

재개발 / 재건축 정비사업

# 공사비 인상에 따른 도시정비사업 조합원 갈등 조정방안

2024. 02



HnC CONSTRUCTION INSTITUTE

“정비사업의 필수파트너 HnC건설연구소”  
[친환경 / CM / VE, 경제성 분야 업력 18년]



학 력

외국어대학교 경제학과 입학  
뉴욕공대 경제학과 졸업  
뉴욕공대 MBA 석사  
중앙대학교 건설경영 석사  
중앙대학교 건축학과 공학박사  
서울대학교 도시환경 최고전문가 과정

약 력

서울시 건축위원회 / 강남구, 동대문구, 성동구, 강동구, 송파구, 성북구  
경기도 / 수원시, 광명시, 부천시, 성남시, 아산시 경관/건축 자문위원  
부산시 친환경, VE/LCC 자문위원  
광주시 친환경, 경관조명 자문위원  
국토교통부, 법무부, 해양수산부 친환경, VE/LCC 자문위원  
중앙대학교 건축공학과 겸임교수  
부천대학교 건축환경 겸임교수  
한양대학교 건축공학과 BK21 / 도시대학원 외래교수  
국민대학교 건축환경, 건축 외래교수/겸임교수

## - 목 차 -

1. 2024 년 건설시장 전망
2. 정비사업의 공사비 조정 사례
3. 정비사업의 공사비 증액 사유
4. 정비사업의 공사비 조정 방향

# 1. 2024 년 건설시장 전망



## ■ 2023년 4/4분기 건설시장 동향

## 건설기성 등 동행지표 증가세가 둔화되는 가운데, 허가, 착공 등 선행지표 부진 지속

- '23년 10월 건설지표는 건설기성은 소폭 증가하였으나, 건축허가 및 착공면적 등은 여전히 큰 폭의 감소세 지속
  - 건설수주는 3분기까지 지속하여 감소하다가 10월 들어 반등하였으나, 여전히 10월 누계로 22.8% 감소
  - 건축허가면적은 3분기까지 누계로 25.9% 감소했으며, 10월에는 40.7% 줄어들어 감소세 심화
  - 건축착공면적은 3분기까지 누계로 40.4% 감소했으며, 10월에는 19.4% 줄어들어 감소세 유지
  - 아파트 분양물량은 10월까지 15.8만호로 작년 동기간 29.7만호에 비해 46.8% 감소
  - 건설기성은 증가세를 유지했으나, 하반기 이후 증가폭이 둔화되면서 3/4분기 1.0%, 10월 0.7%에 불과
- 전체적으로 건설지표가 부진하며, 마감공사 등 일부 공종을 제외하면 건설공사 물량도 크게 줄어든 상황
  - 동행지표 증가세가 둔화되고, 선행지표 부진이 지속되어 향후 건설경기 하강국면이 이어질 것으로 판단

## ■ 주요 건설지표 동향

전년동기비, %

구 분	2021년				2022년				2023년			
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	10월
건설수주(경상)	26.5	18.7	3.7	-2.9	13.2	22.2	30.5	-17.4	-11.1	-31.5	-44.7	26.6
건설기성(불변)	-8.8	-7.2	-8.1	-3.1	-1.7	2.0	3.5	6.5	11.5	9.0	1.0	0.7
건축허가면적	17.6	7.2	29.3	12.7	14.1	13.7	5.4	-11.0	-8.5	-33.5	-32.8	-40.7
건축착공면적	17.8	10.4	2.9	7.7	-15.6	-9.4	-6.4	-38.1	-28.7	-46.5	-44.2	-19.4
아파트 분양물량(만호)	6.4	10.1	9.8	12.6	10.2	7.2	8.3	12.3	3.5	4.0	-5.1	3.2

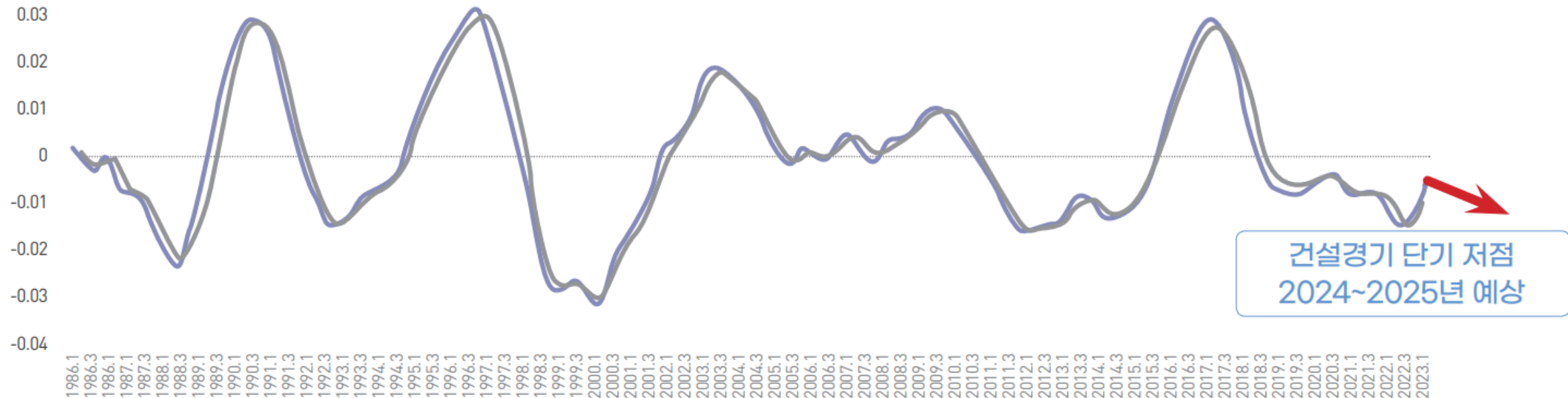
자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

## ■ 2024년 1/4분기 건설시장 전망

## 착공물량 감소의 시차효과로 건설기성, 건설투자 등 동행지표 부진이 시작될 전망

- 2022년 하반기 이후 건설 선행지표로 인식되는 건설수주, 건축허가, 착공, 분양 등 모든 지표가 역대급 부진
- 민간 건축부문이 부진한 가운데 공공투자 역시 2020년 3분기부터 2023년 3분기까지 13분기째 감소·정체 추세
- 건설경기 회복세를 제약하고 있는 고금리 상황은 개선될 가능성이 크나, 이는 2024년 하반기에 본격화될 전망

## 건설투자 순환변동 분석(HP필터)



건설경기 단기 저점  
2024~2025년 예상

## ■ 건설시장 이슈

## 이슈1. 최근 건설경기 진단 : 금융위기 시기와 비교를 중심으로

- 건설경기를 둘러싼 내외부 환경 악화로 인해 장기 침체를 우려하는 목소리가 갈수록 커져가고 있는 상황
  - 건설시장 내 6만가구에 육박하는 미분양 물량과 함께 부동산 PF발 신용위기 우려가 확산되고 있는 분위기
- 최근 건설산업 위기가 미분양, 부동산PF와 같은 돈맥경화가 주요인이라는 점에서 **과거 금융위기 상황과 유사**
  - 금융위기 이후 건설경기는 5년 가까이 장기 침체를 기록했고, 100대 건설사 중 40개 이상이 워크아웃(기업개선작업), 법정관리(기업회생절차), 채권단관리, 부도 등에 직면
- 최근 건설경기 진단 결과, 2022년부터 부진이 본격화되었고, **2023년 들어 지속적으로 부진 또는 심각 신호 발생**
  - 금융위기 이후 2009~2013년까지 건설경기는 부진을 이어갔으며, 2011년이 가장 심각했고, 2014년부터 회복
  - 즉, 대형 위기 이후 건설경기는 4~5년 부진한 것으로 나타나, 최근 건설업 위험은 장기화될 가능성이 높은 상황
  - 최근 건설경기는 금융위기 시기와 유사한 상황으로 선행지표의 부진, 누적된 공사비 부담, 금융여건 악화 등을 고려하면 **2025년까지 부진할 것으로 전망**

## 금융위기 이후 건설경기 진단지표 결과(2011년)

2011년	건설 수주	건축 착공	건설 기성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단
2011/01	위험	위험	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/02	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/03	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/04	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/05	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/06	정상	정상	위험	위험	위험	위험	위험	부진
2011/07	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/08	정상	정상	위험	위험	위험	위험	위험	부진
2011/09	정상	정상	위험	위험	위험	위험	위험	부진
2011/10	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/11	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/12	위험	정상	정상	위험	위험	위험	위험	부진

## 최근 건설경기 진단지표 결과(2023년)

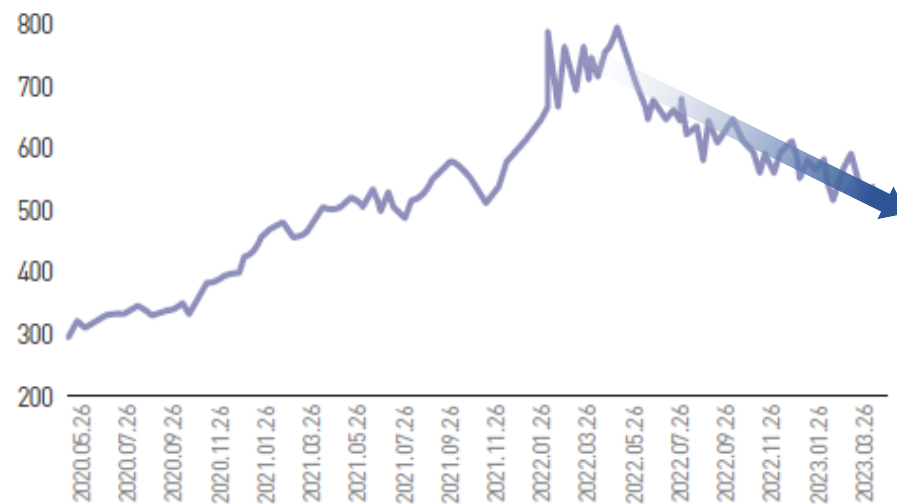
2023년 10월기준	건설 수주	건축 착공	건설 기성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단
2023/01	정상	위험	정상	위험	위험	위험	위험	부진
2023/02	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/03	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/04	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/05	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/06	위험	위험	정상	위험	위험	위험	정상	부진
2023/07	위험	위험	정상	위험	위험	위험	정상	부진
2023/08	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/09	위험	위험	정상	위험	정상	위험	정상	부진
2023/10	위험	위험	정상	위험	정상	위험	위험	부진

