

2025 박문각 공인중개사 2차 부동산공법 기본서 정오표(2쇄기준)

도시 및 주거환경정비법 개정사항 관련(2025년 6월 4일 시행)

p.254~257 **1** 전체 해당 내용으로 교체

03 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정

1 재건축진단

(1) 재건축사업 정비계획 입안을 위한 재건축진단

① 재건축진단의 실시

- ㉠ 정비계획의 수립시기 도래시: 시장·군수등은 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때부터 사업시행인가전까지 재건축진단을 실시하여야 한다(법 제12조 제1항).
- ㉡ 요청시: 시장·군수등은 다음에 해당하는 경우에는 재건축진단을 실시하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 재건축진단에 드는 비용을 해당 재건축진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다(법 제12조 제2항).

1. 정비계획의 입안을 요청하려는 자가 입안을 요청하기 전에 해당 정비예정구역 또는 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
2. 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
3. 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
4. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
5. 정비계획을 입안하여 주민에게 공람한 지역 또는 정비구역으로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
6. 시장·군수등의 승인을 받은 추진위원회 또는 사업시행자가 재건축진단의 실시를 요청하는 경우

(2) 재건축진단의 대상

- ① 재건축진단 대상: 재건축사업의 재건축진단은 주택단지(연접한 단지를 포함한다)의 건축물을 대상으로 한다. 다만, 다음에 해당하는 주택단지의 건축물인 경우에는 재건축진단 대상에서 제외할 수 있다(법 제12조 제3항).

1. 천재지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 시장·군수등이 인정하는 것
2. 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 시장·군수등 인정하는 것
3. 노후·불량건축물 수에 관한 기준을 충족한 경우 잔여 건축물
4. 진입도로 등 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 시장·군수등이 인정하는 건축물
5. 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법의 시설물로서 같은 법 제16조에 따라 지정받은 안전등급이 D (미흡) 또는 E (불량)인 건축물

🏠 재건축진단기관: 한국건설기술연구원, 재건축진단전문기관, 국토안전관리원

- ② 재건축진단 실시 여부 통보: 시장·군수등은 재건축진단의 요청이 있는 때에는 요청일부터 30일 이내에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 재건축진단의 실시 여부를 결정하여 요청인에게 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 재건축진단 실시 여부를 결정하기 전에 단계별 정비사업 추진계획 등의 사유로 재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 재건축진단의 실시 시기를 조정할 수 있다(영 제10조 제1항).

(3) 현지조사를 의뢰

시장·군수등은 현지조사의 전문성 확보를 위하여 국토안전관리원 또는 한국건설기술연구원에 현지조사를 의뢰할 수 있다. 이 경우 현지조사를 의뢰받은 기관은 의뢰를 받은 날부터 20일 이내에 조사결과를 시장·군수등에게 제출하여야 한다(영 제10조 제5항).

(4) 재건축진단기관의 재건축진단 결과보고서 제출

- ① 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 재건축진단기관에 의뢰하여 주거환경 적합성, 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 등에 관한 재건축진단을 실시하여야 한다(법 제12조 제4항).
- ② 재건축진단을 의뢰받은 재건축진단기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(건축물의 내진 성능 확보를 위한 비용을 포함한다)에 따라 재건축진단을 실시하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 재건축진단 결과보고서를 작성하여 시장·군수등 및 재건축진단의 실시를 요청한 자에게 제출하여야 한다(법 제12조 제5항, 영 제10조 제6항).

▶ 재건축사업의 재건축진단은 다음의 구분에 따른다.

1. 구조안전성 평가: 노후·불량건축물을 대상으로 구조적 또는 기능적 결함 등을 평가하는 재건축진단
2. 구조안전성 평가 및 주거환경 중심 평가: 1. 외의 노후·불량건축물을 대상으로 구조적·기능적 결함 등 구조안전성과 주거생활의 편리성 및 거주 쾌적성 등 주거환경을 종합적으로 평가하는 재건축진단

(5) 사업시행계획인가 여부 결정

시장·군수등은 재건축진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 사업시행계획인가 여부(제75조에 따른 시기 조정을 포함한다)를 결정하여야 한다(법 제12조 제6항).

(6) 재건축진단 결과의 적정성 검토

- ① 시장·군수등의 재건축진단 결과보고서 제출: 시장·군수등(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)은 정비계획의 입안 여부를 결정한 경우에는 지체 없이 특별시장·광역시장·도지사에게 결정내용과 해당 재건축진단 결과보고서를 제출하여야 한다(법 제13조 제1항).
- ② 적정성에 대한 검토
 - ㉠ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 필요한 경우 국토안전관리원법에 따른 국토안전관리원 또는 과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률에 따른 한국건설기술연구원에 재건축진단 결과의 적정성에 대한 검토를 의뢰할 수 있다(법 제13조 제2항).
 - ㉡ 국토교통부장관은 시·도지사에게 재건축진단 결과보고서의 제출을 요청할 수 있으며, 필요한 경우 시·도지사에게 재건축진단 결과의 적정성에 대한 검토를 요청할 수 있다(법 제13조 제3항).
 - ㉢ 재건축진단 결과의 적정성에 따른 검토 비용은 적정성에 대한 검토를 의뢰 또는 요청한 국토교통부장관 또는 시·도지사가 부담한다(영 제11조 제2항).
 - ㉣ 재건축진단 결과의 적정성에 따른 검토를 의뢰받은 기관은 적정성에 따른 검토를 의뢰받은 날부터 60일 이내에 그 결과를 시·도지사에게 제출하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 30일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다(영 제11조 제3항).

