



제395회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

- 천준호의원 대표발의(의안번호 제2112170호)
- 김윤덕의원 대표발의(의안번호 제2112763호)
- 천준호의원 대표발의(의안번호 제2112940호)
- 송언석의원 대표발의(의안번호 제2113190호)
- 김영호의원 대표발의(의안번호 제2113283호)
- 천준호의원 대표발의(의안번호 제2113925호)
- 전해숙의원 대표발의(의안번호 제2114228호)

2022. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 최시억

목 차

I . 천준호의원 대표발의(2112170)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 정비계획에 토지등소유자 분담금추산액 및 산정근거 포함 (안 제9조)	3
나. 시공과 관련 없는 계약 조건 제시 및 체결 금지(안 제29조, 제140조)	6
다. 건설업자의 시공 외 제안 금지(안 제132조)	12
라. 사업시행계획인가에 따른 공원조성계획결정 의제(안 제57조) ..	17
마. 자금차입의 신고 및 공개(안 제29조의3, 제124조 및 제137조) ..	20
바. 건축물 철거의 개념에 퇴거까지 포함(안 제81조, 제137조)	27
사. 소유권 이전고시 후 조합의 해산(안 제86조, 제137조)	31
아. 자치구의 구청장의 감독권한 명기(안 제113조)	38
자. 분쟁 예방 사전협의체 구성(안 제117조의2)	41
차. 부칙	44

Ⅱ. 김윤덕의원 대표발의(2112763)	46
1. 제안경위	46
2. 제안이유 및 주요내용	46
3. 검토의견	48
가. 조합임원 해임 등 총회 소집요건 강화(안 제43조, 제44조)	48
나. 시공자 선정·변경 총회의 직접출석 요건(안 제45조)	52
 Ⅲ. 천준호의원 대표발의(2112940)	 55
1. 제안경위	55
2. 제안이유 및 주요내용	55
3. 검토의견	56
가. 건설업자의 부당한 표시·광고행위 금지(안 제113조의2, 제132조의3 및 제137조)	56
 Ⅳ. 송언석의원 대표발의(2113190)	 65
1. 제안경위	65
2. 제안이유 및 주요내용	65
3. 검토의견	66
가. 지역별 특수성을 고려한 안전진단 기준 고시 등(안 제12조)	66

V. 김영호의원 대표발의(2113283)	69
1. 제안경위	69
2. 제안이유 및 주요내용	69
3. 검토의견	70
가. 추진위원회 및 조합 임원 결격사유 추가(안 제33조, 제43조) ..	70
VI. 천준호의원 대표발의(2113925)	75
1. 제안경위	75
2. 제안이유 및 주요내용	75
3. 검토의견	76
가. 건설업자의 입찰참가 제한 확대(안 제113조의3)	76
VII. 전혜숙의원 대표발의(2114228)	84
1. 제안경위	84
2. 제안이유 및 주요내용	84
3. 검토의견	86
가. 재건축사업 정비계획 입안 여부의 자율성 부여(안 제12조) ...	86

I. 천준호의원 대표발의(2112170)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 천준호의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2021. 08. 23.

다. 회 부 일 : 2021. 08. 24.

2. 제안이유 및 주요내용

재개발·재건축 등 정비사업은 토지등소유자의 주거권 및 재산권과 밀접한 관련이 있고, 도심 내 주택공급에도 핵심적인 역할을 하는 만큼 합리적인 조합 운영과 사업의 투명성 확보가 필수적임.

문제는 현행법의 미비로 조합의 해산 및 청산이 원활하지 않은 경우가 적지 않을 뿐만 아니라 건설사의 재건축부담금 대납 제안 등 시공사 입찰과 사업 추진 과정에서 발생하는 불법·불공정 행위에 대해서도 엄격한 금지 규정 및 운영 기준이 미흡한 실정임.

이에, 준공 및 소유권 이전고시까지 완료된 정비사업의 경우 원칙적으로 1년 내 조합원 총회를 거쳐 조합을 해산할 수 있도록 하고, 토지등소유자에게 부담금추산액 사전 제공 의무화·동절기 강제철거 제한·정비사업 분쟁 예방 사전협의체 구성 등 정비사업의 운영 합리화 방안 및 시공사 입찰 과정 등에서 발생하는 비리·시장교란행위를 방지할 수

있도록 법적인 근거를 마련해 정비사업을 선진화하는 데 기여하고자 함
(안 제9조·제29조, 제29조의3 신설 등).

3. 검토의견

가. 정비계획에 토지등소유자 분담금추산액 및 산정근거 포함 (안 제9조)

현 행	개 정 안
제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> 3. ~ 12. (생략) ② ~ ④ (생략)	제9조(정비계획의 내용) ① ----- ----- ----. 1. 2. (현행과 같음) <u>2의2. 토지등소유자별 분담금추산액 및 산출근거</u> 3. ~ 12. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

개정안은 정비계획의 내용에 토지등소유자별 분담금추산액 및 그 산출근거를 포함하도록 하려는 것임.

현행법령¹⁾은 추진위원회에 대하여 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거에 대한 정보를 토지등소유자에게 제공하도록 규정하고 있으나, 정비계획 수립 및 추진위원회

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제35조(조합설립인가 등) ⑩ 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제32조(추정분담금 등 정보의 제공) 법 제35조제8항에서 “추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보”란 다음 각 호의 정보를 말한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도 조례로 정하는 정보

설립 단계에서 분담금 추산액 등에 대한 정보를 토지등소유자에게 제공하도록 하는 법적 근거는 없음.

한편, 정비계획은 정비사업의 계획적 시행을 위한 구속적 행정계획으로서 정비구역 및 그 면적, 건축물의 주용도·건폐율·용적률, 세입자 주거대책 등 정비사업의 시행을 위한 구체적인 내용이 결정²⁾되고, 정비사업에 따라 토지등소유자가 부담하는 분담금은 토지등소유자가 정비사업 추진 및 동의 여부를 결정하는 데 필요한 핵심적인 정보인바,

정비계획 수립 단계에서부터 토지등소유자가 정비사업 추진 여부를

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
8. 세입자 주거대책
9. 정비사업시행 예정시기
10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.
 - 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획
 - 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항
 - 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다)
12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

결정할 수 있도록 분담금추산액에 대한 정보를 정비계획에 포함하도록 하는 개정안은 타당한 것으로 보임.

국토교통부는 정비계획 수립 단계에서 건축 개요를 수립하는 것이 일반적이므로 이를 토대로 소유자별 분담금추산액을 산출할 수 있을 것으로 보여 실무적으로도 문제가 없을 것으로 보인다는 의견을 제출하였음.

나. 시공과 관련 없는 계약 조건 제시 및 체결 금지(안 제29조, 제140조)

현행	개정안
제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ①·② (생략) ③ 제1항 및 제2항에 따라 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <후단 신설> ④ ~ ⑨ (생략)	제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- 이 경우 추진위원장, 사업시행자 또는 계약의 상대방은 이 고시를 위반하여 계약의 조건을 제시하거나 체결하여서는 아니 된다. ④ ~ ⑨ (현행과 같음)
제140조(과태료) ① 제113조제2항에 따른 점검반의 현장조사를 거부·기피 또는 방해한 자에게는 1천만원의 과태료를 부과한다. <신설> <신설> ②·③ (생략)	제140조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 ----- ----- ----- 1. 제113조제2항에 따른 점검반의 현장 조사를 거부·기피 또는 방해한 자 2. 제29조제3항을 위반하여 계약의 조건을 제시하거나 계약을 체결한 자 ②·③ (현행과 같음)

개정안은 추진위원장, 사업시행자 또는 계약의 상대방이 시공 관련 계약을 체결할 때, 계약의 방법 및 절차 등을 규정하고 있는 국토교통부장관의 고시에 반하는 내용의 계약 조건을 제시하거나 계약을 체결하지 못하도록 하고, 이를 위반하는 경우 1천만원의 과태료를 부과하려는 것임.

현행 제29조제1항은 추진위원장 등이 계약을 체결하는 경우 원칙적으로 일반경쟁에 부칠 것을 규정하고 있고, 같은 조 제3항은 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 국토교통부장관이 고시하도록 규정함³⁾.

이에 국토교통부장관이 고시·운영 중인 「정비사업 계약업무 처리기준」은 계약의 조건과 관련하여 건설업자등이 입찰서 작성 시 이사비, 이주비, 이주촉진비, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 제공하는 제안을 해서는 아니 된다고 규정⁴⁾하고 있음.

그러나 현행법에는 위 규정을 위반한 자에 대한 제재규정이 마련되어 있지 않아 정비사업 입찰·계약 과정에서 시공과 관련 없는 제안으로

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함한다. 이하 같다)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 입찰 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치거나 수의계약(隨意契約)으로 할 수 있다.

② 제1항 본문에 따라 일반경쟁의 방법으로 계약을 체결하는 경우로서 대통령령으로 정하는 규모를 초과하는 계약은 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호의 국가종합전자조달시스템(이하 “전자조달시스템”이라 한다)을 이용하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

④ ~ ⑧ (생략)

4) 「정비사업 계약업무 처리기준」

제30조(건설업자등의 금품 등 제공 금지 등) ① 건설업자등은 입찰서 작성시 이사비, 이주비, 이주촉진비, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 제공하는 제안을 하여서는 아니 된다.

② 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관의 이주비 대출에 대한 이자를 사업시행자등에 대여하는 것을 제안할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관으로부터 조달하는 금리 수준으로 추가 이주비(중전 토지 또는 건축물을 담보로 한 금융기관의 이주비 대출 이외의 이주비를 말한다)를 사업시행자등에 대여하는 것을 제안할 수 있다(재건축사업은 제외한다).

발생하는 과열경쟁 및 교란행위를 방지하기 어려운 상황이라는 지적이 있는바, 정비사업 입찰·계약 과정에서 시공과 관련 없는 사항을 제안하는 등 정비사업의 투명성을 저해하는 행위를 제재하려는 개정안은 타당한 측면이 있다고 보임.

다만, 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있다고 보임.

첫째, 계약의 조건으로 제시하거나 계약의 내용으로 하여서는 아니 되는 행위를 법령에 규정할 필요가 있다고 보임.

안 제29조제3항은 「정비사업 계약업무 처리기준」을 위반하여 계약의 조건을 제시하거나 계약을 체결하여서는 아니 된다고 규정하고, 같은 기준은 계약의 조건과 관련하여 시공과 관련 없는 사항에 대한 제안을 금지하고 있다는 점을 고려할 때, 개정안은 시공과 관련 없는 사항을 계약의 조건으로 제시하려는 것을 금지하려는 취지로 보임.

그런데 개정안은 금전적 제재처분인 과태료를 부과함에도 불구하고 금지행위의 실질적 내용은 고시에 규정되어 있어 법률이 아닌 행정규칙으로 국민의 권리를 제한하게 되는 문제가 발생할 것으로 보이는바, 과태료가 부과되는 위반행위의 내용은 고시가 아닌 법률에 명시할 필요가 있는 것으로 보임.

둘째, 금지되는 행위를 시공과 관련 없는 사항을 계약의 조건으로 제시하거나 계약의 내용으로 하는 것으로 제한할 필요가 있다고 보임.

안 제29조제3항 단서는 고시를 위반하여 계약의 조건을 제시하거나 체결하여서는 아니된다고 규정하고 있어 ‘시공과 관계없는 사항을 계약의 조건으로 하여 계약을 체결하는 것’ 외에 고시의 규정과 다른 내용의 계약을 체결하는 경우에도 과태료 부과 대상이 되는 것으로 해석될 여지가 있음.

따라서, 시공과 관계없는 사항을 계약의 조건으로 하여 계약을 체결하는 것을 금지하려는 입법 취지를 고려하여 시공과 관련 없는 사항을 계약의 조건으로 제시하거나 계약의 내용으로 하는 것을 금지하도록 한정할 필요가 있다고 보임.

셋째, 위반행위의 경중을 고려하여 안 제29조제3항을 위반한 행위에 대한 과태료를 부과하도록 할 필요가 있음.

안 제140조제1항제2호는 제29조제3항을 위반하여 계약의 조건을 제시하거나 계약을 체결한 자에 대하여 1천만원의 과태료를 부과하도록 하고 있어 위반행위의 경중에 관계없이 동일한 액수의 과태료를 부과하도록 하고 있는데,

「질서위반행위규제법」은 과태료를 부과할 때 질서위반행위의 동기·목적·방법·결과 등 다양한 사항을 고려하도록 규정하고 있고⁵⁾, 시공과 관련이 없는 사항을 제안하는 경우에도 실무상 그 경중에 따라 과태료를 차등 부과해야 할 필요성이 있을 수 있으며, 과태료 수준에 대하여 위반행위의 경중을 고려할 수 있도록 통상적으로 행정청의 일정한 재량을 인정한다는 점을 고려하여 1천만원을 과태료의 상한으로 설정하는 방안을 고려할 필요가 있다고 보임.

한편, 국토교통부는 건설업자의 위반행위를 방지하기 위하여 최소한 1천만원의 과태료는 부과할 필요가 있다는 입장으로, 최초 위반의 경우 과태료의 수준은 통상 상한의 2분의 1 수준으로 책정되는 점을 고려하여 필요한 경우에는 과태료 수준의 상한을 상향하는 방안도 고려할 수 있을 것으로 보임.

넷째, 법률의 체계정합성을 고려하여 유사한 내용을 규정한 개정안의 다른 조문을 통합하여 규정하는 방안을 검토할 필요가 있음.

안 제29조제3항 후단은 제29조에 따른 계약과 관련하여 시장질서를

5) 「질서위반행위규제법」

제14조(과태료의 산정) 행정청 및 법원은 과태료를 정함에 있어서 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 질서위반행위의 동기·목적·방법·결과
2. 질서위반행위 이후의 당사자의 태도와 정황
3. 질서위반행위자의 연령·재산상태·환경
4. 그 밖에 과태료의 산정에 필요하다고 인정되는 사유

교란하는 제안 및 계약체결을 금지하고자 하는 것으로, 건설업자 등에 대하여 시공과 관련 없는 제안을 하지 말도록 규정하고 있는 안 제132조제2항6)의 내용과 입법취지가 유사한 것으로 보이는바, 안 제29조제3항 후단과 안 제132조제2항의 내용을 통합 규정하여 법률의 체계정합성을 제고할 필요가 있다고 보임.

6) 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(의안번호 2112170, 천준호의원 대표발의)

제132조(조합임원 등의 선임·선정 및 계약 체결 시 행위제한) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)

② 건설업자등은 제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 시공과 관련없는 다음 각 호의 제안을 하여서는 아니 된다.

