

12. 재건축조합 표준규약

재건축조합 표준규약의 성격과 활용방법

□ 표준규약의 성격과 목적

- 본 표준규약은 주택건설촉진법령의 규정에 의한 노후·불량주택의 소유자가 재건축조합을 설립하여 주택건설사업을 시행하는 경우에 조합규약에 규정하여야 할 사항과 규약 작성상 유의할 점등을 조합설립인가권자 및 재건축사업추진위원회, 관련주민들에게 제공하여 재건축조합이 적법타당하고 민주적, 합리적으로 운영될 수 있도록 함은 물론 재건축사업이 효율적, 경제적으로 추진될 수 있도록 하는 데 있음

□ 표준규약의 활용방법

- 본 표준규약(안)은 하나의 예시로 법적 구속력은 없으며 조합의 특징과 여건에 따라 관련 조항을 추가, 삭제, 수정하여 달리 규정할 수도 있으나, 조합원의 권익과 관계되는 사항에 대한 규정완화 등은 치밀한 검토와 전체적인 합의절차 등을 거쳐 신중하게 하는 것이 바람직하며 관계법령에 위반되게 하여서는 아니됨

※ 본 표준규약에서 사용하는 용어 또는 기호의 정의는 다음과 같음

“【주】” : 표준규약에 직접 규정하되, 해당 조항이 지니는 의의와 성격, 실제 규약제정이나 개정시 주의해야 할 점, 내용·기준·범위 등을 설명한 것임

“○” : 표준규약에 직접 규정하기 어려운 사항으로 조합의 위치, 명칭, 사업구역 등에 따라 구체적으로 기재해야 할 사항임

☞ 본 표준규약은 건설교통부 홈페이지(www.moct.go.kr→실국별홈페이지(주택도시국)
→공개자료실)에서 검색해볼 수 있음

재건축조합 표준규약

제1장 총칙

제1조(명칭) 본 조합은 ○○○ 재건축조합
(이하 “조합”이라 한다)이라 한다.

제2조(목적) 조합은 주택건설촉진법령과
이 규약이 정하는 바에 따라 제4조의 재
건축 사업 시행구역안의 주택등을 철거
하고 그 철거한 대지 위에 새로운 주택
등을 건설하여 조합원의 주거안정 및 주
거수준의 향상을 도모하고, 도시의 건전
한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제3조(사무소) 조합의 주된 사무소는 ○○
(시·도) ○○(시·군·구) ○○(읍·면)
○○(리·동) ○○번지 ○○호에 둔다.

제4조(시행구역) 조합의 재건축사업 시행
구역은 ○○(시·도) ○○(시·군·구)
○○(읍·면) ○○(리·동) ○○번지 외
○○필지상의 ○○아파트 단지로서 대지
의 총면적은 ○○㎡(○○평)으로 한다.
단, 본 사업의 시행상 불가피하다고 인
정되어 관계법령 및 이 규약에 따라 추

가로 편입되는 토지 등이 있을 경우는
사업시행구역과 대지의 총면적이 다소
증감할 수 있다.

【주】 주택건설촉진법 시행령 제4조의2
제1항 단서의 규정에 의하여 지형여
건, 주변의 환경으로 보아 사업시행
상 불가피하다고 관할 시장, 군수,
구청장이 인정할 경우 인근의 단
독·다세대주택 등을 일부 포함할
수 있음을 감안하여 단서규정을 신
설한 것임.

제5조(시행방법) ①사업시행구역내의 조합
원은 소유한 토지 및 지상물을 조합에
현물로 출자하고, 조합은 주택건설촉진
법령상의 공동사업주체가 될 주택건설사
업자(이하 “시공자”라 한다.)를 선정하여
주택등(상가 등 부대·복리시설을 포함
한다. 이하 같다.)을 건립한다.

②사업시행을 위하여 필요한 대지 및 주
택등의 사용·처분, 공사비 및 부대비용
등 사업비의 부담, 시공상의 책임, 공사
기간, 하자보수책임등에 관하여는 조합
과 시공사간에 별도의 약정을 체결하여

그에 따른다.

【주】 주택건설촉진법 시행령 제34조의4 제4호의 규정에 의하여 위 사항에 대한 약정을 체결하여 사업계획승인 신청을 하도록 하고 있어, 이를 명확히 규정한 것으로 조합여건에 따라 관련사항을 보다 구체화 할 수도 있음

제6조(사업시행기간) 사업 시행기간은 재건축조합 설립인가일부터 주택건설촉진법 제33조의2의 규정에 의한 사용검사를 받고 관리처분계획에 따른 처분 및 청산 업무가 종료되는 날까지로 한다.

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

②조합이 제1항의 규정에 따라 조합원의 권리·의무에 관한 사항을 고지·공고하는 때에는 이 규약에서 따로 정하는 것을 제외하고는 다음 각호에 따른다.

1. 관련 조합원에게 등기우편으로 개별 고지하여야 한다. 다만, 등기우편이 주소불명, 수취거절 등의 사유로 반송되었을 경우에는 1회에 한하여 추가 발송하여야 하며 추가 발송한 우편이 같은 사유로 반송되었을 경우에는 제2호

의 공고로 통지된 것으로 가름할 수 있다.

2. 조합사무소의 게시판에 14일 이상 공고하고 관련 조합원이 이를 열람할 수 있도록 3개월 이상 조합사무실에 관련 서류와 도면등을 비치하여야 한다.

【주】 조합이 조합원의 권리·의무 변동에 관한 사항을 사전에 성실히 고지토록 하여 조합원이 권리·의무에 관한 사항을 제대로 알고 사업추진에 협조할 수 있도록 하고, 집행부의 권한남용이나 조합과 조합원간의 분쟁을 방지하기 위한 것으로 조합여건에 따라 조합사무소의 게시기간, 열람기간, 등기우편 발송 횟수, 통지가름 여부 등 구체적인 내용은 달리 정할 수 있음

제2장 조합원

제8조(조합원의 자격등) ①조합원은 사업시행구역 안의 노후·불량주택 또는 상가등 복리시설의 소유자(당해 주택 및 상가등 복리시설에 부속되는 대지를 포함한다.)로서 재건축결의에 동의한 자로 한다. 다만, 재건축 결의 당시에는 동의하지 않았으나 입주자모집공고 승인신청 전까지 동의한 경우에는 조합원이 될 수

있다.

【주】 재건축 결의당시 재건축에 동의하지는 않았으나 여건변동 등으로 참여를 원할 경우 입주자 모집공고승인신청전까지는 조합원이 될 수 있도록 하여 기존 주택등의 소유자의 권익을 가급적 보호하도록 한 것임.

②1세대 또는 동일인이 2개 이상의 주택을 소유하였을 경우에는 그 소유 주택의 수에 관계없이 1인의 조합원으로 보며 1주택만 공급한다. 단, 소속근로자의 숙소등으로 사용하기 위한 주택을 소유하고 있는 법인, 임대주택법에 의한 임대사업자가 임대용 주택을 소유하고 있는 경우, 국가 또는 지방자치단체가 관사로 사용하기 위하여 2개 이상의 주택을 소유하고 있는 경우에는 1인의 조합원으로 보되, 주택의 공급은 종전의 주택수만큼 공급한다.

