

# 정비사업 관리처분계획인가의 이해

2023년 10월 30일

---

도시계획기술사 이 규 훈

# 목 차

✓ 1

관리처분계획의 개요

2

관리처분계획의 수립 절차

3

관리처분계획의 기준 및 방법

4

관리처분계획의 인가 및 변경

5

관리처분계획의 타당성 검증

6

관리처분계획의 타당성 검증 시 적발사례

# 1. 관리처분계획의 개요

## 1) 용어정의, 개념 및 필요성

### ○ 관리처분계획기준일

「도시 및 주거환경정비법」 (이하 "법"이라 한다) 제72조제1항제3호에 따른 **분양신청**의 **종료일**을 말함

### ○ 권리산정기준일

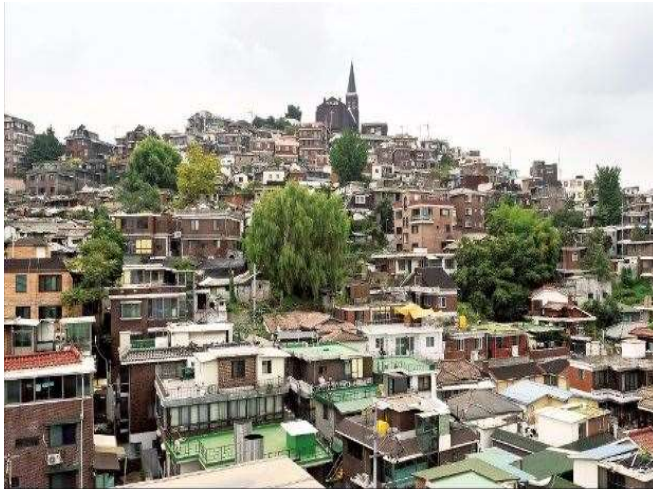
법 제77조에 따른 건축물의 분양받을 권리를 산정하기 위한 기준일로서 법 제16조 제2항 전단에 따른 **고시가 있는 날** 또는 시 · 도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정 · 고시 전에 **따로 정하는 날**을 말함

- 법 제16조제2항 전단에 따른 **고시가 있는 날** : 일반적인 재개발 재건축사업
- 시 · 도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정 · 고시 전에 **따로 정하는 날** : 신속통합 기획으로 추진하는 재개발 재건축사업, 공공재개발사업

# 1. 관리처분계획의 개요

## ○ 관리처분계획의 개념 및 필요성

- 조합원이 출자한 종전의 토지 및 건축물의 가격을 확정하고 향후 분양 예정인 대지 및 건축물을 조합원에게 배분하는 기준을 세우는 일련의 계획
- **형평성** 있게 이해관계인의 권리 및 의무 분담계획



