

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 (윤관석의원 대표발의)

의안 번호	18781
----------	-------

발의연월일 : 2019. 2. 22.

발 의 자 : 윤관석 · 김민기 · 정동영
김진표 · 유동수 · 금태섭
안호영 · 김철민 · 김종민
이후삼 · 신창현 · 윤준호
민홍철 · 전현희 의원
(14인)

제안이유

현행법에 따른 인·허가 등 의제 대상에는 건축협정, 사도의 개설 허가 등이 포함되지 않아 소규모주택정비사업을 시행하면서 건축협정을 체결하는 경우 「건축법」에 따른 건축협정의 인가를, 사도를 설치하는 경우 「사도법」에 따른 사도의 개설허가 등의 절차를 다시 거쳐야 하는 바, 이는 신속한 사업 추진을 어렵게 한다는 지적이 있음.

한편, 현행법에는 신탁업자 등 사업대행자를 통해 소규모주택정비사업을 시행할 수 있는 근거가 마련되어 있지 않고, 시공사 선정 등과 관련하여 금품·향응을 제공하거나 제공받는 행위를 할 수 없는 대상에 주민합의체 대표자가 누락되어 있는 등 일부 미비점이 있어 보완이 필요한 상황임.

이에 인허가 등 의제대상에 건축협정의 인가, 사도의 개설 허가 등

을 추가하고, 감독 등과 별칙에서의 공무원 의제에 주민합의체 대표자를 추가하는 한편 그 밖에 인용조문의 오류 등을 수정하여 소규모주택정비사업이 원활히 추진될 수 있도록 하려는 것임.

주요내용

가. 하위 법령 위임근거 신설

- 1) 빈집등과 그 대지에 출입하는 자가 관계인에게 내보여야 하는 증표의 서식을 국토교통부령으로 정하기 위하여 위임 근거를 규정함(안 제6조제3항).
- 2) 토지등소유자 동의자 수 산정 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 대통령령으로 정하기 위하여 위임 근거를 규정함(안 제25조제4항 신설).

나. 시장·군수 등이 사업시행계획인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하여 일반인이 공람하게 하는 경우 토지등소유자, 이해관계인 등은 공람 기간 이내에 시장·군수 등에게 서면으로 의견을 제출할 수 있도록 함(안 제29조제7항 신설).

다. 시공사 선정 등과 관련하여 금품, 향응을 제공하거나 제공받는 등의 행위를 할 수 없는 대상과 별칙 적용에서의 공무원으로 보는 대상에 주민합의체 대표자를 추가함(안 제54조제7항 및 제58조).

라. 소규모주택정비사업을 통한 도심 내 주택공급 확대를 위하여 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「사도법」을 인·허

가 의제대상으로 규정함(안 제55조제1항제3호·제10호, 같은 항 제13호 신설).

마. 소규모주택정비사업 시행 시 사업대행자 방식을 도입하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제28조의 재개발사업·재건축사업의 사업대행자 규정을 준용하도록 함(안 제56조).

바. 경쟁입찰 등 국토교통부장관이 정하는 계약의 방법으로 정비사업 전문관리업자를 선정하지 아니한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 함(안 제60조제2호의2 신설).

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제3항 중 “그 권한을 표시하는 증표”를 “국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 권한을 표시하는 증표”로 한다.

제7조제3항 중 “제49조”를 “제51조”로 한다.

제17조제2항 중 “제2조제1항제3호에 따른 대통령령으로 정하는 지역”을 “제2조제1항제3호에 따른 지역”으로 한다.

제24조제1항제3호 중 “조합설립인가”를 “조합설립인가(조합설립인가 전에 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다)”로 한다.

제25조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 제1항에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제29조제6항 중 “공람할 수 있게 하여야 하고 토지등소유자, 이해관계인 등으로부터 의견을 청취할 수 있다”를 “공람할 수 있게 하여야 한다”로 하고, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑦ 토지등소유자, 이해관계인 등은 제6항의 공람 기간 이내에 시장·

군수등에게 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

제33조제3항제3호 중 “정비구역 지정”을 “사업시행자 지정”으로 하고, 같은 항 제7호나목1) 중 “재건축사업”을 “소규모재건축사업”으로 하며, 같은 호 라목 중 “제1항제4호”를 “제1항제5호”로 한다.

제42조제4항 중 “제1항”을 “제3항”으로 한다.

제54조제7항 각 호 외의 부분 중 “조합임원의 선임”을 “주민합의체 대표자, 조합임원의 선임”으로 한다.

제55조제1항 각 호 외의 부분 중 “제13조”를 “제12조”로 하고, 같은 항 제3호 중 “축조신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축협의를”을 “축조신고, 같은 법 제29조에 따른 건축협의 및 같은 법 제77조의6에 따른 건축협정 인가”로 하며, 같은 항 제10호를 다음과 같이 하고, 같은 항에 제13호를 다음과 같이 신설한다.