## ■ 건설시장 이슈

## 이슈2. 건설 인플레이션 안정화 여부

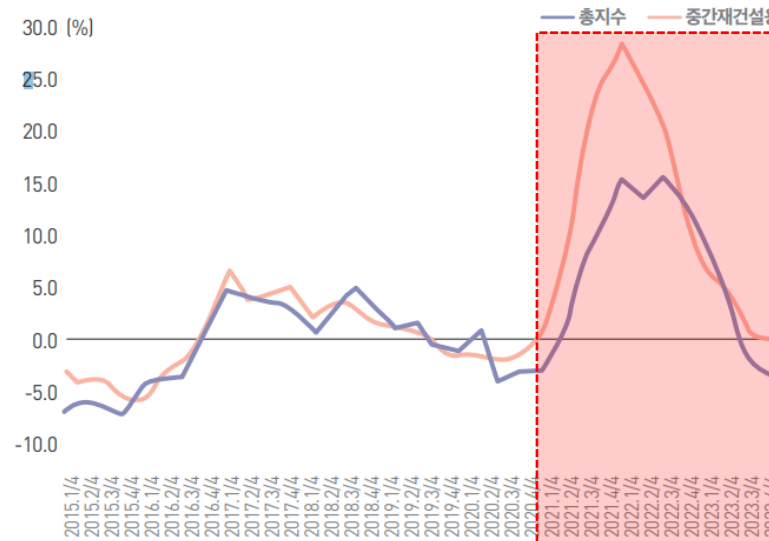
- 2021년부터 심화된 **건자재가격 및 인건비 상승** 등에 따른 건설공사비 급증은 건설시장에 큰 부담으로 작용
- 건설자재 가격 상승률은 점차 둔화될 가능성이 크나, 가격의 하방경직성에 따라 하락세를 기대하기는 어려운 상황
  - 건설비용 상승이 둔화되더라도 절대적 금액 자체가 2021년 이전 수준과 비교하면 크게 오른 상황이기 때문에 공사비 부담에 대한 문제는 지속될 가능성이 상당
  - 여기에 올해 시멘트 가격이 재차 인상된 이후 레미콘, 콘크리트 제품 등의 가격협상이 진행 중임을 감안하면 향후 공사비 상승세는 이전보다 둔화되겠지만 지속적으로 상승할 가능성이 상당
- 기후위기 대응, 친환경 경제로의 전환 과정 등에서 발생할 수 있는 비용 증가도 향후 지속적으로 이슈화될 전망
  - 철강, 금속, 석유화학, 시멘트산업 등은 **친환경 설비 구축에 따라 비용상승**이 예상되며, 이는 가격인상으로 귀결

## 최근 3년 국제 원자재가격 추이



자료: S&amp;P Dow Jones Indices LLC

## 생산자물가 총지수 및 건설용중간재 상승률 비교



자료: 통계청

## 자재가격 변동 추이 전망



자료: 대한건설정책연구원

## ■ 건설시장 이슈

## 이슈3. 주택수요 회복 가능성

- (거시경제 전망) 물가는 안정세가 기대되나, 고금리와 대외여건 불확실성으로 **성장률 둔화가 예상**
  - 실질경제성장률은 물가안정에도 불구하고 '22년부터 연속 마이너스가 예상되고 있어 체감경기 위축 불가피
  - 성장률(물가상승률)(%): '22년 2.6 (5.1) → '23년(e) 1.4 (3.5) → '24년(e) 2.1 (2.4)
- (수급 여건과 심리) 고금리의 뉴노멀로 **주택가격은 보합 또는 제한적 상승이 예상**되어 수요 약세 불가피
  - 수도권아파트 매매수급은 9월 최대치(90.9)에 도달한 후 10월 90.2, 11월 87.7로 하락하여 수요 회복력 약화
  - 주택가격전망CSI지수 역시 9월 110까지 상승한 이후 11월에는 102로 하락하여 가격 상승 전망도 감소
- (제도 개선) **청년 중심 주거안정 도모**: 청약제도, 구입-전세대출 지원 확대
  - 신생아 특례구입-전세자금 대출: 혼인과 관계없이 적용하고 한도는 기존 대비 1억 원 ↑ . 금리 0.1~0.3%p ↓
  - 청약제도 개선: 청년층 및 신생아 초점의 주거지원 확대

## 주택수요 회복 가능성

- 경제 여건 : 주택수요 및 거래 회복 불투명
- 수급과 심리 여건 : 수요 회복력 약화
- 청약제도 개선 : 주택가격 하락전망 등 효과 미비

**“2024년 건설경기 부진 예상”**

## 2. 정비사업의 공사비 조정 사례



## 정비사업의 공사비 조정 사례

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



## ■ 잠실래미안아이파크 (잠실진주아파트 주택재건축정비사업)



공동주택 2,678세대 및 부대복리시설 / 연면적 524,198㎡

## 조합 및 시공사 공사비 분쟁 경과

- 2002.06. 추진위원회 구성 및 시공사 선정 (삼성물산, 현대산업개발)
- 2015.07. 조합설립인가
- 2017.09. 사업시행계획인가(최초)
- 2018.08. 공사도급계약 (최초) : **510만원 / 3.3㎡**
- 2018.10. 관리처분계획인가
- 2019.03. ~ 08. 이주완료
- 2020.04. ~ 12. 철거완료
- 2020.04. 시공단 계약해지 총회 부결
- 2021.09. 사업시행계획인가(변경)
- 2021.11. ~ 22.03. 백제 시대 문화재 발견 및 발굴
- 2021.12. 공사도급계약변경약정서 : **660만원 / 3.3㎡**
- 2021.12. 공사착공
- 2022.04. 공사도급계약 체결(1차변경) : **660만원 / 3.3㎡ (7,947억원)**
- 2022.05. 문화재 이전복원 협의 및 심의
- 2023.10. 공사비 증액요청 : **898만원 / 3.3㎡ (1조4,492억원)** 및 공사기간 연장 9.3개월
- 2023.12.26. 공사계약변경 약정체결 총회부결 (찬성555/반대787/무효58)
- 2024. 상반기 한국부동산원 공사비 검증예정

최초 도급계약금액 **510**만원/평시공사 요청금액 **889**만원/평합의금액 **협의중**



## ■ 신반포메이플자이 (한신4지구 주택재건축정비사업)

## CM 적용 사업지

공동주택 3,307세대 및 부대복리시설 / 연면적 650,661.81 m<sup>2</sup>

## 조합 및 시공사 공사비 분쟁 경과 ('24.01.기준)

- 2017.10 시공사 선정 : GS건설
  - \* 총공사비 9,352억원 (498만원 / 3.3m<sup>2</sup>)
  - \* 공사기간 : 34개월
- 2021.10. 착공
- 2022.11. 시공사 공사비 증액 및 공사기간 증액요청
  - \* 공사비 증액요청금액 : 약 4,700억 원
  - \* 공사비 1조 4,000억 원 (681만원 / 3.3m<sup>2</sup>) / 공사기간 10개월 연장
- 2023.03. 공사비 증액 및 공사기간 연장 잠정합의
  - \* 공사비 1조 1,332억 원 : 당초 대비 1,980억원
  - \* 공사기간 8개월 연장 : 42개월
  - \* 공사비 검증 후 공사비 증액 협상 진행
- 2023.09. 공사비 검증결과 통보
  - \* 증액요청 금액 약 4700억 원
  - \* 검증불가금액 (ESC 및 금융비용): 1,800억 원
  - \* 검증가능금액 (설계변경) : 3,180억 원 → 검증금액 : 2,186억원
- 현재 공사비 재협상 중

최초 도급계약금액 **498**만원/평시공사 요청금액 **681**만원/평합의금액 **협의중**



## 정비사업의 공사비 조정 사례

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



## ■ 반포아파트(제3지구) 주택재건축정비사업



공동주택 2,091세대 및 부대복리시설 / 연면적 : 447,799.67㎡

## 조합 및 시공사 공사비 분쟁 경과

- 2020.05. 시공사 선정 : 삼성물산
- 2020.07. 공사도급계약 : 454.0만원 / 3.3㎡
- 2020.10. 조합원 분양 신청
- 2021.07. 관리처분인가 고시
- 2022.06. 이주 완료
- 2023.02. 철거완료
- 2023.04. 공사비 증액요청 : 2,851억원 (특화공사비 1,696억원 포함)
- 2023.12. 공사비 증액요청 : 803.4만원 / 3.3㎡ (▲ 76.8%)
- 2023.12. 공사비 증액합의 : 788.5만원 / 3.3㎡ (▲ 73.7%)
- 2024.01. 한국부동산원 검증 실시 (잔여 공사비 인상분 2,400억원)

