



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《신탁업자가 사업시행자인 경우의 사업시행자
변경 및 지정 취소 등》

■ 장철민의원 대표발의(의안번호 제2215002호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 신탁업자가 사업시행자인 경우의 사업시행자 변경 또는 지정취소 (안 제27조제9항·제10항 및 제48조제2항 단서 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 장철민의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 8.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 9.

II. 제안이유 및 주요내용

신탁업자를 통한 정비사업 시행이 점차 늘어나고 있으나, 현행법은 신탁업자가 사업을 시행하려는 경우 조합설립을 위한 동의요건만을 규정하고, 사업시행자 변경·취소에 대해서는 별도로 규정하고 있지는 않음.

이로 인해 사업 지연 등 신탁업자의 부실·해태 시 토지주 등이 신탁사를 변경하거나 사업 방법을 바꾸기 어려워 재산권 침해의 소지가 있음.

이에 시장·군수등이 사업시행자가 신탁업자인 경우 사업시행자를 변경하거나 사업시행자 지정을 취소할 수 있도록 하고, 그 요건으로 변경의 경우 토지주등 전체회의의 2분의 1 이상의 찬성과 지정취소의 경우 3분의 2 이상의 찬성으로 하고자 함. 또한 사업시행자의 변경 및 지정취소를 위한 토지등소유자 전체회의의 경우 토지등소유자 10분의 1 이상의 요구로 시장·군수등이 소집하도록 함(제27조제7항·제8항 및 제48조제2항 단서 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 신탁업자가 사업시행자인 경우의 사업시행자 변경 또는 지정 취소(안 제27조제9항·제10항 및 제48조제2항 단서 신설)

현행	개정안
제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① ~ ⑧ (생략) <u><신설></u>	제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① ~ ⑧ (현행과 같음) <u>⑨ 사업시행자가 신탁업자인 경우 시장·군수등이 사업시행자를 변경하거나 사업시행자 지정을 취소할 시 다음 각 호의 구분에 따라야 한다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 사업시행자 변경 또는 지정 취소를 고시하여야 한다.</u> <u>1. 사업시행자 변경: 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결(토지등소유자의 2분의 1 이상의 찬성에 따른 의결을 말한다)을 거쳐 다른 신탁업자로 사업시행자 변경을 요청하는 경우</u> <u>2. 사업시행자 지정 취소: 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결(토지등소유자 3분의 2 이상의 찬성에 따른 의결을 말한다)을 거쳐 사업시행자 지정 취소를 요청하는 경우</u> <u>⑩ 제7항1)에 따라 변경 또는 지정취소고시가 된 경우 기존 신탁업자에게 신탁 등기된 토지등소유자의 부동산의 신탁은 말소된 것으로 본다. 이 경우 기존 신탁</u>
<u><신설></u>	

현행	개정안
제48조(토지등소유자 전체회의) ① (생략) ② 토지등소유자 전체회의는 사업시행자가 직권으로 소집하거나 토지등소유자 5분의 1 이상의 요구로 사업시행자가 소집한다. <u><단서 신설></u> ③ (생략)	업자는 지체없이 신탁말소등기를 관할 등기소에 신청해야 한다. 제48조(토지등소유자 전체회의) ① (현행과 같음) ② ----- -----. <u>다만, 제27조제7항에 따른 사업시행자 변경 및 지정 취소를 위한 경우 토지등소유자의 10분의 1 이상의 요구로 시장·군수등이 소집한다.</u> ③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

1) 사업시행자가 신탁업자인 경우 사업시행자의 변경 또는 지정 취소(안 제27조제9항)

현행법 제27조²⁾는 시장·군수등이 토지등소유자 또는 신탁업자 등을

1) ‘제9항’의 오기(誤記)로 보임.

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 “지정개발자”라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일로부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)
3. 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

② 시장·군수등은 제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방

재개발·재건축사업의 사업시행자로 지정할 수 있는 사유와 절차 등을 정하고 있으나, 지정된 사업시행자의 변경 또는 지정의 취소에 관한 사항은 규정하고 있지 않음.

