



제 410회 국회 (정기회)
제 7차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

- 안철수의원 대표발의(의안번호 제2123103호)
- 민홍철의원 대표발의(의안번호 제2123329호)
- 서병수의원 대표발의(의안번호 제2123335호)
- 박 진의원 대표발의(의안번호 제2123445호)
- 정태호의원 대표발의(의안번호 제2123595호)
- 소병훈의원 대표발의(의안번호 제2124045호)
- 소병훈의원 대표발의(의안번호 제2124066호)

2023. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 안철수의원 대표발의(제2123103호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 기본계획을 수립하고 있는 지역에 대한 행위제한 등(안 제19조 제7항)	3
나. 조합설립인가·사업시행계획인가 특례 요건의 완화(안 제67조 제4항)	7
다. 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일(안 제77조제1항)	12
 II. 민홍철의원 대표발의(제2123329호)	23
1. 제안경위	23
2. 제안이유 및 주요내용	23
3. 검토의견	24
가. 공사비 검증 결과에 대한 도시분쟁조정위원회의 분쟁 조정(안 제117조제1항제1호 신설)	24
 III. 서병수의원 대표발의(제2123335호)	29
1. 제안경위	29
2. 제안이유 및 주요내용	29

3. 검토의견	31
가. 정비사업전문관리업자에 대한 조사 권한 주체 단일화(안 제107조제1항, 제3항 및 제5항)	31
IV. 박진의원 대표발의(제2123445호)	35
1. 제안경위	35
2. 제안이유 및 주요내용	35
3. 검토의견	37
가. 정비예정구역 등에 대한 행위제한의 유형으로 ‘건축물의 전유부분 분할’ 추가(안 제19조제7항제3호 신설)	37
나. 조합설립인가 등의 특례 요건으로 ‘토지면적이 전체의 10분의 1 이하인 경우’를 추가(안 제67조제4항제1호)	40
다. 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일(안 제77조제1항)	45
V. 정태호의원 대표발의(제2123595호)	49
1. 제안경위	49
2. 제안이유 및 주요내용	49
3. 검토의견	50
가. 정비계획에 따라 설치되는 ‘방재시설’의 건설 비용 지원(안 제92조제2항제3호 신설)	50
VI. 소병훈의원 대표발의(제2124045호)	53
1. 제안경위	53

2. 제안이유 및 주요내용	53
3. 검토의견	54
가. 주거환경개선사업의 범위 확대 등(안 제2조제2호가목 등)	54
VII. 소병훈의원 대표발의(제2124066호)	62
1. 제안경위	62
2. 제안이유 및 주요내용	62
3. 검토의견	64
가. 노후·불량건축물의 범위 확대(안 제2조제3호마목 신설)	64

I. 안철수의원 대표발의(제2123103호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 안철수의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2023. 7. 5.

다. 회 부 일 : 2023. 7. 6.

2. 제안이유 및 주요내용

제안이유

현행법은 정비사업 예정 구역의 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 기본계획을 수립한 지역에 대한 행위제한, 분양받을 권리 산정 기준일 등의 규정을 두고 있음.

그런데 노후계획도시와 같이 기본계획 수립 추진 단계에 있는 지역에 대하여는 시기 요건에 부합하지 않아 해당 규정이 적용되지 않으며, 기본계획 수립 완료 이전부터 ‘분양권 늘리기(지분쪼개기)’ 등 투기행위가 발생하고 있음에도 불구하고 이를 규제할 법적 근거가 없는 실정임.

이에 관련 조항을 개정하여 투기행위에 신속하게 대처하고 정비사업 지연 및 원주민 피해 등 문제를 사전에 방지할 수 있도록 하려는 것임.

주요내용

- 가. 기본계획을 수립하고 있는 지역에도 행위제한을 적용할 수 있도록 하고 건축물대장과 관련한 행위제한 유형을 추가함(안 제19조).
- 나. 상가 등 부대시설을 제외한 재건축사업 추진 시 사업기간 단축이 가능하도록 토지분할 특례 요건(토지등소유자 수 제한)을 완화함(안 제67조).
- 다. 기본계획을 수립하고 있는 지역에도 건축물을 분양받을 권리 산정 기준일을 별도로 정할 수 있도록 하고 집합건물과 관련한 유형을 추가함(안 제77조).

3. 검토의견

가. 기본계획을 수립하고 있는 지역에 대한 행위제한 등(안 제 19조제7항)

현행	개정안
제19조(행위제한 등) ① ~ ⑥ (생략)	제19조(행위제한 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음)
⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.	⑦ ----- ----- ----- ----- 기본계획을 수립하고 있는 지역 또는 수립한 ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
<신설>	3. 「건축법」 제38조에 따른 건축물 대장 중 일반건축물을 집합건축물 로 전환
<신설>	4. 「건축법」 제38조에 따른 건축물 대장 중 집합건축물대장의 전유부 분 분할
⑧ (생략)	⑧ (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제7항¹⁾에 따르면, 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항²⁾에 따라 기본계획을 공람³⁾ 중인 정비예정구역 또는 정비계획⁴⁾을 수립 중인 지역에 대하여 건축물의 건축 및 토지의 분할을 제한할 수 있음.

개정안은 ‘기본계획을 공람 중인 정비예정구역’뿐만 아니라 ‘기본계획을 공람하기 전의 단계에서 기본계획을 수립하고 있는 지역’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제7항의 행위제한 규정을 적용할 수 있도록 하고, 행위제한의 유형으로 일반건축물을 집합건축물로 전환하는 행위와 집합건축물대장의 전유부분을 분할하는 행위를 각각

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제19조(행위제한 등)

⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.

1. 건축물의 건축
2. 토지의 분할

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등) ① 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영하여야 한다.

3) 참고로, 도시·주거환경정비기본계획의 수립절차는 ① 기본계획안 작성 → ② 주민공람(제6조제1항) 및 지방의회 의견청취(제6조제2항) → ③ 관계 행정기관 협의(제7조제1항) → ④ 지방도시계획위원회 심의(제7조제1항) → ⑤ 기본계획 수립(승인) 및 고시(제7조제3항)의 순서임.

4) 정비계획은 기본계획 수립 후에 ‘기본계획에 적합한 범위에서’(「도시 및 주거환경정비법」 제8조제1항) 수립함. 정비계획의 수립절차는 ① 정비계획안 작성 → ② 안전진단(「도시 및 주거환경정비법」 제12조) → ③ 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견청취(제15조제4항) → ④ 주민공람(제15조제1항) 및 지방의회 의견청취(제15조제2항) → ⑤ 지방도시계획위원회 심의(제16조제1항) → ⑥ 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시(제16조제2항)의 순서임.

추가하려는 것임.

(1) 행위제한의 유형 추가

행위제한의 유형으로 ‘일반건축물을 집합건축물로 전환하는 행위’와 ‘집합건축물대장의 전유부분을 분할하는 행위’를 각각 추가하려는 안 제19조제7항제3호 및 제4호는 이른바 분양권 늘리기(지분쪼개기) 등 투기행위 행위를 방지하기 위한 규정으로서, 투기세력의 유입에 의한 정비사업의 사업성 저하를 방지하고 기존 토지등소유자의 재산권을 보호하는데 기여할 것으로 기대되며, 그 취지가 타당한 것으로 보임.

다만, 안 제19조제7항제3호는 건축물대장 전환행위를 제한하려는 취지이고 “건축물대장의 전환”이라 함은 “일반건축물대장”이 “집합건축물대장”으로 되는 것을 말하므로(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조제5호⁵⁾), 안 제19조제7항제3호의 ‘「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 일반건축물을 집합건축물로 전환’은 ‘「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 일반건축물대장을 집합건축물대장으로 전환’으로 수정할 필요가 있음.

5) 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(국토교통부령 제1235호)

제2조(용어의 정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

5. “건축물대장의 전환”이라 함은 “일반건축물대장”이 “집합건축물대장”으로 되는 것을 말한다.

(2) 행위제한 적용 시점 변경

안 제19조제7항 각 호 외의 부분 중 “기본계획을 수립하고 있는 지역”이라는 용어는 행정청이 내부적으로 기본계획안을 작성 중인 지역도 해당하는 것으로 해석할 수 있으므로 지나치게 포괄적이고 불명확한 측면이 있는 점, 기본계획안 작성행위는 행정청의 내부적인 행위로서 외부에서 인식하기 어렵고 처분성을 인정하기 어려운 점,⁶⁾ 기본계획 수립행위가 대외적으로 명확하게 인식되는 시점은 주민에 대한 공람이 이루어지는 시기라는 점을 종합적으로 고려할 때, 안 제19조제7항 각 호 외의 부분은 현행 규정을 유지하는 방안이 보다 바람직한 것으로 보임.

