

의안번호	2208317
의 퇴 인	문진석의원
회 답 일	2025.5.28.
추계번호	25B0995

주택법 일부개정법률안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장이 주택 조합에 대하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 사업 현장조사를 실시하고, 5개 시·도에서 리모델링 지원센터를 설치·운영하는 경우 추가재정소요는 2027년 23억 2,900만원, 2031년 25억 3,900만원 등 향후 5년 동안 121억 6,600만원(연평균 24억 3,300만원)으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계	연평균
주택조합에 대한 감독 등 (안 제14조)	49	50	52	54	56	262	52
리모델링지원센터 (안 제75조제1항)	2,281	2,330	2,380	2,431	2,483	11,905	2,381
합계	2,329	2,380	2,432	2,485	2,539	12,166	2,433

주: 개정안에 따른 추가재정소요는 시·도에서 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 시·도의 리모델링 지원센터 설치 수요 및 확정된 사업계획에 따라 추계값은 달라질 수 있음

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제14조 (주택조합에 대한 감독 등)	국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장은 이 법에 따른 주택조합의 원활한 사업 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 사업의 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있음. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 하며, 현장조사에 관하여는 제93조제2항 및 제3항 ¹⁾ 을 준용함(제5항 신설)	재량규정 의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
2	안 제75조제1항 (리모델링 지원센터의 설치·운영)	시·도지사,시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진 을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영 할 수 있음(제1항)	재량규정
3	안 제75조의2 (공사비 검증 요청 등)	입주자대표회의 또는 리모델링주택조합은 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국 부동산원법」에 따른 한국부동산원, 한국토지주택공사 또 는 지방공사에 공사비 검증을 요청할 수 있음(제1항) 1. 공동주택의 소유자 5분의 1 이상이 검증 요청에 동 의하는 경우 2. 시공자를 선정된 이후 공사비의 증액 비율(당초 계약 금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 건설공사비지 수상승률은 제외한다)이 100분의 10 이상인 경우 3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이 후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누 적 증액 규모의 비율로서 건설공사비지수상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우	재량규정

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계 여부	비고
1	안 제14조 (주택조합에 대한 감독 등)	○	• (추계) 국토교통부 제출자료를 바탕으로 추산
2	안 제75조제1항 (리모델링 지원센터의 설치·운영)	○	• (추계) 시·도 제출자료를 바탕으로 추산
3	안 제75조의2 (공사비 검증 요청 등)	—	• (미대상) 참고로, 한국부동산원 산하 미래도시 지원센터에 서 정비사업 공사비 검증 업무를 수행중이며, 개정안에 따라 입주자대표회의 등의 공사비 검증 요청이 이뤄지는 경우 요

1) 제93조(보고·검사 등)

② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획
을 사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사 목적
을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야
한다.

연번	조·항(조제목)	추계 여부	비고		
			청자가 납부하는 수수료를 통해 처리될 것으로 예상되므로, 국가 또는 지방자치단체의 추가재정소요와는 관계가 없음 － 국토교통부 정비사업지원 업무수행 사업 내 ‘정비사업 분쟁·갈등관리’ 사업 예산 4억원을 편성(공사비 갈등 구역의 모니터링 및 전문가 파견 지원 등)		
			구분	2024	2025
			정비사업지원 업무수행(백만원)	－	400

2. 비용추계의 총괄적 전제

- (안 제14조제1항) 주택조합에 대한 점검반의 구체적인 운영에 관한 계획안이 나타나지 않아, 필요 인력 및 구성 등에 관한 사항이 불확정적이므로, 국토교통부가 유사사례(건설공사 현장점검)를 참고하여 제출한 계획안을 바탕으로 소요비용을 추산함
 - 개정안은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장이 주택조합에 대한 현장조사를 실시할 수 있도록 규정하고 있으며, 개정안에 따라 시·도²⁾, 시·군·구에서 자체적으로 현장조사를 실시할 수 있으나, 현재 이와 관련한 구체적인 계획안이 나타나지 않으므로, 본 추계에서는 국토교통부가 제출한 계획안을 바탕으로 연 1회 5일 동안 6개 단지를 대상으로 현장조사를 실시하는 것으로 가정함
- (안 제75조제1항) 개정안에 따라 시·도지사도 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있도록 규정하고 있어, 일부 지방자치단체에서 추가재정소요가 발생할 수 있음

