

전 수치가 가상인 검토용 샘플입니다.
실제 조합의 공식 자료·법정 검증 결과가 아닙니다.

총회 설명자료

가상 검토단지 — 실제 사업장 아님

공사비 12.0% 인상안을
평형별 민감도와 총회 확인사항으로 정리했습니다

지역: 가상 지역

총 세대수: 1,200세대

현재 3.3㎡당 공사비(참고): 780만원

입력한 시나리오 변화율: 12.0%

수신: 가상 검토단지 — 실제 사업장 아님 조합 집행부 귀중

분석일: 2026.10.04

M-DEENO 공사비 인상 안건 설명자료 제작 · mdeeno.com

입력값·근거·가정 확인

평형별 세대수 합계 1,200세대 · 4개 평형.
현재 예상 추가 부담금에 12.0%를 적용한 단순 민감도입니다. 공사비가 부담금으로 전달되는 실제 사업수지를 산출하지 않습니다.

평형	세대수	입력 평가액 (억원)	입력 예상 추가 부담 (억원·세대당)
18평	250	4.2	1.1
25평	350	5.8	1.6
34평	400	7.5	2.4
42평	200	10.0	3.1

항목별 원문 대조 기록

모든 대조 기록은 가상 입력 원문의 테스트입니다.
기록상 일치 17개 · 값 미확인 4개 · 미대조/원문 미확보 0개.
기록 담당: 로컬 가상 입력 점검 · 대조일: 2026-10-04.
담당자가 기록한 대조값과 입력의 일치만 검사합니다. 원문 내용·진위·범위·고객 승인과 법정 검증을 자동 확인하지 않습니다.

입력 항목	사용한 값	원문 대조값	자료명 · 기준일 · 쪽수	대조 상태
현장명	가상 검토단지 — 실제 사업장 아님	가상 검토단지 — 실제 사업장 아님	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
지역	가상 지역	가상 지역	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
총 세대수	1200세대	1200세대	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
현재 공사비	780만원/3.3 ㎡	780만원/3.3 ㎡	가상 입력 원문 2026-10-04 · 2쪽	가상 대조 기록

입력 항목	사용한 값	원문 대조값	자료명 · 기준일 · 쪽수	대조 상태
시공사 제안률	12.0%	12.0%	가상 입력 원문 2026-10-04 · 2쪽	가상 대조 기록
법정 기준 계약	미입력·미확인	자료 미확보	원문 근거 미기록 미기록 · 미기록	값 미확인
시공사 선정 시점	미입력·미확인	자료 미확보	원문 근거 미기록 미기록 · 미기록	값 미확인
물가 제외 누적 증액 률	미입력·미확인	자료 미확보	원문 근거 미기록 미기록 · 미기록	값 미확인
5분의 1 요청 여부	미입력·미확인	자료 미확보	원문 근거 미기록 미기록 · 미기록	값 미확인
18평 세대수	250세대	250세대	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
18평 평균 종전자산	4.2억원	4.2억원	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
18평 현재 예상 추가 부담	1.1억원/세대	1.1억원/세대	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
25평 세대수	350세대	350세대	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
25평 평균 종전자산	5.8억원	5.8억원	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
25평 현재 예상 추가 부담	1.6억원/세대	1.6억원/세대	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
34평 세대수	400세대	400세대	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
34평 평균 종전자산	7.5억원	7.5억원	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
34평 현재 예상 추가 부담	2.4억원/세대	2.4억원/세대	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록

입력 항목	사용한 값	원문 대조값	자료명 · 기준일 · 쪽수	대조 상태
42평 세대수	200세대	200세대	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
42평 평균 종전자산	10.0억원	10.0억원	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록
42평 현재 예상 추가 부담	3.1억원/세대	3.1억원/세대	가상 입력 원문 2026-10-04 · 1쪽	가상 대조 기록

계산에 사용한 전제

구분	사용한 근거·확인 상태
세대수·평가액·현재 예상 추가 부담	구매자가 제공한 입력값 · 아래 메모와 원문을 담당자가 대조해야 합니다.
참고 공사비·제안률	780만원/3.3㎡ · 12.0% · 공사비의 분담금 전가율을 검증한 값이 아닙니다.
법정 누적 증액률	미입력 · 근거 자료 미입력 · 공식 자료 추가 확인 필요
계산 가정	세대당 변화 = 현재 예상 추가 부담 × 12.0%. 1만원 단위 사사오입 후 세대수로 합산하며, 표시 평균도 1만원 단위입니다.

