

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

(천준호의원 대표발의)

의안 번호	12170
----------	-------

발의연월일 : 2021. 8. 23.

발 의 자 : 천준호 · 강선우 · 김수홍
김정호 · 김진표 · 문정복
박상혁 · 박 정 · 신동근
오영환 · 정정순 · 진성준
홍기원 의원(13인)

제안이유 및 주요내용

재개발·재건축 등 정비사업은 토지등소유자의 주거권 및 재산권과 밀접한 관련이 있고, 도심 내 주택공급에도 핵심적인 역할을 하는 만큼 합리적인 조합 운영과 사업의 투명성 확보가 필수적임.

문제는 현행법의 미비로 조합의 해산 및 청산이 원활하지 않은 경우가 적지 않을 뿐만 아니라 건설사의 재건축부담금 대납 제안 등 시공사 입찰과 사업 추진 과정에서 발생하는 불법·불공정 행위에 대해서도 엄격한 금지 규정 및 운영 기준이 미흡한 실정임.

이에, 준공 및 소유권 이전고시까지 완료된 정비사업의 경우 원칙적으로 1년 내 조합원 총회를 거쳐 조합을 해산할 수 있도록 하고, 토지등소유자에게 부담금추산액 사전 제공 의무화·동절기 강제철거 제한·정비사업 분쟁 예방 사전협의체 구성 등 정비사업의 운영 합리화

방안 및 시공사 입찰 과정 등에서 발생하는 비리·시장교란행위를 방지할 수 있도록 법적인 근거를 마련해 정비사업을 선진화하는 데 기여하고자 함(안 제9조·제29조, 제29조의3 신설 등).

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제1항에 제2호의2를 다음과 같이 신설한다.

2의2. 토지등소유자별 분담금추산액 및 산출근거

제29조제3항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 추진위원장, 사업시행자 또는 계약의 상대방은 이 고시를 위반하여 계약의 조건을 제시하거나 체결하여서는 아니 된다.

제29조의3을 다음과 같이 신설한다.

제29조의3(자금차입의 신고) ① 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)가 자금을 차입하려는 때에는 미리 자금차입의 금액·방법·이자율·상환방법 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

② 시장·군수등은 제1항에 따른 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

제57조제1항에 제19호를 다음과 같이 신설한다.

19. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2에 따른 공원조성계획의 결정

제81조제4항 각 호 외의 부분 중 “철거하는”을 “철거(건축물 소유자 또는 세입자의 퇴거에 관한 사항을 포함한다)하는”으로 한다.

제86조에 제3항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 조합은 소유권 이전고시를 받은 날로부터 1년 이내에 총회를 소집하고 조합 해산을 의결한다. 또한, 「민법」 제85조 및 제86조에 따라 해산등기 및 시장·군수 등에게 신고하여야 한다.

④ 조합이 해산의결을 한 때에는 해산의결 당시의 임원이 청산인이 되고, 청산에 관한 업무와 채권의 추심 및 변제 등에 관하여 필요한 사항은 「민법」의 관계 규정에 따른다.

⑤ 조합이 제3항에 따른 기간 내에 총회를 소집하지 아니할 경우 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해산할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 해산 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

⑥ 「민법」 제77조에 따른 해산사유가 발생하였음에도 해산주체(임원 등)가 없어 해산하지 아니하는 경우에는 시장·군수 등은 「민법」 제83조에 따라 법원에 청산인의 선임을 신청할 수 있다.

제113조제1항 중 “시장·군수는”을 “시장, 군수, 구청장은”으로 한다.

제117조의2를 다음과 같이 신설한다.

제117조의2(협의체의 운영 등) ① 특별자치시장, 특별자치도지사, 또는 시장·군수는 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 사전 협의하기

위하여 제117조제2항에 따른 도시분쟁위원회 조정 신청 전에 사업 시행자, 관계 공무원 및 전문가, 그 밖에 이해관계가 있는 자 등으로 구성된 협의체를 구성·운영할 수 있다.

② 제1항에 따른 협의체의 구성·운영 시기, 대상, 방법 및 비용보조 등에 관하여 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.

제124조제1항에 제8호의2를 다음과 같이 신설한다.

