주택법 일부개정법률안
심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2026년 1월 27일, 송재봉의원 등 10인

나. 회부일자: 2026년 1월 28일

다. 상정 및 의결일자:

제433회 국회(임시회)

제1차 국토교통위원회(2026.4.1.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론, 소위회부

제434회 국회(임시회)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 송재봉의원)

현행법은 조합원이 주택공급의 주체가 되어 토지소유권을 확보하고 그 개발이익을 공유함으로써 일반분양주택보다 저렴하게 주택을 마련할 수 있도록 지역주택조합의 설립·운영에 관한 사항을 정하고 있음. 그런데 지역주택조합 사업은 토지소유권 미확보, 조합원 모집 지연, 조합운영의 투명성 문제 등으로 사업이 지연·좌초되는 경우가 많아 개선이 필요하다는 지적이 지속적으로 제기되어 왔음. 특히, 조합원 모집, 추가분담금, 조합의 자금운영 등 현행 제도의 미비점으로 인한 구조적 문제가 원활한 사업추진을 저해하고 갈등을 초래하는 주요 요인으로 지목되어 왔음. 이에 안정적인 사업추진을 도모하고 조합원 보호를 강화하기 위하여 주택조합사업에 대한 공공개입을 확대하고, 사업성 검증 및 조합운영의 투명성을 강화하는 등 현행 제도의 운영상 드러난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 곽현준)

가. 신탁업자의 업무대행 중복 금지 등(안 제11조의2제3항)

개정안은 주택조합의 업무를 대행하는 신탁업자는 주택조합의 계약금 등 자금 보관업무를 대행할 수 없도록 하고, 조합원 가입비등 자금에 대해서는 그 총액의 30% 이상을 별도의 전용계좌에 예치하도록 하려는 것임.

현 행	개 정 안
제11조의2(주택조합업무의 대행 등) ① 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 및 주택조합의 발기인은 조합원 모집 등 제2항에 따른 주택조합의 업무를 제5조제2항에 따른 공동사업주체인 등록사업자 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 대통령령으로 정하는 자본금을 보유한 자 외의 자에게 대행하게 할 수 없다. 1. ~ 6. (생 략) ② (생 략) ③ 주택조합 및 주택조합의 발기인은 제2항제5호에 따른 업무 중 계약금 등 자금의 보관 업무는 제1항제5호에 따른 신탁업자에게 대행하도록 하여야 한다. <후단 신설>	제11조의2(주택조합업무의 대행 등) ① ----------조 및 제12조의2에서 ----------. 1. ~ 6. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ ----------신탁업자(제1항에 따라 해당 주택조합의 업무를 대행하는 신탁업자는 제외한다)----------. 이 경우 제11조의6제1항에 따른 가입비

현 행	개 정 안
	등과 대통령령으로 정하는 자금에 대하여서는 그 총액의 100분의 30 이상을 대통령령으로 정하는 바에 따라 별도의 전용계좌에 예치하도록 하여야 한다.
④ ~ ⑥ (생 략)	④ ~ ⑥ (현행과 같음)

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **자금의 보관업무 대행 등에 관한 적용례** : 시행 후 계약금 등 자금의 보관업무를 신탁업자에게 대행하게 하는 경우부터 적용

1) 신탁업자의 업무대행 중복 금지

현행법 제11조의2[1]에 따르면 주택조합 및 주택조합의 발기인은 조합원 모집 등 일정한 주택조합의 업무를 제5조제2항에 따른 공동사업주체인 등록사업자[2] 또는 대통령령으로 정하는 자본금을 보유한 일정한 자