# 1. 관리처분계획의 개요

## ○ 관리처분계획의 법적 성격

- 공익적 목적에서 수립하는 행정계획
- 민사소송이 아닌 **행정소송** 대상



# 목 차

1

관리처분계획의 개요

✓ 2

관리처분계획의 수립 절차

3

관리처분계획의 기준 및 방법

4

관리처분계획의 인가 및 변경

5

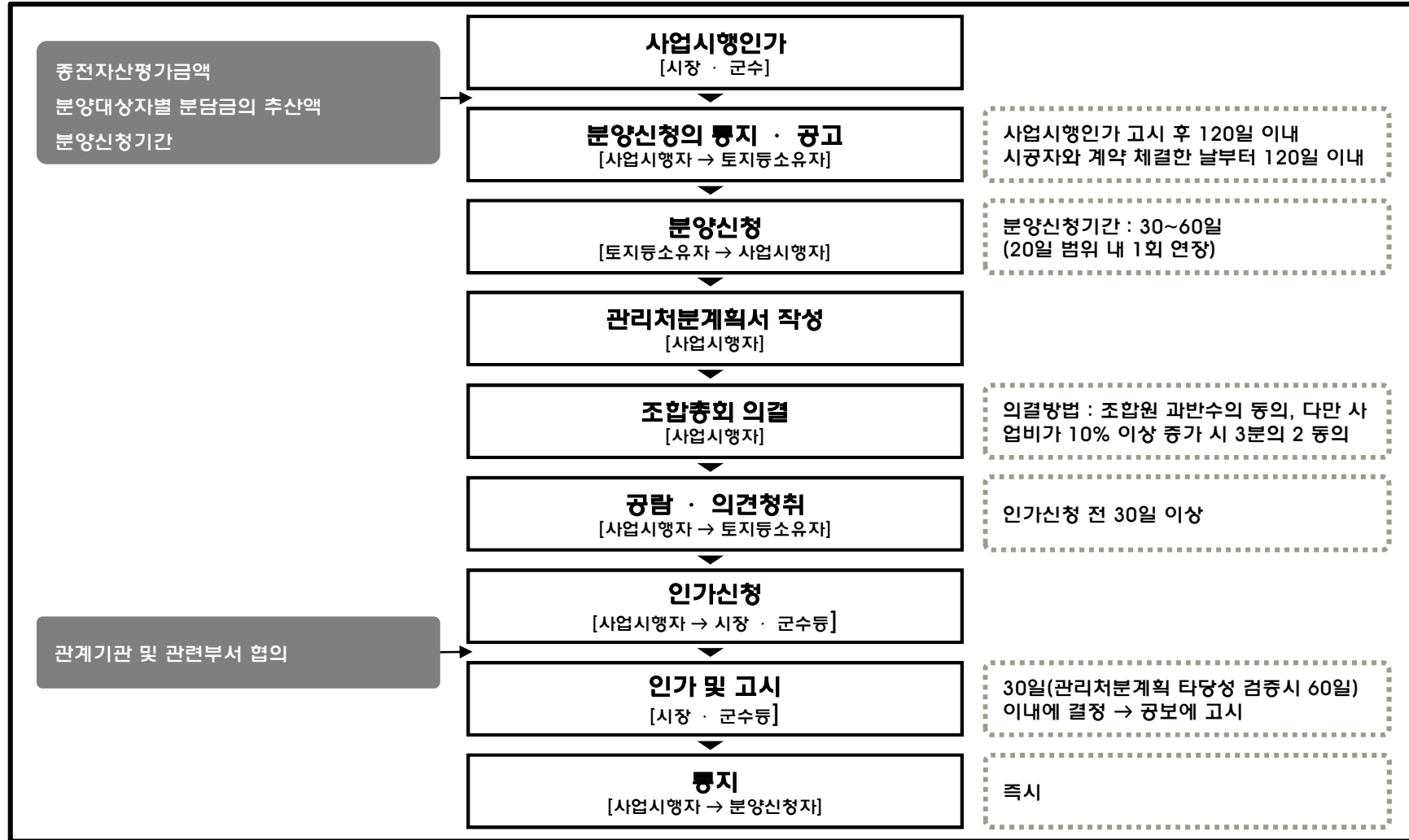
관리처분계획의 타당성 검증

6

관리처분계획의 타당성 검증 시 적발사례

## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 1) 관리처분계획의 수립절차



## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 2) 분양신청의 통지 및 공고

#### ■ 분양신청의 통지 및 공고

- |   |   |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격</li><li>2. <b>분양대상자별 분담금의 추산액</b></li><li>3. 분양신청기간</li><li>4. 사업시행인가의 내용</li><li>5. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적</li><li>6. 분양신청기간 및 장소</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>7. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역</li><li>8. 분양신청 자격</li><li>9. 분양신청 방법</li><li>10. <b>토지등소유자 외의 권리자의 권리 신고 방법</b></li><li>11. 분양 신청하지 않은 자에 대한 조치</li><li>12. <b>분양신청서</b></li><li>13. 그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항</li></ol> |
|---|---|

※ 10. 의 사항은 통지하지 않고, 2. 및 12. 의 사항은 공고하지 않음



## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 3) 분양신청

#### ■ 분양신청

○ 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다.

다만, 사업시행자는 법 제74조제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 이내에서 1회에 한하여 연장할 수 있다.

#### ■ 분양신청 하지 아니한 자에 대한 조치

○ 사업시행자는 토지등소유자가 분양신청을 하지 아니하거나, 분양신청을 철회한자, 투기과열지구 내 입주권 제한자, 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자 등에 대해서는 관리처분계획이 인가·고시된 다음날부터 90일 이내에 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다.

○ 위 기간 내에 협의가 성립되지 않으면 기간 만료일 다음 날부터 60일 이내에 사업시행자는 **수용재결(재개발)**이나 **매도청구소송(재건축)**을 제기하여야 한다.

## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 3) 분양신청

- 만약 이 기간이 지나 수용재결(재개발)이나 매도청구소송(재건축)을 제기한 경우에는 사업시행자는 지연일수에 따라 100분의 15 이하의 이율로 지연이자를 지급하여야 한다.
  
- 6개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율 : 100분의 5
  
- 6개월 초과 12개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율 : 100분의 10
  
- 12개월 초과외 지연일수에 따른 이자의 이율 : 100분의 15

## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 3) 분양신청

○ 사업시행자가 법 제73조제1항에 따라 토지등소유자의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우, 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다.

이 경우 재개발사업의 손실보상액의 산정을 위한 감정평가업자 선정에 관하여는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조제1항에 따른다.

