본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

서 울 행 정 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2018구합71250 취득세등부과처분취소
원 고	A구역 주택재개발 정비사업조합
	소송대리인 법무법인(유한) [redacted]
	담당변호사 [redacted], [redacted]
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
	소송대리인 법무법인(유한) [redacted]
	담당변호사 [redacted]
변 론 종 결	2019. 6. 20.
판 결 선 고	2020. 2. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2017. 6. 12. 원고에게 한 취득세 229,468,980원, 취득세 가산세 31,001,250원,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

지방교육세 13,112,510원, 지방교육세 가산세 460,240원의 부과처분을 모두 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 피고로부터 [redacted]구 B 일대에 대한 'A구역 주택재개발사업'(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행을 위하여 조합설립인가를 받은 주택재개발정비사업조합이다.

나. 원고는 2015. 3. 16. 피고로부터 이 사건 사업에 따라 토지등소유자 분양분 946세대, 일반 분양분 625세대, 보류시설 13세대, 임대주택 326세대(이하 '이 사건 임대주택'이라 한다) 합계 1,910세대를 공급하기로 하는 내용의 관리처분계획 변경인가를 받았다.

다. 원고는 2016. 12. 14. 이 사건 임대주택을 비롯하여 이 사건 사업으로 신축한 주택에 대하여 준공인가 전 사용허가를 받았고, 2016. 12. 21. [redacted]시 및 C부동산투자회사에 이 사건 임대주택을 68,999,414,000원에 매도하였다.

라. 원고는 2017. 2. 9. 피고에게 이 사건 임대주택이 '사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지'에 해당하는 것을 전제로 구 지방세특례제한법(2016. 12. 27. 법률 제14477호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제74조 제1항(이하 '이 사건 면제규정'이라 한다)에 따라 취득세 면제신청을 하였다.

마. 피고는 이 사건 임대주택은 이 사건 면제규정에 따른 취득세 면제대상이 아니라 같은 법 제74조 제3항 제2호의 '사업시행자가 관리처분계획에 따라 취득하는 주택'으로 취득세 85% 감경대상이라는 이유로, 2017. 6. 12. 원고에게 이 사건 임대주택에 대

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

한 취득세 229,468,980원, 취득세 가산세 31,001,250원, 지방교육세 13,112,510원, 지방교육세 가산세 460,240원을 부과하는 처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

바. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2017. 8. 23. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 2018. 4. 16. 기각되었고, 그 기각결정문이 2018. 4. 18. 원고에게 송달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 5 내지 13호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 당사자의 주장

피고는 그 처분사유와 근거 법령을 들어 이 사건 처분이 적법하다고 주장하고, 원고는 아래와 같은 이유를 들어 이 사건 처분이 위법하다고 주장한다.

1) 이 사건 임대주택은 이 사건 면제규정에서 정한 '체비지'에 해당하므로 취득세가 면제되어야 한다.

2) 원고는 일시적으로 이 사건 임대주택 취득의 형식만 갖출 뿐 실질적으로는 [redacted] 특별시가 이 사건 임대주택을 취득하는 것이므로, 실질과세원칙에 따라 [redacted] 특별시를 취득세 납세의무자로 보아야 한다.

나. 판단

1) 이 사건 면제규정 적용 여부

가) 이 사건 면제규정은 '도시개발법에 따른 도시개발사업과 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업(재개발사업으로 한정한다)의 시행으로 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지'에 대하여 취득세를 면제하고 있다. 한편 구 도시정비법상 주택재개발사업은 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 등을 건설하여 공급하거나 환지로

