

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안  
(권영진 의원 대표발의)

의안 번호	3166
----------	------

발의연월일 : 2024. 8. 23.

발 의 자 : 권영진 · 엄태영 · 김승수  
김정재 · 인요한 · 신성범  
윤영석 · 김희정 · 우재준  
박충권 의원(10인)

제안이유

현행법은 정비사업 시행으로 발생하는 분쟁을 조정하기 위하여 지자체에 도시분쟁조정위원회를 설치하도록 하고 있으며, 조합 등 사업시행자가 용적률을 완화 받아 건설하는 국민주택규모 주택을 지자체 등에게 공급할 때 그 가격을 표준건축비로 정하고 있는 한편, 신탁업자가 사업을 시행하는 경우 사업추진에 필요한 사항은 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐 정하도록 하고 있음.

하지만, 최근 정비사업 시 공사비 분쟁이 증가하고 있으나 정부 차원의 분쟁조정을 위한 분쟁조정위원회를 설치·운영할 법적 근거가 없어 적극적인 분쟁 해결에 한계가 있고, 공사비 상승을 고려 국민주택규모 주택의 공급가격을 현실화해야 하며, 신탁업자가 사업시행자인 경우 일률적으로 토지등소유자 전체회의의 의결을 통해 의사를 결정해야 함에 따라 사업지연이 발생할 소지가 있어 이를 보완해야 한다는

지적도 있는 상황임.

이에 국토교통부에 공사비에 대한 분쟁도 조정할 수 있는 중앙도시 분쟁조정위원회의를 설치할 수 있도록 하여 공사비 관련 분쟁을 최소화하고, 조합 등 사업시행자가 제공하는 국민주택규모 주택의 공급가격을 표준건축비에서 공사비 변동과 연계하여 정기적으로 산정하는 기본형건축비를 기준으로 현실화하는 한편, 신탁업자가 사업시행자인 경우 토지등소유자 전체회의의 의결사항 중 경미한 사항의 결정권한을 위임 받는 토지등소유자 대표회의를 구성할 수 있도록 하는 등 관련 미비사항을 보완하여 신탁업자의 사업시행 속도를 제고하고 토지등소유자 권익 보호를 강화하려는 것임.

## 주요내용

- 가. 공사계약서에 설계변경 시 증액 기준 등 대통령령으로 정하는 사항을 명시하도록 의무화함(안 제29조).
- 나. 신탁업자가 사업을 시행하는 경우 주민 대표기구인 토지등소유자 대표회의를 구성할 수 있도록 하고, 토지등소유자 전체회의에서 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역 등을 의결할 수 있도록 함(안 제48조).
- 다. 용적률 완화로 건설되는 국민주택규모 주택의 공급가격을 표준건축비에서 기본형건축비를 기준으로 산정토록 함(안 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6).

라. 사업시행계획인가 시 의제할 수 있는 사항에 특별건축구역 지정에 관한 사항을 추가함(안 제57조).

마. 도시분쟁조정위원회의 조정대상에 공사비 분쟁을 포함하고, 중앙 도시분쟁조정위원회의 조정서 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 가지도록 함(안 제116조 및 제117조, 제117조의2부터 제117조의4까지 신설).

바. 토지등소유자 대표회의를 지자체의 관리·감독 및 벌칙 적용시 공무원 의제 대상에 포함하고, 토지등소유자 전체회의 의결을 거치지 아니하고 사업을 임의로 추진한 신탁업자에 대한 벌칙 규정을 신설하는 등 신탁 방식과 관련한 벌칙 조항 등을 정비함(안 제113조, 제134조, 제136조 및 제137조).



## 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조제1항에 제2호의2를 다음과 같이 신설한다.

2의2. 토지등소유자가 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정 요청하려는 경우

제21조제1항제3호 중 “(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)”를 “(추진위원회 구성, 조합설립 또는 사업시행자가 지정된 구역은 제외한다)”로 한다.

제27조제1항제3호에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 제14조제1항제2호의2에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자(사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 신탁업자에게 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자는 제외한다)는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다.

제27조제3항에 제3호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 전단 중 “동의를”을 “동의(같은 호 후단에 따라 동의한 것으로 보는 경우는 제외한다)는”으로 하며, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

3. 제4항 각 호에 해당하는 사항(제1항제3호 후단에 따라 동의한 것으로 보는 토지등소유자만 해당한다)

⑦ 시장·군수등은 사업시행자가 신탁업자인 경우 다음 각 호의 구분에 따라 사업시행자를 변경하거나 사업시행자 지정을 취소할 수 있다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 사업시행자 변경 또는 지정 취소를 고시하여야 한다.

1. 사업시행자 변경: 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결(토지등소유자의 3분의 2 이상의 찬성에 따른 의결을 말한다)을 거쳐 다른 신탁업자로 사업시행자 변경을 요청하는 경우

2. 사업시행자 지정 취소: 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결(토지등소유자 4분의 3 이상의 찬성에 따른 의결을 말한다)을 거쳐 사업시행자 지정 취소를 요청하는 경우

제29조에 제12항을 다음과 같이 신설한다.

⑫ 공사에 관한 계약의 당사자가 그 계약을 체결할 때에는 설계변경 및 물가변동 등에 따른 공사비 증액의 기준, 증액 시 공사비 검증에 관한 사항 등 대통령령으로 정하는 사항을 계약서에 명시하여야 한다.

제29조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “제외한다)”를 “제외한다. 이하 이 조에서 같다)”로 하고, 같은 조 제2항을 제6항으로 하며, 같은 조에 제2항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항(종전의 제2항) 중 “제1항”을 “제1항에서 제5항까지의 규정”으로 한다.