1) 「주택법」
제11조의2(주택조합업무의 대행 등) ① 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 및 주택조합의 발기인은 조합원 모집 등 제2항에 따른 **주택조합의 업무를** 제5조제2항에 따른 **공동사업주체인 등록사업자** 또는 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 대통령령으로 정하는 자본금을 보유한 자 외의 자에게** **대행하게 할 수 없다.**
1. 등록사업자
2. 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자
4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자
5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
6. 그 밖에 다른 법률에 따라 등록한 자로서 대통령령으로 정하는 자
② 제1항에 따라 업무대행자에게 대행시킬 수 있는 주택조합의 업무는 다음 각 호와 같다.
1. 조합원 모집, 토지 확보, 조합설립인가 신청 등 조합설립을 위한 업무의 대행
2. 사업성 검토 및 사업계획서 작성업무의 대행
3. 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원
4. 제15조에 따른 사업계획승인 신청 등 사업계획승인을 위한 업무의 대행
5. 계약금 등 자금의 보관 및 그와 관련된 업무의 대행
6. 그 밖에 총회의 운영업무 지원 등 국토교통부령으로 정하는 사항
③ 주택조합 및 주택조합의 발기인은 제2항제5호에 따른 업무 중 **계약금 등 자금의 보관 업무**는 제1항제5호에 따른 **신탁업자에게 대행하도록 하여야** 한다.

2) 「주택법」
제5조(공동사업주체) ① 토지소유자가 주택을 건설하는 경우에는 제4조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 제4조에 따라 등록을 한 자(이하 "등록사업자"라 한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 토지소유자와 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

외에는 대행하게 할 수 없음.

대통령령으로 정하는 자본금을 보유한 자 중 주택조합의 업무를 대행할 수 있는 자는 ① 등록사업자, ② 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자, ③ 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자, ④ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자, ⑤ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자, ⑥ 그 밖에 다른 법률에 따라 등록한 자로서 대통령령으로 정하는 자가 규정되어 있고(제11조의2제1항제1호부터 제6호까지),

업무대행자에게 대행시킬 수 있는 주택조합의 업무는 ① 조합원 모집, 토지 확보, 조합설립인가 신청 등 조합설립을 위한 업무의 대행, ② 사업성 검토 및 사업계획서 작성업무의 대행, ③ 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원, ④ 제15조에 따른 사업계획승인 신청 등 사업계획승인을 위한 업무의 대행, ⑤ 계약금 등 자금의 보관 및 그와 관련된 업무의 대행, ⑥ 그 밖에 총회의 운영업무 지원 등 국토교통부령으로 정하는 사항이 규정되어 있는데(제11조의2제2항),

이 중 계약금 등 자금의 보관 업무는 신탁업자에게 대행하도록 규정되어 있음(제11조의2제3항).

---

② 제11조에 따라 설립된 주택조합(세대수를 증가하지 아니하는 리모델링주택조합은 제외한다)이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자(지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사를 포함한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 주택조합과 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

현행법이 자금의 보관 업무를 신탁업자에게 대행하도록 한 것은 주택조합의 자금이 투명하게 관리·운영되도록 하려는 취지로, 만약 동일한 신탁업자가 조합운영과 자금보관 업무를 동시에 대행할 경우 자금집행 관리에 대한 감시기능이 약화될 우려가 있지만, 현재 이를 제한하는 규정은 없는 상태임.

개정안은 동일한 신탁업자가 조합운영과 자금 보관 업무를 동시에 대행하지 못하도록 규정하려는 것으로, 조합운영과 자금관리 업무 대행을 분리하여 자금집행 관리에 대한 감시기능을 제고하고, 부정·부실한 운영으로 인한 조합의 피해 발생을 예방한다는 측면에서 긍정적인 입법이라고 생각됨.

국토교통부는 조합의 업무대행과 자금관리를 동일한 신탁업자가 수행하여 발생할 수 있는 문제를 원천 차단할 필요가 있다는 점에서 개정안에 동의하고 있음.

