

부동산공법(5)

이 유종 교수

◆ 도시개발사업의 시행자

시행자 지정

지정권자가 지정 : 공공사업시행자, 민간사업시행자

↳ 다만, **전부환지방식** → 토지소유자 또는 도시개발조합

예외

지자체, 토지주택공사, 지방공사, 신탁업자를 지정하는 경우

1. 토지소유자, 조합이 **1년** 이내 미지정신청시, 신청내용이 위법, 부당.
2. 공공시설에 관한 사업과 **병행**하여 시행할 필요가 있는 경우
3. 1/2, 1/2 이상이 지자체 등의 시행에 동의한 경우

시행자 변경

1. 시행자의 **부도, 파산**
2. **1인**: 전부환지방식(토지소유자, 조합) → 도시개발구역 지정 후 **1년** 이내에 실시계획 **인가신청(×)**
3. **2사**: 실시계획인가 **2년** 이내 사업을 착수(×)
4. **취소**: 시행자지정취소, 실시계획인가취소)

시행자 관련 규정

- ♣ **규약작성가능 : 민간사업시행자와 공동시행시**
- ♣ **시행규정작성(의무): 공공사업시행자가 환지방식으로 시행시**
- ♣ **공공(항만,철도 등)건설등의 위탁: 공공사업시행자에게**
- ♣ **신탁개발가능 : 민간사업시행자는 신탁업자와 계약 체결하여 가능**
- ♣ **업무대행(실시설계, 부지조성공사, 기반시설공사, 조성토지 분양)가능: 공공사업 시행자가 주택건설사 업자에게 대행가능**

◆ 도시개발조합설립

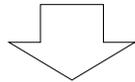
인가신청

+

정관작성

(7인이상 + 주민동의서 첨부)

↓
 (2/3이상 + 1/2이상
 토지면적 총수)



인가 30일내
 지정권자 →

등기

- ① 조합은 법인으로 한다.
- ② 등기함으로써 성립한다.
- ③ 사단법인규정 준용

경미한 변경은 신고

주된 사무소 소재지변경, 공고방법의 변경

● 동의요건 산정방법

- ① 국, 공유지 면적도 면적 산정시 포함
- ② 소유권 or 지상권 공유 ⇒ 대표자 1명
- ③ 집합건물에 따른 구분소유자 ⇒ 각, 각을 토지소유자로 본다.
- ④ 공람, 공고일 후 토지소유자 증가 ⇒ 소유자 총수 산입 X
- ④ 조합설립인가 전 ⇒ 동의를사 철회할 수 있다. (원주민, 취득자모두)

조합원

1. 토지소유자 (당연조합원)- (건축물X)
2. 권리 : **평등한 의결권**
3. 의무 : 경비부담(미납시-강제징수 위탁가능, 4/100수수료 지급)

조합 임원

1. 조합장, 이사, 감사
2. **결격사유(다음날 자격상실)** - 제한능력자, 파산자, 2년경과X, 유예기간 中
3. 임원선출 - 의결권을 가진 조합원 중에서 선출, **총회에서 선임**
4. 임원의 겸직금지
5. 조합장 또는 이사의 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 **감사가 조합을 대표한다.**

총회

총회 고유의결사항 - 정관의 변경, 환지계획의 작성, 개발계획수립, 변경, 조합임원의 선임, 조합합병, **해산** (청산금의 징수, 교부 완료후 조합해산은 제외)

대의원회

1. 의결권을 가진 조합원수가 **50인 이상인 조합**은 대의원회 설치가능
2. 대의원수 : 의결권을 갖는 조합원 총수 1/10이상

<기출문제>

01. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

▶ 제29회

- ① 국가는 도시개발사업의 시행자가 될 수 없다.
- ② 한국철도공사는 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업을 시행하는 경우에만 도시개발사업의 시행자가 된다.
- ③ 지정권자는 시행자가 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우 시행자를 변경할 수 있다.
- ④ 토지 소유자가 도시개발구역의 지정을 제안하려는 경우에는 대상구역 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지 소유자의 동의를 받아야 한다,
- ⑤ 사업주체인 지방자치단체는 조성된 토지의 분양을 「주택법」에 따른 주택건설사업자에게 대행하게 할 수 없다.