1. 제9조제1항제10호 및 제10조제2항에 따른 임대주택 건설의 변경에 관한 제안
2. 제74조제1항제3호 및 제4호 각 목에 해당하는 대지 또는 건축물의 추산액 및 처분 방법에 관한 제안
3. 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 적용에 관한 제안
4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금의 납부에 관한 제안

다. 건설업자의 시공 외 제안 금지(안 제132조)

현행	개정안
제132조(조합임원 등의 선임·선정 시 행위제한) (생략) <신설>	제132조(조합임원 등의 선임·선정 및 계약 체결 시 행위제한) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) ② 건설업자등은 제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 시공과 관련없는 다음 각 호의 제안을 하여서는 아니 된다. 1. 제9조제1항제10호 및 제10조제2항에 따른 임대주택 건설의 변경에 관한 제안 2. 제74조제1항제3호 및 제4호 각 목에 해당하는 대지 또는 건축물의 추산액 및 처분 방법에 관한 제안 3. 「주택법」 제57조에 따른 분양가 상한제 적용에 관한 제안 4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금의 납부에 관한 제안

개정안은 건설업자등이 시공과 관련 없는 제안을 하지 않도록 하려는 것임.

현행법은 누구든지 추진위원, 조합임원의 선임 또는 제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시 또는 승낙하는 행위, 제공을 약속하는 행위 및 위의

행위를 제3자를 통해서 하여서는 아니 된다고 규정⁷⁾하고, 이를 위반하는 경우 5년 이하의 징역이나 5천만원 이하의 벌금에 처하며⁸⁾, 특히 건설업자에 대해서는 시·도지사가 사업시행자에게 시공사 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설업자에게 과징금을 부과⁹⁾할 수 있도록 하고, 2년 이내의 범위에서 정비사업의 입찰참가를 제한¹⁰⁾할 수 있도록 하고 있음.

그러나 현행 제132조는 금품제공 등 추진위원회·조합과 시공사 간의 직접적인 비리행위만을 금지할 뿐 정비사업의 과열경쟁 및 교란행위를 억제하기에는 부족하다는 지적이 있는바, 개정안은 정비사업 입찰·계

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제132조(조합임원 등의 선임·선정 시 행위제한) 누구든지 추진위원, 조합임원의 선임 또는 제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위
2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위

8) 「도시 및 주거환경정비법」

제135조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

2. 제132조 각 호의 어느 하나를 위반하여 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위를 하거나 제공을 받거나 제공의사 표시를 승낙한 자

9) 「도시 및 주거환경정비법」

제113조의2(시공사 선정 취소 명령 또는 과징금) ① 시·도지사(해당 정비사업을 관할하는 시·도지사를 말한다. 이하 이 조 및 제113조의3에서 같다)는 건설업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 사업시행자에게 건설업자의 해당 정비사업에 대한 시공사 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설업자에게 사업시행자와 시공사 사이의 계약서상 공사비의 100분의 20 이하에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과할 수 있다. 이 경우 시공사 선정 취소의 명을 받은 사업시행자는 시공사 선정을 취소하여야 한다.

1. 건설업자가 제132조를 위반한 경우
2. 건설업자가 제132조의2를 위반하여 관리·감독 등 필요한 조치를 하지 아니한 경우로서 용역업체의 임직원(건설업자가 고용한 개인을 포함한다. 이하 같다)이 제132조를 위반한 경우

10) 「도시 및 주거환경정비법」

제113조의3(건설업자의 입찰참가 제한) ① 시·도지사는 제113조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건설업자에 대해서는 2년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 정비사업의 입찰참가를 제한할 수 있다.

약 과정에서 시공과 관련 없는 사항을 제안하는 등 정비사업의 투명성을 저해하는 행위를 제재하려는 것으로서, 그 취지가 타당한 측면이 있다고 보임.

다만, 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있다고 보임.

첫째, 행위제한 의무를 부과하는 대상을 명확히 규정할 필요가 있다고 보임.

현행법은 행위제한이 부과되는 ‘건설업자등’이 누구인지 규정하고 있지 않고, 다만 「정비사업 계약업무 처리기준」에서 ‘건설업자등’을 “「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자”로 규정¹¹⁾하고 있고, 현행법 제29조는 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정할 수 있다고 규정¹²⁾

11) 「정비사업 계약업무 처리기준」

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 정하는 용어의 정의는 다음과 같다.

2. “건설업자등”이란 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 말한다.

12) 「도시 및 주거환경정비법」

제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함한다. 이하 같다)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 입찰 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치거나 수의계약(隨意契約)으로 할 수 있다.

④ 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 제1항에 따라 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 정비사업은 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

⑤ 토지등소유자가 제25조제1항제2호에 따라 재개발사업을 시행하는 경우에는 제1항에도 불구하고 사업시행계획인가를 받은 후 제2조제11호나목에 따른 규약에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

⑥ 시장·군수등이 제26조제1항 및 제27조제1항에 따라 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택

한바, 개정안에 따른 행위제한의 대상을 건설업자 및 등록사업자로 명시할 필요가 있는 것으로 보임.

둘째, 금지되는 행위를 명확히 규정할 필요가 있는 것으로 보임.

안 제132조제2항은 건설업자등에 대하여 계약체결과 관련하여 시공과 관련 없는 ① 임대주택 건설의 변경에 관한 제안, ② 대지 또는 건축물의 추산액 및 처분 방법에 관한 제안, ③ 분양가상한제 적용에 관한 제안, ④ 재건축부담금의 납부에 관한 제안을 하여서는 아니된다고 규정하고 있는데, 어떠한 행위를 하여서는 아니 되는지 명확하지 않은 측면이 있다고 보임.

특히, ‘분양가상한제 적용에 관한 제안’은 주요 위반 양태가 분양가상한제 적용대상 정비사업에 대하여 분양가상한제를 회피하는 방향으로 사업을 수행하겠다는 제안으로 보이고, ‘재건축부담금의 납부에 관한 제안’은 재건축부담금을 납부의무자 외에 건설업자 등 제3자가 대납하겠다는 제안으로 보인다는 점을 고려하여 금지되는 행위 유형을 명확히 규정할 필요가 있다고 보임.

셋째, 안 제132조제2항 각 호에서 금지되는 행위를 한 자를 처벌하려

공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우 사업시행자는 제26조제2항 및 제27조제2항에 따른 사업시행자 지정·고시 후 제1항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

는 경우에는 벌칙 규정도 함께 개정될 필요가 있음.

개정안은 제132조를 개정하면서 제132조를 위반한 자를 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 한 현행법 제135조제2호¹³⁾는 개정하지 않아 개정된 제132조의 내용과 제135조제2호에서 지시하는 제132조의 내용이 일치하지 않게 될 우려가 있는바, 안 제132조제2항을 위반한 자도 처벌하고자 한다면 현행법 제135조제2호를 함께 개정할 필요가 있다고 보임.

한편, 안 제140조제1항제2호는 안 제132조제2항 각 호의 행위와 유사하게 시공과 관련 없는 사항을 계약의 조건으로 제시하거나 계약의 내용으로 한 자에게 형벌이 아닌 과태료를 부과하도록 규정¹⁴⁾한바, 이와 같은 행위에 대하여 과태료를 부과할지 아니면 형벌을 부과할지 위반행위의 반사회성, 정비사업의 공정성이 심각하게 손상되었는지 여부 등을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있다고 보임.

13) 「도시 및 주거환경정비법」

제135조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제36조에 따른 토지등소유자의 서면동의서를 위조한 자
2. 제132조 각 호의 어느 하나를 위반하여 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위를 하거나 제공을 받거나 제공의사 표시를 승낙한 자

14) 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」 (의안번호 2112170, 천준호의원 대표발의)

제140조(과태료) ① 제113조제2항에 따른 점검반의 현장조사를 거부·기피 또는 방해한 자에게는 1천만원의 과태료를 부과한다.

2. 제29조제3항을 위반하여 계약의 조건을 제시하거나 계약을 체결한 자

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. 이 경우 추진위원장, 사업시행자 또는 계약의 상대방은 이 고시를 위반하여 계약의 조건을 제시하거나 체결하여서는 아니 된다.

라. 사업시행계획인가에 따른 공원조성계획결정 의제(안 제57조)

현행	개정안
제57조(인·허가등의 의제 등) ① 사업 시행자가 사업시행계획인가를 받은 때 (시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인가·허가 · 승인·신고·등록·협의·동의· 심사·지정 또는 해제(이하 “인· 허가등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제50조제9항에 따른 사업시행 계획인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가 등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.	제57조(인·허가등의 의제 등) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 18. (생략)	1. ~ 18. (현행과 같음)
<u><신설></u>	19. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2에 따른 공원조성 계획의 결정
② ~ ⑦ (생략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)

개정안은 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때에 「도시공원
및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원조성계획의 결정이 있는 것으로
간주하려는 것임.

현행법은 사업시행자가 작성하도록 하는 사업시행계획서에 공원 등 정비기반시설의 설치계획에 대한 사항을 포함¹⁵⁾하도록 하고 있어 시장·군수등이 사업시행계획을 심사하면서 공원조성에 관한 사항을 심사하는데, 제57조는 사업시행계획인가에 따라 「주택법」에 따른 사업계획의 승인, 「건축법」에 따른 건축허가, 「도로법」에 따른 도로점용허가 등을 의제¹⁶⁾하면서도 공원조성계획의 결정을 의제하지 않아 사업

15) 「도시 및 주거환경정비법」

제52조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “정비기반시설”이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

16) 「도시 및 주거환경정비법」

제57조(인·허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인가·허가·승인·신고·등록·협의·동의·심사·지정 또는 해제(이하 “인·허가등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.

1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
2. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축협의
4. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가
5. 「사방사업법」 제20조에 따른 사방지의 지정해제
6. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용의 허가·협의 및 같은 법 제35조에 따른 농지전용신고
7. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 같은 조 제2항제1호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.
8. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
9. 「수도법」 제17조에 따른 일반수도사업의 인가 및 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도 설치의 인가
10. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
11. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사
12. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포등의 등록
13. 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가(재개발사업으로 한정한다)
14. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가(재개발사업으로 한정한다)

시행계획 심사 외에 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원 조성계획 결정¹⁷⁾ 절차를 따로 거치게 되어 비효율적이라는 지적이 제기 됨.

이에 개정안은 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때에는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원조성계획의 결정이 있는 것으로 의제하여 행정절차를 간소화하려는 것으로, 특별한 법률적 문제 점은 없는 것으로 보임.

15. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경의 신고

16. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설 사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가

17. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 및 신고

18. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조제1항에 따른 건축허가 등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제1항에 따른 제조소등의 설치의 허가(제조소등은 공장 건축물 또는 그 부속시설과 관계있는 것으로 한정한다)

17) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

제16조(공원조성계획의 입안) ① 도시공원의 설치에 관한 도시·군관리계획이 결정되었을 때에는 그 도시공원이 위치한 행정구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 도시공원의 조성계획(이하 “공원조성계획”이라 한다)을 입안하여야 한다.

제16조의2(공원조성계획의 결정) ① 공원조성계획은 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항에 따른 지방의회의 의견청취와 같은 법 제30조제1항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의를 생략할 수 있으며, 같은 법 제30조제3항에 따른 시·도도시계획위원회의 심의는 제50조제1항에 따른 시·도도시공원위원회가 설치된 경우 시·도도시공원위원회의 심의로 갈음한다.

현행	개정안
9. ~ 11. (생략) ② ~ ⑥ (생략) 제137조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 1.·2. (생략) <u><신설></u>	9. ~ 11. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음) 제137조(벌칙) ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 2의2. 제29조의3을 위반하여 자금차입에 대하여 신고하지 않은 추진위원장 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다.)

개정안은 추진위원장 또는 사업시행자가 자금을 차입하려는 경우 미리 자금차입의 금액·방법·이자율·상환방법 등을 시장·군수등에게 신고하도록 하고, 시장·군수등은 신고 내용이 이 법에 적합한 경우에 신고를 수리하도록 하며, 자금차입 대상·방법·이자율·상환방법을 공개하도록 하고, 자금을 차입하였음에도 신고하지 아니한 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하려는 것임.

현행법은 추진위원회 운영규정에 추진위원회 운영자금의 차입에 관한 사항을 명시하도록 하고, 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법은 총회의 의결을 거치도록 규정¹⁸⁾하는 등 추진위원회 및 조합이 자

18) 「도시 및 주거환경정비법」

제34조(추진위원회의 운영) ① 국토교통부장관은 추진위원회의 공정한 운영을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 추진위원회의 운영규정을 정하여 고시하여야 한다.

1. 추진위원의 선임방법 및 변경

금 차입에 관한 사항을 자체적으로 관리하도록 하고 있음.

그런데 정비사업 초기에 추진위원회 및 조합에게 자금¹⁹⁾을 제공한 업체가 시공사로 선정되는 등 정비사업 추진 과정의 공정성이 의심받게 될 우려가 있고, 해당 업체가 정비사업의 이권을 선점하여 조합원이 피해를 입을 가능성이 있다는 지적이 제기된바,

자금차입과 관련한 사항에 대하여 시장·군수등에게 신고하도록 하고 관련 서류를 조합원, 토지등소유자 등이 알 수 있도록 공개하도록 함

2. 추진위원의 권리·의무

3. 추진위원회의 업무범위

4. 추진위원회의 운영방법

5. 토지등소유자의 운영경비 납부

6. 추진위원회 운영자금의 차입

7. 그 밖에 추진위원회의 운영에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

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)

11. 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)과 조합 해산 시의 회계보고

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

19) 국토교통부에 따르면, 정비사업 초기 대여자금은 통상 창립총회 개최비용, 사무실 임대료, 임원 급여 등 운영비 조달 등에 사용된다고 함

으로써 정비사업의 공정성과 투명성을 제고하고 조합원의 피해를 방지하고자 하려는 취지로 보임.

다만, 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있다고 보임.

첫째, 신고 의무자 및 신고 대상이 되는 자금 차입의 범위가 적정한지 검토할 필요가 있음.

개정안은 대여자나 차입 목적을 구분하지 않고 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말함)가 자금을 차입하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하도록 규정한바,

시공사가 정비사업 초기에 추진위원회 및 조합에게 자금을 제공하여 정비사업의 공정성을 저해하는 것을 방지하려는 취지와는 달리 조합임원 등이 정비사업과는 관계없이 개인적으로 금전을 차용하는 경우에도 시장·군수등에게 신고하여야 하는 문제가 발생할 우려가 있다고 보임.

특히, 안 제124조는 자금을 차입하는 대상과 그 방법·이자율 및 상환방법을 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하도록 규정하여 조합임원이나 대표자 개인의 금융거래 내역이 외부에 공개될 우려도 있고, 토

지주택공사나 시장·군수등 공공시행자는 시공사 등으로부터 자금을 차입할 이유가 없어 자금차입 내역을 신고하도록 할 실익이 낮을 것으로 보인다는 점을 고려할 필요가 있음.

따라서 개정안과 같이 추진위원장 또는 사업시행자의 차입 내역을 모두 신고하도록 할 필요가 있는지 면밀한 검토가 필요한 것으로 보이고, 만약 추진위원회나 조합이 자신의 명의로 차입을 하는 경우에 그 내역을 신고하도록 하려면 차입 주체를 추진위원회 또는 조합으로 명확히 할 필요가 있다고 보임.

둘째, 사업시행자 등의 자금차입 내역을 신고하도록 하더라도 해당 신고는 수리를 필요로 하지 않는 신고로 수정할 필요가 있음.

