

서울시민 주거 안정을 위한 정책 세미나

서울 주택가격 안정을 위한 정비사업 활성화 방안

일정 | 2026.08.10(월) 10:00~12:30

장소 | 국회의원회관 제2세미나실

주최

더불어
민주당 국회의원 이용선

리 상업의 **대한건축학회**
ARCHITECTURAL INSTITUTE OF KOREA

주관

리 상업의 **대한건축학회**
ARCHITECTURAL INSTITUTE OF KOREA

건축다시세우기포럼
Rebuilding Architecture Forum

후원

KIIC (사)한국산업융합연구원
KOREA INSTITUTE of INDUSTRY CONVERGENCE

ARA ARCHITECTURE
GROUP

서울 주택가격 안정을 위한 정비사업 활성화 방안

PROGRAM

• 사회: **이윤홍** _한양대학교 건축공학부 특임교수

시간	관련내용
09:30 - 10:00	참여 등록 티타임
10:00 - 10:07	개회사 이용선 (더불어민주당 국회의원) 이정재 (대한건축학회 회장) 환영사 김윤덕 (국토교통부 장관)
10:07 - 10:10	기념촬영
10:10 - 10:40	Part. 1 [신속한 인허가 추진을 위한 제도개선 방안] 한은철 (나우동인건축사무소 설계사업부문 부사장)
10:40 - 11:10	Part. 2 [정비사업 위험요인과 개선방안] 박영국 (현대건설 도시미래가치사업3팀 팀장)
11:10 - 11:40	Part. 3 [정비사업 분쟁원인 및 해소방안] 권영준 (법무법인(유한) 태평양 변호사)
11:40 - 11:50	10분 휴식
11:50 - 12:30	종합토론 좌장 이윤홍 (한양대학교 건축공학부 특임교수) 패널 조민우 (국토교통부 주택정비정책과 과장) 이재은 (포스코이앤씨 도시정비영업그룹 그룹장) 신영상 (현대엔지니어링 도시정비영업실 소장) 안승상 (DL이앤씨 강남사업소 소장) 김태훈 (김·장 법률사무소 변호사)

※ 일정, 발표자, 토론자는 변경될 수 있습니다.



이 용 선 더불어민주당 국회의원(서울 양천구을)

- 서울대학교 토목공학 학사
- 제21·22대 국회의원
- 前) 대통령비서실 시민사회수석
- 前) 시민사회단체연대회의 공동대표

안녕하십니까.

서민의 주거 안정을 위해 뜻을 모아주신 여러분, 진심으로 환영합니다.

국회 국토교통위원회 위원, 더불어민주당 서울 양천구을 국회의원 이용선입니다.

오늘 「서울 주택가격 안정을 위한 정비사업 활성화 방안」 세미나 개최를 매우 뜻깊게 생각합니다. 귀한 자리를 함께 준비해 주신 대한건축학회 이정재 회장님, 건축다시세우기포럼 김주형 의장님을 비롯한 관계자 여러분, 그리고 소중한 시간을 내어 참석해 주신 모든 분들께 깊이 감사드립니다.

잘 아시다시피 서울은 가용 토지가 부족하여 정비사업을 통한 주택 공급이 필수적입니다. 특히 노후화된 주거환경을 안전하고 쾌적하게 개선함으로써 서울시민의 주거 안정을 도모하기 위해서는 속도감 있는 정비사업 추진이 시급합니다.

정부 역시 정비사업 활성화를 위한 여러 정책을 내놓고 있으나, 인허가를 포함해 평균 10년 이상 소요되는 장기 사업의 특성과 최근 공사비 급등 등이 맞물려 착공조차 하지 못하는 현장이 늘고 있습니다. 강남·서초·용산 등 일부 선호 지역이나 1,000세대 이상의 대단지, 용도지역 변경으로 사업성이 확보되는 곳을 제외하면, 대부분의 현장이 심각한 사업 차질을 겪고 있는 것이 엄연한 현실입니다.

오늘 세미나는 오랜 현장 경험을 갖춘 전문가들의 발제와 더불어 정책을 수립·집행하는 당국자, 건설현장의 생생한 목소리를 전할 산업계, 분쟁 해결에 앞장서 온 법조계가 한자리에 모였습니다.



복잡하게 얽힌 현장의 문제를 진단하고, 실효성 있는 현실적 대안을 모색하는 자리가 될 것입니다.

오늘 논의되는 귀한 제안들이 정책과 제도로 결실을 보아 정비사업의 체질 개선과 경쟁력 강화로 이어지기를 기대합니다.

저 또한 국회 국토교통위원회 위원으로서 오늘 제시된 대안들이 입법과 정책에 충실히 반영될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

자리를 빛내주신 모든 분들의 건강과 건승을 기원합니다.

감사합니다.

더불어민주당 국회의원 **이용선**



이 정 재 대한건축학회 회장

- 한양대학교 건축학 학사
- 한양대학교 건축공학 석사
- (日)도쿄대학교 건축학 박사
- 現) 동아대학교 건축공학과 교수

여러분, 안녕하십니까?

대한건축학회 회장 이정재입니다. 먼저「서울 주택가격 안정을 위한 정비사업 활성화 방안」세미나에 함께해 주신 모든 분께 환영과 감사의 인사를 전합니다.

아울러 서울시민 주거만족도 향상을 위해 정비사업 활성화를 위한 소통의 장을 함께 마련해주신 이용선 국회의원님께 감사드립니다. 바쁘신 중에도 서울시 정비사업에 많은 관심을 가져주시고, 참석해 주신 공무원 분들과 실무전문가 분들에게도 감사의 마음을 전합니다.

최근 정비사업은 정부의 부동산 대출규제 강화, 공사비 인상 등의 요인으로 대부분이 사업성이 시현되지 않아 조합원의 분담금이 크게 인상된 상황입니다. 이러한 현상은 자본력을 갖춘 인기지역의 사업장에만 건설사가 참여하고, 그 외 지역은 사실상 건설사를 찾기도 어려운 상황입니다.

서울 인기지역(강남·서초·용산·송파 등)은 준공 완료 후 프리미엄이 형성되어 조합원들이 분담금을 납입하더라도 경제적인 효과가 높아 사업추진 동의를 받는데 어렵지 않지만, 그 외 지역은 분담금 부담으로 조합원 동의를 받기가 쉽지 않은 상황입니다.

정비사업을 원활히 진행되기 위해서는 부동산규제를 완화하고, 금융지원을 늘려야 합니다. 서울의 주택공급은 정비사업이 많은 포지션을 차지하고 있어 정비사업이 속도감 있게 진행될 수 있도록 힘을 모아야 합니다.



서울 주택가격이 평균 15억이 넘어섰습니다. 신규 주택공급이 이루어지지 못할 경우에는 이보다 더 상승할 개연성이 높습니다. 정부가 추진하고 있는 주택공급 대책도 서울시의 공급이 이루어지지 못할 경우 수도권 전체 가격 상승으로 이어지므로 서울 중심의 주택공급이 우선 선행되어야 합니다.

오늘 세미나는 서울 정비사업의 문제점을 인식하고, 이러한 위험요소를 극복하고 개선하는데 의의가 있습니다. 정비사업의 전문가들이 오늘 세미나에 발제자와 토론자로 참석한 만큼, 이러한 의견이 정책에 반영되어 건설현장에 큰 도움이 되었으면 합니다.

국회와 정부, 서울시, 건설업계, 학계가 다양한 시각을 공유하고 지혜를 모은다면 보다 속도감 있는 해법을 찾는 소중한 계기가 될 것으로 기대합니다. 감사합니다.

대한건축학회 회장 이정재



김 윤 덕 국토교통부 장관

- 전북대학교 회계학 학사
- 現) 제22대 국회의원(전북 전주시갑)
- 前) 더불어민주당 사무총장
- 前) 제21대 국토교통위원회 위원

‘서울 주택가격 안정을 위한 정비사업 활성화 방안’ 세미나 개최를 축하드립니다. 뜻깊은 자리를 마련해 주신 이용선 의원님, 이정재 대한건축학회장님, 건축다시세우기포럼 관계자 여러분께 감사드립니다. 아울러 서울 곳곳의 정비사업 현장에서 애쓰고 계신 건설·주택업계 관계자 여러분께도 감사의 말씀을 드립니다.

서울의 주택시장을 안정시키려면 꾸준한 주택 공급이 반드시 필요합니다. 새로운 택지 확보를 위한 노력은 물론, 정비사업 활성화를 통해 양질의 주택을 장기적으로 공급할 수 있는 방안도 함께 마련해야 합니다.

문제는 시간입니다. 정비구역 지정부터 조합 설립, 각종 인허가와 이주, 착공, 입주까지 15년 이상 소요되는 사업도 적지 않습니다. 시간이 길어질수록 주민의 부담은 커지고, 필요한 주택 공급도 그만큼 늦어집니다. 정부가 정비사업 제도 개선에 힘을 쏟는 이유도 여기에 있습니다.

