

재개발·재건축 조합임원의 윤리 규범과 계약업무 처리시 유의사항
표지와 같은 면지

Contents

I . 윤리의식과 책임	10
1. 조합임원의 윤리 기준	03
2. 조합임원 관련 규정	04
3. 조합임원의 책임	05
4. 조합임원의 행동강령	06
5. 조합임원에게 적용되는 공무원 벌칙 규정	10
II . 계약업무 처리기준 유의사항	11
1. 조합 용역계약 및 업무내용	13
2. 정비사업 계약업무 처리기준 유의사항	16
3. 정비사업 계약 관련 유권해석	39
III. 실태점검 적발사례	74
1. 정비사업의 사건·사고	49
2. 조합운영 실태점검 적발사례(계약업무 처리기준 위반)	50
별 첨	55
1. 정비사업 유형	57
2. 정비사업 추진절차	58



재개발·재건축사업을 시행하는 조합이나 추진위원회들중 대부분은 어려운 환경속에서도 투명한 운영과 합리적 의사결정과정을 통해 정비사업을 이끌고자 많은 노력을 하고 있습니다.

그러나 지난 몇 년간 실시한 조합운영 실태점검 결과에 따르면, 일부 조합의 경우에 윤리의식이 결여된 사업운영 뿐만이 아니라, 용역계약 과정에서의 불합리한 절차이행, 정보공개 불이행 등 도시정비법 위반 등의 발생하고 있는 것으로 파악되었습니다.

이에 그 동안의 조합운영 실태점검 결과 등을 참조하여 공인으로서 조합을 운영하는 임원들의 지켜야 하는 규범과 책임감에 대하여 설명하고, 계약업무처리와 관련된 올바른 적용례를 안내해드리오니, 정비사업 시행자를 대표하는 조합 임원들의 업무수행에 도움이 되었으면 합니다.

2021. 12.

한국부동산원

윤리의식과 책임

PART



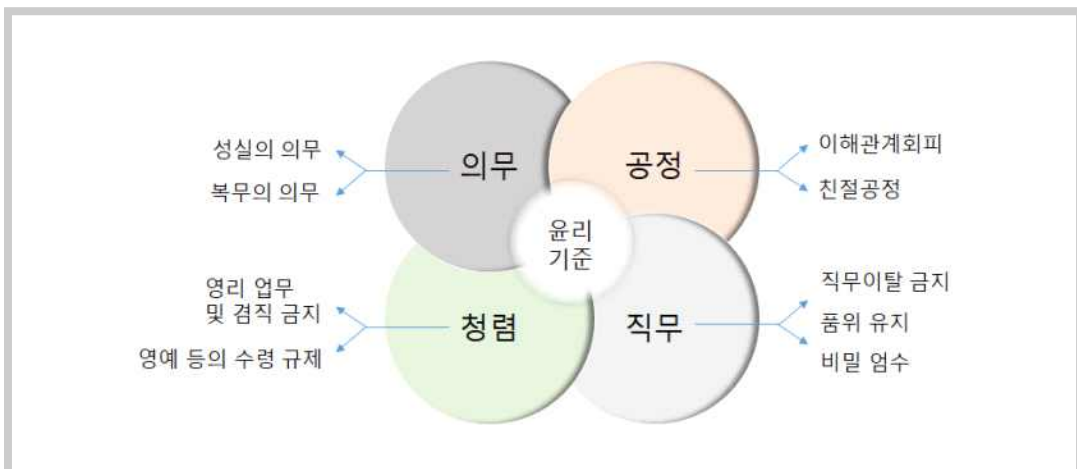
한국부동산원
KOREA REAL ESTATE BOARD

1 조합임원의 윤리 기준

- 조합임원은 공무원과 동일한 법률의 규정, 공무원 윤리헌장, 공무원 신조 등을 준용하여 아래와 같은 윤리기준을 바탕으로 업무를 수행하여야 합니다.

※ 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다.) 제134조는 형법 제129조부터 제132조까지의 벌칙적용에 있어 추진위원장·조합임원·청산인·전문조합관리인 및 정비사업전문관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말한다)·직원 및 위탁지원자는 공무원으로 간주하도록 하고 있습니다.

◆ 윤리 기준



2 조합임원 관련 규정

◆ 조합임원의 범위

- 조합에는 조합장 1인, 이사 및 감사를 임원으로 두도록 정하고 있습니다.(도시정비법 제41조)

◆ 조합임원의 자격

- 조합임원은 다음 중 어느 하나의 요건을 구비해야 합니다.
 - * 단, 조합장은 선임일 ~ 관리처분계획인가시까지 정비구역에 거주(영업)해야 함
- 1. 정비구역에서 거주하는 자로서 선임일 직전 3년 동안 구역내 거주기간이 1년 이상일 것
- 2. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지(재건축의 경우 건축물과 그 부속토지를 의미)를 5년 이상 소유하고 있을 것

◆ 조합임원 결격사유

- 조합임원 또는 전문조합관리인의 결격사유는 다음과 같습니다.(도시정비법 제43조 제1항)
 - ① 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
 - ② 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
 - ③ 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
 - ④ 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
 - ⑤ 도시정비법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자
- 조합임원의 당연퇴임사유는 다음과 같습니다.(도시정비법 제43조제2항)
 - ① 도시정비법 제43조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 밝혀진 경우

② 조합임원이 도시정비법 제41조제1항에 따른 자격요건을 갖추지 못한 경우

3 조합임원의 책임

재개발·재건축 조합임원은 윤리기준과 함께 조합업무에 대한 법적·경제적·공정성 유지책임을 갖고 성실히 업무를 수행하여야 합니다.

◆ 법적 책임

- 첫째, 도시정비법, 시행령, 조례 등 관련 법규 등을 준수하여야 합니다.
- 둘째, 조합정관 및 그 하위 규정인 업무규정, 회계규정 등 조합원들이 정한 규정을 준수하여야 합니다.
- 셋째, 임원 선출은 선거관리규정을 준수하여 투명하게 진행하며, 조합원에게 피해가 발생하지 않도록 인수인계를 철저히 하여야 합니다.

◆ 경제적 책임

- 첫째, 조합원 또는 토지등소유자 전체의 이익을 우선으로 성실히 직무를 수행하여야 합니다.
- 둘째, 금전을 포함한 조합의 재산을 투명하게 관리·운영하여 조합원에 손해를 끼치는 불필요한 비용지출을 예방하여야 합니다.
- 셋째, 조합원에게 부담이 되는 중요한 사항은 조합원들에게 충분히 설명하고, 관련 정보를 공개하도록 하여야 합니다.

◆ 공정성 유지 책임

- 첫째, 자신의 재산상 이해와 관련되어 공정성을 잃지 않도록 이해 충돌의 방지에 노력하여야 합니다.
- 둘째, 공정한 업무 수행을 위하여 이해관계자가 업무에 참여하지 않도록 노력하여야 합니다.
- 셋째, 조합의 의사결정은 이사회, 대의원회, 총회를 통하여 결정하며, 조합원의

요구와 필요를 해결하기 위하여 최우선으로 노력하여야 합니다.

4 조합임원의 행동강령

일반적으로 사용하는 공직자의 윤리규범을 토대로 다음과 같이 재개발·재건축 조합 임원 또는 직원의 행동강령을 예시로서 작성하였습니다. 본 내용을 참조하여 해당 조합에 필요한 행동강령을 작성하여 활용할 수 있습니다.

00정비사업 조합 행동 강령

제1조(목적) 이 행동강령(이하 “강령”이라 한다)은 부패방지과 깨끗한 정비사업 풍토 조성을 위하여 재개발·재건축 조합(이하 “조합”이라 한다)의 임직원이 준수하여야 할 행동의 기준을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 강령에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “직무관련자”란 임직원의 소관 업무와 관련되는 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 개인(임직원이 사인의 지위에 있는 경우에는 이를 개인으로 본다) 또는 단체를 말한다.
 - 가. 조합과 계약을 체결하거나 체결하려는 것이 명백한 개인 또는 법인·단체
 - 나. 조합에 대하여 특정한 행위를 요구하거나, 임직원의 직무상 권한의 행사 또는 불행사로 금전적 이해관계에 영향을 받는 개인 또는 법인·단체
 - 다. 사업 등의 결정 또는 집행으로 이익 또는 불이익을 직접적으로 받는 개인 또는 단체
 - 라. 그 밖에 조합이 부패방지를 위하여 정하는 업무와 관련된 개인 또는 단체
2. “직무관련임직원”이란 임직원의 직무수행과 관련하여 이익 또는 불이익을 직접적으로 받는 다른 임직원 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 임직원을 말한다.
 - 가. 임직원의 소관 업무와 관련하여 직무상 명령을 받는 하급자
 - 나. 사무를 위임·위탁하는 경우 그 사무의 위임·위탁을 받는 임직원
 - 다. 그 밖에 조합장이 정하는 임직원
3. “금품등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
 - 가. 금전, 유가증권, 부동산, 물품, 숙박권, 회원권, 입장권, 할인권, 초대권, 관람권, 부동산 등의 사용권 등 일체의 재산적 이익
 - 나. 음식물·주류·골프 등의 접대·향응 또는 교통·숙박 등의 편의 제공
 - 다. 채무 면제, 취업 제공, 이권(利權) 부여 등 그 밖의 유형·무형의 경제적 이익

00정비사업 조합 행동 강령

제3조(적용범위) 이 강령은 조합임원과 조합사무실에서 근무하는 직원(협력업체 직원도 포함한다. 이하 같다)에게 적용한다.

제4조(준수의무) ① 모든 임직원은 이 강령을 숙지하고 준수하여야 하며 위반사항에 대하여는 그에 따른 책임을 진다.

② 조합장은 부패방지과 깨끗한 업무풍토 조성 및 강령의 준수를 담보하기 위하여 직원에 대하여 청렴서약서를 제출하게 할 수 있다.

제5조(공정한 직무수행을 해치는 지시 등에 대한 처리) 임직원은 협력업체 등에게 자기 또는 타인의 이익을 위하여 법령이나 규정에 위반하여 공정한 직무수행을 현저하게 해치는 지시를 하여서는 안 된다.

제6조(사적 이해관계의 신고 등) ① 임직원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조합장에게 해당 사실을 별지 제3호 서식에 따라 서면(전자문서를 포함한다. 이하 같다)으로 신고하여야 한다. 다만, 임직원이 조합장이 정하는 단순 민원업무를 수행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임직원 자신이 직무관련자인 경우
 2. 임직원의 4촌 이내 친족(「민법」 제767조에 따른 친족을 말한다)이 직무관련자인 경우
 3. 임직원 자신 또는 그 가족(「민법」 제779조에 따른 가족을 말한다. 이하 같다)이 임직원으로 재직하고 있는 법인·단체가 직무관련자인 경우
 4. 임직원 자신 또는 그 가족이 직무관련자를 대리하거나 직무관련자에게 고문·자문 등을 제공하거나 해당 대리·고문·자문 등의 업무를 하는 법인·단체에 소속되어 있는 경우
 5. 그 밖에 조합장이 공정한 직무수행이 어려운 관계에 있다고 정한 자가 직무관련자인 경우
- ② 제1항 본문에 따른 신고를 받은 조합장은 소속 임직원의 공정한 직무수행을 저해할 수 있다고 판단하는 경우에는 해당 임직원에게 다음 각 호의 조치를 할 수 있다.

1. 직무 참여의 일시중지
2. 직무 대리자 또는 직무 공동수행자의 지정
3. 직무 재배정
4. 직무수행 과정의 확인·점검(해당 임직원이 직무수행을 계속하는 경우)

제7조(직무 관련 영리행위 등 금지) ① 임직원은 직무와 관련하여 다음 각 호의 행위를 해서는 안 된다. 다만, 다른 규정에 따라 허용되는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 직무관련자에게 사적으로 노무 또는 조언·자문을 제공하고 대가를 받는 행위
2. 조합과 쟁송 등의 당사자가 되는 직무이거나 직접적인 이해관계가 있는 직무인 경우에

00정비사업 조합 행동 강령

조합의 상대방을 대리하거나 상대방에게 조언·자문 또는 정보를 제공하는 행위

3. 기타 조합장이 공정하고 청렴한 직무수행을 저해할 우려가 있다고 판단하여 정하는 직무 관련 행위

② 조합장은 소속 임직원의 행위가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당한다고 인정하는 경우에는 그 행위를 중지하거나 종료하도록 해당 임직원에게 명하여야 한다.