안 제29조의3제2항은 시장·군수등에 대하여 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하도록 규정하나, 자금차입의 신고를 규정하는 목적은 일정한 사실을 시장·군수등에게 알리는 것으로 보이고, 현행법에 추진위원장이나 조합 임원 등이 자금을 차입하기 위한 요건을 특별히 규정하지 않고 있다는 점을 고려할 때, 안 제29조의3제2항을 삭제하여 개정안의 신고를 수리를 필요로 하지 않는 신고로 운영할 필요가 있다고 보임.

셋째, 자금차입과 관련하여 공개되는 항목에 자금 차입액을 포함할 필요가 있다고 보임.

안 제124조제1항제8호의2는 추진위원장 또는 사업시행자가 자금을 차입하는 대상과 방법·이자율 및 상환방법에 대하여 인터넷 등을 통해 공개하도록 하고 있는데,

안 제29조의3제1항에서는 자금차입의 방법·이자율·상환방법 외에 자금차입 금액도 신고 대상으로 포함되어 있고, 현행법 제124조제1항제8호²⁰⁾도 월별 자금의 입금·출금 세부내역을 공개하도록 하고 있으며, 차입 금액이 자금차입에서 중요한 항목이라는 점을 고려할 때, 안 제124조제1항제8호의2에 따른 공개 대상 자료에 자금차입 금액을 추가하는 방안을 고려할 필요가 있다고 보임.

넷째, 자금차입 사실을 신고하지 않았다는 이유로 처벌할 필요가 있는지 검토가 필요함.

안 제137조제2호의2는 제29조의3을 위반하여 자금차입에 대하여 미

20) 「도시 및 주거환경정비법」

제124조(관련 자료의 공개 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

8. 월별 자금의 입금·출금 세부내역

리 신고하지 않은 추진위원장 등을 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다고 규정하고 있는데,

추진위원장 등이 자금을 차입하는 목적은 정비사업의 원활한 진행을 위한 것이고, 개정안에서 자금차입 내역을 신고하도록 한 것은 자금차입과 관련하여 정비사업의 공정성이 훼손되는 것을 방지하려는 것으로서 단순히 신고의무를 불이행한 것이 반사회적인 행위에 해당한다고는 보기 어렵고, 법제처의 「법령 입안·심사 기준」에서도 행정질서 위반이 이와 관련성이 깊은 범죄를 예방하는 데에 필요한 경우 등 예외적인 경우가 아니라면 신고의무 위반은 가능하면 과태료로 규율할 것을 권고²¹⁾하고 있다는 점을 고려할 때,

자금차입에 대하여 미리 신고하지 않은 추진위원장 등을 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하는 대신 과태료를 부과하는 방안도 검토할 필요가 있다고 보임.

그밖에 개정안은 자금차입 사실을 신고하지 않은 자에 대해서만 처벌하도록 규정하고 있으나, 자금차입 내역 등을 거짓으로 신고하는 행위 역시 정비사업의 공정성을 훼손하는 행위이므로, 자금차입 내역 등을 거짓으로 신고하는 자도 처벌하는 방안을 검토할 필요가 있다고 보임.

21) 법제처, 「법령 입안·심사 기준」 (2019), 546~548페이지

바. 건축물 철거의 개념에 퇴거까지 포함(안 제81조, 제137조)

현행	개정안
제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ① ~ ③ (생략) ④ 시장·군수등은 사업시행자가 제2항에 따라 기존의 건축물을 철거하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물의 철거를 제한할 수 있다. 1. ~ 4. (생략)	제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- <u>철거(건축물 소유자 또는 세입자의 퇴거에 관한 사항을 포함한다)하는</u> ----- ----- -----.
제137조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 13. (생략) <u><신 설></u>	제137조(벌칙) ----- ----- -----.
	1. ~ 13. (생략) 14. <u>제81조제4항 각 호에 따라 기존 건축물의 철거를 제한하는 시기에 건축물을 철거한 사업시행자</u>

개정안은 일출 전 또는 일몰 후, 기상 특보가 발표된 때 및 재난이 발생한 경우에 건축물의 철거뿐만 아니라 거주자의 퇴거도 제한할 수 있도록 하고, 이를 위반한 경우에는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하려는 것임.

현행법은 사업시행자가 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물

을 철거할 수 있도록 하되, ① 일출 전과 일몰 후, ② 호우·대설·한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 특보를 발표한 때, ③ 재난이 발생한 때 등에는 기존 건축물의 철거를 시장·군수 등이 제한²²⁾할 수 있도록 하고 있음.

한편, 건축물의 철거 과정은 일반적으로 건축물의 현 거주자의 퇴거를 전제로 하나, 철거 대상 건축물에 거주하고 있는 사람이 건축물의 소유자가 아닌 세입자인 경우에는 건축물의 철거 없이 퇴거할 것만을 청구²³⁾할 수 있어 철거가 제한되는 시기에도 사업시행자가 철거는 진행하지 않되 거주자를 퇴거시키는 사례가 있다는 지적이 제기됨.

거주자의 퇴거는 건축물의 철거를 위한 절차로도 볼 수 있어 거주자를 효과적으로 보호하기 위하여 철거뿐만 아니라 퇴거도 제한할 필요가 있고, 「도시개발법」은 환지 방식의 경우 동절기에 점유자가 퇴거하지 아니한 주거용 건축물을 철거할 수 없도록 규정²⁴⁾하고 있다는 점에서

22) 「도시 및 주거환경정비법」

제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ② 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.

④ 시장·군수등은 사업시행자가 제2항에 따라 기존의 건축물을 철거하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물의 철거를 제한할 수 있다.

1. 일출 전과 일몰 후
2. 호우,大雪, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제13조에 따라 특보를 발표한 때
3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조에 따른 재난이 발생한 때
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 시기로 시장·군수등이 인정하는 시기

23) 대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다43801 판결 및 1999. 7. 9. 선고 98다57457, 57464 판결 참조

24) 「도시개발법」

제38조(장애물 등의 이전과 제거) ① 시행자는 제35조제1항에 따라 환지 예정지를 지정하거나 제37조제1항에 따라 중전의 토지에 관한 사용 또는 수익을 정지시키는 경우나 대통령령으로 정하는 시설의 변경·폐지에 관한 공사를 시행하는 경우 필요하면 도시개발구역에 있는 건축물과

개정안은 타당한 측면이 있다고 보임.

다만, 철거가 제한되는 시기에 건축물을 철거한 사업시행자를 처벌하는 것이 적절한지 검토할 필요가 있다고 보임.

법인은 기관인 자연인을 통하여 행위를 하므로, 자연인이 법인의 기관으로서 범죄행위를 한 경우에도 행위자인 자연인이 범죄행위에 대한 형사책임을 지고, 법인은 특별히 양벌규정이 있는 경우에만 형사책임을 지는데²⁵⁾, 양벌규정이 아닌 일반적인 벌칙 조항으로는 법인을 처벌할 수 없고 자연인만이 처벌 대상이 될 수 있음.

한편, 개정안은 기존 건축물의 철거를 제한하는 시기에 건축물을 철거한 사업시행자를 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있는데, 이 법에 따른 사업시행자는 대부분 조합, 토지등 소유자, 토지주택공사등, 시장·군수등과 같은 법인, 공공기관 등으로서 안 제137조제14호로 처벌할 수 없는 문제가 발생할 수 있음.

또한, 환지 방식의 경우 동절기에 점유자가 퇴거하지 아니한 주거용

그 밖의 공작물이나 물건(이하 “건축물등”이라 한다) 및 죽목(竹木), 토석, 울타리 등의 장애물(이하 “장애물등”이라 한다)을 이전하거나 제거할 수 있다. 이 경우 시행자(행정청이 아닌 시행자만 해당한다)는 미리 관할 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다.

② 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항 후단에 따른 허가를 하는 경우에는 동절기 등 대통령령으로 정하는 시기에 점유자가 퇴거하지 아니한 주거용 건축물을 철거할 수 없도록 그 시기를 제한하거나 임시거주시설을 마련하는 등 점유자의 보호에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 허가를 할 수 있다.

25) 대법원 1994. 2. 8. 선고 93도1483 판결 참조

건축물을 철거할 수 없도록 규정한 「도시개발법」은 이를 위반한 자에 대한 처벌규정은 두지 않고, 다만 시행자 지정 또는 실시계획 인가 등을 취소하거나 공사의 중지, 건축물등이나 장애물등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있도록 규정²⁶⁾하고 있다는 점을 고려할 때, 철거가 제한되는 시기에 건축물을 철거한 사업시행자를 처벌하는 안 제137조제14호는 삭제하는 방안을 검토할 필요가 있다고 보임.

26) 「도시개발법」

제75조(법률 등의 위반자에 대한 행정처분) 지정권자나 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 이 법에 따른 시행자 지정 또는 실시계획 인가 등을 취소하거나 공사의 중지, 건축물등이나 장애물등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.

10의2. 제38조제2항에 따른 건축물의 이전·제거 허가의 조건을 이행하지 아니한 자

제38조(장애물 등의 이전과 제거) ② 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항 후단에 따른 허가를 하는 경우에는 동절기 등 대통령령으로 정하는 시기에 점유자가 퇴거하지 아니한 주거용 건축물을 철거할 수 없도록 그 시기를 제한하거나 임시거주시설을 마련하는 등 점유자의 보호에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 허가를 할 수 있다.

사. 소유권 이전고시 후 조합의 해산(안 제86조, 제137조)

현행	개정안
제86조(이전고시 등) ①·② (생략)	제86조(이전고시 등) ①·② (현행과 같음)
<신설>	③ 조합은 소유권 이전고시를 받은 날로부터 1년 이내에 총회를 소집하고 조합 해산을 의결한다. 또한, 「민법」 제85조 및 제86조에 따라 해산등기 및 시장·군수 등에게 신고하여야 한다.
<신설>	④ 조합이 해산의결을 한 때에는 해산의결 당시의 임원이 청산인이 되고, 청산에 관한 업무와 채권의 추심 및 변제 등에 관하여 필요한 사항은 「민법」의 관계 규정에 따른다.
<신설>	⑤ 조합이 제3항에 따른 기간 내에 총회를 소집하지 아니할 경우 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해산할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 해산 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.
<신설>	⑥ 「민법」 제77조에 따른 해산사유가 발생하였음에도 해산주체(임원 등)가 없어 해산하지 아니하는 경우에는 시장·군수 등은 「민법」 제83조에 따라 법원에 청산인의 선임을 신청할 수 있다.

현행	개정안
제137조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 8. (생략) <u><신설></u> 9. ~ 13. (생략)	제137조(벌칙) ----- ----- -----. 1. ~ 8. (생략) <u>8의2. 제86조제3항을 위반하여 조합</u> <u>해산을 위한 총회소집을 개최하지</u> <u>아니하거나 정당한 사유 없이 총회를</u> <u>미루는 조합</u> 9. ~ 13. (생략)

개정안은 조합이 소유권 이전고시일부터 1년 이내에 총회를 소집하여 조합 해산을 의결하도록 하고, 조합이 이 기간 내에 총회를 소집하지 아니한 경우 조합원의 5분의 1 이상의 요구로 총회를 소집하여 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 조합을 해산할 수 있도록 하며, 이를 위반하는 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 하는 등 소유권 이전고시 후 조합 해산에 관한 사항을 규정함.

현행법령은 조합의 해산을 총회 의결사항으로 규정하여 조합 총회의 의결을 거쳐 조합을 해산할 수 있도록 하고, 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원의 5분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 소집하며, 총회의 의결은 원칙적으로 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수의 찬성으로 한다고 규정²⁷⁾하고 있음.

27) 「도시 및 주거환경정비법」

제44조(총회의 소집) ① 조합에는 조합원으로 구성되는 총회를 둔다.

② 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1 이상(정관의 기재사항 중 제40조제1항

그런데 정비사업을 통해 조성된 토지·건축물의 소유권이 수분양자에게 이전되는 등 사업이 종료된 후에도 조합임원이 조합을 해산하지 않고 조합의 이익금을 유용하는 등 고의로 해산을 지연하는 사례가 발생하고 있다는 지적이 있는바,

개정안은 소유권 이전고시 후 조합 해산 절차를 명시하고, 정당한 사유 없이 해산총회를 개최하지 않거나 지연하는 경우 처벌하여 정비사업이 완료된 조합이 고의로 해산을 지연하는 사례를 방지하려는 것으로, 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

다만, 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 조합의 해산을 반드시 의결하도록 하는 것이 적절한지 검토가 필요함.

제6호에 따른 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 경우는 10분의 1 이상으로 한다) 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집한다.

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

13. 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 대통령령 또는 정관으로 정하는 사항

③ 총회의 의결은 이 법 또는 정관에 다른 규정이 없으면 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 한다.

제49조(민법의 준용) 조합에 관하여는 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

「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

개정안은 조합이 소유권 이전고시를 받은 날부터 1년 이내에 총회를 소집하여 조합 해산을 의결하도록 규정하고, 해당 기간 내에 조합이 총회를 소집하지 않는 경우 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 해산할 수 있다고 규정함.

그러나 총회의 의결은 원칙적으로 출석 조합원의 과반수 찬성으로 이루어지므로 조합원의 찬반 여부와 관계없이 조합 해산을 의결하도록 규정하는 것은 총회의 안건에 대한 조합원의 찬반 의사를 강제하는 것으로 보인다는 점에서 적절하지 않은 측면이 있는바,

조합장이 소유권 이전고시를 받은 날부터 1년 이내에 조합 해산을 안건으로 하는 총회를 개최하도록 의무화하는 방안을 고려할 필요가 있음.

둘째, 조합 해산을 위한 절차를 보완할 필요가 있다고 보임.

개정안은 소유권 이전고시가 있는 날부터 1년 내에 조합이 스스로 해산하거나 조합원의 총회 소집 요구에 따라 총회에서 해산을 의결할 수 있다고 규정할 뿐, 조합의 감독권자인 시장·군수등이 어떠한 조치를 할 수 있는지에 대해서는 규정하고 있지 않음.

「도시 및 주거환경정비법」과 유사하게 조합에서 주택정비사업을 수행할 수 있도록 한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」은 이 전고시가 있는 날부터 1년 이내에 청산절차를 이행하지 않는 경우 시장·군수등이 시정조치 또는 조합의 해산을 명하거나 조합설립인가를 취소할 수 있도록 규정²⁸⁾하고 있다는 점을 고려하여, 개정안에서도 조합을 해산하지 않는 경우 시장·군수등이 해산을 명하거나 조합설립인가를 취소할 수 있도록 하는 방안을 검토할 필요가 있다고 보임.

셋째, 조합의 형사책임능력을 고려할 필요가 있음.

개정안은 조합해산을 위한 총회 소집을 개최하지 아니하거나 정당한 사유 없이 총회를 미루는 조합을 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 함.

법인은 기관인 자연인을 통하여 행위를 하므로, 자연인이 법인의 기관으로서 범죄행위를 한 경우에도 행위자인 자연인이 범죄행위에 대한 형사책임을 지고, 법인은 특별히 양벌규정이 있는 경우에만 형사책임을 지는데²⁹⁾, 양벌규정이 아닌 일반적인 벌칙 조항으로는 법인을 처벌할

28) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제23조의2(조합설립인가의 취소 등) ② 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 업무의 시정, 조합의 해산 등 필요한 조치를 명하거나 조합설립인가를 취소할 수 있다.