→ 감정평가업자 3인 선정(시도지사 1인, 토지등소유자 1인, 사업시행자 1인)

## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 4) 관리처분계획의 작성

○ 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 **분양신청의 현황을 기초로** 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다.(법 제74조제1항)

1. 분양설계(관리처분계획 대상물건 조서 및 도면, 임대주택의 부지명세와 부지가액, 처분방법 및 임대주택 입주대상 세입자명부(임대주택을 건설하는 정비구역으로 한정한다), 환지에정지 도면, 종전 토지의 지적 또는 임야도면)
2. 분양대상자의 주소 및 성명
3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액
4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법  
일반분양분 · 공공지원민간임대주택 · 임대주택 · 그 밖에 부대시설 및 복리시설 등
5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격
6. 정비사업비의 추산액(재건축사업은 재건축부담금 포함) 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기

## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 4) 관리처분계획의 작성

○ 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 **분양신청의 현황을 기초로** 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다.(법 제74조제1항)

7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액
9. 법 제73조에 따라 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법
10. 법 제79조제4항 전단에 따른 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법
11. 시행령 제63조제1항제4호에 따른 비용의 부담비율에 따른 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용 부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담으로 분양 받을 수 있는 한도는 정관 등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50%를 기준으로 정한다.

## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 4) 관리처분계획의 작성

12. 정비사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반 시설의 명세
13. 기존 건축물의 철거 예정시기
14. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항

## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 5) 1개월 전 통지사항

#### ■ 1개월 전 통지사항

조합은 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하기 위한 총회의 개최일로부터 1개월 전에 다음의 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다.(법 제 74조 제5항)

- ① 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다.)
- ② 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법
- ③ 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가고시가 있는날을 기준으로 한 가격
- ④ 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축 부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기

## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 5) 1개월 전 통지사항

#### ■ 1개월 전 통지사항

사업시행자는 시장 · 군수 · 구청장이 통지한 재건축부담금 예정액을 확인하고 이를 관리처분계획에 반영하여 총회 30일 전에 분양대상자별 부담금의 추산액과 함께 통지하여야 한다.

사업시행자는 조합원별 종전자산평가금액 또는 개시시점 주택가격의 비율 등을 고려하여 재건축부담금의 조합원별 부담기준 및 비율을 결정한다.



## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 6) 조합 총회의 의결

#### ■ 총회의 의결

- 관리처분계획의 수립 및 변경은 총회의 의결사항으로 대의원회에서 대행할 수 없으며, 시장·군수에게 관리처분계획의 인가를 신청하기 전에 조합총회의 의결을 거쳐야 한다. 도시 및 주거환경정비법은 관리처분 총회의 의결정족수를 조합원 과반수로 강화하고 있다.
- 특히, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률, 법제73조에 따른 손실보상금액은 제외) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하도록 하여 조합원의 권리를 보호하고 있다. (법 제45조제4항)

## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 7) 공람 및 의견청취

- 사업시행자는 관리처분계획의 인가를 신청하기 전에 관계서류의 사본을 30일 이상 **토지등소유자에게** 공람하게 하고 의견을 들어야 한다.(법 제78조제1항)
  
- 관리처분인가에 대한 민원을 사전에 주민의 자발적인 의사결정으로 해결하고, 신속한 사업추진을 도모하고자 인가를 신청하기 전에 사업시행자(조합)가 직접 공람하도록 하였다.

## 2. 관리처분계획의 수립 절차

### 7) 공람 및 의견청취

○ 시장·군수등은 사업시행자의 관리처분계획의 인가신청이 있는 날부터 30일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 하며, 관리처분계획을 인가하는 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

다만, 시장·군수 등은 관리처분계획 타당성 검증을 요청하는 경우에는 관리처분계획의 신청을 받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통지하여야 한다. (법 제78조제2항)

# 목 차

1

관리처분계획의 개요

2

관리처분계획의 수립 절차

✓ 3

관리처분계획의 기준 및 방법

4

관리처분계획의 인가 및 변경

5

관리처분계획의 타당성 검증

6

관리처분계획의 타당성 검증 시 적발사례

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 1) 모든 정비사업에 대한 공통적 관리처분 기준

법 제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다

1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 **종합적으로** 고려하여 대지 또는 건축물이 **균형 있게** 분양신청자에게 배분되고 **합리적으로** 이용되도록 한다.
2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물은 넓히거나 좁혀 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.
3. 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 **정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에게는 현금으로 청산할 수 있다.**

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 1) 모든 정비사업에 대한 공통적 관리처분 기준

4. 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 넓혀 토지를 갈음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.
5. 분양설계에 관한 계획은 법 제72조에 따른 **분양신청기간이 만료하는 날**을 기준으로 하여 수립한다.
6. **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.**

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 1) 모든 정비사업에 대한 공통적 관리처분 기준

- ㉠ 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때에는 1개의 분양권만 준다.
  - ㉡ 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때에는 세대를 합쳐서 1개의 분양권만 준다. 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 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 분가를 제외하고는 1세대로 본다.
  - ㉢ 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때에는 1개의 분양권만 준다.
7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 1) 모든 정비사업에 대한 공통적 관리처분 기준

가. 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도 조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도 조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다.

