주택법 일부개정법률안
심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 9월 17일, 안태준의원 등 10인

나. 회부일자: 2025년 9월 18일

다. 상정 및 의결일자:

제429회 국회(정기회)

제6차 국토교통위원회(2025.11.18.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론, 소위회부

제434회 국회(임시회)

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

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 안태준의원)

현행법에 따른 지역주택조합은 주민들이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합으로서 사업비를 절감하여 저렴한 가격에 주택을 분양받을 수 있다는 장점이 있음. 그런데 시공사가 원자재 가격 상승 등을

이유로 공사비의 과다한 증액을 요구하는 경우가 발생함에 따라 공사 중단, 입주 지연 등의 사례가 이어지고 있음. 「도시 및 주거환경정비법」에서는 재개발·재건축사업의 공사비 검증 요청 제도를 두고 있는데, 지역주택조합의 주택건설사업에도 해당 제도를 두어 조합이 공사비 인상에 대응할 수 있도록 해야 한다는 의견이 제시됨. 이에 지역주택조합이 시공자와 계약을 체결한 이후 공사비 검증을 요청할 근거를 마련하는 한편, 공사비 증액 등 내용이 포함된 표준계약서의 사용을 권장할 수 있도록 하고, 공사비의 증액에 관한 분쟁이 발생한 경우 「건설산업기본법」에 따른 건설분쟁 조정위원회에 분쟁조정 신청을 할 수 있도록 함으로써 지역주택조합 주택건설사업 공사비의 과도한 증액을 방지하려는 것임(안 제14조의5 신설).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 지역주택조합의 공사비 검증 요청 의무(안 제14조의5제1항 및 제2항 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제14조의5(공사비 검증 요청 등) ① 지역주택조합은 시공자와 계약을 체결한 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청하여야 한다. 1. 조합원 5분의 1 이상이 검증 의뢰에 동의하는 경우 2. 시공자를 선정한 이후 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 10 이상인 경우 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.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **공사비 검증에 관한 적용례** : 제14조의5제1항의 개정규정은 시행 이후 공사비를 증액하거나, 구분소유자 또는 조합원의 검증의뢰에 따라 지역주택조합이 공사비 검증을 요청하는 경우부터 적용

재개발사업·재건축사업의 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2[1]에 따라 시공자와 계약 체결 후 ①토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 의뢰를 요청하거나 ②공사비의 증액 비율이 10%(사업시행계획인가 이전에 시공자 선정 시) 또는 5%(사업시행계획인가 이후에 시공자 선정 시) 이상이거나 ③상기 ① 또는 ②에 의한 공사비 검증 완료 이후 공사비가 3% 이상 증액된 경우 같은 법 제114조[2]에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 함.

재개발사업·재건축사업의 공사비 검증 제도는 시공자 선정 후 건설사가 공사비를 상당 규모로 증액할 때 전문성이 부족한 조합원이 적정성을 판단하기 어려우므로 전문기관의 검증을 거쳐 과도한 증액에 따른 조합원의 재산상 손실을 방지할 목적으로 2019.4. 도입되었음.[3]

---

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 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
② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

2) **「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.

3) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(윤관석의원 대표발의, 의안번호 제2016298호) 검토보고서 36-38면 참조

최근 원자재·인건비 상승 등에 따라 지역주택조합의 사업 추진 과정에서 시공자가 계약금액보다 크게 인상된 공사비를 요구함에 따라 갈등 또는 분쟁이 발생하는 사례가 있는바, 지역주택조합 사업에도 재개발사업·재건축사업과 같이 공사비 검증제도를 도입할 필요가 있다는 주장이 제기되고 있음.

이에 개정안은 지역주택조합이 시공자와 계약을 체결한 이후 ①조합원의 5분의 1 이상이 검증의뢰에 동의하거나 ②시공자를 선정한 이후 공사비의 증액비율이 100분의 10 이상이거나 ③상기 ① 또는 ②에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액비율이 100분의 3 이상인 경우 지역주택조합이 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청할 의무를 부과하려는 것임.

개정안은 지역주택조합이 전문기관의 공사비 검증을 거쳐 객관적이고 합리적인 공사비 증액분을 산출할 수 있도록 함으로써 공사비 증액을 둘러싼 분쟁을 조기에 해소하고 사업 지연을 방지하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 입법으로 판단됨.

