

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2025. 4.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2025년 3월 14일, 권영진의원 등 10인

나. 회부일자 : 2025년 3월 17일

다. 상정 및 의결일자 :

제424회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2025.4.9.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제424회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2025.4.16.)

상정 · 축조심사 · 의결(수정가결)

제424회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2025.4.23.)

상정 · 소위심사보고 · 찬반토론 · 의결(수정가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 권영진)

현행법은 지방자치단체의 장 등이 조합장 등 조합임원에 대한 교육을 실시할 수 있도록 규정하고 있으며, 토지주택공사등이 사업시행자인 공공방식의 경우에는 조합방식과 달리 토지등소유자 중 분양신청을 할 수 있는 자의 자격을 별도로 규정하고 있지 않음.

하지만, 조합의 투명성 및 전문성을 제고할 수 있도록 조합임원 등에 대한 교육의 확대 필요성이 제기되고 있고, 공공방식도 분양신청을 할 수 있는 자격을 조합방식처럼 명확히 규정할 필요성이 제기되고 있음.

이에 조합장 등 조합임원으로 선임 또는 연임된 경우 1년 이내에 지방자치단체의 장 등이 실시하는 교육을 이수하도록 의무화하면서, 공공방식도 토지등소유자 중 분양신청을 할 수 있는 자의 자격을 조합방식처럼 법률에 규정하여 명확히 하는 한편, 총회 개최 시 직접출석의 인정범위를 정비하는 등 관련 미비사항을 보완하여 정비사업의 원활한 추진을 도모하려는 것임.

(수석전문위원 박재유)

현행	개정안
제39조(조합원의 자격 등) ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제25조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다.	제39조(조합원의 자격 등) ① ----- -----위탁자를 말하며, 사업시행자가 토지구획공사등인 경우에는 제72조에 따른 분양신청을 할 수 있는 자----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하	3. ----- <u>제26조제1항 또는 제27조제1항제3호에 따라 토지구획공사등 또는 -</u> -----

현행	개정안
이 조에서 같다) 후 1명의 토지등 소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때	----- ----- ----- ----- -----
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행 ※ 분양신청 자격 등에 관한 적용례 ① 제39조제1항의 개정규정은 시행 이후 토지주택공사등이 사업시행자로 지정된 경우부터 적용 ② 제39조제2항의 개정규정은 재건축사업을 시행하는 경우에는 시행 이후 토지주택공사등이 사업시행자로 지정된 경우부터, 재개발사업을 시행하는 경우에는 시행 이후 관리처분계획의 인가를 받은 경우부터 적용	

현행법 제39조제1항에 따라 정비사업의 조합원은 토지등소유자로 하되 사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자가 조합원이 되고, 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수한 소유자 여러 명을 대표하는 1명만 조합원으로 보되, 조합설립인가 전에 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 기준시점을 사업시행자의 지정 시로 봄.

그런데, 현행법 제26조제1항¹⁾에 따라 토지주택공사등이 사업시행자로

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한

지정된 경우의 조합원 자격에 관하여 현행법에 명시적인 규정이 없는 관계로 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권·지상권을 여러 명이 양수했을 때의 조합원 지위 제한(제39조제1항제3호), 투기과열지구²⁾로 지정된 지역에서 토지 또는 건축물 양수 시 조합원 지위 불인정(제39조제2항³⁾) 등의 규제가 적용되는지 명확하지 않은 결과 투

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. 추진위원회가 시장·군수등의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 아니하거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 때
 4. 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
 5. 제59조제1항에 따른 순환정비방식으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
 6. 제113조에 따라 사업시행계획인가가 취소된 때
 7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때
 8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ② 시장·군수등은 제1항에 따라 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 정비사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.
 - ③ 제2항에 따라 시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.
- 2) 2023.1.5. 이후 투기과열지구로 지정된 지역은 서울특별시 서초구·강남구·송파구·용산구임 (「투기과열지구 지정 해제」(국토교통부공고 제2023-1호) 참조)

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제39조(조합원의 자격 등) ② 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후, 재개발사업을 시행하는 경우에는 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여, 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)한 자는 제1항에도 불구하고 조합원이 될 수 없다. 다만, 양도인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하다.

