



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《도시분쟁조정위원회의 공사비 분쟁 조정 등》

■ 운영석의원 대표발의(의안번호 제2210907호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 공사비 변동의 기준, 공사비 변동 시 공사비 검증 관련 사항 등의 공사에 관한 계약서 명시 의무(안 제29조제12항 신설)	3
2. 시장·군수등의 공사비 검증 대상 여부의 확인 및 공사비 검증 요청 등(안 제29조의2)	6
3. 공사비 검증 및 이에 대한 분쟁을 조정하는 도시분쟁조정위원회의 조정위원 구성(안 제116조제5항 신설)	9
4. 도시분쟁조정위원회의 심사·조정 사항에 공사비에 대한 분쟁 추가(안 제117조제1항제3호 신설)	13
5. 도시분쟁조정위원회의 조정서에 재판상 화해의 효력 부여 등 (안 제117조제6항 신설)	16

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤영석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 17.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 18.

II. 제안이유 및 주요내용

최근 정비사업 시행과정에서 원자재 가격 상승, 건축 관련 규제 증가로 공사비 분쟁이 증가하고 일부 사업자의 경우 장기간 공사 중지 등의 분쟁이 발생하고 있음.

그러나 현행법은 계약 체결 당시에 공사비가 크게 변동하여 공사 진행이 어려울 경우에도 이에 대한 계약 변경에 대한 사항이 규정되어 있지 않고, 공사비 변동 시 조합 등 사업시행자에게만 공사비 검증 요청 권한이 부여되어 있음. 또한 이에 대한 분쟁 해결 기구로서 조정위원회가 설치되어 있으나 분쟁 당사자의 입장을 반영한 조정위원이 포함되어 있지 않을 뿐만 아니라 조정의 효력도 규정되어 있지 않아 다시 민사소송 등의 다른 사법 절차를 거쳐 공사 지연이 장기화될 우려가 있음.

이에 계약 당시에 설계 변동 또는 물가 변동에 따른 공사비 변동 계약에 관한 사항을 규정하고 공사비 변동 검증 기구 선정 등 방법 및 검증시에 제출할 서류를 사전에 계약에 명시하여 공사비 변동시 불필요한 계약상 분쟁을 사전에 방지하고 시공자에게도 공사비 검증을 요청할 수

있게 하되 시공자는 공사비 증액에 관한 상세 근거를 제출하도록 하여
공사비 분쟁절차를 단축시키고자 함(안 제29조제12항 및 제29조의2).

또한, 도시분쟁조정위원회에 공사비 분쟁에 대한 조정 역할을 부여하
고 공사비 분쟁에 관한 조정에 대해서는 사업시행자 및 시공자에게도
각각 조정위원 2인을 추천할 권한을 부여하되 조정위원회의 조정에 대
해서는 재판상 화해의 효력을 부여하여 조속한 공사비 분쟁을 해결하여
정비 사업을 촉진하고자 함(안 제116조 및 제117조).

Ⅲ. 검토의견

1. 공사비 변동의 기준, 공사비 변동 시 공사비 검증 관련 사항 등의 공사에 관한 계약서 명시 의무(안 제29조제12항 신설)

현행	개정안
제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① ~ ⑪ (생략) <u><신설></u>	제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① ~ ⑪ (현행과 같음) <u>⑫ 공사에 관한 계약의 당사자가 그 계약을 체결할 때에는 공사기간, 설계변경 및 물가 변동 등에 따른 공사비 변동의 기준, 공사비 변동 시 공사비 검증 기구 등 방법 및 근거 자료, 검증 결과에 대한 계약 변경에 관한 사항 등 대통령령으로 정하는 사항을 계약서에 명시하여야 한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 계약서 명시에 대한 적용례 : 제29조제12항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 계약을 체결하거나 변경하는 계약을 체결하는 경우부터 적용	

「도시 및 주거환경정비법」(이하 법령은 생략함) 제29조의2¹⁾에 따라 재개발·재건축사업의 사업시행자는 시공자와 계약을 체결한 후에 공

1) 「도시 및 주거환경정비법」

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.