제8조(특혜의 배제) 임직원은 직무를 수행함에 있어 지연·혈연·학연·종교 등을 이유로 특정인에게 특혜를 주거나 특정인을 차별하여서는 안 된다.

제9조(예산의 목적 외 사용 금지) 임직원은 여비, 업무추진비 등 업무수행을 위한 예산을 목적 외의 용도로 사용하여 조합에 재산상 손해를 입혀서는 안 된다.

제10조(직무관련자 등과의 사적 접촉 제한) ① 임직원은 자신이 취급하는 업무와 관련하여 직무수행 상 필요한 경우를 제외하고 직무관련자 및 대리인 등과 「부정청탁 및 금품등 수수의 금지에 관한 법률」(이하 “청탁금지법”이라 한다) 및 강령이 허용하는 범위를 벗어나서 골프 등을 하는 행위, 식사 및 사행성 오락 등을 하는 행위를 하여서는 안 된다.

② 직무관련자와의 업무상 접촉은 부득이한 사정이 없는 한 근무지 등 직무와 관련된 장소로 한정한다.

제11조(부정청탁의 금지 및 직무수행 금지) ① 임직원은 직접 또는 제3자를 통하여 직무를 수행하는 공직자등(청탁금지법 제2조제2호에 따른 공직자등을 말한다)에게 청탁금지법 제5조제1항에 해당하는 부정청탁을 해서는 안 된다. 다만, 청탁금지법 제5조제2항에서 예외로 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제12조(투명한 회계 관리) 임직원은 관련 법령과 일반적으로 인정된 회계원칙 등에 따라 사실에 근거하여 정확하고 투명하게 회계를 관리하여야 한다.

제13조(투명한 정보공개) 임직원은 조합운영의 투명성과 신뢰성을 높이기 위하여 도시 및 주거환경 정법에서 정하는 정보공개를 성실히 이행하여야 한다.

제14조(이권 개입 등의 금지) 임직원은 자신의 직위를 직접 이용하여 부당한 이익을 얻거나 타인이 부당한 이익을 얻도록 해서는 아니 된다.

제15조(알선·청탁 등의 금지) ① 임직원은 자기 또는 타인의 부당한 이익을 위하여 다른 공직자(부패

00정비사업 조합 행동 강령

방지권익위법 제2조제3호 가목 및 나목에 따른 공직자를 말한다. 이하 같다) 또는 공직자가 아닌 자의 공정한 직무수행을 해치는 알선·청탁 등을 해서는 아니 된다.

제16조(공용재산의 사적 사용·수익 금지) 임직원은 차량 등 공용재산에 대하여 정당한 사유 없이 사적인 용도로 사용·수익해서는 안 된다.

제17조(직무권한 등을 행사한 부당 행위의 금지) 임직원은 자신의 직무권한을 행사하거나 지위·직책 등에서 유래되는 사실상 영향력을 행사하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 행위를 해서는 안 된다.

1. 직무관련자 또는 직무관련임직원으로부터 금품등을 받거나 요구 또는 약속하는 행위
2. 직무관련자 또는 직무관련임직원으로부터 사적 노무를 제공받거나 요구 또는 약속(다만, 다른 규정 또는 사회상규에 따라 허용되는 경우를 제외한다)
3. 직무관련 임직원에게 직무와 관련이 없거나 직무의 범위를 벗어나 부당한 지시·요구를 하는 행위

제18조(청렴한 계약의 체결 및 이행) ① 임직원은 조합이 시행하는 입찰, 계약 및 계약이행 등에 있어서 관계 법령에서 정한 절차에 따라 공정하고 투명하게 업무를 수행해야 한다.

② 임직원은 제1항의 입찰, 계약 및 계약이행 과정에서 거래상의 우월적인 지위를 이용하여 금지된 금품 등을 요구하거나 불공정한 거래 조건의 강요, 경영간섭 등 부당한 요구를 해서는 아니 된다.

제19조(성희롱·성폭력 행위 금지) 임직원은 ‘성희롱’(「양성평등기본법」 제3조제2호 각 목에 따른 행위를 말한다) 및 ‘성폭력’(「성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제2조제1항 각 호에 규정된 죄에 해당하는 행위를 말한다) 행위를 하여서는 안 된다.

제20조(직장 내 괴롭힘의 금지) 임직원은 직장에서의 지위 또는 관계 등의 우위를 이용하여 업무상 적정범위를 넘어 다른 근로자에게 신체적·정신적 고통을 주거나 근무환경을 악화시키는 행위를 하여서는 안 된다.

5 조합임원에게 적용되는 공무원 벌칙 규정

- 조합임원은 위법한 행위를 할 경우 공무원과 동일한 규정을 적용 받는다

※ 조합장 직무대행자로부터 조합 사무를 인계받아 실질적으로 조합장 직무를 수행하였다면, 형법 제129조 내지 제132조의 적용에서 공무원으로 의제됨 (대법원 2010도13584)

- ① 형법 제129조(수뢰죄, 사전수뢰죄) : 공무원이 그 직무에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때(수뢰죄) 그리고 공무원이 될 자가 그 담당할 직무에 관하여 청탁을 받고 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 후 공무원이 된 때(사전수뢰죄가 성립)
 - ② 형법 제130조(제삼자뇌물제공죄) : 공무원이 직무에 관하여 그 직무에 관하여 부정한 청탁을 받고 제3자에게 뇌물을 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때 성립
 - ③ 형법 제131조(수뢰후부정처사죄, 사후수뢰죄) : 공무원이 제129조 또는 제130조의 죄를 범하여 부정한 행위를 한 때(수뢰후부정처사죄) 그리고 공무원이 그 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속하거나 제삼자에게 이를 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때(사후수뢰죄), 공무원이었던 자가 그 재직 중에 청탁을 받고 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때(사후수뢰죄) 각 성립
 - ④ 형법 제132조(알선수뢰죄) : 공무원이 그 지위를 이용하여 다른 공무원의 직무에 속한 사항의 알선에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때 성립
- 특정범죄가중법 제2조는 형법 제129조·제130조 또는 제132조에 규정된 죄를 범한 사람은 그 수수·요구 또는 약속한 뇌물의 가액(수뢰액)에 따라 가중처벌하고, 그 수뢰액의 2배 이상 5배 이하의 벌금을 병과함
- ① 수뢰액이 1억원 이상 : 무기 또는 10년 이상의 징역
 - ② 수뢰액이 5천만원 이상 1억원 미만 : 7년 이상의 징역
 - ③ 수뢰액이 3천만원 이상 5천만원 미만 : 5년 이상의 징역

계약업무 처리기준 유의사항

PART II



한국부동산원
KOREA REAL ESTATE BOARD

계약업무 처리기준 적용 및 유의사항



1 조합 용역계약 및 업무내용

● 용역업체 선정 법적 근거 및 내용(법 제29조)

- ① 추진위원장 또는 사업시행자는 계약을 체결하는 경우 일반경쟁입찰에 부쳐서 선정하여 합니다.
- ② 도시정비법 시행령 제24조에 해당되는 계약은 지명경쟁이나, 수의계약을 할 수 있습니다.
 - * 추정가격 5천만원 이하인 물품의 제조, 구매, 용역 등은 수의계약 가능
- ③ 도시정비법 시행령 제24조 해당하는 규모의 계약은 국가종합전자시스템을 이용하여야 합니다.
 - * 추정가격 2억원을 초과하는 물품의 제조, 구매, 용역 등은 전자입찰 대상임
- ④ 계약의 방법 및 절차 등은 「정비사업 계약업무 처리기준」을 준수하여야 합니다.

● 정비사업 용역업체별 주요 업무 내용

- 용역업체 선정 시에는 사업 규모, 특성, 관련 법규등을 고려하여 해당사업에 필요한 업무의 용역업체를 선정할 필요가 있습니다.
- 추진위원회 또는 조합에서는 아래의 용역업체 관련 내용을 참고하여, 조합에 꼭 필요한 용역 업무를 확인한 후 업체를 선정하시기 바랍니다.

1) 추진위원회

용역업체	용역내용
정비사업전문 관리업자	조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행 조합설립인가 신청에 관한 업무 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성
설계사	계약적인 사업시행계획서 작성을 위한 설계도서 작성 조합설립을 위한 건축설계 제반업무
도시계획업체	정비계획 수립을 위한 지원 업무 정비계획 심의 도서작성, 정비계획 주민설명회 자료준비
감정평가업자	추정분담금 산정 업무

2) 조합

용역업체	주요 용역내용
시공사	<ul style="list-style-type: none"> 토목 및 건축 공사(전기, 기계설비, 정보통신, 조경공사 등 일체의 공사) 지장물의 철거공사
정비사업 전문관리업자	<ul style="list-style-type: none"> 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 대행 사업시행인가의 신청에 관한 업무 대행, 관리처분계획 수립에 관한 업무 대행
설계사	<ul style="list-style-type: none"> 건축심의 및 사업시행계획인가 도서 작성 착공도서, 실시설계 도서, 착공실시에 따른 시방서 작성 사용승인 도서 작성 ※ 교통영향평가 업무는 할 수 없음(도시교통정비법 제25조)
감리업체	<ul style="list-style-type: none"> 석면 해체 및 제거 관련 감리 소방, 통신, 공사 관련 감리 정비기반시설 공사 감리
감정평가 업체	<ul style="list-style-type: none"> 분양예정인 건축물의 감정평가 종전 토지 및 건축물의 감정평가 세입자별 손실보상 감정평가

용역업체	주요 용역내용	
측량업체	<ul style="list-style-type: none"> • 지적현황측량, 지적확정측량 • 정비기반시설내 저촉부분의 토지현황측량 • 국공유지 점유현황측량 	
범죄예방 업체	<ul style="list-style-type: none"> • 범죄예방대책수립, 통합관제센터 설치 및 운영 • CCTV 관리 및 범죄예방 구역 순찰 	
이주관리 업체	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원 이주안내 및 상담업무 • 조합원 및 세입자 현황파악 및 실태조사 • 세입자 이사비용 및 청산자 이주정착금 산출 	
변호사	<ul style="list-style-type: none"> • 명도소송, 수용재결, 매도청구 소송 등 	
회계사	<ul style="list-style-type: none"> • 회계장부 기장업무, 부가가치세 신고, 결산업무 등 	
법무사	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원들의 소유권 권리분석 • 소유권 이전등기, 이전고시 업무 등 	
영향평가 용역업체	교통	<ul style="list-style-type: none"> • 교통개선대책 수립(사전조사 및 보고서 작성) • 관련부서, 심의위원 협의 및 검토, 심의결과 수정보완 제출
	환경	<ul style="list-style-type: none"> • 환경영향평가서 작성 • 저영향개발 및 수질오염총량 협의서 작성
문화재지표 조사업체	<ul style="list-style-type: none"> • 문화재청 관련 법규에 따른 문화재 지표 조사 	
지장물 이설	<ul style="list-style-type: none"> • 사업구역 내 상수도, 도시가스, 전기통신시설 조사 및 처리계획 수립 • 상수도, 도시가스폐관공사, 퍼지처리공사, 전기통신 폐전공사, 가로등 철거공사 • 공사시 발생하는 폐기물 처리 	
경관·공원 계획용역업체	<ul style="list-style-type: none"> • 건축심의시 건축물 입면색채계획, 야간조명계획 등의 경관분야 관련자료 작성 • 인허가 관련 대관협의 업무 	
지질조사 업체	<ul style="list-style-type: none"> • 지반조사, 흙막이 굴토설계 도서 일체 • 기타발주처 과업지침서의 업무 및 성과물 작성 	
풍동실험 업체	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 건축물의 외장재용 풍압계수 및 설계풍압력 산정 • 해당 건축물의 구조골조 설계풍하중 산정 	

2 정비사업 계약업무 처리기준 유의사항

제1장. 총 칙

◆ 제1조(목적)

- 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조에 따라 추진위원회 또는 사업시행자 등이 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 정함으로써 정비사업의 투명성을 개선하고자 하는데 목적이 있다.

◆ 제2조(용어의 정의)

- 이 기준에서 정하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 - ① "사업시행자등"이란 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)를 말한다.
 - ② "건설업자등"이란 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 「주택법」 제7조 제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 말한다.
 - ③ "전자조달시스템"이란 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 국가종합전자조달시스템 중 "누리장터"를 말한다.

