

고덕시영재건축조합에 대한 합동점검반 긴급 투입 요청에 관한 청원 검 토 보 고 서

2021. 4. 26.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경 과

- 청 원 자 : 안정용 외 312명(서울 강동구 80길 99)
- 소개의원 : 이준형(기획경제위원회)
- 접수일자 : 2021. 4. 16. (39번)
- 회부일자 : 2020. 4. 19.

2. 청원요지

- 고덕시영아파트는 지난 2016년 12월 준공되었음에도 조합은 2021년 현재까지 청산 및 해산하지 않고 있으며 조합원의 재산을 낭비하고 있음.
- 특히 2021년 4월 30일 개최예정인 정기총회에서 조합장을 포함한 상주직원 2인에 대한 퇴직금을 6배 인상하는 안건과 조합장 및 임원들에 대한 포상금 지급을 위한 정관개정을 상정시킬 예정임.
- 게다가 이 안건을 통과시키기 위해 OS 용역을 고용하여 안건 내

용을 모르는 조합원들에게 지속적으로 접촉하여 찬성을 유도하고 있고, 안전에 찬성했다가 뒤늦게 이 사실을 알게 되어 기 제출한 서면결의서를 돌려달라는 조합원의 요구는 거부하고 있음.

- 이에 서울시에서 조합에 대한 합동점검반을 긴급 투입하여 조합의 각종 비리 및 의혹을 밝히고 불법사항에 대해서는 사법기관에 수사를 요청해줄 것을 청원함.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 고덕시영아파트는 2016년 준공되었음에도 현재까지 조합은 청산 및 해산을 하지 않고 있어 조합원과 갈등이 발생하고 있음.
- 해당구청인 강동구청에서는 정관개정으로 조합장 및 임원의 과도한 포상금 지급 등에 대한 민원이 접수됨에 따라 서울시 관계부서인 주거정비과로 조합운영실태 시·구 합동기동 점검 협조요청을 제출한 상태임.
- 조합은 오는 2021년 4월 30일(금)에 정기총회를 개최하여 정관을 개정할 예정이므로 총회 개최 전 조합운영 실태조사를 긴급히 시행 할 필요가 있어 이 청원을 소개함.

4. 검토내용

청원의 개요

- 이 청원은 강동구 고덕시영아파트(現 고덕래미안힐스테이트) 재건축 사업이 지난 2017년 완료됐으나 현재까지 조합이 청산 및 해산을 하지 않고 있고, 조합장 및 임원이 조합원에게 환급해야할 재산을 임의적으로 사용하기 위해 정관을 변경하고자 2021년

4월 30일 총회가 개최될 예정이므로, 긴급히 시·구 합동 기동 점검을 통해 조합운영 실태를 조사해달라는 것임.

