

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1675
----------	------

2024. 04. 29.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 3. 28. 김용일 의원 발의 (2024. 4. 8. 회부)

2. 제안이유

- 현행 조례는 정비사업 종료 후 조합의 해산(청산) 계획 및 추진사항을 조합장이 구청장에게 정기적으로 제출하고, 구청장은 제출받은 자료를 시장에게 정기적으로 보고하여야 한다고 규정하고 있음. 그러나 제출자료에 대한 공통서식이 규정되지 않아 미해산(청산) 조합에 대한 통합 관리가 미흡함.
- 이에 조합의 해산(청산) 계획 및 추진사항 자료 제출 시 규칙으로 정한 서식에 구체적인 일정을 포함하도록 하여 정비사업의 효율적 관리를 통한 미해산(청산) 지연 문제를 방지하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 구청장이 매 반기가 끝나는 날로부터 7일 이내에 시장에게 보고하는 조합의 해산(청산) 계획과 추진사항을 규칙으로 정하는 서식에 따라 작성

하도록 하여 자료의 효율적 관리 체계 마련(안 제62조제3항)

나. 조합장이 구청장에게 제출하는 조합 해산(청산) 계획 및 추진사항 관련 자료에 구체적인 일정을 포함하도록 하여 미해산(청산) 조합에 대한 관리 강화(안 제86조제2항)

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

○ 이 개정조례안은 ▲구청장이 시장에게 보고하여야 하는 ‘조합의 해산 및 청산에 관한 계획과 추진사항’을 규칙으로 정하는 서식에 따라 작성토록 하고, ▲조합장이 구청장에게 제출하는 ‘조합 해산(청산) 계획 및 추진사항 관련 자료’에 구체적인 일정을 포함하도록 규정하려는 것으로, 2024년 3월 28일 김용일 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

현 행	개 정 안
<p>제62조(정비사업 추진실적 보고) ① · ② (생략)</p> <p>③ 법 제111조제1항에 따라 구청장은 제86조제2항에 따른 <u>조합의 해산 및 청산에 관한 계획과 추진사항</u>을 매 반기가 끝나는 날로부터 7일 이내에 시장에게 보고하여야 한다.</p> <p>④ (생략)</p>	<p>제62조(정비사업 추진실적 보고) ① · ② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- <u>조합의 해산 및 청산에 관한 계획과 추진사항을 규칙으로 정하는 서식에 따라</u> ----- -----.</p> <p>④ (현행과 같음)</p>
<p>제86조(자료의 제출) ① (생략)</p> <p>② 조합장은 법 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 6개월마다 <u>제1항제4호</u> 관련 자료를 공공지원자에게 제출하여야 한다. 다만, 조합이 해산된 경우에는 청산인이 제출한다.</p>	<p>제86조(자료의 제출) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- <u>구체적인 일정을 포함한 제1항제4호</u> ----- -----.</p>

- 안 제62조제3항은 구청장이 시장에게 ‘조합의 해산 및 청산에 관한 계획과 추진사항’을 보고함에 있어 이를 규칙으로 정하는 서식에 따라 작성토록 규정하려는 것임.
 - 현재 서울시는 조례에 따라 반기별로 조합 해산(청산) 일제조사를 추진하면서 자치구로부터 추진실적을 보고받고 있는데, 일부 자치구에서 ▲관리 감독에 대한 관심과 의지 부족, ▲추진사항에 대한 구체적인 근거 자료 없이 추정 또는 허위보고, ▲지난 일제조사 조치 권고사항 미이행 및 자체적인 대책(대안) 미수립 등의 문제점이 나타난 것으로 파악되어¹⁾²⁾, 이를 개선하기 위해 서울시는 실태조사를 하면서 ‘미해산(미청산) 정비조합 관리대장’을 작성토록 요구하고 있는 것으로 확인됨(붙임3. 양식 참조).
- 따라서, 개정안과 같이 규칙으로 정하는 서식, 즉 관리대장을 작성하여 제출토록 조례상 의무를 명문화하는 경우, 통일된 양식의 보고자료(관리대장) 활용을 통해 체계적이고 적극적으로 현황을 관리할 수 있다는 측면에서 긍정적이라고 사료됨.
- 안 제86조제2항은 조합장이 구청장에게 제출하는 ‘조합 해산(청산) 계획 및 추진사항 관련 자료’에 구체적인 일정을 포함하도록 규정하려는 것임.
 - 조합장은 현행 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 제86조의 2³⁾에 따라 이전고시⁴⁾가 있는 날로부터 1년 이내에 조합 해산을 위한

1) '23년 하반기 조합 해산(청산) 일제조사 결과보고(주거정비과-1961, '24.2.5.)

