

# **질의회신 / 법령해석 요약**

도시 및 주거환경정비법  
**질의회신사례집 국토교통부**

2017.10. 발행분 요약

**법제처 법령해석례** 요약

도시 및 주거환경정비법 2018.12.

**2019. 01. 02.**



**건인도시개발(주)**

## ※ 빈집 및 소규모정비 / 가로 / 주거환경정비 부분은 제외됨

(※ 질의회신사례집의 원문에서 많은 내용이 제외되어 있으므로 원문을 참조할 것)

### - 차 례 -

#### - 2017년 10월 국토부 질의회신사례집 -

<제목 차례>

- 도정법 신/구 조문 대조표 ; 2018.02.09. 시행 .....	13
<b>1-1 용어의 정의</b>	
1-1-1 도정법 시행령 제28조제1항제1호다목 “종전소유자”의 의미('12.10.19.) .....	18
<b>1-3 사업시행자(공동시행자, 지정개발자 등)</b>	
1-3-3 지정개발자를 사업대행자로 지정할 수 있는지(법제처 '14.12.09.) .....	18
1-3-5 조합에서 사업대행자를 지정한 경우 사업시행자는 누구인지('16.01.12.) .....	18
<b>1-4 안전진단</b>	
1-4-1 특별수선충당금을 재건축 안전진단 비용으로 사용 가능한지('09.07.06.) .....	18
1-4-6 안전진단 요청 동의서 징구 시점('15.12.11.) .....	19
<b>1-5 주민대표회의</b>	
1-5-2 사업시행자가 정비사업 포기 시 주민대표회의 효력 여부('10.03.24.) .....	19
1-5-5 주민대표회의 구성원 변경 및 해임 시 시장·군수 승인 여부(법제처, '15.01.07.) .....	19
1-5-6 사업시행자 지정이 취소되는 경우 주민대표회의도 취소 되는지(법제처, '16.08.17.) .....	20
<b>1-6 토지등소유자 방식 (도시환경정비사업)</b>	
1-6-1 토지등소유자 방식 도시환경정비사업의 관리처분계획의 인가('14.03.10.) .....	20
<b>1-9 정비구역내 지역주택조합 등 타 사업시행</b>	
1-9-1 정비예정구역에 타법에 의한 개발사업 진행이 가능한지('15.10.07.) .....	20
1-9-2 지역주택조합과 재건축조합이 공동 시행할 수 있는지('15.04.09.) .....	21
<b>1-10 사업시행자로 신탁업자를 지정하는 방식</b>	
1-10-1 신탁업자를 시행자로 지정시 기존 조합은 취소되는지('16.06.10.) .....	21
<b>2-2 정비계획 수립 및 고시</b>	
2-2-1 주민제안 시 정비구역지정도서 첨부 여부('10.10.08.) .....	21
2-2-11 지구단위계획 결정후 정비구역 지정이 진행되는 경우 기존 계획이 실효되는지('14.9.26.) .....	22
2-2-12 정비구역이 아닌 구역에서의 「주택법」상 용적률 완화 규정 적용(법제처, '15.01.21.) .....	22
2-2-14 사업시행계획 취소 시 용적률 완화에 관한 규정 적용('15.09.21.) .....	22
2-2-16 상업지역내 재건축사업의 주거비율 적용 방법('16.01.05.) .....	22
2-2-17 아파트지구 개발기본계획 수립시 지구단위계획 관련('16.02.26.) .....	23
<b>2-3 정비구역 해제</b>	
2-3-1 정비구역 해제 관련 부칙 해석 및 적용 대상('15.11.11.) .....	23
2-3-7 정비구역 등 해제 시 정비예정구역과 정비구역 동시 해제 여부('13.03.22.) .....	23
2-3-10 추진위원회 또는 조합이 있는 경우 정비예정구역 해제 가능 여부('13.02.13.) .....	23
2-3-13 조합설립인가를(2010년) 득하고 사업시행인가를 신청하지 않은 경우 정비구역 해제 대상인지('14.03.06.) .....	24
2-3-15 도시환경정비사업에서 5년 이내 사업시행인가를 신청하지 않은 경우 정비구역 해제 여부(법제처, '14.11.07.) .....	24
2-3-18 정비구역결정 취소 판결에 따른 종전 추진위원회의 존속 여부('16.12.13.) .....	24
2-3-21 2012년 이전 추진위원회, 정비구역의 정비구역해제가 가능한지('16.01.19.) .....	25