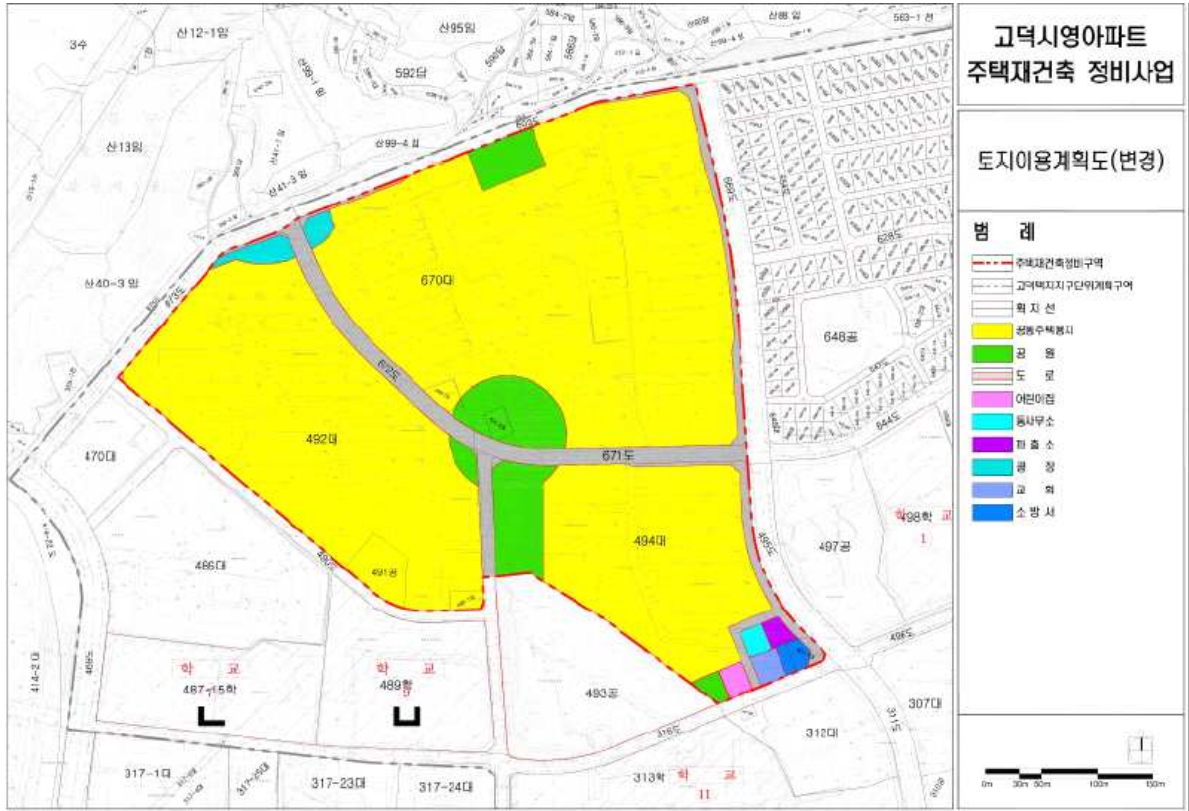
□ 재건축사업 추진개요 및 갈등발생 현황

- 고덕시영아파트는 1983년 준공된 아파트 단지로, 지난 2009년 10월 재건축 조합을 설립한 이후 2016년 12월 준공(現 고덕래미안힐스테이트)되었으며, 2017년 5월 이전고시를 완료하였음.(사업추진 경위는 붙임 1 참고)

<고덕시영아파트 재건축사업 추진개요>

공사명	강동구 고덕동 시영아파트 주택재건축 정비사업			
대지위치	서울 강동구 고덕동 670번지 외 10필지			
지역지구	제2종 일반주거지역 / 고덕택지 제1종 지구단위계획구역, 특별계획구역8			
용도	공동주택(아파트 및 부대시설)			
대지면적	162,113㎡			
건축면적	31,790㎡			
연면적	666,288㎡			
지상층연면적	407,204㎡	용적률 산정 연면적	403,739㎡	
건폐율	19.61%			
용적율	249%			
최고높이	107.4m			
구조	철근콘크리트 구조			
난방방식	지역난방			
주차대수	아파트	60㎡이하 : 세대당 0.8대 85㎡이하 : 전용 75㎡당 1대 85㎡초과 : 전용 65㎡당 1대	4,288대	4,354대
	근린생활시설	연면적 / 134㎡당 1대	66대	
	계 획	아파트 : 5,484대, 근린생활시설 : 117대 합계 : 5,601대		
녹지면적	법 정	162,113 X 0.3 = 48,633.96㎡ (주택건설기준 등에 관한 규정 제29조 : 30% 이상)		
	계 획	72,681.56㎡		

<토지이용계획도>



<고덕래미안힐스테이트 아파트단지 배치도>



- 그럼에도 고덕시영아파트 재건축사업 조합(이하 “조합”)은 사업 추진이 완료된지 약 4년이 지난 현재까지 청산 및 해산을 하지 않고 있으며, 오는 4월 30일 조합총회 개최 시 조합정관과 업무규정을 개정하여 상근 임직원인 조합장 및 임직원의 포상금을 지급하고 퇴직금을 인상시킬 예정인 것으로 확인됨.

