재개발사업



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[재개발사업]

재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업을 말합니다.
이 콘텐츠에서는 조합 등의 사업시행자 입장에서 알아두면 도움이 되는 재개발사업의 절차와 방법, 세부사항 등의 법령정보를 제공하고 있습니다.

재개발사업 1
1. 재개발사업 개관 5
1.1. 재개발사업 개요 5
1.1.1. 재개발사업 개념 5
1.1.2. 재개발사업 절차 7
1.2. 사업준비 8
1.2.1. 재개발사업 계획 8
1.2.2. 정비구역 지정 및 해제 11
1.2.3. 사업시행자 등 13
2. 조합설립 등 16
2.1. 조합이 시행하는 경우 16
2.1.1. 조합설립추진위원회 구성 등 16
2.1.2. 조합설립추진위원회 운영 18
2.1.3. 창립총회 및 조합설립인가 20
2.1.4. 조합의 구성 23
2.1.5. 조합의 운영 26
2.1.6. 토지등소유자의 동의 29
2.2. 조합 외의 자가 시행하는 경우 33
2.2.1. 주민대표회의 33
2.2.2. 토지등소유자 전체회의 35
2.3. 시공자 선정 37
2.3.1. 시공자 선정 방법 37
2.3.2. 시공자 계약 40
3. 사업시행계획 등 43
3.1. 사업시행계획 43
3.1.1. 사업시행계획수립 43
3.1.2. 사업시행계획인가 46
3.1.3. 사업시행계획인가 효과 48
3.2. 사업시행을 위한 조치 50
3.2.1. 토지 수용 50
3.2.2. 거주시설 등 제공 52
3.2.3. 손실보상 54
3.2.4. 그 밖의 조치 56
4. 분양 및 관리처분 60
4.1. 분양 등 60
4.1.1. 분양공고 및 신청 60
4.1.2. 분양 미신청자에 대한 조치 62
4.2. 관리처분계획 63
4.2.1. 관리처분계획수립 63
4.2.2. 관리처분계획인가 64
4.2.3. 관리처분계획에 따른 처분 67
4.3. 철거 및 착공 69
4.3.1. 건축물의 철거 및 착공 69
5. 사업비용 72
5.1. 비용부담 72
5.1.1. 사업비 부담 72
5.1.2. 비용 보조 및 융자 74
6. 사업 완료 76

6.1. 준공인가 76
6.1.1. 준공인가 절차 76
6.1.2. 준공인가 효과 77
6.2. 소유권 이전 77
6.2.1. 이전고시 및 등기 78
6.3. 청산 79
6.3.1. 청산금 지급 및 산정 79
6.3.2. 조합해산 80

1. 재개발사업 개관

1.1. 재개발사업 개요

1.1.1. 재개발사업 개념

재개발사업이란

재개발사업의 의미

▪ “재개발사업”이란 정비사업 중 하나로서, 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위해 도시환경을 개선하는 사업을 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 1)·2) 외의 부분 전단).

※ “노후·불량건축물”이란 다음 어느 하나에 해당하는 건축물을 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제2조).

· 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

· 건축물을 건축하거나 대수선할 당시 건축법령에 따른 지진에 대한 안전 여부 확인 대상이 아닌 건축물로서 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물

√ 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·외벽 등 마감의 노후화나 손상으로 그 기능을 유지하기 곤란할 것으로 우려되는 건축물

√ 건축물의 내구성·내하력(耐荷力) 등이 「주택 재건축 판정을 위한 재건축진단 기준」에 미치지 못할 것으로 예상되어 구조 안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물

· ① 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치하고, ② 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 건축물로서, 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 함)로 정하는 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물

√ 「건축법」 제57조제1항에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 미치지 못하거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 등의 설치로 인해 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물

√ 공장의 매연·소음 등으로 인해 위해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물

√ 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위해 보수·보강하는 데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

· 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 시·도조례로 정하는 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물

√ 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물

√ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 따른 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물

※ “정비기반시설”이란 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말함), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 다음 어느 하나에 해당하는 건축물을 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제3조).

· 녹지

· 하천

· 공공공지

· 광장

· 소방용수시설

· 비상대피시설

· 가스공급시설

· 지역난방시설

· 주거환경개선사업을 위해 지정·고시된 정비구역에 설치하는 공동이용시설로서 사업시행계획서에 해당 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함)이 관리하는 것으로 포함된 시설

※ 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 합니다[「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 1)·2) 외의 부분 후단 및1)·2)].

√ 시장·군수등, 한국토지주택공사 또는 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사가(조합과 공동으로 시행하는 경우 포함) 재개발사업의 시행자나 대행자일 것

√ 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자 대상 분양분[「도시 및 주거환경정비법」 제80조에 따른 지분형주택(이하 "지분형 주택"이라 함)은 제외]을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 20 이상 100분의 50 이하 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 비율 이상을 지분형주택, 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것

재개발사업의 시행방법

▪ 재개발사업은 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 환지로 공급하는 방법으로 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제23조제2항).

※ 정비사업과 관련된 환지에 대해서는 「도시개발법」 제28조부터 제49조까지의 규정을 준용합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제69조제2항).

그 밖의 정비사업

정비사업의 종류

▪ 정비사업은 도시기능을 회복하기 위해 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업으로서 재개발사업 외 다음의 사업을 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목·다목).

▹ 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통해 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

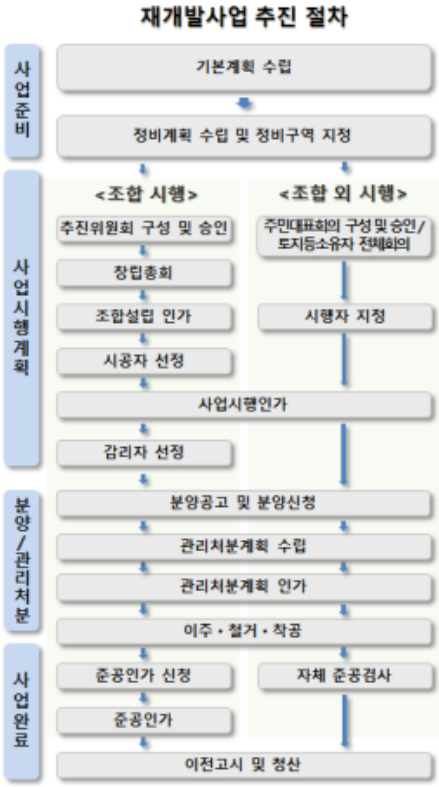
▹ 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기

위한 사업

※ 재건축사업에 관한 자세한 사항은 이 사이트 『재건축사업』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

1.1.2. 재개발사업 절차

재개발사업 절차 안내



사업 절차

1. 도시 및 주거환경 정비기본계획 및 도시 및 주거환경 정비계획 수립을 시작으로 재개발사업 조합설립추진위원회를 구성하여 재개발사업조합을 설립하고, 사업시행인가를 받아 사업이 시작됩니다.
2. 이후 분양절차를 거쳐 관리처분계획이 인가되면 철거 및 착공에 들어갑니다.
3. 공사가 완료되어 준공이 인가되면 이전고시를 하고 조합은 청산절차를 진행하여 재개발사업이 완료됩니다.

구 분	절차개관
조합 시행의 경우	기본계획 수립 → 정비계획 수립 및 정비구역 지정 → 추진위원회 구성 → 창립총회 → 조합설립 인가 → 시공자 선정 → 사업시행인가 → 분양공고 및 분양신청 → 감리자 선정 → 관리처분인가 → 이주·철거·착공 → 준공검사 신청 → 준공인가 → 이전고시 및 청산
조합 외 시행의 경우	기본계획 수립 → 정비계획 수립 및 정비구역 지정 → 주민대표회의 구성 및 승인 → 시행자 지정 → 사업시행인가 → 관리처분인가 → 이주·철거·착공 → 자체 준공검사 → 이전고시 및 청산

▪ 재개발사업의 주요 단계별 자세한 사항은 아래에서 확인할 수 있습니다.

구 분	주요 내용	
1. 계획수립	① 기본계획 및 정비계획 수립	더 알아보기
	② 정비구역 지정	더 알아보기
2. 사업시행계획	① 조합설립추진위원회 구성	더 알아보기
	② 창립총회	더 알아보기
	③ 조합설립인가	더 알아보기
	④ 사업시행계획인가	더 알아보기
	⑤ 이주대책	더 알아보기
3. 분양 및 관리처분	① 분양공고 및 신청	더 알아보기
	② 관리처분계획인가	더 알아보기
	③ 철거 및 착공	더 알아보기
4. 사업완료	① 준공인가	더 알아보기
	② 이전고시	더 알아보기
	③ 청산	더 알아보기
	④ 조합해산	더 알아보기

1.2. 사업준비

1.2.1. 재개발사업 계획

도시·주거환경정비기본계획 수립

기본계획의 수립

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장(이하 “기본계획 수립권자”라 함)은 관할 구역에 대해 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 함)을 10년 단위로 수립하고, 5년 마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 본문 및 제2항).

기본계획 확정·고시

▪ 기본계획 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려면, 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 확정한 후 지체 없이 이를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제7조제1항·제3항).

정비계획 수립

정비계획의 결정

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 함)는 기본계획에 적합한 범위에서 정비계획 수립 대상지역에 대해 정비계획을 결정합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제8조제1항).

정비계획 수립 대상지역

▪ 정비구역의 지정권자는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물(「도시 및 주거환경정비법 시행령」으로 정하는 무허가건축물을 포함함)의 수가 전체 건축물(「도시 및 주거환경정비법 시행령」으로 정하는 무허가건축물을 포함함)의의 수의 60%(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50%로 하며, 재정비촉진지구 외의 지역은 50%이상 70%이하의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있음) 이상인 지역으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 대해 정비계획을 결정합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제8조제1항, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조제1항 및 별표 1 제2호).

- 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
- 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 60%(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50%로 하며, 재정비촉진지구 외의 지역의 경우에는 50% 이상 70% 이하의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있음) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
- 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위해 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역
- 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외)면적이 전체 토지면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 2/3 이상인 지역
- 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역
- 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구가 해당 지역 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 지역

- 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역
- 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
- 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역

토지등소유자의 정비계획 입안 제안

※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

▪ 토지등소유자(아래 5.의 경우에는 사업시행자가 되려는 자를 말함)는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등(이하 "정비계획의 입안권자"라 함)에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항).

1. 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 않거나 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 않은 경우
2. 토지등소유자가 토지주택공사 등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
3. 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호다목)가 아닌 시 또는 군으로서 시·도 조례로 정하는 경우
4. 정비사업을 통해 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항제10호에서 정하는 사항을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우
6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말함)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우(다만, 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 않음)
7. 토지등소유자가 공공재개발사업을 추진하려는 경우

※ "토지등소유자 동의방법" 더 알아보기

▪ 토지등소유자 또는 추진위원회는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조제1항).

※ 토지등소유자가 정비계획의 입안 제안을 위해 필요한 자세한 사항은 각 시·도조례에서 확인할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조제4항).

※ 기본계획 및 정비계획 수립을 위한 주민의견청취 등

Q. 제가 살고 있는 지역에서 재개발사업이 진행된다는 이야기를 들었는데요. 정비계획수립 단계에서 주민들의 의견을 전달할 수 있는 방법은 없을까요?

A. 기본계획 수립권자 및 정비계획 입안권자는 기본계획을 수립(변경도 포함)하거나 정비계획을 입안(변경도 포함)하려면, 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 계획에 반영해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제6조제1항 및 제15조제1항).

또한, 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 하는데요. 다만, 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 않아도 됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제6조제2항·제3항 및 제15조제2항·제3항).

1.2.2. 정비구역 지정 및 해제

정비구역의 지정

정비구역이란

▪ "정비구역"이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위해 지정·고시된 구역을 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호).

정비구역 지정

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 함)는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역을 지정합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제16조제1항 본문).

정비구역 고시

▪ 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방단치단체의 공보에 고시하고, 관계서류를 일반인이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제16조제2항 및 제3항).

정비구역의 해제

정비구역 해제 사유

▪ 정비구역의 지정권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비예정구역 또는 정비구역을 해제해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제20조제1항 및 제5항 본문).

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 않거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 않는 경우

2. 조합이 재개발사업을 시행하는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

① 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 함)의 승인을 신청하지 않는 경우

② 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 않는 경우(추진위원회를 구성하지 않은 경우만 해당)

③ 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 않는 경우

④ 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 않는 경우

3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 않는 경우

> ※ “**재개발사업의 토지등소유자**”란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

▪ 정비구역의 지정권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 직권으로 정비구역 등을 해제할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제21조제1항 전단).

1. 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우
2. 정비구역 등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 않은 구역만 해당)의 해제를 요청하는 경우
4. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행 중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 지나고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우
5. 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 1/2 이상 2/3 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 않은 경우로 한정)
6. 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 않은 경우로 한정)

▪ 정비구역의 지정권자는 정비구역 등을 해제하는 경우에는 해당 지방단치단체의 공보에 고시하고, 국토교통부장관에게 통보해야 하며, 관계서류를 일반인이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제20조제7항 및 제21조제2항).

> ※ **정비구역 해제의 효력**
>
> **Q. 재개발사업을 진행하기 위해 조합이 설립된 상태인데요. 정비구역이 해제되면 설립된 조합은 어떻게 되는건가요?**
>
> A. 정비구역 등이 해제·고시된 경우 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가는 취소된 것으로 보고, 시장·군수 등은 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제22조제3항).
>
> 그리고 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 보고, 해제된 정비구역등을 주거환경개선구역으로 지정할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제22조제1항 본문 및

제2항 전단).

1.2.3. 사업시행자 등

사업시행자

시행자

▪ 재개발사업은 다음의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제19조).

▹ 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 함), 한국토지주택공사, 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 "토지주택공사등"이라 함), 건설업자, 등록사업자 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자와 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원과 공동으로 시행하는 방법

▹ 토지등소유자가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자와 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원과 공동으로 시행하는 방법

※ “**재개발사업의 토지등소유자**”란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

공공시행자

▪ 시장·군수등은 재개발사업이 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함)을 사업시행자로 지정하여 재개발사업을 시행하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항).

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
2. 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 않거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때
3. 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 함)가 시장·군수등의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 않거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 않은 때
4. 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
5. 순환정비방식(「도시 및 주거환경정비법」 제59조제1항)으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
6. 사업시행계획인가가 취소된 때
7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의

2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때.

▹ 이 경우 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 봅니다(다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그렇지 않음)

▪ 시장·군수등은 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제26조제2항 본문).

▹ 다만, 위 1.의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 정비사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제26조제2항 단서).

▪ 시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 보고, 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제26조제3항).

지정개발자

▪ 시장·군수등은 재개발사업이 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 민관합동법인 또는 신탁업자로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제21조제1항의 요건을 갖춘 자(이하 "지정개발자"라 함)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항).

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
2. 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 않거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때
3. 재개발사업의 조합설립을 위한 동의요건(「도시 및 주거환경정비법」 제35조) 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

▪ 지정개발자는 다음의 어느 하나에 해당하는 자를 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제21조).

▹ 정비구역의 토지 중 정비구역 전체 면적 대비 50% 이상의 토지를 소유한 자로서 토지등소유자의 1/2 이상의 추천을 받은 자

▹ 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인(민간투자사업의 부대사업으로 시행하는 경우만 해당)으로서 토지등소유자의 1/2 이상의 추천을 받은 자

▹ 신탁업자로서 토지등소유자의 1/2 이상의 추천을 받거나 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항제3호 또는 제28조제1항제2호에 따른 동의를 받은 자

▪ 시장·군수등은 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제27조제2항 본문).

▹ 다만, 위 1.의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 정비사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보해야 합니다(

「도시 및 주거환경정비법」 제27조제2항 단서).

▪ 시장·군수등이 지정개발자를 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 보며, 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제27조제5항).

사업대행자

▪ 시장·군수등은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등 또는 지정개발자에게 해당 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 정비사업을 시행하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제28조제1항).