② 시공자는 사업시행자와 계약을 체결한 공사비와 관련하여 제1항 각 호에 따른 대상(이하 이 조에서 “공사비 검증 대상”이라 한다)에 해당한다고 판단하는 때에는 시장·군수등에게 해당 근거 등을 서면으로 제출하여 공사비 검증 대상의 확인을 요청할 수 있다.

③ 시장·군수등은 제2항에 따른 요청이 있거나 정비사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 공사비 검증 대상 여부를 확인하여야 하고, 사업시행자에게 공사비 검증 계획 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날로부터 30일 이내에 요청에 대한 의견을 제출하여야 한다.

④ 제1항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등이 직접 공사비 검증을 요청할 수 있다. 이 경우 공사비 검증 수수료의 부담에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제4항에 따라 공사비를 검증하는 경우 사업시행자는 자료의 제공 등 검증에 적극 협조하여야 한다.

제31조제4항 전단 중 “대하여”를 “대하여 제27조제7항에 따라 사업시행자 지정이 취소된 경우 또는”으로 한다.

제48조제1항제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 하고, 같은 항에 제6호의2를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제3항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

2. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역

3. 예산으로 정한 사항 외에 토지등소유자에게 부담이 되는 계약

6의2. 제3항에 따른 토지등소유자 대표회의의 구성

③ 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐 토지등소유자 대표회의를 구성할 수 있다. 이 경우 토지등소유자 대표회의는 위원장을 포함하여 50명 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 구성한다.

④ 제3항에 따른 토지등소유자 대표회의(이하 “토지등소유자 대표회의”라 한다)는 토지등소유자 전체회의의 의결사항 중 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 토지등소유자 전체회의의 권한을 대행할 수 있다.

⑤ 토지등소유자 대표회의의 운영, 비용부담, 위원의 선임방법 및 의결방법 등은 대통령령으로 정하는 범위에서 시행규정으로 정한다.

제50조제5항 본문 중 “총회”를 “총회(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 항에서 같다)”로 하고, 같은 조 제7항 본문 중 “지정개발자”를 “지정개발자(사업시행자가 신탁업자인 경우는 제외한다)”로 한다.

제52조제1항제7호 중 “제54조제4항”을 “제54조제4항, 제66조제3항”으로 한다.

제55조제2항 중 “「공공주택 특별법」 제50조의4”를 “「주택법」 제57조제4항”으로, “공공건설임대주택의 표준건축비”를 “기본형건축비의 1



00분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(이하 이 조에서 “건축비의 가격”으로 한다)으로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.

제55조제4항 본문 중 “절차와 방법”을 “공급가격 산정의 세부기준 및 인수 절차·방법”으로 한다.

제57조제1항제3호 중 “축조신고 및”을 “축조신고,”로, “건축협의”를 “건축협의 및 같은 법 제69조에 따른 특별건축구역의 지정”으로 한다.

제66조제4항 후단을 삭제하고, 같은 조 제5항을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제4항에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비와 부속 토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다. 이 경우 건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.

⑥ 제3항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 국민주택규모 주택의 인수를 위한 공급가격 산정의 세부기준 및 인수 절차·활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다.

제101조의5제4항 후단 중 “부속 토지의 가격은 제66조제4항”을 “가산

금액에 관하여는 제66조제5항”으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 제2항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 국민주택 규모 주택의 인수를 위한 공급가격 산정의 세부기준, 인수 절차 및 활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다.

제101조의6제3항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제4항 및 제5항을 각각 삭제한다.

- ③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급, 공급가격의 산정, 인수 방법 및 활용 등에 관하여는 제101조의5제3항부터 제5항까지를 준용한다.

제113조제1항 중 “주민대표회의, 사업시행자(청산인을”를 “주민대표회의, 토지등소유자 대표회의, 사업시행자(청산인을”로, “주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게,”를 “주민대표회의, 토지등소유자 대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게,”로, “주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게 처분”을 “주민대표회의, 토지등소유자 대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게 처분”으로 한다.

제116조제1항 본문 중 “위하여”를 “위하여 국토교통부에 중앙도시분쟁조정위원회(이하 “중앙조정위원회”라 한다)를 두고,”로, “도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회””를 “지방도시분쟁조정위원회(이하 “지방조정위원회””로 하고, 같은 항 단서 중 “조정위원회”를 “지방조정위원회”

로 하며, 같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

- ② 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다. 이 경우 중앙조정위원회의 위원장은 국토교통부장관이 위원 중에서 임명하고, 지방조정위원회의 위원장은 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수로 한다.

제116조제3항 각 호 외의 부분 전단 중 “조정위원회”를 “중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의”로, “시장·군수등”을 “국토교통부장관(지방조정위원회의 경우에는 시·도지사 또는 시장·군수등을 말한다)”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단 중 “제1호, 제3호”를 “제1호”로, “한다”를 “하며, 제3호에 해당하는 사람은 3명(지방조정위원회의 경우에는 2명으로 한다) 이상 포함되어야 한다”로 하며, 같은 항 제1호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제5호 중 “시·도조례”를 “대통령령”으로 하며, 같은 조 제4항 중 “조정위원회”를 “중앙조정위원회 또는 지방조정위원회”로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

1. 정비사업 관련 업무에 종사하는 공무원으로서 다음 각 목의 구분에 따른 자

가. 중앙조정위원회: 국토교통부 소속의 4급 이상 또는 고위공무원단에 속하는 공무원

나. 지방조정위원회: 해당 시·도, 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구 소속의 5급 이상 공무원

- ⑤ 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 회의는 재적위원 과반수

의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제117조의 제목 “(조정위원회의 조정 등)”을 “(지방도시분쟁조정위원회의 조정 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “조정위원회”를 “지방조정위원회”로 하며, 같은 항 제3호를 제5호로 하고, 같은 항에 제3호 및 제4호를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁

4. 제45조에 따른 총회 의결 사항(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의 의결 사항을 말한다)으로서 대통령령으로 정하는 사항에 대한 분쟁

제117조제2항 각 호 외의 부분 본문을 다음과 같이 한다.

