주택법 일부개정법률안
심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 2월 20일, 문진석의원 등 10인

나. 회부일자: 2025년 2월 21일

다. 상정 및 의결일자:

제428회 국회(임시회)

제2차 국토교통위원회(2025.8.21.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론, 소위회부

제434회 국회(임시회)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 문진석의원)

최근 주요 대도시와 신도시 등에서 공동주택의 노후화를 방지하고 기능을 향상시키기 위하여 공동주택 리모델링 사업을 추진하는 단지가 증가하는 추세이나, 복리시설 리모델링 증축 범위 및 제한, 리모델

링주택조합의 주택건설사업자 등록의무 등으로 인해 신속한 리모델링 추진에 장애로 작용하고, 사업체계와 관련된 규정의 정비가 미흡하여 노후 공동주택에 거주하는 주민들의 불편이 해소되지 않고 있는 상황임. 이에, 노후화된 공동주택의 주거환경을 효율적인 개선을 지원할 수 있도록 그간 리모델링 시행과정에서 문제점으로 제기된 공동주택 단지 내 복리시설 리모델링 방법 및 범위에 관한 사항과 리모델링 주택조합의 등록에 관한 규정을 합리적으로 개선하여 리모델링으로 인한 신규주택 공급을 촉진하고 해당 지역 주거환경을 개선하고자 함. 또한, 통합 리모델링의 시행, 도시계획위원회 심의, 조합 점검 및 해산, 소유권 이전고시 및 시행, 관련절차 간소화 및 규제완화와 공사비 검증 등 리모델링 사업 절차를 체계적으로 규정하여 신속한 리모델링 사업을 추진하고 노후화된 공동주택을 개선하여 국민 불편 해소에 기여하고자 함.

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원)

가. 리모델링 시 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축범위 확대 등(안 제2조제25호나목)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 24. (생 략) 25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 가. (생 략) 나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에	제2조(정의) ----------. 1. ~ 24. (현행과 같음) 25. ----------. 가. (현행과 같음) 나. ----------

현 행	개 정 안
따른 건축물대장 중 집합건축물 대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.	----------. ----------있고, 입주자 공유가 아닌 복리시설은 기존 연면적 합계의 30퍼센트 이내에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 증축 또는 개축할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제66조제1항 및 제2항[1]에 따라 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하고, 허가 기준을 위임받은 시행령 [별표 4][2]에 따라 리모델링을 허가할 때 복리시설[3] 중

1) 「주택법」
제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

2) 「주택법 시행령」 [별표 4] 공동주택 리모델링의 허가기준(제75조제1항 관련)

2. 허용 행위	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설 등 1) 사용검사를 받은 후 10년 이상 지난 복리시설로서 공동주택과 동시에 리모델링하는 경우로서 시장·군수·구청장이 구조안전에 지장이 없다고 인정하는 경우로 한정한다. 2) 증축은 기존건축물 연면적 합계의 10분의 1 이내여야 하고, 증축 범위는 「건축법 시행령」 제6조제2항제2호나목에 따른다. 다만, 주택과 주택 외의 시설이 동일 건축물로 건축된 경우는 주택의 증축 면적비율의 범위 안에서 증축할 수 있다.

3) 「주택법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축은 기존건축물 연면적 합계의 10% 이내에서만 허용됨.

개정안은 공동주택의 리모델링 시에 입주자 공유가 아닌 복리시설을 기존 연면적 합계의 최대 30%까지 증축 또는 개축할 수 있도록 법률에 명시하려는 것임.

개정안에 따를 경우 입주민의 편의성이 증대되고 복리시설의 공간이 확충되어 수익성이 증가함에 따라 리모델링 사업의 경제성 향상 및 그에 따른 사업추진 활성화 효과를 기대할 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 상가 등 복리시설의 증축 제한(10%)으로 리모델링 허가에 필요한 동의율[4] 확보가 곤란하므로 현행법 제2조제25호나목에 따

---

14. "복리시설"이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.
가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

「주택법 시행령」

제7조(복리시설의 범위) 법 제2조제14호나목에서 "대통령령으로 정하는 공동시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.
1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소
9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터
10. 「사회복지사업법」 제2조제5호에 따른 사회복지관
11. 공동작업장
12. 주민공동시설
13. 도시·군계획시설인 시장
14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

4) **「주택법 시행령」 [별표 4]** 공동주택 리모델링의 허가기준(제75조제1항 관련)

른 공동주택의 리모델링 증축 허용범위(30%, 주거전용면적 85㎡ 미만에는 40%)와 유사한 수준으로 증축 허용범위 확대가 필요하고,

현행 법령에 따르면 복리시설 철거 후 재배치가 불가하여 단지 중앙에 복리시설이 위치한 경우 공동주택 리모델링에 제약을 받고 있다는 점에서 개정안에 동의하면서도,

'개축'은 개정안에 정의가 없고 의미가 명확하지 않으므로 '증축 또는 개축'을 '증축(전부 또는 일부를 해체하고 새롭게 설치하는 것을 포함한다)'로 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

---

1. 동의 비율	가. 입주자·사용자 또는 관리주체의 경우 공사기간, 공사방법 등이 적혀 있는 동의서에 입주자 전체의 동의를 받아야 한다. 나. 리모델링주택조합의 경우 다음의 사항이 적혀 있는 결의서에 주택단지 전체를 리모델링하는 경우에는 **주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상**의 동의와 **각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상**의 동의를 받아야 하며(리모델링을 하지 않는 별동의 건축물로 입주자 공유가 아닌 복리시설 등의 소유자는 권리변동이 없는 경우에 한정하여 동의비율 산정에서 제외한다), 동을 리모델링하는 경우에는 **그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상**의 동의를 받아야 한다. 다. 입주자대표회의 경우 다음의 사항이 적혀 있는 결의서에 주택단지의 소유자 전원의 동의를 받아야 한다.

나. 주거전용면적 85㎡ 초과 주택의 세대분리형 리모델링 시 세대수 증가 제한 완화(안 제2조제25호다목)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 24. (생 략) 25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 가.·나. (생 략) 다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다. 1)·2) (생 략) 26. ~ 29. (생 략)	제2조(정의) ----------. 1. ~ 24. (현행과 같음) 25. ----------. 가.·나. (생 략) 다. ----------증가하거나 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 세대를 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 두 개 이상의 부분으로 분할하여 기존 세대수의 5퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는----------. ----------. 1)·2) (현행과 같음) 26. ~ 29. (현행과 같음)

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제2조제25호다목에 따라 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 함)는 기존 세대수의 15퍼센트 이내[5]로 제한되고 있음.

세대수 증가형 리모델링 사업에서 중대형 세대를 구분소유할 수 있는 둘 이상의 부분으로 분할하는 방식을 채택할 것인지를 둘러싸고 소형 세대는 세대수 증가에 한도(15% 이내)가 있는 상황에서 중대형 세대에만 이익이 될 수 있다는 이유로 반대하고, 반면 중대형 세대는 세대 분할을 하지 못하고 분담금만 부담하게 된다면 재건축을 선호함에 따라 세대 간의 이해관계 차이로 리모델링 허가에 필요한 동의율 확보에 어려움을 겪는 사례가 있음.

개정안은 세대수 증가형 리모델링에 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위 외에 ‘주거전용면적이 85㎡를 초과하는 세대를 두 개 이상의 구분소유할 수 있는 부분으로 분할하여 기존 세대수의 5퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위’를 추가하려는 것으로, 중대형 세대가 포함된 단지의 리모델링을 활성화하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 85㎡ 초과 주택이 포함된 단지의 리모델링 추진에 도움

5) 세대수 증가형 리모델링 제도는 2012.1.26. 개정(법률 제11243호)을 통하여 도입되었고, 도입 당시 기존 세대수의 ‘10퍼센트 이내’에서 허용하던 것을 사업성 제고를 통한 리모델링 활성화를 위하여 2013.12.24. 개정(법률 제12115호)을 통하여 ‘15퍼센트 이내’로 확대하였음. 「주택법」 일부개정법률안(심재철의원 대표발의, 의안번호 제190541호) 검토보고 59-60면 참조.

