3) 설계변경으로 인한 계약금액 조정

과거에는 설계변경 시 단순 협의를 거쳐 공사비를 조정하도록 하여 공사비 조정기준이 공사비분쟁의 원인이 되었기 때문에 설계변경 사유나 신규로 추가되는 자재인지 등에 따른 공사비 조정기준을 세부적으로 규정하였습니다(계약서 제23조).

시공자의 산출내역서 제출 여부	○	다음의 어느 하나에 따라서 계약금액을 조정함 1. 증감된 공사량의 단가는 계약단가로 함 2. 산출내역서에 있는 품목으로 규격이 상이하거나 시공 부위·방법·형태·조건 등이 상이한 경우 - 산출내역서상의 품목 단가를 기준으로 계약금액을 조정함 ① 재료비 단가는 도급인과 수급인이 협의하여 면적이나 중량의 비율을 적용하여 산정 ② 인건비와 장비비 등은 시공의 난이도를 고려 적정 할증율을 협의해 결정 3. 산출내역서에 없는 품목 또는 비목의 단가 - 설계변경 당시 국내 발행 가격정보지(조달청 발행 가격정보 포함) 3개 이상을 조사한 단가 중 가장 낮은 자재단가에 ○○%(예를 들어 낙찰률)를 곱하여 정함 ① 노무비 및 경비는 산출내역서의 해당 품목 혹은 유사 품목의 노무비, 경비를 기준 ② 특수자재 또는 독과점으로 납품업체가 3개 이하인 경우 “도급인”과 “수급인” 이 합의한 1개 업체의 자재단가를 기준으로 ○○%(예를 들어 낙찰률)를 곱하여 단가를 정할 수 있음 ③ 만일 국내에서 발행되는 가격정보지에 신규 품목 단가가 없는 경우에는 “도급인”과 “수급인”의 합의하여 선정한 해당 공종 납품업체 3개 이상의 견적 단가 중 가장 저렴한 단가를 기준
	×	시공자로 하여금 최초 계약 시점부터 사업시행인가 시점까지의 설계변경 등 공사 변동 사항을 모두 반영한 산출내역서를 제출토록 한 후 공사비 검증을 요청함으로써 증액 금액의 적정성을 판단할 수 있을 것.

4) 물가변동에 따른 공사비 조정

4-1) 물가변동 기준 마련

과거에는 물가변동에 따른 공사비 조정을 위해 평당단가에 특정 단일지수 상승률을 곱해 평당단가를 조정하고, 조정된 평당단가에 건축연면적을 곱하는 방식으로 진행되었습니다.[18] 통상 소비자물가지수 변동률로 적용하였으나, 어떠한 지수를 적용하느냐에 따라 당사자 일방에게 지나치게 유리하게 작용하게 하거나, 공사비를 구성하는 품목 또는 비목별 가격에 지수를 적용하는 것이 아니라 평당가격에 지수를 적용함에 따라 물가변동 내역이 제대로 반영되기 어렵다는 한계가 있었습니다.[19]

물가변동에 따른 공사비 조정 사례[20]

개요	입찰제안서상 공사비	2014년 11월, 평당 4,489,000
	계약변경 요청일	2019년 5월
	적용지수 및 변동율	소비자 물가지수(99.11→105.05), 6.00% 상승
	공사 연면적	59,863.5평
조정	① 평당단가 조정	(4,489,000*1.06) - 4,489,000 = 26.9만원
	② 계약금액 조정	26.9*59,863.5평 = 161.1억원

그렇기에 국가계약법에 따른 지수조정률 방식을 활용하여 물가 변동을 반영하도록 하였습니다. 다만, 지수조정률 방식을 활용하기 어렵거나 편의상 단일지수를 활용하고자 하는 경우, 당사자 협의 시 건설공사비지수를 반영할 수 있도록 하였습니다(계약서 제24조 제1항).[21]

'지수조정률 방식'은 산출내역을 구성하는 비목군별로 개별지수를 활용한다는 점에서 물가변동 내역을 보다 정확하게 반영할 수 있는 장점이 있으며, 개별지수를 비목군별로 단순히 적용하는데 그치지 않고, 해당 비목군이 전체 공사비에서 차지하는 비중(=가중치)을 함께 고려하기 때문에, 공사 현장별 특성 또한 잘 반영이 된다는 장점이 있습니다.

18) 출처 : 정비사업 분쟁·갈등 연구용역(한국부동산원, 2023.12.)
19) 출처 : 정비사업 분쟁·갈등 연구용역(한국부동산원, 2023.12.)
20) 출처 : 정비사업 분쟁·갈등 연구용역(한국부동산원, 2023.12.)
21) 출처 : 정비사업 분쟁·갈등 연구용역(한국부동산원, 2023.12.)

지수조정률 산출시 활용되는 비목군 지수(조달청, 2020)	
비목군 구분	적용 지수
A. 노무비	대한건설협회 발표 일반공사노무비 평균값 (1.1일/9.1일)
B. 기계경비	공사, 국산기계경비(B'), 외국산기계경비(B")
C. 광산품	한국은행발표 생산자물가기본분류지수
D. 공산품	한국은행발표 생산자물가기본분류지수
E. 전력·수도·가스·폐기물	한국은행발표 생산자물가기본분류지수
F. 농림·수산품	한국은행발표 생산자물가기본분류지수
G. 표준시장단가	공종별 표준시장단가 G1~G5 (2월/8월 년 2회)
H. 산재보험료	국토교통부
I. 산업안전관리비	고용노동부
J. 고용보험료	국토교통부
K. 퇴직공제부금	국토교통부
L. 국민건강보험료	국토교통부
M. 국민연금보험료	국토교통부
Z. 기타 비목군	-

4-2) 착공 이후 물가 변동(단품슬라이딩)

실착공 이후의 물가변동 배제 특약은 정비사업뿐만 아니라 민간건설공사에서도 일반적으로 활용되는 특약 조항이며, 정비사업 특성상 일반분양을 마친 상황에서, 공사기간 발생하는 공사비 증액은 오롯이 조합원 분담금으로 충당하여야 한다는 점에서 배제 특약은 조합원 보호, 나아가 조합사업의 안정성을 유지하기 위한 규정이었습니다.[22)]

22) 출처 : 정비사업 분쟁·갈등 연구용역(한국부동산원, 2023.12.)

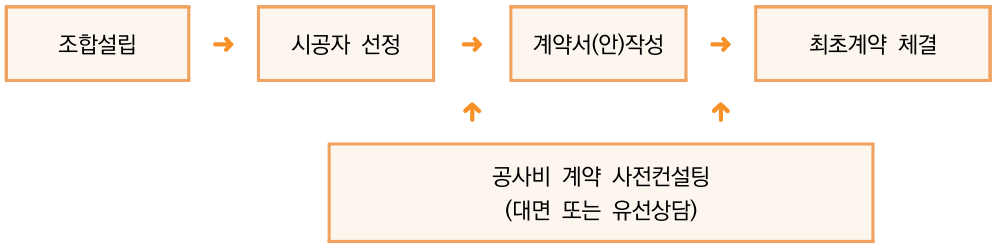
그러나, 급격한 물가상승 시기에 건설공사의 지속성을 담보하기 위한 보완 규정 마련의 필요성 또한 존재함에 따라, 실착공 이후에도 물가변동을 반영한 공사비 조정이 제한적으로 이루어질 수 있도록 '단품슬라이딩'을 도입하였습니다(계약서 제24조 제3항).

'단품슬라이딩'은 국가계약법에서 규정하고 있는 제도로, 특정 자재가격이 급격히 변동하였으나, 공사를 수행하는 건설업자자 등이 기존 계약금액으로 계약이행을 하기가 곤란한 경우 특정자재에 대해서만 가격상승분을 보정해주는 제도입니다.

공사비 산정 기준일로부터 제7조 제1항의 실착공일까지 물가변동이 있을 경우	- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행규칙 제74조에 따른 지수조정률[23]을 활용하여 지연된 기간에 상당하는 물가상승률을 산정하고, 이를 통해 계약금액을 조정 - 다만, 사업시행자인 조합과 시공자가 합의하는 경우 한국건설기술연구원에서 매월 발표하는 건설공사비지수[24]의 변동률을 반영하여 계약금액을 조정할 수 있음
실착공 이후 물가변동이 있을 경우	계약금액의 조정은 없음. 다만, 해당 공사비를 구성하는 재료비, 노무비, 경비 합계액의 1천분의 ○를 초과하는 특정규격의 자재 가격이 실착공일로부터 100분의 ○○ 이상 증감된 경우에는 "도급인"과 "수급인"이 합의하여 계약금액을 조정할 수 있음

라. 공사비 계약 사전 컨설팅 제도

정비사업의 공사비로 인한 갈등과 분쟁 감소를 위해 사업시행자가 최초 계약체결 전 공사비 관련 사항을 점검·준비할 수 있도록 전문인력 상담을 통해 공사비 계약을 지원하는 제도이며, 계약업무 처리기준에 따라 정비사업지원기구에 검토를 요청할 수 있습니다(계약업무 제36조 제2항).



23) 지수조정률의 산출 방법 및 비목군별 적용 지수는 '(계약예규) 정부 입찰·계약 집행기준' 제68조 및 제69조를 참조.
24) 건설공사비지수는 건설공사에 투입된 직접공사비의 가격변동을 측정한 지표로써 해당 지수를 적용하여 계약금액을 조정하는 경우 공사계약금액에서 간접공사비(간접노무비, 제경비), 일반관리비 및 이윤을 제외한 직접공사비에 대해서만 건설공사비지수 변동률을 적용하여야 함.

1) 신청방법

구분	내용(계약업무 제36조 제2항)
신청대상	조합 등 사업시행자
신청시기	시공자 선정 후 계약서 기명날인 전
신청방법	온라인 및 대면상담 병행 실시(대면 상담은 사업장별 1회 제한) 기존 계약 사례 중심으로 계약 시 검토사항, 주의사항 및 주요 공사비 증액 요인, 공사비 검증 등 설명

2) 컨설팅 내용

기존 계약 사례 중심으로 한 계약 시 검토 및 주의사항, 주요 공사비 증액 요인, 공사비 검증제도 등에 대한 컨설팅을 진행합니다(계약업무 제36조 제2항).

컨설팅 내용
1. 계약서에 포함된 도서의 종류 2. 제1호에 따른 도서 간 우선순위에 관한 사항 3. 공사비 산출 근거에 관한 사항 4. 공사비 및 공사기간 변경 등에 관한 사항 5. 공사비 검증을 포함한 분쟁 해결에 관한 사항

3) 컨설팅(예시)

주요 컨설팅 사항
1. 계약서류의 우선순위(효력)에 관한 사항

〈계약서 예시〉

구분	입찰(참여)제안서	공사도급계약서	산출내역서
가전제품	60인치 TV	제공 안 함	50인치 TV

계약문서는 공사도급계약서, 공사계약일반조건, 공사계약특수조건, 설계서, 산출내역서 등으로 구성되며, 계약서류를 구성하는 세부 내용이 서로 상충하는 경우에 대비하여 계약서류의 우선순위를 정해야 함

주요 컨설팅 사항

2. 공사비 산정 기준일에 관한 사항

〈계약서 예시〉

구분	공사도급계약서
공사비산정 기준일	공사계약금액은 2015년 5월 착공 시점을 기준으로 산정한 금액으로 한다.

위 계약서에서 실제 착공 시점이 2016년 1월인 경우, 공사비 산정기준일은 2015년 5월 인지 착공 시인 2016년 1월인지 모호함. 공사도급계약 금액의 산정 기준일을 정확히 명기하되 중의적 해석이 가능한 애매한 표현 지양하고 기준일 초과 시 계약금액(물가변동)의 조정방법 명기

3. 마감재 기준에 관한 사항

〈계약서 예시〉

구분	최초 계약		변경(예정)계약	비고
A	65인치 TV (제품명 미표기)	○○전자 2,000,000원	75인치 TV (○○전자) 4,500,000원	2,500,000원 증액
B		○○전자 900,000원		3,600,000원 증액

1. 최초 계약서상에 마감재 기준(수준)이 명시되어 있지 않으면 설계변경 시 증액 금액이 달라질 수 있기에 부위별, 항목별 구체적인 마감재 수준 명시
2. 평형별, 조합분양세대·일반분양세대 별로 마감재 기준을 구분하여 명시
3. 조합 지정 품목이 있는 경우 선정 방법, 단가 근거 및 시공자 도급 금액에 반영 방식 등 명시
4. 무상·특화 품목의 제공 기준 및 범위 명시

4. 물가변동(ESC)에 관한 사항

〈계약서 예시〉

구분	공사도급계약서
물가변동	○○○지수 기준 5% 이상 상승한 경우 공사계약금액을 조정한다

1. ○○○지수가 10% 증가한 경우 물가상승 적용비율은 10%인지, 5%인지(5%를 초과한 상승분)인지 모호
2. 물가변동의 시작 및 종료 기준일, 적용 물가지수 등 명시
3. 연면적 증감 및 착공 후 ESC 반영 기준 등은 필요시 작성
   - 물가변동 대상금액에 연면적 증감분 포함 여부 및 기준일 명시
   - 착공 후 ESC 반영 시 잔여 공사분 기준, 시점, 지수 등 산정 방법 명시

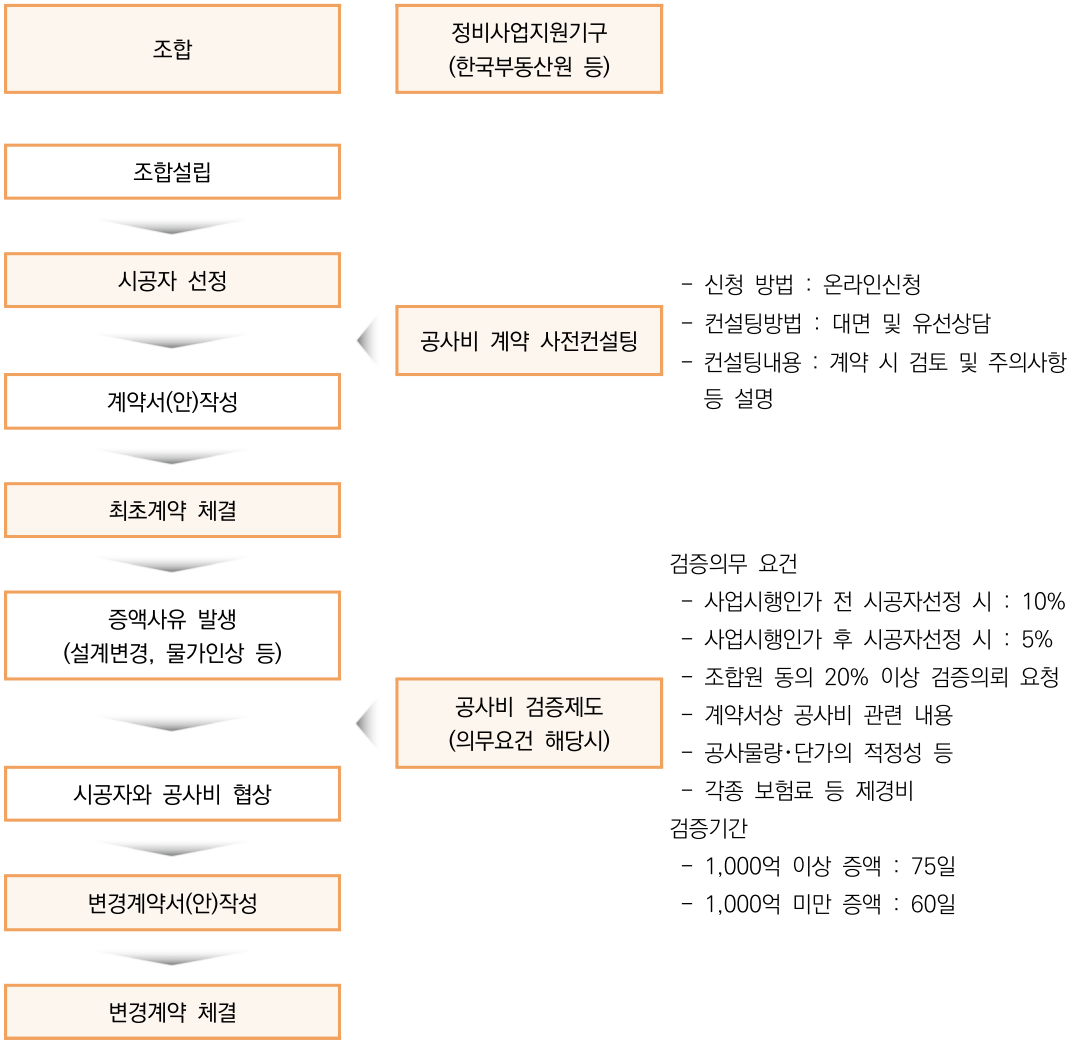
참고. 공사비 계약 관련 자가점검표

연번	주요내용	확인사항	확인
1	계약서류의 우선순위(효력)에 관한 사항	제안서, 계약서, 약정서, 설계도면, 내역서 등 계약서류의 우선순위	☐
		계약서류 세부 내용 상충 시 해결방안	☐
2	공사비 산정 기준일에 관한 사항	계약금액의 산정 기준일	☐
		OO년 OO월 착공기준 등 애매한 표현 배제	☐
		기준일 초과 시 계약금액의 조정 방법	☐
3	계약금액의 조정에 관한 사항	계약금액의 조정 대상에 해당되는 사유 (설계변경, 법 개정, 공사중단, 조합요청 등)	☐
		조정 대상에 해당 시, 품목별 조정 방법	☐
		공사기간 연장 또는 중단 후 재개 시 공사비 조정 방법(책임비율 결정방법, 증액 범위 등)	☐
4	설계변경에 따른 공사비 기준에 관한 사항	조건, 범위, 증감 금액 산정 방법 명시 여부	☐
		설계변경 항목의 수량·단가 기준(일)	☐
		설계변경 항목에 대한 ESC 적용기준 (신규단가, 기계약 단가 적용 기준 등)	☐
5	마감재 기준에 관한 사항	부위별 구체적인 마감재 수준 명시 여부 (PVC 이중창 OO사 OO제품 이상 수준 등)	☐
		평형별, 조합·일반분양 세대별 마감재 기준	☐
		조합지정 품목의 선정 방법, 단가 근거 및 시공자 도급금액에 반영방식 등	☐
		무상·특화 품목의 제공 기준 및 범위 확인	☐
6	물가변동(ESC)에 관한 사항	시작·종료 기준일, 물가지수 등 명시 여부	☐
		연면적 증감 및 착공 후 ESC 반영 기준 등	☐

연번	주요내용	확인사항	확인
7	사업성 경비 산정에 관한 사항	사업성 경비 항목 및 산출 기준 명시 여부 (MH 건립타입, 무이자 대여금 금리 등)	□
		철거공사비 산정기준 및 공사범위, 분양, 수금 일정 및 분양 지연 시 금액조정	□
		유이자, 무이자, 중도금 무이자, 이자 후불제 등 적용 시 대여금 규모, 금리, 기간 등	□
8	분쟁 발생 시 해결방안에 관한 사항	협의, 분쟁조정, 소송 등 방법 명시 여부	□
		조정·중재·소송 기관 또는 관할법원 등	□
9	공사비 검증 자료제출 등에 관한 사항	검증을 위한 제반서류 및 제출 기준 등	□
		시공자의 자료 제출 협조 불응 시 조치계획	□

마. 공사비 검증 제도

정비사업지원기구 공사비 관련 지원 제도



1) 제도 소개

'정비사업 공사비 검증'은 재건축·재개발 사업의 공사비로 인한 분쟁과 비리를 예방하기 위하여 「도시정비법」 제29조의2 및 정비사업 공사비 검증 기준(이하 '검증 기준')일정 조건에 해당하는 경우 전문기관*의 검증을 받도록 하는 제도입니다.

* 전문기관(검증기관) : 한국부동산원, 한국토지주택공사

2) 검증 방법

2-1) 검증 대상

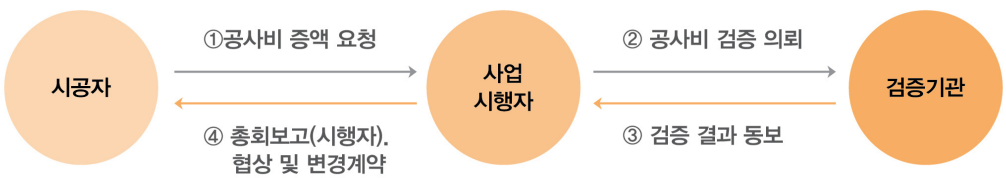
다음 중 하나에 속하는 경우에는 「도시정비법」에 따라 의무적으로 공사비 검증을 요청하며(「도시정비법」 제29조의2 제1항), 그 밖에 사유가 있는 경우 사업시행자는 검증기관에게 공사비 검증을 요청할 수 있습니다(계약기준 제36조 제2항).

검증 대상(「도시정비법」 제29조의2 제1항)

1. 토지등소유자 또는 조합원 20% 이상이 요청하는 경우
2. 공사비 증액비율이 다음에 해당하는 경우(생산자물가상승률 제외)
   - 사업시행계획인가 이전 시공자 선정 : 10% 이상
   - 사업시행계획인가 이후 시공자 선정 : 5% 이상
3. 검증 완료 후 3% 이상 증액되는 경우(생산자물가상승률 제외)

2-2) 검증 신청

공사비 검증을 신청하는 사업시행자등은 검증 기준에 따른 신청서와 다음 각호의 서류를 검증기관에 제출하여야 합니다(검증 기준 제5조).



검증신청에 필요한 자료(검증 기준 제5조)

1. 「정비사업 공사비 검증 기준」 별지 제1호 서식에 따른 신청서
2. 사업개요 및 주요 추진경과, 사업시행계획 인가서 등 인 · 허가 서류
3. 입찰 공고문, 입찰 제안서 등 시공자 선정 관련 서류
4. 공사도급계약서, 협약서, 산출내역서, 품질사양서 등 계약 서류
5. 공사비 변동 사유서(별지 제2호 서식), 공사비 총괄표(별지 제3호 서식), 공사비 세부 내역서(별지 제4호 서식), 물량 및 단가산출서
6. 변경 전 · 후 설계도면
7. 기타 검증기관이 요구하는 검증에 필요한 서류

2-3) 검증 절차



바. 공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견제도

1) 제도 소개

'공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견제도'(이하 '분쟁구역 파견제도')는 「도시정비법」 제113조에 따라 지자체가 공사비 분쟁이 발생하였거나 발생할 우려가 있다고 판단하는 경우 중재 등을 위하여 전문가를 파견하는 제도입니다.

공사비 분쟁이란 공사계약 이행이나 공사비 조정 등과 관련하여 조합과 시공자 간 또는 조합원 간에 이견이 발생하는 경우로서 인허가, 착공, 준공, 입주 등 사업계획의 상당한 지연이 수반될 것으로 예상되는 경우를 말합니다.[25]

2) 신청 방법

조합(조합원 포함)이나 시공자 등 이해관계자의 파견을 희망하는 경우 기초자치단체에 신청을 하여야 합니다. 기초자치단체는 조합·시공사의 파견 신청을 토대로 전문가 파견 필요성을 검토하고 조합 협의를 거쳐 광역자치단체에 제출합니다. 광역자치단체는 그 필요성이 인정되는 경우 사전에 위촉한 분야별 전문가 중에서 해당 구역 상황에 적합한 전문가로 파견단을 구성하는 등 전문가 파견계획 수립하여 국토부에 제출하여 파견을 요청합니다.[26]

분야별 전문가 구성 방안[27]

1. 광역자치단체는 조합과 시공자 간 분쟁 등을 조속히 해소하기 위하여 기초의 전문가 파견 요청이 있기 이전에 '공사비 분쟁 조정 전문가'를 사전에 위촉
2. 전문가는 ① 정비사업, ② 조정, ③ 건설·토목, ④ 법률, ⑤ 회계, ⑥ 행정 분야 등으로 구분하여 위촉
3. 기초자치단체의 전문가 파견 요청이 있는 경우 광역은 사전에 위촉한 전문가 중 구역별 상황에 맞춰 파견단 구성

25) 출처 : 공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견제도 운용 가이드라인(국토교통부, 2023.10.)
26) 출처 : 공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견제도 운용 가이드라인(국토교통부, 2023.10.)
27) 출처 : 공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견제도 운용 가이드라인(국토교통부, 2023.10.)

공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견 절차

단계	주요내용	수행기관
현황파악	- 기초자치단체는 매월 1일 관할 정비구역의 공사계약 관련 현황조사를 하여 그 결과를 제출(기초자치단체→광역자치단체→국토교통부)	기초자치단체
구역 모니터링	- 현황조사를 바탕으로 갈등 발생 소지 선제적 검토 - 필요시 한국부동산원은 현장 방문 후 조합과 면담 실시	국토교통부 (한국부동산원)
파견 검토	- 조합이나 시공자 등 이해관계자의 파견요청 - 공사계약 등 관련 정비사업 지연 우려 시 적극 검토 - 기초자치단체는 조합과 협의하여 광역자치단체에 전문가 파견 신청	기초자치단체
파견전문가단 구성	- 광역자치단체는 정비사업, 조정, 건설·토목, 법률, 회계, 행정 분야별로 전문가 구성	광역자치단체
파견활동	- 사전검토회의(기초자치단체, 광역자치단체, 분쟁당사자, 한국부동산원, 파견전문가단)	-
	- 파견전문가단이 분쟁구역 현황 보고서(활동 보고서) 작성하고, 이를 바탕으로 분쟁 현황, 원인 및 전망 분석하여 중재안 마련	파견전문가단
	- 기초자치단체는 활동 보고서를 바탕으로 분쟁중재회의 개최	기초자치단체
현황보고	- 기초자치단체는 중재완료 시 파견전문가 활동 보고서 및 중재 회의 결과를 바탕으로 분쟁 구역 현황 및 조치계획 작성	기초자치단체
지원	- 기초자치단체의 요청에 따라 한국부동산원에서 소요 비용 지원	한국부동산원

사. 벌칙 등

계약체결 절차(「도시정비법」 제29조 제4항부터 제7항까지 및 제10항)를 위반하여 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처해집니다(「도시정비법」 제136조 제2호).

조합 실태점검 지적사항		
실태점검 1	점검사항	총회 결의 없이 공동시행자의 단독계약 체결
	관계규정	「도시정비법」 제45조
	처분요구	수사의뢰
	참고판례	-
	점검요지	조합원에게 부담이 되는 계약을 체결할 시 조합원총회에서 동의를 구하거나 당해연도 예산범위내에서 대의원회를 통해 계약을 체결하여야 하며 공동시행자방식의 경우 계약체결 시 계약서에 상호 공동의 날인이 필요하나 이를 이행하지 않아 적발
실태점검 2	점검사항	정비사업전문관리업 미등록업체와 계약체결
	관계규정	「도시정비법」 제102조, 제138조
	처분요구	행정지도 및 수사의뢰
	참고판례	대법원 2022도1486
	점검요지	「도시정비법」 제102조 제1항 각호의 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 기준을 갖춰 시·도지사에게 등록 또는 변경하여야 하나 미등록 업체가 관련규정에 따른 업무를 수행하여 적발

조합 실태점검 지적사항		
실태점검 3	점검사항	협력업체 선정 관련 과업간 계약범위 중복 지적
	관계규정	「도시정비법」 제29조 및 정비사업 계약업무 처리기준
	처분요구	행정지도 및 시정명령
	참고판례	-
	점검요지	사업시행자는 용역을 발주·계약하면서 관계 규정을 준수하여야 하며, 입찰공고 내용과 용역 범위가 상이하거나 용역 간 과업의 중복이 발생하여 조합원의 부담이 증가하지 않도록 유의하여야 하나 그렇지 아니하여 점검 시 이를 지적
실태점검 4	점검사항	협력업체 선정 시 계약의 방법 위반
	관계규정	「도시정비법」 제29조 및 동법 시행령 제24조
	처분요구	시정명령 및 수사의뢰
	참고판례	-
	점검요지	사업시행자는 계약을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 하며 수의계약을 체결하려는 경우에는 관계규정 내에서 정의한 금액 내에서 수의계약을 체결할 수 있음에도 불구하고 이를 도과하는 사업금액을 수의계약체결하거나 사업금액을 낮추고자 동일한 과업내용을 분리하여 계약을 체결하여 점검 시 적발
실태점검 5	점검사항	시공자 선정 시 계약의 방법 위반
	관계규정	「도시정비법」 제24조 및 정비사업 계약업무 처리기준
	처분요구	시정명령 및 수사의뢰
	참고판례	법제처-16-0305(2016.7.11.) 시공자 선정을 위한 1차 입찰이 유찰된 후 변경된 조건으로 2차·3차 입찰 공고를 한 경우에도 수의계약체결이 가능한지
	점검요지	조합이 건설업자등을 시공자로 선정하고자 하는 경우에는 일반·제한 경쟁, 지명경쟁의 방법으로 선정하여야 하며, 미응찰 등의 사유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있으나 그렇지 아니하여 점검 시 이를 적발

시공자 등 협력업체의 선정 단계 주요 체크리스트

절차	주요 검토사항
사전 준비	☑ 1. 설계도서 작성 등 준비 ☑ 2. 총회 지원업체 선정 등 준비
선정계획(안) 결정	☑ 1. 입찰방법 및 입찰지침 적절성 ☑ 2. 이사회 및 대의원회 의결 여부
입찰공고	☑ 1. 입찰공고의 내용 ☑ 2. 입찰 일정의 적절성
현장설명회	☑ 1. 설계도서 파일 등 준비
입찰마감 및 입찰서 개봉	☑ 1. 입찰참가자 제출서류의 구비 여부 ☑ 2. 입찰서 개봉 전 통지, 이해관계자의 참여 ☑ 3. 비교표 작성의 적절성 및 입찰참가자의 날인 여부
총회상정업체의 확정	☑ 1. 사업제안서 등 평가의 적절성 ☑ 2. 홍보활동 등 적절성
합동홍보설명회 및 홍보공간	☑ 1. 홍보활동의 적법성
선정총회	☑ 1. 의사정족수 및 의결정족수 충족 여부
협상 및 계약체결	☑ 1. 공사계약서 내용의 적절성

제3장
실행계획

Ⅰ. 사업시행계획인가

1. 사업시행계획인가 개요
2. 사업시행계획인가 사전 준비
3. 사업시행계획인가의 신청 및 변경
4. 사업시행계획인가의 효력
5. 사업시행계획인가 단계의 분쟁사례

제13장
실행계획

I 사업시행계획인가

들어가기

조합설립인가 이후 사업시행계획인가를 받기 위한 준비

조합이 설립되면 조합은 조합설립추진위원회가 수립한 개략적인 사업시행계획을 구체적으로 수립하여야 합니다. 사업시행계획이 수립되면 이후 관리처분계획에도 반영하여야 하므로 이 시기에는 사업시행계획인가 이후 관리처분계획을 수립하는 단계까지 전반적인 사업의 절차를 고려하여야 합니다.

조합은 조합원의 의사를 반영하여 사업시행계획서를 작성하여야 하며, 그 작성을 위하여 사업시행과 관련된 건축심의 및 각종 영향평가 등을 받아 그 결과를 반영하여야 합니다.

이때, 조합은 조합원들이 희망하는 아파트에 대한 의견을 충분히 듣고, 설계자, 정비사업전문관리업자 및 조합의 협력업체들과 함께 그 의견을 반영하여야 합니다.

사업시행계획 수립단계에서 장기간이 소요되는 점을 고려하여 사업시행의 기간을 단축하고자 통합심의 절차가 확대되었습니다.

특히, 조합은 사업시행계획을 수립하기 위하여 다수의 협력업체가 필요하므로 예산을 수립할 때 추후 진행될 수 있는 사업을 면밀히 검토하여 예산(안)에 미리 반영해 두는 것이 중요합니다.

용어해설

- **사업시행계획 :** 토지이용계획, 건축계획, 정비기반시설(도로, 공원, 상·하수도 등) 설치계획, 이주 및 범죄예방대책 등을 포함한 구체적인 정비사업계획을 의미함.
- **정비기반시설 :** 주거환경을 이루는 도로, 공원, 상·하수도 등 도시가 잘 돌아갈 수 있도록 돕는 필수 기반시설(인프라)을 의미함.
- **공동구 :** 전력, 통신, 상수도, 냉난방관 등 도시기반 시설을 수용하기 위한 지하시설로서, 최근에는 지중화사업을 진행하여 도로 위에 전신주 등을 설치하지 않고 지하에 공동구를 설치함.
- **기부채납 :** 토지나 건물 등을 무료로 제공하고, 일정한 혜택을 받는 것을 의미함.

사업시행계획인가 절차도		
1	사업시행계획 수립 준비	- 전반적인 계획표 및 일정 수립 - 계획에 따라 조합설립인가 변경, 정비구역 지정 변경 등 고려 - 설계자와 협의하여 필요 업체 목록 작성 및 선정계획 수립 - 예산(안)에 반영하여 협력업체 선정 - 협력업체별 도서 준비
2	건축심의 및 각종 영향평가등	- 매장유산 지표조사 - 건축심의 등, 각종 영향평가 등 - 각종 인증 및 심의 기준 고려 - 관할 인가권자와 협의
3	통합심의	- 통합심의 신청
3	사업시행계획인가 도서 작성	- 심의 및 영향평가 등을 반영하여 기본도서 준비
4	사업시행계획서 작성	- 토지이용계획, 정비기반시설 등 24가지 항목 준비
5	사업시행계획 총회 의결	- 조합원 과반수 출석(직접 출석 20%) - 정비사업비 10% 이상 증액 시 조합원 2/3 동의 필요 - 대리인 출석, 서면결의 가능(직접 출석 불인정)
6	사업시행계획인가 신청	- 조합은 인가권자에게 인가 신청 - 사업시행계획서, 총회결의서 사본, 인·허가등 관계 서류, 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세서
7	주민공람 및 의견청취	- 시장·군수 등은 14일 이상 공람 - 경미한 사항 변경은 생략 - 이해 관계인은 시장·군수 등 서면으로 의견제출
8	사업시행계획인가 및 고시	- 60일 이내 인가여부 결정 및 통보 - 인가 및 공보 고시 - 경미한 변경의 경우 신고사항
9	회계감사	- 고시일 20일 이내 시장·군수 등에게 외부감사 선정요청 → 감사종료 후 15일 이내 보고 및 공람

주요 각종 심의 및 영향평가 등 대상 및 시기				
분류	절차	주요 내용	시기	법령
문화재 조사	매장유산 지표조사	- 건설공사 사업면적 3만㎡ 이상 - 공사지역 매장유산 분포조사	사업시행계획계획서 작성 완료 전	「국가유산영향진단법」
심의	건축심의	- 연면적 합계 10만㎡ 이상 - 21층 이상 건축물	사업시행계획인가 전	「건축법」
	통합심의	- 건축심의, 경관심의, 교육환경평가, 도시·군관리계획, 교통영향평가, 성능위주설계의 평가, 재해영향평가, 환경영향평가, 기타 필요		「도시정비법」
평가 심의	환경영향평가	- 사업면적이 30만㎡ 이상 - 환경영향평가서 작성	사업시행계획인가 전	「환경영향평가법」
	교통영향평가	- 부지면적 5만㎡ 이상 - 교통영향평가서 작성	사업시행계획인가 전	「도시교통정비법」
	재해영향평가	- 재개발조합 - 부지면적 5천㎡ 이상이거나 도로 길이 2㎞ 이상 - 재해영향평가서 작성	사업시행계획인가 전	「자연재해대책법」
	교육환경평가	- 학교 또는 교육환경보호구역이 정비구역으로 지정·고시되어 해당 구역에서 정비사업을 시행 - 교육환경평가서 작성	사업시행계획인가 신청예정 60일 전	「교육환경법」
	지하안전영향평가	- 굴착깊이 20m 이상 굴착공사 수반사업 - 지하안전평가서 작성	사업시행계획인가 전	「지하안전법」
기타	장수명주택인증	- 1,000세대 이상	사업시행계획인가 전	「주택법」
	에너지절약형 친환경 주택	- 공동주택 30세대 이상 - 친환경주택의 에너지절약성능 계획서 작성	사업시행계획인가 전	「주택법」
	건강친화형 주택기준	- 500세대 이상 공동주택 - 건강친화형 주택건설기준 자체평가서 작성	사업시행계획인가 전	「주택법」

주요 각종 심의 및 영향평가 등 대상 및 시기				
분류	절차	주요 내용	시기	법령
	장애물 없는 생활환경 인증	- 공동주택 설계를 기준으로 예비인증 가능	준공인가 신청 전 상시	장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙
	지능형 건축물 인증	- 공동주택 - 사업계획승인 후 예비인증 가능 - 지능형건축물 자체평가서 작성	사업시행계획승인 후	지능형건축물의 인증에 관한 규칙
	풍동실험	- 건축물 안전영향평가 대상 등 - 설계단계에서부터 고려		건축물 구조 기준 규칙
	소음방지대책	- 공동주택 30세대 이상 - 실외 소음도와 실내 소음도 예측 결과보고서 작성	사업시행계획 인가 전	공동주택의 소음측정기준

1 사업시행계획인가 개요

가. 사업시행계획인가란?

사업시행계획이란 정비사업을 구체적으로 시행하기 위한 계획으로서 사업의 범위, 세부 실행 방법, 건축계획, 이주·철거·보상 계획 등을 포함하는 '정비사업의 실행 청사진'이라 할 수 있습니다. 조합은 사업시행계획을 수립하고 인가를 받기 위하여 많은 협력업체의 도움이 필요하므로 설계자, 정비사업전문관리업자, 관련 용역업체 등과 협의하고, 필요한 도서 등을 준비하여 시장·군수 등과 사전협의를 할 필요가 있으며 관할 행정청의 인가를 받아야 효력이 발생합니다.

따라서 사업시행계획인가를 받음으로써 향후 진행하게 될 정비사업의 구체적인 계획이 마련되는 중요한 절차이며, 해당 고시일을 기준으로 조합원의 종전 자산에 대한 감정평가금액을 산출하게 됩니다. 이는 향후 조합원들의 권리가액과 분양가 및 추가분담금을 정하는 기준이 되며, 사업시행계획인가를 받은 이후에야 관리처분계획을 수립할 수 있는 전제조건이 충족됩니다.

나. 사업시행계획서의 작성 내용

사업시행계획서는 조합과 주로 정비사업전문관리업자(정비업체), 설계자, 관련 협력업체 등이 협업하여 작성하며, 조합은 이를 바탕으로 총회 의결을 거친 뒤 관할 행정청에 인가 신청을 하게 됩니다. 「도시정비법」 제52조 및 동법 시행령 제47조에 계획서에 포함되어야 할 사항이 정해져 있으며 각 항목은 사업 시행에 필요한 핵심 정보를 담도록 구성되어 있습니다.

사업시행계획서(안) 작성 항목

연번	내용	작성 근거	비고
1	정비사업의 종류·명칭 및 시행 기간	시행령 제47조 제2항 제1호	
2	정비구역의 위치 및 면적	시행령 제47조 제2항 제2호	
3	사업시행자의 성명 및 주소	시행령 제47조 제2항 제3호	
4	토지이용계획	법 제52조 제1항 제1호	건축물배치계획을 포함
5	정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획	법 제52조 제1항 제2호	건축심의결과에 따른 공동이용시설 면적 적용
6	임시거주시설을 포함한 주민이주대책	법 제52조 제1항 제3호	
7	세입자의 주거 및 이주대책	법 제52조 제1항 제4호	재건축의 경우 해당사항 없음
8	사업시행 기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책	법 제52조 제1항 제5호	
9	임대주택의 건설계획	법 제52조 제1항 제6호	재건축사업의 경우는 제외
10	국민주택규모 주택의 건설계획	법 제52조 제1항 제7호	법적상한초과 용적률 적용 시 해당하는 경우 작성 주거환경개선사업의 경우는 제외
11	공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획	법 제52조 제1항 제8호	필요한 경우
12	건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획	법 제52조 제1항 제9호	

연번	내용	작성 근거	비고
13	정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획	법 제52조 제1항 제10호	철거계획서에 포함
14	교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획	법 제52조 제1항 제11호	정비구역부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우로 한정
15	정비사업비 및 자금계획	법 제52조 제1항 제12호 시행령 제47조 제2항 제5호	
16	설계도서	시행령 제47조 제2항 제4호	
17	철거할 필요는 없으나 개·보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개·보수계획	시행령 제47조 제2항 제6호	
18	정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역의 건축물 또는 공작물 등의 명세	시행령 제47조 제2항 제7호	
19	토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세	시행령 제47조 제2항 제8호	
20	공동구의 설치에 관한 사항	시행령 제47조 제2항 제9호	
21	정비사업의 시행으로 법 제97조 제2항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면 및 그 정비기반시설에 대한 둘 이상의 감정평가법인 등의 감정평가서와 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서	시행령 제47조 제2항 제11호	
22	사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서	시행령 제47조 제2항 제12호	
23	빗물처리계획	시행령 제47조 제2항 제13호	
24	기존주택의 철거계획서	시행령 제47조 제2항 제14호	석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함
25	정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항	시행령 제47조 제2항 제15호	

2 사업시행계획인가 사전 준비

가. 사전 준비 사항

사업시행계획인가를 준비하면서 조합은 단계별 절차를 단순히 순차적으로 진행하기보다는, 관련 업무 간의 연계성과 선행 요건을 충분히 고려한 종합적인 계획수립이 필요합니다. 특히 다음과 같은 사항은 절차의 출발점에서 반드시 인식하고 추진되어야 합니다.

