

서울특별시마포구주택개량재개발사업시행 조례중개정조례(안)심사보고서

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : '97. 6. 18. 마포구청장
- 나. 회부일자 : '97. 6. 18.
- 다. 상정일자 : 제46회 임시회 제5차 위원회('97. 7. 11) 상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 신귀철 재개발과장)

가. 제안이유

도시재개발법개정에 따라 이 조례에서 인용한 해당조문 및 용어를 이 조례의 기본법인 도시재개발법령과 일치시키고 또한 주택개량재개발사업중 자력재개발사업 지구의 청산금 산정기준이 도시재개발법에 위배된다는 대법원판결에 따라 해당조문을 개정하여 적법성의 확보와 청산금에 대한 분할징수 기간의 연장으로 재개발구역내 해당주민들의 부담을 경감시키고자 동 조례를 개정하는 것임.

나. 주요골자

- 도시재개발법의 개정에 따라 자치법규제명을 서울특별시마포구주택개량재개발사업시행조례에서, 서울특별시마포구주택재개발사업시행조례로 변경.
- 청산금 산정을 위한 가격평가는 분양처분고시일을 기준으로 2개공인감정 평가기관의 감정가격평균치로 하던것을 도시재개발법 제42조규정 및영제45조 규정에 의하여 청산금을 산정(안제30조제1항)
- 징수청산금에 대하여 일시에 전액을 징수하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 지방재정법시행령제100조제1항 규정중에 의거 연5퍼센트의 이자를 붙여10년이내의 기간으로 분할징수 할 수 있는 근거마련(안제31조제2항)

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건계 전문위원)

- 동조례안의 주요골자는 도시재개발법(1995.12.29법률 제5116호)의 개정에 따라 이조례에서인용한 해당조문 및 용어를 상위법과 일치시키고, 분양자의 매각가격은 매각통지일을 기준으로“지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가 법인 2인 이상에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술 평균한 금액으로 하며, 공동구의 관리비용징수 및 관리에 관한사항이 서울시 조례에서 정하도록 위임됨에 따라 공동구 관리비

용 징수규정을 삭제하는등, 현행법령에 맞게 우리구의 조례를 정비하는 것임.

- 조례안제30조제1항과 안제31조제1항과 관련하여 주택개량 재개발사업중 자력재개발사업지구의 청산금산정기준이 도시재개발법에 위배된다는 대법원판결(대판'95.4.25 93누17850)에 따라 동규정을 도시재개발법 제42조및 영제45조 등의 규정에 의할 수 있도록 하여 적법성을 확보하고, 청산금 분할징수의 경우 징수하여야 할 청산금에 연5%의 이자를 붙여 10년이내의 기간으로 분할징수할 수 있도록 규정함은 주택개량재개발구역내 주민들의 부담을 경감시키고, 청산과 관련한 분쟁을 사전예방 할 수 있는 조치로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(이천규 위원) : 청산금에 대하여 시행령100조1항에 의하여 연5%의 이자 10년분할 상환에 대하여 설명 바람.
- 답변요지(재개발과장 신귀철) : 주택개량 재개발 구역내 주민들의 부담을 경감하고 분쟁소지 사전에 예방.
- 질의요지(배상대 위원) : 우리동네 1구역은 합동재개발에 들어가는건가그리고 합동재개발은 10년동안 8%가 이자가되어 있는데 이진종 다른가 ?
- 답변요지(재개발과장 신귀철) : 합동재개발안에 있는 땅에 두가지 종류가 있음. 국유지가 있고 구유지가 있음. 국.공유지는 10년상환 연8%임 사유지는 연5%에 10년 상환임.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안가결

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

서울특별시마포구주택개발사업시행조례중개정조례(안)

의안 번호	193
----------	-----

제출년월일 : 1997. 6. .

제 출 자 : 마 포 구 청 장

1. 개 정 이 유

도시재개발법개정에 따라 이 조례에서 인용한 해당조문 및 용어를 이조례의 기본법인 도시재개발법령과 일치시키고 또한 주택개발사업중 자력재개발사업 지구의 청산금 산정기준이 도시재개발법에 위배된다는 대법원판결에 따라 해당조문을 개정하여 적법성의 확보와 청산금에 대한 분할징수 기간의 연장으로 재개발구역내 해당주민들의 부담을 경감시키고자 동 조례를 개정하는 것임.