◆ 제3조(다른 법률과의 관계)

- ① 사업시행자등이 계약을 체결하는 경우 관계 법령, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제118조제6항에 따른 시·도조례로 정한 기준 등에 별도 정하여진 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 따른다.
- ② 관계 법령 등과 이 기준에서 정하지 않은 사항은 정관등(추진위원회의 운영규정을 포함한다. 이하 같다)이 정하는 바에 따르며, 정관등으로 정하지 않은 구체적인 방법 및 절차는 대의원회(법 제46조에 따른 대의원회, 법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의, 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제2조제2항에 따른 추진위원회 및 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약에 따른 대의원회 등의 조직을 말한다. 이하 같다)가 정하는 바에 따른다.

유의사항

1. 조합에서는 입찰방법, 입찰공고, 입찰서 등의 내용(안)을 이사회에서 마련한 후, 대의원회 의결 절차를 거쳐 입찰을 진행하여야 합니다.

◆ 제4조(공공성 유지 의무 등)

- ① 사업시행자등 및 입찰에 관계된 자는 입찰에 관한 업무가 자신의 재산상 이해와 관련되어 공정성을 잃지 않도록 이해 충돌의 방지에 노력하여야 한다.
- ② 임원 및 대의원 등 입찰에 관한 업무를 수행하는 자는 직무의 적정성을 확보하여 조합원 또는 토지등소유자의 이익을 우선으로 성실히 직무를 수행하여야 한다.
- ③ 누구든지 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.
 1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위
 2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
 3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위
- ④ 사업시행자등은 업무추진의 효율성을 제고하기 위해 분리발주를 최소화하여야 한다.

유의사항

1. “분리발주”란? 하나의 용역을 둘 이상의 업자에게 나누어 발주하는 것을 말하며, 조합에서는 분리발주를 할 경우 하자발생시 책임소재가 명확한 지, 개별법상 분리발주가 가능한 지에 대한 확인을 거친 후 진행하여야 합니다.
2. 용역업체 선정 총회에서 조합원에게 우산, 수건 등의 선물을 제공하거나, 용역업체 비용으로 기념품 추첨 등을 하는 행위는 계약업무 처리기준 제4조제3항에 저촉됩니다.

제2장. 일반 계약 처리기준

◆ 제5조(적용범위)

- 이 장은 사업시행자등이 정비사업을 추진하기 위하여 체결하는 공사, 용역, 물품구매 및 제조 등 계약(이하 "계약"이라 한다)에 대하여 적용한다.

유의사항

1. “제2장 일반 계약 처리기준”은 조합이 체결하는 시공사 계약, 전자계약 등 각종 계약에 적용되는 일반규정입니다.
2. 전자계약, 시공사 선정을 진행하면서 명확하지 않은 사항은 “제2장 일반 계약 처리기준”을 적용하여 입찰을 진행하여야 합니다.

◆ 제6조(입찰의 방법)

- ① 사업시행자등이 정비사업 과정에서 계약을 체결하는 경우 일반경쟁입찰에 부쳐야 한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 (이하 "령"이라 한다) 제24조제1항에 해당하는 경우에는 지명경쟁이나 수의계약으로 할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰(이하 "경쟁입찰"이라 한다)을 하는 경우 2인 이상의 유효한 입찰참가 신청이 있어야 한다.

유의사항

1. 이 기준은 제한경쟁입찰을 정하고 있지 않으므로, 일반경쟁 입찰시에 제10조, 제21조, 제29조에 규정된 참가자격제한 이외에 임의로 자격을 제한하여서는 안됩니다.
 - ☞ (예시) “입찰 참가자격 제한에 관한 사항”에 업체 소재지, 신용도, 실적, 과도한 입찰보증금 납부요구, 기타 용역과 관련없는 자격요건 등을 포함하여서는 안됩니다.
2. 최초 용역 계약에 포함되지 않은 업무에 대하여 추가 용역계약을 체결할 경우에는 원칙적으로 새로운 일반경쟁 입찰을 거쳐야 합니다.
 - ☞ (예시) A업체와 “세입자 조사용역”을 계약체결한 후 “이주관리 용역업무”를 추가하는 변경계약을 체결하여서는 안됩니다.

◆ 제7조(지명경쟁에 의한 입찰)

- ① 사업시행자등이 제6조제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰을 하고자 할 때에는 같은 조 제2항에도 불구하고 4인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 하고, 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.
- ② 사업시행자등은 제1항에 따라 입찰대상자를 지명하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

유의사항

1. 지명대상자는 이사회에서 임의로 결정하여서는 안되며, 대의원회에서 지명대상자를 결정 및 의결 한 후, 이를 근거로 이사회에서 입찰대상자에게 통보하여야 합니다.

◆ 제8조(수의계약에 의한 입찰)

- 제6조제1항에 따라 수의계약을 하는 경우 보증금과 기한을 제외하고는 최초 입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 기타 조건을 변경할 수 없다.

유의사항

1. 용역금액이 5천만원 이하인 용역의 수의계약을 하는 경우에는 정산시 용역금액 5천만원 이상이 되지 않도록, 물량 및 내역을 충분히 확인한 후 입찰을 진행하시기 바랍니다.
2. 수의계약 방식으로 업체를 선정하기 위하여, 유사한 용역을 쪼개서 동일한 업체와 계약을 체결하는 행위는 도시정비법제29조에 저촉 될 수 있습니다.
3. 수의계약 대상자는 대의원회의결을 거친 후에 대상자를 결정하여야 하며, 기존 입찰에 참여하였다는 이유로 이사회에서 결정하여서는 안 됩니다.
4. 최초 입찰공고 내용 중 입찰보증금과 기간을 제외하고 입찰 내용(최초 입찰시 정한 가격 및 기타조건 등)을 달리 정한 경우에는 2회 미응찰의 사유가 있더라도 수의계약을 할 수 없습니다.

◆ 제9조(입찰 공고 등)

- ① 사업시행자등이 계약을 위하여 입찰을 하고자 하는 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문(전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문을 말한다. 이하 같다)에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지(도달을 말한다. 이하 같다)하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 「건설산업기본법」에 따른 건설공사 및 전문공사 입찰의 경우로서 현장설명회를 실시하지 아니하는 경우에는 입찰서 제출마감일로부터 다음 각 호에서 정한 기간 전까지 공고하여야 한다.
 1. 추정가격이 10억원 이상 50억원 미만인 경우 : 15일
 2. 추정가격이 50억원 이상인 경우 : 40일
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 재입찰을 하거나 긴급한 재해예방·복구 등을 위하여 필요한 경우에는 입찰서 제출마감일 5일 전까지 공고할 수 있다.

유의사항

1. 입찰 공고를 위한 기간계산은 민법으로 정한 기준에 따라 초일을 빼고 적용합니다.
 (예시) 9월 20일 현장설명인 경우 입찰공고는 7일 전인 9월 12일, 24시까지입니다.

◆ 제10조(입찰 공고 등의 내용)

- 제9조에 따른 공고 등에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.
 1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
 2. 입찰의 일시 및 장소
 3. 입찰의 방법(경쟁입찰 방법, 공동참여 여부 등)

4. 현장설명회 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다)
5. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
6. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반시 자격 박탈에 관한 사항
7. 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항

유의사항

1. 입찰공고문 내용이 이사회 및 대의원 의결내용과 다르게 공고되는 경우가 있으며, 이 경우 입찰 취소, 계약 일부 무효 등의 문제가 발생할 수 있습니다.
2. 계약 체결 시에는 입찰공고에서 제시한 동일한 업무 범위 내에서만 용역계약을 체결할 수 있으며, 입찰 공고와 다른 용역 범위의 업무를 수행하여서는 안됩니다.
3. 입찰공고문 작성시 “부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항”, “입찰참가 자격 박탈에 관한 사항”은 누락되지 않도록 구체적으로 작성하여야 합니다.

☞ “부정당업자의 입찰참가 자격제한” 이란? 제12조에 제시된 내용을 말함

◆ 제10조의2(입찰보증금)

- ① 사업시행자등은 입찰에 참가하려는 자에게 입찰보증금을 내도록 할 수 있다.
- ② 입찰보증금은 현금(채신관서 또는 「은행법」의 적용을 받는 은행이 발행한 자기앞 수표를 포함한다. 이하 같다) 또는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에서 정하는 보증서로 납부하게 할 수 있다.
- ③ 사업시행자등이 입찰에 참가하려는 자에게 입찰보증금을 납부하도록 하는 경우에는 입찰 마감일부터 5일 이전까지 입찰보증금을 납부하도록 요구하여서는 아니 된다.

유의사항

1. 제10조의2가 신설(2020.12.30.개정)됨으로써 실무상 입찰보증금을 요구하는 관행이 제도적인 규율을 받게 되었으며, 입찰과정에서 현장설명회에 참석하는 조건으로 과도한 입찰보증금을 요구하여 자유로운 경쟁입찰제도의 취지를 저해하는 부적절한 사례들을 금지하게 되었습니다.
2. 제2장은 모든 계약에 적용되는 일반규정이므로 제10조의2 규정은 시공자선정, 제24조의 전자입찰의 경우에도 동 규정의 취지에 따라 적용하도록 운영해야 합니다.

◆ 제11조(현장설명회)

- 사업시행자등이 현장설명회를 개최할 경우 현장설명에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 정비구역 현황
 2. 입찰서 작성방법·제출서류·접수방법 및 입찰유의사항
 3. 계약대상자 선정 방법
 4. 계약에 관한 사항
 5. 그 밖에 입찰에 관하여 필요한 사항

유의사항

1. 현장참여자 확인이 가능하도록 서명 및 사진 등으로 기록을 남기시기 바랍니다.
2. 지장물이설 및 차단, 정비기반시설공사 등 물량산정이 필요한 입찰의 경우 현장설명회에서 관련 자료를 제공하여야 합니다.
3. 용역 수행시기가 명확하지 않은 사업단계에서는 관련 업체를 선정하는 것을 지양할 필요가 있습니다.
 - ☞ (예시) 사업시행계획인가 전에 관리처분계획 인가 이후 필요한 감리, 이주관리, 범죄예방, 이주비 대출금융회사 등의 업체를 선정할 필요는 없습니다.

◆ 제12조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한)

- 사업시행자등은 입찰시 대의원회의 의결을 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 입찰참가자격을 제한할 수 있다.
 1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하여 처벌을 받았거나, 입찰 또는 선정이 무효 또는 취소된 자(소속 임직원을 포함한다)
 2. 입찰신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성되어 선정 또는 계약이 취소된 자

유의사항

1. 입찰공고문에 “부정당업자의 입찰참가자격 내용”을 누락하는 경우가 많이 있으므로 제12조 내용이 누락되지 않게 주의하시기 바랍니다.

◆ 제13조(입찰서의 접수 및 개봉)

- ① 사업시행자등은 밀봉된 상태로 입찰서(사업 참여제안서를 포함한다)를 접수하여야 한다.
- ② 사업시행자등이 제1항에 따라 접수한 입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰서를 제출한 입찰참여자자의 대표(대리인을 지정한 경우에는 그 대리인을 말한다)와 사업시행자등의 임원 등 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉하여야 한다.
- ③ 사업시행자등은 제2항에 따른 입찰서 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자자에게 통지하여야 한다.

유의사항

1. 입찰서의 접수 및 관련 사항 확인이 가능하도록 서명 및 사진 등의 기록을 남기시기 바랍니다.
2. 입찰서 개봉 일시와 장소는 입찰서에 명시하여, 입찰참여자자가 사전에 확인할 수 있게 하시기 바랍니다.

◆ 제14조(입찰참여자자의 홍보 등)

- ① 사업시행자등은 입찰에 참여한 설계업자, 정비사업전문관리업자 등을 선정하고자 할 때에는 이를 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 같다)가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판에 7일 이상 공고하고 인터넷 등에 병행하여 공개하여야 한다.
- ② 사업시행자등은 필요한 경우 설계업자, 정비사업전문관리업자 등의 합동홍보 설명회를 개최할 수 있다.
- ③ 사업시행자등은 제2항에 따라 합동홍보설명회를 개최하는 경우에는 개최 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지하여야 한다.
- ④ 입찰에 참여한 자는 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보(홍보관·웹터 설치, 홍보책자 배부, 세대별 방문, 개인에 대한 정보통신망을 통한 부호·문언·음향·영상 송신행위 등을 포함한다. 이하 이 항 및 제34조제3항에서 같다)를 할 수 없으며,

홍보를 목적으로 토지등소유자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 된다.