3. 제40조제2항에 따른 이전고시가 있는 날부터 1년이 되는 날까지 제41조에 따른 청산 절차를 이행하지 아니하는 경우

29) 대법원 1994. 2. 8. 선고 93도1483 판결 참조

수 없고 자연인만이 처벌 대상이 될 수 있음.

따라서 안 제137조제8호의2에 따라 처벌될 수 있는 주체는 법인의 대표자 등 자연인이어야 하나, 개정안은 제137조제8호의2에 따라 처벌될 수 있는 주체를 ‘조합’으로 상정하고 있으므로, 조합해산을 위한 총회 소집을 개최하지 않았다는 이유로는 그 누구도 제137조제8호의2에 따라 처벌을 받을 수 없게 되는 문제가 발생하게 됨.

이러한 점을 고려하여 조합해산을 위한 총회 소집을 개최하지 않았다는 이유로 처벌되는 주체를 조합으로 상정한 안 제137조제8호의2는 삭제하는 방안을 검토할 필요가 있다고 보임.

참고로 법무부는 ① 「상법」, 「보험업법」³⁰⁾, 「상공회의소법」³¹⁾, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」³²⁾은 총회 소집 의무를 위반한

30) 「보험업법」

제24조(보험계약자 총회의 소집) ① 제22조제1항의 공고에 대하여 제141조제2항에서 규정하는 기간에 이의를 제출한 보험계약자의 수와 그 보험금이 제141조제3항에서 규정하는 비율을 초과하지 아니하는 경우에는 이사는 「상법」 제232조에 따른 절차가 끝나면 7일 이내에 보험계약자 총회를 소집하여야 한다.

② 제1항의 경우 보험계약자에 대한 통지에 관하여는 「상법」 제353조를 준용한다.

31) 「상공회의소법」

제49조(위법행위에 대한 행정처분) ① 산업통상자원부장관 또는 시·도지사는 상공회의소 또는 대한상공회의소의 임원이 이 법 또는 정관을 위반하였을 때에는 상공회의소 또는 대한상공회의소에 해당 임원에 대하여 개선(改選)하는 조치를 할 것을 요구할 수 있다.

③ 상공회의소 또는 대한상공회의소의 회장은 제1항에 따른 개선 조치의 요구가 있는 경우 그 요구가 있는 날부터 15일 이내에 의원총회를 소집하여야 한다. 다만, 상공회의소 또는 대한상공회의소의 회장이 15일 이내에 의원총회를 소집하지 아니하거나 소집할 수 없는 경우 의원 및 특별의원은 재적정원 3분의 1 이상의 동의를 받아 의원총회를 소집할 수 있다.

32) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제190조(수익자총회) ① 투자신탁에는 전체 수익자로 구성되는 수익자총회를 두며, 수익자총회는 이 법 또는 신탁계약에서 정한 사항에 대하여만 결의할 수 있다.

② 수익자총회는 투자신탁을 설정한 집합투자업자가 소집한다.

경우에 처벌하거나 과태료를 부과하는 규정을 두고 있지 않고, ② 자연인이 아닌 조합에 대하여 징역형을 부과할 수는 없으며, ③ 조합해산을 위한 총회를 소집하지 않거나 정당한 사유 없이 총회를 미루는 경우 조합원 5분의 1 이상의 요구로 요구자의 대표가 해산총회를 소집·진행할 수 있으므로 개정안의 벌칙 규정은 면밀한 검토가 필요하다는 의견을 제출하였음.

③ 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자가 수익자총회의 목적과 소집의 이유를 기재한 서면을 제출하여 수익자총회의 소집을 그 집합투자업자에 요청하는 경우 1개월 이내에 수익자총회를 소집하여야 한다. 이 경우 집합투자업자가 정당한 사유 없이 수익자총회를 소집하기 위한 절차를 거치지 아니하는 경우에는 그 신탁업자 또는 발행된 수익증권총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자는 금융위원회의 승인을 받아 수익자총회를 개최할 수 있다.

아. 자치구의 구청장의 감독권한 명기(안 제113조)

현행	개정안
제113조(감독) ① 정비사업의 시행이 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서 또는 관리처분계획에 위반되었다고 인정되는 때에는 정비사업의 적정한 시행을 위하여 필요한 범위에서 국토교통부장관은 시·도지사, 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게, <u>시장·군수는</u> 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게 처분의 취소·변경 또는 정지, 공사의 중지·변경, 임원의 개선 권고, 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있다.	제113조(감독) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>시장, 군수, 구청장은</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)

개정안은 정비사업의 시행이 위법한 것으로 인정되는 경우 시장·군수 외에 자치구의 구청장도 처분의 취소·변경·정지, 공사의 중지·변경, 임원의 개선 권고 등 정비사업의 적정한 시행을 위하여 필요한 조치를 할 수 있도록 하려는 것임.

현행 제113조는 정비사업의 적정한 시행을 위하여 감독권자별로 소관 행정구역 내 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 추진위원회·주민대표회의·사업시행자·정비사업전문관리업자에게 정비사업의 적정한 시행을 위하여 필요한 조치를 취할 수 있도록 하고 있는데, 감독권자별로 조치를 취할 수 있는 대상은 다음과 같음.

[표 1] 제113조에 따른 감독권자별 감독 대상

감독권자	감독 대상		
	①	②	③
국토부장관	시·도지사 (특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사)	시장, 군수, 구청장	추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자, 정비사업전문관리업자
특별시장, 광역시장, 도지사	-		
시장·군수등	-	-	

그런데 2021. 8. 개정안 발의 당시 제113조제1항은 시장·군수가 추진위원회 등에 대하여 감독권을 행사할 수 있도록 규정³³⁾하여 자치구의 구청장은 현행법상 정비사업의 인허가권자임에도 불구하고 감독권을 행사하기 어려웠던 측면이 있었으므로, 이러한 문제점을 해소하려는 개정안은 타당한 측면이 있음.

33) 이는 2018. 2. 9. 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정 과정에서의 입법 미비에 기인한 것으로 보임. 전부개정 이전 「도시 및 주거환경정비법」은 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·자치구의 구청장을 “시장·군수”로 정의하고, “시장·군수”가 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자, 또는 정비사업전문관리업자에 대하여 감독권을 행사할 수 있다고 규정하였는데, 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정 과정에서 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·자치구의 구청장을 “시장·군수”가 아닌 “시장·군수등”으로 정의하면서 감독 규정의 “시장·군수”에 대한 개정을 누락함에 따라 현행법의 문구상 시장 및 군수만 감독권자임이 명시되고 그 외에 특별자치시장, 특별자치도지사 및 자치구의 구청장이 제외된 것임.

다만, 자치구의 구청장도 추진위원회 등에 대하여 감독권을 행사할 수 있는 주체를 “시장·군수”에서 자치구의 구청장을 포함하는 “시장·군수등”으로 변경하는 내용으로 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률」(법률 제18830호, 2022. 2. 3. 시행)이 개정·시행³⁴⁾되었으므로 이 부분의 개정 목적은 이미 달성된 것으로 보임.

34) 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률」(법률 제18830호, 2022. 2. 3. 시행)

제113조(감독) ① 정비사업의 시행이 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서 또는 관리처분계획에 위반되었다고 인정되는 때에는 정비사업의 적정한 시행을 위하여 필요한 범위에서 국토교통부장관은 시·도지사, 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게, 시장·군수등은 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게 처분의 취소·변경 또는 정지, 공사의 중지·변경, 임원의 개선 권고, 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있다.

자. 분쟁 예방 사전협의체 구성(안 제117조의2)

현행	개정안
<신설>	<u>제117조의2(협의체의 운영 등) ① 특별자치시장, 특별자치도지사, 또는 시장·군수는 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 사전 협의하기 위하여 제117조제2항에 따른 도시분쟁위원회 조정 신청 전에 사업시행자, 관계 공무원 및 전문가, 그 밖에 이해관계가 있는 자 등으로 구성된 협의체를 구성·운영할 수 있다.</u> <u>② 제1항에 따른 협의체의 구성·운영 시기, 대상, 방법 및 비용보조 등에 관하여 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.</u>

개정안은 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 사전에 협의하기 위하여 사업시행자, 관계 공무원 및 전문가, 그 밖에 이해관계자로 구성된 협의체를 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 운영할 수 있도록 하려는 것임.

현행은 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에 도시분쟁조정 위원회를 둘 수 있도록 규정³⁵⁾하고 있음.

³⁵⁾ 「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

그런데 도시분쟁조정위원회는 해당 지방자치단체 소속 공무원, 대학 또는 연구기관의 교수, 판사, 검사 또는 변호사 등으로 구성되어 사업시행자, 세입자 등 다양한 이해관계인이 참여하여 분쟁을 사전에 예방할 수 있는 기회가 부족하다는 지적이 있는바,

개정안은 자치단체가 사업시행자, 관계 공무원 및 전문가, 그 밖에 이해관계가 있는 자 등으로 구성된 협의체를 구성·운영할 수 있도록 함으로써 정비사업 관련 분쟁·갈등을 사전에 예방하고자 하는 것으로, 서울특별시와 광주광역시 등 일부 지방자치단체에서 손실보상 협의 등을 위하여 이해당사자를 포함한 협의체를 구성·운영³⁶⁾하고 있다는 점을 고려할 때, 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

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.

36) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

제67조(협의체 구성 및 운영) ① 구청장은 영 제91조제4호에 따라 법 제73조제1항 각 호에서 정한 손실보상 협의대상자 또는 법 제52조제1항제4호에 따른 세입자와 사업시행자 간의 이주 대책 및 손실보상 협의 등으로 인한 분쟁을 조정하기 위하여 협의체를 구성·운영할 수 있다.

「광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례」

제61조의2(협의체 구성 및 운영) ① 구청장은 영 제91조제4호에 따라 법 제73조제1항 각 호에서 정한 손실보상 협의대상자 또는 법 제52조제1항제4호에 따른 세입자와 사업시행자 간의 이주 대책 및 손실보상 협의 등으로 인한 분쟁조정 요청 시 협의체를 구성·운영할 수 있다.

다만, 개정안은 협의체를 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 운영할 수 있도록 규정하고 있는데, 현행법에 따른 도시분쟁조정위원회는 특별자치시, 특별자치도, 시·군 외에 자치구에도 설치할 수 있고, 서울특별시나 광주광역시 조례 모두 구청장이 협의체를 구성·운영할 수 있다고 규정하고 있다는 점을 고려할 때 개정안에 따른 협의체를 자치구에도 설치할 수 있도록 할 필요가 있다고 보임.

차. 부칙

제 정 안
이 법은 공포한 날부터 시행한다.

개정안 부칙은 개정법률의 시행을 공포한 날부터로 규정한 것 외에 다른 사항은 규정하지 않은데, 개정법률의 원만한 시행을 위하여 다음과 같은 사항을 추가하는 방안을 검토할 필요가 있음.

첫째, 대통령령 등 하위 법령의 정비가 필요한 조문에 대해서는 공포한 날부터 일정한 날이 경과한 날부터 시행하도록 할 필요가 있음.

안 제29조의3은 추진위원장 또는 사업시행자가 자금을 차입할 때 신고해야 하는 사항을 대통령령으로 정하도록 하고 있고, 안 제117조의2는 협의체의 운영 등에 관하여 필요한 사항을 시·도조례로 정하도록 하고 있는바, 대통령령 또는 시·도조례 정비에 필요한 기간을 고려하여 시행일을 조정할 필요가 있는 것으로 보임.

둘째, 개정 법률의 적용 시점을 명확히 하기 위하여 적용례나 특례를 둘 필요가 있는지 검토할 필요가 있음.

안 제9조는 정비계획에 토지등소유자별 분담금추산액에 관한 사항을

포함하도록 하였는데, 기존에 수립된 정비계획이 변경되는 경우에도 개정법률을 적용하고자 하는 경우에는 제9조의 개정규정은 이 법 시행 후 정비계획을 결정(정비계획 변경을 포함)하는 경우부터 적용한다고 규정하는 방안을 고려할 필요가 있고,

안 제86조는 소유권 이전고시가 있는 날부터 1년 이내에 조합을 해산하기 위한 총회를 열도록 규정하였는데, 개정법률 시행일 이전에 소유권 이전고시가 있었던 정비사업의 경우에도 개정법률을 적용하려는 경우에는 개정법률의 시행일부터 1년 이내에 총회를 소집하여 해산을 의결하도록 하는 방안을 고려할 필요가 있는 것으로 보임.

II. 김윤덕의원 대표발의(2112763)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김윤덕의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2021. 10. 01.

다. 회 부 일 : 2021. 10. 05.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 조합 임원의 변경 및 해임을 의결하는 총회는 조합원의 10분의 1 이상의 요구로 소집할 수 있도록 하고 있음. 또한, 현행법은 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하도록 하고 있고, 「정비사업 계약업무 처리기준」(국토교통부 고시)에 따르면 시공자를 최초로 선정하는 총회의 경우에는 조합원 과반수가 직접 출석하도록 하고 있음.

이와 관련하여 조합임원 해임 총회의 소집요건이 지나치게 낮게 규정되어, 정비사업 지연 수단으로 남용되는 등 불필요한 분쟁의 원인이 되고 있고, 시공자의 변경을 의결하는 총회의 경우에도 시공자의 선정과 실질적으로 동일한 의사결정 절차임에도 직접 출석 요건을 달리 정하고 있는 것은 불합리하다는 지적이 있음.

이에 조합임원의 해임을 위한 총회를 다른 안건에 대한 총회와 동일

하게 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집할 수 있도록 하고, 시공사 선정 및 변경을 위한 총회의 경우 조합원 과반수가 직접 출석하도록 법률에 규정함으로써 정비사업의 원활한 진행을 도모하고, 정비사업 절차의 합리성을 제고하려는 것임(안 제43조제4항, 제44조제2항 및 제45조제7항).

3. 검토의견

가. 조합임원 해임 등 총회 소집요건 강화(안 제43조, 제44조)

현행	개정안
제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ① ~ ③ (생략)	제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 조합임원은 제44조제2항에도 불구하고 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해임할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.	④ ----- -----5분의 1----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
⑤ (생략)	⑤ (현행과 같음)
제44조(총회의 소집) ① (생략)	제44조(총회의 소집) ① (현행과 같음)
② 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1 이상(정관의 기재사항 중 제40조제1항제6호에 따른 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 경우는 10분의 1 이상으로 한다) 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집한다.	② ----- ----- ----- ----- -----보수 및 선임방법에----- ----- ----- ----- -----.
③ ~ ⑤ (생략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)

개정안은 조합임원 해임 총회, 정관의 기재사항 중 조합임원의 변경

및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 소집 요건을 조합원 10분의 1 이상의 요구에서 조합원 5분의 1 이상의 요구로 변경하려는 것임.

현행법은 조합원 5분의 1 이상의 요구로 총회를 소집할 수 있도록 하되, ① 정관의 기재사항 중 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회와 ② 제43조에 따른 조합임원 해임 총회는 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집할 수 있도록 하고 있음³⁷⁾.

