

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번호	1311
-----------	------

2023. 12. 18.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 10. 13. 박성연 의원 발의 (2023. 10. 23. 회부)

2. 제안이유

- 조합운영의 투명성 강화 및 조합원의 권리보호를 위하여 조합설립인가시 추진위원회에 대하여 회계감사를 실시한 경우에는 그 결과를 조합설립인가 신청시 제출하도록 하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 조합 설립인가 신청서류로 회계감사를 실시한 경우 그 회계감사 결과를 제출하도록 규정함(안 제19조제4호 신설).

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 조합운영의 투명성 강화와 조합원의 권리보호를 위하여 추진위원회에 대한 회계감사를 실시한 경우에는 그 결과를 조합설립인가 신청시 함께 제출토록 하려는 것으로, 2023년 10월 13일 박성연 의원

이 발의하여 10월 23일 우리위원회에 회부되었음.

< 신 · 구조문대비표 >

현행	개정안
제19조(조합의 설립인가 신청서류) 시행규칙 제8조제1항 별지 제5호서식의 신청인 제출서류란 중 제1호아목에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u>	제19조(조합의 설립인가 신청서류) ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>추진위원회에 대하여 회계감사를 실시한 경우 그 회계감사 결과</u>

○ 현행 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 제35조제2항¹⁾에서는 조합설립시 토지등소유자 4분의 3 이상 및 토지면적 2분의 1 이상 토지등소유자의 동의를 받아 정관, 국토교통부령 및 시·도조례로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등(이하 “구청장”)의 인가를 받도록 규정하고 있음.

1) 도시정비법 제35조(조합설립인가 등) ① 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 그러하지 아니하다. ② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.
1. 정관
2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

< 관련규정상 조합설립인가 신청서류 >

도시정비법 제35조	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 정관 ▶ 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류 ▶ 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류
도시정비법 시행규칙 제8조	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합설립 인가신청서(별지 제5호서식, 붙임2 참고) ▶ 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 포함한다), 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의회자, 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제19조	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 정비구역의 위치도 및 현황사진 ▶ 정비구역의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도 ▶ 법 제64조제1항제1호에 해당하는 매도청구대상자명부 및 매도청구계획서(재건축사업으로 한정한다)

○ 현재 서울시는 도시정비법의 위임에 따라 조례로 정하는 서류를 ▶정비구역의 위치도 및 현황사진, ▶정비구역의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도, ▶법 제64조제1항제1호에 해당하는 매도청구대상자명부 및 매도청구계획서(재건축사업으로 한정한다)로 규정하고 있는데, 개정안은 이에 더해 “추진위원회에 대하여 회계감사를 실시한 경우 그 회계감사 결과”를 추가하려는 것임.

○ 추진위원회 “회계감사”는 관계 법령에 따라 지출액(확정 금액 포함) 합계가 3억 5천만원²⁾ 이상일 경우, 사업시행자(조합 등)로 인계되기 전 7일

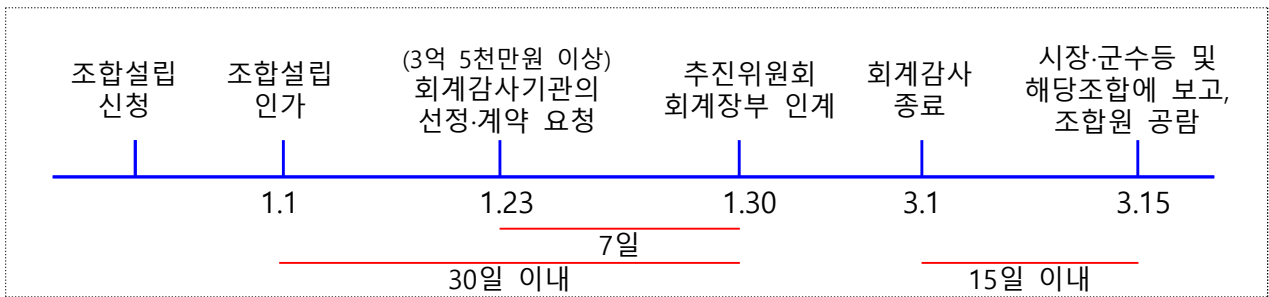
2) 도시정비법 시행령 제88조(회계감사) 법 제112조에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 회계감사를 받아야 한다.