구매자 제공 입력 근거 메모

가상 입력 명세 v2 · 모든 값과 원문은 로컬 테스트용. 실제 조합 자료·고객 승인·법정 검증이 아닙니다.

담당자 확인

자료명·기준일·페이지와 입력이 같은지, 같은 평형의 평균값을 써도 되는지, 빠진 세대·추가 비용이 없는지 확인해 주세요. 근거 메모 전달은 원문 검증 완료란 뜻하지 않습니다. 법정 수치는 별도 확인하며 미확인 항목을 0이나 ‘해당 없음’으로 바꾸지 않습니다.

고객 승인: 별도 확인 필요 — 대조 기록·PDF 생성은 고객 승인이 아님

제안 전후와 계산할 수 없는 항목

원문 대조 기록과 계산의 역할을 구분합니다. 공사비 참고값과 현재 예상 추가 부담의 민감도는 서로 다른 비교입니다. 자료가 없는 항목은 0원이 아니라 ‘자료 미제공·계산 제외’입니다.

항목	제안 전/현재	제안 후/가정 적용
3.3㎡당 공사비 · 참고	780만원	약 874만원 입력 제안을 적용 · 1만원 단위 반올림
현재 예상 추가 부담 합산	24,150,000만원	27,048,000만원 입력 추가 부담에 같은 변화율 적용
합산 변화 · 민감도	현행 유지 가정: 0만원 변화	2,898,000만원 실제 사업비 증액·확정 부담금 아님
계약 전체 공사비·연면적	자료 미제공·계산 제외	변화 계산 불가 — 공식 자료 필요
일반분양 수입	자료 미제공·계산 제외	변화 계산 불가 — 공식 자료 필요
금융비용·공기	자료 미제공·계산 제외	변화 계산 불가 — 공식 자료 필요
비례율·공식 사업수지	자료 미제공·계산 제외	변화 계산 불가 — 공식 자료 필요
법정 누적 증액률	기준 계약 미확인	미입력 · 공식 자료 추가 확인 필요

계산·입력 검수 기록

자동 검사 항목	실행 결과
세대수 합계	1,200 / 1,200세대 일치
평형 중복·모델 상한	중복 0개 · 4개 평형 모두 200% 상한 이내
변화 합계	평형별 변화 × 세대수 합계 2,898,000만원
세대수로 가중한 평균	2,898,000만원 ÷ 1,200세대 → 약 2,415만원
표시 반올림 차이	표시 전후 합산 차액 – 표시 변화 합계 = 0만원 (개별 1만원 단위 반올림)
대조 기록	기록상 일치 17개 · 값 미확인 4개 · 미대조/원문 미확보 0개

위 결과는 입력 형식·산술 검사입니다. 담당자의 원문 범위·진위 확인, 현장 사실 검토와 고객 승인은 별도입니다. PDF 생성일 2026.10.04 · 입력 대조 기록 식별자 a117126ab3b6b792.

1. 핵심 요약

현재 예상 추가 부담이 12.0% 같이 변한다고 가정한 단지 합산 변화

약 289.8억원

단순 민감도 비교 · 세대당 평균 약 2,415만원 증가

분석 평형 수

4

개 평형

가장 높은 위험 단계

R3 높은 위험

입력 변화율 적용 가정

총 세대수

1,200

세대

표를 읽는 법 — ‘내 집 평가액’은 조합이 평가한 현재 집의 금액(종전자산), ‘집값 대비 부담’은 추가 부담금이 내 집 평가액에서 차지하는 비율입니다. R1 안정 → R2 주의 → R3 높은 위험 → R4 매우 높은 위험 순으로 부담이 커집니다. R등급은 M-DEENO 자체 표시 기준입니다. 집값 대비 부담이 20% 미만 R1, 20~30% 미만 R2, 30~40% 미만 R3, 40% 이상 R4이며 공인 위험도·사업성·확정 손실 판정이 아닙니다. 현재 3.3㎡당 공사비 780만원은 인상 후 약 874만원이 되는 참고값이며, 아래 부담금 계산식에는 직접 쓰지 않았습니다.

