(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

COMPLETE EDITION · VOL. 2 / 2
2026. 11.

03–07

LEGAL INTERPRETATIONS & PRECEDENTS

질의회신&판례 법령집

합본 하권 · 업무소개 03~07

INTEGRATED VOLUME · SERIES 01–07

분묘조사·개장 · 매도청구 협의매입 · 민사·행정대집행 · 국·공유지 · 신탁공매·분양

1,174	819	355	21
수록 항목	질의회신·유권해석	대법원 판례	적용 법령 묶음

KOREA COMPENSATION BOARD · SINCE 2008 · 한국보상원 EST. 2008

법제처 법령해석 505 · 중앙부처 회신 314 · 대법원 판례 355

무료 배포 · 열람·사용 자유 · 재편집 불가

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

손실보상·사업부지 확보 전문

2008년 이후 18년 · 누적계약 217개 사업장 · 손실보상 업무완료 184건

www.bosangwon.com · 1588-6836

일러두기

무엇을 담았나

국가법령정보센터에 공개된 법제처 법령해석례와 국토교통부 등 중앙부처 회신을 기간 제한 없이 살펴, 사업부지 확보·보상 실무에서 같은 질문이 반복된 쟁점을 골라 분야별로 정리했습니다. 업무마다 관련 대법원 판례의 판시사항과 판결요지를 핵심만 간추려 함께 실었습니다. 기본조사는 국토교통부 고시 (기본조사서 작성기준)를 해설했습니다.

읽는 방법

질문 옆 표시가 결론입니다. **예** 그렇다 · **아니오** 그렇지 않다 · **기준** 기준·방법을 알려 준 회신. 판례는 판시사항의 (적극)을 예, (소극)을 아니오로 표시했습니다. 결론 문장의 **노란 형광** 부분이 핵심입니다.

출처 표시

각 항목 아래에 법제처 국토교통부 국토부 유권해석 감정평가사협회 국토부 고시 대법원 판례 와 안건·문서·사건번호, 회신일·선고일을 적었습니다. 판례 원문은 국가법령정보센터 판례에서 볼 수 있습니다. 법제처·국토부 회신은 국가법령정보센터(law.go.kr)에서, 유권해석·협회 회신은 중앙토지수용위원회 「2026 토지수용 업무편람」 해당 쪽에서 원문을 볼 수 있습니다.

주의

국토교통부 등 중앙부처 회신은 법제처 판단이 아닌 소관 부처의 1차 해석입니다. 모든 해석은 회신 당시 법령 기준이며, 구법 표시 항목은 이후 조문이 바뀌었으니 현행 법령을 함께 확인하십시오. 이 자료는 법률 자문이 아닙니다.

저작권

본 질의회신&판례 법령집은 자유롭게 열람·사용하실 수 있습니다. 다만 배포하실 때에는 출처((주) 한국보상원)를 밝혀 주시고, 내용을 재편집하여 사용하는 것은 허용하지 않습니다. 본 법령집은 (주) 한국보상원이 자료를 선별·배열·요약한 편집저작물로서 저작권법의 보호를 받습니다. 인쇄된 책자를 원하시면 1588-6836으로 문의해 주십시오.

차례

03 **분묘조사업무 및 유·무연 분묘개장업무** 업무 관련 법령 5개 · 질의회신 77건 · 판례 84건 **161건**

04 **매도청구권 행사를 위한 협의매입업무** 업무 관련 법령 4개 · 질의회신 43건 · 판례 55건 **98건**

05 **민사집행 및 행정대집행 지원업무** 업무 관련 법령 3개 · 질의회신 33건 · 판례 116건 **149건**

06 **국·공유지 협의매입업무 및 대관업무** 업무 관련 법령 5개 · 질의회신 475건 · 판례 53건 **528건**

07 **신탁공매 분양촉진 및 분양대행업무** 업무 관련 법령 4개 · 질의회신 191건 · 판례 47건 **238건**

03

분묘조사업무 및 유·무연 분묘개장업무

업무 관련 법령 5개 · 질의회신 77건 · 판례 84건

적용 법령(법률·시행령·시행규칙·고시·조례): 장사법 61건 · 공익사업법 7건 · 민법 58건 · 부동산등기법 5건 · 공간정보관리법(지적) 9건 · 대법원 판례 21건

「장사 등에 관한 법률」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 61건

Q1 장사법 제27조제1항에 따라 타인의 토지 등에 설치된 분묘를 개장하는 과정에서 발견된 시신 또는 유골의 연고자를 알 수 없는 경우, 시장등은 같은 법 제12조제3항에 따라 국가유공자등 해당 여부를 확인하고 장사 예우를 받을 수 있도록 하여야 하는지? **아니오**

A 이 사안의 경우, **시장등은 같은 법 제12조제3항에 따라 국가유공자등 해당 여부를 확인하고 장사 예우를 받을 수 있도록 하여야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **26-0248** · 2026. 6. 16. · 민원인

Q2 「장사 등에 관한 법률」 제14조제4항 전단에 따른 가족묘지등의 설치 허가 신청을 대리하는 업무가 「행정사법」 제2조제1항제5호에 따른 행정사(각주: 「행정사법」 제4조 및 같은 법 시행령 제3조제1호에 따른 일반행정사를 말하며, 이하 같음)의 업무에 해당하는지? **예**

A **「장사 등에 관한 법률」 제14조제4항 전단에 따라 가족묘지등의 설치 허가 신청을 대리하는 업무는 「행정사법」 제2조제1항제5호에 따른 행정사의 업무에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0950** · 2025. 12. 24. · 민원인

Q3 「장사 등에 관한 법률」 제14조제4항 전단에 따른 가족묘지등의 설치 허가 신청을 대리하는 업무가 「행정사법」 제2조제1항제5호에 따른 행정사(각주: 「행정사법」 제4조 및 같은 법 시행령 제3조제1호에 따른 일반행정사를 말하며, 이하 같음)의 업무에 해당하는지? **예**

A **「장사 등에 관한 법률」 제14조제4항 전단에 따라 가족묘지등의 설치 허가 신청을 대리하는 업무는 「행정사법」 제2조제1항제5호에 따른 행정사의 업무에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0909** · 2025. 12. 24. · 민원인

Q4 「장사 등에 관한 법률」 제14조제4항 전단에 따른 가족묘지등의 설치 허가 신청을 대리하는 업무가 「행정사법」 제2조제1항제5호에 따른 행정사(각주: 「행정사법」 제4조 및 같은 법 시행령 제3조제1호에 따른 일반행정사를 말하며, 이하 같음)의 업무에 해당하는지?

예

A 「장사 등에 관한 법률」 제14조제4항 전단에 따라 가족묘지등의 설치 허가 신청을 대리하는 업무는 「행정사법」 제2조제1항제5호에 따른 행정사의 업무에 해당합니다.

법제처 법령해석 **25-0951** · 2025. 12. 24. · 민원인

Q5 산지(각주: 「산지관리법」 제2조제1호에 따른 산지를 말하며, 이하 같음.)에 개인묘지를 설치하려는 경우 「산지관리법」 제14조에 따른 산지전용허가를 별도로 받아야 하는지, 아니면 장사법 제14조제2항 전단에 따른 개인묘지 설치 사후신고만 하면 되는지?

예

A 산지에 개인묘지를 설치하려는 경우 「산지관리법」 제14조에 따른 산지전용허가를 별도로 받아야 합니다.

법제처 법령해석 **23-1164** · 2024. 3. 28. · 민원인

Q6 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 아닌 자가 유골의 골분(骨粉)으로 만든 결정체를 안치하기 위하여 봉안시설 형태의 시설을 설치 · 관리하려는 경우 「장사 등에 관한 법률」 제15조제1항 전단에 따라 신고해야 하는지 여부?

예

A 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 아닌 자가 이 사안 결정체를 안치하기 위하여 설치 · 관리하려는 이 사안 시설은 장사법 제15조제1항 전단에 따라 신고해야 하는 사설봉안시설에 해당합니다.

법제처 법령해석 **23-0422** · 2023. 7. 2. · 민원인

Q7 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 아닌 자가 유골의 골분(骨粉)으로 만든 결정체를 안치하기 위하여 봉안시설 형태의 시설을 설치 · 관리하려는 경우 「장사 등에 관한 법률」 제15조제1항 전단에 따라 신고해야 하는지 여부?

예

A 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 아닌 자가 이 사안 결정체를 안치하기 위하여 설치 · 관리하려는 이 사안 시설은 장사법 제15조제1항 전단에 따라 신고해야 하는 사설봉안시설에 해당합니다.

법제처 법령해석 **23-0421** · 2023. 7. 2. · 민원인

Q8 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 아닌 자가 유골의 골분(骨粉)으로 만든 결정체를 안치하기 위하여 봉안시설 형태의 시설을 설치 · 관리하려는 경우 「장사 등에 관한 법률」 제15조제1항 전단에 따라 신고해야 하는지 여부?

예

A 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 아닌 자가 이 사안 결정체를 안치하기 위하여 설치 · 관리하려는 이 사안 시설은 장사법 제15조제1항 전단에 따라 신고해야 하는 사설봉안시설에 해당합니다.

법제처 법령해석 **23-0184** · 2023. 7. 2. · 민원인

Q9 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 아닌 자가 유골의 골분(骨粉)으로 만든 결정체를 안치하기 위하여 봉안시설 형태의 시설을 설치 · 관리하려는 경우 「장사 등에 관한 법률」 제15조제1항 전단에 따라 신고해야 하는지 여부?

예

A 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 아닌 자가 이 사안 결정체를 안치하기 위하여 설치 · 관리하려는 이 사안 시설은 장사법 제15조제1항 전단에 따라 신고해야 하는 사설봉안시설에 해당합니다.

법제처 법령해석 **23-0423** · 2023. 7. 2. · 민원인

Q10 구법에 따라 설치된 것으로 보는 사설묘지가 현행법의 묘지 설치기준에 맞지 않는 경우 행정처분이 가능한지 여부?

기준

A 시장등은 이 사안 분묘에 대해 장사법 제31조제1호에 따라 이전을 명할 수 없습니다.

법제처 법령해석 **22-0499** · 2022. 10. 28. · 인천광역시 연수구

Q11 「국가보훈 기본법」 제3조제1호에 따른 희생 · 공헌자의 유골을 다른 봉안시설로 옮기기 위해 화장하는 경우, 지방자치단체의 장은 「장사 등에 관한 법률」(이하 "장사법"이라 함) 제23조의2제2호에 따라 공설화장시설의 사용료를 면제해야 하는지?

예

A 이 사안의 경우 지방자치단체의 장은 장사법 제23조의2제2호에 따라 공설화장시설의 사용료를 면제해야 합니다.

법제처 법령해석 **20-0516** · 2020. 11. 19. · 국가보훈처

Q12 시장 등이 가족묘지 설치허가를 할 때에 의제되는 허가 등에 관한 서류를 함께 제출하도록 할 수 있는지 여부?

예

A 이 사안의 경우 시장등은 산지전용허가등에 필요한 서류를 함께 제출하도록 할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **19-0328** · 2019. 8. 7. · 민원인

Q13 구「매장 및 묘지 등에 관한 법률」에 따른 설치허가를 받고 사설납골당을 설치 · 관리하고 있는 자연인이 봉안시설을 추가로 설치하려면 재단법인을 설립하여야 하는지 여부? **예**

A **이 사안의 경우 재단법인을 설립해야 합니다.**

법제처 법제처 법령해석 **18-0327** · 2018. 10. 2. · 보건복지부

Q14 장래 시신이나 유골을 매장하기 위하여 봉분을 쌓는 등 일정한 구조물을 조성하여 설치하는 "가묘(假墓)"가 「장사 등에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 "분묘"에 해당하는지? **예**

A **장래 시신이나 유골을 매장하기 위하여 봉분을 쌓는 등 일정한 구조물을 조성하여 설치하는 "가묘"는 「장사 등에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 분묘에 해당합니다.**

법제처 법제처 법령해석 **16-0599** · 2016. 11. 28. · 보건복지부

Q15 구 「매장등및묘지등에관한법률」의 시행일인 1962년 1월 1일 이전에 설치한 개인묘지(같은 법 부칙 제3조제1항 단서에 따라 보고한 묘지에 한정함)로부터 200미터 이내에 「도로법」 제2조의 도로가 신설된 경우, 그 개인묘지에 매장된 사람의 배우자였던 사람을 합장할 수 있는지? **기준**

A 질의 가에 대하여 구 「매장등및묘지등에관한법률」의 시행일인 1962년 1월 1일 이전에 행정청에 설치신고 없이 설치된 개인묘지로서 같은 법 부칙 제3조제1항 단서에 따라 보고한 묘지에 매장된 사람과 배우자였던 사람을 구 「장사등에관한법률」의 시행일인 2001년 1월 13일 이후 그 개인묘지에 합장하는 경우, **「장사 등에 관한 법률」 제14조제2항 본문에 따른 설치신고를 하지 않아도 됩니다**. 질의 나에 대하여 구 「매장등및묘지등에관한법률」의 시행일인 1962년 1월 1일 이전에 설치한 개인묘지(같은 법 부칙 제3조제1항 단서에 따라 보고한 묘지에 한정함)로부터 200미터 이내에 「도로법」 제2조의 도로가 신설된 경우, 그 개인묘지에 매장된 사람의 배우자였던 사람을 합장할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **16-0337** · 2016. 7. 20. · 충청북도 옥천군

Q16 구 「매장등및묘지등에관한법률」의 시행일인 1962년 1월 1일 이전에 설치한 개인묘지(같은 법 부칙 제3조제1항 단서에 따라 보고한 묘지에 한정함)로부터 200미터 이내에 「도로법」 제2조의 도로가 신설된 경우, 그 개인묘지에 매장된 사람의 배우자였던 사람을 합장할 수 있는지? **기준**

A 질의 가에 대하여 구 「매장등및묘지등에관한법률」의 시행일인 1962년 1월 1일 이전에 행정청에 설치신고 없이 설치된 개인묘지로서 같은 법 부칙 제3조제1항 단서에 따라 보고한 묘지에 매장된 사람과 배우자였던 사람을 구 「장사등에관한법률」의 시행일인 2001년 1월 13일 이후 그 개인묘지에 합장하는 경우, **「장사 등에 관한 법률」 제14조제2항 본문에 따른 설치신고를 하지 않아도 됩니다**. 질의 나에 대하여 구 「매장등및묘지등에관한법률」의 시행일인 1962년 1월 1일 이전에 설치한 개인묘지(같은 법 부칙 제3조제1항 단서에 따라 보고한 묘지에 한정함)로부터 200미터 이내에 「도로법」 제2조의 도로가 신설된 경우, 그 개인묘지에 매장된 사람의 배우자였던 사람을 합장할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **16-0275** · 2016. 7. 20. · 충청북도 옥천군

Q17 「도로법」 제25조제1항에 따라 도로관리청이 도로구역을 결정한 경우, 해당 구역 토지의 소유자나 점유자가 아닌 도로관리청이 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 "그 밖의 관리인"에 해당하는지? **예**

A 「도로법」 제25조제1항에 따라 도로관리청이 도로구역을 결정한 경우, **해당 구역 토지의 소유자나 점유자가 아닌 도로관리청은 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 "그 밖의 관리인"에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0025** · 2016. 5. 16. · 울산광역시 울주군

Q18 「장사 등에 관한 법률」 제16조제2항에 따라 개인 · 가족자연장지의 조성 신고를 한 경우에도 가족묘지 허가를 받은 경우 적용되는 같은 법 제14조제5항에 따른 산지전용허가 등에 대한 허가 · 신고 의제규정이 적용되는지? **아니오**

A **「장사 등에 관한 법률」 제16조제2항에 따라 개인 · 가족자연장지의 조성 신고를 한 경우에는 가족묘지 허가를 받는 경우에 적용되는 같은 법 제14조제5항에 따른 산지전용허가 등에 대한 허가 · 신고 의제규정이 적용되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **15-0460** · 2015. 8. 24. · 민원인

Q19 종교집회장에 설치하는 봉안당(奉安堂)이 「학교보건법」 제6조제1항제5호에 따라 학교환경위생 정화구역에서 설치가 금지되는 '납골시설'에 해당하는지? **예**

A **종교집회장에 설치하는 봉안당은 「학교보건법」 제6조제1항제5호에 따라 학교환경위생 정화구역에서 설치가 금지되는 '납골시설'에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **15-0121** · 2015. 4. 7. · 민원인

Q20 「장사 등에 관한 법률」 제14조제1항제2호에 따른 가족묘지를 설치하고자 할 경우에 1필지의 토지에 1개소의 가족묘지만 설치할 수 있는지? **예**

A 「장사 등에 관한 법률」 제14조제1항제2호에 따른 가족묘지를 설치하고자 할 경우, 구체적인 사안에서 환경오염이나 지역주민들의 보건위생상의 위해 등을 예방하거나 묘지의 증가로 인한 국토의 훼손을 방지하고 국토의 효율적 이용 및 공공복리의 증진을 도모하는 등 중대한 공익상 필요가 있다고 인정되어 그 허가가 거부될 수 있음은 별론으로 하더라도, **1필지의 토지에 1개소의 가족묘지만 설치할 수 있는 것은 아니라고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0112** · 2013. 5. 22. · 보건복지부

Q21 무연분묘를 포함하여 관할 구역 안에 설치되어 있는 모든 묘지에 대하여 묘적부를 작성·관리해야 하는지? **예**

A **시장등이 「장사 등에 관한 법률」 제22조제1항에 따라 묘적부를 작성 · 관리할 때 무연분묘(無緣墳墓)를 포함하여 관할 구역 안에 설치되어 있는 모든 묘지에 대하여 묘적부를 작성 · 관리하여야 하는 것은 아니라고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0590** · 2012. 12. 4. · 민원인

Q22 「장사 등에 관한 법률」 제14조제3항을 위반하여(허가 없이 묘지조성) 같은 법 제31조에 따라 불법 묘지 이전명령을 받았으나 불이행하고 있는 자가 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조의 사용 · 수익허가 또는 같은 법 제27조의 행정재산의 관리위탁을 받을 수 있는지와, 같은 법 제28조에 따른 일반재산 대부계약이나 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따른 계약의 상대방이 될 수 있는지? **아니오**

A 이 건 질의의 경우, 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조의 사용 · 수익허가 또는 같은 법 제27조의 행정재산의 관리위탁을 받을 수 없다거나, **「공유재산 및 물품 관리법」 제28조에 따른 일반재산 대부계약이나 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따른 계약의 상대방이 될 수 없다고 할 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0284** · 2012. 7. 19. · 민원인

Q23 「장사 등에 관한 법률」(2000. 1. 12. 법률 제6158호로 전부 개정된 것을 말함) 시행 이전 사설납골당 설치허가를 받은 자로부터 설치 중인 시설을 양수받은 제3자가 재단법인을 설립하지 아니하고 사설봉안시설 설치신고를 할 수 있는지 여부?

아니오

A 「매장 및 묘지 등에 관한 법률」(2000. 1. 12. 법률 제6158호로 전부개정되기 전의 것을 말함) 제8조제2항에 따라 "자연인"이 관할관청으로부터 유골 500구 이상을 안치할 수 있는 사설납골당 설치허가를 받았으나 납골당을 설치하지 않고 있다가, 「장사 등에 관한 법률」(2000. 1. 12. 법률 제6158호로 전부 개정된 것을 말함)이 시행된 후에야 비로소 사설봉안시설을 설치하던 중, 설치 중인 봉안시설을 제3자에게 양도한 경우, 이를 양수한 제3자(「장사 등에 관한 법률」 제15조제3항 단서에 따른 경우가 아님)는 새로이 신고를 하여야 하는지 여부 및 신고 없이 행한 설치행위의 적법 여부 등은 별론으로 하고, **"재단법인을 설립하지 아니하고" 설치신고 등을 할 수는 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0110** · 2012. 3. 8. · 보건복지부

Q24 「장사 등에 관한 법률」 제2조제16호가목부터 사목까지의 규정에 해당하지 않는 자로서 개인묘지를 사실상 관리하고 벌초하는 자가 같은 호 아목에 따른 "시체나 유골을 사실상 관리하는 자"에 포함되는지?

예

A **「장사 등에 관한 법률」 제2조제16호가목부터 사목까지의 규정에 해당하지 않는 자로서 개인묘지를 사실상 관리하고 벌초하는 자는 같은 호 아목에 따른 "시체나 유골을 사실상 관리하는 자"에 포함된다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0058** · 2012. 2. 23. · 보건복지부

Q25 "시체나 유골을 사실상 관리하는 자"에 같은 호 가목 내지 바목에 해당하는 자 혹은 가목 내지 바목 외의 사망자의 인척이 아닌 제3자도 포함되는지?

예

A **「장사 등에 관한 법률」 제2조제16호 가목 내지 바목에 해당하는 자 혹은 가목 내지 바목 외의 사망자의 인척이 아닌 제3자라고 하더라도 시체나 유골을 사실상 관리하고 있다면 같은 법 제2조제16호아목에 포함되어 연고자라고 볼 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0551** · 2011. 10. 7. · 보건복지부

Q26 여기서 다른 법령에 구 「지적법」(1975. 12. 31. 법률 제2801호로 전부 개정되어 1976. 4. 1. 시행된 것을 말함)이 포함되는지? **기준**

A 질의 가에 대하여 토지소유자가 소유 토지 내 **개인묘지가 아닌 묘지를 설치하기 위하여 「장사 등에 관한 법률」에 따라 사설묘지설치허가를 받은 후 사설묘지를 포함하여 해당 토지를 제3자에게 양도하는 경우에 양도받은 제3자가 사설묘지를 설치하기 위해서는 새로운 사설묘지설치허가를 받아야 할 것입니다**. 질의 나에 대하여 2001년 「장사 등에 관한 법률」 부칙 제3조는 "이 법 시행당시 종전의 규정 또는 다른 법령에 의하여 설치된 묘지 · 화장장 및 납골당은 이 법에 의하여 설치된 묘지 · 화장장 및 납골시설로 본다"고 규정하고 있는바, 여기서의 "다른 법령"에 구 「지적법」은 포함되지 않는다고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **11-0295** · 2011. 7. 15. · 보건복지부

Q27 개발제한구역 내에 신고 또는 허가 없이 봉안시설을 설치한 경우, 시장 · 군수 · 구청장은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항 단서 위반으로 보아 같은 법 제30조제1항제1호에 따라 행정처분을 하여야 하는지, 아니면 「장사 등에 관한 법률」 제15조제1항 위반으로 보아 같은 법 제31조제2호에 따라 행정처분을 하여야 하는지? **예**

A 개발제한구역 내에 신고 또는 허가 없이 봉안시설을 설치한 경우 어느 법률이 다른 법률에 우선하여 배타적으로 적용된다는 규정이 없는 한, 시장 · 군수 · 구청장은 개발제한구역법 제12조제1항 단서 위반으로 보아 같은 법 제30조제1항제1호에 따라 행정처분을 할 수 있고, **동시에 장사법 제15조제1항 위반으로 보아 같은 법 제31조제2호에 따라 행정처분을 할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0122** · 2011. 4. 28. · 전라남도 담양군

Q28 구 매장법에 따라 관할관청으로부터 사설납골당의 설치허가를 받은 자는 2007년 개정 장사법이 시행된 후 같은 법 제15조제1항에 따른 변경신고를 하지 않고도 해당 납골당(봉안당) 부지에 봉안묘 또는 봉안탑을 설치할 수 있는지? **기준**

A 질의 가에 대하여 구 매장법에 따라 자연인이 관할관청으로부터 유골 500구 이상을 안치할 수 있는 사설납골당의 설치허가를 받았는데, **2007년 개정 장사법이 시행된 후 「상법」에 따른 주식회사가 2007년 개정 장사법 제15조제1항에 따라 해당 사설납골당(봉안당)의 설치 · 관리자로 변경신고하려는 경우 같은 조 제3항에 따라 재단법인을 설립해야 합니다**. 질의 나에 대하여 구 매장법에 따라 관할관청으로부터 사설납골당의 설치허가를 받은 자라 할지라도 2007년 개정 장사법이 시행된 후 같은 법 제15조제1항에 따른 변경신고를 하지 않고는 해당 납골당(봉안당) 부지에 봉안묘 또는 봉안탑을 설치할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **10-0323** · 2010. 11. 12. · 민원인

Q29 「장사 등에 관한 법률」에서 정하고 있지 아니한 산분(散粉) 또는 산골(散骨)을 법적 근거 없이 실시할 수 있는지? **아니오**

A 산분(散粉) 또는 산골(散骨)은 「장사 등에 관한 법률」에서 정하고 있지 아니하더라도 실시할 수 없는 것은 아닙니다.

법제처 법령해석 **10-0289** · 2010. 10. 18. · 민원인

Q30 「장사 등에 관한 법률」이 개정되기 전에 묘지를 설치할 수 없는 구역에 묘지를 설치하였으나, 법이 개정된 후 제재처분을 하려는 경우, 위반행위시 법령을 적용해야 하는지 제재처분시 법령을 적용해야 하는지 등에 관한 질의 **예**

A 「매장 및 묘지등에 관한 법률」(2000. 1. 12. 법률 제6158호로 전부개정되어 2001. 1. 13. 시행되기 전의 것을 말함) 제8조제3항에 위반하여 설치한 사설묘지가 「장사 등에 관한 법률」(2008. 3. 28. 법률 제9030호로 일부개정되어 2008. 5. 26. 시행된 것을 말함) 제14조제6항에도 위반되는 경우, **「장사 등에 관한 법률」에 따라 이전 또는 개수명령을 하고 이를 이행하지 아니한 해당 묘지의 연고자에게 이행강제금을 부과할 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **10-0190** · 2010. 7. 26. · 민원인

Q31 공공법인이 사설봉안시설을 설치함에 있어서 장사 관련 법령에 명문의 설치기준이 없는 경우에 「장사 등에 관한 법률 시행령」 제18조 및 별표 3에 규정되어 있는 재단법인의 사설봉안시설 설치기준을 적용(유추적용)하여 사설봉안시설을 설치하여야 하는지? **기준**

A 공공법인이 사설봉안시설을 설치할 경우 「장사 등에 관한 법률 시행령」 제18조 및 별표 3에 규정되어 있는 재단법인의 사설봉안시설 설치기준을 적용(유추적용)하여 사설봉안시설을 설치하여야 합니다.

법제처 법령해석 **10-0012** · 2010. 3. 11. · 민원인

Q32 하나의 재단법인이 사설묘지 · 사설봉안시설 · 자연장지 중 두 종류 이상의 사설장사시설을 설치 · 관리할 수 있는지? **예**

A 하나의 재단법인이 별개의 재단법인의 설립없이도 두 종류 이상의 사설장사시설을 설치 · 관리할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **09-0309** · 2009. 10. 5. · 민원인

Q33 「민법」에 따라 설립된 재단법인이 정관 변경을 통해 사설묘지의 설치 · 관리나 사설봉안시설의 설치 · 관리 또는 자연장지의 조성 · 관리를 그 목적사업으로 추가한 경우, 이를 「장사 등에 관한 법률」 제14조제4항, 제15조제3항, 제16조제4항에서 정하는 재단법인으로 볼 수 있는지? **예**

A 「민법」에 따라 설립된 재단법인이 정관 변경을 통해 사설묘지의 설치 · 관리나 사설봉안시설의 설치 · 관리 또는 자연장지의 조성 · 관리를 그 목적사업으로 추가한 경우, 이를 「장사 등에 관한 법률」 제14조제4항, 제15조제3항, **제16조제4항에서 정하는 재단법인으로 보아야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0295** · 2009. 10. 5. · 민원인

Q34 「장사 등에 관한 법률」에서 정하고 있지 아니한 새로운 장사 방법인 빙장(氷葬)을 법적 근거 없이 실시할 수 있는지? **기준**

A **「장사 등에 관한 법률」에서 정하고 있지 아니한 새로운 장사 방법인 빙장을 법적 근거 없이 실시할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0274** · 2009. 9. 4. · 보건복지가족부

Q35 개발제한구역 내에 있는 공동묘지에 가족 · 종중 또는 문중의 납골시설이 아닌 납골시설을 설치하려는 경우, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표 1 제9호서목의 건축 또는 설치의 범위란 중 가)의 본문 규정이 위 공동묘지에서 정비되는 분묘의 기수(基數)로 그 공동묘지에 설치할 수 있는 납골시설의 기수를 제한하는 것인지? **기준**

A 개발제한구역 내에 있는 공동묘지에 가족 · 종중 또는 문중의 납골시설이 아닌 납골시설을 설치하려는 경우, 「장사 등에 관한 법률」 등에 따라 납골시설의 설치 여부 및 납골시설의 기수가 제한되는 것은 별개의 논의로 하고, **「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표 1 제9호서목의 건축 또는 설치의 범위란 중 가)의 본문 규정이 위 공동묘지에서 정비되는 분묘의 기수(基數)로 설치할 수 있는 납골시설의 기수를 제한하는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0032** · 2009. 3. 12. · 국토해양부 국토정책국 도시정책관 도시환경과

Q36 토지 소유자의 승낙 없이 설치된 분묘의 연고자를 알고 있는 경우 해당 분묘는 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 개장허가(改葬許可)의 대상이 되는지? **예**

A **토지 소유자의 승낙 없이 설치된 분묘의 연고자를 알고 있는 경우 해당 분묘는 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 개장허가의 대상이 됩니다**.