2) 자금의 일부에 대한 별도 전용계좌 예치 의무

개정안은 제11조의6제1항에 따른 가입비등[3]과 대통령령으로 정하는 자금에 대하여는 그 총액의 100분의 30 이상을 별도의 전용계좌에 예치하도록 하려는 것으로,

조합 자금의 일부를 별도의 전용계좌에 예치하여 사용하지 못하도록 할 경우 사업이 실패하거나 중도 탈퇴자가 있는 경우 조합원에게 환급할 수 있는 최소한의 금액을 보장할 수 있다는 장점이 있음.

다만, 사업추진 과정에서 조합의 가용자금이 부족할 경우 신속한 토지확보 등에 제약이 발생하여 이에 따른 사업기간 장기화로 인해 전체 사업비가 상승하는 역효과가 발생할 우려가 있고, 부족한 사업비를 외부대출에 의존할 경우 조합원의 금융비용 부담이 가중되어 분담금 상승 등의 부작용이 초래될 가능성이 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

국토교통부는 가용자금 부족으로 인한 토지확보 지연 등 사업동력이 약화되고 금융비용 부담 가중 등의 역효과가 우려된다는 이유로 개정에 반대하는 입장임.

---

3) 「주택법」
제11조의6(조합 가입 철회 및 가입비 등의 반환) ① 모집주체는 주택조합의 가입을 신청한 자가 주택조합 가입을 신청하는 때에 납부하여야 하는 일체의 금전(이하 "**가입비등**"이라 한다)을 대통령령으로 정하는 기관(이하 "예치기관"이라 한다)에 예치하도록 하여야 한다.

나. 조합원모집 기준 강화(안 제11조의3제1항 및 제2항 등)

개정안은 조합원을 모집하려는 자가 해당 주택건설대지의 90퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권 및 그 이전을 청구할 수 있는 권리를 확보하여 시장·군수·구청장에게 모집계획승인을 받도록 하려는 것임

현 행	개 정 안
제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ① 제11조제1항에 따라 지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다. 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다. <단서 신설>	**제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집)** ① ----------90퍼센트----------소유권 및 그 이전을 청구할 수 있는 권리(이하 "토지소유권등"이라 한다)를---대통령령으로 정하는 바에 따라 관할----------모집계획승인을 받아----------하며, 승인받은 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다. <후단 삭제> 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
<신 설>	② 제1항에 따라 모집계획승인을 받으려는 자는 모집계획승인 신청서에 토지소유권등의 증빙서류, 시공참여의향서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

현 행	개 정 안
※ **조합원 모집계획승인에 관한 적용례** : 시행 후 조합원 모집계획승인을 신청하는 경우부터 적용	

1) 조합원 모집에 대한 승인제 전환

현행법 제11조의3제1항에 따르면 지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하는데,[4)]

현행법에 따른 조합원 모집신고는 단순히 신고만 하면 효력이 발생하는 '수리를 요하지 않는 신고'라 아니라, 관할 시장·군수·구청장이 법령상의 실질적 요건 충족 여부에 대한 심사를 해야 하는 '수리를 요하는 신고'로 운영되고 있음.

즉 신고를 받은 시장·군수·구청장은 신고내용이 이 법에 적합한 경우에는 신고를 수리하고 그 사실을 신고인에게 통보하여야 하고(제11조의

4) 「주택법」
제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ① 제11조제1항에 따라 지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받기 위하여 **조합원을 모집하려는 자는** 해당 **주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보**하여 관할 시장·군수·구청장에게 **신고**하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다. 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다.
④ 제1항에 따라 신고를 받은 시장·군수·구청장은 **신고내용이 이 법에 적합**한 경우에는 **신고를 수리**하고 그 사실을 신고인에게 통보하여야 한다.
⑤ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 **조합원 모집 신고를 수리할 수 없다**.
1. 이미 신고된 사업대지와 전부 또는 일부가 중복되는 경우
2. 이미 수립되었거나 수립 예정인 도시·군계획, 이미 수립된 토지이용계획 또는 이 법이나 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등에 따라 해당 주택건설대지에 조합주택을 건설할 수 없는 경우
3. 제11조의2제1항에 따라 조합업무를 대행할 수 있는 자가 아닌 자와 업무대행계약을 체결한 경우 등 신고내용이 법령에 위반되는 경우
4. 신고한 내용이 사실과 다른 경우

