

수 원 지 방 법 원

제 3 1 민 사 부

결 정

사 건	2019카합10152 토지사용승낙서 발급 금지 등 가처분 신청
채 권 자	세현개발 주식회사 화성시 동탄대로 489, 502호 (오산동) 대표이사 최종하 소송대리인 법무법인(유한) 태평양 담당변호사 오정면, 백호석, 최철민
채 무 자	경기도시공사 수원시 권선구 권중로 46 (권선동) 사장 이현욱 소송대리인 법무법인(유한) 에이팩스 담당변호사 박지원
보조참가인	제일건설 주식회사 전남 화순군 화순읍 중앙로 78, 가동 2층 (향청리) 소송대리인 변호사 이성구

주 문

1. 이 사건 신청을 모두 기각한다.
2. 소송비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 채권자가 부담한다.

신 청 취 지

1. 채무자의 제일건설 주식회사 컨소시엄에 대한 '화성동탄(2) 워터프론트콤플렉스문화 복합용지(8BL)'의 우선협상대상자 및 그에 따른 민간사업자선정 통보는 위 통보에 대한 채권자의 무효확인 소의 판결확정시까지 그 효력을 정지한다.
2. 채무자의 제일건설 주식회사 컨소시엄에 대한 '화성동탄(2) 워터프론트콤플렉스문화 복합용지(8BL)' 토지사용승낙서 발급을 제1항의 소의 판결확정시까지 금지한다.

이 유

1. 기초 사실

기록 및 심문 전체의 취지를 종합하면 다음 각 사실이 소명된다.

가. 채무자는 택지 개발 등을 위한 토지의 취득, 개발 비축 및 공급, 임대관리 등을 목적으로 지방공기업법과 경기도시공사 설치 조례가 정하는 바에 따라 운영되는 공기업으로, 2018. 2. 6. 경기도시공사 공고 제2018-0038호로 화성동탄(2) 워터프론트콤플렉스 문화복합용지(8BL) 사업을 시행하기 위한 민간사업자 공모를 공고하였다(이하 위 사업을 '이 사건 사업', 위 공모를 '이 사건 공모', 위 공고를 '이 사건 공고'라 한다).

나. 이에 채권자는 한화건설 주식회사 컨소시엄(이하 '채권자 컨소시엄'이라 한다)을, 채무자 보조참가인(이하 '참가인'이라 한다)은 제일건설 주식회사 컨소시엄(이하 '참가인 컨소시엄'이라 한다)을 각 구성하여 이 사건 공모에 참여하였다.

다. 이 사건 공모의 선정심의위원회(이하 '심사위원'이라 한다)는 별지 기재와 같은 공모지침(이하 '이 사건 공모지침'이라 한다)으로 사전에 공고된 사업계획서에 대한 평가분야 및 배점기준, 평가내용 등에 따라 채권자 및 참가인 컨소시엄 등이 제출한 각 사업계획서(이하 참가인 컨소시엄이 제출한 사업계획서를 '이 사건 사업계획서'라 한다)의 평가를 실시하였는데, 그 평가결과 채권자 컨소시엄이 총 654.63점을, 참가인 컨소시엄이 총 974.63점을 획득하였다.

라. 채무자는 위와 같은 평가결과에 기초하여 2018. 5. 11. 이 사건 공모의 우선협상대상자로 참가인 컨소시엄이 선정되었음을 공지하였고, 2018. 6. 27. 참가인 컨소시엄과 사업협약(이하 '이 사건 사업협약'이라 한다)을 체결하였다.

마. 이 사건과 관련된 이 사건 공모지침, 사업협약서의 내용은 별지와 같다.

2. 신청이유의 요지

채무자가 참가인 컨소시엄을 이 사건 공모의 우선협상대상자로 지정하고 그에 기초하여 이 사건 사업협약을 체결한 것은 아래와 같은 각 사유로 공모절차의 공정성과 투명성을 현저히 침해하여 무효이므로, 신청취지 기재와 같은 가처분을 구한다.

