

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	814
------------	-----

2019. 9. 3.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019. 8. 5. 김종무 의원 1인 발의 (2019. 8. 13. 회부)

2. 제안이유

- 재건축·재개발 정비사업이 완료되었음에도 불필요한 소송 제기 등의 방법으로 조합 해산을 지연시켜 조합원에게 지급되어야 할 이익금을 급여, 임대료 등의 조합 운용비용으로 지속적으로 사용하여 조합원의 피해와 민원이 다수 발생함
- 현행 법령상, 조합해산 시기 규정이 명확하지 않고 정비사업 완료 후 해산총회 미 개최 시 벌칙조항이 없어 행정조치에 한계가 있음
- 조례 개정을 통해 공공지원자의 업무범위에 조합해산 준비를 추가하고 사업 완료 후 1년이 경과한 조합에 자료 제출을 명할 수 있도록 하는 등 행정청이 미해산 조합에 대한 적극적인 관리가 가능하도록 규정하여 정비조합이 적정시점에 해산하도록 유도하고 조합원의 피해를 최소화하고자 함

3. 주요내용

- 조합정관에 정할 사항에 등기 절차, 청산금 등의 징수 및 조합 해산을 위한 총회 소집 일정 등을 추가함(안 제22조)
- 이전고시의 보고로부터 1년이 경과한 조합을 대상으로 관련 자료의 제출을 명할 수 있도록 하고, 조합의 청산 및 해산을 위하여 전문조합관리인의 선정의 권고 조항을 신설함(안 제24조의 2)
- 공공지원자의 업무범위에 등기 절차, 청산금 등의 징수, 조합해산 준비 업무 등을 추가함(안 제75조)
- 추진위원회 및 조합장이 제출해야할 자료의 범위에 등기 절차, 청산금 등의 징수, 조합 해산 계획 및 추진사항 등을 포함하도록 규정함(안 제86조)

4. 참고사항

- 관계법령 : 「도시 및 주거환경 정비법」 및 시행령 등
- 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)
- 기 타 : 신·구조문 대비표 참조

5. 검토의견

1) 발의배경 및 조례 개정 필요성

- 이 개정안은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)상 조합해산과 관련한 규정이 명확하지 않은 상황에서, 정비사업이 완료되었음에도 고의로 조합 해산을 지연시켜 조합원의 피해와 주민 간 갈등이 유발되는 사례가 빈번히 발생함에 따라, 사업이 완료된 조합의 해산을 유도하고, 미해산 조합에 대한 행정청의 적극적 관리가 가능하도록 하고자, 김종무 의원이 발의하여 2019년 8월 13일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 서울시 내 준공 이후 해산하지 않은 조합은 2018년 10월 기준 총 64개소로 파악되며, 이 중 준공인가 후 10년 이상 경과한 경우도 6개소가 존재함. 이를 미해산 사유별로는 살펴보면, 소송 진행 중인 경우 13건, 사유 확인이 불가능한 경우 8건, 조합임원의 사퇴 또는 조합내부 갈등으로 지연되는 경우가 4건임.(참고1)
- 조합 해산이 지연될 경우, 사업완료 후 조합원에게 지급되어야 할 이익금이 급여, 임대료 등 조합 운영비로 계속 지출되면서 조합원에게 재산상의 피해를 입히며, 이러한 사유로 불필요한 사유로 소송 등을 제기하여 조합 해산을 고의로 지연시키는 문제가 야기되고 있음.

실제 부산에서는 준공한지 6년이 경과했음에도 조합을 해산하지 않고, 조합장이 조합원들 모르게 수익원을 챙기며, 월급·

업무추진비 등의 명목으로 매달 1,200만원 등 총 9억원을 부당하게 편취한 사례¹⁾가 적발되기도 했음.

- 또한 사업완료 후 조합임원 사임 시 청산인(임원)이 존재하지 않을 경우에는 조합 스스로의 해산이 불가하여 공공지원 등이 필요한 상황임에도 현행 법령 및 조례는 이에 대한 규정을 두지 않아 이 개정조례안은 이를 보완하기 위한 것으로 파악됨.

2) 검토의견

- 이 개정조례안의 주요내용은 조합해산을 위한 총회 소집 일정 등에 관한 사항을 조합정관에서 정할 수 있도록 하고(안 제 22조), 이전고시의 보고 후 1년이 경과한 조합이 스스로 조합청산 및 해산을 진행하기 곤란하다고 인정하는 경우, 시장은 구청장에게 전문조합관리인을 선정토록 권고할 수 있도록 하며(안 제24조의2),

기타 조합해산과 관련한 공공지원자의 업무범위와 공공지원자에게 제출할 자료의 범위 등을 추가하였음.

