



신탁방식 정비사업에 관한 표준계약서 및 표준시행규정이 공표되었습니다

2023.12.11

2023. 7. 18. 개정되어 2024. 1. 19. 시행되는 개정 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘**도시정비법**’이라고 합니다)에 따라 국토교통부장관은 신탁방식 정비사업에 관한 표준계약서 및 표준시행규정을 마련하여야 합니다(법 제27조 제6항).

이에 국토교통부는 최근 표준계약서 및 표준시행규정에 포함될 사항을 구체화하는 내용의 도시정비법 시행령 및 시행규칙 개정안을 입법 예고하였고, 이어 지방자치단체 및 이해관계자 등의 의견수렴을 거쳐 2023. 11. 28. “정비사업 지정개발자(신탁업자) 시행방식 표준계약서 및 표준시행규정”(이하 ‘**표준계약서 및 표준시행규정**’이라고 하고, 이에 첨부된 별표1을 ‘**표준계약서**’, 별표2를 ‘**표준시행규정**’이라고 합니다)을 공식적으로 확정·발표하였습니다.

신탁방식 정비사업에 관한 표준계약서 및 표준시행규정은 신탁사와 토지등소유자 상호 간의 공정한 계약 체결 및 사업 시행을 지원함으로써 주민들의 권익을 보호하고 신탁사의 역할 및 책임을 확대하기 위한 제도개선 차원에서 마련된 것으로 그 주요 내용은 아래와 같습니다.

1. 신탁계약서 및 시행규정의 기본적인 작성방법

신탁계약서는 별표1의 표준계약서를 기본으로 하되, 신탁보수, 특약사항, 신탁업자 차입 이자율 등에 대한 내용을 확정하여야 하고, 신탁보수에는 신탁보수 산정액의 산출방법과 신탁보수 지급시기에 관한 사항이 포함되어야 합니다(표준계약서 및 표준시행규정 제2조 제2항 제1호).

또한 시행규정은 별표2의 표준시행규정을 기본으로 하고, 시행규정 제1조(목적), 제3조(사업의 명칭 및 정비구역), 제11조 제1항 제6호(그 밖에 토지등소유자에게 부담이 되는 것으로 사업장별로 시행규정에서 규정하는 사항), 제13조 제4항(참여인력 등 전담배치에 관한 사항), 제14조 제2항(정비사업위원회 위원의 정수), 제34조 제2항(부대시설·복리시설 공급 관련 정관 등으로 정하는 비율), 제44조 제3항(청산금 또는 분할징수금 연체이자율), 제47조 제2항(부과금 연체이자율)을 확정하되, 제11조 제1항 제6호 및 제13조 제4항은 사업규모·특성 등을 고려하여 세분화할 수 있습니다(표준계약서 및 표준시행규정 제2조 제2항 제2호).

다만, 신탁계약서 및 시행규정은 사업특성·지역상황을 고려하여 관련 법령에 위배되지 않는 범위 안에서 수정 및 보완할 수 있고, 사업추진상 필요한 경우 조·항·호·목 등을 추가할 수 있습니다(표준계약서 및 표준시행규정 제2조 제3항).

2. 신탁사의 사업관리 역할에 관한 사항

사업시행자인 신탁사로 하여금 건설사업관리를 직접 수행하도록 하고(표준시행규정 제39조), 이를 용역으로 수행하도록 하는 경우 그 비용을 신탁사가 부담하도록 하였습니다(표준시행규정 제2조 제18호).

또한 신탁사로 하여금 사업 참여인력을 사전에 제시하고 그 변경 시 토지등소유자 전체회의에 해당 사항을 보고하도록 하였으며(표준시행규정 제13조 제3항 및 별첨2), 주민 의견수렴이 중요한 (i) 토지등소유자 전체회의 개최를 공고한 날부터 토지등소유자 전체회의 개최 전일까지의 기간, (ii) 분양신청기간, (iii) 관리처분계획의 공람일부터 관리처분계획에 관한 토지등소유자 전체회의 개최 전일까지의 기간, (iv) 그 밖에 정비사업위원회 등과 협의하여 전담인력 배치가 필요하다고 판단되는 기간 중에는 사업현장에 참여인력 등 사업시행자의 임직원을 전담 배치하도록 하였습니다(표준시행규정 제13조 제4항).

