

민원인 - 가로(街路)주택정비사업 대상인 “「주택법」 제2조제3호의 공동주택”의 범위(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조 등 관련)

안건번호 18-0705 회신일자 2019-02-08

1. 질의요지

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “소규모주택정비법 시행령”이라 함) 제3조제2호다목2)에서 규정하고 있는 “「주택법」 제2조제3호의 공동주택”에 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획 승인을 받아 건축된 공동주택[주석: 「주택법」 제15조제1항의 위임에 따른 「주택법 시행령」 제27조제1항제2호에 따르면 30세대(일정한 요건에 해당하는 경우는 50세대) 이상의 공동주택의 경우 사업계획 승인을 받도록 되어 있음.]이 제외되는지?

2. 회답

이 사안의 경우 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획 승인을 받아 건축된 공동주택이 제외되지 않습니다.

3. 이유

법의 해석에 있어서는 법령에 사용된 문언의 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하고 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 다른 해석방법은 제한될 수밖에 없다고 할 것입니다.[주석: 대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81035 판결례 참조]

그런데 소규모주택정비법 시행령 제3조제2호다목2)에서는 가로주택정비사업의 요건 중 하나로 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제3호의 공동주택인 경우 20세대 이상일 것을 규정하고 있을 뿐, 공동주택의 대상을 사업계획 승인 여부에 따라 제한하는 규정이 없고, 「주택법」 제2조제3호 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제3조제1항에서도 공동주택의 종류와 범위를 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 아파트, 연립주택 및 다세대주택으로 규정하고 있을 뿐 그 외에 다른 제한 규정을 두고 있지 않습니다.

따라서 이 사안의 공동주택이 「주택법」 제2조제3호의 공동주택에 해당하기만 하면 사업계획 승인 여부와 관계없이 소규모주택정비법 시행령 제3조제2호다목2)에 따른 “「주택법」 제2조제3호의 공동주택”에 포함되는 것이 문언상 명백합니다.

한편 소규모주택정비법령에 따른 소규모재건축사업과 가로주택정비사업이 모두 가능한 공동주택인 경우 해당 공동주택의 소유자가 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금

납부를 회피하기 위해 가로주택정비사업을 선택하게 될 수 있는 점을 고려할 때, “「주택법」 제2조제3호의 공동주택”의 범위는 가능한 좁게 해석해야 하므로 「주택법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제27조제1항제2호에 따라 사업계획 승인을 받아 건축된 일정 세대 이상의 공동주택은 제외해야 한다는 의견이 있습니다.

그러나 재건축부담금 납부 회피 가능성이 있다는 이유만으로 법령의 명문 규정 없이 가로주택정비사업의 범위를 제한할 수는 없다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

<관계 법령>

○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. 2. (생략)

3. "소규모주택정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

- 가. 자율주택정비사업: 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
- 나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
- 다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

4. ~ 7. (생략)

② (생략)

○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 "노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)"이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. (생략)

2. 가로주택정비사업: 국토교통부령으로 정하는 가로구역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

- 가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
- 나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것
- 다. 기존주택의 호수 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 이상일 것
 - 1) 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 10호
 - 2) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제3호의 공동주택(이하 "공동주택"이라 한다)인 경우: 20세대

3) 기존주택이 단독주택과 공동주택으로 구성된 경우: 20채(단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수를 말한다. 이하 이 목에서 같다). 다만, 기존주택 중 단독주택이 10호 이상인 경우에는 기존주택의 총합이 20채 미만인 경우에도 20채로 본다.

3. 소규모재건축사업: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

- 가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
- 나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것
- 다. 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것

○ 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. 2. (생략)

3. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

4. ~ 29. (생략)

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 2. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

○ 「주택법 시행령」

제3조(공동주택의 종류와 범위) ① 법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 "아파트"라 한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 "연립주택"이라 한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택(이하 "다세대주택"이라 한다)

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.

관계법령

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제 3 조제 2 호다목 2)

다음글 대전광역시 서구 - 재건축사업 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자가 건축...

이전글 광주광역시 동구 - 토지소유자가 부동산개발업을 등록한 자와 공동으로 부동...

 **검색목록**

 **전체목록**