

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2022. . . (제 회)	

빈 집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 원희룡 (국토교통부장관)
제출 연월일	2022. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

소규모주택정비사업은 신속한 사업 추진을 위해 절차를 간소화하였으나, 「도시정비법」의 준용규정이 일부 누락되어 최근 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 조합 설립·취소, 행위제한 규정이 신설(법률 제18831호, 2022. 2. 3. 공포, 2022. 8. 4. 시행)됨에 따라, 법률에서 위임한 세부사항을 정함. 또한 기타 가로주택정비 활성화를 위해 층수제한 상한을 삭제하고, 실효성 있는 빈집 정비계획 수립을 위해 빈집 실태조사 항목도 보완하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

3. 주요내용

가. 창립총회 등 조합설립 절차 보완 (안 제21조의2, 제21조의3)

과반수의 동의로 선임된 토지등소유자 대표자가 토지등소유자 1/5 이상의 요구로 창립총회를 소집하고, 조합정관 확정 및 조합임원·대의원 선임 등의 업무를 처리하도록 정함. 또한 창립총회의 의사결정은 토지등소유자의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자의 과반수 찬성으로 결의하도록 정함.

나. 조합설립인가 취소 신설 (안 제21조의4)

조합원이 해산을 요청하는 경우 시장·군수의 승인을 거치도록 하고, 일정기간 이상 사업이 지연되는 경우는 조치명령 미이행(60일)시 시장·군수가 직권으로 인가를 취소할 수 있도록 함. 시장·군수는 조합설립인가 취소통지서를 송달(7일 전)하고, 주민 공람(14일)을 거쳐 지자체 공보에 고시하도록 함.

다. 사업시행구역 내 행위허가 대상 규정 (안 제21조의5)

사업시행구역 내 건축물 건축, 공작물 설치, 토지 형질변경, 토석 채취 등 사업을 지연시킬 수 있는 행위를 제한하고, 농림수산물의 생산 및 경작을 위한 행위, 사업에 영향을 미치지 않는 행위 등은 허가가 불필요한 행위로 규정함.

라. 조합원 자격 기준 보완 (안 제22조)

투기과열지구 내 투기목적이 없는 실거주자의 재산권 보호를 위해 1세대 1주택자로서 양도주택에 대한 소유·거주기간이 일정기간 이상인 경우 조합원 지위를 양도할 수 있는 기준을 마련하고, 사업이 지연되는 경우에도 양수인이 조합원의 자격을 취득할 수 있도록 명확하게 규정함.

마. 가로주택정비사업 층수제한 완화 (안 제29조)

시·도조례로 위임 시 제2종일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업의 층수제한 상한을 삭제하여 지역 여건에 따라 정할 수 있도록 함

바. 자료의 보관 등 규정 보완 (안 제44조의2)

사업시행자 등이 청산시까지 보관해야 할 ‘중요한 회의’의 범위를 추가적인 비용이 발생하는 용역계약·업체선정 회의, 권리·의무를 변동시키는 조합 임원 등 선임·해임·징계 회의로 규정함.

사. 빈집 실태조사 내용 보완 (안 제6조)

빈집 실태조사를 시행할 때 빈집 발생이유, 방치기간 등 빈집 현황에 대한 소유자 의견조사 항목을 명시하고, 의견조사 방법·대상 등을 규정함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 별도조치 필요 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2022. 5. 11 ~ 6. 20.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항제4호가목1)부터 3)까지 외의 부분 본문 중 “지역으로서”를 “지역(사업시행구역의 절반 이상이 포함된 경우만 해당한다)으로서”로 한다.

제6조제5호 중 “법 제9조”를 “빈집의 현황 및 법 제9조”로, “시행방법”을 “시행방법 등”으로 한다.

제20조제1항 각 호 외의 부분 중 “제4항”을 “제5항”으로 한다.

제21조제4호 중 “총회”를 “총회(이하 “총회”라 한다)”로 한다.

제21조의2부터 제21조의5까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제21조의2(창립총회의 방법 및 절차 등) ① 토지등소유자는 법 제23조제1항·제2항 및 제4항에 따라 조합설립을 위한 창립총회(이하 “창립총회”라 한다)를 개최하려는 경우에는 토지등소유자 과반수 동의로 토지등소유자의 대표자를 선임하고, 선임된 대표자의 직권 또는 토지등소유자 5분의 1 이상의 요구로 선임된 대표자가 창립총회를 소집한다. 다만, 토지등소유자 5분의 1 이상의 소집요구에도 불구하고 선임된 대

표자가 2주 이상 소집요구에 응하지 아니하는 경우 소집요구한 자의 대표가 소집할 수 있다.