기수요의 유입 등을 차단하기 어려운 한계가 있다는 지적이 있음.

개정안은 사업시행자가 토지주택공사등인 경우 제72조에 따른 분양 신청을 할 수 있는 자를 정비사업의 조합원으로 보고, 조합설립인가 전에 토지주택공사등이 사업시행자로 지정된 경우에는 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수한 소유자 여러 명을 대표하는 1명만 조합원으로 보는 기준시점을 사업시행자 지정 시로 본다는 점을 명시하려는 것임.

개정안은 토지주택공사등이 사업시행자가 되는 경우의 조합원 자격 제한에 관한 사항을 명확히 하여 정비사업이 통일성 있게 추진되고 불필요한 논란이 발생하지 않도록 하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

-
1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 근무상 또는 생업상의 사정이나 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다)·취학·결혼으로 세대원이 모두 해당 사업구역에 위치하지 아니한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군으로 이전하는 경우
 2. 상속으로 취득한 주택으로 세대원 모두 이전하는 경우
 3. 세대원 모두 해외로 이주하거나 세대원 모두 2년 이상 해외에 체류하려는 경우
 4. 1세대(제1항제2호에 따라 1세대에 속하는 때를 말한다) 1주택자로서 양도하는 주택에 대한 소유기간 및 거주기간이 대통령령으로 정하는 기간 이상인 경우
 5. 제80조에 따른 지분형주택을 공급받기 위하여 건축물 또는 토지를 토지주택공사등과 공유하려는 경우
 6. 공공임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공분양주택의 공급 및 대통령령으로 정하는 사업을 목적으로 건축물 또는 토지를 양수하려는 공공재개발사업 시행자에게 양도하려는 경우
 7. 그 밖에 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ③ 사업시행자는 제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 조합원의 자격을 취득할 수 없는 경우 정비사업의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리를 취득한 자에게 제73조를 준용하여 손실보상을 하여야 한다.

다만, 안 부칙 제2조제2항⁴⁾은 ‘제39조제2항의 개정규정’에 대한 적용례를 두고 있으나 개정안이 제39조제1항만을 개정대상으로 하고 있으므로 해당 항(안 부칙 제2조제2항)을 삭제하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 공공방식도 법률에 분양신청 자격 관련 기준을 명확히 규정하려는 개정안은 사업방식별로 일관된 제도운영을 위하여 필요하다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

4) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(권영진의원 대표발의)

제2조(분양신청 자격 등에 관한 적용례) ① 제39조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 토지주택공사등이 사업시행자로 지정된 경우부터 적용한다.

② 제39조제2항의 개정규정은 재건축사업을 시행하는 경우에는 이 법 시행 이후 토지주택공사등이 사업시행자로 지정된 경우부터, 재개발사업을 시행하는 경우에는 이 법 시행 이후 관리처분계획의 인가를 받은 경우부터 적용한다

현행	개정안
법률 제20549호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률 제45조(총회의 의결) ① ~ ⑨ (생략) ⑩ 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석(제5항에 따라 대리인을 통하거나 제6항 또는 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, 시공사 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 (생략)	법률 제20549호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률 제45조(총회의 의결) ① ~ ⑨ (현재와 같음) ⑩ ----- ----- ----- 제8항 ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ⑪ (현재와 같음)
* 시행일 : 2025년 6월 4일부터 시행	

「도시 및 주거환경정비법」의 2024. 12. 3. 개정(법률 제20549호)에 따라 조합 의사결정의 편의성과 효율성 제고를 위하여⁵⁾ 전자적 방법에 의한 의결권 행사 제도가 전면 도입되어 2025. 6. 4.부터 시행될 예정임.

개정법률에 따르면 일정한 요건을 충족하는 경우 조합원은 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있고(제45조제6항⁶⁾), 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에는 전자적 방법만으로 의결권을 행사할 수 있음(같은 조 제8항⁷⁾).