2. 주 요 골 자

- 도시재개발법의 개정에 따라 자치법규제명을 서울특별시마포구주택개발사업시행조례에서 서울특별시마포구주택재개발사업시행조례로 변경.
- 청산금 산정을 위한 가격평가는 분양처분고시일을 기준으로 2개공인 감정평가기관의 감정가격평균치로 하던것을 도시재개발법 제42조규정및영제45조 규정에 의하여 청산금을 산정(안제30조제1항)
- 징수청산금에 대하여 입시에 전액을 징수하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 지방재정법 시행령 제100조제1항 규정등에 의거 연5퍼센트의 이자를 붙여10년이내의 기간으로 분할징수 할수 있는 근거마련(안제31조제2항)

3. 개 정 근 거

- 도시재개발법 (1995.12.29 법률 제5,116호) 제42조,제43조
- 도시재개발법 시행령 (1996.6.29 대통령령 제15,096호) 제45조,제46조
- 지방재정법 시행령 (1996.6.29 대통령령 제15,093호) 제100조제1항
- 서울특별시 공유재산관리조례 (1995.1.16 조례 제3,156호) 제22조제1항
- 대법원 1995.4.25 선고 93누 17,850 판결 및 대법원 1995.6.13 선고 94누 13,626 판결등

4. 개정조례(안) : 별첨

5. 예산조치 필요성 여부 : 불필요

첨부 : 1. 서울특별시마포구주택개발사업시행조례중개정조례(안)

2. 신·구조문 대비표

서울특별시마포구조례 제 호

서울특별시마포구주택개발재개발사업시행조례중개정조례(안)

서울특별시마포구주택개발재개발사업시행조례중 다음과 같이 개정한다.

제명 "서울특별시마포구주택개발재개발사업시행조례"를 "서울특별시마포구주택재개발사업시행조례"로 한다.

제1조중 "주택개발재개발구역(이하"구역"이라한다)"을"주택재개발구역(이하"구역"이라한다)"으로 한다.

제3조제2항중"구"를 "서울특별시마포구"로, "구청장을"서울특별시마포구청장(이하"구청장"이라한다)"으로 하며, 동조제3항중 "제 18조, 제 19조 및 제 36조"를 "제 18조, 제 19조"로 한다.

제5조중 "법제30조의규정에따라인가된"을 "법제23조의규정에따라작성된"으로 한다.

제6조중 "법제30조의규정에따라인가된"을 "법제23조의규정에따라작성된"으로 한다.

제12조제1항중 "법제65조의2"를 "법제55조제1항"으로 한다.

제13조제4항중 "시영아파트특별분양"을"국민주택특별공급"으로 한다.

제16조중 "법제7조"를 "법제6조"로 한다.

제18조중 "서울특별시에 설치된 가격평가위원회가"를 "영제40조규정에따라"로 한다.

제19조제1항중 "법제9조, 제10조및제11조"를 "법제8조, 제9조및제10조"로 하고 "영제60조"를 "영제40조"로 하며 "서류를 첨부하여 가격평가위원회에 제출하여야 한다"를 "서류를 첨부하여야 한다"로 한다.

제24조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 분양지의 매각가격은 매각 통지일을 기준으로 "지가공시및토지등의평가에 관한법률"에 의한 감정평가법인 2이상에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 한다.

신 · 구조문 대비표

현	개 정 안
<p>(제명) 서울특별시마포구주택개발사업시행 조례</p> <p>제1조(목적)이조례는 도시재개발법(이하 "법"이라한다)및 동법시행령(이하 "령"이라한다)에서 위임한 사항과,법제4조의 규정에 의하여 지정된 주택개발사업구역(이하 "구역"이라한다)의 재개발사업(이하 "사업"이라한다)의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p> <p>제3조(적용) ① (생략) ② 이조례는 구 관할구역안에 지정된지역(구역의일부가 인접한 다른구의 관할구역에 지정된 경우에는 그 지역을 포함한다)으로서 구청장이 시행자인구역(사업을 사업시행지구별로 분할 시행하는 경우에는 해당사업시행 지구를 말한다.이하같다)에 대하여 적용한다. ③ 구청장이 아닌자가 시행자인구역은 제18조,제19조및 제36조의 규정만을 적용한다.</p> <p>제5조(시행구역및면적)시행구역및 면적은 법제30조의 규정에 따라 인가된 사업시행 계획서상의 구역별시행구역및 면적에 의한다.</p>	<p>(제명) 서울특별시마포구주택개발사업시행 조례</p> <p>제1조(목적) - 주택개발구역(이하 "구역"이라 한다) - - - - - - - - - - - - - - -</p> <p>제3조(적용) ① (현행과 같음) ② - - - - - 서울특별시마포구 - - - - - - - - - - - - - - - 서울특별시마포구청장(이하 "구청장"이라 한다.) - - - - - - - - - - - - - - -</p> <p>③ - - - - - 제18조,제19조 - - - - - - - - - -</p> <p>제5조(시행구역및면적) - - - - - 법제23조의 규정에 따라 작성된 - - - - - - - - - - - - - - -</p>

제30조제1항을 다음과 같이 한다.