조합과 설계사무소는 정비계획을 바탕으로 단지의 규모, 주동 배치, 평형 구성, 주차 계획 등 주요 건축계획(안)을 조율하여야 합니다. 이는 통합심의 및 사업시행계획인가 단계에서 각종 평가와 인증의 기초자료가 되는 도서로 활용되므로, 초기 단계에서 신중하게 마련되어야 합니다.

또한 환경영향평가의 경우, 대상 여부에 따라 전체 일정에 중대한 영향을 미칠 수 있습니다. 보고서 초안에 대한 검토가 통합심의 이전에 이루어져야 하므로, 평가 대상 여부(소규모 환경영향평가의 경우 통합심의 이후 추진 가능)를 조기에 판단하고 필요한 절차를 착수하는 것이 중요하며, 이와 더불어 조합은 총회를 통해 통합심의 및 사업시행계획인가 수행에 필요한 용역 계약 등 예산을 확보하고, 업체 선정 및 업무 수행을 체계적으로 추진해야 합니다. 이러한 절차는 조합설립 이전부터 준공까지 이어지므로, 전체 일정의 흐름을 충분히 이해하는 것이 중요합니다.

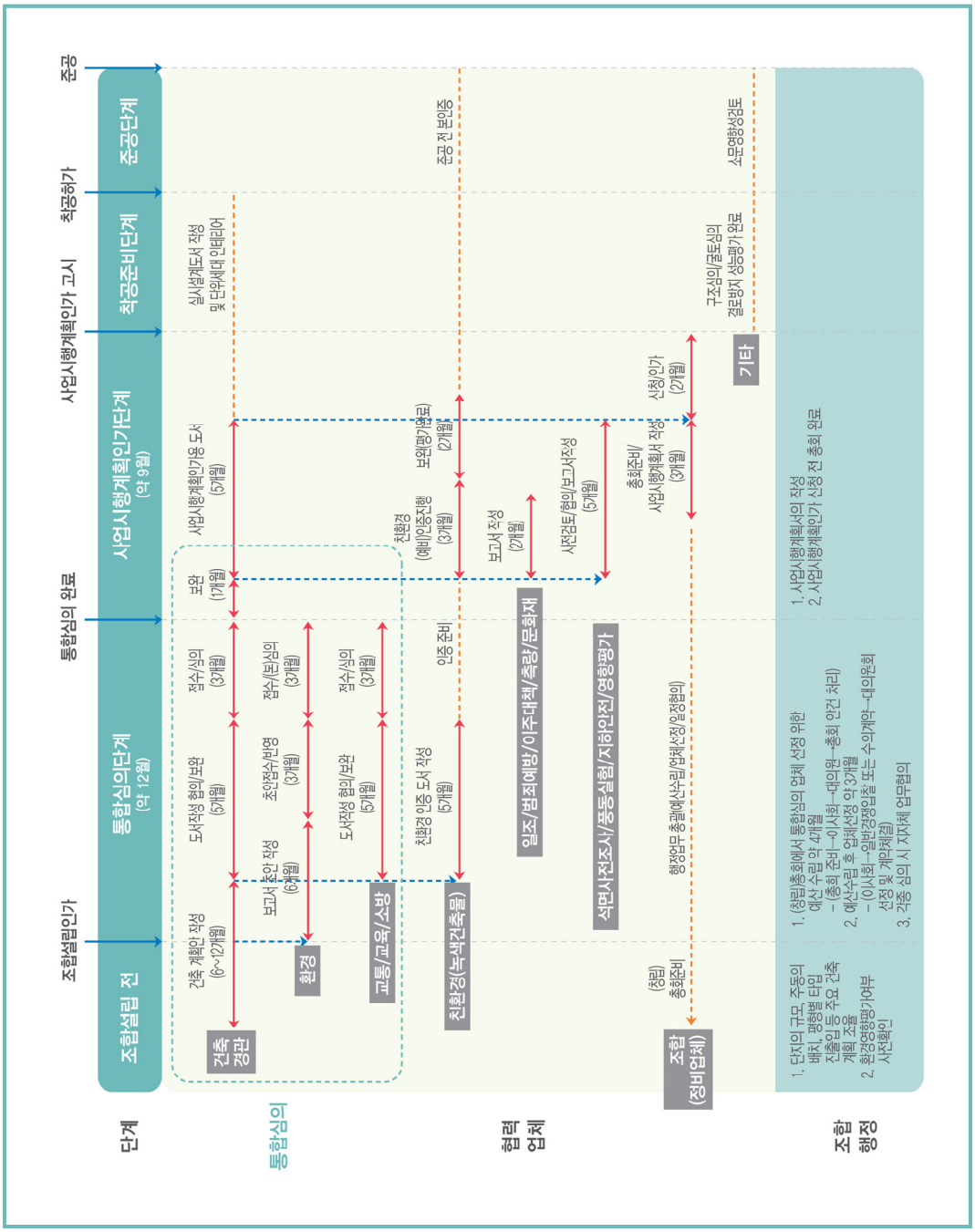
다음은 상기 사항을 고려한 절차도 이며, 각 업무의 주요 내용과 선후관계, 예상 소요기간 등을 참고하여 조합의 상황에 맞는 준비 일정을 수립하시기 바랍니다.

실무 TIP **건축사사무소와 정비사업전문관리업자의 역할**

사업시행계획인가를 받기 위해 요구되는 대부분 행정절차와 기술적 심의는 건축도서를 기반으로 진행되기 때문에 설계도서 작성의 중심 주체인 건축사사무소와 일정 관리 및 행정절차를 총괄 지원하는 정비사업전문관리업자의 협업 체계가 필수적입니다.

건축사사무소의 역할	정비사업전문관리업자의 역할
- 사업시행계획서의 기반이 되는 건축도서(각종 심의 반영) 작성 - 심의 (준비)과정에서 지자체 및 협업 업체와의 기술적 소통	- 사업 전체 일정 및 인허가 절차의 행정관리 - 공정표 작성 및 운영의 실질적 컨트롤타워

사업시행계획인가 준비 절차도 (예시)



※ 본 절차도는 정비사업 일반 절차를 기준으로 정리한 참고자료로, 관련 법령 및 제도의 변경, 조합별 사업 여건 등에 따라 실제 절차 및 소요기간은 달라질 수 있습니다. 따라서 실무 적용 시에는 최신 법령과 관할 행정기관의 세부 지침을 반드시 확인하시기 바랍니다.

사업시행계획인가 사전 준비 목록

연번	용역명		용역업체	업무시기	비고
1	사업시행계획서의 작성		정비사업전문관리업자(정비업체)	사업시행인가 전	「도시정비법」 제52조 제1항
2	지적측량(획지, 신설기반 시설, 점유현황 등)		측량업체	사업시행인가 전	「도시정비법」 시행령 제47조 제2항 제11호
3	설계 업무	건축설계, 구조설계	업무 총괄은 '건축사사무소'에서 담당하며, 소방 등 전문분야 기술자격 필요한 경우 별도 선정	건축(통합)심의 사업시행인가 착공 실시설계	「도시정비법」 시행령 제47조 제2항 제4호
4		기계(소방)설계			
5		전기(소방)설계, 통신설계			
6		토목설계			
7		조경설계			
8		각종 계산서, 시방서			
9	교통영향평가 및 변경신고 업무		교통영향평가 업체	통합심의/ 사업시행인가	「도시교통정비 촉진법」 제15조
10	공원 및 녹지 설계		조경업체	통합심의/ 사업시행인가	「도시정비법」 제52조 제1항 제2호
11	현황측량		측량업체	사업시행인가	전기, 가스 등 시설 현황
12	흙막이 가시설 설계		토목업체	사업시행인가	구역 내 지하구조물 설치를 위한 가시설 설계
13	지질조사 및 지내력 검사서			사업시행인가	건축물 기초방식 결정을 위한 조사
14	도로설계			사업시행인가	「도시정비법」 제52조 제1항 제2호
15	지하철 안전 영향성 검토			사업시행인가	지하철 인접 시
16	지하안전영향평가(20M이상) 소규모지하안전영향평가(10~20M)			사업시행인가	「지하안전관리에 관한 특별법」 시행령 제13조, 제23조
17	환경영향평가		환경업체	통합심의/ 사업시행인가	
18	수질오염총량관리			사업시행인가	
19	저영향개발 사전협의 평가			사업시행인가	

연번	용역명	용역업체	업무시기	비고
20	재해영향평가	환경 / 친환경 업체	사업시행인가	「자연재해대책법」 시행령 제6조 (재개발사업만 해당)
21	교육환경 영향평가		통합심의/ 사업시행인가	「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조
22	범죄예방설계		사업시행인가	「건축법」 제53조의2
23	일조권분석 자료 작성	친환경 업체	통합심의	
24	소음환경예측평가		사업시행인가	주택건설기준 등에 관한 규정 제9조
25	에너지절약형 친환경 주택설계기준		사업시행인가	주택건설기준 등에 관한 규정 제64조
26	건강친화형 주택건설기준		사업시행인가	주택건설기준 등에 관한 규정 제65조 (500세대 이상)
27	장수명주택 인증		사업시행인가	주택건설기준 등에 관한 규정 제65조의2 (1,000세대 이상)
28	에너지절약계획서 작성 및 협의		사업시행인가	「녹색건축물 조성 지원법」 시행령 제10조
29	장애물 없는 생활환경인증		사업시행인가	필요시
30	문화재 지표조사 업무	해당 용역사	사업시행인가	매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령 제4조
31	세입자의 주거 및 이주대책	해당 용역사	사업시행인가	
32	범죄예방대책	해당 용역사	사업시행인가	
33	철거계획 및 폐기물 처리계획	해당 용역사	사업시행인가	
34	개략적인 추정분담금 산출	감정평가업체	사업시행인가	
35	토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세	법무사	사업시행인가	
36	신설 및 용도 폐지 기반시설 감정평가	감정평가업체	사업시행인가	
37	정비기반시설 설치비용 산출	해당 용역사	사업시행인가	
38	국공유지 무상양도 협의	해당 용역사	사업시행인가	
39	석면 조사 및 처리계획	해당 용역사	사업시행인가	

사업시행계획인가 설계도서의 준비

사업시행계획인가를 위한 설계도서는 단순한 계획설계 수준이 아니라 각종 심의(건축·경관·교통·환경 등)와 인허가 절차에 직접 활용될 수 있는 기본설계 수준의 도면으로 작성되어야 합니다. 정비사업 초기 단계에서는 건축개념이나 주택단지의 규모 산정 중심의 '계획설계'가 활용되지만, 사업시행계획인가 단계에서는 해당 설계도서가 법적 심의 및 행정 인허가의 기초자료가 되므로 양질의 설계도서를 작성해야 합니다.

특히, 건축·구조·기계·소방·조경·토목 등 다양한 전문 분야의 설계도서가 통합되어 활용됨에 따라 계획의 일관성을 유지해야 하며, 심의 결과에 따라 수정·보완이 반복되는 경우가 많아 초기 작성 시점부터 일정 수준 이상의 완성도를 충족하는 계획이 요구됩니다. 먼저 설계도서의 작성 시 건축 도서를 중심으로 구성된다는 점에서 건축 기본계획이 가장 정립되어야 하며, 이를 기준으로 각 분야에 연계되어 작성됩니다. 따라서 건축 도서가 확정되지 않은 상태에서 타 분야 도서를 병행 작성하는 것은 차후 수정해야 하는 가능성이 생겨 도서 준비에 차질이 생길 수 있습니다. 또한, 설계도서는 추후 실시설계를 거쳐 시공 단계까지 연결되므로 조합과 설계자(건축사사무소)는 장기적 관점에서 신중히 계획을 수립하고 도서를 작성해야 합니다.

사업시행계획인가 시 필요 설계도서 종류

건축 관련 도서	- 설계 개요, 배치도, 각 층 평면도, 단면도, 입면도, 창호도, 재료 마감표 등
구조 관련 도서	- 기둥, 보, 옹벽 일람표, 구조안전 확인서, 구조계산서 등
기계 전기 관련 도서	- 급수, 난방, 전열, 보안등(옥내, 옥외) 계획도 등
소방 관련 도서	- 각 층 소화배관 평면도, 각 층 피난 및 감지기 설치 평면도
조경 관련 도서	- 조경평면도, 어린이놀이터 계획도, 체육시설 배치도 등
토목 관련 도서	- 공사계획 평면도, 포장 계획도, 옹벽 계획도, 단지 우·오수 계획도 등

다음은 주택의 설계도서 작성기준(국토교통부고시 제2022-329호, 시행 2022.6.20.)에 따른 기본설계도면 작성내용입니다. 해당 도면 내용을 기반으로 향후 진행될 각종 심의·평가에 필요한 도서가 작성되어야 합니다.

건축	설계개요	- 설계 및 공사개요, 부대 및 복리시설 개요, 대지위치, 대지면적, 지역지구, 건축면적, 연면적, 지하층 면적, 건폐율, 용적률, 구조, 층수 및 규모, 평형별세대수, 주차장 등
	배치도	- 축척 및 방위, 대지면적, 건축선, 대지경계선 및 대지가 접하는 도로, 옹벽, 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물의 거리, 조경계획, 주출입구 등
	평면도	- 각 층별 평면, 각 실의용도 및 면적, 기둥·벽·창문의 위치, 계단의 위치 및 치수, 승강기 위치 및 치수, 주차구획, 경사로, 각종 설비기기 위치, 점검구 크기 등
	단면도	- 지표면위치, 바닥마감, 층고 및 천정도, 계단참 크기 등
	입면도	- 외벽 마감재료 ,창호 개구부 형상 및 위치, 외벽시설물, 굴뚝 등
	창호도	- 개구부의 수 ,명칭, 적용위치, 부속틀재의 재질 및 규격, 개폐방향, 유리종류 및 두께 등
구조	구조개요	- 구조계산서, 건물규모, 층수, 구조방식, 철근 및 콘크리트 강도, 지내력, 설계근거 및 해석방법
	평면도	- 각 층 구조평면도, 기둥·옹벽·보·개구부·계단·램프 위치 및 기호 표시, 각종보강근의 종류 및 배근방법 등
기계/전기/소방	난방배관	- 난방배관규획 또는 유량조절기기설치, 배관재·배관경표시·유량계·온도밸브위치
	소화배관	- 소방시설물 배관계통, 구간별 피난 및 감지기 설치표시
	위생배관	- 위생기구 및 수도꼭지 위치, 배관관로, 배기설비, 냉온수 계량기 위치
	전력간선 계통도	- 구간별 아파트, 지하저수조·중간기계실 등 사이의 간선계통 및 연결
	보안등	- 옥내외 보안등 위치·배관·배선 등
조경	녹지	- 조경계획도, 조경개념도, 토지이용 및 동선계획, 시설물 배치 등
	조경수량	- 식재종류, 기호표시, 수종표시, 규격, 수량, 식재위치, 식재비율 등
	시설물배치	- 안내시설, 휴게시설, 어린이놀이터, 체육시설 배치도 등
토목	공사계획	- 도로망, 구배, 도로 및 단지 조성고, 비탈면위치, 구조물 표시 등
	포장계획	- 교차점의 간격, 교차점의 평면 곡선반경 등
	옹벽계획	- 설치위치, 배수처리, 시공이음, 재료집계표 등
	우오수	- 시설물배치, 맨홀 배치, 관 배치, 관로도, 관구경, 집수정위치 증

나. 공정표 작성

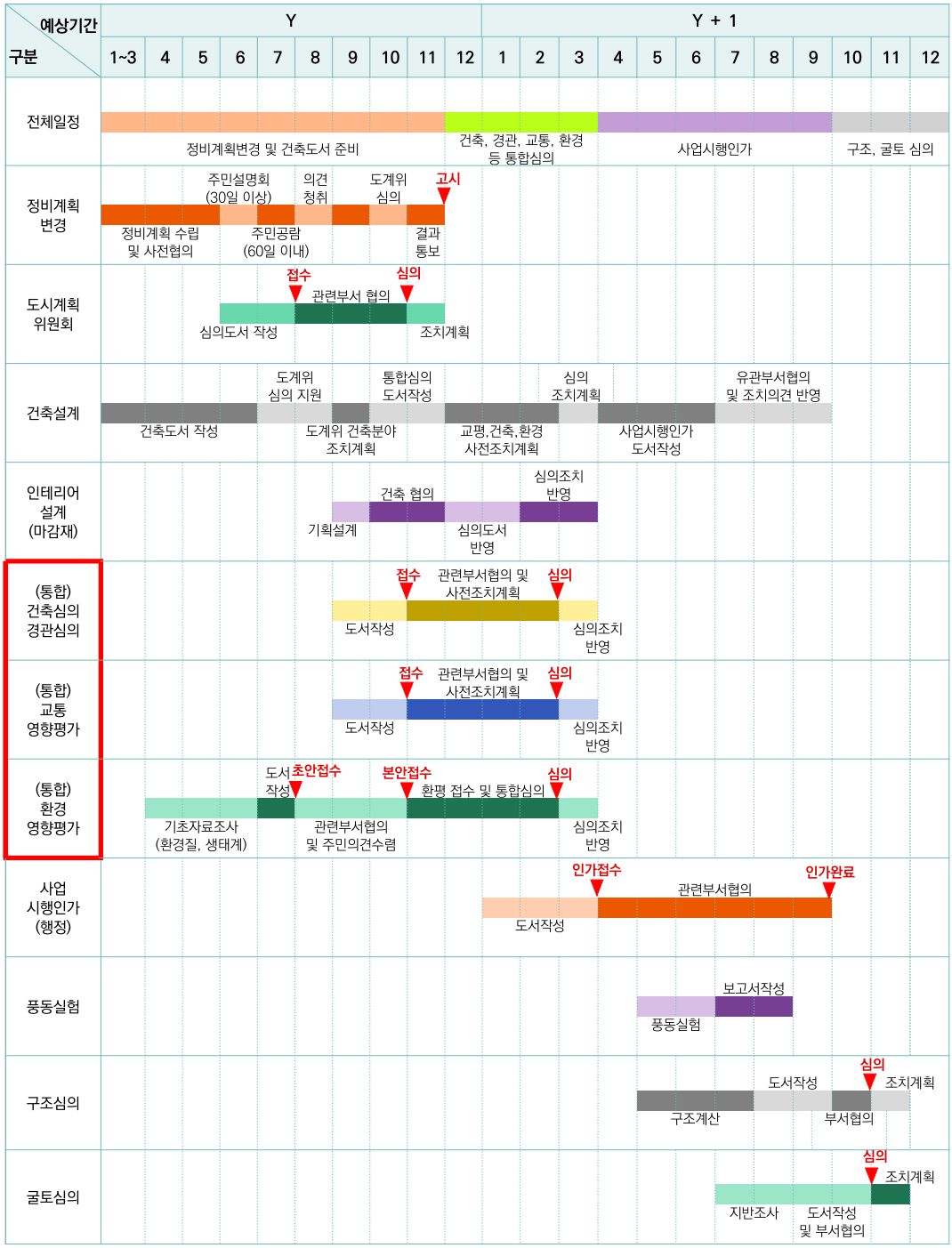
정비사업을 원활하게 추진하기 위해서는 초기 단계부터 공정표를 작성하여 사업 일정을 관리하는 것이 필요합니다. 공정표를 통해 단계별 업무 소요 기간을 예측하고 용역 발주 시점, 이사회·대의원회·총회 일정, 심의 준비, 인가 신청 시점 등을 사전에 조율할 수 있습니다. 이러한 공정표는 단순히 내부 일정 관리뿐 아니라 조합원에게 일정을 공유하고 행정청이나 기타 용역업체와의 협의 시 일정 조율 기준으로도 활용됩니다.

공정표 작성 시 유의사항

연번	유의사항	내용
1	주요 업무 항목을 구조적으로 구분	**예시)** 정비계획 변경→건축도서 작성→통합심의→사업시행인가→기타 심의 - 각 항목은 단순 열거가 아닌, 선행조건·병행 가능 여부를 고려
2	각 업무의 행정 처리 소요 기간을 사전에 조사	**예시)** 통합심의 관련 부서 협의 및 사전 조치 (3개월 내외) 사업시행인가 접수~인가 완료 기간 (약 2~4개월 내외)
3	업무 담당자·용역사와의 관리체계 구축	- 일정 누락·지연 방지를 위해 건축사사무소·정비사업전문관리업자·각종 심의, 평가 담당자 지정 필요
4	최소 소요기간과 여유기간을 산정	- '낙관적 일정'과 '현실적 일정'을 구분해 리스크 대비 ※ 각종 심의 및 평가 등은 기관 협의와 위원회 일정에 좌우되므로 조합이 통제할 수 없는 불확실한 변수가 많습니다. 조합원에게 공유된 일정 지연 시 조합 내 갈등이 유발될 수 있어 여유 기간을 포함한 현실적인 일정을 제시하는 것이 중요합니다.
5	공정표는 지속적으로 업데이트하는 '운영도구'로 활용	- 일정 변경 시 즉시 반영하고, 조합 내부 회의(이사회, 대의원회 등)에서 정기적으로 점검

다음은 실제 조합 실무에서 참고할 수 있도록 사업시행계획인가를 위한 단계별 공정표로 일정 산정이나 업무 순서를 정하는 데 참고 될 수 있으며, 사업 여건에 맞게 작성하여 사용할 수 있습니다.

서울시 ○○재건축조합 인허가 일정계획표 (예시)



다. 조합 행정사항

1) 예산수립

조합이 신속한 사업을 추진하기 위하여 대의원회에서 업체를 선정하고자 할 때는 총회에서 의결된 당해 사업비 예산(안)에 그 항목이 있어야 합니다. 계약 전체금액을 기준으로 예산(안)에 항목이 있는지 확인하고, 예상할 수 없었던 상황일 때는 예비비, 당해 예산(안)이 수립되지 못한 불가피한 사정이 있었다면 준예산을 검토할 수 있습니다. 또한, 1년을 초과하여 계속 지출이 필요한 사업비는 매년 수립하는 예산(안)에 그 지출을 반영하여 예산(안)을 계획하여야 합니다.

예산과 업체선정(판례 법리)	
예산의 의미	- 조합의 정관에서 정한 1회계연도의 수입·지출 계획(헌법재판소 2014.5.29. 자 2012헌바390 전원합의체 결정 참조) - 사업시행계획(안), 관리처분계획(안)의 정비사업비 추산액은 예산이 아님
총회 의결 사항	- 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약 - 당해연도의 사업비 예산에 없는 항목으로 계약을 체결하는 경우 총회 의결이 필요 - 사전 의결로서, 개략적인 범위(예견가능성)를 정한 경우 총회 의결 인정(대법원 2015. 4. 23. 선고 2014도4454 판결 참조) - 예산(안)에 항목이 있었고, '실제 계약을 대의원회에 위임하면서 사후 총회에서 추인'받기로 총회결의를 한 사실이 있다면 예산을 초과하더라도 사전 의결 인정
예비비	- 총회 의결을 거친 예산상 정해진 항목이 아닌 것을 위하여 조합 예산을 지출하는 것은 정당한 예비비의 지출로 인정되지 않는 한 총회 의결이 필요하고 총회결의를 거치지 아니하였다면 계약은 무효(대법원 2011.4.28. 선고 2010다105112 판결 참조) - 사업을 추진하는 과정에서 사전에 지출을 예상할 수 없었던 상황일 때 예비비 사용은 정당함 예산의 예비비 항목이 이미 모두 소진된 상태라면 총회 의결이 필요
준예산	- 부득이한 사유로 회계연도 개시 전까지 당해연도 예산이 성립되지 아니한 경우에 한하여 전년도 예산에 준하여 집행할 수 있는 제도(정관 규정 고려) - 준예산은 1년에 한정되고, 그 다음해에도 예산 수립이 없는 경우 준예산 불가(다만, 사무실 운영을 위한 불가피한 경비는 사용 가능, 그 외 업무추진비, 직책 보조금 등은 불가)(부산지방법원 2023.12.22. 선고 2023노1493 판결 참조)
사후 추인	- 2015.6.13. 정기총회 개최(2015.4.1.부터 2016.3.31.까지 예산(안) 의결) - 조합은 2016.6.10. 범죄예방 및 이주관리 용역계약을 체결 - 조합은 2016.10.29. 정기총회에서 위 계약 추인

예산과 업체선정(판례 법리)	
	- 법원은 2016년 예산(안)을 수립한 사실이 없고, 위 계약은 준예산으로서 예산이 성립되지 아니한 것에 부득이한 사유가 없어 준예산으로서 인정할 수 없으며, 사업추진과 관련된 돌발발생 비용에 해당하지 않아 예비비로 사용할 수 없음. - 또한, 2015.11.28. 임시총회에서 업체 선정 및 계약을 대의원회 또는 이사회에 위임하기로 하였다고 하더라도, 예산의 범위 안에서 위임한 것에 불과함 - 이후 총회에서 추인하였다고 하더라도 범행이 소급하여 불성립하는 것은 아님(전주지방법원 2019.6.19. 선고 2019노384 판결, 대법원 2020.3.2. 선고 2019도9841 판결)
기타 사업비	- 조합이 '기타 사업비' 또는 '기타 경비'등의 예산항목을 만들어 그 산출 근거에는 '본 산출 근거에 기재되어 있지 않은 계약이나, 용역으로 조합에서 현재 검토 중인 금액' 또는 '그 외 추가 예상 사업비용'이라고 기재만 되어 있는 경우 조합원이 그 부담 정도를 예측할 수 없다고 보아 총회 의결이 필요한 것으로 봄(서울중앙지방법원 2023.12.12. 선고 2022노3371 판결) - 예산(안)에 최대한 필요한 용역과 그 산출내역을 작성하고, 항목에 없는 계약이라면 대의원회 의결만으로는 업체를 선정하고 계약할 수 없음

참조판례 **예비비 사용의 적법성 판단 기준 - 예상할 수 없었던 사정으로서 정당한 예비비 사용**

조합이 2020년 정비사업비 예산의 예비비 항목으로 10억 원을 편성하고, 예산(안)에 '예비비는 항목별 금액을 초과하거나 사업 진행상 예기치 못하게 발생되는 용역, 기타 비용이 수반되는 경우 예비비 예산 범위 내에서 이사회 의결을 거쳐 집행할 수 있음'으로 기재한 경우 예비비 예산 책정 및 집행 절차(이사회 결의)에 관하여 조합총회에서 승인 결의가 이루어진 이상 '예측할 수 없는 예산 외의 지출' 등 예비비 예산의 명목에 부합하는 예비비 지출에 관해서는 조합원들의 의사를 반영하기 위한 절차적 보장이 이루어진 것으로 볼 수 있다(착공직후 사업시행구역내에 건축 폐기물이 매립된 것을 발견하고 공사 진행에 장애가 발생한 경우 조합이 예측할 수 없었던 사정 인정)(수원지방법원 2024.10.14. 선고 2023노7560 판결 참조).

참조판례 **예비비 사용의 적법성 판단 기준 - 예상할 수 있었던 사정으로 부적법한 예비비 사용**

통상적으로 예비비는 조합이 사업을 추진하는 과정에서 사전에 지출을 예상할 수 없었던 상황에 신속히 대처하기 위한 예산 항목인데, 피고인에게 피고인 건물의 세입자에게 지급할 시설비 및 영업보상비와 피고인의 손실보상금을 지급하는 것이 사전에 지출을 예상할 수 없었던 것으로서 신속히 대처할 필요가 있는 것이라고 볼 수 없다(인천지방법원 2024.4.18. 선고 2022노4472, 2023노1480 판결 참조).

참조판례 **준예산제도의 이해- 원칙적으로 부득이한 사유와 준예산 사용을 위한 절차를 지켜야 함**

서울특별시 정비사업 조합 등 예산·회계규정(서울특별시 고시 2014-제229호)에 따르더라도, 이른바 준예산에 대해서는 '부득이한 사유로 회계연도 개시 전까지 당해 연도 예산이 성립되지 아니하는 경우'에 한하여 전년도 예산에 준하여 집행할 수 있을 뿐만 아니라 사전에 준예산 집행에 대한 대의원회의 의결을 거쳐야 한다(제18조 제1항, 제4항). 그런데 이 사건에 있어 피고인이 주장하는 사정만으로는 2015회계연도가 개시되기 전까지 당해 연도 예산이 성립되지 아니한 것에 대해 부득이한 사유가 있었다고 보기 어려울 뿐만 아니라 사전에 준예산의 집행에 대한 대의원회의 의결을 거친 것으로도 보이지 않는다(서울북부지방법원 2018.6.1. 선고 2017노1598 판결).

참조판례 **예산(안)에 없고, 준예산 및 예비비 사용도 인정되지 않지만, 정당행위인 경우**

예산(안) 수립을 위한 총회를 개최하기 위하여 OS용역계약 및 경호용역계약을 체결하고 총회를 개최한 이후에 의결된 예산(안)에 따라 업체에게 비용을 지급한 사안에서 준예산, 예비비는 적용되지 아니하므로 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약에 해당하지만, 예산이 확정되지 아니한 상태에서는 이 사건 조합의 조합장인 피고인은 예산(안) 확정을 위한 총회를 소집할 의무가 있다고 할 것이고, 그 총회 개최에 관한 비용 지출이나 이를 위한 계약의 체결은 불가피하다고 할 것이므로, 그 계약이 통상적인 범위 내에서 이뤄졌다면 위 계약이 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약에 해당한다고 하더라도 그 계약 체결행위는 업무로 인한 행위 기타 사회상규에 위배되지 아니하는 행위로서 정당행위에 해당한다고 보아야 한다(서울서부지방법원 2017.6.15. 선고 2017노15 판결, 대법원 2017.9.21. 선고 2017도10362 판결 참조).

참조판례 **구법 '정비사업비 사용'(법 제45조 제3호의 의미)**

위 개정의 제안경위를 살펴보면, 당시 제도운영상 미비점을 개선하여 원활한 정비사업 시행이 될 수 있도록 하고자 하는 목적에서, 총회 의결대상으로 규정하고 있는 '정비사업비의 사용'을 '정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산(안) 및 사용내역'으로 구체적으로 규정하게 된 것이다. 문언상으로도 정비사업비의 사용을 위해서는 '세부 항목별 사용계획이 포함된 예산(안)'에 대해 총회의 사전 의결을 거쳐야 하고, 이미 총회의 의결을 거친 예산의 구체적 집행은 그 예산의 범위를 벗어나지 아니하는 이상 총회의 의결을 거쳐야 하는 「도시정비법」 제24조 제3항 제4호의 '정비사업비의 사용'에 포함되지 않는다고 보아야 한다는 판례(위 2009도13620 판결 참조)의 태도를 명확히 한 것이지, 예산(안)에 대한 사전의결 없이 정비사업비를 사용하거나, 혹은 예산에 포함되지 않은 정비사업비를 별도의 총회 의결 없이 사용하는 행위를 범죄로 처벌하는 것이 부당하다는 반성적 고려에서 위 법을 개정한 것으로 볼 수 없다(서울서부지방법원 2020.11.23. 선고 2020노146 판결, 대법원 2021.10.14. 선고 2020도17058 판결).

2) 업체선정

사업시행계획인가를 위한 각종 도서 및 자료의 작성은 해당 분야와의 협업 결과물입니다. 따라서 분야별 협력업체의 전문성, 소통 능력, 문제 해결 능력은 전체 사업 일정과 결과물의 품질에 직접적인 영향을 미치게 됩니다. 따라서 단순 가격 위주의 선정보다는 업체의 역량과 태도를 종합적으로 평가하고 협업에 적합한 파트너를 선별하는 것이 무엇보다 중요합니다.

일반적으로 조합에서는 일반경쟁입찰을 통한 협력업체 선정 시 다음과 같은 주요 항목으로 평가하고 있습니다.

일반경쟁입찰 통한 협력업체 선정 시 주요 평가항목

평가항목	평가내용	사유
설립연도	- 업체의 설립연도(업력)에 따라 점수 차등 부여	- 안정적 운영과 실적 기반 판단 가능 - 오랜 업력은 사업운영, 리스크 관리, 행정절차 이해도에 강점
책임기술자 경력	- 실무 책임자의 경력기간 또는 전문가 보유 여부	- 실무를 이끄는 핵심 인력의 경험은 전체 결과물에 큰 영향
자본금(신용평가)	- 자본금 규모 또는 신용등급 기준 점수 부여	- 재정건전성은 장기간 수행이 필요한 정비사업에서 중요
수행실적	- 최근 00년 내 유사 정비사업 실적수 등	- 정비사업에 대해 이해하고 있는지 실적으로 판단
입찰가격	- 제안한 용역비(입찰가격)를 상대평가 방식으로 점수화	- 예산 효율성과 가격 경쟁력 확보 - 단, 과도한 저가 수주는 품질 저하 우려가 있으므로 최소 기준 설정 필요

실무 TIP **협력업체 선정 시 '사전 인터뷰' 통한 역량 및 신뢰도 판단**

사전 인터뷰의 목적은 실제 수행 인력의 업무 이해도 및 실무 경험을 확인하며, 업체의 커뮤니케이션 방식, 책임감 등 비정량적 역량을 파악하기 위한 효과적인 수단입니다.

항목	내용
대상 업체	적격 업체 중 상위 업체 또는 입찰 참여 전 협의 대상 업체
참석자	조합 담당자, 정비사업전문관리업자, 필요시 외부 전문가
내용 구성	- 사업 주요 이슈에 대한 이해도 확인 - 유사 사업 수행 사례 및 문제 해결 경험 공유 - 조합 요청사항 반영 계획 - 협업 시 예상되는 일정관리 방식 및 피드백 방식 설명 - 실제 실무 책임자 소개 및 역할 설명

3) 사업시행계획을 위한 총회 의결

사업시행계획을 수립하거나 변경하기 위해서는 반드시 총회 의결을 거쳐야 합니다. 다만, 경미한 변경의 사유는 총회의결이 필요하지 않습니다(「도시정비법」 제45조 제1항).

의사진행	- 조합원 과반수 출석과 조합원의 20/100 이상 직접 출석 - 대리인 출석은 직접 출석 인정, 서면결의서 제출은 직접 출석 인정 안됨
총회의결	- 조합원 총수의 과반수 이상의 동의 - 정비사업비 10% 이상 증가 시 조합원 2/3 동의

유권해석 **사업시행인가 신청 시 총회의결서 사본의 의미**

질의	1. 사업시행인가 신청 시 총회의결서 사본을 제출하도록 되어 있는데, 총회 속기록, 회의록 및 변호사의 공증을 받은 의사록을 제출해야하는지, 총회에 참석한 조합원 의결서와 서면결의서 모두 제출해야하는지 2. 총회의결서 사본이란 어떠한 서류를 말하는 것인지
회신	1. 총회의결서 사본은 사업시행인가 시 관련 규정에 따른 총회 의결의 이행사항을 확인하기 위한 서류를 말하는 것으로, 각 규정에 따른 총회의결서 사본의 구체적 내용에 대해서는 사업시행인가권자인 관할 시장·군수·구청장에게 문의하는 것이 바람직합니다.

4) 회계감사

정비사업의 투명한 재정운영과 조합원의 알 권리를 위하여 조합은 사업시행계획인가 고시일 전까지 7억 원 이상 사용한 경우 외부감사인의 회계감사를 받고, 조합원에게 공람할 수 있도록 하여야 합니다(「도시정비법」 제112조 제1항, 시행령 88조).

사유	사업시행인가 고시일 전까지 7억 원 이상 납부 또는 지출
시기	사업시행계획인가의 고시일로부터 20일 이내
요청	조합이 시장·군수 등에게 회계감사기관의 선정계약 요청
감사 결과	감사종료 15일 이내 조합원에게 공람
형사처벌	회계감사를 요청하지 아니한 조합임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금

유권해석	**사업시행계획변경인가시 회계감사 법제처 법령해석총괄과 - 4337(2015. 11. 5.)**
질의	사업시행변경인가를 받은 경우에도 회계감사를 받아야 하는지?
회신	사업시행변경인가를 받은 경우에 대해서까지 「도시정비법」 제112조의 회계감사를 받아야 하는 것은 아닙니다.

라. 통합심의

1) 통합심의 제도

사업시행계획인가 이전에 건축심의, 경관심의, 교통영향평가, 환경영향평가 등 다양한 개별 심의와 협의 절차를 각각 별도 기관과 시점에 진행해야 하므로, 사업 기간이 장기화되는 경우가 많습니다. 이에 따라 여러 심의와 협의를 한 번에 통합하여 진행함으로써, 절차를 간소화하고 시간적 부담을 최소화할 수 있는 제도입니다.

2) 통합심의 대상

「도시정비법」 제50조의2(사업시행계획의 통합심의)에 따라 다음 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(통합심의) 하도록 되어 있습니다.

「건축법」	건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등
「경관법」	경관심의
「교육환경 보호에 관한 법률」	교육환경평가
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	도시·군관리계획
「도시교통정비 촉진법」	교통영향평가
「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」	성능위주설계의 평가
「자연재해대책법」	재해영향평가
「환경영향평가법」	환경영향평가
국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등	필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

3) 주요 심의항목

통합심의에서는 다음과 같은 주요 심의 항목에 대해 검토가 이루어집니다.

① 건축심의 - 건축계획의 적정성, 주변 환경과의 조화 여부 등

② 경관심의 - 도시경관과 조화되는 형태, 스카이라인, 재료, 배색 등

③ 교통영향평가 - 사업으로 인해 유발되는 교통량, 도로망, 주차계획 등

④ 환경영향평가 - 대기, 소음, 폐기물 등 정비사업이 미치는 환경적 영향

⑤ 교육환경영향평가 - 인근 학교의 수용능력, 통학 안전성, 교육환경 보호

특히 이러한 심의들은 심의 항목 간 중복되거나 유사한 평가 기준이 포함되는 경우가 많습니다. 예를 들어 건축심의와 경관심의 모두 외부 디자인과 배치계획을 검토하며, 교통 및 교육환경영향평가에서는 공통으로 인구 유입 및 기반 시설 수요에 대해 다룸에 따라 통합심의를 통해 심의의 일관성 및 일정 단축을 도모할 수 있습니다.

통합심의 주요 심의항목

건축	경관	교통영향평가	환경영향평가	교육환경평가
건축계획	주변지역 연계	주변가로	생태면적률	통학안전
외부(공지)공간	경관구조	진출입동선	지형	일조
조경계획	배치형태규모	대중교통	비오톱	대기질
경관계획	높이	보행	녹지네트워크	소음·진동
친환경계획	조망경관	자전거	바람 및 미기후	
토목계획	가로경관	주차	에너지	
구조계획	공원 및 녹지	교통안전	경관	
기계계획	가로시설물	외부교통개선	휴식 및 여가공간	
전기설비계획			보행친화공간	
소방·방재계획			대기질	
기타(디자인 등)			물순환	
			폐기물	
			소음·진동	

4) 통합심의 절차

통합심의는 하나의 심의로 복수의 인허가 사항을 일괄적으로 검토할 수 있는 제도인 만큼 관련 행정기관 간의 협의와 조율이 체계적으로 이루어져야 합니다. 따라서 개별 심의에 비해 행정 부담과 절차가 줄어드는 장점도 있지만, 준비가 부족할 경우 전체 일정 지연으로 이어질 수 있으므로 조합 및 실무자는 절차별 요구사항과 제출자료를 명확히 이해하고 사전협의 및 서류 준비를 하여야 합니다.

통합심의 신청	- 사업시행계획인가와 관련된 사항 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우	시행자 → 지자체
관련부서 협의	- 그 대상과 관련된 서류를 첨부	지자체 → 관련 부서
통합심의	- 당사자 또는 관계자의 의견 및 설명, 관계기관의 의견 등을 종합적 검토	통합심의위원회 ※ 분야별 사전검토
결과통보	- 특별한 사유가 없는 한 통합심의 결과를 반영	지자체 → 관련 부서
효과	- 통합심의 대상에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 의제	

마. 각종 조사, 심의 및 평가

1) (통합심의) 건축심의

건축심의는 건축물의 배치, 용도, 디자인, 경관, 구조 등이 「도시계획 및 건축법」 기준에 부합하는지 검토하는 절차로서, 심의 후 계획(안)을 조정하거나 개선하도록 권고합니다. 각 지방자치단체의 특성을 고려하여 조례에 따라 일정한 건축물의 신축은 건축위원회의 심의를 받아야 합니다.

