



제433회 국회(임시회)  
제1차 국토교통위원회

# 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《공급질서 교란 금지 및 처벌규정 신설》

■ 조은희의원 대표발의(의안번호 제2216163호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 곽현준

## 목 차

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| I . 제안경위 .....                     | 1  |
| II . 제안이유 및 주요내용 .....             | 1  |
| III . 검토의견 .....                   | 3  |
| 1. 공급질서 교란 금지(안 제80조의2 신설) .....   | 3  |
| 2. 벌칙(안 제136조 단서 및 제9호 신설 등) ..... | 13 |

## I. 제안경위

가. 발 의 자 : 조은회의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 1. 20.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 21.

## II. 제안이유 및 주요내용

「주택법」의 경우 해당 법률에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법을 사용하는 등 주택 공급질서를 교란하는 행위를 금지하면서 이를 위반한 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있으나, 「도시 및 주거환경정비법」은 조합원 자격의 불법 취득 등과 관련하여 토지등 소유자와 조합임직원 등에 대한 처벌 규정을 일부 두고 있을 뿐 조합임직원 등이 아닌 자의 주택 공급질서 교란 행위에 대해서는 별도의 규정을 두고 있지 않음.

이로 인해 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축 및 재개발 사업을 통해 건설·공급되는 주택을 공급받기 위해서 위장전입 등 부정한 방법으로 지위를 획득한 사람에 대해서는 「도시 및 주거환경정비법」에는 처벌규정이 없고, 「주택법」상 처벌규정에 따라 처벌하는 것도 어려운 상황임.

이에 재건축 및 재개발 사업을 통해 건설·공급되는 주택을 공급받기

위하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법을 사용하는 등 주택의 공급질서를 교란하는 행위를 금지하고, 해당 의무를 위반한 사람은 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 하려는 것임(안 제80조의2 및 제136조제9호 신설 등).

### Ⅲ. 검토의견

#### 1. 공급질서 교란 금지(안 제80조의2 신설)

개정안은 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법을 사용하는 등 공급질서를 교란하는 행위를 금지하고, 이를 위반한 자에 대하여 국토교통부장관 또는 사업시행자가 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하도록 하며, 국토교통부장관이 이를 위반한 자에 대하여 주택의 입주자 자격을 제한할 수 있도록 하려는 것임.

| 현행   | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신설> | <p><u>제80조의2(공급질서 교란 금지) ① 누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·인쇄물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.</u></p> <p><u>1. 제39조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위</u></p> <p><u>2. 제79조제4항의 분양에 따라 취득한 주택을 공급받을 수 있는 지위</u></p> |

| 현행 | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>3. 「주택법」 제56조에 따른 입주자저축 증서</p> <p>4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것</p> <p>② 국토교통부장관 또는 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여야 한다.</p> <p>1. 제1항을 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자</p> <p>2. 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자</p> <p>③ 사업시행자가 제1항을 위반한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 경우에는 그 지급한 날에 그 주택을 취득한 것으로 본다.</p> <p>④ 제3항의 경우 사업시행자가 매수인에게 주택가격을 지급하거나, 매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우로서 주택가격을 그 주택이 있는 지역을 관할하는 법원에 공탁한 경우에는 그 주택에 입주한 자에게 기간을 정하여 퇴거를 명할 수 있다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다.</p> <p>⑥ 국토교통부장관 또는 사업시행자는 제2항에도 불구하고 제1항을 위반한 공급질서 교란 행위가 있었다는 사실을 알지 못하고 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 매수인이 해당 공급질서 교란 행위와 관련이 없음을 대통령령으로 정하는 바에 따라 소명하는 경우에는 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여서는 아니 된다.</p> <p>⑦ 사업시행자는 제2항에 따라 이미 체결된 주택의 공급계</p> |

| 현행                           | 개정안                                                                                                     |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <u>약을 취소하려는 경우 국토교통부장관 및 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 보유하고 있는 자에게 대통령령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 그 사실을 미리 알려야 한다.</u> |
| ※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 |                                                                                                         |

현행법 제79조에 따르면, 정비사업의 시행으로 건설된 건축물은 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급되어야 하고(제2항), 제72조에 따른 조합원 분양신청 이후 잔여분에 대하여는 보류지로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양(일반분양)할 수 있으며(제4항), 정비사업 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고(제5항), 상기 절차에 따른 공급 후 남은 주택은 「주택법」 제54조를 준용하여 공급하도록 규정하고 있음(제7항·제8항).<sup>1)</sup>

#### 1) 「도시 및 주거환경정비법」

**제79조(관리처분계획에 따른 처분 등)** ① 정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 따라 처분 또는 관리하여야 한다.

② 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.