1. 법 제112조제1항제1호의 경우에는 추진위원회에서 사업시행자로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약 등으로 지출될 것이 확정된 금액의 합이 3억5천만원 이상인 경우

이내에 구청장에게 회계감사기관의 선정·계약을 요청하여야 하며, 감사 결과는 회계감사가 종료된 날부터 15일 이내에 구청장과 해당 조합에 보고하고 조합원이 공람할 수 있도록 규정하고 있음³⁾.

- 추진위원회의 지출 합계가 3억 5천만원 미만일 경우 회계감사의 의무 대상은 아니지만, 사용경비가 기재된 회계장부 및 관계 서류는 조합설립인가일부부터 30일 이내에 조합에 인계되어야 함⁴⁾.

< 추진위원회 회계감사 관련 법정기한 예시도 >



○ 그러나, 최근 5년간 서울시 조합의 회계감사 실시현황을 살펴보면, 총 52개소 중 17개소(32.7%)가 조합설립인가로부터 30일이 경과한 후 회계감사를 요청하였고, 회계감사 종료까지 최대 232일이 소요되는 경우도 있어 사전에 추진위원회 사용비용에 대한 정확한 검증을 어렵게 하고 있는 상황임.

3) 도시정비법 제112조(회계감사) ① 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 기간 이내에 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호 및 제9조에 따른 감사인의 회계감사를 받기 위하여 시장·군수등에게 회계감사기관의 선정·계약을 요청하여야 하며, 그 감사결과를 회계감사가 종료된 날부터 15일 이내에 시장·군수등 및 해당 조합에 보고하고 조합원이 공람할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 지정개발자가 사업시행자인 경우에는 제1호에 해당하는 경우는 제외한다.

1. 제34조제4항에 따라 추진위원회에서 사업시행자로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약 등으로 지출될 것이 확정된 금액의 합이 대통령령으로 정한 금액 이상인 경우: **추진위원회에서 사업시행자로 인계되기 전 7일 이내**

4) 도시정비법 제34조(추진위원회의 운영) ① ~ ③ (생략)

④ 추진위원회는 사용경비를 기재한 회계장부 및 관계 서류를 조합설립인가일부부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 한다.

- 종합하면, 회계감사 결과를 조합설립인가 신청시 제출토록 규정할 경우, 조합설립인가 전 해당 사업구역의 추진위원회 사용 비용에 대한 사전 검증 효과와 함께 조합설립인가 이후 회계감사기관 선정 및 요청을 앞당기는 효과를 기대할 수 있을 것으로 예상됨에 따라, 향후 조합운영의 투명성 확보와 조합원의 권리보호를 강화할 수 있을 것으로 판단됨.

※ 참고로, 17개의 광역지자체 중 10개 지자체는 조합설립인가 신청서류에 회계감사결과를 포함토록 조례에서 규정하고 있는 상황임.

< 광역지방자치단체별 조합설립인가 신청서류 현황 >

신청서류 종류		광역지자체명
4개의 서류	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 정비구역의 위치도 및 현황사진 ▶ 정비구역의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도 ▶ 추진위원회에 대하여 회계감사를 실시한 경우 회계감사결과 ▶ 매도청구대상자명부 및 매도청구계획서(재건축사업) 	대구, 울산, 경기, 충북, 충남, 전북, 전남, 경남, 강원
3개의 서류 (회계감사 포함)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도 ▶ 회계감사를 실시한 경우 회계감사 결과 개요 ▶ 매도청구대상자명부 및 매도청구계획서(재건축사업) 	대전
3개의 서류	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 정비구역의 위치도 및 현황사진 ▶ 정비구역의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도 ▶ 매도청구대상자명부 및 매도청구계획서(재건축사업) 	서울, 부산, 인천, 광주, 세종, 제주
해당 규제 없음	-	경북

*2023.12.11. 법제처 국가법령정보센터 기준, 서류 종류의 순서 및 자구는 지자체별로 상이

- 다만, 추진위원회 지출 합계가 3억 5천만원 미만이어서 회계감사 의무 대상이 아니거나, 조합설립인가 신청 당시 회계감사를 미실시한 상태인 경우에는 회계감사 결과를 제출하지 않아도 되는바, 개정의 효과는 제한적이라 사료됨.

