



제417회 국회(임시회)  
제1차 국토교통위원회

# 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

〈공사비 검증 관련〉

- 홍기원의원 대표발의(의안번호 제2202115호)
- 민홍철의원 대표발의(의안번호 제2202331호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 박재유

# 목 차

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I . 홍기원의원 대표발의(제2202115호) .....</b>                                                                 | <b>1</b>  |
| 1. 제안경위 .....                                                                                          | 1         |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                                                                   | 1         |
| 3. 검토의견 .....                                                                                          | 2         |
| 가. 공사비 검증 결과의 조합총회 공개 및 공사비 증액 계약에<br>관한 사항의 조합총회 의결(안 제29조의2제2항 신설 등) .....                           | 2         |
| 나. 공사비 증액 계약에 관한 사항의 보고의무<br>(안 제29조의2제3항 신설) .....                                                    | 7         |
| 다. 도시분쟁조정위원회의 공사비 검증 결과에 대한 분쟁 심사 및<br>조정서에 재판상 화해의 효력 부여(안 제117조제1항제2호의2<br>및 제7항 신설) .....           | 9         |
| <br><b>II . 민홍철의원 대표발의(제2202331호) .....</b>                                                            | <b>17</b> |
| 1. 제안경위 .....                                                                                          | 17        |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                                                                   | 17        |
| 3. 검토의견 .....                                                                                          | 19        |
| 가. 공사비 검증에 필요한 자료를 시공자가 사업시행자에게 제출할<br>의무 및 기간 내 미제출 시 과태료 부과(안 제29조의2제2항 및<br>제140조제1항제1호의2 신설) ..... | 19        |

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 나. 공사비 검증 결과의 조합총회 공개 및 공사비 증액 계약의<br>조합총회 의결(안 제29조의2제3항 · 제4항 및<br>제45조제1항제8호의2 신설) ..... | 23 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|

## I. 홍기원의원 대표발의(제2202115호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 홍기원의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 22.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 23.

### 2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 시공자의 공사비 증액요구의 적정성에 관하여 전문성있는 정비사업 지원기구가 검증하도록 하는 공사비 검증제도를 두고 있음.

그런데 정비사업 지원기구의 공사비 검증 결과가 공사비 증액 계약에 실제로 활용되는 경우가 소수에 불과할 뿐만 아니라 심지어는 해당 결과에 대해서 분쟁까지 발생하고 있음에도 불구하고 현행 규정에서 공사비 검증 결과의 효력이 권고 수준에 불과하고 이에 대한 분쟁 발생 시 조정절차 또한 미비하여, 공사비 검증제도의 실효성을 제고하고 관련 분쟁을 해소하는데 한계가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 공사비 검증 결과의 총회 공개 및 공사비 증액 계약에 반영 여부 등의 총회 의결을 의무화하고, 도시분쟁조정위원회의 심사대상에 공사비 검증 결과에 대한 분쟁을 추가함과 아울러 해당 분쟁에 대해서 조정이 성립된 경우에는 예외적으로 재판상 화해의 효력을 부여함으로써 공사비 검증 결과의 활용도를 제고하고 불필요한 분쟁을 해소하려는 것임(안 제29조의2제2항 및 제117조제1항·제7항 등).

### 3. 검토의견

#### 가. 공사비 검증 결과의 조합총회 공개 및 공사비 증액 계약에 관한 사항의 조합총회 의결(안 제29조의2제2항 신설 등)

| 현행                                                                                               | 개정안                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제29조의2(공사비 검증 요청 등) ①<br>(생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u>                                               | 제29조의2(공사비 검증 요청 등) ①<br>(현행과 같음)<br>② <u>사업시행자(제25조제1항제2호에 따른 사업시행자는 제외한다)는 제1항에 따라 요청한 공사비 검증 결과를 조합총회(제27조제1항제3호에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 토지등소유자 전체회의를 말한다)에서 공개하고, 공사비 증액 계약에 반영할지 여부 및 반영 범위 등 공사비 증액 계약에 관한 사항을 의결하여야 한다.</u> |
| <u>&lt;신설&gt;</u><br>② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.          | ③ (생략)<br>④ <del>-----방법·절차--검증 수수료 및 제2항에 따른 공사비 증액 계약에 관한 세부 사항-----.</del>                                                                                                                                                        |
| 제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.<br>1. ~ 4. (생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u><br>5. ~ 13. (생략) | 제45조(총회의 의결) ① -----<br>-----.<br>1. ~ 4. (현행과 같음)<br>4의2. <u>제29조의2제2항에 따른 공사비 증액 계약에 관한 사항</u><br>5. ~ 13. (현행과 같음)                                                                                                                |