2) 구체적인 실태점검 사례(2023년 서울시 정비사업 조합운영 실태점검 사례집)는 서울시 정비사업 정보몽땅 누리집(<https://cleanup.seoul.go.kr/>) 자료실에서 확인 가능

3) 도시정비법 제86조의2(조합의 해산) ① 조합장은 제86조제2항에 따른 고시가 있는 날부터 1년 이내에 조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.

총회를 소집하여야 하고, 총회의 의결로 조합이 해산되면 선정된 청산인은 도시정비법 및 민법에 따라 조합을 대표하여 청산사무를 집행하게 됨.

- 그러나 현행 도시정비법에서는 별도의 조문으로 청산인의 직무를 명확히 규정하는 대신, 민법을 준용토록 하고 있음⁵⁾에 따라 청산인의 직무는 민법 제87조⁶⁾에서 규율하고 있고, '24년 6월말 시행 예정인 도시정비법 제86조의2제5항 신설에 따라⁷⁾(붙임2. 도시정비법 개정사항 참조), 조합이 해

-
- 4) 도시정비법 제86조(이전고시 등) ① 사업시행자는 제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있을 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.
- ② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.
- 5) 도시정비법 제49조(민법의 준용) 조합에 관하여는 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.
- 민법 제61조(이사의 주의의무) 이사는 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 행하여야 한다.
- 민법 제96조(준용규정) 제58조제2항, 제59조 내지 제62조, 제64조, 제65조 및 제70조의 규정은 청산인에 이를 준용한다.
- 6) 민법 제87조(청산인의 직무) ①청산인의 직무는 다음과 같다.
1. 현존사무의 종결
 2. 채권의 추심 및 채무의 변제
 3. 잔여재산의 인도
- ②청산인은 전항의 직무를 행하기 위하여 필요한 모든 행위를 할 수 있다.
- 7) 도시정비법 제86조의2(조합의 해산) ① 조합장은 제86조제2항에 따른 고시가 있는 날부터 1년 이내에 조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.
- ② 조합장이 제1항에 따른 기간 내에 총회를 소집하지 아니한 경우 제44조제2항에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.
- ③ 시장·군수등은 조합이 정당한 사유 없이 제1항 또는 제2항에 따라 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 조합설립인가를 취소할 수 있다.
- ④ 해산하는 조합에 청산인이 될 자가 없는 경우에는 「민법」 제83조에도 불구하고 시장·군수등은 법원에 청산인의 선임을 청구할 수 있다.
- ⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 조합이 해산을 의결하거나 제3항에 따라 조합설립인가가 취소된 경우 청산인은 지체 없이 청산의 목적범위에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 한다. <신설 2023. 12. 26.>

[본조신설 2022. 6. 10.]

[시행일: 2024. 6. 27.] 제86조의2

산된 경우에는 청산인은 지체 없이 청산의 목적범위에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 함.

- 그럼에도 불구하고, 일부 조합장(청산인)이 해산(청산) 과정에서 고의로 해산(청산)절차를 지연시키면서 장기간 임금 및 상여금을 수령하는 등의 문제가 발생하고 있고, 조합장(청산인)의 도덕적 해이를 방지하는 것이 어렵다는 지적이 제기됨에 따라, 개정안은 조합장(청산인)이 구청장에게 '조합 해산(청산) 계획 및 추진사항 관련 자료'를 제출할 때 구체적인 해산(청산)종료 일정을 작성토록 하려는 것으로 이해됨.

