

주택재개발 정비사업조합 표준정관 개정 검토의견

(서대문구 도시재정비과)

2006년 8월 개정보급된 '주택재개발표준정관'의 내용구체화로 정관해석을 둘러싼 조합과 조합원간의 이견다툼을 줄이고 투명하고 민주적인 조합운영을 유도하여 조합원의 권익을 증진시키고자 함

□ 관련 법률

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 제2항

『국토교통부장관은 제1항 각호의 내용이 포함된 표준정관을 작성하여 보급할 수 있다』

□ 제안 사항

구 분	제안사항	개 정 의 건
용역계약	정비사업전문관리업자, 시공자, 설계자 선정 및 계약방법의 구체화	<ul style="list-style-type: none"> · 대의원회 : 사업방식(지분제 또는 도급제 등) 결정, 공사계약서(초안) 의결 - 총회 상정 · 총회상정업체 입찰포기 불가, 총회 후 포기 가능 → 2위 업체 선정 · 시공자 선정총회에서 사업방식 부결시 → 대의원회에서 사업방식 재의결
조합임원	조합임원 피선출 자격 구체화 임원 임기연장	<ul style="list-style-type: none"> · 조합설립인가일 현재 1년이상 거주 → 피선출일 현재 구역 안에 1년이상 거주 영업은 2년이상 소유 (이주완료 후 조건삭제) → 피선출일 현재 구역 안에 2년이상 토지, 건축물을 소유한 자 · 임원의 임기 2년 → 3년
	조합임원 유고(궐위) 시 직무대행 방법 구체화	<ul style="list-style-type: none"> · 조합임원 궐위 : 대의원회에서 보궐선임 · 조합장 : 총회에서 선출
	조합임원 연임방법 구체화	<ul style="list-style-type: none"> · 연임총회 참석자 과반수 찬성으로 의결 · 부결시 선거관리위원장이 조합장의 직무대행으로 선임임원 선출을 위한 총회소집

	조합장 직무대행 사유 및 순서 구체화	· 사유 : 유고, 해임, 사임, 조합장을 위한 계약·소송에 연루시 · 순서 : 총무이사→상근이사 중 연장자→이사 중 연장자
	조합장 자격상실 사유 추가	· 도정법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자
	조합임원 형사사건 기소로 유죄판결시 조합장 선출방법 구체화	· 감사가 직무대행자를 선정하고 조합장 직무정지후 1개월 이내에 대의원회 개최 → 조합장 해임여부 총회 상정 · 대의원회 의결 후, 조합장 해임 및 신임조합장 선출 총회 개최
총회	임시총회 요구에 조합장 불응시 총회소집 대표자가 직접 총회소집	· 2개월 이내에 총회개최를 하지 않을 경우 → 조합은 총회소집 대표자에게 조합원 명부 제공
	총회소집 등기우편 발송기한	· 총회소집시 회의개최 7일전까지 등기우편 발송 → 회의개최 14일전까지 등기우편 발송, 반송된 경우 즉시 일반우편으로 발송
	서면결의서 제출자가 총회에 참석한 경우	· 서면결의서를 반환하고 직접 참석자와 동일하게 투표권 부여
	서면결의서 도착 마감시간 명시	· 총회 전일까지 도착 → 총회 전일 18시까지 조합에 도착
	총회 의결사항 추가	· 감정평가업자의 선정 및 변경 · 사업시행계획서 수립 및 변경 · 건설되는 건축물의 설계개요의 변경 및 금액
	총회 정족수 미달 시 재 소집 여부	· 조합원 1/5이상 또는 대의원 2/3 이상 요구로 개최되는 총회와 조합원 1/10이상으로 소집되는 해임총회가 정족수에 미달한 경우 총회 재소집 불가
기타사항	조합원의 대리인 위임 방법 구체화	· 위임장에 인감도장과 인감증명서 첨부, · 해외거주자 위임관련 공증서류 첨부 - 포괄위임 · 대리인에 배우자·직계존비속·형제자매 외에 '며느리·사위' 포함 - 포괄위임 불가
	조합원의 우편물 직접 수령	· 조합원이 우편물을 직접수령하고 수령확인서를 작성한 경우 본 조합에 의한 고지,공고로 본다
	조합원 자격상실 시점 명시	· 해당 부동산의 소유권이 이전등기 되었을 때

<p>조합의 정보공개 관련</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 인터넷 공개, 조합원의 공람 및 제한적 공개 → 조합원, 토지등소유자 또는 세입자에게 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개 → 열람, 등사 요청시 즉시 응해야 함
<p>분양신청 기간 연장</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 분양신청기간 : 30일이상 60일내, 20일 범위내에서 연장 → 연장할 경우에는 1차 분양신청기간이 종료되기 전에 분양신청 기간연장 여부를 대의원회에서 결정후 1차 분양신청기간에 연이어 분양신청

※ 붙임 : 표준정관 수정안 전체

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p style="text-align: center;">제 1 장 총 칙</p> <p>제1조(명칭) ①본 조합의 명칭은 ○○○ 주택재개발정비사업조합(이하 "조합"이라 한다)이라 한다 ②본 조합이 시행하는 주택재개발사업의 명칭은 ○○○ 주택재개발사업(이하 “사업”이라 한다)이라 한다.</p> <p>제2조(목적) 조합은 도시및주거환경정비법(이하 “법”이라 한다)과 이 정관이 정하는 바에 따라 제3조의 사업시행구역(이하 “사업시행구역”이라 한다)안의 건축물을 철거하고 그 대지 위에 새로운 건축물을 건설하여 도시 및 주거환경을 개선하고 조합원의 주거안정 및 주거생활의 질적 향상에 이바지함을 목적으로 한다.</p> <p>제3조(사업시행구역) 조합의 사업시행구역은 ○ ○ (시·도) ○○ (시·군·구) ○○ (읍·면) ○○ (리·동) ○○번지 외 ○○필지로서 대지의 총면적은 ○○㎡(○○평)으로 한다. 다만, 사업시행상 불가피하다고 인정되어 관계법령 및 이 정관이 정하는 바에 따라 추가로 편입되는 토지 등이 있을 경우에는 사업시행구역과 대지의 총면적이 변경된 것으로 본다.</p>	<p style="text-align: center;">제 1 장 총 칙</p> <p>제1조(명칭) ①본 조합의 명칭은 ○○○ 주택재개발정비사업조합(이하 "조합"이라 한다)이라 한다 ②본 조합이 시행하는 주택재개발사업의 명칭은 ○○○ 주택재개발사업(이하 “사업”이라 한다)이라 한다.</p> <p>제2조(목적) 조합은 도시및주거환경정비법(이하 “법”이라 한다)과 이 정관이 정하는 바에 따라 제3조의 사업시행구역(이하 “사업시행구역”이라 한다)안의 건축물을 철거하고 그 대지 위에 새로운 건축물을 건설하여 도시 및 주거환경을 개선하고 조합원의 주거안정 및 주거생활의 질적 향상에 이바지함을 목적으로 한다.</p> <p>제3조(사업시행구역) 조합의 사업시행구역은 ○ ○ (시·도) ○○ (시·군·구) ○○ (읍·면) ○○ (리·동) ○○번지 외 ○○필지로서 대지의 총면적은 ○○㎡(○○평)으로 한다. 다만, 사업시행상 불가피하다고 인정되어 관계법령 및 이 정관이 정하는 바에 따라 총회 또는 대의원회의 결의로 추가편입 또는 제척되는 토지 등이 있을 경우에는 본 조항과 관계없이 사업시행구역과 대지의 총면적이 변경된 것으로 본다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제4조(사무소) ①조합의 주된 사무소는 ○○ (시·도) ○○ (시·군·구) ○○ (읍·면) ○○ (리·동) ○○ 번지 ○○호에 둔다.</p> <p>②조합사무소를 이전하는 경우 이사회 의결을 거쳐 이전할 수 있으며, 조합원에게 통지한다.</p> <p>제5조(시행방법) ①조합원은 소유한 토지, 건축물 또는 지상권을 조합에 현물로 출자하고, 조합은 법 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하거나, 법 제43조제2항의 규정에 의하여 환지로 공급한다.</p> <p>②조합은 사업시행을 위하여 필요한 경우 정비사업비 일부를 금융기관으로 부터 대여받아 사업을 시행할 수 있다.</p> <p>③조합은 인·허가 등 행정업무지원, 사업성검토, 설계자·시공자의 선정에 관한 업무의 대행, 관리처분계획의 수립 및 분양업무 등을 대행하는 정비사업전문관리업자를 선정 또는 변경할 수 있다</p> <p>【주】 도시및주거환경정비법 제14조 및 제69조의 규정에 의하여 정비사업전문관리업자를 선정하고 관련 업무를 대행할 수 있음.</p>	<p>제4조(사무소) ①조합의 주된 사무소는 ○○ (시·도) ○○ (시·군·구) ○○ (읍·면) ○○ (리·동) ○○ 번지 ○○호에 두며, 추후 주소 이전시 조합원에게 통지한다.</p> <p>②조합사무소를 이전하는 경우 이사회 의결을 거쳐 이전할 수 있으며, 조합원에게 통지한다.</p> <p>제5조(시행방법) ①조합원은 소유한 토지, 건축물 또는 지상권을 조합에 현물로 출자하고, 조합은 법 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하거나, 법 제43조제2항의 규정에 의하여 환지로 공급한다.</p> <p>②조합은 사업시행을 위하여 필요한 경우 정비사업비 일부를 금융기관으로 부터 대여받아 사업을 시행할 수 있다.</p> <p>③조합은 인·허가 등 행정업무지원, 사업성검토, 설계자·시공자의 선정에 관한 업무의 대행, 관리처분계획의 수립 및 분양업무 등을 대행하는 정비사업전문관리업자를 선정 또는 변경할 수 있다</p> <p>【주】 도시및주거환경정비법 제14조 및 제69조의 규정에 의하여 정비사업전문관리업자를 선정하고 관련 업무를 대행할 수 있음.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>④조합은 조합원의 2분의1 이상 동의를 얻어 관할시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수” 라 한다) 또는 법 제2조제10호의 규정에 의한 주택공사 등과 공동으로 사업을 시행할 수 있다.</p> <p>제6조(사업기간) 사업기간은 조합설립인가일부 터 법 제57조에서 규정한 청산업무가 종료되는 날까지로 한다.</p> <p>제7조(권리·의무에 관한 사항의 고지·공고 방법)</p> <p>①조합은 조합원의 권리·의무에 관한 사항(변동사항을 포함한다. 이하 같다)을 조합원 및 이해관계인에게 성실히 고지·공고하여야 한다.</p> <p>【주】 주택재개발사업은 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률을 준용토록 하고 있는 바, 이 법률에 의해 근저당설정자 등 이해관계인에 고지하여야 함.</p> <p>②제1항의 고지·공고방법은 이 정관에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 다음 각호의 방법에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 관련 조합원에게 등기우편으로 개별 고지하여야 하며, 등기우편이 주소불명, 수취거절 등의 사유로 반송되는 경우에는 1회에 한하여 일반우편으로 추가 발송한다. 2. 조합원이 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판(이하 “게시판” 이라 한다)에 14일 이상 공고하고 게시판에 게시한 날부터 3월 이상 조합사무소에 관련서류와 도면 등을 비치하여 조합원이 열람할 수 있도록 한다. 	<p>④조합은 조합원의 2분의1 이상 동의를 얻어 관할시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수” 라 한다) 또는 법 제2조제10호의 규정에 의한 한국토지주택공사 등과 공동으로 사업을 시행할 수 있다.</p> <p>제6조(사업기간) 사업기간은 조합설립인가일부 터 법 제57조에서 규정한 청산업무가 종료되는 날까지로 한다.</p> <p>제7조(권리·의무에 관한 사항의 고지·공고 방법)</p> <p>①조합은 조합원의 권리·의무에 관한 사항(변동사항을 포함한다. 이하 같다)을 조합원 및 이해관계인에게 성실히 고지·공고하여야 한다.</p> <p>【주】 주택재개발사업은 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률을 준용토록 하고 있는 바, 이 법률에 의해 근저당설정자 등 이해관계인에 고지하여야 함.</p> <p>②제1항의 고지·공고방법은 이 정관에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 다음 각호의 방법에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 관련 조합원에게 등기우편으로 개별 고지하여야 하며, 등기우편이 주소불명, 수취거절 등의 사유로 반송되는 경우에는 1회에 한하여 일반우편으로 추가 발송한다. 단, 조합원이 우편물을 직접 수령하고 수령확인서를 작성한 경우에는 본 조항에 의한 고지·공고가 된 것으로 한다. 2. 조합원이 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판(이하 “게시판” 이라 한다)에 14일 이상 공고하고 게시판에 게시한 날부터 3월 이상 조합사무소에 관련서류와 도면 등을 비치하여 조합원이 열람할 수 있도록 한다.

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>3. 인터넷 홈페이지가 있는 경우 이에 게시하여야 한다. 다만, 특정인의 권리에 관계되거나 외부에 공개하는 것이 곤란한 경우에는 그 요지만을 게시할 수 있다.</p> <p>4. 제1호의 등기우편이 발송되고 제2호의 게시판에 공고가 있는 날부터 고지·공고된 것으로 본다.</p> <p>【주】 조합이 조합원의 권리·의무 변동에 관한 사항을 사전에 성실히 고지토록 하여 조합원이 권리·의무에 관한 사항을 제대로 알고 사업추진에 협조할 수 있도록 하고, 집행부의 권한남용이나 조합과 조합원간의 분쟁을 방지하기 위한 것으로 조합여건에 따라 조합사무소의 게시기간, 열람기간, 등기우편 발송횟수, 통지갈음 여부 등 구체적인 내용은 달리 정할 수 있음</p> <p>제8조(정관의 변경) ①정관을 변경하고자 할 때에는 조합원 3분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상 또는 조합장의 발의가 있어야 한다</p> <p>②정관의 변경에는 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 다만, 도시및주거환경정비법시행령(이하 “영”이라 한다) 제32조의 경미한 변경에 해당하는 경우에는 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수 찬성으로 변경한다.</p>	<p>3. 인터넷 홈페이지가 있는 경우 이에 게시하여야 한다. 다만, 특정인의 권리에 관계되거나 외부에 공개하는 것이 곤란한 경우에는 그 요지만을 게시할 수 있다.</p> <p>4. 제1호의 등기우편이 발송되고 제2호의 게시판에 공고가 있는 날부터 고지·공고된 것으로 본다.</p> <p>【주】 조합이 조합원의 권리·의무 변동에 관한 사항을 사전에 성실히 고지토록 하여 조합원이 권리·의무에 관한 사항을 제대로 알고 사업추진에 협조할 수 있도록 하고, 집행부의 권한남용이나 조합과 조합원간의 분쟁을 방지하기 위한 것으로 조합여건에 따라 조합사무소의 게시기간, 열람기간, 등기우편 발송횟수, 통지갈음 여부 등 구체적인 내용은 달리 정할 수 있음</p> <p>제8조(정관의 변경) ①정관을 변경하고자 할 때에는 총회를 개최하여 변경하여야 하며, 조합장 직권으로 개최하거나 조합원 5분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 정관변경 총회 개최요구가 있어야 한다. 이때 조합장에게 총회개최 요구를 하는자들은 변경하고자 하는 정관변경내용을 구체적으로 기재한 정관변경총회개최요구서에 서명날인한 뒤 그 대표자 또는 요구자 전원의 명의로 조합장에게 정관변경총회개최를 요구하여야 하며 이때의 총회 개최절차는 제20조에 따른다.</p> <p>②정관의 변경에는 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 다만, 도시및주거환경정비법시행령(이하 “영”이라 한다) 제32조의 경미한 변경에 해당하는 경우에는 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수 찬성으로 변경한다.</p>

국토교통부 표준정관

표준정관 개정(안)
(김조영 변호사 의견)

제 2 장 조 합 원

제 2 장 조 합 원

제9조(조합원의 자격 등) ①조합원은 사업시행 구역안의 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자(이하 “토지등소유자”라 한다)로 한다.

제9조(조합원의 자격 등) ①조합원은 사업시행 구역안의 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자(이하 “토지등소유자”라 한다)로 한다.

【주】 도시및주거환경정비법 제69조의 규정에 의하여 사업시행방식이 전환된 경우에는 토지등소유자에 대해 정비구역안에 환지예정지를 지정을 받은 자를 포함하고 당해 환지예정지의 소유자를 제외한다

【주】 도시및주거환경정비법 제69조의 규정에 의하여 사업시행방식이 전환된 경우에는 토지등소유자에 대해 정비구역안에 환지예정지를 지정을 받은 자를 포함하고 당해 환지예정지의 소유자를 제외한다

②제1항의 규정에 의한 소유권, 지상권등의 권리는 민법에서 규정한 권리를 말한다. 다만, 건축물이 무허가인 경우에는 법에 의하여 제정된 시·도조례(이하 “시·도조례”라 한다)에서 정하는 기준무허가 건축물로서 자기소유임을 입증하는 경우에 한하여 그 무허가건축물 소유자를 조합원으로 인정한다.

②제1항의 규정에 의한 소유권, 지상권등의 권리는 민법에서 규정한 권리를 말한다. 다만, 건축물이 무허가인 경우에는 법에 의하여 제정된 시·도조례(이하 “시·도조례”라 한다)에서 정하는 기준무허가 건축물로서 자기소유임을 입증하는 경우에 한하여 그 무허가건축물 소유자를 조합원으로 인정한다.

【주】 기존 (무허가)건축물을 규정함에 있어 특정시점에 건축대장에 등재된 건축물 등 시·도조례가 정하는 바에 따름.

【주】 기존 (무허가)건축물을 규정함에 있어 특정시점에 건축대장에 등재된 건축물 등 시·도조례가 정하는 바에 따름.

③1세대 또는 동일인이 2개 이상의 토지 또는 건축물의 소유권 또는 지상권을 소유하는 경우에는 그 수에 관계없이 1인의 조합원으로 본다

③1세대 또는 동일인이 2개 이상의 토지 또는 건축물의 소유권 또는 지상권을 소유하는 경우에는 그 수에 관계없이 1인의 조합원으로 본다

④토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. 이 경우 그 수인은 대표자 1인을 대표조합원으로 지정하고 별지의 대표조합원선임동의서를 작성하여 조합에 신고하여야 하며, 조합원으로서의 법률행위는 그 대표조합원이 행한다.