② 제1항에 따른 토지등소유자의 대표자는 창립총회 14일 전까지 회의목적·안건·일시·장소·참석자격 및 구비사항 등을 해당 지자체의 관련 인터넷 홈페이지를 통하여 공개하고, 토지등소유자에게 등기우편으로 발송·통지하여야 한다.

③ 창립총회에서는 다음 각 호의 업무를 처리한다.

1. 조합 정관의 확정
 2. 조합임원의 선임
 3. 대의원의 선임
 4. 그 밖에 필요한 사항으로서 제1항에 따라 사전에 통지한 사항
- ④ 창립총회의 의사결정은 토지등소유자(소규모재건축사업의 경우 조합설립에 동의한 토지등소유자로 한정한다)의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의한다. 다만, 조합임원 및 대의원의 선임은 제2항제1호에 따라 확정된 정관에서 정하는 바에 따라 선출한다.

제21조의3(조합설립인가의 고시 및 통보) 법 제23조제8항에서 “사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업의 종류 및 명칭
2. 조합의 성명 및 주소

3. 사업시행구역의 위치 및 면적

4. 사업의 착수에정일 및 준공예정일

제21조의4(조합설립인가의 취소 등) ① 조합은 법 제23조의2제1항에 따라 조합의 해산을 시장·군수등에게 요청하는 경우에는 총회에서 조합원 과반수의 찬성으로 조합의 해산을 의결하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다.

② 제1항에 따라 개최하는 총회에서 조합의 해산 여부를 결정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함해야 한다.

1. 조합의 해산 시 회계보고에 관한 사항

2. 청산 절차, 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차 등 청산 계획에 관한 사항

③ 제1항에 따라 조합의 해산을 의결한 경우에는 조합의 임원이 청산인이 된다. 다만, 정관에서 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

④ 시장·군수등은 법 제23조의2제2항에 따라 업무의 시정, 조합의 해산 등 필요한 조치를 명하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조치명령의 내용 및 사유 등과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 조합설립인가를 취소한다는 내용을 조합에 통보하고, 조합에 통보한 날부터 60일이 지난 날까지 조치명령을 이행하지 아니하면 직권으로 조합설립인가를 취소할 수 있다.

⑤ 제4항에 따른 조치명령을 받은 조합은 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 이행기간 내에 조치의 이행이 불가능한 경우 그 기간이

종료되기 7일 전까지 이행기간의 연장을 시장·군수등에게 신청할 수 있다.

⑥ 시장·군수등은 제4항에 따라 조합설립인가 취소를 결정한 때에는 조합설립인가의 취소 사유 등을 조합에 통보하여야 하며, 조합설립인가 취소 예정일이 결정된 때에는 취소 예정일 7일 전까지 조합에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조합설립인가 취소통지서를 송달하여야 한다.

⑦ 시장·군수등은 제1항에 따라 조합의 해산을 승인하거나 제4항에 따라 조합설립인가를 취소하는 때에는 14일 이상 주민 공람을 거쳐 의견을 수렴하고 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.

제21조의5(행위허가의 대상 등) ① 법 제23조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축물의 건축 등: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한다)의 건축, 용도변경
2. 공작물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치
3. 토지의 형질변경: 절토(땅깎기)·성토(흙쌓기)·정지(땅고르기)·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착(땅파기) 또는 공유수면의 매립
4. 토석의 채취: 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다

만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.

5. 토지의 분할·합병

6. 물건을 쌓아놓는 행위: 이동이 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 쌓아
놓는 행위

7. 죽목(竹木)의 벌채 및 식재

② 법 제23조의3제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음
각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가의 대상이 아닌 것을 말한다.