【주】 주택건설촉진법 제44조의3 제6항 및 동시행령 제42조의6에 관한 내용을 보다 알기 쉽게 규정하여 조합원이 이를 명확히 숙지토록 한 것임

③하나의 주택등을 2인 이상이 공유지분으로 공동소유하는 경우에는 취득시기에 관계없이 그중 1인을 조합원으로 보며, 공유지분 소유자는 소유자중의 1인을 조합원으로 등록하여야 한다.

【주】 주택건설촉진법 제44조의3 제6항의 규정을 조합원이 명확히 숙지토록 하여 불필요한 분쟁의 소지를 없애기 위한 것임

④주택 등을 건물분 및 대지분으로 나누어 소유하고 있는 경우에는 제1항의 요건을 갖추어야 조합원이 될 수 있다.

【주】 주택건설촉진법 시행령 제42조 제3항 제3호에 의거 재건축조합원은 주택, 상가 등의 건물과 그에 부속되는 대지에 대한 소유권을 모두 가지고 있어야 하므로, 이를 명확히 알 수 있도록 한 것임

⑤제1항의 경우, 상가 등 복리시설의 소유자는 재건축된 복리시설에 한하여 공급하되, 복리시설을 설치하지 아니하는 경우에는 주택을 공급할 수 있다.

⑥본 사업을 시행함에 있어서 필요하다고 관할 시장 등이 인정하는 지역의 토지 및 건축물의 소유자에 대하여는 적법한 행정절차를 이행한 후 조합원 총회의 결의를 거쳐 조합원으로 인정할 수 있다.

【주】 주택건설촉진법 제4조의 2 제1항 단서의 규정에 의거 지형여건, 주변의 환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우에는 주변의 단독, 다세대 주택 등이 일부 포함될 수 있으므로

이를 고려한 것임

제9조(조합원의 권리·의무) ①조합원은 다음 각호의 권리와 의무를 갖는다.

1. 관리처분계획으로 정한 주택등의 분양청구권
2. 총회의 출석권·발언권 및 의결권
3. 임원과 대의원의 선출권 및 피선출권.
다만, 피선출권은 조합창립총회일 현재로 사업시행구역안의 주택등을 2년이상 소유한 조합원에 한한다.

【주】 임원과 대의원의 피선출권을 조합원에 한하도록 하여 자격시비를 방지하고, 일정시점, 일정기간 이상의 거주자로 제한한 것은 조합원이나 단지의 사정을 잘 아는 자를 선출하기 위한 것이나, 요건을 너무 제한할 경우 유능한 임원과 대의원을 선출할 수 없는 경우도 있음을 감안하는 것이 바람직함.

4. 손실보상 청구권
5. 부과금, 청산금 및 지연손질금(이주지연, 계약지연, 조합원 분쟁으로 인한 지연 등을 포함함)의 납부의무

【주】 조합원에게 금전적 부담이 되는 사항을 보다 명확히 규정하기 위한 것으로 조합에 따라 구체적으로 명시할 수도 있음

6. 기타 관계법령 및 본 규약, 총회등의

의결사항 준수 의무

②조합원의 권한은 평등하며 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정하지 아니한다. 다만, 조합원이 유고로 인하여 권한을 행사할 수 없을 경우에는 민법의 상속에 관한 규정에 준하여 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하고 그 권한을 대리로 행사할 수 있다. 이 경우에도 조합원의 자격이 변동되는 것은 아니다.

【주】 조합원의 부재, 유고 등으로 조합원의 권한을 대리로 행사하는 경우에 자격 등에 대한 분쟁이 많은 점을 감안한 것임.

③조합원이 그 권리를 양도하거나 주소 또는 인감을 변경하였을 경우에는 그 양수자 또는 변경 당사자는 그 행위의 종료일부터 7일 이내에 조합에 변경내용을 신고하여야 한다. 이 경우 신고하지 아니하여 발생하는 불이익 등에 대하여 해당 조합원은 조합에 이의를 제기할 수 없다.

【주】 전매 등으로 조합원의 권리가 양도되는 경우가 많으나 제때에 신고가 되지 않아 조합원과 조합 사이에 마찰이 생기고 사업추진에 지장을 초래하는 경우가 많은 점을 감안한 것임.

④조합원은 조합이 재건축사업시행에 필요한 서류를 요구할 경우에 이를 제출할 의무가 있으며 조합의 승낙이 없는 한 이를 회수할 수 없다. 이 경우 조합은 요구서류에 대한 용도와 수량을 명확히 하여야 하며, 조합의 승낙이 없는 한 회수할 수 없다는 것을 미리 고지하여야 한다.

【주】 조합에서 인감증명 등 사업시행에 필요한 서류를 불필요하게 많이 제출받아 이를 악용하는 경우가 있고, 조합원은 기제출한 서류를 반환해 줄 것을 요구하여 사업에 지장을 주고 있는 경우 등이 많아 이를 방지하기 위한 것임.

제10조(조합원 자격의 상실) ①조합원이 주택등의 소유권이나 입주자로 선정된 지위등을 양도하였을 때에는 조합원의 자격을 즉시 상실한다.

②관계법령 및 규약에서 정하는 조합원의 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원자격은 자동 상실된다.

【주】 조합원이 권리나 지위 등을 양도하였을 경우 또는 관계법령 및 규약에서 정하는 조합원에 해당하지 않게 된 경우에 조합원의 자격이 조합 내부의 별도 절차(총회, 대의원회의 결의등)나 행정절차(변경신고, 인가

등)를 받을 때까지 지속되는지 여부에 대한 논란이 많은 점을 감안한 것임

③조합원으로서 의무불이행 등으로 조합에 대하여 막대한 손해를 입힌 경우에는 대의원회의 또는 총회의 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있다. 이 경우 제명전에 해당 조합원에 대해 청문등 소명기회를 부여하여야 한다. 다만, 청문등 소명기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명기회를 부여한 것으로 본다.

【주】 소수의 조합원이 의무 등을 불이행하여 피해를 주고 있는 사례가 많아 이를 최소화하기 위한 것이나, 조합이 이를 남용할 소지도 있으므로 청문 등 소명기회를 부여토록 한 것이며, 제명된 조합원의 구분소유권 등의 매수에 대해서는 제36조(매도청구)를 준용하여 적용한다는 규정을 두어 제명에 따른 업무지연을 줄일 수 있을 것임.

④조합원은 자신에게 부득이한 사유가 발생한 경우 총회 또는 대의원회의의 결의에 따라 탈퇴할 수 있다.

【주】 조합원에게 부득이한 사유가 생겼을 경우 탈퇴를 인정하되 개인사정에 따라 빈번하게 탈퇴가 이루어진

다면 사업추진에 지장이 많으므로 총회 또는 대의원회의의 결의에 따르도록 한 것이며, 총회에서 결의할 거신지 대의원회의에서 결의할 것인지는 당해 조합의 조합원수, 단지 규모, 탈퇴가 조합에 미치는 영향 등을 감안하여 결정하면 될 것임

을 줄 수도 있으므로 금전적 부담이 수반되지 않는 경미한 사항 등은 대의원회의 결의 등으로 할 수도 있을 것임

제3장 임원 등

제11조(시공자의 선정 및 사업시행계약)

①본 사업을 공동으로 시행할 시공자는 주택건설촉진법에 의한 등록업자이어야 하며 총회의 결의를 거쳐 선정 또는 변경하여야 한다.

