

2023. 3. 28.(화) 조간용

이 보도자료는 2023년 3월 27일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 공동주택지원과

주거정비과

재정비촉진사업과

사진없음 사진있음 쪽수 : 4쪽

공동주택지원과장	김장수	2133-7130
재건축정책팀장	김병철	2133-7136
주거정비과장	임인구	2133-7190
주거정비정책팀장	조성국	2133-7205
재정비촉진사업과장	윤장혁	2133-7210
재정비정책팀장	강종삼	2133-7217

서울시, 공사비 분쟁 차단 위해 '공사계약 관리' 적극 나선다

- 조합-시공사 공사비 분쟁 막고, 공공지원 강화하는 '공사계약 종합 관리방안' 마련
- 조합이 행정절차 적기에 이행, 공사비 제때 지급하도록 '조합정관' 개정 행정 지도
- 공사표준계약서 개정, 증액신고 의무화... 시공사 우월적 지위 견제위한 법 개정 건의
- 시 "조합-시공사 갈등 차단, 원활한 사업 지원위해 현장·제도 지속 개선해 나갈 것"

서울시가 최근 공사비 증액으로 인한 조합-시공사 간 갈등을 사전에 차단하는데 팔을 걷어붙였다. 조합·시공자가 각자의 역할을 다할 수 있도록 명문화하는 한편 합법적 권리 행사를 넘어서는 시공자의 우월적 지위를 견제하기 위한 법 개정도 건의한다.

서울시는 정비사업 도중 공사비 과다 증액으로 인한 조합-시공사 간 분쟁을 차단하고, 공공 지원을 강화하는 '공사계약 종합 관리방안' 시행에 들어간다고 밝혔다.

- 시는 최근 금리·자재값·인건비 등이 급격하게 오르면서 공사비 증액 조정과정에서 조합-시공사 간 분쟁이 잇따르고 있는 가운데 심한 경우에는 시공자가 준공 후 입주를 막는 사태까지 벌어지는 등 갈등이 심화되고 있어 적극적으로 진화에 나서기로 했다.
- 이번 '공사계약 종합 관리방안'은 크게 ▲정비사업 조합정관 개정 ▲정비사업 공사표준계약서 개정 ▲증액 예상사업장 사전협의 유도 ▲공사비 증액 사유발생 신고제 등 4개 부문에서 시행된다.
- 먼저 공사비 분쟁의 가장 큰 원인으로 손꼽히는 공사비 변경계약 및 관리처분계획변경인가를 위한 공사비 검증을 입주예정시기 1년 전까지 착수하도록 행정지도를 통해 '조합정관 개정'을 유도할 방침이다.
- 공사비 변경을 위한 최종 '관리처분계획인가(변경)'는 공사비 검증 등을 포함하여 6개월 내외 기간이 소요되기 때문에 적기에 착수해야 준공 전 공사비를 확정할 수 있다. 그러나 대부분 준공에 임박해 절차에 들어가다 보니 입주시점까지 변경내용을 확정하지 못하고 조합과 시공사 간 갈등, 입주 지연 등 원인이 되어 왔다.
- 다음으로 조합-시공사 간 계약 내용의 근간이 되는 '정비사업 공사표준계약서'를 개정, 공사비 증액사유가 생겼을 때에는 정비사업 지원기구(한국부동산원·SH공사 등)의 공사비 검증을 받고, 검증결과를 필히 반영하도록 의무규정을 기재키로 했다.
- 지금까지는 정비사업 지원기구의 공사비 검증 결과를 반드시 반영하도록 하는 규정이 없어 공사비 검증이 끝난 뒤에도 계약금액 조정에 대한 갈등이 쉽사리 해소되지 않아 왔다.

- 아울러 시는 현재 시공자가 선정된 정비사업장에 대한 실태 전수조사에 나서 향후 공사비 증액으로 분쟁이 예상되는 사업장은 공사비 검증 등 공사비 증액 관련 사전협의를 유도할 방침이며, 필요 시 전문가로 구성된 정비사업 코디네이터도 파견한다.
- 공사비 분쟁으로 공사가 중단되는 현장은 아파트 품질 및 안전 관리를 위해 「주택법」 제48조의3에 따른 품질점검단을 파견, 공사장 관리상 미흡한 점이 발견되는 경우에는 시공자에게 적절한 행정조치도 병행할 계획이다.
- 마지막으로 공사비 증액이 분쟁으로 번지지 않도록 '공사비 증액 사유발생 신고제'를 운영한다. 시공자가 조합에 증액 계약을 요청함과 동시에 인허가권자인 관할 자치구에 신고하면, 자치구는 공공지원자로서 현황을 파악하고 사전 합의를 유도하는 등 적극적인 중재에 나선 예정이다.
- 이 과정에서 당사자가 정당한 사유 없이 협상을 지연하거나 회피할 경우 시-구 합동실태조사 등을 통하여 원활한 협의가 진행될 수 있도록 감독한다.
- 한편 서울시는 시공자의 공사비 증액 요구권을 강화하면서도 장기적으로는 정당한 사유 없이 입주를 거부하거나 방해하는 등 과도한 권한 행사를 견제하기 위한 법 개정도 건의할 예정이다.
- 시는 시공자가 합법적 권리 행사를 넘어서는 경우에는 벌점을 부여, 누적된 벌점에 따라 벌칙·과태료 외 정비사업 입찰제한 등 강력한 패널티를 줄 수 있도록 할 계획이다.

- 서울시는 지난 9일(목) 정비사업 중 과도한 공사비 책정 또는 증액으로 인한 조합-시공사 간 분쟁 예방을 위해 내놓은 '공사비 검증제도 강화' 계획과 함께 '공사계약 종합 관리방안'을 병행하여 서울시내 정비사업장의 공사비 갈등을 적극적으로 줄여나갈 계획이다.

- 한병용 서울시 주택정책실장은 "조합-시공사 간 갈등으로 인한 피해는 결국 시민에게 돌아가므로 앞으로 공사계약 관리와 분쟁 조정에 적극적으로 나설 것"이라며 "이번 관리방안 마련을 계기로 조합-시공사 간 신뢰를 바탕으로 원활한 사업 추진을 기대하며, 여러 측면에서 현장과 제도를 살펴보고 지속 개선해 나가겠다"고 말했다.