① 이 사건 공고 및 공모지침에 의하면, 공모참가자는 건축물 연면적의 30% 이상을 '문화 및 집회시설'로 확보하여야 한다. 그런데 이 사건 사업계획서에 문화 및 집회시설이 아닌 다른 용도의 시설인 주민공방까지 위 시설에 포함되었고, 위 주민공방은 참가인 컨소시엄이 제시한 문화 및 집회시설 전체 전용면적의 7.4%를 차지하므로, 위 주민공방 시설을 제외할 경우 참가인 컨소시엄의 사업신청은 이 사건 공고 및 공모지침상의 문화 및 집회시설 연면적 요건을 충족하지 못한다. 이처럼 참가인 컨소시엄은 이 사건 공모에 참여하기 위한 최소한의 참가자격을 갖추지도 못한 것일 뿐 아니라,

이는 이 사건 공모지침에서 정하고 있는 사업신청 무효사유인 '사업신청서류의 중대한 오류로 평가가 불가능한 경우'에도 해당한다.

② 참가인 컨소시엄은 우선협상대상자로 지정된 이후 당초 제출하였던 이 사건 사업계획서 중 순수 문화시설의 면적을 감소하고, 상업시설 면적을 증가하는 등으로 공공적 성격의 공간을 대폭 축소하였다. 이처럼 참가인 컨소시엄은 협상 과정에서 동일성이 벗어나는 범위로 사업계획을 변경하였는바, 이에 의하면 기존 사업계획서에 중대한 허위내용이 있다고 볼 수 있을 뿐 아니라 위와 같은 변경은 후순위 협상대상자의 이익은 물론 공모절차 전반의 공정성 및 공공성을 심각하게 침해하는 것이다.

③ 참가인 컨소시엄은 채무자의 서면승인을 받지 않고 일부 사업계획을 변경하였고, 이는 이 사건 공모지침에 따르더라도 사업협약의 해지사유를 구성한다.

3. 신청의 적법 여부에 대한 판단

가. 참가인 주장의 요지

참가인 컨소시엄의 우선협상대상자 선정이 취소되거나, 이 사건 사업협약이 해지된다고 하더라도, 이 사건 공모지침에 의하면 채무자는 차득점 사업신청자를 재심사하여 새로운 우선협상대상자로 선정할 수 있을 뿐이므로, 결국 이 사건 공모의 4순위자인 채권자 컨소시엄은 이 사건 신청을 구할 이익을 갖지 못한다. 따라서 이 사건 가처분 신청은 부적법하다.

나. 판단

앞서 본 이 사건 공모지침은 '우선협상대상자 선정이 취소된 경우 채무자는 제3장에 따른 평가에서 차득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정 할 수 있다.'라고 규정하고 있다(이 사건 공모지침 제27조 제3항). 한편 지방공기업법 제64조의2 제6항, 같

은 법 시행규칙 제23조의3, 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제19조 제1항은 '입찰이 성립하지 아니하거나 낙찰자가 없는 경우에는 같은 장소에서 재입찰에 부칠 수 있다.', 같은 조 제2항은 '제1항에 따라 재입찰에 부칠 수 있는 경우 또는 낙찰자가 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 재공고입찰에 부칠 수 있다.'라고 규정하고 있다. 이와 같은 공모지침 및 관련 규정의 내용에 비추어 보면, 참가인 컨소시엄의 우선협상대상자 선정이 취소되는 경우라 하더라도 채무자는 경우에 따라 차순위 사업신청자를 우선협상대상자로 지정하는 것이 아니라 재공모를 할 수 있을 것으로 보이고, 이 경우 채권자는 재공모에 다시 참가하여 우선협상대상자의 지위를 취득할 여지도 있다. 따라서 참가인이 주장하는 위와 같은 사유만으로는 채권자가 이 사건 신청을 구할 이익이 없다고 단정할 수 없으므로, 참가인의 위 본안전 항변은 받아들이지 아니한다.