시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방조정위원회를 개최할 수 있으며, 지방조정위원회는 조정신청을 받은 날(제2호의 경우 지방조정위원회를 처음 개최한 날을 말한다)부터 60일(제1항제3호에 따라 조정하는 경우로서 제29조의2에 따른 공사비 검증이 필요한 경우에는 검증 신청일로부터 검증결과 통보일까지의 기간을 산입하지 아니한다) 이내에 조정절차를 마쳐야 한다.

제117조제2항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호 중 “조정위원회”를 각각 “지방조정위원회”로 하고, 같은 조 제3항부터 제7항까지를 각각 제4항부터 제8항까지로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 본문 중 “조정위원회의 위원장은 조정위원회”를 “지방조정위원회의 위원장은 지방조정위원회”로 하

며, 같은 항 단서 중 “조정위원회에”를 “지방조정위원회에”로 하고, 같은 조 제5항(종전의 제4항) 및 제6항(종전의 제5항) 중 “조정위원회”를 각각 “지방조정위원회”로 하며, 같은 조 제7항(종전의 제6항) 본문 중 “제5항”을 “제6항”으로 하고, 같은 조 제8항(종전의 제7항) 중 “조정위원회”를 “지방조정위원회”로 한다.

③ 시장·군수등은 제2항에도 불구하고 제1항제3호에 따른 분쟁으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 지방조정위원회를 지체 없이 개최하여야 한다.

1. 대통령령으로 정하는 기간 동안 공사가 중단된 경우로서 분쟁당사자가 분쟁의 조정을 신청하는 경우
2. 입주 지연이 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우로서 분쟁당사자가 분쟁의 조정을 신청하는 경우

제117조의2를 제117조의5로 하고, 제117조의2부터 제117조의4까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 제117조의5(종전의 제117조의2)제1항 중 “조정위원회의 조정신청을 받기”를 “지방조정위원회의 조정신청을 받기 전이나 제117조의2제2항에 따라 국토교통부장관에게 조정을 요청하기”로 한다.

제117조의2(중앙도시분쟁조정위원회의 조정 등) ① 중앙조정위원회의 심사·조정 대상은 제117조제1항을 준용한다. 이 경우 “지방조정위원회”는 “중앙조정위원회”로 본다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우 중앙조

정위원회를 개최할 수 있으며, 중앙조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 중앙조정위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다.

1. 분쟁당사자 쌍방이 중앙조정위원회가 분쟁을 조정하는 것에 동의하고 국토교통부장관에게 조정을 신청하는 경우

2. 공사의 중단으로 분쟁당사자의 상당한 손해가 우려되는 등 대통령령으로 정하는 경우로서 시장·군수등이 국토교통부장관에게 조정을 요청하는 경우

③ 중앙조정위원회의 위원장은 중앙조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전 심사를 담당하게 할 수 있다.

④ 중앙조정위원회는 제2항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우 조정안을 제시받은 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 중앙조정위원회에 통보하여야 하며, 15일 이내에 의사표시가 없는 때에는 수락한 것으로 본다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 경우 중앙조정위원회는 조정서를 작성하고 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 후 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. 다만, 수락한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서

명·날인을 생략할 수 있다.

⑥ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니한다.

⑦ 중앙조정위원회는 위원 또는 제117조의4제2항에 따른 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직의 직원으로 하여금 해당 분쟁 사항에 대하여 조사·검사 및 자료를 수집하게 할 수 있으며, 당사자와 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료 등을 제출하도록 요구할 수 있다. 이 경우 당사자와 참고인은 이에 협조하여야 한다.

⑧ 그 밖에 중앙조정위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제117조의3(위원의 제척 등) ① 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 분쟁의 심사·조정에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 분쟁의 당사자(해당 정비구역의 토지등소유자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 되는 경우
2. 위원이 해당 분쟁의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우
3. 위원이 해당 정비구역에 관하여 법률자문하거나 대리인으로서 관여한 경우

4. 위원이 최근 3년 이내에 해당 분쟁의 당사자인 법인 또는 단체의 임원 또는 직원으로 재직하거나 재직하였던 경우

5. 위원이 속한 법인 또는 단체(최근 3년 이내에 속하였던 경우를 포함한다)가 해당 분쟁이 발생한 정비사업에 관하여 설계, 감리, 시공, 자문, 감정 또는 조사 등을 수행한 경우

② 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 제척의 원인이 있는 경우에는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척 결정을 하여야 한다.

③ 당사자는 위원에게 공정한 심사·조정을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회에 기피신청을 할 수 있으며, 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 기피신청이 타당하다고 인정하면 기피 결정을 하여야 한다.

④ 위원은 제1항 또는 제3항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심사·조정에서 회피(回避)하여야 한다.

⑤ 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 제3항에 따른 기피신청을 받으면 그 신청에 대한 결정을 할 때까지 심사·조정의 절차를 중지하여야 한다.

