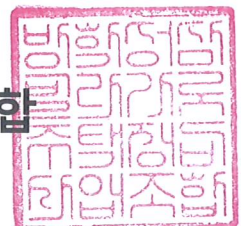


(방학성삼빌라) 가로주택정비사업

## 조합정관

- 정관승인(2021.04.1조합설립인가)
- 정관변경(2021.8 . 1차 변경)
- 정관변경 안(2022.04.23. 2차 변경안 총회 승인)
- 정관변경(2022.05.25. 2차 변경)
- 정관변경(2025.01.18. 3차 변경안 총회 승인)

방학성삼빌라 가로주택정비사업조합



원본대조필



# (방학성삼빌라)가로주택정비사업조합 정관

## 제 1 장 총 칙

- 제1조(명칭)** ① 본 조합의 명칭은 방학성삼빌라가로주택정비사업조합(이하 "조합"이라 한다)이라 한다.  
② 본 조합이 시행하는 사업의 명칭은 방학성삼빌라가로주택정비사업(이하 "사업"이라 한다)이라 한다.

**제2조(목적)** 조합은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 소규모주택정비법」(이하 "소규모주택정비법"이라 한다)과 이 정관이 정하는 바에 따라 제3조의 사업시행구역(이하 "사업시행구역"이라 한다)에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업으로 노후·불량건축물을 철거하고 그 토지 위에 새로운 건축물을 건설하여 조합원의 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.

**제3조(사업시행구역)** 조합의 사업시행구역은 도봉구 방학동 343, 343-1, -4, -5, 617-1, -2, -3, -7, -8 번지 토지로 총면적은 4,260.60㎡ 으로 한다. 다만, 사업시행상 불가피하다고 인정되어 관계법령 및 이 정관이 정하는 바에 따라 제외 및 추가로 편입되는 토지, 지적측량 결과에 따른 면적의 증·감 등이 있을 경우에는 사업시행구역과 토지의 총면적이 변경된 것으로 본다.

**제4조(사무소)** ①조합의 주된 사무소는 서울특별시 도봉구 방학동 343 번지 나동 304호 [서울특별시 도봉구 시루봉로 13가길 3, 성삼빌라 나동 304호(방학동)]에 둔다.

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

**제5조(시행방법)** ① 조합원은 소유한 토지, 건축물 또는 지상권을 조합에 현물로 출자하고, 조합은 빈집및소규모주택정비법 제29조 규정에 의하여 인가받은 사업시행계획(관리처분계획)에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급한다.

② 조합은 사업시행을 위하여 필요한 경우 공사비 등 사업에 드는 비용(이하 "정비사업비"라 한다)의 일부를 조합원, 정비사업전문관리업자, 업무용역업자, 시공자, 금융기관, 소규모주택정비법 제50조 규정의 정비지원기구 등으로 부터 대여 또는 용자 받아 사업을 시행할 수 있다.

③ 조합은 사업성검토, 정기총회·임시총회·시공사선정총회·설계자선정총회·관리처분총회(조합설립, 사업시행인가 등)에 관한 업무의 지원, 관리처분계획의 수립 등을 대행하는 업무용역업자 또는 정비사업전문관리업자를 선정 또는 변경할 수 있다.

④ 조합은 조합원의 과반수 동의를 얻어 빈집및소규모주택정비법 제17조 제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다. 이 경우 공동시행자의 업무범위 등은 구체적으로 정하여야 하며, 공동시행자는 본 정관이 정하는 바에 따라 시공자의 지위를 겸할 수 있다.

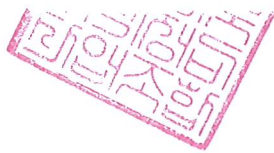
1. 시장·군수 등
2. 토지주택공사 등
3. 건설업자
4. 등록사업자
5. 신탁업자(지정개발자 포함)
6. 부동산투자회사

**제5조의2(공동시행자의 역할과 업무범위)** ① 제5조제4항에 따른 공동시행자는 원활하고 투명한 사업진행을 위해 다음 각 호 사항의 업무를 수행하며 사업전반에 대한 업무를 진행 한다.

1. 사업시행인가 등 제반업무 협조



2. 시공사 추천 및 시공사 계약 업무
  3. 이주비 차입 업무
  4. 설계 관리 및 사업성 분석 업무
  5. 관리처분계획 수립 및 인가 협조 업무
  6. 수입금 및 사업비 조달, 관리 업무
  7. 제21조 제6호를 제외한 용역업체 선정 및 계약업무
  8. 제21조 제6호에 따른 용역업체의 추천
  9. 기타 사업시행자로서 사업시행에 대한 필요한 업무
- ② 제1항 각호의 규정 외에 공동시행자는 다음 각 호에 대하여 조합과 협의를 할 수 있다.
1. 건축물의 철거에 관한 사항
  2. 주민 이주에 관한 사항
  3. 토지 및 건축물의 보상에 관한사항
  4. 사업비 부담에 관한 사항
  5. 관리처분계획 및 청산에 관한 다음 각목에 관한 사항
    - 가. 종전자산 및 신축건물등 추산액의 결정
    - 나. 분양통지 및 공고
    - 다. 조합원 분양 신청
    - 라. 조합원에 대한 분양
    - 마. 주택의 공급기준 마련
    - 바. 일반분양에 대한 사항
  6. 조합정관 작성에 관한 사항
  7. 기타 사업시행과 관련하여 필요하다고 판단되는 사항.



**제6조(사업기간)** 사업기간은 조합설립인가일부터 빈집 및 소규모주택정비법 제41조에서 규정한 청산업무가 종료되는 날까지로 한다.

**제7조(권리·의무에 관한 사항의 고지·공고방법)** ① 조합은 조합원의 권리·의무에 관한 사항(변동사항을 포함한다. 이하 같다)을 조합원 및 이해관계인에게 성실히 고지·공고하여야 한다.

- ② 제1항의 고지·공고방법은 이 정관에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 다음 각 호의 방법에 따른다.
1. 관련 조합원에게 등기우편으로 개별 고지하여야 하며, 등기우편이 주소불명·수취거절 등의 사유로 반송되는 경우에는 1회에 한하여 일반우편으로 추가 발송한다.
  2. 조합원이 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판(이하 "게시판"이라 한다)에 14일 이상 공고하고 게시판에 게시한 날부터 3월 이상 조합사무소에 관련서류와 도면 등을 비치하여 조합원이 열람할 수 있도록 한다.
  3. 조합은 인터넷 홈페이지(인터넷 카페)를 개설하여 홈페이지에도 공개하여야 한다. 다만, 특정인의 권리에 관계되거나 외부에 공개하는 것이 곤란한 경우에는 그 요지만을 공개할 수 있다.
  4. 제1호의 등기우편이 발송되고, 제2호의 게시판에 공고가 있는 날부터 고지·공고된 것으로 본다.

**제8조(정관의 변경)** ① 정관을 변경하고자 할 때에는 조합원 5분의 1 이상 또는 이사회 과반수 또는 조합장의 발의가 있어야 한다.

- ② 정관을 변경하고자 하는 경우에는 조합총회를 개최하여 조합원 과반수 (「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 한다) 제40조 제1항제2호·제3호·제4호·제8호·제13호 또는 제16호의 경우에는 3분의 2 이상을 말한다)의 동의를 얻어 시장,군수의 인가를 받아야 한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 시행령(이하 "도정법 시행령"이라 한다) 제39조에서 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 총회의 개최없이 이사회 의결을 거쳐 구청장에게 신고하여야 한다.