| 현행                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>② ~ ⑨ (생략)</p> <p>제48조(토지등소유자 전체회의) ① 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로 구성되는 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐야 한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>4. ~ 11. (생략)</p> <p>②·③ (생략)</p> | <p>② ~ ⑨ (현행과 같음)</p> <p>제48조(토지등소유자 전체회의) ① -</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>3의2. 제29조의2제2항에 따른 공사비 증액 계약에 관한 사항</p> <p>4. ~ 11. (현행과 같음)</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p> |
| <p>※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행</p> <p>※ 공사비 증액 계약의 조합총회 의결에 관한 적용례 : 제29조의2제2항, 제45조제1항 및 제48조제1항의 개정규정은 시행 이후 공사비 검증 결과를 조합총회(제27조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 토지등소유자 전체회의를 말한다)에서 공개하는 경우부터 적용</p>                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                            |

재개발·재건축사업의 시행자는 시공자와 계약을 체결한 후 ①토지등소유자 또는 조합원의 5분의 1 이상이 의뢰를 요청하거나 ②공사비가 일정 비율 이상 증액된 경우에는 정비사업 지원기구(한국부동산원, LH, 지방공사)<sup>1)</sup>에 공사비 검증을 요청하여야 함(제29조의2제1항<sup>2)</sup>).

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제114조(정비사업 지원기구) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 업무를 수행하기

공사비 검증 제도는 시공사가 선정 이후에 공사비를 상당 규모로 증액할 때 조합원이 전문성 부족으로 재산상 손실이 발생하는 문제를 해소하기 위하여<sup>3)</sup> 전문성을 갖춘 기구가 증액요구의 적정성을 검증할 수 있도록 2019년에 도입되었으며, 도입 이후 2024년 상반기까지 113건 9.9조원의 증액 금액을 검증하여 2.2조원에 대한 감액 필요 의견을 통보한 바 있음.

개정안은 사업시행자가 공사비 검증 결과를 조합총회에서 공개하고 공사비 증액 계약에 반영 여부 및 반영 범위 등 공사비 증액 계약에 관한 사항을 조합총회의 의결사항으로 하려는 것임.

공사비 검증 결과의 조합총회 공개는 국토교통부고시인 「정비사업 공사비 검증 기준」 제11조<sup>4)</sup>에서 규정하고 있는 사항을 법률로 상향하

---

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.

6. 제29조의2에 따른 공사비 검증 업무

2) 「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 선정한 경우: 100분의 10 이상
  - 나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 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

3) 「공공주택 특별법」 일부개정법률안(윤관석의원 대표발의, 의안번호 제2016298호) 검토보고서 37면 참조.

4) 「정비사업 공사비 검증 기준」(국토교통부고시)

**제11조(검증결과 공개)** 사업시행자는 검증이 완료된 경우 검증 보고서를 총회에서 공개해야 한다.

는 것으로, 별다른 문제가 없음.

공사비 증액 계약에 관한 사항의 조합총회 의결도 재건축·재개발사업의 투명성을 확보하여 공사비 증액을 둘러싼 조합원 간의 갈등을 사전에 예방할 수 있다는 점에서, 타당한 조치로 생각됨.

한편, 개정안은 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 ‘신탁방식’의 재건축·재개발사업<sup>5)</sup>의 경우 토지등소유자 전체회의<sup>6)</sup>에 공사비 검증 결과를 공개하고 동 회의에서 공사비 증액 계약에 관한 사항을 의결하도록 하고 있는데, 사업의 투명성 확보를 통한 갈등 해소라는 개정안의 취지에 비추어 별다른 문제가 없는 것으로 생각됨.

국토교통부도 공사비 검증 결과의 반영 의무가 법률에 명시되지 않아

5) 「도시 및 주거환경정비법」

**제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자)** ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 “지정개발자”라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)
3. 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

6) 「도시 및 주거환경정비법」

**제48조(토지등소유자 전체회의)** ① 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로 구성되는 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐야 한다.

실효성 확보에 한계가 있었다는 이유로 개정에 찬성하고 있음.