최초 도급계약금액 **454**만원/평시공사 요청금액 **803**만원/평합의금액 **789**만원/평



## ■ 주암장군마을 주택재개발정비사업

VE 적용 사업지



공동주택 880세대 및 부대복리시설 / 연면적 : 173,067.00㎡

## 조합 및 시공사 공사비 분쟁 경과

- 2018.12. 시공사 선정 : 현대건설
- 2019.01. 공사도급계약 : 518.0만원 / 3.3㎡
- 2021.10. 사업시행계획인가
- 2023.04. 관리처분인가
- 2022.02. 공사비 증액요청 : 640.0만원 / 3.3㎡ (▲ 23.5%)
- 2022.10. 공사비 증액합의(안) : 577.8만원 / 3.3㎡ (▲ 11.5%)
- 2023.06. 이주시작
- 2024.01. 철거예정

최초 도급계약금액 **518**만원/평시공사 요청금액 **640**만원/평합의금액(안) **578**만원/평

## ■ 대조제1구역 주택재개발정비사업

## VE 적용 사업지



공동주택 2,415세대 및 부대복리시설 / 연면적 : 363,149.00㎡

## 조합 및 시공사 공사비 분쟁 경과

- 2011.12. 조합설립인가
- 2017.01. 사업시행계획인가
- 2017.02. 시공사 선정 : 현대건설
- 2018.01. 공사도급계약 : 429.6만원 / 3.3㎡
- 2019.05. 관리처분인가
- 2020.10. 사업시행계획 변경인안 통과
- 2021.05. 조합장 및 집행부 구성원 해임
- 2022.03. 공사비 증액요청 : 528.6만원 / 3.3㎡ (▲ 23.0%)
- 2022.07. 관리처분계획 변경안 통과
- 2022.09. 공사비 증액합의 : 517.8만원 / 3.3㎡ (▲ 20.5%)
- 2022.09. 착공신고
- 2023. 11. 일반분양 계획 임시총회 개최 무산
- \* 총회개최 금지 가처분신청 승소
- \* 조합장 선출 총회 효력정지 가처분 진행중
- 2024. 01. 공사중단(현대건설 유치권 행사중)

최초 도급계약금액 **430**만원/평



시공사 요청금액 **529**만원/평



합의금액 **518**만원/평



## ■ 북아현2구역 주택재개발정비사업

## CM 적용 사업지



공동주택 2,320세대 및 부대복리시설 / 연면적 : 301,044㎡

## 조합 및 시공사 공사비 분쟁 경과

- 2009.03. 조합설립
- 2006.05. 시공사 선정 : 삼성물산, 대림산업
- 2006.08. 공사도급계약 : 358.0만원 / 3.3㎡
- 2009.12. 사업시행계획 인가
- 2022.03. 사업시행계획 변경인가
- 2023.06. 공사비 증액요청 : 859.0만원 / 3.3㎡ (▲ 74.3%)
- 2023.09. 시공사 해지총회 추진
- 2023.09. 공사비 증액합의 : 748.0만원 / 3.3㎡ (▲ 73.7%)

최초 도급계약금액 **358**만원/평



시공사 요청금액 **859**만원/평



합의금액 **748**만원/평

## ■ 디에이치 방배(방배5구역 주택재건축정비사업)

## CM 적용 사업지



공동주택 3,080세대 및 부대복리시설 / 연면적 : 591,882.69㎡

## 조합 및 시공사 공사비 분쟁 경과

- 2012.05. 조합설립
  - 2014. 06 시공사 선정 : GS건설, 포스코건설, 롯데건설
  - 2017. 03 시공사 계약 해지 : GS건설, 포스코건설, 롯데건설
  - \* 사업계획과 대출 문제로 인한 갈등으로 계약 해지
  - \* 조합측 일부분만 손해배상 책임 인정(손해배상 청구액 50억원)
  - 2017.09. 시공사 선정 : 현대건설
  - 2017.12. 공사도급계약 : 520.9만원 / 3.3㎡
  - 2013.05. 사업시행계획 인가
  - 2016. 07. 관리처분인가
  - 2021.10. 공사비 증액요청 : 593.3만원 / 3.3㎡ (▲ 13.9%)
  - 2023.10. 공사도급계약(변경) 추진 : 634.7만원 / 3.3㎡ (▲ 21.8%)
- (CM 해지 후, 조합-시공사간 합의 진행)

최초 도급계약금액 **501**만원/평  
(GS건설 컨소시엄\_2014년)

→ 변경 도급계약금액 **521**만원/평  
(현대건설 \_2017년)

→ 시공사 요청금액 **635**만원/평

→ 합의금액 **합의중**



## 정비사업의 공사비 조정 사례

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



# ■ 올림픽파크 포레온 (둔촌주공아파트 주택재건축정비사업)

CM 적용 사업지



## 조합 및 시공사 공사비 분쟁 경과

- 2010.09. 시공사 선정
- 2016.10. 계약 체결 : 2조 6,708억 원
- 2020.06. 증액 계약체결 : 3조 2,229억 원
- 2020.08. 조합 지도부 해임
- 2021.05. 새 조합 출범
- 2022.04 ~ 10. 공사중단
- 2022.12. 한국부동산원 공사비 검증 신청
- 2023.03. 한국부동산원 공사비 검증 불가 통보  
\* 검증요청 금액 : 1조 1,385억원 / 검증불가 금액 : 9,764억 원
- 2023.06. 한국부동산원 공사비 검증 완료  
\* 검증가능 금액 : 1,621억 원 / 검증결과 : 1,244억 원 증액 타당
- 2023.07. 한국산업경쟁력연구원 추가검증  
\* 9,753억원 중 4,719억원 감액 가능 → 시공사 협의 진행예정
- 2023.10. 조합 대위원회 개최  
\* 건설분쟁조정위원회 조정 신청 관련 위임계약 의결 취소  
\* 추가공사비 잠정합의안 보고 및 시공사업단 합의안 도출 중  
→ 요청 금액 : 1조 1,385억 원  
→ 감액 금액 : 2,550억 원(현금 1,400억 원, 현물 1,150억 원)  
→ 기타 : 공기단축 1.5개월(입주기간 4.5개월 연장) 및 합의 이후 추가공사비 인상없음  
\* 23년 12월 9,985억원 증액 합의 총회 의결

최초 도급계약금액 **492**만원/평시공사 요청금액 **666**만원/평합의금액 **645**만원/평



## ■ 래미안 원베일리 (신반포3차·경남아파트 주택재건축정비사업)

CM 적용 사업지



공동주택 2,990세대 및 부대복리시설 / 연면적 : 673,754.28㎡

## 조합 및 시공사 공사비 분쟁 경과

- 2022.08. 시공사 공사비 증액 요청  
: 1,566억 원 (1,2차 사업시행변경) / 300억원 (3~7차 사업시행변경)  
/ 250억원 (8월 입주를 위한 추가공사비)
- 2023.03. 한국부동산원 공사비 검증 신청
- 2023.04. 한국부동산원 공사비 검증 완료
- \* 시공사 요청 금액 중 1,222억 원 타당 (1,2차 사업시행변경)
- 2023.06. 조합총회개최 및 공사비 최종 확정  
: 1,130억원 증액 확정 / 조합원 추가분담금 발생하지 아니한 한도 내 합의
- 2023.08.31. ~ 2023.11.15. 입주지정기간 안내 및 입주

최초 도급계약금액 530만원/평



시공사 요청금액 583만원/평



합의금액 574만원/평

## ■ 경기도 성남시 산성구역 주택재개발정비사업



공동주택 3,487세대 및 부대복리시설 / 연면적 : 545,661.86㎡

## 조합 및 시공사 공사비 분쟁 경과

- 2016.11. 시공사 선정 : GS건설, 대우건설, SK에코플랜트
- 2020.07. 공사도급계약 : 428.9만원 / 3.3㎡
- 2023.02. 공사비 증액요청 : **661.2만원 / 3.3㎡ (▲ 48.58%)**
- 2023.03. 철거공사 완료
- 2023.05. 조합 대위원회 및 총회 개최 결과 : 시공사 계약해지 의결
- 2023.05. 시공사 재선정 공고
- 2023.06. 시공사 재선정 공고 유찰
- 2023.07. 기존 시공단 공사비 협의재개 및 최종안 제출 : **629만원 / 3.3㎡**

최초 도급계약금액 **429**만원/평



시공사 요청금액 **661**만원/평



합의금액 **629**만원/평



## ■ 기타 정비사업 공사비 증액 분쟁현황

사 업 명	당 초	변 경	증 감	시 공 사	현 황
신동아아파트 재건축사업정비사업	4,740,000	7,500,000	▲ 58.23%	DL이앤씨	공사비 검증결과 반영 및 합의
서울시 성북구 장위 6구역 주택재개발정비사업	4,260,000	6,000,000	▲ 40.85%	대우건설	공사비 협상 중
서울시 강서구 방화6재정비촉진구역 주택재건축정비사업	4,710,000	6,290,000	▲ 33.55%	HDC현대산업개발	공사비 협상 중
경기도 성남시 은행주공아파트 주택재건축정비사업조합	4,450,000	6,720,000	▲ 51.01%	GS건설 · HDC현대산업개발	시공사 해지 부결
경기도 남양주시 평내 진주아파트 재건축정비사업조합	3,780,000	5,890,000	▲ 56.82%	서희건설	해지철회 및 재협상 중
경기도 양주시 삼송구역 지역주택조합사업	5,070,000	6,430,000	▲ 26.82%	현대건설	쌍용건설 교체
경기도 의왕시 오전다구역 주택재개발정비사업	4,000,000	6,000,000	▲ 50.00%	대우건설·동부건설	공사비 협상 중
부산시 시민공원주변재정비촉진2-1구역 재개발사업	5,495,000	9,872,000	▲ 79.65%	GS건설	계약해지 / 시공사 재선정 입찰
부산시 남구 대연3구역 주택재개발정비사업	4,395,000	6,385,000	▲ 45.28%	롯데건설·HDC현대산업개발	공사비 증액 계약체결

