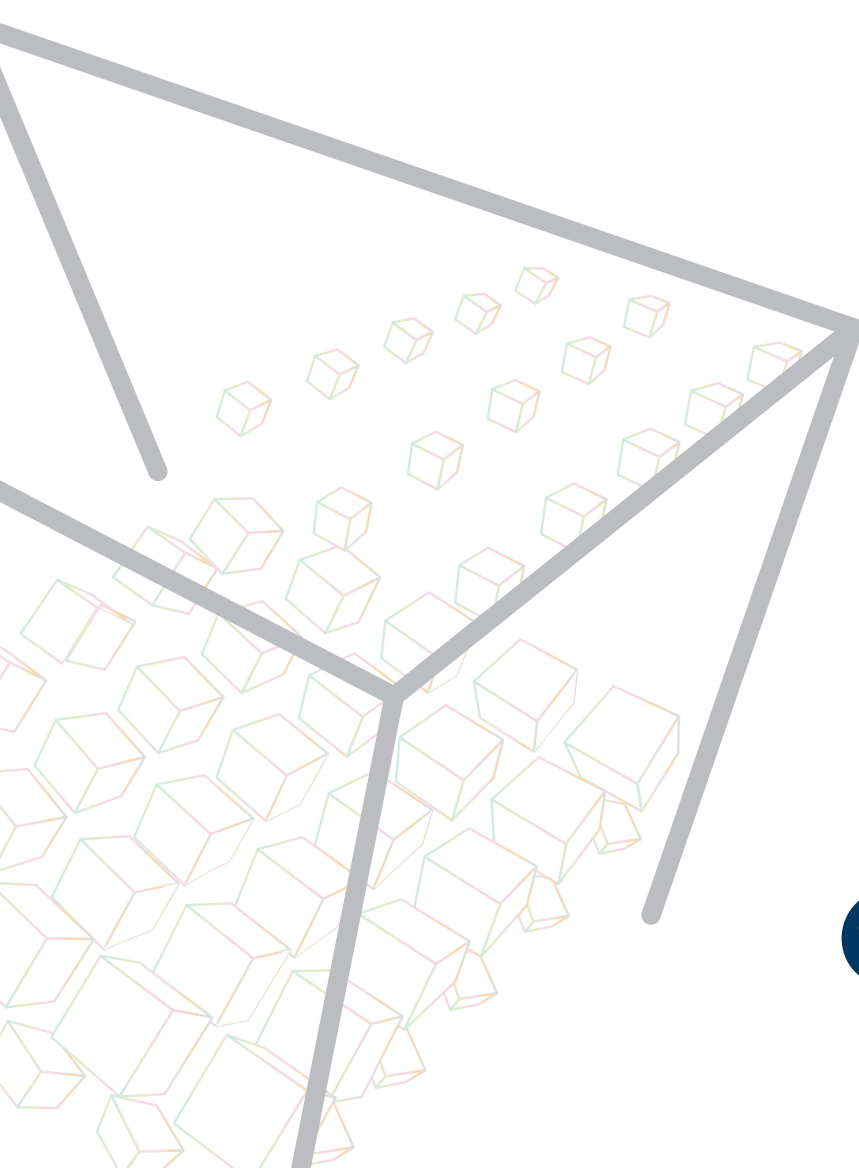


발 간 등 록 번 호

11-1613000-002579-01

2019. 9.

정비사업 조합운영 실태점검 매뉴얼



국토교통부

Ministry of Land,
Infrastructure and Transport

제 1 장 점검업무 개요 ▶ 001

1. 목적 및 정의	03
가. 매뉴얼 작성 목적	03
나. “조합운영 실태점검”이란?	03
2. 주요 내용 및 절차	05

제 2 장 점검계획 수립 및 준비 ▶ 007

1. 점검계획 수립	09
가. 실시계획 수립	09
나. 점검대상의 선정	09
2. 점검기간 및 점검반 구성	10
가. 점검반 구성	10
나. 점검반 업무분장	10
다. 점검기간	11
3. 점검계획 통보	12
가. 점검계획 통보	12
나. 조합에 요청하는 준비서류 목록	13
4. 점검자 교육	15
가. 점검자 교육내용	15
나. 준수사항	15



제 3 장 현장점검 수행 요령 ▶ 017

1. 현장점검 방법	19
가. 현장점검 진행 방법	19
나. 분야별 점검 방법	19
다. 점검일별 점검 내용	20
2. 현장점검 시 행동요령	21
3. 확인서 작성 방법	22

제 4 장 분야별 현장점검 내용 ▶ 025

제1절 시공사 선정 등 용역계약 점검	27
1. 개요	29
2. 조합의 용역계약 체결내용 등 주요절차	30
가. 조합의 용역계약 체결 절차	30
나. 정비사업 단계별 주요 용역업체	31
다. 용역업체별 주요 업무	32
라. 용역계약관련 벌칙규정	34
3. 계약업무처리 기준 체크리스트	36
가. 일반계약처리 기준 체크리스트	36
나. 전자조달시스템 적용시 체크리스트	40
다. 시공사 선정 체크리스트	42
4. 용역계약 점검 사례	46
가. 일반계약 점검 사례	46
나. 시공사 선정 점검 사례	49

제4장
분야별
현장점검 내용

5. 용역계약 관련 판례·유권해석	51
[부록] 계약업무처리 기준	55
제2절 조합행정업무 점검	65
1. 개요	67
2. 조합 조직구성 및 운영현황	68
가. 조합의 조직구성	68
나. 조합의 의사결정 기구	69
다. 공무원 의제 별칭규정	73
3. 조합행정업무 체크리스트	74
4. 조합행정업무 점검 사례	76
5. 조합행정업무 관련 판례·유권해석	78
제3절 자금운용 및 회계처리 점검	81
1. 개요	83
2. 조합의 자금 운영 현황	84
가. 조합의 예산 편성 및 집행방법	84
나. 회계관련 규정	84
3. 자금운용 및 회계처리 관련 체크리스트	86
가. 자금차입 및 관리	86
나. 자금집행	87
4. 자금운용 및 회계처리 점검 사례	90
5. 자금운용 및 회계처리 관련 판례·유권해석	93
제4절 정비사업비 점검	97
1. 개요	99
2. 정비사업비 구성	100
가. 정비사업비 관련 규정	100



나. 정비사업비 구성항목	101
3. 정비사업비 체크리스트	102
가. 정비사업비 적정성 점검	102
나. 정비사업비 누락 항목 점검	103
4. 정비사업비 점검 사례	105
5. 정비사업비 관련 판례	106
제5절 정보공개 점검	107
1. 개요	109
2. 정보공개 관련 법규 내용	110
가. 정보공개 대상 및 방법	110
나. 정보공개 별칙규정	112
3. 정보공개 체크리스트	113
4. 정보공개 점검 사례	115
5. 정보공개 관련 판례·유권해석	116

제 5 장 점검완료 및 후속조치 ▶ 125

1. 점검결과 처리	127
가. 점검결과 처리 절차	127
나. 점검결과 사후 관리	129
2. 증거서류 보관 및 정리	130
가. 증거서류 편철 등 관리 요령	130
나. 증거서류 등 중요자료 관리 기준	130

별 첨

작성서식 ▶ 133

[서식 1] 처분의견서	135
[서식 2] 확인서	136
[서식 3] 임원 및 직원현황	137
[서식 4] 현행 정관 등 내부 규정	137
[서식 5] 문서대장 현황	138
[서식 6] 조합(추진위원회) 회의 개최현황	138
[서식 7] 자금총괄현황	139
[서식 8] 자금차입현황	139
[서식 9] 조합(추진위원회) 계약현황	140
[서식 10] 회계연도별 예산편성 및 집행현황	141
[서식 11] 집행 세부내역(전체기간)	141
[서식 12] 금융기관 계좌개설 내역(통장현황)	142
[서식 13] 조합(추진위원회) 카드현황	142
[서식 14] 인건비 지출현황	143
[서식 15] 월별 지출현황	143
[서식 16] 총회사용 비용내역	144
[서식 17] 감사현황	145
[서식 18] 소송현황	145
[서식 19] 정보공개 청구현황 및 처리내역	146
[서식 20] 정보공개목록 등 서면통지내역	146
[서식 21] 보안각서	147
[서식 22] 청렴서약서	148
[서식 23] 점검일보	149
[서식 24] 점검결과보고서	150

제1장

점검업무 개요



제 1 장 점검업무 개요

1 목적 및 정의

가. 매뉴얼 작성 목적

- 이 매뉴얼은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 정비사업 조합에 대한 운영 실태점검을 실시하기 위하여 필요한 준비사항 및 방법 등을 설명하고, 공무원 및 전문가로 구성된 점검반이 현장점검 시 정비사업 관련 규정, 점검사례, 판례 등을 충분히 숙지할 수 있는 정보를 제공하여 효율적이고 체계적인 점검을 수행할 수 있도록 도움을 주고자 작성함

나. “조합운영 실태점검”이란?

- (정의) “조합운영 실태점검”은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다.) 제113조에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 하기 위한 현장점검을 실시하는 것을 말함

<조합운영 실태점검 근거 규정>

- [도시정비법 제113조] 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.

- **(점검주체)** 조합운영 실태점검은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 개별적으로 단독 점검을 실시하거나, 필요한 경우 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 합동으로 점검을 실시할 수 있음
- **(점검협조)** 점검주체가 조합운영 실태점검을 실시하는 경우에는 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 하며, 점검주체는 조합에서 점검반의 현장조사를 거부하는 경우에는 그에 대한 과태료를 부과할 수 있음
 - ※ 도시정비법 제113조제2항에 따라 점검반의 현장조사를 거부·기피 또는 방해한 자에게는 1천만원의 과태료를 부과한다.

<국토교통부 및 서울시 합동 점검 사례>

- 국토교통부는 서울시, 정비사업지원기구(한국감정원)와 점검반을 구성하여 지속적으로 조합운영 실태점검을 실시하고 있음

연도	점검대상 구역	점검결과	비고
2016년	개포시영 외 7구역	124건의 부적정 사례 적발(6건 수사의뢰 등)	
2017년	반포주공 1단지 외 5구역	76건의 부적정 사례 적발(13건 수사의뢰 등)	
2018년	대치쌍용 외 4구역	107건의 부적정 사례 적발(16건 수사의뢰 등)	
2019년	신반포4지구 외 4구역	점검결과에 따른 조치예정	

2

주요 내용 및 절차

- 조합운영 실태점검은 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 결정하기 위한 것으로 시공사 선정 등 용역계약, 조합행정업무, 자금운용 및 회계처리, 정비사업비, 정보공개 등으로 구분하여 실시함

구분	점검 내용
시공사 선정 등 용역계약	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비사업비 범위 내에서 용역 계약 체결 여부 ○ 용역업체 선정 시 작성한 입찰지침서 준수 여부 ○ 용역업무가 중복된 내용이 있는지 ○ 홍보설명회 개최 및 총회 관련 자료의 적정성 여부 ○ 입찰제안서 등에 따른 계약내용의 적정성 여부
조합행정업무	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이사회 및 대의원회 운영이 적정한 지 여부 ○ 총회운영(관련 서류 보관 여부)이 적정한 지 여부 ○ 정관 준수 여부 ○ 직원채용이 적정한지 여부 ○ 그 외 조합 내규(선거관리규정, 업무규정 등) 준수 여부
자금운용 및 회계처리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자금관리방법이 관련규정에 따라 적정한지 여부 ○ 자금차입 시 관련 규정 준수 여부 ○ 자금집행 시 관련 규정 준수 여부
정비사업비	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비사업비 항목이 적정한지 여부 ○ 조합 수입 및 지출 금액이 과소 또는 과다한지 여부
정보공개	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시정비법 제124조제1항에 따른 정보공개 여부 ○ 도시정비법 제124조제4항에 따른 서면정보공개 여부 ○ 도시정비법 시행령 제94조에 따른 분기별 서면통지 여부

- 실태점검의 진행은 사전준비, 현장점검 실시, 사후조치 단계로 이루어지며, 구체적인 점검절차는 아래와 같음

단계	시장·군수·구청장	비고
사전준비	점검계획 수립	[소요예산, 점검기간, 점검사항 등 포함] - 현장점검 1개월 전에 인력 및 조사일정 확정 [변호사, 회계사, 정비사업지원기구 등] [점검 시기, 대상, 사전 준비 사항 목록 등 통지(7일 전)] [업무분장 및 주요 점검사항 체크]
	▼	
	점검대상 구역 선정	
	▼	
	점검반 구성	
현장점검 실시	조합 통보	[조합의견 청취, 보안각서 및 청렴서약서 작성] [점검관련 법규 및 조합내규 검토, 중점 점검 사항 확인, 점검유형별 체크리스트 작성 등] [중점 점검이 필요한 사항 도출] [확인서 작성 완료 및 조합에 설명(1일전)]
	▼	
	점검반 교육	
	▼	
	현장방문	
사후조치	조합업무 전반 점검	[점검자 처분의견서 제출] [수사의뢰(고발), 시정명령 등]
	▼	
	중간점검 회의	
	▼	
	주요점검 사항 점검	
사후조치	확인서 작성	[점검자 처분의견서 제출] [수사의뢰(고발), 시정명령 등]
	▼	
	조합소명자료 확인	
사후조치	적발사항에 대한 자문회의 개최	[점검자 처분의견서 제출] [수사의뢰(고발), 시정명령 등]
	▼	
	행정조치사항 결정	

제2장

점검계획 수립 및 준비



제2장 점검계획 수립 및 준비

1 점검계획 수립

가. 실시계획 수립

- 점검계획은 점검의 기본방향, 점검대상, 점검실시 시기, 점검인원, 주요점검 내용 등을 포함하여 작성함
- 점검주체는 점검실시 1개월 전까지 점검반 구성, 구체적인 점검일정 등을 확정함

나. 점검대상의 선정

- 점검대상구역 선정은 위법 및 분쟁발생 여부, 사업지연, 제도개선 등을 고려하여 결정함

<점검대상 선정 시 고려사항>

□ 위법 및 분쟁발생 여부

- 용역업체 입찰과정에서 위법 및 분쟁이 발생한 구역
- 정비사업 비리 등으로 인해 사회적 물의를 일으킨 구역
- 조합운영 및 관리가 부실한 구역
- 정비구역내 조합원 민원이 타 정비구역에 비해 많이 발생하고 있는 구역

□ 장기간 사업지연

- 관리처분계획 수립이 장기간 지연되고 있는 구역
- 시공사와의 분쟁으로 사업이 지연되고 있는 구역
- 장기간 총회를 개최하지 않은 구역

□ 기타 사항

- 조합이 직접 점검을 요청하는 구역
- 지자체 및 조합에 대한 정보공개 관련 요청이 많은 구역 등

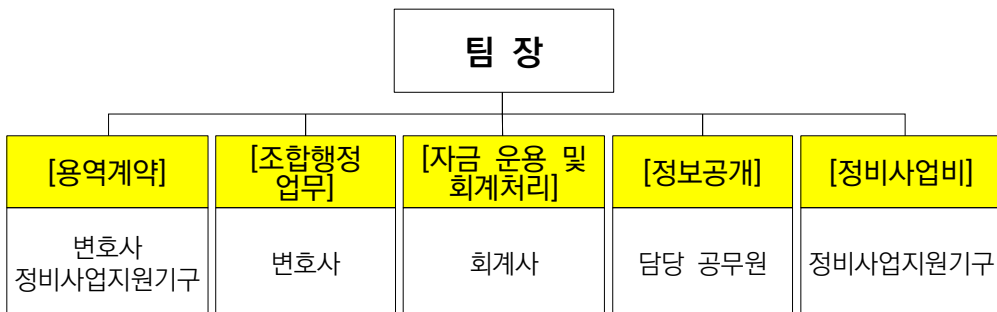
2 점검기간 및 점검반 구성

가. 점검반 구성

- 점검반은 조합의 점검내용을 고려하여 공무원, 정비사업지원기구, 민간전문가 등 6~7인으로 구성하는 것이 효율적임
 - 공무원 : 정비사업업무 담당자
 - 정비사업지원기구 : 도시정비법 제114조에 따라 국토교통부장관이 정비사업 지원기구 업무를 대행하도록 한 기관(한국감정원, 한국토지주택공사)
 - 민간전문가 : 변호사, 회계사, 감정평가사, 그 외 정비사업 관련 전문가 등
- 점검대상 1구역 당 점검반 인원은 공무원, 변호사 2인, 회계사 2인, 정비사업 지원기구 1인, 그 외 필요에 따라 전문기술인력 1인(이하 ‘점검자’ 라 한다.)으로 구성하되, 조합 규모 및 점검내용 등을 고려하여 점검 인원을 탄력적으로 조정하도록 함
 - ※ 점검대상 조합의 용역 업무를 수행하고 있는 자 및 이해관계자는 배제함

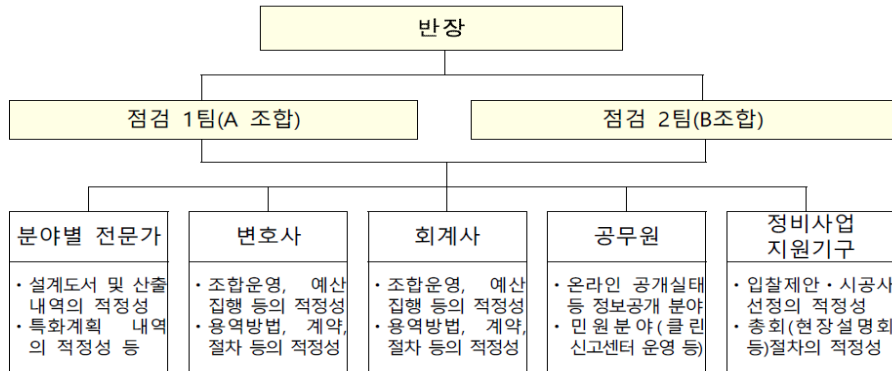
나. 점검반 업무분장

- 점검반이 구성된 경우 주요 점검사항, 점검 업무량 등을 고려하여 점검자별 업무를 분장함



<점검반 구성 및 업무 분장 사례>

<점검반 구성 및 역할>



<점검반원>

구분	팀장	공무원		정비사업 지원기구	변호사	회계사	전문가
1팀	000事 (시)	000主 (시)	000主 (구)	최00	김00 이00	백00 이00	김00
2팀	0000事 (시)	000主 (시)	000主 (구)	이00	양00 박00	서00 김00	이00

* 단지별 이해관계가 있는 경우는 제척함

다. 점검 기간

- 현장점검은 2주(10일)를 기준으로 실시하되, 점검인력, 사업추진 단계, 사업규모 등을 고려하여 축소 또는 연장함

<점검기간 예시>

- 점검기간 : 2주간(10일)
- 현장점검시간 :
 - 전일 점검 : 오전 10시부터 오후 5시까지 실시
 - 반일 점검 : 오후 1시부터 오후 5시까지 실시

3

점검계획 통보

가. 점검계획 통보

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 점검계획 및 점검수행 절차에 대하여 도시정비법 시행규칙 제21조에 따라 조사 3일 전까지 문서 등으로 점검 대상 조합에 통보함
 - 다만, 조합에서 사전에 준비할 자료가 다수 있을 것으로 판단되는 경우에는 미리 사전준비 목록 등을 통지(7일 전) 하도록 함
- 점검주체가 조합에 통보하는 점검계획에는 다음 사항이 포함됨
 - 점검근거 및 목적, 점검일시
 - 점검업무를 실시하는 점검인원
 - 점검방법 및 주요 점검내용
 - 조합의 사전준비사항 및 기타 점검과 관련된 필요한 사항

<점검계획 통보 관련 규정>

- 도시정비법 제113조제3항 : 제111조제3항은 정비사업 현장조사를 하는 공무원에 대하여도 준용한다.
- 도시정비법 제111조제3항 : 업무를 조사하는 공무원은 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 조사 일시·목적 등을 미리 알려주어야 한다.
- 도시정비법 시행규칙 제21조제3항 : 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 법 제111조제2항에 따라 소속 공무원에게 업무를 조사하게 하려는 때에는 업무조사를 받을 자에게 조사 3일 전까지 조사의 일시·목적 등을 서면으로 통지하여야 한다.

나. 조합에 요청하는 준비서류 목록[서식자료 제공]

구분	점검대상 조합의 사전준비 목록
공통	<ul style="list-style-type: none"> • 추진위원회운영규정, 조합정관, 법인등기부 등본 • 선거관리규정/ 회계규정/ 업무규정/ 보수규정 등 제 규정 • 추진위원회 주민총회, 조합총회 책자 • 주민총회, 추진위원회, 조합총회, 대의원회, 이사회 의사록 및 속기록
조합행정 분야	<ul style="list-style-type: none"> • 인수인계 문서, 각종소송 자료, 상근임원 및 직원 현황, 민원 사항, 조합업무 관련 판결문, 고소 및 고발 결정문
회계분야 분야	<ul style="list-style-type: none"> • 금전소비대차계약서 또는 차용증 • 용역관련 세금계산서 일체 • 회계연도별 예산서, 결산보고서, 외부회계감사보고서 • 계정별원장, 조합설계면적자료, 증빙서철 • 전산회계프로그램(더존 등) 자료(회계사무소에서 제출 받음) • 조합 입출금 통장(사업기간 전체) • 인건비 지출 월별급여명세서(사업기간 전체), 원천징수 영수증, 지급조서
용역계약	<ul style="list-style-type: none"> • 용역 입찰공고문, 입찰 지침서, 현장설명회 관련 자료 일체 • 입찰제안서 비교표, 입찰제출 서류 일체 등 관련 서류
정보공개	<ul style="list-style-type: none"> • 분기별 서면통지 자료 • 정보공개 서면 요청 현황 및 공개 현황

□ 현장점검 통지 공문 사례

수신 : 00000 정비사업 조합

제목 : 조합운영실태 현장점검 계획 알림

1. 귀 조합의 성공적인 사업추진을 기원합니다.
2. 우리 시에서 추진 중인 정비사업 조합 운영실태 점검(「도시 및 주거환경정비법」 제113조제2항)을 아래와 같이 실시할 예정이오니, 협조요청 사항에 대하여 준비에 철저를 기하여 주시기 바라며, 현장조사가 원활히 진행될 수 있도록 적극 협조 부탁드립니다.
3. 아울러, 조사를 기피 또는 방해하는 사례가 발생 시 관계법령에 따라 불이익 처분을 받을 수 있으니 유의하여 주시기 바랍니다.