3제4항),

① 이미 신고된 사업대지와 전부 또는 일부가 중복되는 경우, ② 이미 수립되었거나 수립 예정인 도시·군계획, 이미 수립된 토지이용계획 또는 이 법이나 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등에 따라 해당 주택건설대지에 조합주택을 건설할 수 없는 경우, ③ 조합업무를 대행할 수 있는 자가 아닌 자와 업무대행계약을 체결한 경우 등 신고내용이 법령에 위반되는 경우, ④ 신고한 내용이 사실과 다른 경우에는 조합원 모집 신고를 수리할 수 없음(제11조의3제5항).

개정안은 현행법상 조합원 모집에 관한 신고제를 승인제로 전환하려는 것으로, 조합원 모집이라는 사업 초기 단계에서부터 행정청이 사업의 실질적 타당성 등을 검토하여 안정적인 사업추진을 도모하려는 취지로 보임.

그러나 사업계획이 아직 구체화 되지도 않은 상황에서 행정청이 사업의 실질적 타당성 등을 검토하는 것은 상당한 시간이 소요될 우려가 있고, 승인절차가 지연됨에 따라 사업 일정이 지연될 경우 사업비용이 증가하여 조합원의 분담금이 상승하는 등의 부작용이 초래될 가능성이 있다는 점 등을 고려할 필요가 있음.

국토교통부는 조합원 모집신고는 현재도 수리를 요하는 신고로 지방

자치단체가 법적 적합성을 검토 후 수리 여부를 결정하고 있고, 승인제로 전환할 경우 행정절차 강화로 인한 부작용이 우려된다는 이유로 현행 신고제를 유지하는 것이 적절하다는 입장임.

2) 조합원 모집신고를 위한 토지 권원 확보 강화

현행법 제11조의3제1항에 따르면 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원만 확보하면 주택조합 설립인가를 위한 조합원 모집이 가능함.

그런데 주택조합사업 추진단계별 토지 확보 기준을 살펴보면, ① 조합원 모집신고시에는 50% 이상의 사용권원, ② 주택조합설립인가시에는 80% 이상의 사용권원 및 15%의 소유권, ③ 주택건설사업계획승인시에는 95% 이상의 소유권을 확보하도록 규정되어 있는데,

[표 1] 주택조합 추진단계별 토지 확보 기준

구분	토지 확보 기준
조합원 모집신고 (제11조의3제1항)	대지 50% 이상의 사용권원 확보
주택조합설립인가 (제11조제2항)	대지 80% 이상의 사용권원 확보
	+ 대지 15% 이상의 소유권 확보
주택건설사업 계획승인 (제21조제1항)	원칙) 대지 100%의 소유권 확보
	지구단위계획 결정이 필요한 사업 : 대지 80% 이상의 사용권원 확보 (등록사업자와 공동시행 시 대지 95% 이상의 소유권 확보)

이와 같이 조합원 모집 단계와 실제 사업추진 단계에서 필요한 토지 확보 기준과의 큰 격차로 인하여, 토지가 충분히 확보되지 않은 상태에서 주택조합 사업을 추진하였다가 토지소유자와 매수 협의 과정에서 협의가 지연됨에 따라 전체 사업 일정에 차질이 발생하는 사례가 많다는 지적이 있음.

개정안은 지역주택조합 및 직장주택조합의 조합원 모집 요건을 '대지 50% 이상의 사용권원' 확보에서 '대지 90% 이상의 소유권 및 그 이전을 청구할 수 있는 권리' 확보로 상향하려는 것으로, 조합원 모집단계에서부터 사업대상 토지에 대한 실질적 권리를 강화하여 확보하도록 함으로써 주택조합 사업의 신속한 추진을 촉진하고 사업의 안정성도 강화할 수 있다는 점에서 긍정적 입법으로 판단됨.

