

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

(조은희의원 대표발의)

의안 번호	21241
----------	-------

발의연월일 : 2026. 9. 9.

발 의 자 : 조은희 · 김종양 · 서명옥
이성권 · 신성범 · 김용태
서천호 · 김재섭 · 권영세
윤상현 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 소유권과 지상권을 다수가 공유하는 토지 또는 건축물(이하 “공유 부동산”)의 경우 대표하는 1명을 조합원으로 간주하도록 규정하고 있으나, 공유 부동산의 양도·양수 시 그 대표하는 1인을 양도인으로 볼 수 있는지에 대하여는 명시적으로 규정하고 있지 않음.

한편 국토교통부는 그동안 행정해석을 통해 공유 부동산의 대표자 1명에 대하여 양도인의 지위를 인정해 왔으나, 최근 대법원은 조합설립 이후 공유 부동산을 양수한 사람이 예외적으로 조합원의 자격을 인정받으려면 공유 부동산의 구분 소유자 각각이 현행법상 양도인으로서의 요건을 충족하여야 한다고 판시함에 따라 판결의 취지를 반영하여 입법 공백을 해소할 필요가 있다는 지적이 제기됨.

또한, 현행법은 정비사업에 따른 분양을 하는 경우 투기억제를 위하여 1세대1주택 분양을 원칙으로 하면서도 종전자산의 가격이나 면적

이 큰 소유자에게 일률적으로 1주택만 공급할 경우 발생할 수 있는 재산권 침해 및 개발이익 배분의 불합리를 완화하기 위하여 제한적으로 2주택 공급을 허용하고 있음.

그런데 현행법은 추가로 분양되는 2주택(60제곱미터 이하 소형주택)에 대하여 이전고시일을 기준으로 3년간 전매를 제한하고 있는데, 준공인가 이후 조합정산이나 각종 분쟁 등으로 인해 이전고시일까지 수년의 시간이 소요되는 경우 양도소득세 등으로 인해 오히려 재산권을 침해받는 결과를 초래할 수 있다는 지적이 제기됨.

이에 투기과열지구에서 공유 부동산의 양수인의 조합원 자격과 관련하여 대법원판결의 취지를 반영하는 명시적인 근거를 마련하고, 추가로 분양받은 2주택의 전매제한 기간의 기준을 이전고시일에서 준공인가일로 변경함으로써 현행 제도의 입법 공백을 해소하고, 국민의 재산권 보호를 강화하려는 것임(안 제39조제3항 신설 및 제76조제1항제7호 라목).

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제39조제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 제1항제1호에 해당하는 소유권과 지상권 등을 여러 명이 공유하고 있는 건축물 또는 토지에 대한 권리를 공유 지분을 가지고 있는 모든 사람으로부터 양수한 자가 제2항 단서를 적용받아 조합원이 되기 위해서는 모든 양도인이 각각 제2항 단서의 요건을 충족하여야 한다.

제76조제1항제7호라목 단서 중 “제86조제2항에”를 “제83조에”로, “이 전고시일”을 “준공인가일”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(주택의 전매제한에 관한 적용례) 제76조제1항제7호라목 단서의 개정규정은 이 법 시행 전에 준공인가를 받은 경우에도 적용한다.

제3조(조합원의 지위 인정에 관한 특례) 2025년 8월 14일 이전에 제39

조제1항제1호에 해당하는 소유권과 지상권 등을 여러 명이 공유하고 있는 건축물 또는 토지의 권리를 공유 지분을 가진 모든 사람으로부터 양수한 자에 대하여 제39조제2항 단서 및 같은 조 제3항의 개정규정을 적용할 때에는 해당 규정에도 불구하고 같은 조 제1항에 따라 여러 명을 대표하는 1명으로 보는 양도인이 제39조제2항 단서의 요건을 충족하는 경우에는 해당 양수인은 조합원이 될 수 있다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제39조(조합원의 자격 등) ①·② (생략) <u><신설></u>	제39조(조합원의 자격 등) ①·② (현행과 같음) ③ 제1항제1호에 해당하는 소유권과 지상권 등을 여러 명이 공유하고 있는 건축물 또는 토지에 대한 권리를 공유 지분을 가지고 있는 모든 사람으로부터 양수한 자가 제2항 단서를 적용받아 조합원이 되기 위해서는 모든 양도인이 각각 제2항 단서의 요건을 충족하여야 한다.
③ (생략)	④ (현행 제3항과 같음)
제76조(관리처분계획의 수립기준)	제76조(관리처분계획의 수립기준)
① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.	① ----- ----- -----.
1. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)
7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.	7. ----- ----- ----- --.
가. ~ 다. (생략)	가. ~ 다. (현행과 같음)

라. 제74조제1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제86조제2항에 따른 이 전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다.

마. (생략)

② (생략)

라.

.

제83조에

준공인

가일

.

마. (현행과 같음)

② (현행과 같음)