

대전광역시 서구 - 주택재건축사업조합이 정비구역 내 종교시설의 용지 대신 해당 정비구역 내 다른 토지를 제공하기로 합의한 것이 환지 공급에 해당하는지 여부(「도시 및 주거환경정비법」 제69조제2항 등 관련)

안건번호 19-0073 회신일자 2019-05-02

1. 질의요지

주택재건축사업조합이 정비구역 내에 위치한 종교시설의 용지를 정비구역 내의 다른 토지로 교환할 것을 해당 종교시설과 합의한 것이 「도시 및 주거환경정비법」 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법에 따른 것으로 볼 수 있는지?

2. 회답

이 사안의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법에 따른 것으로 볼 수 없습니다.

3. 이유

「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제3호 및 같은 조 제2항에 따른 주거환경개선사업 및 재개발사업의 시행방법에는 같은 법 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법이 포함되어 있는 반면, 같은 조 제3항에 따른 재건축사업의 시행방법에는 정비구역에서 같은 법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하는 방법 외에 같은 법 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법이 포함되어 있지 않습니다.

그리고 정비사업과 관련된 환지에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제69조제2항에 따라 「도시개발법」 제28조부터 제49조까지의 규정이 준용되는데, 「도시개발법」에서는 시행자가 사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행할 경우 환지 설계 등을 포함한 환지 계획을 작성해야 하고(제28조) 시행자가 환지 계획을 작성한 경우 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 하며(제29조) 시행자는 공사를 완료하면 공사 관계 서류를 공고·공람한 후 준공검사를 받고 환지처분을 해야 하는(제40조) 등 환지 방식의 사업 시행으로 보려면 같은 법상 필요한 절차를 거쳐야 합니다.

그런데 이 사안의 경우에는 앞서 살펴본 바와 같이 「도시 및 주거환경정비법」 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법으로는 시행할 수 없는 재건축사업으로서 같은 법에서 준용하는 「도시개발법」에 따른 환지 방식의 사업 시행 절차를 거쳐야 하는 대상에 해당하지 않는바, 해당 주택재건축사업조합이 정비구역 내에 위치한 종교시설의 용지를 정비구역 내 다른 토지로 교환할 것을 종교시설과 합의했다는 사정만으로 「도시 및 주거환경정비법」 제69조제2항에 따라 「도시개발법」에서 정하는 환지로 공급하는 방법에 따른 것으로 볼 수는 없습니다.

<관계 법령>

「도시 및 주거환경정비법」

제23조(정비사업의 시행방법) ① 주거환경개선사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법

2. 제24조에 따른 사업시행자가 제63조에 따라 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법

3. 제24조에 따른 사업시행자가 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법

4. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

② 재개발사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법으로 한다.

③ 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정한다.

④ (생략)

제69조(다른 법령의 적용 및 배제) ① (생략)

② 정비사업과 관련된 환지에 관하여는 「도시개발법」 제28조부터 제49조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 같은 법 제41조제2항 본문에 따른 "환지처분을 하는 때"는 "사업시행계획인가를 하는 때"로 본다.

③ (생략)

「도시개발법」

제29조(환지 계획의 인가 등) ① 행정청이 아닌 시행자가 제28조에 따라 환지 계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다.

② ~ ⑥ (생략)

제40조(환지처분) ① 시행자는 환지 방식으로 도시개발사업에 관한 공사를 끝낸 경우에는 지체없이 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 맞는지 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 환지 계획에서 정한 사항을 토지 소유자에게 알리고 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하여야 한다.

<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 제23조

[다음글](#)

국토교통부 - 관리규약에서 잡수입의 사용에 관한 사항을 규정하지 않은 경...

[이전글](#)

민원인 - 시·도지사는 장기수선계획의 조정교육 및 주택관리업자·관리소장에...

[검색목록](#)[전체목록](#)