안 제27조제9항은 토지등소유자 2분의 1 이상의 찬성에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결로 요청하는 경우 시장·군수등이 사업시행자를 다른 신탁업자로 변경하고(제1호), 토지등소유자 4분의 3 이상의 찬성에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결로 요청하는 경우 시장·군수등이 사업시행자 지정을 취소하도록 하려는 것임(제2호).

안 제27조제9항은 신탁방식의 정비사업에서 사업시행자로 지정된 신탁업자가 그 업무를 불성실하게 수행하는 경우 토지등소유자의 의사를 반영하여 사업시행자를 교체하거나 사업방식을 조합방식으로 변경하기 위한 절차를 법률에 명확히 규정하려는 것으로, 필요한 입법조치라고

자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

③ 신탁업자는 제1항제3호에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
 2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항
- ④ 제1항제3호에 따른 토지등소유자의 동의는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 동의를 받는 방법으로 한다. 이 경우 동의서에는 다음 각 호의 사항이 모두 포함되어야 한다.
1. 건설되는 건축물의 설계의 개요
 2. 건축물의 철거 및 새 건축물의 건설에 드는 공사비 등 정비사업에 드는 비용
 3. 정비사업비의 분담기준(신탁업자에게 지급하는 신탁보수 등의 부담에 관한 사항을 포함한다)
 4. 사업 완료 후 소유권의 귀속
 5. 정비사업의 시행방법 등에 필요한 시행규정
 6. 신탁계약의 내용

⑤ 제2항에 따라 시장·군수등이 지정개발자를 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 신탁업자와 토지등소유자 상호 간의 공정한 계약의 체결을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준 계약서 및 표준 시행규정을 마련하여 그 사용을 권장할 수 있다.

생각됨.

다만, 신탁업자인 사업시행자의 변경 또는 지정취소 요건을 달리 설정하는 개정안³⁾이 우리 위원회에 회부되어 있으므로, 현행법 제27조제1항제3호⁴⁾에 따른 신탁업자의 사업시행자 지정 요건과 개정안들에서 제시하고 있는 변경 또는 지정취소 요건들을 종합적으로 고려하여 변경 또는 지정취소 요구에 필요한 동의 수준을 결정할 필요가 있음.

3) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(권영진의원 대표발의, 의안번호 제2203166호)

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ⑦ 시장·군수등은 사업시행자가 신탁업자인 경우 다음 각 호의 구분에 따라 사업시행자를 변경하거나 사업시행자 지정을 취소할 수 있다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 사업시행자 변경 또는 지정 취소를 고시하여야 한다.

1. 사업시행자 변경: 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결(토지등소유자의 3분의 2 이상의 찬성에 따른 의결을 말한다)을 거쳐 다른 신탁업자로 사업시행자 변경을 요청하는 경우
2. 사업시행자 지정 취소: 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결(토지등소유자 4분의 3 이상의 찬성에 따른 의결을 말한다)을 거쳐 사업시행자 지정 취소를 요청하는 경우

4) 「도시 및 주거환경정비법」

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 “지정개발자”라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

3. 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

제35조(조합설립인가 등) ② 재개발사업의 추진위원회(제31조제7항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

- ③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제7항에 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 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

[표 1] 신탁업자의 사업시행자 지정, 변경·지정 취소 요건 비교

구분		요건	
지정 (현행법 제27조제1항제3호)		① 재개발 : 토지등소유자의 <u>4분의 3</u> 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의 ② 재건축 : 동별 구분소유자의 과반수, 전체 구분소유자의 <u>100분의 70</u> 이상 및 토지면적의 100분의 70 이상의 토지소유자의 동의	
변경	권영진안	토지등소유자 <u>3분의 2</u> 이상의 찬성에 의한	토지등소유자전체회의 의결
	장철민안	토지등소유자 <u>2분의 1</u> 이상의 찬성에 의한	
지정취소	권영진안	토지등소유자 <u>4분의 3</u> 이상의 찬성에 의한	
	장철민안	토지등소유자 <u>3분의 2</u> 이상의 찬성에 의한	

