

## 주택법 일부개정법률안 (권영진의원 대표발의)

의안 번호	9953
----------	------

발의연월일 : 2025. 4. 18.

발 의 자 : 권영진 · 김상훈 · 박충권  
이만희 · 김도읍 · 조승환  
이성권 · 엄태영 · 배준영  
인요한 의원(10인)

### 제안이유

최근 노후 공동주택의 개량 등을 위한 리모델링 추진 단지가 증가하고 있으나, 복리시설의 철거 후 재배치 및 통합리모델링의 제한 등으로 주민들이 선호하는 리모델링 계획을 수립하기가 어렵고, 리모델링 추진 과정에서는 조합과 시공사 간 공사비 분쟁, 복잡한 인·허가 절차, 효율성이 낮은 총회 의결 방식, 준공 후에도 지속되는 주택조합의 운영비 지출 등으로 조합원 등의 피해가 발생할 수 있다는 우려가 있는 상황임.

이에, 유연한 리모델링 계획수립과 신속하고 원활한 사업추진을 위해 복리시설의 증축범위 확대, 통합리모델링 허용 등 리모델링 계획수립에 관한 사항을 정하는 한편, 다른 법률에 의한 인가 등 의제 확대, 리모델링주택조합 총회의 전자의결 근거 마련, 주택조합의 해산 규정 마련 등 리모델링 추진 절차에 관한 규정을 합리적으로 개선하고자

함.

## 주요내용

- 가. 리모델링을 통해 입주자 공유가 아닌 복리시설을 증축하는 경우 해체 후 새롭게 설치하는 것을 포함하도록 함(안 제2조제25호나목).
- 나. 각각 구분소유가 되도록 세대를 분할하는 리모델링의 경우 심의를 거쳐 세대수 증가를 추가로 허용할 수 있도록 함(안 제2조제25호다목).
- 다. 리모델링 결의 시 입주자 공유가 아닌 복리시설 전체를 하나의 동으로 간주하고, 인접한 단지들 간 결합하는 리모델링을 허용하도록 함(안 제11조제3항).
- 라. 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 리모델링 허가를 받지 못하는 경우에도 사업계획승인을 받지 못하는 경우와 마찬가지로 총회에서 해산 여부를 결정하도록 명확히 함(안 제14조의2제1항).
- 마. 준공 이후 주택조합이 조합을 해산할 수 있도록 규정을 마련함(안 제14조의2제3항부터 제5항까지, 제8항 및 제9항 신설).
- 바. 사업계획승인 시 「전기안전관리법」 등에 따른 인가 등을 의제하도록 함(안 제19조제1항제26호부터 제28호까지 신설).
- 사. 리모델링 허가 후 공사의 착수 및 허가의 취소에 관하여 사업계획승인을 받은 경우의 규정을 준용하도록 함(안 제66조제5항).
- 아. 세대수 증가형 리모델링의 경우 세대수 증가 범위의 종합적인 검

토를 위하여 시·군·구도시계획위원회와 건축위원회 간 공동으로  
심의할 수 있도록 근거를 마련함(안 제66조제6항 후단 신설).

자. 리모델링을 결의하거나 리모델링주택조합의 총회 등에서 의사를  
결정하는 경우 전자적 방법을 활용할 수 있도록 근거를 마련함(안  
제76조제7항 신설).



## 주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제25호나목 후단 중 “수”를 “수 있고, 입주자 공유가 아닌 복리시설은 기존 건축물 연면적 합계의 30퍼센트 이내에서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축(전부 또는 일부를 해체하고 새롭게 설치하는 것을 포함한다)할 수”로 하고, 같은 호 다목1) 및 2) 외의 부분 본문 중 “증가하는”을 “증가하거나 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 세대를 각각 구분소유가 되는 둘 이상의 부분으로 분할하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 기존 세대수의 5퍼센트 이내에서 추가로 세대수를 증가(기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시·군·구도시계획위원회(이하 “시·군·구도시계획위원회”라 한다)의 심의와 「건축법」에 따른 건축심의를 받는 경우에 한정한다)하는”으로 한다.