제117조의4(위원회의 운영 및 사무처리의 위탁) ① 국토교통부장관은 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 국토교통부장관이 고시하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따른 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직 및 인력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.



③ 국토교통부장관은 예산의 범위에서 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 제1항에 따른 수탁 기관 또는 단체에 출연 또는 보조할 수 있다.

제134조 중 “추진위원장·조합임원·청산인·전문조합관리인 및 정비사업전문관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말한다)·직원 및 위탁지원자는”을 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은”으로 하고, 같은 조에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 추진위원장
2. 조합임원 및 조합의 청산인
3. 토지주택공사등 및 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 임직원
4. 전문조합관리인
5. 주민대표회의 및 토지등소유자 대표회의의 위원장
6. 정비사업전문관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말한다) 및 직원
7. 위탁지원자
8. 통합심의위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원

제136조제1호 중 “지정개발자”를 “토지주택공사등·지정개발자”로, “대표자를”을 “임직원을”로 한다.

제137조에 제6호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제11호 중 “주민대표회”를 “주민대표회의, 토지등소유자 대표회”로 하며, 같은 조 제12호 및 제13호 중 “대표자)”를 각각 “대표자, 토지주택공사등·지정

개발자가 사업시행자인 경우 그 임직원을 말한다)”로 한다.

6의2. 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결을 거치지 아니하고 같은 조 제1항 각호의 사업(같은 항 제11호에 따른 사항은 제외한다)을 임의로 추진한 신탁업자의 임직원

제138조제1항제6호 중 “대표자를”을 “임직원을”로 하고, 같은 항 제7호 중 “제27조에 따른 지정개발자”를 “토지주택공사등·지정개발자”로, “대표자를”을 “임직원을”로 하며, 같은 항 제8호 중 “제27조에 따른 지정개발자”를 “토지주택공사등·지정개발자”로, “대표자를”을 “임직원을”로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공사계약서 내용에 관한 적용례) 제29조제12항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 계약을 체결하거나 변경 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

제3조(토지등소유자 전체회의 의결에 관한 적용례) 제48조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 토지등소유자 전체회의를 소집하는 경우부터 적용한다.

제4조(국민주택규모 주택의 공급가격에 관한 적용례) 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6의 개정규정은 국민주택규모 주택의 인수

를 위한 계약(변경 계약을 포함한다)을 체결하는 경우부터 적용한다.



## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에 는 제26조제1항제1호 및 제27조 제1항제1호에 따라 사업시행자 가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자 에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. · 2. (생략) <u>&lt;신설&gt;</u>  3. ~ 7. (생략) ② (생략)	제14조(정비계획의 입안 제안) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. · 2. (현행과 같음) <u>2의2. 토지등소유자가 제27조제 1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정 요청하려 는 경우</u> 3. ~ 7. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심 의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2 호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정	제21조(정비구역등의 직권해제) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

한다.

1. · 2. (생략)

3. 토지등소유자의 100분의 30  
이상이 정비구역등(추진위원  
회가 구성되지 아니한 구역으  
로 한정한다)의 해제를 요청  
하는 경우

4. ~ 6. (생략)

- ② · ③ (생략)

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수 등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 “지정개발자”라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. · 2. (생략)

3. 제35조에 따른 재개발사업  
및 재건축사업의 조합설립을  
위한 동의요건 이상에 해당하

— — — ●

1. · 2. (현행과 같음)

3. -----  
-----(추진위원회 구성, 조합설립 또는 사업 시행자가 지정된 구역은 제외한다)--

4. ~ 6. (현행과 같음)

- ② · ③ (현행과 같음)

제27조(재개발사업·재건축사업  
의 지정개발자) ① -----[illegible]

— — ●

1. · 2. (현행과 같음)

3. -----  
-----  
-----

는 자가 신탁업자를 사업시행  
자로 지정하는 것에 동의하는  
때 <후단 신설>

② (생략)

③ 신탁업자는 제1항제3호에 따  
른 사업시행자 지정에 필요한  
동의를 받기 전에 다음 각 호에  
관한 사항을 토지등소유자에게  
제공하여야 한다.

1. 2. (생략)

<신설>

④ 제1항제3호에 따른 토지등소  
유자의 동의는 국토교통부령으

-----  
-----  
--. 이 경우 제14조제1항제2  
호의2에 따라 토지등소유자가  
정비계획의 입안을 제안한 경  
우 입안제안에 동의한 토지등  
소유자(사업시행자의 지정 요  
청 전에 시장·군수등 및 신탁  
업자에게 사업시행자의 지  
정에 대한 반대의 의사표시를  
한 토지등소유자는 제외한다)  
는 신탁업자의 사업시행자 지  
정에 동의한 것으로 본다.

② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 제4항 각 호에 해당하는 사항  
(제1항제3호 후단에 따라 동  
의한 것으로 보는 토지등소유  
자만 해당한다)

④ -----  
---- 동의(같은 호 후단에 따라

로 정하는 동의서에 동의를 받는 방법으로 한다. 이 경우 동의서에는 다음 각 호의 사항이 모두 포함되어야 한다.

1. ~ 6. (생략)

⑤·⑥ (생략)

<신설>

동의를 한 것으로 보는 경우는 제외한다)는 ----. -----

-----

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

⑤·⑥ (현행과 같음)

⑦ 시장·군수등은 사업시행자가 신탁업자인 경우 다음 각 호의 구분에 따라 사업시행자를 변경하거나 사업시행자 지정을 취소할 수 있다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 사업시행자 변경 또는 지정 취소를 고시하여야 한다.

