



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 권영세의원 대표발의(의안번호 제2200595호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 권영세의원 대표발의(제2200595호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 전자서명동의서에 의한 토지등소유자의 동의(안 제36조, 제135조제1호 및 제136조제5호)	2
나. 전자적 방법에 의한 의결권 행사(안 제44조제4항 및 제45조)	7
다. 온라인총회(안 제44조의2)	13
라. 토지등소유자 전체회의의 온라인 개최 및 전자적 의결권 행사 (안 제48조제3항)	15

I. 권영세의원 대표발의(제2200595호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영세의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 18.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 재개발·재건축 등 정비사업을 위한 총회 의결 시에 본인 또는 대리인의 직접 출석 규정을 두면서 미리 의결권을 행사할 경우에는 서면을 통해 행사할 수 있도록 하고, 조합 설립 등을 위해 필요한 각종 동의도 서면동의서를 작성하는 방법을 원칙으로 하고 있음.

하지만, 서면의결이나 서면동의 방법은 정족수 확보 등을 위한 기간이 장기간 소요되고 그 의결 및 동의 사항의 진위에 대한 분쟁이 빈번하다는 지적이 있는 데 비해, 전자적 방식을 통한 의결이나 동의는 의사결정 기간 축소, 조합원의 편리성 증대, 인증을 통한 본인 확인 등의 장점이 있어 전자적 방식의 활용에 대한 요구가 증가하고 있는 상황임.

이에 정비사업 과정에서 필요한 동의서 제출과 총회의 의결권 행사도 전자적 방법을 활용할 수 있도록 하며, 총회에 온라인 참석도 직접 출석으로 인정하도록 하여 의사결정의 편리성과 효율성을 제고하려는 것임(안 제36조제1항 및 제45조제6항부터 제10항까지 등).

3. 검토의견

가. 전자서명동의서에 의한 토지등소유자의 동의(안 제36조, 제135조제1호 및 제136조제5호)

현행	개정안
제36조(토지등소유자의 동의방법 등) ① 다음 각 호에 대한 동의(동의한 사항의 철회 또는 제26조제1항제8호 단서, 제31조제2항 단서 및 제47조제4항 단서에 따른 반대의 의사표시를 포함한다)는 <u>서면동의서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.</u> <u><후단 신설></u> 1. ~ 11. (생략) ② (생략) ③ 제1항 및 제2항에 따라 서면동의서를 작성하는 경우 제31조제1항 및 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 해당하는 때에는 시장·군수등이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 검인(檢印)한 서면동의서를 사용하여야	제36조(토지등소유자의 동의방법 등) ① ----- ----- ----- ----- 서면동의서 또는 전자서명동의서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서를 말한다. 이하 같다)를 제출하는 방법으로 -- -. <u>이 경우 서면동의서는 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.</u> 1. ~ 11. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ ----- 따라 서면동의서 또는 전자서명동의서(이하 이 항에서 “동의서”라 한다)----- ----- ----- (檢印) 또는 확인한 동의서-----

현행	개정안
하며, <u>검인을 받지 아니한 서면동의서</u>는 그 효력이 발생하지 아니한다. ④ 제1항, 제2항 및 제12조에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제135조(별칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제36조에 따른 토지등소유자의 <u>서면동의서</u>를 위조한 자 2. (생략) 제136조(별칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 4. (생략) 5. 제36조에 따른 토지등소유자의 <u>서면동의서</u>를 매도하거나 매수한 자 6. ~ 8. (생략)	- <u>검인 또는 확인을</u> -- <u>동의서는</u> -----. ④ ----- 방법 · <u>절차 및 제1항에 따른 전자서명동의서의 본인확인 방법</u> -----. 제135조(별칙) ----- 1. ----- <u>서면동의서 또는 전자서명동의서</u>----- 2. (현행과 같음) 제136조(별칙) ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- <u>서면동의서 또는 전자서명동의서</u>----- 6. ~ 8. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행 ※ 전자서명 등을 통한 동의 방법에 관한 적용례 : 제36조의 개정규정은 시행 이후 제36조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 서면동의서 또는 전자서명동의서를 제출하는 경우부터 적용	

현행법 제36조¹⁾는 토지등소유자가 정비구역의 해제, 사업시행자의 지정, 조합의 설립 등에 관한 사항에 동의하거나 동의를 철회하거나 반대(이하 “동의 등”이라 함)하려는 경우 “서면”동의서에 토지등소유자의 성명을 적고 지장(指章)을 날인하고 신분증명서 사본을 첨부할 것을 요구하고 있음.

