

주택법 일부개정법률안 (문진석의원 대표발의)

의안 번호	8317
----------	------

발의연월일 : 2025. 2. 20.

발 의 자 : 문진석 · 민홍철 · 김문수
박정현 · 복기왕 · 김윤덕
양문석 · 박성준 · 이재관
조인철 의원(10인)

제안이유

최근 주요 대도시와 신도시 등에서 공동주택의 노후화를 방지하고 기능을 향상시키기 위하여 공동주택 리모델링 사업을 추진하는 단지가 증가하는 추세이나, 복리시설 리모델링 증축 범위 및 제한, 리모델링주택조합의 주택건설사업자 등록의무 등으로 인해 신속한 리모델링 추진에 장애로 작용하고, 사업체계와 관련된 규정의 정비가 미흡하여 노후 공동주택에 거주하는 주민들의 불편이 해소되지 않고 있는 상황임.

이에, 노후화된 공동주택의 주거환경을 효율적인 개선을 지원할 수 있도록 그간 리모델링 시행과정에서 문제점으로 제기된 공동주택 단지 내 복리시설 리모델링 방법 및 범위에 관한 사항과 리모델링 주택조합의 등록에 관한 규정을 합리적으로 개선하여 리모델링으로 인한 신규주택 공급을 촉진하고 해당 지역 주거환경을 개선하고자 함.

또한, 통합 리모델링의 시행, 도시계획위원회 심의, 조합 점검 및 해산, 소유권 이전고시 및 시행, 관련절차 간소화 및 규제완화와 공사비 검증 등 리모델링 사업 절차를 체계적으로 규정하여 신속한 리모델링 사업을 추진하고 노후화된 공동주택을 개선하여 국민 불편 해소에 기여하고자 함.

주요내용

- 가. 리모델링 시 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축 및 개축도 가능하도록 하고, 현행 세대수 제한과 별개로 기존 세대수의 5퍼센트 범위 이내에서 세대를 분할하여 각각 구분소유자가 되는 리모델링을 허용하도록 함(안 제2조제25호).
- 나. 리모델링 주택조합도 주택건설사업 등록 없이 조합 지위로 사업을 시행할 수 있도록 함(안 제4조제1항).
- 다. 서로 인접한 단지들이 결합하여 하나의 조합을 설립 후 통합리모델링을 시행할 수 있도록 함(안 제11조제3항).
- 라. 주택조합에 대하여 공무원·전문가 합동으로 점검할 수 있도록 근거를 신설함(안 제14조제5항 신설).
- 마. 리모델링 사업 준공 이후 조합을 해산할 수 있도록 규정을 마련함(안 제14조의2제3항부터 제6항까지 신설).
- 바. 리모델링 실시에 관하여 허가 받은 사항을 변경하려는 경우 시장·군수·구청장의 변경허가를 받도록 함(안 제66조제1항 및 제2항).

사. 도시계획뿐만 아니라 리모델링 기본계획 내용과도 정합성을 가질 수 있도록 건축위원회의 통합심의를 받을 수 있도록 함(안 제66조 제6항).

아. 현재 시·군·구청에 설립할 수 있는 지원센터를 시·도까지 확대하여 리모델링을 효율적으로 지원할 수 있도록 함(안 제75조제1항).

자. 공사비 증액 비율과 같은 일정 조건을 충족하는 경우에는 리모델링주택조합 등이 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 리모델링 공사비 검증을 요청도 가능할 수 있도록 하는 근거를 마련함(안 제75조의2 신설).

차. 권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 경우 이전고시 및 등기절차에 필요한 규정에 관해서 「도시 및 주거환경정비법」을 준용하도록 함(안 제76조제6항).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제25호나목 후단 중 “있다”를 “있고, 입주자 공유가 아닌 복리시설은 기존 연면적 합계의 30퍼센트 이내에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 증축 또는 개축할 수 있다”로 하고, 같은 호 다목 본문 중 “증가하는”을 “증가하거나 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 세대를 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 두 개 이상의 부분으로 분할하여 기존 세대수의 5퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는”으로 한다.

제4조제1항제5호 중 “제5조제2항에”를 “리모델링주택조합 또는 제5조제2항에”로 한다.

