



민간참여 공공주택사업에서 물가변동에 따른 사업비 증액을 요청할 수 있는 근거가 신설되었습니다

2023.04.20

1. 민간참여 공공주택사업 시행지침 개정

최근 코로나 19 감염병의 확산, 러시아-우크라이나 전쟁 등으로 원자재 가격이 급등하여 시공사의 공사 원가 부담은 날로 늘어가고 있습니다. 급격한 원자재 가격 상승에 따라 시공사들이 추가공사대금을 요구하면서 발주자와 사이에 법적 분쟁이 발생하고 있고, 이에 따른 공사 지연, 유치권 행사로 수분양자들의 입주가 지연되는 상황이 발생하기도 하였습니다. 이에 국토교통부는 공공주택 특별법에 따른 민간참여 공공주택사업¹에 대한 민간참여자의 사업비 부담을 경감하기 위하여 2023. 3. 14. 「민간참여 공공주택사업 시행지침」(이하 ‘**본건 지침**’)을 개정하여 민간참여자가 급격한 물가변동 등의 사정변경을 이유로 사업비 증액을 요청할 수 있는 규정 등을 신설하고, 현재 진행 중인 사업장에도 이를 적용할 수 있도록 하였습니다.

2. 본건 지침 개정의 주요 내용 및 시사점

가. 사업비의 물가변동 규정 신설(본건 지침 제10조 제1항 제5의2호, 제16조 제1항 제6의2호)

공공시행자가 우선협상자와 협약을 체결할 때 “예상하지 못한 급격한 물가변동 등 사정변경을 사유로 한 사업비 조정에 관한 사항(사업비 조정 요건, 조정 기준 및 절차 등을 포함한다)”을 포함하도록 하는 규정이 신설되었습니다.

종래에는 협약서에서 ‘설계변경, 물가변동 등의 사유로 사업비를 변경할 수 없다’는 취지의 규정을 두는 경우가 많았습니다. 예외적으로 상호 협의한 경우 사업비를 조정할 수 있다는 규정을 두기도 하였으나, 다수의 공공시행자는 사업비 증액에 소극적인 태도를 취하였습니다. 그러나 본건 지침이 시행됨에 따라 향후에는 급격한 물가변동에 따른 사업비 조정이 가능하다는 취지의 규정이 협약서에 포함될 것으로 예상되고, 사업비 조정의 요건, 기준 및 그 절차 등에 관한 사항 등도 구체적으로 정해질 것으로 예상됩니다.

한편, 위 규정의 문언 해석상 물가상승시 뿐만 아니라 물가하락시에도 사업비를 조정할 수 있으므로, 사업비 증액뿐만 아니라 감액의 가능성도 있다는 점에 유의할 필요가 있습니다. 또한 협약서에 별도 규정을 두지 않는 한, 물가 변동의 수준이 통상적인 수준이 아닌 “예상하지 못한 급격한” 수준인 경우에 사업비 조정이 가능할 것이라는 점에도 유의할 필요가 있습니다.

나. 물가변동에 따른 사업비 재협의 절차 규정 신설(본건 지침 제19조)

협약 체결 이후 “예상하지 못한 급격한 물가변동 등 사정변경을 이유로 사업비 증액이 필요하다고 판단되는 경우 민간참여자 등은 공공시행자에게 사업비 증액을 요청할 수 있다. 이 때 공공시행자는 민간참여자와 함께 구성된 협의체를 통해 요청의 적정성을 판단 후 증액 여부를 결정한다.”는 사업비 재협의 절차에 관한 규정이 신설되었습니다.

종래에는 통상적인 물가상승이 아니라 급격한 물가상승 조치도 사업비 증액을 요구할 수 있는지에 대한 논란이 상당하였고, 공공시행자가 법적 근거 미비 등을 이유로 증액에 대한 협의조차 거부하는 사례가 있었습니다. 위 규정이 신설됨으로써 민간참여자는 (i) 예상하지 못한 급격한 물가변동 등 사정변경이 있다는 점, (ii) 그로 인해 사업비 증액 필요하다는 점에 대한 자료를 갖추어, 공공시행자에게 사업비 증액을 요청할 수 있는 근거가 마련되었습니다.

위 규정은 본건 지침 부칙(2023. 3. 14. 제1601호) 제2조에 따라 “이 훈령 시행 당시 협약 체결하고 사업이 완료되지 않은 사업부터 적용”되므로, 현재 진행 중인 사업장에서도 민간참여자가 위 자료를 갖추어 공공시행자에게 사업비 증액 요청을 할 수 있게 되었다는 점에서 그 의미가 더욱 크다 할 것입니다.

위 규정이 신설됨에 따라 원자재 가격 상승으로 인한 민간참여자의 부담이 상당 부분 완화될 수 있는 길이 열렸으나, 여전히 사업비 검토를 위한 합동 협의체 구성 방식 내지 의사결정 방법, 사업비 적정성의 판단 기준, 공공시행자의 증액 여부 결정 기준 등에 대해서는 논란이 있을 수 있습니다. 따라서 사업비 재협의를 진행하는 경우 사업비 증액 여부가 결정되기 전까지 충분한 법적 검토가 수반되어야 할 것으로 보입니다.

다. 협약에 민간참여자의 수익률 범위를 포함하도록 하는 근거 규정 신설(본건 지침 제 제10조 제1항 제5호, 제16조 제1항 제6호)

최근 감사원 감사(2022. 1. ~ 2022. 6.)에서 민간참여자의 과도한 수익률을 제어할 수 있는 합리적 수익 배분 방안을 마련하도록 지적함에 따라, 협약으로 출자자간 비용분담 및 손익배분에 관한 사항을 정하면서 “수익률 범위에 관한 사항”을 포함할 수 있다는 규정이 신설되었습니다.

“수익률 범위에 관한 사항”은, 앞서 설명한 “예상하지 못한 급격한 물가변동 등 사정 변경”에 해당하는지 여부, 사업비 증액분 산정 등을 판단하는 중요한 기준이 될 수 있습니다. 따라서 협약을 체결하는 단계부터 수익률 범위에 관한 사항을 정함에 있어 신중을 기할 필요가 있습니다.

¹ 공공시행자와 민간사업자가 공동으로 시행하는 사업

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

박재현

변호사

02-316-1694

jhyeonpark@shinkim.com

여진아

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.