- 도시정비법 상 조합 해산과 관련된 규정이 부재하여²⁾ 조례의 개정만으로는 미해산 조합의 적극적 관리는 한계가 있음에도 불구하고 시장 또는 구청장이 지원할 수 있는 근거를 조례에 마련하려는 것으로, 이는 주민갈등 및 조합원 피해사태가 심화되는 것을 방지할 수 있다는 측면에서 개정의 필요성과 적

1) “사업완료해도 해산않는 재건축조합... 서울시가 적극 유도한다”, 2019.8.20. 조선비즈, 이진혁 기자

2) 참고로, 주관부서에서는 조합해산을 고의 지연하는 조합에 대해 행정조치를 강화하는 등의 내용으로 금년 2월 국토교통부에 도시정비법 개정을 건의하였음.(붙임 2)

정성이 인정됨. 이를 세부적으로 살펴보면,

▶ 정관에 정할 사항(제22조제9호 신설)

- 도시정비법령에 따라 현행 조례는 조합정관에서 청산, 권리의 평가방법에 대하여 정하도록 하고 있으나, 조합 해산 일정 등에 관한 규정을 두고 있지 않는 바, 개정조례안과 같이 권리의 확정, 등기절차, 청산금 등의 징수 및 지급의 절차가 완료된 후 “조합 해산을 위한 총회 또는 대의원회의 소집 일정”에 관한 사항을 정관에서 정하도록 할 경우, 정관에서 정한 일정에 따라 조합해산 총회 등을 추진하게 됨으로써 조합해산의 고의지연 사례는 감소할 것으로 예상됨.
- 다만, 조합해산 지연에 따른 피해를 최소화하기 위해, 이 개정 사항은 조합정관을 신규로 정하는 경우 뿐 아니라 기존 정관을 변경되는 경우에도 적용토록 하는 방안도 검토할 필요가 있음.

〈현행 도시정비법·시행령·조례 상 정관에서 정할 사항〉

도시정비법 제40조	도시정비법 시행령 제38조	도시정비 조례 제22조
1. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지 2. 조합원의 자격 3. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체 4. 정비구역의 위치 및 면적 5. 조합임원의 수 및 업무의 범위 6. 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임 7. 대의원의 수, 선임방법, 선임절차 및 대의원회의 의결방법 8. 조합의 비용부담 및 조합의 회계 9. 정비사업의 시행연도 및 시행방법 10. 총회의 소집 절차·시기 및 의결방법	1. 정비사업의 종류 및 명칭 2. 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행 등 3. 대의원회의 구성, 개회와 기능, 의결권의 행사방법 및 그 밖에 회의의 운영 4. 공동시행에 관한 사항 5. 정비사업전문관리업자에 관한 사항 6. 회계 및 계약에 관한 사항 7. 정비가반시설 및 공동이용시설의 부담에 관한 개략적인 사항 8. 공고·공람 및 통지의 방법 9. 토지 및 건축물 등 권리의 평가방법 10. 관리처분계획 및 청산(분할징수 또는	1. 이사회 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항 2. 특정무허가건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항 3. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항 4. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환한 주택을 취득한 자에 대한 분양권 부여에 관한 사항 5. 재정비촉진지구의 도시계획사업으로 철거되는 주택을 소유한 자

11. 총회의 개최 및 조합원의 총회소집 요구	<u>납입에 관한 사항 포함</u> 에 관한 사항	중 구청장이 선정한 자에 대한 주택의 특별공급에 관한 사항
12. 제73조제3항에 따른 이자 지급	11. 사업시행계획서의 변경에 관한 사항	6. 용자금액 상환에 관한 사항
13. 정비사업비의 부담 시기 및 절차	12. <u>조합의 합병 또는 해산에 관한 사항</u>	7. 용자 신청 당시 담보 등을 제공한 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항
14. 정비사업이 종결된 때의 청산절차	13. 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항	8. 정비구역 내 공가 발생 시 안전 조치 및 보고 사항
15. <u>청산금의 징수·지급의 방법 및 절차</u>	14. 총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위	
16. 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용	15. 조합원의 권리·의무에 관한 사항	
17. 정관의 변경절차	16. 직원 채용 및 상근임원의 지정에 관한 사항과 보수에 관한 사항	
18. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	17. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항	

▶ 전문조합관리인의 선정(제24조의2 신설)

