

## 20. 住宅再開發・再建築事業의 效率的 契約方法



金 東 洙  
한국주택협회 진흥부 대리

미분양아파트가 전국적으로 확산되고 있는 가운데 분양가능성이 높은 지역의 가용택지가 고갈되면서 주택건설업체들은 자구책의 일환으로 수도권 및 대도시 지역의 주택재개발·재건축사업에 본격적으로 뛰어들기 시작했다.

한국주택협회 자료에 따르면 8월말 현재 재개발의 경우 30개업체가 120지구에서, 재건축은 64개 업체가 367지구에서 사업을 진행중인 것으로 나타났다.

그러나 재개발·재건축사업에 대한 수주경쟁이 갈수록 치열해짐에 따라 조합의 수주계약 방법이나 조건등이 매우 까다롭게 제시되고 있어 시공사들은 출혈경쟁을 하는 등 사회문제로까지 대두되고 있다.

특히 이주비대여금·안전진단비용 등은 초기 투자자본이면서 자금회전이 되지 않기 때문에 수주회사의 자금여력이 가장 큰 문제로, 이는 주택재개발·재건축사업의 진출을 망설이게 하는 주된 요인이 되고 있는 것이다.

여기에서 주택재개발·재건축사업 관련 주요 법규를 살펴보면, 주택재개발사업은 도시재개발법·도시계획법·공공용지 취득 및 손실 보상에 관한 특별법·토지수용법·토지구획정리사업법·건축법 및 각종 조례 등에 의해서, 재건축사업은 주택건설촉진법·도시계획법·집합건물소유 및 관리에 관한 법률·시설물의 안전관리에 관한 특별법 등과 관련하여 사업을 진행하게 된다.

재개발사업은 일반적으로 구역지정이후 시공자인 건설업체와 가계약을 체결하고 조합설립인가 및 사업시행인가시점에서 본계약을 체결하게 되며, 재건축사업은 조합원의 재건축결의(80% 이상 동의)후 가계약을 사업승인시점에서 본계약을 체결하게 된다.

조합측에서 시공자를 선정할때는 주민총회나 조합총회에서 공개경쟁입찰방식에 의해 건설업체를 결정하게 되며, 조합과 건설업체와의 계약체결방식은 도급제 또는 지분제 방식으로 이루어진다.

여기에서 도급제란 일반적인 건축공사의 발주방식을 말하며, 수급인인 건설업체는 공사만 하고 공사비를 회수하는 것으로서 조합이 사업시행자이며 도급인의 지위에서 시공자이자 수급인인 건설업체와 공사도급계약을 체결하여 사업을 추진하게 된다.

이 방식의 특징으로는 건설업체가 사업추진 전반을 사실상 주도하고 소요 지출되는 자금등을 적극적 지위에 서는 제도로, 선투자한 비용의 조기회수를 위하여 사업추진의 박차를 가하여 사업이 조기에 완결될 수 있는 장점과 사업이 진행되는 도중에 물가의 급격한 상승이나 설계변경등으로 조합의 추가부담 발생의 위험이 수반되는 단점이 있다. 이 방식은 주로 주택개량재개발 계약방식으로 많이 이용되고 있다.

지분제는 조합원 지분을 계약당시에 먼저 확정시켜 조합원에게 확실한 개발이익을 보장하는 대신, 사업결과에 따른 정산후의 손익은 시공자인 건설업체에게 돌아가는 방식으로 일명 '대물보상제'라고도 한다. 이는 보상면적을 고정시키기 때문에 부쳐진 용어로 추측되는 데 보상면적을 결정한다는 점에서 '지분제'란 용어보다는 '대물보상제'로 표현하는 것이 타당할 것으로 생각된다.

지분제로 계약을 맺게 될 경우 조합원의 보상면적과 추가부담이 사업초기에 확정되어 올바르게 진행만 한다면 추후 분쟁소지가 적다는 장점이 있으나, 건설업체는 조합원에 보상할 대물면적만을 지불하고 나면 사업추진에 소요되는 전체비용과 그 결과 발생하는 손익까지 모두 안게되어 사실상 시행자의 지위에 서게되는 단점이 있다.

따라서 건설업체는 추가이익을 얻게되는 것보다는 오히려 공사의 장기화 등으로 인해 엄청난 위험부담을 초래할 가능성이 있기 때문에 최근까지만 하더라도 거의 대부분의 사업이 도급제방식으로 계약을 체결하여 사업을 추진해 왔다.