- 또한, 서울시는 2018년도부터 도시정비법 제124조⁵⁾와 「서울특별시 정비사업 조합 등 표준 예산·회계규정 고시」⁶⁾ 제44조에 따라(붙임1 참고), 추진위원회가 월별자금 세부내역 및 회계감사보고서 등의 서류를 작성하거나 변경한 경우 15일 이내에 “정비사업 종합정보관리시스템” (현 ‘정비사업 정보몽땅’)⁷⁾에 공개토록 규정하고 있으므로, 조합설립인가 신청시 회계감사 결과를 제출토록 하는 것이 중복규제로 인식될 수도 있겠음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	김태훈	02-2180-8203

[붙임1] 관계법령(p.7)

[붙임2] 조합설립(변경) 인가신청서(p.12)

5) 도시정비법 제124조(관련 자료의 공개 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

1. ~ 6. (생략)
7. 회계감사보고서
8. 월별 자금의 입금·출금 세부내역

6) 서울특별시고시 제2018-248호, “서울특별시 정비사업 조합 등 표준 예산·회계규정 고시”

7) 서울특별시 정비사업 정보몽땅(<https://cleanup.seoul.go.kr/>)

■ 「도시 및 주거환경정비법」

제34조(추진위원회의 운영) ① 국토교통부장관은 추진위원회의 공정한 운영을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 추진위원회의 운영규정을 정하여 고시하여야 한다.

1. 추진위원의 선임방법 및 변경
2. 추진위원의 권리·의무
3. 추진위원회의 업무범위
4. 추진위원회의 운영방법
5. 토지등소유자의 운영경비 납부
6. 추진위원회 운영자금의 차입
7. 그 밖에 추진위원회의 운영에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 추진위원회는 운영규정에 따라 운영하여야 하며, 토지등소유자는 운영에 필요한 경비를 운영규정에 따라 납부하여야 한다.

③ 추진위원회는 수행한 업무를 제44조에 따른 총회(이하 “총회”라 한다)에 보고하여야 하며, 그 업무와 관련된 권리·의무는 조합이 포괄승계한다.

④ 추진위원회는 사용경비를 기재한 회계장부 및 관계 서류를 조합설립인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 한다.

⑤ 추진위원회의 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제35조(조합설립인가 등) ① 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

1. 정관
2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류
3. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 서류

③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에

는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리 시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

제112조(회계감사) ① 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 기간 이내에 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호 및 제9조에 따른 감사인의 회계감사를 받기 위하여 시장·군수등에게 회계감사기관의 선정·계약을 요청하여야 하며, 그 감사 결과를 회계감사가 종료된 날부터 15일 이내에 시장·군수등 및 해당 조합에 보고하고 조합원이 공람할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 지정개발자가 사업시행자인 경우에는 제1호에 해당하는 경우는 제외한다.

1. 제34조제4항에 따라 추진위원회에서 사업시행자로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약 등으로 지출될 것이 확정된 금액의 합이 대통령령으로 정한 금액 이상인 경우:
추진위원회에서 사업시행자로 인계되기 전 7일 이내

② 시장·군수등은 제1항에 따른 요청이 있는 경우 즉시 회계감사기관을 선정하여 회계감사가 이루어지도록 하여야 한다.

③ 제2항에 따라 회계감사기관을 선정·계약한 경우 시장·군수등은 공정한 회계감사를 위하여 선정된 회계감사기관을 감독하여야 하며, 필요한 처분이나 조치를 명할 수 있다.

④ 사업시행자 또는 추진위원회는 제1항에 따라 회계감사기관의 선정·계약을 요청하려는 경우 시장·군수등에게 회계감사에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 시장·군수등은 회계감사가 끝난 경우 예치된 금액에서 회계감사비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 사업시행자와 정산하여야 한다.

제124조(관련 자료의 공개 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

1. 제34조제1항에 따른 추진위원회 운영규정 및 정관등

2. 설계자·시공자·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서

3. 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록

4. 사업시행계획서

5. 관리처분계획서

6. 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서

7. 회계감사보고서

8. 월별 자금의 입금·출금 세부내역

8의2. 제111조의2에 따라 신고한 자금차입에 관한 사항

9. 결산보고서

10. 청산인의 업무 처리 현황

11. 그 밖에 정비사업 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

② 제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 분기별로 공개대상의 목록, 개략적인 내용, 공개장소, 열람·복사 방법 등을 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 한다.

③ 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 공개하여야 한다.

④ 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다.

1. 토지등소유자 명부

2. 조합원 명부

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

⑤ 제4항의 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담한다. 이 경우 비용납부의 방법, 시기 및 금액 등에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.