④토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. 이 경우 그 수인은 대표자 1인을 대표조합원으로 지정하고 별지의 대표조합원선임동의서를 작성하여 조합에 신고하여야 하며, 조합원으로서의 법률행위는 그 대표조합원이 행한다.

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>⑤양도·상속·증여 및 판결 등으로 조합원의 권리가 이전된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자로 조합원이 변경된 것으로 보며, 권리를 양수받은 자는 조합원의 권리와 의무 및 종전의 권리자가 행하였거나 조합이 종전의 권리자에게 행한 처분, 청산시 권리의무에 관한 범위 등을 포괄승계한다.</p> <p>제10조(조합원의 권리·의무) ①조합원은 다음 각 호의 권리와 의무를 갖는다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물의 분양청구권 2. 총회의 출석권·발언권 및 의결권 3. 임원의 선임권 및 피선임권. 4. 대의원의 선출권 및 피선출권 5. 손실보상 청구권 6. 정비사업비, 청산금, 부과금과 이에 대한 연체료 및 지연손실금(이주지연, 계약지연, 조합원 분쟁으로 인한 지연 등을 포함함)등의 비용납부의무 <p>【주】 조합원에게 금전적 부담이 되는 사항을 보다 명확히 규정하기 위한 것으로 조합에 따라 보다 구체적으로 명시할 수도 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. 사업시행계획에 의한 철거 및 이주 의무 8. 그 밖에 관계법령 및 이 정관, 총회 등의 의결사항 준수 의무 <p>②조합원의 권한은 평등하며 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정하지 아니하되, 다음 각호에 해당하는 경우에는 권한을 대리할 수 있다. 이 경우 조합원의 자격은 변동되지 아니한다.</p>	<p>⑤양도·상속·증여 및 판결 등으로 조합원의 권리가 이전된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자로 조합원이 변경된 것으로 보며, 권리를 양수받은 자는 조합원의 권리와 의무 및 종전의 권리자가 행하였거나 조합이 종전의 권리자에게 행한 처분, 청산시 권리의무에 관한 범위 등을 포괄승계한다.</p> <p>제10조(조합원의 권리·의무) ①조합원은 다음 각 호의 권리와 의무를 갖는다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물의 분양청구권 2. 총회의 출석권·발언권 및 의결권 3. 임원의 선출권 및 피선출권. 4. 대의원의 선출권 및 피선출권 5. 손실보상 청구권 6. 정비사업비, 청산금, 부과금과 이에 대한 연체료 및 지연손실금(이주지연, 계약지연, 조합원 분쟁으로 인한 지연 등을 포함함)등의 비용납부의무 <p>【주】 조합원에게 금전적 부담이 되는 사항을 보다 명확히 규정하기 위한 것으로 조합에 따라 보다 구체적으로 명시할 수도 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. 사업시행계획에 의한 철거 및 이주 의무 8. 그 밖에 관계법령 및 이 정관, 총회 등의 의결사항 준수 의무 <p>②조합원의 권한은 평등하며 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정하지 아니하되, 다음 각호에 해당하는 경우에는 권한을 대리할 수 있다. 이 경우 조합원의 자격은 변동되지 아니한다. 이때 대리인 위임장에는 조합원의 인감도장과 인감증명서를 첨부하여야 하며, 해외거주자의 경우에는 대리를 위임하는 것을 인증하는 거주국 변호사의 공증서류를 제출하여야 한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>1. 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자·직계존비속·형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우</p> <p>2. 해외거주자가 대리인을 지정한 경우</p> <p>【주】 조합원의 부재, 유고 등으로 조합원의 권한을 대리로 행사하는 경우에 자격 등에 대한 분쟁이 많은 점을 감안한 것임</p> <p>③조합원이 그 권리를 양도하거나 주소 또는 인감을 변경하였을 경우에는 그 양수자 또는 변경 당사자는 그 행위의 종료일부터 14일 이내에 조합에 그 변경내용을 신고하여야 한다. 이 경우 신고하지 아니하여 발생하는 불이익 등에 대하여 해당 조합원은 조합에 이의를 제기할 수 없다.</p> <p>【주】 전매 등으로 조합원의 권리가 양도되는 경우가 많으나 제때에 신고가 되지 않아 조합원과 조합사이에 마찰이 생기고 사업추진에 지장을 초래하는 경우가 많은 점을 감안한 것임.</p>	<p>1. 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자·직계존비속·형제자매, 며느리, 사위 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우(이 경우 향후 계속하여 대리인으로 지정하는 등과 같은 포괄적인 위임은 불가능하며, 각 총회를 각 사안별로 대리위임장을 별도로 각각 제출하여야 한다. 대리위임장은 그 사안에 관하여야만 대리 효력이 있다)</p> <p>2. 해외거주자가 대리인을 지정한 경우 (이 경우 제1호의 대리인의 범위를 적용하지 아니하고 향후 계속하여 대리인 위임이 가능하며 대리인을 신고하는 경우 조합은 각종 통지, 고지를 대리인에게 직접 행함으로서 해당 조합원에게 의무를 다한 것으로 한다.)</p> <p>【주】 조합원의 부재, 유고 등으로 조합원의 권한을 대리로 행사하는 경우에 자격 등에 대한 분쟁이 많은 점을 감안한 것임</p> <p>③조합원이 그 권리를 양도하거나 주소 또는 인감을 변경하였을 경우에는 그 양수자 또는 변경 당사자는 그 행위의 종료일부터 14일 이내에 조합에 그 변경내용을 신고하여야 한다. 이 경우 신고하지 아니하여 발생하는 불이익 등에 대하여 해당 조합원은 조합에 이의를 제기할 수 없다.</p> <p>【주】 전매 등으로 조합원의 권리가 양도되는 경우가 많으나 제때에 신고가 되지 않아 조합원과 조합사이에 마찰이 생기고 사업추진에 지장을 초래하는 경우가 많은 점을 감안한 것임.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>④조합원은 조합이 사업시행에 필요한 서류를 요구하는 경우 이를 제출할 의무가 있으며 조합의 승낙이 없는 한 이를 회수할 수 없다. 이 경우 조합은 요구서류에 대한 용도와 수량을 명확히 하여야 하며, 조합의 승낙이 없는 한 회수할 수 없다는 것을 미리 고지하여야 한다.</p> <p>【주】 조합에서 인감증명 등 사업시행에 필요한 서류를 불필요하게 많이 제출받아 이를 악용하는 경우가 있고, 조합원은 기 제출한 서류를 반환해 줄 것을 요구하여 사업에 지장을 주고 있는 경우 등이 많아 이를 방지하기 위한 것임</p> <p>제11조(조합원 자격의 상실) ①조합원이 건축물의 소유권이나 입주자로 선정된 지위등을 양도하였을 때에는 조합원의 자격을 즉시 상실한다.</p> <p>②제44조제1항의 분양신청기한내에 분양신청을 아니한 자는 조합원자격이 상실된다</p> <p>제 3 장 시공자, 설계자 및 정비사업전문관리업자의 선정</p>	<p>④조합원은 조합이 사업시행에 필요한 서류를 요구하는 경우 이를 제출할 의무가 있으며 조합의 승낙이 없는 한 이를 회수할 수 없다. 이 경우 조합은 요구서류에 대한 용도와 수량을 명확히 하여야 하며, 조합의 승낙이 없는 한 회수할 수 없다는 것을 미리 고지하여야 한다. 그리고 조합은 조합원으로부터 징구한 서류를 어떻게 사용하였는지를 통보해 주어야 하는데 해당 조합원에게 국한된 개별서류인 때에는 개별통보를 전조합원들에게 공통으로 제출받은 서류인 때에는 총회보고 또는 소식지를 통하여 전조합원에게 통보하여야 한다.</p> <p>【주】 조합에서 인감증명 등 사업시행에 필요한 서류를 불필요하게 많이 제출받아 이를 악용하는 경우가 있고, 조합원은 기 제출한 서류를 반환해 줄 것을 요구하여 사업에 지장을 주고 있는 경우 등이 많아 이를 방지하기 위한 것임</p> <p>제11조(조합원 자격의 상실) ①조합원이 건축물의 소유권이나 입주자로 선정된 지위등을 양도하였을 때에는 해당 부동산의 소유권이 이전되기 되었을 시에 조합원의 자격을 즉시 상실한다.</p> <p>②제44조제1항의 분양신청기한내에 분양신청을 아니한 자는 조합원자격이 상실된다</p> <p>제 3 장 시공자, 설계자 및 정비사업전문관리업자의 선정</p>

국토교통부 표준정관

제12조(시공자의 선정 및 계약) ①시공자의 선정은 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰방법으로 하되, 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고, 현장설명회를 개최한 후 참여제안서를 제출받아 총회에서 선정한다. 다만, 미응찰 등의 이유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 국가를당사자로하는계약에관한법률시행령 제27조의 규정을 준용하여 수의계약할 수 있다. 선정된 시공자를 변경하는 경우도 같다.

②시공자의 업무범위 및 관련사업비의 부담 등 사업시행 전반에 대한 내용을 협의한 후 미리 총회의 인준을 받아 별도의 계약을 체결하여야 하며, 그 계약내용에 따라 상호간의 권리와 의무가 부여된다. 계약내용을 변경하는 경우도 같다. 다만, 금전적인 부담이 수반되지 아니하는 사항의 변경은 대의원회(대의원회가 없는 경우 이사회)의 인준을 받는다.

【주】 조합과 시공자간의 계약은 조합원의 권익보호 및 사업추진에 매우 중요한 사항이므로 미리 총회의 인준을 받고 계약을 체결토록 한 것이나, 경미한 사항의 경우에도 총회의 의결로 하는 경우 사업추진에 지장을 줄 수도 있으므로 금전적 부담이 수반되지 않는 경미한 사항 등은 대의원회 의결 등으로 할 수도 있을 것임

표준정관 개정(안)
(김조영 변호사 의견)

제12조(시공자의 선정 및 계약) ①시공자의 선정은 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰방법으로 하되, 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고, 현장설명회를 개최한 후 참여제안서를 제출받아 총회에서 선정한다. 다만, 미응찰 등의 이유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 국가를당사자로하는계약에관한법률시행령 제27조의 규정을 준용하여 수의계약할 수 있다. 선정된 시공자를 변경하는 경우도 같다.

②조합은 다음의 순서 및 절차에 따라 시공자를 선정한다.

1. 사업방식 (지분제 또는 도급제 등)에 관하여 미리 대의원회의 의결을 거쳐 정하여야 한다
2. 대의원회에서 사업방식을 정할 때에는 지분제, 도급제 또는 이사회에서 별도로 정한 방식이 있으면 이를 모두 상정하여 각 사업방식별 장단점을 설명하고 이 중 1개를 대의원들이 선정할 수 있도록 하여야 하며, 이사회 등에서 미리 1개 방식을 선정하여 그 1개만을 대의원회에 상정하여 찬,반의 투표를 하여서는 아니된다. 이때 대의원회 의결은 비밀투표로 한다.
3. 대의원회 의결에 따라 정해진 사업방식에 부합하는 공사계약서 초안을 현장설명회전 미리 작성하여 대의원회 의결을 거쳐야 한다.
4. 입찰공고시 사업방식을 공고하여야 하고, 현장설명회시 아래의 사항을 반드시 설명하여야 한다
 - 가. 입찰공고시 기재된 사업방식은 시공자선정총회에서 시공자선정전 먼저 의결되었을 경우에 본 입찰이 유효하다는 점