그런데 조합원의 요구에 따른 조합임원 해임 총회 및 조합임원의 변경·해임에 관한 사항을 변경하기 위한 현행 총회 소집 요건이 지나치

37) 「도시 및 주거환경정비법」

제44조(총회의 소집) ① 조합에는 조합원으로 구성되는 총회를 둔다.

② 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1 이상(정관의 기재사항 중 제40조제1항 제6호에 따른 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 경우는 10분의 1 이상으로 한다) 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집한다.

③ ~ ⑤ (생략)

제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 조합임원 또는 전문조합관리인이 될 수 없다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자

② 조합임원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 당연 퇴임한다.

1. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 밝혀진 경우
2. 조합임원이 제41조제1항에 따른 자격요건을 갖추지 못한 경우

③ 제2항에 따라 퇴임된 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.

④ 조합임원은 제44조제2항에도 불구하고 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해임할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

⑤ (생략)

게 낮게 규정되어 불필요한 분쟁이 발생하고 결과적으로 정비사업이 지연된다는 지적이 제기된바, 개정안은 조합원의 요구에 따른 조합임원 해임 총회 및 정관의 기재사항 중 조합임원의 변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 소집 요건을 조합원 10분의 1 이상에서 조합원 5분의 1 이상의 요구로 상향함으로써 정비사업의 원활한 진행을 도모하려는 것으로 보임.

다만, 「도시 및 주거환경정비법」은 2002년 제정 당시 조합임원에 대한 조합원의 실효적인 견제 가능성, 조합 운영의 투명성과 공정성 확보 가능성 및 조합임원에 대한 해임 사유가 있더라도 실제로 해임하기 쉽지 않다는 점 등을 고려하여 조합임원의 해임에 관한 총회는 정관에 별도로 정한 사항이 없는 경우 조합원 10분의 1 이상의 발의로 소집³⁸⁾하도록 규정한 것으로 보이는바,

38) 舊「도시 및 주거환경정비법」(법률 제6852호, 2003. 7. 1. 시행)

제23조(조합임원의 결격사유 및 해임) ① 다음 각호의 1에 해당하는 자는 조합의 임원이 될 수 없다.

1. 미성년자·금치산자 또는 한정치산자
2. 파산자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간중에 있는 자

② 조합임원이 제1항 각호의 1에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연 퇴임한다.

③ 제2항의 규정에 의하여 퇴임된 임원이 퇴임전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.

④ 조합임원의 해임은 조합원 10분의 1 이상의 발의로 소집된 총회에서 조합원 2분의 1 이상의 출석과 출석 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어 할 수 있다. 다만, 정관에서 해임에 관하여 별도로 정한 경우에는 정관이 정하는 바에 의한다.

⑤ 제4항의 규정에 의한 총회에 있어서는 제22조제1항의 규정에 불구하고 그 발의자 대표의 임시 사회로 선출된 자가 그 의장이 된다.

개정안과 같이 조합임원 해임 총회, 정관의 기재사항 중 조합임원의 변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 소집 요건을 강화할지 여부는 조합임원의 변경 및 해임과 관련한 총회의 소집 요건 규정의 연혁, 조합임원에 대한 견제 가능성 및 정비사업의 원활한 진행 필요성 등을 종합적으로 고려한 입법정책적인 판단이 필요할 것으로 보임.

참고로 국토교통부는 조합 집행부의 비위행위를 방지할 필요가 있고, 특히 최근 3년간 개최된 조합임원 해임 총회의 약 90%(개최횟수 172건 중 154건 의결)가 가결되었다는 점을 고려할 때 조합 임원 해임을 위한 총회의 소집 요건을 강화하는 것은 신중할 필요가 있다는 의견임.

나. 시공자 선정·변경 총회의 직접출석 요건(안 제45조)

현행	개정안
법률 제18388호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률 제45조(총회의 의결) ① ~ ⑥ (생략) ⑦ 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석(제5항 각 호의 어느 하나에 해당하여 대리인을 통하여 의결권을 행사하는 경우 직접 출석한 것으로 본다. 이하 이 조에서 같다) 하여야 한다. 다만, <u>창립총회</u>, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다. ⑧ · ⑨ (생략)	법률 제18388호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률 제45조(총회의 의결) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>. -----시공자의 선정 및 변경을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 과반수가 직접 출석하여야 하고, 창립총회</u>----- ----- ----- ----- ----- -----. ⑧ · ⑨ (현행과 같음)

개정안은 시공자의 선정 및 변경을 의결하는 총회는 조합원의 과반수가 직접 출석하도록 하려는 것임.

현행법은 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하도

록 하되, 다만 창립총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하도록 하고 있으며, 현행법의 위임을 받아 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 정하고 있는 「정비사업 계약업무 처리기준」³⁹⁾에서는 시공사 선정을 위한 총회는 토지등소유자의 과반수가 직접 출석하도록 규정하고 있음.

[표 2] 총회 안건별 직접출석 요건

총회안건	직접출석 요건	관련규정
일반총회	10%	「도시 및 주거환경정비법」
창립총회, 사업시행계획서 작성·변경, 관리처분계획 수립·변경	20%	「도시 및 주거환경정비법」
시공사 선정	50%	「정비사업 계약업무 처리기준」

그런데 시공사 변경을 의결하는 총회는 시공사의 선정과 실질적으로 동일한 의사결정 절차로 보임에도 시공사 선정을 의결하는 총회와 직접출석 요건이 달라 불합리하다는 지적이 있는바, 개정안은 시공사의 선정 및 변경을 의결하는 총회의 경우 조합원의 과반수가 직접 출석하도록 함으로써 정비사업의 절차의 합리성을 제고하고자 하려는 것으로,

창립총회, 사업시행계획서 작성·변경 및 관리처분계획 수립·변경을

39) 「정비사업 계약업무 처리기준」

제35조(건설업자등의 선정을 위한 총회의 의결 등) ① 총회는 토지등소유자 과반수가 직접 출석하여 의결하여야 한다. 이 경우 법 제45조제5항에 따른 대리인이 참석한 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

의결하는 총회 외에는 직접출석 요건을 10%로 정한 현행법과 달리 「정비사업 계약업무 처리기준」에서 시공사 선정에 위한 총회에는 조합원 과반수가 직접 출석할 것을 요구하는 문제를 해소할 수 있을 것으로 보인다는 점에서 타당한 측면이 있음.

다만, 시공사 변경을 위한 총회는 실질적으로 ① 기존 시공자와의 계약 해지를 위한 총회와 ② 신규 시공자를 재선정하는 총회의 2단계로 구성되는데, 조합원들의 의결권을 보호하면서도 정비사업이 원활하게 진행될 수 있도록 기존 시공자와의 계약 해지를 위한 총회와 신규 시공자의 재선정을 위한 총회의 직접출석 비율을 나누어 검토할 필요가 있는 것으로 보임.

특히, 기존 시공자와의 계약 해제를 위한 총회의 경우 「민법」 제673조40)의 임의해제에 따른 손해배상으로 정비사업비가 변경될 수 있다는 점을 고려할 때 구체적인 보상규모와 건축물 등에 대한 조합원 간 자산 배분을 결정하는 관리처분계획 수립·변경과 유사한 수준의 중요도를 가진다고 볼 수 있고, 도급계약서상 약정사유 위반이나 채무불이행사유 발생에 따른 계약 해제에도 조합원 과반수의 직접 출석을 요구하는 것은 과도한 측면이 있다는 점을 고려할 필요가 있다고 보임.

40) 「민법」

제673조(완성전의 도급인의 해제권) 수급인이 일을 완성하기 전에는 도급인은 손해를 배상하고 계약을 해제할 수 있다.

Ⅲ. 천준호의원 대표발의(2112940)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 천준호의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2021. 10. 25.

다. 회 부 일 : 2021. 10. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

정비사업 추진 과정에서 시공사 등이 지역 주민들에게 거짓된 정보를 전달해 피해를 주는 경우가 발생하고 있음. 특히 최근 도심 내 재개발·재건축사업이 활성화됨에 따라서 민간정비업체 등이 주민들에게 허위 또는 과장 광고 등을 전달하는 경우가 더욱 심해지고 있는 상황임.

그러나, 현행법에는 재개발, 재건축 등 정비사업 과정에서 발생하는 허위 과장 광고를 제재할 근거가 없음. 또한, 정비사업을 시행하는 건설업자에 대해서 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」을 적용할 수 있는지 모호하다는 의견이 있음.

이에 현행법에 허위 과장 광고 등에 대한 제재 및 처벌의 근거와 허위 광고로 인한 손해배상책임에 관한 내용을 신설함으로써, 정비사업 추진 과정에서 발생하는 허위 과장 정보로 인한 피해를 예방하려는 것임(안 제132조의3 신설 등).

3. 검토의견

가. 건설업자의 부당한 표시·광고행위 금지(안 제113조의2, 제132조의3 및 제137조)

현행	개정안
제113조의2(시공사 선정 취소 명령 또는 과징금) ① 시·도지사(해당 정비사업을 관할하는 시·도지사를 말한다. 이하 이 조 및 제113조의3에서 같다)는 건설업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 사업시행자에게 건설업자의 해당 정비사업에 대한 시공사 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설업자에게 사업시행자와 시공사 사이의 계약서상 공사비의 100분의 20 이하에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과할 수 있다. 이 경우 시공사 선정 취소의 명을 받은 사업시행자는 시공사 선정을 취소하여야 한다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> ②·③ (생략) <u><신설></u>	제113조의2(시공사 선정 취소 명령 또는 과징금) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>건설업자가 제132조의3제1항을 위반한 경우</u> ②·③ (현행과 같음) <u>제132조의3(표시·광고 등에 관한 준수사항)</u> ① 건설업자는 시행 중이거나 시행하려는 정비사업에 대하여 사업장 등의 게시물, 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에 따른 신문·인터넷신문, 「잡지 등 정기간행물의

현행	개정안
	<u>진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 정기간행물, 「방송법」 제2조제1호에 따른 방송, 「전기통신기본법」 제2조제1호에 따른 전기통신을 활용하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 방법으로 표시·광고하는 경우 다음 각 호의 행위를 하거나 다른 사람으로 하여금 하게 하여서는 아니 된다.</u> <u>1. 거짓·과장의 표시·광고</u> <u>2. 기만적인 표시·광고</u> <u>3. 부당하게 비교하는 표시·광고</u> <u>4. 비방적인 표시·광고</u> <u>② 제1항 각 호의 행위의 구체적인 내용은 대통령령으로 정한다.</u> <u>③ 건설업자는 제1항을 위반하여 부당한 표시·광고 행위를 함으로써 피해를 입은 자가 있는 경우에는 그 피해자에 대하여 손해배상의 책임을 진다.</u> <u>④ 제3항에 따른 손해가 발생한 사실은 인정되나 그 손해액을 증명하는 것이 사안의 성질상 곤란한 경우 법원은 변론 전체의 취지와 증거조사의 결과에 기초하여 상당한 손해액을 인정할 수 있다.</u>
제137조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 13. (생략)	제137조(벌칙) ----- ----- -----. 1. ~ 13. (현행과 같음)

현행	개정안
<신설>	14. 제132조의3제1항을 위반하여 부당한 표시·광고 행위를 하거나 다른 사람으로 하여금 하게 한 자

개정안은 건설업자가 정비사업에 관하여 게시물 등을 통한 부당한 표시·광고 행위를 하는 것을 금지하고, 부당한 표시·광고 행위로 피해를 입은 자에게 손해를 배상하도록 하며, 부당한 표시·광고 행위를 한 자를 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하는 한편 시·도지사가 시공사 선정 취소 명령을 내리거나 공사비의 20% 이하의 과징금을 부과할 수 있도록 함.

현행법은 건설업자가 추진위원, 조합임원의 선임 또는 제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 금품·향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하는 등의 행위를 하거나, 시공사 선정 관련 홍보업체의 임직원이 상기 행위를 하지 않도록 관리·감독 등 필요한 조치를 하지 아니하는 경우에 시·도지사가 사업시행자에게 건설업자의 해당 정비사업에 대한 시공사 선정 취소를 명하거나 그 건설업자에게 공사비의 20% 이하의 범위에서 과징금을 부과할 수 있도록 하고 있음⁴¹⁾.

41) 「도시 및 주거환경정비법」

제113조의2(시공사 선정 취소 명령 또는 과징금) ① 시·도지사(해당 정비사업을 관할하는 시·도지사를 말한다. 이하 이 조 및 제113조의3에서 같다)는 건설업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 사업시행자에게 건설업자의 해당 정비사업에 대한 시공사 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설업자에게 사업시행자와 시공사 사이의 계약서상 공사비의 100분의 20 이하에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과할 수 있다. 이 경우 시공사 선정 취소의 명을 받은 사업시행자는 시공사 선정을 취소하여야 한다.

1. 건설업자가 제132조를 위반한 경우

한편, 정비사업 추진 과정에서 민간정비업체가 지역 주민들에게 허위·과장 광고를 전달해 피해를 주는 경우가 발생하고 있다는 지적이 있으나, 특히 건설업자가 하는 표시·광고 행위가 상품·용역 등의 표시·광고에 관한 일반법인 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에 따라 처벌할 수 있는 표시·광고에 해당하는지 모호한 측면이 있고, 이에 해당한다 하더라도 공정거래위원회의 고발이 있어야만 기소가 가능⁴²⁾한바,

개정안은 건설업자의 부당한 표시·광고 행위를 명시적으로 금지하고, 이를 위반하는 경우 손해배상책임을 부과하는 한편, 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금, 시공사 선정 취소 및 과징금 부과를 통하여 제재함으로써 부당한 표시·광고 행위로 인한 피해를 방지하려는 것

2. 건설업자가 제132조의2를 위반하여 관리·감독 등 필요한 조치를 하지 아니한 경우로서 용역업체의 임직원(건설업자가 고용한 개인을 포함한다. 이하 같다)이 제132조를 위반한 경우

② 제1항에 따라 과징금을 부과하는 위반행위의 종류와 위반 정도 등에 따른 과징금의 금액 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ (생략)

제132조(조합임원 등의 선임·선정 시 행위제한) 누구든지 추진위원, 조합임원의 선임 또는 제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위

2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위

3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위

제132조의2(건설업자의 관리·감독 의무) 건설업자는 시공사 선정과 관련하여 홍보 등을 위하여 계약한 용역업체의 임직원이 제132조를 위반하지 아니하도록 교육, 용역비 집행 점검, 용역업체 관리·감독 등 필요한 조치를 하여야 한다.

42) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제16조(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」의 준용) ③ 이 법에 따른 과징금의 납부기한 연장 및 분할납부, 과징금의 연대납부의무, 과징금 징수 및 체납처분과 과징금 환급가산금에 관하여는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제103조부터 제106조까지의 규정을 준용하며, 이 법 제17조에 따른 죄의 고발에 관하여는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제129조를 준용한다.

「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」

제129조(고발) ① 제124조 및 제125조의 죄는 공정거래위원회의 고발이 있어야 공소를 제기할 수 있다.

