본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

서 울 행 정 법 원

제 6 부

판 결

사 건 2018구합69783 취득세등부과처분취소

원 고 A도시환경정비사업조합

소송대리인 법무법인 [redacted]

담당변호사 [redacted]

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2019. 6. 21.

판 결 선 고 2019. 9. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

2018. 4. 26. 원고에 대하여 한 취득세 585,954,430원, 지방교육세 33,483,110원, 가산세 91,673,390원(취득세 가산세 89,885,400원, 지방교육세 가산세 1,787,990원)의 각 부과처분을 모두 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 [redacted]구 B 외 [redacted]필지(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. 이 사건 사업으로 건축하는 공동주택(판매시설, 근린생활시설 포함) 1,221세대(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 최종 사업시행계획 및 사업시행인가조건 중 임대주택(이하 '이 사건 임대주택'이라 한다)에 관한 부분, 관리처분계획 중 건축물 및 건축시설의 공급계획은 다음과 같다.

[사업시행계획]

	공급 구분	주택의 형태	동수	세대수	주택규모별 세대수[전용면적(㎡) 기준]		
					26.78	33.71	66.14
주택	계		7	1,221	126	50	24
	분양	아파트	6	1,021[1)]	-	-	-
	임대	아파트	1	200	126	50	24

[도시환경정비사업 시행인가조건]

□ 일반사항(도시계획과 조건)
7. 임대주택 및 부속 지분 토지는 [redacted]특별시로 소유권이전하고, 매각금액은 [redacted]특별시와 협의하여 정할 것
8. 임대주택의 동.호수 추첨시 C공사의 입회하에 일반조합원과 동등한 자격으로 추첨에 임할 수 있도록 조치할 것

1) 분양아파트 1,021세대는 이 사건 임대주택의 전용면적과 다른 9가지 유형의 전용면적 세대로 구성되어 있다(갑 제5호증).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

[관리처분계획]

건축물 및 건축시설	공급 계획	공급대상	주택규모별 세대수(전용면적(㎡) 기준)			
			계	26.78	33.71	66.14
		계	1,221	126	50	24
		토지등소유자	363	-	-	-
		보류시설	3	-	-	-
		일반분양	655	-	-	-
		임대	200	126	50	24

나. 원고는 2016. 12. 12. [redacted]시와 이 사건 임대주택 전부에 관한 매매계약을 체결하였다가, 이를 변경하여 2017. 8. 18. [redacted]시와 이 사건 임대주택 중 152세대(이하 '이 사건 152세대'라 한다)에 관한, D부동산투자회사와 나머지 48세대에 관한 각 매매계약을 체결하였다.

다. 원고는 2017. 8. 30. 이 사건 아파트의 준공인가를 받았고, 2017. 10. 30. 이 사건 152세대가 구 지방세특례제한법(2017. 12. 26. 법률 제15295호로 개정되어 2018. 1. 1. 시행되기 전의 것, 이하 같다) 제74조 제1항의 '도시환경정비사업의 시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지'에 해당함을 이유로 취득세 및 지방교육세를 0원으로 신고하였으며, 피고로부터 감면확인서를 교부받았다. 그러나 그 후 피고는 이 사건 152세대는 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되어 2018. 2. 9. 시행되기 전의 것, 이하 구 '도정법'이라 한다) 제48조 제3항[2]에 의한 보류지 또는 체비지로 볼 수 없으므로 구 지방세특례제한법 제74조 제1항에 따른 과세감면대상에 해당되지 않는다는 이유로 2018. 4. 13. 과세예고통지를 거쳐 2018. 4. 26. 원고에 대

2) 과세예고통지서에는 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정된 도정법 제87조가 기재되어 있으나 오기임이 분명하다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

하여 취득세 585,954,430원, 지방교육세 33,483,110원, 가산세 91,673,390원(취득세 가산세 89,885,400원, 지방교육세 가산세 1,787,990원) 합계 711,110,930원을 부과 · 고지(이하 '이 사건 각 처분'이라 한다)하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 각 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

1) 도정법상 체비지는 도시개발사업을 환지방식으로 시행하는 경우 해당 사업에 필요한 재원을 확보하기 위하여 사업주가 토지소유주로부터 취득하여 처분할 수 있는 토지를 말하고, 원고는 이 사건 152세대를 [redacted]특별시에 매도하여 도시환경정비사업에 필요한 경비를 충당하였으므로, 이 사건 152세대는 그 실질이 도시개발법 제34조 제1항에 따른 체비지이다.

2) 이 사건 152세대는 원고가 [redacted]시에 매도한 것으로서 '일반분양분'에 해당하므로 구 도정법 제48조 제3항에 의하여 보류지 또는 체비지로 간주되고, 구 지방세특례제한법 제74조 제1항이 적용된다.