①제29조제1항제1호및제2호 규정에 의한 청산금은 법제42조및 영제45조 규정에 의하되, 영제40조제1항규정에 의한 사업시행고시있을날의 기준은 당해구역의최초관리처분계획 인가고시일을 말한다.

제31조를 다음과 같이 한다.

제31조(청산금의징수등) ①청산금은 일시에 전액을 징수하거나 지급한다.

다만, 일시에 전액을 징수또는 지급하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 법제43조제1항 및 영제46조 규정에 의하여 분할징수 또는 분할지급할수있다.

②제1항중, 분할 징수의 경우에는 징수하여야할 청산금에 연5퍼센트의 이자를 붙여10년 이내의 기간으로 분할징수한다.

③청산금을 납부기간내에 납부하지 아니하는 경우의 연체요율은 국민주택기금운용및 관리 규정에 의한 연체요율을 적용한다.

제32조를 삭제한다.

제33조제1항중 "법제48조제5항"을 "법제38조제4항"으로 한다.

제36조를 삭제한다.

부 칙

① (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

② (일반적경과조치) 이조례 시행전에 종전의 규정에 의하여 행한처분은 이 조례에 의한 것으로 본다.

신 · 구조문 대비표

현	행	개	정	안
<p>제6조(사업년도)사업년도는 <u>법제30조의규정에 따라</u> 인가된 사업시행계획서상의 구역별시행기간으로 한다.</p>	<p>제6조(사업년도) - - - - - <u>법제23조의규정에 따라</u> 작성된 - - - - -</p>			
<p>제12조(공공시설의설치범위)① 다음 각호의 시설은 시행자가 설치하거나, 당해시설을 관리하는 부서에서 <u>법제65조의2</u> 단서 규정에 따라 설치하며, 시설별 비용부담은 제35조의 규정에 의한다.</p> <p>1 - 3 (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p>제12조(공공시설의설치범위) ① - - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - - <u>법제55조제1항</u> - - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>1 - 3 (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>			
<p>제13조(저속토지등의조치)①~③(생략)</p> <p>④ 제3항의 규정에 의하여 보상금을 지급받는 건축물소유자에 대한 <u>시영아파트 특별분양</u>에 대하여는 <u>서울특별시청거민에 대한 시영아파트 특별분양지침</u>에 따른다.</p> <p>⑤ (생략)</p>	<p>제13조(저속토지등의조치) ①~③(현행과 같음)</p> <p>④ - - - - -</p> <p>- - - - - <u>국민주택특별공급</u> - - - - -</p> <p>- - <u>국민주택특별공급</u> - - - - -</p> <p>⑤ (현행과 같음)</p>			
<p>제16조(종전토지등의소유권)관리처분계획의 기준이될 종전토지등의 소유권은 사업시행인가고시일 현재의부동산동기부에 의하며, 무허가건축물인 경우에는 관할등장이 발행한 무허가건축물확인원에 의한다.</p> <p>다만 <u>법제7조의</u> 규정에 의한 권리자의 변동이 있어 제10조의 규정에 따라 신고된 때에는 그 내용에 의한다.</p>	<p>제16조(종전토지등의소유권) - - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - <u>법제6조</u> - - - - -</p> <p>- - - - -</p>			