1. 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 국토교통부령으로 정
하는 간이공작물의 설치

2. 경작을 위한 토지의 형질변경

3. 사업시행구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지
아니하는 범위에서의 토석의 채취

4. 사업시행구역에 존치하기로 결정된 대지에 물건을 쌓아놓는 행위

5. 관상용 죽목(竹木)의 임시식재(경작지에서의 임시식재는 제외한다)

③ 법 제23조의3제3항에 따라 신고하여야 하는 자는 같은 조 제1항 각
호에 따른 고시가 있는 날부터 30일 이내에 그 공사 또는 사업의 진행
상황과 시행계획을 첨부하여 관할 시장·군수등에게 신고하여야 한
다.

제22조 제목 외의 부분을 제2항으로 하고, 같은 조 제2항(중전의 제목 외
의 부분) 제1호 중 “있는”을 “있는 자(소유기간을 산정할 때 소유자가 피

상속인으로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기
간을 합산한다. 이하 제2호 및 제3호에서 같다)가 사업시행계획인가 신
청 전에 양도하는”으로 하며, 같은 조 제2항(중전의 제목 외의 부분) 제2
호 중 “착공신고등을 하지”를 “착공하지”로, “건축물 또는 토지를”을 “토
지 또는 건축물을”로, “있는 경우”를 “있는 자가 착공 전에 양도하는 경
우”로 하고, 같은 조 제2항(중전의 제목 외의 부분) 제3호 중 “착공신고
등을 한 날”을 “착공일”로 하며, 같은 조 제2항(중전의 제목 외의 부분)
제4호 중 “국가·지방자치단체”를 “국가·지방자치단체”로, “건축물 또
는 토지에 대한”을 “토지 또는 건축물이”로, “공매가 시작되는”을 “공매
되는”으로 하고, 같은 조 제2항(중전의 제목 외의 부분)에 제5호를 다음
과 같이 신설하며, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제
2항(중전의 제목 외의 부분) 각 호 외의 부분 중 “법 제24조제2항제4호”
를 “법 제24조제2항제5호”로 한다.

5. 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”
라 한다)로 지정되기 전에 건축물 또는 토지를 양도하기 위한 계약
(계약금 지급 내역 등으로 계약일을 확인할 수 있는 경우로 한정하
다)을 체결하고, 투기과열지구로 지정된 날부터 60일 이내에 「부동
산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 부동산 거래의 신고를
한 경우

① 법 제24조제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음
각 호의 구분에 따른 기간을 말한다. 이 경우 소유자가 피상속인으로

부터 주택을 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 주택의
소유기간 및 거주기간을 합산한다.

1. 소유기간: 5년
2. 거주기간(「주민등록법」 제7조에 따른 주민등록표를 기준으로 하
며, 소유자가 거주하지 아니하고 소유자의 배우자나 직계존비속이
해당 주택에 거주한 경우에는 그 기간을 합산한다): 3년

제23조의 제목“(토지등소유자의 동의자 수 산정방법 등)”을“(토지등소
유자의 동의방법 등)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 한
다.

제23조에 제2항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

② 법 제25조제1항 단서에 따라 동의서에 검인(檢印)을 받으려는 자는
제20조제2항에 따라 동의서에 기재할 사항을 기재한 후 관련 서류를
첨부하여 시장·군수등에게 검인을 신청하여야 한다.

③ 제2항에 따른 신청을 받은 시장·군수등은 동의서 기재사항의 기
재여부 등 형식적인 사항을 확인하고 해당 동의서에 일련번호를 부여
한 후 검인을 하여야 한다.

④ 시장·군수등은 제2항에 따른 신청을 받은 날부터 20일 이내에 신
청인에게 검인한 동의서를 내주어야 한다.

제29조제1항 단서 중 “경우 15층 이하의 범위에서”를 “경우”로 한다.

제5장에 제44조의2를 다음과 같이 신설한다.

제44조의2(감독 등) 법 제54조제6항에서 “대통령령으로 정하는 회의”란

다음 각 호를 말한다.

1. 용역 계약(변경계약을 포함한다) 및 업체 선정과 관련된 대의원회
· 이사회
2. 주민합의체 대표자·조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 토
지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다) 자격에 관한
대의원회·이사회

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2022년 8월 4일부터 시행한다.

제2조(소규모재개발사업 대상 지역에 관한 적용례) 제3조제1항제4호가
목의 개정규정은 이 영 시행 이후 소규모재개발 사업시행예정구역을
신청하는 경우부터 적용한다.

과태료의 부과기준(제45조 관련)

1. 일반기준

가. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그렇지 않다.

