조 합 정 관

2019.01.14. : 조합설립변경인가 필

□□□ 정비사업조합

□□□ 정비사업조합 정관

제 1 장 총 칙

제1조(명칭)

① 본 조합의 명칭은 **조합명입력**(이하 "조합"이라 한다)이라 한다.

② 본 조합이 시행하는 주택재개발사업의 명칭은 **사업명입력**(이하 "사업"이라 한다)이라 한다.

제2조(목적)

조합은 도시 및 주거환경정비법(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.

제3조(사업시행구역)

조합의 사업시행구역은 **주소입력**로서 사업시행면적은 **면적입력㎡**으로 한다. 다만, 사업시행 상 불가피하다고 인정되어 관계법령 및 이 정관이 정하는 바에 따라 추가로 편입되는 토지 등이 있을 경우에는 사업시행구역과 대지의 총 면적이 변경된 것으로 본다.

제4조(사무소)

① 조합의 주된 사무소는 **주소입력**에 둔다.

② 조합사무소를 이전하는 경우 이사회의 의결을 거쳐 이전할 수 있으며, 조합원에게 통지한다.

제5조(시행방법)

① 조합원은 소유한 토지, 건축물 또는 지상권을 조합에 현물로 출자하고, 조합은 **법 제74조 규정**에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부

대·복리시설을 건설하여 공급하거나, **법 제69조제2항의 규정**에 의하여 환지로 공급한다.

② 조합은 사업시행을 위하여 필요한 경우 정비사업비 일부를 금융기관 및 시공자 또는 공공기관으로부터 대여 받아 사업을 시행할 수 있다.

③ 조합은 인 · 허가 등 행정업무지원, 사업성검토, 설계자 · 시공자의 선정에 관한 업무의 지원, 관리처분계획의 수립 및 분양업무 등을 대행하는 정비사업전문관리업자를 선정 또는 변경할 수 있다.

④ 조합은 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.

제6조(사업기간)

사업기간은 조합설립인가일부터 **법 제89조에서** 규정한 청산업무가 종료되는 날까지로 한다.

제7조(권리·의무에 관한 사항의 고지 · 공고 방법)

① 조합은 조합원의 권리·의무에 관한 사항(변동사항을 포함한다. 이하 같다)을 조합원 및 이해관계인에게 성실히 고지·공고하여야 한다.

② 제1항의 고지·공고 방법은 이 정관에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 관련 조합원에게 등기우편(우체국 택배 가능)으로 개별 고지하여야 하며, 등기우편이 주소불명, 수취거절 등의 사유로 반송되는 경우에는 1회에 한하여 일반우편으로 추가 발송한다. 단, 조합원이 고지 받을 사항을 직접 수령하고자 하는 경우에는 우편물 수령확인서, 기타 고지사실을 확인할 서면을 직접 받고 고지하거나 고지사항이 기재된 서면을 교부할 수 있다.
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. 다만, 선거관리위원 선임 및 임대의원 입후보공고의 경우 선거관리규정에 따라 공고 및 고지토록 한다.

3. 인터넷 홈페이지에도 공개하여야 한다. 다만, 특정인의 권리에 관계되거나 외부에 공개하는 것이 곤란한 경우에는 그 요지만을 게시할 수 있다.
4. 제1호의 등기우편이 발송되고 제2호의 게시판에 공고가 있는 날부터 고지·공고된 것으로 본다.
5. 조합원의 권리·의무에 영향을 미치지 않는 소식지 및 안내문 등은 등기우편이 아닌 일반우편으로 발송할 수 있다.

제8조(정관의 변경)

① 정관을 변경하고자 할 때에는 조합원 3분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상 또는 조합장의 발의가 있어야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 정관을 변경하고자 하는 경우에는 총회를 개최하여 조합원 과반수**(법제40조제1항 제2호 내지 제4호·제8호·제13호 또는 제16호의경우**에는 3분의 2이상 동의)의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 대의원회 의결을 거쳐 변경하고, 시장·군수에게 신고하여야 한다.

제2장 조 합 원

제9조(조합원의 자격 등)

① 조합원은 사업시행구역안의 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자(이하 “토지등소유자”라 한다)로 한다.

② 제1항의 규정에 의한 소유권, 지상권 등의 권리는 민법에서 규정한 권리를 말한다. 다만, 건축물이 무허가인 경우에는 법에 의하여 제정된 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례(이하 “조례”라 한다)에서 정하는 기존무허가 건축물로서 자기소유임을 입증하는 경우에 한하여 그 무허가건축물 소유자를 조합원으로 인정한다.

③ 1세대 또는 동일인이 2개 이상의 토지 또는 건축물의 소유권 또는 지상권을 소유하는 경우에는 그 수에 관계없이 1인의 조합원으로 본다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조

합원으로 본다. 이 경우 그 수인은 대표자 1인을 대표조합원으로 지정하고 별지1의 대표조합원 선임동의서를 작성하여 조합에 신고하여야 하며, 조합원으로서의 법률행위는 그 대표조합원이 행한다.

1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때
2. 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때(이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 20세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 수인의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 20세 이상 자녀의 분가를 제외하고는 1세대로 본다)
3. 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때. 다만, 2011년 1월 1일 전에 다음 각 목의 합이 2 이상을 가진 토지등소유자가 2012년 12월 31일까지 다음 각 목의 합이2(조합설립인가 전에 임대주택법 제6조에 따라 임대사업자로 등록한 토지등소유자의 경우에는 3을 말하며, 이 경우 임대주택에 한정한다) 이하를 양도하는 경우에는 2009년 2월 6일 개정되기 전의 법을 적용한다.

가.토지의 소유권

나.건축물의 소유권

다.토지의 지상권

⑤ 양도 · 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, 청산 시 권리·의무에 관한 범위 등을 포괄 승계한다.

제10조(조합원의 권리·의무)

① 조합원은 다음 각 호의 권리와 의무를 갖는다.

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
7. 사업시행계획에 의한 철거 및 이주 의무
8. 그 밖에 관계법령 및 이 정관, 총회 등의 의결사항 준수의무

② 조합원의 권한은 평등하며 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정하지 아니하되, 다음 각호에 해당하는 경우에는 권한을 대리할 수 있다. 이 경우 조합원의 자격은 변동되지 아니한다.

1. 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자 · 직계존비속 · 형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우
2. 해외거주자가 대리인을 지정한 경우
3. 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정한 경우(상기 2호에 따른 해외거주자와 법인의 경우 제1호 대리인의 범위를 적용하지 아니하며, 대리인을 지정하였음을 인증하는 공증서류를 제출하여야 한다. 대리인을 지정하는 경우 조합은 각종통지 등을 대리인에게 직접 행한다.