개정안은 토지등소유자가 동의 등을 할 때 현행법에 따른 서면동의서 외에 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호²⁾에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호³⁾에 따른 전자서명을 한 동의서(이하 “전

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제36조(토지등소유자의 동의방법 등) ① 다음 각 호에 대한 동의(동의한 사항의 철회 또는 제26조제1항제8호 단서, 제31조제2항 단서 및 제47조제4항 단서에 따른 반대의 의사표시를 포함한)는 서면동의서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.

1. 제20조제6항제1호에 따라 정비구역등 해제의 연장을 요청하는 경우
 2. 제21조제1항제4호에 따라 정비구역의 해제에 동의하는 경우
 3. 제24조제1항에 따라 주거환경개선사업의 시행자를 토지주택공사등으로 지정하는 경우
 4. 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우
 5. 제26조 또는 제27조에 따라 재개발사업·재건축사업의 공공시행자 또는 지정개발자를 지정하는 경우
 6. 제31조제1항에 따라 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하는 경우
 7. 제32조제4항에 따라 추진위원회의 업무가 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 가져오는 경우
 8. 제35조제2항부터 제5항까지의 규정에 따라 조합을 설립하는 경우
 9. 제47조제3항에 따라 주민대표회의를 구성하는 경우
 10. 제50조제6항에 따라 사업시행계획인가를 신청하는 경우
 11. 제58조제3항에 따라 사업시행자가 사업시행계획서를 작성하려는 경우
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 서면동의서를 작성하는 경우 제31조제1항 및 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 해당하는 때에는 시장·군수등이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 검인(檢印)한 서면동의서를 사용하여야 하며, 검인을 받지 아니한 서면동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다.

2) 「전자문서 및 전자거래 기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “전자문서”란 정보처리시스템에 의하여 전자적 형태로 작성·변환되거나 송신·수신 또는 저장된 정보를 말한다.

3) 「전자서명법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “전자서명”이란 다음 각 목의 사항을 나타내는 데 이용하기 위하여 전자문서에 첨부되거나 논리적으로 결합된 전자적 형태의 정보를 말한다.

자서면동의서”라 함)를 제출할 수 있도록 하려는 것임(안 제36조).

토지등소유자의 선택의 폭이 넓어지며, 전자서면동의서 방식의 경우 서면동의서를 제출받는 과정에 소요되는 시간 및 비용을 절감할 수 있고 서면동의서와 같은 효력⁴⁾을 가진다는 점 등⁵⁾을 고려할 때 개정안은 긍정적인 조치로 보임.

한편, 개정안은 전자서명동의서를 위조한 자(안 제136조제1호 신설)와 전자서명동의서를 매도 또는 매수한 자(안 제136조제5호 신설)에 대하여 서면동의서의 경우와 법정형을 같게 하여 벌칙을 부과하고 있는데, 서면동의서와 전자서면동의서를 달리 볼 특별한 사유가 없다는 점에서 별다른 문제가 없는 것으로 생각됨.

가. 서명자의 신원

나. 서명자가 해당 전자문서에 서명하였다는 사실

4) 「전자문서 및 전자거래 기본법」

제4조(전자문서의 효력) ① 전자문서는 전자적 형태로 되어 있다는 이유만으로 법적 효력이 부인되지 아니한다.

「전자서명법」

제3조(전자서명의 효력) ② 법령의 규정 또는 당사자 간의 약정에 따라 서명, 서명날인 또는 기명날인의 방식으로 전자서명을 선택한 경우 그 전자서명은 서명, 서명날인 또는 기명날인으로서의 효력을 가진다.

5) 참고로, 도심 공공주택 복합지구 토지등소유자의 동의와 동의의 철회 방법으로 전자서명을 한 전자문서의 제출이 인정되고 있음.

「공공주택 특별법 시행령」

제35조의4(복합지구토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등) ④ 제2항 또는 제3항에 따른 복합지구토지등소유자의 동의와 동의의 철회는 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 국토교통부령으로 정하는 동의서(동의 철회의 경우에는 철회 의사를 표시한 서류로 한다)에 복합지구토지등소유자의 성명을 적고 지장(指章)을 날인한 후 주민등록증이나 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 공공주택사업자에게 제출
2. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 하여 공공주택사업자에게 제출

국토교통부는 전자서명 시 전자적 본인인증을 통해 동의서 위·변조 방지가 더욱 용이하며, 토지등소유자 입장에서든 편리성이 증진될 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의하고 있음.