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
	<p>나. 공사계약서 초안을 배포하고 공사계약은 조합이 정한 계약서 초안에 따라 체결할 것이니 그 계약서 초안에 따른 사업참여제안서를 제출하여야 한다는 점</p> <p>5. 총회에 상정될 업체를 대의원 선정한 뒤에는 총회개최전이라도 총회에 상정될 업체는 입찰을 포기할 수 없다. 만약에 어느 업체가 입찰포기의사를 조합에 표시하면 소위 들러리 방식에 의한 담합으로 간주하고 입찰 포기의사를 받아 주지 않으며 의사표시 자체를 비밀로 하여야 한다.</p> <p>6. 어느 업체가 대의원회에서 총회에 상정할 업체를 선정한 뒤 입찰포기의사를 표하더라도 총회에 상정될 업체 모두를 총회에 상정하여야 하며, 이 경우 만약에 입찰포기의사를 밝혔던 업체가 총회에서 선정되었다고 하더라도 유효로 처리한다. 다만 그 업체는 총회일로부터 1주일 이내에 선정을 포기하는 의사표시를 표할 수 있으며, 이 경우 선정무효로 간주하고 그 업체가 납부한 입찰보증금은 몰수한다. 아울러 총회에서 2위 득표업체가 선정된 것으로 처리하고 조합원에게 이를 통지하여야 한다.</p> <p>7. 시공사 선정총회시에는 시공사 선정안전 전에 미리 대의원회에서 의결한 사업방식에 대하여 찬,반을 묻는 안전을 먼저 상정하여 재적조합원 과반수 출석에 출석조합원 과반수 찬성으로 의결하여야 한다. 이때 상정된 사업방식이 부결될때에는 그 다음 안전인 시공사선정안전은 진행하지 않아야 하며, 총회후 다시 제1호 이후에서 규정하는 바와 같이 대의원회에서 사업방식을 정하는 절차부터 다시 하여야 한다. 이때 해당총회에 소요되는 비용은 총회에 상정된 업체들이 동등하게 부담하고 입찰보증금에서 이를 공제하고 반환하여야 한다</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>③조합은 제2항의 규정에 의하여 시공자와 체결한 계약서를 조합해산일까지 조합사무소에 비치하여야 하며, 조합원이 열람 또는 복사요구에 응하여야 한다. 이 경우 복사에 드는 비용은 복사를 원하는 조합원이 부담한다.</p> <p>④제2항의 계약내용에는 대지 및 건축물의 사용·처분, 공사비 및 부대비용 등 사업비의 부담, 시공보증, 시공상의 책임, 공사기간, 하자 보수 책임등에 관한 사항을 포함하여야 한다.</p> <p>제13조(설계자의 선정 및 계약) ①설계자는 건축사법 제23조의 규정에 적합하여야 하며 총회의 의결을 거쳐 선정 또는 변경하여야 한다.</p>	<p>8. 시공자선정총회에서 조합이 현장설명회때 배포한 공사계약서 초안도 별도의 안건으로 상정하여 조합원 과반수출석과 출석조합원 과반수의 찬성을 얻어야 한다. 만약에 공사계약서 초안이 부결된 경우에는 선정된 업체와 협의하여 공사계약초안을 작성한 뒤 차회 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석조합원 과반수의 찬성을 얻어야 한다.</p> <p>9. 공사계약서 초안이 총회의 의결을 거친 뒤 1주일 이내에 조합과 시공자는 계약체결을 하여야 한다.</p> <p>③조합은 제2항의 규정에 의하여 시공자와 체결한 계약서를 조합해산일까지 조합사무소에 비치하여야 하며, 조합원이 열람 또는 복사요구에 응하여야 한다. 이 경우 복사에 드는 비용은 복사를 원하는 조합원이 부담한다.</p> <p>④제2항의 계약내용에는 대지 및 건축물의 사용·처분, 공사비 및 부대비용 등 사업비의 부담, 시공보증, 시공상의 책임, 공사기간, 하자 보수 책임등에 관한 사항을 포함하여야 한다.</p> <p>제13조(설계자의 선정 및 계약) ①설계자의 선정은 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰방법으로 하되, 현장설명회 14일 전에 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고 입찰 마감일 20일전에 현장설명회를 개최한 후 참여제안서를 제출받아 총회에서 선정한다. 다만 미응찰 등의 이유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 “국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제27조”의 규정을 준용하여 수의계약할 수 있다. 선정된 설계자를 변경하는 경우도 같다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>②제12조제1항 내지 제3항의 규정은 설계자의 선정 및 계약에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 “시공자”는 각각 “설계자”로 본다.</p> <p>제14조(정비사업전문관리업자의 선정 및 계약) 제12조제1항 내지 제3항의 규정은 정비사업전문관리업자의 선정 및 계약에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 “시공자”는 각각 “정비사업전문관리업자”로 본다. 【주】 정비사업전문관리업자가 추진위원회에서 선정된 경우는 삭제</p> <p style="text-align: center;">제 4 장 임원 등</p> <p>제15조(임원) ①조합에는 다음 각호의 임원을 둔다.</p>	<p>② 위 제1항의 입찰방법중 어떤 방법을 택하여 선정할지 등 그 절차 및 방법에 대하여는 대의원회의 결의로 정하되, 제12조제2항제1호, 제2호를 준용한다.</p> <p>③ 제12조제2항제5호 내지 제9호(8호 제외)의 규정은 설계자의 선정 및 계약에 준용한다. 이 경우 “시공자”는 각각 “설계자”로 본다</p> <p>제14조(정비사업전문관리업자의 선정 및 계약) ① 조합이 정비사업전문관리업자를 선정 또는 계약하고자 하는 경우에는 국토교통부 고시 “정비사업전문관리업자 선정기준”에 따른다. 다만 추진위원회에서 적법하게 선정 및 계약 체결하여 업무를 수행하고 있는 경우에는 계약해제되지 않는 이상 조합이 그 내용을 승계하여야 한다. ② 제12조제2항제1호, 제2호, 제5호 내지 제9호(8호 제외)의 규정은 정비사업전문관리업자의 선정 및 계약에 준용한다. 이 경우 “시공자”는 각각 “정비사업전문관리업자”로 본다. 【주】 정비사업전문관리업자가 추진위원회에서 선정된 경우는 삭제</p> <p style="text-align: center;">제 4 장 임원 등</p> <p>제15조(임원) ①조합에는 다음 각호의 임원을 두고, 창립총회시에는 이사 및 감사를 아래의 범위중 최대숫자로 선출하고 그 뒤 임기만료에 의한 선정 및 결위된 이사, 감사의 보궐선임 때에 아래의 범위 내에서 몇 명으로 할지는 대의원회의 결의에 의한다</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>1. 조합장 2. 이사 _인 3. 감사 _인</p> <p>【주】 조합장 1인과 3인이상 5인 이하(토지등소유자가 100인을 초과하는 때에는 5인 이상 10인 이하)의 이사와 1인 이상 3인 이하의 감사를 둔다.</p> <p>②조합임원은 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어 조합원(조합설립인가일 현재 사업시행구역안에 1년 이상 거주하고 있는 자에 한한다)중에서 선임한다. 다만, 임기중 궐위된 경우에는 조합원중에서 대의원회가 이를 보궐선임한다.</p> <p>【주】 도시및주거환경정비법 제21조제3항에서 규정한 조합임원선임관련 내용을 정리한 것임.</p> <p>③임원의 임기는 선임된 날부터 2년까지로 하되, 총회의 의결을 거쳐 연임할 수 있다.</p> <p>【주】 소규모 주택단지 등 사업이 단기간내에 완료될 수 있다고 판단하는 경우 3년으로 정할 수 있을 것임</p>	<p>1. 조합장 1인 2. 이사 5인이상 10인이하 3. 감사 1인이상 3인이하</p> <p>②조합임원은 총회에서 조합장 및 감사 입후보자에 대하여는 1인에 대하여 이사 입후보자에 대하여는 3인(보궐선거인 경우에는 1인)에 대하여 투표를 하고 다수결에 의하여 득표자 순으로 위 제1항의 순위에 이르기까지 선출하며, 득표수가 동수인 경우에는 연장자 순으로 결정한다.</p> <p>③조합임원은 다음 각호중 어느 하나에 해당하는 자 중에서 선출한다.</p> <p>1. 피선출일 현재 사업시행구역안에 1년이상 거주하고 있거나, 있었던 자(다만 거주 목적의 아닌 상가등의 건축물에서 영업등을 하고 있는 경우 영업등은 거주로 본다) 단, 관리처분계획을 인가받고 이주 완료후에는 이 조건을 삭제한다.</p> <p>2. 피선출일 현재 사업시행구역 안에서 2년 이상 토지, 건축물을 소유하고 있는 자</p> <p>④임기중 궐위된 경우에는 위 피선출조건에 해당하는 조합원 중에서 대의원회가 이를 보궐선임한다 (조합장은 총회에서 선출). 단 잔여임기가 6개월 미만이고 보궐선거를 하지 않더라도 임원 최소정수에 미달하지 않는 경우에는 대의원회 결의로 보궐선출을 하지 않을 수 있다. 보궐선출을 하지 않는 것으로 결의한 경우 궐위된 임원은 임원의 직을 상실하고 임원정수도 감소하는 것으로 한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>④제2항 단서의 규정에 따라 보궐선임된 임원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.</p> <p>⑤임기가 만료된 임원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행한다.</p>	<p>⑤임원의 임기는 선임된 날부터(창립총회후 최초로 조합설립인가를 받을 경우에는 조합설립인가를 받고 등기한 날로부터) 3년까지로 하되, 총회의 의결을 거쳐 연임할 수 있다. 이때 연임된 임원의 임기는 전임임기가 종료된 다음날부터 시작된다.</p> <p>⑥연임을 하고자 하는 경우에는 임기만료전 3개월 전에 총회를 개최하여 각 임원별로 개별적으로 연임안건을 상정하여 각 임원별로 총회참석자 과반수의 찬성을 얻어 의결을 하여야 하며, 연임이 부결된 경우에는 부결된 임원에 해당하는 새로운 임원을 선출하기 위한 입후보절차등을 거쳐 부결된 총회일로부터 2개월 이내에 총회를 개최하여 선출하여야 한다. 이때 연임이 부결된 임원은 입후보할 수 없다. 새로운 임원을 선출하기 위한 총회를 조합장이 연임부결총회로부터 2개월 이내에 소집하지 않을 경우에는 연임총회시 선거관리위원장이 조합장의 직무를 대행하여 입후보절차, 총회소집 및 선출할 수 있다. 그리고 연임 및 추가로 선출된 임원의 임기는 임기개시일 및 임기만료일을 동일하게 한다.</p> <p>⑦제2항 단서의 규정에 따라 보궐선임된 임원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.</p> <p>⑧임기가 만료된 임원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제16조(임원의 직무 등) ①조합장은 조합을 대표하고 조합의 사무를 총괄하며 총회와 대의원회 및 이사회 의장이 된다.</p> <p>②이사는 조합장을 보좌하고, 이사회에 부의된 사항을 심의·의결하며 이 정관이 정하는 바에 의하여 조합의 사무를 분장한다.</p> <p>③감사는 조합의 사무 및 재산상태와 회계에 관하여 감사하며 정기 총회에 감사결과보고서를 제출하여야 하며, 조합원 5분의1 이상의 요청이 있을 때에는 공인회계사에게 회계감사를 의뢰하여 공인회계사가 작성한 감사보고서를 총회 또는 대의원회에 제출하여야 한다.</p> <p>【주】 조합회계 등 감사의 업무에 관하여 의혹이 있을 경우 공인회계사에게 회계감사를 의뢰토록 하여 의혹을 해소할 수 있도록 한 것으로 요청정족수는 조합의 규모 등에 따라 적정하게 조정할 수 있음.</p> <p>④감사는 조합의 재산관리 또는 조합의 업무집행이 공정하지 못하거나 부정이 있음을 발견하였을 때에는 대의원회 또는 총회에 보고하여야 하며, 조합장은 보고를 위한 대의원회 또는 총회를 소집하여야 한다.</p>	<p>제16조(임원의 직무 등) ①조합장은 조합을 대표하고 조합의 사무를 총괄하며 총회와 대의원회 및 이사회 의장이 된다.</p> <p>②이사는 조합장을 보좌하고, 이사회에 부의된 사항을 심의·의결하며 이 정관이 정하는 바에 의하여 조합의 사무를 분장한다.</p> <p>③감사는 조합의 사무 및 재산상태와 회계에 관하여 감사하며 정기 총회에 감사결과보고서를 제출하여야 하며, 조합원 5분의1 이상의 요청이 있을 때에는 공인회계사에게 회계감사를 의뢰하여 공인회계사가 작성한 감사보고서를 총회 또는 대의원회에 제출하여야 한다.</p> <p>【주】 조합회계 등 감사의 업무에 관하여 의혹이 있을 경우 공인회계사에게 회계감사를 의뢰토록 하여 의혹을 해소할 수 있도록 한 것으로 요청정족수는 조합의 규모 등에 따라 적정하게 조정할 수 있음.</p> <p>④감사는 조합의 재산관리 또는 조합의 업무집행이 공정하지 못하거나 부정이 있음을 발견하였을 때에는 대의원회 또는 총회에 보고하여야 하며, 조합장은 보고를 위한 대의원회 또는 총회를 소집하여야 한다. 보고를 위한 대의원 또는 총회의 소집을 감사가 서면으로 조합장에게 요구한 경우에는 조합장은 소집요구를 받은 날로부터 7일 이내에 소집할지 여부를 감사에게 통보하여야 하며, 소집요구를 받은 날로부터 대의원은 7일 이내에, 총회는 1개월 이내에 총회장소를 정한 뒤 개최소집 통보서를 보내는 등의 절차를 개시하여야 한다. 이 기간내에 소집통지를 하지 않는 경우에는 총회소집을 거부한 것으로 본다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>이 경우 감사의 요구에도 조합장이 소집하지 아니하는 경우에는 감사가 직접 대의원회를 소집할 수 있으며 대의원회 의결에 의하여 총회를 소집할 수 있다. 회의소집 절차와 의결 방법 등은 제20조제6항 및 제22조, 제24조제7항 및 제26조의 규정을 준용한다.</p> <p>【주】 부정이 있을 경우, 감사에게 대의원회 또는 총회의 소집권 및 소집요구권을 부여함으로써 부정에 대한 신속한 조치를 기할 수 있도록 한 것임</p> <p>⑤조합장 또는 이사가 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관련되었을 경우에는 감사가 조합을 대표한다.</p> <p>⑥조합장이 유고등으로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 (상근)이사 중에서 연장자순에 의하여 그 직무를 대행한다.</p> <p>【주】 부조합장이 있는 경우 부조합장, 상근이사 중 연장자순 등으로 조합여건에 맞게 조정할 수 있음</p> <p>⑦조합은 그 사무를 집행하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 조합의 인사규정이 정하는 바에 따라 상근하는 임원 또는 유급직원을 둘 수 있다. 이 경우 조합의 인사규정은 미리 총회의 인준을 받아야 한다.</p>	<p>이 경우 감사의 요구에도 조합장이 소집하지 아니하는 경우에는 감사가 직접 대의원회를 소집할 수 있으며 대의원회 의결에 의하여 총회를 소집할 수 있다. 회의소집 절차와 의결 방법 등은 제20조제6항 및 제22조, 제24조제7항 및 제26조의 규정을 준용한다.</p> <p>【주】 부정이 있을 경우, 감사에게 대의원회 또는 총회의 소집권 및 소집요구권을 부여함으로써 부정에 대한 신속한 조치를 기할 수 있도록 한 것임</p> <p>⑤다음 각 호의 경우에 당해 안전에 관해 상근이사가 조합장의 직무를 대행하고(상근이사가 여러명일 경우는 상근이사중 총무이사가 대행하고 총무이사도 다음 각 호에 해당할 경우에는 상근이사중 연장자 순으로 조합장을 대행한다) 상근이사 전부가 유고 등 다음 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 이사 중 연장자 순으로 조합을 대표한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합장이 유고 등으로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 경우 2. 조합장이 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송등에 관련되었을 경우 3. 조합장의 해임에 관한 사항 4. 조합장이 사임서를 제출한 경우 <p>⑦조합은 그 사무를 집행하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 조합의 인사규정이 정하는 바에 따라 상근하는 임원 또는 유급직원을 둘 수 있다. 이 경우 조합의 인사규정은 미리 총회의 의결을 받아야 한다.</p>

국토교통부 표준정관

【주】 상근임원의 종류 및 상근임원의 업무범위·권한·의무, 유급 직원의 수 및 직함, 업무내용 등을 별도의 인사규정을 마련하여 운영하도록 한 것이나, 조합의 규모나 성격에 따라 별도의 인사규정이 없이 정관에 직접 정할 수도 있을 것임

⑧조합 임원은 같은 목적의 사업을 시행하는 다른 조합추진위원회 또는 당해 사업과 관련한 시공자·설계자·정비사업전문관리업자 등 관련단체의 임원·위원 또는 직원을 겸할 수 없다.

제17조(임원의 결격사유 및 자격상실 등) ①다음 각호의 자는 조합의 임원에 선임될 수 없다.

1. 미성년자·금치산자·한정치산자
2. 파산자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다) 되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간중에 있는 자
5. 법 또는 관련법률에 의한 징계에 의하여 면직의 처분을 받은 때로부터 2년이 경과되지 아니한 자

②임원이 제1항 각호의 1에 해당하게 되거나 선임당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연 퇴임한다

③제2항의 규정에 의하여 퇴직된 임원이 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.

표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)

【주】 상근임원의 종류 및 상근임원의 업무범위·권한·의무, 유급 직원의 수 및 직함, 업무내용 등을 별도의 인사규정을 마련하여 운영하도록 한 것이나, 조합의 규모나 성격에 따라 별도의 인사규정이 없이 정관에 직접 정할 수도 있을 것임

⑧조합 임원은 같은 목적의 사업을 시행하는 다른 조합추진위원회 또는 당해 사업과 관련한 시공자·설계자·정비사업전문관리업자 등 관련단체의 임원·위원 또는 직원을 겸할 수 없다.

제17조(임원의 결격사유 및 자격상실 등) ①다음 각호의 자는 조합의 임원에 선임될 수 없다.

아래에서 형의 선고는 확정판결을 말한다

1. 미성년자·금치산자·한정치산자
2. 파산자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다) 되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간중에 있는 자
5. **도시 및 주거환경정비법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자**

②임원이 제1항 각호의 1에 해당하게 되거나 선임당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연 퇴임한다

③제2항의 규정에 의하여 퇴직된 임원이 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.

국토교통부 표준정관

④임원으로 선임된 후 그 직무와 관련한 형사 사건으로 기소된 경우에는 기소내용이 통지된 날부터 14일 이내에 조합원에게 그 내용을 고지하여야 하며, 그 내용에 따라 확정판결이 있을 때까지 제18조제4항의 절차에 따라 그 자격을 정지할 수 있다. 또한, 임원이 그 사건으로 받은 확정판결내용이 법 제85조제86조 벌칙규정에 의한 벌금형에 해당하는 경우에는 총회에서 선임여부를 의결하여 자격상실 여부를 결정한다.

【주】 직무와 관련된 사건으로 기소된 후 확정 판결까지의 기간이 장기화 될 경우 해당 임원의 자격시비 등으로 조합 업무추진에 지장이 많음을 감안한 것임

제18조(임원의 해임 등) ①임원이 직무유기 및 태만 또는 관계법령 및 이 정관에 위반하여 조합에 부당한 손실을 초래한 경우에는 해임할 수 있다. 다만, 제17조제2항의 규정에 의하여 당연 퇴임한 임원에 대해서는 해임 절차 없이 신고받은 날부터 그 자격을 상실한다.

②임원이 자의로 사임하거나 제1항의 규정에 의하여 해임되는 경우에는 지체없이 새로운 임원을 선출하여야 한다. 이 경우 새로 선임된 임원의 자격은 시장·군수의 조합설립변경인가 및 법인의 임원변경등기를 하여야 대외적으로 효력이 발생한다

표준정관 개정(안)
(김조영 변호사 의견)

④임원으로 선임된 후 그 직무와 관련한 형사 사건(배임, 횡령, 뇌물수수등 조합의 이익을 해하는 형사사건을 말함)으로 기소되어 1심 판결에서 유죄판결이 선고된 경우에는 확정판결이 있을 때까지 그 자격이 자동적으로 정지되고 조합장이 대의원중에서 선정하여야 한다 이때 1심판결에서 유죄판결이 선고되어 자격이 정지된 임원이 조합장인 경우에는 감사는 1주일 이내에 조합장직무 대행자를 선정하여야 하고, 조합장 직무대행자는 조합장 직무 정지후 1개월 이내에 대의원회를 개최하여 해당 조합장에 대한 해임여부를 총회에 상정할지 여부를 의결한 뒤 대의원회에서 해임안 건상정이 의결된 경우에는 조합장 후보절차 등을 거친 뒤 2개월 이내에 조합총회에서 조합장 해임의 건과 선임조합장 선출의 건을 상정하여야 한다. 이때 대의원회 또는 총회에서 선임조합장에 대한 해임이 부결된 경우에는 1심 판결이 확정될 때까지 직무대행자 체제로 운영된다

제18조(임원의 해임 등) ①임원이 직무유기 및 태만 또는 관계법령 및 이 정관에 위반하여 조합에 부당한 손실을 초래한 경우에는 해임할 수 있다. 다만, 제17조제2항의 규정에 의하여 당연 퇴임한 임원에 대해서는 해임 절차 없이 신고받은 날부터 그 자격을 상실한다.

②임원이 자의로 사임하거나 제1항의 규정에 의하여 해임되는 경우에는 지체없이 새로운 임원을 선출하여야 한다. 이 경우 새로 선임된 임원의 자격은 시장·군수의 조합설립변경인가 및 법인의 임원변경등기를 하여야 대외적으로 효력이 발생한다

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>③임원의 해임은 조합원 10분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 발의로 소집된 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어 해임할 수 있으며 이 경우 발의자 대표의 임시사회로 선출된 자가 그 의장이 된다.</p> <p>④제2항의 규정에 의하여 사임하거나 또는 해임되는 임원이 새로운 임원이 선임, 취임할 때까지 직무를 수행하는 것이 적합하지 아니하다고 인정될 때에는 이사회 또는 대의원회의 의결에 따라 그의 직무수행을 정지하고 조합장이 임원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다. 다만, 조합장이 사임하거나 해임되는 경우에는 감사가 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다.</p> <p>【주】 임원이 직무태만, 부정 등으로 해임되는 경우에는 새로운 임원이 선출될 때까지 업무를 수행하는 것이 적정하지 못한 경우가 대부분이므로 업무공백이나 부작용이 없도록 업무수행을 대신할 자를 임시로 선임할 수 있도록 한 것임</p> <p>제19조(임직원의 보수 등) ①조합은 상근임원 외의 임원에 대하여는 보수를 지급하지 아니한다. 다만, 임원의 직무수행으로 발생하는 경비는 지급할 수 있다.</p> <p>②조합은 상근하는 임원 및 유급직원에 대하여 조합이 정하는 별도의 보수규정에 따라 보수를 지급하여야 한다. 이 경우 보수규정은 미리 총회의 인준을 받아야 한다.</p>	<p>③임원의 해임은 조합원 10분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 발의로 소집된 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어 해임할 수 있으며 이 경우 발의자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행에 있어 조합장의 권한을 대행한다.</p> <p>④제2항의 규정에 의하여 사임하거나 또는 해임되는 임원은 그 즉시 직무가 정지되고 조합장이 임원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다. 다만, 조합장이 사임하거나 해임되는 경우에는 감사가 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다.</p> <p>제19조(임직원의 보수 등) ①조합은 상근임원 외의 임원에 대하여는 보수를 지급하지 아니한다. 다만, 임원의 직무수행으로 발생하는 경비(회의참석비, 출장비등)는 지급할 수 있다.</p> <p>②조합은 상근하는 임원 및 유급직원에 대하여 조합이 정하는 별도의 “업무규정”에 따라 보수를 지급하여야 한다. “업무규정”은 총회의 결의를 득하여 제정하되 제정후에는 대의원회에서 개정할 수 있다.</p>

국토교통부 표준정관

표준정관 개정(안)
(김조영 변호사 의견)

【주】 상근하는 임원 및 유급직원에 대한 보수는 사업비에 영향을 미치므로 별도의 보수규정을 마련하여 운영토록 하고 총회인준을 받도록 한 것이나, 조합의 규모에 따라 정관에 보수에 관한 사항 등을 직접 규정할 수도 있음

③유급직원은 조합의 업무규정이 정하는 바에 따라 조합장이 임명한다. 이 경우 임명결과에 대하여 사후에 대의원회의 인준을 받아야 하며 인준을 받지 못하면 즉시 해임하여야 한다.

【주】 유급직원은 조합사무를 실무적으로 수행하므로 조합장이 관련규정에 따라 임명토록 한 것이며, 사후에 대의원회의 인준(또는 총회인준으로 조정가능)을 받도록 한 것임

【주】 상근하는 임원 및 유급직원에 대한 보수는 사업비에 영향을 미치므로 별도의 보수규정을 마련하여 운영토록 하고 총회인준을 받도록 한 것이나, 조합의 규모에 따라 정관에 보수에 관한 사항 등을 직접 규정할 수도 있음

③유급직원은 조합의 업무규정이 정하는 바에 따라 조합장이 임명한다. 이 경우 임명결과에 대하여 사후에 대의원회의 인준을 받아야 하며 인준을 받지 못하면 즉시 해임하여야 한다.

