의안번호	2202481
의 뢰 인	민홍철의원
회 답 일	2024.8.5.
추계번호	24B2479

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

【비용추계서】

국회예산정책처
National Assembly Budget Office

Ⅰ. 비용추계 결과

❑ 개정안에 따라 조정위원회에 공사비 검증에 대한 분쟁사항을 추가하여 심사·조정하는 경우 추가재정소요는 2025년 2,100만원, 2029년 2,600만원 등 향후 5년 동안 1억 1,900만원(연평균 2,400만원)으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2025~2029년

(단위: 백만원)

	2025	2026	2027	2028	2029	합계	연평균
조정위원회의 조정 등 (안 제117조제1항)	21	23	24	25	26	119	24

주: 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 공사비 분쟁의뢰 건수의 증감에 따라 추계값은 달라질 수 있음

Ⅱ. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제117조제1항제1호 신설 (조정위원회의 조정 등)	조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정함. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있음(제1항) 1. 제29조의2[1]에 따른 공사비 검증의 결과에 대한 분쟁	재량규정

1) 제29조의2(공사비 검증 요청 등)

① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다.

1. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우
2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
   가. 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정한 경우: 100분의 10 이상
   나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우: 100분의 5 이상
3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우

② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제117조제1항제1호 신설 (조정위원회의 조정 등)	○	공사비 검증 분쟁 실적 수준을 참고하여 시나리오별로 추계

2. 비용추계의 총괄적 전제

❑ 개정안은 조정위원회 사무에 동법 제29조의2[2]에 따른 공사비 검증 결과에 대한 분쟁 사항을 추가하고 있어, 조정위원회의 개회일 수의 증가로 위원회 운영비용이 추가될 수 있음

○ 현재 전국 지방자치단체 중 74개 지방자치단체가 조정위원회를 운영하고 있음([참고자료])

○ 참고로, 동법 제116조[3] 및 제117조[4]에 따른 조정위원회는 전국 시군구

---

2) 제29조의2(공사비 검증 요청 등)

① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사 업을 시행하는 경우는 제외한다)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다.

1. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우
2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
   가. 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정한 경우: 100분의 10 이상
   나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우: 100분의 5 이상
3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우

3) 제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등)

① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 도시분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다. 다만, 시장·군수등을 당사자로 하여 발생한 정비사업의 시행과 관련된 분쟁 등의 조정을 위하여 필요한 경우에는 시·도에 조정위원회를 둘 수 있다.

② 조정위원회는 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 조정위원회 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수등이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 해당 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원
2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람

단위 등에 설치되며[5], 조정과 관련한 비용부담은 시·도 조례로 정하도록 규정하고 있음

- 도시분쟁조정위원회 관련 조례[6]를 살펴보면 분쟁조정신청인이 조정에 따른 소요비용을 부담하도록 규정하고 있어, 개정안에 따른 공사비분쟁 조정이 추가되더라도 국가 또는 지방자치단체의 추가재정소요는 발생하지 않을 것으로 예상됨

---

3. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람
4. 건축사, 감정평가사, 공인회계사로서 5년 이상 종사한 사람
5. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도조례로 정하는 자

④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 "분과위원회"라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.

4) 제117조(조정위원회의 조정 등)

① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.

1. 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁
2. 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁 (제2~제6항 생략)

⑦ 그 밖에 조정위원회의 구성·운영 및 비용의 부담, 조정기간 연장 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

5) [도시분쟁조정위원회 조정사무]

근거법령	
동법 제117조(조정위원회의 조정 등)	동법 시행령 제91조(분쟁조정위원회의 조정 대상)
1. 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁	
2. 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁	
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁	1. 건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁 2. 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁 3. 총회 의결사항에 대한 분쟁 4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항에 대한 분쟁

6) **「부산광역시 도시분쟁조정위원회 조례」**

제10조의2**(비용부담)**

①법 제117조제7항에 따라 **분쟁 사항을 심사·조정하기 위하여** 필요한 경우 당사자의 합의에 따라 전문기관에 감정·진단·조사·검사 및 시험 등을 의뢰할 수 있다. 이 경우 **그에 필요한 비용은 당사자가 부담하여야 한다.**

「용인시 도시 및 주거환경정비 조례」

제40조(비용부담)

① 조정위원회는 **분쟁조정 등의 신청사건을 심사하기 위하여** 전문기관에 감정·진단 및 시험 등을 의뢰할 수 있으며, **이에 따른 비용은 당사자가 부담하여야 한다.**

② 법 제117조제7항에 따라 당사자가 부담할 비용의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 조정위원회 위원의 출석 또는 출장에 드는 비용, 우편료는 제외한다.

