



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 권영진의원 대표발의(의안번호 제2203166호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	4
1. 신탁업자를 사업시행자로 지정 요청하려는 토지등소유자의 정비 계획 입안 제안 및 제안 시 지정동의 간주 (안 제14조제1항제2호의2 및 제27조제1항제3호 후단 신설 등) ...	4
2. 정비구역등의 해제 요청 범위 명확화(안 제21조제1항제3호)	11
3. 신탁업자가 사업시행자인 경우의 사업시행자 변경 및 지정 취소 (안 제27조제7항 신설 및 제31조제4항)	14
4. 공사비 증액의 기준 등의 계약서 명시 의무 (안 제29조제12항 신설)	17
5. 시장·군수등의 공사비 검증 대상의 확인 및 직접 공사비 검증 요청(안 제29조의2)	19
6. 토지등소유자 전체회의의 의결사항 확대 및 토지등소유자 대표회의 구성(안 제48조)	23

7. 사업시행계획인가 신청 전 토지등소유자의 동의 절차 간소화 (안 제50조제5항 및 제7항)	28
8. 사업시행계획서에 제66조제3항에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획 포함(안 제52조제1항제7호)	31
9. 국민주택규모 임대주택의 인수가격 상향 등 (안 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6)	32
10. 사업시행계획인가 시 특별건축구역 지정 의제 (안 제57조제1항제3호)	42
11. 토지등소유자 대표회의에 대한 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장의 감독(안 제113조제1항)	47
12. 중앙도시분쟁조정위원회의 신설 등(안 제116조)	49
13. 지방도시분쟁조정위원회의 조정 대상 및 운영 절차(안 제117조)	53
14. 중앙도시분쟁조정위원회의 조정대상 및 운영절차 (안 제117조의2 신설)	59
15. 중앙·지방도시분쟁조정위원회 위원의 제척·기피·회피 및 중앙도시분쟁조정위원회 운영 및 사무처리의 위탁 (안 제117조의3 및 제117조의4)	68
16. 벌칙 적용 시 토지주택공사등의 임직원, 토지등소유자 대표회의 위원장 등의 공무원 의제(안 제134조)	70
17. 토지주택공사등의 임직원 등에 대한 벌칙 (안 제136조제1호, 제137조 및 제138조제1항)	73

I. 제안경위

가. 제 출 자 : 권영진의원 등 10인

나. 제 출 일 : 2024. 8. 23.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 26.

II. 제안이유 및 주요내용

제안이유

현행법은 정비사업 시행으로 발생하는 분쟁을 조정하기 위하여 지자체에 도시분쟁조정위원회를 설치하도록 하고 있으며, 조합 등 사업시행자가 용적률을 완화 받아 건설하는 국민주택규모 주택을 지자체 등에게 공급할 때 그 가격을 표준건축비로 정하고 있는 한편, 신탁업자가 사업을 시행하는 경우 사업추진에 필요한 사항은 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐 정하도록 하고 있음.

하지만, 최근 정비사업 시 공사비 분쟁이 증가하고 있으나 정부 차원의 분쟁조정을 위한 분쟁조정위원회를 설치·운영할 법적 근거가 없어 적극적인 분쟁 해결에 한계가 있고, 공사비 상승을 고려 국민주택규모 주택의 공급가격을 현실화해야 하며, 신탁업자가 사업시행자인 경우 일률적으로 토지등소유자 전체회의의 의결을 통해 의사를 결정해야 함에 따라 사업 지연이 발생할 소지가 있어 이를 보완해야 한다는 지적도 있는 상황임.

이에 국토교통부에 공사비에 대한 분쟁도 조정할 수 있는 중앙도시분쟁조정위원회의를 설치할 수 있도록 하여 공사비 관련 분쟁을 최소화하고, 조합 등 사업시행자가 제공하는 국민주택규모 주택의 공급가격을 표준건축비에서 공사비 변동과 연계하여 정기적으로 산정하는 기본형 건축비를 기준으로 현실화하는 한편, 신탁업자가 사업시행자인 경우 토지등소유자 전체회의의 의결사항 중 경미한 사항의 결정권한을 위임 받는 토지등소유자 대표회의를 구성할 수 있도록 하는 등 관련 미비사항을 보완하여 신탁업자의 사업시행 속도를 제고하고 토지등소유자 권익 보호를 강화하려는 것임.

주요내용

- 가. 공사계약서에 설계변경 시 증액 기준 등 대통령령으로 정하는 사항을 명시하도록 의무화함(안 제29조).
- 나. 신탁업자가 사업을 시행하는 경우 주민 대표기구인 토지등소유자 대표회의를 구성할 수 있도록 하고, 토지등소유자 전체회의에서 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역 등을 의결할 수 있도록 함(안 제48조).
- 다. 용적률 완화로 건설되는 국민주택규모 주택의 공급가격을 표준건축비에서 기본형건축비를 기준으로 산정토록 함(안 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6).
- 라. 사업시행계획인가 시 의제할 수 있는 사항에 특별건축구역 지정에

관한 사항을 추가함(안 제57조).

마. 도시분쟁조정위원회의 조정대상에 공사비 분쟁을 포함하고, 중앙 도시분쟁조정위원회의 조정서 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 가지도록 함(안 제116조 및 제117조, 제117조의2부터 제117조의4까지 신설).

바. 토지등소유자 대표회의를 지자체의 관리·감독 및 벌칙 적용시 공무원 의제 대상에 포함하고, 토지등소유자 전체회의 의결을 거치지 아니하고 사업을 임의로 추진한 신탁업자에 대한 벌칙 규정을 신설하는 등 신탁 방식과 관련한 벌칙 조항 등을 정비함(안 제113조, 제134조, 제136조 및 제137조).

Ⅲ. 검토의견

1. 신탁업자를 사업시행자로 지정 요청하려는 토지등소유자의 정비계획 입안 제안 및 제안 시 지정동의 간주(안 제14조 제1항제2호의2 및 제27조제1항제3호 후단 신설 등)

현행	개정안
제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> 3. ~ 7. (생략) ② (생략)	제14조(정비계획의 입안 제안) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) <u>2의2. 토지등소유자가 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정 요청하려는 경우</u> 3. ~ 7. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
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 사업	제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. 1. 2. (생략) 3. 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때 <후단 신설>	----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- ----- -----. <u>이 경우 제14조제1항제2호의2에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안 제안에 동의한 토지등소유자(사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 신탁업자에게 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자는 제외한다)는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다.</u>
② (생략) ③ 신탁업자는 제1항제3호에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다. 1. 2. (생략) <신설>	② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>제4항 각 호에 해당하는 사항(제1항제3호 후단에 따라 동의한 것으로 보는 토지등소유자만 해당한다)</u>
④ 제1항제3호에 따른 토지등소유자의 동의는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 동의를 받는 방법으로 한다.	④ ----- <u>동의(같은 호 후단에 따라 동의한 것으로 보는 경우는 제외한다)는 ----</u>

현행	개정안
다. 이 경우 동의서에는 다음 각 호의 사항이 모두 포함되어야 한다.	----- -----.
1. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)
⑤·⑥ (생략)	⑤·⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

가. 신탁업자를 사업시행자로 지정 요청하려는 경우를 정비계획의 입안 제안 사유로 추가(안 제14조제1항제2호의2 신설)

현행법 제14조제1항 및 시행령 제12조제1항1)에 따라 토지등소유자는

①정비예정구역별 정비계획의 입안 시기가 지났음에도 불구하고 정비

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우
4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우
5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우
6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우

② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제12조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.

계획이 입안되지 아니하거나, ②토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 등 일정한 사유가 있는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 얻어 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있음.

개정안은 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안할 수 있는 사유에 ‘토지등소유자가 신탁업자를 사업시행자로 지정 요청하려는 경우’를 추가하려는 것임.

현행법상 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안할 수 있는 사유로 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하는 경우(제14조제1항제2호)가 규정되어 있는바, 개정안은 정비사업에 전문성을 가진 자를 사업시행자로 지정 요청한다는 점에서 유사성이 있다고 할 것이므로 특별한 문제는 없는 것으로 보임.

국토교통부는 사업속도 제고가 기대된다는 점에서 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

나. 신탁업자의 사업시행자 지정에 대한 토지등소유자의 동의 간주(안 제27조제1항제3호 후단 신설 등)

현행법 제27조제1항제3호에 따라 시장·군수등²⁾은 현행법 제35조³⁾에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때 신탁업자를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하도록 할 수 있음.

안 제27조제1항제3호 후단은 신탁업자를 사업시행자로 지정 요청하려는 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우(안 제14조제1항제2호의2)에 입안 제안에 동의한 토지등소유자가 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 간주하려는 것임.

개정안은 절차 간소화를 통하여 정비사업의 신속성을 제고하는 취지

2) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장을 말함(현행법 제2조제2호나목1)).

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제35조(조합설립인가 등) ① 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 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 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4항에 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 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

로 보이며, 정비계획의 입안 제안에 동의한 토지등소유자에 대하여 토지주택공사등의 사업시행자 지정동의를 간주하는 현행법 제26조제1항 제8호4) 등의 입법례5)에 비추어 특별한 문제는 없는 것으로 생각됨.

국토교통부는 사업속도 제고가 기대된다는 점에서 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

아울러, 개정안 제27조제3항제3호는 개정안에 따라 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 보는 토지등소유자에게 현행법 제27조제4항 각 호6)에 따른 동의서에 포함되어야 하는 사항을 제공하도록 하고 있는데,

4) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때, 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

5) 현행법 제101조의8의 특례에 따른 정비구역 지정제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등 또는 지정개발자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 간주됨(현행법 제101조의9제1항).

「도시 및 주거환경정비법」

제101조의8(정비구역 지정의 특례) ① 토지주택공사등(제26조에 따라 사업시행자로 지정되려는 경우로 한정한다) 또는 지정개발자(제27조제1항에 따른 신탁업자로 한정한다)는 제8조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 정비구역의 지정권자(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수인 경우로 한정한다. 이하 이 장에서 같다)에게 정비구역의 지정(변경지정을 포함한다)을 제안할 수 있다. 이 경우 토지주택공사등 또는 지정개발자는 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 정비구역의 지정권자에게 제출하여야 한다.

제101조의9(사업시행자 지정의 특례) ① 정비구역의 지정권자는 제26조제1항제8호 및 제27조제1항제3호에도 불구하고 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 동의하는 경우에는 정비구역의 지정과 동시에 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 제101조의8제1항에 따라 정비구역 지정제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등 또는 지정개발자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다.

토지등소유자가 입안 제안에 동의하면 신탁사업자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 보되 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 신탁업자에게 지정에 대한 반대의 의사표시를 하여 동의 간주의 대상에서 제외될 수 있으므로, 토지등소유자의 선택권을 보장한다는 측면에서 타당한 조치로 생각됨.

6) 「도시 및 주거환경정비법」

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) 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(이하 “정비사업비”라 한다)
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

2. 정비구역등의 해제 요청 범위 명확화(안 제21조제1항제3호)

현행	개정안
제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.	제21조(정비구역등의 직권해제) ① - ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(<u>추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다</u>)의 해제를 요청하는 경우	3. ----- -----(<u>추진위원회 구성, 조합설립 또는 사업시행자가 지정된 구역은 제외한다</u>)-----
4. ~ 6. (생략)	4. ~ 6. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제21조제1항제3호에 따라 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비예정구역 또는 정비구역(이하 “정비구역등”이라 함)의 해제를 요청하는 경우 추진위원회가 구성되지 않은 구역의 지정권자는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 해제할 수 있음.