정부는 지난해 사업시행계획과 관리처분계획을 함께 추진할 수 있도록 절차를 개선했고, 조합설립 동의 간주 특례를 확대했습니다. 임대주택 인수가격도 현실에 맞게 손질했습니다. 사업 기간을 줄이고 현장의 부담을 덜기 위한 조치입니다.



물론 제도 개선만으로는 충분하지 않습니다. 실제 속도는 현장에서 결정되는 만큼, 착공과 준공까지 차질 없이 이어질 수 있도록 서울시를 비롯한 지방정부와 더욱 긴밀히 협력하겠습니다. 사업 단계마다 발목을 잡는 요인은 없는지, 현장의 목소리도 더 가까이에서 듣겠습니다.

오늘 세미나가 정비사업의 속도를 높이고 안정적인 주택 공급을 앞당길 실질적인 해법을 함께 모으는 자리가 되기를 바랍니다. 정부도 현장과 끊임없이 소통하며 공급 기반을 더욱 탄탄히 다져 나가겠습니다. 다시 한번 세미나 개최를 축하드리며, 참석하신 모든 분들의 건강과 건승을 기원합니다. 감사합니다.

국토교통부 장관 **김윤덕**

서울 주택가격 안정을 위한 정비사업 활성화 방안

세미나 발표자 소개

성명	소속	최종학력	발표내용
Part1: 한은철 	나우동인건축사무소 설계사업부문 부문장·부사장	서울과학 기술대학교 건축학 학사	- 정비사업의 인허가 장기간 소요 원인 - 인허가를 단축할 수 있는 현실적인 대안 제시
Part2: 박영국 	현대건설 도시미래가치사업3팀 팀장	건국대학교 건축공학 학사	- 정비사업의 조합원 분담금 발생 원인 - 사업성 개선을 위한 현실적인 정책 제언
Part3: 권영준 	법무법인(유한) 태평양 변호사	서울대학교 법학 학사	- 조합원의 각기 다른 갈등 원인과 사업단계별 분쟁 발생 원인 - 분쟁 해소를 위한 현실적인 법률 개선 방안

Part. 1

신속한 도시재생 시행계획

나우동인건축사무소 설계(주) (주) 나우동인



서울시민 주거안정을 위한 정책세미나

서울시 정비사업 신속한 인허가 추진을 위한 제도개선 방안

실무적 관점 | 2026. 08. 10

NOW Architects (주)나우동인건축사사무소

NOW Architects

목 차

1. 서울시 정비사업 주요 인허가 제도

신속통합기획1.0 (2021.05)
주택공급속도 촉진방안 (2025.05)
신속통합기획 2.0 (2025.09)
서울시 주택공급 패스트트랙 현황

2. 사업지연사례를 통한 개선방안 도출

관계부서 의견 조율 과정
제도 · 정책 등 변경기준 적용시점의 불확실성
허용용적률 인센티브 항목
시공사 선정시 원안 설계도서 작성기간 합리화
신속한 인허가를 위한 단계별 경과조치 기준 마련 필요
중재 및 조정

3. 제도적 지원

노후계획도시정비법
도심복합개발사업
사업성 보정계수 기준

NOW Architects (주)나우동인건축사사무소

NOW Architects

1. 서울시 정비사업 주요 인허가 제도

신속통합기획1.0 (2021.05)
주택공급속도 촉진방안 (2025.05)
신속통합기획 2.0 (2025.09)
서울시 주택공급 패스트트랙 현황

2. 사업지연사례를 통한 개선방안 도출

관계부서 의견 조율 과정
제도·정책 등 변경기준 적용시점의 불확실성
허용용적률 인센티브 항목
시공사선정시 원안설계도서 작성기간 합리화
신속한 인허가를 위한 단계별 경과조치 기준 마련 필요
중재 및 조정

3. 제도적 지원

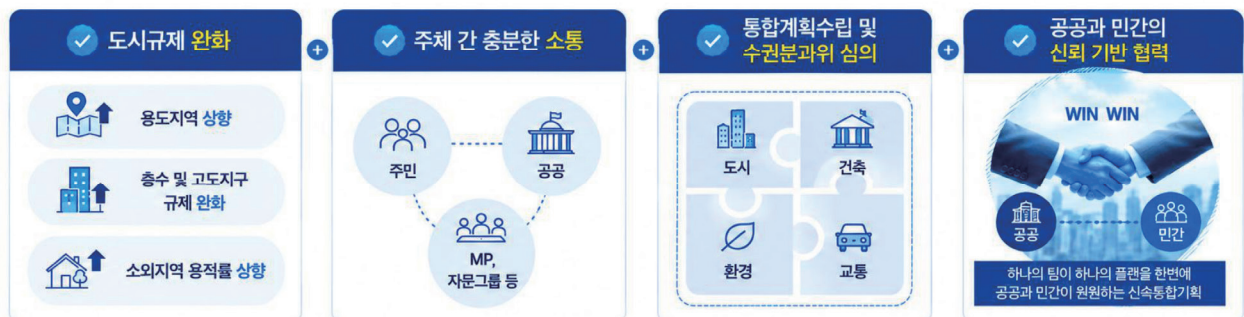
노후계획도시정비법
도심복합개발사업
사업성 보정계수 기준

1. 서울시 정비사업 주요 인허가 제도

신속통합기획 1.0 도입 (2021.05)

‘신속통합기획’이란?

정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획.



21년 → 18.5년 으로 구역지정기간 2.5년 단축

1. 서울시 정비사업 주요 인허가 제도

주택공급속도 촉진방안 (2025.07)

‘주택공급속도 촉진방안’이란?

주택공급속도를 높이기 위한 정비사업 기간 단축, 행정절차 혁신, 공공 민간 협력, 도심재개발 재건축 촉진 등 종합적 전략

 보조금 지급 조기화	 공공지원 절차개선	 추진주체 구성기간 단축	 공기 단축
--	---	---	---

18.5년 → 13년 으로 단계별 사업기간 5.5년 단축

1. 서울시 정비사업 주요 인허가 제도

신속통합기획 2.0 (2025.09)

‘신속통합기획 2.0’이란?

실질적인 인허가 기간 단축을 위한 8개 규제 혁신 방안 ▶ 정비사업 기간을 1년 추가 단축

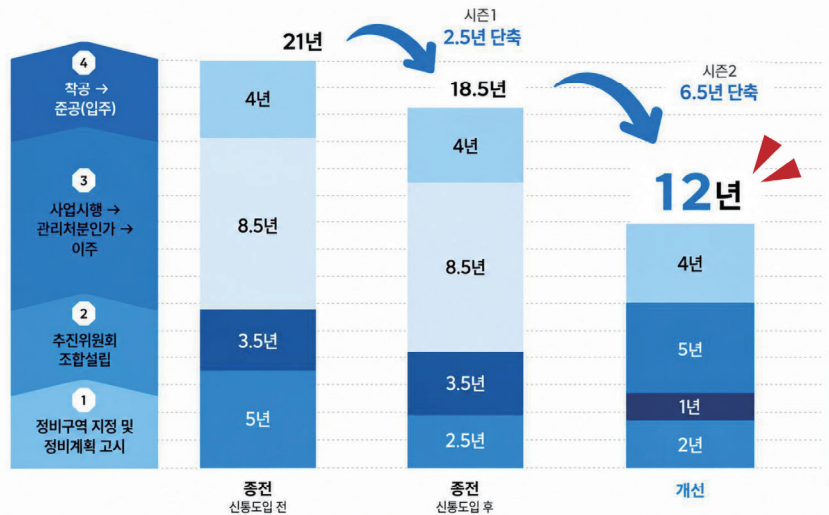
01  환경영향평가 초안 검토회의 생략	02  세입자 무주택 여부· 중복 전산조회 폐지	03  인가 협의기간 대폭 단축	04  경미한 변경(용적률 등) 구청장 권한 대폭 확대	05  추정분담금 중복검증 폐지 (4회 → 3회)	06  SH 관리처분계획 타당성 검증 참여	07  이주촉진대책 시행	08  정비구역 내 기존 건축물 해체심의 간소화
--	---	--	---	--	---	--	---

13년 → 12년 으로 단계별 사업기간 1년 추가 단축

1. 서울시 정비사업 주요 인허가 제도

서울시 주택공급 패스트 트랙 현황

‘신속통합기획1.0 + 주택공급촉진방안 + 신속통합기획 2.0’ 적용효과



21년 → 12년

인허가 기간 단축

NOW Architects (주)나우동인건축사사무소

NOW Architects

1. 서울시 정비사업 주요 인허가 제도

신속통합기획1.0 (2021.05)
주택공급속도 촉진방안 (2025.05)
신속통합기획 2.0 (2025.09)
서울시 주택공급 패스트트랙 현황

2. 사업지원사례를 통한 개선방안 도출

관계부서 의견 조율 과정
제도 · 정책 등 변경기준 적용시점의 불확실성
허용용적률 인센티브 항목
시공사 선정 시 원안 설계도서 작성기간 합리화
신속한 인허가를 위한 단계별 경과조치 기준 마련 필요
중재 및 조정