한편, 개정법률 제45조제10항에 따라 총회 의결 시에는 조합원의 100분의 10 이상이 “직접” 출석하여야 하되, 대리인을 통하거나 전자적 방

5) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(권영세의원 대표발의, 의안번호 제2200595호) 검토보고 9-11면 참조

6) 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제20549호, 2025.6.4. 시행)

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) 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제20549호, 2025.6.4. 시행)

제45조(총회의 의결) ⑧ 제6항제1호에도 불구하고 제44조의2제1항 단서에 해당하는 경우에는 전자적 방법만으로 의결권을 행사할 수 있다.

제44조의2(온라인총회) ① 조합은 총회의 의결을 거쳐 제44조에 따른 총회와 병행하여 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제1호에 따른 정보통신망을 이용한 총회(이하 “온라인총회”라 한다)를 개최하여 조합원이 참석하게 할 수 있다. 다만, 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에는 온라인총회를 단독으로 개최할 수 있다.

법으로 의결권을 행사하는 경우에는 직접 출석한 것으로 간주됨.

그런데, 총회 의결 시에 일정 수의 조합원이 직접 출석할 것을 요구하는 규정은 총회 의결 시에 조합원의 의사를 명확하게 반영하기 위하여 도입된 것으로서,⁸⁾ 서면에 의한 의결권 행사에도 인정되지 않는 직접 출석의 간주 효과를 전자적 방법에 의한 의결권 행사 전부에 인정하는 것은 적합하지 않다는 지적이 있음.

개정안은 ‘재난의 발생 등으로 시장·군수등이 직접 출석이 어렵다고 인정하여 전자적 방법으로 의결하는 경우’에 한정하여 조합원의 직접 출석을 간주하도록 제한하려는 것으로, 타당한 입법으로 판단됨.

국토교통부는 전자의결의 도입 취지는 서면의결과 병행하여 보충적으로 운영하려는 것이고, 전자의결에 있어 일반적인 경우와 재난 등 예외적인 경우를 구별하여 규정하면서 직접 출석을 모두 인정하는 것은 적절하지 않다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

8) 법률 제9729호(2010.1.1. 시행) 개정이유 참조

다. 조합임원등에 대한 운영·윤리교육 의무 실시(안 제115조 제2항 및 제140조제2항제3호의3 신설)

현행	개정안
제115조(교육의 실시) (생략)	제115조(교육의 실시) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)
<신설>	② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 추진위원장·감사, 조합임원 및 전문조합관리인(이하 “조합임원등”이라 한다)에게 추진위원회 또는 조합의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다. 이 경우 조합임원등은 제31조 또는 제45조에 따라 그 직으로 선임(연임을 포함한다)된 날로부터 1년 이내에 그 교육을 이수하여야 한다.
제140조(과태료) ① (생략)	제140조(과태료) ① (현행과 같음)
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.	② ----- ----- -----.
1. ~ 3의2. (생략)	1. ~ 3의2. (현행과 같음)
<신설>	3의3. 제115조제2항에 따른 교육을 <u>기간 내에 이수하지 아니한 자</u>
4. (생략)	4. (현행과 같음)
③ (생략)	③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 조합임원등의 교육 이수에 관한 적용례 : 제115조제1항의 시행규정은 시행 이후 선임(연임된 경우를 포함한다)된 조합임원등부터 적용	

현행법 제115조9)에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 추진위원장 및 감사, 조합임원, 전문조합관리인(이하 “조합임원등”이라 함), 정비사업전문관리업자의 대표자 및 기술인력, 토지등 소유자 등에게 주택건설 제도, 도시 및 주택 정비사업 관련 제도, 정비사업 관련 회계 및 세무 관련 사항 등에 관한 교육을 실시할 수 있음.

개정안은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 조합임원등에게 추진위원회 또는 조합의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시할 의무를 부과하고, 조합임원등은 선임(연임 포함)된 날부터 1년 이내에 그 교육을 이수하도록 하며(안 제115조제2항),

기간 내에 동 교육을 이수하지 않은 자에게 500만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임(안 제140조제2항제3호의3).