개정안은 추진위원회가 구성된 경우 외에도 조합이 설립되거나 사업시행자가 지정된 경우에는 토지등소유자의 100분의 30 이상의 요청에 의한 지정해제 대상에서 배제됨을 명시하려는 것임.

현행법 제31조제4항 및 제35조제2항·제3항7)에 따라 시장·군수등이 사업시행 과정을 지원하는 정비사업에서 추진위원회를 구성하지 않고 조합을 설립하거나, 현행법 제26조 및 제27조에 따라⁸⁾ 시장·군수등이

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ④ 정비사업에 대하여 제118조에 따른 공공지원을 하려는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다. 이 경우 조합설립 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제118조(정비사업의 공공지원) ① 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행 과정을 지원(이하 “공공지원”이라 한다)하거나 토지구획공사등, 신탁업자, 「주택도시보증공사」에 따른 주택도시보증공사 또는 이 법 제102조 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 기관에 공공지원을 위탁할 수 있다.

제35조(조합설립인가 등) ② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 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 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4항에 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 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

8) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지구획공사등(토지구획공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 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 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)
3. 추진위원회가 시장·군수등의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 아니하거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 때
4. 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
5. 제59조제1항에 따른 순환정비방식으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
6. 제113조에 따라 사업시행계획인가가 취소된 때
7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지구획공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지구획공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때
8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지구획공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지구획공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이

토지주택공사등이나 신탁업자 등을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 한 경우에는 추진위원회가 구성되지 않았더라도 정비사업의 추진 상황에 비추어 볼 때 정비구역등의 지정을 해제하여야 할 정도라고 보기 어려운 측면이 있으므로,⁹⁾ 개정안은 타당한 조치로 생각됨.

국토교통부도 현행법상 추진위원회를 구성하지 않고 조합설립과 공공·신탁업자의 사업시행자 지정이 가능함을 고려하여 개정 필요성에 동의한다는 의견을 제시함.

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제23조제12호에 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 예정일부터 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

9) 참고로, 현행법 제21조에 따른 다른 직권해제 사유는 다음과 같음.

「도시 및 주거환경정비법」

제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

1. 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우
2. 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우
4. 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행 중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 지나고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우
5. 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)
6. 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)

3. 신탁업자가 사업시행자인 경우의 사업시행자 변경 및 지정 취소(안 제27조제7항 신설 및 제31조제4항)

현행	개정안
제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① ~ ⑥ (생략) 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
제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① ~ ③ (생략) ④ 정비사업에 대하여 제118조에 따른 공공지원을 하려는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다.	제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- 대하여 제27조제7항에 따라 사업시행자 지정이 취소된 경우 또는 -----.

현행	개정안
이 경우 조합설립 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제27조¹⁰⁾는 시장·군수등이 토지등소유자 또는 신탁업자 등을 재개발·재건축사업의 사업시행자로 지정할 수 있는 사유와 절차를 정하고 있으나, 지정된 사업시행자의 변경 또는 지정의 취소에 관한

10) 「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 예정일부터 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 지방자치단체의 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(이하 “정비사업비”라 한다)
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.

사항은 규정하고 있지 않음.

개정안은 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우 사업시행자의 변경 또는 지정 취소에 관한 사항을 명시하려는 것으로,

개정안에 따르면 토지등소유자 3분의 2 이상의 찬성에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결로 요청하는 경우 시장·군수등이 사업시행자를 다른 신탁업자로 변경할 수 있고, 토지등소유자 4분의 3 이상의 찬성에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결로 요청하는 경우 시장·군수등이 사업시행자 지정을 취소할 수 있으며 이때 추진위원회¹¹⁾를 구성하지 않고 조합을 설립할 수 있음.

토지등소유자의 의사를 반영하여 신탁 방식의 정비사업의 사업시행자를 변경하거나 사업시행자 지정 취소 후 곧바로 신탁 방식에서 조합 방식으로 전환할 수 있도록 하는 개정안은 긍정적인 조치로 보임.

국토교통부는 토지등소유자의 권익보호 강화 측면에서 바람직하므로 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

11) 「도시 및 주거환경정비법」

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① 조합을 설립하려는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 다음 각 호의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다.

4. 공사비 증액의 기준 등의 계약서 명시 의무(안 제29조제12항 신설)

현행	개정안
제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① ~ ⑪ (생략) <u><신설></u>	제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① ~ ⑪ (현행과 같음) ⑫ <u>공사에 관한 계약의 당사자가 그 계약을 체결할 때에는 설계변경 및 물가변동 등에 따른 공사비 증액의 기준, 증액 시 공사비 검증에 관한 사항 등 대통령령으로 정하는 사항을 계약서에 명시하여야 한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 공사계약서 내용에 관한 적용례 : 시행 후 최초로 계약을 체결하거나 변경 계약을 체결하는 경우부터 적용	

현행법 제29조의2¹²⁾에 따라 재개발·재건축사업의 사업시행자는 시공자와 계약을 체결한 후에 공사비를 일정 비율 이상 증액할 때에는 정비사업 지원기구¹³⁾에 공사비 검증을 요청하여야 함.

12) 「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.

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

13) 「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 지원

그러나 현행법상 공사비 증액의 기준 등에 관한 별도의 규정이 존재하지 않고, 공사비에 대한 정비사업 지원기구의 검증결과는 사업시행자와 시공자를 구속하지 않는 참고자료에 불과하여 공사비 증액 여부에 관한 계약 당사자 간의 분쟁을 예방하기 어려운 한계가 있음.

개정안은 공사에 관한 계약을 체결하는 경우 계약 당사자가 설계변경 및 물가변동 등에 따른 공사비 증액의 기준, 증액 시 공사비 검증에 관한 사항 등 대통령령으로 정하는 사항을 계약서에 명시할 의무¹⁴⁾를 부과하여 법적 분쟁의 가능성을 사전에 차단하려는 취지로 이해되며, 타당한 조치로 보임.

국토교통부는 공사비 증액 등에 관하여 필요한 사항을 계약서에 명확히 명시할 경우 분쟁 소지가 완화될 것으로 기대된다는 이유로 개정에 동의하고 있음.

기구의 업무를 대행하게 할 수 있다.

6. 제29조의2에 따른 공사비 검증 업무

14) 현행법상 사업시행자는 시공자와 계약을 체결하는 경우 계약서에 계약의 목적, 이행기간, 지체상금, 실비정산방법, 그 밖의 필요한 사유를 기재하여야 함.

「도시 및 주거환경정비법」

제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ③ 제1항 및 제2항에 따라 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

「정비사업 계약업무 처리기준」(국토교통부고시 제2023-302호)

제36조(계약의 체결 및 계약사항의 관리) ① 사업시행자등은 제35조에 따라 선정된 시공자와 계약을 체결하는 경우 계약의 목적, 이행기간, 지체상금, 실비정산방법, 기타 필요한 사유 등을 기재한 계약서를 작성하여 기명날인하여야 한다.

5. 시장·군수등의 공사비 검증 대상의 확인 및 직접 공사비 검증 요청(안 제29조의2)

현행	개정안
제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 <u>제외한다</u>)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다. 1. ~ 3. (생략) <신설> <신설>	제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① - ----- ----- ----- ----- <u>제외한다. 이하 이 조에서 같다</u>----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) ② 시공자는 사업시행자와 계약을 체결한 공사비와 관련하여 제1항 각 호에 따른 대상(이하 이 조에서 “공사비 검증 대상”이라 한다)에 해당한다고 판단하는 때에는 시장·군수등에게 해당 근거 등을 서면으로 제출하여 공사비 검증 대상의 확인을 요청할 수 있다. ③ 시장·군수등은 제2항에 따른 요청이 있거나 정비사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 공사비 검증 대상 여부를 확인하여야 하고, 사업시행자에게 공사비 검증 계획 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 요청을

현행	개정안
<신설> <신설> ② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.	받은 날로부터 30일 이내에 요청에 대한 의견을 제출하여야 한다. ④ 제1항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등이 직접 공사비 검증을 요청할 수 있다. 이 경우 공사비 검증 수수료의 부담에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑤ 제4항에 따라 공사비를 검증하는 경우 사업시행자는 자료의 제공 등 검증에 적극 협조하여야 한다. ⑥ 제1항에서 제5항까지의 규정----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제29조의2제1항15)에 따른 공사비 검증제도는 재개발사업·재건축사업의 사업시행자가 공사비가 일정 비율 이상 증액된 등의 경우에 전문성이 부족한 조합원을 대신하여 정비사업 지원기구가 공사비를 검

15) 「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

증하여 조합원의 재산상 손실 발생을 해소할 목적으로¹⁶⁾ 도입되었음.

그런데, 현행법상의 ‘공사비 검증제도’는 사업시행자가 공사비 검증을 요청하는 구조로 되어 있어 시공자 또는 지방자치단체의 장이 관여할 수 없는 한계가 있다는 지적이 있음.

개정안은 ①시공자가 사업시행자와 계약을 체결한 공사비와 관련하여 제29조제1항에 따른 공사비 검증 대상에 해당한다고 판단하여 요청하는 경우 또는 ②정비사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 직권으로 시장·군수등이 공사비 검증 대상 여부를 확인하도록 하고(안 제29조의2제2항 및 제3항), 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등이 직접 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청할 수 있도록 하려는 것임(안 제29조의2제4항).

개정안은 공사비 검증에 관한 지방자치단체의 역할을 강화하여 공사비에 대한 분쟁을 예방 또는 신속하게 해결함으로써 정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 조치로 보임.

다만, 개정안에 따른 공사비 검증 대상 중 “토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우(제29조의2

16) 「공공주택 특별법」 일부개정법률안(윤관석의원 대표발의, 의안번호 제2016298호) 검토보고서 37면 참조

제1항제1호)”는 공사비가 일정 비율 이상 증액된 경우(제1항제2호 및 제3호)와 달리 별도의 확인이 필요하지 않다는 점에서 확인 대상에서 제외할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 원활한 정비사업 추진 등을 위하여 필요한 경우 지방자치단체도 공사비 검증을 직접 신청할 수 있도록 하는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

6. 토지등소유자 전체회의의 의결사항 확대 및 토지등소유자 대표회의 구성(안 제48조)

현행	개정안
제48조(토지등소유자 전체회의) ① 제 27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로 구성되는 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐야 한다. 1. (생략) 2. <u>정비사업비의 사용 및 변경</u> 3. <u>정비사업전문관리업자와의 계약 등 토지등소유자의 부담이 될 계약</u> 4. ~ 6. (생략) <u><신설></u> 7. ~ 11. (생략) ② (생략) <u><신설></u>	제48조(토지등소유자 전체회의) ① - ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 2. <u>정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역</u> 3. <u>예산으로 정한 사항 외에 토지등소유자에게 부담이 되는 계약</u> 4. ~ 6. (현행과 같음) 6의2. <u>제3항에 따른 토지등소유자 대표회의의 구성</u> 7. ~ 11. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ <u>토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐 토지등소유자 대표회의를 구성할 수 있다. 이 경우 토지등소유자 대표회의는 위원장을 포함하여 50명 이</u>

현행	개정안
<신설> <신설> ③ (생략)	하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 구성한다. ④ 제3항에 따른 토지등소유자 대표회의(이하 “토지등소유자 대표회의”라 한다)는 토지등소유자 전체회의의 의결사항 중 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 토지등소유자 전체회의의 권한을 대행할 수 있다. ⑤ 토지등소유자 대표회의의 운영, 비용부담, 위원의 선임방법 및 의결방법 등은 대통령령으로 정하는 범위에서 시행규정으로 정한다. ⑥ (현행 제3항과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 토지등소유자 전체회의 의결에 관한 적용례 : 제48조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 토지등소유자 전체회의를 소집하는 경우부터 적용	

가. 토지등소유자 전체회의의 의결사항 확대(안 제48조제1항 제2호 및 제3호)

현행법 제27조제1항¹⁷⁾에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 재

17) 「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 예정일부터 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

개발사업·재건축사업의 경우 현행법 제48조제1항¹⁸⁾에 따라 신탁업자는 정비사업비의 사용 및 변경, 시공자의 선정 및 변경 등 일정한 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자 전원으로 구성되는 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 함.