2-3-22	2012년 이전 추진위원회, 이후 정비구역 인가시 정비구역 해제가 가능한지('16.04.01.)	25
2-3-23	도시환경정비사업 토지등소유자 방식의 경우 정비구역해제 규정 적용(법제처,'16.03.30.)	25
<b>2-4 정비계획의 변경</b>		
2-4-2	재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설에 따른 정비계획변경('12.05.16)	25
2-4-7	정비계획상 사업시행 예정시기 변경('14.07.01)	26
<b>2-5 정비계획의 경미한 변경</b>		
2-5-1	용적률 변경에 따른 정비계획의 경미한 변경('12.04.26.)	26
2-5-2	정비기반시설 추가 확보 시 정비계획의 경미한 변경 여부('09.07.10)	26
2-5-3	정비기반시설 면적 증감이 있는 경우 정비계획의 변경('12.02.28)	26
2-5-4	정비계획 경미한 변경 판단 시 용적률은 정비계획 용적률인지('10.06.04.)	27
2-5-5	용도지역변경이 정비계획 경미한 변경인지('10.07.13)	27
2-5-6	정비계획의 경미한 변경에 포함하는 관계법령에 의한 심의 범위('11.05.02.)	27
2-5-8	도정법 시행령 제12조제7호 중 “10%미만” 기준('12.05.29)	27
2-5-9	공공공지 계획토지의 위치를 변경하는 경우 정비계획 경미한 변경에 해당되는지('13.01.18)	28
2-5-10	국토계획법 시행령에 따른 건축물의 높이 20% 이내의 변경이 정비계획의 경미한 변경인지('13.03.22)	28
2-5-11	정비계획의 경미한 변경에서 정비기반시설의 규모의 의미('13.04.12)	28
2-5-13	연면적, 공동주택 동수 및 세대수 변경이 정비계획 경미한 변경인지('14.06.13)	29
2-5-14	공동주택 건축물의 배치계획 변경이 정비계획 경미한 변경인지('14.09.26.)	29
2-5-15	경관 녹지 부분을 모두 감하고 도로를 증가시키는 것이 경미한 변경인지('15.10.19.)	29
<b>3-1 토지등소유자 수 산정 방법</b>		
3-1-2	소재불명자의 토지등소유자 수 산정('12.01.02.)	30
3-1-4	토지등소유자 동의 받을 때 동의자수 산정 기준일(법제처,'10.04.30.)	30
3-1-5	추진위원회 승인 당시보다 전체 토지등소유자가 증가한 경우 추진위원회의 해산 신청 시 토지 등소유자 수 산정 기준은('13.11.18.)	30
3-1-6	도시환경정비사업에서 운영규정 상의 토지등소유자 수 산정 방법 ('16.09.20.)	30
<b>3-2 추진위원회 구성 및 승인</b>		
3-2-3	5인 이상 위원으로 추진위원회 승인 가능 여부('09.10.21.)	31
3-2-5	일부 추진위원이 사퇴한 경우에도 추진위원회 승인이 가능한지('16.12.01.)	31
<b>3-3 추진위원회 동의 및 철회</b>		
3-3-2	추진위원회 미 동의자의 동의서를 계속해서 받을 수 있는지('10.07.27.)	31
3-3-3	정비구역 확대된 경우 추진위원회 과반수 동의요건(법제처,'10.10.01.)	31
3-3-6	추진위원회 동의 철회 및 동의명부 제외 여부('11.10.21.)	32
3-3-7	토지등소유자가 일부 소유권에 대한 동의 또는 철회가 가능한지('16.05.18.)	32
<b>3-4 추진위원회 해산</b>		
3-4-6	조합설립인가 취소 및 무효가 된 경우 해산된 추진위원회가 존속 여부('12.06.11.)	32
3-4-13	추진위원회 해산이 신청된 후에도 해산 동의를 추가할 수 있는지(법제처,'15.06.23.)	33
<b>3-5 추진위원회 운영</b>		
3-5-1	추진위원회 운영 시 재적위원 및 출석위원에 감사가 포함되는지('09.04.02.)	33
3-5-2	추진위원회에서 위원장 및 감사 선임 의결 가능한지('09.12.17.)	33
3-5-7	추진위 상근위원 및 직원의 보수 지급 적정성 여부('12.1.9.)	34
3-5-9	운영규정 별표 제26조제1항의 재적위원 과반수의 의미('12.1.6.)	34
3-5-11	개략적인 사업시행계획서의 작성 방법('12.03.09.)	34
3-5-15	임기 만료된 추진위원장이 임무를 수행할 수 있는지('12.06.04.)	34
3-5-17	추진위원의 범위에 '이사'를 추가할 수 있는지('12.05.21.)	35
3-5-19	조합설립추진위원회에서 설계자를 선정하는 경우 설계자의 업무범위는('13.10.25.)	35