2) 참고로, 서울시의 경우 지역주택조합 실태조사를 실시(2025년~2029년 총사업비 16.8억원)하고 있으며, 2025년 기준 118개 지역주택조합을 대상으로 현장점검 사업을 시행중임
 - 사업목적 : 지역주택조합의 모집신고, 조합설립인가등과 관련사항 및 조합원 정보공개실태를 조사하여, 조합원 피해예방과 투명한 사업추진으로 주택공급 활성화를 도모
 - 사업기간 : 2025-01-01 ~ 2029-01-31
 - 총사업비 : 1,681,250,000원
 - 사업내용 : 지역주택조합 실태조사 추진지원 - 실태조사 메뉴얼 수립 및 현장점검 자문단 운영

- 현재 리모델링 지원센터를 운영중인 지방자치단체는 경기도 성남시 1곳 ([참고자료]에서 확인)이며, 리모델링 지원센터 설치 및 운영에 관한 구체적인 사항이 불확정적이므로, 개정안에 따른 센터 설치 및 운영 수요가 있는 지방자치단체가 제출한 사업계획안을 바탕으로 소요비용을 추산함
- 본 추계는 전국 센터 설치 계획안을 제출한 5개 시·도(대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도, 전라남도, 경상남도)의 계획안을 바탕으로 비용을 산정함

□ 국회예산정책처 공무원임금상승률 등 전망치 적용³⁾

□ 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 후부터 시행한다는 개정안 부칙과 사업준비기간을 고려하여 추계기간은 2027년부터 2031년까지로 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

□ (안 제14조) 개정안에 따라 매년 6개 주택조합 단지를 대상으로 전문가 5인과 공무원으로 구성된 조사팀이 연 1회 현장점검을 할 때 소요비용을 추산함

- 항목별 전문가 인건비가 발생하며 국회예산정책처 명목임금상승률 전망치를 적용
 - 인원: 변호사, 회계사 등 5인의 전문가
 - 단가: 150만원(1인당 30만원 × 5일), 2025년 기준
- 조사단 구성인원 및 단가는 국토교통부가 추산한 계획안을 바탕으로 함

□ 이상의 가정에 따라 국가가 주택조합에 대한 현장조사를 실시하는 경우 소요비용은 다음과 같이 추계됨

3) 국회예산정책처 전망치(2025.4.)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
공무원임금상승률(%)	3.0	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
소비자물가상승률(%)	1.9	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
명목임금상승률(%)	2.9	3.2	3.9	3.8	3.8	3.8	3.8

[표 2] 주택조합 현장조사에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계
조사단 인원(A)	5	5	5	5	5	—
단가(B)	1.6	1.7	1.7	1.8	1.9	—
대상수(C)	6	6	6	6	6	—
합계(A×B×C)	49	50	52	54	56	262

□ (안 제75조제1항) 개정안에 따른 추계대상은 시·도지사가 리모델링 지원센터를 설치하는 경우 예상되는 추가재정소요이며, 설치 계획안을 제출한 대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도, 전라남도, 경상남도 등 5개 지방자치단체의 설치 및 운영비용을 합산하여 추산함

- 국회예산정책처에 자료를 제출한 16개 시·도(전라북도 미제출) 중 11개 지방자치단체는 리모델링 수요 등을 고려할 때, 현시점에 센터를 설치 운영할 계획이 없거나, 운영 비용의 추계가 곤란하다는 입장임
- 반면, 대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도, 전라남도, 경상남도 등 5개 시·도는 향후 센터를 설치·운영할 계획안을 제출하였으며, 본 추계는 이들 계획안을 바탕으로 소요비용을 산정함

□ 지방자치단체가 제출한 리모델링 지원센터 설치 및 운영 계획안을 근거로 할 경우, 추계기간 동안 5개 시·도에서 다음과 같이 리모델링 지원센터 설치 및 운영에 따른 비용이 발생할 것으로 예상됨

- 대전광역시 리모델링지원센터: 인건비와 운영비로 구성하여 2025년 기준 연간 5억원 소요 예상
 - 인력구성: 센터장(5급, 1명), 주무관(6~7급, 2명), 전문임기제 공무원 2명 고용
- 세종특별자치시 리모델링지원센터: 인건비와 운영비로 구성되며 2025년 기준 연간 1억 1,600만원 소요 예상
 - 인력구성: 팀장 1명, 팀원 1명은 내부공무원으로 충원, 전문임기제 공무원 2명 고용
- 충청남도 리모델링지원센터: 인건비, 운영비 및 사업비로 구성되며 2025년 기준 연간 1억 5,000만원 소요 예상
 - 인력구성: 센터장은 내부공무원으로 충원, 전문임기제 공무원 1명 고용