제11조제3항제1호 중 “동의”를 “동(입주자 공유가 아닌 복리시설의 경우에는 주택단지의 입주자 공유가 아닌 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다. 이하 이 항에서 같다)의”로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 인접한 둘 이상의 주택단지가 결합하여 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 각 주택단지별로 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의

제14조의2제1항 중 “사업계획승인”을 “사업계획승인(제66조에 따른 리모델링 허가를 포함한다)”으로 하고, 같은 조 제3항, 제4항 및 제5항을 각각 제6항, 제7항 및 제10항으로 하며, 같은 조에 제3항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항(중전의 제3항) 중 “제1항 또는 제2항”을 “제1항부터 제4항까지 중 어느 하나”로, “주택조합의 임원 또는 발기인은”을 “자는”으로 하며, 같은 조 제7항(중전의 제4항) 중 “제1항”을 “제1항부터 제4항까지”로, “해산을 결의하거나 제2항에 따라 사업의 종결을 결의하는”을 “해산 또는 사업의 종결을 결의하거나 제5항에 따라 주택조합의 설립인가가 취소된”으로 하고, 같은 조에 제8항 및 제9항을 각각 다음과 같이 신설한다.

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 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 주택조합이 정당한 사유 없이 제4항에 따라 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.

⑧ 해산하는 주택조합에 청산인이 될 자가 없는 경우에는 「민법」 제83조에도 불구하고 시장·군수·구청장은 법원에 청산인의 선임을 청구할 수 있다.

⑨ 제7항 또는 제8항에 따라 선임된 청산인은 지체 없이 청산의 목적범위에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 한다.

제19조제1항에 제26호부터 제28호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

26. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 및 신고

27. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 건축허가등의 동의

28. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제9조의2에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인

제66조제5항 중 “준용한다”를 “준용하고, 허가에 따른 공사의 착수 및 허가의 취소는 제16조제1항 및 제4항부터 제6항까지를 준용한다”로 하고, 같은 조 제6항 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113

조제2항에 따라 설치된 시·군·구도시계획위원회(이하 “시·군·구도시계획위원회”라 한다)”를 “시·군·구도시계획위원회”로 하며, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제8항 중 “행위허가”를 “리모델링 허가”로 한다.

이 경우 세대수 증가 범위의 종합적인 검토 등을 위하여 시·군·구도시계획위원회와 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 할 수 있다.

제67조 중 “행위허가”를 “리모델링 허가”로 한다.

제76조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 공동주택의 소유자가 제11조제3항에 따라 결의하거나 리모델링 주택조합의 총회 또는 입주자대표회의에서 의사를 결정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)을 통하여 결의하거나 그 의사를 결정할 수 있다.

제96조제2호 중 “제14조제2항”을 “제14조제2항 또는 제14조의2제5항”으로 하고, 같은 조 제4호 중 “행위허가”를 “리모델링 허가”로 한다.

제104조제4호의3 중 “제14조의2제3항”을 “제14조의2제6항”으로 한다.

## 부 칙



제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(조합 해산을 위한 총회에 대한 특례) ① 이 법 시행 당시 권리 변동계획 등에 따라 구분소유자 또는 구분소유자 외의 자에게 토지 및 건축물의 소유권이 이전된 경우에는 주택조합의 조합장은 제14조의2제3항의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행일부터 1년 이내에 같은 개정규정에 따른 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.

② 주택조합의 조합장이 제1항에 따른 기간 내에 총회를 소집하지 아니한 경우 제14조의2제4항의 개정규정에 따라 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합의 해산을 의결할 수 있다.

제3조(총회의 의결 등에 관한 적용례) 제76조제7항의 개정규정은 이 법 시행 이후 제11조제3항에 따라 결의하거나 리모델링주택조합의 총회 또는 입주자대표회의를 개최하는 경우부터 적용한다.



## 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 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.	25. ----- ----- ----- ----- --.
가. (생   략)	가. (현행과 같음)
나. 제49조에 따른 사용검사 일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세	나. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

대의 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). 다

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
----- 수 있고, 입주자  
공유가 아닌 복리시설은  
기존 건축물 연면적 합계  
의 30퍼센트 이내에서 대  
통령령으로 정하는 범위에  
서 증축(전부 또는 일부를  
해체하고 새롭게 설치하는  
것을 포함한다)할 수 ---.