1. 사업시행자 변경: 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결(토지등소유자의 3분의 2 이상의 찬성에 따른 의결을 말한다)을 거쳐 다른 신탁업자로 사업시행자 변경을 요청하는 경우

2. 사업시행자 지정 취소: 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결(토지등소유자 4분의 3 이상의 찬성에 따른 의결을 말한다)을 거쳐 사업시



<p>제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① ~ ⑪ (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>제29조의2(공사비 검증 요청 등)</p> <p>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.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>	<p><u>행자 지정 취소를 요청하는 경우</u></p> <p>제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① ~ ⑪ (현행과 같음)</p> <p><u>⑫ 공사에 관한 계약의 당사자가 그 계약을 체결할 때에는 설계변경 및 물가변동 등에 따른 공사비 증액의 기준, 증액 시 공사비 검증에 관한 사항 등 대통령령으로 정하는 사항을 계약서에 명시하여야 한다.</u></p> <p>제29조의2(공사비 검증 요청 등)</p> <p>① ----- ----- ----- ----- ---- 제외한다. 이하 이 조에서 같다)----- ----- ----- ----- --.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p><u>② 시공자는 사업시행자와 계약을 체결한 공사비와 관련하여 제1항 각 호에 따른 대상(이하</u></p>
--	---

<신 설>

<신 설>

이 조에서 “공사비 검증 대상”이라 한다)에 해당한다고 판단하는 때에는 시장·군수등에게 해당 근거 등을 서면으로 제출하여 공사비 검증 대상의 확인을 요청할 수 있다.

③ 시장·군수등은 제2항에 따른 요청이 있거나 정비사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 공사비 검증 대상 여부를 확인하여야 하고, 사업시행자에게 공사비 검증 계획 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날로부터 30일 이내에 요청에 대한 의견을 제출하여야 한다.

④ 제1항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등이 직접 공사비 검증을 요청할 수 있다. 이 경우 공사비 검증 수수료의 부담에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

<신 설>

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

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① ~ ③ (생략)

④ 정비사업에 대하여 제118조에 따른 공공지원을 하려는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다. 이 경우 조합설립 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제48조(토지등소유자 전체회의)

① 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로

⑤ 제4항에 따라 공사비를 검증하는 경우 사업시행자는 자료의 제공 등 검증에 적극 협조하여야 한다.

⑥ 제1항에서 제5항까지의 규정

-----  
-----  
-----.

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ ----- 대하여 제27조제7항에 따라 사업시행자 지정이 취소된 경우 또는 -----  
-----.  
-----  
-----.

제48조(토지등소유자 전체회의)

① -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

구성되는 회의(이하 “토지등소  
유자 전체회의”라 한다)의 의결  
을 거쳐야 한다.

1. (생략)

2. 정비사업비의 사용 및 변경

3. 정비사업전문관리업자와의  
계약 등 토지등소유자의 부담  
이 될 계약

4. ~ 6. (생략)

<신설>

7. ~ 11. (생략)

② (생략)

<신설>

<신설>

-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. 정비사업비의 세부 항목별  
사용계획이 포함된 예산안 및  
예산의 사용내역

3. 예산으로 정한 사항 외에 토  
지등소유자에게 부담이 되는  
계약

4. ~ 6. (현행과 같음)

6의2. 제3항에 따른 토지등소유  
자 대표회의의 구성

7. ~ 11. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ 토지등소유자 전체회의의 의  
결을 거쳐 토지등소유자 대표회  
의를 구성할 수 있다. 이 경우  
토지등소유자 대표회의는 위원  
장을 포함하여 50명 이하의 범  
위에서 대통령령으로 정하는 바  
에 따라 구성한다.

④ 제3항에 따른 토지등소유자  
대표회의(이하 “토지등소유자  
대표회의”라 한다)는 토지등소  
유자 전체회의의 의결사항 중

<신 설>

③ (생 략)

제50조(사업시행계획인가) ① ~

④ (생 략)

⑤ 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제외한다)는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 총회의 의결을 거쳐야 하며, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경은 총회의 의결을 필요로 하지 아니한다.

⑥ (생 략)

⑦ 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등 소유자의 과반수의 동의 및 토

대통령령으로 정하는 사항에 대하여 토지등소유자 전체회의의 권한을 대행할 수 있다.

⑤ 토지등소유자 대표회의의 운영, 비용부담, 위원의 선임방법 및 의결방법 등은 대통령령으로 정하는 범위에서 시행규정으로 정한다.

⑥ (현행 제3항과 같음)

제50조(사업시행계획인가) ① ~

④ (현행과 같음)

⑤ -----  
-----  
-----  
----- 총회(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 항에서 같다)-----

---. -----  
-----  
-----.

⑥ (현행과 같음)

⑦ 지정개발자(사업시행자가 신탁업자인 경우는 제외한다)---

-----  
-----

지면적의 2분의 1 이상의 토지  
소유자의 동의를 받아야 한다.  
다만, 제1항 단서에 따른 경미  
한 사항의 변경인 경우에는 토  
지등소유자의 동의를 필요로 하  
지 아니한다.

⑧·⑨ (생략)

제52조(사업시행계획서의 작성)

① 사업시행자는 정비계획에 따  
라 다음 각 호의 사항을 포함하  
는 사업시행계획서를 작성하여  
야 한다.

1. ~ 6. (생략)

7. 제54조제4항, 제101조의5 및  
제101조의6에 따른 국민주택  
규모 주택의 건설계획(주거환  
경개선사업의 경우는 제외한  
다)

8. ~ 13. (생략)

② (생략)

제55조(국민주택규모 주택의 공급  
및 인수) ① (생략)

② 제1항에 따른 국민주택규모  
주택의 공급가격은 「공공주택  
특별법」 제50조의4에 따라 국  
토교통부장관이 고시하는 공공

-----  
-----.  
-----  
-----  
-----.