③ 사업시행자(제23조제1항제2호에 따라 대지를 공급받아 주택을 건설하는 자를 포함한다. 이하 이 항, 제6항 및 제7항에서 같다)는 정비구역에 주택을 건설하는 경우에는 입주자 모집 조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급 방법·절차 등에 관하여 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.

④ 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등은 조합이 요청하는 경우 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 사업시행자는 정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에는 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준

제79조제4항에 따른 일반분양의 경우 분양공고와 분양신청절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하고 있으며, 현행법 시행령 제67조에 따르면 이 경우 공고·신청절차·공급조건·방법 및 절차 등을 「주택법」 제54조를 준용하도록 되어 있음.<sup>2)</sup>

이와 같이 현행법은 정비사업에 따라 건설·공급하는 주택의 일반분양의 방법 및 절차에 관하여 「주택법」 제54조를 준용하도록 규정하고 있는 반면에, 일반분양하는 주택을 부정한 방법으로 분양받은 경우 등 공급질서 교란행위의 금지 및 위반시 처벌에 관하여 별도로 규정하지 않고 있으며, 이와 관련하여 공급질서 교란 행위를 금지하고 이를 처벌하고 있는 「주택법」 제65조 및 제101조제3호를 준용하고 있지도 않음.

---

등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다. 다만, 재개발임대주택으로서 최초의 임차인 선정이 아닌 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 인수자가 따로 정한다.

⑦ 사업시행자는 제2항부터 제6항까지의 규정에 따른 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택을 제2항부터 제6항까지의 규정에 따른 공급대상자 외의 자에게 공급할 수 있다.

⑧ 제7항에 따른 주택의 공급 방법·절차 등은 「주택법」 제54조를 준용한다. 다만, 사업시행자가 제64조에 따른 매도청구소송을 통하여 법원의 승소판결을 받은 후 입주예정자에게 피해가 없도록 손실보상금을 공탁하고 분양예정인 건축물을 담보한 경우에는 법원의 승소판결이 확정되기 전이라도 「주택법」 제54조에도 불구하고 입주자를 모집할 수 있으나, 제83조에 따른 준공인가 신청 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.

## 2) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제67조(일반분양신청절차 등) 법 제79조제4항에 따라 조합원 외의 자에게 분양하는 경우의 공고·신청절차·공급조건·방법 및 절차 등은 「주택법」 제54조를 준용한다. 이 경우 "사업주체"는 "사업시행자(토지주택공사등이 공동사업시행자인 경우에는 토지주택공사등을 말한다)"로 본다.

## 공급질서 교란 금지 관련 「주택법」 규정

**제65조(공급질서 교란 금지)** ① 누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·지당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·인쇄물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

1. 제11조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위
  2. 제56조에 따른 입주자지속 증서
  3. 제80조에 따른 주택상환사채
  4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것
- ② 국토교통부장관 또는 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여야 한다.
1. 제1항을 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자
  2. 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자
- ③ 사업주체가 제1항을 위반한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 경우에는 그 지급한 날에 그 주택을 취득한 것으로 본다.
- ④ 제3항의 경우 사업주체가 매수인에게 주택가격을 지급하거나, 매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우로서 주택가격을 그 주택이 있는 지역을 관할하는 법원에 공탁한 경우에는 그 주택에 입주한 자에게 기간을 정하여 퇴거를 명할 수 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다.
- ⑥ 국토교통부장관 또는 사업주체는 제2항에도 불구하고 제1항을 위반한 공급질서 교란 행위가 있었다는 사실을 알지 못하고 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 매수인이 해당 공급질서 교란 행위와 관련이 없음을 대통령령으로 정하는 바에 따라 소명하는 경우에는 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여서는 아니 된다.
- ⑦ 사업주체는 제2항에 따라 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하려는 경우 국토교통부장관 및 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 보유하고 있는 자에게 대통령령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 그 사실을 미리 알려야 한다.