## 제 2 장 조 합 원

- 제9조(조합원의 자격 등)** ① 조합원은 소규모주택정비법 제2조제1항제6호가목의 규정에 의한 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자로 한다. 조합설립에 동의하지 아니한 자는 분양신청기한까지 동의서를 조합에 제출하여야 조합원이 될 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 의한 소유권, 지상권 등의 권리는 「민법」에서 규정한 권리를 말한다. 다만, 건축물이 무허가인 경우에는 특정무허가 건축물로서 자기소유임을 입증하는 경우에 한하여 그 무허가건축물 소유자를 조합원으로 인정한다.
- ③ 동일인이 2개 이상의 주택 등을 소유하는 경우에는 그 주택 등의 수에 관계없이 1인의 조합원으로 본다.
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. 이 경우 그 수인은 대표자 1인을 대표조합원으로 지정하고 대표조합원 선임동의서를 작성하여 조합에 신고하여야 하며, 조합원으로서의 법률행위는 그 대표조합원이 행한다.
1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때
  2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때. 이 경우 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하며 실거주지를 분가한 경우에 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.
  3. 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때
- 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. 토지 또는 건축물의 분양청구권
  2. 총회의 출석권, 발언권 및 의결권
  3. 임원의 선임권 및 피선임권
  4. 대의원의 선출권 및 피선출권
  5. 정비사업비, 청산금, 부과금과 이에 대한 연체료 및 지연손실금(이주지연, 계약지연, 조합원 분쟁으로 인한 지연 등을 포함한다)등의 비용납부의무
  6. 사업시행계획에 의한 철거 및 이주 의무
  7. 조합원의 성명, 주소, 연락처 등 개인정보 활용(조합원 정보공개) 동의의 의무
  8. 그 밖에 관계법령 및 이 정관, 총회 등의 의결사항 준수 의무
- ② 조합원의 권한은 평등하며 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정하지 아니하되, 다음 각 호에 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
- ③ 조합원이 그 권리를 양도하거나 주소 또는 개명, 전화번호 등을 변경하였을 경우에는 그 양수자 또는 변경 당사자는 그 행위의 종료일부터 14일 이내에 조합에 그 변경내용을 신고하여야 한다. 이 경우 신고하지 아니하여 발생하는 불이익 등에 대하여 해당 조합원은 조합에 이의를 제기할 수 없다.
- ④ 조합원은 조합이 사업시행에 필요한 서류를 요구하는 경우 이를 제출할 의무가 있으며 조합의 승낙이 없는 한 이

를 회수할 수 없다. 이 경우 조합은 요구서류에 대한 용도와 수량을 명확히 하여야 하며, 조합의 승낙이 없는 한 회수할 수 없다는 것을 미리 고지하여야 한다.

- 제10조의2(신탁등기 의무 등)** ① 조합원은 조합이 조합원 과반수 동의를 받아 소규모주택정비사업법 제17조 1항의 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 경우에는 사업의 원활한 추진을 위하여 조합이 지정하는 날까지 조합원의 소유로 되어 있는 사업시행구역 내의 토지 및 건축물(조합원이 납부하는 분담금 등 금전출자 포함)에 대하여 조합에 신탁등기를 완료하여야 한다. 이 경우 소규모주택정비법 제40조의 규정에 의한 소유권 이전의 고시에 따라 대법원규칙이 정하는 절차에 따른 등기시 자동신탁종료, 권리관계 등 신탁에 필요한 사항은 신탁계약과 신탁원부에 정한다.
- ② 조합은 조합원이 등기기간 내에 신탁등기절차를 이행하지 않을 경우 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행소송을 제기할 수 있다.

- 제11조(조합원 자격의 상실)** ① 조합원은 건축물의 소유권이나 입주자로 선정된 지위 등을 양도하였을 때에는 조합원의 자격을 즉시 상실한다.
- ② 관계법령 및 이 정관에서 정하는 바에 따라 조합원의 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원자격은 자동 상실된다.
- ③ 조합원으로서 고의 또는 중대한 과실 및 의무불이행 등으로 조합에 대하여 손해를 입힌 경우에는 총회의 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있다. 이 경우 제명 전에 해당 조합원에 대해 청문 등 소명기회를 부여하여야 하며, 청문 등 소명기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명기회를 부여한 것으로 본다.
- ④ 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생한 경우 총회 또는 이사회회의 의결에 따라 탈퇴할 수 있다.
- ⑤ 제43조 제1항의 분양신청기한 내에 분양신청을 아니한 자 또는 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자는 분양신청기간 만료일 다음날, 소규모주택정비법 제29조에 따라 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자는 소규모주택정비법 제29조에 따라 인가를 받은 다음날부터 조합원 자격이 상실된다.

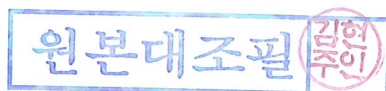


### 제 3 장 시공자, 설계자 및 업무용역업자 또는 정비사업전문관리업자의 선정

- 제12조(시공자의 선정 및 계약)** ① 조합은 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시공자를 지명경쟁을 통해 선정하는 경우 3인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 하며, 2인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.
- ② 조합은 시공자 선정 총회를 개최하기에 앞서 합동 홍보 설명회를 1회 이상 개최하여야 한다

- 제13조(설계자의 선정 및 계약)** ① 조합은 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 설계자를 지명경쟁을 통해 선정하는 경우 3인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 하며, 2인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.
- ② 제12조 제1항 내지 제2항의 규정은 설계자의 선정 및 계약에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 "시공자"는 각각 "설계자"로 본다.

- 제14조(기타용역 계약 등)** ① 조합은 사업성검토·정기총회·임시총회·시공자선정총회·설계자선정총회·관리처분총회(조합설립, 사업시행인가 등)에 관한 업무의 지원, 관리처분계획의 수립 등을 대행하는 업무용역업자 또는 정비사업전문관리업자를 선정 또는 변경할 수 있다.
- ② 조합은 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 업무용역업자 또는 정비사업전문관리업자를 지명경쟁입찰을 통해 선정하는 경우 3인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 하며, 2인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.
- ③ 기타 용역업체 선정 및 계약은 이사회에서 정하기로 한다.(2025, 일부수정)



## 제 4 장 임원 등

제15조(임원) ① 조합에는 다음 각 호의 임원을 둔다.

1. 조합장 1인
2. 이사 4인 이상 6인 이하
3. 감사 2인 이하

② 조합임원은 피선출일(입후보자 등록공고일을 말한다. 이하 같다) 현재 사업시행구역 안에서 건축물 또는 토지를 소유한 조합원 중에서 1년이상 거주하고 있는 자 또는 5년 이상 소유한자에 한하며, 조합설립에 동의한 자 중 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석조합원 과반수의 동의를 얻은 자로 선임한다. 다만, 임기 중 궐위된 경우에는 조합원 중에서 이사회가 이를 보궐 선임한다.(단, 조합장은 제외한다.)

③ 제2항에도 불구하고 제1항 각 호중 이사와 감사는 조합원 과반수 출석과 출석조합원의 다득표순으로 정족수 범위 내에서 선출한다.

④ 임원의 임기는 선임된 날부터 3년까지로 하되, 총회의 의결을 거쳐 연임할 수 있다. 단, 창립총회에서 선출된 임원은 조합설립인가를 받은 날로부터 임기가 시작된다.