“ 설계변경, 원자재, 건설자재 가격 인상, 인건비 상승, 물가상승 등으로 인한 조합과 시공사 분쟁심화 ”

→ 계약해지, 조합부담금 상승 등 사업 부정적 영향

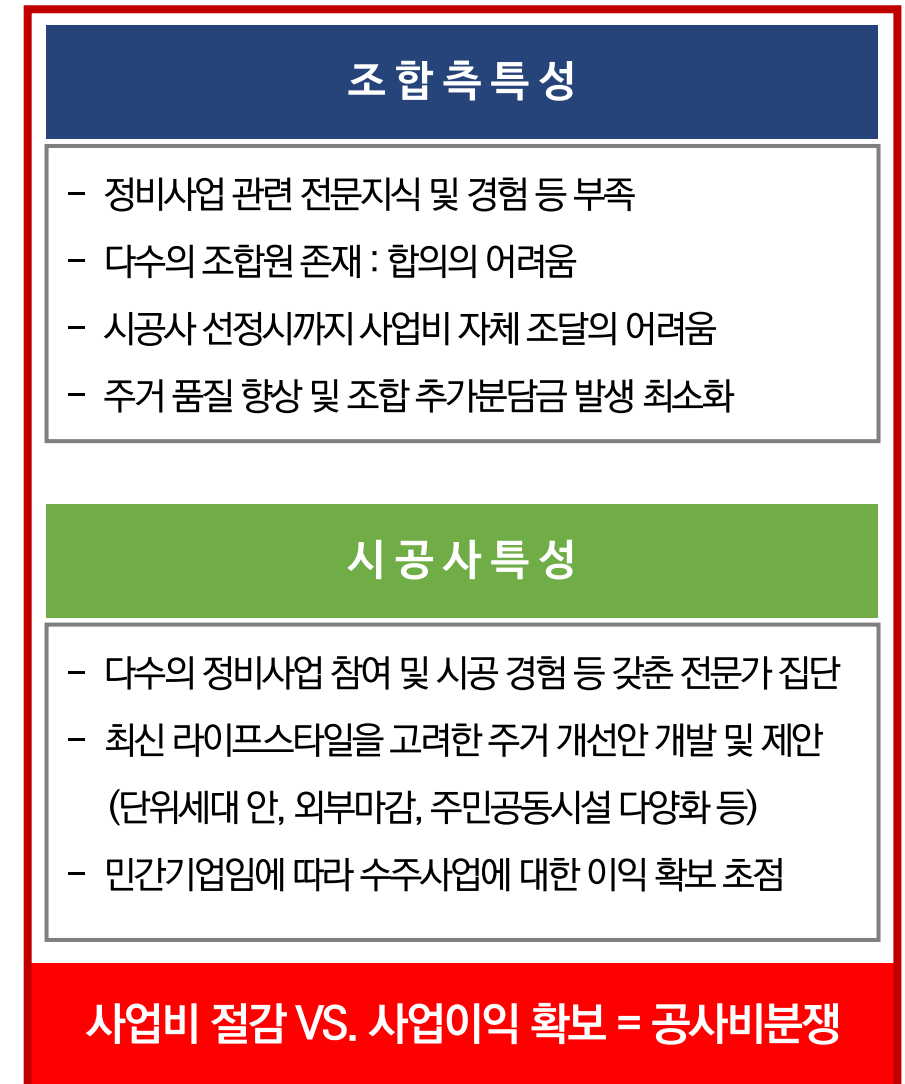
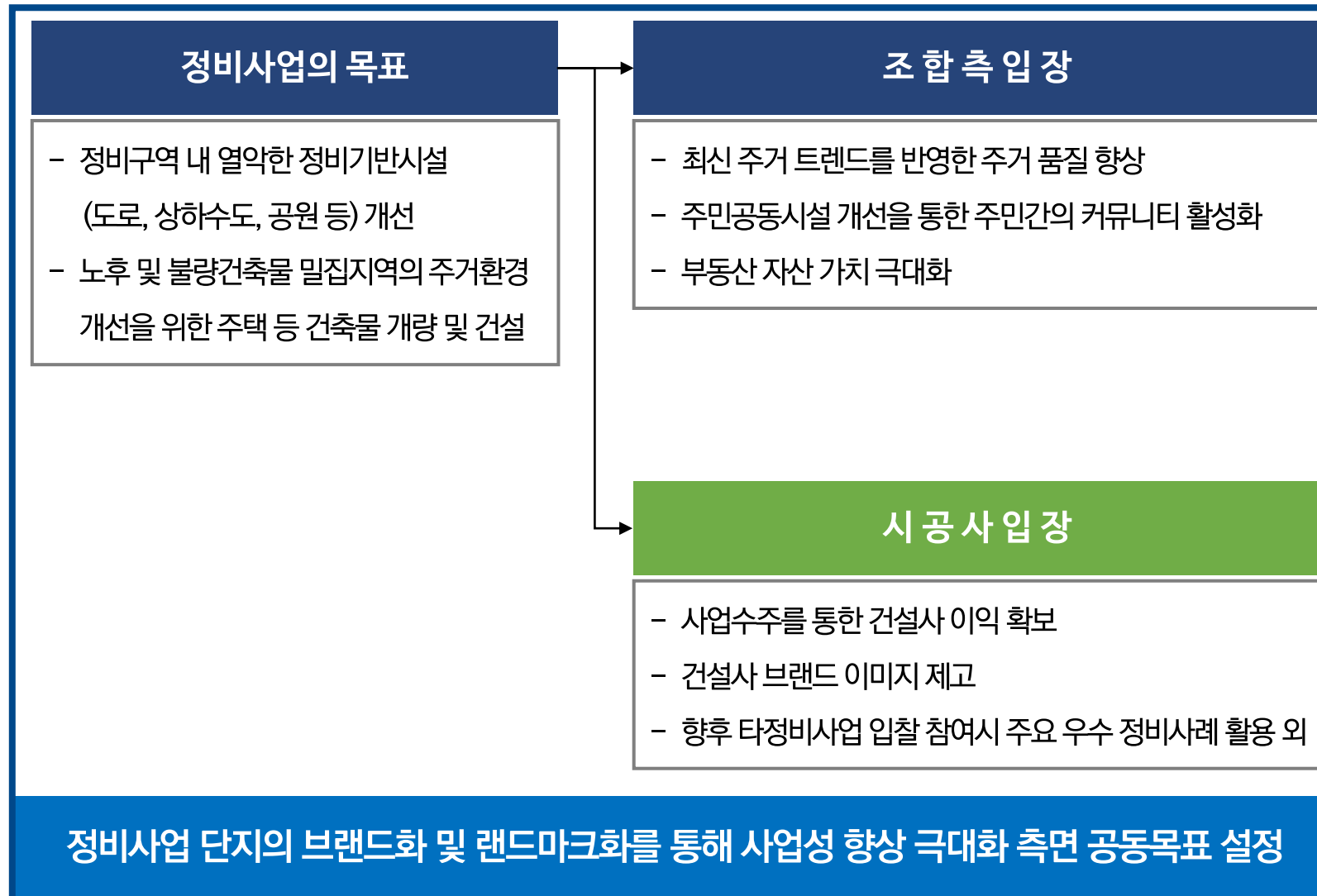
### 3. 정비사업의 공사비 증액 사유

## ■ 공사비 증액에 따른 주요 이슈사항 (조합 VS 시공사)

- 최근 건설공사비 증액 문제에 따른 **시공사와 조합간의 분쟁에 따라 입주자 피해사례 발생**
  - 분쟁 사업장에서는 시공사 측과 조합 측의 **계약서 조항에 대한 다른 해석으로** 합의점을 찾기 어려운 상황
- 물가상승에 따른 공사비 증액과 관련 **정부 측은 "협의를 통한 공사비 증액 및 공사기간 연장이 가능" 하다는 내용의 유권해석**으로, 시장 내 갈등 야기
  - 민간공사의 경우 사적 계약으로 공사비 검증 등의 문제를 현실적으로 풀어내기 쉽지 않음
  - 한국부동산원의 '공사비 검증제도', 서울시의 '서울주택도시공사의 공사비 검증업무' 등이 존재하나 **검증결과에 대한 강제성 없음**
- 물가변동에 따른 공사비 증액과 관련하여 **건설공사의 계약사항을 세부적으로 적용하는 보완**을 통해 유사사례의 재발을 줄이는 조치가 필요
  - 도급계약 내용에 따르는 것이 원칙으로 건설자재의 수요 및 공급 문제 등 **시장환경 변화에 따른 공사비 분쟁의 경험**이 반영된 **표준계약서** 작성의 필요성 및 요구 증대 → 2024.01.24. 국토교통부 「정비사업 표준공사계약서」를 배포함.

