

요 약

- ▶ 최근 재개발사업의 추진과정에서 여러 가지 문제점이 불거지면서 서울시 주거환경개선 정책자문단의 「주거환경개선정책」을 비롯하여 정부나 국회 등에서 다양한 제도개선 및 「도시 및 주거환경정비법」(이하「도정법」) 개정이 추진되고 있음. 하지만, 세부적인 방안이나 상가 세입자의 권리금 인정여부, 공공관리자제도 등을 둘러싸고 이견도 적지 않은 편이어서 보다 깊이있는 제도적 분석이 요구되고 있음.

〈각종 제도개선안 비교 요약〉

주요 이슈별	서울시 개선안	개정 「도정법」	김성태의원 /강승규의원 개정안	남은 문제점
세입자 대책 강화	-휴업보상금 기준상향 -주거이전비 차등지급	-세입자에게 정비사업 관련정보공개 의무화		-세입자 권익보호와 조합(원)간 경제적 부 담 조화 -상가권리금 허용여부
공공 참여 확대	-공공관리자제도 도입		-시장·군수, 사·도지 사 시공사설계자 선정절차 관여 -공공관리자 업무지원 및 사업관리 소요비 용 지원 근거	-공공참여와 비리감소 간의 관련성 의문 -참여관련 공공의 책 임소재·부담 증가 -사업관리 소요비용 지원의 타당성 여부 -사·군·구청장의 정 치적 상황
정비사업 전문관리업체 전문성영양 보완	-등록기준 강화 -협회설립 근거 -SH공사 등 공공기관 참여 확대		-3년 무실적 등록취소 -시장·군수가 선정및 비용 지급 -협회설립 근거	-SH공사 등 공공기관 의 참여에 따른 불공 정 시비
분쟁의 합리적 처리	-분쟁조정위 설치	-사·군·구에 도시 분쟁조정위 설치		-인적구성 실효성의문 -조정효력 강화필요

- ▶ 현재 제안된 각종 제도개선안의 문제점으로는, i)정비사업에 대한 부정적 시각 아래 시장자유성 확대가 아닌 공공 개입 강화라는 역방향으로 검토되고 있다는 근본적 한계, ii) 세입자 보호가 강조되면서 사업주체와의 형평성, 재산권행사 보호 등을 감안한 이해관계의 충분한 검토없이 소유자에게 경제적 부담만을 가중시키는 결과 초래, iii)상가권리금과 상가분양 우선권 보장 등은 제도화가 어렵거나 현실성 부재, iv)공공관리자제도 도입은 변칙적 공영개발방식의 확장에 불과, v)도시분쟁조정위원회의 기초단체별 설치는 현실적으로 곤란하며 당사자간 합의라는 조정효력도 실효성 부재 등을 들 수 있음.
- ▶ 향후 보완사항 및 시사점으로는, i)재개발관련 「도정법」의 개정방향을 도시전체의 지속가능한 발전의 틀 속에서 정비사업 체계를 전반적으로 개선하는 데 중점을 두어 추진, ii)세입자보상의 현실화를 위해 조합원과 세입자간 협의채널을 공식화하는 책임기구 마련, iii)권리금 반영여부는 임대인과 임차인간에는 실증가능한 금액을 기준으로 잔존기간 비율 적용, 임차인과 승계임차인간에는 사적 계약으로 보아 원칙적으로 보상평가에서 제외, iv)공공관리자제도는 주민 또는 추진위 등이 적극적으로 원하는 경우 선별적 도입, v)분쟁해소는 조정전치주의 채택, 조정효력을 재판상 화해와 동일한 효력으로 강화, 조정 불성립의 경우 당연제소로 간주 등의 보완 필요