- 장기간 정비사업이 지연되거나 권리관계에 관한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 정비사업을 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 경우
- 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말함)의 과반수 동의로 요청하는 경우

> ※ “토지등소유자 동의방법” 더 알아보기

2. 조합설립 등

2.1. 조합이 시행하는 경우

2.1.1. 조합설립추진위원회 구성 등

조합설립추진위원회 구성·승인

추진위원회의 구성

▪ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 함), 한국토지주택공사, 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자(이하 “토지등소유자”라 함)로 구성된 조합을 설립해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제1항 본문 및 제2조제9호).

▹ 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 조합을 설립하지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제1항 단서).

> ※ “**재개발사업의 토지등소유자**”란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

▪ 조합을 설립하기 위해서는 정비구역 지정·고시 후, 조합설립을 위한 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 함)를 구성하여 시장·군수등의 승인을 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항).

토지등소유자 동의

▪ 추진위원회를 구성하려면 다음의 사항에 대해 토지등소유자 과반수의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항).

▹ 추진위원회 위원장(이하 "추진위원장"이라 함)을 포함한 5명 이상의 추진위원회 위원(이하 "추진위원"이라 함)

▹ 「도시 및 주거환경정비법」 제34조제1항에 따른 운영규정

▪ 토지등소유자의 동의를 받으려는 경우에는 정비사업 조합설립추진위원회 구성 동의서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제4호서식)에 운영규정(안)을 첨부하여 동의를 받고, 다음의 사항을 설명·고지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제6항, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제25조제4항, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제7조제2항 및 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제2조제4항).

▹ 동의를 받으려는 사항 및 목적

▹ 동의로 인해 의제되는 사항

▹ 동의의 철회 또는 반대의사 표시의 절차 및 방법

▪ 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 조합의 설립에 동의한 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제2항 본문).

▹ 다만, 조합설립인가 신청 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회

동의자의 경우에는 그렇지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제3항 단서).

추진위원회 승인 신청

▪ 추진위원회를 구성하여 승인신청을 하려면 다음의 서류(전자문서를 포함)를 시장·군수등에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제7조제1항).

- 조합설립추진위원회 승인신청서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제3호서식)
- 토지등소유자의 명부
- 토지등소유자의 동의서
- 추진위원장 및 추진위원의 주소 및 성명
- 추진위원 선정을 증명하는 서류

> ※ "토지등소유자 동의방법" 더 알아보기

조합설립추진위원회 조직

추진위원회 구성원

▪ 추진위원회 구성은 다음의 기준에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제33조제1항 및 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제2조제2항)

- 추진위원장 1명과 감사를 둘 것
- 부위원장을 둘 수 있음
- 추진위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 토지등소유자가 50명 이하인 경우에는 추진위원을 5명으로 하며 추진위원이 100명을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1 범위에서 100명 이상으로 할 수 있음

추진위원의 결격사유

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 추진위원이 될 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제33조제5항 및 제43조제1항).

- 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
- 파산선고를 받고 복권되지 않은 자
- 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 않은 자
- 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
- 「도시 및 주거환경정비법」을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 않은 자
- 조합설립 인가권자에 해당하는 지방자치단체의 장, 지방의회의원 또는 그 배우자·직계존속·직계비속

▪ 추진위원이 위의 결격사유에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자였음이 판명된 때에는 당연 퇴임하며, 퇴임된 추진위원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제33조제5항 및

제43조제2항·제3항).

※ **정비사업 공공지원**

Q. 재개발사업조합을 설립하기 위해 조합설립추진위원회를 구성해야 한다고 하는데, 무엇부터 준비해야 하는지 너무 어렵고 막막하네요. 도움을 받을 수 있는 방법은 없을까요?

A. 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를㏘위해 시·도 조례로 정하는 정비사업에 대해 사업시행 과정을 지원하고 있습니다. 또한, 한국토지주택공사 등의 기관에 공공지원을 위탁하기도 하는데요(「도시 및 주거환경정비법」 제118조제1항).

정비사업을 공공지원하는 시장·군수등 및 공공지원을 위탁받은 자(이하 "위탁지원자"라 함)는 다음의 업무를 수행합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제118조제2항).

1. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성
2. 정비사업전문관리업자의 선정(위탁지원자는 선정을 위한 지원만 해당)
3. 설계자 및 시공자 선정 방법 등
4. 세입자의 주거 및 이주 대책(이주 거부에 따른 협의 대책을 포함) 수립
5. 관리처분계획 수립
6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

※ 공공지원의 시행을 위한 방법과 절차, 기준 및 도시·주거환경정비기금의 지원, 시공자 선정 시기 등에 필요한 사항은 각 시·도조례에서 확인할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제118조제6항).

2.1.2. 조합설립추진위원회 운영

조합설립추진위원회 기능

추친위원회의 업무

▪ 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 함)는 다음의 업무를 수행할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제32조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제26조).

- 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
- 설계자의 선정 및 변경
- 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
- 조합설립인가를 받기 위한 준비업무
- 추진위원회 운영규정의 작성
- 토지등소유자의 동의서의 접수
- 조합의 설립을 위한 창립총회의 개최

- 조합 정관의 초안 작성
- 그 밖에 추진위원회 운영규정으로 정하는 업무

> ※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

▪ 추진위원회는 위 규정에 따라 수행하는 업무의 내용이 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 발생시키는 경우로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」으로 정하는 사항에 대해서는 그 업무를 수행하기 전에 「도시 및 주거환경정비법 시행령」으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제32조제4항).

> ※ "토지등소유자 동의방법" 더 알아보기

정비사업전문관리업자 선정

▪ 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하려는 경우에는 추진위원회 승인을 받은 후 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우만 해당)의 방법으로 선정해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제32조제2항).

조합설립추진위원회 운영방법

운영원칙

▪ 추진위원회는 「도시 및 주거환경정비법」·관계법령, 운영규정 및 관련 행정기관의 처분을 준수하여 운영되어야 하며, 그 업무를 추진함에 있어 사업시행구역안의 토지등소유자의 의견을 충분히 수렴해야 합니다(「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제4조제1항).

▪ 추진위원회는 추진위원회 설립승인 후에 위원장 및 감사를 변경하려는 경우 시장·군수등의 승인을 받아야 하며, 그 밖의 경우 시장·군수등에게 신고해야 합니다(「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제4조제2항).

추진위원의 교체·해임

▪ 토지등소유자는 추진위원회의 운영규정에 따라 추진위원회에 추진위원의 교체 및 해임을 요구할 수 있으며, 교체 및 해임 절차는 운영규정에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제33조제3항 전단 및 제4항).

▪ 추진위원장이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 않은 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 변호사·회계사·기술사 등으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제41조제1항의 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 추진위원의 업무를 대행하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제33조제3항 후단 및 제41조제5항 단서).

운영경비

▪ 토지등소유자는 추진위원회의 운영에 필요한 경비를 운영규정에 따라 납부해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제34조제2항).

추진위원회 해산

▪ 추진위원회는 조합설립인가일까지 업무를 수행할 수 있으며, 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 추진위원회는 해산합니다(「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제5조제1항).

▪ 추진위원회는 수행한 업무를 조합 총회에 보고해야 하고, 그 업무와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄승계합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제34조제3항 및 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제5조제2항).

▪ 추진위원회는 조합설립인가 전 추진위원회를 해산하려는 경우 추진위원회 동의자 3분의 2 이상 또는 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 시장·군수등에게 신고하여 해산할 수 있습니다(「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제5조제3항).

2.1.3. 창립총회 및 조합설립인가

조합의 설립

조합설립

▪ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함), 한국토지주택공사, 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제1항 본문).

- 「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 조합을 설립하지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제1항 단서).

> ※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

▪ 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 함, 「도시 및 주거환경정비법」 제31조제4항 전단에 따라 추진위원회를 구성하지 않는 경우에는 토지등소유자를 말함)는 조합을 설립하려면 시장·군수등의 인가를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제2항).

토지등소유자의 동의

▪ 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제2항).

▪ 토지등소유자의 동의를 받으려는 경우에는 조합설립 동의서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제6호서식)에 다음의 사항을 포함하여 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제30조제1항·제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제8조제3항).

- 건설되는 건축물의 설계의 개요
- 공사비 등 정비사업비용에 드는 비용(이하 "정비사업비"라 함)

- 정비사업비의 분담기준
- 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항
- 조합 정관

> ※ 조합의 정관에 기재해야 하는 사항에 대한 자세한 내용은 「도시 및 주거환경정비법」 제40조제1항에서 확인할 수 있습니다.

▪ 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 다음의 정보를 토지등소유자에게 제공해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제10항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제32조).

- 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
- 그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도 조례로 정하는 정보

> ※ "토지등소유자 동의방법" 더 알아보기

조합설립인가 신청

▪ 추진위원회는 조합의 설립인가를 신청하려면 다음의 서류(전자문서를 포함)를 시장·군수등에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제8조제1항·제2항제1호).

- 조합설립 인가신청서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제5호서식)
- 정관
- 조합원 명부 및 해당 조합원의 자격을 증명하는 서류
- 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 기재한 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류
- 창립총회 회의록 및 창립총회참석자 연명부
- 토지·건축물 또는 지상권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서
- 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류
- 건축계획(주택을 건축하는 경우에는 주택건설예정세대수를 포함), 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의자, 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서

조합설립을 위한 창립총회 개최

창립총회 개최

▪ 추진위원회(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제7항 전단에 따라 추진위원회를 구성하지 않는 경우에는 토지등소유자를 말함)는 토지등소유자의 동의를 받은 후 조합설립인가를 신청하기 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제32조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제1항).

▪ 창립총회에서는 다음의 업무를 처리합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제4항).

- 조합 정관의 확정
- 조합임원의 선임
- 대의원의 선임
- 그 밖에 필요한 사항으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제2항에 따라 사전에 통지한 사항

※ 다만, 조합임원 및 대의원의 선임은 정관에서 정하는 바에 따라 선출합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제5항 단서).

창립총회 소집

▪ 추진위원회(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제7항 전단에 따라 추진위원회를 구성하지 않는 경우에는 조합설립을 추진하는 토지등소유자의 대표자를 말함)는 창립총회 14일 전까지 회의목적·안건·일시·장소·참석자격 및 구비사항 등을 인터넷 홈페이지를 통해 공개하고, 토지등소유자에게 등기우편으로 발송·통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제2항).

▪ 창립총회는 추진위원장(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제7항 전단에 따라 추진위원회를 구성하지 않는 경우에는 토지등소유자의 대표자를 말함)의 직권 또는 토지등소유자 5분의 1 이상의 요구로 추진위원장이 소집합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제3항 본문).

- 다만, 토지등소유자 5분의 1 이상의 소집요구에도 불구하고 추진위원장이 2주 이상 소집요구에 응하지 않는 경우에는 소집요구한 자의 대표가 소집할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제3항 단서).

의사결정

▪ 창립총회의 의사결정은 토지등소유자의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제5항 본문).

> **※ 조합설립인가 사항의 변경**
>
> Q. 조합설립인가 사항을 변경하는 경우에는 어떤 절차를 거쳐야 하나요?
>
> A. 설립된 조합이 인가받은 사항을 변경하려는 때에는 총회에서 조합원의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하고, 변경내용을 증명하는 서류를 제출하여 시장·군수등의 인가를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제5항 본문 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제8조). 다만, 조합의 명칭, 정비사업비의 변경과 같은 경미한 사항을 변경하는 경우에는 신고만 하면 됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제5항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제31조).
>
> 그리고 조합이 정관 중 일정한 사항을 변경하는 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결합니다. 자세한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제40조제3항에서 확인할 수 있습니다.

조합의 성립

설립등기

▪ 조합은 법인으로서, 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 다음의 사항을 등기하는 때에 성립합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제38조제1항·제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제36조).

- 설립목적

- 조합의 명칭
- 주된 사무소의 소재지
- 설립인가일
- 임원의 성명 및 주소
- 임원의 대표권을 제한하는 경우에는 그 내용
- 전문조합관리인을 선정한 경우에는 그 성명 및 주소

조합의 명칭

- 조합은 명칭에 "정비사업조합"이라는 문자를 사용해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제38조제3항).

2.1.4. 조합의 구성

조합원

조합원의 자격

- 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말하며, 사업시행자가 토지주택공사등인 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제72조에 따른 분양신청을 할 수 있는 자를 말함)은 토지등소유자로 하되, 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제39조제1항 본문).

1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때
2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때
   - 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 않은 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 않는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우만 해당)를 제외하고는 1세대로 봅니다.
3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 토지주택공사등 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말함) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

> ※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

투기과열지구에서 조합원의 자격

- 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구로 지정된 지역에서 재개발사업을 시행하는 경우에는 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여, 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외)한 자는 조합원이 될 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제39조제2항 각 호 외의 부분 본문).
  - 사업시행자는 위 규정에 따라 조합원의 자격을 취득할 수 없는 경우 정비사업의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리를

취득한 자에게 손실보상을 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제39조제3항).

▪ 다만, 양도인이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 조합원이 될 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제39조제2항 단서, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제37조제1항 및 제3항제3호부터 제7호까지).

▹ 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말함)의 근무상 또는 생업상의 사정이나 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우만 해당)·취학·결혼으로 세대원이 모두 해당 사업구역에 위치하지 않은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군으로 이전하는 경우

▹ 상속으로 취득한 주택으로 세대원 모두 이전하는 경우

▹ 세대원 모두 해외로 이주하거나 세대원 모두 2년 이상 해외에 체류하려는 경우

▹ 1세대(위 2.에 따라 1세대에 속하는 때를 말함) 1주택자로서 양도하는 주택에 대한 소유기간 및 거주기간이 다음의 구분에 따른 기간 이상인 경우

① 소유기간: 10년

② 거주기간(「주민등록법」 제7조에 따른 주민등록표를 기준으로 하며, 소유자가 거주하지 않고 소유자의 배우자나 직계존비속이 해당 주택에 거주한 경우에는 그 기간을 합산함): 5년

▹ 그 밖에 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

① 착공일부터 3년 이상 준공되지 않은 재개발사업 토지를 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우

② 법률 제7056호 도시및주거환경정비법 일부개정법률 부칙 제2항에 따른 토지등소유자로부터 상속·이혼으로 인해 토지 또는 건축물을 소유한 자

③ 국가·지방자치단체 및 금융기관에 대한 채무를 이행하지 못해 재개발사업의 토지 또는 건축물이 경매 또는 공매되는 경우

④ 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구로 지정되기 전에 건축물 또는 토지를 양도하기 위한 계약(계약금 지급 내역 등으로 계약일을 확인할 수 있는 경우만 해당)을 체결하고, 투기과열지구로 지정된 날부터 60일 이내에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 부동산 거래의 신고를 한 경우

※ ① 및 ③의 경우는 2020년 9월 24일 이후 재개발사업의 토지 또는 건축물을 양도하는 경우부터 적용합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」(대통령령 제30797호, 2020. 6. 23. 개정, 2020. 9. 24. 시행) 부칙 제2조).

▹ 투기과열지구로 지정되기 전에 재개발사업·재건축사업의 토지를 거래하기 위해 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따라 토지거래에 대한 허가(변경허가를 포함하며, 이하 "토지거래허가"라 함)를 신청한 경우로서 투기과열지구로 지정된 이후 토지를 양도하기 위한 계약(해당 신청에 대한 토지거래허가에 따라 계약을 체결한 경우로서 계약금 지급 내역 등으로 계약일을 확인할 수 있는 경우로 한정함)을 체결한 경우

※ 위 사항은 2025년 10월 16일부터 2026년 2월 3일 전까지의 기간 동안 투기과열지구로 지정된 지역에 대해서도 적용합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」(대통령령 제36073호, 2026. 2. 3. 개정) 부칙 제2조 참조).

조합의 임원

임원의 종류 및 수

▪ 조합은 조합원으로서 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 소유한 자[하나의 건축물 또는 토지의 소유권을 다른 사람과 공유한 경우에는 가장 많은 지분을 소유(2인 이상의 공유자가 가장 많은 지분을 소유한 경우를 포함)한 경우로

한정] 중에서 ① 조합장 1명, ② 이사, ③ 감사를 임원으로 둡니다(「도시 및 주거환경정비법」 제41조제1항).

▪ 이사의 수는 3명 이상(토지등소유자의 수가 100인을 초과하는 경우에는 이사의 수를 5명 이상), 감사의 수는 1명 이상 3명 이하의 범위에서 정관으로 정합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제41조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제40조).

