

법률 상담 질의 내용

변호사님께,

재개발 사업 추진 과정에서 발생한 주민 갈등 및 특정 업체의 과도한 개입 문제에 대해 법률 자문을 구하고자 아래와 같이 질의 드립니다.

1. 사건 개요

저희 지역은 최근 신속통합기획에 접수했으나 보완 필요로 탈락했습니다. 이 과정에서 이전 추진 단체의 위원장과 특정 협력업체(자원산업개발)가 깊이 개입된 정황이 있습니다.

탈락 이후 1년이 넘도록 사업 추진이 답보 상태에 놓이자, 뜻을 함께하는 주민들이 자발적으로 모여 구역계 접수를 진행했습니다. 그러나 이전 추진 단체와 협력업체가 이를 인지하고 고의적으로 구역계 중복 접수를 하여 주민들의 노력을 무산시켰습니다.

반복되는 중복 접수와 주민 간 민원이 계속되자 행정청은 ***두 단체가 합의해야만 접수를 받겠다***는 입장을 통보했습니다. 이에 따라 저희는 합의를 위해 협상을 시도했으나, 상대방이 협력업체의 이권을 과도하게 보호하고 주민들의 자유로운 의사 표출을 막는 독소조항을 담은 규약을 제시하여 협상은 최종적으로 결렬되었습니다.

결국 저희 주민들은 정당한 절차를 통해 주민총회를 개최하여 결의했습니다.

2. 핵심 질의 사항

가. 구역계 지정 전, 업체 및 기존 단체의 불법 행위에 대한 책임

- 구역계 지정 전 단계에서 특정 업체가 고의적인 **중복 접수**를 통해 주민들의 정당한 사업 추진을 방해하고 행정 절차를 지연시킨 행위에 대해 **업무방해 또는 사기 등 민사상/형사상 법적 책임**을 물을 수 있는지 궁금합니다.
- 협상 과정에서 제시된 '특정 업체 이권 보호', '주민 의견 표출 봉쇄', '과도한 위약 벌 부과' 등의 조항이 비록 도시정비법이 직접 적용되지 않는 단계일지라도, **민법상 불공정한 계약 조항 또는 불법적인 행위로 간주될 수 있는지** 자문을 구합니다.

나. 행정청의 소극적 태도에 대한 법률적 대응

- 행정청이 '합의 없이는 접수 불가'를 통보하며 주민 합의만을 종용하는 태도가 법률적으로 정당한지 의문을 제기하고 싶습니다.

2. **공공지원제도의 목적**이 재개발 사업의 투명성과 효율성을 높여 주민 갈등과 불필요한 비용을 방지하는 것임을 강조하며, 비록 현 단계에 직접 적용되는 법률은 없더라도, 행정청이 해당 업체의 과도한 개입에 대해 **행정지도** 등 적극적인 조치를 취하도록 요구할 수 있는 법적 근거가 있는지 질의합니다.

다. 향후 사업 추진에 대한 법적 방안

1. 주민총회에서 결의된 새로운 사업 주체의 법적 지위 및 권한을 인정받기 위해 필요한 추가 조치는 무엇인지 궁금합니다.
 2. 상대방의 지속적인 방해 행위를 막고, 행정청의 협조를 이끌어내기 위한 구체적인 법적 대응 방안(가처분 신청, 소송 등)은 무엇이 있는지 조언을 구합니다.
-

3. 준비 자료

- 이전 추진 단체가 제시한 '표준 규약 및 통합 협의서' 원본 (독소조항 포함)
- 주민총회 개최 공고 및 결과 보고서
- 중복 접수 및 협상 결렬 과정에 대한 기록