③ 조합원이 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 발생되는 불이익 등에 대하여 해당 조합원은 조합에 이의를 제기할 수 없다.

④ 조합원은 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.

제11조(조합원 자격의 상실)

① 조합원이 건축물의 소유권이나 입주자로 선정된 지위등을 양도하였을 때에는 조합원의 자격을 즉시 상실한다.

② 제44조제1항의 분양신청기한 내에 분양신청을 아니한 자 또는 분양신청을 철회한 자는 분양신청기간 만료일의 다음날, 인가된 관리처분계획에 의하

여 분양대상자에서 제외된 자는 관리처분계획인가일의 다음날로부터 조합원자격이 상실된다.

③ 다만, 종전에 분양신청을 아니한 자로서 조합원자격이 상실된 토지등소유자가 추후 사업시행계획변경으로 인한 재 분양신청기간 내에 분양신청을 접수하였을 경우에는 동대문구청으로부터 조합설립변경인가를 득한 후 조합원자격이 회복된다.

제3장 시공자, 설계자 및 정비사업전문관리업자의 선정

제12조(시공자의 선정 및 계약)

① 시공자의 선정은 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 방법으로 하되, 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고, 현장설명회를 개최한 후 참여제안서를 제출받아 총회에서 선정한다. 다만, 미응찰 등의 이유로 **2회 이상 유찰된** 경우에는 총회의 의결을 거쳐 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률시행령 제27조의 규정을 준용하여 수의계약 할 수 있다. 선정된 시공자를 변경하는 경우도 같다. 단, 도시 및 주거환경정비법 시행 전에 주민총회에서 공개경쟁입찰로 선정한 시공사에 대해서는 총회의 결의를 얻음으로써 본 정관에 의하여 선정된 시공사로 본다.

② 시공자의 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)인준을 받는다.

③ 조합은 제2항의 규정에 의하여 시공자와 체결한 계약서를 조합해산일 까지 조합사무소에 비치하여야 하며, 조합원이 열람 또는 복사요구에 응하여야 한다. 이 경우 복사에 드는 비용은 복사를 원하는 조합원이 부담한다.

④ 제2항의 계약내용에는 대지 및 건축물의 사용·처분, 공사비 및 부대비용 등 사업비의 부담, 시공보증, 시공 상의 책임, 공사기간, 하자보수 책임 등에 관한 사항을 포함하여야 한다.

제13조(설계자의 선정 및 계약)

① 설계자는 건축사법 제23조의 규정에 적합하여야 하며 총회의 의결을 거쳐 선정 또는 변경하여야 한다. 다만, 추진위원회가 건축사무소(설계)를 선정한 경우에는 본 정관 13조를 적용하지 아니하며, 총회의 결의를 얻음으로서 본 정관에 의하여 선정된 건축사무소(설계)로 본다.

② 제12조제1항 내지 제3항의 규정은 설계자의 선정 및 계약에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 “시공자”는 각각 “설계자”로 본다.

제14조(정비사업전문관리업자의 선정 및 계약)

제12조제1항 내지 제3항의 규정은 정비사업전문관리업자의 선정 및 계약에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 “시공자”는 각각 “정비사업전문관리업자”로 본다. 다만, 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정한 경우에는 본 정관 14조를 적용하지 아니하며, 총회의 결의를 얻음으로서 본 정관에 의하여 선정된 정비사업전문관리업자로 본다.

제4장 임 원 등

제15조(임원)

① 조합에는 다음 각 호의 임원을 둔다.

1. 조합장
2. 이사 5인 이상 7인 이하
3. 감사 1인 이상 2인 이하

② 조합임원은 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수이상의 동의를 얻어 다음 각 호의 1에 해당(관리처분계획인가일 이후에는 2호의 사항만 적용한다)하는 조합원 중에서 선임한다. 다만, 임기 중 궐위된 경우(조합장은 제외한다)에는 다음 각 호의 1에 해당하는 조합원 중에서 대의원회가 이를 보궐 선임한다.

1. 피선출일 현재 사업시행구역 안에서 3년 이내 1년 이상 거주하고 있는 자

(다만, 거주의 목적이 아닌 상가 등의 건축물에서 영업 등을 하고 있는 경우 영업 등은 거주로 본다)

2 .피선출일 현재 사업시행구역 안에서 5년 이상 건축물 또는 토지를 소유한 자. 다만, 토지만 소유한 자는 분양대상면적이상을 소유한 경우에 한한다.

3. 제2항의 규정에도 불구하고 선임하여야 하는 임원의 정수이상이 경합하는 경우 다득표 또는 종다수선임방법에 의하여 선출한다.

③ 임원의 임기는 선임된 날부터 3년까지로 하되, 총회의 의결을 거쳐 연임할 수 있다.단, 창립총회에서 선임된 임원은 조합설립인가일로부터 임기가 시작된다.

④ 제2항 단서의 규정에 따라 보궐 선임된 임원의 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다.

⑤ 임기가 만료된 임원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행한다.

제16조(임원의 직무 등)

① 조합장은 조합을 대표하고 조합의 사무를 총괄하며 총회와 대의원회 및 이사회의 의장이 된다.

② 이사는 조합장을 보좌하고, 이사회에 부의된 사항을 심의·의결하며 이 정관이 정하는 바에 의하여 조합의 사무를 분장한다.

③ 감사는 조합의 사무 및 재산상태와 회계에 관하여 감사하며 정기총회에 감사결과 보고서를 제출하여야 하며, 조합원 5분의 1 이상의 요청이 있을 때에는 공인회계사에게 회계감사를 의뢰하여 공인회계사가 작성한 감사보고서를 총회 또는 대의원회에 제출하여야 한다.

④ 감사는 조합의 재산관리 또는 조합의 업무집행이 공정하지 못하거나 부정이 있음을 발견하였을 때에는 대의원회 또는 총회에 보고하여야 하며, 조합장은 보고를 위한 대의원회 또는 총회를 소집하여야 한다. 이 경우 감사의 요구에도 조합장이 소집하지 아니하는 경우에는 감사가 직접 대의원회를 소집할 수 있으며 대의원회 의결에 의하여 총회를 소집할 수 있다. 회의소집 절차와 의결방법 등은 제20조제6항 및 제22조, 제24조제7항 및 제26조의 규정을 준용한다.

⑤ 조합장 또는 이사가 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관련되었을 경우에는 감사가 조합을 대표한다.

⑥ 조합장이 유고 등으로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 이사 중에서 연장자 순에 의하여 그 직무를 대행한다.