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

사비를 일정 비율 이상 증액할 때는 정비사업 지원기구²⁾에 공사비 검증을 요청하여야 함.

그러나 현행법상 공사비 증액의 기준 등에 관한 별도의 규정이 존재하지 않고, 공사비에 대한 정비사업 지원기구의 검증결과는 사업시행자와 시공자를 구속하지 않는 참고자료에 불과하여 공사비 증액 여부에 관한 계약 당사자 간의 분쟁을 예방하기 어려운 한계가 있음.

이에 개정안은 공사에 관한 계약의 당사자가 공사기간, 설계변경 및 물가변동 등에 따른 공사비 변동의 기준, 공사비 변동 시 공사비 검증기구 등 방법 및 근거 자료, 검증 결과에 대한 계약 변경에 관한 사항 등 대통령령으로 정하는 사항을 계약서에 명시³⁾하도록 하려는 것임.

개정안은 공사비 변동의 기준과 변동 시 공사비 검증 등에 관한 사항

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

3) 현행 법령상 사업시행자는 시공자와 계약을 체결하는 경우 계약서에 계약의 목적, 이행기간, 지체상금, 실비정산방법, 그 밖의 필요한 사유를 기재하여야 함.

「도시 및 주거환경정비법」

제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ③ 제1항 및 제2항에 따라 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

「정비사업 계약업무 처리기준」(국토교통부고시 제2023-302호)

제36조(계약의 체결 및 계약사항의 관리) ① 사업시행자등은 제35조에 따라 선정된 시공자와 계약을 체결하는 경우 계약의 목적, 이행기간, 지체상금, 실비정산방법, 기타 필요한 사유 등을 기재한 계약서를 작성하여 기명날인하여야 한다.

을 계약서에 명시함으로써 법적 분쟁의 가능성을 사전에 차단하려는 취지로 이해되며, 타당한 입법으로 판단됨.

국토교통부는 공사비 증액 등에 관하여 필요한 사항을 계약서에 명시함으로써 분쟁의 원인을 최소화하여 분쟁을 사전에 예방할 수 있을 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

2. 시장·군수등의 공사비 검증 대상 여부의 확인 및 공사비 검증 요청 등(안 제29조의2)

현행	개정안
제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① (생략) ② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <신설> <신설> <신설>	제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① (현행과 같음) ② 시공자는 사업시행자와 계약을 체결한 공사비와 관련하여 제1항제2호 및 제3호에 따른 대상(이하 이 조에서 “공사비 검증 대상”이라 한다)에 해당한다고 판단하는 때에는 시장·군수등에게 국토교통부장관이 정하는 기준에 따른 상세 공사비 증액 근거자료 등을 서면으로 제출하여 공사비 검증 대상의 확인을 요청할 수 있다. ③ 시장·군수등은 제2항에 따른 요청이 있거나 정비사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 공사비 검증 대상 여부를 확인하여야 하고, 사업시행자에게 제2항의 상세 공사비 증액 근거자료를 송부한 후 공사비 검증 계획 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날로부터 30일 이내에 요청에 대한 의견을 제출하여야 한다. ④ 제1항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등이 직접 공사비 검증을 요청할 수 있다. 이 경우 공사비 검증 수수료의 부담에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑤ 제4항에 따라 공사비를 검증하는 경우 사업시행자와 시공자는 자료의 제공 등 검증에 적극 협조하여야 한다.

현행	개정안
<신설>	⑥ 제1항에서 제5항까지에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

제29조의2제1항4)에 따른 공사비 검증제도는 재개발사업·재건축사업의 사업시행자가 공사비가 일정 비율 이상 증액된 등의 경우에 전문성이 부족한 조합원을 대신하여 정비사업 지원기구가 공사비를 검증하여 조합원의 재산상 손실 발생을 해소할 목적으로⁵⁾ 도입되었음.