나. 공사비 증액 계약에 관한 사항의 보고의무(안 제29조의2 제3항 신설)

| 현행                                                                                 | 개정안                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① (생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u><br><u>&lt;신설&gt;</u><br><br>② (생략) | 제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① (현행과 같음)<br><br>② (생략)<br>③ 제2항에 따라 의결을 거친 사업시행자는 공사비 증액 계약을 체결한 후 1개월 이내에 해당 공사비 증액 계약에 관한 사항을 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 보고받은 사항을 제114조에 따른 정비사업 지원기구에게 통보하여야 하며, 정비사업 지원기구는 이를 분기별로 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.<br>④ (생략) |
| ※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |

개정안은 조합총회 또는 토지등소유자 전체회의의 의결을 거친 사업시행자는 공사비 증액 계약에 관한 사항을 시장·군수 등에게 보고하고, 시장·군수 등은 보고받은 사항을 정비사업 지원기구(한국부동산원, LH, 지방공사)<sup>7)</sup>에 통보하며, 정비사업 지원기구는 이를 분기별로 국토교통부장관에게 보고하도록 하려는 것임.

7) 「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.

6. 제29조의2에 따른 공사비 검증 업무

개정안에 따른 경우 조합이 공사비 증액 계약을 체결할 때에 공사비 검증 결과의 반영 여부 및 반영 시 적정한 범위 내의 반영 여부를 도시 분쟁조정위원회를 설치·운영하는 지방자치단체가 파악할 수 있고, 공사비 검증기관인 정비사업 지원기구와 국토교통부가 관련 현황을 관리할 수 있게 된다는 점에서, 개정안은 타당한 조치로 보임.

아울러, 공사비 검증 결과에 관한 분쟁을 예방하려는 개정안의 취지를 고려하여 “공사비 검증 결과의 반영 여부 및 반영 범위 등” 공사비 증액 계약에 관한 사항을 보고하는 것으로 문구를 수정하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 생각됨.

다. 도시분쟁조정위원회의 공사비 검증 결과에 대한 분쟁 심사  
및 조정서에 재판상 화해의 효력 부여(안 제117조제1항제2호  
의2 및 제7항 신설)

| 현행                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>제117조(조정위원회의 조정 등) ①<br/>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.</p> <p>1. 2. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>3. (생략)</p> <p>② ~ ⑥ (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>⑦ (생략)</p> | <p>제117조(조정위원회의 조정 등) ① -<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----.</p> <p>1. 2. (현행과 같음)</p> <p><u>2의2. 제29조의2에 따른 공사비 검증 결과에 대한 분쟁</u></p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p><u>⑦ 제5항에 따라 제1항제2호의2의 분쟁에 관한 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사소송법」에 따른 재판상 화해와 동일한 효력을 가진다.</u></p> <p><u>⑧ (현행 제7항과 같음)</u></p> |
| <p>※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

(1) 도시분쟁조정위원회의 심사 대상에 공사비 검증 결과에 대한  
분쟁 추가(안 제117조제1항제2호의2 신설)

개정안은 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구에 설치된 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 함)<sup>8)</sup>의 심사 대상에 공사비 검증 결과에 대한 분쟁을 추가하려는 것임.

현행법상 공사비에 대한 정비사업 지원기구의 검증 결과는 사업시행자와 시공자에 대하여 구속력을 가지지 않는 참고자료에 불과하므로, 검증 결과에 불복하여 분쟁이 계속될 수 있음.

개정안에 따라 조정위원회가 공사비 검증 결과에 대한 분쟁을 심사 및 조정하도록 할 경우 새로운 분쟁 해결 수단을 제공하여 당사자의 선택권을 확대하고 분쟁을 더 신속하게 해결할 수 있는 긍정적인 측면이

8) 「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 조정위원회는 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 조정위원회 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수등이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 해당 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원
2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람
3. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람
4. 건축사, 감정평가사, 공인회계사로서 5년 이상 종사한 사람
5. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도조례로 정하는 자

④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.

있을 것으로 보임.

국토교통부는 공사비 분쟁과 조합 임원의 선임·해임 등 총회와 관련한 조합 내부 갈등까지 조정하여 분쟁 해결의 실효성을 제고할 수 있도록 개정안에 따른 ‘공사비 검증 결과에 대한 분쟁’보다 범위를 확장하여 “사업시행자와 시공자 간의 공사비 분쟁”과 “총회 의결사항<sup>9)</sup> 중 대통령령으로 정하는 분쟁”을 포함할 필요가 있다는 의견을 제시함.