다만, 공사비 검증 과정에서 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사의 임직원이 시공자 등의 향응에 노출될 위험이 있음을 고려하여 「주택법」 제97조[4]에 따라 「형법」 제129조부터 제132조까지를 적용

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

할 때 공무원으로 보는 자에 '제14조의5에 따라 공사비 검증을 요청받은 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사의 임직원'을 추가하고,

개정안에 따른 공사비 검증의뢰의 동의 주체는 '조합원'이므로 적용례(안 부칙 제2조[5])에 따라 공사비 검증의뢰를 하는 주체에서 '구분소유자'를 삭제하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 공사비 증액을 둘러싼 분쟁이 빈번하게 발생하고 조합원들의 피해가 지속되고 있다는 점에서 공사비 검증의 근거를 마련하려는 개정안에 동의하면서,

①직장주택조합 및 리모델링주택조합도 공사비 검증제도가 적용되도록 검증을 요청하는 주체를 '주택조합'으로 하고, ②요청 사유 중 조합원 5분의 1 이상이 검증의뢰에 '동의'(제1항제1호)를 조합원 5분의 1 이상이 검증의뢰를 '요청'하는 경우로 수정하여 조합원의 의사가 보다 충실히 반영되도록 하며, ③공사비 증액의 투명성 확보 및 조합 내부갈등 예방을 위하여 검증결과 공개 및 검증결과에 따른 공사비 증액(변경)에 대한 조합원 총회의결을 각각 의무화하면서 ④실행력 제고를 위하여 ③에 따른 의무를 이행하지 아니한 자에게 벌칙을 부과하는 내용으로 수정이 필요하다는 의견을 제시함.

---

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

5) **「주택법」 일부개정법률안**(안태준의원 대표발의) **부칙**
제2조(공사비 검증에 관한 적용례) 제14조의5제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 공사비를 증액하거나 **구분소유자** 또는 조합원의 검증 의뢰에 따라 지역주택조합이 공사비 검증을 요청하는 경우부터 적용한다.

나. 공사비 증액 기준 등이 포함된 표준계약서의 마련 및 사용 권장 (안 제14조의5제3항 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제14조의5(공사비 검증 요청 등) ③ 국토교통부장관은 공사비 증액 기준, 설계변경 범위 등의 내용이 기재된 표준계약서를 마련하고, 지역주택조합과 시공자가 계약을 체결할 때 이를 사용하도록 권장할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

지역주택조합 사업은 대부분 예정공사비 계약 이후에 '협의'를 통하여 사후 확정하는 구조로 추진되고 있어 입주 직전에 시공사가 대규모 증액을 요구하면서 심각한 갈등의 원인이 되고 있으므로, 물가 연동 기준, 설계변경의 범위, 인상의 상한 등 조정 기준을 명시한 표준계약서를 도입하여 합리적인 사업추진을 위한 제도적 기반을 마련할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.[6]

이에 개정안은 국토교통부장관이 공사비 증액 기준, 설계변경 범위 등의 내용이 기재된 표준계약서를 마련하고,[7] 지역주택조합과 시공자가 계약을 체결할 때 이를 사용하도록 권장할 수 있도록 하려는 것으로, 긍정적인 입법으로 판단됨.

6) 국토연구원, '[국토이슈리포트 제89호] 지역주택조합의 현황 및 이슈와 정책 방향', 2025.7.9., 7면 참조

7) 국토연구원에 따르면 국토교통부가 추진 중인 '지역주택조합 분쟁사례 분석 및 제도개선을 위한 연구'(용역 기간 2025.8.25.-2026.2.20.)의 제안요청서에 표준 가입계약서, 표준 공사계약서, 표준규약 개선안 등의 마련에 관한 사항이 포함되어 있음.

다만, 표준계약서 활용의 필요성은 ‘지역’주택조합에 한정된다고 보기 어려우므로, 국토교통부장관이 표준계약서의 활용을 권장하는 대상을 리모델링주택조합과 직장주택조합을 포함한 주택조합 전체로 확대하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 표준계약서 마련을 통하여 공사비 산출기준, 조정 요건 및 절차 등을 명확히 함으로써 불합리한 공사비 증액 발생을 방지하고 공사비 분쟁 발생 요인도 최소화 할 수 있을 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

