주택법 일부개정법률안
심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 4월 18일, 권영진의원 등 10인

나. 회부일자: 2025년 4월 21일

다. 상정 및 의결일자:

제428회 국회(임시회)

제2차 국토교통위원회(2025.8.21.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론, 소위회부

제434회 국회(임시회)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 권영진의원)

최근 노후 공동주택의 개량 등을 위한 리모델링 추진 단지가 증가하고 있으나, 복리시설의 철거 후 재배치 및 통합리모델링의 제한 등으로 주민들이 선호하는 리모델링 계획을 수립하기가 어렵고, 리모델

링 추진 과정에서는 조합과 시공자 간 공사비 분쟁, 복잡한 인·허가 절차, 효율성이 낮은 총회 의결 방식, 준공 후에도 지속되는 주택조합의 운영비 지출 등으로 조합원 등의 피해가 발생할 수 있다는 우려가 있는 상황임. 이에, 유연한 리모델링 계획수립과 신속하고 원활한 사업추진을 위해 복리시설의 증축범위 확대, 통합리모델링 허용 등 리모델링 계획수립에 관한 사항을 정하는 한편, 다른 법률에 의한 인가 등 의제 확대, 리모델링주택조합 총회의 전자의결 근거 마련, 주택조합의 해산 규정 마련 등 리모델링 추진 절차에 관한 규정을 합리적으로 개선하고자 함.

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 리모델링 시 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축범위 확대 등 (안 제2조제25호나목)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 24. (생 략) 25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억	제2조(정의) ----------. 1. ~ 24. (현행과 같음) 25. ----------

현 행	개 정 안
제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.	----------.
가. (생 략)	가. (현행과 같음)
나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시ㆍ광역시ㆍ특별자치시ㆍ도 또는 특별자치도(이하 “시ㆍ도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.	나. ----------. --- - 수 있고, 입주자 공유가 아닌 복리시설은 기존 건축물 연면적 합계의 30퍼센트 이내에서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축

현 행	개 정 안
	(전부 또는 일부를 해체하고 새롭게 설치하는 것을 포함한다) 할 수 ---.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제66조제1항 및 제2항[1]에 따라 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하고, 허가 기준을 위임받은 시행령 [별표 4][2]에 따라 리모델링을 허가할 때 복리시설[3] 중

---

1) 「주택법」
제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

2) 「주택법 시행령」 [별표 4] 공동주택 리모델링의 허가기준(제75조제1항 관련)

2. 허용 행위	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설 등 1) 사용검사를 받은 후 10년 이상 지난 복리시설로서 공동주택과 동시에 리모델링하는 경우로서 시장·군수·구청장이 구조안전에 지장이 없다고 인정하는 경우로 한정한다. 2) 증축은 기존건축물 연면적 합계의 10분의 1 이내여야 하고, 증축 범위는 「건축법 시행령」 제6조제2항제2호나목에 따른다. 다만, 주택과 주택 외의 시설이 동일 건축물로 건축된 경우는 주택의 증축 면적비율의 범위 안에서 증축할 수 있다.

3) 「주택법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
14. "복리시설"이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.
가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설
「주택법 시행령」
제7조(복리시설의 범위) 법 제2조제14호나목에서 "대통령령으로 정하는 공동시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.
1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소
9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터
10. 「사회복지사업법」 제2조제5호에 따른 사회복지관
11. 공동작업장

입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축은 기존건축물 연면적 합계의 10% 이내에서만 허용됨.

개정안은 공동주택의 리모델링 시에 입주자 공유가 아닌 복리시설은 기존 건축물 연면적 합계의 30% 이내에서 전부 또는 일부를 해체하고 새롭게 설치하는 것을 포함하여 '증축'할 수 있도록 법률에 명시하려는 것임.

개정안에 따를 경우 입주민의 편의성이 증대되고 복리시설의 공간이 확충되어 수익성이 증가함에 따라 리모델링 사업의 경제성 향상 및 그에 따른 사업추진 활성화 효과를 기대할 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 상가 등 복리시설의 증축 제한(10%)으로 리모델링 허가에 필요한 동의율[4] 확보가 곤란하므로 현행법 제2조제25호나목에 따

12. 주민공동시설
13. 도시·군계획시설인 시장
14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획 승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

4) 「주택법 시행령」 [별표 4] 공동주택 리모델링의 허가기준(제75조제1항 관련)

1. 동의 비율	가. 입주자·사용자 또는 관리주체의 경우 공사기간, 공사방법 등이 적혀 있는 동의서에 입주자 전체의 동의를 받아야 한다. 나. 리모델링주택조합의 경우 다음의 사항이 적혀 있는 결의서에 주택단지 전체를 리모델링하는 경우에는 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상의 동의를 받아야 하며(리모델링을 하지 않는 별동의 건축물로 입주자 공유가 아닌 복리시설 등의 소유자는 권리변동이 없는 경우에 한정하여 동의비율 산정에서 제외한다), 동을 리모델링하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의를 받아야 한다. 다. 입주자대표회의 경우 다음의 사항이 적혀 있는 결의서에 주택단지의 소유자 전원의 동의를 받아야 한다.

른 공동주택의 리모델링 증축 허용범위(30%, 주거전용면적 85㎡ 미만에는 40%)와 유사한 수준으로 증축 허용범위 확대가 필요하고,

현행 법령에 따르면 복리시설 철거 후 재배치가 불가하여 단지 중앙에 복리시설이 위치한 경우 공동주택 리모델링에 제약을 받고 있다는 점에서 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

나. 주거전용면적 85㎡ 초과 주택의 세대분리형 리모델링 시 세대수 증가 제한 완화(안 제2조제25호다목)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 24. (생 략) 25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 가.·나. (생 략) 다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.	제2조(정의) ----------. 1. ~ 24. (현행과 같음) 25. ----------. 가.·나. (생 략) 다. ---------- 증가하거나 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 세대를 각각 구분소유가 되는 둘 이상의 부분으로 분할하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 기존 세대수의 5퍼센트 이내에서 추가로 세대수를 증가(기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시·군·구도시계획위원회(이하 “시·군·구도시계획위원회”라 한다)의 심의와

현 행	개 정 안
	「건축법」에 따른 건축심의를 받는 경우에 한정한다)하는 ----------. ----------.
1)·2) (생 략)	1)·2) (현행과 같음)
26. ~ 29. (생 략)	26. ~ 29. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제2조제25호다목에 따라 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 함)는 기존 세대수의 15퍼센트 이내[5]로 제한되고 있음.