- 사업비: 역량강화 지원사업(0.3억원), 정책 및 홍보지원사업(0.3억원)
- 전라남도 리모델링지원센터: 인건비, 운영비 및 사업비로 구성되며 2025년 기준 연간 13억 5,000만원 소요 예상
 - 인력구성: 센터장, 팀장 2명, 팀원 2명 고용
 - 사업비: 안전진단자문사업(30단지) 실시
- 경상남도 리모델링지원센터: 인건비와 운영비로 구성되며 2025년 기준 연간 7,000만원 소요 예상
 - 인력구성: 센터장(내부공무원 활용) 1인, 전문임기제 공무원 1명 고용

[표 3] 리모델링 지원센터 설치·운영에 따른 비용 내역: 2025년 기준

(단위: 백만원)

	인건비	운영비	사업비	합계	센터 운영 상세내역
대전광역시 리모델링지원센터	300	200	-	500	• 인건비: 센터장 1명, 주무관 2명, 전문임기제 2명 고용 • 운영비: 관리비, 출장비, 위탁수수료 등
세종특별자치시 리모델링지원센터	90	26	-	116	• 인건비: 팀장 1명, 팀원 1명 등 내부공무원 활용, 전문임기제 공무원 2명 고용 • 운영비: 관리비, 출장비, 위탁수수료 등
충청남도 리모델링지원센터	60	30	60	150	• 인건비: 센터장 내부공무원, 팀원 전문임기제 1명 고용 • 운영비: 관리비, 출장비, 위탁수수료 등 • 사업비: 역량강화 지원, 정책 및 홍보 지원 사업
전라남도 리모델링지원센터	300	150	900	1,350	• 인건비: 센터장, 팀장 2명, 팀원 2명 고용 • 운영비: 관리비, 출장비, 위탁수수료 등 • 사업비: 안전진단자문 30개단지×30 백만원
경상남도 리모델링지원센터	50	20	-	70	• 인건비: 전문임기제 공무원 1명 고용 • 운영비: 관리비, 출장비, 위탁수수료 등
합계	800	426	960	2,186	-

자료: 시·도 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 재정리

□ (추계결과) 이상의 가정에 따라 대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도, 전라남도, 경상남도 등 5개 시도에서 리모델링 지원센터를 설치·운영하는 경우 추가재정소요는 다음과 같이 추계 됨

- 인건비는 국회예산정책처 공무원 임금상승률 전망치 적용
- 운영비와 사업비는 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망치 적용

[표 4] 리모델링 지원센터 설치·운영에 따른 추가재정소요: 2027~2031년
(단위: 백만원)

		2027	2028	2029	2030	2031	합계
대전광역시	인건비	315	322	330	338	346	1,650
	운영비	208	212	216	221	225	1,083
	소계	523	534	546	559	571	2,733
세종특별자치시	인건비	94	97	99	101	104	495
	운영비	27	28	28	29	29	141
	소계	121	124	127	130	133	636
충청남도	인건비	63	64	66	68	69	330
	운영비	31	32	32	33	34	162
	사업비	62	64	65	66	68	325
	소계	157	160	163	167	171	817
전라남도	인건비	315	322	330	338	346	1,650
	운영비	156	159	162	166	169	812
	사업비	936	955	974	994	1,014	4,873
	소계	1,407	1,436	1,466	1,497	1,528	7,335
경상남도	인건비	52	54	55	56	58	275
	운영비	21	21	22	22	23	108
	소계	73	75	77	78	80	383
합계		2,281	2,330	2,380	2,431	2,483	11,905

자료: 시·도 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 재계산

4. 추계결과

- 개정안에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장이 주택 조합에 대하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 사업 현장조사를 실시하고, 5개 시·도에서 리모델링 지원센터를 설치·운영하는 경우 추가재정소요는 2027년 23억 2,900만원, 2031년 25억 3,900만원 등 향후 5년 동안 121억 6,600만원(연평균 24억 3,300만원)으로 추계됨