임원의 임기

▪ 조합임원의 임기는 3년 이하의 범위에서 정관으로 정하되, 연임할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제41조제4항).

임원의 선출

▪ 조합은 총회 의결을 거쳐 조합임원의 선출에 관한 선거관리를 「선거관리위원회법」 제3조에 따라 선거관리위원회에 위탁할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제41조제3항).

▪ 조합임원의 선출방법 등은 정관으로 정하되, 시장·군수등은 조합임원이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 않은 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 전문조합관리인을 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제41조제5항).

> ※ 전문조합관리인의 자격 및 산정 등에 관한 자세한 사항은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제41조에서 확인할 수 있습니다.

임원의 직무

▪ 조합장은 조합을 대표하고, 그 사무를 총괄하며, 총회 또는 대의원회의 의장이 됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제42조제1항).

▪ 조합장 또는 이사가 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관련된 경우에는 감사가 조합을 대표합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제42조제3항).

▪ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제42조제4항).

조합임원의 결격사유 및 해임

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 조합의 임원이 될 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제43조제1항).

- 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
- 파산선고를 받고 복권되지 않은 자
- 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 않은 자
- 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
- 「도시 및 주거환경정비법」을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 않은 자
- 조합설립 인가권자에 해당하는 지방자치단체의 장, 지방의회의원 또는 그 배우자·직계존속·직계비속

▪ 조합임원이 위의 결격사유에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자였음이 판명된 때에는 당연 퇴임하며,

퇴임된 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제43조제2항 및 제3항).

▪ 조합임원의 해임은 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제43조제4항 전단).

※ **조합임원의 공무원 의제(擬制)**

Q. 재개발사업을 위해 조합임원이 공사업자로부터 뇌물을 받은 경우 조합임원은 어떤 처벌을 받게 되나요?

A. 조합임원 뿐 아니라 정비사업과 관련된 추진위원장·조합임원·청산인·전문조합관리인 및 정비사업전문관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말함)·직원 및 위탁지원자는 직무와 관련하여 뇌물을 받은 경우에는 공무원으로 의제되어 이에 따라 처벌을 받게 됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제134조 및 「형법」 제129조).

이는 정비사업과 관련된 각종 비리행위로 인한 심각한 분쟁과 피해를 방지하기 위해서는 정비사업과 관련된 자들에 대한 규제 강화가 필요하다는 인식에서 마련된 조치로서, 조합임원 등은 뇌물에 관한 죄의 적용에 있어서 공무원으로 본다는 규정을 마련하고 있습니다(대법원 2006. 5. 25. 선고 2006도1146 판결 참조).

2.1.5. 조합의 운영

조합원 총회

총회 설치

▪ 조합에는 조합원으로 구성되는 총회를 둡니다(「도시 및 주거환경정비법」 제44조제1항).

총회 소집

▪ 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집하며, 조합원 또는 대의원의 요구로 총회를 소집하는 경우 조합은 소집을 요구하는 자가 본인인지 여부를 다음의 기준에 따라 정관으로 정하는 방법으로 확인해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제44조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제41조의2).

- 총회의 소집을 요구하는 조합원 또는 대의원은 요구서에 성명을 적고 서명 또는 지장날인을 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부할 것
- 위에도 불구하고 총회의 소집을 요구하는 조합원 또는 대의원이 해외에 장기체류하는 등 불가피한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 해당 조합원 또는 대의원의 인감도장을 찍은 요구서에 해당 인감증명서를 첨부할 것

▪ 조합임원의 사임, 해임 또는 임기만료 후 6개월 이상 조합임원이 선임되지 않은 경우에는 시장·군수등이 조합임원 선출을 위한 총회를 소집할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제44조제3항).

▪ 총회를 소집하려는 자는 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적·안건·일시 및 장소와 「도시 및 주거환경정비법」 제45조제5항·제6항 및 제8항에 따른 서면의결권의 행사기간 및 장소 등 서면의결권 행사에 필요한 사항을 정하여 조합원에게 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제44조제4항).

※ 총회의 소집 절차·시기 등에 필요한 사항은 정관으로 정합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제44조제5항).

의결사항

▪ 다음의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제42조제1항).

1. 정관의 변경(경미한 사항의 변경의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우만 해당)
2. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역
4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약
5. 시공자·설계자 및 감정평가법인등(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에 따라 시장·군수가 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외)의 선정 및 변경(다만, 감정평가법인등 선정 및 변경은 총회 의결을 거쳐 시장·군수에게 위탁할 수 있음)
6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
7. 조합임원의 선임 및 해임
8. 정비사업비의 조합원별 분담내역
9. 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하되, 경미한 변경은 제외)
10. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(경미한 변경은 제외)
11. 「도시 및 주거환경정비법」 제86조의2에 따른 조합의 해산과 조합 해산 시의 회계보고
12. 「도시 및 주거환경정비법」 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함)
13. 「도시 및 주거환경정비법」 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
14. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
15. 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항
16. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
17. 정비사업비의 변경

▪ 총회의 의결사항 중 「도시 및 주거환경정비법」 또는 정관에 따라 조합원의 동의가 필요한 사항은 총회에 상정해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제2항).

의결방법

▪ 총회의 의결은 「도시 및 주거환경정비법」 또는 정관에 다른 규정이 없으면 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제3항).

▪ 위 9.와 10.의 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결하되, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 「도시 및 주거환경정비법」 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제4항).

▪ 조합원은 서면으로 의결권을 행사하거나 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대리인을 통해 의결권을 행사할 수 있으며, 서면으로 의결권을 행사하는 경우에는 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제5항).

- 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자, 직계존비속 또는 형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우
- 해외에 거주하는 조합원이 대리인을 지정하는 경우
- 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우(이 경우 법인의 대리인은 조합임원 또는 대의원으로 선임될 수 있음)

> ※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

총회 출석

▪ 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제10항 본문).

▪ 다만, 시공자의 선정을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 과반수가 직접 출석하여야 하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제10항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제42조제2항).

- 창립총회
- 시공자 선정 취소를 위한 총회
- 사업시행계획서의 작성 및 변경을 위해 개최하는 총회
- 관리처분계획의 수립 및 변경을 위해 개최하는 총회
- 정비사업비의 사용 및 변경을 위해 개최하는 총회

> ※ 그 밖에 총회의 의결방법 등에 대한 자세한 사항은 정관으로 정합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제11항).

대의원회

대의원회 설치

▪ 조합원의 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제46조제1항).

▪ 대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성하되, 조합원의 10분의 1이 100명을 넘는 경우에는 조합원의 10분의 1의 범위에서 100명 이상으로 구성할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제46조제2항).

▪ 대의원은 조합원 중에서 선출하며, 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제46조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제44조제1항).

※ 대의원의 선임 및 해임, 대의원의 수는 정관으로 정합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제44조제2항 및 제3항).

총회권한의 대행 제한

▪ 대의원회는 총회의 의결사항 중 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제43조에서 정하는 사항 외에는 총회의 권한을 대행할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제46조제4항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제43조).

대의원회 소집

▪ 대의원회는 조합장이 필요하다고 인정하는 때에 소집하되, 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 조합장은 해당일부터 14일 이내에 대의원회를 소집해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제44조제4항).

1. 정관으로 정하는 바에 따라 소집청구가 있는 때
2. 대의원의 3분의 1 이상(정관으로 달리 정한 경우에는 그에 따름)이 회의의 목적사항을 제시하여 청구하는 때

▪ 위 1.과 2.에 따라 소집청구가 있는 경우로서 조합장이 기간 내에 정당한 이유 없이 대의원회를 소집하지 않은 때에는 미리 시장·군수등의 승인을 받아 ① 감사가 지체 없이 이를 소집해야 하며, ② 감사가 소집하지 않는 때에는 위 1.과. 2.에 따라 소집을 청구한 사람의 대표가 소집합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제44조제5항).

▹ 대의원회를 소집하는 경우에는 소집주체에 따라 감사 또는 위 1.과. 2.에 따라 소집을 청구한 사람의 대표가 의장의 직무를 대행합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제44조제6항).

▪ 대의원회의 소집은 집회 7일 전까지 그 회의의 목적·안건·일시 및 장소를 기재한 서면을 대의원에게 통지하는 방법에 따르며, 이 경우 정관으로 정하는 바에 따라 대의원회의 소집내용을 공고해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제44조제7항).

의결방법

▪ 대의원회는 재적대의원 과반수의 출석과 출석대의원 과반수의 찬성으로 의결하되, 그 이상의 범위에서 정관으로 달리 정하는 경우에는 그에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제44조제8항).

▪ 대의원회는 사전에 통지한 안건만 의결할 수 있되, 사전에 통지하지 않은 안건으로서 대의원회의 회의에서 정관으로 정하는 바에 따라 채택된 안건의 경우에는 의결할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제44조제9항).

▪ 특정한 대의원의 이해와 관련된 사항에 대해서는 그 대의원은 의결권을 행사할 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제44조제10항).

2.1.6. 토지등소유자의 동의

토지등소유자의 동의방법

※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

동의가 필요한 경우

▪ 정비사업과 관련하여 토지등소유자의 동의가 필요한 경우는 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제36조제1항).

- 「도시 및 주거환경정비법」 제20조제6항제1호에 따라 정비구역등 해제의 연장을 요청하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제21조제1항제4호에 따라 정비구역의 해제에 동의하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제24조제1항에 따라 주거환경개선사업의 시행자를 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사
- 「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제26조 또는 제27조에 따라 재개발사업의 공공시행자 또는 지정개발자를 지정하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항에 따라 조합설립을 위한 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 함)를 구성하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제32조제4항에 따라 추진위원회의 업무가 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 가져오는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제35조제2항부터 제5항까지의 규정에 따라 조합을 설립하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제47조제3항에 따라 주민대표회의를 구성하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제6항에 따라 사업시행계획인가를 신청하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제58조제3항에 따라 사업시행자가 사업시행계획서를 작성하려는 경우

동의방법

▪ 토지등소유자의 동의(동의한 사항의 철회 또는 반대의 의사표시를 포함)는 서면동의서 또는 전자서명동의서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서를 말함)를 제출하는 방법으로 합니다. 이 경우 서면동의서는 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하여야 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제36조제1항).

▪ 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 시장·군수등이 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제36조제2항).

조합설립과 관련된 토지등소유자의 동의

서면동의서의 검인

▪ 서면동의서 또는 전자서명동의서(이하 "동의서"라 함)를 작성하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항 및 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 해당하는 때에는 시장·군수등이 검인(檢印) 또는 확인한 동의서를 사용해야 하며, 검인 또는 확인을 받지 않은 서면동의서 또는 전자서명동의서는 그 효력이 없습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제36조제3항).

▪ 서면동의서에 검인(檢印)을 받으려는 자는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제25조제1항 또는 제30조제2항에 따라 서면동의서에 기재할 사항을 기재한 후 관련 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 검인을 신청해야 합니다(「도시

및 주거환경정비법 시행령」 제34조제1항).

▪ 시장·군수등은 검인 신청을 받은 날부터 20일 이내에 신청인에게 검인한 서면동의서를 내주어야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제34조제3항).

전자서명동의서의 확인

▪ 전자서명동의서의 확인을 받으려는 자는 시장·군수 등에게 다음의 사항에 대한 확인을 신청해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제36조제4항).

1. 전자서명동의서의 보관 및 위조·변조 방지에 관한 사항
2. 전자서명동의서를 다음 중 어느 하나에 해당하는 방법에 따라 작성한 사실
   가. 서면동의서를 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 정보처리시스템에 따라 전자적 형태로 변환하는 방법
   나. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 정보처리시스템에 따라 전자적 형태로 작성하는 방법
3. 위 2. 나.에 따른 방법으로 작성된 전자서명동의서의 경우 동의서에 기재할 사항의 기재여부 등 형식적인 사항을 갖췄다는 사실

▪ 시장·군수등은 전자서명동의서의 확인 신청을 받은 날부터 20일 이내에 신청인에게 검인한 서면동의서를 내줘야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제34조제5항).

▪ 전자서명동의서의 본인확인은 「전자서명법」 제8조제1항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법을 따라야 합니다(ㅈ「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제34조제6항).

토지등소유자의 동의서 재사용

▪ 조합설립인가(변경인가를 포함)를 받은 후에 동의서 위조, 동의 철회, 동의율 미달 또는 동의자 수 산정방법에 관한 하자 등으로 다툼이 있는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 동의서의 유효성에 다툼이 없는 토지등소유자의 동의서를 다시 사용할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제37조제1항·제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제35조).

재사용이 가능한 경우	재사용 요건
1. 조합설립인가의 무효 또는 취소소송 중에 일부 동의서를 추가 또는 보완하여 조합설립변경인가를 신청하는 때	가. 토지등소유자에게 기존 동의서를 다시 사용할 수 있다는 취지와 반대 의사표시의 절차 및 방법을 서면으로 설명·고지할 것 나. 60일 이상의 반대의사 표시기간을 가목의 서면에 명백히 적어 부여할 것
2. 법원의 판결로 조합설립인가의 무효 또는 취소가 확정되어 조합설립인가를 다시 신청하는 때	가. 토지등소유자에게 기존 동의서를 다시 사용할 수 있다는 취지와 반대의사 표시의 절차 및 방법을 서면으로 설명·고지할 것 나. 90일 이상의 반대의사 표시기간을 가목의 서면에 명백히 적어 부여할 것 다. 정비구역, 조합정관, 정비사업비, 개인별 추정분담금, 신축되는 건축물의 연면적 등 정비사업의 변경내용을 가.의 서면에 포함할 것 라. 다음의 변경의 범위가 모두 100분의 10 미만일 것 1) 정비구역 면적의 변경 2) 정비사업비의 증가(생산자물가상승률분 및 「도시 및 주거환경정비법」 제73조에 따른 현금청산 금액은 제외) 3) 신축되는 건축물의 연면적 변경 마. 조합설립인가의 무효 또는 취소가 확정된 조합과 새롭게 설립하려는 조합이 추진하려는 정비사업의 목적과 방식이 동일할 것 바. 조합설립의 무효 또는 취소가 확정된 날부터 3년 내에 새로운 조합을 설립하기 위한 창립총회를 개최할 것

동의자수 산정

산정 방법

▪ 토지등소유자(토지면적에 관한 동의자 수를 산정하는 경우에는 토지소유자를 말함)의 동의는 다음의 기준에 따라 산정합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제1항).

1. 1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유할 때에는 해당 토지 또는 건축물의 토지등소유자의 4분의 3이상의 동의를 받아 이를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것
2. 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자와 해당 토지의 지상권자를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것
3. 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것

▹ 다만, 재개발사업으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을

시행하는 경우 토지등소유자가 정비구역 지정 후에 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물에 대해서는 정비구역 지정 당시의 토지 또는 건축물의 소유자를 토지등소유자의 수에 포함하여 산정하되, 이 경우 동의 여부는 이를 취득한 토지등소유자에 따릅니다.

4. 둘 이상의 토지 또는 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

5. 추진위원회의 구성 또는 조합의 설립에 동의한 자로부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 추진위원회의 구성 또는 조합의 설립에 동의한 것으로 볼 것

6. 토지건물등기사항증명서, 건물등기사항증명서, 토지대장 또는 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수 또는 공유자 수에서 제외할 것

7. 국·공유지에 대해서는 그 재산관리청 각각을 토지등소유자로 산정할 것(재산관리청이 동의 요청을 받은 날부터 30일 이내에 동의 여부를 표시하지 않으면 동의한 것으로 봄)

동의의 철회 또는 반대

철회 등의 방법

▪ 동의의 철회 또는 반대의사 표시의 시기는 다음의 기준에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제2항).

1. 동의의 철회 또는 반대의사의 표시는 해당 동의에 따른 인·허가 등을 신청하기 전까지 할 수 있습니다.

2. 위 1.에도 불구하고 다음의 동의는 최초로 동의한 날부터 30일까지만 철회할 수 있습니다. 다만, 아래 ②의 동의는 최초로 동의한 날부터 30일이 지나지 않은 경우에도 「도시 및 주거환경정비법」 제32조제3항에 따른 조합설립을 위한 창립총회 후에는 철회할 수 없습니다.

