

■ 건설부동산 칼럼 ■

정비사업 공동시행 건설사 선정기준을 둘러싼 논란을 보며



(법무법인 지평 정원 변호사)

서울시가 마련 중인 '정비사업 공동시행 건설사 선정기준'을 둘러싸고 말이 많습니다.

「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법')이 2015년 9월 1일 법률 제13508호로 개정되었는데 개정 내용 중 공공관리(공공지원으로 명칭이 변경되었습니다)를 받는 정비사업에서 토지등소유자의 과반수 동의시, 시공자를 사업시행인가 전에 선정할 수 있는 예외조항을 신설하였습니다. 조합과 공동으로 정비사업을 시공하는 경우에는 사업시행인가 전에 시공자를 선정해 사업진행이 보다 원활히 추진될 수 있도록 하기 위한 의도였습니다. 해당 조항이 이번 3월 2일부터 시행됨에 따라 서울시는 '정비사업 공동시행 건설사 선정기준'을 마련하고 있는데 공개된 선정기준안이 현재 논란이 되고 있는 것입니다. 공공지원을 받는 사업의 시공자 선정시기가 사업시행인가 후로 획일적으로 규정되어 있는 문제에 대한 대안으로 도시정비법이 개정된 것인데 구체적인 내용을 정하도록 되어 있는 조례에서 개정법의 취지와 달리 종전과 시기적으로 큰 차이가 없는 건축심의 후에야 시공자를 선정할 수 있도록 정하였기 때문입니다.

시공자 선정시기는 도시정비법의 제정 및 개정 과정에서 주요 개정과 논의 대상이었습니다. 시공자 선정시기가 앞당겨질수록 재건축 경기가 과열되고, 선정시기가 늦춰지면 그 반대의 결과가 생긴다는 것이 기본적 인식이었습니다. 조합이 사업을 주도적으로 시행할 수 있는 전문성이나 자금이 부족한 상황에서 전문성을 갖춘 시공사가 사업 초기에 결합해 사업을 이끌어 가는 것의 장점은 명확합니다. 반면 사업 초기 아직 설계도 확정되지 않은 상태에서 시공자가 선정되면 도급계약 변경 과정 등을 통해 조합 측에 부담이 늘어나는 부작용이 있을 수 있다는 점도 부인하기는 어렵습니다. 이러한

논의 끝에 공공관리를 통해 지원하는 사업의 경우 시공사 선정시기를 사업시행인가 후로 한다는 것이 어느 정도 공감을 얻은 면이 있습니다. 하지만 이 같은 입장이 모든 정비사업장에 일률적으로 적용되면서 사업성이 있는 정비사업의 경우도 사업속도가 늦춰지는 부작용이 발생하였고, 이번 도시정비법 개정에서 공동시행사업의 경우는 시공사 선정시기를 앞당길 수 있도록 입법적인 우회로를 만든 것입니다.

하지만 서울시의 공동시행자 선정기준(안)은 이러한 시장의 기대를 저버렸습니다. 종전과 큰 차이 없는 건축심의 후로 시공사 선정시기를 정해 버린 것입니다. 이는 도시정비법의 개정 취지에도 맞지 않고, 조례로 정할 수 있는 위임의 한계를 벗어난 위법의 소지가 있습니다. 서울시에서 시공사 선정 시기에 예민할 수밖에 없는 고민의 지점은 충분히 이해가 됩니다. 하지만 도시정비법이 시행된 지 이제 13년이 넘었고, 우리나라 정비사업 시장도 성숙했습니다. 공동시행은 기본적으로 지분제 방식의 도급계약 체결을 전제로 하는 것일 텐데, 사업성이 좋지 않은 현장은 건설사들도 지분제 계약 체결을 꺼리기 때문에 공동시행방식으로 시공자를 조기에 선정할 객관적 상황이 아닙니다. 즉 이번 도시정비법 개정조항은 사업성이 매우 양호한 일부 정비사업장에만 현실적으로 적용될 수 있는 조항으로 보입니다. 지분제 방식의 공동시행의 위험을 감수할 수 있는 정도의 사업성이 보장되지 않는 이상 선불리 채택할 수 있는 방식이 아니기 때문입니다. 그렇다면 도시정비법의 개정 취지에 부합하도록 조합설립인가 후에 공동시행방식으로 사업을 시행하는 사업장에서는 조기에 시공자를 선정할 수 있는 방안으로 기준안이 마련되어 시장 전체에 긍정적인 활력을 불어넣어 주는 것이 필요한 것이 아닌지 생각해 보게 됩니다.