3. 제도적 지원

노후계획도시정비법
도심복합개발사업
사업성 보정계수 기준

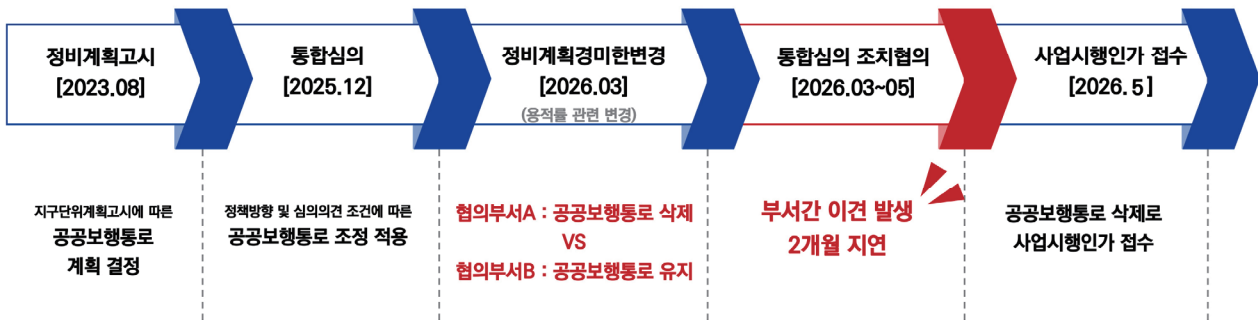
NOW Architects (주)나우동인건축사사무소

NOW Architects

2. 사업지연사례를 통한 개선방안 도출

관계부서 의견 조율 과정

사례1. 영등포구 00 재건축 프로젝트 : 공공보행통로 관련 부서간 이견으로 인허가 지연

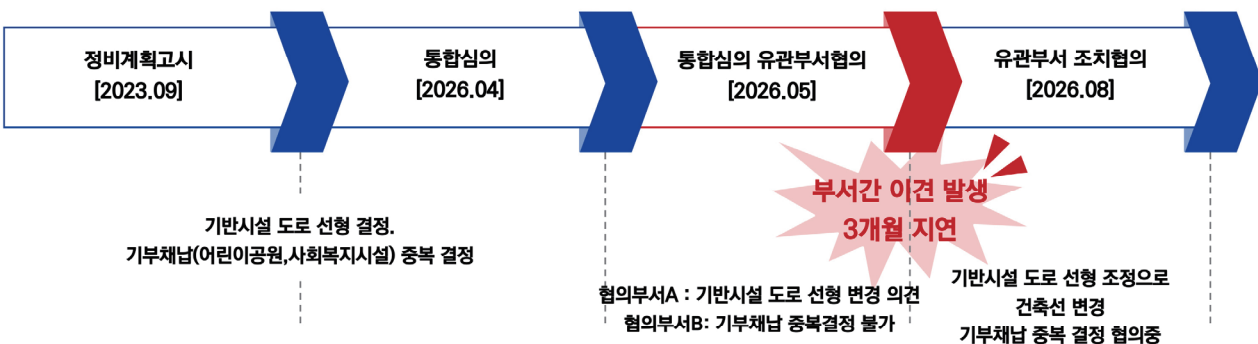


관련 부서 간 유기적인 협업과 사전 의견 공유를 통해 사업 추진의 원활성 확보 필요

2. 사업지연사례를 통한 개선방안 도출

관계부서 의견 조율 과정

사례2. 성동구 00재개발 프로젝트

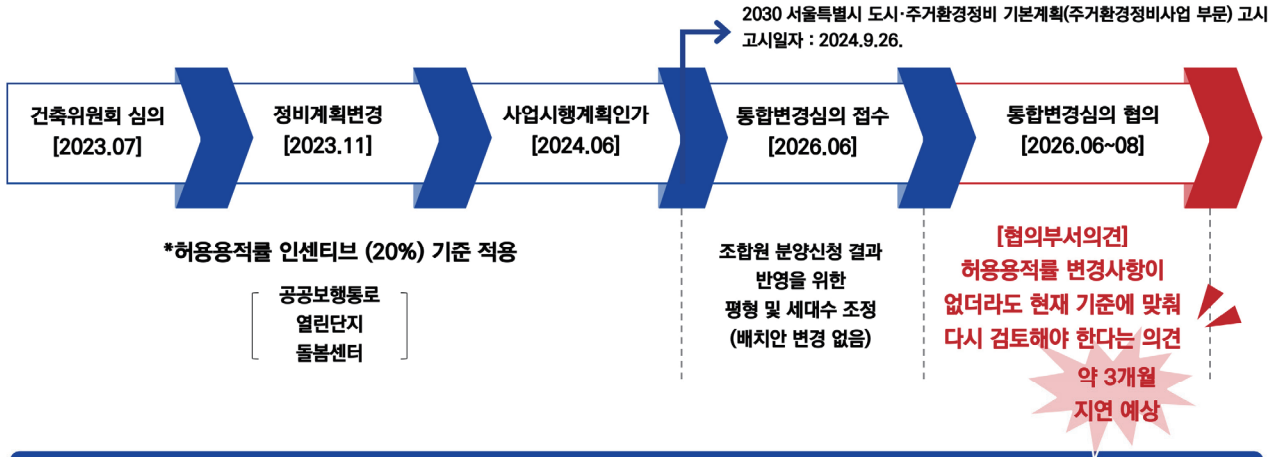


관련 부서 간 유기적인 협업과 사전 의견 공유를 통해 사업 추진의 원활성 확보 필요

2. 사업지연사례를 통한 개선방안 도출

제도 · 정책 등 변경기준 적용시점의 불확실성

사례3. 송파구 00 재건축 프로젝트 : 허용용적률 인센티브 변경 기준 즉시 적용에 따른 혼선



조합이 예측할 수 없는 협의의견으로 인한 인허가 지연 발생

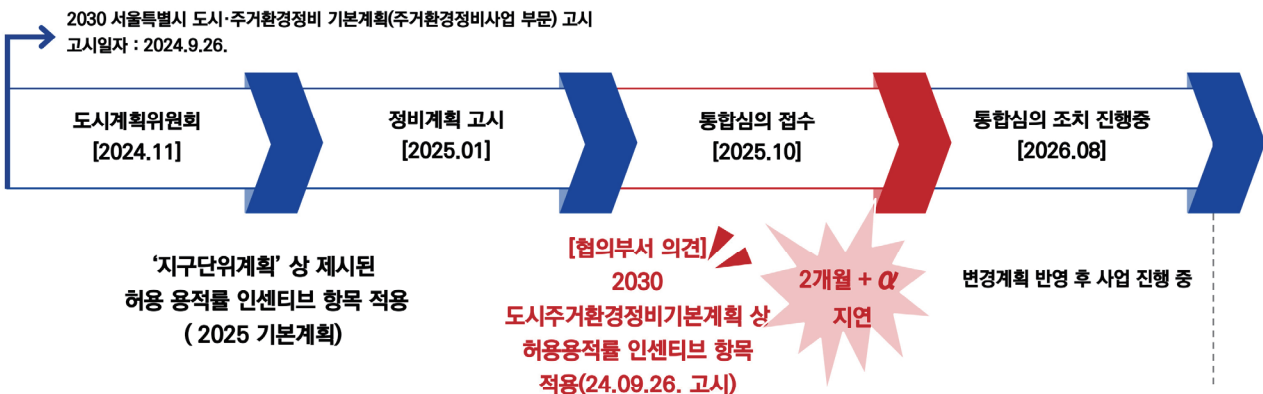
NOW Architects (주)나우동인건축사사무소

NOW Architects

2. 사업지연사례를 통한 개선방안 도출

제도 · 정책 등 변경기준 적용시점의 불확실성

사례4. 서초구 00 재건축 프로젝트 : 허용용적률 인센티브 변경 기준 즉시 적용에 따른 혼선



주거정비기본계획 고시 이후 결정고시사항임에도 이후 인허가시 변경 적용

NOW Architects (주)나우동인건축사사무소

NOW Architects

2. 사업지연사례를 통한 개선방안 도출

허용용적률 인센티브 항목 (최대 20%)

