

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 심사보고서

2026. 2.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 4월 15일, 문진석의원 등 11인

나. 회부일자: 2025년 4월 16일

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 문진석)

현행법은 재개발사업 · 재건축사업에서 시공자의 공사비 증액요구의
적정성에 관하여 정비사업 지원기구가 검증하도록 하는 공사비 검증

제도를 두고 있음. 한편, 현행법은 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 도시분쟁조정위원회를 두도록 하고 있고, 도시분쟁조정위원회의 심사대상에 대해서는 직접 열거하여 규정하고 있음.

그런데 현행법은 사업시행자가 공사비 검증을 요청할 수 있는 근거만 있고, 이후 절차에 대하여는 규정하고 있지 않아 공사비 검증 결과를 조합총회에 공개하고 공사비 증액 규모를 조합총회의 의결을 거치도록 하는 등의 절차를 규정할 필요가 있다는 의견이 있음.

또한, 최근 물가 상승의 여파로 공사비의 적정성을 둘러싼 갈등이 심화됨에 따라 공신력 있는 공공기관이 검증한 공사비에 대해서도 분쟁이 다수 발생하고 있음에도 불구하고 현행 조정위원회의 심사대상에는 해당 분쟁은 제외되어 있는바 공사비 검증 결과에 대한 분쟁을 해소하는데 한계가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 공사비 검증 결과의 조합총회 공개 및 공사비 증액 규모에 대한 조합총회 의결 등 공사비 검증 요청 이후 절차에 대하여 규정하는 한편, 도시분쟁조정위원회의 심사 대상으로 공사비 검증 결과에 대한 분쟁을 추가하고, 해당 분쟁에 대하여 조정이 성립된 경우에는 재판상 화해의 효력을 부여하며, 조정위원회의 정비사업 지원기구 또는 시공자에 대한 자료 제출 요구권을 신설하여 재건축·재개발사업의 투명성을 확보하고, 공사비 증액을 둘러싼 시공사와 조합 간 또는 조합원 간의 갈등과 분쟁을 사전에 예방하려는 것임(안 제29조의제2항·제3항, 제45조제1항제4호의2, 제48조제1항제3호의2 신설 등).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

본 개정안은 시공자와 공사비 증액 계약 시 사전에 공사비 증액 규모에 대한 총회의 의결을 거치도록 하려는 것으로, 증액 규모의 적정성에 관한 결정에 조합원들의 참여를 보장하고 견제장치를 마련할 수 있는 긍정적인 입법으로 보았음.

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.