그러나 수도권지역의 심각한 택지난, 전국적인 미분양주택의 장기적 적체등으로 인한 경영난 타개책의 일환으로 주택업계의 주택재개발·재건축사업에 대한 수주경쟁이 치열해지면서 일정지분의 개발이익 확보가 가능한 지분제를 선호하게 된 조합들의 의견수용이 불가피하게 되었으며, 특히 재건축사업에 있어서는 지분제계약 방식이 주종을 이루고 있는 추세이다.

최근 주택재개발·재건축사업의 수주경쟁의 승패는 지분제계약 방식과 이주비대여금에 달려 있다고

해도 과언이 아니다.

'94년도에 접어들면서 조합원들의 요구가 지분계약을 절대적으로 선호하고 있고, 이주비대여금도 '93년말 까지만 하더라도 유·무상이주비를 합쳐 조합원 세대당 3~4천만원에 불과하였으나 '94년 이후 부터는 이주비대여금이 천정부지로 뛰어 6~8천만원 선으로 배가 상향되었으며, 몇개 지구에서는 1억원을 상회한 지역도 생겨나고 있는 실정이다.

그러나 지나친 이주비경쟁으로 자칫 시공상에 무리수가 따를 수도 있다는 점을 상기한다면 시공회사나 조합원 모두 당장 눈앞의 이익만을 추구해서는 안될 것이다.

따라서 시공자인 건설업체이건, 시행자인 조합이건, 표면적인 개발이익에만 급급해서 계약을 체결하지 말고 건설업체는 '새로운 주거문화창달에 일익을 담당한다'는 일념으로, 조합원들은 '평생 내가 살 집을 마련한다'는 인식아래 주택재개발·재건축사업이 활성화 되는 계기가 되어야 할 것이다.

※참고 :

서울시는 지난 7. 15일 「재개발사업 조례(안)」 입법예고를 한 바있다. 이번 개정안은 10월 초순부터 시행예정으로 개정안의 주요 내용은 △도시계획과 연계된 무분별한 재개발 방지, △저소득 주민의 정착유도 및 투기 목적의 주택개발 방지, △사업절차 간소화, △합리적인 조합운영 등으로 요약된다. 특히 이번 개정안에서 주목해야 할 내용은 재개발구역에 새로 짓는 아파트 용적률 상한선을 300%로 크게 강화시킨다는 것이다. 이는 재개발사업 단지가 지나치게 고밀도화 해 주거환경이 지나치게 나빠지고 있다는 것에 초점을 맞추어 지역별 입지심의 여건 및 지형에 따라 용적률 및 층고를 결정키로 했다. 아울러 이 같은 방침은 조만간 확정될 재건축 규제방안과 함께 분양가 상승 등 주택시장에 큰 영향을 미칠 것으로 전망된다.

따라서 주택재개발·재건축사업에 이미 진출한 업체나 신규 진출하고자 하는 업체들은 이번 개정안에 따라 재개발·재건축사업의 투자에 대한 검토가 신중히 모색되어야 할 것으로 본다.

개정(안)의 주요내용을 요약하면 아래표와 같다.

구 분	종 전	조 례(안)
구역지정	공원·녹지 포함	공원·녹지제외(학교·진입도로 계획반영)
용적률(%)	400% 이내	300% 이내(※재건축 용적률도 강화예상됨)
임대주택규모	23~33m <sup>2</sup>	20~40m <sup>2</sup>
국민주택규모주택건설비율	총건설세대수의 80% 이상(60m <sup>2</sup> 이하는 50% 이상)	임대주택 제외한 분양아파트수의 75% 이상(60m <sup>2</sup> 이하는 40% 이상)
조합원아파트분양자격	조합정관 임의규정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 종전 재산평가액이 분양가보다 많거나</li> <li>- 건축법상 대지최소한도면적(90m<sup>2</sup>) 이상</li> <li>- 45~90m<sup>2</sup> 소유자중 무주택자</li> <li>- 무허가주택 소유자중 무주택자</li> </ul>
상가등 부대복리시설 분양자격	분양우선순위 없음	사업자등록여부에 따라 분양우선순위부여
조합보류시설	조합원 분양아파트의 2% 이내	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트는 1% 이내로 축소</li> <li>- 상가 1% 추가</li> </ul>
사업시행인가 신청기간	없음	4년 이내
조합임원자격심사	조합정관	사업인가권자의 자격심사 및 결격사유가 있는 경우 사업인가 취소