① 「도시 및 주거환경정비법」 제21조제1항제4호에 따른 정비구역의 해제에 대한 동의

② 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합설립에 대한 동의(동의 후 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제30조제2항에서 정하는 사항이 변경되지 않은 경우만 해당)

▪ 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 하려는 토지등소유자는 철회서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 동의의 상대방 및 시장·군수등에게 내용증명의 방법으로 발송해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제3항 전단).

▸ 이 경우 시장·군수등이 철회서를 받은 때에는 지체 없이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제3항 후단).

▪ 동의의 철회나 반대의 의사표시는 철회서가 동의의 상대방에게 도달한 때 또는 시장·군수등이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제4항).

2.2. 조합 외의 자가 시행하는 경우

2.2.1. 주민대표회의

주민대표회의 구성·승인

주민대표회의 구성

▪ 토지등소유자가 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 함), 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하

"토지주택공사등"이라 함)의 사업시행을 원하는 경우에는 정비구역 지정·고시 후 주민대표기구(이하 “주민대표회의”라 함)를 구성해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제47조제1항 본문).

- 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제4항에 따라 협약등이 체결된 경우에는 정비구역 지정·고시 이전에 주민대표회의를 구성할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제47조제1항 단서).

- 주민대표회의는 위원장을 포함하여 5명 이상 25명 이하로 구성하되, 위원장과 부위원장 각 1명과 1명 이상 3명 이하의 감사를 둡니다(「도시 및 주거환경정비법」 제47조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제45조제1항).

> ※ “**재개발사업의 토지등소유자**”란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

토지등소유자의 동의

- 주민대표회의를 구성하려면 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제47조제3항).

- 주민대표회의의 구성에 동의한 자는 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항제8호 후단에 따른 사업시행자의 지정에 동의한 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제47조제4항 본문).

  - 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그렇지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제47조제4항 단서).

> ※ “토지등소유자 동의방법” 더 알아보기

주민대표회의 승인 신청

- 토지등소유자는 주민대표회의의 승인을 받으려면 다음의 서류(전자문서를 포함)를 시장·군수등에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제47조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조).

  - 주민대표회의 승인신청서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제7호서식)
  - 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제45조제4항에 따라 주민대표회의가 정하는 운영규정
  - 토지등소유자의 주민대표회의 구성 동의서
  - 주민대표회의 위원장·부위원장 및 감사의 주소 및 성명
  - 주민대표회의 위원장·부위원장 및 감사의 선임을 증명하는 서류
  - 토지등소유자의 명부

주민대표회의 운영

의견제시

- 주민대표회의 또는 세입자(상가세입자를 포함)는 사업시행자가 다음의 사항에 관하여 「도시 및 주거환경정비법」

제53조에 따른 시행규정을 정하는 때에 의견을 제시할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제47조제5항 전단 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제45조제2항).

1. 건축물의 철거
2. 주민의 이주(세입자의 퇴거에 관한 사항을 포함)
3. 토지 및 건축물의 보상(세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항을 포함)
4. 정비사업비의 부담
5. 세입자에 대한 임대주택의 공급 및 입주자격
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제29조제7항에 따른 시공자의 추천
7. 다음의 변경에 관한 사항
   - 「도시 및 주거환경정비법」 제47조제5항제1호에 따른 건축물의 철거
   - 「도시 및 주거환경정비법」 제47조제5항제2호에 따른 주민의 이주(세입자의 퇴거에 관한 사항을 포함)
   - 「도시 및 주거환경정비법」 제47조제5항제3호에 따른 토지 및 건축물의 보상(세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항을 포함)
   - 「도시 및 주거환경정비법」 제47조제5항제4호에 따른 정비사업비의 부담
8. 관리처분계획 및 청산에 관한 사항(「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호부터 제3호까지의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업은 제외함)
9. 위 8.에 따른 사항의 변경에 관한 사항

운영 지원

▪ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 주민대표회의의 운영에 필요한 경비의 일부를 해당 정비사업비에서 지원할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제45조제3항).

운영방법 등의 결정

▪ 주민대표회의의 위원의 선출·교체 및 해임, 운영방법, 운영비용의 조달 그 밖에 주민대표회의의 운영에 필요한 사항은 주민대표회의가 정합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제45조제4항).

2.2.2. 토지등소유자 전체회의

토지등소유자 전체회의 구성

토지등소유자 전체회의 의결 사항

▪ 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자 전원으로 구성되는 회의(이하 "토지등소유자 전체회의"라 함)의 의결을 거쳐야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제48조제1항).

- 시행규정의 확정 및 변경
- 정비사업비의 사용 및 변경
- 정비사업전문관리업자와의 계약 등 토지등소유자의 부담이 될 계약

- 시공자의 선정 및 변경
- 정비사업비의 토지등소유자별 분담내역
- 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 경미한 변경은 제외)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(경미한 변경은 제외)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함)과 조합 해산 시의 회계보고
- 「도시 및 주거환경정비법」 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
- 그 밖에 토지등소유자에게 부담이 되는 것으로 시행규정으로 정하는 사항

> ※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

토지등소유자 전체회의 소집

▪ 토지등소유자 전체회의는 사업시행자가 직권으로 소집하거나 토지등소유자 5분의 1 이상의 요구로 사업시행자가 소집합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제48조제2항).

▪ 토지등소유자 전체회의의 소집 절차·시기 등에 필요한 사항은 시행규정으로 정합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제48조제3항 및 제44조제5항).

> ※ 시행규정은 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장, 한국토지주택공사, 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사 또는 신탁업자가 단독으로 정비사업을 시행하는 경우에 작성해야 하며, 시행규정에서 정해야 하는 내용은 「도시 및 주거환경정비법」 제53조에서 확인할 수 있습니다.

토지등소유자 전체회의 의결방법

▪ 토지등소유자 전체회의의 의결은 「도시 및 주거환경정비법」 또는 시행규정에 다른 규정이 없으면 토지등소유자 과반수의 출석과 출석 토지등소유자의 과반수 찬성으로 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제48조제3항 및 제45조제3항).

▪ 다음의 경우에는 토지등소유자 과반수의 찬성으로 의결합니다. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외) 이상 늘어나는 경우에는 토지등소유자 3분의 2 이상의 찬성으로 의결해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제48조제3항, 제45조제1항제9호·제10호 및 제4항).

- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 경미한 변경은 제외)

▸ 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(경미한 변경은 제외)

▪ 토지등소유자 전체회의의 의결은 토지등소유자의 100분의 10 이상이 직접 출석해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제48조제3항 및 제45조제10항 본문).

▸ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자 전체회의의 경우에는 토지등소유자의 100분의 20 이상이 직접 출석해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제48조제3항, 제45조제10항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제42조제2항).

1. 사업시행계획서의 작성 및 변경을 위해 개최하는 토지등소유자 전체회의
2. 관리처분계획의 수립 및 변경을 위해 개최하는 토지등소유자 전체회의
3. 정비사업비의 사용 및 변경을 위해 개최하는 토지등소유자 전체회의

▪ 토지등소유자 전체회의의 의결방법 등에 필요한 사항은 정관으로 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제48조제3항 및 제45조제11항).

2.3. 시공자 선정

2.3.1. 시공자 선정 방법

선정 시기 및 방법

조합의 시공자 선정

▪ 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 일반경쟁 또는 지명경쟁의 방법으로 건설업자 또는 건설업자로 보는 등록사업자(이하 "건설업자등"이라 함)를 시공자로 선정해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제4항 본문 및 「정비사업 계약업무 처리기준」 제26조제1항).

▸ 지명경쟁에 의한 입찰에 부치려는 때에는 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 하며, 대의원회의 의결을 거쳐야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제27조제1항 및 제2항).

▪ 일반경쟁입찰이 미 응찰 또는 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우에는 총회, 토지등소유자 전체회의 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회가 자치적으로 정한 규약(「도시 및 주거환경정비법」 제53조에 따른 시행규정을 포함함)에 따른 총회 조직(이하 "총회등"이라 함)의 의결을 거쳐 수의계약의 방법으로 시공자를 선정할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제4항 본문 및 「정비사업 계약업무 처리기준」 제26조제2항).

▪ 다만, 조합원이 100인 이하인 정비사업은 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제4항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제24조제3항).

조합 외의 시공자 선정 및 추천

▪ 조합 외에 토지등소유자, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 함), 한국토지주택공사, 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 "토지주택공사등"이라 함)가 정비사업을 시행하는 경우에는 다음의 구분에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제5항 및 제6항).

구분	선정주체	시기	방법
1.	토지등소유자가 「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항제2호에 따라 재개발사업을 시행하는 경우	사업시행계획인가 후	토지등소유자가 자치적으로 정한 규약에 따라 선정
2.	① 시장·군수등이 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항 및 제27조제1항에 따라 직접 정비사업을 시행하는 경우 ② 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우	사업시행자 지정·고시 후	경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 선정

※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

▪ 위 2.에 따라 시공자를 선정하는 경우 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의는 다음의 요건을 모두 갖춘 경쟁입찰이나 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우만 해당)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제7항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제24조제4항).

가. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것

나. 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 1회 이상 위 가.의 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장 설명회를 개최할 것

다. 해당 지역 주민을 대상으로 합동홍보설명회를 개최할 것

라. 토지등소유자를 대상으로 제출된 입찰서에 대한 투표를 실시하고 그 결과를 반영할 것

▪ 조합은 시공자 선정을 위한 입찰에 참가하는 건설업자 또는 등록사업자가 토지등소유자에게 시공에 관한 정보를 제공할 수 있도록 합동설명회를 2회 이상 개최해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제8항).

▪ 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의가 시공자를 추천한 경우 사업시행자는 추천받은 자를 시공자로 선정해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제10항 전단).

입찰절차

입찰공고

▪ 조합등, 토지주택공사등 또는 신탁업자[이하 "사업시행자등"이라 함]는 시공자 선정을 위해 입찰에 부치려는 때에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 공고해야 합니다(「정비사업 계약업무처리기준」 제28조 본문 및 제2조제1호의2).

▪ 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 전자조달시스템과 일간신문에 공고하는 것 외에 현장설명회 개최일로부터 7일

전까지 내용증명우편으로 통지해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제28조 단서).

> ※ 입찰공고 등에 포함해야 하는 사항은 「정비사업 계약업무 처리기준」 제29조제1항에서 확인할 수 있습니다.

준수사항

▪ 사업시행자등은 건설업자등에게 이사비, 이주비, 이주촉진비, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 요청해서는 안 됩니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제29조제2항).

▪ 사업시행자등은 건설업자등이 설계를 제안하는 경우 제출하는 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 시공 내역의 적정성을 검토해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제29조제3항).

현장설명회 개최

▪ 사업시행자등은 입찰서 제출마감일 20일 전까지 현장설명회를 개최해야 하며, 비용산출내역서 및 물량산출내역서 등을 제출해야 하는 내역입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 45일 전까지 현장설명회를 개최해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제31조제1항).

입찰서의 접수 및 개봉

▪ 사업시행자등은 전자조달시스템을 통해 입찰서를 접수해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제32조 본문 및 제22조제1항).

▪ 전자조달시스템에 접수한 입찰서 이외의 입찰 부속서류는 밀봉된 상태로 접수해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제32조 본문 및 제22조제2항).

▪ 입찰 부속서류를 개봉하는 경우에는 부속서류를 제출한 입찰참여자의 대표(대리인을 지정한 경우에는 그 대리인을 말함)와 사업시행자등의 임원 등 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제32조 본문 및 제22조제3항).

▪ 사업시행자등은 입찰 부속서류 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제32조 본문 및 제22조제4항).

▪ 다만, 사업참여제안서를 제출하는 경우에는 사업참여제안서에 다음의 내용이 포함되어야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제32조 단서).

- 건설업자등의 재무상태 및 시공능력에 관한 사항
- 설계개요, 세대구성 등 사업개요에 관한 사항
- 물가변동 등 공사비 변동 기준에 관한 사항
- 제안하는 마감자재의 규격·성능에 관한 사항

총회에 상정할 건설업자등 선정

대의원회의 의결

▪ 조합은 제출된 입찰서를 모두 대의원회에 상정해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제33조제1항).

▪ 대의원회는 총회에 상정할 6인 이상의 건설업자등을 선정해야 하며, 입찰에 참가한 건설업자등이 6인 미만인 때에는 모두 총회에 상정해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제33조제2항).

▪ 위 규정에 따른 건설업자등의 선정은 대의원회 재적의원 과반수가 직접 참여한 회의에서 비밀투표의 방법으로 의결해야 하며, 서면결의서 또는 대리인을 통한 투표는 인정하지 않습니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제33조제3항).

▪ 조합은 위 내용에 따라 총회에 상정될 건설업자등이 결정된 때에는 토지등소유자에게 이를 통지해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제33조제4항).

합동설명회 개최

▪ 사업시행자등은 입찰공고에 따른 입찰마감일 다음날부터 시공자 선정을 위한 총회 개최일까지의 기간 동안 건설업자등의 합동설명회를 2회 이상 개최해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제8항, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제6조의2제1항 및 「정비사업 계약업무 처리기준」 제34조제1항 전단 참조).

▪ 사업시행자등은 합동설명회를 개최할 때에는 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제9항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제6조의2제2항).

▪ 사업시행자등은 합동홍보설명회(최초 합동설명회를 말함) 개최 이후 건설업자등의 신청을 받아 정비구역 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공하거나 건설업자등이 공동으로 마련해 한시적으로 제공하고자 하는 공간 1개소를 홍보공간으로 지정할 수 있습니(「정비사업 계약업무 처리기준」 제34조제4항 전단).

▹ 이 경우 건설업자등은 사업시행자등이 제공하는 홍보공간에서는 토지등소유자에게 홍보할 수 있습니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제34조제4항 후단).

시공자의 선정

총회의 의결

▪ 총회는 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 시공자를 선정합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제5호 및 제3항).

▪ 총회등은 조합원 또는 토지등소유자(이하 "조합원 등"이라 함)의 과반수가 직접 출석(대리인이 참석한 때에는 직접 출석한 것으로 봄)하여 의결해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제35조제1항).

▹ 조합원등은 총회등의 직접 참석이 어려운 경우 서면 또는 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말함. 이하 같음.)으로 의결권을 행사할 수 있으나, 서면결의서 또는 전자적 방법에 따른 결의서(이하 "서면결의서등"이라 함)를 철회하고 시공자선정 총회등에 직접 출석하여 의결하지 않는 한 위의 직접 참석자에는 포함되지 않습니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제35조제2항).

▹ 서면의결권및 전자의결권 행사는 사업시행자등에서 지정한 기간·시간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제35조제3항).

▹ 사업시행자등은 조합원등의 서면의결권등의 행사를 위해 조합원 수 등을 고려하여 서면결의서등의 제출기간·시간 및 장소를 정하여 운영해야 하고, 시공자 선정을 위한 총회등의 개최 안내시 서면결의서등의 제출요령을 충분히 고지해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제35조제4항).

▪ 사업시행자등은 총회등에서 시공자 선정을 위한 투표 전에 각 건설업자등별로 조합원등들에게 설명할 수 있는 기회를 부여해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제35조제5항).

2.3.2. 시공자 계약

시공자 계약체결

계약서 작성

▪ 조합등, 토지주택공사등 또는 신탁업자[이하 “사업시행자등”이라 함]는 선정된 시공자와 계약을 체결하는 경우 공사비,

공사기간, 공사비 조정방법 및 그 밖에 필요한 사항을 기재한 계약서를 작성하여 기명날인해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제36조제1항 및 제2조제1호의2).

▪ 사업시행자(사업대행자를 포함)는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함)에 관한 사항을 포함시켜야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제11항).

계약서의 검토

▪ 사업시행자등은 기명날인하기 전에 계약서 중 다음의 사항에 대하여 정비사업지원기구에 검토를 요청할 수 있습니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제36조제2항).

1. 계약서에 포함된 도서의 종류
2. 위 1.에 따른 도서간 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

시공자 선정의 무효

▪ 사업시행자등은 선정된 시공자가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 않는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있습니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제36조제3항).

