



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 공동주택 입주자대표회의 또는 주택조합의
공사비 검증 요청의무 》

■ 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2211440호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 공동주택 입주자대표회의 또는 주택조합의 공사비 검증 요청의무 (안 제14조의5 신설)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 복기왕의원 등 18인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 11.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 14.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 지역에 거주하는 많은 수의 구성원이 주택을 마련하기 위해 관할 자치단체장의 인가를 받아 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합을 설립할 수 있고, 사업계획에 대해 자치단체장의 승인을 받도록 규정하고 있음.

그런데 주택조합은 주택건설을 위해 시공사를 선정하고 사업을 진행하는 과정에서 시공사와 당초 체결한 공사비보다 크게 인상된 공사비로 인하여 주택조합과 시공사 간에 공사비 증액의 적정성에 대해 갈등을 빚고 있음.

일례로 대구의 한 지역주택조합은 조합원 635명으로 아파트 840세대, 오피스텔 165호를 건립하는 주택건설사업을 추진하고 있음.

사업추진 과정에서 시공사는 당초 기존 공사비보다 30% 많은 공사비를 지역주택조합에 증액을 요구하였고, 중도금 대출 이자 조건을 일방적으로 변경, 사업구역 내에 건물 등 매입비용을 조합원에게 전가하는 등 조합원의 부담금이 2배로 증가하면서 조합원의 부담뿐만 아니라 공

사비 증액에 대한 갈등이 커지고 있는 상황임.

이에 지역주택조합 등 주택조합이 일정 비율 이상의 공사비가 증액되거나, 일정 수의 이상이 동의하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 정비사업 지원기구인 전문기관에 공사비 검증을 요청하도록 하는 근거를 마련함으로써 공사비 증액 관련 주택조합과 시공사간의 분쟁을 해소하는데 기여하고, 주택조합 공사비의 적정성을 확보하고자 하는 것임(안 제14조의5 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 공동주택 입주자대표회의 또는 주택조합의 공사비 검증 요청 의무(안 제14조의5 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제14조의5(공사비 검증 요청 등) ① 공동주택 입주자대표회의 또는 제2조제11호 각 목의 주택조합은 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다.</u> <u>1. 주택단지 소유자의 5분의 1 이상이 검증 의뢰에 동의하는 경우</u> <u>2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 10 이상인 경우</u> <u>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</u> <u>② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행 ※ 적용례 : 시행 이후 주택조합사업의 공사비를 증액하거나, 주택단지 소유자의 5분의 1 이상이 공사비 검증 의뢰에 동의하는 경우부터 적용	

재개발사업·재건축사업의 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2¹⁾에 따라 시공자와 계약 체결 후 ①토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 의뢰를 요청하거나 ②공사비의 증액 비율이 10%(사업시행계획인가 이전에 시공자 선정 시) 또는 5%(사업시행계획인가 이후에 시공자 선정 시) 이상이거나 ③상기 ① 또는 ②에 의한 공사비 검증 완료 이후 공사비가 3% 이상 증액된 경우 같은 법 제114조²⁾에 따른 정비사업 지원기구에 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 조합원의 재산상 손실을 방지할 목적으로 2019.4. 도입되었음.³⁾

1) 「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.

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 지원기구의 업무를 대행하게 할 수 있다.

최근 원자재·인건비 상승 등에 따라 주택조합의 사업 추진과정에서 시공자가 계약금액보다 크게 인상된 공사비를 요구함에 따라 갈등 또는 분쟁이 발생하는 사례가 있는바, 주택조합 사업에서도 재개발사업·재건축사업과 같이 공사비 검증제도를 도입할 필요가 있다는 주장이 제기되고 있음.

이에 개정안은 공동주택 입주자대표회의(이하 “입주자대표회의”라 함) 또는 주택조합(지역주택조합, 직장주택조합 또는 리모델링주택조합⁴⁾)이 시공자와 계약 체결 후 ①주택단지 소유자의 5분의 1 이상이 검증의뢰에 동의하거나 ②시공자를 선정 한 이후 공사비의 증액비율이 100분의 10 이상이거나 ③상기 ① 또는 ②에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액비율이 100분의 3 이상인 경우 입주자대표회의 또는 주택조합이 「도시 및 주거환경정비법」 제114조에 따른 정비사업 지원 기구에 공사비 검증을 요청할 의무를 부과하려는 것임.

3) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(윤관석의원 대표발의, 의안번호 제2016298호) 검토 보고서 36-38면 참조

4) 「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.