다만, 아직 조합원이 모집되지 않은 모집신고 전 단계에서 초기 자본금이 부족한 사업주체가 토지 소유권을 현실적으로 확보하기 어려운 측면이 있다는 점, '토지 소유권의 이전을 청구할 수 있는 권리'라는 개념이 불분명하여 신고 수리 과정에서 문제가 발생할 수도 있다는 점 등을 고려하여, 토지권원 확보 기준을 명확히 하기 위한 문구 수정을 검토할 필요가 있음.

국토교통부는 주택조합사업의 신속성 및 안정성을 위해 조합원 모집 신고 단계에서 토지 확보 강화에는 동의하나, 주택조합설립인가 과정에

서 혼란이 없도록 토지권원에 대한 개념을 명확히 하는 것이 필요하다는 입장임.[5)]

5) 참고로 현재 조합원 모집신고시 토지확보 요건을 '사용권 50% 이상'에서 '토지매매계약서 90% 이상'으로 강화하는 내용의 「주택법 일부개정법률안」(2025. 11. 13. 이연희의원 대표발의, 의안번호 제2214214호)이 국토교통위원회에 계류되어 있는바, 국토교통부는 위 개정안의 내용에 동의한다는 입장임.

다. 사업비 증가 시 총회 의결(안 제12조의2 신설)

개정안은 주택조합사업에 드는 비용이 당초 비용 대비 10% 이상 늘어나는 경우 총회의 의결을 거치도록 하되, 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하도록 하려는 것임.

현 행	개 정 안
<신 설>	제12조의2(주택조합사업비의 총회의결 등) ① 주택조합사업에 드는 비용이 당초 비용 대비 100분의 10(생산자 물가상승률분은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 총회의 의결을 거쳐야 한다. ② 제1항에 따른 총회의 의결은 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다.
※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ **주택조합사업비의 의결에 관한 적용례** : 시행 후 주택조합사업의 사업비를 증액하는 경우부터 적용	

현행법상 사업비 변경에 관하여는 총회의 의결을 거치도록 하는 명확한 규정은 없고, 다만 시행령에서 총회의 의결을 필요로 하는 사항과 그 의결정족수 및 의결절차를 조합규약에 두도록 규정하고(시행령 제20조제2항제9호), 사업비의 조합원별 분담명세 확정 및 변경, 사업비의 세부항목별 사용계획이 포함된 예산안의 경우는 반드시 총회의 의결을 거치도록 규정하고 있을 뿐임(시행령 제20조제3항, 시행규칙 제7조제6항제6호 및 제7호).[6)]

6) 「주택법 시행령」
제20조(주택조합의 설립인가 등) ① 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 설립·변경 또는 해산의 인가를 받으려는 자는 신

이에 따라 현재 대부분의 주택조합에서는 사업비 변경시 조합규약에 따라 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석조합원 과반수의 찬성이라는 일반 의결정족수에 따라 의결하고 있는 실정임.

현실적으로 주택조합사업 추진 과정에서 토지비 상승, 설계변경, 공사비 증가 등으로 인하여 사업비가 증액되는 경우가 빈번하게 발생하고 있고, 사업비의 증가는 추가분담금 등 조합원의 재산권에 중대한 영향을 미치는 사항이므로,

개정안과 같이 사업비 증가의 경우 강화된 의결정족수로 총회의 의결을 거치도록 법률에 명확히 규정한다면, 사업비 변경에 다수의 조합원의 의사가 반영되어 분쟁이 예방되고 조합원의 재산권이 실질적으로 보호될 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 불투명하고 무분별한 사업비 증가로 인한 조합원 피해 방지를 위해 사업비 증액시 명확하게 강화된 총회 의결요건 규정이 필요하다는 점에서 개정안에 동의하고 있음.

