



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《리모델링주택조합의 공사비 검증 요청》

■ 한준호의원 대표발의(의안번호 제2207092호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 입주자대표회의 또는 리모델링주택조합의 공사비 검증 요청 (안 제75조의2 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 한준호의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 30.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 31.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 리모델링주택조합이나 입주자대표회의 등이 시장·군수·구청장의 허가를 받아 공동주택을 리모델링할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데, 최근 자재값 상승 등에 따라 시공사에서 당초 계약금액보다 크게 인상된 공사비를 산정하고 있어 리모델링주택조합 등과 시공사 간에 공사비 증액의 적정성에 대하여 갈등이 발생하는 문제가 있음.

이에 재건축사업 등에 대한 공사비 검증 제도를 두고 있는 「도시 및 주거환경정비법」처럼 공사비 증액 비율과 같은 일정 조건을 충족하는 경우에는 리모델링주택조합 등이 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 리모델링 공사비 검증을 요청하도록 하는 근거를 마련함으로써 전문기관의 검증을 통해 공사비 증액 관련 분쟁을 해소하는데 이바지하려는 것임(안 제75조의2 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 입주자대표회의 또는 리모델링주택조합의 공사비 검증 요청 (안 제75조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제75조의2(공사비 검증 요청) ① 공동주택의 입주자대표회의 또는 리모델링주택조합은 시공자와 계약을 체결한 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청하여야 한다.</u> <u>1. 주택단지 소유자의 5분의 1 이상이 검증 의뢰에 동의하는 경우</u> <u>2. 시공자를 선정한 이후 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 10 이상인 경우</u> <u>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</u> <u>② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 적용 ※ 공사비 검증에 관한 적용례 : 시행 이후 리모델링사업의 공사비를 증액하거나 주택단지 소유자의 5분의 1 이상이 공사비 검증 의뢰에 동의하는 경우부터 적용	

「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2¹⁾에 따라 재개발사업·재건축사업의 사업시행자는 시공자와 계약체결 후 ①토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 의뢰를 요청하거나 ②공사비의 증액비율이 시공사 선정 시점이 사업시행계획인가 이전인지에 따라 10%(인가 이전) 또는 5%(인가 이후) 이상이거나 ③상기 ① 또는 ②에 의한 공사비 검증 완료 이후 공사비가 3% 이상 증액된 경우 한국부동산원, 한국토지주택공사(LH) 또는 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에 공사비 검증을 요청하여야 함.

재개발사업·재건축사업의 공사비 검증제도는 시공사 선정 후 건설사가 공사비를 상당 규모로 증액할 때 전문성이 부족한 조합원이 적정성을 판단하기 어려우므로 전문기관의 검증을 거쳐 과도한 증액에 따른 재산상 손실을 방지하기 위하여 2019.4. 도입되었음.²⁾

1) 「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 계약체결 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
- ② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

2) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(윤관석의원 대표발의, 의안번호 제2016298호) 검토 보고서 36-38면 참조

최근 원자재·인건비 상승 등에 따라 리모델링주택조합³⁾의 사업 추진과정에서 시공사가 계약금액보다 크게 인상된 공사비를 요구함에 따라 갈등 또는 분쟁이 발생하는 사례가 있는바, 리모델링주택조합 사업에서도 재개발사업·재건축사업에서와 같이 공사비 검증 제도를 도입할 필요가 있다는 주장이 제기되고 있음.

개정안은 공동주택의 입주자대표회의⁴⁾ 또는 리모델링주택조합이 시공자와 계약을 체결한 이후 ①주택단지 소유자의 5분의 1 이상이 의뢰에 동의하거나 ②시공사 선정 이후 공사비가 10% 이상 증액되거나 ③상기 ① 또는 ②에 의한 공사비 검증 완료 이후 공사비가 3% 이상 증액된 경우 한국부동산원, LH 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청하도록 하려는 것임.

3) 리모델링 개요 및 절차는 [참고] 참조

「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. “주택조합”이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

4) 「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 입주자대표회의를 말하며, 이하 “입주자대표회의”라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. “입주자대표회의”란 공동주택의 입주자들을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.