세대수 증가형 리모델링 사업에서 중대형 세대를 구분소유할 수 있는 둘 이상의 부분으로 분할하는 방식을 채택할 것인지를 둘러싸고 소형 세대는 세대수 증가에 한도(15% 이내)가 있는 상황에서 중대형 세대에만 이익이 될 수 있다는 이유로 반대하고, 반면 중대형 세대는 세대 분할 없이 분담금만 부담하는 것보다 재건축을 선호함에 따라 세대 간의 이해관계 차이로 리모델링 허가에 필요한 동의율 확보에 어려움을 겪는 사례가 있음.

5) 세대수 증가형 리모델링 제도는 2012.1.26. 개정(법률 제11243호)을 통하여 도입되었고, 도입 당시 기존 세대수의 ‘10퍼센트 이내’에서 허용하던 것을 사업성 제고를 통한 리모델링 활성화를 위하여 2013.12.24. 개정(법률 제12115호)을 통하여 ‘15퍼센트 이내’로 확대하였음. 「주택법」 일부개정법률안(심재철의원 대표발의, 의안번호 제190541호) 검토보고 59-60면 참조.

개정안은 세대수 증가형 리모델링의 정의에 현행법에 따른 '기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위' 외에 '주거전용면적이 85㎡를 초과하는 세대를 각각 구분소유가 되는 둘 이상의 부분으로 분할하여 시·군·구도시계획위원회의 심의와 「건축법」에 따른 건축심의를 받아 대통령령이 정하는 기준에 따라 기존 세대수의 5퍼센트 이내에서 세대수를 추가로 증가하는 증축 행위'를 도입하려는 것임.

개정안은 중대형 세대가 포함된 단지의 리모델링을 활성화하기 위하여 세대수 증가 제한을 완화[6]하되 기반시설에 미치는 영향 등을 고려할 수 있도록 각종 심의를 거치도록 한 것으로 보임.

아울러, 의미를 명확하게 하기 위하여 '기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 외에' 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 세대를 각각 구분소유가 되는 둘 이상의 부분으로 분할하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 '세대수를 기존 세대수의 5퍼센트 이내에서 추가로 증가하는' 증축행위로 문언을 추가·수정하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 생각됨.

---

6) 개정안에 따르면 특별정비구역 내에서 시행되는 세대수 증가형 리모델링 사업의 세대수 제한은 현행 최대 21퍼센트 이내에서 최대 28퍼센트 이내로 완화됨.

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제27조(리모델링사업에 대한 특례) 지정권자는 특별정비구역 내에서 시행되는 「주택법」 제2조제25호다목에 따른 세대수 증가형 리모델링 사업이 제30조에 따른 도시기능 향상을 위한 공공기여를 포함할 경우 「주택법」 제2조제25호다목에서 정하고 있는 세대수 증가 상한의 100분의 140 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방위원회의 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.

국토교통부는 85㎡ 초과 주택이 포함된 단지의 리모델링 추진에 도움이 될 것으로 판단되고, 도시계획위원회 및 건축위원회 심의를 통하여 기반시설에 대한 영향 등을 고려할 수 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

다. 인접 단지 및 복리시설에 대한 리모델링주택조합 설립 규제 완화(안 제11조제3항제1호 등)

현 행	개 정 안
제11조(주택조합의 설립 등) ①·② (생 략) ③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다. 1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의 2. (생 략) <신 설>	제11조(주택조합의 설립 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----------. 1. ---------- 동(입주자 공유가 아닌 복리시설의 경우에는 주택단지의 입주자 공유가 아닌 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다. 이하 이 항에서 같다)의 ---------- 2. (현행과 같음) 3. 인접한 둘 이상의 주택단지가 결합하여 전체를 리모델링하고자 하는

현 행	개 정 안
	경우에는 각 주택단지별로 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의
④ ~ ⑨ (생 략)	④ ~ ⑨ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

1) 동의율 산정 시 복리시설 전체를 하나의 동으로 간주(안 제11조제3항제1호)

현행법 제11조제3항에 따라 ①'주택단지 전체'의 리모델링에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의, ②'동'의 리모델링에는 해당 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의가 각각 필요함.

그런데, 리모델링주택조합 설립 시 복리시설의 소유자 등의 동의율 산정방식은 현행법에 명확하게 규정되어 있지 않음.[7)]

개정안은 '주택단지의 입주자 공유가 아닌 복리시설 전체'를 하나의 동으로 보아 동의요건을 충족하면 '개별' 복리시설의 동별 과반수 결의가 없더라도 리모델링주택조합을 설립할 수 있도록 하려는 것임.

7) 시장·군수·구청장이 리모델링을 허가할 때에는 리모델링을 하지 않는 별동의 건축물로 입주자 공유가 아닌 복리시설 등의 소유자는 권리변동이 없는 경우 주택단지 전체의 동의 비율 산정에서 제외한다는 규정이 있음(「주택법 시행령」 [별표 4] 1. 참조).

참고로, 재건축사업 조합설립을 위한 동의요건 산정 시에는 「도시 및 주거환경정비법」 제35조제3항[8]에 따라 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 보는데, 개정안은 이와 유사한 취지의 입법으로 볼 수 있음.

개정안과 같이 리모델링 주택조합의 설립 요건을 완화할 경우 공동주택 리모델링을 활성화할 수 있는 긍정적인 측면이 있는 반면, 복리시설 구분소유자 각각의 재산권(및 그 내용으로서 리모델링에 대하여 반대할 수 있는 권리)이 제약되는 측면도 있으므로, 리모델링 활성화의 필요성과 재산권 제한으로 인한 복리시설 구분소유자의 불이익을 종합적으로 형량하여 판단할 사항으로 보임.

국토교통부는 재건축조합 설립의 경우와 같이 리모델링주택조합 설립 시에도 동의율 산정 시 복리시설 전체를 하나의 동으로 간주할 필요가 있으므로 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

---

8) 「도시 및 주거환경정비법」
제35조(조합설립인가 등) 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.