<조합정관 개정(안) 비교표>

변경 전	변경 후
제19조(임직원의 보수 등)① 조합은 상근 임원 외의 임원에 대하여는 보수를 지급하지 아니한다. <u>다만, 임원의 직무수행으로 발생하는 경비는 지급할 수 있다.</u>	제19조(임직원의 보수 등)① ----- ----- ----- <u>다만, 재건축추진과정에 공이 있는자(임직원, 대의원, 조합원)에 대해서 그에 상응하는 포상금을 지급할 수 있다. 이 경우 포상금의 규모는 총회의 결의를 득하여야 한다.</u>
제60조(퇴직금의 지급)① 상근임원·직원이 1년 이상 계속 근무하고 퇴직하는 경우에 퇴직금을 지급한다. 다만, 필요한 경우 관계 법령에 따라 중간정산을 할 수 있다. <u>② 퇴직금은 계속 근무 연수 1년에 대하여 30일분의 평균임금을 퇴직금으로 하며, 근로자퇴직급여 보장법 등에 준하여 따를 수 있다.</u>	제60조(퇴직금의 지급)① ----- ----- ----- <u>② 퇴직금은 계속 근무 연수 최근 1년 동안 지급한 총 급여의 10분의 1에 150일분의 평균임금을 퇴직금으로 하며, 근로자퇴직급여 보장법 등에 준하여 따를 수 있다.</u>

자료 : 2021 고덕시영아파트 주택재건축 정비사업조합 정기총회 회의자료, p.216

- 청원인들이 강동구청에 제출한 민원문서와 청원서류, 그리고 조합 정기총회 자료를 검토한 결과, 조합은 그간 세무자문을 통해 과오납한 세금을 환급받고 조합원들의 추가분담금을 사용하지 않고 재건축 사업을 종료했다는 사유로 재건축 추진과정에서 지대한 공을 세운 상근 임직원에게 대한 포상금을 퇴직금에 포함시켜 지급할 계획임을 확인할 수 있었음¹⁾).

제3호 안건 조합정관 및 업무규정 개정의 건

1. 의결주문

조합의 정관 및 업무규정을 개정하는 것에 대해 의결을 구합니다.

2. 제안사유

1) 조합정관 개정 관련

해산 및 청산을 준비하는 과정에서 마지막까지 불필요한 소송에 휘말리지 않고 원활하게 사업을 마무리 짓고, 또한 조합해산 전까지의 관리처분계획 변경 절차와 관련하여 원활한 업무수행을 위하여 아래 내용을 반영한 조합정관 개정을 선행하고자 합니다. (개정안 : 첨부1)

- 가) 조합원 분담금 과다과소 징수분에 대한 정산규정
- 나) 소채비용 조합원에 대한 정산절차
- 다) 잔여 보유지 1세대(소송대비)의 처분 방법
- 라) 조합해산 시기 관련 규정의 현실화
- 마) 재건축 유공자(임·대의원 및 조합원등)에 대한 포상금 지급근거(총회승인조건)
- 바) 기타 관리처분계획 변경 및 조합해산, 청산 등을 위한 절차, 방법 보완

2) 조합 업무규정 개정 관련

근본 총회 이후 연달아 개최되는 조합해산 및 청산총회가 성공적으로 마무리 될 경우 2001년 6월 23일 창립총회, 2002년 3월 30일 시공사 선정, 2003년 10월 29일 추진위원회 승인, 2009년 10월 8일 조합설립인가, 2011년 4월 5일 사업시행인가, 2012년 1월 16일 조합원 이주, 2013년 7월 18일 출가 말살신고, 2013년 12월 31일 착공신고, 2014년 4월 2일 일반분양승인, 2016년 12월 29일 준공인가, 2017년 5월 31일 이전고시, 2017년 6월 23일 소유권보존등기, 2021년 하반기 조합 해산 및 청산총회의 절차로 전환된 고덕시영아파트 주택재건축정비사업은 마침내 대망의 막을 내리게 되며, 조합은 해산되고 정관 및 민법에 의한 청산위원회가 구성되어 법인세 제척기간인 2023년 이후 잔여업무를 마무리하게 됩니다.