계약사항의 관리

공사비의 검증

▪ 시공자가 사업시행자등에게 공사비의 증액을 요청하는 경우에는 「정비사업 공사비 검증 기준」 제5조제1항제4호에 따른 자료를 포함하여 서면으로 요청해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제36조제4항).

▪ 공사비 검증의 절차, 수수료 등 공사비 검증에 관한 사항은 「정비사업 공사비 검증 기준」에서 정하는 바에 따릅니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제36조제5항).

▪ 사업시행자등은 공사비 검증이 완료된 경우 검증보고서를 총회에서 공개하고 공사비 증액범위 등을 의결해야 합니다(「정비사업 계약업무 처리기준」 제36조제6항).

시공보증서 제출

▪ 조합이 정비사업의 시행을 위해 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장, 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사가 아닌 자를 시공자로 선정(공동사업시행자가 시공하는 경우를 포함)한 경우 공사의 시공보증(시공자가 공사의 계약상 의무를 이행하지 못하거나 의무이행을 하지 않을 경우 보증기관에서 시공자를 대신하여 계약이행의무를 부담하거나 총 공사금액의 100분의 30 이상의 범위에서 사업시행자가 정하는 금액을 납부할 것을 보증하는 것을 말함)을 위해 그 시공자에게 다음의 어느 하나에 해당하는 보증서를 제출하게 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제82조제1항, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제73조 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제14조).

1. 「건설산업기본법」에 따른 공제조합이 발행한 보증서
2. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서
3. 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 금융기관, 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행, 「한국수출입은행법」에

따른 한국수출입은행 또는 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행이 발행한 지급보증서

4. 「보험업법」에 따른 보험사업자가 발행한 보증보험증권

3. 사업시행계획 등

3.1. 사업시행계획

3.1.1. 사업시행계획수립

사업시행계획서의 작성

사업시행계획서의 내용

▪ 사업시행자는 정비계획에 따라 다음의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제47조제2항).

· 토지이용계획(건축물배치계획을 포함)

· 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획

· 임시거주시설을 포함한 주민이주대책

· 세입자의 주거 및 이주 대책

· 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책

· 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 임대주택의 건설계획

· 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획

※ "국민주택규모"란 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 100제곱미터 이하)인 주택을 말합니다(「주택법」 제2조제6호 전단)

· 기업형임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우만 해당)

· 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획

· 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획

· 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우만 해당)

· 정비사업비

· 다음의 사항 중 시·도조례로 정하는 사항

√ 정비사업의 종류·명칭 및 시행기간

√ 정비구역의 위치 및 면적

√ 사업시행자의 성명 및 주소

√ 설계도서

√ 자금계획

√ 철거할 필요는 없으나 개·보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개·보수계획

√ 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역의 건축물 또는 공작물 등의 명세

√ 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세

√ 공동구의 설치에 관한 사항

√ 정비사업의 시행으로 「도시 및 주거환경정비법」 제97조제1항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면과 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면[한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 "토지주택공사등"이라 함)가 사업시행자인 경우만 해당]

√ 정비사업의 시행으로 「도시 및 주거환경정비법」 제97조제2항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면 및 그 정비기반시설에 대한 둘 이상의 감정평가사와 감정평가법인의 감정평가서와 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서

√ 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서

√ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따른 빗물처리계획

√ 기존주택의 철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함)

√ 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항

▪ 사업시행자가 사업시행계획서에 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택 건설계획을 포함하는 경우에는 공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준과 부대시설·복리시설의 범위, 설치기준 등에 필요한 사항은 「공공주택 특별법」 제37조에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제52조제2항).

사업시행계획인가 신청 전 절차

총회의 의결

▪ 사업시행자[특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함) 또는 토지주택공사등은 제외]는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 사업계획서의 작성에 대해 미리 총회의 의결을 거쳐야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제5항 본문).

▪ 사업시행계획서의 작성은 조합원 과반수의 찬성으로 의결합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제4항본문 및 제1항제9호).

▹ 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 「도시 및 주거환경정비법」 제73조에 따른 손실보상금액은 제외) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제4항 단서).

토지등소유자의 동의

▪ 토지등소유자가 「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항제2호에 따라 재개발사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 사업시행계획서에 대해 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제6항 본문).

※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

▪ 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제7항 본문).

다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 사업시행자는 토지등소유자의 동의를 받지 않아도 됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제8항).

※ "토지등소유자 동의방법" 더 알아보기

사업시행계획인가의 특례

용적율 완화 및 국민주택규모 주택 건설

▪ 사업시행자는 다음의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업은 제외)을 시행하는 경우 정비계획으로 정해진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 "법적상한용적률"이라 함)까지 건축할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항).

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 함)에서 시행하는 재개발사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제3호다목에 따른 준공업지역만 해당)
2. 위 1. 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업

▪ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 함)의 다음에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항 본문).

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
2. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

▪ 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 "인수자"라 함)에 공급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제55조제1항).

▪ 사업시행자는 위 규정에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 국민주택규모 주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제55조제3항).

일부 건축물의 존치 또는 리모델링

▪ 사업시행자는 일부 건축물의 존치 또는 리모델링(「주택법」 제2조제25호 또는 「건축법」 제2조제1항제10호에 따른 리모델링을 말함)에 관한 내용이 포함된 사업시행계획서를 작성하여 사업시행계획인가를 신청할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제58조제1항).

▪ 사업시행자가 위 규정에 따라 사업시행계획서를 작성하려는 경우에는 존치 또는 리모델링하는 건축물 소유자의 동의(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자가 있는 경우에는 구분소유자의 3분의 2 이상의 동의와 해당 건축물 연면적의 3분의 2 이상의 구분소유자의 동의로 함)를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제58조제3항 본문).

- 다만, 정비계획에서 존치 또는 리모델링하는 것으로 계획된 경우에는 그렇지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제58조제3항 단서).

▪ 시장·군수등은 존치 또는 리모델링하는 건축물 및 건축물이 있는 토지가 「주택법」 및 「건축법」에 따른 다음의 건축 관련 기준에 적합하지 않더라도 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제50조의 기준에 따라 사업시행계획인가를 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제58조제2항).

- 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지의 범위
- 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
- 「건축법」 제44조에 따른 대지와 도로의 관계
- 「건축법」 제46조에 따른 건축선의 지정
- 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

3.1.2. 사업시행계획인가

사업시행계획인가 신청

사업시행계획인가

▪ 사업시행자[「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함)인 경우는 제외]는 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획서에 대해 시장·군수등의 인가를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 본문).

인가 신청

▪ 사업시행자는 사업시행계획인가를 신청하려면 다음의 서류(전자문서를 포함)를 시장·군수등에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 본문, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제10조제1항 및 제2항제1호).

- 사업시행계획 인가신청서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제8호서식)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제11호에 따른 정관 등
- 총회의결서 사본

  √ 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하는 경우 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제27조에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우에는 토지등소유자의 동의서 및 토지등소유자의 명부를 첨부합니다.

- 사업시행계획서
- 인·허가등의 의제를 받으려는 경우(「도시 및 주거환경정비법」 제57조제3항) 제출해야 하는 서류
- 「도시 및 주거환경정비법」 제63조에 따른 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세서

> ※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

사업시행계획의 인가

인가결정

▪ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 사업시행계획서의 제출이 있은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제4항).

인가의 시기 조정

▪ 정비사업의 시행으로 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족하거나 주택시장이 불안정하게 되는 등 시·도조례로 정하는 사유가 발생하는 경우에는 인가를 신청한 날부터 1년을 넘지 않게 사업시행계획인가의 시기가 조정될 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제75조제1항 및 제2항).

인가 등의 고시

▪ 시장·군수등은 사업시행계획인가(시장·군수등이 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함)를 하거나 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제9항 본문).

인가사항의 변경 등

변경인가 등

▪ 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 사업시행자는 다음의 서류(전자문서를 포함)를 시장·군수등에게 제출하여 변경·중지 또는 폐지인가를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 본문, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제10조제1항 및 제2항제2호).

- 사업시행계획 변경인가신청서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제8호서식)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제11호에 따른 정관 등
- 인·허가등의 의제를 받으려는 경우(「도시 및 주거환경정비법」 제57조제3항) 제출해야 하는 서류
- 변경·중지 또는 폐지의 사유 및 내용을 설명하는 서류

※ 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사 등은 제외)는 미리 총회의 의결을 거쳐야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제5항 본문).

※ 토지등소유자가 재개발사업을 시행할 때 인가받은 사항을 변경하려는 경우에는 규약으로 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제6항 단서).

변경신고

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수등에게 신고해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제46조).

- 정비사업비를 10%의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때

  √ 다만, 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택을 건설하는 사업인 경우에는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 지원금액이 증가되지 않는 경우만 해당합니다.

- 건축물이 아닌 부대시설·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우는 제외)

- 대지면적을 10%의 범위에서 변경하는 때
- 세대수와 세대당 주거전용면적(바닥 면적에 산입되는 면적으로서 사업시행자가 공급하는 주택의 면적을 말함)을 변경하지 않고 세대당 주거전용면적의 10%의 범위에서 세대 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
- 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
- 사업시행계획인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
- 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 않는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형을 변경하는 때
- 「건축법 시행령」 제12조제3항에 해당하는 사항을 변경하는 때
- 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
- 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
- 「도시 및 주거환경정비법」 제35조제5항 본문에 따른 조합설립변경 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
- 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 때

※ 위 경미한 사항의 변경은 총회의 의결 또는 토지등소유자의 동의 및 시장·군수등의 고시를 필요로 하지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제5항 단서, 제6항 단서 및 제9항 단서).

▪ 시장·군수등은 위 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제2항).

- 시장·군수등이 20일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말함)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제3항).

3.1.3. 사업시행계획인가 효과

다른 법률의 인·허가 등 의제(擬制)

인·허가 등 의제

▪ 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말함)에는 다음의 인가·허가·결정·승인·신고·등록·협의·동의·심사·지정 또는 해제(이하 "인·허가등"이라 함)가 있는 것으로 보며, 사업시행계획인가가 고시된 때에는 다음의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제57조제1항).

- 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
- 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
- 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고 및 「건축법」 제29조에 따른 건축협의
- 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가 및 「도로법」 제61조에 따른 도로의 점용 허가
- 「사방사업법」 제20조에 따른 사방지의 지정해제
- 「농지법」 제34조에 따른 농지전용의 허가·협의 및 「농지법」 제35조에 따른 농지전용신고

- 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 「산지관리법」 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 「산림보호법」 제9조제2항제1호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가

  √ 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외합니다.

- 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 「하천법」 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 「하천법」 제50조에 따른 하천수의 사용허가
- 「수도법」 제17조에 따른 일반수도사업의 인가 및 「수도법」 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도 설치의 인가
- 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가 및 「하수도법」 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제4항에 따른 지도등의 간행 심사
- 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포등의 등록
- 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용허가
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경의 신고
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설 사업시행자의 지정 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 실시계획의 인가
- 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 및 신고
- 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 건축허가등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제1항에 따른 제조소등의 설치의 허가(제조소등은 공장건축물 또는 그 부속시설과 관계있는 것만 해당)
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2에 따른 공원조성계획의 결정
- 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제9조의2에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인

공장이 포함된 구역에서의 인·허가 등 의제

▪ 사업시행자가 공장이 포함된 구역에 대해 재개발사업의 사업시행계획인가를 받은 때에는 위의 인·허가등 외에 다음의 인·허가등이 있는 것으로 보며, 사업시행계획인가가 고시된 때에는 다음의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제57조제2항).

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제15조에 따른 공장설립등의 완료신고
- 「폐기물관리법」 제29조제2항에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또는 설치신고(변경승인 또는 변경신고를 포함)
- 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조 및 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설설치의 허가 및 신고
- 「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제25조제1항에 따른 화약류저장소 설치의 허가

의제 신청

▪ 사업시행자는 정비사업에 대해 인·허가등의 의제를 받으려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하는 때에 해당 법률이 정하는 관계 서류를 함께 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제57조제3항 본문).

▹ 다만, 사업시행계획인가를 신청한 때에 시공자가 선정되어 있지 않아 관계 서류를 제출할 수 없거나 천재지변이나 그 밖의 불가피한 사유로 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때 사업시행계획인가를 하는 경우(「도시 및 주거환경정비법」 제57조제6항)에는 시장·군수등이 정하는 기한까지 제출할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제57조제3항 단서).

수수료 등 면제

▪ 인·허가등이 의제되는 경우에는 관계 법률 또는 시·도조례에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료가 면제됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제57조제7항).

3.2. 사업시행을 위한 조치

3.2.1. 토지 수용

토지 등의 수용 또는 사용

적용대상

▪ 사업시행자는 정비구역에서 정비사업을 시행하기 위해 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제63조).

수용 또는 사용 절차

사업인정

▪ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지 등을 수용하거나 사용하기 위해서는 사업인정을 받아야 하고 그 인정받은 내용을 고시해야 합니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조제1항).

▪ 사업시행계획인가 고시[특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함)이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제9항에 따른 사업시행계획서의 고시를 말함]가 있은 때에는 위 사업인정 및 그 고시를 한 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항).

협의

▪ 사업시행인가를 받은 사업시행자는 ① 토지조서 및 물건조서를 작성하고, ② 보상계획을 공고·통지해야 하고 이를 열람할 수 있도록 해야 하며, ③ 보상액을 산정하고, ④ 토지소유자 및 관계인과의 협의 절차를 거쳐야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제65조제1항 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제26조제1항)

▪ 사업시행자는 협의를 할 때 보상협의요청서(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 별지 제6호서식)에 협의기간·협의장소 및 협의방법, 보상의 시기·방법·절차 및 금액, 계약체결에 필요한 구비서류 등의 사항을 기재하여 토지등소유자에게 통지하고, 30일 이상 협의해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제65조제1항 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제8조제1항·제3항).

▹ 사업시행자는 토지등소유자를 알 수 없거나 그 주소, 거소(居所), 그 밖에 통지할 장소를 알 수 없는 때에는 공고할 서류를 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 '시장·군수'라 함)에게 송부하여 시·군의 게시판 및 홈페이지와 사업시행자의 홈페이지에 14일 이상 게시해야 합니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제8조제2항).

※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

협의성립의 확인

▪ 사업시행자는 위의 협의가 성립되었을 때에는 사업인정고시가 된 날부터 1년 이내(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제28조제1항)에 해당 토지소유자 및 관계인의 동의를 받아야 관할 토지수용위원회에 협의 성립의 확인을 신청할 수 있으며, 협의성립이 확인되면 재결된 것으로 보아 성립된 내용에 대해 다툴 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제65조제1항 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제29조제1항·제4항).

재결

재결 신청

▪ 사업시행자와 토지등소유자 사이에 협의가 성립되지 않거나 협의를 할 수 없는 경우 사업시행자는 사업시행계획인가(변경인가를 포함)를 할 때 정한 사업시행기간 이내에 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제65조제3항 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제28조).

열람 및 의견 제시

▪ 재결신청을 받은 토지수용위원회는 지체없이 이를 공고하고, 공고한 날부터 14일 이상 관계 서류의 사본을 일반인이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제65조제1항 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제31조제1항).

▪ 토지소유자 또는 관계인은 토지수용위원회가 위의 규정에 따른 공고를 하였을 때 관계 서류의 열람기간 중에 의견을 제시할 수 있습니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제31조제2항).

재결의 효력

▪ 사업시행자가 수용 또는 사용의 개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하지 않은 경우에는 해당 토지수용위원회의 재결은 그 효력을 상실합니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제42조제1항).

▪ 다만, 대지 또는 건축물을 현물보상하는 경우에는 정비사업 준공인가 이후에도 보상금을 지급할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제65조제4항).

※ **재결에 대한 이의신청**

Q. 토지수용에 대해 재결을 한 후에도 이의가 있는 경우에는 어떻게 해야 하나요?

A. 관할 토지수용위원회의 재결에 이의가 있는 당사자는 재결서의 정본을 받은 날부터 30일 내에 해당 지방토지수용위원회를 거치거나 바로 중앙토지수용위원회에 이의를 신청할 수 있습니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조).