※ 자료: 현행법 및 개정안 조문 정리

국토교통부는 사업시행자의 변경 또는 지정취소의 근거를 마련하여 토지등소유자의 권익을 보호하고 사업시행자로 참여한 신탁업자의 책임성을 강화할 수 있다는 점에서 개정에 동의하면서도,

사업시행자의 변경(안 제27조제9항제1호)은 사업비, 분담금, 사업 일정 등 사업 전반에 중대한 영향을 미치는 사안이므로 정비사업비의 10% 이상 증가를 수반하는 사업시행계획서 또는 관리처분계획의 변경시의 조합총회 의결 정족수(현행법 제45조제4항5)에 준하여 토지등소유자의 ‘3분의 2 이상’의 동의요건을 적용하고,

5) 「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

9. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)

10. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)

④ 제1항제9호 및 제10호의 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다.

사업시행자 지정취소(안 제27조제9항제2호)는 취소 이후 사업방식을 조합방식으로 변경하는 절차가 장기화되지 않도록 조합설립을 위한 토지등소유자의 동의요건에 준하여 토지등소유자의 '4분의 3 이상'의 동의요건을 적용하는 것으로 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

금융투자협회⁶⁾는 사업시행자의 변경 또는 지정취소는 정비사업에 중대한 영향을 미치는 사항이므로 매우 신중한 동의절차가 요구된다는 점에서 사업시행자 변경에는 토지등소유자의 '3분의 2 이상'의 찬성이, 사업시행자 지정취소에는 토지등소유자의 '4분의 3 이상'의 찬성이 각각 필요하다는 의견을 제출함.

한국주택협회는 안 제27조제9항에 따른 신탁업자의 변경(토지등소유자 2분의 1 이상의 찬성)·취소(토지등소유자 3분의 2 이상의 찬성) 기준이 현행법 제27조제1항제3호에 따른 지정 기준보다 낮아 계약 위반과 무관한 단순 변심에 의한 일방적 변경·취소로 다툼이 발생하고 사업의 장기간 중단에 따른 선의의 피해자가 발생할 우려가 있는바, 신탁업자의 변경요건을 토지등소유자 2분의 1 이상(귀책사유 있는 경우) 또는 3분의 2 이상(귀책사유 없는 경우)의 동의로, 신탁업자의 사업시행자 지정 취소 요건을 토지등소유자 4분의 3 이상의 동의로 각각 상향할 필요가 있다는 의견을 제출함.

6) 신탁업자를 회원사로 두고 있음.

2) 사업시행자 변경 또는 지정 취소고시의 효과(안 제27조제10항)

안 제27조제10항은 시장·군수등이 해당 지방자치단체의 공보에 사업시행자 변경 또는 지정취소를 고시한 경우 기존 신탁업자에게 신탁등기된 토지등소유자의 부동산의 신탁은 말소된 것으로 보고, 기존 신탁업자가 지체없이 신탁 말소등기를 관할 등기소에 신청하도록 하려는 것임.

안 제27조제10항은 사업시행자가 변경되거나 지정이 취소되었음에도 기존의 신탁업자가 후속 절차를 이행하지 아니하여 정비사업이 지체되지 않도록 하려는 취지임.

그런데, 부동산 신탁이 즉시 종료⁷⁾될 경우 기존의 신탁업자가 관련 채권·채무를 확정하는 등 자신의 업무를 종결한 후 새로 사업시행자로 지정된 신탁업자나 추진위원회 등에 잔여재산과 업무를 이관할 시간을 확보할 수 없게 되는바, 기존 신탁업자, 채권자 등 이해관계인의 권익을 침해할 가능성이 있다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.⁸⁾

7) 안 제27조제10항은 부동산의 신탁이 ‘말소’되는 것으로 간주하고 있으나, ‘말소(抹消)’는 등기 또는 등록에 대하여 사용되는 용어임.

「신탁법」

제20조(신탁재산관리인의 공고, 등기 또는 등록) ① 법원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 취지를 공고하고, 등기 또는 등록된 신탁재산에 대하여 직권으로 지체 없이 그 취지의 등기 또는 등록을 촉탁하여야 한다.