다. 공사비의 증액에 관한 분쟁의 조정 신청(안 제14조의5제4항 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제14조의5(공사비 검증 요청 등) ④ 공사비의 증액에 관하여 분쟁이 발생한 경우 지역주택조합 또는 시공자는 「건설산업기본법」 제69조에 따른 건설분쟁 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **분쟁조정의 신청에 관한 적용례** : 제14조의5제4항의 개정규정은 시행 이후 분쟁조정을 신청하는 경우부터 적용

「건설산업기본법」 제69조[8]에 따라 국토교통부장관 소속으로 설치된 건설분쟁 조정위원회(이하 "위원회"라 함)는 건설공사에 관계한 자 사이의 책임에 관한 분쟁, 발주자와 수급인 사이의 건설공사에 관한 분쟁 등 건설업 및 건설용역업에 관한 분쟁 조정을 그 업무로 하는데, 최근 주택조합의 주택건설과 관련한 공사비 증액을 둘러싸고 이를 같은 조 제3항제2호의 '건설공사에 관한 분쟁'으로 보아 위원회에 분쟁의 조

---

8) 「건설산업기본법」

제69조(건설분쟁 조정위원회의 설치) ① 건설업 및 건설용역업에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 건설분쟁 조정위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

③ 위원회는 당사자의 어느 한쪽 또는 양쪽의 신청을 받아 다음 각 호의 분쟁을 심사·조정한다.

1. 설계, 시공, 감리 등 건설공사에 관계한 자 사이의 책임에 관한 분쟁
2. 발주자와 수급인 사이의 건설공사에 관한 분쟁. 다만, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」의 해석과 관련된 분쟁은 제외한다.
3. 수급인과 하수급인 사이의 건설공사 하도급에 관한 분쟁. 다만, 「하도급거래 공정화에 관한 법률」을 적용받는 사항은 제외한다.
4. 수급인과 제3자 사이의 시공상 책임 등에 관한 분쟁
5. 건설공사 도급계약의 당사자와 보증인 사이의 보증책임에 관한 분쟁
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 분쟁

「건설산업기본법 시행령」

제65조(위원회의 기능) 법 제69조제3항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사항에 관한 분쟁"이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.

1. 수급인 또는 하수급인과 제3자간의 자재의 대금 및 건설기계사용대금에 관한 분쟁
2. 건설업의 양도에 관한 분쟁
3. 법 제28조의 규정에 의한 수급인의 하자담보책임에 관한 분쟁
4. 법 제44조에 따른 건설사업자의 손해배상책임에 관한 분쟁

정이 신청된 사례가 있음.[9]

개정안은 공사비의 증액에 관하여 분쟁이 발생한 경우 지역주택조합 또는 시공자가 위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있음을 「주택법」에 명시하려는 것임.

안 제14조의5제1항[10]에 따른 공사비 검증제도를 도입하더라도 그 결과에 구속력이 인정되지 않아 분쟁이 계속될 우려가 있다는 점에서, 개정안에 따라 「건설산업기본법」 제78조제4항[11]에 따라 조정서에 재판상 화해의 효력이 인정되는 위원회가 공사비의 증액에 관한 분쟁을 조정하도록 규정할 경우 분쟁의 신속한 해결을 촉진하는 효과가 있을 것으로 보임.

아울러, 공사비 분쟁의 신속한 해결의 필요성은 '지역'주택조합에 한정된다고 보기 어려우므로, 위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있는 자

---

9) 국토교통부에 따르면 2025년 이전에는 분쟁 조정을 신청한 사례가 없고, 2025년에 10월 말 기준 3건의 분쟁 조정 신청이 있었는데 그 가운데 한 건은 합의로 종결됨.

10) **「주택법」 일부개정법률안**(안태준의원 대표발의, 의안번호 제2213044호)
제14조의5(공사비 검증 요청 등) ① 지역주택조합은 시공자와 계약을 체결한 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청하여야 한다.
1. 조합원 5분의 1 이상이 검증 의뢰에 동의하는 경우
2. 시공자를 선정한 이후 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 10 이상인 경우
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

11) **「건설산업기본법」**
제78조(조정의 효력 등) 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.

를 리모델링주택조합과 직장주택조합을 포함한 주택조합 전체로 확대하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 주택조합 공사비 분쟁에 대한 공식적인 중재 및 조정절차를 마련하여 합리적인 분쟁 해결 및 안정적인 사업추진 제고 효과가 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

없 음.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 주택법 일부개정법률안(대안)에 내용을 반영함.