[표 5] 개정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계	연평균
주택조합에 대한 감독 등 (안 제14조)	49	50	52	54	56	262	52
리모델링지원센터 (안 제75조제1항)	2,281	2,330	2,380	2,431	2,483	11,905	2,381
합계	2,329	2,380	2,432	2,485	2,539	12,166	2,433

주: 개정안에 따른 추가재정소요는 시·도에서 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 시·도의 리모델링 지원센터 설치 수요 및 확정된 사업계획에 따라 추계값은 달라질 수 있음

IV. 부대의견

- 개정안에 따른 추가재정소요는 시·도에서 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 시·도의 리모델링 지원센터 설치 수요 및 확정된 사업계획에 따라 추계값은 달라질 수 있음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료 1] 경기도 성남시 리모델링 지원센터 설치현황

경기도 제출자료

□ 센터 설치년도 : 2022년

□ 설치근거: 「성남시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」

□ 설치사무

- 리모델링 기본계획 수립
- 리모델링 가이드라인 재정 및 제도개선
- 조합설립, 설계자 및 시공사 선정지원
- 권리변동 계획수립에 관한 지원
- 권리변동 계획수립에 관한 지원
- 리모델링 정보제공 및 컨설팅 지원 등

□ 예산현황

「주택법」 제75조에 따른 성남시 리모델링 지원센터 현황

(단위: 백만원)

시군구	직원(명)	합계	인건비	운영비	사업비	기타	재원조성
성남시	2	862	71	-	791	-	성남시 공동주택 리 모델링 기금 (1,000억원)

자료: 경기도 제출자료

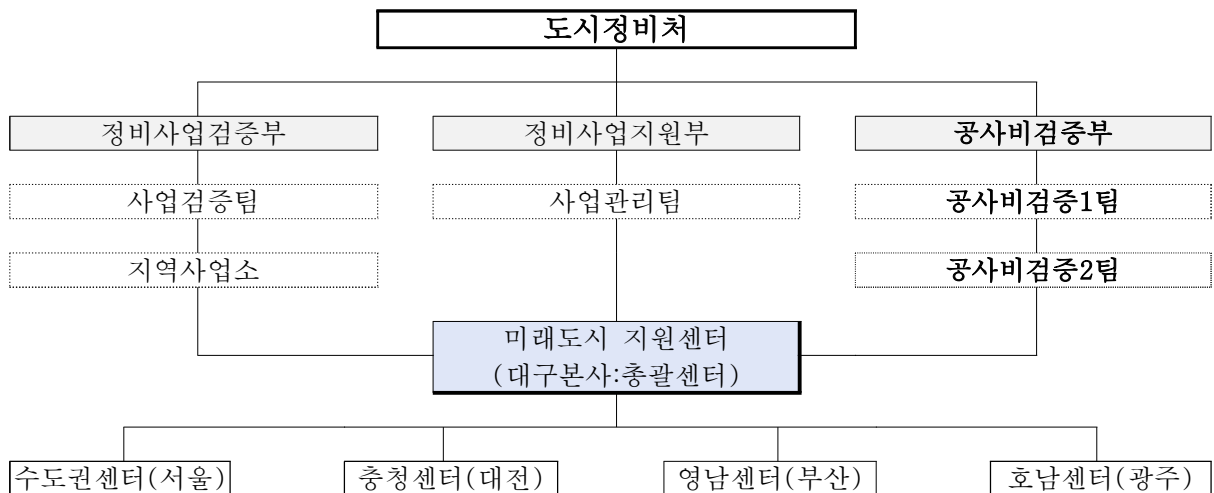
[참고자료 2] 미래도시 지원센터 및 공사비 분쟁조정 업무 사업개요

국토교통부 및 한국부동산원 제출자료

1. 미래도시 지원센터 구조 및 지원업무

□ 한국부동산원 본사에 총괄센터를 두고, 각 사무소 지역센터 설치

- 부동산, 건축, 도시계획 등 30여명 컨설팅 인력 운영
- 정비사업 수요가 높은 서울센터는 인력 상시 배치하고, 지방 센터는 상담요일*을 정해 인력배치, 유선 상담은 본사 응대
 - * 호남센터: 매주 화요일, 영남센터: 매주 수요일, 충청센터 : 매주 목요일



