



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《2순위 공유지분권자의 조합임원 선임》

■ 김승원의원 대표발의(의안번호 제2205605호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 2순위 공유지분권자의 조합임원 선임(안 제41조제1항)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 김승원의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 15.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 18.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 정비사업의 조합임원의 자격과 관련하여 하나의 건축물 또는 토지의 소유권을 다른 사람과 공유한 경우에는 가장 많은 지분을 소유한 자가 임원이 될 수 있다고 규정하고 있음.

그런데, 가족 등 여러 사람이 재산을 공유하고 있는 경우 가장 많은 지분을 소유한 자가 피성년후견인 또는 피한정후견인에 해당하여 장기요양시설에 거주하는 등의 이유로 임원으로서 활동을 할 수 없는 경우가 있을 수 있음.

이에 2인 이상의 공유재산에 있어 가장 많은 지분을 소유한 자가 피성년후견인 또는 피한정후견인인 경우에는 그 다음으로 많은 지분을 소유한 자가 임원이 될 수 있는 근거를 마련하려는 것임(안 제41조제1항).

Ⅲ. 검토의견

1. 2순위 공유지분권자의 조합임원 선임(안 제41조제1항)

현행	개정안
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.	제41조(조합의 임원) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----자를 말하고, 가장 많은 지분을 소유한 자가 피성년후견인 또는 피한정후견인인 경우 그 다음으로 많은 지분을 소유한 자를 말한다----- ----- ----- ----- ----- -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포한 날부터 시행

※ 조합임원의 자격에 관한 적용례 : 시행 이후 조합임원 선임 시부터 적용

현행법 제41조제1항1)에 따라 조합의 임원이 되려면 조합원으로서 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 소유한 자 중에서 ①그 소유 기간이 5년 이상이거나 ②정비구역에서 거주하고 있고 선임일 직전 3년 동안 정비구역에서 1년 이상 거주한 사람이어야 함.

이때 하나의 건축물 또는 토지를 공유한 경우에는 가장 많은 지분을 소유한 자(가장 많은 지분을 소유한 공유자가 둘 이상인 경우 포함)만 해당 건축물 또는 토지의 소유자로 보는데, 이러한 제한은 형식적으로만 조합원 지위를 획득한 사실상의 외부인의 조합임원 선임을 방지하기 위하여²⁾ 2023년에 법률 개정(제19560호)을 통하여 도입되었음.

개정안은 공유자 중 가장 많은 지분을 소유한 자가 피성년후견인³⁾ 또

1) 「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

2) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(유경준의원 대표발의, 의안번호 제2115628호) 검토 보고 44-47면 참조

3) 「민법」

제9조(성년후견개시의 심판) ① 가정법원은 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 사람에 대하여 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 미성년후견인, 미성년후견감독인, 한정후견인, 한정후견감독인, 특정후견인, 특정후견감독인, 검사 또는 지방자치단체의 장의 청구에 의하여 성년후견개시의 심판을 한다.

제10조(피성년후견인의 행위와 취소) ① 피성년후견인의 법률행위는 취소할 수 있다.

는 피한정후견인⁴⁾인 경우 그 다음으로 많은 지분을 가진 자가 조합임원이 될 수 있는 자격을 가지도록 명시하는 내용으로, 장기요양시설에 거주하는 등을 이유로 임원으로서 활동할 수 없는 사람 대신에 차순위 공유지분권자가 조합임원이 될 수 있도록 하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

이와 관련하여, ‘피성년후견인 또는 피한정후견인’은 현행법 제43조제1항⁵⁾에 따른 조합임원의 결격 및 당연퇴임 사유의 하나로서 가장 많은 지분을 가진 사람이 피성년후견인 또는 피한정후견인 이외에 제43조제1항 각 호의 결격사유 및 당연퇴임 사유에 해당하는 경우에도 차순위 공유지분권자에게 조합임원의 자격을 부여할 필요가 있어 보이므로, 가장 많은 지분을 소유한 자에게 “제43조제1항 각 호의 어느 하나의 사유가

4) 「민법」

제12조(한정후견개시의 심판) ① 가정법원은 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 부족한 사람에 대하여 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 미성년후견인, 미성년후견감독인, 성년후견인, 성년후견감독인, 특정후견인, 특정후견감독인, 검사 또는 지방자치단체의 장의 청구에 의하여 한정후견개시의 심판을 한다.

제13조(피한정후견인의 행위와 동의) ① 가정법원은 피한정후견인이 한정후견인의 동의를 받아야 하는 행위의 범위를 정할 수 있다.

5) 「도시 및 주거환경정비법」

제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 조합임원 또는 전문조합관리인이 될 수 없다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자
6. 제35조에 따른 조합설립 인가권자에 해당하는 지방자치단체의 장, 지방의회의원 또는 그 배우자·직계존속·직계비속

② 조합임원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 당연 퇴임한다.

1. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 밝혀진 경우
- ③ 제2항에 따라 퇴임된 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.

있는 경우”로 문언을 수정하는 방안에 대해서도 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 차순위 지분 소유자에 대하여 조합원 자격을 인정⁶⁾하면서 조합임원으로 선출될 자격만 제한할 특별한 이유가 없으므로 개정
에 동의한다는 의견을 제시함.

법무부는 현행법 제43조제1항에 따른 복수의 조합임원 결격사유 중
피성년후견인 및 피한정후견인에 한하여 다른 공유자에게 임원 자격을
부여할 경우 형평에 반할 우려가 있으므로 보완할 필요가 있다는 의견
을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

6) 「도시 및 주거환경정비법」

제39조(조합원의 자격 등) ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.

1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때
2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때. 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.
3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때