⑦ 조합은 그 사무를 집행하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 조합의 행정업무규정이 정하는 바에 따라 상근하는 임원 또는 유급직원을 둘 수 있다. 이 경우 조합의 행정업무규정은 미리 총회의 인준을 받아야 한다.

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

제17조(임원의 결격사유 및 자격상실 등)

① 다음 각 호의 자는 조합의 임원에 선임될 수 없다.

1. 미성년자 · **피성년후견인 · 피한정후견인**
2. 파산자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함 한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 이법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고 받고 5년이 지나지 아니한 자

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

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

④ 임원으로 선임된 후 그 직무와 관련한 형사사건으로 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 제137조 · 제138조 벌칙규정**에 의한 벌금형에 해당하는 경우에는 총회에서 신임여부를 의결하여 자격상실여부를 결정한다.

제18조(임원의 해임 등)

① 임원이 직무유기 및 태만 또는 관계법령 및 이 정관에 위반하여 조합에 부당한 손실을 초래한 경우에는 해임할 수 있다. 이 경우 사전에 해당 임원에 대하여 소명기회를 부여하여야 하며 소명기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명 기회를 부여한 것으로 본다. 다만, 제17조 제2항의 규정에 의하여 당연 퇴임한 임원에 대해서는 해임절차 없이 선고받은 날부터 그 자격을 상실한다.

② 임원이 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.

③ 임원의 해임은 조합원 10분의 1 이상의 발의로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석조합원 과반수의 동의를 얻어 할 수 있다. 이 경우 발의자 대표로 선출된 자가 해임총회의 소집 및 진행에 있어 조합장의 권한을 대행한다.

④ 제2항의 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 제16조 제6항을 준용한다.

제19조(임직원의 보수 등)

① 조합은 상근임원 외의 임원에 대하여는 보수를 지급하지 아니한다. 다만, 임원의 직무수행으로 발생되는 경비는 지급할 수 있다.

② 조합은 상근하는 임원 및 유급직원에 대하여 조합이 정하는 별도의 보수규정에 따라 보수를 지급하여야 한다. 이 경우 보수규정은 미리 총회의 인준을 받아야 한다.

③ 유급직원은 조합의 업무규정이 정하는 바에 따라 조합장이 임명한다. 이 경우 임명결과에 대하여 사후에 대의원회의 인준을 받아야 하며 인준을 받

지 못하면 즉시 해임하여야 한다.

제5장 기 관

제20조(총회의 설치)

① 조합에는 조합원 전원으로 구성하는 총회를 둔다.

② 총회는 정기총회 · 임시총회로 구분하며 조합장이 소집한다.

③ 정기총회는 매년 1회, 회계연도 종료일부터 2월 이내에 개최한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 4월 범위 내에서 사유와 기간을 명시하여 일시를 변경할 수 있다. 다만, 운영비예산 외에 정기총회에서 의결할 특별한 안건이 없는 경우에는 대의원회 의결로 정기총회를 개최하지 않을 수 있다. 이 경우 운영비예산은 전년도 예산에 준하여 집행하고, 조합원에게 그러한 사유를 개별통지 하여야 한다.

④ 임시총회는 조합장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 조합장은 해당일로부터 2월 이내에 총회를 개최하여야 한다.

1. 조합원 5분의 1 이상이 총회의 목적사항을 제시하여 청구하는 때
2. 대의원 3분의 2 이상으로부터 개최요구가 있는 때

⑤ 제4항의 각호의 규정에 의한 청구 또는 요구가 있는 경우로서 조합장이 2월 이내에 정당한 이유 없이 총회를 소집하지 아니하는 때에는 감사가 지체 없이 총회를 소집하여야 하며, 감사가 소집하지 아니하는 때에는 제4항 각호의 규정에 의하여 소집을 청구한 자의 대표가 시장 · 군수의 승인을 얻어 이를 소집한다. 소집주체에 따라 감사 또는 소집을 청구한 자의 대표가 의장의 직무를 대행한다.

⑥ 제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 총회를 개최하거나 일시를 변경하는 경우에는 총회의 목적 · 안건 · 일시 · 장소 · 변경사유 등에 관하여 미리 이사회의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 제5항의 규정에 의한 조합장이 아닌 공동명의로 총회를 소집하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 총회를 소집하는 경우에는 회의개최 14

일전부터 회의목적 · 안건 · 일시 및 장소 등을 게시판에 게시하여야 하며 각 조합원에게는 회의개최 7일전까지 등기우편으로 이를 발송, 통지하여야 한다.

⑧ 총회는 제7항에 의하여 통지한 안건에 대해서만 의결할 수 있다.

제21조(총회의 의결사항)

다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.

1. 정관의 변경(**법 제40조제4항 단서의 규정에** 의한 경미한 사항의 변경은 제외한다)
2. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
3. **법 제93조의 규정에** 의한 부과금의 금액 및 징수방법
4. 정비사업비의 사용
5. 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약
6. 철거업자 · 시공자 · 설계자의 선정 및 변경
7. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
8. 조합임원 및 대의원의 선임 및 해임(조합장을 제외한 임기 중 궐위된 자를 보궐 선임하는 경우에는 제외한다.)
9. 정비사업비의 조합원별 분담내역

9-2. **법 제52조에** 따른 사업시행계획서의 수립 및 변경(**법 제50조제1항에** 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다) 이 경우에는 조합원 총수의 과반수이상 찬성으로 의결한다.

10. **법 제74조의 규정에** 의한 관리처분계획의 수립 및 변경(**법 제74조 제1항 단서에** 따른 경미한 변경을 제외한다) 이 경우에는 조합원 총수의 과반수이상 찬성으로 의결한다. 이 사항을 의결하기 위해서는 총회의 개최일로부터 1개월 전에 **법 제74조제1항 제3호로부터 제6호까지** 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다.
11. **법 제89조의 규정에** 의한 청산금의 징수 · 지급(분할징수 · 분할지급을 포함한다)과 조합 해산시의 회계보고
12. 조합의 합병 또는 해산(사업완료로 인한 해산은 제외한다)

12-2. 건설되는 건축물의 설계개요의 변경

12-3. 정비사업비의 변경

13. 그 밖에 이 정관에서 총회의 의결 또는 인준을 거치도록 한 사항

제22조(총회의 의결방법)

① 총회는 법, 이 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 조합원 과반수 출석으로 개의하고 출석조합원의 과반수 찬성으로 의결한다. 다만, 조합장후보자 또는 협력업체 및 의사선택대상이 3개 이상이거나 임원 또는 대의원 후보가 정수이상일 경우 다수득표자로 선정 및 의결하며, 총회에서 의결을 하는 경우 조합원의 100분의 10(사업시행계획서와 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20을 말한다)이상이 직접 출석하여야 한다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 의결방법을 달리 정한다.