3-5-20 법적정족수에 미달된 추진위원회의 최소 재적의원 수 기준 ('16.03.30.)	35
<b>3-6 주민총회</b>	
3-6-2 서면결의서 제출자의 직접 참석자 인정 여부('12.10.23.)	36
3-6-4 추진위에서 토지등소유자에 대한 권리·의무 사항 통지 방법('12.03.27.)	36
3-6-5 주민총회 소집통보 반려 시 일반우편으로 추가발송이 가능한지('10.02.25.)	36
3-6-6 주민총회 인준 전에 보수규정 작성 및 유급직원채용이 가능한지('10.3.24.)	37
3-6-10 주민총회에서 다득표 방법으로 의결이 가능한지('15.08.13.)	37
<b>3-7 추진위원 선임 및 해임</b>	
3-7-10 추진위원회 운영규정 제15조제2항제2호 삭제·수정 가능 여부('09.09.18.)	37
3-7-11 추진위원장 보궐선임 시 직접 참석 비율('12.01.18.)	37
3-7-17 주민 발의로 임원선출 총회 개최 절차 및 적용 규정('16.01.19.)	38
<b>4-1 조합원 자격 및 동의자 수 산정</b>	
4-1-4 공유지분 상가의 조합원 동의받는 비율('10.01.21.)	38
4-1-7 분양신청 하지 않은 조합원의 총회 투표권 보유 여부('12.04.17.)	38
4-1-12 투기과열지구내 재건축 조합원 지위 양도 관련('17.09.08.)	39
4-1-13 투기과열지구내 사업시행인가를 변경한 조합의 조합원 자격 관련('17.08.09)	39
4-1-16 1세대에 속하는 토지등소유자에게 토지를 구입한 경우 조합원 자격('12.07.25.)	39
4-1-18 분양신청을 하지 아니한 자의 조합원 자격 상실 여부('12.09.10.)	40
4-1-19 주상복합동의 주택 및 상가의 동의율 산정 방법('14.03.07.)	40
4-1-20 다수의 주택을 소유한 법인이 개인에게 매도한 경우 조합원 수('14.11.27.)	40
4-1-1X 다주택자, 상가 및 주택 소유자에 대한 주택 공급 방법('14.8.22.)	41
4-1-26 공단 소유 주택을 공매로 받은 경우 조합원의 자격('15.12.30.)	41
4-1-29 2주택 공급받은 조합원이 이중 1주택을 매도할 수 있는지('16.06.14.)	42
<b>4-2 창립총회</b>	
4-2-1 추진위원회 직무대행자가 창립총회를 소집할 수 있는지('16.12.01.)	42
4-2-4 주민총회 의결사항을 창립총회에서 의결 가능한지('10.08.03.)	42
4-2-6 주민총회에서 선출된 추진위원장의 창립총회 개최의 적정성('10.03.22.)	43
4-2-10 재건축사업의 창립총회 성원 산정 방법('12.08.10.)	43
4-2-12 창립총회 전 정관이 변경된 경우 조합의 조치방법 ('16.05.16.)	43
<b>4-3 조합설립동의</b>	
4-3-3 조합설립동의자에게 도정법 시행령 제24조제1항의 통지를 해야 하는지('12.04.10.)	44
4-3-8 공유지 조합설립동의를 공유자 지분에 비례하여 산정 가능한지('10.06.15.)	44
4-3-22 신분증을 사진으로 찍어 출력한 출력물이 신분증명서 사본에 해당되는지('13.07.18.)	44
4-3-23 복리시설 전체의 구분소유자가 5인 이하인 경우 동별 동의대상에서 제외여부('13.08.29.)	44
4-3-26 조합설립동의서 정관상 이자지급에 관한 사항이 없는 경우 동의서 재징구 여부('15.05.21.)	45
4-3-29 국·공유지에 대하여 조합설립 동의를 받아야 하는지('14.08.26.)	45
4-3-30 정비업자가 아닌 자가 동의서 징구를 할 수 있는지('14.12.11.)	45
4-3-33 동의서 첨부 신분증명서 사본 제출 시 주민등록번호 삭제 여부('15.07.08.)	46
4-3-34 2016년 개정된 조합설립인가 동의서 작성 방법('16.05.18.)	46
<b>4-4 조합설립동의 시 추정분담금</b>	
4-4-1 조합설립동의서에 분담금 추산방법 표기의 적합 여부('10.02.10.)	46
4-4-5 조합설립동의서에 포함되는 비용의 분담기준이란('13.02.07.)	46
4-4-6 토지등소유자에 대한 개인별 추정부담금 제공 방법('15.11.18.)	47
<b>4-5 조합설립동의 철회 및 해산</b>	
4-5-1 심의결과 설계개요 변경 시 인가 신청 전에 동의 철회 가능여부 ('10.09.01.)	47
4-5-3 조합설립인가 신청 후 조합설립인가 동의철회가 가능한지('12.10.19.)	47