이 될 것으로 판단된다는 점에서 개정에 동의하면서,

‘주거전용면적 85㎡ 초과 세대’의 세대를 분리하는 리모델링을 활성화하기 위하여 개정안에 따른 리모델링의 세대수 증가가 기존 세대수의 ‘5퍼센트’가 아니라 현행법상 제한(기존 세대수의 ‘15퍼센트’)에 기존 세대수의 ‘5퍼센트’를 추가한 기존 세대수의 최대 ‘20퍼센트’까지 가능하다는 취지를 명확히 하고,[6]

기반시설 등에 미치는 영향을 검토할 수 있도록 세대수 증가 제한의 완화는 현행법 제66조제6항[7]에 따른 시・군・구도시계획위원회와 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 거치고 대통령령으로 정하는 기준에 따르는 것으로 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

---

6) 이 경우 특별정비구역 내에서 시행되는 세대수 증가형 리모델링 사업의 세대수 제한은 현행 최대 21퍼센트 이내에서 최대 28퍼센트 이내로 완화됨.

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제27조(리모델링사업에 대한 특례) 지정권자는 특별정비구역 내에서 시행되는 「주택법」 제2조제25호다목에 따른 세대수 증가형 리모델링 사업이 제30조에 따른 도시기능 향상을 위한 공공기여를 포함할 경우 「주택법」 제2조제25호다목에서 정하고 있는 세대수 증가 상한의 100분의 140 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방위원회의 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.

7) **「주택법」**

제66조(리모델링의 허가 등) ⑥ 제1항에 따라 시장・군수・구청장이 세대수 증가형 리모델링(대통령령으로 정하는 세대수 이상으로 세대수가 증가하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)을 허가하려는 경우에는 기반시설에의 영향이나 도시・군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시・군・구도시계획위원회(이하 “시・군・구도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

다. 리모델링주택조합의 주택건설사업 등록 면제 (안 제4조제1항제5호)

현 행	개 정 안
제4조(주택건설사업 등의 등록) ① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.	제4조(주택건설사업 등의 등록) ① ----------.---------- ------.
1. ~ 4. (생 략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. 제11조에 따라 설립된 주택조합(제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당한다)	5. ----------리모델링주택조합 또는 제5조제2항에----------
6. (생 략)	6. (현행과 같음)
② (생 략)	② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

리모델링주택조합은 연간 20세대 이상의 공동주택에 대한 주택건설사업을 시행하려는 경우 현행법 제4조제1항[8]에 따라 자본금 3억원 이

8) 「주택법」
제4조(주택건설사업 등의 등록) ① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 국가·지방자치단체
2. 한국토지주택공사
3. 지방공사
4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인
5. 제11조에 따라 설립된 주택조합(제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당한다)

상, 건축 분야 기술인 1명 이상의 기술 인력 및 사무실 보유의 요건을 모두 갖추어[9] 국토교통부장관에게 등록하여야 하고(제1항 본문), 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 경우에만 주택건설사업 등록 의무가 면제됨(제1항제5호).

개정안은 '리모델링주택조합'이면 주택건설사업을 단독 시행하는 경우에도 주택건설사업 등록 의무를 면제하려는 것으로, 주택 리모델링 절차를 간소화하여 리모델링을 활성화하고 사업추진을 신속하게 하려는 취지로 이해됨.

개정안과 관련하여, 정비사업을 시행하는 조합을 조합설립인가일부터 주택건설사업 등록을 한 것으로 간주하는 「도시 및 주거환경정비법」 제35조제8항[10]도 유사한 취지의 입법으로 보임.

---

6. 근로자를 고용하는 자(제5조제3항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당하며, 이하 "고용자"라 한다)

「주택법 시행령」

제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등) ① 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 다음 각 호의 구분에 따른 호수(戶數) 또는 세대수를 말한다.

1. 단독주택의 경우: 20호
2. 공동주택의 경우: 20세대. 다만, 도시형 생활주택(제10조제2항제1호의 경우를 포함한다)은 30세대로 한다.

9) 「주택법 시행령」

제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등) ③ 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 이 경우 하나의 사업자가 주택건설사업과 대지조성사업을 함께 할 때에는 제1호 및 제3호의 기준은 중복하여 적용하지 아니한다.

1. 자본금: 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상
2. 다음 각 목의 구분에 따른 기술인력
   가. 주택건설사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 기술인 1명 이상
   나. 대지조성사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 분야 기술인 1명 이상
3. 사무실면적: 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖출 수 있는 면적

10) 「도시 및 주거환경정비법」

제35조(조합설립인가 등) ⑧ 조합이 정비사업을 시행하는 경우 「주택법」 제54조를 적용할 때에는 조합을 같은 법 제2조제10호에 따른 사업주체로 보며, 조합설립인가일부터 같은 법 제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 한 것으로 본다.

국토교통부는 리모델링주택조합이 등록요건 구비에 어려움을 겪어 대부분 공동시행 방식을 따르고 있으나, 이는 사실상 해당 주택건설사업자를 시공자로 선정하는 것으로서 현행법 제66조제4항[11]에 따른 시공자 경쟁입찰에 상충하는 측면이 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

---

11) 「주택법」

제66조(리모델링의 허가 등) ③ 제2항에 따라 리모델링을 하는 경우 제11조제1항에 따라 설립인가를 받은 리모델링주택조합의 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자 또는 제7조제1항에 따라 건설사업자로 보는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

④ 제3항에 따른 시공자를 선정하는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 하여야 한다. 다만, 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

「주택법 시행령」

제76조(리모델링의 시공자 선정 등) ① 법 제66조제4항 단서에서 "경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 시공자 선정을 위하여 같은 항 본문에 따라 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 2회 이상 경쟁입찰을 하였으나 입찰자의 수가 해당 경쟁입찰의 방법에서 정하는 최저 입찰자 수에 미달하여 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정할 수 없게 된 경우를 말한다.

라. 인접 단지 및 복리시설에 대한 리모델링주택조합 설립 규제 완화(안 제11조제3항제1호)

현 행	개 정 안
제11조(주택조합의 설립 등) ①·② (생 략) ③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다. 1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의 2. (생 략) ④·⑤ (생 략)	제11조(주택조합의 설립 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----------. 1. ----------경우(인접한 둘 이상의 주택단지가 결합하여 전체를 리모델링하고자 하는 경우를 포함한다)----------동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다. 이하 이 조에서 같다)---------- 2. (현행과 같음) ④·⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

1) 인접한 주택단지가 결합한 리모델링주택조합 설립 허용

현행법상 리모델링주택조합의 설립은 '주택단지 전체'와 '동'을 대상으로 한 리모델링을 전제로 규정되어 있음(제11조제3항[12]).

개정안은 '인접한 둘 이상의 주택단지가 결합하여 전체를 리모델링'할 때도 하나의 리모델링주택조합을 설립할 수 있도록 하려는 것임.

최근 고금리 및 공사비 상승 등에 따른 사업비 절감, 선택할 수 있는 리모델링 방식의 다양화, 소규모 단지 간 결합을 통한 사업성 개선, 단일 브랜드의 대단지 구성에 따른 이익 등의 다양한 필요를 배경으로 인접한 둘 이상의 단지가 결합하여 리모델링을 하는 이른바 '통합 리모델링'을 추진하는 사례가 있는바, 개정안은 긍정적인 조치로 판단됨.

참고로, 정비사업의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제18조[13]에 따

---

12) 「주택법」
제11조(주택조합의 설립 등) ③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의
2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의

13) 「도시 및 주거환경정비법」
제18조(정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① 정비구역의 지정권자는 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 정비구역을 지정할 수 있다.
1. 하나의 정비구역을 둘 이상의 정비구역으로 분할
2. 서로 연접한 정비구역을 하나의 정비구역으로 통합
3. 서로 연접하지 아니한 둘 이상의 구역(제8조제1항에 따라 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역으로 한정한다) 또는 정비구역을 하나의 정비구역으로 결합

② 제1항에 따라 정비구역을 분할·통합하거나 서로 떨어진 구역을 하나의 정비구역으로 결합하여 지정하려는 경우 시행 방법과 절차에 관한 세부사항은 시·도조례로 정한다.

라 정비구역 지정권자가 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 서로 연접한 정비구역을 하나의 정비구역으로 통합하여 지정할 수 있음.