⑤ 제2항 단서의 규정에 따라 보궐선임된 임원의 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다.

⑥ 임기가 만료된 임원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행한다.

⑦ 임원중 다음 각 호의 임원은 상근임원으로 한다.

1. 조합장 1인
2. 이사 2인 이하



제16조(임원의 직무 등) ① 조합장은 조합을 대표하고 조합의 사무를 총괄하며 총회와 이사회 의장이 된다.

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

③ 감사는 조합의 사무 및 재산 상태와 회계에 관하여 감사하며 정기 총회에 감사결과보고서를 제출하여야 하며, 조합원 5분의 1 이상의 요청이 있을 때에는 공인회계사에게 회계감사를 의뢰하여 공인회계사가 작성한 감사보고서를 총회 또는 이사회에 제출하여야 한다.

④ 감사는 조합의 재산관리 또는 조합의 업무집행이 공정하지 못하거나 부정이 있음을 발견하였을 때에는 이사회 또는 총회에 보고하여야 하며, 조합장은 보고를 위한 총회를 소집하여야 한다. 이 경우 감사의 요구에도 조합장이 소집하지 아니하는 경우에는 감사가 직접 이사회를 소집할 수 있으며 이사회 의결에 의하여 총회를 소집할 수 있다. 회의소집 절차와 의결방법 등은 제20조제6항, 제22조, 제24조 및 제26조의 규정을 준용한다.

⑤ 감사는 제4항 직무위배행위로 인해 감사가 필요한 경우 조합임원 또는 외부전문가로 구성된 감사위원회를 구성할 수 있다. 이 경우 감사는 감사위원회의 의장이 된다.

⑥ 조합장 또는 이사가 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.

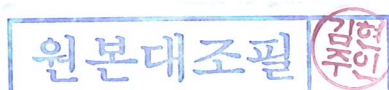
⑦ 다음 각 호의 경우에는 당해 사건에 관해 이사 중에서 연장자 순으로 조합을 대표한다.

1. 조합장이 유고 등으로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 경우
2. 조합장의 해임에 관한 사항

⑧ 조합은 그 사무를 집행하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 조합의 인사규정이 정하는 바에 따라 상근하는 임원 또는 유급직원을 둘 수 있다, 이 경우 조합의 인사규정은 미리 총회의 의결을 받아야한다.

⑨ 조합 임원은 같은 목적의 가로주택정비사업을 시행하는 다른 조합 또는 당해 사업과 관련된 시공자, 설계자, 정비사업전문관리업자 등 관련단체의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.

제17조(임원의 결격사유 및 자격상실 등) ① 다음 각 호의 자는 조합의 임원이 될 수 없다.



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 경과되지 아니한 자
  4. 금고이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
  5. 소규모주택정비법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자
- ② 임원이 제1항 각호의 1에 해당하게 되거나 선임당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연 퇴임한다.
- ③ 제2항의 규정에 의하여 퇴임된 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.
- ④ 임원으로 선임된 후 그 직무와 관련한 형사사건으로 기소된 경우에는 그 내용에 따라 확정판결이 있을 때까지 제 18조제4항의 절차에 따라 그 자격을 정지할 수 있다.

**제18조(임원의 해임 등)** ① 임원이 직무유기 및 태만 또는 관계법령 및 이 정관에 위반하여 조합에 부당한 손해를 초래한 경우 및 소규모주택정비사업 추진을 반대하는 명백한 의사를 토지등소유자들에게 표시하는 경우에는 해임할 수 있다. 이 경우 사전에 해당 임원에 대해 청문 등 소명기회를 부여하여야 하며, 청문 등 소명기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명기회를 부여한 것으로 본다. 다만, 제17조제2항의 규정에 의하여 당연 퇴임한 임원에 대해서는 해임절차 없이 그 사유가 발생한 날로부터 그 자격을 상실한다.

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

③ 임원의 해임은 조합원 10분의 2이상의 요구로 소집된 총회에서 전체 조합원 과반수가 직접 출석하여 출석 조합원 과반수 동의를 얻어 할 수 있다. 총회의 안건으로 해임과 함께 제4항의 직무수행정지도 함께 결의할 수 있다. 이 경우 발의자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행에 있어 조합장의 권한을 대행한다.

④ 제2항의 규정에 의하여 사임하거나 또는 해임되는 임원의 새로운 임원이 선임, 취임할 때까지 직무를 수행하는 것이 적합하지 아니하다고 인정될 때에는 대의원회 또는 이사회 의결에 따라 그의 직무수행을 정지하고 조합장이 임원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다. 다만, 조합장이 사임하거나 퇴임·해임되는 경우에는 제16조제6항을 준용한다.

**제19조(임직원의 보수 등)** ① 조합은 상근임원 외의 임원에 대하여는 보수를 지급하지 아니한다. 다만, 임원의 직무수행으로 발생하는 경비는 지급할 수 있다.

② 조합은 상근하는 임원 및 유급직원에 대한 보수는 조합이 정하는 별도의 보수규정, 또는 총회에서 의결한 보수기준에 따라 보수를 지급 한다. 이 경우 총회의결 해당 월부터 적용한다.

  
**제 5 장 기 관**

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

② 총회는 정기총회, 임시총회로 구분하며 조합장이 소집한다. 다만, 창립총회는 구청장으로 부터 도시 및 주거환경정비법 제36조 규정에 따른 검인한 서면동의서를 신청한 조합설립추진대표자가 소집할 수 있다.

③ 정기총회는 매년 1회, 회계연도 종료일부터 3월 이내에 개최한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 3월 범위 내에서 사유와 기간을 명시하여 일시를 변경할 수 있으며, 이 경우 조합원들에게 그러한 사유를 개별 통지하여야 한다.

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

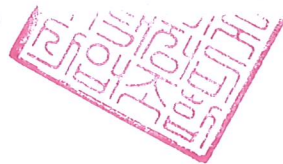
1. 조합원 5분의 1 이상이 총회의 목적사항을 제시하여 청구하는 때



- 2. 이사 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 지체없이 총회를 소집하여야 하며, 감사가 1월 이내에 소집하지 아니하는 때에는 제4항 각호의 규정에 의하여 소집을 청구한 자의 대표 또는 공동명의로 구청장의 승인을 얻어 이를 소집한다.
- ⑥ 제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 총회를 개최하거나 일시를 변경하는 경우에는 총회의 목적, 안건, 일시, 장소, 변경사유 등에 관하여 미리 이사회회의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 제5항의 규정에 의한 조합장이 아닌 자가 대표 또는 공동명의로 총회를 소집하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑦ 제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 총회를 소집하는 경우에는 회의개최 14일전부터 회의목적, 안건, 일시 및 장소 등을 게시판(인터넷 홈페이지 및 조합사무실)에 게시하여야 하며 각 조합원에게는 회의개최 7일전까지 등기우편으로 이를 발송, 통지하여야 한다.
- ⑧ 총회는 제7항에 의하여 통지한 안건에 대해서만 의결할 수 있다.

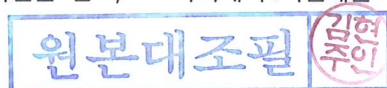
**제21조(총회의 의결사항)** 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.