8의2. 자금을 차입하는 대상과 그 방법·이자율 및 상환방법

제132조의 제목 “(조합임원 등의 선임·선정 시 행위제한)”을 “(조합임원 등의 선임·선정 및 계약 체결 시 행위제한)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 한다.

제132조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 건설업자등은 제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 시공과 관련 없는 다음 각 호의 제안을 하여서는 아니 된다.

1. 제9조제1항제10호 및 제10조제2항에 따른 임대주택 건설의 변경에 관한 제안
2. 제74조제1항제3호 및 제4호 각 목에 해당하는 대지 또는 건축물의 추산액 및 처분 방법에 관한 제안
3. 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 적용에 관한 제안
4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축 부담금의 납부에 관한 제안

제137조에 제2호의2, 제8호의2 및 제14호를 각각 다음과 같이 신설한

다.

2의2. 제29조의3을 위반하여 자금차입에 대하여 신고하지 않은 추진
위원장 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경
우에는 그 대표자를 말한다.)

8의2. 제86조제3항을 위반하여 조합해산을 위한 총회소집을 개최하
지 아니하거나 정당한 사유 없이 총회를 미루는 조합

14. 제81조제4항 각 호에 따라 기존 건축물의 철거를 제한하는 시기
에 건축물을 철거한 사업시행자

제140조제1항 중 “제113조제2항에 따른 점검반의 현장조사를 거부·
기피 또는 방해한”을 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는”으로 하고,
같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제113조제2항에 따른 점검반의 현장조사를 거부·기피 또는 방해
한 자
2. 제29조제3항을 위반하여 계약의 조건을 제시하거나 계약을 체결
한 자

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제9조(정비계획의 내용) ① 정비 계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 2. (생 략) <u><신 설></u> 3. ~ 12. (생 략) ② ~ ④ (생 략)	제9조(정비계획의 내용) ① ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) <u>2의2. 토지등소유자별 분담금추 산액 및 산출근거</u> 3. ~ 12. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)
제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ①·② (생 략) ③ 제1항 및 제2항에 따라 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <u><후단 신설></u> ④ ~ ⑨ (생 략) <u><신 설></u>	제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- --. <u>이 경우 추진위원장, 사업시행자 또는 계약의 상대방은 이 고시를 위반하여 계약의 조건을 제시하거나 체결하여서는 아니 된다.</u> ④ ~ ⑨ (현행과 같음) <u>제29조의3(자금차입의 신고) ①</u> <u>추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으</u>

로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)가 자금을 차입하려는 때에는 미리 자금차입의 금액·방법·이자율·상환방법 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

② 시장·군수등은 제1항에 따른 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

제57조(인·허가등의 의제 등) ①
사업시행자가 사업시행계획인
가를 받은 때(시장·군수등이
직접 정비사업을 시행하는 경우
에는 사업시행계획서를 작성한
때를 말한다. 이하 이 조에서 같
다)에는 다음 각 호의 인가·허
가·승인·신고·등록·협의·
동의·심사·지정 또는 해제(이
하 “인·허가등”이라 한다)가
있는 것으로 보며, 제50조제9항
에 따른 사업시행계획인가의 고
시가 있을 때에는 다음 각 호의
관계 법률에 따른 인·허가등의
고시·공고 등이 있는 것으로

제57조(인·허가등의 의제 등) ①

[illegible]

본다.

1. ~ 18. (생략)

<신설>

② ~ ⑦ (생략)

제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ① ~ ③ (생략)

④ 시장·군수등은 사업시행자가 제2항에 따라 기존의 건축물을 철거하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물의 철거를 제한할 수 있다.

1. ~ 4. (생략)

제86조(이전고시 등) ①·② (생략)

<신설>

---.

1. ~ 18. (현행과 같음)

19. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2에 따른 공원조성계획의 결정

② ~ ⑦ (현행과 같음)

제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----

-- 철거(건축물 소유자 또는 세입자의 퇴거에 관한 사항을 포함한다)하는 -----

---.