평형별 가정 적용 전후 비교

평형	내 집 평가액	현재 예상 추가 부담	가정 적용 후 민감도 부담	추가 변화	집값 대비 부담	부담 단계 변화
18평	4.2억	1.1억	1.232억	+1,320만원	29.3%	주의 → 주의
25평	5.8억	1.6억	1.792억	+1,920만원	30.9%	주의 → 높은 위험
34평	7.5억	2.4억	2.688억	+2,880만원	35.8%	높은 위험 → 높은 위험
42평	10억	3.1억	3.472억	+3,720만원	34.7%	높은 위험 → 높은 위험

금액은 1만원(0.0001억원) 단위로 사사오입한 민감도 표시값입니다. 원자료의 세부 금액·계산 전제를 먼저 확인하세요.

2. 어느 평형의 부담 변화가 큰가

현재 예상 추가 부담에 같은 변화율을 적용해도 평형·세대수에 따라 합산 변화가 다릅니다. 표결 전에 평형별 차이를 확인하세요.

입력값 기준, 단지 합산 변화의 약 39.8%를 34평이 차지합니다. 평형별 세대수와 현재 예상 추가 부담의 차이를 함께 확인하세요.

세대당 부담은 42평이 약 3,720만원으로 18평(약 1,320만원)의 약 2.8배입니다(확정액 아님·입력값 기준 추정).

평형	세대수	세대당 추가부담	해당 평형 전체	단지 합산 비중	집값 대비 부담	R3 진입 가정률
34평	400	+2,880만원	115.2억	39.8%	35.8%	이미 진입
42평	200	+3,720만원	74.4억	25.7%	34.7%	이미 진입
25평	350	+1,920만원	67.2억	23.2%	30.9%	+8.8%
18평	250	+1,320만원	33억	11.4%	29.3%	+14.6%

※ 모든 값은 입력값 기반 민감도 비교입니다. 'R3 진입 가정률'은 현재 예상 추가 부담이 그 비율로 늘 때 집값의 30%를 넘어 고 위험이 되는 지점입니다.

3. 법정 공사비 검증 요건 확인

도시 및 주거환경정비법 제29조의2는 일정 조건에서 조합이 공사비 검증을 **요청해야 한다**고 정합니다. 시공사 제안을 (12.0%)과 법에서 쓰는 ‘물가상승분 제외 누적 증액률’은 다른 값이며, 공식 원문과 별도로 대조해야 합니다.

공식 자료 추가 확인 필요

법정 판정에 필요한 공식 자료가 모두 확인되지 않았습니다.

확인 항목	입력·확인 결과
기준 계약	기준 계약 미확인
시공사 선정 시점	선정 시점 미확인
물가상승분 제외 누적 증액률	미입력
적용 비율 기준	확인 후 결정
조합원·소유자 5분의 1 요청	5분의 1 요청 여부 미확인
수치 근거	근거 자료 미입력

판정 전에 꼭 알아둘 점

비율과 별개로 조합원 또는 토지등소유자 5분의 1 이상이 요청하면 사업시행자는 검증을 요청해야 합니다. 이전 검증 뒤에는 검증 당시 계약금액 대비 물가상승분 제외 누적 증액률 3%가 기준입니다.

총회 정족수 — 제45조제4항은 사업시행계획서·관리처분계획 수립·변경(제1항제9호·제10호) 안건의 요건입니다. 해당 안건의 정비사업비가 10%(생산자물가상승률분·제73조 손실보상 금액 제외) 이상 늘면 조합원 3분의 2 찬성 요건을 확인하세요. 공사비 제안률만으로 정족수를 판정하지 않습니다.

4. 검증 결과가 나오면 — 상황별 대응

공사비 검증을 요청한 뒤, 결과와 시공사 반응에 따라 집행부가 취할 대응입니다.

검증 결과 ‘증액이 과다’로 나오면

→ 검증 의견서의 대상·기준일·조정 근거를 공개하고, 재산정 가능 범위와 계약·일정 영향을 대조해 추가 검토 여부를 결정합니다.

검증 결과 ‘적정’으로 나오면

→ 검증의 범위·전제와 미확인 항목을 조하원에게 공개합니다. 검증 결과만으로 모든 비용이나 개별 분담금이 확정되는 것은 아니므로 안건과 정관을 함께 확인합니다.

검증 당시 계약금액 대비 물가상승분 제외 누적 증액률이 3% 이상이면

→ 제29조의2 재검증 요청 요건을 확인합니다. 제안률만 적용하지 말고 공식 누적 증액률과 기준 계약을 대조하세요.

