

# 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

## (문진석의원 대표발의)

의안 번호	9852
----------	------

발의연월일 : 2025. 4. 15.

발 의 자 : 문진석 · 이건태 · 박정현  
이연희 · 윤종균 · 강준현  
손명수 · 김문수 · 조인철  
이재관 · 이정문 의원  
(11인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법은 재개발사업·재건축사업에서 시공자의 공사비 증액요구의 적정성에 관하여 정비사업 지원기구가 검증하도록 하는 공사비 검증 제도를 두고 있음. 한편, 현행법은 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 도시분쟁조정위원회를 두도록 하고 있고, 도시분쟁조정위원회의 심사대상에 대해서는 직접 열거하여 규정하고 있음.

그런데 현행법은 사업시행자가 공사비 검증을 요청할 수 있는 근거만 있고, 이후 절차에 대하여는 규정하고 있지 않아 공사비 검증 결과를 조합총회에 공개하고 공사비 증액 규모를 조합총회의 의결을 거치도록 하는 등의 절차를 규정할 필요가 있다는 의견이 있음.

또한, 최근 물가 상승의 여파로 공사비의 적정성을 둘러싼 갈등이 심화됨에 따라 공신력 있는 공공기관이 검증한 공사비에 대해서도 분쟁이 다수 발생하고 있음에도 불구하고 현행 조정위원회의 심사대상

에는 해당 분쟁은 제외되어 있는바 공사비 검증 결과에 대한 분쟁을 해소하는데 한계가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 공사비 검증 결과의 조합총회 공개 및 공사비 증액 규모에 대한 조합총회 의결 등 공사비 검증 요청 이후 절차에 대하여 규정하는 한편, 도시분쟁조정위원회의 심사 대상으로 공사비 검증 결과에 대한 분쟁을 추가하고, 해당 분쟁에 대하여 조정이 성립된 경우에는 재판상 화해의 효력을 부여하며, 조정위원회의 정비사업 지원기구 또는 시공자에 대한 자료 제출 요구권을 신설하여 재건축·재개발사업의 투명성을 확보하고, 공사비 증액을 둘러싼 시공사와 조합 간 또는 조합원 간의 갈등과 분쟁을 사전에 예방하려는 것임(안 제29조의제2항·제3항, 제45조제1항제4호의2, 제48조제1항제3호의2 신설 등).

## 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제29조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “지원기구”를 “지원기구(이하 이 조에서 “정비사업 지원기구”라 한다)”로 하고, 같은 조 제2항을 제4항으로 하며, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 제1항에 따라 공사비 검증을 요청받은 정비사업 지원기구는 공사비 검증 결과를 보고서로 작성하여 사업시행자에게 제출하여야 하고, 사업시행자는 제출받은 공사비 검증 결과를 조합총회(제27조 제1항제3호에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에서 공개하여야 한다.

③ 제2항에 따라 공개한 공사비 검증 결과를 반영하여 시공자와 공사비 증액 계약을 하려는 경우 계약 체결 전에 공사비 증액 규모에 대하여 조합총회의 의결을 거쳐야 한다.

제45조제1항에 제4호의2를 다음과 같이 신설한다.

4의2. 제29조의2제3항에 따른 공사비 증액 규모에 관한 사항

제48조제1항에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. 제29조의2제3항에 따른 공사비 증액 규모에 관한 사항

제117조제1항제3호를 제4호로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제7항을 제9항으로 하고, 같은 조에 제7항 및 제8항을 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 제29조의2에 따른 공사비 검증 결과에 대한 분쟁

⑦ 제5항에 따라 제1항제3호의 분쟁에 관한 조정서에 당사자가 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사소송법」에 따른 재판상 화해와 동일한 효력을 가진다.

⑧ 조정위원회 또는 분과위원회는 제1항제3호의 분쟁의 조정을 위하여 필요한 때에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구 또는 시공자에게 공사비 검증 자료 등 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 정비사업 지원기구 또는 시공자는 특별한 사유 없으면 그 요청에 따라야 한다.