4. 신청원인에 관한 판단

가. 판단의 전제가 되는 법리

지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률에 따른 낙찰자 결정이나 그에 기한 계약은 입찰절차의 하자가 그 공공성과 공정성을 현저히 침해할 정도로 중대한 경우 또는 누가 보더라도 낙찰자 결정 및 계약체결이 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 행위에 의하여 이루어진 것임이 분명한 경우 등 특별한 사정이 있는 경우에 한하여 무효가 된다(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다33604 판결, 대법원 2006. 6. 19.자 2006마117 결정 등 참조). 이러한 법리는 지방공기업법 제64조의2 제6항, 같은 법 시행령 제57조의4 제1항에 따라 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률이 준용되는 지방공기업인 채무자가 실시한 이 사건 공모에 따른 계약체결의 경우에도 그대로

로 적용된다고 보아야 한다.

한편 임시의 지위를 정하기 위한 가처분은 다툼 있는 권리관계에 관하여 그것이 본안소송에 의하여 확정되기까지의 사이에 가처분 권리자의 현재의 현저한 손해를 피하거나 급박한 위험을 막기 위하여 또는 그 밖의 필요한 이유가 있는 때에 한하여 허용되는 응급적·잠정적 처분의 성격을 가지는 것으로서, 임시의 지위를 정하기 위한 가처분이 필요한지 여부는 당해 가처분 신청의 인용 여부에 따른 당사자 쌍방의 이해득실 관계, 본안소송에 있어서의 장래 승패의 예상, 그 밖의 제반 사정을 고려하여 합목적적으로 결정하여야 할 것이고, 특히 이 사건과 같이 채무자에 대하여 부작위의무를 부담시키는 소위 만족적 가처분을 발령하는 데 있어서는 피보전권리와 보전의 필요성에 대하여 통상의 가처분보다 높은 정도의 소명이 요구된다.

나. 문화집회시설 연면적 요건 미충족 주장에 대하여

이 사건 공고 및 공모지침에 건축물의 용도와 관련하여 '문화 및 집회시설을 주 용도로 하며, 건축물 연면적의 30% 이상 확보하여야 한다.'라고 그 문화 및 집회시설의 최소 면적요건을 명시하고 있고, 참가인 컨소시엄의 이 사건 사업계획서에 그러한 문화 및 집회시설의 하나로 주민공방이 포함되어 있는 사실이 인정된다. 채권자는, 이러한 주민공방은 이 사건 공모지침 등에서 들고 있는 문화 및 집회시설로 볼 수 없으므로, 이를 포함한 사업계획서를 기초로 참가인 컨소시엄을 우선협상대상자로 선정한 것 등은 무효라는 취지로 주장한다.

그러나 기록 및 심문 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면 채권자가 주장하는 위 사유로 참가인 컨소시엄이 이 사건 공모참가자격에 미달하게 된다고거나 이 사건 사업계획서의 중대한 오류로 평가가 불가능한 경우에 해당

한다고 보기 어렵다. 따라서 채권자의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

1) 이 사건 사업계획서에 따르면 주민공방은 가족, 공예, 도자기 등의 다양한 프로그램에 주민들이 직접 참여하고 체험할 수 있는 공간으로 계획되어 있다.

2) 이 사건 사업은 화성동탄(2) 신도시 워터프론트콤플렉스 내 문화복합용지(8BL)를 민간공모를 통해 가족친화형 복합문화공간을 조성하기 위하여 창의적 계획 및 개발을 유도하기 위한 사업이고(공모지침 제2조 제1항 제1호), 구체적으로 화성동탄(2) 신도시의 수변공원, 문화, 상업시설이 복합된 남부생활권 복합문화공간 조성을 위해 선도적으로 사업을 추진하여 도시활성화와 지역주민의 편익 증진에 기여하며, 전시장(체험관, 박물관 등), 공연장, 상업시설 등 가족친화형 복합문화공간을 제공하여 화성동탄(2) 신도시의 조기 활성화를 유도하고자 하는 것이고(공모지침 제3조, 제4조), 이러한 목적을 달성하기 위하여 문화 및 집회시설을 건축물 연면적의 30% 이상으로 확보할 것이 요구되었다.

3) 이 사건 공모지침에 문화 및 집회시설의 정의에 관한 별도의 규정은 없으나, 건축물의 세부 용도를 규정하고 있는 건축법 시행령 제3조의5 관련 [별표 1]를 참조하면, 5항 라.목에 문화 및 집회시설의 하나로 '전시장(박물관, 미술관, 과학관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)'을 두고 있다. 위와 같은 주민공방시설의 활용방안, 의미 등에 비추어 보면, 주민공방은 위 [별표 1]에서 규정하고 있는 전시장에 해당한다고 충분히 해석할 수 있을 것으로 보인다.