나. 전자적 방법에 의한 의결권 행사(안 제44조제4항 및 제45조)

현행	개정안
제44조(총회의 소집) ① ~ ③ (생략)	제44조(총회의 소집) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 제2항 및 제3항에 따라 총회를 소집하려는 자는 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적·안건·일시 및 장소와 제45조제5항에 따른 서면의결권의 행사기간 및 장소 등 서면의결권 행사에 필요한 사항을 정하여 조합원에게 통지하여야 한다.	④ ----- ----- ----- ---- 제45조제5항부터 제7항까지에 따른 의결권----- 의결권 행사----- -----.
⑤ (생략)	⑤ (현행과 같음)
제45조(총회의 의결) ① ~ ⑤ (생략)	제45조(총회의 의결) ① ~ ⑤ (현행과 같음)
<신설>	⑥ 제5항에도 불구하고 조합원은 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 본다. 1. 조합원이 전자적 방법 외에 제5항에 따른 방법으로도 의결권을 행사할 수 있게 할 것 2. 의결권의 행사 결과가 각각 구분되어 확인·관리할 수 있을 것 3. 그 밖에 전자적 방법을 통한 의결권

현행	개정안
및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)으로 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 정족수를 산정할 때에는 직접 출석한 것으로 본다. ⑨ 총회의 의결방법, 서면의결권 행사 및 본인확인방법 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다.	⑩ ----- 서면 또는 전자적 방법에 따른 의결권 ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 총회 의결 등에 관한 적용례 : 제44조제4항 및 제45조의 개정규정은 시행 이후 총회를 소집하는 경우부터 적용	

「도시 및 주거환경정비법」 또는 정관에 따라 조합원의 동의가 필요한 사항은 총회에 상정하여야 하고, 총회의 의결은 「도시 및 주거환경정비법」 또는 정관에 다른 규정이 없으면 조합원 과반수의 “출석”과 출석 조합원 과반수의 찬성이 있어야 함(제45조제2항 및 제3항6)).

따라서 조합원은 총회에 “직접 출석”하여 의결권을 행사하는 것이 원칙이지만, 서면 또는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있음(제45조제5항7)). 그에 따라 조합원의 사정으로 의결권의 서면 행사가 많이 활용

6) 「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ② 제1항 각 호의 사항 중 이 법 또는 정관에 따라 조합원의 동의가 필요한 사항은 총회에 상정하여야 한다.

③ 총회의 의결은 이 법 또는 정관에 다른 규정이 없으면 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 한다.

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ⑤ 조합원은 서면으로 의결권을 행사하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당

되고 있으나, 서면 취합에 상당한 시일이 소요되고 조합의 운영비가 증가하며 서면의 진위를 둘러싸고 분쟁이 발생할 수 있다는 문제가 있음.

전자적 방법의 의결권 행사는 비용이 절감되고 정족수 확보 등에서 유리하다는 등의 장점이 있으나, 현행법은 “재난의 발생 또는 감염병을 예방하기 위한 집합 제한·금지”로 “시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정”하는 경우에만 이를 허용하고 있음(제45조제8항8)).

코로나 상황에서 전국 36개 조합이 전자적 방법으로 총회를 운영한 바 있고, 「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법」 제38조의 29)에 따른 실증 규제특례를 6개 업체에 부여하여 2024년 7월 기준 12개

하는 경우에는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면으로 의결권을 행사하는 경우에는 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 본다.

1. 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자, 직계존비속 또는 형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우
2. 해외에 거주하는 조합원이 대리인을 지정하는 경우
3. 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우. 이 경우 법인의 대리인은 조합임원 또는 대의원으로 선임될 수 있다.

8) 「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ⑧ 제5항에도 불구하고 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에는 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)으로 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 정족수를 산정할 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제42조(총회의 의결) ③ 법 제45조제8항 전단에서 “「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 사유를 말한다.

1. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 발생
2. 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치

9) 「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법」

제38조의2(실증을 위한 규제특례) ① 신규 정보통신융합등 기술·서비스를 활용하여 사업을 하려는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사업 시행이 어려운 경우 해당 기술·서비스에 대한 제한적 시험·기술적 검증을 하기 위하여 과학기술정보통신부장관에게 관련 규제의 전부 또는 일부를 적용하지 않는 실증을 위한 규제특례를 신청할 수 있다.

