

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안
(김재섭의원 대표발의)

의안 번호	17838
----------	-------

발의연월일 : 2026. 3. 30.

발 의 자 : 김재섭 · 이성권 · 정연욱
조은희 · 이양수 · 엄태영
정동만 · 강명구 · 서천호
김장겸 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법상 투기과열지구로 지정된 지역에서 정비사업을 하는 경우 해당 사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자에 대한 조합원 지위 양도가 제한되어 있으며, 투기과열지구 내 정비사업의 조합원 지위 양도는 양도인이 일정 요건을 충족하는 경우에 한하여 예외가 인정되고 있음.

그런데, 투기과열지구 내 재개발사업의 경우 양도 제한 시점이 관리처분계획의 인가 이후인데 비하여 재건축사업의 경우 조합설립인가 이후로 규정되어 있는데, 이것은 재건축사업에 대한 과도한 규제이며 이로 인한 거래의 위축 및 가격 왜곡은 정비사업 추진을 지연하고 이 동권과 재산권을 제약한다는 비판이 제기됨.

또한 조합원 자격 승계 제한에 대한 예외 조건이 양도인의 조건에만 의존하고 있어 해당 사업의 건축물 또는 토지를 양수하려는 자의 입장에서는 예외 조건을 충족하는 건축물 또는 토지를 찾아야만 조합

원 자격을 승계할 수 있기에 해당 조건을 만족하는 건축물 또는 토지의 희소성이 높아져 해당 물건의 가격이 상승함에 따라 무주택자의 주택 마련 기회가 줄어들고 오히려 진입장벽으로 작용하는 현상이 발생하고 있다는 문제점이 제기됨.

이에 현행법에 투기과열지구 내 재건축사업의 조합원 양도 제한 시점을 재개발사업과 같이 관리처분계획 이후로 변경하고, 무주택기간이 5년 이상인 무주택자에게 조합원 자격 승계를 허용하는 양수인의 예외 조건을 추가함으로써 건축물 또는 토지의 가격 안정화에 기여하고, 실수요자 중심의 주거환경 개선 및 주택공급 활성화에 기여하고자 함 (안 제39조제2항).

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제39조제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후,”를 “재건축사업 또는”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 중 “자는”을 “자 또는 무주택기간이 5년 이상인 무주택자로서 해당 건축물 또는 토지를 양수한 자는”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(조합원의 자격 등에 관한 적용례) 제39조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 양수인이 양도인으로부터 해당 사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여 그 밖의 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외한다)하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제39조(조합원의 자격 등) ① (생략)	제39조(조합원의 자격 등) ① (현재와 같음)
② 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후,	② ----- -----재건축사업 또는-----
재개발사업을 시행하는 경우에는 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여, 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)한 자는 제1항에도 불구하고 조합원이 될 수 없다.	-----. -----자 또는 무주택기간이 5년 이상인 무주 택자로서 해당 건축물 또는 토
다만, 양도인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하다.	

1. ~ 7. (생략) ③ (생략)	<u>지를 양수한 자는</u>-----. 1. ~ 7. (현행과 같음) ③ (현행과 같음)
-----------------------------------	---