조합이 해산되면 조합의 상근임직원(조합장, 사무국장 2인)에 대한 퇴직금을 지급하여야 합니다. 조합은 금번 총회 및 해산총회를 준비하면서 처음에는 해산총회에서 청산위원회 운영규정을 새로 제정하고 조합의 상근임직원 퇴직금을 2023년 청산종결시점까지 소급하여 적용하려 하였으나,

세무사 업무협의를 통해 확인한 사실은 법인의 대표가 퇴직 후 청산인이 된 경우 대표이사 퇴직시 지급하는 퇴직금은 해산등기일이 속하는 사업연도의 손급으로 해야 한다는 사실이었습니다.

① 질문 : 설의법인인 2017.8.21. 해산하였는데 대표이사는 퇴직하고 청산인에 취임함 / 설의법인인 해산 전 주주총회를 개최하여 대표이사 퇴직일(2017.08.21.)을 기준으로 퇴직금을 지급하기로 의결함

② 회신 요지 : 법인 대표가 퇴직 후 청산인이 된 경우 대표이사 퇴직시 지급하는 퇴직금은 해산등기일이 속하는 사업연도의 손급으로 하는 것임(2018.08.27. / 사전-2017-법령해석법인-0638)

③ 관련근거 :
법인세법 시행령 제43조(상여금 등의 손급불산입) 제5항 : 법인의 해산에 의하여 퇴직하는 임원 또는 사용인에게 지급하는 해산수당 또는 퇴직위로금 등은 최종사업연도의 손급으로 한다.

법인세법 시행령 제44조(퇴직금의 손급불산입) 제1항 : 법인이 임원 또는 사용인에게 지급하는 퇴직금(근로자퇴직보상법 제2조제5호의 규정에 따른 급여를 말한다. 이하 같다)는 임원 또는 사용인이 현실적으로 퇴직하는 경우에 지급하는 것에 한하여 이를 손급에 산입한다.

이에 2021년 하반기에 개최예정인 조합 해산 및 청산총회 이후 퇴직하는 조합 상근임직원에게 퇴직금을 지급하고자 하며 다만, 재건축 추진과정에서 앞서 보고 드린 바와 같이 지대한 공이 있는 위 2인에 대해 포상금 성격으로 첨부와 같이 업무규정을 개정하여 퇴직금을 지급하고자 합니다. (개정안 : 첨부2)

변경되는 업무규정에 의거 지급하는 퇴직금 중 기존에 적용된 퇴직금액 외애 추가로 지급되는 퇴직금은 정비사업비 중 예비비(사업비 절감액 등에 대한 이차 수입의 예비비 전환 포함)에서 지급하고자 합니다.

첨부1 : 조합정관 개정(안) 비교표

첨부2 : 조합업무규정 개정(안) 비교표

3. 의결내용

이번 2021년 정기총회에서 회의자료와 같이 고덕시영아파트 주택재건축정비사업 조합정관과 업무규정을 변경함에 대하여 동의합니다.

2021년 4월 30일

고덕시영아파트 주택재건축정비사업조합 정기총회 조합원 일동
(서면결의 포함 총 명)

출처 : 2021 고덕시영아파트 주택재건축 정비사업조합 정기총회 회의자료

- 조합원인 청원인(안정용 외 312명)은 그간 강동구청에 약 50건의 집단민원을 제출²⁾하면서 조합의 부정의혹과 함께 감사 및 조사를 요구했으나 요구사항이 받아들여지지 않자, 4월 30일 총회개최를 앞두고 서울시의회에 긴급히 청원을 제출하였음.

제도적 검토사항

- 관계법령인 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”)을 살펴보면, 정비사업조합 임원의 보수는 정관 기재사항³⁾에 해당하며, 정관 변경

1) 2021 고덕시영아파트 주택재건축 정비사업조합 정기총회 회의자료, p.212, p.217
 2) 청원인들이 강동구청으로 제출한 민원서류를 살펴보면, 조합의 독단적이고 불투명한 자산 운용 및 예산집행내역, 해산 및 청산절차 지연과 조합장의 업무전횡 등에 대해 공통적으로 문제를 제기하고 있음.