국토교통부는 통합 리모델링 관련 규정의 마련 필요성에 동의하면서도, 서로 규모가 다른 주택단지 간에 리모델링 여부가 일방적으로 결정되는 일이 없도록 통합 리모델링 시의 동의율을 '통합 주택단지 전체'가 아니라 '각 주택단지별로' 충족하는 것으로 명확히 규정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

2) 동의율 산정 시 복리시설 전체를 하나의 동으로 간주

현행법 제11조제3항에 따라 ①'주택단지 전체'의 리모델링에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의, ②'동'의 리모델링에는 해당 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의가 각각 필요함.

그런데, 리모델링주택조합 설립 시 복리시설의 소유자 등의 동의율 산정방식은 현행법에 명확하게 규정되어 있지 않음.[14)]

개정안은 '주택단지의 복리시설 전체'를 하나의 동으로 보아 동의요건

14) 시장·군수·구청장이 리모델링을 허가할 때에는 리모델링을 하지 않는 별동의 건축물로 입주자 공유가 아닌 복리시설 등의 소유자는 권리변동이 없는 경우 주택단지 전체의 동의 비율 산정에서 제외한다는 규정이 있음(「주택법 시행령」 [별표 4] 1. 참조).

을 충족하면 '개별' 복리시설의 동별 과반수 결의가 없더라도 리모델링 주택조합을 설립할 수 있도록 하려는 것임.

재건축사업 조합설립을 위한 동의요건 산정 시에는 「도시 및 주거환경정비법」 제35조제3항[15]에 따라 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 보는바, 개정안은 이와 유사한 취지의 입법으로 볼 수 있음.

개정안과 같이 리모델링 주택조합의 설립 요건을 완화할 경우 공동주택 리모델링을 활성화할 수 있는 긍정적인 측면이 있는 반면, 복리시설 구분소유자 각각의 재산권(및 그 내용으로서 리모델링에 대하여 반대할 수 있는 권리)이 제약되는 측면도 있으므로, 리모델링 활성화의 필요성과 재산권 제한으로 인한 복리시설 구분소유자의 불이익을 종합적으로 형량하여 판단할 사항으로 보임.

국토교통부는 재건축조합 설립의 경우와 같이 리모델링주택조합 설립 시에도 동의율 산정 시 복리시설 전체를 하나의 동으로 간주할 필요가 있고, 다만 통합 리모델링 단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 보는 것이 아니라 '각 주택단지별로' 복리시설 전체를 하나의 동으로 보도록 명확히 규정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

---

15) 「도시 및 주거환경정비법」
제35조(조합설립인가 등) ③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수(복리시설로서 대통령령으로 정하는 경우에는 3분의 1 이상으로 한다) 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 100분의 70 이상 및 토지면적의 100분의 70 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

마. 리모델링주택조합의 조합원 우선 공급(안 제11조제6항)

현 행	개 정 안
제11조(주택조합의 설립 등) ① ~ ⑤ (생 략) ⑥ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있으며, 제5항에 따른 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 국민주택을 그 직장주택조합원에게 우선 공급할 수 있다. ⑦ ~ ⑨ (생 략)	제11조(주택조합의 설립 등) ① ~ ⑤ (생 략) ⑥ 주택조합은----------. ⑦ ~ ⑨ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제11조제6항에 따라 지역주택조합과 직장주택조합은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있는데, 개정안은 리모델링주택조합도 조합원에게 우선 공급을 할 수 있도록 하려는 것임.

개정안에 대해서는 주택조합의 결성 목적이 리모델링주택조합의 경우 '소유자'의 '리모델링'으로서 '무주택세대 세대주' 등[16]의 '주택건설'인 지역주택조합과 직장주택조합과 다르다는 점, 세대수 증가형 리모델링에서 신규 공급되는 세대를 조합원에 우선 공급할 경우 일반에 분양되

16) 조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 ①세대원 전원이 주택을 소유하지 않은 세대 또는 ②세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주여야 함(「주택법 시행령」 제21조제1항제1호가목 및 제2호가목 참조).

는 물량이 감소하여 사업성이 저하되고 분담금이 증가할 우려가 있다는 점 등을 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 개정안에 대하여 세대수 증가형 리모델링에 따른 신축 주택의 우선 공급으로 해석될 여지가 있고, 리모델링 후 기존 주택의 우선 공급을 의미한다면 현행법 제67조[17]에 따른 권리변동계획과 중복된다는 점에서 현행규정을 유지할 필요가 있다는 의견을 제시함.

---

17) 「주택법」
제67조(권리변동계획의 수립) 세대수가 증가되는 리모델링을 하는 경우에는 기존 주택의 권리변동, 비용분담 등 대통령령으로 정하는 사항에 대한 계획(이하 "권리변동계획"이라 한다)을 수립하여 사업계획승인 또는 행위허가를 받아야 한다.
「주택법 시행령」
제77조(권리변동계획의 내용) ① 법 제67조에서 "기존 주택의 권리변동, 비용분담 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 리모델링 전후의 대지 및 건축물의 권리변동 명세
2. 조합원의 비용분담
3. 사업비
4. 조합원 외의 자에 대한 분양계획
5. 그 밖에 리모델링과 관련된 권리 등에 대하여 해당 시·도 또는 시·군의 조례로 정하는 사항

바. 주택조합에 대한 전문가 합동 점검반 구성 및 현장조사 (안 제14조제5항)

현 행	개 정 안
제14조(주택조합에 대한 감독 등) ① ~ ④ (생 략) <신 설>	제14조(주택조합에 대한 감독 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장은 이 법에 따른 주택조합의 원활한 사업추진을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 또는 수사기관에 고발 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 하며, 현장조사에 관하여는 제93조제2항 및 제3항을 준용한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제93조제1항[18]에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 설립인가를 받은 주택조합에게 필요한 '보고'를 하게 하거나 해당 조합에 관계 공무원이 방문하여 필요한 '검사'를 하게 할 수 있음.

또한, 주택조합의 발기인 또는 임원은 현행법 제12조제4항[19]에 따라

18) 「주택법」
제93조(보고·검사 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정할 때에는 이 법에 따른 인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나, 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

19) 「주택법」
제12조(실적보고 및 관련 자료의 공개) ④ 주택조합의 발기인 또는 임원은 원활한 사업추진과 조합원의 권리 보호를 위하여 연간 자금운용 계획 및 자금 집행 실적 등 국토교통부령으로 정하는 서류 및 자료를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 매년 정기적으로 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

원활한 사업추진과 조합원의 권리 보호를 위하여 연간 자금운용 계획 및 자금 집행 실적, 토지의 사용권원 및 소유권의 확보 현황에 관한 자료 등을 매년 2월 말까지 시장·군수·구청장에게 제출해야 함.

개정안은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장이 주택조합의 원활한 사업 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 또는 수사기관에 고발 등 필요한 조치를 할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 관계 공무원의 방문 검사(현행법 제93조제1항)로 파악하기 어려운 주택조합의 전문적인 사업 내용을 효과적으로 점검하고 대응할 수 있도록 「도시 및 주거환경정비법」 제113조제2항[20]을 참고하여 주택조합에 대한 감독을 강화하려는 취지로 이해되며, 주택조합 사업의 투명성과 건전성을 제고할 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.[21]

「주택법 시행규칙」
제11조(실적보고 및 자료의 공개) ⑤ 법 제12조제4항에서 "연간 자금운용 계획 및 자금 집행 실적 등 국토교통부령으로 정하는 서류 및 자료"란 다음 각 호의 서류 및 자료를 말한다.
1. 직전 연도의 자금운용 계획 및 자금 집행 실적에 관한 자료
2. 직전 연도의 등록사업자의 선정 및 변경에 관한 서류
3. 직전 연도의 업무대행자의 선정 및 변경에 관한 서류
4. 직전 연도의 조합임원의 선임 및 해임에 관한 서류
5. 직전 연도 12월 31일을 기준으로 토지의 사용권원 및 소유권의 확보 현황에 관한 자료
⑥ 주택조합의 발기인 또는 임원은 제5항 각 호의 서류 및 자료를 법 제12조제4항에 따라 매년 2월말까지 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.

20) 「도시 및 주거환경정비법」
제113조(감독) ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 이 법에 따른 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 또는 수사기관에 고발 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 한다.

21) 개정안 문구 중 '정비사업' 현장조사는 주택조합에 관한 내용이므로 오기(誤記)로 보임.

