



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《전문조합관리인의 선정사유 추가 등》

■ 정부 제출(의안번호 제2205891호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 전문조합관리인의 선정요건 완화(안 제41조제5항 등)	2
2. 전문조합관리인의 임기(안 제41조제6항)	5
3. 조합임원 선출을 위한 총회 소집요건 완화(안 제44조제3항)	6
4. 전자적 방법에 의한 정비사업 시행 관련 자료의 열람·복사 (안 제124조제2항)	7
5. 정비사업 시행 관련 정보시스템 구축·운영 (안 제124조제7항 신설)	10
6. 직무를 수행할 수 없게 된 조합임원 등의 자료 인계업무 (안 제125조제2항 및 제138조제1항제9호 신설 등)	11

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 정 부

나. 발 의 일 : 2024. 11. 26.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 27.

II. 제안이유 및 주요내용

조합임원의 부재 등으로 정비사업이 지연되는 것을 방지하기 위하여 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 등은 조합임원이 직무를 수행할 수 없는 때부터 2개월 이상 선임되지 아니하거나 조합원 3분의 1 이상이 요청하는 경우 등에는 전문조합관리인을 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있도록 하고, 조합임원 또는 전문조합관리인 등이 변경된 경우 종전의 조합임원 또는 전문조합관리인은 변경된 날부터 20일 이내에 서류 및 관련 자료 등을 조합에 인계하도록 하며, 서류 및 관련 자료 등을 인계하지 않은 경우에는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하는 한편,

주민 알권리 강화를 위하여 조합원이 자료에 대한 열람 및 복사를 요청하는 경우 인터넷 등 전자적 방법으로 자료를 제공할 수 있도록 하고, 조합의 정보공개를 지원하기 위하여 지방자치단체가 정보시스템을 구축·운영할 수 있는 근거를 마련하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

Ⅲ. 검토의견

1. 전문조합관리인의 선정요건 완화(안 제41조제5항 등)

현행	개정안
제41조(조합의 임원) ① ~ ④ (생략)	제41조(조합의 임원) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 조합임원의 선출방법 등은 정관으로 정한다. 다만, 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시·도조례로 정하는 바에 따라 변호사·회계사·기술사 등으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있다.	⑤ ----- -----. ----- ----- ----- ----- -----.
1. 조합임원이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할 수 없는 때부터 <u>6개월</u> 이상 선임되지 아니한 경우	1. ----- ----- ----- <u>2개월</u> -----
2. (생략)	2. (현행과 같음)
<신설>	3. 조합원 3분의 1 이상이 전문조합관리인의 선정을 요청하는 경우
<신설>	4. 시장·군수등이 전문조합관리인의 선정이 필요하다고 인정하는 경우
제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ① ~ ④ (생략)	제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 제41조제5항제2호에 따라 시장·군수등이 전문조합관리인을 선정한 경우 전문조합관리인이 업무를 대행	⑤ 제41조제5항제2호부터 제4호까지의 규정----- -----

현행	개정안
할 임원은 당연 퇴임한다.	-----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제41조제5항1)에 따라 시장·군수등은 ①조합임원이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 아니한 경우 또는 ②총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 요청하는 경우에 전문조합관리인을 선정하여 조합임원의 직무를 대행하게 할 수 있음.

그런데, 전문조합관리인 선임의 요건인 조합임원의 미선임기간(①)이 지나치게 길고, 조합임원 부재 시 조합총회 개최가 원활하지 않아 선정 요청(②)이 어려울 수 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 조합임원의 미선임기간 요건을 완화(6개월→2개월)하고, 전문조합관리인의 선정 사유로서 현재 시행령2)에 규정되어 있는 ③

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제41조(조합의 임원) ⑤ 조합임원의 선출방법 등은 정관으로 정한다. 다만, 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시·도조례로 정하는 바에 따라 변호사·회계사·기술사등으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있다.