4) 한편 앞서 본 이 사건 사업의 목적, 이 사건 공모지침의 내용 등을 고려하여 보면, 채권자가 제시한 주민공방이 이 사건 사업의 목적과 취지에 부합하는 문화 및 집회시설의 하나로 볼 수 있는지는 심사위원의 판단 재량에 속하는 것으로 볼 수 있다

고도 보이고, 그러한 판단에 이 사건 공모절차의 공정성을 현저히 침해할 정도의 중대한 하자가 있다고 보기 어렵다.

다. 사업계획 변경에 대한 주장에 대하여

기록 및 심문 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 채권자 주장과 같이 기존의 사업계획서의 내용과 동일성이 벗어나는 범위로 사업내용이 변경되었다거나 이 사건 사업계획서에 중대한 허위내용이 있다고 보이지 아니하고, 이 사건 공모시 현재 변경된 사업계획을 내용으로 한 사업계획서가 제출되었다고 하더라도 참가인 컨소시엄을 우선협상대상자로 지정한 이 사건 공모의 결과가 달라졌을 것으로 보이지도 아니한다. 따라서 채권자의 이 부분 주장 또한 받아들일 수 없다.

1) 이 사건 공모지침 제28조 제3항은 '공사는 사업계획서 내용에도 불구하고 사업관리를 위하여 필요할 경우 사업협약 내용을 보완 요청할 수 있으며, 민간사업자는 이를 적극 반영하여야 한다.'라고 규정하고 있는바, 이에 의하면 참가인 컨소시엄은 채무자의 요구가 있는 경우 그 사업계획 내용을 변경하여야 한다. 또한 공모지침 제28조 제5항에는 '민간사업자는 일정한 경우 사업신청시 제출한 사업계획의 주요 내용에 대하여 공사의 서면에 의한 동의 없이 변경할 수 없다.'라고 규정하고 있는바, 이를 반대해석 한다면, 참가인 컨소시엄은 채무자의 동의를 받아 사업계획의 내용을 변경할 수 있다고 이해될 수 있다.

2) 이 사건 공모지침 제18조 제1항 '사업운영·Tenant 유치관리계획 및 공공기여도' 항목에는 'Tenant 유치계획의 우수성, 유치대상 Tenant 입점 실현가능성'이 기재되어 있는데, 이러한 내용에 의하면 Tenant 유치계획이 확정적인 것이 아닌 가변적일 수 있다는 점을 나타낸다.

3) 이와 같은 공모지침의 취지, 내용 등에 비추어 보면, 이 사건 사업계획서 중 특히 Tenant 유치와 관련하여 변경사항이 생겼다고 하더라도 그 자체만으로 바로 사업계획서에 중대한 허위내용이 있는 때에 해당한다고 보기 어렵다.

4) 채권자의 주장과 같이 참가인 컨소시엄의 변경된 사업계획이 당초의 사업계획과 동일성이 훼손되는 정도로 변경되었다고 볼 수 있는지에 관하여도 본다. 채권자는, 참가인 컨소시엄이 당초 이 사건 사업계획서에서 건축물의 공간을 열린 도서관, 공연장, 청년창업공간, 북카페, 테라스 공간, 열린 공간, 전시 공간, 직업체험 테마파크 등으로 계획하였음에도 그 공간을 폐지하거나 위치변경을 하고, 수익성이 좋은 판매업체 등으로 변경하였다고 주장한다. 그러나 ① 건축허가(변경)안 등에 비추어 보면 채권자가 폐지되었다고 주장하는 공간들, 즉 열린 도서관, 청년창업공간, 북카페, 전시 공간은 폐지된 바 없이 여전히 계획되어 있는 것으로 보인다. 또한 ② 지하 1층 공연장, 청년창업공간, 북카페들의 위치가 일부 변경되었으나, 참가인 컨소시엄은 위 공간들의 규모를 확대하거나 인접 공간과 조화를 이루기 위해 그 위치를 변경한 것으로 보인다. ③ 당초 계획된 테마파크는 사업내용이 어린이 실내 동물원으로 변경되었으나, 이러한 변경이 오히려 이 사건 사업목적에 부합되는 방향이라는 참가인 컨소시엄의 판단하에 채무자 등의 동의를 얻어 변경된 것이다. ④ 건축물의 지상 5층 상시 공연장 시설은 문화복합용도인 내셔널지오그래픽 시설을 유치하는 것으로 계획이 변경되었는데, 이는 이 사건 사업협약 진행 중 화성시가 이 사건 사업부지 근처인 동탄2신도시 문화복합용지 1블록 용지를 매입하여 공연·전시장으로 추진할 계획이 확인됨에 따라 화성시, 채무자 및 참가인 컨소시엄이 회의를 통하여 다수의 공연장이 운영될 경우 각 공연장의 운영상 어려움이 발생할 우려 등을 고려하여 지상 5층 상시 공연장 시설을 옥상에 가변

