

의안번호	2213386
의 퇴 인	문진석의원
회 답 일	2025.11.21.
추계번호	25B5401

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- (일부추계) 개정안에 따라 조정위원회의 조정 대상에 사업시행자와 시공사 간 공사비에 대한 분쟁을 추가하는 경우 추가재정소요는 2027년 2,700만원, 2031년 3,300만원 등 향후 5년 동안 1억 4,700만원(연평균 2,900만원) 이상으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계	연평균
조정위원회의 조정 등 (안 제117조제1항제2호의2)	27	27	30	30	33	147	29

- 주 1. 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음
2. 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 사업시행자와 시공사 간 공사비에 대한 분쟁조정 의뢰건수 증감에 따라 추계값은 달라질 수 있음

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제27조의2 (조·항 신설 등의 필요자료 요청)	제1항 ¹⁾ 따른 요청을 받은 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 함. 이 경우 국가나 지방자치단체는 발급하는 서류에 대하여 수수료를 부과하지 아니함	의무규정
2	안 제29조의3 신설 (공사비 증액에 관한 검증)	시장·군수등은 제1항에 따른 사실을 통지 받은 경우 공사비 검증 대상 여부를 확인하여야 하고, 사업시행자에게 공사비 검증 계획 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 제출할 것을 요청할 수 있음. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날로부터 15일 이내에 요청에 대한 의견을 제출하여야 함(제3항)	재량규정 의무규정
		제3항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등 또는 제116조에 따른 도시분쟁조정위원회가 직접 정비사업 지원기구에게 공사비 검증을 요청할 수 있음(제4항)	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
3	안 제55조제2항 및 제4항 (국민주택규모 주택의 공급 및 인수)	제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 <u>기본형 건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(이하 이 조에서 “건축비의 가격”으로 한다)</u> 으로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄. 이 경우 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있음(제2항)	의무규정 재량규정
		제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 공급가격 산정의 세부기준 및 인수절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 함. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있음(제4항)	의무규정 재량규정
4	안 제66조제5항 및 제6항 (용적률에 관한 특례 등)	제4항에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비와 부속 토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정함. 이 경우 건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있음(제5항)	의무규정 재량규정
		제3항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 국민주택규모 주택의 인수를 위한 공급가격 산정의 세부기준 및 인수 절차·활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있음(제6항)	재량규정
5	안 제97조제7항 (정비기반시설 및 토지 등의 귀속)	제1항 및 제2항에 따라 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되어 사업시행자에게 귀속 또는 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 <u>정비기반시설에는 도시·군계획시설로 결정되지 않은 정비기반시설이 포함됨. 이 경우 정비사업의 시행 기간 동안 해당 시설의 대부료는 면제됨(제7항)</u>	의무규정
6	안 제101조의5 (공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)	제2항 또는 제7항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용함(제3항)	의무규정
		제3항에도 불구하고 인수자는 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격과 <u>가산 금액에 관하여는 제66조제5항을 준용하여 정함(제4항)</u> 제6항에 따라 용적률을 완화 받은 경우 공공재개발사업	