**제101조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제2호 및 **제3호**에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

1. 제11조의2제1항을 위반하여 조합업무를 대행하게 한 주택조합, 주택조합의 발기인 및 조합업무를 대행한 자
- 1의2. 고의로 제33조를 위반하여 설계하거나 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자
- 1의3. 제57조의2제2항 또는 제7항을 위반하여 거주 의무를 이행하지 아니하고 해당 주택을 양도한 자
2. 제64조제1항을 위반하여 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자
3. **제65조제1항을 위반한 자**
4. 제66조제3항을 위반하여 리모델링주택조합이 설립인가를 받기 전에 또는 입주자대표회의가 소유자 전원의 동의를 받기 전에 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자
5. 제66조제4항을 위반하여 경쟁입찰의 방법에 의하지 아니하고 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자

최근 대법원은 위장전입을 통해 재건축아파트에 대한 주택청약신청을 하고 분양권을 공급받은 후 이를 매도하여 이익을 얻은 피고인에 대하여 주택법위반죄로 기소된 사건에서,

“도시정비법에는 주택법 제101조제3호, 제65조제1항과 같은 처벌 규정이 없고 이를 준용한다는 규정도 없으며, 이 사건 아파트는 도시정비법에 따라 건설·공급되는 것이므로 피고인이 주택법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받았다고 보기는 어렵다”는 이유로 무죄를 선고한 원심판결을 확정하였음(대법원 2024. 5. 30. 선고 2024도3992 판결).<sup>3)</sup>

위 대법원 판결 이후 재개발·재건축에서 일반분양하는 주택을 부정한 방법으로 공급받은 경우를 처벌하지 못하는 입법적 공백을 보완해야 한다는 지적이 제기됨에 따라,<sup>4)</sup> 개정안은 「주택법」 제65조 및 제101조

3) 대법원은 “주택법 제101조제3호는 ‘제65조제1항을 위반한 자’를 처벌하고 있고, 주택법 제65조 제1항은 ‘누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다’고 규정하고 있으므로, 피고인을 위 주택법위반죄로 처벌하려면 피고인이 주택법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받았음이 인정되어야 한다. … 비록 도시정비법상의 사업시행자가 이 사건 피고인과 같은 일반인에게 주택을 공급할 경우 주택의 공급 방법·절차 등은 주택법 제54조 및 주택공급에 관한 규칙이 준용된다고 하더라도, 앞서 살펴본 사정들을 종합하면, 이 사건 아파트는 도시정비법에 따라 건설·공급되는 것이고, 다만 그 중 일반인에 대한 주택 공급의 경우 그 구체적인 방법·절차 등에서만 주택법을 준용한다고 할 것이므로, 피고인이 주택법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받았다고 보기는 어렵다. 만약 이와 달리 본다면, 도시정비법에는 명시적인 처벌규정이 없음에도 형벌법규의 의미를 피고인에게 불리한 방향으로 지나치게 확장해석하거나 유추해석하는 것으로서 죄형법정주의의 원칙에 반한다고 할 것이다.”고 판시하였음.

4) 이상훈, 「재건축 아파트 부정청약 처벌할 법 없어…‘입법 보완 필요’ 지적」, 『뉴스1』, 2025. 11. 11.<<https://www.news1.kr/local/gyeonggi/5971230>>

제3호를 참고하여 공급질서 교란 금지에 관한 규정 및 이에 대한 처벌 규정을 신설한 것으로 보임.

공급질서 교란 금지에 관한 개정안 제80조의2의 내용을 구체적으로 살펴보면 다음과 같음.

이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 ① 제39조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위, ② 제79조제4항의 분양에 따라 취득한 주택을 공급받을 수 있는 지위, ③ 「주택법」 제56조에 따른 입주자저축 증서, ④ 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것의 양도·양수 또는 알선, 광고를 금지하고, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택의 공급 또는 공급받게 하는 행위를 금지함(제1항).

국토교통부장관 또는 사업시행자는 제1항을 위반한 자에 대하여 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여야 하고(제2항), 제2항에 따라 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하려는 경우에는 취소 대상자에게 그 사실을 미리 알려야 함(제7항).

사업시행자가 제1항을 위반한 자에게 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 경우 그 지급한 날에 그 주택을 취득한 것으로 보고(제3항), 사업시행자가 매수인에게 주택가격을 지급하거나, 매수인을 알 수 없는 경우 등 일정한 경우 법원에 주택가격을 공탁한 경우에는 그 주택에 입주한 자에게 기간을 정하여 퇴거를 명할 수 있음(제4항).

국토교통부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있고(제5항), 선의의 제3자에 대해서는 국토교통부장관 또는 사업시행자가 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여서는 아니 됨(제6항).