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호다목의 계획 및 같은 호 마목의 계획 중 같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획만 해당한다)의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가

13. 「사도법」 제4조에 따른 사도의 개설 등의 허가

제56조 중 “제36조를,”을 “제36조를, 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 사업대행자 지정에 관하여는 같은 법 제28조를,”로 한다.

제58조 중 “조합임원”을 “주민합의체 대표자·조합임원”으로, “위탁지원자”를 “제51조제2항에 따라 임대관리업무를 위탁받아 수행하는 자”로 한다.

제60조에 제2호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4호 중 “분양주택”을 “제28조에 따른 분양주택”으로 한다.

2의2. 제21조제2항에 따른 계약의 방법을 위반하여 정비사업전문관리업자를 선정한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(다른 법률의 인·허가등의 의제 등에 관한 적용례) 제55조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 건축협정의 인가 등을 신청하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제6조(빈집등에의 출입) ①·② (생략) ③ 제1항에 따라 빈집등 및 그 대지에 출입하는 자는 <u>그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.</u>	제6조(빈집등에의 출입) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- <u>국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 권한을 표시하는 증표</u> ----- -----.
제7조(빈집등에의 출입에 따른 손실보상) ①·② (생략) ③ 시장·군수등 또는 제1항에 따른 손실을 입은 자는 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제49조에 따른 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다. ④ (생략)	제7조(빈집등에의 출입에 따른 손실보상) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제51조</u> ----- ----- -----.
제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① (생략) ② 자율주택정비사업의 시행으	제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① (현행과 같음) ② -----

로 제51조제1항에 따른 임대주택을 공급하는 경우에는 제1항에도 불구하고 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 제2조제1항제3호에 따른 대통령령으로 정하는 지역 외에서도 사업을 시행할 수 있다.

③ (생략)

제24조(조합원의 자격 등) ① 조합원은 토지등소유자(소규모재건축사업의 경우에는 소규모재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.

1. 2. (생략)

3. 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

② · ③ (생략)

--제2조제1항제3호에 따른 지역

---.

③ (현행과 같음)

제24조(조합원의 자격 등) ① ---

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다)-----

② · ③ (현행과 같음)

제25조(토지등소유자의 동의방법 등) ① ~ ③ (생략)

<신설>

제29조(사업시행계획인가) ① ~ ⑤ (생략)

⑥ 시장·군수등이 사업시행계획인가를 하거나 제30조에 따라 사업시행계획서를 작성하는 경우에는 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반인이 공람할 수 있게 하여야 하고 토지등소유자, 이해관계인 등으로부터 의견을 청취할 수 있다.

<신설>

제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준) ①·② (생략)

③ 제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.

제25조(토지등소유자의 동의방법 등) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ 제1항에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제29조(사업시행계획인가) ① ~ ⑤ (현행과 같음)

⑥ -----

-----공람할 수 있게 하여야 한다.

⑦ 토지등소유자, 이해관계인 등은 제6항의 공람 기간 이내에 시장·군수등에게 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준) ①·② (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. • 2. (생 략)
3. 너무 좁은 토지 또는 건축물
이나 정비구역 지정 후 분할
된 토지를 취득한 자에게는
현금으로 청산할 수 있다.
4. ~ 6. (생 략)
7. 제6호에도 불구하고 다음 각
목의 경우에는 각 목의 방법
에 따라 주택을 공급할 수
있다.
가. (생 략)
나. 다음 어느 하나에 해당하
는 토지등소유자에게는 소
유한 주택 수만큼 공급할
수 있다.
1) 「수도권정비계획법」
제6조제1항제1호에 따른
과밀억제권역에 위치하지
아니한 재건축사업의 토지
등소유자
2) ~ 4) (생 략)
다. (생 략)
라. 가로주택정비사업의 경우
에는 3주택 이하로 한정하
되, 다가구주택을 소유한
자에 대하여는 제1항제4호