가. 점검기간 : 20 . . . ~ . (10일간)

나. 점검방법

시·구·외부전문가 합동점검반 구성·운영

- 반장 : 000정비과장

- 반원 : 00시(2~3명), 00구(1명), 외부전문가(4명)

다. 점검분야

용역업체 선정 및 계약

자금차입, 예산편성 및 집행 등 회계처리

총회 개최 등 조합운영 및 정보공개 등

라. 협조요청 사항

점검 장소 제공 및 점검기간 동안 정비사업전문관리업체 배석

현장조사 자료 사전준비(붙임1. 참조)

- 조합정관, 조합 내부 재규정

- 금전출납부, 각종 대장, 통장, 자금차입, 지출서류 등 회계관련 서류
(세무회계 대리인이 보관하고 있는 전산파일 포함)

- 총회 등 각종 회의서류 및 의사록, 총회책자, 소식지 등

- 용역업체 선정 및 계약서류, 준공(기성)대금 지출서류 등

- 기타 붙임 실태점검 관련 양식 작성

붙임 1. 현장 점검 시 준비할 자료 목록 1부.

2. 실태점검관련 자료 작성양식 1부. 끝.

4 점검자 교육

가. 점검자 교육내용

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 긴급점검 등 불가피한 경우를 제외하고는 점검 전에 점검자에 대하여 아래의 교육을 실시하여야 함
 - 점검의 목적
 - 점검과 관련된 법령에 관한 사항
 - 점검 대상 조합의 현황 및 주요 민원사항
 - 중점 점검 사항
 - 점검자의 점검 자세 등과 관련된 사항
 - 기타 점검업무 수행과 관련하여 필요한 사항 등

나. 준수사항

- 점검자는 공인으로서의 투철한 책임감을 가지고 공명정대한 자세로 업무를 수행하여야 함
- 점검자는 항상 창의적인 노력과 관계법령을 숙지하여 점검자로서의 자질을 구비하도록 노력하여야 함
- 점검자는 점검업무가 자신의 이해와 관련되거나 점검대상 조합의 업무와 관계되어 공정한 업무 수행이 어렵다고 판단되는 경우에는 점검자에서 제외되도록 요청하여야 함
- 점검자는 점검업무를 이용하여 이권에 개입하거나, 권한남용, 금전·선물·향응 등을 받지 않아야 함

□ 점검자 증표

- 점검주체는 현장점검 실시 전에 점검자에게 조사공무원증표를 발급하고, 점검자는 현장방문 시 조사공무원증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 함
- ※ 도시정비법 시행규칙 제21조제4항에 따르면 같은 법 제111조제2항에 따라 업무를 조사하는 공무원은 그 권한을 나타내는 조사공무원증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 함

도시 및 주거환경정비법 시행규칙[서식 16]

조사공무원증표	
소속: 직위: 성명: 유효기간: 년 월 일 ~ 년 월 일	사진 (3.5cm×4.5cm)
위 사람은 「도시 및 주거환경정비법」 제107조제2항·제111조제2항 및 제113조제2항에 따라 조사·감독 등을 할 수 있는 자임을 증명합니다.	
년 월 일	
국토교통부장관 시·도지사 시장·군수·구청장	
<div style="border: 2px solid red; width: 40px; height: 40px; display: inline-block; margin: 0 auto;"> 직인 </div>	
<small>80mm×100mm[백상지(150g/㎡)]</small>	

제3장

현장점검 수행 요령



제3장 현장점검 수행 요령

1 현장점검 방법

가. 현장점검 진행 방법

- 점검자는 점검대상 조합에게 점검목적, 점검일정, 점검내용, 점검결과 처리 방법 등에 대하여 설명함
- 점검자는 현장점검 착수 전 보안각서[서식 21] 및 청렴서약서[서식 22]에 서명한 후 팀장에게 제출함
- 점검자는 조합이 사전준비 목록에 따라 자료 준비 및 작성했는지 여부를 확인한 후 보완이 필요한 사항은 조합에 미리 요청하도록 함
- 점검자는 소속 팀장이 정하는 바에 따라 점검일정에 따라 현장점검을 실시하며, 당일 현장점검이 완료되면 점검일보를 작성하여 팀장에게 제출함
- 현장에서의 인터뷰 등 언론대응은 주민 민원 등을 고려하여 가급적 자제 하고, 필요시 각 팀장을 통해 일관되게 대응
- 점검이 완료된 경우, 점검자는 확인서를 작성한 후 조합에 설명을 한 후 확인 서명을 받으며, 조합이 소명을 원하는 경우 소명서 제출 기간(1주일 또는 2주일) 및 방법을 알려줌

나. 분야별 점검 방법

- 점검자는 매뉴얼에서 제공하는 분야별 체크리스트 및 사례 등을 활용하여 점검을 실시함
- 점검사항 중 불명확한 사항은 매뉴얼에 포함된 판례, 법제처 및 국토교통부 유권해석 자료를 참조함

- 팀장은 중간회의를 개최하여 점검 분야별로 중점점검 사항 등에 대하여 결정하고, 분야별 점검자는 중점점검사항에 대하여 집중 점검을 실시함

다. 점검일별 점검 내용

- 현장점검을 2주(10일)간 실시하는 경우 점검반이 조사현장에서 수행하는 점검 진행 절차는 아래와 같음

구분	현장점검 수행 내용
1일차	<ul style="list-style-type: none"> • 조합 현황 및 주요 이슈에 대한 조합 측 의견 청취 • 점검자별 점검 내용 세부업무 조정 및 협의(조합업무 현황, 민원사항, 소송 자료 등 고려) • 보안각서, 청렴서약서 작성
▽	
2일 ~ 4일차	<ul style="list-style-type: none"> • 조합업무 전반 점검 실시
▽	
5일차	<ul style="list-style-type: none"> • 중간점검 회의(중점 점검이 필요한 사항 도출)
▽	
6일~8일차	<ul style="list-style-type: none"> • 중점 점검 사항 확인 - 필요시 업체 담당자 또는 조합 관계자 면담 실시
▽	
9일차	<ul style="list-style-type: none"> • 확인서 작성 후 확인서 내용 조합에 설명
▽	
10일차	<ul style="list-style-type: none"> • 확인서 징구 • 확인서에 대한 조합의 소명자료 제출 기간 및 방법 설명 ※ 점검완료 후 처분의견서 제출

2

현장점검 시 행동요령

□ 대화 요령

1. 가급적 첫 대화에 사실이 나타나도록 첫 대화의 실마리를 잘 시작하여야 한다.
2. 부정 일변도의 태도나 강압적인 인상을 주어서는 안 되며, 오직 진실만을 추구한다는 공정한 태도를 취하고 부드럽고 평이한 표현으로 자연스럽게 대화를 하여야 한다.
3. 대화중에 관계서류를 내어 놓거나 뒤적거리면서 검토하는 것은 바람직하지 못하다.
4. 자신 있는 태도와 인내심을 가지고 대화를 계속하여야 하며, 반신반의하는 태도를 보여서는 안 된다.
5. 법규 또는 행정지시에 근거가 있는 사항은 적용의 근거를 제시한다.

□ 금칙 사항

1. 점검자는 점검대상 조합을 피의자처럼 대하는 언행과 태도는 일체 금지된다.
2. 점검자는 점검을 기회로 청탁 등의 일체의 직권을 남용하는 행위를 해서는 아니 된다.
3. 점검자는 직무와 관련하여 직접·간접을 불문하고 사례, 증여 또는 향응을 수수할 수 없다.
4. 점검자는 점검 중 알게 된 기밀사항과 다른 사람에게 영향을 주는 정보를 누설하거나 다른 목적에 이용할 수 없다.
5. 점검자는 점검실시 전·후를 막론하고 상사의 허가를 받은 경우 이외에는, 직무와 관계없는 장소에서 점검자가 아닌 자와의 불필요한 접촉은 일체 삼가야 한다.
6. 점검자는 조합으로부터 일체의 식사나 간식 등 편의 제공을 받지 말아야 하고, 부득이 식사비용 등이 발생하는 경우에는 점검자 개인이 부담한다.

3

확인서 작성 방법

- 확인서는 점검완료 1일 전 작성하여 조합에 설명한 후, 점검완료 당일 조합으로부터 확인서 날인을 받음

확 인 서 (예시)

1. 제 목 : 대의원회의 계약체결 관련

2. 내 용 :

- ○○○○재정비촉진구역 주택재개발정비사업은 20 . . . 조합 설립인가를, 20 . . . 사업시행계획인가를, 20 . . . 관리처분계획인가를 각 받은 이후 현재까지,
 - 아래의 계약에 대하여는 대의원회의 의결을 거쳐 계약을 체결하였음을 확인함

연번	계약명	계약업체	계약금액(천원)	선정기관	계약일자
1					
2					

첨부 : 각 계약서 사본

위 사실을 확인함.

20○○. . .

확인자 : ○○○구역 주택개발정비사업조합 성명 (인)

확 인 서 (예시)

1. 제 목 : 임차료에 관한 사항

2. 내 용 :

- ○○주택재개발정비사업 관련, 20 . . . 조합설립인가를 받아 20 . . . 현재까지 조합을 운영하면서,
- 조합은 임차료 지급시 주식회사 ○○ 등에게 아래의 세금계산서 등의 증빙을 수취하지 아니한 사실이 있음을 확인합니다.

임대인	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	합계
김**	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	6,000,000
이**	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	6,000,000
최**	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	6,000,000
(주)**	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	6,000,000
합 계	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	24,000,000

※ 붙임 : 지급임차료 지급내역

위 사실을 확인함.

20○○. . .

확인자 : ○○○구역 주택재개발정비사업조합 성명 (인)

제4장

분야별 현장점검 내용



제1절 시공사 선정 등 용역계약 점검

제1절 시공사 선정 등 용역계약 점검

1 개요

- 점검자는 현장점검시 국토교통부에서 고시한 「계약업무처리 기준」(이하 “계약 기준”이라 한다.), 점검사례, 판례 등을 숙지하여, 추진위원회 및 조합에서 체결한 용역계약 체결 절차, 용역비용 등에 대한 내용을 점검함

<현장점검시 용역계약 관련 점검사항>

□ 관련 규정 준수 여부

- 도시정비법 제45조에 따른 총회의결 사항 준수 여부
- 도시정비법 제29조에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」 규정 준수 여부

□ 예산 범위내 용역계약 체결 여부

- 계약 체결된 용역이 총회에서 의결된 회계연도 사업비에 포함되는지 여부
- 계약 체결된 용역금액이 사업비 범위 이내인지 여부

□ 업체선정 절차

- 입찰참여 지침서를 대의원회에서 의결했는지 여부
- 조합에서 제시한 입찰참여 지침서(입찰 방법 등) 준수 여부
- 이사회 및 대의원회에 대한 속기록, 영상, 녹취록 중 1개 이상이 있는지
- 총회에서 선정해야하는 업체인지
 - 도시정비법 제45조제1항에 따라 시공자, 설계자, 감정평가업자, 정비사업전문 관리업자는 총회의 의결을 거쳐 선정

□ 용역계약 내용

- 용역범위가 중복된 계약 내용이 있는지 여부
- 입찰공고, 입찰참여지침서의 업무범위와 계약된 용역범위가 동일한지 여부

2 조합의 용역계약 체결 내용 등 주요절차

가. 조합의 용역계약 체결 절차

- 조합에서는 정비사업비 예산 및 당회 회계연도 예산에 대하여 총회의결을 거친 후 용역업체 선정 절차를 진행함

구분	용역업체 선정 절차
1. 예산확정 (총회의결)	① 정비사업비의 사용 총회의결 [법제45조제1항]
	② 회계연도 예산 확정 [법제45조제1항]
▽	
2. 이사회	입찰 방법 및 입찰지침서 등 대의원회 상정 자료 검토
▽	
3. 대의원회	입찰 방법 및 입찰지침서 확정
▽	
4. 입찰진행	입찰공고, 현장설명회, 입찰서류 접수, 비교표 작성 등
▽	
5. 대의원회	입찰에 참여한 업체 중 낙찰업체 결정

* 시공사, 설계업체, 정비사업전문관리업자, 감정평가업자는 총회에서 선정

나. 정비사업 단계별 주요 용역업체

- 추진위원회 및 조합에서 각 사업단계로 선정하는 주요 용역업체는 아래와 같음

사업단계	주요용역업체
추진위원회 ~ 조합	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업전문관리업자(조합설립인가 준비 업무) • 설계업자(개략적인 정비사업 시행계획서 작성 업무) • 도시계획업자(정비계획 수립 업무) • 세무회계사
조합설립인가 ~ 사업시행계획인가	<ul style="list-style-type: none"> • 세무회계사, 법무사 • 감정평가사 • 정비사업전문관리업자 • 설계업자 • 시공자 • 측량업자 • 친환경인증관련 업체 • 각종 영향평가(교통, 환경, 기타)
사업시행계획인가 ~ 관리처분계획인가	<ul style="list-style-type: none"> • 범죄예방업체 • 이주관리업체
관리처분계획인가 ~ 착공	<ul style="list-style-type: none"> • 건축·토목감리 • 전기·통신·소방감리 • 기계감리 • 석면감리
착공 ~ 준공	<ul style="list-style-type: none"> • 측량업자 • 시공사 공사범위에 미 포함된 공사 관련 업체

다. 용역업체별 주요 업무

- 추진위원회 및 조합에서 각 사업단계로 선정하는 주요 용역업체가 수행하는 업무 내용은 아래와 같으며, 점검자는 현장점검 시 아래 내용을 참고하여 중복계약 사항이 있는지에 대하여 점검함

1) 추진위원회

용역업체	용역내용
정비사업전문관리업체	[법 제102조] <ul style="list-style-type: none"> • 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행 • 조합설립인가 신청에 관한 업무 • 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성
설계사	<ul style="list-style-type: none"> • 계약적인 사업시행계획서 작성을 위한 설계도서 작성 • 조합설립을 위한 건축설계 제반업무
도시계획업체	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획 수립을 위한 지원 업무 • 정비계획 심의 도서작성 • 정비계획 주민설명회 자료준비

2) 조합

용역업체	주요 용역내용
시공사	<ul style="list-style-type: none"> • 토목 및 건축 공사(전기, 기계설비, 정보통신, 조경공사 등 일체의 공사) • 지장물의 철거공사
정비사업 전문관리업체	[법 제102조] <ul style="list-style-type: none"> • 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성 • 설계자 및 시공사 선정에 관한 업무의 대행 • 사업시행인가의 신청에 관한 업무의 대행 • 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행

용역업체	주요 용역내용
설계사	<ul style="list-style-type: none"> • 건축심의 및 사업시행계획인가 도서 작성 • 착공도서 • 실시설계 도서 • 착공실시에 따른 시방서 작성 • 사용승인 도서 작성 <p>※ 교통영향평가 업무는 할 수 없음(도시교통정비법 제25조)</p>
감리업체	<ul style="list-style-type: none"> • 석면 해체 및 제거 관련 감리 • 소방, 통신, 공사 관련 감리 • 정비기반시설 공사 감리
감정평가업체	<ul style="list-style-type: none"> • 분양예정인 건축물의 감정평가 • 종전 토지 및 건축물의 감정평가 • 세입자별 손실보상 감정평가
측량업체	<ul style="list-style-type: none"> • 지적현황측량 • 지적확정측량 • 정비기반 시설내 저측부분의 토지현황측량 • 국공유지 점유현황측량
범죄예방업체	<ul style="list-style-type: none"> • 범죄예방대책수립 • 통합관제센터 설치 및 운영 • CCTV 관리 및 범죄예방 구역 순찰 • 유사시 긴급출동 및 유관기관 연계시스템 구축
이주관리업체	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원 이주안내 및 상담업무 • 조합원 및 세입자 현황파악 및 실태조사 • 세입자 이사비용 및 청산자 이주정착금 산출 • 명도소송 등을 위한 필요 업무 지원
각종 영향평가 용역업체 (교통, 환경)	<p>-교통</p> <ul style="list-style-type: none"> • 교통개선대책 수립(사전조사 및 보고서 작성) • 관련부서, 심의위원 협의 및 검토 • 심의결과 수정정보완 제출
	<p>-환경</p> <ul style="list-style-type: none"> • 환경영향평가서 작성 • 저영향개발 및 수질오염총량 협의서 작성 • 인허가 업무

라. 용역계약 관련 벌칙규정

○ 도시정비법 제136조 : 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처함

- 도시정비법 제29조제1항에 따른 계약의 방법을 위반하여 계약을 체결한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원
- 도시정비법 제29조제4항부터 제8항까지의 규정을 위반하여 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자
- 도시정비법 제29조제9항을 위반하여 시공자와 공사에 관한 계약을 체결한 자
- 도시정비법 추진위원회 승인을 받지 아니하고 정비사업전문관리업자를 선정한 자
- 도시정비법 제32조제2항에 따른 계약의 방법을 위반하여 정비사업전문관리업자를 선정한 추진위원장

○ 도시정비법 제137조 : 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함

- 도시정비법 제45조에 따른 총회의 의결을 거치지 아니하고 같은 조 제1항 각 호의 사업(같은 항 제13호 중 정관으로 정하는 사항은 제외한다)을 임의로 추진한 조합임원
- 도시정비법 제102조제1항을 위반하여 등록을 하지 아니하고 이 법에 따른 정비사업을 위탁받은 자 또는 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 정비사업전문관리업자

○ 도시정비법 제138조 : 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함

- 도시정비법 제102조제1항 각 호에 따른 업무를 다른 용역업체 및 그 직원에게 수행하도록 한 정비사업전문관리업자
- 도시정비법 제112조에 따른 회계감사를 받지 아니한 자

○ 도시정비법 제138조제2항 : 건설업자는 5천만원 이하의 벌금에 처함

- 건설업자가 도시정비법 제132조의2에 따른 조치를 소홀히 하여 용역업체의 임직원이 제132조 각 호의 어느 하나를 위반한 경우

<시공사 선정 관련 과징금 및 입찰제한 규정>

□ 시공사 선정 취소 명령 또는 과징금 부과(제113조의2)

- 시·도지사는 건설업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 사업시행자에게 건설업자의 해당 정비사업에 대한 시공사 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설업자에게 사업시행자와 시공사 사이의 계약서상 공사비의 100분의 20 이하에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과할 수 있다. 이 경우 시공사 선정 취소의 명을 받은 사업시행자는 시공사 선정을 취소하여야 한다.

1. 건설업자가 제132조를 위반한 경우
2. 건설업자가 제132조의2를 위반하여 관리·감독 등 필요한 조치를 하지 아니한 경우로서 용역업체의 임직원(건설업자가 고용한 개인을 포함한다.)이 제132조를 위반한 경우

□ 건설업자 입찰참가 제한(113조의3)

- 시·도지사는 제113조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건설업자에 대해서는 2년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 정비사업의 입찰참가를 제한할 수 있다

3

계약업무처리 기준 체크리스트

가. 일반계약처리 기준 체크리스트

단계		점검사항	근거	확인서류
예산확보		당해 회계연도 사업비 예산을 총회 의결했는지	법제45조, 제137조 벌칙	예산(안), 총회책자 및 의사록
		계약 체결된 용역업체의 용역비용이 당해 회계연도 사업비에 포함되어 있는지	법제45조, 제137조 벌칙	
입찰 방법 조건 확인	일반 경쟁	[조건 없음]		
	지명 경쟁	<p>지명경쟁으로 계약 체결된 용역이 아래의 조건에 해당되는지</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>가. 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비·기술·자재·물품 또는 실적이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란한 경우로서 입찰 대상자가 10인 이내인 경우</p> <p>나. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사(전문공사를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)로서 추정가격이 3억원 이하인 공사인 경우</p> <p>다. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우</p> <p>라. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우</p> <p>마. 추정가격 1억원 이하의 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우</p> </div>	시행령 제24조 [법제136조 벌칙]	현장설명회 자료, 내역서

단계	점검사항	근거	확인서류
	<p>수의 계약된 용역이 아래의 조건에 해당되는지</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>가. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정가격이 2억원 이하인 공사인 경우</p> <p>나. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우</p> <p>다. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 8천만원 이하인 공사인 경우</p> <p>라. 추정가격 5천만원 이하인 물품의 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우</p> <p>마. 소송, 재난복구 등 예측하지 못한 긴급한 상황에 대응하기 위하여 경쟁에 부칠 여유가 없는 경우</p> <p>바. 일반경쟁입찰이 입찰자가 없거나 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우</p> </div>	<p>시행령 제24조 [법제136조 별칙]</p>	
입찰성립	일반 경쟁 2인 이상이 유효한 입찰참여를 하였는지	계약기준 제6조	입찰공고문, 입찰관련 서류, 의사록, 계약서
	지명 경쟁 입찰대상자 지명 시 대의원회 의결을 거쳤는지	계약기준 제7조	
	수의 계약 보증금과 기한을 제외하고 최초입찰내용에서 변경된 내용이 있는지 수의계약이후 계약 체결 시 용역금액 및 업무 범위가 변동이 있는지	계약기준 제8조	입찰관련 서류, 계약서

