

 국토교통부		보 도 자 료	
		배포일시	2017. 10. 30(월) / 총 7매(본문4)
담당 부서	국토교통부 주택정비과	담당자	• 과장 강태석, 사무관 전인재, 주무관 하철호 • ☎ (044) 201-3383, 3384, 3390
	서울특별시 재생협력과	담당자	• 과장 진경식, 사무관 이원희, 주무관 정화영 • ☎ (02) 2133-7190, 7201, 7203
보 도 일 시		2017년 10월 31일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10.30(월) 14:00 이후 보도 가능	

정비사업 시공사 선정제도 전면 개선방안 마련

건설사의 이사비 등 제안 금지, 금품 제공시 시공권 박탈 등

- 국토교통부(장관 김현미)는 최근 일부 재건축 단지의 시공사 선정 과정에서 발생하고 있는 과도한 이사비 지급, 재건축 초과이익 부담금 지원, 금품·향응 제공 등의 문제를 근본적으로 차단하기 위하여, 입찰 - 홍보 - 투표 - 계약으로 이루어지는 시공사 선정 제도 전반에 걸친 제도개선을 추진한다고 밝혔다.

- 우선, 입찰 단계에서는 재건축사업의 경우 건설사는 설계, 공사비, 인테리어, 건축옵션 등 시공과 관련된 사항만 입찰시 제안 할 수 있도록 하고, 시공과 관련 없는 이사비·이주비·이주촉진비, 재건축 초과이익 부담금 등에 대하여는 제안 할 수 없게 된다*. 이에 따라 종전처럼 재건축 조합원은 금융기관을 통한 이주비 대출만 가능 해진다.
 - * 이사비는 필요시 조합이 자체적으로 정비사업비에서 지원할 수 있으며, 서울시는 토지보상법(84㎡ 기준, 약 150만원) 수준으로 지원하도록 관련 규정 개정 추진

- 재개발사업도 재건축과 동일한 기준이 적용되나, 다만 영세거주자가 많은 점을 고려하여 건설사가 조합에 이주비를 용자 또는 보증하는 것은 허용된다. 이 경우, 건설사는 조합이 은행으로부터 조달하는 금리 수준으로 유상 지원만 할 수 있게 된다.

○ 이에 따라 국토부는 앞으로 건설사는 시공사 수주경쟁 과정에서 이사비 등의 금전지원이 아니라 시공품질을 높이고, 공사비를 절감하여 조합원의 분담금을 낮추는 방식으로 경쟁하게 될 것이라고 밝혔다.

○ 또한, 건설사가 현실성 없는 과도한 조감도를 제안하는 것을 방지하기 위하여 기존 설계안에 대한 대안설계(특화계획 포함)를 제시하는 경우에는 구체적인 시공 내역*도 반드시 제출하도록 하였다.

* 설계도서, 공사비 내역서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등

○ 이상의 입찰제한 원칙을 위반하는 경우 해당 건설사의 해당 사업장 입찰은 무효*로 된다.(시공사 선정기준(고시) 개정사항)

* 입찰무효로 1개 건설사만 남은 경우 유효한 입찰로 보아 총회에서 결정

□ 홍보단계에서는 건설사가 금품·향응 등을 제공한 경우 뿐만 아니라, 건설사와 계약한 홍보업체가 금품·향응 등을 제공하는 경우에도 건설사가 책임을 지게 된다.

○ 특히, 금품·향응 등을 제공하여 건설사가 1천만원 이상 벌금형 또는 건설사 직원이 1년 이상 징역형으로 처벌되는 경우 건설사는 2년간 정비사업의 입찰참가 자격이 제한되고, 금품 등을 제공한 해당 사업장의 시공권도 박탈된다.

- 또한, 건설사의 관리·감독 책임 위반으로 홍보업체 직원이 1년 이상 징역형으로 처벌된 경우에도 건설사는 동일하게 입찰참가가 제한되고, 시공권이 박탈된다.

