

민원인 ? 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하여야 하는 정비사업비의 기준 (「도시 및 주거환경정비법」 제78조제3항제1호 관련)

안건번호 18-0509 회신일자 2018-12-03

1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 본문에 따라 사업시행자가 최초 사업시행계획인가 및 사업시행계획의 변경인가를 받은 후 같은 법 제74조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등에게 관리처분계획의 인가를 최초로 신청하는 경우 시장·군수등의 관리처분계획의 타당성 검증 요청 기준인 같은 법 제78조제3항제1호의 “제52조제1항제12호에 따른 정비사업비”는 최초로 사업시행계획인가를 받은 사업시행계획서상의 정비사업비인지?

2. 회답

이 사안의 경우 “제52조제1항제12호에 따른 정비사업비”는 최초로 사업시행계획인가를 받은 사업시행계획서상의 정비사업비를 말합니다.

3. 이유

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 제50조제1항 본문에서는 사업시행자는 정비사업을 시행하려는 경우에는 같은 법 제52조에 따른 사업시행계획서에 정관 등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)에게 제출하고 사업시행계획인가를 받도록 규정하고 있고 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하는 경우에도 인가를 받도록 규정하고 있는바, 이처럼 도시정비법이 사업시행계획 변경인가를 예정하고 있음에도 불구하고 시장·군수등이 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하여야 하는 기준인 같은 법 제78조제3항제1호에서는 “제52조제1항제12호에 따른 정비사업비”라고만 규정하고 있을 뿐 같은 법 제50조제1항 본문에 따라 변경인가를 받은 경우를 포함한다고 규정하고 있지 않으므로 “제52조제1항제12호에 따른 정비사업비”는 같은 법 제50조제1항 본문에 따라 최초 사업시행계획인가를 받은 사업시행계획서상의 정비사업비라고 보아야 합니다.

또한 설계변경, 정비사업 지연 등의 사유로 사업시행계획인가 단계보다 관리처분계획인가 단계에서 조합원의 부담이 과도하게 증가하는 경우 시장·군수등이 관리처분계획의 타당성 검증을 하도록 의무화함으로써 조합원 부담금 산출의 객관성을 확보하는 한편, 무리한 사업 확장에 따른 추가적 비용부담과 관련하여 조합원과 시공사간의 분쟁을 방지하고 조합원의 권리를 실질적으로 보호하기 위해 도시정비법이 개정[주석: 의안번호 제3777호로 발의된 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안에 대한 국토교통위원회 수석전문위원 검토보고서(2017. 2.) 참조]되었음을 고려할 때, 추가적 사업 확장에 따른 추가비용 부담을 억제하고 나아가 설계변경, 사

업지연 등으로 조합원에게 부담이 되는 사업비의 증감 여부를 정확하게 판단하기 위해서는 관리처분계획의 타당성 검증 요청 기준으로서 정비사업비는 최초로 인가받은 사업시행계획서상의 정비사업비라고 보는 것이 관리처분계획의 타당성 검증을 의무화한 입법취지에 부합하는 해석입니다.

한편 도시정비법에 따르면 사업시행계획서를 변경하려는 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 총회의 의결을 거쳐야 하고(제45조제1항제9호), 정비사업비가 100분의 10 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의2 이상의 찬성으로 총회의 의결을 거쳐야 하는바(제45조제4항), 관리처분계획의 타당성 검증 요청 기준으로서 정비사업비는 최초로 인가받은 사업시행계획서상의 정비사업비보다는 가장 최근에 정비사업의 이해당사자인 조합원 대다수에게 동의를 받아 그들의 의사가 이미 반영된 변경인가를 받은 사업시행계획서상의 정비사업비로 보아야 한다는 의견이 있습니다.

그러나 사업시행계획서 변경 및 정비사업비 증가 시 조합원의 동의를 요구하는 것은 조합원이 이해관계자임을 고려한 것이고, 관리처분계획의 타당성 검증은 정비사업비 증가에 대한 객관성을 확보하려는 것으로 차이가 있다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

<관계 법령>

○ 「도시 및 주거환경정비법」

제50조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

② ~⑦ (생략)

제52조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
3. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책
4. 세입자의 주거 및 이주 대책
5. 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책
6. 제10조에 따른 임대주택의 건설계획(재건축사업의 경우는 제외한다)
7. 제54조제4항에 따른 소형주택의 건설계획(주거환경개선사업의 경우는 제외한다)
8. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정한다)
9. 건축물의 높이 및 용적을 등에 관한 건축계획
10. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
11. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우로 한정한다)
12. 정비사업비
13. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항

② (생략)

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대

통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계

2. 분양대상자의 주소 및 성명

3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)

4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법. 다만, 나목의 경우에는 제30조제1항에 따라 선정된 임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다.

가. 일반 분양분

나. 공공지원민간임대주택

다. 임대주택

라. 그 밖에 부대시설·복리시설 등

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

6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기

7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세

8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액

9. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

② ~ ⑤ (생략)

제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등) ① 사업시행자는 제74조에 따른 관리처분계획인가를 신청하기 전에 관계 서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 한다. 다만, 제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 토지등소유자의 공람 및 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

② 시장·군수등은 사업시행자의 관리처분계획인가의 신청이 있는 날부터 30일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다. 다만, 시장·군수등은 제3항에 따라 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하는 경우에는 관리처분계획인가의 신청을 받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통지하여야 한다.

③ 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 공공기관에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 타당성 검증 비용을 사업시행자에게 부담하게 할 수 있다.

1. 제74조제1항제6호에 따른 정비사업비가 제52조제1항제12호에 따른 정비사업비 기준으로 100분의 10 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율 이상 늘어나는 경우

2. 제74조제1항제6호에 따른 조합원 부담규모가 제72조제1항제2호에 따른 분양대상자별 부담금의 추산액 총액 기준으로 100분의 20 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율 이상 늘어나는 경우

3. 조합원 5분의 1 이상이 관리처분계획인가 신청이 있는 날부터 15일 이내에 시장·군수등에게 타당성 검증을 요청한 경우

4. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우

④ ~ ⑥ (생략)

○ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제64조(관리처분계획의 타당성 검증) ① 법 제78조제3항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 토지주택공사등

2. 한국감정원

② 법 제78조제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 100분의 10을 말한다.

- ③ 법 제78조제3항제2호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 100분의 20을 말한다.

<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 제78조 제3항 제1호

다음글 전라남도 장성군 - 「건축법」 제3조제2항에 따라 건축선의 지정에 관한...

이전글 민원인 - 건축물의 1층과 2층의 방화구획의 기준이 되는 바닥면적의 산정...

 **검색목록**

 **전체목록**