(3) 국토교통부 의견

국토교통부도 행위제한의 유형으로 일반건축물을 집합건축물로 전환하는 행위와 집합건축물의 전유부분을 분할하는 행위를 추가하는 안 제19조제7항제3호 및 제4호에 대해서는 동의하는 입장이나, 안 제19조제7항 각 호 외의 부분에 따르면 기본계획을 수립하고 있는 지역은 정비예정구역의 설정 여부와 무관하게 행위제한이 가능하게 되므로 재산권 제한이 과도하게 되는 측면이 있고, 노후계획도시 투기방지라는 입법취지는 향후 이른바 ‘노후(신)도시 특별법’ 제정 시 행위제한

6) 참고로, 법원은 ‘고시된’ 기본계획에 대해서도 행정기관 내부에 사업의 기본방향을 제시한 것일 뿐 국민의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 것이 아니라고 보아 처분성을 부정하는 것이 관례의 일반적인 경향임(대법원 2000. 9. 5. 선고 99두974 판결, 대법원 2002. 5. 17. 선고 2001두10578 판결).

규정을 마련함으로써 달성될 수 있을 것으로 판단된다는 의견을 제시함.

나. 조합설립인가·사업시행계획인가 특례 요건의 완화(안 제 67조제4항)

현행	개정안
제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① ~ ③ (생략)	제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 시장·군수등은 제3항에 따라 토지분할이 청구된 경우에 분할되어 나가는 토지 및 그 위의 건축물이 다음 각 호의 요건을 충족하는 때에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제1항에 따른 동의요건에 미달되더라도 「건축법」 제4조에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있다.	④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것	<삭 제>
2.·3. (생략)	2.·3. (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제67조⁷⁾제1항에 따르면 사업시행자 또는 추진위원회는 ① 사업계획승인을 받아 건설한 둘 이상의 건축물이 있는 주택단지에 재건축사업을 하는 경우 또는 ② 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우에는 그 주택단지 안의 일부 토지에 대하여 분할하려는 토지면적이 「건축법」 제57조⁸⁾에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있음.

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① 사업시행자 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 주택단지 안의 일부 토지에 대하여 「건축법」 제57조에도 불구하고 분할하려는 토지면적이 같은 조에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있다.

1. 「주택법」 제15조제1항에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 둘 이상의 건축물이 있는 주택단지에 재건축사업을 하는 경우
2. 제35조제3항에 따른 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우
- ② 사업시행자 또는 추진위원회는 제1항에 따라 토지분할 청구를 하는 때에는 토지분할의 대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등소유자와 협의하여야 한다.
- ③ 사업시행자 또는 추진위원회는 제2항에 따른 토지분할의 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있다.
- ④ 시장·군수등은 제3항에 따라 토지분할이 청구된 경우에 분할되어 나가는 토지 및 그 위의 건축물이 다음 각 호의 요건을 충족하는 때에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제1항에 따른 동의요건에 미달되더라도 「건축법」 제4조에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있다.
1. 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것
2. 분할되어 나가는 토지 위의 건축물이 분할선 상에 위치하지 아니할 것
3. 그 밖에 사업시행계획인가를 위하여 대통령령으로 정하는 요건에 해당할 것

8) 「건축법」

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

- ② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.
- ③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.

「건축법 시행령」

제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제57조제1항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상을 말한다.

1. 주거지역: 60제곱미터
2. 상업지역: 150제곱미터
3. 공업지역: 150제곱미터
4. 녹지지역: 200제곱미터
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터

「민법」 제268조⁹⁾에 따른 공유물의 분할은 공유자 전원이 원고 또는 피고로 소송당사자가 되어야 하는 필수적 공동소송(「민사소송법」 제67조부터 제69조까지)이므로, 일반적으로 공유자가 수백 명 또는 수천 명에 해당하는 공동주택의 부지를 공유물분할청구소송의 방법으로 분할하기는 어려운 측면이 있음.

이에 「도시 및 주거환경정비법」 제67조제1항은 사업시행자 또는 추진위원회가 일부 토지등소유자를 대위하여 다른 토지등소유자를 상대로 공동주택 부지의 분할을 청구할 수 있도록 하려는 것으로서, 공유자 전원이 원고 또는 피고로 소송당사자가 되어야 하는 「민법」 제268조의 특칙으로 해석되며,¹⁰⁾ 일부 상가 또는 대형평형 소유자들의 재건축사업 미동의로 조합설립 및 사업시행계획인가가 지연되는 것을 방지하기 위한 취지임.¹¹⁾

사업시행자 또는 추진위원회는 「도시 및 주거환경정비법」 제67조제1항에 따라 토지분할 청구를 하는 때에는 토지분할의 대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등소유자와 협의하여야 하고(제67

9) 「민법」

제268조(공유물의 분할청구) ① 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다. 그러나 5년내의 기간으로 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다.

② 전항의 계약을 갱신한 때에는 그 기간은 갱신한 날로부터 5년을 넘지 못한다.

③ 전2항의 규정은 제215조, 제239조의 공유물에는 적용하지 아니한다.

10) 박지환, 『도시정비법의 쟁점』, 박영사, pp.626-627.

11) 건설교통위원회 수석전문위원, 「도시및주거환경정비법안(정부 제출, 의안번호 161744) 검토보고서」, 2002. 10. p.23.

조제2항), 토지분할의 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있음(제67조제3항).

그리고 시장·군수등은 법원에 토지분할이 청구된 경우에 분할되어 나가는 토지 및 그 위의 건축물이 ① 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하이고, ② 분할되어 나가는 토지 위의 건축물이 분할선 상에 위치하지 아니하며, ③ 그 밖에 사업시행계획인가를 위하여 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 때에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제67조제1항에 따른 동의요건에 미달되더라도 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있음(제67조제4항).

안 제67조제4항제1호는 시장·군수등이 조합설립인가 및 사업시행계획인가를 예외적으로 할 수 있는 특례의 요건 중 ‘분할되어 나가는 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것’을 삭제함으로써, 그 요건을 완화하려는 것임.

개정안에 의할 경우 ‘분할되어 나가는 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1’을 초과하더라도 시장·군수등이 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있게 됨.

이는 재건축사업의 지연을 방지할 수 있는 장점이 있으나, 분할되어 나가는 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1을 초과함에도 불구하고 그 토지등소유자의 동의 없이 시장·군수등이 사업시행계획인가 등을 할 수 있게 되면, 사업시행계획 등에 대해 반대되는 의견을 가진 토지등소유자의 이익을 침해할 가능성도 상대적으로 증가할 우려가 있음.

따라서 개정안은 사업시행계획 등에 대해 반대되는 의견을 가진 소수에 대한 보호 필요성과 정비사업을 신속하게 진행할 필요성을 종합적으로 고려하여 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 상가가 위치한 토지에 대한 분할이 과도하게 용이해질 경우 ① 소수자인 상가 소유자의 의사가 반영이 되지 않을 수 있고, ② 도시환경·도시미관 등을 개선하기 위해 구역 전체를 정비하는 정비사업의 취지가 저해되는 측면을 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함.

다. 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일(안 제77조 제1항)

현행	개정안
제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. 1. (생략) 2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우 3. 4. (생략) <신설> ② (생략)	제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① ----- ----- ----- ----기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하고 있는 지역 또는 수립된 지역에 대하여 투기를 억제하기 위해 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. 1. (현행과 같음) 2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물이 아닌 건축물이 같은 법에 따른 집합건물로 전환되는 경우 3. 4. (현행과 같음) 5. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우 ② (현행과 같음)

(1) 현행 제77조제1항의 취지 및 개정안의 내용

사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여야 하고(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항), 관리처분계획을 수립함에 있어서 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 하여 수립함(같은 법 제76조제1항제5호).

그러나 토지분할 등으로 인해 토지등소유자의 수가 증가하는 경우(① 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우, ② 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우, ③ 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우, ④ 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우), 주택 등 건축물을 분양받을 권리는 「도시 및 주거환경정비법」 제16조¹²⁾제2항 전단에 따른 고시(‘정비구역 지정 고시’)가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여

12) 「도시 및 주거환경정비법」

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음날을 기준으로 산정함(「도시 및 주거환경정비법」 제77조¹³⁾제1항).

이는 정비구역 지정·고시 후 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 따로 정하는 날의 다음날에 1필지의 토지를 분할하는 등의 행위를 한 경우에는 분할 전 소유자인 1인에게만 분양권을 부여하도록 함으로써, 변칙적 투기행위로 인한 조합원 수의 증가 등을 방지하려는 취지임.

그런데 구분소유된 상가건물을 여러 개의 상가로 분할한 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제77조가 적용되지 않으므로, 분할 후 소유자 모두에게 주택 등 건축물을 분양받을 권리가 부여될 수 있는 문제가 있음.

이에 개정안은 i) 집합건물이 아닌 건축물이 집합건물로 전환되는 경우에 「도시 및 주거환경정비법」 제77조제1항이 적용되도록 하고(안

13) 「도시 및 주거환경정비법」

제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

② 시·도지사는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

제77조제1항제2호), ii) 구분소유권의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우에도 「도시 및 주거환경정비법」 제77조제1항이 적용되도록 하려는 것임(안 제77조제1항제5호 신설).