2) 인접한 주택단지가 결합한 리모델링주택조합 설립 허용(안 제11조제3항제3호 신설)

현행법상 리모델링주택조합의 설립은 '주택단지 전체'와 '동'을 대상으로 한 리모델링을 전제로 규정되어 있음(제11조제3항[9]).

개정안은 '인접한 둘 이상의 주택단지가 결합하여 전체를 리모델링'할 때도 각 주택단지별로 동의요건을 충족하면 하나의 리모델링주택조합을 설립할 수 있도록 하려는 것임.

최근 고금리 및 공사비 상승 등에 따른 사업비 절감, 선택할 수 있는 리모델링 방식의 다양화, 소규모 단지 간 결합을 통한 사업성 개선, 단일 브랜드의 대단지 구성에 따른 이익 등의 다양한 필요를 배경으로 인접한 둘 이상의 단지가 결합하여 리모델링을 하는 이른바 '통합 리모델링'을 추진하는 사례가 있는바, 개정안은 긍정적인 조치로 판단됨.

참고로, 정비사업의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제18조[10]에 따

---

9) 「주택법」
제11조(주택조합의 설립 등) ③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의
2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의

10) 「도시 및 주거환경정비법」
제18조(정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① 정비구역의 지정권자는 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 정비구역을 지정할 수 있다.
1. 하나의 정비구역을 둘 이상의 정비구역으로 분할
2. 서로 연접한 정비구역을 하나의 정비구역으로 통합
3. 서로 연접하지 아니한 둘 이상의 구역(제8조제1항에 따라 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역으로 한정한

라 정비구역 지정권자가 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 서로 연접한 정비구역을 하나의 정비구역으로 통합하여 지정할 수 있음.

국토교통부는 통합 리모델링 관련 규정의 마련 필요성에 동의한다는 의견을 제시함.

다) 또는 정비구역을 하나의 정비구역으로 결합

② 제1항에 따라 정비구역을 분할·통합하거나 서로 떨어진 구역을 하나의 정비구역으로 결합하여 지정하려는 경우 시행 방법과 절차에 관한 세부사항은 시·도조례로 정한다.

라. 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 리모델링 허가를 받지 못한 주택조합의 해산(안 제14조의2제1항)

현 행	개 정 안
제14조의2(주택조합의 해산 등) ① 주택조합은 제11조제1항에 따른 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하여야 한다. ② (생 략)	제14조의2(주택조합의 해산 등) ① ---------- 사업계획승인(제66조에 따른 리모델링 허가를 포함한다)----------. ② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제14조의2제1항은 주택조합이 그 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 "사업계획승인"을 받지 못하면 총회 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하도록 하고 있음. 이는 장기간 사업 지연 시 운영비용 등 지출로 인하여 조합원의 납입금 환급액이 줄어들 수 있으므로 조합원을 보호할 목적에서 도입된 것임.[11]

그런데, 리모델링의 경우 "30세대 이상이 증가"하는 때에만 사업계획승인을 받아야 하므로,[12] 세대수가 증가하지 않거나 30세대 미만으로

11) 「주택법」 법률 제16870호(2020. 12. 11. 시행) 개정이유 및 「주택법」 일부개정법률안(박홍근의원 대표발의, 의안번호 제2019224호) 검토보고 39면 참조

12) 「주택법」
제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다.
1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치

증가하는 리모델링 사업에서 해당 사업이 지연되어 조합원이 피해를 보더라도 해산 여부를 결정할 의무가 없어 해당 리모델링주택조합의 조합원이 보호받지 못하는 문제가 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 리모델링주택조합이 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 "제66조[13]에 따른 리모델링 허가"를 받지 못하는 경우를 해산 여부를 결정하여야 하는 사유에 추가하려는 것임.

세대수가 증가하지 않거나 30세대 미만으로 증가하는 리모델링에서도 리모델링 대상 기존 공동주택 세대수가 대규모일 수 있고 사업 지연에 따른 조합원의 피해를 방지할 필요성이 인정된다고 할 것이므로 개정안은 긍정적인 측면이 있는 것으로 판단됨.

국토교통부는 지속되는 사업추진 부진에 따른 매몰비용 증가 방지 등 제14조의2제1항의 취지를 감안할 때 증가하는 세대수와 상관없이 모든

시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

「주택법 시행령」

제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다.

1. 단독주택: 30호
2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다)

13) 「주택법」

제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

리모델링주택조합에 적용할 필요가 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

마. 사용검사를 받은 주택조합의 해산 등(안 제14조의2제3항 및 제4항 신설)

현 행	개 정 안
제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (생 략)	제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (생 략)
<신 설>	③ 주택조합의 조합장은 제49조제1항 또는 제3항에 따른 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.
<신 설>	④ 주택조합의 조합장이 제3항에 따른 기간 이내에 총회를 소집하지 아니한 경우에는 관계 법령이나 조합규약에서 정하고 있는 절차에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 주택조합의 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 총회 소집 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **조합 해산을 위한 총회에 대한 특례**

① 시행 당시 권리변동계획 등에 따라 구분소유자 또는 구분소유자 외의 자에게 토지 및 건축물의 소유권이 이전된 경우에는 주택조합의 조합장은 제14조의2제3항의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행일부터 1년 이내에 같은 개정규정에 따른 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 함

② 주택조합의 조합장이 ①의 기간 내에 총회를 소집하지 아니한 경우 제14조의2제4항의 개정규정에 따라 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합의 해산을 의결할 수 있음

주택조합이 해산하려면 현행법 제11조제1항[14]에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 하는데, 주택조합의 해산 사유는 현행법 제14조의2[15]에 따라 ①그 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하고 총회의 의결을 거친 경우(제1항)와 ②조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하고 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거친 경우(제2항)의 두 가지로 규정되어 있음.

그런데, 현행법에는 "주택조합의 사업이 법정 절차대로 추진되어 종료된 경우"의 조합 해산에 관한 규정이 없는바, 사업이 종료한 후 각종 경비 및 비용의 집행 등으로 인하여 조합원이 배당받을 청산금이 감소하거나 조합 임원의 위법행위로 조합원에게 피해가 발생하더라도 조합을 해산하지 못하는 사례가 있어 개선이 필요하다는 지적이 있음.