은 총회의 의결사항⁴⁾으로, 조합이 총회를 통해 퇴직급여와 관련한 정관상의 조문을 개정하는 것은 법률에 저촉되는 사항은 없음.

- 다만, 정기총회 자료에 명시되어 있는 바와 같이, 조합의 정관 개정(안)은 사실상 임직원에게 대한 포상금 지급과 퇴직금을 인상하려는 것으로 보이는 바, 이는 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례」(이하 “조례”) 제83조제2항⁵⁾을 근거로 고시된 「서울특별시 정비사업 조합 등 표준 행정업무규정」(이하 “규정”)제19조제8항에 명시된 “조합 임원에게 임금 및 상여금 외에 별도 성과급 지급 불가 원칙”을 위반하는 사항으로 볼 수 있음.

「서울특별시 정비사업 조합 등 표준 행정업무규정」(서울특별시 고시 제2015-163호)
제19조(보수지급 기준 등)
⑧ 조합등은 조합 임원 또는 추진위원회 위원에게 임금 및 상여금 외에 별도의 성과급을 지급하지 않는 것을 원칙으로 한다.

○ 한편, 현행 법 및 조례에서는 조합의 강제청산 및 해산에 대한

- 3) 법 제40조제1항제6호 및 법 시행령 제38조제16호(붙임-2 참조)
- 4) 법 제45조제1항제1호(붙임-2 참조)
- 5) 제83조(정비사업의 예산회계기준 작성 등) ① 추진위원회 또는 조합은 예산회계처리 및 행정업무에 대하여 정관등이 정한 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 내용이 포함된 관련 규정을 정하여 운영하여야 한다.
 - 1. 예산회계처리규정
 - 가. 예산의 편성과 집행
 - 나. 세입·세출예산서 및 결산보고서 작성
 - 다. 수입의 관리·징수방법 및 수납 기관 등
 - 라. 지출의 관리 및 지급 등
 - 마. 계약 및 채무관리
 - 바. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항
 - 2. 행정업무처리규정
 - 가. 상근임(위)·직원의 내부인사
 - 나. 보수 및 회의수당 등 지급기준
 - 다. 내무업무 및 물품처리 등
 - 라. 문서의 보존 및 관리 등
 - 마. 상근임(위)·직원의 복무기준
 - 바. 그 밖에 행정업무 처리에 필요한 사항
- ② 시장은 제1항 각 호의 내용이 포함된 표준규정을 작성하여 고시할 수 있다.

규정이 없고, 「민법」 상의 사단법인 청산 및 해산규정을 준용⁶⁾토록 하고 있는데, 「민법」 에서도 해산 및 청산 이후 신고의무⁷⁾ 규정만을 두고 있을 뿐, 사업종료 후 해산 또는 청산 의무기간 등은 규정하고 있지는 않은 상태임.

- 이와 같은 제도적 불비로 인해 고덕시영 재건축조합과 같이 준공 후 1년 이상 경과한 미해산 정비사업 조합은 2021년 4월 기준 총 59개소이며, 해산 후 현재까지 청산하지 않은 조합은 총 44개소인 것으로 조사⁸⁾되었음.

- 미해산 조합 총 59개소 중 현재 해산이 진행 중인 단지는 18개소에 불과하며, 추진주체가 없는 단지 18개소, 소송 중인 단지는 23개소로 나타났음.

또한, 미청산 조합 총 44개소 중 절반인 22개소가 현재 소송 중이고, 청산이 진행 중인 단지는 16개소, 추진주체가 부재한 단지는 6개소임.

<준공 후 1년 경과 미해산 정비사업 조합>

1985~2000년 준공	2001~2010년 준공	2011년~2015년 준공	2016년 이후 준공	총 59개소
8	8	9	34	
해산진행 중	추진주체 없음	소송 중	-	
18	18	23	-	

자료 : 시의원 요구자료(요구번호 740번) 제출, 서울시 주거정비과-6433(2021.4.23.)