【주】 시공자의 선정 또는 변경은 사업 추진 및 조합원의 권익과 직결되는 매우 중요한 사항이므로 총회의 결의에 따르도록 한 것임

②조합은 시공자와 공사 및 관련사업비의 부담등 사업시행 전반에 대한 내용을 협의한 후 미리 총회의 인준을 받은 후 별도의 계약을 체결하여야 하며, 그 계약내용에 따라 상호간의 권리와 의무가 부여된다.

【주】 조합과 시공자간의 계약은 조합원의 권익보호 및 사업추진에 매우 중요한 사항이므로 미리 총회의 인준을 받고 계약을 체결토록 한 것이나, 경미한 사항의 경우에도 총회의 결의로 하는 경우 사업추진에 지장

제12조(임원) ①조합에는 조합장 1인과 9인 이내의 이사(조합장을 포함한다) 및 감사 2인의 임원을 둔다.

【주】 임원의 수와 직함은 조합원수 등 조합의 규모와 여건에 따라 적정하게 증감시킬 수 있으나(조합의 규모에 따라 부조합장을 두거나 이사나 감사의 수를 조정할 수 있음), 조합원의 의사를 고루 반영, 대표할 수 있도록 하고 관련 경비 등도 고려하는 것이 바람직함

②임원은 대의원회의에서 재적 대의원 2/3이상의 찬성으로 선출하되, 1차투표에서 재적대의원 2/3이상 찬성에 미달되어 선출이 불가능한 경우는 2차투표를 실시하고 2차 투표에서도 선출이 불가능한 경우는 최다득표수로 선출할 수 있으며, 선출결과에 대해 총회의 인준을 받아야 한다. 궐위된 임원을 보선하는 경우에도 또한 같다.

【주】 임원의 자질과 역할이 매우 중요

하므로 대의원회의에서 선출하되 2/3이상의 찬성으로 하고 총회의 인준을 받도록 한 것이나 조합사정에 따라 의결정족수를 강화하거나 총회에서 직접 선출하는 방법 또는 총회 인준의 시한을 규정하거나 인준을 못받을 경우의 처리방법 등을 규정할 수 있음

③임원의 임기는 선임된 날로부터 사업 종료시까지로 한다. 다만, 자진사퇴를 하거나 조합원 총회 또는 대의원회의에서 불신임 결의를 하였거나 제13조의 규정에 의한 결격사유가 발생된 경우에는 그러하지 아니하다.

【주】 임원이 직무를 유기하거나 권한을 남용하여 사업추진에 지장이나 손해를 준 경우에 조합원총회나 대의원회의의 결의를 해임할 수 있도록 하여 조합원의 권익을 보호하도록 함

제13조(임원 및 대의원의 결격사유 및 자격상실 등) ①다음 각호의 자는 조합의 임원 및 대의원에 선임될 수 없다.

1. 금치산자·한정치산자 또는 파산자로서 복권되지 아니한 자
2. 법원의 판결 또는 법률에 의하여 자격이 상실되거나 정지된 자
3. 금고이상의 형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행을 받지 아니하

기로 확정된 후 5년이 경과되지 아니한 자

4. 금고이상의 형의 선고를 받고 그 집행유예의 기간이 완료된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자 또는 선고유예를 받고 그 선고 유예 기간중에 있는 자
5. 제9조 제1항 제3호 단서의 규정에 저촉되는 자

②임원 및 대의원으로 선임된 후 그 직무와 관련한 형사사건으로 기소될 경우에는 확정판결이 있을 때까지 직무수행 자격이 정지되며, 그 사건으로 벌금이상의 형의 선고를 받은 임원 및 대의원은 그날부터 자격을 상실한다.

【주】 직무와 관련된 사건으로 기소된 후 확정판결까지의 기간이 장기화될 경우 해당 임원의 자격시비 등으로 조합 업무추진에 지장이 많음을 감안한 것임

제14조(임원의 직무 등) ①조합장은 조합을 대표하고 조합의 사무를 총괄하며 총회와 대의원회의 및 이사회회의 의장이 된다.

②이사는 이사회에 부의된 사항을 심의·의결하며 이 규약 또는 업무규정이 정하는 바에 의하여 조합의 사무를 분담한다.

③감사는 조합의 업무 및 재산상태와 회

계에 관하여 감사하며 정기총회에 감사 결과보고서를 제출하여야 한다. 이 경우 조합원 1/10이상의 요청이 있을 때에는 공인회계사에게 회계감사를 의뢰하여 공인회계사가 작성한 감사보고서를 제출하여야 한다.

【주】 조합회계 등 감사의 업무에 관하여 의혹이 있을 경우 공인회계사에게 회계감사를 의뢰토록 하여 의혹을 해소할 수 있도록 한 것으로 요청정족수는 조합의 규모 등에 따라 1/20, 1/5, 1/3등으로 적정하게 조정할 수 있음.

④감사는 조합의 재산 관리 또는 업무집행이 공정하지 못하거나 부정이 있음을 발견하였을 때에는 대의원회의 또는 총회에 보고하여야 하며, 조합장에게 보고를 위한 회의를 소집할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 감사의 회의소집요구에도 불구하고 조합장이 회의를 소집하지 아니하는 경우에는 감사가 직접 회의를 소집할 수 있다. 회의소집절차와 결의방법 등은 제17조 제6항 및 제19조 제1항, 제20조 제5항, 제22조의 규정을 준용한다.

【주】 부정이 있을 경우, 감사에게 총회 또는 대의원회의의 소집요구권 및 소집권을 부여함으로써 부정에 대한 신속한 조치를 기할 수 있도록 한

것임

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

⑥조합장이 유고로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 이사중에서 연장자순에 의하여 그 직무를 대행한다.

【주】 부조합장이 있는 경우 부조합장, 이사중 연장자순 등으로 조합여건에 맞게 조정할 수 있음

⑦조합은 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 인준을 받아야 한다.

【주】 상근임원의 종류 및 상근임원의 업무범위·권한·의무, 유급 직원의 수 및 직함, 업무내용 등을 별도의 인사규정을 마련하여 운영하도록 한 것이나, 조합의 규모나 성격에 따라 별도의 인사규정이 없이 규약에 직접 정할 수도 있을 것임

⑧조합에 상근하는 임직원은 같은 목적의 사업을 시행하는 다른 조합 또는 유사단체의 임직원을 겸할 수 없다.

제15조(임원의 해임 등) ①임원이 자의로 사임하거나, 직무 유기 및 태만 또는 관

계법령 및 이 규약에 위반하여 조합에 부당한 손실을 초래한 경우에는 그 선임 절차에 따라 해임할 수 있다. 다만, 조합장의 해임은 총회에서 재적 조합원 과반수의 출석과 출석조합원 과반수의 찬성으로 한다. 이 때 감사는 조합장에 대한 해임사유에 대하여 총회에 보고할 수 있다.