“공사비 증액에 대한 표준계약서 등의 명확화 / 강제성 있는 중재기기구 도입 필요”

## ■ 정비사업 시행 목표 및 이해관계자 특성



## 정비사업의 공사비 증액사유

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



## 정비사업 시행시 공사비 증액사유



## 물가변동에 따른 공사비 증액

- 원자재 수급 불안정(전쟁 등) 및 원자재 가격 상승
- 건설공사비지수 급등 vs. 계약서 물가변동 기준 소비자물가지수 적용
- 낙관적인 사업추진 일정만으로 고려한 예정공정 및 공사비 산정으로 추가 발생 비용 미고려
- 시공사 선정시기 및 실착공시기의 차이  
: 시공사 선정(가계약) ~ 관리처분인가(본계약) ~ 실착공



## 설계변경/특화설계에 따른 공사비 증액

- 최소 인허가 조건을 충족한 기본계획(안) 기준으로 시공사 선정 등 후속업무 추진에 따른 다수의 보완 및 수정 필요
- 시공사 선정을 위해 입찰시 과도한 특화(안) 제시
- 조합 전문성 결여에 따른 설계변경 및 특화설계안 적정성 검증의 어려움
- 시공사 손익 보전 목적의 과도한 비용 청구



## 사업 여건 변경 등에 따른 공사비 증액

- 건축심의위원회 및 주무관청(관련부서) 등 사업시행인가 조건 변경 및 추가로 인한 공기 및 공사비 증액  
ex) 정비기반시설 변경, 환경영향평가, 굴토심의 등
- 사업관련 민원 및 소송 관련 사항
- 조합 및 시공사 간의 분쟁으로 인한 공사중단 발생
- 관련 법령 및 지침 개정 등에 따른 추가 비용 발생 외

## 조합과 시공사의 이해관계의 충돌

## 조 합

- 조합 무상제공품목 확대, 이주비 이자지원 등 금융지원 확대
- 전체 공기 단축 및 조속한 입주일 확정
- 적정가격 내 향후 부동산 가치 향상(매매 등)을 위한 다양한 혁신안 반영



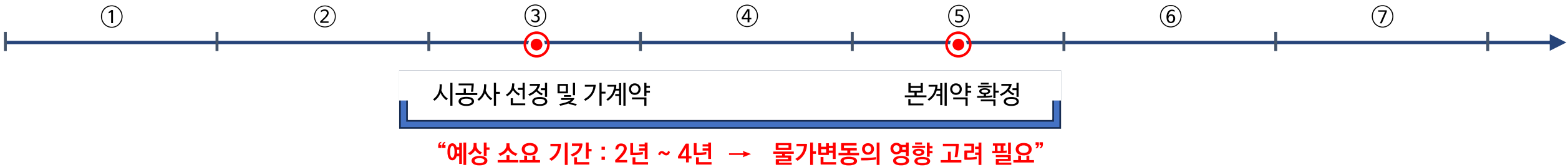
조정및협의



## 시 공사

- 실착공시까지 사회, 경제적 여건 변화를 고려한 공사비 조정 필요
- 당초 계약시 이외 추가 요청사항에 대한 수용과 관련한 협의 진행 필요
- 당초 계약시 견적 및 대안설계 이외 혁신(안) 공사비에 대한 조정 필요

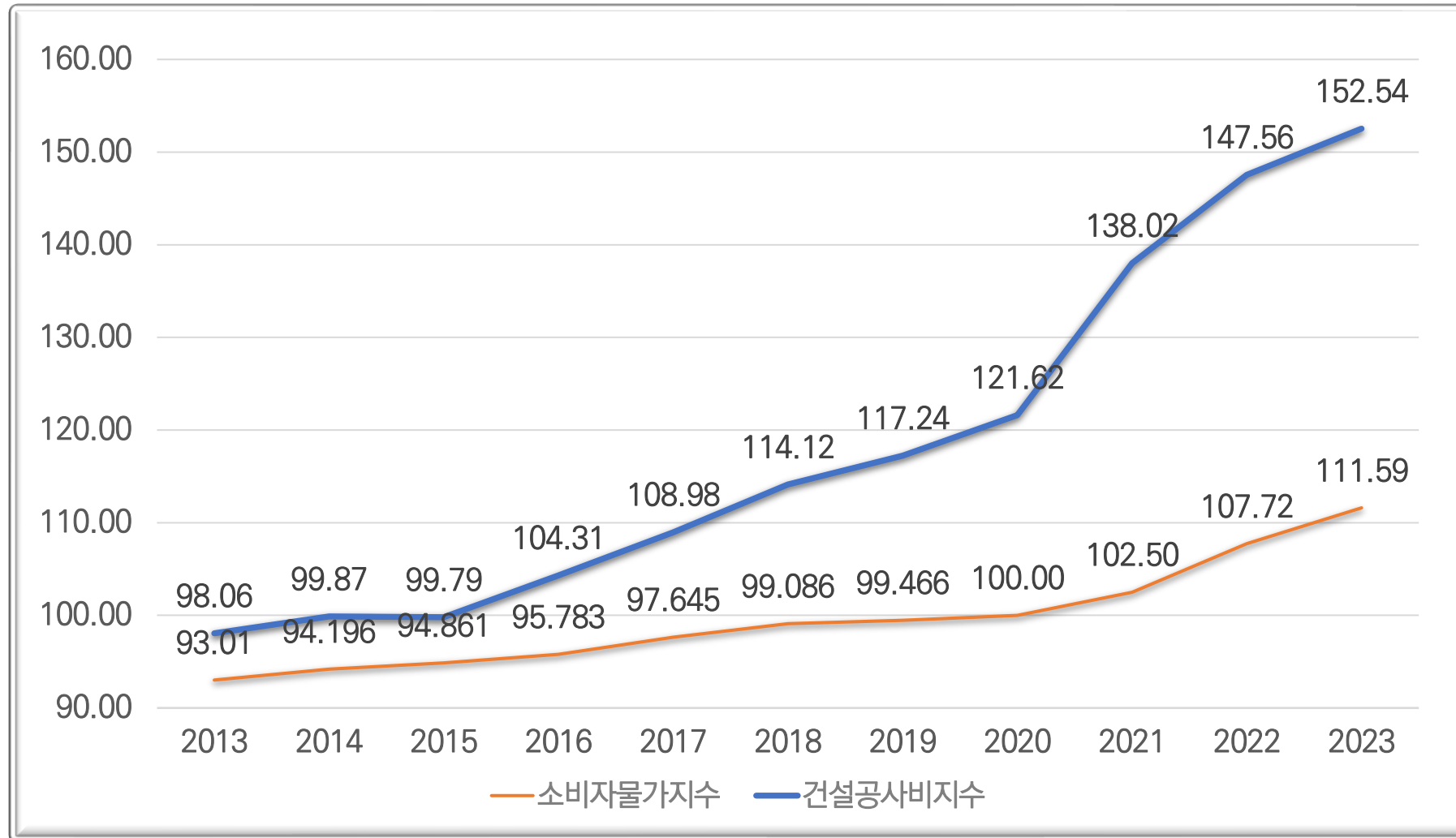
정비사업 예상 소요기간 및 물가변동 영향



구 분		예 상 소 요 기 간	비 고
총 소 요 예 상 기 간		7년 ~ 11년 6개월	
일정별 세부 소요기간 내역	① 정비구역 지정	1년 ~ 1년 6개월	
	② 정비구역지정 → 조합설립	6개월 ~ 1년	
	③ 조합설립 → 사업시행인가	6개월 ~ 1년	건축설계, 시공사 선정, 주민총회 기간 포함
	④ 사업시행인가 → 관리처분인가	1년 ~ 2년	분양신청, 감정평가, 주민총회 기간포함
	⑤ 관리처분인가 → 주민이주 및 철거	1년 ~ 2년	
	⑥ 이주 및 철거 → 공사착공	6개월	
	⑦ 공사착공 → 공사준공	2년 6개월 ~ 3년 6개월	

※ 사업기간 법정절차 및 정비사업사례 참고 정상여건시 소요기간임. 단, 실제 행정절차 이행에 따른 법률적인 보완사항 발생과 조합 사정 등 에 따라 기간이 증감될 수 있음.

## ■ 건설공사비지수(주거형) vs. 소비자물가지수 현황(2024. 01 현재)



## 물가 변동 현황

- 2019년 대비 2022년 물가상승률
  - 건설공사비지수 : 25.86% 상승
  - 소비자물가지수 : 8.30% 상승
- 2022년 대비 현재 물가상승률
  - 건설공사비지수 : 3.37% 상승
  - 소비자물가지수 : 3.59% 상승
- 소비자물가지수는 건설공사비지수 증가 폭에 크게 미치지 못함

※ 건설공사비지수 (한국건설기술연구원 공표): 자재, 노무, 장비 등 건설공사 직접공사비의 가격 변동을 생산자물가지수를 기반으로 측정한 지수

※ 소비자물가지수 (통계청 공표): 가구에서 일상소비생활을 영위하기 위해 구입하는 상품과 서비스의 가격변동을 측정하기 위하여 작성한 지수

## 정비사업의 공사비 증액사유

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



## ■ 당사 참여사업 공사비 요청사례

구 분		세 부 내 용
물가상승		가 계약 시점 ~ 본 계약 시점까지의 물가 상승분 (소비자물가지수 → 건설공사비지수 변경 적용 요구)
연면적 증가		인 . 허가 완료도면 기준 대비 면적 증가분
설계변경	PIT면적 증가	
	석재면적 증가	
	골조 및 마감증가	
	입면 특화	시공사 제안 특화설계(안) 반영 증가분
	지질변화	당초 토사100% 입찰 후 임증가에 따른 공사비 인상요구
	태양광 증가	건축위원회 심의 및 인 . 허가 승인 조건
	연료전지 증가	
	조합원 특화 추가	조합원 특화분 품목 및 규격 변경 / 조합원수 변경 등에 따른 증가분
법규변경	공기증가 (52시간 근무)	주 52시간 도입으로 인한 공통비 증가분
	안전관리비 증가 (중대재해처벌법)	중대재해처벌법 시행에 따른 안전 / 품질 관리비 증가분
기타 사항	철거공사비 증가	석면철거, 옹벽 등 추가물량발생 및 민원처리 추가비용 증가분