1. 정비사업비가 100분의 10 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다.
2. 정비사업전문관리업자, 설계자, 시공자 등 협력업체 선정 시 3이상의 후보가 경합할 경우에는 다수득표자로 선정한다.

③ 조합원은 서면 또는 제10조 제2항 각호에 해당하는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면 행사하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 출석으로 본다.

④ 조합원은 제3항의 규정에 의하여 출석을 서면으로 하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일 18시까지 조합에 도착되도록 하여야 한다.

⑤ 조합원은 제3항의 규정에 의하여 출석을 대리인으로 하고자 하는 경우에는 인감 또는 조합에 등록된 사용인감으로 작성된 위임장 및 대리인 관계를 증명하는 서류를 조합에 제출하여야 한다. 다만, 대리인의 경우 배우자, 직계존비속 및 형제자매 중 성년자에 한한다.

⑥ 총회 소집결과 정족수에 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 대의원회로 총회를 갈음할 수 있다.(단,

제21조제1호 · 제2호 · 제5호 · 제6호 · 제7호 · 제9-2호 · 제10호 및 제12-2호 및 제12-3호에 관한 사항은 그러하지 아니하다.)

제23조(총회운영 등)

① 총회는 이 정관 및 의사진행의 일반적인 규칙에 따라 운영한다.

② 의장은 총회의 안건의 내용 등을 고려하여 다음 각 호에 해당하는 자 등 조합원이 아닌 자를 총회에 참석하여 발언하도록 할 수 있다.

1. 조합직원
2. 정비사업전문관리업자 · 시공자 또는 설계자
3. 그 밖에 의장이 총회운영을 위하여 필요하다고 인정하는 자

③ 의장은 총회의 질서를 유지하고 의사를 정리하며, 고의로 의사진행을 방해하는 발언 · 행동 등으로 총회질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지 · 제한 또는 퇴장을 명할 수 있다.

④ 제1항과 제3항의 의사규칙은 대의원회에서 정하여 운영할 수 있다.

제24조(대의원회의 설치)

① 조합에는 대의원회를 둔다.

② 대의원의 수는 조합원의 10분의 1이상 50인 이하로 한다.

③ 대의원은 조합원 중에서 선출하며, 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없다. 이 경우 조합장은 당연직 대의원이 된다.

④ 대의원의 선출 또는 궐위된 대의원의 보선은 다음 각 호의 1에 해당(단, 관리처분계획인가일 이후에는 다음 각 호의 사항을 적용하지 아니한다)하는 조합원 중에서 선임한다. 다만, 궐위된 대의원의 보선은 대의원 3인 이상의 추천을 받아 대의원회에서 보궐선임 한다.

1. 피선출일 현재 사업시행구역 안에서 6개월 이상 거주한 사실이 있는 자 또는 거주하고 있는 자(다만, 거주의 목적이 아닌 상가 등의 건축물에서 영업 등을 하고 있는 경우 영업 등은 거주로 본다).
2. 피선출일 현재 사업시행구역 안에서 6개월 이상 토지 또는 건축물을 소유한 자, 다만 토지만 소유한 자는 분양대상면적 이상을 소유한 경우에 한한다.

⑤ 대의원회는 조합장이 필요하다고 인정하는 때에 소집한다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 조합장은 해당일 부터 14일 이내에 대의원회를 소집하여야 한다.

1. 조합원 10분의 1 이상이 대의원회의 목적사항을 제시하여 소집을 청구하는 때
2. 대의원의 3분의 1 이상이 회의의 목적사항을 제시하여 소집을 청구하는 때

⑥ 제5항 각호의 1에 의한 소집청구가 있는 경우로서 조합장이 14일 이내에 정당한 이유 없이 대의원회를 소집하지 아니한 때에는 감사가 지체 없이 이를 소집하여야 하며, 감사가 소집하지 아니하는 때에는 제5항 각호의 규정에 의하여 소집을 청구한 자의 대표가 이를 소집한다. 이 경우 미리 시장 · 군수의 승인을 얻어야 하며, 소집주체에 따라 감사 또는 소집을 청구한 자의 대표가 의장의 직무를 대행한다.

⑦ 대의원회의 소집은 회의개최 7일전에 회의목적 · 안건 · 일시 및 장소를 기재한 통지서를 대의원에게 송부하고, 게시판에 게시하여야 한다. 다만, 사업추진 상 시급히 대의원회 의결을 요하는 사안이 발생하는 경우에는 회의개최 3일 전에 통지하고 대의원회에서 안건상정 여부를 묻고 의결할 수 있다.

⑧ 대의원 해임은 제18조제1항을 준용한다.

제25조(대의원회 의결사항)

① 대의원회는 다음 각 호의 사항을 의결한다.

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 범위 내에서의 용역계약 등

② 대의원회는 제24조제7항의 규정에 의하여 통지한 사항에 관하여만 의결할 수 있다. 다만, 통지 후 시급히 의결할 사항이 발생한 경우, 의장의 발의와 출석대의원 과반수이상 동의를 얻어 안건으로 채택한 경우에는 그 사항을 의결할 수 있다.

③ 대의원 자신과 관련된 사항에 대하여는 그 대의원은 의결권을 행사할 수 없다.

제26조(대의원회 의결방법)

① 대의원회는 법 및 이 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 재적대의원(임기 중 궐위되어 대의원수가 제24조제1항에서 정한 최소 대의원수에 미달될 경우 재적대의원의 수는 제24조제1항에서 정한 최소 대의원의수로 본다) 과반수 출석으로 개의하고 출석대의원 과반수 찬성으로 의결한다. 다만, 협력업체 및 의사선택대상이 3개 이상이거나 보궐 선임 시 정족수 이상일 경우 다수득표자로 선정 및 의결하며, 제22조제6항의 규정에 의하여 총회의 의결을 대신하는 의결사항은 재적대의원 3분의 2 이상의 출석과 출석대의원 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다.

② 대의원은 대리인을 통한 출석을 할 수 없다. 다만, 서면으로 대의원회에 출석하거나 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 제1항의 규정에 의한 출석으로 본다.

제27조(이사회의 설치)

① 조합에는 조합의 사무를 집행하기 위하여 조합장과 이사로 구성하는 이사회를 둔다.

② 이사회는 조합장이 소집하며, 조합장은 이사회의 의장이 된다.