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

공급할 수도 있는데(구 도시정비법 제6조), 사업시행자가 재개발사업에 관하여 환지로 공급하는 경우 도시개발법 제28조부터 제49조까지의 규정이 준용되어(구 도시정비법 제43조 제2항), 사업시행자는 체비지 또는 보류지가 포함된 환지계획을 작성하여 이를 인가받아야 한다. 그런데 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 등을 건설하여 공급하는 경우에는, 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 60일 이내에 분양신청기간을 정하여 분양 공고를 하여야 하고(구 도시정비법 제46조), 이후의 관리처분계획은 분양대상자의 주소 및 성명 등을 포함하여 이루어지게 되는데(구 도시정비법 제48조 제1항), 사업시행자는 제46조의 규정에 의하여 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관 등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다(구 도시정비법 제48조 제3항). 재개발사업 시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 하고(구 도시정비법 제50조 제1항), 위와 같이 인가된 관리처분계획에 따라 대지 및 건축물을 분양받을 자는 이전고시가 있은 날의 다음날에 그에 대한 소유권을 취득하며(구 도시정비법 제54조 제2항), 제48조 제3항의 규정에 의한 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 도시개발법 제34조의 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 간주된다(구 도시정비법 제55조 제2항).

또한, 도시개발법상 도시개발사업은 시행자가 도시개발구역 안의 토지 등을 수용 또는 사용하는 방식이나 환지방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있는데(도시개발법 제21조), 도시개발법상의 사업시행자는 필요한 경비에 충당할 목적 등을 위하여 일정한 토지를 환지가 아닌 보류지로 정할 수 있고, 그 중 일부를 체비지로 정하여 사업에 필요한 경비에 충당할 수 있으며(도시개발법 제34조 제1항), 시행자는 도시

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하려면 제34조에 따른 체비지의 명세가 포함된 환지계획을 작성하여 이를 인가받아야 하고(도시개발법 제28, 29조), 체비지나 보류지를 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분하거나 관리하여야 하며(도시개발법 제44조 제1항), 체비지의 매각대금을 해당 도시개발사업의 목적이 아닌 다른 목적으로 사용할 수 없다(도시개발법 제70조 제2항). 또한 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(도시개발법 제42조 제5항).

나) 한편 조세법률주의의 원칙에서 파생되는 엄격해석의 원칙은 과세요건에 해당하는 경우에는 물론이고 비과세 및 조세감면요건에 해당하는 경우에도 적용되는 것으로서, 납세자에게 유리하다고 하여 비과세요건이나 조세감면요건을 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 조세법의 기본이념인 조세공평주의에 반하는 결과를 초래하게 되므로 허용되어서는 아니 된다(대법원 2006. 5. 25. 선고 2005다19163 판결, 대법원 2004. 3. 12. 선고 2002두5955 판결 등 참조).

그런데 도시개발법 및 도시정비법의 위 관련 규정에 의하면, 구 도시정비법상 주택재개발사업의 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 간주되므로 환지계획이나 관리처분계획에서 정하지 아니한 체비지 또는 보류지의 취득은 있을 수 없는 점, 구 도시정비법상 주택재개발사업이 관리처분계획에 따라 주

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

택, 부대·복리시설 등을 건설하여 공급하는 경우 사업시행자 등이 따로 체비지를 정할 수 있는 절차가 규정되어 있지 아니한 점, 더욱이 위와 같은 경우 관리처분계획에서 체비지 또는 보류지로 간주되지 아니하는 임대주택으로 관리처분계획인가를 받아 재개발사업이 시행되어 완료된 경우에는 지방세특례제한법 제74조 제1항에 의하여 취득세가 비과세되는 대상에 해당한다고 확정할 객관적인 기준이 없게 되는 점 등을 종합하면, 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).

다) 위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 임대주택은 관리처분계획에서 체비지 또는 보류지로 정하여지지 않았고, 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물이 아닌 임대주택이므로, 이 사건 면제규정의 체비지 또는 보류지에 해당한다고 할 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 임대주택의 취득자

지방세법 제7조 제1항, 제2항 및 제6조 제1호에 의하면 취득세는 부동산 등의 취득자 또는 사실상의 취득자에게 부과하는데, 여기에서 취득이란 '매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외한다), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득'을 말한다. 부동산 취득세는 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 이에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 부동산의 취득자가 그 부동산을 사용·

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

수익·처분함으로써 얻어질 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2015두49696 판결 등 참조).