⑧·⑨ (현행과 같음)

제52조(사업시행계획서의 작성)

① -----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

7. 제54조제4항, 제66조제3항--  
-----  
-----  
-----  
--

8. ~ 13. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제55조(국민주택규모 주택의 공급  
및 인수) ① (현행과 같음)

② -----  
----- 「주택법」  
제57조제4항-----  
----- 기본

건설임대주택의 표준건축비로  
하며, 부속 토지는 인수자에게  
기부채납한 것으로 본다. <후단  
신설>

③ (생략)

④ 제1항 및 제2항에 따른 국민  
주택규모 주택의 인수를 위한  
절차와 방법 등에 필요한 사항은  
대통령령으로 정할 수 있으며,  
인수된 국민주택규모 주택  
은 대통령령으로 정하는 장기공  
공임대주택으로 활용하여야 한  
다. 다만, 토지등소유자의 부담  
완화 등 대통령령으로 정하는  
요건에 해당하는 경우에는 인수  
된 국민주택규모 주택을 장기공  
공임대주택이 아닌 임대주택으  
로 활용할 수 있다.

⑤ (생략)

제57조(인·허가등의 의제 등) ①  
사업시행자가 사업시행계획인  
가를 받은 때(시장·군수등이

형건축비의 100분의 50 이상의  
범위에서 대통령령으로 정하는  
기준에 따른 비율에 해당하는  
가격(이하 이 조에서 “건축비의  
가격”으로 한다)으---. 이 경우  
건축비의 가격에 대통령령으로  
정하는 바에 따라 금액을 가산  
할 수 있다.

③ (현행과 같음)

④ -----  
-----  
공급가격 산정의 세부기준 및  
인수 절차·방법 -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

⑤ (현행과 같음)

제57조(인·허가등의 의제 등) ①  
-----  
-----

직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성할 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·승인·신고·등록·협의를 동의·심사·지정 또는 해제(이하 “인·허가등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제50조 제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있을 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있을 것으로 본다.

1. · 2. (생략)

3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축협의

4. ~ 19. (생략)

② ~ ⑦ (생략)

제66조(용적률에 관한 특례 등)

① ~ ③ (생략)

④ 제3항에도 불구하고 인수자

[illegible]

1. · 2. (현행과 같음)

3. -----  
-----  
-----  
-- 축조신고, -----  
----- 건축협의 및 같은  
법 제69조에 따른 특별건축구  
역의 지정

4. ~ 19. (현행과 같음)

② ~ ⑦ (현행과 같음)

제66조(용적률에 관한 특례 등)

① ~ ③ (현행과 같음)

④ \_\_\_\_\_



는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 건축비로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다.

⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 국민주택규모 주택의 인수 절차 및 활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다.

## <신 설>

-----, <후단  
삭제>

⑤ 제4항에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비와 부속 토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다. 이 경우 건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.

⑥ 제3항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 국민주택규모 주택의 인수를 위한 공급가격



격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제4항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 한다. 이 경우 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.

⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.

주택의 공급, 공급가격의 산정, 인수방법 및 활용 등에 관하여는 제101조의5제3항부터 제5항까지를 준용한다.

<삭 제>

<삭 제>



②·③ (생략)

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 다만, 시장·군수등을 당사자로 하여 발생한 정비사업의 시행과 관련된 분쟁 등의 조정을 위하여 필요한 경우에는 시·도에 조정위원회를 둘 수 있다.

② 조정위원회는 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 조정위원회 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한

②·③ (현행과 같음)

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① -----  
----- 위  
하여 국토교통부에 중앙도시분쟁조정위원회(이하 “중앙조정위원회”라 한다)를 두고, -----  
----- 지방도시분쟁조정위원회(이하 “지방조정위원회”라 한다)를 두고, -----  
-----  
-----  
-----  
----- 지방조정위원회 -----  
-----.

② 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다. 이 경우 중앙조정위원회의 위원장은 국토교통부장관이 위원 중에서 임명하고, 지방조정위원회의 위원장은 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수로 한다.

③ 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 -----

사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수등이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 해당 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

2. ~ 4. (생략)

5. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도조례로 정하는 자

④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 “분

-----  
-----  
국토교통부장관(지방조정위원회  
회의 경우에는 시·도지사 또는  
시장·군수등을 말한다)---. -  
--- 제1호 ----- 하며, 제3호  
에 해당하는 사람은 3명(지방조  
정위원회의 경우에는 2명으로  
한다) 이상 포함되어야 한다.

1. 정비사업 관련 업무에 종사하는 공무원으로서 다음 각  
목의 구분에 따른 자

가. 중앙조정위원회: 국토교  
통부 소속의 4급 이상 또  
는 고위공무원단에 속하는  
공무원

나. 지방조정위원회: 해당 시  
·도, 특별자치시, 특별자  
치도 또는 시·군·구 소  
속의 5급 이상 공무원

2. ~ 4. (현행과 같음)

5. -----  
----- 대통  
령령-----

④ 중앙조정위원회 또는 지방조  
정위원회-----

과위원회”라 한다)를 두며, 분과 위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.

<신 설>

제117조(조정위원회의 조정 등)

① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.

1. 2. (생략)

<신 설>

<신 설>

-----  
-----  
-----  
-----.