미래도시 지원센터 업무			
조합 설립 이전	기존입안요청 등 구역 지정요건 검토	조합 설립 이후	신규 조합설립 이후 절차별 컨설팅
	신규추진위 구성/조합설립 지원		기존 재건축부담금 산정
			기존 공사비 계약 사전 컨설팅
			기존 공사비 분쟁구역 파견 지원



2. 공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견 지원 개요 및 사례

□ 업무 개요

- (현장점검 지원) 「도시정비법」 제113조에 따라 공사비 관련 이해관계자의 분쟁·갈등 중재를 위한 전문가 지원
 - (파견단 지원) 전문가 인력풀 지원 및 파견 비용 지방자치단체 지원
 - (분쟁 중재 지원) 분쟁중재회의 등 현장활동을 통한 중재 지원
- ⇒ 분쟁구역 현황 및 조치결과 보고서 제출 및 자문역할 수행

<전문가 파견 절차 및 역할>

주체	기초지자체	광역지자체	국토부 (부동산원)	전문가 파견단	
				전담 전문가	일반 전문가
역할	▶ 현황조사 ▶ 파견요청 (→광역지자체) ▶ 중재회의 개최	▶ 비용요청 (→국토부) ▶ 중재회의 참석 (필요시)	▶ 비용지급 (→광역지자체) ▶ 파견요청 (→광역지자체)	▶ 현장활동 ▶ 활동 보고서 제출 ▶ 중재회의 참석	▶ 현장활동(필요시) ▶ 중재회의 참석

□ 부동산원 지원 사례

- (00재건축) 공기연장, 추가 공사비 등 분쟁 관련 조합-시공사 합의

구분	최초계약 (‘17.7.19)	1차 변경계약 (‘20.12.9)	2차 변경계약 (‘23.2.27)	3차 변경 예정 (분쟁 조정 합의 完)
기간	26개월	28개월	34개월 (‘24.8월 준공)	35.4개월 (1.4개월 증가, ‘24.9 준공)
공사비	428만원/3.3 ㎡ (964억원)	475만원/3.3㎡ (220억원 증액, 1,184억원)	513만원/3.3㎡ (196억원 증액, 1,380억원)	561만원/3.3㎡ (135억원 증액, 1,515억원)

구분	사전검토회의	중재·조정회의(1차)	중재·조정회의(2차)
참석	전문가, 조합, 시공사, 지자체	전문가, 부동산원, 조합, 시공사, 지자체	전문가, 부동산원, 조합, 시공사, 지자체
쟁점	(공기연장) 조합 1.5개월 / 시공사 6개월 (추가 공사비) 조합 간접비 4억만 인정 가능 시공사 간접비 44억 증액 필요 ※ 44억 외 비용(마감재)은 합의完	(공기연장) 2.4개월 조합-시공사 합의 (추가 공사비) 전문가 중재안 제시 - 44억 中 조합 19억(공사재개) 시공사 25억(용역비 등) 부담 ☞ 시공사 측 중재안 거부로 결렬	(공기연장) 1.4개월 조합-시공사 합의 (추가 공사비) 공기 1개월 단축하되 44억 지급 - (조합) 공기 1개월 추가 단축으로 금융비 등 조합사업비 12억 절감 - (시공사) 44억을 지급받되 13억을 필로티 등 특화비용 재투입
결과		중재·조정 결렬	중재·조정 합의

주: * '공사비 갈등' 범어우방1차, 극적 합의... 공사비 분쟁 조정 '전국 첫 사례'(영남일보, '24.2.18)

[참고자료 3] 리모델링 준공 현황

구분	계	조합인가	안전진단	건축심의	허가	착공	준공
계	153 (110,371)	23 (16,877)	49 (42,579)	43 (33,887)	12 (9,806)	5 (3,290)	21 (3,932)
서울	94 (44,999)	17 (7,642)	32 (21,928)	20 (9,867)	4 (785)	2 (951)	19 (3,826)
경기	49 (50,296)	5 (6,425)	10 (8,491)	23 (24,020)	8 (9,021)	3 (2,339)	—
인천	1 (1,724)	—	1 (1,724)	—	—	—	—
대구	1 (194)	—	1 (194)	—	—	—	—
광주	1 (390)	—	1 (390)	—	—	—	—
부산	2 (1,050)	—	1 (1,000)	—	—	—	1 (50)
경남	4 (11,662)	1 (2,810)	3 (8,852)	—	—	—	—
전북	1 (56)	—	—	—	—	—	1 (56)

자료: 국토교통부 제출자료