- 1. 정관의 변경(도정법 시행령 제39조에 의한 경미한 변경은 제외한다)
- 2. 자금의 차입과 그 방법, 이율 및 상환방법
- 3. 소규모주택정비법 제42조의 규정에 의한 부과금의 금액 및 징수방법(분할징수, 분할지급을 포함한다)과 조합 해산시의 회계보고
- 4. 정비사업비의 사용계획 등 예산안
- 5. 예산으로 정한 사항외에 조합원의 부담이 될 계약
- 6. 공동사업시행자, 시공자, 설계자, 정비사업전문관리업자, 감정평가업자 등의 선정 및 변경. 다만, 감정평가업체의 선정·변경은 총회 의결을 거쳐 구청장에게 위탁할 수 있다.
- 7. 조합임원 및 선임 또는 해임 다만, 임기 중 궐위된 자를 보궐선임 하는 경우는 제외한다.
- 8. 정비사업비의 조합원별 분담내역
- 9. 소규모주택정비법 제26조에 따른 건축심의
- 10. 소규모주택정비법 제30조에 따른 사업시행계획서의 수립 및 변경(소규모주택정비법 제29조제3항에 따른 사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
- 11. 소규모주택정비법 제33조의 규정에 의한 관리처분계획의 수립 및 변경(도정법 제74조제1항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
- 12. 조합의 합병 또는 해산(사업완료로 인한 해산은 제외한다)
- 13. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
- 14. 정비사업비의 변경
- 15. 용자신청
- 16. 그 밖에 이 정관에서 총회의 의결 또는 인준을 거치도록 한 사항



**제22조(총회의 의결방법)** ① 총회는 소규모주택정비법, 이 정관에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 조합원 과반수 출석으로 개의하고 출석조합원의 과반수 찬성으로 의결한다.

- ② 제1항의 규정에 불구하고 제21조제1호(도정법 시행령 제39조 정관의 경미한 변경 사항 제외), 제9호, 제10호, 제12호는 조합원 과반수의 찬성으로 하고, 도정법 제40조 제2호, 제3호, 제4호, 제8호, 제13호, 제16호 및 제45조 제4항 단서의 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.
- ③ 조합원은 서면 또는 제10조제2항 각호에 해당하는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면행사 하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 출석으로 본다. 이 경우 서면결의서는 해당 서면결의서가 도정법제45조 제6항에 근거하여 본인인 직접 작성하였음을 확인하기 위하여 서면결의서 작성 후 본인 이름을 기재하고 지장 또는 자필서명하여, 직접제출, 우편발송, 또는 조합에서 지정한 회수요원에게 밀봉하여 위탁 제출할 수 있다. 총회전에 본인이 직접 조합에 제출하는 경우 조합에서 정한 기간, 시간, 장소에 본인을 확인할 수 있는 신분증(주민등록증, 여권 등)을 지참하여 본인 확인을 받고, 그 자리에서 서면제출자 명부에 본인의 이름을 적고, 서면결의서에 지장 또는



자필서명하여 투표함에 투입한다.(2025. 일부수정)

- ④ 조합원은 제3항의 규정에 의하여 출석을 서면으로 하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일까지 조합에 도착되도록 하여야 한다. 서면결의서를 제출한 뒤 총회에 직접 참석하여 서면결의서를 철회하고자 하는 경우, 직접 투표할 수 있으며 서면결의서를 철회하지 않을 경우에는 직접투표를 할 수 없으며 서면결의서에 의한 의결권행사를 인정하고, 총회 직접 참석자의 수에 포함한다(2025. 일부수정)
- ⑤ 조합원은 제3항의 규정에 의하여 출석을 대리인으로 하고자 하는 경우에는 위임장 및 대리인 관계를 증명하는 서류를 조합에 제출하여야 한다.
- ⑥ 총회 소집결과 정족수에 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 이사회로 총회를 갈음할 수 있다.(단, 제21조제1호, 제2호, 제5호 내지 제7호, 제9호, 제10호, 제12호, 제14호, 제15호에 관한 사항은 그러하지 아니하다)
- ⑦ 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석(대리인을 통하여 의결권을 행사하는 경우 직접 출석한 것으로 본다.)하여야 한다. 다만, 창립총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다. (신설)
- ⑧ 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 구청장이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에는 **모사전송, 이메일 발송, 핸드폰 촬영** 등 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)으로 의결권을 행사할 수 있다. 단 전자투표를 실시할 경우에는 이사회 결의가 있어야 가능하며, 구체적인 방법은 당해 총회 안건에 따라 이사회에서 전자투표의 공정성을 위한 전자투표시스템이 총회에 상정된 각 안건에 대하여 각 투표자별로 찬성, 반대 여부가 구체적으로 결과표시 되는 시스템일 경우에만 실시가 가능하며, 단지 총 집계만 나오는 시스템의 경우 조작 방지를 위해 전자투표를 실시하지 않을 수 있다, 이 경우 총회전 사전 통지하는 결의방법에 한하여 시행하며 이때 정족수를 산정할 때에는 직접 출석한 것으로 본다. (신설)

**제23조(총회운영 등)** ① 총회는 이 정관 및 의사진행의 일반적인 규칙에 따라 운영한다.

- ② 의장은 총회의 안건의 내용 등을 고려하여 다음 각 호에 해당하는 자등 조합원이 아닌 자를 총회에 참석하여 발언하도록 할 수 있다.
  - 1. 조합 직원
  - 2. 공동사업시행자, 시공자 또는 설계자, 정비사업전문관리업자
  - 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 이사회에서 정하여 운영할 수 있다.
- ⑤ 제20조 규정에 따라 조합장이 소집한 총회의 경우 조합정관 제10조의 조합원의 권리.의무에 관한 사항 중 총회의 의결권을 행사한 조합원에 대하여 의결 참여수당(이하 "수당"이라 한다)을 지급할 수 있으며 지급대상, 지급액, 지급방법 등은 이사회 의결로 따로 정할수 있다.

제24조(대의원회) (생략)

제25조(대의원회 의결사항) (생략)

제26조(대의원회 의결방법) (생략)

**제27조(이사회 설치)** ① 조합에는 조합의 사무를 집행하기 위하여 조합장과 이사로 구성하는 이사회를 둔다.

- ② 이사회는 조합장이 소집하며, 조합장은 이사회 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. 용역계약서 검토 및 서명·날인
5. 총회 부의안건의 사전심의 및 총회로부터 위임받은 사항
6. 그 밖에 조합의 운영 및 사업시행에 관하여 필요한 사항

**제29조(이사회의 의결방법)** ① 이사회는 대리인 참석이 불가하며, 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반 수 찬성으로 의결한다.

- ③ 구성원 자신과 관련된 사항에 대하여는 그 구성원은 의결권을 행사할 수 없다.
- ④ 이사회 운영에 관한 사항은 제23조 규정을 준용한다.
- ⑤ 제27조2항에 따라 조합장이 이사회를 소집하였으나 정당한 사유없이 3회 이상 이사회가 성원되지 아니할 경우에 조합장은 이사회 사무를 총회에 안건으로 상정할 수 있다.

**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,이사회의 의사록을 작성하여 청산시까지 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 서명 또는 날인하여야 한다.
2. 의사록은 조합사무소에 비치하여 조합원이 항시 열람할 수 있도록 하여야 한다.
3. 임원의 선임 선출과 관련된 총회의 의사록을 구청장에게 송부하고자 할 때에는 임원 명부와 그 피선거격을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.