## 정비사업의 공사비 증액사유

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



# ■ 시공사 제안 특화 설계 예시 – 단위세대 개선안 (가변형 구조, 세대분리, 테라스하우스, 마감재 고급 및 공간특화 등)



## POINT 1 H 클린현관



미세먼지 등 옥외 유해물질의 유입을 차단하는 별도 동선이 마련된 독특한 현관

## POINT 2 H 드레스퀘어



수납공간을 최대로 넓힌 안방 드레스룸

## POINT 3 H 스테디룸



자녀의 학습능률을 올려주는 맞춤 스테디룸

## POINT 4 H 워드



별도의 출입현관을 두고 실내공간을 분리해 2세대 거주시 독립성을 부여한 평면

## POINT 5 H 바스



동시 이용이 가능한 건식, 습식 분리형 욕실

## POINT 6 H 세컨리빙



다목적 식문화를 반영한 조리공간 분리형 주방



## 정비사업의 공사비 증액사유

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



### ■ 시공사 제안 특화 설계 예시 – 주민공동시설 및 커뮤니티



도서관(CG)



1인 독서실(CG)



실내클라이밍(CG)



수영장(CG)



## 정비사업의 공사비 증액사유

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



### ■ 시공사 제안 특화 설계 예시 – 외부마감(커튼월록, 문주 등), 스카이라이프 & 라운지 및 조경





## 4. 정비사업의 공사비 조정 방향

## 정비사업의 공사비분쟁 원인

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



## ■ 정비사업의 공사비 분쟁 발생원인

## 입찰 단계

- 입찰참여과정의 시공사간 과다 경쟁
- 향후 실행 과정에서의 시공사의 비용손실이 예상되어 조합과 갈등 발생
- 시공사 선정입찰 내역 미흡

“업체 과다 경쟁”

## 계약 단계

- 실행 단가가 높은 공종, 신규 공종, 고난이도 시공 등 공사원가에 영향을 미침
- 본 계약전 공사비 증액에 대한 문제 발생
- 공사비 증액요소에 대한 검증 어려움

“공사비 검증 미흡”

## ■ 정비사업 공사비관리의 필요성

공사원가 적정성 논란으로 인한 **갈등, 분쟁 해소**추가 부담금에 따른 갈등해소로 **사업기간 단축 등의 효과**

“투명하고 공정한  
원가관리로 조합사업의  
불신 해소”

## 서울시 - 공공지원 정비사업 시공사 선정기준

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



## ■ 공사비 제도 개선(서울시)

2023. 2. 3.(금) 조간용  
이 보도자료는 2023년 2월 2일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.

**도·바·력 특별보상금** **보도자료**

담당부서 : 주택정책실 주거정비과

주거정비과장	임인구	2133-7190
주거정비정책팀장	조성국	2133-7205
담당자	김민곤	2133-7193

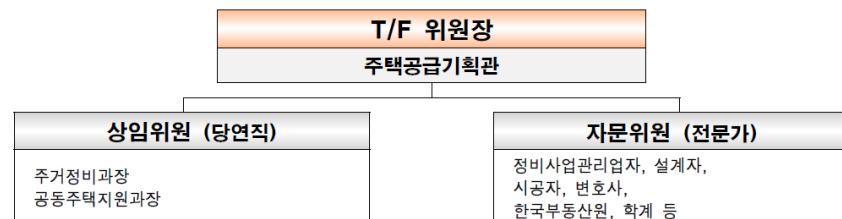
주택정책실 공동주택지원과

공동주택지원과장	김정수	2133-7130
재건축정책팀장	김병철	2133-7136
담당자	박성운	2133-7137

사진없음 ☒ 사진있음 ☐ 쪽수 : 3쪽

**서울시 모든 정비사업 '시공사 조기 선정' 추진에 사업속도 높인다**

- 재개발·재건축 정비사업 조합설립 인가 후 시공사 선정 추진... 7월부터 적용
- 시공사 조기 선정 따른 부작용 막기 위해 특별팀(T/F) 운영, 안전장치 마련
- 시 "재개발·재건축 사업 정상화, 양질의 주택공급 위해 제도·절차 지속 개선"



※ 자문위원은 외부 전문가로 구성하되, TF 자문회의 시 안전에 따라 수시 구성

## 시공사 조기 선정 관련 T/F팀 구성 및 대안마련

## 시공사선정 조기화를 위한 조례 개정

- 입찰 방식 신설  
: 설계·시공 일괄발주(턴키) 방식 신설·도입
- 설계도면 수준  
: 시공사 설계 제안시 설계도면은 **기본설계도면 수준** 유지
- 대안설계 범위  
: 시공자가 대안설계 등 설계 제안 시 **정비계획 범위** 내로 한정
- **건설사업관리 자문 규정 신설 ★**  
: 시공사 선정 전 **설계의 경제성 검토(VE)**, 입찰관리, 계약관리, **시공관리** 등 **건설엔지니어링사업자**로부터 자문
- 공동주택 요구성능 제시
  - 조합: 현장설명회시 공동주택 요구 성능 제시
  - 시공사: 조합 요구사항 충족한 공사비 총괄표 등 작성 제시
- 조합원 과반수 의결요건 반영문 규정 신설  
: **조합원 과반수 찬성**으로 총회 의결을 거쳐 시공사 선정
- 공사비 검증기관 추가 외
  - 공사비 검증시 **서울주택도시공사 검증** 요청 가능
  - 공사비 갈등 중재 자문기구 운영

“ 조합과 시공사간의 공사비 분쟁 해소를 위해 **서울시 도시 및 주거환경정비 조례를 개정** ”

## 서울시 - 공공지원 정비사업 시공사 선정기준

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



## ■ 서울시 공공지원 정비사업 시공사 선정기준 조례 주요 변경사항 (2023. 12. 28)

구분		공공지원 시공사 선정기준, 2019.05.30.	공공지원 정비사업 시공사 선정기준, 2023.12.28.	비고
시공사 선정 시기		• 실시설계단계 (인허가 완료 후)	• 기본설계 ( <b>정비계획 완료 후</b> )	• 제11조(설계도서의 작성 등) 1항/2항
현장 설명	공동주택성능요구서	• 미제시	• <b>공동주택성능요구서를 입찰참여자에게 제시</b>	• 제4조(설계도서의 작성 등) 3항<신설>
입찰 방식	총액입찰	• 총액제안( 평당 공사비 제안) (선정 후 물량 및 산출내역서 미제출)	• <b>공사비 총괄내역서 제출</b> (선정 후 45일 이내 <b>물량 및 산출내역서 제출</b> )	• 제4조2(총액입찰, 내역입찰등) 1항<신설>
	내역입찰	• 물량 및 산출내역서 제출	• <b>물량 및 산출내역서 제출</b>	• 제4조2(총액입찰, 내역입찰등) 2항<신설>
입찰내역 적정성 검토		• 없음	• 입찰시 제출된 <b>물량내역서 및 산출내역서의 적정성 검토 의무화</b> (조합)	• 제4조2(총액입찰, 내역입찰등) 3항<신설>
자문기관(공사비 /계약 등)		• 미선정	• 시공사 선정 전 <b>설계의 경제성 검토(VE), 입찰관리, 계약관리, 시공관리 등에 대한 업무 자문</b> 가능	• 제5조(공무원가자문,공사비 검증 등) 7항<신설>
공사비 검증기관		• 한국부동산원	• 한국부동산원 또는 <b>서울주택도시공사</b>	• 제2조(정의) 9호<신설>
대안설계의 범위		• 시공사 대안설계 제시안의 범위 - 「도정법 시행령」 제46조에 따른 사업시행계획의 경미한 변경 범위 내	• 시공사 대안설계 제시안의 범위 - <b>정비계획범위 안에서만 제시</b> - <b>법 시행령 제13조제4항 및 조례 제11조제1항에 따른 경미한 변경사항 허용함</b> - <b>건폐율·용적률·최고높이의 확대, 정비구역 면적의 증가 및 정비기반시설의 변경은 허용하지 않음</b>	• 제9조(대안설계 제안 시공내역 제출 등) • 제2조(정의) 11호 신설

