

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2022. . . (제 회)	

도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 원희룡 (국토교통부장관)
제출연월일	2022. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

「도시 및 주거환경정비법」 개정(제 18941호, 22.6.10일 공포, 22.12.11일 시행)으로 추진위원회 또는 사업시행자가 자금을 차입한 때에는 시장·군수등에게 신고하도록 하고, 건설업자 등의 이주비 등 제안을 금지하고, 건설업자 등의 부당한 표시·광고행위를 금지하면서 구체적인 범위를 대통령령으로 정하도록 하였음.

이에, 자금 차입 신고의 세부내용, 절차 등을 규정하고, 건설업자 등이 이사비, 이주비, 이주 촉진비 등 제공을 제안하는 경우의 구체적인 금지 범위를 규정하며, 허위·과장된 정보제공의 구체적인 금지 범위를 규정하는 등 법 위임사항과 집행에 필요한 사항 등을 정하고, 신탁사 지정 요건을 완화하고, 임대주택 산정기준을 전체 연면적 기준으로도 할 수 있도록 하는 등 정비사업의 원활한 추진을 위한 사항과 그 외에 인용조문 정비 등 필요한 사항을 반영하려는 것임.

3. 주요내용

가. 재개발 임대주택 연면적 기준 산정(안 제9조제1항제2호)

재개발 임대주택 의무 건설비율을 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전

체 연면적의 100분의 20 이하의 범위로 규정하여 전체 세대수 기준 뿐만 아니라 전체 연면적 기준으로도 산정할 수 있도록 규정함

나. 정비계획의 경미한 변경사항 추가(안 제13조제4항제1호의2)

정비계획의 내용 중 분담금 추산액 및 산출근거를 변경하는 경우를 경미한 변경사항으로 규정하여 변경 절차를 간소화함

다. 신탁사의 지정개발자 지정 요건 완화(안 제21조제3호)

신탁사의 지정개발자 지정을 위한 요건을 전체 면적 중 국·공유지를 제외한 면적의 1/3 이상을 신탁 받는 것으로 완화하여, 국·공유지가 포함되어 사실상 요건 충족이 어려운 경우에도 원활하게 사업을 추진할 수 있도록 함

라. 자금차입 신고의 방법(안 제87조의2)

추진위원회 또는 사업시행자는 자금을 차입한 날부터 30일 이내에 자금을 대여한 상대방, 차입일, 차입금액, 이자율, 상환기한 및 상환방법을 자금차입계약서 사본을 첨부하여 관할 시장·군수등에게 신고하도록 규정함

마. 건설업자 이주비 등 제안금지 세부 범위(안 제96조의2제1항)

건설업자들은 이사비, 이주비, 이주촉진비 등 금전·재산상이익을 무상으로 제공하는 제안을 금지하고, 해당 시점에 전국 시중은행이 적용하는 은행대출금리중 가장 낮은 금리보다 더 낮은 금리나, 무이자로 추가 이주비 대여를 제안하는 것을 금지하도록 규정함

바. 건설업자의 시공 외 제안금지 세부 범위(안 제96조의2제2항)

「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금의 대납, 법 제79조제5항 및 제6항에 따라 정하여진 임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등을 법률과 달리 적용하는 것, 법 제74조제1항제3호 및 제4호 각 목의 대지 또는 건축물의 추산액 및 처분 방법을 법률과 달리 적용하는 것, 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제를 법률과 달리 적용하는 것에 관한 제안 등 금지범위를 규정함

사. 건설업자의 허위·과장된 정보제공 금지 범위(안 제96조의3)

정비사업 방식에 따른 객관적인 정보를 사실과 다르게 제공하거나 은폐하는 행위, 정비사업 추진에 따른 손익 계산을 과도하게 부풀려 제공하거나 축소하여 제공하는 행위 등 금지행위를 규정함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2022. 9. 27. ~ 11. 7.) 결과, 특기할 사항 없음

음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과

- 규제 신설 4건

대통령령 제 호

도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령안

도시 및 주거환경정비법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제1항제2호나목 본문 중 “세대수”를 “세대수 또는 전체 연면적”으로, “세대수는”을 “세대수 또는 면적은”으로 한다.

