본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

대 전 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2017구합101439 취득세부과처분취소

원 고 [redacted]조합

피 고 [redacted]시장

변 론 종 결 2017. 10. 25.

판 결 선 고 2017. 11. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2016. 4. 19. 원고에 대하여 한 취득세 258,643,780원, 지방교육세 22,803,110원, 농어촌특별세 11,288,230원의 부과처분을 각 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

가. 원고는 조합원의 농업생산성을 높이고 조합원이 생산한 농산물의 판로 확대 및 유통원활화를 도모하며, 조합원이 필요로 하는 기술, 자금, 자재 및 정보 등을 제공함으로써 조합원의 경제적·사회적·문화적 지위를 향상시킬 목적으로 설립된 법인이다.

나. 원고는 아래 표 기재 각 일시에 [redacted]시 [redacted]동 [redacted] 외 4필지 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 하고, 각 토지는 지번으로만 특정한다)를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤고, 구 지방세특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제12955호로 일부개정되기 전의 것) 제14조 제3항에 의하여 '고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산'이라는 이유로 취득세 등을 감면받았다.

순번	매매일시	등기일시	토지
1	2014. 5. 30.	2014. 6. 3.	[redacted] 전 4,504㎡
2	2014. 10. 23.	2014. 11. 17.	[redacted] 전 949㎡
3	2014. 10. 1.	2014. 10. 1.	[redacted] 전 1,336㎡
4	2014. 10. 20.	2014. 10. 20.	[redacted] 전 288㎡
5	2014. 12. 19.	2014. 12. 26.	[redacted] 전 1,134㎡

다. 피고는 2016. 4. 19. 원고에 대하여 이 사건 각 토지를 정당한 사유 없이 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도에 직접 사용하지 아니하였다는 이유로 지방세특례제한법 제178조 제1호에 따라 면제하였던 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세를 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 원고는 이에 불복하여 2016. 7. 4. 조세심판원장에게 심판청구를 하였으나, 조세심판원장은 2016. 12. 14. 원고의 청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4 내지 8, 10호증(가지번호 있는 경우 가지번

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

호 포함, 이하 같다), 갑 제17 내지 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 각 토지를 취득하여 하나로마트 2호점을 신축하기 위한 건축허가 신청을 하여 피고의 수차례에 걸친 보완/수정 요구에 따라 국유지인 [redacted]시 [redacted]동 [redacted] 토지에 우수관로를 확장하여 매설하려고 하였으나, 위 국유지 내에 불법건축물이 있음에도 피고가 이를 철거하는 등의 조치를 취하지 않아 피고로부터 위 국유지에 관한 사용허가를 받을 수 없었다. 원고는 피고가 국유지에 있는 사유재산에 대해 처리하지 못한다면, 종전에 피고에게 제안한 바와 같이 [redacted]마트 부지를 낮추지 않고 인근 아파트 앞 기존 현황도로에 있는 우수관과 연결하거나, [redacted]마트 부지를 낮추되 집수정에 우수를 모은 후 펌프를 이용하여 집수정의 물을 강제로 배수하는 방법을 채택하여 건축허가를 해 줄 것을 다시 요청하였으나, 피고는 원고의 제안을 받아들이지 않았다. 결국 원고는 [redacted]시 [redacted]동 [redacted] 토지에 우수관로를 매설하는 취지의 보완/수정이 되지 않았다는 사유로 피고로부터 건축허가신청 반려처분을 받았다. 따라서 원고가 이 사건 각 토지를 고유업무에 사용하지 못한 것은 허가권자인 피고로 인한 것이고, 원고에게는 정당한 사유가 존재한다고 할 것이므로 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 인정사실

갑 제3, 12, 13, 16, 20호증, 을 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

어 보면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

1) 원고는 2014. 5. 21. 피고에게 이 사건 각 토지 중 [redacted] 토지와 [redacted] 토지에 관하여 건축허가가 된 사실이 있는지 여부를 문의하였고, 피고는 2014. 5. 23. 원고에게 아래와 같이 회신하였다.

[redacted] 토지(허가일 2012. 8. 24, 취소일 2013. 12. 11.) [redacted] 토지(건축인허가 처리된 사실 없음)

2) 원고는 2014. 5. 30.부터 2014. 12. 19.까지 이 사건 각 토지를 순차적으로 매수하였다.