- 현행법령상 구청장은 조합임원이 사임, 해임, 임기만료 등으로 직무를 수행할 수 없을 경우 공개모집을 통해 전문조합관리인을 선정할 수 있는데³⁾, 구청장 사무인 **이전고시**⁴⁾가 완료된 이후의 조합임원 변동은 파악하기 어려워, 이전고시 후 일정기간이 소요된 사업에 대하여는 시장이 법제41조제5항에 따라 전문조합관리인을 선정하도록 구청장에게 권고할 수 있도록 하였음.
- 다만, 대상 조합을 ‘이전고시의 보고로부터 1년이 경과한 조합’에서 ‘이전고시를 받은 날로부터 1년이 경과한 조합’으로 변경하여 불필요한 혼선을 예방할 필요가 있다고 사료됨.
- 또한, 개정조례안 본문 중 ‘법 제41조제5항 단서의 사유 또는 그 밖의 사유’의 부분은 법률 위임의 범위를 벗어나지 않

3) 도시정비법 제41조제5항 및 시행령 제41조제2항

4) “이전고시”란 공사의 완료 고시로 사업시행이 완료된 이후, 관리처분계획에서 정한 바에 따라 정비사업으로 조성된 대지 및 건축물 등의 소유권을 분양받을 자에게 이전하는 행정처분을 의미하며, 이전고시 절차는 다음과 같음.

* 준공인가 및 공사완료고시(구청장) → 대지확정측량 및 토지분할(사업시행자) → 분양내용통지 및 소유권이전(사업시행자) → **이전고시**(사업시행자가 공보에 고시) → **이전고시 보고**(사업시행자가 구청장에게 보고)

도록 ‘법 제41조제5항 단서의 사유5)’로 한정하는 것이 타당할 것으로 판단됨.

개 정 안	수 정 안
<p>제24조의2(전문조합관리인의 선정의 권고 등) ① 시장은 이전고시의 <u>보고로부터</u> 1년이 경과한 조합으로, 법 제41조제5항 <u>단서의 사유 또는 그 밖의 사유로</u> 청산 및 해산의 진행이 곤란하다고 인정되는 조합의 청산 및 해산을 위하여 전문조합관리인을 선정하도록 구청장에게 권고할 수 있다.</p>	<p>제24조의2(전문조합관리인의 선정의 권고 등) ① -----<u>로부터</u> ----- ----- <u>단서의 사유로</u> ----- ----- ----- -----.</p>

그러나 이 경우 이전고시를 받은 날로부터 1년이 경과한 조합이라 하더라도 조합임원이 존재하는 경우는 법 제41조제5항에 해당되지 않게 됨. 즉, 고의로 조합 해산을 지연시키는 경우라 하더라도 조합임원이 존재하는 경우에는 전문조합관리인의 선정 대상에서 제외되는 한계가 발생하므로, 상위법 개정건의를 통해 문제를 해결할 필요가 있음.

▶ 공공지원자의 업무범위(제75조제9호 신설)

- 현행 법 제118조 및 조례 제75조에는 공공지원의 업무범위를 정비계획 수립단계에서부터 공사 전(前)단계까지의 사항으로 규정하고 있으나, 공공지원제도의 원 취지가 ‘정비사업의 계획 수립단계에서부터 사업완료 시까지 사업시행 과

5) 조합임원이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할 수 없는 경우를 의미.

정을 공공에서 지원하는 것⁶⁾이라는 점을 감안할 때 미해산 조합에 대해 공공이 지원할 수 있도록 근거를 설치하는 것은 바람직하다고 판단됨.

▶ 자료의 제출(제86조제3호 및 제4호 신설)

- 공공지원자를 통한 공공지원이 원활히 추진될 수 있도록 추진위원장 또는 조합장으로 하여금 권리의 확정, 등기절차, 청산금의 징수 및 지급, 조합 해산 계획 및 추진사항에 대한 자료를 제출하도록 추가하였음.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

6) 서울특별시 재개발·재건축 클린업시스템 (<http://cleanup.seoul.go.kr/>)

【붙임 1】 준공 이후 해산하지 않은 조합 현황 (2018.10 기준)