개정안 제14조의2는 ①주택조합의 조합장에게 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집할 의무를 부여하고(제3항), ② ①의 기간 이내에 조합장이 총회를 소집하지 않으면

---

14) 「주택법」
제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 **설립**하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 **해산**하려는 경우에도 또한 같다.

15) 「주택법」
제14조의2(주택조합의 해산 등) ① 주택조합은 제11조제1항에 따른 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하여야 한다.
② 주택조합의 발기인은 제11조의3제1항에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거쳐 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하도록 하여야 한다.

조합원 5분의 1 이상의 요구로 총회를 소집하여 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 주택조합의 해산을 의결할 수 있도록 하려는 것임(제4항).

사업이 종료되었음에도 존속하고 있는 주택조합의 해산 절차에 관한 근거를 마련함으로써 조합원의 재산상 피해를 예방하고 법률분쟁의 발생 소지를 사전에 차단하려는 개정안은 타당한 조치로 보임.

아울러, 현행법 제14조의2제3항[16]은 주택조합의 해산을 위한 총회를 소집하는 주체를 주택조합의 "임원"으로 규정하고 있으므로, 개정안의 "조합장"을 "임원"으로 문구를 수정할 필요가 있어 보임.

국토교통부는 준공 후 해산총회 미소집 또는 정당한 사유 없이 해산 미의결 시 운영비 지출 지속으로 인한 조합원의 피해가 우려된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

---

16) 「주택법」
제14조의2(주택조합의 해산 등) ③ 제1항 또는 제2항에 따라 총회를 소집하려는 주택조합의 **임원** 또는 발기인은 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적, 안건, 일시 및 장소를 정하여 조합원 또는 주택조합 가입 신청자에게 통지하여야 한다.

바. 사업종료 후 미해산조합에 대한 시장·군수·구청장의 설립인가 취소(안 제14조의2제5항 신설)

현 행	개 정 안
제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (생 략) <신 설> <신 설>	제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·② (생 략) ③·④ (생 략) ⑤ 시장·군수·구청장은 주택조합이 정당한 사유 없이 제4항에 따라 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 주택조합이 정당한 사유 없이 안 제14조의2제4항[17]에 따라 해산을 의결하지 않는 경우 시장·군수·구청장이 해당 조합의 설립인가를 취소할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 사업종료 후에 존속하는 주택조합의 해산을 간접적으로 강제하려는 취지로 이해되며, 조합원의 재산상 피해를 예방하는 긍정적인 측면이 있다고 보임.

---

17) 「주택법」 일부개정법률안(권영진의원 대표발의)
제14조의2(주택조합의 해산 등) ③ 주택조합의 조합장은 제49조제1항 또는 제3항에 따른 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.
④ 주택조합의 조합장이 제3항에 따른 기간 이내에 총회를 소집하지 아니한 경우에는 관계 법령이나 조합규약에서 정하고 있는 절차에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 주택조합의 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 총회 소집 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

정비사업 종료 후의 조합도 「도시 및 주거환경정비법」 제86조의2제3항[18]에 따라 정당한 사유 없이 조합장의 해산총회 소집이나 조합원 5분의 1 이상의 요구에 따른 해산 의결이 없는 때에 시장·군수등이 조합설립인가를 취소할 수 있음.

아울러, 개정안에 대해서는 불이익한 처분인 주택조합 설립인가의 취소와 관련한 조합원의 예측 가능성을 높이고 적용상의 혼선을 방지하기 위하여 안 제14조의2제4항에 따라 해산을 의결하여야 하는 시한을 추가하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 총회에서 정당한 사유 없이 해산을 의결하지 않는 경우 지방자치단체가 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있도록 할 필요가 있어 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

---

18) 「도시 및 주거환경정비법」
제86조의2(조합의 해산) ① 조합장은 제86조제2항에 따른 고시가 있은 날부터 1년 이내에 조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.
② 조합장이 제1항에 따른 기간 내에 총회를 소집하지 아니한 경우 제44조제2항에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.
③ 시장·군수등은 조합이 정당한 사유 없이 제1항 또는 제2항에 따라 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 조합설립인가를 **취소할 수 있다**.
④ 해산하는 조합에 청산인이 될 자가 없는 경우에는 「민법」 제83조에도 불구하고 시장·군수등은 법원에 청산인의 선임을 청구할 수 있다.
⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 조합이 해산을 의결하거나 제3항에 따라 조합설립인가가 취소된 경우 청산인은 지체 없이 청산의 목적범위에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 한다.

사. 사용검사를 받은 주택조합의 설립인가 취소 시 청산인 선임 등(안 제14조의2제6항부터 제10항까지)

현 행	개 정 안
제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·②(생 략)	제14조의2(주택조합의 해산 등) ①·②(생 략)
<신 설>	③ ~ ⑤(생 략)
③ 제1항 또는 제2항에 따라 총회를 소집하려는 주택조합의 임원 또는 발기인은 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적, 안건, 일시 및 장소를 정하여 조합원 또는 주택조합 가입 신청자에게 통지하여야 한다.	⑥ 제1항부터 제4항까지 중 어느 하나 자는 ---.
④ 제1항에 따라 해산을 결의하거나 제2항에 따라 사업의 종결을 결의하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 청산인을 선임하여야 한다.	⑦ 제1항부터 제4항까지 해산 또는 사업의 종결을 결의하거나 제5항에 따라 주택조합의 설립인가가 취소된 ---.
<신 설>	⑧ 해산하는 주택조합에 청산인이 될 자가 없는 경우에는 「민법」 제83조에도 불구하고 시장·군수·구청장은 법원에 청산인의 선임을 청구할 수 있다.
<신 설>	⑨ 제7항 또는 제8항에 따라 선임된 청산인은 지체 없이 청산의 목적범위에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 한다.
⑤(생 략)	⑩(현행 제5항과 같음)
제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역	제104조(벌칙) ---

현 행	개 정 안
또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.	----------.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 삭 제	
4의2. (생 략)	4의2. (현행과 같음)
4의3. 제14조의2제3항을 위반하여 총회의 개최를 통지하지 아니한 자	4의3. 제14조의2제6항---------- ----------
4의4. ~ 14. (생 략)	4의4. ~ 14. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 안 제14조의2제3항부터 제5항까지 신설을 전제로 해산총회 소집 시의 조합원 통지에 관한 규정(제6항)과 청산인의 선임에 관한 규정(제7항)을 정비하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제86조의2제4항 및 제5항[19]을 참고하여 청산인이 될 자가 없는 경우 시장・군수・구청장의 법원에 대한 청산인 선임청구(제8항) 및 선임된 청산인의 성실한 직무수행 의무(제9항)에 관한 사항을 규정하려는 것으로, 별다른 문제가 없는 것으로 생각됨.