개정안은 리모델링주택조합 등이 전문기관의 공사비 검증을 통하여 객관적이고 합리적인 공사비 증액분을 산출함으로써 공사비 증액을 둘러싼 분쟁을 조기에 해소하고 사업 지연을 방지하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 조치로 생각됨.

한편, 공사비 검증 과정에서 한국부동산원 등의 직원이 시공사 등의 향응에 노출될 위험이 있으므로, 현행법 제97조⁵⁾에 따라 「형법」 제129조부터 제132조까지를 적용할 때 공무원으로 보는 대상에 ‘제75조의2에 따라 공사비 검증을 요청받은 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사의 임직원’을 추가하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 사업주체가 전문기관에 공사비 검증을 요청하더라도 근거 규정이 없다는 이유로 검증을 거절하고 있으므로 개정 시 갈등 예방 및 신속한 사업추진이 기대된다는 점에서 개정에 동의하되,

리모델링주택조합에 한정하지 않고 지역주택조합 등에도 공사비를 검증할 수 있도록 공사비 검증을 요청하는 주체를 ‘리모델링주택조합’에서 ‘주택조합’으로 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

5) 「주택법」

제97조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제44조 및 제45조에 따라 감리업무를 수행하는 자
2. 제48조의3제1항에 따른 품질점검단의 위원 중 공무원이 아닌 자
3. 제59조에 따른 분양가심사위원회의 위원 중 공무원이 아닌 자

문 의 처
02)6788-5576

참 고

리모델링 개요 및 절차

- **(개요)** 건축물의 노후화 억제, 기능향상 등을 위해 대수선* 및 증축 추진(주택법 제2조제25호)

* **기동.보.내력벽** 등을 수선.변경. 다만 내력벽 철거에 의하여 세대를 합치는 행위와 기동.보.내력벽을 함께 수선.변경하는 행위는 금지

- **(요건)** 공동주택 리모델링은 사용승인일로부터 15년 이상 경과된 단지가 대상이며, 안전진단 등급*에 따라 리모델링 추진

* **(A~B등급)** 수직증축 가능 **(C등급)** 수직 수평증축 가능 **(D등급)** 증축 불가 대수선 가능 **(E등급)** 재건축

<공동주택 리모델링시 허용되는 증축범위>

- 세대당 주거전용면적의 30%(85㎡ 미만은 40%), 공용부분은 별도 증축가능
- 세대당 증축가능 총 면적범위에서 세대수 증가(기존 세대수의 15%이내) 증축가능
- 수직증축은 15층 ↑ 최대 3개층, 14층 ↓ 2개층 범위에서 가능

리모델링 추진절차

절차	주요내용	비고
리모델링 주택조합 설립	○ 관할 시장·군수·구청장이 설립인가 - (단지전체) 단지 전체 구분 소유자와 의결권의 각 2/3 이상 결의 및 각 동의 구분 소유자와 의결권의 각 과반수 결의 - (동별) 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 결의	
안전진단 (1차)	○ 구조안전성을 평가하여 증축 리모델링 가능여부를 판정	
건축심의	○ 용적률, 건폐율, 높이제한, 일조권, 건축선 지정, 조경, 대지안의 공지, 공개공지 등 건축특례의 완화범위를 결정	안전성 검토(1차)
허가 (사업계획 승인)	○ 조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수의 허가를 받아 시행 - (단지전체) 단지전체 구분소유자 및 의결권의 각 75% 이상 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상 동의 - (동별) 동별 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상 동의 ☞ 세대수 증가시 기반시설영향 등에 대해 별도 도시계획심의 및 30세대 이상 증가시에는 별도 사업계획승인 절차이행	안전성 검토(2차)
이주	○ 분담금 확정 및 총회, 이주	
안전진단 (2차)	○ 주민 이주 후 구조안전에 대한 상세확인을 위해 안전진단 실시(1차 안전진단 적합성 확인 등)	
착공	○ 착공, 사용검사 등	