3) 원고는 2015. 5. 14. 피고에게 이 사건 각 토지에서 2층 판매시설 1동(연면적 합계 1,201.27㎡, 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하기 위한 건축허가신청을 하면서 공작물 축조신고, 개발행위허가, 농지전용허가·신고 및 협의, 도로점용허가, 배수설비 설치신고, 상수도 공급신청을 일괄처리사항으로 신청하였다(이하 '이 사건 신청'이라 한다).

4) 피고는 아래와 같은 내용으로 5차례에 걸쳐 원고에게 보완요구를 하였다.

가) 2015. 5. 29. 1차 보완요구

관련부서 (기관)	보완내용
사회복지과	생략
도시과	생략
도로교통과	생략
건축허가과	○ 건축법 - 건축 대지 종·횡단면도와 토목도면 상이(옹벽계획 등 반영) - 건축 오·우수계획 등 배치도면과 토목도면 상이 - 옹벽상세도면 제출

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

	- 이하 생략 ○ 개발행위허가 - 생략 - 배수처리계획에 대한 유역도 및 수리계산서 작성제출 - 우·오수 처리계획에 편입되는 구간에 한하여 종단면도 작성제출 - 생략 - 개발행위로 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 함 - 생략

나) 2015. 7. 3. 2차 보완요구

보완내역	1. 개발행위 - 생략 - 변경된 우수처리계획에 의한 신청지 외 지역 미정비로 인한 우수처리 부적합하여 회전교차로 주변 도로측구까지 정비계획 제출 - 기존 마을안길이 시설물(옹벽)설치로 인해 겨울철 결빙구간 발생이 우려됨에 따라 신청지 내 우수처리계획 제출 - 유역도 및 수리계산서 재작성 제출 - 오수종단면도와 현장이 상이함으로 재작성 제출 2. 건축법 - 생략

다) 2015. 8. 24. 3차 보완요구

보완내역	1. 개발행위 - 생략 - 우·오수 구별이 되도록 계획평면도 작성(다른색 선 이용 등) 제출 - 우수처리계획 중 마을안길포장 횡단구간 시설물(벤치플륨관) 계획변경 제출 - 우수처리계획 편입구간 경계측량성과도 제출 및 경계점 설치 - 우수처리계획 편입토지에 우수관 매설할 수 있음을 증명하는 서류 제출 - 우수처리계획에 따른 신청지 인근지에 피해방지계획 수립제출

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

	2. 도로점용 - 생략

라) 2015. 10. 23. 4차 보완요구

보완내역	1. 개발행위 '우수처리계획에 따른 신청지 인근지에 피해방지계획 수립제출' 요구가 제외된 것 이외에 3차 보완요구와 동일 2. 도로점용 - 생략

마) 2015. 11. 13. 5차 보완요구

보완내역	1. 개발행위 4차 보완요구와 동일 2. 도로점용 - 생략

5) 원고의 국유재산사용허가신청 및 반려처분

가) 원고는 2015. 8. 18. 이 사건 건물의 우수관을 기존 배수로에 연결하여 사용하기 위하여 [redacted]시 [redacted]동 [redacted] 도로 1,775㎡(이하 '이 사건 국유지'라 한다)에 우수관을 설치할 목적으로 피고에게 이 사건 국유지 사용허가신청을 하였다.

나) 피고는 2015. 9. 2, 2015. 9. 25, 2015. 10. 16. 원고에 대하여 3차에 걸쳐 '경계가 부정확하여 사용허가시 경계분쟁발생 우려가 있으므로 측량에 의한 성과도 필요', '부정확한 경계로 측량성과도(인근 경계 현황자료 포함) 및 우수처리계획 제출' 하라는 보완요구를 하였다.

다) 피고는 2015. 11. 2. 원고에 대하여, 부정확한 경계로 민원사무 처리에 관한 법률 제13조(민원서류의 보완·취하 등)에 따라 2015. 11. 2.(월)까지 측량성과도

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

및 우수처리계획 제출을 요청하였으나 보완이 되지 않았다는 이유로 이 사건 국유지 사용허가신청 반려처분을 하였다.

