SHIN&KIM
법무법인(유) 세종

민간 재개발재건축의 소방시설공사가 분리도급 대상에서 제외되었습니다

2024.06.04

민간 재개발재건축 사업의 소방시설공사를 소방시설공사업법에 따른 분리도급 대상에서 제외하는 「소방시설공사등의 도급 및 하도급에 관한 고시」(이하 '**본건 고시**')가 2024. 5. 30.부터 시행되었습니다.

1. 개정내용

본건 고시는 2024. 5. 30. 소방청고시 제2024-22호로 공표되었는데, 이는 기존 고시인 「소방시설업 표준도급계약서」와 「소방시설공사 및 방염의 하도급계약 적정성 심사기준」을 통합하여 전면 개정한 것입니다. 본건 고시에서는 소방시설공사 분리도급의 예외 중 소방시설공사업법 시행령 제11조의2 제6호의'공사 성질상 분리하여 도급하는 것이 곤란하다고 소방청장이 인정하는 경우'에 관하여 규정하고 있는데 그 구체적인 내용은 아래와 같습니다.

본건 고시 제3조 제1항은 도시 및 주거환경정비법(이하 '**도시정비법**') 제2조 제2호 나목의 재개발사업 또는 같은 호 다목의 재건축사업에 따른 소방시설공사를 분리도급 대상에서 제외하였으나(제3조 제1항 제2호), 다음 항인 제2항에서는 도시정비법 제2조 제2호 나목 후단의 공공재개발사업 또는 같은 호 다목 후단의 공공재건축사업에 따른 소방시설공사를 그 제외 대상에서 다시 제외함으로써(제3조 제2항 제1호) 결국 분리도급 대상에서 제외되는 정비사업 공사의 범위를 **민간 재개발재건축에서의 소방시설공사**로 한정하고 있습니다.

> **제3조 (소방청장이 인정하는 분리도급 예외 공사)** ① 「소방시설공사업법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제11조의2제6호에 따라 국가유산수리 및 재개발재건축 등의 공사로서 공사의 성질상 분리하여 도급하는 것이 곤란하다고 인정하는 것은 다음 각 호의 어느 하나를 말한다.
> 1. 「국가유산수리 등에 관한 법률」 제5조의2에 따라 국가유산수리에 포함된 소방시설공사로서 국가유산 보존을 위하여 국가유산수리업자와 소방시설공사업자가 함께 수행해야 하는 공사
> **2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목의 재개발사업 또는 같은 호 다목의 재건축사업에 따른 소방시설공사**
> 3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호의 소규모주택정비사업에 따른 소방시설공사
> ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 소방시설공사는 제외한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 후단의 공공재개발사업 또는 같은 호 다목 후단의 공공재건축사업에 따른 소방시설공사
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목 후단의 공공소규모재건축사업에 따른 소방시설공사
3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호가목나목 또는 라목에 해당하는 사업을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장, 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)가 시행하는 사업으로서 그 사업에 따른 소방시설공사

2. 개정경위

가. 소방시설공사업법 개정에 따른 소방시설공사 분리도급 의무화

2020. 6. 9. 법률 제17378호로 소방시설공사업법이 개정됨에 따라 소방시설공사는 다른 업종의 공사와 분리하여 도급하는 것이 의무화되었습니다. 다만, 개정 소방시설공사업법은 공사의 성질상 또는 기술관리상 분리하여 도급하는 것이 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다른 업종의 공사와 분리하지 않고 도급할 수 있도록 예외를 두었는데, 이에 따라 개정된 소방시설공사업법 시행령은 재난 발생으로 긴급하게 착공해야 하는 공사, 국방 및 국가안보 등과 관련하여 기밀을 유지해야 하는 공사 및 착공신고의 대상이 아닌 경미한 소방시설공사 등의 경우과 함께 “국가유산수리 및 재개발재건축 등의 공사로서 공사의 성질상 분리하여 도급하는 것이 곤란하다고 소방청장이 인정하는 경우”를 분리도급의 예외로 규정하였습니다(시행령 제11조의2 제6호).

나. 재개발 · 재건축에서의 분리도급 의무화에 관한 실무상 혼란

소방시설공사를 다른 업종의 공사와 분리하여 도급하도록 하여 이를 전문 소방시설업자가 도급을 받을 수 있도록 하면서도 공사의 성질상 또는 기술관리상 분리하여 도급하는 것이 곤란한 경우에는 제한적으로 그 예외를 인정하겠다는 소방시설공사업법 및 그 시행령의 개정취지에도 불구하고, 소방시설공사업법 시행령 소정의 “소방청장이 인정하는 경우”에 해당하는 공사가 무엇인지를 구체화하는 소방청고시 제정이 지연됨에 따라 정비사업 실무에서는 재개발재건축에서의 소방시설공사도 분리도급해야 하는지에 관하여 다소간의 혼란이 존재하였습니다.