02. 도시개발법상 도시개발구역 지정권자가 시행자를 변경할 수 있는 경우가 아닌 것은? ▶ 제28회

- ① 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우
- ② 행정처분으로 사업시행자의 지정이 취소된 경우
- ③  사업시행자가 도시개발구역 지정의 고시일로부터 6개월 이내에 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우
- ④ 사업시행자의 부도로 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우
- ⑤ 행정처분으로 실시계획의 인가가 취소된 경우

03. 도시개발법령상 도시개발조합에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제31회

- ① 도시개발구역의 토지 소유자가 미성년자인 경우에는 조합의 조합원이 될 수 없다.
- ② 조합원은 보유토지의 면적과 관계없는 평등한 의결권을 가지므로, 공유 토지의 경우 공유자별로 의결권이 있다.
- ③  조합은 도시개발사업 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에 도시개발사업의 시행자가 될 수 있다.
- ④ 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다.
- ⑤ 토지 소유자가 조합 설립인가 신청에 동의하였다면 이후 조합 설립인가의 신청 전에 그 동의를 철회하였더라도 그 토지 소유자는 동의자 수에 포함된다.

04. 도시개발법령상 도시개발조합 총회의 의결사항 중 대의원회가
총회의 권한을 대행할 수 있는 사항은? ▶ 제31회

- ① 정관의 변경
- ② 개발계획의 수립
- ③ 조합장의 선임
- ④ 환지예정지의 지정
- ⑤ 조합의 합병에 관한 사항

05. 도시개발법령 상 도시개발사업의 시행에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제25회

- ① 도시개발사업의 시행자는 도시개발구역의 지정권자가 지정한다.
- ② 사업시행자는 도시개발사업의 일부인 도로, 공원 등 공공시설의 건설을 지방공사에 위탁하여 시행할 수 있다.
- ③ 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지소유자 7명 이상이 정관을 작성하여 지정권자에게 조합설립의 인가를 받아야 한다.
- ④ 조합설립 인가신청을 위한 동의자 수 산정에 있어 도시개발구역의 토지면적은 국공유지를 제외하고 산정한다.
- ⑤ 사업시행자가 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우 지정권자는 시행자를 변경할 수 있다.

◆ 실시계획

작성 · 인가신청



인가 · 고시

- 1. 시행자작성
- 2. 지구단위계획 포함
- 3. 개발계획에 부합

◆ 사업시행방식



- 1.수용방식: 집단적 조성, 공급
- 2.환지방식: 공공 시설설치 등 필요, 지가 높은 지역
- 3.혼용방식: 분할, 미분할 가능
- 4.변경 : 지가상승 부담 원인
(수용→혼용→환지)
(이쪽으로 변경인정)

- 1.지정권자 : 시,도지사, 대도시 시장, 국장
- 2.의견청취 : **하급행정청**
- 3.효과 : 직접적효과 - 사업시행의 효과
부수적효과 : 의제사항 등

- ㉠ 도시·군관리계획결정·고시의 의제
- ㉡ 지형도면 고시의 특례 - 사업시행기간가능
- ㉢ 관련 인·허가 의제 (관계 행정기관은 20일 이내 의견제출)
- 4. 변경시 또한 인가를 요함. 단, 경미한 변경은 제외

10% 범위 내 면적의 감소, 10% 범위 내에서 비용의 증감

06. 도시개발법령상 도시개발사업의 실시계획에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제31회

- ① 시행자가 작성하는 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 한다.
- ② 지정권자인 국토교통부장관이 실시계획을 작성하는 경우 시. 도지사 또는 대도시 시장의 의견을 미리 들어야 한다.
- ③ 지정권자가 시행자가 아닌 경우 시행자는 작성된 실시계획에 관하여 지정권자의 인가를 받아야 한다.
- ④ 고시된 실시계획의 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시. 군관리계획으로 결정하여야 하는 사항이 종전에 도시. 군관리계획으로 결정된 사항에 저촉되면 종전에 도시. 군관리계획으로 결정된 사항이 우선하여 적용된다.
- ⑤ 실시계획의 인가에 의해 「주택법」에 따른 사업계획의 승인은 의제될 수 있다.

07. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행방식에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제30회

- ① 분할 혼용방식은 수용 또는 사용 방식이 적용되는 지역과 환지 방식이 적용되는 지역을 사업시행지구별로 분할하여 시행하는 방식이다.
- ② 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우에는 환지 방식으로 정하여야 하며, 다른 시행방식에 의할 수 없다.
- ③ 도시개발구역지정 이후에는 도시개발사업의 시행방식을 변경할 수 없다.
- ④ 시행자는 도시개발사업의 시행방식을 토지등을 수용 또는 사용하는 방식, 환지 방식 또는 이를 혼용하는 방식 중에서 정하여 국토교통부장관의 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 지방자치단체가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 도시개발사업에 관한 규약을 정하여야 한다.

◆ 수용방식의 사업시행

수용



1. 수용조건

시행자, 단, 민간시행자는 토지면적 2/3이상 소유,
토지소유자 총수 1/2이상 동의

2. 수용 (공·취·법 준용)의 특례

1) 사업인정 인가, 고시의 특례 : 세부목록고시

2) 재결신청기간 연장 : 사업의 시행기간 종료일까지

토지상환채권



-시행자 (원하는 경우, 매수대금 일부 지급)

- **1/2 초과금지**

- 민간은 지급보증 필요

- 지정권자의 승인

- 이율은 발행자가 정함

- 기명식증권

- **이전가능 /질권설정가능**

선수금

지정권자의 승인
요건 →

원형지



1. 시행자는 지정권자의 승인을 받아 개발자에게 공급 가능
2. **공급면적 : 구역면적의 1/3이내**
3. 개발자 : 국가, 지자체, 공공기관, 지방공사, 공모에서 선정된 자, 학교나 공장으로 사용하는 자
4. 개발자 선정방법 : 수의계약방법, 단, 학교용지 또는 공장용지로 사용하는 자 선정 → 경쟁 입찰, 유찰2회 이상인 경우 → 수의계약
5. 원형지 매각금지 : 10년의 범위에서 대·령이 정하는 기간 동안금지.
단, 국가, 지자체는 제외
6. 공급가격 : 시행자와 개발자가 협의하여 결정

- 공공사업시행자인 경우 : 토지면적 10%이상의 토지에 대한 소유권 확보 할 것
- 민간사업시행자인 경우 : 토지소유권확보 +저당권말소 + 공사 진척률 10%이상 +보증서 제출

조성토지 공급



공급방법 : 원칙) 경쟁입찰

예외) ㉠추첨방식 (단,국,공,공 ,초과)

330m² 이하의 단독주택/국민주택 규모 이하의 주택 건설 용지/공공택지/ 공장용지/ 수의계약 신청량 > 공급면적:초과

㉡수의계약

공급가격 : 원칙) 감정가격

예외) 학교용지, 폐기물처리시설, 공공청사, 무료의사회복지시설, 임대주택, 공장 등은 **감정가격 이하로 가능**

08. 도시개발법령상 수용 또는 사용의 방식에 따른 사업시행에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제30회

- ① 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사가 시행자인 경우 토지 소유자 전원의 동의 없이는 도시개발사업에 필요한 토지등을 수용하거나 사용할 수 없다.
- ❑ ② 지방자치단체가 시행자인 경우 지급보증 없이 토지상환채권을 발행할 수 있다.
- ③ 지정권자가 아닌 시행자는 조성토지 등을 공급받거나 이용하려는 자로부터 지정권자의 승인 없이 해당 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다.
- ④ 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1을 초과하여야 공급될 수 있다.
- ⑤ 공공용지가 아닌 조성토지 등의 공급은 수의계약의 방법에 의하여야 한다.

