

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

## 검 토 보 고

의 안 변 호	264
------------	-----

2022. 12. 19.  
주택공간위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2022. 10. 17. 박승진 의원 발의 (2022. 10. 21. 회부)

### 2. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에서 시·도조례로 위임된 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때 시장·군수등에게 인계하여야 하는 관계 서류 및 방법을 정하여 사업관리에 철저를 기하고자 함

### 3. 주요내용

- 가. 구청장 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때 구청장에게 인계하여야 하는 관계 서류 및 방법을 정함(안 제52조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제52조의2 ① 법 제54조제7항에 따라 구청장 또는 토지주택공사

등이 아닌 사업시행자는 소규모 주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 다음 각 호의 관계서류를 구청장에게 인계하여야 한다.

1. 이전고시 관계서류
2. 확정측량 관계서류
3. 청산관계 서류
4. 등기신청 관계서류
5. 감정평가 관계서류
6. 손실보상 및 수용 관계서류
7. 공동구설치 비용부담 관계서류
8. 회계 및 계약 관계서류
9. 회계감사 관계서류
10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계서류
11. 보류지 및 체비시설의 처분에 대한 분양 관계서류

② 제1항에 따른 서류의 인계는 법 제40조에 따른 이전고시일 부터 3개월 또는 정비사업이 폐지되는 경우 폐지일부터 2개월 이내에 하여야 한다. 다만, 구청장이 부득이한 사정이 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 연기할 수 있다.

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”) 제54조제7항<sup>1)</sup>(’22년 2월 신설)에서 구청장 또는 토지주택공사 등이 아닌 사업시행자가 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때 구청장에게 인계해야 하는 관계서류와 관련하여 조례로 위임한 사항을 규정하기 위한 것임.
- 이는 조합해산 등으로 사업 주체가 사라지게 되는 경우, 구청장이 소송·정보공개 등 필요시 해당사업과 관련된 후속 처리를 위해 관련 서류를 인계받을 수 있게 하려는 것으로 이해됨.
  - 사업 완료 또는 폐지 시 인계하여야 할 서류는 총 11종이며, 해당서류는 이전고시일<sup>2)</sup>부터 3개월 또는 정비사업이 폐지되는 경우 폐지일부터 2개월 이내에 인계하도록 규정하는 내용임.

#### ※ 인계서류 11종

1. 이전고시	2. 확정측량	3. 청산	4. 등기신청	5. 감정평가
6. 손실보상 및 수용	7. 공동구설치 비용부담	8. 회계 및 계약	9. 회계감사	
10. 총회·대의원회·이사회·감사의 감사	11. 보류지·체비시설 처분에 대한 분양			

- 1) 「소규모주택정비법」 제54조(감독 등) ⑦ 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 관계 서류를 시장·군수등에게 인계하여야 한다. <신설 2022. 2. 3.>
- 2) 「소규모주택정비법」 제40조(이전고시 및 권리변동의 제한 등) ① 사업시행자는 제39조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 소규모주택정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 소규모주택정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다.
  - ② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.
  - ③ 사업시행자는 제2항에 따른 이전고시가 있는 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다. 이 경우 등기에 관한 사항은 대법원규칙으로 정한다.
  - ④ 소규모주택정비사업에 관하여 제2항에 따른 이전고시가 있는 날부터 제3항에 따른 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.

- 이 개정안은 지난 '22년 2월 개정된 「소규모주택정비법」(각주1)에서 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」로 위임한 사항을 규정하기 위한 것으로 「도시정비법」에 근거한 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제88조와 같이 동일하게 규정하여<sup>3)</sup>, 연계하여야 할 관계 서류를 명확히한다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.

의안심사지원팀장 김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임] 타 시·도 조례입법 현황(p.5)

3) '17년 2월 8일, 『도시 및 주거환경정비법』 전부개정안\* 및 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법』 제정안 공포('18년 2월 9일 시행)

\*종전에 하나의 법률이었으나 기존 「도시 및 주거환경정비법」의 복잡한 정비사업 제도를 알기쉽게 개편하고, 가로주택정비사업 등 소규모정비사업은 별도법으로 분법

**붙임**

**타 시·도 조례입법 현황**

(※참고: 괄호안은 개정일을 의미함)