1. 신규 정보통신융합등 기술·서비스가 다른 법령의 규정에 의하여 허가등을 신청하는 것이 불

조합의 조합원이 전자적 방법으로 의결권을 행사하고 있음.

개정안은 ‘전자적 방법’을 서면이나 대리인을 통한 의결권 행사와 마찬가지로 조합원이 일반적으로 선택할 수 있는 의결권 행사 방식의 하나로 확대하려는 것임.

서면 또는 대리인에 의한 의결권 행사를 배제하지 않으면서(안 제45조제6항제1호) 전자적 방법의 의결권 행사도 현행법의 제한 없이 허용함으로써 의사결정의 편의성과 효율성을 제고할 수 있다는 점과 「공동주택관리법」 제22조¹⁰⁾ 등의 입법례를 고려할 때, 개정안은 긍정적인 조치로 보임.

아울러, 전자적 방법의 의결권 행사는 본인의 진의와 다르게 의결권이 행사되거나¹¹⁾ 의결권의 부당한 거래가 용이해질 수 있다는 우려가

가능한 경우

2. 허가등의 근거가 되는 법령에 따른 기준·규격·요건 등을 적용하는 것이 불명확하거나 불합리한 경우
- ② 과학기술정보통신부장관은 제1항에 따른 신청이 있는 경우 그 신청내용을 관계기관의 장에게 통보하여야 한다.
- ③ 과학기술정보통신부장관은 제1항에 따른 신청이 있는 경우 제5항에 따른 관계기관의 장의 검토와 심의위원회의 심의·의결을 거쳐 실증을 위한 규제특례를 지정할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 실증을 위한 규제특례의 유효기간은 2년 이하의 범위에서 대통령령으로 정한다.

10) 「공동주택관리법」

제22조(전자적 방법을 통한 의사결정) ① 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 등 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함한다) 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)을 통하여 그 의사를 결정할 수 있다.

② 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의, 관리주체 및 선거관리위원회는 입주자등의 참여를 확대하기 위하여 제1항에 따른 공동주택의 관리와 관련한 의사결정에 대하여 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력하여야 한다.

있는바, “전자적 방법을 통한 의결권의 투명한 행사 등을 위한 기준”(안 제45조제6항제3호)을 대통령령에서 면밀하게 수립할 필요가 있을 것으로 생각됨.

한편, 국토교통부는 실제 운용 결과 운영비 절감, 정족수 확보, 총회 기간 단축의 효과가 있었고 안건 상세 내용이 첨부되어 알 권리의 측면에서 우수하며 「전자문서 및 전자거래 기본법」에 따른 본인 인증이 가능하다는 장점이 있다는 이유로 개정에 동의하고 있음.

11) 본인 아닌 자가 무단으로 의결권을 행사하거나, 의결권 행사를 도와준다는 명목으로 본인의 의사와 다르게 의결권을 행사하는 경우 등을 상정할 수 있음.

다. 온라인총회(안 제44조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제44조의2(온라인총회)</u> ① 조합은 총회의 의결을 거쳐 제44조에 따른 총회와 병행하여 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제1호에 따른 정보통신망을 이용한 총회(이하 “온라인총회”라 한다)를 실시하여 조합원이 참석하게 할 수 있다. 다만, 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우(이하 “재난등으로 총회 직접 출석이 어려운 경우”라 한다)에는 온라인총회를 단독으로 개최할 수 있다. ② 제1항에 따른 온라인총회는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다. 이 경우 정족수를 산정할 때에는 직접 출석한 것으로 본다. 1. 온라인총회에 참석한 조합원에 대하여 본인인지 여부를 확인할 수 있을 것 2. 온라인총회의 참석에 관한 조합원의 접속 기록 등이 보관되어 실제 참석 여부를 확인·관리할 수 있을 것 3. 그 밖에 원활한 의건의 청취·제시 등을 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 부합할 것 ③ 그 밖에 온라인총회의 실시 방법 및 절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행	

총회를 소집하려면 회의의 일시와 “장소”를 사전에 조합원에게 통지하여야 하고(제44조제4항12)), 총회가 의결하려면 원칙적으로 조합원의

12) 「도시 및 주거환경정비법」

제44조(총회의 소집) ④ 제2항 및 제3항에 따라 총회를 소집하려는 자는 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적·안건·일시 및 **장소**와 제45조제5항에 따른 서면의결권의 행사기간 및 장소 등 서면의결권 행사에 필요한 사항을 정하여 조합원에게 통지하여야 한다.