국토교통부는 주택조합 수가 증가하고 사업내용이 복잡·전문화됨에 따라 지방자치단체의 검사 시 전문가가 참여할 필요성이 증대되고 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

국회예산정책처는 연 1회 5일 동안 6개 단지를 대상으로 현장조사를 실시한다는 전제에서 개정에 따른 추가적인 재정 소요가 향후 5년간 2억 6,200만원(연평균 5,200만원)일 것으로 추계함.

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요(2027~2031년)

(단위: 백만원)

구분	2027	2028	2029	2030	2031	합계	연평균
추가 재정소요	49	50	52	54	56	262	52

※자료: 국회예산정책처

사. 사용검사를 받은 주택조합의 해산 등(안 제14조의2제3항 및 제4항 신설)

현 행	개 정 안
제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (생 략)	제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (현행과 같음)
<신 설>	③ 주택조합의 조합장은 제49조제1항 또는 제3항에 따른 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.
<신 설>	④ 주택조합의 조합장이 제3항에 따른 기간 이내에 총회를 소집하지 아니한 경우에는 관계 법령이나 조합규약에서 정하고 있는 절차에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 주택조합의 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 총회 소집 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 위한 조합장의 권한을 대행한다.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **주택조합의 해산에 관한 특례** : 시행 전에 제49조에 따른 사용검사를 받고 시행 당시 해산되지 아니한 주택조합의 경우 개정규정을 적용할 때에는 시행일을 사용검사를 받은 날로 봄

주택조합이 해산하려면 현행법 제11조제1항[22]에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하는데, 주택조합의 해산 사유는 현행법 제14

22) 「주택법」
제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 **설립**하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 **해산**하려는 경우에도 또한 같다.

조의2[23]에 따라 ①그 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하고 총회의 의결을 거친 경우(제1항)와 ②조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하고 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거친 경우(제2항)의 두 가지로 규정되어 있음.

그런데, 현행법에는 "주택조합의 사업이 법정 절차대로 추진되어 종료된 경우"의 조합해산에 관한 규정이 없는바, 사업이 종료한 후 각종 경비 및 비용의 집행 등으로 인하여 조합원이 배당받을 청산금이 감소하거나 조합 임원의 위법행위로 조합원에게 피해가 발생하더라도 조합을 해산하지 못하는 사례가 있어 개선이 필요하다는 지적이 있음.

개정안 제14조의2는 ①주택조합의 조합장에게 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집할 의무를 부여하고(제3항), ② ①의 기간 이내에 조합장이 총회를 소집하지 않으면 조합원 5분의 1 이상의 요구로 총회를 소집하여 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 주택조합의 해산을 의결할 수 있도록 하려는 것임(제4항).

---

23) 「주택법」
제14조의2(주택조합의 해산 등) ① 주택조합은 제11조제1항에 따른 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하여야 한다.
② 주택조합의 발기인은 제11조의3제1항에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거쳐 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하도록 하여야 한다.

사업이 종료되었음에도 존속하고 있는 주택조합의 해산 절차에 관한 근거를 마련함으로써 조합원의 재산상 피해를 예방하고 법률분쟁의 발생 소지를 사전에 차단하려는 개정안은 타당한 조치로 보임.

아울러, 현행법 제14조의2제3항[24]은 주택조합의 해산을 위한 총회를 소집하는 주체를 주택조합의 “임원”으로 규정하고 있으므로, 개정안의 “조합장”을 “임원”으로 문구를 수정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 준공 후 해산총회 미소집 또는 정당한 사유 없이 해산 미의결 시 운영비 지출 지속으로 인한 조합원의 피해가 우려된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

---

24) 「주택법」
제14조의2(주택조합의 해산 등) ③ 제1항 또는 제2항에 따라 총회를 소집하려는 주택조합의 **임원** 또는 발기인은 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적, 안건, 일시 및 장소를 정하여 조합원 또는 주택조합 가입 신청자에게 통지하여야 한다.

아. 사업종료 후 미해산조합에 대한 설립인가 취소 (안 제14조의2제5항 신설)

현 행	개 정 안
제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (생 략) <신 설> <신 설>	제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (현행과 같음) ③·④ (생 략) ⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 총회를 소집하도록 한 기간이 경과한 날부터 6개월 이내에 제4항에 따라 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **주택조합의 해산에 관한 특례** : 시행 전에 제49조에 따른 사용검사를 받고 시행 당시 해산되지 아니한 주택조합의 경우 개정규정을 적용할 때에는 시행일을 사용검사를 받은 날로 봄

개정안은 안 제14조의2제3항[25]에 따른 총회 소집 기간이 경과한 날부터 6개월 이내에 안 제14조의2제4항[26]에 따라 해산을 의결하지 않는 경우 시장·군수·구청장이 해당 조합의 설립인가를 취소할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 사업종료 후에 존속하는 주택조합의 해산을 간접적으로 강

25) 「주택법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의)
제14조의2(주택조합의 해산 등) ③ 주택조합의 조합장은 제49조제1항 또는 제3항에 따른 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.

26) 「주택법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의)
제14조의2(주택조합의 해산 등) ④ 주택조합의 조합장이 제3항에 따른 기간 이내에 총회를 소집하지 아니한 경우에는 관계 법령이나 조합규약에서 정하고 있는 절차에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 주택조합의 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 총회 소집 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 위한 조합장의 권한을 대행한다.

제하려는 취지로 이해되며, 조합원의 재산상 피해를 예방하는 긍정적인 측면이 있다고 보임.

정비사업 종료 후의 조합의 경우에도 「도시 및 주거환경정비법」 제86조의2제3항[27]에 따라 정당한 사유 없이 조합장의 해산총회 소집이나 조합원 5분의 1 이상의 요구에 따른 해산 의결이 없는 때에 시장·군수 등이 조합설립인가를 취소할 수 있도록 하고 있음.

국토교통부는 총회에서 정당한 사유 없이 해산을 의결하지 않는 경우 지방자치단체가 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있도록 할 필요가 있어 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

---

27) **「도시 및 주거환경정비법」**

제86조의2(조합의 해산) ① 조합장은 제86조제2항에 따른 고시가 있은 날부터 1년 이내에 조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.

② 조합장이 제1항에 따른 기간 내에 총회를 소집하지 아니한 경우 제44조제2항에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

③ 시장·군수등은 조합이 정당한 사유 없이 제1항 또는 제2항에 따라 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 조합설립인가를 **취소할 수 있다**.

④ 해산하는 조합에 청산인이 될 자가 없는 경우에는 「민법」 제83조에도 불구하고 시장·군수등은 법원에 청산인의 선임을 청구할 수 있다.

⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 조합이 해산을 의결하거나 제3항에 따라 조합설립인가가 취소된 경우 청산인은 지체 없이 청산의 목적범위에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 한다.

자. 사용검사를 받은 주택조합의 해산·설립인가 취소 시 권리·의무 승계(안 제14조의2제6항 신설)

현 행	개 정 안
제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (현행과 같음) <신 설> <신 설>	제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (현행과 같음) ③~⑤ (생 략) ⑥ 제3항 또는 제4항에 따라 해산되거나 제5항에 따라 설립인가가 취소된 주택조합의 조합원들은 해당 주택조합의 목적사업에 대한 각자의 분담금 액수에 비례하여 주택조합의 권리와 의무를 승계한다.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **주택조합의 해산에 관한 특례** : 시행 전에 제49조에 따른 사용검사를 받고 시행 당시 해산되지 아니한 주택조합의 경우 개정규정을 적용할 때에는 시행일을 사용검사를 받은 날로 봄

개정안은 안 제14조의2제3항 또는 제4항[28]에 따라 해산되거나 같은 조 제5항[29]에 따라 설립인가가 취소된 주택조합의 조합원들이 해당 조합의 목적사업에 대한 각자의 분담금 액수에 비례하여 조합의 권리와 의무를 승계하도록 하려는 것임.

---

28) 「주택법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의)
제14조의2(주택조합의 해산 등) ③ 주택조합의 조합장은 제49조제1항 또는 제3항에 따른 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.
④ 주택조합의 조합장이 제3항에 따른 기간 이내에 총회를 소집하지 아니한 경우에는 관계 법령이나 조합규약에서 정하고 있는 절차에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 주택조합의 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 총회 소집 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 위한 조합장의 권한을 대행한다.

29) 「주택법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의)
제14조의2(주택조합의 해산 등) ⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 총회를 소집하도록 한 기간이 경과한 날부터 6개월 이내에 제4항에 따라 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.