다. 소방시설업 표준도급계약서 전부개정안 행정예고

한편 소방청장은 2023. 8. 24. 소방시설업 표준도급계약서 전부개정안을 행정예고하였습니다. 위 개정안에서는 도시정비법 제25조에 따라 조합 또는 토지등소유자가 재개발재건축사업을 단독으로 직접 시행하는 경우로서 ① 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 재개발공사, ② 부지면적이 1만 제곱미터 이상이며 기존 건축물의 세대 수가 200세대 이상인 재건축공사 등의 경우만을 분리도급의 예외로 규정하고 있었습니다.

그러나 조합 또는 토지등소유자가 단독으로 직접 시행하는 대규모 재개발재건축공사에 대하여만 제한적으로 분리도급의 예외를 인정하는 위 개정안에 대하여는, ① 소방시설공사 분리도급 의무화가 PF 대출 및 책임준공확약 등을 수반하는 정비사업의 특성에 본질적으로 부합하지 않는다는 점, ② 위 개정안에 따르면 신탁사가 시행하거나 공동으로 사업을 시행하는 경우 등에 있어서는 여전히 분리도급 의무를 부

담하므로 분리도급 예외의 범위가 지나치게 제한적이라는 점, ③ 이와 같은 제한적인 예외규정은 시공사 선정을 조기화하여 정비사업 추진을 촉진하고자 하는 최근의 제도개선 및 도시정비법령 개정의 흐름은 물론이고 정비사업 시공자 선정의 실무에도 부합하지 않는다는 점 등이 문제점으로 지적되었으며, 이러한 논란 때문에 결국 위 개정안은 법제화되지 못하였습니다.

라. 본건 고시의 시행

위와 같은 실무상 혼란과 논란 끝에 2024. 5. 30. 소방청고시 제2024-22호로 본건 고시가 시행됨에 따라 민간 재개발재건축의 소방시설공사는 그 시행자나 규모와 관계없이 전부 분리도급 대상에서 제외된다는 점이 명확하게 되었습니다.

3. 시사점

민간 재개발재건축 사업의 소방시설공사는 분리도급 대상에서 제외된다는 점이 명확하게 됨에 따라 분리도급 여부를 둘러싼 현장의 혼란이 해소되고, 신탁사의 정비사업 시행이나 시공자 선정 조기화 등에 따른 소방시설공사 분리도급의 실무상 난점 또한 해결이 될 것으로 예상됩니다.

다만, 분리발주 의무화에 따른 부작용은 정비사업과 유사한 리모델링사업이나 일반 PF사업에서는 여전히 문제가 되고 있습니다. 특히 소방시설공사에서 공정지연이 발생하거나 해당 부분에 하자가 발생한 경우 책임준공확약을 한 시공사나 신탁사와의 관계에서 책임소재를 둘러싼 복잡한 법적 분쟁이 발생할 가능성이 매우 큰 상황입니다.

이러한 점을 감안하여 소방시설공사를 분리도급하는 경우에는 구체적인 공사도급계약의 내용과 각 주체의 책임범위 설정에 보다 유의할 필요가 있습니다. 또한 분리도급 예외 확대를 위한 시행령 개정 등 제도개선을 요구하는 목소리가 상당한 만큼 민간 재개발재건축 사업의 소방시설공사를 분리도급 대상에서 명시적으로 제외시킨 본건 고시의 파급효과에 주목할 필요가 있을 것으로 보입니다.

* * *

저희 법무법인(유) 세종은 도시정비사업에 특화된 업무를 수행하는 도시정비사업그룹을 갖추고 있습니다. 도시정비사업그룹은 수많은 정비사업 관련 자문 및 분쟁에 관한 업무처리를 통해 방대한 전문지식과 풍부한 경험을 축적하고 있고, 이를 바탕으로 정비사업의 진행 과정에서 발생하거나 예상되는 문제점에 대하여 각종 자문 및 소송수행 등 우수한 법률서비스를 제공하고 있습니다.

위 내용에 대해 궁금하신 사항이 있거나 도움이 필요하신 경우 언제든지 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담드리도록 하겠습니다.

관련구성원

김용호
변호사

02-316-4202
yhokim@shinkim.com

이승수
변호사

02-316-4341
sslee@shinkim.com

안헌준
변호사

02-316-1640
hjoahn@shinkim.com

조영우
변호사

02-316-1644
ywcho@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.