제11조제3항제1호 중 “경우”를 “경우(인접한 둘 이상의 주택단지가 결합하여 전체를 리모델링하고자 하는 경우를 포함한다)”로, “동”을 “동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다. 이하 이 조에서 같다)”으로 하고, 같은 조 제6항 중 “주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은”을 “주택조합은”으로 한다.

제14조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장은 이 법에 따

른 주택조합의 원활한 사업추진을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 또는 수사기관에 고발 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 하며, 현장조사에 관하여는 제93조제2항 및 제3항을 준용한다.

제14조의2제3항부터 제5항까지를 각각 제7항부터 제9항까지로 하고, 같은 조에 제3항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제7항(중전의 제3항) 중 “제1항 또는 제2항”을 “제1항부터 제4항까지 중 어느 하나”로, “임원 또는 발기인은”을 “임원, 발기인 또는 제14조의2제4항에 따라 총회 소집 요구자 대표로 선출된 자는”으로 하고, 같은 조 제8항(중전의 제4항) 중 “제1항”을 “제1항, 제3항 또는 제4항”으로, “결의하는”을 “결의하거나 제5항에 따라 주택조합의 설립인가가 취소된”으로 한다.

③ 주택조합의 조합장은 제49조제1항 또는 제3항에 따른 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.

④ 주택조합의 조합장이 제3항에 따른 기간 이내에 총회를 소집하지 아니한 경우에는 관계 법령이나 조합규약에서 정하고 있는 절차에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 주택조합

의 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 총회 소집 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 위한 조합장의 권한을 대행한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 총회를 소집하도록 한 기간이 경과한 날부터 6개월 이내에 제4항에 따라 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.

⑥ 제3항 또는 제4항에 따라 해산되거나 제5항에 따라 설립인가가 취소된 주택조합의 조합원들은 해당 주택조합의 목적사업에 대한 각자의 분담금 액수에 비례하여 주택조합의 권리와 의무를 승계한다.

제66조제1항 중 “한다”를 “하며, 허가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 중 “있다”를 “있으며, 허가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

이 경우 시장·군수·구청장은 필요하다고 인정할 때에는 「건축법」에 따른 건축심의를 통합하여 검토 및 심의할 수 있다.

제75조제1항 중 “시장”을 “시·도지사, 시장”으로 한다.

제75조의2를 다음과 같이 신설한다.

제75조의2(공사비 검증 요청 등) ① 입주자대표회의 또는 리모델링주택조합은 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청할 수 있다.

1. 공동주택의 소유자 5분의 1 이상이 검증 요청에 동의하는 경우
2. 시공자를 선정할 이후 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 건설공사비지수상승률은 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 건설공사비지수상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우

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

제76조제6항 전단 중 “권리변동계획에”를 “이전고시·권리변동계획에”로, “등에”를 “· 등기절차 등에”로, “제87조”를 “제86조, 제87조 및 제88조”로 하고, 같은 항 후단 중 “경우 “”을 “경우 “사업시행자”는 “입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합”으로, “제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있을 때”는 “제49조에 따라 사용검사를 받은 때”로, “관리처분계획”은 “권리변동계획”으로, “정비

사업”은 “리모델링”으로, “준공인가”는 “사용검사”로, “시장·군수등”은 “시장·군수·구청장”으로, “”으로 한다.

제96조제2호 중 “제14조제2항”을 “제14조제2항 또는 제14조의2제5항”으로 한다.

제104조제4호의2 중 “제14조제4항에”를 “제14조제4항 또는 제5항에”로 하고, 같은 조 제4호의3 중 “제14조의2제3항을”을 “제14조의2제7항을”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(주택조합의 해산에 관한 특례) 이 법 시행 전에 제49조에 따른 사용검사를 받고 이 법 시행 당시 해산되지 아니한 주택조합의 경우에는 제14조의2제3항부터 제9항까지의 개정규정을 적용할 때에는 이 법 시행일을 사용검사를 받은 날로 본다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. ~ 24. (생 략)	1. ~ 24. (현행과 같음)
25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.	25. ----- ----- ----- ----- -----.
가. (생 략)	가. (현행과 같음)
나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만]의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]	나. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행

-----있고, 입주자 공유가
아닌 복리시설은 기존 연
면적 합계의 30퍼센트 이
내에서 대통령령으로 정하
는 바에 따라 증축 또는
개축할 수 있다.