중앙토지수용위원회는 재결이 위법 또는 부당하다고 인정되는 경우 그 재결의 전부 또는 일부를 취소하거나

보상액을 변경할 수 있고, 사업시행자는 보상금이 늘어난 경우 재결의 취소 또는 변경의 재결서 정본을 받은 날부터 30일 내에 보상금을 받을 자에게 그 증액된 보상금을 지급해야 합니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제84조제1항 및 제2항 본문).

만약, 재결에 불복할 때에는 재결서를 받은 날부터 90일 이내(이의신청을 거쳤을 때에는 이의신청에 대한 재결서를 받은 날부터 60일 이내)에 행정소송을 제기할 수 있습니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제85조제1항 전단).

3.2.2. 거주시설 등 제공

이주대책

이주대책 대상자

▪ 정비구역 지정을 위한 주민공람 공고일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 않은 건축물의 소유자는 이주대책대상자에서 제외됩니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조제1항 본문).

▪ 다만, 다음에 해당하는 경우에는 이주대책대상자에 포함됩니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조제1항 단서 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제5항제2호).

1. 질병으로 인한 요양
2. 징집으로 인한 입영
3. 공무
4. 취학
5. 해당 공익사업지구 내 타인이 소유하고 있는 건축물에의 거주
6. 그 밖에 위 1.부터 5.까지에 준하는 부득이한 사유

임시거주시설·상가의 설치

임시거주시설

▪ 사업시행자는 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 해당 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제61조제1항).

▪ 사업시행자는 임시거주시설의 설치 등을 위해 필요한 때에는 국가·지방자치단체, 그 밖의 공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제61조제2항).

▪ 사업시행자는 정비사업의 공사를 완료한 때에는 완료한 날부터 30일 이내에 임시거주시설을 철거하고, 사용한 건축물이나 토지를 원상회복해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제61조제4항).

임시상가

▪ 재개발사업의 사업시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 또는 정비구역 인근에 임시상가를 설치할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제61조제5항).

손실 보상

▪ 사업시행자는 임시거주시설·임시상가의 설치 등(「도시 및 주거환경정비법」 제61조)에 따라

공공단체(지방자치단체는 제외) 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용함으로써 손실을 입은 자가 있는 경우에는 손실을 보상해야 하며, 손실을 보상하는 경우에는 손실을 입은 자와 협의해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제62조제1항).

▪ 사업시행자 또는 손실을 입은 자는 손실보상에 관한 협의가 성립되지 않거나 협의할 수 없는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제49조에 따라 설치되는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제62조제2항).

순환정비방식에 따른 이주대책

순환정비방식

▪ 사업시행자는 정비구역의 안과 밖에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택의 경우 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(정비구역에서 실제 거주하는 자만 해당)를 임시로 거주하게 하는 등 그 정비구역을 순차적으로 정비하여 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제59조제1항).

순환용주택의 임시수용시설로의 사용 등

▪ 사업시행자는 위 규정에 따른 순환정비방식으로 정비사업을 시행하는 경우에는 임시로 거주하는 주택(이하 "순환용주택"이라 함)을 「주택법」 제54조에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」 제61조에 따른 임시거주시설로 사용하거나 임대할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제59조제2항).

순환용주택의 공급

▪ 사업시행자는 관리처분계획의 인가를 신청한 후 토지주택공사등에 토지주택공사등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급할 것을 요청할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제59조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제51조제1항).

▪ 토지주택공사등은 세대주로서 해당 세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하인 거주자(순환용주택 우선 공급 요청을 한 날 당시 해당 정비구역에 2년 이상 거주한 사람만 해당)에게 다음의 순위에 따라 순환용주택을 공급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제51조제4항).

- 1순위: 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 세입자(정비구역에서 실제 거주하는 자만 해당)로서 주택을 소유하지 않은 사람
- 2순위: 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자(정비구역에서 실제 거주하는 자만 해당)로서 그 주택 외에는 주택을 소유하지 않은 사람

순환용주택의 분양 및 임대

▪ 순환용주택에 거주하는 자가 정비사업이 완료된 후에도 순환용주택에 계속 거주하기를 희망하는 때에는 토지주택공사등은 다음의 기준에 따라 분양하거나 계속 임대할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제59조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제52조).

- 순환용주택에 거주하는 자가 해당 주택을 분양받으려는 경우 토지주택공사등은 「공공주택 특별법」 제50조의2에서 정한 매각 요건 및 매각 절차 등에 따라 해당 거주자에게 순환용주택을 매각할 수 있음
  - √ 이 경우 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제1항 각 호에 따른 임대주택의 구분은 순환용주택으로 공급할 당시의 유형에 따름
- 순환용주택에 거주하는 자가 계속 거주하기를 희망하고 「공공주택 특별법」 제48조 및 제49조에 따른 임대주택 입주자격을 만족하는 경우 토지주택공사등은 그 자와 우선적으로 임대차계약을 체결할 수 있음

3.2.3. 손실보상

영업손실 보상

영업손실 평가

▪ 정비사업의 시행으로 영업장소를 이전해야 하는 경우의 영업손실은 휴업기간에 해당하는 영업이익과 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익감소액에 다음의 비용을 합한 금액으로 평가합니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제47조제1항).

- 휴업기간 중의 영업용 자산에 대한 감가상각비·유지관리비와 휴업기간 중에도 정상적으로 근무해야 하는 최소인원에 대한 인건비 등 고정적 비용
- 영업시설·원재료·제품 및 상품의 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손(減損)상당액
- 이전광고비 및 개업비 등 영업장소를 이전함에 따라 소요되는 부대비용

보상기간

▪ 정비사업으로 인한 영업의 폐지 또는 휴업에 대하여 손실을 평가하는 경우 영업의 휴업기간은 4개월 이내로 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제65조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조제2항 본문).

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조제2항 단서).

- 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인해 4개월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우
- 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당 영업의 고유한 특수성으로 인해 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우

보상대상자 인정시점

▪ 영업손실을 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 정비구역 지정을 위한 주민공람 공고일로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조제3항).

주거이전비 보상

대상자

▪ 정비사업 구역에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대해서는 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상해야 합니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제1항 본문).

- 다만, 건축물의 소유자가 해당 건축물 또는 정비사업 구역 내 다른 사람의 건축물에 실제 거주하고 있지 않거나 해당 건축물이 무허가건축물등인 경우에는 보상하지 않습니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제1항 단서).

▪ 정비사업의 시행으로 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자(무상으로 사용하는 거주자를 포함하되, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주대책대상자인 세입자는 제외)로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있은 당시 해당 정비사업 구역에서 3개월 이상 거주한 자에 대해서는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상해야 합니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제2항 본문).

▹ 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 정비사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있은 당시 그 정비사업 구역 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대해서는 주거이전비를 보상해야 합니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제2항 단서).

※ 재개발 조합원이 같은 사업구역 내 세입자인 경우 주거이전비 대상자 여부

Q. 저는 재개발사업 구역 내 주거용 건축물을 소유하고 있는 조합원인 동시에 같은 사업구역 내 다른 사람의 주거용 건축물에 세입자로 거주하고 있습니다. 이런 경우 주거이전비를 받을 수 있을까요?

A. 재개발사업 구역 내 주택을 소유한 조합원이 같은 사업구역 내 다른 주택의 세입자일 경우, 세입자로서 주거이전비를 지원받을 수 없습니다.

이와 관련하여 대법원 판례에 따르면, 공익사업 시행에 따라 이주하는 주거용 건축물의 세입자에게 지급하는 주거이전비는 공익사업 시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기 이주를 장려하고 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들에게 사회보장적인 차원에서 지급하는 금원이라고 보고 있습니다.

즉, 주택재개발정비사업의 개발이익을 누리는 조합원은 그 자신이 사업의 이해관계인이므로 관련 법령이 정책적으로 조기 이주를 장려하고 있는 대상자에 해당한다고 보기 어려우며, 이러한 조합원이 소유 건축물이 아닌 정비사업구역 내 다른 건축물에 세입자로 거주하다 이전하더라도, 일반 세입자처럼 주거이전으로 특별한 어려움을 겪는다고 보기 어려우므로, 그에게 주거이전비를 지급하는 것은 사회보장급부로서의 성격에 부합하지 않는다고 판단하고 있습니다.

(대법원 2017.10.31. 선고, 2017두40068 판결 참조)

보상대상자 인정시점

▪ 주거이전비를 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 정비구역 지정을 위한 주민공람 공고일(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제1항)로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조제4항).

주거이전비 산정

▪ 거주사실의 입증은 다음 중 어느 하나의 방법으로 할 수 있습니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제3항 및 제15조제1항 각 호).

▹ 해당 지역의 주민등록에 관한 사무를 관장하는 특별자치도지사·시장·군수·구청장 또는 그 권한을 위임받은 읍·면·동장 또는 출장소장의 확인을 받아 입증하는 방법

▹ 공공요금영수증으로 입증하는 방법

▹ 국민연금보험료, 건강보험료 또는 고용보험료 납입증명서로 입증하는 방법

▹ 전화사용료, 케이블텔레비전 수신료 또는 인터넷 사용료 납부확인서로 입증하는 방법

▹ 신용카드 대중교통 이용명세서로 입증하는 방법

▹ 자녀의 재학증명서로 입증하는 방법

▹ 연말정산 등 납세 자료로 입증하는 방법

▹ 그 밖에 실제 거주사실을 증명하는 객관적 자료로 입증하는 방법

▪ 주거이전비는 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 명목 가계지출비(이하 “월평균 가계지출비"라 함)를 기준으로 산정합니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제4항 전단).

▪ 가구원수가 5명인 경우에는 5명 이상 기준의 월평균 가계지출비를 적용하며, 가구원수가 6명 이상인 경우에는 5명 이상 기준의 월평균 가계지출비에 5명을 초과하는 가구원수에 다음의 산식에 따라 산정한 1명당 평균비용을 곱한 금액을 더한 금액으로 산정합니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제4항 후단 및 각호).

> 1명당 평균비용 = (5명 이상 기준의 도시근로자가구 월평균 가계지출비-2명 기준의 도시근로자가구 월평균 가계지출비) ÷ 3

> ※ 도시근로자 가구의 가구원수별 월평균 가계지출비는 국가통계포털(https://kosis.kr/search/search.do)에서 확인할 수 있습니다.

3.2.4. 그 밖의 조치

용적률 완화

완화되는 용적률

▪ 사업시행자가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항에도 불구하고 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125 이하의 범위에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 완화하여 정할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제1항).

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제1항 단서에 따른 손실보상의 기준 이상으로 세입자에게 주거이전비를 지급하거나 영업의 폐지 또는 휴업에 따른 손실을 보상하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제1항 단서에 따른 손실보상에 더하여 임대주택을 추가로 건설하거나 임대상가를 건설하는 등 추가적인 세입자 손실보상 대책을 수립하여 시행하는 경우

▪ 정비구역이 역세권 등 다음의 요건을 모두 갖춘 경우(「도시 및 주거환경정비법」 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외)에는 「도시 및 주거환경정비법」 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 용적률을 완화하여 적용할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조제3항 참조).

- 해당 정비구역 총 면적의 2분의 1 이상이 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 위치할 것
  - √ 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 철도 또는 「도시철도법」 제2조제2호에 따른 도시철도의 승강장 경계로부터 시·도조례로 정하는 거리 이내에 위치한 지역
  - √ 세 개 이상의 대중교통 정류장이 인접해 있거나 고속버스·시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 시·도조례로 정하는 요건을 모두 갖춘 지역
- 해당 정비구역에서 시행하는 정비사업이 법 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당할 것

▪ 위에 해당하는 경우 다음의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 참조).

▸ 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화

▸ 용도지역의 변경을 통해 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립 포함)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화

※ 사업시행자는 위의 사유로 완화된 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 다음의 구분에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제3항, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조제4항제1호 및 제3호).

√ 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업: 추가용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율

√ 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업: 추가용적률의 100분의 75 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율

▪ 용적률의 완화에 관한 규정은 아래의 구분에 따른 범위에서 다른 법률과 중첩하여 적용할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제7항).

1. 지구단위계획구역: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 정하는 범위
2. 지구단위계획구역 외의 지역: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하

※ 다만, 용적률 완화 규정을 중첩 적용하여 완화되는 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조에서 정하고 있는 최대한도를 초과하면 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하다고 인정하는 경우에 한정합니다.

사전 협의

▪ 사업시행자가 위 규정에 따라 완화된 용적률을 적용받으려는 경우에는 사업시행계획인가 신청 전에 다음의 사항을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 함)에게 제출하고 사전협의해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조제1항).

1. 정비구역 내 세입자 현황
2. 세입자에 대한 손실보상 계획

▪ 위 규정에 따른 협의를 요청받은 시장·군수등은 의견을 사업시행자에게 통보해야 하며, 용적률을 완화받을 수 있다는 통보를 받은 사업시행자는 사업시행계획서를 작성할 때 위 2.에 따른 세입자에 대한 손실보상 계획을 포함해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조제2항).

지상권 등 계약해지

권리자의 계약해지

▪ 정비사업의 시행으로 지상권·전세권 또는 임차권의 설정 목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제70조제1항).

금전 반환청구권

▪ 계약 해지에 따른 전세금·보증금, 그 밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 사업시행자에게 행사할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제70조제2항).

▪ 금전의 반환청구권의 행사로 해당 금전을 지급한 사업시행자는 해당 토지등소유자에게 구상할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제70조제3항).

▹ 사업시행자는 위 규정에 따라 구상이 되지 않는 때에는 해당 토지등소유자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있고, 압류한 권리는 저당권과 동일한 효력을 가집니다(「도시 및 주거환경정비법」 제70조제4항).

> ※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

계약기간 산정

▪ 사업시행자가 관리처분계획인가를 받은 경우 지상권·전세권설정계약 또는 임대차계약의 계약기간은 다음의 규정이 적용되지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제70조제5항).

▹ 「민법」 제280조(존속기간을 약정한 지상권)

▹ 「민법」 제281조(존속기간을 정하지 않은 지상권)

▹ 「민법」 제312조제2항(전세권의 존속기간이 1년 미만인 경우)

▹ 「주택임대차보호법」 제4조제1항(임대차기간을 정하지 않거나 2년 미만인 경우)

▹ 「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항(임대차기간을 정하지 않거나 1년 미만인 경우)

소유자 확인 곤란 건축물 등에 대한 처분

처분절차

▪ 사업시행자는 다음에서 정하는 날 현재 건축물 또는 토지의 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란한 때에는 전국적으로 배포되는 둘 이상의 일간신문에 2회 이상 공고하고, 공고한 날부터 30일 이상이 지난 때에는 그 소유자의 해당 건축물 또는 토지의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 정비사업을 시행할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제71조제1항).

▹ 「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합설립인가일

▹ 「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가일

▹ 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항에 따라 시장·군수등, 토지주택공사등이 정비사업을 시행하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제2항에 따른 고시일

▹ 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제2항에 따른 고시일

감정평가

▪ 토지 또는 건축물의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등 중 시장·군수등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정합니다(「도시 및 주거환경정비법」

제71조제4항 및 제74조제4항제1호가목).

▪ 다만, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 산정할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제71조제4항 및 제74조제4항제1호 각 목 외의 부분 단서).

4. 분양 및 관리처분

4.1. 분양 등

4.1.1. 분양공고 및 신청

분양통지 및 공고

분양통지

▪ 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있은 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일 이내(재개발사업 중 해당 정비구역이 시·도조례로 정하는 면적 이상인 사업인 경우 1회에 한정하여 30일의 범위에서 연장 가능)에 다음의 사항을 토지등소유자에게 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제59조제2항).

- 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
- 분양대상자별 분담금의 추산액
- 분양신청기간
- 아래 분양공고에 관한 사항 1.부터 6.까지 및 8.의 사항
- 분양신청서
- 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

> ※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

분양공고

▪ 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있은 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음의 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항 본문 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제59조제1항).

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 않은 자에 대한 조치

9. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

▪ 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그렇지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항 단서).

분양신청

신청기간

▪ 분양신청은 통지한 날부터 30일 이상 60일 내에 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제2항 본문).

▪ 다만, 사업시행자는 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제2항 단서).

