

아파트 재건축 시장의 규제와 경쟁에 관한 법적 고찰*

- 시공사 선정을 중심으로 -

황 태 희**

〈국문초록〉

아파트 재건축은 아파트의 소유자가 노후된 주택을 철거하고 신축 아파트를 짓는 소유권에 기한 행위임에도 불구하고 그 과정에서 재건축에 의한 초과수익이 발생하거나 분쟁이 빈번함에 따라 매우 강한 공법적 규제 대상이 되고 있다. 특히 재건축 사업시행 과정에서의 거의 모든 절차가 지방자치단체의 인·허가를 받도록 하고 있어서 소유자 스스로 결정하고 계약을 체결하는 절차는 시공사 선정이 유일하다. 물론 시공사 선정에 있어서도 절차와 요건을 공법적으로 규제하고 있기는 하지만, 자유로운 입찰 및 입찰결과에 따른 조합원 총회로 시공사를 선정하는 작업은 사적자치에 근거한 계약관계를 형성시키고 있다. 원칙적으로 재건축 사업장 하나하나가 소유자의 관점에서는 대체가 되지 않으므로 별개의 시장이 될 수 있으나, 시공사나 소비자의 입장에서 보면 그러한 재건축 사업장이 다수라는 점에서 “아파트 재건축 시장”이라는 거래관계가 형성된다고 볼 수 있다. 그리고 그 시장에서는 아파트 브랜드 및 그 브랜드가 표방하는 아파트의 품질이 소비자의 선택권을 좌우하는 중요한 지표가 될 수 있다.

그러한 아파트 재건축 시장에서 건설사들은 입찰담합 등 경쟁제한 행위 및 부당한 표시광고 행위를 할 수 있고, 재건축 조합 또한 그들의 거래상 지위를 이용하여 거래거절 내지 거래상 지위남용행위를 할 여지가 있다는 점은 경쟁법 집행에 있어서 중요하게 고려되어야 할 것이다. 그런데 강한 재건축 규제에 인하여 신축 아파트 물량이 줄어들면서, 재건축 조합의 입장에서 브랜드 파워를 가진 대형 건설사를 선택하여야 일반분양을 할 때에도 브랜드를 선호하는 소비자들이 물리게 되는 경우가 많아 자연스럽게 중소 건설사들은 경쟁에서 배제되는 문제가 발생하고 있다. 따라서 정부는 진입장벽이 되고 있는 재건축에 대한 규제를 어느 정도 완화하여 경쟁을 활성화시키고 소비자의 선택권을 보장하여야 할 것이다. 동시에 일정규모 이상의 재건축의 경우에는 부당한 공동행위의 예외로서 공동수급체를 구성하여 중소 건설사들이 시장에서 퇴출되지 않고, 지속가능한 경쟁을 할 수 있도록 하는 방안을 강구할 필요가 있다.

주제어 : 아파트 재건축, 시공사, 입찰, 재건축 조합, 규제

• 투고일 : 2021.01.10. / 심사일 : 2021.01.21. / 게재확정일 : 2021.01.21.

* 이 논문은 2018년도 성신여자대학교 학술연구조성비 지원에 의하여 연구되었음을 밝힙니다.
** 성신여자대학교 법과대학 교수

I. 들어가며

우리나라에서 아파트는 단순한 거주 공간 이상의 특별한 의미를 갖고 있다. 개발시대인 60-80년대에 주택문제를 해결하고자 우후죽순처럼 건설하기 시작한 아파트는 초기에는 서민의 상징이었다가, 그 뒤로 부의 상징이자, 투기의 대상이 되면서 아파트 공화국이라는 말까지 등장시켰다.¹⁾ 최근에는 아파트 구입에 “영끌”²⁾이라는 단어까지 등장할 정도로 우리 국민들의 주거문화 및 경제 생활에 큰 축을 차지하고 있다. 그 때문에 주거공간이라는 의미 외에도 대량 소비사회와 연관된 상품화와 연결 짓기가 가능하다.³⁾ 아파트는 살기 편하고, 안전하며, 환금성이나 수익성이 좋아⁴⁾, 개인 심적 거주 만족도와 도시맥락적 고려를 충족시켜줄 수 있게 되었다.⁵⁾ 이러한 아파트의 특징은 후술하는 아파트 브랜드와 밀접한 관계를 맺게 되었다.⁶⁾

법적으로 아파트는 공동주택 중 5층 이상의 주택을 의미한다(주택법 제2조 제2호). 그런데 건축물은 시간이 지날수록 노후화되어 내구연한이 도래하며, 아파트도 예외가 아니어서 30~40년이 경과하면서 노후, 불량해지기 시작하였다.⁷⁾ 그리고 그러한 낡은 아파트의 주거환경을 개선할 필요에 따라 기존의 아파트를 철거하고, 철거한 그 위치에 새로운 아파트를 건설하는 사업이 ‘재건축’이라는 이름으로 시작되었다.

원칙적으로 재건축 사업은 기존의 아파트 또는 노후 불량 주택을 소유한 사람이 자신의 주택을 철거하고 새로운 주택을 건축하는 것이기 때문에 자신의 소유권에 기하여 자유롭게 하는 것이 원칙이다. 그리고 아파트의 경우에는 공

1) 예컨대 발레리 줄레르(김혜연 역), 『아파트 공화국』, 후마니타스, 2007

2) ‘영끌’이란 영혼까지 끌어 모으다’를 줄인 말로, 주로 급여를 계산할 때 각종 수당까지 모두 끌어모아 계산하는 것에서 와전되어 주택을 구입할 때 가용자금을 탈탈 털어 모으는 것을 의미한다. 뉴스원, “무주택자 ‘영끌 패닉바잉’...막차 상투? 대세 상승”(2021.1.8.자 기사), <https://www.news1.kr/articles/?4174415>.

3) 박철수, 『아파트의 문화사』, 살림출판사, 2006, 10면.

4) 이성식/권재경, “부동산 시장에서의 아파트 마케팅과 브랜드화 현상에 관한 연구”, 브랜드 디자인학연구, 3:1, 2005, 128면.

5) 김태훈/김광현, “정부기관, 건축가, 시공사, 거주자의 아파트 인식을 바탕으로 한 현대 한국 아파트 거주 특성 연구”, 대한건축학회 춘계학술발표대회논문집 제33권 제1호(통권 제59집) 2013.4., 176면.