항목	내용
대상	- 21층 이상이거나 연면적 합계 10만㎡ 이상 건축물
관련법률	- 「건축법」, 각 지방자치단체의 건축조례
절차	- 건축심의 신청서, 건축계획서, 설계도서, 각종 영향평가서 등 준비하여 심의신청 - 시·도 건축심의 위원회, 자치구 건축심의 위원회 심의 - 심의결과 통보 후 1개월 이내 재심의 신청

항목	내용
건축물안전 영향평가	- 초고층 건물(50층 이상 또는 높이 200m 이상) 또는 연면적 10만㎡ 이상이고, 16층 이상 건축물은 건축물 안전 영향평가를 의뢰 후 결과를 반영
주요검토사항	- 도시미관 증진을 위한 적절한 계획(건축계획서-용적률 반영, 건축물의 높이 등) - 건축물의 배치와 조망의 검토(배치도 및 조감도) - 채광 및 환기에 대한 적정성 검토(배치도 및 계획 대지의 주변 현황) - 단위 세대의 공간구성 및 적정성 검토(단위세대 평면도) - 지하공간 구성의 적정성 및 지하주차장 설계(지하층 평면도, 단면도, 주차계획도) - 건축물의 구조계획의 안전성 검토(구조계획서) - 조경계획의 개념과 단지 내 배치와의 적정성 검토(조경계획도) - 안전하고 편리한 기계설비 계획의 적정성 검토(건축설비도-공기·난방·급수) - 소화활동 공간의 적정성 검토(소방차 진입, 방재센터 위치도) - 기타(토지굴착계획서 및 기타 관련 도서)

실무 TIP **건축심의 의결 내용 예시**

■ **건축계획**

- 공공보행로 구간 중 차량통행로에 의해 단절되는 구간은 보행자 안전을 고려하여 계획할 것
- 발코니 구조변경(확장) 부분에 주방 싱크대, 화구 등을 설치 시 발코니 구조변경(확장)을 하지 않는 세대의 발코니 바닥 수평배관 등이 용이하지 않을 것으로 보이므로, 구조변경(확장) 부분에 설비시설을 동반하는 공간계획은 재검토 필요
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 공공기여에 대한 용도 적합여부 검토
- 단지 내 어린이집의 등하교 통학버스와 학부모 차량의 DROP-OFF 존 계획 필요
- 발코니 확장은 옵션사항이므로 발코니 확장 없이도 각 방이 제대로 기능할 수 있는 최소한의 치수를 확보
- 음식물 쓰레기 처리시설이 일부 동에 집중 배치 되었음. 그 외 동 거주자에게는 이동 동선이 상당히 길어 편의성 확보가 어려우니 모든 동 거주자에게 균등한 이용 편의성 확보가 가능하도록 재배치 검토

■ **방재**

- 소방고가사다리차의 접안계획을 고가사다리차(53m)와 굴절사다리차(70m) 적용계획도에 부서의 실제 크기로 표시
- 세대별 소방차 접안 가능하도록 반영

■ **구조**

- 대지 내 지반조사를 충분히 시행하여 이질 기초 형성을 최소화하고, 불가피할 경우 상대처짐 발생에 대한 조치 필요

참조판례 **건축위원회의 심의 결과는 처분성 및 구속력이 없음**

법원은 건축위원회는 행정청 내부의 심의기관에 불과하고, 허가권자가 심의결과에 기속된다는 규정을 두고 있지 아니한다는 근거로 건축위원회의 심의 결과를 대상으로 다툴 수 없고 허가권자의 건축불허가 처분을 대상으로 다투어야 한다고 판단하고 있음(부산고등법원 2014누10700 건축불허가처분취소 청구).

2) (통합심의) 경관심의

지역의 자연적, 역사적, 문화적 특성을 반영한 건축물이 지어져 아름답고 쾌적한 환경이 되도록 건축물, 가로(도로, 가로수 등), 공원, 녹지, 스카이라인 등을 심사하는 절차로써, 정비구역의 지정 전에 경관심의를 하여 사전검토를 거치고, 사업시행계획 수립 단계에서 구체적인 심의가 이루어집니다.

항목	내용
관련법	- 「경관법」 - 각 지방자치단체의 경관 가이드라인
주요검토사항	- 대상지 내부 경관현황(현장사진) - 대상지 외부 경관현황(현장사진) - 조망점 선정 : 근경(100M 이내)·중경(200~400M)·원경(400M 이상) 조망(선정 기준) - 경관 시뮬레이션 : 근경·중경·원경(렌더링 이미지) - 경관특화 : 스카이라인, 바람길, 접근성 등 - 입면색채계획 : 입면 개념도 및 색채 개념도

실무 TIP **경관심의 의결 내용 예시**

- (경관특화) 동간 거리가 매우 조밀하여 통경축 확보가 미비함에 따라 통경축 확보
- 창의적 지역 경관 조성을 위해 랜드마크형 주동 및 고층 주동의 최상부에 디자인 적용 검토
- 야간 경관 조명 적용 검토
- 저층부 입면 계획이 단조로우므로 재료 다양화 및 투시성 확보 검토
- 색채계획이 주변 경관과 조화롭지 않음. 톤 조정 및 주변 맥락 고려한 색채계획 수립 필요

3) (통합심의) 교통영향평가

정비사업으로 인한 주변 교통에 미치는 영향을 조사·예측·평가하여 발생할 수 있는 각종 문제점을 최소화하기 위한 절차입니다.

항목	내용
대상	- 부지면적 5만㎡ 이상 - 필요시 시·도 조례에 정하는 바에 따라 교통영향평가를 실시
관련법률	-「도시교통정비 촉진법」, 각 지방자치단체 교통영향평가에 관한 조례
시기	-「도시정비법」 제50조 제1항에 따른 사업시행계획인가 전
주요검토사항	- 지상 교통 체계도 1) 도로 단면계획(차선, 자전거도로, 인도 등) 2) 건널목 등 신호체계 계획 3) 차량 진출입구 계획 4) 보행동선 확보 5) 자전거 도로 확보 여부 6) 단지내 도로의 합리적 계획 7) 주차차단기 위치 계획 - 지하 교통 체계도 1) 지하동선계획의 적정성 2) 주차램프의 적합성 3) 주차대수 확보 현황(확장형, 장애인, 전기차 등) - 주변 교통량 분석 등
분리계약	- 대상사업의 공사에 관한 설계 등 다른 계약과 분리하여 별도로 계약을 체결 - 분리하여 체결하지 아니한 사업자는 1천만 원 이하의 과태료 부과

실무 TIP **교통영향평가심의 의결 내용 예시**

- (보행자 안전 검토) 단지 주변 횡단보도 설치지점에 보행자를 위한 안전시설을 확보할 것
- (주차 편의성) 주차장 경사로의 구배 및 회전반경 확대 등 개선안을 강구할 것
- (주차 안전성) 지하주차장 경사로는 보행동선, 차량상충, 운전자시거리 등을 고려하여 개선할 것
- (보행동선 검토) 사업지 인근 근린공원 접근을 위한 보행동선 체계를 마련할 것
- (주차대수의 확보) 세대당 주차대수를 조례에 따른 대수를 확보할 것

4) (통합심의) 환경영향평가

정비사업으로 인하여 인근 지역에 대기, 수질 등 환경에 미치는 영향을 예측·평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시키는 방안을 마련하기 위한 절차입니다.

<table>
<tr><th>항목</th><th colspan="2">내용</th></tr>
<tr><td>대상</td><td colspan="2">- 사업면적이 30만㎡ 이상
- 필요하면 시·도 조례에 정하는 바에 따라 환경영향평가 실시</td></tr>
<tr><td>관련법률</td><td colspan="2">- 「환경영향평가법」, 각 지방자치단체 환경영향평가조례</td></tr>
<tr><td>시기</td><td colspan="2">- 「도시정비법」 제50조 제1항에 따른 사업시행계획인가 전</td></tr>
<tr><td rowspan="2">절차</td><td>환경영향평가</td><td>소규모 환경영향평가</td></tr>
<tr><td>평가항목·범위 결정(평가협의회)
⇩
평가서 초안 작성(공고·공람)
⇩
주민 등 의견수렴(설명회·공청회)
⇩
평가서 작성·협의
⇩
협의내용 통보 및 이행</td><td>평가서 작성·협의
⇩
협의 통과 및 협의내용 통보
⇩
협의의견 반영 및 필요 조치</td></tr>
<tr><td>주요검토사항</td><td colspan="2">- 대기질(건설기계 사용, 보일러 설치 등)
- 온실가스(전기차 충전시설, 신재생에너지 공급의무비율 등)
- 친환경적 자원순환(음식물류 폐기물 처리기기 설치, 건설폐기물 재활용 등)
- 일조장해(일조권 관련 음영 기준)
- 기타(수질, 토지이용, 소음진동, 기상 등)</td></tr>
<tr><td>분리계약</td><td colspan="2">- 환경영향평가 등의 대상이 되는 계획이나 사업의 수립·시행과 관련되는 계약과 분리하여 계약을 체결
- 분리하여 체결하지 아니한 사업자는 1천만 원 이하의 과태료 부과</td></tr>
</table>

유권해석	환경영향평가 대상범위 법제처 법령해석총괄과 - 4275(2020.10.14.)
질의	사업시행자가 재개발사업의 사업시행계획인가를 받으면서 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인을 의제 받은 경우가 「환경영향평가법」 시행령 별표 3 비고 제9호에 따른 "같은 사업자가 둘 이상의 사업을 하나의 사업계획으로 연계하여 추진하는 경우"에 해당하는지?
회신	이 사안의 경우는 「환경영향평가법」 시행령 별표 3 비고 제9호에 따른 "같은 사업자가 둘 이상의 사업을 하나의 사업계획으로 연계하여 추진하는 경우"에 해당하지 않습니다.

실무 TIP **환경영향평가 심의 의결내용 예시**

- (환경관리) 지자체 조례에 따라 대상 건축물의 경우 빗물관리시설 설치 권고
- (건축 배치 및 설계 검토) 고층 건물 배치로 인한 주변 일조 피해 분석을 재검토하고 완화 방안 모색할 것
- (교통 및 통행 환경) 공사 차량의 진출입로 및 작업시간을 조정하여 주변 학교 통학시간과 겹치지 않도록 조치할 것
- (계획의 기본방향성 검토) 환경보전 취지에 비해 개발 편의성 위주 계획으로 자연형 생태공간을 반영한 계획 필요

5) (통합심의) 재해영향평가(재개발조합)

정비사업으로 인한 자연재해를 유발하는 요인을 조사·예측·평가하고, 이에 대책을 마련하기 위한 절차입니다.

항목	내용
대상	- 부지면적 5천㎡ 이상이거나 도로길이 2㎞ 이상인 재개발조합
관련법률	- 「자연재해대책법」
시기	- 「도시정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가 전
분리계약	- 해당 재해영향평가 등의 협의 대상이 되는 개발계획 등의 수립 시행과 관련되는 계약과 분리하여 계약

실무 TIP **재해영향평가 심의 의결내용 예시**

- (침수 위험 관련) 저지대 또는 하천 인접 지역으로 침수 이력이 있어, 우수 유출량 산정 및 저류조 설치 대책을 보완할 것
- (사면붕괴 및 토사유출 우려) 사면 경사도가 급하며 사면 안정성 검토 미흡하여 보강 대책 제시가 필요
- (지하 공사 및 지반 관련) 굴토 깊이에 비해 흙막이 및 지하구조물 안정성 평가가 미흡

6) (통합심의) 교육환경평가

정비사업이 학교 주변의 교육환경에 미치는 영향을 분석하고, 학습권을 보장하기 위한 따른 대책을 수립하는 절차입니다.

항목	내용
대상	- 학교 또는 교육환경보호구역이 정비구역으로 지정·고시되어 해당 구역에서 정비사업을 시행 - 교육환경보호구역에서「건축법」제11조 제1항 단서에 따라 건축물의 층수가 21층 이상이거나 연면적 합계 10만㎡ 이상인 건축물 ※ 교육환경보호구역(학교 등 경계로부터 200M 이내)
관련법률	-「교육환경 보호에 관한 법률」
시기	-「도시정비법」제50조 제1항 본문에 따른 사업시행계획인가 신청예정일 60일 전
절차	평가서 작성, 제출 및 검토요청 ↓ 교육부 검토 및 결과통보 ↓ 검토사항 보완작성 및 재검토 ↓ (교육환경보호위원회) 심의 및 심의결과 통보
주요검토사항	- 위치(일반사항, 통학 범위, 통학 안전, 통풍, 조망 및 일조) - 주변 유해환경(보호구역 내 금지 시설, 위험시설 등) - 대기환경(대기질, 소음 및 진동) - 일조기준 충족 1) 교사동 : 동짓날 기준 8시부터 16시까지 총 4시간 이상 또는 일조 기준시간에 따른 연속 2시간 이상 2) 운동장 : 동짓날 기준 8시부터 16시까지 총 2시간 이상 또는 일조 기준시간에 따른 연속 1시간 이상

실무 TIP **교육환경평가 심의 의결내용 예시**

- (학교 인접한 경우 공사 영향 우려) 인근 초등학교와 협의하여 대기질, 소음, 진동 저감 대책 수립
- (학교 내 환경 영향) 인근 초등학교 일조시간 감소 부분에 대한 구체적인 내용을 작성하여 감소에 따른 대책 마련
- (학교시설 이용 및 보행 동선 관련) 통학 동선 확보를 위해 임시 통학로 확보 및 안내 표지 설치 방안 마련

7) 매장유산 지표조사

국가유산을 보호하고자, 건설공사로 인한 국가유산에 미치는 영향을 사전에 조사·예측·진단하는 절차를 말합니다. 정비사업의 경우 조합은 사업지 내에 매장유산이 분포되어 있는지 확인하는 영향진단(매장유산 지표조사)을 실시하고, 그 지표조사 결과를 사업시행계획(토지이용계획)에 반영하여야 합니다.

항목	내용
시기	- 사업시행계획서 작성 완료 전
대상	- 토지에서 시행하는 건설공사로서 사업면적 3만㎡ 이상
관련법률	- 「국가유산영향진단법」, 「매장유산법」, 「국가유산기본법」
절차	- 사업시행계획서 작성 완료 전 조합의 요청 - 매장유산 조사기관의 영향진단 실시 - 영향진단을 마친 날로부터 20일 내 진단보고서 제출

영향진단절차		
1	영향진단대상여부 확인	- 대상사업 여부 - 사전영향진단시행 여부 확인
2	영향진단 의뢰	- 조합이 국가유산영향진단기관에 요청
3	지표조사	- 조사기관이 국가유산청, 지방자치단체에 착수신고 - 문헌조사 및 현장조사 실시 - 진단보고서(사업예정지역 위치도, 공사계획서-지하땅파기 계획, 건축계획, 조경계획 등 형질변경 내용 자료)
4	진단보고서 제출	- 조합은 조사 완료 후 20일 이내 국가유산청 및 관할 지방자치단체에 완료신고서와 진단보고서 제출
5	진단보고서 적정성 검토	- 국가유산청
6	결과통보	- 영향 없으면 허가절차 이행 - 현장보존, 공사 시 참관조사, 발굴조사 등
7	결과보고서 제출	- 조합은 검토결과에 따른 조치사항 이행 결과보고서를 국가유산청 및 지방자치단체에 제출

8) 지하안전영향평가

정비사업 시행으로 지하 안전에 미치는 영향을 평가하여 지반침하를 예방하거나 감소시킬 수 있는 대책을 마련하는 절차입니다.

항목	내용
대상	- 대통령령이 정하는 규모 이상(굴착깊이 20m)의 지하 굴착공사를 수반하는 사업으로서 「도시정비법」 제2조 제2호에 따른 정비사업
관련법률	-「지하안전관리에 관한 특별법」
시기	-「도시정비법」 제50조 제1항 본문에 따른 사업시행계획인가 전
소규모지하안전평가	- 굴착깊이가 10m 이상 20m 미만인 굴착공사를 수반하는 사업

9) 장수명 주택인증

장수명 주택은 구조적으로 내구성이 뛰어나 오래 사용할 수 있으며, 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말합니다. 장수명 주택인증을 받아 우수 등급 이상을 획득하면 건폐율·용적률이 완화되고, 행정상·세제상의 지원을 받을 수 있습니다.

항목	내용
대상	- 1,000세대 이상의 주택을 공급
관련법률	-「주택법」, 주택건설기준 등에 관한 규정, 주택건설기준 등에 관한 규칙, 장수명 주택 건설·인증기준
시기	- 사업계획승인을 신청하기 전

10) 에너지절약형 친환경주택

에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 저감할 수 있도록 건설된 주택을 말하며, 조합이 에너지 고효율 설비 기술 및 자재를 적용하는 등의 건설 기준을 준수하면 기본형 건축비에 가산하는 비용으로 인정받을 수 있습니다.

항목	내용
대상	- 공동주택 30세대 이상의 주택건설사업
관련법률	-「주택법」, 주택건설기준 등에 관한 규정, 에너지절약형 친환경주택의 건설기준
시기	- 사업계획승인 신청 시

11) 건강친화형 주택기준

건강하고 쾌적한 실내 환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있는 주택을 말하며, 조합은 친환경 건축자재 사용 등의 건설 기준을 준수하면 건설에 사용하는 특수자재 등의 소요 비용(시험 비용 포함)을 분양가 가산 비용으로 인정받을 수 있습니다.

항목	내용
대상	- 500세대 이상의 공동주택
관련법률	-「주택법」, 주택건설기준 등에 관한 규정, 건강친화형 주택 건설기준
시기	- 사업계획승인 신청 시

12) 소음방지대책 수립

주택건설로 인한 소음피해를 방지하고 주택건설지역 주민의 평온한 생활을 유지하기 위하여 소음방지대책을 수립하여야 합니다.

항목	내용
대상	- 대통령령으로 정하는 호수(30세대) 이상 주택건설사업
관련법률	-「주택법」, 공동주택의 소음측정기준
시기	- 사업계획승인 신청 시 실외소음도와 실내소음도 예측결과보고서 제출 - 사용검사 신청 시 실외소음도와 실내소음도 측정결과보고서 제출

13) 장애물 없는 생활환경 인증(BF)

장애인 등 교통약자의 안전하고 편리한 이동을 보장하기 위한 인증제도로서, 공동주택을 건설하는 경우 장애물 없는 생활환경 인증기관 지정신청을 할 수 있습니다. 인증을 받게 되면 정부 보조금, 인증 시설에 대한 취득세 또는 재산세 감면, 다른 건축 인증에서 가산점 요인 등의 혜택이 있습니다.

항목	내용
관련법률	- 장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙
시기	- 설계를 기준으로 예비인증 가능 - 준공인가 후 인증 신청

14) 지능형 건축물 인증

건축물 내의 자동화 설비와 통합제어 시스템을 적용하여 사용성·편의성·안정성·에너지 효율을 극대화하는 건축물은 지능형 건축물 인증을 신청할 수 있습니다. 인증을 받게 되면 용적률, 조경 면적, 건축물 높이 제한 등의 인센티브를 받을 수 있습니다.

항목	내용
대상	- 공동주택
관련법률	-「건축법」, 지능형건축물의 인증에 관한 규칙, 지능형건축물 인증기준
시기	- 사업계획승인을 받은 후 설계를 기준으로 예비인증 가능 - 사용승인 또는 사용검사 후 인증 신청

15) 풍동실험

건축물로 인해 발생하는 바람 환경의 변화를 사전에 예측하고, 기존 건물 및 보행자 등에 미치는 영향을 분석하기 위해 풍력실험, 풍압실험, 공기력진동실험, 풍환경실험 등을 실시하여야 합니다.

항목	내용
대상	- 건축물 안전영향평가 대상, 고층·초고층 건물, 대규모 건축물의 건설
관련법률	-「건축법」, 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙, 건축구조기준 KDS 41 12 00
시기	- 사업계획승인을 받은 후 설계를 기준으로 예비인증 가능 - 사용승인 또는 사용검사 후 인증 신청

3 사업시행계획인가의 신청 및 변경

1) 사업시행계획인가 신청절차

신청	조합은 사업시행계획서 제출
협의	시장·군수등은 의제되는 인·허가사항에 대한 관계 행정기관의 장과 사전협의
공람	시장·군수등은 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반인에게 공람
의견제출	조합원 등 이해관계인은 서면으로 시장·군수등에게 의견을 제출
심사	- 시장·군수등은 조합에게 조치사항 협의 - 시장·군수등은 신청이 있은 날로부터 60일 이내 인가 여부 통보(훈시규정). 단, 조례에 따라 필요 시 1년의 범위 내에서 인가시기 조정가능
인가	- 시장·군수등은 사업시행계획인가서, 사업시행인가조건 등과 함께 사업시행계획을 인가 - 조합은 사업시행인가조건을 반영하여 사업을 진행
고시	시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 고시

유권해석	**「도시정비법」 제50조 제4항 인가 통보기간 법제처 법령해석총괄과 - 2357(2024.5.9.)**
질의	1. 「도시정비법」 제50조 제1항에 따른 사업시행계획인가를 「민원 처리에 관한 법률 시행령」 제21조 제1항에 따른 처리기간의 연장 등의 규정에 따라 처리하여야 하는지? 2. 「도시정비법」 제50조 제4항에 따른 사업시행계획인가의 처리기간 내 시장·군수등이 인가 여부를 결정하여 통보하지 않는 경우, 그 처리기간의 다음 날에 사업시행계획이 인가된 것으로 볼 수 있는지?
회신	1. 「도시정비법」 제50조 제1항에 따른 사업시행계획인가를 「민원 처리에 관한 법률 시행령」 제21조 제1항에 따른 처리기간의 연장 등의 규정에 따라 처리하여야 하는 것은 아닙니다. 2. 「도시정비법」 제50조 제4항에 따른 사업시행계획인가의 처리기간 내 시장·군수등이 인가 여부를 결정하여 통보하지 않는 경우, 그 처리기간의 다음 날에 사업시행계획이 인가된 것으로 볼 수 없습니다.
참고	처리기간 내에 시장·군수등의 인가가 이루어지지 않는다면 촉구를 하고, 그 인가여부 결정을 기다려야 합니다.

유권해석	「도시정비법」 제56조 제1항 적용범위 법제처 법령해석총괄과 - 879(2024.2.19.)
질의	토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업에도 법 제56조 제1항에 따라 일반인에게 14일 이상 공람절차를 진행해야하는지?
회신	토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 사업시행계획인가를 하는 경우에도 시장·군수등은 「도시정비법」 제56조 제1항 본문에 따라 사업시행계획인가 등의 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반인이 공람할 수 있게 해야 합니다.

유권해석	정비기반시설의 기부채납관련 그 기준 법제처 법령해석총괄과 - 3726 (2023.7.24.)
질의	「도시정비법」 제51조 제2항에 따른 정비기반시설의 기부채납과 관련된 운영기준이 고시되지 않은 상태에서, 시장·군수등이 동법 제50조 제1항 본문에 따라 사업시행자로부터 재건축사업에 대한 사업시행계획인가의 신청을 받아 정비기반시설의 기부채납에 관한 사항을 검토하는 경우, 「주택법」 제17조 제2항에 따라 고시된 주택건설사업의 기반 시설 기부채납 등과 관련된 운영기준[「주택건설사업 기반 시설 기부채납 운영기준」(국토교통부고시 제2017-543호)을 말하며, 이하 "주택건설사업 기반 시설 기부채납 운영기준"이라 함]을 적용하여 그에 따라 정비기반시설의 기부채납 부담의 수준을 정해야 하는지?
회신	이 사안의 경우, 시장·군수등은 주택건설사업 기반 시설 기부채납 운영기준에 따라 정비기반시설의 기부채납 부담의 수준을 정해야 하는 것은 아닙니다.

2) 인가조건

시장·군수등은 사업시행계획의 인가를 하면서 인가조건(부관)을 부가할 수 있습니다. 부가된 조건은 그 조건의 내용, 경위 등을 고려하여 부관의 종류를 판단합니다. 정지조건은 조건이 성취되어야 인가효력이 발생하지만, 부담은 즉시 인가효력이 발생하고, 불이행하더라도 인가에는 영향이 없습니다.

참조판례 **사업시행계획의 인가조건은 행정청의 재량으로 공익상 필요에 의해 조건 부과 가능**

도시환경정비사업시행의 인가는 상대방에게 권리나 이익을 부여하는 효과를 가진 이른바 수익적 행정처분으로서 법령에 행정처분의 요건에 관하여 일의적으로 규정되어 있지 아니한 이상 행정청의 재량행위에 속하므로, 처분청으로서는 법령상의 제한에 근거한 것이 아니라 하더라도 공익상 필요 등에 의하여 필요한 범위 내에서 여러 조건(부담)을 부과할 수 있다(대법원 2007.7.12. 선고 2007두6663 판결 참조).

참조판례 **조건이 부담인 경우 불이행시 인가에는 영향이 없음**

행정처분에 부담인 부관을 붙인 경우 그 부관의 무효화에 의하여 본체인 행정처분 자체의 효력에도 영향이 있게 될 수는 있지만, 그 처분을 받은 사람이 그 부담의 이행으로서 사법상 매매 등의 법률행위를 한 경우에는 그 부관은 특별한 사정이 없는 한 그 법률행위를 하게 된 동기 내지 연유로 작용하였을 뿐이므로 이는 그 법률행위의 취소사유가 될 수 있음은 별론으로 하고 그 법률행위 자체를 당연히 무효화하는 것은 아니다(대법원 2009.6.25. 선고 2006다18174 판결 등 참조).

3) 사업시행계획변경 등 절차

사업시행계획의 변경은 인·허가에 필요한 관계 서류와 함께 변경 등의 사유 및 그 내용을 설명하는 서류를 포함하여 사업시행계획 변경인가 신청서를 제출하여야 합니다(「도시정비법」 제50조 제1항). 다만, 정비사업비의 10% 이상(생산자물가상승률분, 현금청산금액 제외)이 늘어나는 경우 조합원 3분의 2 이상의 찬성 의결이 필요합니다(「도시정비법」 제45조 제4항). 예외적으로 경미한 사항을 변경하는 경우 변경인가절차를 거치지 아니하고 신고만으로 변경할 수 있습니다(「도시정비법」 제50조 제1항).

참조판례 **정비사업비의 10% 이상 변경의 판단 방법(조합설립동의 – 사업시행계획 – 관리처분계획 순으로 비교)**

정비사업이 조합의 설립, 사업시행계획, 관리처분계획 등의 단계를 거쳐 순차 진행되고, 각 단계에서 조합설립인가, 사업시행인가, 관리처분계획인가 등의 선행 행정처분이 이루어짐에 따라 다음 절차가 진행되는 정비사업의 특성과 사업시행계획의 단계에서 공사비 등 정비사업에 소요되는 비용에 관하여 동의를 얻도록 한 취지를 종합하여 보면 조합설립을 할 때에 건축물 철거 및 신축비용 개산액에 관하여 조합원들의 동의를 받았고, 다음 단계인 사업시행계획의 수립 및 이에 대한 인가를 받을 때 조합원들의 동의 절차를 거쳐 정비사업비가 잠정적으로 정해졌으므로, 관리처분계획을 수립할 때에 의결한 정비사업비가 조합원들의 이해관계에 중대한 영향을 미칠 정도로 실질적으로 변경된 경우에 해당하는지를 판단할 경우에는 조합설립에 관한 동의서 기재 건축물 철거 및 신축비용 개산액과 바로 비교할 것이 아니라, 먼저 사업시행계획 시에 조합원들의 동의를 거친 정비사업비가 조합설립에 관한 동의서 기재 건축물 철거 및 신축비용 개산액과 비교하여 조합원들의 이해관계에 중대한 영향을 미칠 정도로 실질적으로 변경된 경우에 해당하는지를 판단하고, 다음으로 관리처분계획(안)에서 의결한 정비사업비가 사업시행계획 시에 조합원들의 동의를 거친 정비사업비와 비교하여 조합원들의 이해관계에 중대한 영향을 미칠 정도로 실질적으로 변경된 경우에 해당하는지를 판단해야 한다(대법원 2014.6.12. 선고 2012두28520 판결 참조).

서울행정법원 2014.10.7. 선고 2014구합56000 판결 해설	
사실관계	2007.1.26. 조합설립인가(조합원 설립동의서 징구) 2007.9.21. 최초 사업시행계획인가 2009.1.15. 1차 사업시행계획변경(최초 대비 사업비 30% 증액) - 동의율 54.1% 2012.10.27. 2차 사업시행계획변경(1차 대비 사업비 44% 증액) - 2/3 동의 2013.3.15. 기존 분양신청 인용하고, 새로운 분양신청 절차를 진행하지 않음 2013.6.4. 관치처분계획변경 의결(동의율 84%)
해설	1. 1차 사업시행계획 변경 시 사업비 변경은 최초 사업시행계획인가 시 사업비와 비교하여, 1차 사업시행계획변경은 2/3 동의가 필요하므로 위법함 2. 2차 사업시행계획 변경 시 사업비 변경은 1차와 비교함 3. 기존 사업시행계획의 실질적 변경 시 새로운 분양신청 절차 필요함(2차 변경 시 분양신청 절차를 새로이 하지 않았으므로 위법) 4. 사업시행계획의 실질적 변경 시 종전자산의 평가는 2차 사업시행계획인가일 기준으로 함

3-1) 사업시행계획인가의 경미한 변경사유(「도시정비법」 시행령 제46조)

1	정비사업비 10% 이내 변경 또는 관리처분계획 인가에 따른 변경
2	부대시설·복리시설의 설치규모를 확대(위치변경 시 제외)
3	대지면적 10% 이내 변경
4	세대 내부구조 위치 또는 면적변경
5	내장·외장재료 변경
6	인가조건에 따른 의무이행
7	건물배치·도로선형 변경
8	「건축법」 시행령 제12조 제3항 각호에 따른 경미한 사항 변경
9	조합의 명칭 또는 사무소 소재지 변경
10	정비구역·정비계획에 따른 형식적 조정
11	조합설립변경인가에 따른 변경
12	시·도 조례에서 정한 사항

「도시정비법」 시행령 제46조

1. 정비사업비를 10%의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때. 다만, 「주택법」 제2조 제5호에 따른 국민주택을 건설하는 사업인 경우에는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 지원금액이 증가되지 아니하는 경우만 해당한다.
2. 건축물이 아닌 부대시설·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우는 제외한다)
3. 대지면적을 10%의 범위에서 변경하는 때
4. 세대수와 세대당 주거전용면적을 변경하지 않고 세대당 주거전용면적의 10%의 범위에서 세대내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
5. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
6. 사업시행계획인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
7. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형을 변경하는 때
8. 「건축법」 시행령 제12조 제3항 각호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 때
9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
10. 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
11. 법 제35조 제5항 본문에 따른 조합설립변경 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
12. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항을 변경하는 때

「건축법」 시행령 제12조 제3항

1. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50㎡ 이하인 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
   가. 변경되는 부분의 높이가 1m 이하이거나 전체 높이의 1/10 이하일 것
   나. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치 변경범위가 1m 이내일 것
   다. 법 제14조 제1항에 따라 신고를 하면 법 제11조에 따른 건축허가를 받은 것으로 보는 규모에서 건축허가를 받아야 하는 규모로의 변경이 아닐 것
2. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분이 연면적 합계의 1/10 이하인 경우(연면적이 5천㎡ 이상인 건축물은 각 층의 바닥면적이 50㎡ 이하의 범위에서 변경되는 경우만 해당한다). 다만, 제4호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.
3. 대수선에 해당하는 경우
4. 건축물의 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 높이가 1m 이하이거나 전체 높이의 1/10 이하인 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.
5. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치가 1m 이내에서 변경되는 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제4호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.

참조판례 **관리처분계획의 경미한 변경 사유에 대하여 예시적 규정으로 해석**

「도시정비법」 시행령 제61의 각호에 규정된 사항들에 한정되는 것이 아니라, 변경대상이 되는 관리처분계획의 내용을 구체적·개별적으로 살펴보아 조합 총회의 의결을 거치지 아니하더라도 그 변경내용이 객관적으로 조합원 등 이해관계인의 의사에 충분히 부합하고 그 권리의무 내지 법적 지위를 침해하지 아니하거나, 분양대상자인지 여부에 대한 확정판결에 따라 관리처분계획의 내용을 변경하는 때와 같이 조합 총회의 의결을 거친다고 하더라도 그 변경내용과 다르게 의결할 수 있는 여지가 없는 경우 등도 포함한다고 봄이 타당하다(대법원 2012.5.24. 선고 2009두22140 판결 참조).

3-2) 경미한 사항의 변경절차 특례

1	총회결의 불필요
2	신고사항으로 20일 이내 신고수리 없으면 그 다음날로 신고 간주
3	공람 및 고시 불필요

4 사업시행계획인가의 효력

가. 인허가 의제

조합이 인가를 받은 때에는 각종 인·허가 등이 있는 것으로 보며, 그 고시가 있는 때에는 관계 법률에 따른 인·허가 등의 고시·공고 등이 있는 것으로 봅니다. 의제되는 인·허가 등의 대가로 부과되는 수수료와 국공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료는 면제됩니다(「도시정비법」 제57조 제7항).

나. 종전자산가격의 기준일

종전자산의 가격은 사업시행인가 고시일을 기준으로 정합니다(「도시정비법」 제74조 제1항 제5호).

참조판례 **「도시정비법」 제74조 제1항 5호 사업시행인가 고시일은 특별한 사정이 없는 한 최초 사업시행계획인가 고시일이 기준**

비교적 장기간에 걸쳐서 진행되는 정비사업의 특성을 감안하더라도 구「도시정비법」제48조 제1항 제4호가 정한 '사업시행인가 고시일'이란 '최초 사업시행계획 인가 고시일'을 의미하는 것으로 봄이 타당하고, 따라서 최초 사업시행계획의 주요 부분을 실질적으로 변경하는 사업시행계획 변경인가가 있었다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 최초 사업시행계획 인가 고시일을 기준으로 평가한 종전자산가격을 기초로 하여 수립된 관리처분계획이 종전자산의 면적·이용상황·환경 등을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형있게 분양신청자에게 배분되도록 정한 구「도시정비법」제48조 제2항 제1호에 위반된다고 볼 수 없다(대법원 2015.10.29. 선고 2014두13294 판결 참조).

다. 국공유재산 및 정비기반시설

정비구역 내의 국·공유지와 정비기반시설은 기본계획 및 정비계획에 포함된 것으로 조합은 사업시행계획을 준비하면서 국·공유지 무상양도 관련 협의, 정비기반시설 설치비용 산정업무, 임대주택 매각대금 산정업무 등과 관련하여 협력업체의 도움을 받기도 합니다.

정비기반시설	- 시장·군수 등과 사전협의 필요 - 사업시행계획인가 신청 시 감정평가서와 비용계산서 제출 - 정비계획에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설 및 새로 설치하는 정비기반시설의 내역 및 그 평가금액 등을 사업시행계획에 반영 - 관리처분계획에 따라 처분하고, 준공인가 시 소유권 귀속 - 폐지된 정비기반시설은 새로 설치된 정비기반시설의 설치비용에 상당한 범위 내에서 조합에 무상양도(무상승계취득으로 취득세 납부의무) - 사업기간동안 폐지되는 정비기반시설의 대부료는 면제
국·공유재산	- 사업시행계획인가로서 정비구역 내의 국·공유재산은 종전용도 폐지 - 사업시행자 등에게 우선적 수의계약(매각) - 시장·군수등은 사업시행계획 인가 전 관리청과 협의
가액확정일	사업시행계획인가 고시일 기준

유권해석	「도시정비법」 제98조 제5항 국유·공유재산 범위(법제처23-1127)
질의	「국유재산법」 등에서 국유·공유재산을 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분하여 규정하고 있는 바, 「도시정비법」 제98조 제5항도 이 모두를 의미하는지
회신	「도시정비법」 제98조 제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 국유·공유재산은 행정재산과 일반재산 모두를 의미합니다.

유권해석	「도시정비법」 제51조 제2항 재건축조합의 기부채납관련 운영기준 고시 (법제처-23-0735)
질의	「도시정비법」에 따른 정비기반시설의 기부채납과 관련된 운영기준이 고시되지 않은 상태에서 「주택법」에 따라 고시된 주택건설사업의 기반 시설 기부채납 등과 관련된 운영기준이 적용되는지
회신	시장·군수등은 주택건설사업 기반 시설 기부채납 운영기준에 따라 정비기반시설의 기부채납 부담의 수준을 정해야 하는 것은 아닙니다.

라. 재개발조합의 수용사용권 인정

재개발조합의 경우 사업시행계획 인가·고시로서 토지 수용·사용이 가능해집니다. 이때 보상금 산정의 기준일은 사업시행계획인가 고시일입니다(「도시정비법」 제63조).

마. 재건축조합의 매도청구권

재건축사업은 재개발사업에 비하여 상대적으로 공공성과 공익성이 미약한 점을 고려하여 수용·사용권이 인정되지 않고, 매도청구권이 인정됩니다. 재건축조합은 조합설립에 동의하지 아니한 자에 대하여 매도청구가 가능하고, 매매대금은 재판 외에서 당사자 사이에 합의하거나 재판에서 감정절차를 거쳐 확정됩니다(「도시정비법」 제64조).

사업시행계획인가 고시 후	- 조합설립 동의 촉구 (30일 이내) - 토지등소유자의 회답 (2개월 이내), 미응답 시 부동의 간주 - 미동의자에게 매도청구 (2개월 이내, 제척기간)
관리처분계획인가 고시 후	- 조합설립 동의 후 분양신청을 하지 않거나 분양신청 철회 등 - 손실보상협의 (90일 이내) - 위 기간 만료 후 매도청구(60일 이내)

참조판례 **재건축조합이 매도청구권에 기하여 소유권이전등기절차 이행을 구하는 소를 제기하면서 재건축 참여 여부에 대한 회답 최고를 하였다면, 유효한 매도청구권 행사로 인정되어 회답기간 만료 다음날 매매계약이 성립 인정**

주택재건축정비사업조합이 조합설립에 동의하지 않는 자에게 매도청구권을 행사하여 그에 따른 소유권이전등기절차 이행을 구하는 소를 제기하면서 그 소장 부본에 재건축 참여 여부에 대한 회답 최고서를 첨부한 사안에서, 조합이 최고서를 첨부한 소장 부본의 송달로써 상대방에게 매도청구권에 관한 최고를 한 이상, 이는 상대방이 최고기간 내에 재건축사업에 불참가할 것을 정지조건으로, 회답기간 만료 다음 날 매도청구권을 행사한 것과 동일한 효과가 발생하였다고 볼 수 있으므로, 결국 위 소장 부본 송달 이후 도래한 회답 기간 경과일 다음 날을 매매계약 성립일로 볼 수 있다고 한 원심판단을 수긍한 사례(대법원 2010.7.15. 선고 2009다63380)

5 사업시행계획인가 단계의 분쟁사례

가. 사업시행계획인가 총회결의 취소 또는 무효 등

인가 전	민사소송으로 총회결의 무효 등의 소
인가 후	행정소송으로서 항고소송으로 사업시행계획의 취소 또는 무효 확인의 소

관할위반 시 이송 인정

참조판례 **사업시행계획에 대한 인가·고시 후에는 행정소송인 항고소송으로서 사업시행계획의 하자를 다투어야 함.**

「도시정비법」에 따른 주택재건축정비사업조합은 관할 행정청의 감독 아래 「도시정비법」 상 주택재건축사업을 시행하는 공법인으로서, 그 목적의 범위 내에서 법령이 정하는 바에 따라 일정한 행정작용을 행하는 행정주체의 지위를 가진다. 그리고 주택재건축정비사업조합이 이러한 행정주체의 지위에서 「도시정비법」에 기초하여 수립한 사업시행계획이 관할관청의 인가·고시를 통하여 확정되면 이는 이해관계인에 대한 구속적 행정계획으로서 독립된 행정처분에 해당하고, 이와 같은 사업시행계획(안)에 관한 조합총회의 결의는 그 행정처분에 이르는 절차적 요건 중 하나인 것이다. 따라서 사업시행계획이 확정된 후에는 항고소송의 방법으로 사업시행계획의 취소 또는 무효 확인을 구할 수 있을 뿐이고, 절차적 요건에 불과한 조합 총회 결의만을 대상으로 그 효력 유무를 다투는 확인의 소를 제기하는 것은 허용되지 아니한다(대법원 2009.11.2. 선고2009마596 판결 참조).