⑥ 제4항에 따라 열람·복사를 요청한 사람은 제공받은 서류와 자료를 사용목적 외의 용도로 이용·활용하여서는 아니 된다.

■ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제88조(회계감사) 법 제112조에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 회계감사를 받아야 한다.

1. 법 제112조제1항제1호의 경우에는 추진위원회에서 사업시행자로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약 등으로 지출될 것이 확정된 금액의 합이 **3억5천만원 이상인 경우**
2. 법 제112조제1항제2호의 경우에는 사업시행계획인가 고시일 전까지 납부 또는 지출된 금액이 7억원 이상인 경우
3. 법 제112조제1항제3호의 경우에는 준공인가 신청일까지 납부 또는 지출된 금액이 14억원 이상인 경우

■ 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」

제8조(조합의 설립인가 신청 등) ① 법 제35조제2항부터 제5항까지의 규정에 따라 조합의 설립인가(변경인가를 포함한다)를 신청하려는 경우 신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)는 별지 제5호서식에 따른다.

② 법 제35조제2항제2호에서 “정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 구분에 따른 서류(전자문서를 포함한다)를 말한다.

1. 설립인가: 다음 각 목의 서류

가. 조합원 명부 및 해당 조합원의 자격을 증명하는 서류

나. 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 기제한 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의 사항을 증명하는 서류

다. 창립총회 회의록 및 창립총회참석자 연명부

라. 토지·건축물 또는 지상권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서

마. 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류

바. 건축계획(주택을 건축하는 경우에는 주택건설예정세대수를 포함한다), 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의자, 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서

2. 변경인가: 변경내용을 증명하는 서류

③ 영 제30조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 동의서”란 별지 제6호서식의 조합설립 동의서를 말한다.

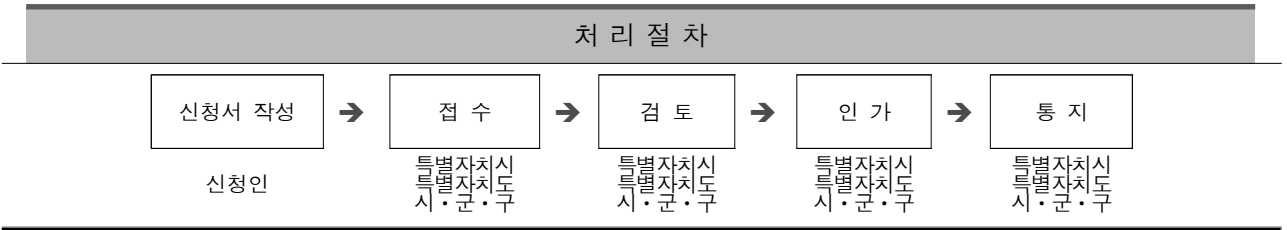
■ 「서울특별시 정비사업 조합 등 표준 예산·회계규정 고시」

제44조(관련자료의 공개 및 보존) ① 조합장 등은 「도시정비법」 제124조에 따른 용역업체 선정계약서, 회계감사보고서, 월별 자금의 입·출금 세부내역, 연간 자금운용계획서, 정비사업비 변경에 관한 사항 등 관련서류 및 자료가 작성되거나 변경된 후 15일내에 조례 제39조에 의한 클린업시스템 또는 e-조합시스템에 공개하여야 한다.

② 추진위원회는 「도시정비법 시행령」 제29조에 따른 추진위원회의 지출내역서를 매분기별로 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하거나 클린업시스템 등을 통하여 공개하고, 토지등소유자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.

신청인 제출서류	<p>1. 설립인가: 다음 각 목의 서류</p> <p>가. 조합정관</p> <p>나. 조합원 명부(조합원자격을 증명하는 서류 첨부)</p> <p>다. 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 기제한 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류</p> <p>라. 창립총회 회의록(총회참석자 연명부를 포함합니다)</p> <p>마. 토지·건축물 또는 지상권이 여럿이서 공유하는 경우에는 그 대표자의 선임동의서</p> <p>바. 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류</p> <p>사. 건축계획(주택을 건설하는 경우 주택건설예정세대수를 포함하여야 합니다), 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의자, 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기제한 사업계획서</p> <p>아. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류</p> <p>2. 변경인가: 변경내용을 증명하는 서류</p>	수수료 없음
-------------	---	-----------

이 신청서는 다음과 같이 처리됩니다.



210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]