3. 신탁사의 사업비 조달에 관한 사항

사업시행자인 신탁사의 자금 조달방법을 명확히 하는 한편(표준시행규정 제46조 제1항), 신탁사로 하여금 신탁사가 조달하는 사업비를 금융기관, 토지등소유자 또는 사업시행자의 고유계정으로부터 차입할 수 있도록 하고, 이 경우 대출금액, 이자율, 대출만기, 대출금의 상환(조기상환 포함) 및 기한의 이익 상실 등 주요 조건을 합리적으로 정하여 토지등소유자 전체회의의 의결을 거치도록 하였습니다(표준시행규정 제46조 제2항, 표준계약서 제11조 제3항). 다만, 신탁사가 사업에 필요한 비용을 차입하는 경우, 종전의 토지·건축물 및 토지등소유자가 분양 받은 대지·건축물에 근저당권 등登記되는 권리를 설정하는 방법으로 담보를 제공할 수 없도록 하였습니다(표준계약서 제11조 제2항).

또한 사업시행자인 신탁사가 정비사업 계약업무 처리기준 제10조의2에 따라 입찰참가자로부터 입찰보증금을 납부 받은 경우 이를 시공자 선정 후에 각 입찰참가자들에게 반환하고 초기사업비는 원칙적으로 사업시행자인 신탁사가 직접 조달하도록 하되(표준시행규정 제17조 제7항 본문), 시공자로 선정된 건설업자등이 제안하는 경우에만 이를 대여금으로 전환할 수 있도록 하였습니다(표준시행규정 제17조 제7항 단서). 그리고 신탁사에게 이주비 지원 또는 이주비 대출을 위한 금융기관 알선 의무를 규정하였습니다(표준시행규정 제22조 제1항).

4. 신탁보수 산정에 관한 사항

신탁보수는 (i) 단순 요율 방식, (ii) 상한액을 설정한 요율 방식, (iii) 정액 방식, (iv) 기타 방식을 나열한 후 어떠한 방식을 선택했는지를 명시하도록 하고, 신탁보수 산정근거 또한 함께 명시하도록 하는 한편, 산정방식이 단순 요율 방식인 경우에는 추정 금액을 예시로 제시하도록 함으로써 주민들로 하여금 정비사업별 특성에 적합한 신탁보수 산정방식을 선택할 수 있도록 하고, 신탁사로 하여금 합리적인 수준의 신탁보수를 책정 및 제시하도록 하였습니다(표준시행규정 제8조 및 별첨1, 계약서 제18조 및 별첨3).

5. 정비사업 완료에 관한 사항

사업기간을 “도시정비법 제27조제2항에 따른 사업시행자 지정·고시일로부터 도시정비법 제89조에 따른 청산금의 정산 등 정비사업과

관련한 업무를 완료한 때까지”로 명시하고(표준시행규정 제5조 제1항), 사업시행자인 신탁사로 하여금 이전고시일로부터 1년 이내에 청산금의 정산을 위한 토지등소유자 전체회의를 소집하도록 하였으며(표준시행규정 제5조 제2항, 계약서 제4조 제2항), 청산금의 정산 등 정비사업 관련 업무가 완료된 경우 신탁법 제101조 및 같은 법 제103조에 따른 신탁사무에 관한 최종의 계산 및 신탁재산의 귀속이 완료된 것으로 본다는 점을 명시하였습니다(표준계약서 제4조 제3항).

6. 신탁계약 해지에 관한 사항

위탁자로 하여금 (i) 관계법령 및 시행규정에 따라 본건 사업이 중지 또는 폐지되거나 사업시행자 지정이 취소되는 경우, (ii) 수탁자가 신탁계약 체결 후 2년 이내에 도시정비법에 따른 사업시행자 지정을 받지 못한 경우, (iii) 토지등소유자 전체회의에서 사업시행자 지정에 동의한 토지등소유자의 4분의 3 이상의 찬성으로 의결하는 경우, (iv) 매매, 근저당 설정, 임대차 등 위탁자의 재산권 행사를 위하여 신탁의 일시해지가 필요한 경우에는 신탁계약을 해지할 수 있도록 하였습니다(표준계약서 제19조 제1항 제1~4호). 그리고 신탁계약 해지를 통하여 해당 사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 토지등소유자 전체회의에서 해당 사업에 동의한 토지등소유자의 4분의 3 이상의 찬성으로 의결하도록 규정하였습니다(표준시행규정 제50조 제1항).