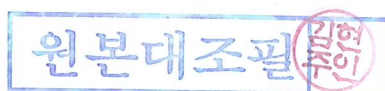
## 제 6 장 재 정

**제32조(조합의 회계)** ① 조합의 회계는 매년 1월1일(설립인가를 받은 당해년도는 인가일)부터 12월말일 까지로 한다.

- ② 조합의 예산·회계는 기업회계의 원칙에 따르되 조합은 필요하다고 인정하는 때에는 다음 사항에 관하여 별도의 회계규정을 정하여 운영할 수 있다. 이 경우 회계규정을 정할 때는 미리 총회의 인준을 받아야 한다.

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 30일 이내에 결산보고서를 작성한 후 감사의 의견서를 첨부하여 이사회 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 도정법 제112조제1항 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받아야 한다.
  1. 사업시행계획인가 고시일 전까지 납부 또는 지출된 금액이 7억원 이상인 경우에 고시일부터 20일 이내
  2. 준공인가 신청일까지 납부 또는 지출된 금액이 14억원 이상인 경우에 준공인가의 신청일부터 7일 이내
- ⑤ 제4항의 규정에도 불구하고 비용의 납부 및 지출내역에 대하여 조합원 5분의 4이상 동의할 경우 회계감사를 받지 아니할 수 있다.
- ⑥ 조합은 제4항의 규정에 의하여 실시한 회계감사 결과를 회계감사종료일로부터 15일 이내에 구청장에게 보고하고, 조합사무소에 이를 비치하여 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ⑦ 제4항에 따라 회계감사가 필요한 경우 조합은 도봉구청장에게 회계감사기관의 선정·계약을 요청하여야 하며, 이 경우 구청장에게 회계감사에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다.

**제33조(재원)** 조합의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음 각 호에 의하여 조달한다.

1. 조합원이 현물로 출자한 토지 및 건축물
2. 조합원이 납부하는 분담금 및 부과금
3. 건축물 및 부대·복리시설의 분양 수입금
4. 조합이 금융기관 및 조합원·정비사업전문관리업자·시공자 등으로부터 조달하는 차입금
5. 조합이 시도 조례에 따라 지자체에 신청하여 받는 용자금
6. 대여금의 이자 및 연체료 등 수입금
7. 청산금
8. 주택도시시기금
9. 소규모주택정비법 제 50조 규정의 정비지원기구 등으로 부터 대여 또는 용자
10. 그 밖에 조합재산의 사용수익 또는 처분에 의한 수익금



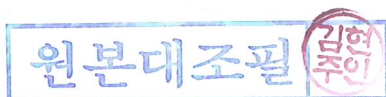
**제34조(용자신청 및 상환)** ① 조합은 총회의 의결을 거쳐 정비사업비 등의 용자를 신청할 수 있다.

- ② 용자금액, 조건 및 상환방법은 해당 기관에서 결정한 바에 의한다.
- ③ 용자금의 상환은 건축물 및 부대·복리시설의 분양 수입금에서 충당하고 부족할 경우 제35조에 따라 부과·징수한 부과금으로 충당한다.
- ④ 용자 신청 당시 담보 등을 제공한 조합장 등이 변경될 경우 새로 선임된 조합장 등이 그 채무를 승계한다.

**제35조(정비사업비의 부과 및 징수)** ① 조합은 사업시행에 필요한 비용을 충당하기 위하여 조합원에게 정비사업비를 부과·징수 할 수 있다.

- ② 제1항의 규정에 의한 정비사업비는 총회의결을 거쳐 부과할 수 있으며, 추후 사업시행구역안의 토지 및 건축물 등의 위치·면적·이용상황·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 연체료를 부과할 수 있으며 도정법 제93조제4항의 규정에 따라 도봉구청장에게 정비사업비의 징수를 위탁할 수 있다.
- ④ 조합의 운영 및 사업시행을 위한 자금의 충당을 위해 제33조제4호·제5호·제8호에 따라 차입 또는 용자를 받을 경우 이에 동의하며, 이후 정책변경 등 불가피한 사항으로 사업추진이 불가능한 사유가 발생하여 조합이 차입금 또는 용자금 등을 상환하지 못하는 경우 조합원이 지분에 비례하여 채무를 인수한다.

## 제 7 장 사 업 시 행



**제36조(사업시행계획의 동의)** 사업시행자는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 소규모주택정비법 제26조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 동의 또는 의결을 거쳐야 하며, 인가받은 사항을 변경하거나 사업을 중지 또는 폐지하는 경우에도 또한 같다. 다만, 소규모주택정비법 제29조제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

- 제37조(이주대책)** ① 사업시행으로 주택이 철거되는 조합원은 사업을 시행하는 동안 자신의 부담으로 이주하여야 한다.
- ② 조합은 이주비의 지원을 희망하는 조합원에게 조합이 직접 금융기관과 약정을 체결하거나, 시공자와 약정을 체결하여 지원하도록 알선할 수 있다. 이 경우 이주비를 지원받은 조합원은 사업시행구역안의 소유 토지 및 건축물을 담보로 제공하여야한다.
- ③ 제2항의 규정에 의하여 이주비를 지원받은 조합원 또는 그 권리를 승계한 조합원은 지원받은 이주비를 신축주택 등에 입주시까지 금융기관(또는 시공자)에게 상환하여야 한다. 상환기간을 초과할 경우 연체책임을 부담한다.
- ④ 조합원은 조합이 정하여 통지하는 이주기한 내에 당해 건축물에서 퇴거하여야 하며, 세입자 또는 임시거주자 등이 있을 때에는 당해 조합원의 책임으로 함께 퇴거하도록 조치하여야 한다.
- ⑤ 조합원은 본인 또는 세입자 등이 당해 건축물에서 퇴거하지 아니하여 기존 주택 등의 철거 등 사업시행에 지장을 초래하는 때에는 그에 따라 발생하는 모든 손해에 대하여 변상할 책임을 진다.
- ⑥ 제5항의 규정에 의하여 조합원이 변상할 손해금액과 징수방법 등은 대의원회에서 정하여 총회의 승인을 얻어 당해 조합원에게 부과하며, 이를 기한 내에 납부하지 아니한 때에는 당해 조합원의 권리물건을 환가처분하여 그 금액으로 충당할 수 있다.
- ⑦ 조합원 본인의 소유물건지에 저당, 근저당, 가압류등의 설정이 있을 경우 조합원이 직접 처리하며, 그 처리기간은 이주개시일부터 철거 예정일 전일까지 처리함을 원칙으로 한다.

- 제38조(지장물 철거 등)** ① 조합은 소규모주택정비법 제37조제2항에 따라 동법 제29조에 따른 사업시행계획인가를 받은 후, 사업시행구역안의 건축물 또는 공작물 등을 철거할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 「재난 및 안전 관리기본법」·「주택법」·「건축법」 등 관계 법령에 따라 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우 또는 폐공가의 밀집으로 우범지대화의 우려가 있는 경우에는 조합은 기존 건축물의 소유자의 동의 및 도봉구청장의 허가를 얻어 해당 건축물을 철거할 수 있다. 이 경우 건축물의 철거에도 불구하고 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 아니한다.
- ③ 조합은 제1항의 규정에 의하여 건축물을 철거하고자 하는 때에는 30일 이상의 기간을 정하여 구체적인 철거계획에 관한 내용을 미리 조합원 등에게 통지하여야 한다.
- ④ 사업시행구역안의 통신시설·전기시설·급수시설·도시가스시설 등 공급시설에 대하여는 당해 시설물 관리권자와 협의하여 철거기간이나 방법 등을 따로 정할 수 있다.
- ⑤ 조합원의 이주 후 「건축법」 제36조의 규정에 의한 철거 및 멸실신고는 조합이 일괄 위임받아 처리하도록 한다.
- ⑥ 제2항의 규정에 의하여 철거기간 중 철거하지 아니한 자는 행정대집행관련 법령에 따라 강제 철거할 수 있다.

