본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

# 서 울 행 정 법 원

## 제 5 부

## 판 결

| | |
|---|---|
| 사 건 | 2018구합86900 취득세등부과처분취소 |
| 원 고 | A 도시환경정비사업조합 |
| | 소송대리인 법무법인 [redacted] |
| | 담당변호사 [redacted] |
| 피 고 | [redacted]시 [redacted]구청장 |
| 변 론 종 결 | 2019. 6. 27. |
| 판 결 선 고 | 2019. 8. 29. |

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고가 2018. 9. 17. 원고에 대하여 한 취득세 140,801,360원, 지방교육세 8,045,790원, 가산세 28,458,760원의 각 부과처분을 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

# 이 유

## 1. 처분의 경위

가. 원고는 [redacted] [redacted]구 B 외 505필지(구역면적 58,131.80㎡)의 도시환경정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행을 목적으로 설립되어 피고로부터 2006. 7. 11. 조합설립인가, 2011. 2. 10. 사업시행인가, 2013. 12. 31. 관리처분계획인가, 2014. 7. 31. 관리처분계획 변경인가, 2015. 6. 17., 2016. 2. 5., 2017. 8. 17. 각 사업시행 변경인가를 받았다. 원고가 이 사건 사업으로 건축하는 공동주택(판매시설, 근린생활시설 포함) 1,221세대(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 최종 사업시행계획 및 사업시행인가 조건 중 임대주택(이하 '이 사건 임대주택'이라 한다)에 관한 부분, 그리고 관리처분계획 중 임대주택에 관한 건축물 및 건축시설의 공급계획은 다음과 같다.

[사업시행계획]

| 주택 | 공급 구분 | 주택의 형태 | 동수 | 세대수 | 주택규모별 세대수[전용면적(㎡) 기준] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 26.51 | 33.33 | 66.16 |
| | 계 | 공동주택 | 7 | 1,221 | 126 | 50 | 24 |
| | 분양 | 공동주택 | 6 | 1,201 | - | - | - |
| | 임대 | 공동주택 | 1 | 200 | 126 | 50 | 24 |

[이 사건 사업 시행인가조건]

□ 일반사항(도시계획과 조건)

7. 임대주택 및 부속 지분 토지는 [redacted]시에 매각([redacted]시로 소유권이전)하고, 매각금액은 [redacted]시와 협의하여 정할 것
8. 임대주택의 동·호수 추첨시 [redacted]공사의 입회하에 일반조합원과 동등한 자격으로 추첨에 임할 수 있도록 조치할 것

[관리처분계획]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 건축물 및 건축시설 | 공급 계획 | 공급대상 | 주택규모별 세대수[전용면적(㎡) 기준] | | | |
| | | | 계 | 26.51 | 33.33 | 66.16 |
| | | 계 | 1,221 | 126 | 50 | 24 |
| | | 토지등소유자 | 363 | - | - | - |
| | | 보류시설 | 3 | - | - | - |
| | | 일반분양 | 655 | - | - | - |
| | | 임대 | 200 | 126 | 50 | 24 |

나. 원고는 이 사건 임대주택에 대하여 2016. 12. 12. [redacted]특별시와 매매계약을 체결하였다가, 2017. 8. 18. 위 매매계약을 변경하여 [redacted]시에 152세대, 주식회사 C(이하 'C'라 한다)에 48세대(이하 '이 사건 48세대'라 한다)를 매도하는 계약을 체결하였다.

다. 원고는 2017. 8. 30. 이 사건 아파트의 준공인가를 받았고, 원고는 2017. 10. 30. 이 사건 임대주택이 구 지방세특례제한법(2017. 12. 26. 법률 제15295호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제74조 제1항의 '도시환경정비사업의 시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지'에 해당함을 이유로 취득세 및 지방교육세를 0원으로 신고하여 피고로부터 감면확인서를 교부받았다.

라. 그 후 피고는 이 사건 48세대가 구 지방세특례제한법 제74조 제1항에 따른 과세감면대상에 해당하지 않음을 전제로 2018. 9. 10. 과세예고통지를 거쳐 2018. 9. 17. 원고에게 취득세 140,801,360원, 지방교육세 8,045,790원, 가산세 28,458,760원(취득세 가산세 27,681,540원, 지방교육세 가산세 777,220원) 합계 177,305,910원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

## 2. 이 사건 처분의 적법 여부

### 가. 원고의 주장

1) 원고가 2인 이상인 [redacted]시와 C에 이 사건 임대주택을 임대가 아닌 매도를 하였는바, 이는 이 사건 임대주택을 '분양'한 것에 해당한다. 따라서 '일반분양분'에 해당하는 이 사건 48세대 역시 '일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 도시개발법 제34조 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 본다'고 규정하고 있는 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제55조 제2항에 의하여 보류지 또는 체류지로 간주된다.