1. 조합임원이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 아니한 경우
2. 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 전문조합관리인의 선정을 요청하는 경우

2) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제41조(전문조합관리인의 선정) ② 시장·군수등은 법 제41조제5항 단서에 따른 전문조합관리인(이하 “전문조합관리인”이라 한다)의 선정이 필요하다고 인정하거나 조합원(추진위원회의 경우에는 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 3분의 1 이상이 전문조합관리인의 선정을

조합원 3분의 1 이상이 선정을 요청하는 경우와 ④시장·군수등이 선정이 필요하다고 인정하는 경우를 법률로 상향하여 명시하려는 것으로, 별다른 문제는 없는 것으로 생각됨.

이와 관련하여, 추진위원장이 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 않은 경우 제41조제5항 단서 준용에 따라 전문조합관리인을 선임할 수 있도록 한 현행법 제33조제3항³⁾도 미선임기간을 개정안과 같이 2개월로 단축하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 신속한 정비사업 추진의 필요성을 고려할 때 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

요청하면 공개모집을 통하여 전문조합관리인을 선정할 수 있다. 이 경우 조합 또는 추진위원회의 의견을 들어야 한다.

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제33조(추진위원회의 조직) ① 추진위원회는 추진위원회를 대표하는 추진위원장 1명과 감사를 두어야 한다.

③ 토지등소유자는 제34조에 따른 추진위원회의 운영규정에 따라 추진위원회에 추진위원의 교체 및 해임을 요구할 수 있으며, 추진위원장이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 아니한 경우 그 업무의 대행에 관하여는 제41조제5항 단서를 준용한다. 이 경우 “조합임원”은 “추진위원장”으로 본다.

2. 전문조합관리인의 임기(안 제41조제6항)

현행	개정안
제41조(조합의 임원) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 제5항에 따른 전문조합관리인의 선정절차, 업무집행 등에 필요한 사 항은 대통령령으로 정한다.	제41조(조합의 임원) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ ----- 임기, 선정절차 및 ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제41조제6항은 전문조합관리인의 ‘선정절차, 업무집행 등’에 관한 사항을 대통령령에 위임하고 있고, 시행령 제41조제4항⁴⁾은 전문조합관리인의 ‘임기’를 3년으로 규정하고 있음.

개정안은 전문조합관리인의 임기에 관한 사항을 대통령령에 위임할 수 있음을 명확히 하려는 것으로, 별다른 문제는 없는 것으로 보임.

국토교통부는 전문조합관리인의 임기를 하위법령에 위임하여 유연하게 운영함으로써 제도를 활성화할 수 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

4) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제41조(전문조합관리인의 선정) ④ 전문조합관리인의 임기는 3년으로 한다.

3. 조합임원 선출을 위한 총회 소집요건 완화(안 제44조제3항)

현행	개정안
제44조(총회의 소집) ①·② (생략)	제44조(총회의 소집) ①·② (현행과 같음)
③ 제2항에도 불구하고 조합임원의 사임, 해임 또는 임기만료 후 <u>6개월</u> 이상 조합임원이 선임되지 아니한 경우에는 시장·군수등이 조합임원 선출을 위한 총회를 소집할 수 있다.	③ ----- <u>2개월</u> ----- ----- ----- -----.
④·⑤ (생략)	④·⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제44조제3항에 따라 시장·군수등은 조합임원의 사임, 해임 또는 임기만료 후 6개월 이상 조합임원이 선임되지 아니한 경우 조합임원 선출을 위한 총회를 소집할 수 있음.

개정안은 조합임원의 미선임기간을 단축(6개월→2개월)하려는 것으로, 사업의 장기화에 따른 주민 부담 등을 완화하고 정비사업을 활성화하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 정비사업의 신속한 정상화 지원을 위하여 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

4. 전자적 방법에 의한 정비사업 시행 관련 자료의 열람·복사 (안 제124조제2항)

현행	개정안
제124조(관련 자료의 공개 등) ① (생략)	제124조(관련 자료의 공개 등) ① (현행과 같음)
② 제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 분기별로 공개대상의 목록, 개략적인 내용, 공개장소, <u>열람·복사</u> 방법 등을 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 한다.	② ----- ----- ----- ----- <u>열람·복사(인터넷 등 전자적 방법으로 열람·복사하는 것을 포함한다. 이하 같다)</u> ----- -----.
③ ~ ⑥ (생략)	③ ~ ⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제124조5)에 따라 추진위원장 또는 사업시행자는 정비사업의