개정안은 토지등소유자 전체회의의 의결사항 중 ①‘정비사업비의 사용 및 변경’을 ‘정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역’으로 확대하고(안 제48조제1항제2호), 이에 맞추어 ②‘정비사업전문관리업자와의 계약 등 토지등소유자의 부담이 될 계약’을 ‘예산으로 정한 사항 외에 토지등소유자에게 부담이 되는 계약’으로 조정하는 내용임(안 제48조제1항제3호).

신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

18) 「도시 및 주거환경정비법」

제48조(토지등소유자 전체회의) ① 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로 구성되는 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐야 한다.

1. 시행규정의 확정 및 변경
2. 정비사업비의 사용 및 변경
3. 정비사업전문관리업자와의 계약 등 토지등소유자의 부담이 될 계약
4. 시공자의 선정 및 변경
5. 정비사업비의 토지등소유자별 분담내역
6. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
7. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
8. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
9. 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)과 조합 해산 시의 회계보고
10. 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
11. 그 밖에 토지등소유자에게 부담이 되는 것으로 시행규정으로 정하는 사항

개정안에 따르면 정비사업비의 사용에 관한 예산안을 매년 수립하여 토지등소유자에게 알리고 의결을 받게 되고, 예산안에 포함된 토지등소유자에게 부담이 되는 계약은 별도의 의결 없이 신속하게 추진할 수 있을 것으로 기대되며,

개정안에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결사항은 조합총회의 의결사항으로 현행법 제45조제1항제3호 및 제4호¹⁹⁾에 규정되어 있고 두 기관의 의결사항을 달리 볼 특별한 사유가 없다는 점에서 개정안은 긍정적인 조치로 보임.

국토교통부는 신탁방식의 정비사업의 의사결정의 효율성과 사업추진 속도를 제고할 수 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

19) 「도시 및 주거환경정비법」

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

1. 정관의 변경(제40조제4항에 따른 경미한 사항의 변경은 이 법 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우로 한정한다)
2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역
4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약
5. 시공자·설계자 및 감정평가법인등(제74조제4항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가법인등 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있다.
6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
7. 조합임원의 선임 및 해임
8. 정비사업비의 조합원별 분담내역
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)
- 10의2. 제86조의2에 따른 조합의 해산과 조합 해산 시의 회계보고
11. 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)
12. 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
13. 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 대통령령 또는 정관으로 정하는 사항

나. 토지등소유자 대표회의(안 제48조제1항제6호의2 및 제3항부터 제6항까지 신설)

개정안은 토지등소유자 전체회의의 권한을 대행할 수 있는 대표기구인 ‘토지등소유자 대표회의’를 구성할 법적 근거를 마련하고(안 제48조제3항부터 제6항까지) 구성 시에 토지등소유자 전체회의의 의결을 거치도록 하려는 것임(안 제48조제1항제6호의2).

현행법상 조합에 ‘대의원회’²⁰⁾ 제도가 마련되어 있는 것과 달리 신탁방식의 정비사업의 경우 토지등소유자 전체회의 외의 의사결정기구가 없어 의사결정의 비효율이 발생한다는 지적이 있는바, 개정안은 긍정적인 조치로 보임.

국토교통부는 경미한 사항의 변경²¹⁾ 등에 관하여 50인 이하로 구성되는 토지등소유자 대표회의가 의사결정을 대행함으로써 정비사업을 신속하게 추진할 수 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

20) 「도시 및 주거환경정비법」

제46조(대의원회) ① 조합원의 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 한다.

② 대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성한다. 다만, 조합원의 10분의 1이 100명을 넘는 경우에는 조합원의 10분의 1의 범위에서 100명 이상으로 구성할 수 있다.

③ 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없다.

④ 대의원회는 총회의 의결사항 중 대통령령으로 정하는 사항 외에는 총회의 권한을 대행할 수 있다.

⑤ 대의원의 수, 선임방법, 선임절차 및 대의원회의 의결방법 등은 대통령령으로 정하는 범위에서 정관으로 정한다.

21) 현행법 제48조제1항제6호에 따라 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 하는 ‘자금차입 이자율 “인하”를 위한 변경’을 예로 들 수 있음.

7. 사업시행계획인가 신청 전 토지등소유자의 동의 절차 간소화
(안 제50조제5항 및 제7항)

현행	개정안
제50조(사업시행계획인가) ① ~ ④ (생략)	제50조(사업시행계획인가) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제외한다)는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 <u>총회의</u> 의결을 거쳐야 하며, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경은 총회의 의결을 필요로 하지 아니한다.	⑤ ----- ----- ----- <u>총회</u> <u>회(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 항에서 같다)</u> ----- --. ----- ----- -----.
⑥ (생략)	⑥ (현행과 같음)
⑦ <u>지정개발자</u> 가 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경인 경우에는 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 아니한다.	⑦ <u>지정개발자(사업시행자가 신탁업자인 경우는 제외한다)</u> ----- ----- ----- ----- ---. ----- ----- -----.
⑧·⑨ (생략)	⑧·⑨ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제50조제7항은 지정개발자가 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받도록 하고 있음.

개정안은 지정개발자가 신탁업자인 경우에 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등소유자 전체회의의 의결을 거치도록 하고 토지등소유자의 동의 요건은 삭제하려는 것임.

개정안은 현행법 제48조제1항제7호²²⁾에 따라 지정개발자인 신탁업자가 사업시행계획서의 작성·변경에 토지등소유자 전체회의의 의결을 거치는데도 현행법 제50조제7항에 따라 사업시행계획인가의 신청 전에 토지등소유자의 동의요건을 추가로 충족하여야 하는 것은 조합의 경우 현행법 제45조제1항제9호 및 제50조제5항²³⁾에 따라 총회의 의결을 거치면 되는 것과 비교하여 과도한 측면이 있다고 보아 요건을 간소화하려는 취지로 이해됨.

22) 「도시 및 주거환경정비법」

제48조(토지등소유자 전체회의) ① 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로 구성되는 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐야 한다.

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

23) 「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)

제50조(사업시행계획인가) ⑤ 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제외한다)는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 총회의 의결을 거쳐야 하며, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다.

다만, 시장·군수등이 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 3가지 사유 중 ‘재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상의 자가 동의하는 때’(제27조제1항제3호24))에만 토지등소유자전체회의 의결과 동의요건이 중복하여 요구된다는 점에서, 개정안에 따른 절차 간소화를 ‘제27조제1항제3호에 따라’ 사업시행자로 지정된 신탁업자의 경우에 한정하여 적용하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 중복된 측면이 있는 주민 의사확인 절차의 간소화에 따라 사업속도가 제고될 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

24) 「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 예정일부터 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

8. 사업시행계획서에 제66조제3항에 따른 국민주택규모 주택의
건설계획 포함(안 제52조제1항제7호)

현행	개정안
제52조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.	제52조(사업시행계획서의 작성) ① - ----- ----- -----.
1. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)
7. 제54조제4항, 제101조의5 및 제101조의6에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획(주거환경개선사업의 경우는 제외한다)	7. 제54조제4항, 제66조제3항----- ----- -----
8. ~ 13. (생략)	8. ~ 13. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 법률 제19560호 개정에 따라 2024년 1월 19일부터 신설 시행된 현행법 제66조제3항²⁵⁾에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획을 사업시행계획서의 내용에 포함하려는 것으로, 타당한 조치로 보임.

25) 「도시 및 주거환경정비법」

제66조(용적률에 관한 특례 등) ② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화
2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화

③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

9. 국민주택규모 임대주택의 인수가격 상향 등(안 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6)

현행	개정안
제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① (생략)	제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① (현행과 같음)
② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. <후단 신설>	② ----- 「주택법」 제57조제4항----- 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(이하 이 조에서 “건축비의 가격”으로 한다)으로----- . 이 경우 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.
③ (생략)	③ (현행과 같음)
④ 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기 공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있다.	④ ----- 공급가격 산정의 세부기준 및 인수 절차·방법 ----- . ----- .
⑤ (생략)	⑤ (현행과 같음)

현행	개정안
제66조(용적률에 관한 특례 등) ① ~ ③ (생략) ④ 제3항에도 불구하고 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 건축비로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다. ⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 국민주택규모 주택의 인수 절차 및 활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다. <신설> 제101조의5(공공재개발사업에서의	제66조(용적률에 관한 특례 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- -----. <후단 삭제> ⑤ 제4항에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비와 부속 토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다. 이 경우 건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다. ⑥ 제3항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 국민주택규모 주택의 인수를 위한 공급가격 산정의 세부기준 및 인수 절차·활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다. 제101조의5(공공재개발사업에서의

현행	개정안
의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. ⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.	<삭 제>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 국민주택규모 주택의 공급가격에 관한 적용례 : 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6의 개정규정은 국민주택규모 주택의 인수를 위한 계약(변경계약을 포함한다)을 체결하는 경우부터 적용	

가. 용적률 완화 규정을 적용받은 사업시행자가 공급하는 국민주택규모 임대주택의 공급가격 상향

현행법은 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 등 일정한 정비사업(제54조²⁶⁾), 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해

26) 「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)

당하는 정비사업(제66조제2항27)), 공공재개발사업(제101조의5²⁸⁾) 및 공

에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

27) 「도시 및 주거환경정비법」

제66조(용적률에 관한 특례 등) ② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화
2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화

③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제55조(용적률에 관한 특례) ③ 법 제66조제2항 각 호 외의 부분에서 “역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우를 말한다.

1. 해당 정비구역 총 면적의 2분의 1 이상이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 위치할 것
가. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 철도 또는 「도시철도법」 제2조제2호에 따른 도시철도의 승강장 경계로부터 시·도조례로 정하는 거리 이내에 위치한 지역
나. 세 개 이상의 대중교통 정류장이 인접해 있거나 고속버스·시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 시·도조례로 정하는 요건을 모두 갖춘 지역
2. 해당 정비구역에서 시행하는 정비사업이 법 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당할 것

28) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재개발사업 시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120(이하 “법적상한초과용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하

공공재건축사업(제101조의6²⁹)의 경우 용적률을 완화하는 특례를 부여하는 대신 초과용적률의 일정 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 함)에 공급하여야 하고, 인수자는 공급받은 주택을 임대 또는 분양할 수 있음.