법제처 법제처 법령해석 **08-0393** · 2009. 1. 21. · 보건복지가족부 저출산고령사회정책국 노인지원과

Q37 「장사 등에 관한 법률」 제14조제5항 등(산지전용허가를 별도로 받아야 하는지 여부 등)에 관한 질의 — 기준

A 질의 가의 (1)에 대하여 종중묘지의 설치허가에 따른 산지전용허가의 민원은 「민원사무처리에 관한 법률」에 따른 복합민원에 해당되나, **관계 법령에 따라 제출하여야 하는 모든 서류를 구비해야 합니다**. 질의 가의 (2)에 대하여 80제곱미터 이상의 면적에 대한 산지전용을 필요로 하는 종중묘지의 설치허가는 「산지관리법」 제14조제2항에 따른 "다른 법률에 의하여 산지전용허가가 의제되는 행정처분"에 해당되지 않습니다. 다.

법제처 법제처 법령해석 **08-0115** · 2008. 7. 2. · 산림청 산림이용국 산지컨설팅과

Q38 성북구-「장사등에 관한 법률」제14조(사설화장장의 설치)에 관한 질의 — 아니오

A 문화관광부장관의 종교법인설립허가를 받아 설립된 종교단체를 「장사 등에 관한 법률」 제14조제2항 본문의 규정에 의한 납골시설을 설치 · 운용을 목적으로 하는 재단법인이라고는 할 수 없으나, 이 종교단체가 유골 500구 이상을 안치할 수 있는 납골시설을 설치 · 운용하고자 한다면, **동항 단서의 규정에 의하여 납골시설을 설치 · 운용하기 위한 새로운 재단법인설립허가를 받을 필요가 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0029** · 2007. 2. 26. · 민원인

Q39 재단법인이 사설봉안묘를 설치할 수 있는 장소인 「장사 등에 관한 법률 시행령」(이하 "장사법 시행령"이라 함) 별표 3 제2호가목4)가)에서의 화장시설에는 사설화장시설뿐만 아니라 공설화장시설(각주: 시 · 도지사 등이 해당 지방자치단체 소유의 토지에 설치 · 조성 및 관리하는 '시신이나 유골을 화장하기 위한 화장로시설'을 전제함)도 포함되는지? — 아니오

A **재단법인이 사설봉안묘를 설치할 수 있는 장소인 장사법 시행령 별표 3 제2호가목4)가)에서의 화장시설에는 공설화장시설이 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0359** · 2025. 7. 1. · 민원인

Q40 사원 소유의 정원 · 산림 · 경작지 및 초지로서 해당 사원과 지리적 · 공간적으로 관련성이 없는 경우에도 장사법 시행령 별표 4 제3호마목1)에서 규정하고 있는 사원 경내(이하 "사원경내"라 함)에 해당하는지? — 아니오

A **사원 소유의 정원 · 산림 · 경작지 및 초지로서 해당 사원과 지리적 · 공간적으로 관련성이 없는 경우에는 사원경내에 해당하지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0192** · 2025. 6. 12. · 전라남도 함평군

Q41 **봉안묘 등의 진입로로 사용할 토지를 재단법인이 반드시 소유해야 하는지 여부?** **아니오**

A 이 사안의 경우, 재단법인이 봉안묘등을 설치 · 관리하는 동안 유족 또는 조문객들이 봉안묘등의 진입로를 안정적으로 이용할 수 있다면(각주: 봉안묘등의 진입로를 안정적으로 이용할 수 있는지 여부는 재단법인과 진입로로 사용하는 토지의 소유자 등 간의 관계 및 토지를 사용할 수 있는 권리의 내용 등 구체적 사실관계를 종합적으로 고려해 판단할 사항임.), **해당 진입로로 사용될 토지를 반드시 소유해야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-0328** · 2023. 9. 27. · 민원인

Q42 **봉안묘 등의 진입로로 사용할 토지를 재단법인이 반드시 소유해야 하는지 여부?** **아니오**

A 이 사안의 경우, 재단법인이 봉안묘등을 설치 · 관리하는 동안 유족 또는 조문객들이 봉안묘등의 진입로를 안정적으로 이용할 수 있다면(각주: 봉안묘등의 진입로를 안정적으로 이용할 수 있는지 여부는 재단법인과 진입로로 사용하는 토지의 소유자 등 간의 관계 및 토지를 사용할 수 있는 권리의 내용 등 구체적 사실관계를 종합적으로 고려해 판단할 사항임.), **해당 진입로로 사용될 토지를 반드시 소유해야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-0822** · 2023. 9. 27. · 민원인

Q43 **종교단체가 사설수목장림을 조성하려는 경우, 관리사무실, 유족편의시설, 공동분향단, 주차장, 그 밖의 필요한 시설을 설치해야 하는지?** **예**

A 종교단체가 사설수목장림을 조성하려는 경우, 관리사무실, 유족편의시설, 공동분향단, 주차장, **그 밖의 필요한 시설을 설치해야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0402** · 2016. 9. 7. · 민원인

Q44 **종전의 규정에 따라 종교단체가 설치한 봉안당에도 그 종교단체의 신도 및 그 가족관계에 있었던 자의 유골만을 안치하여야 하는지 여부(구 「장사 등에 관한 법률 시행령」 별표 3 제2호다목2) 가) 및 부칙 제2조 관련)에 관한 질의** **예**

A 종교단체가 종전 「장사 등에 관한 법률 시행령」(대통령령 제20791호로 전부개정되어 2008. 5. 26. 시행되기 전의 것을 말함)의 규정에 따라 이미 설치한 봉안당에 구 「장사 **등에 관한 법률 시행령」(대통령령 제20791호로 전부개정되어 2008. 5. 26. 시행된 것을 말함) 시행 이후 새로이 안치되는 유골은 종전 규정에 따라 그 종교단체의 신도 및 그 가족관계에 있었던 자의 유골이 아니라도 안치할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0386** · 2009. 12. 31. · 민원인

Q45 **구 매장및묘지등에관한법률 시행 당시 허가받지 않은 묘지에 대해 현 장사법이 어떻게 적용되는지?** 기준

A 1961년 이후에 설치된 분묘에 대해서는 「장사 등에 관한 법률(이하 "장사법"이라고 합니다.)」 부칙제8489호, 2007.5.25.> 제9조에 "이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙이나 과태료 규정을 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다."라고 규정하고 있고, 장사법 부칙제13108호, 2015.1.28.> 제7조에 따르면 "이 법 시행 전의 행위에 대하여 행정처분을 할 때에는 종전의 규정에 따른다."라고 하고 있으므로 벌칙이나 과태료, **행정처분 등은 종전 법률에 따라 불법묘지로 인정되고 그에 따른 행정처분 규정이 있다면 처분의 대상이 될 수 있습니다**.

보건복지부 보건복지부 회신 · 2025. 7. 15. · 보건복지부

Q46 **묘지에서 임의벌채(장사등에 관한 법률 관련)(2019.12.2.)에 관한 질의** 기준

A >> '산림'은 공부상 지목여하에 불구하고 당해 토지의 사실상의 현상에 따라 가려져야 하므로(대법원 1984.7.10. 선고 84도1001 및 1986.12.23. 선고 86도2299 판례 참조) 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」제2조에 따라 집단적으로 자라고 있는 입목 · 죽과 그 토지는 산림에 해당합니다.「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 시행규칙 제47조는 국민생활 편의를 위해 허가 또는 신고 없이 벌채를 할 수 있는 사항을 규정하고 있으며, '지적공부상 지목이 묘지인 경우로 한정하여 **분묘 주변의 입목벌채 등을 임의로 할 수 있도록 하던 것'을 '지적공부상 지목과 관계없이 분묘에 해가림 등의 피해 우려가 있는 경우 산림소유자의 동의를 얻어 분묘 주변의 입목벌채 등을 임의로 할 수 있도록' 개정(2016.7.7.) 하였 습니다**.

산림청 산림청 회신 · 회신일 미기재 · 산림청

Q47 **봉분없는 자연장에서 임의벌채에 관한 질의** 예

A 따라서, **봉분이 없는 분묘의 임의벌채는 유골이 매장된 곳을 중심으로 10미터 이내의 범위에서 가능합니다**.

산림청 산림청 회신 **2AA-1910-196997** · 2019. 10. 10. · 산림청

Q48 **도로에서 150미터 정도 떨어져 있는 보전산지(임업용)에 사도 등 지번상의 도로가 가능하지 않을 경우 기계장비 없이 도수로 운반하여 「장사 등에 관한 법률」에 따른 자연장지 조성목적으로 산지전용허가(협의)가 가능한지 여부?** 기준

A **따라서 보전산지(임업용)에서는 이미 개설되어 있는「건축법」제2조제1항제11호의 도로를 이용할 수 없는 경우에는「도로법」에 의한 도로나 「사도법」에 의한 사도 드 법률상의 도로를 진입도로로 개설하여야 합니다**. 다만, 산지관리법 시행령 제18조의3 제4항 관련 별표3의3 산지일시사용신고의 대상시설 및 행위별 지역. 조건.기준 제3호나목에서 산지전용을 위하여 1년이내(목적사업의 수행기간이 1년을 초과하는 경우에는 그 산지전용기간)에 임시로 설치하는 진입로는 산지일시사용신고대상으로 규정하고 있음을 알려드리오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

산림청 산림청 회신 **산림청산지관리과-26** · 2012. 1. 2. · 산림청

Q49 「장사 등에 관한 법률」 제2조 14호에서 '수목장림'을 「산림자원의 조성 및 관리에관한 법률」 제2조 제1호에 따른 '산림에 조성하는 자연장지'로 정의하고 있는데, 지목상임야이나 밭으로 이용되어 온 토지에 대해 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에서규정하고 있는 산림으로 볼 수 있는 지 여부? **아니오**

A 지목이 임야이나 경작지로 활용되어, **현재 입목 · 죽이 자라고 있지 않은 토지는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 '산림'에 해당되지 않습니다**.

산림청 산림청 회신 **산림자원과-4571** · 2018. 9. 20. · 산림청

Q50 개장 유골을 화장터로 이동시 운구차를 반드시 이용해야하는지 여부? **기준**

A 「장사 등에 관한 법률(이하 "장사법")」은 장사(葬事)의 방법과 장사시설의 설치 · 조성 및 관리 등을 정하고 있는 법으로, 시신이나 유골의 운구차량에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.고인의 유골을 개인적으로 **운반하는 것을 금지하거나 유골 운반 전용 차량이 아니더라도 유골을 개인 차량으로 운반하는 것을 금지하는 규정은 없으므로 유골 운반을 업*으로 하는 경우가 아니라면 개인차량으로도 운반이 가능할 것 입니다.*「여객자동자 운수사업법」에 따른 허가사항임**

보건복지부 보건복지부 회신 · 2025. 7. 15. · 보건복지부

Q51 수목장림의 산지복구에 대하여 유골함, 비석 등 일체의 수목장림 시설의 처리에 관한 질의 **예**

A 따라서, 「장사 등에 관한 법률」에 따른 수목장림의 설치를 위하여 산지일시사용신고를 한 경우 그 목적사업을 완료하였거나 일시사용기간이 만료되어 더 이상 수목장림 목적으로 사용하지 않을 경우에 산지로 복구하는 복구계획서 및 복구설계서를 작성하여 제출하여야 할 것이며, 산지일시사용신고지내의 건축물 · 공작물 등 수목장림 시설물에 대한 철거 또는 이전계획이 복구계획서 및 복구설계서에 **반영되어야 할 것임. 아울러 질의하신 사항 중 매장된 유골함의 처링에 대하여는「장사 등에 관한 법률」제26조 및 같은법 시행규칙 제17조에 따라 사설자연장지(수목장림) 폐지 절차에 따라 이장철자 등 검토하여 처리하여야 할 것으로 판단됨**.

산림청 산림청 회신 **산림청산지관리과-6747** · 2016. 10. 4. · 산림청

Q52 **>> 토지이용계획상 벌목 가능한 임야는 어떤 임야를 말하는지?>> 벌목이 불가능한 임야는? >> 벌목허가신청부터 벌목까지 절차가 어떻게 되는지?>> 임야에 하우스축사(흑염소 20~30두) 한두 동 지으려고 하는데 산림과에서 허가 후 지을 수 있는지 아니면 임의로 지을 수 있는지?>> 임야에서 건축허가 조건은?>> 야산에 분묘를 쓸려면 산림과에 분묘 쓰겠다고 신고를 하여야 하는지?** 기준

A **>> 토지이용계획상 농림지역 중 임업용산지와 준보전산지는 보편적으로 벌채를 제한하고 있지 않습니다**. 하지만 벌채허가는 시장· 군수·구청장의 권한사항이므로, 해당 지방 자치단체에 벌채가능여부를 문의하시기 바랍니다.>> 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제2항에 임목 벌채등의 제한지역으로 지정한 지역을 말합니다.>> 벌목허가를 받으려면 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 제44조의 규정에 따른 벌채구역도, 벌채예정수량조사서, 산림의 소유권 증명서 등을 첨부한 입목별채허가신청서를 시장 · 군수 · 구청장에게 제출하여 허가를 받으신 후 벌채 하시면 됩니다.>> 산지관리법상 산지는 보전산지(임업용, 공익용)와 준보전산지로 구분되오며, 산지구분에 따라 행위제한을 달리 적용하고 있습니다.

산림청 산림청 회신 · 회신일 미기재 · 산림청

Q53 **「장사 등에 관한 법률」 제2조제3호의 자연장에 대한 보상방법** 기준

A 따라서 자연장의 경우 그 형태가 다양하여 일률적으로 정하기는 어려우나 다른 자연장지로 이전하여야 하는 경우 분묘이전비 등으로 보상하여야 할 것으로 보며, **개별적인 사례에 대하여는 관계법령 및 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4504** · 2014. 7. 15. · 국토교통부

Q54 **가족 자연장지 조성 완료 후「장사 등에 관한 법률」제16조 제2항 및 같은 법 시행규칙 제11조 제4항에 따라 가족 자연장지 조성 신고 증명서가 발급된 산지에 대하여「산지관리법」제14조에 따라 자연장지 목적으로 산지전용허가를 할 수 있는지 ? 산지전용허가를 할 수 있다면 가족 자연장지 조성 면적 500m²를 가족당 100m²미만으로 나누어 여러 가족의 산지전용허가도 가능한지 ?** 기준

A **따라서 「장사 등에 관한 법률」에 따라 가족 자연장지를 조성할 면적으로 산지전용허가를 받아야 할 사항임을 알려드립니다**.

산림청 산림청 회신 **산림청산지관리과-928** · 2013. 2. 14. · 산림청

Q55 **ㅇㅇ 복선전철사업지구에 자연장 형태의 종중 분묘 34기가 편입된 경우 이전보조비를 각각 산정하여 보상하여야 하는지?** 기준

A 따라서 질의와 같이 각각의 분묘가 있다면 이에 따른 이전보조비를 지급하여야 할 것으로 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 분묘현황 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-908** · 2017. 2. 6. · 국토교통부

Q56 **공원묘지를 운영하고 있는 법인이 소유하고 있는 토지 중 현황은 묘지이고 공부상 지목이 임야인 토지를 별도합산 과세대상 토지로 볼 수 있는지 여부?** 기준

A 지방세법시행령 제131조의2제3항제13호에서「장사 등에 관한 법률」제13조제3항에 따른 설치 · 관리허가를 받은 법인묘지용 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지에 대하여는 별도합산대상으로 **규정하고 있으므로 당해 토지를 묘지로 사용하고 있다 하더라도 토지분재산세가 별도합산을 적용받기 위해서는 「장사 등에 관한 법률」 제13조제3항에 따른 설치 · 관리허가를 받고 지정공부상 지목이 묘지인 토지에 대해서만 별도합산 과세대상이다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-2997** · 2007. 8. 1. · 행정안전부

Q57 **자연장지(수목장림) 조성허가와 산지일시사용 신고에 관한 질의** 아니오

A **따라서 관련 요건을 충족하지 않았다면 산지일시사용신고 수리는 어렵다고 보아야 할 것임**.

산림청 산림청 회신 **산림청산지관리과-3489** · 2015. 6. 22. · 산림청

Q58 **산림이란 무엇이고 산림의 정의는 어떻게 되어 있으며, 산림의 기준은 무엇인가요? 사면이 밭이고 밭으로 둘러싸인 지목이 산으로 된 묘지가 산림인가요?** 기준

A 산림의 정의와 관련하여 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에서 산림의 정의를 규정하고 있으며, 집단적으로 자라고 있는 입목 · 죽과 그 토지, 입목 · 죽이 일시적으로 없어지게 된 토지 등을 원칙적으로 산림으로 보고 있으며, 토지의 지목에 관계없이 판단하고 있습니다.여기서, **산림인지 아닌지에 대한 판단은 현재의 형상만을 기준으로 판단해서는 안 될 것입니다**. 만약, 선생님께서 질의하신 토지의 묘지가 「장사 등에 관한 법률」에 따라 적법하게 조성되지 않았다면 현재 형상이 산림이 아닌 묘지라 하더라도, 산림으로 보아야 할 것입니다.

산림청 산림청 회신 · 2015. 11. 19. · 산림청

Q59 **수목 아래 묘지로 추정되는 곳(연고자는 시신을 화장하여 목함에 골분을 담아 매장하였다고 주장)을 개장한 결과 목함은 존재하지 않고 골분으로 추정되는 물질만 확인된 경우 분묘로 인정하여 분묘이전비 보상이 가능한지?** 예

A 따라서, 질의 사례의 경우 구체적인 사실관계를 바탕으로 장사법에서 정하는 바에 따라 그 장사시설의 종류를 판단하여야 할 것으로, 만약 "분묘"에 해당하다면 이장에 드는 비용 등을 산정하여 보상하여야 할 것이나, 그렇지 아니하고 "자연장"에 해당한다면 분묘이전비, 운구차량비 등과 같이 분묘의 개장을 전제로 한 보상은 곤란할 것으로 보입니다.한편, 흙에 매장된 시신유골 또는 골분 및 이를 담은 목관목함 등은 통상 부패 또는 이동하는 것이 자연적인 현상이라 할 것이므로 그 원형이 확인되지 않는다고 하여 시신 등이 없었다고 단정하기는 곤란할 것이나, **개별 사례에 대하여는 사업시행자가 제반 사실관계와 관계법령 등을 검토하여 판단하여야 할 것입니다**. 끝.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q60 임업용보전산지에「장사 등에 관한 법률」규정에 의한 문중묘지를 설치하고자 할 때 부지까지 차량 진출입이 가능한 비포장 현황도로가 있는 경우 현황도로를 이용하여 산지전용허가가 가능한지 여부 및 묘지설치 시 진입도로가 없어도 산지전용허가가 가능한지 여부? **기준**

A **따라서 보전산지에서는「도로법」에 의한 도로나「사도법」에 의한 사도 등「건축법」제2조제1항제11호의 도로외 현황도로를 이용하는 산지전용은 허용되지 않을 것입니다**. 다만, 산지관리법 제12조제1항제14호의 규정에 의거 임업용보전산지에서 허용되는 시설을 설치하기 위하여 1년 이내(산지전용기간이 1년을 초과하는 경우 그 산지전용기간)로 임시로 설치하는 진입로는 산지일시사용신고로도 가능할 것이며, 산지전용 시 목적사업을 위한 진입도로의 필요성 여부는 사업목적, 사업계획의 타당성, 현지여건 등을 종합적으로 감안하여야 할 것임을 알려드리오니 업무에 참고하시기 바랍니다. 끝.

산림청 산림청 회신 **산림청산지관리과-1520** · 2012. 3. 14. · 산림청

Q61 환경영향평가를 거친 경우 분묘 연고자 동의로 간주하여 조건부 허가 가능 여부 환경영향평가를 거친 경우 분묘 연고자의 동의를 득한 것으로 간주하여 조건부 허가가 가능한지 여부? **기준**

A 따라서, 「산지관리법 시행령」제36조제3항제3호의 규정에 따라 토석채취허가 신청한 산지에서 30미터 이내에 분묘중심점이 있다면 그 분묘의 연고자로부터 동의를 얻어야 할 것이나, **「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 또는 소규모 환경영향평가를 거친 경우라면 연고자의 동의를 제외하고 있습니다**. 다만, 토석채취허가 신청된 산지 내에 분묘가 있다면 「장사 등에 관한 법률」에 따라 이장되어야 할 것입니다.

산림청 산림청 회신 **산림청 산지정책과-5803** · 2018. 8. 31. · 산림청

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」· 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 7건

Q62 분묘 보상금은 어떻게 계산하나요? **기준**

A 연고자가 있는 분묘는 **분묘이전비 + 석물이전비 + 잡비(이전비의 30%) + 이전보조비(100만원)**의 합계입니다(시행규칙 제42조).

> **실무 포인트** 분묘 조사·개장은 대한장묘사(장례지도사 직접 집도)가 함께합니다.

국토교통부(부산지방국토관리청) 국토교통부(부산지방국토관리청) 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부(부산지방국토관리청)

Q63 **수용재결 후에도 분묘 연고자가 개장하지 않으면 사업시행자가 장사법상 개장허가를 받아 옮길 수 있나요?** 아니오

A 아니오. 이 경우 **장사법상 개장허가로 개장할 수는 없고**, 공익사업법상 대집행 등으로 해결할 문제입니다.

> **실무 포인트** 무연분묘와 연고분묘의 처리 절차를 구분하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **11-0326** · 2011. 7. 21. · 보건복지부

Q64 **국공유지에 무단으로 설치한 분묘도 보상하나요?** 예

A 원칙적으로 **보상대상**입니다(법령상 제한, 공익사업과 무관한 철거 진행 중인 경우 제외).

> **실무 포인트** 연고자 확인과 개장 절차는 대한장묘사가 함께합니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-3495** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 410쪽) · 2018. 5. 29. · 국토교통부 (토지정책과)

Q65 **공익사업법 시행규칙 제59조 본문에 따른 보상비가 도로 또는 도선시설의 설치비용을 초과하는 경우, 공익사업시행지구 밖의 대지 · 건축물 · 분묘 또는 농지의 소유자(이하 "대지등소유자"라 함)가 같은 조 본문에 따른 보상을 청구하는 대신 같은 조 단서에 따른 도로 또는 도선시설의 설치를 청구할 수 있는지?** 아니오

A 이 사안의 경우, **대지등소유자는 공익사업법 시행규칙 제59조 본문에 따른 보상을 청구하는 대신 같은 조 단서에 따른 도로 또는 도선시설의 설치를 청구할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **26-0552** · 2026. 9. 22. · 민원인

Q66 **종중산으로 조성된 지역 중 일부 묘지를 가족묘로 조성하기 위하여 부모님의 묘 옆에 자신과 배우자의 가묘를 설치하고 주변에 잔디를 심고 빗물이 들어오지 않도록 뚝을 설치하였을 경우, 가족묘지공원을 조성한 비용(석관 포함)에 대하 손실보상의 대상이 되는 것인가요?** 기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조제1항의 규정에 의하면 건축물, 입목, 공작물 기타 토지에 정착한 물건에 대하여는 이전에 필요한 비용으로 보상하되, 건축물 등의 이전이 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물 등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우 등은 당해 물건의 가격으로 보상하도록 규정되어 있고, 같은 법 시행규칙 제36조제2항의 규정에 의하면 공작물 등의 용도가 폐지되었거나 기능이 상실되어 경제적 가치가 없는 경우와 공작물 등의 가치가 보상이 되는 다른 토지 등의 가치에 충분히 반영되어 **토지 등의 가격이 증가한 경우 및 사업시행자가 공익사업에 편입되는 공작물 등에 대체시설을 하는 경우 등은 별도의 가치가 있는 것으로 평가하여서는 아니된다고 규정하고 있으므로 가족묘지공원 조성비용이 손실보상에 해당되는지 여부에 대하여는 사업시행...**

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q67 **보상협의일 이전에 토지소재지에서 40km 이상 떨어진 곳으로 이사를 하였으나 공익사업시행지구에 편입되는 농지에서 사업인정고시일등 전부터 보상협의일까지 경작하고 있는 경우 농업손실보상이 가능한지 여부 / 공익사업에 편입된 무연분묘를 관련법령에 따라 처리한 후 연고자가 나타난 경우 그 보상액 지급방법**

기준

A 따라서 무연분묘에 대하여는 위 규정에 따른 보상 범위 안에서 산정한 금액으로 「장사 등에 관한 법률」 등 관련법령에서 정한 절차에 따라 처리하되, **무연분묘 처리 이후 연고자가 확인되는 경우에는 유연분묘에 대한 보상액에서 이미 소요된 비용을 공제하고 지급하여야 할 것으로 봅니다**. 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관련법령과 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4635** · 2015. 6. 29. · 국토교통부

Q68 **분묘에 대한 보상액 산정기준은 어떻게 되나요?**

기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(공익사업법) 시행규칙 제42조의 규정에 의하면 (장사 등에 관한 법률 제42조의 규정에 의한 연고자가 있는) 분묘에 대한 보상액은 분묘이전비, 석물이전비, 잡비, 이전보조비 등의 금액의 합계액을 산정하도록 되어 있습니다.이 **경우 이전보조비는 장사등에관한법률 제16종제1항의 규정에 의한 1기당 묘지면적에 당해 묘지가 소재하고 있는 시,군,구 또는 인근의 시군구에 소재한 법인묘지의 단위면적당 사용료를 곱한 금액으로서 100만원 이하의 금액으로 하도록 규정하고 있습니다**. 이상 답변드린 사항에 대해

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 2. · 국토교통부

「민법」 · 분묘기지권 · 제사주재자 · 묘지 토지 — 58건

Q69 **분묘기지권의 성립 유형 및 각 유형별 지료지급의무의 내용**

기준

A 분묘의 기지인 토지가 분묘의 수호 · 관리권자 아닌 다른 사람의 소유인 경우에 그 토지소유자가 분묘 수호 · 관리권자에 대하여 분묘의 설치를 승낙한 때에는 그 분묘의 기지에 관하여 분묘기지권을 설정한 것으로 보아야 한다(이하 '승낙형 분묘기지권'이라 한다). 타인의 토지에 소유자의 승낙 없이 분묘를 설치한 경우에 20년간 평온 · 공연하게 그 분묘의 기지를 점유하면 분묘기지권을 시효로 취득한다(이하 '취득시효형 분묘기지권'이라 한다). 자기의 토지에 분묘를 설치한 사람이... ... **다만 대법원 2021. 9. 16. 선고 2017다271834, 271841 판결은 분묘 설치 당시 토지소유자와 분묘의 수호 · 관리자 사이에 지료지급의무의 존부나 범위 등에 관하여 약정한 것이 있으면 그 약정에 따라야 함을 전제로 하여, 그 약정의 효력은 분묘기지의 승계인에 대하여도 미친다고 판시하였다.**

대법원 판례 **2023다261302 판결** (기타(금전)) · 2025. 12. 11. · 대법원

Q70 **승낙형 분묘기지권 성립 당시 토지소유자와 분묘의 수호 · 관리자 사이에 지료에 관한 약정이 없거나 무상 약정이 성립하였더라도, 토지소유자가 토지 사용의 대가를 청구할 수 있는 경우** **기준**

A 관습법으로 인정된 권리의 내용을 확정함에 있어서는 그 권리의 법적 성질과 인정 취지, 당사자 사이의 이익형량 및 전체 법질서와의 조화를 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다. ... 따라서 승낙형 분묘기지권의 성립 당시 토지소유자와 분묘의 수호 · 관리자 사이에 지료에 관한 약정이 없거나 무상 약정이 성립하였더라도, 분묘 설치 당시의 인적 관계의 변경, 분묘기지의 사용기간, 지가 · 공과금의 상승이나 토지 활용가치의 변화, 당사자의 합리적인 의사나 신뢰 등을 종합적으로 고려하여 지료를 인정하는 것이 공평의 원칙에 비추어 타당한 경우에는 토지소유자가 토지 사용의 대가를 청구할 수 있고, 분묘기지권자는 그때부터 객관적으로 상당한 지료를 지급할 의무가...