(원칙) 서울특별시의 경우 1주택 또는 1필지를 수인이 소유하고 있는 경우는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.

(예외) 다만 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 90㎡ 이상인 경우와 권리가액이 분양용 최소규모 공동 주택 1가구의 추산액 이상인 경우에는 수인의 공유자에게 분양권을 줄 수 있다.

(서울특별시 도시정비조례 제36조 제2항 제3호 단서)



### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 1) 모든 정비사업에 대한 공통적 관리처분 기준

나. 다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 **소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.**

1) 과밀억제권역에 위치하지 아니한 재건축사업의 토지등소유자.

다만, 투기과열지구 또는 「주택법」 제63조의2 제1항 제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서는 사업시행계획인가(최초 사업시행계획인가를 말한다)를 신청하는 재건축사업의 토지등소유자는 제외한다.

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 1) 모든 정비사업에 대한 공통적 관리처분 기준

- 2) 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자
- 3) 국가, 지방자치단체 및 토지주택공사 등
- 4) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제25조에 따른 공공기관 지방이전시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자

다. 나목 1) 단서에도 불구하고 과밀억제권역 외의 조정대상지역 또는 투기과열지구에서 조정대상지역 또는 투기과열지구로 지정되기 전에 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 경우에는 양도인과 양수인에게 각각 1주택을 공급할 수 있다.

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 1) 모든 정비사업에 대한 공통적 관리처분 기준

라. 법 제74조1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다.

다만, 60제곱 미터 이하로 공급받은 1주택은 법 제86조 제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·중여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다) 하거나 전매를 알선할 수 없다.

**[법칙 조항 있음]**

**주택법 제101조 위반 : 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금**

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 1) 모든 정비사업에 대한 공통적 관리처분 기준

라. 과밀억제권역에 위치한 재건축사업의 경우에는 토지등소유자가 소유한 주택수 범위에서 3주택까지 공급할 수 있다. 다만, 투기과열지구 또는 「주택법」 제63조의2 제1항제1호에 따라 지정된 조정대상 지역에서 사업시행계획인가 (최초 사업시행계획인가를 말한다)를 신청하는 재건축사업의 경우에는 그러 하지 아니하다.

※ 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후, 재개발 사업을 시행하는 경우에는 법 제 74조에 다른 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매 · 증여, 그 밖의 권리 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속 · 이혼으로 인한 양도 · 양수의 경우는 제외한다)한 자는 조합원이 될 수 없고 분양을 받을 수 없다.

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 2) 재개발 및 주거환경개선사업에 대한 관리처분 기준

○ 주거환경개선사업과 재개발사업의 경우 관리처분은 다음 각 호의 방법에 따른다.  
(법 시행령 제63조제1항)

1. 시·도조례로 분양주택의 규모를 제한하는 경우에는 그 규모 이하로 주택을 공급할 것
2. 1개의 건축물의 대지는 1필지의 토지가 되도록 정할 것. 다만, 주택단지의 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 정비구역의 토지등소유자(지상권자는 제외한다.)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 **시·도조례**로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다.

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 2) 재개발 및 주거환경개선사업에 대한 관리처분 기준

\* 서울특별시의 경우 재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분 계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.  
(서울특별시 도시정비조례 제36조 제1항).

1. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물 중 조합의 정관등에서 정한 건축물을 포함한다)을 소유한 자
2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 90제곱미터 이상인 자
3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합하여 산정할 수 있다.

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 2) 재개발 및 주거환경개선사업에 대한 관리처분 기준

\* 서울특별시의 경우 재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.  
(서울특별시 도시정비조례 제36조 제1항).

4. 사업시행방식전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 따라 **한지**를 지정받은 자.  
이 경우 제1호부터 제3호까지는 적용하지 아니할 수 있다.

5. 도시재정비법 제11조제4항에 따라 재정비촉진계획에 따른 기반시설을 설치하게 되는 경우로서 종전의 **주택**(사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)에 관한 **보상**을 받은 자

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 2) 재개발 및 주거환경개선사업에 대한 관리처분 기준

\* 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.

(서울특별시 도시정비조례 제36조 제2항).