주택의 투기수요를 차단하여 실수요자를 보호하고 주택시장을 안정적으로 관리하기 위해서는 재개발·재건축에 따라 일반분양하는 주택을 거짓 또는 부정한 방법으로 공급받은 행위 또한 규제할 필요성이 있으므로, 공급질서 교란 행위에 대하여 금지하는 내용의 개정안은 긍정적 입법이라고 판단됨.

다만, 개정안의 내용을 명확하게 하기 위하여 다음과 같은 점에 대한 수정을 검토할 필요가 있음.

먼저 개정안 제80조의2제1항제1호는 “제39조에 따라 주택을 공급받을

수 있는 지위”를 공급질서 교란금지 대상의 하나로 규정하고 있으나, 제 39조는 조합원의 자격에 관한 규정<sup>5)</sup>으로서 주택을 공급받을 지위<sup>6)</sup>와는 구별되어야 하므로 이를 삭제할 필요가 있음.

##### 5) 「도시 및 주거환경정비법」

**제39조(조합원의 자격 등)** ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말하며, 사업시행자가 토지주택공사등인 경우에는 제72조에 따른 분양신청을 할 수 있는 자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제25조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다.

1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때
2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때. 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 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.
3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제26조제1항 또는 제27조제1항제3호에 따라 토지주택공사등 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

② 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후, 재개발사업을 시행하는 경우에는 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여, 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)한 자는 제1항에도 불구하고 조합원이 될 수 없다. 다만, 양도인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하다.

1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 근무상 또는 생업상의 사정이나 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다)·취학·결혼으로 세대원이 모두 해당 사업구역에 위치하지 아니한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군으로 이전하는 경우
2. 상속으로 취득한 주택으로 세대원 모두 이전하는 경우
3. 세대원 모두 해외로 이주하거나 세대원 모두 2년 이상 해외에 체류하려는 경우
4. 1세대(제1항제2호에 따라 1세대에 속하는 때를 말한다) 1주택자로서 양도하는 주택에 대한 소유기간 및 거주기간이 대통령령으로 정하는 기간 이상인 경우
5. 제80조에 따른 지분형주택을 공급받기 위하여 건축물 또는 토지를 토지주택공사등과 공유하려는 경우
6. 공공임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공분양주택의 공급 및 대통령령으로 정하는 사업을 목적으로 건축물 또는 토지를 양수하려는 공공재개발사업 시행자에게 양도하려는 경우
7. 그 밖에 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

③ 사업시행자는 제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 조합원의 자격을 취득할 수 없는 경우 정비사업의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리를 취득한 자에게 제73조를 준용하여 손실보상을 하여야 한다.

- 6) 현행법상 주택을 공급받을 지위는 조합원이 분양신청을 하고, 이를 바탕으로 수립되는 관리처분계획 인가에 따라 확정되는 구조임

또한 개정안 제80조의2제1항제2호는 “제79조제4항의 분양에 따라 취득한 주택을 공급받을 수 있는 지위”를 규정하고 있으나, 일반분양은 법 제79조제4항 뿐만 아니라 같은 조 제7항·제8항에 따라서도 진행되므로 금지대상에 이를 추가하는 방안을 검토할 필요가 있음.

국토교통부는 현행법에 일반분양 주택에 관한 공급질서 교란행위에 대한 규제가 필요한 것은 사실이나, 이를 모두 현행법에 직접 규율하는 것은 입법정책상 비효율적이므로, 입법형식의 측면에서 일반분양의 공급 절차인 「주택법」 제54조 등 「주택법」 제3장 전체를 준용하되, 죄형법정주의를 감안하여 처벌 조문은 직접 규정하는 것이 바람직하고,

입법내용의 측면에서 공급질서 교란금지의 대상에서 법 제39조는 주택을 공급받을 지위가 아니라 조합원 자격에 관한 규정이므로 이를 삭제하고, 일반분양에 관한 법 제79조제8항 또한 금지대상에 이를 추가할 필요가 있다는 의견을 제시함.

