법 제85조제6호에 따르면 승인받은 추진위원회 또는 주민대표회의가 구성되어 있음에도 불구하고 임의로 추진위원회 또는 주민대표회의를 구성하여 이 법에 따른 정비사업을 추진하는 자에 대한 벌칙규정을 두고 있고, 운영규정 제5조제3항에 따라 추진위원회는 조합설립인가 전에 추진위원회를 해산하고자 하는 경우 추진위원회 설립에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상 또는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 시장·군수에게 신고함으로써 해산할 수 있다고 규정하고 있으므로, 기 설립된 추진위원회 해산 후 주민대표회의를 구성하여야 할 것임

18. 사업시행인가

18-1. 사업시행인가 시 동의율의 확인을 위해 동의서를 제출받아야 하는지 여부
('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

18-2. '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 시행

되고 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> 제6조에 따라 도정법 제28조의 개정 규정을 적용하여야 할 것임

18-3. 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 얻어 라는 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

18-4. 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

18-5. 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」 제3조제1항에 규정되어 있고, 대지면적은 「건축법 시행령」 제119조제1항제1호에 규정되어 있으며, 정비사업의 사업시행인가는 정비구역 단위로 처리할 사항으로 판단됨

18-6. 정비구역 내에 보금자리주택건설시 사업계획승인 관련(법제처, '11. 11. 24.)

질의요지

보금자리법 제4조에 따라 국토해양부장관으로부터 보금자리주택사업자로 지정받은 자가 주택재개발사업을 위한 정비구역 중 일부 단지에 같은 법 제2조제1호에 따른 보금자리주택을 건설하려는 경우, 도정법 제28조제1항에 따른 사업시행 인가 외에 별도로 보금자리법 제35조제1항에 따른 주택건설사업계획 승인도 받아야 하는지?

회신내용

보금자리법 제4조에 따라 국토해양부장관으로부터 보금자리주택사업자로 지정받은 자가 주택재개발사업을 위한 정비구역 중 일부 단지에 같은 법 제2조제1호에 따른 보금자리주택을 건설하려는 경우, 도정법 제28조제1항에 따른 사업시행 인가 외에 별도로 보금자리법 제35조제1항에 따른 주택건설사업계획 승인도 받아야 할 것임

19. 주택재건축사업의 특례

19-1. 재건축사업의 조합설립을 위한 일부토지의 분할 여부(법제처, '11. 6. 16.)

질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 제41조제3항에 따라 법원에 토지분할이 청구된 경우, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 같은 조 제4항에 따라 시·도 지사가 지정하여 고시한 정비구역 내에서 분할되어 나갈 일부 토지를 제외하고 주택재건축조합 설립인가를 할 수 있는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제41조제3항에 따라 법원에 토지분할이 청구된 경우, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 같은 조 제4항에 따라 시·도 지사가 지정하여 고시한 정비구역 내에서 분할되어 나갈 일부 토지를 제외하고 주택재건축조합 설립인가를 할 수 있음

20. 감정평가

20-1. 정비기반시설의 무상양도 시 감정평가 기준시점('11. 2. 15.)

질의요지

도정법 제65조제2항에 따른 정비기반시설의 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

20-2. 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

20-3. 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

21. 보상

21-1. 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 않는 것임

21-2. 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 건축

물의 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 적법한 장소에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업이어야 하며, 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가·면허·신고 등(이하 “허가등”이라 한다)을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업이 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

21-3. 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2제2항의 주거이전비 지급 대상 여부(법제처, '11. 6. 16.)

질의요지

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2제2항에서는 주거이전비와 관련하여 “공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자”를 대상으로 한다고 규정하고 있는데, 허가건축물 세입자와 무허가건축물 세입자의 구분 및 각 세입자별 거주기간에 관계없이 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있으면 도시정비사업에 따른 주거이전비 지급대상이 되는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2제2항에서는 “공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자”를 대상으로 한다고 규정하고

있으나, 허가건축물 세입자와 무허가건축물 세입자의 구분 및 각 세입자
별 거주기간과 관계없이 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있다
고 해서 무조건 주거이전비 지급대상이 되는 것은 아님

22. 현금청산

22-1. 주택재건축사업 분양신청을 아니한 경우 처리('09. 8. 27.)