#### 9) 「도시 및 주거환경정비법」

**제45조(총회의 의결)** ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 정관의 변경(제40조제4항에 따른 경미한 사항의 변경은 이 법 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우로 한정한다)
2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역
4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약
5. 시공자·설계자 및 감정평가법인등(제74조제4항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가법인등 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있다.
6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
7. 조합임원의 선임 및 해임
8. 정비사업비의 조합원별 부담내역
9. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
10. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
- 10의2. 제86조의2에 따른 조합의 해산과 조합 해산 시의 회계보고
11. 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)
12. 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
13. 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 대통령령 또는 정관으로 정하는 사항

#### 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

**제42조(총회의 의결)** ① 법 제45조제1항제13호에 따라 총회의 의결을 거쳐야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
2. 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항
3. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
4. 정비사업비의 변경

(2) 공사비 검증 결과에 대한 도시분쟁조정위원회 조정서에 재판상 화해와 동일한 효력 부여(안 제117조제7항 신설)

개정안은 공사비 검증 결과에 대한 분쟁에 관한 조정위원회의 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본에 재판상 화해와 동일한 효력을 부여하려는 것임.

그 내용에 재판상 화해의 효력이 부여되는 조정서는 확정판결문과 같은 효력을 가져(「민사소송법」 제220조<sup>10)</sup>) 기판력(既判力)이 발생하므로(같은 법 제216조제1항<sup>11)</sup>), 조정의 내용이 준재심(같은 법 제461조<sup>12)</sup>)의 소에 의하여 취소 또는 변경되지 않는 한 재판으로 다룰 수 없고 그 법률관계가 종국적으로 확정됨.

재판상 화해의 효력 간주는 법관에 의하여 재판을 받을 헌법상의 권리<sup>13)</sup>를 제한하는 측면이 있으므로, 헌법재판소는 위원회의 독립성과 독립성이 보장되고 심의절차에 전문성과 공정성이 담보되며 승낙 여부를

---

10) 「민사소송법」

제220조(화해, 청구의 포기·인낙조서의 효력) 화해, 청구의 포기·인낙을 변론조서·변론준비 기일조서에 적은 때에는 그 조서는 확정판결과 같은 효력을 가진다.

11) 「민사소송법」

제216조(기판력의 객관적 범위) ① 확정판결(確定判決)은 주문에 포함된 것에 한하여 기판력(既判力)을 가진다.

12) 「민사소송법」

제461조(준재심) 제220조의 조서 또는 즉시항고로 불복할 수 있는 결정이나 명령이 확정된 경우에 제451조제1항에 규정된 사유가 있는 때에는 확정판결에 대한 제451조 내지 제460조의 규정에 준하여 재심을 제기할 수 있다.

13) 「대한민국헌법」

제27조 ① 모든 국민은 헌법과 법률이 정한 법관에 의하여 법률에 의한 재판을 받을 권리를 가진다.

자유롭게 선택할 수 있을 때 입법형성권의 한계를 벗어나지 않는 것으로 보고 있음.<sup>14)</sup>

또한, 개정안에 따른 공사비 검증 결과에 대한 분쟁 이외의 사항에 대한 조정서는 재판상 화해의 효력을 가지지 못하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력만 가짐.<sup>15)</sup>

따라서, 조정위원회가 법원에 준하는 독립성을 갖추고 그 조정절차의 공정성이 객관적으로 담보될 수 있는지, 다른 조정서와 달리 공사비 검증 결과에 대한 분쟁에 관해서만 재판상 화해의 효력을 부여하는 것이 적절한지 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

한편, 조정서의 내용에 대하여 화해의 효력을 부여하는 입법례는 ① 수락의 의사표시를 하지 않더라도 수락을 간주하여 재판상 화해의 효력을 부여하는 「공동주택관리법」 제44조<sup>16)</sup> 및 제74조<sup>17)</sup> 등, ②수락의

14) 헌법재판소 2018.8.30. 선고 2014헌바180 결정 등 참조.

