

배포일시	2023. 3. 2.(목)		
담당부서	주택정책관 주택정비과	책임자	과장 박용선 (044-201-3383)
		담당자	사무관 배운형 (044-201-3384)
			주무관 양승혁 (044-201-3390)
보도일시	2022년 3월 3일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3. 2.(목) 11:00 이후 보도 가능		

## 국토부 · 지자체 정비사업 합동점검 결과 발표

- 국토부와 지방 지자체간 최초 합동점검, 8개 조합 대상 총 108건 적발 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 지방 4개 지자체(부산광역시, 대구광역시, 대전광역시, 광주광역시)와 작년 11월 14일부터 12월 9일까지 합동으로 실시한 지방 정비사업 조합 8곳\*에 대한 점검 결과 총 108건의 부적격 사례를 적발하여 수사의뢰, 시정명령 및 행정지도 등의 조치를 취하기로 하였다.
  - \* (부산) 괴정 5구역 재개발, 남천 2구역 재건축  
(대구) 봉덕대덕지구 재개발 (대전) 가오동 2구역 재건축, 대흥2구역 재개발  
(광주) 계림1구역 재개발, 운남구역 재개발, 지산1구역 재개발
- 국토교통부는 도시정비법 제113조(국토부·지자체 조합점검)에 따라 '16년부터 서울시와 매년 합동점검을 실시하여 왔으나, 지난 국정감사 의견\*을 반영하여 지방 정비사업도 점검하기 위해 지방 지자체와는 금번에 최초로 합동점검을 시행하였다.
  - \* 국정감사('22년, 최인호의원) : 지방 정비사업 조합에 대한 국토부 점검 강화 필요 지적
- 국토교통부와 지자체는 한국부동산원, 변호사, 회계사 등과 함께 합동 점검반을 구성하여 조합 운영실태 전반에 대한 현장점검을 진행하였으며
  - 현장점검 시 수집된 자료의 관련 법령 부합여부 검토, 사실관계 확인, 조합의 소명 등을 거쳐 최종 행정조치 계획을 결정하였다.
- 8개 조합에 대한 점검 결과 총 108건을 적발하였으며, 이 중 19건은 수사의뢰, 14건은 시정명령, 75건은 행정지도하였다.

□ 주요 적발사례는 다음과 같다.

### ① 조합 총회 사전의결 위반

○ 조합은 자금의 차입이나, 예산안, 조합원에게 부담이 되는 계약 등 중요 사항은 총회 사전의결을 거쳐야 함에도 이를 위반한 행위들을 다수 적발하였다.

- (A조합) 조합원에 부담이 되는 14건(정비기반시설 공사, 내진설계 등)의 용역을 총회 사전의결 없이 계약을 체결함 → 수사의뢰

\* 총회 의결 없이 용역 계약 체결을 추진한 조합임원 : 2년이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금형(「도시정비법」 제45조, 제137조제6호)

- (B조합) 감정평가 법인 선정도 총회의 사전의결을 거쳐야 함에도 총회를 통해 사후에 추인함 → 수사의뢰

\* 총회 의결 없이 감정평가 법인을 선정한 조합임원 : 2년이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금형(「도시정비법」 제45조, 제137조제6호)

- (C조합, E조합) 자금차입에 앞서 총회의결을 받을 때 차입규모 및 이자율을 정하지 않고 포괄적으로만 의결함 → 수사의뢰

\* 총회 의결 없이 자금차입 규모·이자율·상환방법을 정한 조합임원 : 2년이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금형(「도시정비법」 제45조, 제137조제6호)

- (C조합) 구역 내 종교부지 보상액이 예산안보다 초과되어 조합원에게 부담이 될 수 있음에도 총회 사전의결 없이 협약을 체결함 → 종교부지 보상합의에 대해 총회 의결을 받도록 시정명령

### ② 정비업체 용역계약

○ 조합설립의 동의, 시행계획서의 작성, 설계자 및 시공자 선정 등에 관한 업무는 등록된 정비사업 전문관리업체에서만 수행할 수 있음에도 미등록 업체에서 수행한 사례도 적발하였다.

- (B조합) 정비사업 전문관리업자로 미등록한 업체가 조합과 시공자 선정 총회대행 용역 계약을 체결 → 수사의뢰

\* 정비사업전문관리업 등록을 하지 아니하고 이 법에 따른 정비사업을 위탁 받은 자 : 2년이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금형(「도시정비법」 제102조, 제137조)

### ③ 정보공개

- 조합은 정비사업의 시행에 관한 주요 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원이 알 수 있도록 인터넷에 공개하여야 하고,
  - 조합원이 정비사업 시행에 관한 서류의 열람·복사를 서면으로 요청한 경우에 조합은 15일 이내에 이를 공개하여야 함에도 정보를 공개하지 않거나 지연한 사례가 다수 조합에서 발생하여 수사의뢰 등을 조치할 계획이다.