대법원 판례 **2023다261302 판결** (기타(금전)) · 2025. 12. 11. · 대법원

Q71 **분묘를 발굴하거나 유체·유골을 훼손한 행위가 어떤 사람의 추모감정 등 인격적 법익을 침해하여 정신적 고통을 초래한 경우, 위 사람은 분묘의 관리처분권자인 제사주재자가 아니더라도 분묘 발굴 등을 한 사람을 상대로 정신적 고통에 따른 위자료 청구를 할 수 있는지 여부 및 분묘 발굴 등 행위가 어떤 사람의 추모감정 등 인격적 법익을 침해하여 정신적 고통을 초래하였는지 판단하는 기준** **예**

A 분묘를 발굴하거나 유체·유골을 훼손하는 행위가 있었고 그러한 행위가 어떤 사람의 추모감정 등 인격적 법익을 침해함으로써 정신적 고통을 초래하였다고 인정되는 경우, 그 사람은 분묘를 발굴하거나 유체·유골을 훼손한 사람을 상대로 그 정신적 고통에 대하여 위자료를 청구할 수 있다. ... 분묘 발굴, 유체·유골 훼손 행위가 어떤 사람의 추모감정 등 인격적 법익을 침해함으로써 정신적 고통을 초래하였는지는 개별 사안에서 그 행위자가 분묘 발굴 또는 유체·유골의 처리에 이르게 된 경위와 동기, 분묘 발굴 또는 유체·유골의 처리가 사회통념상 받아들일 수 있는 방법으로 이루어진 것인지 여부, 추모감정 등의 침해를 주장하는 사람과 망인 사이의 친족관계 또는 생전 생활관계, 평소 분묘 등의 관리상황, 분묘나 유체·유골의 손상상태 등 여러 사정을 종합적으로...

대법원 판례 **2023다283401 판결** (손해배상(기)[제사주재자가 아닌 후손이 망인의 분묘 발굴 등의 행위를 한 사람을 상대로 위자료를 청구한 사건]) · 2025. 3. 27. · 대법원

Q72 **甲과 乙이 분묘가 있던 임야를 개발할 목적으로 분묘에 안치된 망인들의 종손이자 제사주재자인 丙으로부터 묘지이장 이행각서를 받은 다음, 분묘를 파헤치고 그 안에 안치된 망인들의 유골을 꺼내 한꺼번에 양철통에 담은 후 불로 태워 분묘 입구 쪽 땅에 묻었는데, 망인들의 자녀 또는 손자녀로서 분묘를 실제로 관리해 온 丁이 甲 등의 유골 훼손 행위로 정신적 고통을 입었다며 위자료를 청구한 사안에서, 甲 등의 유골 훼손 행위로 丁이 추모감정 등 인격적 법익이 침해되어 정신적 고통을 입었으므로 위자료 청구권을 가진다고 볼 여지가 있는데도, 이에 관하여 제대로 심리·판단하지 않은 채 丁은 분묘의 관리처분권을 가지는 제사주재자가 아니므로 위자료 청구도 인정될 수 없다고 본 원심판단에 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례**

기준

A 甲과 乙이 분묘가 있던 임야를 개발할 목적으로 분묘에 안치된 망인들의 종손이자 제사주재자인 丙으로부터 묘지이장 이행각서를 받은 다음, 분묘를 파헤치고 그 안에 안치된 망인들의 유골을 꺼내 한꺼번에 양철통에 담은 후 불로 태워 분묘 입구 쪽 땅에 묻었는데, 망인들의 자녀 또는 손자녀로서 분묘를 실제로 관리해 온 丁이 甲 등의 유골 훼손 행위로 정신적 고통을 입었다며 위자료를 청구한 사안에서, 甲 등의 행위로 망인들의 유골이 소실되거나 혼재되어 구분이 불가능하게...

대법원 판례 **2023다283401 판결** (손해배상(기)[제사주재자가 아닌 후손이 망인의 분묘 발굴 등의 행위를 한 사람을 상대로 위자료를 청구한 사건]) · 2025. 3. 27. · 대법원

Q73 **법인묘지의 설치·관리 주체를 민법상 재단법인에 한정하는 구 장사 등에 관한 법률 제14조 제4항과 묘지의 사전 매매 등을 금지하는 같은 법 제21조의 법적 성질(=강행법규) / 구 장사 등에 관한 법률 제21조 단서 및 구 장사 등에 관한 법률 시행령 제25조에서 정한 예외사유에 해당하지 않는데도 민법상 재단법인이 아닌 자에게 묘지를 사전에 매매·양도·임대하거나 사용을 허락하기로 하는 약정의 효력(무효)**

기준

A 구 '장사 등에 관한 법률'(2015. 1. 28. 법률 제13108호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 장사법'이라 한다) 제14조 제1항 제4호, 제3항, 제4항에 따르면, 사설묘지 중 하나로서 법인이 불특정 다수인의 분묘를 같은 구역 안에 설치하는 '법인묘지'는 묘지의 설치·관리를 목적으로 민법에 따라 설립된 재단법인만이 보건복지부령으로 정하는 바에 따라 관할관청의 허가를 받아 설치·관리할 수 있고, 구 장사법 제39조 제1호는 위와 같은 관할관청의 허가를... ... 이런 점들을 종합적으로 고려하면, 법인묘지의 설치·관리 주체를 민법상 재단법인에 한정하는 구 장사법 제14조 제4항과 묘지의 사전 매매 등을 금지하는 구 장사법 제21조의 규정은 그에 위반되는 약정의 사법상 효력을 제한하는 강행법규에 해당하므로, 구 장사법 제21조 단서 및 구 장사법 시행령 제25조에서 정한 예외사유에 해당하지 아니함에도 민법상 재단법인이 아닌 자에게 묘지를 사전에 매매·양도·임대하거나 사용을 허락하기로 하는 약정은 구 장사법 제14조 제4항...

대법원 판례 **2023다313968, 313975 판결** (이사선임절차이행·이사선임절차이행) · 2024. 5. 30. · 대법원

Q74 **분묘의 기지인 토지가 분묘의 수호 · 관리권자가 아닌 다른 사람의 소유인 경우, 토지 소유자가 분묘의 설치를 승낙한 때 분묘기지권을 설정한 것으로 보아야 하는지 여부 및 위 분묘기지권 성립 당시 토지 소유자와 분묘의 수호 · 관리자가 지료 지급의무의 존부나 범위 등에 관하여 약정한 경우, 그 약정의 효력이 분묘 기지의 승계인에 미치는지 여부?**

예

A 분묘의 기지인 토지가 분묘의 수호 · 관리권자 아닌 다른 사람의 소유인 경우에 그 토지 소유자가 분묘 수호 · 관리권자에 대하여 분묘의 설치를 승낙한 때에는 그 분묘의 기지에 관하여 분묘기지권을 설정한 것으로 보아야 한다. 이와 같이 승낙에 의하여 성립하는 분묘기지권의 경우 성립 당시 토지 소유자와 분묘의 수호 · 관리자가 지료 지급의무의 존부나 범위 등에 관하여 약정을 하였다면 그 약정의 효력은 분묘 기지의 승계인에 대하여도 미친다.

대법원 판례 **2017다271834, 271841 판결** (분묘기지권확인등 · 토지임료(지료)) · 2021. 9. 16. · 대법원

Q75 **자기 소유 토지에 분묘를 설치한 사람이 토지를 양도하면서 분묘를 이장하겠다는 특약을 하지 않음으로써 분묘기지권을 취득한 경우, 분묘기지권이 성립한 때부터 분묘 기지에 대한 지료 지급의무를 지는지 여부?**

예

A **자기 소유 토지에 분묘를 설치한 사람이 그 토지를 양도하면서 분묘를 이장하겠다는 특약을 하지 않음으로써 분묘기지권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 분묘기지권자는 분묘기지권이 성립한 때부터 토지 소유자에게 그 분묘의 기지에 대한 토지사용의 대가로서 지료를 지급할 의무가 있다.**

대법원 판례 **2017다271834, 271841 판결** (분묘기지권확인등 · 토지임료(지료)) · 2021. 9. 16. · 대법원

Q76 **자기 소유 토지에 분묘를 설치한 사람이 토지를 양도하면서 분묘를 이장하겠다는 특약을 하지 않아 분묘기지권을 취득한 경우, 분묘기지권이 성립한 때부터 분묘기지에 관한 지료 지급의무를 지는지 여부?**

예

A **자기 소유 토지에 분묘를 설치한 사람이 그 토지를 양도하면서 분묘를 이장하겠다는 특약을 하지 않음으로써 분묘기지권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 분묘기지권자는 분묘기지권이 성립한 때부터 토지 소유자에게 그 분묘의 기지에 대한 토지사용의 대가로서 지료를 지급할 의무가 있다.**

대법원 판례 **2020다295892 판결** (분묘지료청구) · 2021. 5. 27. · 대법원

Q77 **구 장사 등에 관한 법률의 시행일인 2001. 1. 13. 이전에 타인의 토지에 분묘를 설치하여 20년간 평온·공연하게 분묘의 기지를 점유함으로써 분묘기지권을 시효로 취득한 경우, 분묘기지권자는 토지소유자가 지료를 청구하면 그 청구한 날부터의 지료를 지급할 의무가 있는지 여부?**

예

A [다수의견] 2000. 1. 12. 법률 제6158호로 전부 개정된 구 장사 등에 관한 법률(이하 '장사법'이라 한다)의 시행일인 2001. 1. 13. 이전에 타인의 토지에 분묘를 설치한 다음 20년간 평온·공연하게 분묘의 기지(基地)를 점유함으로써 분묘기지권을 시효로 취득하였더라도, 분묘기지권자는 토지소유자가 분묘기지에 관한 지료를 청구하면 그 청구한 날부터의 지료를 지급할 의무가 있다고 보아야 한다. … **[대법관 안철상, 대법관 이동원의 반대의견] 장사법 시행일인 2001. 1. 13. 이전에 분묘를 설치하여 20년간 평온·공연하게 그 분묘의 기지를 점유하여 분묘기지권을 시효로 취득하였다면, 특**

대법원 판례 **2017다228007 전원합의체 판결** (지료청구) · 2021. 4. 29. · 대법원

Q78 **타인 소유의 토지에 분묘를 설치한 경우에 20년간 평온, 공연하게 분묘의 기지를 점유하면 지상권과 유사한 관습상의 물권인 분묘기지권을 시효로 취득한다는 법적 규범이 2000. 1. 12. 법률 제6158호로 전부 개정된 '장사 등에 관한 법률'의 시행일인 2001. 1. 13. 이전에 설치된 분묘에 관하여 현재까지 유지되고 있는지 여부?**

예

A [다수의견] (가) 대법원은 분묘기지권의 시효취득을 우리 사회에 오랜 기간 지속되어 온 관습법의 하나로 인정하여, 20년 이상의 장기간 계속된 사실관계를 기초로 형성된 분묘에 대한 사회질서를 법적으로 보호하였고, 민법 시행일인 1960. 1. 1.부터 50년 이상의 기간 동안 위와 같은 관습에 대한 사회 구성원들의 법적 확신이 어떠한 흔들림도 없이 확고부동하게 이어져 온 것을 확인하고 이를 적용하여 왔다. … **마지막으로 화장률 증가 등과 같이 전통적인 장사방법이나 장묘문화에 대한 사회 구성원들의 의식에 일부 변화가 생겼더라도 여전히 우리 사회에 분묘기지권의 기초가 된 매장문화가 자리 잡고 있고 사설묘지의 설치가 허용되고 있으며, 분묘기지권에 관한 관습에 대하여 사회 구성**

대법원 판례 **2013다17292 전원합의체 판결** (분묘철거등) · 2017. 1. 19. · 대법원

Q79 자기 소유의 토지 위에 분묘를 설치한 후 토지의 소유권이 경매 등으로 타인에게 이전되면서 분묘기지권을 취득한 자가, 판결에 따라 분묘기지권에 관한 지료의 액수가 정해졌음에도 책임 있는 사유로 판결확정 전후에 걸쳐 2년분 이상의 지료지급을 지체한 경우, 새로운 토지소유자가 분묘기지권의 소멸을 청구할 수 있는지 여부 및 이 경우 분묘기지권자가 판결확정 후 지료지급 청구를 받았음에도 지료지급을 지체한 경우에만 분묘기지권의 소멸을 청구할 수 있는지 여부?

기준

A 자기 소유의 토지 위에 분묘를 설치한 후 토지의 소유권이 경매 등으로 타인에게 이전되면서 분묘기지권을 취득한 자가, 판결에 따라 분묘기지권에 관한 지료의 액수가 정해졌음에도 판결확정 후 책임 있는 사유로 상당한 기간 동안 지료의 지급을 지체하여 지체된 지료가 판결확정 전후에 걸쳐 2년분 이상이 되는 경우에는 민법 제287조를 유추적용하여 새로운 토지소유자는 분묘기지권자에 대하여 분묘기지권의 소멸을 청구할 수 있다. 분묘기지권자가 판결확정 후 지료지급 청구를 받았음에도 책임 있는 사유로 상당한 기간 지료의 지급을 지체한 경우에만 분묘기지권의 소멸을 청구할 수 있는 것은 아니다.

대법원 판례 **2015다206850 판결** (분묘굴이등) · 2015. 7. 23. · 대법원

Q80 관습상 분묘기지권의 시효취득 요건 및 분묘기지권이 미치는 범위

기준

A 타인 소유의 토지에 소유자의 승낙 없이 분묘를 설치한 경우에는 20년간 평온·공연하게 그 분묘의 기지를 점유하면 지상권 유사의 관습상 물권인 분묘기지권을 시효로 취득하고, 분묘기지권은 분묘를 수호하고 봉제사하는 목적을 달성하는 데 필요한 범위 내에서 타인의 토지를 사용할 수 있는 권리를 의미하는 것으로서, 분묘기지권은 분묘의 기지 자체 뿐만 아니라 분묘의 설치목적인 분묘의 수호 및 제사에 필요한 범위 내에서 분묘 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미치는 것이다.

대법원 판례 **2011다63017, 63024 판결** (토지인도·손해배상(기)) · 2011. 11. 10. · 대법원

Q81 甲이 乙과, 乙 소유의 분묘지 중 일부분에 관하여 분묘기지사용계약을 체결하였고 이에 따라 토지를 인도받아 수기의 분묘를 설치하고 20년이 넘도록 평온·공연하게 점유함으로써 분묘기지 중 계약면적을 초과하는 부분의 토지에 관하여 지상권 유사의 관습상 물권인 분묘기지권을 시효취득한 사안에서, 甲이 초과 토지에 관한 관리비 상당의 이익을 얻은 부분은 부당이득으로서 乙에게 반환되어야 함에도, 이와 달리 본 원심판결에는 법리오해의 위법이 있다고 한 사례

기준

A 甲이 乙과, 乙 소유의 분묘지 중 일부분에 관하여 분묘기지사용계약을 체결하였고 이에 따라 토지를 인도받아 수기의 분묘를 설치하고 20년이 넘도록 평온·공연하게 점유함으로써 분묘기지 중 계약면적을 초과하는 부분의 토지에 관하여 지상권 유사의 관습상 물권인 분묘기지권을 시효취득한 사안에서, 乙이 甲에게 위 계약에 따른 관리채무의 내용을 초과하여 초과 토지에 대하여도 급부를 행하였으므로, 이는 甲이 법률상 원인 없이 乙의 급부로 인하여 초과 토지에 관한 관리비 상당...

대법원 판례 **2011다63017, 63024 판결** (토지인도·손해배상(기)) · 2011. 11. 10. · 대법원

Q82 망인의 유체·유골의 승계권자 및 피상속인이 생전행위 또는 유언으로 자신의 유체·유골의 처분 방법을 정하거나 매장장소를 지정한 경우 그 효력

기준

A [다수의견] (가) 사람의 유체·유골은 매장·관리·제사·공양의 대상이 될 수 있는 유체물로서, 분묘에 안치되어 있는 선조의 유체·유골은 민법 제1008조의3 소정의 제사용 재산인 분묘와 함께 그 제사주재자에게 승계되고, 피상속인 자신의 유체·유골 역시 위 제사용 재산에 준하여 그 제사주재자에게 승계된다.(나) 피상속인이 생전행위 또는 유언으로 자신의 유체·유골을 처분하거나 매장장소를 지정한 경우에, 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하지 않는 이상 그 의사는 존중… … **나아가 망인의 의사대로 이미 장례나 분묘개설 기타 유체의 처리가 행하여진 경우에는, 다른 특별한 사정이 없는 한 유체의 소유자라고 하더라도 그 소유권에 기하여 그 분묘를 파헤쳐 유체를 자신에게 인도할 것을 청구할 수 없다.**

대법원 판례 **2007다27670 전원합의체 판결** (유체인도등) · 2008. 11. 20. · 대법원

Q83 분묘기지권의 범위

기준

A 분묘기지권은 분묘의 기지 자체(봉분의 기저 부분)뿐만 아니라 그 분묘의 수호 및 제사에 필요한 범위 내에서 분묘의 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미치는 것이고 그 확실한 범위는 각 구체적인 경우에 개별적으로 정하여야 할 것인바, 사성(莎城, 무덤 뒤를 반달형으로 둘러쌓은 둔덕)이 조성되어 있다 하여 반드시 그 사성 부분을 포함한 지역에까지 분묘기지권이 미치는 것은 아니다.

대법원 판례 **95다29086, 29093 판결** (분묘기지권확인·분묘철거등) · 1997. 5. 23. · 대법원

Q84 기존의 분묘기지권이 미치는 지역적 범위 내에서 부부 합장을 위한 쌍분 형태의 분묘를 새로이 설치할 수 있는지 여부?

아니오

A 분묘기지권은 분묘를 수호하고 봉제사하는 목적을 달성하는 데 필요한 범위 내에서 타인의 토지를 사용할 수 있는 권리를 의미하는 것으로서, 분묘기지권에는 그 효력이 미치는 지역의 범위 내라고 할지라도 기존의 분묘 외에 새로운 분묘를 신설할 권능은 포함되지 아니하는 것이므로, 부부 중 일방이 먼저 사망하여 이미 그 분묘가 설치되고 그 분묘기지권이 미치는 범위 내에서 그 후에 사망한 다른 일방의 합장을 위하여 쌍분(雙墳) 형태의 분묘를 설치하는 것도 허용되지 않는다.

대법원 판례 **95다29086, 29093 판결** (분묘기지권확인·분묘철거등) · 1997. 5. 23. · 대법원

Q85 타인 소유 토지에 분묘를 설치한 경우, 분묘기지권의 시효취득 여부 / 분묘기지권을 시효취득하는 경우, 지료를 지급할 필요가 없는지 여부?

기준

A 타인 소유의 토지에 소유자의 승낙 없이 분묘를 설치한 경우에는 20년간 평온, 공연하게 그 분묘의 기지를 점유함으로써 분묘기지권을 시효로 취득한다. 지상권에 있어서 지료의 지급은 그 요소가 아니어서 지료에 관한 약정이없는 이상 지료의 지급을 구할 수 없는 점에 비추어 보면, 분묘기지권을 시효취득하는 경우에도 지료를 지급할 필요가 없다고 해석함이 상당하다.

대법원 판례 **94다37912 판결** (분묘수거) · 1995. 2. 28. · 대법원

Q86 **동일 종손이 소유·관리하는 분묘가 집단설치된 경우, 분묘기지권이 미치는 지역나.'가'항의 분묘들 가운데 일부를 이장한 경우, 분묘기지권의 존속 여부 / 분묘기지권이 미치는 범위** 기준

A 동일 종손이 소유·관리하는 여러 기의 분묘가 집단설치된 경우 그 분묘기지권이 미치는 지역은 그 종손이 그 일단의 전분묘를 보전수호하여 묘참배에 소요되는 범위를 참작하여 포괄적으로 정하는 것이 위 물권의 효력을 인정하는 관습의 취지라고 해석되는 것이다. ... 분묘기지권은 분묘를 수호하고 봉제사하는 목적을 달성하는 데 필요한 범위 내에서 타인의 토지를 사용할 수 있는 권리를 의미하는 것으로서, 분묘기지권은 분묘의 기지 자체 뿐만 아니라 그 분묘의 설치목적인 분묘의 수호 및 제사에 필요한 범위 내에서 분묘의 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미치는 것이고, 그 확실한 범위는 각 구체적인 경우에 개별적으로 정하여야 할 것이며, 매장및묘지등에관한법률 제4조 제1항 후단 및 같은법시행령 제2조 제2항의 규정이 분묘의 점...

대법원 판례 **94다15530 판결** (토지인도등) · 1994. 12. 23. · 대법원

Q87 **분묘의 기지에 대한 지상권 유사의 물권인 관습상의 법정지상권은 권리자가 의무자에 대하여 그 권리 포기의 의사표시 외에 점유도 포기하여야만 그 권리가 소멸하는지 여부?** 아니오

A **분묘의 기지에 대한 지상권 유사의 물권인 관습상의 법정지상권이 점유를 수반하는 물권으로서 권리자가 의무자에 대하여 그 권리를 포기하는 의사표시를 하는 외에 점유까지도 포기하여야만 그 권리가 소멸하는 것은 아니다.**

대법원 판례 **92다14762 판결** (관습상의분묘기지권확인) · 1992. 6. 23. · 대법원

Q88 **분묘기지권(분묘수호를 위한 유사지상권)의 존속기간** 기준

A 분묘수호를 위한 유사지상권(분묘기지권)의 존속기간에 관하여는 민법의 지상권에 관한 규정에 따를 것이 아니라, 당사자 사이에 약정이 있는 등 특별한 사정이 있으면 그에 따를 것이며, 그런 사정이 없는 경우에는 권리자가 분묘의 수호와 봉사를 계속하는 한 그 분묘가 존속하고 있는 동안은 분묘기지권은 존속한다고 해석함이 상당하다.

대법원 판례 **81다1220 판결** (분묘기지권의존속기간확인청구) · 1982. 1. 26. · 대법원

Q89 **공동상속인들 사이에 협의가 이루어지지 않는 경우, 제사주재자를 결정하는 방법** 기준

A [다수의견] 대법원 2008. 11. 20. 선고 2007다27670 전원합의체 판결(이하 '2008년 전원합의체 판결'이라 한다)은 제사주재자는 우선적으로 망인의 공동상속인들 사이의 협의에 의해 정하되, 협의가 이루어지지 않는 경우에는 제사주재자의 지위를 유지할 수 없는 특별한 사정이 있지 않는 한 망인의 장남(장남이 이미 사망한 경우에는 장손자)이 제사주재자가 되고, 공동상속인들 중 아들이 없는 경우에는 망인의 장녀가 제사주재자가 된다고 판시하였다. ... **가족공동체 내에서 어떤 법적 지위를 부여받을 때에 같은 순위자들 사이에서 연장자를 우**

대법원 판례 **2018다248626 전원합의체 판결** (유해인도) · 2023. 5. 11. · 대법원

Q90 **제사주재자 지위의 확인을 구할 법률상 이익 유무 판단 기준** 기준

A 민법 제1008조의3의 규정에 의한 제사용 재산의 승계는 본질적으로 상속에 속하는 것으로서 일가의 제사를 계속할 수 있게 하기 위하여 상속의 한 특례를 규정한 것으로 보는 것이 타당하다. ... 민법 제1008조의3의 입법연혁 및 규정내용에 비추어 보면, 당사자 사이에 제사용 재산의 귀속에 관하여 다툼이 있는 등으로 구체적인 권리 또는 법률관계와 관련성이 있는 경우에 다툼을 해결하기 위한 전제로서 제사주재자 지위의 확인을 구하는 것은 법률상의 이익이 있다고 할 것이지만, 그러한 권리 또는 법률관계와 무관하게 공동선조에 대한 제사를 지내는 종중 내에서 단순한 제사주재자의 자격에 관한 시비 또는 제사 절차를 진행할 때에 종중의 종원 중 누가 제사를 주재할...

대법원 판례 **2010다88699 판결** (제사주재자지위확인청구) · 2012. 9. 13. · 대법원

Q91 **제사주재자와 제3자 사이에 제사용 재산의 소유권 등에 관한 다툼이 있는 경우, 제사주재자가 제3자를 상대로 민법 제1008조의3에 정한 제사주재자 지위 확인을 구할 이익이 있는지 여부?** 아니오

A 제사주재자와 제3자 사이에 제사용 재산의 소유권 등에 관한 다툼이 있는 경우 이는 공동상속인들 사이의 민법 제1008조의3에 의한 제사용 재산의 승계 내지 그 기초가 되는 제사주재자 지위에 관한 다툼이 아니라 일반적인 재산 관련 다툼에 지나지 않으므로, 제사주재자로서는 제3자를 상대로 민법 제1008조의3에서 규정하는 제사주재자 지위 확인을 구할 것이 아니라 제3자를 상대로 직접 이행청구나 권리관계 확인청구를 하여야 한다.

대법원 판례 **2010다88699 판결** (제사주재자지위확인청구) · 2012. 9. 13. · 대법원

Q92 **甲이 乙 종중을 상대로 부동산의 소유권에 기하여 제기한 분묘굴이 및 토지인도 등 청구가 인용되고 그 판결이 그대로 확정되었다고 하더라도, 그 기판력은 소송물인 분묘굴이 및 토지인도 등 청구권에 한하여 생기고 판결이유 중에서 판단되었을 뿐인 소유권에 관하여 생기는 것은 아니고, 나아가 그 효력 또한 甲과 乙 종중 사이에만 미칠 뿐 종중의 종중원으로서 단순한 공동소송인의 관계에 있을 뿐인 丙에게는 미치지 아니하므로, 甲의 乙 종중에 대한 제1심판결이 확정되었다는 이유만으로 甲이 부동산의 소유권을 적법하게 취득하였음을 丙에게도 주장할 수 있다고 한 원심판단에는 기판력의 범위에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 한 사례** 기준

A 甲이 乙 종중을 상대로 부동산의 소유권에 기하여 제기한 분묘굴이 및 토지인도 등 청구가 인용되고 그 판결이 그대로 확정되었다고 하더라도, 그 기판력은 소송물인 분묘굴이 및 토지인도 등 청구권에 한하여 생기고 판결이유 중에서 판단되었을 뿐인 소유권에 관하여 생기는 것은 아니고, 나아가 그 효력 또한 甲과 乙 종중 사이에만 미칠 뿐 乙 종중의 종중원으로서 단순한 공동소송인의 관계에 있을 뿐인 丙에게는 미치지 아니하므로, 甲의 乙 종중에 대한 제1심판결이 확정되었다는 이유만으로 甲이 부동산의 소유권을 적법하게 취득하였음을 丙에게도 주장할 수 있다고 한 원심판단에는 기판력의 범위에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 한 사례.

대법원 판례 **2010다58889 판결** (분묘굴이) · 2010. 12. 23. · 대법원

Q93 제사주재자의 결정 방법

기준

A [다수의견] 제사주재자는 우선적으로 망인의 공동상속인들 사이의 협의에 의해 정하되, 협의가 이루어지지 않는 경우에는 제사주재자의 지위를 유지할 수 없는 특별한 사정이 있지 않은 한 망인의 장남(장남이 이미 사망한 경우에는 장남의 아들, 즉 장손자)이 제사주재자가 되고, 공동상속인들 중 아들이 없는 경우에는 망인의 장녀가 제사주재자가 된다.[대법관 박시환, 대법관 전수안의 반대의견] 제사주재자는 우선 공동상속인들의 협의에 의해 정하되, 협의가 이루어지지 않는 경...

대법원 판례 **2007다27670 전원합의체 판결** (유체인도등) · 2008. 11. 20. · 대법원

Q94 제사주재자의 지위를 유지할 수 없는 특별한 사정의 의미

기준

A 어떤 경우에 제사주재자의 지위를 유지할 수 없는 특별한 사정이 있다고 볼 것인지에 관하여는, 제사제도가 관습에 바탕을 둔 것이므로 관습을 고려하되, 여기에서의 관습은 과거의 관습이 아니라 사회의 변화에 따라 새롭게 형성되어 계속되고 있는 현재의 관습을 말하므로 우리 사회를 지배하는 기본적 이념이나 사회질서의 변화와 그에 따라 새롭게 형성되는 관습을 고려해야 할 것인바, 중대한 질병, 심한 낭비와 방탕한 생활, 장기간의 외국 거주, 생계가 곤란할 정도의 심각한...