【주】 유급직원은 조합사무를 실무적으로 수행하므로 조합장이 관련규정에 따라 임명토록 한 것이며, 사후에 대의원회의 인준(또는 총회인준으로 조정가능)을 받도록 한 것임

제 5 장 기 관

제 5 장 기 관

제20조(총회의 설치) ①조합에는 조합원 전원으로 구성하는 총회를 둔다.

②총회는 정기총회·임시총회로 구분하며 조합장이 소집한다.

③정기총회는 매년 1회, 회계연도 종료일부터 2월 이내에 개최한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 3월 범위내에서 사유와 기간을 명시하여 일시를 변경할 수 있다.

【주】 조합의 내부 사정에 따라 정기총회 일시를 탄력적으로 운영할 수 있도록 한 것이나, 총회소집을 무기한 연기하거나 지체할 수 있도록 하는 것은 바람직하지 못하므로 3월 범위내로 한 것임

제20조(총회의 설치) ①조합에는 조합원 전원으로 구성하는 총회를 둔다.

②총회는 정기총회·임시총회로 구분하며 조합장이 소집한다.

③정기총회는 매년 1회, 회계연도 종료일부터 3월 이내에 개최한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 개최만료일로부터 2개월 범위내에서 사유와 기간을 명시하여 일시를 변경할 수 있다. 다만 특별한 사안이 없다고 판단되는 경우 이사회회의 심의를 거쳐 대의원회의결에 의해 총회 실시여부를 결정할 수 있으며 총회가 불필요하다고 판단되는 경우 대의원회의는 총회에서 대의원회로 위임받은 사항에 대해 이를 대신할 수 있으며, 그 결과는 7월 이내에 등기우편으로 조합원에게 이를 발송, 통지하여야 한다.

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>④임시총회는 조합장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 조합장은 해당일로부터 2월 이내에 총회를 개최하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합원 5분의 1 이상이 총회의 목적사항을 제시하여 청구하는 때 2. 대의원 3분의 2 이상으로부터 개최요구가 있는 때 <p>⑤제4항의 각호의 규정에 의한 청구 또는 요구가 있는 경우로서 조합장이 2월 이내에 정당한 이유없이 총회를 소집하지 아니하는 때에는 감사가 지체없이 총회를 소집하여야 하며, 감사가 소집하지 아니하는 때에는 제4항 각호의 규정에 의하여 소집을 청구한 자의 대표가 시장·군수의 승인을 얻어 이를 소집한다.</p> <p>【주】 일정 비율 이상의 조합원, 대의원 또는 감사에게 총회소집요구권을 부여함으로써 조합원의 권익을 보호하도록 함. 이때, 총회소집요구 정족수는 조합원수, 조합의 규모 등에 따라 적절히 정할 수 있을 것임</p>	<p>④임시총회는 조합장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 조합장은 해당일로부터 2월 이내에 총회를 개최하여야 한다. 다만 개최요구를 하는 자는 개최요구서에 개최요구자의 인감도장(인감도장을 찍지 않은 경우에는 해당자의 개최요구 진위여부를 확인할 수 없어 해당자를 소집요구자의 숫자에서 제외함)을 날인하고, 총회개최 대표자를 지정하고 총회안건을 구체적으로 기재한 서면으로 개최요구를 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합원 5분의 1 이상이 총회의 목적사항을 제시하여 청구하는 때 2. 대의원 3분의 2 이상으로부터 개최요구가 있는 때 <p>⑤제4항 각호의 규정에 의한 총회소집요구가 있는 경우에는 조합장은 14일 이내에 대의원회를 개최하여 소집요구한 총회를 개최할지 여부를 결의(이때 소집된 대의원회가 성원미달로 개최되지 않은 경우에는 소집거부로 간주한다)한 다음, 그로부터 7일 이내에 그 결과를 개최요구를 한 대표자에게 서면으로 화답을 발송하여야 하며, 개최할 경우에는 개최요구일로부터 2개월 이내에 총회를 개최하여야 한다. 만약 조합장이 소집요구한날로부터 21일 이내에 정당한 이유없이 총회개최 여부에 대한 통지를 하지 아니하거나 그 이전에 개최거부의사를 통지한 때에는 제4항 각호의 규정에 의하여 소집을 청구한 자의 대표자가 직접 총회를 소집할 수 있다(단 해당일로부터 2개월 이내에 소집하여야 함)</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>⑥제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 총회를 개최하거나 일시를 변경하는 경우에는 총회의 목적·안건·일시·장소·변경사유 등에 관하여 미리 이사회회의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 제5항의 규정에 의한 조합장이 아닌 공동명의로 총회를 소집하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑦제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 총회를 소집하는 경우에는 회의개최 14일전부터 회의 목적·안건·일시 및 장소 등을 게시판에 게시하여야 하며 각 조합원에게는 회의개최 7일전까지 등기우편으로 이를 발송, 통지하여야 한다.</p> <p>⑧총회는 제6항에 의하여 통지한 안건에 대해서만 의결할 수 있다.</p>	<p>이 경우 조합장이 개최할 것을 통보하고도 개최요구일로부터 2개월 이내에 총회개최를 하지 않는 경우에는 총회소집을 요구한자의 대표자가 직접 총회소집을 할 수 있다. 이때 조합은 총회소집요구 대표자에게 조합원들의 성명, 현주소등이 기재된 조합원명부(주민등록번호는 삭제)를 즉시 제공하여야 한다.</p> <p>⑥제2항 내지 제4항의 규정에 의하여 총회를 개최하거나 일시를 변경하는 경우에는 총회의 목적, 안건, 일시, 장소, 변경사유 등에 관하여 미리 대의원회 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 조합장은 대의원회 심의 결과에 관계없이(대의원회에서 상정이 거부되는 경우도 포함) 총회를 소집할 수 있으며(대의원회에 심의 또는 의결도지 않은 안건을 새롭게 총회에 상정할 수는 없음). 이 경우 대의원회 심의결과를 총회 자료집에 첨부하고 조합원들에게 그 내용을 보고하여야 한다. 만약에 총회상정안건을 위한 대의원회가 성원미달로 개최되지 못하는 경우에는 다시 소집하여야 하고, 재소집시에도 성원미달로 개최되지 못하는 경우에는 그 다음에 바로 총회소집을 할 수 있다</p> <p>⑦제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 총회를 소집하는 경우에는 회의개최 14일전부터 회의 목적·안건·일시 및 장소 등을 게시판에 게시하여야 하며 각 조합원에게는 회의개최 14일전까지 등기우편으로 이를 발송, 통지하여야 하고 반송된 경우에는 즉시 일반우편으로 발송하여야 한다.</p> <p>⑧ 총회는 제7항에 의하여 통지한 안건에 대해서만 의결할 수 있다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제21조(총회의 의결사항) 다음 각호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관의 변경 2. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법 3. 법 제61조의 규정에 의한 부과금의 금액 및 징수방법 4. 정비사업비의 사용계획 등 예산안 5. 예산으로 정한 사항외에 조합원의 부담이 될 계약 6. 철거업자·시공자·설계자의 선정 및 변경 7. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경 8. 조합임원 및 대의원의 선임 및 해임(임기중 권위된 자를 보궐선임하는 경우 제외한다) 9. 정비사업비의 조합원별 분담내역 10. 법 제48조의 규정에 의한 관리처분계획의 수립 및 변경(동법 제48조제1항 단서의 규정에 의한 경미한 변경을 제외한다) 	<p>⑨조합은 총회시 총회 참석대상 조합원명부를 작성하여 회의장 입장시 참석대상 조합원자격 유무를 확인하여 입장하도록 하며, 서면결의서를 제출한 자가 총회당일 직접 또는 대리인을 통하여 참석한 경우에는 해당 참석자의 서면결의서를 반환하고 직접 참석자와 동일하게 투표권을 부여하여야 한다.</p> <p>제21조(총회의 의결사항) 다음 각호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관의 변경(법제20조 제3항 단서규정에 의한 경미한 변경사항은 제외한다) 2. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법 3. 법 제61조의 규정에 의한 부과금의 금액 및 징수방법 4. 정비사업비의 사용계획 등 예산안 5. 예산으로 정한 사항외에 조합원의 부담이 될 계약 6. 철거업자·시공자·설계자 또는 감정평가업자의 선정 및 변경. 다만 감정평가업자 선정 및 변경은 총회 의결을 거쳐 시장에게 위탁할 수 있다 7. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경 8. 조합임원 및 대의원의 선임 및 해임(임기중 권위된 자를 보궐선임하는 경우 제외한다) 9. 정비사업비의 조합원별 분담내역 <p>9의2. 법제30조에 따른 사업시행계획서의 수립 및 변경(법제28조 제1항에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 10. 법 제48조의 규정에 의한 관리처분계획의 수립 및 변경(동법 제48조제1항 단서의 규정에 의한 경미한 변경을 제외한다)

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>11. 법 제57조의 규정에 의한 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)과 조합 해산시의 회계보고</p> <p>12. 조합의 합병 또는 해산(사업완료로 인한 해산은 제외한다)</p> <p>13. 그 밖에 이 정관에서 총회의 의결 또는 인준을 거치도록 한 사항</p> <p>【주】 조합원의 재산권과 관련된 정관 조문, 계약관계 및 관리처분계획 등 재개발사업의 시행에 있어서 핵심적인 사항에 대해서는 가급적 총회에서 조합원 스스로가 결정하도록 하여야 할 것이며, 그 밖의 조합원에게 경제적으로 부담되는 사항 등 주요 사항을 조합특성에 맞게 정할 수 있음.</p> <p>제22조(총회의 의결방법) ①총회는 법, 이 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 조합원 과반수 출석으로 개의하고 출석조합원의 과반수 찬성으로 의결한다.</p> <p>②제1항의 규정에 불구하고 다음 각호에 관한 사항은 조합원 과반수 출석과 출석조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.</p>	<p>11. 법 제57조의 규정에 의한 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)과 조합 해산시의 회계보고</p> <p>12. 조합의 합병 또는 해산(사업완료로 인한 해산은 제외한다)</p> <p>13. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경</p> <p>14. 건축물의 철거 및 신축에 소요되는 비용의 개략적인 금액의 변경</p> <p>15. 그 밖에 이 정관에서 총회의 의결 또는 인준을 거치도록 한 사항</p> <p>【주】 조합원의 재산권과 관련된 정관 조문, 계약관계 및 관리처분계획 등 재개발사업의 시행에 있어서 핵심적인 사항에 대해서는 가급적 총회에서 조합원 스스로가 결정하도록 하여야 할 것이며, 그 밖의 조합원에게 경제적으로 부담되는 사항 등 주요 사항을 조합특성에 맞게 정할 수 있음.</p> <p>제22조(총회의 의결방법) ①총회는 법, 이 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 조합원 과반수 출석으로 개의하고 출석조합원의 과반수 찬성으로 의결한다. 다만 임원, 대의원의 선출과 시공자의 선정등 협력업체 선정을 위한 안건은 다수결로 선정하도록 한다</p> <p>②조합원은 서면 또는 제10조 제2항 각호에 해당하는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면행사하는 경우에는 제1항 규정에 의한 출석으로 보고 서면결의서 제출시 봉투를 밀봉하여 제출하여야 하며, 이때 봉투에는 제출자의 동호수, 인적사항등을 기재하도록 하여야 한다.</p>

국토교통부 표준정관

표준정관 개정(안)
(김조영 변호사 의견)

1. 정관 제○조, 제○조제○항의 개정 및 폐지에 관한 사항
- 2.....
- 3.....

【주】 조합원의 재산권·비용부담에 관한 사항 등 조합원의 권익과 직결되는 중요한 사항을 발체하여 개의요건 및 의결정족수를 강화할 수 있도록 한 것으로 중요한 정관의 개폐, 그 밖에 중요한 사항을 구체적으로 명시할 수 있음

③조합원은 서면 또는 제10조제2항 각호에 해당하는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면행사하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 출석으로 본다.

④조합원은 제3항의 규정에 의하여 출석을 서면으로 하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일까지 조합에 도착되도록 하여야 한다.

⑤조합원은 제3항의 규정에 의하여 출석을 대리인으로 하고자 하는 경우에는 인감 또는 조합에 등록된 사용인감으로 대리인계를 작성하여 조합에 제출하여야 한다.

⑥총회 소집결과 정족수에 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 대의원회로 총회를 갈음할 수 있다(단, 제21조제1호·제2호·제5호·제6호·제8호·제10호 및 제12호에 관한 사항은 그러하지 아니하다).

【주】 대의원회가 총회를 대신하여 의결할 경우에도 특례를 두어, 조합원의 권익을 보호하도록 한 것으로, 조합원의 권익에 직결되는 사항에 대해서는 대의원회가 총회를 대신할 수 없도록 하여 조합원 스스로가 총회에 참석하여 의결권을 행사하여야 할 것임.

③조합원은 제2항의 규정에 의하여 출석을 서면으로 하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일 18시까지 조합에 도착되도록 하여야 한다. 이때 총회전일 18시까지 도착되지 않은 서면결의서는 인정하지 않는다.

④조합원은 제2항의 규정에 의하여 출석을 대리인으로 하고자 하는 경우에는 인감 또는 조합에 등록된 사용인감으로 대리인계를 작성하여 조합에 제출하여야 한다.

⑤총회 소집결과 정족수에 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 대의원회로 총회를 갈음할 수 있다(단, 제21조제1호·제2호·제5호·제6호·제8호·제10호 및 제12호에 관한 사항은 그러하지 아니하다). 단 조합원 5분의1 이상 또는 대의원 3분의2 이상의 개최요구에 의하여 개최되는 총회, 조합원 10분의1 이상이 조합임원의 해임을 위하여 소집한 총회에서 정족수에 미달된 때에는 조합원들의 호응이 없는 것으로 간주하여 그 총회는 재소집할 수 없다.

