

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 심사보고서

2026. 2.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 6월 17일, 윤영석의원 등 10인

나. 회부일자: 2025년 6월 18일

다. 상정 및 의결일자:

제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2025.8.21.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제429회 국회(정기회) 제5차 국토법안심사소위원회(2025.12.9.)

상정 · 축조심사

제432회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2026.2.10.)

상정 · 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 윤영석)

최근 정비사업 시행과정에서 원자재 가격 상승, 건축 관련 규제 증가로 공사비 분쟁이 증가하고 일부 사업자의 경우 장기간 공사 중지

등의 분쟁이 발생하고 있음.

그러나 현행법은 계약 체결 당시에 공사비가 크게 변동하여 공사 진행이 어려울 경우에도 이에 대한 계약 변경에 대한 사항이 규정되어 있지 않고, 공사비 변동 시 조합 등 사업시행자에게만 공사비 검증 요청 권한이 부여되어 있음. 또한 이에 대한 분쟁 해결 기구로서 조정위원회가 설치되어 있으나 분쟁 당사자의 입장을 반영한 조정위원이 포함되어 있지 않을 뿐만 아니라 조정의 효력도 규정되어 있지 않아 다시 민사소송 등의 다른 사법 절차를 거쳐 공사 지연이 장기화될 우려가 있음.

이에 계약 당시에 설계 변동 또는 물가 변동에 따른 공사비 변동 계약에 관한 사항을 규정하고 공사비 변동 검증 기구 선정 등 방법 및 검증시에 제출할 서류를 사전에 계약에 명시하여 공사비 변동시 불필요한 계약상 분쟁을 사전에 방지하고 시공자에게도 공사비 검증을 요청할 수 있게 하되 시공자는 공사비 증액에 관한 상세 근거를 제출하도록 하여 공사비 분쟁절차를 단축시키고자 함(안 제29조제12항 및 제29조의2).

또한, 도시분쟁조정위원회에 공사비 분쟁에 대한 조정 역할을 부여하고 공사비 분쟁에 관한 조정에 대해서는 사업시행자 및 시공자에게도 각각 조정위원 2인을 추천할 권한을 부여하되 조정위원회의 조정에 대해서는 재판상 화해의 효력을 부여하여 조속한 공사비 분쟁을 해결하여 정비 사업을 촉진하고자 함(안 제116조 및 제117조).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

본 개정안은 시장·군수등이 시공자의 요청이 있거나 정비사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 공사비 검증 대상 여부를 확인하고, 공사비에 대한 분쟁 등의 사유가 있는 때에는 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 직접 요청할 수 있도록 하려는 것으로, 공사비 검증에 관한 지방자치단체의 역할을 강화하여 정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 하려는 취지로서 긍정적인 조치인 것으로 생각됨.

4. 대체토론의 요지

없 음

5. 소위원회 심사내용

상정

6. 찬반토론의 요지

(찬성의견) 공공 부분에 대한 인센티브 주는 내용을 먼저 의결하여 주택공급 확대한 후 민간 부분에 대해 논의할 필요

(반대의견) 공공 부분에 인센티브 주는 것에 반대하는 것이 아니라 민간 부분에 인센티브 주는 것이 더 시급하므로 이를 함께 논의할 필요

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(대안)에 내용을 반영함.