○ 따라서, 개정안과 같이 구체적인 일정을 포함하여 관련 자료를 제출토록 의무화할 경우(붙임4. 양식 참조), 조합장(청산인)의 의무를 성실히 수행하도록 유도하는 한편, 자치구의 관리·감독권한을 강화하고, 정비사업의 효율적 관리를 통한 미해산(미청산) 지연을 예방할 수 있을 것으로 기대된다는 점에서 개정의 필요성은 인정됨.

- 또한 조합장(청산인)이 제출한 관련 자료를 근거로, 구청장은 규칙으로 정하는 서식(관리대장)을 토대로 구체적 일정을 포함하여 시장에게 보고하는 절차가 체계화될 수 있을 것으로 사료됨.

○ 참고로, 지난 '23년 하반기 일제조사 결과, 미해산 조합은 23곳, 미청산 조합은 148곳으로 나타났으며, 주요 미해산(미청산) 사유는 소송진행, 시공사 분쟁, 소재불명 등으로 파악됨.

< '23년 하반기 일제조사 결과 >

구분	계	1년 이내	1~3년	3~5년	5~10년	10~15년
계	171	24	59	33	35	20
미해산	23	5	6	2	7	3
미청산	148	19	53	31	28	17

※ 출처: '23년 하반기 조합 해산(청산) 일제조사 결과보고(주거정비과-1961, '24.2.5.)

- **종합하면, 이 개정안은 ▲구청장이 시장에게 보고하여야 하는 ‘조합의 해산 및 청산에 관한 계획과 추진사항’을 규칙으로 정하는 서식에 따라 작성토록 하고, ▲조합장이 구청장에게 제출하는 ‘조합 해산(청산) 계획 및 추진사항 관련 자료’에 구체적인 일정을 포함하도록 규정하려는 것으로,**
 - 최근 정부와 서울시에서도 관계법령⁸⁾ 및 조례 개정⁹⁾, 일제조사¹⁰⁾ 등을 통해 신속한 해산(청산) 절차 이행을 유도하고, 해산 및 청산업무에 대한 투명성과 공정성 확보를 위한 노력을 기울이고 있음을 감안할 때, 청산금 미지급과 지속적인 경비 지출로 인한 조합원의 재산권 침해를 방지하고, 체계적인 조합 해산 및 청산 관리와 공공의 적극적인 감독을 가능케한다는 점에서 시의적절하다고 판단됨.

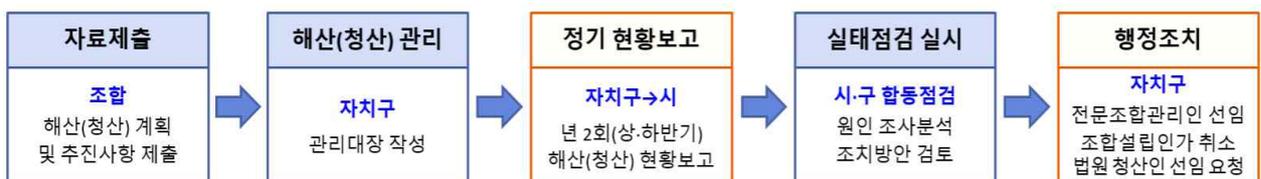
8) 도시정비법 제86조의2, 제111조(붙임1. 관계법령 참조)

※ 도시정비법 제140조제2항에 따라 자료의 제출(제111조제2항)을 게을리 하는 경우 500만원 이하의 과태료 부과 가능

9) 의안번호 제11-816호 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검토보고서(주택공간위원회 수석전문위원, '23.7.3.)

- 개정조례안은 조합 해산(청산)을 효율적으로 관리·유도하기 위하여 조합 해산(청산) 계획 및 추진사항에 대한 자료를 ▲조합장 또는 청산인이 공공지원자에게 6개월마다 제출토록 하고, ▲구청장은 시장에게 매 반기가 끝나는 날로부터 7일 이내에 보고토록 하기 위한 것으로, 청산금 미지급, 지속적인 경비 지출 등 조합원의 재산권 침해를 방지하고, 체계적인 조합 해산 및 청산을 유도하여 공공의 적극적인 관리·감독을 가능케한다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.