2) 체비지라 함은 도시개발사업을 환지방식으로 시행하는 경우 해당 사업에 필요한 재원을 확보하기 위하여 사업주가 토지소유주로부터 취득하여 처분할 수 있는 토지를 말하는데, 원고 역시 C에게 이 사건 48세대를 매도하여 매매대금을 수령함으로써 도시환경정비사업에 필요한 경비를 충당할 수 있었으므로, 이 사건 48세대는 그 실질에 비추어 체비지로 봄이 타당하다.

3) 설령 이 사건 임대주택이 일반분양분에 해당하지 않는다 하더라도, 구 도시정비법 및 도시개발법의 체비지 관련 규정과 구 지방세특례제한법 제74조 제1항의 입법취지, 임대주택과 일반분양분의 성격 등에 비추어 '임대주택'에도 구 지방세특례제한법 제74조 제1항이 적용되어야 한다.

### 나. 관련 법령

별지 기재와 같다.

### 다. 판단

1) 취득세가 비과세되는 체비지 또는 보류지의 인정 범위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

구 도시정비법상 도시환경정비사업은 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 환지로 공급하는 방법에 의할 수 있는데(구 도시정비법 제6조 제4항), 환지로 공급하는 경우에는 도시개발법 제28조부터 제49조까지의 규정이 준용되어(같은 법 제43조 제2항), 사업시행자가 체비지 또는 보류지가 포함된 환지계획을 작성하여 이를 인가받아야 하고, 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 경우에는 사업시행자가 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 60일 이내에 분양신청기간을 정하여 분양공고를 하되(같은 법 제46조 제1항), 이후 분양대상자의 주소 및 성명, 위 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법 등이 포함된 관리처분계획을 수립하여 인가를 받아야 하며[같은 법 제48조 제1항, 구 도시정비법 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28628호로 전부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제50조 제3호], 사업시행자는 위 분양공고 등 제46조에 따라 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에 정관 등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다(같은 법 제48조 제3항). 그리고 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 인가된 관리처분계획에 따라 토지 등 소유자에게 공급하여야 하고(같은 법 제50조 제1항), 위와 같이 인가된 관리처분계획에 따라 대지 및 건축물을 분양받을 자는 이전고시가 있은 날의 다음날에 그에 대한 소유권을 취득하며(같은 법 제54조 제2항), 제48조 제3항의 규정에 의한 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 도시개발법 제34조의 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 간주된다(같은 법 제55조 제2항).

또한 도시개발법상 도시개발사업은 시행자가 도시개발구역 안의 토지 등을 수용 또는 사용하는 방식이나 환지방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있는데(도시개발법 제21조 제1항), 도시개발법상의 사업시행자는 필요한 경비에 충당할 목적

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

등을 위하여 일정한 토지를 환지가 아닌 보류지로 정할 수 있고, 그 중 일부를 체비지로 정하여 사업에 필요한 경비에 충당할 수 있다(같은 법 제34조 제1항). 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하려면 제34조에 따른 체비지의 명세가 포함된 환지계획을 작성하여 이를 인가받아야 하고(같은 법 제28조, 제29조), 체비지나 보류지를 규약 · 정관 · 시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분하거나 관리하여야 하며(같은 법 제44조 제1항), 체비지의 매각대금을 해당 도시개발사업의 목적이 아닌 다른 목적으로 사용할 수 없다(같은 법 제70조 제2항). 체비지는 시행자가, 보류지는 환지계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 다음날에 해당 소유권을 취득하나 시행자에 의하여 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권이전등기를 마친 때에 소유권을 취득한다(같은 법 제42조 제5항).