◆ 제15조(계약 체결 대상의 선정)

- ① 사업시행자등은 법 제45조제1항제4호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 계약은 총회(법 제45조에 따른 총회, 법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의, 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 주민총회 및 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약에 따른 총회 조직을 말한다. 이하 같다)의 의결을 거쳐야 하며, 그 외의 계약은 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.
- ② 사업시행자등은 제1항에 따라 총회의 의결을 거쳐야 하는 경우 대의원회에서 총회에 상정할 4인 이상의 입찰대상자를 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 입찰대상자가 4인 미만인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다.

유의사항

1. 제15조제2항 개정(2020.12.30.개정)으로 '건설업자등'이 '입찰대상자'로 용어가 변경되었는바, 개정 전에는 총회의결사항인 경우에도 '건설업자등'에 해당하지 않는 한 대의원회는 입찰대상자를 4인 이상 선정할 필요가 없었으나, 개정 후에는 입찰대상자가 4인 미만인 경우가 아닌 한 대의원회에서 입찰대상자를 4인 이상 선정하여야 합니다.
2. 총회에 3인 이상의 업체가 상정될 경우 총회에서 과반수를 득표한 자가 없을 수 있으므로, 미리 정관 등으로 다득표 업체 선정 기준이나, 1, 2등으로 선정된 업체를 결선 투표하는 방법을 정할 필요가 있습니다.

◆ 제16조(입찰 무효 등)

- ① 제14조제4항에 따라 토지등소유자 등을 상대로 하는 개별적인 홍보를 하는 행위가 적발된 건수의 합이 3회 이상인 경우 해당 입찰은 무효로 본다.
- ② 제1항에 따라 해당 입찰이 무효로 됨에 따라 단독 응찰이 된 경우에는 제6조제2항에도 불구하고 유효한 경쟁입찰로 본다.

유의사항

1. 일반경쟁입찰의 경우, 현장설명회 당일 참석자가 없거나, 1인 일 뿐인 경우에는 미응찰 또는 유찰이 확정되었으므로 추후 도래할 입찰마감일까지 기다릴 필요없이 대의원회의 의결을 통해 2차 입찰공고가 가능합니다.(단, 현장설명회 참석이 입찰참여 조건인 경우에 한함)

◆ 제17조(계약의 체결)

- 사업시행자등은 제15조에 따라 선정된 자가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회 또는 대의원회의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있다.

제3장. 전자입찰 계약 처리기준

◆ 제18조(적용범위)

- 이 장은 영 제24제2항에 따라 전자조달시스템을 이용하여 입찰(이하 "전자입찰"이라고 한다)하는 계약에 대하여 적용한다.

유의사항

1. 이 기준 제18조는 제3장(전자입찰 계약 처리기준)은 전자입찰에 대해서 특별히 적용되는 특칙규정인 바, 제3장에 규정되어 있지 않는 사항은 일반규정인 제2장(일반 계약 처리기준)이 적용되게 됩니다.

◆ 제19조(전자입찰의 방법)

- 전자입찰은 일반경쟁의 방법으로 입찰을 부쳐야 한다. 다만, 영 제24조제 1항제 1호가목에 해당하는 경우 지명경쟁의 방법으로 입찰을 부칠 수 있다.
- ① 전자입찰을 통한 계약대상자의 선정 방법은 다음 각 호와 같다.
 1. 투찰 및 개찰 후 최저가로 입찰한 자를 선정하는 최저가방식
 2. 입찰가격과 실적·재무상태·신인도 등 비가격요소 등을 종합적으로 심사하여 선정하는 적격심사방식
 3. 입찰가격과 사업 참여제안서 등을 평가하여 선정하는 제안서평가방식
- 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 전자입찰의 방법에 관하여는 제6조를 준용한다.

유의사항

1. 전자입찰에 따라 계약대상자를 선정하는 경우, 평가항목별 배점표를 작성하여 입찰 공고 시 이를 공개하여야 하며, 공개하지 않은 경우에는 재입찰을 진행할 필요가 있습니다.(단, 최저가방식은 제외)
 2. 적격심사를 위한 배점표를 작성시에는 평가항목별로 점수를 균형있게 배분하도록 하여, 특정항목으로 인해 업체가 선정되지 않도록 주의하여야 합니다.
 3. 제안서 평가 방식으로 업체를 선정하는 경우에는 조합임원 외에 관련분야에 전문성 있는 조합원 또는 관련 전문가를 포함하여 투명한 선정이 되도록 하시기 바랍니다.
 4. 입찰에 참여한 업체의 구체적인 기호배정 방법은 입찰서에 정할 필요가 있습니다.
- ☞ (예시) 평가순위에 따른 기호배정방법, 공개추첨 방법 등

판례

☞ [대전지방 2019가합100120] 2019.07.05. 이사회결의 무효확인 등 청구의 소

이 사건 입찰공고 및 입찰지침서에는, 적격심사 배점기준 중 입찰금액 항목의 평점을 부여할 때, 입찰금액이 기준금액 이상인 업체만을 대상으로 최저가 및 차순위 업체를 정하여야 하는지 또는 기준금액과 상관없이 최저가 및 차순위 업체를 정하여야 하는지에 관한 기재가 별도로 없다. 그러나 피고는 이 사건 입찰지침서 제12조 제3항에 따라 입찰금액이 기준금액에 미치지 못하는 업체를 계약대상자에서 제외할 수 있으므로, 기준금액과 상관없이 모든 업체들을 대상으로 입찰금액에 따른 평점을 부여하는 경우에는, 평점이 높은 최저가 및 차순위 업체가 계약대상자에서 제외됨에 따라 평점을 차등하여 부여하는 것이 적격업체를 선정하는 데에 별다른 의미를 가질 수 없게 된다. 따라서 피고가 입찰금액이 기준금액 이상인 업체를 대상으로 최저가 및 차순위 업체를 정하여 평점을 부여하는 것이 위법하다고 할 수 없다.

◆ 제20조(전자입찰 공고 등)

- ① 사업시행자등이 전자입찰을 하는 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 공고하여야 한다.
- ② 영 제24제1항제1호가목에 따른 지명경쟁입찰의 경우에는 제9조제2항을 준용한다.

◆ 제21조(전자입찰 공고 등의 내용)

- 사업시행자등이 전자입찰을 하는 경우에는 전자조달시스템에 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다.
 1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
 2. 입찰의 일시 및 장소
 3. 입찰의 방법(경쟁입찰 방법, 공동참여 여부 등)
 4. 현장설명회 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다)
 5. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
 6. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반시 자격 박탈에 관한 사항
 7. 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항
- 제19조제2항제2호 및 제3호의 방식에 따라 계약대상자를 선정하는 경우 평가항목별 배점표를 작성하여 입찰 공고 시 이를 공개하여야 한다.

유의사항

1. 전자입찰 공고에 공사개요(규모, 면적 등)가 없거나, 사업시행계획서 내용과 상이한 건축계획 등 사실관계와 다르게 입찰을 진행하는 경우 입찰 무효가 될 수도 있으므로 유의할 필요가 있습니다.

판례

☞ [부산지방 2019가합100269] 2020.12.03. 건축에 관한 소송

피고로서는 원고가 이 사건 입찰절차에 H마트 부지를 제외한 잘못된 설계안을 제출하는 등 당초 원고를 1위 업체로 평가한 기준의 적정성, 원고의 업무수행능력에 의문이 있고, 원고가 낙찰자로 선정된 때로부터 약 3개월 후 계약금액 증액, 용적을 상향을 요구하는 등 계약조건이 맞지 않아 본계약을 체결하지 못하고 이 사건 건축설계자 선정결의를 취소하기에 이른 것이므로, 피고가 본계약 체결을 거절하고 이 사건 건축설계자 선정결의를 취소한 데에는 정당한 이유가 있다고 판단된다. 따라서 피고의 항변은 이유 있다.

❖ 제22조(입찰서의 접수 및 개봉)

- 사업시행자등은 전자조달시스템을 통해 입찰서를 접수하여야 한다.
- 전자조달시스템에 접수한 입찰서 이외의 입찰 부속서류는 밀봉된 상태로 접수하여야 한다.
- 입찰 부속서류를 개봉하고자 하는 경우에는 부속서류를 제출한 입찰참여자의 대표(대리인을 지정한 경우에는 그 대리인을 말한다)와 사업시행자등의 임원 등 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉하여야 한다.
- 사업시행자등은 제3항에 따른 입찰 부속서류 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지하여야 한다.

유의사항

1. 전자입찰 금액과 직접제출(서면) 된 입찰서의 가격이 상이한 경우 해당업체는 입찰 무효로 볼 수 있으므로 유의할 필요가 있습니다.

❖ 제23조(전자입찰 계약의 체결)

- 사업시행자등은 전자입찰을 통해 계약대상자가 선정될 경우 전자조달시스템에

따라 계약을 체결할 수 있다.

- 전자입찰을 통해 계약된 사항에 대해서는 전자조달시스템에서 그 결과를 공개하여야 한다.

유의사항

1. 전자입찰 계약 체결 후 관련 계약서를 15일 이내에 홈페이지에 공개하여야 하며, 이를 위반하는 경우 법 제138조제7호에 따라 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하여질 수 있습니다.

◆ 제24조(일반 계약 처리기준의 준용)

- 전자입찰을 하는 경우에는 제11조 및 제12조, 제14조부터 제17조까지의 규정을 준용한다.

유의사항

1. 제11조, 제12조, 제14조 내지 제17조를 준용하는 내용이 없는 경우에도 10조의2(입찰보증금의 납부)와 같이 새로이 신설된 규정의 취지 등을 고려하여 공정한 입찰 진행을 위해 적용하는 것이 필요합니다.

제4장. 시공사 선정기준

◆ 제25조(적용범위)

- 이 장은 재개발사업·재건축사업의 사업시행자등이 법 제29조제4항 및 제7항에 따라 건설업자등을 시공자로 선정하거나 추천하는 경우(법 제25조에 따른 공동시행을 위해 건설업자등을 선정하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다.

유의사항

1. 제4장은 재개발사업·재건축사업의 사업시행자등이 법 제29조제4항 및 제7항에 따라 건설업자등을 시공자로 선정하거나 추천하는 경우에 대해서 특별히 적용되는 특칙규정이며, 제4장에 규정되어 있지 않는 사항은 일반규정인 제2장(일반 계약 처리기준)이 적용되게 됩니다.

◆ 제26조(입찰의 방법)

- 사업시행자등은 일반경쟁 또는 지명경쟁의 방법으로 건설업자등을 시공자로 선정하여야 한다.
- 제1항에도 불구하고 일반경쟁입찰이 미 응찰 또는 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약의 방법으로 건설업자등을

시공자로 선정할 수 있다.

판례

☞ [대법원 2014다61340] 2017.05.30. 조합총회결의무효확인

구 도시정비법 제11조 제1항 본문은 강행규정으로서 이를 위반하여 경쟁입찰의 방법이 아닌 방법으로 이루어진 입찰과 시공사 선정결의는 당연히 무효라고 보아야 한다. 나아가 형식적으로는 경쟁입찰의 방법에 따라 조합총회에서 시공사 선정결의를 하였다고 하더라도 실질적으로 구 도시정비법 제11조 제1항 본문에서 경쟁입찰에 의하여 시공자를 정하도록 한 취지를 잠탈하는 경우에도 위 규정을 위반한 것으로 볼 수 있다. 가령 조합이나 입찰 참가업체가 시공사 선정과정에서 조합원들에게 금품을 제공하여 시공사 선정동의서를 매수하는 등 시공사 선정 기준, 조합의 정관, 입찰참여지침서나 홍보지침서 등에서 정한 절차나 금지사항을 위반하는 부정한 행위를 하였고, 이러한 부정행위가 시공사 선정에 관한 총회결의 결과에 영향을 미쳤다고 볼 수 있는 경우를 들 수 있다.

◆ 제27조(지명경쟁에 의한 입찰)

- ① 사업시행자등은 제26조제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰에 부치고자 할 때에는 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.
- ② 제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰을 하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

◆ 제28조(입찰 공고 등)

- 사업시행자등은 시공사 선정을 위하여 입찰에 부치고자 할 때에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 전자조달시스템과 일간신문에 공고하는 것 외에 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 내용증명우편으로 통지하여야 한다.

