장기전세 줄이려 조례 개정 추진… 54억 성공보수 계약 무효

재개발조합, 민간업체 등 용역 맡겨
서울 조례 개정에 장기전세 반토막
중화1구역 60가구서 30가구로 축소
수익 증가분 25% 성공보수 약정
법원 "변호사법 위반" 청구 기각


리버센 SK뷰 롯데캐슬 투시도

서울의 한 재개발조합이 장기전세주택 물량을 절반으로 줄이기 위한 서울시 조례 개정 업무를 외부 민간 업체 등에 맡기고, 수익 증가분의 25%를 성공보수로 약정한 계약이 법원에서 무효 판단을 받았다. 실제 조례 개정으로 장기전세주택은 60가구에서 30가구로 줄었지만, 법원은 계약이 변호사법을 위반했다고 봤다.

2일 메트로신문이 입수한 서울북부지방법원의 '용역비 청구 소송' 판결문과 서울시의회 도시계획관리위원회 검토보고서에 따르면, 법원은 지난 7월 16일 법무법인이 서울 중랑구 중화1재정비촉진구역 재개발조합을 상대로 제기한 소송에서 원고의 청구를 기각했다.

조합은 2017년 11월 1일 법무법인 및 정비사업 전문관리업체와 '분양주택 세대수 증가를 위한 업무 위임계약'을 체결했다. 장기전세주택을 줄여 일반분양 물량을 늘리고, 이에 따른 조합 순수입 증가분의 25%를 성공보수로 지급하는 내용이었다. 목표를 달성하지 못하면 용역비를 청구하지 않기로 했다.

법무법인과 정비사업 전문관리업체는 별도 협약을 통해 법률사무와 그 밖의 업무를 나눠 맡고, 성공보수를 각각 60%와 40%로 배분하기로 했다.

당시 중화1구역은 재개발사업을 통해 기존보다 높아진 용적률의 일정 비율에 해당하는 주택을 장기전세주택으로 공급해야 했다. 2011년 상위법령에 임대주택 건설비율 완화 근거가 마련됐고 경기·인천·대구 등 7개 지방자치단체가 특례를 도입했지만, 서울시 조례에는 관련 규정이 없었다. 서울시의회도 상위법령의 취지가 장기간 반영되지 않은 점을 지적했다.

이런 상황에서 정비사업 전문관리업체는 다른 지자체의 조례와 지방의회 회의록을 조사하고 서울시 조례 개정안 문구를 작성했다. 시의원과 의회 관계자들을 접촉해 개정 취지를 설명하는 업무도 수행했다.

서울시의회의 2018년 12월 17일 도시계획관리위원회 검토보고서에 따르면, 중화1구역 조합장의 조례 개정 청원은 2017년 12월 7일 접수됐다. 성중기 시의원이 청원을 소개했으며, 이를 계기로 2018년 2월 조례안이 발의됐으나 제9대 시의회 임기 종료로 폐기됐다. 성 의원은 같은 해 10월 15일 개정안을 다시 대표발의했다.

개정안은 같은 자치구 내 공공주택지구의 임대주택 공급계획이 3000가구 이상인 경우, 재정비촉진사업의 증가 용적률에 따른 임대주택 건설비율을 50%에서 25%로 낮추는 내용이었다.

당시 이 특례를 적용받을 수 있는 사업장은 사실상 중화1구역뿐이었다. 임대주택 3000가구 이상 공급이 계획된 자치구는 5곳이었지만, 해당 재정비촉진사업이 추진 중인 곳은 중랑구뿐이었다. 중랑구 내 공공주택지구에는 임대주택 3581가구가 계획돼 있었다.

검토보고서는 조례 개정으로 중화1구역의 장기전세주택이 60가구에서 30가구로 줄어들 수 있다고 분석했다. 이미 재정비촉진계획이 결정된 사업에도 특례를 적용할 필요가 있다는 의견도 제시했다. 관련 내용이 심사 과정에 반영됐으며 개정 조례는 2019년 1월 3일 공포됐다.

실제로 서울시는 2024년 1월 11일 중화1구역 재정비촉진계획을 변경해 장기전세주택을 60가구에서 30가구로 줄였다. 일반 임대주택 160가구는 유지돼 전체 임대주택은 220가구에서 190가구로 감소했다. 해당 사업은 총 1055가구 규모의 '리버센 SK뷰 롯데캐슬'로 조성됐다.