10) 서울시, 준공 1년 넘은 정비사업 조합 6개월마다 해산계획 관리(서울시 보도자료, '23.7.13.)



의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 관계법령(p.8)

[붙임2] 도시정비법 개정사항 - '23.12.8. 국회 본회의 의결(p.13)

[붙임3] 양식 - 미해산(미청산) 정비조합 관리대장(자치구→서울시 보고)(p.16)

[붙임4] 양식 - 조합 해산(청산) 계획 및 추진사항(조합장(청산인)→자치구 제출)(p.17)

■ 도시 및 주거환경정비법

제49조(민법의 준용) 조합에 관하여는 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「민법」 중 사단 법인에 관한 규정을 준용한다.

제86조의2(조합의 해산) ① 조합장은 제86조제2항에 따른 고시가 있는 날부터 1년 이내에 조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.

② 조합장이 제1항에 따른 기간 내에 총회를 소집하지 아니한 경우 제44조제2항에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

③ 시장·군수등은 조합이 정당한 사유 없이 제1항 또는 제2항에 따라 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 조합설립인가를 취소할 수 있다.

④ 해산하는 조합에 청산인이 될 자가 없는 경우에는 「민법」 제83조에도 불구하고 시장·군수등은 법원에 청산인의 선임을 청구할 수 있다.

⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 조합이 해산을 의결하거나 제3항에 따라 조합설립인가가 취소된 경우 청산인은 지체 없이 청산의 목적범위에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 한다. <신설 2023. 12. 26.>

[시행일: 2024. 6. 27.] 제86조의2

[본조신설 2022. 6. 10.]

제111조(자료의 제출 등) ① 시·도지사는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 정비사업의 추진실적을 분기별로 국토교통부장관에게, 시장, 군수 또는 구청장은 시·도 조례로 정하는 바에 따라 정비사업의 추진실적을 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 보고하여야 한다.

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 정비사업(제86조의2에 따라 해산한 조합의 청산 업무를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 원활한 시행을 감독하기 위하여 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 추진위원회·사업시행자(청산인을 포함한다)·정비사업전문관리업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖의 필요한 명령

을 할 수 있으며, 소속 공무원에게 영업소 등에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. <개정 2019. 8. 20., 2020. 6. 9., 2023. 12. 26.>

1. 이 법의 위반 여부를 확인할 필요가 있는 경우
 2. 토지등소유자, 조합원, 그 밖에 정비사업과 관련한 이해관계인 사이에 분쟁이 발생한 경우
 3. 제86조의2에 따라 해산한 조합의 잔여재산의 인도 등 청산인의 직무를 성실히 수행하고 있는지를 확인할 필요가 있는 경우
 4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 경우
- ③ 제2항에 따른 업무에 관한 사항의 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사에 관하여는 제107조제2항부터 제5항까지의 규정을 준용한다. <개정 2019. 8. 20.>

[시행일: 2024. 6. 27.] 제111조

제118조(정비사업의 공공지원) ① 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행 과정을 지원(이하 “공공지원”이라 한다)하거나

토지주택공사등, 신탁업자, 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사 또는 이 법 제102조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 기관에 공공지원을 위탁할 수 있다.

- ② 제1항에 따라 정비사업을 공공지원하는 시장·군수등 및 공공지원을 위탁받은 자(이하 “위탁지원자”라 한다)는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성
2. 정비사업전문관리업자의 선정(위탁지원자는 선정을 위한 지원으로 한정한다)
3. 설계자 및 시공사 선정 방법 등
4. 제52조제1항제4호에 따른 세입자의 주거 및 이주 대책(이주 거부에 따른 협의 대책을 포함한다) 수립
5. 관리처분계획 수립

6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

- ③ 시장·군수등은 위탁지원자의 공정한 업무수행을 위하여 관련 자료의 제출 및 조사, 현장점검 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 위탁지원자의 행위에 대한 대외적인 책임은 시장·군수등에게 있다.