위와 같은 구 도시정비법 및 도시개발법의 관련 규정에 의하면, 구 도시정비법상 도시환경정비사업의 체비지 또는 보류지는 환지계획이나 관리처분계획에서 미리 정해지는 것으로서, 그에 따른 환지처분의 공고나 이전고시가 있어야 비로소 사업시행자 등의 소유권취득이 확정되거나 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물이 체비지 또는 보류지로 간주되게 되므로 환지계획이나 관리처분계획에서 정하지 아니한 체비지 또는 보류지의 취득은 있을 수 없는 점, 구 도시정비법 제57조, 제61조 등의 규정에 비추어 보면, 도시환경정비사업의 경비를 반드시 체비지의 지정을 통하여 충당하여야 하는 것은 아니고 토지 등 소유자가 부담하는 청산금 등으로 충당할 수도 있는데, 사업시행인가 당시부터의 토지 등 소유자와 승계취득자에 대해서도 청산금에 상당하는 부동산에 해당하는 부분은 과세하는 점, 따라서 관리처분계획에서 체비지 등을 정하지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

아니한 채 사업이 시행되어 완료된 경우에는 위 비과세조항에 의하여 취득세가 비과세되는 범위를 확정할 객관적인 기준이 없게 되는 점 등에 비추어 보면, 구 지방세특례제한법 제74조 제1항에 의하여 취득세가 비과세되는 체비지 또는 보류지는 사업시행자가 미리 환지계획이나 관리처분계획에서 체비지 또는 보류지로 정하거나 그에 따라 체비지 또는 보류지로 간주되는 것만을 의미한다고 봄이 타당하다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2007두3275 판결 등 참조).

2) 임대주택과 일반분양분 주택의 구분

국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하의 범위에서 임대주택의 규모 및 비율 등을 정하여 고시할 수 있고, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다(구 도시정비법 제4조의2 제1항 제2호). 사업시행자는 구 도시정비법 제30조의3 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률에 제2항에 따라 시·도조례로 정하는 비율을 곱한 용적률에 해당하는 면적에 제2항에 따라 건설한 소형주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 [redacted]공사 등에 공급하여야 한다. 이 경우 소형주택의 공급가격은 공공주택 특별법 제50조의2에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다(같은 법 제30조의3 제3항). 사업시행자는 사업시행계획에 임대주택 건설계획을 포함시켜야 하고, 임대주택을 관리처분계획에 포함시켜야 한다(같은 법 제30조 제5호, 제48조 제1항 제4호 라목). 또한 구청장이 정비계획을 수립할 때에는 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례가 정하는 사항을 포함시켜야 하는데(같은 법 제4조 제1항 제8호, 구

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

도시정비법 시행령 제13조 제1항 제9호), 구 [redacted]특별시 도시 및 주거환경정비 조례(2018. 7. 19. [redacted]특별시조례 제6899호로 전부개정되기 전의 것) 제8조 제2항 제2호는 임대주택의 건설에 관한 계획을 정비계획 내용의 하나로 정하고 있다. 위와 같이 임대주택은 일반분양분 주택과는 그 목적과 규율 내용을 달리하고 있으므로, 임대주택이 제3자에게 소유권이전된 후 임대된다 하더라도 이를 일반분양분 주택과 동일시 할 수는 없다.

3) 구체적 판단

구 지방세특례제한법 제74조 제1항은 '도시개발법에 따른 도시개발사업과 도시정비법에 다른 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업으로 한정한다)의 시행으로 해당 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자가 환지계획 및 토지상환채권에 따라 취득하는 토지, 관리처분계획에 따라 취득하는 토지 및 건축물과 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지에 대하여는 취득세를 2019년 12월 31일까지 면제한다'라고 규정하고 있는바, '사업시행자'에 해당하는 원고가 취득한 이 사건 48세대에 대하여 위 규정에 따라 취득세를 면제하기 위해서는 이 사건 48세대가 위 규정에서 정한 '체비지 또는 보류지'에 해당하여야 한다.

한편 조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하며, 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2009. 8. 20. 선고 2008두11372 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 따라 살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 48세대에

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

관하여 '분양'과 구분되는 '임대'로 사업시행인가를 받아 '일반분양'과 구분되는 '임대'로 관리처분계획 인가를 받았는바, 이 사건 48세대가 체비지 또는 보류지로 지정되었거나 간주된다고 볼 수 없고, 나아가 구 도시정비법령이 임대주택과 일반분양분 주택을 구분하여 규정하고 있는 점, 사업경비의 실질을 가지는 청산금이라 할지라도 토지 등 소유자와 승계취득자에 대해 그 청산금 상당의 부동산 해당 부분을 과세하는 점 등에 비추어 보면, 경비로서의 실질 및 관련 규정의 취지 등을 이유로 이 사건 49세대에 관하여 구 조세특례제한법 제74조 제1항이 적용되어야 한다고 볼 수 없다. 결국 이 사건 48세대에 대하여 취득세 등이 면제되어야 한다는 원고의 주장은 이유 없다.