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제23조(총회운영 등) ①총회는 이 정관 및 의사 진행의 일반적인 규칙에 따라 운영한다.</p> <p>②의장은 총회의 안건의 내용등을 고려하여 다음 각호에 해당하는 자등 조합원이 아닌 자를 총회에 참석하여 발언하도록 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합직원 2. 정비사업전문관리업자·시공자 또는 설계자 3. 그 밖에 의장이 총회운영을 위하여 필요하다고 인정하는 자 <p>③의장은 총회의 질서를 유지하고 의사를 정리하며, 고의로 의사진행을 방해하는 발언행동 등으로 총회질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지·제한 또는 퇴장을 명할 수 있다.</p> <p>④제1항과 제3항의 의사규칙은 대의원회에서 정하여 운영할 수 있다</p> <p>제24조(대의원회의 설치) ①조합에는 대의원회를 둔다.</p> <p>【주】 조합원이 100인 이상인 경우만 해당됨</p> <p>②대의원의 수는 ___인 이상 ___인 이하로 하되, 동별로 최소__인의 대의원을 선출하여야 한다.</p> <p>【주】 대의원 수는 동별 또는 단지규모 등을 고려하여 조합원의 10분의 1 이상으로 하되, 조합원의 10분의 1 이 200인을 넘는 경우에는 200인의 대의원으로 구성한다</p>	<p>⑥조합과 어느 조합원과의 관련 사항을 의결하는 경우에는 그 조합원은 의결권이 없다.</p> <p>⑦제2항의 규정에도 불구하고 총회 직접 참석자의 숫자가 법령에 의하여 규정되어 있을 경우에는 그에 의하여야 한다.</p> <p>제23조(총회운영 등) ①총회는 이 정관 및 의사 진행의 일반적인 규칙에 따라 운영한다.</p> <p>②의장은 총회의 안건의 내용등을 고려하여 다음 각호에 해당하는 자등 조합원이 아닌 자를 총회에 참석하여 발언하도록 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합직원 2. 정비사업전문관리업자·시공자 또는 설계자 3. 그 밖에 의장이 총회운영을 위하여 필요하다고 인정하는 자 <p>③의장은 총회의 질서를 유지하고 의사를 정리하며, 고의로 의사진행을 방해하는 발언행동 등으로 총회질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지·제한 또는 퇴장을 명할 수 있다.</p> <p>④제1항과 제3항의 의사규칙은 대의원회에서 정하여 운영할 수 있다</p> <p>제24조(대의원회의 설치) ①조합에는 대의원회를 둔다.</p> <p>②대의원의 수는 00인으로 한다. 선출에 관하여는 제15조를 준용한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>③대의원은 조합원중에서 선출하며, 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없다.</p> <p>【주】 도시및주거환경정비법 제25조제3항에 규정된 내용으로서 대의원회에서 의결함에 있어 순수 대의원회의 의견을 충분히 반영하기 위한 것임</p>	<p>③대의원은 조합원중에서 선출하며, 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없다.</p> <p>【주】 도시및주거환경정비법 제25조제3항에 규정된 내용으로서 대의원회에서 의결함에 있어 순수 대의원회의 의견을 충분히 반영하기 위한 것임</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>④대의원의 선출 또는 결위된 대의원의 보선은 조합창립총회일 현재 사업시행구역안에 1년 이상 거주하고 있는 조합원 중에서 선출한다. 다만, 결위된 대의원의 보선은 대의원 5인 이상의 추천을 받아 대의원회에서 선출한다.</p> <p>【주】 대의원은 원칙적으로 조합원이 직접 선출하여야 할 것이나, 조합원의 이주로 인하여 소집이 어려울 경우에는 보선에 한해 대의원회에서 선출할 수 있도록 한 것이며, 대의원자격요건으로 거주기간을 조합여건에 따라 정할 수 있음.</p> <p>⑤대의원회는 조합장이 필요하다고 인정하는 때에 소집한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 조합장은 해당일부터 14일 이내에 대의원회를 소집하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합원 10분의 1 이상이 총회의 목적사항을 제시하여 소집을 청구하는 때 2. 대의원의 3분의 1 이상이 회의의 목적사항을 제시하여 소집을 청구하는 때 <p>⑥제5항 각호의 1에 의한 소집청구가 있는 경우로서 조합장이 14일 이내에 정당한 이유없이 대의원회를 소집하지 아니한 때에는 감사가 지체없이 이를 소집하여야 하며, 감사가 소집하지 아니하는 때에는 제5항 각호의 규정에 의하여 소집을 청구한 자의 대표가 이를 소집한다. 이 경우 미리 시장·군수의 승인을 얻어야 한다.</p> <p>【주】 일정수 이상의 대의원이 대의원회의 소집을 요구하였으나 의장(조합장)이 이에 불응할 경우에 대비하여 보완한 것임</p>	<p>④대의원의 선출 또는 결위된 대의원의 보선은 다음 각호의 1에 해당하는 조합원 중에서 선임한다. 다만, 결위된 대의원의 보선은 대의원 5인 이상의 추천을 받아 대의원회에서 선출한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 피선출일 현재 사업시행구역안에서 1년 이상 거주하고 있거나, 거주한다 (다만, 거주 목적의 아닌 상가등의 건축물에서 영업등을 하고 있는 경우 영업등은 거주로 본다) 2. 피선출일 현재 사업시행구역 안에서 2년 이상 토지 및 건축물을 소유하고 있는 자 <p>⑤대의원회는 조합장이 필요하다고 인정하는 때에 소집한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 조합장은 해당일부터 14일 이내에 대의원회를 소집하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합원 10분의 1 이상이 총회의 목적사항을 제시하여 소집을 청구하는 때 2. 대의원의 3분의 1 이상이 회의의 목적사항을 제시하여 소집을 청구하는 때 <p>⑥제5항 각호의 1에 의한 소집청구가 있는 경우로서 조합장이 14일 이내에 정당한 이유없이 대의원회를 소집하지 아니한 때에는 감사가 지체없이 이를 소집하여야 하며, 감사가 소집하지 아니하는 때에는 제5항 각호의 규정에 의하여 소집을 청구한 자의 대표가 이를 소집한다. 이 경우 미리 시장·군수의 승인을 얻어야 한다. 다만 소집주체에 따라 감사 또는 소집을 청구한 자의 대표가 의장의 직무를 대행한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>⑦대의원회의 소집은 회의개최 7일전에 회의 목적·안건·일시 및 장소를 기재한 통지서를 대의원에게 송부하고, 게시판에 게시하여야 한다. 다만, 사업추진상 시급히 대의원회 의결을 요하는 사안이 발생하는 경우에는 회의 개최 3일 전에 통지하고 대의원회에서 안건상정여부를 묻고 의결할 수 있다.</p> <p>제25조(대의원회 의결사항) ①대의원회는 다음 각호의 사항을 의결한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 궐위된 임원 및 대의원의 보궐선임 2. 예산 및 결산의 승인에 관한 방법 3. 총회 부의안건의 사전심의 및 총회로부터 위임받은 사항 4. 총회의결로 정한 예산의 범위내에서의 용역 계약 등 <p>【주】 사업추진상 불가피하게 발생하는 계약(세무사, 법무사, 회계사, 교통영향평가 및 감정평가업체 등)에 대하여 대의원회에서 결정 가능토록 함.</p> <p>②대의원회는 제24조제7항의 규정에 의하여 통지한 사항에 관하여만 의결할 수 있다. 다만, 통지후 시급히 의결할 사항이 발생한 경우, 의장의 발의와 출석대의원 과반수 이상 동의를 얻어 안건으로 채택한 경우에는 그 사항을 의결할 수 있다.</p> <p>③대의원 자신과 관련된 사항에 대하여는 그 대의원은 의결권을 행사할 수 없다.</p>	<p>⑦대의원회의 소집은 회의개최 7일전에 회의 목적·안건·일시 및 장소를 기재한 통지서를 대의원에게 송부하고, 게시판에 게시하여야 한다. 다만, 사업추진상 시급히 대의원회 의결을 요하는 사안이 발생하는 경우에는 회의 개최 3일 전에 통지하고 대의원회에서 안건상정여부를 묻고 의결할 수 있다. 해당 안건 상정 여부를 1호 안건으로 상정여부가 통과되면 그 다음으로 해당 안건을 상정하여 의결할 수 있다.</p> <p>제25조(대의원회 의결사항) ①대의원회는 다음 각호의 사항을 의결한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 궐위된 임원 및 대의원의 보궐선임 2. 예산 및 결산의 승인에 관한 방법 3. 총회 부의안건의 사전심의 및 총회로부터 위임받은 사항 4. 총회의결로 정한 예산의 범위내에서의 용역 계약 등 <p>【주】 사업추진상 불가피하게 발생하는 계약(세무사, 법무사, 회계사, 교통영향평가 및 감정평가업체 등)에 대하여 대의원회에서 결정 가능토록 함.</p> <p>②대의원회는 제24조제7항의 규정에 의하여 통지한 사항에 관하여만 의결할 수 있다. 다만, 통지후 시급히 의결할 사항이 발생한 경우, 의장의 발의와 출석대의원 과반수 이상 동의를 얻어 안건으로 채택한 경우에는 그 사항을 의결할 수 있다.</p> <p>③대의원 자신과 관련된 사항에 대하여는 그 대의원은 의결권을 행사할 수 없다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제26조(대의원회 의결방법) ①대의원회는 법 및 이 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 대의원 과반수 출석으로 개의하고 출석대의원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 제22조제6항의 규정에 의하여 총회의 의결을 대신하는 의결사항은 재적대의원 3분의 2 이상의 출석과 출석대의원 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다.</p> <p>【주】 총회의 의결을 대신하는 사항에 대해서는 출석 및 의결 정족수를 강화하여 조합운영을 보다 신중하게 하도록 한 것임</p> <p>②대의원은 서면으로 대의원회에 출석하거나 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 제1항의 규정에 의한 출석으로 본다.</p> <p>제27조(이사회 설치) ①조합에는 조합의 사무를 집행하기 위하여 조합장과 이사로 구성하는 이사회를 둔다.</p> <p>②이사회는 조합장이 소집하며, 조합장은 이사회의 의장이 된다.</p> <p>제28조(이사회 사무) 이사회는 다음 각호의 사무를 집행한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합의 예산 및 통상업무의 집행에 관한 사항 2. 총회 및 대의원회의 상정안건의 심의·결정에 관한 사항 	<p>제26조(대의원회 의결방법) ①대의원회는 법 및 이 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 재적대의원(관련 법령 및 본 정관이 정하는 정원에 미달되는 경우에도 개최당시 대의원직을 가진 대의원을 말함) 과반수 출석으로 개의하고 출석대의원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 제22조제6항의 규정에 의하여 총회의 의결을 대신하는 의결사항은 재적대의원 3분의 2 이상의 출석과 출석대의원 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다. 그리고 이 경우 조합장은 대의원회의 의장으로서 재적대의원의 숫자에 포함하여 산정하며 표결권을 가진다</p> <p>②대의원은 서면으로 대의원회에 출석하거나 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 제1항의 규정에 의한 출석으로 본다.</p> <p>제27조(이사회 설치) ①조합에는 조합의 사무를 집행하기 위하여 조합장과 이사로 구성하는 이사회를 둔다.</p> <p>②이사회는 조합장이 소집하며, 이사회 개최전 3일 전에 유선통화, 휴대전화, 문자송부등을 병행하여 통지하여야 하며 조합장은 이사회의 의장이 된다. 이사회 개최통보는 감사에게도 하여야 한다.</p> <p>제28조(이사회 사무) 이사회는 다음 각호의 사무를 집행한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합의 예산 및 통상업무의 집행에 관한 사항 2. 총회 및 대의원회의 상정안건의 심의·결정에 관한 사항

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>3. 업무규정 등 조합 내부규정의 제정 및 개정 안 작성에 관한 사항</p> <p>4. 그 밖에 조합의 운영 및 사업시행에 관하여 필요한 사항</p> <p>【주】 별도의 조항으로 전문적이고 효율적인 조합운영을 위하여 이사회 보좌기관으로서 자문 또는 고문기관을 둘 수 있음.</p> <p>제29조(이사회 의결방법) ①이사회는 대리인 참석이 불가하며, 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수 찬성으로 의결한다.</p> <p>②구성원 자신과 관련된 사항에 대하여는 그 구성원은 의결권을 행사할 수 없다.</p> <p>제30조(감사의 이사회 출석권한 및 감사요청) ① 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다. 다만, 의결권은 가지지 아니한다.</p> <p>②이사회는 조합운영상 필요하다고 인정될 때에는 감사에게 조합의 업무에 대하여 감사를 실시하도록 요청할 수 있다.</p> <p>제31조(의사록의 작성 및 관리) 총회·대의원회 및 이사회 의사의록의 작성기준 및 관리 등은 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 의사록에는 의사의 경과, 요령 및 결과를 기재하고 의장 및 출석한 이사가 기명날인하여야 한다. 다만, 속기사의 속기록일 경우에는 제1호의 규정을 적용하지 아니한다. 2. 의사록은 조합사무소에 비치하여 조합원이 항상 열람할 수 있도록 하여야 한다. 	<p>3. 업무규정 등 조합 내부규정의 제정 및 개정 안 작성에 관한 사항</p> <p>4. 그 밖에 조합의 운영 및 사업시행에 관하여 필요한 사항</p> <p>【주】 별도의 조항으로 전문적이고 효율적인 조합운영을 위하여 이사회 보좌기관으로서 자문 또는 고문기관을 둘 수 있음.</p> <p>제29조(이사회 의결방법) ①이사회는 대리인 참석이 불가하며, 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수 찬성으로 의결한다. 그리고 이 경우 조합장은 이사회 의장으로서 구성원의 숫자에 포함하여 산정하며 표결권을 가진다.</p> <p>②구성원 자신과 관련된 사항에 대하여는 그 구성원은 의결권을 행사할 수 없다.</p> <p>제30조(감사의 이사회 출석권한 및 감사요청) ① 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다. 다만, 의결권은 가지지 아니한다.</p> <p>②이사회는 조합운영상 필요하다고 인정될 때에는 감사에게 조합의 업무에 대하여 감사를 실시하도록 요청할 수 있다.</p> <p>제31조(의사록의 작성 및 관리) 총회·대의원회 및 이사회 의사의록의 작성기준 및 관리 등은 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 의사록에는 의사의 경과, 요령 및 결과를 기재하고 의장 및 출석한 이사가 기명날인하여야 한다. 다만, 속기사의 속기록일 경우에는 제1호의 규정을 적용하지 아니한다. 2. 의사록은 조합사무소에 비치하여 조합원이 항상 열람할 수 있도록 하여야 한다.

<p style="text-align: center;">국토교통부 표준정관</p>	<p style="text-align: center;">표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)</p>
<p>3. 임원의 선임 또는 대의원의 선출과 관련된 총회의 의사록을 관할 시장·군수에게 송부하고자 할 때에는 임원 또는 대의원 명부와 그 피선거격을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.</p>	<p>3. 임원의 선임 또는 대의원의 선출과 관련된 총회의 의사록을 관할 시장·군수에게 송부하고자 할 때에는 임원 또는 대의원 명부와 그 피선거격을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.</p>
<p style="text-align: center;">제 6 장 제 정</p>	<p style="text-align: center;">제 6 장 제 정</p>
<p>제32조(조합의 회계) ①조합의 회계는 매년 1월 1일(설립인가를 받은 당해년도는 인가일)부터 12월 말일까지로 한다.</p> <p>②조합의 예산·회계는 기업회계의 원칙에 따르되 조합은 필요하다고 인정하는 때에는 다음 사항에 관하여 별도의 회계규정을 정하여 운영할 수 있다. 이 경우 회계규정을 정할 때는 미리 총회의 인준을 받아야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 예산의 편성과 집행기준에 관한 사항 2. 세입·세출예산서 및 결산보고서의 작성에 관한 사항 3. 수입의 관리·징수방법 및 수납기관 등에 관한 사항 4. 지출의 관리 및 지급 등에 관한 사항 5. 계약 및 채무관리에 관한 사항 6. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항 <p>③조합은 매 회계년도 종료일부터 30일내에 결산보고서를 작성한 후 감사의 의견서를 첨부하여 대의원회에 제출하여 의결을 거쳐야 하며, 대의원회 의결을 거친 결산보고서를 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하고 조합사무소에 이를 3월 이상 비치하여 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>④조합은 다음 각호의 1에 해당하는 시기에 주식회사의외부감사에관한법률 제3조 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받아야 한다.</p>	<p>제32조(조합의 회계) ①조합의 회계는 매년 1월 1일(설립인가를 받은 당해년도는 인가일)부터 12월 말일까지로 한다.</p> <p>②조합의 예산·회계는 기업회계의 원칙에 따르되 조합은 필요하다고 인정하는 때에는 다음 사항에 관하여 별도의 회계규정을 정하여 운영할 수 있다. 이 경우 회계규정을 정할 때는 미리 총회의 인준을 받아야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 예산의 편성과 집행기준에 관한 사항 2. 세입·세출예산서 및 결산보고서의 작성에 관한 사항 3. 수입의 관리·징수방법 및 수납기관 등에 관한 사항 4. 지출의 관리 및 지급 등에 관한 사항 5. 계약 및 채무관리에 관한 사항 6. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항 <p>③조합은 매 회계년도 종료일부터 30일내에 결산보고서를 작성한 후 감사의 의견서를 첨부하여 대의원회에 제출하여 의결을 거쳐야 하며, 대의원회 의결을 거친 결산보고서를 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하고 조합사무소에 이를 3월 이상 비치하여 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>④조합은 다음 각호의 1에 해당하는 시기에 주식회사의외부감사에관한법률 제3조 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받아야 한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>1. 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액이 3억 5천만원 이상인 경우</p> <p>2. 사업시행인가고시일전까지 납부 또는 지출된 금액이 7억원 이상인 경우에 고시일부 터 20일 이내</p> <p>3. 준공인가신청일까지 납부 또는 지출된 금액이 14억원 이상인 경우에 준공검사의 신청일부터 7일 이내</p> <p>【주】 도시및주거환경정비법 제76조의 규정에 의한 회계감사를 실시함에 있어 동법 시행령 제67조제1항의 규정에 의한 시기별로 회계감사를 받아야 한다.</p> <p>⑤제4항의 규정에도 불구하고 비용의 납부 및 지출내역에 대하여 조합원 5분의 4 이상 동의할 경우 회계감사를 받지 아니할 수 있다.</p> <p>⑥조합은 제4항의 규정에 의하여 실시한 회계감사 결과를 회계감사종료일로부터 15일 이내에 시장·군수에게 보고하고, 조합사무소에 이를 비치하여 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>⑦조합은 사업시행상 조력을 얻기 위하여 용역업자와 계약을 체결하고자 하는 경우에는 국가를당사자로하는계약에관한법률의 내용을 준용하여 처리한다.</p> <p>제33조(재원) 조합의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음 각호에 의하여 조달한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합원이 현물로 출자한 대지 및 건축물 2. 조합원이 납부하는 정비사업비 등 부과금 3. 건축물 및 부대·복리시설의 분양 수입금 4. 조합이 금융기관 및 시공사 등으로부터 조달하는 차입금 	<p>1. 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약등을 통해 지출될 것이 확정된 금액의 합이 3억 5천만원 이상인 경우</p> <p>2. 사업시행인가고시일전까지 납부 또는 지출된 금액이 7억원 이상인 경우에 고시일부 터 20일 이내</p> <p>3. 준공인가신청일까지 납부 또는 지출된 금액이 14억원 이상인 경우에 준공검사의 신청일부터 7일 이내</p> <p>【주】 도시및주거환경정비법 제76조의 규정에 의한 회계감사를 실시함에 있어 동법 시행령 제67조제1항의 규정에 의한 시기별로 회계감사를 받아야 한다.</p> <p>⑤제4항의 규정에도 불구하고 비용의 납부 및 지출내역에 대하여 조합원 5분의 4 이상 동의할 경우 회계감사를 받지 아니할 수 있다.</p> <p>⑥조합은 제4항의 규정에 의하여 실시한 회계감사 결과를 회계감사종료일로부터 15일 이내에 시장·군수에게 보고하고, 조합사무소에 이를 비치하여 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>⑦조합은 사업시행상 조력을 얻기 위하여 용역업자와 계약을 체결하고자 하는 경우에는 국가를당사자로하는계약에관한법률의 내용을 준용하여 처리한다.</p> <p>제33조(재원) 조합의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음 각호에 의하여 조달한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합원이 현물로 출자한 대지 및 건축물 2. 조합원이 납부하는 정비사업비 등 부과금 3. 건축물 및 부대·복리시설의 분양 수입금 4. 조합이 금융기관 및 시공사 등으로부터 조달하는 차입금