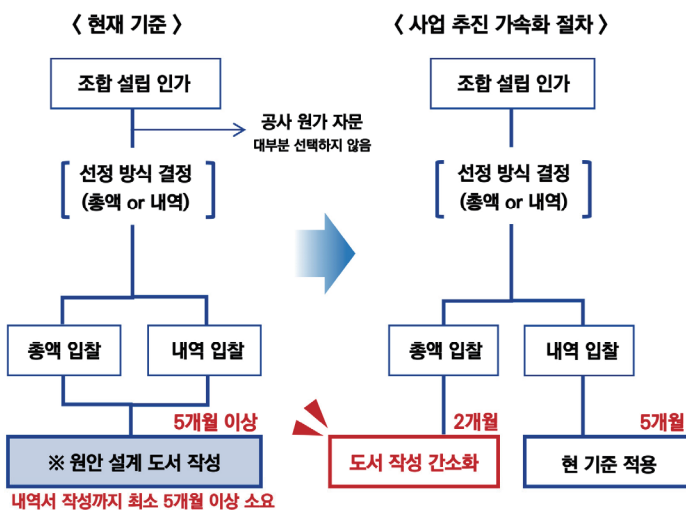
2025 도시·주거환경정비기본계획		
구 분	항목	비고
허용 인센티브	우수디자인	이후 항목통합·재편
	장수명주택	
	녹색건축물 에너지효율등급	이후 항목통합·재편
	신재생에너지 공급률	
	지능형 건축물	이후 항목 삭제
	역사문화보전	
합계	최대 20% 이내	



2030 도시·주거환경정비기본계획 (‘24.09.26. 고시)	
구 분	항목
보행 중심 생활공간 조성	공공보행통로
	열린단지
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증
	돌봄시설
	고령서비스시설
	세대통합형 평면계획
	층간소음해소
환경친화, 안전한 주거지조성	친환경건축물
	우수디자인+장수명주택
	수변친화 공간조성
기타	방재안전
	역사문화보전
	지역특화
	전선지중화
합계	최대 20% 이내

2. 사업지연사례를 통한 개선방안 도출

시공사 선정 시 원안 설계 도서 작성 기간 합리화



※ 원안 설계 도서 작성

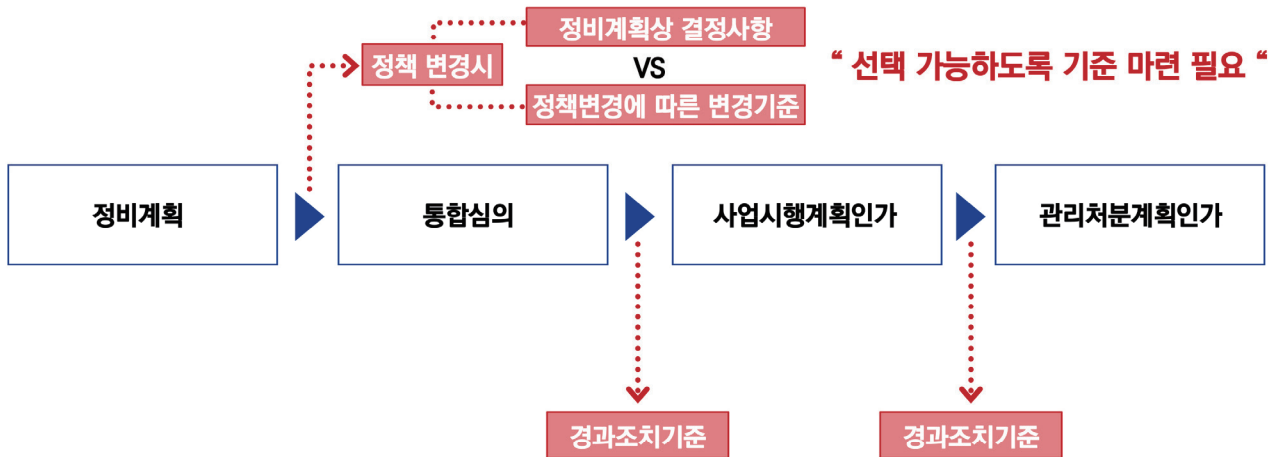
: 서울특별시 공공지원 정비사업 시공사 선정기준
4조 2항 '주택의 설계도서 작성기준' 제5조에 따른 기본 설계도서

- ✓ 설계개요 및 면적, 구적표 등
- ✓ 배치도 및 종횡단면도 등
- ✓ 각종 평,입,단면 및 각종 확대 상세도 등
- ✓ 각 공종별 평,입,단면 및 계통도 등
- ✓ 구조계산서, 설비부하계산서 및 시방서 등
- ✓ 성능요구서 및 재료마감표 등

입찰 방식에 따라 이원화된 설계도서 작성 기준 마련 필요

2. 사업지연사례를 통한 개선방안 도출

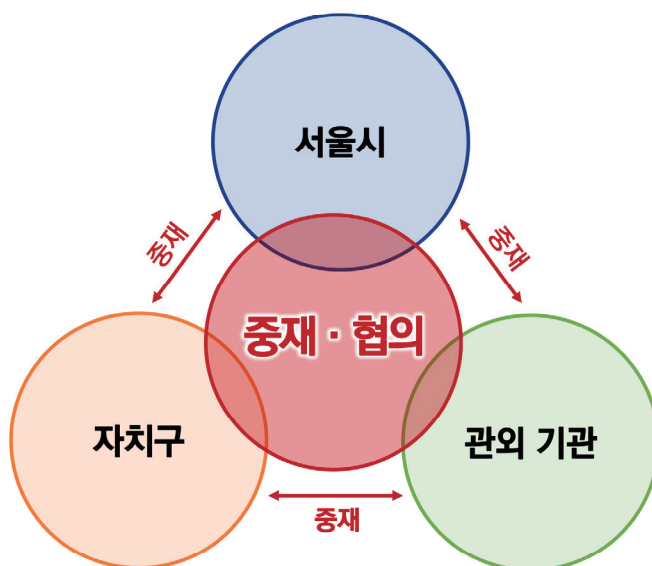
신속한 인허가를 위한 단계별 경과 조치 기준 마련 필요



사업 예측 가능성 향상을 통한 신속한 인허가 추진 가능

2. 사업지연사례를 통한 개선방안 도출

중재 및 조정



부서(기관)간 이견 발생시 조정·중재 기능의 기관 및 시스템 정비 필요

1. 서울시 정비사업 주요 인허가 제도

신속통합기획1.0 (2021.05)
주택공급속도 촉진방안 (2025.05)
신속통합기획 2.0 (2025.09)
서울시 주택공급 패스트트랙 현황

2. 사업지연사례를 통한 개선방안 도출

관계부서 의견 조율 과정
제도 · 정책 등 변경기준 적용시점의 불확실성
허용용적률 인센티브 항목
시공사선정시 원안 설계도서 작성 기간 합리화
신속한 인허가를 위한 단계별 경과 조치 기준 마련 필요
중재 및 조정

3. 제도적 지원

노후계획도시정비법
도심복합개발사업
사업성 보정계수 기준

3. 제도적 지원

노후계획도시정비법 규제 완화 사항

1. 건축규제 완화

· 용도지역 내 건축물의 종류 제한, 건폐율, 용적률(법정 상한의 150% 이내), 건축물 높이 제한, 공원·녹지 확보 기준의 완화 범위를 위임

구 분	현 행	개 선
건축물 종류 제한	세분화된 용도지역별(주거 1,2,3종) 건축물의 종류 제한	용도지역별(주거·상업·공업)로 건축물의 종류 제한
건폐율 제한	조례로 국토계획법보다 제한강화(예 : 준주거 70 → 60%)	조례에도 불구하고 국토계획법 상한 적용 허용(70%)
용적률 제한	국토계획법 · 조례로 상한 규정	조례에도 불구하고 국토계획법 상한의 150%까지 완화
건축물 높이 제한	대지경계선 : 건축법상 0.5H 인동간격 : 조례로 건축법보다 강화(0.5H → 0.8H)	0.25H로 완화 조례에도 불구하고 건축법 적용 허용(0.5H)
공원·녹지 확보기준	재건축시 세대당 2㎡ 녹지 추가	적용 배제(녹지 증식 방지)

2. 안전진단 면제 완화

· 특별정비예정구역 내에서 통합 재건축을 하면서 조례로 정한 비율 이상의 공공기여를 제공하는 경우에는 안전진단을 면제
▶ 1기 신도시를 포함한 노후계획도시는 사실상 안전진단을 면제하여 통합정비를 통한 도시기능 향상과 신속한 정비 유도

3. 부담금 감면

· 개발부담금, 교통유발부담금, 광역교통시설부담금, 환경개선부담금 등

3. 제도적 지원

노후계획도시특별법 일부 개정법률안(2025) 주요 내용

사례. 분당 00마을 통합 재건축(특별법) 프로젝트



사업성 향상 및 규제 완화정책으로 사업기간의 획기적 감소

3. 제도적 지원

도심복합개발사업 (도심 복합개발 지원에 관한 법률)

‘도심복합개발사업’이란?

