본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

울 산 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2017구합7188 재산세등부과처분취소

원 고 A

피 고 [redacted]광역시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2018. 4. 5.

판 결 선 고 2018. 5. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 원고에 대하여 한 2017. 9. 6.자 재산세 3,459,270원의 부과처분 중 3,062,610원 및 지방교육세 463,260원의 부과처분 중 397,690원은 이를 각 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

가. [redacted]광역시장은 2009. 5. 28. [redacted]구 B 일원 및 C 일원을 D지구 도시개발구역으로 지정하고, 그 계발계획을 수립하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

- 시행기간: 실시계획인가일로부터 환지처분예정일까지
- 시행자: D지구 도시개발조합
- 시행방식: 환지방식

나. 피고는 2010. 10. 28. D지구 도시개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 관한 실시계획을 인가하였고, 2015. 12. 17. 이 사건 사업의 환지계획을 인가하였다.

다. 원고는 이 사건 사업구역 내에 위치한 [redacted]구 E 전 1937㎡ 외 1필지의 소유지분을 가지고 있었는데, 위 토지들은 환지계획에 따라 별지1 표 기재와 같이 환지예정지 지정이 이루어졌다(이하 원고의 환지예정지를 '이 사건 토지'라 한다).

라. 피고는 2017. 9. 6. 원고에게 재산세 3,459,270원, 지방교육세 463,260원의 각 부과처분을 하였는데, 위 각 부과처분 중 재산세 3,062,610원, 지방교육세 397,690원이 이 사건 토지에 관한 부분이다(이하 이 사건 토지에 관한 재산세 및 지방교육세 부과처분을 '이 사건 처분'이라고 한다).

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

1) 이 사건 토지는 환지예정지로서 형성과정에 있는 토지에 불과해 원고로서는 종전 토지와 동일 또는 유사하게 권리를 행사할 수 없는바, 원고를 이 사건 토지의 사실상 소유자로 보기 어렵다. 또한 지방세법에도 환지예정지를 과세대상으로 삼아야 한다

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

는 규정이 없어 이 사건 처분은 조세법률주의에 위배된다(이하 '① 주장'이라 한다).

2) 피고는 지방세법 시행규칙 제57조를 근거로 하여 이 사건 토지에 대하여 도시지역 중과세 처분을 하였으나, 지방세법 시행규칙 제57조는 상위법인 지방세법 시행령에 이에 대한 위임의 근거가 없을 뿐 아니라, 상위법인 지방세법 시행령 제111조 제1호의 "「도시개발법」에 따라 환지 방식으로 시행하는 도시개발구역의 토지로서 환지처분의 공고가 된 모든 토지"라는 규정과도 상충된다. 따라서 지방세법 시행규칙 제57조는 무효이고 이에 근거한 이 사건 처분은 위법하다(이하 '② 주장'이라 한다).

3) 예비적으로, 환지방식으로 도시개발하는 경우는 지방세법 제122조에 따른 지방세법 시행령 제118조 제1호 나.목의 "토지의 분할 · 합병 · 지목변경 · 신규등록 · 등록전환 등"에 해당되지 않으므로, 환지처분의 공고가 있기 전까지는 종전토지와 같은 것으로 보아 종전토지의 직전년도 산출세액의 100분의 150을 과세상한으로 적용하여야 함에도 피고는 위 상한을 넘는 금액을 부과하였으므로 그 한도 내에서 이 사건 처분은 위법하다(이하 '③ 주장'이라 한다).

나. 관계 법령

별지2 기재와 같다.

다. 판단

1) ① 주장에 관한 판단

가) 관련 법리

지방세법 제107조 제1항은 '재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다'고 규정하고 있는데, 여기서 "사실상 소유하고 있는 자"라고 함은 공부상의 소유자로 등재되어 있는지 여부를 불문하고 해당 재산에

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

대한 실질적인 소유권을 가진 자를 말한다(대법원 2006. 3. 23. 선고 2005두15045 판결 등 참조).