6) 권현아/백진, “사회적 계층화에 기반을 둔 아파트 브랜드의 주거 상품화에 관한 연구 - 래미안, 자이, 롯데 캐슬을 중심으로 -”, 사회적 계층화에 기반을 둔 아파트 브랜드의 주거 상품화에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 29(12), 2013, 105면.

7) 아시아경제 2019.3.28.자. “더는 못 참겠다”...은마아파트 주민들 내일 대규모 집회 나선다’, <http://view.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2019032808381630519>

동주택이라는 특징이 있기 때문에 일단 공동주택 소유자의 의견이 모아지면 재건축이 가능하다. 그런데 재건축을 통하여 주거환경을 개선하는 본래의 목적만 달성되는 것이 아니라, 기존의 아파트 및 노후주택을 신축함으로써 그 가치가 급상승하기 때문에 개발에 따른 차익이 발생하여 기존의 소유자들이 경제적 부를 얻게 됨으로써 그에 따른 불공정성의 문제가 대두되었다.⁸⁾ 그러다보니, 그 사이에서 사업주체인 재건축 조합과 시행사 및 시공사 등 수많은 이해관계자들이 재건축 진행과정에서 다투게 되었다. 그리하여 재건축을 사적인 영역으로 두지 않고, 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 한다)」 및 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다)」을 중심으로 한 공법적 규율을 통하여 재건축 사업의 목적을 달성함과 동시에 공익성을 앞세우게 되었다.

그런데 국가와 지방자치단체가 아파트 재건축에 대하여 주거환경의 개선이라는 본래의 목적 대신에 투기를 조장하는 수단으로만 간주하여 그러한 공법적 권한을 앞세워 일방적으로 규제를 하다 보니,⁹⁾ 재건축이 꼭 필요한 단지의 경우임에도 재건축이 되지 않아 주거환경이 열악해지는 문제가 발생함과 동시에 전체적으로 신규 재건축 사업 진행률이 저조해지게 되었다. 그 과정에서 소위 ‘잘나가는’ 브랜드를 앞에 내세운 건설사들만 소비자들이 선호¹⁰⁾하면서 상대적으로 중소 건설사들이 시장에서 퇴출되어 가는 문제와 함께 시공사 선정 등 공법적 규율 속에서 사인이 결정할 수 있는 영역에서 조합과 시공사 간에 거래상 지위남용행위와 같은 문제 등이 발생하면서 경쟁법적인 검토가 필요한 상황이 되었다.

재건축과 관련해서 우리나라에서는 주로 공법적 규제에 관한 연구가 많이 이루어졌지만, 민사적 문제¹¹⁾를 비롯한 경제법적 문제에 대한 연구는 거의 이루어지지 않았다. 이 연구는 아파트 재건축 시장, 특히 시공사 선정과 관련한 문제를 중심으로 한 규제와 경쟁에 필요한 법적 장치들을 검토하고, 우리나라의 아파트 재건축 시장에서 공공성과 경제성을 조화롭게 할 수 있는 적절한 규제수준 및 경쟁의 기반을 마련하기 위한 이론 근거를 제공하고자 한다.

8) 조선비즈 2016.10.8.자, “강남巖 재건축 광풍, 강북·수도권까지 번지기 시작”, (https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2016/10/08/2016100800219.html)

9) 김진수, “재건축 안전진단 기준 개선 연구”, 정책분석평가학회보, 30(2), 2020, 231면.

10) 정석진, “아파트 브랜드에 대한 경험이 브랜드 태도와 재구매 의향에 미치는 영향”, 브랜드디자인학연구, 14(4), 2016, 97면.

11) 대표적으로 권영준, “재건축에 관한 의사결정 - 재건축결의 관련 판례들을 중심으로 -”, 민사법학 45 (1), 2009, 1면.

II. 재건축 사업에서의 시공사 선정 절차와 의미

1. 개요

사인은 자신의 토지 또는 건물 소유권에 기하여 자기의 토지위에 건물을 건축하거나, 자기의 건물을 철거하고 새로운 건물을 건축할 수 있다. 아파트는 공동주택이어서 토지나 건물을 지분으로 소유하고 있기 때문에 그러한 권리행사에 있어서 여러 이해 당사자의 의견이 합치되어야 한다. 또한, 아파트 재건축은 가격이 급상승하여 공공에 미치는 영향이 크다는 특성 때문에 집합건물법이나 도시정비법에서 그 요건과 절차에 대하여 강하게 규제하고 있다. 또한, 시·도 조례로 아파트의 층고를 제한하거나, 아파트 소유자의 재건축에서의 이익을 보장하는 대신 재건축으로 인한 초과수익을 환수하는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」을 제정하여 사인의 재산권 행사를 제한하는 등 공공성을 강조한 규제를 하고 있다.

아파트 재건축 사업에 있어서 사업추진의 요건 및 절차의 대부분을 공법적으로 규제받고 있음¹²⁾에도 불구하고, 유일하게 시장에 맡겨져 있는 행위가 바로 아파트를 재건축하기 위한 조합설립 이후에 시공사를 선정하는 행위이다. 그렇기 때문에 강한 공법적 규제를 받고 있는 일련의 재건축 절차 사이에서 시공사 입찰 및 선정과 같은 사적인 행위가 자유롭고 공정한 경쟁이라는 시장 상황 하에서 이루어지고 있는지도 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률(이하, ‘공정거래법’이라 한다)」적 관점에서 살펴볼 필요가 있다. 그러기 위해서는 먼저 재건축 수행절차 및 시공사 선정 절차를 살펴보고, 공정거래법 상 쟁점에 대하여 차례로 검토하기로 한다.

2. 아파트 재건축과 시공사 선정 절차

1) 법령상 아파트 재건축 절차

재건축은 “건물 건축 후 상당한 기간이 지나 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정으로 건물 가격에 비하여 지나치게 많은 수리비·복구비나 관리비용이 드는 경우(집합건물법 47조)”에 가능하며, “정비기반시설은 양

12) 이윤정, “도시 및 주거환경정비법상 재건축재개발사업에 관한 판례 분석”, 강원법학 제58권, 2019.10., 520면.

호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한” 정비사업의 일환으로 되어있다(도시정비법 2조 2호). 그리고 아파트 재건축은 아파트(토지 포함) 등 소유자로 구성되는 조합이 사업시행자가 되어(도시정비법 25조) 시공사를 선정하고, 조합원에게 신축 아파트를 공급하면서, 재건축에 소요되는 비용을 분담시키고자 일부 일반분양을 하는 것이며 이 과정에서 수많은 인·허가를 얻어야 한다. 이러한 점은 재건축이 다분히 민사적인 특징을 갖고 있음에도 공법적 관점에서 치밀하게 규제되고 있는 것을 보여준다.