- 1) 위반행위자가 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 2) 위반행위가 사소한 부주의나 오류로 인한 것으로 인정되는 경우
- 3) 위반행위자가 법 위반상태를 시정하거나 해소하기 위하여 노력한 사실이 인정되는 경우
- 4) 그 밖에 위반행위의 정도·동기 및 그 결과 등을 고려하여 과태료를 감경할 필요가 있다고 인정되는 경우

나. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 가중할 수 있다. 다만, 법 제64조제1항 및 제2항에서 규정한 과태료의 상한을 넘을 수 없다.

- 1) 위반의 내용·정도가 중대하여 공중(公衆)에게 미치는 피해가 크다고 인정되는 경우
- 2) 법 위반상태의 기간이 6개월 이상인 경우
- 3) 그 밖에 위반행위의 정도·동기 및 그 결과 등을 고려하여 과태료를 가중할 필요가 있다고 인정되는 경우

다. 다음의 사유가 있는 기간은 제2호가목, 나목 및 라목의 개별기준에 따른 지연기간에 산입하지 아니할 수 있다.

- 1) 천재지변 등 불가항력적인 경우
- 2) 소송이 진행 중인 경우 등 의무를 이행하지 못한 상당한 이유가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액
가. 법 제40조제1항을 위반하여 사업시행계획의 인가 내용 통지를 게을리 한 경우	법 제64조제2항 제1호	50
1) 사업시행계획을 인가한 날부터 1개월 이상 2개월 미만 지연한 경우		

2) 사업시행계획을 인가한 날부터 2개월 이상 3개월 미만 지연한 경우		100
3) 사업시행계획을 인가한 날부터 3개월 이상 4개월 미만 지연한 경우		150
4) 사업시행계획을 인가한 날부터 4개월 이상 지연하거나 통지를 하지 않은 경우		200
나. 법 제54조제2항을 위반하여 보고 또는 자료의 제출을 게을리 한 경우	법 제64조제2항 제2호	100
1) 보고 또는 자료제출 기한을 경과한 날부터 1개월 이상 2개월 미만 지연한 경우		200
2) 보고 또는 자료 제출 기한을 경과한 날부터 2개월 이상 3개월 미만 지연한 경우		300
3) 보고 또는 자료의 제출 기일을 경과한 날부터 3개월 이상 4개월 미만 지연한 경우		400
4) 보고 또는 자료의 제출 기일을 경과한 날부터 4개월 이상 지연하거나 보고 또는 자료 제출을 하지 않은 경우		
다. 법 제54조제4항을 위반하여 점검반의 현장조사를 거부·기피 또는 방해한 경우	법 제64조제1항	1,000
라. 법 제54조제7항을 위반하여 관계 서류의 인계를 게을리 한 경우	법 제64조제2항 제3호	100
1) 인계기간을 경과한 날부터 1개월 이상 2개월 미만 지연한 경우		200
2) 인계기간을 경과한 날부터 2개월 이상 3개월 미만 지연한 경우		300
3) 인계기간을 경과한 날부터 3개월 이상 4개월 미만 지연한 경우		400
4) 인계기간을 경과한 날부터 4개월 이상 지연하거나 인계하지 않은 경우		

신·구조문대비표

현행	개정안
제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.	제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 소규모재개발사업: 다음 각 목의 지역 가. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 또는 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역(개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내인 <u>지역으로서</u> 다음의 기준을 모두 충족하는 지역. 다만, 승강장 경계로부터의 반경은 지역 여건을 고려해 100분의 30 범위에서	4. ----- ----- 가. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- - <u>지역(사업시행구역의 절반 이상이 포함된 경우만 해당한다)으로서</u> ----- ----- -----

시·도조례로 정하는 비율 로 증감할 수 있다.	----- -----.
2)·3) (생략)	1)·2)·3) (현행과 같음)
나. (생략)	나. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제6조(실태조사의 내용) 법 제5조 제1항제5호에서 “빈집 발생 사 유 등 대통령령으로 정하는 사 항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.	제6조(실태조사의 내용) ----- ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. <u>법 제9조에 따른 빈집정비사 업의 시행방법에 대한 소유자 의 의견</u>	5. <u>빈집의 현황 및 법 제9조---</u> <u>-- 시행방법 등</u> ----- -----
6. (생략)	6. (현행과 같음)
제20조(조합설립인가의 절차 등)	제20조(조합설립인가의 절차 등)
① 법 제23조제1항부터 <u>제4항</u> 까 지의 규정에 따라 조합의 설립 에 관하여 토지등소유자의 동의 를 받아야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.	① ----- <u>제5항</u> --- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제21조(조합설립인가사항의 경미 한 변경) 법 제23조제5항 단서 에서 “대통령령으로 정하는 경	제21조(조합설립인가사항의 경미 한 변경) ----- -----

