

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 심사보고서

2026. 2.
국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2024년 7월 29일, 민홍철의원 등 11인

나. 회부일자: 2024년 7월 30일

다. 상정 및 의결일자:

제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2024.8.21.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회(2024.11.20.)

상정

제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회(2024.11.27.)

상정 · 축조심사

제429회 국회(정기회) 제5차 국토법안심사소위원회(2025.12.9.)

상정 · 축조심사

제432회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2026.2.10.)

상정 · 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 민홍철)

공사비 검증제도는 대부분의 재개발·재건축 사업에서 시공사 선정 후 선정된 시공자가 설계변경 등의 이유로 상당한 금액의 공사비 증액을 요구하고 조합은 정보의 비대칭으로 인하여 공사비의 적정성을 판단하기 어려운 상황에서, 전문성을 갖춘 정비사업 지원기구가 공사비를 검증하도록 함으로써 조합원 간 또는 조합과 시공사 간에 발생하는 갈등을 해소하기 위하여 2019년 도입되었음.

하지만 시공자가 공사비 검증에 필요한 공사비 증액 세부내역 등의 자료를 제출하지 않아 조합이 검증을 요청하기 어려운 상황이 발생하거나, 일부 조합의 임원들이 공사비 증액 계약에 있어 검증 결과를 적극적으로 활용하지 않는 등 여전히 공사비 증액을 둘러싼 조합원 간 또는 조합과 시공사 간 갈등이 발생하고 있음.

이에 시공자는 공사비 세부내역 등 검증에 필요한 자료를 요청받은 경우 일정 기한 내에 반드시 제출하도록 의무화하면서 이를 어길 경우 과태료를 부과하도록 하고 조합은 공사비 검증 결과를 조합총회에 공개하며, 공사비를 증액할 경우 이를 총회의결사항으로 규정하는 등 공사비 검증제도의 실효성을 강화함으로써 재개발·재건축 사업에서의 조합원 간 또는 조합과 시공사 간 갈등을 최소화하려는 것임(안 제29조의 2 등).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

본 개정안은 사업시행자가 공사비 검증을 요청하는 경우 시공자에게 검증에 필요한 자료를 요청할 권한을 부여하고 시공자가 국토교통부령으로 정하는 기간 내에 해당 자료를 제출하지 않는 경우 과태료를 부과하는 내용으로, 공사비 검증 관련 정보의 비대칭성을 고려할 때 긍정적인 측면이 있다고 보았음.

4. 대체토론의 요지

없 음

5. 소위원회 심사내용

상정

6. 찬반토론의 요지

(찬성의견) 공공 부분에 대한 인센티브 주는 내용을 먼저 의결하여 주택공급 확대한 후 민간 부분에 대해 논의할 필요

(반대의견) 공공 부분에 인센티브 주는 것에 반대하는 것이 아니라 민간 부분에 인센티브 주는 것이 더 시급하므로 이를 함께 논의할 필요

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(대안)에 내용을 반영함.