

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 (황희의원 대표발의)

의안 번호	21154
----------	-------

발의연월일 : 2026. 9. 8.

발 의 자 : 황 희 · 김재원 · 김원이
김 윤 · 김교홍 · 진선미
복기왕 · 허종식 · 안태준
이광재 · 문진석 · 김태년
의원(12인)

제안이유 및 주요내용

최근 원자재 가격 상승 등으로 빈집 및 소규모주택 정비사업의 비용이 급격히 증가하고 있으며, 특히 정비사업의 시공자가 선정된 후 시공자가 이를 이유로 상당한 금액의 공사비 증액을 요구하는 경우 사업시행자는 정보의 비대칭 등으로 인하여 공사비의 적정성을 판단하기 어려워 이를 보완하기 위한 정책이 필요하다는 의견이 있음.

또한 현행법은 시장·군수등이 특별한 사유가 없으면 사업시행계획서를 제출받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다고 규정하고 있으나, 시장·군수등이 특별한 사유 없이 처리 기한에 인가를 처리하지 않을 경우에 대한 규정이 없어 사업시행자가 기한 내에 인가를 받지 못하는 경우 정비사업을 적기에 추진하지 못하는 문제가 발생하고 있음.

이에 공사비가 증액되는 경우 사업시행자가 공사비 검증을 전문기

관에 요청하도록 하고, 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등이 직접 전문기관에 공사비 검증을 의뢰하도록 하고, 시장·군수등이 특별한 사유가 없이 인가 처리 기한에 인가를 처리하지 않을 경우 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 인가를 처리한 것으로 보는 ‘인가 간주제’를 도입함으로써 사업시행자와 시공자 간에 발생하는 갈등을 해소하고 정비사업의 안정적이고 신속한 추진에 기여하려는 것임(안 제20조의2 및 제20조의3 신설, 제29조).

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조의2 및 제20조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제20조의2(공사비 검증 요청 등) ① 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다. 이하 이 조 및 제20조의3에서 같다)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제114조에 따른 정비사업 지원기구(이하 “정비사업 지원기구”라 한다)에 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 사업시행자는 제1항에 따라 요청한 공사비 검증의 결과를 조합 총회(제19조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 제25조제3항에 따른 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 항에서 같다)에 공개하여야 하고, 공사비 검증 결과를 반영하여 공사비 증액 계약을 체결하려는 경우에는 조합총회의 의결을 거쳐야 한다.

③ 제2항에 따라 의결을 거친 사업시행자는 공사비 증액 계약을 체결한 후 1개월 이내에 해당 공사비 증액 계약에 관한 사항을 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 보고 받은 사항을 정비사업 지원기구에 통보하여야 하며, 정비사업 지원기구는 이를 분기별로 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료의 산정 및 납부절차, 검증 결과의 공개, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제20조의3(공사비 증액에 관한 검증) ① 사업시행자는 시공자가 제20조의2제1항제2호 또는 제3호에 해당하는 공사비 증액을 요청한 경우 그 사실을 시장·군수등에게 알려야 한다.

② 시공자는 제20조의2제1항제2호 또는 제3호에 해당하는 공사비

증액을 요청하는 경우 사업시행자에게 다음 각 호의 자료를 제출하여야 한다.

1. 공사비 변동 사유서

2. 공사비 변동 전·후 세부 내역서

3. 그 밖에 공사비 증액 검증에 필요한 대통령령으로 정하는 자료

③ 시장·군수등은 제1항에 따른 사실을 통지 받은 경우 공사비 검증 대상 여부를 확인하여야 하고, 사업시행자에게 공사비 검증 계획 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날부터 15일 이내에 요청에 대한 의견을 제출하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등은 직접 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다. 이 경우 공사비 검증 수수료의 부담에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제4항에 따라 공사비를 검증하는 경우 사업시행자와 시공자는 자료의 제공 등 검증에 적극 협조하여야 한다.

⑥ 제4항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 제20조의2제4항을 준용한다.

제29조제3항부터 제7항까지를 각각 제4항부터 제8항까지로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 중 “제3항”을 “제4항”으로 하고, 같은 조 제8항(중전의 제7항) 중 “제6항”

을 “제7항으로 한다.

③ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 제2항에서 정한 기간 내에 인가 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 사업시행자에게 통지하지 아니하는 경우에는 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 인가를 한 것으로 본다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공사비 검증에 대한 적용례) 제20조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 공사비를 증액하거나 토지등소유자 또는 조합원의 검증 의뢰에 따라 사업시행자가 공사비 검증을 요청하는 경우부터 적용한다.