1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정일 후 다세대주택으로 전환한 경우
2. 법 제39조제1항제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우
3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정일 이전 부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항제2호 또는 권리가액이 제1항제3호에 해당하는 경우는 예외로 한다.



### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 2) 재개발 및 주거환경개선사업에 대한 관리처분 기준

\* 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.

(서울특별시 도시정비조례 제36조 제2항).

4. 1필지의 토지를 권리산정일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우
5. 하나의 대지범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 소유한 토지의 면적이 90제곱미터 이상인 자는 예외로 한다.
6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 2) 재개발 및 주거환경개선사업에 대한 관리처분 기준

- 제1항제2호의 종전 토지의 총면적 및 제1항제3호의 권리가액을 산정함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 않는다.

(서울특별시 도시정비조례 제36조 제3항).

1. 건축법 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 권리산정기준일 후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지
2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위 안에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 권리산정기준일 후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지
3. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 분할하여 취득하거나 공유로 취득한 토지

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 2) 재개발 및 주거환경개선사업에 대한 관리처분 기준

\* 서울특별시의 경우 재개발사업으로 조성되는 상가 등 부대복리시설은 관리처분 계획기준일 현재 다음 각 호의 순위를 기준으로 공급한다.(서울특별시 도시정비 조례 제38조 제2항).

1. 1순위 : 종전건축물의 용도가 분양건축물의 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록(인가 · 허가 또는 신고 등을 포함한다)을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
2. 2순위 : 종전건축물의 용도가 분양건축물의 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

### 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

#### 2) 재개발 및 주거환경개선사업에 대한 관리처분 기준

3. 3순위 : 종전건축물의 용도가 분양건축물의 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양 단위 규모 추산액에 미달되거나 공동주택을 분양받지 아니한 자

4. 4순위 : 종전건축물의 용도가 분양건축물의 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되거나 공동주택을 분양받지 아니한 자

5. 5순위 : 공동주택을 분양받지 아니한 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양 단위규모 추산액 이상인 자

6. 6순위 : 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위 규모 추산액 이상인 자

## 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

### 3) 재건축사업에 대한 관리처분 기준

- 주택재건축사업의 경우 관리처분계획 수립 시 다음의 방법 및 기준에 따른다.  
다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다. (시행령 제63조제2항)
- 1. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 당해 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것.
- 2. 1필지의 대지 위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어지도록 할 것. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.

## 3. 관리처분계획의 기준 및 방법

### 3) 재건축사업에 대한 관리처분 기준

3. 부대·복리시설의 소유자에게는 부대·복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각목의 하나에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다.

가. 새로운 부대시설·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대시설·복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 나목에서 같다)을 곱한 가액보다 클 것.

나. 기존 부대시설·복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것.

다. 새로 건설한 부대시설·복리시설 중 최소분양단위 규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액 보다 클 것.

# 목 차

1

관리처분계획의 개요

2

관리처분계획의 수립 절차

3

관리처분계획의 기준 및 방법

✓ 4

관리처분계획의 인가 및 변경

5

관리처분계획의 타당성 검증

6

관리처분계획의 타당성 검증 시 적발사례

## 4. 관리처분계획의 인가 및 변경

### 1) 인가

○ 시장·군수등은 사업시행자의 관리처분계획의 인가신청이 있는 날부터 30일이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 하며, 관리처분계획을 인가하는 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

다만, 시장·군수 등은 관리처분계획 타당성 검증을 요청하는 경우에는 관리처분계획의 신청을 받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통지하여야 한다. (법 제78조제2항)



## 4. 관리처분계획의 인가 및 변경

### 1) 인가

○ 2018.2.9 개정시행된 도시정비법에서는 조합원들의 권리 보호를 위해 시장·군수는 다음의 경우에는 관리처분계획 인가를 하기 전에 공공기관(LH, 한국부동산원 등)에 타당성 검증을 거치도록 하였다.

이 경우 시장·군수 등은 타당성 검증 비용을 사업시행자에게 부담하게 할 수 있다.

1. 정비사업비가 100분의 10 이상 늘어나는 경우
2. 조합원 분담금 총액이 100분의 20 이상 늘어나는 경우
3. 조합원 5분의 1 이상이 타당성 검증을 요청하는 경우
4. 그 밖에 시장·군수 등이 필요하다고 인정하는 경우

## 4. 관리처분계획의 인가 및 변경

### 2) 인가신청 서류

○ 사업시행자는 법 제74조제1항에 따라 관리처분계획의 인가 또는 변경, 중지, 폐지의 인가를 받으려는 때에는 관리처분계획인가 신청서에 다음 각 호의 구분에 따른 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 시장, 군수 등에게 제출하여야 한다.