형 시설로 변경하고, 상시 공연장이 축소되는 면적 이상의 문화복합시설(내셔널지오그래픽)을 도입하기로 합의함에 따라, 위 공연장 부분의 사업계획이 변경된 것이고, 실제 참가인 컨소시엄은 현재 위 내셔널지오그래픽 시설을 유치하기 위한 절차를 진행하고 있다.

5) 한편 이 사건 공모지침 제19조 제1항은 사업계획서를 심사위원을 통해 평가하도록 하면서 해당 평가 총점을 690점으로 하고 그중 100점을 관리운영계획 중 'Tenant 유치 및 관리계획'으로 배점하여 두고 있다. 심사위원 4인은 사업신청자들에게 대한 Tenant 유치 및 관리계획의 평가점수를 각 90점에서 100점, 90점에서 98점, 90점에서 94점, 95점에서 100점 사이로 부여하였다. 이러한 점수 분포를 볼 때 사업신청자들 사이의 Tenant 유치 및 관리계획에서의 평균 점수 차이는 10점 이내이다. 그런데 심사위원 총점을 보면 참가인 컨소시엄은 670.13점, 차순위자인 쓰리에스씨앤에프는 570.50으로, 총점에 있어 100점가량 차이가 난다. 이와 같은 사업신청자들 사이의 Tenant 유치 및 관리계획의 평가점수의 차이, 채권자와 차순위 사업신청자의 심사위원 총 점수의 차이 정도 등에 비추어 보면, 설령 참가인 컨소시엄이 변경된 사업계획으로 평가를 받았고, 그러한 사업계획이 Tenant 유치 및 관리계획 부분에서 점수를 높게 받지 못하였다고 가정하더라도, 결과적으로 총 점수에 있어서는 차이가 발생하지 않을 가능성이 매우 높다. 결국 Tenant 유치 및 관리계획에 관한 평가가 참가인 컨소시엄이 우선협상대상자로 선정된 것에 커다란 영향을 미쳤다고 볼 수 없다.

라. 사업계획 변경 시 서면동의를 받지 않았다는 주장에 대하여

기록 및 심문 전체의 취지를 종합하면, 참가인 컨소시엄은 이 사건 사업계획서상의 사업계획(문화시설)을 변경하기로 하면서 이 사건 공모지침 제28조 제5항 및 이 사건

사업협약 제13조 제1항에 따라 사업계획 변경 승낙을 요청한 사실, 이에 2019. 1. 30. 채무자로부터, 2019. 1. 17. 화성시장으로부터, 2019. 1. 25. 경기도지사로부터 각 서면 승낙을 받은 사실이 소명된다.

또한 '관리운영계획 중 Tenant 유치 및 관리계획, 공공기여방안에 관한 사항'에 변경이 발생한 경우에는 채무자 등의 승낙이 필요하다고 할 것이나(이 사건 사업협약 제13조 제1항 제5호, 제20조 제7호), 관리운영계획 중 미세하거나 사소한 부분에 대하여 변경이 발생한 경우까지 위 승낙이 필요하다고 보기는 어렵다. 그런데 설령 채권자의 주장과 같이 참가인 컨소시엄이 관리운영계획(사업계획) 중 일부를 변경함에 있어 채무자 측의 서면승낙을 받은 바 없다고 하더라도, 채권자가 제출한 주장 및 자료들만으로는 관리운영계획 변경에 위와 같이 승낙을 요하는 정도의 중요한 내용의 변경이 있었다고 보기는 어렵다.