참조판례 **인가된 사업시행계획에 대한 행정소송으로서 항고소송**

「도시정비법」에 기초하여 주택재건축정비사업조합이 수립한 사업시행계획은 그것이 인가·고시를 통해 확정되면 이해관계인에 대한 구속적 행정계획으로서 독립된 행정처분에 해당한다(대법원 2009.11.2. 선고 2009마596 판결 참조).

나. 사업시행계획인가에 대한 취소 또는 무효 등

참조판례 **사업시행계획 인가 고유의 하자가 아닌 한 인가 자체의 효력을 다툴 수 없다는 의미**

기본행위가 적법·유효하고 보충행위인 인가처분 자체에만 하자가 있다면 그 인가처분의 무효나 취소를 주장할 수 있다고 할 것이지만, 인가처분에 하자가 없다면 기본행위에 하자가 있다 하더라도 따로 그 기본행위의 하자를 다투는 것은 별론으로 하고 기본행위의 무효를 내세워 바로 그에 대한 인가처분의 취소 또는 무효 확인을 구할 수 없다(대법원 2001.12.11. 선고 2001두7541 판결 참조).

참조판례 **사업시행계획인가에 부가한 조건(부담)에 대하여 고유한 하자로서 일부취소를 인정**

피고가 2006.3.31. 원고에 대하여 한 주택재건축정비사업시행인가처분에 부가한 [별지 1] 조건 사항 중 "사업시행자가 새로이 설치하는 정비기반시설인 소공원1은 주택정비사업시행으로 인하여 용도폐지되는 공원이 없으므로 정비기반시설간 서로 기능이 대체되지 않으므로 무상양도대상이 아닙니다."라는 부분을 제외한 나머지 부분을 취소한다(대법원 2008.12.11. 선고 2007두14312 판결 참조).

다. 제소기간

취소소송	처분 등이 있음을 안 날로부터 90일 이내
	처분 등이 있은 날로부터 1년 이내
공고문서 효력발생일	고시 또는 공고 등이 있은 날로부터 5일 경과 후

참조판례 **사업시행인가처분은 인가 및 고시가 있은 후 5일이 경과한 날로부터 효력이 발생하므로 특별한 사정이 없는 한 그 때 처분이 있음을 알았다고 인정하는 취지의 판결**

취소소송은 행정소송법 제20조 제1항 단서에 규정된 경우를 제외하고는 취소 등의 원인이 있음을 안 날로부터 90일 이내에 제기하여야 하고(「행정소송법」 제20조 제1항 본문), 제소기간의 준수 여부는 소송요건으로서 법원의 직권조사사항이다(대법원 1987.1.20. 선고 86누490 판결). 한편 고시에 의한 행정처분에 이해관계를 갖는 자는 고시가 있었다는 사실을 현실적으로 알았는지 여부에 관계없이 고시가 효력을 발생한 날에 행정처분이 있음을 알았다고 보아야 하고(대법원 2006.4.14. 선고 2004두3847 판결 등 참조), 고시·공고 등 행정기관이 일정한 사항을 일반에 알리기 위한 공고문서의 경우에는 그 문서에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 고시 또는 공고가 있은 후 5일이 경과한 날부터 효력을 발생한다(사무관리규정 제7조 제3호, 제8조 제2항 단서)(대법원 2013.3.14. 선고 2010두2623 판결 참조).

5-1) 절차상 하자

참조판례 **조합원 2/3 이상 동의를 요하는 사안에서 단순 다수결로 총회 의결을 한 경우 그 하자는 취소사유에 해당한다는 의미**

정기총회에서 사업시행계획 수립에 조합원 2/3 이상의 동의를 얻지 못한 하자가 있다고 하더라도 그 하자가 객관적으로 명백하다고 보기 어려워 무효사유가 아니라 취소사유에 불과하고, 사업시행계획에 관한 취소사유인 하자는 관리처분계획에 승계되지 아니하여 그 하자를 들어 관리처분계획의 적법 여부를 다툴 수 없다(대법원 2012.8.23. 선고 2010두13463 판결 참조).

참조판례 **사업시행계획 인가절차상 공람공고 등의 하자는 취소사유에 불과하다는 의미**

정비계획 수립 과정에서 주민에 대한 서면통보 등의 절차를 흠결하고 이 사건 사업시행계획서 작성과 관계된 서류에 대한 공람 과정에서 토지등소유자에 대한 공고내용 통지 등의 절차를 흠결한 하자의 경우, 「도시정비법」 등에서 그와 같은 절차를 거치도록 한 취지는 토지등소유자 등 이해관계인의 의견진술권을 보장하기 위한 것인데, 정비계획을 입안하거나 결정한 행정청이나 사업시행계획서를 작성한 행정청이 그와 같은 의견에 구속되는 것은 아닌 점을 고려하여 이 사건 사업시행계획에 존재하는 절차상의 하자가 이를 무효로 할 만큼의 중대하고 명백한 하자에 해당한다고 볼 수는 없다.

참조판례 **정비사업비가 10% 이상 증가하는 경우 조합원 2/3 동의가 없으면 무효**

정비사업비를 132,393,470,687원에서 167,569,910,000원으로 10% 이상 증가시키는 내용이 포함된 이 사건 사업시행변경계획을 의결하기 위하여 이 사건 임시총회에서 이 사건 사업시행변경계획이 적법하게 의결되려면 조합원 246인(= 전체 조합원 수 369인 × 동의율 2/3)의 동의가 필요한데, 찬성표 2장이 위조되었다고 판단되므로 이 사건 임시총회에서 동의한 조합원은 244인에 불과하다. 따라서 이 사건 사업시행변경계획은 조합원 2/3 이상의 동의요건을 충족하지 못한 중대·명백한 하자가 있으므로 무효이다(서울고등법원 2019.3.27. 선고 2016누73766 판결)

5-2) 내용상 하자

참조판례 **새로운 사업시행계획을 수립하는 경우 현금청산대상자들에게 새로운 분양신청 또는 조합 재가입의 기회를 부여하는 것은 단체 자치적 결정으로서 허용되지만, 조합이 강제로 조합원 지위를 회복시킬 수 없다는 의미**

주택재개발정비사업조합의 조합원이 분양신청절차에서 분양신청을 하지 않으면 분양신청기간 종료일 다음 날에 현금청산대상자가 되고 조합원의 지위를 상실한다. 그 후 그 분양신청절차의 근거가 된 사업시행계획이 사업시행기간 만료나 폐지 등으로 실효된다고 하더라도 이는 장래에 향하여 효력이 발생할 뿐이므로 그 이전에 발생한 조합관계 탈퇴라는 법적 효과가 소급적으로 소멸하거나 이미 상실된 조합원의 지위가 자동적으로 회복된다고 볼 수는 없다. 조합이 새로운 사업시행계획을 수립하면서 현금청산대상자들에게 새로운 분양신청 및 조합 재가입의 기회를 부여하는 것은 단체 자치적 결정으로서 허용되지만, 그 기회를 활용하여 분양신청을 함으로써 조합에 재가입할지 여부는 현금청산대상자들이 개별적으로 결정할 몫이지, 현금청산대상자들의 의사와 무관하게 조합이 일방적으로 현금청산대상자들이 조합원의 지위를 회복하는 것으로 결정하는 것은 현금청산사유가 발생하면 150일 이내에 현금청산을 하도록 규정한 구 「도시정비법」(2013.12.24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것) 제47조 제1항의 입법 취지에도 반하고, 현금청산대상자들의 의사와 이익에도 배치되므로 허용되지 않는다고 보아야 한다(대법원 2021.2.10. 선고 2020두48031 판결 참조)

부록 사업시행계획서 작성 예시

1. 토지이용계획 - 서식3. 어느 토지에 어떠한 건물을 지을지 정함

정비계획에 따라 토지이용계획을 정하고, 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이를 고려하여 건축물 배치계획을 세워야 합니다.

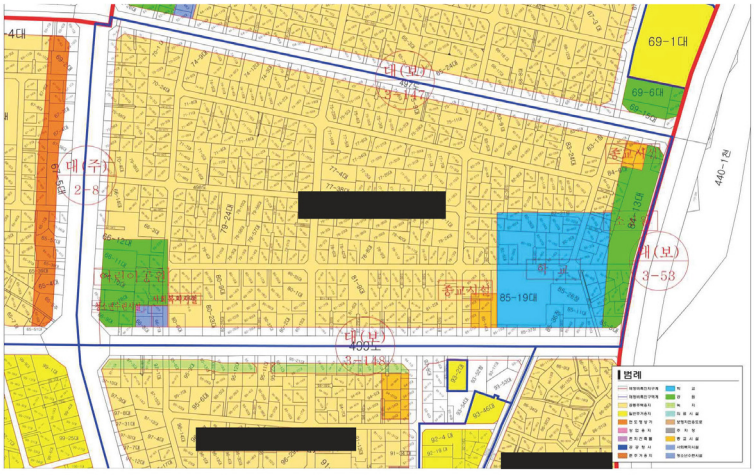
1-1 토지이용계획(건축물 배치계획 포함)

1) 개 요

구 분	명 칭	면 적 (㎡) 기 정	증 (감)	변 경	비 율 (%)	비 고
합 계		157,572.0	감) 23.7	157,548.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	50,216.0	감) 24.8	50,191.2	31.9	
	도 로	26,216.0	감) 28.5	26,187.5	16.6	
	공 원	10,300.0	증) 3.4	10,303.4	6.5	
	사회복지시설	350		350	0.2	
	청소년수련시설	350		350	0.2	
	학교	13,000.0	증) 0.3	13,000.3	8.3	
택 지 (획지)	소 계	107,356.0	증) 1.1	107,357.1	68.1	
	5-1	105,888.0	증) 1.2	105,889.2	67.2	공동주택
	5-2	568.0	감) 0.1	567.9	0.4	종교시설
	5-3	900.0		900.0	0.6	종교시설

※ 기정고시 :
※ 지적현황측량결과 및 교통영향평가·건축경관공동심의 결과 반영에 따라 변경

2) 토지이용계획도



- 2 -

2. 정비기반시설 등 설치계획 - 서식4. 도로· 공원 등 기반 시설 설치를 정함

정비계획에 정한 정비기반시설 등을 조합이 설치하는 대신 폐기되는 정비기반시설을 조합에 무상양도합니다.

정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획

① 정비기반시설 설치계획

구 분		면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
정비기반시설 등	소 계	27,017.00	32.15	
	도 로	6,920.00	8.24	
	공 원	9,533.00	11.35	
	녹 지	2,512.00	2.99	
	주차장	957.00	1.14	
	사회복지시설(존치)	7,095.00	8.44	

② 공동이용시설 설치계획

구 분		1단지	2단지	합 계
관리사무소		148.41㎡	45.66㎡	194.07㎡
근린생활시설		1,750.45㎡	-	1,750.45㎡
주차대수		1,039대	387대	1,426대
주민 공동 시설	경로당	162.28㎡	127.56㎡	289.84㎡
	어린이놀이터	1,170.38㎡	382.97㎡	1,553.35㎡
	어린이집	300.53㎡	-	300.53㎡
	주민운동시설	455.28㎡	249.70㎡	704.98㎡
	작은도서관	99.14㎡	-	99.14㎡
	주민공동시설	10.96㎡	12.64㎡	23.60㎡

3. 주민이주대책 - 서식5. 기존 주민들 이사 계획을 정함 - 이주관리

통상 임시수용시설이주는 해당없음, 이주비 융자알선 등 대책마련
재개발조합은 「토지보상법」과 정관에 따르고, 재건축조합은 정관에 따라 작성
서울시 조례 시행규칙 별지 제13호서식 참조

[별지 제13호서식]

주 민 이 주 대 책

<table>
<tr><td rowspan="2" colspan="2">이주계획</td><td>방 법</td><td colspan="2">전체 이주대상</td><td colspan="2">임시수용시설 수용</td><td colspan="2">융자알선 이주</td><td colspan="2">기타 이주방법</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td colspan="2">1,000</td><td colspan="2">해당없음</td><td colspan="2">980</td><td colspan="2">20세대 개별이주</td></tr>
<tr><td rowspan="3">이주시기</td><td rowspan="3">관리처분계획인가 이후</td><td colspan="10">관리처분계획인가 예정일 : 2050년 3월 15일</td></tr>
<tr><td>총 이주 가구수</td><td colspan="2">인가 후 3개월 이내 이주가구</td><td colspan="2">인가 후 6개월 이내 이주가구</td><td colspan="2">인가 후 9개월 이내 이주가구</td><td colspan="2">인가 후 1년 이내 이주가구</td><td>기 타</td></tr>
<tr><td>1,000</td><td colspan="2">500</td><td colspan="2">200</td><td colspan="2">200</td><td colspan="2">100</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">방법별내역</td><td rowspan="2">임시수용시설이주</td><td rowspan="2">위 치</td><td rowspan="2">부지면적</td><td colspan="2">설치 세대수</td><td rowspan="2">구 조</td><td rowspan="2">부대시설 종류 및 규모</td><td colspan="3">시행구역 외 설치의 경우</td><td colspan="3">순환용주택 활용의 경우</td></tr>
<tr><td>세대당 규 모</td><td>세대수</td><td>토 지 소유자</td><td>토 지 용 도</td><td>토지 사용 방법</td><td>위 치</td><td>주택의 형 태</td><td>주 택 규모별 세대수</td></tr>
<tr><td colspan="10">해당없음</td></tr>
<tr><td rowspan="2">융자알선이주</td><td colspan="5">융 자 규 모</td><td colspan="5">융 자 조 건</td></tr>
<tr><td colspan="5">기본이주비 1억원
+ 평형별 추가</td><td colspan="5">- 기본이주비는 종전자산 감정평가금액을 고려
- 금융비용은 금융기관의 금리 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타이주방법</td><td colspan="5">유 형</td><td colspan="5">방 법</td></tr>
<tr><td colspan="5">수용 또는 매도청구 등</td><td colspan="5">조합 매입 또는 각 세대별 개별이주</td></tr>
<tr><td colspan="2">세입자 임시이주 계 획</td><td colspan="10">해당사업 없음</td></tr>
</table>

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

4. 세입자 주거 및 이주대책 - 서식6. 세입자 이사계획 및 지원을 정함 - 이주관리

재건축조합은 조합에서 세입자 이주대책을 수립하지 않고, 조합원이 이주비 및 이사비를 받고 조합원이 세입자를 이사하도록 하여야 하고, 재개발조합은「토지보상법」및 조례에 따라 대책을 정함

세입자의 주거 및 이주대책

1. 조합원 및 세입자 거주 현황

구분	조합원 거주	세입자 거주	계
세대수	2,500	2,500	5,000
%	50	50	100

-최종 세입자 조사 실시후 변경가능-

2. 세입자의 주거 및 이주대책 기준 및 방법

- 토지보상법 및 해당 지자체 조례를 참조하여 작성

5. 범죄예방대책 - 서식7. 사업기간 동안 해당 지역의 치안을 계획

협력업체를 선정하여 범죄예방대책 계획서를 제공받아 첨부

범죄예방 대책 계획서

목차

1. 사업개요

1) 현장개요
2) 업무추진배경

2. 범죄예방 주요내용

1) 범죄예방 대책 및 계획
2) 상황실 설치 및 순찰
3) 관리체계
4) 주요상황 대처방안

3. 범죄예방 업무추진일정

4. 범죄예방 시스템

1) 주요장비 설치계획
2) CCTV설치 및 운영
3) 구역내 보안등 설치
4) 구역내 안내판 설치 등

- 이하 내용생략 -

6. 임대주택 건설계획 - 서식8. 재개발조합의 저소득층을 위한 임대주택 계획

사업성을 고려하여 추가 용적률을 얻기 위한 선택

임대주택의 건설계획

☞ 개략적 현황

구분	주택형별	세대당규모(㎡)				세대수
		계	전용면적	공용면적	기타면적	
합계						120
임대주택	38	80.30	38.99	14.89	26.42	30
	42	88.35	42.98	16.25	29.12	20
	52	108.98	52.74	20.50	35.74	50
소형주택	58	120.93	58.81	22.27	39.85	20

☞ 임대주택의 부지확보 및 대지조성계획 등

① 임대주택 부지확보 : 인허가 및 매각협의에 따라 확보

② 임대주택 대지조성 : 관리처분계획에 따라 매각

7. 국민주택규모 주택건설계획 - 서식9. 종전 소형주택규모건설

용적률 상향이 필요한 경우 작성

1. 재건축소형주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
	462,771.4	-	100,367.58	1,000	29.9㎡ : 230세대 39.9㎡ : 270세대 49.9㎡ : 270세대 59.9㎡ : 230세대	소형주택

2. 재건축소형주택 공급면적 산정

구분	적용산식		비고
정비계획 용적률 산정	법적상한용적률	273.9%	
	정비계획용적률	200% + (190% ×1.3× 공공시설등 제공면적 / 사업부지면적 - 공공시설등 제공면적) = 200% + {190% × 1.3 × 81,604.5 / (541,763.8 - 81,604.5)} = 243.79%	
증가된 용적률의 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (273.9% - 243.79%) × 50% = 15.06%		
연면적 환산	{(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 순 사업부지면적} × 50% = {(273.9% - 243.79%) × 462,771.4} × 50% = 69,670.23㎡		
재건축소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 71,825.75㎡ • 세대수 : 1,000세대 - 전용 29.9㎡ : 230세대 - 전용 39.9㎡ : 270세대) - 전용 49.9㎡ : 270세대 - 전용 59.9㎡ : 230세대		

8. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 - 서식10. 건축물의 높이 및 용적률 고려

완성될 아파트에 관한 사항을 작성(세부사항은 변동가능성 있음)

□ 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획

구분		내용
사업면적	구역면적	75,455.30㎡
	제척면적	31,943.00㎡
	대지면적	43,512.30㎡
건축면적		8,004.45㎡
연면적	지하면적	36,549.12㎡
	지상면적	61,558.77㎡
	합 계	122,307.89㎡
용적률		275.14%
건폐율		22.90%
구 조		철근콘크리트 벽식구조
높 이		아파트 지하 2층 ~ 지상 24층

☞ 상기 건축계획의 상세도서 등 세부계획은 추후 변경될 수 있음.

9. 폐기물의 처리계획 - 서식11. 사업과정에서 발생하는 폐기물 처리 방안
협력업체를 선정하여 폐기물처리계획서를 제출받아 첨부

폐기물처리계획서

목차

1. 사업개요

1) 현장개요

2) 업무개요

2. 폐기물처리방법

1) 건설폐기물

2) 혼합폐기물

3) 폐기물 자재 재활용 방안

- 이하 내용생략 -

10. 교육환경보호 - 서식12. 정비구역 200m 이내 교육시설이 있는 경우 작성

사업시행으로 인하여 교육환경에 대한 피해를 최소화하기 위한 대책 제시(협력업체 가능)

교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계 획 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">교육환경보호</td><td>계획단계</td><td>구역내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보</td></tr>
<tr><td>공사단계</td><td>■ 생활소음·진동의 규제

■ 생활소음·진동의 규제기준

• 생활소음 규제기준
<table><tr><th>구 분</th><th>아침, 저녁
(05:00~08:00,18:00~22:00)</th><th>낮 (08:00~18:00)</th><th>밤 (22:00~05:00)</th></tr><tr><td>주거지역내 공사장</td><td>65dB(A) 이하</td><td>70dB(A) 이하</td><td>55dB(A) 이하</td></tr></table>주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부)

• 생활진동규제기준
<table><tr><th>구 분</th><th>주 간(06:00~22:00)</th><th>심 야(22:00~06:00)</th></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></table>주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부)

■ 소음·진동 발생 저감대책
• 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정

• 전달경로의 방지대책

• 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책</td></tr>
</table>

11. 정비사업비 - 서식13. 추정되는 정비사업비와 산출근거를 제시

정비사업에 소요되는 비용항목을 추정하여 작성(자금조달계획까지 작성가능)

정비사업비 (추정액)

단위 : 원

구 분	사 업 분 야	용역금액 (VAT포함)	산출근거
조 사 측 량 비	측량비 (지적 측량 등 각종 측량)		
	문화재지표조사 및 표본조사		
	건축물 현황조사		
	석면조사 및 석면농도 측정		
	지장물 조사 및 폐쇄		
설 계 비	설계사		
	정비기반시설 설계 (사전재해영향성 검토 포함)		
	정비계획용역		
	정비계획(변경)용역		
	정비계획(변경)용역		
	정비계획(변경)용역		
	토목(흙막이)설계 및 지반조사		
	토목(흙막이)설계		
	디자인 특화		
감 리 비	건축 및 전기 감리		
	소방, 정보통신감리		
	석면해체 및 제거감리		
	정비기반시설(도로,공원 등)감리		
행정용역	CM		
	정비사업전문관리업		
	법무		
공 사 비	건축시설 공사비 (건축, 대지조성, 철거공사포함)		
	정비기반시설 공사		
	전신주 지중화 공사		
	지장물 철거 및 이설		
	석면해체 및 제거공사		
토지매입	국.공유지 매입 (비점유지)		

11. 정비사업비 - 서식13. 추정되는 정비사업비와 산출근거를 제시

구 분	사 업 분 야	용역금액 (VAT포함)	산출근거
손 실 보 상 비	수용 및 협의 매수		
	영업손실보상		
이 주 보 상 비	주거이전비		
	기타 이주보상비		
운 영 비	추진위원회 운영비		
	조합운영비		
	조합사무실 임차료		
기 타 용 역	신설/용폐되는 정비기반시설감정평가		
	종전, 종후 및 영업권 등 감정평가		
	교통영향평가		
	교통성 검토 및 환경성 검토		
	지하안전성평가		
	소하천 폐지 심의 등		
	친환경 및 에너지 인증, 경관기본계획 수립 및 심의		
	수용재결 및 명도소송		
	정비기반시설 설치 공사비 산출, 임대주택 매매가 산출 및 계약업무대행		
	세입자 조사 및 영업권조사		
	이주관리 및 범죄예방 수립 등		
	국공유지 무상양도 용역		
	아파트1층 전용 정원설치(컨설팅)		
	조합원 권리명세 조사		
	조합원 분양신청 용역		
	총회 개최 및 홍보대행		

11. 정비사업비 - 서식13. 추정되는 정비사업비와 산출근거를 제시

구 분	사 업 분 야	용역금액 (VAT포함)	비 고
기 타 용 역	외부회계감사		
	세무 기장료 등 (결산보고 포함)		
	분양보증 수수료		
	분양성 검토 용역비		
	분양대행 수수료		
	민사소송비		
	기타용역 준비금		
	공사비 준비금		
	민원처리비		
각 종 부 담 금	학교용지 부담금		
	하수도원인자부담금		
	인입공사부담금 (전기, 가스, 수도, 통신)		
	녹색건축 인증 수수료		
	광역교통시설부담금		
제 세 · 공 과 금	등기비 (이전 및 보존등기 등)		
	채권매입비, 면허세 등		
	납부부가세		
	조합재산세		
	토지종합세		
	법인세		
	제세 공과 준비금		
금융비용	사업비 금융비용		
	이주비 금융비용		
	기타 금융비용 준비금		
예 비 비			
소요비용 추산액 총액			

사업시행계획인가 신청시 산정한 추정금액이며, 추후 관리처분계획 및 각종 인가 시 변경될 수 있음.

12. 자금계획 - 서식14. 사업비 조달의 계획을 작성

서울시 조례 시행규칙 별지 제14호 서식 참조

[별지 제14호서식]

자 금 계 획(추정액)

구분	항 목		금 액	산 출 근 거
소요비용추산액	계			
	조사측량비			
	설계비			
	감리비			
	정비사업전문관리업비			
	공사비	소 계		
		대지조성공사비		
		건축시설공사비		
		부대복리시설공사비		
		정비기반시설공사비		
		기타 공사비		
	보상비	소 계		
		손실보상비		
		이 주 비		
		기 타		
	관 리 비			
	기 타 경 비			
자금조달계획	계			
	시행자 자금			
	국민주택자금			
	금융기관자금			
	시공자대여금			
	토지등소유자 부과금			
	기 타 자 금			

※ 자금계획은 사업시행계획인가 시 산정한 추산액이며, 관리처분계획인가 시 변경될 수 있음.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

13. 대통령령에 따라 시·도 조례로 정하는 사항(「도시정비법」 시행령 제47조 제2항)	
1. 정비사업의 종류·명칭 및 시행기간 2. 정비구역의 위치 및 면적 3. 사업시행자의 성명 및 주소	
4. 설계도서	설계자로부터 제공받아 첨부
5. 자금계획	서울시 조례 시행규칙 별지 제14호 서식 참조
6. 철거할 필요는 없으나 개·보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개·보수계획	해당 없으면 미작성
7. 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역의 건축물 또는 공작물 등의 명세	서울시 조례 시행규칙 별지 제15호 서식 참조
8. 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세	서울시 조례 시행규칙 별지 제16호 서식 참조
9. 공동구의 설치에 관한 사항	공동구란 전기·가스·수도 등의 시설 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용할 수 있는 지하시설물을 의미함(착공신고 시 제출 가능)
11. 정비사업의 시행으로 법 제97조 제2항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면 및 그 정비기반시설에 대한 둘 이상의 감정평가법인등의 감정평가서와 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서	서울시 조례 시행규칙 별지 제17호 서식, 별지 제18호 서식 참조 및 감정평가서 참조
12. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서	「도시정비법」 제97조에 따른 내용 작성
13. 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따른 빗물처리계획	설계도서 참조하여 작성
14. 기존주택의 철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)	서울시 조례 시행규칙 별지 제19호 서식, 석면사항은 석면사전조사결과서를 참조
15. 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항	「도시정비법」 시행령에 따른 관리처분계획수립방법 참조

조합 실태점검 지적사항		
실태점검 1	점검사항	예산범위를 초과하는 용역계약을 대의원회를 통해 선정 및 계약
	관계규정	「도시정비법」 제45조, 제137조 및 동법 시행령 제43조
	처분요구	시정명령 및 수사의뢰
	참고판례	서울북부지방법원 2018.6.1. 선고 2017노1598
	점검요지	사업시행자는 용역업체를 조합총회가 아닌 대의원회를 통해 선정할 경우, 사전에 조합총회에서 예산을 수립하고 조합원에게 개략적인 부담사항을 고지하여 승인을 받은 후 그 범위 내에서 계약을 체결하여야 하나, 본 건은 예산을 초과하고도 대의원회를 통해 계약을 체결한 사실이 적발
실태점검 2	점검사항	사전 총회결의 없이 조합원에게 부담이 될 계약체결
	관계규정	「도시정비법」 제45조, 제137조 및 동법 시행령 제42조
	처분요구	수사의뢰
	참고판례	대법원 2009도14296, 대법원 2014도8096, 서울북부지방법원 2017노1598
	점검요지	사업시행자는 조합총회가 아닌 대의원회를 통해 용역업체를 선정할 경우, 반드시 사전에 조합총회에서 수립된 예산에 따라야 함에도 불구하고, 예산에 포함되지 않은 용역을 총회 결의 없이 대의원회를 통해 계약을 체결하여 적발
실태점검 3	점검사항	건축설계용역 업체의 교통영향평가 대행업무 계약체결
	관계규정	「도시교통정비촉진법」 제25조
	처분요구	행정지도 및 시정명령
	참고판례	-
	점검요지	시업시행자는 교통영향평가를 실시하거나 변경할 경우, 교통영향평가 대행자로 등록된 자에게 대행하게 하여야 하며, 그 대행을 위한 계약은 공사에 관한 설계 등 다른 계약과 분리하여 별도로 계약을 체결하여야 함에도 불구하고, 분리계약을 하지 않아 점검 시 지적
실태점검 4	점검사항	등록된 업체가 수행해야 하는 업무를 미등록업체에 위탁계약체결
	관계규정	「자연재해대책법」 제38조, 동법 시행령 제32조의 4
	처분요구	행정지도

조합 실태점검 지적사항		
	참고판례	-
	점검요지	방재관리대책업무는 방재관리대책대행자에게 대행하게 하고, 사업수행능력평가 기준에 따라 선정해야 하나, 이를 이행하지 않아 점검 시 지적
실태점검 5	점검사항	용역업체 선정 시기의 적절성
	관계규정	-
	처분요구	행정지도 및 시정명령
	참고판례	-
	점검요지	수년 후 실시할 업무와 관련하여, 용역 수행 시점이 아닌 시기에 협력업체를 선정한 경우에 선정된 업체가 폐업하는 등의 부작용이 우려될 수 있어 점검 시 지적

사업시행계획 단계 주요체크리스트

절차	주요 검토사항
사업추진계획	☑ 사업시행을 위한 전반적인 계획 수립
	☑ 정비계획과 사업시행계획의 일치
	☑ 필요한 협력업체 선정
심의	☑ 각종 영향평가 및 설계기준 준수
	☑ 건축심의 등 필요도서 준비
	☑ 통합심의의 결과 반영
사업시행계획인가	☑ 추진일정에 따른 자금계획
	☑ 사업시행계획서 주요 항목 확인(적정성, 적법성)
	☑ 사업시행계획 인가 총회 절차
	☑ 총회의결 정족수 준수
	☑ 사업시행계획 인가 및 고시
사업시행계획변경	☑ 사업시행계획 변경의 필요성
	☑ 변경 시 총회 의결이 필요한지
	☑ 경미한 사항의 변경인지
	☑ 변경인가 신고절차
회계감사	☑ 예산에 기초한 비용지출
	☑ 공사비 내역 적정성
	☑ 지출내역 확인 후 회계감사 요청 의무

소요기간 및 사업지연 사유	
☑ 1. 소요기간	조합설립 이후 사업시행인가 받기까지 약 3.3년
☑ 2. 주요 지연사유	- 사업성이 약한 경우 시공사 선정의 어려움 - 각종 인허가, 심의, 기부채납 등 조합과 지방자치단체 간 갈등 - 교육청, 국가유산청 등 관련 부서 협의 지연

KOREA REAL ESTATE BOARD · Ministry of Land, Infrastructure and Transport

정비사업 표준 실무편람



제4장
관리처분계획

1. 토지등소유자 분양신청
2. 종전자산 및 종후자산(분양예정자산)의 평가
3. 관리처분계획인가

제4장
관리처분계획

들어가기

사업시행계획인가 이후 관리처분계획인가를 받기 위한 절차

사업시행계획인가를 받은 이후 관리처분계획인가를 받기 위한 준비를 하여야 합니다. 관리처분계획은 조합원의 종전자산을 어떻게 평가할지, 종후자산을 조합원에게 어떻게 배분할지, 잔류분을 어떻게 처분할지, 사업비 등은 어떻게 분담할지 등을 정하는 것입니다.

관리처분계획인가를 받기 위해서는 조합원의 종전자산의 평가가 우선적으로 이루어져야 합니다. 조합원에게 종전자산의 가치를 알려주면서 조합원에게 분양신청을 할 것을 통지하고, 분양신청을 받아 이에 기초하여 관리처분계획을 수립하게 됩니다. 조합원은 분양신청 혹은 분양신청 후에 분양계약을 할지 말지를 결정해야 합니다. 사업지연의 위험성, 추가 분담금, 자금계획 등을 고려하여 신중한 선택을 하여야 합니다.

조합은 조합원들의 분양신청을 받아 종후자산의 배분 계획, 현금청산 대상자에 대한 청산방법 등을 정하여 관리처분계획(안)을 작성하여 총회 의결을 받아야 합니다. 여기서 주의할 점은 일반적인 총회 의결 절차와 달리 관리처분계획인가를 위한 총회는 총회 개최일로부터 1개월 이전에 「도시정비법」 제74조 제5항에서 정한 사항을 각 조합원에게 문서로 통지를 하여야 한다는 것입니다.

통상적으로 감정평가를 시행하고, 조합원들로부터 분양신청을 받아 관리처분계획(안)을 작성하여 총회 의결을 거친 후 최종적으로 인가를 받기까지는 통상 6개월에서 1년 정도가 소요되지만, 경우에 따라서 지연될 수 있습니다.

용어해설

- **관리처분계획 :** 사업시행자가 정비사업 시행 과정에서 종전 토지 또는 건축물의 소유권·지상권·전세권·임차권·저당권 등 소유권 이외의 권리를 사업시행계획에 따른 정비사업으로 새로 조성된 대지 및 건축시설에 관한 권리로 변환하여 배분하는 일련의 계획을 말함.
- **종전자산 :** 조합원이 원래 가지고 있던 토지나 건물을 의미함
- **종후자산 :** 조합원이 정비사업 이후 받게 되는 새로운 아파트나 상가를 의미함
- **과밀억제권역 :** 「수도권정비계획법」에 따라 인구와 산업이 지나치게 집중되었거나 집중될 우려가 있어 이전하거나 정비할 필요가 있는 지역
- **투기과열지구 :** 주택에 대한 투기수요 유입을 차단하여 주택시장 과열 현상을 막고 주택가격을 안정시키기 위해 지정하는 지구를 말하며, 주택가격 급등과 투기수요의 주택시장유입 우려가 큰 곳을 지정한다.
- **조정대상지역 :** 부동산 시장이 과열되거나 우려되는 상황일 때 지정하는 지역으로, 투기과열지구 지정과 함께 중복으로 지정될 수 있으며 현재는 투기과열지구와 동일하게 지정됨

관리처분계획 인가 절차도		
1	종전자산의 감정평가	- 2인 이상 감정평가법인 선정(재개발과 재건축 선정방식 차이) - 감정평가 기준일 : 최초 사업시행계획인가 고시일 - 조합원 분양신청 통지 전 종전자산의 감정평가 완료(「도시정비법」 제72조) - 관리처분계획 수립을 위한 종후자산 및 세입자별 손실보상을 위한 권리 명세에 대한 감정평가 병행 - 총회 의결사항 - 구체적 절차 조례 위임
2	분양신청의 통지 및 공고	- 사업시행계획인가 고시 이후 90일 내 통지 및 분양공고
3	조합원 분양신청	- 통지일로부터 30일 이상 60일 이내 분양신청 - 분양신청서작성 및 등기부등본 또는 환지예정지증명원 첨부 - 조합은 20일 범위 내에서 신청기간 연장 가능 - 재분양신청 절차 가능
5	관리처분계획 수립	- 분양신청현황을 기준으로 수립
6	관리처분계획 통지	- 총회 개최일로부터 1개월 전 각 조합원에게 관리처분계획 중 일부를 통지
7	관리처분계획 총회의결	- 조합원 과반수 찬성 의결 - 정비사업비가 10% 이상 변경된 경우 2/3 찬성
8	관리처분계획인가 신청	- 관리처분계획서, 총회의결서 사본 등
9	관리처분 타당성 검증	- 검증기관 : 한국부동산원, 한국토지주택공사(LH) 등 ※ 관리처분계획 신청 전 - 한국부동산원의 사전검증제도(분양절차, 분양자격)
10	관리처분계획인가 및 고시	- 시장·군수등은 인가 신청일로부터 30일 이내 인가 여부 통지 - 인가 시 지방자체단체의 공보에 고시
11	관리처분계획인가 내용 통지	- 사업시행자는 토지등소유자에게 공람계획 통지, 분양신청자에게 관리처분계획인가의 내용 등을 통지(「도시정비법」 제78조 제5항)

1 토지등소유자 분양신청

가. 분양통지 및 공고

조합은 사업시행계획인가의 고시가 있은 날로부터 90일 이내에 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격, 분담금의 추산액, 분양신청기간 등을 정하여 토지등소유자에게 통지하고, 일간신문에 공고하여야 합니다(「도시정비법」 제72조 제1항). 정관이 정하는 바에 따라 이사회의 의결로서 조합장이 집행합니다. 재건축조합은 조합설립에 미동의한 자에게도 분양신청 통지를 하여야 합니다. 다만, 분양신청기간이 연장된 경우 최초 분양신청 기간을 연속하여 연장하여야 하며, 당초 분양통지 절차와 같이 토지등소유자에게 분양신청의 기회를 보장해야 합니다.

통지 및 공고 내용(「도시정비법」 제72조 제1항, 동법 시행령 제59조 제1항 및 2항, 조례 등)

구 분	통지 내용	공고 내용
1. 분양대상자별 종전자산평가금액	○	X
2. 분양대상자별 분담금의 추산액	○	X
3. 분양신청기간	○	X
4. 그밖에 대통령령으로 정하는 사항	○	X
1) 사업시행인가의 내용	○	○
2) 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적	○	○
3) 분양신청기간 및 장소	○	○
4) 분양대상 대지 또는 건축물의 내역	○	○
5) 분양신청자격	○	○
6) 분양신청방법	○	○
7) 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법	X	○
8) 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치	○	○
9) 그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항	○	○
- 재분양공고 안내	○	○
- 이주 및 철거 예정일	○	○
- 분양신청 안내문	○	X

참조판례 **분양신청통지 절차를 제대로 거치지 아니한 관리처분계획은 위법**

법원은 조합이 조합원의 종전 주소지로 분양공고 및 분양신청 안내문, 분양신청 기간 연장에 관한 안내문을 각각 등기우편으로 발송하였으나 이사불명을 사유로 모두 반송되었음에도 앞서 본 정관 규정에 따라 다시 일반우편으로 이를 추가로 각기 발송한 사실이 인정되지 아니하므로 원고에게 적법하게 분양신청기간의 통지가 이루어졌다고 볼 수 없다는 이유로 이 사건 관리처분계획 중 원고를 현금청산대상자로 정한 부분은 위법하다고 판단함(대법원 2014.11.13. 2011두2446 판결 참조)

참조판례 **분양신청 통지시 부담금 내역을 통지하지 않았다면 위법하고 무효사유에 해당**

분양신청 통지문에서 개략적인 부담금 내역은 향후 통지한다고만 고지한 사안에서 개략적인 부담금 내역을 통지하지 아니하고 이루어진 분양신청절차는 「도시정비법」 규정에 정면으로 반하는 것으로 중대한 위법이 있고, 이러한 위법한 분양절차에 기초하여 수립된 이 사건 관리처분계획 또한 중대한 위법이 있어 무효라고 할 것이다(부산지방법원 2010.7.15. 선고 2009구합5443 판결 참조)

나. 분양신청

1) 분양신청 방법

조합으로부터 통지를 받은 조합원은 분양신청기간(통지일로부터 30일이상 60일이내)에 조합에 분양신청을 하여야 합니다(「도시정비법」 제72조 제2항). 재건축조합에서 조합설립에 미동의자도 조합설립동의서를 제출하고 분양신청을 할 수 있습니다. 분양신청을 하려는 조합원은 분양신청안내문에 따라 분양신청서를 작성하고, 부동산등기부등본 또는 환지예정지증명원 등을 첨부하여 제출하여야 합니다(「도시정비법」 시행령 제59조).

지상권자	분양신청권이 인정되지 아니함(「도시정비법」 시행령 제63조 제1항 제3호)
재분양신청	1. 사업시행계획인가의 변경(경미한 변경 제외)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 재분양신청 기회 제공 가능(「도시정비법」 제72조 제4항) 2. 정관에서 정한 사항, 총회의결이 있는 경우 분양신청을 하지 아니하였거나, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자에게도 재분양신청 기회 제공 가능
투기과열지구 (「도시정비법」 72조 제6항)	1. 재건축조합의 경우 조합설립인가 후, 재개발조합의 경우 관리처분계획인가 후 양수인에게는 조합원 지위 부정(「도시정비법」 제39조 제2항) 2. 관리처분계획에 따라 분양대상자 또는 일반분양자 및 각 그 세대에 속한 자는 분양대상자 선정일로부터 5년 이내에는 투기과열지구에서 분양신청 금지(다만, 상속, 결혼, 이혼으로 조합원 자격을 취득한 경우는 분양신청 가능)

2) 재당첨 제한

「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구의 정비사업에서 분양대상자 및 그 세대에 속한 자는 분양대상자 선정일부터 5년 이내에는 상속, 결혼, 이혼으로 조합원 자격을 취득한 경우 외에는 분양신청을 할 수 없습니다(「도시정비법」 제72조 제6항).

조합은 분양신청이 완료된 후 관할 지자체에게 분양대상자인 조합원(세대원 포함)의 재당첨 여부를 의뢰해야 합니다. 의뢰를 받은 지자체는 한국부동산원에 5년 재당첨 제한에 따른 분양신청자 제한 여부를 확인하고, 조합은 해당 결과를 바탕으로 5년 내 재당첨자를 분양대상자에서 제외하고 관리처분계획을 수립하여야 합니다.

