

제목: 모아타운(소규모주택정비사업) 내 중개사무소 또는 사업지 내 물건을 중개 거래한 부동산 중개업자 및 직계가족의 이해충돌 방지를 위한 자격 제한(추진위원 및 조합원) 규정 신설 제안

1. 제안 개요

- ▶ 관련 법령: 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 관련 지자체 조례
- ▶ 제안 요지: 모아타운 사업 구역 내 중개사무소 또는 사업지 내 중개 물건을 영업 중이거나 한 번이라도 중개한 부동산 중개업자(대표, 소속, 보조원) 및 그 직계가족이 사업의 추진위원, 조합 임원이 되는 것을 금지하고, 특정 요건 하에 조합원 자격을 제한하는 법적 근거 마련.

2. 제안 배경 및 현황

- ▶ 최근 도심 내 노후 주거지 개선을 위해 모아타운 등 소규모주택정비사업이 활발히 추진되고 있습니다.
- ▶ 정비사업의 성공은 투명성과 공정성, 그리고 원주민의 재산권 보호에 달려 있으나, 현행법상 사업 구역 내에서 영업을 하는 부동산 중개업자의 사업 참여(임원 및 조합원)에 대한 제한 규정이 미비한 상황입니다.

3. 문제점 (이해충돌 및 정보 비대칭 문제)

- ▶ 정보 비대칭을 이용한 물건 선점 및 투기: 해당 구역 내 부동산 중개업자는 구역 지정 가능성, 주민 개인정보 공유 가능성, 주민 동의율 추이, 급매물 정보, 거래 시세 조작 가능성 등 정비사업과 관련된 민감한 핵심 정보를 일반 주민보다 훨씬 빠르고 정확하게 파악할 수 있습니다. 이를 이용하여 본인이나 직계가족의 명의로 저렴한 매물을 선점하는 등 심각한 이해충돌(Conflict of Interest)이 발생하고 있습니다.
- ▶ 지위를 이용한 부당한 영향력 행사: 중개업자가 정비사업의 추진위원회 임원이나 조합의 임원(조합장, 이사, 감사 등)을 맡게 될 경우, 본인들의 이익(중개 수수료 창출, 본인 소유 물건의 가치 상승 등)을 극대화하는 방향으로 사업을 편파적으로 이끌어갈 우려가 큼니다.
- ▶ 주민 간 갈등 유발 및 사업 지연: 중개업자가 개입된 투기 정황이나 편파적 사업 운영은 일반 토지 등 소유자들의 강한 불신을 초래하며, 이는 극심한 주민 갈등과 사업 지연, 나아가 소송전으로 이어질 수 있습니다.

4. 주요 제안(개선)

가. 추진위원 및 임원, 조합원 자격 원천 배제 (이해충돌방지 의무화)

- ▶ 대상: 해당 모아타운(정비구역) 내 중개사무소 또는 물건을 중개거래한 개업공인중개사, 소속공인중개사, 중개보조원 및 그들의 직계존비속과 배우자
- ▶ 내용: 위 대상자는 해당 구역 정비사업의 추진위원회 위원, 조합 임원(조합장, 이사, 감사) 및 대의원이 될 수 없도록 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 내 결격사유 조항 신

설.

나. 조합원 자격 취득 제한 및 의결권 제한

▶ 내용: 해당 구역 내 부동산 중개업자 및 직계가족이 '사업 추진 논의가 시작된 시점(또는 권리산정기준일 이전 일정 기간)' 이후에 취득한 물건에 대해서는 조합원 자격을 제한하거나 현금청산 대상자로 분류하는 규정 신설.

▶ (대안) 헌법상 재산권 침해 소지가 있을 경우, 최소한 이들이 조합원으로서 총회에서 투표권을 행사할 때 본인들이 중개한 물건이나 본인 소유 물건과 관련된 특정 안건에 대해서는 의결권을 제한하는 '제척 제도' 도입.

다. 투명한 정보 공개 의무화

▶ 조합 설립 동의서 징구 및 총회 개최 시, 구역 내 부동산 중개업 종사자 및 그 가족이 소유한 물건 현황을 관할 관청에 신고하고 조합원들에게 투명하게 공개하도록 의무화.

5. 기대 효과

▶ 내부자 거래 및 투기 방지: 정보 비대칭을 악용한 부동산 중개업자의 갭투자 및 물건 선점을 방지하여 건전한 부동산 시장 질서 확립.

▶ 원주민 재산권 보호: 투기 세력에 의한 사업 농단을 막고, 해당 지역에 실거주하거나 오래 보유한 원주민들의 정당한 이익 보호.

▶ 사업의 신뢰도 및 추진 속도 향상: 공정하고 투명한 추진위 및 조합 구성이 가능해짐에 따라, 주민들의 신뢰가 상승하고 갈등이 줄어들어 성공적이고 신속한 모아타운 사업 추진 가능.

6. 결론

정비사업 구역 내 부동산 중개업자는 업무의 특성상 사업의 이해관계와 직결되어 있습니다. 공공의 이익을 해치고 원주민의 피눈물을 짜내는 정보 비대칭 투기와 이권 개입을 원천 차단하기 위해, 관련기관 및 국회와 국토교통부는 조속히 관련 법령을 개정해 주시기를 강력히 촉구합니다.