또한 개정안은 기본계획의 수립권자가 권리산정 기준일로 지정할 수 있는 범위에 관한 재량을 확대하기 위하여, 권리산정 기준일을 현행의 ‘정비구역 지정 고시가 있는 날 또는 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음 날’에서 ‘기본계획을 수립하고 있는 지역 또는 수립된 지역에 대하여 투기를 억제하기 위해 기본계획의 수립권자가 따로 정하는 날’로 개정하려는 것임(안 제77조제1항 각 호 외의 부분).

(2) 권리산정 기준일에 관한 재량 확대(안 제77조제1항 각 호 외의 부분)

안 제77조제1항 각 호 외의 부분은 권리산정 기준일을 현행의 ‘정비구역 지정 고시가 있는 날 또는 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음 날’에서 ‘기본계획을 수립하고 있는 지역 또는 수립된 지역에 대하여 투기를 억제하기 위해 기본계획의 수립권자가 따로 정하는 날’로 개정함으로써, 기본계획의 수립권자(특별시·광역시·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장)¹⁴⁾의 권리산정 기준일에

14) 「도시 및 주거환경정비법」

제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도

관한 재량을 확대하려는 것임.

‘권리산정 기준일’은 변칙적 투기행위로 인한 조합원 수의 증가 등을 방지하려는 취지에서 도입된 제도이므로, 안 제77조제1항 각 호 외의 부분은 투기 억제 효과 및 기본권 제한 정도를 종합적으로 고려하여 입법 정책적으로 결정할 사항으로 보임.

다만, 앞서 안 제19조제7항과 관련하여 검토한 바와 같이 ‘기본계획을 수립하고 있는’이라는 용어는 지나치게 포괄적이고 불명확하여서, 구체적으로 어떤 지역이 기본계획을 수립하고 있는 지역에 해당하는지 국민이 명확하게 알기 어려운 측면이 있으므로, “기본계획을 수립하고 있는 지역”이라는 문구는 법률의 명확성 원칙을 고려할 때 가급적 지양할 필요가 있을 것으로 보임.

또한, 개정안은 권리산정 기준일을 정한 ‘당일’부터 분양받을 권리를 산정하도록 규정하고 있으나, 행정에 대한 국민의 정당하고 합리적인 신뢰를 보호하여야 한다는 신뢰보호의 원칙(「행정기본법」 제12조15))

지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장(이하 “기본계획의 수립권자”라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

15) 「행정기본법」

제12조(신뢰보호의 원칙) ① 행정청은 공익 또는 제3자의 이익을 현저히 해칠 우려가 있는 경우를 제외하고는 행정에 대한 국민의 정당하고 합리적인 신뢰를 보호하여야 한다.

을 고려할 때, 현행 조문과 같이 권리산정 기준일의 ‘다음 날’부터 분양받을 권리를 산정하도록 하는 것이 바람직할 것으로 보임.

국토교통부는 개정안의 기본 취지에 동의하면서도, 유사한 취지에서 발의된 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(김병욱의원 대표 발의, 의안번호 제2122751호) 제77조제1항 각 호 외의 부분과 동일하게 현행의 “제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날”을 “제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 제6조제1항에 따른 기본계획 수립을 위한 주민공람의 공고일 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날”로 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

그리고 권리산정 기준일을 정한 ‘당일’을 기준으로 분양권을 산정하도록 한 개정안의 내용도, 신뢰보호 차원에서 현행과 같이 권리산정 기준일의 ‘다음 날’을 기준으로 분양권을 산정하도록 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

② 행정청은 권한 행사의 기회가 있음에도 불구하고 장기간 권한을 행사하지 아니하여 국민이 그 권한이 행사되지 아니할 것으로 믿을 만한 정당한 사유가 있는 경우에는 그 권한을 행사해서는 아니 된다. 다만, 공익 또는 제3자의 이익을 현저히 해칠 우려가 있는 경우는 예외로 한다.

(3) 집합건물 전환 시의 권리산정 기준일 규정 적용(안 제77조제1항 제2호)

「건축법」상 건축물을 용도에 따라 구분하면, 주택은 크게 단독주택과 공동주택으로 구분되고, 단독주택은 다시 ① 단독주택, ② 다중주택, ③ 다가구주택 및 ④ 공관(公館)으로, 공동주택은 ① 아파트, ② 연립주택, ③ 다세대주택 및 ④ 기숙사로 구분됨(「건축법」 제2조제2항¹⁶⁾ 같은 법 시행령 제3조의5 및 별표 1¹⁷⁾).

16) 「건축법」

제2조(정의)

② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.

1. 단독주택
2. 공동주택

17) 「건축법 시행령」

제3조의5(용도별 건축물의 종류) 법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.

■ 건축법 시행령 [별표 1]

용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

1. 단독주택[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터(「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터를 말한다. 이하 같다)·작은도서관(「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 말하며, 해당 주택의 1층에 설치한 경우만 해당한다. 이하 같다) 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다]

가. 단독주택

나. 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.

(중략)

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

- 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것
- 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

라. 공관(公館)

2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

즉, 단독주택과 다가구주택은 대분류상 단독주택(「건축법」 제2조제2항제1호)이고, 다세대주택은 대분류상 공동주택(「건축법」 제2조제2항제2호)으로서 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용되고 건물의 구분소유가 가능하므로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받음.

따라서 안 제77조제1항제2호는 현행법상 ‘단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우’에 한정하여 별도의 분양권 산정 기준일을 적용하는 현행 규정을 ‘집합건물이 아닌 건축물(단독주택, 다가구주택, 다중주택 등)이 집합건물(연립주택, 다세대주택 등)로 전환되는 경우’ 모두에 대해 확장하여 적용하려는 내용임.

안 제77조제1항제2호는 집합건물로의 전환을 통해 분양권의 수를 늘리는 변칙적 행위를 방지하기 위한 규정으로서 바람직한 것으로 보임.

국토교통부도 안 제77조제1항제2호에 대하여 투기행위를 차단할 수 있는 효과가 기대된다는 점을 근거로 동의하는 입장임.

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)
(이하 생략)

(4) 전유부분 분할 시의 권리산정 기준일 규정 적용(안 제77조제1항 제5호)

상가 등의 분할을 통해 분양권의 수를 늘리는 변칙적 행위를 방지하기 위해서는 안 제77조제1항과 같이 건물의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우에도 「도시 및 주거환경정비법」 제77조제1항이 적용되도록 할 필요성이 있을 것으로 보임.

다만, 「민법」 제215조¹⁸⁾ 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조¹⁹⁾ 등에 따르면 분할의 대상은 ‘구분소유권’이 아닌 ‘건물의 전유부분’이므로, 안 제77조제1항제5호의 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우”는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우”로 수정할 필요가 있음.

국토교통부도 권리산정 기준일을 통해 제한할 수 있는 대상에 상가(집합건물) 분할을 추가하는 안 제77조제1항제5호에 대해 투기방지 측

18) 「민법」

제215조(건물의 구분소유) ① 수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유한 때에는 건물과 그 부속물중 공용하는 부분은 그의 공유로 추정한다.

② 공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 부담한다.

19) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제1조(건물의 구분소유) 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

면에서 동의하면서, 다만 소유권은 분할의 대상이 될 수 없으므로 문구의 수정이 필요하다는 의견을 제시함.

Ⅱ. 민홍철의원 대표발의(제2123329호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 민홍철의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2023. 7. 19.

다. 회 부 일 : 2023. 7. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 재개발사업이나 재건축사업의 계약 체결 후 공사비의 증액이 현저한 사정 등이 있으면 사업시행자가 한국부동산원이나 한국토지주택공사에 공사비의 검증을 요청하도록 규정하고 있음.

그런데 위 공사비 검증은 분쟁의 참고자료일 뿐이므로 검증 결과에 불복하여 소송을 제기하는 사례가 발생하고 있고 이에 따라 건축물의 입주지연을 비롯한 추가적인 갈등도 발생하는 상황임.

이에 현행법상 지방자치단체에 설치되어 있는 도시분쟁조정위원회의 심사·조정사항에 공사비 검증 결과에 대한 분쟁을 추가함으로써 분쟁의 효율적 해결을 도모하고 불필요한 사회적 갈등의 발생을 최소화하려는 것임(안 제117조제1항).

3. 검토의견

가. 공사비 검증 결과에 대한 도시분쟁조정위원회의 분쟁 조정 (안 제117조제1항제1호 신설)

현 행	개 정 안
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><신 설></u> 1. ~ 3. (생략) ② ~ ⑦ (생략)	제117조(조정위원회의 조정 등) ① --- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. 제29조의2에 따른 공사비 검증 결과에 대한 분쟁 2. ~ 4. (현행 제1호부터 제3호까지와 같음) ② ~ ⑦ (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2²⁰⁾에 따르면, 재개발사업

20) 「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

· 재건축사업의 사업시행자는 시공자와 계약 체결 후 ① 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하거나, ② 공사비의 증액 비율이 일정 비율 이상인 경우에는 제114조²¹⁾에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 함.