이때, 국민주택규모 주택인 임대주택의 공급가격은 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 규정되어 있음(현행법 제55조제2항, 제66조제3항 후단, 제101조의5제3항 및 제101조의6제4항³⁰).

여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니한다.

29) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우
2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우
3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우

② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

30) 「도시 및 주거환경정비법」

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

제66조(용적률에 관한 특례 등) ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로

개정안은 국민주택규모 임대주택의 공급가격을 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율³¹⁾에 해당하는 가격으로 상향 조정하려는 것임.

표준건축비는 「공공주택 특별법」 제50조의4³²⁾에 따른 공공임대주택의 특별수선충당금의 적립요율에 활용되는 기준으로, 공사비 상승분을 반영하기에 적합하지 않다는 지적이 있는바,

개정안과 같이 「주택법」 제57조제4항³³⁾에 따른 분양가상한제의 구

정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

31) 국토교통부는 하위 법령에 100분의 80 수준으로 규정하는 방안을 검토하고 있음.

32) 「공공주택 특별법」

제50조의4(특별수선충당금의 적립 등) ① 대통령령으로 정하는 규모에 해당하는 공공임대주택의 공공주택사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 적립하여야 한다.

③ 특별수선충당금의 요율, 적립방법, 사용절차 및 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「공공주택 특별법 시행령」

제57조(특별수선충당금의 요율 및 사용절차 등) ⑤ 공공주택사업자는 법 제50조의4제1항에 따른 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 사용검사일(임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인일을 말한다)부터 1년이 지난날이 속하는 달부터 매달 적립하되, 적립요율은 다음 각 호의 비율에 따른다.

1. 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 및 장기전세주택: 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비의 1만분의 4
2. 제1호에 해당하지 아니하는 공공임대주택: 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 당시 표준건축비의 1만분의 1

33) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는

성항목인 기본형건축비를 기준으로 공급가격을 정하게 되면 공급가격이 상향 조정됨에 따라³⁴⁾ 사업시행자의 공공주택 건설 부담을 완화할 수 있을 것으로 기대됨.

국토교통부는 공공주택 건설에 대한 사업시행자의 참여를 증진하고 공급을 확대할 수 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

나. 국민주택규모 주택의 공급가격 산정 시 비용 가산 허용

현행법에 따라 용적률 완화 특례를 부여받은 사업시행자가 공급하는 국민주택규모 주택의 공급가격에는 다른 비용을 가산할 근거가 없고, 분양주택인 경우 공급가격의 기준인 기본형건축비에 ‘지하층건축비’가 포함되어 산정됨.³⁵⁾

기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

③ 제1항의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다.

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

34) 국토교통부에 따르면 표준건축비는 21층 주거전용면적 40㎡ 이하 주택의 116만 2,000원/㎡, 기본형건축비는 16~25층 주거전용면적 40㎡ 이하 215만 9,000원/㎡이 주로 비교 대상으로 제시됨. 표준건축비와 기본형건축비의 전체 구간별 가격은 「공공건설임대주택 표준건축비」(국토교통부고시) 및 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」(국토교통부고시) 참조

35) 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」(국토교통부고시) 참조

[표 1] 현행법상 공공임대·분양주택의 공급가격 비교

구분		재개발 의무임대	용적률 인센티브	
			임대주택	분양주택
법적 근거		현행법 제79조제5항 및 시행령 제68조제2항	현행법 제54조, 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6	
공급 가격	토지	감정평가액	무상	감정평가액 50%
	건물	표준건축비	<u>표준건축비</u>	<u>기본형건축비</u> (지하층건축비 포함)
	가산금	허용 ①지하층 건축비 (표준건축비 66% 이내) ②발코니 확장비용 ③구조형식 가산비 등 (철골조, 라멘조 등)	-	-

주 1) 공공임대주택의 표준건축비는 특별수선충당금(장기수선충당금) 적립을 위하여 고시하는 금액으로, 지하층 등 공용면적을 제외하고 산정(발코니 확장비용도 미포함)

2) 공공분양주택의 기본형건축비에 지하층건축비는 포함되나, 발코니 확장비용은 미포함

3) 재개발 의무임대의 인수가격 상향(표준건축비→기본형건축비)을 위한 시행령 개정 입법예고 중 (2024.10.4.~2024.11.13.)

※ 자료: 국토교통부

개정안은 용적률 완화 특례에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격을 산정할 때에 건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있도록 하려는 것으로,

국민주택규모 주택의 공급가격에 건축비 외에 발코니 확장비용 등을 포함하여 산정할 경우 공급가격이 상향 조정됨에 따라 사업시행자의 공공주택 건설 부담을 완화할 수 있을 것으로 기대됨.

국토교통부는 현행법 제79조제5항 및 시행령 제68조제2항에 따라³⁶⁾ 재개발사업 시 사업시행자가 의무적으로 건설하여 공급하는 공공임대주택의 경우 건축비 외에 발코니 확장비용, 구조형식 가산비 등의 가산을 허용하고 있음을 고려할 때 개정 취지에 공감한다는 의견을 제시함.

36) 「도시 및 주거환경정비법」

제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등은 조합이 요청하는 경우 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제68조(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등) ② 법 제79조제5항에 따른 재개발임대주택의 인수 가격은 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제5항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비에 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속토지의 가격은 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가법인등 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 이 경우 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 인수자가 조합과 협의하여 정할 수 있다.

10. 사업시행계획인가 시 특별건축구역 지정 의제(안 제57조 제1항제3호)

현행	개정안
제57조(인·허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·승인·신고·등록·협의·동의·심사·지정 또는 해제(이하 “인·허가등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있을 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.	제57조(인·허가등의 의제 등) ① --- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 <u>축조신고</u> 및 같은 법 제29조에 따른 <u>건축협의를</u>	3. ----- <u>축조신고</u> , -- ----- <u>건축협의</u> <u>및 같은 법 제69조에 따른 특별건축구역의 지정</u>
4. ~ 19. (생략)	4. ~ 19. (현행과 같음)
② ~ ⑦ (생략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제57조제1항³⁷⁾에 따라 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때에는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인, 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 등 다른 법률에 따른 인가·허가·신고·등록 등이 있는 것으로 의제됨.

37) 「도시 및 주거환경정비법」

제57조(인·허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·승인·신고·등록·협의·동의·심사·지정 또는 해제(이하 “인·허가등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.

1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
2. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축협의
4. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가
5. 「사방사업법」 제20조에 따른 사방지의 지정해제
6. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용의 허가·협의 및 같은 법 제35조에 따른 농지전용신고
7. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 같은 조 제2항제1호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.
8. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
9. 「수도법」 제17조에 따른 일반수도사업의 인가 및 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도 설치의 인가
10. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
11. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제4항에 따른 지도등의 간행 심사
12. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포등의 등록
13. 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가(재개발사업으로 한정한다)
14. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가(재개발사업으로 한정한다)
15. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경의 신고
16. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설 사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가
17. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 및 신고
18. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 건축허가등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제1항에 따른 제조소등의 설치의 허가(제조소등은 공장건축물 또는 그 부속 시설과 관계있는 것으로 한정한다)
19. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2에 따른 공원조성계획의 결정

개정안은 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때에 의제되는 ‘인·허가등’의 하나에 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역³⁸⁾의 지정을 추가하려는 것임.³⁹⁾

특별건축구역은 도시경관의 창출, 건설기술 수준 향상 및 건축 관련 제도개선을 도모할 목적으로 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 구역으로, 지정 시 건축물의 건폐율·용적률 및 높이 제한 등의 규제 적용이 배제되고 피난 및 안전관리 등의 규제를 완화할 수 있는 특례가 인정됨.⁴⁰⁾

38) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

18. “특별건축구역”이란 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 이 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역을 말한다.

제69조(특별건축구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 구분에 따라 도시나 지역의 일부가 특별건축구역으로 특례 적용이 필요하다고 인정하는 경우에는 특별건축구역을 지정할 수 있다.

1. 국토교통부장관이 지정하는 경우

- 가. 국가가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
나. 관계법령에 따른 국가정책사업으로서 대통령령으로 정하는 사업구역

2. 시·도지사가 지정하는 경우

- 가. 지방자치단체가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
나. 관계법령에 따른 도시개발·도시재정비 및 건축문화 진흥사업으로서 건축물 또는 공간환경을 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업구역
다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 도시 또는 지역의 사업구역

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역·구역 등에 대하여는 제1항에도 불구하고 특별건축구역으로 지정할 수 없다.

1. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역
2. 「자연공원법」에 따른 자연공원
3. 「도로법」에 따른 접도구역
4. 「산지관리법」에 따른 보전산지

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 특별건축구역으로 지정하고자 하는 지역이 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역에 해당하는 경우에는 국방부장관과 사전에 협의하여야 한다.

39) 국토교통부에 따르면 2023년에 경기도에서 제도개선을 건의한 사항임.

40) 특별건축구역에 관한 상세는 [참고] 참조.

개정안에 따라 사업시행계획인가 시 특별건축구역 지정을 받은 것으로 볼 경우 절차를 간소화하고 행정 효율성을 제고할 수 있다는 측면에서 긍정적인 조치로 보임.

국토교통부도 사업시행계획 의제사항에 특별건축구역 지정을 추가함으로써 사업시행계획인가와 특별건축구역 지정을 동시에 처리할 수 있도록 절차를 간소화할 필요가 있다는 의견을 제시함.