가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

- 1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도
- 2) 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시
- 3) 충청북도 4) 광주광역시 및 전라남도 5) 전북특별자치도
- 6) 대구광역시 및 경상북도 7) 부산광역시·울산광역시 및 경상남도
- 8) 강원특별자치도 9) 제주특별자치도

나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

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

개정안은 입주자대표회의 또는 주택조합이 전문기관의 공사비 검증을 거쳐 객관적이고 합리적인 공사비 증액분을 산출할 수 있도록 함으로써 공사비 증액을 둘러싼 분쟁을 조기에 해소하고 사업 지연을 방지하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 입법으로 판단됨.

다만, 입주자대표회의⁵⁾⁶⁾는 「공동주택관리법」 제11조⁷⁾에 따라 입주예정자의 과반수가 입주한 이후에 구성되고 「주택법」 제66조제2항⁸⁾에 따라 입주자대표회의가 소유자 전원의 동의를 받아 리모델링을 하는 경우에만 시공자와 공사에 관한 계약을 체결하므로, “「주택법」 제66

5) 「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.

6) 개정안에 따라 경우 공동주택 입주자대표회의를 ‘입주자대표회의’로 약칭하는 규정을 「주택법」 제66조제2항에서 제14조의5로 이동할 필요가 있음.

「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.

7) 「공동주택관리법」

제11조(관리의 이관) ① 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다.

② 입주자등이 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 구성하여야 한다.

8) 「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.

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.

조제2항에 따라 리모델링을 하려는” 입주자대표회의로 범위를 명확히 하고,⁹⁾

공사비 검증을 입주자대표회의 또는 ‘주택조합’이 요청하므로 공사비 검증의뢰에 동의하는 주체(제1항제1호)에 ‘조합원’을 추가하며,

공사비 검증 과정에서 정비사업 지원기구의 임직원이 시공사 등의 향응에 노출될 위험이 있음을 고려하여 「주택법」 제97조¹⁰⁾에 따라 「형법」 제129조부터 제132조까지를 적용할 때 공무원으로 보는 자에 ‘제14조의5에 따라 공사비 검증을 요청받은 정비사업 지원기구의 임직원’을 추가하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 공사비 증액을 둘러싼 분쟁이 빈번하게 발생하고 조합원들의 피해가 지속되고 있다는 점에서 공사비 검증의 근거를 마련하려는 개정안에 동의하면서,

①안 제14조의5는 「주택법」에서 ‘주택조합’에 관한 사항을 규정하는

9) 리모델링사업의 공사비 검증 요청에 관한 다른 「주택법」 일부개정법률안(한준호의원 대표발의(의안번호 제2207092호) 및 문진석의원 대표발의(의안번호 제2208317호))에서도 공사비 검증을 요청하는 주체를 ‘(공동주택의) 입주자대표회의 또는 리모델링주택조합’으로 하고 있음.

10) 「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

제2절(주택조합)에 위치하므로 검증을 요청하는 주체를 ‘주택조합’으로 한정하고, ②요청 사유 중 ‘주택단지 소유자의 5분의 1 이상이 검증의뢰에 동의’(제1항제1호)를 “조합원”의 5분의 1 이상이 검증의뢰를 “요청”하는 경우로 수정하여 조합원의 의사가 보다 충실히 반영되도록 하며, ③공사비 증액의 투명성 확보 및 조합 내부갈등 예방을 위하여 검증결과 공개 및 검증결과에 따른 공사비 증액(변경)에 대한 조합원 총회의결을 각각 의무화하면서 ④실행력 제고를 위하여 ③에 따른 의무를 이행하지 아니한 자에게 벌칙을 부과하는 내용으로 수정이 필요하다는 의견을 제시함.

한국주택협회는 ①입주자대표회의는 사용검사 후 일정한 시간이 지난 후에 구성되므로 검증을 요청하는 주체에서 입주자대표회의는 삭제하거나 「주택법」 제66조제2항에 따른 입주자대표회의로 범위를 제한하고, ②사업 지연을 방지하기 위하여 검증횟수 제한 및 검증기한을 명시하며, ③장기간이 소요되는 주택조합 사업의 특성상 공사비가 인상될 가능성이 높으므로 공사비 증액비율 제한을 완화하고, ④공사비 검증결과에 강제력이 없어 실효성이 낮으므로 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시분쟁조정위원회의 조정 대상인 분쟁11)에 개정안에 따른 공사

11) 「도시 및 주거환경정비법」

제117조(조정위원회의 조정 등) ① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.

1. 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁
2. 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁

비 검증결과에 대한 분쟁을 추가할 필요가 있다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제91조(분쟁조정위원회의 조정 대상) 법 제117조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 분쟁”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁을 말한다.

1. 건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁
2. 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁
3. 총회 의결사항에 대한 분쟁
4. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항에 대한 분쟁