

정비사업 신탁사 역할·책임 강화한다

- 표준 계약서·시행규정 확정... 신탁방식 내실화하기 위한 제도개선도 추진

- 국토교통부(장관 원희룡)는 신탁방식 정비사업의 안정적 추진을 위해 주민 권익보호와 신탁사 역할·책임을 확대하는 제도개선을 추진한다고 밝혔다.
- 우선, 주민·신탁사 간 공정한 계약체결과 주민 권익보호를 위한 표준계약서·시행규정을 보완하여, 11월 29일(수) 지자체 등 이해관계자에게 배포한다.
 - 이번 표준안은 지자체 및 이해관계자 의견을 수렴(10.24.~11.7.)했으며, 제시된 의견을 바탕으로 토지주 재산권 보호, 신탁사의 사업관리·자금 조달 및 신탁보수 산정방법 등에 관한 사항을 추가하였다.
- 표준안 내용 중 의견수렴을 통해 보완된 사항은 다음과 같다.
 - 신탁사가 사업시행자로서 사업관리에 역할을 다하도록, 건설사업관리(PM·CM)는 신탁사가 직접 수행토록 했으며(용역시행 시 신탁사가 비용 부담),
 - 정비사업에 참여하는 신탁사의 책임·참여 인력을 주민에게 제시하고, 토지주 전체회의(총회)와 관리처분계획의 공고기간 등 주민 의견수렴이 중요한 기간에는 사업 현장에 신탁사 인력을 전담 배치토록 하였다.
 - 사업비 조달에 대해서도 초기사업비*·공사비 등 사업에 필요한 자금을 신탁사가 직접 조달하도록 명확히 규정했으며, 주민이 신탁한 부동산을 담보로 사업비를 조달하는 것은 금지하였다.
 - * 현재는 시공사 입찰보증금을 대여금으로 전환하여 초기사업비로 사용하고 있으나, 앞으로 사업비 전환은 원칙적 금지(건설사가 동의하는 경우에만 예외적 허용)
 - 신탁보수 산정방법은 단순 요율방식 이외에도 상한액을 적용하거나 정액으로 확정하는 등의 다양한 방식을 표준안에 포함하여, 주민들이 사업별 특성에 적합한 방식으로 신탁보수를 책정하도록 유도하였다.
- * 산정방법이 단순 요율방식인 경우에는 추정 금액(단수 또는 복수)을 예시로 제시

- 아울러, 최근 신탁방식 관련하여 제기된 문제에 대한 개선도 추진한다.
 - 구역지정 이전에 예비신탁사^{가칭} 선정과정이 불투명한 문제가 있어, 사업 시행자 지정 이전에 신탁사와 협약 등을 체결하는 경우에는 신탁방식 추진에 대해 일정비율 이상의 주민동의를 확보하고, 신탁사도 공개모집을 하는 등 공론화가 가능한 절차를 거치도록 법제화할 계획이다.
 - 법 개정 소요기간을 고려, 새로 신탁사를 선정하는 곳도 제도 개선사항을 준용하여 선정할 수 있도록 금융투자협회에 관련 사항을 권고할 예정이다.
 - 또한, 사업 투명성 확보와 사업시행자로서 신탁사의 책임도 강화한다.
 - 신탁사가 사업시행 과정에서 뇌물 수취 등 형법을 위반할 경우 신탁사 임직원을 공무원으로 간주하여 벌칙을 적용토록 기준을 강화하고,
 - 조합방식과 동일하게 전체회의 사전의결 규정을 위반하는 경우에 대한 벌칙 규정(2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금)도 신설할 계획이다.
- * 도시정비법 개정안(김정재 의원) 기발의('23.10.)
- 신탁방식 정비사업 표준계약서·시행규정 전문은 국토교통부 누리집 (<http://www.molit.go.kr>)의 “뉴스·소식/공지사항”을 통해 11월 29일(수) 부터 확인할 수 있다.

담당 부서	주택정책관 주택정비과	책임자	과 장	박용선 (044-201-3383)
		담당자	사무관	오원택 (044-201-3385)



구분	주요내용	비고
신탁계약 해지	▶ 신탁계약 후 2년 내 시행자 미지정 또는 주민 3/4 이상 찬성할 경우 일괄 해지	
주민 재산권 보호	▶ 주민이 신탁한 부동산 대상 담보대출 금지	의견조회 후 보완 사항
	▶ 주민이 신탁한 재산은 신탁사의 다른 재산과 구분하여 별도 관리	
	▶ 신탁 후에도 매매·임대차 등 재산권 행사 위한 신탁 일시 해제 가능	
사업관리	▶ 사업별로 책임·참여 인력을 주민에게 제시	의견조회 후 보완 사항
	▶ 토지구 전체회의, 관리처분계획 공람기간 등 전담 인력 현장 배치	
	▶ 신탁사가 건설사업관리(PM·CM) 직접 수행 (불가피하게 용역 시행시, 신탁사가 비용부담)	
사업비 조달	▶ 신탁사가 공사비·추가이주비 등 사업비 조달 주체임을 명확화	의견조회 후 보완 사항
	▶ 공사계약 체결 후, 시공자 입찰보증금 반환 (사업비 전환 원칙적 금지, 건설사 동의시 예외적 허용)	
주민참여	▶ 사업시행자와 협의 기구로서 정비사업위원회 구성 허용(다만, 전체회의 권한 위임·대행 불가)	
	▶ 전체회의 의결사항 확대 (매년 예산안·사용내역 의결 등 조합방식 총회수준)	
사업종료 기한	▶ 조합방식과 동일하게 이전고시 후 1년 내에 사업비 정산 등의 절차 완료	
신탁보수	▶ 단순요율방식, 요율·상한방식, 정액방식 등 주민과 협의하여 적정방식으로 산출 ▶ 단순요율방식 경우 추정 금액 제시 의무	의견조회 후 보완 사항