대법원 판례 **2007다27670 전원합의체 판결** (유체인도등) · 2008. 11. 20. · 대법원

Q95 토지 매수인이 그 토지에 사후 자신의 분묘를 설치하게 한 경우 토지 소유권의 귀속관계 및 이에 관한 법리가 토지 매수인이 부동산등기법 시행 이후 토지를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤다가 생존 중에 자녀에게 소유권이전등기를 해 준 경우에까지 적용될 수 있는지 여부?

아니오

A 토지 매수인이 그 토지에 사후 자신의 분묘를 설치하게 한 경우에는, 후손 중의 1인이 개인의 자금으로 분묘지를 단독 매수하여 조상의 분묘를 설치한 경우와는 달리, 장손에게 단독 상속시켜 후에 용이하게 처분할 수 있게 하기보다는 오히려 자신을 공동 선조로 하는 종중의 총유 재산으로 하여 자손들로 하여금 영구 보존하게 할 의사였다고 봄이 우리의 전통적 사고에 부합한다. 그러나 이러한 법리가 토지 매수인이 현행 부동산등기법(1960. 1. 1. 법률 제536호)이 시행된 이후에 토지를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤다가 생존 중에 자녀에게 소유권이전등기를 해 준 경우에까지 적용될 수는 없다.

대법원 판례 **2008다43693 판결** (소유권이전등기) · 2008. 10. 23. · 대법원

Q96 분묘기지권의 귀속 주체

기준

A 분묘의 수호 관리나 봉제사에 대하여 현실적으로 또는 관습상 호주상속인인 종손이 그 권리를 가지고 있다면 그 권리는 종손에게 전속하는 것이고 종손이 아닌 다른 후손이나 종중에서 관여할 수는 없다고 할 것이나, 공동선조의 후손들로 구성된 종중이 선조 분묘를 수호 관리하여 왔다면 분묘의 수호 관리권 내지 분묘기지권은 종중에 귀속한다.

대법원 판례 **2005다44114 판결** (손해배상(기)) · 2007. 6. 28. · 대법원

Q97 분묘기지권의 존속기간 및 분묘가 일시적으로 멸실된 경우에 분묘기지권의 존속 여부? 예

A 토지소유자의 승낙을 얻어 분묘가 설치된 경우 분묘소유자는 분묘기지권을 취득하고, 분묘기지권의 존속기간에 관하여는 당사자 사이에 약정이 있는 등 특별한 사정이 있으면 그에 따를 것이나, 그러한 사정이 없는 경우에는 권리자가 분묘의 수호와 봉사를 계속하며 그 분묘가 존속하고 있는 동안 존속한다고 해석함이 타당하다. 또, 분묘가 멸실된 경우라고 하더라도 유골이 존재하여 분묘의 원상회복이 가능하여 일시적인 멸실에 불과하다면 분묘기지권은 소멸하지 않고 존속하고 있다고 해석함이 상당하다.

대법원 판례 **2005다44114 판결** (손해배상(기)) · 2007. 6. 28. · 대법원

Q98 토지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어 매수인이 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 토지에 속하는 것으로 믿고 점유한 경우, 그 인접 토지의 점유 방법이 분묘를 설치·관리하는 것이라 하여 매수인의 점유가 타주점유로 되는지 여부? 아니오

A 토지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와의 경계선을 정확하게 확인해 보지 아니하고 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 토지에 속하는 것으로 믿고서 점유하고 있다면 인접 토지의 일부에 대한 점유는 소유의 의사에 기한 것으로 보아야 하며, 이 경우 그 인접 토지의 점유 방법이 분묘를 설치·관리하는 것이었다고 하여 점유자의 소유 의사를 부정할 것은 아니다.

대법원 판례 **2006다84423 판결** (분묘굴이등) · 2007. 6. 14. · 대법원

Q99 분묘기지권이 미치는 범위 기준

A **분묘기지권은 분묘의 기지 자체(봉분의 기저 부분)뿐만 아니라 그 분묘의 설치 목적인 분묘의 수호 및 제사에 필요한 범위 내에서 분묘의 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미치는 것이고, 그 확실한 범위는 각 구체적인 경우에 개별적으로 정하여야 한다.**

대법원 판례 **2006다84423 판결** (분묘굴이등) · 2007. 6. 14. · 대법원

Q100 아파트 분양자는 아파트단지 인근에 공동묘지가 조성되어 있는 사실을 수분양자에게 고지할 신의칙상의 의무를 부담한다고 한 사례 기준

A 우리 사회의 통념상으로는 공동묘지가 주거환경과 친한 시설이 아니어서 분양계약의 체결 여부 및 가격에 상당한 영향을 미치는 요인일 뿐만 아니라 대규모 공동묘지를 가까이에서 조망할 수 있는 곳에 아파트단지가 들어선다는 것은 통상 예상하기 어렵다는 점 등을 감안할 때 아파트 분양자는 아파트단지 인근에 공동묘지가 조성되어 있는 사실을 수분양자에게 고지할 신의칙상의 의무를 부담한다고 한 사례.

대법원 판례 **2005다5812, 5829, 5836 판결** (손해배상(기)·소유권이전등기등) · 2007. 6. 1. · 대법원

Q101 **구 민법 제996조에 규정된 제사용 재산의 승계가 본질적으로 상속에 해당하는지 여부 및 그에 관한 권리의 회복을 청구하는 경우, 민법 제999조 제2항의 제척기간이 적용되는지 여부?** **예**

A 구 민법 제996조(1990. 1. 13. 법률 제4199호로 삭제)에 정한 이른바 제사용 재산은 일반상속재산과는 구분되는 특별재산으로서 대외적인 관계뿐만 아니라 상속인 상호간의 대내적인 관계에서도 구 민법상의 호주상속인이 단독으로 그 소유권을 승계하는 것이나, 위 규정에 의한 승계를 상속과는 완전히 별개의 제도라고 볼 것이 아니라 본질적으로 상속에 속하는 것으로서 일가의 제사를 계속할 수 있게 하기 위하여 상속에 있어서의 한 특례를 규정한 것으로 보는 것이 상당하다. 따라서 그에 관하여 일반상속재산과는 다소 다른 특별재산으로서의 취급을 할 부분이 있다 하더라도, 상속을 원인으로 한 권리의무관계를 조속히 확정시키고자 하는 상속회복청구권의 제척기간 제도의 취지까지 그 적용을 배제하여야 할 아무런 이유가 없다.

대법원 판례 구법 **2005다45452 판결** (소유권이전등기절차이행등) · 2006. 7. 4. · 대법원

Q102 **민법 제1008조의3(구 민법 제996조)에 정한 '묘토인 농지'의 의미 및 '묘토인 농지'를 제사주재자로서 단독 승계하였음을 주장하는 자가 증명하여야 할 사항** **기준**

A 민법 제1008조의3{구 민법 제996조(1990. 1. 13. 법률 제4199호로 삭제)}에 정한 '묘토인 농지'는 그 수익으로서 분묘관리와 제사의 비용에 충당되는 농지를 말하는 것으로서, 단지 그 토지상에 분묘가 설치되어 있다는 사정만으로 이를 묘토인 농지에 해당한다고 할 수는 없으며, 위 규정에 따라 망인 소유의 묘토인 농지를 제사주재자(또는 구 민법상의 호주상속인)로서 단독으로 승계하였음을 주장하는 자는, 피승계인의 사망 이전부터 당해 토지가 농지로서 거기에서 경작한 결과 얻은 수익으로 인접한 조상의 분묘의 수호 및 관리와 제사의 비용을 충당하여 왔음을 입증하여야 한다.

대법원 판례 구법 **2005다45452 판결** (소유권이전등기절차이행등) · 2006. 7. 4. · 대법원

Q103 **분묘의 기지인 토지가 분묘소유권자 아닌 다른 사람의 소유인데 그 토지 소유자가 분묘소유자에 대하여 분묘의 설치를 승낙한 경우, 그 분묘의 기지에 대하여 분묘소유자를 위한 분묘기지권을 설정한 것인지 여부?** **예**

A 분묘의 기지인 토지가 분묘소유권자 아닌 다른 사람의 소유인 경우에 그 토지 소유자가 분묘소유자에 대하여 분묘의 설치를 승낙한 때에는 그 분묘의 기지에 대하여 분묘소유자를 위한 지상권 유사의 물권(분묘기지권)을 설정한 것으로 보아야 하므로, 이러한 경우 그 토지소유자는 분묘의 수호·관리에 필요한, 상당한 범위 내에서는 분묘기지가 된 토지부분에 대한 소유권의 행사가 제한될 수밖에 없다.

대법원 판례 **99다14006 판결** (지상물철거등) · 2000. 9. 26. · 대법원

Q104 **분묘의 부속시설인 비석 등 제구를 설치·관리할 권한의 소재(=제사주재자) 및 제사주재자 아닌 다른 후손들이 비석 등 시설물을 설치하고 그것이 제사주재자의 의사에 반하는 경우, 분묘가 위치한 토지의 소유권자가 토지소유권에 기하여 방해배제청구로서 그 철거를 구할 수 있는지 여부?**

아니오

A 분묘의 부속시설인 비석 등 제구를 설치·관리할 권한은 분묘의 수호·관리권에 포함되어 원칙적으로 제사를 주재하는 자에게 있고, 따라서 만약 제사주재자 아닌 다른 후손들이 비석 등 시설물을 설치하였고 그것이 제사주재자의 의사에 반하는 것이라 하더라도, 제사주재자가 분묘의 수호·관리권에 기하여 철거를 구하는 것은 별론으로 하고, 그 시설물의 규모나 범위가 분묘기지권의 허용범위를 넘지 아니하는 한, 분묘가 위치한 토지의 소유권자가 토지소유권에 기하여 방해배제청구로서 그 철거를 구할 수는 없다.

대법원 판례 **99다14006 판결** (지상물철거등) · 2000. 9. 26. · 대법원

Q105 **분묘의 수호관리권자(=종손)**

기준

A 무릇 종손이 있는 경우라면 그가 제사를 주재하는 자의 지위를 유지할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 일반적으로 선조의 분묘를 수호·관리하는 권리는 그 종손에게 전속된다고 봄이 상당하고 종손이 아닌 자가 제사주재자로서의 분묘에 대한 관리처분권을 가지고 있다고 하기 위해서는 우선 종손에게 제사주재자의 지위를 유지할 수 없는 특별한 사정이 있음이 인정되어야 한다.

대법원 판례 **99다14006 판결** (지상물철거등) · 2000. 9. 26. · 대법원

Q106 **금양임야가 수호하는 분묘의 기지를 처분한 후에도 분묘를 이전하기까지는 금양임야로서의 성질을 지니는지 여부?**

예

A 금양임야 등 제사용 재산을 일반상속의 대상에서 제외하여 특별상속에 의하도록 하고 있는 이유는 제사용 재산을 공동상속하게 하거나 평등분할하도록 하는 것은 조상 숭배나 가통의 계승을 중시하는 우리의 습속이나 국민감정에 반하는 것이므로 일반상속재산과는 구별하여 달리 취급하기 위한 것이라 할 것이므로, 이와 같은 제도의 취지에 비추어 볼 때, 금양임야가 수호하는 분묘의 기지가 제3자에게 이전된 경우에도 그 분묘를 사실상 이전하기 전까지는 그 임야는 여전히 금양임야로서의 성질을 지니고 있으므로, 금양임야가 수호하던 분묘의 기지가 포함된 토지가 토지수용으로 인하여 소유권이 이전된 후에도 미처 분묘를 이장하지 못하고 있던 중 피상속인이 사망하였다면 위 임야는 여전히 금양임야로서의 성질을 지닌다.

대법원 판례 **96누18069 판결** (상속세부과처분취소) · 1997. 11. 28. · 대법원

Q107 금양임야 등 제사용 재산이 제사주재자가 아닌 다른 상속인에게로 소유권이전 되었을 경우, 일반 상속재산에 포함되는지 여부?

아니오

A 어느 토지가 민법 제1008조의3 소정의 금양임야이거나 묘토인 농지에 해당한다면 그 규정에 정한 범위 내의 토지는 제사주재자가 단독으로 그 소유권을 승계할 것이고 이 때의 제사주재자는 종손이 있는 경우라면 그에게 제사를 주재하는 자의 지위를 유지할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 그가 된다 할 것이며, 그 경우 다른 상속인 등의 명의로 소유권이전등기가 경료되었다 하여도 그 부분에 관한 한은 무효의 등기에 불과하므로, 그 소유권이전등기로써 제사주재자가 승계할 금양임야가 일반 상속재산으로 돌아가는 것은 아니다.

대법원 판례 **96누18069 판결** (상속세부과처분취소) · 1997. 11. 28. · 대법원

Q108 분묘굴이 청구의 상대방

기준

A 임야의 소유권에 터잡아 분묘의 철거를 청구하려면 분묘의 설치를 누가 하였건 그 분묘의 관리처분권을 가진 자를 상대로 하여야 하고, 종손이 있는 경우라면 그가 제사를 주재하는 자의 지위를 유지할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 일반적으로 선조의 분묘를 수호·관리하는 권리는 그 종손에게 있다고 봄이 상당하므로, 종손이 아닌 자가 제사 주재자로서 분묘에 대한 관리처분권을 가지고 있다고 하기 위하여는 우선 종손에게 제사 주재자의 지위를 유지할 수 없는 특별한 사정이 있음이 인정되어야 한다.

대법원 판례 **95다51182 판결** (분묘굴이) · 1997. 9. 5. · 대법원

Q109 주변 일대가 도시화되어 있고, 경작자가 경작대가로 1년에 한두 번 정도 인근에 위치한 농지소유자의 선조 분묘를 벌초한 것에 불과한 농지가 묘토인 농지에 해당하지 않는다고 한 사례

기준

A 지목이 전으로 되어 있으나 도시계획상 일반 주거지에 편입되어 있고 주변 일대가 완전히 도시화되어 있으며, 타인으로 하여금 콩이나 채소 등을 재배하게 하여 그 경작자가 경작대가로 단순히 1년에 한두 번 정도 토지소유자의 조상의 분묘 등 분묘 3기의 벌초를 하여 온 것에 불과하다면, 그 토지를 분묘의 수호, 관리 비용을 조달하기 위한 묘토인 농지라고 볼 수는 없다는 이유로, 상속세비과세 대상에 해당하지 않는다고 한 사례.

대법원 판례 **97누4838 판결** (상속세부과처분취소) · 1997. 5. 30. · 대법원

Q110 타인의 토지 위에 분묘를 설치·소유하는 경우, 그 토지를 소유의 의사로 점유하는 것으로 추정되는지 여부?

아니오

A **타인의 토지 위에 분묘를 설치·소유하는 자는 다른 특별한 사정이 없는 한 그 분묘의 보존·관리에 필요한 범위 내에서만 타인의 토지를 점유하는 것이므로 점유의 성질상 소유의 의사가 추정되지 않는다.**

대법원 판례 **97다3651, 3668 판결** (토지소유권이전등기·분묘굴이및상석철거등) · 1997. 3. 28. · 대법원

Q111 묘산 또는 위토라는 사실만으로 그 토지를 종중 소유로 단정할 수 있는지 여부? 아니오

A 어느 토지가 종중과 관계 있는 특정 분묘의 설치를 위한 묘산 또는 그 제사비용의 마련을 위한 위토 등으로 제공되는 경우에는, 당해 종중이 직접 그 소유권을 취득하여 이를 종중재산으로 설정을 한 경우와 후손 중의 어느 개인이 특별히 개인 소유의 토지를 묘산이나 위토로 설정하는 경우 등이 있을 수 있으므로, 단지 묘산 또는 위토라는 사실만으로는 곧바로 그를 종중의 소유로 단정할 수 없다.

대법원 판례 **96다2729 판결** (토지소유권이전등기말소등기등) · 1996. 6. 14. · 대법원

Q112 관습상 분묘기지권의 시효취득 요건 및 등기의 요부 아니오

A 타인 소유의 토지에 소유자의 승낙 없이 분묘를 설치한 경우에는 20년간 평온, 공연하게 그 분묘의 기지를 점유하면 지상권 유사의 관습상의 물권인 분묘기지권을 시효로 취득하는데, 이러한 분묘기지권은 봉분 등 외부에서 분묘의 존재를 인식할 수 있는 형태를 갖추고 있는 경우에 한하여 인정되고, 평장되어 있거나 암장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 아니한 경우에는 인정되지 않으므로, 이러한 특성상 분묘기지권은 등기 없이 취득한다.

대법원 판례 **96다14036 판결** (분묘굴이) · 1996. 6. 14. · 대법원

Q113 토지 매수인이 그 토지에 사후 자신의 분묘를 설치하게 한 경우, 그 토지 소유권의 귀속관계 기준

A 토지 매수인이 그 토지에 사후 자신의 분묘를 설치하게 한 경우에는, 후손 중의 1인이 개인의 자금으로 분묘지를 단독 매수하여 조상의 분묘를 설치한 경우와는 달리, 장손에게 단독 상속시켜 후에 용이하게 처분할 수 있게 하기보다는 오히려 자신을 공동 선조로 하는 종중의 총유 재산으로 하여 자손들로 하여금 영구 보존하게 할 의사였다고 봄이 우리의 전통적 사고에 부합한다.

대법원 판례 **96다7403 판결** (토지소유권이전등기) · 1996. 6. 11. · 대법원

Q114 지적법에 따라 복구된 소유자 명의에 기한 소유권보존등기의 추정력 / 위토 또는 묘산(종산)이라는 사실만으로 종중소유 토지로 볼 수 있는지여부? 기준

A 지적법과 같은법시행령 등의 소정절차에 따라 임야에 대한 소유신고를 하여 임야대장에 피고의 조부 소유명의가 복구되고 이어서 임야대장상의 소유자 명의가 피고로 변경된 다음, 이를 근거로 임야에 대한 소유권보존등기가 경료되었다면 그 등기의 효력으로 피고는 소유권자로 추정을 받으므로, 그 등기의 추정력을 부정하려면 이를 주장하는 원고가 등기의 무효를 입증할 책임이 있다. 어느 토지가 특정묘의 위토로 되는 경위는 그 특정묘와 관계있는 종중이 그 소유권을 취득하여 위토설정을 한 경우와 후손 중의 어느 개인이 개인 소유의 토지를 특정 선조묘의 위토로 설정하는 경우 등이 있을 수 있으므로 위토 또는 묘산(종산)이라는 사실만으로는 이를 종중의 소유로 볼 수 없다.

대법원 판례 **94다28048 판결** (소유권이전등기) · 1994. 10. 7. · 대법원

Q115 분묘기지권의 존속기간 / 분묘기지권이 미치는 범위 — 기준

A 분묘기지권의 존속기간에 관하여는 민법의 지상권에 관한 규정에 따를것이 아니라 당사자 사이에 약정이 있는 등 특별한 사정이 있으면 그에 따를 것이며, 그러한 사정이 없는 경우에는 권리자가 분묘의 수호와 봉사를 계속하며 그 분묘가 존속하고 있는 동안은 분묘기지권은 존속한다고 해석함이 타당하므로 민법 제281조에 따라 5년 간이라고 보아야 할 것은 아니다. ... 나. 분묘기지권은 분묘의 기지 자체뿐만 아니라 그 분묘의 설치목적인 분묘의 수호 및 제사에 필요한 범위 내에서 분묘의 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미치는 것이고, 그 확실한 범위는 각 구체적인 경우에 개별적으로 정하여야 하고 매장및묘지등에관한법률 제4조 제1항 후단 및 같은법시행령 제2조 제2항의 규정이 분묘의 점유면적을 1기당 20평방미터로 제한하고 있으나, 여기서 말하는 분묘의 점유면적이라 함은 분묘의 기지면적만을 가리키며 분묘기지 외에 분묘의 수...

대법원 판례 **94다28970 판결** (분묘철거등) · 1994. 8. 26. · 대법원

Q116 구 민법(1990.1.13. 법률 제4199호로 개정되기 전의 것)상 분묘에 부속된 비석의 소유자 — 기준

A **구 민법(1990.1.13. 법률 제4199호로 개정되기 전의 것)상 분묘의 수호, 관리권은 망인의 호주상속인에게 있고, 분묘에 부속된 비석은 분묘와 일체를 이루는 제구로서 호주상속인의 소유로 된다.**

대법원 판례 구법 **93도648 판결** (재물손괴) · 1993. 8. 27. · 대법원

Q117 종중이 선조 분묘를 수호 관리하여 온 경우 타인에 의한 그 분묘 등의 훼손행위에 대하여 종중이 불법행위를 원인으로 한 손해배상청구를 할 수 있는지 여부? — 예

A 분묘의 수호 관리나 봉제사에 대하여 현실적으로 또는 관습상 호주상속인인 종손이 그 권리를 가지고 있다면 그 권리는 종손에게 전속하는 것이고 종손이 아닌 다른 후손이나 종중에서 관여할 수는 없다고 할 것이나, 공동선조의 후손들로 구성된 종중이 선조 분묘를 수호 관리하여 왔고, 타인에 의한 그 분묘 등의 훼손행위가 있었다면 종중은 불법행위를 원인으로 한 손해배상의 청구를 할 수 있다.

대법원 판례 구법 **91다30491 판결** (손해배상(기)) · 1992. 3. 13. · 대법원

Q118 **타인의 토지 위에 분묘를 설치 또는 소유하는 자의 점유와 타인의 물건을 관리하기 위하여 한 점유의 자주점유의 추정 여부 / 점유자가 주장한 점유권원이 인정되지 않는 경우 자주점유 추정의 번복 여부 / 민법 시행일 전의 취득시효완성으로 인하여 물권을 취득한 자가 민법 부칙 제10조 소정의 기간 내에 등기를 하지 아니하여 물권을 잃게 된 경우 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권도 상실하는지 여부 / 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권이 소멸시효에 걸리는지 여부 / 조선호적령(1922.12.8. 총독부령 제154호) 시행 이전의 관습상 혼인의 성립요건 및 그 당시 혼인 여부에 관한 호적부 기재의 증명력 유무 / 구 관습상 기혼자인 호주가 모와 자매들을 두고 사망한 뒤 사후양자가 선정되지 않은 상태에서 모가 다시 사망한 경우 자매들이 호주 및 재산상속을 하는지 여부 / 위 "바"항에 있어 피상속인의 유처가 그 가에 남아 있지 않은 경우 유산의 귀속관계**

아니오

A 부동산 취득시효에 있어서 자주점유의 요건인 소유의 의사는 객관적으로 점유취득의 원인이 된 점유권원의 성질에 의하여 그 존부를 결정하여야 하고, 점유권원의 성질이 분명하지 아니할 때에 한하여 민법 제197조 제1항에 의하여 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되는 것이나, 타인의 토지 위에 분묘를 설치 또는 소유하는 자는 점유권원의 성질상 소유의 의사는 추정되지 아니하고, 타인의 물건을 관리하기 위하여 한 점유는 점유권원의 성질상 타주점유라고 할 것이... ... 민법 시행일 전의 취득시효완성으로 인하여 물권을 취득한 자가 민법 부칙 제10조 소정의 기간 내에 등기를 하지 아니함으로써 물권을 취득한 효력을 잃게 된다고 하더라도, 그로 인하여 취득시효의 완성을 원인으로 소유권이전등기를 청구할 수 있는 채권까지 잃는 것은 아니다.토지에 관한 취득시효의 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권은 그 토지에 대한 점유가 계속되는 한 시효로 소멸하지 아니한다.조선호적령(1922.12.8. 총독부령 제154호)이 시행된...

대법원 판례 **91다24311 판결** (토지소유권이전등기말소등기) · 1992. 3. 10. · 대법원

Q119 **분묘의 의의 / 분묘기지권의 성립요건**

기준

A 분묘란 그 내부에 사람의 유골, 유해, 유발 등 시신을 매장하여 사자를 안장한 장소를 말하고, 장래의 묘소로서 설치하는 등 그 내부에 시신이 안장되어 있지 않은 것은 분묘라고 할 수 없다.분묘기지권이 성립하기 위하여는 봉분 등 외부에서 분묘의 존재를 인식할 수 있는 형태를 갖추고 있어야 하고, 평장되어 있거나 암장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 아니한 경우에는 분묘기지권이 인정되지 아니한다.

대법원 판례 **91다18040 판결** (묘소철거금지) · 1991. 10. 25. · 대법원

Q120 구 민법시행 당시 사후양자가 상속한 토지라고 본 사례 / 토지의 매수인이 사후 자신의 분묘를 설분케 한 경우 그 토지의 상속관계에 관한 동인의 의사해석

기준

A 갑소유의 토지에 1917년에 사망한 갑, 그의 장남으로서 1903년에 사망한 을 등의 분묘가 설치되어 있는데, 위 을의 아우인 병이 자기 아들인 정을 1921.9.27. 을의 사후양자로 입양시켰다면 정은 갑, 을 등의 종손으로서 그 호주상속인이 되어 위 토지를 사후입양 당시 상속한다.토지매수인이 그 토지에 사후 자신의 분묘를 설분하게 한 경우에는 후손 중 1인이 개인의 자금으로 분묘지를 단독 매수하여 조상의 분묘를 설치한 경우와는 달리 장손에게 단독 상속시켜 후에 용이하게 처분할 수 있게 하기 보다는 오히려 자신을 공동선조로 하는 종중의 총유재산으로 하여 자손들로 하여금 영구 보존하게 할 의사였다고 봄이 우리의 전통적 사고에 부합한다.

대법원 판례 **89다카5680 판결** (소유권이전등기말소) · 1989. 9. 26. · 대법원

Q121 분묘의 수호관리권자나. 항소를 제기하지 않았던 원고가 피고의 항소가 기각되자 제기한 상고의 적부

기준

A 일반적으로 선조의 분묘를 수호관리하는 권리는 그 상속인의 종손에게 전속한다.제1심에서 원고의 피고에 대한 본소청구와 피고의 원고에 대한 반소청구가 모두 기각되었는바, 이에 대하여 피고만 반소에 대하여 항소를 제기하였고 원고는 항소나 부대항소도 제기하지 않고 있다가 피고의 항소가 기각되자 상고를 제기하였다면 이는 상고할 이익이 없는 때에 해당하여 부적법하다.

대법원 판례 **87다카414 판결** (토지인도등) · 1988. 11. 22. · 대법원

Q122 광업법 제48조의 규정취지와 이에 근거한 사법상의 금지청구권의 발생여부 / 분묘기지권의 범위

기준

A 광업법 제48조는 광업의 실지에 있어서 공공의 영조물이나 건물 기타 시설이 파괴됨을 미연에 방지하기 위하여 광업권에 공법상의 제한을 가한 공법상의 상린관계를 규정한 것으로서 공법상의 상린관계는 행정작용에 의하여 규제이행되는 것이고 그 위반에 대하여는 동법 제115조에 의하여 처벌되는 것일 뿐 민법상의 상린관계에 관한 규정이 아니므로 이 규정이 있다고 해서 같은 규정상의 영조물의 소할관청, 소유자 또는 이해관계인에게 광업권자에 대한 사법상의 금지청구권이 발... ... 나. 동일 종손이 소유·관리하는 누대의 분묘가 집단설치된 경우의 그 묘지소유를 위한 지상권 유사의 물권이 미치는 지역은 그 종손이 그 집단된 전분묘를 보전수호하여 묘참배에 소요되는 범위를 참작하여 포괄적으로 정하는 것이 위 물권의 효력을 인정하는 관습의 취지라고 해석되고 그 확실한 범위는 각 구체적인 경우에 위와 같은 관습의 취지에 비추어 개별적으로 정하여야 한다.

대법원 판례 **86다카2919 판결** (출입금지가처분 및 공사금지가처분) · 1988. 2. 23. · 대법원

Q123 매장및묘지등에관한법률(1961.12.5법률 제799호) 부칙 제3조 제1항, 제2항 규정의 취의 / 소위 분묘기지권이 미치는 범위

기준

A 구 매장및묘지등에 관한 법률(1961.12.5 법률 제799호) 부칙 제3조 제1항, 제2항의 각 규정은 동 법률시행전에 설치된 묘지 및 분묘는 동 법률에 의한 허가를 받아 설치된 묘지 및 이에 설치된 분묘와 같이 본다는 취지에 불과하고 동 법률시행전에 분묘수호자가 분묘기지에 대하여 가지고 있던 관습에 의한 지상권 유사의 물권의 범위가 동 법률시행에 따라 동 법률이 규정한 묘지 및 분묘의 면적제한 범위내로 축소변경된다는 취지는 아니다.분묘수호자가 그 분묘에 대하여 가지는 관습에 의한 지상권 유사의 물권은 비단 그 분묘의 기지뿐만 아니라 그 분묘의 설치목적인 분묘의 수호 및 제사에 필요한 범위내에서 분묘기지 주위의 공지를 포함한 지역에 까지 미치는 것이다.