단계		점검사항	근거	확인서류
입찰 공고	일반 경쟁	입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달 시스템 또는 1회 이상 일간신문에 입찰 공고 했는지	계약기준 제9조	입찰 공고문
		현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 입찰을 공고했는지	계약기준 제9조	
	지명 경쟁	입찰서 제출마감일 7일 전까지 내용증명우편 으로 입찰대상자에게 통지(도달)했는지	계약기준 제9조	입찰공고문, 우편발송 영수증
현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자 에게 통지했는지		계약기준 제9조		
일반 및 지명 경쟁	「건설산업기본법」에 따른 건설공사 및 전문 공사 입찰이나 현장설명회를 실시하지 아니한 경우, 입찰서 제출마감일로부터 다음 각 호에서 정한 기간 전까지 공고했는지 1. 추정가격이 10억원 이상 50억원 미만인 경우 : 15일 2. 추정가격이 50억원 이상인 경우 : 40일	계약기준 제9조	입찰 공고문	
입찰공고 내용	입찰공고에 아래 내용이 모두 포함됐는지 1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등) 2. 입찰의 일시 및 장소 3. 입찰의 방법(경쟁입찰 방법, 공동참여 여부 등) 4. 현장설명회 일시 및 장소(현장설명회를 개최 하는 경우에 한한다) 5. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항 6. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반시 자격 박탈에 관한 사항 7. 그 밖에 사업시행자 등이 정하는 사항	계약기준 제10조	입찰공고문, 현장설명회 자료	

단계		점검사항	근거	확인서류
입찰서 접수 및 개봉		입찰서 개봉 시 입찰참여자 및 사업시행자 등의 임원, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여했는지	계약기준 제13조	입찰관련 회의록 및 서명부
		입찰서 개봉 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지했는지		
입찰참여자 정보공개		입찰 관련 자료를 조합원이 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판에 7일 이상 공고하고 인터넷 등에 병행하여 공개했는지	계약기준 제14조	입찰공고문, 통지문 [설계업자, 정비사업 전문관리업자 등 해당]
		합동홍보설명회를 개최하는 경우 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지했는지		
		입찰에 참여한 자는 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보(홍보관·쉼터 설치, 홍보책자 배부, 세대별 방문, 인터넷 홍보 등을 포함한다. 이하 이 항 및 제34조제3항에서 같다)를 했는지 ※ 개별적인 홍보 행위가 3회 이상인 경우 해당업체의 입찰참여는 무효가 됨	계약기준 제14조 및 제16조	
업체 선정	총회 의결	시공자, 설계자, 감정평가업자, 정비사업전문관리업자 선정 및 변경사항인지	법제45조, 제137조 별칙	총회책자 및 의사록, 계약서
		총회의결이 필요한 용역업체 선정의 경우, 대의원회에서 총회에 상정할 4인 이상을 선정했는지	계약기준 제15조	
	대의원회 의결	총회의결 대상이 아닌 계약의 경우, 대의원회의결로 업체를 선정했는지		
계약 내용		기 체결된 계약 사항 중 중복된 용역 계약이 있는지	계약서	입찰 공고문, 계약서
		설계용역업체가 교통영향평가 업무를 수행하는지	도시교통정비법 25조	
		입찰공고의 업무 범위 내에서 계약체결을 했는지	계약서	
		업체가 제출한 입찰제안서 내용과 계약 내용이 동일한지	계약서	

나. 전자조달시스템 적용시 체크리스트

- 도시정비법 제29조에 따르면 조합은 일정 규모를 초과하는 계약을 체결하는 경우에는 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호의 국가종합 전자조달시스템(이하 “전자조달시스템“이라 한다)을 이용하도록 하고 있음에 따라 이를 준수하였는지 점검함

※ 일반계약처리 기준의 제11조, 제12조, 제14조부터 제17조까지의 규정을 준용함에 따라 일반계약처리 기준 체크리스트를 확인한 후 추가로 점검함

단계	점검사항	근거	확인서류
전자조달 시스템 대상	<p>계약체결된 용역 규모가 아래 전자조달 시스템 이용 대상에 해당되는지</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ① 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정 가격이 6억원을 초과하는 공사의 계약 ② 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정 가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약 ③ 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외 한다)에 따른 공사로서 추정가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약 ④ 추정가격 2억원을 초과하는 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약 </div>	시행령 제24조	현장설명회 자료, 내역서
계약대상자 선정 방법 확인	<p>전자계약대상자 선정의 방법은 아래의 방법 중 1가지 방법으로 결정했는지</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 1. 투찰 및 개찰 후 최저가로 입찰한 자를 선정하는 최저가방식 2. 입찰가격과 실적·재무상태·신인도 등 비가격요소 등을 종합적으로 심사하여 선정하는 적격심사방식 </div>	계약기준 제19조	

단계	점검사항	근거	확인서류
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: fit-content;"> 3. 입찰가격과 사업참여제안서 등을 평가하여 선정하는 제안서평가방식 </div>		
입찰배점표 확인	최저가 방식의 경우 최저가로 입찰한 자를 선정했는지		현장설명회 자료, 입찰참가자 제출 서류 (실적증명서, 신용평가서 등), 입찰배점표
	적격심사 방식의 경우 배점표에 따라 적정하게 참여업체의 점수를 산정했는지		
	제안서평가방식의 경우 입찰 가격과 사업 참여제안서 점수를 배점기준에 따라 산정했는지		
전자입찰 공고	입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템에 입찰을 공고했는지	계약기준 제20조	입찰공고문, 계약서
	<u>입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우</u> , 현장설명회 개최일 7일 전까지 공고했는지		
전자입찰 계약의 체결	계약된 사항에 대한 전자조달시스템에 그 결과를 공개했는지	계약기준 제23조	

다. 시공사 선정 체크리스트

단계		점검사항	근거	확인서류
선정시기		조합설립인가이후 시공사를 선정했는지	법제29조, 제136조 벌칙	
입찰 방식 결정	일반 경쟁	일반경쟁입찰 방식 결정을 대의원회 의결로 결정했는지	계약기준 제3조	총회책자, 의사록, 전자조달시스템 (입찰결과)
	지명 경쟁	지명경쟁입찰 방식 결정을 대의원회 의결로 결정했는지		
		5인 이상의 입찰대상자를 대의원회 의결로 결정했는지	계약기준 제27조	
	수의 계약	일반경쟁 입찰이 2회 이상 유찰되었는지	계약기준 제26조	
보증금과 기한을 제외하고 최초입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 기타 조건을 변경했는지		계약기준 제6조		
입찰 공고	일반 경쟁	현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 공고했는지	계약기준 제28조	입찰공고문 (전자조달 시스템, 일간신문 공고), 우편물발송 영수증
	지명 경쟁	지명경쟁에 대하여 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 공고했는지	계약기준 제28조	
		현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 내용 증명우편으로 통지했는지		
입찰 성립	일반 경쟁	2개 이상의 업체가 입찰에 참여했는지		현장설명회 참석 발송 통지문, 현장설명회 참가자 날인, 현장설명회 자료, 입찰자 제출서류
	지명 경쟁	5인 이상의 입찰대상자를 지명하고, 3인 이상이 입찰참가 신청을 했는지	계약기준 제27조	

단계	점검사항	근거	확인서류
입찰내용	이사비, 이주비, 이주촉진비, 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 요청 했는지 *이주비 대여는 가능	계약기준 제29조 및 제30조	(입찰내역서, 설계제안서), 총회책자 및 현장설명회 일정표, 업체제출서류
	건설업자등이 설계를 제안하는 경우, 입찰서에 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공 방법, 자재사용서 등을 제출했는지	계약기준 제29조	
현장설명회	[일반입찰] 입찰서 제출마감일 20일 전까지 현장설명회를 개최했는지	계약기준 제31조	
	[내역입찰] (1) 비용산출내역서 및 물량산출내역서 등을 제출했는지 (2) 입찰서 제출마감일 45일 전까지 현장 설명회를 개최했는지		
입찰서류 개봉	전자조달시스템을 통해 입찰서를 접수했는지	계약기준 제22조	
	전자조달시스템에 접수한 입찰서류 이외에 부속 서류는 밀봉된 상태인지		
	입찰부속서류 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰 참여자에게 통지했는지		
	조합에서 요구한 입찰서 제출서류가 모두 제출되었는지	계약기준 제31조	
	조합에서 요구한 입찰서 작성방법 및 유의 사항을 모두 준수했는지		

단계	점검사항	근거	확인서류
총회상정 업체 결정	대의원회에서 총회에 상정할 업체 6인 이상 결정 했는지 * 6인 이하인 경우 모두 총회상정	계약기준 제33조	합동설명회 개최 통지문, 시공사 관련 비교표(시공능력, 공사비 등), 홍보직원 인명부
	총회상정할 업체를 결정하는 대의원회의 경우 재적의원 과반수의 대의원이 직접 참석 했는지 * 서면결의서 및 대리인투표 불인정		
합동홍보설명 회	합동설명회를 2회 이상 개최했는지	계약기준 제34조	
	합동홍보설명회 7일 전까지 일시 및 장소를 토지등소유자에게 통지했는지		
	토지등소유자에게 시공능력, 공사비 등이 포함된 <u>객관적인 비교표</u> 를 작성하여 제공 했는지		
홍보	건설업자등의 홍보공간이 1개 인지 또는 이를 초과했는지	법제132조 제133조 별칙 제113조의2 제113조의3	
	홍보직원 명단을 조합에 등록했는지		
	제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 한 사실이 있는지 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위 2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위 3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위 </div>		

단계	점검사항	근거	확인서류
총회의결	<p>총회에 토지등소유자 과반수가 직접 출석했는지(서면결의서 제출한 참석자 제외)</p> <p>서면의결권 행사를 위한 기간, 시간 및 장소를 조합원에게 통지했는지</p>	계약기준 제35조	총회책자 및 의사록
계약체결	<p>공사계약서에 기존 건축물의 철거 공사(「석면 안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항이 포함되어 있는지</p> <p>시공자와 계약 체결 후 아래의 공사비 검증 대상에 해당되는 경우, 공사비 검증 보고서를 총회에 공개했는지</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우</p> <p>2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우</p> <p>가. 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정한 경우: 100분의 10 이상</p> <p>나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우: 100분의 5 이상</p> <p>3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우</p> </div>	<p>법제29조. 제136조 별칙</p> <p>법제29조의2</p>	<p>공사계약서</p> <p>공사비 계약서, 총회자료</p>
계약 내용	입찰참여시 제안한 내용이 총회 의결된 계약 내용과 동일한지	계약서, 조합의 입찰유의서	입찰 관련 서류, 계약서

4 용역계약 점검 사례

가. 일반계약 점검 사례

연번	적발사항
1	<p>▶ 총회 및 대의원회를 거치지 않은 용역업체 선정 및 계약</p> <ul style="list-style-type: none"> 예산으로 정하지 않은 용역에 대하여, 시급히 필요하다는 사유로 이사회, 대의원회, 총회를 거치지 않고 A개발(주)와 이주관리 용역계약을 체결한 후 용역비를 지급함 <p>[수사의뢰]</p>
2	<p>▶ 총회의결 사항임에도 대의원회 의결을 거쳐 계약체결</p> <ul style="list-style-type: none"> 조합이 A 건축사사무소와 건설사업관리(CM) 용역계약을 체결(총용역비 00억원)한 사항과 관련하여, 해당 비용이 2018년도 전체사업비 예산에서 사업비 항목에 편성되어 있지 않음에도 불구하고, 총회의결이 아닌 대의원회 의결을 거쳐 계약 체결함 <p>[수사의뢰]</p>
3	<p>▶ 정비사업전문관리업자의 계약 업무 재위탁</p> <ul style="list-style-type: none"> 정비사업전문관리용역계약에 시공사 선정을 위한 총회대행업무가 포함되어 있음에도 불구하고, 정비사업전문관리업자는 조합과의 계약된 업무를 타 용역업체에 재 위탁함 <p>[수사의뢰]</p>
4	<p>▶ 총회결의를 거치지 않은 감정평가업체 선정 및 계약</p> <ul style="list-style-type: none"> 감정평가업체 선정 및 변경은 총회 사전 의결사항이나 대의원회에서 선정 후 사후 추인 받음 <p>[수사의뢰]</p>
5	<p>▶ 이사회 및 대의원회를 거치지 않고 정비사업전문관리업자가 아닌 자와 동의서 징구업무 계약 체결</p> <ul style="list-style-type: none"> 홍보용역 계약에 대하여 대의원, 이사회 의결을 거치지 않고 계약을 체결한 후 용역금액을 지급함

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

연번	적발사항
	<ul style="list-style-type: none"> • 또한 정비사업전문관리업 등록을 하지 않은 홍보업체에게 정비사업의 동의에 관한 업무를 대행하도록 한 사실을 확인함
6	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 총회의결을 거치지 않은 정비사업전문관리용역 계약 변경 • 이사회 및 대의원회의 의결을 거친 후 정비사업전문관리업자에게 시공사 선정관련 합동설명회, 시공사선정총회 및 홍보감시단활동 대행용역을 위탁함
7	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 절차와 기준에 맞지 않는 용역업체 선정으로 운영자금 손실 • 노후불량주택 안전진단용역을 중도에 해지하고, 정관등으로 정한 절차에 맞지 않게 타 업체와 계약 체결한 후 시행하여 운영자금 손실 발생
8	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 입찰공고 내용의 용역범위를 벗어난 용역계약 체결 • 감정평가업자 선정 입찰공고에는 용역범위를 “기반시설 감정평가”로 한정하여 입찰을 진행하였으나, • 대의원회에서 당초 용역범위에 없는 용역업무(보상평가 등)를 포함하여 감정평가업체를 선정함
9	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 계약과 견적 내용이 상이 • 추진위원회에서 A업체와 여러 건의 계약을 체결하였으나, 계약내용과 견적내용이 서로 상이한 내용이 있는 사실을 확인함
10	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 용역계약서 미작성 • 조합은 용역계약을 체결할 경우 계약서를 작성하여야 하나, 정비사업전문관리업자인 A업체에게 “시공사선정 관련 합동설명회 등” 대행용역을 위탁하면서 용역계약서를 작성하지 아니함
11	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 과도한 이사비 지원 • 시공사로 선정된 A업체로부터 ‘세대당 0천만원 이사비용 무상지급’, ‘산출내역서(대안-공동주택)’상으로 이사/입주 지원을 제안받은 사실이 있음
12	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 총회 의결된 공사도급계약서(안)과 조합에서 체결한 가계약서 내용이 상이 • 시공사인 A업체와 체결한 가계약서 제4조(기타사항) ③ 입찰제안서는 당 계약의 일부를 구성하며, 기타 당 계약에 명기하지 못한 사항은 대안설계

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

연번	적발사항
	<p>적용에 따른 사업시행계획 변경 인가 완료 후, 조합에서 정한 “시공사 본 도급계약 협상단”을 통해 협의, 결정 후 본 도급계약을 체결하는 것으로 결정한다. 라고 되어 있음을 확인함</p>
13	<p>▶ 대의원회 의결없이 용역업체 선정 및 계약체결</p> <ul style="list-style-type: none"> 계약기준에 따라 조합원 분양신청 홍보업무 용역업체를 선정함에 있어 일반경쟁 또는 지명경쟁입찰 방식으로 선정해야함에도 불구하고, 몇몇 업체로부터 견적서 징구 후 수의계약 방식으로 A업체를 용역업체로 선정하였음
14	<p>▶ 설계사무소의 업무범위가 아닌 내용의 대한 부적절한 용역계약체결 (공가범죄예방 방법용역)</p> <ul style="list-style-type: none"> A 건축사무소와 계약 중 의무사항이 아닌 인증을 받도록 하는 내용이 포함되어 있고, A 건축사무소의 사업목적에 포함되지 않은 공사범죄예방 방법용역을 발주하였음
15	<p>▶ 중복 용역계약 체결</p> <ul style="list-style-type: none"> 조합이 A업체와 기술용역계약을 체결하고 0.00억원을 지급한 사항과 관련하여, A업체의 용역내용은 ①세입자 조사, ②수용, 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권외의 권리명세, ③토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 권리명세, ④공부발급, ⑤범죄예방 대책 계획수립서 작성 등이나, 상기 ②~④업무는 정비사업전문관리업자의 업무와 중복되며, ⑤업무는 “이주 촉진계획수립, 이주관리 및 범죄예방 용역 계약” 업무와 중복됨을 확인함
16	<p>▶ 업체선정 시 평가기준 외 사유로 선순위업체 대의원회 상정 제외</p> <ul style="list-style-type: none"> 00아파트 “지장물 조사 및 이설관련 업체 선정” 과 관련하여, 업체평가 심사기준표에서 정한 “수행실적, 자본금, 시공능력평가, 제안가격”을 점수화하여 평가순위를 정하였으나, 대의원회 상정할 업체 선정시 심사기준표에 정하지 않은 근거로 2순위 업체를 제외하고 1,3순위업체가 대의원회 상정

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

나. 시공사 선정 점검 사례

연번	적발사항
1	<p>▶ 시공자의 입찰기준 위반</p> <ul style="list-style-type: none"> • 시공사 선정 입찰 참여 규정 위반 사항으로 입찰지침서 상 조합원에게 금품, 향응 등을 제공하거나 개별홍보를 금지하고 있음에도 불구하고, • 입찰참여자(A건설, B건설)들이 “합동홍보설명회 및 조합총회” 시 사은품 제공 및 개별 홍보한 사실을 확인함 <p>[수사의뢰]</p>
2	<p>▶ 시공사 홍보지침 위반</p> <ul style="list-style-type: none"> • 시공사 선정 입찰 참여규정 위반사항으로 입찰참여 서류 접수시 각 시공사의 날인이 첨부된 “시공사 홍보지침 및 준수서약서”를 작성하였음에도 불구하고, • 시공사선정 A업체 담당자가 조합원들에게 “조합원 가정 개별 방문 및 접촉, 개별설명회 개최”사실을 인정하였는바, 이는 “시공사 선정 입찰 참여규정” 및 “시공사 홍보지침 및 준수서약서”를 위반한 것임을 확인함 <p>[수사의뢰]</p>
3	<p>▶ 시공사 입찰 제안 내용 상이 및 입찰 기준 위반</p> <ul style="list-style-type: none"> • 총회에서 선정된 A건설(주)의 입찰참여 제안서와 관련하여, • (무상특화의 유상제공) 총공사비 0조0000억원(vat별도)에 무상제공 특화계획 000억원을 제안하였으나 산출내역서에는 무상이 아닌 유상으로 중복 기재함 • (입찰기준 위반) 입찰기준과 달리 사업시행계획의 경미한 변경 범위를 벗어난 설계 (안)으로 대안(특화)을 제시함 <p>[수사의뢰]</p>
4	<p>▶ 시공사 계약 체결 시 조합원 부담금 납입조건 불일치</p> <ul style="list-style-type: none"> • A건설이 제출한 입찰제안서의 조합원 부담금 납입조건은 “입주시 100%”로 되어있으나, 같은 제안서 내 기타제안 항목에는 “일반분양분의 납입기준은 계약금 10%, 중도금 60%, 잔금 30% 기준이고, 조합원 부담금 입금 기준은 일반분양과 동일” 한 것으로 기재되어 있음을 확인함

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

연번	적발사항
5	<p>▶ 시공사 선정 총회비용 조합 부담</p> <ul style="list-style-type: none"> 입찰지침서 상 시공사 선정 총회비용은 시공사 부담이며, 입찰보증금은 조합의 사업경비 무이자 대여금으로 사용되도록 되어있으나, A건설은 시공사 선정 총회 비용을 입찰보증금에서 00억원 차감하고, 별도로 부담하지 않음
6	<p>▶ 시공사 선정 시 무상제공 품목 불일치</p> <ul style="list-style-type: none"> 입찰제안서 상 조합원 무상제공 품목을 A건설은 10개를 제안하였으나, 조합 총회 안건의 도급계약서 “제00조 공사 내용 및 비용 부담 내 조합원 무상 제공 품목”에는 9개의 품목만을 제안한 것으로 작성됨
7	<p>▶ 시공사 입찰제안 내용과 공사도급 계약내용 상이</p> <ul style="list-style-type: none"> 총회 의결된 공사도급계약서(안)과 조합에서 체결한 가계약서 내용이 일부 상이한 사항으로 입찰제안서에서 제시한 “조합원 부담금 선납 시 할인 혜택”이 공사도급계약서에 포함되지 아니한 사실을 확인함
8	<p>▶ 시공사 제출 서류 하자에 대한 보완조치 및 날인 규정 등 미 준수</p> <ul style="list-style-type: none"> 조합은 시공사 선정과 관련하여, 시공사 제출 서류 미비사항에 대한 보완 조치 및 계약기준에 따른 입찰참여견적서 개봉서류의 날인 등에 대한 조치를 하지 않음
9	<p>▶ 입찰제안서 내용(입찰참여견적서, 사업참여 조건, 시공사 제시 계약서)이 서로 상이함에도 보완조치를 하지 않음</p> <ul style="list-style-type: none"> A건설이 제출한 입찰참여 견적서와 사업참여조건이 상이함에도 불구하고, 입찰서류 하자에 대한 보완조치를 하지 않고, 하자가 있는 서류 내용을 기준으로 시공사 선정 총회에 제공되는 비교표, 사업참여조건 내용 자료 등을 작성함

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

5 용역계약 관련 판례 · 유권해석



국토교통부 (2019.5.13)

제목 : 기반시설에 대한 감정평가업자 선정이 총회 의결사항인지

【질의 요지】

신설 및 용도폐지 기반시설에 대한 감정평가업자 선정이 조합 총회 의결사항인지 여부

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제5호에 따라, 시공자·설계자 또는 감정평가업자(제74조제2항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가업자는 제외)의 선정 및 변경은 총회의 의결을 거치거나, 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있도록 규정하고 있음



국토교통부 (2019.5.13)

제목 : 시공자와의 계약 체결시 상하수도, 전기, 가스 등의 철거 공사 관련

【질의 요지】

시공자와의 계약체결 시 철거 공사(상하수도, 전기, 가스 등)의 범위를 당사자간 협의를 통해 정할 수 있는지

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제29조제9항에 따르면 사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 하도록 규정하고 있음. 이때, 기존 건축물의 철거 공사에 관한 사항에는 정비구역내 철거 대상 건축물을 포함한 모든 철거대상 시설물을 포함하여야 할 것이므로, 상하수도, 전기, 가스 등의 철거가 기존 건축물의 철거에 수반되는 경우라면 각 시설물의 관계 법령에 적합한 범위에서 시공자와의 공사계약에 포함하여야 할 것으로 판단됨



국토교통부 (2019.5.13)