라. 판단

1) 관련 법리

가) 지방세특례제한법 제178조가 정한 '정당한 사유'라 함은 법령에 의한 금지·제한 등 납세자가 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 해당 용도에 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였으나 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부사유도 포함하고, 정당한 사유의 유무를 판단함에 있어서는 입법취지를 충분히 고려하면서 부동산의 취득목적에 비추어 그 해당 용도에 직접 사용하는 데에 걸리는 준비기간의 장단, 해당 용도에 사용할 수 없는 법령상·사실상의 장애사유 및 장애정도, 납세자가 부동산을 해당 용도에 사용하기 위하여 진지한 노력을 다하였는지 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단할 것이다(대법원 2012. 12. 13. 선고 2011두1948 판결 등 참조). 그러나, 토지취득시에 이미 1년 이내에 해당 용도에 사용할 수 없는 법령상·사실상의 장애사유를 알고 있었고, 취득 후에 당해 토지를 해당 용도에 사용하지 못한 것도 동일한 사유 때문이라면 취득 전에 존재한 외부적 사유가 충분히 해소 가능한 것이고 실제 그 해소를 위하여 노력하여 이를 해소하였는데도 예측치 못한 전혀 다른 사유로 해당 용도에 사용치 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 외부적 사유는 당해 토지를 해당 용도에 사용치 못한 정당한 사유가 될 수 없다고 봄이 상당하다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001두229 판결, 대법원 1995. 6. 30. 선고 94누6901 판결 등 참조).

나) 건축법에 의하면, 건축물을 건축하려는 자는 시장·군수 등의 허가를 받

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

아야 하고(제11조 제1항), 건축허가를 받으면 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다) 제56조에 따른 개발행위허가를 받은 것으로 간주된다(제11조 제5항 제3호). 그리고 국토계획법 제56조 제1항은 시장·군수 등의 허가 대상이 되는 개발행위로 건축물의 건축(제1호)을 들고 있고, 제58조는 시장·군수 등은 개발행위허가의 신청 내용이 허가기준에 맞는 경우에만 개발행위허가를 하되(제1항), 허가기준은 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여 용도지역의 구분에 따라 대통령령으로 정하도록 규정하고 있다(제3항). 그 중 국토계획법 제58조 제1항 제4호 및 제3항과 같은 법 시행령 제56조 제1항, [별표 1의2] 개발행위허가기준 제1호 라목 제1항, 제2호 가목 제2항에 의하면, 개발행위허가는 개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시·군계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합한 경우에 가능하고, 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함한다)을 허가하지 아니한다.

위 각 규정을 종합하면, 국토계획법이 정한 용도지역 안에서의 건축허가는 건축법 제11조 제1항에 의한 건축허가와 국토계획법 제56조 제1항의 개발행위허가의 성질을 아울러 갖는 것으로 보아야 할 것인데, 개발행위허가는 허가기준 및 금지요건이 불확정개념으로 규정된 부분이 많아 그 요건에 해당하는지 여부는 행정청의 재량판단의 영역에 속한다(대법원 2005. 7. 14. 선고 2004두6181 판결, 대법원 2012. 12. 13. 선고 2011두29205 판결 등 참조).

2) 정당한 사유 유무

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

살피건대, 위 인정사실, 갑 제15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 각 토지를 취득세 추징유예기간 내에 고유업무에 사용하기 위해 진지한 노력을 다하였음에도 예측치 못한 전혀 다른 사유로 위 각 토지를 사용하지 못하였다는 등의 사정을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고가 이 사건 각 토지를 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 해당용도에 직접 사용하지 않은데에 정당한 사유가 있다고 할 수 없다. 원고의 주장은 이유 없다.

가) 원고는 이 사건 각 토지 매수일로부터 길게는 11개월 짧게는 5개월이 경과된 이후에 이 사건 신청을 하였는데, 이 사건 각 토지 매수시점 간에도 그 차이가 상당할뿐더러 이 사건 각 토지 매수기간이 지체된 것이 토지 매도인들과의 협의 과정에서 기인한 점을 고려하더라도 그러한 사유만으로도 추징유예기간 중 상당기간이 경과된 것에 정당한 사유가 있다고 보기 부족하다.