그런데, 현행법상의 ‘공사비 검증제도’는 사업시행자가 공사비 검증을 요청하는 구조로 되어 있어 시공자 또는 지방자치단체의 장이 공사비 검증에 관여할 수 없는 한계가 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 ①시공자가 사업시행자와 계약을 체결한 공사비와 관

4) 「도시 및 주거환경정비법」

제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지구획공사등이 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

5) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(윤관석의원 대표발의, 의안번호 제2016298호) 검토 보고서 37면 참조

련하여 공사비가 일정 비율 이상 증액되는 경우에 관한 제29조의2제1항 제2호 및 제3호에 따른 공사비 검증 대상에 해당한다고 판단하여 시장·군수등에게 요청하는 경우 또는 ②정비사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 시장·군수등이 공사비 검증 대상 여부를 확인하도록 하고 (안 제29조의2제2항 및 제3항), 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등이 직접 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청할 수 있도록 하려는 것임(안 제29조의2제4항).

개정안은 시공자에게도 공사비 검증을 요청할 수 있도록 함과 아울러, 공사비 검증에 관한 지방자치단체의 역할을 강화하여 공사비에 대한 분쟁을 예방 또는 신속하게 해결함으로써 정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 하려는 취지의 입법으로 이해되며, 긍정적인 조치로 보임.

국토교통부는 공사비 분쟁의 해결 속도를 높일 수 있을 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

3. 공사비 검증 및 이에 대한 분쟁을 조정하는 도시분쟁조정 위원회의 조정위원 구성(안 제116조제5항 신설)

현 행	개 정 안
제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 제29조의2의 공사비 검증 및 이에 대한 분쟁에 관한 조정의 경우에는 사업시행자 및 시공사에서 추천한 조정위원이 각 2명 이상이 포함되어야 한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에 두는 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 함)는 해당 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성되며(제116조제1항 및 제2항⁶⁾),

조정위원회 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 ①해당 지방자치단체에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상의 공무원, ②대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는

6) 「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.

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

직에 재직하고 있는 사람, ③판사, 검사 또는 변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람, ④건축사, 감정평가사, 공인회계사로서 5년 이상 종사한 사람, ⑤그 밖에 정비사업에 전문적인 지식을 갖춘 사람으로서 시·도 조례로 정하는 사람⁷⁾ 중에서 시장·군수등(특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장)이 임명 또는 위촉하되, ①·③ 및 ④에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 함(제116조제3항⁸⁾).

개정안의 제안이유에 따르면 현행법상 조정위원회 위원 구성에는 분쟁 당사자의 입장이 반영되지 않아 분쟁 당사자들이 조정 이후에도 민사소송 등의 절차를 거치게 되고 그에 따라 공사 지연이 장기화될 우려가 있음.

이에 개정안은 공사비 검증 및 이에 대한 분쟁에 관한 조정의 경우 사업시행자 및 시공사⁹⁾에서 추천한 조정위원이 각 2명 이상이 포함되도록 하려는 것임.

7) 서울특별시의 경우 해당 자치구의회 의원, 해당 자치구 도시계획위원회 또는 건축위원회 위원임(「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제64조).

8) 「도시 및 주거환경정비법」

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) 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

9) 개정안 제116조제5항에서는 ‘시공사’로 표기하고 있으나, 「도시 및 주거환경정비법」에서는 ‘시공자’로 표기하고 있으므로 용어를 ‘시공자’로 통일할 필요가 있음.

개정안은 이해당사자인 사업시행자와 시공자가 추천하는 사람이 조정위원회 위원으로 참여할 수 있게 함으로써 당사자의 조정 결과에 대한 신뢰를 제고하고, 당사자와 정비사업을 둘러싼 분쟁 상황을 잘 이해하는 위원 간의 협의를 통하여 실천 가능성이 높은 조정안의 도출을 유도하며, 조정 결과에 대한 불복 가능성을 낮추어 정비사업을 촉진하려는 취지로 이해됨.

다만, 분쟁 당사자의 영향을 받는 이해관계인 다수의 조정위원회 참여를 의무화할 경우, 현재 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 제3자로 구성되고 있는 조정위원회의 중립성 및 조정 결과에 대한 신뢰성이 취약해질 수 있고, 그로 인하여 오히려 분쟁의 조기 해결에 기여하지 못할 우려가 있다는 지적도 제기될 수 있을 것으로 보임.