\* 정비사업 관련 자료를 공개하지 않거나, 열람·복사 요청에 불응한 조합임원 : 1년이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금형(「도시정비법」 제124조, 제138조제7호)

### ④ 시공자 선정 관련

- 시공자 선정을 위한 입찰공고 시 관련 규정을 미준수 하거나, 시공자와 체결한 도급계약서의 비용검증을 하지 않은 사례도 적발하였다.
  - (E조합) 시공자 선정을 위한 전자입찰 공고시 평가항목별 배점표를 공개 하도록 되어 있으나 이를 누락하여 입찰 공고 → 행정지도

\* 전자입찰 방식으로 계약대상자를 선정할 경우 평가항목별 배점표를 작성하여 입찰공고 시 이를 공개해야 함(「정비사업 계약업무 처리기준」 제21조 제2항)

- (F조합) 시공자와 최초계약을 체결한 이후 100분의 10 이상이 증액 되었음에도 공사비 검증을 요청하지 않음 → 행정지도

\* 사업시행자는 시행인가 이전 시공자 선정 시와 비교하여 10% 이상 증액된 경우에는 정비사업지원기구에 검증을 요청해야함(「도시정비법」 제29조의2)

- (G조합) 시공사의 입찰제안에는 미분양시 건설사의 대물변제 가격 기준이 있으나, 실제 가계약서에는 가격기준이 없음 → 행정지도

④ 기타

- 그 외 조합운영 과정에서 다양한 사안에 대한 위반행위를 적발하였다.
- (B조합) B조합 정관에는 매 회계연도 종료일 3개월 이내에 결산보고서를 대의원회에 제출하도록 되어 있으나 지연함 → 행정지도
- (C조합) 조합이 당사자가 아닌 형사사건에 대한 변호사 비용을 조합 비용으로 지출함 → 업무상 횡령 수사의뢰
- (F조합) 이사회, 총회 등 참석자에게 지급한 참석수당에 대하여 사업 소득 등으로 원천징수를 하지 않음 → 행정지도

□ 국토교통부와 지자체는 적발된 사례에 대해 적법 조치를 할 예정이며, 조합원 피해방지와 조합운영의 투명성 강화를 위해서 상반기, 하반기 연 2회에 걸쳐 정기적으로 조합점검을 시행해 나갈 예정이다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 주택정비과	책임자	과 장	박용선 (044-201-3383)
		담당자	사무관	배윤형 (044-201-3384)
			주무관	양승혁 (044-201-3390)
	부산광역시 도시정비과	책임자	팀 장	박성울 (051-888-4243)
		담당자	주무관	이성현 (051-888-4228)
	대구광역시 도시정비과	책임자	팀 장	정석기 (053-803-4640)
		담당자	주무관	심현숙 (053-803-4642)
	대전광역시 도시정비과	책임자	팀 장	이득규 (042-270-6580)
		담당자	주무관	이병훈 (042-270-6581)
	광주광역시 주택정책과	책임자	팀 장	박흥철 (062-613-1770)
		담당자	주무관	박지영 (062-613-1773)

## 참 고

## 정비사업 주요 위반사항

구분	위반행위	위반사항
용역 계약	· 사전 총회 의결 없이 조합원에게 부담이 될 계약 체결	도시정비법 §45
	· ‘자금차입과 그 방법, 이율 및 상환방법’에 대한 총회의결 위반 - 총회의결 없이 자금 차입	
	· 용역업체와 계약서를 작성하지 않고, 견적서등으로 계약체결	도시정비법 §29
	· 정비사업전문관리업 무등록자가 시공자선정총회 업무 대행	도시정비법 §137
예산 회계	· 결산보고서 보고 지연 · 급여대장에 기재하지 않은 임직원에 대한 복리후생비 현금지급 · 지출결의서 등 증빙서류의 수취 및 보관의무 위반 · 상근임직원 및 일용직에 대한 근로계약서 미작성	조합예산 회계규정, 근로기준법 등
조합 행정	· 공사비 검증사유에 해당함에도 공사비 검증 신청 하지 않음	도시정비법 §29의2
	· 관리처분계획 변경총회시 수입 과다계상	도시정비법 §74
	· 자문위원회의 세부 업무규정을 미작성하고, 자문위원회의 회의록을 미작성·보관	조합정관
	· 추진위원회 조합설립인가일부터 30일 이내 인수인계서 미작성	도시정비법 §34
정보 공개	· 총회 및 대의원회 의사록등 정보공개 누락 및 지연 · 조합원의 서면 열람복사 요청 거부 및 지연	도시정비법 §124
시공사 입찰 등	· 시공자 선정을 위한 전자입찰 공고시 평가항목 배점표를 공개 하도록 되어 있으나 누락하여 입찰공고	계약업무 처리기준