연번	자치구	구역명	면적(m ²)	사업방법	준공인가	미해산 사유	잔여자금	조합인력
1	강남구	개나리6차	17,851	재건축(공동주택)	2016-06-22	시공비 잔금 미정산	13억원	2명
2	강남구	상아3차	16,008	재건축(공동주택)	2018-03-30	소송 진행 중, 시공비 정산 진행중	3억원	2명
3	강남구	대치국제아파트	13,601	재건축(공동주택)	2017-06-20	해산등기 진행 준비중	20억원	3명
4	강동구	강동시영2차	67,217	재건축(공동주택)	2007-07-09	소송 4건 진행 중 채권 채무 마해결	-	2명
5	강동구	고덕시영	194,303	재건축(공동주택)	2016-12-27	채권 채무 마해결, 환경영향평가 사후관리인정시기미도래등	480억원	2명
6	강동구	미주아파트	18,417	재건축(공동주택)	2016-08-18	조합장 해임에 따른 민사 소송 중	-	1명
7	광진구	자양4축진구역	10,812	재정비축진사업	2017-10-26	상가 미분양 시공사 차입금 미상환	0.23억원	2명
8	광진구	구의맨션	2,109	재건축(공동주택)	2014-03-20	소송 진행 중	1.5억원	-
9	광진구	구의1	48,323	재건축(단독)	2018-09-27	이전고시 준비 중	300억원	3명
10	구로구	장미연립	1,659	재건축(공동주택)	2014-06-27	시공사와 소송 진행 중	-	-
11	금천구	금강연립	3,383	재건축(공동주택)	2012-11-02	확인불가	-	-
12	도봉구	쌍문1	16,627	주택정비형 재개발	2014-04-01	일부 등기 미정리	0.03억원	1명
13	동대문구	답십리6-1	7,366	주택정비형 재개발	1987-08-14	확인불가	-	-
14	동대문구	답십리6-3	9,557	주택정비형 재개발	1991-06-19	확인불가	-	-
15	동대문구	답십리13	25,507	주택정비형 재개발	2006-06-08	확인불가	-	-
16	동대문구	청량리5	16,873	주택정비형 재개발	2001-09-24	확인불가	-	-
17	동대문구	회기1	14,101	주택정비형 재개발	2011-05-30	조합임원 사퇴 등	-	-
18	동대문구	전농11	28,148	주택정비형 재개발	2018-06-28	이전고시 준비 중	-	3명
19	동대문구	전농7	151,792	재정비축진사업	2014-10-30	해산절차 진행 중	-	2명
20	동대문구	답십리16	145,976	재정비축진사업	2014-10-13	해산 준비 중	-	2명
21	마포구	서강주택재건축	33,434	주택정비형 재개발	2010-02-26	조합내부갈등	-	3명
22	마포구	아현4	64,290	주택정비형 재개발	2015-04-30	이전고시 준비중	7억원	2명
23	마포구	아현1-3	23,482	주택정비형 재개발	2017-03-02	소송 진행중	31억원	3명
24	마포구	삼산아파트	1,668	재건축(공동주택)	2017-05-08	소송 진행중	-	3명
25	서대문구	홍은12	26,421	주택정비형 재개발	2017-12-18	이전고시 준비중	-	3명
26	서초구	삼호가든1,2차	46,086	재건축(공동주택)	2010-10-29	소송 진행 중		
27	서초구	삼익건설a	13,238	재건축(공동주택)	2014-11-14	조합해산 절차 진행 중		
28	서초구	서초삼호1차	35,127	재건축(공동주택)	2017-06-23	소송 진행 중		
29	서초구	신반포1차	68,753	재건축(공동주택)	2016-08-30	소송 진행 중		
30	서초구	주공3단지	199,653	재건축(공동주택)	2009-03-05	소송 진행 중		
31	서초구	반포한양	23,451	재건축(공동주택)	2018-07-27	2019년 상반기 예정		

