

의안번호	
의 퇴 인	황희의원
회 답 일	2026. 9. 7.
추 계 번호	26B3496

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제20조의2(공사비 검증 요청 등) 신설	사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다. 이하 이 조 및 제20조의3에서 같다)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제114조에 따른 정비사업 지원기구(이하 “정비사업 지원기구”라 한다)에 공사비 검증을 요청하여야 한다.(제1항) 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	의무규정
2	안 제20조의3(공사비 증액에 관한 검증) 신설	사업시행자는 시공자가 제20조의2제1항제2호 또는 제3호에 해당하는 공사비 증액을 요청한 경우 그 사실을 시장·군수등에게 알려야 한다.(제1항)	의무규정
		시장·군수등은 제1항에 따른 사실을 통지 받은 경우 공사비검증 대상 여부를 확인하여야 하고, 사업시행자에게 공사비 검증 계획 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날부터 15일 이내에 요청에 대한 의견을 제출하여야 한다.(제3항)	재량·의무 규정
		제3항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등은 직접 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다. 이 경우 공사비 검증 수수료의 분담에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.(제4항)	의무규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제20조의2(공사비 검증 요청 등) 신설	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제20조의3(공사비 증액에 관한 검증) 신설	

2. 상세사유

□ 개정안은 소규모주택정비사업의 사업시행자¹⁾(시장·군수등 또는 토지주

1) 제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① 자유투주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1. 시장·군수등
2. 토지주택공사등
3. 건설업자
4. 등록사업자
5. 신탁업자
6. 부동산투자회사

② 자유투주택정비사업의 시행으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)의 비율(건축물의 전체 연면적 대비 공공임대주택의 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 공공임대주택의 세대수의 비율을 말한다)이 50퍼센트 이상이 되도록 건설하는 경우에는 제1항에도 불구하고 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 제2조제1항제3호에 따른 지역 외에서도 사업을 시행할 수 있다.

③ 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행하거나 해당 토지등소유자가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법
2. 제23조에 따른 조합이 직접 시행하거나 해당 조합이 조합원의 과반수 동의를 받아 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법

제18조(소규모주택정비사업의 공공시행자 지정) ① 시장·군수등은 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조제3항에도 불구하고 직접 해당 사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 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 사업을 시행할 필요가 있는 경우
2. 토지등소유자가 제22조에 따른 주민합의체를 신고한 날 또는 조합이 제23조에 따른 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우
3. 사업이 장기간 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 사업을 계속 추진하기 어려운 경우

택공사등이 단독·공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외)가 토지등 소유자 등이 검증 의뢰를 요청하거나 공사비의 증액 비율이 일정 기준에 해당하는 경우 정비사업 지원기구(한국부동산원, 한국토지주택공사 등)²⁾에 공사비 검증을 요청하도록 하고, 공사비 증액에 따른 공사비 분쟁 등의 사유가 있는 때에는 시장·군수등이 직접 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하도록 하는 것임

- 현행법은 소규모주택정비사업의 사업시행자를 ‘일정 기준의 토지등소유자 또는 조합’이 직접 시행하거나 ‘시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사’와 공동으로 시행할 수 있으며, 천재지변 등 일정 요건에 해당하는 경우 시장·군수등 및 토지주택공사등이 사업을 시행할 수 있도록 규정하고 있음
- 「도시 및 주거환경정비법」³⁾에서는 재개발사업·재건축사업의 사업시행자가 토지등소유자 등이 검증 의뢰를 요청하거나 공사비의 증액 비율이 일정 기준에 해당하는 경우 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하도록 하고 있으며, 이 때 검증수수료는 신청인(사업시행자)이 납부하도록 하고 있음

※ [참고자료] 「도시 및 주거환경정비법」 상 정비사업 공사비 검증 수수료 기준

-
4. 제54조제4항에 따라 사업시행계획인가가 취소된 경우
 5. 사업시행구역의 국유지·공유지 면적 또는 국유지·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우
 6. 사업시행구역의 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청한 경우
 - 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.
 6. 제29조의2에 따른 공사비 검증 업무
 - 3) 「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 선정할 경우: 100분의 10 이상
 - 나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정할 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