15) 「도시 및 주거환경정비법」

제117조(조정위원회의 조정 등) ⑤ 당사자가 조정안을 수락한 경우 조정위원회는 즉시 조정서를 작성한 후, 위원장 및 각 당사자는 조정서에 서명·날인하여야 한다.

⑥ 제5항에 따라 당사자가 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다.

16) 「공동주택관리법」

제44조(분쟁조정) ① 하자분쟁조정위원회는 제39조제2항제2호 및 제3호에 따른 분쟁의 조정절차를 완료한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 사항을 기재한 조정안(신청인이 조정신청을 한 후 조정절차 진행 중에 피신청인과 합의를 한 경우에는 합의한 내용을 반영하되, 합의한 내용이 명확하지 아니한 것은 제외한다)을 결정하고, 각 당사자 또는 그 대리인에게 이를 제시하여야 한다.

② 제1항에 따른 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 30일 이내에 그 수락 여부를 하자분쟁조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 수락 여부에 대한 답변이 없는 때에는 그

의사표시를 하지 않으면 거부로 간주하고 수락의 의사표시를 한 경우에만 재판상 화해의 효력을 부여하는 「건설산업기본법」 제78조18), 「건축법」 제96조19) 등, ③수락의 의사표시를 하지 않으면 거부로 간주하

조정안을 수락한 것으로 본다.

③ 하자분쟁조정위원회는 각 당사자 또는 그 대리인이 제2항에 따라 조정안을 수락(대통령령으로 정하는 바에 따라 서면 또는 전자적 방법으로 수락한 경우를 말한다)하거나 기한까지 답변이 없는 때에는 위원장이 기명날인한 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항으로 대통령령으로 정하는 것은 그러하지 아니하다.

#### 17) 「공동주택관리법」

**제74조(분쟁조정 신청 및 조정 등)** ① 제71조제2항 각 호의 사항에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 중앙분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

② 중앙분쟁조정위원회는 제1항에 따라 조정의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정의 절차를 개시하여야 한다. 이 경우 중앙분쟁조정위원회는 필요하다고 인정하면 당사자나 이해관계인을 중앙분쟁조정위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.

③ 중앙분쟁조정위원회는 제2항에 따른 조정절차를 개시한 날부터 30일 이내에 그 절차를 완료한 후 조정안을 작성하여 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다. 다만, 부득이한 사정으로 30일 이내에 조정절차를 완료할 수 없는 경우 중앙분쟁조정위원회는 그 기간을 연장할 수 있다. 이 경우 그 사유와 기한을 명시하여 당사자에게 서면으로 통지하여야 한다.

④ 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 30일 이내에 그 수락 여부를 중앙분쟁조정위원회에 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우 30일 이내에 의사표시가 없는 때에는 수락한 것으로 본다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 경우 중앙분쟁조정위원회는 조정서를 작성하고, 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 후 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. 다만, 수락한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서명·날인을 생략할 수 있다.

⑥ 당사자가 제5항에 따라 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

#### 18) 「건설산업기본법」

**제78조(조정 효력 등)** ① 위원회는 조정안을 작성하였을 때에는 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 15일 이내에 그 수락 여부를 위원회에 통보하여야 한다.

③ 당사자가 제77조에 따라 분쟁해결에 관하여 합의하거나 제1항에 따른 조정안을 수락하면 위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하고, 위원장과 각 당사자는 이에 서명 또는 기명날인하여야 한다.

④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다.

#### 19) 「건축법」

**제96조(조정 효력)** ① 조정위원회는 제95조제3항에 따라 조정안을 작성하면 지체 없이 각 당사자에게 조정안을 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 제시받은 당사자는 제시를 받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회에 알려야 한다.

③ 조정위원회는 당사자가 조정안을 수락하면 즉시 조정서를 작성하여야 하며, 조정위원과 각 당사자는 이에 기명날인하여야 한다.