※자료: 국토교통부

- (목적) 조화롭고 창의적인 건축물로 도시경관 창출, 건설기술 향상 및 제도개선을 도모하기 위해 '특별건축구역' 제도 도입('08년)
- (대상) 국토부장관 또는 시·도지사가 도시나 지역의 일부를 특별적용이 필요하다고 인정하는 경우 지정(「건축법」 제69조)
 - * 행정중심복합도시, 혁신도시, 경제자유구역, 택지개발사업구역, 공공주택지구, 도시개발구역, 재정비촉진구역, 관광지, 관광단지 또는 관광특구, 문화지구 등
- (지정절차) 건축위원회 심의*를 거쳐 지정하고 관보(공보) 고시
 - (국토부) 중앙행정기관장 및 시·도지사 → 국토부장관에 신청
 - (지자체) 시장·군수·구청장, 민간제안 → 특·광역시·도지사에 신청
 - * 국토부장관, 특·광역시장·도지사 직권으로 지정 가능(건축위원회 심의 필수)
- (특별적용) 건축법령 및 일부 관계법령의 적용배제·완화, 통합적용
 - (적용배제) 대지안의 조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 건축물의 높이 제한, 주택건설규정의 비상급수시설, 유치원 설치 등
 - (적용완화) 피난시설 및 용도제한, 내화구조, 방화벽, 고층건축물의 피난 및 안전관리, 건축물의 마감재료, 건축설비기준 등
 - (통합적용) 건축물에 미술작품 설치, 부설주차장 설치, 공원의 설치
- (정비사업 적용사례) 노량진1구역·신반포16차 등이 특별건축구역으로 지정되어 건축물 높이제한 및 용적률 완화 인센티브 적용

11. 토지등소유자 대표회의에 대한 국토교통부장관 또는 지방
자치단체의 장의 감독(안 제113조제1항)

현행	개정안
제113조(감독) ① 정비사업(제86조의2에 따라 해산한 조합의 청산 업무를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 시행이 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서 또는 관리처분계획에 위반되었다고 인정되는 때에는 정비사업의 적정한 시행을 위하여 필요한 범위에서 국토교통부장관은 시·도지사, 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, <u>주민대표회의</u>, <u>사업시행자(청산인을 포함한다. 이하 이항에서 같다)</u> 또는 정비사업전문관리업자에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, <u>주민대표회의</u>, <u>사업시행자</u> 또는 <u>정비사업전문관리업자에게</u>, 시장·군수등은 추진위원회, <u>주민대표회의</u>, <u>사업시행자</u> 또는 <u>정비사업전문관리업자에게</u> 처분의 취소·변경 또는 정지, 공사의 중지·변경, 임원의 개선 권고, 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있다. ②·③ (생략)	제113조(감독) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>주민대표회의</u>, <u>토지등소유자 대표회의</u>, <u>사업시행자(청산인)</u>----- ----- ----- ----- <u>주민대표회의</u>, <u>토지등소유자 대표회의</u>, <u>사업시행자</u> 또는 <u>정비사업전문관리업자에게</u>, -- <u>주민대표회의</u>, <u>토지등소유자 대표회의</u>, <u>사업시행자</u> 또는 <u>정비사업전문관리업자에게</u> <u>처분</u>----- ----- -----. ②·③ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제113조제1항에 따라 정비사업의 시행이 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서 또는 관리처분계획에 위반되었다고 인정되는 경우, ①국토교통부장관은 시·도지사, 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게, ②특별시장, 광역시장 또는 도지사는 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게, ③시장·군수 등은 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게 각각 처분의 취소·변경 또는 정지, 공사의 중지·변경, 임원의 개선 권고, 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있음.

개정안은 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 처분의 취소·변경 또는 정지 등 필요한 조치를 취할 수 있는 상대방에 안 제48조제3항에 따른 토지등소유자 대표회의를 추가하려는 것으로서, 안 제48조제3항의 개정을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

국토교통부도 안 제48조제3항에 따른 토지등소유자 대표회의를 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장의 감독대상에 포함하는 안 제113조제1항에 동의하고 있음.

12. 중앙도시분쟁조정위원회의 신설 등(안 제116조)

현행	개정안
제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 다만, 시장·군수등을 당사자로 하여 발생한 정비사업의 시행과 관련된 분쟁 등의 조정을 위하여 필요한 경우에는 시·도에 조정위원회를 둘 수 있다. ② 조정위원회는 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성한다. ③ 조정위원회 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수등이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 한다.	제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① ----- ----- 위하여 국토교통부에 중앙도시분쟁조정위원회(이하 “중앙조정위원회”라 한다)를 두고, ----- 지방도시분쟁조정위원회(이하 “지방조정위원회”----- -- ----- 지방조정위원회-----. ② 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다. 이 경우 중앙조정위원회의 위원장은 국토교통부장관이 위원 중에서 임명하고, 지방조정위원회의 위원장은 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수로 한다. ③ 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 ----- ----- 국토교통부장관(지방조정위원회의 경우에는 시·도지사 또는 시장·군수등을 말한다)----- ---- 제1호 ----- 하며, 제3호에 해당하는 사람은 3명(지방조정위원

현행	개정안
1. 해당 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원 2. ~ 4. (생략) 5. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 <u>시·도조례</u>로 정하는 자 ④ <u>조정위원회</u>에는 위원 3명으로 구성된 <u>분과위원회</u>(이하 “분과위원회”라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다. <u><신설></u>	<u>회의 경우에는 2명으로 한다) 이상 포함되어야 한다.</u> 1. 정비사업 관련 업무에 종사하는 공무원으로서 다음 각 목의 구분에 따른 자 가. 중앙조정위원회: 국토교통부 소속의 4급 이상 또는 고위공무원단에 속하는 공무원 나. 지방조정위원회: 해당 시·도, 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구 소속의 5급 이상 공무원 2. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- ----- <u>대통령령</u>----- ----- ④ <u>중앙조정위원회 또는 지방조정위원회</u>----- ----- ----- -----. ⑤ <u>중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제116조는 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁⁴¹⁾을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에 도시분쟁조정위원회를 설치하도록 하고 있음(제1항⁴²⁾).

동 위원회는 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 10명 이내의 위원으로 구성하고(제2항), 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 해당 지방자치단체에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원 등 중에서 시장·군수등이 임명 또는 위촉함(제3항).

개정안은 ‘도시분쟁조정위원회’의 명칭을 ‘지방도시분쟁조정위원회’(약칭 “지방조정위원회”)로 변경하면서 국토교통부에 ‘중앙도시분쟁조정위원회’(약칭 “중앙조정위원회”)를 설치하고(안 제116조제1항), 중앙조

41) 도시분쟁조정위원회는 현행법 제117조제1항에 따라 정비사업의 시행과 관련한 ① 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁, ② 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁, ③ 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁 사항을 심사·조정함.

「도시 및 주거환경정비법」

제117조(조정위원회의 조정 등) ① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.

1. 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁
2. 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁

42) 「도시 및 주거환경정비법」

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 다만, 시장·군수등을 당사자로 하여 발생한 정비사업의 시행과 관련된 분쟁 등의 조정을 위하여 필요한 경우에는 시·도에 조정위원회를 둘 수 있다.

정위원회와 지방조정위원회의 위원 수를 각각 15명 이내로 하여 현행보다 상향하며(안 제2항), 중앙조정위원회의 위원은 국토교통부장관이, 지방조정위원회의 위원은 시·도지사 또는 시장·군수등이 각각 임명 또는 위촉하고(안 제3항), 의사정족수 및 의결정족수를 현행법 제117조제1항43)에서 시·도조례에 위임한 것과 달리 법률에 직접 명시하는 내용임(안 제5항).

개정안은 현행법상 정부 차원의 분쟁조정위원회를 설치·운영할 법적 근거가 없어 중앙정부의 분쟁 해결 관여에 한계가 있다는 점에서, 국토교통부에 중앙도시분쟁위원회를 설치하여 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 적극적으로 조정·해결하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 조치로 보임.

국토교통부도 중앙조정위원회를 설치하여 필요시 중앙정부가 분쟁을 직접 조정할 수 있도록 하는 개정안의 취지에 적극 동의한다는 의견을 제시함.

43) 「도시 및 주거환경정비법」

제117조(조정위원회의 조정 등)

⑦ 그 밖에 조정위원회의 구성·운영 및 비용의 부담, 조정기간 연장 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

제65조(도시분쟁조정위원회 운영 등)

④ 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개최하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 분과위원회는 위원 전원의 찬성으로 의결한다.

「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」

제39조(조정의 신청 및 회의)

④ 회의는 위원장을 포함하여 재적위원 과반수의 출석으로 회의를 시작하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

13. 지방도시분쟁조정위원회의 조정 대상 및 운영 절차

(안 제117조)

현행	개정안
<u>제117조(조정위원회의 조정 등) ① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.</u> 1. 2. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> 3. (생략) ② <u>시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정위원회를 개최할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날(제2호의 경우 조정위원회를 처음 개최한 날을 말한다)부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가</u>	<u>제117조(지방도시분쟁조정위원회의 조정 등) ① 지방조정위원회-----</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁</u> 4. <u>제45조에 따른 총회 의결 사항(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의 의결 사항을 말한다)으로서 대통령령으로 정하는 사항에 대한 분쟁</u> 5. (현행 제3호와 같음) ② <u>시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방조정위원회를 개최할 수 있으며, 지방조정위원회는 조정신청을 받은 날(제2호의 경우 지방조정위원회를 처음 개최한 날을 말한다)부터 60일(제1항제3호에 따라 조정하는 경우로서 제29조의2에 따른 공사비 검증이 필요한 경</u>

현행	개정안
있다고 판단되는 경우에는 <u>조정위원회</u>의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다. 1. (생략) 2. 시장·군수등이 <u>조정위원회</u>의 조정이 필요하다고 인정하는 경우 <u><신설></u> ③ <u>조정위원회의</u> 위원장은 <u>조정위원회</u>의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전 심사를 담당하게 할 수 있다. 다만, 분과위원회의 위원 전원이 일치된 의견으로 <u>조정위원회</u>의 심사가 필요없다고 인정하는 경우에는 <u>조정위원회</u>에 회부하지 아니하고 분과위원회의 심사로 조정절차를 마칠 수 있다. ④ <u>조정위원회</u> 또는 분과위원회는 제2항 또는 제3항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체	우에는 검증 신청일로부터 검증결과 통보일까지의 기간을 산입하지 아니한다) 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. --- <u>지방조정위원회</u>-----. 1. (현행과 같음) 2. ----- <u>지방조정위원회</u>----- ③ 시장·군수등은 제2항에도 불구하고 제1항제3호에 따른 분쟁으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 지방조정위원회를 지체 없이 개최하여야 한다. 1. 대통령령으로 정하는 기간 동안 공사가 중단된 경우로서 분쟁당사자가 분쟁의 조정을 신청하는 경우 2. 입주 지연이 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우로서 분쟁당사자가 분쟁의 조정을 신청하는 경우 ④ <u>지방조정위원회의</u> 위원장은 지방조정위원회-----. ----- ----- ----- <u>지방조정위원회</u>-----. ⑤ <u>지방조정위원회</u> ----- ----- -----

현행	개정안
없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우 조정안을 제시받은 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 <u>조정위원회</u> 또는 분과위원회에 통보하여야 한다.	----- -. ----- ----- ----- <u>지방조정위원회</u> ----- -----.
⑤ 당사자가 조정안을 수락한 경우 <u>조정위원회</u> 는 즉시 조정서를 작성한 후, 위원장 및 각 당사자는 조정서에 서명·날인하여야 한다.	⑥ ----- <u>지방조정위원회</u> ----- ----- -----.
⑥ 제5항에 따라 당사자가 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이의의 주장에 대하여는 「민사집행법」 제44조제2항을 적용하지 아니한다.	⑦ 제6항----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- -----.
⑦ 그 밖에 <u>조정위원회</u> 의 구성·운영 및 비용의 부담, 조정기간 연장 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.	⑧ ----- <u>지방조정위원회</u> ----- ----- -----.
<u>제117조의2(협의체의 운영 등)</u> ① 시장·군수등은 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 협의하기 위하여 제117조제2항에 따라 <u>조정위원회의 조정신청을 받기</u> 전에 사업시행자, 관계 공무원 및 전문가, 그 밖에 이해관계가 있는 자 등으로 구성된 협의체를 구성·운영할 수 있다.	<u>제117조의5(협의체의 운영 등)</u> ① -- ----- ----- ----- <u>지방조정위원회의 조정신청을 받기 전이나 제117조의2제2항에 따라 국토교통부장관에게 조정을 요청하기</u> ----- -----.