제목 : 시공자와의 계약에 석면 철거에 관한 사항을 포함하여야 하는지

【질의 요지】

- 가. 2017.10.19일에 조합이 시공사와 공사계약을 체결한 경우 2018.2.9일 시행된 「도시 및 주거환경정비법」 제29조제9항에 따라, 석면의 조사·해체·제거에 관한 사항을 계약에 포함하여야 하는지, 아니면 종전 법률에 따라 포함하지 아니할 수 있는지
- 나. 2017.10.19일에 조합이 시공사와 체결한 공사계약에 석면의 철거 부분이 포함되지 아니한 경우 법률위반에 해당하는지

【회신내용】

2017.2.8일 전부개정 되어 2018.2.9일 시행된 「도시 및 주거환경정비법」 <법률 제14567호> 제29조제9항에 따르면, 사업시행자는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함)에 관한 사항을 포함시켜야 한다고 규정하고 있음

상기 개정규정은 종전 법률에서도 같은 해석으로 운영되었으나, 석면 조사·해체·제거에 관한 사항이 철거공사에 포함되어야 하는지에 대한 혼란이 일부 있어 전부개정 당시 이를 명확히 규정한 것이므로,

전부개정 이전에도 철거 대상 건축물에 석면이 포함된 경우는 석면의 철거 등에 관한 사항을 해당 계약에 포함하여야 할 것임



국토교통부 (2019.5.13)

제목 : 조합 총회 의결사항에 시공자 선정 취소도 포함되는지

【질의 요지】

「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제5호에 따라 총회의 의결을 거쳐야 하는 ‘시공자의 선정 및 변경’에 ‘시공자의 선정 취소’도 포함되는지

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제5호에 따르면, 시공자의 선정 및 변경에 관한 사항은 총회의 의결을 거치도록 규정하고 있음

이때, 시공자의 선정 취소에 관한 사항은 동 규정상 별도로 정하고 있지 아니하나, 같은 법 제40조제1항제18호 및 같은 법 시행령 제38조제14호에 따라, 총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위를 조합 정관에 정하도록 하고 있는 바, 시공자의 선정을 취소하고자 하는 경우 총회 의결을 거쳐야 하는지 여부는 해당 조합 정관, 구체적인 계약 내용 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것임



법제처 (18-0369, 2018. 8. 29)

제목 : 2018년 2월 9일 전에 정비사업의 설계자 선정을 위한 입찰 절차를 진행한 경우 개정된 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 절차를 거쳐야 하는지

【질의 요지】

2018년 2월 9일 전에 정비사업의 설계자를 선정하기 위한 입찰 절차를 진행하였으나 2018년 2월 9일 이후에 설계자 선정 계약을 하는 경우, 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 8. 9. 법률 제14857호로 개정되어 2018. 2. 9. 시행된 것을 말하며, 이하 “도시정비법”이라 함) 제29조 및 그 위임에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」에 따라 설계자를 선정해야 하는지

【회신내용】

이 사안의 경우 사업시행자는 도시정비법 제29조 및 그 위임에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」에 따라 설계자를 선정해야 함



대법원 판례 (2010. 6. 24. 2009도14296)

제목 : 총회 추인을 거치지 않은 행위관련

【판시 사항】

가. 구 도시 및 주거환경정비법 제24조 제3항 제5호, 제85조 제5호의 ‘총회의 의결’이 사전 의결을 의미하는지 여부(원칙적 적극) 및 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 체결하는 경우 사전에 총회의 의결을 거쳐야 하는 내용

【판결요지】

가. 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것) 제24조 제3항 제5호에서 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 총회의 의결 사항으로 규정한 취지는 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항이어서 조합원들의 의사가 반영될 수 있도록 절차적 보장을 하기 위한 것이고 이를 위하여 같은 법 제85조 제5호에 벌칙 조항을 둔 것으로 해석되는 점, 총회의 사전 의결 없이 계약이 체결되어 이행된 경우 원상회복이 어려울 뿐만 아니라 법률관계의 혼란을 초래하고 이러한 상황이 조합원들의 자유로운 의사결정에 방해가 될 수 있는 점 등에 비추어 볼 때, 위 법 제85조 제5호의 ‘총회의 의결’은 원칙적으로 사전 의결을 의미한다. 따라서 조합의 임원이 총회의 사전 의결을 거치지 아니하고 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약을 체결하였다면 그로써 같은 법 제85조 제5호에 위반한 범행이 성립된다고 할 것이고, 이와 달리 그 범행 성립시기가 추후에 이루어지는 총회에서 추인 의결이 부결된 때라거나 추후 총회에서 추인 의결이 이루어진다고 해서 그 범행이 소급적으로 불성립하게 된다고 볼 수도 없다. 한편 주택재개발사업의 성격상 조합이 추진하는 모든 업무의 구체적 내용을 총회에서 사전에 의결하기 어렵다 하더라도 위 법 규정 취지에 비추어 보면 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 체결하는 경우에는 사전에 총회에서 추진하려는 계약의 목적과 내용, 그로 인하여 조합원들이 부담하게 될 부담의 정도를 개략적으로 밝히고 그에 관하여 총회의 의결을 거쳐야 함

부록 계약업무처리 기준

정비사업 계약업무 처리기준

[시행 2018. 2. 9.] [국토교통부고시 제2018-101호, 2018. 2. 9., 제정.]

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조에 따라 추진위원회 또는 사업시행자 등이 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 정함으로써 정비사업의 투명성을 개선하고자 하는데 목적이 있다.

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 정하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "사업시행자등"이란 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)를 말한다.
2. "건설업자등"이란 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 말한다.
3. "전자조달시스템"이란 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 국가 종합전자조달시스템 중 "누리장터"를 말한다.

제3조(다른 법률과의 관계) ① 사업시행자등이 계약을 체결하는 경우 관계 법령, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제118조제6항에 따른 시·도 조례로 정한 기준 등에 별도 정하여진 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 따른다.

- ② 관계 법령 등과 이 기준에서 정하지 않은 사항은 정관등(추진위원회의 운영규정을 포함한다. 이하 같다)이 정하는 바에 따르며, 정관등으로 정하지 않은 구체적인 방법 및 절차는 대의원회(법 제46조에 따른 대의원회, 법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의, 「정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정」 제2조제2항에 따른 추진위원회 및 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약에 따른 대의원회 등의 조직을 말한다. 이하 같다)가 정하는 바에 따른다.

제4조(공정성 유지 의무 등) ① 사업시행자등 및 입찰에 관계된 자는 입찰에 관한 업무가 자신의 재산상 이해와 관련되어 공정성을 잃지 않도록 이해 충돌의 방지에 노력하여야 한다.

- ② 임원 및 대의원 등 입찰에 관한 업무를 수행하는 자는 직무의 적정성을 확보하여 조합원

또는 토지등소유자의 이익을 우선으로 성실히 직무를 수행하여야 한다.

③ 누구든지 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위
2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위
- ④ 사업시행자등은 업무추진의 효율성을 제고하기 위해 분리발주를 최소화하여야 한다.

제2장 일반 계약 처리기준

제5조(적용범위) 이 장은 사업시행자등이 정비사업을 추진하기 위하여 체결하는 공사, 용역, 물품 구매 및 제조 등 계약(이하 "계약"이라 한다)에 대하여 적용한다.

제6조(입찰의 방법) ① 사업시행자등이 정비사업 과정에서 계약을 체결하는 경우 일반경쟁입찰에 부쳐야 한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제24조제1항에 해당하는 경우에는 지명경쟁이나 수의계약으로 할 수 있다.

② 제1항에 따라 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰(이하 "경쟁입찰"이라 한다)을 하는 경우 2인 이상의 유효한 입찰참가 신청이 있어야 한다.

제7조(지명경쟁에 의한 입찰) ① 사업시행자등이 제6조제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰을 하고자 할 때에는 같은 조 제2항에도 불구하고 4인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 하고, 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.

② 사업시행자등은 제1항에 따라 입찰대상자를 지명하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

제8조(수의계약에 의한 입찰) 제6조제1항에 따라 수의계약을 하는 경우 보증금과 기한을 제외하고는 최초 입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 기타 조건을 변경할 수 없다.

제9조(입찰 공고 등) ① 사업시행자등이 계약을 위하여 입찰을 하고자 하는 경우에는 입찰서 제출 마감일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문(전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문을 말한다. 이하 같다)에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 지명 경쟁에 의한 입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지(도달을 말한다. 이하 같다)하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일

7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 지명 경쟁에 의한 입찰의 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 「건설산업기본법」에 따른 건설공사 및 전문공사 입찰의 경우로서 현장설명회를 실시하지 아니하는 경우에는 입찰서 제출마감일로부터 다음 각 호에서 정한 기간 전까지 공고하여야 한다.

1. 추정가격이 10억원 이상 50억원 미만인 경우 : 15일
2. 추정가격이 50억원 이상인 경우 : 40일

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 재입찰을 하거나 긴급한 재해예방·복구 등을 위하여 필요한 경우에는 입찰서 제출마감일 5일 전까지 공고할 수 있다.

제10조(입찰 공고 등의 내용) 제9조에 따른 공고 등에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
2. 입찰의 일시 및 장소
3. 입찰의 방법(경쟁입찰 방법, 공동참여 여부 등)
4. 현장설명회 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다)
5. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
6. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반시 자격 박탈에 관한 사항
7. 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항

제11조(현장설명회) 사업시행자등이 현장설명회를 개최할 경우 현장설명에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비구역 현황
2. 입찰서 작성방법·제출서류·접수방법 및 입찰유의사항
3. 계약대상자 선정 방법
4. 계약에 관한 사항
5. 그 밖에 입찰에 관하여 필요한 사항

제12조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한) 사업시행자등은 입찰시 대의원회의 의결을 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 입찰참가자격을 제한할 수 있다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하여 처벌을 받았거나, 입찰 또는 선정이 무효 또는 취소된 자(소속 임직원을 포함한다)

2. 입찰신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성되어 선정 또는 계약이 취소된 자
- 제13조(입찰서의 접수 및 개봉) ① 사업시행자등은 밀봉된 상태로 입찰서(사업 참여제안서를 포함한다)를 접수하여야 한다.
- ② 사업시행자등이 제1항에 따라 접수한 입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰서를 제출한 입찰참여자의 대표(대리인을 지정한 경우에는 그 대리인을 말한다)와 사업시행자등의 임원 등 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉하여야 한다.
- ③ 사업시행자등은 제2항에 따른 입찰서 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지하여야 한다.
- 제14조(입찰참여자의 홍보 등) ① 사업시행자등은 입찰에 참여한 설계업자, 정비사업전문관리업자 등을 선정하고자 할 때에는 이를 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 같다)가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판에 7일 이상 공고하고 인터넷 등에 병행하여 공개하여야 한다.
- ② 사업시행자등은 필요한 경우 설계업자, 정비사업전문관리업자 등의 합동홍보설명회를 개최할 수 있다.
- ③ 사업시행자등은 제2항에 따라 합동홍보설명회를 개최하는 경우에는 개최 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지하여야 한다.
- ④ 입찰에 참여한 자는 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보(홍보관·컴터 설치, 홍보책자 배부, 세대별 방문, 인터넷 홍보 등을 포함한다. 이하 이 항 및 제34조제3항에서 같다)를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 토지등소유자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 된다.
- 제15조(계약 체결 대상의 선정) ① 사업시행자등은 법 제45조제1항제4호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 계약은 총회(법 제45조에 따른 총회, 법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의, 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 주민총회 및 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약에 따른 총회 조직을 말한다. 이하 같다)의 의결을 거쳐야 하며, 그 외의 계약은 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.
- ② 사업시행자등은 제1항에 따라 총회의 의결을 거쳐야 하는 경우 대의원회에서 총회에 상정할 4인 이상의 건설업자등을 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 건설업자등이 4인 미만인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다.
- 제16조(입찰 무효 등) ① 제14조제4항에 따라 토지등소유자 등을 상대로 하는 개별적인 홍보를 하는 행위가 적발된 건수의 합이 3회 이상인 경우 해당 입찰은 무효로 본다.

② 제1항에 따라 해당 입찰이 무효로 됨에 따라 단독 응찰이 된 경우에는 제6조제2항에도 불구하고 유효한 경쟁입찰로 본다.

제17조(계약의 체결) 사업시행자등은 제15조에 따라 선정된 자가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회 또는 대의원회의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있다.

제3장 전자입찰 계약 처리기준

제18조(적용범위) 이 장은 영 제24제2항에 따라 전자조달시스템을 이용하여 입찰(이하 "전자입찰"이라고 한다)하는 계약에 대하여 적용한다.

제19조(전자입찰의 방법) ① 전자입찰은 일반경쟁의 방법으로 입찰을 부쳐야 한다. 다만, 영 제24조제1항제1호가목에 해당하는 경우 지명경쟁의 방법으로 입찰을 부칠 수 있다.

② 전자입찰을 통한 계약대상자의 선정 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 투찰 및 개찰 후 최저가로 입찰한 자를 선정하는 최저가방식
2. 입찰가격과 실적·재무상태·신인도 등 비가격요소 등을 종합적으로 심사하여 선정하는 적격 심사방식
3. 입찰가격과 사업참여제안서 등을 평가하여 선정하는 제안서평가방식

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 전자입찰의 방법에 관하여는 제6조를 준용한다.

제20조(전자입찰 공고 등) ① 사업시행자등이 전자입찰을 하는 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 공고하여야 한다.

② 영 제24제1항제1호가목에 따른 지명경쟁입찰의 경우에는 제9조제2항을 준용한다.

제21조(전자입찰 공고 등의 내용) ① 사업시행자등이 전자입찰을 하는 경우에는 전자조달시스템에 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다.

1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
2. 입찰의 일시 및 장소
3. 입찰의 방법(경쟁입찰 방법, 공동참여 여부 등)
4. 현장설명회 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다)
5. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항

6. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반시 자격 박탈에 관한 사항

7. 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항

② 제19조제2항제2호 및 제3호의 방식에 따라 계약대상자를 선정하는 경우 평가항목별 배점표를 작성하여 입찰 공고 시 이를 공개하여야 한다.

제22조(입찰서의 접수 및 개봉) ① 사업시행자등은 전자조달시스템을 통해 입찰서를 접수하여야 한다.

② 전자조달시스템에 접수한 입찰서 이외의 입찰 부속서류는 밀봉된 상태로 접수하여야 한다.

③ 입찰 부속서류를 개봉하고자 하는 경우에는 부속서류를 제출한 입찰참여자의 대표(대리인을 지정한 경우에는 그 대리인을 말한다)와 사업시행자등의 임원 등 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉하여야 한다.

④ 사업시행자등은 제3항에 따른 입찰 부속서류 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지하여야 한다.

제23조(전자입찰 계약의 체결) ① 사업시행자등은 전자입찰을 통해 계약대상자가 선정될 경우 전자조달시스템에 따라 계약을 체결할 수 있다.

② 전자입찰을 통해 계약된 사항에 대해서는 전자조달시스템에서 그 결과를 공개하여야 한다.

제24조(일반 계약 처리기준의 준용) 전자입찰을 하는 경우에는 제11조 및 제12조, 제14조부터 제17조까지의 규정을 준용한다.

제4장 시공자 선정 기준

제25조(적용범위) 이 장은 재개발사업·재건축사업의 사업시행자등이 법 제29조제4항 및 제7항에 따라 건설업자등을 시공자로 선정하거나 추천하는 경우(법 제25조에 따른 공동시행을 위해 건설업자등을 선정하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다.

제26조(입찰의 방법) ① 사업시행자등은 일반경쟁 또는 지명경쟁의 방법으로 건설업자등을 시공자로 선정하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 일반경쟁입찰이 미 응찰 또는 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약의 방법으로 건설업자등을 시공자로 선정할 수 있다.

제27조(지명경쟁에 의한 입찰) ① 사업시행자등은 제26조제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰에 부치고자 할 때에는 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.

② 제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰을 하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.
제28조(입찰 공고 등) 사업시행자등은 시공자 선정을 위하여 입찰에 부치고자 할 때에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 전자조달시스템과 일간신문에 공고하는 것 외에 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 내용증명우편으로 통지하여야 한다.

제29조(입찰 공고 등의 내용 및 준수사항) ① 제28조에 따른 공고 등에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
2. 입찰의 일시 및 방법
3. 현장설명회의 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다)
4. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
5. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반(제34조를 위반하는 경우를 포함한다)시 자격 박탈에 관한 사항
6. 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항

② 사업시행자등은 건설업자등에게 이사비, 이주비, 이주촉진비, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 요청하여서는 아니 된다.

③ 사업시행자등은 건설업자등이 설계를 제안하는 경우 제출하는 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 시공 내역의 적정성을 검토해야 한다.

제30조(건설업자등의 금품 등 제공 금지 등) ① 건설업자등은 입찰서 작성시 이사비, 이주비, 이주촉진비, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 제공하는 제안을 하여서는 아니 된다.

② 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관의 이주비 대출에 대한 이자를 사업시행자등에 대여하는 것을 제안할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관으로부터 조달하는 금리 수준으로 추가 이주비(종전 토지 또는 건축물을 담보로 한 금융기관의 이주비 대출 이외의 이주비를 말한다)를 사업시행자등에 대여하는 것을 제안할 수 있다(재건축사업은 제외한다).

제31조(현장설명회) ① 사업시행자등은 입찰서 제출마감일 20일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다. 다만, 비용산출내역서 및 물량산출내역서 등을 제출해야 하는 내역입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 45일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다.

② 제1항에 따른 현장설명회에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 설계도서(사업시행계획인가를 받은 경우 사업시행계획인가서를 포함하여야 한다)
2. 입찰서 작성방법·제출서류·접수방법 및 입찰유의사항 등
3. 건설업자등의 공동홍보방법
4. 시공자 결정방법
5. 계약에 관한 사항
6. 기타 입찰에 관하여 필요한 사항

제32조(입찰서의 접수 및 개봉) 시공자 선정을 위한 입찰서의 접수 및 개봉에 관하여는 제22조를 준용한다.

제33조(대의원회의 의결) ① 사업시행자등은 제출된 입찰서를 모두 대의원회에 상정하여야 한다.

② 대의원회는 총회에 상정할 6인 이상의 건설업자등을 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 건설업자등이 6인 미만인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다.

③ 제2항에 따른 건설업자등의 선정은 대의원회 재적의원 과반수가 직접 참여한 회의에서 비밀투표의 방법으로 의결하여야 한다. 이 경우 서면결의서 또는 대리인을 통한 투표는 인정하지 아니한다.

제34조(건설업자등의 홍보) ① 사업시행자등은 제33조에 따라 총회에 상정될 건설업자등이 결정된 때에는 토지등소유자에게 이를 통지하여야 하며, 건설업자등의 합동홍보설명회를 2회 이상 개최하여야 한다. 이 경우 사업시행자등은 총회에 상정하는 건설업자등이 제출한 입찰제안서에 대하여 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

② 사업시행자등은 제1항에 따라 합동홍보설명회를 개최할 때에는 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지하여야 한다.

③ 건설업자등의 임직원, 시공자 선정과 관련하여 홍보 등을 위해 계약한 용역업체의 임직원 등은 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 토지등소유자 또는 정비사업전문관리업자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 된다.

④ 사업시행자등은 제1항에 따른 합동홍보설명회(최초 합동홍보설명회를 말한다) 개최 이후 건설업자등의 신청을 받아 정비구역 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공할 수 있다. 이 경우 건설업자등은 제3항에도 불구하고 사업시행자등이 제공하는 홍보공간에서는 토지등소유자 등에게 홍보할 수 있다.

⑤ 건설업자들은 제4항에 따라 홍보를 하려는 경우에는 미리 홍보를 수행할 직원(건설업자들의 직원을 포함한다. 이하 "홍보직원"이라 한다)의 명단을 사업시행자등에 등록하여야 하며, 홍보 직원의 명단을 등록하기 이전에 홍보를 하거나, 등록하지 않은 홍보직원이 홍보를 하여서는 아니 된다. 이 경우 사업시행자등은 등록된 홍보직원의 명단을 토지등소유자에게 알릴 수 있다.

제35조(건설업자들의 선정을 위한 총회의 의결 등) ① 총회는 토지등소유자 과반수가 직접 출석하여 의결하여야 한다. 이 경우 법 제45조제5항에 따른 대리인이 참석한 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

② 조합원은 제1항에 따른 총회 직접 참석이 어려운 경우 서면으로 의결권을 행사할 수 있으나, 서면결의서를 철회하고 시공자선정 총회에 직접 출석하여 의결하지 않는 한 제1항의 직접 참석자에는 포함되지 않는다.

③ 제2항에 따른 서면의결권 행사는 조합에서 지정한 기간·시간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출하여야 한다.

④ 조합은 제3항에 따른 조합원의 서면의결권 행사를 위해 조합원 수 등을 고려하여 서면결의서 제출기간·시간 및 장소를 정하여 운영하여야 하고, 시공자 선정을 위한 총회 개최 안내서 서면결의서 제출요령을 충분히 고지하여야 한다.

⑤ 조합은 총회에서 시공자 선정을 위한 투표 전에 각 건설업자등별로 조합원들에게 설명할 수 있는 기회를 부여하여야 한다.

제36조(계약의 체결 및 계약사항의 관리) ① 사업시행자등은 제35조에 따라 선정된 시공자와 계약을 체결하는 경우 계약의 목적, 이행기간, 지체상금, 실비정산방법, 기타 필요한 사유 등을 기재한 계약서를 작성하여 기명날인하여야 한다.

② 사업시행자등은 제35조에 따라 선정된 시공자가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있다.

③ 사업시행자등은 제1항의 계약 체결 후 다음 각 호에 해당하게 될 경우 검증기관(공사비 검증을 수행할 기관으로서 「한국감정원법」에 의한 한국감정원을 말한다. 이하 같다)으로부터 공사비 검증을 요청할 수 있다.