이는 지난 2019년 4월 신설된 제도로써, 시공자의 공사비 증액 요구의 적정성에 관하여 전문성을 갖춘 정비사업 지원기구(한국부동산원, 한국토지주택공사, 지방공사)가 검증하도록 함으로써 사업시행자(조합)와 시공자 간에 발생할 수 있는 갈등을 예방·해소하기 위한 제도임.

그런데 공사비에 대한 정비사업 지원기구의 검증 결과는 사업시행자와 시공자에 대해 구속력을 갖지 않는 참고 자료이므로, 개정안의 제안 이유에서 밝히고 있는 바와 같이 검증 결과에 불복하여 소송을 제기하는 사례가 발생하고 있음.

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

21) 「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 지원기구의 업무를 대행하게 할 수 있다.

1. 정비사업 상담지원업무
2. 정비사업전문관리제도의 지원
3. 전문조합관리인의 교육 및 운영지원
4. 소규모 영세사업장 등의 사업시행계획 및 관리처분계획 수립지원
5. 정비사업을 통한 공공지원민간임대주택 공급 업무 지원
6. 제29조의2에 따른 공사비 검증 업무
7. 공공재개발사업 및 공공재건축사업의 지원
8. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무

이에 안 제117조제1항제1호는 도시분쟁조정위원회²²⁾가 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2에 따른 공사비 검증 결과에 대한 분쟁을 심사·조정하도록 함으로써, 공사비 검증 결과에 관한 분쟁의 효율적 해결을 도모하려는 것임.

개정안은 현행법상의 정비사업 지원기구에 의한 공사비 검증 제도(「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2)와 사법부에 의한 재판 외에 새로운 분쟁 해결 수단으로 분쟁조정 제도를 신설함으로써, 당사자의 선택권을 확대하고 보다 신속하게 분쟁을 해결할 수 있는 긍정적인 측면이 있을 것으로 보임.

국토교통부도 현행법상 지방자치단체에 설치되어 있는 도시분쟁조정위원회의 조정권한 확대를 통해 공사비 분쟁의 조기 해소를 기대할 수 있음을 이유로 개정안에 찬성하는 입장이며, 공사비 검증 결과에 대한

22) 도시분쟁조정위원회는 「도시 및 주거환경정비법」 제116조 및 제117조제1항에 의거하여 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」

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 ~ ④ (생략)

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

분쟁 외에 ‘공사비’에 대한 분쟁도 조정대상으로 포섭할 수 있도록 조문을 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

반면, 한국주택협회는 도시분쟁조정위원회가 필요한 경우에만 지방자치단체별로(시·군·구) 개최되고 있어 공사비 분쟁에 대한 실효성 있는 조정을 기대하기 어렵고, 건설과 관련된 분쟁조정위원회 규정이 각 개별 법률에 산재²³⁾되어 있어 분쟁에 대한 효율적 관리가 어려우므로, 개별 법률마다 산재되어 있는 건설 관련 분쟁조정위원회를 통합한 후 통합된 위원회에 공사비 분쟁조정에 대한 역할을 확대하여 부여할 필요가 있다는 의견을 제시함.

23) 도시분쟁조정위원회(「도시 및 주거환경정비법」), 건설분쟁조정위원회(「건설산업기본법」), 건축분쟁전문위원회(「건축법」), 하자심사·분쟁조정위원회(「공동주택관리법」) 등

참고

도시분쟁조정위원회 개요

□ (개요) 정비사업 시행에 따른 분쟁을 해결하기 위해 시·도에 도시
분쟁조정위원회를 구성(2009년 제도 도입)

□ (효력) 조정효력의 실효성 제고를 위해 조정에 집행권한 부여 (2017.8. 개정)

* 당초 재판상 화해의 효력을 부여하는 법률 개정을 추진하였으나, 법원행정
처의 반대로 집행권한만 부여(소송으로 조정 결과에 대한 이의제기 가능)하는
것으로 법률 통과

□ (내용)

구성	부시장을 위원장으로 5급 이상 공무원, 변호사·판사, 공인회계사 등 각 2명 이상 포함하여 총 10명 이상
대상	(법률) 1) 매도청구권 행사시 감정가액 2) 공동주택평형 배정 (시행령) 1) 건축물 명도분쟁 2) 손실보상협의 분쟁 3) 총회의결 분쟁
효력	당사자가 조정을 승낙한 경우 집행권원의 효력

□ (진단) 확정판결의 효력이 없어 실효성이 떨어지는 등 운영실적 저조

* '12~'14년의 분쟁조정실적이 총 27건임. 이후 확인된 분쟁조정실적은 없음.

Ⅲ. 서병수의원 대표발의(제2123335호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 서병수의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2023. 7. 19.

다. 회 부 일 : 2023. 7. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

지방자치제도는 민주주의와 지방 분권에 기반을 둔 자율적 행정 형태로 우리 헌법은 제8장에 지방자치제도에 관한 규정을 두어 지방자치단체의 사무와 권한, 종류와 구성 등에 관한 헌법적 근거를 마련하고 있음. 이러한 지방자치제도는 1948년의 제헌헌법에서부터 그 근거를 두었고 1949년 「지방자치법」 제정을 통해 구체화되었으며 1990년대부터 본격적으로 실시되어 현재에 이르렀음.

그러나 이러한 지방자치제도의 역사에도 불구하고 우리의 행정은 아직까지도 중앙집권적 행정문화에 익숙한 상황이고, 수도권 집중과 저출산이 심화되고 있는 상황에서 지방의 소멸을 극복하고 국토의 균형 있는 발전을 이루기 위해서는 중앙정부의 권한을 지방으로 이양하여 지역 실정별로 맞춤형 정책을 추진하여야 한다는 지적이 제기되고 있음. 이와 관련하여 정부도 지난 2월 10일에 개최된 ‘제3회 중앙지방협력회의’에서 ‘중앙권한 지방이양 추진계획’을 발표함으로써 지방자치

단체가 스스로 위기를 극복하고 성장을 주도할 수 있도록 중앙정부의 권한을 지방으로 이양하기로 결정한 바 있음.

이에 정비사업전문관리업자에 대한 업무보고 또는 자료제출 명령, 장부나 서류의 조사·검사를 할 수 있는 행정주체에서 국토교통부장관을 삭제하고 시·도지사만을 규정함으로써 지방자치제도의 실질적인 기능 강화를 도모하고 국토의 균형 있는 발전에 이바지하려는 것임(안 제107조).

3. 검토의견

가. 정비사업전문관리업자에 대한 조사 권한 주체 단일화(안 제107조제1항, 제3항 및 제5항)

현행	개정안
제107조(정비사업전문관리업자에 대한 조사 등) ① <u>국토교통부장관 또는 시·도지사</u> 는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 정비사업전문관리업자에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원에게 영업소 등에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.	제107조(정비사업전문관리업자에 대한 조사 등) ① <u>시·도지사</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)
③ <u>국토교통부장관 또는 시·도지사</u> 가 정비사업전문관리업자에게 제1항에 따른 업무에 관한 사항의 보고, 자료의 제출을 하게 하거나, 소속 공무원에게 조사 또는 검사하게 하려는 경우에는 「행정조사기본법」 제17조에 따라 사전통지를 하여야 한다.	③ <u>시·도지사</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
④ (생략)	④ (현행과 같음)
⑤ <u>국토교통부장관 또는 시·도지사</u> 는 제1항에 따른 업무에 관한 사항의 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검	⑤ <u>시·도지사</u> ----- ----- -----

현행	개정안
사 등이 완료된 날부터 30일 이내에 그 결과를 통지하여야 한다.	----- ----.

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제107조제1항²⁴⁾에 따르면, 국토교통부장관 또는 시·도지사는 ① 등록요건 또는 결격사유 등의 위반 여부를 확인할 필요가 있는 경우, ② 정비사업전문관리업자와 토지등소유자, 조합원, 그 밖에 정비사업과 관련한 이해관계인 사이에 분쟁이 발생한 경우, ③ 그 밖에 시·도조례로 정하는 경우 정비사업전문관리업자에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원에게 영업소 등에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있음.

그리고 국토교통부장관은 법 제107조에 따른 정비사업전문관리업자에 대한 조사 등의 권한을 시·도지사에게 위임하므로(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제96조제1항²⁵⁾), 시·도지사는 정비사업전문관리

24) 「도시 및 주거환경정비법」

제107조(정비사업전문관리업자에 대한 조사 등) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 정비사업전문관리업자에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원에게 영업소 등에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.