으로, 그 취지는 바람직한 것으로 보임.

다만, 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있다고 보임.

첫째, 개정안에서 금지하고자 하는 행위를 명확히 할 필요가 있다고 보임.

안 제132조의3은 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」⁴³⁾ 제3조, 제10조 및 제11조의 규정을 참고한 것으로 보이는데, 이는 건설업자의 표시·광고 행위가 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에 따른 표시·광고에 해당하는지 모호하다는 지적을 고려한 것으로 보임.

한편, 개정안은 이 법에서 표시·광고행위가 무엇인지 따로 정의 규정을 두고 있지는 않으나 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」의 규

43) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제3조(부당한 표시·광고 행위의 금지) ① 사업자등은 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 표시·광고 행위로서 공정한 거래질서를 해칠 우려가 있는 다음 각 호의 행위를 하거나 다른 사업자등으로 하여금 하게 하여서는 아니 된다.

1. 거짓·과장의 표시·광고
2. 기만적인 표시·광고
3. 부당하게 비교하는 표시·광고
4. 비방적인 표시·광고

② 제1항 각 호의 행위의 구체적인 내용은 대통령령으로 정한다.

제10조(손해배상책임) ① 사업자등은 제3조제1항을 위반하여 부당한 표시·광고 행위를 함으로써 피해를 입은 자가 있는 경우에는 그 피해자에 대하여 손해배상의 책임을 진다.

② 제1항에 따라 손해배상의 책임을 지는 사업자등은 고의 또는 과실이 없음을 들어 그 피해자에 대한 책임을 면할 수 없다.

제11조(손해액의 인정) 제3조제1항을 위반한 행위로 인하여 손해가 발생된 사실은 인정되나 그 손해액을 증명하는 것이 사안의 성질상 곤란한 경우 법원은 변론 전체의 취지와 증거조사의 결과에 기초하여 상당한 손해액을 인정할 수 있다.

정44)과 같이 개별 상품·용역의 내용과 거래조건을 알리기보다는 정비사업 과정에서 토지등소유자가 결정을 하는데 사용할 수 있는 제반 정보를 제공하는 행위로 보임.

예를 들어, 정비구역의 토지등소유자는 정비사업 추진 여부, 정비사업 방식(민간주도 방식 또는 공공재개발·재건축 방식), 시공사 선정 등 다양한 결정을 내려야 하는데, 이 때 건설업자는 토지등소유자의 결정에 도움을 줄 수 있는 정보들, 이를테면 예상 사업 규모, 기부채납·공공임대주택 공급 및 용적률 인센티브 등 분담금에 영향을 미치는 사항, 정비사업 종료 후 생활환경의 변화 등 특정 상품·용역의 내용과 거래조건과는 거리가 있는 정보도 제공할 것으로 예상됨.

따라서, 결정권자의 결정을 돕는 정보제공에 있어 허위·과장된 정보 제공 등을 금지하는 유사 입법례45)의 법체계를 고려하되, 건설업자의

44) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “표시”란 사업자 또는 사업자단체(이하 “사업자등”이라 한다)가 상품 또는 용역(이하 “상품등”이라 한다)에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 소비자에게 알리기 위하여 상품의 용기·포장(첨부물과 내용물을 포함한다), 사업장 등의 게시물 또는 상품권·회원권·분양권 등 상품등에 관한 권리를 나타내는 증서에 쓰거나 붙인 문자·도형과 상품의 특성을 나타내는 용기·포장을 말한다.

가. 자기 또는 다른 사업자등에 관한 사항

나. 자기 또는 다른 사업자등의 상품등의 내용, 거래 조건, 그 밖에 그 거래에 관한 사항

2. “광고”란 사업자등이 상품등에 관한 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에 따른 신문·인터넷신문, 「잡지 등 정기간행물의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 정기간행물, 「방송법」 제2조제1호에 따른 방송, 「전기통신기본법」 제2조제1호에 따른 전기통신, 그 밖에 대통령령으로 정하는 방법으로 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것을 말한다.

45) 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」

제9조(허위·과장된 정보제공 등의 금지) ① 가맹본부는 가맹희망자나 가맹점사업자에게 정보를 제공함에 있어서 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 사실과 다르게 정보를 제공하거나 사실을 부풀려 정보를 제공하는 행위(이하 “허위·과장의

표시·광고 행위의 특수성을 고려하여 금지하고자 하는 행위를 구체화하는 방안을 고려할 필요가 있다고 보임.

다만, 이 경우에도 입찰 과정에서 실현 불가능한 공약을 내세우는 행위는 채무불이행에 따른 손해배상책임은 물을 수 있을지언정 거짓 또는 과장된 표시·광고에는 해당하지 않을 수 있고⁴⁶⁾, 어떠한 발언이나 표시행위가 허위 정보의 제공인지 아니면 단순한 의견 표명에 불과한지 일반인의 관점에서 판단하기 어려울 수 있다는 점도 고려할 필요가 있다고 보임.

둘째, 건설업자 외에 정비사업전문관리업자에게도 부당한 표시·광고 행위 금지 의무를 부과하는 방안을 검토할 필요가 있음.

정보제공행위”라 한다)

2. 계약의 체결·유지에 중대한 영향을 미치는 사실을 은폐하거나 축소하는 방법으로 정보를 제공하는 행위(이하 “기만적인 정보제공행위”라 한다)

「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」

제9조의3(허위·과장 광고의 금지 등) ① 대부업자등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 대부이자율, 대부 또는 대부중개를 받을 수 있는 거래상대방, 대부중개를 통하여 대부할 대부업자, 그 밖에 대부 또는 대부중개의 내용에 관하여 다음 각 목의 방법으로 광고하는 행위
가. 사실과 다르게 광고하거나 사실을 지나치게 부풀리는 방법

나. 사실을 숨기거나 축소하는 방법

다. 비교의 대상 및 기준을 명시하지 아니하거나, 객관적인 근거 없이 자기의 대부 또는 대부중개가 다른 대부업자등의 대부 또는 대부중개보다 유리하다고 주장하는 방법

2. 대부 또는 대부중개를 받을 수 있는 것으로 오인하게 하거나 유인하여 다음 각 목의 방법으로 광고하는 행위

가. 이 법 또는 다른 법률을 위반하는 방법

나. 타인의 재산권을 침해하는 방법

3. 그 밖에 대부업자등의 거래상대방을 보호하거나 불법 거래를 방지하기 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 광고 행위

46) 서울북부지방검찰청, 「한남3구역 시공입찰에 참여한 3개 건설사 불기소 처분」(2020. 1) 보도 자료 참고

개정안은 건설업자를 규율 대상으로 하고 있으나, 개정안은 제안이유에서 민간정비업체 등이 정비사업 추진 과정에서 전달하는 허위·과장 광고를 제재할 근거가 부족하다는 점을 지적하고 있는바, 이 법을 통해 규율하고자 하는 “민간정비업체”는 실제 시공을 담당하는 건설업자뿐만 아니라 정비사업의 시행을 위해 필요한 제반 업무를 대행하는 정비사업 전문관리업자⁴⁷⁾를 포괄하는 것으로 보임.

따라서, 개정안의 입법취지를 고려하여 건설업자 외에 정비사업전문관리업자에게도 부당한 표시·광고행위 금지 의무를 부과하는 방안을 고려할 필요가 있다고 보임.

한편, 한국주택협회에서는 ① 정비사업에서 건설사는 사업주체인 조합과 도급계약을 체결한 수급인의 지위에 있으므로 사업자가 소비자를 기만하는 내용의 상품·용역에 관한 표시·광고를 방지하려는 「표

47) 「도시 및 주거환경정비법」

제102조(정비사업전문관리업의 등록) ① 다음 각 호의 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 자본·기술인력 등의 기준을 갖추어 시·도지사에게 등록 또는 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)등록하여야 한다. 다만, 주택의 건설 등 정비사업 관련 업무를 하는 공공기관 등으로 대통령령으로 정하는 기관의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행
2. 조합설립인가의 신청에 관한 업무의 대행
3. 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성
4. 설계자 및 시공사 선정에 관한 업무의 지원
5. 사업시행계획인가의 신청에 관한 업무의 대행
6. 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행
7. 제118조제2항제2호에 따라 시장·군수등이 정비사업전문관리업자를 선정한 경우에는 추진위원회 설립에 필요한 다음 각 목의 업무

가. 동의서 제출의 접수

나. 운영규정 작성 지원

다. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항

시·광고의 공정화에 관한 법률」을 적용할 수 없고, ② 개정안의 규정이 모호하여 시공사 선정 과정에서 상대방을 공격하기 위한 수단으로 악용되어 정비사업에서 분쟁이 심화될 우려가 있으며, ③ 중복된 제재처분으로 기업의 경영환경이 악화될 우려가 있으므로 신중히 검토할 필요가 있다는 의견을 제출하였음.

IV. 송언석의원 대표발의(2113190)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 송언석의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2021. 11. 09.

다. 회 부 일 : 2021. 11. 10.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 재건축사업을 위한 안전진단은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준(국토교통부고시 제2020-1182호)」)에 따라 안전진단기관이 실시하도록 하고 있음.

하지만 지방자치단체별로 주택 노후도 및 건축물 안전 등 주택환경이 다른 상황에서 국토교통부가 정하는 일률적인 안전진단 기준으로 인해 재건축 사업이 지지부진하다는 지적이 있음.

이에 국토교통부장관이 안전진단기준을 고시할 때에는 시·도지사의 의견을 미리 듣고 지역별 특수성을 고려하도록 함으로써 재건축 사업을 활성화하여 노후된 주택환경의 개선과 국민 주거생활의 질을 높이는 데 기여하려는 것임(안 제12조제7항 신설).

3. 검토의견

가. 지역별 특수성을 고려한 안전진단 기준 고시 등(안 제12조)

현행	개정안
제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① ~ ⑥ (생략) <신설> ⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 안전진단의 대상·기준·실시기관·지정절차 및 수수료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제13조(안전진단 결과의 적정성 검토) ① (생략) ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 필요한 경우 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 한국건설기술연구원에 안전진단 결과의 적정성에 대한 검토를 의뢰할 수 있다. ③ ~ ⑤ (생략)	제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 국토교통부장관은 제5항에 따른 기준을 고시할 때에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)의 의견을 미리 듣고 지역별 특수성을 고려하여야 한다. ⑧ -----제7항----- ----- ----- -----. 제13조(안전진단 결과의 적정성 검토) ① (현행과 같음) ② 시·도지사는----- ----- ----- ----- ----- -----. ③ ~ ⑤ (현행과 같음)

개정안은 국토교통부장관이 재건축사업을 위한 안전진단 기준을 고시할 때 시·도지사의 의견을 듣도록 하는 한편, 지역별 특수성을 고려하도록 함.

현행 제12조제5항은 안전진단기관이 안전진단을 실시할 때에는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따르도록 규정⁴⁸⁾하고 있고, 이에 따라 국토교통부장관은 현재 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」을 수립·시행(국토교통부고시 제2020-1182호, 2021. 1. 1. 시행)하고 있음.

그런데 지역별로 주택 노후도나 안전성 등 주거 환경이 다른 상황에서 국토교통부장관이 정한 일률적인 기준에 따라 안전진단을 실시할 경우 재건축사업이 원활하게 추진되지 못할 우려가 있다는 지적이 일각에서 제기된바, 개정안은 국토교통부장관이 시·도지사의 의견을 듣고 지역별 특수성을 고려한 안전진단 기준을 수립하도록 하여 재건축사업이 활성화될 수 있도록 하려는 것으로 보임.

다만, 국토교통부에서 안전진단 기준을 제·개정할 때 「행정절차

48) 「도시 및 주거환경정비법」

제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ⑤ 제4항에 따라 안전진단을 의뢰받은 안전진단기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)에 따라 안전진단을 실시하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과보고서를 작성하여 정비계획의 입안권자 및 제2항에 따라 안전진단의 실시를 요청한 자에게 제출하여야 한다.

법」 제46조에 따라 예고함으로써 시·도지사의 의견을 듣고 있다는 점⁴⁹⁾을 고려할 때, 개정안과 같이 안전진단 제·개정 과정에서 시·도지사의 의견을 듣도록 명시할 실익이 크지 않고, 안전진단은 건축물의 구조안전성과 주거생활의 편리성, 거주여건의 쾌적성 등의 주거환경을 평가하는 것으로서 지역별 특수성을 고려하기 어려워 보인다는 점은 감안할 필요가 있음.

또한, 국토교통부도 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」은 건축물의 구조 안전성, 설비 노후도, 주거환경, 비용분석 등⁵⁰⁾ 객관적·물리적 현황을 평가하는 절차라는 점을 고려할 필요가 있다는 입장임.

49) 「행정절차법」

제46조(행정예고) ① 행정청은 정책, 제도 및 계획(이하 “정책등”이라 한다)을 수립·시행하거나 변경하려는 경우에는 이를 예고하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예고를 하지 아니할 수 있다.

1. 신속하게 국민의 권리를 보호하여야 하거나 예측이 어려운 특별한 사정이 발생하는 등 긴급한 사유로 예고가 현저히 곤란한 경우
 2. 법령등의 단순한 집행을 위한 경우
 3. 정책등의 내용이 국민의 권리·의무 또는 일상생활과 관련이 없는 경우
 4. 정책등의 예고가 공공의 안전 또는 복리를 현저히 해칠 우려가 상당한 경우
- ② 제1항에도 불구하고 법령등의 입법을 포함하는 행정예고는 입법예고로 갈음할 수 있다.
- ③ 행정예고기간은 예고 내용의 성격 등을 고려하여 정하되, 특별한 사정이 없으면 20일 이상으로 한다.

제47조(예고방법 등) ① 행정청은 정책등안(案)의 취지, 주요 내용 등을 관보·공보나 인터넷·신문·방송 등을 통하여 공고하여야 한다.

- ② 행정예고의 방법, 의견제출 및 처리, 공청회 및 전자공청회에 관하여는 제38조, 제38조의2, 제38조의3, 제39조, 제39조의2, 제39조의3, 제42조(제1항·제2항 및 제4항은 제외한다), 제44조 제1항부터 제3항까지 및 제45조제1항을 준용한다. 이 경우 “입법안”은 “정책등안”으로, “입법예고”는 “행정예고”로, “처분을 할 때”는 “정책등을 수립·시행하거나 변경할 때”로 본다.

제42조(예고방법) ③ 행정청은 입법예고를 할 때에 입법안과 관련이 있다고 인정되는 중앙행정기관, 지방자치단체, 그 밖의 단체 등이 예고사항을 알 수 있도록 예고사항을 통지하거나 그 밖의 방법으로 알려야 한다.

50) 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」

- 1-3-3. ‘안전진단’은 정비계획의 입안권자가 현지조사를 거쳐 ‘안전진단 실시’로 결정한 경우에 안전진단기관에 의뢰하여 실시하는 것으로 ‘구조안전성 평가 안전진단’의 경우 ‘구조안전성’을 평가하여 ‘유지보수’, ‘조건부 재건축’, ‘재건축’으로 판정하고, ‘주거환경중심 평가 안전진단’의 경우 ‘주거환경’, ‘건축 마감 및 설비노후도’, ‘구조안전성’, 및 ‘비용분석’으로 구분하여 평가하여, ‘유지보수’, ‘조건부 재건축’, ‘재건축’으로 판정한다.