(광역)시·도	(기초)시·군·구	입법 현황
부산광역시 (`22.7.6.)	-	(13종) 도시정비조례 준용 1. 이전고시 관계서류 2. 확정측량 관계서류 3. 청산 관계서류 4. 등기신청 관계서류 5. 감정평가 관계서류 6. 손실보상 및 수용 관계서류 7. 공동구설치 비용부담 관계서류 8. 회계 및 계약 관계서류 9. 회계감사 관계서류 10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계서류 11. 보류지 및 체비지의 처분에 대한 분양 관계서류 12. 조합설립인가서(변경인가서를 포함한다) 13. 임대주택 건설 및 분양 관련 서류
대전광역시 (`22.8.12.)	-	(13종) 도시정비조례 준용 : 11종 + 조합설립인가서, 임대주택 건립 및 분양관계 서류 등 1. 이전고시 관계 서류 2. 확정측량 관계 서류 3. 청산 관계 서류 4. 등기신청 관계 서류 5. 감정평가 관계 서류 6. 손실보상 및 수용 관계 서류 7. 공동구 설치 비용부담 관계 서류 8. 회계 및 계약 관계 서류 9. 회계감사 관계 서류 10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계 서류 11. 보류지 및 체비지의 처분에 대한 분양 관계 서류 12. 조합설립인가서(변경인가서를 포함한다) 13. 임대주택 건립 및 분양 관계 서류
충청북도 (`22.11.14.)	청주시 (`22.11.4.)	(11종) 도시정비조례 준용 1. 이전고시 관계 서류 2. 확정측량 관계 서류 3. 청산 관계 서류 4. 등기신청 관계 서류 5. 감정평가 관계 서류 6. 손실보상 및 수용 관계 서류 7. 공동구 설치 비용부담 관계 서류 8. 회계 및 계약 관계 서류 9. 회계감사 관계 서류 10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계 서류 11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계 서류

<p>강원도 (`22.6.30.)</p>	<p>-</p>	<p>(11종)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 분양처분서</li> <li>2. 확정측량 관계 서류</li> <li>3. 청산 관계 서류</li> <li>4. 등기신청 관계 서류</li> <li>5. 감정평가 관계 서류</li> <li>6. 손실보상 및 수용 관계 서류</li> <li>7. 공동구설치 비용부담 관계 서류</li> <li>8. 회계 및 계약 관계 서류</li> <li>9. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계 서류</li> <li>10. 보류지 및 체비지의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계 서류</li> <li>11. 조합설립인가서(변경인가서를 포함한다)</li> </ol>
<p>경상북도 (`22.9.22.)</p>	<p>-</p>	<p>(13종)</p> <p>: 조합설립인가서, 임대주택 건립 및 분양, 그 밖에 시장·군수 필요서류 등</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이전고시 관계 서류</li> <li>2. 확정측량 관계 서류</li> <li>3. 청산 관계 서류</li> <li>4. 등기신청 관계 서류</li> <li>5. 감정평가 관계 서류</li> <li>6. 손실보상 및 수용 관계 서류</li> <li>7. 공동구 설치 비용부담 관계 서류</li> <li>8. 회계 및 계약 관계 서류</li> <li>9. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사 관계 서류</li> <li>10. 보류지 및 체비지의 처분에 대한 분양 관계 서류</li> <li>11. 조합설립인가서(변경인가서를 포함한다)</li> <li>12. 임대주택 건립 및 분양 관계서류</li> <li>13. 그 밖에 시장·군수가 필요하다고 인정하는 서류</li> </ol>
<p>경상남도</p>	<p>창원시 (`22.11.15.)</p>	<p>(6종)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 청산 관계 서류</li> <li>2. 감정평가 관계 서류</li> <li>3. 손실보상 및 수용 관계 서류</li> <li>4. 회계 및 계약 관계 서류</li> <li>5. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계 서류</li> <li>6. 보류지 및 체비지의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계 서류</li> </ol>
<p>경기도</p>	<p>고양시(`22.7.12.) 남양주시(`22.5.12.) 부천시(`22.7.5.) 수원시(`22.7.8.) 안산시(`22.9.21.) 용인시(`22.8.16.) 평택시(`22.10.17.) 화성시(`22.7.15)*</p>	<p>(11종) 도시정비조례 동일 서류</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이전고시 관계서류</li> <li>2. 확정측량 관계서류</li> <li>3. 청산 관계서류</li> <li>4. 등기신청 관계서류</li> <li>5. 감정평가 관계서류</li> <li>6. 손실보상 및 수용 관계서류</li> <li>7. 공동구 설치 비용부담 관계서류</li> <li>8. 회계 및 계약 관계서류</li> <li>9. 회계감사 관계서류</li> <li>10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계서류</li> <li>11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계서류</li> </ol>