1. 등록요건 또는 결격사유 등 이 법에서 정한 사항의 위반 여부를 확인할 필요가 있는 경우
2. 정비사업전문관리업자와 토지등소유자, 조합원, 그 밖에 정비사업과 관련한 이해관계인 사이에 분쟁이 발생한 경우
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 경우

25) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제96조(권한의 위임 등) ① 국토교통부장관은 법 제128조제1항에 따라 법 제107조에 따른 정비사업전문관리업자에 대한 조사 등의 권한을 시·도지사에게 위임한다.

업자에 대하여 자신의 권한으로 조사하거나 국토교통부장관의 권한을 위임받은 수입기관의 자격으로 조사할 수 있음.

안 제107조제1항·제3항·제5항은 정비사업전문관리업자에 대한 조사 등의 권한을 가진 주체 중 ‘국토교통부장관’을 삭제함으로써 조사 권한 주체를 ‘시·도지사’로 단일화하려는 것임.

현행 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제96조제1항에 따라 국토교통부장관의 권한이 시·도지사에게 위임되고 있으므로, 개정안은 중앙정부의 권한을 지방으로 이양함을 법률상 명시하는 내용으로서 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

국토교통부도 정비사업전문관리업자에 대한 사무는 시·도지사가 등록(제102조²⁶⁾) 및 등록취소 권한을 가지는 등 자치사무적 성격을 가지고

26) 「도시 및 주거환경정비법」

제102조(정비사업전문관리업의 등록) ① 다음 각 호의 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 자본·기술인력 등의 기준을 갖추 시·도지사에게 등록 또는 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)등록하여야 한다. 다만, 주택의 건설 등 정비사업 관련 업무를 하는 공공기관 등으로 대통령령으로 정하는 기관의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행
2. 조합설립인가의 신청에 관한 업무의 대행
3. 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성
4. 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원
5. 사업시행계획인가의 신청에 관한 업무의 대행
6. 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행
7. 제118조제2항제2호에 따라 시장·군수등이 정비사업전문관리업자를 선정한 경우에는 추진위원회 설립에 필요한 다음 각 목의 업무
 - 가. 동의서 제출의 접수
 - 나. 운영규정 작성 지원
 - 다. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항

있고, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제96조제1항에 따라 국토교통부장관의 권한이 이미 시·도지사에게 위임되고 있으므로 개정안에 동의한다는 입장임.

IV. 박진의원 대표발의(제2123445호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박진의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2023. 7. 26.

다. 회 부 일 : 2023. 7. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

제안이유

현행법은 정비사업과 관련한 비경제적 투기수요의 유입을 차단하기 위하여 정비예정구역 내에서의 건축 행위를 제한하거나 분양권 산정 기준일을 별도로 정하는 등의 제도를 마련하고 있음.

그런데 최근 재건축사업의 대상이 되는 아파트 단지 내 상가를 분할하는 이른바 상가 쪼개기를 통해 재건축 아파트를 분양받으려는 투기수요가 유입되어 사업추진의 지연과 분쟁이 발생하고 있는 상황임.

이에 현행법에 규정된 투기수요 차단 제도를 정비함으로써 사업 목적을 벗어난 무분별한 투기행위를 사전에 차단하여 정비사업의 신속·효율적인 추진을 도모하고 국민의 재산권 보호에 기여하려는 것임.

주요내용

- 가. 정비예정구역이나 정비계획을 수립 중인 지역에서 국토교통부장관
이나 지방자치단체장이 행위제한을 명할 수 있는 사항에 건축물대
장 전유부분의 분할을 추가함(안 제19조제7항제3호 신설).
- 나. 토지분할과 관련하여 신속한 조합설립인가와 사업시행계획인가를
위해 건축위원회의 심의를 거칠 수 있는 사항으로 토지면적이 전체
의 10분의 1 이하일 것이라는 요건을 추가함(안 제67조제4항제1호).
- 다. 건축물 분양의 권리산정일을 별도로 정할 수 있는 경우에 구분소
유권의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우를 추가함(안 제
77조제1항제5호 신설).

3. 검토의견

가. 정비예정구역 등에 대한 행위제한의 유형으로 ‘건축물의 전유부분 분할’ 추가(안 제19조제7항제3호 신설)

현 행	개 정 안
제19조(행위제한 등) ① ~ ⑥ (생략)	제19조(행위제한 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음)
⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.	⑦ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
<신 설>	3. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장의 전유부분 분할
⑧ (생략)	⑧ (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제7항²⁷⁾에 따르면, 국토교통

27) 「도시 및 주거환경정비법」

제19조(행위제한 등)

⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각

부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항²⁸⁾에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 건축물의 건축 및 토지의 분할을 제한할 수 있음.

안 제19조제7항제3호은 행위제한의 유형으로 「건축법」 제38조²⁹⁾에 따른 건축물대장의 전유부분을 분할하는 행위를 추가하려는 것임.

이는 이른바 ‘분양권 늘리기(지분쪼개기)’ 등 투기행위 행위를 방지하기 위한 것으로서 그 입법취지가 타당한 것으로 보임.

호의 행위를 제한할 수 있다.

1. 건축물의 건축
2. 토지의 분할

28) 「도시 및 주거환경정비법」

제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등) ① 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영하여야 한다.

29) 「건축법」

제38조(건축물대장) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황 및 국토교통부령으로 정하는 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보를 적어서 보관하고 이를 지속적으로 정비하여야 한다.

1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우
2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
3. 삭제 <2019. 4. 30.>

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물대장의 작성·보관 및 정비를 위하여 필요한 자료나 정보의 제공을 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료나 정보의 제공을 요청받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 건축물대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

다만, ‘전유부분’은 집합건축물에만 적용되는 개념이므로, 집합건축물의 전유부분을 분할하는 행위³⁰⁾를 제한하기 위해서는 안 제19조제7항제3호의 “건축물대장”은 “건축물대장 중 집합건축물대장”³¹⁾으로 수정하는 방안이 보다 타당한 것으로 보임.

국토교통부도 투기 수요 유입을 방지하기 위해 제한행위를 확대하는 개정안에 동의하는 입장이며, 안 제19조제7항의 “건축물대장”을 “건축물대장 중 집합건축물대장”으로 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

30) 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(국토교통부령 제1235호)

제17조(집합건축물대장의 전유부의 변경) ① 건축물의 소유자는 집합건축물의 전유부분을 두 개 이상으로 분할하거나 두 개 이상의 전유부분을 합병하려는 경우에는 별지 제14호서식의 집합건축물대장 전유부변경(분할·합병)신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다.

1. 건축물현황도 중 해당 층의 평면도 및 단위세대평면도
2. 건물 등기사항증명서(등기필증의 제시로 갈음할 수 있다)

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 신청내용을 확인한 후 집합건축물대장의 전유부를 변경하는 경우에는 건축물대장 중 전유부의 해당 부분을 폐쇄하고 변경된 내용에 따라 새로이 작성하는 방법에 의하여야 한다. 다만, 분할하거나 합병하는 전유부분의 호명칭이 기존의 호 명칭과 동일한 경우에는 건축물대장의 기재내용을 변경하는 방법에 따를 수 있다.

③ 제15조제2항·제16조제2항은 제1항에 따른 집합건축물대장의 전유부 변경에 관하여 준용한다.

31) 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(국토교통부령 제1235호)

제4조(건축물대장의 종류) 건축물대장은 건축물의 종류에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 일반건축물대장 : 일반건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장
2. 집합건축물대장 : 집합건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장

나. 조합설립인가 등의 특례 요건으로 ‘토지면적이 전체의 10분의 1 이하인 경우’를 추가(안 제67조제4항제1호)

현행	개정안
제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① ~ ③ (생략)	제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 시장·군수등은 제3항에 따라 토지분할이 청구된 경우에 분할되어 나가는 토지 및 그 위의 건축물이 다음 각 호의 요건을 충족하는 때에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제1항에 따른 동의요건에 미달되더라도 「건축법」 제4조에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있다.	④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것	1. ----- ----- ---이하이거나 토지면적이 전체의 10분의 1 이하일 것
2.·3. (생략)	2.·3. (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제67조³²⁾제1항에 따르면 사업시행

32) 「도시 및 주거환경정비법」

제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① 사업시행자 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 주택단지 안의 일부 토지에 대하여 「건축법」 제57조에도 불구하고 분할하려는 토지면적이 같은 조에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있다.

1. 「주택법」 제15조제1항에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 둘 이상의 건축물이 있는 주택단지에 재건축사업을 하는 경우
 2. 제35조제3항에 따른 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우
- ② 사업시행자 또는 추진위원회는 제1항에 따라 토지분할 청구를 하는 때에는 토지분할의 대상

자 또는 추진위원회는 ① 사업계획승인을 받아 건설한 둘 이상의 건축물이 있는 주택단지에 재건축사업을 하는 경우 또는 ② 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우에는 그 주택단지 안의 일부 토지에 대하여 분할하려는 토지면적이 「건축법」 제57조³³⁾에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있음.