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		시행자는 다음 각 호에 해당하는 면적에 국민주택규모주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 함(제7항) 1. 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 제2항에 따른 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적 2. 제6항에 따라 완화된 용적률에서 법적상한초과용적률을 뺀 용적률의 제2항에 따른 시·도조례로 정하는 비율의 100분의 120 이하로서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 면적	
7	안 제101조의6 (공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)	제2항 또는 제5항에 따른 국민주택규모 주택의 공급, 공급가격의 산정, 인수방법 및 활용 등에 관하여는 제101조의5제3항부터 제5항까지를 준용함(제3항)	의무규정
		제4항에 따라 용적률을 완화 받은 경우 공공재건축사업 시행자는 다음 각 호에 해당하는 면적에 국민주택규모주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 함(제5항) 1. 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 제2항에 따른 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적 2. 제4항에 따라 완화된 용적률에서 법적상한초과용적률을 뺀 용적률의 제2항에 따른 시·도조례로 정하는 비율의 100분의 120 이하로서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 면적	의무규정
8	안 제115조의2 신설 (공사비 분쟁 조정 지원)	시장·군수등은 관할 구역 내 정비사업에 대하여 사업시행자와 시공자 간 공사비 분쟁에 대한 사항을 조사하고 그 조사 결과를 지체 없이 국토교통부장관 및 시·도지사에게 보고하여야함. 이 경우 시장·군수등은 공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단되는 경우 제2항에 따른 공사비 분쟁조정단의 파견을 요청할 수 있음(제1항)	의무규정 재량규정
		시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 공사비 분쟁조정단(이하 “분쟁조정단”이라 한다)을 구성하여 해당 정비사업에 파견할 수 있음. 다만, 정비사업의 규모 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당되는 경우에는 지체 없이 분쟁조정단을 파견하여야 함(제2항) 1. 제1항 전단에 따른 조사 결과를 바탕으로 공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단되는 경우 2. 제1항 후단에 따라 시장·군수등이 분쟁조정단 파견을 요청하는 경우	재량규정 의무규정
		국토교통부장관은 제2항에 따른 분쟁조정단 파견을 지원할 수 있다. 다만, 긴급히 분쟁을 조정할 필요가 있다고 인정하는 때에는 분쟁조정단을 직권으로 파견할 수 있음(제3항)	재량규정
		국토교통부장관 및 시·도지사는 제2항 및 제3항에 따른	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		분쟁조정단의 지원과 파견에 관한 업무를 정비사업 지원 기구에 위탁할 수 있음(제4항)	
		제1항부터 제4항까지에 따른 공사비 분쟁에 대한 조사·보고, 분쟁조정단의 운영·지원·업무위탁 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제5항)	의무규정
9	안 제117조제1항제2호의2 (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) 2의2. 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁	재량규정
10	안 제118조의2 신설 (재정지원 등)	국가와 지방자치단체는 정비사업의 지원을 위하여 필요한 경우 행정적·재정적 지원을 할 수 있음(제1항)	재량규정
		국토교통부장관은 정비사업 활성화를 위한 지원 및 관리가 우수한 지방자치단체, 공공기관을 선정하여 포상할 수 있음(제2항)	재량규정

1) 안 제27조의2(조합설립 등의 필요자료 요청)

① 추진위원회 또는 협약등을 체결한 토지구택공사등 및 신탁업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 지방자치단체에 조합 설립 또는 사업시행자 지정의 동의 여부 확인을 위한 목적의 한도에 서 필요한 서류의 발급(토지구택공사등의 경우 토지등소유자 주소, 전화번호 등 대통령령으로 정하는 자료의 제공을 포함한다)을 요청할 수 있다.