판례

☞ [부산지방 2020가합47799] 2020.12.16. 입찰절차무효확인

- [1] 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 '이 사건 처리기준'이라 한다)은 제25 내지 36조에서 사업시행자가 시공자를 선정할 경우 입찰의 방식, 입찰공고의 방법 및 내용, 현장설명회 개최절차 및 설명 내용, 입찰 이후 선정에 이르기까지의 절차 등을 상세하게 규정하고 있으므로, 피고로서는 이 사건 처리기준에 따른 절차를 준수하는 것으로 충분하다.
- [2] 따라서, 이 사건 입찰공고가 국가계약법을 위반한 재입찰이어서 무효라는 이 부분 원고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

❶ 제29조(입찰 공고 등의 내용 및 준수사항)

- ① 제28조에 따른 공고 등에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.
1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
 2. 입찰의 일시 및 방법
 3. 현장설명회의 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다)
 4. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
 5. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반(제34조를 위반하는 경우를 포함한다)시 자격박탈에 관한 사항
 6. 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항
- ② 사업시행자등은 건설업자등에게 이사비, 이주비, 이주촉진비, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 요청하여서는 아니 된다.
- ③ 사업시행자등은 건설업자등이 설계를 제안하는 경우 제출하는 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 시공 내역의 적정성을 검토해야 한다.

유의사항

1. 조합에서는 입찰참가자가 사업비 무이자 지원, 이주비 금융비용 및 계약금중도금 무이자 지원, 분양가 보장, 임대주택 제로, 민원처리비등 시공과 관련 없는 제안을 할 수 없도록, 입찰공고 및 입찰서에 관련 내용을 구체적으로 명시할 필요가 있습니다.
2. 시공사 선정시 세대당 이주비 직접 대여 제안을 할 수 없으나, 같은 조 제3항에 따라 금융기관으로부터 조달하는 금리수준으로 추가 이주비 대여는 제안 가능합니다.
3. 시공사가 대안설계를 제출하는 경우 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 시공내역 관련 자료를 꼭 제출하도록 하여야 하며, 관련 자료를 추후 공사비 변경, 계약 변경 협의의 기초자료로 사용하기 위하여 보관하시기 바랍니다.

◆ 제30조(건설업자등의 금품 등 제공 금지 등)

- ① 건설업자등은 입찰서 작성시 이사비, 이주비, 이주촉진비, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 제공하는 제안을 하여서는 아니 된다.
- ② 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관의 이주비 대출에 대한 이자를 사업 시행자등에 대여하는 것을 제안할 수 있다.
- ③ 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관으로부터 조달하는 금리 수준으로 추가 이주비(중전 토지 또는 건축물을 담보로 한 금융기관의 이주비 대출 이외의 이주비를 말한다)를 사업시행자등에 대여하는 것을 제안할 수 있다(재건축사업은 제외한다).

유의사항

1. 조합에서는 시공자가 시공과 관련이 없는 사항이 포함된 입찰 제안을 할 경우 개별조합원에게 홍보하지 못하도록 미리 홍보 금지 또는 입찰참가 제외 등의 조치를 하여야 합니다.
- ☞ (예시) 임대후 분양, 단지내 공유경제 지원, 역신설 타당성 조사, 임대주택 제로 , 백화점 입점 등

◆ 제31조(현장설명회)

- ① 사업시행자등은 입찰서 제출마감일 20일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다.
다만, 비용산출내역서 및 물량산출내역서 등을 제출해야 하는 내역입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 45일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 현장설명회에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 설계도서(사업시행계획인가를 받은 경우 사업시행계획인가서를 포함하여야 한다)
 2. 입찰서 작성방법·제출서류·접수방법 및 입찰유의사항 등
 3. 건설업자등의 공동홍보방법
 4. 시공자 결정방법
 5. 계약에 관한 사항
 6. 기타 입찰에 관하여 필요한 사항

◆ 제32조(입찰서의 접수 및 개봉)

시공자 선정을 위한 입찰서의 접수 및 개봉에 관하여는 제22조를 준용한다.

◆ 제33조(대의원회의 의결)

- ① 사업시행자등은 제출된 입찰서를 모두 대의원회에 상정하여야 한다.
- ② 대의원회는 총회에 상정할 6인 이상의 건설업자등을 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 건설업자등이 6인 미만인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 건설업자등의 선정은 대의원회 재적의원 과반수가 직접 참여한 회의에서 비밀투표의 방법으로 의결하여야 한다. 이 경우 서면결의서 또는 대리인을 통한 투표는 인정하지 아니한다.

◆ 제34조(건설업자등의 홍보)

- ① 사업시행자등은 제33조에 따라 총회에 상정될 건설업자등이 결정된 때에는 토지등소유자에게 이를 통지하여야 하며, 건설업자등의 합동홍보설명회를 2회 이상 개최하여야 한다. 이 경우 사업시행자등은 총회에 상정하는 건설업자등이 제출한

입찰제안서에 대하여 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 토지등소유자에게 제공하여야 하며, 건설업자등이 제출한 입찰제안서 사본을 토지등소유자가 확인할 수 있도록 전자적 방식(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)을 통해 게시할 수 있다.

- ② 사업시행자등은 제1항에 따라 합동홍보설명회를 개최할 때에는 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지하여야 한다.
- ③ 건설업자등의 임직원, 시공자 선정과 관련하여 홍보 등을 위해 계약한 용역업체의 임직원 등은 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 토지등소유자 또는 정비사업 전문관리업자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 된다.
- ④ 사업시행자등은 제1항에 따른 합동홍보설명회(최초 합동홍보설명회를 말한다) 개최 이후 건설업자등의 신청을 받아 정비구역 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공하거나, 건설업자등이 공동으로 마련하여 한시적으로 제공하고자 하는 공간 1개소를 홍보공간으로 지정할 수 있다. 이 경우 건설업자등은 제3항에도 불구하고 사업시행자등이 제공하거나 지정하는 홍보공간에서는 토지등소유자 등에게 홍보할 수 있다.
- ⑤ 건설업자등은 제4항에 따라 홍보를 하려는 경우에는 미리 홍보를 수행할 직원(건설업자등의 직원을 포함한다. 이하 "홍보직원"이라 한다)의 명단을 사업시행자등에 등록하여야 하며, 홍보직원의 명단을 등록하기 이전에 홍보를 하거나, 등록하지 않은 홍보직원이 홍보를 하여서는 아니 된다. 이 경우 사업시행자등은 등록된 홍보직원의 명단을 토지등소유자에게 알릴 수 있다.

유의사항

1. 조합에서는 아래와 같은 불법홍보 사례가 발생하지 않도록 관리하여야 하며, 불법홍보 사례가 적발되는 경우 관련 규정에 따라 적극조치하시기 바랍니다.

[불법 홍보 사례]

- ☞ (사례 1)현장설명회 참석 후 입찰참가인의 도급순위가 가장 높다는 것을 부각시키며 참가인만이 해당되는 대단지 프리미엄으로 조합원의 선택을 받겠다는 내용이 포함된 문자메세지 발송
- ☞ (사례 2)입찰참가인의 직원이 조합원의 집을 방문하여 팸플렛, 설문조사지, 직원명함 등을 배포하고, 이 팸플렛에는 '품질 1위 입찰참가인' 등의 내용이 포함됨
- ☞ (사례 3)조합의 동의 없이, 입찰 내용과 관련된 사항을 추가로 설명하거나 확정하는 공증 서류 등을 조합원 개인에게 등기 발송
- ☞ (사례 4) 홍보사무소로 조합에 신청하지 않은 사업구역 인근 공인중개사 사무소를 이용하여 방문하는 조합원을 대상으로 홍보활동 진행

판례

☞ [대구지법 2019가합50896] 2019.11.28. 총회의결무효확인

‘현장설명회 참석업체’라는 제목 하에 2018년 기준 참가인의 도급순위가 가장 높다는 것을 부각시키며 참가인만이 가능한 1,664세대 대단지 프리미엄으로 조합원의 선택을 받겠다는 내용이 포함된 문자메시지를 조합원들에게 보낸 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 참가인의 위 행위는 이 사건 처리기준 제14조 제4항에서 금지하고 있는 토지소유자 등을 상대로 한 개별적인 홍보행위에 해당한다고 봄이 상당하다.

참가인의 직원이 2018.12.23. 17:00경 조합원인 원고 O의 집을 방문하여 팸플렛, 설문조사지, 직원명함 등을 배포한 사실, 위 팸플렛에는 품질 1위 AB(참가인의 아파트 브랜드이다) 등의 내용이 포함된 사실, 당시 위 (1)항에서 본 문자메시지의 내용과 같은 전단지도 함께 배부된 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 참가인의 위 행위는 이 사건 처리기준 제14조 제4항에서 금지하고 있는 토지소유자 등을 상대로 한 개별적인 홍보행위에 해당한다고 봄이 상당하다.

◆ 제35조(건설업자등의 선정을 위한 총회의 의결 등)

- ① 총회는 토지등소유자 과반수가 직접 출석하여 의결하여야 한다. 이 경우 법 제45조제5항에 따른 대리인이 참석한 때에는 직접 출석한 것으로 본다.
- ② 조합원은 제1항에 따른 총회 직접 참석이 어려운 경우 서면으로 의결권을 행사할

수 있으나, 서면결의서를 철회하고 시공자선정 총회에 직접 출석하여 의결하지 않는 한 제1항의 직접 참석자에는 포함되지 않는다.

- ③ 제2항에 따른 서면결의권 행사는 조합에서 지정한 기간·시간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출하여야 한다.
- ④ 조합은 제3항에 따른 조합원의 서면결의권 행사를 위해 조합원 수 등을 고려하여 서면결의서 제출기간·시간 및 장소를 정하여 운영하여야 하고, 시공자 선정을 위한 총회 개최 안내시 서면결의서 제출요령을 충분히 고지하여야 한다.
- ⑤ 조합은 총회에서 시공자 선정을 위한 투표 전에 각 건설업자등별로 조합원들에게 설명할 수 있는 기회를 부여하여야 한다.

유의사항

1. 이 기준 제정 이전에는 조합원이 서면결의서를 제출하고 총회에 참석한 경우 직접 참석한 경우에도 직접 참석으로 보았으나, 이후에는 서면결의서를 철회하고 총회에 직접 출석하여 의결한 경우에 한해서 직접 참석으로 봅니다.

판례

☞ [서울고등 2018나2049896] 2019.01.17. 조합원총회결의무효확인 청구의 소
개정된 '정비사업 계약업무 처리기준' 제35조 제2항 후단이 "(서면으로 의결권을 행사한 경우) 서면결의서를 철회하고 시공자선정 총회에 직접 출석하여 의결하지 않는 한 직접 참석자에는 포함되지 않는다"고 규정함에 따라 서면결의권을 행사한 후 총회에 참석한 조합원이라도 바로 총회 직접 참석자로 인정되지 않고, 기존 서면결의서를 철회하고 시공자선정 총회에 직접 출석하여 의결을 해야만 총회 직접 참석자에 포함될 수 있게 되었다. 그러나 위와 같이 개정된 '정비사업 계약업무 처리기준'은 2018.2.9.부터 시행되는 것으로서 이 규정 시행 전 총회 및 결의에는 소급하여 직접 적용되지 않는다.

❖ 제36조(계약의 체결 및 계약사항의 관리)

- ① 사업시행자등은 제35조에 따라 선정된 시공자와 계약을 체결하는 경우 계약의 목적, 이행기간, 지체상금, 실비정산방법, 기타 필요한 사유 등을 기재한 계약서를 작성하여 기명날인하여야 한다.