연번	자치구	구역명	면적(m ²)	사업방법	준공인가	미해산 사유	잔여자금	조합인력
32	서초구	서초한양	37,663	재건축(공동주택)	2018-08-30	하자보수 및 회계처리 등의 사유		
33	서초구	삼호가든4차	27,429	재건축(공동주택)	2018-09-21	하자보수 및 회계처리 등의 사유		
34	서초구	신반포5차	24,558	재건축(공동주택)	2018-06-05	하자보수 및 회계처리 등의 사유		
35	서초구	우성2차	26,145	재건축(공동주택)	2018-01-30	해산 총회 준비 중(12월 예정)		
36	성동구	행당6	50,048	주택정비형 재개발	2018-06-25	이전고시 준비 중	-	-
37	성동구	행당4	24,796	주택정비형 재개발	2016-01-18	해산 준비 중	-	-
38	성동구	하왕1-5	33,016	주택정비형 재개발	2017-07-28	해산 준비 중	-	3명
39	성동구	왕십리뉴타운3	136,294	재정비촉진사업	2016-11-29	해산 준비 중	-	-
40	성동구	금호20	35,790	주택정비형 재개발	2018-02-19	이전고시 준비 중	-	3명
41	성동구	미성연립	2,836	재건축(공동주택)	2014-01-23	확인불가	-	-
42	성동구	화양맨션	2,123	재건축(공동주택)	2014-04-25	확인불가	-	-
43	성북구	돈암5	20,963	주택정비형 재개발	2014-10-31	해산 준비 중	-	-
44	성북구	장위2구역	25,357	재정비촉진사업	2017-10-30	관리처분변경인가 신청	-	4명
45	성북구	정릉10	17,964	주택정비형 재개발	2015-04-30	해산 준비 중	-	-
46	성북구	돈암-정릉	30,745	주택정비형 재개발	2016-12-29	해산 준비 중	-	4명
47	성북구	보문3	52,246	주택정비형 재개발	2017-01-18	해산 준비 중	7억원	5명
48	성북구	보문4	31,394	주택정비형 재개발	2013-12-26	조합 내부 갈등	-	-
49	양천구	신정4	54,683	주택정비형 재개발	2016-05-19	해산절차 진행 중	19억원	1명
50	영등포구	도림16	53,529	주택정비형 재개발	2014-03-11	소송 진행 중	1억원	3명
51	영등포구	신길11	50,759	재정비촉진사업	2015-12-29	해산절차 진행중	9억원	3명
52	영등포구	당산4	12,016	주택정비형 재개발	2017-07-28	해산절차 진행중	4억원	4명
53	영등포구	신길7	93,728	재정비촉진사업	2017-04-12	학교용지 매매 등	3억원	3명
54	용산구	효창4구역	10,030	주택정비형 재개발	2018-09-21	현재 입주예정 기간으로 해산절차 권중	70억원	4명
55	용산구	한남연립 729	2,333	재건축(공동주택)	2011-11-30	재건축분담금 부과 처분추소 진행중	-	2명
56	은평구	신사19	17,747	재건축(단독)	2018-07-30	이전고시 준비중	-	3명
57	은평구	서부주택	1,362	재건축(공동주택)	2017-02-27	조합 내부 갈등	-	1명
58	은평구	불광4	27,160	주택정비형 재개발	2013-09-30	소송 진행 중	2억원	2명
59	은평구	신사19-190	17,747	재건축(단독)	2018-07-30	이전고시 준비 중	-	-
60	은평구	은평아파트	23,985	재건축(공동주택)	2011-01-04	확인불가	-	-
61	중구	만리1	11,361	주택정비형 재개발	2018-01-16	해산 준비 중	-	7명
62	중구	만리2	67,263	주택정비형 재개발	2017-08-07	이전고시 준비 중	30억원	3명
63	중랑구	묵1	37,507	재건축(단독)	2017-12-06	해산준비중	15억원	3명
64	종로구	무악연립제2주택	7,869	재건축(공동주택)	2015-08-28	시공사와 사업비 정산 지연	-	1명

【붙임 2】 도시정비법 개정 건의사항 주요내용('19.2)

○ 개선방안

- 정비사업을 완료하였음에도 특별한 사유 없이 해산하지 아니하는 조합에 대하여 강력한 행정 조치하여 선의피해가 없도록 관리 강화
- 정비사업의 목적을 달성하였을 경우 조합임원 부재로 절차 미이행 시 인가청에 해산 신청토록 하여 해산총회 개최시기를 법제화(법 제 86조 일부 개정)
- 정비사업 완료 후 해산총회 등 규정을 명문화하여 행정 지연 등으로 민원 불편 해소에 별척조항 신설 등(법 제137조 일부 개정)

○ 신구조문 대비표

현행	개정(안)
<p>제86조(이전고시 등)</p> <p>① 사업시행자는 제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.</p> <p>② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.</p>	<p>제86조(이전고시 등)</p> <p>① 현행과 같음 ② 현행과 같음 ③ 조합은 이전고시를 받은 날로부터 1년 이내에 총회를 소집하고 조합 해산을 의결한다. 또한 민법 제85조 및 제86조에 따라 해산등기 및 시장·군수 등에게 신고하여야 한다. 다만, 이전고시 이전에 진행 중인 소송사건의 증빙자료를 제출할 경우 최종 판결 시까지 연기할 수 있다.</p> <p>④ 조합이 해산의결을 한 때에는 해산의결 당시의 임원이 청산인이 되고, 청산에 관한 업무와 채권의 추심 및 변제 등에 관하여 필요한 사항은 민법의 관계 규정에 따른다.</p> <p>⑤ 조합이 제3항에 따른 기간 내에 총회를 소집하지 아니할 경우 조합원 5분의 1이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해산</p>