즉, 아파트 재건축을 위해서는 관할 당국에서 아파트의 ‘안전진단’이라는 절차를 통하여 노후화된 것을 확인하고 정비계획을 입안하여야만 하니(도시정비법 12조), 재건축은 시작부터 ‘허가’에 준하는 규제를 받고 있는 것으로 볼 수 있다. 안전진단이 통과되면 정비계획을 입안하여 지정권자로부터 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역으로 지정받아야 한다. 아파트 소유자들은 재건축추진위원회 및 조합설립 절차를 거쳐 사업시행자가 되어 시, 군, 구청으로부터 조합설립 인가를 받아야 하며, 재건축 조합(또는 조합원의 과반수 동의를 받은 공동시행자)이 시공사를 선정하고, 사업시행계획을 작성하며, 그 사업시행계획도 관할 행정청으로부터 인가를 받아야 한다. 이어 조합원 및 공개모집 절차를 거친 일반으로부터 분양신청을 받고, 관리처분계획을 작성하여 총회의 결을 거친 후 관할 행정청의 인가를 받아야 하며, 주민이주절차를 진행한 후 공사에 착수해서 건물이 완공되면 이전고시를 하고 신축된 아파트에 대한 준공검사가 이루어지면 이에 입주하는 절차를 밟는 과정을 거친다.

이러한 일련의 과정은 재건축 개시 여부를 아파트 소유자들이 자치적으로 결정하는 것이지만, 재건축의 가능 여부를 포함한 내용의 대부분이 관할청의 재량에 따라 결정된다는 것을 보여준다. 그 과정에서 유일하게 재건축 조합에서 스스로 결정할 수 있는 내용이 바로 시공사 선정이다(물론 여러 형식과 절차를 준수하여야 한다).¹³⁾

2) 재건축에서의 시공사 선정 절차

재건축 조합은 「건설산업기본법」 제9조에 따라 등록한 건설업자 또는 「주

13) 물론 시공사의 선정 또한 재건축 사업이라는 공적 사업의 일환이라고 하는 견해(김종보, “재건축·재개발 제도와 검찰의 역할”, 건설법연구, (1), 2019.03, 3면 참조)도 있으나, 재건축의 공공성을 인정한다 하더라도 조합이 조합원 투표를 통하여 시공사를 선정하고, 시공사와 시공계약을 체결하는 것은 사법적인 특성을 갖고 있다고 보아야 할 것이다.

택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 시공사로 선정할 수 있는데(도시정비법 29조 4항), ‘조합설립인가’를 받은 후 조합원 총회에서 경쟁 입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우에 한함)의 방법으로 선정하여야 한다(도시정비법 45조 1항). 시공사 선정은 법률상 조합원 총회의 권한이므로, 조합설립 이전단계인 추진위원회나 주민총회에서 시공사를 선정하더라도 무효가 된다.

국토교통부는 재건축 사업의 시공사를 선정하거나 추천함에 있어서의 자세한 내용을 「정비사업 계약업무 처리기준(이하 ‘계약기준’이라 한다)」¹⁴⁾ 으로 고시하고 있다. 비록 조합이 시공사를 선정하는 것이 사적인 계약이라 하더라도 법률 또는 고시에 따른 절차를 이행하지 않는 경우에는 절차상 하자가 있는 것이 되어 시공사 선정 자체가 무효가 될 수 있다.

재건축 사업을 실시하는 사업시행자 등은 건설업자 또는 등록사업자를 대상으로 하여 해당 재건축 사업을 일반경쟁입찰에 부쳐야 하는 것이 원칙이다. 입찰서 제출 마감 7일전까지 사업계획의 개요 내지 입찰의 일시, 방법 등에 관한 내용을 담은 입찰공고를 하여야 한다(계약기준 9조~10조). 현장설명회를 실시하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일전까지 입찰공고를 하여야 하며, 현장설명회에서의 설명에는 정비구역 현황, 입찰서 작성방법·제출서류·접수방법 및 입찰유의사항, 계약대상자 선정 방법 등이 포함되어야 한다. 입찰서는 전자조달시스템으로 접수하며, 일정한 입찰보증금을 납부하게 할 수 있으며, 입찰서를 개봉한 후 대의위원회는 일반적인 공사입찰과는 달리 조합원 총회에 상정할 4인 이상(만일 입찰참가 대상자가 4인 미만인 경우에는 모두)의 대상자를 선정하여야 한다. 즉, 정상적인 경우에는 최소 4개의 건설회사가 재건축 시공사 후보가 되는 셈이다.

사업시행자들은 필요한 경우 설계업자, 정비사업전문관리업자 등의 합동홍보설명회를 개최할 수 있으며, 조합원이 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판 또는 인터넷에 7일 이상 공고하여야 한다. 입찰에 참여한 자는 조합원을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없고, 홍보를 목적으로 조합원에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하는 것도 금지된다. 만일 이러한 행위를 하여 3회 이상 적발될 경우에는 해당입찰이 무효로 간주된다(계약기준 14조~16조).

시공사 후보회사 중 조합원 총회의 의결로 최종 시공사가 선정되며, 3개월

14) 국토교통부 고시 제2020-1182호(2021. 1. 1.시행)

이내에 계약을 체결하여야 한다. 즉, 전체의 재건축 과정에서 규정에 위반하지 않는다면 조합원들의 사적 자치에 의하여 결정할 수 있는 거의 유일한 것이라고 볼 수 있다. 그리고 만일 정당한 이유 없이 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회 또는 대의원회의 의결을 거쳐 해당 시공사 선정을 무효로 할 수 있다(계약기준 17조).