대법원 판례 **85다카2496 판결** (분묘굴이) · 1986. 3. 25. · 대법원

Q124 호주 아닌 가족의 사망의 경우 호주가 그 가족의 분묘에 관한 권리를 당연취득 하는지 여부 / 관습법과 사실인 관습의 차이 / 관습법과 사실인 관습의 주장입증책임 / 사실인 관습의 효력범위 / 가정의례준칙 제13조의 규정과 상치되는 관습법의 효력을 인정할 수 있는지 여부 / 가정의례준칙 제13조의 규정과 상치되는 사실인 관습의 효력인정 요건

기준

A 1.민법 제996조의 규정은 호주 아닌 가족의 사망의 경우에는 그 적용이 없고, 호주라고 하여 그 가족이 사망하였을 경우에 그 가족의 제사상속인으로서 분묘 등에 관하여 당연히 그 권리가 귀속된다고 할 근거도 없다. ... **바. 가족의례준칙 제13조의 규정과 배치되는 사실인 관습의 효력을 인정하려면 그와 같은 관습을 인정할 수 있는 당사자의 주장과 입증이 있어야 할 뿐만 아니라 이 관습이 사적 자치가 인정되는 임의규정에 관한 것인지 여부를 심리판단하여야 한다.**

대법원 판례 **80다3231 판결** (분묘이장) · 1983. 6. 14. · 대법원

Q125 분묘가 있는 토지를 매수한 자가 공사를 시행하는 경우의 주의의무나. 분묘의 축대부근에 흙을 파내어 분묘의 축대가 무너질 위험이 있게 된 경우 분묘소유자의 손해발생 유무

기준

A 분묘소재지의 임야소유권을 취득한 자가 그 임야의 공사를 시행하는 경우 분묘에 관하여 지상권 유사의 물건을 가진 분묘소유자에 대항할 수 있는 정당한 권원을 취득하였는지 여부를 확인할 주의의무가 있다. 공사를 시행하는 자가 분묘의 축대 가까지 흙을 파냄으로 그 분묘의 축대가 무너질 위험이 있게 되었다면 분묘소유자에게는 그 자체로서 이미 그 위험방지에 필요한 축대설치 등에 소요되는 비용상당의 손해가 발생한 것이다.

대법원 판례 **78다2338 판결** (손해배상) · 1979. 2. 13. · 대법원

Q126 분묘 수호의무에는 분묘수호를 위한 묘막의 관리보전행위도 포함된다 할 것이므로 이러한 묘막의 소유권을 분묘수호자가 자의로 처분하는 행위는 그 수호조건을 위배하여 의무이행을 해태한 때에 해당된다 할 것이어서 위토 경작 계약의 해제사유가 된다. **기준**

A 분묘수호의무에는 분묘수호를 위한 묘막의 관리보존행위도 포함된다 할 것이므로 이러한 묘막의 소유권을 분묘수호자가 자의로 처분하는 행위는 그 수호조건을 위배하여 의무이행을 해태한 때에 해당한다 할 것이어서 위토경작계약의 해제사유가 된다.

대법원 판례 **71다410 판결** (소유권이전등기말소등) · 1971. 5. 24. · 대법원

「부동산등기법」 · 등기 특별조치법 · 묘지·종중 토지 등기 — 5건

Q127 종중이 사실상 양수한 토지에 관하여 종중의 대표자가 보증인의 1인으로 된 확인서에 기한 구 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법에 의한 등기의 추정력 여부? **아니오**

A 구 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법(1977. 12. 31. 법률 제3094호로 제정된 것)의 규정 취지에 비추어 볼 때 위 법률이 요구하는 3인의 보증인들은 위 법률에 의하여 등기를 하고자 하는 확인서 발급신청인 이외의 제3자를 의미하는 것이라고 해석하여야 하고, 따라서 보증인으로 위촉된 본인이 자신 또는 자신이 대표자로 있는 종중이 사실상 양수한 토지에 관하여 위 법에 의한 등기를 경료하고자 할 경우에는 자신은 당해 토지에 관한 보증인이 될 수 없다고 봄이 상당하므로 확인서 발급신청 종중의 대표자신이 위 법률상 보증인의 1인으로 된 보증서 및 이에 기한 확인서에 의하여 경료된 등기는 절차상 위법한 등기로서 적법성의 추정을 받을 수 없다.

대법원 판례 구법 **2010다45944 판결** (소유권말소등기) · 2010. 11. 11. · 대법원

Q128 구 농지개혁법 시행 당시 종중이 위토로 사용하기 위하여 농지를 취득하여 종중 외의 자의 명의로 등기한 경우, 그 명의신탁은 법령상 제한을 회피하기 위한 것이라고 볼 수 없어 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제8조 제1호의 규정에 의하여 유효하다고 한 원심의 판단을 수긍한 사례 **기준**

A 종중은 원칙적으로 농지를 취득할 수 없지만 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조 제1호로 폐지)상 예외적으로 위토의 경우 일정한 범위 내에서 종중도 농지를 취득할 수 있는바, 구 농지개혁법 시행 당시 종중이 위토로 사용하기 위하여 농지를 취득하여 종중 외의 자의 명의로 명기한 경우, 그 명의신탁은 법령상 제한을 회피하기 위한 것이라고 볼 수 없어 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제8조 제1호의 규정에 의하여 유효하다고 한 원심의 판단을 수긍한 사례.

대법원 판례 구법 **2005다59871 판결** (소유권이전등기등) · 2006. 1. 27. · 대법원

Q129 **사단법인의 총회에 관한 민법 제73조 제2항, 제75조 제2항의 규정이 권리능력 없는 사단의 경우에 준용되는지 여부 / 종중의 대표자 아닌 자가 종중 소유 토지를 임의처분한 데 대하여 종중이 이를 묵시적으로 추인하였다고 볼 수 없다고 한 사례 / 소유권이전등기의 말소 등을 구하는 소의 취하 후 6월 내에 다시 취하된 소와 동일한 내용의 소를 제기하였다면 취득시효의 진행은 최초의 재판상 청구일에 중단되었다고 한 사례 / 합병된 토지 등기부의 갑구 사항란에 "... 동일한 등기 있음"이라고 기재되어 있는 경우 합병 전 토지에 관한 소유권이전등기가 그대로 이기된 것으로 볼 수 있는지 여부?**

예

A 민법 제73조 제2항은 사단법인의 사원은 서면이나 대리인으로 결의권을 행사할 수 있다고 규정하고, 제75조 제2항은 사원총회의 결의방법에 있어 제73조 제2항의 경우에는 당해 사원은 출석한 것으로 본다고 규정하고 있는바,이러한 사단법인의 총회에 관한 규정은 정관에 다른 규정이 없으면 종중과 같은 권리능력 없는 사단의 경우에도 준용된다.종중의 대표자 아닌 갑이 종중 소유 토지를 임의 처분하여 그 매도대금을 당시 갑이 대표자로 있던 종회 소유의 다른 부... ... 소유권이전등기의 말소 등을 구하는 소를 제기하였다가 소를 취하한 후, 그로부터 6월 내에 다시 위 취하된 소와 동일한 내용의 소를 제기하였다면 취득시효의 진행은 최초의 재판상 청구일에 중단되었다고 한 사례.부동산등기법 제98조 제1항, 제3항, 제96조 제4항의 규정에 비추어 볼때, 어느 토지가 다른 토지들과 함께 합병되면서 합병된 토지 등기부의 갑구 사항란에 합병된 토지에 관한 권리의 전사로서 "...동일한 등기 있음"이라고 기재되어 있다면, 합병된 토...

대법원 판례 **91다46830 판결** (소유권이전등기말소) · 1992. 9. 14. · 대법원

Q130 **종중총회의 결의서의 첨부없이 경료된 소유권이전등기를 등기공무원이 직권말소할 수 있는지 여부?**

아니오

A 이 사건 토지에 관하여 신청외 (갑), (을) 명의의 소유권이전의 본등기를 함에 있어서 그 소유자인 (병)종중의 종중원 총회의 결의서가 첨부되어 있지 아니하였다 할지라도 이는 부동산등기법 제55조 제2호에 해당하는 것이 아니고, 동조 제8호의 신청서에 필요한 서면을 첨부하지 아니한 경우에 불과하여 일단 등기가 경료된 후에는 등기공무원이 이를 직권으로 말소할 수 없는 것이므로 이 사건 이의방법에 의하여 말소를 구할 수 없다 하여 항고를 기각한 원심조치는 정당하다.

대법원 판례 **82마736 결정** (등기공무원의결정에대한이의) · 1982. 12. 6. · 대법원

Q131 **종중의 관리인이 종중소유 부동산의 소유권이전등기 신청서에 첨부할 종중원의 승낙서를 안붙였다 하더라도 구 부동산등기법 제49조 제2호에는 해당되지 않는다 / 동법 제49조 제3호 이하의 경우에는 그 등기가 완료된 이상 이해 관계인은 등기 공무원의 처분에 대한 이의의 방법에 의하여 등기의 말소를 청구할 수 없다.**

기준

A 종중의 관리인이 종중 소유 부동산의 소유권이전등기신청서에 첨부할 종중원의 승낙서를 안붙였다 하더라도 구 부동산등기법 제49조의 제2호의 사건이 등기할 것이 아닌 때에 해당하지 않고 동조 제8호의 신청서에 필요한 서면을 첨부하지 아니한 때에 해당한다. 구 부동산등기법 제49조 제3호 이하의 경우에는 그 등기가 완료된 이상 이해관계인은 등기공무원의 처분에 대한 이의 방법에 의하여 등기의 말소를 구할 수 없다.

대법원 판례 **68마861 결정** (등기공무원의처분에대한이의신청각하결정에대한재항고) · 1969. 3. 4. · 대법원

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 (지적) · 묘지 지목 — 9건

Q132 제정 「임산물단속에관한법률」 시행 전에 임야에 설치한 묘지에 대해 현행 「산지관리법」에 따른 요건을 갖추어야 묘지로 지목변경 할 수 있는지 여부? **예**

A **이 사안의 경우 현행 「산지관리법」 제21조의3 각 호의 경우에 해당하지 않더라도 지목을 "임야"에서 "묘지"로 변경할 수 있습니다.**

법제처 법령해석 **19-0338** · 2019. 10. 31. · 경상북도

Q133 >> 지적공부상 600평의 묘지를 소유하고 있는데 사전 신고나 허가없이 벌채가 가능한지 문의드립니다. **기준**

A **>> 지적공부의 지목여부에 관계없이 산림은 형상에 따라 판단해야 합니다.** 다만, 「산림 자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 제47조제2항7호의 규정에 따라 지적공부상 묘지인 경우로서 분묘중심점으로부터 10미터 이내에 있는 입목을 산림소유자의 동의를 얻어 벌채하는 경우에는 허가 또는 신고없이 할 수 있습니다.

산림청 산림청 회신 · 회신일 미기재 · 산림청

Q134 >> 지적공부상 "묘지"는 개발행위를 득했기 때문에 임의벌채가 가능한지?>> "묘지"도 「산림자원법」의 적용을 받는지?>> 「산림자원법 시행규칙」 제46조제1항제1호다목에서 임의벌채 가능한데 해당수량과 해당용도로 사용했는지 확인이 필요한지 여부?>> 솎아베기 임지란 무엇인지?>> 묘지 경계면 도로를 사용하지 않아 입목이 자라고 있는데, 도로는 산림이 아니라고 되어 있으므로 임의벌채가 가능한지? **기준**

A >> 지적 공부상 "묘지"라 하더라도 묘지 조성 당시 「산지관리법」에 산지전용허가(협의) 또는 「산림자원이 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항 및 제4항에 의한 입목 벌채허가(협의) · 신고 등의 절차를 이행하지 않았다면 별도의 입목벌채 허가를 받아야 합니다.>> 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 따라 입목 · 죽이 집단적 으로 자라고 있다면 "산림"으로 보고 있으므로, 지목이 **"묘지"라 하더라도 입목 · 죽이 집단으로 자라고 있다면 "산림"에 해당되므로 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받아야 합니다.>> 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 제46조제1항제1호다목은 신고에 의한 벌채를 말합니다.**

산림청 산림청 회신 · 회신일 미기재 · 산림청

Q135 **>> 수목이 집단적으로 생육하고 있는 지목상 "묘"의 토지로 향후 "묘지"로 활용하기 위하여 해당 토지(묘)에 생육하고 있는 수목에 대하여 임의로 벌채(모두베기)가 가능한지?>> 임의벌채(모두베기)가 불가능 할 경우 허가 또는 신고후 벌채(모두베기) 또는 간벌 (솎아베기) 중 가능한 경우는?** 기준

A 따라서, 지목상 묘" 일지라도 산림으로 판단되므로 임의벌채 대상이 아니며, **산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 제36조의 규정에 의하여 해당 지자체 산림부서에서 입목벌채허가를 득하시고 벌채하셔야 합니다**.

산림청 산림청 회신 · 회신일 미기재 · 산림청

Q136 **>> 특별한 사업계획이 수립된 사항이 아니며 도시지역이며 지목이 묘지이고 수목은 생육 하고 있으나 소규모이고 주택가 내 위치하여 산림으로 보기가 애매한 경우>> 관할구 산림부서에 벌채허가를 받아야 하는지?>>향후 상기대상지에 사업을 추진할때 지목과 산림형상과 관계없이 산지전용을 받아야 하는지? 대상지 주변 환경을 보실 수 있도록 위치도를 첨부했습니다.** 기준

A >> 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조(정의)에 따라 집단적으로 자라고 있는 입목 · 죽과 그 토지로 공부상 지목여하에 불구하고 당해 토지의 사실상의 현상에 따라 가려져야 합니다.(대법원 1984.7.10. 선고 84도1001 및 1986.12.23. 선고 86도 2299 판례 참조)>> 또한 집단적으로 자라고 **있는 입목 · 죽은 조림으로 생육이 된 것이나 장시간 자연적 으로 입목이 자라 산림으로 조성이 된 것인지 등을 토지의 현상을 종합적으로 판단 하여 산림인지 여부를 판단해야 합니다.(입목을 일시적으로 보관하거나 묘지 조경용 수목은 산림으로 판단하기 어려움**

산림청 산림청 회신 · 회신일 미기재 · 산림청

Q137 **>> 입목 · 죽이 생육하고 있는 지목이 공원, 체육용지, 유원지, 잡종지, 학교용지, 묘지 등 산림에서 입목굴취는 "신고굴취"."임의굴취" 대상이 아니므로 입목굴취허가"를 받아야 하는지?** 예

A 따라서, 귀하께서 언급하신 해당 토지의 현상이 사실상 산림이며 산림자원법 관련 조항에서 규정하는 '신고굴취' 또는 "임의굴취"에 해당하지 않는다면 임산물 굴취"허가대상이나, **각 개별법에서 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항 · 제4항에 따른 입목벌채등의 허가 · 신고를 받은 것으로 보는 의제조항이 있는 경우에는 허가 신고없이 입목벌채 등을 할 수 있습니다**.

산림청 산림청 회신 **정보공개 6314545** · 2019. 12. 29. · 산림청

Q138 >> 지목 묘지에서 굴취 문의

기준

A >> 지목이 묘지인 토지는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 제47조제2항 제7호에 따른 임의굴취 대상에 해당하지 않습니다.>> 또한, 산림은 공부상 지목여하에 불구하고 당해 토지의 사실상의 현상에 따라 가려 져야 하므로(대법원 1984.7.10. 선고 84도1001 및 1986.12.23. 선고 86도2299 판례 참조), **지목이 묘지일지라도 임목 · 죽이 집단적으로 생육하고 있다면 산림으로 보아 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 규정에 의거 허가 또는 신고를 받아야 합니다**.

산림청 산림청 회신 **2AA-1910-193632** · 2019. 10. 10. · 산림청

Q139 입목벌채허가에 관한 질의

예

A 따라서 산지일시사용신고 후 그 목적사업을 완료하였거나 일시사용기간이 만료된 경우 에는 산지로 복구하여야 하며, **복구를 위한 식재수종은 허가권자가 해당 산지의 임상 및 주변 여건 등을 종합적으로 고려하여 선정하여야 할 것임을 알려드립니다**.

산림청 산림청 회신 · 회신일 미기재 · 산림청

Q140 지목이 묘지, 대지인 경우 입목벌채 기준 및 산림 포함 여부?

기준

A 따라서, 지목이 대지 및 묘지인 토지라도 지목에 맞게 본래의 목적대로 이용되지 않고, 그 형상이 산림이라면 산림관계법률의 적용을 받아야 할 것입니다.문의하신 해당 토지가 산림인지 여부에 대한 구체적인 판단 및 입목벌채등에 관한 사항은 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조 및 제36조의 규정에 따라 해당 토지를 관할하고, 입목벌채등의 허가 · 신고 등에 대한 권한이 있는 시 · 군 · 구(산림관계 부서)에서 해당토지의 형상, 이용상태 등에 따라 판단하여야 할 사항임을 알려드립니다.※ 묘지의 입목벌채 경우에도 "산자법"에 규정에 따라 처리하며, **그 외의 사항에 대하여는 관련 법률에 따라 토지 본래 목적에 사용할 수 있음**

산림청 산림청 회신 · 2014. 10. 22. · 산림청

「대법원 판례」· 판시사항 · 판결요지 — 21건

Q141 **구 장사 등에 관한 법률 제12조 제1항에서 정한 특별자치도지사·시장·군수·구청장의 법령상 의무가 무연고자의 시체 등을 일정 기간 동안 매장·화장하여 봉안하는 것뿐만 아니라 봉안된 무연고자의 시체를 합리적으로 관리할 의무까지 포함하는지 여부?** 예

A 구 장사 등에 관한 법률(2015. 1. 28. 법률 제13108호로 개정되기 전의 것) 제12조 제1항에서 정한 법령상 의무는 특별자치도지사·시장·군수·구청장으로 하여금 무연고자의 시체 등을 일정 기간 동안 매장·화장하여 봉안하는 것에만 한정된다고 볼 수는 없고, 연고자가 구 장사 등에 관한 법률 시행령(2015. 7. 20. 대통령령 제26418호로 개정되기 전의 것) 제9조에서 정한 절차에 따라 일정 기간 동안 구 장사 등에 관한 법률 시행규칙(2015. 7. 20. 보건복지부령 제334호로 개정되기 전의 것) 제4조의 공고 등을 통하여 사망한 무연고자의 소재를 확인한 후 매장·화장·봉안된 시체·유골 등을 인수하여 적절한 예우를 할 수 있도록 봉안된 무연고자의 시체를 합리적으로 관리할 의무까지 당연히 포함한다고 봄이 타당하다.

대법원 판례 구법 **2021다286000 판결** (손해배상(기)) · 2023. 6. 29. · 대법원

Q142 **구 장사 등에 관한 법률 제39조 제1호에서 금지하는 무허가 법인묘지 설치행위의 의미(= 법인이 '분묘를 설치하기 위하여 부지를 조성하는 행위') 및 이를 묘지의 조성에서 더 나아가 분묘 설치나 매장을 완료하는 행위가 반드시 동반되어야 한다는 의미로 해석할 수 있는지 여부 / 위 규정에서 금지하는 무허가 법인묘지를 설치한 죄가 즉시범인지 여부?** 기준

A 구 장사 등에 관한 법률(2015. 1. 28. 법률 제13108호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 장사법'이라고 한다) 제2조, 제14조 제1항 제4호, 제3항, 제39조 제1호, 제40조 제2호, 제5호, 제9호에 의하면, 장사법은 묘지와 분묘, 분묘 설치와 매장의 의미를 명확하게 구분하고 있고, 구 장사법 규정에 위반한 묘지 설치, 분묘 설치, 매장행위를 모두 구분하여 처벌하고 있다. … **나아가, 위와 같은 구 장사법의 문언과 체계에 비추어 보면, 처벌규정이 금지하는 무허가 법인묘지를 설치한 죄는 법인묘지의 설치행위, 즉 법인이 '분묘를 설치하기 위하여 부지를 조성하는 행위'를 종료할 때 즉시 성립하고 그와 동시에 완성되는 이른바 즉시범이라고 보아야 한다.**

대법원 판례 구법 **2017도7937 판결** (특정범죄가중처벌등에관한법률위반(산림)·산림자원의조성및관리에관한법률위반·산지관리법위반·장사등에관한법률위반) · 2018. 6. 28. · 대법원

Q143 **매장의 대상인 '유골'에 화장한 유골의 골분이 포함되는지 여부 및 이를 장사의 목적으로 땅에 묻은 경우, 매장과 자연장의 어느 쪽에 해당하는지 판단하는 기준** 예

A '장사 등에 관한 법률'(이하 '법'이라 한다) 제2조, 제16조, 제19조, '장사 등에 관한 법률 시행령'(이하 '시행령'이라 한다) 제8조, 제15조 [별표 2], 제21조 제1항 [별표 4] 제1호의 규정으로 볼 때, 종래부터 '유골'을 땅에 묻어 장사하는 것도 장사 방법 중 '매장'에 포함되는 것이었지만, 국토를 잠식하고 자연환경을 훼손하는 문제를 해결하기 위하여 '유골의 골분'을 땅에 묻고 표지 이외에 아무런 시설을 설치하지 않는 경우에는 설치 장소... ... **나아가 화장한 유골의 골분을 장사의 목적으로 땅에 묻은 경우 그것이 매장과 자연장의 어느 쪽에 해당하는지는 골분을 묻는 방법과 그곳에 설치한 시설이 법에서 요구하는 자연장의 주요 요건을 갖추었는지 여부 및 시설의 형태 등을 종합적으로 고려하여 결정하여야 한다.**

대법원 판례 **2010도5112 판결** (장사등에관한법률위반·농지법위반) · 2012. 10. 25. · 대법원

Q144 **매장된 시체나 유골이 토괴화한 것을 화장하여 다시 묻는 경우, 그 시설을 분묘로 볼 수 있는지 여부?** 예

A 분묘는 시체나 유골을 매장하여 제사나 예배 또는 기념의 대상으로 삼기 위하여 만든 시설이므로, 여기에 매장된 시체나 유골이 후에 토괴화되었더라도 이는 여전히 분묘라 할 것이고, 이를 개장하여 토괴화한 유골을 화장하여 다시 묻는 경우에도 그 시설이 자연장의 요건을 갖추었다는 등의 사정이 없는 한 제사나 예배 또는 기념의 대상으로 삼기 위하여 만든 분묘로 보아야 한다.

대법원 판례 **2010도5112 판결** (장사등에관한법률위반·농지법위반) · 2012. 10. 25. · 대법원

Q145 **피고인이 분묘 5기를 개장하여 나온 유골을 화장한 후 그 골분을 나무상자에 나누어 담아 농지에 봉분 없는 상태로 묻은 다음 지표에 대리석 덮개를 설치함으로써 관할 관청의 허가 없이 가족묘지를 설치함과 동시에 허가 없이 농지를 전용하였다고 하여 '장사 등에 관한 법률' 위반 및 구 농지법 위반으로 기소된 사안에서, 위 행위는 자연장의 요건을 갖추었다는 사정이 없는 한 묘지의 설치에 해당하고, 농지전용 행위에도 해당한다는 이유로, 이와 달리 공소사실을 무죄로 판단한 원심판결에 법리오해 등 위법이 있다고 한 사례** 기준

A 피고인이 분묘 5기를 개장하여 나온 유골을 화장한 후 그 골분을 나무상자에 나누어 담아 자신의 소유인 농지에 봉분 없는 상태로 묻은 다음 지표에 대리석 덮개를 설치함으로써 관할 관청의 허가 없이 가족묘지를 설치함과 동시에 허가 없이 농지를 전용하였다고 하여 '장사 등에 관한 법률' 위반 및 구 농지법(2009. 5. 27. 법률 제9721호로 개정되기 전의 것) 위반으로 기소된 사안에서, 골분은 분묘의 매장 대상인 유골에 해당하는 것으로서 피고인이 상당한 크기...

대법원 판례 **2010도5112 판결** (장사등에관한법률위반·농지법위반) · 2012. 10. 25. · 대법원

Q146 **임야조사사업 당시 작성된 임야조사서와 임야원도에는 국유로 조사되고 갑이 단순한 연고자로 기재되어 있을 뿐이지만 그 후 구 조선사방사업령에 따라 작성된 사방사업설계서에 편철된 임야지적조서에는 갑이 소유자로 기재되어 있고, 그 임야 내에는 선대의 분묘가 있어 갑의 후손들이 이를 관리해 온 경우, 위 임야는 임야조사사업 당시 갑의 소유로 사정되었을 가능성이 크다고 본 사례**

기준

A 임야조사사업 당시 작성된 임야조사서와 임야원도에는 국유로 조사되고 갑이 단순한 연고자로 기재되어 있으나 그 후 작성된 사방사업설계서에 편철된 임야지적조서에는 갑이 소유자로 기재되어 있고 임야 내에는 선대의 분묘가 있어 갑의 후손들이 임야를 관리해 온 경우, 위 임야지적조서가 작성된 당시 임야사방사업을 실시하는 절차에 관한 구 조선사방사업령(1933. 8. 25. 제령 제17호, 폐지), 같은령시행규칙(1934. 2. 10. 조선총독부령 제11호, 폐지)의 구체...

대법원 판례 구법 **99다35911 판결** (소유권말소등기) · 1999. 10. 22. · 대법원

Q147 **매장및묘지등에관한법률 제15조 소정의 분묘이전명령의 법적 성질과 지방자치단체를 상대로 한 분묘파손금지가처분신청의 보전의 필요성 유무**

아니오

A 매장및묘지등에관한법률 제15조의 규정에 의한 지방자치단체장의 분묘이전명령은 공법상의 명령으로서 분묘 연고자가 그에 불응하는 경우에는 행정대집행법이 정하는 바에 따라 행정대집행이 뒤따를 수도 있음이 예상될 뿐이고, 지방자치단체가 사법상의 권리의무의 주체로서 당해 분묘에 대하여 발굴, 정지작업 기타 파손행위를 할 것이 예상된다고 볼 수 없으므로, 분묘 연고자가 지방자치단체를 상대로 하여 신청한 분묘파손금지가처분신청은 그 보전의 필요성이 있다고 볼 수 없어 지방자치단체장이 분묘 연고자에 대하여 한 행정처분의 위법 여부와는 관계없이 기각을 면할 수 없다.

대법원 판례 **98마104 결정** (분묘파손금지가처분기각에대한항고) · 1998. 3. 11. · 대법원

Q148 **개발제한구역 내에 허가 없이 묘지를 설치한 불법형질변경을 방치하는 것이 심히 공익을 해한다는 이유로 원상회복을 명함과 동시에 대집행 계고처분을 한 조치를 정당하다고 본 사례**

기준

A **개발제한구역 내에 허가 없이 묘지를 설치한 불법형질변경을 방치하는 것이 심히 공익을 해한다는 이유로 원상회복을 명함과 동시에 대집행 계고처분을 한 조치를 정당하다고 본 사례.**

대법원 판례 구법 **92누8279 판결** (분묘개장계고처분취소) · 1993. 5. 11. · 대법원

Q149 **토지소유자가 분묘개장공고를 함에 있어 소정 공고기간내에 분묘신고를 하지 아니하면 무연분묘로 간주하여 처리하겠다는 취지를 표시한 경우 분묘의 연고자들이 위 분묘개장공고의 무효확인을 구할 소의 이익이 있는지 여부?**

아니오

A 매장및묘지등에관한법률 제16조 제2항, 제1항, 동 규칙 제6조, 제7조 소정의 토지소유자의 분묘개장권한은 무연분묘에 한하여 그 절차를 거쳐서만 생길 수 있는 것이고, 유연분묘에 대하여는 개장권한은 생길 여지가 없으므로 토지소유자가 분묘개장공고를 함에 있어 소정 공고기간내에 분묘신고를 하지 아니하면 무연분묘로 간주하여 처리하겠다는 취지를 표시하였다고 하더라도, 유연분묘에 관하여 위 공고에 따른 분묘신고가 없다 하여 무연분묘로 간주되어 임의개장권을 취득하게 되는...