다. -----  
-----  
-----  
-----  
----- 증가하거나 주거  
전용면적이 85제곱미터를  
초과하는 세대를 각각 구

만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

1) · 2) (생략)

26. ~ 29. (생략)

제11조(주택조합의 설립 등) ① · ② (생략)

분소유가 되는 둘 이상의  
부분으로 분할하여 대통령  
령이 정하는 기준에 따라  
기존 세대수의 5퍼센트 이  
내에서 추가로 세대수를  
증가(기반시설에의 영향이  
나 도시·군관리계획과의  
부합 여부 등에 대하여  
「국토의 계획 및 이용에  
관한 법률」 제113조제2항  
에 따라 설치된 시·군·  
구도시계획위원회(이하  
“시·군·구도시계획위원  
회”라 한다)의 심의와 「건  
축법」에 따른 건축심의를  
받는 경우에 한정한다)하  
는 -----

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

1) · 2) (현행과 같음)

26. ~ 29. (현행과 같음)

제11조(주택조합의 설립 등) ① · ② (현행과 같음)

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.

1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의

2. (생략)

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

1. -----  
-----  
-----  
-----  
- 동(입주자 공유가 아닌 복리시설의 경우에는 주택단지의 입주자 공유가 아닌 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다. 이하 이 항에서 같다)의  
-----  
-----  
-----

2. (현행과 같음)

<신 설>

④ ~ ⑨ (생 략)

제14조의2(주택조합의 해산 등)

① 주택조합은 제11조제1항에 따른 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하여야 한다.

② (생 략)

<신 설>

<신 설>

3. 인접한 둘 이상의 주택단지가 결합하여 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 각 주택단지별로 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의

④ ~ ⑨ (현행과 같음)

제14조의2(주택조합의 해산 등)

① -----  
-----  
-----  
사업계획승인(제66조에 따른 리모델링 허가를 포함한다)-----  
-----  
-----.

② (현행과 같음)

③ 주택조합의 조합장은 제49조 제1항 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

<신 설>

③ 제1항 또는 제2항에 따라 총 회를 소집하려는 주택조합의 임 원 또는 발기인은 총회가 개최 되기 7일 전까지 회의 목적, 안 건, 일시 및 장소를 정하여 조합 원 또는 주택조합 가입 신청자 에게 통지하여야 한다.

④ 제1항에 따라 해산을 결의 하거나 제2항에 따라 사업의 종결을 결의하는 경우 대통령

법령이나 조합규약에서 정하고 있는 절차에도 불구하고 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석 과 출석 조합원 과반수의 동의 를 받아 주택조합의 해산을 의 결할 수 있다. 이 경우 총회 소 집 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 주택 조합이 정당한 사유 없이 제4항 에 따라 해산을 의결하지 아니 하는 경우에는 주택조합의 설립 인가를 취소할 수 있다.

⑥ 제1항부터 제4항까지 중 어느 하나----- 자는 -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

⑦ 제1항부터 제4항까지----- 해산 또는 사업의 종결을 결의 하거나 제5항에 따라 주택조합



령으로 정하는 바에 따라 청산  
인을 선임하여야 한다.

<신 설>

<신 설>

⑤ (생 략)

제19조(다른 법률에 따른 인가·  
허가 등의 의제 등) ① 사업계  
획승인권자가 제15조에 따라 사  
업계획을 승인 또는 변경 승인  
할 때 다음 각 호의 허가·인가  
·결정·승인 또는 신고 등(이하  
“인·허가등”이라 한다)에  
관하여 제3항에 따른 관계 행정  
기관의 장과 협의한 사항에 대  
하여는 해당 인·허가등을 받은  
것으로 보며, 사업계획의 승인  
고시가 있을 때에는 다음 각 호  
의 관계 법률에 따른 고시가 있

의 설립인가가 취소된-----

⑧ 해산하는 주택조합에 청산인  
이 될 자가 없는 경우에는 「민  
법」 제83조에도 불구하고 시장  
·군수·구청장은 법원에 청산  
인의 선임을 청구할 수 있다.

⑨ 제7항 또는 제8항에 따라 선  
임된 청산인은 지체 없이 청산  
의 목적범위에서 성실하게 청산  
인의 직무를 수행하여야 한다.

⑩ (현행 제5항과 같음)

제19조(다른 법률에 따른 인가·  
허가 등의 의제 등) ① -----

은 것으로 본다.