현행	개정안
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행 도시분쟁조정위원회의 심사·조정대상은 ①매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁, ②공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁, ③건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁, ④손실보상 협의에서 발생하는 분쟁, ⑤총회 의결사항에 대한 분쟁, ⑥그 밖에 시·도조례로 정하는 사항에 대한 분쟁임(현행법 제117조제1항⁴⁴⁾ 및 시행령 제91조⁴⁵⁾).

개정안은 개정안에 따른 지방조정위원회의 심사·조정 대상에 ①사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁과 ②제45조에 따른 총회 의결 사항(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의 의결 사항을 말한다)으로서 대통령령으로 정하는 사항에 대한 분쟁을 추가하고 있음.

44) 「도시 및 주거환경정비법」

제117조(조정위원회의 조정 등) ① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.

1. 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁
2. 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁

45) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제91조(분쟁조정위원회의 조정 대상) 법 제117조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 분쟁”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁을 말한다.

1. 건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁
2. 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁
3. 총회 의결사항에 대한 분쟁
4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항에 대한 분쟁

먼저, ①‘사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁’의 경우 현행법 제29조의2⁴⁶⁾에서 시공자의 공사비 증액 요구가 적정한지 전문성을 가진 정비사업 지원기구가 검증하여 사업시행자(조합)와 시공자 사이에 발생할 수 있는 갈등을 예방·해소할 수 있는 장치를 마련하고 있으나 검증 결과에 당사자를 구속하는 효과가 없어 불복 후 분쟁이 지속될 우려가 있으므로, 지방조정위원회의 심사·조정을 거치도록 하여 공사비 관련 분쟁의 효율적인 해결을 기하려는 취지로 이해되며, 당사자의 선택권을 확대하고 신속하게 분쟁을 해결할 수 있는 긍정적인 측면이 있음.

다음으로, ②‘총회 의결 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항’의 경우 현재 시행령 제91조제3호⁴⁷⁾에 규정된 사항을 법률로 상향하여 명시하는 것이므로 별다른 문제가 없고, ‘사업시행자가 신탁자인 경우 토지

46) 「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 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
- ② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

47) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제91조(분쟁조정위원회의 조정 대상) 법 제117조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 분쟁”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁을 말한다.

1. 건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁
2. 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁
3. 총회 의결사항에 대한 분쟁
4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항에 대한 분쟁

등소유자 전체회의 의결 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항'도 총회 의결 사항과 전체적으로 유사하여 달리 볼 특별한 이유가 없음.

국토교통부는 최근 정비사업 지연의 주요 원인인 조합과 시공사 간의 공사비 분쟁, 조합 임원의 선임·해임 등 총회 관련 내부갈등 등을 신속하게 조정할 필요성이 있으므로 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

14. 중앙도시분쟁조정위원회의 조정대상 및 운영절차

(안 제117조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제117조의2(중앙도시분쟁조정위원회의 조정 등) ① 중앙조정위원회의 심사·조정 대상은 제117조제1항을 준용한다. 이 경우 “지방조정위원회”는 “중앙조정위원회”로 본다.</u> <u>② 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우 중앙조정위원회를 개최할 수 있으며, 중앙조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 중앙조정위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다.</u> <u>1. 분쟁당사자 쌍방이 중앙조정위원회가 분쟁을 조정하는 것에 동의하고 국토교통부장관에게 조정을 신청하는 경우</u> <u>2. 공사의 중단으로 분쟁당사자의 상당한 손해가 우려되는 등 대통령령으로 정하는 경우로서 시장·군수등이 국토교통부장관에게 조정을 요청하는 경우</u> <u>③ 중앙조정위원회의 위원장은 중앙조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전 심사를 담당하게 할 수 있다.</u> <u>④ 중앙조정위원회는 제2항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우 조정안을 제시받은 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 중앙조정위원회에 통보하여야 하며, 15일 이내에 의사표시가 없는 때에는 수락한 것으로 본다.</u> <u>⑤ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 경우 중앙조정위원회는 조정서를 작성하고 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 후 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. 다만, 수락한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서명·날인을 생략할 수 있다.</u>

현행	개정안
	⑥ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니한다. ⑦ 중앙조정위원회는 위원 또는 제117조의4제2항에 따른 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직의 직원으로 하여금 해당 분쟁 사항에 대하여 조사·검사 및 자료를 수집하게 할 수 있으며, 당사자와 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료 등을 제출하도록 요구할 수 있다. 이 경우 당사자와 참고인은 이에 협조하여야 한다. ⑧ 그 밖에 중앙조정위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안 제117조의2는 ①중앙조정위원회의 심사·조정 대상(안 제1항), ②개최 요건 및 조정기간(안 제2항), ③조정절차(안 제3항부터 제5항까지 및 제7항), ④조정의 효과(안 제6항) 등을 규정하고 있음.

가. 중앙조정위원회의 심사·조정 대상(안 제117조의2제1항)

중앙조정위원회의 심사·조정 대상은 지방조정위원회의 심사·조정 대상과 같게 한 개정안에 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

나. 중앙조정위원회의 개최 요건 및 조정기간(안 제117조의2제2항)

개정안은 ①분쟁당사자 쌍방이 중앙조정위원회가 분쟁을 조정하는 것에 동의하고 국토교통부장관에게 조정을 신청하며 ②공사의 중단으로 분쟁당사자의 상당한 손해가 우려되는 등 대통령령으로 정하는 경우로서 시장·군수등이 국토교통부장관에게 조정을 요청할 때에 중앙조정위원회를 개최하여 최장 90일간 심사·조정할 수 있도록 하고 있음.

시장·군수등의 조정 요청을 중앙조정위원회의 개최 요건으로 한 것은 정비사업의 인·허가권자인 시장·군수등의 판단 및 감독 권한을 우선 존중하려는 취지로 이해됨.

아울러, 개정안은 공사의 중단으로 분쟁당사자의 상당한 손해가 우려되는 등 사안이 중대하고 분쟁당사자 쌍방이 중앙조정위원회의 분쟁조정에 동의하더라도 시장·군수등이 국토교통부장관에게 조정을 요청하지 않으면 중앙조정위원회가 개최되지 않도록 하고 있는바, ‘분쟁당사자의 선택권을 보장할 필요성’과 ‘중앙정부의 적극적인 분쟁해결’이라는 제도 도입의 취지를 종합적으로 고려하여 중앙조정위원회의 개최 요건을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 모든 분쟁에 중앙정부가 개입하여 조정할 경우 인·허가권자의 관리·감독 권한에 대한 과도한 침해가 우려되므로, 원칙적으

로 지방조정위원회에서 분쟁을 조정하고 예외적으로 중앙조정위원회의 조정을 거치도록 할 필요가 있다는 이유로 개정안에 동의하고 있음.

다. 중앙조정위원회의 조정절차(안 제117조의2제3항부터 제5항 까지 및 제7항)

개정안은 ①중앙조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전심사를 할 수 있고(안 제3항), ②중앙조정위원회가 조정안을 지체 없이 당사자에게 제시하여 당사자는 15일 이내에 수락 여부를 중앙조정위원회에 통보하되 15일이 지나면 수락한 것으로 보며(안 제4항), ③조정안의 수락 또는 수락 간주 시 조정서 정본을 지체 없이 송달하도록(안 제5항) 하면서 ④해당 분쟁 사항에 대한 조사·검사 및 자료 수집, 당사자와 참고인에 대한 진술 또는 자료 등의 제출 요구(안 제7항)에 관한 사항을 정하고 있으며, 특별한 문제는 없는 것으로 보임.

라. 중앙조정위원회의 조정서에 대한 재판상 화해의 효력 부여 (안 제117조의2제6항)

개정안은 당사자가 조정안을 수락하거나 조정안을 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부의 의사표시를 하지 않아 수락한 것으로 보는 때에 조정서의 내용에 대하여 재판상 화해의 효력을 부여하려는 것임.

조정서의 내용에 대하여 재판상 화해의 효력이 부여될 경우 그 조정

서는 확정판결문과 같은 효력을 가져(「민사소송법」 제220조⁴⁸⁾) 기판력(既判力)이 발생하므로(「민사소송법」 제216조제1항⁴⁹⁾), 조정의 내용이 준재심(「민사소송법」 제461조⁵⁰⁾)의 소에 의하여 취소 또는 변경되지 않는 한 재판으로 다룰 수 없고 그 법률관계가 종국적으로 확정됨.

조정서의 내용에 대하여 재판상 화해 또는 「민법」상 화해(제731조부터 제733조까지⁵¹⁾)의 효력을 부여하는 입법례는 아래와 같이 크게 세 가지로 분류할 수 있음.

첫째, 당사자가 조정안에 대한 수락의 의사표시를 하지 아니한 경우에도 조정안을 수락한 것으로 간주하고, 그 경우에도 조정서의 내용에 대하여 재판상 화해의 효력을 부여하는 입법례로 「공동주택관리법」

48) 「민사소송법」

제220조(화해, 청구의 포기·인낙조서의 효력) 화해, 청구의 포기·인낙을 변론조서·변론준비기일조서에 적은 때에는 그 조서는 확정판결과 같은 효력을 가진다.

49) 「민사소송법」

제216조(기판력의 객관적 범위) ① 확정판결(確定判決)은 주문에 포함된 것에 한하여 기판력(既判力)을 가진다.

50) 「민사소송법」

제461조(준재심) 제220조의 조서 또는 즉시항고로 불복할 수 있는 결정이나 명령이 확정된 경우에 제451조제1항에 규정된 사유가 있는 때에는 확정판결에 대한 제451조 내지 제460조의 규정에 준하여 재심을 제기할 수 있다.

51) 「민법」

제731조(화해의 의의) 화해는 당사자가 상호양보하여 당사자간의 분쟁을 종지할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

제732조(화해의 창설적 효력) 화해계약은 당사자 일방이 양보한 권리가 소멸되고 상대방이 화해로 인하여 그 권리를 취득하는 효력이 있다.

제733조(화해의 효력과 착오) 화해계약은 착오를 이유로 하여 취소하지 못한다. 그러나 화해당사자의 자격 또는 화해의 목적인 분쟁 이외의 사항에 착오가 있는 때에는 그러하지 아니하다.

제44조⁵²⁾ 및 제74조⁵³⁾ 등이 있음.

둘째, 당사자가 조정안에 대한 수락의 의사표시를 하지 아니한 경우에는 이를 거부한 것으로 보고, 조정안에 대하여 수락의 의사를 표시한 경우에만 재판상 화해의 효력을 부여하는 입법례로 「건설산업기본법」 제78조⁵⁴⁾, 「건축법」 제96조⁵⁵⁾이 있음.

52) 「공동주택관리법」

제44조(분쟁조정) ① 하자분쟁조정위원회는 제39조제2항제2호 및 제3호에 따른 분쟁의 조정절차를 완료한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 사항을 기재한 조정안(신청인이 조정신청을 한 후 조정절차 진행 중에 피신청인과 합의를 한 경우에는 합의한 내용을 반영하되, 합의한 내용이 명확하지 아니한 것은 제외한다)을 결정하고, 각 당사자 또는 그 대리인에게 이를 제시하여야 한다.

② 제1항에 따른 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 30일 이내에 그 수락 여부를 하자분쟁조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 수락 여부에 대한 답변이 없는 때에는 그 조정안을 수락한 것으로 본다.