19) 「도시 및 주거환경정비법」
제86조의2(조합의 해산) ④ 해산하는 조합에 청산인이 될 자가 없는 경우에는 「민법」 제83조에도 불구하고 시장·군수 등은 법원에 청산인의 선임을 청구할 수 있다.
⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 조합이 해산을 의결하거나 제3항에 따라 조합설립인가가 취소된 경우 청산인은 지체 없이 청산의 목적범위에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 한다.

아. 사업계획승인 시 인·허가 의제 대상 확대(안 제19조제1항)

현 행	개 정 안
제19조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등) ① 사업계획승인권자가 제15조에 따라 사업계획을 승인 또는 변경 승인할 때 다음 각 호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 제3항에 따른 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있은 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 고시가 있은 것으로 본다.	제19조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등) ① ----------.
1. ~ 25. (생 략)	1. ~ 25. (현행과 같음)
<신 설>	26. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 및 신고
<신 설>	27. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 건축허가등의 동의
<신 설>	28. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제9조의2에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인
② ~ ⑤ (생 략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제19조제1항에 따라 사업계획승인권자가 사업계획을 승인 또는 변경 승인할 때 사업과 관련된 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등(이하 "인·허가등"이라 함)도 함께 받은 것으로 봄.

개정안은 사업계획 승인 시에 의제되는 인·허가등에 「전기안전관리법」 제8조[20]에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 및 신고, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항[21]에 따른 건축허가등의 동의 및 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제9조의2[22]에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인을 추가하려는 것임.

---

20) 「전기안전관리법」

제8조(자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고) ① 자가용전기설비의 설치공사 또는 변경공사로서 산업통상자원부령으로 정하는 공사를 하려는 자는 그 공사계획에 대하여 산업통상자원부장관의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따라 인가를 받아야 하는 공사 외의 자가용전기설비의 설치 또는 변경공사로서 산업통상자원부령으로 정하는 공사를 하려는 자는 공사를 시작하기 전에 시·도지사에게 신고하여야 한다. 신고한 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

④ 자가용전기설비의 소유자 또는 점유자는 전기설비가 사고·재해 또는 그 밖의 사유로 멸실·파손되거나 전시·사변 등 비상사태가 발생하여 부득이하게 공사를 하여야 하는 경우에는 제1항 및 제2항에도 불구하고 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 공사를 시작한 후 지체 없이 그 사실을 산업통상자원부장관 또는 시·도지사에게 신고하여야 한다.

21) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제6조(건축허가등의 동의 등) ① 건축물 등의 신축·증축·개축·재축(再築)·이전·용도변경 또는 대수선(大修繕)의 허가·협의 및 사용승인(「주택법」 제15조에 따른 승인 및 같은 법 제49조에 따른 사용검사, 「학교시설사업 촉진법」 제4조에 따른 승인 및 같은 법 제13조에 따른 사용승인을 포함하며, 이하 "건축허가등"이라 한다)의 권한이 있는 행정기관은 건축허가등을 할 때 미리 그 건축물 등의 시공지(施工地) 또는 소재지를 관할하는 소방본부장이나 소방서장의 동의를 받아야 한다.

④ 소방본부장 또는 소방서장은 제1항에 따른 동의를 요구받은 경우 해당 건축물 등이 다음 각 호의 사항을 따르고 있는지를 검토하여 행정안전부령으로 정하는 기간 내에 해당 행정기관에 동의 여부를 알려야 한다.

1. 이 법 또는 이 법에 따른 명령
2. 「소방기본법」 제21조의2에 따른 소방자동차 전용구역의 설치

⑤ 소방본부장 또는 소방서장은 제4항에 따른 건축허가등의 동의 여부를 알릴 경우에는 원활한 소방활동 및 건축물 등의 화재안전성능을 확보하기 위하여 필요한 다음 각 호의 사항에 대한 검토 자료 또는 의견서를 첨부할 수 있다.

1. 「건축법」 제49조제1항 및 제2항에 따른 피난시설, 방화구획(防火區劃)
2. 「건축법」 제49조제3항에 따른 소방관 진입창
3. 「건축법」 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2 및 제53조에 따른 방화벽, 마감재료 등(이하 "방화시설"이라 한다)
4. 그 밖에 소방자동차의 접근이 가능한 통로의 설치 등 대통령령으로 정하는 사항

⑦ 제1항에 따른 건축허가등을 할 때 소방본부장이나 소방서장의 동의를 받아야 하는 건축물 등의 범위는 대통령령으로 정한다.

22) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제9조의2(편의시설 설치기준의 적합성 확인) ① 시설주관기관은 시설주등이 대상시설의 설치를 위하여 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가나 처분(「건축법」 제29조에 따른 협의를 포함한다)을 신청하는 등 절차를 진행 중인 경우에는

인·허가등 의제 대상이 되면 현행법 제19조제2항부터 제4항까지[23]에 따라 사업계획승인을 신청할 때에 해당 인·허가등에 필요한 서류를 제출하면 별도의 인·허가등 신청이 없더라도 사업계획승인권자가 관계 행정기관의 장과 신속하게 협의를 진행하게 되므로, 사업계획승인을 신청하려는 자의 행정적 부담을 완화하고 처리 기간을 단축하는 효과가 있을 것으로 보임.

참고로, 정비사업의 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제57조제1항[24]에 따라 이들 인·허가등이

설계도서의 검토 등을 통하여 제8조에 따른 편의시설 설치기준에 적합한지 여부를 확인하여야 한다.
② 시설주관기관은 제1항에 따른 확인 결과 대상시설이 편의시설 설치기준에 부적합한 경우에는 상당한 기간을 정하여 시설주등에게 보완을 요구하여야 한다.