따라서, 개정 여부는 조정 결과의 실효성 증진 필요성과 조정위원회의 중립성 및 신뢰성 저하의 우려 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 매 조정·심사 시에 이해당사자가 추천하는 위원을 포함하여 개별 사건마다 위원을 교체할 경우 행정상 비효율¹⁰⁾이 우려되고, 현행법에 따른 조정위원회 위원에 전문가가 다수 포함되어 있어 공

10) 국토교통부에 따르면, 조정위원회 위원의 임기는 조례에서 2년~3년으로 규정하고 있어, 반복적인 교체가 어려운 측면이 있음.

정성과 전문성을 확보할 수 있으며, 「공동주택관리법」, 「건설산업기본법」, 「건축법」 등에 따른 분쟁 조정 관련 위원회에도 이해당사자가 조정위원을 추천하는 입법례가 없다는 점에서 개정에 반대하는 의견을 제시함.

4. 도시분쟁조정위원회의 심사·조정 사항에 공사비에 대한 분쟁 추가(안 제117조제1항제3호 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. 1. 2. (생략) <u><신설></u> 3. (생략) ② ~ ④ (생략)	제117조(조정위원회의 조정 등) ① - ----- ----- -----. ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁</u> 4. (현행 제3호와 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

제117조제1항¹¹⁾에 따라 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여

11) 「도시 및 주거환경정비법」

제117조(조정위원회의 조정 등) ① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다.

1. 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁
2. 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제91조(분쟁조정위원회의 조정 대상) 법 제117조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 분쟁”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁을 말한다.

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

매도청구권 행사 시 감정가액, 공동주택 평형 배정방법 또는 총회 의결 사항에 대한 분쟁, 건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁, 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁 등을 심사·조정함.

개정안은 조정위원회의 심사·조정 대상에 ‘사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁’을 추가하려는 것임.

현행법상 공사비에 대한 정비사업 지원기구의 검증결과¹²⁾는 사업시행자와 시공자에 대하여 구속력을 가지지 않는 참고자료에 불과하므로, 검증 결과에 불복하여 분쟁이 계속될 수 있음.

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

국토교통부는 공사비 분쟁을 신속하게 해소할 수 있다는 점에서 개정
에 동의한다는 의견을 제시함.

12) 「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

국회예산정책처는 한국부동산원의 공사비 검증 건수 증가추세를 고려할 때 개정 시 위원회 개최일수의 증가로 인한 추가적인 재정 소요가 향후 5년간 1억 3,800만원(연평균 2,800만원) 이상일 것으로 추계함.

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요(2026~2030년)

(단위: 백만원)

구분	2026	2027	2028	2029	2030	합계	연평균
추가 재정소요	24	27	27	30	30	138	28

주 1) 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 추계한 것으로, 전체 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음

2) 국토교통부가 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁조정요건수 증감에 따라 추계값은 달라질 수 있음

※자료: 국회예산정책처

5. 도시분쟁조정위원회의 조정서에 재판상 화해의 효력 부여 등
(안 제117조제6항 신설)

현행	개정안
제117조(조정위원회의 조정 등) ① ~ ④ (생략) ⑤ 당사자가 <u>조정안을 수락한 경우</u> 조정위원회는 즉시 조정서를 작성한 후, 위원장 및 각 당사자는 조정서에 서명·날인하여야 한다. <신설> ⑥·⑦ (생략)	제117조(조정위원회의 조정 등) ① ~ ④ (생략) ⑤ -----분쟁해결에 관하여 합의하거나 조정안을 수락하면----- ----- -----. ⑥ 제5항에 따른 조정서의 내용은 <u>재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다.</u> 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니한다. ⑦·⑧ (현행 제6항 및 제7항과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

제117조제5항 및 제6항¹³⁾에 따라 분쟁 당사자가 조정안을 수락하여 서명·날인한 조정서의 정본은 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 경우 집행력 있는 집행권원의 효력을 가짐.

13) 「도시 및 주거환경정비법」

제117조(조정위원회의 조정 등) ⑤ 당사자가 조정안을 수락한 경우 조정위원회는 즉시 조정서를 작성한 후, 위원장 및 각 당사자는 조정서에 서명·날인하여야 한다.