【주】 임원은 대의원회의를 통해 선임되므로 해임도 같은 절차로 행해지나 조합장은 조합을 대표하고 조합사무를 총괄하는 등 다른 임원에 비해 임무와 역할이 중요하며 조합설립인가시 조합장선출동의서를 제출하므로 해임절차를 강화한 것이나 조합사정에 따라 일반적인 임원 해임절차와 같이 할 수도 있음

②제1항의 규정에 의하여 임원이 사임하거나 해임되는 경우에 임원선임절차에 따라 즉시 새로운 임원을 선출하여야 하며 새로운 임원이 선임, 취임할 때까지는 종전의 임원이 직무를 수행한다. 이 경우 새로 선임된 임원의 자격은 관할관청의 변경인가를 받아야 대외적으로 효력이 발생한다.

③제2항의 경우 사임하거나 또는 해임되는 임원이 새로운 임원이 선임, 취임할 때까지 직무를 수행하는 것이 적합하지

아니하다고 인정될 때에는 이사회 또는 대의원회의의 결의에 따라 그의 직무수행을 정지하고 조합장이 임원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다. 다만, 조합장이 사임하거나 해임되는 경우에는 감사가 임원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다.

【주】 임원이 직무태만, 부정 등으로 해임되는 경우에는 새로운 임원이 선출될 때까지 업무를 수행하는 것이 적절하지 못한 경우가 대부분이므로 업무공백이나 부작용이 없도록 업무수행을 대신할 자를 임시로 선임할 수 있도록 한 것임

제16조(임직원의 보수등) ①조합은 상근 임원 외의 임원에 대하여는 보수를 지급하지 아니한다. 다만 임원이 그 직무를 수행함으로써 발생하는 경비는 지급할 수 있다.

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

【주】 상근하는 임원 및 유급직원에 대한 보수는 사업비에 영향을 미치므로 별도의 보수규정을 마련하여 운영토록 하고 총회인준을 받도록 한

것이나, 조합의 규모에 따라 규약에 보수에 관한 사항 등을 직접 규정할 수도 있음

③유급직원은 조합의 인사규정(또는 규약의 인사에 관한 규정 제○조 제○항)이 정하는 바에 따라 조합장이 임명한다. 이 경우 임명결과에 대해 사후에 총회 또는 대의원회의의 인준을 받아야 하며 인준을 받지 못하면 즉시 해임하여야 한다.

【주】 유급직원은 조합사무를 실무적으로 수행하므로 조합장이 관련규정에 따라 임명토록 한 것이며, 사후에 총회 또는 대의원회의의 인준을 받도록 한 것임.

제4장 기관

제17조(총회의 설치) ①조합에는 조합원 전원으로 구성하는 총회를 둔다.

②총회는 정기총회, 임시총회, 창립총회로 구분하며 조합장이 소집한다. 다만, 창립 총회는 재건축조합설립추진위원회 위원장 또는 그 직무를 대행하는 자가 소집한다.

③정기총회는 매년 1회, 12월중에 개최한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 3개월 범위내에서 사유와 기간을

명시하여 일시를 변경할 수 있다.

【주】 조합의 내부 사정에 따라 정기총회 일시를 탄력적으로 운영할 수 있도록 한 것이나, 총회소집을 무기한 연기하거나 지체할 수 있도록 하는 것은 바람직하지 못하므로 3개월 범위내로 한 것임

④임시총회는 조합장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다. 다만, 재적조합원 1/3이상이나 재적대의원 2/3이상 또는 감사 전원으로부터 임시총회의 소집요구가 있을 경우에는 필요성 유무에 불구하고 14일 이내에 임시총회를 개최하여야 한다. 이 경우 조합장이 총회소집 요구에 응하지 않을 경우에는 총회소집을 요구하는 조합원 공동명의, 대의원 공동명의 또는 감사가 임시총회를 소집할 수 있다.

【주】 일정비율 이상의 조합원, 대의원 또는 감사에게 총회소집요구권을 부여함으로써 조합원의 권익을 보호하도록 함. 이때, 총회소집요구 정족수는 조합원수, 조합의 규모 등에 따라 적절히 정할 수 있을 것임

⑤제2항 내지 제4항의 규정에 의하여 총회를 개최하거나 일시를 변경하는 경우에는 총회의 목적·안전·일시·장소·변경사유 등에 관하여 미리 이사회회의 의

결을 거쳐야 한다. 단, 제4항 단서의 규정에 의하여 총회를 소집하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥제2항 내지 제4항의 규정에 의하여 총회를 소집하는 경우에는 회의개최 14일 전부터 회의목적·안건·일시 및 장소 등을 조합사무소의 게시판에 게시하여야 하며 각 조합원에게는 회의개최 7일전까지 등기우편으로 이를 발송, 통지하여야 한다.

제18조(총회의 결의사항) 다음 각호의 사항은 총회의 결의를 거쳐 결정한다.

1. 조합원의 권리와 의무의 변동 또는 조합원에게 부담을 수반하는 규약의 개폐에 관한 사항
2. 사업시행계획의 결정 및 변경에 관한 사항. 단, 인·허가과정에서 변경된 경우는 제외한다.
3. 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 사항
4. 임원의 인준에 관한 사항
5. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
6. 시공회사의 선정 및 약정에 관한 사항
7. 조합원의 부담이 될 계약 및 부과금에 관한 사항
8. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환에 관한 사항

9. 기타 이 규약 또는 조합설립 인가조전에서 총회결의를 요하는 사항

【주】 조합원의 재산권과 관련된 규약 조문, 계약관계 및 관리처분계획 등 재건축사업의 시행에 있어서 핵심적인 사항에 대해서는 가급적 총회에서 조합원 스스로가 결정하도록 하여야 할 것임

제19조(총회의 결의방법) ①총회는 재적 조합원 1/2이상의 출석으로 개의하고 출석조합원 및 출석조합원 의결권의 각 1/2이상의 찬성으로 의결하며, 가부동수일 때에는 의장이 그 결정권을 행사한다.

【주】 여기서 의결권이라 함은 집합건물 의소유및관리에관한법률 제37조 규정에 의한 구분소유자의 전유부분 면적의 비율을 말함

②제1항의 규정에 불구하고 다음 각호에 관한 사항은 재적조합원 2/3이상의 출석과 출석조합원 및 출석조합원 의결권의 각 2/3이상의 찬성으로 의결한다.

1. 규약 제○조, 제○조 제○항의 개정 및 폐지에 관한 사항
2. ○○○에 관한 사항
3.
4.
5.

【주】 조합원의 재산권·비용부담에 관한 사항 등 조합원의 권익과 직결되는 중요한 사항을 발채하여 개의요건 및 의결정족수를 강화할 수 있도록 한 것으로 중요한 규약의 개폐, 기타 중요한 사항을 구체적으로 명시할 수 있음

③ 조합원은 서면 또는 대리인을 통하여 결의권을 행사할 수 있다. 이 경우 제1항 및 제2항의 규정에 의한 출석으로 본다.

④ 조합원은 제3항에 따라 총회출석을 서면으로 하는 때에는 안전내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일까지 조합에 도착되도록 제출하여야 한다.

⑤ 조합원은 제3항의 규정에 따라 총회출석을 대리인으로 하고자 하는 경우에는 조합에 등록된 사용인감으로 대리인계를 작성하여 조합에 제출하여야 하며, 이 경우 대리인은 제9조 제2항에 적합하여야 한다.