- 제39조(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 제1항에 의하여 금전을 지급하였을 경우 당해 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 소규모주택정비법 제38조제5항에 따라 동법 제29조에 따른 사업시행계획인가를 받은 경우 지상권·전세권설정계약 또는 임대차계약의 계약기간에 대하여는 「민법」 제280조·제281조 및 제312조제2항, 「주택임대차보호법」 제4조제1항, 「상가건물임대차보호법」 제9조제1항의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

- 제40조(매도청구 등)** ① 조합은 소규모주택정비법 제35조 및 제36조의 규정에 따라 매도청구 등을 할 수 있다.
- ② 사업시행자는 도시정비법 제73조 제2항에 따른 기간을 넘겨서 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 경우에는 해당 토지등소유자에게 지연일수에 따른 이자를 지급하여야 하며, 이 경우 이자는 100분의 15이하의 범위에서

대통령령으로 정하는 이율을 적용하여 산정하며, 대통령령으로 정하는 이율이란 다음 각 호를 말한다.

1. 6개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율 : 100분의 5
2. 6개월 초과 12개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율 : 100분의 10
3. 12개월 초과 지연일수에 따른 이자의 이율 : 100분의 15

**제41조(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분)** ① 조합은 사업을 시행함에 있어 조합설립인가일 현재 토지 또는 건축물의 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 경우 전국적으로 배포되는 2이상의 일간신문에 2회 이상 공고하고, 그 공고한 날부터 30일 이상이 지난 때에는 그 소유자의 토지 또는 건축물의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 그 감정평가액은 도정법 제74조제2항제1호를 준용한다.

② 사업을 시행함에 있어 조합설립인가일 현재 조합원 전체의 공동소유인 토지 또는 건축물에 대하여는 조합 소유의 토지 또는 주택 등으로 보며 이를 관리처분계획에 명시한다.

## 제 8 장 관리처분계획

**제42조(분양통지 및 공고 등)** 조합은 소규모주택정비법 제26조에 따른 건축심의 결과를 통지받은 날부터 90일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 소규모주택정비법시행령 제25조제1항으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 소규모주택정비법 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날을 기준으로 한 가격(소규모주택정비법 제26조에 따른 심의 전에 동법 제37조제3항에 따라 철거된 건축물은 구청장에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

2. 분양대상자별 부담금의 추산액

3. 분양신청기간

4. 그 밖에 소규모주택정비법시행령 제25조제2항에서 정하는 사항으로써 다음 각 호의 사항을 말한다.

가. 사업의 종류·명칭 및 사업시행구역의 위치·면적

나. 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획(「건축법」 제77조의4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용을 포함한다)

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

라. 정비기반시설의 설치계획

마. 공동이용시설의 설치계획

바. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역

사. 분양신청 자격 및 방법

아. 분양신청 기간 및 장소

자. 토지등소유자 외 권리자의 권리신고 방법

차. 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 조치

카. 분양신청서

타. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항

**제43조(분양신청 등)** ① 제42조제3호의 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 한다. 다만, 조합은 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단되는 경우에는 분양신청기간을 20일 범위에서 한차례만 연장할 수 있다.

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

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

원본대조필 김현주인

- ④ 조합은 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 또는 소규모주택정비법 제 29조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자에 대해서는 소규모주택정비법 제36조에 따라 손실보상을 해야 한다. 그 금액은 도정법 제74조제2항제1호를 준용하되, 손실보상 시까지 기발생한 조합원으로서 부담할 비용, 이자, 대여금의 원리금 등을 공제한다.
- ⑤ 조합원은 조합에서 정하여 통지하는 기간 이내에 분양계약체결을 하여야 하며 분양계약체결을 하지 않는 경우 30일 이상의 최고기간을 거쳐 제4항의 규정을 준용한다.

**제43조의2(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)** ①조합은 소규모주택정비법 제36조제1항에 의거 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 또는 소규모주택정비법 제29조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자에 대해서는 사업시행계획이 인가·고시된 날부터 90일 이내에 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 하며, 협의가 성립되지 않은 경우에는 그 협의기간 만료일 다음날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다.

②조합이 제1항에 따라 손실보상을 하는 경우 그 보상금액은 도정법 제74조제2항제1호를 준용하되, 손실보상 시까지 기발생한 조합원으로서 부담할 비용, 이자, 대여금의 원리금 등을 공제한다.

③손실보상이 완료된 토지 및 건축물은 조합 명의로 신탁하거나 근저당을 설정하여야 한다.

**제44조(보류지)** 분양대상의 누락, 착오 등의 사유로 인한 관리처분계획의 변경과 소송 등의 사유로 향후 추가분양이 예상되는 경우 분양하는 주택의 총 건립세대수의 1% 이내와 부대복리시설의 일부를 보류지로 정할 수 있다. 단, 소송 등의 사유(토지만 소유, 무허가건축물 소유)로 1% 이상의 보류지를 정하고자 할 경우 관리처분계획 수립 시 관련 근거를 제시하여야 한다.

**제45조(관리처분계획의 기준)** 조합원의 소유재산에 관한 관리처분계획은 분양신청 및 공사비가 확정된 후 건축물 철거 전에 수립하여 다음 각호의 기준에 따라 수립하여야 한다,

1. 조합원이 출자한 종전의 토지 및 건축물의 가격/면적을 기준으로 새로이 건설되는 주택등을 분양함을 원칙으로 한다,
2. 사업시행후 분양받을 건축물의 면적은 분양면적(전용면적+공유면적)을 기준으로 하며, 1필지의 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어지도록 하여야 한다. 이 경우 토지소유관계는 공유로 한다,
3. 조합원에게 분양하는 주택의 규모는 건축계획을 작성하여 사업시행인가를 받은후 평형별로 확정한다,
4. 조합원에 대한 신축건물의 평형별 배정에 있어 조합원소유 종전건축물의 가격, 면적, 유형, 규모 등에 따라 우선 순위를 정할 수 있다.
5. 조합원이 출자한 종전의토지 및 건축물의 면적을 기준으로 산정한 주택의 분양대상 면적과 사업시행후 조합원이 분양받을 주택의 규모에 차이가 있을 때에는 당해 사업계획서에 의하여 산정하는 평형별 가격을 기준으로 환산한 금액의 부과 및 지급은 제52조 및 제53조 의 규정을 준용한다.
6. 사업시행구역안에 건립하는 상가등 부대·복리시설은 조합이 시공자와 협의하여 별도로 정하는 약정에 따라 공동주택과 구분하여 관리처분계획을 수립할 수 있다.
7. 조합원에게 공급하고 남은 잔여주택이 30세대 이상인 경우에는 일반에게 분양하며, 그 잔여주택의 공급시기와 절차 및 방법 등에 대하여는 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라야 한다. 잔여주택이 30세대 미만인 경우에는 그러하지 아니한다.
8. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다. 다만, 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.

가) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에 위치하지 아니한 재건축사업의 토지등소유자

나) 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자

다) 국가, 지방자치단체 및 토지주택공사등

라) 가로주택정비사업의 경우에는 3주택이하로 한정하되, 다가구주택을 소유한 자에 대해서는 법 제33조3항7호'라'에 따라 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 건축심의 결과를 받은 날을 기준으로 한 가격을 분양 주택 중 최소분양단위 규모의 추산액으로 나눈 값만큼 공급할 수 있다

9, 부대·복리시설(부속토지를 포함한다, 이하 이호에서 같다)의 소유자에게 부대복리시설을 공급한다.

다만 다음 각 목의 1에 해당하는경우는 부대·복리시설의 소유자에게 1주택을 공급할 수 있다.

가, 새로운 부대·복리시설을 공급받지 아니하는 경우로서 종전의 부대·복리시설의 가액이 분양주택의 최소 분양단위 규모 추산액에 총회에서 정하는 비율 (정하지 아니하는 경우에는 1로 한다.)을 곱한 가액 이상일 것.

나, 종전 부대-복리시설의 가액에서 새로이 공급받는 부대-복리시설의 추산액을 차감한 금액이 분양주택의 최소분양단위규모 추산액에 총회에서 정하는 비율을 곱한 가액 이상일 것.

다, 새로이 공급받는 부대-복리시설의 추산액이 분양주택의 최소분양단위 규모 이상일 것

라, 조합원 전원이 동의한 경우.

10. 종전의 주택 및 부대·복리시설(부속되는 토지를 포함한다)의 평가는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평가한 금액으로 한다.

11, 분양예정인 주택 및 부대복리시설(부속되는 토지를 포함한다)의 평가는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평가한 금액으로 한다.

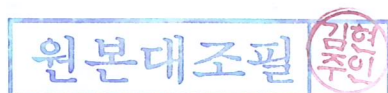
12, 그 밖에 관리처분 계획을 수립하기 위하여 필요한 세부적인 사항은 관계 규정 등에 따라 조합장이 정하여 이사회 의결을 거쳐 시행한다.

- 제46조(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 권리의무에 범위 등이 포괄 승계됨을 명확히 하여 양도하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 사업시행구역안의 토지 또는 건축물에 대한 권리를 양도받은 자는 등기부등본 등 증명서류를 첨부하여 조합에 신고하여야 하며, 신고하지 아니하면 조합에 대항할 수 없다.
- ③ 조합은 조합원의 변동이 있는 경우 변경의 내용을 증명하는 서류를 첨부하여 구청장에 신고하여야 한다.

- 제46조의2(국·공유지의 점유연고권 인정기준 등)** ① 소규모주택정비법 제56조에 따라 도정법 제98조의 규정에 의하여 사업시행구역안의 국·공유지의 매각의 방법 등에 대하여는 시·도 조례에 의하거나 미리 관리청과 협의하여 처리한다.
- ② 국·공유지의 매수 및 사용에 관하여 필요한 사항은 도정법령에서 규정한 것을 제외하고는 「국유재산법」·「공유재산 및 물품 관리법」 등 관련법령이 정하는 바에 의한다.
- ③ 제2항에 따른 국·공유지 매수방법에 있어 조합이 점유자로부터 위임을 받아 일괄 매수할 수 있다.
- ④ 제3항의 국·공유지 매수위임에 대하여 조합에서 2회 이상 고지하였음에도 불구하고 의사표시를 하지 않은 경우에는 매수포기로 간주하고 조합이 매수하는 것으로 본다.

**제47조(관리처분계획의 통지 등)** 조합은 제21조제10호 및 제11호의 사항을 의결하기 위하여 소규모주택정비법 제33조 제2항에 따라 총회 개최일로부터 30일 전에 다음 각 호의 사항을 조합원에게 문서로 통지하여야 한다.

1. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)
2. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법



가. 일반분양분

나. 임대주택

다. 그 밖에 부대시설·복리시설 등

3. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 소규모주택정비법 제26조에 따른 심의 결과를 받은 날을 기준으로 한 가격(소규모주택정비법 제26조에 따른 심의 전에 소규모주택정비법 제37조제3항에 따라 철거된 건축물은 구청장에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

4. 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기

**제47조의2(조합원 분양)** 주택 및 부대복리시설의 분양대상자와 분양기준은 소규모주택정비법 및 시·도 조례가 정하는 기준에 적합한 범위 안에서 총회의 의결로 결정한다.

**제47조의3(일반분양)** ① 대지 및 건축물 중 소규모주택정비법 제34조제4항에 따라 조합원 분양 후 잔여분이 있는 경우에는 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 외의 자에게 분양(이하 "체비지"라 한다)할 수 있다.

② 체비지 중 공동주택은 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 일반에게 분양하여야 하며, 그 공급가격은 제45조제1항제11호의 규정에 의하여 산정된 가격을 참작하여 따로 정할 수 있다.

③ 체비지 중 분양대상 부대복리시설은 제45조의 가격을 참작하여 따로 정할 수 있으며, 분양방법 및 절차 등은 이 사회의 의결로 정한다.

**제47조의4(보류지)** ① 분양대상의 누락, 착오 등의 사유로 인한 관리처분계획의 변경과 소송 등의 사유로 향후 추가분양이 예상되는 경우 공급하는 주택의 총세대수의 1퍼센트 규모와, 공급하는 부대복리시설 면적의 1퍼센트 이내는 보류지(건축물을 포함한다)로 정할 수 있다.

② 보류지의 분양대상자가 제47조의2에 따른 분양대상자가 아닌 경우에는 총회의 의결을 거쳐야 한다.

③ 보류지의 분양가격은 제45조제1항의 규정을 준용한다.

④ 제1항 내지 제3항 규정에 따라 보류지를 처분한 후 잔여 보류지가 있는 경우에는 제47조의3에 따라 처분하여야 한다.

⑤ 제1항의 규정에 의한 보류시설의 규모를 1%를 초과하여 보류시설을 정하고자 하는 때에는 구청장에게 그 사유 및 증빙서류를 제출하여 인가를 얻어야 한다.



## 제 9 장 완료조치

**제48조(준공인가 및 입주통지 등)** ① 조합은 구청장으로부터 준공인가증을 교부 받은 때에는 지체 없이 조합원에게 입주하도록 통지하여야 한다.

② 조합은 제1항의 규정에 의하여 입주통지를 한 때에는 통지된 날부터 1개월 이내에 소유자별로 통지내용에 따라 등기신청을 할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 하며, 토지 및 건축물 중 일반분양분에 대해서는 조합명의로 등기한 후 매입자가 이전등기절차를 이행하도록 하여야 한다.

③ 조합은 제1항의 규정에도 불구하고 준공인가 전이라도 구청장으로부터 완공된 건축물에 대하여 사용허가를 받은 경우에는 조합원에게 입주를 통지할 수 있다.

**제49조(이전고시 등)** ① 조합은 공사의 완료고시가 있을 때에는 지체 없이 토지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 조합원과 일반분양자에게 이전하여야 한다. 다만, 사업을 효율적으로 추진을 하는데 필요한 경우에는 당해 사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 토지 및 건축물별로 이를 분양받을 자



에게 이전할 수 있다.

- ② 조합은 제1항의 규정에 의하여 건축물을 이전하고자 하는 때에는 조합원과 일반분양자에게 통지하고 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 구청장에게 보고하여야 한다.