신·구조문 대비표

현	개 정 안
<p>제18조(토지건축물의 권리가액평가) 관리 처분계획을 평가식으로 정하고자 하는 경 우, 종전 토지등의 가격과 분양예정의 대 지 또는 건축시설의 추산액은 서울특별시 에 설치된 가격평가위원회가 평가하여 결 정한 가액에 의한다.</p>	<p>제18조(토지건축물의 권리가액 평가) - ----- ----- ----- 영제 40조 규정에 따라 ----- -----</p>
<p>제19조(가격평가절차) ①법제9조, 제10조및 제11조의 규정에 의한 재개발사업시행자가 영제60조 규정에 의하여 분양예정의 대지 또는 건축시설의 추산액과 종전의 토지등 의 가격을 평가하고자할 때에는 가격평가 신청서에 다음각호의 서류를 첨부하여 가 격평가위원회에 제출하여야 한다.</p>	<p>제19조(가격평가절차) ① 법제8조, 제9조 및제10조 ----- 영제40조 ----- ----- ----- 서류를 첨부 하여야 한다.</p>
<p>1 - 5 (생략) ② (생 략)</p>	<p>1 - 5 (현행과 같음) ② (현행과 같음)</p>
<p>제24조(분양지의관리처분) ①-②(생략) ③분양지의 매각가격은 매각 통지일을 기 준으로 지가공시및 감정평가에 관한 법률 의 규정에 의한 2개공인 감정평가기관의 감정평가가격평균치로 한다.</p>	<p>제24조(분양지의관리처분) ①-②(현행과 같음) ③ 분양지의 매각가격은 매각 통지일을 기준으로 "지가공시및 토지등의 평가에 관한 법률"에 의한 감정평가법인 2이상 에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산 술평균한 금액으로 한다.</p>
<p>④ - ⑥ (생 략)</p>	<p>④ - ⑥ (현행과 같음)</p>

신·구조문 대비표

현	개 정 안
<p>제30조(청산금의결정) ① 제29조제1항제1호 및 제2호규정에 의한 청산금은 분양처분고시일을 기준으로 자가공시 및 감정평가에 관한 법률의 규정에 의한 2개 공인 감정평가기관의 감정가격 평균치로 한다.</p> <p>② - ③ (생략)</p> <p>제31조(청산금의징수등) ① 청산금은 일시에 전액을 징수하거나 지급한다. 다만, 일시에 전액을 징수 또는 지급하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 국민주택기금 관리규정의 국민주택기금용자이율에 의한 이자를 붙여 5년 이내의 기간으로 분할징수 또는 분할지급 할 수 있다.</p> <p>② 청산금을 납부기간내 납부하지 아니하는 경우의 연체료율은 국민주택기금 관리규정에 의한 연체료율을 적용한다.</p> <p>제32조(가청산) ① 법제45조규정에 의한 가청산의 청산금결정은 가청산시를 기준으로 제30조의 규정에 의한다.</p> <p>② 법제53조제2항규정에 의한 청산이 필요한 경우에는 분양처분고시일을 기준으로 제30조 및 제31조의 규정에 의한다.</p>	<p>제30조(청산금의결정) ① 제29조제1항제1호 및 제2호규정에 의한 청산금은 법제42조 및 영제45조 규정에 의하되, 영제40조제1항규정에 의한 사업시행고시가 있는 날의 기준은 당해구역의 최초관리처분계획인가고시일을 말한다.</p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>제31조(청산금의 징수등) ① 청산금은 일시에 전액을 징수하거나 지급한다. 다만, 일시에 전액을 징수 또는 지급하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 법제43조제1항 및 영제46조 규정에 의하여 분할징수 또는 분할지급 할 수 있다.</p> <p>② 제1항중, 분할징수의 경우에는 징수하여야 할 청산금에 연5퍼센트의 이자를 붙여 10년 이내의 기간으로 분할징수 한다.</p> <p>③ 청산금을 납부기간내에 납부하지 아니하는 경우의 연체료율은 국민주택기금 운용 및 관리규정에 의한 연체료율을 적용한다.</p> <p>삭제</p>

신 · 구조문 대비표

현행	개정안
<p>제33조(등기완료후의토지등)①법제48조제5항의규정에의한분양처분고시가있을때에는대지또는건축시설에대하여등기를촉탁하여야하며,등기가완료되었을때에는확정조서의원본을첨부하여당해권리자에통지하여야한다.</p>	<p>제33조(등기완료후의토지등)①법제38조제4항</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>
<p>② (생략)</p>	<p>② (현행과 같음)</p>
<p>제36조(공동구의관리비용징수)①영제51조규정에의한공동구의관리비용은공동구의유지및수선비(조명,배수,통풍방수,개축,재해복구기타시설비및인건비를포함한다)를년도별로산출하여그비용의일부를공동구점용면적비율에따라구청장이매년1회조정부과한다.</p>	<p>삭제</p>
<p>② 공동구 관리비의 납기는 매년 3월 말일 로하고 납기1개월전까지 고지서를 발부하 여야 한다. 다만, 필요한 경우 2회로 분할 납부하게 할수 있으며, 이경우 분할금의 납부 기일은 3월 말일과 9월 말일로 한다.</p>	