6) 법 제49조(민법의 준용) 조합에 관하여는 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

7) 「민법」

제86조(해산신고) ①청산인은 파산의 경우를 제하고는 그 취임후 3주간내에 전조제1항의 사항을 주무관청에 신고하여야 한다.

②청산중에 취임한 청산인은 그 성명 및 주소를 신고하면 된다.

제94조(청산종결의 등기와 신고) 청산이 종결한 때에는 청산인은 3주간내에 이를 등기하고 주무관청에 신고하여야 한다.

8) 시의원 요구자료(요구번호 740번) 제출, 서울시 주거정비과-6433(2021.4.23.)

<미청산 정비사업 조합(해산 후 청산하지 않은 조합)>

2010년 이전 해산	2011년~2015년 해산	2016년 이후 해산	총 44개소
4	7	33	
청산진행 중	추진주체 부재	소송 중	
16	6	22	

자료 : 시의원 요구자료(요구번호 740번) 제출, 서울시 주거정비과-6433(2021.4.23.)

□ 관계기관의 대응실태

- 강동구청은 그간 조합원으로부터 ‘조합의 부당업무 집행민원’을 약 50여건 접수받아, 부당한 성과금 지급에 대한 행정지도 공문⁹⁾을 두 차례 발송하였으며, 「서울특별시 정비사업 조합 등 표준행정업무 규정」에 근거한 임금 지급과 조합해산 및 청산, 2018년 11월 이후 현재까지 클린업시스템을 통해 공개하지 않은 각종 회의록 및 속기록, 계약서 등 서류공개를 지도한 것으로 확인됨.
- 또한 해당 조합에 대한 사업비 집행관련 적정여부 및 인건비·운영비·사업비 등의 회계처리 적정여부 등을 점검하기 위한 방침을 수립¹⁰⁾하고, 서울시 주거정비과로 해당민원의 접수사실과 함께 조합정기 총회(2021년 4월 30일) 개최 전 시·구합동 기동점검을 실시할 것을 긴급요구¹¹⁾하였음.
- 서울시는 고덕 시영재건축조합의 민원이 접수되기 전인 2019

9) “조합임원 성과금 지급 및 조합해산 관련 행정지도”, 강동구청 주택재건축과-12763(2021.3.31.)
 “자료공개, 조합임원 성과금 지급 및 총회개최 관련 행정지도”, 강동구청 주택재건축과-14209(2021.4.9.)

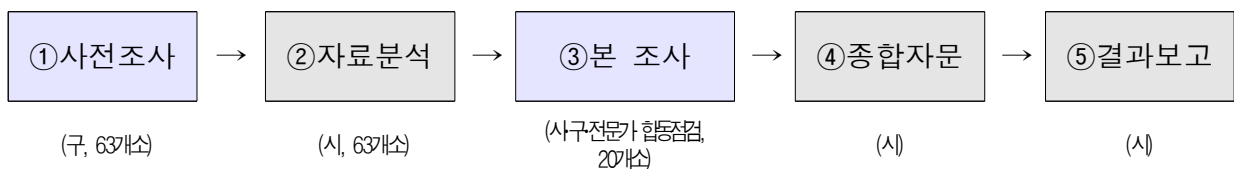
10) “고덕시영아파트 주택재건축조합 조합 운영실태 시·구 합동 기동점검 실시 계획”, 강동구청 주택재건축과-14670(2021.4.13.)

11) “조합운영실태 시·구합동 기동점검 협조요청(고덕시영 재건축)”, 강동구청 주택재건축과-14774(2021.4.14.)

년 2월부터 정비사업 준공 후 미청산 및 미해산 조합의 신속한 후속절차 진행을 위해 국토부에 법령 개정을 건의한 바 있고, 두 차례에 걸쳐 미해산 조합을 대상으로 전수조사(2020.3 ~ 9.)를 실시했음.