⑥ 제5항에 따라 당사자가 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이의의 주장에 대하여는 「민사집행법」 제44조제2항을 적용하지 아니한다.

개정안 제117조는 당사자가 분쟁 해결에 관하여 합의한 때에도 조정서를 작성하도록 하여 위원장과 각 당사자가 서명·날인하도록 하고(제5항), 당사자가 분쟁 해결에 관하여 합의하거나 조정안을 수락하여 서명·날인한 조정서의 내용에 재판상 화해와 동일한 효력을 부여하려는 것임(제6항).

1) 당사자 합의 시 조정서 작성(안 제117조제5항)

당사자 사이에 분쟁해결에 관하여 자체적으로 조정하여 합의한 결과는 준수되어야 할 것이라는 점과 당사자 합의 시의 조정서 작성에 관한 「건설기술진흥법」 제78조¹⁴⁾ 등의 입법례에 비추어 개정안은 타당한 측면이 있음.

아울러, 당사자 사이에 합의가 성립되면 조정절차를 조기에 종료하는 것이 바람직하고 정비사업의 시행과 관련한 분쟁을 해결하기 위해서는 합의의 내용을 명확히 할 필요가 있다는 점에서 「공동주택관리법」 제44조제1항¹⁵⁾의 입법례를 참고하여 조정절차 진행 중에 합의한 경우 합

14) 「건설기술진흥법」

제78조(조정 의 효력 등) ① 위원회는 조정안을 작성하였을 때에는 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 15일 이내에 그 수락 여부를 위원회에 통보하여야 한다.

③ 당사자가 제77조에 따라 분쟁해결에 관하여 합의하거나 제1항에 따른 조정안을 수락하면 위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하고, 위원장과 각 당사자는 이에 서명 또는 기명날인하여야 한다.

④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다.

15) 「공동주택관리법」

제44조(분쟁조정) ① 하자분쟁조정위원회는 제39조제2항제2호 및 제3호에 따른 분쟁의 조정절차

의 내용을 반영하되, 합의의 내용이 명확하지 아니한 것은 제외하여 조정안을 작성하는 것으로 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

2) 조정서의 내용에 재판상 화해의 효력 부여(안 제117조제6항)

개정안에 따라 조정서의 내용에 대하여 재판상 화해의 효력이 부여될 경우 그 조정서는 확정판결문과 같은 효력을 가지게 되어(「민사소송법」 제220조16) 기판력(既判力)이 발생하므로(「민사소송법」 제216조 제1항17), 조정의 내용이 준재심(「민사소송법」 제461조18)의 소에 의

를 완료한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 사항을 기재한 조정안(신청인이 조정신청을 한 후 조정절차 진행 중에 피신청인과 합의를 한 경우에는 합의한 내용을 반영하되, 합의한 내용이 명확하지 아니한 것은 제외한다)을 결정하고, 각 당사자 또는 그 대리인에게 이를 제시하여야 한다.

② 제1항에 따른 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 30일 이내에 그 수락 여부를 하자분쟁조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 수락 여부에 대한 답변이 없는 때에는 그 조정안을 수락한 것으로 본다.

③ 하자분쟁조정위원회는 각 당사자 또는 그 대리인이 제2항에 따라 조정안을 수락(대통령령으로 정하는 바에 따라 서면 또는 전자적 방법으로 수락한 경우를 말한다)하거나 기한까지 답변이 없는 때에는 위원장이 기명날인한 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항으로 대통령령으로 정하는 것은 그러하지 아니하다.

16) 「민사소송법」

제220조(화해, 청구의 포기·인낙조서의 효력) 화해, 청구의 포기·인낙을 변론조서·변론준비 기일조서에 적은 때에는 그 조서는 확정판결과 같은 효력을 가진다.

17) 「민사소송법」

제216조(기판력의 객관적 범위)

① 확정판결(確定判決)은 주문에 포함된 것에 한하여 기판력(既判力)을 가진다.

18) 「민사소송법」

제461조(준재심) 제220조의 조서 또는 즉시항고로 불복할 수 있는 결정이나 명령이 확정된 경우에 제451조제1항에 규정된 사유가 있는 때에는 확정판결에 대한 제451조 내지 제460조의 규정에 준하여 재심을 제기할 수 있다.