그뿐만 아니라, '관리운영계획 중 Tenant 유치 및 관리계획, 공공기여방안에 관한 사항'에 변경이 발생한 경우라 하더라도, 이 사건 사업협약 제20조는 그러한 경우 사업시행자인 채무자가 사업협약을 해지할 수 있다는 규정에 불과하므로, 그러한 승낙이 없었다 하여 이 사건 공모절차가 바로 무효가 된다고 볼 수도 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 채권자의 이부분 주장 역시 받아들이지 아니한다.

마. 소결론

결국 채무자가 참가인 컨소시엄을 이 사건 공모의 우선협상대상자로 선정하거나 이를 기초로 이 사건 사업협약을 체결한 것에 이를 무효로 돌릴만한 하자가 있다고 보기 어렵다. 이와 다른 전제에 선 이 사건 신청은 피보전권리에 관한 소명이 부족하다.

5. 결론

그렇다면 채권자의 이 사건 신청은 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문
과 같이 결정한다.

2019. 6. 19.

재판장 판사 이 건 배



판사 윤 민 수



판사 김 민 정



별지

관련 규정

【공모지침】

제1조(지침의 목적)

본 공모지침은 경기도시공사(이하“공사”라 한다)가 화성동탄(2) 워터프론트콤플렉스 문화복합용지(8BL) 사업을 시행하기 위해 민간사업자 공모에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제3조(사업목적)

- ① 본 사업은 화성동탄(2) 신도시의 수변공원, 문화, 상업시설이 복합된 남부생활권 복합문화공간 조성을 위해 선도적으로 사업을 추진하여 도시활성화와 지역주민의 편익 증진에 기여하는 데 있다.

제4조(개발방향)

본 개발사업의 개발방향은 다음과 같다.

1. 화성동탄(2) 신도시의 생태경관 랜드마크이자 남부생활권 지역중심지로서 자연형 수변공원을 활용, 문화와 상업이 공존하는 도시 커뮤니티 및 수변문화 형성을 위한 생태경관도시 조성
2. 전시장(체험관, 박물관 등), 공연장, 상업시설 등 가족친화형 복합문화공간을 제공하여 화성동탄(2) 신도시 조기활성화 유도

제5조(사업대상지 개요)

- ① 본 사업의 대상지는 화성동탄(2) 신도시 특별계획구역 5(워터프론트콤플렉스) 내 문화복합용지 8BL이다.
- ② 본 사업은 수변공원부 복합문화공간 필지의 효율적 이용도모를 위해 연접한 4개 획지(8-1, 2, 3, 4)를 통합 개발하는 사업이다.

< 건축물 용도 및 밀도계획 >

구 분	내 용
허용용도	· 문화 및 집회시설(마권관련시설, 음식점 제외) · *문화 및 집회시설을 주용도로 하며, 건축물 연면적의 30% 이상 확보하여야 함 · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(안마시설소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) · 판매시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) · 업무시설(오피스텔 제외) · 방송통신시설 · 관광휴게시설
불허용도	· 허용용도이외의 용도 · 교육환경보호구역내 금지시설

제13조(사업신청 무효)

다음 각 호의 1에 해당하는 사업신청은 무효로 한다.

4. 제10조에 따른 사업신청서류를 미비하거나 중대한 오류로 평가가 불가능한 경우

제15조(평가분야 및 배점기준)

① 사업계획서 평가는 제23조에 따라 선정심의위원회를 구성하여 “재무계획”, “개발계획”, “관리운영계획” 분야로 구분하여 평가한다.

④ 총점은 800점으로 하되, 평가분야 및 평가요소별 배점은 다음과 같다.

