

서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례  
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	967
------------	-----

2023. 09. 11.  
주택공간위원회  
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 8. 2. 박 석 의원 발의 (2023. 8. 21. 회부)

2. 제안이유

- 서울주택도시공사는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 근거하여 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업을 시행하고 있으나, 서울주택도시공사의 근거 법령인 본 조례에는 해당 사업이 빠져 있어 조례 개정을 통해 법적 미비점을 보완하고자 함.
- 특히, 「지방세특례제한법」은 지방공사의 설립목적과 직접 관계된 사업을 위해 취득하는 부동산에 대한 취득세를 감면하고 있어, 조례 개정을 통해 서울주택도시공사가 빈집 사업 취득세 감면 대응을 위한 법적 근거를 명확히 하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 서울주택도시공사가 수행하는 사업에 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업을 추가함(안 제21조).

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)의 사업 범위에 ‘빈집 정비사업 및 소규모주택정비사업’을 추가함으로써, 기시행 중인 사업의 추진 근거를 명확히 하려는 것으로, 2023년 8월 2일 박 석 의원이 발의하여 8월 21일 우리위원회에 회부되었음.
- SH공사의 사업 범위는 현행 조례 제21조(사업)에서 규정하고 있는데, 토지의 취득·개발·비축, 주택 등 건축물의 건설·개량·공급·관리, 도시개발사업, 역세권개발사업, 주거복지사업 등 20개 이상의 사업유형으로 구성되어 있음(붙임1 참고).
- SH공사는 2017년 제정<sup>1)</sup>된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(약칭: ‘소규모주택정비법’)에 따른 ‘빈집정비사업 및 소규모주택정비사업’을 시행<sup>2)</sup>해오고 있으나, 그간 도시재생사업의 일환으로 추진되어 왔기에, 조례상에 별도의 사업유형으로 추가하지 않았던 것으로 파악됨.
  - “빈집정비사업”은 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업으로서, SH공사는 2019년부터 서울시의 「빈집 활용 도시재생 프로젝트」 실행계획<sup>3)</sup>에 따라 저층주거지 내에 거주 또는 사용하지 않은 빈집을 매입하여 행복주택, 사회주택, 임대주택, 생활 SOC 등으로 공급하는 업무를 수행해오고 있음(410필지, 붙임2 참고).
  - “소규모주택정비사업”은 노후·불량 건축물의 밀집 등 일정한 요건에

1) 법률 제14569호, 2017. 2. 8., 제정, 2018. 2. 9. 시행

2) 「소규모주택정비법」 제10조(빈집정비사업의 시행자) 및 제17조(소규모주택정비사업의 시행자)에서는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사가 ‘빈집정비사업 및 소규모주택정비사업’을 공동 시행할 수 있도록 규정하고 있음. (붙임1 참고)

3) 서울특별시장 방침 제219호(2018.11.21., 주거환경개선과-12367)

해당하는 지역 또는 가로구역에서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업으로, 유형·지역·면적 등에 따라 ‘자율주택정비사업’, ‘가로주택정비사업’, ‘소규모재건축사업’, ‘소규모재개발사업’으로 구분되며, SH공사는 지난 2018년 서울시와 ‘소규모주택 정비사업 활성화 지원 협약서’를 체결하여 현재 ‘SH참여형 가로주택정비사업’ 16개소를 추진 중에 있음 (붙임3 참고).

○ 이와 관련하여, SH공사는 그간 “빈집정비사업”등을 추진해오는 과정에서, ‘정당한 사유 없이 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 않는다’는 이유로 「지방세특례제한법」에 따라 감면된 취득세<sup>4)</sup>를 추징<sup>5)</sup>(약23억)당해 왔던 것으로 확인되었음.

- 이는 당초 빈집을 매입할 시점에는 현행 SH공사의 사업유형 중 “토지의 취득, 개발 또는 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급 및 관리”<sup>6)</sup>로 공사의 설립 목적과 직접 관계되는 사업(이하 ‘목적사업’)임을 인정받아 취득세를 감면받았으나, 빈집 매입 후 1년이 경과한 시점에서 건축물의 건설, 개량, 공급의 행위가 이뤄지지 않으면 해당 용도로 직접 사용하지 않는 경우에 해당되어 「지방세특례제한법」 제178조에 따라 감면된 취득세를

4) 「지방세특례제한법」 제85조의2(지방공기업 등에 대한 감면) ① 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립된 지방공사(이하 이 조에서 “지방공사”라 한다)에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2025년 12월 31일(제4호의 경우에는 2024년 12월 31일)까지 지방세를 감면한다.

1. 지방공사가 그 설립 목적과 직접 관계되는 사업(그 사업에 필수적으로 부대되는 사업을 포함한다. 이하 이 조에서 “목적사업”이라 한다)에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 50(100분의 50의 범위에서 조례로 따로 정하는 경우에는 그 율)에 대통령령으로 정하는 지방자치단체 투자비율(이하 이 조에서 “지방자치단체 투자비율”이라 한다)을 곱한 금액을 경감한다.