## 서울시 – 공공지원 정비사업 시공사 선정기준

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



## ■ 시공사 입찰내역의 적정성 검토의 의무화





## 한국부동산원 - 공사비 검증제도 현황

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



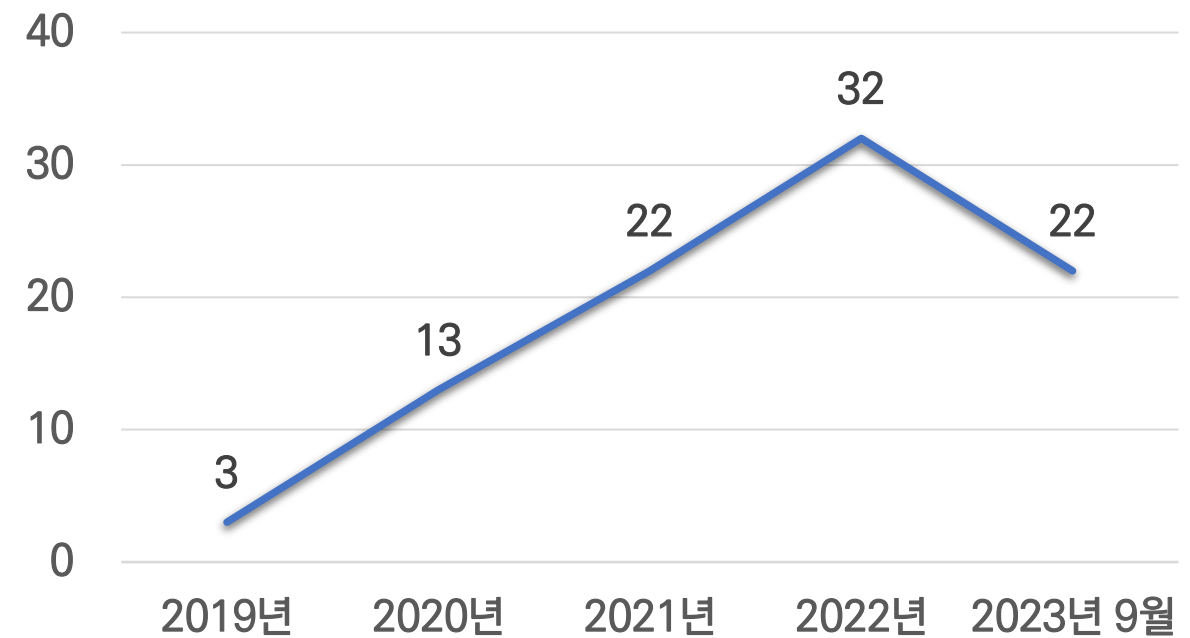
## ■ 한국부동산원 공사비 검증 제도

## ✓ 인증개요

정비사업에서 **공사비를 일정비율 이상 증액하려고 하는 경우** 등에 해당하면 사업시행자가 검증기관에 의뢰 하여 공사비의 적정성을 검증 받도록 하는 제도

구분	검증대상 금액 (억원)	검증결과 금액 (억원)	감 액 금 액 (억원)	감 액 비 율 (%)
2019년	1,791.95	1,682.74	109.21	▼ 6.09%
2020년	15,684.61	11,054.45	4,630.16	▼ 29.52%
2021년	18,244.20	13,649.76	4,594.44	▼ 25.18%
2022년	21,188.03	16,888.36	4,299.67	▼ 20.29%
2023년 9월*	23,273.39	18,225.28	5,048.11	▼ 21.69%
누 계	80,182.18	61,500.59	18,681.59	▼ 23.30%

2019년 10월 도입이후 공사비 검증 신청 건수 지속적으로 증가 중



※ 출처 : 한국부동산원 / 23년 09월 기준 공사비 검증 완료된 17건 반영



최근 조합과 시공사간의 공사비 분쟁으로 인한 검증 필요성 증대

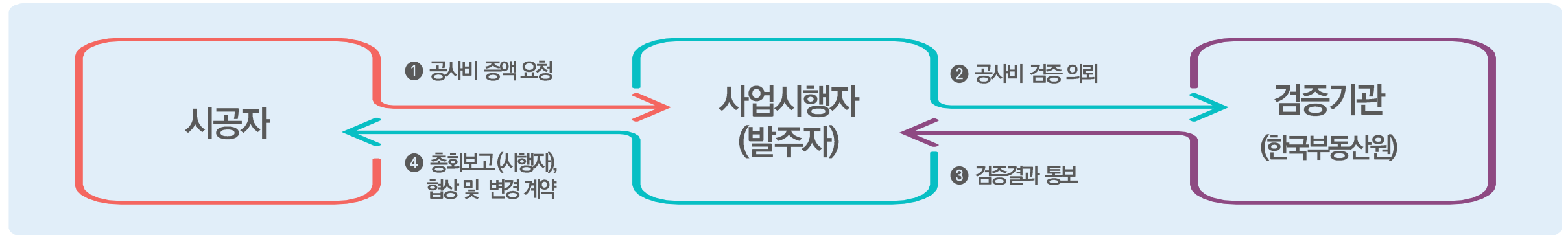


## 한국부동산원 - 공사비 검증제도 현황

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



## ■ 공사비 적정성 검토 절차 → 「한국부동산원」



소요 기간 : 5.5개월~6.5개월 소요 (자료 보완기간제외)

준비기간: 100일 ~ 120일

검증 기간: 65일 ~ 70일 소요 (자료 보완기간제외)

공사비 검증 자료준비	공사비 검증 진행	공사비 검증 완료
1. 공사비 검증대상여부 확인 2. 검증 문의 및 사전설명회 참석 3. 공사비 검증자료 준비 및 제출 - 공사비 증액 목록 및 사유서 - 사업개요, 추진경과, 단계별도급계약서 - 시공사 입찰관련 서류 - 설계도서, 시방서, 지질조사서 등 - 공사비 내역서 및 물량산출서 등 - 기타 검증에 필요한 서류	1. 공사비 검증 자료 접수 2. 실무위원 검증 3. 중간설명회 개최(필요시) 4. 검증 자문위원회 개최(필요시) 5. 결과 설명회 개최	1. 공사비 검증결과보고서 작성 2. 공사비 검증결과보고서 발송

## 한국부동산원 vs. 공사비검토 전문업체 비교

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



## ■ 공사비 적정성 검토 절차 → 공사비 검토 전문 업체

- ✓ 시공사 공사비 증감 요청의 항목의 적합성, 오류검증 등 솔루션 제공
- ✓ 본 계약까지의 공사비 협상을 위한 자료 제공 및 현실적인 공사비 조정으로 협의 기간 단축 가능

### 공사비 항목별 증감 요청 (시공사)

#### 설계변경

연면적 및 세대수 변경  
지하 PIT 면적 증감  
외부석재 증감  
테라스동 변경  
입면특화변경  
토공사 흙막이(굴토) 증감  
조합 특화비 증감  
신재생에너지 추가 등

#### 이주/철거

조합원 이사비용  
철거 및 폐기물처리비

#### 물가상승

적용 물가지수(변동율)  
대상 항목  
적용 기간

#### 마감변경

마감재의 변경  
조합원 특화항목 변경  
일반분양 마감 변경

#### 금융비용

대여금  
무이자 대여금 등

#### 법규변경

주 52시간 근무제  
중대재해처벌법 등

#### 기 타

철거공사비 증액  
조합원 무상제공 품목  
공사기간 증가

### 솔루션 제공(HnC)

물가상승을 반영  
공사비 증감 적정성 검토

+

변동내역 물량 및  
비용 검토

+

계약서 상세 검토  
(본 계약전 모든 계약서)