**3. 결론**

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

별지

# 관계 법령

**■ 구 지방세특례제한법(2017. 12. 26. 법률 제15295호로 개정되기 전의 것)**

**제74조(도시개발사업 등에 대한 감면)**

① 「도시개발법」에 따른 도시개발사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(재개발사업으로 한정한다)의 시행으로 해당 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자(상속인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 환지계획 및 토지상환채권에 따라 취득하는 토지, 관리처분계획에 따라 취득하는 토지 및 건축물(이하 이 항에서 "환지계획 등에 따른 취득부동산"이라 한다)과 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지에 대해서는 취득세를 2019년 12월 31일까지 면제한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 부동산에 대해서는 취득세를 부과한다.

1. 환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액의 합계액을 초과하여 「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 따라 청산금을 부담하는 경우에는 그 청산금에 상당하는 부동산
2. 환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액 합계액을 초과하는 경우에는 그 초과액에 상당하는 부동산. 이 경우 사업시행인가(승계취득일 현재 취득부동산 소재지가 「소득세법」 제104조의2제1항에 따른 지정지역으로 지정된 경우에는 도시개발구역 지정 또는 정비구역 지정) 이후 환지 이전에 부동산을 승계취득한 자로 한정한다.

**■ 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것)**

**제4조의2(주택의 규모 및 건설비율)**

① 국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업(가로주택정비사업은 제외한다)으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 주택의 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.

2. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

30 이하로서 대통령령으로 정하는 범위

**제6조(정비사업의 시행방법)**

④ 도시환경정비사업은 정비구역안에서 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법 또는 제43조 제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법에 의한다.

**제28조(사업시행인가)**

① 사업시행자(제8조 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수인 경우를 제외한다)는 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 제30조의 규정에 의한 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하고 사업시행인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 이를 신고하여야 한다.

④ 시장·군수는 제1항의 규정에 의한 사업시행인가(시장·군수가 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 그 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토교통부령이 정하는 방법 및 절차에 의하여 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항 단서의 규정에 의한 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다.

**제30조(사업시행계획서의 작성)**

사업시행자는 제4조 제6항에 따라 고시된 정비계획에 따라 다음 각호의 사항을 포함하여 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
5. 임대주택의 건설계획(주택재건축사업의 경우 제30조의3제2항에 따른 소형주택의 건설계획을 말한다)
9. 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항

**제30조의3(주택재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)**

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 주택재건축사업 및 주택재개발사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 그 사업시행자(이하 이 조에서 "사업시행자"라 한다)는 제4조에 따라 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 같은 조 제4항에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있으며, 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수 제한을 받지 아니한다.

② 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 한다. 다만, 제8조 제4항 제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

**제43조(다른 법령의 적용 및 배제)**

② 「도시개발법」 제28조부터 제49조까지의 규정은 정비사업과 관련된 환지에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 동법 제41조 제2항의 규정에 의한 "환지처분을 하는 때"는 이를 "사업시행인가를 하는 때"로 본다.

**제46조(분양공고 및 분양신청)**

① 사업시행자는 제28조 제4항의 규정에 의한 사업시행인가의 고시가 있은 날(사업시행인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 60일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간 그 밖에 대통령령이 정하는 사항을 토지등소유자에게 통지하고 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령이 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제48조 제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 이내에서 연장할 수 있다.

② 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받고자 하는 토지등소유자는 제1항의 규정에 의한 분양신청기간 이내에 대통령령이 정하는 방법 및 절차에 의하여 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

**제48조(관리처분계획의 인가 등)**

① 사업시행자(제6조 제1항 제1호부터 제3호까지의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업 및 같은 조 제5항의 방법으로 시행하는 주거환경관리사업의 사업시행자는 제외한다)는 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 제46조에 따른 분양신청의 현황을 기초로 다음 각호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 같으며, 이 경우 조합은 제24조 제3항 제10호의 사항을 의결하기 위한 총회의 개최일부터 1개월 전에 제3호부터 제5호까지에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 신고하여야 한다.