23) 「주택법」
제19조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등) ② 인·허가등의 의제를 받으려는 자는 제15조에 따른 사업계획승인을 신청할 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다.
③ 사업계획승인권자는 제15조에 따라 사업계획을 승인하려는 경우 그 사업계획에 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 미리 관계 행정기관의 장에게 제출한 후 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 사업계획승인권자의 협의 요청을 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니한 경우에는 협의가 완료된 것으로 본다.
④ 제3항에 따라 사업계획승인권자의 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 해당 법률에서 규정한 인·허가등의 기준을 위반하여 협의에 응하여서는 아니 된다.

24) 「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 있은 것으로 보며, 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있은 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있은 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

의제되고 있음.

국토교통부는 리모델링 사업의 속도 제고 및 절차 간소화를 위하여 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

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 부속시설과 관계있는 것으로 한정한다)
19. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2에 따른 공원조성계획의 결정
20. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제9조의2에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인

자. 리모델링 공사의 착수 및 허가의 취소에 관한 사항의 준용(안 제66조제5항)

현 행	개 정 안
제66조(리모델링의 허가 등) ① ~ ④ (생 략) ⑤ 제1항 또는 제2항에 따른 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가받은 사항에 관하여는 제19조를 준용한다.	제66조(리모델링의 허가 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ---준용하고, 허가에 따른 공사의 착수 및 허가의 취소는 제16조제1항 및 제4항부터 제6항까지를 준용한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

30세대 이상이 증가하는 리모델링의 경우 현행법 제15조제1항[25]에 따른 사업계획승인의 대상이고, 사업계획의 이행에 관한 제16조의 적용을 받아 사업계획승인을 받은 날부터 5년 이내에 공사를 착수하여야 하며(제16조제1항[26]),

---

25) 「주택법」
제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

「주택법 시행령」
제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다.
1. 단독주택: 30호
2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다)

26) 「주택법」
제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① 사업주체는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하고, 다음 각 호의 구분에 따라 공사를 시작하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 제1호 또

사업계획승인권자는 사업주체가 ①사업계획승인을 받은 날부터 5년 이내에 공사를 시작하지 아니하거나 ②경매·공매 등으로 인하여 대지소유권을 상실하거나 ③부도·파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우 사업계획승인을 취소할 수 있되(제16조제4항[27]), ② 또는 ③의 사유로 사업계획승인을 취소하려면 사업 정상화 계획의 타당성 심사를 거쳐야 하고(제16조제5항[28]), 시공자 등이 해당 주택건설대지의 소유권 등을 확보하고 사업주체 변경을 위한 사업계획 변경승인을 요청할 경우 이를 승인할 수 있음(제16조제6항[29]).

한편, 세대수 증가가 없거나 30세대 미만으로 증가하여 사업계획승인 대상이 아닌 리모델링에는 제16조제1항 및 제4항부터 제6항까지의 규정이 적용되지 않는데, 세대수가 30세대 이상 증가하지 않더라도 기존 세대수가 대규모인 리모델링도 있을 수 있으므로 사업 지연 또는 불가능

는 제2호가목에 따른 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.
1. 제15조제1항에 따라 승인을 받은 경우: 승인받은 날부터 5년 이내
2. 제15조제3항에 따라 승인을 받은 경우
가. 최초로 공사를 진행하는 공구: 승인받은 날부터 5년 이내
나. 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구: 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내

27) 「주택법」
제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ④ 사업계획승인권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사업계획의 승인을 취소(제2호 또는 제3호에 해당하는 경우 「주택도시기금법」 제26조에 따라 주택분양보증이 된 사업은 제외한다)할 수 있다.
1. 사업주체가 제1항(제2호나목은 제외한다)을 위반하여 공사를 시작하지 아니한 경우
2. 사업주체가 경매·공매 등으로 인하여 대지소유권을 상실한 경우
3. 사업주체의 부도·파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우

28) 「주택법」
제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ⑤ 사업계획승인권자는 제4항제2호 또는 제3호의 사유로 사업계획승인을 취소하고자 하는 경우에는 사업주체에게 사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 사업 정상화 계획을 제출받아 계획의 타당성을 심사한 후 취소 여부를 결정하여야 한다.

29) 「주택법」
제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ⑥ 제4항에도 불구하고 사업계획승인권자는 해당 사업의 시공자 등이 제21조제1항에 따른 해당 주택건설대지의 소유권 등을 확보하고 사업주체 변경을 위하여 제15조제4항에 따른 사업계획의 변경승인을 요청하는 경우에 이를 승인할 수 있다.

및 그로 인한 조합원의 피해를 최소화할 필요성은 리모델링에 따른 세대수 증가 규모와 관계없이 인정되어야 한다는 점에서 동일한 규제를 받는 것이 바람직하다는 의견이 있음.

이에 개정안은 리모델링 허가에 따른 공사의 착수 및 허가의 취소에 관하여 제16조제1항 및 제4항부터 제6항까지를 준용하려는 것으로, 조합원에 대한 보호를 강화하려는 취지에 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

다만, 기존 세대수보다 30세대 이상 증가하는 리모델링에는 제16조가 '준용'이 아니라 직접 '적용'되고 있다는 점에서, 제16조제1항 및 제4항부터 제6항까지가 준용되는 대상을 "사업계획승인의 대상이 아닌 리모델링에 대한" 허가에 따른 공사의 착수 및 허가의 취소로 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 공사의 착수 기한은 증가하는 세대수에 따라 달리 적용할 특별한 이유가 없으므로, 리모델링주택조합이 리모델링 허가를 받은 경우도 사업계획승인을 받은 경우와 같게 리모델링 허가 후 "5년" 이내에 공사를 착수하지 않으면 리모델링 허가를 취소할 수 있도록 할 필요가 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

차. ‘행위허가’를 ‘리모델링 허가’로 변경(안 제66조제8항 등)