살피건대, 원고는 이 사건 사업의 시행자로서 이 사건 임대주택을 신축하여 준공인가 전 사용허가를 받음으로써 이 사건 임대주택을 원시취득하였으므로 이 사건 임대주택의 취득자로서 취득세 납세의무를 부담한다고 보아야 하고, 원고가 이 사건 임대주택을 취득한 기간이 짧다거나 이 사건 임대주택의 소유권이 곧바로 [redacted]특별시 등에게 이전되었다는 등의 사정을 들어 원고가 이 사건 임대주택의 실질적인 취득자가 아니라고 볼 수는 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 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 : 2020-04-17

별지

관계 법령

■ 지방세특례제한법(2016. 12. 27. 법률 제14477호로 개정되기 전의 것)

제74조(도시개발사업 등에 대한 감면)

① 「도시개발법」에 따른 도시개발사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업으로 한정한다)의 시행으로 해당 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자(상속인을 포함한다)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.

② 제1항제2호의 초과액의 산정 기준과 방법 등은 대통령령으로 정한다.

③ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업과 주거환경개선사업의 시행에 따라 취득하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산에 대해서는 취득세를 2016년 12월 31일(제4호 및 제5호의 경우에는 각각 2018년 12월 31일)까지 각각 면제한다. 다만, 그 취득일부터 5년 이내에 「지방세법」 제13조제5항에 따른 과세대상이 되거나 관계 법령을 위반하여 건축한 경우에는 면제된 취득세를 추징한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 주택재개발사업의 시행자가 같은 법 제2조제2호나목에 따른 주택재개발사업의 대지 조성을 위하여 취득하는 부동산
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 주택재개발사업의 시행자가 같은 법 제48조에 따른 해당 사업의 관리처분계획에 따라 취득하는 주택
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제7조에 따른 주거환경개선사업의 시행자가 같은 법 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업의 시행을 위하여 취득하는 주택

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업의 정비구역지정 고시일 현재 부동산을 소유한 자가 제1호에 따른 주택재개발사업의 시행자로부터 취득하는 전용면적 85제곱미터 이하의 주택(같은 법에 따라 청산금을 부담하는 경우에는 그 청산금에 상당하는 부동산을 포함한다)
5. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역지정 고시일 현재 부동산을 소유하는 자가 같은 법 제6조제1항제1호에 따라 스스로 개량하는 방법으로 취득하는 주택 또는 같은 법 제6조제1항제3호에 따른 주거환경개선사업의 시행자로부터 취득하는 전용면적 85제곱미터 이하의 주택

제177조의2(지방세 감면 특례의 제한) 이 법에 따라 취득세 또는 재산세가 면제(지방세 특례 중에서 세액감면율이 100분의 100인 경우와 세율경감률이 「지방세법」에 따른 해당 과세대상에 대한 세율 전부를 감면하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)되는 경우에는 이 법에 따른 취득세 또는 재산세의 면제규정에도 불구하고 100분의 85에 해당하는 감면율(「지방세법」 제13조제1항부터 제4항까지의 세율은 적용하지 아니한 감면율을 말한다)을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「지방세법」에 따라 산출한 취득세 및 재산세의 세액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
   가. 취득세: 200만원 이하
   나. 재산세: 50만원 이하(「지방세법」 제122조에 따른 세 부담의 상한을 적용하기 이전의 산출액을 말한다)
2. 제7조부터 제9조까지, 제11조제1항, 제13조제3항, 제14조제3항, 제16조, 제17조, 제17조의2, 제20조제1호, 제29조, 제30조제3항, 제33조제2항, 제35조의2, 제36조, 제41조제1항부터 제6항까지, 제50조, 제55조, 제57조의2제2항, 제57조의3제1항, 제62조, 제63조제1항 단서, 같은 조 제3항, 제66조, 제73조, 제76조제2항, 제77조제2항, 제82조, 제84조제1항, 제85조의2제1항제4호, 제87조 및 제92조에 따른 감면

부칙<법률 제13637호, 2015. 12. 29.>

제1조(시행일) 이 법은 2016년 1월 1일부터 시행한다. 다만, 제181조제6항 단서의 개정규정은 2017년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례)

① 이 법은 이 법 시행 후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.