미한 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 조합임원 또는 대의원의 변경(법 제56조에 따라 준용되는 「도시 및 주거환경정비법」 제45조에 따른 총회의 의결 또는 같은 법 제46조에 따른 대의원회의 의결을 거친 경우로 한정한다)

5. ~ 8. (생략)

<신설>

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. -----

----- 총회(이하 “총회”라 한다)-----

5. ~ 8. (현행과 같음)

제21조의2(창립총회의 방법 및 절차 등) ① 토지등소유자는 법 제23조제1항·제2항 및 제4항에 따라 조합설립을 위한 창립총회(이하 “창립총회”라 한다)를 개최하려는 경우에는 토지등소유자 과반수 동의로 토지등소유자의 대표자를 선임하고, 선임된 대표자의 직권 또는 토지등소유자 5분의 1 이상의 요구로 선임된 대표자가 창립총회를 소집한다. 다만, 토지등소유자 5분의 1 이상의 소집요구에도 불구하고 선임된 대표자가 2주 이상 소집요구에 응하지 아니하는

경우 소집요구한 자의 대표가 소집할 수 있다.

② 제1항에 따른 토지등소유자의 대표자는 창립총회 14일 전까지 회의목적·안건·일시·장소·참석자격 및 구비사항 등을 해당 지자체의 관련 인터넷 홈페이지를 통하여 공개하고, 토지등소유자에게 등기우편으로 발송·통지하여야 한다.

③ 창립총회에서는 다음 각 호의 업무를 처리한다.

1. 조합 정관의 확정
2. 조합임원의 선임
3. 대의원의 선임
4. 그 밖에 필요한 사항으로서 제1항에 따라 사전에 통지한 사항

④ 창립총회의 의사결정은 토지등소유자(소규모재건축사업의 경우 조합설립에 동의한 토지등소유자로 한정한다)의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의한다. 다만, 조합임원 및 대의원의 선임은 제2항제1호에 따라 확정된 정관

<신 설>

에서 정하는 바에 따라 선출한다.

제21조의3(조합설립인가의 고시 및 통보) 법 제23조제8항에서 “사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업의 종류 및 명칭
2. 조합의 성명 및 주소
3. 사업시행구역의 위치 및 면적
4. 사업의 착수에정일 및 준공예정일

<신 설>

제21조의4(조합설립인가의 취소 등) ① 조합은 법 제23조의2제1항에 따라 조합의 해산을 시장·군수등에게 요청하는 경우에는 총회에서 조합원 과반수의 찬성으로 조합의 해산을 의결하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다.

② 제1항에 따라 개최하는 총회에서 조합의 해산 여부를 결정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함해야 한다.

1. 조합의 해산 시 회계보고에 관한 사항

2. 청산 절차, 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차 등 청산 계획에 관한 사항

③ 제1항에 따라 조합의 해산을 의결한 경우에는 조합의 임원이 청산인이 된다. 다만, 정관에서 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

④ 시장·군수등은 법 제23조의2제2항에 따라 업무의 시정, 조합의 해산 등 필요한 조치를 명하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조치명령의 내용 및 사유 등과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 조합설립인가를 취소한다는 내용을 조합에 통보하고, 조합에 통보한 날부터 60일이 지난 날까지 조치명령을 이행하지 아니하면 직권으로 조합설립인가를 취소할 수 있다.

⑤ 제4항에 따른 조치명령을 받은 조합은 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 이행기간

<신 설>

내에 조치의 이행이 불가능한 경우 그 기간이 종료되기 7일 전까지 이행기간의 연장을 시장·군수등에게 신청할 수 있다.