1. 사업시행계획인가 전에 시공자를 선정할 경우에는 공사비의 10% 이상, 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우에는 공사비의 5% 이상이 증액되는 경우
2. 제1호에 따라 공사비 검증이 완료된 이후 공사비가 추가로 증액되는 경우
3. 토지등소유자 10분의 1 이상이 사업시행자등에 공사비 증액 검증을 요청하는 경우
4. 그 밖에 사유로 사업시행자등이 공사비 검증을 요청하는 경우

- ④ 공사비 검증을 받고자 하는 사업시행자등은 검증비용을 예치하고, 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출근거, 시공방법, 자재사용서 등 공사비 변동내역 등을 검증기관에 제출하여야 한다.
- ⑤ 검증기관은 접수일로부터 60일 이내에 그 결과를 신청자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 경우 10일의 범위 내에서 1회 연장할 수 있으며, 서류의 보완기간은 검증기간에서 제외한다.
- ⑥ 검증기관은 공사비 검증의 절차, 수수료 등을 정하기 위한 규정을 마련하여 운영할 수 있다.
- ⑦ 사업시행자등은 공사비 검증이 완료된 경우 검증보고서를 총회에서 공개하고 공사비 증액을 의결받아야 한다.

제5장 보칙

제37조(입찰참여자에 대한 협조 의무) 사업시행자등은 입찰에 참여한 자가 입찰에 관한 사항을 문의할 경우 필요한 서류를 제공하고 입찰에 적극 참여할 수 있도록 협조하여야 한다.

제38조(자료의 공개 등) 사업시행자등은 이 기준에 의한 계약서 및 검증보고서 등 관련서류 및 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 토지등소유자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

제39조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2018년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2018-101호, 2018. 2. 9.>

제1조(시행일) 이 기준은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(계약의 방법 등에 관한 적용례) 이 기준은 시행 후 최초로 계약을 체결하는 경우부터 적용한다. 다만, 시공자나 정비사업전문관리업자의 경우에는 이 법 시행 후 최초로 시공자나 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우부터 적용한다.

제3조(다른 법률의 폐지) ① 국토교통부고시 제2016-187호 「정비사업의 시공자 선정기준」을 폐지한다.

② 국토교통부고시 제2016-187호 「정비사업전문관리업자 선정 기준」을 폐지한다.

제2절 조합행정업무 점검

제2절 조합행정업무 점검

1 개요

- 추진위원회의 경우에는 국토교통부에서 고시한 추진위원회 운영규정, 조합의 경우에는 도시정비법 제40조 및 제45조에 따라 총회에서 의결한 정관에 따라 운영됨
- 점검지는 법률을 준수하고 있는지, 조합 정관 및 관련 내규를 정하여 운영하고 있는지 점검하며, 조합운영이 미흡한 사항이 있는 경우에 대하여 내규로 정하여 운영하도록 권고함

<조합행정업무 점검사항>

□ 법률준수 여부

- 도시정비법 제41조에 따른 조합임원 구성
- 도시정비법 제42조에 따른 조합임원의 직무
- 도시정비법 제43조에 따른 조합임원의 결격 사유
- 도시정비법 제45조에 따른 총회운영 및 의결
- 도시정비법 제46조에 따른 대의원회의 구성 및 의결

□ 이사회, 대의원회 운영

- 정관으로 정한 이사회 및 대의원회 수 준수 여부
- 총회 의결사항 대의원회 위임여부

□ 상근 및 직원의 업무

- 조합업무규정(인사, 보수, 문서관리 내용 포함) 작성여부
- 상근 임원 및 직원 채용절차 점검
- 조합업무규정에 따른 상근임·직원의 업무 분장여부

□ 조합운영 관계서류 작성 및 보관

- 조합업무규정에 따른 근무일지, 인수인계서, 회의록 등의 작성 여부
- 조합문서의 관리 및 보존 상태

2

조합 조직구성 및 운영현황

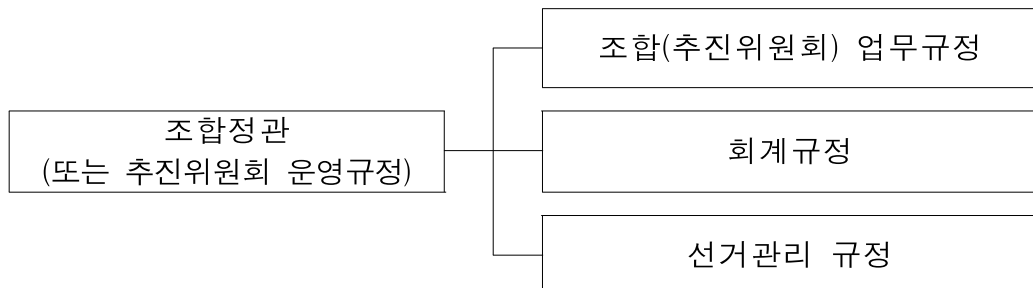
가. 조합의 조직구성

1) 조합의 조직구성

- 조합의 의결기구로는 이사회, 대의원회, 총회로 구성되어 있으며, 특별기구로는 선거관리위원회 등을 두고 있음
- 조합의 의결기구별 인원수, 의결방법 등에 대하여는 정관 또는 하위규정(선거관리규정 등)으로 정하여 운영하고 있음
- 총회는 조합원 전원이 참여하는 최종 의결기구로서 도시정비법에서는 총회에서 의결할 사항(법 제45조, 시행령 제42조), 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항(시행령 제43조)에 대하여 명시하고 있으며, 조합에서는 회의 개최 시 법률 내용을 준수하여 운영하여 함

2) 조합의 내규 체계

- 조합의 업무수행에 필요한 처리 방법 및 절차, 기준 등에 대하여는 총회에서 확정된 정관과 하위규정으로 업무규정(보수규정, 인사규정, 문서관리규정 등이 포함됨), 회계규정, 선거관리규정 등이 적용됨



나. 조합의 의사결정 기구

- 조합은 이사회, 대의원회, 총회에서 조합업무를 결정하며, 의결방법 및 절차에 대하여는 법률 및 정관으로 정하고 있음

구분	인원	의결방법	근거규정
이사회	5인 이상	과반수 출석, 출석구성원 과반수 동의 *대리참석 불가	[시행령 제40조] [정관]
대의원회	조합원의 10분의 1이상	대의원 과반수 출석으로 개의하고 출석 대의원 과반수의 찬성으로 의결 *서면 투표 가능	[법 제46조] [정관]
총회	조합원 전원	조합원 과반수 출석과 출석조합원 과반수 찬성	[법 제45조]

* 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있으나, 의결권은 없음[정관]

1) 이사회

- 조합에는 조합의 사무를 집행하기 위하여 조합장과 이사로 구성하는 이사회를 두며, 이사회는 조합장이 소집하도록 하고 있음
- 이사회가 수행하는 업무는 아래와 같음(표준정관)
 - 조합의 예산 및 통상업무의 집행에 관한 사항
 - 총회 및 대의원회의 상정안건의 심의·결정에 관한 사항
 - 업무규정 등 조합 내부규정의 제정 및 개정안 작성에 관한 사항
 - 그 밖에 조합의 운영 및 사업시행에 관하여 필요한 사항

2) 대의원회

- 법제46조제1항에 따라 조합원의 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 하며, 대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성하여야 함
- 대의원회가 수행하는 업무는 아래와 같음(표준정관)
 - 권위된 임원 및 대의원의 보궐선임
 - 예산 및 결산의 승인에 관한 방법
 - 총회 부의안건의 사전심의 및 총회로부터 위임받은 사항
 - 총회의결로 정한 예산의 범위내에서의 용역계약 등

<대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항(시행령 제43조)>

1. 정관의 변경에 관한 사항
2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법에 관한 사항
3. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약에 관한 사항
4. 시공자·설계자 또는 감정평가업자의 선정 및 변경에 관한 사항
5. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경에 관한 사항
6. 조합임원의 선임 및 해임과 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항. 다만, 정관으로 정하는 바에 따라 임기중 권위된 자(조합장은 제외한다)를 보궐선임하는 경우를 제외한다.
7. 사업시행계획서의 작성 및 변경에 관한 사항(경미한 변경은 제외)
8. 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 사항(경미한 변경은 제외)
9. 법 제45조제2항에 따라 총회에 상정하여야 하는 사항
10. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
11. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경에 관한 사항
12. 정비사업비의 변경에 관한 사항

3) 총회

- 총회는 법 및 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 조합원 과반수 출석으로 개의하고 출석조합원의 과반수 찬성으로 의결함(표준정관)

<총회의결을 거쳐야하는 사항(법 제45조, 시행령 제42조)>

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 또는 감정평가업자(제74조제2항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가업자는 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가업자 선정 및 변경은 총회의 결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있다.
6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
7. 조합임원의 선임 및 해임
8. 정비사업비의 조합원별 부담내역
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 조합 해산 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

[시행령 제42조]

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

□ 참고 : 조합의 사업단계별 의사결정 사항

사업단계	주요 의사결정 사항
추진위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 조합창립총회 준비 • 개략적인 추정분담금 산정
▽	<ul style="list-style-type: none"> • 조합설립인가 동의율 확보
조합설립	<ul style="list-style-type: none"> • 창립총회 개최
▽	<ul style="list-style-type: none"> • 국공유지 관련 감정평가실시 • 건축심의 실시 • 시공사, 정비사업전문관리업체, 설계사 선정
사업시행계획인가	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획인가 총회 개최
▽	<ul style="list-style-type: none"> • 외부회계감사 • 시공사 선정 또는 본계약 체결 • 종전자산 감정평가실시 • 관리처분계획 수립
관리처분 계획 인가	<ul style="list-style-type: none"> • 관리처분계획 총회 개최
▽	
이주 및 착공	<ul style="list-style-type: none"> • 이주비 대출 은행 선정 • 이주율 및 이주비 대출 규모 결정
▽	<ul style="list-style-type: none"> • 일반분양계약 • 조합원 분양계약 • 매도청구 소송 및 수용재결 완료
준공	<ul style="list-style-type: none"> • 확정측량 실시
▽	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원 입주 완료 • 관리처분계획 내용 확정(최종 변경)
이전고시	<ul style="list-style-type: none"> • 관리처분계획에 따른 이전고시 실시

다. 공무원 의제 벌칙규정

- 도시정비법 제134조 : 추진위원장·조합임원·청산인·전문조합관리인 및 정비사업전문관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말한다)·직원 및 위탁 지원자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 봄

<형법>

제129조(수뢰, 사전수뢰) ①공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 될 자가 그 담당할 직무에 관하여 청탁을 받고 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 후 공무원 또는 중재인이 된 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

제130조(제삼자뇌물제공) 공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 부정한 청탁을 받고 제3자에게 뇌물을 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

제131조(수뢰후부정처사, 사후수뢰) ①공무원 또는 중재인이 전2조의 죄를 범하여 부정한 행위를 한 때에는 1년 이상의 유기징역에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 그 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속하거나 제삼자에게 이를 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에도 전항의 형과 같다.

③공무원 또는 중재인이었던 자가 그 재직 중에 청탁을 받고 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

④전3항의 경우에는 10년 이하의 자격정지를 병과할 수 있다.

제132조(알선수뢰) 공무원이 그 지위를 이용하여 다른 공무원의 직무에 속한 사항의 알선에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

※**특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률 제2조**에 따라 「형법」 제129조·제130조 또는 제132조에 규정된 죄를 범한 사람은 그 수수(收受)·요구 또는 약속한 뇌물의 가액(價額)에 따라 **가중처벌**한다.

3

조합행정업무 체크리스트

구분		점검사항	근거	확인서류
업무 규정 작성		인사규정, 보수규정, 업무·문서관리 규정, 복무규정이 작성되어 있는지		관련 규정
인사 관리	상근임원 선임	상근임원 임명 시 인사규정에 따라 이사회 또는 대의원회 의결을 했는지	정관에 따른 인사규정	해당 회차 회의 자료
	직원채용	직원채용시 인사규정에 따라 이사회 또는 대의원회 의결을 했는지		의사록
보수 지급	회의수당	회의비가 규정에 따라 적정하게 지급됐는지	정관에 따른 보수규정	총계정원장, 지급명세서
	월급 및 상여금	월급 및 상여금이 보수규정에 따라 적정하게 지급되었는지		
	퇴직금	보수규정에 따라 퇴직금이 지급되었는지		
업무 문서 관리	업무분장	상근임원, 직원 등의 업무 분장이 되어 있는지	정관에 따른 업무규정	해당자료 제출
	문서관리	문서의 접수, 배포, 발송 및 관리 대장이 비치되어 있는지		
	인수인계	추진위원회에서 조합으로 인수인계서가 작성되어 있는지 ※ 추진위원회는 사용경비를 기재한 회계장부 및 관계 서류를 조합설립인가일 부터 30일 이내에 조합에 인계하여야함	법제34조	
		조합장등 임원 변경 시 인수인계서가 작성되어 있는지	정관	
복무 규정 준수	복무관리	출근부, 결근, 휴가 및 출장 등에 대한 관리 대장이 작성 및 비치되어 있는지	정관에 따른 복무규정	
	출장관리	출장 및 출장비 지급이 적정한지		
	임기	3년 이하의 범위에서 임기를 정관으로 정했는지	법제41조	임직원현황, 총회 및 대의원회, 이사회
		임원의 임기가 만료된 경우 연임총회를 개최했는지	법제45조	

구분		점검사항	근거	확인서류
이 사 회 운 영	변경	임원 변경을 총회 의결로 결정했는지	법제45조	의사록, 속기록
		임원이 변경 또는 연임한 경우 조합설립 인가 변경신고를 했는지	시행령 제31조	
	검직	임원이 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸하고 있는지	법제42조	
	정원	회차별 이사회 정원 수가 정관에서 정한 이사 수를 준수하고 있는지	정관	회의록
	의결	회차별 이사회 참석자 수 및 의결요건이 정관을 준수했는지 - 대리인 참석은 불가함 - 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수 찬성으로 의결함	정관	
	증빙자료	중요한 회의 시 녹취록, 속기록, 영상 중 1개 이상을 보관하고 있는지	법 제125조	
대 의 원 회 운 영	정원	회차별 대의원 정원수가 정관에서 정한 대의원 수를 준수하고 있는지	정관	참석부, 의사록, 속기록
	의결	회차별 대의원 참석자 수 및 의결결과 확인 ※ 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수 찬성으로 의결함	정관	회의록
	증빙자료	중요한 회의 시 녹취록, 속기록, 영상 중 1개 이상을 보관하고 있는지	법 제138조	해당 자료
	변경	보궐 선임 시 대의원회의 정족수가 정관 에서 정한 수를 준수했는지	시행령 제31조	참석부, 의사록, 속기록
대의원 변경 시 조합설립인가 변경신고를 했는지				
선거관리 위원회 운영	선거관리규정을 작성했는지	정관에 따른 선거관리 규정	해당 자료	
	선거관리위원회 구성 방법 및 절차를 준수 했는지			
	선거관리위원회 의결 규정을 준수했는지		의사록	

4 조합행정업무 점검 사례

가. 점검 사례

연번	적발사항
1	<p>▶ 절차를 무시한 총회 안건 상정</p> <ul style="list-style-type: none"> • 업체 선정 시 정관 및 계약기준으로 정한 절차를 위반한 사항으로, 지명 경쟁업체 결정 등에 대하여 이사회, 대의원회를 거치지 않고 지명경쟁업체를 확정된 후 총회에 상정함
2	<p>▶ 근무일지 및 회계장부 중 총계정원장, 계정별원장을 비치·보관하지 않음</p> <ul style="list-style-type: none"> • 조합은 근무일지를 작성하여 조합장에게 보고 및 결재를 득하여야 하나 이에 대한 업무규정을 명시하지 않고 임직원의 휴가 및 시간외근무 등을 관리하는 근무일지를 작성하지 않음 • 조합장 등은 금전출납부, 전표 또는 결의서, 총계정원장, 계정별원장 등의 회계장부를 비치하여 회계사실을 명확하게 기록유지 및 보관하여야 함에도 불구하고, 비치·보관하고 있지 않음을 확인함
3	<p>▶ 이사 수가 부족함에도 장기간 보궐선임 미 이행</p> <ul style="list-style-type: none"> • 정관에서 정한 이사수가 부족함에도 장기간 보궐선임하지 않고 조합업무를 수행함
4	<p>▶ 문서인계 인수 절차 미 준수</p> <ul style="list-style-type: none"> • 조합은 정관 및 업무규정으로 정한 절차에 따라 인수인계서를 작성한 후, 작성한 문서의 내용을 인계자 및 인수자가 확인하고 기명날인하여야 함에도 조합정관 및 업무규정으로 정한 문서인계 인수 절차를 준수하지 않음
5	<p>▶ 부실감사</p> <ul style="list-style-type: none"> • 현금(0,000천원)이 없음에도 재무상태표에 자산으로 계정되어 있고, 감사의견도 적정하다는 의견을 내는 등 형식적인 감사를 실시함

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

연번	적발사항
6	<p>▶ 퇴직금 중간정산</p> <ul style="list-style-type: none"> • 근로자퇴직급여보장법 제8조2항과 같이 퇴직금은 주택구입 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당되지 않고, 근로자가 신청하지 않는 한 퇴직 시에 정산해야 함에도 불구하고, • 퇴직금 중간정산은 근로자가 신청하여야만 정산할 수 있으나 매년 1년 단위로 퇴직금 중간 정산함
7	<p>▶ 정족수가 부족한 대의원회 개최 및 대의원 보궐선임</p> <ul style="list-style-type: none"> • 대의원이 소유한 물건을 매도하거나, 사퇴하여 대의원 수가 조합정관으로 정한 수보다 크게 부족하여 대의원회를 개최할 수 없음에도 불구하고, 조합에서는 정족수가 부족한 대의원회를 개최하여 보궐된 대의원을 선임함
8	<p>▶ 근로계약서 미 작성</p> <ul style="list-style-type: none"> • 용역을 제공받고 그에 대한 보수를 지급하는 경우 반드시 근로계약서를 작성하여야 함에도 불구하고, • 조합에서 근로계약서를 작성하지 않고 출근부만을 작성한 채, 총회 개최 시 텔레마케팅 용역을 제공한 최00 외 0인에게 총 00만원을 지급한 사실을 확인함
9	<p>▶ 근무월수와 관계없이 현재 근무하고 있는 직원에게 상여금 전액을 지급</p> <ul style="list-style-type: none"> • 예산회계규정에 따라 상여금은 1년 이내 근무한 직원에 대하여 근무월수에 따라 지급하는 것으로 규정되어 있음에도, • 조합의 보수규정에 따라 근무월수와 관계없이 현재 근무하고 있는 직원에게 상여금 전액을 지급한 사실을 확인함
10	<p>▶ 용역계약서에 도장 날인 누락</p> <ul style="list-style-type: none"> • (주)A컨설팅과 체결된 용역계약서에 조합과 (주)A컨설팅의 도장이 누락되어 있음을 확인함
11	<p>▶ 정관에 없는 직책을 만들어 수당 지급 처리</p> <ul style="list-style-type: none"> • 00분과위원장이라는 정관에 없는 직책을 만들어 매월 수당 등을 지급하고 예비비로 처리 함

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

5 조합업무 관련 판례 · 유권해석



국토교통부 (2019. 4. 19.)

제목 : 중요한 회의 개최 시 속기록, 녹음, 또는 영상자료를 모두 보관해야 하는지

【질의 요지】

도시정비법 제125조제1항에 따라 속기록·녹음 또는 영상자료를 모두 만들어 보관하여야 하는지

【회신 내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제125조제1항에 따르면 추진위원장·정비사업전문관리업자 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의를 말한다)가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시 까지 보관하도록 하고 있으므로, 이 경우 속기록, 녹음, 영상자료 중 어느 하나만 택일하여 만들어 보관하면 될 것으로 판단됩니다.

아울러, 상기 규정에 따른 속기록이란 속기술로 적은 기록을 다시 보통 글자로 고쳐서 엮은 책 등을 의미하는 것으로, 이 경우 속기사 배석 여부에 대해서는 도시정비법에 별도의 규정이 없음



법제처(10-0495, 2011. 02. 17.)