+

시공사 제안서 및 도면검토

**“증감액을 반영한  
적정 공사비 제시”**

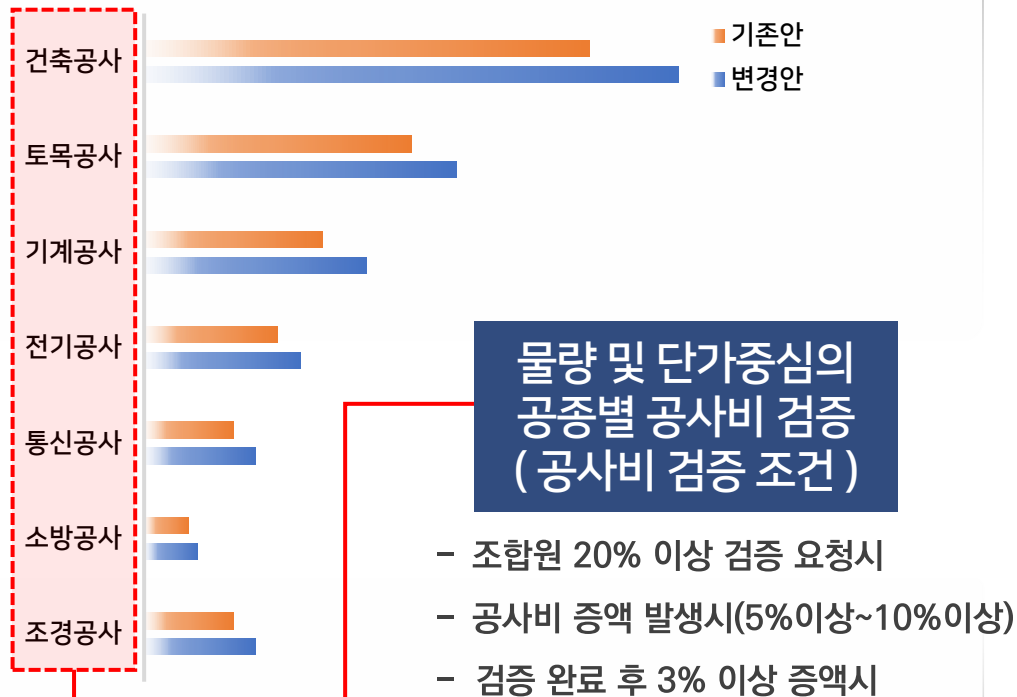
## 한국부동산원 vs. 공사비검토 전문업체 비교

HnC CONSTRUCTION INSTITUTE



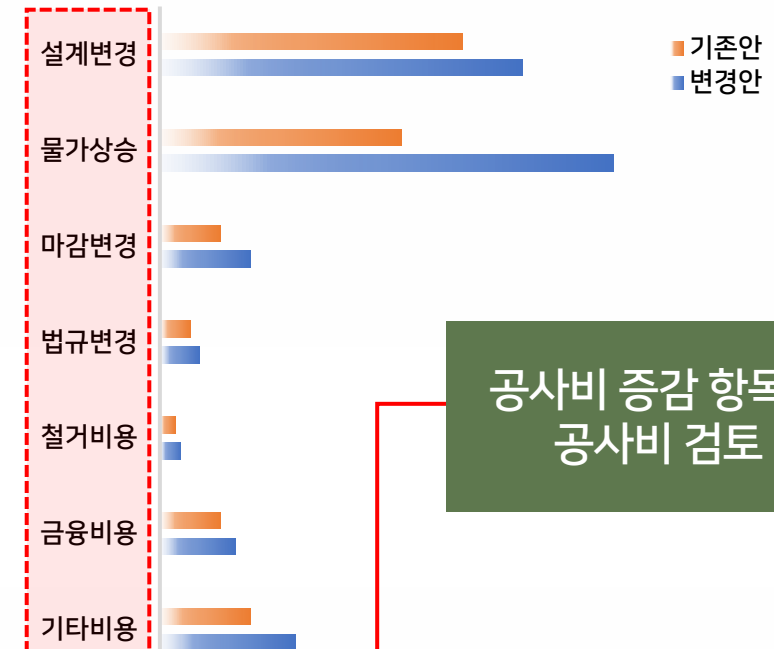
## ■ 공사비 검토 및 검증 비교 (한국부동산원 VS 공사비 검토 전문업체)

## 원가중심의 공사비 검증 (부동산원)

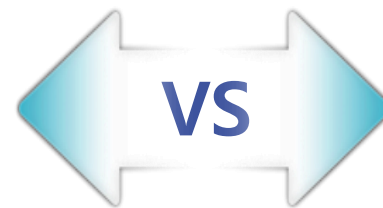


- ✓ 법적기준에 따른 공사비 검토
- ✓ 공사비 증감액 결정 근거 미제공
- ✓ 공신력 있는 기관의 검토로  
신뢰도는 있으나 장시간 검증기간 소요

## 요청 항목별 공사비 검토 (전문업체)



- ✓ 실 시공원가 기준의 공사비 검토
- ✓ 항목별 공사비 증액 적정성 검토
- ✓ 시공사 증액 요구사항에 대한 검토로  
신속도 높음



## ■ 1.10. 부동산 대책 중 공사비 갈등 완화 대책

## 공사비 갈등 완화를 위한 세 부 대 책

- 원활한 공사비 조정 및 분재예방을 위한 **표준계약서 배포** 예정
- 지자체 도시분쟁조정위원회의 조정시 확정판결과 같은 **재판상 화해 효력** 부여
  - 현행 : 집행권원 효력만 인정 (판결로 이의 가능)
  - 개정(안) : 판결효력까지도 인정 (확정시 이의 불가)
- 권역별 도시재창조센터(LH, 부동산원 등) 등을 통해 **종합 컨설팅 시행** 예정

## 시 행 여 부

- ✓ 2024.1.24. 「정비사업 표준공사계약서」 배포
- 시행시기 미정
  - 관련 법령 및 시·도 조례 개정을 위한 상당한 기간이 소요될 것으로 예상
- 2024년 상반기 내 시행 예정

“ 공사비 갈등 예방 및 갈등 발생시 조기 해소로 중단 없는 사업 시행 기반 마련 ”

## ■ '24.01.24. 정비사업 표준공사계약서 주요 사항

구분	현행	개선	조항
공사비 산출 근거	• 공사비 총액만 명시	• 공사비 총액 명시 + <b>산출내역서(품질사양서) 첨부</b>	• 제6조 제1항/제2항
		• 시공사의 이행 범위와 조합의 이행 범위를 명확화	• 제6조 제3항
공사비 조정 (설계변경)	• 상호 협의하여 공사 금액 조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계변경 시 추가되는 품목이               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 기존 품목의 단순 증감인 경우 → 기존 내역서상의 단가 적용</li> <li>② 기존 품목이나 규격 등이 상이 → 기존 내역서상의 단가 범위 협의</li> <li>③ 신규품목이 추가되는 경우 → 가격정보지 상 설계변경 시점 단가에 낙찰률 적용</li> </ul> </li> </ul>	• 제23조 제1항
		• 조합의 요구 등 시공사 귀책 없음 → 신규품목 추가되는 경우(③)에 준하여 공사비 조정 등	• 제23조 제2항
공사비 조정 (물가변동)	• 소비자 물가지수 변화율 적용 및 착공 이후 물가 반영 배제	• <b>지수조정률 방식</b> 으로 물가 반영 (합의시 건설공사비 지수 적용)	• 제24조 제1항
		• <b>착공 이후에도 일부 자재 가격이 급등</b> 하는 경우는 물가반영 허용	• 제24조 제3항
공사비 검증	• 공사비 검증 관련 규정 없음	• 일정비율 이상 증액되는 경우 <b>공사비 검증</b> 받도록 하고 검증결과를 총회에서 공개한 후 <b>증액 계약 체결</b> 하도록 규정	• 제8조 제7항 ~ 제8항
분쟁자구해결	• 계약당사자 간 분쟁 발생시 해결방안 관련 규정 없음	• 분쟁 발생시 도시분쟁조정위원회 또는 대한상사중재원에 <b>조정·중재</b> 신청	• 제 60조 제2항 ~ 제3항

## ■ 물가변동 배제특약 관련 현황

## 「사정변경의 원칙」 적용 소극적 입장

- 대법원 판례
  - 2017.12.21. 선고 2012다74076 전원합의체 판결
  - 2018.11.29. 선고 2014다233480 판결 등
- 국가계약법상 **물가변동으로 인한 계약금액 조정규정의 강행규정성을 부인, 이를 배제하는 특약은 매우 예외적인 경우만 무효**라는 입장
- 국토교통부
  - 질의회신 (건설정책과-1644, 2022.04.05.)
  - 건설산업기본법 제22조 제5항
- 물가변동으로 인한 **계약금액의 조정을 인정하지 아니할 이 유가 없다면, 그 부분에 한정하여 도급계약의 내용이 무효**가 될 수 있음

## 「사정변경의 원칙」 적용 가능성 대두

- 사정변경 원칙이란?
  - 계약성립기초사정의 현저한 변경
  - 계약체결 당시 당사자들의 예견 불가능
  - 계약유지지시 중대한 불균형
  - 계약목적 달성 불가 / 계약효과 변경 내지 소멸
  - **계약준수 원칙에 대한 예외로서 계약해제, 해지가능**
- 대법원 판례
  - 2020.12.10. 선고 2020다 254846 판결
  - 상기 판결은 사정변경 원칙에 기초한 계약의 해지 또는 해지를 실제로 인정한 최초의 판결
- 「사정변경의 원칙」에 따라 코로나, 원자재 상승 등의 현재상황을 고려하여 **물가변동배제특약의 무효 또는 계약조건 변경 가능**함 (단, 관련 입증자료 수집 필수)

## 정비사업 물가변동 적용(안) 마련

- 정비사업 표준공사계약서 제24조
  - 1) 공사비 산정 기준일 ~ 실착공일까지 물가변동
    - 국가계약법 시행규칙 제74조의거 **지수조정을 적용**
    - 조합과 시공사 **합의시 건설공사비지수 적용** 가능
  - 2) 실착공일 이후 물가변동 적용
    - 실착공 이후 물가변동 없음
  - 3) 실착공일 이후 물가변동 적용 예외
    - 「국가계약법 시행령」 제64조제6항의거 실착공이후 **특정자재가격의 증감된 경우 조합과 시공사 합의하여 계약금액 조정**가능

물가변동 적용과 관련한 조합과 시공사가 이견을 최소화할 수 있는 합의안 마련

## 필요성

- 전쟁, 원자재값상승, 고금리 및 고물가 등의 경제적 악재로 인하여 2024년 건설경기 부진이 전망되고 있는 실정
- 조합과 시공사 간의 공사비 증액의 이견차이로 인하여 최근 다수 정비사업에서 공사비 분쟁이 발생되고 있는 실정
- 조합과 시공사간의 단순한 이익충돌이 아닌 공사중단, 입주지연 및 소송 등으로 사회적 문제로 이슈화되고 있는 실정

공사비 갈등  
완화 방안 제시

- 서울특별시 「공공지원 정비사업 시공자 선정기준」 개정 ('23.12.28)
- 한국부동산원 공사비 검증 제도 운영 중 ('19.~현재까지)
- 국토교통부 정비사업 표준계약서 배포 ('24.01.24)
- 도시분쟁조정위원회 조정시 “재판상 화해 효력” 부여 예정
- 도시재창조센터(LH, 부동산원 등) 운영 및 종합 컨설팅 시행 예정

- ✓ 입찰, 계약 및 공사비 검토 등과 관련한 기준을 마련 및 권고안을 제시하였으나,
- ✓ 기수행 중인 정비사업의 적용여부, 민간계약임에 따라 일부기준 미적용시 규제여부 등에 대한 지속적인 검토 필요한 상황임

## 결론

- 공사비완화대책의 조속한 도입. 정착을 위한 관련 법령, 조례 및 지침의 개정
- 지자체별 공사비 조정을 위한 별도의 지원책 및 인센티브(안) 제공여부 검토
- 조합, 시공사 및 지자체로 구성된 공동협의체 구성 및 운영(안) 마련 등

→ 일방적인 규제가 아닌 **지속적인 논의 및 개선안 모색을 위한 이해관계자들의 노력 필요**