국토교통부	보 도 자 료	다시, 대한민국! 새로운 국민의 나라

배포 일시	2022. 8. 11.(목)			
담당 부서 < 총 괄 >	주택정책관실 주택정비과	책임자	과 장	김기용 (044-201-3383)
		담당자	서기관	박태진 (044-201-3384)
			주무관	박창준 (044-201-3390)
보도일시	2022년 8월 12일(금) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 8.12.(금) 06:00 이후 보도 가능			

재건축·재개발조합 점검결과, 수사의뢰 등 조치

- 국토부 · 서울시 합동 재건축 · 재개발 조합점검 … 총 65건 적발 -

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 지난 5월 23일부터 6월 3일까지 실시한 **재개발·재건축 조합 3곳*에 대한 합동점검 결과, 총 65건의 부적격 사례를 적발**하여 수사의뢰, 시정명령 및 행정지도 등의 조치를 취하기로 하였다.

* 둔촌주공, 보문5구역, 대조1구역

○ 국토교통부와 서울시는 한국부동산원, 변호사, 회계사 등과 함께 합동점검반을 구성하여 재건축·재개발조합의 **용역계약·예산회계·조합행정·정보공개 등 조합 운영실태 전반에 대한 현장점검**을 진행하였으며,

- 현장점검 시 **수집된 자료**의 **관련법령 부합여부** 검토, 사실관계 확인 등을 거쳐 **처분결정 심의위원회**에서 최종 **행정조치 계획**을 결정하였다고 밝혔다.

□ **총 65건**의 부적격 적발사례를 분야별로 보면 **용역계약 관련 16건, 예산회계 관련 19건, 조합행정 관련 26건, 정보공개 관련 3건, 시공자 입찰 관련 1건**이었다.

계	조합운영 일반				시공사 입찰
	용역계약	예산회계	조합행정	정보공개	
65	16	19	26	3	1

○ 이 중 11건은 수사의뢰, 22건은 시정명령, 4건은 환수권고, 27건은 행정지도, 2건은 기관통보 등의 조치를 할 예정이다.

□ 주요 **적발사례**는 다음과 같다.

① **조합운영 관련 위배사항**

○ (**용역계약**) **자금 차입, 용역계약 체결** 등 **조합원의 권리**에 밀접한 영향을 미치는 사항은 **총회의 의결을 거치도록*** 하고 있음에도 불구하고 **총회 의결 없이 사업을 진행**한 경우가 다수 적발되었고, **일반경쟁입찰**에 의하지 아니하고 **수의계약**을 체결한 사례도 적발되었다.

- (**A조합**) 정비기반시설공사, 쓰레기자동집하시설공사, 건설감리용역 등 각종 **용역계약을 체결**하면서 **계약업체·금액** 등에 대해 **총회의결 없이 계약**(총 13건, 1,596억) → **수사의뢰**

> * 총회 의결 없이 용역 계약 체결을 추진한 조합임원 : 2년이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금형(「도시정비법」 제45조, 제137조제6호)

- (**B조합**) 조합이 조합장으로부터 자금(2억원)을 차입 하면서 차입사실·이자율·상환방법 등에 대해 **총회 의결 없이 자금을 차입** → **수사의뢰**

- (**B조합**) **정비사업전문관리업 무등록자**가 사업시행계획인가총회, 관리처분총회 및 시공자선정총회의 **서면동의서징구 업무를 대행**(총 5건) → 무등록 업자 **수사의뢰**

> * 정비사업전문관리업 등록을 하지 아니하고 이 법에 따른 정비사업을 위탁받은 자 : 2년이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금형(「도시정비법」 제102조, 제137조)

- (**C조합**) 사전 **총회** 또는 **대의원회 의결 없이** 인력공급계약, 공사계약 등 **조합원에게 부담**이 되는 **계약 체결**(총 25건, 5.6억) → **수사의뢰**

- (**C조합**) 사업시행자는 공사, 용역 등 계약 체결 시 **일반경쟁**에 부쳐야

함에도 불구하고, 이주촉진용역계약, 업무용역계약 등을 체결하면서 **수의계약**의 방법으로 용역계약을 체결 → **수사의뢰**

> * 일반경쟁입찰 원칙 위반하여 용역 계약 체결을 추진한 조합임원 : 3년이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금형(「도시정비법」 제29조제1항, 제136조제1호)

○ (**예산회계**) 통합재무제표 미작성, 예산결산대비표 미보고 등 조합의 **예산회계** 관련 위반사항을 다수 적발하였다.

- (**A조합**) **상가재건축사업** 관련 운영비 및 사업비 예산을 별도로 편성하지 아니하고, **조합 결산보고시 상가**가 집행한 사업비 및 운영비를 포함한 **통합재무제표**를 **작성 및 보고하지 않음** → **시정명령**

- (**A조합**) 상근임원에 대한 급여는 예산상 급여항목으로 편성된 임원에게만 지급해야 함에도, **예산상 편성된** 상근이사 **3명 외에** 상근이사 **1명을 추가로 임용**하고 **급여를 지급** → **시정명령**

- (**B조합**) 2016년부터 2020년까지 **운영비 예산결산대비표**를, 2016년부터 2019년까지 **사업비 예산결산대비표**를 **미작성**하고 대의원회와 총회에 **미보고** → **시정명령**

- (**C조합**) **업무추진비**를 집행하면서 증빙서류에 **집행장소, 집행대상, 인원** 등에 관한 사항을 기재하지 않음 → **행정지도**

○ (**조합행정**) 유급직원 채용 시 근로계약서 미작성, 공사비검증보고서 총회 미공개 등 **조합행정 관련 위반사항**도 다수 적발되었다.