③ 하자분쟁조정위원회는 각 당사자 또는 그 대리인이 제2항에 따라 조정안을 수락(대통령령으로 정하는 바에 따라 서면 또는 전자적 방법으로 수락한 경우를 말한다)하거나 기한까지 답변이 없는 때에는 위원장이 기명날인한 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항으로 대통령령으로 정하는 것은 그러하지 아니하다.

53) 「공동주택관리법」

제74조(분쟁조정 신청 및 조정 등) ① 제71조제2항 각 호의 사항에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 중앙분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

② 중앙분쟁조정위원회는 제1항에 따라 조정의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정의 절차를 개시하여야 한다. 이 경우 중앙분쟁조정위원회는 필요하다고 인정하면 당사자나 이해관계인을 중앙분쟁조정위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.

③ 중앙분쟁조정위원회는 제2항에 따른 조정절차를 개시한 날부터 30일 이내에 그 절차를 완료한 후 조정안을 작성하여 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다. 다만, 부득이한 사정으로 30일 이내에 조정절차를 완료할 수 없는 경우 중앙분쟁조정위원회는 그 기간을 연장할 수 있다. 이 경우 그 사유와 기한을 명시하여 당사자에게 서면으로 통지하여야 한다.

④ 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 30일 이내에 그 수락 여부를 중앙분쟁조정위원회에 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우 30일 이내에 의사표시가 없는 때에는 수락한 것으로 본다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 경우 중앙분쟁조정위원회는 조정서를 작성하고, 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 후 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. 다만, 수락한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서명·날인을 생략할 수 있다.

⑥ 당사자가 제5항에 따라 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

⑦ 조정의 신청절차 및 방법, 비용의 부담 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

셋째, 당사자가 조정안에 대한 수락의 의사표시를 하지 아니한 경우에는 이를 거부한 것으로 보고, 조정안에 대하여 수락의 의사를 표시한 경우에도 「민법」상 화해의 효력만을 부여하는 입법례로는 「주택임대차보호법」 제26조⁵⁶⁾, 「예술인의 지위와 권리의 보장에 관한 법률」 제37조⁵⁷⁾이 있음.

54) 「건설산업기본법」

제78조(조정 의 효력 등) ① 위원회는 조정안을 작성하였을 때에는 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 15일 이내에 그 수락 여부를 위원회에 통보하여야 한다.

③ 당사자가 제77조에 따라 분쟁해결에 관하여 합의하거나 제1항에 따른 조정안을 수락하면 위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하고, 위원장과 각 당사자는 이에 서명 또는 기명날인하여야 한다.

④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다.

55) 「건축법」

제96조(조정 의 효력) ① 조정위원회는 제95조제3항에 따라 조정안을 작성하면 지체 없이 각 당사자에게 조정안을 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 제시받은 당사자는 제시를 받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회에 알려야 한다.

③ 조정위원회는 당사자가 조정안을 수락하면 즉시 조정서를 작성하여야 하며, 조정위원과 각 당사자는 이에 기명날인하여야 한다.

④ 당사자가 제3항에 따라 조정안을 수락하고 조정서에 기명날인하면 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

56) 「주택임대차보호법」

제26조(조정 의 성립) ① 조정위원회가 조정안을 작성한 경우에는 그 조정안을 지체 없이 각 당사자에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 통지받은 당사자가 통지받은 날부터 14일 이내에 수락의 의사를 서면으로 표시하지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다.

③ 제2항에 따라 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

④ 제3항에 따른 합의가 성립한 경우 조정위원회위원장은 조정안의 내용을 조정서로 작성한다. 조정위원회위원장은 각 당사자 간에 금전, 그 밖의 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있는 경우에는 그 내용을 조정서에 기재하여야 한다.

57) 「예술인의 지위와 권리의 보장에 관한 법률」

제37조(분쟁조정) ① 위원회는 예술인권리침해행위로 인하여 발생한 분쟁에 대하여 당사자의 신청에 따라 또는 직권으로 신고인과 피신고인에게 조정을 할 수 있다.

② 위원회가 제1항에 따라 분쟁을 조정하려는 경우 보호관은 조정안을 마련하여 위원회에 보고하여야 한다.

③ 조정은 당사자가 합의한 사항을 조정서에 기재한 후 당사자가 기명날인하거나 서명하고 위원회가 이를 확인함으로써 성립한다.

개정안은 세 가지 유형 중 당사자가 조정안에 대한 수락의 의사표시를 하지 아니한 경우에도 조정안을 수락한 것으로 간주하고, 그 경우에도 조정서의 내용에 대하여 재판상 화해의 효력을 부여하는 첫 번째 유형에 해당함.

따라서, 「주택임대차보호법」 제26조 등 당사자가 조정안에 대한 수락의 의사표시를 하지 아니한 경우에는 이를 거부한 것으로 보는 타 입법례도 존재하는 점을 고려할 때, 당사자가 명시적으로 조정안에 대한 수락의 의사표시를 하지 아니한 경우에도 조정서의 내용에 대하여 재판상 화해의 효력을 부여하는 것이 타당한지 검토할 필요가 있음.

또한, 조정서의 내용에 대하여 재판상 화해의 효력이 부여될 경우 준재심의 소에 의하여 취소 또는 변경되지 않는 한 그 법률관계가 종국적으로 확정되므로, 개정 여부는 중앙조정위원회가 법원에 준하는 독립성을 갖추고 있고 그 조정절차의 공정성을 객관적으로 담보할 수 있는지, 지방조정위원회의 조정서에 ‘집행력 있는 집행권원’으로서의 효력만을 부여하면서 중앙조정위원회의 조정서에는 ‘재판상 화해’의 효력을 부여하는 것이 법체계상 적합한지 등을 종합적으로 감안하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

④ 제3항에 따른 조정은 「민법」상의 화해와 같은 효력이 있다.

국토교통부는 「공동주택관리법」에서도 중앙조정위원회와 지방조정위원회를 두면서 중앙조정위원회에만 ‘재판상 화해’의 효력을 부여하고 있으며, 중앙조정위원회는 공사중단 등 분쟁 해소 필요성이 높은 경우에만 조정을 실시하므로 지방조정위원회의 조정보다 그 효력을 강화할 필요가 있다는 의견을 제시함.

15. 중앙·지방도시분쟁조정위원회 위원의 제척·기피·회피
및 중앙도시분쟁조정위원회 운영 및 사무처리의 위탁(안
제117조의3 및 제117조의4)

현행	개정안
<신설>	<u>제117조의3(위원의 제척 등) ① 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 분쟁의 심사·조정에서 제척된다.</u> <u>1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 분쟁의 당사자(해당 정비구역의 토지등소유자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 되는 경우</u> <u>2. 위원이 해당 분쟁의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우</u> <u>3. 위원이 해당 정비구역에 관하여 법률자문하거나 대리인으로서 관여한 경우</u> <u>4. 위원이 최근 3년 이내에 해당 분쟁의 당사자인 법인 또는 단체의 임원 또는 직원으로 재직하거나 재직하였던 경우</u> <u>5. 위원이 속한 법인 또는 단체(최근 3년 이내에 속하였던 경우를 포함한다)가 해당 분쟁이 발생한 정비사업에 관하여 설계, 감리, 시공, 자문, 감정 또는 조사 등을 수행한 경우</u> <u>② 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 제척의 원인이 있는 경우에는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척 결정을 하여야 한다.</u> <u>③ 당사자는 위원에게 공정한 심사·조정을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회에 기피신청을 할 수 있으며, 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 기피신청이 타당하다고 인정하면 기피 결정을 하여야 한다.</u> <u>④ 위원은 제1항 또는 제3항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심사·조정에서 회피(回避)하여야 한다.</u>

현행	개정안
<신설>	⑤ 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 제3항에 따른 기피신청을 받으면 그 신청에 대한 결정을 할 때까지 심사·조정 절차 중지를 중지하여야 한다. 제117조의4(위원회의 운영 및 사무처리의 위탁) ① 국토교통부장관은 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 국토교통부장관이 고시하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다. ② 제1항에 따른 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직 및 인력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ③ 국토교통부장관은 예산의 범위에서 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 제1항에 따른 수탁 기관 또는 단체에 출연 또는 보조할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

안 제117조의3은 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 위원의 제척, 기피 및 회피의 사유 및 절차에 관한 사항을, 안 제117조의4는 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 국토교통부장관이 고시하는 기관 또는 단체에 위탁하고 필요한 경비를 출연 또는 보조할 근거를 각각 신설하려는 것으로, 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

16. 벌칙 적용 시 토지주택공사등의 임직원, 토지등소유자
대표회의 위원장 등의 공무원 의제(안 제134조)

현행	개정안
제134조(벌칙 적용에서 공무원 의제) <u>추진위원장·조합임원·청산인·전문조합관리인 및 정비사업전문관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말한다)·직원 및 위탁지원자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.</u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u>	제134조(벌칙 적용에서 공무원 의제) <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은</u> ----- ----- ----- ----- -----. 1. <u>추진위원장</u> 2. <u>조합임원 및 조합의 청산인</u> 3. <u>토지주택공사등 및 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 임직원</u> 4. <u>전문조합관리인</u> 5. <u>주민대표회의 및 토지등소유자 대표회의의 위원장</u> 6. <u>정비사업전문관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말한다) 및 직원</u> 7. <u>위탁지원자</u> 8. <u>통합심의위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제134조는 추진위원장·조합임원·청산인·전문조합관리인 및 정비사업전문관리업자의 대표자 등을 「형법」 제129조부터 제132조까지⁵⁸⁾를 적용할 때 공무원으로 보도록 하고 있음.

개정안은 벌칙 적용에서 공무원으로 의제하는 대상에 ‘토지주택공사 등⁵⁹⁾ 및 지정개발자⁶⁰⁾가 사업시행자인 경우 그 임직원’, ‘주민대표회의

58) 「형법」

제129조(수뢰, 사전수뢰) ① 공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

② 공무원 또는 중재인이 될 자가 그 담당할 직무에 관하여 청탁을 받고 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 후 공무원 또는 중재인이 된 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

제130조(제삼자뇌물제공) 공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 부정한 청탁을 받고 제3자에게 뇌물을 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

제131조(수뢰후부정처사, 사후수뢰) ① 공무원 또는 중재인이 전2조의 죄를 범하여 부정한 행위를 한 때에는 1년 이상의 유기징역에 처한다.

② 공무원 또는 중재인이 그 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속하거나 제삼자에게 이를 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에도 전항의 형과 같다.

③ 공무원 또는 중재인이었던 자가 그 재직 중에 청탁을 받고 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

④ 전3항의 경우에는 10년 이하의 자격정지를 병과할 수 있다.

제132조(알선수뢰) 공무원이 그 지위를 이용하여 다른 공무원의 직무에 속한 사항의 알선에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

59) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “토지주택공사등”이란 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 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 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)

3. 추진위원회가 시장·군수등의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 아니하거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 때

4. 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때

및 토지등소유자 대표회의의 위원장’ 및 ‘통합심의위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원’을 추가하려는 것임.

