

## 주택법 일부개정법률안 (박성준의원 대표발의)

의안 번호	10155
----------	-------

발의연월일 : 2025. 4. 28.

발 의 자 : 박성준 · 노종면 · 정을호  
윤종균 · 한민수 · 백혜련  
박 정 · 박홍배 · 이인영  
이정현 · 민병덕 · 박희승  
허 영 · 문진석 · 박홍근  
의원(15인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 주택을 리모델링하기 위한 주택조합을 설립할 때 관할 지방자치단체장의 인가를 받아야 하는데, 주택단지 전체를 리모델링할 경우에는 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의가 필요하고, 동을 리모델링할 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의를 받도록 규정하고 있음.

그런데 일반 분양주택과 임대주택이 함께 있는 혼합주택단지에서 임대주택을 제외한 분양주택에 대해서만 리모델링을 하려는 경우 엘리베이터, 지하주차장 등 공용부분을 같이 리모델링하려면 주택단지 전체 리모델링 방식을 취해야 하는데 임대주택의 소유자인 지방자치단체 등 공공주택사업자가 반대하여 결의 요건을 확보하지 못하면 리

모델링을 위한 주택조합을 설립할 수 없게 되는 문제가 있음.

이 경우 동별 리모델링 방식을 취하게 되면 공용부분에 대한 리모델링을 할 수 없어 지하주차장과 엘리베이터 간 연결이나 주민 커뮤니티시설 마련 등을 할 수 없어 리모델링을 통한 주거환경 개선에 한계가 있음.

이처럼 혼합주택단지에서 분양주택이 리모델링을 추진할 때 분양주택에 접한 공용부분을 함께 리모델링할 필요가 있음에도 임대주택의 동의가 있어야 할 수 있는 것은 과도한 재산권 침해로서 개선할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 임대주택을 제외한 공동주택과 공용부분을 리모델링하고자 하는 경우에는 리모델링하고자 하는 공동주택의 구분소유자 및 의결권의 확보만으로 주택조합 설립이 가능하도록 하여 노후 혼합주택단지의 리모델링을 활성화하고, 주민의 주거환경 개선에 기여하려는 것임(안 제11조제3항제3호 신설).

## 주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조제3항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 혼합주택단지(「공동주택관리법」 제2조제1항제4호에 따른 혼합주택단지를 말한다)에서 임대주택을 제외한 전체 공동주택과 공용부분을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 공동주택의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동(리모델링하고자 하는 공동주택의 각 동을 말한다)의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의

## 부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.



## 신·구조문대비표

현행	개정안
<p>제11조(주택조합의 설립 등) ①</p> <p>· ② (생략)</p> <p>③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.</p> <p>1. 2. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>	<p>제11조(주택조합의 설립 등) ①</p> <p>· ② (현행과 같음)</p> <p>③ -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. 2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>혼합주택단지(「공동주택관리법」 제2조제1항제4호에 따른 혼합주택단지를 말한다)에서 임대주택을 제외한 전체 공동주택과 공용부분을 리모델링하고자 하는 경우에는 그</u></p>

<p>④ ~ ⑨ (생략)</p>	<p><u>공동주택의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동(리모델링하고자 하는 공동주택의 각 동을 말한다)의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의</u></p> <p>④ ~ ⑨ (현행과 같음)</p>
-------------------	---