질의요지

주택재건축사업 관련, 분양신청 및 분양계약을 하지 아니한 경우 어떻게 처리 되는지?

회신내용

도정법제47조에 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 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정하도록 하고 있으며, 이 경우 시장·군수가 추천하는 부동산 공시법에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다고 규정되어 있음

22-2. 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

22-3. 현금청산대상자의 조합원 지위 상실 여부 등(10. 9. 28.)

질의요지

주택재건축사업에서도정법 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

23. 건축물 공급(분양)

23-1. 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

23-2. 고시가 있는 날부터 60일 산정 시 초일 산입여부('10. 1. 15.)

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 산정하여야 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

23-3. 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

23-4. 재건축 시 임대주택 공급 여부 등(법제처, '10. 3. 5.)

질의요지

- 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?
- 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 있는지?

회신내용

- 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
- 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

23-5. 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

- 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.
- 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

23-6. 대지부분 공유관계 발생 시 건축물 공급 가능 여부(법제처, '10. 7. 12.)

질의요지

- 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 제19조제1

항에 따른 수인을 대표하는 1인 외의 토지등소유자에게 해당 정비사업에 따른 건축물을 같은 법 제50조제1항에 따라 공급할 수 있는지?

- 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

- 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
- 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

23-7. 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 도정법제46조제1항에 따른 절차를 거쳐야 할 것으로 봄

23-8. 주택과 상가를 각각 1개씩 소유한 자가 상가를 양도한 경우 분양권 등 (법제처, '11. 8. 11.)

질의요지

『주택법』 제41조제1항의 규정에 의한 투기과열지구로 지정된 지역으로서 『도시 및 주거환경정비법』에 따른 주택재건축사업구역내에 주택과 상가를 각각 1개씩 소유한 조합원이 조합설립인가 후 상가를 양도한 경우,

가. 상가를 양수한 자는 『도시 및 주거환경정비법』 제50조제1항에 따라 정비사업에 따른 건축물을 분양받을 수 있는지?

나. 기존 조합원인 양도인은 『도시 및 주거환경정비법』 제19조제1항제3호에 의한 대표 조합원으로서 같은 법 제50조제1항에 따라 정비사업에 따른 건축물인 주택과 상가를 각각 1개씩 분양받을 수 있는지?

회신내용

- 가. 상가를 양수한 자는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제2항 각 호에 해당하지 않는 한 같은 법 제50조제1항에 따라 정비사업에 따른 건축물을 분양받을 수 없음
- 나. 기존 조합원인 양도인은 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항에 따라 정비사업에 따른 건축물인 주택과 상가를 각각 1개씩 분양받을 수 없음

23-9. 임대주택의 공급시에 거주기간 산정일 등(법제처, '11. 9. 22.)

질의요지

「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3의 제2호가목(1)은 “임대주택은 기준일 3월전부터 당해 주택재개발사업을 위한 정비구역 또는 다른 주택재개발사업을 위한 정비구역안에 거주하는 세입자로서 입주를 희망하는 자에게 공급한다.”고 규정하고 있는바, 위 규정에 따라 세입자의 거주기간을 산정할 때 기준일을 산입하여야 하는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3의 제2호가목(1)에 따라 세입자의 거주기간을 산정할 때 기준일을 산입하지 않음

23-10. 분양신청기간 연장 관련(법제처, '11. 10. 13.)

질의요지

도정법제46조제1항에서는 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, 도정법제46조제1항 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

24. 관리처분계획

24-1. 총회의결 후 관리처분계획의 공람 여부('09. 11. 3.)

질의요지

관리처분계획의 공람 시기를 관리처분 총회 의결 이후로 보아야 하는지 또는 총회의결 이전으로 보아야 하는지?

회신내용

도정법 제49조제1항에 따르면 사업시행자는 제48조에 따른 관리처분계획의 인가를 신청하기 전에 관계서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 듣도록 규정하고, 관리처분계획의 수립 및 변경은 총회의 의결사항으로 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 등에 관하여는 조합 정관에 정하도록 도정법 제24조제3항 및 제5항에 규정하고 있으며, 우리부에서는 주거환경과-4826(2004.7.20)호로 배포한 「정비사업 업무편람」에서 조합 총회의결 후 공람·의견을 청취하도록 지방자치단체에 시달한 바 있음

24-2. 관리처분계획 변경 시 각 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 제3호부터 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

24-3. 관리처분계획수립 시 재건축부담금 예비비 항목 추산액 결정 가능 여부 (10. 2. 1.)