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제27조의2 (조합설립 등의 필요 자료 요청)	×	• (제3호) 개정안은 국가 또는 지방자치단체로 하여금 추진위원회 등이 조합설립사업시행자 지정 동의 여부 확인을 위한 서류 발급 시 수수료를 면제하고, 도시·군계획시설로 결정되지 않은 정비기반시설도 정비사업기간 동안 대부료를 면제하도록 하고 있어 세외수입 감소가 예상됨. 그런데 정비사업별 조합설립 등의 확인에 필요한 서류 발급 건수, 수수료 산정기준, 대부료 면제대상 정비기반시설의 규모와 종류, 정비사업별 사업시행기간 및 대부료 산정기준 등이 불확정적이므로, 개정안 시행에 따른 세외수입 감소 규모를 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
	안 제97조제7항 (정비기반시설 및 토지 등의 귀속)		
2	안 제29조의3 신설 (공사비 증액에 관한 검증)	×	• (제3호) 개정안에 따라 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수 등이 직접 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청할 수 있으므로 이에 따른 공사비 검증 수수료 발생이 예상되나, 이 경우 공사비 검증 수수료 부담에 관한 사항이 하위 법령에 위임되어 있어 수수료 부담주체에 관한 사항이 미정이므로, 현시점에서 시장·군수 등이 직접 공사비 검증을 요청하는 건수, 수수료 부담 주체 등 추계에 필요한 기초 정보가 불확정적이어서 합리적으로 비용을 추산하는 데 한계가 있음
3	안 제55조제2항 및 제4항 (국민주택규모 주택의 공급 및 인수)	×	• (제3호) 개정안은 용적률 완화를 적용받은 사업시행자가 공급하는 국민주택규모 임대주택의 공급가격을 현행 공공건설 임대주택의 표준건축비에서 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 가격으로 하고, 건축비에 대통령령으로 정하는 금액을 가산할 수 있도록 규정하여 임대주택 인수자인 국가, 지방자치단체 등의 해당 주택에 대한 인수가격이 인상됨에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있음. 그런데 용적률 완화를 적용받은 국민주택규모 임대주택의 건설 비율을 예측하기 어렵고, 개정안에서 공급가격 산정의 세부기준 등이 대통령령에 위임되어 있어 인수물량과 인수가격 등이 불확정적이므로 현시점에 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음

2) 「주택도시기금법」

제9조(기금의 용도)

② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 다음 각 목에 대한 용자

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에

연번	조·항(조제목)	추계비부	비고
4	안 제66조제5항 (용적률에 관한 특례 등)	×	• (제3호) 개정안은 용적률 완화를 적용받은 사업시행자로부터 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격을 기본형건축비와 부속 토지의 가격을 합한 금액으로 하고, 건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있도록 규정하고 있어, 국민주택규모 주택의 인수자인 국가, 지방자치단체 등의 인수가격이 인상됨에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있음. 그런데 용적률 완화를 적용받은 국민주택규모 주택의 건설비율과 분양 목적 인수 대상 물량을 예측하기 어렵고, 개정안에서 부속토지의 가격, 가산액, 공급가격 산정의 세부기준이 대통령령에 위임되어 있어, 인수 물량과 인수가격 등이 불확정적이므로 현시점에 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
5	안 제101조의5 (공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)	×	• (제3호) 개정안은 정비구역이 투기과열지구에 해당하지 않는 경우 공공재개발사업·공공재건축사업에 대하여 용적률을 추가로 완화할 수 있도록 하고, 일정비율에 해당하는 면적에 대하여 국민주택규모 주택을 건설하여 국가, 지방자치단체 등 인수자에게 의무적으로 공급하도록 하여 개정안의 시행으로 용적률 완화에 따라 인수하여야 하는 국민주택규모 주택 물량이 증가할 수 있음. 또한 개정안은 이러한 경우 주택의 공급가격 산정은 안 제55조 또는 안 제66조를 준용하도록 규정하여야 인수자인 국가, 지방자치단체 등의 인수단가가 인상될 수 있어 추가재정소요가 발생할 수 있음. 그런데 개정안에서 국민주택 규모 주택의 인수를 위한 공급가격 산정의 세부기준 등을 대통령령에 위임하고 있고, 용적률 완화로 추가로 인수하여야 하는 면적의 주택에 관한 기준은 대통령령, 시·도 조례에 각각 위임되어 있어 개정안 시행에 따른 추가재정소요를 현시점에 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
6	안 제101조의6 (공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)		
7	안 제115조의2제1항·제2항·제4항 신설 (공사비 분쟁 조정 지원)	-	• (제3호) 개정안은 시장·군수등에게 공사비 분쟁 조사 및 보고 의무를 부과하고, 시·도지사가 분쟁조정단을 구성하여 파견할 수 있도록 하며, 분쟁조정단 파견 관련 업무를 정비사업 지원기구에 위탁할 수 있도록 하여 이를 시행하는 경우 분쟁조정단 운영, 분쟁조정단 파견 업무위탁 등에 따른 추가재정소요가 발생할 수 있을 것으로 예상됨. 그런데 개정안에 따른 공사비 분쟁조정단 운영·파견·업무위탁 등에 필요한 사항이 대통령령에 위임되어 있고, 공사비 분쟁발생 여부, 발생건수, 분쟁의 규모 및 분쟁조정단 파견 여부 등 추계에 필요한 기초 자료가 불확정적이므로 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
	안 제115조의2제3항·제4항 신설 (공사비 분쟁 조정 지원)		
			• (미대상) 국토교통부는 공사비 분쟁조정을 위한 지원업무 수행을 위해 한국부동산원에 위탁하여 공사비 분쟁·갈등 구역 모니터링 및 전문가 파견 지원(2025년 2억원) 사업을 실시하고 있음