- ④ 공공지원에 필요한 비용은 시장·군수등이 부담하되, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장에게 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있다.

- ⑤ 추진위원회가 제2항제2호에 따라 시장·군수등이 선정한 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우에는 제32조제2항을 적용하지 아니한다.
- ⑥ 공공지원의 시행을 위한 방법과 절차, 기준 및 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금의 지원, 시공자 선정 시기 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.
- ⑦ 제6항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지등소유자(제35조에 따라 조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)의 과반수 동의를 받아 제29조제4항에 따라 시공자를 선정할 수 있다. 다만, 제1호의 경우에는 해당 건설업자를 시공자로 본다.
 1. 조합이 제25조에 따라 건설업자와 공동으로 정비사업을 시행하는 경우로서 조합과 건설업자 사이에 협약을 체결하는 경우
 2. 제28조제1항 및 제2항에 따라 사업대행자가 정비사업을 시행하는 경우
- ⑧ 제7항제1호의 협약사항에 관한 구체적인 내용은 시·도조례로 정할 수 있다.

제140조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2022. 6. 10.>

1. 제113조제2항에 따른 점검반의 현장조사를 거부·기피 또는 방해한 자
 2. 제132조제2항을 위반하여 제29조에 따른 계약의 체결과 관련하여 시공과 관련 없는 사항을 제안한 자
 3. 제132조의3제1항을 위반하여 사실과 다른 정보 또는 부풀려진 정보를 제공하거나, 사실을 숨기거나 축소하여 정보를 제공한 자
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2017. 8. 9., 2020. 6. 9., 2022. 6. 10.>
1. 제29조제2항을 위반하여 전자조달시스템을 이용하지 아니하고 계약을 체결한 자
 2. 제78조제5항 또는 제86조제1항에 따른 통지를 게을리한 자
 3. 제107조제1항 및 제111조제2항에 따른 보고 또는 자료의 제출을 게을리한 자
 - 3의2. 제111조의2를 위반하여 자금차입에 관한 사항을 신고하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
 4. 제125조제2항에 따른 관계 서류의 인계를 게을리한 자
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 부과·징수한다.

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

제62조(정비사업 추진실적 보고) ① 법 제111조제1항에 따라 구청장은 다음 각 호의 추진실적을 해당 처분이 있는 날부터 10일 이내 시장에게 보고하여야 한다.

1. 법 제24조·제25조·제26조·제27조에 따른 사업시행자 지정 및 고시
2. 법 제28조에 따른 사업대행개시결정 및 고시
3. 법 제31조에 따른 추진위원회의 승인
4. 법 제35조에 따른 조합의 설립(변경)인가(신고수리)
5. 법 제50조에 따른 사업시행계획(변경·중지·폐지)인가(신고수리) 및 고시
6. 법 제74조·제78조에 따른 관리처분계획(변경)인가(신고수리) 및 고시
7. 법 제79조제4항 및 「주택공급에 관한 규칙」 제20조에 따른 일반분양을 위한 입주자 모집승인
8. 법 제83조에 따른 준공인가(준공인가 전 사용허가 포함) 및 공사완료 고시
9. 제11조제2항에 따른 정비계획의 경미한 변경 지정 및 고시

② 법 제111조제1항에 따라 구청장은 다음 각 호의 사항을 매 분기가 끝나는 날부터 7일 이내 시장에게 보고하여야 한다.

1. 법 제111조제2항에 따른 자료제출의 명령 또는 업무 조사의 내용
2. 법 제112조에 따라 사업시행자로부터 보고된 회계감사 결과의 내용
3. 법 제113조제1항에 따른 감독처분 현황
4. 법 제113조제2항에 따른 점검반 구성 및 현장조사 결과 내용

③ 법 제111조제1항에 따라 구청장은 제86조제2항에 따른 조합의 해산 및 청산에 관한 계획과 추진사항을 매 반기가 끝나는 날로부터 7일 이내에 시장에게 보고하여야 한다. <신설 2023.7.24.>

④ 구청장은 「주택공급에 관한 규칙」 제57조에 따라 같은 규칙 제2조제7호나목에 따른 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 조합원명단을 전산관리지정기관에 통보하여야 한다.