4-5-4 조합설립 동의 간주 처리된 자의 조합설립인가 반대 ('12.06.11.)	47
4-5-8 조합설립동의 철회 양식 및 철회방법은('13.01.16.)	48
4-5-11 국·공유지 관리청이 조합해산 동의서를 제출할 수 있는지('13.11.18.)	48
4-5-12 조합해산 동의서 징구 대상에 분양신청을 하지 않은 자도 포함되는지('14.07.07.)	48
4-5-13 조합해산 동의서 징구시 현금청산자 포함 여부(법제처,'14.11.13.)	48
4-5-14 창립총회에서 정비계획 변경 시 조합설립 동의 철회가 가능한지('15.04.23.)	49
4-5-16 세대수 및 정비사업비용이 변경된 경우 동의서 철회가 가능한지('16.04.25.)	49
<b>4-6 조합설립인가 및 (경미한)변경 (정관변경 포함)</b>	
4-6-2 조합원 변경사항이 조합설립인가내용의 경미한 변경인지('12.04.6.)	50
4-6-4 도정법 시행령 제27조제2의5호 중 정관에 따라 조합원이 변경되는 경우란('12.09.11.)	50
4-6-5 현금청산조합원에게 사업비를 부담시키는 정관 변경('14.09.17.)	50
4-6-6 변경된 정관의 효력 시점은 언제부터 인지('14.11.10.)	50
4-6-7 조합장이 아닌 대표자 서명에 의한 조합설립 변경인가 신청('15.01.06.)	51
4-6-8 조합장 변경이 조합설립인가 경미한 변경 사항인지(법제처,'16.10.13.)	51
<b>4-7 조합임원 선출 및 해임</b>	
4-7-3 도정법 제23조제1항제5호 “형의 선고”의 의미 ('12.10.09.)	51
4-7-4 표준정관보다 완화된 조건의 임원자격을 정할 수 있는지('12.11.13.)	51
4-7-7 도정법 제23조제1항제5호의 벌금100만원 이상이 사건별 벌금 합계액인지('13.04.09.)	52
4-7-9 조합장의 연임이 조합설립인가의 신고 또는 변경인가 사항인지('13.06.10.)	52
4-7-12 벌금 100만원 이상의 형으로 선고의 의미는('13.06.25.)	52
4-7-15 법원에서 선임된 임시조합장을 조합임원으로 볼 수 있는지('15.03.20.)	52
4-7-16 조합정관으로 조합임원의 결격사유를 추가로 정할 수 있는지(법제처,'16.11.07.)	52
4-7-19 조합임원 선출과 관련하여 교통비 제공이 위반 대상인지('16.11.10.)	53
<b>4-8 토지분할</b>	
4-8-1 법원에 토지분할이 청구된 경우의 조합설립 인가(법제처,'11.06.16.)	53
4-8-4 토지가 동별로 분할등기가 되어 있는 경우 토지분할 청구 가능여부 ('13.09.13.)	53
<b>4-9 조합총회</b>	
4-9-3 사업시행인가신청 시 서면동의 후 총회 의결을 얻어야 하는지('09.10.28.)	54
4-9-4 조합총회에서 (가칭)추진위원회 회계를 의결한 경우 적합 여부('10.04.06.)	54
4-9-5 협력업체를 선정하는 경우 총회의결을 거쳐야 하는지('12.10.05.)	54
4-9-6 총회의결과 다르게 자금을 차입하여 집행한 경우의 적정성('12.01.10.)	54
4-9-7 운영비를 차입할 경우 총회의 의결을 받아야 하는지('12.05.03.)	55
4-9-8 OS계약체결 또는 용역비 지급 시 총회의결을 거쳐야 하는지('12.05.09.)	55
4-9-11 금융대출기관 변경 건을 총회에서 사후 추인할 수 있는지('12.02.24.)	55
4-9-12 도정법 제24조제5항에 따른 총회에 직접 출석한 조합원이란('13.05.02.)	56
4-9-13 국·공유지 재산관리청의 조합원 및 총회 의결권 인정여부('13.09.13.)	56
4-9-16 총회 서면결의서 제출 조합원의 직접출석 산정 방법('14.10.06.)	56
<b>4-10 대의원회</b>	
4-10-6 조합설립에 미 동의하면 대의원이 될 수 없다고 정관에 정할 수 있는지('10.11.11.)	56
4-10-7 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있는 업무('12.05.17.)	57
4-10-8 일부 토지를 양도한 경우 조합원 및 대의원의 자격 유무('12.07.10.)	57
4-10-10 대의원회 개최 당일 대의원 사퇴로 정족수 부족시 의결이 가능한지('16.02.26.)	57
<b>4-11 조합임원 및 직무대행자 업무 범위</b>	
4-11-4 인가받지 못한 조합임원의 재선출 방법('14.11.17.)	57
4-11-5 총회에서 이사회에서 자금 차입을 포괄 위임할 수 있는지(법제처,'16.10.13.)	58
<b>4-12 정비사업비</b>	

