



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 검증》
■ 정준호의원 대표발의(의안번호 제2213208호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거에 대한 검증 (안 제29조의3 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 정준호의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 24.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 25.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 정비사업을 추진하기 위한 정비계획 수립 및 조합 설립 등의 단계에서 토지등소유자의 분담금 추산액을 산정해 포함하거나 토지등소유자에게 제공하도록 하고 있음.

하지만 분담금 추산액을 산정하는 기관이 민간업체이고 공공기관의 검증이 재량사항으로 일부에서만 진행되고 있음에 따라, 정비사업 추진 전후 및 진행 중에 분쟁의 소지가 많고, 분담금 추산액에 대한 신뢰성이 낮다는 지적이 있음.

일부 광역지자체에서는 자체 규정에 따라 조합설립 시 분담금 추산액 검증을 의무화해서 정비사업 추진의 예측가능성을 확보하기 위해 노력하고 있음.

이에 토지등소유자별 분담금 추산액과 산출근거에 대해 대통령령이 정하는 공공기관이 검증하는 것을 의무화함으로써, 정비사업의 신뢰성과 예측가능성을 높이고 토지등소유자의 추가 부담 가능성을 미연에 방지하며 원활한 주택공급에 기여하려는 것임(안 제29조의3 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거에 대한 검증 (안 제29조의3 신설)

현행	개정안
<신설>	제29조의3(토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거에 대한 검증) 시장·군수등은 제27조제3항1호와 제35조제10항에 따라 제공하는 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거에 대해 대통령령으로 정하는 공공기관에 검증을 요청하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 검증 비용을 지정개발자 또는 추진위원회에게 부담하게 할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 조합설립인가 등에 관한 적용례 : 개정규정은 시행 이후 사업시행자를 지정하거나 조합설립을 인가받는 경우부터 적용	

현행법 제35조제10호1)에 따라 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 토지등소유자에게 제공하여야 하고,

제27조제3항제1호2)에 따라 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제35조(조합설립인가 등) ⑩ 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제32조(추정분담금 등 정보의 제공) 법 제35조제10항에서 "추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보"란 다음 각 호의 정보를 말한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도 조례로 정하는 정보

2) 「도시 및 주거환경정비법」

위한 동의요건 이상에 해당하는 자의 동의로 재개발사업 및 재건축사업의 사업시행자로 지정되려는 신탁업자도 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 토지등소유자에게 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 제공하여야 함.

그런데, 현행 법령상 분담금 추산액을 외부기관이 검증하는 절차에 관한 별도의 규정은 없고, 일부 지방자치단체에서 내부방침에 따라 조합설립 동의서를 제출받기 이전 등의 시점에³⁾ 자치구 추정분담금 검증위원회⁴⁾의 검증을 받도록 하고 있을 뿐이어서 분담금 추산액의 신뢰성이 낮은 문제가 있다는 지적이 있음.

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 "지정개발자"라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

3. 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

③ 신탁업자는 제1항제3호에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항

3) 서울특별시의 「정비사업 추정분담금 검증위원회 운영기준」

제6조(검증시기 및 절차) ① 추정분담금 검증은 다음의 시기에 실시한다.

1. 조합설립동의서 정구 전에 공개하는 추정분담금 최초 검증
2. 사업시행인가 신청을 위한 총회 개최 전 변경된 추정분담금 공개 시 검증
3. 조합원 분양신청 통지(공고)시 변경된 추정분담금 공개 시 검증
4. 기타 관련 규정과 시장 또는 구청장이 필요하다고 판단하여 검증을 요청한 경우

4) 서울특별시의 「정비사업 추정분담금 검증위원회 운영기준」

제2조(적용범위) 이 운영기준은 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제8장(정비사업의 공공지원)에 따라 추정분담금 등 토지등소유자에게 제공하는 정보를 공개하기 전에 검증하기 위한 자치구 추정분담금 검증위원회의(이하 '위원회'라 한다.)의 운영사항으로서 도시정비법령 및 다른 조례에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 운영기준에 따른다.

이에 개정안은 시장·군수등이 추진위원회가 조합설립에 필요한 동의를 받기 이전에 토지등소유자에게 제공하는 토지등소유자별 분담금 추산액·산출근거와 신탁업자가 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 이전에 토지등소유자에게 제공하는 토지등소유자별 분담금 추산액·산출근거의 검증을 대통령령으로 정하는 공공기관에 요청할 의무를 부과하고, 검증 비용은 지정개발자 또는 추진위원회가 부담하게 할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 정비사업 초기 단계에서 토지등소유자가 사업추진에 관한 의사결정을 함에 있어 중요한 참고자료가 되는 토지등소유자별 분담금 추산액의 정확성을 공공기관에서 검증하도록 하여 전문지식이 부족한 토지등소유자의 정보 비대칭을 해소하고 합리적인 의사결정을 지원하면서 조합이나 신탁업자가 분담금을 보다 정확하게 추산하여 제공하도록 유도함으로써 정비사업 과정의 갈등을 예방하고 토지등소유자가 예상하지 못한 규모의 분담금을 부담하는 상황을 예방하는 긍정적인 효과가 있을 것으로 보임.

다만, 제27조제3항제1호에 따라 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 제공하는 자는 ‘신탁업자’이므로,⁵⁾ 안 제29조의3 후단에 따라

5) 「도시 및 주거환경정비법」

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ③ 신탁업자는 제1항제3호에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

검증 비용을 부담하는 자도 ‘지정개발자’에서 ‘신탁업자’로 수정하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 일부 편향된 분담금 추산을 바로잡을 수 있는 장점이 기대된다는 점에서 개정안의 취지에 동의하면서,

개정안의 검증 대상인 ‘토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거’가 조합의 경우 시행령에, 신탁 방식의 경우 법률에 규정되어 있으므로 검증 대상을 ‘추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보’로 하여 시행령에 위임하며,

검증 등에 필요한 사항을 대통령령에 위임하여 추진위원회와 신탁업자가 시장·군수등에게 자체 추산한 분담금 정보를 제출하여 시장·군수등이 공공기관에 검증을 요청하고 그 검증결과를 추진위원회와 신탁업자에게 제공하는 절차를 시행령에 마련하고, 지방자치단체가 운영하는 위원회까지 검증기구에 추가⁶⁾하며,

개정규정은 ‘추진위원회 또는 신탁업자가 추정분담금 등을 토지등소유자에게 제공하는 경우부터’ 적용하는 것으로 부칙의 적용례를 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

6) 서울특별시 의견 반영

서울특별시는 한정된 수의 공공기관에 검증을 받도록 의무화할 경우 검증수요에 따라 검증에 장기간이 소요되고 검증비용과 관련한 주민 부담이 증가할 우려가 있으므로, 검증기관에 ‘자치구’를 추가하고 자치구의 검증에 관한 세부 사항은 시·도조례에 위임할 필요가 있다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576