「민법」 제268조³⁴⁾에 따른 공유물의 분할은 공유자 전원이 원고 또

이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등소유자와 협의하여야 한다.

③ 사업시행자 또는 추진위원회는 제2항에 따른 토지분할의 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있다.

④ 시장·군수등은 제3항에 따라 토지분할이 청구된 경우에 분할되어 나가는 토지 및 그 위의 건축물이 다음 각 호의 요건을 충족하는 때에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제1항에 따른 동의요건에 미달되더라도 「건축법」 제4조에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있다.

1. 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것
2. 분할되어 나가는 토지 위의 건축물이 분할선 상에 위치하지 아니할 것
3. 그 밖에 사업시행계획인가를 위하여 대통령령으로 정하는 요건에 해당할 것

33) 「건축법」

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.

③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.

「건축법 시행령」

제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제57조제1항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상을 말한다.

1. 주거지역: 60제곱미터
2. 상업지역: 150제곱미터
3. 공업지역: 150제곱미터
4. 녹지지역: 200제곱미터
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터

34) 「민법」

제268조(공유물의 분할청구) ① 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다. 그러나 5년내의 기간으로 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다.

② 전항의 계약을 갱신한 때에는 그 기간은 갱신한 날로부터 5년을 넘지 못한다.

③ 전2항의 규정은 제215조, 제239조의 공유물에는 적용하지 아니한다.

는 피고로 소송당사자가 되어야 하는 필수적 공동소송(「민사소송법」 제67조부터 제69조까지)이므로, 일반적으로 공유자가 수백 명 또는 수천 명에 해당하는 공동주택의 부지를 공유물분할청구소송의 방법으로 분할하기는 어려운 측면이 있음.

이에 「도시 및 주거환경정비법」 제67조제1항은 사업시행자 또는 추진위원회가 일부 토지등소유자를 대위하여 다른 토지등소유자를 상대로 공동주택 부지의 분할을 청구할 수 있도록 하려는 것으로서, 공유자 전원이 원고 또는 피고로 소송당사자가 되어야 하는 「민법」 제268조의 특칙으로 해석되며,³⁵⁾ 일부 상가 또는 대형평형 소유자들의 재건축사업 미동의로 조합설립 및 사업시행계획인가가 지연되는 것을 방지하기 위한 취지임.³⁶⁾

사업시행자 또는 추진위원회는 「도시 및 주거환경정비법」 제67조제1항에 따라 토지분할 청구를 하는 때에는 토지분할의 대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등소유자와 협의하여야 하고(제67조제2항), 토지분할의 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있음(제67조제3항).

그리고 시장·군수등은 법원에 토지분할이 청구된 경우에 분할되어

35) 박지환, 『도시정비법의 쟁점』, 박영사, pp.626-627.

36) 건설교통위원회 수석전문위원, 「도시및주거환경정비법안(정부 제출, 의안번호 161744) 검토보고서」, 2002. 10. p.23.

나가는 토지 및 그 위의 건축물이 ① 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하이고, ② 분할되어 나가는 토지 위의 건축물이 분할선 상에 위치하지 아니하며, ③ 그 밖에 사업시행계획인가를 위하여 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 때에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제1항에 따른 동의요건에 미달되더라도 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있음(제67조제4항).

안 제67조제4항은 토지분할이 완료되지 아니하여 제67조제1항에 따른 동의요건에 미달되더라도 시장·군수등이 조합설립인가 및 사업시행계획인가를 예외적으로 할 수 있는 요건으로 ‘분할되어 나가는 토지의 면적이 전체의 10분의 1 이하인 경우’를 추가하려는 것임.

개정안에 의할 경우, 분할되어 나가는 토지의 면적이 전체의 10분의 1 이하임에도 불구하고 이른바 ‘상가쪼개기’(전유부분의 분할)의 방식으로 토지등소유자의 수를 늘려 조합설립인가 또는 사업시행계획인가를 지연시키는 행위를 방지할 수 있는 효과가 있을 것으로 기대됨.

다만, 현행 「도시 및 주거환경정비법」은 조합의 의사결정 및 건축주택의 분양 등에 있어서는 조합원(토지등소유자)별로 조합총회의 의결권, 분양자격 등을 부여하고 있는바, 면적을 기준으로 사업시행계획인가

를 할 수 있게 할 경우에는 조합총회의 의사결정 방식과는 상이한 결과가 도출될 수 있는 문제점이 있고, ‘조합원의 비율 또는 토지등소유자의 비율로는’ 10분의 1을 초과함에도 불구하고 ‘토지 면적을 기준으로 할 때’ 10분의 1 이하에 해당하는 토지등소유자들의 이익을 침해할 우려가 있는 점도 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 「도시 및 주거환경정비법」이 조합원별로 총회 의결권, 분양자격 등을 부여하고 있는 점에 비추어 토지분할 특례적용을 위한 요건은 의사결정권한을 가진 토지등소유자의 수를 기준으로 함이 타당하다는 의견을 제시하여, 개정안에 반대하는 입장임.

다. 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일(안 제77조 제1항)

현행	개정안
제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. 1. ~ 4. (생략) <신설> ② (생략)	제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우 ② (현행과 같음)

(1) 현행 제77조제1항의 취지 및 개정안의 내용

사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여야 하고(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항), 관리처분계획을 수립함에 있어서 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 하여 수립함(같은 법 제76조제

1항제5호).

그러나 토지분할 등으로 인해 토지등소유자의 수가 증가하는 경우(① 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우, ② 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우, ③ 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우, ④ 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우)에는 주택 등 건축물을 분양받을 권리는 「도시 및 주거환경정비법」 제16조³⁷⁾제2항 전단에 따른 고시(‘정비구역 지정 고시’)가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음 날을 기준으로 산정함(「도시 및 주거환경정비법」 제77조³⁸⁾제1항).

37) 「도시 및 주거환경정비법」

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

38) 「도시 및 주거환경정비법」

제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로

이는 정비구역 지정·고시 후 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 따로 정하는 날의 다음날에 1필지의 토지를 분할하는 등의 행위를 한 경우에는 분할 전 소유자인 1인에게만 분양권을 부여하도록 함으로써, 변칙적 투기행위로 인한 조합원 수의 증가 등을 방지하려는 취지임.

그런데 구분소유된 상가건물을 여러 개의 상가로 분할한 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제77조가 적용되지 않으므로, 분할 후 소유자 모두에게 주택 등 건축물을 분양받을 권리가 부여될 수 있는 문제가 있음.

이에 개정안은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우에도 「도시 및 주거환경정비법」 제77조제1항이 적용되도록 하려는 것임.

(2) 전유부분 분할 시의 권리산정 기준일 규정 적용(안 제77조제1항 제5호)

상가 등의 분할을 통해 분양권의 수를 늘리는 변칙적 행위를 방지하기 위해서는 안 제77조제1항제5호와 같이 건물의 분할로 토지등소유자

각각 분리하여 소유하는 경우

4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

② 시·도지사는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

의 수가 증가하는 경우에도 「도시 및 주거환경정비법」 제77조제1항이 적용되도록 할 필요성이 있을 것으로 보임.

다만, 「민법」 제215조³⁹⁾ 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조⁴⁰⁾ 등에 따르면 분할의 대상은 ‘구분소유권’이 아닌 ‘건물의 전유부분’이므로, 안 제77조제1항제5호의 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우”는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우”로 수정할 필요가 있음.

국토교통부도 권리산정 기준일을 통해 제한할 수 있는 대상에 상가(집합건물) 분할을 추가하는 안 제77조제1항제5호에 대해 투기방지 측면에서 동의하면서, 다만 소유권은 분할의 대상이 될 수 없으므로 문구의 수정이 필요하다는 의견을 제시함.

39) 「민법」

제215조(건물의 구분소유) ① 수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유한 때에는 건물과 그 부속물중 공용하는 부분은 그의 공유로 추정한다.

② 공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 분담한다.

40) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제1조(건물의 구분소유) 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

V. 정태호의원 대표발의(제2123595호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 정태호의원 등 17인

나. 발 의 일 : 2023. 8. 1.

다. 회 부 일 : 2023. 8. 2.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 정비사업을 위한 건축물의 건설·철거 등에 소요되는 비용인 정비사업비를 원칙적으로 사업시행자가 부담하도록 규정하면서도, 주요 정비기반시설·공동이용시설이나 임시거주시설의 건설에 소요되는 비용은 시장·군수등이 전부 또는 일부를 부담할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 반지하 주택이나 지하주차장 등 지하공간의 침수로 인한 재해가 매년 반복되고 있으며, 이러한 침수를 예방하고 재해로부터 안전한 도시를 구현하기 위해서는 도심 내 방재시설이 확충되어야 한다는 지적이 제기되고 있음.

이에 정비사업으로 설치되는 ‘방재시설’의 건설에 소요되는 비용도 시장·군수등이 그 전부 또는 일부를 부담할 수 있도록 규정함으로써 재해로부터 안전한 도시환경을 마련하고 주거생활의 질을 높이려는 것임(안 제92조제2항제3호 신설).