⑤ 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제117조(지방도시분쟁조정위원회의 조정 등) ① 지방조정위원회-----

-----  
-----.  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁

4. 제45조에 따른 총회 의결 사항(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 제48조에 따른 토지

3. (생 략)

② 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정위원회를 개최할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날(제2호의 경우 조정위원회를 처음 개최한 날을 말한다)부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다.

1. (생 략)

2. 시장·군수등이 조정위원회의 조정이 필요하다고 인정하는 경우

<신 설>

등소유자 전체회의 의결 사항을 말한다)으로서 대통령령으로 정하는 사항에 대한 분쟁

5. (현행 제3호와 같음)

② 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방조정위원회를 개최할 수 있으며, 지방조정위원회는 조정신청을 받은 날(제2호의 경우 지방조정위원회를 처음 개최한 날을 말한다)부터 60일(제1항제3호에 따라 조정하는 경우로서 제29조의2에 따른 공사비 검증이 필요한 경우에는 검증 신청일로부터 검증결과 통보일까지의 기간을 산입하지 아니한다) 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. --- 지방조정위원회-----  
---

1. (현행과 같음)

2. ----- 지방조정위원회-----  
-----

③ 시장·군수등은 제2항에도 불구하고 제1항제3호에 따른 분쟁으로서 다음 각 호의 어느 하나



③ 조정위원회의 위원장은 조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전 심사를 담당하게 할 수 있다. 다만, 분과위원회의 위원 전원이 일치된 의견으로 조정위원회의 심사가 필요없다고 인정하는 경우에는 조정위원회에 회부하지 아니하고 분과위원회의 심사로 조정절차를 마칠 수 있다.

④ 조정위원회 또는 분과위원회는 제2항 또는 제3항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우

에 해당하는 때에는 지방조정위원회를 지체 없이 개최하여야 한다.

1. 대통령령으로 정하는 기간 동안 공사가 중단된 경우로서 분쟁당사자가 분쟁의 조정을 신청하는 경우

2. 입주 지연이 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우로서 분쟁당사자가 분쟁의 조정을 신청하는 경우

④ 지방조정위원회의 위원장은 지방조정위원회-----

-----.

-----

----- 지방조정위원회에 -----

-----.

⑤ 지방조정위원회 -----

-----

-----.

조정안을 제시받은 각 당사자는  
제시받은 날부터 15일 이내에  
수락 여부를 조정위원회 또는  
분과위원회에 통보하여야 한다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락한  
경우 조정위원회는 즉시 조정서  
를 작성한 후, 위원장 및 각 당  
사자는 조정서에 서명·날인하  
여야 한다.

⑥ 제5항에 따라 당사자가 강제  
집행을 승낙하는 취지의 내용이  
기재된 조정서에 서명·날인한  
경우 조정서의 정본은 「민사집  
행법」 제56조에도 불구하고 집  
행력 있는 집행권원과 같은 효  
력을 가진다. 다만, 청구에 관한  
이의의 주장에 대하여는 「민사  
집행법」 제44조제2항을 적용  
하지 아니한다.

⑦ 그 밖에 조정위원회의 구성  
· 운영 및 비용의 부담, 조정기  
간 연장 등에 필요한 사항은 시  
· 도 조례로 정한다.

<신 설>

-----  
-----  
----- 지방조정위원회 -----  
-----.

⑥ -----  
---- 지방조정위원회-----  
-----  
-----  
-----.

⑦ 제6항-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

⑧ ----- 지방조정위원회-----  
-----  
-----  
-----.

제117조의2(중앙도시분쟁조정위  
원회의 조정 등) ① 중앙조정위  
원회의 심사·조정 대상은 제11

7조제1항을 준용한다. 이 경우 “지방조정위원회”는 “중앙조정위원회”로 본다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우 중앙조정위원회를 개최할 수 있으며, 중앙조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 중앙조정위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다.

1. 분쟁당사자 쌍방이 중앙조정위원회가 분쟁을 조정하는 것에 동의하고 국토교통부장관에게 조정을 신청하는 경우

2. 공사의 중단으로 분쟁당사자의 상당한 손해가 우려되는 등 대통령령으로 정하는 경우로서 시장·군수등이 국토교통부장관에게 조정을 요청하는 경우

③ 중앙조정위원회의 위원장은

중앙조정위원회의 심사에 앞서  
분과위원회에서 사전 심사를 담  
당하게 할 수 있다.

④ 중앙조정위원회는 제2항에  
따른 조정절차를 마친 경우 조  
정안을 작성하여 지체 없이 각  
당사자에게 제시하여야 한다.  
이 경우 조정안을 제시받은 각  
당사자는 제시받은 날부터 15일  
이내에 수락 여부를 중앙조정위  
원회에 통보하여야 하며, 15일  
이내에 의사표시가 없는 때에는  
수락한 것으로 본다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락하거  
나 수락한 것으로 보는 경우 중  
앙조정위원회는 조정서를 작성  
하고 위원장 및 각 당사자가 서  
명·날인한 후 조정서 정본을  
지체 없이 각 당사자 또는 그  
대리인에게 송달하여야 한다.  
다만, 수락한 것으로 보는 경우  
에는 각 당사자의 서명·날인을  
생략할 수 있다.

⑥ 당사자가 조정안을 수락하거  
나 수락한 것으로 보는 때에는  
그 조정서의 내용은 재판상 화

<신 설>

해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니한다.

⑦ 중앙조정위원회는 위원 또는 제117조의4제2항에 따른 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직의 직원으로 하여금 해당 분쟁 사항에 대하여 조사·검사 및 자료를 수집하게 할 수 있으며, 당사자와 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료 등을 제출하도록 요구할 수 있다. 이 경우 당사자와 참고인은 이에 협조하여야 한다.