제13조제4항에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 변경하는 경우
제14조제4항 본문 중 “법 제50조제7항”을 “법 제50조제9항”으로 한다.
제15조제3항 각 호 외의 부분 중 “법 제19조제2항제2호”를 “법 제19조제2항제3호”로 한다.

제21조제3호 중 “신탁받은 자”를 “신탁받은 자(단, 전체면적 산정 시 국·공유지는 제외한다)”로 한다.

제32조 각 호 외의 부분 중 “법 제35조제8항”을 “법 제35조제10항”으로 한다.

제43조제4호 중 “(법 제74조제2항”을 “(법 제74조”로 한다.

제45조제2항제1호 중 “법 제29조제4항”을 “법 제29조제7항”으로 한다.

제63조제1항 각 호 외의 부분 및 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “법 제74조제4항”을 각각 “법 제74조제6항”으로 한다.

제76조제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제89조제3항”을 “법 제89조제4항”

으로 하고, 같은 항 제1호 중 “법 제74조제2항제1호가목”을 “법 제74조제4항제1호가목”으로 하며, 같은 항 제2호 단서 중 “법 제74조제2항제1호나목”을 “법 제74조제4항제1호나목”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “법 제89조제3항”을 “법 제89조제4항”으로 하며, 같은 항 제1호 중 “법 제74조제2항제1호가목”을 “법 제74조제4항제1호가목”으로 하고, 같은 항 제2호 단서 중 “법 제74조제2항제1호나목”을 “법 제74조제4항제1호나목”으로 한다.

제7장에 제87조의2, 제96조의2 및 제96조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제87조의2(자금차입 신고의 방법) 법 제111조의2에 따라 신고하여야 하는 자는 자금을 차입한 날부터 30일 이내에 자금을 대여한 상대방, 차입일, 차입금액, 이자율, 상환기한 및 상환방법을 자금차입계약서 사본을 첨부하여 관할 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

제96조의2(제안이 금지되는 시공과 관련 없는 사항) ① 법 제132조제2항제1호에서 “시공과 관련 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 제공하는 것으로서 대통령령으로 정하는 사항”이란 입찰서 작성시 다음 각 호의 사항을 제안하는 것을 말한다.

1. 이사비, 이주비, 이주촉진비, 재건축부담금 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 무상으로 제공하는 것
2. 해당 시점에 전국 시중은행이 적용하는 은행대출금리중 가장 낮은 금리보다 더 낮은 금리나, 무이자로 추가 이주비(중전 토지 또는 건

축물을 담보로 한 금융기관의 이주비 대출 이외의 이주비를 말한다)를 사업시행자등에 대여하는 것(금융기관의 이주비 대출에 대한 이자를 사업시행자등에 대여하는 것은 제외한다)

② 법 제132조제2항제2호에서 “이 법 또는 다른 법률을 위반하는 방법으로 정비사업을 수행하는 것으로서 대통령령으로 정하는 사항”이란 입찰서 작성시 다음 각 호의 사항을 제안하는 것을 말한다.

1. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금의 대납에 관한 사항
2. 법 제79조제5항 및 제6항에 따라 정하여진 임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등을 법률과 달리 적용하는 것에 관한 사항
3. 법 제74조제1항제3호 및 제4호 각 목에 해당하는 대지 또는 건축물의 추산액 및 처분 방법을 법률과 달리 적용하는 것에 관한 사항
4. 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제를 법률과 달리 적용하는 것에 관한 사항

제96조의3(금지되는 허위·과장된 정보제공 행위) ① 법 제132조의3제1항제1호에서 “사실과 다르게 정보를 제공하거나 사실을 부풀려 정보를 제공하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다.

1. 정비사업 방식에 따른 용적률, 기부채납 비율, 임대주택 건설비용 등 객관적인 정보를 사실과 다르게 제공하는 행위
2. 정비사업 추진에 따른 수익 계산에 관련된 정보를 과도하게 부풀려 제공하는 행위

② 법 제132조의3제1항제2호에서 “사실을 숨기거나 축소하는 방법으로 정보를 제공하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다.