복합개발사업은 도시 경쟁력 강화 및 주거 안정을 위해 성장 거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급하는 사업으로, 민간의 전문성, 창의적 역량을 활용해 주민 수용성을 높이기 위해 기존 방식으로는 개발이 어려운 지역을 정비하기 위해 도입된 공공 도심복합사업 모델을 민간(신탁, 리츠)에도 확대



사업성확보	민간 개발 유도
- 용적률등 특례적용 통한 사업성확보 - 정비사업의 한계 극복 - 도심지 노후화 방지	- 민간의 자본, 전문성, 창의성 활용 - 합리적인 공공기여 등 유도
신속한 주택공급	도시의 기능강화
- 도심지내 주택공급 - 불필요한 절차 생략	- 거점지역의 육성 - 실질적 공공기여 - 주변지역 파급효과 조성

3. 제도적 지원

정비사업과 도심복합개발사업의 차이

구 분		재개발 정비사업방식	도심복합개발방식
근거법		도시 및 주거환경 정비법	도심 복합개발 지원에 관한 법률
시행자		조합/신탁사/토지등 소유자(20인이하)	신탁사/리츠/토지등소유자(20인 이하)
노후도		노후 건축물 2/3 이상	20년 이상 건축물 50% 이상
동의율	시행예정자 결정	소유자 50% 이상(추진위원회)	소유자 1/4, 면적 1/2 이상
	사업시행자 지정	소유자 70%, 면적 70% 이상, 동별소유자 50% 이상	소유자 2/3, 면적 1/2 이상 (동별 동의요건 없음)
시공자 선정 등 의사결정		전체회의(총회)	전체회의
용적률		지자체별 용적률 계획 적용	법적 상한용적률 이상 적용
사업초기		사업초기 주민자체적으로 정비계획수립(신탁사 참여 불가)	신탁사가 전문업체와 함께 최초 혁신계획 수립단계부터 참여 가능
주민참여		조합/이사회/대의원	운영위원회 (25인이하)
공공기여		상한용적률 50% 공공임대 제공	상한용적률 50%중 공공분양 6 : 공공임대 4 제공

3. 제도적 지원

도심복합개발사업 (추진 사례)

사례. 구리시 00재개발 프로젝트

사업방식	재개발 정비사업방식		도심복합개발방식	
용적률	344.23 %		500%내외 (최대 700%)	
아파트 분양세대수 (공공제외)	1,553 세대		2,829 세대	
동의율	입안	토지 1/2 + 소유자 2/3 (약 66%)	입안	토지 1/2 + 소유자 1/4 (25%)
	조합설립	토지 1/2 + 소유자 3/4 (75%)	지구지정	토지 1/2 + 소유자 2/3 (약 66%)
	시행인가	토지 1/2 + 소유자 3/4 (75%)	시행인가	토지 1/2 + 소유자 2/3 (약 66%)
추진준비위 구성후 입안제안	10개월 이상		4개월 (진행중)	

도심복합개발사업으로 용적률 확보 및 사업절차 효율화

3. 제도적 지원

사업성 보정계수 기준 도입

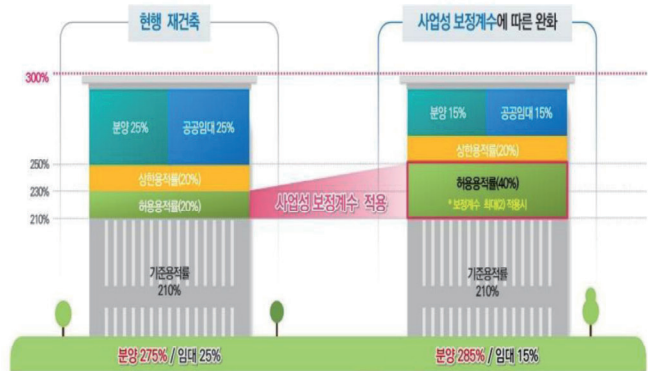
✓ 적용방법 : 허용용적률 인센티브량 X **사업성 보정계수** (범위 : 1.0 ~ 최대 2.0)

$$= \text{공시지가 보정계수} + \alpha(\text{대지면적 보정계수}) + \beta(\text{세대밀도 보정계수})$$

- 공시지가 보정계수 = **서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가**
- α : 대지면적 보정계수 = 0 ~ 0.2, β : 세대밀도 보정계수 = 0 ~ 0.2 ※ α, β 는 재건축만 해당.

• 용도지역 변경이 없는 경우 (보정계수 2.0 적용시)

구 분	기준(%)	허용(%)	상한(%)	법적상한(%)
제2종 (7층)	170	190→210	250→270	250
제2종	190	210→230	250→270	250
제3종	210	230→250	250→270	300
준주거	300	320→340	400→420	500
준공업	210	230→250	250→270	400



NOW Architects (주)나우동인건축사사무소

NOW Architects

3. 제도적 지원

사업성 보정계수 기준 도입

✓ 사업성 보정계수 대상지 산정 예시 (노원구 역세권의 ○○아파트)

• 공시지가 보정계수 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가

→ 대상지 사업성 보정계수 산정 : 7,192,258원/3,515,559원 = 2.0

※ 사업성 보정계수 범위 : 1.0~2.0 (1.0이하는 1.0/2.0 이상은 2.0적용)

• α : 대지면적 보정계수 (0.10~0.20)

적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지

→ 해당 사항 없음

대지면적	1만㎡ 이하	1만㎡ ~ 2만㎡	2만㎡
보정계수	0.20	직선보간	0.10

• β : 세대밀도 보정계수 (0.10~0.20)

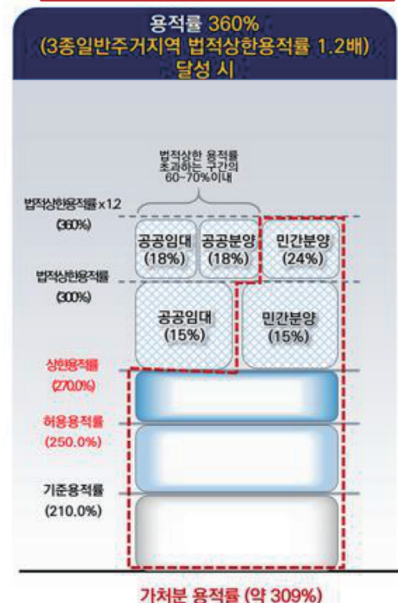
적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용85㎡공급도 불가능한 단지

→ 대상지 세대밀도 보정계수 산정 (3종일반주거지역 → 준주거 중상향 가정)
 - 52,259.3㎡(실사용 대지면적) × 250%(가용용적률) ÷ 80㎡(공급면적) = 1,633.1세대
 ∴ 기존 세대수(1,710세대) 보다 적음으로, 보정계수 0.2 적용 가능

세대당 평균 면적	세대당 전용59㎡ (공급80㎡)미만 공급	세대당 전용59㎡(공급80㎡)이상 ~84.9㎡(공급110㎡)미만	세대당 전용84.9㎡ (공급110㎡) 공급
보정계수	0.20	직선보간	0.10

사업성 보정계수 2.0 적용시

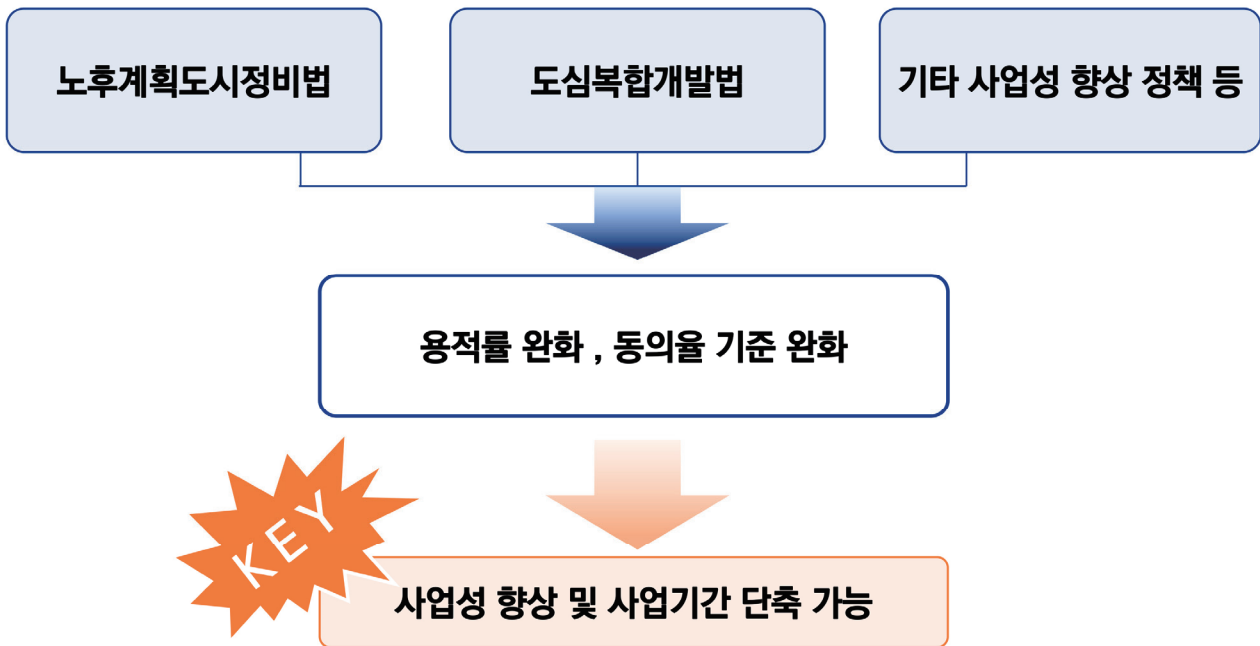
▶ 임대세대 약100세대 감소



NOW Architects (주)나우동인건축사사무소

NOW Architects

3. 제도적 지원





현대건설 도시미래



사업성 개선 및 정비사업 활성화를 위한 제언

정비사업 위험요인과 개선방안

2026. 08. 10 (월)