검증 근거 자료를 충분히 확인하지 못하면

→ 사업시행자가 보유한 자료는 제124조에 따라 열람·복사를 청구하고, 시공사 제출 자료는 도급계약의 제출 의무와 법률 검토를 거쳐 요청합니다. 근거를 확인한 뒤 제45조 총회 의결을 진행합니다.

5. 현재 예상 추가 부담이 변할 때

현재 예상 추가 부담금이 0%·5%·10%·15%·20% 변하는 경우와 시공사 제안률(12.0%)을 단순 비교합니다. 실제 공사비 증가가 부담금에 그대로 옮겨간다는 뜻이 아니며, 모든 금액은 확정액이 아닙니다.

18평 (현재 내 집 평가액 4.2억원)

가정	적용 변화율	추가 부담금	집값 대비 부담	위험 단계	증가분
현행 유지	0%	1.1억	26.2%	R2 주의	—
비교 가정	5%	1.155억	27.5%	R2 주의	+550만원
비교 가정	10%	1.21억	28.8%	R2 주의	+1,100만원
입력 제안	12.0%	1.232억	29.3%	R2 주의	+1,320만원
비교 가정	15%	1.265억	30.1%	R3 높은 위험	+1,650만원
비교 가정	20%	1.32억	31.4%	R3 높은 위험	+2,200만원

주의: 18평은 현재 예상 추가 부담이 14.6% 이상 늘어나는 가정에서 내 집 평가액의 30%를 넘어 R3 고위험 단계에 들어갑니다.

25평 (현재 내 집 평가액 5.8억원)

가정	적용 변화율	추가 부담금	집값 대비 부담	위험 단계	증가분
현행 유지	0%	1.6억	27.6%	R2 주의	—
비교 가정	5%	1.68억	29.0%	R2 주의	+800만원
비교 가정	10%	1.76억	30.3%	R3 높은 위험	+1,600만원
입력 제안	12.0%	1.792억	30.9%	R3 높은 위험	+1,920만원
비교 가정	15%	1.84억	31.7%	R3 높은 위험	+2,400만원
비교 가정	20%	1.92억	33.1%	R3 높은 위험	+3,200만원

주의: 25평은 현재 예상 추가 부담이 8.8% 이상 늘어나는 가정에서 내 집 평가액의 30%를 넘어 R3 고위험 단계에 들어갑니다.

34평 (현재 내 집 평가액 7.5억원)

가정	적용 변화율	추가 부담금	집값 대비 부담	위험 단계	증가분
현행 유지	0%	2.4억	32.0%	R3 높은 위험	—
비교 가정	5%	2.52억	33.6%	R3 높은 위험	+1,200만원
비교 가정	10%	2.64억	35.2%	R3 높은 위험	+2,400만원
입력 제안	12.0%	2.688억	35.8%	R3 높은 위험	+2,880만원
비교 가정	15%	2.76억	36.8%	R3 높은 위험	+3,600만원
비교 가정	20%	2.88억	38.4%	R3 높은 위험	+4,800만원

42평 (현재 내 집 평가액 10억원)

가정	적용 변화율	추가 부담금	집값 대비 부담	위험 단계	증가분
현행 유지	0%	3.1억	31.0%	R3 높은 위험	—
비교 가정	5%	3.255억	32.6%	R3 높은 위험	+1,550만원
비교 가정	10%	3.41억	34.1%	R3 높은 위험	+3,100만원
입력 제안	12.0%	3.472억	34.7%	R3 높은 위험	+3,720만원
비교 가정	15%	3.565억	35.6%	R3 높은 위험	+4,650만원
비교 가정	20%	3.72억	37.2%	R3 높은 위험	+6,200만원

6. 이 현장 입력에 연결한 확인 질문

공사비 인상안을 결정하기 전에 확인할 질문입니다. 미확인 입력과 가정 적용 후 집값 대비 부담이 가장 큰 34평을 기준으로 작성했습니다.

대조 기록에서 남은 질문

법정 기준 계약

가상 검토단지 — 실제 사업장 아님의 법정 기준 계약 입력은 현재 ‘미입력·미확인’이며 대조 상태는 ‘값 미확인’입니다. 이 입력에 사용할 원문 자료명·기준일·쪽수와 해당 값을 확인해 주십시오.

