



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《도시분쟁조정위원회의 공사비 검증결과 분쟁 조정》
■ 민홍철의원 대표발의(의안번호 제2202481호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 도시분쟁조정위원회의 공사비 검증결과에 대한 분쟁 사항 조정 · 심사(안 제117조제1항제1호 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 민홍철의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 8. 1.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 2.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 도시분쟁조정위원회를 두도록 하고 있고, 그 도시분쟁조정위원회의 심사대상에 대해서는 직접 열거하여 규정하고 있음.

그런데 최근 물가 상승의 여파로 공사비의 적정성을 둘러싼 갈등이 심화됨에 따라 공신력 있는 공공기관이 검증한 공사비에 대해서도 분쟁이 다수 발생하고 있음에도 불구하고 현행 조정위원회의 심사대상에는 해당 분쟁은 제외되어 있어 분쟁을 조정하고 불필요한 소송을 최소화하는데 한계가 있다는 지적이 제시되고 있음.

이에 도시분쟁조정위원회의 심사 대상으로 공사비 검증 결과에 대한 분쟁을 추가하여 규정함으로써 불필요한 분쟁을 해소하고 정비사업이 원활하게 추진되도록 하려는 것임(안 제117조제1항제1호 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 도시분쟁조정위원회의 공사비 검증결과에 대한 분쟁 사항 조정·심사(안 제117조제1항제1호 신설)

현행	개정안
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. <신설> 1. ~ 3. (생략) ② ~ ⑦ (생략)	제117조(조정위원회의 조정 등) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. 제29조의2에 따른 공사비 검증결과에 대한 분쟁 2. ~ 4. (현행 제1호부터 제3호까지와 같음) ② ~ ⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

개정안은 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구에 설치된 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 함)¹⁾의 심사대상에 공사비 검증결과

1) 「도시 및 주거환경정비법」

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.

에 대한 분쟁을 추가하려는 것임.

현행법상 공사비에 대한 정비사업 지원기구의 검증결과²⁾는 사업시행자와 시공자에 대하여 구속력을 가지지 않는 참고자료에 불과하므로, 검증결과에 불복하여 분쟁이 계속될 수 있음.

개정안에 따라 조정위원회가 공사비 검증 결과에 대한 분쟁을 심사 및 조정하도록 할 경우 새로운 분쟁 해결 수단을 제공하여 당사자의 선택권을 확대하고 분쟁을 보다 더 신속하게 해결할 수 있는 긍정적인 측면이 있을 것으로 보임.

국토교통부는 공사비 분쟁과 조합 임원의 선임·해임 등 총회와 관련한 조합 내부 갈등까지 조정하여 분쟁 해결의 실효성을 제고할 수 있도록

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
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.

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제114조(정비사업 지원기구) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 정비사업 지원기구를 설치할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원 또는 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사에, 시·도지사는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에 정비사업 지원기구의 업무를 대행하게 할 수 있다.

6. 제29조의2에 따른 공사비 검증 업무

록 개정안에 따른 ‘공사비 검증결과에 대한 분쟁’보다 범위를 확장하여 “사업시행자와 시공자 간의 공사비 분쟁”과 “총회 의결사항³⁾ 중 대통령령으로 정하는 분쟁”을 포함할 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처

02)6788-5576

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 정관의 변경(제40조제4항에 따른 경미한 사항의 변경은 이 법 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우로 한정한다)
2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역
4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약
5. 시공자·설계자 및 감정평가법인등(제74조제4항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가법인등 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있다.
6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
7. 조합임원의 선임 및 해임
8. 정비사업비의 조합원별 분담내역
9. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
10. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
- 10의2. 제86조의2에 따른 조합의 해산과 조합 해산 시의 회계보고
11. 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)
12. 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
13. 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 대통령령 또는 정관으로 정하는 사항

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제42조(총회의 의결) ① 법 제45조제1항제13호에 따라 총회의 의결을 거쳐야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
2. 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항
3. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
4. 정비사업비의 변경