나) 원고는 이 사건 각 토지를 매수하기 전인 2014. 5. 21. 피고에게 [redacted] 토지와 [redacted] 토지에 관하여 건축허가가 된 사실이 있는지 여부를 문의하였고, [redacted] 토지에 관하여 건축허가가 난 사실이 있음을 확인하여 이 사건 각 토지에 대하여도 문제 없이 건축허가를 받을 수 있을 것으로 판단하였다고 주장한다. 그러나 원고는 384-1 토지에 관하여 건축허가가 났으나 2013. 12. 11. 건축허가가 취소된 사실을 확인하였을 뿐이고, 384-1 토지에서의 기존 건축허가의 조건이나 건축허가가 취소된 사유 등을 확인하지 않았으며, 막연히 이 사건 각 토지에서 건축허가가 가능하리라 추측하였다. 원고는 이 사건 각 토지에 건축허가에 따르는 관련 사항을 행정관청이나 전문가에게 문의하는 등의 방법으로 면밀히 검토하였어야 할 것이다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

다) 이 사건 신청은 국토계획법상 개발행위허가가 일괄의제되는 복합민원으로서 기본적으로 행정청의 재량에 의하여 판단될 사항이라는 것은 쉽사리 예상할 수 있었던 사안이다. 원고는 이 사건 각 토지를 추징유예기간 중 상당기간이 경과한 후 매수하였는데, 이 사건 신청 과정이 예상보다 지체될 가능성에 대하여 예상할 수 있었던 것으로 보인다.

라) 원고는 이 사건 신청 당시 이 사건 건물의 우수처리는 전면 도로에 있는 기존 우수관로를 연결하는 방안을 선택하였으나, 피고는 이 사건 각 토지의 현장확인을 통하여 마을안길의 결빙 문제와 교차로에서의 도시미관의 부조화를 이유로 옹벽 높이를 조정하도록 하였다. 원고는 결국 마을 안길도로를 이용하여 우배수를 기존 측구에 연결하는 방법을 제시하였으나, 피고는 기존의 우수관로가 노후화 되었다는 이유로 이에 대한 정비계획을 제출할 것을 요구하였고, 원고는 우수관로를 설치하기 위해 이 사건 국유지 사용허가신청을 하였으나, 이 사건 국유지의 경계측량과 우수처리계획을 제출하라는 보완요구에 불응하여 이 사건 국유지 사용허가신청이 반려되었다. 원고는 피고의 이 사건 국유지 사용허가신청과 이 사건 신청의 반려처분에 대하여 별도로 불복절차를 진행한 바는 없다.

마) 원고는 피고가 이 사건 국유지를 침범한 불법건축물이 있음에도 이에 대한 조치를 취하지 않아 이 사건 국유지 사용허가신청에 대한 피고의 보완요구에 응할 수 없었고, 결국 이 사건 국유지에 우수관을 매설할 수 없게 되어 이 사건 국유지 사용허가신청과 이 사건 신청이 반려된 것은 모두 피고의 책임이라고 주장한다. 그러나 국토계획법 제57조 제1항은 개발행위를 하려는 자는 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 개발행위허

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

가권자에게 제출하여야 한다고 규정하고 있고, 구 국토계획법 시행규칙(2016. 5. 26. 국토교통부령 제311호로 일부개정되기 전의 것) 제9조 제1호는 개발행위를 하고자 하는 자는 개발행위허가신청서에 토지의 소유권이나 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류를 첨부하여 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다고 규정하고 있는 바, 원고가 이 사건 국유지를 이용하여 우수관을 연결하여 사용할 계획을 세워놓고, 이 사건 국유지 사용허가신청을 하였으나, 피고의 보완요구에 응하지 않아 이 사건 국유지 사용허가신청이 반려된 것은 피고가 이 사건 국유지를 침범한 불법건축물에 대한 조치를 취하지 않은 것과 별개의 문제이고, 피고가 원고의 보완사항 미비를 이유로 이 사건 국유지 사용허가신청 반려처분을 하고, 이후 이 사건 신청을 반려한 것이 부당하다고 단정하기도 어렵다. 피고가 이 사건 국유지를 침범한 불법건축물에 대한 조치를 취하지 않는다면 원고는 다른 방안을 세워 이 사건 건물의 우수처리계획을 이행하도록 했어야 하나, 이에 대하여 검토한 자료도 제출된 바 없다.