1. 감정·진단·시험·검사·조사 등에 드는 비용
2. 녹음, 속기록, 참고인의 출석 등 그 밖의 조정 등에 드는 비용

❑ 이 법은 공포 한 날부터 시행한다는 개정안 부칙과 사업준비기간을 고려하여 추계기간은 2025년부터 2029년까지로 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

❑ 개정안에 따라 조정위원회가 공사비 분쟁의 건을 심사하는 경우 위원회 개최일수의 증가로 위원회 운영비용이 추가될 것으로 예상됨

❑ (물량) 공사비 분쟁건수는 공사비 검증기관인 한국부동산원에 접수되어 심사된 건수 중 일부가 분쟁조정 의뢰를 요청할 것으로 예상되며, 최근 4년간 공사비 검증건수는 증가하는 추세

[표 2] 공사비 검증건수

(단위: 건)

연도	2020	2021	2022년	2023	2024 (7.1기준)	연평균 증가율(%) (21~23년)
건수	13	22	32	30	14	16.8

자료: 국토교통부 제출자료

○ 최근 4년간 공사비 검증의뢰 건수의 증가 추세를 바탕으로 향후 예상되는 공사비 검증의뢰건수를 추정하면 다음과 같이 추산되며, 국토교통부는 이 중 약 20% 수준으로 분쟁조정이 의뢰될 것으로 예상하고 있음

[표 3] 공사비 검증건수 및 분쟁조정건수 추정: 2025~2029년

(단위: 건)

	2025	2026	2027	2028	2029	합계
검증건수	35	38	40	42	44	199
분쟁조정건수 (A×20%)	7	8	8	8	9	40

❑ (위원회 운영비용) 위원회 운영비용은 회의참석 사례금으로 민간위원 10인에게 지급하는 것으로 가정할 경우 회의당 300만원 소요 예상

○ 회의참석 사례금(안건 검토비 등 포함)은 1건 개최 시 1인당 30만원을 지급하는 것으로 가정[7]

– 이때, 회의참석 사례금은 추계기간 동안 변동하지 않는 것으로 가정

○ 조정위원회의 회의수당 지급대상 위원수는 10인으로 가정

❑ 이상의 가정에 따라 공사비 검증 분쟁조정에 따른 추가재정소요는 다음과 같이 추계됨

[표 4] 공사비 검증 분쟁조정에 따른 추가재정소요: 2025~2029년

(단위: 백만원, 건)

	2025	2026	2027	2028	2029	합계
분쟁조정의뢰건수(a)	7	8	8	8	9	40
위원회운영비용(b)	3	3	3	3	3	—
분쟁조정위원회 운영 추가재정소요 (a×b, 백만원)	21	23	24	25	26	119

주: 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 공사비 분쟁의뢰 건수의 증감에 따라 추계값은 달라질 수 있음

IV. 부대의견

❑ 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 공사비 분쟁의뢰 건수의 증감에 따라 추계값은 달라질 수 있음

7) 법령 등에 의해 설치된 각종 위원회의 민간위원에 대한 회의참석 사례비 및 안건 검토비는 일반수용비에 편성하며, 위원회 참석비는 1일당 150,000원내, 회의시간이 2시간 이상일 경우 추가 1회 50,000원내로 편성(기획재정부, 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2023. 5., 214쪽)

Ⅴ. 작성자

❑ 성명

국회예산정책처	분석관	과장직무대리
경제비용추계과	문지은	박인재

❑ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료] 도시분쟁조정위원회 운영개요

❑ 제도개요

○ (개요) 정비사업 시행에 따른 분쟁을 해결하기 위해 시·도에 도시분쟁조정위원회를 구성(2009년 제도 도입)

○ (법적근거) 「도시 및 주거환경정비법」 제117조제1항 및 같은 법 시행령 제91조에 따라 정비사업과 관련한 분쟁사항* 심사

– * 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁, 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁, 대통령령으로 정하는 분쟁(건축물 또는 토지 명도 분쟁, 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁, 총회 의결사항 분쟁, 시・도조례로 정하는 사항 분쟁)

○ (효력) 조정효력의 실효성 제고를 위해 조정에 집행권한 부여 (2017.8. 개정)

– * 당초 재판상 화해의 효력을 부여하는 법률 개정을 추진하였으나, 법원행정처의 반대로 집행권한만 부여(소송으로 조정 결과에 대한 이의제기 가능)하는 것으로 법률 통과

❑ (내용)

구성	• 부시장을 위원장으로 5급 이상 공무원, 변호사·판사, 공인회계사 등 각 2명 이상 포함하여 총 10명 이상
대상	• (법률) 1) 매도청구권 행사시 감정가액 2) 공동주택평형 배정 • (시행령) 1) 건축물 명도분쟁 2) 손실보상협의 분쟁 3) 총회의결 분쟁
효력	• 당사자가 조정을 승낙한 경우 집행권원의 효력

○ (진단) 확정판결의 효력이 없어 실효성이 떨어지는 등 운영실적 저조

– * '12~'14년의 분쟁조정실적이 총 27건임. 이후 확인된 분쟁조정실적은 없음.

○ 도시분쟁조정위원회 운영현황: 2023년 4월 기준 73개소 운영

[참고표 1] 도시분쟁조정위원회 운영현황

시도	시군구
합계	73개소
서울	23개소(25개 구 중 강북구, 도봉구 제외 모두 설치)
부산	10개소(동구, 부산진구, 동래구, 남구, 북구, 해운대구, 사하구, 연제구, 수영구, 사상구)
대구	7개소(중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 수성구, 달서구)
인천	7개소(동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구)
광주	5개소(동구, 서구, 남구, 북구, 광산구)
대전	3개소(동구, 서구, 유성구)
울산	1개소(중구)
세종	-
경기	11개소(수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 평택, 고양, 과천, 구리, 군포, 김포)
강원	3개소(춘천, 강릉)
충북	-
충남	1개소(천안)
전북	1개소(전주)
전남	-
경북	-
경남	1개소
제주	-

자료: 국토교통부 제출자료