4-12-1	도정법 제24조제6항 단서의 정비사업비가 늘어나는 경우의 비교 방법은('13.04.09.)	58
4-12-2	조합설립변경인가 변경 시 정비사업비가 늘어나는 경우 동의 불필요 ('13.06.23.)	58
4-12-3	정비사업비 증가분 산정 시 현금청산금액 제외 방법('15.07.23.)	58
4-12-5	시공사 선정으로 정비사업비가 증액될 경우 총회의결 방법(법제처,'16.06.02.)	59
<b>5-1 사업시행계획서 및 사업시행인가</b>		
5-1-4	사업시행인가 신청 시 제출하는 총회의결서 사본('12.5.10.)	59
5-1-7	매도청구 소송 제기한 자료를 사업시행인가 신청 시 제출해야 하는지('12.08.23.)	59
5-1-9	사업시행인가 관계서류 공람공고 기간 산정방법('13.05.29.)	60
5-1-11	사업계획서에 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획 포함 여부('12.02.10.)	60
5-1-13	사업시행인가 고시일이 고시문상 일자인지 공고 일자인지('14.02.21.)	60
5-1-14	인가 전 취하한 경우 부칙의 '법 시행 후 최초로 신청'으로 볼 수 있는지('15.12.03)	61
5-1-15	정비사업 시행기간의 기산 기준('15.03.20.)	61
5-1-19	사업시행인가시 의제없이 개별법을 적용할 수 있는지('16.06.10.)	61
5-1-20	사업시행인가시 공원조성계획 입안 절차가 필요한지(법제처,'16.12.22.)	61
<b>5-2 사업시행인가 동의</b>		
5-2-1	재건축사업계획 변경 시 정비구역 내 토지등소유자의 동의여부(법제처 '11.12.08.)	62
5-2-2	사업시행인가 시 동의를 확인을 위해 동의서를 제출받아야 하는지 ('10.05.25.)	62
5-2-3	재개발사업 사업시행인가 동의를 및 동의 방법('12.10.30.)	62
5-2-4	일반분양이 완료된 경우 사업시행변경인가 동의 요건('12.06.01.)	63
5-2-5	사업시행인가 변경에 따른 조합원 과반수 동의 시 동의서 제출여부('10.11.18.)	63
5-2-6	사업시행인가 신청 시 존치 건축물에 대한 동의가 필요한지(법제처,'11.06.09.)	63
<b>5-3 사업시행인가(경미한) 변경</b>		
5-3-2	사업시행 인가조건 이행이 사업시행계획의 경미한 변경인지('12.09.26.)	63
5-3-4	사업시행인가의 경미한 변경인 경우 총회를 개최해야 하는지('12.05.29.)	64
5-3-8	총회에서 의결한 사업시행계획서가 인가 신청 시 변경된 경우 총회의결 효력('15.01.29.)	64
5-3-9	시행기간이 경과한 후 사업시행인가 변경이 가능한지('16.06.10.)	64
<b>5-4 종전자산평가</b>		
5-4-1	법원 설계자 선정 무효에 따른 업무처리 및 청산금 추산액 평가 시점('12.10.30.)	64
5-4-4	재건축사업 조합원의 종전자산평가 타당성조사 의뢰가 가능한지('16.02.23.)	65
<b>5-5 분양신청</b>		
5-5-X	분양계약을 체결하지 아니한 자에 대한 현금청산절차('12.09.10.)	65
5-5-1	분양신청기간 연장 관련(법제처, '11.10.13.)	65
5-5-2	시공자를 선정하지 않은 경우 분양공고 가능 시기('11.03.30.)	66
5-5-3	분양신청을 다시 받는 경우의 분양절차('12.04.25.)	66
5-5-4	조합원이 계약을 포기한 아파트의 분양방법('12.02.16.)	66
5-5-6	관리처분 계획인가 신청 이후 분양신청 철회가 가능한지('12.05.07.)	67
5-5-7	분양신청을 다시 받은 경우 관리처분계획상 분양신청기간 만료일은('14.05.08.)	67
5-5-11	사업시행계획 변경으로 조합원들이 분양신청 변경을 원할 경우 가능성 (법제처,'14.03.24.)	67
5-5-x1	과밀억제권역에 위치하지 아니한 재건축정비사업의 분양신청 및 조합원 자격('13.05.23.)	67
5-5-x2	사업시행계획 변경인가를 받은 경우 다시 분양신청을 받아야 하는지('12.03.07.)	68
5-5-x3	조합원 부담금을 확정하지 않고, 분양신청이 가능한지('14.12.24.)	68
5-5-x4	사업시행인가 전 시공사를 선정하고 미계약의 경우 분양신청 시점은(법제처, '14.08.27.)	68
<b>5-6 주택 및 상가공급 방법</b>		
5-6-7	아파트 및 상가 소유자가 아파트만을 분양신청할 수 있는지('15.12.30.)	68
5-6-10	조합원이 아닌 토지등소유에게 주택공급이 가능한지('16.07.14.)	69
<b>5-7 임대주택</b>		