신청방법

▪ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 분양신청서에 소유권의 내역을 분명하게 적고, 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 또는 환지예정지증명원을 첨부하여 사업시행자에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제59조제4항 전단).

▹ 이 경우 우편의 방법으로 분양신청을 하는 때에는 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제59조제4항 후단).

▪ 토지등소유자가 정비사업에 제공되는 종전의 토지 또는 건축물에 따라 분양받을 수 있는 것 외에 공사비 등 사업시행에 필요한 비용의 일부를 부담하고 그 대지 및 건축물(주택은 제외)을 분양받으려는 때에는 분양신청을 할 때에 그 의사를 분명히 하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항제1호에 따른 가격의 10%에 상당하는 금액을 사업시행자에게 납입해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제59조제5항).

▪ 분양신청서를 받은 사업시행자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 첨부서류를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류를 갈음해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제59조제6항).

재분양공고

▪ 사업시행자는 분양신청기간 종료 후 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제4항).

▪ 사업시행자는 정관등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우 위 규정에 따라 다음의 토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제5항).

▹ 분양신청을 하지 아니한 자(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제1항제1호)

▹ 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제1항제2호)

분양신청 제한

▪ 투기과열지구의 정비사업에서 관리처분계획에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항제2호 또는 제1항제4호가목의 분양대상자 및 그 세대에 속한 자는 분양대상자 선정일(조합원 분양분의 분양대상자는 최초 관리처분계획 인가일을 말함)부터 5년 이내에는 투기과열지구에서 분양신청을 할 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제6항 본문).

▹ 다만, 상속, 결혼, 이혼으로 조합원 자격을 취득한 경우에는 분양신청을 할 수 있습니다(「도시 및

주거환경정비법」 제72조제6항 단서).

▪ 투기과열지구로 지정된 지역에서 재개발사업을 시행하는 공공재개발사업 시행자가 공공임대주택 또는 공공분양주택의 공급을 목적으로 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수하려는 경우에는, 무분별한 분양신청을 방지하기 위해 분양공고 시 양수대상이 되는 건축물 또는 토지의 조건을 함께 공고해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제7항).

잔여분 분양신청

분양신청

▪ 사업시행자는 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위해 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제4항 전단).

▪ 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등에 필요한 사항은 「주택법」 제54조를 준용합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제4항 후단 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제67조).

4.1.2. 분양 미신청자에 대한 조치

손실보상 협의

협의 대상 및 기간

▪ 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제1항 본문).

- 분양신청을 하지 않은 자
- 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
- 「도시 및 주거환경정비법」 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
- 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

▪ 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 손실보상에 관한 협의를 시작할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제1항 단서).

협의가 성립되지 않는 경우

▪ 사업시행자는 손실보상에 관한 협의가 성립되지 않으면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제2항).

▪ 사업시행자는 기간을 넘겨서 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 경우에는 해당 토지등소유자에게 다음의 구분에 따라 지연일수(遲延日數)에 따른 이자를 지급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제60조제2항).

- 6개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 5
- 6개월 초과 12개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 10
- 12개월 초과의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 15

※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

현금으로 청산하는 경우

현금청산금액 협의

▪ 사업시행자가 토지등소유자의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리에 대해 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제60조제1항 전단).

▪ 재개발사업의 손실보상액의 산정을 위한 감정평가사 또는 감정평가법인(이하 "감정평가법인등"이라 함) 선정에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조제1항에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제60조제1항 후단).

보상액 산정

▪ 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가법인등 3인(시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가법인등을 추천하지 않거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가법인등을 추천하지 않는 경우에는 2인)을 선정하여 토지등의 평가를 의뢰해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제60조제1항 후단 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조제1항 본문).

▪ 보상액의 산정은 각 감정평가법인등이 평가한 평가액의 산술평균치를 기준으로 합니다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제16조제6항).

4.2. 관리처분계획

4.2.1. 관리처분계획수립

관리처분계획의 수립

관리처분계획의 내용

▪ 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항 본문 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제62조)

1. 분양설계
2. 분양대상자의 주소 및 성명
3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함)
4. 다음에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법. 다만, ②의 경우에는 임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함합니다.

① 일반 분양분

② 공공지원민간임대주택

③ 임대주택

④ 그 밖에 부대시설·복리시설 등

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

6. 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기

7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세

8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액

9. 「도시 및 주거환경정비법」 제73조에 따라 현금으로 청산해야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법

10. 「도시 및 주거환경정비법」 제79조제4항 전단에 따른 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법

11. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제63조제1항제4호에 따른 비용의 부담비율에 따른 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기

√ 이 경우 비용부담으로 분양받을 수 있는 한도는 정관등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정합니다.

12. 정비사업의 시행으로 인해 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세

13. 기존 건축물의 철거 예정시기

14. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

> ※ 관리처분계획을 수립할 때의 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항에서 확인할 수 있습니다.

조합원총회 의결

총회 의결

▪ 관리처분계획은 총회의 의결사항이므로 관리처분계획인가 신청 전에 반드시 조합원총회의 의결을 거쳐야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제10호).

▪ 조합은 관리처분계획의 수립을 의결하기 위해 총회의 개최일부터 1개월 전에 위 3.부터 6.까지에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제5항).

의결방법

▪ 관리처분계획의 수립 및 변경은 조합원 과반수의 찬성으로 의결합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제4항 본문).

▹ 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 「도시 및 주거환경정비법」 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제4항 단서).

4.2.2. 관리처분계획인가

관리처분계획 인가 신청

인가신청

▪ 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 관리처분계획(변경 포함)에 대해 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함)의 인가를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항 본문).

제출서류

▪ 사업시행자는 관리처분계획의 인가를 신청하려면 다음의 서류(전자문서를 포함)를 시장·군수등에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항 본문 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제12조제1호).

- 관리처분계획 인가 또는 변경인가 신청서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제9호서식)
- 관리처분계획서
- 총회의결서 사본
- 사업시행자와 시공자 간 공사계약서 사본(공사계약이 변경된 경우에는 변경된 공사계약서 사본을 말함)

관리처분계획의 인가

공람 및 의견청취

▪ 사업시행자는 관리처분계획인가를 신청하기 전에 관계 서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제78조제1항 본문).

> ※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

인가결정

▪ 시장·군수등은 사업시행자의 관리처분계획인가의 신청이 있은 날부터 30일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제78조제2항 본문).

- 다만, 시장·군수등은 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하는 경우에는 관리처분계획인가의 신청을 받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제78조제2항 단서).

타당성 검증

▪ 시장·군수등은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지주택공사등, 한국부동산원에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청해야 하며, 타당성 검증 비용을 사업시행자에게 부담하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제78조제3항, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제64조제1항·제2항 및 제3항).

- 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항제6호에 따른 정비사업비가 「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항제12호에 따른 정비사업비 기준으로 100분의 10 이상 늘어나는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항제6호에 따른 조합원 분담규모가 「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항제2호에 따른 분양대상자별 분담금의 추산액 총액 기준으로 100분의 20 이상 늘어나는 경우

- 조합원 5분의 1 이상이 관리처분계획인가 신청이 있은 날부터 15일 이내에 시장·군수등에게 타당성 검증을 요청한 경우
- 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우

인가의 시기 조정

▪ 정비사업의 시행으로 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족하거나 주택시장이 불안정하게 되는 등 시·도조례로 정하는 사유가 발생하는 경우에는 인가를 신청한 날부터 1년을 넘지 않게 사업시행계획인가의 시기가 조정될 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제75조제1항 및 제2항).

공람 및 인가 등의 고시

▪ 시장·군수등이 관리처분계획을 인가하는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제78조제4항).

▪ 시장·군수등은 공람을 실시하려거나 고시가 있은 때에는 토지등소유자에게는 공람계획을 통지하고, 분양신청을 한 자에게는 관리처분계획인가의 내용 등을 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제78조제5항 및 제6항).

> **※ 종전 토지 및 건축물의 사용금지 등**
>
> Q. 재개발 대상으로 포함된 건축물은 언제부터 사용할 수 없는 건가요?
>
> A. 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 관리처분계획인가의 고시가 있은 때에는 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제1항 본문).
>
> 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제1항 단서).
>
> · 사업시행자의 동의를 받은 경우
>
> · 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료되지 않은 경우

인가사항의 중지 등

중지 또는 폐지인가 등

▪ 관리처분계획을 중지 또는 폐지하려는 사업시행자는 다음의 서류(전자문서를 포함)를 시장·군수등에게 제출하여 중지·폐지인가를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항 본문 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제12조제2호).

- 관리처분계획(중지·폐지인가)신청서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제9호서식)
- 중지 또는 폐지의 사유와 그 내용을 설명하는 서류

변경신고

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수등에게 신고해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제61조).

- 계산착오·오기·누락 등에 따른 조서의 단순정정인 경우(불이익을 받는 자가 없는 경우만 해당)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제40조제3항에 따른 정관 및 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른

사업시행계획인가의 변경에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우

- 「도시 및 주거환경정비법」 제64조에 따른 매도청구에 대한 판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제129조에 따른 권리·의무의 변동이 있는 경우로서 분양설계의 변경을 수반하지 않는 경우
- 주택분양에 관한 권리를 포기하는 토지등소유자에 대한 임대주택의 공급에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자의 주소(법인인 경우에는 법인의 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 변경하는 경우

▪ 시장·군수등은 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제2항).

- 시장·군수등이 20일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 않으면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제3항).

4.2.3. 관리처분계획에 따른 처분

사업시행으로 조성된 대지 및 건축물

대지 등 처분·관리

▪ 정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 따라 처분 또는 관리해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제1항).

건축물의 공급

▪ 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제2항).

> ※ “**재개발사업의 토지등소유자**”란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

임대주택의 공급

공급대상자

▪ 사업시행자는 정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에는 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여 다음의 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제6항 본문, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조제1항 및 별표 3 제2호).

1. 임대주택은 다음의 어느 하나에 해당하는 자로서 입주를 희망하는 자에게 공급합니다.

① 기준일 3개월 전부터 해당 재개발사업을 위한 정비구역 또는 다른 재개발사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자

② 기준일 현재 해당 재개발사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자

③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 해당 시장·군수등이 인정하는 자(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 2 제3호라목 및 제2호다목)

④ 시·도조례로 정하는 자

2. 주택의 규모 및 규모별 입주자선정방법, 공급절차 등에 관하여는 시·도조례로 정하는 바에 따릅니다.

3. 공급절차 등: 입주자모집공고 내용 및 절차, 공급신청·계약조건·임대보증금 및 임대료 등 주택공급에 관하여는 민간임대주택에 관한 특별법령, 공공주택 특별법령 및 주택법령의 관련 규정에 따릅니다.

▪ 다만, 최초의 임차인 선정이 아닌 경우에는 다음의 범위에서 재개발임대주택의 임차인의 자격 등에 관한 사항을 정해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제6항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조제2항).

1. 임차인의 자격은 무주택 기간과 해당 정비사업이 위치한 지역에 거주한 기간이 각각 1년 이상인 범위에서 오래된 순으로 할 것

▹ 다만, 시·도지사가 「도시 및 주거환경정비법」 제79조제5항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제48조제2항에 따라 임대주택을 인수한 경우에는 거주지역, 거주기간 등 임차인의 자격을 별도로 정할 수 있습니다.

2. 임대보증금과 임대료는 정비사업이 위치한 지역의 시세의 100분의 90 이하의 범위로 할 것

3. 임대주택의 계약방법 등에 관한 사항은 「공공주택 특별법」에서 정하는 바에 따를 것

4. 관리비 등 주택의 관리에 관한 사항은 「공동주택관리법」에서 정하는 바에 따를 것

지분형주택의 공급

공급대상자

▪ 사업시행자가 토지주택공사등인 경우에는 분양대상자와 사업시행자가 공동 소유하는 방식으로 주택(이하 "지분형주택"이라 함)을 공급할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제80조제1항 전단).

▪ 지분형주택의 규모, 공동 소유기간 및 분양대상자는 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제80조제1항 후단 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제70조제1항).

1. 지분형주택의 규모는 주거전용면적 60제곱미터 이하인 주택으로 한정합니다.

2. 지분형주택의 공동 소유기간은 「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항에 따라 소유권을 취득한 날부터 10년의 범위에서 사업시행자가 정하는 기간으로 합니다.

3. 지분형주택의 분양대상자는 다음의 요건을 모두 충족하는 자로 합니다.

▹ 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항제5호에 따라 산정한 종전에 소유하였던 토지 또는 건축물의 가격이 위 1.에 따른 주택의 분양가격 이하에 해당하는 사람

▹ 세대주로서 정비계획의 공람 공고일 당시 해당 정비구역에 2년 이상 실제 거주한 사람

▹ 정비사업의 시행으로 철거되는 주택 외 다른 주택을 소유하지 않은 사람

▪ 지분형주택의 공급방법·절차, 지분 취득비율, 지분 사용료 및 지분 취득가격 등에 관하여 필요한 사항은 사업시행자가 따로 정합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제70조제2항).

토지임대부 분양주택의 공급

공급대상자

▪ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등은 정비구역에 세입자와 다음의 어느 하나에 해당하는 자의 요청이 있는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제79조제5항에 따라 인수한 임대주택의 일부를 「주택법」에 따른 토지임대부 분양주택으로 전환하여 공급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제80조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제71조제1항).

1. 면적이 90제곱미터 미만의 토지를 소유한 자로서 건축물을 소유하지 않은 자
2. 바닥면적이 40제곱미터 미만의 사실상 주거를 위해 사용하는 건축물을 소유한 자로서 토지를 소유하지 않은 자

▪ 위 규정에도 불구하고 토지 또는 주택의 면적은 위 1. 및 2.에서 정한 면적의 2분의 1 범위에서 시·도조례로 달리 정할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제71조제2항).

4.3. 철거 및 착공

4.3.1. 건축물의 철거 및 착공

기존 건축물의 철거

철거계획서 제출

▪ 사업시행자가 사업시행계획서를 작성하는 경우 기존주택의 철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 자재의 철거 및 처리계획을 포함)를 포함시켜야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항제13호 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제47조제2항제14호).

철거 시기

▪ 사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제2항).

건축물 소유자 동의 등이 필요한 철거

▪ 사업시행자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제3항 전단).

- 「재난 및 안전관리 기본법」·「주택법」·「건축법」 등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우
- 폐공가(廢空家)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우

▪ 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제3항 후단).

▪ 사업시행자는 위 규정에 따라 건축물을 철거하기 전에 관리처분계획의 수립을 위해 기존 건축물에 대한 물건조서와 사진 또는 영상자료를 만들어 이를 착공 전까지 보관해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제72조제1항).

철거의 허가

「건축물관리법」에 따른 철거

▪ 해당 건축물의 관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하“허가권자”라 함)의 허가를 받아야 합니다(「건축물관리법」 제30조제1항 본문).

▪ 다만, 다음에 해당하는 경우에는 「건축물관리법 시행령」 제21조제2항에 따라 신고하면 허가를 받은

것으로 봅니다(「건축물관리법」 제30조제1항 단서).

- 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우
- 다음 항목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우

  가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물

  나. 건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물

  다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물
- 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 해체하는 경우

▪ 해체 허가를 받은 건축물(「건축물관리법 시행령」 제21조제2항에 따라 신고한 건축물은 제외)의 해체공사에 착수하려는 관리자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 착공신고를 해야 합니다(「건축물관리법」 제30조의2제1항)

철거공사 착공 및 완료

「건축법」에 따른 착공

▪ 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려면 다음의 서류를 첨부하여 해당 허가권자에게 공사계획을 신고해야 합니다(「건축법」 제21조제1항 본문 및 「건축법 시행규칙」 제14조제1항).

- 착공신고서(「건축법 시행규칙」 별지 제13호서식, 전자문서로 된 신고서를 포함)
- 건축관계자 상호간의 계약서 사본(해당사항이 있는 경우에 한함)
- 「건축법 시행규칙」 별표 4의2의 설계도서
- 감리 계약서(해당 사항이 있는 경우에 한함)
- 제출받은 보험증서 또는 공제증서의 사본

▪ 시장·군수등은 「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 받는 경우에는 시공보증서의 제출 여부를 확인해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제82조제2항).