개정안은 안 제14조의2제3항부터 제5항까지에 따라 해산되거나 설립인가가 취소된 주택조합의 조합원 간의 법률관계를 명확히 하려는 취지로 이해됨.

그러나 민법상 '비법인사단'[30]인 지역주택조합·직장주택조합[31]의 공동소유는 '총유(總有) 관계'에 따르므로 총유물의 처분은 총회의 의결에 따라야 하고,[32] 현행 법령[33]에 따라 주택조합 해산 시 사업비의 조합원별 분담 명세의 확정·변경에 관한 사항은 반드시 총회의 의결을 거치고 있음에도 해산 지연을 이유로 한 해산의 경우에만 '총유' 관계를 분담금 액수에 비례하는 '공유' 관계로 전환한다면 분담금 부담 결정 이후 발생한 권리의무관계를 정확하게 반영하지 못하여 분쟁이 발생할 우려가 있으며,

---

30) 대법원 2006.10.26. 선고 2004다17924 판결

31) 리모델링주택조합은 법인격이 인정됨(「주택법」 제76조제5항). 해당 규정은 리모델링주택조합 재산의 관리·처분 시 총회 결의를 거치지 않도록 하여 조합 사업의 원활한 추진을 촉진하기 위하여 2020. 1. 법률 개정을 통하여 도입되었음(김병욱의원 대표발의안, 의안번호 제2014908호) 검토보고 11-12면 참조)
「주택법」
제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ⑤ 리모델링주택조합의 법인격에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제38조를 준용한다. 이 경우 "정비사업조합"은 "리모델링주택조합"으로 본다.
「도시 및 주거환경정비법」
제38조(조합의 법인격 등) ① 조합은 법인으로 한다.

32) 「민법」
제275조(물건의 총유) ①법인이 아닌 사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유할 때에는 총유로 한다.
제276조(총유물의 관리, 처분과 사용, 수익) ①총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의한다.

33) 「주택법 시행령」
제20조(주택조합의 설립인가 등) ① 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 설립·변경 또는 해산의 인가를 받으려는 자는 신청서에 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여 주택건설대지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.
③ 제2항제9호에도 불구하고 국토교통부령으로 정하는 사항은 반드시 총회의 의결을 거쳐야 한다.
「주택법 시행규칙」
제7조(주택조합의 설립인가신청 등) ⑥ 영 제20조제3항에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
6. 사업비의 조합원별 분담 명세 확정 및 변경

정비사업 종료 후의 조합의 경우에도 「도시 및 주거환경정비법」 제86조의2제4항 및 제5항[34]에 따라 청산인을 선임하여 직무를 수행하도록 하고 있고 안 제14조의2제8항[35]에서도 청산인의 선임의무를 규정하고 있어 청산절차가 개시된다는 점에 비추어 볼 때,

개정안에 대해서는 총유 및 공유 관계의 법적 성격, 조합원의 권리 침해 가능성 등을 종합적으로 고려한 검토가 필요할 것으로 생각됨.

국토교통부는 조합해산 또는 인가취소 시 조합의 권리·의무에 관한 조합원의 승계 기준 등은 청산 총회에서 조합원들이 정할 사항이라는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

---

34) 「도시 및 주거환경정비법」
제86조의2(조합의 해산) ④ 해산하는 조합에 청산인이 될 자가 없는 경우에는 「민법」 제83조에도 불구하고 시장·군수등은 법원에 청산인의 선임을 청구할 수 있다.
⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 조합이 해산을 의결하거나 제3항에 따라 조합설립인가가 취소된 경우 청산인은 지체 없이 청산의 목적범위에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 한다.

35) 「주택법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의)
제14조의2(주택조합의 해산 등) ⑧ 제1항, 제3항 또는 제4항에 따라 해산을 결의하거나 제2항에 따라 사업의 종결을 결의하거나 제5항에 따라 주택조합의 설립인가가 취소된 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 청산인을 선임하여야 한다.

차. 사용검사를 받은 주택조합의 해산·설립인가 취소에 관한 그 밖의 사항(안 제14조의2제7항 및 제8항)

현 행	개 정 안
제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (현행과 같음) <신 설> ③ 제1항 또는 제2항에 따라 총회를 소집하려는 주택조합의 임원 또는 발기인은 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적, 안건, 일시 및 장소를 정하여 조합원 또는 주택조합 가입 신청자에게 통지하여야 한다. ④ 제1항에 따라 해산을 결의하거나 제2항에 따라 사업의 종결을 결의하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 청산인을 선임하여야 한다. ⑤ (생 략)	제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (현행과 같음) ③~⑥ (생 략) ⑦ 제1항부터 제4항까지 중 어느 하나----------임원, 발기인 또는 제14조의2 제4항에 따라 총회 소집 요구자 대표로 선출된 자는----------. ⑧ 제1항, 제3항 또는 제4항----------결의하거나 제5항에 따라 주택조합의 설립인가가 취소된----------. ⑨ (현행 제5항과 같음)

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **주택조합의 해산에 관한 특례** : 시행 전에 제49조에 따른 사용검사를 받고 시행 당시 해산되지 아니한 주택조합의 경우 개정규정을 적용할 때에는 시행일을 사용검사를 받은 날로 봄

개정안은 안 제14조의2제3항부터 제5항까지 신설을 전제로 해산총회 소집 시의 조합원 통지에 관한 사항(제7항)과 해산 결의 또는 주택조합 설립인가 취소 시의 청산인 선임에 관한 사항(제8항)을 규정하려는 것으로, 특별한 문제가 없는 것으로 생각됨.

카. 리모델링 변경허가 등(안 제66조제1항 및 제2항)

현 행	개 정 안
제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. <단서 신설>	제66조(리모델링의 허가 등) ① ----------하며, 허가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다. <단서 신설>	② ----------있으며, 허가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체는 현행법 제66조제1항[36]에 따른 기준 및 절차 등에 따라서, 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의는 현행법 제66조제2항에 따른 기준 및 절차 등에 따라서 각각 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있음.

그런데, 리모델링을 허가받은 자가 리모델링에 관하여 허가받은 사항

36) 「주택법」
제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.
「주택법 시행령」 [별표 4] 공동주택 리모델링의 허가 기준(제75조제1항 관련)

구분	세부기준
1. 동의비율	가. 입주자·사용자 또는 관리주체의 경우 공사기간, 공사방법 등이 적혀 있는 동의서에 입주자 전체의 동의를 받아야 한다. 나. 리모델링주택조합의 경우 다음의 사항이 적혀 있는 결의서에 주택단지 전체를 리모델링하는 경우에는 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상의 동의를 받아야 하며(리모델링을 하지 않는 별동의 건축물로 입주자 공유가 아닌 복리시설 등의 소유자는 권리변동이 없는 경우에 한정하여 동의비율 산정에서 제외한다), 동을 리모델링하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의를 받아야 한다. 1) 리모델링 설계의 개요 / 2) 공사비 / 3) 조합원의 비용분담 명세 다. 입주자대표회의 경우 다음의 사항이 적혀 있는 결의서에 주택단지의 소유자 전원의 동의를 받아야 한다. 1) 리모델링 설계의 개요 / 2) 공사비 / 3) 소유자의 비용분담 명세
2. 허용행위	가. 공동주택 1) 리모델링은 주택단지별 또는 동별로 한다. 2) 복리시설을 분양하기 위한 것이 아니어야 한다. 다만, 1층을 필로티 구조로 전용하여 세대의 일부 또는 전부를 부대시설 및 복리시설 등으로 이용하는 경우에는 그렇지 않다. 3) 2)에 따라 1층을 필로티 구조로 전용하는 경우 제13조에 따른 수직증축 허용범위를 초과하여 증축하는 것이 아니어야 한다. 4) 내력벽의 철거에 의하여 세대를 합치는 행위가 아니어야 한다. 나. 입주자 공유가 아닌 복리시설 등 1) 사용검사를 받은 후 10년 이상 지난 복리시설로서 공동주택과 동시에 리모델링하는 경우로서 시장·군수·구청장이 구조안전에 지장이 없다고 인정하는 경우로 한정한다. 2) 증축은 기존건축물 연면적 합계의 10분의 1 이내여야 하고, 증축 범위는 「건축법 시행령」 제6조제2항제2호나목에 따른다. 다만, 주택과 주택 외의 시설이 동일 건축물로 건축된 경우는 주택의 증축 면적비율의 범위 안에서 증축할 수 있다.