- 또한 서울시-자치구간 합동회의(2020.12~2021.1)를 개최하여 ‘추진주체가 없는 조합에 대한 직권해산의 필요성은 있으나 법적 근거가 없어 어려운 상태라는 점’, ‘소송 진행 중인 조합의 경우 다양한 소송사유 및 비용처리 등 문제로 인해 조합해산을 쉽게 언급할 수 없다는 점’ 등을 논의하며 대책마련을 위해 노력해온 것으로 확인됨.
- 이후 내부방침¹²⁾을 통해 법 제111조제2항 및 제113조제2항(붙임 2 참고)에 따라 총 63개소의 미해산 조합에게 자료제출을 요구하고, 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 2021년 3~4월말까지 점검계획을 수립했음.

<미해산 정비사업 조합 실태조사 절차>



출처 : “정비사업 미해산 조합 관리 실태 조사계획”, 주거정비과-3261(2021.3.2.)

- 확인결과, 서울시 담당부서(주거정비과)는 청원의 시급성과 강동구청의 협조요청 사항 등을 감안하여 청원인의 요구를 받아들여 총회개최 전인 2021년 4월 26일을 시작으로 5월 7일까지 2주간 실시할 기동점검을 확정하였음.¹³⁾

12) 보도자료, “서울시, `21년도 재개발·재건축 조합운영 실태점검 실시”, 2021.2.15.(주거정비과) / “정비사업 미해산 조합 관리 실태 조사계획”, 주거정비과-3261(2021.3.2.)

13) “정비사업 미해산 조합운영실태 기동점검 계획보고(3차)”, 주거정비과-6226(2021.4.20.)

□ 종합의견

- 조합 측에서 개정하고자 하는 정관상의 퇴직급여 조항은 조합원들이 자율적으로 총회의 의결을 통해 개정할 사항으로, 총회를 통해 조합원들이 자율적으로 결정하는 사항에 대해서 공공이 관여할 여지는 제한적임.
 - 다만, 총회자료에 명시된 것처럼 조합 임직원들의 포상금을 퇴직급여에 포함시키기 위해 퇴직급여 산정방식을 개정하는 것은 서울시 규정을 위반하는 사항이라 할 수 있으므로, 이는 행정지도를 통한 개선명령 또는 권고 등의 사유에 해당 된다고 판단됨.
 - 이에, 4월 26일부터 2주간 실시할 시·구 합동 기동점검을 통해 해당 조합의 운영상태, 사업비 집행 등 회계처리, 정관변경상의 문제점 등을 종합적으로 점검할 필요가 있겠음.
- 한편, 서울시는 이 청원이 접수되기 전부터 미청산 및 미해산 조합에 대한 실태파악 및 조사, 자문방안 등을 검토해왔으나, 고덕시영재건축조합의 사례와 같이 긴급을 요하는 사안에 대해서는 기동점검 체계를 갖추고 있지 않으므로, 이에 대한 추가 보완대책을 마련할 필요가 있음.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 한승윤
연락처	02-2180-8207
이메일	syhan@seoul.go.kr

[붙임-1] 고덕시영아파트 재건축사업 추진경위

- 2001.06.23. 창립총회
- 2002.03.30. 시공사 선정
- 2003.10.29. 추진위원회 승인
- 2009.10.08. 조합설립인가
- 2011.04.06. 사업시행인가 고시(서울특별시 강동구고시 제2011-23호)
- 2013.01.09. 관리처분계획 인가
- 2013.01.22. 사업시행변경 인가
- 2015.08.28. 관리처분계획(변경)인가
- 2016.12.29. 준공인가
- 2017.05.31. 이전고시
- 2017.06.23. 소유권보존등기

[붙임-2] 관계법령

○ 「도시 및 주거환경정비법」

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 **대통령령**으로 정하는 사항

제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 정관의 변경(제40조제4항에 따른 경미한 사항의 변경은 이 법 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우로 한정한다)
2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역
4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약
5. 시공자·설계자 및 감정평가법인등(제74조제4항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가법인등 선

정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있다.