5) 「지방세특례제한법」 제178조(감면된 취득세의 추징) ① 부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우

6) 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제21조제1항제1·2호(붙임1 참고)

추징당하기 때문이었음.

- 이에, 이 개정안은 SH공사의 목적사업에 ‘빈집정비사업 및 소규모주택정비사업’을 추가하여 사업의 추진근거를 신설함과 동시에 “빈집정비사업”의 법적 정의인 “빈집의 개량 또는 철거”의 행위만으로도 감면된 취득세의 추징을 방지하는 효과를 낼<sup>7)</sup> 수 있을 것으로 판단되며, 그동안 추징당한 금액에 대해서도 경정청구<sup>8)</sup>를 통해 추징금을 환수할 수 있을 것으로 사료됨.
- 종합하면, SH공사가 지난 2018년부터 ‘빈집정비사업 및 소규모주택정비사업’을 시행하는 과정에서 이를 조례상 목적사업에 포함시켜야 했음에도 이를 명시하지 않아 감면된 취득세를 추징당하고 있는 상황임을 감안할 때, 조례개정의 시급성과 필요성이 인정됨.
- 조례 개정 시 서울시와 SH공사는 「지방세특례제한법」에서 정하고 있는 기한(1년) 내에 빈집사업이 조속히 추진될 수 있도록 후속조치에 만전을 기해야 할 것임.

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 김태훈	02-2180-8203

7) 감면된 취득세의 추징은 별도의 유권해석 등이 필요한 사안으로, ‘빈집정비사업 및 소규모주택정비사업’이 SH공사의 설립 목적과 직접 관계되는 사업인지에 대한 판단(「지방세특례제한법」 제 85조의2)과 감면된 취득세의 추징과 관련하여 ‘정당한 사유’와 ‘해당 용도로 직접 사용’에 대해 적용받는지에 대한 판단이 필요함.

8) ‘경정청구’는 세금을 실제 납부해야하는 금액보다 적게 또는 많이 냈을 때 수정을 요청하는 것으로, 이 경우 「지방세기본법」 제50조(경정 등의 청구)를 적용받아 경정청구의 기한은 5년 이내임.

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] SH공사 빈집정비사업 실적(p.9)

[붙임3] SH공사 소규모주택정비사업 실적(p.10)

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 (약칭 : 소규모주택정비법)

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “빈집정비사업”이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.
3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
  - 가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
  - 나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
  - 다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업. 이 경우 도심 내 주택공급을 활성화하기 위하여 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 소규모재건축사업을 “공공참여 소규모재건축활성화사업”(이하 “공공소규모재건축사업”이라 한다)이라 한다.
  - 라. 소규모재개발사업: 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업

제10조(빈집정비사업의 시행자) ① 빈집정비사업은 시장·군수등 또는 빈집 소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다. <개정 2019. 4. 30.>

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)
2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자(이하 “건설업자”라 한다)
3. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다)
4. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)
5. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립신고된 협동조합, 「민법」 제32조에 따른 비영리법인 및 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립허가된 공익법인

제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1. 시장·군수등

2. 토지주택공사등
3. 건설업자
4. 등록사업자
5. 신탁업자
6. 부동산투자회사

**제18조(소규모주택정비사업의 공공시행자 지정)** ① 시장·군수등은 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조제3항에도 불구하고 직접 해당 사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.

## ■ 「지방세특례제한법」

**제85조의2(지방공기업 등에 대한 감면)** ① 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립된 지방공사(이하 이 조에서 “지방공사”라 한다)에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2025년 12월 31일(제4호의 경우에는 2024년 12월 31일)까지 지방세를 감면한다.

1. 지방공사가 그 설립 목적과 직접 관계되는 사업(그 사업에 필수적으로 부대되는 사업을 포함한다. 이하 이 조에서 “목적사업”이라 한다)에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 50(100분의 50의 범위에서 조례로 따로 정하는 경우에는 그 율)에 대통령령으로 정하는 지방자치단체 투자비율(이하 이 조에서 “지방자치단체 투자비율”이라 한다)을 곱한 금액을 경감한다.
3. 지방공사가 과세기준일 현재 그 목적사업에 직접 사용하는 부동산(「지방공기업법」 제2조제1항제7호 및 제8호에 따른 사업용 부동산은 제외한다)에 대해서는 재산세의 100분의 50(100분의 50의 범위에서 조례로 따로 정하는 경우에는 그 율)에 지방자치단체 투자비율을 곱한 금액을 경감한다.

**제178조(감면된 취득세의 추징)** ① 부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

## ■ 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」

**제1조(목적)** 이 조례는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거생활안정과 복지향상을 위하여 「지방 공기업법」 제49조에 따라 서울주택도시공사를 설립하고, 공사의 업무 및 운영에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제21조(사업)** ① 공사는 다음 각 호의 사업을 수행한다.