1. 정비사업 방식에 따른 용적률, 기부채납 비율, 임대주택 건설비율 등 객관적인 정보를 은폐하는 행위
2. 정비사업 추진에 따른 손실 위험성에 관련된 정보를 과도하게 축소하여 제공하는 행위

별표 5의2 및 별표 6을 별지와 같이 한다.

부 칙

이 영은 2022년 12월 11일부터 시행한다.

■ 도시 및 주거환경정비법 시행령 [별표 5의2] <신설 2018. 10. 2.>

과징금의 부과기준 및 정비사업의 입찰참가 제한기준

(제89조의2제1항 및 제89조의3제1항 관련)

위반행위	근거 법조문	과징금 금액	입찰참가 제한기간
가. 건설업자가 법 제132조제1항을 위반한 경우 1) 건설업자가 법 제132조제1항을 위반하여 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속(이하 “부정제공”이라 한다)한 가액의 합이 3천만원 이상인 경우 2) 건설업자가 법 제132조제1항을 위반하여 부정제공한 가액의 합이 1천만원 이상 3천만원 미만인 경우 3) 건설업자가 법 제132조제1항을 위반하여 부정제공한 가액의 합이 500만원 이상 1천만원 미만인 경우 4) 건설업자가 법 제132조제1항을 위반하여 부정제공한 가액의 합이 500만원 미만인 경우	법 제113조의2제1항제1호 및 제113조의3제1항	공사비의 100분의 20 공사비의 100분의 15 공사비의 100분의 10 공사비의 100분의 5	2년 2년 1년 1년
나. 건설업자가 법 제132조제2항을 위반한 경우 1) 건설업자가 법 제132조제2항을 위반하여 시공과 관련 없는 사항으로서 이사비, 이주비, 이주촉진비.	법 제113조의2제1항제1호 및 제113조의3제1항	공사비의 100분의 20	2년

그 밖에 시공과 관련 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 제공하거나, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축 부담금의 대납 등 이 법 또는 다른 법률을 위반하는 방법으로 정비사업을 수행하는 것을 제안(이하 “시공 외 제안”이라 한다)한 가액의 합이 3천만원 이상인 경우			
2) 건설업자가 법 제132조 제2항을 위반하여 시공 외 제안한 가액의 합이 1천만원 이상 3천만원 미만인 경우	공 사 비 의 1 0 0 분 의 15	2년	
3) 건설업자가 법 제132조 제2항을 위반하여 시공 외 제안한 가액의 합이 500만원 이상 1천만원 미만인 경우	공 사 비 의 1 0 0 분 의 10	1년	
4) 건설업자가 법 제132조 제2항을 위반하여 시공 외 제안한 가액의 합이 500만원 미만인 경우	공 사 비 의 100분의 5	1년	
다. 건설업자가 법 제132조의 2를 위반하여 관리·감독 등 필요한 조치를 하지 않은 경우로서 용역업체의 임직원이 법 제132조를 위반한 경우	법 제113조의2제1항제2호 및 제113조의3제1항		
1) 용역업체의 임직원이 법 제132조를 위반하여 부정 제공한 가액의 합이 3천만	공 사 비 의 1 0 0 분 의 20	2년	

원 이상인 경우			
2) 용역업체의 임직원이 법 제132조를 위반하여 부정 제공한 가액의 합이 1천만원 이상 3천만원 미만인 경우		공 사 비 의 1 0 0 분 의 15	2년
3) 용역업체의 임직원이 법 제132조를 위반하여 부정 제공한 가액의 합이 500만원 이상 1천만원 미만인 경우		공 사 비 의 1 0 0 분 의 10	1년
4) 용역업체의 임직원이 법 제132조를 위반하여 부정 제공한 가액의 합이 500만원 미만인 경우		공 사 비 의 100분의 5	1년

과태료의 부과기준(제99조 관련)

1. 일반기준

가. 제2호에 따른 지연기간에는 다음의 사유로 지연된 기간은 산입하지 않는다.

- 1) 천재지변 등 불가항력적인 경우
- 2) 소송 등의 사유로 의무의 불이행에 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우

나. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호가목부터 다목까지 및 마목의 규정에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그러하지 아니하다.