<표-1> 아파트 재건축 절차의 개관¹⁵⁾

<p>안전진단(시행여부 결정 : 시장/군수) → 정비계획 수립(정비구역 고시) → 추진위원회 구성(승인) → 조합설립(인가) → 시공사 선정[입찰공고 → 현장설명회 → 입찰서 접수 및 개봉 → 대의원회 의결 → 조합원 통지 및 합동 홍보설명회 개최 → 대상자 선정 → 계약체결] → 사업시행계획(인가) → 조합원 분양 및 일반분양 신청 → 관리처분계획(인가) → 이주 및 철거 → 공사 → 준공인가(정비구역 해제 및 조합 해산) → 입주</p>
--

3. 시공사 선정의 의미

아파트 재건축에 있어서 시공사가 선정되면 시공사의 브랜드를 사용할 수 있다. 1970년대 후반 당시 한신, 우성, 현대, 한양 아파트를 필두로 건설사들은 자신의 사명을 아파트에 붙이게 되었다. 압구정 현대아파트, 압구정 한양아파트, 반포 한신아파트, 개포 우성아파트 등은 아직도 남아있다. 이후 소비자 만족도를 높이고, 건설사의 이미지 제고를 통한 시공사 수주에서 유리한 위치를 선점하고자 시공사(브랜드) 마케팅을 시작하였다.¹⁶⁾ 2000년대 초반에 이르러 건설회사들은 ‘래미안(삼성물산)’, ‘e-편한세상(대림건설)’, ‘롯데캐슬(롯데건설)’ 등의 아파트 브랜드를 앞에 내세우면서 시공사 간 본격적인 경쟁이 시작되었다. 그리고 그러한 마케팅이 어느 정도 소비자의 관심을 끌기 시작하면서 ‘푸르지오(대우건설)’, ‘힐스테이트(현대건설)’, ‘더#(포스코건설)’, ‘자이(GS건설)’ 등 대기업 계열건설사 뿐 아니라 ‘센트레빌(동부건설)’, ‘파라곤(동양고속건설)’, ‘아이원(풍림건설)’, ‘블루밍(벽산건설)’ 등 중소 건설사들도 브랜드 마케팅의 뒤를 이었다. 특히 고급 주상복합아파트에 ‘타워팰리스(삼성물산/중공업)’와 같은 특별한 브랜드를 붙이면서 발전한 프리미엄 마케팅은 2010년대에 이르러 기존의 브랜드와 차별화 된 ‘아크로(대림)’, ‘르엘(롯데)’, ‘써밋(대우)’, ‘디에이치(현대)’와 같은 프리미엄 브랜드 마케팅으로 이어지고 있다.¹⁷⁾

15) 최근형, 「재개발·재건축」, 진원사 2018, 36면.

16) 이성식/권재경, 앞의 글, 131면.

17) 박기남/강순주, “브랜드아파트의 진화과정과 특화요소에 관한 연구”, 한국주거학회 학술대 회논문집, 32(2), 2020, 345면. 브랜드가 외국어 일색임을 비판하는 여론도 만만치 않다. 시사

최근 아파트들은 어린이집, 놀이터, 경로당 등 단순편의시설을 넘어서서 커뮤니티 센터, 수영장, 라운지 카페, 연회장 등의 공간을 고급화하고, IoT를 기본 사양으로 제공하는 등 소비자들의 만족도를 높이고 있으며, 아파트의 브랜드가 단순한 시공사의 차이를 넘어 품질의 차이, 소비자의 만족도 나아가 아파트의 가격¹⁸⁾ 및 사회적 계층화를 야기하고 있다.¹⁹⁾

문제는 2008년 금융위기 이후 전반적인 건설경기의 하락으로 건설업의 불황이 닥쳤고, 상대적으로 정형화되어 있는 재건축 사업시장에서 건설사들의 수주 경쟁이 더 치열해져서,²⁰⁾ 과열된 양상을 보이는 경우도 있는 한편, 최근에는 초과이익환수제 및 분양가 상한제 등 각종 규제 및 재건축 사업자체를 인가하지 않거나 재건축 사업에 국가 및 지방자치단체가 과도하게 개입하면서 재건축 물량이 상당한 제한을 받고 있다.²¹⁾ 공공성을 강조하고자 강화된 규제가 오히려 재건축 시장을 위축시키고 경쟁제한적인 규제가 되어 경쟁에서 이길 수 없는 많은 중소 건설회사가 폐업하기에 이르렀다.

Ⅲ. 아파트 재건축 사업에서의 경쟁법상 쟁점 : 시공사 선정을 중심으로

1. 관련시장의 확정 문제

원래 관련시장은 경쟁관계를 파악하는 도구적 개념으로서, 거래의 객체별, 단계별, 지역별로 경쟁관계가 성립될 수 있는 분야를 말한다(공정거래법 2조 8호). 관련상품시장의 확정요소로서 수요의 대체가능성에 대한 인식 및 행태, 공급자의 대체가능성에 대한 인식 및 행태, 기능과 효용의 유사성, 기술발전의 속도 등을 고려하여야 한다.²²⁾

온, “사라지는 우리말 아파트 상표(2019.10.9.자)”, <http://www.sisaon.co.kr/news/articleView.html?idxno=102250>.

18) 박종회/김갑열/윤성훈, “소비자 특성에 따른 브랜드 아파트에 대한 인식과 만족도간의 관계”, 한국지적정보학회지, 16(3), 2014, 231면.

19) 권현아/백진, 앞의 글, 114면.

20) 지소영/이상엽, “시공사의 주택 재개발·재건축사업 입찰 참여를 위한 의사결정 요인에 관한 연구”, 부동산연구 : 제20집 제2호 2010. 12, 179면.

21) 하우징헤럴드, “밀어붙인 초과이익환수·분양가상한제... 주택 ‘공급절벽’ 불렀다(2021.1.5.자)” (<http://www.housingherald.co.kr/news/articleView.html?idxno=40300>)

아파트 재건축 사업은 재건축 조합이 결성되어 노후한 아파트를 신축하는 것이지만, 정비구역으로 지정받아야 하고, 시행계획 및 관리처분계획 등을 지방자치단체에서 인가하여야 실시되는 사업이다. 사실 하나의 재건축 사업과 다른 재건축 사업은 별도의 절차로 진행되기 때문에 원소유자 간에는 직접적인 대체관계는 없다. 시공사의 입장에서 보더라도 하나의 재건축 사업은 하나의 입찰에 의한 선정으로 마무리되는 사업이기 때문에 각 재건축 프로젝트 별로 별개의 시장으로 보아 경쟁제한 행위여부를 따져볼 수도 있다.

