

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안
(윤영석의원 대표발의)

의안 번호	10907
----------	-------

발의연월일 : 2025. 6. 17.

발 의 자 : 윤영석 · 이인선 · 서지영
곽규택 · 구자근 · 김태호
서일준 · 박대출 · 이상휘
최형두 의원(10인)

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 조정 위원회가 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 부여하고 공사비 분쟁에 관한 조정에 대해서는 사업시행자 및 시공자에게도 각각 조정위원 2인을 추천할 권한을 부여하되 조정위원회의 조정에 대해서는 재판상 화해의 효력을 부여하여 조속한 공사비 분쟁을 해결하여 정비 사업을 촉진하고자 함(안 제116조 및 제117조).

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제29조에 제12항을 다음과 같이 신설한다.

⑫ 공사에 관한 계약의 당사자가 그 계약을 체결할 때에는 공사기간, 설계변경 및 물가변동 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.

제29조의2제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제3항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

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.

⑥ 제1항에서 제5항까지에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제116조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제29조의2의 공사비 검증 및 이에 대한 분쟁에 관한 조정의 경우에는 사업시행자 및 시공사에서 추천한 조정위원이 각 2명 이상이 포함되어야 한다.

제117조제1항제3호를 제4호로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항 중 “조정안을 수락한 경우”를 “분쟁해결에 관하여 합의하거나 조정안을 수락하면”으로 하고, 같은 조 제6항 및 제7항을 각각 제7항 및 제8항으로 하며, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

3. 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁

⑥ 제5항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(계약서 명시에 대한 적용례) 제29조제12항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 계약을 체결하거나 변경하는 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① ~ ⑪ (생략)	제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① ~ ⑪ (현행과 같음)
<u><신 설></u>	<u>⑫ 공사에 관한 계약의 당사자가 그 계약을 체결할 때에는 공사기간, 설계변경 및 물가변동 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>
제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① (생략)	제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① (현행과 같음)
<u>② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</u>	<u>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</u>

<신 설>

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.

<신 설>

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.

<신 설>

⑤ 제4항에 따라 공사비를 검

<신 설>

제116조(도시분쟁조정위원회의
구성 등) ① ~ ④ (생략)

<신 설>

제117조(조정위원회의 조정 등)
① 조정위원회는 정비사업의
시행과 관련하여 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 분쟁 사
항을 심사·조정한다. 다만,
「주택법」, 「공익사업을 위한
토지 등의 취득 및 보상에 관
한 법률」, 그 밖의 관계 법률
에 따라 설치된 위원회의 심사

증하는 경우 사업시행자와 시
공자는 자료의 제공 등 검증에
적극 협조하여야 한다.

⑥ 제1항에서 제5항까지에 따
른 공사비 검증의 방법 및 절
차, 검증 수수료, 그 밖에 필요
한 사항은 국토교통부장관이
정하여 고시한다.

제116조(도시분쟁조정위원회의
구성 등) ① ~ ④ (현행과 같
음)

⑤ 제29조의2의 공사비 검증
및 이에 대한 분쟁에 관한 조
정의 경우에는 사업시행자 및
시공사에서 추천한 조정위원이
각 2명 이상이 포함되어야 한
다.

제117조(조정위원회의 조정 등)

① -----

대상에 포함되는 사항은 제외 할 수 있다. 1. · 2. (생략) <신설> 3. (생략) ② ~ ④ (생략) ⑤ 당사자가 <u>조정안을 수락한 경우</u> 조정위원회는 즉시 조정 서를 작성한 후, 위원장 및 각 당사자는 조정서에 서명·날인 하여야 한다. <신설> ⑥ · ⑦ (생략)	----- -----. 1. · 2. (현행과 같음) 3. <u>사업시행자와 시공자 간 공 사비에 대한 분쟁</u> 4. (현행 제3호와 같음) ② ~ ④ (현행과 같음) ⑤ -----<u>분쟁해결에 관하 여 합의하거나 조정안을 수락 하면</u>----- ----- -----. ⑥ 제5항에 따른 조정서의 내 용은 재판상 화해와 동일한 효 력을 갖는다. 다만, 당사자가 <u>임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니한다.</u> ⑦ · ⑧ (현행 제6항 및 제7항 과 같음)
---	---