⑥ 총회 소집결과 정족수에 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 대의원회의로 총회를 대신할 수 있다.(단, 제18조 제1호 및 제6호에 관한 사항은 그러하지 아니하다.) 이 경우 대의원회의의 결사항은 7일 이내에 조합원 전원에게

등기우편으로 통지하여야 한다.

【주】 대의원회의가 총회를 대신하여 결의할 경우에도 특례를 두어, 조합원의 권익을 보호하도록 함

제20조(대의원회의 설치) ① 조합에는 대의원회의를 둔다.

② 대의원회의는 조합원 10인당 1인을 기준으로 선출하는 각 동별 대의원과 재건축 조합설립추진위원회가 발기인중에서 선출하는 3인 이내의 대의원으로 구성함을 원칙으로 하되, 대의원의 총수는 50인 이내로 한다.

【주】 동별 대의원 수와 대의원 총수 등은 단지규모, 조합원수 등에 따라 적정하게 조정할 수 있으나, 조합원 전체의 의사를 대표하고 중요안건을 처리한다는 점과 회의소집 등 운영상의 효율성도 감안하여야 할 것임.

③ 각 동별 대의원의 선출 또는 궐위된 대의원의 보선은 당해 동에 거주하는 조합원 중에서 당해 동에 속하는 조합원이 선출한다. 다만, 조합원의 이주후 궐위된 대의원의 보선은 당해 동에 거주한 사실이 있는 조합원 중에서 대의원 5인 이상의 추천을 받아 대의원회의에서 선출한다.

【주】 대의원은 원칙적으로 조합원이 직접 선출하여야 할 것이나, 조합원의

이주로 인하여 소집이 어려울 경우에는 보선에 한해 대의원회에서 선출할 수 있도록 한 것임

④대의원회의는 의장이 필요하다고 인정하는 때에 의장이 소집한다. 다만, 대의원 1/3이상으로부터 회의목적을 제시하고 대의원회의 소집을 요구하는 때에는 의장은 즉시 대의원회의를 소집하여야 한다. 이 경우, 의장이 대의원회의를 소집하지 않을 경우에는 회의소집을 요구하는 대의원 공동명의로 소집할 수 있다.

【주】 일정수 이상의 대의원이 대의원회의의 소집을 요구하였으나 의장(조합장)이 이에 불응할 경우에 대비하여 단서 규정을 보완한 것임

⑤대의원회의의 소집은 회의개최 5일전까지 회의목적 안건·일시 및 장소를 조합사무소의 게시판에 게시하고 각 대의원에게 등기우편으로 통지함으로써 한다.

제21조(대의원회의의 결의사항) 대의원회의의 결의사항은 다음 각호의 사항을 결의한다.

1. 임원의 선출 및 해임. 단, 이 규약에서 따로 정하는 것은 제외한다.
2. 예산 및 결산의 승인에 관한 방법
3. 총회결의 사항이 아닌 규약의 개폐에 관한 사항

4. 총회 부의안건의 사전심의 및 총회로부터 위임받은 사항

5. 기타 규약으로 정하는 사항

제22조(대의원회의의 결의방법) ①대의원회의는 대의원 과반수의 출석으로 개의하고 출석대의원 과반수의 찬성으로 의결하며, 가부동수일 때에는 의장이 그 결정권을 행사한다. 단, 제19조 제6항의 규정에 의하여 총회의 의결을 대신하는 결의사항은 재적대의원 2/3 이상 출석과 출석대의원 2/3 이상의 찬성으로 의결한다.

【주】 총회의 의결을 대신하는 사항에 대해서는 출석 및 의결 정족수를 강화하여 조합운영을 보다 신중하게 하도록 한 것임

②대의원은 서면 또는 대리인을 통하여 대의원회에 출석하거나 결의권을 행사할 수 있다. 이 경우 제1항의 규정에 의한 출석으로 본다.

【주】 대의원의 결의권의 대리권을 인정하여 대의원회의의 원활한 운영을 도모함. 다만, 조합의 규모상 대의원수가 너무 적어, 서면 또는 대리권을 인정할 경우 대의원회의의 운영에 차질이 우려될 때는 대리권을 인정하지 않을 수도 있을 것임

제23조(이사회의 설치) ①조합에는 조합

의 사무를 집행하기 위하여 조합장과 이사로 구성하는 이사회를 둔다.

②이사회는 조합장이 소집하며, 조합장은 이사회의 의장이 된다.

제24조(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 개정에 관한 사항
4. 기타 조합의 운영 및 사업시행에 관하여 필요한 사항

제25조(이사회의 결의방법) 이사회는 구성원 과반수의 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제26조(감사의 이사회 출석권한 및 감사 요청) ①감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다. 다만, 표결권은 가지지 아니한다.

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

제27조(의사록의 작성 및 관리) ①조합은 총회·대의원회의 및 이사회의 의사에 관하여 의사록을 작성하여야 한다.

②의사록에는 의사진행 과정과 요령 및

결과를 기재하고 의장 및 회의에 참석한 인사가 기명날인을 하여야 하며 이를 조합사무소에 비치하여 조합원이 항시 열람할 수 있도록 하여야 한다.

【주】 총회·대의원회의·이사회의 회의 내용 및 결과에 대해 모든 조합원이 수시로 확인할 수 있도록 함으로써 집행부의 조합운영에 투명성과 공정성을 기하도록 한 것임

제5장 재정

제28조(조합의 회계) ①조합의 회계는 매년 1월 1일(설립인가를 받은 당해연도는 인가일)부터 12월 말까지로 한다.

②조합의 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·징수방법 및 지급 등에 관한 사항

5. 계약 및 채무관리에 관한 사항

6. 기타 회계문서와 장부에 관한 사항

③조합은 매 회계연도 종료일부터 30일 내에 결산보고서를 작성한후 감사의 의견서를 첨부하여 대의원회의에 제출하여 의결을 거쳐야 하며, 대의원회의 의결을 거친 결산보고서를 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하고 조합사무실에 이를 3개월 이상 비치하여 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④조합은 주택건설촉진법령에 의거 다음 각호에 해당하는 날부터 20일 이내에 주식회사의의부감사에관한법률 제3조에 의한 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

1. 사업계획승인일로부터 3월이 경과한 날
2. 사용검사 또는 임시사용승인을 신청한 날

【주】 '98. 4. 30 신설된 주택건설촉진법 시행령 제42조의3의 규정을 규약에 명시하여 조합원이나 임직원이 이를 명확히 숙지토록 한 것임

⑤조합은 제4항의 규정에 의하여 실시한 회계감사 결과를 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하고, 조합사무실에 이를 3개월 이상 비치하여 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

【주】 '98. 4. 30 신설된 주택건설촉진법 시행령의 규정을 명시하여 재건축

관련자들이 회계감사에 관한 규정을 숙지, 이행할 수 있도록 한 것임

제29조(재원) 조합의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음에 의하여 조달한다.