⑧ 그 밖에 중앙조정위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제117조의3(위원의 제척 등) ① 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 분쟁의 심사·조정에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우

자였던 사람이 해당 분쟁의 당사자(해당 정비구역의 토지 등소유자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 되는 경우

2. 위원이 해당 분쟁의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우

3. 위원이 해당 정비구역에 관하여 법률자문하거나 대리인으로서 관여한 경우

4. 위원이 최근 3년 이내에 해당 분쟁의 당사자인 법인 또는 단체의 임원 또는 직원으로 재직하거나 재직하였던 경우

5. 위원이 속한 법인 또는 단체 (최근 3년 이내에 속하였던 경우를 포함한다)가 해당 분쟁이 발생한 정비사업에 관하여 설계, 감리, 시공, 자문, 감정 또는 조사 등을 수행한 경우

② 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 제척의 원인이 있는 경우에는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척 결정을 하여야 한다.

③ 당사자는 위원에게 공정한

<신 설>

심사·조정을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회에 기피신청을 할 수 있으며, 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 기피신청이 타당하다고 인정하면 기피 결정을 하여야 한다.

④ 위원은 제1항 또는 제3항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심사·조정에서 회피(回避)하여야 한다.

⑤ 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 제3항에 따른 기피신청을 받으면 그 신청에 대한 결정을 할 때까지 심사·조정의 절차를 중지하여야 한다.

제117조의4(위원회의 운영 및 사무처리의 위탁) ① 국토교통부장관은 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 국토교통부장관이 고시하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따른 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직 및 인력 등에 필요한 사항

	<p><u>은 대통령령으로 정한다.</u></p> <p><u>③ 국토교통부장관은 예산의 범위에서 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 제1항에 따른 수탁 기관 또는 단체에 출연 또는 보조할 수 있다.</u></p>
<p><u>제117조의2(협의체의 운영 등) ①</u></p> <p>시장·군수등은 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 협의하기 위하여 제117조제2항에 따라 <u>조정위원회의 조정신청을 받기 전에 사업시행자, 관계 공무원 및 전문가, 그 밖에 이해관계가 있는 자 등으로 구성된 협의체를 구성·운영할 수 있다.</u></p> <p>②·③ (생략)</p> <p>제134조(별칙 적용에서 공무원의 제) <u>추진위원장·조합임원·청산인·전문조합관리인 및 정비사업전문관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말한다)·직원 및 위탁지원자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.</u></p>	<p><u>제117조의5(협의체의 운영 등) ①</u></p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p><u>지방조정위원회의 조정신청을 받기 전이나 제117조의2제2항에 따라 국토교통부장관에게 조정을 요청하기</u> -----</p> <p>-----.</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p> <p>제134조(별칙 적용에서 공무원의 제) <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은</u> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p>



<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

제136조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제29조제1항에 따른 계약의 방법을 위반하여 계약을 체결한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자, 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 대표자를

1. 추진위원장

2. 조합임원 및 조합의 청산인

3. 토지주택공사등 및 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 임직원

4. 전문조합관리인

5. 주민대표회의 및 토지등소유자 대표회의의 위원장

6. 정비사업전문관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말한다) 및 직원

7. 위탁지원자

8. 통합심의위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원

제136조(벌칙) -----  
-----  
-----  
-----.

1. -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
----- 토지주택공사등 · 지정개발자----- 임직원을 -

말한다)	-----
2. ~ 8. (생략)	2. ~ 8. (현행과 같음)
제137조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.	제137조(벌칙) ----- ----- ----- -----.
1. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)
<신설>	6의2. 제48조에 따른 토지등소 유자 전체회의의 의결을 거치지 아니하고 같은 조 제1항 각 호의 사업(같은 항 제11호에 따른 사항은 제외한다)을 임의로 추진한 신탁업자의 임직 원
7. ~ 10. (생략)	7. ~ 10. (현행과 같음)
11. 제113조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 처분의 취소·변경 또는 정지, 그 공사의 중지 및 변경에 관한 명령을 받고도 이를 따르지 아니한 추진위원회, 사업시행자, 주민대표회의 및 정비사업전문관리업자	11. ----- ----- ----- ----- ----- 주민대표회의, 토지등소유자 대표회---
12. 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 추진위원장 또는 조합임	12. ----- ----- -----

원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 그 <u>대표 자</u> )	----- ----- <u>대표 자, 토지주택공사등·지정개 발자가 사업시행자인 경우 그 임직원을 말한다</u> )
13. 제124조제4항에 따른 열람 · 복사 요청에 허위의 사실이 포함된 자료를 열람·복사해 준 추진위원장 또는 조합임원 (토지등소유자가 시행하는 재 개발사업의 경우 그 <u>대표자</u> )	13. ----- ----- ----- ----- ----- <u>대표자, 토지주택공사등·지정개발자 가 사업시행자인 경우 그 임 직원을 말한다</u> )
제138조(벌칙) ① 다음 각 호의 어 느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하 의 벌금에 처한다. 1. ~ 5. (생략) 6. 제112조제1항에 따른 회계감 사를 요청하지 아니한 추진위 원장, 전문조합관리인 또는 조 합임원(토지등소유자가 시행 하는 재개발사업 또는 제27조 에 따라 지정개발자가 시행하 는 정비사업의 경우에는 그	제138조(벌칙) ① ----- ----- ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ----- ----- ----- ----- ----- -----



말한다)	-----
② (생략)	② (현행과 같음)