⑥ 시장·군수등은 제4항에 따라 조합설립인가 취소를 결정한 때에는 조합설립인가의 취소 사유 등을 조합에 통보하여야 하며, 조합설립인가 취소 예정일이 결정된 때에는 취소 예정일 7일 전까지 조합에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조합설립인가 취소통지서를 송달하여야 한다.

⑦ 시장·군수등은 제1항에 따라 조합의 해산을 승인하거나 제4항에 따라 조합설립인가를 취소하는 때에는 14일 이상 주민 공람을 거쳐 의견을 수렴하고 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.

제21조의5(행위허가의 대상 등)

① 법 제23조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축물의 건축 등: 「건축

법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한 다)의 건축, 용도변경

2. 공작물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치

3. 토지의 형질변경: 절토(땅깎기)·성토(흙쌓기)·정지(땅고르기)·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착(땅파기) 또는 공유수면의 매립

4. 토석의 채취: 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.

5. 토지의 분할·합병

6. 물건을 쌓아놓는 행위: 이동이 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

7. 죽목(竹木)의 벌채 및 식재

② 법 제23조의3제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 어느 하나에

해당하는 행위로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가의 대상이 아닌 것을 말한다.

1. 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 국토교통부령으로 정하는 간이공작물의 설치
2. 경작을 위한 토지의 형질변경
3. 사업시행구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위에서의 토석의 채취
4. 사업시행구역에 존치하기로 결정된 대지에 물건을 쌓아놓는 행위
5. 관상용 죽목(竹木)의 임시식재(경작지에서의 임시식재는 제외한다)

③ 법 제23조의3제3항에 따라 신고하여야 하는 자는 같은 조 제1항 각 호에 따른 고시가 있는 날부터 30일 이내에 그 공사 또는 사업의 진행상황과 시행계획을 첨부하여 관할 시장·군수

제22조(조합원의 자격 등) <신설>

법 제24조제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 조합설립인가일부터 2년 이내에 법 제29조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다) 신청이 없

등에게 신고하여야 한다.

제22조(조합원의 자격 등) ① 법 제24조제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다. 이 경우 소유자가 피상속인으로부터 주택을 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 주택의 소유기간 및 거주기간을 합산한다.

1. 소유기간: 5년
2. 거주기간(「주민등록법」 제7조에 따른 주민등록표를 기준으로 하며, 소유자가 거주하지 아니하고 소유자의 배우자나 직계존비속이 해당 주택에 거주한 경우에는 그 기간을 합산한다): 3년

② 법 제24조제2항제5호-----

-----.

1. -----

는 경우로서 해당 사업의 건축물을 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우	----- ----- ----- 있는 자(소유기간을 산정할 때 소유자가 피상속인으로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다. 이하 제2호 및 제3호에서 같다)가 사업시행계획인가 신청 전에 양도하는 ---
2. 사업시행계획인가일부터 2년 이내에 착공신고등을 하지 아니한 경우로서 해당 사업의 건축물 또는 토지를 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우	2. ----- ----- 착공하지 ----- ----- 토지 또는 건축물을 ----- ----- 있는 자가 착공 전에 양도하는 경우
3. 착공신고등을 한 날부터 3년 이내에 준공인가를 받지 아니한 경우로서 해당 사업의 토지를 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우	3. 착공일----- ----- ----- -----
4. 국가·지방자치단체 및 금융기관(「주택법 시행령」 제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 해당 사업의 건	4. 국가·지방자치단체 ----- ----- ----- ----- 토

축물 또는 토지에 대한 경매 또는 공매가 시작되는 경우 <신 설>	지 또는 건축물이 ----- -- 공매되는 ----- 5. 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)로 지정되기 전에 건축물 또는 토지를 양도하기 위한 계약(계약금 지급 내역 등으로 계약일을 확인할 수 있는 경우로 한정한다)을 체결하고, 투기과열지구로 지정된 날부터 60일 이내에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 부동산 거래의 신고를 한 경우
제23조(토지등소유자의 동의자 수 산정방법 등) (생 략)	제23조(토지등소유자의 동의방법 등) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)
<신 설>	② 법 제25조제1항 단서에 따라 동의서에 검인(檢印)을 받으려는 자는 제20조제2항에 따라 동의서에 기재할 사항을 기재한 후 관련 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 검인을 신청하여야 한다.
<신 설>	③ 제2항에 따른 신청을 받은

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 도심주택공급협력과	
연 락 처	(044) 201 - 4942