



도시 및 주거환경정비법 개정안 분석

최근 국회 국토교통위원회에서 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')에 관한 13건의 법률안에 대한 대안이 제안·가결되었습니다. 사실상 전면 개정하는 수준의 개정안으로, 정비사업을 신속하게 추진하기 위한 방안과 공사비 분쟁을 해결하기 위한 제도적 개선 등 많은 변경사항이 포함되어 있으며, 향후 국회 본회의 통과 가능성도 높을 것으로 예상되므로 개정안의 내용을 미리 유의하여 살펴볼 필요가 있습니다. 개정안의 주요 내용은 아래와 같습니다.

1. 사업시행계획인가 절차와 관리처분계획인가 절차의 병행 규정 신설

사업시행자가 사업시행계획인가(변경인가 포함)의 신청과 관리처분계획인가(변경인가 포함)의 신청을 동시에 할 수 있고, 신청을 받은 시장·군수 등은 사업시행계획인가와 관리처분계획인가를 위한 절차를 병행하여야 하는 특례 규정이 포함되었으며(개정안 제74조의 2), 이는 정비사업이 보다 신속하게 진행될 수 있도록 하기 위한 것으로 보입니다.

2. 기본계획 수립과 정비구역 지정 절차의 병행 규정 신설

'기본계획의 수립에 따른 정비구역 지정 또는 정비계획 결정이 시급하다고 판단하는 경우'와 '정비구역 지정 또는 정비계획 결정을 위한 기본계획의 수립이 시급하다고 판단하는 경우'에는 기본계획의 수립을 위한 절차를 진행하면서 정비계획의 입안, 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정을 위한 절차를 동시에 진행할 수 있게 하는 규정이 포함되었습니다(개정안 제16조의 2).

3. 토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례 범위 확대

2024년 12월 3일 도시정비법 개정으로 신설된 토지등소유자 동의 인정에 관한 특례 규정(도시정비법 제36조의 3)과 관련하여, 하나의 동의를 가지고 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 보는, 토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례 규정의 적용 범위를 사업시행자 지정 동의나 조합설립 동의까지 확대하는 내용이 포함되었습니다(개정안 제36조의 3 제1항).

4. 공사비 변동 기준 등에 관한 계약서 명시 의무 규정 신설

공사도급계약을 체결하는 경우, ‘공사기간설계 변경 및 물가변동 등에 따른 공사비 변동의 기준’과 ‘공사비 변동 시 공사비를 검증할 방법 및 검증의 근거 자료’, ‘검증 결과에 따른 계약 변경에 관한 사항’ 등을 공사도급계약서에 명시하여야 한다는 규정이 개정안에 포함되었습니다(개정안 제29조 제12항). 이는 공사비 관련 분쟁을 예방하기 위한 것으로 기존 ‘정비사업 표준공사계약서’에도 이와 동일한 취지의 규정이 있었는데, 이를 법에 명시한 것입니다.

5. 공사비 검증 결과의 총회 공개 및 공사비 증액 계약 시 총회 의결 규정 신설

사업시행자는 공사비 검증 결과를 총회에서 공개하여야 하고, 공사비 검증 결과를 반영하여 공사비 증액 계약을 체결하려는 경우에는 조합 총회의 의결을 거쳐야 하며, 사업시행자가 공사비 증액 계약을 체결할 경우 1개월 내에 이를 시장군수 등에게 보고하도록 하는 규정이 포함되었습니다(개정안 제29조의 2). 이에 따라 향후 사업시행자로서는 공사비 검증 및 이에 따른 증액 계약 체결 등과 관련하여 조합원들의 의사가 충분히 반영될 수 있도록 업무 처리를 할 필요가 있습니다.

6. 공사비 증액에 관한 검증 관련 규정 신설

시공자가 도시정비법 제29조의2 제1항 제2호 또는 제3호에 해당하는 공사비 증액을 요청하는 경우에는, ‘공사비 변동 사유서’와 ‘공사비 변동 전후 세부 내역서’ 등을 사업시행자에게 제출하여야 한다는 규정이 포함되었습니다(개정안 제29조의 3). 또한 시공자가 사업시행자에게 자료를 제출하지 않거나 거짓된 자료를 제출하는 경우 과태료를 부과하는 규정도 포함되었으므로, 향후에는 시공자가 공사비 증액을 요청할 때에는 이를 유의하여 제출 자료를 준비하여야 할 것입니다.

7. 조합 임원의 해임에 따른 사업 지연 등 방지를 위한 규정 신설

조합 임원을 해임하는 총회를 소집하려는 경우에는 총회 개최에 관한 계획을 시장군수등에게 신고하여야 하고, 이와 같이 신고된 총회에서 조합 임원이 해임되어 총회를 소집할 수 없는 경우에는 시장군수등이 조합 운영의 정상화를 위해 전문조합관리인의 선정 또는 조합임원 선출을 위한 총회 소집 조치를 하여야 한다는 규정이 포함되었습니다(개정안 제43조 제5항 및 제6항). 이는 조합 임원의 해임에 따른 혼란과 사업 지연을 방지하기 위한 것으로 이로 인해 향후 조합장 등 임원 해임과 관련된 분쟁 양상에도 상당한 변화가 있을 것으로 예상됩니다.

8. 사업시행자가 신탁업자인 경우에 관한 제도적 미비사항 보완

사업시행자가 신탁업자인 경우 토지등소유자 3분의 2 이상의 찬성으로 사업시행자를 변경하거나, 토지등소유자 4분의 3 이상의 찬성으로 사업시행자 지정을 취소하는 규정이 포함되었습니다(개정안 제27조 제9항 및 제48조 제3항). 그리고 신탁업자가 사업을 시행하는 경우에

토지등소유자 전체회의와 함께 운영되고 있던 토지등소유자 대표회의에 관한 근거 규정도 포함되었습니다.

9. 정비기반시설 및 토지 등의 귀속 범위 확대

정비사업의 시행으로 새로 설치된 또는 기존의 정비기반시설을 대체하여 설치된 정비기반시설의 국가 또는 지방자치단체에 대한 무상 귀속과 관련하여 사업시행자에게 무상으로 귀속되는 종래의 또는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 범위를 도시군계획시설로 결정되지 않은 경우까지 포함하는 것으로 확대하는 내용이 포함되었습니다(개정안 제97조). 이에 따라 사업시행자가 정비기반시설 공급에 따른 손실을 보장받기 위한 방안이 합리적인 범위로 확대될 것으로 보입니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

김창화

변호사

02-316-4086

chwkim@shinkim.com

조영우

변호사

02-316-1644

ywcho@shinkim.com

김재황

변호사

02-316-4030

jhwkim@shinkim.com