<p>같은 사업시행계획서를 위반하여 건축물을 건축한 자</p> <p>8. 제74조에 따른 관리처분계획인가를 받지 아니하고 제86조에 따른 이전을 한 자</p> <p>9. 제102조제1항을 위반하여 등록을 하지 아니하고 이 법에 따른 정비사업을 위탁 받은 자 또는 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 정비사업전문관리업자</p> <p>10. 제106조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 등록이 취소되었음에도 불구하고 영업을 하는 자</p> <p>11. 제113조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 처분의 취소·변경 또는 정지, 그 공사의 중지 및 변경에 관한 명령을 받고도 이에 응하지 아니한 추진위원회, 사업시행자, 주민대표회의 및 정비사업전문관리업자</p> <p>12. 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 추진위원장 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 그 대표자)</p> <p>13. 제124조제4항에 따른 열람·복사 요청에 허위의 사실이 포함된 자료를 열람·복사해 준 추진위원장 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 그 대표자)</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>9. 제86조제3항을 위반하여 조합해산을 위한 총회소집을 개최하지 아니하거나 정당한 사유 없이 총회를 미루는 조합(신설)</p> <p>10. 제102조제1항을 위반하여 등록을 하지 아니하고 이 법에 따른 정비사업을 위탁 받은 자 또는 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 정비사업전문관리업자</p> <p>11. 제106조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 등록이 취소되었음에도 불구하고 영업을 하는 자</p> <p>12. 제113조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 처분의 취소·변경 또는 정지, 그 공사의 중지 및 변경에 관한 명령을 받고도 이에 응하지 아니한 추진위원회, 사업시행자, 주민대표회의 및 정비사업전문관리업자</p> <p>13. 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 추진위원장 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 그 대표자)</p> <p>14. 제124조제4항에 따른 열람·복사 요청에 허위의 사실이 포함된 자료를 열람·복사해 준 추진위원장 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 그 대표자)</p>
--	--

【붙임 3】 관련규정

도시 및 주거환경정비법 (약칭: 도시정비법)

제40조(정관의 기재사항 등) ① 조합의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지
 2. 조합원의 자격
 3. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체
 4. 정비구역의 위치 및 면적
 5. 제41조에 따른 조합의 임원(이하 "조합임원"이라 한다)의 수 및 업무의 범위
 6. 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임
 7. 대의원의 수, 선임방법, 선임절차 및 대의원회의 의결방법
 8. 조합의 비용부담 및 조합의 회계
 9. 정비사업의 시행연도 및 시행방법
 10. 총회의 소집 절차·시기 및 의결방법
 11. 총회의 개최 및 조합원의 총회소집 요구
 12. 제73조제3항에 따른 이자 지급
 13. 정비사업비의 부담 시기 및 절차
 14. 정비사업이 종결된 때의 청산절차
 15. 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차
 16. 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용
 17. 정관의 변경절차
 18. 그 밖에 정비사업의 추진 및 조합의 운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 사항이 포함된 표준정관을 작성하여 보급할 수 있다.
- ③ 조합이 정관을 변경하려는 경우에는 제35조제2항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 총회를 개최하여 조합원 과반수의 찬성으로 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 다만, 제1항제2호·제3호·제4호·제8호·제13호 또는 제16호의 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 한다.
- ④ 제3항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 이 법 또는 정관으로 정하는 방법에 따라 변경하고 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

제41조(조합의 임원) ① 조합은 다음 각 호의 임원을 둔다.

1. 조합장 1명
 2. 이사
 3. 감사
- ② 조합의 이사와 감사의 수는 대통령령으로 정하는 범위에서 정관으로 정한다.
- ③ 조합은 총회 의결을 거쳐 조합임원의 선출에 관한 선거관리를 「선거관리위원회법」 제3조에 따라 선거관리위원회에 위탁할 수 있다.
- ④ 조합임원의 임기는 3년 이하의 범위에서 정관으로 정하되, 연임할 수 있다.
- ⑤ 조합임원의 선출방법 등은 정관으로 정한다. 다만, 시장·군수등은 조합임원이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 아니한 경우 시·도조례로 정하는 바에 따라 변호사·회계사·기술사 등으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있다.
- ⑥ 제5항에 따른 전문조합관리인의 선정절차, 업무집행 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제86조(이전고시 등) ① 사업시행자는 제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.