제목 : 법정 대의원 수에 미달하여 구성된 조합 대의원회가 법정 의결정족수를 충족하여 의결을 한 경우, 해당 의결의 효력 유무

【질의 요지】

가. 「도시 및 주거환경정비법」 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. 「도시 및 주거환경정비법」 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

제3절 자금운용 및 회계처리 점검

제3절 자금운용 및 회계처리 점검

1 개요

- 총회에서 승인한 범위 내에서 사업비를 조달 및 지출하고, 조합 회계규정에 적합하게 회의비, 업무추진비 등을 지출하고 있는지, 적절한 증빙서류를 제출 및 관리하고 있는지에 대하여 점검함
- 또한 현장점검 시 조합의 경·조사비 지급 기준, 입·출금 관리 방법 등 자금처리 및 회계관리에 관한 회계규정이 미흡할 경우 조합에 관련 규정을 제정·개정하도록 조치함

<자금운용 및 회계처리 점검사항>

□ 자금 차입 및 관리

- 회계규정 및 보수규정 등의 작성 여부
- 자금차입방법 이자율 등의 총회 의결 여부
- 조합의 회계규정에 적합하게 통장관리, 입·출금이 관리되고 있는지

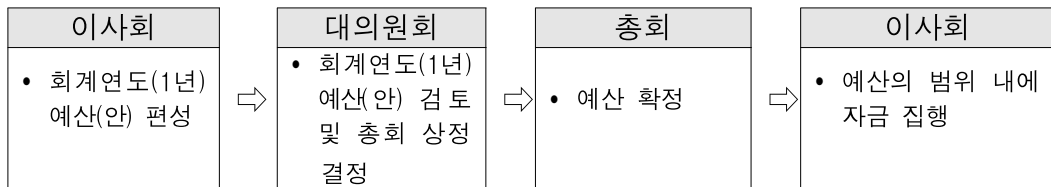
□ 자금 집행

- 사업규모에 비해 업무추진비, 경조사비 등이 과도하게 편성되어 있는지
- 예산항목 및 예산편성 기간이 적정한지
- 전년도 예산규모 및 신규 용역 사항을 고려하여 예산을 수립했는지
- 총회에서 확정된 회계기간(1년) 예산 범위 내에서 지출했는지
- 증빙서류가 없는 지출이 있는지
- 세금계산서, 카드 영수증 등 적법증빙서류 여부
- 조합임원 또는 조합원 개인이 부담해야할 소송, 의료비 등이 지출됐는지
- 인건비 등에 대하여 원천징수를 했는지
- 출장비 지급 시 증빙서류를 확인했는지
- 사무실 임차계약시 세금계산서 등의 증빙서류가 있는지
- 회계결산보고를 총회에 보고했는지
- 회계자료 등의 서류 보관이 적정한지

2 조합의 자금 운영 현황

가. 조합의 예산 편성 및 집행 방법

- 조합은 회계기간 단위(1년)로 예산을 편성한 후, 총회에서 예산(안) 의결하여 확정함
- 자금 집행은 총회에서 의결한 예산 범위 내에서 집행하며, 이사회에서는 회계 규정 및 집행사유 등을 검토하여 집행여부를 의결함



나. 회계관련 규정

- **법인세법 제116조** : 과세표준 신고기한이 지난날부터 5년간 보관
 - 신용카드 매출전표, 현금영수증, 세금계산서, 계산서(건당 거래금액(부가세 포함)이 3만원 이하인 경우 제외)
- **법인세법 제121조** : 법인이 제화나 용역을 공급하면 계산서나 영수증을 작성하여 공급받는 자에게 발급하여야 함
- **소득세법 제127조** : 국내에서 거주자나 비거주자에 대한 소득세를 원천징수해야 함 (근로소득, 기타소득 등)
- **공인회계사법 제21조** : 특정회사의 재무제표를 감사하거나 증명하는 업무를 수행하는 계약을 체결하고 있는 기간 중에는 당해 회사에 대하여 업무 제한
 - 회계기록과 재무제표의 작성, 내부감사업무의 대행 재무정보체제의 구축 또는 운영 등

- **조세특례제한법 제106조** : 건설용역, 설계용역 중 아래의 용역사항에 대하여는 부가가치세를 면세함
 - 국민주택 규모 이하(주거전용면적 85㎡이하) 주택의 건설용역으로서 「건설산업기본법」, 「주택법」 등에 의하여 등록을 한 자가 공급하는 것 (소방공사감리업 제외)
 - 국민주택 규모 이하(주거전용면적 85㎡이하) 주택의 설계용역으로서 「건축사법」 등에 따라 등록 또는 신고를 한 자가 공급하는 것

3

자금운용 및 회계처리 관련 체크리스트

가. 자금차입 및 관리

- 조합의 자금관리는 조합에서 내규로 정한 회계규정에 따라 점검을 실시하며, 관련 내용이 미흡할 경우에는 관련규정을 작성하도록 조치함

구분	점검사항	근거	확인서류
회계규정	회계규정을 작성하여 운영하고 있는지	정관에 따른 회계규정	
	회계규정 작성 시 총회의결을 했는지		
자금 차입결정	자금차입금액, 차입방법, 이자율 및 상환 방법에 대하여 총회의결 했는지	법제45조	총회자료, 자금차입 현황자료
	자금의 차입 방법 및 이자율 등에 대하여 대의원회에 위임했는지		
	차입한 자기에 대한 증빙서류가 있는지	정관에 따른 회계규정	금전소비대차 계약서, 차용증, 통장거래내역등
	총회의결 없는 자금차입이 있는지 *개인자금, 증빙서류 등이 없는 자금	법제45조	자금차입 현황
차입 자금의 관리	추진위원회의 경우 사업자등록을 했는지		사업자등록증
	조합(추진위원회) 명의로 개설된 통장으로 자금을 관리하는지	정관에 따른 회계규정	조합통장
	금전출납부를 작성하고 있는지	정관에 따른 회계규정	금전출납부
	사업비, 운영비, 퇴직적립금, 조합원 분양금 등을 사업목적별로 자금을 분리하여 통장을 관리하고 있는지	정관에 따른 회계규정	조합통장

나. 자금집행

구분	점검사항	근거	확인서류
예산수립	연도별 예산(안) 수립 및 총회의결 내용 확인 - 회계연도(1년) 운영비 및 사업비가 용역 항목별로 편성되었는지 - 용역비용이 사후 추인되었는지 - 업무규정과 다른 예산편성(경조사비, 상여금, 퇴직금, 회의수당 등)이 있는지	법제45조	예산(안), 총회 의사록, 조합의 정관 및 업무규정
	총회 의결된 예산 총액 및 항목별 금액을 초과하여 자금을 집행했는지		예산(안), 결산보고서
용역비 지급	사업추진과정에서 계약서 상 기성/준공대금 지급 시기가 도래했을 때, 대금이 의사회의결 등을 거쳐 적절하게 집행되었는지	정관에 따른 회계규정	민원사항, 계약서, 사업추진경위, 의사회 의사록, 계정별원장
	용역 기성/준공금 세금계산서 적절히 발급(시기/금액/업체명) 했는지	부가세법 제32조	용역대금지급 내역, 세금계산서
	국민주택규모이하의 건설용역(설계용역 포함)대하여 면세비율 따라 적정하게 계산서가 발급되었는지	조특법 제106조	계산서
외부회계 감사	추진위원회에서 조합으로 인계되기 전 7일 이내에 요청했는지 ※ 지출 및 계약된 금액이 3억5천만원 이상인 경우에 해당됨	법제112조	외부회계 감사보고서 및 요청공문
	사업시행계획인가의 고시일로부터 20일 이내에 요청했는지 ※ 지출된 금액이 7억원 이상인 경우에 해당됨		
	준공인가의 신청일로부터 7일 이내에 요청했는지 ※ 지출된 금액이 14억원 이상인 경우에 해당됨		

구분	점검사항	근거	확인서류
인건비	<ul style="list-style-type: none"> - 상근 임·직원에 대하여 근로소득 원천징수 했는지 - 규정에 없는 인원이 채용됐는지 - 근무일자(근무개시일, 퇴직일)에 적정하게 보수 지급됐는지 	소득세법 제127조, 정관에 따른 업무 규정	월별급여대장, 보수규정, 월급급여대장, 근로계약서
회의비 지급	<ul style="list-style-type: none"> - 관련 규정이 없이 서면결의자 회의수당이 지급됐는지 - 상근임원에게 대의원회/이사회 회의수당 지급됐는지 - 회의수당 근거없이(참석자명부 등) 회의수당이 지급됐는지 	정관에 따른 회계규정	계정별원장, 회의수당 내역, 회의참석명부
자금집행 증빙	<p>자금을 지출하였을 때 세법(신용카드 매출전표, 세금계산서 등)에서 인정하는 적격 증빙 영수증이 있는지</p> <p>비적격한 증빙을 사용하여 조합자금을 집행했는지</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">[비적격 증빙사항]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 개인카드/ 간이영수증/ 개인명의현금영수증 등 - 간이영수증 분할 수취, 적격증빙 가능한 지출의 간이영수증 첨부, 무통장 입금증만 첨부 - 3만원 초과(업무추진성 경비 1만원 이상) 간이영수증 사용 </div>	법인세법 제116조	계정별원장, 통장거래내역 지출결의서
결산보고	<ul style="list-style-type: none"> - 정관, 관련규정에 따라 회계연도별 결산보고서를 작성한 후 감사의견서를 첨부하여 총회 또는 조합원에게 서면보고 했는지 - 보고지연, 보고누락, 형식적인 자료 보고, 자료비치가 부실한지 	정관에 따른 회계규정	결산보고서, 감사의견서, 대의원회의사록, 총회의사록, 주민통지내용, 정보공개목록

구분	점검사항	근거	확인서류
	<ul style="list-style-type: none"> - 자금수지계산서, 재무상태표, 손익계산서 및 부속명세서 공사용가명세서, 자산부채명세서, 사업비명세서 및 승인된 예산과 집행액이 적정한지 		
세금 등 신고	월별 원천세 신고, 분기별 부가세신고, 법인세 신고 등을 적정하게 했는지		세무회계 자료
지출결의서 작성	지출행위를 할 때에는 전표, 지출결의서를 작성한 후 금전출납부 등에 기록했는지	정관에 따른 회계규정	
업무추진비 등의 사용	<ul style="list-style-type: none"> - 업무추진비를 수당형태의 월정액으로 지급하고 있는지 - 업무추진비를 법인카드, 현금영수증을 사용하고 있는지 - 격려금, 축의금 등 현금지출시 지출대상 범위, 금액, 방법이 운영규정에 따르고 있는지 - 개인적 용도로 사용했는지 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>[부적당한 조합운영비 집행 확인]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 증빙 없는 업무추진비/판공비/접대비/경조사비 지출 - 복리후생비/여비교통비 등 과다 지출(평균 대비) - 업무관련성이 입증되지 않은 심야/휴일/휴가기간 조합자금 지출 - 노래방 등 유흥업소에서 지출 - 조합장 등 임원의 개인 소송비용 조합자금으로 집행 </div>	정관에 따른 회계규정	지출결의서 등 증빙서류 확인
비영업 대금의 이익	금융업을 영위하지 아니한 자에게 소득세법상 이자소득에 해당하는 소득금액을 지급할 때 원천징수를 했는지	법인세법 제73조	

4 자금운용 및 회계처리 점검 사례

연번	적발사항
1	<p>▶ 타 업체에 종사하면서 급여 부정수령</p> <ul style="list-style-type: none"> 조합 상근이사로 선출되어 급여를 수령하고 있음에도 불구하고, 조합 상근이사 기간 동안 A업체에서 근무하면서 월급(00개월)을 수령한 사실을 확인함 <p>[수사의뢰]</p>
2	<p>▶ 총회 의결없이 자금상환 방법 변경</p> <ul style="list-style-type: none"> 정비사업 자금을 차입하는 경우 자금차입 방법, 이율 및 상환방법에 대해 총회 의결을 거쳐야 하나, 조합에서는 총회의결한 “시공사 선정이후 입찰보증금으로 차입금을 상환”하는 내용과 다르게 용자지원금을 받아 상환함 <p>[수사의뢰]</p>
3	<p>▶ 총회에서 자금차입관련 구체적인 이율 등 미 제시</p> <ul style="list-style-type: none"> 조합은 시공사 등에서 자금을 차입한다는 사실에 대해서만 총회의결 받고 그 방법·이율 및 상환방법은 구체적 명시를 하지 않았음에도 불구하고, 대의원회/이사회 등에 위임하여 자금을 차입함
4	<p>▶ 예산대비 항목별 금액 초과 집행</p> <ul style="list-style-type: none"> 당해년도 예산 총액 및 항목별(운영비/기타지출) 금액을 초과하여 집행함
5	<p>▶ 이사회 미승인 용역비 지출</p> <ul style="list-style-type: none"> 정관위반사항으로 이사회 승인 없이 용역비(인건비)등을 지출함
6	<p>▶ 계약조건과 상이한 용역비 지급</p> <ul style="list-style-type: none"> 계약조건과 다르게 용역비를 과다 지급하여 조합에 손해가 발생한 사항을 확인함
7	<p>▶ 임원 업무추진비/판공비 월정액 지급</p> <ul style="list-style-type: none"> 법인세법 제116조(지출증명 서류의 수취 및 보관)를 준수하지 않은 사항으로, 임원(조합장, 비상근이사 등) 업무추진비/판공비를 월정액으로 지급함
8	<p>▶ 회의참석자 인원수와 수당 지급 인원수가 상이</p> <ul style="list-style-type: none"> 회의참석자 수와 지출결의서상 수당 지급한 수가 다른 사실을 확인함

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

연번	적발사항
9	<p>▶ 추진위 설립 전 지출비용 조합 포괄 승계</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주민의 부담이 되는 사항으로 조합에 승계되기 위하여는 총회에서 승인을 받아야 하나, 추진위원회 설립이전 기간에 사용한 지출비용 총회승인 없이 조합으로 포괄 승계함
10	<p>▶ 국민주택규모이하 부가가치세 포함 지급(공사비, 설계용역비)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 조특법 제106조(부가가치세의 면제 등)에 의거 국민주택규모(85㎡)이하의 설계용역에 대하여는 부가가치세를 면제하고 있으나, 부가가치세 포함하여 지급함
11	<p>▶ 부가가치세 부당 공제</p> <ul style="list-style-type: none"> • 조합의 증빙내역에 정비업체로 발행된 세금계산서를 첨부한 사항과 관련하여, 공급받는 자가 정비업체로 되어 있는 세금계산서가 발행되어 매입부가가치세는 정비업체가 부당하게 공제받음
12	<p>▶ 투명한 자금관리 및 집행 부재</p> <ul style="list-style-type: none"> • 간이영수증은 현금지출로 기인한 것으로, 이 경우 부가세 환급 등 세금혜택을 받지 못함에도 불구하고, 동일 업체에서 프린터잉크를 구입한 후 다른 가격으로 간이영수증 처리함
13	<p>▶ 공인회계사법 위반</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공인회계사법 제21조(직무제한)에 의거, 공정한 회계업무를 방해한 사항으로, 감사 및 결산보고 업무와 기장 업무를 동시 수행함
14	<p>▶ 결산보고서 보고지연 및 누락</p> <ul style="list-style-type: none"> • 정관에 따라 매 회계연도마다 결산보고 절차를 준수하여야 하나, 결산보고서 보고지연, 보고누락, 형식적인 자료보고 등을 확인함
15	<p>▶ 기타소득 지급방법 부적정</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소득세법 제21조(기타소득)에 의거, 동일업무에 대하여 그 업무 전체를 1건으로 보아 기타소득에 대한 원천징수 하는 관련세법에 따라 기타소득에 해당하는 소득금액을 지급함에 있어 동일업무는 그 업무전체를 1건으로 보아 지급하여야 함에도 불구하고, • 조합은 1달에 감사를 3번 수행하여 감사수당을 일당 10만원으로 3번 지급하였으나 감사수당을 1건 30만원으로 지급한 사실을 확인함

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

연번	적발사항
16	<p>▶ 조합자금 관련 법인통장 외 개인통장 거래</p> <ul style="list-style-type: none"> • 조합설립 후 조합명의 통장이 있음에도 불구하고, A씨(전 조합장) 명의의 개인 통장으로 조합 자금을 이체하여 관리하였으며, 현재까지 000만원의 현금을 법인통장에서 인출하여 관리한 사실을 확인함
17	<p>▶ 조합이 부담하지 아니할 경비 지출</p> <ul style="list-style-type: none"> • 조합이사가 조합원과 상담 중 의견충돌로 인한 부상 치료비는 가해자가 부담해야 할 치료비임에도 조합카드로 지출하고 이에 대해 구상 청구 등을 하지 아니함
18	<p>▶ 경조사비 자금집행에 관한 정관 또는 규정 미제정</p> <ul style="list-style-type: none"> • 경조사비 지급 기준이 정관 또는 운영 규정에 구체적으로 명시되어 있지 않은 관계로, 형평성 없이 각기 상이한 금액으로 집행됨
19	<p>▶ 3만원 초과 거래금액 등에 대한 간이 영수증으로 사용</p> <ul style="list-style-type: none"> • 법인세 및 소득세법에 따라 사업자로부터 공급받는 재화 또는 용역의 건당 거래 금액(부가가치세 포함)이 3만원을 초과하는 경우에는 모든 거래에 관한 증명서류(세금계산서, 신용카드매출전표, 현금영수증, 계산서)를 5년간 수취 및 보관하여야 함에도 불구하고, • 3만원 초과 거래금액 등에 대하여 세금계산서 등과 같은 증명서류로 인정을 받지 못하는 간이 영수증으로 총 0,000천원을 사용한 사실을 확인함
20	<p>▶ 선거관리위원 수당, 추진위원회 인건비 지급 원천징수 미 이행</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소득세법 제127조(원천징수의무)에 의거, 미 이행한 것에 대하여 원천징수한 후 0000년 0월 말까지 자진 신고하도록 하고, 미 이행시 국세청 통보하여야 하는 사항과 관련하여 • 근로소득 등 소득을 지급하는 자는 소득세를 원천징수 하여야 하나, 조합은 선거관리위원 수당, 추진위원회 인건비를 지급하면서 원천징수를 하지 아니함
21	<p>▶ 조합장의 개인 형사사건 소송비용을 조합 측에서 부담</p> <ul style="list-style-type: none"> • 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약은 총회의 의결 사항 이나, 조합장의 개인적인 형사사건수행을 위한 변호사 수임료를 조합비용으로 처리하였음

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

5

자금운용 및 회계처리 관련 판례 · 유권해석

**법제처(2009. 7. 27.)**

제목 : 추진위원회 회계감사 대상 여부

【질의 요지】

주택재개발사업 조합설립 추진위원회가 계약을 하면서 계약에 따라 지급할 금액을 조합설립인가 후에 지급하기로 한 경우로서, 그 금액이 3억 5천만원 이상인 경우, 도시정비법 제76조 및 같은 법 시행령 제67조제1항제1호에 따라 회계감사를 받아야 하는지

【회신 내용】

주택재개발사업 조합설립 추진위원회가 계약을 하면서 계약에 따라 지급할 금액을 조합설립인가 후에 지급하기로 한 경우로서, 그 금액이 3억 5천만원 이상인 경우, 도시정비법 제76조 및 같은 법 시행령 제67조제1항제1호에 따라 회계감사를 받아야 함

**국토교통부 (2015. 3. 19.)**

제목 : 외부회계감사 대상 판단 시 지출된 금액의 범위

【질의 요지】

도시정비법 시행령 제67조제1항제2호의 의미가 사업행인가고시일전까지 “납부 또는 지출된 금액”을 의미하는지, “지출될 것이 확정된 금액”을 포함한 의미인지

【회신 내용】

도시정비법 시행령 제67조제1항제2호에 따르면 도시정비법 제76조에 따라 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자는 사업시행인가고시일전까지 납부 또는 지출된 금액이 7억원 이상인 경우로서 비용의 납부 및 지출내역에 대하여 조합원의 80퍼센트 이상의 동의를 얻지 아니한 경우에는 회계감사를 받도록 하고 있으며, 동 규정은 사업시행자가 사업시행인가 고시일전까지 납부 또는 지출된 금액을 의미함.



대법원 판례(2015. 5. 14. 2014도8096)

제목 : 정비사업비 및 예산의 의미

【판시 사항】

도시 및 주거환경정비법 제24조 제3항 제5호에서 규정하는 ‘예산’의 의미(=조합의 정관에서 정한 회계연도의 수입·지출 계획) / 이러한 예산의 요건을 충족하지 않지만 조합이 정비사업을 추진하는 과정에서 공사비 등 정비사업에 드는 비용인 정비사업비의 지출예정액에 관하여 사업비 예산이라는 명목으로 총회의 의결을 거친 경우, 이를 같은 호에서 규정하는 ‘예산’으로 볼 수 있는지 여부(소극)

【판결요지】

도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라고 한다)은 제24조 제3항 제5호에서 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 총회의 의결 사항으로 규정하면서, 제85조 제5호에서 ‘제24조의 규정에 의한 총회의 의결을 거치지 아니하고 동조 제3항 각 호의 사업을 임의로 추진하는 조합의 임원’을 처벌하도록 규정하고 있다. 그런데 ‘예산’의 사전적 의미는 ‘국가나 단체에서 한 회계연도의 수입과 지출을 미리 셈하여 정한 계획’을 의미하고, 한편 조합의 회계와 총회의 소집 시기 등은 도시정비법 제20조 제1항에 따라 조합의 정관에 포함되어야 한다. 그렇다면 도시정비법 제24조 제3항 제5호에서 규정하는 ‘예산’이란 ‘조합의 정관에서 정한 회계연도의 수입·지출 계획’을 의미하고, 따라서 이러한 예산의 요건을 충족하지 아니하는 이상, 조합이 정비사업을 추진하는 과정에서 공사비 등 정비사업에 드는 비용인 정비사업비의 지출예정액에 관하여 사업비 예산이라는 명목으로 총회의 의결을 거친 적이 있다고 하더라도, 이를 두고 도시정비법 제24조 제3항 제5호에서 규정하는 ‘예산’이라고 볼 수는 없음



대법원 판례(2018. 6. 15, 2018도1202)

제목 : 예산 외에 조합원의 부담이 될 계약

【판시 사항】

구 도시 및 주거환경정비법 제24조 제3항 제5호에서 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 총회의 의결사항으로 규정한 취지 / 조합의 임원이 총회의 사전 의결 없이 조합원의 부담이 될 계약을 체결한 경우, 같은 법 제85조 제5호를 위반한 범행이 성립하는지 여부(적극) 및 총회의 사전 의결을 거쳐야 하는 사항 / 기존 총회 의결 과정에서 조합원들의 부담 정도를 충분히 예상할 수 있는 정보가 제공된 상태에서 장차 그러한 계약이 체결될 것을 의결한 경우, 사전 의결을 거친 것으로 볼 수 있는지 여부(적극)

【판결요지】

구 도시 및 주거환경정비법(2015. 1. 6. 법률 제12960호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라고 한다) 제24조 제3항 제5호에서 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 총회의 의결사항으로 규정한 취지는 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항에 조합원들의 의사가 반영될 수 있도록 절차적으로 보장하려는 것이다. 따라서 조합의 임원이 사전 의결 없이 조합원의 부담이 될 계약을 체결하였다면 이로써 구 도시정비법 제85조 제5호를 위반한 범행이 성립한다. 그러나 정비사업의 성격상 조합이 추진하는 모든 업무의 구체적 내용을 총회에서 사전에 의결하기는 어려우므로, 위 구 도시정비법 규정 취지에 비추어 사전에 총회에서 추진하려는 계약의 목적과 내용, 그로 인하여 조합원들이 부담하게 될 부담의 정도를 개략적으로 밝히고 그에 관하여 총회의 의결을 거쳤다면 사전 의결을 거친 것으로 볼 수 있다. 따라서 총회 의결 없이 조합의 부담이 늘어나는 계약을 체결하여 조합원의 이익이 침해되는 일이 없도록 하면서도, 기존 총회 의결 과정에서 조합원들의 부담 정도를 충분히 예상할 수 있는 정보가 제공된 상태에서 장차 그러한 계약이 체결될 것을 의결한 경우에는 사전 의결을 거친 것으로 보아 정비사업의 원활한 추진에 지장이 없도록 조화롭게 해석할 필요가 있음

제4절 정비사업비 점검

제4절 정비사업비 점검

1 개요

- 점검자는 조합원에게 과도한 분담금 증액이 발생하는 것을 사전에 예방하기 위한 목적으로 정비사업비에 미 반영된 용역금액이 있는지, 사업변경에 따른 추가비용이 과소·과다·누락되어 있는지 등에 대하여 점검함

<정비사업비 점검사항>

- 정비계획 및 설계변경 예상되는 경우 설계비, 도시계획용역비, 정비사업전문 관리용역 비용 등에 추가되는 비용이 반영되어 있는지
- 사업비항목이 누락되어 있는지
- 이주비 금융비용이 인근사례 및 은행 대출 금리에 비해 적정한지
- 모든 비용에 VAT가 포함되어 있는지
- 현금청산금액외에 취·등록세, 감정평가, 소송비 등이 포함되어 있는지
- 조속재결 등에 따른 추가비용이 발생할 가능성이 있는지
- 정비사업비 예비비가 과도·과소한지
- 일반분양가격이 과도하게 높은지

2 정비사업비 구성

가. 정비사업비 관련 규정

- 조합에서는 정비사업 단계별로 도시정비법에 따라 아래의 정비사업비를 토지 등소유자 및 조합원에게 통지하며, 총회에서 의결하여 확정함

구분	법률내용
조합설립동의서 징구 시	[법제35조제8항] 추정분담금 통지
조합설립인가	[법제35조제2항] 정비사업비와 관련된 자료 통지
사업시행계획인가	[법제52조제1항] 사업시행계획서 작성시 정비사업비 포함
분양신청시	[법72조제1항] 분양대상자별 분담금의 추산액 통지
관리처분계획인가	[법74조제1항] 정비사업비의 추산액 통지

<총회의 의결(법제45조)>

- ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.
 3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역
- 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.