다. -----

-----증가하거나 주거

전용면적이 85제곱미터를

초과하는 세대를 각각 소

유권의 목적으로 할 수 있

위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

1)·2) (생략)

26. ~ 29. (생략)

제4조(주택건설사업 등의 등록)

① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. ~ 4. (생략)

5. 제11조에 따라 설립된 주택조합(제5조제2항에 따라 등

는 두 개 이상의 부분으로 분할하여 기존 세대수의 5퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는-----

1)·2) (현행과 같음)

26. ~ 29. (현행과 같음)

제4조(주택건설사업 등의 등록)

① -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. -----
----리모델링주택조합 또는

결의 및 각 동의 구분소유자와
의결권의 각 과반수의 결
의

2. (생략)

④ · ⑤ (생략)

⑥ 주택조합(리모델링주택조합
은 제외한다)은 그 구성원을
위하여 건설하는 주택을 그 조
합원에게 우선 공급할 수 있으
며, 제5항에 따른 직장주택조합
에 대하여는 사업주체가 국민
주택을 그 직장주택조합원에게
우선 공급할 수 있다.

⑦ ~ ⑨ (생략)

제14조(주택조합에 대한 감독 등)

① ~ ④ (생략)

<신설>

경우를 포함한다)-----

-----동(복리시설의 경
우에는 주택단지의 복리시설
전체를 하나의 동으로 본다.
이하 이 조에서 같다)-----

2. (현행과 같음)

④ · ⑤ (현행과 같음)

⑥ 주택조합은-----

-----.

⑦ ~ ⑨ (현행과 같음)

제14조(주택조합에 대한 감독 등)

① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 국토교통부장관, 시·도지
사, 시장·군수·구청장은 이
법에 따른 주택조합의 원활한
사업추진을 위하여 관계 공무

	<p><u>원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 또는 수사기관에 고발 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 하며, 현장조사에 관하여는 제93조제2항 및 제3항을 준용한다.</u></p>
제14조의2(주택조합의 해산 등)	제14조의2(주택조합의 해산 등)
① · ② (생략)	① · ② (현행과 같음)
<u><신 설></u>	③ <u>주택조합의 조합장은 제49조제1항 또는 제3항에 따른 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.</u>
<u><신 설></u>	④ <u>주택조합의 조합장이 제3항에 따른 기간 이내에 총회를 소집하지 아니한 경우에는 관계 법령이나 조합규약에서 정하고 있는 절차에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반</u>

<신 설>

<신 설>

③ 제1항 또는 제2항에 따라
총회를 소집하려는 주택조합의
임원 또는 발기인은 총회가 개
최되기 7일 전까지 회의 목적,
안건, 일시 및 장소를 정하여

수의 출석과 출석 조합원 과반
수의 동의를 받아 주택조합의
해산을 의결할 수 있다. 이 경
우 총회 소집 요구자 대표로
선출된 자가 조합 해산을 위한
총회의 소집 및 진행을 위한
조합장의 권한을 대행한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제3
항에 따라 총회를 소집하도록
한 기간이 경과한 날부터 6개
월 이내에 제4항에 따라 해산
을 의결하지 아니하는 경우에
는 주택조합의 설립인가를 취
소할 수 있다.

⑥ 제3항 또는 제4항에 따라
해산되거나 제5항에 따라 설립
인가가 취소된 주택조합의 조
합원들은 해당 주택조합의 목
적사업에 대한 각자의 분담금
액수에 비례하여 주택조합의
권리와 의무를 승계한다.

⑦ 제1항부터 제4항까지 중 어
느 하나-----
-----임원, 발기인
또는 제14조의2제4항에 따라
총회 소집 요구자 대표로 선출

조합원 또는 주택조합 가입 신청자에게 통지하여야 한다.

④ 제1항에 따라 해산을 결의하거나 제2항에 따라 사업의 종결을 결의하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 청산인을 선임하여야 한다.