5-7-6 임대주택 매입계약 진행 중 임대주택 표준 건축비 변경 시 적용 기준은('15.01.07.)	69
<b>5-8 현금청산</b>	69
5-8-1 근저당권자가 조합원 및 현금청산 대상자에 해당되는지('13.02.04)	69
5-8-5 현금청산자가 발생한 경우 관리처분계획변경 인가를 받아야 하는지('12.08.10)	70
5-8-6 현금청산 감정평가업체 선정과 관련하여 시장·군수가 추천한 업체로 반드시 감정평가를 하여야 하는지('13.06.28.)	70
5-8-7 재분양신청 시 현금청산자의 청산기간('15.09.15.)	70
5-8-10 현금청산자의 조합원의 지위 상실 시점은 언제인지(법제처, '16.03.07.)	70
5-8-12 현금청산자의 도정법에 따른 감정평가업자 선정 방법(법제처, '16.11.07.)	71
<b>5-9 손실보상, 영업보상 및 주거이전비</b>	
5-9-1 재건축사업의 세입자 손실보상 가능 여부('09.08.07.)	71
5-9-2 종교시설에 대한 영업보상 가능여부 ('09.10.27.)	71
5-9-4 현금청산자에 대한 주거이전비 및 이사비 지급이 가능한지('12.02.14.)	72
5-9-6 현금청산자에 대한 보상평가 기준시점('16.01.22.)	72
5-9-7 세입자 영업손실 보상 주체는 어디인지('16.03.28.)	72
5-9-9 세입자가 보상비 지급 전 이사한 경우 보상비 지급대상인지('16.06.14.)	73
<b>6-1 관리처분계획 수립</b>	
6-1-3 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 의미('12.05.21.)	73
6-1-4 개략적인 부담금내역이란 토지등소유자별 개별 부담금내역을 말하는 것인지('13.02.04.)	73
6-1-8 관리처분계획 통지 및 공람을 동시에 할 수 있는지('15.01.28.)	73
<b>6-2 관리처분계획(경미한) 변경</b>	
6-2-1 분양신청을 철회한 경우 관리처분계획의 경미한 변경 여부('09.11.05.)	74
6-2-3 소유자 전원 동의로 관리처분계획 변경 시 경미한 변경인지('12.01.02.)	74
6-2-5 관리처분계획인가 후 사업시행변경인가에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우 경미한 변경에 해당되는지('13.09.04.)	74
<b>6-3 토지 수용 및 매도청구</b>	
6-3-1 재개발사업의 경우 협의절차를 생략하고 수용이 가능한지('12.01.18.)	75
6-3-2 매도소송이 종결되지 않은 상태에서 착공한 경우의 적정성('12.10.17.)	75
6-3-3 재건축사업에서 영업권이 상실되는 경우 영업보상 ('15.07.14.)	75
<b>6-4 일반분양</b>	
6-4-1 현금청산 전 입주자 모집승인이 가능한지 여부('12.05.24.)	76
<b>6-5 이전고시</b>	
6-5-2 준공인가를 하지 못한 경우 일부 이전고시 가능여부('14.07.14.)	76
6-5-3 관리처분계획 변경이 지연된 정비구역의 이전고시 시점('16.0.0.)	76
<b>7-2 국·공유지 무상 양도 · 양수</b>	
7-2-2 재개발구역 내 국·공유지 매각가격결정을 위한 감정평가업자의 선정(법제처, '11.11.04.)	76
7-2-4 정비구역으로 새로 포함된 도로의 무상양도가 가능한지(법제처, '10.11.12.)	77
7-2-12 정비구역 지정 전 계획된 도시계획도로 개설 시 도로개설 주체('12.12.04.)	77
7-2-13 학교부지를 정비기반시설로 보아 용도폐지 및 무상양도가 가능한지('13.03.14.)	77
7-2-21 사업시행인가 전에 국유지를 매각할 수 있는지('16.09.12.)	78
<b>8-1 시공사 선정</b>	
8-1-1 법 시행 전 추진위원회가 승인된 경우 시공자를 경쟁입찰로 선정하는지(법제처, '09.07.27.)	78
8-1-8 입찰에 참가한 건설업자등이 2개인 경우 대의원회의 선정절차 없이 모두 총회에 상정하여야 하는지('13.05.21)	78
8-1-9 시공사 선정이 3회 이상 유찰된 후 용적률 상향이 된 경우에도 수의 계약할 수 있는지 ('15.01.04.)	78