1. ~ 25. (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

② ~ ⑤ (생략)

제66조(리모델링의 허가 등) ①  
~ ④ (생략)

⑤ 제1항 또는 제2항에 따른 리  
모델링에 관하여 시장·군수·  
구청장이 관계 행정기관의 장과  
협의하여 허가받은 사항에 관하  
여는 제19조를 준용한다.

⑥ 제1항에 따라 시장·군수·  
구청장이 세대수 증가형 리모델  
링(대통령령으로 정하는 세대수

-----.

1. ~ 25. (현행과 같음)

26. 「전기안전관리법」 제8조  
에 따른 자가용전기설비의 공  
사계획의 인가 및 신고

27. 「소방시설 설치 및 관리에  
관한 법률」 제6조제1항에 따  
른 건축허가등의 동의

28. 「장애인·노인·임산부 등  
의 편의증진 보장에 관한 법  
률」 제9조의2에 따른 편의시  
설 설치기준의 적합성 확인

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제66조(리모델링의 허가 등) ①  
~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----  
-----  
-----  
-----  
----- 준용하고, 허가에  
따른 공사의 착수 및 허가의 취  
소는 제16조제1항 및 제4항부터  
제6항까지를 준용한다.

⑥ -----  
-----  
-----

이상으로 세대수가 증가하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)을 허가하려는 경우에는 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시·군·구도시기획위원회(이하 “시·군·구도시기획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. <후단 신설>

⑦ (생략)

⑧ 시장·군수·구청장은 제7항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제1항·제2항 및 제5항에 따른 허가를 받은 경우에는 행위허가를 취소할 수 있다.

⑨ (생략)

제67조(권리변동계획의 수립) 세  
대수가 증가되는 리모델링을 하  
는 경우에는 기존 주택의 권리  
변동, 비용분담 등 대통령령으  
로 정하는 사항에 대한 계획(이

----- 시 · 군 · 구도시계획위원회  
회-----이 경우  
세대수 증가 범위의 종합적인  
검토 등을 위하여 시 · 군 · 구도  
시계획위원회와 「건축법」에  
따른 건축위원회의 심의를 대통  
령령으로 정하는 바에 따라 공  
동으로 할 수 있다.

⑦ (현행과 같음)

⑧ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 리모델링 허가 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

⑨ (현행과 같음)

제67조(권리변동계획의 수립) --

-----

-----

-----

-----

하 “권리변동계획”이라 한다)을  
수립하여 사업계획승인 또는 행  
위허가를 받아야 한다.

제76조(공동주택 리모델링에 따른  
특례) ① ~ ⑥ (생 략)  
<신 설>

제96조(청문) 국토교통부장관 또  
는 지방자치단체의 장은 다음  
각 호의 어느 하나에 해당하는  
처분을 하려면 청문을 하여야  
한다.

1. (생 략)
2. 제14조제2항에 따른 주택조  
합의 설립인가취소

----- 리  
----- 리  
모델링 허가-----.

제76조(공동주택 리모델링에 따른  
특례) ① ~ ⑥ (현행과 같음)  
⑦ 공동주택의 소유자가 제11조  
제3항에 따라 결의하거나 리모  
델링주택조합의 총회 또는 입주  
자대표회의에서 의사를 결정하  
는 경우 대통령령으로 정하는  
바에 따라 전자적 방법(「전자  
문서 및 전자거래 기본법」 제2  
조제2호에 따른 정보처리시스  
템을 사용하거나 그 밖에 정보  
통신기술을 이용하는 방법을 말  
한다. 이하 같다)을 통하여 결의  
하거나 그 의사를 결정할 수 있  
다.

제96조(청문) -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)
2. 제14조제2항 또는 제14조의2  
제5항-----

3. (생략)	3. (현행과 같음)
4. 제66조제8항에 따른 <u>행위허가</u> 의 취소	4. ----- <u>리모델링 허가</u> ---
제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.	제104조(벌칙) ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 삭제	
4의2. (생략)	4의2. (현행과 같음)
4의3. <u>제14조의2제3항</u> 을 위반하여 총회의 개최를 통지하지 아니한 자	4의3. <u>제14조의2제6항</u> ----- ----- -----
4의4. ~ 14. (생략)	4의4. ~ 14. (현행과 같음)