

민원인 - 사업시행계획변경에 따른 분양공고 등의 절차(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제4항 등 관련)

안건번호 18-0760 회신일자 2019-03-07

1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 후 세대수 또는 주택규모가 달라지는 내용으로 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경이 아님)이 이루어지고 변경된 내용의 주택으로 배분받는 것을 원하지 않는 조합원들이 있는 경우, 사업시행자는 같은 법 제72조제4항에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거쳐야 하는지?

2. 회답

이 사안의 경우 사업시행자는 분양공고 등의 절차를 반드시 다시 거쳐야 하는 것은 아닙니다.

3. 이유

먼저 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 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 제72조제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 120일 이내에 같은 항 각 호에서 규정한 사항을 토지등소유자[주석: 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말함(도시정비법 제2조제9호가목 참조).]에게 “통지하고”, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 “공고하여야 한다”고 규정하여 사업시행자에 대한 통지 및 공고 의무를 부과하고 있는 것과 달리, 같은 조 제4항에서는 사업시행자는 같은 조 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 “거칠 수 있다”고 규정하여 사업시행자에게 분양공고 등의 절차를 다시 거칠지 여부에 대한 재량을 부여하고 있는 것이 문언상 명백합니다.

그리고 도시정비법 제72조제4항은 2017년 2월 8일 법률 제14567호로 전부개정되면서 신설된 것으로서 분양신청 완료 후 사업시행계획이 변경되어 정비사업 규모가 변동되는 경우 이미 종료된 분양신청 결과가 유효한 지에 대하여 논란이 발생하자 이를 해소할 목적으로 사업시행계획 변경으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우에는 예외적으로 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있게 하려는 것입니다.[주석: 2017. 2. 8, 법률 제14567호로 전부개정된 「도시 및 주거환경정비법」 국회 심사보고서 p.40 ~ 44 참조]

그런데 도시정비법 제72조제4항이 신설되기 전에는 이 사안과 같은 경우 정비사업의 절차 규정, 세대수 또는 주택규모가 달라지는 사업시행계획의 변경이 조합원에게 미치는 영향, 분양신청 절차의 의미 등을 종합적으로 고려하여 분양공고 등의 절차를 다시 거쳐야 한다고 해석할 수도 있었으나, [주석: 법제처 2014. 3. 13. 회신 13-0652 해석례 참조] 해당 규정이 신설되면서 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다고 재량으로 규정된 이상 그 문언을 넘어 사업시행자에게 분양공고 등의 절차를 다시 거쳐야 하는 의무가 발생한다고 해석하는 것은 타당하지 않습니다.

<관계 법령>

「도시 및 주거환경정비법」

제72조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제50조제7항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

2. 분양대상자별 부담금의 추산액

3. 분양신청기간

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

②·③ (생략)

④ 사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.

⑤·⑥ (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

도시 및 주거환경정비법 도시및주거환경정비법 제50조제1항및제7항. 도시및주거환경정비법 제72조제1항및제4항

다음글 민원인 - 기존 건축물의 용도변경을 하려는 경우 성장관리방안에서 정한 건...

이전글 민원인 - 건축물대장상 주택이 아닌 건축물을 사실상 주택으로 사용하고 있...