5년 재당첨 제한에 따른 분양신청자 제한 여부 확인 사항

1. 분양대상자 선정일(분양신청당첨일)로부터 5년이 지났는지
2. 정비사업 구역 내 물건을 당첨되었는지
3. 투기과열지구 지정일 이후에 당첨되었는지
4. 법 제72조 제6항 개정('17.10.24.) 후에 당첨되었는지
5. 투기과열지구 지정일이 당첨 물건의 관리처분기준일(분양신청기간 종료일)보다 빠른지

유권해석	「도시정비법」 제72조 제6항 단서의 적용 여부 (법제처-21-0887)
질의	투기과열지구의 A 정비사업의 분양대상자등이 A 정비사업 분양대상자 선정일 전에 투기과열지구의 B 정비사업의 조합원 자격을 상속으로 취득한 경우, 「도시정비법」 제72조 제6항 단서를 적용하여 A 정비사업의 분양대상자 선정일부터 5년 이내에 B 정비사업의 분양신청을 할 수 있는지
회신	「도시정비법」 제72조 제6항 단서를 적용할 수 없으므로, 투기과열지구의 A 정비사업의 분양대상자 선정일부터 5년 이내에 투기과열지구의 B 정비사업의 분양신청을 할 수 없습니다.

유권해석	공유 조합원중에 결격사유가 있을 때 분양신청 가능 여부 (법제처-22-0524)
질의	투기과열지구 재개발사업의 정비구역내 주택을 A와 B가 공유하고 있는 경우, A는 다른 정비사업의 분양대상자이고, B는 해당되지 않아 B를 대표 조합원으로 하여 분양신청을 할 수 있는지(A가 다른 정비사업의 분양대상자로 선정된 날로부터 5년 이내)
회신	투기과열지구 재개발사업의 정비구역 내 주택을 A와 B가 공유하고 있고 A가 다른 정비사업 분양대상자등에 해당하여 분양신청을 할 수 없는 경우에는 B가 다른 정비사업 분양대상자등에 해당하지 않더라도 「도시정비법」 제72조 제3항에 따른 분양신청을 할 수 없습니다.

다. 재분양신청

분양신청기간 종료 후 사업시행계획인가 변경으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우, 정관 등으로 정하고 있거나 총회의결을 거친 경우 분양신청 통지·공고 및 분양신청절차를 다시 할 수 있습니다(「도시정비법」 제72조 제4항). 이 경우 정관 등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우에는 분양신청을 하지 아니한 자 또는 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자도 분양신청을 다시 할 수 있습니다(「도시정비법」 제72조 제5항).

참조판례 **분양대상 조합원에게 관리처분총회 전에 분양신청 내용변경의 기회를 주는 것은 위법한 것이 아님**

분양신청기간 내에 분양신청을 한 조합원들을 대상으로 분양신청 내용의 변경신청을 받은 결과, 각 평형별 분양신청자 수가 조합원 공급대상인 평형별 세대수에 미달하는 이 사건에 있어서, 피고 조합이 분양대상 조합원 자격을 갖추고 분양신청기간 내에 분양신청을 함으로써 분양대상 조합원이 된 사람들에 대하여 관리처분계획 수립을 위한 조합 총회 결의 전에 그 분양신청 내용을 변경할 기회를 부여하였다고 하여 위 법률의 규정을 위반하였다고 볼 수 없다(대법원2014.8.20. 선고 2012두5572 판결 참조).

유권해석	분양신청기간 만료일은 재분양신청기간 만료일 기준- 주택정비과-3477(2018.7.9.)
질의	사업시행자가 분양공고 등을 다시 할 경우 분양설계에 관한 기준일이 최초 분양신청기간 만료일인지 아니면 재분양신청기간 만료일인지 여부
회신	「도시정비법」 제72조에 따른 분양신청은 같은 조 제1항에 따른 최초 분양과 제4항에 따른 재분양을 모두 말하는 것이기 때문에 사업시행자가 분양공고 등을 다시 할 경우 분양설계에 관한 기준일은 재분양신청기간 만료일로 봐야할 것으로 판단됩니다.

유권해석	토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있는 경우의 범위(법제처-19-0613)
질의	사업시행계획인가의 변경으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우가 아니어도 정관 등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우에는 분양신청을 다시 하게 할 수 있는지
회신	대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 같은 조 제2항에 따른 분양신청기간에 분양신청을 하는 것을 원칙이며, 예외적으로 분양신청기간이 종료된 후에 할 수 있는 분양공고 등의 절차에 대해 규정하고 있는바, 이는 분양신청기간 종료 후 사업시행계획이 변경되어 정비사업 규모가 변동되는 경우 이미 종료된 분양신청 결과가 유효한지 여부에 대한 논란을 해소하려는 목적으로 사업시행계획인가의 변경으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 예외적으로 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있도록 한 것. 분양미신청자 등에게 분양신청을 허용하는 예외적인 규정인데 이를 확대하여 정비사업 규모가 변경되지 않은 경우에도 정관으로 정하거나 총회의 의결만 거치면 분양신청을 다시 할 수 있다고 해석할 경우 「도시정비법」 제72조 제3항에 따른 분양신청의 결과를 신뢰할 수 없게 되어 정비사업의 안정적 추진이 어려울 수 있다.

라. 분양신청 시 고려하여야 할 주요 사항

사업성	- 조합의 투명한 운영, 사업 지연 및 공사비 상승 가능성 고려 - 비례율이 100% 미만인 경우 비용 대비 가치가 줄어드는 것을 의미함 - 조합원 분담금은 조합이 자율적으로 결정하지만, 일반적으로 비례율 공식을 적용함
조합원분양	- 조합원은 우선적으로 좋은 층수와 원하는 평형대를 선택할 수 있는 장점 - 통상적으로 조합원 분양가는 일반분양보다 낮지만, 추가 분담금이 발생하고, 부동산 경기가 좋지 않아 미분양 등 발생 때 추가분담금이 많아질 위험성 - 조합원들의 신청 내용에 따라 희망하는 동호수와 다르게 배정될 수 있음 - 일반분양 이후 정비사업비 등 증가할 경우 오롯이 조합원 분담금으로 충당
현금청산	- 분양신청을 하지 않으면 분양신청기간의 종료일 다음날 조합원 지위를 상실하고, 관리처분계획인가시 감정평가금액으로 현금청산대상자가 됨 - 정관 등에 따라 기 발생한 정비사업비 중 일부를 부담할 수 있는 위험성 고려
투자관점	- 조합원 분양가, 일반분양가, 현금청산 금액 중 유리한 선택 - 분양신청 후 향후 사업진행과 부동산 경기 등을 지켜보고 분양계약체결 시 선택 가능
자금조달	- 높은 추가분담금을 감당할 수 있는지, 이주비 대출 한도, 이자, 상환방식 등 고려 - 중도금 및 잔금의 자금조달계획 고려

참조판례 **현금청산자에 대한 정비사업비용 부과는 정관 등 약정에 따라 가능**

현금청산 대상자가 된 경우에는 조합원의 지위를 상실하므로, 사업시행자인 조합은 현금청산 대상자에게 「도시정비법」 제93조 제1항에 따른 부과금을 부과·징수할 수 없다. 다만, 재건축조합과 조합원 사이의 법률관계는 그 근거 법령이나 정관의 규정, 조합원 총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정에 따라 규율되므로, 현금청산 대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 조합의 정비사업비 중 일정 부분을 분담하여야 한다는 취지를 조합 정관이나 조합원 총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정한 경우 등에 한하여, 조합은 구 「도시정비법」 제47조에 규정된 청산절차 등에서 이를 청산하거나 별도로 반환을 구할 수 있다.

다만, 현금청산 대상자에게 정관으로 조합원 지위를 상실하기 전까지 발생한 정비사업비 중 일부를 부담하도록 하기 위해서는 정관 또는 정관에서 지정하는 방식으로 현금청산 대상자가 부담하게 될 비용의 발생 근거, 분담 기준과 내역, 범위 등을 구체적으로 규정하여야 한다. 이와 달리 단순히 현금청산 대상자가 받을 현금청산금에서 사업비용 등을 공제하고 청산할 수 있다는 추상적인 정관의 조항만으로는, 현금청산금에서 사업비용을 공제하는 방식으로 사업비용을 부담하도록 할 수 없다(대법원 2021.4.29. 선고 2017두48437 판결).

참조판례 **조합원에 대한 분양은 산술적 평등이 아닌 실질적 평등으로서 종합적 고려**

이 사건 아파트 15평형과 17평형의 권리가액을 산정함에 있어서 반드시 각 평당 권리가액을 동일하게 정하고 그 면적에 비례하여 평가하여야 형평에 부합한다고 할 수는 없고, 17평형 조합원에 대하여 권리가액을 더 높게 평가한 것과 별도로 평형 배정에 우선적인 권리를 부여한 것은 15평형 조합원보다 더 많은 재산을 이 사건 재건축 사업에 투입한 것을 고려한 조치로서 현저히 형평에 반한다고 보기에는 부족하며, 15평형 조합원이 국민주택규모 이상의 주택에 배정된 경우 17평형 조합원과 달리 20,000,000원을 추가로 부담한다는 내용 또한 재건축 사업에 17평형 조합원보다 적은 재산을 투입하였음에도 큰 평형의 아파트를 분양받은 점을 감안한 것으로 근거 없는 차별이라고 볼 수 없으며, 이 사건 관리처분계획(안) 결의는 조합원이 분양받는 평형에 따라 그에 상응하는 부담금을 납부하거나 25평형 조합원의 경우는 오히려 조합으로부터 환급금을 수령하는 것으로 규정하고 있고, 상대적으로 큰 평형의 아파트에 대해서는 그 평당 분양대금을 작은 평형의 아파트에 비하여 높게 책정하고 있어 조합원 사이의 분양받을 신건물의 면적 또는 가액의 차이를 합리적으로 조정으로 관리처분계획이 위법하지 않음(대법원 2009.6.25. 선고 2006다64559 판결)

참조판례 **조합원에 대한 분양은 산술적 평등이 아닌 실질적 평등으로서 종합적 고려**

특정 평형에 대한 분양신청자가 건립세대수를 초과한 경우, 우선 해당 평형을 1순위로 분양신청한 조합원들에게 배정하여야 하므로, 1순위로 분양신청한 조합원들끼리만 경합을 인정하여야 한다. 그런데도 피고가 1순위로 분양신청한 조합원들과 해당 평형을 2순위나 3순위로 분양신청한 조합원들(다른 평형을 1순위로 기재하였다가 탈락한 조합원들)과의 경합을 인정한 것은, 조합원들의 희망순위를 무시하고 배정한 것이어서 위법하다고 주장한 사안에서 「도시정비법」 시행령은 공급순위는 기존의 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정하여야 한다고 규정하고, 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순으로 분양하여야 한다고 규정하고 있을 뿐이므로 조합원들 사이에 불평등한 결과가 초래되었다고 보기 어렵다(서울고등법원 2022.9.7. 선고 2021누36440 판결).

참고. 분양신청 관련 자가점검표

항목	내용	확인	점검 서류
분양신청(통지공고)	**법 제72조 제1~2항 (분양공고 및 분양신청)**	□	* 신문공고문 증빙서류(신문사본) * 통지증빙서류(우편통지영수증)
	1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조 제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격) 2. 분양대상자별 분담금의 추산액 3. 분양신청기간 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	□	
	- 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령이 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고 - 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내 - (연장시) 20일 이내 연장	□	
	법 시행령 제59조 제1항 (분양신청의 절차 등)	□	* 신문공고문 내용 * 통지공문 및 안내도서 내용
	1. 사업시행인가의 내용	□	
	2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적	□	
	3. 분양신청기간 및 장소	□	
	4. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역	□	
	5. 분양신청자격	□	
	6. 분양신청방법	□	
	7. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법	□	
	8. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치	□	
	9. 그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항	□	
	- 재분양공고 안내	□	
	- 이주 및 철거 예정일	□	
	- 분양신청 안내문	□	
(접수)	**법 제72조 제3항 (분양공고 및 분양신청)**	□	* 분양신청서 확인
	대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.	□	

1. 분양신청서 - 서식 1. 서울시 도시정비조례 시행규칙 별지 제24호 서식 참조

[별지 제24호서식]

(제1쪽)

분 양 신 청 서

신청인	성 명	홍길동		생년월일	1979.03.15.	접수번호	※ 시행자가 기재				
	주 소	서울 동작구~ (전화)010 -0000-0000				조합원번호					
	수인이 1인의 분양대상자로 신청하는 경우 함께 신청하는 자의 성명					(총 인)					

권리내역											
토지	소유토지	소재지	지목	면적(㎡) 공부상	면적(㎡) 편입	면적(㎡) 소유	공유여부	이용상황	취득일자	시행구역 외 주택소유 여부	
		(계 필지)									
		상도동 00-0	대지	50	50	50		다지	2000.1.1	무	
	점유국공유지	소재지	지목	면적(㎡) 공부상	면적(㎡) 점유인정	관리청	점유상황	비고 〈불하희망여부〉			
		(계 필지)									
		상도동 00-0	대지	50	5	서울	주택	불매 또는 불하			
	건축물	소재지	연면적(㎡)	용도	취득일	공유여부	허가유무	무허가 건물번호			
		(계 동)									
		상도동 00-0	50	주택	2001.1.1.	무	유허가				

분양희망의견	주택규모	1순위 84㎡A형 2순위 84㎡B형, 3순위 59㎡ 2주택 희망 안함	상가용도 등 및 규모	예) 편의점, 50㎡

「도시 및 주거환경정비법」 제72조제3항, 같은 법 시행령 제59조제2항제2호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제32조제3항에 따라 위와 같이 분양을 신청합니다.

2020년 2월 22일

신청인 홍길동 (서명 또는 인)

구역 정비사업 사업시행자 귀하

제출서류	1. 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 또는 환지예정지증명원 각 1부. 2. 토지대장 및 건축물대장 각 1부. 3. 무허가 건축물인 경우에는 무허가건물확인원 및 소유를 입증하는 서류 1부. 4. 주민등록표등본(신청인과 동일한 세대별주민등록표상에 등재되어 있지 아니하는 신청인 배우자의 주민등록표 등본 포함) 1부. 5. 수인이 1인의 분양대상자로 신청하는 경우에는 함께 신청하는 자의 분양신청서 각 1부. 6. 사업자등록증 기타 자격요건을 증빙하는 서류 1부.	

1. 분양신청서 - 서식 1. 서울시 도시정비조례 시행규칙 별지 제24호 서식 참조

(뒤 쪽)

※ 분 양 신 청 안 내

1. 사업시행자가 통지하고 신문에 공고한 분양신청 기간 내에 분양신청을 하여야 합니다.
2. 분양신청을 우편으로 하고자 하는 때에는 분양신청서가 분양신청 기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 하여야 합니다.
3. 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 또는 관리처분계획기준에 따라 분양대상에서 제외된 자는 현금으로 청산하게 됩니다.
4. 종전권리의 인정면적과 소유권의 기준, 종전재산의 평가방법, 대지 및 건축시설의 분양대상자 기준, 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보는 경우, 권리취득일 기준, 분양대상자에게 분양하는 방법 등에 관하여 규정된 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 관련 규정을 다음과 같이 소개하오니 분양신청 시 참고하시기 바랍니다.

〈「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」〉

○ 조례 제2조(정의)

3. "관리처분계획기준일"이란 「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항제3호에 따른 분양신청기간의 종료일을 말한다.

○ 조례 제34조(관리처분계획의 수립 기준), 조례 제36조(재개발사업의 분양대상 등), 조례 제37조(단독주택재건축사업의 분양대상 등), 조례 제38조(주택 및 부대·복리시설 공급 기준 등)

※ 관련조례 내용은 서울시 인터넷 홈페이지(법령정보)에서 열람이 가능합니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

2 종전자산 및 종후자산(분양예정자산)의 평가

가. 감정평가사 선정

정비사업에서 ① 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격(종전자산 평가금액), ② 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후자산 평가금액), ③ 세입자별 손실보상을 위한 권리 명세를 평가할 때는 2인 이상의 감정평가법인이 평가한 금액을 산술평균하여 산정합니다(「도시정비법」 제74조).

구분		내용(「도시정비법」 제29조, 제45조, 제74조)
선정기관		조합 총회
선정 방법	재개발 조합	시장·군수등이 선정 계약한 2인 이상 감정평가법인
	재건축 조합	시장·군수등이 선정 계약한 1인과 조합 총회에서 선정 계약한 1인 이상 감정평가법인

정비사업 단계별 감정평가 시기

정비사업 단계별 감정평가 시기

정비사업단계	감정평가사항	평가기준일
정비구역지정	- 추정분담금 - 추진위 운영고시	
조합설립	신·구 정비기반시설 (「도시정비법」 제97조)	사업시행인가 고시일
사업시행인가	종전자산(「도시정비법」 제74조)	최초사업시행인가 고시일
	종후자산(「도시정비법」 제74조)	분양신청기간 만료일
	국·공유지(「도시정비법」 제98조)	사업시행인가 고시일
관리처분	현금청산 대상자 - (재개발) 「토지보상법」 제8조 - (재건축) 「도시정비법」 제64조, 제73조	- 협의 시 - 재결 시 - 매매계약 성립일
사업완료		

나. 감정평가사항 및 방법

1) 종전자산평가

종전의 토지 또는 건축물에 대한 감정평가를 의미합니다. 종전자산평가는 조합원별 출자자산의 상대적 가치비율 산정의 기준이 됩니다. 종전자산평가 기준일은 최초 사업시행계획인가 고시일입니다. 조합설립인가 이후 상당한 시일이 소요된 이후 진행되는 평가이기에 평가액에 개발이익이 포함될 수밖에 없습니다. 그렇기에 평가시점을 최초 사업시행계획인가 시점으로 고정시켜, 시점에 따라 종전자산 가격이 달라질 경우 발생할 수 있는 조합원 간 형평성 문제 등 분쟁을 사전에 방지하고 있습니다.

평가기준일	최초 사업시행계획인가 고시일 기준
평가 방법	2인 이상 감정평가 금액의 평균값
선정 절차	1. 주거환경개선사업 또는 재개발사업 : 조합은 선정·계약을 요청하고, 시장·군수등은 각 시·도 조례에 따라 2인 이상 선정·계약 2. 재건축사업 : 시장·군수등 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등

유권해석	**사업시행변경인가가 있는 경우 종전자산 감정평가 시점 - 주택정비과-1-45(2014.4.8.)**
질의	사업시행인가 후 감정평가 계약기간 중 사업시행변경인가를 받았을 경우 종전자산 감정평가 시점 기준이 최초 사업시행인가 기준인지, 사업시행변경인가 기준인지
회신	관리처분계획 수립을 위한 종전의 토지 및 건축물에 대한 평가는 최초 사업시행인가의 고시가 있은 날을 기준으로 하여야 할 것으로 판단됨

2) 종후자산평가(분양예정자산)

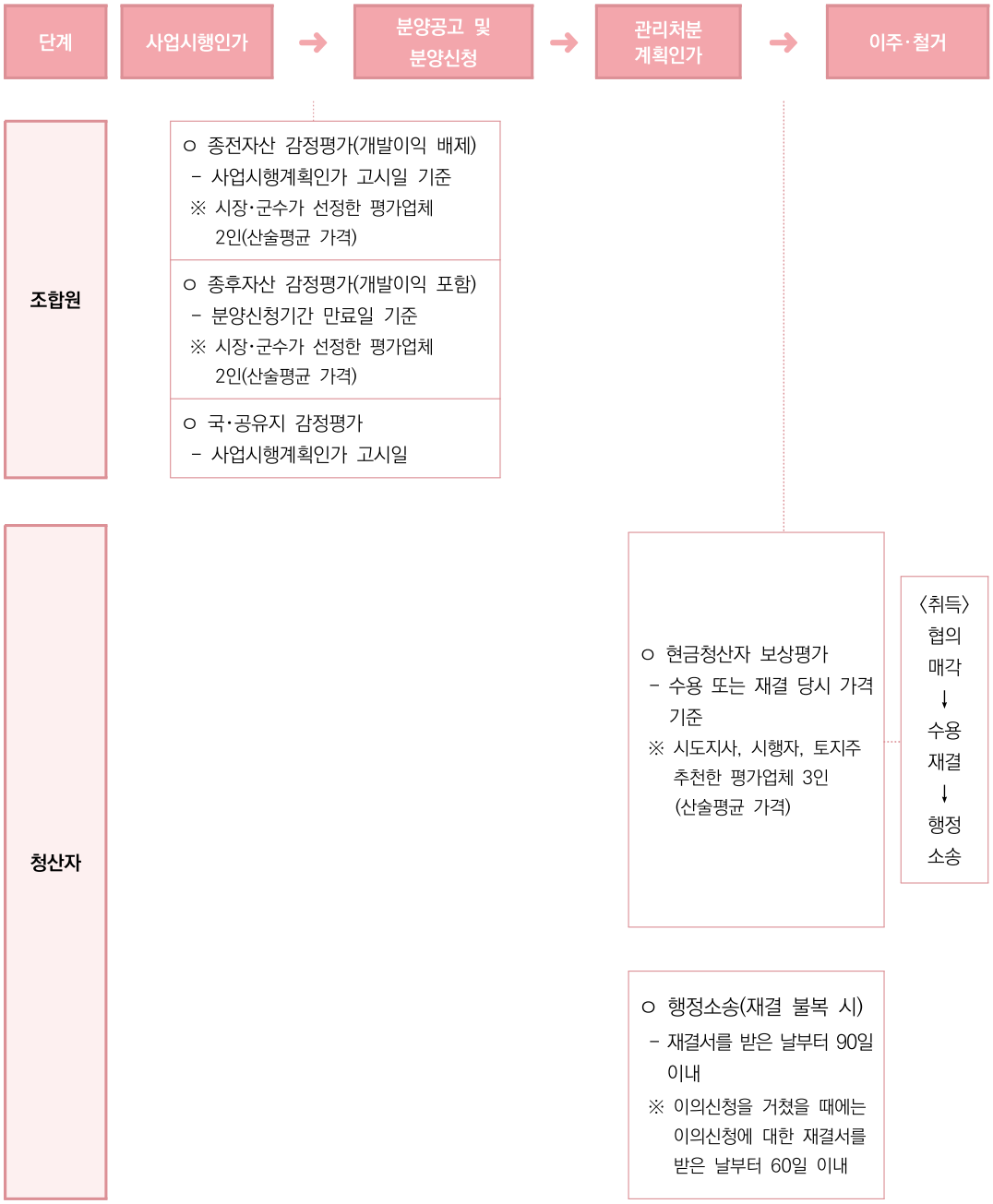
분양 예정인 대지 또는 건축물에 대한 감정평가를 의미합니다. 이는 분양대상자(조합원)의 분양가격이기도 합니다. 종후자산평가는 분양신청기간 만료일을 기준으로 하며, 인근지역이나 동일수급권 안의 유사지역에 있는 유사물건의 분양사례·거래사례·평가선례 및 수요성, 총사업비 원가 등을 고려하여 평가합니다. 종후자산평가는 정비사업 분담금 산정의 기준이 되는 것으로 절대적 가격 수준보다는 상대적 가격(조합원 간 형평성)이 더 중시됩니다.

평가기준일	분양신청기간 만료일
평가 방법	2인 이상 감정평가 금액의 평균값
선정 절차	1. 주거환경개선사업 또는 재개발사업 : 조합은 선정·계약을 요청하고, 시장·군수등은 각 시·도 조례에 따라 2인 이상 선정·계약 2. 재건축사업 : 시장·군수등 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합 총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등

정비사업 감정평가 사항

사업단계	내용	법적 근거	비고
정비계획 수립	**토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거**	「도시정비법」 제9조	
신탁방식 동의	토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거	「도시정비법」 제27조	
조합설립인가	**토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거**	「도시정비법」 제35조	
	소유자의 확인이 곤란한 건축물 처분	「도시정비법」 제71조	
	조합원의 자격을 취득할 수 없는 경우	「도시정비법」 제39조	
	매도청구소송평가(조합설립미동의자)	「도시정비법」 제64조	
사업시행계획인가	정비기반시설평가	「도시정비법」 제97조	
	재건축부담금 예정액 산정 및 통지	「재건축이익환수법」	
분양신청	**종전자산 평가**	「도시정비법」 제72조	
	분양대상자별 분담금 추산액	「도시정비법」 제72조	
관리처분계획인가	**종후자산평가**	「도시정비법」 제74조	
	현금청산평가(수용재결, 이의재결평가)	「도시정비법」 제73조	
	국공유재산 매입·매각평가	「도시정비법」 제98조	
	영업손실 보상평가	「도시정비법」 제74조	
착공 등	법인세, 부가세 절세 평가	「법인세법」	
준공인가	재건축부담금 산정 및 통지	「재건축이익환수법」	

정비사업(재개발) 단계별 감정평가



3 관리처분계획인가

가. 관리처분계획 수립과 방법

관리처분계획은 사업시행자가 정비사업시행구역 안에 있는 종전의 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권, 전세권, 임차권, 저당권 등 소유권 이외의 권리를 정비사업으로 새로이 조성된 토지(대지)와 축조된 건축시설에 관한 권리로 변환시켜 배분하는 정비사업의 일련의 절차로서 행정계획의 일종입니다.

관리처분계획은 사업완료 후 이전고시(분양처분)의 내용을 미리 정하는 계획으로서 손실보상, 계약, 수용 등에 의한 취득, 청산 등으로 소멸시키거나 이행하는 관리계획과 공공시설의 귀속 및 시행자에게 귀속된 대지 또는 건축시설의 처분에 관한 일련의 계획(처분계획)으로 구성됩니다.

즉, 관리처분계획은 사업시행인가고시 후 조합원이 출자한 재산의 가치산정 방법, 새로이 신축하는 건축물과 대지지분을 조합원에게 배분하는 기준 및 추산액 등을 확정하여 토지등소유자에게 분담 또는 환급하는 절차로서 사실상 토지등소유자(조합원)가 취득할 건축물 및 대지지분이 얼마인지, 그리고 정산받을 금액 또는 납부하여야 할 금액이 얼마인지를 가늠할 수 있는 가장 중요한 기준이 됩니다. 따라서 사업시행구역 안의 권리자에게는 정비사업과정의 어느 절차보다도 가장 큰 이해관계를 가지는 단계이며, 당해 사업의 성패를 좌우하는 중요한 단계임을 명심합니다.

분양신청 기간이 종료되면 조합은 분양신청의 현황을 바탕으로 법이 정한 관리처분계획의 수립 기준에 맞추어 관리처분계획(안)을 마련하여야 합니다.

참조판례 **관리처분계획은 행정처분에 해당함**

관리처분계획은 정비사업 완료 후 행할 이전고시의 내용을 미리 정하는 것으로서 총회의 결의 후 인가를 통해 확정(인가·고시)될 경우 종전의 토지 또는 건축물의 소유권자·지상권자·전세권자·임차권자 등은 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물 등을 사용하거나 수익할 수 없게 됨(「도시정비법」 제49조 제6항). 따라서 관리처분계획은 토지등소유자 등에게 구체적이고 직접적인 법률상의 영향을 미치는 행정처분에 해당함(대법원 2002.12.10. 선고 2001두6333 판결 참조)

관리처분계획 절차도

종전자산의 감정평가	• 감정평가법인 • 감정평가기준일 : 사업시행계획인가 고시일
분양신청의 통지 및 공고	• 사업시행계획인가 고시이후 120일내 통지 및 분양공고
분양신청	• 토지등소유자는 통지일로부터 30일 이상 60일 이내 분양신청
분양예정자산의 평가	• 분양신청기간 만료일 기준으로
관리처분계획의 수립	• 분양신청현황을 기준으로 계획수립
공람 및 의견청취	• 관리처분계획인가 신청전 30일이상 토지등 소유자에게 공람
총회의결	• 조합원 과반수 찬성 의결 • 정비사업비가 10%이상 변경된 경우 2/3찬성
관리처분계획인가 신청	
관리처분 타당성 검증	• 검증기관 토지주택공사등, 한국부동산원 • 관리처분계획 신청 전 한국부동산원 사전타당성 검증 고려
관리처분계획인가 및 고시	• 30일이내 인가여부 통지 • 인가시 공보에 고시
관리처분계획인가 내용통지	• 사업시행자는 분양신청자에게 통지

재건축 조합 관리처분 일정계획표 (예시)

	절차	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
관리처분	감정평가	90일			종전자산 및 종후자산 평가								
	재초환 부담금 산정	90일			사업시행인가 3월 이내								
	분양신청통지 및 신청				80일			사업시행인가 90일 이내					
	상가 관리처분계획		120일				상가 관리처분계획 업체 선정 및 협의						
	금융기관 선정			80일									
	관리처분계획 사전통지						30일	총회 1개월 전 사전통지					
	관리처분계획 총회			총회소집공고 14일 전									
	공람 및 의견청취		시 사전공람 협의						20일	공람 및 의견회신			
	관리처분계획인가								30일		기한 및 보완		
	HUG보증	HUG 보증업체 선정									HUG 보증		
감리자 선정		석면 해체 등 감리업체 선정											
조합업무	소유권이전등기 소송				최고장/ 회신/ 매도청구 소송 등								
	외부회계감사	20일	시 외부감사선정요청 / 감사종료 후 15일 내 보고 및 공람										
	총회	총회소집공고 및 책자인쇄					7일 전						

1) 관리처분계획 수립과 방법

관리처분계획의 기준은 법 제76조 제1항에 따릅니다. 다만, 그 내용, 방법 등은 영 제63조 제1항에서 재개발조합 관리처분 방법을 규정하고, 재건축조합은 영 제63조 제2항에서 재건축조합 관리처분 방법을 규정하고 있습니다.

관리처분계획 수립 일반원칙 (「도시정비법」 제76조)	
균형분양	- 기존 토지 또는 건축물을 종합적으로 고려하여 균형있게 배분하고 합리적으로 이용될 수 있도록
적정규모	- 적정한 토지 면적과 건축규모를 확보
위해방지	- 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위해 대지를 넓혀 적절한 보상
분양설계	- 분양신청기간이 만료하는 날을 기준
주택공급	- 1세대 1주택 공급원칙과 조례에 따라 예외로서 1세대 2주택 이상 공급 인정 - 2인 이상 1토지 공유 시 조례로 정함 - 과밀억제권역이 아닌 재건축사업의 토지등 소유자는 소유한 주택 수만큼 공급(단, 투기과열지구, 조정대상지역은 제외, 위 지정 전 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권을 양수하여 여러 명이 소유자가 된 경우 양도인, 양수인 모두 공급) - 종전자산의 가격 또는 주거전용면적 범위 내에서 2주택 공급하되, 1주택은 주거전용면적 60㎡ 이하(3년간 전매제한) - 과밀억제권역 재건축은 토지등소유자가 소유한 주택수의 범위에서 3주택까지 공급(단, 투기과열지구, 조정대상지역 제외)

「도시정비법」 제76조	1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다. 2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물은 넓히거나 좁혀 대지 또는 건축물이 적정규모가 되도록 한다. 3. 너무 좁은 토지 또는 건축물을 취득한 자나 정비구역 지정 후 분할된 토지 또는 집합건물의 구분소유권을 취득한 자에게는 현금으로 청산할 수 있다. 4. 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 넓혀 토지를 갈음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다. 5. 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 하여 수립한다. 6. 1세대 또는 1인이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다. 7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다. 가. 2인 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도 조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도 조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다. 나. 다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다. 1) 과밀억제권역에 위치하지 아니한 재건축사업의 토지등소유자. 다만, 투기과열지구 또는 「주택법」 제63조의2 제1항 제1호에 따라 지정된 조정대상지역(이하 이 조에서 "조정대상지역"이라 한다)에서 사업시행계획인가(최초 사업시행계획인가를 말한다)를 신청하는 재건축사업의 토지등소유자는 제외한다. 2) 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자 3) 국가, 지방자치단체 및 한국토지주택공사 등 다. 나목1) 단서에도 불구하고 과밀억제권역 외의 조정대상지역 또는 투기과열지구에서 조정대상지역 또는 투기과열지구로 지정되기 전에 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 경우에는 양도인과 양수인에게 각각 1주택을 공급할 수 있다. 라. 제74조 제1항 제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60㎡ 이하로 한다. 다만, 60㎡ 이하로 공급받은 1주택은 제86조 제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다. 마. 과밀억제권역에 위치한 재건축사업의 경우에는 토지등소유자가 소유한 주택수의 범위에서 3주택까지 공급할 수 있다. 다만, 투기과열지구 또는 조정대상지역에서 사업시행계획인가(최초 사업시행계획인가를 말한다)를 신청하는 재건축사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

유권해석	「도시정비법」 제76조 제1항 제6, 제7호 관련 예외를 각각 적용하여 3주택 이상 받을 수 있는지 (법제처-23-0472)
질의	1. 과밀억제권역이 아닌 재건축조합의 조합원이 2주택 소유자인 경우, 제7호 나목 1)과 제7호 라목에 따라 각각 주택을 공급받을 수 있는지 2. 7호 라목과 마목을 적용하여 각각 공급받을 수 있는지
회신	예외적으로 일정한 범위와 제한의 범위 내에서 2주택을 공급받을 수 있다는 의미이므로, 예외를 각각 적용하여 3주택을 공급받을 수 있는 것은 아니므로 위 질의사항 모두 주택을 공급받을 수 없습니다.

유권해석	「도시정비법」 제76조 제1항 제7호 관련 투기과열지구·조정대상지역 지정이 해제된 경우 (법제처-22-0994)
질의	과밀억제권역이 아닌 재건축조합이 최초 사업시행계획인가를 받을 당시에는 투기과열지구 또는 조정대상지역으로 지정되었으나, 관리처분계획인가 신정 전에 해제가 된 경우 제7호 나목1)에 따라 1세대 1주택의 예외가 인정되는지
회신	해당 재건축사업의 주택 공급에 관한 관리처분계획은 토지등소유자에게 소유한 주택 수만큼 주택을 공급할 수 있도록 하는 「도시정비법」 제76조 제1항 제7호 나목1) 본문의 수립기준에 따르므로 보유한 주택 수만큼 공급할 수 있습니다.

2) 재개발조합 관리처분계획 수립방법

재개발조합은 법령이 정하는 방법에 따라 관리처분계획을 수립하여야 합니다.

주택등 공급원칙 (「도시정비법」 시행령 해석)	
제1호 규모	규모제한 - 조례위임 ※ 서울시 조례 등은 제한 없음
제2호 대지	1건축물 대지는 1필지 토지일 것(주택단지 제외)
제3호 분양권자	정비구역 토지등소유자에게 분양(지상권자 제외) -조례위임
제4호 분양가	기존 주택 및 건축물의 가격과 토지등소유자가 부담하는 비용의 비율에 따라 분양
제5호 공용부분	건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유
제6호 공유비율	건축물의 분양면적의 비율에 따라 대지소유권을 공유
제7호 공급순위	공급순위는 종전자산의 가격을 고려 - 조례 위임

「도시정비법」 시행령 제63조 제1항 재개발조합	1. 시·도 조례로 분양주택의 규모를 제한하는 경우에는 그 규모 이하로 주택을 공급할 것
	2. 1개의 건축물의 대지는 1필지의 토지가 되도록 정할 것. 다만, 주택단지의 경우에는 그러하지 아니하다.
	3. 정비구역의 토지등소유자(지상권자는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도 조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도 조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다.
	4. 1필지의 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(「도시정비법」 제79조 제4항 전단에 따라 보류지로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양하는 부분은 제외한다)을 2인 이상에게 분양하는 때에는 기존의 토지 및 건축물의 가격(제93조에 따라 사업시행방식이 전환된 경우에는 환지예정지의 권리가액을 말한다. 이하 제7호에서 같다)과 제59조 제4항 및 제62조 제3호에 따라 토지등소유자가 부담하는 비용(재개발사업의 경우에만 해당한다)의 비율에 따라 분양할 것
	5. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 해당 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것
	6. 1필지의 대지 위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 따라 그 대지소유권이 주어지도록 할 것(주택과 그 밖의 용도의 건축물이 함께 설치된 경우에는 건축물의 용도 및 규모 등을 고려하여 대지지분이 합리적으로 배분될 수 있도록 한다). 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.
	7. 주택 및 부대시설·복리시설의 공급순위는 기존의 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 그 구체적인 기준은 시·도 조례로 정할 수 있다.
서울시 조례 제36조 재개발조합 주택분양권 수	1. 공동주택 분양대상자의 제한(관리처분계획 기준일 기준) ① 종전자산 중 주택 소유자 (주거용 특정무허가건축물 중 조합정관 등에서 정한 건축물 포함) ② 종전토지의 총 면적이 90㎡ 이상인 자 ③ 권리가액이 분양용 최소 규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자(동일 세대 합산) ④ 재정비촉진계획에 따라 기반 시설 설치로 종전 주택(사실상 주거용 사용 건축물 포함)에 관한 보상을 받은 자
	2. 1인의 분양대상자로 간주하는 사유 ① 단독주택, 다가구주택을 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환한 경우 ② 수인의 분양신청자가 1세대에 속한 경우 ③ 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우(단, 권리산정기준일 이전에 공유토지 지분이 90㎡ 이상 또는 권리가액이 분양용 최소 규모 공동주택 1가구 추산액 이상인 경우 예외) ④ 1필지의 토지를 권리산정 기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우

	⑤ 하나의 대지범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우(단, 권리산정기준일 이전 토지면적 90㎡ 이상 예외) ⑥ 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우
서울시 조례 제38조 제1항 재개발조합 주택공급순위	- 권리가액에 해당하는 분양주택가액의 주택을 분양(정관 등으로 권리가액이 많은 순서로 분양가능)
	- 2주택을 공급하는 경우 1주택 분양주택가액을 제외하고 권리가액이 많은 순서로 60㎡ 이하의 주택을 공급 가능
	- 동일규모 주택분양에 경합이 있는 경우 권리가액이 많은 순서, 권리가액이 동일한 경우 공개추첨, 동·층·호 결정은 주택규모별로 공개추첨에 따름

상가등 부대·복리시설 공급

소유자	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위	6순위	경합
용도 동일·유사	●	●	●	●			주택과 동일
사업자등록	●		●				
영업	●						
권리가액이 분양건축물 최소분양단위규모 이상	●	●	미달 (또는)	미달 (또는)	●	●	
공동주택 미분양			○	○	●		
공동주택 분양						●	

상가등 부대·복리시설 공급	
서울시 조례 제38조 제2항 상가등 공급순위	제1순위 : 용도 동일·유사 및 사업자등록 후 영업한 건축물 소유자의 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위 규모 추산액 이상
	제2순위 : 용도 동일·유사한 건축물 소유자의 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위 규모 추산액 이상
	제3순위 : 용도 동일·유사 및 사업자등록한 건축물 소유자의 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위 규모 추산액 미달 또는 공동주택을 분양받지 않은 자
	제4순위 : 용도 동일·유사한 건축물 소유자의 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위 규모 추산액 미달 또는 공동주택을 분양받지 않은 자
	제5순위 : 공동주택을 분양받지 않고, 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위 규모 추산액 이상
	제6순위 : 공동주택을 분양받고, 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위 규모 추산액 이상
	동일 순위 경합이 있는 경우 주택과 동일하게 권리가액 순서, 공개추첨 등
서울시 조례 제38조 제2항 재개발조합 상가등 공급기준	제1순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설이며 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 하고 영업을 하는 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자
	제2순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자
	제3순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
	제4순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
	제5순위 : 공동주택을 분양받지 않은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자
	제6순위 : 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자
	경합이 있는 경우 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순서로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다.

3) 재건축조합 관리처분계획 수립방법

재건축조합은 관리처분계획의 일반원칙을 준수하고, 영 제63조 제2항에서 정하는 관리처분방법에 따르되, 조합원 전원의 동의를 받은 경우에는 그 기준을 달리 정할 수 있습니다. 「도시정비법」은 재건축조합의 주택과 상가 등의 공급순위에 관하여 따로 정하지 아니하고 있으므로 당해 조합의 정관 또는 관리처분계획에 따라 정합니다.

