



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《토지등소유자별 분담금 추산액의 검증》

■ 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2206497호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 정비계획 입안 시 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거에 대한 검증(안 제9조제4항 신설 등)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 복기왕의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 16.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 17.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 정비계획의 의무 규정사항으로서 토지등소유자 분담금 추산액·산출근거 등을 규정하고 있음.

그런데 최근 토지등소유자 분담금 추산액과 실제 분담금 사이에 큰 괴리로 인하여 정비구역 내 주민들의 불만과 갈등이 빈번하게 발생하고 있음에도 불구하고 공사비와 달리 이를 해소하기 위한 검증 절차에 관한 법적 근거가 미비하여 분담금 추산액과 실제 분담금 간의 괴리를 줄이고 분담금 추산액에 대한 신뢰성을 담보하는데 한계가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 정비계획을 입안하려는 경우에는 토지등소유자 분담금 추산액·산출근거에 대해서 정비사업 지원기구에 반드시 검증을 요청하도록 규정함으로써 정비계획에 대한 신뢰성을 확보하고 정비구역 내 주민들의 알권리를 강화하려는 것임(안 제9조제4항 신설 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 정비계획 입안 시 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거에 대한 검증(안 제9조제4항 신설 등)

현행	개정안
제9조(정비계획의 내용) ① ~ ③ (생략) <신설> ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.	제9조(정비계획의 내용) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 정비계획의 입안권자는 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하려는 경우에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 제1항제2호의2의 사항에 대한 검증을 요청하여야 한다. ⑤ -----작성기준·작성방법 및 제4항에 따른 검증의 방법·절차는-----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 정비계획의 검증에 관한 적용례 : 시행 이후 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 경우부터 적용	

개정안은 정비구역의 지정권자 또는 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수가 현행법 제8조제4항 또는 제5항¹⁾에 따라 정비계획을 입안하려는

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.

⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

경우 정비사업 지원기구²⁾에 현행법 제9조제1항제2호의2의 사항에 대한
검증을 요청할 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제9조제1항제2호의2³⁾는 정비계획에 ‘토지등소유자별’ 분담금
추산액 및 산출근거를 포함하여 입안하도록 하고 있는데, 이는 분담금
이 정비사업 추진 및 동의 여부를 결정하는 데에 필요한 핵심적인 정보
임을 고려하여, 조합설립에 필요한 동의를 받기 이전인 정비계획의 수
립 단계에서부터 분담금 추산액에 관한 정보를 제공하도록⁴⁾ 2022년 6월
에 개정(법률 제18941호)을 통하여 도입된 것임.

개정안은 현행법 제29조의2⁵⁾에 따른 공사비 검증을 참고하여 분담금

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제114조(정비사업 지원기구) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 업무를 수행하기
위하여 정비사업 지원기구를 설치할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 「한국부동산원법」에
따른 한국부동산원 또는 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사에, 시·도지사는
「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에 정비사업 지원기구
의 업무를 대행하게 할 수 있다.

1. 정비사업 상담지원업무
2. 정비사업전문관리제도의 지원
3. 전문조합관리인의 교육 및 운영지원
4. 소규모 영세사업장 등의 사업시행계획 및 관리처분계획 수립지원
5. 정비사업을 통한 공공지원민간임대주택 공급 업무 지원
6. 제29조의2에 따른 공사비 검증 업무
7. 공공재개발사업 및 공공재건축사업의 지원
8. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

- 4) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안 검토보고(천준호의원 대표발의, 의안번호 제2112170호), 3-5면 참조

5) 「도시 및 주거환경정비법」

제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는

추산액 및 산출근거에 대한 공적 검증 절차를 마련함으로써 정비계획 단계의 분담금 추산액과 실제 분담금의 격차 발생에 따른 주민 갈등을 최소화하려는 취지로 이해됨.

아울러, 분담금 추산액 및 산출근거에 대한 검증 도입 시 추가적인 시간 소요가 발생하고 정비사업에 부담이 발생할 수 있는 측면이 있지만, 정비계획에 포함될 내용이 ‘토지등소유자별’이 아닌 ‘토지등소유자 유형별’ 분담금 추산액 및 산출근거로 2025. 1. 31.에 개정⁶⁾(법률 제20759호, 2025. 5. 1. 시행)됨에 따라 검증에 대한 시간상 또는 업무상 부담이 상대적으로 감소할 것으로 보인다는 점을 감안하여 개정안을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 신속한 정비계획 수립을 위하여 검토 및 승인에 추가 기간·비용이 소요되는 의무절차의 신설에 신중할 필요가 있고, 초기 단계인 정비계획 수립 시점의 추산 분담금은 관리처분 단계에서 결정되

토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 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 선정할 경우: 100분의 10 이상
 - 나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정할 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 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

6) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률(법률 제20759호, 2025.1.31. 공포, 2025.5.1. 시행) 제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

2의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

는 실제 분담금과 비교할 때 경제 여건 및 정책 여건 변화에 따라 변동성이 크며, 갈등을 심화시키거나 검증기관의 신뢰성을 훼손할 우려도 있다는 점에서 개정에 신중할 필요가 있다는 의견을 제시함.

서울특별시는 구역지정 이후 준공까지 장기간이 소요되는 정비사업의 특성상 사업비 변경 요소가 많아 향후 사업비 증가 시 주민 불만만 가중할 것으로 보인다는 점에서, 신뢰성 제고를 위한 검증제도 도입이 필요하다면 시점을 ‘조합설립인가 신청 이전’으로 하는 것이 타당하다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576