

민원인 - 정비구역 변경지정 고시를 한 경우 건축물을 분양받을 권리의 산정기준 일(「도시 및 주거환경정비법」 제77조 등 관련)

안건번호 19-0458 회신일자 2019-12-02

1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 제16조제2항 전단에 따라 최초로 지정·고시된 정비구역에 포함된 건축물이 같은 법 제77조제1항 각 호의 어느 하나의 경우에 해당하게 된 후 같은 법 제16조제2항 전단에 따라 정비구역 변경지정·고시가 되고 해당 건축물이 여전히 정비구역에 포함되는 경우, 같은 법 제77조제1항에 따라 건축물을 분양받을 권리를 산정하는 기준이 되는 “제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날”은 정비구역 지정·고시가 최초로 있는 날인지 아니면 정비구역 변경 지정·고시가 있는 날인지?

2. 회답

이 사안의 경우 “제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날”은 정비구역 지정·고시가 최초로 있는 날입니다.

3. 이유

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 제77조제1항에서는 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사(각주: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사를 말하며, 이하 같음.)가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리(이하 “분양권”이라 함)를 산정한다고 규정하고 있는데, 이는 정비구역 지정·고시 전후에 투기목적으로 토지를 분할하는 등 소위 ‘지분 쪼개기’를 한 경우 대표자 1인에게만 분양권을 부여하도록 함으로써 지분 쪼개기로 인한 조합원 수 증가, 토지 및 주택 가격 상승, 그에 따른 정비사업의 사업성 저하 등의 문제가 발생하지 않도록 하려는 것입니다.(각주: 2008. 11. 3. 의안번호 제1801705호로 발의되어 대안반영폐기된 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안에 대한 국회 국토해양위원회 검토보고서 참조)

그런데 정비구역이 변경지정된 경우 분양권 산정 기준이 되는 도시정비법 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날을 최초의 정비구역 지정·고시일이 아닌 정비구역 변경지정·고시일이라고 본다면, 정비구역 지정·고시가 있는 후에 개발에 따른 시세차익을 얻기 위해 투기목적으로 정비구역 내 토지를 분할하는 등 같은 법 제77조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 되는 경우에도 최초로 정비구역이 지정·고시된 이후 분할된 토지 등을 기준으로 분양권을 인정받게 되어 도시

정비법 제77조제1항이 규정된 목적을 달성할 수 없게 됩니다.

다만 최초 지정·고시된 정비구역에 포함되지 않았던 지역이 정비구역 변경지정·고시를 통해 새롭게 정비구역으로 편입되는 경우에도 정비구역이 최초로 지정·고시된 날의 다음 날을 기준으로 분양권을 산정하게 되면 정비구역으로 편입되기 전에 투기목적과 무관하게 분할된 토지 등에 대해서도 대표자 1인에게만 분양권이 인정됨에 따라 선의의 피해자가 발생할 수 있으므로, 이러한 지역에 대해서는 해당 지역이 최초로 정비구역으로 편입된 정비구역 변경지정·고시가 있는 날의 다음 날을 기준으로 분양권을 산정해야 할 것입니다.

따라서 이 사안과 같이 최초로 지정·고시된 정비구역에 포함되어 있었고 해당 정비구역의 변경지정·고시가 있는 후에도 여전히 정비구역에 포함된 건축물에 대해서는 정비구역 지정·고시가 최초로 있는 날의 다음 날을 기준으로 분양권을 산정해야 합니다.

※ 법령정비 권고사항

도시정비법 제77조제1항의 “제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날”이 변경지정·고시가 있는 날도 포함하는지에 대한 의문이 있을 수 있으므로 정비구역이 변경지정·고시된 경우 분양권 산정 기준이 되는 기준일을 명확히 하도록 해당 규정을 정비할 필요가 있습니다.

< 관계 법령 >

「도시 및 주거환경정비법」

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① (생략)

② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

③ (생략)

제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

② (생략)

<법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내>

법제처의 법령해석은 정부 내 통일성 있는 법령집행과 행정운동을 위해 법령해석에 관한 지침을 제시하기 위한 것으로서 법원의 확정판결과 같은 기속력은 없는바, 법령 소관 중앙행정기관에서 구체적인 사실관계 등에 따라 일부 다르게

집행하는 경우도 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하고, 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 제11항에 따라 정립된 판례가 있는 경우에 법제처는 법령해석을 할 수 없는바, 법제처 법령해석과 상충되는 법원의 확정판결이 나온 경우에는 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

관계 법령

도시 및 주거환경정비법 16조 2항 및 77조

다음글 민원인 - 정비구역의 정비계획으로 결정된 도시공원에 대해 10년이 지나는...

이전글 민원인 - 「공동주택관리법」 제11조제1항에 따른 입주예정자의 의미(「공...

 **검색목록**

 **전체목록**