④ 당사자가 제3항에 따라 조정안을 수락하고 조정서에 기명날인하면 조정서의 내용은 재판상

고 수락의 의사표시를 한 경우에도 「민법」상 화해(제731조부터 제733조까지<sup>20)</sup>)의 효력을 부여하는 「주택임대차보호법」 제26조<sup>21)</sup>, 「예술인의 지위와 권리의 보장에 관한 법률」 제37조<sup>22)</sup> 등이 있는바,

개정안은 당사자가 조정안을 수락하여<sup>23)</sup> 조정서에 서명·날인한 경

---

화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

20) 「민법」

**제731조(화해의 의의)** 화해는 당사자가 상호양보하여 당사자간의 분쟁을 종지할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

**제732조(화해의 창설적효력)** 화해계약은 당사자 일방이 양보한 권리가 소멸되고 상대방이 화해로 인하여 그 권리를 취득하는 효력이 있다.

**제733조(화해의 효력과 착오)** 화해계약은 착오를 이유로 하여 취소하지 못한다. 그러나 화해당사자의 자격 또는 화해의 목적인 분쟁 이외의 사항에 착오가 있는 때에는 그러하지 아니하다.

21) 「주택임대차보호법」

**제26조(조정설 성립)** ① 조정위원회가 조정안을 작성한 경우에는 그 조정안을 지체 없이 각 당사자에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 통지받은 당사자가 통지받은 날부터 14일 이내에 수락의 의사를 서면으로 표시하지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다.

③ 제2항에 따라 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

④ 제3항에 따른 합의가 성립한 경우 조정위원회위원장은 조정안의 내용을 조정서로 작성한다. 조정위원회위원장은 각 당사자 간에 금전, 그 밖의 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있는 경우에는 그 내용을 조정서에 기재하여야 한다.

22) 「예술인의 지위와 권리의 보장에 관한 법률」

**제37조(분쟁조정)** ① 위원회는 예술인권리침해행위로 인하여 발생한 분쟁에 대하여 당사자의 신청에 따라 또는 직권으로 신고인과 피신고인에게 조정을 할 수 있다.

② 위원회가 제1항에 따라 분쟁을 조정하려는 경우 보호관은 조정안을 마련하여 위원회에 보고하여야 한다.

③ 조정은 당사자가 합의한 사항을 조정서에 기재한 후 당사자가 기명날인하거나 서명하고 위원회가 이를 확인함으로써 성립한다.

④ 제3항에 따른 조정은 「민법」상의 화해와 같은 효력이 있다.

⑤ 위원회는 신고인과 피신고인이 제3항에 따라 조정안을 수락하고 그 조정안을 이행한 경우에는 제32조제1항에 따른 구제조치 요청 또는 제34조제1항 전단에 따른 시정명령의 요청을 하지 아니한다.

23) 「도시 및 주거환경정비법」

**제117조(조정위원회의 조정 등)** ④ 조정위원회 또는 분과위원회는 제2항 또는 제3항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우 조정안을 제시받은 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회 또는 분과위원회에 통보하여야 한다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락한 경우 조정위원회는 즉시 조정서를 작성한 후, 위원장 및 각 당사자는 조정서에 서명·날인하여야 한다.

우의 재판상 화해의 효력 간주만 규정하고 있으므로, 수락의 의사표시가 없는 경우의 효과에 관한 내용을 보완할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 국토교통부는 모든 조정위원회의 조정서가 재판상 화해의 효력을 가지게 되면 해석의 통일성을 확보하기 어려울 수 있다는 점에서 국토교통부에 “중앙도시분쟁조정위원회”를 신설하고, 분쟁 당사자 모두의 동의와 시·군·구의 조정 요청이 있을 때 중앙도시분쟁조정위원회가 조정을 하며, 중앙도시분쟁조정위원회의 조정서에 대해서만 재판상 화해의 효력을 부여하는 내용으로 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

## Ⅱ. 민홍철의원 대표발의(제2202331호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 민홍철의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 29.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 30.

### 2. 제안이유 및 주요내용

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. 검토의견

가. 공사비 검증에 필요한 자료를 시공자가 사업시행자에게 제출할 의무 및 기간 내 미제출 시 과태료 부과(안 제29조의2 제2항 및 제140조제1항제1호의2 신설)

| 현행                                                                                                                 | 개정안                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제29조의2(공사비 검증 요청 등) ①<br>(생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u>                                                                 | 제29조의2(공사비 검증 요청 등) ①<br>(현행과 같음)<br>② 제1항에 따라 공사비 검증을 요청하는 경우 사업시행자는 시공자에게 공사비 세부내역 등 검증에 필요한 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 시공자는 요청받은 자료를 국토교통부령으로 정하는 기간 내에 사업시행자에게 제출하여야 한다. |
| 제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.<br>1. ~ 8. (생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u><br><br>9. ~ 13. (생략)<br>② ~ ⑨ (생략) | 제45조(총회의 의결) ① -----<br>-----.<br>1. ~ 8. (현행과 같음)<br>8의2. 제29조의2제4항에 따른 공사비 증액 계약<br>9. ~ 13. (현행과 같음)<br>② ~ ⑨ (현행과 같음)                                            |
| 제140조(과태료) ① (생략)<br>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.<br>1. (생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u>               | 제140조(과태료) ① (현행과 같음)<br>② -----<br>-----.<br>1. (현행과 같음)<br>1의2. 제29조의2제2항을 위반하여 정                                                                                  |