1. 조합원이 현물로 출자한 대지 및 건축물
2. 조합원이 납부하는 부과금 또는 부담금
3. 건축물 및 부대·복리시설의 분양수입금
4. 주택건설촉진법에 의한 융자금
5. 조합 또는 시공자가 조달하는 차입금
6. 대여금의 이자 및 과태료 등 수입금
7. 기타 조합재산의 사용수익 또는 처분에 의한 수익금

제30조(경비의 부과 및 징수) ①조합은 사업시행에 필요한 비용에 충당하기 위하여 조합원에게 주택건설사업비 등 경비를 부과·징수할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 부과금은 관리처분계획에 따라 공평하게 부과되 사업시행구역안의 토지 및 건물 등의 위치·면적·이용상황·환경 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 부과하여야 한다.

③조합은 납부기한내에 부과금을 납부하지 아니한 조합원에 대하여는 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위내에서 과태료를 부과할 수 있다.

【주】 사업추진을 위한 경비 등 부과금의 납부 및 이의 연체에 대한 조합의 처분 등에 대한 규정을 두어 조합원이 이를 숙지토록 하고, 일부 미납자로 인한 다수 조합원의 피해를 방지할 수 있도록 한 것임

제31조(공동사업주체인 시공자의 의무)

- ① 시공자는 재건축사업이 효율적으로 추진될 수 있도록 선량한 주의와 관리의무를 다하여야 한다.
- ② 조합은 사업의 효율적 추진을 위해 필요하다고 인정하는 경우 인·허가 등 각종 행정절차 이행 업무에 대해 시공자의 협조를 요청할 수 있으며 시공자는 이에 적극 협조하여야 한다.
- ③ 시공자는 재건축사업의 효율적 추진에 필요하다고 인정되는 경우 조합 또는 조합원에게 관련자금을 대여하거나 이주비 등 경비의 일부를 지원할 수 있다.
- ④ 제1항 내지 제3항에 관한 사항은 제5조 제2항의 규정에 의한 조합과 시공자간 약정내용에 포함하여 그에 따른다.

제6장 사업시행

제32조(이주대책) ① 사업시행으로 주택이 철거되는 조합원은 사업을 시행하는 동안 자신의 부담으로 이주하여야 한다.

② 조합은 이주비의 지원을 희망하는 조합원에게 제5조 제2항 및 제31조의 4항의 규정에 의한 약정에 따라 시공자가 이를 지원하도록 알선할 수 있다. 이 경우 이주비를 지원받은 조합원은 사업시행구역안의 소유토지를 담보로 제공하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의하여 이주비를 지원받은 조합원 또는 그 권리를 승계한 조합원은 지원받은 이주비를 아파트 입주 시까지 시공자에게 환불하여야 한다.

④ 조합원은 조합이 정하여 통지하는 이주기한 내에 당해 주택에서 퇴거하여야 하며, 세입자 또는 임시거주자 등이 있을 때에는 당해 조합원의 책임으로 함께 퇴거하도록 조치하여야 한다.

⑤ 조합원은 조합원 또는 세입자 등이 당해 주택에서 퇴거하지 아니하여 기존 주택의 철거 등 사업시행에 지장을 초래하는 때에는 그에 따라 발생하는 모든 손해에 대하여 변상할 책임을 진다.

⑥ 제5항의 규정에 의하여 조합원이 변상할 손해금액과 징수방법등은 대의원회의에서 정하여 총회의 승인을 얻어 당해 조합원에게 부과하며, 이를 기한 내에 납부하지 아니한 때에는 당해 조합원의 권리물건을 환가처분하여 그 금액으로 충당할 수 있다.

【주】 소수 조합원의 의무불이행으로 사업지연 등 다수 조합원의 피해를 초래한 경우에는 변상책임이 있음을 미리 모든 조합원이 숙지토록 하여 분쟁을 예방하고 사업수행에 원할을 기하기 위한 것임

제33조(지장물 철거 등) ①조합은 재건축을 위한 사업계획승인을 받은 이튿날부터 사업시행지구안의 건축물 또는 공작물등을 철거할 수 있다. 다만, 사업추진상 불가피한 경우로써 같은 동의 건축물 소유자 전원이 동의하고 승인권자에게 이같은 뜻을 신고하여 승인권자가 동의한 경우에는 사업계획승인전이라도 동별로 철거할 수 있다. 이 경우 인근 동의 이같은 내용을 미리 통보하여야 하며 안전등 제반사정을 충분히 고려하여야 한다.

【주】 원활한 사업추진을 위해 건물소유자전원이 동의한 경우에는 주변의 안전 등을 고려한 상태에서 철거신고 후 철거할 수 있도록 함

②조합은 제1항에 의해 건축물 또는 공작물 등을 철거하고자 하는 때에는 30일 이상의 기간을 정하여 구체적인 철거계획에 관한 내용을 미리 조합원 등에게 통지하여야 한다.

③사업시행지구안의 통신시설·전기시

설·급수시설·도시가스시설 등 공급시설에 대하여는 당해 시설물 관리권자와 협의하여 철거기간이나 방법 등을 따로 정할 수 있다.

제34조(손실보상) 사업시행지구안의 철거되는 일체의 지장물중 등기 또는 행정기관의 공부상에 등재되지 아니한 지장물은 보상대상이 될 수 없다.

제35조(저당권등의 이전) ①조합원이 소유하는 사업시행지구안의 토지 또는 주택등에 대하여 설정된 저당권·가등기담보권·가압류·전세권·지상권 등(이하 “저당권등”이라 한다) 등기된 권리는 사업계획승인 이후에는 새로이 건설되는 주택이나 대지에 설정된 것으로 보며, 이 경우 도시재개발법 제333조 내지 제45조의 규정을 준용한다.

【주】 주택건설촉진법 제44조의3 제5항의 규정을 명시하여 조합원이나 집행부가 관계법령을 정확히 숙지하고 업무추진에 임하도록 한 것임

②조합원은 자신이 소유하는 사업시행구역안의 토지 또는 주택등에 대하여 조합의 동의없이 사업시행에 지장이 있는 권리의 설정 또는 처분등을 할 수 없다.

제36조(매도청구 등) ①조합은 재건축에 참가하지 않는 구분소유자에 대하여 재건축에의 참가여부를 최고하였으나 2월

이내에 회답이 없는 경우, 그 구분소유권 등에 대하여 시가에 따라 매도청구하여야 한다. 이 경우 관련법령에서 정하고 있는 재건축 결의요건을 충족하고 있어야 한다.

【주】 재건축에 동의하지 아니한 자의 구분소유권 등에 대한 매도청구와 관련하여, 집합건물의소유및관리에 관한법률 규정을 명시한 것으로, 조합원이나 집행부가 이를 숙지, 업무추진에 원활을 기하도록 한 것임

②제1항에 의한 매도청구시 매도청구의소에 관한 조합측 당사자는 조합설립인가전에는 추진위원장에게, 조합설립인가후에는 조합장에게 있다.

제37조(부동산의 신탁) ①재건축 사업의 원활한 추진을 위하여 조합원은 사업계획 승인신청일 이전에 조합원의 소유로 되어 있는 사업시행지구안의 토지 또는 주택 등에 대하여 조합에 신탁등기를 완료하여야 하며, 등기기간내에 신탁등기를 이행치 않을 경우 조합은 신탁등기이행의 소를 제기할 수 있다.