대법원 판례 **90다카26942 판결** (분묘개장공고무효확인등) · 1991. 1. 29. · 대법원

Q150 **토지구획정리사업시행자의 개장명령에 의한 분묘개장에 있어서도 이장및묘지등에관한법률 제5조 제2항 소정의 개장신고가 필요한지 여부?**

기준

A **토지구획정리사업시행자로부터 분묘의 개장명령을 받았다 하더라도 그 분묘를 보존 수호하는 권한있는 자의 제지를 무릅쓰고 한 분묘발굴행위가 정당한 것으로 될 수는 없고 또 그와 같은 개장명령이 있었다 하여 매장및묘지등에관한법률에 정한 절차에 따른 개장신고를 하지 않아도 된다고 볼 수도 없다.**

대법원 판례 **77도3588 판결** (분묘발굴 · 매장및묘지등에관한법률위반 · 위증) · 1978. 5. 9. · 대법원

Q151 **묘의 봉분이 없어지고 평토화 가까이 되어 있고 묘비 등 표식이 없어 그 묘 있음을 확인할 수 없는 분묘라 하여 분묘발굴죄의 객체인 분묘에 해당되지 않는지 여부 / 암장된 분묘가 분묘발굴죄의 객체가 되는지 여부?**

기준

A 1. 묘의 봉분이 없어지고 평토화 가까이 되어 있고 묘비 등 표식이 없어 그 묘 있음을 확인할 수 없는 분묘라 하더라도 현재 이를 제사 숭경하고 종교적 의례의 대상으로 하는 자가 있는 경우에는 그가 바로 무연고분으로서 제사와 신앙의 대상이 되는 분묘라 할 수 없다거나 분묘발굴죄의 객체인 분묘에 해당되지 않는다고는 할 수 없다.2. 암장된 분묘라 하더라도 당국의 허가없이 자구행위로 이를 발굴하여 개장할 수는 없는 것이다.

대법원 판례 **76도2828 판결** (무고) · 1976. 10. 29. · 대법원

Q152 **분묘의 기지와 물권의 취득**

기준

A 타인소유의 토지에 분묘를 설치한 자는 20년간 평온공연히 분묘의 기지를 점유한 때에는 해 기지 및 벌내에 대하여 지상권에 유사한 일종의 물권을 취득하고 자기소유의 토지의 분묘를 설치한 자가 분묘기지에 대한 소유권을 보유하지 않고 또 분묘를 이전한다는 약정없이 토지를 처분한 경우에도 그 후 20년간 평온공연히 분묘의 기지를 점유한 때에는 역시 전기 권리를 취득하는 것이 아국의 관습이다.

대법원 판례 **4288민상210 판결** (분묘발굴) · 1955. 9. 29. · 대법원

Q153 **형법 제161조에서 규정한 유골손괴죄의 보호법익 및 그 대상인 행위 / 제사주재자 또는 그로부터 정당하게 승낙을 얻은 자의 동의 없이 함부로 유골의 물리적 형상을 변경하는 등으로 훼손하는 행위가 '손괴'에 해당하는지 여부?** 예

A 형법 제161조가 규정한 유골손괴죄는 사자(死者)에 대한 사회적 풍속으로서의 종교적 감정 또는 종교적 평온을 보호법익으로 하는 것으로서, 사자에 대한 숭경의 감정을 해치는 위법한 물질적 손괴 행위를 그 대상으로 한다. 사자의 유체·유골에 대한 매장·관리·제사·공양 등은 그 제사주재자를 비롯한 유족들의 사자에 대한 경애·추모 등 감정에 의해 이루어지는 것이고, 사자의 유체·유골은 제사주재자에게 승계되는 것이므로, 그에 관한 관리 및 처분은 종국적으로 제사주재자의 의사에 따라 이루어져야 한다. 따라서 제사주재자 또는 그로부터 정당하게 승낙을 얻은 자의 동의 없이 함부로 유골의 물리적 형상을 변경하는 등으로 훼손하는 것은 사자에 대한 경애·추모 등 사회적 풍속으로서의 종교적 감정 또는 종교적 평온을 해치는 '손괴'에 해당한다고 평가할 수 있다.

대법원 판례 **2023도15833 판결** (분묘발굴유골손괴·분묘발굴) · 2024. 10. 8. · 대법원

Q154 **국립묘지에 안장된 유골 등을 유족 중 일부가 다른 유족들의 동의 없이 국립묘지 외의 장소로 이장하겠다는 신청을 한 경우, 국립묘지를 관리하는 행정청이 이장 신청을 거부할 수 있는지 여부 및 이때 배우자 이외 '유족'의 범위에 관하여 국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률 제5조 제1항을 원칙적 판단 기준으로 고려할 수 있는지 여부?** 예

A 국립묘지의 설치 및 운영에 관한 법령은 안장대상자를 국립묘지에 안장하거나 또는 이미 안장된 유골 등을 다른 곳으로 이장하려는 경우 유족의 의사를 반영하도록 하면서도 유족의 범위를 명확히 정하지 않고 있다. … **여기서 배우자 이외 '유족'의 범위에 관하여는 국가유공자의 유족 또는 가족의 범위를 규정한 국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률 제5조 제1항을 원칙적 판단 기준으로 고려할 수 있다.**

대법원 판례 **2017두50690 판결** (이장불승인처분취소) · 2017. 9. 26. · 대법원

Q155 **매장및묘지등에관한법률상 묘지 내의 시설물로서 비석은 분묘 1기당 1개로 제한되어 있고 분묘에 이미 비석이 설치되어 있는데 나중에 다시 비석이 설치된 경우, 그러한 사정만으로는 전자의 비석의 설치자가 후자의 비석의 철거를 구할 수 있는 권리가 생긴다고 할 수 없다고 한 사례** 기준

A **매장및묘지등에관한법률상 묘지 내의 시설물로서 비석은 분묘 1기당 1개로 제한되어 있고 분묘에 이미 비석이 설치되어 있는데 나중에 다시 비석이 설치된 경우, 그러한 사정만으로는 전자의 비석의 설치자가 후자의 비석의 철거를 구할 수 있는 권리가 생긴다고 할 수 없다고 한 사례.**

대법원 판례 **99다14006 판결** (지상물철거등) · 2000. 9. 26. · 대법원

Q156 임야에 종중의 분묘가 설치되었다는 사실만으로 그 임야 및 인접한 전답이 종중 소유라고 할 수 있는지 여부? 아니오

A **어느 임야에 종중에 속한 분묘가 설치되어 있고 전답이 그에 인접해 있다고 하여 그러한 사정만으로는 그 임야 및 전답이 종중 소유라고 단정할 수 없다.**

대법원 판례 **96다9560 판결** (소유권이전등기) · 1997. 2. 25. · 대법원

Q157 묘산 또는 위토라는 사실만으로 종중소유로 볼 수 있는지 여부? 기준

A 어느 토지가 종중과 관계 있는 특정 분묘의 설치를 위한 묘산 또는 그 제사비용의 마련을 위한 위토 등으로 제공되는 경우에는 당해 종중이 직접 그 소유권을 취득하여 이를 종중재산으로 설정을 한 경우와 후손 중의 어느 개인이 특별히 개인 소유의 토지를 묘산이나 위토로 설정하는 경우 등이 있을 수 있으므로, 위와 같이 묘산 또는 위토라는 사실만으로는 곧바로 이를 종중의 소유로 단정할 수 없다.

대법원 판례 **93다48847 판결** (소유권이전등기) · 1994. 2. 25. · 대법원

Q158 사설묘지허가 취소처분에 대하여 그 임야의 양수인이 행정소송을 제기할 이익이 있는지 여부? 기준

A 행정소송은 당해처분이 있음으로 인하여 법률상 직접적이고 구체적인 이익을 침해당한자 만이 소송을 제기할 이익이 있는 바 사설묘지설치허가는 단순한 대물적허가로만 볼수 없어 그 허가의 효과는 위 임야를 양수한 자에게 당연히 이전될 수 없으므로 위 양수인은 사설묘지허가취소처분에 대하여 행정소송을 제가할 이익이 없다.

대법원 판례 **79누175 판결** (사설묘지허가취소처분취소) · 1979. 10. 16. · 대법원

Q159 오래전부터 공동묘지로 사용중에 있는 국유 임야에 대하여 보존등기한 일반인의 소유권 취득을 부인하는 경우에 심리할 사항 기준

A 소유권보존등기는 실체법상의 권리관계와 합치할 것을 보장하는 첫 관문이라서 다른 보통 등기와 같이 당사자간의 상대적인 사정만을 기초로하여 이뤄질 수 없고 물권의 존재자체를 확정하는 절차가 필요하기 때문에 지방자치단체인 군이 오래전부터 공동묘지로 사용중에 있는 국유임야에 대한 일반인의 소유권 취득을 부인하는 경우에는 그 소유권 취득사실을 캐어 보아야 하고 대번에 특별사항이 없다고 그 소유권보존등기를 적법한 것으로 추정된다고 단정할 수 없다

대법원 판례 **74다1997 판결** (소유권이전등기말소) · 1976. 6. 22. · 대법원

Q160 분묘발굴의 피해법익은 종교감정의 공서양속을 해치는데 있으므로 생모의 묘를 설묘 관리하는 "갑"의 의사에 반하여 그 묘를 발굴한 "을"은 설령 그 묘가 자기의 생모("갑"과는 이부 동복간)의 묘라도 죄가 성립한다. 기준

A 분묘발굴의 피해법익은 종교감정의 공서양속을 해치는데 있으므로 생모의 묘를 설묘관리하는 "갑"의 의사에 반하여 그 묘를 발굴한 "을"은 설령 그 묘가 자기의 생모("갑"과는 이부동복간)의 묘라도 죄가 성립한다.

대법원 판례 **71도1727 판결** (분묘발굴) · 1971. 10. 25. · 대법원

Q161 유골의 분리와 유골손괴 기준

A 형법 제161조에서 사체유골 등의 손괴라함은 사자에 대한 숭경의 감정을 해하는 위법한 물질적 손괴를 말하는 것으로서 사체는 비록 그 근육이 부패하여 자연적으로 분골이된 경우라 할지라도 그 생전의 위치와 순서를 그대로 보존할 것이오 가령 이장하는 경우라 할지라도 그 자연적태세를 변경혼란함이 없이 계골함이 아국고래의 관례이므로 계골함이 없이 그 전체유골에서 일부를 분리함은 손괴를 면치 못한다 함이 타당하다

대법원 판례 **4290형상148 판결** (분묘발굴,유골손괴,유골유기) · 1957. 7. 5. · 대법원

04 매도청구권 행사를 위한 협의매입업무

업무 관련 법령 4개 · 질의회신 43건 · 판례 55건

적용 법령(법률·시행령·시행규칙·고시·조례): 주택법 7건 · 도시정비법 29건 · 빈집 및 소규모주택 정비법 4건 · 그 밖의 공익사업 개별법률 1개 3건 · 대법원 판례 55건

「주택법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 7건

Q1 80% 사용권원을 확보하고, 미확보 대지 중 10년 이상 보유자 토지가 5% 미만이면 승인 요건을 갖춘 것인가요? **예**

A **매도청구 요건을 갖춘 것으로 볼 수 있습니다.**

> **실무 포인트** 10년 이상 보유자 토지(매도청구 제한)를 따로 집계하십시오.

법제처 구법 법제처 법령해석 **13-0046** · 2013. 3. 8. · 부산광역시 동래구

Q2 매도청구 대상 토지의 감정평가액을 공탁만 하면 합의·판결 없이 공사를 시작할 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **합의하거나 매도청구 승소판결을 받기 전에는** 그 토지에서 공사할 수 없습니다.

> **실무 포인트** 매도청구 소송(변호사 수행) 기간을 공정표에 넣으십시오.

법제처 법제처 법령해석 **19-0511** · 2020. 1. 23. · 민원인

Q3 매도청구 1심에서 이겼지만 판결이 확정되지 않았다면 그 토지에서 공사할 수 있나요? **아니오**

A 당시 법령으로는 **확정 전에는 공사할 수 없다**고 보았습니다. 현행 주택법 제21조제2항은 "확정되지 아니한 판결을 포함"한다고 정해 지금은 1심 승소로도 가능합니다.

> **실무 포인트** 법 개정으로 결론이 바뀐 대표 사례입니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **12-0003** · 2012. 2. 3. · 국토해양부

Q4 매도청구 대상 토지를 뺀 나머지 대지에서는 공사를 시작할 수 있나요? **예**

A 매도청구 대상 대지 외 대지는 **공사를 시작할 수 있으며**, 착공신고 서류 적합성 등은 승인권자가 판단합니다. 매도청구 대지는 합의 또는 승소판결(확정 전 포함) 후 가능합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q5 용도가 폐지되고 이전하는 사립유치원 건물·대지도 매도청구 대상인가요? **예**

A **매도청구 대상이 될 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **17-0177** · 2017. 6. 5. · 민원인

Q6 **1. 집합건물법 제48조의 매도청구권의 법적 성격2. 매도청구권을 재판상 행사한 경우 매매계약의 성립시점이 언제인지3. 매도청구권의 행사로 주택건설사업을 위한 대지의 권원을 확보한 것으로 볼 수 있는지 여부?** **기준**

A **따라서 매도청구권의 행사로 주택건설사업을 위한 대지의 권원을 확보한 것으로 볼 수는 없을 것입니다**.

법무부 법무부 회신 · 회신일 미기재 · 법무부

Q7 **민간임대사업을 추진할 경우 집합건물법에 따른 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부와 재건축질의가 가능한지?** **기준**

A 따라서 집합건물법상 요건을 충족하지 못하는 민간임대주택건설사업의 경우 집합건물법상 매도청구권 등을 행사하기 위해서는 임대주택법 등 해당 법률의 근거규정이 있어야 할 것으로 생각되며, **이와 관련한 사항은 사업추진의 근거법령을 담당하는 부서로 문의하시어 도움을 받으시길 바랍니다**.

법무부 법무부 회신 · 회신일 미기재 · 법무부

「도시 및 주거환경정비법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 29건

Q8 **재개발 세입자 영업손실을 협의할 때, 관리처분용 감정평가와 별도로 공익사업법상 감정평가를 해야 하나요?** **예**

A **공익사업법 제68조에 따른 감정평가를 별도로 거쳐야** 합니다.

> **실무 포인트** 관리처분용 평가와 보상협의용 평가의 일정·비용을 따로 잡으십시오.

법제처 법제처 법령해석 **18-0303** · 2018. 9. 18. · 민원인

Q9 **세입자 손실보상 감정평가가 끝나지 않았는데 관리처분계획 인가를 신청할 수 있나요?** **아니오**

A 아니오. **세입자별 손실보상 권리명세와 평가액을 확정한 뒤** 관리처분계획을 수립해 신청해야 합니다.

> **실무 포인트** 세입자 평가를 관리처분 일정의 선행 공정으로 관리하십시오.

국토교통부(대구광역시 질의) **구법** 국토교통부(대구광역시 질의) 회신 **주택정비과-1998** · 2018. 4. 13. · 국토교통부(대구광역시 질의)

Q10 재건축사업도 관리처분계획에 세입자 손실보상 내역을 넣어야 하나요? **아니오**

A 아니오. 수용권이 없는 일반 재건축 시행자는 **세입자별 손실보상 내역을 넣어야 하는 대상이 아닙니다.**

> **실무 포인트** 천재지변 등으로 수용권이 있는 재건축은 예외입니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0411** · 2018. 10. 25. · 민원인

Q11 공람공고일에 살다가 다른 이유로 나갔다가 사업시행인가 전에 다시 들어온 세입자도 주거이전비를 받나요? **아니오**

A 아니오. **주거이전비 보상대상자에 포함되지 않습니다.**

> **실무 포인트** 기준일 거주와 이후 계속 거주를 함께 확인하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **21-0557** · 2021. 12. 23. · 민원인

Q12 정비사업 허가건물 세입자의 주거이전비는 공람공고일 당시 3개월 이상 살아야 하나요? **기준**

A 당시 규정 기준으로는 **공람공고일 현재 거주하기만 하면** 된다고 보았습니다.

> **실무 포인트** 현행 도시정비법 시행령 제54조와 공익사업법 시행규칙 제54조를 함께 확인하십시오.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **12-0634** · 2012. 12. 10. · 민원인

Q13 재정비촉진사업으로 재개발을 할 때 영업손실 보상대상자 기준일은 언제인가요? **기준**

A **재정비촉진계획 수립을 위한 주민공람 공고일**입니다.

> **실무 포인트** 기준일이 달라지면 보상대상 영업이 달라집니다.

법제처 법제처 법령해석 **26-0173** · 2026. 5. 19. · 민원인

Q14 사업시행인가 전에 위험건축물을 철거하면 세입자에게 이사비 등을 줄 수 있나요? **기준**

A 도시정비법에 별도 규정이 없어 **공익사업법을 준용**하며, 사업시행인가 전이라도 보상계획 공고 등 협의 절차로 보상할 수 있습니다.

국토교통부(서울특별시 질의) 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-1086** · 2019. 3. 8. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q15 정관에 "분양 미신청 시 조합원 자격 상실"이 있으면 현금청산이 끝나기 전에도 조합원 지위를 잃나요? **예**

A **청산이 끝나기 전이라도 조합원 지위를 잃습니다.**

> **실무 포인트** 분양신청 기간과 미신청 효과를 분명히 안내하십시오.

법제처 구법 법제처 법령해석 **15-0669** · 2016. 3. 7. · 민원인

Q16 분양 미신청 후 청산을 못 받은 상태에서 재분양신청도 하지 않았다면 조합원 지위가 유지되나요? **아니오**

A 아니오. **조합원 지위를 유지하지 않습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **20-0221** · 2020. 6. 22. · 민원인

Q17 세대수·규모 변경 없이도 정관·총회 의결로 분양 미신청자에게 다시 분양신청을 받을 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **분양신청을 다시 하게 할 수 없습니다.**

> **실무 포인트** 재분양신청은 법정 사유가 있을 때만 가능합니다.

법제처 법제처 법령해석 **19-0613** · 2020. 2. 13. · 서울특별시 은평구

Q18 분양신청기간이 끝나기 전에 관리처분계획을 세워 공람했다면 유효한가요? **아니오**

A 아니오. 관리처분계획은 **분양신청기간이 끝난 뒤 그 현황을 기초로** 수립해야 하므로 유효하지 않습니다.

> **실무 포인트** 공람(30일 이상)과 의견청취 절차도 다시 거쳐야 합니다.

국토교통부(서울특별시 질의) 구법 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-653** · 2018. 2. 1. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q19 공유 주택에서 대표조합원이 아닌 공유자도 따로 분양신청할 수 있나요? **아니오**

A 아니오. 분양신청 권리는 조합원에게 있으므로 **대표조합원이 아닌 공유자는 분양신청을 할 수 없습니다.**

국토교통부(서울특별시 질의) 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-1174** · 2019. 3. 13. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q20 단독 소유 주택과 다른 주택의 공유지분을 함께 가진 조합원이 2주택을 받으려면 가격은 어떻게 보나요? **기준**

A **단독 소유 주택과 공유지분 주택의 종전자산 가격을 모두 합한 범위**가 2주택 공급 기준이 됩니다.

국토교통부(서울특별시 질의) 구법 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-745** · 2018. 2. 6. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q21 천재지변 등으로 수용권이 부여된 재건축 시행자는 매도청구권도 함께 가지나요? **아니오**

A 아니오. **매도청구권이 인정되지 않습니다.**

> **실무 포인트** 수용 경로와 매도청구 경로가 갈립니다.

법제처 법령해석 **22-0421** · 2022. 6. 17. · 민원인

Q22 가로주택정비사업에서 조합설립 미동의자에게 도시정비법상 매도청구를 할 수 있었나요? **아니오**

A 아니오. 당시 도시정비법상 **가로주택정비사업에는 매도청구 규정을 적용할 수 없었습니다.**

> **실무 포인트** 현재 가로주택정비사업은 소규모주택정비법의 매도청구 규정을 확인하십시오.

법제처 구법 법제처 법령해석 **16-0712** · 2017. 3. 13. · 서울특별시 구로구

Q23 재건축 정비구역 안 도시계획시설 부지를 국토계획법상 시설사업으로 수용할 수 있나요? **아니오**

A 아니오. 재건축 시행자는 **천재지변 등 긴급한 사유가 있는 사업에 한해서만** 수용할 수 있습니다.

> **실무 포인트** 재건축은 원칙적으로 매도청구로 부지를 확보합니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **16-0240** · 2016. 8. 29. · 민원인

Q24 소재불명 공유자의 지분 면적을 조합설립 동의율 계산에서 빼나요? **아니오**

A 아니오. **소재불명자 지분 면적을 빼지 않습니다.**

> **실무 포인트** 초기에 공유관계와 소재를 조사하십시오.

법제처 법령해석 **19-0367** · 2019. 11. 11. · 민원인

Q25 추정분담금 정보를 주기 전에 받은 조합설립 동의는 다시 받아야 하나요? **예**

A 정보 제공 후 **동의를 다시 받아야** 합니다.

> **실무 포인트** 동의서 징구 전에 정보 제공 절차를 먼저 마치십시오.

법제처 법제처 법령해석 **17-0123** · 2017. 6. 22. · 민원인

Q26 조합설립인가 후에 받은 동의서도 동의서 재사용 대상이 되나요? **예**

A 재사용 가능한 동의서는 징구 시점 제한이 없고 **유효성에 다툼이 없는 동의서**이면 됩니다(법 제37조).

국토교통부(서울특별시 질의) 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-1461** · 2019. 4. 1. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q27 조정대상지역 재건축에서 2주택 조합원이 한 채만 분양신청하고 나머지는 손실보상을 받을 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **손실보상을 받을 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **18-0758** · 2019. 3. 26. · 민원인

Q28 투기과열지구 재건축에서 조합설립 후 주택 지분 일부를 산 사람은 손실보상 대상인가요? **아니오**

A 아니오. **손실보상 대상이 아닙니다.**

법제처 법제처 법령해석 **20-0622** · 2021. 3. 19. · 민원인

Q29 투기과열지구에서 신탁했던 주택의 신탁을 해지하면 조합원 자격을 잃나요? **아니오**

A 아니오. 신탁 해지는 소유권이 위탁자에게 돌아오는 것이므로 **양수 제한 규정을 적용할 수 없습니다.**

국토교통부(서울특별시 질의) 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-3455** · 2018. 7. 6. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q30 정비구역 안 국유지를 점유자에게 수의계약으로 팔 때 사업시행인가 고시 전에 팔 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **사업시행인가 고시 전에는 할 수 없습니다.**

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **16-0296** · 2016. 9. 12. · 서울특별시

Q31 민간 시행자에게 무상양도되는 도로에 "일반인 통행용 공유재산 부지"도 포함되나요? **아니오**

A 아니오. **그 부지는 포함되지 않습니다.**

> **실무 포인트** 무상양도 대상이 아닌 국공유지는 매입 대상입니다.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **16-0103** · 2016. 6. 23. · 서울특별시

Q32 정비기반시설이 아닌 국공유지도 사업 기간 중 대부료가 면제되나요? **아니오**

A 아니오. 대부료 면제는 **용도가 폐지되는 정비기반시설에만** 적용됩니다(법 제97조제7항).

> **실무 포인트** 정비기반시설이 아닌 국공유지 사용료는 사업비에 반영하십시오.

국토교통부(서울특별시 질의) 국토교통부(서울특별시 질의) 회신 **주택정비과-2784** · 2018. 5. 29. · 국토교통부(서울특별시 질의)

Q33 사업시행인가로 의제되지 않은 인허가의 국공유지 사용료도 면제되나요? **아니오**

A 아니오. 사용료 면제는 **사업시행인가로 의제되는 인허가에 한정**됩니다(법 제57조제6항).

국토교통부(행정안전부 질의) 국토교통부(행정안전부 질의) 회신 **주택정비과-5983** · 2017. 11. 26. · 국토교통부(행정안전부 질의)

Q34 현금청산 금액을 사업시행자가 선정한 감정평가 기준으로 협의해도 되나요? **예**

A 예(당시 법령 기준). 당시 시행령은 시장·군수 추천 평가를 기준으로 "협의할 수 있다"고 정해 **사업시행자 선정 평가 기준 협의도 가능**했습니다.

> **실무 포인트** 현행 도시정비법은 손실보상 협의 절차(제73조)를 두고 있으니 현재 규정을 확인하십시오.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **16-0331** · 2016. 11. 7. · 민원인

Q35 전통시장법 제2조제6호에 따른 시장정비사업의 시행자는 해당 사업을 시행하기 위해 필요한 경우 시장정비구역 내 토지를 수용할 수 있는지? **예**

A **전통시장법 제2조제6호에 따른 시장정비사업의 시행자는 해당 사업을 시행하기 위해 필요한 경우 시장정비구역 내 토지를 수용할 수 있습니다.**

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **17-0157** · 2017. 6. 26. · 민원인

Q36 **주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시 · 군계획시설 설치에 필요한 토지의 수용에 적용되는 법령에 관한 질의** 예

A 「도시 및 주거환경정비법」 제32조제1항제15호에 따라 주택재건축사업의 사업시행인가에 "「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시 · 군계획시설사업 시행자의 지정"이 의제된 경우, 주택재건축사업의 시행자는 **주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시 · 군계획시설의 설치에 필요한 토지를 「도시 및 주거환경정비법」 제38조에 따라 천재 · 지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우에만 수용할 수 있습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **15-0863** · 2016. 3. 23. · 민원인

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 4건

Q37 **가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었던 경우에만 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기도 가능한지?** 기준

A **가. 질의 가에 대해 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구는 같은 항에 따른 기간 내에 이루어져야 합니다**. 질의 나에 대해 가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었는지와 관계없이 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기가 가능합니다.

법제처 법령해석 **23-0115** · 2023. 3. 20. · 민원인

Q38 **가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었던 경우에만 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기도 가능한지?** 기준

A **가. 질의 가에 대해 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구는 같은 항에 따른 기간 내에 이루어져야 합니다**. 질의 나에 대해 가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었는지와 관계없이 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기가 가능합니다.

법제처 법령해석 **23-0151** · 2023. 3. 20. · 민원인

Q39 **가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었던 경우에만 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기도 가능한지?** 기준

A **가. 질의 가에 대해 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구는 같은 항에 따른 기간 내에 이루어져야 합니다**. 질의 나에 대해 가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었는지와 관계없이 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기가 가능합니다.

법제처 법령해석 **23-0162** · 2023. 3. 20. · 민원인

Q40 가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었던 경우에만 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기도 가능한지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구는 같은 항에 따른 기간 내에 이루어져야 합니다**. 질의 나에 대해 가로주택정비사업의 경우, 소규모주택정비법 제35조제5항에 따른 사업시행자의 매도청구가 있었는지와 관계없이 같은 법 제36조제2항에 따른 사업시행자의 매도청구소송 제기가 가능합니다.

법제처 법제처 법령해석 **23-0161** · 2023. 3. 20. · 민원인

「건축법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 3건

Q41 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받으려는 경우, 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 "「주택법」 제21조를 준용한다"는 규정을 근거로 같은 조에 따른 대지의 소유권 확보방법으로서 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 관련 규정이 준용되는지? **기준**

A 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받으려는 경우, **「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 "「주택법」 제21조를 준용한다"는 규정을 근거로 같은 조에 따른 대지의 소유권 확보방법으로서 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 관련 규정이 준용되는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **17-0071** · 2017. 4. 13. · 민원인

Q42 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 "「주택법」 제15조를 준용한다"라는 규정을 근거로 하여, 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 자가 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구를 할 수 있는지? **아니오**

A 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 "「주택법」 제15조를 준용한다"라는 규정을 근거로 하여, **「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 자가 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구를 할 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0528** · 2016. 11. 9. · 민원인

Q43 집합건물법에 의한 매도청구시 대지를 사용할 수 있는 권원확보 인정여부 및 인정시기 — 예

A 따라서 집합건물법 제47조 및 제48조에 따른 재건축 결의 및 매도청구 소송이 진행되는 경우 해당 대지에 대한 소유권리 인정여부 및 인정시점이 언제인지 등에 대하여는 집합건물법, **민법 및 판결내용 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단하여야 할 것으로 사료됨**.