| 현행                                                                                                                                                  | 개정안                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2. ~ 4. (생략)<br>③ (생략)                                                                                                                              | <u>해진 기간 내에 공사비 검증에 필요한 자료를 제출하지 아니한 시공사</u><br>2. ~ 4. (현행과 같음)<br>③ (현행과 같음) |
| <p>※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행</p> <p>※ 공사비 검증에 필요한 자료 제출 의무화 등에 관한 적용례 : 제29조의2의 개정규정은 시행 이후 사업시행자가 시공사에게 공사비 세부내역 등 검증에 필요한 자료를 요청하는 경우부터 적용</p> |                                                                                |

재개발·재건축사업의 시행자는 시공자와 계약을 체결한 후 ①토지 등소유자 또는 조합원의 5분의 1 이상이 의뢰를 요청하거나 ②공사비가 일정 비율 이상 증액된 경우에는 정비사업 지원기구(한국부동산원, LH, 지방공사)<sup>24)</sup>에 공사비 검증을 요청하여야 함(제29조의2제1항25)).

#### 24) 「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.

6. 제29조의2에 따른 공사비 검증 업무

#### 25) 「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 선정한 경우: 100분의 10 이상
  - 나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 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

공사비 검증 제도는 선정된 시공사가 공사비를 상당 규모로 증액하고 전문성이 부족하여 증액 규모의 적정성을 판단하기 어려운 조합원에게 재산상 손실이 발생하는 문제를 해소하기 위하여<sup>26)</sup> 전문성을 갖춘 기구가 증액요구의 적정성을 검증할 수 있도록 도입되었음.

공사비 검증에 관한 세부 사항을 정하고 있는 「정비사업 공사비 검증 기준」(국토교통부고시) 제5조<sup>27)</sup>에 따르면, 검증을 신청하는 사업시행자는 공사비 목록 및 사유서, 공사비 내역을 증빙하는 서류 등의 부대서류를 첨부하여 검증기관에 제출하여야 함.

개정안은 조합 등이 정보의 비대칭으로 인하여 공사비의 적정성을 판단하기 어려운 점을 보완하기 위하여 사업시행자가 공사비 검증을 요청하는 경우 시공자에 대한 공사비 세부내역 등 공사비 검증에 필요한 자료의 요청 권한을 부여하고, 시공자가 국토교통부령으로 정하는 기간

---

26) 「공공주택 특별법」 일부개정법률안(윤관석의원 대표발의, 의안번호 제2016298호) 검토보고서 37면 참조.

27) 「정비사업 공사비 검증 기준」

**제5조(신청)** ① 공사비 검증을 신청하는 사업시행자(이하 "신청인")는 별지 제1호 서식에 따른 신청서와 다음 각 호 서류(이하 "부대서류")를 첨부하여 검증기관에 제출하여야 한다.

1. 공사비 목록 및 사유서
2. 사업개요 및 추진경과, 단계별 도급계약서, 시공사 입찰관련 서류
3. 사업시행계획(변경)인가서등 인·허가 관련 서류
4. 변경전·후 설계도 및 시방서(특기시방 포함), 지질조사서, 자재설명서 등  
가. 설계도는 국토교통부장관이 고시한 「주택의 설계도서 작성기준」 제4조제1항에 따른 내역서 작성이 가능한 실시설계도면 수준으로 한다.
5. 공사비 총괄표, 변경 전·후 공사비 내역서, 물량산출서, 단가산출서(일위대가, 공량산출서, 단가산출서에 준하는 근거서류) 등 공사비 내역을 증빙하는 서류  
가. 일위대가의 경우 각 품목별 표준품셈, 표준시장단가 등을 기초로 작성  
나. 1식성 단가의 경우 견적서 등 산출근거 제출
6. 기타 검증기관이 요구하는 검증에 필요한 서류

내에 해당 자료를 제출하지 않는 경우 500만원 이하의 과태료를 부과하는 내용임.

