

주택법 일부개정법률안 (김태호의원 대표발의)

의안 번호	17033
----------	-------

발의연월일 : 2026. 2. 25.

발 의 자 : 김태호 · 박충권 · 김 건
우재준 · 박정하 · 이인선
엄태영 · 윤영석 · 신성범
김성원 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 모집주체가 주택조합의 조합원을 모집하는 경우 분담금 등 각종 비용의 납부예정금액(이하 “분담금등”이라 함) 등을 포함한 계약서를 작성하여 이를 주택조합 가입 신청자에게 설명하고 해당 내용을 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 서면으로 확인받도록 하고 있음.

그런데 분담금등은 주택조합 가입 후에도 사업추진 지연, 건설비 증가 등의 사유로 증액되는 경우가 많아 주택조합 가입 후 분담금등이 일정 비율 이상 증액되는 경우에는 이를 주택조합이 조합원에게 설명하도록 해야 한다는 의견이 있음.

덧붙여 현행법에는 부재한 주택조합의 사업추진 등과 관련된 다양한 분쟁에 대해 조정제도를 도입하여 신속한 분쟁의 해결이 필요하다는 견해도 있음.

이에 주택조합은 분담금등의 일정 비율 이상 변경 등 사업추진과 관련된 중요한 변경이 있는 경우 이를 조합원에게 설명하도록 하며, 주택조합의 사업추진 등과 관련된 각종 분쟁을 조정할 수 있는 조정 제도를 마련하려는 것임(안 제12조의2, 제14조의5 및 제14조의6 신설 등).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2장제2절에 제12조의2·제14조의5 및 제14조의6을 각각 다음과 같이 신설한다.

제12조의2(주택조합의 설명의무) ① 주택조합은 분담금 등 각종 비용의 일정 비율 이상 증액 등 국토교통부령으로 정하는 사업추진과 관련된 중요한 변경이 있는 경우 이를 조합원에게 알려야 한다.

② 주택조합은 제1항에 따라 알린 내용을 조합원이 이해하였음을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 서면으로 확인을 받아 조합원에게 교부하여야 하며, 그 사본을 5년간 보관하여야 한다.

제14조의5(주택조합분쟁조정위원회의 구성 등) ① 주택조합의 설립을 위한 준비 및 조합원 모집, 주택조합의 사업 추진 등으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군·구(자치구를 말하며, 이하 “시·군·구”라 한다)에 주택조합분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둘 수 있다.

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

③ 조정위원회 위원은 주택건설사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 해당 시·군·구에서 주택조합 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원
2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람
3. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람
4. 건축사, 감정평가사, 공인회계사로서 5년 이상 종사한 사람
5. 그 밖에 주택건설 관련 분야에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도의 조례로 정하는 자

④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.

제14조의6(조정위원회의 조정 등) ① 조정위원회는 주택조합의 설립을 위한 준비 및 조합원 모집, 주택조합의 사업 추진 등에 따른 분쟁 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다.

1. 분담금 등 조합원이 납부하여야 할 각종 비용의 증액
2. 설계자 및 시공사 등의 선정

3. 조합원의 탈퇴에 따른 분담금 등 각종 비용의 반환

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 시장·군수·구청장은 분쟁당사자가 제1항에 따른 분쟁의 조정을 신청한 경우에는 조정위원회를 개최할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 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.

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

⑤ 당사자가 조정안을 수락한 경우 조정위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하며, 위원장 및 각 당사자는 그 조정서에 서명·날인하여야 한다.

⑥ 제5항에 따라 당사자가 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이의의 주장에 대하여는 「민사집행법」 제44조 제2항을 적용하지 아니한다.

⑦ 그 밖에 조정위원회의 구성·운영 및 비용의 부담, 조정기간 연장 등에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.

제57조제6항 각 호 외의 부분 후단 중 “기본형건축비[특별자치시·특별자치도·시·군·구(구는 자치구의 구를 말하며, 이하 “시·군·구”라 한다)별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비]”을 “기본형건축비(시·군·구별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비)”로 한다.

제106조제2항에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. 제12조의2제1항에 따른 설명의무 또는 같은 조 제2항에 따른 확인 및 교부, 보관 의무를 위반한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(주택조합의 설명의무에 관한 적용례) 제12조의2의 개정규정은 이 법 시행 후 같은 조 제1항에 따라 국토교통부령으로 정하는 사

업추진과 관련된 중요한 변경이 있는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제12조의2(주택조합의 설명의무)</u> <u>① 주택조합은 분담금 등 각종 비용의 일정 비율 이상 증액 등 국토교통부령으로 정하는 사업추진과 관련된 중요한 변경이 있는 경우 이를 조합원에게 알려야 한다.</u> <u>② 주택조합은 제1항에 따라 알린 내용을 조합원이 이해하였음을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 서면으로 확인을 받아 조합원에게 교부하여야 하며, 그 사본을 5년간 보관하여야 한다.</u>
<u><신 설></u>	<u>제14조의5(주택조합분쟁조정위원회 구성 등) ① 주택조합의 설립을 위한 준비 및 조합원 모집, 주택조합의 사업 추진 등으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군·구(자치</u>

구를 말하며, 이하 “시·군·구”라 한다)에 주택조합분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둘 수 있다.

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

③ 조정위원회 위원은 주택건설사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 해당 시·군·구에서 주택조합 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원
2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람
3. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람
4. 건축사, 감정평가사, 공인회

<신 설>

계사로서 5년 이상 종사한 사람

5. 그 밖에 주택건설 관련 분야에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도의 조례로 정하는 자

④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.

제14조의6(조정위원회의 조정 등)

① 조정위원회는 주택조합의 설립을 위한 준비 및 조합원 모집, 주택조합의 사업 추진 등에 따른 분쟁 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다.

1. 분담금 등 조합원이 납부하여야 할 각종 비용의 증액
2. 설계자 및 시공사 등의 선정
3. 조합원의 탈퇴에 따른 분담금 등 각종 비용의 반환
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 시장·군수·구청장은 분쟁 당사자가 제1항에 따른 분쟁의 조정을 신청한 경우에는 조정위원회를 개최할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 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.

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 조정안

을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우 조정안을 제시받은 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회 또는 분과위원회에 통보하여야 한다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락한 경우 조정위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하며, 위원장 및 각 당사자는 그 조정서에 서명·날인하여야 한다.

⑥ 제5항에 따라 당사자가 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이의의 주장에 대하여는 「민사집행법」 제44조 제2항을 적용하지 아니한다.

⑦ 그 밖에 조정위원회의 구성·운영 및 비용의 부담, 조정기간 연장 등에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.

하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 3. (생략)

<신 설>

4. ~ 6. (생략)

③ ~ ⑤ (생략)

1. ~ 3. (현행과 같음)

3의2. 제12조의2제1항에 따른
설명의무 또는 같은 조 제2항
에 따른 확인 및 교부, 보관
의무를 위반한 자

4. ~ 6. (현행과 같음)

③ ~ ⑤ (현행과 같음)