그리고 도시개발법 제36조 제1항은 '환지예정지가 지정되면 종전 토지의 소유자는 환지예정지 지정의 효력발생일로부터 환지처분이 공고되는 날까지 환지예정지에 대하여 종전과 같은 내용의 권리를 행사할 수 있으며 종전의 토지는 사용하거나 수익할 수 없다'고 규정하고 있고, 같은 조 제3항은 '환지예정지 지정의 효력이 발생한 경우 해당 환지예정지의 종전 소유자는 이를 사용하거나 수익할 수 없으며 제1항에 따른 권리의 행사를 방해할 수 없다'고 규정하고 있다. 또한, 환지예정지 지정의 효력이 발생한 후 종전 토지 소유자는 환지예정지를 처분할 수 있고, 환지예정지를 대상으로 하여 매매계약이 체결되는 경우 그 매매목적물은 장차 확정될 환지를 대상으로 한 것으로 보아야 한다(대법원 1990. 5. 25. 선고 89다카14998 판결 등 참조).

이러한 점에 비추어 보면, 종전 토지의 소유자는 경제적 · 실질적인 관점에서 볼 때 환지예정지를 사실상 지배하는 자로서 환지예정지에 대하여 재산세가 예정하고 있는 정도의 담세력을 가진다고 할 것이므로, 지방세법 제107조 제1항 본문 소정의 사실상 소유자에 해당한다고 할 것이다(대법원 2017. 3. 9. 선고 2016두56790 판결 등 참조).

나) 판단

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 원고는 2017년도 재산세 과세기준일인 2017. 6. 1. 현재 환지예정지인 이 사건 토지를 사실상 소유하고 있는 사람으로 지방세법 제107조 제1항에 따라 그 재산세 및 지방교육세를 납부할 의무가 있고, 이는 이 사건 사업의 시행으로 인하여 원고가 현실적으로 이 사건 토지를 종전과 같이 사용 · 수

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

익하기 어렵다는 등의 사정이 있다 하더라도 달리 볼 것이 아니다. 따라서 원고의 이 부분 주장을 받아들이지 아니한다.

2) ② 주장에 관한 판단

가) 지방세법 제112조 제1항에서는 '지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 제1호에 따른 세액에 제2호에 따른 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다'고 규정하고 있고, 위 지방세법 제112조 제1항의 위임에 따라 지방세법 시행령 제111조는 본문에서 '법 제112조 제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택"이란 다음 각 호에 열거하는 것을 말한다'고 규정하면서 제1호에서 '토지: 법 제9장에 따른 재산세 과세대상 토지 중 전·답·과수원·목장용지·임야를 제외한 토지와 「도시개발법」에 따라 환지 방식으로 시행하는 도시개발구역의 토지로서 환지처분의 공고가 된 모든 토지'를 열거하고 있다. 또, 지방세법 시행규칙 제57조는 본문에서 '법 제112조 제1항 제2호 및 영 제111조 제1호에 따른 재산세 도시지역분 과세대상 토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지로 한다'고 규정하면서, 각호에서 '「도시개발법」에 따라 환지 방식으로 시행하는 도시개발구역 외의 지역 및 환지처분의 공고가 되지 아니한 도시개발구역: 전·답·과수원·목장용지·임야를 제외한 모든 토지(제1호)', '환지처분의 공고가 된 도시개발구역: 전·답·과수원·목장용지·임야를 포함한 모든 토지(제2호)', '「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발제한구역: 지상건축물, 영 제28조에 따른 별장 또는 고급주택, 골프장, 유원지, 그 밖의 이용시설이 있는 토지(제3호)'를 열거하고 있다. 한편, 지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

방세법 시행령 제119조는 '재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재 현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상 현황에 따라 재산세를 부과한다'고 규정하고 있다.