시공자가 공사비 검증에 필요한 부대서류의 제출에 협조하지 않는 경우 조합이 공사비 검증을 요청하기 어려운 상황이 발생할 수 있다는 점에서, 공사비 검증에 필요한 자료의 요청권과 제출 의무를 법률에 명시하는 개정안은 긍정적인 측면이 있음.<sup>28)</sup>

---

28) 국토교통부도 개정에 동의하고 있음.

나. 공사비 검증 결과의 조합총회 공개 및 공사비 증액 계약의 조합총회 의결(안 제29조의2제3항·제4항 및 제45조제1항 제8호의2 신설)

| 현행                                                                                                                                     | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제29조의2(공사비 검증 요청 등) ①<br>(생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u><br><u>&lt;신설&gt;</u><br><br><br><br><br><u>&lt;신설&gt;</u><br><br><br><br><br>② (생략) | 제29조의2(공사비 검증 요청 등) ①<br>(현행과 같음)<br>② (생략)<br>③ 사업시행자(제25조제1항제2호 <sup>29)</sup> 에 따른 사업시행자는 제외한다)는 제1항에 따른 공사비 검증 결과를 조합총회에서 공개하여야 한다.<br>④ 제3항에 따라 공개한 공사비 검증 결과가 타당하다고 인정하여 시공자와 공사비 증액 계약을 하려는 경우 계약 체결 전에 공사비 증액 계약에 대하여 조합총회의 의결을 거쳐야 한다.<br>⑤ (현행 제2항과 같음) |
| 제45조(총회의의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의의결을 거쳐야 한다.<br>1. ~ 8. (생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u><br><br>9. ~ 13. (생략)<br>② ~ ⑨ (생략)                       | 제45조(총회의의결) ① -----<br>-----.<br>1. ~ 8. (현행과 같음)<br>8의2. 제29조의2제4항에 따른 <u>공사비 증액 계약</u><br>9. ~ 13. (현행과 같음)<br>② ~ ⑨ (현행과 같음)                                                                                                                                   |

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

29) 「도시 및 주거환경정비법」

제25조(재개발사업·재건축사업의 시행자) ① 재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

개정안은 사업시행자가 공사비 검증 결과를 조합총회에서 공개하고 (안 제29조의2제3항 신설), 공사비 검증 결과가 타당하다고 인정하여 체결하는 공사비 증액 계약을 조합총회의 의결사항으로 하려는 것임(안 제29조의2제4항 및 제45조제1항제8호의2 신설).

공사비 검증 결과의 조합총회 공개(안 제29조의2제3항)는 국토교통부 고시인 「정비사업 공사비 검증 기준」 제11조<sup>30)</sup>에서 규정하고 있는 사항을 법률로 상향하는 것으로, 별다른 문제가 없음.

공사비 증액 계약에 대한 계약 체결 전 조합총회 의결(안 제29조의2제4항 및 제45조제1항제8호의2)은 재건축·재개발사업의 투명성을 확보하여 공사비 증액을 둘러싼 조합원 간의 갈등을 사전에 예방할 수 있다는 점에서, 타당한 조치로 생각됨.

국토교통부는 개정에 동의하면서, 홍기원의원 대표발의안(의안번호 제2202115호) 제29조의2제3항<sup>31)</sup>과 같이 시공자의 공사비 증액 요구를 시장·군수등이 관리·감독하고 정비사업지원기구와 국토교통부에서 현

2. 토지등소유자가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법

30) 「정비사업 공사비 검증 기준」(국토교통부고시)

제11조(검증결과 공개) 사업시행자는 검증이 완료된 경우 검증 보고서를 총회에서 공개해야 한다.

31) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(홍기원 의원 대표발의, 의안번호 제2202115호) 제29조의2(공사비 검증 요청 등) ③ 제2항에 따라 의결을 거친 사업시행자는 공사비 증액 계약을 체결한 후 1개월 이내에 해당 공사비 증액 계약에 관한 사항을 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 보고 받은 사항을 제114조에 따른 정비사업 지원기구에게 통보하여야 하며, 정비사업 지원기구는 이를 분기별로 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

황자료를 확보할 수 있도록 보고 체계를 마련하는 수정이 필요하다는  
의견을 제시함.

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5576 |