현 행	개 정 안
제66조(리모델링의 허가 등) ① ~ ⑦ (생 략) ⑧ 시장ㆍ군수ㆍ구청장은 제7항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제1항ㆍ제2항 및 제5항에 따른 허가를 받은 경우에는 <u>행위허가</u>를 취소할 수 있다. ⑨ (생 략)	**제66조(리모델링의 허가 등)** ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ -- <u>리모델링 허가</u>----------------. ⑨ (현행과 같음)
제67조(권리변동계획의 수립) 세대수가 증가되는 리모델링을 하는 경우에는 기존 주택의 권리변동, 비용분담 등 대통령령으로 정하는 사항에 대한 계획(이하 “권리변동계획”이라 한다)을 수립하여 사업계획승인 또는 <u>행위허가</u>를 받아야 한다.	**제67조(권리변동계획의 수립)** -- <u>리모델링 허가</u>-------.
제96조(청문) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다. 1. ~ 3. (생 략) 4. 제66조제8항에 따른 <u>행위허가</u>의 취소	**제96조(청문)** --. 1. ~ 3. (생 략) 4. --------------- <u>리모델링 허가</u> ---
※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 제66조에 따른 ‘행위허가’의 문언을 ‘리모델링 허가’로 명확하게 변경하려는 것으로, 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

카. 세대수 증가형 리모델링 시의 건축심의 통합(안 제66조제6항)

현 행	개 정 안
제66조(리모델링의 허가 등) ① ~ ⑤ (생 략) ⑥ 제1항에 따라 시장·군수·구청장이 세대수 증가형 리모델링(대통령령으로 정하는 세대수 이상으로 세대수가 증가하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)을 허가하려는 경우에는 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시·군·구도시계획위원회(이하 "시·군·구도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. <후단 신설>	제66조(리모델링의 허가 등) ① ~ ⑤ (생 략) ⑥ ——————————————— ——————————————— ——————————————— ——————————————— ——————————————— ——————————————— 시·군·구도시계획위원회————————————————.이 경우 세대수 증가 범위의 종합적인 검토 등을 위하여 시·군·구도시계획위원회와 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제66조제6항에 따라 시장·군수·구청장은 50세대 이상[30]이 증가하는 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함.

한편, 리모델링 시에 용적률, 높이 등 일부 건축 기준의 완화가 필요

30) 「주택법 시행령」
제76조(리모델링의 시공자 선정 등) ② 법 제66조제6항에서 "대통령령으로 정하는 세대수"란 50세대를 말한다.

한 경우 「건축법」 제5조제2항 및 같은 법 시행령 제6조제1항[31]에 따라 건축위원회의 심의를 거치게 되는데,[32] 리모델링 시행과정에서 시·군·구도시계획위원회와 건축위원회의 심의 내용이 서로 다르거나 상충될 우려가 있음.

개정안은 50세대 이상이 증가하는 세대수 증가형 리모델링 시에 세대수 증가 범위의 종합적인 검토 등을 위하여 시·군·구도시계획위원회의 심의와 건축심의를 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 두 위원회 간의 의견 불일치에 따른 절차 지연 및 행정력 소모의 예방과 행정절차의 효율성 제고를 위한 것으로, 타당한 조치로 생각됨.

---

31) 「건축법」
제5조(적용의 완화) ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다.
② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다.
「건축법 시행령」
제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.
6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준
가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(이하 "리모델링 활성화 구역"이라 한다) 안의 건축물
나. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물
다. 기존 건축물을 건축(증축, 일부 개축 또는 일부 재축으로 한정한다. 이하 이 목 및 제32조제3항에서 같다)하거나 대수선하는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물

32) 현행법 제69조도 수직증축형 리모델링에 대하여 건축위원회의 심의가 있을 수 있다는 전제로 규정되어 있음.
「주택법」
제69조(전문기관의 안전성 검토 등) ① 시장·군수·구청장은 수직증축형 리모델링을 하려는 자가 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 요청하는 경우 구조계획상 증축범위의 적정성 등에 대하여 대통령령으로 정하는 전문기관에 안전성 검토를 의뢰하여야 한다.

참고로, 도시계획위원회와 건축위원회의 심의를 공동으로 할 수 있도록 하는 유사 입법례(이른바 '도시건축공동위원회')로 「건축법」 제77조의16제3항[33]과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항[34]이 있음.

국토교통부는 도시계획위원회 심의 시에 건축심의를 통과하였거나 건축심의에서 검토되는 사항 등에 의견을 제시하는 경향이 있어 개정안에 따른 통합심의 도입 시 도시계획과 건축계획 간의 정합성을 제고하고 효율적인 사업추진에 도움이 된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

---

33) 「건축법」
제77조의16(결합건축의 절차) ③ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하기 전에 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 대지에 적용되는 도시계획조례의 용적률의 100분의 20을 초과하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회 심의와 도시계획위원회 심의를 공동으로 하여 거쳐야 한다.

34) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
제30조(도시·군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

타. 공동주택 리모델링에서 전자적 방법에 의한 결의 등 허용(안 제76조제7항 신설)

현 행	개 정 안
제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ① ~ ⑥ (생 략) <신 설>	제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 공동주택의 소유자가 제11조제3항에 따라 결의하거나 리모델링주택조합의 총회 또는 입주자대표회의에서 의사를 결정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)을 통하여 결의하거나 그 의사를 결정할 수 있다.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **총회의 의결 등에 관한 적용례** : 시행 이후 제11조제3항에 따라 결의하거나 리모델링주택조합의 총회 또는 입주자대표회의를 개최하는 경우부터 적용

개정안은 현행법 제11조제3항[35]에 따른 리모델링주택조합 설립에 필요한 공동주택 소유자의 결의와 리모델링주택조합 총회 또는 입주자대표회의의 의사결정[36]을 전자적 방법으로 할 수 있도록 하려는 것임.

---

35) 「주택법」

제11조(주택조합의 설립 등) ③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의
2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의

36) 「주택법」

제66조(리모델링의 허가 등) ② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입

리모델링 사업에서 전자적 방법에 의한 결의와 관련하여 「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법」 제38조의2[37]에 따른 실증 규제특례가 2025년 4월 기준 9개 업체에 부여되어 있음.

개정안은 공동주택 리모델링 사업에서 전자적 방법에 의한 결의에 관한 법적 근거를 마련하고 이를 일반적으로 허용하려는 것으로, 전자적 방법에 의한 의결권 행사에는 시간과 장소의 제약을 해소하여 참여를 제고하고, 서면 의결보다 비용을 절감할 수 있으며, 의결 관련 전자기록을 활용하여 의결의 투명성과 공정성을 확보할 수 있는 장점이 있다는 점에서 긍정적인 입법으로 판단됨.