#### 1. 관리처분계획인가 ; 다음 각 목의 서류

가. 관리처분계획서

나. 총회의결서 사본

#### 2. 관리처분계획변경, 중지, 또는 폐지인가 : 변경, 중지 또는

폐지의 사유와 그 내용을 설명하는 서류

## 4. 관리처분계획의 인가 및 변경

### 3) 중대한 변경

사업시행자는 법 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다. (법 제74조제1항)

경미한 사항의 변경은 시장군수에게 신고만 하면 되고 토지등소유자의 공람 및 의견청취절차의 생략이 가능함.

대통령령으로 정하는 경미한 사항 외에는 중대한 변경사항이며, 중대한 변경사항은 토지등소유자의 공람 및 의견청취 절차를 거쳐야 하며 시장·군수등의 인가를 받아야 함.

## 4. 관리처분계획의 인가 및 변경

### 4) 경미한 변경

1. 계산착오, 오기, 누락 등에 따른 조서의 단순정정인 경우 (불이익을 받는 자가 없는 경우에만 해당한다)
2. 조합 정관 및 사업시행계획인가의 변경에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
3. 매도청구에 대한 판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
4. 사업시행자와 권리자의 변동이 있는 경우로서 분양설계의 변경을 수반하지 아니하는 경우
5. 주택분양에 관한 권리를 포기하는 토지등소유자에 대한 임대주택의 공급에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
6. 민간임대주택에 관한 특별법 제2조제7호에 따른 임대사업자의 주소 (법인인 경우는 법인의 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 변경하는 경우

## 4. 관리처분계획의 인가 및 변경

### 5) 관리처분계획인가 효과

- 조합원과 현금청산자로 구분
- 추정 분담금 산정
- 조합원 이주의 개시
- 철거 및 착공의 가능



# 목 차

1

관리처분계획의 개요

2

관리처분계획의 수립 절차

3

관리처분계획의 기준 및 방법

4

관리처분계획의 인가 및 변경

✓ 5

관리처분계획의 타당성 검증

6

관리처분계획의 타당성 검증 시 적발사례

## 5. 관리처분계획 타당성 검증

### 1) 타당성 검증 개요

#### 관리처분계획 타당성 검증이란?

재개발·재건축정비사업에서 사업시행자(조합 등)가 관리처분계획인가를 신청을 하는 경우  
인가권자인 시장·군수·구청장이 전문기관(한국감정원, LH등)에 의뢰하여 그 타당성을  
검증하고, 미비점을 보완하여 관리처분계획 인가의 적정성을 제고하기 위한 제도



## 5. 관리처분계획 타당성 검증

### 2) 타당성 검증 필요성

#### 관리처분계획 타당성 검증의 필요성

01

##### 복잡한 권리관계 및 방대한 서류에 대한 전문기관의 검증 필요

조합원에 대한 소유권, 공유자 관계, 조합원 자격 및 분양권 등에 대하여 파악하는데 전문적인 지식이 필요하며 조합원 1,000세대 기준으로 약 2만 페이지에 달하는 방대한 서류 검토가 필요하다.

02

##### 관리처분계획 수립절차 및 기준에 전문기관의 검증 필요

주로 영세하고 경험이 부족한 정비사업 전문관리업자에 의해 수립된 관리처분계획이 많아 법규 위반, 누락, 이해관계 상충 등의 문제점이 많이 발견되고 있다.

03

##### 소송, 분쟁 발생 가능성이 많은 관리처분계획에 대한 전문기관의 검증 필요

관리처분계획 단계에서는 소송도 많고 분쟁도 많아 관리처분계획인가 이후에는 잘못된 점이 발견되는 경우 선의의 피해자를 구제하기도 어렵고 다시 바로 잡으려면 상당한 비용과 시간이 소요된다.