3. 검토의견

가. 정비계획에 따라 설치되는 ‘방재시설’의 건설 비용 지원(안 제92조제2항제3호 신설)

현 행	개 정 안
제92조(비용부담의 원칙) ① (생 략)	제92조(비용부담의 원칙) ① (현행과 같음)
② 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.	② ----- ----- ----- ----- -----.
1.2. (생 략)	1.2. (현행과 같음)
<신 설>	3. 방재시설

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제92조제2항41) 및 같은 법 시행령 제77조42)에 따르면, 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가

41) 「도시 및 주거환경정비법」

제92조(비용부담의 원칙) ① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.

② 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

1. 도시·군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설
2. 임시거주시설

42) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제77조(주요 정비기반시설) 법 제92조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 도로
2. 상·하수도
3. 공원
4. 공용주차장
5. 공동구

시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 도시·군계획시설 중
 ① 도로, ② 상·하수도, ③ 공원, ④ 공용주차장, ⑤ 공동구,⁴³⁾ ⑥ 녹지,
 ⑦ 하천, ⑧ 공공공지, ⑨ 광장 및 임시거주시설에 대하여는 그 건설에
 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있음.

안 제92조제2항제3호는 시장·군수등이 건설 비용을 부담할 수 있는
 대상으로 ‘방재시설’⁴⁴⁾을 추가하려는 것으로, 정비사업을 시행함에 있어
 서 재해를 예방하기 위한 기반시설의 설치 비용에 대한 사업시행자의

-
- 6. 녹지
 - 7. 하천
 - 8. 공공공지
 - 9. 광장

43) “공동구”란 전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말함(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호).

44) ‘방재시설’은 기반시설 중 재해를 예방하기 위한 시설로서 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비를 의미함(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호마목 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조제1항제5호). 따라서 방재시설 중 ‘하천’은 이미 현행 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제77조에 따라 시장·군수등이 건설 비용을 지원할 수 있는 시설이고, ‘유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비’에 대하여 개정의 실익이 있음.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 6. “기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.
 - 가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설
 - 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설
 - 다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설
 - 라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설
 - 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
 - 바. 장사시설 등 보건위생시설
 - 사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제2조(기반시설) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제6호 각 목 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설(당해 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편의시설을 포함한다)을 말한다.

- 5. 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비

비용 부담을 경감하는 효과가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 반지하 주택, 지하주차장 등 지하공간의 침수로 인한 재해를 예방하고 안전한 도시환경을 조성하기 위한 측면에서 개정 필요성에 동의하는 입장이며, 다만 방재시설의 정의·범위를 명확히 할 수 있도록 ‘방재시설’을 ‘「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호 마목에 따른 방재시설’로 수정할 필요가 있다는 의견을 제시하였는바, 국토교통부의 수정의견도 적극적으로 고려할 필요가 있다고 봄.

VI. 소병훈의원 대표발의(제2124045호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 소병훈의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2023. 8. 29.

다. 회 부 일 : 2023. 8. 30.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 도시·주거환경정비 기본방침에 노후·불량주거지의 조사 및 개선계획에 관한 사항을 포함하도록 하고, 5년마다 노후·불량주거지 조사 및 개선계획을 수립하도록 하고 있음.

그러나, 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역 저층주거지의 경우 문화·체육시설 등 생활기반시설이 열악함에도 규정상 노후·불량주거지에 포함되는지 불명확한 측면이 있음.

이에 저층주거지의 주거환경개선과 주거생활 수준을 제고할 수 있도록 노후·불량주거지에 생활기반시설이 열악한 저층주거지가 포함되도록 명확하게 하려는 것임(안 제2조제2호가목 및 안 제2조제12호·제13호 신설 등).

3. 검토의견

가. 주거환경개선사업의 범위 확대 등(안 제2조제2호가목 등)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.	2. ----- ----- ----- ----- -----.
가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 <u>정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업</u>	가. ----- ----- ----- ----- ----- -----정비기반시설·공동이용시설 및 생활기반시설의 <u>확충</u> ----- ----- -----
나.·다. (생략)	나.·다. (현행과 같음)
3. ~ 11. (생략)	3. ~ 11. (현행과 같음)
<신설>	12. “생활기반시설”이란 일상 생활에서 주민의 편익을 증진시키는 <u>보육시설, 노인복지시설, 아동·청소년복지시설, 생활체육시설, 문화시</u>

현행	개정안
<u><신 설></u> 제3조(도시·주거환경정비 기본방침) 국토교통부장관은 도시 및 주거환경을 개선하기 위하여 10년마다 다음 각 호의 사항을 포함한 기본방침을 정하고, 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본방침에 반영하여야 한다. 1. 2. (생략) 3. <u>노후·불량 주거지</u> 조사 및 개선 계획의 수립 4. 5. (생략)	<u>설 등으로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.</u> 13. “<u>노후·불량주거지</u>”란 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역 또는 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역으로 정비기반시설·공동이용시설 및 생활기반시설이 극히 열악한 지역을 말한다. 제3조(도시·주거환경정비 기본방침) - ----- ----- ----- ----- ----- ---. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>노후·불량주거지</u>----- ----- 4. 5. (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제3조⁴⁵⁾에 따르면 국토교통부장관은 노후·불량 주거지의 조사 및 개선계획에 관한 사항이 포함된 도시·주거환경정비 기본방침을 10년마다 정하여야 하고, 5년마다 그 타당성을 검토하여 그 결과를 기본방침에 반영하여야 함.

또한, 「도시 및 주거환경정비법」 제127조⁴⁶⁾에 따르면, 국토교통부장관은 주택 또는 기반시설이 열악한 주거지의 주거환경개선을 위하여 5년마다 개선대상지역을 조사하고 연차별 재정지원계획 등을 포함한 노후·불량주거지 개선계획을 수립하여야 함.

그런데, 「도시 및 주거환경정비법」상 ‘노후·불량건축물’이란 ① 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물, ② 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물, ③ 주변 토지의 이용 상황 등에 비

45) 「도시 및 주거환경정비법」

제3조(도시·주거환경정비 기본방침) 국토교통부장관은 도시 및 주거환경을 개선하기 위하여 10년마다 다음 각 호의 사항을 포함한 기본방침을 정하고, 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본방침에 반영하여야 한다.

1. 도시 및 주거환경 정비를 위한 국가 정책 방향
2. 제4조제1항에 따른 도시·주거환경정비기본계획의 수립 방향
3. 노후·불량 주거지 조사 및 개선계획의 수립
4. 도시 및 주거환경 개선에 필요한 재정지원계획
5. 그 밖에 도시 및 주거환경 개선을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

46) 「도시 및 주거환경정비법」

제127조(노후·불량주거지 개선계획의 수립) 국토교통부장관은 주택 또는 기반시설이 열악한 주거지의 주거환경개선을 위하여 5년마다 개선대상지역을 조사하고 연차별 재정지원계획 등을 포함한 노후·불량주거지 개선계획을 수립하여야 한다

추어 주거환경이 불량한 곳에 위치하고, 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 건축물로서, 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 건축물, ④ 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물 중 어느 하나에 해당하는 건축물을 의미함(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호⁴⁷⁾).

그러므로, 건축물의 물리적 상태와 내진성능이 양호한 건축물은 ‘노후·불량건축물’에 해당하기 어렵고, 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역의 저층주거지의 경우에는 주택의 물리적 상태와 내진성능 등에 문제가 없다면 문화·체육시설 등 생활기반시설이 열악하더라도 노후·불량주거지에 포함되기 어려운 측면이 있음.

47) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “노후·불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

- 가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
- 나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물
- 다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 건축물
 - 1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것
 - 2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것
- 라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

이에 개정안은 ‘노후·불량주거지’라는 용어를 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역뿐만 아니라 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역으로서 정비기반시설⁴⁸⁾·공동이용시설⁴⁹⁾ 및 ‘생활기반시설이

48) 정비기반시설이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설 등을 말함(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호, 같은 법 시행령 제3조).

「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “정비기반시설”이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제3조(정비기반시설) 법 제2조제4호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 녹지
2. 하천
3. 공공공지
4. 광장
5. 소방용수시설
6. 비상대피시설
7. 가스공급시설
8. 지역난방시설
9. 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역에 설치하는 공동이용시설로서 법 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 “사업시행계획서”라 한다)에 해당 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 관리하는 것으로 포함된 시설

49) 공동이용시설이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마늘회관·공동작업장, 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도, 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설, 그 밖에 이와 유사한 용도의 시설로서 시·도조례로 정하는 시설(예컨대 주민운동시설, 도서관, 공부방 등)을 의미함(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호, 같은 법 시행령 제4조, 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조, 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조 등 다수 조례).