관리처분방법	
「도시정비법」 시행령 제63조 제5호 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유	
「도시정비법」 시행령 제63조 제6호 건축물의 분양면적의 비율에 따라 대지소유권을 공유	
「도시정비법」 시행령 제63조 제2항 2호 상가 등 소유자에게는 상가 등을 공급(예외로서 주택공급) 예외 ① 상가등을 건설하지 아니하고, 종전 자산가액이 분양주택 중 최소 분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정한 비율을 곱한 가액보다 클 것 예외 ② 종전 자산가액에서 새로운 상가 등의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소 분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정한 비율을 곱한 가액보다 클 것 예외 ③ 새로운 상가등의 최소분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소 분양단위규모의 추산액보다 클 것	
「도시정비법」 시행령 제63조 제2항 재건축조합	1. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 해당 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것
	1. 1필지의 대지 위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 따라 그 대지소유권이 주어지도록 할 것(주택과 그 밖의 용도의 건축물이 함께 설치된 경우에는 건축물의 용도 및 규모 등을 고려하여 대지지분이 합리적으로 배분될 수 있도록 한다). 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.
	2. 부대시설·복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 부대시설·복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다. 가. 새로운 부대시설·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대시설·복리시설의 가액이 분양주택 중 최소 분양단위규모의 추산액에 정관 등으로 정하는 비율(정관 등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 나목에서 같다)을 곱한 가액보다 클 것 나. 기존 부대시설·복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소 분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것 다. 새로 건설한 부대시설·복리시설 중 최소 분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액보다 클 것
	위 사항은 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 달리 정할 수 있음

「도시정비법」 시행령 제63조 제2항 조합원 전원동의 의미(서울고등법원 2023나2027555 판결)

1. 상가 조합원에게 주택을 공급할 수 있는 위 규정은 재건축조합이 가진 주택 공급의 재량에 일정한 제한을 가한 것이고, 위 규정과는 다른 기준에 따라 정관을 변경하기 위해서는 조합원 전원의 동의가 필요합니다.
2. 위 규정은 '상가 조합원에게는 상가를 공급하여야 한다'는 원칙을 지키는 것이 불가능하거나 위 원칙을 그대로 고수하면 상가 조합원에게 부당한 결과가 발생하는 경우를 전제로 한 것입니다.
3. 따라서 정관 개정(안)이 위 규정이 정한 기준을 완화한 것이라면 위 규정 단서에 따라 조합원 전원의 동의가 필요합니다.

참조판례 **영 제63조 제2항 2호 다목의 해석. 신축 상가가 가치가 많이 비싸면 1주택 공급가능**

다목은 조합이 상가를 큰 규모나 단위로만 건설하면서 상가 조합원에게 상가를 공급해야 한다는 원칙을 고수하게 되면 상가 조합원의 종전자산가액보다 지나치게 비싼 상가를 공급하게 되어 종전자산가액과의 비례성을 유지하기 곤란하게 되거나 또는 상가 조합원이 현실적으로 상가를 분양받지 못하고 현금청산을 할 수밖에 없게 되는 등 분양에 대한 기대권을 침해하는 부당한 결과가 생기는 것을 고려하여 예외적으로 상가 대신 1주택을 공급할 수 있도록 규정한 것으로 이해된다(서울고등법원 2023나2027555 판결 참조).

참조판례 **영 제63조 제2항 2호 나목의 해석. 신축 상가 가치가 크게 작다면 1주택 공급 가능**

나목은 조합이 새로운 상가를 건설하지만 건설되는 상가의 전체 규모가 종전의 전체 상가규모보다 크게 감소하는 등의 이유로 일부 상가 조합원에게는 종전자산가액에 크게 못 미치는 규모의 상가를 공급할 수밖에 없는 경우 일정한 조건 아래 1주택을 공급할 수 있도록 규정한 것이다(서울고등법원 2023나2027555 판결 참조).

참조판례 **영 제63조 제2항 2호 가목의 해석. 신축 상가가 없다면 1주택 공급 가능**

가목은 조합이 새로운 상가를 건설하지 않아 상가 조합원에게 상가를 공급한다는 원칙을 지키는 것이 불가능한 경우 예외적으로 일정한 조건을 충족하면 상가 대신 1주택을 공급할 수 있도록 한 것이다(서울고등법원 2023나2027555 판결 참조).

참조판례 **분양신청통지 절차를 제대로 거치지 아니한 관리처분계획은 위법**

법원은 조합이 조합원의 종전 주소지로 분양공고 및 분양신청 안내문, 분양신청 기간 연장에 관한 안내문을 각각 등기우편으로 발송하였으나 이사불명을 사유로 모두 반송되었음에도 앞서 본 정관 규정에 따라 다시 일반우편으로 이를 추가로 각기 발송한 사실이 인정되지 아니하므로 원고에게 적법하게 분양신청 기간의 통지가 이루어졌다고 볼 수 없다는 이유로 이 사건 관리처분계획 중 원고를 현금청산대상자로 정한 부분은 위법하다고 판단함(대법원 2011두2446 판결 참조).

4) 비례율과 조합원 분담금

조합원 분담금은 정비사업에 들어간 비용 중 조합원이 부담해야 하는 비용을 의미합니다. 조합원 자신의 종전자산 이외 비용을 부담한다는 의미에서 추가 분담금이라는 용어도 사용합니다. 사업비에 대한 공평한 분배를 위하여 조합원 종전자산에 정비사업의 사업성을 반영하여 재산정하는 것을 조합원 권리가액이라 합니다.

참조판례 **분담금 산정 방식은 조합의 정관 등에 의하여 자율적으로 결정**

「도시정비법」 시행령 제63조 제1항 제4호는 각 토지 등 소유자의 기존 토지 및 건축물의 가격과 토지 등 소유자가 부담하는 비용의 비율에 따라 분양한다고 규정하고 있을 뿐, 토지 등 소유자별 권리가액을 기초로 한 분양 비율의 구체적인 산출방법, 가령 각 토지 등 소유자의 종전 토지 및 건축물의 가격과 당해 토지 등 소유자가 사업비용으로 부담한 비용을 합산한 가액을 개별적인 '분자'로 삼아 분양 비율을 산출하는 경우 이에 대응하여 '공통분모'로 삼을 수 있는 항목에 관해서는 구체적으로 명시하고 있지 아니하다(서울행정법원 2009.9.4. 선고 2007구합41895 판결 참조).

비례율이란 자신의 종전자산 대비 종후자산의 상대적 가치를 나타냅니다. 통상적으로 비례율이 100%를 넘으면 비용 대비 가치가 상승하여 개발이익이 발생하여 사업성이 좋은 것으로 판단합니다. 조합원 분담금 산정 방식을 비례율로 정할지, 정액분담금으로 할지 등은 조합의 자율적인 결정에 따릅니다.

비례율은 감정평가액, 분양가, 사업비에 따라 조정될 수 있습니다. 구체적으로 확정되지 않은 단계에서는 종전자산의 감정평가액을 낮게 설정하거나 분양가를 높게 설정하여 비례율을 높여 사업성이 좋게 보일 수도 있습니다. 따라서 비례율, 감정평가액, 분양가를 모두 살펴 합리적으로 설정되었는지를 확인하여야 합니다.

비례율	(총수입 - 총지출) / (종전자산평가액 ×100)
권리가액	종전자산 평가액 × 비례율
적용예시	30평 아파트 소유한 조합원의 경우, 신축 34평 아파트 분양신청을 한 경우 (비례율 105%, 종전 아파트 3억 원, 조합원 분양가 5억 원)
	30평 아파트의 권리가액 : 3억 원 × 105% = 3억 1,500만 원 신축 34평 아파트(5억 원) - 권리가액 (3억 1,500만 원) = 추가 분담금 1억 8,500만 원

나. 관리처분계획서 작성

관리처분계획(안)은 분양설계와 법령에 따른 관리처분기준과 그 수립 방법에 어긋나지 않는 범위 내에서 자율적으로 정한 관리처분기준과 방법을 구체화하여 작성합니다. 각 지방자치단체의 조례를 참고하여 제공되는 양식을 바탕으로 그 내용을 구성하면 됩니다.

참조판례 **분양설계는 분양 예정 위치를 정하고 적정 분양 가격을 산정하는 설계**

'분양설계'라고 함은 분양대상자별로 분양 예정 위치를 정하고, 적정 분양 가격을 산정하는 설계를 말하는 것으로서 건축설계와는 그 의미를 달리한다(대법원 2010.10.28. 선고 2009두4029 판결)

관리처분계획(안) 내용	
「도시정비법」 제74조 제1항	1. 분양설계
	2. 분양대상자의 주소 및 성명
	3. 분양대상자별 분양 예정인 대지 또는 건축물의 추산액
	4. 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분 방법
	5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격
	6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담 규모 및 분담 시기
	7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리 명세
	8. 세입자별 손실보상을 위한 권리 명세 및 그 평가액
「도시정비법」 시행령 제62조	1. 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법
	2. 보류지 등의 명세와 추산 가액 및 처분 방법
	3. 비용의 부담 비율에 따른 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용 부담의 한도·방법 및 시기
	4. 정비사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비 기반시설의 명세
	5. 기존 건축물의 철거 예정 시기

	관리처분계획(안) 내용
서울시 조례 제33조	1. 분양설계 가. 관리처분계획 대상 물건 조서 및 도면 나. 임대주택의 부지 명세와 부지 가액·처분 방법 및 임대주택 입주 대상 세입자명부 다. 환지예정지 도면 라. 종전 토지의 지적 또는 임야도면
	2. 관리처분계획의 총회의결서 사본 및 분양신청서(권리신고사항 포함) 사본
	3. 세입자별 손실보상을 위한 권리 명세 및 그 평가액과 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 권리 명세 및 이에 대한 청산방법 작성 시 토지등소유자 및 세입자와 진행된 협의 경과
	4. 현금납부액 산정을 위한 감정평가서, 납부 방법 및 납부 기한 등을 포함한 협약 관련 서류
	5. 그 밖의 관리처분계획 내용을 증명하는 서류

다. 관리처분계획 수립 총회

1) 관리처분계획 통지

조합은 일반적인 안건 의결을 위한 총회는 개최되기 7일 전까지 회의목적·안건·일시 및 장소와 의결권 행사 기간 및 장소 등 필요한 사항을 정하여 조합원에게 통지하여야 하나(「도시정비법」 제44조 제4항), 관리처분계획 수립을 위한 총회는 개최일부터 1개월 전에 관리처분계획 중 일부를 각 조합원에게 통지하여야 하므로(「도시정비법」 제74조 제5항), 통지 기한 등을 주의하도록 합니다.

관리처분계획 통지 사항(「도시정비법」 제74조 제5항)
1. 분양대상자별 분양 예정인 대지 또는 건축물의 추산액
2. 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분 방법
3. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격
4. 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담 규모 및 분담 시기(재건축부담금 포함)

2) 관리처분계획 총회 의결

관리처분계획 수립 및 변경은 반드시 총회의 의결을 거쳐야 하며(「도시정비법」 제45조 제1항), 조합원 과반수의 찬성으로 의결합니다. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결(「도시정비법」 제45조 제4항)하여야 하므로 주의합니다. 또한, 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 합니다(「도시정비법」 제45조 제10항).

관리처분계획 총회 의결(「도시정비법」 제45조 제1항, 제4항, 제10항)	
의사진행	- 조합원 과반수 출석과 조합원의 20/100 이상 직접 출석 - 대리인 출석 및 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 경우 직접 출석 인정되나, 서면결의서 제출은 직접 출석으로 인정 안 됨
총회의결	- 조합원 총수의 과반수 이상의 동의 - 정비사업비 10% 이상 증가 시 조합원 2/3 동의

3) 관리처분계획(안) 공람 절차

조합은 관리처분계획인가를 신청하기 전에 공람 기간·장소 등 공람계획에 관한 사항과 개략적인 공람 사항을 미리 토지등소유자에게 통지하여 관계 서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 청취해야 합니다(「도시정비법」 제78조 제1항). 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 생략 가능합니다(「도시정비법」 시행령 제61조).

라. 관리처분계획 인가

1) 인가 절차

조합은 관리처분계획인가 신청서, 관리처분계획서, 총회의결서 사본 등을 제출하고, 시장·군수 등은 신청이 있은 날로부터 30일 이내 관리처분계획인가 여부를 결정하고 통보하여야 합니다(「도시정비법」 제78조 제2항). 다만, 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족하거나 주택시장이 불안정하게 되는 등 조례로 정한 사유가 있으면 1년의 범위 내에서 인가 시기가 조정될 수 있습니다(「도시정비법」 제75조 및 시행규칙 별지 제9호 서식 관리처분계획 신청서 참조).

2) 인가의 효력

2-1) 종전 토지 및 건축물의 사용·수익 제한

관리처분계획의 인가고시가 있는 때에는 종전의 토지 등에 대한 소유권자·지상권자·전세권자·임차권자 등은 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없습니다. 다만, 사업시행자의 동의를 얻거나 「토지보상법」 상 손실보상이 완료되지 아니한 경우에는 그러하지 아니합니다. 또한, 인가 후에는 지상권·전세권설정계약 또는 임대차계약의 의무 계약기간 등이 적용되지 않습니다(「도시정비법」 제70조 제5항).

2-2) 권리·의무의 확정

분양대상자, 분양가액, 청산금액 등 분양받을 권리 등이 관리처분계획인가 고시로 확정됩니다. 관리처분계획인가고시 후 종전의 토지 및 건축물 소유자의 지위는 상실되고, 분양대상자로서 입주권 및 청산금에 대한 권리로 전환됩니다.

2-3) 건축물 철거 등

조합은 시장·군수 등의 허가를 얻은 경우를 제외하고는 관리처분계획의 인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거할 수 있습니다(「도시정비법」 제81조 제2항). 또한, 인가 후에는 지상권·전세권설정계약 또는 임대차계약의 의무 계약기간 등이 적용되지 않습니다(「도시정비법」 제70조 제5항).

3) 관리처분계획의 (사전)타당성 검증

시장·군수 등은 인가를 하기 전 인가신청의 적법성과 적절성을 검토하여야 하고, 일정한 사유에 해당하는 경우 관리처분계획의 타당성 검증을 요청해야 합니다. 타당성 검증은 한국토지주택공사등, 한국부동산원에서 실시합니다.

한국부동산원에서는 정비사업의 지연을 방지하고자, 관리처분계획 인가 신청 전에 분양절차와 분양 자격 등에 대한 타당성 검증을 미리 검토받아 검증 기간의 단축과 업무의 효율성을 강화하는 사전검증제도(사업시행계획서를 바탕으로 자금계획, 세입자 주거 대책 등 주요 항목 확인)를 운영하고 있습니다.

2025년 1월 법 개정으로 기존 사전 검증과 본 검증 외 관리처분계획 총회 이후 인가신청 전 사업시행자가 직접 관리처분계획의 타당성 검증 요청이 가능합니다(「도시정비법」 제78조).

관리처분계획 타당성 검증 절차



검증 대상	
1	관리처분계획서의 정비사업비의 추산액이 사업시행계획서의 정비사업비보다 10% 이상 증가한 경우
2	관리처분계획서의 조합원 분담 규모가 분양신청을 받기 전 토지등소유자에게 통지한 분양대상자별 분담금 추산액 총액보다 20% 이상 증가한 경우
3	조합원 1/5 이상의 요청
4	시장·군수 등이 필요하다고 인정

검증 주요 내용	
사업비	- 정비사업비의 적정성(공사비 적정성은 제외)
분담금	- 일반분양 수입, 조합원 권리가액, 비례율 산정 방식 준수 여부 - 재건축조합의 경우 재건축부담금 반영 여부
절차의 적법성	- 사업시행계획과 관리처분계획의 동일성
	- 관리처분계획 수립 절차의 적법성(분양신청 절차, 총회 개최 1개월 전 통지, 관리처분계획 총회 절차 준수 여부 등)
	- 관리처분계획(안) 공람 절차 준수 여부
내용의 적법성	- 주택 등 공급 기준 준수 여부
	- 관리처분계획의 수립 기준과 방법 적정성

유권해석	「도시정비법」 제78조 제3항 제1호 관리처분타당성 검증요청의 정비사업비 기준
질의	시장·군수등의 관리처분계획의 타당성 검증 요청 기준인 동법 제78조 제3항 제1호의 "제52조 제1항 제12호에 따른 정비사업비"는 최초로 사업시행계획인가를 받은 사업시행계획서상의 정비사업비인지?
회신	정비사업비는 최초로 사업시행계획인가를 받은 사업시행계획서상의 정비사업비를 말합니다.

4) 관리처분계획 고시

시장·군수등이 관리처분계획을 인가하는 때에는 그 내용을 고시하여야 합니다. 인가를 받은 조합은 토지등소유자에게 공람계획을 통지하고, 분양신청을 한 자에게는 관리처분계획인가의 내용을 통지해야 합니다(「도시정비법」 제78조 제5항).

고시 사항(「도시정비법」 시행규칙 제13조)	
1	정비사업의 종류 및 명칭
2	정비사업 시행구역의 면적
3	사업시행자의 성명 및 주소
4	관리처분계획의 인가일
5	관리처분계획인가의 요지 - 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획 - 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획 - 신설 또는 폐지하는 정비기반시설의 명세 - 기존 건축물의 철거 예정 시기 등

통지 사항(「도시정비법」 시행령 제65조 제2항)	
1	정비사업의 종류 및 명칭
2	정비사업 시행구역의 면적
3	사업시행자의 성명 및 주소
4	관리처분계획의 인가일
5	분양대상자별 기존의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격과 분양 예정인 대지 또는 건축물의 명세 및 추산 가액

마. 관리처분계획 변경인가

관리처분계획 변경은 수립과 마찬가지로 조합원 100분의 20 이상이 직접 출석하고, 조합원 과반수의 찬성을 통하여 변경 인가를 받을 수 있습니다. 다만, 정비사업비가 100분의 10 이상 늘어나는 경우 조합원 3분의 2 이상의 찬성 의결이 필요합니다. 예외적으로 경미한 사항을 변경하는 경우 변경인가 절차를 거치지 아니하고 신고만으로 변경하는 등의 절차 간소화를 규정하고 있습니다(「도시정비법」 제45조).

관리처분계획의 경미한 변경 사유(「도시정비법」 시행령 제61조)

1. 계산착오·오기·누락 등에 따른 조서의 단순 정정인 경우(불이익을 받는 자가 없는 경우에만)
2. 정관 및 사업시행계획인가의 변경에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
3. 매도청구에 대한 판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
4. 사업시행자와 권리자의 권리·의무의 변동이 있는 경우로서 분양설계의 변경을 수반하지 않는 경우
5. 주택분양에 관한 권리를 포기하는 토지등소유자에 대한 임대주택의 공급에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자의 주소(법인 경우에는 법인의 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 변경하는 경우

관리처분계획의 경미한 변경 사유 특례(「도시정비법」 제45조 제1항, 제74조 제1항, 2항, 3항, 제78조)

1. 총회 의결 불필요
2. 시장·군수등에게 신고(20일 이내 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리 기간의 연장 등 미통지 시 그 다음 날 신고수리로 간주)
3. 공람 및 의견청취절차 등 불필요

바. 관리처분계획인가 이후

1) 재건축조합의 미동의자 등

재건축사업에 대한 미동의자 등이 권리자로 남게 되면 정비사업 후속 절차 등을 적법하게 진행할 수 없기 때문에 사업의 지연을 방지하기 위해 재건축 미동의자 등 전원에 대하여 동의 촉구, 손실보상 협의, 매도청구권을 행사하도록 되어 있습니다.

조합설립 미동의자에 대한 동의 촉구(「도시정비법」 제64조)	
동의 촉구 대상	- 정비구역 내 건축물 및 그 부속 토지 소유자(토지등소유자)로서 조합설립 미동의자 - 정비구역 내 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자로서 미동의자
동의 촉구	- 사업시행계획인가 고시일로부터 30일 이내 촉구
회답	- 2개월 이내 동의 여부 회답하여야 하고, 미회답 시 미동의 간주
매도청구	- 기간 내에 회답이 없거나 미동의 시 2개월 이내 매도청구권 행사 - 제척기간으로서, 미행사 시 매도청구권 소멸 - 조합은 사전에 매도청구의 소제기 가능 - 매매계약 성립일을 기준으로 시가를 산정하므로 추후 가격상승 예측 시 매도청구 소송을 진행

분양신청을 하지 아니한 자에 대한 손실보상 협의(「도시정비법」 제73조)	
협의 대상	- 분양신청을 하지 아니한 자 - 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 - 투기과열지구의 정비사업에서 분양신청을 할 수 없는 자 - 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자
협의	- 관리처분계획 인가·고시일 다음 날부터 90일 이내 손실보상 협의 의무 발생 - 조합은 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의 가능
협의 불성립	- 위 기간 만료일 다음 날부터 60일 이내 매도청구소송 제기 - 시기 경과 시 지연이자 발생

2) 재건축조합의 매도청구

매도청구는 재건축사업을 시행함에 있어 조합설립 부동의자 등에 대해 그 소유 토지 등을 시가에 매도할 것을 청구하는 것으로 매도청구권은 재건축에 참가하는 구분소유자 등이 재건축에 불참한 구분소유자에 대하여 일정한 절차를 거쳐 구분소유권의 매도를 청구하는 권리입니다.

이러한 매도청구권은 당사자의 동의 없이 일방적으로 이루어져 계약체결의 자유를 상당한 부분 제한하는 성질을 가지는데, 매도청구권의 행사로 인하여 청구권자와 상대방(불참자) 사이에 매매계약이 성립된 것으로 의제됩니다.

상대방	- 조합설립 미동의자 - 분양신청을 하지 않은 자 등 위 협의가 불성립된 자 - 건축물 또는 토지만 소유한 자 - 분양신청 후 분양계약을 체결하지 아니한 자
계약성립	- 매도청구권의 행사로 계약이 성립(형성권)함 (통상 소장송달일 기준)
매매가격	- 당사자 간 조정 또는 법원의 감정평가 실시 - 매매계약 성립일 기준

참조판례 **「토지보상법」 상 협의절차는 정비사업에는 적용되지 아니함**

매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 주택재건축사업에 참가하지 않은 자의 토지나 건축물에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립되는 것인바, 이때의 시가란 매도청구권이 행사된 당시의 토지나 건물의 객관적 거래가격으로서, 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549 판결 참조).

3) 재개발조합의 수용절차

일반적으로 '수용' 또는 '사용'이란 특정 공익사업을 위해 국가 등 행정주체(사업주체)가 개인소유의 토지 또는 그 밖의 재산권을 소유자의 의사에 반하여(법률에 의하여 강제적으로) 취득 또는 사용하는 것을 말합니다.

조합은 정비구역 안에서 정비사업(재건축사업의 경우에는 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 사업에 한함)을 시행하기 위하여, 필요한 경우에는 「토지보상법」 제3조에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있습니다(「도시정비법」 제63조).

「토지보상법」 제3조에 의한 수용 또는 사용은 공익사업에 대해서만 허용되는데, 「도시정비법」은 원활한 정비사업을 위해 토지소유권 등을 확보하기 위한 수단으로 수용 또는 사용할 수 있게 하고 있습니다.

수용 또는 사용은 법률에 근거가 있어야 함(「헌법」 제23조 제3항)

수용은 재산권 자체를 취득하는 것이고 사용은 그 재산권의 사용권만 취득하는 점에서 차이가 있으며, 수용 또는 사용은 공공필요를 위한 적법한 행정작용으로 인해 재산권을 박탈하거나 중대한 제한을 가하는 것이므로 법률에 근거가 있어야 하고 정당한 보상이 전제되어야 합니다.

3-1) 협의

재개발조합은 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대하여 감정평가 절차를 거친 후 관리처분계획인가·고시 다음 날부터 90일 이내 손실보상에 관한 협의를 하여야 합니다(「도시정비법」 제73조 제1항).

3-2) 수용재결

협의가 이루어지지 않으면 위 손실보상 협의기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하여야 합니다. 이 기간을 경과하면 지연이자를 지급하여야 합니다(「도시정비법」 제73조 제2항).

「토지보상법」 상 수용절차

협의	1. 사업인정고시 (정비사업은 사업시행인가 고시로서 인정) 2. 토지조서 및 물건조서작성 (정비사업은 사업시행계획(안)에 이미 작성) 3. 보상계획의 공고 및 열람 (정비사업은 사업시행인가 절차 및 고시 등 절차로서 이행 인정) 4. 보상액 산정 및 협의(정비사업은 감정평가 절차가 있으므로 이행 인정)
수용	1. 협의가 성립되지 아니하면 조합은 토지수용위원회에 수용재결신청 2. 사업시행인가 시 정한 사업시행기간 이내에 신청 3. 재결신청내용의 공고 및 열람 4. 의견진술 기회 부여 5. 심의(조사 및 심리) 6. 수용재결 및 재결서 송부 7. 보상금 지급 및 공탁
이의	1. 재결에 대한 이의 또는 행정소송의 제기만으로 수용의 효력이 정지되지 아니함 2. 재결에 대하여 재결서 받은 날로부터 30일 이내 이의신청 또는 행정소송 제기 선택 3. 재결에 대한 불복은 재결서 받은 날로부터 90일 이내, 이의신청을 거친 경우 60일 이내 행정소송을 제기할 수 있음

참조판례 「토지보상법」상 협의절차는 정비사업에는 적용되지 아니함

「도시정비법」 시행령의 체계와 내용, 일반적인 공익사업과 구별되는 「도시정비법」 상 정비사업의 절차진행의 특수성과 아울러, ① 「도시정비법」 상 정비사업의 단계별 진행과정을 보면, 현금청산대상자와 사업시행자 사이의 청산금 협의에 앞서 사업시행인가 신청과 그 인가처분·고시 및 분양신청 통지·공고 절차가 선행하게 되는데, 이를 통하여 수용의 대상이 되는 토지 등의 명세가 작성되고 그 개요가 대외적으로 고시되며, 세부사항이 토지등소유자에게 개별적으로 통지되거나 공고되는 점, ② 따라서 토지등소유자에 대해서는 위와 같은 「도시정비법」 고유의 절차와 별도로 「토지보상법」 상 토지조서 및 물건조서의 작성(제14조)이나 보상계획의 공고·통지 및 열람(제15조)의 절차를 새로이 거쳐야 할 필요나 이유가 없는 점, ③ 「토지보상법」 상 손실보상의 협의는 사업시행자와 토지등소유자 사이의 사법상 계약의 실질을 갖는다(대법원 2014.4.24. 선고 2013다218620 판결 참조)

4) 현금청산자 등 조합원 자격상실 시기

구분	조합원 자격 상실 시기
1. 분양신청을 하지 아니한 자	분양신청종료일 다음 날
2. 분양신청 종료 이전 분양신청을 철회한 자	
3. 관리처분계획에서 분양대상에서 제외된 자	관리처분계획인가 받은 날
4. 분양계약을 체결하지 아니한 자	분양계약 체결 기간의 종료일 다음 날

사. 분쟁사례

1) 현금청산 대상자의 조합원 지위

참조판례 **이전고시 이후에는 관리처분계획의 무효 등을 다툴 수 없음**

관리처분계획은 이전고시가 이루어지기 전까지는 변경될 수도 있어 원고들로서는 여전히 조합원 지위의 확인을 구할 소의 이익이 있고, 원고들이 조합원 지위를 갖는다(대법원 2015.10.29. 선고 2013두12669 판결)

2) 관리처분계획의 내용 하자

참조판례 **관리처분계획이 조합원의 재산권을 침해하고 형평원칙에 반하면 위법**

종전 관리처분변경계획상 일반분양으로 인한 수입금 증가로 사업완료 후 총수입 추산액이 약 53억 원 상향 조정될 것으로 예상되자 그 중 일부 금액으로 기존 조합원 분양가격을 일률적으로 3.5%씩 인하시켜 위와 같은 비례율의 상승분을 상쇄하고 그에 따라 조합원별 권리가액의 상승 폭도 제한하는 내용으로 이 사건 관리처분변경계획을 수립·의결하였다.

그 결과 피고 조합원 중 대략 30가구가 위와 같이 권리가액의 상승이 제한적으로 이루어짐으로 인하여 그러한 제한 없는 상승이 이루어졌을 때와 비교하여 최고 약 60,000,000원 상당의 분담금을 추가적으로 납부하여야 하는 손실이 발생할 것으로 예상되는바, 이는 특정 조합원의 재산권을 본질적으로 침해하는 것이다.

이는 특정 조합원이 자신의 권리가액에 따라 당연히 향유하여야 하는 이익을 다른 조합원들에게 부당하게 배분하여 조합원들 간 권리 배분을 왜곡시키는 것으로써 형평의 원칙에 반한다(서울행정법원 2018.7.20. 선고 2018구합55449 판결).

참조판례 **현금청산자 기준인 분양신청기간 만료일을 변경하는 것은 무효**

분양대상 조합원에 해당하는지 여부 판정의 기준일을 '분양신청기간 만료일'이 아니라 '관리처분계획이 수립되는 날'로 늦추는 내용으로 정관을 변경하는 재개발조합 조합원 총회의 결의는 무효(대법원 2002.1.22. 선고 2000두604 판결)

참조판례 **관리처분계획 내용은 법령의 범위내에서 조합이 자율적으로 결정**

조합이 조합원총회의 적법한 결의를 거쳐 제3주구 내 지하철 5호선 우장산역에 가까운 곳에 있는 양서아파트와 홍진아파트를 이 사건 사업구역에 편입시키는 과정에서 그 구분소유자들의 동의를 얻기 위하여 그들에게 평형배정 우선권을 부여하기로 한 것은 합리적이라고 보이므로, 이러한 평형배정의 차별을 이유로 이 사건 관리처분계획이 구「도시정비법」제48조 제2항 제1호가 규정한 관리처분 기준에 반한다고 보기도 어렵다(대법원 2014.8.20. 선고 2012두5572 판결).

부록 관리처분계획(안) 작성 예시

1. 분양설계 - 서식 2. 분양설계에 포함되는 내용을 반영하여 자율적으로 작성

분양설계는 분양신청기간 만료일을 기준으로 분양할 토지 및 건축물의 분양에 관한 계획(분양예정위치, 적정분양가격 산정)을 의미하고, 통상적으로 분양설계와 관리처분계획 기준을 내용으로 관리처분계획(안) 만들어 작성함. 서식은 예시로서 편의에 따라 목차 구성 가능

[예시]

관 리 처 분 계 획 (안)

목 차

제1장 분양설계
1. 사업개요
2. 토지의 처분
3. 건축물의 처분
4. 분양기준가액 산정

제2장 관리처분계획 기준 및 방법
1. 종전자산의 가격산정 및 권리가액 인정기준
2. 조합원 분양기준 및 공급기준
3. 정비사업비 추산액 및 조합원 부담 규모 및 시기
4. 국·공유지 처분방법
5. 보류지 · 체비지 처분방법
6. 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치
7. 이주 및 철거
8. 청산금 징수 및 지급 등
9. 기타

- 이하 내용생략 -

2. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 (3호), 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(5호) - 서식3.

제3호는 종후자산의 처분기준, 종후자산의 분양계획 및 수입 추산액 등으로 작성
제5호는 종전자산의 기준, 권리가액산정기준, 감정평가금액 등으로 작성
서울시 조례 시행규칙 별지 제26호 서식 참조

[별지 제26호서식]

(제1쪽)

분양대상자별 분양예정 추산액과 종전가액

1. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액과 분양 대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세

연번	분양대상자			종전의 토지·건축물의 명세 및 가격 (사업시행계획인가 고시일 기준)														분양예정대지·건축시설의 규모 및 추산액												비고
	성명	주소	조합원(권리자)/분양설계서 번호	소재지	토지						건축물						총평가액	소재지(또는 부호)	대지			건축시설			총추산액	1주택 1상가 의수인 공유분 상시 지분율				
					지목	면적(㎡)			평가액	용도	연면적(㎡)	허가유무	평가액						분양면적(㎡)	추산액	용도	분양면적(전용면적)	추산액								
						계	소유	점유 또는 배분																							
			/																			( )								
			/																			( )								
			/																			( )								

2. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 (3호), 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(5호) - 서식3.

(제2쪽)

2. 제출서류

가. 국·공유지 매매계약서 사본 1부.

나. 건축물 면적을 재산세과세대장 또는 측량에 의한 경우 각 증빙자료 사본 1부.

다. 토지·건축물 및 대지건축시설에 관한 평가자료 1부.

라. 건축시설의 용도·규모별 분양면적 및 분양액 산출조서 1부.

마. 건축시설의 공유지분 대지면적 산출조서 1부.

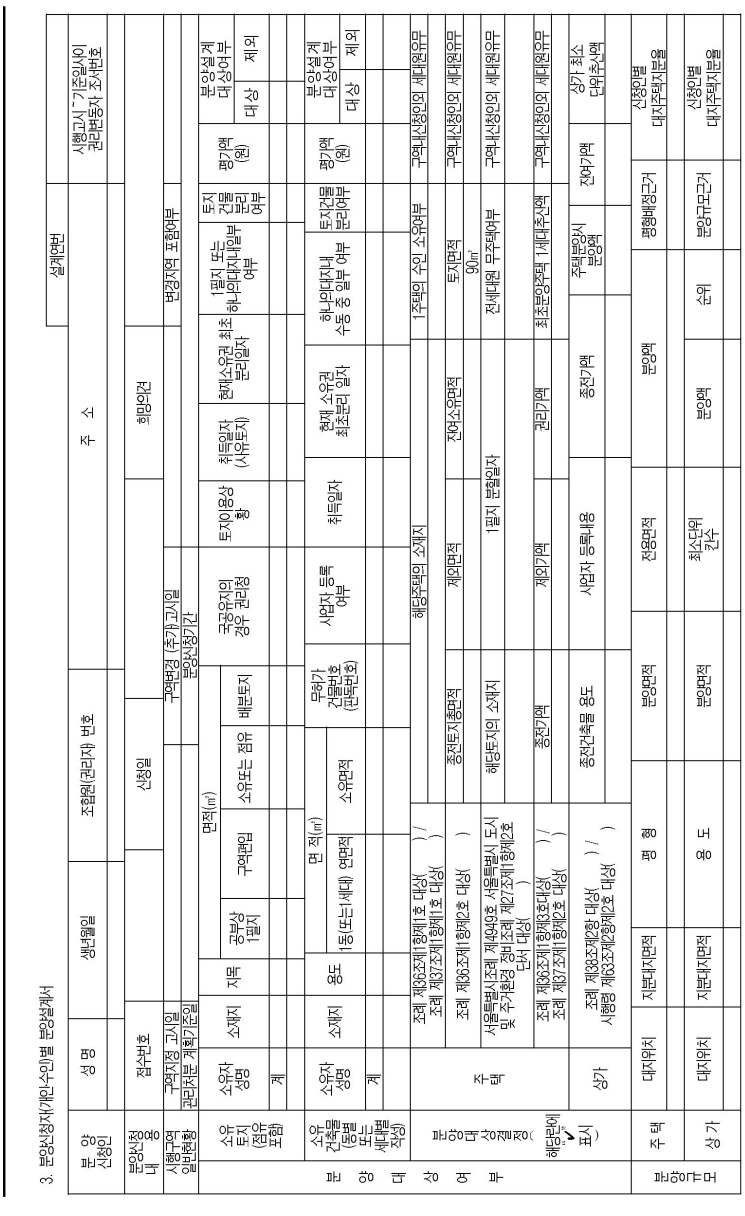
바. 분양대상자의 권리가액 및 주택규모 배정 내역서 1부.

사. 2주택을 공급하는 경우 분양대상자의 권리가액 및 주택규모 배정 내역서 1부.

아. 부대시설·복리시설 분양대상자의 순위별 내역서 1부.

자. 분양대상자의 권리가액 및 주택과 부대시설복리시설 공급 배정 내역서 1부.

2. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 (3호), 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(5호) - 서식3.



(제3쪽)

3. 분양신청자(개인·수인)별 분양설계서

분양신청 내용	분양신청자	성 명	생년월일	조합원(권리)재 번호	주 소	설계면번	사행고시(기준일)시 권리변동자 조서번호

| 분양신청 내용 | 접수번호 | | 신청일 | | 희망의견 | | 변경지역 포함여부 | | | | | | |

2. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 (3호), 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(5호) - 서식3.

(제4쪽)

4. 국·공유지 점유자별 점유 인정면적 내역서

연번	점유자				점유 국·공유지									비고
	조합원(권리자) 번호	성명	생년월일	주소	소재지	지목	관리청	면적(㎡)				점유형		
								1필지 공부상	구역 편입	점유	점유 인정			

제출서류
1. 측량성과도 1부.
2. 기타 점유증빙자료(현황전경사진, 현황도면 등) 1부.

2. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 (3호), 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(5호) - 서식3.

(제5쪽)

5. 분양대상자별 청산금 추산내역서

연번	분양대상자		① 종전토지 등의 평가액			② 기준가액 ① × 비례율 ( )	권리자별 부담 또는 상환액							⑥ 분양가액			청산금 추산액		비고
	성명	주소	계	토지	건축물		③차인계 ⑤-④	④ 부담액		⑤ 상환액				계	대지	건축시설	정수	지급	
								소계		소계									

※ 비례율 : 구역 내 분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액에서 총사업비를 뺀 금액을 종전 토지 및 건축물 총 가액으로 나눈 값을 말함

※ 이 서식은 정비사업 구역별 여건 및 필요에 따라 일부항목을 추가하거나 삭제하여 작성할 수 있음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

3. 보류지등의 명세와 추산액 및 처분방법(제4호) - 서식4.

보류지, 체비시설의 기준 및 그 처분방법 등으로 작성
서울시 조례 시행규칙 별지 제27호 서식 참조

[별지 제27호서식]

(일반분양분, 공공지원민간임대주택, 임대주택, 그 밖에 부대·복리시설)
보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법

	소재지 (또는 부호)	지목	용도	면적(㎡)		추산가액	처분방법		비 고
				공유의 경우 1필지 전체면적	일반분양 (보류면적)		대 상	방 법	
대지	계								

	규모별		소재지	동·층·호	세대수	추산가액		지분대지				지분대지포함 추산가액		처분방법	
	계	전용 / 공용				세대당	총가액	면 적		추산가액		세대당	총가액	대상	방법
								세대당	총면적	세대당	총가액				
주택/임대주택	총계														
		/	계												
		/	계												
		/	계												

	용도별	소재지 (또는 부호)	동·층·호	면 적		추산가액		지분대지		지분대지포함 추산가액		처분방법	
				전 체	일반분양 (보 류)	단위시설	총가액	면 적	추산가액	단위시설	총가액	대 상	방 법
기타건축시설													

제출서류	1. 대지·건축시설별 위치도면 1부.	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

4. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기 (제6호) - 서식5.

정비사업비는 관리처분계획인가를 기준으로 추산하되 변동가능성이 있고, 재건축조합은 재건축부담금 예정액과 조합원별 분담기준 등으로 작성

서울시 조례 시행규칙 별지 제28호 서식 참조

[별지 제28호서식]

(앞 쪽)

정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기

구분	항 목			금 액	산 출 근 거
소요비용추산액	계				
	조사측량비				
	설계비				
	감리비				
	정비사업전문관리업비				
	공사비	대지조성공사비			
		건축시설공사비			
		부대시설 공사비			
		정비기반시설공사비			
		지장물 정 비	건축물철거비		
			이 설 비		
		기 타 공사비	임시수용시설 공 사 비		
	보상비	국공유지 불하 (시행자매수분)			
		손 실 보상비	건 축 물		
			토 지		
			기타손실보상		
		이주비	주거대책비		
			기타 이주보상비		
	관리비	인 건 비			
		등 기 비			
		사무용품비			
		통 신 비			
		회 의 비			
		제세공과금			
		기 타			

4. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기 (제6호) - 서식5.

(뒤 쪽)

구분	항 목		금 액	산 출 근 거
소요비용추산액	부대경비	감정평가수수료		
		채 권 매 입		
		외주용역비		
		기타경비	교통영향평가	
			광 고 선 전	
	재건축부담금			
자금조달계획	계			
	시행자 자금			
	국민주택 자금			
	보조 및 융자(행정청)			
	금융기관 자금			
	조합원(또는 토지 등의 소유자) 부과금			
	단계별 일반분양 수입금			
	시공자 대여금			
	기 타			
수입추산액	계			
	주택분양 수 입 (지분대지포함)	조합원		
		임 대		
		일 반		
		보 류		
	부대복리시설			
	대 지 분 양			
	유상귀속 공공시설			
	기 타			
추정비례율	총수입 - 공통부담소요비용 / 분양대상토지등의소유자 종전총평가액 =( )		공통부담 소요비용	분양대상토지 등의 총평가액
			징수청산 총 액	지급청산총액

※ 이 서식은 사업시행구역별 여건에 따라 일부 항목을 추가 또는 삭제하거나 별지(조합원 분담규모와 분담시기)에 작성할 수 있음.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

5. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리 명세 (제7호) - 서식6.

종전자산의 소유권이외 권리를 확인하기 위하여 작성
서울시 조례 시행규칙 별지 제29호 서식 참조

[별지 제29호서식]

분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세

연번	조합원(권리자) 번호	성명	주소	종전의 토지·건축물			소유권 이외의 권리								분양예정대지·건축시설			소유권외의 권리의 분양예정 대지 또는 건축시설에 대한 설정여부 또는 처분내용 (분양대상자)	소유권외 권리의 관리처분계획 또는 해지여부 및 내용 (분양 제외자)
				소재지	토지	지목	면적	건축물	용도	연면적	권리의 종류	권리의설정 대상	토지	건축물	권리의 내용	권리자	성명	생년월일	주소	소재지 (또는 부호)	대지 분양 면적	건축시설	용도	분양 면적		

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

6. 세입자별 손실보상을 위한 권리 명세 및 그 평가액 (제8호) - 서식7.