## 5. 관리처분계획 타당성 검증

### 3) 타당성 검증 항목 및 효과

#### 관리처분계획 타당성 검증 항목 및 효과

##### 계획수립절차

- 분양신청
- 분담금 등 통지
- 총회의결 등
- 공람·공고

##### 권리관계

- 조합원 자격
- 조합원 분양
- 현금청산자
- 세입자

##### 사업비

- 공사비
- 용역비
- 보상비
- 재건축부담금

##### 분담금

- 일반분양수입
- 조합원 권리가액
- 비례율



분쟁 / 소송 등 예방

▶ 원활한 사업수행

# 5. 관리처분계획 타당성 검증

## 4) 타당성 검증 절차



관리처분계획

타당성 검증절차



사업시행계획인가



분양신청 통지 및 공고



분양신청



관리처분계획서작성



총회의결



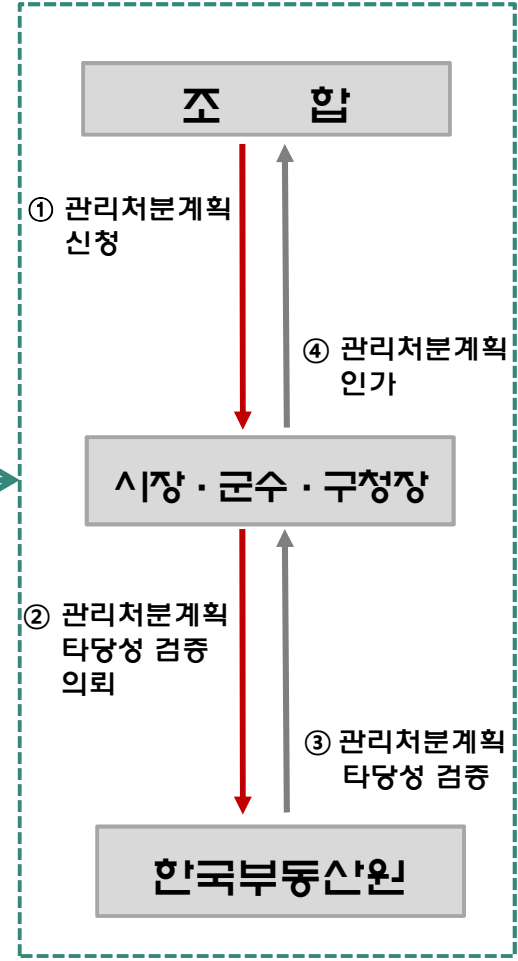
관리처분계획인가신청



관리처분 타당성 검증



관리처분계획인가완료



# 목 차

1

관리처분계획의 개요

2

관리처분계획의 수립 절차

3

관리처분계획의 기준 및 방법

4

관리처분계획의 인가 및 변경

5

관리처분계획의 타당성 검증

✓ 6

관리처분계획의 타당성 검증 시 적발사례

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 1.

1세대 1주택 공급 위반(부부가 2주택 분양 신청한 경우)

- ① 검증내용 : 분양 신청한 조합원의 주민등록등본에 배우자가 확인되지 않음에 따라, 가족관계증명서를 확인 한 결과 조합원의 배우자가 동일 정비구역 내 주택을 소유한 것을 확인
  - ▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제39조 위반
- ② 조치사항 : 1세대 2주택 소유자에게 1주택을 공급

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 2.

1세대 1주택 공급 위반(자녀가 분가를 안 한 경우)

- ① 검증내용 : 조합원(1주택 소유)과 자녀(1주택을 소유함)가 각각 분양 신청을 하였으나, 주소지가 부모와 동일한 것으로 확인됨
  - ▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제39조 위반
- ② 조치사항 : 자녀가 분가를 하지 않은 것으로 확인되어 1세대 1주택 공급

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 3.

1세대 1주택 공급 위반(자녀가 분가를 늦게 한 경우)

- ① 검증내용 : 조합원의 자녀(1주택 소유)가 세대 분리를 분양신청만료일 이후에 한 것으로 확인됨
  - ▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제76조 위반
- ② 조치사항 : 관리처분계획은 분양신청 만료일 기준으로 수립하여야 함에 따라 분양신청기간 동안 분양신청자격이 없는 것으로 확인된 조합원에 대한 주택 공급은 취소

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 4.

#### 조례와 상이한 보류지 기준

- ① 검증내용 : 조례와 상이한 보류지 기준 적용
  - 사례1 : (조례) 공급주택수 1% 이내, (관리처분계획) 공급주택수 2% 이내
  - 사례2 : (조례) 공급주택수 1% 이내, (관리처분계획) 공급주택수 1% 이상
- ▶ 관련 규정 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제44조
- ② 조치사항 : 조례를 기준으로 하여 보류지 정정

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 5.

보류지 세대수 계산 착오)

- ① 검증내용 : 보류지 명세 작성시 보류지 세대수 산정 오류
  - 사례 : (기준) 공급주택 수 1% 이내  
(적용) 공급주택 수 1,160세대,  $1,160 \times 1\% = 11.6$ 세대 이나  
보류지 12세대 선정함
  - ▶ 관련 규정 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제44조
- ② 조치사항 : 보류지 11세대로 정정



## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 6.

공람대상자 공람통지 누락 (현금청산자에게 미 통지)

① 검증내용 : 관리처분계획인가를 신청하기 전에 30일 이상 토지등소유자에게 공람하도록 하고 있으나, 분양신청을 한 토지등소유자에게만 공람통지하고 분양신청을 하지 않은 토지등소유자에게는 공람 통지하지 않음

▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제78조

② 조치사항 : 분양신청을 하지 않은 토지등소유자에게 공람 실시

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 7.