- 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 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우

다. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호가목부터 다목까지 및 마목의 규정에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 늘리는 경우에도 법 제140조제2항에서 규정한 과태료의 상한을 넘을 수 없다.

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

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액
가. 법 제29조제2항을 위반하여 전자조달시스템	법 제140조제2항제1호	500

을 이용하지 않고 계약을 체결한 경우		
나. 법 제78조제5항 및 제86조제1항을 위반하여 관리처분계획의 인가 내용 통지를 태만히 한 경우	법 제140조제2항제2호	
1) 관리처분계획을 인가한 날부터 1개월 이상 2개월 미만 지연한 경우		50
2) 관리처분계획을 인가한 날부터 2개월 이상 3개월 미만 지연한 경우		100
3) 관리처분계획을 인가한 날부터 3개월 이상 4개월 미만 지연한 경우		150
4) 관리처분계획을 인가한 날부터 4개월 이상 지연하거나 통지를 하지 않은 경우		200
다. 법 제107조제1항 또는 제111조제2항을 위 반하여 보고 또는 자료의 제출을 태만히 한 경우	법 제140조제2항제3호	
1) 보고 또는 자료의 제출 기일을 경과한 날부 터 1개월 이상 2개월 미만 지연한 경우		100
2) 보고 또는 자료의 제출 기일을 경과한 날부 터 2개월 이상 3개월 미만 지연한 경우		200
3) 보고 또는 자료의 제출 기일을 경과한 날부 터 3개월 이상 4개월 미만 지연한 경우		300
4) 보고 또는 자료의 제출 기일을 경과한 날부 터 4개월 이상 지연하거나 보고 또는 자료 제출을 하지 않은 경우		400
라. 법 제111조의2를 위반하여 자금차입에 관한 사항을 신고하지 아니한 경우	법 제140조제2항제3호의2	
1) 자금을 차입한 날부터 1개월 이상 2개월 미만 신고를 지연한 경우		100
2) 자금을 차입한 날부터 2개월 이상 3개월 미만 신고를 지연한 경우		200
3) 자금을 차입한 날부터 3개월 이상 4개월 미만 신고를 지연한 경우		300
4) 자금을 차입한 날부터 4개월 이상 5개월 미만 신고를 지연한 경우		400
5) 자금을 차입한 날부터 5개월 이상 신고를 지연하거나 자금차입에 관한 사항을 신고하 지 않은 경우		500
마. 법 제111조의2를 위반하여 자금차입에 관한 사항을 거짓으로 신고한 경우	법 제140조제2항제3호의2	500

관한 사항	-----
5. ~ 12. (생략)	5. ~ 12. (현행과 같음)
제45조(주민대표회의) ① (생략)	제45조(주민대표회의) ① (현행과 같음)
② 법 제47조제5항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.	② ----- -----.
1. 법 제29조제4항에 따른 시공자의 추천	1. <u>법 제29조제7항</u> ----- -----
2. ~ 4. (생략)	2. ~ 4. (현행과 같음)
③·④ (생략)	③·④ (현행과 같음)
제63조(관리처분의 방법 등) ① 법 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업과 재개발사업의 경우 <u>법 제74조제4항</u> 에 따른 관리처분은 다음 각 호의 방법에 따른다.	제63조(관리처분의 방법 등) ① ----- ----- ----- <u>법 제74조제6항</u> ----- -----.
1. ~ 7. (생략)	1. ~ 7. (현행과 같음)
② 재건축사업의 경우 <u>법 제74조제4항</u> 에 따른 관리처분은 다음 각 호의 방법에 따른다. 다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.	② ----- <u>법 제74조제6항</u> ----- -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
제76조(청산기준가격의 평가) ①	제76조(청산기준가격의 평가) ①