감정평가결과를 반영하여 작성

서울시 조례 시행규칙 별지 제30호 서식 참조

[별지 제30호서식]

세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 평가액

연번	성 명	주 소	세입자구분			거주주택·상가의 가옥주명(조합원번호)	계약일	사업자등록일	권리명세 및 평가액				협의체 운영결과(조정위원회 조정결과)	비고
			주거	상가	대상	비대상				소 재 지	주거이전비	영업손실보상	동산이전비	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

7. 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법 (「도시정비법」 시행령 제62조 제1호) - 서식8.

분양신청을 하지 않은 자 등 현금청산자에 대한 조치 기준 등으로 작성
서울시 조례 시행규칙 별지 제31호 서식 참조

[별지 제31호서식]

현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지 · 건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법

구분	연번	권리자			권리내역										권리금액	협의매수(수용)일자	청산사유 및 법적근거	협의체 운영결과 (조정위원회 조정결과)
		조합원(권리자)번호	성명	주소	소재지	토지		건축물		기타								
						면적	평가액	연면적	평가액	종류	규모	평가액						
	계																	
	계																	
	계																	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

8. 정비사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세 (「도시정비법」 시행령 제62조 제4호) - 서식9.

사업시행계획(안) 작성 당시 사용한 서식과 동일
서울시 조례 시행규칙 별지 제17,18호 서식 참조

[별지 제17호서식]

용도가 폐지되는 정비기반시설 등의 조서

1. 정비기반시설 및 관련 토지 내역

종 류	명 칭	위 치 (도로의 경우 시·종점)	규 모 (면적 또는 폭원 및 연장)	저촉 국·공유토지			무상양도(귀속) 국·공유토지			비 고
				필지수	면 적 (㎡)	감 정 평가액	필지수	면 적 (㎡)	감 정 평가액	

2. 정비기반시설 및 관리청별 저촉 국·공유토지 명세

시설별	관리청별	저촉 국·공유토지							무상양도(귀속) 국·공유지			무상 양여	
		소재지	지 목	면적(㎡)			실 제 이 용	평가액	도면 번호	면적 (㎡)	평가액	도면 번호	면적 (㎡)	도면번호
				1필지 공부상	구 역 편 입	정비기반 시설편입								

(주) 도면번호: 정비기반시설별 도면(또는 측량성과 도면)의 토지에 표시된 해당 연번 명기
(주) 무상양여: 「도시 및 주거환경정비법」 제101조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 구역에서 무상양여 대상이 있는 경우로 한정하여 작성

제출 서류	1. 정비기반시설별 도면 1부. 2. 측량성과도서 1부. 3. 감정평가서 1부. (주) 측량성과도서는 인접 지형지물의 점유현황과 실제 정비기반시설로 이용되고 있는 지적 현황 명시.	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

8. 정비사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세 (「도시정비법」 시행령 제62조 제4호) - 서식9.

[별지 제18호서식] (앞 쪽)

새로 설치할 정비기반시설의 조서

1. 새로 설치할 정비기반시설내역

종류	명칭	위치 (도로의 경우 시·종점)	규모 (면적 또는 폭원 및 연장)	시행 내용의 범위	저촉 토지 등의 내역					설치 비용					비용부담			비고
					토지		건축물		기타	계	보상비	공사비	기타	부담자	부담내용	부담액		
					필지수	면적	동수	연면적										

제출서류
1. 정비기반시설별 도면 1부.
2. 설치비용계산서 1부.

8. 정비사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세 (「도시정비법」 시행령 제62조 제4호) - 서식9.

(뒤 쪽)

2. 정비기반시설별 저촉 토지 등의 명세

종류	시설별	토지·건축물 소재지	토지 내역								건축물 내역						총평가액	처분방법 (수용, 환지 또는 분양, 협의보상, 무상 등으로 명기)	비고
			지목	이용 상황	면적(㎡)		소유자		평가액	용도	연면적	소유자		평가액					
					공부상	편입	성명	주소				성명	주소						

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

9. 분양설계에 관리처분계획 대상물건 조서 포함 (서울시 조례 제33조) - 서식10.

서울시 조례 시행규칙 별지 제32호 서식 참조

[별지 제32호서식]

(제1쪽)

관리처분계획 대상물건 조서

<table>
<tr><td rowspan="6">토지 소유권의 변환</td><td rowspan="3">시행전</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="2">관리청별 국공유지</td><td></td><td></td><td>기 타</td></tr>
<tr><td></td><td>소 계</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>㎡</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>필지</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">시행후</td><td>계
①+②+③+④</td><td>①
환지대상</td><td>②
현금청산</td><td>③
수 용</td><td>④
협의매수</td><td colspan="3">국공유지 불하</td></tr>
<tr><td>㎡</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>소 계
⑤+⑥</td><td>⑤
시행자</td><td>⑥
점유자</td></tr>
<tr><td>국공유지
무상양여</td><td colspan="4">존치 국공유지의 관리청별(환지대상)</td><td rowspan="2">기 타</td><td colspan="2">시행자보유토지</td></tr>
<tr><td>⑦시행자</td><td>소 계</td><td></td><td></td><td></td><td>②+③+④+
⑤ㅣ⑦</td><td>배분면적</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">토지 지목의 변환</td><td colspan="2">지 목</td><td>계</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">시행전</td><td>면 적</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>필지수</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">시행후</td><td>면 적</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>필지수</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지 용도의 변환</td><td rowspan="2">시행전
토 지</td><td>용 도</td><td>계</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>기 타</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>시행후
대 지</td><td>용 도</td><td>계</td><td colspan="4">대 지</td><td colspan="4">정 비 기 반 시 설</td><td>기 타</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td></td><td>소 계</td><td>분 양
주 택</td><td>임 대
주 택</td><td></td><td>소 계</td><td>도 로</td><td>공 원</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">시행전 건축물</td><td rowspan="2">허가 유무</td><td>계</td><td colspan="2">유 허 가</td><td colspan="4">무 허 가</td></tr>
<tr><td>동</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">소 계</td><td>특 정</td><td>신 발 생</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용도별</td><td>계</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>동</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">시행별</td><td>계</td><td colspan="2">철 거</td><td colspan="2">존 치</td><td>개 수</td><td>기 타</td></tr>
<tr><td>동</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">국공유지 점유 건축물</td><td>계</td><td colspan="4">정 비 기 반 시 설 점 유</td><td rowspan="2">일반대지 점유</td></tr>
<tr><td>동</td><td>소 계</td><td>도 로</td><td>공 원</td><td></td><td></td></tr>
</table>

9. 분양설계에 관리처분계획 대상물건 조서 포함 (서울시 조례 제33조) - 서식10.

(제2쪽)

시행후 건축시설															
	부지별계획	부지명칭	대지면적(㎡)	용도	주택						기타 건축시설				
					형태	분양임대구분	동수	층수	세대수	건축연면적	동수	층수	건축연면적		
		계													

시행후 건축시설															
	공급계획	공급대상	주택								기타 건축시설				
			규모별세대수(전용면적기준)						건축연면적	대지면적	대지면적	건축연면적	대지면적	건축연면적	
			계												
		계													
		토지 등의 소유자													
		세입자													
		보류시설													
		일반공급													

권리자별관리처분(단위: 인)	유형	대상	분양					청산 또는 손실보상				수인을 1인 분양자로 한 지분분양자수
			소계	주택	상가	주택및상가		소계	청산	협의보상	수용	
	계											
	토지 및 건축물											
	토지											
	건축물											

소유권이외의권리	권리의종류	권리자수	이전	소멸	기타	세입자대책	대책구분		세입자세대수
	계						계		
							대책	임대주택입주	
								주거이전비지급	
							비대책		

9. 분양설계에 관리처분계획 대상물건 조서 포함 (서울시 조례 제33조) - 서식10.

(제3쪽)

평가액 및 추산액

토 지	총평가액	㎡ 당			건축물	총평가액	동 당		
		평 균	최 대	최 소			평 균	최 대	최 소

대 지	총평가액	㎡ 당			건축시설	구 분	건 축 연면적	총 평가액
		전 체 평 균	분양대지 평 균	임대부지 평 균		계		
						주 택		
						부대복리 시설		

건축시설의 단위규모별

주택

세대당 분양면적(㎡)					세대당 분양가격(원)			
주 택 면 적				지분대지면적	계	건축비	택지비	기 타
계	전 용	공 용	기 타					

부대복리시설

종 류	건 축 연면적	지 분 대 지 면 적	총 평 가 액			분양단위 규모별			
			계	건축비	대지비	최소단위 규 모 (㎡)	평 가 액		
							평 균	최 대	최 소

기타 대지 및 시설	종 류				
	면적(㎡)				
	평가액				

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

9. 분양설계에 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택 입주대상 세입자명부 포함 (서울시 조례 제33조) - 서식11.

서울시 조례 시행규칙 별지 제33호, 제34호 서식 참조

[별지 제33호서식]

임대주택의 부지명세와 부지가액 · 처분방법

	소재지 (또는 부호)	지목	용도	면적(㎡) 공유의 경우 1필지전체 면적	면적(㎡) 임대부지 면적	주택규모별 세대당지분면적			임대부지 총추산가액	처분방법
대지	계									

	주택규모별(㎡) 계	전용	공용	기타	소재지 (또는부호)	동층호	세대수	처분가액 세대당	처분가액 총가액	지분대지포함 처분가액 세대당	지분대지포함 처분가액 총가액	처분 방법
주택					계							
					소 계							
					소 계							
					소 계							

	분양대상 종류	명칭	소재지 (또는 부호)	시설 면적	시설 총가액	대지 면적	대지 총가액	대지포함 총가액
부대복리시설								

	분양제외 종류	규모
부대복리시설		

	종류	명칭	소재지 (또는 부호)	시설 면적	시설 추산가액	대지 면적	대지 추산가액	대지포함 추산가액	분양대상 여부
기타시설									

	처분대상자	대지 면적	대지 추산가액	주택 세대수	주택 추산가액	부대복리시설 면적	부대복리시설 추산가액	기타 면적	기타 추산가액	총추산가액
총괄조서										

제출서류	1. 대지 및 건축시설별 위치도면 1부.	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

9. 분양설계에 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택 입주대상 세입자명부 포함 (서울시 조례 제33조) - 서식11.

[별지 제34호서식]

임대주택 입주대상 세입자명부

연번	대 상 자			거주주택의 가옥주명 (조합원 번호)	주민등록상 전입일자	이 주 (예 정) 일 자	가족수	거 주 건축물 용 도	임대주택 희망여부	비 고
	성 명	생년월일	주 소							
계										

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

조합 실태점검 지적사항		
실태점검 1	점검사항	총회결의사항 위반
	관계규정	「도시정비법」 제45조, 제137조 및 동법 시행령 제43조
	처분요구	행정지도, 시정명령 및 수사의뢰
	참고판례	대구지방법원 2022고정709
	점검요지	시공자·설계자 및 감정평가 법인 등의 선정 및 변경은 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 총회의결사항임에도 총회 의결 없이 계약하여 이를 점검 시 지적

관리처분 단계 주요 체크리스트

절차	주요 검토사항
감정평가	☑ 감정평가업체 선정절차 및 계약서 ☑ 감정평가기준일 설정 ☑ 감정평가방식 검토(비례율 산정) ☑ 감정평가보수 기준 확인
조합원 분양	☑ 1. 분양통지 및 공고 절차 ☑ 2. 분양신청기간 설정 ☑ 3. 분양대상자 권리산정기준일 ☑ 4. 분양신청 접수 및 조합원 분양자격 ☑ 5. 분양설계 기준 준수

관리처분계획인가	☑ 1. 관리처분계획 수립 및 내용 ☑ 2. 공람 및 의견청취 절차 준수 ☑ 3. 총회의결 정족수 준수 ☑ 4. 관리처분계획 타당성 검증 필요성 ☑ 5. 관리처분계획 인가 및 고시
관리처분계획변경	☑ 1. 관리처분계획 변경의 필요성 ☑ 2. 변경시 총회의결이 필요한지 ☑ 3. 경미한 사항의 변경인지 ☑ 4. 변경인가 신고절차
현금청산	☑ 1. 우선적 손실보상협의 ☑ 2. 수용재결 또는 매도청구 기한 준수

소요기간 및 사업지연 사유

☑ 1. 소요기간	사업시행인가 이후 관리처분인가를 받기까지 약 2.5년
☑ 2. 주요 지연사유	- 조합원 분담금 관련 갈등(종전자산 평가에 대한 주민 불만) - 조합원 분양관련 내부 갈등(설계변경, 재분양신청) - 공사비 인상 관련 갈등(공사비 인상의 근거 제시 미비로 협상 지연) - 부담금 상승에 따른 현금청산자의 증가 - 일반분양 세대 증가 시 시공사측 미분양 우려로 사업지연

제5장
공사 및 완료

Ⅰ. 착공 및 분양
Ⅱ. 사업완료

제5장
공사 및 완료

I 착공 및 분양

들어가기

관리처분계획인가 후 건물철거 및 착공 등

사업시행자(이하 '조합')는 법 제74조 제1항에 따른 관리처분계획인가를 받은 이후 이주기간을 정하여 이주를 장려하고, 정비구역 내 기존 건축물을 철거하여 시공자가 건물을 지을 수 있도록 하여야 합니다.

일반적으로 건축물의 철거는 시공자가 담당하지만 그 외 지장물에 대해서는 조합이 철거를 진행합니다.(「도시정비법」 제29조 제11항)

조합은 제정된 「건축물관리법」에 따라 해체허가(신고)를 받아 지정된 감리자와 계약을 체결한 후 기존 건축물의 철거를 진행하여야 합니다.

빠른 사업진행을 위해서는 이주가 신속히 이루어져야 하고, 착공 이후에는 시공자와 협력하여 각종 민원을 해결하여야 합니다.

통상적으로 이 시기에 조합은 정관에 따라 동·호수 추첨을 하고, 조합원들과 분양계약을 체결합니다.

용어해설

- **HUG 주택분양보증 :** 주택도시보증공사 등의 주택관련 보증보험으로 일반분양 30세대 이상인 경우 시행자가 받은 계약금과 중도금에 대하여 보증하는 보험. 투기과열지구, 조정대상지역 등은 고분양가 심사 적용
- **분양가상한제 :** 「주택법」에 따라 공공택지와 민간택지 중 분양가상한제 적용 지역으로 지정된 곳으로 일반분양가격에 제한을 받는 제도
- **조합원의 분양계약 :** 관리처분계획인가 이후 조합원의 분양계약 체결 장기화를 방지하고, 조합원의 지위에서 이탈하여 현금청산을 받을 수 있는 기회를 추가 부여하는 정관에 따른 계약

재건축 조합 이주 및 철거·착공 일정계획표 (예시)

절차		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
이주	이주계획수립		대의원회 이주계획승인										
	이주안내 및 접수			이주안내 통지 및 신탁등기 접수									
	이주 및 명도			5개월				이주기간					
	동·호수 추첨 및 계약						착공 전 동·호수추첨 및 분양계약						
철거착공	철거감리자 선정			90일			시(市) 철거감리자 지정요청 및 계약						
	철거계획허가				90일		철거계획 수립 및 철거허가						
	석면조사 및 해체							120일					
	건축물 철거			철거 및 폐기물 반출				6개월					
	감리자 지정					시 건축감리 선정 및 계약				90일			
	감리자 선정					전기·소방·통신 감리자 선정				90일			
	착공신고											착공신고	

착공 및 분양 절차도

1	주민이주	- 관리처분계획인가 후 손실보상 등 마무리 - 사업시행계획에 따른 이주계획수립 - 이주관리 및 명도
2	건축물 등 철거	- 사업시행계획에 따른 건축물 철거 및 지장물 이설 - 철거 동의서를 받아 철거 후 일괄 멸실신고
3	조합원 동·호수 추첨	- 관리처분계획의 인가·고시로서 조합원의 수분양권이 확정 - 일반분양 전 조합원에 대한 동·호수 추첨 진행 - 정관에 따라 한국부동산원 전산추첨 등
4	조합원의 분양계약	- 동호수 추첨 완료 후 정관에 따라 분양계약을 체결 - 정관에 따라 분양계약 미체결자는 현금청산대상 - 필요시 사업시행계획 및 관리처분계획 변경
5	착공준비 및 신고	- 공사감리자 지정→시공보증서 제출→「건축법」 제21조 착공신고 - 시공자와 계약서 사본, 설계도서, 감리계약서, 보험증서 또는 공제증서 사본
6	일반분양승인 신청	일반인에게 분양(잔여분)→일반분양가격 산정→분양보증신청→입주자 모집승인신청
7	일반분양	시장·군수등은 신청일로부터 5일 이내 입주자모집승인 결정→입주자모집공고(최초 청약 신청 접수일 10일 전, 예외 5일 전)→청약접수→**특별공급과 일반공급** 순위에 따라 선정→당첨자 발표 및 적격여부 확인→분양계약 체결

1 이주

재개발·재건축사업은 기존의 노후·불량한 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 사업으로 기존 건축물을 철거하기 위하여 정비구역에 거주하는 조합원 등의 이주가 선행되어야 합니다.

조합은 이주기간을 정하고 조합원들로부터 이주비 대출을 신청받아 정비구역 안의 소유토지 및 건축물을 담보로 이주비 지원을 받도록 도와주어 이주를 장려하고 있습니다.

이주가 지연되면 금융비용의 증가로 이어져 조합원의 부담금에 큰 영향을 미치게 되므로 정비사업의 수익성 여부는 빠른 이주 여부에 달려 있습니다.

이주 관련 업체선정

이주비 등 융자	금융기관
이주안내 및 관리 등	이주관리 업체
명도소송	변호사
등기	법무사

가. 재개발조합과 재건축조합의 이주대책 차이

사업시행계획서는 주민 이주대책과 세입자의 주거 및 이주대책을 포함하도록 하고 있습니다. 재개발조합은 「도시정비법」과 「토지보상법」에 따라 조합원, 세입자 등에 대해 이주하여야 하지만, 재건축조합은 당해 조합의 정관으로 정한 방법에 따르면 됩니다(세입자의 경우 주거 및 이주대책이 조합의 의무가 아닙니다).

이주 관련 재개발·재건축 비교

구 분	재개발	재건축
이주 대상	조합원 + 세입자	조합원
이주 시점	관리처분계획 인가 후	동일
임시거주시설 설치 등	- 임시거주에 상응하는 조치 필요 (「도시정비법」 제61조 제1항) - 상가세입자를 위한 임시상가 설치 가능 (「도시정비법」 제61조 제5항)	설치 의무 없음
이주비 대출 가능 여부	- 조합원 대상(담보대출) 가능 - 시공자의 이주비 대출 금지 (「도시정비법」 제132조 및 시행령 제96조의2) - 시공자 지급보증, 시중금리수준 추가 이주비 대여, 이주비대출에 대한 이자 대여 가능 (계약기준 제30조)	동일

구 분	재개발	재건축
세입자 보호	- 임대료 보조, 주거이전비 지급 (「도시정비법」 시행령 제54조) - 공공임대주택 우선공급(「도시정비법」 제79조 제6항 및 시행령 제69조 제1항 [별표3] 2호 가목1)	없음
강제퇴거 제한	손실보상 완료 전 강제퇴거 불가 (「도시정비법」 제81조 제1항)	보상관련 보호규정 없음
이주 절차	1. 관리처분계획 인가 =〉 조합원 분양 및 이주대책 확정 2. 세입자 이주 =〉 임차인은 보상(주거이전비) 후 퇴거 3. 조합원 이주 =〉 이주비 대출 가능 4. 철거 및 착공	1. 관리처분계획 인가 =〉 조합원 분양 확정 2. 조합원 이주 =〉 이주비 대출 가능 3. 철거 및 착공

나. 조합원 이주대책

조합원은 자기 비용으로 이주하는 것이 원칙적이나, 조합은 이주를 촉진하기 위한 대책으로서 조합원에게 임시거주시설 또는 이주비 및 이사비를 지원할 수 있습니다. 조합이 이주비와 이사비의 이자를 지원하는 것은 조기 이주를 장려하기 위한 것으로 사업비에 포함되고, 이주비 대출을 받지 않은 조합원에게는 이주비 이자상당액을 지급하기로 정할 수 있습니다.

HUG 보증이용절차

보증취급신청	조합이 조합원을 대신하여 일괄신청 - 이주비 부담금대출보증
보증취급심사	사업안정성, 사업성, 시공자 사업수행능력 등 평가
보증신청 보증채무 약정 (사업약정)	보증신청 보증채무약정 - 이주비 대출보증은 조합원이 직접 작성
담보평가 및 취득	근저당설정비용 : 회사부담 *조합원부담 : 국민주택채권매입비용
보증서 발급	이주비 부담금대출보증 : 조합원별

* 보증료 = 보증금액×보증료율×보증기간에 해당하는 일수/365

다. 미이주자에 대한 조치

조합은 미이주자에 대하여 수용, 매도청구·명도소송 등의 절차를 통해 정비구역 내에서 퇴거 조치할 수 있습니다.

미이주자 대상 퇴거 조치

재개발조합	- (현금청산자) 수용 및 명도소송 - (세입자) 명도소송
재건축조합	- (현금청산자) 매도청구 및 명도소송 - (세입자) 명도소송

재건축조합 명도소송 업무 일정계획표(예시)

업무	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
이주 협력업체와 협의/ 명도소송 진행계획 수립	70일											
점유자 파악/ 소제기 명단확정			40일									
소송 대상자별 정리 및 소송자료 준비			45일									
명도소송 본안 소장 접수					40일							
점유이전금지 가처분 접수					70일							
본안소송 진행 및 선고					6개월							
판결문 수령 몇 집행								4개월				
명도단행가처분 및 집행									4개월			
손해배상청구 (이주기간 내 미이주 세대)									소제기			

* 3월 중순 HUG 보증 절차 등 완료 후 이주비 기표 기준
* 기존 세입자 자료와 이주비 접수 시 제출하는 서류 기준
* 본안소송 제기를 위한 대상자별 Grouping 작업 후 명도소송 본안접수
* 점유자 파악이 어려운 세대가 많은 상가는 점유이전금지 가처분 신속 진행(인가 후 1개월 이내)
* 피고의 답변서 제출 등에 따라 변론기일 2회 이상 진행 (약 3~4개월)
* 판결문 수령 후 강제집행 신청, 계고, 집행까지 약 1.5~2개월 소요됨
* 이주기간 내 미이주 세대에 대한 소제기로 악성 세대에 대한 이주 압박(이주기간 4개월 기준)

라. 재개발조합의 이주보상

재개발 조합은 이주를 장려하기 위하여 이주정착금, 주거이전비, 이사비 등도 협의하여 지급할 수 있습니다.

재개발조합 이주 보상

이주정착금	- 「토지보상법」 제78조 제1항 주거용 건축물을 제공하여 생활의 근거를 상실한 자에게 - 현실적으로 이주대책 대신 이주정착금 지급(「토지보상법」 시행규칙 제53조) - 건축물의 평가액 30%(1,200만 원 또는 2,400만 원) - 세입자에게는 지급 없음
주거이전비	- 「토지보상법」 제78조 제6항 주거이전에 필요한 보상 - 영 제54조 제4항 보상대상자는 정비계획 공람공고일 기준 인정 - 보상방법과 금액 등은 사업시행인가 고시일에 확정 - 통계법에 따른 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 명목 가계지출비 기준 - 현금청산자는 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비 - 세입자는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비
이사비	- 「토지보상법」 시행규칙 별표4 이사비기준(주택 연면적 기준) - 현금청산자와 세입자 모두 정비사업의 시행으로 이사
영업손실보상	- 「토지보상법」 제77조 - 상가 소유자인 현금청산자 또는 세입자 - 정비계획(안) 공람공고일 당시 영업자이고, 적법한 장소에서 인적 물적 시설을 갖춘 허가받은 계속적 영업으로(사업자등록은 불문) 수용재결 시까지 영업 - 최근 3년 평균영업이익 기준으로 2년의 영업이익, 시설이전비용 등 보상

주거이전비 보상 요건

현금청산 대상자	세입자
1. 주거용 건축물 소유자 2. 정비계획 공람공고일부터 수용재결 시까지 소유 및 거주 3. 정비사업으로 인한 이주	1. 주거용 건축물의 세입자(무상거주자 포함) 2. 정비계획 공람공고일 기준 3개월 거주 (무허가건축물은 1년 이상 거주)

참조판례 **현금청산 대상자와 세입자는 주거이전비를 받기 전에 이주를 하여야 하는 것은 아님**

'주거이전비'와 '이사비'는 사업시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기이주와 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들에 대한 사회보장적인 고려 아래 지급하도록 강제하는 것이다.

주거용 건축물의 세입자가 사업시행자로부터 주거이전비와 이사비를 지급받기 위한 전제로서 정비구역 밖으로 먼저 또는 그 지급과 동시에 이주하여야 한다고 볼 수는 없다(대법원 2017.10.26. 선고 2015두46673 판결 참조).

유권해석	세입자의 주거이전비 보상 (법제처-21-0557)
질의	재개발구역 내 주거용 건축물의 세입자가 정비계획에 관한 공람공고일 당시에는 해당 재개발구역 내에 거주하였으나, 공람공고일 후 재개발사업 시행이 아닌 다른 사유로 재개발구역 밖으로 이주하였다가 사업시행계획인가 고시일 전에 다시 재개발구역으로 이주해온 경우 주거이전비 보상대상자에 포함되는지
회신	이 사안의 세입자의 경우 「도시정비법」 시행령 제54조 제4항 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 시행규칙 제54조 제2항에 따른 주거이전비 보상대상자에 포함되지 않습니다.

2 철거

가. 건물철거와 지장물 철거

관리처분계획인가를 받은 후 사업시행계획에 따라 기존 건축물을 철거할 수 있습니다. 「도시정비법」은 시공자가 기존 건축물을 철거하도록 규정하고 있으나, 그 외 지장물에 대해서는 조합이 철거를 하여야 합니다. 조합은 일반적으로 이주단계에서 건물철거 동의서를 받아 조합이 일괄적으로 철거 및 멸실신고를 진행합니다.

참조판례 **기존 건축물 철거 공사에 지장물 철거 관련 공사는 포함되지 아니함**

지장물 철거 관련 공사부분은 시공사와 도급계약의 도급범위에서 제외되어 있고, 기존 건축물 철거를 위한 이전 공정인 점, 기존 건축물 철거공사와 구별할 필요도 있어 보이는 점, 석면관련 공사와 달리 위 공사는 별도 규정이 없는 점에서 위 공사부분은 기존 건축물 철거 공사에 포함되지 않는다(서울고등법원 2018.12.13. 자 2018라20991 결정)

기존 건축물 철거 외 업체선정

석면감리	「석면안전관리법」
지장물 이설 및 철거	건축물 외 지장물(통신, 전기, 상하수도, 도시가스 등)

나. 건축물 해체(철거) 허가제도

신축건물의 인·허가 위주의 「건축법」과 달리 건축물의 안전을 확보하고 건축물 안전한 해체를 위하여 2020년 5월 1일부터 「건축물관리법」이 시행되었고, 조합이 건축물을 해체하기 위해서는 건축물 해체 허가(신고)제도와 감리제도에 따라야 합니다.

「건축물 관리법」 제30조

허가	- 건축물을 멸실시키거나 건축물 전체 또는 일부를 제거하는 해체행위는 허가 필요 - 신고대상 이외는 허가 대상임

다만, 「건축물관리법」 및 시행령에 따라 신고하는 경우 허가를 받은 것으로 봅니다.

「건축물 관리법」 제30조, 시행령 제21조

신고	- 건축물의 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 일부만 해체 - 연면적 500㎡ 미만, 건물높이 12m 미만, 지하층 포함 3개 층 이하 건축물의 전체 해체 - 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물의 해체 - 위 사항에 해당하더라도 조례에 따라 허가대상일 수 있음(제2항)

조합은 건축물의 해체 허가를 받아야 국토교통부령에 따라 시장·군수 등에게 착공신고를 할 수 있습니다.

해체(신고) 절차

1	해체허가 (신고)서 제출	- 관리자(조합)는 해체허가(신고)서 시장·군수등에게 제출(해체계획서 첨부) - 허가서는 해체계획서를 관계 전문가(건축사, 기술사사무소)가 작성하고 서명날인이 필요 - 신고서는 해체계획서를 조합이 작성하고 관계 전문가가 검토
2	허가권자 (시장·군수등) 검토	- 허가서는 건축위원회의 해체계획서 심의 - 신고서는 필요시 위 심의 - 특수구조 건축물, 건축물에 10톤 이상 장비를 올려 해체, 폭파하여 해체하는 경우 해체계획서를 국토안전관리원에 의뢰
3	허가서 발급	- 시장·군수등은 해체공사감리자 지정(조합과 감리자의 별도 계약체결)
4	해체공사 완료신고	- 조합은 해체감리완료보고서를 제출(폐기물 반출완료)받은 날로부터 30일 이내 시장·군수등에게 신고
5	멸실신고서	- 조합은 건축물이 멸실된 날로부터 30일 이내 시장·군수등에게 건축물 멸실신고서 제출

다. 해체 공사 감리

해체 공사 감리자로 지정된 자는 해체 공사 기간 중 현장에서 해체계획서에 따라 공사하는지 여부를 확인합니다(「건축물관리법」 제32조).

해체 공사 중 문제 발생 시 조치

해체작업의 안전위험	1. 감리자의 조합 또는 작업자에게 해체작업 시정 또는 중기 요청 2. 요청에 불응 시 시장·군수 등에게 보고 3. 시장·군수 등은 작업중지 명령 4. 조합 또는 작업자는 개선계획을 제출하여 재시행 승인 요청

3 조합원 동·호수 추첨 및 분양계약

조합원은 관리처분계획의 인가·고시를 통하여 수분양권이 확정되고, 통상적으로 일반분양 전에 한국부동산원을 통하여 전산으로 동·호수 추첨을 진행하게 되며 이로써 조합원의 종후자산이 특정됩니다.

가. 추첨기준

동·호수 추첨에 대하여 「도시정비법」은 그 방법 및 기준을 조례에 위임하고 있습니다.

(예시) 서울시 조례 제38조 제1항

1. 권리가액에 해당하는 분양주택가액의 주택을 분양
2. 제1호에도 불구하고 정관등으로 정하는 경우 권리가액이 많은 순서로 분양
3. 2주택을 공급하는 경우에는 권리가액에서 1주택 분양신청에 따른 분양주택가액을 제외하고 나머지 권리가액이 많은 순서로 60㎡ 이하의 주택을 공급
4. 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순서로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다.

나. 분양계약 체결

동·호수 추첨이 완료되면 조합원들에게 그 결과 및 확정된 종후자산에 대한 분양계약 체결 안내 등을 통지하고 분양계약을 체결합니다. 이 경우 분양계약을 체결하지 않는 조합원은 당해 조합의 정관에 따라 분양신청을 하지 않은 조합원과 동일하게 현금청산 대상자가 됩니다.

참조판례 **정관에 의한 분양계약을 체결하지 아니하는 경우 현금청산**

재건축조합과 그 조합원의 법률관계는 근거법령과 정관의 규정, 조합원 총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정에 따라 규율된다. 한편 조합원이 분양신청을 하지 않거나 철회하는 등으로 「도시정비법」과 조합 정관이 정한 요건에 해당하여 현금청산대상자가 되면 조합원의 지위를 잃는다(대법원 2010.8.19. 선고 2009다81203 판결 등 참조).

4 착공 및 일반분양

가. 착공

조합은 관리처분계획인가 이후 이주·철거가 완료되면 「건축법」 제21조 또는 「주택법」 제16조 제2항에 따라 시장·군수 등에게 착공신고를 하여야 합니다.

착공신고시 건축관계자 상호 간의 계약서 사본, 설계도서, 감리계약서, 보험증서 또는 공제증서 사본, 시공자로부터 제출받은 시공보증서 등을 첨부하여야 합니다(「건축법」 시행규칙 별지 제13호 서식 착공신고서 참조).

다만, 「건축물관리법」 상 해체허가 대상인 경우 「건축물관리법」에 따라 해체공사계약서 사본, 해체공사감리계약서 사본을 첨부하여 착공신고를 하여야 하고(「건축물관리법」 시행규칙 서식 제6호의2), 시장·군수 등은 건축물 해체 현장에 대한 현장점검을 직접하거나 건축물관리점검기관이 대행하게 할 수 있습니다(대행수수료는 조합의 부담).

나. 일반분양

토지등소유자 또는 조합원에 대한 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있습니다. 일반분양의 공고·신청절차·공급조건·방법 및 절차 등은 「주택법」 제54조, 주택공급에 관한 규칙에 따릅니다.

착공과 동시에 입주자를 모집하고자 하는 경우에는 주택공급에 관한 규칙 제15조에서 요구하는 요건이 충족하는 경우 가능합니다.

일반분양 절차

절차	내용
1. 일반분양가격 산정	- 분양가상한제 적용 시 택지비, 기본형 건축비, 가산비로 결정 - 분양가상한제 미적용 시 HUG 분양보증 심사기준으로 결정
2. 입주자 모집 승인	- 착공과 동시에 입주자 모집 가능
3. 입주자 모집 공고	- 입주자 모집 승인 신청 - 5일 이내 시장·군수·구청장의 승인(분양가상한제 적용 시 10일 이내) - 최초 청약 신청 접수일 10일 전 일간신문, 인터넷 등에 공고
4. 청약 접수 및 당첨자 발표	- 일반공급과 특별공급 등의 순위에 따라 선정
5. 계약체결	

조합은 입주자 모집을 위해서는 주택이 건설되는 대지의 소유권 확보뿐만 아니라 그 대지에 저당권, 가압류, 가처분, 가등기담보권, 전세권, 지상권 등이 설정되어 있는 경우 이를 말소하여야 합니다(주택공급에 관한 규칙 제16조 제1항).

다만 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자해 줄 목적으로 주택도시기금 등으로부터 설정한 근저당권이나 저당권등의 말소소송에서 법원의 승소 판결을 받은 경우에는 말소하지 않을 수 있습니다. 법원의 승소 판결에 따른 경우에는 사용검사 전까지 저당권등을 말소하여야 합니다(주택공급에 관한 규칙 제16조 제1항 단서).

5 쟁송사례

가. 주거이전비 등

주거이전비와 이사비는 사업구역 안에 거주하는 세입자들의 조기이주와 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 고려하여 지급하도록 강제하는 것입니다.

이러한 주거이전비 등은 「도시정비법」 상 주거용 건축물의 세입자에 대한 주거이전비의

보상으로 정비계획에 관한 공람공고일 당시 해당 정비구역 안에서 3월 이상 거주한 자를 대상으로 하고 있으며, 보상방법 및 금액 등 보상에 관한 내용은 원칙적으로 사업시행계획 인가고시일에 확정됩니다.

참조판례 **주거이전비 등은 정비계획 공람공고일로 대상이 확정되고, 그 보상내용은 사업시행계획인가 고시일에 확정됨**

'주거이전비'와 '이사비'는 사업시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기이주와 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들에 대한 사회보장적인 고려 아래 지급하도록 강제하는 것이다. 나아가 「도시정비법」 시행령의 전체적 체계와 그에 따른 사업진행과정, 앞에서 본 관련 법령의 문언·내용·취지 등에 비추어 보면 「도시정비법」 상 주거용 건축물의 세입자에 대한 주거이전비의 보상은 정비계획에 관한 공람공고일 당시 해당 정비구역 안에서 3월 이상 거주한 자를 대상으로 하되, 그 보상 방법 및 금액 등의 보상내용은 원칙적으로 사업시행계획 인가고시일에 확정되는 것으로 봄이 타당하다(대법원 2012.9.27. 선고 2010두13890 판결 등 참조).

이에 따라 그 보상내용이 확정된 세입자는 그 확정된 주거이전비를 청구할 수 있고 반드시 정비사업의 시행에 따른 관리처분계획 인가고시일까지 계속 거주하여야 할 필요는 없다(대법원 2012.2.23. 선고 2011두23603 판결 등 참조). 이러한 법리는 위와 같은 세입자가 보상받을 이사비의 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2017.10.26. 선고 2015두46673 판결 참조).

나. 분양신청 후 임의철회

분양신청 한 후 분양신청기간이 종료한 다음에 임의로 분양신청을 철회한 것만으로는 현금청산자로 볼 수 없습니다.

참조판례 **분양신청 이후 분양신청기간이 종료한 다음에 임의로 분양신청 철회는 허용 안됨**

조합이 정한 현금청산자는 분양신청을 한 후 분양신청기간이 종료한 다음 임의로 분양신청을 철회하는 사람까지 이에 해당된다고 볼 수 없고, 조합장의 발언을 통해 갑 등에게 추가적인 분양신청 철회 기회를 부여하겠다는 공적인 견해표명을 하였다거나, 을 조합이 분양계약 체결절차를 진행하거나 추가적인 분양신청 철회의 기회를 부여하지 않고 부동산의 인도를 구하는 것이 정의관념에 비추어 도저히 용인할 수 없는 정도라고 볼 수 없다(대법원 2018.12.27. 선고 2018다261216 판결참조).

다. 동·호수 추첨 무효

해당 평형의 동·호수 추첨을 할 때 우선배정권이 없는 조합원들까지 포함하여 동·호수 추첨을 진행하는 경우 추첨절차에 중대한 하자가 있어 무효가 되며, 이 경우 나머지 모든 동·호수에 대한 추첨 및 배정 등도 무효가 됩니다.

참조판례 **일부 동·호수 추첨이 무효인 경우 전부 무효**

60평형을 우선 배정받을 권리가 있고, 60평형의 배정을 신청하였음에도 불구하고, 조합은 이 사건 신축아파트 60평형에 대한 동·호수 추첨을 함에 있어 60평형에 대한 우선배정권이 없는 조합원들까지 포함하여 1, 2차로 동·호수 추첨을 진행 한 경우 동·호수 추첨권을 박탈하여 동·호수 추첨절차에 중대한 하자가 있어 무효이고, 이 사건 동·호수 추첨 및 배정이 무효가 될 경우에 나머지 평형의 배정도 일부 순차로 변경될 수밖에 없으며, 각 평형별로 일부라도 변경이 불가피하여 무효가 되는 이상 모든 동·호수에 대한 추첨 및 배정 등이 무효라고 할 것이다.

착공 및 분양단계 주요 체크리스트

절차	주요 검토사항
이주 및 철거	1. 이주대상자 확인
	2. 현금청산대상자 확인 후 명도소송 등 조치
	3. 금융기관과 이주비대출 협의
	4. 이주계획 및 일정 안내
	5. 이주단계에서 건물철거동의서 확보
	6. 시공자와 협의하여 철거 일정 수립
	7. 조합이 철거하는 지장물 정리
조합원분양	1. 분양계약 체결 일정 및 절차 공지
	2. 관리처분계획에 따른 배정 실시
	3. 분양계약 미체결자에 대한 현금청산

절차	주요 검토사항
착공 및 일반분양	1. 착공신고
	2. 시공자와 공사일정 협의
	3. 일반분양가 가격산정 (분양가 상한제검토, HUG 심사)
	4. 입주자 모집 절차 준수
	5. 분양당첨자와 분양계약체결

소요기간 및 사업지연 사유

1. 소요기간	관리처분인가 후부터 일반분양 시까지 약 2.1년
2. 주요 지연사유	- 부동산 시장 악화에 따른 일반분양의 차질 - 사업비증가에 따른 조합원 분담금 증액으로 내부 갈등 - 현금청산자의 이의재결 등 소송으로 인한 이주지연 - 철거심의, 감리 등의 규제 강화, 종교 및 교육시설의 신축·대토·보상 협의 난항, 오염토 등 예측 불가 상황 발생으로 철거 지연 - 공사비 증액관련 협상지연에 따른 착공지연

Ⅱ 사업완료

들어가기

공사완료 후 조합의 해산 및 청산

공사가 완료되면 준공인가를 받고 사업대지의 측량 및 분할 후 등기가 이루어집니다.

준공인가 이후에는 분양받은 사람들은 입주를 시작하게 되며, 이전고시가 이루어지면 소유권이전이 확정됩니다.

이 때 조합은 청산금을 징수하여 조합을 해산하여야 하는데 해산여부는 시공자와 공사비 정산, 조합의 세금, 정비사업 관련 소송 등을 고려하여 결정합니다.

조합은 해산총회에서 청산인과 청산업무에 관한 규정을 정하고, 청산인은 조합의 채권채무를 정리하고 남은 재산에 대하여 조합원에게 분배합니다.

청산업무가 종결되면 청산종결등기를 함으로써 정비사업은 마무리됩니다.