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>5. 대여금의 이자 및 연체료 등 수입금 6. 청산금 7. 그 밖에 조합재산의 사용수익 또는 처분에 의한 수익금</p> <p>제34조(정비사업비의 부과 및 징수) ①조합은 사업시행에 필요한 비용을 충당하기 위하여 조합원에게 공사비 등 주택사업에 소요되는 비용(이하 “정비사업비”라 한다)을 부과·징수 할 수 있다.</p> <p>②제1항의 규정에 의한 정비사업비는 총회의 결을 거쳐 부과할 수 있으며, 추후 사업시행 구역안의 토지 및 건축물 등의 위치·면적·이용 상황·환경 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 관리처분계획에 따라 공평하게 금액을 조정하여야 한다.</p> <p>③조합은 납부기한내에 정비사업비를 납부하지 아니한 조합원에 대하여는 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위내에서 과태료를 부과할 수 있으며 법 제60조제5항의 규정에 따라 시장·군수에게 정비사업비의 징수를 위탁할 수 있다.</p> <p>【주】 사업추진을 위한 경비 등 정비사업비의 납부 및 이의 연체에 대한 조합의 처분 등에 대한 규정을 두어 조합원이 이를 숙지토록 하고, 일부 미납자로 인한 다수 조합원의 피해를 방지할 수 있도록 한 것임</p>	<p>5. 대여금의 이자 및 연체료 등 수입금 6. 청산금 7. 그 밖에 조합재산의 사용수익 또는 처분에 의한 수익금</p> <p>제34조(정비사업비의 부과 및 징수) ①조합은 사업시행에 필요한 비용을 충당하기 위하여 조합원에게 공사비 등 주택사업에 소요되는 비용(이하 “정비사업비”라 한다)을 부과·징수 할 수 있다.</p> <p>②제1항의 규정에 의한 정비사업비는 총회의 결을 거쳐 부과할 수 있으며, 추후 사업시행 구역안의 토지 및 건축물 등의 위치·면적·이용 상황·환경 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 관리처분계획에 따라 공평하게 금액을 조정하여야 한다.</p> <p>③조합은 납부기한내에 정비사업비를 납부하지 아니한 조합원에 대하여는 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위내에서 과태료를 부과할 수 있으며 법 제60조제5항의 규정에 따라 시장·군수에게 정비사업비의 징수를 위탁할 수 있다.</p> <p>【주】 사업추진을 위한 경비 등 정비사업비의 납부 및 이의 연체에 대한 조합의 처분 등에 대한 규정을 두어 조합원이 이를 숙지토록 하고, 일부 미납자로 인한 다수 조합원의 피해를 방지할 수 있도록 한 것임</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p style="text-align: center;">제 7 장 사 업 시 행</p> <p>제35조(이주대책) ①사업시행구역안의 거주자중 사업시행으로 주택이 철거되는 조합원에게 사업시행기간동안 임시수용시설에 수용하거나 주택자금을 융자알선한다.</p> <p>【주】 임시수용시설의 설치내용 및 방법, 수용 대상, 관리방법 등과 융자알선의 시기 및 방법, 융자조건, 상환방법 등을 규정한다.</p> <p>②조합은 이주비의 지원을 희망하는 조합원에게 조합이 직접 금융기관과 약정을 체결하거나, 시공자와 약정을 체결하여 지원하도록 알선할 수 있다. 이 경우 이주비를 지원받는 조합원은 사업시행구역안의 소유토지 및 건축물을 담보로 제공하여야 한다.</p> <p>【주】 이주비에 있어 차입대상에 따라 조문 조정 필요</p> <p>③사업시행으로 철거되는 주택의 세입자는 해당 시·도조례에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급하거나, 공익사업을위한토지의취득및손실보상에관한법률 시행규칙 제54조제2항 및 제55조제2항 규정의 기준에 해당하는 세입자에 대하여는 동 규칙이 정한 바에 따라 주거이전비를 지급한다.</p> <p>【주】 주거이전비의 지급시기 및 방법, 주거이전비의 전부 또는 일부 및 일정 비율 등을 정하고자 할 경우 임대자인 해당 조합원과 협의하여 그 규모 및 방법을 별도로 규정한다.</p>	<p style="text-align: center;">제 7 장 사 업 시 행</p> <p>제35조(이주대책) ①사업시행구역안의 거주자중 사업시행으로 주택이 철거되는 조합원에게 사업시행기간동안 임시수용시설에 수용하거나 주택자금을 융자알선한다.</p> <p>【주】 임시수용시설의 설치내용 및 방법, 수용 대상, 관리방법 등과 융자알선의 시기 및 방법, 융자조건, 상환방법 등을 규정한다.</p> <p>②조합은 이주비의 지원을 희망하는 조합원에게 조합이 직접 금융기관과 약정을 체결하거나, 시공자와 약정을 체결하여 지원하도록 알선할 수 있다. 이 경우 이주비를 지원받는 조합원은 사업시행구역안의 소유토지 및 건축물을 담보로 제공하여야 한다.</p> <p>【주】 이주비에 있어 차입대상에 따라 조문 조정 필요</p> <p>③사업시행으로 철거되는 주택의 세입자는 해당 시·도조례에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급하거나, 공익사업을위한토지의취득및손실보상에관한법률 시행규칙 제54조제2항 및 제55조제2항 규정의 기준에 해당하는 세입자에 대하여는 동 규칙이 정한 바에 따라 주거이전비를 지급한다.</p> <p>【주】 주거이전비의 지급시기 및 방법, 주거이전비의 전부 또는 일부 및 일정 비율 등을 정하고자 할 경우 임대자인 해당 조합원과 협의하여 그 규모 및 방법을 별도로 규정한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제36조(지장물 철거 등) ①조합은 관리처분계획 인가 후, 사업시행구역안의 건축물 또는 공작물등을 철거할 수 있다.</p> <p>②조합은 제1항의 규정에 의하여 건축물을 철거하고자 하는 때에는 30일 이상의 기간을 정하여 구체적인 철거계획에 관한 내용을 미리 조합원 등에게 통지하여야 한다.</p> <p>③사업시행구역안의 통신시설·전기시설·급수시설·도시가스시설등 공급시설에 대하여는 당해 시설물 관리권자와 협의하여 철거기간이나 방법 등을 따로 정할 수 있다.</p> <p>④조합원의 이주후 건축법 제27조 규정에 의한 철거 및 멸실신고는 조합이 일괄 위임받아 처리하도록 한다.</p> <p>【주】 철거 및 멸실신고 절차를 조합이 일괄처리함으로써 사업기간의 단축 등의 효과가 나타날 수 있음</p> <p>⑤제2항의 규정에 의하여 철거기간중 철거하지 아니한 자는 행정대집행관련 법령에 따라 강제 철거할 수 있다.</p> <p>제37조(손실보상) ①사업시행에 따른 손실보상에 관하여는 도시및주거환경정비법령 및 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률을 준용한다.</p> <p>②조합 또는 손실을 받은 자는 손실보상의 협의가 성립되지 아니하거나 협의할 수 없는 경우에는 조합이 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제49조의 규정에 의하여 설치되는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청한다.</p>	<p>제36조(지장물 철거 등) ①조합은 관리처분계획 인가 후, 사업시행구역안의 건축물 또는 공작물등을 철거할 수 있다.</p> <p>②조합은 제1항의 규정에 의하여 건축물을 철거하고자 하는 때에는 30일 이상의 기간을 정하여 구체적인 철거계획에 관한 내용을 미리 조합원 등에게 통지하여야 한다.</p> <p>③사업시행구역안의 통신시설·전기시설·급수시설·도시가스시설등 공급시설에 대하여는 당해 시설물 관리권자와 협의하여 철거기간이나 방법 등을 따로 정할 수 있다.</p> <p>④조합원의 이주후 건축법 제27조 규정에 의한 철거 및 멸실신고는 조합이 일괄 위임받아 처리하도록 한다.</p> <p>【주】 철거 및 멸실신고 절차를 조합이 일괄처리함으로써 사업기간의 단축 등의 효과가 나타날 수 있음</p> <p>⑤제2항의 규정에 의하여 철거기간중 철거하지 아니한 자는 행정대집행관련 법령에 따라 강제 철거할 수 있다.</p> <p>제37조(손실보상) ①사업시행에 따른 손실보상에 관하여는 도시및주거환경정비법령 및 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률을 준용한다.</p> <p>②조합 또는 손실을 받은 자는 손실보상의 협의가 성립되지 아니하거나 협의할 수 없는 경우에는 조합이 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제49조의 규정에 의하여 설치되는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청한다.</p>

국토교통부 표준정관

표준정관 개정(안)
(김조영 변호사 의견)

제38조(토지등의 수용 또는 사용) 조합은 법 제 2조제1호의 규정에 의한 정비구역(이하 “정비 구역”이라 한다)안에서 사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공익사업을위한토지등의 취득및보상에관한법률 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있다.

제39조(재개발임대주택의 부지 등) ①조합은 제 40조의 규정에 해당하는 세입자에게 공급될 재개발임대주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 건립에 필요한 임대주택부지를 당해 사업시행 구역내 구획할 수 있으며, 관할 시·도지사의 요청에 따라 처분할 수 있다.

②제1항의 임대주택부지의 확보는 당해 사업 시행구역내 국·공유지중 점유연고권자에게 매 각하고 남은 면적으로 충당한다. 임대주택 부지면적이 부족한 경우에는 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정한 부지가격으로 관할 시·도지사에게 매각한다.

③조합은 제2항의 규정에 의한 임대주택부지의 확보, 임대주택 대지조성계획 등을 법 제 30조의 규정에 의한 사업시행계획서의 내용에 포함하여야 하며, 임대주택부지의 대지조성비 및 제2항의 매각시기·방법등을 법 제28조의 규정에 의한 사업시행인가 신청 내용에 포함 하여야 한다.

【주】 제40조·제41조는 시·도조례에서 임대 주택 건설을 의무화하고 있는 경우와 조합이 자발적으로 임대주택건설을 결정하는 경우에 규정할 수 있으며, 당해 시·도의 조례내용을 검토하여 보완을 검토 하여야 할 것임

제38조(토지등의 수용 또는 사용) 조합은 법 제 2조제1호의 규정에 의한 정비구역(이하 “정비 구역”이라 한다)안에서 사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공익사업을위한토지등의 취득및보상에관한법률 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있다.

제39조(재개발임대주택의 부지 등) ①조합은 제 40조의 규정에 해당하는 세입자에게 공급될 재개발임대주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 건립에 필요한 임대주택부지를 당해 사업시행 구역내 구획할 수 있으며, 관할 시·도지사의 요청에 따라 처분할 수 있다.

②제1항의 임대주택부지의 확보는 당해 사업 시행구역내 국·공유지중 점유연고권자에게 매 각하고 남은 면적으로 충당한다. 임대주택 부지면적이 부족한 경우에는 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정한 부지가격으로 관할 시·도지사에게 매각한다.

③조합은 제2항의 규정에 의한 임대주택부지의 확보, 임대주택 대지조성계획 등을 법 제 30조의 규정에 의한 사업시행계획서의 내용에 포함하여야 하며, 임대주택부지의 대지조성비 및 제2항의 매각시기·방법등을 법 제28조의 규정에 의한 사업시행인가 신청 내용에 포함 하여야 한다.

【주】 제40조·제41조는 시·도조례에서 임대 주택 건설을 의무화하고 있는 경우와 조합이 자발적으로 임대주택건설을 결정하는 경우에 규정할 수 있으며, 당해 시·도의 조례내용을 검토하여 보완을 검토 하여야 할 것임

국토교통부 표준정관

**표준정관 개정(안)
(김조영 변호사 의견)**

제40조(재개발임대주택의 입주자격 등) ①임대주택을 건설하는 경우 당해 임대주택의 입주자격은 다음 각호와 같다.

1. 당해 정비구역안에 거주하는 세입자로서, 정비구역지정에 대한 공람·공고일 3월전부터 사업시행으로 인한 이주시까지 당해 정비구역에 주민등록을 등재하고 실제로 거주하고 있는 자
2. 토지등소유자로서 주택의 분양에 관한 권리를 포기하는 자
3. 국토의계획및이용에관한법률에 의한 도시계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 당해 시장·군수가 인정하는 자
4. 그 밖에 시·도조례가 정하는 자

- ②주택의 규모 및 규모별 입주자선정방법 등에 대하여는 시·도조례가 정하는 바에 따른다.
- ③제1항 및 제2항의 규정에 의한 임대주택 공급은 관리처분계획인가로서 확정한다.

【주】 임대주택의 공급은 도시및주거환경정비법 제50조제3항 및 동법 시행령 제55조 제2항과 시행령 별표 3의 규정에 따른다.

제41조(지상권 등 계약의 해지) ①조합은 사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적은 달성할 수 없는 권리자가 계약상금전의 반환청구권을 조합에 행사할 경우 조합은 당해 금전을 지급할 수 있다.

- ②조합은 제1항의 공탁금에 대한 금전을 지급하였을 경우 조합원에게 이를 구상할 수 있으며 구상이 되지 아니 한 때에는 당해 조합원에게 귀속될 건축물을 압류할 수 있으며 이 경우 압류한 권리는 저당권과 동일한 효력을 가진다.

제40조(재개발임대주택의 입주자격 등) ①임대주택을 건설하는 경우 당해 임대주택의 입주자격은 다음 각호와 같다.

1. 당해 정비구역안에 거주하는 세입자로서, 정비구역지정에 대한 공람·공고일 3월전부터 사업시행으로 인한 이주시까지 당해 정비구역에 주민등록을 등재하고 실제로 거주하고 있는 자
2. 토지등소유자로서 주택의 분양에 관한 권리를 포기하는 자
3. 국토의계획및이용에관한법률에 의한 도시계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 당해 시장·군수가 인정하는 자
4. 그 밖에 시·도조례가 정하는 자

- ②주택의 규모 및 규모별 입주자선정방법 등에 대하여는 시·도조례가 정하는 바에 따른다.
- ③제1항 및 제2항의 규정에 의한 임대주택 공급은 관리처분계획인가로서 확정한다.

【주】 임대주택의 공급은 도시및주거환경정비법 제50조제3항 및 동법 시행령 제55조 제2항과 시행령 별표 3의 규정에 따른다.

제41조(지상권 등 계약의 해지) ①조합은 사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적은 달성할 수 없는 권리자가 계약상금전의 반환청구권을 조합에 행사할 경우 조합은 당해 금전을 지급할 수 있다.

- ②조합은 제1항의 공탁금에 대한 금전을 지급하였을 경우 조합원에게 이를 구상할 수 있으며 구상이 되지 아니 한 때에는 당해 조합원에게 귀속될 건축물을 압류할 수 있으며 이 경우 압류한 권리는 저당권과 동일한 효력을 가진다.

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>③조합설립인가일 이후에 체결되는 지상권·전세권설정 계약 또는 임대차계약의 계약기간에 대하여는 민법 제280조·제281조 및 제312조 제2항, 주택임대차보호법 제4조제1항, 상가건물임대차보호법 제9조제1항의 규정은 이를 적용하지 아니한다.</p> <p>제42조(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분) 조합은 사업을 시행함에 있어 조합설립인가일 현재 토지 또는 건축물의 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 경우 전국적으로 배포되는 2 이상의 일간신문에 2회이상 공고하고, 그 공고한 날부터 30일이상이 지난 때에는 그 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 토지 또는 건축물의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 그 공탁금은 시장·군수가 추천하는 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다) 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.</p> <p style="text-align: center;">제 8 장 관리처분계획</p> <p>제43조(분양통지 및 공고 등) 조합은 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 21일 이내에 다음 각호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 해당지역에서 발간되는 (2 또는 1)이상의 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 제9호의 사항은 통지하지 아니하고, 제3호 및 제6호의 사항은 공고하지 아니한다.</p>	<p>③조합설립인가일 이후에 체결되는 지상권·전세권설정 계약 또는 임대차계약의 계약기간에 대하여는 민법 제280조·제281조 및 제312조 제2항, 주택임대차보호법 제4조제1항, 상가건물임대차보호법 제9조제1항의 규정은 이를 적용하지 아니한다.</p> <p>제42조(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분) 조합은 사업을 시행함에 있어 조합설립인가일 현재 토지 또는 건축물의 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 경우 전국적으로 배포되는 2 이상의 일간신문에 2회이상 공고하고, 그 공고한 날부터 30일이상이 지난 때에는 그 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 토지 또는 건축물의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 그 공탁금은 시장·군수가 추천하는 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다) 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.</p> <p style="text-align: center;">제 8 장 관리처분계획</p> <p>제43조(분양통지 및 공고 등) 조합은 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 21일 이내에 다음 각호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 해당지역에서 발간되는 (2 또는 1)이상의 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 제9호의 사항은 통지하지 아니하고, 제3호 및 제6호의 사항은 공고하지 아니한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>1. 사업시행인가의 내용 2. 사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적 3. 분양신청서 4. 분양신청기간 및 장소 5. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역 6. 개략적인 부담금 내역 7. 분양신청자격 8. 분양신청방법 9. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법 10. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치 11. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항</p> <p>【주】 분양신청·계약 및 이와 관련한 조합원의 권리·의무 등을 제8조에 따라 철저히 고지·공고하도록 하되, 분양신청을 하지 않을 경우 청산토록 법에 명시하고 있는 바, 조합은 선의 피해자가 없도록 하기 위해 추가적인 통지방법을 강구 할 수 있음</p> <p>제44조(분양신청 등) ①제43조제4호의 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 한다. 다만, 조합은 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단되는 경우에는 분양신청기간을 20일 범위 이내에서 연장할 수 있다.</p> <p>②토지 또는 건축물을 분양받고자 하는 조합원은 분양신청서에 소유권의 내역을 명시하고, 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 등 그 권리를 입증할 수 있는 증명서류를 조합에 제출하여야 한다.</p>	<p>1. 사업시행인가의 내용 2. 사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적 3. 분양신청서 4. 분양신청기간 및 장소 5. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역 6. 개략적인 부담금 내역 7. 분양신청자격 8. 분양신청방법 9. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법 10. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치 11. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항</p> <p>【주】 분양신청·계약 및 이와 관련한 조합원의 권리·의무 등을 제8조에 따라 철저히 고지·공고하도록 하되, 분양신청을 하지 않을 경우 청산토록 법에 명시하고 있는 바, 조합은 선의 피해자가 없도록 하기 위해 추가적인 통지방법을 강구 할 수 있음</p> <p>제44조(분양신청 등) ①제43조제4호의 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 한다. 다만, 조합은 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단되는 경우에는 분양신청기간을 20일 범위 이내에서 연장할 수 있다. 연장할 경우에는 1차 분양신청기간이 종료되기 전에 분양신청 기간연장 여부를 대의위원회에서 결정한 뒤 1차 분양신청기간에 연이어서 분양신청을 받아야 한다.</p> <p>②토지 또는 건축물을 분양받고자 하는 조합원은 분양신청서에 소유권의 내역을 명시하고, 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 등 그 권리를 입증할 수 있는 증명서류를 조합에 제출하여야 한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>③제1항 및 제2항의 규정에 의한 분양신청서를 우편으로 제출하고자 할 경우에는 그 신청서가 분양신청기간내에 발송된 것임을 증명할 수 있도록 등기우편 등으로 제출하여야 한다.</p> <p>④조합은 조합원이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산 한다. 그 금액은 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.</p> <p>1. 분양신청을 하지 아니한 자 2. 분양신청을 철회한 자 3. 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자</p> <p>【주】 도시및주거환경정비법 제47조 및 시행령 제48조에 근거하여 주택재개발사업시 분양신청을 하지 않아 원활한 사업진행에 차질을 빚을 경우에 대비한 것으로, 조합원의 권리·의무와 직결되는 중요한 사항이므로 이를 이행치 않을 경우의 불이익 등에 대해 충분히 설명, 고지하여야 할 것임</p> <p>⑤조합원은 관리처분계획인가 후 ○일 이내에 분양계약체결을 하여야 하며 분양계약체결을 하지 않는 경우 제4항의 규정을 준용한다.</p> <p>【주】 관리처분계획인가후 조합은 분양계약체결 장기화를 방지하기 위해 계약체결과 관련하여 일정기간을 정할 수 있음.</p>	<p>③제1항 및 제2항의 규정에 의한 분양신청서를 우편으로 제출하고자 할 경우에는 그 신청서가 분양신청기간내에 발송된 것임을 증명할 수 있도록 등기우편 등으로 제출하여야 한다.</p> <p>④조합은 조합원이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산 한다. 그 금액은 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.</p> <p>1. 분양신청을 하지 아니한 자 2. 분양신청을 철회한 자 3. 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자</p> <p>【주】 도시및주거환경정비법 제47조 및 시행령 제48조에 근거하여 주택재개발사업시 분양신청을 하지 않아 원활한 사업진행에 차질을 빚을 경우에 대비한 것으로, 조합원의 권리·의무와 직결되는 중요한 사항이므로 이를 이행치 않을 경우의 불이익 등에 대해 충분히 설명, 고지하여야 할 것임</p> <p>⑤조합원은 관리처분계획인가 후 조합이 정하여 통지하는 분양계약체결 기간내에 분양계약체결을 하여야 하며 분양계약체결을 하지않는 경우 제4항의 규정을 준용한다. 이때 분양계약을 체결하지 않은 조합원의 현금청산기준일은 분양계약 체결기간이 종료되는 그 다음날로 한다.</p>

국토교통부 표준정관

표준정관 개정(안)
(김조영 변호사 의견)

제45조(관리처분계획의 기준) 조합원의 소유재산에 관한 관리처분계획은 분양신청 및 공사비가 확정된 후 건축물의 철거전에 수립하며 다음 각호의 기준에 따라 수립하여 시장·군수에게 인가를 받아야 한다.

