



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《추진위원회 구성에 동의한 것으로 간주되는
토지등소유자에 대한 조합설립 동의 간주》

■ 천준호의원 대표발의(의안번호 제2212467호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 추진위원회 구성에 동의한 것으로 간주되는 토지등소유자에 대한 조합설립 동의 간주(안 제31조제3항)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 천준호의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 28.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 29.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”) 구성에 동의한 토지등소유자는 조합설립에 동의한 것으로 간주하고 있음. 한편, 토지등소유자가 정비계획 입안 요청 또는 입안제안에 동의할 경우 추진위원회 구성에 동의한 것으로 간주하도록 하는 근거가 마련되었음.

그런데 개정된 현행법에 따라 정비계획 입안 요청 또는 입안제안에 동의하여 추진위원회 구성에 동의한 것으로 간주되는 경우에도 조합설립에 동의한 것까지 간주하는 것은 어렵다는 해석이 있어 조합설립 동의 간주 범위 확대를 통한 정비사업 속도 제고에 차질이 발생할 우려가 있음.

이에 정비계획 입안 요청 또는 입안제안에 동의한 경우 조합설립 동의까지 간주하도록 하는 명확한 법적 근거를 마련함으로써 정비사업의 속도를 제고하여 도심 내 주택 공급 촉진에 이바지하려는 것임(안 제31조제3항).

Ⅲ. 검토의견

1. 추진위원회 구성에 동의한 것으로 간주되는 토지등소유자에
대한 조합설립 동의 간주(안 제31조제3항)

현 행	개 정 안
제31조(조합설립추진위원회의 구성 · 승인) ① · ② (생략) ③ 제1항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자(이하 이 조에서 “추진위원회 동이자”라 한다)는 제35조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다. ④ ~ ⑦ (생략)	제31조(조합설립추진위원회의 구성 · 승인) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- --동의(제36조의3제1항에 따라 추진위원회 구성에 동의한 것으로 보는 경우를 포함한다)한 토지등소유자----- ----- ----- -----, ----- ----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	
※ 조합설립의 동의 간주에 관한 적용례 : 개정규정은 이 법 시행 이후 토지 등소유자가 제13조의2에 따른 정비계획의 입안 요청을 위한 동의를 하거나 제14조에 따른 입안의 제안을 위한 동의를 하는 경우부터 적용	

현행법 제31조제1항¹⁾에 따라 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자는 조합설립인가를 신청하기 전에 별도로 반대의 의사표시를 하지 않는 한 조합설립에 동의한 것으로 간주됨.

그리고 법률 제20549호 개정법률(2025. 6. 4. 시행)로 신설된 제36조의 3제1항²⁾에 따라 정비계획의 입안 요청을 위한 동의, 정비계획의 입안의 제안을 위한 동의, 추진위원회 구성에 대한 동의 중 어느 하나에 동의한 토지등소유자는 일정한 요건이 충족된 경우에 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의한 것으로 간주됨.

이때, 정비계획의 입안 요청 또는 입안제안을 위한 동의를 하여 제36조의3제1항에 따라 추진위원회 구성에 동의한 것으로 간주되는 토지등소유자가 제31조제1항에 따라 조합설립까지 동의한 것으로 ‘간주의 간

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ③ 제1항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 제35조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제36조의3(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의를 하는 경우, 제2항의 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 다음 각 호의 사항 중 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다.

1. 제13조의2에 따른 정비계획의 입안 요청을 위한 동의
2. 제14조에 따른 입안의 제안을 위한 동의
3. 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대한 동의

② 제1항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 항 각 호의 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 포함하여 동의를 받을 것
2. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 항 각 호의 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지받고, 고지받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

주'를 할 수 있는지 해석상 논란이 있음.

이에 개정안은 제36조의3제1항에 따라 추진위원회 구성에 동의한 것으로 보는 토지등소유자도 조합의 설립에 동의한 것으로 보도록 법률에 명시하려는 것으로, 법률 해석상의 혼선을 방지하고 신속하고 원활한 정비사업 추진을 촉진할 수 있는 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

[표 1] 현행과 개정안의 비교

【주요 절차】	【동의요건】	【동의 간주대상】	
		< 현행 >	< 개정안 >
정비계획의 입안 요청	① 토지등소유자 30%	① · ② · ③ 상호 간주	① · ②도 ④로 간주
↓	② 토지등소유자 50%		
↓	③ 토지등소유자 50%		
↓			
정비구역 지정		③ → ④ 간주	
↓			
조합설립인가	④ 재개발 토지등소유자 75% 토지면적 50% 재건축 구분소유자 70% 토지면적 70% 동별 50%		

※ 자료: 국토교통부

국토교통부도 조합설립을 위한 동의서를 별도로 징구할 필요가 없어 신속한 사업추진에 기여할 것으로 보이고, 안 제31조제3항 단서³⁾에 따

3) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(천준호의원 대표발의)

라 조합설립인가 신청 전에 동의를 철회하여 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 하면 간주의 효력을 부정할 수 있어 주민의 반대 권한도 충분히 보장할 수 있다는 점을 들어 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ③ 제1항에 따라 추진위원회의 구성에 동의(제36조의 3제1항에 따라 추진위원회 구성에 동의한 것으로 보는 경우를 포함한다)한 토지등소유자는 제 35조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.