- ② 사업시행자등은 제35조에 따라 선정된 시공자가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있다.
- ③ 사업시행자등은 제1항의 계약 체결 후 다음 각 호에 해당하게 될 경우 검증기관(공사비 검증을 수행할 기관으로서 「한국부동산원법」에 의한 한국부동산원을 말한다. 이하 같다)으로부터 공사비 검증을 요청할 수 있다.
 - 1. 사업시행계획인가 전에 시공자를 선정한 경우에는 공사비의 10% 이상, 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우에는 공사비의 5% 이상이 증액되는 경우
 - 2. 제1호에 따라 공사비 검증이 완료된 이후 공사비가 추가로 증액되는 경우
 - 3. 토지등소유자 10분의 1 이상이 사업시행자등에 공사비 증액 검증을 요청하는 경우
 - 4. 그 밖에 사유로 사업시행자등이 공사비 검증을 요청하는 경우
- ④ 공사비 검증을 받고자 하는 사업시행자등은 검증비용을 예치하고, 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출근거, 시공방법, 자재사용서 등 공사비 변동내역 등을 검증기관에 제출하여야 한다.
- ⑤ 검증기관은 접수일로부터 60일 이내에 그 결과를 신청자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 경우 10일의 범위 내에서 1회 연장할 수 있으며, 서류의 보완기간은 검증기간에서 제외한다.
- ⑥ 검증기관은 공사비 검증의 절차, 수수료 등을 정하기 위한 규정을 마련하여 운영할 수 있다.
- ⑦ 사업시행자등은 공사비 검증이 완료된 경우 검증보고서를 총회에서 공개하고 공사비 증액을 의결받아야 한다.

유의사항

1. 정비사업 공사비 검증은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2(공사비 검증 요청 등)의 신설로 일정요건에 해당하면 2019년 10월 24일 이후에는 의무적으로 검증을 받아야 합니다.
2. 의무 검증 대상은 아래와 같습니다.
 - 토지등수유자 또는 조합원 20% 이상이 요청하는 경우
 - 공사비 증액비율이 다음에 해당하는 경우(생산자물가상승률 제외)
 - 사업시행계획인가 이전 시공자 선정 : 10% 이상
 - 사업시행계획인가 이후 시공자 선정 : 5% 이상
 - 검증 완료 후 3% 이상 증액되는 경우(생산자물가상승률 제외)
3. 증액 공사비 검증 시 기준이 되는 당초 계약은 시공자 선정 후 최초 체결한 계약입니다. 다만 2019년 10월 24일 이전에 시공자를 선정한 경우에는 2019년 10월 24일 직전 체결한 계약을 기준으로 합니다.
4. 공사비 증액 비율은 총 공사금액을 대상으로 합니다.
 - ☞ (예시) 공사비 단위면적당 단가는 변경이 없으나 공사 연면적이 증가하여 총공사비가 증액비율의 의무요건을 초과하는 경우 공사비 검증 의무대상에 해당하게 됩니다.

제5장. 보칙

◆ 제37조(입찰참여자에 대한 협조 의무)

- 사업시행자등은 입찰에 참여한 자가 입찰에 관한 사항을 문의할 경우 필요한 서류를 제공하고 입찰에 적극 참여할 수 있도록 협조하여야 한다.

◆ 제38조(자료의 공개 등)

- 사업시행자등은 이 기준에 의한 계약서 및 검증보고서 등 관련서류 및 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 토지등소유자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

유의사항

☞ 법 124조는 사업시행자의 정비사업의 시행에 관한 각종 서류 및 관련 자료에 대한 정보공개의무를 규정하고 있는 바, 이 기준 제38조는 법 취지를 재차 확인하고 있으므로, 관련 서류는 모두 인터넷에 공개해야 합니다.

◆ 제39조(재검토기한)

- 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2021년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

3 정비사업 계약 관련 유권해석

국토교통부 (2019.5.13)

【질의 요지】

신설 및 용도폐지 기반시설에 대한 감정평가업자 선정이 조합 총회 의결사항인지 여부

【회신내용】

도시정비법 제45조제1항제5호에 따라, 시공자·설계자 또는 감정평가업자(제74조제2항에 따라 시장·군수 등이 선정·계약하는 감정평가업자는 제외)의 선정 및 변경은 총회의 의결을 거치거나, 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있도록 규정하고 있음

국토교통부 (2019.02.11.)

【질의요지】

개별홍보가 금지되는 시점이 입찰서 제출 이후부터인지 여부

【회신내용】

계약업무 기준에 따른 개별홍보 금지는 입찰 과정에서 발생하는 비리와 조합원 피해를 방지하기 위해 마련된 규정이기 때문에 입찰에 참여할 자 또는 입찰에 이미 참여한 자는 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없음을 알려드립니다.

국토교통부 (2019.02.15.)

【질의요지】

선정된 시공자로부터 차입한 입찰보증금을 사업시행인가 전 사용 가능 여부 등

【회신내용】

도시정비법 제45조제1항제2호 및 제3호에 따르면 자금의 차입과 그 방법이자율 및 상환방법, 정비사업비의 사용에 대해서는 총회 의결을 거치도록 하고 있으므로 상기규정에 따라 총회의결 등을 거친 경우에는 사용이 가능할 것으로 보이며, 이 경우 사업시행인가 전에도 가능할 것으로 판단됩니다.

국토교통부 (2021.03.17.)

【질의요지】

'20.12.14일 시공사 선정을 위한 입찰공고를 하였으나 유찰되어 '20.12.22일 입찰공고를 다시 한 경우, '20.12.16일 개정·시행된 「정비사업 계약업무 처리기준」 제10조의2 규정을 적용하여야 하는지 여부

【회신내용】

'20.12.16일 개정시행된 「정비사업 계약업무 처리기준」 부칙 제2조에 따르면 이 고시 시행 전에 제9조의 규정에 따라 입찰공고를 한 사업에 대해서는 제10조의2의 개정 규정에도 불구하고 종전의 규정을 따른다고 규정하고 있습니다.

이에 따르면, '20.12.22일 입찰공고한 경우에는 '20.12.16일 개정·시행된 「정비사업 계약업무 처리기준」 제10조의2 규정을 적용하여야 할 것으로 판단됩니다.

국토교통부 (2020.03.23.)

【질의요지】

재입찰 시 입찰무효 판단을 위한 개별홍보 적발 건수를 최초 입찰 때부터 누적 산정해야 하는지

【회신내용】

「계약업무 처리기준」 제14조 및 제16조에 따르면 입찰에 참여한 자는 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 토지등소유자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속해서는 안 됩니다. 아울러, 동 규정은 개별적인 홍보를 하는 행위가 적발된 건수의 합이 3회 이상인 경우 해당 입찰을 무효로 한다고 규정하고 있습니다.

재입찰의 개별홍보 적발건수 누적 시점에 대해서는 최초 입찰 시와 비교하여 입찰절차, 입찰조건, 시공사의 제안내용, 참가자 등을 종합적으로 고려하여 새로운 입찰의 성격을 지니는 입찰일 경우 해당 재입찰부터 홍보횟수를 산정해야 할 것입니다.

국토교통부 (2019.05.16.)

【질의요지】

시공자와의 계약체결 시 철거 공사(상하수도, 전기, 가스 등)의 범위를 당사자 간 협의를 통해 정할 수 있는지

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제29조제9항에 따르면 사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 하도록 규정하고 있습니다.

이 때, 기존 건축물의 철거 공사에 관한 사항에는 정비구역내 철거 대상 건축물을 포함한 모든 철거대상 시설물을 포함하여야 할 것이므로, 상하수도, 전기, 가스 등의 철거가 기존 건축물의 철거에 수반되는 경우라면 각 시설물의 관계 법령에 적합한 범위에서 시공자와의 공사계약에 포함하여야 할 것으로 판단됩니다.

국토교통부 (2019.05.07.)

【질의요지】

「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제5호에 따라 총회의 의결을 거쳐야 하는 ‘시공자의 선정 및 변경’에 ‘시공자의 선정 취소’도 포함되는지 여부

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제5호에 따르면, 시공자의 선정 및 변경에 관한 사항은 총회의 의결을 거치도록 규정하고 있습니다.

이 때, 시공자의 선정 취소에 관한 사항은 동 규정상 별도로 정하고 있지 아니하나, 같은 법 제40조제1항제18호 및 같은 법 시행령 제38조제14호에 따라, 총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위를 조합 정관에 정하도록 하고 있는바, 시공자의 선정을 취소하고자 하는 경우 총회 의결을 거쳐야 하는지 여부는 해당 조합 정관, 구체적인 계약 내용 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것임을 알려드립니다.

국토교통부 (2019.07.22.)

【질의요지】

조합이 별도의 총회 의결 없이 특정 업체의 제품을 사용하도록 시공자와의 공사도급 변경계약서에서 지정한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제4호 위반인지 여부

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제4호에 따르면, 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약은 총회의 의결을 거치도록 규정하고 있습니다.

따라서 조합이 시공자와의 공사도급 계약변경을 통해 특정 업체의 제품을 사용하도록 하고 그로인해 공사도급 계약금액이 늘어나는 경우라면 상기 규정에 따라, 총회의 의결을 통해 조합원들의 의사를 반영하여야 할 것으로 판단됩니다.

국토교통부 (2020.04.17.)

【질의요지】

조합이 기존 시공자와의 계약을 해지하고, 2018.2.9. 이후에 대의원회 회의를 거쳐 다른 건설사를 시공자로 선정한 경우 현행 도시정비법 제29조를 위반한 것인지

【회신내용】

도시정비법 개정부칙(법률 제14857호, 2017.08.09. 개정, 2018.2.9. 시행) 제2조에 따르면, “제29조 및 제32조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 계약을 체결하는 경우부터 적용한다. 다만, 시공자나 정비사업 전문관리업자의 경우에는 이 법 시행 후 최초로 시공자나 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우부터 적용한다.”고 규정하고 있습니다.

이 때, ‘이 법 시행 후 최초로 시공자나 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우’ 라 함은 시공자나 정비사업 전문관리업자를 선정하기 위한 최초의 대외적 절차인 입찰공고 등의 절차 이 법 시행 이후 추진하는 경우로 보아야 할 것이므로,

법 시행 이후에 시공자를 다시 선정하기 위한 최초 입찰공고를 하는 경우에는 개정된 법을 적용하여야 할 것으로 판단됩니다.

국토교통부 (2020.03.17.)

【질의요지】

조합이 시공자와의 공사도급계약 변경을 통해 시공자가 특정업체의 제품을 사용하도록 한 경우 사전에 경쟁입찰 및 총회 결의를 통해 해당 업체를 선정했어야 했는지(공사도급계약 변경에 대해서는 총회 결의를 이행함)

【회신내용】

「도시 및 주거환경정비법」 제29조제1항 본문에 따르면, 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함한다. 이하 같다)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 하도록 규정하고 있습니다.

이때, 사업시행자인 조합이 물품구매 등을 위한 계약을 직접 체결하지 않는 경우까지 상기 규정을 적용하여 일반경쟁을 강제하는 것은 어려울 것으로 판단됩니다.

국토교통부 (2019.10.28.)

【질의요지】

재개발사업의 시공자 선정과정에서 건설업자가 세대 당 이주비 2억원 직접 대여를 제안할 수 있는지 여부

【회신내용】

「정비사업 계약업무 처리기준」 제30조제1항에 따르면, 건설업자등은 입찰서 작성 시 이사비, 이주비, 이주촉진비, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 제공하는 제안을 하여서는 아니 되도록 규정하고 있습니다.

따라서, 건설업자는 입찰서 작성 시 이주비를 직접 대여하는 것을 제안할 수 없을 것으로 판단됩니다.

