새로운 업종, 정비사업전문관리업 도입

- 「도시 및 주거환경정비법」에 근거, 재건축 등 정비 사업 관련 사항 대행 및 자문 -

「도시 및 주거환경정비법」이 7월 1일부터 시행됨으로써 주택 시장의 커다란 변화가 예상되고 있다. 그 중에서도 특히 주택 재건축 사업의 사업 주체와 관련한 규정이 주목을 끌고 있다. 과거 「주택건설촉진법」에서 조합과 시공업체를 공동 사업 주체로 규정하던 것과 달리 「도정법」은 조합이 단독으로 사업 주체가 되어 정비 사업을 시행하도록 규정하고 있기 때문이다. 또한, 사업 주체의 변경에 따른 각종 법률 효과의 귀속 관계도 명확하게 할 필요가 있으므로 조합에 법인격도 부여하고 있다.

이처럼 사업 주체에 대한 구조적 변경으로 그동안 사실상 시공사의 조력을 받아 사업 수행을 위한 자금 조달이나 각종 행정 절차상의 업무를 수행해 오던 조합으로서는 정비 사업의 전 과정에 직접 나서지 않을 수 없게 되었다. 하지만 사업 주체가 「도정법」의 입법 취지에 부합할 수 있도록 본래의 기능을 수행하기 위해서는 조합 스스로 사업에 대한 전문성과 실무 능력을 갖추어야만 한다. 이러한 점을 고려해 「도정법」은 정비사업전문관리업제도를 새로이 규정함으로써 조합의 전문성 보강과 정비 사업의 원활한 추진을 도모하고 있다.

「도정법」 시행과 함께 새로운 업종으로

'정비사업전문관리업'은 정비 사업의 시행을 위하여 필요한 사항들을 추진위원회 또는 조합으로부터 위탁받아 대행하거나 자문을 하는 업종을 말한다. 하지만 전혀 새로운 제도는 아니다. 기존의 정비 사업 관련 법령에 특별한 근거 규정이 없었을 뿐 공인중개사나 건설 · 건축 관련 전문가들이 부동산 컨설팅 등 다양한 이름으로 각종 정비 사업의 자문이나 행정 업무 대행을 지금까지 해왔기 때문이다. 「도정법」은 이를 공식화시킨 것이다.

정비사업전문관리업이란 제도가 신설된 이유를 살펴보면, 우선 조합이 정비 사업의 단독 주체가 되면서 복잡하고 전문성을 요하는 정비 사업의 전 과정을 수행해 나간다는 것이 사실상 어렵다는 현실적인 문제를 해결하기 위한 점을 들 수 있다. 다음으로, 기존의 컨설팅 업체들 중 일부는 영세한 규모에 충분한 컨설팅 능력을 갖추지 못하여 부실하거나 부적절한 업무 수행으로 조합이나 조합원에게 피해를 야기하기도 하였는데 이러한 부작용을 일정한 법적 요건과 감독을 통하여 제도적으로 방지하고자 한 것이다. 그 외 정비 사업에 주택 재건축을 비롯해 재개발 사업과 주거 환경 개선 사업까지 포함됨으로써 그 성격이 방대하고, 주택 시장이나 도시 계획 등에 미치는 영향이 커짐에 따라 공인된 전문 조직으로 하여금 신뢰할 수 있는 양질의 컨설팅 서비스를 제공할 수 있도록 제도적 기반을 마련해주기 위한 것도 요인이 될 것이다.

어떤 업무를 하게 되나

정비사업전문관리업자가 하게 되는 업무는 과연 어떤 것들이 있을까. 정비 사업의 수행 과정은 대개 기본 계획의 수립 단계에서부터 정비 계획의 수립과 구역 지정, 추진위원회의 구성, 안전 진단, 조합 설립, 사업 시행 인가, 관리 처분 계획 수립, 착공과 분양, 준공과 청산 등으로 구성된다. 정비사업전문관리업자는 이러한 정비 사업의 각 진행 과정에서 요구되는 사업 시행 계획서 작성, 재건축 결의, 조합 경비 및 사업 자금 대여, 관계 법률 검토 등의 업무를 조합을 도와 실질적으로 수행하게 된다.

「도정법」에서는 정비사업전문관리업자의 업무 범위를 ① 조합 설립의 동의 및 정비 사업의 동의에 관한 업무 대행, ② 조합 설립 인가의 신청에 관한 업무 대행, ③ 사업성 검토 및 정비 사업의 시행 계획서 작성, ④ 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무 대행, ⑤ 사업 시행 인가의 신청에 관한 업무 대행, ⑥ 분양 및 관리 처분 계획의 수립에 관한 업무 대행, ⑦ 설계 도서의 검토 및 공사비 변동 내역의 검토, ⑧ 그 밖에 조합의 업무 중 조합이 요청하는 것 등으로 규정함으로써 재건축 등 정비 사업의 전반에 대한 사무 처리 대행이나 자문을 포함하고 있다.

업무 제한 규정 통해 겸업 금지

사업 주체의 변경과 함께 「도정법」은 시공사의 선정 시기 및 방법도 사업 시행 계획 승인 후 경쟁 입찰에 의하도록 명시하고 있어 시공사 선정을 둘러싼 경쟁이 더욱 치열해질 전망이다. 이처럼 경쟁 심화가 예상되면서 시공사 선정에서 유리한 고지를 점하기 위한 다양한 방안들이 강구되고 있는데, 자회사 형태로 정비사업전문관리업체를 설립하여 추진위원회 단계의 재건축 단지를

공략하는 방법도 그 중의 하나가 될 수 있다.