나. 정비사업비 구성항목

- 조합의 사업비구성 항목은 아래 양식을 기본으로 하며, 조합이 사업특성에 맞게 추가 용역계약을 추가한 경우 신규항목이 추가됨

구분	내역
공사비	해당 정비사업으로 설치되는 제반 시설공사(공동주택과 이에 수반되는 복리시설 및 주차장에 한한다)에 드는 건축·토목·조경·철거공사비, 예술장식품 설치비, 시공보증수수료 등
설계·감리비	해당 정비사업을 위하여 투입되는 설계 및 감리에 관한 비용
부대비용	법 제11조제1항제1호에 해당하는 총비용 중에서 공사비, 설계감리비, 그 밖의 경비를 제외한 비용으로서 분양 관련 비용, 수도·가스·전기시설 인입(引入)비용, 등기비용 등
그 밖의 경비	교통·환경영향평가 등 사업시행인가와 관련된 비용, 주택 및 토지매입비, 조합원의 이주를 위하여 드는 이주비용에 대한 금융비용, 안전진단비용, 측량비용, 감정평가수수료, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업전문관리업자에 대한 위탁 및 자문비용, 회계·감사비용, 해당정비사업과 관련된 용역비용 등
조합(추진위원회)의 운영비	운영비, 소송 비용 등 조합(추진위원회)의 운영과 관련된 제반 비용
부담금	기반시설부담금, 광역교통시설부담금, 그 밖의 원인자부담금 등과 국공유지 사용에 따른 대부료, 사용료
제세공과금	해당 정비사업을 위하여 지출되는 취득세, 등록세, 면허세, 법인세, 산업재해보상보험료 등

3

정비사업비 체크리스트

가. 정비사업비 적정성 점검

구분	점검사항	근거	확인서류
정비사업비 추정액 적정성	사업계획 변경으로 인해 설계비 등*이 증액될 가능성이 있는지 * 건축공사비, 정비사업전문관리용역, 설계용역비, 도시계획 용역비용 등	계약서	사업추진일정표 용역계약서
	사업시행계획인가 변경시 이를 고려한 추가용역 내용이 정비사업비에 반영되어 있는지	계약서	사업추진일정표 용역계약서
	시공사 공사계약서의 물가상승분이 반영되었는지	계약서	공사계약서
	이주비 금융비용 이자율이 인근지역에 비해 적절한 수준인지		은행대출금리
	이주기간 지연으로 인해 이자비용이 증가될 가능성이 있는지		사업추진일정표 은행대출금리
	사업시행계획인가에서 확정된 연면적 기준으로 용역비가 산정 및 정산되어 있는지 * 정비사업전문관리용역, 설계용역, 도시계획 용역비용 등	계약서	사업시행 인가서
	예비비가 과도·과소하게 산정되어 있는지		정비사업비 내역서
	인근지역 현황 및 민원제기로 인해 민원보상비*가 발생할 가능성이 있는지 * TV 난시청, 일조권보상 등		
분양수입	일반분양가격이 인근 시세에 비해 과도하게 높은지(입지가 유사한 인근 아파트 시세 비교)		부동산테크, 네이버 부동산 등
	일반분양 시기 및 방법 등*으로 인해 추가 소요 비용 가능성이 있는지 * 후분양, 이자후불제 등		사업추진 일정표

나. 정비사업비 누락 항목 점검

- 점검자는 조합에서 제시한 정비사업비 내역에서 아래항목이 포함되었는지 여부를 점검함

항 목	점검사항		비 고
공사비	건축시설공사비		법제29조에 따라 기존건축물의 철거공사(석면조사·해체·제거를 포함) 포함
	공사비 부가가치세		
	정비기반시설공사비		
	지장물이설비		
	인입공사비		
	기 타 공사비		대지조성비, 미술장식품공사비, 사업시행인가조건 공사비 등
보상비	국공유지 매입비		조합매입분
	현금청산	건 축 물	
		토 지	
	영업손실보상		
	주거이전비		
	기타이주촉진비		이사비용, 조사비용 등
외주 용역비	측량비		
	지질조사비		
	문화재 조사비		
	설계비		
	감리비		
	신탁등기비		재건축사업에 한함
	정비사업전문관리업비		

항 목	점검사항	비 고
	법무비	현금청산, 매도청구, 기타 조합 관련 소송
	세무회계	
	안전진단	재건축사업에 한함
	감정평가수수료	
	도시계획용역	
	교통영향평가	
	환경영향평가등	
	친환경에너지 인증 관련 용역	
	범죄예방관련 용역	
	이주관련 용역	
	기타용역	임대주택, 국공유지 매입, 모델 하우스, 광고선전 비용 등
관리비	조합(추진위원회)운영비	
	총회비	
부담금	상수도부담금	
	하수도부담금	
	도시가스부담금	
	광역교통시설부담금	
	학교용지 부담금	
금융비용	이주비 이자 등	
기타 경비	채권매입	할인매각시 손실액만 산정함
	제세공과금 등	재산세, 법인세, 취득등록세 등
	재건축부담금	재건축사업만 해당됨
	예비비	

4 정비사업비 점검 사례

연번	적발사항
1	<p>▶ 과도한 일반분양가격 반영</p> <ul style="list-style-type: none"> • 인근에 최근 신축된 아파트에 비하여 입지가 열악함에도 분양가격이 높음
2	<p>▶ 공사비중 공사계약서상 물가상승분 누락</p> <ul style="list-style-type: none"> • 계약서상 시공사와의 계약체결일 기준으로 물가상승률을 반영하는 것으로 되어있으나, 조합에서는 정비사업비 산정 시 시공사 공사비 물가상승분을 미 포함함
3	<p>▶ 분양신청 시에만 정비사업비를 크게 줄임</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획인가시의 정비사업비를 별도의 사유 없이 분양신청 시 크게 축소한 후 조합원에게 통지함
4	<p>▶ 재건축부담금 누락</p> <ul style="list-style-type: none"> • 재건축사업의 경우 재건축부담금 항목을 포함하여 정비사업비를 산정하여야 하나 이를 누락함
5	<p>▶ 조속재결 비용 누락</p> <ul style="list-style-type: none"> • (구)도시정비법에 따라 현금청산자가 되어 조합에 조속재결을 요청하였으나, 조합에서는 이를 이행하지 않아, 조합에서는 지연이자 가산금이 추가로 발생하였음에도 정비사업비에 반영하지 않음

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

5

정비사업비 관련 판례



법제처 (18-0262, 2018. 07. 11.)

**제목 : 주택재개발사업에서 정비사업비의 적정성 여부를 사유로 사업시행계획변경을
인가하지 않을 수 있는지**

【질의 요지】

주택재개발사업조합이 도시정비법 제50조제1항 본문에 따라 정비사업비의 증가를
내용으로 하는 사업시행계획의 변경인가를 신청한 경우 관할 시장·군수 등이 해당
정비사업비의 적정성을 사유로 사업시행계획의 변경을 인가하지 않을 수 있는지

【회신내용】

이 사안의 경우 시장·군수 등은 정비사업비의 적정성을 사유로 사업시행계획의
변경을 인가하지 않을 수 있습니다

만일 정비사업비와 같이 사업시행계획서에는 포함되지만 사업시행계획을 인가
또는 변경인가 할 때 그에 관한 기준 등을 도시정비법령에서 별도로 규정하고
있지 않은 사항에 대해 시장·군수등의 실질적인 심사권이 없다고 한다면, 정비
사업비가 지나치게 많이 책정되었거나 그 밖에 사업시행계획서에 포함된 사항이
통상적인 정비사업의 범위를 벗어나는 등 정비사업으로서 타당성이 없는 경우에
도 인가권을 가진 시장·군수등이 이에 기속되어 사업시행계획을 인가 또는 변경
인가 해야 하는 부당한 결과가 초래될 수 있습니다.

제5절 정보공개 점검

제5절 정보공개 점검

1 개요

- 조합이 정비사업의 시행에 관한 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하도록 하고 있는지, 정비사업 관련 자료에 대하여 조합원이 열람 및 복사 요청하는 경우 15일 이내에 제공하고 있는지에 대하여 점검함

<정보공개 점검사항>

□ 인터넷 등으로 공개한 사항확인

- 조합 대의원회에서 선정하여 체결한 용역계약서 및 변경계약서
- 이사회 및 대의원회 의사록
- 조합 수·발신 공문서
- 월별 자금의 입출금 세부내역
- 결산보고서
- 정비사업비 변경에 관한 사항

□ 분기별 서면통지 통지여부 확인

- 분기별로 토지등소유자에게 통지했는지
- 분기별 통지내용이 시행령 제95조 내용이 모두 포함되었는지

□ 정보공개 서면요청 확인

- 조합원이 열람 및 복사를 요청한 경우 15일 이내 자료를 제공했는지
- 조합원이 열람 및 복사를 요청한 경우 사용 목적 등을 기재했는지
- 조합원이 열람 및 복사 요청을 제공할 경우 주민등록번호를 제외했는지

2 정보공개 관련 법규 내용

가. 정보공개 대상 및 방법

1) 인터넷 등으로 공개할 사항

- 도시정비법 제124조제1항에 따라 인터넷 등으로 공개할 사항

<인터넷 등의 방법으로 공개할 사항>

[법 제124조제1항]

1. 제34조제1항에 따른 추진위원회 운영규정 및 정관등
2. 설계자·시공자·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
3. 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록
4. 사업시행계획서
5. 관리처분계획서
6. 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
7. 회계감사보고서
8. 월별 자금의 입금·출금 세부내역
9. 결산보고서
10. 청산인의 업무 처리 현황

[시행령 제94조]

1. 법 제72조제1항에 따른 분양공고 및 분양신청에 관한 사항
2. 연간 자금운용 계획에 관한 사항
3. 정비사업의 월별 공사 진행에 관한 사항
4. 설계자·시공자·정비사업전문관리업자 등 용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항
5. 정비사업비 변경에 관한 사항

2) 서면공개 방법

- 도시정비법 제124조제4항에 따라 열람·복사할 사항

<열람 및 복사 대상>

[법 제124조제4항]

조합원, 토지등소유자가 제124조제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 함

1. 토지등소유자 명부
2. 조합원 명부
3. 설계자·시공자·정비사업전문관리업자 등 용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항
4. 정비사업비 변경에 관한 사항

3) 분기별 통지사항

<분기별 서면통지 대상>

[법 제124조제2항]

조합은 법 제124조제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 분기별로 공개대상의 목록, 개략적인 내용, 공개장소, 열람·복사 방법 등을 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 함

[시행령 제94조제2항]

조합은 법 제124조제2항에 따라 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 다음 각 호의 사항을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 함

1. 공개 대상의 목록
2. 공개 자료의 개략적인 내용
3. 공개 장소
4. 대상자별 정보공개 범위
5. 열람·복사 방법
6. 등사에 필요한 비용

4) 회의자료 작성 및 보관 방법

<속기록, 녹음, 영상자료 보관 대상>

[법 124조]

조합은 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의를 말한다)가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상 자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야 한다.

[시행령 제94조] (속기록등 자료가 필요한 중요한 회의)

1. 용역 계약(변경계약을 포함한다) 및 업체 선정과 관련된 대의원회·이사회
2. 조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다) 자격에 관한 대의원회·이사회

나. 정보공개 벌칙규정

- 도시정비법 제137조 : 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함.
 - 도시정비법 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 추진 위원장 또는 조합임원
- 도시정비법 제138조 : 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함.
 - 도시정비법 제124조제1항을 위반하여 정비사업시행과 관련한 서류 및 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 아니하거나 같은 조 제4항을 위반하여 조합원 또는 토지등소유자의 열람·복사 요청에 응하지 아니하는 추진 위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원
 - 도시정비법 제125조제1항을 위반하여 속기록 등을 만들지 아니하거나 관련 자료를 청산 시까지 보관하지 아니한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원

3

정보공개 체크리스트

구분	점검사항	근거	확인서류		
인터넷 등의 방법으로 공개할 사항	아래의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 인터넷에 공개했는지	법제 124조 제1항, 시행령 제94조 [별칙제 138조]	인터넷		
	구분			사항	확인
	1			추진위 운영규정 및 정관 등	
	2			용역업체의 선정계약서	
	3			추진위·총회 및 이사회·대의원회의 의사록	
	4			사업시행계획서	
	5			관리처분계획서	
	6			정비사업 시행 공문서	
	7			회계감사보고서	
	8			월별 자금의 입금·출금 세부내역	
	9			결산보고서	
	10			청산인의 업무 처리 현황	
	11			분양공고 및 분양신청에 관한 사항	
	12			연간 자금운용 계획에 관한 사항	
	13			정비사업의 월별 공사 진행에 관한 사항	
	14			용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항	
15	정비사업비 변경에 관한 사항				
열람 및 복사 대상	조합원, 토지등소유자가 아래 서류를 열람 및 복사를 요청한 경우 15일 이내에 제공했는지	법제 124조 제4항 [별칙제 138조]	정보공개 관련 접수 대장		
	구분			공개대상 서류	
	1			법제 124조제1항에 따른 인터넷공개 서류	
	2			토지등소유자 명부	
	3			조합원 명부	
	4			용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항	
	5			정비사업비 변경에 관한 사항	
6	그 외 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료				

구분	점검사항	근거	확인서류		
	공개 및 열람·복사한 자료에 주민등록번호를 제외했는지	법제124조 제3항	조합 제공서류		
	청구인이 부담하는 복사에 필요한 실비의 범위가 과도한지				
분기별 서면통지 대상	매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 아래 각 호의 사항을 조합원 또는 토지등 소유자에게 서면으로 통지했는지	법제124조 제2항, 시행령 제94조제2항	토지등 소유자 통지자료		
	구분			대상	확인
	1			공개 대상의 목록	
	2			공개 자료의 개략적인 내용	
	3			공개 장소	
	4			대상자별 정보공개범위의 범위	
	5			열람·복사 방법	
6	등사에 필요한 비용				
속기록, 녹음, 영상자료 보관 대상	법제124조제1항에 따른 서류 및 관련자료를 보관하고 있는지	법제 124조	회의 자료		
	아래의 회의와 관련하여 속기록, 녹음, 영상 자료 중 어느 1개를 보관하고 있는지	법제 124조, 시행령 제94조 [벌칙제138조]			
	구분			대상	확인
	1			총회	
2	용역 계약 및 업체 선정 관련 대의원회·이사회				
3	조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 토지등소유자 자격에 관한 대의원회·이사회				

4 정보공개 점검 사례

연번	적발사항
1	<p>▶ 결산보고서, 의사록 및 용역계약서 등 공개지연</p> <ul style="list-style-type: none"> 정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개 하여야 함에도 불구하고 아래 자료에 대한 공개를 지연함 <ul style="list-style-type: none"> - 결산보고서 미공개 - 의사록 00건 및 용역계약서 등 00건 장기간 공개지연 <p>[수사의뢰]</p>
2	<p>▶ 정보의 부실 등재</p> <ul style="list-style-type: none"> 도시정비법 및 시행령에서 정하고 있는 00가지 항목의 정보 클린업시스템 미공개, 자료 발생 15일 이내 미등재/, 일부 내용 누락하는 등 부실 등재 등의 사실을 확인함
3	<p>▶ 공개대상서류 및 관련 자료를 조합원에게 서면으로 통지하지 아니함</p> <ul style="list-style-type: none"> 0000년 0월~0월, 0000년 0월~0월, 0000년 0월~0월에 공개대상서류 및 관련 자료를 조합원에게 서면으로 통지하지 아니함
4	<p>▶ 최초 개인정보공개 요청받을 당시 사용목적 미기입</p> <ul style="list-style-type: none"> 조합은 조합원 명부 등에 대한 사용목적이 작성되지 않은 요청서를 접수한 후 관련 자료를 정보 공개함
5	<p>▶ 토지등소유자등에 대한 비용관련 사항 미 통지</p> <ul style="list-style-type: none"> 추진위원회는 토지등소유자의 비용을 수반하는 사항이 있는 경우, 서면통지하는 등 토지등소유자가 그 내용을 충분히 알 수 있도록 하여야 함에도 서면통보 하지 않음

* 위 사례는 위법에 해당하므로, 사안에 따라 수사의뢰, 벌금, 과태료, 과징금 등이 부과됨

5 정보공개 관련 판례 · 유권해석



국토교통부 (2018. 04. 02)

제목 : 공사비 지급 관련자료의 정보공개 관련

【질의 요지】

공사비 지급에 관한 사항을 15일 이내에 정보공개 하여야 하는지

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」(이하“도시정비법”라 한다.) 제124조제1항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등 소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 월별 자금의 입금·출금 세부내역, 설계자·시공자·정비사업 전문관리업자 등 용역업체의 선정 계약서류 및 관련자료 등이 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그밖의 방법을 병행하여 공개하도록 하고 있으며, 도시정비법 제138조에 따라 이를 위반할 경우에는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있음



국토교통부 (2018. 04. 05)

제목 : 서면결의서를 정보공개 요청 시 성명, 지장날인을 삭제하고 공개 가능여부

【질의 요지】

사업시행자인 조합에서 조합원이 서면결의서를 정보공개 요청 시 성명, 지장날인, 생년월일, 연락처, 소유지번 등을 임의 삭제하고 공개한 경우 벌칙 적용 관련

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제124조제1항 및 제4항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등

소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 하도록 하고 있고, 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 토지등소유자 명부, 조합원 명부 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따르도록 하고 있습니다. 이에 서면결의서의 공개를 요청한 경우 해당 자료가 작성되거나 변경된 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 함



국토교통부 (2018. 06. 27)

제목 : 서면결의서의 정보공개 시 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 하는지

【질의 요지】

서면결의서 정보공개 시 주민등록번호를 제외하고 공개하는지

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제124조 제1항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 추진위원회·주민총회·조합 총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록 등 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 함

또한, 같은 조 제3항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하도록 하고 있으므로 총회 서면결의서의 경우 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 할 것으로 보임



국토교통부 (2018. 06. 29)

제목 : 추진위원회 회의의 안건별 찬성, 반대자 명단이 정보 공개 대상인지 여부

【질의 요지】

추진위원회 회의의 안건별 찬성, 반대자 명단이 정보 공개 대상인지 여부

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제124조 제1항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자 (조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발 사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 추진위원회·주민 총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록 등 각 회의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 하도록 하고 있음

또한, 같은 조 제3항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하도록 하고 있으므로 추진위원회 회의의 안건별 찬성, 반대자 명단의 경우 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 할 것으로 보임



국토교통부 (2019. 06 . 11)

제목 : 서면결의서가 정보공개 대상인지 여부

【질의 요지】

서면결의서가 정보공개 대상인지 여부

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제124조제4항에 따르면 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다고 규정하고 있음

그리고, 같은 조 제3항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항

에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하도록 하고 있으므로, 서면결의서의 경우 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 할 것으로 보임



국토교통부 (2018. 01. 18)

제목 : 세금 납부 영수증이 정보공개 대상인지 여부 관련

【질의 요지】

세금 납부 영수증이 정보공개 대상인지 여부 관련

【회신내용】

『도시 및 주거환경정비법』(이하 “도시정비법”이라 한다.) 제81조제3항에 따르면 사업시행자는 같은 조 제1항 및 제6항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하도록 하고 있으므로, 질의하신 세금 납부 서류가 조합에 비치되어 있는 경우에는 동 규정에 따른 정보공개 대상이 될 것으로 판단됨



국토교통부 (2019. 03 .07)

제목 : 외부 일조권 분석용역 업무보고서가 정보공개 대상인지 여부

【질의 요지】

외부 일조권 분석용역 업무보고서가 정보공개 대상인지 여부

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」(이하“도시정비법”라 한다.) 제124조 제1항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서 등 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다고 규정하고 있고, 같은조 제4항에는 조합원, 토지등

소유자가 제1항에 따른 서류 및 토지소유자 명부 등 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다고 규정하고 있음

그리고, 같은조 제3항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하도록 하고 있으므로 외부 일조권 분석용역 업무보고서가 조합에 비치되어 있는 경우 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 할 것으로 판단됨..