09. 도시개발법령상 조성토지의 공급에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶

제22회 수정

- ① 도시개발사업 시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설의 원활한 설치를 위하여 필요하면 공급대상자의 자격을 제한할 수 있다.
- ② 단독주택용지로서 330m² 이하인 조성토지는 추첨의 방법으로 분양할 수 있다.
- ③ 일반에게 분양할 수 없는 공공용지를 지방자치단체에게 공급하는 경우에는 수의계약의 방법에 의할 수 있다.
- ❖ 수의계약의 방법으로 조성토지를 공급하기로 하였으나 공급신청량이 공급 계획에서 계획된 면적을 초과하는 경우에는 경쟁입찰의 방법에 의한다.
- ⑤ 폐기물처리시설을 설치하기 위해 공급하는 조성토지의 가격은 감정평가법인 등이 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다.

◆ 환지방식의 사업시행

환
지
계
획

내용

환지설계 / 환지명세 / 청산대상토지명세(청산금X)
체비지, 보류지 명세
입체환지를 계획하는 경우 입체환지에 관한 사항

작성기준

→ 원칙) 적응환지, 평면환지
예외) 환지부지정 : (동의 또는 신청에 의해, 직권, 용도폐지 되는 공
공시설), (단, 임차권자 등이 있는 경우 동의필요)
- 증, 감환지 가능
- 입체환지((건축물의 일부와 토지공유지분부여)가능
- 체비지(공동주택건설 촉진을 위해 같은 지역에 집단지정 가능)
- 공공시설용지: 위치, 면적에 관하여 환지계획 기준 부적용 가능

작성절차

비행정청은 인가 要 → 인가권자 : 특·도, 시·군, 구청장
경미한 변경은 인가 받지 않는다.

- ㉠ 합필 또는 분필로 환지명세가 변경하는 경우
- ㉡ 환지로 지정된 토지나 건축물을 금전으로 청산하는 경우

입체환지

신청



신청을 받아 가능 /신청기간:30일이상 60일이하
(20일 이내 연장가능)

제외



신청자의 종전 소유토지 및 건축물의 권리가액이 조성되는 구분건축물의 최소 공급가격의 70% 이하인 경우 시행자는 신청대상에서 제외 할 수 있다. 단, 주택을 소유하고 있던 자는 권리가액에 관계없이 입체환지를 신청할 수 있다.

주택공급



원칙) 다주택, 공유주택 → 1주택 공급
예외) 소유한 주택 수 만큼 공급가능

1. 과밀억제권역에 위치하지 아니하는 도시개발구역의 토지소유자
2. 근로자숙소, 기숙사용도로 주택을 소유하고 있는 토지소유자
3. 공공사업시행자

환지예정지



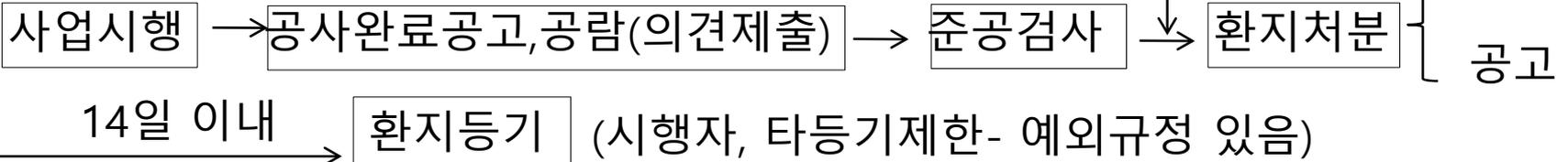
지정

→ 임의적 절차
용익권자의 권리도 지정

효과

1. 사용·수익이전 (소유권이전 X) : 종전토지 ⇒ 환지예정지
2. 수인의무 : 환지예정지의 종전토지소유자와 임차권자 등
3. 체비지 : 사용, 수익, 처분 가능
4. 용익권자 권리조정
 - ① 임대료증감청구 (당사자), 권리포기, 청구제한-60일 이내
 - ② 손실보상청구 (시행자에게)

환지처분절차



◆ **환지처분의 효과 (환지처분 공고 다음날) - 권리취득, 청산금 확정**

1) 권리의 이전 확정 (새로운 환지는 종전토지로 본다)

- ① 소유권취득 ② 제한물권 설정 (단, 지역권 제외)

2) 권리의 소멸 (환지처분 공고가 끝나는 날)

- ① 환지부지정 ② 실익이 없는 지역권

3) 종전토지에 존속

행정상, 재판상 종전토지에 전속 하는 처분은 새로운 환지에 영향을 미치지 않음.