시공사 선정 시점

가상 검토단지 — 실제 사업장 아님의 시공사 선정 시점 입력은 현재 ‘미입력·미확인’이며 대조 상태는 ‘값 미확인’입니다. 이 입력에 사용할 원문 자료명·기준일·쪽수와 해당 값을 확인해 주십시오.

물가 제외 누적 증액을

가상 검토단지 — 실제 사업장 아님의 물가 제외 누적 증액을 입력은 현재 ‘미입력·미확인’이며 대조 상태는 ‘값 미확인’입니다. 이 입력에 사용할 원문 자료명·기준일·쪽수와 해당 값을 확인해 주십시오.

5분의 1 요청 여부

가상 검토단지 — 실제 사업장 아님의 5분의 1 요청 여부 입력은 현재 ‘미입력·미확인’이며 대조 상태는 ‘값 미확인’입니다. 이 입력에 사용할 원문 자료명·기준일·쪽수와 해당 값을 확인해 주십시오.

34평 공식 재산정 확인

34평 현재 예상 추가 부담 2.4억원에 12.0%를 적용한 변화는 2,880만원입니다. 이 단순 가정과 총사업비·분양 수입·금융비용을 반영한 조합 공식 재산정 결과는 어떻게 다른지 확인해 주십시오.

회의에서 확인할 공통 질문 5개

Q1. 비용 내역 확인

조합장님, 현재 3.3m²당 공사비 780만원을 올리는 이번 변경안에서 원자재·인건비·금융비용을 항목별로 나눈 계산 내역을 알려 주십시오. 각 비용이 조합 공식 추가 부담금 재산정에 어떻게 반영됐는지 입력·가정과 함께 설명해 주십시오. 이 자료의 2,880만원은 입력과 가정에 따른 변화액이므로, 반영·고정·미확인 항목을 대조하고 두 결과를 구분해야 합니다.

답이 모호하면 다시 묻기: 항목별 분리가 어렵다면 도시정비법상 어떤 자료를 열람·복사할 수 있는지와 신청 방법을 조합에 서면으로 확인하십시오.

Q2. 시장 비교

가상 지역 인근 유사 규모 재건축 단지의 최근 공사비 계약 단가를 조합이 직접 조사하여 비교 자료를 제시한 사실이 있습니까? 없다면 비교 자료의 날짜, 시공사가 맡는 공사의 범위, 설계 조건을 알려 주십시오.

답이 모호하면 다시 묻기: 비교 자료가 없다면 어떤 시장 자료를 썼는지, 자료 날짜와 포함된 공사 항목을 서면으로 요청하십시오.

Q3. 설계 변경

최초 시공 계약 때 무료로 약속했던 특화설계(고급 마감재·조경·커뮤니티 설계) 항목이 이번 공사비 인상 과정에서 '유상'으로 전환된 내역이 있습니까? 있다면 전환 항목 전체 목록과 금액을 공개하십시오.

답이 모호하면 다시 묻기: "전환 내역이 없다"고 답하면 최초 시공 계약서와 현재 변경 계약서를 항목별로 비교한 표를 서면으로 요청하십시오.

Q4. 외부 기관 검증

이번 공사비 변경이 도시 및 주거환경정비법(도시정비법)에 따라 한국부동산원 등 외부 기관이 공사비 근거를 확인하는 검증 대상인지 알려 주십시오. 대상이라면 검증 의뢰 일정과 결과 공개 방식을, 대상이 아니라면 그 판단 근거를 공개해 주십시오.

답이 모호하면 다시 묻기: 검증 대상 여부·판단 근거·예정 일정을 의사록이나 서면 답변에서 확인하고, 적용 절차는 최신 법령과 검증기관 안내를 함께 확인하십시오.

Q5. 계약 조건 확인

공사 지연 때 붙는 이자율이 이번 공사비 인상과 함께 올라가지는 않는지 확인해 주십시오. 또한 향후 공사비 재조정 기준이 계약서에 포함되어 있는지 오늘 총회 자리에서 명확히 밝혀 주시기 바랍니다.

답이 모호하면 다시 묻기: 답변 내용과 관련 계약 조항의 위치를 의사록 또는 서면 자료에서 다시 확인하십시오.

7. 총회에서 확인할 법적 근거와 원가 자료

집행부가 확인할 조문과 시공사·검증기구에 물어야 할 원가 질문입니다. 법 조항은 개별 사건의 법률 의견을 대신하지 않습니다.