제28조(이사회의 사무)

이사회는 다음 각 호의 사무를 집행한다.

1. 조합의 예산 및 통상업무의 집행에 관한 사항
2. 총회 및 대의원회의 상정안건의 심의 · 결정에 관한 사항
3. 업무규정 등 조합 내부규정의 제정 및 개정안 작성에 관한 사항
4. 총회 또는 대의원회로 위임받은 사항
5. 그 밖에 조합의 운영 및 사업시행에 관하여 필요한 사항

제29조(이사회의 의결방법)

① 이사회는 대리인 참석이 불가하며, 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석구성원 과반수 찬성으로 의결한다.

② 구성원 자신과 관련된 사항에 대하여는 그 구성원은 의결권을 행사할 수 없다.

제30조(감사의 이사회 출석권한 및 감사요청)

① 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다. 다만, 의결권은 가지지 아니한다.

② 이사회는 조합운영상 필요하다고 인정될 때에는 감사에게 조합의 업무에 대하여 감사를 실시하도록 요청할 수 있다.

제31조(의사록의 작성 및 관리)

조합은 총회·대의원회 및 이사회의 의사록을 작성하여 청산 시까지 보관하여야 하며, 그 작성기준 및 관리 등은 다음 각 호와 같다. 다만, 속기사의 속기록일 경우에는 제1호의 규정을 적용하지 아니한다.

1. 의사록에는 의사의 경과, 요령 및 결과를 기재하고 의장 및 출석한 이사가 기명날인하여야 한다.
2. 의사록은 조합사무소에 비치하여 조합원이 항시 열람할 수 있도록 하여야 한다.
3. 임원의 선임 또는 대의원의 선출과 관련된 총회의 의사록을 관할시장 · 군수에게 송부하고자 할 때에는 임원 또는 대의원 명부와 그 피선 자격을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.

제6장 재 정

제32조(조합의 회계)

① 조합의 회계는 매년 1월1일(설립인가를 받은 당해년도는 인가일)부터 12월 말일까지로 한다. 다만 당해년도의 예산을 수립하기 위한 총회 전까지 조합운영비는 전년도 예산과 동일한 범위 내에서 집행하고, 정비사업비의 경우 전년도 사업비에서 항목별로 이월된 비용 또는 예비비 범위 내에서 집행할 수 있다.

② 조합의 예산 · 회계는 기업회계의 원칙에 따르되 조합은 필요하다고 인정하

는 때에는 다음 사항에 관하여 별도의 회계규정을 정하여 운영할 수 있다. 이 경우 회계규정을 정할 때는 미리 총회의 인준을 받아야 한다.

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

③ 조합은 매 회계년도 종료일부터 60일내에 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.

④ 조합은 다음 각 호의 1에 해당하는 시기에 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제3조 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

1. 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액이 3억 5천만원 이상인 경우
2. 사업시행인가고시일전까지 납부 또는 지출된 금액이 7억원 이상인 경우에 고시일부터 20일 이내
3. 준공인가신청일 까지 납부 또는 지출된 금액이 14억원 이상인 경우에 준공검사의 신청일 부터 7일 이내

⑤ 제4항의 규정에도 불구하고 비용의 납부 및 지출내역에 대하여 조합원 5분의4이상 동의할 경우 회계감사를 받지 아니할 수 있다.

⑥ 조합은 제4항의 규정에 의하여 실시한 회계감사 결과를 회계감사 종료일로부터 15일 이내에 시장 · 군수에게 보고하고, 조합사무소에 이를 비치하여 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제33조(재원)

조합의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음 각 호에 의하여 조달한다.

1.조합원이 현물로 출자한 대지 및 건축물

2.조합원이 납부하는 정비사업비 등 부과금
3.건축물 및 부대·복리시설의 분양 수입금
4.조합이 금융기관 및 시공자, 공공기관 등으로부터 조달하는 차입금

제34조(정비사업비의 부과 및 징수)

① 조합은 사업시행에 필요한 비용을 충당하기 위하여 조합원에게 공사비 등 주택사업에 소요되는 비용(이하 “정비사업비”라 한다)을 부과·징수할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 정비사업비는 총회의결을 거쳐 부과할 수 있으며, 추후 사업시행구역안의 토지 및 건축물 등의 위치 · 면적 · 이용 상황 · 환경 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 관리처분계획에 따라 공평하게 금액을 조정하여야 한다.

③ 조합은 납부기한 내에 정비사업비를 납부하지 아니한 조합원에 대하여는 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위 내에서 과태료를 부과할 수 있으며 **법 제93조제4항의 규정에** 따라 시장 · 군수에게 정비사업비의 징수를 위탁할 수 있다.

제7장 사 업 시 행

제35조(이주대책)

① 사업시행구역안의 거주자 중 사업시행으로 주택이 철거되는 조합원에게 사업시행기간동안 임시수용시설에 수용하거나 주택자금을 융자 알선한다.

② 조합은 이주비의 지원을 희망하는 조합원에게 조합이 직접 금융기관과 약정을 체결하거나, 시공자와 약정을 체결하여 지원하도록 알선할 수 있다. 이 경우 이주비를 지원받는 조합원은 사업시행구역안의 소유 토지 및 건축물을 담보로 제공하여야 한다.

③ 사업시행으로 철거되는 주택의 세입자는 해당 조례에서 정하는 바에 따라 임대주택을 공급하거나, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 손실보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제2항 및 제55조제2항, **도시 및 주거환경정비**

법 시행령 제54조 규정의 기준에 해당하는 세입자에 대하여는 동 규칙이 정한 바에 따라 주거이전비를 지급한다.

④ 제2항의 규정에 의하여 이주비를 지원받은 조합원 또는 그 권리를 승계한 조합원은 지원받은 이주비를 주택 등에 입주 시까지 시공자(또는 금융기관 등)에게 환불하여야 한다.

⑤ 조합원은 조합이 정하여 통지하는 이주기한 내에 당해 건축물에서 퇴거하여야 하며, 세입자 또는 임시거주자 등이 있을 때에는 당해 조합원의 책임으로 함께 퇴거하도록 조치하여야 한다.

⑥ 조합원은 본인 또는 세입자 등이 당해 건축물에서 퇴거하지 아니하여 기존 주택 등의 철거 등 사업시행에 지장을 초래하는 때에는 그에 따라 발생되는 모든 손해에 대하여 변상할 책임이 있다.

⑦ 제6항의 규정에 의하여 조합원이 변상할 손해금액과 징수방법 등은 대의원회에서 정하여 총회의 승인을 얻어 당해 조합원에게 부과하며, 이를 기한 내에 납부하지 아니한 때에는 조합원의 권리물건을 환가 처분하여 그 금액으로 충당할 수 있다.