3) 설령 이 사건 152세대가 일반분양분에 해당하지 않는다 하더라도, 도정법령의 취지와 체비지 관련 규정, 임대주택과 일반분양분의 성격 등에 비추어 보면 이 사건 152세대에도 구 지방세특례제한법 제74조 제1항이 적용되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

1) 관련 법리 및 규정

가) 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 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.

나) 구 지방세특례제한법 제74조 제1항은 '도시개발법에 따른 도시개발사업과 도정법에 따른 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, 원고는 위 규정 중 '사업시행자'에 해당하므로, 원고가 취득한 이 사건 152세대가 위 규정에서 정한 '체비지 또는 보류지'에 해당하여야 위 규정에 따라 취득세를 면제받을 수 있다.

(1) 도정법상 도시환경정비사업은 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법 또는 도정법 제43조 제2항에 의하여 환지로 공급하는 방법에 의할 수 있다(도정법 제6조 제4항).

① 사업시행자가 환지로 공급하는 경우 도시개발법 제28조부터 제49조까지의 규정이 준용되어(도정법 제43조 제2항), 사업시행자는 체비지 또는 보류지가 포함된 환지계획을 작성하여 이를 인가받아야 한다.

② 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 경우에는, 사업시행인

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

가의 고시가 있은 날부터 60일 이내에 분양신청기간을 정하여 분양 공고를 하여야 하고(도정법 제46조), 이후의 관리처분계획은 분양대상자의 주소 및 성명 등을 포함하여 인가를 받게 되는데(도정법 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 있고(도정법 제48조 제3항), 위 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법은 관리처분계획으로 정하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다[구 도정법 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28628호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제50조 제3호]. 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 인가된 관리처분계획에 따라 토지 등 소유자에게 공급하여야 하고(도정법 제50조 제1항), 위와 같이 인가된 관리처분계획에 따라 대지 및 건축물을 분양받을 자는 이전고시가 있은 날의 다음날에 그에 대한 소유권을 취득하며(도정법 제54조 제2항), 제48조 제3항의 규정에 의한 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 도시개발법 제34조의 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 간주된다(도정법 제55조 제2항).

(2) 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 등을 위하여 일정한 토지를 환지가 아닌 보류지로 정할 수 있고, 그 중 일부를 체비지로 정하여 사업에 필요한 경비에 충당할 수 있다(도시개발법 제34조 제1항). 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하려면 제34조에 따른 체비지 또는 보류지의 명세가 포함된 환지계획을 작성하여 이를 인가받아야 하고(도시개발법 제

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

28, 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).

다) 위 각 규정에 의하면, 도정법상 도시환경정비사업이나 도시개발법상 도시개발사업의 체비지 또는 보류지는 환지계획이나 관리처분계획에서 미리 정해지는 것으로서, 그에 따른 환지처분의 공고나 이전고시가 있어야 비로소 사업시행자 등의 소유권 취득이 확정되거나 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물이 체비지 또는 보류지로 간주되게 되므로 환지계획이나 관리처분계획에서 정하지 아니한 체비지 또는 보류지의 취득은 있을 수 없는 점, 도정법 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 부동산 해당 부분은 과세하는 점, 따라서 관리처분계획에서 체비지 등을 정하지 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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

의미한다고 봄이 타당하다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2007두3275 판결 등 참조).

라) 한편, 국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하의 범위에서 임대주택 건설 비율을 정하여 고시할 수 있고, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다(구 도정법 제4조의2 제1항 제2호). 사업시행자는 구 도정법 제30조의3 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률에 제2항 각호에 따라 시·도조례로 정하는 비율을 곱한 용적률에 해당하는 면적에 제2항에 따라 건설한 소형주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 주택공사 등에 공급하여야 한다. 이 경우 소형주택의 공급가격은 공공주택 특별법 제50조의2에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다(구 도정법 제30조의3 제3항). 사업시행자는 사업시행계획에 임대주택 건설계획을 포함시켜야 하고, 임대주택을 관리처분계획에 포함시켜야 한다(구 도정법 제30조 제5호, 제48조 제1항 제4호 라목). 또한 구청장이 정비계획을 수립할 때에는 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례가 정하는 사항을 포함시켜야 하는데(구 도정법 제4조 제1항 제8호, 구 도정법 시행령 제13조 제1항 제9호), 구 [redacted]특별시 도시 및 주거환경정비조례(2018. 7. 19. [redacted]특별시조례 제6899호로 전부개정되기 전의 것) 제8조 제2항 제2호는 임대주택의 건설에 관한 계획을 정비계획 내용의 하나로 정하고 있다. 위와 같이 도정법령상 임대주택은 일반분양분과는 그 목적과 규율 내용을 달리하는 별개의 주택형태임이 분명하므로, 임대주택이 제3자에게 소유권이전된 후 임대된다 하더라도 이를 일반분양분과 동일시할 수는 없다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

2) 구체적인 판단

가) 앞서 든 증거들에 의하면 원고는 이 사건 152세대를 관리처분계획상 체비지 또는 보류지로 지정하지 아니하였고, '분양'과 구분되는 '임대'로 사업시행인가를 받았으며, '일반분양'과 구분되는 '임대'로 관리처분계획 인가를 받은 사실을 인정할 수 있다. 따라서 이 사건 152세대가 체비지 또는 보류지라거나, 일반분양분으로서 체비지 또는 보류지로 간주된다고 보기 어렵다.