4) 입체환지 : 종전토지에 갈음하여 건축물의 일부와 그 토지공유지분을 취득

5) 체비지, 보류지, 소유권 취득

↓ ↓
(시행자) (환지계획에서 정한 자)

/ 다만, 환지예정지 지정에 따라 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한자가 소유권이전등기를 마친 때 취득

4) 청산금 : 다음날 청산금 확정 / 소멸시효-5년/ 사후청산, 단. 사전청산 가능/ 분할징수, 교부가능 / 강제징수 및 위탁가능(수수료 4%) / 청산금 공탁 가능

10. 도시개발법상 환지 방식에 의한 도시개발사업의 시행에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제30회

- ① 시행자는 준공검사를 받은 후 60일 이내에 지정권자에게 환지처분을 신청하여야 한다.
- ② 도시개발구역이 2 이상의 환지계획구역으로 구분되는 경우에도 사업비와 보류지는 도시개발구역 전체를 대상으로 책정하여야 하며, 환지계획구역별로는 책정할 수 없다.
- ③ 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격은 개별공시지가로 한다.
- ④ 환지 예정지가 지정되어도 종전 토지의 임차권자는 환지처분 공고일까지 종전 토지를 사용·수익할 수 있다.
- ❏ 환지 계획에는 필지별로 된 환지 명세와 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세가 포함되어야 한다.

11. 도시개발법령상 환지 방식에 의한 사업 시행에 관한 설명으로 틀린 것은?

▶ 제31회

- ① 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립할 때에 시행자가 지방자치단체이면 토지 소유자의 동의를 받을 필요가 없다.
- ② 시행자는 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 처분할 수 있다.
- ③ 도시개발구역의 토지에 대한 지역권은 도시개발사업의 시행으로 행사할 이익이 없어지면 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.
- ④ 지방자치단체가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 도시개발사업의 시행규정을 작성하여야 한다.
- ❖ 행정청이 아닌 시행자가 인가받은 환지 계획의 내용 중 종전 토지의 합필 또는 분필로 환지명세가 변경되는 경우에는 변경인가를 받아야 한다.

도시개발채권

- 발행권자 : 시·도지사 / 승인- 행정안전부장관
- 발행방법 : 전자 등록하여 발행 또는 무기명증권으로 발행가능
- 상환기간 : 5년~10년 (조례로 정함)
- 이율 : 시·도 조례로 정함
- 매입자 : ① 수용방식- 도급계약 체결자 ② 민간사업자 ③ 개발행위 허가 중 형질변경허가를 받은 자
- 소멸시효 : 원금 5년, 이자2년
- 중도상환가능 사유 : 귀책 사유없이 취소된 경우, 착오, 초과하여 매입한 경우
- 매입필증 보관- 5년간 따로 보관

12. 도시개발법령상 도시개발채권에 관한 설명으로 틀린 것은?

▶ 제28회

- ① 도시개발채권의 상환은 2년부터 10년까지의 범위에서 지방자치 단체의 조례로 정한다.
- ② 도시개발채권의 소멸시효는 상환일부터 기간하여 원금은 5년, 이자는 2년으로 한다.
- ③ 수용 또는 사용방식으로 시행하는 도시개발사업의 경우 한국토지주택공사와 공사도급계약을 체결하는 자는 도시개발채권을 매입하여야 한다.
- ④ 도시개발채권은 무기명으로 발행할 수 있다.
- ⑤ 도시개발채권의 매입의무자가 매입하여야 할 금액을 초과하여 도시개발채권을 매입한 경우 중도상환을 신청할 수 있다.