제36조(지장물 철거 등)

① 조합은 관리처분계획인가 후, 사업시행구역안의 건축물 또는 공작물 등을 철거할 수 있다.

② 조합은 제1항의 규정에 의하여 건축물을 철거하고자 하는 때에는 30일이상의 기간을 정하여 구체적인 철거계획에 관한 내용을 미리 조합원 등에게 통지하여야 한다.

③ 사업시행구역안의 통신시설 · 전기시설 · 급수시설 · 도시가스시설 등 공급시설에 대하여는 당해 시설물 관리권자와 협의하여 철거기간이나 방법 등을 따로 정할 수 있다.

④ 조합원의 이주 후 건축법 제36조 규정에 의한 철거 및 멸실 신고는 조합이 일괄 위임받아 처리하도록 한다.

⑤ 제2항의 규정에 의하여 철거기간 중 철거하지 아니한 자는 행정대집행관련 법령에 따라 강제철거 할 수 있다.

제37조(손실보상)

① 사업시행에 따른 손실보상에 관하여는 「도시 및 주거환경 정비법령」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

② 조합 또는 손실을 받은 자는 손실보상의 협의가 성립되지 아니하거나 협의할 수 없는 경우에는 조합이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제49조의 규정에 의하여 설치되는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청한다.

제38조(토지 등의 수용 또는 사용)

조합은 법 제2조제1호의 규정에 의한 정비구역(이하 “정비구역”이라 한다) 안에서 사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있다.

제39조(재개발임대주택의 부지 등)

① 조합은 제40조의 규정에 해당하는 세입자에게 공급될 재개발임대주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 건립에 필요한 임대주택 부지를 당해 사업시행구역 내 구획할 수 있으며, 관할시장·도지사의 요청에 따라 처분할 수 있다.

② 제1항의 임대주택부지의 확보는 당해 사업시행구역 내 국·공유지중 점유연고권자에게 매각하고 남은 면적으로 충당한다. 임대주택 부지면적이 부족한 경우에는 조례가 정하는바에 따라 산정한 부지가격으로 관할시·도지사에게 매각한다.

③ 조합은 제2항의 규정에 의한 임대주택부지의 확보, 임대주택 대지조성계획 등을 **법 제52조의 규정에** 의한 사업시행계획서의 내용에 포함하여야 하며, 임대주택부지의 대지조성비 및 제2항의 매각시기·방법 등을 **법 제50조의 규정에** 의한 사업시행인가 신청 내용에 포함하여야 한다.

제40조(재개발임대주택의 입주자격 등)

① 임대주택을 건설하는 경우 당해 임대주택의 입주자격은 다음 각 호와 같다.

1. 해당 정비구역 안에 거주하는 세입자로서, 정비구역지정에 대한 공람 · 공고일 3월전부터 사업시행인가로 인한 이주 시까지 당해 정비구역에 주민등록을 등재하고 실제로 거주하고 있는 자
2. 토지등소유자로서 주택의 분양에 관한 권리를 포기하는 자
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 당해 시장 · 군수가 인정하는 자
4. 그 밖에 조례가 정하는 자

② 주택의 규모 및 규모별 입주자선정방법 등에 대하여는 조례가 정하는 바에 따른다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 임대주택 공급은 관리처분계획인가로서 확정한다.

제41조(지상권 등 계약의 해지)

① 조합은 사업의 시행으로 인하여 지상권 · 전세권 또는 임차권의 설정목적을 달성할 수 없는 권리자가 계약상 금전의 반환청구권을 조합에 행사할 경우 조합은 당해 금전을 지급할 수 있다.

② 조합은 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.

③ 조합설립인가일 이후에 체결되는 지상권 · 전세권설정 계약 또는 임대차계약의 계약기간에 대하여는 민법 제280조 · 제281조 및 제312조제2항, 주택임대차보호법 제4조제1항, 상가건물임대차보호법 제9조제1항의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

제42조(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분)

조합은 사업을 시행함에 있어 조합설립인가일 현재 토지 또는 건축물의 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란한 경우 전국적으로 배포되는 2 이상의 일간신문에 2회 이상 공고하고, 그 공고한 날부터 30일이상이 지난 때에는 그 소유

자의 소재확인이 현저히 곤란한 토지 또는 건축물의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 그 공탁금은 시장·군수가 추천하는 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다.) 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

제8장 관 리 처 분 계 획

제43조(분양통지 및 공고 등)

조합은 사업시행인가의 고시가 있은 날부터(사업시행인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 60일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 해당지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 제9호의 사항은 통지하지 아니하고, 제3호 및 제6호의 사항은 공고하지 아니한다.

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 조례가 정하는 사항

제44조(분양신청 등)

① 제43조제4호의 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 한다. 다만, 조합은 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단되는 경우

에는 분양신청기간을 20일 범위 이내에서 연장할 수 있다.

② 토지 또는 건축물을 분양받고자 하는 조합원은 분양신청서에 소유권의 내역을 명시하고, 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 등 그 권리를 입증할 수 있는 **다음 각 호의** 증명서류를 조합에 제출하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 분양신청서를 우편으로 제출하고자 할 경우에는 그 신청서가 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있도록 등기우편으로 제출하여야 한다.

④ 조합은 조합원이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산 한다. 그 금액은 시장 · 군수가 추천하는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양신청을 철회한 자
3. 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

⑤ 조합원은 관리처분계획인가 후 조합에서 정한 기간이내에 분양계약 체결을 하여야 하며 분양계약 체결을 하지 않는 경우 제4항의 규정을 준용한다.

제45조(관리처분 계획의 기준)

조합원의 소유재산에 관한 관리처분계획은 분양신청 및 공사비가 확정된 후 건축물의 철거 전에 수립하며 다음 각 호의 기준에 따라 수립하여 시장 · 군수에게 인가를 받아야 한다.

1. 종전토지의 소유면적은 관리처분계획기준일 현재 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조 제1호 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 관리처분계획기준일 현재 소유 건축물별 건축물대장을 기준으로 한다. 다만, 건축물 관리대장에 등재되어있지 아니한 종전건축물에 대하여는 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있다. 이 경우 위법하게 건축된 부분의 면적(무허가 건축물의 경우에는 기존 무

허가 건축물에 추가된 면적을 말한다)은 제외한다.

3. 분양설계의 기준이 될 종전토지 등의 소유권은 관리처분계획기준일 현재 부동산등기부에 의하며, 무허가건축물일 경우에는 관할구청장이 발행한 무허가건물확인원 또는 소유자임을 입증하는 자료를 기준으로 한다. 다만, 권리자의 변동이 있을 때에는 변동된 부동산등기부 및 무허가건물확인원에 의한다.