다만, 같은 조 제3항에 따르면, 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관으로부터 조달하는 금리 수준으로 추가 이주비(종전 토지 또는 건축물을 담보로 한 금융기관의 이주비 대출 이외의 이주비를 말한다)를 사업시행자등에 대여하는 것을 제안할 수 있도록 규정(재건축사업은 제외한다)하고 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

대법원 판례(2018.06.15. 2018도1202)

제목 : 예산으로 정하지 않은 조합원의 부담이 되는 계약의 총회의결 취지

【판시사항】

구 도시 및 주거환경정비법 제24조 제3항 제5호에서 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 총회의 의결사항으로 규정한 취지 / 조합의 임원이 총회의 사전 의결 없이 조합원의 부담이 될 계약을 체결한 경우, 같은 법 제85조 제5호를 위반한 범행이 성립하는지 여부(적극) 및 총회의 사전 의결을 거쳐야 하는 사항 / 기존 총회 의결 과정에서 조합원들의 부담 정도를 충분히 예상할 수 있는 정보가 제공된 상태에서 장차 그러한 계약이 체결될 것을 의결한 경우, 사전 의결을 거친 것으로 볼 수 있는지 여부

【판결요지】

구 도시 및 주거환경정비법(2015. 1. 6. 법률 제12960호로 개정되기 전의 것) 제24조제3항 제5호에서 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 총회의 의결사항으로 규정한 취지는 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항에 조합원들의 의사가 반영될 수 있도록 절차적으로 보장하려는 것이다. 따라서 조합의 임원이 사전 의결 없이 조합원의 부담이 될 계약을 체결하였다면 이로써 구 도시정비법 제85조 제5호를 위반한 범행이 성립한다. 그러나 정비사업의 성격상 조합이 추진하는 모든 업무의 구체적 내용을 총회에서 사전에 의결하기는 어려우므로, 위 구 도시정비법 규정 취지에 비추어 사전에 총회에서 추진하려는 계약의 목적과 내용, 그로 인하여 조합원들이 부담하게 될 부담의 정도를 개략적으로 밝히고 그에 관하여 총회의 의결을 거쳤다면 사전 의결을 거친 것으로 볼 수 있다. 따라서 총회 의결 없이 조합의 부담이 늘어나는 계약을 체결하여 조합원의 이익이 침해되는 일이 없도록 하면서도, 기존 총회 의결 과정에서 조합원들의 부담 정도를 충분히 예상할 수 있는 정보가 제공된 상태에서 장차 그러한 계약이 체결될 것을 의결한 경우에는 사전 의결을 거친 것으로 보아 정비사업의 원활한 추진에 지장이 없도록 조화롭게 해석할 필요가 있다.

법제처 - 법령해석례 (2018.08.29. 18-0369)

제목 : 설계자 선정시 정비사업 계약업무 처리기준 적용 방법

【질의요지】

2018년 2월 9일 전에 정비사업의 설계자를 선정하기 위한 입찰 절차를 진행하였으나 2018년 2월 9일 이후에 설계자 선정 계약을 하는 경우, 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 8. 9. 법률 제14857호) 제29조 및 그 위임에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」에 따라 설계자를 선정해야 하는지?

【회신내용】

이 사안의 경우 사업시행자는 도시정비법 제29조 및 그 위임에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」에 따라 설계자를 선정해야 합니다.

대법원 판례(2015.09.10. 2015도9533)

제목 : 예산으로 정한 사항외의 조합원이 부담이 될 계약의 판단

【판시사항】

도시 및 주거환경정비법 제24조 제3항 제5호에서 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약’을 총회의 의결사항으로 규정한 취지 / 조합 임원이 총회의 사전 의결 없이 조합원의 부담이 될 계약을 체결한 경우, 같은 법 제85조 제5호 위반 범행이 성립하는지 여부(적극) 및 총회의 사전 의결을 거쳐야 하는 사항

【판결요지】

총회가 개최되기 전에 배포한 위 책자를 통하여 건설사업관리 용역업체의 선정에 관한 안건이 상정될 것임과 아울러 그 용역의 개요가 포함된 입찰공고 내용, 입찰에 참여한 업체들의 수주실적 및 입찰금액 등을 밝혔다고 할 것이고, 위 입찰공고 내용과 입찰금액 등에 비추어 볼 때 이 사건 조합의 조합원들은 이 사건 총회에서 건설사업관리 용역업체가 선정됨에 따라 이 사건 조합과 그 용역업체 사이에 이 사건 용역계약이 체결될 것이라는 사정과 아울러 그 체결될 용역계약의 개략적인 목적과 내용은 물론 입찰금액에 기초한 계약금액의 결정 내지는 그에 따른 조합원들의 향후 부담 정도에 관하여 충분히 알 수 있었다고 보인다.

그렇다면 피고인이 이 사건 총회에서 밝힌 입찰금액 범위 내에서 그와 유사한 금액을 계약금액으로 정하여 용역업체로 선정된 회사들과 이 사건 용역계약을 체결한 이상, 피고인으로서의 조합원의 부담이 될 용역계약을 체결하기 전에 이 사건 총회를 통하여 도시정비법 제85조 제5호에서 정한 총회의 사전 의결을 거쳤다고 볼 여지가 충분하다.

법제처 - 법령해석례 (2019.12.27. 19-0426)

제목 : 대출계약이 일반경쟁 대상인지

【질의요지】

조합설립추진위원회 위원장 또는 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제4항제2호에 따른 정비사업비(각주 : 건축물의 철거 및 새 건축물의 건설에 드는 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 말함)로 사용할 자금을 마련하기 위해 금융회사 등과 대출계약을 체결하는 경우, 해당 대출계약은 같은 법 제29조제1항에 따라 원칙적으로 일반경쟁에 부쳐야 하는 계약에 포함되는지?

【회신내용】

이 사안의 경우 추진위원장 또는 사업시행자가 금융회사 등과 체결하는 대출계약은 도시정비법 제29조제1항에 따라 원칙적으로 일반경쟁에 부쳐야 하는 계약에 포함되지 않습니다.

실태점검 적발사례

PART III



한국부동산원
KOREA REAL ESTATE BOARD

1 정비사업의 사건·사고

재개발·재건축 정비사업을 추진하는 과정에서 조합 및 협력업체의 금품수수, 이권 개입 등의 문제가 지속적으로 발생하고 있으므로, 조합임원들은 금품수수 등에 대하여는 공무원과 동일한 기준으로 처벌됨을 유의하시고 업무를 수행하여야 합니다.

주체	정비사업의 위반 사례
추진위 /조합	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 시공자등 협력업체(정비업체, 설계자, 철거업체, PM, CM, 총회대행업체, 이주관리·범죄예방, 소방감리, 창호, 지장물이설 등) 선정대가로 금품수수 ◆ 조합장 지위 이용한 현금청산금, 보상금 გადა지급 ◆ 사무장이 조합임원 몰래 자신이 운영하는 업체와 계약체결 ◆ 준공인가 후 청산업무를 고의로 지연시켜 조합사업비를 횡령
시공자	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 시공자 선정시 조합원·조합임원 금품·향응제공(현금, 숙박권, 명품가방 등) ◆ 공사비 증액 조건으로 뇌물제공 ◆ 공사와 관련 없는 이익제공(민원처리비, 이사비 등) ◆ 과도한 입찰보증금 및 현설보증금 제안 수의계약 유도 ◆ 홍보업체를 통한 시공자 개별홍보 및 금품제공 ◆ 공사비증액 및 사업비중단 등 사유로 새로운 시공자선정 유도
정비 사업 전문 관리 업자	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 시공자·철거업체 등 선정·알선 대가로 뇌물수수 ◆ 설계자·이주관리·범죄예방·수용재결·지장물이설업체 등 각종 협력업체 선정시 청탁·알선·담합 등 이권개입 ◆ 정비업체 선정시 들러리 업체 세워 입찰담합 및 입찰방해 ◆ PM업체, CM업체, 총회대행업체 선정시 뇌물수수
철거 업자	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 철거공사 수수대가로 조합임원·정비업체·시공자 등 금품제공 ◆ 철거업자가 운영하는 이주관리·범죄예방업체 선정 대가로 금품제공 ◆ 전기·수도·가스 등 지장물이설업체, 정비기반시설공사업체·창호업체 선정대가 금품제공 ◆ 협력업체 청탁알선 명목으로 뇌물 수수

2 조합운영 실태점검 적발사례(계약업무 처리기준 위반)

재개발·재건축 조합에 대한 조합운영 실태점검 결과 계약업무 처리와 관련하여 다양한 사례가 적발되었으며, 조합에서는 사례별 내용을 숙지하여 동일한 문제가 발생하지 않도록 업무를 수행하시기 바랍니다.

※ “조합운영 실태점검”이란? 도시정비법 제113조에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 하기 위한 현장점검을 실시하는 것을 말함

계약체결과 관련한 법령 위반 사례

■ 사 례 ■

- (1) 정비사업 전문관리 용역계약 업무범위에 포함되는 업무를 정비사업 전문관리 업체가 수행하지 아니하고 이를 다른 업체에 재위탁하여 수행함
- (2) 감정평가업자 선정 입찰공고시에는 용역범위를 “기반시설 감정평가”로 한정하여 입찰을 진행하였으나 대의원회에서 입찰공고에 용역범위에 포함되어 있지 아니한 용역업무를 추가하여 계약을 체결함
- (3) 용역계약을 체결한 경우 계약서를 작성하여야 하나 정비사업 전문관리업체와 ‘시공사선정관련 합동설명회 등’ 대행용역을 위탁하면서 용역계약서를 작성하지 아니함
- (4) 일반경쟁 또는 지명경쟁 입찰의 방법으로 업체를 선정하여야 함에도 불구하고 대의원회 등의 의결없이 몇몇 업체로부터의 견적서 징구 후 수의계약을 통해 용역업체를 선정하고 계약을 체결함
- (5) 설계사무소의 업무범위가 아닌 용역(공가범죄예방 방법용역)을 설계사무소와 추가로 수의 계약 체결함
- (6) 특정용역과 관련하여 기존에 선정된 업체의 용역 범위에 포함 됨에도 불구하고 이를 별도 용역으로 분리발주하여 새로운 업체에 그 용역을 맡김
- (7) 일반경쟁으로 업체를 선정함에 있어 업체평가에 관한 배점표상 점수에 근거하지 아니하고 이사회에서 임의로 2순위 업체를 제외하고 제1, 3순위 업체를 대의원회 상정함

시공사 선정 및 계약 체결 관련 위반 사례

■ 사 례 ■

- (1) 시공사 선정 입찰 참여규정 위반사항으로 입찰지침서상 조합원에게 금품 향응 등을 제공하거나 개별홍보를 금지하고 있음에도 입찰참여자들이 '합동홍보 설명회 및 조합 총회'시 사은품 제공 및 개별 홍보함
- (2) 입찰참여 서류접수시 각 시공사의 날인이 첨부된 '시공사 홍보지침 및 준수서약서'의 지침과 달리 입찰에 참여한 업체 중 하나의 업체의 담당자가 '조합원 가정 개별방문 및 접촉 개별설명회 개최'를 실시하여 시공사 홍보지침 및 준수서약서를 위반함
- (3) 총회에서 선정한 건설사의 입찰참여 제안서와 관련하여 총공사비에 무상제공 특화계획을 포함 하여 제안하였으나 산출내역서는 무상특화가 아닌 유상으로 중복기재 한 경우와 입찰기준과 달리 사업시행계획의 경미한 변경 범위를 벗어난 설계안으로 대안을 제시함
- (4) 시공사 선정 시 입찰제안서상 조합원 무상제공 품목수와 조합 총회의결안건의 도급계약서상의 무상제공 품목수가 차이가 남
- (5) 총회에서 의결된 공사도급계약서(안)과 조합에서 체결한 가계약서 내용이 일부 상이한 경우로서 입찰제안서에서 제시한 '조합원 부담금 선납시 할인 혜택'이 공사도급계약서에 포함되지 아니함
- (6) 시공사 선정과 관련하여 시공사제출서류에 미비사항이 있어 이에 대한 보완조치 및 계약기준에 따른 입찰참여견적서 개봉서류의 날인 등 에 대한 조치를 하지 아니함
- (7) 입찰참여업체가 제출한 입찰참여 견적서와 사업참여 조건이 상이함에도 불구하고 입찰서류 하자에 대한 보완조치를 하지 않고, 하자가 있는 서류 내용을 기준으로 시공사 선정 총회에 제공되는 비교표, 사업참여 조건 내용 등 을 작성한 사례
- (8) 시공사 선정은 총회에서 하였으나, 일부 수정된 계약내용을 대의원회에서 의결한 후 계약을 체결함 (총회 미 의결)
- (9) 개별 시공사에서 입찰시 제안한 내용과 다른 내용으로 조합원에게 내용증명으로 개별 홍보 자료를 발송함
- (10) 공사비가 10% 상승하여 공사비 검증 대상임에도 불구하고, 시공사 도급계약서 변경 총회에 공사비 검증 내용을 보고하지 않고, 시공사 공사계약 변경 사항을 의결함