② 제19조제1항에 따라 신탁재산관리인의 임무가 종료된 경우 법원은 신수탁자 또는 이해가 상반되지 아니하게 된 수탁자의 신청에 의하여 제1항에 따른 등기 또는 등록의 말소를 촉탁하여야 한다.

8) 「신탁법」에서도 신탁이 종료된 경우 신탁재산이 귀속될 자에게 이전될 때까지 신탁은 존속하는 것으로 보고 있음.

국토교통부는 사업시행자로서 공사비·추가 이주비 등 사업에 필요한 자금을 직접 조달하는 신탁업자가 신탁계약 종료 후에도 각종 비용의 산정 및 정산 협의를 위하여 신탁 계산 및 계산승인 후 신탁등기 말소 및 인도 절차를 거쳐야 하므로,⁹⁾ 신탁사가 기존에 투입한 사업비 및 금융채권 등 채권·채무관계 정산에 필요한 시간을 보장하기 위하여¹⁰⁾ 안 제27조제10항은 삭제할 필요가 있다는 의견을 제시함.

금융위원회는 주민의 재산권을 보호하고 정비사업의 지연을 방지하려는 개정안의 취지에 공감하면서도, 사업시행자 변경 또는 지정취소 시 각종 비용의 산정 및 정산 협의 등 절차에 일정 기간이 소요될 수 있

「신탁법」

제101조(신탁종료 후의 신탁재산의 귀속) ④ 신탁이 종료된 경우 신탁재산이 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 귀속될 자에게 이전될 때까지 그 신탁은 존속하는 것으로 본다. 이 경우 신탁재산이 귀속될 자를 수익자로 본다.

9) 국토교통부가 2023년 11월에 배포한 「정비사업 지정개발자(신탁업자) 시행방식 표준시행규정 및 표준계약서」 참조

10) 「신탁법」은 수탁자가 변경된 경우 전(前) 수탁자가 비용상환청구권에 기한 채권을 변제받을 때까지 신탁재산을 유치할 권리를 보장하고 있음.

「신탁법」

제54조(전수탁자의 우선변제권 등) ② 전수탁자는 제46조의 청구권에 기한 채권을 변제받을 때까지 신탁재산을 유치(留置)할 수 있다.

제46조(비용상환청구권) ② 수탁자가 신탁사무의 처리에 관하여 필요한 비용을 고유재산에서 지출한 경우에는 지출한 비용과 지출한 날 이후의 이자를 신탁재산에서 상환(償還)받을 수 있다.

③ 수탁자가 신탁사무의 처리를 위하여 자기의 과실 없이 채무를 부담하거나 손해를 입은 경우에도 제1항 및 제2항과 같다.

④ 수탁자는 신탁재산이 신탁사무의 처리에 관하여 필요한 비용을 충당하기에 부족하게 될 우려가 있을 때에는 수익자에게 그가 얻은 이익의 범위에서 그 비용을 청구하거나 그에 상당하는 담보의 제공을 요구할 수 있다. 다만, 수익자가 특정되어 있지 아니하거나 존재하지 아니하는 경우 또는 수익자가 수익권을 포기한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 수탁자가 신탁사무의 처리를 위하여 자기의 과실 없이 입은 손해를 전보(填補)하기에 신탁재산이 부족할 때에도 제4항과 같다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에서 정한 사항에 대하여 신탁행위로 달리 정한 사항이 있으면 그에 따른다.

음을 고려할 때 사업시행자 변경 또는 지정취소 즉시 신탁등기가 말소될 경우 신탁사의 정당한 채권확보가 과도하게 제한될 수 있다는 신탁업계의 의견을 경청할 필요가 있다는 의견을 제시함.

금융투자협회는 사업시행자 변경 또는 취소 시 기존 신탁이 말소된 것으로 볼 경우 신탁사의 정당한 채권확보가 과도하게 제한되고 사업비용 증가를 초래할 수 있다는 점에서 안 제27조제10항은 삭제가 필요하다는 의견을 제출함.