10분의 1 이상이 “직접” 출석하여야 하므로(제45조제7항13)), 현행법에 따른 총회는 일정한 장소에서 개최하여 일정 수 이상의 조합원이 직접 출석할 것이 요구됨.

개정안은 정보통신망을 이용한 총회(이하 “온라인총회”라 함)를 일정한 장소에서 개최되는 총회와 병행하여 실시할 수 있도록 하되, 재난 등 일정한 사유가 발생하여 시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에는 단독 개최를 허용하고, 정족수 산정 시에 직접 출석한 것으로 간주하려는 것임.

개정안에 따른 온라인총회는 총회 개최장소에서 멀리 거주하고 있거나 현장출석이 곤란한 조합원의 의결권 행사에 편의를 제공할 수 있다는 점에서 긍정적인 효과가 있을 것으로 생각됨.¹⁴⁾

국토교통부도 조합원의 총회 참여기회를 확대하고 총회 의사정족수 충족에 필요한 직접 출석 조합원 확보에 대한 부담을 완화할 수 있다는 이유로 개정에 동의하고 있음.

13) 「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ⑦ 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석(제5항 각 호의 어느 하나에 해당하여 대리인을 통하여 의결권을 행사하는 경우 직접 출석한 것으로 본다. 이하 이 조에서 같다)하여야 한다. 다만, 시공자의 선정을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 과반수가 직접 출석하여야 하고, 창립총회, 시공자 선정 취소를 위한 총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.

14) 참고로, 온라인총회와 관련한 실증 규제특례는 2024년 6월 28일에 1개 업체에 부여되었고, 7월 말 기준 온라인총회를 실시하고 있는 조합은 아직 없음.

라. 토지등소유자 전체회의의 온라인 개최 및 전자적 의결권 행사
(안 제48조제3항)

현행	개정안
제48조(토지등소유자 전체회의) ① · ② (생략) ③ 토지등소유자 전체회의의 소집 절차·시기 및 의결방법 등에 관하여는 제44조제5항, 제45조제3항·제4항·제7항 및 제9항을 준용한다. 이 경우 “총회”는 “토지등소유자 전체회의”로, “정관”은 “시행규정”으로, “조합원”은 “토지등소유자”로 본다.	제48조(토지등소유자 전체회의) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- 제44조의2 및 제45조 제3항부터 제10항까지를 --. ----- ----- “조합”은 “사업시행자”로, “정관”-----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

신탁업자를 사업시행자로 지정하는 경우 조합 대신 토지등소유자 전원으로 구성되는 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 하는데(법 제48조제1항15)), 현행법은 동 회의의 소집 절차, 시기 및 의결방법 등에 관

15) 「도시 및 주거환경정비법」

제48조(토지등소유자 전체회의) ① 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로 구성되는 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐야 한다.

1. 시행규정의 확정 및 변경
2. 정비사업비의 사용 및 변경
3. 정비사업전문관리업자와의 계약 등 토지등소유자의 부담이 될 계약
4. 시공자의 선정 및 변경
5. 정비사업비의 토지등소유자별 분담내역
6. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
7. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
8. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
9. 제89조에 따른 청산금의 정수·지급(분할정수·분할지급을 포함한다)과 조합 해산 시의 회계보고
10. 제93조에 따른 비용의 금액 및 정수방법
11. 그 밖에 토지등소유자에게 부담이 되는 것으로 시행규정으로 정하는 사항

하여 조합총회에 관한 규정을 준용하고 있음(제48조제3항).

개정안은 온라인총회(안 제44조의2) 및 전자적 방법에 의한 의결권 행사(안 제45조)의 근거 규정을 토지등소유자 전체회의에도 준용하려는 것으로, 타당한 조치로 보임.¹⁶⁾

다만, 온라인총회(안 제44조의2)의 개정규정은 공포 후 “1년”이 경과한 날부터 시행되는데 동 규정을 준용하는 개정안 제48조제3항은 공포 후 “6개월”이 경과한 날부터 시행되므로, 개정안 제48조제3항 중 “제44조의2” 부분은 공포 후 ‘1년’이 경과한 날부터 시행되도록 조정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

문 의 처
02)6788-5576

16) 국토교통부도 개정에 동의하고 있음.