소송에서 법무법인 측은 일반분양 전환으로 조합 순수입이 217억6110만원 증가했고, 이에 따라 성공보수 54억4027만원이 발생했다고 주장했다. 이 가운데 법무법인 몫 60%에 부가가치세를 더한 약 35억9058만원을 청구했다.

그러나 법원은 해당 용역계약이 변호사법을 위반해 전부 무효라고 판단했다. 재판부는 조례 개정을 위한 현황 조사와 청원서 제출, 관계자 면담 등도 법률사무에 해당하며, 비변호사인 정비사업 전문관리업체가 이를 실질적으로 수행하고 법무법인과 보수를 나누기로 한 계약은 위법하다고 봤다.

재판부는 업무협약서에 법무법인이 법률사무를 수행하도록 기재된 데 대해 "변호사법 위반을 회피할 의도로 형식적으로 체결된 것으로 보인다"고 밝혔다. 이어 계약 전체가 "반사회적 법률행위에 해당하여 무효"라고 판단하고 법무법인의 용역비 청구를 기각했다.

한편 이번 판결은 조례 개정이나 장기전세주택 축소 자체의 위법성을 판단한 것은 아니다. 조례 개정 관련 용역계약과 성공보수 청구권의 효력이 쟁점이었다.

중화1구역 조합 측은 본지와의 통화에서 해당 소송의 당사자이며, 1심에서 패소한 법무법인 측이 항소한 사실을 확인했다. 다만 "당시 조합장과 현재 조합장이 다르고 관계자들도 교체돼 구체적인 계약 경위 등에 대해서는 설명하기 어렵다"고 밝혔다.

/이현진 기자 lhj@metroseoul.co.kr

건설사들, AI·반도체 인프라로 사업영토 확장

주택사업 불확실성에 신사업 확대
GS건설·DL이앤씨, 대형 수주 공략
대우건설, 데이터센터 조직 강화



SK에코플랜트가 시공중인 SK AI 데이터센터 울산 예상 조감도. /SK에코플랜트

건설사들이 반도체와 인공지능(AI) 인프라를 새로운 성장동력으로 키우고 있다. 대형 사업의 수주 기대가 커지는 가운데 전력 공급과 냉각 설비를 포함한 설계·시공 역량 확보에도 나서는 모습이다. 주택사업의 실적 불확실성이 커진 가운데 신사업이 주택 의존도를 낮추고 안정적인 수익원으로 자리 잡을지가 관심이다.

2일 건설업계와 증권가에 따르면 GS건설은 동해 AI 데이터센터의 전력 인입을 위한 약 2500억원 규모 송변전 인프라 공사를 수주해 진행 중이다. iM증권은 초기 100㎿ 부지의 기초·토공사 발주가 임박했으며 본공사 착공은 내년 초로 예상했다. 향후 사업이 확대되면 중장기 수주와 매출 기반도 커질 것으로 전망했다.

DL이앤씨는 하남과 부천 내동, 당진 등에서 약 2조원 규모의 데이터센터 사업 수주를 추진하고 있다. 지난달 30일 실적 발표에서 신규 사업 후보군으로 제시하기도 했다. 올해 3분기 매출이 전년 동기보다 21.0% 감소한 만큼, 데이터센터 사업의 계약과 착공 시점이 향후 매출 회복의 지표가 될 전망이다.

전담 조직과 AI 에이전트를 통한 체질 개선도 이어지고 있다. 대우건설은 지난달 8일 조직개편에서 데이터센터사업팀을 신설했다. 지난 4월 데이터센터 전담 태스크포스(TFT)를 구성한 데 이어 사업 조직을 갖춘 것이다. /성채리 기자 cr56@

GS건설, 모듈러 건축 표준화 속도

용도별 스틸 모듈러 평면 20종 개발
설계부터 공사비까지 신속 검토

GS건설은 아파트와 오피스텔, 호텔, 기숙사 등 다양한 용도에 적용할 수 있는 스틸 모듈러 표준평면 20종을 개발하고, 이를 BIM(건설정보모델링) 기반 공사비 산정과 연계해 고객의 신속한 사업성 검토를 지원한다고 2일 밝혔다.

이번 개발은 고객이 사업 초기 단계부터 용도와 규모에 맞는 설계안을 선택하고 예상 공사비를 검토할 수 있도록 하는 데 초점을 맞췄다. 기존에 프로젝트별로 진행하던 설계·견적 검토 과정을 효율화해 모듈러 사업 추진에 필요한 의사결정을 돕는다는 구상이다.