대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격은 <u>법 제89조제3항</u> 에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 평가한다.	----- ----- ----- <u>법 제89조제4항</u> ----- -----
1. 법 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업과 재개발사업의 경우에는 <u>법 제74조제2항제1호가목</u> 을 준용하여 평가할 것	1. ----- ----- ----- <u>법 제74조제4항제1호가목</u> ----- -----
2. 재건축사업의 경우에는 사업시행자가 정하는 바에 따라 평가할 것. 다만, 감정평가법인등의 평가를 받으려는 경우에는 <u>법 제74조제2항제1호나목</u> 을 준용할 수 있다.	2. ----- ----- -----.
② 분양받은 대지 또는 건축물의 가격은 <u>법 제89조제3항</u> 에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 평가한다.	② ----- <u>법 제89조제4항</u> ----- ----- -----.
1. 법 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업과 재개발사업의 경우에는 <u>법 제74조제2항제1호가목</u> 을 준용하여 평가할 것	1. ----- ----- ----- <u>법 제74조제4항제1호가목</u> ----- -----

2. 재건축사업의 경우에는 사업
시행자가 정하는 바에 따라
평가할 것. 다만, 감정평가법
인등의 평가를 받으려는 경우
에는 법 제74조제2항제1호나
목을 준용할 수 있다.

③·④ (생 략)

<신 설>

<신 설>

2. -----

-- 법 제74조제4항제1호나목
-----.

③·④ (현행과 같음)

제87조의2(자금차입 신고의 방법)
법 제111조의2에 따라 신고하여
야 하는 자는 자금을 차입한 날
부터 30일 이내에 자금을 대여
한 상대방, 차입일, 차입금액,
이자율, 상환기한 및 상환방법
을 자금차입계약서 사본을 첨부
하여 관할 시장·군수등에게 신
고하여야 한다.

제96조의2(제안이 금지되는 시공
과 관련 없는 사항) ① 법 제132
조제2항제1호에서 “시공과 관
련 없는 사항에 대한 금전이나
재산상 이익을 제공하는 것으로
서 대통령령으로 정하는 사항”
이란 입찰서 작성시 다음 각 호
의 사항을 제안하는 것을 말한
다.

1. 이사비, 이주비, 이주촉진비,

재건축부담금 그 밖에 시공과
관련이 없는 사항에 대한 금전
이나 재산상 이익을 무상으로
제공하는 것

2. 해당 시점에 전국 시중은행
이 적용하는 은행대출금리중 가
장 낮은 금리보다 더 낮은 금리
나, 무이자로 추가 이주비(중전
토지 또는 건축물을 담보로 한
금융기관의 이주비 대출 이외의
이주비를 말한다)를 사업시행자
등에 대여하는 것(금융기관의
이주비 대출에 대한 이자를 사
업시행자등에 대여하는 것은 제
외한다)

② 법 제132조제2항제2호에서
“이 법 또는 다른 법률을 위반
하는 방법으로 정비사업을 수행
하는 것으로서 대통령령으로 정
하는 사항”이란 입찰서 작성시
다음 각 호의 사항을 제안하는
것을 말한다.

1. 「재건축초과이익 환수에 관
한 법률」 제2조제3호에 따른
재건축부담금의 대납에 관한
사항

<신 설>

2. 법 제79조제5항 및 제6항에 따라 정하여진 임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등을 법률과 달리 적용하는 것에 관한 사항
 3. 법 제74조제1항제3호 및 제4호 각 목에 해당하는 대지 또는 건축물의 추산액 및 처분 방법을 법률과 달리 적용하는 것에 관한 사항
 4. 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제를 법률과 달리 적용하는 것에 관한 사항
- 제96조의3(금지되는 허위·과장된 정보제공 행위) ① 법 제132조의3제1항제1호에서 “사실과 다르게 정보를 제공하거나 사실을 부풀려 정보를 제공하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다.
1. 정비사업 방식에 따른 용적률, 기부채납 비율, 임대주택 건설비율 등 객관적인 정보를 사실과 다르게 제공하는 행위
 2. 정비사업 추진에 따른 수익 계산에 관련된 정보를 과도하

- 게 부풀려 제공하는 행위
- ② 법 제132조의3제1항제2호에서 “사실을 숨기거나 축소하는 방법으로 정보를 제공하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다.
1. 정비사업 방식에 따른 용적률, 기부채납 비율, 임대주택 건설비율 등 객관적인 정보를 은폐하는 행위
 2. 정비사업 추진에 따른 손실 위험성에 관련된 정보를 과도하게 축소하여 제공하는 행위

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택정비과	
연 락 처	(044) 201 - 3384