을 변경하려는 경우의 절차에 관해서는 현행법상 별도의 규정이 없음.

개정안은 리모델링에 관하여 허가받은 사항을 변경하려는 경우 해당 허가를 한 시장·군수·구청장의 (변경)허가를 받도록 하되, 변경 대상이 대통령령으로 정하는 경미한 사항이면 별도의 허가 없이 시장·군수·구청장에게 변경사항을 '신고'하면 되도록 하려는 것임.

개정안은 허가받은 사항의 변경에 관한 절차를 명확히 규정하려는 것으로 타당한 입법으로 판단됨.[37]

아울러, 경미한 사항의 변경 절차에 대해서는 사업계획승인권자에게 변경내용을 '통보'하도록 한 현행법 제15조제4항[38] 단서 및 같은 법 시

---

37) 허가·인가받은 사항의 변경을 위한 변경허가 또는 변경인가의 입법례도 존재함.

「도시 및 주거환경정비법」

제19조(행위제한 등) ① 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

1. 건축물의 건축
2. 공작물의 설치
3. 토지의 형질변경
4. 토석의 채취
5. 토지분할
6. 물건을 쌓아 놓는 행위
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

「주택법」

제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.

38) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

「주택법 시행규칙」

제13조(사업계획의 변경승인신청 등) ⑥ 사업주체는 제5항 각 호의 사항을 변경하였을 때에는 지체 없이 그 변경내용을 사업계획승인권자에게 통보(전자문서에 따른 통보를 포함한다)하여야 한다. 이 경우 사업계획승인권자는 사업주체로부터 통보받은 변경내용이 제5항 각 호의 범위에 해당하는지를 확인하여야 한다.

행규칙 제13조제6항, 사업시행계획(변경)‘인가’가 아닌 ‘신고’로 대체하는 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 단서[39] 등의 입법례가 있는바, 리모델링 규제 완화의 필요성 및 리모델링의 신속한 추진 필요성 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 효율적인 리모델링 추진을 위하여 변경허가 도입 및 경미한 사항 변경 시 ‘신고’를 통한 간소화가 필요하다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

39) 「도시 및 주거환경정비법」
제50조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 “사업시행계획서”라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

타. 세대수 증가형 리모델링 시의 건축심의 통합 (안 제66조제6항 후단 신설)

현 행	개 정 안
제66조(리모델링의 허가 등) ① ~ ⑤ (생 략) ⑥ 제1항에 따라 시장·군수·구청장이 세대수 증가형 리모델링(대통령령으로 정하는 세대수 이상으로 세대수가 증가하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)을 허가하려는 경우에는 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시·군·구도시계획위원회(이하 "시·군·구도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. <후단 신설> ⑦ ~ ⑨ (생 략)	제66조(리모델링의 허가 등) ① ~ ⑤ (생 략) ⑥ ----------. 이 경우 시장·군수·구청장은 필요하다고 인정할 때에는 「건축법」에 따른 건축심의를 통합하여 검토 및 심의할 수 있다. ⑦ ~ ⑨ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제66조제6항에 따라 시장·군수·구청장은 50세대 이상[40]이 증가하는 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시·군·구도시계획

40) 「주택법 시행령」
제76조(리모델링의 시공자 선정 등) ② 법 제66조제6항에서 "대통령령으로 정하는 세대수"란 50세대를 말한다.

위원회의 심의를 거쳐야 함.

한편, 리모델링 시에 용적률, 높이 등 일부 건축 기준의 완화가 필요한 경우 「건축법」 제5조제2항 및 같은 법 시행령 제6조제1항[41]에 따라 건축위원회의 심의를 거치게 되는데,[42] 리모델링 시행과정에서 시·군·구도시계획위원회와 건축위원회의 심의 내용이 서로 다르거나 상충될 여지가 있음.

이에 개정안은 50세대 이상이 증가하는 세대수 증가형 리모델링 시에 필요한 경우 시장·군수·구청장이 시·군·구도시계획위원회의 심의에 건축심의를 통합할 수 있도록 하려는 것으로, 두 위원회 간의 의견 불일치에 따른 절차 지연 및 행정력 소모를 방지하고 행정절차의 효율성을 제고할 수 있어 타당한 조치로 생각됨.

---

41) 「건축법」
제5조(적용의 완화) ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다.
② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다.
「건축법 시행령」
제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.
6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준
가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(이하 "리모델링 활성화 구역"이라 한다) 안의 건축물
나. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물
다. 기존 건축물을 건축(증축, 일부 개축 또는 일부 재축으로 한정한다. 이하 이 목 및 제32조제3항에서 같다)하거나 대수선하는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물

42) 현행법 제69조도 수직증축형 리모델링에 대하여 건축위원회의 심의가 있을 수 있다는 전제로 규정되어 있음.
「주택법」
제69조(전문기관의 안전성 검토 등) ① 시장·군수·구청장은 수직증축형 리모델링을 하려는 자가 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 요청하는 경우 구조계획상 증축범위의 적정성 등에 대하여 대통령령으로 정하는 전문기관에 안전성 검토를 의뢰하여야 한다.

참고로, 도시계획위원회와 건축위원회의 심의를 공동으로 할 수 있도록 하는 유사 입법례(이른바 '도시건축공동위원회')로 「건축법」 제77조의16제3항[43]과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항[44]이 있음.

국토교통부는 도시계획위원회 심의 시에 건축심의를 통과하였거나 건축심의에서 검토되는 사항 등에 의견을 제시하는 경향이 있는바, 개정안에 따른 통합심의 도입 시 도시계획과 건축계획 간의 정합성을 제고하고 효율적인 사업추진에 도움이 된다는 점에서 개정에 동의하면서,

통합심의가 필요한 사유를 '세대수 증가 범위의 종합적인 검토 등을 위하여'로 구체화하고 심의 방식 및 절차 등의 세부사항은 대통령령에 위임하는 것으로 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

---

43) 「건축법」
제77조의16(결합건축의 절차) ③ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하기 전에 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 대지에 적용되는 도시계획조례의 용적률의 100분의 20을 초과하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회 심의와 도시계획위원회 심의를 공동으로 하여 거쳐야 한다.

44) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
제30조(도시·군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

파. 시·도지사의 리모델링 지원센터 설치·운영(안 제75조제1항)

현 행	개 정 안
제75조(리모델링 지원센터의 설치·운영) ① 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있다. ② · ③ (생 략)	제75조(리모델링 지원센터의 설치·운영) ① 시·도지사, 시장----------. ② · ③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제75조에 따라 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위한 각종 업무를 수행하는 리모델링 지원센터[45]를 설치·운영할 수 있으나, 현재 리모델링 지원센터를 운영하는 곳은 성남시(2022.1. 개소)와 군포시(2022.10. 개소)의 두 곳에 불과함.

개정안은 리모델링 지원센터를 설치·운영하는 주체로 시장·군수·구청장에 '시·도지사'를 추가하려는 것으로, 기초 지방자치단체보다 예산·인력 여건이 우수한 광역 지방자치단체가 리모델링 지원센터를 운영할 경우 리모델링 상담·자문, 홍보·교육 등 맞춤형 지원활동을 통하여 리모델링을 활성화하는 계기가 될 수 있을 것으로 기대됨.

45) 「주택법」
제75조(리모델링 지원센터의 설치·운영) ① 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있다.
② 리모델링 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.
1. 리모델링주택조합 설립을 위한 업무 지원
2. 설계자 및 시공자 선정 등에 대한 지원
3. 권리변동계획 수립에 관한 지원
4. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항
③ 리모델링 지원센터의 조직, 인원 등 리모델링 지원센터의 설치·운영에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

국토교통부도 광역지방자치단체까지 지원센터를 설립할 수 있도록 할 경우 리모델링에 대한 효율적인 지원이 가능하다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

국회예산정책처는 지원센터 설치계획안을 제출한 5개 시・도[46]의 계획안을 바탕으로 개정에 따른 추가적인 재정 소요가 향후 5년간 119억 500만원(연평균 23억 8,100만원)일 것으로 추계함.