나) 위 관련 규정의 내용 및 체계에 비추어 이 사건을 본다. 을 제6호증의 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지는 재산세 과세기준일 현재 잡종지에 해당하여 재산세 도시지역분 과세에서 제외되는 전 · 답 · 과수원 · 목장용지 · 임야가 아니므로, 피고로서는 지방세법 제112조 제1항 및 지방세법 시행령 제111조 제1호(재산세 과세대상 토지 중 전 · 답 · 과수원 · 목장용지 · 임야를 제외한 토지)에 근거하여 원고에게 재산세 도시지역분 과세를 할 수 있다. 또, 지방세법 시행규칙 제57조는 지방세법 시행령 제111조의 위임에 따라 제정된 것은 아니나 위 시행령의 내용을 단지 구체화 한 것에 불과한 것으로 보이고, 위 시행령의 내용과 상충되는 내용을 규정하고 있지도 아니하여 이를 무효라고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

3) ③ 주장에 관한 판단

가) 지방세법 제122조에 따르면 '해당 재산에 대한 재산세의 산출세액이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 계산한 직전 연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 해당 연도에 징수할 세액으로 한다'고 규정하고 있고, 지방세법 제122조의 위임에 따라 지방세법 시행령 제118조 제1호 가.목, 나.목에 따르면, 토지의 경우 '해당 연도의 과세대상 토지에 대한 직전 연도의 과세표준이 있는 경우(가.목)'와 '토지의 분할 · 합병 · 지목변경 · 신규등록 · 등록전환 등으로 해당 연도의 과세대상 토지에 대한 직전 연도의 과세표준이 없는 경우(나.목)'으로 나누어 위 나.목에 해당하는 경우에는 '해당 연도 과세대상 토지가 직

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

전 연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 과세대상 토지별로 직전 연도의 법령과 과세표준(직전 연도의 법령을 적용하여 산출한 과세표준을 말한다) 등을 적용하여 산출한 세액'을 기준으로 재산세액의 상한을 산출한다.

나) 위 관련 규정의 내용 및 체계에 비추어 이 사건을 본다. 환지예정지의 지정이 지방세법 시행령 제118조 제1호 나.목에 직접 열거되어 있지는 아니하나, 이 사건 토지는 토지의 이용상황의 변화와 환지예정지의 지정 등으로 인하여 직전 연도의 과세표준이 없는 경우이므로 위 나.목에 해당한다고 볼 수 있고, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 처분은 위 나.목에 따라 산출한 재산세액의 상한을 넘지 아니한다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김태규

판사 김동석

판사 이상욱

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

별지1

종전의 토지						환지 예정지				
동명	지번	지목	대장면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	감보면적 (㎡)	블럭	롯트	권리면적 (㎡)	환지면적 (㎡)	부족면적 (㎡)
		전	1,937.0	1,937.0	1,192.3			439.6	388.3	51.3
								305.1	295.0	10.1
소계			1,937.0	1,937.0	1,192.3			744.7	693.3	61.4
		임	5,950.0	5,950.0	4,178.9			464.5	440.9	23.6
								564,4	493.3	71.1
								742.2	648.3	93.9
소계			5,950.0	5,950.0	4,178.9			1,771.1	1,582.5	188.6
계			7,887.0	7,887.0	5,371.2			2,515.8	2,265.8	250.0

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

별지2

관계 법령

▣ 지방세법

제104조(정의)

재산세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "토지"란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말한다.
2. "건축물"이란 제6조제4호에 따른 건축물을 말한다.
3. "주택"이란 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 토지와 건축물의 범위에서 주택은 제외한다.
4. "항공기"란 제6조제9호에 따른 항공기를 말한다.
5. "선박"이란 제6조제10호에 따른 선박을 말한다.

제107조(납세의무자)

① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다.

1. 공유재산인 경우: 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 대해서는 그 지분권자
2. 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우: 그 주택에 대한 산출세액을 제4조제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산(안분계산)한 부분에 대해서는 그 소유자
3. 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우: 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자. 이 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.

제112조(재산세 도시지역분)

① 지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역(이하 이 조에서 "재산세 도시지역분 적용대상 지역"이라 한다) 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택(이하 이 조에서 "토지등"이라 한다)에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 제1호에 따른 세액에 제2호에 따른 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다.