개정안은 정확한 지식 함양과 윤리의식 제고를 통하여 조합 내부의 부정행위를 예방하고 조합운영의 투명성과 공정성을 강화하려는 것으로, 입주자대표회의 구성원의 의무교육에 관한 「공동주택관리법」 제

9) 「도시 및 주거환경정비법」

제115조(교육의 실시) 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 추진위원장 및 감사, 조합임원, 전문조합관리인, 정비사업전문관리업자의 대표자 및 기술인력, 토지등소유자 등에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 교육을 실시할 수 있다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제90조(교육의 실시) 법 제115조에 따른 교육의 내용에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 주택건설 제도
2. 도시 및 주택 정비사업 관련 제도
3. 정비사업 관련 회계 및 세무 관련 사항
4. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

17조¹⁰⁾ 등의 입법례를 고려할 때 긍정적인 조치로 보임.

다만, 안 제115조제1항(현행 제115조)과 교육 대상이 일부 중첩되므로 ‘조합임원등’의 약칭을 제1항에 두고, 안 부칙 제3조11)에 따른 적용례의 적용 대상을 제115조제1항에서 ‘제2항’으로 수정하는 등의 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 조합임원의 전문성과 윤리의식 제고를 위한 개정안의 취지에 동의한다는 의견을 제시함.

서울특별시에는 각 지방자치단체의 실정에 맞게 교육을 운영할 수 있도록 세부사항을 대통령령이 아닌 각 시·도의 조례에 위임하는 것이 합리적이라는 의견을 제시함.

10) 「공동주택관리법」

제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육) ① 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 한다.

② 제1항에 따른 교육 내용에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 공동주택의 관리에 관한 관계 법령 및 관리규약의 준칙에 관한 사항
2. 입주자대표회의의 구성원의 직무·소양 및 윤리에 관한 사항
3. 공동주택단지 공동체의 활성화에 관한 사항
4. 관리비·사용료 및 장기수선충당금에 관한 사항
- 4의2. 공동주택 회계처리에 관한 사항
5. 층간소음 예방 및 입주민 간 분쟁의 조정에 관한 사항
6. 하자 보수에 관한 사항
7. 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항

③ 시장·군수·구청장은 관리주체·입주자등이 희망하는 경우에는 제1항의 교육을 관리주체·입주자등에게 실시할 수 있다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 교육의 시기·방법, 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

11) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(권영진의원 대표발의)

제3조(조합임원등의 교육 이수에 관한 적용례) 제115조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 선임(연임된 경우를 포함한다)된 조합임원등부터 적용한다.

4. 대체토론 요지

(생략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

조합운영 관련 및 윤리교육을 신속하게 이수하여 조합운영의 투명성과 공정성을 강화할 수 있도록 해당 교육의 이수기한을 선임된 날부터 ‘1년’ 이내에서 ‘6개월’ 이내로 조정하여 수정 의결함.

6. 찬반토론 요지

(생략)

7. 심사결과

수정가결

8. 법제사법위원회 체계·자구심사 내용

법제사법위원회의 체계·자구 심사를 거침

※ 심사보고서 붙임서류

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안에 대한 수정안

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2025. 4.

제 안 자 : 국토교통위원장

수정이유 및 수정주요내용

안 제115조제1항과 제2항의 교육 대상이 일부 중첩되므로 ‘조합임원 등’의 약칭을 제1항에 두고, 안 제115조제2항에 따른 교육을 신속하게 이수하여 조합운영의 투명성과 공정성을 강화할 수 있도록 해당 교육의 이수기한을 선임된 날부터 ‘1년 이내’에서 ‘6개월 이내’로 조정함(안 제115조제2항 후단).

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안에 대한 수정안

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제115조제1항 중 “전문조합관리인”을 “전문조합관리인(이하 “조합임원등”이라 한다)”으로 하고, 같은 조 제2항 전단 중 “추진위원장·감사, 조합임원 및 전문조합관리인(이하 “조합임원등”이라 한다)”을 “조합임원등”으로 하며, 같은 항 후단 중 “1년”을 “6개월”로 한다.

