가로주택정비사업 조합

국공유지 협의 매입 비용을 확실히 줄여 드립니다.



1588-6836

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

01. 검토의 필요성

국공유지 협의가 사업비를 좌우합니다

매입 범위 및 인가조건을 먼저 정리하여 불필요한 비용 지출과
협의 지연 원인을 조기에 파악합니다.

01.

무상양도 가능성 확인

사업구역 내
도로, 구거 등이
사업시행으로
용도폐지되는지
확인합니다.

02.

무상취득 범위 및 비용 점검

무상취득 대상과
유상매입 대상을
명확히 구분하고
예상 비용을
점검합니다.

03.

부관의 부담 및 이행시기 검토

인가 조건(부관)의
법적 타당성과
이행 시기를
면밀히
검토합니다.

착수 시 확인하는 네 가지 사항

한국보상원은 이러한 필지별 쟁점을
체계적으로 분석하여 **실질적인**
실행 가능한 대안을 제시합니다.

.01
대상 필지

국공유지 목록
도로·구거·공원
잔여지

.02
권리와 관리주체

소유자
관리청
재산구분
점유·사용관계

.03
시설과 계획

종전시설
신설시설
용도 폐지 여부
설계도면

.04
인가와 비용

인가조건
협의의견
매입비
설치비

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

02. 업무 수행 절차

조사부터 협의까지 한 흐름으로

자료수집부터 협의 결과 정리까지 모든 과정을 연결하며 단계별로 산출물을 관리합니다.
조합, 설계사, 관리청의 자료와 의견을 통합하여 가장 효율적인 일정을 수립합니다.

1 **기초자료 수집**
사업 계획·토지조서·등기부·지적도·국공유지 대장 확보

2 **필수 전수대조**
소유자·관리청·지목·현황·사용관계와 도면을 정밀 대조

3 **처리방안 및 법리**
무상취득과 무상귀속·사용허가 등 유형별 처리 방안을 검토

4 **관리청 협의**
필지별 검토사항을 바탕으로 우선 협의 대상을 선별하고 관리청과의 전략적 협상 진행

5 **부관 재협의**
부담의 근거·범위·시기를 분석하여 합리적인 조정 대안을 제시

6 **후속 절차**
합의사항을 문서화하고 계약·이전 절차의 이행을 지원

03. 무상취득 검토

무상취득의 **요건과 범위가 핵심**입니다

국가나 지자체 소유라고 해서 당연히 유상취득으로 확정되지는 않습니다.
공공과 민간시행자는 무상 및 유상취득의 구조가 다르므로 인가 사정, 경과규정, 사업의 구체적 사실관계를 종합적으로 검토해야 합니다.

「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법 제43조 제2항, 제3항」

1 대상시설

해당 부지의 기존 시설이 정비 기반 시설에 해당하고, 현황과 기능이 유지되는지 **확인합니다.**

2 용도폐지

가로 주택 정비 사업의 시행으로 용도 폐지되는 기반 시설인지 **확인합니다.**

3 신설비용

새로 설치되는 정비기반 시설의 범위와 예상 설치비용을 관련 설계·공사비 자료와 대조하여 **산정합니다.**

4 양도범위

신설 정비기반 시설의 설치비용에 상당하는 범위와 종전 시설 가액의 차이에 따른 정산 사항을 **분석합니다.**

판단에 필요한 자료

종전·신설 시설의 조서와 도면,
시설대장, 현황사진, 용도폐지 계획,
가액 및 설치비용 산출 자료



(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

04. 부관과 법적 근거

협의에는 **명확한 근거와 합리적인 대안**이 필요합니다

인가조건의 법적 근거와 사업 관련성을 철저히 분석하고, 이를 바탕으로 부담의 범위, 이행 시기, 대체 방안을 구체적으로 제시하여 성공적인 협의를 이끌어냅니다.

부관 검토의 세 가지 기준

「행정기본법」 제17조

처분 목적
해당 부관이 인가의 본래 목적에 부합하는가?

실질적 관련성
부관이 행정처분과 실질적인 관련을 맺고 있는가?

최소한의 범위
부관의 내용이 목적 달성에 필요한 최소한의 범위를 준수하고 있는가?

참고판례



대법원 2007. 07. 12. 선고 2007두 6663판결

구) 도시정비 사업상 정비기반 시설의 무상취득 규정은 당사자가 임의로 바꿀 수 없는 강행 규정임.
따라서 용적률 완화 등 다른 혜택을 주었더라도 이 규정의 적용을 배제하기로 한 합의나 매매계약은 무효임

대법원 2012. 08. 30. 선고 2010두 24951판결

사업시행 인가 시 부관을 붙일 수 있는 것과는 달리, 행정청이 관리처분계획 인가를 내줄 때는 법이 정한 요건만 심사해야 되므로 기부채납과 같은 추가 조건을 임의로 붙일 수는 없음

위 판례들은 도시정비법 사안이나, 시사하는바가 크므로 가로주택정비사업에서는 적용법률, 처분 유형, 인가시점 및 구체적 사실관계를 더욱 면밀히 점검해야함

05. 상담 및 업무 문의

유상매입 전에
먼저 검토하십시오

유상매입을 진행하기 전, 당사로 사업 현황과 보유하신 자료를 송부해주시면
최적의 검토 범위와 협의 우선 순위를 안내해드립니다.



1 사업 현황

사업계획서 또는 현금수지 분석표

2 도면과 목록

손실보상 대상토지 조서 및 국공유지 현황 조서

3 인가와 협의내역

사업인정고시문 및 설립인가서 및 국공유지 협의 공문

4 비용산출 자료

감정평가서 또는 자체 매입 예산 산정 자료

한국보상원이 명확히 정리해드립니다.

필지별 **검토사항** · 관리청별 **협의 쟁점** · 부관 **조정안** · 후속 업무와 **추진 일정**

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

대한장묘사

(주) 대한주택산업개발
Korea Housing Industrial Development Co.,Ltd.

http://www.bosangwon.com
bosangwon@naver.com
@bosangone
1588 - 6836 (대표전화)
부산광역시 해운대구 센텀서로30,1606호~1607호 (우동 KNN타워)

N 한국보상원