② 제3장 지방소득세 특례에 대해서는 이 법 시행 후 양도하거나 이 법 시행 후 개시하는 과세연도 분부터 적용한다.

제5조(지방세 면제 특례의 제한에 관한 적용례) 제177조의2의 개정규정은 다음 각 호의 구분

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

에 따른 시기부터 적용한다.

1. 제30조제2항, 제37조, 제38조제3항, 제40조의3제1호, 제57조의2제9항, 제64조의2, 제65조, 제68조제2항 및 제88조제1항: 2017년 1월 1일
2. 제22조의2, 제43조, 제54조제6항, 제57조의2제3항제5호·제7호, 같은 조 제4항·제5항, 제60조제3항제1호의2, 제73조의2, 제74조제3항제4호·제5호, 제79조 및 제80조: 2019년 1월 1일
3. 제74조제1항·제2항: 2020년 1월 1일
4. 제1호부터 제3호까지에서 규정한 면제 외의 면제: 2016년 1월 1일

■ 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "정비사업"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역(정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역을 말하며, 바목의 사업으로 한정한다)에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.

나. 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

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.

1. 「주택법」 제2조 제6호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대 수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위
2. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하로서 대통령령으로 정하는 범위

② 시장·군수는 제1항에 따라 고시된 내용을 제4조에 따른 정비계획에 반영하여야 한다.

③ 가로주택정비사업의 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

제6조(정비사업의 시행방법)

② 주택재개발사업은 정비구역안에서 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하거나, 제43조 제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법에 의한다.

제43조(다른 법령의 적용 및 배제)

② 「도시개발법」 제28조부터 제49조까지의 규정은 정비사업과 관련된 환지에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 동법 제41조제2항의 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.

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 각 호의 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.

1. 분양설계
2. 분양대상자의 주소 및 성명

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

3. 다음 각 목에 따른 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액. 다만, 가목과 다목의 경우에는 제46조의2제1항에 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

4. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(사업시행인가 전에 제48조의2 제2항에 따라 철거된 건축물의 경우에는 시장·군수에게 허가 받은 날을 기준으로 한 가격)

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 토지 등 소유자에게 공급하여야 한다.

② 사업시행자가 정비구역안에 주택을 건설하는 경우에는 입주자 모집조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부방법·시기·절차, 주택공급방법·절차 등에 관하여는 「주택법」 제54조의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 범위안에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있다.

③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 주택공사등은 조합이 요청하는 경우 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 대하여는 대통령령으로 정한다.

④ 정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 범위안에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있다. 다만, 재개발임대주택으로서 최초의 임차

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

인 선정이 아닌 경우에는 대통령령이 정하는 범위 안에서 인수자가 이를 따로 정한다.

⑤ 사업시행자는 제1항부터 제4항까지에 따른 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택에 대하여는 제1항부터 제4항까지에 따른 공급대상자외의 자에게 공급할 수 있다. 이 경우 주택의 공급방법·절차 등에 관하여는 「주택법」 제54조를 준용한다. 다만, 사업시행자가 제39조에 따른 매도청구소송을 통해 법원의 승소판결을 받은 후 입주예정자에게 피해가 없도록 청산금액을 공탁하고 분양예정인 건축물을 담보한 경우에는 법원의 승소판결이 확정되기 전이라도 「주택법」 제54조에도 불구하고 입주자를 모집할 수 있으나, 제52조에 따른 준공인가 신청 전까지 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다.

제52조(정비사업의 준공인가)

① 시장·군수가 아닌 사업시행자는 정비사업에 관한 공사를 완료한 때에는 대통령령이 정하는 방법 및 절차에 의하여 시장·군수의 준공인가를 받아야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 준공인가신청을 받은 시장·군수는 지체없이 준공검사를 실시하여야 한다. 이 경우 시장·군수는 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 관계행정기관·정부투자기관·연구기관 그 밖의 전문기관 또는 단체에 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있다.