현대건설 도시미래가치사업3팀
박영국 팀장

목차

I

정비사업 분담금과 발생요인

- 분담금의 구조와 관계 요인
- 정비사업 공사비 상승 추이
- 평균 착공 소요기간

II

사업성 개선을 위한 현실적 방안

- 착공 지연 Case 소개
- 이주비 LTV 현황 및 개선
- 필수 공사비 현실화

III

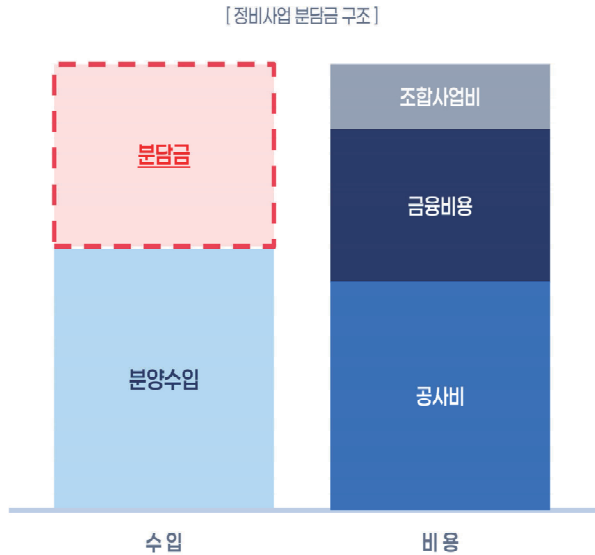
조합 내부분쟁 방지를 위한 방안

- 내부 분쟁 방지를 위한 공공지원 및 규정 강화

I. 정비사업 분담금과 발생 요인

공사비와 사업속도는 분담금과 강력한 상관관계를 가지고 있음

조합원 분담금 절감은 비용 감소와 수입증가로 결정되며, 정비사업 추진 속도에 긍정적 영향을 미친다



시사저널e

2026년 05월 23일

“과거로 못 돌아간다”... 공사비 폭등에 분담금·분양가 비상

서울 정비사업장에서 공사비 상승 추폭폭이 커지고 있다. 3.3㎡당 공사비 1,000만원대가 굳어지는 가운데 일부 사업장에서는 1,300만원대 공사비까지 등장했다.

공사비 상승은 조합원 분담금과 일반분양가를 동시에 밀어 올리는 요인이다. 자재값과 인건비가 누적된 데다 건설 자재 가격의 하방경직성도 커 정비사업의 사업성 부담은 당분간 이어질 전망이다.

조선비즈

2026년 07월 29일

분담금 1.7억 줄자 동의율 91%... 사업성이 가른 도봉 재건축 속도

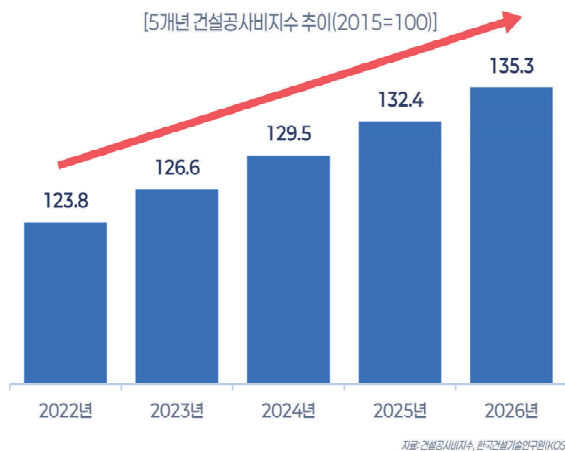
서울 도봉구 노후 아파트의 재건축 속도가 사업성에 따라 갈리고 있다. 서울시가 중공업지역의 법적 상한율 적용을 최대 400%로 높이고 신속통합기획으로 행정 절차를 단축하면서 분담금 부담이 줄어든 단지는 정비구역 지정과 사업시행자 지정까지 속도를 내고 있다.

규제 완화가 실제 분담금 감소로 이어져 단지가 사업 성패를 가르는 모습이다.

I. 정비사업 분담금과 발생 요인

정비사업 비용 중 가장 큰 비중을 차지하는 공사비가 상승하고 있음

국제 정세의 불안 등 외부 요인으로 인하여 공사비가 지속적으로 상승하고 있다



[연도별 공사비 현황(조합/선택/소규모/리모델링 공사비 포함)]

단위: 3.3㎡/평

구분	평균공사비	서울	수도권	지방
2021년	5,187,700	5,785,000	5,046,000	4,964,000
2022년	6,065,000	6,730,000	5,685,000	5,478,000
2023년	6,875,000	7,506,000	6,671,000	6,157,000
2024년	7,701,000	8,427,000	6,732,000	6,652,000
2025년	8,077,000	8,903,000	7,209,000	6,815,000

출처: 2025년도 공사비 및 시장지침 현황, 주거환경연구원

I. 정비사업 분담금과 발생 요인

도시정비사업 인허가 단계별 소요기간 단축 필요

시공자 선정 後 관리처분인가까지 평균 3~4년이 소요된다

[인허가 단계별 평균 소요기간]



I. 정비사업 분담금과 발생 요인

시공자 선정 後 착공소요기간 단축이 사업성 개선의 핵심

착공소요기간의 단축은 사업비와 금융비용을 절감하여 사업성을 개선한다

[시공자 선정 後 착공까지의 평균 소요기간]



최근 10년 이내 착공 소요 기간: 평균 5~6년 (신축 300세대 이상 기준)

[시공자 선정 後 주요 일정]



II. 사업성 개선을 위한 현실적 방안

시공사 선정 後 발생하는 대표적 3가지 사업지연 유형

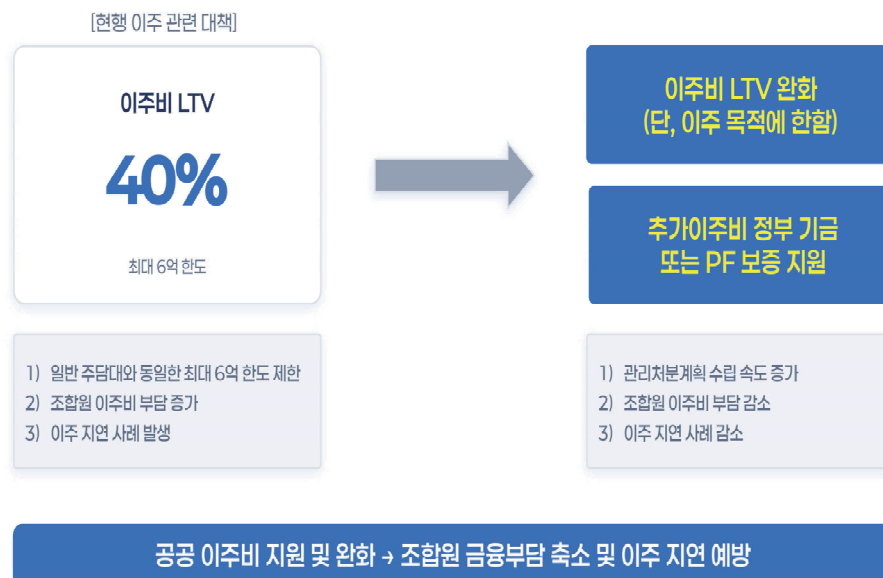
인허가 지연과 조합 내부갈등에 따라 발생하는 문제가 사업지연을 초래하여 사업성을 악화하고있다



II. 사업성 개선을 위한 현실적 방안

사업성 열위 지역 사업 추진을 위한 이주비 금융 지원 및 완화

사업성 열위 지역의 적절한 금융 지원을 통해 신속한 이주 및 금융비용 절감을 기대할 수 있다



II. 사업성 개선을 위한 현실적 방안

현행 공동주택 건설에 대한 각종 성능등급 기준 완화

주택 성능을 높이기 위한 각종 제도가 사업성이 열위한 지역의 공사비 부담요인으로 작용할 수 있다



III. 조합 내부분쟁 방지를 위한 방안

권고 수준이 아닌 법제화를 통한 실효성 있는 규정 강화 필요

조합 내부문제 해소 및 사전예방을 위한 공공지원 및 규정 강화가 필요하다

구분	애로 사항	개선방안 (법제화)
표준선거관리 규정 및 조합정관	적용 권고	분쟁 유발 소지가 있는 사항 보완 및 정관 적용 의무화 (Ex. 임원 임후보 추천인 수)
조합 협력업체 선정	협력업체 선정을 위한 표준 입찰지침 및 표준 계약서 부재	우수 협력업체 선정을 위한 표준안 마련
도시 및 주거환경정비법	임원 해임 발의의 용이성	발의 요건 강화 (1/10 → 1/5)

조합 운영 투명성 제고 및 내부 갈등 예방

감사합니다.