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
8	안 제117조제1항제2호의2 (조정위원회의 조정 등)	○	• (추계) 국토교통부가 제출한 공사비 검증 분쟁 실적 수준을 참고하여 추계
9	안 제118조의2제1항 신설 (재정지원 등)	—	• (미대상) 국가와 지방자치단체의 정비사업에 대한 재정지원은 개별법률²⁾을 통해 이뤄지고 있으며, 개정안은 국가와 지방자치단체의 재정지원을 선언적으로 규정하고, 명확히 하려는 사항으로 이에 따른 추가재정소요는 미발생할 것으로 예상됨 - 참고로, 국토교통부는 ‘정비사업지원업무수행’ 사업(2025년 22억원) 시행중이며 한국부동산원에 정비사업의 ‘미래도시 지원센터’를 권역별로 개소하여 ‘정비사업 컨설팅’, ‘정비사업 공공지원’, ‘정비사업 분쟁·갈등 관리’, ‘정비사업 현장조사 지원’, ‘공공지원민간임대주택 공급 지원’, ‘정비사업 현황관리’ 사업을 실시 중임
	안 제118조의2제2항 신설 (재정지원 등)	—	• (미대상) 정비사업 활성화 지원 및 관리가 우수한 지방자치단체 등에 대한 포상은 표창수여를 통해 이뤄질 것으로 예상되므로 추가재정소요와는 관계가 없음

- 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업
- 나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제7호에 따른 기반시설 중 같은 법 제29조제2항에서 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용
3. 다음 각 목의 기금, 특별회계에 대한 용자
- 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금
- 나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제24조에 따른 재정비촉진특별회계

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제21조(비용의 보조 또는 용자)

- ① 국가 또는 지방자치단체는 노후계획도시정비를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 비용에 대하여 그 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 용자할 수 있다.
1. 기본계획의 수립 비용
 2. 노후계획도시 정비제도의 발전을 위한 조사·연구비
 3. 노후계획도시정비사업에 필요한 비용
 4. 광역교통시설 및 기반시설의 설치·정비 및 운영 등에 필요한 비용
 5. 제31조에 따른 이주단지 조성, 순환용 주택 공급 등 이주대책에 필요한 다음 각 목의 비용

가. 이주단지 조성 비용

나. 주택 소유자 또는 세입자에게 제공하는 공공주택의 임차료, 관리비 및 주거이전 비용

다. 상가 소유자 또는 세입자에게 제공하는 임시상가의 건설비 및 이전 비용
 6. 제34조 및 제35조에 따른 도시정비지원기구의 운영비
 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 비용
- ② 국가 또는 지방자치단체는 제1항 각 호에 따른 비용을 보조하거나 용자하는 데에 필요한 자금을 일반회계, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제74조에 따른 지역균형발전특별회계, 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 지원한다.