근거 조문

도시정비법 제29조의2 (공사비 검증 요청 등)

시공자와 계약을 체결한 뒤 ① 조합원 5분의 1 이상이 요청하거나, ② 공사비 증액 비율(생산자물가상승률 제외)이 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정한 경우 10% 이상·이후에 선정한 경우 5% 이상이거나, ③ 이전 검증 당시 계약 금액 대비 물가상승분 제외 누적 증액률이 3% 이상이면, 정비사업지원기구(한국부동산원·LH 등)에 공사비 검증을 요청해야 합니다.

[국가법령정보센터 원문](#) · 2026-10-03 확인

도시정비법 제45조 (총회의 의결)

시공자 선정·변경, 예산, 예산 외 조합원 부담 계약 등은 총회 의결 사항입니다. 제45조제4항의 특별의결은 제1항제9호·제10호의 사업시행계획서·관리처분계획 수립·변경 안건에 적용됩니다. 그 안건에서 정비사업비가 10%(생산자물가상승률분·제73조 손실보상 금액 제외) 이상 늘면 조합원 3분의 2 이상 찬성 요건을 확인합니다. 모든 공사비 계약변경에 자동 적용하지 않습니다. 직접 출석 요건도 안건별로 다르므로 조합 정관과 담당 전문가의 확인이 필요합니다.

[국가법령정보센터 원문](#) · 2026-10-03 확인

도시정비법 제124조 (관련 자료의 공개 등)

조합원이나 토지등소유자가 조합 등 사업시행자가 보유한 정비사업 관련 서류의 열람·복사를 요청하면, 사업시행자는 원칙적으로 15일 안에 따라야 합니다. 이 조항은 시공사에 직접 자료를 내라고 명령하는 권한이 아니라, 조합 등 사업시행자가 보유한 자료를 확인하는 권리입니다.

[국가법령정보센터 원문](#) · 2026-10-03 확인

시공사·검증기구에 물어야 할 원가 질문

1. 생산자물가상승률(자재·인건비 지수)을 초과하는 인상분은 얼마이며, 그 근거 내역이 제출되었는가?
2. 특화설계·마감 스펙 상향분과 순수 공사비 인상분이 분리해서 제시되었는가?
3. 물량 증가 없이 단가만 오른 항목이 있는가? (동일 물량 기준 단가 비교표 요구)
4. 물가변동·금융비용 조정 조항이 계약서에 어떻게 규정되어 있는가?
5. 인근·유사 정비사업장의 평당 공사비와 비교해 적정 범위에 있는가?

정보공개 청구 문구 (제124조) — 담당자가 원문·대상을 검토할 초안

도시 및 주거환경정비법 제124조제4항에 따라, 조합 등 사업시행자가 보유한 시공사 도급계약서와 정비사업비 관련 서류(공사비 산출내역서·물량내역서·단가 산출근거 포함)의 열람·복사를 요청합니다. 요청일로부터 15일 안에 열람·복사 방법을 안내해 주시기 바랍니다.

함께 청구할 서류 목록

- 시공자와 체결한 공사도급계약서(변경계약 포함) 전문
- 공사비 산출내역서(항목별 단가·수량)
- 물량내역서 및 단가 산출 근거 자료
- 설계변경·특화설계 내역과 그에 따른 증액 산출서
- 물가변동(에스컬레이션) 적용 내역과 적용 지수

8. 집행부 총회 발언 초안

안건 상정부터 표결까지 담당자가 검토할 초안입니다. 현장 사실·안건·정관을 확인한 뒤 사용하세요.

안건 상정 직후

이번 시공사 제안은 공사비를 12.0% 인상하는 내용입니다. 현재 예상 추가 부담금도 같은 비율로 변한다고 단순 가정하면, 단지 합산 변화는 약 289.8억원, 세대당 평균 약 2,415만원입니다(확정액이 아닌 민감도 비교입니다). 표결에 앞서 제안의 범위·자료 기준일·미확인 항목을 함께 확인하겠습니다.

검증·자료 요청 제안

현재 자료만으로 법정 검증 요청 요건을 단정할 수 없습니다. 기존 계약·시공사 선정 시점·물가상승분 제외 누적 증액률을 먼저 확인하겠습니다. 아울러 제124조에 따라 공사비 산출내역서 열람·복사를 청구해 원가 근거를 확인하겠습니다.