스틸 모듈러는 주요 구조체와 마감 등을 공장에서 제작한 뒤 현장에서 조립하는 건축 방식이다. 공사 기간 단축과 품질 관리 등에 강점이 있지만, 사업 초기에는 모듈러 특성을 반영한 설계와 공사비 검토가 필요해 고객이 사업성을 판단하는 데 어려움이 있었다.

GS건설은 이러한 부담을 줄이기 위해 축적된 주거 설계 경험과 모듈러 제작 노하우를 바탕으로 다양한 용도의 표준평면을 개발했다.

/안상미 기자 smahn1@

이달 분양시장 활기… 지방 공급 확대

일반분양 3만4909가구 대기
전년比 95%↑… 지방 비중 55%

이달 전국에서 일반분양 아파트 3만4909가구가 공급을 준비하고 있다. 지난해 11월 실제 일반분양 물량의 두 배에 가까운 규모다. 전체 분양예정 물량의 절반 이상은 지방에 예정돼 있다.

2일 직방에 따르면 11월 전국 아파트 분양예정 물량은 60개 단지, 총 4만4358가구로 집계됐다. 지난해 같은 달 실제 분양된 2만8064가구보다 58% 많다. 일반분양 예정 물량은 3만4909가구로, 전년 동월 실적 1만7894가구보다 95% 많다. 다만 예정 물량인 만큼 실제 공급 규모는 달라질 수 있다.

이달 지역별 분양예정 물량은 지방이 2만4507가구로 전국 물량의 약 55%를 차지한다. 수도권은 1만9851가구다. 수도권에 물량이 집중됐던 10월 계획과 달리 이달에는 경북·부산·세종 등 지방 주요 지역에서도 공급이 예정돼 있다.

수도권에서는 경기가 1만1275가구로 가장 많다. 평택 고덕의 '힐스테이트고덕엘리스트' A31·A34·A35블록과 '엘리프고덕센트럴하이'가 분양을 준비하고 있다. 의정부 '의정부역펠리스타워양우내안애', 안산 '아르뮤제자이', 남양주 '왕숙한신더휴센팀', 부천 '부천대장하우스토리디센트' 등도 공급을 계획하고 있다.

서울은 총 6605가구가 분양을 앞두고 있으며, 이 가운데 일반분양은 2457가구다. /이현진 기자

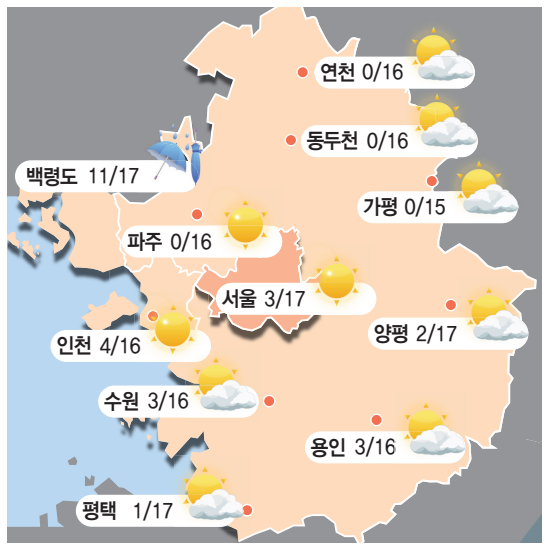
오늘의 날씨

해뜸 / 06:59 | 해짐 / 17:32

11월 3일 (火)
음력 : 9월 24일

수도권 날씨 3~17℃

운동 지수	
빨래 지수	
세차 지수	
외출 지수	



·자료제공 : Kweather 케이웨더(주) www.kweather.co.kr

메트로 한줄뉴스



▲독일·스위스서도 '폭력 시위'… 화염병·최루탄 오가는 유럽
▲트럼프, 알래스카 LNG 띄우며 한국 거론… 대미 투자 압박 /사진 뉴시스
▲佛검찰 "화염병 던진 시위대, 살인미수 혐의 적용할 것"
▲美, '우크라 경유' 러시아산 가스 유럽 재공급 추진
▲日 자위대, 오키나와에 기동전투차 첫 배치… 대만유사시 대비
▲삼성·테슬라, 美의 베트남산 제품 추가관세 반대… 업계별 온도차