(7) 시정요구등 요청

특별시장·광역시장·도지사는 적정성 검토결과에 따라 필요한 경우 시장·군수등에게 재건축진단에 대한 시정요구 등 대통령령으로 정하는 조치를 요청할 수 있으며, 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다(법 제13조 제4항).

(8) 재건축사업의 안전진 재실시 [삭제됨]

도시 및 주거환경정비법령상 재건축사업의 재건축진단에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장·군수등은 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때부터 사업시행인가전까지 재건축진단을 실시하여야 한다
- ② 진입도로 등 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 시장·군수등이 인정하는 주택단지 내의 건축물을 재건축진단 대상에서 제외할 수 있다.
- ③ 시장·군수등은 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 재건축진단의 실시 여부를 결정하여야 한다.
- ④ 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 재건축진단기관에 의뢰하여 주거환경 적합성, 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 등에 관한 재건축진단을 실시하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수 등은 재건축사업의 시행을 결정한 경우에는 지체 없이 국토교통부장관에게 재건축진단 결과보고서를 제출하여야 한다.

해설 ⑤ 시장·군수등(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)은 정비계획의 입안 여부를 결정한 경우에는 지체 없이 특별시장·광역시장·도지사에게 결정내용과 해당 재건축진단 결과보고서를 제출하여야 한다. ◆ 정답 ⑤

p.257 ② (1) 해당 내용으로 교체

② 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등

(1) 입안을 요청

토지등소유자 또는 추진위원회는 다음에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있다(법 제13조의2 제1항).

1. 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니한 지역으로서 대통령령으로 정하는 경우[신설]
2. 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니한 경우
3. 기본계획의 수립권자는 기본계획에 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획, 생활권별 주거지의 정비·보전관리의 방향을 포함하는 경우에는 기본계획에 정비예정구역의 개략적 범위 및 단계별 정비사업 추진계획에 따른 사항을 생략한 경우
4. 천재지변 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 판단되는 경우

p.258 ③ (1) 해당 내용으로 교체

③ 정비계획의 입안제안

(1) 입안의 제안

토지등소유자[5.의 경우에는 제26조 제1항 제1호 및 제27조 제1항 제1호(천재지변, 재난 및 안전관리 기본법 제27조 또는 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때)에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다] 또는 추진위원회는 다음에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다(법 제14조 제1항).

p.265 ① (1) ① 해당 내용으로 교체

① 정비구역 등의 해제

(1) 정비구역 등 해제의무

① 정비구역의 지정권자는 다음에 해당하는 경우에는 정비구역 등을 해제하여야 한다(법 제20조 제1항).

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장 등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 재개발사업·재건축사업(조합이 시행하는 경우로 한정한다)이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ① 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우(추진위원회를 구성하는 경우로 한정한다)
 - ② 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우(공공지원을 하려는 경우 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
 - ③ 추진위원회가 추진위원회 승인일(정비구역으로 지정·고시되지 아니한 지역에 추진위원회를 구성하는 경우에는 정비구역 지정·고시일로 본다)부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우
 - ④ 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우
3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

p.273 (3) ④ 위에서 10번째 줄에 신설추가

④ 토지주택공사등과 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약 등(이하 “협약등”이라 한다)을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 절차를 거친 사실을 시장·군수등에게 확인받은 후 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결할 수 있다(법 제26조 제4항).

p.273 (4) ④ 맨 아래줄에 신설추가

④ 신탁업자와 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 절차를 거친 사실을 시장·군수등에게 확인받은 후 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 신탁업자를 공개모집한 후 사업시행자 지정 전에 협약등을 체결할 수 있다(법 제27조 제7항).

p.277 1 해당 내용으로 교체

1 조합설립추진위원회

(1) 조합설립추진위원회의 구성

① 조합을 설립하려는 경우에는 ~~정비구역 지정고시 후~~[삭제] 다음의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수 등의 승인을 받아야 한다(법 제31조 제1항).