[표 2] 개정안에 따른 추가재정소요(2027~2031년)

(단위: 백만원)

구분	2027	2028	2029	2030	2031	합계	연평균
추가 재정소요	2,281	2,330	2,380	2,431	2,483	11,905	2,381

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

※자료: 국회예산정책처

46) 대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도, 전라남도, 경상남도

하. 입주자대표회의 또는 리모델링주택조합의 공사비 검증 요청(안 제75조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제75조의2(공사비 검증 요청 등) ① 입주자대표회의 또는 리모델링주택조합은 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청할 수 있다. 1. 공동주택의 소유자 5분의 1 이상이 검증 요청에 동의하는 경우 2. 시공자를 선정한 이후 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 건설공사비지수상승률은 제외한다)이 100분의 10 이상인 경우 3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 건설공사비지수상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우 ② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2[47]에 따라 재개발사업·재건

47) 「도시 및 주거환경정비법」
제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 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 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 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

축사업의 사업시행자는 시공자와 계약체결 후 ①토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 의뢰를 요청하거나 ②공사비의 증액비율이 시공자 선정 시점이 사업시행계획인가 이전인지에 따라 10%(인가 이전) 또는 5%(인가 이후) 이상이거나 ③상기 ① 또는 ②에 의한 공사비 검증 완료 이후 공사비가 3% 이상 증액된 경우 한국부동산원, 한국토지주택공사(LH) 또는 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에 공사비 검증을 요청하여야 함.

재개발사업·재건축사업의 공사비 검증제도는 시공자 선정 후 건설사가 공사비를 상당 규모로 증액할 때 전문성이 부족한 조합원이 적정성을 판단하기 어려우므로 전문기관의 검증을 거쳐 과도한 증액에 따른 재산상 손실을 방지하기 위하여 2019.4. 도입되었음.[48]

최근 원자재·인건비 상승 등에 따라 리모델링주택조합[49]의 사업 추진과정에서 시공자가 계약금액보다 크게 인상된 공사비를 요구함에 따라 갈등 또는 분쟁이 발생하는 사례가 있는바, 리모델링주택조합 사업에서도 재개발사업·재건축사업에서와 같이 공사비 검증 제도를 도입할 필요가 있다는 주장이 제기되고 있음.

---

48) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(윤관석의원 대표발의, 의안번호 제2016298호) 검토보고서 36-38면 참조

49) 리모델링 개요 및 절차는 [참고] 참조

「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. "주택조합"이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

개정안은 입주자대표회의[50] 또는 리모델링주택조합이 시공자와 계약 체결한 이후 ①주택단지 소유자의 5분의 1 이상이 의뢰에 동의하거나 ②시공자 선정 이후 공사비가 10% 이상 증액되거나 ③상기 ① 또는 ②에 의한 공사비 검증 완료 이후 공사비가 3% 이상 증액된 경우 한국부동산원, LH 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 리모델링주택조합 등이 전문기관의 공사비 검증을 통하여 객관적이고 합리적인 공사비 증액분을 산출함으로써 공사비 증액을 둘러싼 분쟁을 조기에 해소하고 사업 지연을 방지하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 조치로 생각됨.

한편, 공사비 검증 과정에서 한국부동산원 등의 직원이 시공자 등의 향응에 노출될 위험이 있으므로, 현행법 제97조[51]에 따라 「형법」 제129조부터 제132조까지를 적용할 때 공무원으로 보는 대상에 '제75조의2에 따라 공사비 검증을 요청받은 한국부동산원, 한국토지주택공사 또

---

50) 「주택법」
제66조(리모델링의 허가 등) ② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.
「공동주택관리법」
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
8. "입주자대표회의"란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.

51) 「주택법」
제97조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.
1. 제44조 및 제45조에 따라 감리업무를 수행하는 자
2. 제48조의3제1항에 따른 품질점검단의 위원 중 공무원이 아닌 자
3. 제59조에 따른 분양가심사위원회의 위원 중 공무원이 아닌 자

는 지방공사의 임직원'을 추가하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 정비사업과 같이 공사비 갈등의 예방·해소를 위하여 전문기관의 공사비 검증 근거를 마련할 필요가 있다는 점에서 개정에 동의하면서도, 공사비 증액비율 산정 시 제외되는 비율을 '건설공사비지수상승률'[52]과 '생산자물가상승률'[53][54] 중에서 시기나 지역 등을 고려하여 결정할 수 있도록 대통령령에 위임할 필요가 있다는 의견을 제시함.

52) 건설공사비지수는 한국건설기술연구원에서 매달 작성하여 발표하는 지수로서 건설공사에 투입되는 재료, 노무, 장비 등의 자원 등의 직접공사비를 대상으로 한국은행의 산업연관표와 생산자물가지수, 대한건설협회의 공사부문 시중노임 자료 등을 이용하여 작성된 가공통계로 건설공사 직접공사비의 가격변동을 측정하는 지수임. 최근 변동 현황은 아래 표와 같음.

	2021.12.	2022.12.	2023.12.	2024.12.	2025.4.
지수	117.37	125.33	128.78	130.18	131.06
전년동월비	15.02%	6.78%	2.75%	1.09%	0.75%

주) 2020년을 기준(100)으로 한 지수임
※자료: 한국건설기술연구원 보도자료를 토대로 재작성

53) 생산자물가지수는 한국은행에서 매달 작성하여 발표하는 지수로서, 국내에서 생산되어 국내시장에 출하되는 모든 재화와 서비스 요금(부가가치세를 제외한 공장도가격)의 변동을 측정하기 위해 작성되는 지수임. 최근 생산자물가지수 상승률 변동 현황은 아래 표와 같음.

	2021.12.	2022.12.	2023.12.	2024.12.	2025.4.
전년동월대비	9.0%	5.80%	1.10%	1.70%	0.90%

※자료: 한국은행 경제통계시스템

54) 재개발사업·재건축사업의 공사비 검증 시 증액비율 산정에서 제외되는 비율은 생산자물가상승률을 기준으로 함.
「도시 및 주거환경정비법」
제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자는 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 **생산자물가상승률**은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 **생산자물가상승률**은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우

거. 공동주택 리모델링에 대한 「도시 및 주거환경정비법」상 이전고시 및 등기절차 준용(안 제76조제6항)

현 행	개 정 안
제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ① ~ ⑤ (생 략) ⑥ 권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물에 대한 권리의 확정 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제87조를 준용한다. 이 경우 "토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물"은 "권리변동계획에 따라 구분소유자에게 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물"로, "일반에게 분양하는 대지 또는 건축물"은 "권리변동계획에 따라 구분소유자 외의 자에게 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물"로 본다.	제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ 이전고시·권리변동계획에------·등기절차 등에----제86조, 제87조 및 제88조-------. ---경우 "사업시행자"는 "입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합"으로, "제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있은 때"는 "제49조에 따라 사용검사를 받은 때"로, "관리처분계획"은 "권리변동계획"으로, "정비사업"은 "리모델링"으로, "준공인가"는 "사용검사"로, "시장·군수등"은 "시장·군수·구청장"으로, "----------.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

세대수 증가형 리모델링을 하는 경우 현행법 제67조[55]에 따라 리모델링 전후의 대지 및 건축물의 권리변동 등에 관한 계획(이하 "권리변동계획"이라 함)을 수립하여야 하고, 권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물에 대한 권리의 확정 등에 관한 사항은 현행법 제76조제6항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제87조[56]가 준용됨.[57]

한편, 정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」 제86조[58]에 따라 준공

---

55) 「주택법」
제67조(권리변동계획의 수립) 세대수가 증가되는 리모델링을 하는 경우에는 기존 주택의 권리변동, 비용분담 등 대통령령으로 정하는 사항에 대한 계획(이하 "권리변동계획"이라 한다)을 수립하여 사업계획승인 또는 행위허가를 받아야 한다.
「주택법 시행령」
제77조(권리변동계획의 내용) ① 법 제67조에서 "기존 주택의 권리변동, 비용분담 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 리모델링 전후의 대지 및 건축물의 권리변동 명세
2. 조합원의 비용분담
3. 사업비
4. 조합원 외의 자에 대한 분양계획
5. 그 밖에 리모델링과 관련된 권리 등에 대하여 해당 시·도 또는 시·군의 조례로 정하는 사항

56) 「도시 및 주거환경정비법」
제87조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정) ① 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 제86조제2항에 따라 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 「주택임대차보호법」 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.
② 제1항에 따라 취득하는 대지 또는 건축물 중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.
③ 제79조제4항에 따른 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 본다.

