

June 8, 2022

도시정비법 개정안 본회의 가결 - 이전고시 후 조합해산규정 신설 등

국회는 2022. 5. 29. 본회의에서 도시정비법 일부개정 법률안(이하 “개정안”)을 가결하여 정부로 이송하였습니다. 개정안은 이전고시 후 조합해산 규정, 건설사업자 등이 계약체결 시 시공과 관련 없는 사항을 제안할 수 없도록 제한하는 규정 등을 포함하고 있습니다.

I. 개정안의 주요 내용

법무법인(유한) 태평양의 뉴스레터와 관련된 문의사항이 있을 경우, 아래의 연락처로 문의주시기 바랍니다.

이 형 석

변호사

T 02.3404.0145

E hyungsuk.lee@bkl.co.kr

오 정 면

변호사

T 02.3404.0151

E jungmyun.oh@bkl.co.kr

범 현

변호사

T 02.3404.0194

E hyun.beom@bkl.co.kr

박 철 규

변호사

T 02.3404.0657

E choulkyoo.park@bkl.co.kr

조 영 윤

변호사

T 02.3404.6593

E youngyun.cho@bkl.co.kr

- 토지등소유자 방식 재개발사업에서 토지등소유자의 동의자 수 산정 특례 신설(안 제36조의2)
 - 토지등소유자 방식의 재개발사업에서 정비계획의 변경을 제안하는 경우에는 정비구역 지정·고시가 있는 날, 사업시행계획인가를 신청하는 경우에는 신청 직전의 정비구역 변경지정·고시가 있는 날을 기준으로 하여 토지등소유자의 동의자 수를 산정함. 이 경우 해당 산정기준일 이후에 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 토지등소유자로 보도록 하는 특례를 마련함(안 제36조의2 신설)
- 사업시행자의 점유자에 대한 퇴거행위 제한 규정 신설(안 제81조 제4항)
 - 세입자를 보호하기 위하여 시장·군수등은 중대한 재해 발생이 예상되는 등의 경우 사업시행자의 건축물 철거뿐만 아니라 점유자를 퇴거시키는 행위도 제한할 수 있도록 함
- 조합의 해산 규정 정비(안 제86조 제3항부터 제6항까지, 제121조 제1호)
 - 이전고시 후 1년 이내에 조합 해산을 위한 총회를 소집하도록 하고, 조합이 정당한 사유 없이 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 조합설립인가를 취소할 수 있도록 함

- 자금차입 내역 신고 규정 신설(안 제111조의2 및 제140조 제2항 제3호의2)
 - 추진위원회 또는 사업시행자가 자금을 차입한 때 그 내역을 시장·군수등에게 신고하도록 함
- 협의체 구성·운영 근거 신설(안 제117조의2)
 - 시장·군수등은 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 협의하기 위하여 도시분쟁조정위원회의 조정신청을 받기 전에 사업시행자, 관계 공무원 및 전문가, 그 밖에 이해관계가 있는 자 등으로 구성된 협의체를 구성·운영할 수 있도록 함
- 건설사업자 및 등록사업자의 계약체결 시 행위제한 규정 신설(안 제132조 제2항 및 제140조 제1항 제2호 신설)
 - 건설사업자와 등록사업자는 계약의 체결과 관련하여 금전이나 재산상 이익 제공 등 시공과 관련 없는 사항을 제안할 수 없도록 함
- 허위·과장된 정보제공 등 금지 규정 신설(안 제132조의3 및 제140조 제1항 제3호 신설)
 - 건설사업자, 등록사업자 및 정비사업전문관리업자는 토지등소유자에게 정비사업에 관한 정보를 제공함에 있어 사실과 다르게 정보를 제공하거나 사실을 부풀려 정보를 제공하는 등의 행위를 할 수 없도록 함

II. 개정안에 대한 설명 및 시사점

위 개정안은 토지등소유자 방식의 재개발사업에서 토지등소유자의 동의자 수 산정에 관한 특례를 신설하였습니다. 이로써 동의자 수 산정기준 시점에 관한 분쟁을 미연에 방지할 수 있게 되어 재개발사업의 원활한 추진에 기여할 것으로 예상됩니다(안 제36조의2). 그리고 현행 도시정비법에는 조합 해산에 대한 법적 근거가 없어 이전고시 이후에도 조합이 해산되지 않고 유지되는 경우가 상당했습니다. 조합 해산이 지연되면 조합원들에게 돌아가야 할 조합자금(청산금)이 제대로 지급되지 못하는 문제가 발생할 수 있는데, 이러한 문제를 해결하기 위하여 개정안은 정비사업 종료 후에도 조합 임원이 고의로 조합 해산을 지연시키는 것을 방지하기 위한 규정을 신설하였습니다(안 제86조 제3항부터 제6항까지, 제121조 제1호).

또한 정비사업의 공정성과 투명성을 제고하기 위하여 추진위원회나 사업시행자가 자금을 차입한 때에는 그 내역을 시장·군수등에게 신고하도록 하고, 이를 위반할 경우 500만 원 이하의 과태료를 부과할 수 있다는 규정을 신설하였습니다(안 제111조의2 및 제140조 제2항 제3호의2). 그리고 정비사업과 관련한 분쟁을 원만하게 해결하기 위하여 시장·군수등이 도시분쟁조정위원회의 조정 신청을 받기 전에 협의체를 구성·운영할 수 있도록 근거 규정을 마련하였습니다(안 제117조의2).

한편 정비사업의 과열경쟁을 억제하고 투명성을 제고하기 위하여 건설사업자와 등록사업자는 계약의 체결과 관련하여 금전이나 재산상 이익 제공 등 시공과 관련 없는 사항(이사비, 이주비, 이주촉진비, 「재건축초과이익 환수에

관한 법률」에 따른 재건축부담금의 대납 등)을 제안할 수 없도록 하는 규정을 신설하였습니다. 이에 위반하는 경우 시·도지사는 사업시행자에게 해당 건설사업자에 대한 시공사 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설사업자에게 사업시행자와 시공사 사이의 계약서상 공사비의 100분의 20 이하에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과할 수 있고, 2년 이내의 범위에서 정비사업의 입찰참가를 제한할 수도 있습니다. 아울러 이를 위반한 건설사업자와 등록사업자는 1천만 원 이하의 과태료를 부과받을 수 있습니다(안 제132조 제2항 및 제113조의2 제1항, 제113조의3, 제140조 제1항 제2호).

또한 정비사업에 관한 허위·과장된 정보제공으로 인한 주민들의 피해를 방지하기 위하여 건설사업자, 등록사업자 및 정비사업전문관리업자는 토지등소유자에게 정비사업에 관한 정보를 제공함에 있어 사실과 다르게 정보를 제공하거나 사실을 부풀려 정보를 제공하는 등의 행위를 할 수 없도록 하는 규정을 신설하였습니다. 이를 위반하는 경우 피해자에게 손해를 배상해야 하고, 1천만 원 이하의 과태료를 부과받을 수 있습니다(안 제132조의3 및 제140조 제1항 제3호 신설).

저희 법무법인은 도시정비법 개정 법률안이 정비사업에 미칠 영향을 선제적으로 검토하는 것은 물론 도시정비사업과 관련해 풍부한 경험과 독보적인 데이터베이스를 구축하고 있습니다. 도시정비사업과 관련하여 문의사항이 있으시면 언제든지 저희 법무법인에 연락 주시기 바랍니다.