



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《혼합주택단지의 리모델링주택조합 설립 정족수》

■ 박성준의원 대표발의(의안번호 제2210155호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 혼합주택단지의 리모델링주택조합 설립 정족수 신설 (안 제11조제3항제3호 신설)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 박성준의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 28.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 29.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 주택을 리모델링하기 위한 주택조합을 설립할 때 관할 지방자치단체장의 인가를 받아야 하는데, 주택단지 전체를 리모델링할 경우에는 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의가 필요하고, 동을 리모델링할 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의를 받도록 규정하고 있음.

그런데 일반 분양주택과 임대주택이 함께 있는 혼합주택단지에서 임대주택을 제외한 분양주택에 대해서만 리모델링을 하려는 경우 엘리베이터, 지하주차장 등 공용부분을 같이 리모델링하려면 주택단지 전체 리모델링 방식을 취해야 하는데 임대주택의 소유자인 지방자치단체 등 공공주택사업자가 반대하여 결의 요건을 확보하지 못하면 리모델링을 위한 주택조합을 설립할 수 없게 되는 문제가 있음.

이 경우 동별 리모델링 방식을 취하게 되면 공용부분에 대한 리모델링을 할 수 없어 지하주차장과 엘리베이터 간 연결이나 주민 커뮤니티

시설 마련 등을 할 수 없어 리모델링을 통한 주거환경 개선에 한계가 있음.

이처럼 혼합주택단지에서 분양주택이 리모델링을 추진할 때 분양주택에 접한 공용부분을 함께 리모델링할 필요가 있음에도 임대주택의 동의가 있어야 할 수 있는 것은 과도한 재산권 침해로서 개선할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 임대주택을 제외한 공동주택과 공용부분을 리모델링하고자 하는 경우에는 리모델링하고자 하는 공동주택의 구분소유자 및 의결권의 확보만으로 주택조합 설립이 가능하도록 하여 노후 혼합주택단지의 리모델링을 활성화하고, 주민의 주거환경 개선에 기여하려는 것임(안 제 11조제3항제3호 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 혼합주택단지의 리모델링주택조합 설립 정족수 신설

(안 제11조제3항제3호 신설)

현행	개정안
제11조(주택조합의 설립 등) ①·② (생략)	제11조(주택조합의 설립 등) ①·② (현행과 같음)
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)와의 결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.	③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
<신설>	3. 혼합주택단지(「공동주택관리법」 제2조제1항제4호에 따른 혼합주택 단지를 말한다)에서 임대주택을 제외한 전체 공동주택과 공용부분을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 공동주택의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 공동(리모델링하고자 하는 공동주택의 각 동을 말한다)의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의

현행	개정안
④ ~ ⑨ (생략)	④ ~ ⑨ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제11조제3항1)에 따라 ①‘주택단지 전체’의 리모델링에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권2)의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의, ②‘동’의 리모델링에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의가 각각 필요함.

분양을 목적으로 하는 공동주택과 임대주택이 함께 있는 혼합주택단지(「공동주택관리법」 제2조제1항제4호3))에서 분양주택의 소유자와 임대주택의 소유자 간에 리모델링 여부에 관한 견해가 엇갈리는 경우 ‘주택단지 전체’의 리모델링(①)은 주택조합 설립을 위한 결의정족수 충족이 어렵고 ‘동’의 리모델링(②) 방식을 취하면 지하주차장, 조경, 커뮤니티

1) 「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

2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제37조(의결권) ① 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 제12조에 규정된 지분 비율에 따른다.

3) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “혼합주택단지”란 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 말한다.

니티시설 조성 등을 위한 공용부분의 리모델링이 불가능한 문제가 있다는 지적이 제기됨.⁴⁾

개정안은 혼합주택단지에 있어 임대주택을 제외한 공동주택 전체와 공용부분을 리모델링하려는 경우 그 공동주택의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동(리모델링하고자 하는 공동주택의 각 동을 말한다)의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의가 있으면 리모델링주택조합을 설립인가를 신청할 수 있도록 하려는 것임.

혼합주택단지에서 리모델링주택조합의 설립 요건을 완화할 경우 노후화된 혼합주택단지의 리모델링을 활성화하여 분양주택 소유자들이 겪는 불편을 해소할 수 있는 긍정적인 측면이 있음.

반면에, 임대주택 소유자의 재산권 및 그 내용으로서 리모델링에 반대할 권리가 제약되는 측면이 있고, 리모델링 공사 과정에서 임대주택 소유자 또는 입주민의 공용부분 이용에 불편을 초래하거나 안전 문제가 발생할 수 있으며, 완공 후 임대주택 소유자 또는 입주민과 분양주택 소유자 간에 공용부분에 마련된 편의시설의 이용을 둘러싸고 갈등을 빚을 소지도 있을 것으로 보임.

4) 서울특별시 중구청은 중구 소재 혼합주택단지에서 임대주택을 제외하고 추진한 리모델링주택조합의 설립인가 신청을 「주택법」상 설립요건 미달로 반려한 바 있음(2024. 4.).

따라서, 개정 여부는 혼합주택단지 리모델링 활성화의 필요성과 임대주택 소유자의 불이익을 종합적으로衡量하여 판단할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 노후된 혼합주택단지의 주거환경을 개선하려는 취지에는 공감하면서도, 임대주택 소유자의 재산권과 임대주택 입주민의 주거권을 과도하게 침해할 우려가 있고, 공용시설은 입주민이 공동 소유 및 공동 사용하는 시설이라는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

서울특별시에서는 임대주택 소유자의 재산권과 입주민의 부대시설·복리시설 이용권을 침해할 우려가 있고, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제2항⁵⁾에서 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때 그 구분소유자의 승낙을 받도록 한 점 등을 고려할 때, 결의 요건에 ①임대주택이 분양주택과 별동의 건축물이고 ②임대주택 소유자의 권리변동이 없으면서 ③임대주택 소유자가 입주자 공유인 부대시설·복리시설 이용에 지장이 없다고 인정할 것을 조건으로 추가할 필요가 있다는 의견을 제출함.

5) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제15조(공용부분의 변경) ① 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정한다.

② 제1항의 경우에 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.

한국토지주택공사는 공용부분 리모델링 추진 시 공사비 부담비율에 관한 협의가 필요하고, 공용부분이 분양주택 위주로 리모델링될 경우 임대주택 입주민의 이용 편의가 저해될 수 있으며, 향후 관리비·유지비 부담을 둘러싼 분쟁이 발생할 수 있다는 점에서 리모델링 계획 및 비용부담에 관한 임대주택 소유자의 동의 절차가 마련될 필요가 있다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576