57) 구체적으로, ①세대수 증가형 리모델링에서 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 「주택임대차보호법」에 따른 대항력을 갖춘 임차권은 권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물에 설정된 것으로 보고, ②권리변동계획에 따라 구분소유자에게 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 보며, ③보류지와 권리변동계획에 따라 구분소유자 외의 자에게 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 보게 됨.

58) 「도시 및 주거환경정비법」
제86조(이전고시 등) ① 사업시행자는 제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.
② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.

인가의 고시 후 관리처분계획에서 정한 바에 따라 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하고 해당 지방자치단체의 공보에 고시(이하 “이전고시”라 함)하여 분양받을 자가 이전고시가 있은 날의 다음 날에 소유권을 취득하며,

같은 법 제88조[59]에 따라 사업시행자는 이전고시가 있으면 지체 없이 대지 및 건축물에 관하여 종전 토지에 관한 등기의 말소등기, 축조된 건축시설과 조성된 대지에 관한 소유권보존등기 등을 신청하여야 함.

그런데, 「주택법」은 세대수 증가형 리모델링사업 완료 후 소유권의 이전 및 등기절차 등에 관한 사항을 규정하지 않고 있어 일반 국민의 관점에서 혼선이 발생할 수 있다는 지적이 있음.

개정안은 세대수 증가형 리모델링으로 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물의 이전고시 및 등기절차에 관하여 정비사업의 이전고시 및 등기절차에 관한 「도시 및 주거환경정비법」 제86조 및 제88조를 준용하려

59) 「도시 및 주거환경정비법」
제88조(등기절차 및 권리변동의 제한) ① 사업시행자는 제86조제2항에 따른 이전고시가 있은 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다.
② 제1항의 등기에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.
③ 정비사업에 관하여 제86조제2항에 따른 이전고시가 있은 날부터 제1항에 따른 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.
「도시 및 주거환경정비 등기규칙」(대법원규칙 제2792호)
제5조(이전고시에 따른 등기신청) ① 시행자는 법 제86조제2항의 규정에 의한 이전고시를 한 때에는 지체없이 그 사실을 관할 등기소에 통지하고 다음의 등기를 신청하여야 한다.
1. 정비사업시행에 의한 종전 토지에 관한 등기의 말소등기
2. 정비사업시행으로 축조된 건축시설과 조성된 대지에 관한 소유권보존등기
3. 종전 건물과 토지에 관한 지상권, 전세권, 임차권, 저당권, 가등기, 환매특약이나 권리소멸의 약정, 처분제한의 등기(이하 “담보권등에 관한 권리의 등기”라 한다)로서 분양받은 건축시설과 대지에 존속하게 되는 등기
③ 제1항의 등기를 신청하는 경우에는 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면과 이전고시를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

는 것으로, 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

다만, 현행 「주택법」에는 「도시 및 주거환경정비법」과 같은 '이전고시' 제도가 없고, 이전고시는 법률의 규정에 의한 물권변동[60]으로서 등기 없이 재산권(소유권)이 변동하는 중대한 효과를 가진다는 점을 고려할 때 수범자인 일반 국민이 쉽게 이해할 수 있도록 별도의 항을 신설하여 내용을 반영하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

또한, 개정안은 '제49조[61]에 따른 사용검사를 받은 때'에 지체 없이 대지확정측량, 토지의 분할절차 등을 거치도록 하고 있는데, 리모델링사업의 사용검사는 현행법 제66조제7항[62]에 별도의 근거가 마련되어 있으므

---

60) 「민법」
제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

61) 「주택법」
제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 "분할 사용검사"라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 "동별 사용검사"라 한다)를 받을 수 있다.
② 사업주체가 제1항에 따른 사용검사를 받았을 때에는 제19조제1항에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 해당 사업의 사용승인·준공검사 또는 준공인가 등을 받은 것으로 본다. 이 경우 사용검사권자는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.
③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용검사를 받을 수 있다.
1. 사업주체가 파산 등으로 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자
2. 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사를 위한 절차를 이행하지 아니하는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자. 이 경우 사용검사권자는 사업주체가 사용검사를 받지 아니하는 정당한 이유를 밝히지 못하면 사용검사를 거부하거나 지연할 수 없다.
④ 사업주체 또는 입주예정자는 제1항에 따른 사용검사를 받은 후가 아니면 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 사용검사권자의 임시 사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

62) 「주택법」
제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

로 인용 대상 조문을 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 법률상 미비점을 개선할 필요가 있다는 점에서 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

---

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다

⑦ 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 제1항 또는 제2항에 따른 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받은 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 제49조를 준용한다.

너. 주택조합 설립인가 취소 시의 청문(안 제96조제2항제2호)

현 행	개 정 안
제96조(청문) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다. 1. (생 략) 2. 제14조제2항에 따른 주택조합의 설립인가취소 3.·4. (생 략)	제96조(청문) ----------. 1. (현행과 같음) 2. 제14조제2항 또는 제14조의2제5항 ---------- 3.·4. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 ①주택조합의 조합장이 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하지 않고 ②1년이 경과한 날부터 6개월 이내에 조합원의 요구로 소집된 총회에서 해산을 의결하지 않아 안 제14조의2제5항[63]에 따라 시장·군수·구청장이 주택조합의 설립인가를 취소할 때 청문 절차를 거치도록 하려는 것으로, 안 제14조의2에 따른 주택조합 설립인가취소 사유의 도입을 전제로 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

63) 「주택법 일부개정법률안」(문진석의원 대표발의)
제14조의2(주택조합의 해산 등) ③ 주택조합의 조합장은 제49조제1항 또는 제3항에 따른 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.
④ 주택조합의 조합장이 제3항에 따른 기간 이내에 총회를 소집하지 아니한 경우에는 관계 법령이나 조합규약에서 정하고 있는 절차에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 주택조합의 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 총회 소집 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 위한 조합장의 권한을 대행한다.
⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 총회를 소집하도록 한 기간이 경과한 날부터 6개월 이내에 제4항에 따라 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.

더. 벌칙(안 제104조제4호의2 및 제4호의3)

현 행	개 정 안
제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 4. (생 략) 4의2. 제14조제4항에 따른 시정요구 등의 명령을 위반한 자 4의3. 제14조의2제3항을 위반하여 총회의 개최를 통지하지 아니한 자 4의4. ~ 14. (생 략)	제104조(벌칙) ----------. 1. ~ 4. (현행과 같음) 4의2. 제14조제4항 또는 제5항에---------- 4의3. 제14조의2제7항을---------- 4의4. ~ 14. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 안 제14조제5항[64]에 따른 시정요구 등의 명령을 위반한 자(안 제104조제4호의2)와 안 제14조의2제7항[65]을 위반하여 총회의 개최를 통지하지 않은 자(안 제104조제4호의3)를 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하려는 것임.

시정요구 등 명령 위반(안 제104조제4호의2)의 경우 「주택법」 위반

64) 「주택법 일부개정법률안」(문진석의원 대표발의)
제14조(주택조합에 대한 감독 등) ⑤ 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 취할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 하며, 현장조사에 관하여는 제93조를 준용한다.

65) 「주택법 일부개정법률안」(문진석의원 대표발의)
제14조의2(주택조합의 해산 등) ⑦ 제1항부터 제4항까지 중 어느 하나에 따라 총회를 소집하려는 주택조합의 임원, 발기인 또는 제14조의2제4항에 따라 총회 소집 요구자 대표로 선출된 자는 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적, 안건, 일시 및 장소를 정하여 조합원 또는 주택조합 가입 신청자에게 통지하여야 한다.

에 따른 시정요구 등 명령(현행법 제14조제4항[66])을 위반한 모집주체에 동일한 법정형이 적용되고 행정청의 시정명령에 대한 이행강제력을 확보할 필요가 있다는 점 등에 비추어 별다른 문제가 없어 보임.

아울러, 해산총회 개최 미통지(안 제104조제4호의3)의 경우 안 제14조의2제7항의 신설을 전제로 특별한 문제가 없음.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

없 음.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 주택법 일부개정법률안(대안)에 내용을 반영함.

---

66) 「주택법」
제14조(주택조합에 대한 감독 등) ④ 시장·군수·구청장은 모집주체가 이 법을 위반한 경우 시정요구 등 필요한 조치를 명할 수 있다.