2. 분양대상자의 주소 및 성명

3. 다음 각 목에 따른 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액. 다만, 가목과 다목의 경우에는 제46조의2 제1항에 따라 선정된 기업형임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다.

가. 조합원 분양분(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)

나. 일반 분양분

다. 기업형임대주택

라. 임대주택

마. 그 밖에 부대·복리시설 등

8. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 대하여 대통령령이 정하는 사항

③ 사업시행자는 제46조의 규정에 의하여 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관 등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제50조(주택의 공급 등)**

① 사업시행자는 정비사업(제6조 제1항 제1호부터 제3호까지의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업 및 같은 조 제5항의 방법으로 시행하는 주거환경관리사업의 사업시행자는 제외한다)의 시행으로 건설된 건축물을 제48조의 규정에 의하여 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.

**제54조(이전고시 등)**

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

② 사업시행자는 제1항의 규정에 의하여 대지 및 건축물의 소유권을 이전하고자 하는 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물에 대한 소유권을 취득한다.

**제55조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정)**

② 제1항의 규정에 의하여 취득하는 대지 또는 건축물중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조의 규정에 의하여 행하여진 환지로 보며, 제48조 제3항의 규정에 의한 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조의 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 본다.

**■ 구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28628호로 전부개정되기 전의 것)**

**제13조(정비계획의 내용)**

① 법 제4조 제1항 제8호에서 "대통령령이 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

9. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례가 정하는 사항

**제50조(관리처분계획의 내용)**

법 제48조 제1항 제8호에서 "대통령령이 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제47조의 규정에 의하여 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법
2. 정비사업의 시행으로 인하여 새로이 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세
3. 법 제48조 제3항 전단의 규정에 의한 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법
4. 제52조 제1항 제4호의 규정에 의한 비용의 부담비율에 의한 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담에 의하여 분양받을 수 있는 한도는 정관등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다.
5. 기존 건축물의 철거 예정시기

**■ 도시개발법**

**제21조(도시개발사업의 시행 방식)**

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

① 도시개발사업은 시행자가 도시개발구역의 토지등을 수용 또는 사용하는 방식이나 환지 방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있다.

**제28조(환지 계획의 작성)**

① 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 환지 계획을 작성하여야 한다.

4. 제34조에 따른 체비지(替費地) 또는 보류지(保留地)의 명세

⑤ 제1항의 환지 계획의 작성에 따른 환지 계획의 기준, 보류지(체비지·공공시설 용지)의 책정 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정할 수 있다.

**제29조(환지 계획의 인가 등)**

① 행정청이 아닌 시행자가 제28조에 따라 환지 계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다.

② 제1항은 인가받은 내용을 변경하려는 경우에 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

**제34조(체비지 등)**

① 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있으며, 그 중 일부를 체비지로 정하여 도시개발사업에 필요한 경비에 충당할 수 있다.

② 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 「주택법」에 따른 공동주택의 건설을 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에 따른 체비지 중 일부를 같은 지역에 집단으로 정하게 할 수 있다.

**제42조(환지처분의 효과)**

⑤ 제34조에 따른 체비지는 시행자가, 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득한다. 다만, 제36조 제4항에 따라 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 소유권을 취득한다.

**제44조(체비지의 처분 등)**

① 시행자는 제34조에 따른 체비지나 보류지를 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분하거나 관리하여야 한다.

**제70조(수익금 등의 사용 제한 등)**

② 시행자는 제44조에 따른 체비지의 매각 대금과 제46조에 따른 청산금의 징수금, 제56조·

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-07-06

제57조 및 제59조에 따른 부담금과 보조금 등을 해당 도시개발사업의 목적이 아닌 다른 목적으로 사용할 수 없다.

■ 구 [redacted]특별시 도시 및 주거환경정비 조례(2018. 7. 19. [redacted]특별시조례 제6899호로 전부 개정되기 전의 것)

**제8조(정비계획의 내용 및 세부기준)**

② 정비계획의 내용은 다음 각 호의 사항을 말한다.

2. 임대주택의 건설에 관한 계획(도시환경정비사업은 일반주거지역과 주택이 있는 준주거지역·상업지역 및 준공업지역에 공동주택을 건설하는 경우만 해당하며, 구청장은 대학 주변지역의 정비구역에 대해서는 대학생에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 수립할 수 있다). 끝.