청서에 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여 주택건설대지(리모델링주택조합의 경우에는 해당 주택의 소재지를 말한다. 이하 같다)를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.
1. 설립인가신청: 다음 각 목의 구분에 따른 서류
가. 지역주택조합 또는 직장주택조합의 경우
3) 조합원 전원이 자필로 연명(連名)한 **조합규약**
② 제1항제1호가목3)의 **조합규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야** 한다.
9. **총회의 의결을 필요로 하는 사항과 그 의결정족수 및 의결절차**
③ 제2항제9호에도 불구하고 **국토교통부령으로 정하는 사항은 반드시 총회의 의결을 거쳐야** 한다.

「주택법 시행규칙」
제7조(주택조합의 설립인가신청 등) ⑥ 영 제20조제3항에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
6. **사업비의 조합원별 분담 명세 확정**(리모델링주택조합의 경우 법 제68조제4항에 따른 안전진단 결과에 따라 구조설계의 변경이 필요한 경우 발생할 수 있는 추가 비용의 분담안을 포함한다) **및 변경**
7. **사업비의 세부항목별 사용계획이 포함된 예산안**

라. 공사비 검증 요청 등(안 제14조의5 신설)

개정안은 주택조합이 시공자와 계약을 체결한 이후 조합원 5분의 1 이상의 동의를 받거나 공사비 증액이 일정 비율 이상인 경우 한국부동산원, 한국토지주택공사 등에 공사비 검증을 요청하도록 하려는 것임.

현 행	개 정 안
<신 설>	제14조의5(공사비 검증 요청 등) ① 주택조합은 시공자와 계약을 체결한 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청하여야 한다. 1. 조합원 5분의 1 이상이 검증 의뢰에 동의하는 경우 2. 시공자를 선정한 이후 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 10 이상인 경우 3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우 ② 제1항에 따른 공사비 검증결과의 공개 및 검증결과에 따른 공사비의 증액 여부는 조합원 총회의 의결을 거쳐 결정하여야 한다.

현 행	개 정 안
	③ 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ **공사비 검증에 관한 적용례** : 시행 후 공사비를 증액하거나 조합원의 검증 의뢰에 따라 주택조합이 공사비 검증을 요청하는 경우부터 적용	

최근 원자재·인건비 상승 등에 따라 주택조합의 사업 추진과정에서 시공자가 계약금액보다 크게 인상된 공사비를 요구함에 따라 갈등 또는 분쟁이 발생하는 사례가 있는바, 주택조합 사업에서도 재개발사업·재건축사업과 같이 공사비 검증제도를 도입할 필요가 있다는 주장이 제기되고 있음.

「도시 및 주거환경정비법」상 재개발사업·재건축사업의 공사비 검증제도(제29조의2)[7]는 시공자 선정 후 건설사가 공사비를 상당 규모로 증액할 때 전문성이 부족한 조합원이 적정성을 판단하기 어려우므로 전문기관의 검증을 거쳐 과도한 증액에 따른 조합원의 재산상 손실을 방

7) 「도시 및 주거환경정비법」
제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다.
1. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우
2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
가. 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정한 경우: 100분의 10 이상
나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우: 100분의 5 이상
3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우
② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

지할 목적으로 2019. 4. 도입되었음.

개정안은 「도시 및 주거환경정비법」상 재개발사업·재건축사업과 마찬가지로 주택조합사업에도 공사비 검증제도를 도입하려는 것으로,

구체적 내용을 살펴보면, ① 주택조합은 시공자와 계약을 체결한 이후 ⅰ) 조합원 5분의 1 이상이 검증 의뢰에 동의하는 경우, ⅱ) 시공자를 선정한 이후 공사비의 증액 비율이 100분의 10 이상인 경우, ⅲ) 상기 ⅰ) 또는 ⅱ)에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율이 100분의 3 이상인 경우 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청하여야 하고, ② 공사비 검증결과의 공개 및 검증결과에 따른 공사비 증액 여부는 조합원 총회의 의결을 거쳐 결정하여야 함.