국토교통부 국토교통부 회신 **건축정책과-4661** · 2020. 6. 16. · 국토교통부

「대법원 판례」· 판시사항 · 판결요지 — 55건

Q44 매도청구권에 대해 정하고 있는 도시 및 주거환경정비법 제64조 제4항 및 제73조 제2항을 해석하는 방법 — 기준

A 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라고 한다) 제64조 제4항에 의하면 주택재건축사업시행자는 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 않은 토지 등 소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 '건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리'를 매도할 것을 청구할 수 있고, 같은 법 제73조 제2항에 의하면 주택재건축사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자 등의 '토지, 건축물 또는 그 밖의 권리'에 대하여 매도청구소송을 제기하도록 정하였다. … **그러나 매도청구권의 위와 같은 기본권 제한성을 감안하면 위 규정을 적용함에 있어 행사요건을 엄격히 해석해야 하고, 함부로 유추해석하거나 확장해석하여서는 아니 된다.**

대법원 판례 **2022다290327, 290334 판결** (소유권이전등기·매매대금) · 2023. 11. 2. · 대법원

Q45 **투기과열지구로 지정된 지역의 재건축사업시행자가 조합설립인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자로부터 해당 건축물 또는 토지를 취득하기 위해 협의를 진행하였으나 협의가 성립되지 아니한 경우, 도시 및 주거환경정비법 제73조 제2항을 준용하여 위 건축물 또는 토지에 관한 매도청구권을 행사하는 것이 허용되는지 여부 / 재건축사업시행자가 위 양수인이 조합원 자격을 취득할 수 없다는 사실을 뒤늦게 인지하였고, 그 전에 이미 위 양수인으로부터 해당 건축물 또는 토지를 현물출자받거나 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료받은 경우, 재건축사업시행자는 신탁받은 건축물 또는 토지의 소유권을 취득하기 위하여 새로이 매도청구권을 행사하여야 하는지 여부 / 조합원 자격을 취득할 수 없음을 간과하고 양수인에게 대지 또는 건축물을 분양하는 것을 내용으로 하는 관리처분계획의 변경 및 이전고시가 이루어지고, 양수인이 그에 따른 권리를 취득하기에 이른 경우, 양수인이 취득한 대지 등에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제73조 제2항에 기해 매도청구를 하는 것이 허용되는지 여부?**

기준

A 구 도시 및 주거환경정비법(2021. 4. 13. 법률 제18046호로 개정되기 전의 것) 제39조 제2항, 제3항에 의하면 투기과열지구로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우 조합설립인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자는 조합원이 될 수 없고, 이러한 경우 사업시행자는 정비사업의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리를 취득한 자에게 동법 제73조를 준용하여 손실보상을 하여야 한다고 정하고 있다. … 조합원 자격을 취득할 수 없음을 간과하고 해당 양수인에게 대지 또는 건축물을 분양하는 것을 내용으로 하는 관리처분계획의 변경 및 이전고시가 이루어지고, 해당 양수인이 그에 따른 권리를 취득하기에 이른 경우라면, 그러한 관리처분계획 또는 이전고시의 효력을 다투는 것은 별론으로 하고, 해당 양수인이 취득한 대지 등에 대하여 도시정비법 제73조 제2항에 기해 매도청구를 하는 것은 재건축사업의 시행과 무관하여 허용되지 않는다고 보는 것이 타당하다.

대법원 판례 구법 **2022다290327, 290334 판결** (소유권이전등기·매매대금) · 2023. 11. 2. · 대법원

Q46 **집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제4항에서 정한 매도청구권은 반드시 매도청구권자 전원이 공동으로 행사하여야 하는지 여부 및 그에 따른 소유권이전등기절차의 이행 등을 구하는 소가 고유필수적 공동소송인지 여부?**

아니오

A 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조 제4항 전문은 "제2항의 기간이 지나면 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 또는 이들 전원의 합의에 따라 구분소유권과 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(이하 '매수지정자'라 한다)는 제2항의 기간 만료일부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포… … **따라서 반드시 매도청구권자 모두가 재건축에 참가하지 않는 구분소유자의 구분소유권 등에 관하여 공동으로 매도청구권을 행사하여야 하는 것은 아니고, 그에 따른 소유권이전등기절차의 이행 등을 구하는 소도 매도청구권자 전원이 소를 제기하여야 하는 고유필수적 공동소송이 아니다.**

대법원 판례 **2020다263857 판결** (소유권이전등기) · 2023. 7. 27. · 대법원

Q47 **주택건설사업을 시행하려는 사업주체가 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 주택법 제22조에서 정한 매도청구권을 행사하는 경우, 그 매매의 '시가'의 의미**

기준

A 주택건설사업을 시행하려는 사업주체는 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이때 매도청구에 관하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조를 준용한다(주택법 제22조). 여기에서 시가는 매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격으로서, 주택건설사업이 시행되는 것을 전제로 하여 평가한 가격, 즉 주택건설로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다.

대법원 판례 **2019다235566 판결** (소유권이전등기) · 2019. 11. 28. · 대법원

Q48 **甲 지역주택조합이 주택법 제22조에 따라 乙이 소유한 부정형 토지에 대하여 매도청구권을 행사하였는데, 지목이 구거이고 현황이 도로인 위 토지의 시가 산정 방법이 문제 된 사안에서, 토지의 지목이 구거이고 현황이 도로일지라도 甲 조합이 추진하는 주택건설사업이 시행되면 공동주택 부지의 일부가 되는 이상 시가는 주택건설사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가해야 하고, 다만 형태, 면적 등 획지조건 등 개별요인을 고려하여 감액 평가할 수 있을 뿐인데도, 이와 달리 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례**

기준

A 甲 지역주택조합이 주택법 제22조에 따라 乙이 소유한 부정형 토지에 대하여 매도청구권을 행사하였는데, 지목이 구거이고 현황이 도로인 위 토지의 시가 산정 방법이 문제 된 사안에서, 토지의 지목이 구거이고 현황이 도로일지라도 甲 조합이 추진하는 주택건설사업이 시행되면 공동주택 부지의 일부가 되는 이상 시가는 주택건설사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가해야 하고, 다만 형태, 면적 등 획지조건 등 개별요인을 고려하여 감액 평가할 수 있을 뿐이며, 지목이 구거라는 이유만으로 행정조건을 열세로 반영하는 것은 실질적으로는 개발이익을 반영하지 않고 현재의 지목과 현황을 기준으로 시가를 산정한 것으로 볼 수 있는데도, 이와 달리 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례.

대법원 판례 **2019다235566 판결** (소유권이전등기) · 2019. 11. 28. · 대법원

Q49 **주택재건축사업 시행자가 조합 설립에 동의하지 않은 토지 또는 건축물 소유자를 상대로 매도청구의 소를 제기하여 매도청구권을 행사한 이후 제3자가 매도청구 대상인 토지 또는 건축물을 특정승계한 경우, 사업시행자가 민사소송법 제82조 제1항에 따라 제3자로 하여금 매도청구소송을 인수하도록 신청할 수 있는지 여부?**

아니오

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제39조, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규정 내용과 취지에 따르면, 재건축 참가 여부를 촉구받은 사람이 재건축에 참가하지 않겠다는 뜻을 회답하거나 2개월 이내에 회답을 하지 않았는데 토지 또는 건축물의 특정승계가 이루어진 경우, 사업시행자는 승계인에게 다시 새로운 최고를 할 필요 없이 곧바로 승계인을 상대로 매도청구권을 행사할 수 있다고 보아야 한다. ... 따라서 사업시행자가 조합 설립에 동의하지 않은 토지 또는 건축물 소유자를 상대로 매도청구의 소를 제기하여 매도청구권을 행사한 이후에 제3자가 매도청구 대상인 토지 또는 건축물을 특정승계하였다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 사업시행자는 민사소송법 제82조 제1항에 따라 제3자로 하여금 매도청구소송을 인수하도록 신청할 수 없다.

대법원 판례 구법 **2016다255613 판결** (소유권이전등기등) · 2019. 2. 28. · 대법원

Q50 **재건축조합의 조합원이 소유 토지 등에 관하여 재건축조합 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후 조합원의 지위를 상실한 경우, 재건축조합이 위 토지 등의 소유권을 취득하기 위하여 새로이 매도청구권을 행사하여야 하는지 여부?**

아니오

A 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제47조에서 재건축조합이 분양신청을 하지 아니하거나 철회한 토지등소유자를 상대로 그가 출자한 토지 등에 대하여 현금으로 청산하도록 규정한 취지는, 조합원이 조합 정관에 따라 현물출자의무를 이행한 후 조합원 지위를 상실함으로써 청산을 하여야 하는 경우에 그가 출자한 현물의 반환을 인정하지 아니하고 현금으로 지급하도록 정한 것으로 보아야 한다. 이는 조합원이 그 소유의 토지 등에 관하여 재건축조합 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후 조합원의 지위를 상실함으로써 신탁관계가 그 목적 달성 불능을 이유로 종료된 경우에도 달리 볼 것은 아니므로, 재건축조합은 위 토지 등의 소유권을 취득하기 위하여 도시정비법 제39조를 준용하여 새로이 매도청구권을 행사할 필요가 없다.

대법원 판례 **2012다110477,110484 판결** (소유권이전등기·소유권이전등기) · 2013. 11. 28. · 대법원

Q51 **재건축조합이 현금청산 대상자를 상대로 도시 및 주거환경정비법 제39조를 준용하여 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부 및 분양신청기간을 전후하여 재건축조합과 조합원 사이에 분쟁이 있어 조합원이 분양신청을 할 수 없었던 경우 매도청구권 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날** — 예

A 조합원이 분양신청을 하지 아니하거나 철회하는 등 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라고 한다) 제47조와 조합 정관에서 정한 요건에 해당하여 현금청산 대상자가 된 경우에는 조합원 지위를 상실하게 되어, 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지는 것이므로, 매도청구에 관한 도시정비법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다. ... **그와 같이 보는 이상 위 매도청구권의 행사에 관하여는 그 최고절차 및 행사기간에 대하여 도시정비법 제39조에서 준용하는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규율이 없다.**

대법원 판례 **2011다16127 판결** (소유권이전등기) · 2013. 9. 26. · 대법원

Q52 **구 주택법 제18조의2에서 정한 매도청구권 행사 요건으로서 3월 이상의 기간 동안 거쳐야 하는 '협의'의 의미와 협의 요건을 갖추었는지 판단하는 방법 및 요건 충족에 대한 증명책임의 소재(=사업주체)** — 기준

A 구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라 한다) 제18조의2에 의하면, 제16조 제2항 제1호의 규정에 의하여 주택건설사업계획승인을 얻은 사업주체는 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다)의 소유자에게 그 대지를 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있고, 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 사전에 3월 이상의 기간 동안 협의하여야 하며(제1항), 제1항의... ... **따라서 구 주택법에서 사업주체가 매도청구권 행사요건으로 거쳐야 할 '3월 이상의 기간 동안 협의' 과정에서도 그 실질이 유사한 공용수용에서의 협의절차에 관한 위 구 공익사업법령의 규정의 취지를 고려**

대법원 판례 구법 **2011다101315,101322 판결** (소유권이전등기·매매대금) · 2013. 5. 9. · 대법원

Q53 **구 주택법 제16조 제2항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체가 매도청구대상이 되는 대지의 소유자와 같은 법 제18조의2 제1항에서 정한 협의를 하기 위하여는 사업주체의 협의 의사가 대지 소유자에게 도달하기 전에 사업계획승인의 효력이 발생하여 그 효력이 대지 소유자에게 미쳐야 하는지 여부?** — 예

A 구 주택법(2012. 1. 26. 법률 제11243호로 개정되기 전의 것) 제18조의2 제1항은 "제16조 제2항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. ... 그런데 사업계획승인을 받은 사업주체가 매도청구대상이 되는 대지의 소유자를 상대로 위 조항에 의한 협의를 할 수 있는 것은 사업주체가 매도청구대상이 되는 대지의 소유자에게 사업계획승인의 효력을 주장할 수 있는 지위에 있음을 당연한 전제로 하므로, 위 조항에 의한 적법한 협의가 인정되기 위해서는, 적어도 사업주체의 협의 의사가 매도청구대상이 되는 대지의 소유자에게 도달하기 전에 사업계획승인의 효력이 발생하여 그 효력이 매도청구대상이 되는 대지의 소유자에게 미쳐야...

대법원 판례 구법 **2012다57231 판결** (소유권이전등기등) · 2013. 3. 28. · 대법원

Q54 **구 도시 및 주거환경정비법상 재건축정비사업조합 또는 같은 법의 주택재건축사업에 관한 규정이 준용되는 시장정비사업조합이 조합설립인가 전에 이루어진 당초 조합설립결의를 보완하는 취지로 새로운 재건축결의를 하였는데 당초 조합설립에 동의하였던 토지 등 소유자들이 새로운 재건축결의에 동의하지 않은 경우, 이들이 '조합설립에 동의하지 않은 자'에 해당하게 되는지 여부 및 조합이 이들을 상대로 구 도시 및 주거환경정비법 제39조의 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부?**

아니오

A 주택재건축사업의 사업시행자인 정비사업조합은 관할 행정청의 조합설립인가와 등기에 의해 설립되고, 조합설립에 대한 토지 등 소유자의 동의(이하 '조합설립결의'라 한다)는 조합설립인가처분이라는 행정처분을 하는 데 필요한 절차적 요건 중 하나에 불과한 것이므로, 조합설립결의에 하자가 있다 하더라도 그로 인해 조합설립인가처분이 취소되거나 당연무효로 되지 않는 한 정비사업조합은 여전히 사업시행자로서의 지위를 갖게 된다. ... **이와 같은 법리는 구 도시정비법의 주택재건축사업에 관한 규정들이 준용되는 시장정비사업조합의 경우에도 동일하게 적용된다.**

대법원 판례 구법 **2010다95338 판결** (총회결의무효확인) · 2012. 11. 15. · 대법원

Q55 **상가재건축정비조합이 조합설립인가 전 이루어진 당초 조합설립결의의 효력에 대하여 조합원들 사이에 다툼이 생기자 임시총회를 개최하여 새로운 내용의 재건축결의를 하였는데 당초 조합설립에 동의하였던 甲 등 구분소유자 일부가 새로운 재건축결의에 동의하지 않자, 조합이 이들을 상대로 매도청구를 하고 소유권이전등기청구소송을 제기하여 승소 확정판결을 받은 사안에서, 위 판결은 甲 등의 조합원 지위를 상실시키거나 매도청구권 행사에 의한 매매계약 체결의 효력을 발생시키는 효력이 없다고 한 사례**

기준

A 상가재건축정비조합이 조합설립인가 전에 이루어진 당초 조합설립결의의 효력에 대하여 조합원들 사이에 다툼이 생기자 임시총회를 개최하여 새로운 내용의 재건축결의를 하였는데, 당초 조합설립에 동의하였던 甲 등 구분소유자 일부가 새로운 재건축결의에 동의하지 않자, 조합이 이들을 상대로 매도청구를 하고 소유권이전등기청구소송을 제기하여 승소 확정판결을 받은 사안에서, 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것) 제39조에서 정한...

대법원 판례 구법 **2010다95338 판결** (총회결의무효확인) · 2012. 11. 15. · 대법원

Q56 **구 도시 및 주거환경정비법상 재건축조합이 '주택단지가 아닌 지역' 안에 있는 토지 또는 건축물만을 소유한 자에 대하여 매도청구를 하는 경우, 그 매도청구 전에 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제1항에서 정한 최고 절차를 거쳐야 하는지 여부?**

예

A 구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다)에 의한 주택재건축사업을 시행함에 있어 주택단지 내에 토지만을 소유하고 있어 조합 설립 동의의 상대방이 되지 아니하는 경우에는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조 제1항에서 규정한 최고 절차에 대하여 법률상 이해관계를 갖지 아니하므로 이러한 자에 대한 매도청구에 있어서는 매도청구 전에 최고 절차를...

대법원 판례 구법 **2009다95578 판결** (소유권이전등기) · 2010. 5. 27. · 대법원

Q57 **구 주택법 제16조 제2항 제1호에 의해 주택건설사업계획승인을 얻은 사업주체가 같은 법 제18조의2 제1항에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있는 시기(=사업계획승인을 얻은 후 사전협의개시일로부터 3월이 경과한 때)** **기준**

A 구 주택법(2009. 1. 30. 법률 제9366호로 개정되기 전의 것) 제18조의2 제1항은 "제16조 제2항 제1호의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체는 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 그 대지를 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있다. ... 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 주택건설사업 또는 리모델링사업의 매도청구의 대상이 되는 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리로 본다"고 규정하고 있는바, 위 규정 내용 및 관련 법령의 체계, 구 주택법 제18조의2 제1항 후문에서 3월 이상의 기간 동안 사전협의를 거치도록 규정하고 있는 취지 등에 비추어 볼 때, 구 주택법 제16조 제2항의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체는 사업계획승인을 얻은 후 사전협의개시일로부터 3월이 경과한 때부터 매...

대법원 판례 구법 **2009다71688 판결** (소유권이전등기) · 2010. 4. 29. · 대법원

Q58 **재건축조합의 설립에 동의하지 아니한 자에 대한 사업시행자의 매도청구권을 정한 구 도시 및 주거환경정비법 제39조가, 종전 법률인 구 주택건설촉진법에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받은 재건축조합에 대하여 적용되는지 여부?** **아니오**

A 구 도시 및 주거환경정비법(2003. 5. 29. 법률 제6893호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라고 한다)은 제3장 '정비사업의 시행' 밑에 제4절 '정비사업시행을 위한 조치 등'을 두고 있으며 이에 속하는 제39조는 "사업시행자는 주택재건축사업을 시행함에 있어 제16조 제2항 및 제3항의 규정에 의한 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자(건축물 또는 토지만 소유한 자를 포함한다)의 토지 및 건축물에 대하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법... ... **따라서 종전 법률인 구 주택건설촉진법(2003. 5. 29 법률 제6916호 주택법으로 전부 개정되기 전의 것)에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받은 재건축조합에 대하여는 매도청구권을 규정한 구 도시정비법 제39조가 적용되지 않는다.**

대법원 판례 **2009다78368 판결** (소유권이전등기) · 2010. 1. 28. · 대법원

Q59 **하나의 단지 내에 있는 여러 동의 집합건물을 재건축함에 있어서 일부 동에 재건축결의의 요건을 갖추지 못하였지만 나머지 동에 재건축결의의 요건을 갖춘 경우, 그 나머지 동의 구분소유자 중 재건축결의에 동의하지 아니한 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부?** **예**

A 하나의 단지 내에 있는 여러 동의 집합건물을 재건축하는 경우에 일부 동에 재건축결의의 요건을 갖추지 못하였지만 나머지 동에 재건축결의의 요건을 갖춘 경우 그 나머지 동에 대하여는 적법한 재건축결의가 있었으므로 그 나머지 동의 구분소유자 중 재건축결의에 동의하지 아니한 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있다.

대법원 판례 **2003다55455 판결** (소유권이전등기) · 2005. 6. 24. · 대법원

Q60 종전의 재건축결의에 하자가 있어 새로이 재건축결의를 한 경우, 그 결의에 따른 매도청구권의 행사방법

기준

A 종전의 재건축 결의에 하자가 있어 새로이 재건축 결의를 한 경우 그 결의에 따른 매도청구권은, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제2항, 제4항에 따라 재건축참가자 또는 매수지정자가 재건축의 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자 또는 승계인에 대하여 새로운 결의에 따라 재건축에 참가할 것인지 여부를 최고한 후 그 회답기간 만료일로부터 2개월 이내의 행사기간 내에 이를 행사하지 아니하면 그 효력을 상실하는 것이고, 매도청구권행사에 따른 소송이 계속중이라고 하여 달리 볼 것은 아니다.

대법원 판례 **2000다10048 판결** (소유권이전등기등) · 2002. 9. 27. · 대법원

Q61 하나의 단지 내에 있는 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우, 집합건물의소유및관리에관한법률 소정의 재건축결의는 각각의 건물마다 있어야 하는지 여부 및 여러 동의 건물 중 일부 동에 대해서만 재건축결의의 요건을 갖춘 경우 그 일부 동의 재건축결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대한 매도청구권 행사가 가능한지 여부?

예

A 하나의 단지 내에 있는 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우라도 재건축 결의의 요건 충족 여부는 각각의 건물마다 별개로 따져야 하므로, 단지 내의 일부 건물에 대하여 일단 재건축 결의의 정족수가 충족되었다면 나머지 건물에 대하여 재건축 결의의 정족수가 아직 충족되지 아니하였더라도, 정족수가 충족된 일부 건물의 구분소유자 중 재건축 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대하여 먼저 매도청구권을 행사할 수 있다.

대법원 판례 **2000다22812 판결** (소유권이전등기등) · 2002. 9. 24. · 대법원

Q62 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제2항, 제4항 소정의 매도청구권 행사기간의 법적 성격

기준

A 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항에서 재건축 참가자 또는 매수지정자가 재건축 참여 여부에 대한 최고를 한 후 같은 조 제2항의 기간 만료일로부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니한 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사하도록 매도청구권의 행사기간을 규정한 취지는, 매도청구권이 형성권으로서 재건축 참가자 다수의 의사에 의하여 재건축에 참가하지 아니한 구분소유자의 구분소유권에 관한 매매계약의 성립을 강제하는 것이므로, 만일 위와 같이 행사기간을 제한하...

대법원 판례 **2000다22812 판결** (소유권이전등기등) · 2002. 9. 24. · 대법원

Q63 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 소정의 매도청구권은 재건축의 결의가 유효하게 성립하여야 행사할 수 있는지 여부?

예

A **집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 소정의 구분소유자 등의 매도청구권은 재건축의 결의가 유효하게 성립하여야 비로소 발생하는 것이므로 재건축의 결의가 법이 정한 정족수를 충족하지 못하였다는 등의 사유로 무효인 경우에는 매도청구권을 행사할 수 없다.**

대법원 판례 **2000다24061 판결** (소유권이전등기등) · 2000. 11. 10. · 대법원

Q64 **재건축의 결의가 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제2항 소정의 정족수를 충족하지 못한 이후에 재건축 결의의 정족수를 완화하는 조항이 신설된 경우, 무효인 재건축 결의나 그에 기한 매도청구권의 행사가 소급하여 유효로 될 수 있는지 여부?**

아니오

A 재건축의 결의가 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제2항 소정의 정족수를 충족하지 못하였다면 유효한 재건축의 결의가 있다고 할 수 없고, 그 후 1999. 2. 8. 법률 제5908호로 주택건설촉진법 제44조의3 제7항이 신설되어 '주택단지 안의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의와 주택단지 안의 전체 구분소유자 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의'를 요하는 것으로 재건축 결의 정족수가 완화되었다고 하더라도 위 조항의 신설로 무효이던 종전의 재건축 결의나 그 재건축 결의에 기한 매도청구권의 행사가 소급하여 유효하게 되는 것은 아니다.

대법원 판례 **2000다24061 판결** (소유권이전등기등) · 2000. 11. 10. · 대법원

Q65 **아파트를 이미 제3자에게 분양하였으나 일부 잔대금 청산이 완결되지 않아 그 소유권보존등기가 아직 분양자 명의로 남아 있는 경우, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 소정의 매도청구권의 상대방(=분양자)**

기준

A 아파트 분양자가 분양자 소유의 아파트를 이미 제3자에게 분양하여 그의 일부 잔대금 청산이 완결될 때까지만 그의 소유권을 보유하고 있는 상태라고 하더라도 그의 소유권보존등기가 아직 분양자 명의로 남아 있는 이상 그 분양자는 대외적으로 그 아파트의 처분권을 갖고 있는 적법한 소유자라고 할 것이므로, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조에 정한 매도청구권은 대외적인 법률상의 처분권을 갖고 있는 등기부상 소유자인 분양자에게 행사하여야 하며, 그로 인하여 분양자가 수분양자들에 대해 소유권이전등기의무의 이행불능에 따른 손해배상책임을 부담하게 된다고 하더라도 그 매도청구권의 행사가 부동산등기특별조치법이나 사회질서에 반하거나 신의성실의 원칙에 위반한다고 할 수는 없다.

대법원 판례 **99다63084 판결** (소유권이전등기등) · 2000. 6. 23. · 대법원

Q66 **하나의 단지 내에 있는 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우, 집합건물의소유및관리에관한법률 소정의 재건축결의는 각각의 건물마다 있어야 하는지 여부 및 여러 동의 건물 중 일부 동에 대해서만 재건축결의의 요건을 갖춘 경우 그 일부 동의 재건축결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대한 매도청구권 행사가 가능한지 여부?**

예

A 하나의 단지 내에 여러 동의 건물이 있고 그 대지가 건물 소유자 전원의 공유에 속하여 단지 내 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우에는 각각의 건물마다 그 구분소유자의 4/5 이상의 다수에 의한 재건축 결의가 있어야 하고, 그와 같은 경우에 일부 건물에 재건축결의의 요건을 갖추지 못하였지만 나머지 건물에 재건축결의의 요건을 갖추었다면 그 나머지 건물에 대하여는 적법한 재건축결의가 있었다고 볼 것이므로 그 나머지 건물의 구분소유자 중 재건축결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있다.

대법원 판례 **99다63084 판결** (소유권이전등기등) · 2000. 6. 23. · 대법원

Q67 **재건축에 참가하는 구분소유자들만으로 구성되어 주택건설촉진법에 의한 설립인가를 받은 재건축조합이 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항 소정의 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부?** 예

A 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항의 규정은 재건축에 참가하지 아니하는 구분소유자를 구분소유관계로부터 배제함으로써 구분소유자 전원이 재건축에 참가하는 상태를 형성할 수 있도록 하기 위하여, 재건축에 참가하는 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하는 구분소유자의 구분소유권 및 대지사용권에 대한 매도청구를 할 수 있게 함과 아울러, 구분소유자의 자금 부담이 곤란한 경우 등을 고려하여 자금력을 가진 구분소유자 이외의 제3자도 재건축 참가자 전원의 합의에 의한...

대법원 판례 **98다36344 판결** (소유권이전등기등) · 1999. 12. 10. · 대법원

Q68 **주택건설촉진법상 재건축조합의 조합원 임시총회에서의 조합원 제명결의가 매도청구권의 행사를 전제로 한 것이라는 이유로 재건축조합의 위 조합원에 대한 매도청구소송이 조합총회의 결의를 거쳐 제기된 것으로 볼 수 있다고 한 사례** 기준

A **주택건설촉진법상 재건축조합의 조합원 임시총회에서의 조합원 제명결의가 매도청구권의 행사를 전제로 한 것이라는 이유로 재건축조합의 위 조합원에 대한 매도청구소송이 조합총회의 결의를 거쳐 제기된 것으로 볼 수 있다고 한 사례.**

대법원 판례 **98다36344 판결** (소유권이전등기등) · 1999. 12. 10. · 대법원

Q69 **주택건설촉진법에 의하여 설립된 재건축조합이 당해 재건축조합의 규약상 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항의 '매수지정자'로 볼 수 있는 경우, 그 재건축조합 명의로 매도청구권을 행사하는 소송을 제기함에 있어 조합원총회의 결의를 거쳐야 하는지 여부?** 아니오

A 주택건설촉진법에 의하여 설립된 재건축조합은 민법상의 비법인사단에 해당하고, 비법인사단이 준총유관계에 속하는 비법인사단의 채권·채무관계에 관한 소를 제기하기 위하여는 달리 특별한 사정이 없는 한 민법 제276조 제1항이 정하는 사원총회의 결의를 거쳐야 하나, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제1항 내지 제4항의 규정에 따르면, 같은 법 제47조 제1항의 규정에 따른 재건축의 결의와 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대한 최고를 거친 후에 재건축의 결의...

대법원 판례 **97다49398 판결** (소유권이전등기) · 1999. 10. 22. · 대법원

Q70 **임대차계약에서 임차인이 임대인에게 매도를 청구하면 임차목적물에 관한 매매계약이 성립되는 것으로 약정한 경우, 이러한 매도청구권이 구 회사정리법 제102조에서 정한 정리채권에 해당하는지 여부?** **아니오**

A 구 회사정리법(2005. 3. 31. 법률 제7428호 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 부칙 제2조로 폐지, 이하 '구 회사정리법'이라 한다) 제102조는 '회사에 대하여 정리절차개시 전의 원인으로 생긴 재산상의 청구권'을 정리채권으로 한다고 규정하였다. 임대차계약에서 임차인이 임대인에게 매도를 청구하면 임차목적물에 관한 매매계약이 성립되는 것으로 약정한 경우 이러한 매도청구권은 일방의 의사표시에 따라 매매계약이라는 새로운 법률관계를 형성하는 권리로서 일종의 형성권에 해당한다. 이러한 매도청구권은 그 행사를 통하여 재산상 청구권이 발생할 수 있을 뿐 그 자체가 재산상 청구권에 속하는 것은 아니므로 구 회사정리법 제102조에서 규정한 정리채권에 해당하지 않는다.