제72조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.<개정 2019.12.31, 2022.12.30>

1. “공공지원자”란 법 제118조제2항 각 호의 업무를 수행하는 자로서의 구청장을 말한다.
2. “위탁지원자”란 법 제118조제1항에 따라 공공지원을 위탁받은 자를 말한다.
3. “설계도서”란 해당 목적물의 설계서, 물량내역서 등 공사의 입찰에 필요한 서류를 말한다.

4. 삭제 <2023.3.27.>

제86조(자료의 제출) ① 추진위원장, 조합장 또는 청산인은 구청장의 효율적인 공공지원 업무 추진을 위하여 공공지원자(위탁지원자를 포함한다)에게 다음 각 호의 자료를 제출하여야 한다. <개정 2019.9.26., 2023.3.27., 2023.7.24.>

1. 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 개최에 관한 사항
2. 시공자·설계자 및 정비사업전문관리업자 등 업체 선정계획과 계약에 관한 사항
3. 법 제87조에 따른 권리의 확정, 법 제88조에 따른 등기 절차, 법 제89조에 따른 청산금 등의 징수 및 지급에 관한 계획 및 추진사항
4. 법 제86조의2에 따른 조합 해산 계획 및 추진사항(다만, 조합이 해산된 경우 청산 계획 및 추진사항)
5. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항

② 조합장은 법 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 6개월마다 제1항제4호 관련 자료를 공공지원자에게 제출하여야 한다. 다만, 조합이 해산된 경우에는 청산인이 제출한다. <신설 2023.7.24.>

■ (의안번호 2125854) 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(대안)(국토교통위원장) 일부 발취 - ※ 2024년 6월 27일 시행예정

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제40조(정관의 기재사항 등) ① 조합의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 13. (생략) 14. 정비사업이 종결된 때의 <u>청산절차</u> 15. ~ 18. (생략) ② ~ ⑥ (생략) 제86조의2(조합의 해산) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u> 제111조(자료의 제출 등) ① (생략) ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 <u>정비사업의</u> 원활한 시행을 감독하기 위하여 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 추진위원회· <u>사업시행자</u> ·정	제40조(정관의 기재사항 등) ① ----- ----- ----- 1. ~ 13. (현행과 같음) 14. ----- <u>청산절차</u> (제86조의2에 따른 조합의 해산 이후 청산인의 보수 등 청산 업무에 필요한 사항을 포함한다) 15. ~ 18. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음) 제86조의2(조합의 해산) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ <u>제1항 또는 제2항에 따라 조합이 해산을 의결하거나 제3항에 따라 조합설립인가가 취소된 경우 청산인은 지체 없이 청산의 목적범위 내에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 한다.</u> 제111조(자료의 제출 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- <u>정비사업(제86조의2에 따라 해산한 조합의 청산 업무를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의</u> ----- ----- <u>사업시행자(청</u>

비사업전문관리업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원에게 영업소 등에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.

1.2. (생략)

<신설>

3. (생략)

③ (생략)

제113조(감독) ① 정비사업의 시행이 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서 또는 관리처분계획에 위반되었다고 인정되는 때에는 정비사업의 적정한 시행을 위하여 필요한 범위에서 국토교통부장관은 시·도지사, 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게, 시장·군수등은 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자

산인을 포함한다)

1.2. (현행과 같음)

3. 제86조의2에 따라 해산한 조합의 잔여재산의 인도 등 청산인의 직무를 성실히 수행하고 있는지 여부를 확인할 필요가 있는 경우

4. (현행 제3호와 같음)

③ (현행과 같음)

제113조(감독) ① 정비사업(제86조의2에 따라 해산한 조합의 청산업무를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 시행이

국토교통부장관은 시·도지사, 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자(청산인을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)

에게 처분의 취소·변경 또는 정지, 공사의 중지·변경, 임원의 개선 권고, 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있다.

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 이 법에 따른 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 한다.

③ (생략)

② -----

-----시정요구 및 수사
기관에 고발 등-----

③ (현행과 같음)

※ 부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(정관의 기재사항에 관한 적용례) 제40조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 설립하는 조합부터 적용한다.