이들은 각각 정비사업의 진행 과정에서 토지등소유자 등 주요 이해관계자의 권리·의무와 관련되는 업무를 담당하거나, 중립적인 지위에서 공정하게 업무를 수행할 책임을 진다는 점에서, 그 직무의 불가매수성과 엄결성(廉潔性)을 더욱 제고할 수 있을 것으로 기대됨.

국토교통부도 사업주체에 해당되나 공무원 간주대상에서 제외된 자를 포함하는 개정안은 바람직하다는 의견을 제시함.

-
5. 제59조제1항에 따른 순환정비방식으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
 6. 제113조에 따라 사업시행계획인가가 취소된 때
 7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때
 8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

60) 「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 예정일부터 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

17. 토지주택공사등의 임직원 등에 대한 벌칙(안 제136조제1호, 제137조 및 제138조제1항)

현행	개정안
제136조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제29조제1항에 따른 계약의 방법을 위반하여 계약을 체결한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자, <u>지정개발자</u>가 사업시행자인 경우 그 <u>대표자</u>를 말한다) 2. ~ 8. (생략) 제137조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u> 7. ~ 10. (생략) 11. 제113조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 처분의 취소·변경 또는 정지, 그 공사의 중지 및 변경에	제136조(벌칙) ----- ----- -----. 1. ----- ----- ----- ----- ----- <u>토지주택공사등·지정개발자</u>----- <u>임직원</u>을 ----- 2. ~ 8. (현행과 같음) 제137조(벌칙) ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 6의2. 제48조에 따른 토지등소유자 <u>전체회의의 의결을 거치지 아니하고 같은 조 제1항 각호의 사업(같은 항 제11호에 따른 사항은 제외한다)을 임의로 추진한 신탁업자의 임직원</u> 7. ~ 10. (현행과 같음) 11. ----- ----- -----

현행	개정안
관한 명령을 받고도 이를 따르지 아니한 추진위원회, 사업시행자, <u>주민대표회의</u> 및 정비사업전문관리업자 12. 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 추진위원장 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 그 <u>대표자</u>) 13. 제124조제4항에 따른 열람·복사 요청에 허위의 사실이 포함된 자료를 열람·복사해 준 추진위원장 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 그 <u>대표자</u>) 제138조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 5. (생략) 6. 제112조제1항에 따른 회계감사를 요청하지 아니한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업 또는 제27조에 따라 지정개발자가 시행하는 정비사업의 경우에는 그 <u>대표자</u>를 말한다)	----- ----- <u>주민대표회의</u>, 토지등소유자 <u>대표회의</u> --- 12. ----- ----- ----- ----- - <u>대표자</u>, 토지주택공사등·지정개발자가 사업시행자인 경우 그 임직원을 말한다) 13. ----- ----- ----- ----- ----- <u>대표자</u>, 토지주택공사등·지정개발자가 사업시행자인 경우 그 임직원을 말한다) 제138조(벌칙) ① ----- ----- ----- 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ----- ----- ----- ----- ----- <u>임직원</u>을 -----

현행	개정안
7. 제124조제1항을 위반하여 정비사업시행과 관련한 서류 및 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 아니하거나 같은 조 제4항을 위반하여 조합원 또는 토지등소유자의 열람·복사 요청을 따르지 아니하는 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자, 제27조에 따른 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 대표자를 말한다) 8. 제125조제1항을 위반하여 속기록 등을 만들지 아니하거나 관련 자료를 청산 시까지 보관하지 아니한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자, 제27조에 따른 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 대표자를 말한다) ② (생략)	7. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 토지주택공사등·지정개발자----- ----- 임직원을 ----- 8. ----- ----- ----- ----- ----- ----- 토지주택공사등·지정개발자----- --- 임직원을 ----- ② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

가. 계약의 방법을 위반하여 계약을 체결한 토지주택공사등 ·
지정개발자의 임직원에 대한 벌칙(안 제136조제1호)

제29조제1항⁶¹⁾에 따른 계약의 방법을 위반하여 계약을 체결한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원, 지정개발자의 대표자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해짐(현행법 제136조제1항).

개정안은 처벌 대상에 지정개발자의 대표자뿐만 아니라 임직원 전부를 포함하고, 토지주택공사등의 임직원을 추가하는 내용으로, 지정개발자의 임직원 및 토지주택공사등의 임직원의 위법행위를 방지하는 벌칙 규정으로서 특별한 문제가 없는 것으로 생각됨.

국토교통부는 현행 벌칙 적용대상의 미비점을 보완하는 개정안은 바람직하다는 이유로 개정에 동의하고 있음.

나. 토지등소유자 전체회의의 의결을 거치지 아니한 신탁업자의 임직원 등에 대한 벌칙(안 제137조)

개정안은 ① 토지등소유자 전체회의의 의결을 거치지 아니하고 제48조제1항⁶²⁾ 각 호(제11호 제외)의 사항을 임의로 추진한 신탁업자의 임

61) 「도시 및 주거환경정비법」

제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함한다. 이하 같다)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 입찰 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치거나 수의계약(隨意契約)으로 할 수 있다.

직원(제6호의2), ② 제113조제1항부터 제3항까지⁶³⁾에 따른 처분의 취소

· 변경 또는 정지, 그 공사의 중지 및 변경에 관한 명령을 받고도 이를

따르지 아니한 토지등소유자 대표회의(제11호), ③ 제124조제1항⁶⁴⁾에

62) 「도시 및 주거환경정비법」

제48조(토지등소유자 전체회의) ① 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로 구성되는 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐야 한다.

1. 시행규정의 확정 및 변경
2. 정비사업비의 사용 및 변경
3. 정비사업전문관리업자와의 계약 등 토지등소유자의 부담이 될 계약
4. 시공자의 선정 및 변경
5. 정비사업비의 토지등소유자별 분담내역
6. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
7. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
8. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
9. 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)과 조합 해산 시의 회계보고
10. 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
11. 그 밖에 토지등소유자에게 부담이 되는 것으로 시행규정으로 정하는 사항

63) 「도시 및 주거환경정비법」

제113조(감독) ① 정비사업의 시행이 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서 또는 관리처분계획에 위반되었다고 인정되는 때에는 정비사업의 적정한 시행을 위하여 필요한 범위에서 국토교통부장관은 시·도지사, 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게, 시장·군수등은 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게 처분의 취소·변경 또는 정지, 공사의 중지·변경, 임원의 개선 권고, 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있다.

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 이 법에 따른 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 한다.

③ 제2항에 따른 정비사업 현장조사에 관하여는 제107조제2항, 제3항 및 제5항을 준용한다.

64) 「도시 및 주거환경정비법」

제124조(관련 자료의 공개 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

1. 제34조제1항에 따른 추진위원회 운영규정 및 정관등
2. 설계자·시공자·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
3. 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록
4. 사업시행계획서
5. 관리처분계획서

따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 토지주택공사등·지정개발자의 임직원(제12호), ④ 제124조제4항⁶⁵⁾에 따른 열람·복사 요청에 허위의 사실이 포함된 자료를 열람·복사해 준 토지주택공사등·지정개발자의 임직원(제13호)을 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하는 내용임.

개정안은 신탁업자의 임직원의 제48조제1항 위반행위를 방지하고(제6호의2), 국토교통부장관 등의 시정명령의 이행강제력을 제고하며(제11호), 토지주택공사등·지정개발자의 임직원의 진실에 부합하는 적법한 직무수행을 담보하기 위한 취지(제12호 및 제13호)의 벌칙 규정으로서 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

국토교통부는 현행 벌칙 적용대상의 미비점을 보완하는 개정안은 바람직하다는 이유로 개정에 동의하고 있음.

-
6. 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
 7. 회계감사보고서
 8. 월별 자금의 입금·출금 세부내역
 - 8의2. 제111조의2에 따라 신고한 자금차입에 관한 사항
 9. 결산보고서
 10. 청산인의 업무 처리 현황
 11. 그 밖에 정비사업 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

65) 「도시 및 주거환경정비법」

제124조(관련 자료의 공개 등)

④ 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다.

1. 토지등소유자 명부
2. 조합원 명부
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

다. 회계감사를 요청하지 아니한 토지주택공사등·지정개발자의 임직원에 대한 벌칙(안 제138조제1항)

개정안은 ① 제112조제1항⁶⁶⁾에 따른 회계감사를 요청하지 아니한 지정개발자의 임직원(제6호), ② 제124조제1항⁶⁷⁾을 위반하여 정비사업시행과 관련한 서류 및 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 아니하거나 같은 조 제4항⁶⁸⁾을 위반하여 조합원 또는 토지등소유자

66) 「도시 및 주거환경정비법」

제112조(회계감사) ① 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 기간 이내에 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호 및 제9조에 따른 감사인의 회계감사를 받기 위하여 시장·군수등에게 회계감사기관의 선정·계약을 요청하여야 하며, 그 감사결과를 회계감사가 종료된 날부터 15일 이내에 시장·군수등 및 해당 조합에 보고하고 조합원이 공람할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 지정개발자가 사업시행자인 경우에는 제1호에 해당하는 경우는 제외한다.

1. 제34조제4항에 따라 추진위원회에서 사업시행자로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약 등으로 지출될 것이 확정된 금액의 합이 대통령령으로 정한 금액 이상인 경우: 추진위원회에서 사업시행자로 인계되기 전 7일 이내
2. 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가 고시일 전까지 납부 또는 지출된 금액이 대통령령으로 정하는 금액 이상인 경우: 사업시행계획인가의 고시일부터 20일 이내
3. 제83조제1항에 따른 준공인가 신청일까지 납부 또는 지출된 금액이 대통령령으로 정하는 금액 이상인 경우: 준공인가의 신청일부터 7일 이내
4. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 회계감사를 요청하는 경우: 제4항에 따른 절차를 고려한 상당한 기간 이내

67) 「도시 및 주거환경정비법」

제124조(관련 자료의 공개 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

1. 제34조제1항에 따른 추진위원회 운영규정 및 정관등
2. 설계자·시공자·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
3. 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록
4. 사업시행계획서
5. 관리처분계획서
6. 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
7. 회계감사보고서
8. 월별 자금의 입금·출금 세부내역
- 8의2. 제111조의2에 따라 신고한 자금차입에 관한 사항
9. 결산보고서
10. 청산인의 업무 처리 현황
11. 그 밖에 정비사업 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

의 열람·복사 요청을 따르지 아니하는 토지주택공사등·지정개발자의 임직원(제7호), ③ 제125조제1항⁶⁹⁾을 위반하여 속기록 등을 만들지 아니하거나 관련 자료를 청산 시까지 보관하지 아니한 토지주택공사등·지정개발자의 임직원(제8호)을 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하는 내용임.

개정안은 ‘지정개발자’의 임직원의 적법하고 성실한 직무수행을 담보하기 위한 취지의 벌칙 규정으로서 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

국토교통부는 현행 벌칙 적용대상의 미비점을 보완하는 개정안은 바람직하다는 이유로 개정에 동의하고 있음.

문 의 처
02)6788-5576

68) 「도시 및 주거환경정비법」

제124조(관련 자료의 공개 등)

④ 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다.

1. 토지등소유자 명부
2. 조합원 명부
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

69) 「도시 및 주거환경정비법」

제125조(관련 자료의 보관 및 인계) ① 추진위원장·정비사업전문관리업자 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의를 말한다)가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야 한다.