법무법인(유한)

발제 3

정비사업 분쟁 원인 및 해소 방안

법무법인(유한)태평양

권영준 변호사

2026. 8. 10.

bkl

bkl



권 영 준 Partner

T. 02-3404-0933

M. 010-3266-6374

E. youngjun.kwon@bkl.co.kr

자격취득

- 변호사(대한민국, 2010)

학력

- 제39기 사법연수원(2010)
- 서울대학교 법학과(2008)

경력

- 법무법인(유한) 태평양 호치민 사무소 소장(2018-2019)
- 법무법인(유한) 태평양(2013-현재)
- 공군법무관(2010-2013)

주요수행실적

- 재건축, 재개발, 도시정비사업 자문 및 소송
- 임대아파트 임대보증금 부담이득반환청구소송
- 국가계약법, 지방계약법 등에 따른 공사계약 자문 및 관련 소송
- 발전소 건설 및 운영 관련 자문 및 쟁송 업무
- 입찰참가자격제한 관련 자문 및 쟁송업무
- 추가공사비 등 공사대금 관련 제반 분쟁
- 집합건물, 대규모점포 등 권리 관련 자문 및 쟁송
- SKY72골프장 사업 관련 자문 및 쟁송 업무
- 용산 국제업무지구 개발사업 제반 자문 및 쟁송 업무
- 판교 알파돔 사업 제반 자문 업무

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

bkl

CONTENTS

- I. 정비사업조합의 도급계약 체결 절차
- II. 정비사업조합의 도급계약 분쟁 발생 원인
- III. 정비사업조합(도급인)의 도급계약 관련 분쟁 유형 및 분쟁 최소화 방안
- IV. 조합과 조합원 사이의 분쟁

3

bkl

I.

정비사업조합의 도급계약 체결 절차 - 건설사 선정 절차의 위험 요소

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

4

bkl

I. 시공사 선정 및 도급계약 체결 절차

▶ 공사도급계약의 구조



사업 지연시 공사비, 대출이자 등 사업비 증가

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

bkl

I. 시공사 선정 및 도급계약 체결 절차

1. 시공사선정의 시기 및 방법

가 선정 시기 및 방법

- 조합은 **조합설립 인가를 받은 후** 조합총회에서 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상유찰된 경우)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공사로 선정하여야 함(도시정비법 제29조 제4항 본문)
- 단 조합원이 100인 이하인 정비사업은 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있음(도시정비법 제29조 제4항 단서, 시행령 제24조 제3항)
- 추진위원회 단계에서 개최한 토지등 소유자 총회에서 시공사를 선정하기로 한 결의는 무효(대법원 2008.6.12. 선고 2008다6298 판결)

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

bkl

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

7

I. 시공사 선정 및 도급계약 체결 절차

1. 시공사 선정의 시기 및 방법

나 경쟁입찰 및 수의계약(정비사업계약업무처리기준 제26조, 제27조)

1) 경쟁입찰

- 경쟁입찰: 일반경쟁 또는 지명경쟁
- 지명경쟁: 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 3인 이상의 입찰참가신청이 있어야 하며, 지명경쟁에 의한 입찰을 하기 위해서는 대의원회의결을 거쳐야 함
- 지명경쟁 사유
 - ① 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비 · 기술 · 자재 · 물품 또는 실적이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란한 경우로서 입찰대상자가 10인 이내인 경우
 - ② 「건설산업기본법」에 따른 건설공사(전문공사를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)로서 추정가격이 3억원 이하인 공사인 경우
 - ③ 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우
 - ④ 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우
 - ⑤ 추정가격 1억원 이하의 물품 제조 · 구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우

I. 시공사 선정 및 도급계약 체결 절차

bkl

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

8

1. 시공사 선정의 시기 및 방법

나 경쟁입찰 및 수의계약(정비사업계약업무처리기준 제26조, 제27조)

2) 수의계약

- 일반경쟁입찰이 미응찰 또는 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우에는 총회의의결을 거쳐 수의계약으로 시공사 선정 가능
- 수의계약을 하는 경우 보증금과 기한을 제외하고는 최초 입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 기타 조건 변경 불가(정비사업 계약업무처리기준 제8조)

1. 시공사 선정 및 도급계약 체결 절차

2 입찰 절차

가 입찰공고(정비사업계약업무처리기준 제28조, 제29조)

- 시공사 선정을 위하여 입찰에 부치고자 할 때에는 현장설명회 개최일로부터 **7일 전까지** 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 공고하여야 함
- 입찰 공고의 내용
 - ① 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
 - ② 입찰의 일시 및 방법
 - ③ 현장설명회의 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한함)
 - ④ 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
 - ⑤ 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반(제34조를 위반하는 경우를 포함)시 자격박탈에 관한 사항
 - ⑥ 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항
- 건설업자등이 설계를 제안하는 경우 제출하는 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 시공 내역의 적정성을 검토해야 함(정비사업 계약업무 처리기준 제29조 제3항)

1. 시공사 선정 및 도급계약 체결 절차

2 입찰 절차

나 시공과 무관한 이익 요구 및 제공 금지(정비사업 계약업무처리기준 제29조, 제30조)

- 조합은 건설업자등에게 이사비, 이주비, 이주촉진비, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 요청할 수 없고, 건설업자등도 입찰서 작성시 이를 제안할 수 없음
- 건설업자등의 제안이 허용되는 항목
 - ① 금융기관의 이주비 대출에 대한 이자
 - ② 금융기관으로부터 조달하는 금리 수준의 추가 이주비(종전 토지 또는 건축물을 담보로 한 금융기관의 이주비 대출 이외의 이주비를 말함)

bkl

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

11

1. 시공사 선정 및 도급계약 체결 절차

2. 입찰 절차

다 현장설명회(정비사업계약업무처리기준제31조)

- 조합은 입찰서 제출마감일 20일 전까지 현장설명회를 개최하여야 함. 다만, 비용산출내역서 및 물량산출내역서 등을 제출해야 하는 내역입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 45일 전까지 현장설명회를 개최
- 현장설명회 내용
 - ① 설계도서(사업시행계획인가를 받은 경우 사업시행계획인가서를 포함)
 - ② 입찰서 작성방법·제출서류·접수방법 및 입찰유의사항 등
 - ③ 건설업자들의 공동홍보방법
 - ④ 시공사 결정방법
 - ⑤ 계약에 관한 사항
 - ⑥ 기타 입찰에 관하여 필요한 사항

1. 시공사 선정 및 도급계약 체결 절차

2. 입찰 절차

라 입찰서접수 및 총회 상정 업체 선정(정비사업계약업무처리기준제32조, 제33조)

- 전자조달시스템을 통해 입찰서를 접수하여야 하고, 입찰서 이외의 입찰 부속서류는 밀봉된 상태로 접수
- 입찰 부속서류를 개봉하고자 하는 경우에는 부속서류를 제출한 입찰참여자의 대표(대리인)와 사업시행자들의 임원 등 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉하여야 함
- 입찰 부속서류 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지하여야 함
- 일반경쟁입찰은 2인 이상의 입찰참여가 있으면 입찰 성립, 지명경쟁입찰은 3인 이상의 입찰참여가 있어야 입찰 성립
- 제출된 입찰서를 모두 대의원회에 상정하여야 함
- 대의원회는 총회에 상정할 6인 이상의 건설업자들을 선정하여야 함(입찰에 참가한 건설업자들이 6인 미만인 때에는 모두 총회에 상정)
- 건설업자 선정은 대의원회 재적 의원 과반수가 직접 참여한 회의에서 비밀투표의 방법으로 의결(서면결의서 또는 대리인을 통한 투표 불가)

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

12

bkl

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

13

1. 시공사 선정 및 도급계약 체결 절차

2 입찰 절차

마 건설업자들의 홍보(정비사업계약업무처리기준제34조)

- 건설업자들의 합동홍보설명회를 2회 이상 개최하여야 함
- 총회에 상정하는 건설업자들이 제출한 입찰제안서에 대하여 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 조합원에게 제공하여야 함(입찰제안서 사본을 조합원이 확인할 수 있도록 전자적 방식을 통해 게시할 수 있음)
- 합동홍보설명회를 개최할 때에는 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 조합원에게 이를 통지하여야 함
- 건설업자들의 임직원, 시공사 선정과 관련하여 홍보 등을 위해 계약한 용역업체의 임직원 등은 조합원 등을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 조합원 또는 정비사업전문관리업자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속할 수 없음(형사처벌 가능)
- 사업시행자들은 제1항에 따른 합동홍보설명회(최초 합동홍보설명회를 말한다) 개최 이후 건설업자들의 신청을 받아 정비구역 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공하거나, 건설업자들이 공동으로 마련하여 한시적으로 제공하고자 하는 공간 1개소를 홍보공간으로 지정할 수 있으며, 건설업자들은 조합이 제공하거나 지정하는 홍보공간에서는 조합원 등에게 홍보할 수 있음
- 건설업자들은 홍보를 하려는 경우에는 미리 해당 직원의 명단을 조합에 등록하여야 함(미등록 직원 홍보 불가)