국토교통부 (2019 . 05. 30)

제목 : 임시총회 발의자 대표가 청구한 임시총회 발의동의서 및 서면결의서가 정보공개 대상인지 여부

【질의 요지】

- 가. 임시총회 발의자 대표가 청구한 임시총회 발의동의서 및 서면결의서가 정보공개 대상인지 여부
- 나. 임시총회 발의자 대표에게 정보공개 청구가 가능한지 여부

【회신내용】

질의‘가’와‘나’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제124조 제1항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원 회의 의사록 등 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다고 규정하고 있음

그리고, 같은 조 제3항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하여야 한다고 규정하고 있으므로 임원선임을 위한 발의자 대표가 청구한 임시총회 발의서와 조합원 명부, 서면결의서 등이 작성되어 조합에서 보관하고 있는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 함

아울러, 자료공개 요청은 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한

조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)에게 하여함



국교통부 (2018 . 02. 05)

제목 : 조합원 명부 등이 정보공개 대상인지 여부

【질의 요지】

조합원 명부가 정보공개 대상인지 여부

【회신내용】

『도시 및 주거환경정비법』 제81조제3항에 따르면 사업시행자는 같은 조 제1항 및 제6항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하도록 하고 있으므로, 질의하신 조합원 명부가 조합에 비치되어 있는 경우에는 동 규정에 따른 정보공개 대상이 될 것으로 판단됨



국토교통부 (2018 . 11 . 29)

제목 : 조합원의 대리인이 조합에 정보공개 신청을 하여도 되는지 여부

【질의 요지】

- 가. 조합원의 대리인이 조합에 정보공개 신청을 하여도 되는지 여부
- 나. 조합원 총회 개최 시 총회 참석비 등 지급이 위법인지 여부

【회신내용】

질의‘가’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’이라 한다.) 제124조 제4항에 따르면 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 토지등소유자 명부, 조합원 명부 등 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따르도록 하고 있으므로, 정보공개 청구는 동 규정에 따른 조합원 및 토지등소유자가 직접 요청해야 하는 사항으로 질의하신 사항과 같이 대리인을 통한 정보

공개 요청은 할 수 없음

질의'나'에 대하여 도시정비법 제45조제1항에 따르면 정비사업비의 사용 및 정비사업비의 변경은 총회 의결을 거치도록 하고 있으므로, 질의하신 총회 참석비에 대하여는 조합에서 정비사업의 사용으로 총회의결은 한 경우에는 사용이 가능할 것으로 판단됨



국토교통부 (2018. 03 . 09)

제목 : 토지등소유자 명부의 정보공개 범위 및 개인정보보호법 저촉 여부 관련

【질의 요지】

토지등소유자 명부의 정보공개 범위 및 개인정보보호법 저촉 여부와 용역업체 선정절차 진행 중에도 관련자료를 공개하여야 하는지 여부

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제124조제1항 및 제4항에 따르면 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 하도록 하고 있고, 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 토지등소유자 명부, 조합원 명부를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따르도록 하고 있습니다. 이에 토지등소유자 명부를 공개 요청한 때에는 자료가 작성된 경우 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 함

또한, 동법 제124조 제4항에 따라 열람·복사를 요청한 사람은 제공받은 서류와 자료를 사용목적 외의 용도로 이용·활용하여서는 아니 되며, 동규정은 용역업체 선정절차 진행 중이라도 예외로 하고 있지 아니함



법제처 (11-0324 2011. 09. 01)

제목 : 서면결의서가 「도시 및 주거환경정비법」 제81조제1항에 따른 공개대상인지

【질의 요지】

- 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 할 것임
- 나. 서면결의서를 제출한 조합원의 동의가 없더라도 서면결의서의 공개는 가능하다고 할 것임
- 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 된다고 할 것임



대법원 판례(2014. 7. 24. 2013도1547)

제목 : 정보 공개 서류 및 자료 공개 시기 관련

【판시 사항】

구 도시 및 주거환경정비법 제81조 제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 공개가 이루어져야 하는 시기

【판결요지】

구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다) 제81조 제1항이 같은 항 각 호의 서류 및 관련 자료의 공개 시기를 명확히 규정하고 있지 아니하나, 구 도시정비법 제81조 제2항이 ‘제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 분기별로 공개 대상의 목록, 개략적인 내용, 공개 장소, 열람·복사 방법 등을 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 한다’고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제70조 제2항이 ‘매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 공개 대상의 목록, 공개 자료의 개략적인 내용, 공개 장소 등을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 한다’고 규정하고 있으므로, 위 서류 및 관련 자료의 공개는 공개 대상의 서면 통지 전에 이루어져야 하는 것으로 봄이 타당하고, 따라서 늦어도 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지는 위 서류 및 관련 자료를 공개하여야 함

제5장

점검완료 및 후속조치



제 5 장 점검완료 및 후속조치

1 점검결과 처리

- 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 현장점검 종료 후 처분결과에 대하여 조합에 통지하며, 점검자의 확인서 내용 및 조합의 소명내용에 대하여 추가 검토가 필요한 것으로 판단된 경우에는 처분결정 심의위원회를 개최하여, 조합에 대한 처분방법을 결정하도록 함

가. 점검결과 처리 절차

<처분결정 심의위원회 개최 절차>

점검 종료	확인서 등 증빙자료 징구
↓	
조합 소명	확인서 내용에 대한 조합의 소명 내용 검토 및 점검자 처분의견서 작성 * 점검완료 후 1~2주 이내
↓	
심의위원회 자료 작성	확인서 내용, 조합소명 내용, 처분의견서 등을 바탕으로 작성
↓	
처분결정 심의위원회 개최	확인서 내용에 대한 처분방법 결정 * 심의대상 점검자 및 관계자 제외
↓	
처분 결과 통보	심의결과에 따른 처분 결정사항 조합통보
↓	
점검결과 사후관리	점검처리에 대한 이행사항 관리 유사사항 재발방지를 위한 점검사례 작성 및 전파

1) 조합 소명내용 검토 및 처분의견서 작성

- 점검자는 점검이 완료되면 관계법령을 근거로 위반사실 등이 포함됨 확인서를 징구한 후 팀장에게 제출함
- 점검자는 조합에서 제출한 소명내용을 검토 한 후 처분의견서[서식 1]를 작성함

2) 처분결정 심의위원회 개최

- 팀장은 확인서, 조합소명내용, 점검자 처분의견서를 토대로 처분결정 심의위원회 개최가 필요한 것으로 판단된 경우에는 처분결정 심의위원회 개최 준비 및 심의 자료를 작성함
- 심의위원은 담당분야의 전문가로서 일반적으로 법률 전문가인 변호사와 회계 전문가인 공인회계사로 구성이 됨
- 투명한 심의진행을 위하여 현장점검을 수행한 점검자 및 관계자는 심의위원에서 제외시킴

3) 점검 결과 보고서 작성

- 점검 팀장은 처분결정 심의위원회 완료 후 관련 내용을 토대로 점검결과 보고서를 작성하며, 점검결과에는 확인서, 처분의견서, 심의결과 등을 포함함

4) 점검 결과 통보

- 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 처분결과에 대한 심의위원의 검토의견을 바탕으로 “환수권고”, “행정지도”, “시정명령”, “수사의뢰”, “고발” 등으로 구분하여 통보하고 사안에 따라 관련 법령에 따른 조치를 취함

□ 처분요구 종류와 처분요구 기준

종 류	내 용	비 고
환수권고	조합이 부적정하게 지급한 금액을 환수하도록 할 필요가 있는 경우 * 징계요구·개선요구를 하기에 부적절하거나 점검주체로 하여금 자율적으로 처리하도록 하는 사항	
행정지도	조합이 일정한 행위를 하지 아니하도록, 권고, 지도, 지시 등의 조치를 할 필요가 있는 사항 * 국민의 권익보호 차원에서 처분보다는 행정지도 위주의 행정을 적극적으로 활용하려는 취지	
시정명령	위반사항에 대한 조합의 개선 조치가 필요한 사항 * 직접적인 의무이행을 요구하는 조치로서 불이행 시 곧바로 법적제재가 뒤따름	
수사의뢰 또는 고발	도시정비법 위반사항으로 범죄 구성요건에 해당되는지 여부를 검토하여 범죄혐의사실이 확실하다고 인정되는 사항 * 고발의 경우 「형사소송법」과 「검찰사건 사무규칙」에 따라 수사 의무가 있음	

나. 점검결과 사후 관리

- 조합은 통보받은 처분결과에 대하여 조합의 홈페이지에 게재하도록 함
- 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 실태점검에 따른 처분요구를 통지받은 조합의 처분이행 여부를 관리하여야 함
- 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 자율적으로 관리방법을 설정하여 지속적인 모니터링을 실시 함
- 조합의 이행결과가 미흡하다고 판단되는 경우 확인점검을 실시하거나, 추가 조치를 시행함
- 유사사항 재발방지를 위한 점검사례 작성 및 전파함

2

증거서류 보관 및 정리

- 점검과정에서 수집·분석된 자료는 점검팀 외의 자가 외부에서 점검결과에 대한 문제제기를 하는 등의 경우에 누구라도 점검보고서 내용이 정확하고 타당하다는 것을 확신할 수 있도록 증거서류로 편철·관리

가. 증거서류 편철 등 관리 요령

- 증거서류는 처분요구 목차 순서에 따라 편철하고, 사건별 증거서류는 답변서, 확인된 증거서류, 기타 증거서류는(가급적 기안서류 사본, 기타 방증서류 사본, 관계 규정 등 사본, 생산 일자 순으로 편철) 순으로 편철
- 점검과정에서 청구한 증거서류 사본과 동일한 사본이 답변서에 첨부된 경우는 중복 편철되지 않도록 관리
- 증거서류로서 사본 등을 요하는 원본의 분량이 많아서 필요한 부분을 발췌하거나 일정한 서식으로 정리, 이기하는 경우에는 그 출처를 명시하고 작성자의 소속 및 직위, 성명을 기입 날인
- 점검결과 처리를 요하는 사항에 대한 증거를 보강하기 위해서 필요할 때에는 관계자로부터 사안에 관련된 사실관계 등을 기술한 확인서를 별도 수령

나. 증거서류 등 중요자료 관리 기준

- 증거서류에는 비밀 또는 이에 준하여 관리하여야 할 중요한 문서와 비밀이 아니라 하더라도 외부 유출 시 바람직하지 못한 결과를 가져올 수 있으므로 보관 및 관리에 주의하여야 함

- 점검현장에서 조합의 PC 등 사무기기를 이용하여 각종 감사 관련문서를 생산하였을 경우에는 입력원안의 삭제 여부(삭제 후에도 PC내의 휴지통 비우기 실행 등)를 확인하여 외부유출을 방지

별첨

작성서식



【서식 제1호】

처분의견서

- 1. 점검대상 :
- 2. 점검기간 :
- 3. 점검의견 :

연번	지 적 사 항	처 분 의 견
1	•	
2	•	
3	•	
4	•	
5	•	
6	•	
7	•	
8	•	
9	•	
10	•	

※확인서(증거자료 포함) 별첨

20 년 월 일

점검반 성명 (인)

○○○○장 귀하

[서식 제2호]

확 인 서

1. 제 목 :

2. 내 용 :

※ 관련자의 소명이나 의견 포함 가능

○

○

첨부 : 관련증빙자료 1부.

위 사실을 확인함.

20○○. . .

확인자 : ○○○조합 성명 (인)

○○○○장 귀하

【서식 제3호】

임원 및 직원 현황

※ 조직현황 : 조합장()명, 감사()명, 이사(), 대의원()명, 직원()

연번	직위	성명	선입일자 (연임일자)	면직일자 (해임, 사임 등)	업무분장 내용	비고
1	추진위원장	홍길동	'12. 1. 1	'13. 12. 31	추진위원회 총괄	상근
2	조합장	홍길동	'12. 1. 1	'13. 12. 31	조합업무 총괄	상근

1. 임원(의원)의 상근, 비상근 여부를 비고란에 기재
2. 전체기간 근무자를 작성하며, 추진위원 및 대의원은 작성 제외

【서식 제4호】

현행 정관 등 내부 규정

구분	제·개정일자	인터넷 공개	비고
운영규정			
조합정관			
업무규정			
보수규정			
선거관리규정			
⋮			

※ 제·개정 경위 (조합 등 내규 기재/현행 규정 첨부)

【서식 제5호】

문서대장현황

연번	문서대장명	작성내용	생산년도	생산자 (조합/추진위)	비고
1	문서접수대장	외부로부터 접수된 문서 접수	2012년 ~ 현재	추진위원회	

※ 문서대장 보유현황(접수대장, 발송대장, 등록대장, 출장부, 업무분장, 근무일지, 민원접수 등 문서관련 대장 일체)

【서식 제6호】

조합(추진위원회) 회의 개최현황

구분	일시	안건		결과	표결 결과				인터넷 공개	
		연번	안건명		참석 (직접참석)	찬성	반대	기권	의사록	총회 채자
1차		1		가결	333(70)	300	30	3	○	○

※ 회의 개최 일시기준으로 이사회, 대의원회, 총회를 순차적으로 기재

【서식 제7호】

자금총괄현황

(단위 : 백만원)

조달재원금액				집행 금액	현재보유금액			비 고
차입금	조합원(토지등소 유자) 납부	기타수입	합계		합계	통장 잔고	현금 보유액	

【서식 제8호】

자금차입현황

(단위 : 천원)

연 번	일 자	대여 기관	금액	용도	이 율	총회 의결 일자	금전소비대차 계약일(약정일)	상환 금액	상환 일자	비 고
1			100,000	운영비			'12.1.1			

1. 차입기관 : 금융기관, 시공사, 정비사업전문관리업자, 공공기관, 조합원·임원 등 개인 차입금 포함
2. 총회 미의결시 사유 비고란에 기재

【서식 제9호】

조합(추진위원회) 계약현황

(단위 : 백만원)

연 번	계약 구분	전자 계약	계약 업체	계약 방법	계약 금액	선정 기관	계약 일자	준공(납품) (예정)일자	대금지급	
									지급금	미지급금
1		○		일반 경쟁		총회				

1. 계약구분은 공사 · 용역 · 물품 등으로 구분
2. 계약방법은 수의계약, 경쟁입찰(일반, 지명 등) 등 입찰방법을 구분 기재
3. 선정기관은 주민(조합)총회, 추진위원회, 대의원회, 이사회 등으로 기재
4. 자금차입 관련 계약사항은 작성 제외

【서식 제10호】

회계연도별 예산편성 및 집행현황

(단위 : 백만원)

연도별	예산		집행		차액	집행율 (결산/예산X100)	비고
	예산 금액	의결기관 (일자)	집행 금액	결산보고기관 (일자)			
'19년	소계	총회 (*10.3.20)		총회보고 : (*11.3.20)			
	운영비						
	사업비						
	기타지출						
'20년	소계						
	운영비						
	사업비						
	기타지출						
	소계						
	운영비						
	사업비						
	기타지출						

【서식 제11호】

집행 세부내역(전체기간)

(단위 : 원)

집행일	계정과목	사용내역	사용금액	지출증빙(현금영수증, 법인카드, 개인카드, 간이영수증 등)
2011. 1. 1	소모품비	토너구입	25,000	법인카드

※총계정원장(자금출납장) 엑셀파일 제출 시 생략 가능

【서식 제12호】

금융기관 계좌개설 내역(통장현황)

통장 구분	용도	계좌번호 (뒷자리만 기재)	예금주 명	개설점	개설 일자	해지 일자	현재잔고 (원)	관리자
입출금	운영비 지출관리	XXX-XX-25732	00추진 위원회	우리은행 00지점	'11.1.1	미해지	3,000,000	김경리

※ 추진위원회부터 사업 자금 관련 통장(개인통장) 모두 기재(해지된 통장 포함)

【서식 제13호】

조합(추진위원회) 카드현황

카드번호 (뒷자리만 기재)	카드 명의	개설점	개설 일자	해지 일자	신용/ 체크	용도	관리자
XXXX-XXXX-XXXX-1358	00조합		'12.05.15	-	체크	운영비 사용	김경리

【서식 제14호】

인건비 지출현황

(단위 : 천원)

연번	성명	직위	선임일자	퇴임일자	월급여	상여금	수당	퇴직금	총급여
합계									
1									
2									

1. 총급여 : 월급여 + 상여금 + 수당 + 퇴직금
2. 퇴직금 : 퇴직자는 실제 지급액, 현직자는 퇴직적립금 불입한 경우 적립 금액
3. 수당 : 임원의 경우 회의참석 수당 등

【서식 제15호】

월별 지출현황

※ 월별 급여지급명세서를 제출 시 생략

(단위 : 천원)

년도	지급자	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	계
합계	명													
'19년														
	소계													
'20년														
	소계													
	소계													

1. 월급여, 상여금, 수당을 실제 지급한 금액 기준으로 기재하며, 보수규정 등 근거 규정 제출

【서식 제16호】

총회사용 비용내역

(단위 : 천 원)

구분	일시	내역	업체명	금액	계약 방법	증빙자료 제출내용	
합 계							
정기총회	‘10.3.20	소 계					
		사회자	(주)서울나라	300	수의회약	계산서, 세금계산서	
		총회책자 인쇄비	서울인쇄소	360	비교견적 후 수의회약	견적서, 세금계산서	
		물, 다과			일반구매	법인카드 영수증	
		경호용역				계약서, 세금계산서	
		TM용역				계약서, 세금계산서	
		서면경의서 징구 OS용역				계약서, 세금계산서	
		회의수당				계좌이체내역	
		장소 대관료				계좌이체내역	
		현수막				간의영수증	
		식대				법인카드 영수증	
		기념품				법인카드 영수증	
		:					
		:					
임시총회	‘10.11.20						

1. 총회개최를 위해 사용한 모든 비용 구체적으로 작성
2. 사용비용 증빙자료 제출

【서식 제17호】

감사현황

연번	감사구분	감사사유	감사기간	조합원 통지 일자		비고
				서면	총회보고	
1						
2						
3						

1. 외부회계감사(도시정비법 제112조) 및 자체감사 현황(감사보고서 일체 첨부)
2. 조합 또는 추진위원회가 자체 실시한 회계·운영 등 감사내용 작성
3. 감사구분은 자체 또는 외부로 구분

【서식 제18호】

소송현황

연번	사건명	사건 번호	청구 내용	진행 사항	사건 당사자	소송비용 현황		비용지급 일자		비용 지급 일자	인터넷 공개
1											
2											

【서식 제19호】

정보공개 청구현황 및 처리내역

연번	청구일자	청구내용	처리일자	공개내용	공개방법	복사비용
1	'13.4.5	조합원명부	'13.4.20	공개	사본	10,000원

【서식 제20호】

정보공개목록 등 서면통지내역

※ 도시정비법 제124조 및 같은 법시행령 제94조제2항에 따른 정보공개 대상의 목록 등 통지 등 내역

연번	통지일자	서면통지 주요내용	통지방법	비고
1	'12.3.15		우편	공개

【서식 제21호】

보 안 각 서

본인은 ○○○시의 「정비사업 조합운영 실태점검」의 점검반 활동에서 취득한 제반내용에 대해 ○○○의 허락 없이는 어떠한 경우에도 공개하거나 유포하지 않을 것을 약속합니다.

20○○년 월 일

소 속 :

직 위 :

성 명 : (인)

【서식 제22호】

청 렬 서 약 서

나는 「정비사업 조합운영 실태점검」의 점검반 구성원으로서 점검 활동과 관련하여 다음과 같이 서약한다.

하나, 나는 어떠한 부정청탁도 받지 않으며 타인을 위하여 부정청탁을 하지 않는다.

하나, 나는 공정한 직무수행에 장애가 되는 청탁을 근절한다.

하나, 나는 직무수행의 공정성과 청렴성을 의심을 받을 수 있는 어떠한 금품, 편의등도 받지 않는다.

하나, 나는 사적 이해관계에 영향을 받지 아니하고 직무를 공정하고 청렴하게 수행한다.

하나, 나는 직무수행과 관련하여 공평무사하게 처신하고 직무관련자를 우대하거나 차별하지 않는다.

하나, 「부정청탁 및 금품등 수수의 금지에 관한 법률」의 내용을 철저히 숙지하고 준수하겠으며, 위반사항에 대해서는 관련 법규에 따라 어떠한 처벌도 감수한다.

20〇〇년 월 일

소 속 :

직 위 :

성 명 :

(인)

【서식 제23호】

점 검 일 보

(사업장 명 :)

20 . . . (요일)

팀장

점검한 내용(지적 또는 검토한 내용)	조 치 계 획	지 시 사 항

【서식 제24호】

현장점검	팀장
<p style="text-align: center;">□□□□ 실태 점검결과</p> <p style="text-align: center;">- 점검대상 : -</p>	
<p style="text-align: center;">20○○. . .</p>	
<p style="text-align: center;">시·군 시·도, 시·군·구 명</p>	

1. 점검 개요

- 점검 배경, 대상, 기간 등 작성

<000구역 사업현황>

□ 사업개요

- 위 치 : 00구 000동 000번지 일대
- 면 적 : 00,000 m^2
- 조합원 수 : 000명
- 사업계획(안)
 - 주택공급 000세대
 - 택지 : 00,0 m^2 , 기반시설 : 00,0 m^2
 - 용적률 000%, 높이 000m
 - 최고 00층, 지하 00층



□ 추진경위

- 20 .00.00 : 정비계획고시
- 20 .00.00 : 추진위원회 승인
- 20 .00.00 : 000구역 조합설립인가
- 20 .00.00 : 시공사 선정(00건설)
- 20 .00.00 : 사업시행인가
- 현재 진행사항 : 관리처분계획 수립 중

2. 적출사항 및 주요내용

구분	용역계약	조합행정업 무	자금운용 및 회계처리	정비사업비	정보공개	합계
건수						

○ (용역계약)

-

○ (조합행정업무)

-

3. 심의결과

- 심의 결과, 후속조치 사항 등 작성

구분	수사의뢰 (고발)	시정명령	행정지도	제도개선	기타	합계
건수						

□ 첨부

1. 점검자 처분의견
2. 확인서
3. 기타 점검관련 자료

만든 사람들

국토교통부 주택정비

이재평, 박진호, 최승연, 정재엽

한국감정원

이재우, 김학주, 최홍석, 한승수

전문가 자문위원

변호사 김권규 (법무법인 피앤케이)

변호사 이경호 (법률사무소 대상)

회계사 김병걸 (가람누리회계컨설팅)

회계사 전미숙 (TAX ALL 세무회계사무소)