하여 취소 또는 변경되지 않는 한 재판으로 다룰 수 없고 그 법률관계가 중국적으로 확정됨.

개정안은 조정위원회의 조정 결과의 법적 구속력을 강화하고 소송을 거치지 않고 중국적 법률관계 확정의 효과를 확보함으로써 분쟁을 조기에 종결할 수 있는 효과가 기대됨.

다만, 조정서의 내용에 재판상 화해의 효력이 부여되어 준재심의 소로 취소 또는 변경되지 않는 한 그 법률관계가 중국적으로 확정된다는 점에서, 개정 여부는 정비구역이 지정된 지방자치단체에 해당 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 하여 시장·군수등(특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장)이 임명 또는 위촉하는 위원들로 구성되는 조정위원회가 법원에 준하는 독립성을 갖추고 있고 그 조정절차의 공정성을 객관적으로 담보할 수 있는지를 고려하여 결정할 사항으로 보임.¹⁹⁾

아울러, 개정안과 같이 조정서의 내용에 재판상 화해의 효력을 부여할 경우에는 조정서의 내용에 집행권원의 효력을 부여하는 안 제117조

19) 헌법재판소는 민주화운동 관련자 명예회복 및 보상 심의 위원회의 보상금 등 지급결정에 동의한 경우 “민주화운동과 관련하여 입은 피해”에 대해 재판상 화해가 성립된 것으로 간주하는 구 「민주화운동 관련자 명예회복 및 보상 등에 관한 법률」 제18조제2항이 재판청구권을 침해한다고 다툼 사건에서, 위원회의 중립성과 독립성이 보장되고 심의절차에 전문성과 공정성이 담보되며 승낙 여부를 자유롭게 선택할 수 있을 때 입법형성권의 한계를 벗어나지 않는 것으로 본 바 있음(헌법재판소 2018.8.30. 선고 2014헌바180 결정 등 참조).

제7항(현행 제6항²⁰⁾)은 「민사집행법」 제56조제5호²¹⁾에 따라 재판상 화해와 같은 효력을 가지는 조정서에도 집행권원의 효력이 부여된다는 점에서 삭제할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 재판청구권 침해 우려 및 통일성 확보의 필요성 등을 고려하여 중앙정부가 직접 조정하는 위원회의 조정서에만 재판상 화해의 효력을 부여하도록²²⁾²³⁾ 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

20) 「도시 및 주거환경정비법」

제117조(조정위원회의 조정 등) ⑥ 제5항에 따라 당사자가 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이의의 주장에 대하여는 「민사집행법」 제44조제2항을 적용하지 아니한다.

21) 「민사집행법」

제56조(그 밖의 집행권원) 강제집행은 다음 가운데 어느 하나에 기초하여서도 실시할 수 있다.

5. 소송상 화해, 청구의 인낙(認諾) 등 그 밖에 확정판결과 같은 효력을 가지는 것

22) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(권영진의원 대표발의, 의안번호 제2203166호)에서 국토교통부에 설치하는 중앙도시분쟁조정위원회의 조정서의 내용에 대해서만 재판상 화해의 효력을 인정하고 있음.

「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(권영진의원 대표발의, 의안번호 제2203166호)

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙도시분쟁조정위원회(이하 “중앙조정위원회”라 한다)를 두고, 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말한다)에 지방도시분쟁조정위원회(이하 “지방조정위원회”라 한다)를 둔다.

제117조의2(중앙도시분쟁조정위원회의 조정 등) ⑥ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니한다.

23) 이와 관련하여, 국토교통부에 건설·부동산분쟁의 조정 등에 관한 사무를 관장하는 건설·부동산통합분쟁조정위원회를 설치하고, 동 위원회 산하에 도시분쟁조정위원회를 두는 것을 주요 내용으로 하는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안」(맹성규의원 대표발의, 의안번호 제2210322호) 및 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(맹성규의원 대표발의, 의안번호 제22010325호)이 우리 위원회에 회부되어 있음.