질의요지

관리처분계획을 수립할 때 재건축부담금을 정비사업비의 추산액에 반영하지 않고 예비비 항목의 추산액으로 결정하여 편성한 경우 관리처분계획인가 시 문제가 될 수 있는지?

회신내용

사업시행자(주거환경개선사업 제외)는 도정법 제48조제1항 각호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수·구청장의 인가를 받도록 하고 있으며, 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항은 정비사업비의 추산액에 포함하도록 하고 있는 규정에 적합하여야 할 것임

24-4. 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 타당하지않은 것으로 판단됨

25. 무상양도

25-1. 국가 귀속 친일재산인 정비기반시설 무상양도 가능 여부(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

25-2. 정비사업 시행으로 새로 설치한 정비기반시설 여부(법제처, '10. 11. 12.)

질의요지

시장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 정비사업시행자가 정비구역 밖의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 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 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항의 “정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설”에 해당되는지?

회신내용

시장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 정비사업시행자가 정비구역 밖의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 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 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항의 “정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설”에 해당됨

25-3. 교육감이 관리하는 공유지에 대한 무상양여 협의의 의미(법제처, '10. 12. 9.)

질의요지

주거환경개선구역 안에 있는, 교육감이 관리청인 토지에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제68조제4항에 따른 협의에 따라 같은 조 제1항 본문에 따른 무상양여 여부를 결정할 수 있는지?

회신내용

주거환경개선구역 안에 있는, 교육감이 관리청인 토지에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제68조제4항에 따른 협의에 따라 같은 조 제1항 본문에 따른 무상양여 여부를 결정할 수 없음

25-4. 용도 폐지되는 정비기반시설의 무상양도 범위(법제처, '11. 12. 8)

질의요지

도정법 제65조제2항에서는 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 시장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다고 규정하고 있는바, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 평가금액이 시장·군수 또는 주택공사 등이 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 주택공사 등이 아닌 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용을 초과하는 경우, 해당 행정청은 사업시행자에게 용도가 폐지되는 정비기반시설 전부를 무상으로 양도하여야 하는 것은 아니라고 할 것임

26. 해산

26-1. 기존 추진위원회 해산 전에 받은 동의서로 추진위원회 설립 가능 여부
(’09. 9. 23.)

질의요지

기존 추진위원회가 해산되기 전에 새로운 추진위원회 설립동의서를 토지 등소유자로부터 징구한 후 기존 추진위원회 해산 후에 새로운 추진위원회 설립 신청을 할 수 있는지?

회신내용

도정법 제85조제3호에 따르면 제13조제2항을 위반하여 추진위원회 승인을 얻지 아니하고 제14조제1항 각 호의 업무(토지등소유자의 동의서 징구 등 추진위원회의 기능 및 업무)를 수행하는 경우에 벌칙 적용이 가능한 점을 감안할 때, 기 승인된 추진위원회가 조합설립인가 전에 해산하지 아니한 경우 새로운 추진위원회를 구성하여 토지등소유자의 동의서 징구 등을 포함한 추진위원회의 기능 및 업무를 수행할 수 없음

26-2. 토지등소유자가 과반수 동의를 얻어 추진위원회 해산 가능 여부
(’10. 2. 17.)

질의요지

추진위원회에서 해산을 거부하는 경우 추진위원회를 배제하고 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 구청장에게 신고하면 추진위원회를 해산할 수 있는지?

회신내용

- 운영규정 제5조제3항에 따르면 추진위원회는 조합설립인가 전에 추진위원회를 해산하고자 하는 경우 추진위원회 설립에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상 또는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 시장·군수에게 신고함으로써 해산할 수 있다고 규정하고 있으며, 추진위원회의 해산에 동의한 토지등소유자 과반수의 대표자도 추진위원회 해산 신고를 할 수 있다는 대법원 판례(2008두14869, 2009.1.30)가 있음
- 질의의 경우 추진위원회 설립에 동의한 토지등소유자 뿐만 아니라 토지등소유자도 추진위원회 해산에 관한 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 당해 시장·군수·구청장에게 해산 신고 할 수 있는 것임

26-3. 추진위원회 해산 시 토지등소유자의 산정방법('11. 9. 6.)