* 금품·향응 제공시 시공계약 취소 및 손해배상에 대한 건설사의 서약서도 입찰제한 시 제출

- 다만, 시공권 박탈의 경우 착공 이후에는 선의의 조합원 및 일반 분양자의 피해가 우려됨에 따라, 시·도지사가 시공권 박탈 대신 과징금(공사비의 일정비율 이내 등)을 부과할 수 있도록 하였다.(도시정비법 개정사항)

- 한편, 과도한 홍보행위를 차단하되 조합원의 정당한 선택권을 보장하기 위하여 건설사는 홍보요원의 명단을 사전에 조합에 등록하여 등록된 홍보요원만 홍보를 할 수 있도록 하되, 조합에서 정한 공간에 개방된 홍보부스 1개소만 설치토록 하였다.
- 1차 현장설명회 이후 총회 전까지 미등록 홍보요원이 활동하거나, 개별홍보 행위가 3회 적발될 경우 해당 건설사의 입찰은 무효로 된다.(시공사 선정기준)
- 투표단계에서는 그 동안 불법 행위 우려가 지적되어 온 부재자 투표의 요건과 절차 등을 당초 제도의 취지에 맞게 대폭 강화한다.
 - 이에 따라 부재자 투표는 해당 정비구역 밖의 시·도나 해외에 거주하여 총회 참석이 곤란한 조합원에 한정하여 허용하고, 부재자 투표기간도 1일로 제한된다.(시공사 선정기준)
- 계약단계에서는 시공사 선정 후 계약이나 변경계약 과정에서 건설사의 과도한 공사비 증액을 차단하기 위하여 공사비를 입찰 제안보다 일정비율 이상 증액하는 경우에는 공사비에 대한 한국감정원의 적정성 검토를 받도록 하였다.(계약업무 처리기준(고시) 제정)
 - 그 밖에 조합임원을 청탁금지법 적용 대상으로 추가하여 조합 임원과 건설사간 유착을 차단할 계획이다.(도시정비법)
- 한편, 시공사 선정 과정의 위법행위를 단속하기 위하여 지난 9월 25일부터 국토부-서울시의 합동점검을 실시하고 있으며, 금년 말까지 다수의 시공사 선정이 예정되어 있어 11월 1일부터는 이에 대한 보다 종합적이고 강도 높은 집중점검이 실시된다.
 - 이번 합동점검 대상 조합은 강남권 재건축을 중심으로 최근 시공사를 선정하였거나, 앞으로 선정예정인 단지들이다.

- 점검항목은 회계처리 등 **조합운영의 전반**에 관한 사항은 물론 **시공사 선정과정 및 계약내용**도 집중 점검할 예정이며, 시공사 선정을 앞두고 있는 조합에 대해서는 **불법 홍보행위**에 대한 단속도 병행하게 된다.

* 시공사 선정을 앞둔 조합과 관할 구청에는 ‘정비사업 클린신고센터’를 설치하고, 조합은 반드시 자체 홍보감시단을 운영토록 함

- 특히, 이번 점검에는 **경찰청과 협조체계를** 구축하여 핫라인을 개설하고, 필요시에는 증거수집이나 현장단속 등에 있어서도 **경찰 협조**를 얻을 계획이다.

□ 이와 별도로 서울시에서 시행하고 있는 정비사업의 **공공지원제**도를 강화하는 방안도 검토 할 계획이다.

- 국토교통부는 **서울시와 협의**하여 현재 조례 등으로 규정하고 있는 공공지원 **관련 규정** 중 조합의 예산·회계처리, 공동시행자 선정, 조합임원 선거 규정 등 필요한 사항은 **법령에서 직접** 규정하고 처벌규정도 신설하는 방안을 추진할 예정이다.

□ 국토교통부는 **금년 말까지 제도개선**을 완료할 계획이며, 이번 개선안과 함께 내년 2월부터 금품 제공에 대한 **신고포상금제** 및 **자진신고자 감면제도**가 본격 시행되면 그간에 있었던 정비사업의 불공정한 수주경쟁 관행이 정상화 될 것으로 기대된다고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택
정비과 전인재 사무관(☎ 044-201-3384)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

1. 이번 제도개선에 따라 이사비, 이주비 등의 조달 방안이 실제로 어떻게 변경되는지?