2. 비용추계의 총괄적 전제

□ 개정안은 조정위원회의 조정 대상에 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁을 추가하고 있어, 조정위원회의 개최일 수의 증가로 위원회 운영비용이 추가될 수 있음

- 현재 70개 지방자치단체에서 조정위원회를 운영하고 있음([참고자료])
- 참고로, 동법 제116조³⁾ 및 제117조⁴⁾에 따른 조정위원회는 전국 시·군·구 단위 등에 설치되며⁵⁾, 조정과 관련한 비용부담은 시·도 조례로 정하도록 규정하고 있음

－ 도시분쟁조정위원회 관련 조례⁶⁾에 따르면 분쟁조정신청인이 조정 과정에서 발생하

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
 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 (제2항~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」

는 감정·진단·조사·검사 및 시험 등에 소요되는 비용을 부담하도록 규정하고 있으므로, 개정안에 따라 공사비분쟁 조정이 추가되더라도 국가 또는 지방자치단체가 이러한 비용을 부담하지는 않을 것으로 예상됨

- 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하도록 한 개정안 부칙과 사업준비기간을 고려하여 추계기간은 2027년부터 2031년까지로 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

- 개정안에 따라 조정위원회가 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 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 3년간 공사비 검증건수 연평균 증가율은 6.1%로 나타남

[표 2] 공사비 검증건수

						(단위: 건)
연도	2020	2021	2022	2023	2024	연평균 증가율(%) (22~24년)
건수	13	22	32	30	36	6.1

자료: 국토교통부 제출자료

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

- 최근 3년 간 공사비 검증의뢰 건수 증가 추세를 바탕으로 향후 예상되는 공사비 검증의뢰건수를 추정하면 다음과 같이 추산되며, 국토교통부는 이 중 약 20% 수준의 분쟁조정이 의뢰될 것으로 예상하고 있음

[표 3] 공사비 검증건수 및 분쟁조정건수 추정: 2027~2031년

(단위: 건)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계
검증건수(A)	43	46	48	51	54	242
분쟁조정건수 (A×20%)	9	9	10	10	11	49

- (위원회 운영비용) 위원회 운영비용은 회의참석 사례금으로 민간위원 10인에게 지급하는 것으로 가정할 경우 회의당 300만원 소요 예상
 - 회의참석 사례금(안전 검토비 등 포함)은 1건 개최 시 1인당 30만원을 지급하는 것으로 가정⁷⁾
 - 이때, 회의참석 사례금은 추계기간 동안 변동하지 않는 것으로 가정
 - 조정위원회의 회의수당 지급대상 위원수는 10인으로 가정
- 이상의 가정에 따라 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁조정에 따른 추가재정소요는 다음과 같이 추계됨

[표 4] 공사비 검증 분쟁조정에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 건, 백만원)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계
분쟁조정의뢰건수(a)	9	9	10	10	11	49
위원회운영비용(b)	3	3	3	3	3	—
분쟁조정위원회 운영 추가재정소요 (a×b, 백만원)	27	27	30	30	33	147

- 주 1. 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음
2. 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 사업시행자와 시공사 간 공사비에 대한 분쟁조정 의뢰건수 증감에 따라 추계값은 달라질 수 있음

7) 법령 등에 의해 설치된 각종 위원회의 민간위원에 대한 회의참석 사례비 및 안전 검토비는 일반수용비에 편성하며, 위원회 참석비는 1일당 150,000원내, 회의시간이 2시간 이상일 경우 추가 1회 50,000원내로 편성(기획재정부, 「2026년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」.)

IV. 부대의견

- 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음
- 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 사업시행자와 시공사 간 공사비에 대한 분쟁조정 의뢰건수 증감에 따라 추계값은 달라질 수 있음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

□ 대표연락처

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

[참고자료 1] 공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견 지원 개요 및 사례

국토교통부 제출자료

□ 업무 개요

- (현장점검 지원) 「도시정비법」 제113조에 따라 공사비 관련 이해관계자의 분쟁·갈등 중재를 위한 전문가 지원
 - (파견단 지원) 전문가 인력풀 지원 및 파견 비용 지자체 지원
 - (분쟁 중재 지원) 분쟁중재회의 등 현장활동을 통한 중재 지원
- ⇒ 분쟁구역 현황 및 조치결과 보고서 제출 및 자문역할 수행