한편, 정비사업에는 서울이나 지방을 가리지 않고, 시공능력 평가 30위권 안에 드는 시공사들이 참여하게 된다. 시공사들은 참여제안서를 제시하고, 서울시의 경우에는 물량내역서와 공사비 산출내역서를 모두 제시하는 내역입찰을 하여야 한다.²³⁾ 즉, 재건축 사업이 여러 군데에서 이루어지는 것을 감안하면 재건축 사업권을 획득하여 이를 시공하고자 하는 건설사 입장에서는 수 개의 거래관계에 있어서의 대체관계가 형성된다고 볼 수 있다. 시공사 선정절차에 있어서 강한 규제가 있는 특성이 있으며, 시공사들이 입찰에 참여하게 되는 유인이라는 측면²⁴⁾에서 프로젝트의 규모, 회사의 수주능력, 한계이익률, 대여금의 이자율, 지역, 입지, 기간 및 소비자의 만족도라는 측면에서의 아파트 브랜드 및 평당 건설비 등도 고려할 필요가 있다. 재건축 아파트를 구매하고자 하는 소비자 입장에서든 가격, 입지별로 큰 차이가 없다면 각 재건축 아파트 간에 대체관계가 성립한다고 볼 수 있다. 결국 시공사 선정이란 재건축 조합이 조합에 속한 아파트 소유자의 위임을 받은 하나의 행정주체²⁵⁾로서 재건축 사업에 관한 입찰을 공고하고, 건설사 또는 건설업자로 간주되는 등록 사업자가 자유경쟁에 의한 응찰을 통하여 낙찰 받으면 사업권을 획득하는 행위라 볼 수 있다. 그리고 여러 재건축 프로젝트에서 이러한 거래관계가 복합적으로 이루어지기 때문에 ‘아파트 재건축 (사업)시장’이라 부를 수 있는 시장을 획정할 수 있을 것이다.

22) 대법원 2007.11.22. 선고 2002두8626 전원합의체판결.

23) 법무법인 강산/조필규, 「재건축·재개발 총회진행, 임원선임·해임, 시공자 선정 실무」, 파워에셋, 2018, 390-391면.

24) 지소영/이상엽, 앞의 글, 182-184면.

25) 대법원은 재개발 조합에 대하여 조합원에 대한 법률관계에서 특수한 존립목적을 부여받은 행정주체로서의 지위가 있다고 판시한 바 있다. 대법원 2007. 7. 12. 선고 2007두6663 판결.

2. 경쟁제한성 내지 공정거래저해성

재건축 조합과 시공사는 재건축 시공과 관련하여 여러 행위를 하는데, 그 행위가 경쟁제한성 내지는 공정거래저해성을 갖는지의 여부를 각각의 측면에서 구분하여 판단해 보기로 한다.

1) 재건축 조합의 경쟁제한 및 불공정거래행위

하나의 재건축 프로젝트를 하나의 시장이라 한다면, 그 사업에 있어서는 그 재건축 조합이 100%의 시장지배력을 갖고 있다. 반면에 다른 재건축 프로젝트와의 관계를 고려하여 아파트 재건축 시장으로 확정하는 경우에는 개별 재건축 조합의 시장지배적 사업자로서의 지위는 논할 필요가 없다.

재건축 조합은 시공사와의 관계에서 도급인의 위치에 해당한다. 조합원이 도급인으로서 수급 시공사를 선택하는 기준은 아파트 브랜드가 무엇인지와 3.3㎡당 공사비가 얼마인지 등이 중요하지만, 재건축 조합이 시공사를 선정함에 있어서 특정 시공사에게 특혜를 주거나 차별을 하는 행위는 재건축 수주 입찰 시장에서는 경쟁을 제한하는 조건이 될 가능성이 있다. 그러나 그러한 행위는 공법적으로 금지되어 있고, 적어도 법률상 입찰에 있어서의 공정한 경쟁은 보장되어 있다고 볼 수 있어서 경쟁제한성이 문제되지는 않는다고 보아야 할 것이다.

아파트 재건축사업은 조합원들의 분담금과 개발비용이 많이 투입되는 사업이므로 사업초기 자금이 필요하다.²⁶⁾ 앞서 언급한 계약기준에 의하면 건설업자 등은 금융기관의 이주비 대출에 대한 이자를 재건축 조합에 대여²⁷⁾하는 것을 제안하는 것은 허용된다(계약기준 30조) 그러나 금전 요구 및 건설업자가 그러한 금전 또는 재산상 이익을 제공하는 행위는 금지되어 있고, 시공사가 시공사 선정 총회 비용 등 각종 제반비용을 제공하는 것도 금지되어 있다.

그런데 그 이외에 재건축 조합은 금융기관으로부터 조달하는 금리 수준으로 시공사에게 대여금을 요구하기도 하며, 공사범위 및 공사비 등에서 불리한 조건을 제시하기도 한다. 시공사에게 과다하게 이주비 대출을 요구하거나, 수주에 있어서 무리한 조건을 부가하거나, 재건축 부담금 등 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전 등을 요구하면서, 시공사 선정을 취소할 것을 내세워 시공사

26) 지소영/이상엽, 앞의 글, 184면.

27) 통산 종전자산 금액의 60%를 무상으로 대여하며, 아파트 준공 후 입주 시 상환하도록 하고 있다. 정재호, 「재개발·재건축 투자필살기 50선」, 랜드프로, 2018, 54면.

가 이를 수용하도록 하는 경우도 있다.²⁸⁾그러한 경우에는 거래상 지위남용 행위로서의 불이익제공 내지 이익제공 강요에 해당할 수도 있다. 특히 재건축 조합이 시공사 선정을 위한 조건에서 컨소시엄 구성 등을 제한하는 조건을 제시하고, 이를 준수하지 않는 경우에 특별한 이유 없이 입찰참가 자체를 불허하는 것²⁹⁾은 거래거절에 해당할 수도 있다.

2) 건설사 등의 경쟁제한 및 불공정거래행위

반대로 건설사 등의 경쟁제한 내지 불공정거래행위가 발생할 수도 있다. 주로 재건축 사업시장의 공급자인 건설사 등의 측면에서 벌어지는 경쟁제한행위로는 조합의 입찰공고에 대하여 경쟁관계에 있는 사업자간에 입찰담합 행위 등이 있을 수 있다. 만일 건설사 등이 합의하여 특정한 재건축 시공 입찰에 있어서 낙찰자, 투찰가격, 낙찰가격 등을 사전에 결정하게 된다면, 이는 이른바 성격상 경쟁을 제한하는 효과만 생기는 것이 명백한 행위로서 구체적인 경쟁제한성의 심사 없이 공정거래법 제19조 제1항 제8호에 의하여 부당한 공동행위로 인정된다.³⁰⁾ 어느 공사에 얼마의 가격조건으로 응찰하기로 명시적, 묵시적으로 사업자간에 합의하면 입찰담합 행위로서의 부당한 공동행위가 성립하는 것이고,³¹⁾그 유형에 대해서는 ‘입찰에 있어서의 부당한 공동행위 심사지침’에서 자세히 규정하고 있다.³²⁾