그러나, 한 업체가 시공과 정비사업 전문관리를 동시에 수행할 경우 시공사에 대한 조합 및 조합원의 통제·관리가 사실상 힘들어지고, 과거 정비 사업을 사실상 시공사가 주도적으로 수행할 때 야기되었던 부작용이 다시 나타날 수 있으므로 「도정법」은 정비사업전문관리업자의 업무 제한 규정을 통하여 겸업을 금지하고 있다. 즉, 정비사업전문관리업자는 동일한 정비 사업에 대하여 건축물의 철거, 정비 사업의 설계, 정비 사업의 시공, 정비 사업의 회계 감사, 안전 진단 업무 등을 병행하여 수행할 수 없다. 그리고 정비사업전문관리업자가 법인인 경우 계열사 관계에 있거나 상호 출자 관계에 있는 자는 당해 정비사업전문관리업자와 동일한 자로 보아 앞서의 업무 제한 규정이 적용된다.

인적·물적 요건 갖추어야

새로이 정비사업전문관리업을 하려면 개인 사업자인 경우 10억원, 법인인 경우 5억원 이상의 자본금을 갖추고, 건축사 또는 도시 계획 및 건축 분야 기술자와 3년 이상 경력의 특급 기술자, 감정평가사·공인회계사 또는 변호사, 법무사 또는 세무사, 5년 이상의 경력을 가진 공인중개사 등을 5인 이상 확보해 건교부 장관에게 등록해야 한다. 하지만 주택공사 및 한국감정원은 별도의 등록을 하지 않고서도 정비사업전문관리업을 영위할 수 있다. 또한, 기존의 추진위원회 등 정비 사업 주체와 민사 계약을 하여 정비 사업을 위탁받거나 자문을 해오고 있는 업체가 계속해서 해당 업무를 수행하기 위해서는 2004년 3월 말까지 앞서의 기준을 갖추어 건교부 장관에게 등록해야 한다. 건교부 장관은 감독상 필요한 경우 정비사업전문관리업자에게 업무 사항 보고나 관련 자료 제출, 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소 등에 출입해 장부·서류 등을 조사 또는 검사토록 할 수 있다.

이처럼 일정한 인적·물적 요건을 갖추게 하고 건교부 장관의 감독권을 명시한 것은 부실 업체가 정비 사업에 관한 컨설팅을 할 경우 조합원 다수나 주택 시장의 피해, 그리고 사회 전반에 미치는 부정적 영향이 심각할 수 있다는 점을 고려한 것으로 보인다.

적정 서비스 대가 지불 시스템도 갖추어야

「도정법」이 시행된 지 한 달여밖에 지나지 않았지만, 정비사업전문관리업에 대한 건설업체나 기존의 컨설팅 업체, 그리고 현재 정비 사업을 진행 중이거나 추진하고 있는 재건축 단지 등의 관심도는 높은 편이다. 지금까지 컨설팅을 해오고 있는 민간 업체들의 움직임도 발빠르게 전개되고 있다. 이들 업체는 기존 업무를 계속 수행하면서 새 법령의 시행으로 인한 컨설팅 내용의 보강이나 등록 등에 관한 보완 조치들을 검토하고 있는 것으로 보인다. 건설업체들도 재건축 시장 자체가 위축되면서 수주에 어려움을 겪게 되자 자회사의 설립 등을 통해 정비사업전문관리업에 진출할지 여부를 신중하게 검토하고 있고, 건설·부동산 분야에서 CM을 주로 해온 업체들도 시장의 추이를 살피면서 사업 타당성을 고심하고 있다.

이런 가운데 정비 사업을 준비하거나 진행 중인 추진위원회·조합 등은 정비사업전문관리업제도를 비교적 환영하면서도 지금까지의 부동산 컨설팅 업체가 해온 서비스보다 질적으로 한 단계 나아갈 수 있는 계기가 될 것으로 기대하고 있다. 다만 조합 등이 정비사업전문관리업자를 통해 보다 나은 질적 서비스를 제공받기 위해서는 그만큼 적정한 서비스 대가의 지불 시스템도 함께 갖추어져야 할 것이다.

정비사업전문관리업제도는 단순히 기존의 부동산 컨설팅업을 양성화한 의미를 가지는 것은 분명 아니다. 정비 사업의 진행 과정에서 조합 비중이 가장 중요해졌고, 이에 따른 제도적 보완이라는 측면이 「도정법」에 충분히 반영된 결과이다. 앞으로는 정비사업 전문 관리자의 역량과 자질에 따라 주택 재건축 등 정비 사업의 성공적 수행 여부가 영향을 받게 될 것이다. 정비 사업의 수행을 위한 파이낸싱 등 이전보다 포괄적 능력을 요구하는 부분이 많아졌기 때문이다. 정책 당국도 정비사업전문관리업제도가 정비 사업의 건전하고 효율적 수행을 위해 제대로 기능할 때까지 운용 과정에서 행정적 감독과 지속적인 관심을 아끼지 말아야 할 것이다. CJ

「도시 및 주거환경정비법」은 정비 사업 전문 관리업 제도를 새로이 규정함으로써 조합 등의 전문성 보강과 정비 사업의 원활한 추진을 도모하고 있다.

두성규
한국건설산업연구원 부연구위원
skdoo@cerik.re.kr