1. 시공사 선정 및 도급계약 체결 절차

2 입찰 절차

바 건설업자들의 선정을 위한 총회의 의결(정비사업계약업무처리기준제35조)

- 총회는 조합원 과반수가 직접 출석하여 의결하여야 함(법 제45조제5항에 따른 대리인이 참석한 때에는 직접 출석한 것으로 인정)
- 조합원은 서면의결권 행사도 가능(직접 참석자 포함)
- 서면의결권 행사는 조합에서 지정한 기간·시간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출
- 조합은 조합원의 서면의결권 행사를 위해 조합원 수 등을 고려하여 서면결의서 제출기간·시간 및 장소를 정하여 운영하여야 하고, 시공사 선정을 위한 총회 개최 안내시 서면결의서 제출요령을 충분히 고지하여야 함
- 조합은 총회에서 시공사 선정을 위한 투표 전에 각 건설업자별로 조합원들에게 설명할 수 있는 기회를 부여하여야 함

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

14

bkl

I. 시공자 선정 및 도급계약 체결 절차

3. 도급계약의 체결

가 계약의 체결 및 선정 무효(정비사업계약업무처리기준제36조)

- 조합은 선정된 시공자와 계약을 체결하는 경우 계약의 목적, 이행기간, 지체상금, 실비정산방법, 기타 필요한 사유 등을 기재한 계약서를 작성하여 기명날인하여야 함
- 선정된 시공자가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 총회의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있음

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

15

bkl

II.

정비사업조합의 도급계약 분쟁 발생 원인

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

16

II. 정비사업조합의 도급계약 분쟁 발생 원인

• 도급제 vs 지분제

	도급제	지분제
시공자	단순히 공사비만 조합으로부터 받아 시공	사업에 대한 손익 귀속
조합	일반분양에 대한 책임을 지면서 손익 귀속	무상지분 보장

- 도급제: 조합이 계약서에 명시한 공사비만을 지급하기로 하는 계약방식으로 평당공사비를 책정하여 총공사비를 산정하는 것이 일반적
- 지분제: 공사비를 일정금액으로 지급하는 것이 아니라 시공자가 조합원의 무상지분율을 일정하게 보장하여 주고 조합원 무상지분율 외의 부분에 대한 개발이익을 시공자가 공사비로 받아가는 방식
- 부동산 시장이 좋거나 사업성이 좋은 경우 조합은 도급제 방식을, 시공사는 지분제 방식을 선호
- 부동산 경기가 좋지 않아 수익이 불투명한 경우 조합은 지분제 방식을 시공사는 도급제 방식을 선호

II. 정비사업조합의 도급계약 분쟁 발생 원인

사업기간의 장기화

- 조합원들의 의사결정, 관할 행정청의 인허가 등 복잡한 절차, 부동산 경기의 변동 등으로 인하여 정비사업의 완료까지 많은 시간 소요

시공사 선정과 착공 사이 시간적 간격

- 시공사 선정은 주로 사업 초기에 이루어지지만, 국가의 정책이나 법령의 변경, 경기 변동, 조합 내부의 사정 등으로 인하여 시공사 선정부터 착공까지 수년이 소요되기도 함
- 공사금액 산정의 방법: 구체적인 물량이나 아닌 평당 공사비를 기준으로 함
- 시공사: 도급계약 체결 이후의 사정변경을 고려하여 착공 무렵에 상승된 물가 반영 요구
- 조합: 최신 자재 및 설계 등을 반영한 설계 변경 요구

→ 시공사와 조합은 종전 도급계약상 정해진 공사금액에 대한 조정을 하게 되는데, 협상 과정에서 조합과 시공사 사이에 금액의 이견을 좁히지 못하고 갈등이 발생하기 쉬움

bkl

III.

정비사업조합(도급인)의 도급계약 관련 분쟁 유형 및 분쟁 최소화 방안

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

19

III. 정비사업조합(도급인)의도급계약 관련분쟁유형및분쟁최소화방안 bkl

1. 분쟁 유형

공사대금청구소송

- 미지급 공사대금 청구
- 설계변경, 공사기간 증가, 물가변동 등을 이유로 증액된 공사대금 청구

시공자지위확인소송

- 공사도급계약 해지의 효력을 다투며 시공자 지위의 확인을 구하는 소송(가처분)

입찰절차금지가처분

- 신규 시공자 선정을 위한 입찰절차의 중지를 구하는 가처분

공사금지가처분

- 신규 시공자가 수행하는 공사의 중지를 구하는 가처분

손해배상청구소송

- 계약해지로 인한 손해의 배상을 구하는 소송

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

20

III. 정비사업조합(도급안)의 도급계약 관련 분쟁 유형 및 분쟁 최소화 방안 bkl

2. 분쟁 최소화 방안

시공사선정 단계

- 조합은 조합원의 총의를 통해 사업 추진
- 총회 결의를 비롯한 적법절차의 준수
- 총회 결의 시 엄격한 본인확인 절차(서면결의서)

계약체결 단계

- 공사비: 평당 공사비로 산정 → 공사 내용의 변경에 대한 기준 산정이 어려움
- 물가변동, 공사기간 연장, 추가 공사에 따른 공사대금 증액에 대한 방법을 구체적으로 기재
- 공사비 변동 기준 검증방법 등을 명시

시공단계

- 조합의 추가 공사 요청 시 계약에 따른 추가 공사비 기준을 통한 협의
- 공사비 증액의 근거 명확한 제시(변동사유서, 변동에 따른 세부 내역서 등)
- 추가 공사 내역 및 공사비 증액에 대한 총회 결의 후 공사 진행

공사계약해제

- 민법 제673조에 따른 임의해제?

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

21

bkl

IV.

조합과 조합원 사이의 분쟁

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

22

IV. 조합과조합원사이의분쟁

bkl

1. 조합과 조합원 사이의 분쟁의 원인



- 조합 임원에 대한 불만: 별도 해임사유가 없더라도 도시정비법이 정하는 총회 의결 절차에 따라 해임 가능(비상대책위원회)
- 사업 절차 진행에 대한 불만
 - 시공자 선정
 - 권리가액 평가
 - 조합원 분양, 동호수 추천
 - 소송을 통한 총회 결의에 대한 효력 다툼
- 상가조합원과 아파트 조합원 사이의 갈등

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

IV. 조합과조합원사이의분쟁

bkl

2. 조합장의 주요 범죄 사실

서면결의서위조

- 조합설립, 시공자 선정, 각종 계약의 체결, 사업시행인가, 관리처분계획 등 여러 단계에서 총회결의가 필요함
- 총회결의 방법으로 서면결의서 활용되고 있으나, 위조 사례 있음(제135조 제1호)

시공자선정시 입찰절차위반

- 조합장이 선호하는 시공자가 선정될 수 있도록 개입하는 사례
- 금품수수, 향응 제공 등(제135조 제2호)
- 경쟁입찰 방법 위반(제136조 제1호, 제2호)

정보공개위반

- 정비사업시행과 관련한 서류 및 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 함에도 이를 공개하지 않음
- 조합원 또는 토지등소유자의 열람·복사 요청 거부(불응)



벌금 100만원 이상의 형: 조합 임원 지위 상실

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL

IV. 조합과조합원사이의분쟁

3. 분쟁 최소화 방안

적법절차를 통한 사업진행

- 조합은 수백명 이상의 조합원으로 구성됨
- 각자의 생각이 다르기 때문에 만장일치를 통한 합의는 구조적으로 쉽지 않음
- 절차적 정당성이 매우 중요함
- 총회 결의, 시공자 선정 등의 절차를 적법절차에 따라 진행할 필요 있음

조합장해임절차의 엄격화

- 조합장 및 임원 해임으로 인한 조합 집행부 공백발생 → 사업지연 원인
- 현재 조합임원 해임은 1/10 이상 발의 및 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 해임 결의 가능(이론상 조합원 1/4 이상의 찬성만으로도 해임 가능)
- 조합장 및 조합임원 해임 총회 개최 절차를 엄격하게 하는 방안 고려(행정청 신고 등)
- 신속한 직무대행자 선임 또는 조합임원 선임 개최 가능하도록 행정청 지도 방안 등 강구
- 참여율을 높이기 위한 금전 지급 등 금지

상가개발사항 명문화

- 상가조합원과 아파트조합원 사이의 이해관계 불일치
- 사업 초기 단계에 이해관계를 조정하여 구체적인 사항에 대해 협의서 작성 필요

THANK YOU