8-1-13	시공사 입찰공고 내용 변경시 수의계약 대상 관련('16.05.24.)	79
<b>8-2 정비사업전문관리업자 선정</b>		
8-2-9	정비사업전문관리업자만이 설계도서의 적정성 검토를 수행할 수 있는지('12.03.05.)	79
8-2-11	추진위원회에서 직원을 채용하여 동의서 징구할 수 있는지('12.05.15.)	79
8-2-13	조합에서의 정비사업전문관리업자 선정 방법('14.07.28.)	80
<b>8-3 기타 협력업체 선정(철거업무 포함)</b>		
8-3-3	조합총회를 통해 철거업체를 선정할 수 있는지('13.04.03.)	80
8-3-4	기존 건축물의 철거 공사에 관한 사항에 정비구역 내 상수도, 가스, 전기 등의 기존 기반 시설물의 철거 및 이설공사가 해당되는지('13.12.30)	80
8-3-6	계약서를 작성하지 아니하고 용역을 수행해도 되는지('12.03.15.)	80
8-3-7	재건축사업에서 평가업자를 조합총회에서 선정할 수 있는지('12.07.06.)	81
8-3-10	협력업체 선정 및 계약 체결에 대한 대의원회 위임('14.08.29)	81
<b>9-1 정보공개</b>		
9-1-3	조합원이 원하지 않는 경우에도 조합원명부를 공개해야 하는지('12.07.18.)	81
9-1-5	관리처분계획서 전부를 공람 및 공개해야 하는지('12.07.18.)	82
9-1-6	동의서 징구율 및 추진위원장 학력 등이 정보공개 대상인지('12.07.18.)	82
9-1-11	주민총회 참석자 명부 및 서면결의서도 도정법 제81조에 따른 공개 대상인지('13.04.30.)	82
9-1-15	현금청산자가 정보공개 청구를 할 수 있는지('14.04.25.)	82
9-1-19	조합에서 속기록 또는 영상자료를 만들어야 하는 회의의 범위('16.10.26.)	83
<b>10-1 회계감사</b>		
10-1-1	추진위원회의 회계감사 대상 여부(법제처, '09.07.27.)	83
10-1-5	외부회계감사 대상 판단 시 지출된 금액의 범위('15.03.19.)	83
<b>10-2 감독, 벌칙 등</b>		
10-2-6	조합임원에 대하여 공무원법을 적용하는지('15.08.03.)	84
10-2-7	조합의 청산인에 대하여 점검이 가능한지('16.0.0.)	84
10-2-8	정비사업조합이 청탁금지법 적용 대상인지('16.10.26.)	84
<b>10-4 공공지원제도</b>		
10-4-1	시공사 재선정시 공공지원제도 적용이 가능한지('16.11.28.)	85

## - 질의회신사례집 부록 부분 참고자료 -

### 정비계획의 경미한 변경 주요 Q&A

Q : 정비사업 시행예정시기의 의미는?	85
Q : 정비기반시설의 규모에는 변동이 없으나 공원을 삭제한 경우 경미한 변경인지?	85
Q : 도로는 15%확대, 공원 13%축소하였으나 전체 정비기반시설은 8%변경한 경우는?	85
Q : 용적률을 9%변경하고 다시 9%변경하면 경미한 변경 사항인지?	85
Q : 용적률 220%에서 10%확대는 230%를 의미하는지 242%를 의미하는지?	85
Q : 임대주택 비율 변경이 경미한 변경인지?	85

### 조합정관의 주요 불명확한 사례 (421쪽)

#### 사업시행인가의 경미한 변경

Q : 놀이터의 규모를 확대하는 것이 경미한 변경 사항인지?	86
Q : 주택공급면적을 변경하지 않고 지하층 면적을 변경하면 경미한 사항인지?	86
Q : 사업시행기간 변경은 경미한 변경인지?	86
Q : 용적률 변경이 경미한 변경인지?	86



<b>분양 신청 절차 변경 (424쪽)</b>	86
<b>토지보상법 관련 주요 Q&amp;A</b>	
Q : 시장·군수가 선정한 감정평가금액으로만 협의를 진행해야 하는지?	86
Q : 사업시행인가 기간이 도래한 경우에 토지보상법상 손실보상을 할 수 없는지?	86
Q : 재분양신청을 하는 경우 현금청산자 자격이 상실된 것으로 보아야 하는지?	86
Q : 정비구역 공람일에 거주 - 이후 이사 - 다시 정비구역으로 이사온 경우 주거이전비 지급? ..	86
Q : 조합원이 타건물 세입자인 경우 주거이전비 지급 대상인지?	86
Q : 공람일에 3인의 가족이 출생 등으로 보상일에 4인이 된 경우 보상?	86
Q : 주거이전비 대상이 아닌 세입자에게 이사비를 지급해야 하는지?	86
Q : 재개발사업의 현금청산자도 토지보상법상 보상협의체를 구성할 수 있는지?	87
<b>무상 양도되는 정비기반시설 범위 확대 (430쪽)</b>	87
<b>시공사 선정시 수의계약 요건 완화 (431쪽)</b>	87

