

주택법 일부개정법률안 (안태준의원 대표발의)

의안 번호	13044
----------	-------

발의연월일 : 2025. 9. 17.

발 의 자 : 안태준 · 조계원 · 문진석

김영진 · 소병훈 · 이정문

백혜련 · 한병도 · 정준호

김준혁 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법에 따른 지역주택조합은 주민들이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합으로서 사업비를 절감하여 저렴한 가격에 주택을 분양받을 수 있다는 장점이 있음.

그런데 시공사가 원자재 가격 상승 등을 이유로 공사비의 과도한 증액을 요구하는 경우가 발생함에 따라 공사 중단, 입주 지연 등의 사례가 이어지고 있음. 「도시 및 주거환경정비법」에서는 재개발·재건축사업의 공사비 검증 요청 제도를 두고 있는데, 지역주택조합의 주택 건설사업에도 해당 제도를 두어 조합이 공사비 인상에 대응할 수 있도록 해야 한다는 의견이 제시됨.

이에 지역주택조합이 시공사와 계약을 체결한 이후 공사비 검증을 요청할 근거를 마련하는 한편, 공사비 증액 등 내용이 포함된 표준계약서의 사용을 권장할 수 있도록 하고, 공사비의 증액에 관한 분쟁이

발생한 경우 「건설산업기본법」에 따른 건설분쟁 조정위원회에 분쟁 조정 신청을 할 수 있도록 함으로써 지역주택조합 주택건설사업 공사비의 과도한 증액을 방지하려는 것임(안 제14조의5 신설).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2장제2절에 제14조의5를 다음과 같이 신설한다.

제14조의5(공사비 검증 요청 등) ① 지역주택조합은 시공자와 계약을 체결한 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청하여야 한다.

1. 조합원 5분의 1 이상이 검증 의뢰에 동의하는 경우
 2. 시공자를 선정된 이후 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.
- ③ 국토교통부장관은 공사비 증액 기준, 설계변경 범위 등의 내용이 기재된 표준계약서를 마련하고, 지역주택조합과 시공자가 계약을 체결

결할 때 이를 사용하도록 권장할 수 있다.

④ 공사비의 증액에 관하여 분쟁이 발생한 경우 지역주택조합 또는 시공자는 「건설산업기본법」 제69조에 따른 건설분쟁 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공사비 검증에 관한 적용례) 제14조의5제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 공사비를 증액하거나 구분소유자 또는 조합원의 검증 의뢰에 따라 지역주택조합이 공사비 검증을 요청하는 경우부터 적용한다.

제3조(분쟁조정의 신청에 관한 적용례) 제14조의5제4항의 개정규정은 이 법 시행 이후 분쟁조정을 신청하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제14조의5(공사비 검증 요청 등)</u> <u>① 지역주택조합은 시공자와</u> <u>계약을 체결한 이후 다음 각</u> <u>호의 어느 하나에 해당하는 때</u> <u>에는 「한국부동산원법」에 따</u> <u>른 한국부동산원, 한국토지주택</u> <u>공사 또는 지방공사에 공사비</u> <u>검증을 요청하여야 한다.</u> <u>1. 조합원 5분의 1 이상이 검증</u> <u>의뢰에 동의하는 경우</u> <u>2. 시공자를 선정한 이후 공사</u> <u>비의 증액 비율(당초 계약금</u> <u>액 대비 누적 증액 규모의 비</u> <u>율로서 생산자물가상승률은</u> <u>제외한다)이 100분의 10 이상</u> <u>인 경우</u> <u>3. 제1호 또는 제2호에 따른 공</u> <u>사비 검증이 완료된 이후 공</u> <u>사비의 증액 비율(검증 당시</u> <u>계약금액 대비 누적 증액 규</u> <u>모의 비율로서 생산자물가상</u> <u>승률은 제외한다)이 100분의</u> <u>3 이상인 경우</u>

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

③ 국토교통부장관은 공사비 증액 기준, 설계변경 범위 등의 내용이 기재된 표준계약을 마련하고, 지역주택조합과 시공자가 계약을 체결할 때 이를 사용하도록 권장할 수 있다.

④ 공사비의 증액에 관하여 분쟁이 발생한 경우 지역주택조합 또는 시공자는 「건설산업기본법」 제69조에 따른 건설분쟁 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.