개정안은 주택조합이 전문기관의 공사비 검증을 거쳐 객관적이고 합리적인 공사비 증액분을 산출할 수 있도록 함으로써 공사비 증액을 둘러싼 분쟁을 조기에 해소하고 사업 지연을 방지하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 입법으로 판단됨.

국토교통부는 공사비 증액을 둘러싼 분쟁이 빈번하게 발생하고 조합원들의 피해가 지속되고 있다는 점에서 공사비 검증의 근거를 마련하려는 개정안에 동의하면서,

① 공사비 검증의 요청사유 중 ‘조합원 5분의 1 이상의 동의’(개정안 제14조의5제1항제1호)를 ‘조합원 5분의 1 이상의 요청’으로 수정하여 조합원의 의사가 보다 충실히 반영되도록 하고, ② 검증결과를 조합원이 알 수 있도록 공개를 의무화하며, ③ 실행력 제고를 위하여 검증결과를 공개하지 않은 경우 및 검증결과에 따른 공사비 증액시 총회의 의결을 거치지 않은 경우 벌칙을 추가하는 내용으로 수정이 필요하다는 의견을 제시함.

마. 주택조합사업 공공지원 근거 마련(안 제14조의6 신설)

개정안은 시장·군수·구청장이 주택조합사업에 대하여 설계자 및 시공자 등 용역업체의 선정, 주택조합의 해산 등에 대한 사항을 시·도조례로 정하는 바에 따라 공공지원할 수 있도록 근거를 마련하려는 것임.

현 행	개 정 안
<신 설>	제14조의6(주택조합사업의 공공지원) ① 시장·군수·구청장은 주택조합사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 주택조합사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 지원(이하 "공공지원"이라 한다)할 수 있다. 1. 설계자 및 시공자 등 용역업체 선정에 관한 사항 2. 주택조합의 해산에 관한 사항 3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항 ② 공공지원에 필요한 비용은 시장·군수·구청장이 부담하되, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장에게 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있다. ③ 공공지원의 시행을 위한 방법과 절차, 기준 및 시공자 선정 시기 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **공공지원에 관한 적용례** : 시행 후 시공자를 선정하지 아니한 주택조합사업에도 적용

최근 주택조합사업의 장기화로 인한 조합원 추가분담금 증가 등으로 인하여 조합원의 피해가 지속되고 사회갈등이 야기되고 있는바, 개정안은 주택조합사업에 대한 공공지원을 하여 주택조합사업의 안정적 추진을 도모하고 조합원 보호를 강화하려는 취지로 보임.

다만, 개정안에 따를 때 다른 민간개발사업과의 형평성 문제가 제기될 수 있고, 공공지원에 필요한 비용을 시장·군수·구청장이 부담하도록 하는 구조상 지방자치단체의 재정적 부담이 전제가 된다는 점 등을 고려할 필요가 있음.

국토교통부는 주택조합 운영의 투명성을 높이고 조합원 피해가 지속되지 않도록 공공이 필요한 비용 등을 지원할 수 있도록 하는 개정취지에는 공감하나, 다른 민간건설사업과의 형평성, 사업실패시 공공에게 책임이 전가되는 등 쟁송발생의 우려, 재정부담 등을 이유로 개정에 반대하는 입장임.

그 밖에 부산광역시, 충북 제천시, 제주 서귀포시 등 지방자치단체들도 공공지원에 따른 형평성 및 책임성 논란, 재정부담 등을 이유로 개정에 반대하는 의견을 제시하고 있음.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

없 음.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 주택법 일부개정법률안(대안)에 내용을 반영함.