
「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업에서의 수용조건

1 질의

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업에서 관리처분 계획인가에 따라 분양대상자로 결정된 조합원이 분양계약을 체결하지 않고 현금청산을 요구하여 청산금을 산정한 후 통보하였으나 이에 응하지 않는 경우 수용재결이 가능한지?

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 “토지보상법”이라 함)」 제19조제1항에 따르면 사업시행자는 공익사업의 수행을 위하여 필요하면 이 법에서 정하는 바에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있으나, 이에 따라 토지 등을 수용하거나 사용하려면 국토해양부장관의 사업인정을 받도록 같은 법 제20조제1항에서 규정하고 있고, 같은 법 제28조제1항에서 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때에는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있도록 하고 있으며, 「도시 및 주거환경정비법」 제38조에 따르면 사업시행자는 정비구역안에서 정비사업 (주택재건축사업의 경우에는 제8조제4항제1호의 규정에 해당하는 사업으로 한정) 을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 토지보상법 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있고 (다만, 가로주택정비사업의 경우에는 그러하지 아니함) ,

「도시 및 주거환경정비법」 제40조제1항 및 제2항에 따르면 정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용하되, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 대통령령으로 따로 정할 수 있으며, 이에 따라 토지보상법을 준용함에 있어서 사업시행인가의 고시 (시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 제28조제4항의 규정에 의한 사업시행계획서의 고시를 말함) 가 있을 때에는 토지보상법제20조제1항 및 제22조] 제1항의 규정에 의한 사업인

정 및 그 고시가 있는 것으로 보도록 규정하고 있습니다.

따라서 주택재개발사업의 경우 위 규정에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 적법한 사업시행인가의 고시가 있는 때에는 사업인정과 그 고시가 의제 되므로 사업시행자는 협의가 성립되지 않은 토지 등에 대하여는 관할 토지수용위원회에 재결신청이 가능할 것으로 사료되나, 질의의 경우 사업시행자인 조합이 그 조합원 소유 토지 등에 대하여 수용할 수 있는지 여부는 사업시행인가 내용 등을 기준으로 판단 할 사항으로 보며, 개별적인 사례에 대하여는 관련 법령과 사실관계 등을 조사하여 종합적으로 판단할 사항이라고 봅니다. 【2012.9.5. 토지정책과-4381】