■ 자치구 → 서울시 보고

붙임1.

미해산(미청산) 정비조합 관리대장

사업명							
조합명	정비사업 조합						
대표자 (조합장/청산인)	성명				생년월일		
	사무실주소						(연락처)
임원(청산인) 구성	성명 (직책)	연락처			성명 (직책)	연락처	
준공일		이전고시일		해산일 (해산총회일)		청산종결일	
잔여자금			월평균사용금액 / 주요사용내역				
해산(청산)계획 및 추진사항 요약							
미해산(미청산) 사유 등							
실태조사 *일제조사 관련 자치구 자체적 실태조사	조사일	참여자	실태조사 결과 및 조치계획				
			(예: 조합 제출자료에 대한 사실확인, 조합운영 현황 파악 등)				

* 붙임서류 : 조합 해산(청산) 계획 및 추진 사항 1부.

■ 조합장(청산인) → 자치구 제출

붙임2.

조합 해산(청산) 계획 및 추진사항

□ 점검내용

구분	점검 내용	점검 결과
정비사업 현황	· 구역명	-
	· 조합원수	-
	· 조합 사무실 주소 (청산위원회 사무실 주소)	-
	· 조합장, 임원현황 (대표청산인, 청산인)	- -
준공인가 이후 추진현황	· 준공인가 일자	-
	· 이전고시 일자	-
	· 해산·청산 업무 준비 현황 (예: 소송 진행, 잔여재산 배분 검토 등)	- - -

구분	점검 내용		점검 결과
소송 현황 <small>*소송 건이 많은 경우, 건당 작성란 (소송현황)을 추가하여 작성</small>	소송 진행	소송내용 및 사유	-
		소송 원고/피고	-
		소송 진행사항 (예: 1심, 2심, 3심)	-
		소송 종결 예상일	-
	그 외 사유 (구체적으로 기재)	-	
자금 현황	· 잔여자금 현황		-
	· 월평균 사용금액 / 주요 사용내역		-
	· 향후 청산일정 등		-
기 타	· 구청에서 해산을 위한 전문조합관리인 선정 권고 여부		-
	· 조합 미해산(미청산) 관련 민원 접수 현황 주요내용		-
	· 조치결과		-
	· 조합 미해산(미청산) 관련 참고사항		-

구분	점검 내용		점검 결과
<p style="text-align: center;">조합 운영 현황</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 조합 미해산(미청산) 사유 		- - -
	<ul style="list-style-type: none"> · 조합정관 ‘조합해산 총회 소집일정’ 등 해산 계획 명시 여부 (해산 후 청산인의 임무 등 명시 여부) 		- - -
	<ul style="list-style-type: none"> · 조합해산(청산) 계획 <i>(구체적 일정)</i> 		- - -
	<p style="text-align: center;">조합 임원 (청산 인) 부재</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해임·부재 사유 	- -
		<ul style="list-style-type: none"> 공석일자 및 공석기간 	- -
		<ul style="list-style-type: none"> 조합장 및 조합임원 선정 계획 (대표청산인 및 청산인 선정 계획) 	- - -
		<ul style="list-style-type: none"> 전문조합관리인 선정 계획 	- - -
<p style="text-align: center;">소송 현황</p> <p style="font-size: small; color: blue;">*소장, 판결문 첨부</p>	<p style="text-align: center;">소송 진행</p>	<ul style="list-style-type: none"> 소송내용 및 사유 	- - -
		<ul style="list-style-type: none"> 소송 원고/피고 	- -
		<ul style="list-style-type: none"> 소송 진행사항 <i>(예: 1심, 2심, 3심)</i> 	- - -
		<ul style="list-style-type: none"> 소송 종결 예상일 	-
	<ul style="list-style-type: none"> 그 외 사유 <i>(구체적으로 기재)</i> <p style="font-size: x-small; color: blue;">*지연 사유가 공공기관(시·구·SH 등)과 관련이 있는 경우 해당 기관의 의견 및 관련자료 제출</p>		- -