제87조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정) ① 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 제86조제2항에 따라 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 본다.

② 제1항에 따라 취득하는 대지 또는 건축물 중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.

③ 제79조제4항에 따른 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 본다.

제88조(등기절차 및 권리변동의 제한) ① 사업시행자는 제86조제2항에 따른 이전고시가 있는 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다.

② 제1항의 등기에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

③ 정비사업에 관하여 제86조제2항에 따른 이전고시가 있는 날부터 제1항에 따른 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.

제89조(청산금 등) ① 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 사업시행자는 제86조제2항에 따른 이전고시가 있는 후에 그 차액에 상당하는 금액(이하 "청산금"이라 한다)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 사업시행자는 정관등에서 분할징수 및 분할지급을 정하고 있거나 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 관리처분계획인가 후부터 제86조제2항에 따른 이전고시가 있는 날까지 일정 기간별로 분할징수하거나 분할지급할 수 있다.

③ 사업시행자는 제1항 및 제2항을 적용하기 위하여 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격을 평가하는 경우 그 토지 또는 건축물의 규모·위치·용도·이용 상황·정비사업비 등을 참작하여 평가하여야 한다.

④ 제3항에 따른 가격평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제111조(자료의 제출 등) ① 시·도지사는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 정비사업의 추진실적을 분기별로 국토교통부장관에게, 시장, 군수 또는 구청장은 시·도조례로 정하는 바에 따라 정비사업의 추진실적을 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 보고하여야 한다.

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 정비사업의 원활한 시행을 위하여 감독상 필요한 때에는 추진위원회·사업시행자·정비사업전문관리업자·철거업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 국토교통부령으로 정하는 내용에 따라 보고 또는 자료의 제출을 명할 수 있으며 소속 공무원에게 그 업무에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.

③ 제2항에 따라 업무를 조사하는 공무원은 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 조사 일시·목적 등을 미리 알려주어야 한다.

- 제118조(정비사업의 공공지원)** ① 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행 과정을 지원(이하 "공공지원"이라 한다)하거나 토지구택공사등, 신탁업자, 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사 또는 이 법 제102조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 기관에 공공지원을 위탁할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 정비사업을 공공지원하는 시장·군수등 및 공공지원을 위탁받은 자(이하 "위탁지원자"라 한다)는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성
 2. 정비사업전문관리업자의 선정(위탁지원자는 선정을 위한 지원으로 한정한다)
 3. 설계자 및 시공사 선정 방법 등
 4. 제52조제1항제4호에 따른 세입자의 주거 및 이주 대책(이주 거부에 따른 협의 대책을 포함한다) 수립
 5. 관리처분계획 수립
 6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항
- ③ 시장·군수등은 위탁지원자의 공정한 업무수행을 위하여 관련 자료의 제출 및 조사, 현장점검 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 위탁지원자의 행위에 대한 대외적인 책임은 시장·군수등에게 있다.
- ④ 공공지원에 필요한 비용은 시장·군수등이 부담하되, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장에게 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있다.
- ⑤ 추진위원회가 제2항제2호에 따라 시장·군수등이 선정한 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우에는 제32조제2항을 적용하지 아니한다.
- ⑥ 공공지원의 시행을 위한 방법과 절차, 기준 및 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금의 지원, 시공사 선정 시기 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.
- ⑦ 제6항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지등소유자(제35조에 따라 조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)의 과반수 동의를 받아 제29조제4항에 따라 시공자를 선정할 수 있다. 다만, 제1호의 경우에는 해당 건설업자를 시공자로 본다. <개정 2017. 8. 9.>
1. 조합이 제25조에 따라 건설업자와 공동으로 정비사업을 시행하는 경우로서 조합과 건설업자 사이에 협약을 체결하는 경우
 2. 제28조제1항 및 제2항에 따라 사업대행자가 정비사업을 시행하는 경우
- ⑧ 제7항제1호의 협약사항에 관한 구체적인 내용은 시·도조례로 정할 수 있다.