나) 앞서 본 바와 같이 특혜규정은 엄격하게 해석하여야 하는바, 구 도정법령이 '임대주택'과 '일반분양분'을 구분하여 규정하고 있는 점, 토지 등 소유자와 승계취득자에 대해서도 청산금에 상당하는 부동산 해당 부분은 과세하는 점 등에 비추어 볼 때 이 사건 152세대에 관하여 구 조세특례제한법 제74조 제1항을 적용하지 않는 것이 같은 것을 합리적 이유 없이 달리 취급하는 것으로서 평등원칙 위반에 해당한다고 보기도 어렵다.

3. 결론

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

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

별지

관계 법령

■ 구 지방세특례제한법(2017. 12. 26. 법률 제15295호로 개정되어 2018. 1. 1. 시행되기 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. <개정 2014.12.31>

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 전부개정되어 2018. 2. 9. 시행되기 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. <개정 2008. 2. 29., 2008. 3. 28., 2009. 4. 22., 2012. 2. 1., 2013. 3. 23., 2015. 8. 28., 2016. 1. 19.>

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대 수의 100분의 90 이하로서

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

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

제6조(정비사업의 시행방법)

④ 도시환경정비사업은 정비구역안에서 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법 또는 제43조제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법에 의한다.

제28조(사업시행인가)

① 사업시행자(제8조제1항 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.

② 시장·군수는 제4조 제1항의 규정에 의한 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업의 사업시행인가를 하고자 하는 경우에는 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령이 정하는 사항에 대하여 「건축법」 제4조에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

③ 시장·군수는 제1항에 따른 사업시행인가(시장·군수가 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하고자 하는 경우(인가받은 내용을 변경하는 경우를 포함한다) 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 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.

⑤ 사업시행자(시장·군수 또는 주택공사등을 제외한다)는 사업시행인가를 신청(인가받은 내용

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우를 포함한다)하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 동의를 얻어야 한다. 다만, 사업시행자가 지정개발자인 경우에는 정비구역 안의 토지면적 50퍼센트 이상 토지소유자의 동의와 토지등소유자 과반수의 동의를 각각 얻어야 하며, 제1항 단서에 따른 경미한 변경인 경우에는 총회 의결을 필요로 하지 아니한다.

⑥ 제8조 제4 항제1호에 따른 사업시행자는 제5항 단서에도 불구하고 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 아니한다.

⑦ 제8조제3항에 따라 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하고자 하는 경우에는 사업시행인가를 신청하기 전에 제30조에 따른 사업시행계획서에 대하여 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 얻어야 한다. 다만, 인가받은 사항을 변경하고자 하는 경우에는 규약이 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어야 하며, 제1항 단서에 따른 경미한 변경인 경우에는 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 아니한다.

제30조(사업시행계획서의 작성)

사업시행자는 제4조제6항에 따라 고시된 정비계획에 따라 다음 각호의 사항을 포함하여 사업시행계획서를 작성하여야 한다. <개정 2005. 3. 18., 2007. 12. 21., 2009. 2. 6., 2009. 4. 22., 2009. 5. 27., 2012. 2. 1., 2013. 12. 24., 2015. 9. 1.>

1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
3. 임시수용시설을 포함한 주민이주대책
4. 세입자의 주거 및 이주 대책

4의2. 사업시행기간 동안의 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책

5. 임대주택의 건설계획(주택재건축사업의 경우 제30조의3제2항에 따른 소형주택의 건설계획을 말한다)

5의2. 기업형임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우에 한정한다)

6. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
7. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획

7의2. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 한한다)

8. 시행규정(시장 · 군수, 주택공사등 또는 신탁업자가 단독으로 시행하는 정비사업에 한한다)

8의2. 정비사업비

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

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」 제2조제1호에 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. <개정 2012. 2. 1., 2013. 12. 24.>

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 주택재건축사업 및 주택재개발사업
2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 주택재건축사업 및 주택재개발사업

② 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 한다. 다만, 제8조제4항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2012. 2. 1., 2013. 12. 24., 2016. 1. 27.>

1. 과밀억제권역에서 시행하는 주택재건축사업의 경우 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
2. 과밀억제권역에서 시행하는 주택재개발사업의 경우 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 주택재건축사업의 경우 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 주택재개발사업의 경우 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