V. 김영호의원 대표발의(2113283)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김영호의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2021. 11. 12.

다. 회 부 일 : 2021. 11. 15.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 정비사업의 추진위원 및 조합임원의 당연 퇴임 요건을 정하고 있음.

그러나 당연 퇴임 요건은 조합의 임원이 될 수 없는 결격사유에 해당하거나 정비구역 내 실거주 기간, 정비구역내 부동산 소유기간 등의 자격요건을 갖추지 못한 경우로 한정되어 있어, 지방의회 의원 또는 그 배우자 및 직계존비속이 조합 임원이 되어 이권에 개입하는 이해충돌 가능성을 사전에 차단하지 못하고 있다는 지적이 있음.

이에 조합임원의 결격사유에 지방자치단체의 장, 지방의회의원 및 그 배우자·직계존비속도 조합임원 또는 전문조합관리인이 될 수 없도록 함으로써 재개발·재건축 과정에서 발생할 수 있는 선출직 지방의회 의원과 그 가족의 이권개입 행위 등 이해충돌 가능성을 원천 차단하려는 것임(안 제33조제5항 및 제43조제1항제6호 신설).

3. 검토의견

가. 추진위원회 및 조합 임원 결격사유 추가(안 제33조, 제43조)

현 행	개 정 안
제33조(추진위원회의 조직) ① ~ ④ (생략) ⑤ 추진위원의 결격사유는 제43조 제1항부터 제3항까지를 준용한다. 이 경우 “조합”은 “추진위원회”로, “조합임원”은 “추진위원”으로 본다.	제33조(추진위원회의 조직) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- ----- -----“추진위원”으로, “제35조에 따른 조합설립 인가권자”는 “제31조에 따른 추진위원회 승인권자”로 본다.
제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 조합임원 또는 전문 조합관리인이 될 수 없다. 1. ~ 5. (생략) <신설>	제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ① ----- ----- ----- 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. 제35조에 따른 조합설립 인가권자가 속한 지방자치단체의 장, 지방의회 의원 또는 그 배우자·직계존속·직계비속
② ~ ⑤ (생략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)

개정안은 조합설립 인가권자인 시장·군수등(특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장)⁵¹⁾이 속한 지방자치단체의 장과 지

51) 「도시 및 주거환경정비법」

제35조(조합설립인가 등) ② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

1. ~ 3. (생략)

방의회 의원 및 그 배우자와 직계존속·직계비속이 조합설립추진위원회 또는 조합의 임원이 될 수 없도록 함.

현행법은 조합설립추진위원회 또는 조합의 임원이 될 수 없는 자로 미성년자, 피성년후견인 및 피한정후견인, 파산선고를 받고 복권되지 않은 자, 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자 등을 규정⁵²⁾하고 있는데, 조합설립 인가권자인 시장·군수등, 지방자치단체의 사무에 대한 감사권을 가진 지방의회의원 및 그 배우자나 직계존속·직계비속 등 허가권자와 사적 이해관계가 있는 사람들은 제외되어 있음.

③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등 소유자를 말한다)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비 기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 제10호에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것

52) 「도시 및 주거환경정비법」

제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 조합임원 또는 전문조합관리인이 될 수 없다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자

제33조(추진위원회의 조직) ⑤ 추진위원의 결격사유는 제43조제1항부터 제3항까지를 준용한다. 이 경우 “조합”은 “추진위원회”로, “조합임원”은 “추진위원”으로 본다.

이에 개정안은 조합설립 인가권자인 시장·군수등이 속한 지방자치단체의 장과 지방의회 의원 및 그 배우자와 직계존속·직계비속은 조합설립추진위원회 또는 조합의 임원이 될 수 없도록 하여 조합 설립 및 설립 이후의 사업시행계획, 관리처분계획 등의 인·허가 과정에서 발생할 수 있는 논란을 차단하고 재건축·재개발사업의 공정성을 확보하려는 것으로 그 취지가 타당한 것으로 보임.

「지방자치법」은 지방의회의원으로 하여금 법령에 따라 해당 지방자치단체의 장의 인가를 받아 설립된 조합(조합설립을 위한 추진위원회 등 준비단체를 포함한다)의 임직원의 직을 사임하도록 규정⁵³⁾하고 있고,

지방자치단체의 장이나 지방의회의원 및 그 배우자와 직계존속·직계비속이 조합설립추진위원회 또는 조합의 임원인 경우에는 「공직자의 이해충돌 방지법」에 따라 사적 이해관계가 있는 것으로 인정될 수 있다는 점⁵⁴⁾에서 재건축·재개발사업의 공정성을 확보하기 위하여 지

53) 「지방자치법」

제43조(겸직 등 금지) ⑤ 지방의회의원이 다음 각 호의 기관·단체 및 그 기관·단체가 설립·운영하는 시설의 대표, 임원, 상근직원 또는 그 소속 위원회(자문위원회는 제외한다)의 위원이 된 경우에는 그 겸한 직을 사임하여야 한다.

4. 법령에 따라 해당 지방자치단체의 장의 인가를 받아 설립된 조합(조합설립을 위한 추진위원회 등 준비단체를 포함한다)의 임직원

54) 「공직자의 이해충돌 방지법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “사적이해관계자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

나. 공직자 자신 또는 그 가족이 임원·대표자·관리자 또는 사외이사로 재직하고 있는 법인 또는 단체

방자치단체의 장이나 지방의회의원 및 그 배우자와 직계존속·직계비속이 조합설립추진위원회 또는 조합의 임원이 될 수 없음을 명시할 필요도 있다고 보임.

다만, 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있다고 보임.

첫째, 조합임원 등이 될 수 없는 자의 범위를 명확히 할 필요가 있다고 보임.

개정안은 ‘조합설립 인가권자가 속한 지방자치단체’의 장, 지방의회의원 또는 그 배우자·직계존속·직계비속은 조합임원 또는 전문조합관리인이 될 수 없도록 규정하였는데, 인가권자인 시장·군수등이 속한 지방자치단체가 특별자치시, 특별자치도, 시·군·자치구를 의미하는 것인지, 아니면 시·군·자치구를 관할하는 광역지방자치단체인 특별시·광역시·도까지 포함하는 것인지 명확하지 않은 측면이 있는바, 조합임원 등이 될 수 없는 지방자치단체의 장 및 지방의회의원의 범위를 명확히 규정할 필요가 있는 것으로 보임.

한편, 특별시장·광역시장·도지사 및 특별시·광역시·도의 지방의회의원도 조합임원 등이 될 수 없는 것으로 보는 경우, 특별시·광역시·도는 시·군·자치구와는 별개의 법인격⁵⁵⁾을 가지고 있고, 겸직금

지의 범위가 넓으면 유능한 인사의 공직 진출을 어렵게 할 수 있다는 의견도 함께 고려할 필요가 있다고 보임.

둘째, 개정안 시행 당시 이미 조합설립추진위원회나 조합의 임원인 자에 대한 경과규정을 둘 필요가 있다고 보임.

개정안은 개정안 시행 당시 조합설립 인가권자인 시장·군수등이 속한 지방자치단체의 장과 지방의회 의원 및 그 배우자와 직계존속·직계비속이 이미 조합설립추진위원회나 조합의 임원인 경우, 그들이 임원의 지위를 즉시 상실하는지 여부에 대하여 규정하고 있지 않은데,

이들이 임원으로 취임할 당시에 법률과 정관에 따라 정해진 임기⁵⁶⁾에 대한 신뢰를 보호할 필요가 있다고 보이는바, 개정안 시행 당시 조합설립 인가권자인 시장·군수등이 속한 지방자치단체의 장과 지방의회 의원 및 그 배우자와 직계존속·직계비속으로서 조합설립추진위원회나 조합의 임원인 자는 임원의 임기가 만료될 때까지 임원의 지위를 유지할 수 있도록 경과규정을 둘 필요가 있다고 보임.

55) 「지방자치법」

제2조(지방자치단체의 종류) ① 지방자치단체는 다음의 두 가지 종류로 구분한다.

1. 특별시, 광역시, 특별자치시, 도, 특별자치도
2. 시, 군, 구

제3조(지방자치단체의 법인격과 관할) ① 지방자치단체는 법인으로 한다.

56) 「도시 및 주거환경정비법」

제41조(조합의 임원) ④ 조합임원의 임기는 3년 이하의 범위에서 정관으로 정하되, 연임할 수 있다.

VI. 천준호의원 대표발의(2113925)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 천준호의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2021. 12. 16.

다. 회 부 일 : 2021. 12. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

재개발·재건축 등 정비사업은 토지등소유자의 주거권 및 재산권과 밀접한 관련이 있고, 도심 내 주택공급에도 핵심적인 역할을 하는 만큼 재개발·재건축 비리 근절을 통해 정비사업의 투명성을 제고해야할 필요성이 있음.

정부는 시공사 선정과정에서 금품 등을 수수할 경우 형사 처분 이외에 시공권을 취소하거나 과징금을 부과하고 2년간 입찰참가를 제한하는 등의 시공사 수주비리에 대한 처벌규정을 마련했음에도 관련 규정을 악용·회피하는 수주비리가 지속적으로 발생하는 상황임.

이에 시·도지사로 하여금 수주비리를 저지른 건설업체에 대해 전국의 사업시행자에게 2년 이내의 범위에서 비리 건설업자의 입찰을 제한하도록 하고, 10년 동안 2회 이상 수주비리가 적발된 건설업자는 영구배제하는 등 처벌을 강화하고자 함(안 제113조의3).

3. 검토의견

가. 건설업자의 입찰참가 제한 확대(안 제113조의3)

현행	개정안
제113조의3(건설업자의 입찰참가 제한) ① 시·도지사는 제113조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건설업자에 대해서는 2년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 정비사업의 입찰참가를 <u>제한할 수 있다.</u> ② 시·도지사는 제1항에 따라 건설업자에 대한 정비사업의 입찰참가를 제한하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 대상, 기간, 사유, 그 밖의 입찰참가 제한과 관련된 내용을 공개하고, <u>관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장 및 사업시행자에게</u> 통보하여야 한다. <u>이 경우 통보를 받은 사업시행자는 해당 건설업자의 입찰 참가자격을 제한하여야 한다.</u> ③ 사업시행자는 제2항에 따라 입찰참가를 <u>제한받은 건설업자와 계약(수의계약을 포함한다)을 체결해서는 아니 된다.</u> <신설>	제113조의3(건설업자의 입찰참가 제한) ① ----- ----- ----- ----- <u>제한하여야 한다.</u> ② ----- ----- ----- ----- -----<u>전국의 시장, 군수등에게</u> 통보하여야 하며, 통보를 받은 시장, 군수등은 관할 구역의 사업시행자에게 <u>관련된 내용을 다시---</u>. <후단 삭제> ③ 시·도지사는 제1항에 따라 정비사업의 입찰참가를 제한하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 입찰참가 제한과 관련된 내용을 제119조 제1항에 따른 정비사업관리시스템에 등록하여야 한다. ④ 제2항에 따라 입찰참가 제한과 관련된 내용을 통보받은 사업시행자는 제1항에 따라 입찰참가를 제한받은

현행	개정안
<신설>	건설업자를 입찰참가 제한기간 내에 시공사로 선정하여 계약(수의계약을 포함한다)을 체결해서는 아니 된다. ⑤ 사업시행자는 10년 이내에 제1항에 따라 2회 이상 입찰참가를 제한받은 건설업자를 시공사로 선정하여 계약(수의계약을 포함한다)을 체결해서는 아니 된다.

개정안은 공사계약 등의 체결 과정에서 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하는 등 제113조의2제1항 각 호⁵⁷⁾의 어느 하나에 해당하는 건설업자에 대하여 전국에서 의무적으로 입찰참가를 제한하도록 하고, 10년 이내에 입찰참가를 2회 이상 제한받은 건설업자는 영구히 시공사로 선정될 수 없도록 함.

57) 「도시 및 주거환경정비법」

제113조의2(시공자 선정 취소 명령 또는 과징금) ① 시·도지사(해당 정비사업을 관할하는 시·도지사를 말한다. 이하 이 조 및 제113조의3에서 같다)는 건설업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 사업시행자에게 건설업자의 해당 정비사업에 대한 시공자 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설업자에게 사업시행자와 시공자 사이의 계약서상 공사비의 100분의 20 이하에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과할 수 있다. 이 경우 시공자 선정 취소의 명을 받은 사업시행자는 시공자 선정을 취소하여야 한다.

1. 건설업자가 제132조를 위반한 경우

2. 건설업자가 제132조의2를 위반하여 관리·감독 등 필요한 조치를 하지 아니한 경우로서 용역업체의 임직원(건설업자가 고용한 개인을 포함한다. 이하 같다)이 제132조를 위반한 경우

제132조(조합임원 등의 선임·선정 시 행위제한) 누구든지 추진위원, 조합임원의 선임 또는 제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위
2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위

제132조의2(건설업자의 관리·감독 의무) 건설업자는 시공자 선정과 관련하여 홍보 등을 위하여 계약한 용역업체의 임직원이 제132조를 위반하지 아니하도록 교육, 용역비 집행 점검, 용역업체 관리·감독 등 필요한 조치를 하여야 한다.

현행법은 시·도지사가 제113조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건설업자에 대하여 2년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 해당 시·도에서 정비사업의 입찰 참가를 제한할 수 있다고 규정함.

그런데 위와 같은 제재규정에도 불구하고 시공사 선정 과정에서 금품 수수 등 수주 비리가 끊이지 않자, 개정안은 제재의 실효성을 강화하기 위하여 입찰참가 제한 범위를 전국으로 확대하고 10년 내에 2회 이상 수주 비리가 적발된 경우 해당 건설업자를 시공사 선정에서 배제하여 제재의 실효성을 강화하려는 것으로,

「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에서는 입찰 참가자격을 제한한 해당 지방자치단체 외의 다른 지방자치단체에서 시행하는 모든 입찰에 참여할 수 없도록 규정⁵⁸⁾하고 있고, 어느 시·도에서

58) 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」

제31조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한) ① 지방자치단체의 장(지방자치단체의 장이 제7조 제1항에 따라 중앙행정기관의 장 또는 다른 지방자치단체의 장에게 계약사무를 위임하거나 위탁하여 처리하는 경우에는 그 위임 또는 위탁을 받은 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장을 포함한다. 이하 제6항·제7항, 제31조의2제1항·제5항 및 제31조의5제1항·제3항에서 같다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “부정당업자”라 한다)에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 2년 이내의 범위에서 입찰 참가자격을 제한하여야 한다.