제46조(국·공유지의 점유 연고권 인정기준 등)

① **법 제98조의 규정에** 의하여 사업시행구역안의 국·공유지를 점유·사용하고 있는 건축물 소유자(신발생 무허가건축물을 제외)의 인정기준은 조례에 따른다.

1. 점유·사용 인정 면적은 건축물의 담장 등으로 경계가 구분되어 실제 사용하고 있는 면적으로 한다. 다만 200제곱미터를 초과하여서는 아니 된다.
2. 경계의 구분이 어려운 경우에는 처마 끝 수직선을 경계로 한다.
3. 제1호 및 제2호의 규정의 의한 점유·사용건축물이 사유지와 국·공유지를 함께 점유 사용하고 있는 경우에 사유지를 포함한 매각면적이 200제곱미터를 초과하여서는 아니 된다.

② 제1항의 규정에 의한 점유·사용면적의 산정은 **공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률의** 규정에 의한 지적측량성과에 의한다.

③ 국·공유지를 점유·사용하고 있는 자로서 제1항의 규정에 의하여 우선 매수하고자 하는 자는 관리처분계획인가신청을 하는 때까지 당해 국·공유지상의 관리청과 매매계약을 체결하여야 한다.

④ 국·공유지 중 제1항, 제2항 규정에 의한 점유 토지는 점유자가 그 외의 국·공유지는 조합이 매수한다. 단, 사업의 원활한 수행을 위하여 조합이 당해 점유자로부터 위임을 받아 일괄매수 신청하여 점유연고권의 매수계약 체결 대행을 할 수 있다. 이때 점유연고권자는 조합이 대납한 국·공유지의 매수대금 및 사용료(변상금·부당이익금)를 납부하여야 한다.

제47조(토지 등의 평가 등)

① 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액, 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액은 시·도 조례가 정하는 바에 의하여 산정하되, 시장·군수가 선정·계약한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

② 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2인 이상이 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지 등의 소유자 전원이 합의하여 이를 산정할 수 있다.

제48조(조합원 분양)

주택 및 부대복리시설의 분양대상자와 분양기준은 법 및 시·도 조례가 정하는 기준 및 변경된 내용에 따라 적용한다. 다만, 법령 및 조례에도 불구하고 법원 등의 유권해석이 필요한 분양대상자의 경우 조례상 최소 분양물건을 제50조에 의한 보류지로 정한다.

제49조(일반분양)

① 대지 및 건축물중 제48조의 조합원 분양분과 제50조 규정에 의한 보류지를 제외한 잔여대지 및 건축물은 이를 체비지(건축물을 포함한다)로 정하여야 한다.

② 체비지 중 공동주택은 주택공급에 관한 규칙이 정하는바에 따라 일반에게 분양 하여야 하며, 그 공급가격은 제47조제1항의 규정에 의하여 산정된 가격을 참작하여 따로 정할 수 있다.

③ 체비지 중 분양대상 부대·복리시설은 제47조의 가격을 기준으로 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따라 공개경쟁에 의하여 분양하여야 한다.

④ 제2항에도 불구하고 **재정비촉진지구의 도시계획사업으로** 철거되는 주택을 소유한 자 중 구청장이 선정한 자가 주택분양을 희망하는 경우에는 **주택공급에 관한 규칙 제36조에** 따라 특별 공급할 수 있다.

제50조(보류지 등)

① 분양대상의 누락, 착오 등의 사유로 인한 관리처분계획의 변경과 소송 등의 사유로 향후 추가분양이 예상되거나 **구법 제64조제2항의 규정(2018년 02월 09일 법률 제14567호로 개정되기 전의 것)에** 의한 우선매수 청구권자가 있는 경우 공급하는 주택의 총세대수의 1퍼센트 이내와 공급하는 부대복리 시설면적의 1퍼센트 이내는 보류지(건축물을 포함한다)로 정할 수 있다. 단, 보류지를 1퍼센트를 초과하여 정하고자 할 때에는 시장·군수에게 그 사유 및 증빙서류를 제출하여 인가를 받아 정할 수 있다.

② 보류지의 분양대상자가 제51조의 우선매수청구권자와 제48조의 분양대상자가 아닌 경우에는 총회의 의결을 거쳐야 한다.

③ 보류지의 분양가격은 제47조 제1항의 규정을 준용한다.

④ 제1항 내지 제3항 규정에 따라 보류지를 처분한 후 잔여 보류지가 있는 경우에는 제49조 제2항 및 제3항의 규정에 따라 처분하여야 한다.

제51조(우선매수 청구권에 의한 분양)

① 조합은 **법 제64조제2항의 규정(2018년 02월 09일 법률 제14567호로 개정되기 전의 것)에** 의한 정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용되어 우선매수 청구권이 있는 자가 있을 때에는 **영 제61조제1항(2018년 02월 09일 대통령령 제28628호로 개정되기 전의 것)** 각호의 사항을 공고하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 공고 후 14일 내에 우선매수 청구자가 있는 경우에는 **영 제61조(2018년 02월 09일 대통령령 제28628호로 개정되기 전의 것)의** 절차를 거쳐 분양하고자 하는 대지 또는 건축물을 타에 우선하여 분양할 수 있다.

제52조(분양받을 권리의 양도 등)

① 조합원은 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, 청산 시 권

리의무에 관한 범위 등이 포괄 승계됨을 명확히 하여 양도하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 사업시행구역안의 토지 또는 건축물에 대한 권리를 양도받은 자는 확정일자가 있는 증서를 첨부하여 조합에 통지하여야 하며, 조합에 통지한 이후가 아니면 조합에 대항할 수 없다.

③ 조합은 조합원의 변동이 있는 경우 변경의 내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 조합원 변경인가를 받아야 한다.

제53조(관리처분 계획의 공람 등)

① 조합은 관리처분계획의 인가를 신청하기 전에 관계서류의 사본을 30일 이상 조합원에게 공람하고 다음 각 호의 사항을 조합원에게 통지하여야 한다. 다만, **법 제74조 제1항 단서에** 따른 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 토지등소유자의 공람 및 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다.

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

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

③ 조합은 제2항의 규정에 의하여 제출된 조합원의 이의신청 내용을 이사회에서 검토하여 합당하다고 인정되는 경우에는 관리처분계획의 수정 등 필요한 조치를 취하고, 그 조치 결과를 공람·공고 마감일부터 10일안에 당해 조합원에게 통지하여야 한다.