「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “공동이용시설”이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마늘회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제4조(공동이용시설) 법 제2조제5호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도
2. 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설
3. 그 밖에 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 용도의 시설로서 시·도조례로 정하는 시설

「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」

제4조(공동이용시설의 범위) 영 제4조제3호에 따른 공동이용시설은 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 경비실, 보안·방범시설
2. 주민이 공동으로 이용하는 운동시설, 휴게시설, 복지관, 공부방, 작은 도서관
3. 쓰레기 분리수거 및 생활폐기물 처리시설 등 환경개선을 위하여 필요한 시설
4. 그 밖에 주민들의 커뮤니티 활성화를 위하여 주민이 공동으로 사용·관리하는 시설로서 정비

열악한 지역’으로 정의하고(안 제2조제13호), ‘주거환경개선사업’의 의미에 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 ‘생활기반시설의 확충을 통하여’ 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업을 포함시키며(안 제2조제2호가목), ‘생활기반시설’을 일상 생활에서 주민의 편익을 증진시키는 보육시설, 노인복지시설, 아동·청소년복지시설, 생활체육시설, 문화시설 등으로서 대통령령으로 정하는 시설로 정의하려는 것임(안 제2조제12호).⁵⁰⁾

즉, 개정안은 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 생활기반시설을 확충하는 사업을 ‘주거환경개선사업’의 범위에 포함시킴으로써 ‘주거환경개선사업’ 제도를 통해 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역의 생활기반시설을 개선할 수 있도록 하고, 노후·불량주거지의 개념을 확장함으로써 국토교통부장관이 생활기반시설이 열악한 주거지에 대한 조사 및 개선계획 수립행위를 주기적으로 시행하도록 하려는 취지로 이해할 수 있음.

계획에 포함된 시설

「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」

제4조(공동이용시설) 영 제4조제3호에서 “시·도조례로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 경비실, 보안·방범 시설 등 마을의 안전 및 공동이용 관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 휴게시설, 교육시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을 환경개선을 위해 필요한 시설
4. 마을공동작업소 등 주민 소득원 개발 및 지역활성화를 위해 필요한 시설
5. 그 밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 제1호부터 제4호까지의 시설과 유사한 용도의 시설

50) 안 제2조제12호에 따른 생활기반시설 중 ‘보육시설’에는 탁아소·어린이집 등이 있으므로, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제4조에 따른 공동이용시설과 안 제2조제12호에 따른 생활기반시설의 개념은 일부 중복됨.

안 제2조제2호가목과 같이 정비기반시설·공동이용시설뿐만 아니라 생활기반시설을 확충하는 사업을 ‘주거환경개선사업’의 범위에 포함시킬 경우 ‘주거환경개선사업’의 범위가 확대되므로, 건축물은 노후·불량건축물에 해당하지 않더라도 생활기반시설의 개선을 위해 ‘주거환경개선사업’을 활용할 수 있는 효과가 있을 것으로 기대됨.⁵¹⁾

다만, ‘노후·불량주거지’의 개념에 주택의 노후도·불량도에 관계없이 ‘단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역으로서 정비기반시설·공동이용시설 및 생활기반시설이 극히 열악한 지역’을 포함시키는 것은 ‘노후’⁵²⁾, ‘불량’⁵³⁾이라는 용어의 의미를 고려할 때 사전적(辭典的)인 의미에 부합하지 않는 측면이 있음.

그러므로, 안 제2조제13호를 신설하는 대신, 제3조에서 ‘단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역으로서 정비기반시설·공동이용시설 및 생활기반시설이 극히 열악한 지역’을 조사 및 개선계획을 수립해야 하는 대상 지역에 포함시키는 방법으로도 입법목적을 달성할 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 노후·불량주거지의 일반적 정의에 노후되거나 불량

51) 다만, 현행법상으로도 주거환경개선사업을 통해 단독·다세대주택이 밀집한 지역에 어린이집, 경로당 등 공동이용시설을 설치할 수 있는데, 어린이집은 공동이용시설이자 보육시설이고, 경로당은 공동이용시설이자 노인복지시설이므로 ‘공동이용시설’과 ‘생활기반시설’의 범위가 중첩되지 않도록 법률 또는 대통령령으로 정할 필요가 있을 것으로 보임.

52) ‘노후’란 제구실을 하지 못할 정도로 낡고 오래됨을 의미하는 명사임.

53) ‘불량’은 물건 따위의 품질이나 상태가 나쁨을 의미하는 명사임.

하지 않은 단독·다세대 주택의 밀집 지역을 포함하는 것은 바람직하지 않다는 의견을 제시함.

VII. 소병훈의원 대표발의(제2124066호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 소병훈의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2023. 8. 30.

다. 회 부 일 : 2023. 8. 31.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 정비사업이 필요한 지역을 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로 규정하고 있으며 노후·불량건축물의 구체적인 정의로는 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물 등으로 규정하고 있음.

그런데 최근 주거의 질에 대한 관심도가 상승함에 따라 공원·놀이터·노인정 등 주민이 이용할 수 있는 근린시설의 부재 또한 불량한 주거환경에 포함되어야 하는 반면, 현행법에서는 불량건축물의 범위를 건축물 자체의 불량에만 초점을 두고 있어 정비사업의 범위가 축소되어 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 노후·불량건축물의 정의에 정비기반시설이나 공동이용시설이 부족한 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물을 포함시킴으로써 정비사업의 범위를 확대하고 이를 통

해 도시환경 개선과 주거생활 수준 제고에 이바지하려는 것임(안 제2조제3호마목 신설).

3. 검토의견

가. 노후·불량건축물의 범위 확대(안 제2조제3호마목 신설)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 2. (생략) 3. “노후·불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 가. ~ 라. (생략) <u><신설></u> 4. ~ 11. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- -----. 가. ~ 라. (현행과 같음) <u>마. 정비기반시설이나 공동이용시설이 부족한 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물</u> 4. ~ 11. (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호⁵⁴⁾에 따르면, ‘노후·불량건축물’이란 ① 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의

54) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “노후·불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 건축물

1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것

2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

안전사고의 우려가 있는 건축물, ② 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물, ③ 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치하고, 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 건축물로서, 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 건축물, ④ 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물 중 어느 하나에 해당하는 건축물을 의미함.

그러므로, 건축물의 물리적 상태와 내진성능이 양호한 건축물은 문화·체육시설 등 생활기반시설이 열악한 경우에도 ‘노후·불량건축물’에 해당하기 어려운 측면이 있음.

이에 개정안은 ‘노후·불량건축물’의 범위에 ‘정비기반시설이나 공동이용시설이 부족한 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물’을 추가함으로써, ‘노후·불량건축물’의 범위를 확장하고, 궁극적으로는 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위한 사업을 의미하는 주거환경개선사업의 범위를 확장하려는 것임.

그런데 아래 표에서 확인할 수 있듯이, 현행 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호⁵⁵⁾에서는 정비사업(주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업)에 관한 용어를 정의하고 각 사업대상을 구별함에 있어서 ‘정비기반시설의 열악성’과 ‘노후·불량건축물’의 밀집성을 별개의 요건으로 구분하고 있으므로, 개정안과 같이 ‘노후·불량건축물’의 범위에 정비기반시설이나 공동이용시설이 부족한 건축물을 포함할 경우 「도시 및 주거환경정비법」 내의 체계정합성이 약화되는 문제가 발

55) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 제10호에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것

2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 50 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

1) 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것

2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

생함.

< 정비사업의 종류 및 각 대상 지역 >

사업의 종류	사업의 대상 지역	
	해당 구역의 정비기반시설의 열악 여부	해당 구역에서 노후·불량건축물의 밀집 여부
주거환경개선사업	정비기반시설이 극히 열악하고	노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역
	또는 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역	
재개발사업	정비기반시설이 열악하고	노후·불량건축물이 밀집한 지역
	또는 상업지역·공업지역	
재건축사업	정비기반시설이 양호하나	노후·불량건축물이 밀집한 지역

또한, 정비기반시설⁵⁶⁾이 부족한 점과 건축물(「건축법」 제2조제1항 제2호⁵⁷⁾) 자체가 노후화되거나 불량한 것은 사회통념상 그 개념과 범위가 다르므로, ‘정비기반시설이 부족한 건축물’을 ‘노후·불량건축물’의 범위에 포함시키는 방식보다는 정비기반시설이나 공동이용시설이 부족한 지역에 대해 시행하는 별도의 정비사업 유형을 신설하는 방식으로 개정안의 입법목적을 달성하는 방안을 검토할 필요가 있음.

56) ‘정비기반시설’은 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설 등을 말함(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호, 같은 법 시행령 제3조).

57) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “건축물”이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

국토교통부도 정비기반시설이나 공동이용시설이 부족하다는 사정은
는 건축물 자체가 노후하고 불량한 것과는 개념상 무관하므로, 노후·
불량건축물의 정의에 정비기반시설 등이 부족한 건축물을 추가하는
개정안은 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5574