5) 「도시 및 주거환경정비법」

제124조(관련 자료의 공개 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

1. 제34조제1항에 따른 추진위원회 운영규정 및 정관등
2. 설계자·시공자·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
3. 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록
4. 사업시행계획서
5. 관리처분계획서
6. 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
7. 회계감사보고서
8. 월별 자금의 입금·출금 세부내역
- 8의2. 제111조의2에 따라 신고한 자금차입에 관한 사항
9. 결산보고서
10. 청산인의 업무 처리 현황
11. 그 밖에 정비사업 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

② 제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 분기별로 공개대상의 목록, 개략적인 내용, 공개장소, 열람·복사 방법 등을 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 한다.

시행에 관한 서류 또는 관련 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 하고(제1항), 분기별로 공개대상의 목록, 개략적인 내용, 공개장소, 열람·복사 방법 등을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 함(제2항).

개정안은 조합원 또는 토지등소유자에게 인터넷 등 전자적 방법에 의한 열람·복사 방법을 서면 통지할 수 있도록 법률에 명시하려는 것으로, 조합의 부담을 완화하고 조합원의 불편을 해소할 수 있다는 점에서 긍정적인 조치로 생각됨.

국토교통부는 「형사소송법」 제59조의3⁶⁾ 등의 입법례를 고려할 때

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제94조(자료의 공개 및 통지 등) ① 법 제124조제1항제11호에서 “대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료”란 다음 각 호의 자료를 말한다.

1. 법 제72조제1항에 따른 분양공고 및 분양신청에 관한 사항
2. 연간 자금운용 계획에 관한 사항
3. 정비사업의 월별 공사 진행에 관한 사항
4. 설계자·시공자·정비사업전문관리업자 등 용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항
5. 정비사업비 변경에 관한 사항

② 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 조합임원, 법 제25조제1항제2호에 따라 재개발사업을 토지등소유자가 시행하는 경우 그 대표자를 말한다)는 법 제124조제2항에 따라 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 다음 각 호의 사항을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 한다.

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

6) 「형사소송법」

제59조의3(확정 판결서등의 열람·복사) ① 누구든지 판결이 확정된 사건의 판결서 또는 그 등본, 증거목록 또는 그 등본, 그 밖에 검사나 피고인 또는 변호인이 법원에 제출한 서류·물건의 명칭·목록 또는 이에 해당하는 정보(이하 “판결서등”이라 한다)를 보관하는 법원에서 해당 판결서등을 열람 및 복사(인터넷, 그 밖의 전자정보처리시스템을 통한 전자적 방법을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)할 수 있다.

전자적 방법으로 자료의 열람·복사를 허용하는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

② 법원사무관등이나 그 밖의 법원공무원은 제1항에 따른 열람 및 복사에 앞서 판결서등에 기재된 성명 등 개인정보가 공개되지 아니하도록 대법원규칙으로 정하는 보호조치를 하여야 한다.

③ 제2항에 따른 개인정보 보호조치를 한 법원사무관등이나 그 밖의 법원공무원은 고의 또는 중대한 과실로 인한 것이 아니면 제1항에 따른 열람 및 복사와 관련하여 민사상·형사상 책임을 지지 아니한다.

5. 정비사업 시행 관련 정보시스템 구축·운영(안 제124조제7항 신설)

현행	개정안
제124조(관련 자료의 공개 등) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제124조(관련 자료의 공개 등) ① ~ ⑥ (생략) <u>⑦ 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 제1항 각 호의 서류 및 관련 자료의 체계적인 공개를 위하여 필요한 경우 정보시스템을 구축·운영할 수 있다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 현행법 제124조제1항에 따른 정비사업의 시행에 관한 서류 또는 관련 자료의 체계적인 공개를 위한 정보시스템을 시·도지사,⁷⁾ 시장, 군수 또는 구청장⁸⁾이 구축·운영할 수 있도록 하려는 것으로, 조합 운영의 편의 제고 측면에서 긍정적인 입법으로 보임.

국토교통부는 현재 일부 지방자치단체가 정보시스템⁹⁾을 운영 중인 상황으로, 지방자치단체 등에서 명확한 법적 근거의 신설에 관한 건의가 다수 제기되고 있어 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

7) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사를 말함(현행법 제13조제1항 참조).