표결 정족수 고지

이번 안건이 사업시행계획서·관리처분계획 수립·변경에 해당하는지 먼저 확인하겠습니다. 해당 안건의 정비사업비가 10%(생산자물가상승률분·제73조 손실보상 금액 제외) 이상 늘면 제45조제4항의 조합원 3분의 2 찬성 요건을 검토하고, 안건별 직접 출석·성원 요건을 확인하겠습니다.

예상 질문·설명에 대한 확인 답변

물가상승이 주된 이유라는 설명

→ 생산자물가상승률을 반영한 부분과 이를 초과한 부분을 나누고, 각각의 계산 근거를 확인합니다. 법정 증액률은 고시 기준에 따라 물가변동분을 제외해 계산합니다.

검증 절차로 일정이 늦어질 수 있다는 우려

→ 예상 검증 기간과 사업 일정 영향을 함께 제시받고, 검증 없이 계약을 바꿀 때의 비용 위험과 비교해 판단합니다.

기존 총회 의결로 충분하다는 설명

→ 이번 안건이 사업시행계획서·관리처분계획 수립·변경에 해당하는지와 정비사업비 증액률을 따로 확인한 뒤, 제45조제4항 및 조합 정관의 의결 요건을 검토합니다.

즉시 표결이 필요하다는 설명

→ 도급계약의 일정·위약 조항과 사업시행자가 보유한 관련 자료를 먼저 확인한 뒤, 표결 연기와 즉시 표결의 영향을 함께 비교합니다.

9. 총회까지 대응 로드맵

공사비 검증 요청부터 표결까지, 집행부가 순서대로 밟을 절차입니다.

시점	할 일	담당	완료
입력 확인	법정 입력 확인 — 기준 계약·시공자 선정 시점·물가상승분 제외 누적 증액률·5분의 1 요청 여부를 공식 자료로 확인합니다.		☐
자료 요청	정보공개 청구(제124조) — 도급계약서·공사비 산출내역서·물량내역의 열람·복사를 서면으로 요청합니다.		☐
원문 대조	원가 자료 검토 — 물가·설계·물량·단가 변동을 대조하고, 확인된 항목과 추가 자료가 필요한 항목을 나눕니다.		☐
총회 준비	조합원 배포 요약본 공유 + 발언 대본 준비, 직접 출석·정족수 성원을 관리합니다.		☐
총회 당일	안건 상정 → 검증 결과·원가 근거 공개 → 정족수 확인 후 표결합니다.		☐

담당·완료란은 집행부가 직접 채워 총회 준비 체크리스트로 사용하세요. 단계는 준비 순서 예시입니다. 실제 회신·검증·총회 일정은 담당자가 확인한 뒤 기록하세요.

10. 어려운 말, 이렇게 읽으세요

내 집 평가액

조합이 공식 절차로 평가한 현재 내 집의 금액입니다. 전문용어로 '종전자산'이라고 하며, 시세와 다를 수 있습니다.

집값 대비 부담

예상 추가 부담이 내 집 평가액에서 차지하는 비율입니다. 이 비율이 커질수록 위험 단계가 올라갑니다.

평형 합산 변화

그 평형 한 세대의 증가분에 같은 평형의 세대수를 곱한 값입니다. 단지 전체 확정 사업비가 아닙니다.

물가상승분 제외 누적 증액률

법정 검증 기준에 쓰는 비율입니다. 당초 또는 이전 검증 당시 계약금액부터 지금까지 늘어난 금액에서 생산자물가상승률 반영분을 빼 계산합니다. 시공사 제안을 과하다고 볼 수 없습니다.

정비사업 지원기구

법에 따라 공사비 검증 등을 지원하는 기관입니다. 검증요건에 해당하면 조합 등 사업시행자가 이 기구에 요청합니다.

물량내역서

어떤 공사 항목에 재료와 작업이 얼마나 들어가는지 적은 표입니다. 단가만 올랐는지, 실제 공사 물량도 늘었는지 비교할 때 씁니다.

현재 예상 추가 부담

지금 자료에 입력한 예상 추가 부담금입니다. 조합의 최종 사업·분담 계획(관리처분계획) 등 공식 계획이 바뀌면 함께 달라집니다.

R1~R4 위험 단계

R등급은 M-DEENO 자체 표시 기준입니다. 집값 대비 부담이 20% 미만 R1, 20~30% 미만 R2, 30~40% 미만 R3, 40% 이상 R4이며 공인 위험도·사업성·확정 손실 판정이 아닙니다.