- 이사비는 최근 일부단지에서 시공사가 직접 조합원에게 일정금액을 무상지급하거나 용자하였으나, 개선방안에 따를 경우 시공사는 입찰시 이사비 지원을 제안할 수 없고, 시공사 선정 이후 조합 자체에서 정비사업비로 실비 수준*의 지원만 가능하게 됨

* 서울시는 토지보상법(84㎡ 기준, 약 150만원) 수준으로 지원하도록 관련 규정 개정 추진

< 토지보상법상 이사비 기준 >

주택면적	33㎡ 미만	33~49.5㎡	49.6~66㎡	66~99㎡	99㎡ 이상
이사비	634,660원	1,033,280원	1,291,610원	1,549,930원	2,066,570원

- 이주비는 그동안 조합원이 은행에서 종전자산을 담보로 집단대출을 받아 조달했으나, 최근 일부 재건축사업장에서 시공사가 LTV를 초과하는 추가 이주비 용자를 제시하는 사례가 발생

- 개선방안에 따라 재건축에서는 시공사가 조합 및 조합원에게 이주비를 용자·보증하는 것이 금지 됨
- 다만, 재개발에서는 시공사가 조합에 한하여 이주비를 은행 조달 금리 수준으로 유상 대여·보증하는 것은 가능*해 진다.

* 유상 이주비는 결국 조합원이 분담금으로 갚아야 하는 만큼 이주비 대여는 제한적일 것으로 예상

2. 이사비, 이주비에 대한 건설사 지원을 제한할 경우 재건축 사업 시행에 차질이 발생하지는 않는지?

- 최근 시공사 선정과정에서 일부 건설사가 제시한 이사비는 재건축에서 이주주택을 마련하는 데 실질적인 기여를 하기 보다는, 사실상 조합원의 표를 얻기 위한 용도로 활용된 측면이 강함
- 이주비는 현재도 대부분 사업장에서 시공사의 지원 없이 은행의 집단대출을 통해 조달하고 있음
 - * 이주비 대출에 대한 금융이자에 대하여는 기존에도 시공사가 조합에 대여한 후 조합이 조합원에게 이자를 지원하였으며, 이는 개선방안에서도 허용

3. 시공권 박탈시 정비사업이 지연되거나 중단되는 것은 아닌지?

- 시공권 박탈로 시공사 선정이 취소되더라도 조합은 다시 다른 시공사를 선정하여 사업을 진행 할 수 있으며 이 과정에서 필요한 경우에는 LH 등 공공기관이 조합을 대신하거나, 시공보증 제도를 통해 정상화 가능*
 - * (도시정비법 제9조) 정비사업 지연·분쟁 등으로 조합이 정비사업을 계속 추진하기 어렵거나, 토지등소유자 과반수 동의시 지자체나 LH 등이 사업대행 가능
 - ** (도시정비법 제51조) 정비사업의 시공자는 시공보증서를 조합에 제출하여야 함
- 추가로 이미 착공이 되어 선의의 조합원이나 일반분양자의 피해가 우려되는 경우에는 도시정비법을 개정하여 시·도지사도 하여금 과징금 부과로써 시공권 박탈을 대신할 수 있도록 할 계획임

4. 해당 사업장의 시공권 박탈 대신 과징금을 부과하는 것도 가능한지?

□ 건설산업기본법(제82조)에서도 건설사가 부정한 청탁을 하면서 재물이나 재산상 이익을 제공한 경우 영업정지를 하거나, 영업정지에 갈음하여 과징금을 부과하고 있음

* (건설산업기본법상 과징금) ① 고의·과실로 건설공사를 부실하게 시공한 경우 등에는 도급금액 30%의 과징금 부과, ② 부정한 청탁을 하면서 재물 제공시 10억원 이하의 과징금 부과, ③ 건설공사 실적을 거짓으로 제출한 경우 등 1억원 이하의 과징금 부과

5. 향후 제도개선 및 시행 일정은?

내 용	개정규정	일 정
이사비, 이주비 제안금지, 대안설계 시공내역 제출, 위반시 입찰무효	정비사업 시공자 선정기준(국토부 고시)	'17.11월 행정예고 '17.12월 시행
금품 제공시 건설사 입찰참가 제한 및 시공권 박탈, 과징금 부과	도시정비법	'17.11월 발의
홍보요원 등록, 개별홍보 등 3회 적발시 입찰무효	정비사업 시공자 선정기준(국토부 고시)	'17.11월 행정예고 '17.12월 시행
부재자 투표 요건 강화	정비사업 시공자 선정기준(국토부 고시)	'17.11월 행정예고 '17.12월 시행
일정비율 이상 공사비 증액시 감정원의 적정성 검토 의무화	정비사업 계약업무 처리기준(국토부 고시 제정)	'17.11월 행정예고 '18.1월 시행
조합임원을 청탁금지법 대상으로 추가	도시정비법	'17.11월 발의