1. 종전토지의 소유면적은 관리처분계획 기준일 현재 지적법 제2조제1호 규정에 의한 소유토지별 지적공부에 의한다. 다만, 사업시행구역안의 국·공유지 점유자는 관계법령과 이 정관이 정하는 바에 따라 점유연고권이 인정되어 그 경계를 실시한 지적측량성과를 기준으로 한다.
2. 종전건축물의 소유면적은 관리처분계획 기준일 현재 소유 건축물별 건축물대장을 기준으로 한다. 다만, 건축물 관리대장에 등재되어있지 아니한 종전 건축물에 대하여는 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있다. 이 경우 위법하게 건축된 부분의 면적(무허가 건축물의 경우에는 기존 무허가 건축물에 추가된 면적을 말한다)은 제외한다.
3. 분양설계의 기준이 될 종전토지등의 소유권은 관리처분계획 기준일 현재 부동산등기부에 의하며, 무허가건축물일 경우에는 관할동장이 발행한 무허가건물확인원 또는 소유자임을 입증하는 자료를 기준으로 한다. 다만, 권리자의 변동이 있을 때에는 변동된 부동산등기부 및 무허가건물확인원에 의한다.

제45조(관리처분계획의 기준) 조합원의 소유재산에 관한 관리처분계획은 분양신청 및 공사비가 확정된 후 건축물의 철거전에 수립하며, **도시 및 주거환경정비법 제48조, 동법시행령 제52조가 정하는 바에 따라** 다음 각호의 기준에 따라 수립하여 시장·군수에게 인가를 받아야 한다. **도시 및 주거환경정비법 제48조 동법시행령 제52조가 개정되어 아래의 내용과 다르게 된 경우에도 위 법 및 법시행령에 따라 아래의 관리처분계획의 기준도 변경된다**

1. 종전토지의 소유면적은 관리처분계획 기준일 현재 지적법 제2조제1호 규정에 의한 소유토지별 지적공부에 의한다. 다만, 사업시행구역안의 국·공유지 점유자는 관계법령과 이 정관이 정하는 바에 따라 점유연고권이 인정되어 그 경계를 실시한 지적측량성과를 기준으로 한다.
2. 종전건축물의 소유면적은 관리처분계획 기준일 현재 소유 건축물별 건축물대장을 기준으로 한다. 다만, 건축물 관리대장에 등재되어있지 아니한 종전 건축물에 대하여는 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있다. 이 경우 위법하게 건축된 부분의 면적(무허가 건축물의 경우에는 기존 무허가 건축물에 추가된 면적을 말한다)은 제외한다.
3. 분양설계의 기준이 될 종전토지등의 소유권은 관리처분계획 기준일 현재 부동산등기부에 의하며, 무허가건축물일 경우에는 관할동장이 발행한 무허가건물확인원 또는 소유자임을 입증하는 자료를 기준으로 한다. 다만, 권리자의 변동이 있을 때에는 변동된 부동산등기부 및 무허가건물확인원에 의한다.

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제46조(국·공유지의 점유연고권 인정기준 등) ① 법 제66조의 규정에 의하여 사업시행구역안의 국·공유지의 매각의 방법 등에 대하여는 시도조례에 의한다.</p> <p>②국공유지의 매수 및 사용에 관하여 필요한 사항은 도시및주거환경정비법령에서 규정한 것을 제외하고는 국유재산법·지방재정법 등 관련법령이 정하는 바에 의한다.</p> <p>제47조(토지 등의 평가 등) ①분양대상자별 분양 예정인 대지 또는 건축물의 추산액은 시·도의 조례가 정하는 바에 의하여 산정하되, 시장·군수가 추천하는 2인 이상의 감정평가업자의 감정의견을 참작한다.</p> <p>②분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2인 이상이 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.</p> <p>③제1호 및 제2호의 규정에 불구하고 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등의소유자 전원이 합의하여 이를 산정할 수 있다.</p> <p>제48(조합원 분양) 주택 및 부대복리시설의 분양 대상자와 분양기준은 법 및 시·도의 조례가 정하는 기준에 적합한 범위안에서 총회의 의결로 결정한다.</p>	<p>제46조(국·공유지의 점유연고권 인정기준 등) ① 법 제66조의 규정에 의하여 사업시행구역안의 국·공유지의 매각의 방법 등에 대하여는 시도조례에 의한다.</p> <p>②국공유지의 매수 및 사용에 관하여 필요한 사항은 도시및주거환경정비법령에서 규정한 것을 제외하고는 국유재산법·지방재정법 등 관련법령이 정하는 바에 의한다.</p> <p>제47조(토지 등의 평가 등) ①분양대상자별 분양 예정인 대지 또는 건축물의 추산액은 시·도의 조례가 정하는 바에 의하여 산정하되, 시장·군수가 추천하는 2인 이상의 감정평가업자의 감정의견을 참작한다.</p> <p>②분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2인 이상이 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.</p> <p>③제1호 및 제2호의 규정에 불구하고 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등의소유자 전원이 합의하여 이를 산정할 수 있다.</p> <p>제48(조합원 분양) 주택 및 부대복리시설의 분양 대상자와 분양기준은 법 및 시·도의 조례가 정하는 기준에 적합한 범위안에서 총회의 의결로 결정한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제49조(일반분양) ①대지 및 건축물중 제48조의 조합원 분양분과 제50조 규정에 의한 보류지를 제외한 잔여대지 및 건축물은 이를 체비지(건축물을 포함한다)로 정하여야 한다.</p> <p>②체비지중 공동주택은 주택공급에관한규칙이 정하는바에 따라 일반에게 분양 하여야 하며, 그 공급가격은 제47조제1항의 규정에 의하여 산정된 가격을 참작하여 따로 정할 수 있다.</p> <p>③체비지중 분양대상 부대·복리시설은 제47조의 가격을 기준으로 주택공급에관한규칙이 정하는 바에 따라 공개경쟁에 의하여 분양하여야 한다.</p> <p>제50조(보류지) ①분양대상의 누락, 착오 등의 사유로 인한 관리처분계획의 변경과 소송 등의 사유로 향후 추가분양이 예상되거나 법 제64조제2항의 규정에 의한 우선매수청구권자가 있는 경우 공급하는 주택의 총세대수의 _퍼센트이내와 공급하는 부대복리 시설면적의 _퍼센트 이내는 보류지(건축물을 포함한다)로 정할 수 있다.</p> <p>②보류지의 분양대상자가 제51조의 우선매수청구권자와 제48조의 분양대상자가 아닌 경우에는 총회의 의결을 거쳐야 한다.</p> <p>③보류지의 분양가격은 제47조제1항의 규정을 준용한다.</p> <p>④제1항 내지 제3항 규정에 따라 보류지를 처분한 후 잔여 보류지가 있는 경우에는 제49조제2항 및 제3항의 규정에 따라 처분하여야 한다.</p>	<p>제49조(일반분양) ①대지 및 건축물중 제48조의 조합원 분양분과 제50조 규정에 의한 보류지를 제외한 잔여대지 및 건축물은 이를 체비지(건축물을 포함한다)로 정하여야 한다.</p> <p>②체비지중 공동주택은 주택공급에관한규칙이 정하는바에 따라 일반에게 분양 하여야 하며, 그 공급가격은 제47조제1항의 규정에 의하여 산정된 가격을 참작하여 따로 정할 수 있다.</p> <p>③체비지중 분양대상 부대·복리시설은 제47조의 가격을 기준으로 주택공급에관한규칙이 정하는 바에 따라 공개경쟁에 의하여 분양하여야 한다.</p> <p>제50조(보류지) ①분양대상의 누락, 착오 등의 사유로 인한 관리처분계획의 변경과 소송 등의 사유로 향후 추가분양이 예상되거나 법 제64조제2항의 규정에 의한 우선매수청구권자가 있는 경우 공급하는 주택의 총세대수의 _퍼센트이내와 공급하는 부대복리 시설면적의 _퍼센트 이내는 보류지(건축물을 포함한다)로 정할 수 있다.</p> <p>②보류지의 분양대상자가 제51조의 우선매수청구권자와 제48조의 분양대상자가 아닌 경우에는 총회의 의결을 거쳐야 한다.</p> <p>③보류지의 분양가격은 제47조제1항의 규정을 준용한다.</p> <p>④제1항 내지 제3항 규정에 따라 보류지를 처분한 후 잔여 보류지가 있는 경우에는 제49조제2항 및 제3항의 규정에 따라 처분하여야 한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제51조(우선매수청구권에 의한 분양) ①조합은 법 제64조제2항의 규정에 의한 정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용되어 우선매수청구권이 있는 자가 있을 때에는 영 제61조제1항 각호의 사항을 공고하여야 한다.</p> <p>②제1항의 규정에 의한 공고 후 14일 내에 우선매수청구자가 있는 경우에는 영 제61조의 절차를 거쳐 분양하고자 하는 대지 또는 건축물을 타에 우선하여 분양할 수 있다.</p> <p>제52조(분양받을 권리의 양도 등) ①조합원은 조합원의 자격이나 권한, 입주자로 선정된 지위 등을 양도한 경우에는 조합에 변동 신고를 하여야 하며, 양수자에게는 조합원의 권리와 의무, 자신이 행하였거나 조합이 자신에게 행한 처분·절차, 청산시 권리의무에 관한 범위 등이 포괄승계됨을 명확히 하여 양도하여야 한다.</p> <p>②제1항의 규정에 의하여 사업시행구역안의 토지 또는 건축물에 대한 권리를 양도받은 자는 확정일자 있는 증서를 첨부하여 조합에 통지하여야 하며, 조합에 통지한 이후가 아니면 조합에 대항할 수 없다.</p> <p>③조합은 조합원의 변동이 있는 경우 변경의 내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 조합원 변경인가를 받아야 한다.</p> <p>【주】 조합설립인가 당시의 제출서류에 변동이 있을 때에는 반드시 변경인가를 받아야 하는 점을 감안하여, 이를 정확히 숙지토록 하기 위하여 동 내용을 추가로 규정한 것임</p>	<p>제51조(우선매수청구권에 의한 분양) ①조합은 법 제64조제2항의 규정에 의한 정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용되어 우선매수청구권이 있는 자가 있을 때에는 영 제61조제1항 각호의 사항을 공고하여야 한다.</p> <p>②제1항의 규정에 의한 공고 후 14일 내에 우선매수청구자가 있는 경우에는 영 제61조의 절차를 거쳐 분양하고자 하는 대지 또는 건축물을 타에 우선하여 분양할 수 있다.</p> <p>제52조(분양받을 권리의 양도 등) ①조합원은 조합원의 자격이나 권한, 입주자로 선정된 지위 등을 양도한 경우에는 조합에 변동 신고를 하여야 하며, 양수자에게는 조합원의 권리와 의무, 자신이 행하였거나 조합이 자신에게 행한 처분·절차, 청산시 권리의무에 관한 범위 등이 포괄승계됨을 명확히 하여 양도하여야 한다.</p> <p>②제1항의 규정에 의하여 사업시행구역안의 토지 또는 건축물에 대한 권리를 양도받은 자는 확정일자 있는 증서를 첨부하여 조합에 통지하여야 하며, 조합에 통지한 이후가 아니면 조합에 대항할 수 없다.</p> <p>③조합은 조합원의 변동이 있는 경우 변경의 내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 조합원 변경인가를 받아야 한다.</p> <p>【주】 조합설립인가 당시의 제출서류에 변동이 있을 때에는 반드시 변경인가를 받아야 하는 점을 감안하여, 이를 정확히 숙지토록 하기 위하여 동 내용을 추가로 규정한 것임</p>

국토교통부 표준정관

표준정관 개정(안)
(김조영 변호사 의견)

제53조(관리처분계획의 공람 등) ①조합은 관리처분계획의 인가를 받기전에 관계서류의 사본을 30일 이상 조합원에게 공람하고 다음 각호의 사항을 각 조합원에게 통지하여야 한다.

1. 관리처분계획의 개요
2. 주택 및 대지지분면적 등 분양대상 물건의 명세
3. 그 밖에 조합원의 권리·의무와 이의신청 등에 관한 사항

②조합원은 제1항의 규정에 의한 통지를 받은 때에는 조합에서 정하는 기간안에 관리처분계획에 관한 이의신청을 조합에 할 수 있다.

③조합은 제2항의 규정에 의하여 제출된 조합원의 이의신청내용을 검토하여 합당하다고 인정되는 경우에는 관리처분계획의 수정 등 필요한 조치를 취하고, 그 조치 결과를 공람·공고 마감일부터 10일 안에 당해 조합원에게 통지하여야 하며, 이의신청이 이유없다고 인정되는 경우에도 그 사유를 명시하여 당해 조합원에게 통지하여야 한다.

【주】 관리처분계획의 수립에 있어서 합당한 의견일 경우에는 조합원의 의사가 최대한 반영될 수 있도록 한 것임

④조합은 제3항의 규정에 따라 관리처분계획을 수정한 때에는 총회의 의결을 거쳐 확정후 그 내용을 각 조합원에게 통지하여야 한다.

⑤조합원의 동·호수추첨은 OO은행 전산추첨을 원칙으로 경찰관입회하에 공정하게 실시하여야 하며 추첨결과는 시장·군수에게 통보하여야 한다.

제53조(관리처분계획의 공람 등) ①조합은 관리처분계획의 인가를 받기전에 관계서류의 사본을 30일 이상 조합원에게 공람하고 다음 각호의 사항을 각 조합원에게 통지하여야 한다.

1. 관리처분계획의 개요
2. 주택 및 대지지분면적 등 분양대상 물건의 명세
3. 그 밖에 조합원의 권리·의무와 이의신청 등에 관한 사항

②조합원은 제1항의 규정에 의한 통지를 받은 때에는 조합에서 정하는 기간안에 관리처분계획에 관한 이의신청을 조합에 할 수 있다.

③조합은 제2항의 규정에 의하여 제출된 조합원의 이의신청내용을 검토하여 합당하다고 인정되는 경우에는 관리처분계획의 수정 등 필요한 조치를 취하고, 그 조치 결과를 공람·공고 마감일부터 10일 안에 당해 조합원에게 통지하여야 하며, 이의신청이 이유없다고 인정되는 경우에도 그 사유를 명시하여 당해 조합원에게 통지하여야 한다.

【주】 관리처분계획의 수립에 있어서 합당한 의견일 경우에는 조합원의 의사가 최대한 반영될 수 있도록 한 것임

④조합은 제3항의 규정에 따라 관리처분계획을 수정한 때에는 총회의 의결을 거쳐 확정후 그 내용을 각 조합원에게 통지하여야 한다.

⑤조합원의 동·호수추첨은 OO은행 전산추첨을 원칙으로 경찰관입회하에 공정하게 실시하여야 하며 추첨결과는 시장·군수에게 통보하여야 한다.