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 추진위원회 위원장(이하 “추진위원장”이라 한다)을 포함한 5명 이상의 추진위원회 위원(이하 “추진위원”이라 한다)2. 추진위원회의 운영규정 |
|---|

② 추진위원회는 다음에 해당하는 지역을 대상으로 구성한다(법 제31조 제2항). - 신설

1. 정비구역으로 지정·고시된 지역
2. 정비구역으로 지정·고시되지 아니한 지역으로서 다음에 해당하는 지역
 - 가. 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니한 지역 또는 기본계획의 수립권자는 기본계획에 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획, 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향을 포함하는 경우에는 기본계획에 정비예정구역의 개략적 범위 및 단계별 정비사업 추진계획에 따른 사항을 생략한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
 - 나. 기본계획에 따른 정비예정구역이 설정된 지역
 - 다. 입안 요청 및 입안 제안에 따라 정비계획의 입안을 결정한 지역
 - 라. 정비계획의 입안을 위하여 주민에게 공람한 지역

(2) 조합설립 동의 의제 등

- ① 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자(이하 이 조에서 “추진위원회 동의자”라 한다)는 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수 등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다(법 제31조 제3항).
- ② 추진위원회를 구성하여 승인받은 경우로서 승인 당시의 구역과 제16조에 따라 지정·고시된 정비구역의 면적 차이가 대통령령으로 정하는 기준 이상인 경우 추진위원회는 제1항 각 호의 사항(추진위원장을 포함한 5명 이상의 추진위원과 운영규정)에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 시장·군수등에게 다시 승인을 받아야 한다. 이 경우 추진위원회 구성에 동의한 자는 정비구역 지정·고시 이후 1개월 이내에 동의를 철회하지 아니하는 경우 동의한 것으로 본다(법 제31조 제4항).- 신설
- ③ 재승인이 있는 경우 기존의 추진위원회의 업무와 관련된 권리·의무는 승인받은 추진위원회가 포괄승계한 것으로 본다(법 제31조 제5항).- 신설
- ④ 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라야 한다. 이 경우 동의를 받기 전에 ①의 내용을 설명·고지하여야 한다.- 신설

(3) 공공지원시의 특례

정비사업에 대하여 공공지원을 하려는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다. 이 경우 조합설립 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다(법 제31조 제7항).

p.281 5 (2), (3) ① 해당 내용으로 교체

5 조합의 설립인가 제31회

(2) 재개발사업의 조합설립인가

재개발사업의 추진위원회(추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음의 사항을 첨부하여 정비구역 지정·고시 후 시장·군수 등의 인가를 받아야 한다. 이 경우 설립된 조합이 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에는 총회에서 조합원의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하고, 정관 등의 사항을 첨부하여 시장·군수 등의 인가를 받아야 한다(법 제35조 제2항·제5항).

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관 2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류 3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류 |
|--|

(3) 재건축사업의 조합설립인가

① 재건축사업의 추진위원회(추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 정관 등의 사항을 첨부하여 정비구역 지정·고시 후 시장·군수 등의 인가를 받아야 한다. 이 경우 설립된 조합이 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에는 총회에서 조합원의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하고, 정관 등의 사항을 첨부하여 시장·군수 등의 인가를 받아야 한다(법 제35조 제3항·제5항).

p.292 10 (2) ③ 해당 내용으로 교체

10 총회개최 및 의결사항

(2) 총회의 소집

③ 총회를 소집하려는 자는 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적·안건·일시 및 장소와 의결권의 행사기간 및 장소 등 의결권 행사에 필요한 사항을 정하여 조합원에게 통지하여야 한다(법 제44조 제4항).

p.293 (7) ② 해당 내용으로 교체

(7) 의결권 행사방법

- ① ~~조합은 서면의결권을 행사하는 자가 본인인지를 확인하여야 한다(법 제45조 제6항).~~삭제
- ② 조합원은 다음의 요건을 모두 충족한 경우에는 전자적 방법(전자문서 및 전자거래 기본법에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)으로 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 본다(법 제45조 제6항).

- 1. 조합원이 전자적 방법 외에 제5항에 따른 방법으로도 의결권을 행사할 수 있게 할 것
- 2. 의결권의 행사 방법에 따른 결과가 각각 구분되어 확인·관리할 수 있을 것
- 3. 그 밖에 전자적 방법을 통한 의결권의 투명한 행사 등을 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 부합할 것

- ③ 조합은 조합원의 참여를 확대하기 위하여 조합원이 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력하여야 한다(법 제45조 제7항).
- ④ 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에는 전자적 방법만으로 의결권을 행사할 수 있다(법 제45조 제8항).
- ⑤ 조합은 서면 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 자가 본인인지를 확인하여야 한다(법 제45조 제9항).

p.294 (8) 해당 내용으로 교체

(8) 총회의 소집절차

- ① 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석(대리인을 통하거나 전자적방법으로 의결권을 행사하는 경우 직접 출석한 것으로 본다)하여야 한다. 다만, 시공자의 선정을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 과반수가 직접 출석하여야 하고, 창립총회, 시공자 선정 취소를 위한 총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경, 정비사업비의 사용 및 변경을 위하여 개최하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다(법 제45조 제10항).
- ② 삭제됨
- ③ 총회의 의결방법, 서면 또는 전자적 방법에 따른 의결권 행사 및 본인확인방법 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다(법 제45조 제11항).

p.296 12 (1) 해당 내용으로 교체

12 주민대표회의 제31회, 제32회

(1) 구성의무

토지등소유자가 시장·군수 등 또는 토지주택공사 등의 사업시행을 원하는 경우에는 정비구역 지정·고시 후 주민대표기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 구성하여야 한다. 다만, 토지주택공사등과 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등이 체결된 경우에는 정비구역 지정·고시 이전에 주민대표회의를 구성할 수 있다(법 제47조 제1항).