**제50조(토지 및 건축물에 대한 권리의 확정)** 조합원은 소규모주택정비법 제40조제2항에 따라 이전고시가 있는 날의 다음 날에 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다. 이 경우 종전의 토지 또는 건축물에 관한 지상권·전세권·저당권 또는 등기된 임차권과 「주택임대차보호법」 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 분양받은 토지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.

**제51조(등기절차 등)** 조합은 이전고시가 있는 때에는 소규모주택정비법 제40조제3항에 의거 지체 없이 토지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다.

**제52조(청산금 등)** ① 토지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격에 비례율 또는 지분율을 곱한 권리가액과 분양받은 토지 또는 건축물의 가격사이에 차이가 있는 경우 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 관리처분계획인가 후부터 이전고시일까지 일정기간별로 분할징수하거나 분할지급할 수 있다.

- ② 제1항의 규정을 적용함에 있어서 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 토지 또는 건축물의 가격은 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

- ③ 제2항의 분양받은 토지 또는 건축물의 가격산정에 있어 다음 각 호의 비용을 가산한다. 다만, 도정법 제95조의 규정에 의한 보조금은 이를 공제하여야 한다.

1. 조사·측량·설계 및 감리에 소요된 비용
2. 공사비
3. 사업의 관리에 소요된 등기비용·인건비·통신비·사무용품비·이자 등 그 밖에 필요한 경비
4. 도정법 제95조의 규정에 의한 융자금이 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액
5. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 소요된 비용(도정법 제95조제1항의 규정에 의하여 시장·군수가 부담한 비용을 제외한다)
6. 정비사업전문관리업자의 선정, 회계감사, 감정평가비용 등
7. 그 밖에 사업 추진과 관련하여 지출한 비용으로서 총회에서 포함하기로 정한 것



**제53조(청산금의 징수방법)** ① 청산금을 납부하지 않은 조합원이 있을 경우 조합은 청산금 납부요청을 2회 이상 최고하고 최고최종일로부터 1월 이내 구청장에게 청산금과 연체료의 징수를 위탁할 수 있다.

- ② 청산금을 지급받을 조합원이 이를 받을 수 없거나 거부한 때에는 조합은 그 청산금을 공탁할 수 있다.
- ③ 청산금을 지급받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 이전고시일 다음 날부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸한다.

**제54조(조합의 해산)** ① 조합은 준공인가를 받은 날로부터 1년 이내에 이전고시 및 건축물 등에 대한 등기절차를 완료하고 총회를 소집하여 해산 의결을 하여야 하며, 해산을 의결한 경우 구청장에게 신고하여야 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 「민법」의 관계규정에 따른다.



**제55조(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

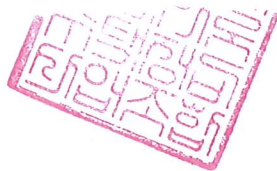
**제56조(채무변제 및 잔여재산의 처분)** 청산종결 후 조합의 채무 및 잔여재산이 있을 때에는 조합해산 당시의 조합원에게 분양받은 토지 또는 건축물의 부담비용 등을 종합적으로 고려하여 형평이 유지되도록 공정하게 배분하여야 한다.

**제57조(관계서류의 이관)** 조합은 사업을 완료하거나 폐지한 때에는 서울시 조례가 정하는 바에 따라 관계서류를 구청장에게 인계하여야 한다.

## 제 10 장 보 칙

**제58조(관련 자료의 공개와 보존)** ① 조합임원은 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원 등이 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다. 다만, 공개대상 서류 및 관련 자료는 개인의 신상정보를 보호하기 위하여 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 하며, 다음 각 호의 서류 중 제4호 및 제5호의 경우 조합원의 과반수 이상의 동의를 얻어 그 개략적인 내용만 공개할 수 있다.

1. 조합정관
2. 설계자·시공자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
3. 주민총회·조합총회 및 조합의 이사회 의사록
4. 사업시행계획서
5. 관리처분계획서
6. 정비사업 시행에 관한 공문서
7. 회계감사보고서
8. 월별 자금의 입금·출금 세부내역
9. 결산보고서
10. 청산인의 업무처리 현황
11. 그 밖에 정비사업 시행에 관하여 법령에서 정한 서류 및 관련자료



② 조합 또는 정비사업전문관리업자는 제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 이를 청산 시까지 보관하여야 하며, 제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 분기별로 공개대상의 목록, 개략적인 내용, 공개장소, 열람·복사 방법 등을 시행령으로 정하는 방법과 절차에 따라 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 한다.

1. 공개 대상의 목록
2. 공개 자료의 개략적인 내용
3. 공개 장소
4. 대상자별 정보공개 범위
5. 열람·복사 방법
6. 등사에 필요한 비용

③ 제1항 각호의 사항을 열람하고자 하는 때에는 서면으로 열람을 요청하여야 하며, 조합은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다. 이 경우 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담한다.

④ 제3항에 따른 청구인은 제공받은 서류와 자료를 사용목적 외의 용도로 이용·활용하여서는 아니 된다.



제59조(약정의 효력) 조합이 사업시행에 관하여 시공자 및 설계자, 정비사업전문관리업자 등과 체결한 약정은 관계법령 및 이 정관이 정하는 범위 안에서 조합원에게 효력을 갖는다.

제60조(정관의 해석) 이 정관의 해석에 대하여 이견이 있을 경우 일차적으로 이사회에서 해석한다. 그래도 이견이 있을 경우는 총회에서 해석한다.

제61조(소송 및 관할 법원, 비용) ① 조합과 조합원간에 법률상 다툼이 있는 경우 소송관할 법원은 본 사업부지 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

② 조합임원 및 직원을 당사자로하는 형사, 민사, 행정 등 제반 소송이 조합직무와 관련이 있을 경우에는 조합이 소송대리인을 선임하고 그 비용을 지급할 수 있다.

③ 조합장은 형사사건 직무관련사건 중 소속임직원이 기소된 때에는 형사사건 소송대리인에게 지급된 비용은 임직원의 고의 또는 중대하고 명백한 과실로 유죄 확정 시 이사회에 결의로 소요비용을 회수 할 수 있다.

④ 조합장은 민사소송관련 임직원이 고의 또는 중대하고 명백한 과실로 민사소송사건의 패소판결이 확정된 경우 소송대리인에게 지급된 소요비용을 이사회에 결의로 회수할 수 있다.

제62조(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 관련 행정기관의 지침·지시 또는 유권해석 등에 따른다.

③ 이 정관이 법령의 개정으로 변경하여야 할 경우 정관의 개정절차에 관계없이 변경되는 것으로 본다. 그러나 관계 법령의 내용이 임의규정인 경우에는 그러하지 아니하다.

부 칙 (2021. 04. 01.)

제1조(시행일) 이 정관은 구청장으로부터 조합설립인가를 받은 날부터 시행한다.

부 칙 (2022. 4. 25)

제1조(시행일) 이 정관은 구청장으로부터 조합설립(변경)인가를 받은 날(경미한 사항은 이사회 의결일)부터 시행한다.

단 제19조, 제22조는 2022년 정기총회(의결시 2022. 05. 25) 부터 적용한다

제1조(시행일) 이 정관은 구청장으로부터 조합설립(변경)인가를 받은 날(경미한 사항은 이사회 의결일)부터 시행한다.

단 제14조, 제22조는 2025년 제1차 임시총회(의결시 2025. 01. 18) 부터 적용한다