입찰담합 행위가 발생하는 요인은 수 개의 재건축 사업장이 있는 경우에 이를 나누어 수수함으로써 출혈경쟁을 방지하여 각각의 이윤을 보장하기 위함이다. 지하철 공사 내지 도로공사와 같이 공구가 정해져 있고, 공구별로 건설사끼리 나눠먹기가 쉬운 구조에서는 입찰자들끼리 특정한 입찰자를 정하고, 나머지 공구에서 들러리 입찰을 세우는 등 입찰담합행위가 발생할 수 있는 여지가 크다.³³⁾ 그러나 재건축 사업과 같이 사업장별 특징 및 재건축 프로젝트마다 시기와 공기, 규모가 다른 경우에는 사실상 입찰담합 행위가 발생하기 쉽지는 않다. 다만, 대규모 단지를 나누어 재건축하거나, 인근지역에서 다수의 재건축

28) 뉴스원 “HDC현산, 반포 3주구 결별?...500억 대여금 회수 나서”(2019.2.8.자 기사), <https://www.news1.kr/articles/?3542376>

29) 비즈니스포스트, “재건축조합은 왜 대형건설사 컨소시엄 입찰참가를 막을까(2017.8.9.자 기사), http://www.businesspost.co.kr/BP?command=mobile_view&num=56024.

30) 공정거래위원회, 공동행위 심사기준(공정거래위원회 예규 235호), V.

31) 권오승/서정, 「독점규제법(제3판)」, 법문사, 2018, 336면.

32) 신동권, 「독점규제법(제2판)」, 박영사, 2019, 506면.

33) 예컨대 대법원 2017. 4. 27. 선고 2016두33360 판결.

사업이 벌어지는 경우에 입찰담합의 가능성이 전혀 없는 것은 아니기 때문에 위법한 입찰담합이 일어나지 않도록 주의할 필요가 있다.³⁴⁾ 만일 경쟁사업자인 건설사 등이 재건축 수주가격을 담합하거나, 낙찰예정자를 사전결정하거나, 일부러 유찰시켜 경쟁입찰계약을 수의계약으로 유도하는 등의 행위 등을 하는 것이 아니라면 입찰자 상호간에 거래의 통념상 인정되는 범위 내에서 의사의 타진과 절충을 한 경우까지 담합으로 보기엔 어려운 측면이 있다는 판례도 있다.³⁵⁾

아울러 시공사의 경우에 대안, 혁신, 특화설계라는 명분하에 조합원에게 사실을 전달하지 않고 분담금을 올리는 경우에는 표시광고의 공정화에 관한 법률 상 부당한 표시·광고에도 해당할 여지가 있으며,³⁶⁾ 시공사로 선정된 다음에 쉽게 시공사 선정취소가 되기 어렵고 상대적 지위가 강한 점을 이용하여 입찰제안서 상 무상으로 제공하기로 한 품목을 향후 사정변경을 이유로 빼거나, 하자가 생긴 후에 하자보수를 제대로 하지 않는 경우에는 거래상 지위남용 행위에 해당할 가능성도 있다.³⁷⁾

3. 경쟁제한적인 재건축 규제완화와 경쟁 활성화

현재 재건축 시장은 정부와 지자체의 강한 규제로 인하여 재건축 사업이 많이 위축되어 있다. 건설 경기의 불황은 차치하고라도, 이러한 규제는 새로운 아파트를 찾는 소비자의 선택권을 방해하는 경쟁제한적인 규제라 볼 여지가 있다. 사실 시장진입 또는 사업활동의 제한 등 경쟁제한적인 법령을 제·개정 시 공정위와 협의하도록 하는 등 경쟁제한적인 규제가 있다면 이를 바로잡을 수 있는 법적 근거가 있다(공정거래법 63조). 그에 따라 공정위는 이러한 경쟁제한적인 규제완화에 필요한 적극적인 조치를 할 수 있다. 왜냐하면 그러한 경쟁제한적인 규제의 결과는 무엇보다 아파트 브랜드를 중요한 기준으로 두고 있는 소비자들 사이에서 한정된 재건축 물량을 이른바 ‘잘나가는’ 건설사에만 몰아주게 되고, 중소건설사들은 경쟁의 기반인 평평한 운동장(level playing

34) 실제로 공정위는 몇 건의 재건축 사업에서 담합여부를 조사한 바 있다. 서울경제, “공정위 둔촌주공 재건축 담합여부 조사”, 2016.11.2.자 기사 <https://m.sedaily.com/NewsView/1L3TCOLC7H/#cb>.

35) 대법원 2000.6.9.선고 99두2314판결.

36) 법무법인 강산(외), 앞의 책, 400-402면.

37) 조선비즈, “⑦건설사 갑질에 휘둘리는 조합장들(2020.2.14.자)

https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2020/02/13/2020021303305.html

field)을 밟아보지도 못하게 되어 버렸기 때문이다.

아래 <표-2>는 서울/과천 지역에서 2018년~2021년에 입주 내지 입주 예정인 재건축 아파트의 리스트이다. 표에서 보는 대로 1,000세대 이상의 재건축 단지는 시공능력평가³⁸⁾에서 상위 100에 해당하는 이른바 1군 건설사(삼성, 현대건설, 대림, 지에스, 대우, 롯데, 현대산업개발 등)의 ‘유명 브랜드’ 아파트가 거의 대부분이다³⁹⁾. 1,000세대 이상인 대단지 아파트는 사업규모가 크다는 이유도 있겠지만, 재건축 조합이 대기업 건설사의 브랜드를 선호하고,⁴⁰⁾ 서울에서 재건축이 그리 활발하지 못하였기 때문에 이들과 컨소시엄(공동수급체)으로 참여하지 않는 이상, 중소 건설사가 대규모 단지의 재건축 사업을 공개경쟁입찰을 통하여 수주하는 것은 매우 어렵다는 사실을 보여주고 있다.