③ 시장·군수는 제2항 전단 또는 후단의 규정에 의한 준공검사의 실시결과 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정하는 때에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

⑥ 제3항 및 제4항의 규정에 의한 공사완료의 고시절차 및 방법 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제54조(이전고시 등)

① 사업시행자는 제52조 제3항 및 제4항의 규정에 의한 고시가 있은 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 당해 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 이를 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다.

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)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

① 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 제54조 제2항의 규정에 의하여 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.

② 제1항의 규정에 의하여 취득하는 대지 또는 건축물 중 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.

■ 도시개발법

제1조(목적) 이 법은 도시개발에 필요한 사항을 규정하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 이바지함을 목적으로 한다.

제21조(도시개발사업의 시행 방식)

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

제28조(환지계획의 작성)

① 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 환지계획을 작성하여야 한다.

4. 제34조에 따른 체비지 또는 보류지의 명세

② 환지계획은 종전의 토지와 환지의 위치·지목·면적·토질·수리·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 합리적으로 정하여야 한다.

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

제29조(환지계획의 인가 등)

① 행정청이 아닌 시행자가 제28조에 따라 환지계획을 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.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

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.

제40조(환지처분)

① 시행자는 환지방식으로 도시개발사업에 관한 공사를 끝낸 경우에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하고 공사 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 한다.

② 도시개발구역의 토지 소유자나 이해관계인은 제1항의 공람 기간에 시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 의견서를 받은 시행자는 공사 결과와 실시계획 내용에 맞는지를 확인하여 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 시행자는 제1항의 공람 기간에 제2항에 따른 의견서의 제출이 없거나 제출된 의견서에 따라 필요한 조치를 한 경우에는 지정권자에 의한 준공검사를 신청하거나 도시개발사업의 공사를 끝내야 한다.

④ 시행자는 지정권자에 의한 준공검사를 받은 경우(지정권자가 시행자인 경우에는 제51조에 따른 공사 완료 공고가 있는 때)에는 대통령령으로 정하는 기간에 환지처분을 하여야 한다.

⑤ 시행자는 환지처분을 하려는 경우에는 환지계획에서 정한 사항을 토지 소유자에게 알리고 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하여야 한다.

제42조(환지처분의 효과)

① 환지계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 보며, 환지계획에서 환지를 정하지 아니한 종전의 토지에 있던 권리는 그 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.

⑤ 제34조에 따른 체비지는 시행자가, 보류지는 환지계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득한다. 다만, 제36조 제4항에 따라 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권이전등기를 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·제57조 및 제59조에 따른 부담금과 보조금 등을 해당 도시개발사업의 목적이 아닌 다른 목적으로 사용할 수 없다.

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례(2018. 7. 19. 서울특별시조례 제6899호로 개정되기

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

전의 것)

제21조(임대주택의 건설계획)

① 사업시행자는 법 제30조제5호에 따른 임대주택 건설계획에 임대주택의 부지확보 및 대지조성계획을 포함하고, 임대주택 공급대상자 명부를 첨부하여 사업시행인가를 신청하여야 한다.

제22조(임대주택의 건설 등)

① 사업시행자는 임대주택을 건설하여 시장에게 처분하거나 서울주택도시공사(이하 "공사"라 한다)를 시행자로 지정하여 건설할 수 있다.

■ 지방세법

제6조(정의) 취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(개수), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외한다), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.

제7조(납세의무자 등)

① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 양식업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공안전법」, 「선박법」, 「입목에 관한 법률」, 「광업법」, 「수산업법」 또는 「양식산업발전법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당한다.

■ 지방세법 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28627호로 개정되기 전의 것)

제20조(취득의 시기 등)

⑥ 건축물을 건축 또는 개수하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말하고, 사용승인서 또는 임시사용승인서를 받을 수 없는 건축물의 경우에는 사실상 사용이 가능한 날을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이나 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업만

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-04-17

해당한다)으로 건축한 주택을 「도시개발법」 제40조에 따른 환지처분 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 소유권 이전으로 취득하는 경우에는 환지처분 공고일의 다음 날 또는 소유권 이전 고시일의 다음 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. 끝.