## - 법제처 - 도시 및 주거환경 정비법 법령해석례 -

◆ 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하여야 하는 정비사업비의 기준 시행계획인가는?	87
◆ 사업시행계획변경인가로 분양공고 등을 다시 하는 경우 종전 자산의 평가 기준일	87
◆ 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 정비계획 및 정비구역 변경이 가능한지	88
◆ 정비사업 영업손실 보상 협의 시 「공익보상법」 제68조에 따른 감정평가를 거쳐야 하는지	88
◆ 재개발사업의 정비구역 중 일반상업지역에 공동주택을 건설하려는 경우	88
◆ 종전 소유자의 정비구역 해제 동의를 새로운 토지등소유자 동의로 볼 수 있는지	89
◆ 시장정비사업의 시행자가 시장정비구역 내 토지를 수용할 수 있는지	89
◆ 추정 분담금 등 정보 제공 없이 토지등소유자로부터 받은 동의의 유효 여부	89
◆ 준공 및 조합 해산등기를 마친 재건축정비사업에 대하여 현장조사를 할 수 있는지	89
◆ 정비구역에서 사업시행인가를 받아 도시공원을 설치하는 경우에도 「공원녹지법」의 공원조성계획 입안 및 결정 절차를 거쳐야 하는지	90
◆ “그 밖에 정비사업과 이해관계를 가지는 자”도 공람 대상 “주민”에 포함되는지	90
◆ 청산금액을 협의할 때 사업시행자가 선정한 감정평가업자가 평가하여 산정한 금액을 기준으로 협의해도 되는지	90
◆ 정관에서 법령상 조합임원의 결격사유 외의 결격사유를 추가할 수 있는지	90
◆ 정관의 변경의 선거관리규정 개정 사항을 정관변경 인가 전에 적용할 수 있는지	91
◆ 조합이 자금을 차입할 때 총회의 위임을 받아 이사회 의결로 가능한지	91
◆ 학교를 설치하지 않기로 정비계획이 변경되어 조합설립인가 사항을 변경하는 경우 조합설립인가 경미한 변경인지	91
◆ 토지등소유자도 정비계획을 수립할 수 있는지 여부	91
◆ 사업계획의 개요가 변경 시 수의계약 가능 여부	92
◆ 분양신청을 하지 않은 조합원의 지위	92
◆ 정비구역이 아닌 재건축 경우 「주택법」의 용적률 완화 규정이 적용되는지	92
◆ 분양신청을 하지 아니한 자가 “조합원”으로서 조합해산에 동의할 수 있는지	93
◆ 정비사업 조합원의 자격	93
◆ 제36조제4항의 대의원회 “소집”의 의미	93
◆ 재개발조합이 사업시행 변경인가를 받은 경우, 분양 등 절차를 다시 거쳐야 하는지	93
◆ 재건축조합이 사업시행인가를 전에 시공자를 선정하였으나 계약체결 전에 사업시행인가를 받은 경우 부담금내역 등의 통지 및 일간신문 공고 시기	93

◆ 공익사업 토지보상법 적용이 배제되는지 .....	94
◆ 일반분양 시 관리처분계획에서 예상한 일반분양가를 적용하여야 하는지 .....	94
◆ 사업시행인가 후 관리처분계획 수립 없이 주요 부분을 변경하여 사업시행 변경인가를 받은 경우, 관리처분계획의 감정평가 기준일은 사업시행 변경인가의 고시가 있는 날로 보아야 하는지 .....	94
◆ 사업시행 변경인가를 받은 경우에도 회계감사를 받아야 하는지 .....	94
◆ 서면결의서에 포함된 이름 및 주소의 공개 여부 .....	95
◆ 「도정법」 제13조제4항의 고지는 서면으로만 해야 하는지 .....	95

## - 하우징헤럴드 인터넷 다운 기사 -

### 1. 오피니언 - 시론 요약

- 법원의 매도청구식 현금청산에 맞게 도정법이 변경돼야 .....	95
- 시공자가 조합에 지원한 경비의 법적 성격 .....	96
- 재개발사업에서 신탁등기의 필요성 .....	96
- 법정 대의원수 미달한 결의의 효력 논란 .....	96
- 명도소송 제대로 수행하기 .....	97

### 2. 오피니언 - 진단하이슈 요약

- 재개발 재건축 조합원 부담 증가하는 계약에 대한 총회 결의 .....	97
- 재개발 재건축 수의계약 추정가격에 부가세는 포함 안된다 .....	98
- 종전자산평가는 시세 반영과 무관... 조합원간 상대적 가치 반영이 중요 .....	98
- 불가피한 총회장소 변경시 조합의 적법한 조치 .....	98
- 컨소시엄 시공사 중 일부 업체 제외 방법 .....	98
- 임기 만료된 조합이사의 직무수행권 .....	99
- 매도청구권 회복을 위한 조합설립변경인가 .....	99
- 조합원분담금 법인세 대상 아니다 .....	99
- 분양계약 미체결 현금청산자에 대한 협의/사전절차 .....	99
- 종전자산의 감정평가 분쟁에 관한 법원의 판단 .....	100
- 재건축 공사 중단과 시공사 지체상금 면책 논란 .....	100
- 이전고시 전/후 조합원지위 자동승계 논란 .....	100
- 예산에 정한 사항 외에 조합원에 부담되는 계약에 관하여 .....	100
- 이사회, 대의원회, 추진위원회 정수부족 기능마비 상황의 해결책 .....	100
- 해임된 조합장의 직무수행권 인정 .....	101
- 입찰보증금의 대여금 전환 논란 .....	101