질의요지

주택재개발사업의 추진위원회 승인 시 토지등소유자 수를 1명 또는 2명으로 산정할 수 있는 경우의 수를 1명으로 산정하여 승인한 경우, 추진위원회 해산시점에서 1명으로 보아야 하는지?

회신내용

추진위원회 해산 시 토지등소유자는 해산 신고 시점을 기준으로 하여야 할 것으로 판단됨

27. 정비사업전문관리업

27-1. 정비사업전문관리업자 선정 시 1개업체만 입찰한 경우 경쟁입찰 여부 (10. 4. 27.)

질의요지

추진위원회에서 정비사업전문관리업자를 선정할 경우 입찰공고 및 현장설명회를 거쳐 2개 업체가 참여제안서를 제출한 후 주민총회에 상정하였으나, 주민총회 이전에 1개 업체가 입찰을 포기하고 주민총회에서 나머지 1개 업체를 선정할 경우 적합한 선정으로 볼 수 있는지?

회신내용

운영규정 별표 제28조제1항에 따르면 정비사업전문관리업자의 선정은 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰방법으로 하되, 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고, 현장설명회를 개최한 후 참여제안서를 제출받은 다음 주민총회의 의결을 거쳐 선정하도록 하고 있는 바, 질의의 경우 1개 업체만이 입찰에 참여한 경우라면 이는 경쟁입찰로 볼 수는 없을 것이며 위 규정에 적합한 범위 안에서 선정하여야 할 것임

27-2. 공인중개사 업무가 정비사업전문관리업 등록요건에 적합 여부(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

27-3. 정비사업전문관리업자 등록취소처분 전 업무의 계속 수행 가능 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 계속 수행에 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

27-4. 조합설립 동의서 징구가 등록된 정비사업전문관리업체 업무 여부

(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

27-5. 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

27-6. 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

27-7. 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

도정법시행령 제63조제1항 관련 별표4의 「정비사업전문관리업의 등록기준」(이하 '등록기준'이라 함) 제2호 나목에 따라 같은 호 가목(1) 및 (2)의 인력은 각각 1인 이상을 확보하여야 하며, 법무사사무소를 등록·운영하는 법무사는 상근인력으로 볼 수 없음

28. 회계감사

28-1. 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

28-2. 추진위원회 회계감사 보고서 공개시기('09 11. 30.)

질의요지

재개발추진위원회의 회계감사 보고서 공개시기는?

회신내용

- 운영규정 별표(국토해양부 고시 제2009-549호, 2009.8.13) 제31조제3항 내지 제6항에 따르면 추진위원회는 추진위원회의 지출내역서를 매분기 별로 게시판에 게시하거나 인터넷 등을 통하여 공개하고, 토지등소유자가 열람할 수 있도록 하여야 함

- 또한, 추진위원회는 매 회계연도 종료일부터 30일내에 결산보고서를 작성한 후 감사의 의견서를 첨부하여 추진위원회에 제출하여 의결을 거쳐야 하며, 추진위원회의 의결을 거친 결산보고서를 주민총회 또는 토지등소유자에게 서면으로 보고하고 추진위원회 사무소에 3월 이상 비치하여 토지등소유자들이 열람할 수 있도록 하고 있음
- 그리고, 추진위원회는 위 운영규정 별표 제31조제5항의 규정에 의하여 실시한 회계감사 결과를 회계감사 종료일부터 15일 이내 시장·군수에게 보고하고, 추진위원회 사무소에 이를 비치하여 토지등소유자가 열람할 수 있도록 하여야 한다고 규정하고 있음

28-3.조합에 인계하기 전 회계감사 방법(법제처, '10. 2. 5.)