1. 토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
2. 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
3. 집단적으로 주택을 건설, 개량, 공급 또는 관리하는 경우에 있어서 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
5. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
6. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
7. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업 및 재생사업과 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 관리업무
8. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화 사업 및 시장정비사업
9. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업
10. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생사업
11. 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행
12. 주거복지사업
13. 「관광진흥법」에 따른 관광지 등의 개발, 운영 및 관리
14. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 부동산 개발업
15. 산업거점개발사업 등 지역경제활성화에 기여하는 사업
16. 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
17. 시장의 승인을 받을 해외건설사업
18. 제1호부터 제16호까지의 업무에 해당하는 외자유치 및 외국인투자사업
19. 제1호부터 제17호까지의 업무에 부대되는 사업(설계 및 감리를 포함한다)
20. 주차장의 건설 및 관리·운영사업
21. 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업

② 공사는 이사회의 의결을 거쳐 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무 또는 이와 유사한 업무를 행하는 법인에 대하여 시장의 승인을 받아 그 자본금의 전부 또는 일부를 출자할 수 있다.



**붙임2**

**SH공사 빈집정비사업 실적**

2023.7.31.기준, 자료: SH공사

○ 빈집 매입 실적 : 410필지(매매계약기준), 328호(착공기준)

구분	계	2019 이전	2020	2021	2022	2023~	
빈집매입(필지)	(목표)	500	214	140	45	5	96
	(실적)	410	214	140	45	5	6
① 임대공급(호수)	(목표)	1,500	92	434	490	484	-
	(실적)	328	11	89	83	122	23
②(계약기준) 생활SOC(개소)	(목표)	120	1	26	24	9	60
	(실적)	60	1	26	24	9	-

※ 410필지 (214+140+45+5+6) / 생활SOC 60개소 (1+26+24+9)

※ 328호 (착공기준 : 행복 79, 공공리모델링 12, 사회주택 145, 희망아지트 54, 정비 38)

○ 필지기준 현황

구분	활용계획 (필지기준)												
	계	① 임대주택공급								② 생활SOC	③ 검토예정	④ 매각	⑤ 기타
		소계	행복주택	공공리모델링	사회주택	희망아지트	임대주택예정	가로주택정비사업	자율주택정비사업				
빈집매입(필지)	410	188	18	8	63	26	36	25	12	177	29	5	11
공급완료(착공)	140	56	17	2	20	14	-	-	3	79	-	5	
추진중(선정,진행)	70	70	1	6	43		-	20	-	-	-	-	
검토예정	200	62	-	-	-	12	36	5	9	98	29	-	11

○ 예산 현황

[단위: 백만원]

연도	가) 교부금액(A)	나) 지출금액(B)	다) 매각대금(C)	가용예산(D) (A-B+C=D)
2019	176,332	97,149	-	44,967
2020	67,700	67,274	624	
2021	-	30,846	8,135	
2022	-	6,746	-	
2023	-	5,809	-	
계	244,032	207,824	8,759	44,967

**붙임3**

**SH공사 소규모주택정비사업 실적**

2023.7.31.기준, 자료: SH공사

□ SH참여형(공동사업) 소규모주택정비사업(가로주택정비사업) 사업절차



□ SH참여형(공동사업) 소규모주택정비사업(가로주택정비사업) 추진현황

공동사업시행 약정체결					MOU 체결					계
준공	착공	통합심의	해지예정	소계	사업시행계획 작성	통합심의	건축설계	조합설립 인가	소계	
1	1	3	1	6	4	3	2	1	10	16

연번	위 치	대지면적(m <sup>2</sup> )	규 모	사업추진 현황	공동사업추진단계	비고
1	관악구 봉천동 1535-10번지	3,153	82세대	'22.05 준공인가 / 청산	약정체결 (6)	시범사업 (공모 전)
2	강남구 역삼동 607-9번지 일대	763	27세대	착공('23.6)		
3	마포구 망원동 460-1번지 일대	788	26세대	통합심의		
4	서초구 양재동 18-12번지 일대	4,379	106세대	약정해지 중		
5	송파구 오금동 143번지 일대	2,205	90세대	통합심의완료		
6	송파구 오금동 147번지 일대	2,594	88세대	통합심의 완료		
7	성북구 종암동81-188번지 일대	5,094	130세대	사업시행계획 작성	MOU체결 (10)	'20년 공모 (10)
8	강서구 방화동 584-1번지 일대	1,478	52세대	통합심의 완료		
9	금천구 시흥동 864번지 일대	3,741	101세대	사업시행계획 작성		
10	용산구 서계동 116번지 일대	11,490	333세대	조합설립인가		
11	동작구 사당동 192번지 일대	5,726	124세대	건축설계		
12	양천구 신월동 457-4번지 일대	1,767	55세대	건축설계		
13	송파구 삼전동 53-8번지 일대	2,094	55세대	사업시행계획 작성		'21년 공모 (4)
14	성동구 홍익동 119-1번지 일대	3,411	105세대	통합심의		
15	양천구 신월동 421-6번지 일대	1,220	38세대	통합심의		
16	양천구 신월동 530번지 일대	2,412	72세대	사업시행계획 작성		
총 세대수			1,484세대			