용어해설

- **준공인가 :** 공사완료 후 인허가권자가 하는 최종 승인으로서 이후 입주가 가능함
- **이전고시 :** 준공인가 이후 조합원이 새로 배정받은 토지나 건물의 소유권이 확정되는 절차로서, 지방자치단체의 이전고시 이후 조합원들의 소유권이전등기가 가능함
- **보류지 :** 정비사업의 진행과정에서 분양대상자의 누락, 착오, 소송 등을 대비하여 일반분양을 하지 않고 남겨놓은 물량을 의미함(그 비율은 조례에 따라 정관으로 정하며, 처분은 공개입찰 또는 정관에 따름)

사업완료 절차도

1	준공인가 신청	공사를 완료 후 시장·군수등에게 준공인가 신청 → 현장점검 및 보완 등 준공검사 실시 → 준공인가 전 사용허가(동별·세대별·구획별)
2	준공인가 및 공사완료 고시	- 준공인가 시 해당 지방자치단체의 공보에 공사완료 고시 → 조합은 준공인가증을 교부받고 그 사실을 분양대상자에게 지체 없이 통지 - 준공인가 신청일까지 14억원 지출시 회계감사 요청
3	입주개시	입주자 사전점검 → 입주자 대상 안내(일정, 서류준비) → 잔금납부 및 입주증 발급 → 입주 후 관리단 구성 및 운영
4	확정측량 및 토지분할	- 공사완료 고시 이후 지체 없이 대지확정측량 실시 후 토지분할
5	이전고시	- 조합은 위 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고 - 이전고시 후 대지 및 건축물을 관리처분계획에 따라 조합원들에게 소유권을 이전
6	등기촉탁	- 이전고시 후 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청 - 종전 토지에 관한 등기의 말소등기, 건축시설과 조성된 대지에 관한 소유권보존등기, 분양받은 건축시설과 대지에 존속하게 되는 담보권등 등기
7	이전고시 후 청산금의 징수 또는 지급	- 종전자산과 종후자산의 차액 정산
8	조합해산 총회의결	- 이전고시가 있은 날로부터 1년 이내 총회의결을 거쳐 해산 - 사업완료의 사유는 대의원회의결로서 해산 - 해산 시 청산인 선임
9	조합해산등기 및 신고	- 청산인은 취임 후 3주 내에 해산등기 및 주무관청에 신고 - 정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 관계 서류를 시장·군수 등에게 인계
10	청산종결등기	- 청산인은 취임 후 2월 내에 채권신고 공고 및 최고 - 채권 추심 및 변제, 잔여재산의 인도 등으로 청산업무 종결 - 청산 종결 후 3주 이내에 청산 종결 등기하고 주무관청에 신고

1 준공인가 등

조합은 관리처분계획인가 이후 공사 착공을 하고, 공사가 완료되면 후속절차로서 시장·군수등에게 준공인가를 받아야 합니다(「도시정비법」 제83조 제1항). 준공인가는 관할 행정청이 사업시행계획대로 공사가 완료되었다는 확인행위로서 조합은 준공인가신청서류를 제출하여야 합니다.

준공인가신청서 첨부서류(「도시정비법」 시행규칙 제15조 제1항)

1. 건축물·정비기반시설(「도시정비법」 시행령 제3조 제9호에 해당하는 것을 제외한다) 및 공동이용시설 등의 설치내역서
2. 공사감리자의 의견서
3. 「도시정비법」 시행령 제14조 제5항에 따른 현금납부액의 납부증명 서류(「도시정비법」 제17조 제4항에 따라 현금을 납부한 경우로 한정한다)
   - 용적률 완화를 위한 현금납부

가. 준공인가 및 공사완료 고시

준공인가 신청서를 받은 시장·군수 등은 지체 없이 준공검사를 실시하여야 하고, 준공인가를 하면 해당 지방자치단체의 공보에 공사완료 고시를 합니다(「도시정비법」 제83조). 조합은 준공인가증을 교부받은 후 그 사실을 분양대상자에게 지체 없이 통지하여야 합니다(「도시정비법」 시행규칙 별지 제10호서식 준공인가신청서 참조).

준공인가의 효과

1. 준공검사·인가 등 의제	「도시정비법」 제85조 제1항
2. 수분양자의 입주	의제효과로서 「건축법」 상 사용승인
3.정비기반시설의 소유권귀속	- 「도시정비법」 제97조 - 관리처분계획에 따른 처분이 완성되어 새로운 정비기반시설은 관리할 국가 등에 무상귀속 - 조합이 준공인가를 받고 관리청에 준공인가통지를 한 때에 귀속
4. 정비구역 해제	관리처분계획이 수립되지 않은 경우 준공인가의 고시가 있은 날의 다음날 해제 의제

나. 준공인가 전 사용허가

시장·군수 등은 준공인가 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 일정 기준에 적합한 경우 건축물의 사용을 허가할 수 있습니다(「도시정비법」 제83조 제5항 및 영 제75조 제1항). 준공인가 이전 사용허가를 하는 때에는 동별·세대별 또는 구획별로 사용허가도 가능합니다(「도시정비법」 시행령 제75조 제3항, 시행규칙 별지 제12호서식 준공인가 전 사용허가신청서 참조).

준공인가전 사용허가 기준(「도시정비법」 시행령 제75조)

1. 완공된 건축물에 전기·수도·난방 및 상·하수도 시설 등이 갖추어져 있어 해당 건축물을 사용하는 데 지장이 없을 것
2. 완공된 건축물이 관리처분계획에 적합할 것
3. 입주자가 공사에 따른 차량통행·소음·분진 등의 위해로부터 안전할 것

다. 회계감사

조합은 준공인가 신청일까지 납부 또는 지출된 금액이 14억원 이상인 경우에는 준공인가 신청일부터 7일 이내 외부감사인의 회계감사를 받고 회계감사가 종료된 날부터 15일 이내 시장·군수에게 보고하고 조합원에게 공람할 수 있도록 하여야 합니다(「도시정비법」 제112조 제1항 제3호 및 영 제88조 제3호).

회계감사가 필요한 경우 조합은 시장·군수에게 회계감사기관의 선정·계약을 요청하여야 하며(「도시정비법」 제112조 제1항), 회계감사를 요청하지 않은 조합임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금의 형사처벌이 될 수 있습니다(「도시정비법」 제138조 제1항 제6호).

2 토지분할 및 이전고시

가. 대지확정측량 및 토지분할

조합은 준공인가 고시 이후 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할 절차를 진행하여야 합니다(「도시정비법」 제86조 제1항). 실무상 준공 이전에 지적측량을 하고, 토지의 분할절차를 진행하기도 합니다.

이후 조합은 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 관리처분계획에 따라 분양받을 자에게 이를 통지하고, 해당 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수 등에게 보고하여야 합니다(「도시정비법」 제86조 제1항 및 제2항).

나. 이전고시

조합은 정비기반시설을 제외한 정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물(조합원에 대한 분양, 일반분양, 보류지, 임대주택 등)을 관리처분계획에 따라 소유권을 이전하는 절차로서 이전고시를 진행합니다.

이전고시가 이루어지면 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 합니다(「도시정비법」 제88조 제1항, 도시 및 주거환경정비 등기 규칙 참조).

이전고시가 되면 달라지는 사실

1. 권리확정	- 분양받은 조합원은 이전고시가 있은 날의 다음 날 종후자산의 소유권취득 - 종전자산에 설정된 지상권 등은 종후자산으로 이전
2. 환지의제	「도시개발법」 제40조에 따라 환지로 의제
3. 정비구역 지정 해제	관리처분계획을 수립한 경우 이전고시 그 다음날 해제의제
4. 권리변동 제한	이전고시가 있은 날로부터 등기가 있을 때까지 저당권 등의 다른 등기를 할 수 없음
5. 청산금 부과	조합은 이전고시 이후 종전자산과 종후자산의 차액을 징수(다만, 분할징수·지급 시 관리처분계획 이후 분할징수·지급)

참조판례 **이전고시 이후에는 관리처분계획의 무효 등을 다툴 수 없음**

이전고시의 효력 발생으로 이미 대다수 조합원 등에 대하여 획일적·일률적으로 처리된 권리귀속 관계를 모두 무효화하고 다시 처음부터 관리처분계획을 수립하여 이전고시 절차를 거치도록 하는 것은 정비사업의 공익적·단체법적 성격에 배치되므로, 이전고시가 효력을 발생하게 된 이후에는 조합원 등이 관리처분계획의 취소 또는 무효확인을 구할 법률상 이익이 없다고 봄이 타당하다(대법원 2012.3.22. 선고 2011두6400 전원합의체 판결)

다. 청산금(분담금)의 징수

분담금은 조합원이 부담하는 사업비를 의미하는 것으로, 조합원은 종전자산과 종후자산의 차액만큼 청산금(분담금)을 정산합니다. 조합이 조합원에게 이 청산금을 부과할 때 부담금의 명목으로 징수합니다.

조합은 청산금을 납부하여야 할 조합원이 이를 납부하지 않는 경우, 시장·군수등에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있고 이 경우 조합은 청산금 징수의 위탁을 위한 비용을 시장·군수등에게 교부하여야 합니다(「도시정비법」 제90조 제1항).

분담금	조합원이 부담하는 사업비
청산금	사업이 완료되고 조합원이 받거나 납부해야 하는 정산금(종전자산과 종후자산의 차액)
부담금	조합이 정비사업비와 정비사업의 시행에 따른 수입의 차액을 조합원에게 부과하는 금액

청산금의 산정 및 징수

청산금 산정방법	- 감정평가업자의 산술평균 - 정비사업비를 가산하고, 국가 등의 보조금은 공제
청산금 징수 등	- 정관 또는 총회 의결로서 분할징수 또는 분할지급 가능 - 지방세 체납 절차에 따른 청산금 징수 위탁 가능 - 이전고시일 다음 날부터 5년간 소멸시효

정비사업에서 부담금

조합원에 대한 부담금이란 학문상 용어로 행정주체가 이해관계에 있는 당사자에게 사업비의 경비를 부담하게 하는 공법상의 금전 급부의무를 말합니다.
「도시정비법」에서는 재건축부담금, 원인자부담금, 학교 용지 부담금 등이 있습니다.

참조판례 **조합임원이 조합원에게 청산금을 부과하지 않아 조합의 채권자에게 손해를 끼쳤다면 그에 따른 손해배상책임이 있음**

조합은 「도시정비법」이나 정관에 규정된 방식에 따라 부과금 부과 처분을 할 의무가 있고, 법인으로서 기관인 임원의 행위에 따라 법률행위를 할 수밖에 없으므로, 정비사업조합의 임원이 조합의 업무집행자로서 청산금 등의 부과 등의 업무 집행을 게을리하였다면 이로써 조합의 채권자에게 손해를 입게 한 것이므로 그 손해를 배상할 책임을 부담한다.

조합이 해산결의 이후에는 정비사업조합이 조합원에게 조합채무를 부담시키기 위한 조합원 총회를 개최하고 조합원에게 부과 처분하는 것이 불가능하지는 않더라도 사회 통념상 현저히 곤란해졌다고 보아 조합의 채권자에 대한 이행불능을 인정(서울중앙지방법원 2014.8.21. 선고 2012가합532591 판결)

라. 관련 자료의 보관 및 관계 서류의 인계

조합은 정비사업과 관련된 자료를 청산 시까지 보관할 의무가 있고, 정비사업을 완료하거나 폐지한 경우에는 시·도 조례에 따라 시장·군수 등에게 관계 서류를 인계하여야 합니다.

서울시의 경우 조례 제88조 제2항에서 이전고시일로부터 3개월 또는 정비사업 폐지일로부터 2개월 이내에 인계하도록 정하고 있습니다.

관련자료 보관의무	- 청산 시까지 보관 - 「도시정비법」 제124조 제1항에 따른 서류 및 관련 자료 보관 - 대통령령이 정한 중요한 회의(용역계약 및 업체 선정과 관련된 대의원회·이사회, 조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 토지등소유자 자격에 관한 대의원회·이사회) 가 있는 경우 속기록·녹음 또는 영상자료 보관 - 위반 시 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금(「도시정비법」 제138조 제1항)
관계서류 인계의무	- 이전고시일로부터 조례가 정하는 기간 내에 조례에서 정한 관계 서류를 인계 - 위반 시 과태료(「도시정비법」 제140조 제2항)

3 조합해산

가. 해산절차

이전고시로서 사업은 완료되기 때문에 조합장은 이전고시가 있은 날로부터 1년 이내에 조합해산을 위한 총회를 소집하여야 합니다(「도시정비법」 제86조의2). 조합의 해산은 총회 의결사항으로 정하고 있으나, 사업완료로 인한 해산인 경우 대의원회에서 의결할 수 있습니다(「도시정비법」 시행령 제43조 제10호).

해산이 지연되는 경우

1. 조합원의 요구	- 조합장이 이전고시가 있은 날로부터 1년 이내 총회 미소집 - 조합원 1/5 이상이 총회 소집 요구 - 요구자 대표자가 조합장의 권한을 대행하여 총회 개최 - 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수 동의로 해산 의결
2. 설립인가 취소	- 시장·군수 등은 정당한 사유 없이 지연 시 조합설립인가 취소 가능 - 「도시정비법」 제86조 제5항, 「민법」 제77조에 따라 설립인가 취소 시 조합은 청산법인으로서 청산절차 진행

참조판례 **준공인가를 받고 소유권보존등기까지 완료하였다면 사업 완료로서 대의원회 의결로 해산 가능**

피고는 2010.5.28. 준공인가를 받고, 2010.10.경 소유권보존등기를 완료하여 주택재개발사업을 완료한 것으로 보이고, 미분양 상가를 매각하거나 잔여재산을 배분하는 등의 업무는 청산절차에서 할 수 있다(서울북부지방법원 2019.1.24. 선고 2017가합1367 판결).

참조판례 **해산 시 회계보고는 총회의결 사항으로 대의원회에서 의결할 수 없음**

「도시정비법」 제45조 제1항 제10의2는 조합해산 시 회계보고에 대하여 총회의결 사항으로 정하고 있고, 대의원회는 총회로부터 위임을 받지 않는 한 위와 같은 내용의 결의는 할 수 없으므로 '가. 조합해산 및 청산에 따른 총사업비 정산은 조합원 개인별 분담금 등 수입금과 각종 공사비, 부대비용 등 본사업과 관련된 지출금액을 정산하고자 합니다. 나. B 주택재개발정비사업 결산보고서를 참조하시고 청산 시까지의 예비비 등은 청산위원회에서 집행하고자 합니다'라고 기재되어 있는 제1호 안건은 총사업비 정산을 위한 결산보고로서 그에 대한 결의는 무효이다(서울북부지방법원 2019.1.24. 선고 2017가합1367 판결).

나. 해산총회

조합은 정관에서 정한 정비사업이 종결된 때에는 해산총회에서 해산을 의결하면서 청산인의 권리·의무·보수 기타 청산인에 관하여 필요한 사항 및 청산위원회의 운영에 필요한 사항(청산위원회 의결 사항 및 의결 방법 등)을 결의하여야 합니다(서울시 표준정관 참조).

총회의결 또는 정관에서 정하지 아니하면 해산결의 당시 조합이사가 청산인이 됩니다(「민법」 제82조).

해산총회 의결사항

1. 청산인 선임결의	- 정관에 따라 청산인 선임 - 청산인의 업무 및 청산위원회 운영에 관한 사항 의결
2, 청산을 위한 회계보고	- 사업 초기부터 사업 완료 시까지 최종결산 및 회계감사 보고서 승인 - 최종 잔여재산에 관한 지급 방식 결정

다. 해산등기

청산인은 취임 후 3주 이내에, 주무관청에 해산 신고를 하고, 주사무소 소재지에서 해산등기하여야 합니다(「민법」 제85조 제1항). 해산등기 신청서에는 해산의 사유를 증명하는 서면을 첨부하여야 하고, 이사가 청산인이 된 경우가 아니면 청산인의 자격을 증명하는 서면을 첨부하여야 합니다(비송사건절차법 제65조).

해산 및 청산인 취임 등기신청 첨부서면

첨 부 서 면	
1. 정 관 2. 해산을 증명하는 서면 3. 주무관청 허가서 4. 청산인의 자격을 증명하는 서면 (정관, 총회의사록, 선임결정서등본 등) 5. 취임승낙서(인감증명서나 본인서명사실 확인서 또는 전자본인서명확인서의 발급증 포함) 6. 주민등록표등(초)본 7. 인감신고서(대표청산인)	8. 청산인회의사록(공증) 9. 등록면허세영수필확인서 10. 등기신청수수료영수필확인서 11. 위임장(대리인이 신청할 경우) 〈기 타〉

4 청산법인

가. 청산법인의 기관

조합은 해산된 이후에도 「민법」 상의 청산법인으로서 해산 전 법인과 동일하므로 감사, 총회 등은 청산법인의 기관으로서 그 권한을 계속 행사합니다. 따라서 감사는 계속 청산인의 직무를 감독하고, 총회는 최고 의사결정 기관으로서 지위를 가집니다.

참조판례 **대의원회에서 해산을 의결하더라도 청산인의 선임은 정관에 따르되, 다르게 정하는 경우에는 총회의결 사항임**

청산법인은 해산 전의 법인과 동일한 법인으로서 다만 그 목적이 청산의 범위 내로 축소된 것에 불과하고, 총회를 비롯한 법인의 기관도 해산 전과 마찬가지로 존속하되, 종래 법인의 이사가 가지는 직무권한은 청산인에게 이관되고, 정관이나 총회에 달리 정함이 없는 한 해산 당시의 이사가 청산인이 된다고 보아야 한다. 그렇다면 피고의 사업이 완료되어 해산되었다 하더라도 조합의 임원 및 대의원의 선임·해임은 「도시정비법」에서 정해진 대로 총회의 전속적 의결사항에 해당하므로 이를 대의원회에 포괄적으로 위임할 수는 없으므로 대의원회에서 조합장 1인을 청산위원으로 구성한 결의는 각 관계 법령 및 정관에 위반되는 것으로서 무효이다(서울북부지방법원 2019.1.24. 선고 2017가합1367 판결).

나. 청산인의 의무 및 직무

청산인은 현존사무의 종결, 채권의 추심 및 채무의 변제, 잔여재산의 인도 등의 직무를 수행하게 되는데, 그 외 청산 관련 직무를 수행하는 데 필요한 행위는 모두 할 수 있습니다 (「민법」 제87조).

청산인의 의무

1. 해산등기 의무(「민법」 제85조)	- 취임 후 3주 이내에 해산등기
2. 해산신고 의무(「민법」 제86조)	- 취임 후 3주 이내에 주무관청에 신고 - 청산 중 취임 시 그 성명과 주소 신고
3. 채권신고 최고 및 공고 (「민법」 제88조, 89조)	- 취임 후 2월 내에 3회 이상 채권 신고 최고 공고 - 알고 있는 채권자에게는 채권 신고 직접 최고
4. 파산신청	- 청산 중 채무 완제가 부족한 경우 파산신청 - 청산인은 파산관재인에게 사무인계
5. 청산종결 등기 및 신고	- 청산 종결 후 3주 이내에 등기하고 주무관청에 신고

청산인의 직무

1. 현존사무의 종결	완결되지 않은 모든 사무의 종결
2. 채권의 추심 및 채무변제	- 변제기 아닌 채무도 변제 가능 - 불확정채권은 법원을 통한 감정 후 변제
3. 잔여재산의 인도	- 총회 결의로서 잔여재산의 귀속 및 분배를 결정 - 조합원은 분배받은 재산의 범위에서 2차 납세의무
4. 위 업무를 위해 필요한 모든 행위	

참조판례 **잔여재산의 귀속 또는 분배는 정관에 따르되, 정관에 없으면 「민법」에 따라 총회의결을 거쳐야 함**

피고 조합은 재개발사업을 완료하고 2006.12.9. '조합해산 및 청산총회'를 개최하여 해산결의를 하였으며, 그 이후 청산법인으로서 청산을 위한 목적 범위에서 존속하고 있다. 조합에 관하여 다른 정함이 없는 한 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용하고, 「민법」은 사단법인의 해산과 청산에 관하여 규정하고 있다.

피고 조합정관 역시 해산한 경우 해산법인의 청산에 관하여 「민법」의 관련 규정에 따르도록 규정하고, 잔여재산의 귀속을 직접적으로 규정하는 내용은 없다. 피고 조합의 잔여재산분배에 관하여 「민법」의 조합에 관한 규정 및 법리를 유추 적용할 수는 없고, 피고 조합의 정관은 잔여재산 귀속이나 분배를 직접적으로 규정한 바 없이 「민법」의 관련 규정에 따른다고만 규정하고 있으므로 피고 조합은 「민법」의 사단법인에 관한 규정에 의하여 총회 결의로 잔여재산의 귀속 또는 분배를 정해야 한다(대법원 2018. 5. 30. 선고 2017다50440 판결, 서울북부지방법원 2019.10.10. 선고 2018나1894 판결).

청산인에게 적용되는 「민법」 규정(「민법」 제96조)

제58조 제2항	이사의 사무 집행
제59조	이사의 대표권
제60조	이사의 대표권에 대한 제한의 대항요건
제60조의2	직무대행자의 권한
제61조	이사의 주의의무
제62조	이사의 대리인 선임
제64조	특별대리인의 선임
제65조	이사의 임무 해태
제70조	임시총회

참조판례 「민법」 규정에 따라 청산인의 해임을 구할 수 있음

「도시정비법」 상 조합에 관해서는 위 법에 규정된 것을 제외하고는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정이 준용된다. 법원은 중요한 사유가 있는 때에는 직권 또는 이해관계인이나 검사의 청구에 의하여 청산인을 해임할 수 있다(「민법」 제84조). 중요한 사유라 함은 청산인의 무능, 태만, 질병, 비행 기타 청산인의 업무를 수행하기에 부적당한 일체의 사유를 말한다. 대표청산인으로서 「민법」 제88조의 채권신고의 공고, 「민법」 제93조의 파산선고의 신청 및 공고와 관련한 의무를 위반하거나 「민법」 제87조에서 정한 청산인의 직무를 해태하고 있다고 할 것인바, 대표청산인의 업무를 수행하기에 부적당한 사유에 해당한다고 판단(서울북부지방법원 2017.4.11.자 2017비합1002 결정).

다. 청산인에 대한 감독

청산인은 조합의 청산업무가 종료될 때까지 시장·군수 등의 감독을 받고, 필요한 경우 자료제출을 요구받거나 점검반을 구성하여 현장조사를 받을 수 있습니다(「도시정비법」 제111조, 제113조). 또한 청산인은 업무 처리 현황에 관한 관련 자료의 정보공개의무(「도시정비법」 제124조) 및 관련 자료의 보관의무를 부담합니다(「도시정비법」 제125조).

라. 청산종결등기

청산인은 청산이 종결되면 3주 이내에 청산 종결 등기를 하고 이를 주무관청에 신고하여야 합니다(「민법」 제94조, 민법법인 등기신청서의 양식에 관한 예규 참조).

청산인이 이를 해태하거나 고의로 신고하지 않는 등의 경우 과태료의 제재를 받게 됩니다(「민법」 제97조 제4호).

●● 해산 및 청산인 취임 등기신청 첨부서면

첨 부 서 면	
1. 사원총회 또는 청산인회 의사록(공증) * 청산인합의서(청산인회가 없는 경우) 2. 등록면허세영수필확인서	3. 등기신청수수료영수필확인서 4. 위임장(대리인이 신청할 경우) 5. 기 타

5 쟁송사례

가. 이전고시 무효·취소 등

이전고시는 그 효력의 발생으로 대다수 조합원 등에 대하여 권리 귀속 관계가 획일적·일률적으로 처리되므로 일부 내용만을 분리하여 변경할 수 없습니다.

그러므로 전체 이전고시를 모두 무효화시켜 처음부터 다시 관리처분계획을 수립하여 이전고시 절차를 다시 거치도록 하는 것은 정비사업의 공익적·단체법적 성격에 배치되게 되므로 허용될 수 없는 것입니다.

참조판례 **이전고시의 일부 내용만 취소 또는 무효를 구할 수 없음**

이전고시의 효력 발생으로 대다수 조합원 등에 대하여 권리귀속 관계가 획일적·일률적으로 처리되는 이상 그 후 일부 내용만을 분리하여 변경할 수 없고, 그렇다고 하여 전체 이전고시를 모두 무효화시켜 처음부터 다시 관리처분계획을 수립하여 이전고시 절차를 거치도록 하는 것도 정비사업의 공익적·단체법적 성격에 배치되어 허용될 수 없다. 따라서 이전고시의 효력이 발생한 이후에는 그 이전고시의 일부 내용만을 분리하여 변경하여 달라는 취지로 이전고시의 취소 또는 무효확인을 구할 법률상 이익이 없다고 해석함이 타당하다(대법원 2012.3.29. 선고 2010두19751 판결 등 참조)

참조판례 **이전고시 이후에는 수용재결의 무효를 구할 수 없음**

정비사업의 공익적·단체법적 성격과 이전고시에 따라 이미 형성된 법률관계를 유지하여 법적 안정성을 보호할 필요성이 현저한 점 등을 고려할 때, 이전고시의 효력이 발생한 이후에는 원칙적으로 조합원 등이 해당 정비사업을 위하여 이루어진 수용재결의 무효확인을 구할 법률상 이익이 없다고 해석함이 타당하다(대법원 2017.3.30. 선고 2013두840 판결 참조).

나. 해산신고 수리거부

참조판례 **해산신고 시 행정청이 청산계획의 수립을 이유로 거부할 수 없음**

해산신고는 정비사업 조합설립추진위원회가 관할 행정청에 정비사업 조합의 설립이라는 본래의 목적 달성을 위한 활동을 그만 두겠다는 것을 알리는 것에 불과하고, 정비사업 조합설립추진위원회 위원장은 특별한 사정이 없는 한 해산신고와 동시에 청산인이 되어 채권신고의 최고 등 청산절차를 이행하면 될 것이어서, 관할 행정청은 청산계획의 수립을 요구하면서 해산신고의 수리를 거부할 수 없다(서울행정법원 2011.4.7. 선고 2010구합40892 판결 참조).

다. 조합청산시 조합원의 책임

정관이나 총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정한 경우가 아니라면, 청산법인의 재산이 그 채무를 모두 다 갚기에 부족하다고 하여 개별 주체인 조합원들이 채무를 부담하지는 않습니다.

참조판례 **조합의 채무에 대하여 조합원이 부담하지 않음**

「민법」은 사단법인의 청산에 관하여 청산 중 법인의 재산이 그 채무를 완제하기에 부족한 경우 청산인으로 하여금 파산신청을 하도록 하고 있을 뿐(「민법」 제79조), 법인과 별개의 법적 주체인 사원들에게 채무를 부담하도록 하고 있지 않다. 채권자들은 정비사업의 경제성, 재개발조합의 존속 가능성 등을 판단하여 재개발조합과 법률행위를 할 것인지 여부를 결정할 수 있고, 정비사업이 원활하게 이루어지지 않을 경우를 대비하여 채권 보전 조치를 취할 수도 있으므로 조합정관이나 조합원총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정으로 미리 정하였다는 등의 특별한 사정이 없다면, 재개발조합이 정비사업 완료 전 인가 취소로 해산한 경우 조합원들에게 잔존 채무에 대한 청산금을 구할 수 없다(대법원 2019.8.14. 선고 2017다201361 판결 참조)

라. 잔여재산 분배청구

해산 이후 처리하여야 할 잔무가 없고 잔여재산의 분배만이 남아 있을 경우는 따로 청산절차를 밟을 필요가 없습니다.

그렇지 않은 경우는 조합원들에게 분배할 잔여재산과 그 가액이 청산절차가 종료된 때에 확정되므로 청산절차가 종료된 후에 잔여재산의 분배가 가능합니다.

참조판례 **해산 이후 잔여재산 분배는 청산업무가 종결된 이후에 가능**

이 해산된 때에 처리하여야 할 잔무가 없고 잔여재산의 분배만이 남아 있을 경우는 따로 청산절차를 밟을 필요가 없겠지만, 그렇지 않은 경우는 조합원들에게 분배할 잔여재산과 그 가액이 청산절차가 종료된 때에 확정되는 것이므로 조합원들 사이에 특별한 다른 약정이 없는 이상 청산절차가 종료되지 아니한 상태에서 잔여재산의 분배를 청구할 수는 없는 것이다(대법원 1993.3.23. 선고 92다42620 판결 참조).

사업완료단계 주요 체크리스트

절차	주요 검토사항
준공인가	1. 공사완료 후 정비계획과 일치 여부 검토
	2. 설계변경 등의 사정 고려하여 사업시행계획 변경 절차
	3. 사업시행인가조건 이행 확인
	4. 현장점검 결과 반영 후 준공인가신청서 등 준비
	5. 회계감사 요청 검토
이전고시	1. 관리처분계획에 따른 처분 적합성 검토
	2. 관리처분계획에 따른 소유권이전
	3. 이전고시 후 지체 없이 등기절차 진행
	4. 청산금 징수(소멸시효 5년 유의)
	5. 관련 서류 인계(인계대상 서류 목록 정리)
해산 및 청산	1. 이전고시 후 1년 이내 해산결의
	2. 해산 시 청산인 및 청산위원회 운영 방식 확정
	3. 청산인의 잔여재산 처리 및 청산종결등기

소요기간 및 사업지연 사유

1. 소요기간	일반분양 후 준공 및 해산 시까지 소요기간 약 2.6년
2. 주요 지연사유	- 미분양에 따른 청산지연 - 추가 분담금 발생 시 주민의 불만 - 공사 도중 공사비 증액 요청에 따른 소송 및 공사 중단 - 공사 도중 조합 또는 시공사의 마감재 변경, 설계변경 - 준공인가 시 사업시행계획 외 지방자치단체의 추가 정비기반시설 등의 설치 요구

부록1 정비사업과 세금

가. 세금의 종류

조합은 비영리법인이므로, 정비사업과 관련된 세금은 그 의무 주체에 따라 조합이 부담하는 법인세, 부가가치세, 재산세, 종합부동산세, 취득세가 있고, 조합원이 부담하는 소득세, 상속증여세, 양도소득세, 재산세, 종합부동산세, 취득세로 구별합니다.

정비사업 관련 세제

법인세	- 수익사업(일반분양)에 대한 과세 - 조합원이 현물출자한 가액을 초과하여 토지와 건물을 공급은 과세 대상 아님 (부산고등법원 2018.7.20. 선고 2018누20238 판결 참조) - 분양년도부터 준공년도까지 매년 법인세 신고
부가가치세	- 공사진행에 따른 부가가치세 납부의무(매입세액은 일부만 공제) - 조합원에게 하는 토지 및 건축물의 공급은 과세대상 아님 - 일반분양 건물과 국민주택 초과분 주택은 과세(건물가액만 과세, 건축비의 10%)) - 토지의 일반분양, 양도, 국민주택건설 분양은 면세 - 분양가액에 포함되지 않은 유상옵션은 부가가치세 과세
재산세와 종합부동산세	- 매년 6월 1일 기준으로 현재 소유자가 부담 - 주택철거 전에는 재산세를 부담하고, 철거 이후에는 토지에 대한 재산세를 부담 - 사업시행인가 이후부터 사용승인일까지는 토지에 대하여 분리과세 - 미분양 주택에 대해서는 종합부동산세 제외
양도소득세	- 관리처분계획인가 전·후를 기준으로 양도차익 계산 - 현금청산자가 청산금을 수령하는 경우 종전자산의 양도로 인정되어 양도소득세 부담 - 조합원은 조합에 현물출자한 것으로 양도소득세 과세대상 아님 - 1세대 1주택 비과세(양도 당시 입주권을 제외한 무주택자, 입주권과 1주택을 보유한 경우는 일정한 사유로서 비과세 인정)

나. 납세의무

조합은 일반분양을 하는 수익사업과 조합원의 주택을 공급하는 고유목적사업에 따른 비수익사업을 합니다. 조합은 수익사업에 대하여 세금을 부담하고, 조합원은 조합이 세금을 납부하지 못한 경우에 2차 납세의무를 부담합니다.

다. 정비사업 단계별 세금

추진위원회	- 추진위원회 승인 시점이 수익사업 개시일, 부가가치세 매입공제를 위하여 사업자등록 필수 - 통상적으로 수입 없이 지출만 발생하므로 선급비용 및 미지급금 회계처리 - 회계장부 및 관련 서류를 조합에 인계
조합인가 후	- 조합설립인가 후 자료인계 전 7일 이내 1차 외부회계감사(3억 5천만 원 이상, 대금 지급이 기준이 아닌 계약이 성립한 때를 기준으로 하는 발생주의) - 사업자등록증 정정신고(추진위원회 권리와 의무 포괄승계) - 각종 세무신고(원천세, 부가세, 법인세)
사업시행인가	- 사업시행계획인가 고시일로부터 20일 이내 2차 외부회계감사(7억 원 이상) - 사업시행인가 시 국민주택채권 매입 의무(영업외비용으로 회계처리)
관리처분인가	- 관리처분계획(안)을 기초로 조합법인세 예상액 산정 가능 - 관리처분계획인가일 기준으로 종전자산은 조합원 입주권으로 전환 - 관리처분계획작성(이사비, 이주비이자 등 조합원 비용에 대한 배당소득세 문제) - 절세용 감정평가 6개월 이내 실시(관리처분인가일 기준) - 부가가치세(환급) 신고(일반분양분) - 재건축부담금자료 제출(사업인가 후 3개월 내) - 분양금 입금 시 법인세·지방세 신고납부 후 분양 시 부가세 신고납부 - 관리처분인가~사용승인 입주권 상태(양도세 주택 수 포함, 재산세는 토지만, 종부세는 과세제외)
준공·입주	- 종후자산의 취득시기는 최초 조합원은 종전자산기준(단, 증가분은 이전고시일의 다음날 또는 건물완공일 중 빠른 시기), 승계조합원은 사용검사필증교부일 기준 - 재건축부담금 납부 - 완공 시 입주권은 부동산으로 전환 - 통상적으로 준공인가일이 속한 사업년도에 법인세 납부 완료 - 준공인가 신청일부터 7일 이내 3차 외부회계감사(14억 원 이상) - 취·등록세 신고납부, 해산총회, 법인세·배당소득세 신고
해산·청산	- 해산 후 해산등기일까지 결산 후 해산등기일로부터 3월 이내 법인세 신고 및 그 이후 12월 31일까지 결산 후 법인세 신고 - 해산청산결산서 작성, 조합 청산 업무

부록2 정비사업 주요 절차별 자금흐름

구분	주요절차	자금유입	자금유출	비고
구역 지정 / 추진위 구성	정비구역 지정	• 토지등소유자 납부 경비	• 관리비(인건비 포함 운영비 등)	총 사업비 기준 약 5% 이내
	추진위 승인	• 토지등소유자 납부 경비 • 금융기관 및 정비사업 전문관리업자로부터 자금 차입 • 지자체로부터 융자	• 관리비(운영비, 총회비, 소송비 등) • 설계비(건축설계비) • 용역비(정비사업전문관리, 세무회계 등)	
조합 설립	조합인가	• 시공자로부터 자금 차입 – 입찰보증금 사업비 전환, • 금전소비대차계약 체결을 통해 운영비 및 사업비 차입 • 관리처분인가 전 필요 사업비의 대부분을 시공자를 통해 차입	• 용역비 – 감정평가(국공유지 등), 측량, 세입자 및 영업권 조사, 석면사전조사, 친환경관련인증, 문화재조사, 교통영향평가, 지하안전영향평가 및 기타 사업시행계획 수립을 위한 용역비	총 사업비 기준 약 10% 이내
	시공자 선정 및 각종심의			
사업 시행	사업인가			
관리 처분	관리처분 계획수립 및 인가	• 정비사업자금 대출 보증(HUG)을 통해 금융기관에서 자금차입 – (이주비) 종전자산액의 70% – (사업비) 총 사업비의 50% (참고3 참조) • 관리처분인가 신청 이후 보증신청 가능(인가 전)	• 용역비 – 감정평가(종전·종후자산), 이주관리지원, 범죄예방, 석면감리 등 및 기타 관리처분계획 수립을 위한 용역비 • 보상비 – 현금청산, 영업손실, 주거이전비, 이주비 등 • 각종부담금(광역교통시설)	
착공 /준공	이주/ 철거			총 사업비 기준 약 85% 이상
	착공		• 공사비 • 감리비(건축, 전기통신, 소방 등) • 제세공과금(재산세, 법인세 등) • 각종 부담금 – 상·하수도원인자, 학교용지, 과밀부담금, 도시가스원인자 등 • 유·무이자대여금 및 금융비용(이자) 상환	
	분양	• 일반(조합원)분양대금 • 분양신청 결과에 따라 계약금(10), 중도금(60), 잔금(30)		
	준공			

정비사업 준공 이후 절차 및 자금 유입·유출

구분	정비사업 조합						청산인(청산법인)	
절차	공동 주택 준공 →	준공 인가 신청 →	준공검사 및 인가 →	이전 고시 →	등기신청 및 정비구역 해제 →	청산금 징수 또는 지급 →	조합 해산 및 청산인선임 →	조합청산
자금 유입			- 아파트·상가 일반 분양분 잔금 및 조합원분담금 - 준공 후 통상 약 2개월 내			청산금 징수	- 조합잔여재산 (청산인 기준 유입) - 세금환급액, 임차보증금 등	
자금 유출			도급공사비 정산			청산금 지급 및 미지급금 등 정산	청산인 관리비, 용역비 및 소송비용 등	

부록3 정비사업 관련 참고 사이트

검색어	웹사이트 주소	용도
국가법령정보센터	www.law.go.kr	법령 및 조례
사법정보공개포털	https : //portal.scourt.go.kr	판례
정부입법지원센터	www.lawmaking.go.kr	유권해석
토지이음	www.eum.go.kr	토지이용계획
전자소송포털	https : //ecfs.scourt.go.kr	소송 및 소송 양식
대법원 인터넷등기소	www.iros.go.kr	등기부
건축행정시스템 세움터	www.eais.go.kr	건축행정(건축물대장 등)
정부24	www.gov.kr	행정업무(토지대장 등)
한국부동산원	www.reb.or.kr	정비사업 관련 자료실
씨리얼 LH한국토지주택공사	https : //seereal.lh.or.kr	부동산종합정보
서울도시공간포털	https : //urban.seoul.go.kr	서울시 도시계획
서울시평생학습포털	https : //sll.seoul.go.kr	정비사업 온라인교육
정비사업 정보몽땅	https : //cleanup.seoul.go.kr	(서울시) 정비사업 관련 자료실
인천 추정분담금정보시스템	https://renewal.incheon.go.kr	(인천시) 추정분담금 관련 정보
부산 정비사업 통합홈페이지	https : //dynamice.busan.go.kr	(부산시) 정비사업 관련 자료실
대전 정비사업관리시스템	https : //hreas.daejeon.go.kr	(대전시) 정비사업 관련 자료실
대구 정비사업추정분담금정보시스템	https : //hreas.daegu.go.kr	(대구시) 추정분담금 관련 정보
광주 정비사업관리시스템	https : //hreas.gwangju.go.kr	(광주시) 정비사업 관련 자료실
한국주택경제신문	www.arunews.com	정비사업 관련 뉴스
하우징헤럴드	www.housingherald.co.kr	정비사업 관련 뉴스
아유경제	www.areyou.co.kr	정비사업 관련 뉴스

참고문헌

- 도시 및 주거환경 정비사업 여행, 국토해양부, 2010년 4월
- 도시 및 주거환경정비법 해설 제6판, 맹신균, 2023년 7월
- 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획, 서울특별시, 2024년 9월
- 재건축사업의 재건축진단 매뉴얼, 국토안전관리원, 2025년 6월
- 경기도 정비사업 조합 등 표준예산·회계규정 해설서, 경기도, 2024년 9월
- 재개발·재건축 조합임원의 윤리 규범과 계약업무 처리시 유의사항, 한국부동산원, 2021년 12월
- 정비사업 분쟁·갈등 연구용역, 한국부동산원, 2023년 12월
- 공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견제도 운용 가이드라인, 국토교통부, 2023년 10월
- 정비사업 재건축·재개발 업무매뉴얼 제1권, 임산호, 2024년 8월

2025 한국부동산원
정비사업 표준 실무편람

발행처	한국부동산원	
발행인	한국부동산원장	손태락
편집인	도시정비처장	김능진
	정비사업지원부장	문근식
	사업관리팀장	석강수
	정비사업지원부	김주연
		장세진
		최재서
		김은형
자 문	법무법인 온새미로	김권규
	엘플러스 법률사무소	이춘화
ISBN	979-11-86928-77-6(93360)	
발행일	2025.09.	
가 격	비매품 / 무료	