

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례
일부개정조례안
심 사 보 고

의 안 번 호	3074
------------	------

2022. 02. 11.
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2022. 1. 21. 이현찬 의원
2. 회부일자: 2022. 1. 25.
3. 상정 및 의결일자
 - 제305회 임시회 제3차 도시계획관리위원회 (2022. 2. 11. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (이현찬 의원)

1. 제안이유

- 재개발사업에 적용되는 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치 규정을 가로주택정비사업에 적용함으로써 조례의 형평성과 행정의 안정성을 도모하고자 함.

2. 주요내용

- 동 조례 부칙에 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치 규정을 신설함 (부칙 제2조)

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 가구별로 지분등기 또는 구분등기를 경료한 후 사실상 다세대주택처럼 구분소유 형태로 거주하는 다가구주택¹⁾을 구분된 가구로 인정해, 가구별로 각각 구분소유자(공유자) 1명을 ‘가로주택정비사업²⁾’의 분양대상자로 인정토록 하기 위한 것임.
- 현행 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도정법’)」 제39조와 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 ‘빈집법’)」 제24조에서는 조합원의 자격요건과 관련하여 “조합원은 토지등소유자로 하되, 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다”고 규정하고 있음³⁾.
- 그러나, ‘1990년 4월 21일 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 신축되었으나 실질적으로는 가구별로 구분되어 있고 거래에 있어서도 독립된 소유권의 객체로 되어 있는 사실상의 다가구주택으로 본다면 각각이 조

1) ‘다가구주택’은 「건축법 시행령」 별표1에 따른 용도분류 상 공동주택으로 분류되는 ‘다세대주택’과 달리 단독주택으로 분류되며, 세대별 구분소유가 가능한 다세대주택과는 다르게 지분 또는 구분등기를 통한 소유가 가능함.

2) 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업(검토보고서 붙임3. 소규모주택정비사업 유형별 비교표 참고)

3) **도정법 제39조(조합원의 자격 등)** ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다.

1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때

2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때. 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.

3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

합원의 지위를 가진다'라고 보는 판례⁴⁾에 비추어봤을 때 이 개정안의 경우에도 동일하게 적용하여 분양대상자로 인정할 수 있을 것으로 사료됨.

- 이는 재개발·재건축사업의 기본법령인 도정법 및 같은 법 시행령에서 위임한 사항과 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례(이하 '도정조례)」 부칙 <제6899호, 2018.7.19> 제28조⁵⁾에서 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치를 규정하고 있기 때문임⁶⁾.
- 현재 가로주택정비사업은 민집법의 분양공고 및 신청 관련규정을 따르고 있으나, 과거 도정법에 근거를 두고 있던 가로주택정비사업 관련규정이 2018년 민집법이 제정되는 과정에서 민집법으로 이관되었음을 감안할 때, 이에 따라 제정된 「서울특별시 민집 및 소규모주택 정비에 관한 조례(이하 '민집조례)」에서도 민집조례 제정 이전에 시행된 도정조례의 부칙을 반영하여 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치를 동일하게 적용토록 하는 것은 정비사업 유형간 형평성 유지차원에서 필요성과 적정성이 인정됨.

4) 서울행정법원 2008구합12917 조합원지위확인 사건(2008.8.14.선고)

5) **도정조례 부칙 제28조(다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치)** ① 1997년 1월 15일 전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제36조제2항제3호의 개정규정에도 불구하고 다가구주택으로 건축허가 받은 가구 수로 한정하여 가구별 각각 1명을 분양대상자로 한다.

② 1997년 1월 15일 전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제37조제2항제3호의 개정규정에도 불구하고 서울특별시조례 제4768호 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 일부개정조례 시행 당시 최초로 사업시행인가를 신청하는 분부터 적용하며, 이미 사업시행인가를 받은 조합으로서 사업시행인가를 변경하고자 하는 경우에는 토지등소유자 전원의 동의를 받아야 한다.

6) 「서울특별시도시재개발사업조례」(조례 제3372호, 1997.1.15.시행) 부칙 제6조(다가구 주택의 분양기준에 관한 경과조치)가 조례의 폐지,제개정을 통해 현행 도정조례 부칙 제28조로 그대로 옮겨옴

IV. 질의 및 답변요지 : 없음

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결 (출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

부칙에 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치 규정을 다음과 같이 신설한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치) ① 1997년 1월 15일 전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제37조제2항제3호의 규정에도 불구하고 다가구주택으로 건축허가 받은 가구 수로 한정하여 가구별 각각 1명을 분양대상자로 한다.

신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
				부칙
				제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
				제2조(다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치) 1997년 1월 15일 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제37조제2항제3호의 규정에도 불구하고 다가구주택으로 건축허가 받은 가구 수로 한정하여 가구별 각각 1명을 분양대상자로 한다.