②조합은 신탁된 조합원의 재산권을 재건축사업시행 목적에 맞게 적합하게 행사하여야 하며 재건축사업이 종료되면 즉시 신탁을 해지하고 위탁자인 조합원에게 반환하여야 한다.

【주】 조합규약에 신탁등기에 관한 규정이 없을 경우, 일부 조합원의 신탁등기 미비 및 이를 조건으로 한 부담한 요구 등에 의하여 사업추진이 지연되는 경우가 발생할 수 있으므로 신탁등기에 관한 근거를 두어 재건축사업의 원활한 추진을 기하도록 한 것이며, 이 경우 조합은 신탁된 조합원의 재산을 사업목적에 적합하게 행사하여야 할 것임

제7장 관리처분계획

제38조(분양신청 등) ①조합은 설립인가를 받은 날부터 7일 이내에 제3호 및 제4호, 사업계획승인을 받은 날부터 7일 이내에 제1호, 제2호 및 제4호의 사항을 제7조의 방법에 따라 각 조합원에게 고지·공고하여야 한다.

1. 분양신청기간·장소·방법·기준·참고사항 등이 기재된 분양신청안내문과 분양신청서 서식
2. 사업시행계획의 내용
3. 인가받은 조합의 규약
4. 기타 권리의 행사와 의무 이행에 관한 사항

【주】 분양신청·계약 및 이와 관련한 조합원의 권리·의무 등을 제7조에

따라 철저히 고지·공고하도록 하여 조합원의 협조 및 효율적인 운영을 도모하도록 한 것임

②주택 또는 건축시설 등을 분양받고자 하는 조합원은 조합에서 정하여 통지하는 분양신청기간내에 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 등 그 권리를 입증할 수 있는 증명서류를 첨부한 분양신청서를 조합에 제출하여야 한다.

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

④조합원이 분양신청기간내에 분양계약을 하지 않은 경우 제22조제1항 단서의 규정에 의한 총회의 결의를 대신하는 방법으로 대의원회의에서 조합원의 자격을 박탈할 수 있으며 그 지분은 금전청산을 원칙으로 한다. 이 경우 해당조합원에게 이같은 뜻을 별도로 고지하여야 한다. 다만, 조합원이 동·호수 추첨일 전날까지 분양계약을 하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

【주】 재건축에 동의, 사업에 참여하고도 분양계획을 하지 않아 원활한 사업진행에 차질을 빚을 경우에 대비한 것으로, 조합원의 권리·의무와

직결되는 중요한 사항이므로 이를 이행치 않을 경우의 불이익 등에 대해 충분히 설명, 고지하여야 할 것임

제39조(관리처분계획의 기준) 조합원의 소유재산에 관한 관리처분계획은 다음 각호의 기준에 따라 수립하여야 한다.

1. 조합원이 출자한 종전의 토지 및 건축물의 면적을 기준으로 새로이 건설되는 주택 등을 분양함을 원칙으로 하되, 1조합원에게 1주택을 공급한다. 다만, 임대주택법에 의한 임대사업자의 임대주택, 국가, 지자체 소유의 관사, 법인 소유의 근로자숙소에 대하여는 종전의 주택수만큼 공급할 수 있다.

【주】 주택건설촉진법 제44조의3 제6항 및 동시행령 제42조의6에 관한 내용을 제8조 제2항 및 제39조 제1호에도 규정하여 집행부 및 조합원이 이를 숙지토록 한 것임

2. 사업시행후 분양받을 주택등의 면적은 분양면적(전용면적+공유면적)을 기준으로 하며, 대지는 분양받은 주택등의 전유면적비례에 따라 공유지분으로 분양한다.

3. 조합원에게 분양하는 주택의 규모는 건축계획을 작성하여 사업계획승인을 받은 후 평형별로 확정한다.

4. 신축주택등의 평형별 배정은 조합원 소유 기존 주택등의 동별·위치·층수 등을 고려하여 관리처분계획이 정하는 절차에 따라 결정한다.

5. 조합원이 출자한 종전의 주택면적을 기준으로 산정한 주택 등의 분양대상 면적과 사업시행후 조합원이 분양받을 주택의 규모에 차이가 있을 때에는 당해 사업계획서에 의하여 산정하는 단위면적당 가격을 기준으로 환산한 금액을 조합이 정하는 기간내에 납부하게 하거나 조합이 그 금액을 지급하여야 한다.

6. 사업시행지구안에 건립하는 상가등 부대·복리시설은 조합이 공동사업주체인 시공자와 협의하여 별도로 정하는 약정에 따라 처분된다.

7. 조합원에게 공급하고 남은 잔여주택이 20세대 이상인 경우에는 일반에게 분양하며, 그 잔여주택의 공급시기와 절차 및 방법 등에 대하여는 주택공급에관한규칙이 정하는 바에 따라야 한다. 잔여주택이 20세대 미만인 경우에는 그러하지 아니하다.

【주】 주택공급에관한규칙에 따라 일반에 분양하는 경우는 잔여주택이 20세대 이상일 때임을 설명한 것임.

8. 조합은 시공자와 별도로 정하는 약정

에 따라 잔여주택을 분양하여 상환하거나 대물로 지급 할 것을 조건으로 시공자에게 소요사업비의 일부를 직접 조달하도록 할 수 있다.

9. 상가 등 복리시설의 소유자는 새로이 건설되는 복리시설을 공급받되, 복리시설을 설치하지 아니하는 경우에는 주택을 공급받을 수 있다.

【주】 복리시설 소유자의 공급규정을 제 8조 제5항에 이어 다시 한 번 명시하여 조합원의 이해를 도모한 것임

10. 종전의 토지와 건물의 평가는 2개 이상의 공인감정평가기관의 평가액을 산술평균한 금액으로 한다.

【주】 관리처분계획상 기존 물건의 평가에 대해서는 공인기관의 감정에 따르도록 하여 분쟁을 줄이도록 한 것임

11. 기타 관리처분계획을 수립하기 위하여 필요한 세부적인 사항은 관계규정 등에 따라 조합장이 정하여 대의원회의의 결의를 거쳐 시행한다.

제40조(분양받을 권리의 양도등) ① 조합원은 조합원의 자격이나 권한, 입주자로 선정된 지위 등을 양도하고자 하는 경우에는 조합에 변동 신고를 하여야 하며, 양수자에게는 조합원의 권리와 의무, 자신이 행하였거나 조합이 자신에게 행한

처분·절차, 청산시 권리의무에 관한 범위 등이 포괄승계됨을 명확히 하여 양도하여야 한다.

【주】 주택건설촉진법 시행령 제42조 제5항에 의거, 재건축조합은 주택건설사업계획승인을 받은 이후에는 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없으나, 조합원의 사망, 입주자로 선정된 지위가 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우, 당해 지역 노후·불량주택의 소유자가 추가가입하는 경우에는 사업계획승인 이후라도 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 있으므로 조합원의 변동에 따른 권리의무 등의 승계를 명확히 하도록 함

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

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

【주】 주택건설촉진법 제42조 제1항에 의거 조합설립인가 당시의 제출서류

에 변동이 있을 때에는 반드시 변경인가를 받아야 하는 점을 감안하여, 이를 정확히 숙지토록 하기 위하여 동 내용을 추가로 규정한 것임

제41조(관리처분계획의 통지등) ①조합이 관리처분계획을 작성한 때에는 다음 각 호의 사항을 각 조합원에게 통지하여야 한다.