<표-2> 입주(예정) 1,000세대 이상의 주요 재건축 아파트 리스트

아파트 이름(원아파트/조합)	브랜드	시공사	세부지역(구)	입주 연월	세대수
래미안미드카운티 (답십리18재건축조합)	래미안	삼성물산	동대문	18.5	1009
헬리오시티(가락시영)		현산*/현대/ 삼성	송파	18.12	9510
래미안블레스티지(개포주공2)	래미안	삼성물산	강남	19.2	1957
래미안솔베뉴(삼익그린맨션 1차)	래미안	삼성물산	강동	19.6	1900
디에이치아너힐츠(개포주공3)	디에이치	현대건설	강남	19.8	2120
신촌숲아이파크(신수1주택재건축)	아이파크	현산	마포	19.8	1015
고덕 그라시움 (고덕주공 2, 삼익그린12차)		대우/현대/ SK	강동	19.9	4932
고덕롯데캐슬베너루체(고덕주공7)	롯데캐슬	롯데건설	강동	19.12	1859
고덕센트럴 아이파크(고덕주공 5)	아이파크	현산	강동	19.12	1745
고덕 아르테온(고덕주공 3)		현대/대림	강동	20.2	4066
과천푸르지오써밋(과천주공 1)	푸르지오	대우건설	과천	20.3	1571
사가정센트럴아이파크	아이파크	현산	중랑	20.7	1505

38) 국토교통부, “20년도 시공능력평가 결과, 지난 1년간 건설업체 실적공개(2020.7.29. 보도자료)”

39) 래미안신반포리오센트(반포주공 18 재건축, 475세대, 19.6.입주), 래미안라클래시(상아3 재건축, 679세대, 21.6.입주) 등 중소단지들도 상황은 비슷하다.

40) 소문재/이완표, “국내 아파트 브랜드 아이덴티티가 소비자 선호도 및 구매의도에 미치는 영향”, 브랜드디자인학연구, 8:3, 2010, 112면.

(면목 3 주택재건축)					
개포래미안포레스트(개포시영)	래미안	삼성물산	강남	20.9	2296
래미안리더스원(서초우성1차)	래미안	삼성물산	서초	20.9	1317
포레나 노원(상계주공 8)	포레나	한화건설	노원	20.12	1062
고덕자이(고덕주공 6)	자이	GS건설	강동	21.1	1824
서초그랑자이(무지개)	자이	GS건설	서초	21.6	1446
디에이치자이개포(개포주공 8)	디에이치 자이	현대/GS	강남	21.7	1996
과천자이(과천주공 6)	자이	GS건설	과천	21.11	2099

*현산은 현대산업개발의 줄임말임

그렇다면 당해 재건축의 종류 및 태양, 공동수급체 구성원들의 시장점유율, 당해 공동수급체 구성행위가 입찰 및 다른 사업자들과의 경쟁에 미치는 영향 등을 고려하여 일정한 규모 이상의 재건축 사업에 있어서는 건설산업기본법 상 2이상의 건설업자(특히 1군 건설사와 2~3군 건설사)간의 공동도급계약(공동수급체)⁴¹⁾을 제도화하면서 새로운 브랜드를 사용하는 방안⁴²⁾ 등을 강구하여, 규모가 작은 건설사들도 재건축 사업에 참여할 수 있도록 해 주어야 할 것이다.

물론 여러 회사가 공동수급체를 구성하여 입찰에 참가하는 경우 해당 입찰 시장에서 경쟁자의 수가 감소되는 등으로 경쟁이 어느 정도 제한될 수도 있을 것이다, 그러나 사실상 시공실적, 기술 및 면허 보유 등의 제한으로 입찰시장에 참여할 수 없거나 경쟁력이 약한 회사의 경우 공동수급체 구성에 참여함으로써 경쟁능력을 갖추게 되어, 향후 재건축 시장에 참여하는 등 실질적으로 경쟁이 촉진되는 측면도 있다. 나아가 공동수급체의 구성에 참여한 회사들로서는 대규모 건설공사에서의 예측 불가능한 위험을 분산시키고 특히 중소기업의 수주 기회를 확대하며 대기업의 기술이전을 받을 수 있을 뿐만 아니라, 도급인에게는 시공의 확실성을 담보하는 기능을 하는 등 효율성을 증대하는 효과도 있으므로,⁴³⁾ 공정거래법 상 부당한 공동행위의 예외로서 인정할 필요성은 크다고 하겠다.

41) 건설공사 공동도급운영규정(국토부 고시 제2016-210호)

42) 예컨대 2006년에 재건축된 도곡렉슬아파트의 경우에는 GS건설 외에도 쌍용건설 등이 컨소시엄으로 참여하였다.

43) 대법원 2011. 5. 26. 선고 2008도6341 판결.

IV. 맺음말

아파트 재건축은 노후된 공동주택을 철거하고, 안전하고 쾌적한 주거환경을 개선하려는 사업이다. 그런데 정부는 2017년 6·19 대책부터 현재까지 20여 차례가 넘는 부동산 대책을 내놓으면서 투기 수요만 억제하고자 했을 뿐 재건축 등의 민간정비 사업에는 많은 제한을 유지하고 있다. 결과는 향후 신규 부동산 공급이 어렵게 되었고, 아파트 가격이 천정부지로 올라 내집 마련을 위한 서민들의 어려움을 가중시킴과 동시에 세금부담도 커졌다는 평가를 받고 있다.⁴⁴⁾ 특히 공공 재개발, 뉴타운 도시재생 사업을 강조한 서울시 정책에 따라 민간 아파트 재건축 사업은 여전히 강한 규제를 받아, 시장이 위축되어 있다. 도시재생 사업이 정부나 지자체만의 의지로 성공되는 것은 아니며, 지역주민이나 민간부분의 협조가 불가피⁴⁵⁾한 것이라면 공공사업 외에도 노후된 아파트를 정비하여 신축 주택을 공급하는 민간 재건축 사업은 아파트에 살거나 살고자 하는 소비자의 선택권을 보장하고, 삶의 질을 높인다는 관점에서 반드시 필요하다고 볼 수 있다. 그리고 재건축을 통한 주택공급을 어렵게 하는 경우에는 일부 소수의 유력한 건설사들만 시장에 남는 불합리한 결과도 발생할 수 있기 때문에 이러한 규제가 초래하고 있는 시장과 경쟁상황의 왜곡에 대해서는 재검토가 필요한 시점이다.