#### 정비기반시설의 명세(사업시행인가 내용과 상이)

- ① 검증내용 : 관리처분인가 신청 시 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세를 제출하였으나, 세부 명세가 사업시행인가 내용과 상이한 것으로 확인됨
  - ▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제74조
- ② 조치사항 : 사업시행인가 내용대로 명세 변경 조치

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 8.

주거전용면적 범위 내 2주택 공급위반-공용면적

- ① 검증내용 : 건축물대장에 창고, 변소, 대피소 등 공용면적으로 표시되어 있으나 이를 주거전용면적에 포함하여 2주택을 공급함
  - ▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제76조 위반
- ② 조치사항 : 공용면적을 제외하면 2주택 공급대상자가 되지 않아 1주택만을 공급

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 9.

주거전용면적 범위 내 2주택 공급 위반-주거의용도

① 검증내용 : 건축물 대장에 상가 또는 교육시설로 표시되어 있으나, 이를 주거전용면적에 포함하여 2주택을 공급함

▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제76조

② 조치사항 : 공부(건축물대장)를 기준으로 조정( 1주택만을 공급)

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 10.

#### 정비사업비 증빙자료 누락

① 검증내용 : 정비사업비를 증빙하는 계약서가 없거나, 계약서에 금액이 없는 것으로 확인됨

▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제74조

② 조치사항 : 금액이 명시된 계약서 등을 증빙서류를 제출하도록 조치함

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 11.

실질적인 공사금액과 정비사업비상 공사금액 상이

① 검증내용 : 공사도급계약서상의 착공기준일 경과 시 물가상승률을 반영키로 하고 있으나, 정비사업비에는 이를 반영하지 않음

▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제74조

② 조치사항 : 공사도급계약서상 명확히 예상되는 공사비를 산출한 후 정비사업비에 반영하도록 조치함

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 12.

「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 누락

- ① 검증내용 : 재건축부담금이 누락된 정비사업비를 조합원들에게 통지하고 관리처분계획총회를 개최함
  - ▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제74조
- ② 조치사항 : 정비사업비에 재건축부담금을 포함하여 조합원에게 통지 후 총회를 다시 개최하도록 조치함

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 13.

조례에서 정한 과소필지 면적제한 기준 잘못 적용

- ① 검증내용 : 지자체별로 분양자격이 있는 필지면적기준이 상이함에도 불구하고 이를 인지하지 못하고 다른 지자체 기준을 잘못 적용
  - 서울특별시 조례 : 소유한 토지면적이 90㎡ 이상이 되어 분양자격 있음
  - 부산광역시 조례 : 소유한 토지면적이 60㎡ 이상이 되어 분양자격 있음
  - 대구광역시 조례 : 소유한 토지면적이 90㎡ 이상이 되어 분양자격 있음
  - 광주광역시 조례 : 소유한 토지면적이 60㎡ 이상이 되어 분양자격 있음
  - 경기도 조례 : 면적 제한 없음(50만 이상 대도시 조례에 따름)
- ② 조치사항 : 서울특별시 조례에 따라 90㎡ 이상 소유한 자에게만 주택 공급



## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 14.

#### 특정무허가건축물에 대한 증빙서류 누락

- ① 검증내용 : 기존 무허가 건축물의 경우 항공측량사진(1981년 2차 사진)이 있는 경우 분양신청을 할 수 있으나 증빙서류 누락
  - ▶ 관련 규정 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제34조
- ② 조치사항 : 사업시행자에게 항공측량사진 및 현장 사진 등 기존무허가건축물에 대한 증빙서류를 제출하게 하고 주택을 공급하도록 조치함

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 15.

#### 세입자 보상대책 누락

① 검증내용 : 재개발사업의 경우 관리처분계획인가 신청 시 세입자에 대한 영업보상 등에 대한 내용을 포함하도록 하고 있으나 이를 누락함

▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제74조

② 조치사항 : 세입자 주거이전비 대상 및 보상금액, 영업보상에 대한 감정평가 금액 등을 산정하여 제출하도록 조치함

## 6. 관리처분계획 타당성 검증 적발사례

### 관리처분계획 타당성 검증 시 적발 사례 16.

주거전용면적 범위 내 2주택 공급 위반-일반분양가로 공급

- ① 검증내용 : 추가로 공급하는 1주택의 분양가를 조합원 분양가가 아닌 일반 분양가(또는 일반분양가의 90%)로 공급
  - ▶ 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 제76조
- ② 조치사항 : 조합원 분양가로 공급하도록 시정조치 함

**감사합니다**

---