1. ~ 4. (현행과 같음)

제86조(이전고시 등) ①·② (현행과 같음)

③ 조합은 소유권 이전고시를 받은 날로부터 1년 이내에 총회를 소집하고 조합 해산을 의결한다. 또한, 「민법」 제85조 및 제86조에 따라 해산등기 및 시장·군수 등에게 신고하여야 한

<신 설>

<신 설>

<신 설>

제113조(감독) ① 정비사업의 시행이 이 법 또는 이 법에 따른

다.

④ 조합이 해산의결을 한 때에는 해산의결 당시의 임원이 청산인이 되고, 청산에 관한 업무와 채권의 추심 및 변제 등에 관하여 필요한 사항은 「민법」의 관계 규정에 따른다.

⑤ 조합이 제3항에 따른 기간 내에 총회를 소집하지 아니할 경우 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해산할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 해산 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

⑥ 「민법」 제77조에 따른 해산사유가 발생하였음에도 해산주체(임원 등)가 없어 해산하지 아니하는 경우에는 시장·군수 등은 「민법」 제83조에 따라 법원에 청산인의 선임을 신청할 수 있다.

제113조(감독) ① -----

제124조(관련 자료의 공개 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

1. ~ 8. (생략)

<신설>

9. ~ 11. (생략)

에 따른 도시분쟁위원회 조정 신청 전에 사업시행자, 관계 공무원 및 전문가, 그 밖에 이해관계가 있는 자 등으로 구성된 협의체를 구성·운영할 수 있다.

② 제1항에 따른 협의체의 구성·운영 시기, 대상, 방법 및 비용보조 등에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

제124조(관련 자료의 공개 등) ① -----

-----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

8의2. 자금을 차입하는 대상과 그 방법·이자율 및 상환방법

9. ~ 11. (현행과 같음)

<p>② ~ ⑥ (생략)</p> <p>제132조(조합임원 등의 선임·선정 시 행위제한) (생략)</p> <p><신설></p> <p>제137조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.</p>	<p>② ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>제132조(조합임원 등의 선임·선정 및 계약 체결 시 행위제한)</p> <p>① (현행 제목 외의 부분과 같음)</p> <p>② 건설업자등은 제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 시공과 관련없는 다음 각 호의 제안을 하여서는 아니 된다.</p> <p>1. 제9조제1항제10호 및 제10조제2항에 따른 임대주택 건설의 변경에 관한 제안</p> <p>2. 제74조제1항제3호 및 제4호 각 목에 해당하는 대지 또는 건축물의 추산액 및 처분 방법에 관한 제안</p> <p>3. 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 적용에 관한 제안</p> <p>4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금의 납부에 관한 제안</p> <p>제137조(벌칙) ----- ----- ----- -----.</p>
--	---

<p>1. · 2. (생략) <u><신설></u></p>	<p>1. · 2. (현행과 같음) <u>2의2. 제29조의3을 위반하여 자 금차입에 대하여 신고하지 않 은 추진위원장 또는 조합임원 (토지등소유자가 시행하는 재 개발사업의 경우에는 그 대표 자를 말한다.)</u></p>
<p>3. ~ 8. (생략) <u><신설></u></p>	<p>3. ~ 8. (현행과 같음) <u>8의2. 제86조제3항을 위반하여 조합해산을 위한 총회소집을 개최하지 아니하거나 정당한 사유 없이 총회를 미루는 조 합</u></p>
<p>9. ~ 13. (생략) <u><신설></u></p>	<p>9. ~ 13. (현행과 같음) <u>14. 제81조제4항 각 호에 따라 기존 건축물의 철거를 제한하 는 시기에 건축물을 철거한 사업시행자</u></p>
<p>제140조(과태료) ① <u>제113조제2항 에 따른 점검반의 현장조사를 거부·기피 또는 방해한 자</u>에 게는 1천만원의 과태료를 부과 한다. <u><신설></u></p>	<p>제140조(과태료) ① <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 ----- ----- ----- --.</u> <u>1. 제113조제2항에 따른 점검반 의 현장조사를 거부·기피 또 는 방해한 자</u></p>

<p><u><신 설></u></p> <p>② · ③ (생 략)</p>	<p>2. 제29조제3항을 위반하여 <u>계약의 조건을 제시하거나 계약을 체결한 자</u></p> <p>② · ③ (현행과 같음)</p>
--	--