1. • 2. (현행과 같음)
3. -----
-----사업시행자 지정-----

-----.
4. ~ 6. (현행과 같음)
7. -----

-----.
- 가. (현행과 같음)
- 나. -----

-----.
- 1) -----

-----소규모재건축사업-----

- 2) ~ 4) (현행과 같음)
- 다. (현행과 같음)
- 라. -----

-----제1항제5호

<p>에 따른 가격을 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액으로 나눈 값(소수 점 이하는 버린다)만큼 공 급할 수 있다.</p> <p>마. (생 략)</p> <p>④·⑤ (생 략)</p> <p>제42조(비용부담의 원칙 및 비용 의 조달) ① ~ ③ (생 략)</p> <p>④ 토지등소유자가 <u>제1항</u>에 따 른 부과금의 납부를 태만히 한 경우 사업시행자는 연체료를 부과·징수할 수 있다.</p> <p>제54조(감독 등) ① ~ ⑥ (생 략)</p> <p>⑦ 누구든지 <u>조합임원의 선임</u> 또는 시공자, 설계자, 정비사업 전문관리업자의 선정과 관련하 여 다음 각 호의 행위를 하여 서는 아니 된다.</p> <p>1. ~ 3. (생 략)</p> <p>제55조(다른 법률의 인·허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 <u>제1</u> <u>3조</u> 및 제29조에 따라 사업시</p>	<p>----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>마. (현행과 같음)</p> <p>④·⑤ (현행과 같음)</p> <p>제42조(비용부담의 원칙 및 비용 의 조달) ① ~ ③ (현행과 같 음)</p> <p>④ -----<u>제3항</u>----- ----- ----- -----.</p> <p>제54조(감독 등) ① ~ ⑥ (현행 과 같음)</p> <p>⑦ -----<u>주민합의체 대표</u> <u>자, 조합임원의 선임</u>----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>제55조(다른 법률의 인·허가등의 의제 등) ① -----<u>제1</u> <u>2조</u>-----</p>
--	--

[illegible]

1. · 2. (현행과 같음)
3. -----

- 축조신고, 같은 법 제29조
에 따른 건축협약 및 같은 법
제77조의6에 따른 건축협정
인가

4. ~ 9. (현행과 같음)
10. 「국토의 계획 및 이용에
관한 법률」 제30조에 따른
도시·군관리계획(같은 법 제2
조제4호다목의 계획 및 같은

에 따른 실시계획의 인가

11. · 12. (생략)

<신설>

② ~ ⑤ (생략)

제56조(「도시 및 주거환경정비법」의 준용) 토지등소유자의 동의방법 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제27조 및 제36조를, 조합의 법인격·정관·임원 등에 관하여는 같은 법 제38조 및 제40조부터 제46조까지를, 주민대표회의 및 토지등소유자 전체회의 등에 관하여는 같은 법 제47조 및 제48조를, 정비기반시설 기부채납 기준 등에 관하여는 같은 법 제51조를, 용적률 상한 등에

호 마목의 계획 중 같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획만 해당한다)의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가

11. · 12. (현행과 같음)

13. 「사도법」 제4조에 따른 사도의 개설 등의 허가

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제56조(「도시 및 주거환경정비법」의 준용) -----

----제36조를, 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 사업대행자 지정에 관하여는 같은 법 제28조를,-----

관하여는 같은 법 제54조를, 시장·군수등의 사업시행계획인가 및 사업시행계획서 작성 등에 관하여는 같은 법 제56조 및 제58조를, 소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분 등에 관하여는 같은 법 제71조를, 재산 또는 권리 평가 등에 관하여는 같은 법 제74조를, 시공 보증에 관하여는 같은 법 제82조를, 준공인가 및 공사완료의 절차 및 방법 등에 관하여는 같은 법 제83조 및 제85조를, 소유권을 이전한 경우의 대지 및 건축물에 대한 권리 확정 등에 관하여는 같은 법 제87조를, 청산금의 가격평가 방법 및 절차 등에 관하여는 같은 법 제89조 및 제90조를, 부과금 및 연체료의 부과·징수 등에 관하여는 같은 법 제93조를, 정비기반시설 관리자의 비용부담 및 귀속 등에 관하여는 같은 법 제95조 및 제97조를, 국유·공유 재산 처분 등에 관하여는 같은 법 제98조를, 정비사업전문관리

[illegible]

This image shows a blank sheet of white paper designed for handwriting practice. It features ten identical rows of horizontal dashed lines, evenly spaced from top to bottom. Each row consists of a single continuous line of small dashes, providing a guide for letter height and placement. The margins are consistent on all sides, and there are no other markings or text on the page.

제58조(벌칙 적용에서 공무원의
제) -----주

민합의체 대표자·조합임원-----

-----제51조제2항에 따
라 임대관리업무를 위탁받아 수
행하는 자-----.

제60조(벌칙) -----

1.·2. (현행과 같음)

2의2. 제21조제2항에 따른 계약
의 방법을 위반하여 정비사

<p>3. (생략)</p> <p>4. 제24조제2항을 회피하여 <u>분양주택</u>을 이전 또는 공급받을 목적으로 건축물 또는 토지의 양도·양수 사실을 은폐한 자</p> <p>5.·6. (생략)</p>	<p><u>업전문관리업자를 선정 한 자</u></p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>4. -----<u>제28조에 따른 분양주택</u>----- ----- ----- -----</p> <p>5.·6. (현행과 같음)</p>
--	---