제3조(사업시행계획인가 간주에 관한 적용례) 제29조제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제20조의2(공사비 검증 요청 등)</u> <u>① 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다. 이하 이 조 및 제20조의3에서 같다)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제114조에 따른 정비사업 지원기구(이하 “정비사업 지원기구”라 한다)에 공사비 검증을 요청하여야 한다.</u> <u>1. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우</u> <u>2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우</u>

가. 사업시행계획인가 이전에
시공자를 선정한 경우: 10
0분의 10 이상

나. 사업시행계획인가 이후에
시공자를 선정한 경우: 10
0분의 5 이상

3. 제1호 또는 제2호에 따른 공
사비 검증이 완료된 이후 공
사비의 증액 비율(검증 당시
계약금액 대비 누적 증액 규
모의 비율로서 생산자물가상
승률은 제외한다)이 100분의
3 이상인 경우

② 사업시행자는 제1항에 따라
요청한 공사비 검증의 결과를
조합총회(제19조제1항에 따라
신탁업자가 사업시행자로 지정
된 경우에는 제25조제3항에 따
른 토지등소유자 전체회의를
말한다. 이하 이 항에서 같다)
에 공개하여야 하고, 공사비 검
증 결과를 반영하여 공사비 증
액 계약을 체결하려는 경우에
는 조합총회의 의결을 거쳐야
한다.

③ 제2항에 따라 의결을 거친

<신 설>

사업시행자는 공사비 증액 계약을 체결한 후 1개월 이내에 해당 공사비 증액 계약에 관한 사항을 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 보고 받은 사항을 정비사업 지원기구에 통보하여야 하며, 정비사업 지원기구는 이를 분기별로 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료의 산정 및 납부절차, 검증 결과의 공개, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제20조의3(공사비 증액에 관한

검증) ① 사업시행자는 시공자가 제20조의2제1항제2호 또는 제3호에 해당하는 공사비 증액을 요청한 경우 그 사실을 시장·군수등에게 알려야 한다.

② 시공자는 제20조의2제1항제2호 또는 제3호에 해당하는 공사비 증액을 요청하는 경우 사업시행자에게 다음 각 호의 자

료를 제출하여야 한다.

1. 공사비 변동 사유서

2. 공사비 변동 전·후 세부 내역서

3. 그 밖에 공사비 증액 검증에 필요한 대통령령으로 정하는 자료

③ 시장·군수등은 제1항에 따른 사실을 통지 받은 경우 공사비검증 대상 여부를 확인하여야 하고, 사업시행자에게 공사비 검증 계획 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날부터 15일 이내에 요청에 대한 의견을 제출하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등은 직접 정비사업지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다. 이 경우 공사비 검증 수수료의 분담에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제29조(사업시행계획인가) ①·②
(생략)
<신설>

③ (생략)

④ 제18조제1항제1호에 따른
사업(이하 “취약주택정비사업”
이라 한다)의 사업시행자는 제

⑤ 제4항에 따라 공사비를 검
증하는 경우 사업시행자와 시
공자는 자료의 제공 등 검증에
적극 협조하여야 한다.

⑥ 제4항에 따른 공사비 검증
의 방법 및 절차, 검증 수수료,
그 밖에 필요한 사항은 제20조
의2제4항을 준용한다.

제29조(사업시행계획인가) ①·②
(현행과 같음)

③ 시장·군수등은 특별한 사
유가 없으면 제2항에서 정한
기간 내에 인가 여부 또는 민
원 처리 관련 법령에 따른 처
리기간의 연장을 사업시행자에
게 통지하지 아니하는 경우에
는 그 기간(민원 처리 관련 법
령에 따라 처리기간이 연장 또
는 재연장된 경우에는 해당 처
리기간을 말한다)이 끝난 날의
다음 날에 인가를 한 것으로
본다.

④ (현행 제3항과 같음)

⑤ -----

-----제

<u>3항</u> 본문에도 불구하고 토지등 소유자의 동의를 받지 아니할 수 있다. <u>⑤</u>·<u>⑥</u> (생략) <u>⑦</u> 토지등소유자, 이해관계인 등은 <u>제6항</u>의 공람 기간 이내 에 시장·군수등에게 서면으로 의견을 제출할 수 있다.	<u>4항</u>----- ----- -----. <u>⑥</u>·<u>⑦</u> (현행 제5항 및 제6항 과 같음) <u>⑧</u> ----- -----<u>제7항</u>----- ----- -----.
--	---