7. 주민 권익 및 재산권 보호

앞서 살펴본 바와 같이, 신탁사가 사업에 필요한 비용을 차입하는 경우, 종전의 토지·건축물 및 토지등소유자가 분양 받은 대지·건축물에 근저당권 등 등기되는 권리를 설정하는 방법으로 담보를 제공할 수 없도록 하였고(표준계약서 제11조 제2항), 주민이 신탁한 재산을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 별도 관리하도록 하였으며(표준계약서 제16조 제1항), 신탁 후에도 주민의 재산권 행사를 위하여 필요한 경우에는 매매, 근저당 설정, 임대차 등 재산권 행사를 위하여 신탁의 일시해지가 가능하도록 하였습니다(표준계약서 제19조 제1항 제1~4호).

8. 주민 참여 확대에 관한 사항

우선, 토지등소유자 전체회의의 의결사항을 (i) 도시정비법 제48조 제1항 제1~10호까지의 사항 외에 (ii) 정비사업위원회의 설치, 구성, 임원 선임 및 운영에 관한 사항, (iii) 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역, (iv) 예산으로 정한 사항 외에 토지등소유자에게 부담이 되는 사항, (v) 청산금의 정산을 위한 토지등소유자 전체회의 소집 연기에 관한 의결 등 시행규정에서 토지등소유자 전체회의 의결을 거치도록 한 사항, (v) 그 밖에 토지등소유자에게 부담이 되는 것으로 사업장별로 시행규정에서 규정하는 사항 등으로 확대하고 있습니다(표준시행규정 제11조 제1항).

또한 토지등소유자 전체회의 의결은 원칙적으로 도시정비법 또는 시행규정에 다른 규정이 없으면 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자) 과반수의 출석과 출석한 토지등소유자 과반수의 찬성으로 하도록 하되(표준시행규정 제11조 제2항), 사업시행계획서의 작성 및 변경(도시정비법 제48조 제1항 제7호), 관리처분계획의 수립 및 변경(도시정비법 제48조 제1항 제8호) 등에 있어서는 토지등소유자 과반수의 찬성으로 의결하도록 하고(표준시행규정 제11조 제3항 본문), 정비사업비가 생산자물가상승률분과 도시정비법 제73조에 따른 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 손실보상금을 제외하고 100분의 10 이상 늘어나는 경우에는 토지등소유자 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하도록 규정하였습니다(표준시행규정 제11조 제3항 단서).

한편, 사업시행자인 신탁사로 하여금 원활한 사업 추진을 위하여 토지등소유자 전체회의 의결을 통하여 정비사업위원회를 설치할 수 있도록 하고(표준시행규정 제14조 제1항), 정비사업위원회로 하여금 관계법령에 위반되지 않는 범위 내에서 주민의견을 수렴하고 사업시행자인 신탁사와 협의를 진행할 수 있도록 하되, 정비사업위원회가 토지등소유자 전체회의의 권한을 대행할 수는 없도록 하는 내용을 신설하였습니다(표준시행규정 제14조 제3항).

9. 기타 제도개선 추진에 관한 사항

이상과 같은 표준계약서 및 표준시행규정 외에도, (i) 구역지정 이전 예비신탁사 선정과 관련하여, 사업시행자 지정 이전에 신탁사와 협약 등을 체결하는 경우에는 일정비율 이상의 주민동의를 확보하도록 하고 신탁사를 공개모집하도록 하는 등 신탁방식 추진 관련 공론화가 가능한 절차를 마련하는 제도개선이 추진되고 있고, (ii) 신탁사의 뇌물 수취 등의 경우에 그 임직원을 공무원으로 간주하여 처벌하는 규정 및 전체회의 사전의결 규정을 위반하는 경우에 대한 벌칙 규정을 신설하는 내용의 도시정비법 개정안이 발의되어 입법이 진행중인 것으로 보입니다.

향후 제도개선 사항이 확정되거나 보다 구체화되는 경우 이에 대하여도 상세히 소개드리도록 하겠습니다.

법무법인(유) 세종은 도시정비사업에 특화된 업무를 수행하는 도시정비사업그룹을 갖추고 있습니다. 도시정비사업그룹은 수많은 정비사업 관련 자문 및 분쟁에 관한 업무처리를 통해 방대한 전문지식과 풍부한 경험을 축적하고 있고, 이를 바탕으로 정비사업의 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

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

김창화

변호사

02-316-4086

chwkim@shinkim.com

조영우

변호사

02-316-1644

ywcho@shinkim.com

여진아

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.