질의요지

조합설립추진위원회가 도정법 제76조 및 같은 법 시행령 제67조제1항에 따라 납부 또는 지출된 금액과 계약 등을 통해 지출될 것이 확정된 금액의 합이 3억5천만원 이상이면 회계감사를 1회만 받으면 되는지, 아니면 금액의 합이 3억5천만원이 될 때마다 회계감사를 받아야 하는지?

회신내용

조합설립추진위원회는 도정법 제76조 및 같은 법 시행령 제67조제1항제1호에 따라 납부 또는 지출된 금액과 계약 등을 통해 지출될 것이 확정된 금액의 합이 3억5천만원 이상인 경우에 회계감사를 1회만 받으면 됨

28-4. 추진위원회 회계감사 받는 시기('10. 5. 18.)

질의요지

추진위원회에서 지출된 금액이 3억 5천만원 이상인 경우 조합설립인가 여부와 상관없이 회계감사를 받아야 하는지 아니면 조합설립인가 후에 회계감사를 받아야 하는지?

회신내용

도정법제76조제1항제1호 및 동법 시행령 제67조제1항제1호에 따라 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약 등을 통해 지출될 것이 확정된 금액의 합이 3억 5천만원 이상인 경우로서 토지 등소유자의 80% 이상의 동의를 얻지 아니한 경우에는 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전 7일 이내에 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받으면 될 것임

28-5. 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

28-6. 「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항에 따라 회계감사를 하는 경우, 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조 외의 다른 규정들의 적용을 받아야 하는지 여부(법제처, '11. 9. 1.)

질의요지

「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인이 시장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 사업시행자에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항에 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 「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항에 따라 회계감사를 하는 경우, 그 감사인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조 외의 다른 규정들의 적용을 받아야 하는 것은 아님

28-7. 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

29. 정보공개

29-1. 토지등소유자의 정보공개 관련문서 등사 요구 거부 가능 여부('09. 6. 30.)

질의요지

정비사업조합은 도정법 시행규칙 제22조제1항(조합원의 신상보호를 위하여 주민등록번호, 주소 등 개인정보에 관한 사항을 제외하고 공개하여야 한다)에 해당하는 사항을 제외하고 또다른 법적 근거로 동 법 제81조제1항에서 규정된 관련문서에 대하여 조합원, 토지등소유자의 등사 요구를 거부할 수 있는지?

회신내용

도정법제81조제1항 각호의 서류 및 관련 자료는 동 법 시행규칙 제22조제1항의 사항을 제외하고는 토지등소유자의 등사 요청이 있는 경우 이에 응하여야 할 것임

29-2. 속기록·녹음자료가 의사록 관련자료 여부('10. 3. 9.)

질의요지

정비사업 시행에 관한 속기록, 녹음 또는 영상자료를 도정법 제81조제1항 제3호의 의사록과 관련된 자료로 보아 이에 대한 조합원의 열람·등사 요청이 있으면 즉시 응하여야 하는지?

회신내용

도정법 시행규칙 제22조제1항에 따르면 도정법 제81조제1항제2호 및 제4호부터 제7호까지의 사항 중 인터넷 등에 공개하기 어려운 사항은 그 개략적인 내용만 공개할 수 있으며, 조합원의 신상정보 보호를 위하여 주민등록번호, 주소 등 개인정보에 관한 사항을 제외하고 공개하여야 한다고 규정되어 있고, 도정법 제81조제1항에서 말하는 관련 자료라 함은 도정법 제81조제1항 각 호에 직접 규정한 서류 외에 이와 관련되는 부속자료 등을 말하는 것으로서 속기록, 녹음 또는 영상자료는 경우에 따라 도정법 제81조제1항제3호의 의사록과 관련된 자료로 볼 수도 있을 것으로 사료되며, 도정법 제81조 각 호의 서류 및 관련 자료에 대한 조합원의 열람·등사요청이 있는 경우 도정법 시행규칙 제22조제1항에서 공개를 제한하고 있는 사항 이외에는 사업시행자는 즉시 이에 응하여야 할 것임

29-3. 동의사항 증명서류를 정보공개 관련 자료로 볼 수 있는지(10. 4. 30.)

질의요지

토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류를 도정법 제81조제1항에서 말하는 관련 자료로 볼 수 있는지?