⑤ (생략)

제66조(리모델링의 허가 등) ①
공동주택(부대시설과 복리시설
을 포함한다)의 입주자·사유
자 또는 관리주체가 공동주택
을 리모델링하려고 하는 경우
에는 허가와 관련된 면적, 세대
수 또는 입주자 등의 동의 비
율에 관하여 대통령령으로 정
하는 기준 및 절차 등에 따라
시장·군수·구청장의 허가를
받아야 한다. <단서 신설>

된 자는

⑧ 제1항, 제3항 또는 제4항---

-----결의하
거나 제5항에 따라 주택조합의
설립인가가 취소된-----

⑨ (현행 제5항과 같음)

제66조(리모델링의 허가 등) ① -

하며, 허가받은 사항을 변경하
는 경우에도 또한 같다. 다만,
대통령령으로 정하는 경미한

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 “입주자대표회의”라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다. ＜단서 신설＞

③ ~ ⑤ (생략)

⑥ 제1항에 따라 시장·군수·구청장이 세대수 증가형 리모델링(대통령령으로 정하는 세대수 이상으로 세대수가 증가하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)을 허가하려는 경

사항을 변경하는 경우에는 시
장·군수·구청장에게 신고하
여야 한다.

[illegible]

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

⑥

우에는 기반시설에의 영향이나
도시·군관리계획과의 부합 여
부 등에 대하여 「국토의 계획
및 이용에 관한 법률」 제113
조제2항에 따라 설치된 시·군
· 구도시계획위원회(이하 “시
· 군·구도시계획위원회”라 한
다)의 심의를 거쳐야 한다.

<후단 신설>

⑦ ~ ⑨ (생략)

제75조(리모델링 지원센터의 설치·운영) ① 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있다.

② · ③ (생략)

<신 설>

----- . 이 경우
시장 · 군수 · 구청장은 필요하
다고 인정할 때에는 「건축
법」에 따른 건축심의를 통합
하여 검토 및 심의할 수 있다.

⑦ ~ ⑨ (현행과 같음)

제75조(리모델링 지원센터의 설치·운영) ① 시·도지사, 시장

② · ③ (현행과 같음)

제75조의2(공사비 검증 요청 등)

① 입주자대표회의 또는 리모델링주택조합은 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원

제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ① ~ ⑤ (생략)

산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청할 수 있다.

1. 공동주택의 소유자 5분의 1 이상이 검증 요청에 동의하는 경우

2. 시공자를 선정할 이후 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 건설공사비지수상승률은 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 건설공사비지수상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우

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

제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ① ~ ⑤ (현행과 같음)

⑥ 권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물에 대한 권리의 확정 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제87조를 준용한다. 이 경우 “토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물”은 “권리변동계획에 따라 구분소유자에게 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물”로, “일반에게 분양하는 대지 또는 건축물”은 “권리변동계획에 따라 구분소유자 외의 자에게 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물”로 본다.

⑥ 이전고시·권리변동계획에

-- · 등기절차 등에----- 제
86조, 제87조 및 제88조-----
----. ---경우 “사업시행자”는
“입주자·사용자·관리주체·
입주자대표회의 또는 리모델링
주택조합”으로, “제83조제3항
및 제4항에 따른 고시가 있을
때”는 “제49조에 따라 사용검
사를 받은 때”로, “관리처분계
획”은 “권리변동계획”으로, “정
비사업”은 “리모델링”으로, “준
공인가”는 “사용검사”로, “시장
· 군수등”은 “시장·군수·구
청장”으로, “-----

<p>제96조(청문) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 제14조제2항에 따른 주택조합의 설립인가취소</p> <p>3. 4. (생략)</p> <p>제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>4의2. 제14조제4항에 따른 시정 요구 등의 명령을 위반한 자</p> <p>4의3. 제14조의2제3항을 위반하여 총회의 개최를 통지하지 아니한 자</p> <p>4의4. ~ 14. (생략)</p>	<p>-----.</p> <p>제96조(청문) -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 제14조제2항 또는 제14조의2제5항-----</p> <p>-----</p> <p>3. 4. (현행과 같음)</p> <p>제104조(벌칙) -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>4의2. 제14조제4항 또는 제5항에-----</p> <p>-----</p> <p>4의3. 제14조의2제7항을-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>4의4. ~ 14. (현행과 같음)</p>
---	--