우리나라의 아파트 공급과 소비는 브랜드를 중심으로 발전해왔고, 그 현상은 재건축 아파트 시장에서 더 심화되었다. 소비자들은 아파트 브랜드를 중요한 구매인식의 대상으로 삼고 있기 때문에⁴⁶⁾ 재건축 시공사 선정에 중요한 요소가 된다. 만일 재건축 물량이 한정되어 있는 상황에서 대형 건설사들이 프리미엄 브랜드를 앞세워 이른바 노른자위에 있는 재건축 수주를 싹쓸이한다면 이는 건설업의 장기적인 발전을 저해할 우려가 있고, 결국 그 피해는 소비자들에게 입게 될 것이다. 요컨대 아파트 재건축을 위한 시장을 활성화시켜야 신규 아파트가 공급되고 주택가격 안정화에도 도움이 될 것이며, 민간 재건축을 통하여 대규모 건설사뿐만 아니라 중소 건설사들도 일감을 마련하여 소비자들에게 필요한 주택을 지속적으로 공급할 수 있는 바탕이 될 것이다. 그 과정에서

44) 매일경제, “문재인 정부 ‘24차례 부동산 대책’ 총정리해 보니… 수요 억제 일변도, 매매서임대시장으로 확대”(2020.12.1.자 기사), <https://www.mk.co.kr/news/economy/view/2020/12/1235655/>

45) 성중탁, “우리나라 도시재생 뉴딜사업 관련 법정정책의 방향”, 법과 정책연구 제19집 제3호, 2019. 9.465면.

46) 이성식/권재경, 앞의 글, 132면.

재건축조합 또는 건설사의 수주에 관한 입찰담합과 같은 경쟁제한 행위 내지 불공정거래행위를 방지하여 시공사와 조합이 대등한 당사자로서 거래할 수 있는 여건을 보장하여야 할 것이다. 또한, 일정한 규모 이상의 재건축 사업에 있어서는 중소 건설사들도 대규모 건설사들과 함께 참여할 수 있는 기회를 제공하여 지속가능한 경쟁을 유지할 수 있도록 하는 대책이 마련되어야 할 것이다.

[참고문헌]

- 권영준, "재건축에 관한 의사결정 - 재건축결의 관련 판례들을 중심으로 -" 민사법학 45 (1), 2009.
- 권현아/백진, "사회적 계층화에 기반을 둔 아파트 브랜드의 주거 상품화에 관한 연구 - 래미안, 자이, 롯데캐슬을 중심으로 -", 대한건축학회 논문집 - 계획계, 29(12), 2013.
- 김종보, "재건축·재개발 제도와 검찰의 역할", 건설법연구, (1), 2019.03.
- 김진수, "재건축 안전진단 기준 개선 연구", 정책분석평가학회보, 30(2), 2020.
- 김태훈/김광현, "정부기관, 건축가, 시공사, 거주자의 아파트 인식을 바탕으로 한 현대 한국 아파트 거주 특성 연구", 대한건축학회 춘계학술발표대회논문집 제33권 제1호(통권 제59집) 2013.4.
- 박기남/강순주, "브랜드아파트의 진화과정과 특화요소에 관한 연구", 한국주거학회 학술대회논문집, 32(2), 2020.
- 박종희/김갑열/윤성훈, "소비자 특성에 따른 브랜드 아파트에 대한 인식과 만족도 간의 관계", 한국지적정보학회지, 16(3), 2014.
- 성중탁, "우리나라 도시재생 뉴딜사업 관련 법정책의 방향", 법과 정책연구 제19집 제3호, 2019. 9.
- 소문재/이완표, "국내 국내 아파트 브랜드 아이덴티티가 소비자 선호도 및 구매의도에 미치는 영향", 브랜드디자인학연구, 8:3, 2010.
- 이성식/권재경, "부동산 시장에서의 아파트 마케팅과 브랜드화 현상에 관한 연구", 브랜드디자인학연구, 3:1, 2005.
- 이윤정, "도시 및 주거환경정비법상 재건축재개발사업에 관한 판례 분석", 강원법학 제58권, 2019.10.
- 정석진, "아파트 브랜드에 대한 경험이 브랜드 태도와 재구매 의향에 미치는 영향", 브랜드디자인학연구, 14(4), 2016.
- 지소영/이상엽, "시공사의 주택 재개발·재건축사업 입찰 참여를 위한 의사결정요인에 관한 연구", 부동산연구 : 제20집 제2호 2010. 12.
- 권오승/서정, 「독점규제법(제3판)」, 법문사, 2018.
- 박철수, 「아파트의 문화사」, 살림출판사, 2006.
- 발레리 줄레르(길혜연 역), 「아파트 공화국」, 후마니타스, 2007.
- 법무법인 강산/조필규, 「재건축·재개발 총회진행, 임원선임·해임, 시공사 선정

실무」, 파워에셋, 2018.

신동권, 「독점규제법(제2판)」, 박영사, 2019.

정쾌호, 「재개발·재건축 투자필살기 50선」, 랜드프로, 2018.

최근형, 「재개발·재건축」, 진원사 2018.

[Abstract]

A legal analysis on regulation and competition in the market of
Apartments reconstruction focused on determining
the executing company*

Tae Hi Hwang**

The reconstruction of apartments in Korea is subject to very strong regulations because of the excess profit from reconstruction occurred in the process of demolishing old houses and building new apartments. In particular, almost all procedures in the process of implementing reconstruction projects are required to be approved by local governments, so there is no procedure, which is carried out by the owners' initiatives except determining the executing company of reconstruction. Of course, there are public guidelines in the bidding process, it can be defined an "apartment reconstruction market". And the power of brands of the company is so strong and their apartments in the market can be seen as an important indicator of consumers' choice and price of the apartment.

In such an apartment reconstruction market, construction companies can engage in competitive restrictions such as bidding collusion and unfair advertising. On the contrary, reconstruction unions can also violate refusal to deals or transaction abuses using their trading positions, which should be considered important in implementing competition laws. However, as the volume of new apartments has decreased due to strong reconstruction regulations, more and more people are choosing large construction companies with brand power from the perspective of reconstruction unions. This is because consumers who prefer brands also flock to general sales. As a result, small and medium-sized construction companies are facing problems that are excluded from competition. Therefore, the government shall re-examine regulations on reconstruction,

* "This work was supported by the Sungshin Women's University Research Grant of 2018"

** Professor, College of law, Sungshin Women's University.

which are barriers to entry, to promote competition and guarantee consumers' options. At the same time, in the case of reconstruction of a certain size or larger, it is necessary to find a way to recognize the consortium as an exception to unfair collective action so that small and medium-sized construction companies can compete sustainably without being disadvantageous in this market.

Keywords : Apartment reconstruction, construction company, bidding,
reconstruction associations, regulations