바) 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 각 토지를 매수한 이후 이 사건 신청을 한 시기, 피고가 이 사건 신청과 이 사건 국유지 사용허가신청을 반려한 이유 등을 감안하면 원고가 우수처리계획을 적절히 세워 이 사건 각 토지에서 이 사건 건물을 신축하기 위해 진지한 노력을 다하였음에도 원고가 예상하지 못한 전혀 다른 사유로 이 사건 각 토지에서 이 사건 건물을 신축하지 못하게 된 것으로 볼 수 없다.

3. 결론

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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

재판장 판사 방승만

판사 김종찬

판사 임한아

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

(별지)

관계 법령

■ 구 지방세특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제12955호로 일부개정되기 전의 것)

제14조(농업협동조합 등의 농어업 관련 사업 등에 대한 감면)
③ 「농업협동조합법」에 따라 설립된 조합(조합공동사업법인을 포함한다), 「수산업협동조합법」에 따라 설립된 조합(어촌계를 포함한다), 「산림조합법」에 따라 설립된 산림조합(산림계 및 조합공동사업법인을 포함한다) 및 엽연초생산협동조합이 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(임대용 부동산은 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에 대하여는 취득세를, 과세기준일 현재 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세를 각각 2014년 12월 31일까지 면제한다.

■ 지방세특례제한법

제178조(감면된 취득세의 추징)
부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다.
1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

■ 건축법

제11조(건축허가)
① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.
⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제56조(개발행위의 허가)
① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 "개발행위"라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업에 의한 행위는 그러하지 아니하다.
1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
제57조(개발행위허가의 절차)
① 개발행위를 하려는 자는 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해(危害) 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 개발밀도관리구역 안에서는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하지 아니한다. 다만, 제56조제1항제1호의 행위 중 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 하려는 자는 「건축법」에서 정하는 절차에 따라 신청서류를 제출하여야 한다.
제58조(개발행위허가의 기준 등)
① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청 내용이 다음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가 또는 변경허가를 하여야 한다.
1. 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것. 다만, 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 개발행위 규모의 제한을 받지 아니한다.
2. 도시·군관리계획 및 제4항에 따른 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것
3. 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
4. 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것
5. 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것
③ 제1항에 따라 허가할 수 있는 경우 그 허가의 기준은 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 대통령령으로 정한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

1. 시가화 용도: 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역
2. 유보 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역
3. 보전 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제56조(개발행위허가의 기준)
① 법 제58조제3항에 따른 개발행위허가의 기준은 별표 1의2와 같다.

[별표 1의2]

개발행위허가기준(제56조관련)

1. 분야별 검토사항

라. 주변지역과의 관계	(1) 개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시·군계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것 (2) 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것. 다만, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 허가의 조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다. (3) 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것
마. 기반기설	(1) 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것 (2) 대지와 도로의 관계는 「건축법」에 적합할 것

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-11

	(3) 도시·군계획조례로 정하는 건축물의 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등에 따른 도로의 너비 또는 교통소통에 관한 기준에 적합할 것

2. 개발행위별 검토사항

검토분야	허 가 기 준
가. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치	(1) 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는「건축법」의 규정과 법 및 이 영이 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 「건축법」의 규정에 의할 것. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경, 토지분할 또는 토석의 채취에 관한 개발행위허가는 「건축법」에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다. (2) 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함한다)을 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니하다

■ 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙(2016. 5. 26. 국토교통부령 제311호로 일부 개정되기 전의 것)

제9조 (개발행위허가신청서)

법 제57조제1항의 규정에 의하여 개발행위를 하고자 하는 자는 별지 제5호서식의 개발행위허가신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류. 다만, 다른 법령에서 개발행위허가가 의제되어 개발행위허가에 관한 신청서류를 제출하는 경우에 다른 법령에 의한 인가·허가 등의 과정에서 본문의 제출서류의 내용을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 제출서류에 갈음할 수 있다. 끝.