「주택법」에 따른 착공

▪ 사업시행자는 다음의 구분에 따라 공사를 시작해야 합니다(「주택법」 제16조제1항 본문).

- 「주택법」 제15조제1항에 따라 승인을 받은 경우: 승인받은 날부터 5년 이내
- 「주택법」 제15조제3항에 따라 승인을 받은 경우

  √ 최초로 공사를 진행하는 공구: 승인받은 날부터 5년 이내

  √ 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구: 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내

▪ 공사를 시작하려면 다음의 서류를 첨부하여 해당 사업계획승인권자에게 신고해야 합니다(「주택법」 제16조제2항, 「주택법 시행규칙」 제15조제2항 및 「주택의 설계도서 작성기준」 제4조제1항).

- 착공신고서(「주택법 시행규칙」 별지 제20호서식)
- 사업관계자 상호간 계약서 사본

- 흙막이 구조도면(지하 2층 이상의 지하층을 설치하는 경우만 해당)
- 실시설계도면(「주택의 설계도서 작성기준」 별표 2)
- 시방서·구조계산서·수량산출서 및 품질관리계획서
- 감리자의 감리계획서 및 감리의견서
- 시공계획·예정공정표 및 시공도면 등의 검토·확인에 따라 감리자가 검토·확인한 예정공정표

※ 2020년 6월 11일 이후 「주택법」 제16조제2항에 따라 착공신고를 하는 주택건설공사부터 적용합니다[「주택법 시행규칙」 (국토교통부령 제714호, 2020. 4. 1.) 부칙 제2조].

5. 사업비용

5.1. 비용부담

5.1.1. 사업비 부담

정비사업비

사업시행자 부담

▪ 건축물의 철거 및 새 건축물의 건설에 드는 공사비 등 정비사업에 드는 비용(이하 “정비사업비”라 함)은 「도시 및 주거환경정비법」 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제92조제1항 및 제27조제4항제2호).

시장·군수의 부담

▪ 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 다음의 시설에 대해서는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제92조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제77조).

▹ 도시·군계획시설 중 다음의 시설

√ 도로

√ 상·하수도

√ 공원

√ 공용주차장

√ 공동구

√ 녹지

√ 하천

√ 공공공지

√ 광장

▹ 임시거주시설

부과금

부과금 부과·징수

▪ 사업시행자는 토지등소유자로부터 정비사업비와 정비사업의 시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과·징수할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제93조제1항).

> ※ “**재개발사업의 토지등소유자**”란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

▪ 사업시행자는 토지등소유자가 부과금의 납부를 게을리한 때에는 연체료를 부과·징수할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제93조제2항).

▪ 부과금 및 연체료의 부과·징수에 필요한 사항은 정관등으로 정합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제93조제3항).

부과금 부과·징수 위탁

▪ 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 부과금 또는 연체료를 체납하는 자가 있는 때에는 시장·군수등에게 그 부과·징수를 위탁할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제93조제4항).

▪ 시장·군수등은 위 규정에 따라 부과·징수를 위탁받은 경우에는 지방세 체납처분의 예에 따라 부과·징수할 수 있으며, 사업시행자는 징수한 금액의 100분의 4에 해당하는 금액을 해당 시장·군수등에게 교부해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제93조제5항).

정비기반시설 등 비용부담

정비기반시설 관리자의 비용부담

▪ 시장·군수등은 자신이 시행하는 정비사업으로 현저한 이익을 받는 정비기반시설의 관리자가 있는 경우에는 그 정비기반시설의 관리자와 협의하여 해당 정비사업에 소요된 비용의 3분의 1까지 관리자에게 부담시킬 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제94조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제78조제1항 본문).

  ▹ 다만, 다른 정비기반시설의 정비가 그 정비사업의 주된 내용이 되는 경우에는 2분의 1까지 관리자에게 부담시킬 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제78조제1항 단서).

▪ 이 경우 정비사업에 소요된 비용의 명세와 부담 금액을 명시하여 해당 관리자에게 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제78조제2항).

공동구 설치 비용부담

▪ 사업시행자는 정비사업을 시행하는 지역에 전기·가스 등의 공급시설을 설치하기 위해 공동구를 설치하는 경우에는 다른 법령에 따라 그 공동구에 수용될 시설을 설치할 의무가 있는 자에게 공동구의 설치에 소요되는 다음의 비용을 부담시킬 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제94조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제16조제1항).

  ▹ 설치공사의 비용

  ▹ 내부공사의 비용

  ▹ 설치를 위한 측량·설계비용

  ▹ 공동구의 설치로 인한 보상의 필요가 있는 경우에는 그 보상비용

  ▹ 공동구 부대시설의 설치비용

  ▹ 융자금이 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액

▪ 공동구에 수용될 전기·가스·수도의 공급시설과 전기통신시설 등의 관리자(이하 "공동구점용예정자"라 함)가 부담할 공동구의 설치에 드는 비용의 부담비율은 공동구의 점용예정면적비율에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제16조제2항).

▪ 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있은 후 지체 없이 공동구점용예정자에게 산정된 부담금의 납부를 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제16조제3항).

▪ 부담금의 납부통지를 받은 공동구점용예정자는 공동구의 설치공사가 착수되기 전에 부담금액의 3분의 1 이상을

납부해야 하며, 그 잔액은 공사완료 고시일전까지 납부해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제16조제4항).

5.1.2. 비용 보조 및 융자

국가 또는 지방자치단체의 보조 및 융자

시장·군수 또는 토지주택공사 등이 사업을 시행하는 경우

▪ 국가 또는 시·도는 시장, 군수, 구청장, 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 "토지주택공사등"이라 함)가 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 정비기반시설, 임시거주시설의 건설에 드는 비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제95조제1항 각 호 외의 부분 전단 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제79조제1항).

▪ 이 경우 국가 또는 시·도는 다음의 요건에 모두 해당하는 지역에서 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 함) 또는 토지주택공사등이 단독으로 시행하는 재개발사업에 우선적으로 보조하거나 융자할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제95조제1항 각 호 외의 부분 후단, 제2호 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제79조제2항).

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행으로 다른 지역으로 이주하게 된 자가 집단으로 정착한 지역으로서 이주 당시 300세대 이상의 주택을 건설하여 정착한 지역
- 정비구역 전체 건축물 중 준공 후 20년이 지난 건축물의 비율이 100분의 50 이상인 지역

조합이 사업을 시행하는 경우

▪ 국가 또는 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 융자하거나 융자를 알선할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제95조제3항).

순환정비사업의 우선지원

순환용주택의 건설비 및 관리비용 지원

▪ 국가 또는 지방자치단체는 정비사업에 필요한 비용을 보조 또는 융자하는 경우 순환정비방식의 정비사업에 우선적으로 지원할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제95조제4항 전단).

▪ 이 경우 순환정비방식의 정비사업의 원활한 시행을 위해 국가 또는 지방자치단체는 다음의 비용 일부를 보조 또는 융자할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제95조제4항 후단).

- 순환용주택의 건설비
- 순환용주택의 단열보완 및 창호교체 등 에너지 성능 향상과 효율개선을 위한 리모델링 비용
- 공가(空家)관리비

순환용주택으로 제공하는 경우 지원

▪ 국가는 토지주택공사등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 조합에게 제공하는 경우 그 건설비 및 공가관리비 등의 비용의 전부 또는 일부를 지방자치단체 또는 토지주택공사등에 보조 또는 융자할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제95조제5항제1호).

임대주택 인수·공급 비용 지원

임대주택 인수비용 지원

▪ 국가는 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등이 재개발임대주택을 인수하는 경우 그 인수 비용을

지방자치단체 또는 토지주택공사등에 보조 또는 융자할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제95조제5항제2호).

토지임대부 분양주택의 공급비용 지원

▪ 국가 또는 지방자치단체는 「도시 및 주거환경정비법」 제80조제2항에 따라 토지임대부 분양주택을 공급받는 자에게 해당 공급비용의 전부 또는 일부를 보조 또는 융자할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제95조제6항).

6. 사업 완료

6.1. 준공인가

6.1.1. 준공인가 절차

준공인가의 신청

준공인가

▪ 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 공사가 완료된 경우 시장·군수에게 준공인가를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제1항).

인가 신청

▪ 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 준공인가를 신청하려면 다음의 서류(전자문서를 포함)를 시장·군수등에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제1항, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제74조제1항 본문 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제15조제1항).

- 준공인가신청서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제10호서식)
- 건축물·정비기반시설(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제3조제9호에 해당하는 것은 제외) 및 공동이용시설 등의 설치내역서
- 공사감리자의 의견서
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제14조제5항에 따른 현금납부액의 납부증명 서류(「도시 및 주거환경정비법」 제17조제4항에 따라 현금을 납부한 경우만 해당)

▪ 사업시행자(공동시행자인 경우를 포함)가 토지주택공사인 경우로서 「한국토지주택공사법」 제19조제3항 및 「한국토지주택공사법 시행령」 제41조제2항에 따라 준공인가 처리결과를 시장·군수등에게 통보한 경우에는 인가신청을 하지 않아도 됩니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제74조제1항 단서).

준공검사 실시

▪ 준공인가신청을 받은 시장·군수등은 지체 없이 준공검사를 실시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제2항 전단).

준공인가의 결정

인가결정 및 공사 완료고시

▪ 시장·군수등은 준공검사를 실시한 결과 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제3항).

▪ 시장·군수등은 직접 시행하는 정비사업에 관한 공사가 완료된 때에는 그 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제4항).

준공인가증의 교부

▪ 시장·군수등은 준공인가를 한 때에는 준공인가증(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제11호서식)에 다음의 사항을 기재하여 사업시행자에게 교부해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제74조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제15조제2항).

- 정비사업의 종류 및 명칭

- 정비사업 시행구역의 위치 및 명칭
- 사업시행자의 성명 및 주소
- 준공인가의 내역

6.1.2. 준공인가 효과

준공인가 전 사용허가

사용허가

▪ 시장·군수등은 준공인가를 하기 전이라도 다음의 기준에 적합한 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용할 수 있도록 사업시행자에게 허가할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제5항 본문 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제75조제1항).

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

▪ 다만, 시장·군수등이 사업시행자인 경우에는 허가를 받지 않고 입주예정자가 완공된 건축물을 사용하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제5항 단서).

허가 신청

▪ 사업시행자는 사용허가를 받으려는 때에는 준공인가전 사용허가신청서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제12호서식)를 시장·군수에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제75조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제15조제3항).

준공인가 등에 따른 정비구역의 해제

정비구역의 해제

▪ 정비구역의 지정은 준공인가의 고시가 있은 날(관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있은 때를 말함)의 다음 날에 해제된 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제84조제1항 전단).

조합의 존속

▪ 정비구역의 해제는 조합의 존속에 영향을 주지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제84조제2항).

공사완료에 따른 인·허가등의 의제

인·허가 등의 의제

▪ 준공인가를 하거나 공사완료를 고시하는 경우 시장·군수등이 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·준공인가·사용검사·사용승인 등(이하 "준공검사·인가등"이라 함)에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항은 해당 준공검사·인가등을 받은 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제85조제1항).

의제 신청

▪ 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 준공검사·인가등의 의제를 받으려는 경우에는 준공인가를 신청하는 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제85조제2항).

6.2. 소유권 이전

6.2.1. 이전고시 및 등기

이전고시

소유권 이전

▪ 사업시행자는 공사완료의 고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제86조제1항 본문).

▪ 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위해 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제86조제1항 단서).

이전고시 및 보고

▪ 사업시행자는 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항 전단).

이전고시 효과

소유권 취득

▪ 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항 후단).

대지 및 건축물에 대한 권리 확정

▪ 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 「주택임대차보호법」 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제87조제1항).

「도시개발법」에 따른 환지, 보류지 등으로 의제

▪ 위 규정에 따라 취득하는 대지 또는 건축물 중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 보고, 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제87조제2항 및 제3항).

> ※ "**재개발사업의 토지등소유자**"란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말합니다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호).

이전고시에 따른 등기

대지 및 건축물에 대한 등기

▪ 사업시행자는 이전고시가 있은 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제88조제1항).

※ 등기에 필요한 사항은 「도시 및 주거환경정비 등기규칙」에서 확인할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제88조제2항).

권리변동의 제한

▪ 정비사업에 관하여 이전고시가 있은 날부터 대지 및 건축물에 대한 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제88조제3항).

6.3. 청산

6.3.1. 청산금 지급 및 산정

청산금의 지급 및 징수

청산금의 지급

▪ 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 사업시행자는 이전고시가 있은 후에 그 차액에 상당하는 금액(이하 "청산금"이라 함)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제89조제1항).

분할징수 및 지급

▪ 사업시행자는 정관등에서 분할징수 및 분할지급을 정하고 있거나 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 관리처분계획인가 후부터 이전고시가 있은 날까지 일정 기간별로 분할징수하거나 분할지급할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제89조제2항).

강제징수

▪ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 함)인 사업시행자는 청산금을 납부할 자가 이를 납부하지 않는 경우 지방세 체납처분의 예에 따라 징수(분할징수를 포함)할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제90조제1항).

▪ 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 시장·군수등에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제90조제1항).

청산금의 산정

청산기준가격의 평가

▪ 사업시행자는 청산금 지급을 위해 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격을 평가하는 경우 그 토지 또는 건축물의 규모·위치·용도·이용 상황·정비사업비 등을 참작하여 평가해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제89조제3항).

▪ 가격평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등 중 시장·군수등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인등이 평가한 금액을 산출평균하여 산정합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제76조제1항제1호·제2항제1호 및 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항제1호가목).

▪ 분양받은 대지 또는 건축물의 가격을 평가할 때는 다음의 비용을 가산하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제95조에 따른 보조금은 공제해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제76조제3항).

- 정비사업의 조사·측량·설계 및 감리에 소요된 비용
- 공사비
- 정비사업의 관리에 소요된 등기비용·인건비·통신비·사무용품비·이자 그 밖에 필요한 경비
- 「도시 및 주거환경정비법」 제95조에 따른 융자금이 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액
- 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 소요된 비용(「도시 및 주거환경정비법」 제95조제1항에 따라 시장·군수등이 부담한 비용은 제외)
- 재건축진단의 실시, 정비사업전문관리업자의 선정, 회계감사, 감정평가, 그 밖에 정비사업 추진과 관련하여 지출한 비용으로서 정관등에서 정한 비용

청산금에 관한 권리

공탁

▪ 사업시행자는 청산금을 지급받을 자가 받을 수 없거나 받기를 거부한 때에는 그 청산금을 공탁할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제90조제2항).

소멸시효

▪ 청산금을 지급(분할지급을 포함)받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 이전고시일의 다음 날부터 5년간 행사하지 않으면 소멸합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제90조제3항).

저당권 행사

▪ 정비구역에 있는 토지 또는 건축물에 저당권을 설정한 권리자는 사업시행자가 저당권이 설정된 토지 또는 건축물의 소유자에게 청산금을 지급하기 전에 압류절차를 거쳐 저당권을 행사할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제91조).

6.3.2. 조합해산

조합의 해산

총회 의결

▪ 조합의 해산은 총회의 의결사항이므로 조합 총회의 의결을 거쳐 해산합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제13호 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제42조제1항제1호).

의결방법

▪ 조합의 해산에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 또는 정관에 다른 규정이 없으면 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 의결합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제3항).

조합해산절차

청산인

▪ 조합이 해산한 경우에는 파산인 경우를 제외하고 정관 또는 총회의 결의로 다르게 정한 바가 없으면 조합장이 청산인이 됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제49조 및 「민법」 제82조 참조).

▪ 청산인은 현존하는 조합사무의 종결, 채권추심 및 채무변제, 잔여재산의 인도, 그 밖에 청산에 필요한 사항 등의 업무를 처리합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제49조 및 「민법」 제87조).

등기 및 신고

▪ 조합이 해산한 경우 청산인은 취임 후 3주 내에 해산의 사유 및 날짜, 청산인의 성명 및 주소 등을 주된 사무소 및 분사무소의 소재지에 등기하고 주무관청에 이를 신고해야 하며, 청산이 종결된 때에는 종결 후 3주 내에 청산종결등기를 하고 이를 주무관청에 신고해야 합니다(「민법」 제85조, 제86조 및 제94조).