## 2. 벌칙(안 제136조 단서 및 제9호 신설 등)

개정안은 공급질서 교란금지 규정 위반시 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하되, 그 위반행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과할 경우 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처하려는 것임.

| 현행                                                                                              | 개정안                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제136조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. <단서 신설>                         | 제136조(벌칙) -----<br>-----<br>-----<br>----. 다만, 제9호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. |
| 1. ~ 5. (생략)                                                                                    | 1. ~ 5. (현행과 같음)                                                                                                                                   |
| 6. 거짓 또는 부정한 방법으로 제39조제2항을 위반하여 조합원 자격을 취득한 자와 조합원 자격을 취득하게 하여준 토지등소유자 및 조합의 임직원(전문조합관리인을 포함한다) | <삭제>                                                                                                                                               |
| 7. 제39조제2항을 회피하여 제72조에 따른 분양주택을 이전 또는 공급받을 목적으로 건축물 또는 토지의 양도·양수 사실을 은폐한 자                      | <삭제>                                                                                                                                               |

| 현행                           | 개정안                                |
|------------------------------|------------------------------------|
| 8. (생략)<br><신설>              | 8. (현행과 같음)<br>9. 제80조의2제1항을 위반한 자 |
| ※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 |                                    |

개정안은 현행법에 공급질서 교란금지 규정을 신설하면서 금지규정의 실효성 확보를 위하여 위반자에 대한 형벌 규정을 함께 신설한 것으로, 공급질서 교란금지 규정 위반자에 대한 벌칙규정인 「주택법」 제101조<sup>7)</sup>를 참고하여 규정한 것으로 보임.

위 벌칙규정은 위반행위로 인한 경제적 이익과 비례하여 벌칙을 부과하도록 하여 위반행위로 인한 경제적 이익의 획득을 근절하려는 취지로, 특히 주택에 대한 공급질서 교란행위로 얻을 수 있는 경제적 이익이 커짐에 따라 위반행위가 발생할 가능성이 큰 상황 하에서, 위반행위로 얻은 경제적 이익이 큰 사람에 대한 벌칙이 강화될 경우 금지규정에 대한 실효성 확보가 더욱 용이해질 수 있다는 점에서 긍정적 입법이라고 생각됨.

다만, 개정안은 공급질서 교란금지의 대상에 “제39조에 따라 주택을

7) 「주택법」

제101조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제2호 및 제3호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

3. 제65조제1항을 위반한 자

공급받을 수 있는 지위”를 제80조의2제1항제1호로 신설하는 것을 전제로, “제80조의2제1항을 위반한 자”에 대한 처벌규정을 제136조제9호로 신설하고 같은 조 제6호 및 제7호의 규정을 삭제하고 있으나,

앞서 검토한 바와 같이 개정안 제80조의2제1항제1호의 “제39조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위”를 공급질서 교란금지의 대상에서 삭제할 경우, 이에 대응하여 제39조에 따른 처벌규정인 제136조제6호 및 제7호의 규정은 현행을 유지할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 공급질서 교란금지 규정의 실효성 확보를 위해 처벌규정이 필요하다는 점에서 개정에 동의하고 있음.

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5576 |

## 참고

## 정비사업 관리처분 체계(제79조)

| 규정내용                                                                                                                       | 조문       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <p>&lt; 관리처분 원칙 &gt;</p> <p>정비사업으로 조성된 대지 및 건축물은<br/>관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급 또는 처분</p>                                      | §79 ①・②  |
| ↓                                                                                                                          |          |
| <p>&lt; 토지등소유자 이외의 자에 대한 공급 &gt;</p> <p>조합원 분양신청 이후 잔여분에 대하여는<br/>① 보류지 또는 ② 일반분양 가능</p>                                   | §79 ④ 본문 |
| ↓                                                                                                                          |          |
| <p>&lt; 일반분양 공급 방법 &gt;</p> <p>시행령 위임<br/>→ <a href="#">주택법 제54조에 따라 공급 (시행령)</a></p>                                      | §79 ④ 단서 |
| ↓                                                                                                                          |          |
| <p>&lt; 재개발 의무임대주택 인수 및 공급방법 &gt;</p> <p>재개발 의무임대 인수절차 및 인수가격 등을 시행령 위임<br/>재개발 의무임대 임차인 자격, 임대료 조건 등을 시행령 위임</p>          | §79 ⑤・⑥  |
| ↓                                                                                                                          |          |
| <p>&lt; 상기 절차에 따른 공급 후 잔여물량에 대한 공급방법 &gt;</p> <p>상기 절차에 따라 공급한 이후 잔여물량에 대하여는<br/><a href="#">주택법 제54조를 준용하여 공급 (법)</a></p> | §79 ⑦・⑧  |
| ↓                                                                                                                          |          |
| <p>&lt; 재건축 매도청구 승소판결 확정 전 입주자 모집 가능 특례 &gt;</p> <p>매도청구 소송이 진행 중이어서 토지 소유 확보 전 임에도<br/>주택법에 따라 입주자 모집공고 가능</p>            | §79 ⑧    |

※ 자료: 국토교통부 제출