- (**A조합, C조합**) **유급직원 채용** 시 **근로계약서**를 **작성하지** 않았거나, 근로조건이 변경된 이후에 새로 근로계약서를 작성하지 않음 → **시정명령, 고용노동부 기관통보**

- (**A조합**) **공사도급변경계약을 체결**한 이후에도 **공사비검증보고서**(부동산원 작성)를 **총회에 공개**하지 않음 → **시정명령**

* 「정비사업 공사비 검증 기준」에서는 사업시행자는 공사비 검증이 완료된 경우 검증 보고서를 총회에서 공개하도록 규정

- (A조합) 정관을 위반하여 **자문위원회**의 **세부 업무규정**을 **미작성**하고, 자문위원회의 **회의록**을 작성하여 **보관하지 않음** → **시정명령**

- (B조합) **총회**에서 상근이사로 선출하거나, **이사회** 또는 **대의원회**의 **의결을 하지 아니하고** 상근이사를 **선임** → **행정지도**

○ (정보공개) **조합원의 알 권리를 보호**하기 위한 **정보공개**를 **하지 않거나, 지연**하는 경우 등 정보공개 의무를 **위반한 사례**도 다수 적발되었다.

- (A조합) 조합원 명부, 용역업체 선정계약서, 자금 집행내역 등 **조합원이 공개 요청**한 정보를 **비공개**(총 6건)하거나, 의무적으로 공개해야하는 **정보를 공개 지연**(총 968건) → 조합 임원 **수사의뢰**

* 정비사업 관련 자료를 공개하지 않거나, 열람·복사 요청에 불응한 조합임원 : 1년이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금형(「도시정비법」 제124조, 제138조제7호)

- (B조합) 관리처분계획서, 사업시행계획서, 의사록 등을 인터넷 등을 통하여 공개하여야 함에도 **지연 공개**(총 122건) → **수사의뢰**

② 시공자 입찰 관련

○ (C조합) 조합이 시공사 선정 입찰참여 안내서에 이사비용을 **세대당 1천만원**으로 **제안하도록** 표시하고, **시공자**들이 입찰 제안서에 이를 **표시** → **조합** 및 **시공자 수사의뢰**

* 시공사 선정과 관련하여 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나, 제공의사 표시를 승낙한 자 : 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금(구 도시정비법 제84조의2)

□ 국토교통부와 서울특별시는 적발된 사례에 대해 **적법 조치**를 하고 불공정

관행으로 인한 **서민 피해가 발생하지 않도록** 올해 하반기에도 시공자 입찰 및 조합운영 과정을 **지속 점검할 계획**이다.

○ 아울러, 조합점검 결과를 **유형별로 정리**하여 유사 사례의 **재발 방지**를 위해 **타 시·도에도 전파**하여 활용할 수 있도록 하는 등 **정비시장의 질서가 확립될 수 있도록 유도**해 나갈 계획이다.

담당 부서 <총괄>	주택정책관실 주택정비과	책임자	과 장	김기용 (044-201-3383)
		담당자	서기관	박태진 (044-201-3384)
			주무관	박창준 (044-201-3390)
	서울특별시 주거정비과	책임자	팀 장	이재훈 (02-2133-7231)
		담당자	주무관	장영석 (02-2133-7233)

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

참 고 조합 주요점검 결과

구분	위반행위	위반사항	조치 대상
용역 계약	·사전 총회 의결 없이 조합원에게 부담이 될 계약 체결	도시정비법 §45	조합
	· '자금차입과 그 방법, 이율 및 상환방법'에 대한 총회의결 위반 - 총회의결 없이 자금 차입		
	· 일반경쟁입찰에 의하지 아니하고 수의계약 체결	도시정비법 §136	조합
	· 정비사업전문관리업 무등록자가 사업시행계획인가총회, 관리처분총회, 시공자선정총회 서면동의서징구업무 대행	도시정비법 §137	무등록 업자
예산 회계	·상가재건축사업 관련 조합예산편성·집행 및 결산보고 업무처리 부적정 ·예산상 급여예산으로 편성된 임원 외에 급여 지급 ·예산결산대비표 미작성 및 조합원 등 미보고 ·업무추진비 집행 시 증빙 처리 부적정	조합예산 회계규정	조합
조합 행정	· 유급직원을 채용하면서 근로계약서를 미작성 하였거나, 근로조건이 변경된 이후에 새로 근로계약서를 미작성	조합정관 근로기준법	조합
	· 공사비검증보고서 총회 미공개	정비사업 공사비 검증 기준	조합
	· 자문위원회의 세부 업무규정을 미작성하고, 자문위원회의 회의록을 미작성·보관	조합정관	조합
	· 총회에서 상근이사로 선출하거나, 이사회 또는 대의원회의 의결을 하지 아니하고 상근이사를 선임	조합 행정업무규정	조합
정보 공개	· 총회 및 대의원회 의사록등 정보공개 누락 및 지연	도시정비법 §124	조합
시공사 입찰 등	· 시공자 선정 관련 이익제공 금지 위반	구 도시정비법 §84의2	시공사 조합