④ 조합은 제3항의 규정에 따라 관리처분계획을 수정한 때에는 총회의 의결을 거쳐 확정한 후 그 내용을 각 조합원에게 통지하여야 한다. **다만, 관리처분계획을 수정한 결과 비례율이 변동되지 않아 조합원의 개별부담금에 영향을 미치지 않는 경우에는 별도의 총회를 개최하지 않고 인가를 득함으로써 확정한다.**

⑤ 조합원의 동·호수추첨은 조합에서 정한 은행의 전산추첨 또는 공개추첨을 원칙으로 경찰관 입회하에 공정하게 실시하여야 하며 추첨결과는 시장·군수에게 통보하여야 한다. 다만, 전산추첨을 위한 은행을 정할 경우에는 이

사회에서 정한 결정에 따른다.

제54조(관리처분 계획의 통지 등)

① 조합은 **법 제78조 제1항 또는 제4항에** 따라 공람을 실시하고자 하거나 시장 · 군수의 고시가 있은 때에는 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 사항을 토지등소유자 또는 분양신청을 한 자에게 공람 계획 또는 관리처분계획의 인가 내용 들을 통지하여야 한다. 관리처분계획변경의 고시가 있는 때에는 변경내용을 통지하여야 한다.

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

② 관리처분계획의 인가고시가 있은 때에는 종전의 건축물의 소유자 · 지상권자 · 전세권자 · 임차권자 등 권리자는 **법 제86조 규정에** 의한 이전의 고시가 있은 날(이하 “이전고시일”이라 한다)까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 조합의 동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

제9장 완 료 조 치

제55조(준공인가 및 입주통지 등)

① 조합은 관할 시장 · 군수로부터 준공인가증을 교부 받은 때에는 지체 없이 조합원에게 입주하도록 통지하여야 한다.

② 조합은 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.

제56조(이전고시 등)

① 조합은 공사의 완료고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 조합원과 일반분양자에게 이전하여야 한다. 다만, 사업의 효율적인 추진을 하는데 필요한 경우에는 당해 사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 및 건축물별로 이를 분양받을 자에게 이전할 수 있다.

② 조합은 제1항의 규정에 의하여 건축물을 이전하고자 하는 때에는 조합원과 일반 분양자에게 통지하고 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장 · 군수에게 보고하여야 한다.

제57조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정)

조합원은 이전고시가 있은 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.

제58조(등기절차 등)

조합은 제56조제2항의 규정에 의한 이전의 고시가 있은 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다.

제59조(청산금 등)

① 대지 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 분할지급 할 수 있다.

② 제1항의 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.

③ 제2항의 분양받은 대지 또는 건축물의 가격의 평가에 있어 다음 각 호의 비용을 가산한다. 다만, **법 제95조의 규정에** 의한 보조금은 이를 공제한다.

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 제95조의 규정에** 의한 융자금이 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액
5. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 소요된 비용(**법 제95조 제1항의 규정에** 의하여 시장 · 군수가 부담한 비용을 제외한다.)
6. 정비사업전문관리업자의 선정, 회계감사, 감정평가비용
7. 그 밖에 정비사업추진과 관련하여 지출한 비용으로서 총회에서 포함하기로 정한 것

제60조(청산금의 징수방법)

① 청산금을 납부하지 않은 조합원이 있을 경우 조합은 청산금 납부요청을 2회 이상 최고하고 최고최종일로부터 1월 이내 시장 · 군수에게 청산금과 연체료의 징수를 위탁한다.

② 청산금을 지급받을 조합원이 이를 받을 수 없거나 거부한 때에는 조합은 그 청산금을 공탁한다.

③ 청산금을 지급받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 이전고시일 다음날부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸한다.

제61조(조합의 해산)

① 조합은 준공인가를 받은 날로부터 1년 이내에 이전고시 및 건축물 등에 대한 등기 절차를 완료하고 총회 또는 대의원회를 소집하며, 해산을 의결할

경우 시장·군수에게 보고하여야 한다.

② 조합이 해산의결을 한 때에는 해산의결 당시의 임원이 청산인이 된다.

③ 조합이 해산하는 경우에 청산에 관한 업무와 채권의 추심 및 채무의 변제 등에 관하여 필요한 사항은 민법의 관계규정에 따른다.

제62조(청산인의 임무)

청산인은 다음 각 호의 업무를 성실히 수행하여야 한다.

1. 현존하는 조합의 사무종결
2. 채권의 추심 및 채무의 변제
3. 잔여재산의 처분
4. 그 밖에 청산에 필요한 사항

제63조(채무변제 및 잔여재산의 처분)

청산종결 후 조합의 채무 및 잔여재산이 있을 때에는 해산당시의 조합원에게 분양받은 토지 또는 건축물의 부담비용 등을 종합적으로 고려하여 형평이 유지되도록 공정하게 배분하여야 한다.

제64조(관계서류의 이관)

조합은 사업을 완료하거나 폐지한 때에는 조례가 정하는 바에 따라 관계서류를 시장·군수에게 인계하여야 한다.

제10장 보 칙

제65조(관련자료의 공개와 보존)

① 조합은 사업시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료를 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.

1. 정관 등

2. 설계자 · 시공자 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
9. 그 밖에 정비사업시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

② 조합 또는 정비사업전문관리업자는 총회 또는 중요한 회의가 있은 때에는 속기록 · 녹음 또는 영상자료를 만들어 이를 청산 시까지 보관하여야 한다.

③ 조합원이 제1항 각 호의 사항을 열람하고자 하는 때에는 서면으로 열람을 요청하여야 하며, 조합은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

제66조(약정의 효력)

조합이 사업시행에 관하여 시공자 및 설계자, 정비사업전문관리업자와 체결한 약정은 관계법령 및 이 정관이 정하는 범위 안에서 조합원에게 효력을 갖는다.

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.

제68조(정관의 해석)

이 정관의 해석에 대하여 이견이 있을 경우 일차적으로 이사회에서 해석하고, 그래도 이견이 있을 경우는 대의원회에서 해석한다.

제69조(소송관할 법원)

조합과 조합원간에 법률상 다툼이 있는 경우 소송관할 법원은 조합소재지 관할 법원으로 한다.

제70조(민법의 준용 등)

① 조합에 관하여는 법에 규정된 것을 제외하고는 민법 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

② 법, 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.

부 칙

이 정관은 관할지방법원에 **조합명입력**으로 등기를 받은 날부터 시행한다.

부 칙(2019.05.30.)

개정정관은 **관할구청명입력**으로부터 변경인가를 득한 날부터 시행한다.