< 전문가 파견 절차 및 역할 >

주체	기초지자체	광역지자체	국토부 (부동산원)	전문가 파견단	
				전담 전문가	일반 전문가
역할	▶ 현황조사 ▶ 파견요청 (→광역지자체) ▶ 중재회의 개최	▶ 비용요청 (→국토부) ▶ 중재회의 참석 (필요시)	▶ 비용지급 (→광역지자체) ▶ 파견요청 (→광역지자체)	▶ 현장활동 ▶ 활동 보고서 제출 ▶ 중재회의 참석	▶ 현장활동(필요시) ▶ 중재회의 참석

□ 부동산원 지원 사례

- (00재건축) 공기연장, 추가 공사비 등 분쟁 관련 조합-시공사 합의

구분	최초계약 (‘17.7.19)	1차 변경계약 (‘20.12.9)	2차 변경계약 (‘23.2.27)	3차 변경 예정 (분쟁 조정 합의 完)
기간	26개월	28개월	34개월 (‘24.8월 준공)	35.4개월 (1.4개월 증가, ‘24.9 준공)
공사비	428만원/3. 3㎡ (964억원)	475만원/3.3㎡ (220억원 증액, 1,184억원)	513만원/3.3㎡ (196억원 증액, 1,380억원)	561만원/3.3㎡ (135억원 증액, 1,515억원)

구분	사전검토회의	중재·조정회의(1차)	중재·조정회의(2차)
참석	전문가, 조합, 시공사, 지자체	전문가, 부동산원, 조합, 시공사, 지자체	전문가, 부동산원, 조합, 시공사, 지자체
쟁점	공기연장) 조합 1.5개월 / 시공사 6개월 추가 공사비) 조합 간접비 4억만 인정 가능 시공사 간접비 44억 증액 필요 ※ 44억 외 비용(마감재)은 합의完	공기연장) 2.4개월 조합-시공사 합의 추가 공사비) 전문가 중재안 제시 - 44억 中 조합 19억(공사재개) 시공사 25억(용역비 등) 부담 ☞ 시공사 측 중재안 거부로 결렬	공기연장) 1.4개월 조합-시공사 합의 추가 공사비) 공기 1개월 단축하되 44억 지급 - (조합) 공기 1개월 추가 단축으로 금융비 등 조합사업비 12억 절감 - (시공사) 44억을 지급받되 13억을 필로티 등 특화비용 재투입
결과		중재·조정 결렬	중재·조정 합의

* ‘공사비 갈등’ 범어우방1차, 극적 합의... 공사비 분쟁 조정 ‘전국 첫 사례’(영남일보, '24.2.18)

[참고자료 2] 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
 - * '21~'24년의 분쟁조정실적이 총 30건
- 도시분쟁조정위원회 운영현황: 2025년 기준 70개소 운영

[참고표 1] 도시분쟁조정위원회 운영현황

시도	시군구
합계	70개소
서울	22개소(25개 구 중 성동구, 강북구, 도봉구 제외 모두 설치)
부산	10개소(동구, 진구, 동래구, 남구, 북구, 해운대구, 사하구, 연제구, 수영구, 사상구)
대구	7개소(9개 군·구 중 달성군, 군위군 제외 모두 설치)
인천	3개소(미추홀구, 부평구, 서구)
광주	5개소(동구, 서구, 남구, 북구, 광진구)
대전	4개소(동구, 서구, 유성구, 대덕구)
울산	1개소(중구)
세종	1개소(세종)
경기	12개소(수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 평택, 고양, 과천, 구리, 군포, 김포, 동두천)
강원	2개소(춘천, 강릉)
충북	—
충남	—
전북	1개소(전주)
전남	—
경북	1개소(포항)
경남	1개소(창원)
제주	—

자료: 국토교통부 제출자료