1. 제110조의 과세표준에 제111조의 세율을 적용하여 산출한 세액
2. 제110조에 따른 토지등의 과세표준에 1천분의 1.4를 적용하여 산출한 세액

② 지방자치단체의 장은 해당 연도분의 제1항제2호의 세율을 조례로 정하는 바에 따라 1천분의 2.3을 초과하지 아니하는 범위에서 다르게 정할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 재산세 도시지역분 적용대상 지역 안에 있는 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지형도면이 고시된 공공시설용지 또는 개발제한구역으로 지정된 토지 중 지상

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

건축물, 골프장, 유원지, 그 밖의 이용시설이 없는 토지는 제1항제2호에 따른 과세대상에서 제외한다.

제122조(세 부담의 상한)

해당 재산에 대한 재산세의 산출세액(제112조제1항 각 호 및 같은 조 제2항에 따른 각각의 세액을 말한다)이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 계산한 직전 연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 해당 연도에 징수할 세액으로 한다.

▣ 지방세법 시행령

제111조(토지 등의 범위)

법 제112조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택"이란 다음 각 호에 열거하는 것을 말한다.

1. 토지: 법 제9장에 따른 재산세 과세대상 토지 중 전·답·과수원·목장용지·임야를 제외한 토지와 「도시개발법」에 따라 환지 방식으로 시행하는 도시개발구역의 토지로서 환지처분의 공고가 된 모든 토지(혼용방식으로 시행하는 도시개발구역 중 환지 방식이 적용되는 토지를 포함한다)
2. 건축물: 법 제9장에 따른 재산세 과세대상 건축물
3. 주택: 법 제9장에 따른 재산세 과세대상 주택. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발제한구역에서는 법 제13조제5항제1호 또는 제3호에 따른 별장 또는 고급주택(과세기준일 현재의 시가표준액을 기준으로 판단한다)만 해당한다.

제118조(세 부담 상한의 계산방법)

법 제122조 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 방법에 따라 계산한 직전 연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액"이란 법 제112조제1항제1호에 따른 산출세액과 법 제112조제1항 제2호 및 같은 조 제2항에 따른 산출세액 각각에 대하여 다음 각 호의 방법에 따라 각각 산출한 세액 또는 산출세액 상당액을 말한다.

1. 토지에 대한 세액 상당액
   가. 해당 연도의 과세대상 토지에 대한 직전 연도의 과세표준(법 제112조제1항제1호에 따른 산출세액의 경우에는 법 제110조에 따른 과세표준을 말하고, 법 제112조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따른 산출세액의 경우에는 법 제110조에 따른 토지 등의 과세표준을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 있는 경우: 과세대상 토지별로 직전 연도의 법령과 과세표준 등을 적용하여 산출한 세액. 다만, 해당 연도의 과세대상별 토지에 대한 납세의무자 및 토지현황이 직전 연도와 일치하는 경우에는 직전 연도에 해당 토지에 과세된 세액으로 한다.
   나. 토지의 분할·합병·지목변경·신규등록·등록전환 등으로 해당 연도의 과세대상 토지에 대한 직전 연도의 과세표준이 없는 경우: 해당 연도 과세대상 토지가 직전 연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 과세대상 토지별로 직전 연도의 법령과 과세표준(직전 연도의 법령을 적용하여 산출한 과세표준을 말한다) 등을 적용하여 산출한 세액. 다만, 토지의 분할·합병으로 해당 연도의 과세대상 토지에 대한 직전 연도의 과세표준이 없는 경우에는 다음의 구분에 따른 세액으로 한다. 1) 분할·합병 전의 과세대상 토지에 비하여 면적 또는 지분의 증가가 없는 경우: 직

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

전 연도에 분할·합병 전의 토지에 과세된 세액 중 해당 연도에 소유하고 있는 면적 또는 지분에 해당되는 세액 2) 분할·합병 전의 과세대상 토지에 비하여 면적 또는 지분의 증가가 있는 경우: 분할·합병 전의 과세대상 토지의 면적 또는 지분에 대하여 1)에 따라 산출한 세액과 분할·합병 후에 증가된 과세대상 토지의 면적 또는 지분에 대하여 1) 및 2) 외의 부분 본문에 따라 산출한 세액의 합계액

