



도시개발법 개정안 공포 - 민간참여자 선정 규정 적용이 유예되었습니다

2023.07.31

지난 2023년 6월 30일 도시개발법 일부개정법률안(이하 ‘개정 도시개발법’)이 국회 본회의를 통과하여 2023년 7월 18일 법률 제 19561호로 공포되었습니다. 개정 도시개발법은 공포 후 3개월이 경과한 2023년 10월 19일부터 시행되나, 개정 도시개발법에서 신설한 ‘법률 제18630호 도시개발법 일부개정법률의 부칙 제3조’(후술하는 민간참여자 선정에 관한 법 제11조의2 제2항 및 제7항의 적용 시점에 관한 규정)는 공포 후 즉시 시행됩니다. 이번 뉴스레터에서는 개정 도시개발법의 개정 내용과 그 시사점에 대해 살펴보도록 하겠습니다.

1. 민간참여자 선정 규정 적용 유예에 관한 부칙 제3조 신설

2021년 12월 21일 공포된 법률 제18630호 도시개발법 일부개정법률(이하 ‘구 도시개발법’)은 도시개발사업 과정에서 민간참여자가 과도한 이익을 얻는 것을 방지하기 위해 이른바 ‘대장동 방지법’으로 불리는 규정을 신설하였습니다. 즉, 민간참여자 선정 절차, 이윤율 상한 등에 관해 규정한 제11조의2 및 민간참여자에게 초과 배분되는 개발이익의 재투자에 관해 규정한 제53조의2가 바로 그것입니다. 그런데 구 도시개발법은 부칙 제2조(이하 ‘쟁점 규정’)에서 제11조의2는 구 도시개발법 시행 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용한다고 규정하였습니다.

그러나 쟁점 규정으로 인해 도시개발구역이 지정되지 않았으나 이미 민간참여자를 선정하여 사업을 추진하던 사업장의 경우, 구 도시개발법 제11조의2를 적용하여 민간참여자를 다시 선정해야 하는지 여부가 논란이 되었습니다. 그로 인해 상당수 도시개발사업장은 사업이 사실상 중단되기에 이르렀고, 기존에 선정된 민간참여자의 사업권을 과도하게 제한한다는 취지의 위헌 주장까지 제기되었습니다.

이러한 배경에서 개정 도시개발법은 ‘구 도시개발법 부칙 제3조’를 신설하여 제11조의2 제2항, 제7항의 민간참여자 선정에 관한 개정 규정의 적용 시점을 “법 시행일부터 3년이 경과한 날 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우”부터 적용되도록 하였습니다.

부칙<법률 제18630호, 2021. 12. 21.>

제3조(민간참여자 선정에 관한 적용례)

제2조에도 불구하고 이 법 공포 당시 제11조 제1항 제1호부터 제4호까지에 해당하는 자가 같은 항 제11조에 따른 법인을 설립하기 위하여 민간참여자를 공모의 방식으로 정한 경우(공고를 통하여 공모 절차를 거치고, 공모 결과를 공고 또는 공문으로 알린 경우에 한정한다)에는 제11조의2 제2항 및 제7항의 민간참여자 선정에 관한 개정규정을 이 법 시행일부터 3년이 경과한 날 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용한다. 이 경우 사업시행을 위한 협약은 제11조의2 제1항 및 제3항부터 제7항까지의 개정규정에 따라

체결하여야 한다(이 법 공포일 이전에 이미 협약을 체결한 경우에도 또한 같다).[본조신설 2023. 7. 18.]

즉, 구 도시개발법의 민간참여자 선정에 관한 개정규정의 적용이 3년간 유예된 것으로, 이미 민간참여자가 선정된 사업장은 2025. 6. 21. 이내에 도시개발구역으로 지정될 경우 민간참여자를 다시 선정할 필요가 없어졌습니다. 위 법 개정에 따라 그동안 표류하였던 도시개발사업이 정상화될 것이라는 조심스러운 전망이 나오고 있습니다.

다만, (i) 유예 규정의 적용은 민간참여자를 공모의 방식으로 선정한 경우(공고를 통하여 공모 절차를 거치고, 공모 결과를 공고 또는 공문으로 알린 경우)에 한정된다는 점, (ii) 위 부칙 조항 신설에도 불구하고, 도시개발법 제11조의2 제1항, 제3항 내지 제6항의 공공성 강화와 관련된 규정(협약 체결 의무, 협약체결시 지정권자의 승인 절차 등)은 그대로 적용된다는 점에 유의할 필요가 있습니다.

2. 기존 건축물 존치에 관한 규정 신설

구 도시개발법은 도시개발구역 내에 존치하려는 기존 공장·건축물 등이 있는 경우 그 세부사항을 실시계획 인가 신청서에 첨부하도록 규정하고 있습니다(시행규칙 제20조 제1항 제2호). 그러나 도시개발구역 내 건축물의 존치에 따른 부담금에 대해서는 명확한 근거 규정이 없었고, 다른 유사 개발사업에 비해 기존 건축물 존치에 관한 규정이 미흡하다는 지적이 있었습니다.

이러한 배경에서 개정 도시개발법은 도시개발구역 내 건축물 존치에 대한 제65조의2를 신설하였습니다.

제65조의2(건축물의 존치 등)

- ① 시행자는 도시개발구역에 있는 기존 건축물이나 그 밖의 시설을 이전하거나 철거하지 아니하여도 도시개발사업에 지장이 없다고 인정하여 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에는 이를 존치하게 할 수 있다.
- ② 제21조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 도시개발사업(혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역을 포함한다)의 시행자는 제55조 및 제57조에도 불구하고 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 도로, 공원, 상하수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부를 부담하게 할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 비용 부담의 기준·방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

위 규정 신설로 기존 건축물의 존치에 관한 법적 근거, 존치시 기존 건축물 소유자에 대한 부담금 부과 등에 관한 법적 근거가 명확해졌다는 점에 의의가 있습니다. 다만, 구체적인 비용 부담의 기준, 방법에 대해서는 시행령에 규정될 예정이므로, 도시개발법 시행령 개정 사항에 대해서도 지켜볼 필요가 있습니다.

법무법인(유) 세종 건설부동산분쟁그룹은 수많은 도시개발사업에 관한 자문 및 분쟁에 관한 업무처리를 통해 방대한 전문지식과 풍부한 경험을 축적하고 있습니다. 이를 바탕으로 도시개발사업 진행 과정에서 발생하거나 예상되는 문제점에 대하여 각종 자문 및 소송수행 등 우수한 법률서비스를 제공하고 있습니다. 이상의 내용에 대하여 궁금하신 사항이 있으시면 아래 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

관련구성원

김용호

변호사

02-316-4202

yhokim@shinkim.com

조영우

변호사

02-316-1644

ywcho@shinkim.com

김창화

변호사

02-316-4086

chwkim@shinkim.com

여진아

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com