1. 재건축사업의 명칭과 사업시행구역 및 주된 사무소의 위치
2. 관리처분계획의 개요
3. 주택 및 대지지분면적 등 분양대상 물건의 명세
4. 기타 조합원의 권리·의무와 이의신청 등에 관한 사항

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

③조합은 제2항의 규정에 의하여 제출된 조합원의 이의신청내용을 검토하여 합당하다고 인정되는 경우에는 관리처분계획의 수정 등 필요한 조치를 취하고, 그 조치 결과를 이의신청 마감일부터 10일 안에 당해 조합원에게 통지하여야 하며, 이의신청이 이유없다고 인정되는 경우에도 그 사유를 명시하여 당해 조합원에게 통지하여야 한다.

【주】 관리처분계획의 수립에 있어서 합당한 의견일 경우에는 조합원의 의사가 최대한 반영될 수 있도록 한 것임

④조합은 제3항의 규정에 따라 관리처분계획을 수정한 때에는 총회의 의결을 거쳐 확정된 후 그 내용을 각 조합원에게 통지하여야 한다.

⑤조합원의 동·호수추첨은 경찰관 입회하에 공정하게 실시하여야 하며 추첨결과에 관할 행정청에 통보하여야 한다.

제8장 완료조치

제42조(입주통지 등) ①조합과 시공자는 재건축에 관한 공사를 완료한 때에는 ○○(시·도지사 또는 시장·군수·구청장)에게 사용검사 신청서를 제출하여 사용검사를 받아야 한다.

②조합은 ○○(시·도지사 또는 시장·군수·구청장)로부터 사용검사필증을 교부 받은 때에는 지체없이 조합원에게 입주하도록 통지하여야 한다.

③조합은 필요하다고 인정하는 때에는 재건축에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분에 대하여 사용검사를 받아 조합원이 대지 및 건축시설별로 이를 사용하게 할 수 있다.

④제2항의 규정에 의한 입주통지는 관리처분계획에 정하여진 사항을 제7조의 방법에 따라 해당조합원에게 고지·공고하며, 그 내용을 ○○(시·도지사 또는 시장·군수·구청장)에게 보고하여야 한다.

⑤조합은 제2항의 규정에 따라 입주통지를 한 때에는 통지된 날로부터 1월 이내에 소유자별로 통지내용에 따라 등기신청을 할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 하며, 대지 및 건축시설중 일반분양분에 대해서는 조합명의로 등기한 후 매입자가 이전등기절차를 이해하도록 하여야 한다.

제43조(지적이동 및 등기절차) 조합은 재건축사업으로 인한 토지의 변동 등에 관한 신고 또는 신청 등의 업무를 당해 토지소유자에 가름하여 행할 수 있으며 대지 및 건축시설 등에 관한 등기를 촉탁하거나 신청하여야 한다.

제44조(조합의 해산) ①조합은 사용검사를 받은 날로부터 1년 이내에 분양처분 및 건축시설 등에 대한 등기절차를 완료하고 총회를 소집하여 해산 결의를 하여야 한다.

②조합이 해산결의를 한 때에는 해산결의 당시의 임원이 청산인이 된다.

③조합이 해산하는 경우에 청산에 관한 업무와 채권의 추심 및 채무의 변제 등

에 관하여 필요한 사항은 민법의 관계규정에 따른다.

④조합이 해산하는 경우, 다음 각호의 서류를 첨부하여 관할 행정관청의 해산인가를 받아야 한다.

1. 주택조합 해산인가신청서
2. 조합원의 동의를 얻은 정산서
3. 기타 해산인가에 필요한 서류

【주】 주택건설촉진법 시행령 제42조 제1항 규정 중 해산인가에 관한 사항을 규정한 것임

제45조(청산인의 임무) 청산인은 다음 각호의 업무를 성실히 수행하여야 한다.

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

제46조(채무변제 및 잔여재산의 처분) 청산 종결후 조합의 채무 및 잔여재산이 있을 때에는 해산 당시의 조합원에게 기존의 구분소유권에 비례하여 공정하게 배분하여야 한다.

【주】 잔여재산뿐 아니라 채무에 대해서도 규정하여 청산시의 혼란을 줄이도록 한 것임

제47조(관계서류의 이관) 조합은 재건축사업을 완료하였을 때에는 다음 각호의 서류를 당해 공동주택을 관리하는 기관

등에 이관하여 이를 보관하도록 하여야 한다. 다만, 관할 행정기관이 관련서류의 이관을 요청하는 때에는 그 요청에 따라야 한다.

1. 조합설립인가 및 사업계획승인에 관한 서류
2. 조합의 규약 또는 시행규정에 관한 서류
3. 관리처분 및 청산에 관한 명세서류
4. 기타 재건축주택의 관리를 위하여 필요하다고 인정되는 서류

제9장 보칙

제48조(권리변동) 조합은 조합설립인가신청 또는 사업계획승인신청을 하고자 하는 때에는 인가 또는 승인신청당시의 조합원 명단을 첨부하여야 하며, 조합설립인가 또는 사업계획승인 이후에 조합원의 권리변동이 발생된 때에는 그 변동사항을 증명할 수 있는 자료 등을 첨부하여 관계행정기관으로부터 변경인가 또는 변경승인 등을 얻어야 한다.

제49조(약정의 효력) 조합이 재건축사업의 공동시행에 관하여 시공자와 체결한 약정은 관계법령 및 이 규약이 정하는 범위안에서 조합원에게 효력을 갖는다.

제50조(재건축조합 설립추진위원회 행위

의 효력) 재건축조합 설립인가일 전에 조합의 설립과 사업시행에 관하여 재건축조합 설립추진위원회가 행한 행위는 관계법령 및 이 규약이 정하는 범위 안에서 조합이 이를 승계한 것으로 본다.

제51조(규약의 해석) 본 규약의 해석에 대하여 이견이 있을 경우 일차적으로 이사회에서 해석하고, 그래도 이견이 있을 경우는 대의원회의에서 해석한다.

【주】 본 규약의 해석상 다툼이 있을 경우를 대비하여 해석에 관한 권한을 미리 규정한 것으로, 이사회, 대의원회의 해석에도 이견이 있을 경우는 관할 행정기관의 해석이나 법원의 판결에 따를 수밖에 없을 것임

제52조(소송 관할 법원) 조합과 조합원간

에 법률상 다툼이 있는 경우 소송관할 법원은 조합소재지 관할 법원으로 한다.

제53조(다른 규정의 준용) 이 규약에서 정하는 사항 외에 조합의 운영과 사업시행 등에 관하여 필요한 사항은 관계법령 및 관련행정기관의 지침·지시 또는 유권해석 등에 따른다. 다만, 동 규약에서 정한 사항이 법령 등의 개정으로 관계법령에 저촉될 경우에는 관계법령에 따른다.

부 칙

이 규약은 ○○(시·도지사 또는 시장·군수·구청장)로부터 재건축조합의 설립인가를 받은 날부터 시행한다.