수정안조문대비표

[illegible]

	<u>다)에게 추진위원회</u> <u>또는 조합의 운영과</u> <u>관련하여 필요한 교</u> <u>육 및 윤리교육을</u> <u>실시하여야 한다.</u> <u>이 경우 조합임원등</u> <u>은 제31조 또는 제4</u> <u>5조에 따라 그 직으</u> <u>로 선임(연임을 포</u> <u>함한다)된 날로부터</u> <u>1년 이내에 그 교육</u> <u>을 이수하여야 한</u> <u>다.</u>	----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- <u>6개월</u>----- ----- -----
--	---	---

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제39조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “위탁자”를 “위탁자를 말하며, 사업시행자가 토지주택공사등인 경우에는 제72조에 따른 분양신청을 할 수 있는 자”로 하고, 같은 항 제3호 중 “제27조제1항제3호에 따라”를 “제26조제1항 또는 제27조제1항제3호에 따라 토지주택공사등 또는”으로 한다.

법률 제20549호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률 제45조제10항 본문 중 “제6항 또는 제8항”을 “제8항”으로 한다.

제115조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항 중 “전문조합관리인”을 “전문조합관리인(이하 “조합임원등”이라 한다)”으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 조합임원등에게 추진위원회 또는 조합의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다. 이 경우 조합임원등은 제31조 또는 제45조에 따라 그 직으로 선임(연임을 포함한다)된 날부터 6개월 이내에 그 교육을 이수하여야 한다.

제140조제2항에 제3호의3을 다음과 같이 신설한다.

3의3. 제115조제2항에 따른 교육을 기간 내에 이수하지 아니한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제45조의 개정규정은 2025년 6월 4일부터 시행하며, 제115조의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(분양신청 자격 등에 관한 적용례) 제39조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 토지주택공사등이 사업시행자로 지정된 경우부터 적용한다.

제3조(조합임원등의 교육 이수에 관한 적용례) 제115조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 선임(연임된 경우를 포함한다)된 조합임원등부터 적용한다.

신·구조문대비표

[illegible]

3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지 등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

② · ③ (생략)

법률 제20549호 도시 및
주거환경정비법 일부개정법률
제45조(총회의 의결) ① ~ ⑨
(생략)

⑩ 총회의 의결은 조합원의 10분의 10 이상이 직접 출석(제5항에 따라 대리인을 통하거나 제6항 또는 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 출

3. -----

----- 제26조제1항 또는 제27
조제1항제3호에 따라 토지주
택공사등 또는 -----

②·③ (현행과 같음)

법률 제20549호 도시 및
주거환경정비법 일부개정법률
제45조(총회의 의결) ① ~ ⑨
(현행과 같음)

⑩ -----

제8항-----

석하여야 하고, 창립총회, 시공사 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 (생략)

제115조(교육의 실시) 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 추진위원장 및 감사, 조합임원, 전문조합관리인, 정비사업전문관리업자의 대표자 및 기술인력, 토지등소유자 등에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 교육을 실시할 수 있다.

<신 설>

[illegible]

⑪ (현행과 같음)

제115조(교육의 실시) ① -----

-----전문조합관리
인(이하 “조합임원등”이라 한
다)-----

-----.

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 조합임원등에게 추진위원회 또는 조합의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다. 이 경우 조합임원등은 제31조 또는 제45조

제140조(과태료) ① (생 략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 3의2. (생 략) <u><신 설></u> 4. (생 략) ③ (생 략)	<u>에 따라 그 직으로 선임(연임을 포함한다)된 날부터 6개월 이내에 그 교육을 이수하여야 한다.</u> 제140조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 3의2. (현행과 같음) 3의3. <u>제115조제2항에 따른 교육을 기간 내에 이수하지 아니한 자</u> 4. (현행과 같음) ③ (현행과 같음)
--	---