제140조제2항에 제3호의3을 다음과 같이 신설한다.

3의3. 제117조제8항에 따른 자료의 제출을 요청받았음에도 특별한 사유 없이 자료를 제출하지 아니한 자

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공사비 증액 계약의 조합총회 의결에 관한 적용례) 제29조의2제3항, 제45조제1항 및 제48조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 공

사비 검증 결과를 조합총회(제27조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 토지등소유자 전체회의를 말한다)에서 공개하는 경우부터 적용한다.



## 신 · 구조문대비표

현           행	개           정           안
제29조의2(공사비 검증 요청 등)	제29조의2(공사비 검증 요청 등)
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 제 114조에 따른 정비사업 <u>지원기구</u> 에 공사비 검증을 요청하여야 한다.	① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----지원기 구(이하 이 조에서 “정비사업 지원기구”라 한다)----- -----.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
<u>&lt;신 설&gt;</u>	② 제1항에 따라 공사비 검증 을 요청받은 정비사업 지원기 구는 공사비 검증 결과를 보고 서로 작성하여 사업시행자에게 제출하여야 하고, 사업시행자는 제출받은 공사비 검증 결과를 조합총회(제27조제1항제3호에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 조

<p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>② (생 략)</p> <p>제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.</p> <p>1. ~ 4. (생 략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>5. ~ 13. (생 략)</p> <p>② ~ ⑪ (생 략)</p> <p>제48조(토지등소유자 전체회의)</p> <p>① 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유</p>	<p>에서 같다)에서 공개하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따라 공개한 공사비 검증 결과를 반영하여 시공자와 공사비 증액 계약을 하려는 경우 계약 체결 전에 공사비 증액 규모에 대하여 조합총회의 의결을 거쳐야 한다.</p> <p>④ (현행 제2항과 같음)</p> <p>제45조(총회의 의결) ① ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>4의2. 제29조의2제3항에 따른 공사비 증액 규모에 관한 사항</p> <p>5. ~ 13. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑪ (현행과 같음)</p> <p>제48조(토지등소유자 전체회의)</p> <p>① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>
---	--



자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로 구성되는 회의 (이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐야 한다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

4. ~ 11. (생략)

②·③ (생략)

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 심사 대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.

1.·2. (생략)

<신설>

3. (생략)

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

1. ~ 3. (현행과 같음)

3의2. 제29조의2제3항에 따른  
공사비 증액 규모에 관한 사  
항

4. ~ 11. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제117조(조정위원회의 조정 등)

① -----  
-----  
-----  
-----.  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1.·2. (현행과 같음)

3. 제29조의2에 따른 공사비 검  
증 결과에 대한 분쟁

4. (현행 제3호와 같음)

② ~ ⑥ (생략)

<신설>

<신설>

⑦ (생략)

제140조(과태료) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 3의2. (생략)

<신설>

② ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 제5항에 따라 제1항제3호의 분쟁에 관한 조정서에 당사자가 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사소송법」에 따른 재판상 화해와 동일한 효력을 가진다.

⑧ 조정위원회 또는 분과위원회는 제1항제3호의 분쟁의 조정을 위하여 필요한 때에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구 또는 시공자에게 공사비 검증 자료 등 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 정비사업 지원기구 또는 시공자는 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

⑨ (현행 제7항과 같음)

제140조(과태료) ① (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----.

1. ~ 3의2. (현행과 같음)

3의3. 제117조제8항에 따른 자

<p>4. (생 략)</p> <p>③ (생 략)</p>	<p><u>료의 제출을 요청받았음에도</u></p> <p><u>특별한 사유 없이 자료를 제</u></p> <p><u>출하지 아니한 자</u></p> <p>4. (현행과 같음)</p> <p>③ (현행과 같음)</p>
--------------------------------	---