구 분	평가분야	평가요소	배점	비 고
재무계획 [200점]	사업수행능력 [110점]	신용도	50	절대평가
		재무상태	60	상대평가
	재원조달계획 [90점]	사업성분석 및 리스크 관리계획	50	상대평가
		재원조달방안 및 연차별 투자계획	40	
개발계획 [250점]	종합개발구상 및 단지계획 [160점]	개발방향 및 토지이용계획	70	상대평가
		교통 및 보행동선 계획	50	
		단지활성화 계획	20	
		통경구간 및 공공보행통로 계획	20	
	건축계획 [90점]	건축계획	50	상대평가
		외부공간계획 및 경관계획	30	
		시공관리계획	10	
관리운영 계획 [350점]	사업운영 . Tenant 유치관리계획 및 공공기여도 [350점]	컨소시엄 구성 및 사업운영계획	80	상대평가
		Tenant 유치 및 관리계획	100	
		관리운영 활성화계획	80	
		공공기여방안	90	
계			800	
감 점	사전검토 감점기준		최대 27점	# 별표
	평가관련 비리		7점/인	

제26조(우선협상대상자 선정)

① 제3장에 의한 사업계획서 평가 부문 득점과 가격평가 부문 득점을 합산하여 최고 득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다.

제27조(우선협상대상자의 선정 취소)

① 공사는 다음 각 호의 경우에 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.

2. 우선협상대상자에게 제13조에 정한 사업신청 무효사유가 있거나, 사업신청 서류에 중대한 허위내용이 있음이 밝혀진 경우

4. 기타 민간사업자 선정과정에서 우선협상대상자에게 귀책사유가 있어 선정 취소가 불가피한 경우

③ 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 공사는 제3장에 따른 평가에서 차득점한 사업신청자를 우선협상

대상자로 선정 할 수 있으며, 우선협상대상자로 선정된 차득점자는 선정 통보일로부터 5일(시중은행 영업일 기준) 이내에 제9조의 신청예약을 납부하여야 한다.

제28조(사업협약 체결)

③ 공사는 사업계획서 내용에도 불구하고 사업관리를 위하여 필요할 경우 사업협약 내용을 보완 요청할 수 있으며, 민간사업자는 이를 적극 반영하여야 한다.

⑤ 민간사업자는 사업신청시 제출한 아래 각 호 사업계획의 주요내용에 대하여 공사의 서면에 의한 동의 없이 변경할 수 없다.

2. 건축물 용도 또는 연결통로 등 시설물 계획에 관한 사항

5. 기타 사업시행에 필요한 사항

제30조(사업협약의 해지 등)

① 공사는 다음 각 호의 1에 해당하는 사유발생시 민간사업자와 체결한 사업협약을 해지할 수 있다.

3. 민간사업자가 공사의 서면에 의한 동의 없이 사업계획 변경 등으로 사업추진이 불가능 또는 곤란하거나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우

7. 민간사업자가 공사의 서면에 의한 동의 없이 제28조 제5항의 사업계획의 주요내용을 변경한 경우

10. 기타 민간사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하거나 본 사업의 목적달성이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우

<첨부> 사업계획서 작성지침

1. 일반사항

가. 적용원칙

③ 제출서류가 미비하거나 내용 중 허위사실이 발견될 시에는 당해 민간사업자 선정 심의대상에서 제외한다.

【사업협약서】

제13조(사업계획 변경)

① 민간사업자는 사업신청서상 아래 각 호 사업계획의 주요내용에 대하여 공사의 서면에 의한 동의 없이 변경할 수 없다.

2. 건축물 용도를 포함한 건축계획과 연결통로(보행통로)등 시설물 계획에 관한 사항

5. 관리운영계획 중 Tenant 유치 및 관리계획, 공공기여방안에 관한 사항(지자체와 서면 동의 포함)

6. 기타 사업시행에 필요한 사항

제20조(사업협약 해지 등)

① 공사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유발생시 민간사업자와 체결한 사업협약을 해지할 수 있다.

3. 민간사업자가 공사의 서면에 의한 동의 없이 사업계획 변경 등으로 사업추진이 불가능 또는 곤란하거나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우

7. 민간사업자가 공사의 서면에 의한 동의 없이 제13조 제1항 각 호의 사업계획의 주요내용을 변경한 경우. 끝.

정본입니다.

2019.06.20

수원지방법원

법원주사 이상채



※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.