도시 및 주거환경정비법 시행령 (약칭: 도시정비법 시행령)

- 제38조(조합 정관에 정할 사항)** 법 제40조제1항제18호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 정비사업의 종류 및 명칭
 2. 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행 등에 관한 사항
 3. 대의위원회의 구성, 개회와 기능, 의결권의 행사방법 및 그 밖에 회의의 운영에 관한 사항
 4. 법 제24조 및 제25조에 따른 정비사업의 공동시행에 관한 사항
 5. 정비사업전문관리업자에 관한 사항
 6. 정비사업의 시행에 따른 회계 및 계약에 관한 사항
 7. 정비기반시설 및 공동이용시설의 부담에 관한 개략적인 사항
 8. 공고·공람 및 통지의 방법

9. 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 평가방법에 관한 사항
10. 법 제74조제1항에 따른 관리처분계획(이하 "관리처분계획"이라 한다) 및 청산(분할정수 또는 납입에 관한 사항을 포함한다)에 관한 사항
11. 사업시행계획서의 변경에 관한 사항
12. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
13. 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항
14. 총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위
15. 조합원의 권리·의무에 관한 사항
16. 조합직원의 채용 및 임원 중 상근(常勤)임원의 지정에 관한 사항과 직원 및 상근임원의 보수에 관한 사항
17. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항

제41조(전문조합관리인의 선정) ① 법 제41조제5항 단서에서 "대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자격을 취득한 후 정비사업 관련 업무에 5년 이상 종사한 경력이 있는 사람
 - 가. 변호사
 - 나. 공인회계사
 - 다. 법무사
 - 라. 세무사
 - 마. 건축사
 - 바. 도시계획·건축분야의 기술사
 - 사. 감정평가사
 - 아. 행정사(일반행정사를 말한다. 이하 같다)
 2. 조합임원으로 5년 이상 종사한 사람
 3. 공무원 또는 공공기관의 임직원으로 정비사업 관련 업무에 5년 이상 종사한 사람
 4. 정비사업전문관리업자에 소속되어 정비사업 관련 업무에 10년 이상 종사한 사람
 5. 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설업자에 소속되어 정비사업 관련 업무에 10년 이상 종사한 사람
 6. 제1호부터 제5호까지의 경력을 합산한 경력이 5년 이상인 사람. 이 경우 같은 시기의 경력은 중복하여 계산하지 아니하며, 제4호 및 제5호의 경력은 2분의 1만 포함하여 계산한다.
- ② 시장·군수등은 법 제41조제5항 단서에 따른 전문조합관리인(이하 "전문조합관리인"이라 한다)의 선정이 필요하다고 인정하거나 조합원(추진위원회의 경우에는 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 3분의 1 이상이 전문조합관리인의 선정을 요청하면 공개모집을 통하여 전문조합관리인을 선정할 수 있다. 이 경우 조합 또는 추진위원회의 의견을 들어야 한다.
- ③ 전문조합관리인은 선임 후 6개월 이내에 법 제115조에 따른 교육을 60시간 이상 받아야 한다. 다만, 선임 전 최근 3년 이내에 해당 교육을 60시간 이상 받은 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 전문조합관리인의 임기는 3년으로 한다.

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

제22조(조합정관에 정할 사항) 영 제38조제17호에서 "그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 이사회 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항
2. 특정무허가건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항
3. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항
4. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환한 주택을 취득한 자에 대한 분양권 부여에 관한 사항
5. 재정비촉진지구의 도시계획사업으로 철거되는 주택을 소유한 자 중 구청장이 선정한 자에 대한 주택의 특별공급에 관한 사항
6. 용자금액 상환에 관한 사항
7. 용자 신청 당시 담보 등을 제공한 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항
8. 정비구역 내 공가 발생 시 안전조치 및 보고 사항

제75조(공공지원자의 업무범위) 법 제118조제2항제6호에 따라 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호에 해당하는 업무를 말한다.

1. 추진위원회 구성을 위한 위원 선출업무의 선거관리위원회 위탁
2. 건설사업관리자 등 그 밖의 용역업체 선정 방법 등에 관한 업무의 지원
3. 조합설립 준비업무에 관한 지원
4. 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무의 지원
5. 법 제52조제1항제4호에 따른 세입자의 주거 및 이주 대책 수립에 관한 지원
6. 관리처분계획 수립에 관한 지원
7. 법 제31조제4항에 따라 추진위원회 구성 단계를 생략하는 정비사업의 조합설립에 필요한 토지등소유자의 대표자 선출 등 지원
8. 법 제118조제7항제1호에 따른 건설업자의 선정방법 등에 관한 업무 지원

제86조(자료의 제출) 추진위원장 또는 조합장은 구청장의 효율적인 공공지원 업무 추진을 위하여 공공지원자(위탁지원자를 포함한다)에게 다음 각 호의 자료를 제출하여야 한다.

1. 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 개최에 관한 사항
2. 시공사·설계자 및 정비사업전문관리업자 등 업체 선정계획과 계약에 관한 사항
3. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항