1. ~ 9. (생략)

② 지방자치단체의 장(지방자치단체의 장이 제7조제1항에 따라 다른 지방자치단체의 장에게 계약사무를 위임하거나 위탁하여 처리하는 경우에는 그 위임 또는 위탁을 받은 지방자치단체의 장을 포함한다)이 제1항에 따라 입찰 참가자격을 제한하려는 경우에는 제32조에 따른 계약심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 사유가 있으면 계약심의위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

③ 중앙행정기관의 장이 제1항에 따라 입찰 참가자격을 제한하는 경우에 필요한 절차는 대통령령으로 정한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 입찰 참가자격을 제한받은 자는 그 제한기간 동안 각 지방자치단체에서 시행하는 모든 입찰에 대하여 참가자격이 제한된다. 다른 법령에 따라 입찰 참가자격의 제한을 받은 자도 또한 같다.

정비사업 입찰 참가자격이 제한된 건설업자가 그 제한기간 중에 다른 시·도에서 계속 정비사업을 수행하여 제재의 실효성이 약화되는 것을 방지할 필요가 있다는 점을 고려할 때, 개정안과 같이 입찰참가 제한 범위를 확대할 필요성이 인정된다고 보임.

다만, 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 10년 내에 2회 이상 수주 비리가 적발된 건설업자를 정비사업에서 영구 퇴출하는 것이 입찰 참가자격을 제한하고 있는 다른 법률의 규정과 비교할 때 적절한지 검토할 필요가 있다고 보임.

입찰 참가자격 제한 규정을 두고 있는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」과 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」은 부정당업자에 대하여 2년 이내의 범위에서 입찰 참가를 제한할 수 있도록 규정⁵⁹⁾할 뿐, 부정행위를 일정 횟수 이상 한 경우 입찰 참가자격

59) 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」

제27조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한 등) ① 각 중앙관서의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “부정당업자”라 한다)에게는 2년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 입찰 참가자격을 제한하여야 하며, 그 제한사실을 즉시 다른 중앙관서의 장에게 통보하여야 한다. 이 경우 통보를 받은 다른 중앙관서의 장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부정당업자의 입찰 참가자격을 제한하여야 한다.

1. ~ 9. (생략)

「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」

제31조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한) ① 지방자치단체의 장(지방자치단체의 장이 제7조 제1항에 따라 중앙행정기관의 장 또는 다른 지방자치단체의 장에게 계약사무를 위임하거나 위탁하여 처리하는 경우에는 그 위임 또는 위탁을 받은 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장을 포함한다. 이하 제6항·제7항, 제31조의2제1항·제5항 및 제31조의5제1항·제3항에서 같다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “부정당업자”라 한다)에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 2년 이내의 범위에서 입찰 참가자격을 제한하여야 한다.

1. ~ 9. (생략)

을 영구 박탈하는 규정은 두고 있지 않음.

또한, 입찰 참가자격이 제한된 건설업자가 건설업을 양도하거나 법인이 합병되는 경우에도 건설업자의 지위가 승계⁶⁰⁾되어 정비사업에 참여할 수 없고, 「건설산업기본법」에 따라 건설업 등록이 말소된 경우에도 최대 10년 후에는 건설업 등록이 가능하다는 점⁶¹⁾을 고려할 때, 개정안과 같이 입찰 참가자격을 영구 제한하는 것이 건설업자의 영업을 과도하게 제한하는 것은 아닌지 검토할 필요가 있다고 보임.

만약 수주비리를 반복적으로 저지른 건설업자에 대한 강력한 제재가 필요하다면 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」과 같이 시·도지사가 「건설산업기본법」에 따른 등록말소 또는 영업정지 처분 권한을 가진 국토교통부장관에게 영업정지나 등록말소를 요청⁶²⁾

60) 「건설산업기본법」

제17조(건설업의 양도 등) ③ 제1항에 따른 건설업 양도가 신고된 때에는 건설업을 양수한 자는 건설업을 양도한 자의 건설사업자로서의 지위를 승계하고, 법인 합병이 신고된 경우에는 합병으로 설립되거나 존속하는 법인은 합병으로 소멸되는 법인의 건설사업자로서의 지위를 승계한다.

61) 「건설산업기본법」

제13조(건설업 등록의 결격사유) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(법인인 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 임원으로 있는 경우를 포함한다)는 제9조제1항에 따른 건설업 등록을 할 수 없다. 외국인이나 외국법인이 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유와 같거나 유사한 사유에 해당하는 경우에도 같다.

3. 제82조의2 또는 제83조에 따라 건설업의 등록이 말소된 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자. 이 경우 건설업 등록이 말소된 자가 법인인 경우에는 말소 당시의 원인이 된 행위를 한 사람과 대표자를 포함한다.

가. 제83조제5호에 해당하는 사유로 건설업의 등록이 말소된 후 10년이 지나지 아니한 자

나. 제82조의2제3항, 제83조제1호·제3호의3·제8호·제10호 및 제13호에 해당하는 사유로 건설업의 등록이 말소된 후 5년이 지나지 아니한 자

라. 제82조의2제3항, 제83조제1호·제3호의3·제4호·제5호·제8호·제10호 및 제13호 외의 사유로 건설업의 등록이 말소된 후 1년 6개월이 지나지 아니한 자

62) 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」

제16조(안전점검등의 결과에 대한 평가) ③ 감독기관의 장은 제1항에 따른 평가를 실시한 결과 안전진단전문기관 또는 유지관리업자가 고의 또는 과실로 안전 상태를 다르게 진단하는 등 안전

할 수 있도록 하는 방안도 검토할 필요가 있다고 보임.

둘째, ‘시공사’로 선정되는 것만 제한하는 것이 타당한지 검토할 필요가 있다고 보임.

현행은 사업시행자가 입찰참가를 제한받은 건설업자와 계약을 체결 하여서는 아니 된다고 규정하고 있는데 비하여, 개정안은 입찰참가를 제한받은 건설업자를 제한기간 내에 시공사로 선정하여 계약을 체결해 서는 안 된다고 규정하고 있음.

그런데 건설업자의 정비사업 입찰참가가 제한되는 사유 중 하나인 “제29조에 따른 계약 체결 과정에서 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공⁶³⁾하는 것”에서 ‘제29조에 따른 계약’은 시공사 선정 외에 공

점검등을 부실하게 수행한 것으로 평가되는 경우에는 국토교통부장관 또는 관계 지방자치단체의 장에게 다음 각 호의 조치를 요청할 수 있다.

2. 유지관리업자: 「건설산업기본법」 제83조에 따른 영업정지 또는 등록말소

63) 「도시 및 주거환경정비법」

제113조의3(건설업자의 입찰참가 제한) ① 시·도지사는 제113조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건설업자에 대해서는 2년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 정비사업의 입찰참가를 제한할 수 있다.

제113조의2(시공사 선정 취소 명령 또는 과징금) ① 시·도지사(해당 정비사업을 관할하는 시·도지사를 말한다. 이하 이 조 및 제113조의3에서 같다)는 건설업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 사업시행자에게 건설업자의 해당 정비사업에 대한 시공사 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설업자에게 사업시행자와 시공사 사이의 계약서상 공사비의 100분의 20 이하에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과할 수 있다. 이 경우 시공사 선정 취소의 명을 받은 사업시행자는 시공사 선정을 취소하여야 한다.

1. 건설업자가 제132조를 위반한 경우

2. 건설업자가 제132조의2를 위반하여 관리·감독 등 필요한 조치를 하지 아니한 경우로서 용역 업체의 임직원(건설업자가 고용한 개인을 포함한다. 이하 같다)이 제132조를 위반한 경우

제132조(조합임원 등의 선임·선정 시 행위제한) 누구든지 추진위원, 조합임원의 선임 또는 제29조에 따른 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위

사, 용역, 물품구매 및 제조 등에 관한 계약을 포함한다는 점⁶⁴⁾에서 개정안과 같이 시공사로 선정하여 계약을 체결하여서는 아니 된다고 한정할 필요는 없는 것으로 보이는데, 현행과 같이 입찰참가를 제한받은 건설업자와 계약을 체결하지 않도록 하는 방안도 검토할 필요가 있다고 보임.

셋째, 수주비리 건설업체에 대한 정비사업 입찰참가 제한 범위 확대에 따른 경과규정을 둘 필요가 있다고 보임.

개정안은 부칙에서 이 법을 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다고 규정할 뿐, 어느 시점의 제113조의2제1항 각 호의 위반행위부터 전국에서 정비사업 입찰참가가 제한되는 사유가 되는지 명시하지 않음.

수주비리 건설업체에 대한 정비사업 입찰참가 제한 범위를 전국으로 확대하는 것은 수범자인 건설업자에게는 불리한 변경에 해당하므로, 이를 법 개정 전에 발생한 수주비리에 적용하는 것은 소급 금지의 원칙에

-
- 2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
 - 3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위

제132조의2(건설업자의 관리·감독 의무) 건설업자는 시공자 선정과 관련하여 홍보 등을 위하여 계약한 용역업체의 임직원이 제132조를 위반하지 아니하도록 교육, 용역비 집행 점검, 용역업체 관리·감독 등 필요한 조치를 하여야 한다.

64) 「도시 및 주거환경정비법」

제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함한다. 이하 같다)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 입찰 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치거나 수의계약(隨意契約)으로 할 수 있다.

위배될 우려가 있고, 「행정기본법」 제14조제3항은 법령등을 위반한 행위의 성립과 이에 대한 제재처분은 법령등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 법령등을 위반한 행위 당시의 법령등에 따르도록 규정⁶⁵⁾하고 있다는 점을 고려할 때, 이 법 시행 전에 발생한 수주비리에 대한 입찰 참가자격의 제한은 종전의 규정에 따르도록 명시할 필요가 있다고 보임.

65) 「행정기본법」

제14조(법 적용의 기준) ③ 법령등을 위반한 행위의 성립과 이에 대한 제재처분은 법령등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 법령등을 위반한 행위 당시의 법령등에 따른다. 다만, 법령등을 위반한 행위 후 법령등의 변경에 의하여 그 행위가 법령등을 위반한 행위에 해당하지 아니하거나 제재처분 기준이 가벼워진 경우로서 해당 법령등에 특별한 규정이 없는 경우에는 변경된 법령등을 적용한다.

VII. 전혜숙의원 대표발의(2114228)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 전혜숙의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2021. 12. 31.

다. 회 부 일 : 2022. 01. 03.

2. 제안이유 및 주요내용

서울시 소재 아파트 154만6,000세대 중 22%가 건축 후 30년이 지난 노후 아파트임. 콘크리트 구조물인 이들 노후 아파트는 구조물 안전성과는 무관하게 주차·배관·전기·위생·미관 등 삶의 질에 중대한 영향을 미치는 시설과 장치가 노후되어 그 주거환경이 매우 열악함.

그러나 노후 아파트 재건축은 국토교통부장관 고시가 정하는 기준에 따라 안전진단을 실시해야 하는바, 이 고시는 자원의 효율적 사용이라는 본래의 안전진단 목적보다 부동산 정책 조정의 수단으로 사용되고 있음. 가령, 안전진단의 요소 중 ‘구조물 안전성’과 ‘주거환경’의 가중치를 조정하여 특정 시점에 노후 아파트 재건축을 막거나 허용하는 방식임. 또한 안전진단 기준 고시는 안전진단 등급별로 건축 승인 여부까지 규정하고 있는 바, 이는 법이 위임한 권한을 넘는 것으로 법률유보의 원칙에 어긋날 소지가 있음.

우리 헌법은 모든 국민의 쾌적한 주거생활을 보장하고 있는바, 부동산 정책은 별도의 방안으로 추진하되 주거환경 개선을 위한 노후 아파트 재건축은 법률유보의 원칙을 무시한 고시에 따라 규제되는 것은 온당하지 않음.

이에 현행법상 정비계획 입안권자, 즉 기초자치단체장이 국토교통부장관 고시 기준에 따라 반드시 재건축이 필요한 경우를 제외하고는 노후 아파트의 재건축 여부를 지역 여건까지 종합적으로 고려하여 입안계획을 결정할 수 있도록 자율성을 명확히 부여하고자 함(안 제12조제6항).

3. 검토의견

가. 재건축사업 정비계획 입안 여부의 자율성 부여(안 제12조)

현 행	개 정 안
제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① ~ ⑤ (생략)	제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① ~ ⑤ (현행과 같음)
⑥ 정비계획의 입안권자는 제5항에 따른 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 <u>결정하여야 한다.</u> <단서 신설>	⑥ ----- ----- ----- -----결정할 수 있다. 다만, 제5항에 따른 안전진단의 결과가 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 재건축이 필요한 경우로 판정된 때에는 정비계획을 입안하여야 한다.
⑦ (생략)	⑦ (현행과 같음)

개정안은 재건축사업 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등(이하 “정비계획의 입안권자”라 함)⁶⁶⁾이 안전진단 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정할 수 있도록 하되, 안전진단 결과 재건축이 필요한 경우에는 정비계획을 반드시 입안하도록 함.

66) 「도시 및 주거환경정비법」

제9조(정비계획의 내용) ③ 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)이 제5조제2항 각 호의 사항을 포함하여 기본계획을 수립한 지역에서 정비계획을 입안하는 경우에는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 같은 항 각 호의 사항에 대한 세부 계획을 입안할 수 있다.

현행은 정비계획의 입안권자가 안전진단 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획 입안 여부를 결정하여야 한다고 규정하고 있는데, 안전진단의 기준인 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」(국토교통부고시 제2020-1182호, 2021. 1. 1. 시행)이 사실상 부동산 정책 조정의 수단으로 사용될 뿐만 아니라, 법률이 위임한 범위를 넘어서 재건축 여부⁶⁷⁾까지 규정하고 있다는 지적이 일각에서 제기됨.

이에 개정안은 정비계획의 입안권자가 안전진단 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획 입안 여부를 결정할 수 있도록 자율성을 부여하려는 것으로, 안전진단 결과 재건축이 필요한 경우로 판정되지 않은 경우에도 정비계획을 입안하여 재건축사업을 수행할 수 있도록 하여 주거 환경이 열악한 노후 아파트의 재건축사업을 활성화 하려는 취지로 보임.

다만, 자원의 효율적인 배분과 투기 억제를 위하여 안전진단 결과 재건축이 필요한 경우로 판정된 경우에 한하여 재건축을 승인할 필요가

67) 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」

3-6. 종합판정

3-6-2. 최종 성능점수에 따라 다음 표와 같이 ‘유지보수’, ‘조건부 재건축’, ‘재건축’으로 구분하여 판정한다.

최종 성능점수	판 정
55 초과	유지보수
50 초과 ~ 55 이하	조건부 재건축
30 이하	재건축

있다는 의견도 있는바, 재건축 활성화를 통한 주거 환경의 개선 필요성, 자원 배분의 효율성 저해 여부 및 투기 발생 가능성 등을 종합적으로 고려하여 재건축사업 정비계획 입안에 대한 자율성 확대 여부를 결정할 필요가 있다고 보임.

한편, 국토교통부는 재건축사업 안전진단이 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기준에 따라 실시되고 있고, 입안권자가 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하므로 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」이 법률이 위임한 범위를 넘은 부분까지 규정한 것으로 볼 수는 없으며, 재건축사업은 구조 안전성, 주거환경, 건축설비 노후도 등을 평가한 안전진단 결과에 따라 재건축 판정을 받은 경우에만 추진할 필요가 있다는 의견을 제출하였음.

문 의 처
02)6788-5578