공사비 상승률

시공사가 제안한 공사비의 변화율입니다. 이 자료는 민감도를 보기 위해 현재 예상 추가 부담에도 같은 비율을 적용하지만, 실제 두 비율이 같다고 확정하지 않습니다.

생산자물가상승률

기업이 거래하는 물품 가격이 얼마나 변했는지 보여주는 공식 지표입니다. 법정 증액률을 계산할 때 고시 기준에 따라 물가변동분을 제외합니다.

정족수

총회가 성립하고 안건을 통과시키는 데 필요한 출석·찬성 인원입니다. 안건 종류에 따라 기준이 달라 조합 정관과 법 조항을 함께 확인해야 합니다.

에스컬레이션

계약 뒤 물가가 변할 때 약속한 기준으로 공사금액을 조정하는 방식입니다. 계약서의 적용 지수·기준일·계산식을 확인해야 합니다.

결정 전에 3가지만 확인하세요.

- ① 입력한 숫자의 자료명과 기준일 ② 시공사가 맡는 공사의 범위 ③ 분양 수입·이자 비용 등 함께 바뀌는 항목

조합원 요약 — 담당자 검토 후 지정 현장 1곳에서 내부 배포 · 브랜드·출처·가정·한계 유지

가상 검토단지 — 실제 사업장 아님 공사비 12.0% 인상안 — 조합원이 꼭 알아야 할 3가지

1. 현재 예상 추가 부담금도 같은 비율로 변한다고 단순 가정하면 단지 합산 약 289.8억원, 세대당 평균 약 2,415만원이 늘어납니다(확정액이 아닌 민감도 비교).
2. 법정 공사비 검증 여부는 시공사 제안을만으로 정하지 않습니다. 물가상승분을 뺀 누적 증액률과 기준 계약·선정 시점·5분의 1 요청 여부를 확인해야 합니다.
3. 총회 정족수는 안건별로 확인합니다. 사업시행계획서·관리처분계획 수립·변경 안건에서 정비사업비가 10%(생산자물가상승률분·제73조 손실보상 금액 제외) 이상 늘면 제45조제4항의 조합원 3분의 2 찬성 요건을 검토합니다.

이 요약은 입력값 기반 추정이며 확정 부담금·법률 자문이 아닙니다. 자세한 내용은 조합 공식 자료와 검증 결과를 확인하세요.

입력 근거: 가상 입력 원문 · 2026-10-04 · 1쪽 / 가상 입력 원문 · 2026-10-04 · 2쪽

대조 기록 a117126ab3b6b792 · 값 미확인 4개 · 고객 승인 별도 확인.

생성 2026.10.04 · M-DEENO (mdeeno.com) · 지정 현장 내부 배포, 브랜드·출처·가정·한계 유지.

꼭 확인하세요

본 자료의 금액은 조합이 제공한 입력값을 바탕으로, 현재 예상 추가 분담금이 입력한 비율만큼 같이 변한다고 단순히 가정된 민감도 비교입니다. 3.3㎡당 공사비는 제안 전후 수준을 보여주는 참고값이며 분담금 계산식에는 직접 사용하지 않습니다. 조합의 실제 사업비·분양 수입 구조는 반영하지 않은 개략 추정이므로, 정확한 분담금은 공사비 검증과 관리처분계획에서 확정됩니다. 도정법 조문은 원문 검증을 거쳤으나 개별 사안 적용은 조합 정관·변호사 확인이 필요하며, 본 자료는 투자·법률·금융 자문이 아닌 참고용 분석 자료입니다.

계산 방법: 현재 예상 추가 분담금에 입력한 변화율을 같은 비율로 적용한 민감도 비교

입력 근거: 가상 입력 명세 v2 · 모든 값과 원문은 로컬 테스트용. 실제 조합 자료·고객 승인·법정 검증이 아닙니다.

사용 범위: 승인 최종 PDF와 포함된 요약은 지정 현장 1곳의 담당자·조합원에게 회의 설명·내부 배포용으로 사용할 수 있습니다. 브랜드·출처·가정·한계 표시는 유지해야 합니다. 다른 현장 재사용·재판매·브랜드 제거·편집 원본은 기본 상품에서 제외합니다.

생성일: 2026.10.04 · M-DEENO (mdeeno.com)