중복계약 및 부적정한 용역계약의 체결한 사례

■ 사 례 ■

- (1) 조합의 PM용역을 수행하고 있는 업체가 정비사업 전문관리업자로도 선정되어 중복 계약함
- (2) 재건축 추진위원회(가칭)가 추진위원회 단계에서 PM 용역계약, 도시계획, 건축설계, 법무사, 친환경컨설팅, 교육환경컨설팅 등 6종 용역계약을 수의계약으로 체결함
- (3) 조합 창립총회에서 “정비업체를 승계하는 총회에서 공공지원업무 종료된 정비업체가 계약 없이 홍보인원들을 투입해 본인을 선출 및 설계자 선정업무 지원함
- (4) 정비사업 전문관리업자의 용역업무에 대하여, 정비사업 전문관리업자로 등록하지 않은 업체와 용역계약명을 “행정용역”으로 하여 용역계약을 체결함
- (5) 동일한 대의원회에 동일한 법인과 의 측량관련 용역 4건을 상정하여, 의결한 후 각각 수의계약으로 체결함

총회의결 없이 계약 체결한 사례

■ 사 례 ■

- (1) 소송비 사용을 위해 환경용역업체, 감정평가사, 법무사 등으로 부터 총회 의결없이 자금 차입함.
- (2) 자금계획이 포함된 사업시행계획 총회에서 의결 받았다는 이유로 조합원의 부담이 될 계약(문화재 지표조사 용역, 임대아파트 부지매각가격 산출 용역 등)을 조합원총회 의결없이 계약 체결함
- (3) 감정평가사 선정시 배점기준표 없이 대의원회에서 다득표 2개 선정 후 총회 상정함
- (4) 이주를 진행하는 과정에서 예산에 없는 추가 용역을 이주관리업체에 2건의 변경 계약을 체결하고 용역금액을 지급함
- (5) 건축사사무소와 건설사업 관리용역을 체결한 것과 관련하여 사업비예산에 관련 예산항목이 책정되어 있지 아니함에도 불구하고 대의원회 의결만으로 계약을 체결함

그 외 용역업체 선정 및 계약 체결 위반 사례

■ 사 례 ■

- (1) 추정가격 40억원인 건설공사의 제1차 입찰이 유찰된 이후 재입찰을 하면서, 입찰서 제출 마감일로부터 5일전에는 공고하여야 함에도 불구하고, 입찰공고일을 2월 17일, 입찰마감일을 2월 21일로 정하여 입찰을 진행함
- (2) 긴급한 재해예방, 복구 등을 위해 필요한 경우가 아님에도 추정가격 30억원인 정비기반시설공사를 입찰에 부치면서 입찰공고일을 3월 12일, 입찰마감일을 3월 19일로 정하여 긴급입찰을 진행함
- (3) 추정가격 1억 2천만원인 건설산업기본법상의 전문공사를 계약금액을 나누어 같은 날 동일한 업체와 수의계약방식으로 계약 체결함
- (4) 이주관리업체와 이주기간 긴급하게 업무를 수행해야 한다는 이유로 새로운 입찰이나 총회의결없이 최초 용역금액 10억보다 큰 20억원(10억씩 2회)을 증액하는 변경 계약함
- (5) 특정공사를 입찰에 부치면서 임의로 입찰참가자격으로 '특정시공사의 협력업체로 등록되어 있는 전문업체'일 것을 요구하여 특정업체를 선정함
- (6) 지명경쟁입찰 사유가 없음에도 특정용역을 지명경쟁입찰에 부치고, 2개 업체만이 입찰 참가하였음에도 대의원회에 상정하여 선정된 업체와 계약 체결함
- (7) 조합이사가 운영하는 정비업체관련 용역업체(A인쇄)와 해당 조합의 총회자료 제작 용역계약을 수차례 수의계약 체결함
- (8) 정비사업 관련업체가 조합을 상대로 미지급금 청구소송(재판상 화해)에서 승소하였으나 화해에 따른 임의적 변제 또는 강제집행의 방법이 아닌 계약의 실질없이 단순히 미지급금 변제의方便으로 별도의 용역계약을 체결하여 용역대금으로 변제받음
- (9) 건축심의회가 완료되었음에도, 정비사업 전문관리업자와 건축심의 지원 용역계약을 체결한 후 용역비를 지급함
- (10) 교통영향평가 이행확인 용역업체 선정을 추진하면서, 해당 조합의 교통영향평가를 수행한 업체에게 교통영향평가 이행확인 용역을 수행하도록 수의계약을 체결함



별첨



한국부동산원
KOREA REAL ESTATE BOARD

1 정비사업 유형

구분	시행방법	특징	사업시행자
주거환경 개선사업	① 정비구역안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법 ② 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 토지를 토지등소유자 또는 토지 등소유자 외의 자에게 공급하는 방법 ③ 환지로 공급하는 방법 ④ 정비구역에서 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법	① 현지개량 ② 수용환지방식 ③ 관리처분계획	① 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사등을 사업시행자로 지정 ② 시장·군수가 주택공사 등과 건설업자 등을 공동시행자로 지정
재개발사업	○ 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하거나, 환지로 공급하는 방법	① 관리처분계획 ② 수용방식	○ 조합 또는 조합이 주택 공사등, 건설업자 등과 공동으로 시행할 수 있음
재건축사업	○ 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법	① 관리처분계획 ② 재건축 부담금 ③ 안전진단 절차 필요	○ 조합 또는 조합이 주택 공사등, 건설업자 등과 공동시행할 수 있음
공공재개발 공공재건축	• (용도지역) 1단계 종상향 & • (용 적 륜) 법적상한 120% 상향 ⇒ 가용용적률은 300~500% 3종일반주거지역(최대 300%)을 준주거 지역으로 상향시 최대 500%까지 상향 • (층 수) 공공재건축 시 50층 • (재건축부담금) 공공재건축 시 의무 • (분양가상한제) 공공재개발 미적용 공공 재건축 적용	① 관리처분계획 ② 용도지역 상향	• 사업 관리자 (지분 없음)
공공직접 정비사업	• (용도지역) 1단계 종상향 또는 • (용 적 륜) 법적상한 120% 상향 ⇒ 가용용적률은 500% 까지 • (층 수) 재건축 시 50층 • (재건축부담금) 전부 의무 면제 • (분양가상한제) 전부 미적용	① 용도지역상향 ② 현물선납, 수용방식	• 사업 직접 시행자 (사업기간 동안 지분 전부 확보)

2 정비사업 추진절차

단계	근거법령	내용
① 계획 수립 단계	도시·주거환경정비 기본방침 수립 (법 제3조)	▶ 도시·주거환경정비 기본방침 수립권자 • 국토교통부장관
	도시·주거환경정비 기본계획 수립 (법 제4~6조)	▶ 도시·주거환경정비기본계획 수립권자 • 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장
	도시·주거환경정비 기본계획 확정·고시 (법 제7조)	▶ 기본계획 수립 • 주민공람(14일 이상) → 지방의회 의견청취(60일 내 의견제시) → 관계 행정기관의 장과 협의 → 지방도시계획위원회 심의 → 고시 및 열람 → 국토교통부장관 보고(기본계획 수립권자)
	정비구역 지정 (법 제8~15조)	▶ 정비구역 수립권자 • 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수(광역시 군수는 제외) • 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 특별시장, 광역시장에게 정비구역 지정 신청
	정비계획 결정 및 정비구역 (법 제16조)	▶ 정비구역 지정 절차 • 기초조사 → 정비계획안 작성 → 주민설명회 및 주민공람(30일 이상) → 지방의회 의견청취 → 지방도시계획위원회 심의 → 정비구역지정 지정·고시 → 지방자치단체 공보 고시 → 국토교통부장관 보고
② 시행 주체 구성 단계	조합설립추진위원회 구성 및 승인 (법 제31~34조)	▶ 추진위원회 구성 : 토지등소유자 과반수 동의
	조합설립동의서 징구 (별지 제6호)	▶ 조합설립인가 신청시 국토부령으로 정하는 동의서 양식에 따라 징구 • 행정기관에서 부여한 연번 범위, 인적사항, 소유권 현황, 조합 설립 및 정비사업의 내용 등
	창립총회 (법 제32조 및	▶ 조합설립인가를 신청하기 전 개최 • 재개발 동의요건 : 토지등소유자 3/4 이상 및 토지면적 1/2

단계	근거법령	내용
	영 제27조)	<ul style="list-style-type: none"> 이상 • 재건축 동의요건 : 각 동별 구분소유자의 과반수, 전체 구분소유자의 3/4이상, 전체 토지면적의 3/4 이상 ▶ 창립총회 소집 : 추진위원장 직권 또는 토지등소유자 1/5 이상 요구로 개최
	조합설립인가 (법 제35조 및 영 제30조, 규칙 제8조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 재개발사업 조합설립 동의율 : 토지등소유자 3/4이상 및 토지면적 1/2이상 동의 ▶ 재건축사업 조합설립 동의율 <ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 각 동별 구분소유자의 과반수 동의(구분 소유자 5인 이하인 경우는 제외) • 주택단지 전체 구분소유자의 3/4 이상 및 토지면적 3/4 이상 ▶ 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 경우 <ul style="list-style-type: none"> • 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자 3/4 이상 동의 • 토지면적의 2/3이상의 토지등소유자 동의
	시공사 선정 (법 제29조 및 영 제24조 등)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 시공사 선정 <ul style="list-style-type: none"> • 선정계획(안) 수립 → 선정계획 결정 → 입찰공고 → 현장설명회 → 입찰접수/개봉 → 총회상정업체 결정 → 건설업자등의 홍보 → 시공사 선정 → 계약체결
③ 실행 계획 수립 단계	건축심의 (법 제57조, 건축법 제4조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주요사항 <ul style="list-style-type: none"> • 역사성, 공공성 및 공동성, 공개공지와 커뮤니티 계획, 창의성, 친환경계획, 주차장 계획 등
	사업시행계획인가 (법 제50~60조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주요절차 <ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획서 작성 → 총회의결(조합원 과반수 동의 등) → 사업시행인가신청(60일 내 인가 여부 결정)
	감정평가업자 선정, 종전·종후자산평가 (법 제72조, 제74조)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 감정평가업자 선정 <ul style="list-style-type: none"> • (주환개선·재개발) 시장·군수 등이 선정한 2인 이상의 감정평가업자를 선정 • (재건축) 시장·군수 등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가업자와 조합총회 의결로 선정한 1인 이상의 감정평가업자를 선정 ▶ 종전·종후자산평가액 산정 <ul style="list-style-type: none"> • (종전자산감정평가) 분양대상자별 종전의 토지 건축물의 명세 및 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격 • (종후자산감정평가) 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축

단계	근거법령	내용
		<p>물의 평가 가격</p> <ul style="list-style-type: none"> • (평가방법) 감정평가업자가 일정기준에 따라 평가한 금액을 산술 평균하여 산정. 이 때 사업시행자는 시장, 군수 등에게 감정 평가업자의 선정 및 계약을 요청하고 관련비용을 사전 예치
	<p>토지등소유자 분양신청 (법 제72조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합원 분양공고 및 분양신청 : 사업시행계획인가 고시일 부터 120일 내 공고사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양대상 대지 또는 건축물의 내역 등을 일간신문에 공고 ▶ 조합원 분양신청 기간 : 분양신청 통지일로부터 30일 이상 60일 이내(20일 범위 내 한차례 연장 가능)
	<p>관리처분계획인가 고시 (법 제74~79조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 관리처분계획총회 • 전체 조합원의 과반수 동의(직접 출석 20%) • 정비사업비 10%(물가상승분, 손실보상금 제외) 이상 증액시 전체조합원의 2/3이상 동의
	<p>이주 및 철거 (법 제81조제2항)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 관리처분인가 후 건축물 철거 ▶ 현금청산 및 손실보상
<p>④ 공사 및 완료 단계</p>	<p>착공 및 일반분양 (건축법 제21조 등)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 착공준비 및 착공신고 ▶ 입주자모집 및 승인 ▶ 일반분양
	<p>준공인가 및 공사완료 고시 (법 제83조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 준공인가 신청 ▶ 준공인가 신청 전 사용허가 ▶ 준공인가 및 공사완료 고시
	<p>토지분할 및 이전고시 (법 제86조, 제88조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 확정측량 및 토지분할 ▶ 이전고시 및 등기촉탁
	<p>조합해산 및 청산 (법 제89조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 이전고시 후 청산금의 징수 또는 지급 ▶ 정관 등이 정하는 방법에 따라 청산인 지정 ▶ 법인 해산 및 관련서류 이관

만든 사람들

[한국부동산원]

김학주, 최홍석, 장종권, 이정동

[법률 전문가]

변호사 김권규 (법무법인 피앤케이)

변호사 이경호 (법률사무소 대상)