③ 사업시행자는 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

률에 제2항에 따라 시·도조례로 정하는 비율을 곱한 용적률에 해당하는 면적에 제2항에 따라 건설한 소형주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 주택공사등(이하 이 조에서 "인수자"라 한다)에 공급하여야 한다. 이 경우 소형주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의2에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. <개정 2012. 2. 1., 2013. 3. 23., 2013. 12. 24., 2015. 8. 28.>

④ 제1항에 따른 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다. <개정 2013. 12. 24., 2016. 3. 29.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한
2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한
3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
4. 「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한
5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한
6. 「문화재보호법」 제12조에 따른 건설공사 시 문화재보호를 위한 건축제한
7. 그 밖에 건축 관계 법률에 따른 건축제한으로 인하여 용적률의 완화가 불가능하다고 시장·군수가 관계 법률의 근거를 제시하여 제1항에 따른 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정된 경우

⑤ 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 제3항에 따른 소형주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다. <개정 2012. 2. 1.>

⑥ 제3항에 따른 소형주택의 인수를 위한 절차와 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 별도로 정할 수 있으며, 인수된 소형주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 소형주택을 임대주택으로 활용할 수 있으며, 그 임대주택에 대하여 인수자는 임대의무기간에 따라 감정평가액의 100분의 50 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속토지를 인수하여야 한다. <개정 2012. 2. 1., 2016. 1. 27.>

[본조신설 2009. 4. 22.]

[제목개정 2012. 2. 1.]

제43조(다른 법령의 적용 및 배제)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

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 제28조제4항의 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 제48조제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 이내에서 연장할 수 있다.

②대지 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.

③ 제2항에도 불구하고 투기과열지구에서의 정비사업(가로주택정비사업은 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에서 제48조에 따른 관리처분계획에 따라 같은 조 제1항제3호가목 또는 나목의 분양대상자 및 그 세대에 속한 자는 분양대상자 선정일(조합원 분양분 분양대상자는 최초 관리처분계획 인가일을 말한다)부터 5년 이내에는 투기과열지구에서 분양신청을 할 수 없다. 다만, 상속, 결혼, 이혼으로 조합원 자격을 취득한 경우에는 분양신청을 할 수 있다.

제48조(관리처분계획의 인가 등)

① 사업시행자(제6조제1항제1호부터 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 제24조제3항제10호의 사항을 의결하기 위한 총회의 개최일부터 1개월 전에 제3호부터 제5호까지에 해당하는 사항

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 신고하여야 한다. <개정 2009. 2. 6., 2009. 5. 27., 2012. 2. 1., 2015. 9. 1.>

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

③ 사업시행자는 제46조의 규정에 의하여 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 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)

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)

① 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 제54조제2항의 규정에 의하여 소유권을 이전한 경우

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 주택임대차보호법 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.

② 제1항의 규정에 의하여 취득하는 대지 또는 건축물중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은「도시개발법」제40조의 규정에 의하여 행하여진 환지로 보며, 제48조제3항의 규정에 의한 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은「도시개발법」제34조의 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 본다. <개정 2008. 3. 21.>

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

제13조(정비계획의 내용)

① 법 제4조제1항제8호에서 "대통령령이 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2008.12.17, 2009.8.11, 2012.7.31, 2016.7.28>

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

제50조(관리처분계획의 내용)

법 제48조제1항제8호에서 "대통령령이 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2009. 6. 30., 2009. 11. 27.>

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 제48조제3항 전단의 규정에 의한 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법
4. 제52조제1항제4호의 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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

■ 도시개발법

제21조(도시개발사업의 시행 방식)

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. <개정 2011.9.30, 2013.3.23>

1. 환지 설계
2. 필지별로 된 환지 명세
3. 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세
4. 제34조에 따른 체비지(체비지) 또는 보류지(보유지)의 명세
5. 제32조에 따른 입체 환지를 계획하는 경우에는 입체 환지용 건축물의 명세와 제32조의3에 따른 공급 방법·규모에 관한 사항
6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

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

③ 시행자는 환지 방식이 적용되는 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격을 평가할 때에는 토지평가협의회의 심의를 거쳐 결정하되, 그에 앞서 대통령령으로 정하는 공인평가기관이 평가하게 하여야 한다.

④ 제3항에 따른 토지평가협의회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.

⑤ 제1항의 환지 계획의 작성에 따른 환지 계획의 기준, 보류지(체비지·공공시설 용지)의 책정 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정할 수 있다. <개정 2013.3.23>

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.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-08

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, 제36조제4항에 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·제57조 및 제59조에 따른 부담금과 보조금 등을 해당 도시개발사업의 목적이 아닌 다른 목적으로 사용할 수 없다. 끝.