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제54조(관리처분계획의 통지 등) ①조합은 관리처분계획인가의 고시가 있을 때에는 지체없이 다음 각호의 사항을 분양신청을 한 각 조합원에게 통지하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업의 명칭 2. 사업시행구역의 면적 3. 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지 4. 관리처분계획인가일 5. 분양대상자별로 기존의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격과 분양예정인 토지 또는 건축물의 명세 및 추산가액 <p>②관리처분계획의 인가고시가 있을 때에는 종전의 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 법 제54조 규정에 의한 이전의 고시가 있는 날(이하 “이전고시일”이라 한다)까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 조합의 동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니한다.</p> <p style="text-align: center;">제 9 장 완료조치</p> <p>제55조(준공인가 및 입주통지 등) ①조합은 관할 시장·군수로부터 준공인가증을 교부 받은 때에는 지체없이 조합원에게 입주하도록 통지하여야 한다.</p>	<p>제54조(관리처분계획의 통지 등) ①조합은 관리처분계획인가의 고시가 있을 때에는 지체없이 다음 각호의 사항을 분양신청을 한 각 조합원에게 통지하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업의 명칭 2. 사업시행구역의 면적 3. 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지 4. 관리처분계획인가일 5. 분양대상자별로 기존의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격과 분양예정인 토지 또는 건축물의 명세 및 추산가액 <p>②관리처분계획의 인가고시가 있을 때에는 종전의 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 법 제54조 규정에 의한 이전의 고시가 있는 날(이하 “이전고시일”이라 한다)까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 조합의 동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니한다.</p> <p style="color: red;">법 제40조 및 “공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한법률”에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 권리자의 경우에는 그러하지 아니한다.</p> <p style="text-align: center;">제 9 장 완료조치</p> <p>제55조(준공인가 및 입주통지 등) ①조합은 관할 시장·군수로부터 준공인가증을 교부 받은 때에는 지체없이 조합원에게 입주하도록 통지하여야 한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>②조합은 제1항의 규정에 의하여 입주통지를 한 때에는 통지된 날부터 1월 이내에 소유자별로 통지내용에 따라 등기신청을 할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 하며, 대지 및 건축물중 일반분양분에 대해서는 조합명의로 등기한 후 매입자가 이전등기절차를 이행하도록 하여야 한다.</p> <p>제56조(이전고시 등) ①조합은 공사의 완료고시가 있는 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 조합원과 일반분양자에게 이전하여야 한다. 다만, 사업의 효율적인 추진을 하는데 필요한 경우에는 당해사업에 관한 공사가 전부 완료되기전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 및 건축물별로 이를 분양받을 자에게 이전할 수 있다. ②조합은 제1항의 규정에 의하여 건축물을 이전하고자 하는 때에는 조합원과 일반분양자에게 통지하고 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 한다.</p> <p>제57조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정) 조합원은 이전고시가 있는 날의 다음 날에 분양대상 건축물에 대한 소유권을 취득한다. 이 경우 종전의 토지 또는 건축물에 관한 지상권·전세권·저당권 또는 등기된 임차권과 주택임대차보호법 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 분양받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.</p>	<p>②조합은 제1항의 규정에 의하여 입주통지를 한 때에는 통지된 날부터 1월 이내에 “도시 및 주거환경정비등기처리규칙” 및 등기 관련 법규에서 정하는 바에 따라 소유자별로 통지내용에 따라 등기신청을 할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 하며, 대지 및 건축물중 일반분양분에 대해서는 조합명의로 등기한 후 매입자가 이전등기절차를 이행하도록 하여야 한다.</p> <p>제56조(이전고시 등) ①조합은 공사의 완료고시가 있는 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 조합원과 일반분양자에게 이전하여야 한다. 다만, 사업의 효율적인 추진을 하는데 필요한 경우에는 당해사업에 관한 공사가 전부 완료되기전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 및 건축물별로 이를 분양받을 자에게 이전할 수 있다. ②조합은 제1항의 규정에 의하여 건축물을 이전하고자 하는 때에는 조합원과 일반분양자에게 통지하고 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 한다.</p> <p>제57조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정) 조합원은 이전고시가 있는 날의 다음 날에 분양대상 건축물에 대한 소유권을 취득한다. 이 경우 종전의 토지 또는 건축물에 관한 지상권·전세권·저당권 또는 등기된 임차권과 주택임대차보호법 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 분양받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제58조(등기절차 등) 조합은 제56조제2항의 규정에 의한 이전의 고시가 있는 때에는 지체없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다</p> <p>제59조(청산금 등) ①대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격사이에 차이가 있는 경우에는 조합은 이전고시일 후에 그 차액에 상당하는 금액(이하 “청산금”이라 한다)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 한다. 다만, 분할징수 및 분할지급에 대하여 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 관리처분계획인가후부터 이전고시일 까지 일정기간별로 분할징수하거나 분할지급할 수 있다.</p> <p>②제1항의 규정을 적용함에 있어서 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격은 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.</p> <p>③제2항의 분양받은 대지 또는 건축물의 가격의 평가에 있어 다음 각호의 비용을 가산한다. 다만, 법 제63조의 규정에 의한 보조금은 이를 공제한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조사·측량·설계 및 감리에 소요된 비용 2. 공사비 3. 정비사업의 관리에 소요된 등기비용·인건비·통신비·사무용품비·이자 그 밖에 필요한 경비 4. 법 제63조의 규정에 의한 용자금에 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액 	<p>제58조(등기절차 등) 조합은 제56조제2항의 규정에 의한 이전의 고시가 있는 때에는 지체없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다</p> <p>제59조(청산금 등) ①대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격사이에 차이가 있는 경우에는 조합은 이전고시일 후에 그 차액에 상당하는 금액(이하 “청산금”이라 한다)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 한다. 다만, 분할징수 및 분할지급에 대하여 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 관리처분계획인가후부터 이전고시일 까지 일정기간별로 분할징수하거나 분할지급할 수 있다.</p> <p>②제1항의 규정을 적용함에 있어서 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격은 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.</p> <p>③제2항의 분양받은 대지 또는 건축물의 가격의 평가에 있어 다음 각호의 비용을 가산한다. 다만, 법 제63조의 규정에 의한 보조금은 이를 공제한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조사·측량·설계 및 감리에 소요된 비용 2. 공사비 3. 정비사업의 관리에 소요된 등기비용·인건비·통신비·사무용품비·이자 그 밖에 필요한 경비 4. 법 제63조의 규정에 의한 용자금에 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>5. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 소요된 비용(법 제63조제1항의 규정에 의하여 시장·군수가 부담한 비용을 제외한다)</p> <p>6. 정비사업전문관리업자의 선정, 회계감사, 감정평가비용</p> <p>7. 그 밖에 정비사업추진과 관련하여 지출한 비용으로서 총회에서 포함하기로 정한 것</p> <p>제60조(청산금의 징수방법) ①청산금을 납부하지 않은 조합원이 있을 경우 조합은 청산금 납부요청을 2회이상 최고하고 최고최종일로부터 1월이내 시장·군수에게 청산금과 연체료의 징수를 위탁한다.</p> <p>②청산금을 지급받을 조합원이 이를 받을 수 없거나 거부한 때에는 조합은 그 청산금을 공탁한다.</p> <p>③청산금을 지급받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 이전고시일 다음 날부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸한다.</p> <p>제61조(조합의 해산) ①조합은 준공인가를 받은 날로부터 1년 이내에 이전고시 및 건축물 등에 대한 등기절차를 완료하고 총회를 소집하여 해산 의결을 하여야 한다.</p> <p>②조합이 해산의결을 한 때에는 해산의결 당시의 임원이 청산인이 된다.</p> <p>③조합이 해산하는 경우에 청산에 관한 업무와 채권의 추심 및 채무의 변제 등에 관하여 필요한 사항은 민법의 관계규정에 따른다.</p>	<p>5. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 소요된 비용(법 제63조제1항의 규정에 의하여 시장·군수가 부담한 비용을 제외한다)</p> <p>6. 정비사업전문관리업자의 선정, 회계감사, 감정평가비용</p> <p>7. 그 밖에 정비사업추진과 관련하여 지출한 비용으로서 총회에서 포함하기로 정한 것</p> <p>제60조(청산금의 징수방법) ①청산금을 납부하지 않은 조합원이 있을 경우 조합은 청산금 납부요청을 2회이상 최고하고 최고최종일로부터 1월이내 시장·군수에게 청산금과 연체료의 징수를 위탁한다.</p> <p>②청산금을 지급받을 조합원이 이를 받을 수 없거나 거부한 때에는 조합은 그 청산금을 공탁한다.</p> <p>③청산금을 지급받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 이전고시일 다음 날부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸한다.</p> <p>제61조(조합의 해산) ①조합은 준공인가를 받은 날로부터 1년 이내에 이전고시 및 건축물 등에 대한 등기절차를 완료하고 총회를 소집하여 해산 의결을 하여야 한다.</p> <p>②조합이 해산의결을 한 때에는 해산의결 당시의 임원이 청산인이 되고, 해산의결 당시 조합장이 대표청산인이 된다.</p> <p>③조합이 해산하는 경우에 청산에 관한 업무와 채권의 추심 및 채무의 변제 등에 관하여 필요한 사항은 민법의 관계규정에 따른다.</p> <p>④조합은 총 조합원 과반수 동의로 해산결의한다.</p> <p>제61조의1(청산법인) 해산한 조합은 청산의 목적범위내에서만 권리가 있고 의무를 부담한다</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제62조(청산인의 임무) 청산인은 다음 각호의 업무를 성실히 수행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 현존하는 조합의 사무종결 2. 채권의 추심 및 채무의 변제 3. 잔여재산의 처분 4. 그 밖에 청산에 필요한 사항 <p>제63조(채무변제 및 잔여재산의 처분) 청산 종결 후 조합의 채무 및 잔여재산이 있을 때에는 해산당시의 조합원에게 분양받은 토지 또는 건축물의 부담비용 등을 종합적으로 고려하여 형평이 유지되도록 공정하게 배분하여야 한다.</p> <p>【주】 잔여재산뿐 아니라 채무에 대해서도 규정하여 청산시의 혼란을 줄이도록 한 것임</p>	<p>제61조의2(해산등기) ①청산인은 파산의 경우를 제외하고는 그 취임후 3주간내에 해산의 사유 및 연월일, 청산인의 성명 및 주소와 청산인의 대표권을 제한한 때에는 그 제한을 주된 사무소 소재지에서登記하여야 한다</p> <p>제61조의3(해산신고) ①청산인은 파산의 경우를 제외하고는 그 취임후 3주간내에 전조 제1항의 사항을 주무관청에 신고하여야 한다.</p> <p>②청산중에 취임한 청산인 그 성명 및 주소를 신고하면 된다.</p> <p>제62조(청산인의 임무) 청산인은 다음 각호의 업무를 성실히 수행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 현존하는 조합의 사무종결 2. 채권의 추심 및 채무의 변제 3. 잔여재산의 처분 4. 그 밖에 청산에 필요한 사항 <p>제63조(채무변제 및 잔여재산의 처분) 청산 종결 후 조합의 채무 및 잔여재산이 있을 때에는 해산당시의 조합원에게 분양받은 토지 또는 건축물의 부담비용 등을 종합적으로 고려하여 형평이 유지되도록 공정하게 배분하여야 한다.</p> <p>【주】 잔여재산뿐 아니라 채무에 대해서도 규정하여 청산시의 혼란을 줄이도록 한 것임</p> <p>제63조의1(채권신고의 공고) ①청산인은 취임한 날로부터 2월내에 3회이상의 공고로 채권자에 대하여 일정한 기간내에 그 채권을 신고할 것을 최고하여야 한다. 그 기간은 2월이상이어야 한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
	<p>②전항의 공고에는 채권자가 기간내에 신고하지 아니하면 청산으로부터 제외될 것을 표시하여야 한다.</p> <p>③제1항의 공고는 법원의 등기사항의 공고와 동일한 방법으로 하여야 한다.</p> <p>제63조의2(채권신고의 최고) 청산인은 알고 있는 채권자에게 대하여는 각각 그 채권신고를 최고하여야 한다. 알고 있는 채권자는 청산으로부터 제외하지 못한다.</p> <p>제63조의3(채권신고기간내의 변제금지) 청산인은 채권신고기간내에는 채권자에 대하여 변제하지 못한다. 그러나 조합은 채권자에 대한 지연손해배상의 의무를 면하지 못한다</p> <p>제63조의4(채권변제의 특례) ①청산중의 조합은 변제기에 이르지 아니한 채권에 대하여도 변제할 수 있다</p> <p>②전항의 경우에는 조건있는 채권, 존속기간의 불확정한 채권 기타 가액의 불확정한 채권에 관하여는 법원이 선임한 감정인의 평가에 의하여 변제하여야 한다.</p> <p>제63조의5(청산인으로부터 제외된 채권) 청산인으로부터 제외된 채권자는 조합의 채무를 완제한 후 귀속권리자에게 인도하지 아니한 재산에 대하여서만 변제를 청구할 수 있다</p> <p>제63조의6(청산중의 파산) ①청산중 조합의 재산이 그 채무를 완제하기에 부족한 것이 분명하게 된 때에는 청산인은 지체없이 파산선고를 신청하고 이를 공고하여야 한다.</p> <p>②청산인은 파산관재인에게 그 사무를 인계함으로써 그 임무가 종료된다</p> <p>제63조의7(청산종결의 등기와 신고) 청산이 종결한 때에는 청산인은 3주간내에 이를 등기고 주무관청에 신고하여야 한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제64조(관계서류의 이관) 조합은 사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례가 정하는 바에 따라 관계서류를 시장·군수에게 인계하여야 한다.</p>	<p>제64조(관계서류의 이관) 조합은 사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례가 정하는 바에 따라 관계서류를 시장·군수에게 인계하여야 한다.</p>
<p style="text-align: center;">제 10 장 보 칙</p>	<p style="text-align: center;">제 10 장 보 칙</p>
<p>제65조(관련자료의 공개와 보존) ①조합은 사업 시행에 관하여 다음 각호의 서류 및 관련자료를 인터넷 등을 통하여 공개하여야 하며, 조합원의 공람요청이 있는 경우에는 이를 공람시켜 주어야 한다. 다만, 개인비밀의 보호, 자료의 특성상 인터넷 등에 공개하기 어려운 사항은 개략적인 내용만 공개할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관 2. 설계자·시공자 및 정비사업전문관리업자의 선정계약서 3. 총회의사록 4. 추진위원회, 조합의 이사회 및 대의원회의 사록 5. 사업시행계획서 6. 관리처분계획서 7. 당해 사업의 시행에 관한 행정기관의 문서 8. 회계감사결과 <p>②조합 또는 정비사업전문관리업자는 총회 또는 중요한 회의가 있을 때에는 속기록녹음 또는 영상자료를 만들어 이를 청산시까지 보관하여야 한다.</p>	<p>제65조(관련자료의 공개와 보존) ①조합은 사업 시행에 관하여 다음 각호의 서류 및 관련자료를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 하며, 조합원 또는 토지등 소유자의 열람, 등사 요청이 있는 경우 즉시 이에 응하여야 한다. 이 경우 등사에 필요한 비용은 실비의 범위 안에서 청구인의 부담으로 한다</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 추진위원회 운영규정 및 정관등 2. 설계자·시공자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서 3. 주민총회, 조합총회 의사록 4. 추진위원회, 조합의 이사회 및 대의원회의 사록 5. 사업시행계획서 6. 관리처분계획서 7. 당해 사업의 시행에 관한 행정기관의 문서 8. 회계감사 보고서 9. 그 밖에 정비사업시행에 관하여 도시 및 주거환경정비법 및 동시행령으로 정하는 서류 및 관련자료 <p>②조합 또는 정비사업전문관리업자는 총회 또는 중요한 회의가 있을 때에는 속기록녹음 또는 영상자료를 만들어 이를 청산시까지 보관하여야 하며, 제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 분기별로 공개 대상의 목록, 개략적인 내용, 공개장소, 열람.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>③조합원이 제1항 각호의 사항을 열람하고자 하는 때에는 서면으로 열람을 요청하여야 하며, 조합은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.</p> <p>제66조(약정의 효력) 조합이 사업시행에 관하여 시공자 및 설계자, 정비사업전문관리업자와 체결한 약정은 관계법령 및 이 정관이 정하는 범위안에서 조합원에게 효력을 갖는다.</p> <p>제67조(주택재개발정비사업조합설립추진위원회 행위의 효력) 조합설립인가일 전에 조합의 설립과 사업시행에 관하여 추진위원회가 행한 행위는 관계법령 및 이 정관이 정하는 범위 안에서 조합이 이를 승계한 것으로 본다.</p> <p>제68조(정관의 해석) 이 정관의 해석에 대하여 이견이 있을 경우 일차적으로 이사회에서 해석하고, 그래도 이견이 있을 경우는 대의원회에서 해석한다. 【주】 이 정관의 해석상 다툼이 있을 경우를 대비하여 해석에 관한 권한을 미리 규정한 것으로, 이사회, 대의원회의 해석에도 이견이 있을 경우는 관할 행정기관의 해석이나 법원의 판결에 따를 수 밖에 없을 것임</p> <p>제69조(소송 관할 법원) 조합과 조합원간에 법률상 다툼이 있는 경우 소송관할 법원은 조합소재지 관할 법원으로 한다.</p>	<p>복사방법 등을 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 조합원 또는 토지등 소유자에게 서면으로 통지하여야 한다.</p> <p>③제1항의 규정에 의한 공개 및 공람의 적용 범위, 절차 등에 관하여 필요한 사항은 도시 및 주거환경정비법시행규칙이 정하는 바에 따른다.</p> <p>제66조(약정의 효력) 조합이 사업시행에 관하여 시공자 및 설계자, 정비사업전문관리업자와 체결한 약정은 관계법령 및 이 정관이 정하는 범위안에서 조합원에게 효력을 갖는다.</p> <p>제67조(주택재개발정비사업조합설립추진위원회 행위의 효력) 조합설립인가일 전에 조합의 설립과 사업시행에 관하여 추진위원회가 행한 행위는 관계법령 및 이 정관이 정하는 범위 안에서 조합이 이를 승계한 것으로 본다.</p> <p>제68조(정관의 해석) 이 정관의 해석에 대하여 이견이 있을 경우 일차적으로 이사회에서 해석하고, 그래도 이견이 있을 경우는 대의원회에서 해석한다. 【주】 이 정관의 해석상 다툼이 있을 경우를 대비하여 해석에 관한 권한을 미리 규정한 것으로, 이사회, 대의원회의 해석에도 이견이 있을 경우는 관할 행정기관의 해석이나 법원의 판결에 따를 수 밖에 없을 것임</p> <p>제69조(소송 관할 법원) 조합과 조합원간에 법률상 다툼이 있는 경우 소송관할 법원은 조합소재지 관할 법원으로 한다.</p>

국토교통부 표준정관	표준정관 개정(안) (김조영 변호사 의견)
<p>제70조(민법의 준용 등) ①조합에 관하여는 법에 규정된 것을 제외하고는 민법 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.</p> <p>②법, 민법, 이 정관에서 정하는 사항 외에 조합의 운영과 사업시행 등에 관하여 필요한 사항은 관계법령 및 관련행정기관의 지침·지시 또는 유권해석 등에 따른다. 다만, 이 정관이 법령의 개정으로 변경하여야 할 경우 정관의 개정절차에 관계없이 변경되는 것으로 본다. 그러나 관계법령의 내용이 임의규정인 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>제70조(민법의 준용 등) ①조합에 관하여는 법에 규정된 것을 제외하고는 민법 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.</p> <p>②법, 민법, 이 정관에서 정하는 사항 외에 조합의 운영과 사업시행 등에 관하여 필요한 사항은 관계법령 및 관련행정기관의 지침·지시 또는 유권해석 등에 따른다. 다만, 이 정관이 법령의 개정으로 변경하여야 할 경우 정관의 개정절차에 관계없이 변경되는 것으로 본다. 그러나 관계법령의 내용이 임의규정인 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제71조(정관과 법령과의 관계) 이 정관의 많은 내용은 관련법령의 내용을 그대로 인용한 것이 많은바, 만약에 이 정관에서 인용한 관련 법령의 내용이 개정되어 본 정관의 내용을 변경하여야 할 경우에는 별도의 정관개정절차에 관계없이 변경되는 것으로 본다. 이 경우 법령의 개정으로 정관이 개정되는 내용에 대하여 조합은 조합원에게 이를 통보하여야 한다.</p>
부 칙	부 칙
<p>이 정관은 ○○지방법원에 ○○주택재개발정비사업조합으로 등기를 받은 날부터 시행한다</p>	<p>이 정관은 ○○지방법원에 ○○주택재개발정비사업조합으로 등기를 받은 날부터 시행한다</p>