다. 가목 및 나목에도 불구하고, 해당 연도 과세대상 토지에 대하여 법 제106조제1항에 따른 과세대상 구분의 변경이 있는 경우에는 해당 연도의 과세대상의 구분이 직전 연도 과세대상 토지에 적용되는 것으로 보아 해당 연도 과세대상 토지별로 직전 연도의 법령과 과세표준(직전 연도의 법령을 적용하여 산출한 과세표준을 말한다) 등을 적용하여 산출한 세액

제119조(재산세의 현황부과)

재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재 현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상 현황에 따라 재산세를 부과한다.

▣ 지방세법 시행규칙

제57조(재산세 도시지역분 과세대상 토지의 범위)

법 제112조제1항제2호 및 영 제111조제1호에 따른 재산세 도시지역분 과세대상 토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지로 한다.

1. 「도시개발법」에 따라 환지 방식으로 시행하는 도시개발구역(혼용방식으로 시행하는 도시개발구역 중 환지 방식이 적용되는 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 외의 지역 및 환지처분의 공고가 되지 아니한 도시개발구역: 전·답·과수원·목장용지 및 임야를 제외한 모든 토지
2. 환지처분의 공고가 된 도시개발구역: 전·답·과수원·목장용지 및 임야를 포함한 모든 토지
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발제한구역: 지상건축물, 영 제28조에 따른 별장 또는 고급주택, 골프장, 유원지, 그 밖의 이용시설이 있는 토지

▣ 도시개발법

제35조(환지예정지의 지정)

① 시행자는 도시개발사업의 시행을 위하여 필요하면 도시개발구역의 토지에 대하여 환지예정지를 지정할 수 있다. 이 경우 종전의 토지에 대한 임차권자등이 있으면 해당 환지예정지에 대하여 해당 권리의 목적인 토지 또는 그 부분을 아울러 지정하여야 한다.

② 제29조제3항 및 제4항은 제11조제1항제5호부터 제11호까지의 규정에 따른 시행자가 제1항에 따라 환지예정지를 지정하려고 할 때에 준용한다.

③ 시행자가 제1항에 따라 환지예정지를 지정하려면 관계 토지 소유자와 임차권자등에게 환지예정지의 위치·면적과 환지예정지 지정의 효력발생 시기를 알려야 한다.

제36조(환지예정지 지정의 효과)

① 환지예정지가 지정되면 종전의 토지의 소유자와 임차권자등은 환지예정지 지정의 효력발생일부터

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-03

환지처분이 공고되는 날까지 환지예정지나 해당 부분에 대하여 종전과 같은 내용의 권리를 행사할 수 있으며 종전의 토지는 사용하거나 수익할 수 없다.

② 시행자는 제35조제1항에 따라 환지예정지를 지정한 경우에 해당 토지를 사용하거나 수익하는 데에 장애가 될 물건이 그 토지에 있거나 그 밖에 특별한 사유가 있으면 그 토지의 사용 또는 수익을 시작할 날을 따로 정할 수 있다.

③ 환지예정지 지정의 효력이 발생하거나 제2항에 따라 그 토지의 사용 또는 수익을 시작하는 경우에 해당 환지예정지의 종전의 소유자 또는 임차권자등은 제1항 또는 제2항에서 규정하는 기간에 이를 사용하거나 수익할 수 없으며 제1항에 따른 권리의 행사를 방해할 수 없다.

④ 시행자는 제34조에 따른 체비지의 용도로 환지예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 사용 또는 수익하게 하거나 처분할 수 있다.

⑤ 임차권등의 목적인 토지에 관하여 환지예정지가 지정된 경우 임대료·지료(지료), 그 밖의 사용료 등의 증감(증감)이나 권리의 포기 등에 관하여는 제48조와 제49조를 준용한다.