회신내용

도정법 시행규칙 제7조제1항에 따르면 정비사업의 추진위원회는 법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 조합설립인가를 받으려면 별지 제3호서식의 주택재개발사업·도시환경정비사업조합설립(변경)인가신청서 또는 별지 제4호서식의 주택재건축정비사업조합설립(변경)인가신청서에 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류를 포함한 같은 항 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출(전자문서로 제출하

는 것을 포함)하여야 한다고 규정하고 있고, 도정법 제81조제1항제6호 및 도정법 시행규칙 제22조제1항에 따르면 추진위원회위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 조합임원, 도시환경정비사업을 토지등소유자가 단독으로 시행하는 경우 그 대표자를 말함)는 정비사업시행에 관하여 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서 및 관련 자료를 조합원 또는 토지등소유자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 주민등록번호 등 개인정보에 관한 사항을 제외하고 공개하도록 하고 있으며, 도정법 제81조제1항 각 호의 내용 중 관련 자료라 함은 법 제81조제1항 각 호에 직접 규정된 서류외의 이와 관련되는 부속자료 등을 말하는 것으로서, 질의의 경우 도정법 시행규칙 제7조제1항의 규정에 따라 제출된 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류는 도정법 제81조제1항제6호의 관련서류로 볼 수 있을 것임

29-4. 정보공개 관련 정비사업의 시행에 관한 공문서의 범위(10. 7. 7.)

질의요지

도정법 제81조제1항제6호의 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서란 조합에서 발생하는 모든 내용의 문서(조합과 계약을 체결한 협력업체와 주고 받은 일체문서 포함 등)를 말하는지 아니면 행정관청에 관련된 공문서만을 말하는지에 대한 해석 및 입법취지는?

회신내용

일반적으로 공문서란 행정기관 내부 또는 상호간이나 대외적으로 공무상 작성 또는 시행되는 문서(도면·사진·디스크·테이프·필름·슬라이드·전자문서등의 특수매체기록을 포함) 및 행정기관이 접수한 모든 문서를 말하는 것으로 「사무관리규정」 제3조제1항에 따라 판단해 볼 수 있겠음

나, 도정법 제81조제1항 및 도정법 시행규칙 제22조제1항의 규정에 따르면 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서 등 같은 조 각 호의 서류 및 관련자료를 조합원이나 토지등소유자에게 공개하도록 하고 있으므로, 조합원의 신상정보 보호를 위하여 주민등록번호 등 개인정보에 관한 사항을 제외한 문서는 공개하도록 하는 취지로 보아야 할 것임

29-5. 서면결의서가 「도시 및 주거환경정비법」 제81조제1항에 따른 공개대상인지 여부(법제처, '11. 9. 1.)

질의요지

- 가. 조합총회 및 조합의 이사회 등에 제출된 서면결의서가 「도시 및 주거환경정비법」 제81조제1항에 따른 공개대상인지?
- 나. 만약 위 서면결의서가 공개대상일 경우, 서면결의서를 제출한 조합원의 동의 없이도 공개가 가능한 것인지?
- 다. 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제22조제2항에 따르면 법 제81조제1항에 따른 토지등소유자 또는 조합원의 열람·등사 요청은 사용목적 등을 기재한 서면 또는 전자문서로 하여야 하는데, 위 서면 또는 전자문서에 사용목적이 기재되지 않은 경우 사업시행자 등은 열람·등사 요청에 응하지 않아도 되는지?

회신내용

- 가. 조합총회 및 조합의 이사회 등에 제출된 서면결의서는 「도시 및 주거환경정비법」 제81조제1항에 따른 공개대상으로 보아야 함

나. 서면결의서를 제출한 조합원의 동의가 없더라도 서면결의서의 공개는 가능함

다. 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제22조제2항에 따르면 법 제81조 제1항에 따른 토지등소유자 또는 조합원의 열람·등사 요청은 사용목적 등을 기재한 서면 또는 전자문서로 하여야 하는데, 위 서면 또는 전자문서에 사용목적이 기재되지 않은 경우 사업시행자 등은 열람·등사 요청에 응하지 않아도 됨

만든 사람들

국토해양부 주택정비과 박 승 기
김 상 인
박 재 호
박 주 배

<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.