8) 자치구의 구청장을 말함(현행법 제19조제7항 참조).

9) 서울특별시의 '정비사업 정보몽땅'(<https://cleanup.seoul.go.kr>), '부산광역시 정비사업 통합홈페이지'(<https://dynamice.busan.go.kr>), '인천광역시 추경분담금 정보시스템'(<https://renewal.incheon.go.kr>), '대전광역시 정비사업 관리시스템'(<https://hreas.daejeon.go.kr>), '광주광역시 정비사업 관리시스템'(<https://hreas.gwangju.go.kr>)이 있음.

6. 직무를 수행할 수 없게 된 조합임원 등의 자료 인계의무
(안 제125조제2항 및 제138조제1항제9호 신설 등)

현행	개정안
제125조(관련 자료의 보관 및 인계) ① 추진위원장·정비사업전문관리업자 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의를 말한다)가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야 한다. <u><신설></u> ② (생략) ③ 시장·군수등 또는 토지주택공사	제125조(관련 자료의 보관 및 인계) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 말한다. 이하 같다 ----- ----- ----- ② 조합임원, 청산인 또는 전문조합관리인은 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유로 직무를 수행할 수 없게 된 경우 해당 사유가 발생한 날부터 20일 이내에 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료, 이 조 제1항에 따른 속기록·녹음 또는 영상자료(총회 또는 중요한 회의가 있을 때에만 해당한다)를 조합에 인계하여야 한다. ③ (현행 제2항과 같음) ④ -----

현행	개정안
등인 사업시행자와 제2항에 따라 관계 서류를 인계받은 시장·군수등은 해당 정비사업의 관계 서류를 5년간 보관하여야 한다. 제138조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 8. (생략) <신설> ② (생략) 제140조(과태료) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 3의2. (생략) 4. 제125조제2항에 따른 관계 서류의 인계를 게을리한 자 ③ (생략)	----- 제3항----- ----- ----- -----. 제138조(벌칙) ① ----- ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. 제125조제2항을 위반하여 제124조 제1항에 따른 서류 및 관련 자료나 제125조제1항에 따른 속기록·녹음·영상자료(총회 또는 중요한 회의가 있을 때에만 해당한다)를 인계하지 아니한 조합임원, 청산인 또는 전문조합관리인 ② (현행과 같음) 제140조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 3의2. (현행과 같음) 4. 제125조제3항----- ----- ③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 조합임원, 청산인 또는 전문조합관리인에게 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유로 직무를 수행할 수 없게 된 경우 해당 사유가 발생한 날부터 20일 이내에 ①현행법 제124조제1항에 따른 정비사업의 시행에 관한 서류 또는 관련 자료와 ②현행법 제125조제1항에 따른 속기록·녹음 또는 영상자료(총회 또는 중요한 회의¹⁰⁾가 있을 때에만 해당한다)를 조합에 인계할 의무를 부과하고(안 제125조제2항),

이를 위반한 조합임원, 청산인 또는 전문조합관리인을 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하려는 것임(안 제138조제1항제9호).

개정안은 조합임원 등 집행부가 변경될 때에 고의로 관련 자료 인계를 거부하는 사례¹¹⁾를 방지하여 정비사업이 차질없이 연속성을 가지고 추진될 수 있도록 하려는 취지로 이해되며, 타당한 조치로 생각됨.

국토교통부는 조합이 원활하게 운영될 수 있도록 개선할 수 있어 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

10) 조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의를 말함(현행법 제125조제1항 참조).

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제94조(자료의 공개 및 통지 등) ③ 법 제125조제1항에서 “대통령령으로 정하는 회의”란 다음 각 호를 말한다.

1. 용역 계약(변경계약을 포함한다) 및 업체 선정과 관련된 대의원회·이사회
2. 조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다) 자격에 관한 대의원회·이사회

11) 국토교통부에 따르면 2020년에 흑석9구역 재개발사업 과정에서 해임된 조합임원이 조합에 공사 계약 관련 자료를 인계하지 않아 정상적인 사업추진에 어려움을 겪은 사례가 있었음.

문 의 처
02)6788-5576