- 개정안에 따라 사업시행자 또는 시장·군수등이 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청할 경우, 시장·군수등의 공사비 검증 비용 부담으로 인한 지방자치단체의 추가재정소요가 발생할 수 있으나, 현시점에서는 향후 공사비 검증 신청 건수, 검증수수료 금액, 시장·군수등의 공사비 검증 요청 시 검증수수료 분담 비율 등에 대한 계획이 수립되지 않아, 개정안에 따른 추가재정소요를 합리적으로 추계하는 데 한계가 있음
- 또한, 현행법⁴⁾은 국가 또는 지방자치단체가 소규모주택정비사업 등에 소요되는 비용에 대한 보조, 출자·융자 등의 재정 지원을 할 수 있도록 하고 있어, 사업시행자의 공사비 검증 요청에 따라 사업비가 증가할 경우 국가·지방자치단체의 재정 지원 규모가 증가할 가능성도 있음

[표 1] 소규모주택정비사업 현황

(단위: 백만원)

사업명	사업내용	예산('26)
소규모주택 정비사업	노후·저층 주거환경 개선을 위해 사업성이 낮은 가로주택정비사업, 자율주택정비사업 등 민간의 소규모주택정비 사업비를 기금융자 및 이차보전을 통해 지원 - (가로주택정비사업) 소규모 가로구역*(1만~4만㎡)에서 주택 정비사업을 시행하는 조합을 대상으로 초기사업비(용역비 등) 및 본사업비(이주비 등) 일부를 저리(2.2~1.9%)로 융자 * 도로·주차장 등 기반시설로 둘러싸인 구역 - (자율주택정비사업) 도시재생활성화지역, 지구단위계획구역 등에서 주택을 스스로 개량·건설하기 위해 구성된 주민합의체를 대상으로 초기사업비 및 본사업비 일부를 저리(2.2~1.9%)로 융자 - (이차보전) 가로주택정비사업의 이주비를 제외한 본사업비(건설비 등)에 대해 협약금리와 정책금리 차이*일부(최대 2%p)를 지원	443,006

자료: 국토교통부 소관 2026 예산 및 기금운용계획 사업설명자료(II-1)

- 4) 제44조(보조 및 융자) ① 국가 또는 시·도지사는 제43조의2제4항에 따라 승인·고시된 관리계획에 따라 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 설치하는 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.
- ② 시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·융자하거나 융자를 앞선할 수 있다.
- ③ 시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.
1. 제4조에 따른 빈집정비계획 수립 비용
 2. 제5조에 따른 실태조사 비용
 3. 제9조에 따른 빈집정비사업 비용
 4. 제43조에 따른 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 비용
 5. 제43조의2제1항에 따른 관리계획의 수립 비용

IV. 부대의견

☐ 없음

V. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	최동완	예승우

☐ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
최동완	02-6788-3746	dongwaniii@nabo.go.kr

[참고자료] 「도시 및 주거환경정비법」 상 정비사업 공사비 검증 수수료 기준

(정비사업 공사비 검증 기준(국토교통부고시 제2024-468호) 별표 1, 2)

[별표1] 전체공사 검증 수수료

(VAT별도)

전체 공사비	수수료
100억원 이하	5,000,000원(기본수수료)
100억원 초과 500억원 이하	5,000,000원 + 100억원 초과액의 40/100,000
500억원 초과 1,000억원 이하	21,000,000원 + 500억원 초과액의 25/100,000
1,000억원 초과 2,000억원 이하	33,500,000원 + 1,000억원 초과액의 15/100,000
2,000억원 초과	48,500,000원 + 2,000억원 초과액의 5/100,000

[별표2] 증액공사 검증 수수료

(VAT별도)

증액 공사비	수수료
10억원 이하	5,000,000원(기본수수료)
10억원 초과 50억원 이하	5,000,000원 + 10억원 초과액의 40/10,000
50억원 초과 100억원 이하	21,000,000원 + 50억원 초과액의 25/10,000
100억원 초과 200억원 이하	33,500,000원 + 100억원 초과액의 15/10,000
200억원 초과	48,500,000원 + 200억원 초과액의 5/10,000