3) 사업시행자의 변경 또는 지정 취소를 위한 토지등소유자 전체회의의 소집 절차(안 제48조제2항)

현행법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의는 신탁방식의 정비사업에서 정비사업비의 사용, 시공자의 선정, 정비사업비의 토지등소유자별 분담내역 등을 의결하는 기구로(제1항), ‘사업시행자가’ 직권 또는 토지등소유자 ‘5분의 1 이상’의 요구로 소집함(제2항).

안 제48조제2항 단서는 사업시행자 변경 및 지정취소를 위한 토지등소유자 전체회의를 토지등소유자의 ‘10분의 1 이상’의 요구로 ‘시장·군수등이’ 소집하도록 하려는 것임.

변경 또는 지정취소 대상인 사업시행자 대신 시장·군수등이 토지등

소유자 전체회의를 소집하도록 하는 것은 타당하다고 보임. 또한, 소집요건을 토지등소유자 ‘5분의 1 이상’보다 완화된 ‘10분의 1 이상’으로 규정한 것은 사업시행자의 변경 또는 지정취소를 위한 토지등소유자 전체회의의 신속한 소집을 통하여 정비사업의 지연을 방지하려는 취지로 이해됨.

그런데, 조합임원 해임을 위한 총회의 소집요건(조합원 ‘10분의 1 이상’의 요구, 현행법 제43조제4항¹¹⁾)과 비교할 때, 조합임원의 교체가 통상적으로 조합원 중에서¹²⁾ 이루어지는 것과 달리 사업시행자의 변경 또는 지정취소는 기존과 다른 신탁업자가 새로 사업시행자가 되거나 신탁방식을 조합방식으로 변경하는 효과를 가져온다는 점에서 다른 토지등소유자 전체회의의 소집 시보다 소집요건을 완화하는 것이 적절한지 검토할 필요가 있음.

11) 「도시 및 주거환경정비법」

제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ④ 조합임원은 제44조제2항에도 불구하고 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해임할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

12) 「도시 및 주거환경정비법」

제41조(조합의 임원) ① 조합은 조합원으로서 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지(재건축사업의 경우에는 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 항에서 같다)를 소유한 자[하나의 건축물 또는 토지의 소유권을 다른 사람과 공유한 경우에는 가장 많은 지분을 소유(2인 이상의 공유자가 가장 많은 지분을 소유한 경우를 포함한다)한 경우로 한정한다] 중 다음 각 호의 어느 하나의 요건을 갖춘 조합장 1명과 이사, 감사를 임원으로 둔다. 이 경우 조합장은 선임일부터 제74조제1항에 따른 관리처분계획인가를 받을 때까지는 해당 정비구역에서 거주(영업을 하는 자의 경우 영업을 말한다. 이하 이 조 및 제43조에서 같다)하여야 한다.

1. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유할 것
2. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역에서 1년 이상 거주할 것

국토교통부는 조합임원의 해임이 대표자 교체에 그치는 것과 달리 신탁방식에서 사업시행자의 변경 또는 지정 취소는 사업방식 전반의 변경을 의미하고, 변경 또는 지정 취소요건도 조합임원 해임 의결요건(조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의)보다 엄격하다는 점에서, 토지등소유자 전체회의 소집요건도 현행 수준(5분의 1 이상의 요구)을 유지할 필요가 있다는 의견을 제시함.

금융투자협회는 사업시행자의 변경 또는 지정취소는 정비사업에 중대한 영향을 미치는 사항이므로 남발을 막기 위하여 소집요건을 토지등소유자의 '5분의 1 이상'의 요구로 하고, 소집권자를 사업시행자로 하되 토지등소유자의 5분의 1 이상의 소집 요구에도 6개월이상 토지등소유자 전체회의를 소집하지 아니하는 경우 시장·군수등이 이를 소집하는 것으로 수정할 필요가 있다는 의견을 제출함.

한국주택협회는 토지등소유자 전체회의 소집 요건을 토지등소유자의 '5분의 1 이상'의 요구로 엄격하게 수정할 필요가 있다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576