6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
 7. 조합임원의 선임 및 해임
 8. 정비사업비의 조합원별 분담내역
 9. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
 10. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
 11. 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)과 조합해산 시의 회계보고
 12. 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
 13. 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 대통령령 또는 정관으로 정하는 사항
- ② 제1항 각 호의 사항 중 이 법 또는 정관에 따라 조합원의 동의를 필요한 사항은 총회에 상정하여야 한다.
- ③ 총회의 의결은 이 법 또는 정관에 다른 규정이 없으면 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 한다.
- ④ 제1항제9호 및 제10호의 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다.
- ⑤ 조합원은 서면으로 의결권을 행사하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면으로 의결권을 행사하는 경우에는 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 본다.
1. 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자, 직계존비속 또는 형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우
 2. 해외에 거주하는 조합원이 대리인을 지정하는 경우
 3. 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우. 이 경우 법인의 대리인은 조합임원 또는 대의원으로 선임될 수 있다.
- ⑥ 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창립총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는

총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.

⑦ 총회의 의결방법 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다.

제111조(자료의 제출 등) ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 정비사업의 원활한 시행을 감독하기 위하여 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 추진위원회·사업시행자·정비사업전문관리업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원에게 영업소 등에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.

1. 이 법의 위반 여부를 확인할 필요가 있는 경우
2. 토지등소유자, 조합원, 그 밖에 정비사업과 관련한 이해관계인 사이에 분쟁이 발생한 경우
3. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 경우

제113조(감독) ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 이 법에 따른 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법 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. 대의원회의 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(분할징수 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

제42조(총회의 의결사항) ① 법 제45조제1항제13호에 따라 총회의 의결을 거쳐야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
2. 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항
3. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
4. 정비사업비의 변경

② 법 제45조제6항 단서에서 “창립총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 총회를 말한다.

1. 창립총회
2. 사업시행계획서의 작성 및 변경을 위하여 개최하는 총회
3. 관리처분계획의 수립 및 변경을 위하여 개최하는 총회
4. 정비사업비의 사용 및 변경을 위하여 개최하는 총회

제89조(감독) 법 제113조제2항 후단에서 “대통령령으로 정하는 자료”란 다음 각 호의 자료를 말한다.

1. 토지등소유자의 동의서
2. 총회의 의사록
3. 정비사업과 관련된 계약에 관한 서류
4. 사업시행계획서·관리처분계획서 및 회계감사보고서를 포함한 회계관련 서류
5. 정비사업의 추진과 관련하여 분쟁이 발생한 경우에는 해당 분쟁과 관련된 서류

○ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

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

1. 이사회의 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 상황에 관한 사항
7. 용자 신청 당시 담보 등을 제공한 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항
8. 정비구역 내 공사 발생 시 안전조치 및 보고 사항
9. 법 제87조에 따른 권리의 확정, 법 제88조에 따른 등기 절차, 법 제89조에 따른 청산금 등의 징수 및 지급이 완료된 후 조합 해산을 위한 총회 또는 대의원회의 소집 일정에 관한 사항

○ 「민법」

제82조(청산인) 법인이 해산한 때에는 파산의 경우를 제하고는 이사가 청산인이 된다. 그러나 정관 또는 총회의 결의로 달리 정한 바가 있으면 그에 의한다.

제85조(해산등기) ①청산인은 파산의 경우를 제하고는 그 취임후 3주간내에 해산의 사유 및 연월일, 청산인의 성명 및 주소와 청산인의 대표권을 제한한 때에는 그 제한을 주된 사무소 및 분사무소소재지에서 등기하여야 한다.

②제52조의 규정은 전항의 등기에 준용한다.

제86조(해산신고) ①청산인은 파산의 경우를 제하고는 그 취임 후 3주간 내에 전조제 1항의 사항을 주무관청에 신고하여야 한다.

②청산중에 취임한 청산인은 그 성명 및 주소를 신고하면 된다.

제94조(청산종결의 등기와 신고) 청산이 종결한 때에는 청산인은 3주간내에 이를 등기하고 주무관청에 신고하여야 한다.