참고로, 정비사업 조합의 경우에도 법률 제20549호로 개정된(2025. 6. 4. 시행) 「도시 및 주거환경정비법」 제45조[38]에 따라 조합원의 전자적

주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.
③ 제2항에 따라 리모델링을 하는 경우 제11조제1항에 따라 설립인가를 받은 리모델링주택조합의 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자 또는 제7조제1항에 따라 건설사업자로 보는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

37) **「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법」**
제38조의2(실증을 위한 규제특례) ① 신규 정보통신융합등 기술·서비스를 활용하여 사업을 하려는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사업 시행이 어려운 경우 해당 기술·서비스에 대한 제한적 시험·기술적 검증을 하기 위하여 과학기술정보통신부장관에게 관련 규제의 전부 또는 일부를 적용하지 않는 실증을 위한 규제특례를 신청할 수 있다.
1. 신규 정보통신융합등 기술·서비스가 다른 법령의 규정에 의하여 허가등을 신청하는 것이 불가능한 경우
2. 허가등의 근거가 되는 법령에 따른 기준·규격·요건 등을 적용하는 것이 불명확하거나 불합리한 경우
② 과학기술정보통신부장관은 제1항에 따른 신청이 있는 경우 그 신청내용을 관계기관의 장에게 통보하여야 한다.
③ 과학기술정보통신부장관은 제1항에 따른 신청이 있는 경우 제5항에 따른 관계기관의 장의 검토와 심의위원회의 심의·의결을 거쳐 실증을 위한 규제특례를 지정할 수 있다.
④ 제3항에 따른 실증을 위한 규제특례의 유효기간은 2년 이하의 범위에서 대통령령으로 정한다.

38) **「도시 및 주거환경정비법」**
제45조(총회의 의결) ⑥ 제5항에도 불구하고 조합원은 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 본다.
1. 조합원이 전자적 방법 외에 제5항에 따른 방법으로도 의결권을 행사할 수 있게 할 것
2. 의결권의 행사 방법에 따른 결과가 각각 구분되어 확인·관리할 수 있을 것
3. 그 밖에 전자적 방법을 통한 의결권의 투명한 행사 등을 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 부합할 것
⑦ 조합은 조합원의 참여를 확대하기 위하여 조합원이 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력하여야 한다.

방법에 의한 의결권 행사가 일반적으로 허용되고 있음.

다만, 본인 아닌 자의 의결권 무단 행사나 대리인 등의 본인 의사에 부합하지 않는 의결권 행사를 방지할 수 있도록 「도시 및 주거환경정비법」 제45조제6조제3호[39]를 참고하여 의결권의 투명한 행사 등을 위한 기준은 개별 주택조합 등의 규약에 맡기지 않고 대통령령에서 정하도록 하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 신속한 의사결정, 총회 등 개최 비용 절감 및 주민 참여 확대 등을 지원하기 위하여 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

---

⑧ 제6항제1호에도 불구하고 제44조의2제1항 단서에 해당하는 경우에는 전자적 방법만으로 의결권을 행사할 수 있다.
⑨ 조합은 제5항, 제6항 및 제8항에 따라 서면 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 자가 본인인지를 확인하여야 한다.
⑩ 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석(제5항에 따라 대리인을 통하거나 제8항에 따라 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 경우 직접 출석한 것으로 본다. 이하 이 조에서 같다)하여야 한다. 다만, 시공자의 선정을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 과반수가 직접 출석하여야 하고, 창립총회, 시공자 선정 취소를 위한 총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.
⑪ 총회의 의결방법, 서면 또는 전자적 방법에 따른 의결권 행사 및 본인확인방법 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다.

39) **「도시 및 주거환경정비법」**
제45조(총회의 의결) ⑥ 제5항에도 불구하고 조합원은 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 본다.
3. 그 밖에 전자적 방법을 통한 의결권의 투명한 행사 등을 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 부합할 것
「도시 및 주거환경정비법 시행령」
제42조(총회의 의결) ② 법 제45조제6항제3호에서 "대통령령으로 정하는 기준에 부합할 것"이란 다음 각 호의 기준을 모두 갖춘 것을 말한다.
1. 총회를 소집하려는 자가 총회의 소집통지를 할 때 전자적 방법을 통한 의결권의 행사(이하 "전자의결"이라 한다)와 관련한 다음 각 목의 사항을 함께 통지할 것
가. 전자의결을 하는 방법
나. 전자의결 기간
다. 그 밖에 전자의결의 실시에 필요한 사항
2. 전자의결을 할 때 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 본인임을 확인할 수 있을 것
가. 「전자서명법」 제8조제1항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법
나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법
3. 다음 각 목에서 정하는 바에 따라 전자의결 결과를 관리할 수 있는 체계를 갖출 것
가. 총회에서 개표하기 전까지 전자의결의 집계 결과를 알 수 없도록 할 것
나. 정비사업의 완료 또는 폐지 시점까지 전자의결 결과를 보관할 것. 다만, 본문에 따른 기간 이후로서 정관에서 전자의결 결과의 보관 기간을 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

파. 주택조합 설립인가 취소 시의 청문(안 제96조제2호)

현 행	개 정 안
제96조(청문) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다. 1. (생 략) 2. 제14조제2항에 따른 주택조합의 설립인가취소	제96조(청문) ----------. 1. (현행과 같음) 2. 제14조제2항 또는 제14조의2제5항 ----------
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 주택조합이 정당한 사유 없이 안 제14조의2제4항[40]에 따라 해산을 의결하지 않아 시장·군수·구청장이 안 제14조의2제5항에 따라 해당 주택조합의 설립인가를 취소하려는 경우 청문 절차를 거치도록 하려는 것으로, 안 제14조의2에 따른 주택조합 설립인가취소 사유의 도입을 전제로 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

---

40) 「주택법」 일부개정법률안(권영진의원 대표발의)
제14조의2(주택조합의 해산 등) ③ 주택조합의 조합장은 제49조제1항 또는 제3항에 따른 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.
④ 주택조합의 조합장이 제3항에 따른 기간 이내에 총회를 소집하지 아니한 경우에는 관계 법령이나 조합규약에서 정하고 있는 절차에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 주택조합의 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 총회 소집 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

없 음.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 주택법 일부개정법률안(대안)에 내용을 반영함.