

주택법 일부개정법률안 (복기왕의원 대표발의)

의안 번호	11440
----------	-------

발의연월일 : 2025. 7. 11.

발 의 자 : 복기왕 · 조계원 · 김기표
허종식 · 민병덕 · 문진석
최혁진 · 김병주 · 맹성규
이수진 · 염태영 · 이인영
이강일 · 김남근 · 김현정
안도걸 · 정준호 · 정태호
의원(18인)

제안이유 및 주요내용

현행법에서는 지역에 거주하는 많은 수의 구성원이 주택을 마련하기 위해 관할 자치단체장의 인가를 받아 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합을 설립할 수 있고, 사업계획에 대해 자치단체장의 승인을 받도록 규정하고 있음.

그런데 주택조합은 주택 건설을 위해 시공사를 선정하고 사업을 진행하는 과정에서 시공사와 당초 체결한 공사비 보다 크게 인상된 공사비로 인하여 주택조합과 시공사 간에 공사비 증액의 적정성에 대해 갈등을 빚고 있음.

일례로 대구의 한 지역주택조합은 조합원 635명으로 아파트 840세대, 오피스텔 165호를 건립하는 주택건설사업을 추진하고 있음.

사업 추진 과정에서 시공사는 당초 기존 공사비보다 30% 많은 공사비를 지역주택조합에 증액을 요구하였고, 중도금 대출 이자 조건을 일방적으로 변경, 사업구역 내에 건물 등 매입비용을 조합원에게 전가하는 등 조합원의 분담금이 2배로 증가하면서 조합원의 부담 뿐만 아니라 공사비 증액에 대한 갈등이 커지고 있는 상황임.

이에 지역주택조합 등 주택조합이 일정 비율 이상의 공사비가 증액되거나, 일정 수의 이상이 동의하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 정비사업 지원기구인 전문기관에 공사비 검증을 요청하도록 하는 근거를 마련함으로써 공사비 증액 관련 주택조합과 시공사간의 분쟁을 해소하는데 기여하고, 주택조합 공사비의 적정성을 확보하고자 하는 것임(안 제14조의5 신설).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2장제2절에 제14조의5를 다음과 같이 신설한다.

제14조의5(공사비 검증 요청 등) ① 공동주택 입주자대표회의 또는 제2조제11호 각 목의 주택조합은 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다.

1. 주택단지 소유자의 5분의 1 이상이 검증 의뢰에 동의하는 경우
 2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 10 이상인 경우
 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.

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공사비 검증에 관한 적용례) 제14조의5의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택조합사업의 공사비를 증액하거나, 주택단지 소유자의 5분의 1 이상이 공사비 검증 의뢰에 동의하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제14조의5(공사비 검증 요청 등)</u> <u>① 공동주택 입주자대표회의 또는 제2조제11호 각 목의 주택조합은 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다.</u> <u>1. 주택단지 소유자의 5분의 1 이상이 검증 의뢰에 동의하는 경우</u> <u>2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 10 이상인 경우</u> <u>3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의</u>

	<u>3 이상인 경우</u> <u>② 제1항에 따른 공사비 검증</u> <u>의 방법 및 절차, 검증 수수료,</u> <u>그 밖에 필요한 사항은 국토교</u> <u>통부장관이 정하여 고시한다.</u>
--	--