대법원 판례 구법 **2020다258657 판결** (소유권이전등기[회사정리절차에서 우선분양약정에 따른 소유권이전등기청구권의 미신고 면책 여부가 문제된 사건]) · 2025. 2. 13. · 대법원

Q71 **甲 등이 乙 주식회사로부터 점포를 임차하면서 '임대기간 만료 시 임차인이 임대목적물을 우선 분양받을 수 있다.'는 취지의 우선분양약정을 하였고, 그 후 乙 회사에 대하여 개시된 회사정리절차에서 甲 등은 임대차보증금 반환채권을 신고하였으나 우선분양약정에 따라 발생할 수 있는 소유권이전등기청구권은 신고하지 아니하여 우선분양약정에 관한 내용이 포함되지 않은 정리계획이 인가되었는데, 회사정리절차가 종결된 후 점포에 관한 임차권을 양수한 丙이 乙 회사를 상대로 소유권이전등기절차의 이행을 구한 사안에서, 甲 등이 회사정리절차에서 소유권이전등기청구권을 신고하지 아니하여 정리계획에 기재되지 않았다고 하더라도 그 인가로써 장차 매도청구권 행사에 의하여 발생할 수 있는 소유권이전등기청구권이 면책되는 것은 아니라고 한 사례** **기준**

A 甲 등이 乙 주식회사로부터 점포를 임차하면서 '임대기간 만료 시 임차인이 임대목적물을 우선 분양받을 수 있다.'는 취지의 우선분양약정을 하였고, 그 후 乙 회사에 대하여 개시된 회사정리절차에서 甲 등은 임대차보증금 반환채권을 신고하였으나 우선분양약정에 따라 발생할 수 있는 소유권이전등기청구권은 신고하지 아니하여 우선분양약정에 관한 내용이 포함되지 않은 정리계획이 인가되었는데, 회사정리절차가 종결된 후 점포에 관한 임차권을 양수한 丙이 乙 회사를 상대로 소유권이...

대법원 판례 구법 **2020다258657 판결** (소유권이전등기[회사정리절차에서 우선분양약정에 따른 소유권이전등기청구권의 미신고 면책 여부가 문제된 사건]) · 2025. 2. 13. · 대법원

Q72 **주택재건축사업에서 사업시행자인 조합이 단순히 현금청산 대상자가 받을 현금청산금에서 사업비용 등을 공제하고 청산할 수 있다는 추상적인 정관의 조항만을 근거로 현금청산 대상자에게 현금청산금에서 사업비용을 공제하는 방식으로 사업비용을 부담하도록 할 수 있는지 여부?**

아니오

A 주택재건축사업에서 조합원이 구 도시 및 주거환경정비법(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조나 조합 정관이 정한 요건을 충족하여 현금청산 대상자가 된 경우에는 조합원의 지위를 상실하므로, 사업시행자인 조합은 현금청산 대상자에게 구 도시정비법 제61조 제1항에 따른 부과금을 부과 · 징수할 수 없다. ... **이와 달리 단순히 현금청산 대상자가 받을 현금청산금에서 사업비용 등을 공제하고 청산할 수 있다는 추상적인 정관의 조항만으로는, 현금청산금에서 사업비용을 공제하는 방식으로 사업비용을 부담하도록 할 수 없다.**

대법원 판례 구법 **2017두48437 판결** (현금청산금청구의소) · 2021. 4. 29. · 대법원

Q73 **분양신청절차의 근거가 된 사업시행계획이 실효된 후 주택재개발정비사업조합이 새로운 사업시행계획을 수립하면서 조합원의 지위를 상실한 현금청산대상자들의 의사와 무관하게 일방적으로 현금청산대상자들이 조합원의 지위를 회복하는 것으로 결정하는 것이 허용되는지 여부?**

아니오

A 주택재개발정비사업조합의 조합원이 분양신청절차에서 분양신청을 하지 않으면 분양신청기간 종료일 다음 날에 현금청산대상자가 되고 조합원의 지위를 상실한다. ... 조합이 새로운 사업시행계획을 수립하면서 현금청산대상자들에게 새로운 분양신청 및 조합 재가입의 기회를 부여하는 것은 단체 자치적 결정으로서 허용되지만, 그 기회를 활용하여 분양신청을 함으로써 조합에 재가입할지 여부는 현금청산대상자들이 개별적으로 결정할 몫이지, 현금청산대상자들의 의사와 무관하게 조합이 일방적으로 현금청산대상자들이 조합원의 지위를 회복하는 것으로 결정하는 것은 현금청산사유가 발생하면 150일 이내에 현금청산을 하도록 규정한 구 도시 및 주거환경정비...

대법원 판례 구법 **2020두48031 판결** (총회결의무효) · 2021. 2. 10. · 대법원

Q74 **주택재개발정비사업조합의 최초 사업시행계획이 폐지인가를 받아 실효된 후 최초 사업시행계획에 따른 분양신청절차에서 분양신청을 하지 않아 조합원 자격을 상실한 현금청산대상자들 중 일부가 참여한 총회에서 새로운 사업시행계획이 수립되고 인가를 받자 주택재개발사업구역 내 부동산 소유자들이 사업시행계획의 취소를 구하는 소를 제기한 사안에서, 조합원 자격이 없는 현금청산대상자들이 총회결의에 일부 참여하였다는 점만으로 총회결의가 무효라거나 총회결의를 통해 수립된 사업시행계획에 이를 취소하여야 할 정도의 위법사유가 있다고 단정하기는 어렵다고 한 사례**

기준

A 주택재개발정비사업조합의 최초 사업시행계획이 폐지인가를 받아 실효된 후 최초 사업시행계획에 따른 분양신청절차에서 분양신청을 하지 않아 조합원 자격을 상실한 현금청산대상자들 중 일부가 참여한 총회에서 새로운 사업시행계획이 수립되고 인가를 받자 주택재개발사업구역 내 부동산 소유자들이 사업시행계획의 취소를 구하는 소를 제기한 사안에서, 총회결의에 조합원 자격이 없는 현금청산대상자들이 참여하였으나 그들을 제외하더라도 사업시행계획 수립을 위한 의결정족수를 넉넉히 충족하여...

대법원 판례 구법 **2020두48031 판결** (총회결의무효) · 2021. 2. 10. · 대법원

Q75 **토지 등 소유자가 재개발조합의 조합원으로서 종전자산 출자의무를 이행하였으나 그 후 분양계약 체결기간에 분양계약 체결을 거부하여 현금청산사유가 발생한 경우, 재개발조합이 기존에 출자받은 종전자산을 재개발사업을 위하여 계속 점유하는 것이 권원 없는 점유나 불법점유에 해당하는지 여부?**

아니오

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제49조 제6항은 관리처분계획 인가·고시 전에 현금청산사유가 발생한 경우, 즉 토지 등 소유자가 분양신청기간에 분양신청을 포기하여 현금청산대상자가 된 경우에 조합으로부터 적법한 보상을 받을 때까지 종전자산을 기존대로 사용·수익할 수 있다는 것일 뿐, 일단 조합원으로서의 종전자산 출자의무를 이행하였으나 그 후 분양계약 체결기간에 분양계약 체결을 거부하여 현금청산사유가 발생한... ... **따라서 재개발조합이 기존에 출자받은 종전자산을 재개발사업을 위하여 계속 점유하더라도 이를 권원 없는 점유라거나 불법점유라고 할 수 없다.**

대법원 판례 구법 **2016다51170 판결** (청산금) · 2020. 7. 29. · 대법원

Q76 **구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 150일이 현금청산의 이행기간인지 여부 및 토지 등 소유자가 조합원으로서 종전자산을 출자하였다가 그 후 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 되었는데도 재개발조합이 150일의 이행기간 내에 현금청산금을 지급하지 않은 경우, 위 이행기간이 경과한 다음 날부터 지연배상금 지급의무가 있는지 여부?**

예

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '도시정비법'이라 한다) 제47조에서 정한 바와 같이, 조합이 현금청산사유가 발생한 날부터 150일 이내에 지급하여야 하는 현금청산금은 토지 등 소유자의 종전자산 출자에 대한 반대급부이고, 150일은 그 이행기간에 해당한다. ... 따라서 토지 등 소유자가 조합원의 지위를 유지하는 동안에 종전자산을 출자하였다가 그 후에 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 되었음에도, 재개발조합이 도시정비법 제47조에서 정한 150일의 이행기간 내에 현금청산금을 지급하지 아니하면 위 이행기간이 경과한 다음 날부터는 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연배상금을 지급할 의무가 있다고 보아야 한다.

대법원 판례 구법 **2016다51170 판결** (청산금) · 2020. 7. 29. · 대법원

Q77 **구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 현금청산금 지급 지체에 따른 지연배상금 청구권과 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제30조 제3항에서 정한 재결신청 지연가산금 청구권이 별개의 청구권인지 여부 및 토지 등 소유자가 같은 기간에 대하여 성립한 위 두 가지 청구권을 동시에 행사할 수 있는지 여부?**

기준

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '도시정비법'이라 한다) 제47조에서 정한 현금청산금의 지급 지체에 따른 지연배상금 청구권과 도시정비법 제40조 제1항에 의하여 재개발사업에 준용되는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제30조 제3항에서 정한 재결신청 지연가산금 청구권은 근거 규정과 요건, 효과를 달리하는 것으로서 각 요건이 충족되면 성립하는 별개의 청구권이다. ... 다만 재결신청 지연가산금에는 이미 '손해 전보'라는 요소가 포함되어 있어 같은 기간에 대하여 양자의 청구권을 동시에 행사할 수 있다고 본다면 이중배상의 문제가 발생하므로, 같은 기간에 대하여 양자의 청구권이 동시에 성립하더라도 토지 등 소유자는 어느 하나만을 선택적으로 행사할 수 있을 뿐이고, 양자의 청구권을 동시에 행사할 수는 없다.

대법원 판례 구법 **2016다51170 판결** (청산금) · 2020. 7. 29. · 대법원

Q78 **재개발조합이 구 도시 및 주거환경정비법에 따른 협의 또는 수용절차를 거치지 않고 현금청산대상자를 상대로 토지 또는 건축물의 인도를 구할 수 있는지 여부 / 재개발조합과 현금청산대상자 사이에 현금청산금에 관한 협의가 이루어진 경우 또는 수용절차에 의할 경우 현금청산금 지급과 토지 등 인도의 이행 순서**

아니오

A

구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제49조 제6항 본문은 '관리처분계획에 대한 인가·고시가 있은 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제54조의 규정에 의한 이전의 고시가 있은 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다.'고 규정하면서, 같은 항 단서는 사업시행자의 동의를 받거나 공익사업을 위한 토지... ... **만일 재개발조합과 현금청산대상자 사이에 현금청산금에 관한 협의가 성립된다면 조합의 현금청산금 지급의무와 현금청산대상자의 토지 등 인도의무는 특별한 사정이 없는 한 동시이행의 관계에 있게 되고, 수용절차에 의할 때에는 부동산 인도에 앞서 현금청산금 등의 지급절차가 이루어져야 한다.**

대법원 판례 구법 **2019두46411 판결** (손실보상금[재개발조합의 탈퇴조합원에게 구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 150일의 기간 내에 현금청산금을 지급하지 못한 경우에 정관에서 정한 지연이자를 지급할 의무가 있는지 여부가 다투어진 사건]) · 2020. 7. 23. · 대법원

Q79 **조합이 구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 현금청산금 지급 이행기간(현금청산사유 발생 다음 날부터 150일) 내에 현금청산금을 지급하지 못한 경우, 그에 대하여 지체책임을 부담하는지 판단하는 방법**

기준

A

구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조에서 정한 바와 같이, 조합이 현금청산사유가 발생한 날부터 150일 이내에 지급하여야 하는 현금청산금은 토지 등 소유자의 종전자산 출자에 대한 반대급부이고, 150일은 그 이행기간에 해당한다. ... 그러나 토지 등 소유자가 조합원의 지위를 유지하는 동안에 종전자산을 출자한 후에 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 되었음에도 조합이 구 도시정비법 제47조에서 정한 150일의 이행기간 내에 현금청산금을 지급하지 아니하면 위 이행기간이 경과한 다음 날부터는 정관에 특별한 정함이 있는 경우에는 정관에서 정한 비율, 정관에 특별한 정함이 없는 경우에는 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연이자를 지급할 의무가 있다.

대법원 판례 구법 **2019두46411 판결** (손실보상금[재개발조합의 탈퇴조합원에게 구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 150일의 기간 내에 현금청산금을 지급하지 못한 경우에 정관에서 정한 지연이자를 지급할 의무가 있는지 여부가 다투어진 사건]) · 2020. 7. 23. · 대법원

Q80 **구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 현금청산금 지급 지체에 따른 지연이자 청구권과 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제30조에서 정한 재결신청 지연가산금 청구권이 별개의 청구권인지 여부 및 토지 등 소유자가 같은 기간에 대하여 성립한 위 두 가지 청구권을 동시에 행사할 수 있는지 여부?** 기준

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제47조에서 정한 현금청산금 지급 지체에 따른 지연이자 청구권과 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제30조에서 정한 재결신청 지연가산금 청구권은 근거 규정과 요건·효과를 달리하는 것으로서, 각 요건이 충족되면 성립하는 별개의 청구권이다. 다만 재결신청 지연가산금에는 이미 '손해 전보'라는 요소가 포함되어 있어 같은 기간에 대하여 양자의 청구권을 동시에 행사할 수 있다고 본다면 이중배상의 문제가 발생하므로, 같은 기간에 대하여 양자의 청구권이 동시에 성립하더라도 토지 등 소유자는 어느 하나만을 선택적으로 행사할 수 있을 뿐이고, 양자의 청구권을 동시에 행사할 수는 없다.

대법원 판례 구법 **2019두46411 판결** (손실보상금[재개발조합의 탈퇴조합원에게 구 도시 및 주거환경정비법 제47조에서 정한 150일의 기간 내에 현금청산금을 지급하지 못한 경우에 정관에서 정한 지연이자를 지급할 의무가 있는지 여부가 다투어진 사건]) · 2020. 7. 23. · 대법원

Q81 **주택재건축사업에서 조합원이 분양신청을 하지 않거나 분양계약을 체결하지 않음으로써 청산금 지급 대상이 되는 대지·건축물에 관하여 설정되어 있던 기존의 권리제한이 구 도시 및 주거환경정비법 제54조에서 정한 이전고시로 소멸하는지 여부 및 이전고시 이후 사업시행자가 권리제한등기 말소의무를 이유로 한 동시이행 항변권을 행사할 수 있는지 여부?** 기준

A 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '도시정비법'이라 한다) 제48조 제3항은 "사업시행자는 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관 등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다."라고 규정하고 있고, 제55조 제2항은 위와 같은 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물을 '도시개발법 제34조의 규정에 의한 보류지... ... **이처럼 이전고시로 저당권이나 가압류와 같은 권리제한이 소멸하게 되는 이상, 이전**

대법원 판례 구법 **2016다246800 판결** (추심금) · 2018. 9. 28. · 대법원

Q82 **甲 재건축정비사업조합이 시행하는 재건축사업의 정비구역 내 아파트 및 그 대지의 소유자인 乙이 조합원 자격을 취득한 후 甲 조합에 아파트 및 그 대지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 인도까지 마쳤으나, 분양계약을 체결하지 않아 조합원 지위를 상실하여 현금청산 대상자가 되었는데, 위 아파트 대지에 丙 은행을 근저당권자로 한 근저당권설정등기 및 가압류등기가 마쳐져 있었고, 丙 은행으로부터 근저당권의 피담보채권을 양수한 丁 유한회사가 乙이 甲 조합으로부터 지급받을 청산금 및 이에 대한 지연이자 채권에 대하여 물상대위에 의한 채권압류 및 추심명령을 받았으며, 그 후 甲 조합이 이전고시를 마친 사안에서, 이전고시 이전에는 甲 조합의 청산금 지급의무와 乙의 근저당권설정등기 내지 가압류등기 말소의무가 동시이행관계에 있으므로, 甲 조합은 乙에게 주장할 수 있는 동시이행 항변권으로 丁 회사에 대항할 수 있고, 부동산을 미리 인도받았다 하더라도 민법 제587조에 따른 이자를 지급할 의무가 없다고 한 사례** 기준

A 甲 재건축정비사업조합이 시행하는 재건축사업의 정비구역 내 아파트 및 그 대지의 소유자인 乙이 조합원 자격을 취득한 후 甲 조합에 아파트 및 그 대지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 인도까지 마쳤으나, 분양계약을 체결하지 않아 조합원 지위를 상실하여 현금청산 대상자가 되었는데, 위 아파트 대지에 丙 은행을 근저당권자로 한 근저당권설정등기 및 가압류등기가 마쳐져 있었고, 丙 은행으로부터 근저당권의 피담보채권을 양수한 丁 유한회사가 乙이 甲 조합으로부...

대법원 판례 구법 **2016다246800 판결** (추심금) · 2018. 9. 28. · 대법원

Q83 **주택재건축사업에서 조합원이 도시 및 주거환경정비법이 정한 요건을 충족하여 현금청산대상자가 된 경우, 조합이 현금청산대상자에게 같은 법 제61조 제1항에 따른 부과금을 부과·징수할 수 있는지 여부 / 조합 정관 등에서 현금청산대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 정비사업비 중 일정 부분을 분담하기로 미리 정하지 않은 경우, 같은 법 제47조에 따른 청산절차 등에서 이를 청산하거나 별도로 현금청산대상자에게 반환을 청구할 수 있는지 여부 및 이는 조합원이 조합 정관에 정한 요건을 충족하여 현금청산대상자가 되는 경우에도 마찬가지인지 여부?** 기준

A 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제19조 제1항, 제47조, 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제60조 제1항, 제61조 제1항, 제3항, 구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2016. 7. 28. 대통령령 제27409호로 개정되기 전의 것) 제48조의 내용, 형식과 체계, 사업시행자가 토지 등 소유자에게 부과금을 징수하는 일반적인 과정 등에 비추어 보면, 주택재건축사업에서 사업시행자인... ... **이는 조합원이 조합 정관에 정한 요건을 충족하여 현금청산대상자가 되는 경우에도 마찬가지이다.**

대법원 판례 구법 **2013다217412 판결** (기타(금전)) · 2016. 12. 29. · 대법원

Q84 **주택재개발정비사업구역 지정을 위한 공람공고 당시 사업구역에 위치한 자신 소유의 주거용 건축물에 거주하던 중 분양신청을 하고 그에 따른 이주의무를 이행하기 위해 정비구역 밖으로 이주한 후 乙 주택재개발정비사업조합과의 분양계약 체결을 거부함으로써 현금청산대상자가 된 甲이 乙 조합을 상대로 이주정착금의 지급을 청구한 사안에서, 甲이 도시 및 주거환경정비법상 이주정착금 지급자로서의 요건을 갖추지 않았다고 한 사례**

기준

A 주택재개발정비사업구역 지정을 위한 공람공고 당시 사업구역에 위치한 자신 소유의 주거용 건축물에 거주하던 중 분양신청을 하고 그에 따른 이주의무를 이행하기 위해 정비구역 밖으로 이주한 후 乙 주택재개발정비사업조합과의 분양계약 체결을 거부함으로써 현금청산대상자가 된 甲이 乙 조합을 상대로 이주정착금의 지급을 청구한 사안에서, 甲은 조합원으로서 정비사업의 원활한 진행을 위하여 정비구역 밖으로 이주하였다가 자신의 선택으로 분양계약 체결신청을 철회하고 현금청산대상자가...

대법원 판례 **2016두49754 판결** (손실보상금) · 2016. 12. 15. · 대법원

Q85 **분양신청을 하지 않아 분양신청기간 만료일 다음 날에 조합원 지위를 상실한 사람들에게 조합 총회에서 다시 조합원 지위를 부여하기로 결의하면서 그들의 권리 내용을 제한한 경우, 총회 결의가 무효인지 여부?**

아니오

A 법령에 의하여 조합원 지위가 인정되는 조합원들 사이에 권리의 차등을 두는 내용의 총회 결의는 특별한 사정이 없는 이상 무효라고 보아야 하나, 정관의 규정에 의하여 비로소 조합원 지위가 인정되는 조합원의 권리 내용에 대해서는 정관에서 이를 제한할 수 있으므로, 분양신청을 하지 아니하여 분양신청기간 만료일 다음 날에 조합원 지위를 상실한 사람들에게 조합 총회에서 다시 조합원 지위를 부여하기로 결의하면서 그들의 권리 내용을 제한하였다고 하여 총회 결의가 무효라고 볼 것은 아니다.

대법원 판례 구법 **2012두5572 판결** (관리처분계획취소) · 2014. 8. 20. · 대법원

Q86 **조합원이 재건축조합에서 제명되거나 탈퇴하는 등 후발적인 사정으로 지위를 상실하는 경우, 현금청산 대상자가 되는지 여부?**

예

A **조합원이 분양신청을 하지 아니하거나 철회하는 경우에는 조합원의 지위를 상실함으로써 현금청산 대상자가 되는데, 조합원이 재건축조합에서 제명되거나 탈퇴하는 등 후발적인 사정으로 그 지위를 상실하는 경우에도 처음부터 분양신청을 하지 아니하거나 철회하는 경우와 마찬가지로 현금청산 대상자가 된다.**

대법원 판례 **2012다110477,110484 판결** (소유권이전등기·소유권이전등기) · 2013. 11. 28. · 대법원

Q87 **조합설립인가처분의 위법 여부 또는 효력 유무에 관한 다툼이 있어 조합이 처음부터 다시 조합설립인가에 관한 절차를 밟아 조합설립변경인가를 받은 경우, 새로운 조합설립인가처분의 요건을 갖춘 조합설립변경인가에 터 잡아 새로이 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부?** 예

A 조합설립변경인가처분도 정비사업조합에게 정비사업을 시행할 수 있는 권한을 설정하여 주는 처분인 점에서는 당초 조합설립인가처분과 다를 바 없으므로, 조합설립인가처분의 위법 여부 또는 효력 유무에 관한 다툼이 있어 조합이 처음부터 다시 조합설립인가에 관한 절차를 밟아 조합설립변경인가를 받았고, 그 조합설립변경인가처분이 새로운 조합설립인가처분으로서의 요건을 갖춘 경우에는 그에 따른 효과가 있다. 여기에서 새로운 조합설립인가처분의 요건을 갖춘 경우에 해당하려면 그와 같은 조합설립인가에 필요한 실체적·절차적 요건을 모두 갖추어야 한다고 해석함이 타당하다. 나아가 새로운 조합설립인가처분의 요건을 갖춘 조합설립변경인가에 터 잡아 새로이 매도청구권을 행사하는 것도 적법하다고 보아야 한다.

대법원 판례 **2012다74816 판결** (소유권이전등기등) · 2013. 2. 28. · 대법원

Q88 **공공건설 임대아파트의 임대사업자인 甲 주식회사가 파산선고를 받았는데 그 후 시행된 2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정된 임대주택법의 신설 규정에 따라 乙 등 임차인들이 관할구청장에게서 직접 분양전환승인을 받아 甲 회사를 상대로 해당 아파트에 관한 매도청구권을 행사하자, 甲 회사의 파산관재인이 매도청구권 행사로 성립된 매매계약은 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제335조에서 정한 '미이행 쌍무계약'에 해당하므로 파산관재인이 매매계약의 이행이나 해제를 선택할 수 있다고 주장한 사안에서, 위 매매계약은 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제335조에서 정한 '미이행 쌍무계약'에 해당하지 않으므로 위 조항은 적용될 여지가 없다고 한 사례** 기준

A 공공건설 임대아파트의 임대사업자인 甲 주식회사가 파산선고를 받았는데 그 후 시행된 2008. 3. 21. 법률 제8966호로 전부 개정된 임대주택법의 신설 규정에 따라 乙 등 임차인들이 관할 구청장한테서 직접 분양전환승인을 받아 甲 회사를 상대로 해당 아파트에 관한 매도청구권을 행사하자, 甲 회사의 파산관재인이 매도청구권 행사로 성립된 매매계약은 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제335조에서 정한 '미이행 쌍무계약'에 해당하므로 파산관재인이 매매계약의 이행이...

대법원 판례 **2011다84335 판결** (소유권이전등기) · 2012. 11. 29. · 대법원

Q89 **주택재개발정비사업조합의 조합원이 현금청산대상자가 된 경우 조합원 지위를 상실하는지 여부?** 예

A 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조의 내용과 형식을 비롯하여, 구 도시정비법이 현금청산제도를 둔 것은 분양신청을 하지 않은 조합원 등에 대하여 현금청산이 가능하도록 함으로써 주택재개발사업을 신속하고도 차질 없이 추진할 수 있도록 하려는 취지인 점, 조합원이 현금청산대상자가 됨으로써 조합원의 가장 중요한 권리인 분양청구권을 행사할 수 없게 된 마당에 여전히 조합원으로...

대법원 판례 구법 **2008다91364 판결** (부동산명도) · 2011. 7. 28. · 대법원

Q90 **관리처분계획이 인가된 후라도 정관에서 정한 분양계약 체결기간 내에 분양계약을 체결하지 아니한 조합원은 현금청산대상자가 될 수 있다는 내용의 주택재개발정비사업조합 정관 규정이 무효라고 볼 수 없다고 한 사례** 기준

A 주택재개발정비사업조합 정관에서 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조와 같은 내용을 규정한 다음, 관리처분계획의 인가 후 60일 이내에 분양계약을 체결하지 아니한 조합원에게 이를 준용한다고 규정한 사안에서, 이에 따르면 위 조합의 조합원은 관리처분계획이 인가된 후라도 정관에서 정한 분양계약 체결기간 이내에 분양계약을 체결하지 아니함으로써 특별한 사정이 없는 한 현금청산대상자가 될 수 있는데, 이러한 정관 규정은 조합원으로 하여금 관리처분계획이 인가된 이후라도 조합원 지위에서 이탈하여 현금청산을 받을 기회를 추가로 부여하려는 취지이므로, 그 내용이 구 도시정비법에 위배되어 무효라고 볼 수 없다고 한 사례.

대법원 판례 구법 **2008다91364 판결** (부동산명도) · 2011. 7. 28. · 대법원

Q91 **주택재개발사업의 시행자가 구 도시 및 주거환경정비법 제49조 제6항에 따라 현금청산대상자에게서 정비구역 내 부동산을 인도받기 위하여 거쳐야 할 절차** 기준

A 주택재개발사업의 사업시행자가 공사에 착수하기 위하여 조합원이 아닌 현금청산대상자에게서 그 소유의 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위해서는 관리처분계획이 인가·고시된 것만으로는 부족하고 나아가 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다)이 정하는 데 따라 협의 또는 수용절차를 거쳐야 하며, 협의 또는 수용절차를 거치지 아니한 때에는 구 도시정비법 제49조 제6항의 규정에도 불... ... **만일 조합과 현금청산대상자 사이에 청산금에 관한 협의가 성립된다면 조합의 청산금 지급의무와 현금청산대상자의 토지 등 부동산 인도의무는 특별한 사정이 없는 한 동시이행 관계에 있게 되고, 수용절차에 의할 때에는 부동산 인도에 앞서 청산금 등의 지급절차가 이루어져야 한다.**

대법원 판례 구법 **2008다91364 판결** (부동산명도) · 2011. 7. 28. · 대법원

Q92 **도시 및 주거환경정비법상의 사업시행자인 재건축조합이 같은 법 제47조에 근거하여 곧바로 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있는지 여부?** 아니오

A **도시 및 주거환경정비법 제47조는 사업시행자인 재건축조합이 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자 등에 대하여 부담하는 현금청산 의무를 규정하는 것에 불과하므로, 재건축조합이 위 조항을 근거로 하여 곧바로 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수는 없다.**

대법원 판례 **2010다73215 판결** (소유권이전등기절차이행등) · 2010. 12. 23. · 대법원

Q93 도시 및 주거환경정비법상의 사업시행자인 재건축조합이 현금청산 대상자를 상대로 같은 법 제39조에 정한 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부 및 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날(=분양신청기간의 종료일 다음날)

예

A 도시 및 주거환경정비법상의 사업시행자인 재건축조합에게는 원칙적으로 정비구역 내 부동산에 관한 수용권한도 인정되지 않는 것이고(같은 법 제38조 참조), 같은 법 제39조에서 규정하는 사업시행자의 매도청구권도 원칙적으로 조합원이 아닌 자를 상대로 하는 것으로서 조합설립에 동의한 조합원이었던 현금청산 대상자에 대하여 바로 적용할 수는 없으나, 현금청산 대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원 지위도 상실하게 되어... ... 다만 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 같은 법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'이라고 하여야 하고, 현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로, 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 하며, 그와 같이 보는 이상 위 매도청구권의 행사에 관하여는 그 최고절차 및 행사기간에 대하여 같은 법 제39...

대법원 판례 **2010다73215 판결** (소유권이전등기절차이행등) · 2010. 12. 23. · 대법원

Q94 주택재건축사업 시행자인 정비사업조합의 조합설립결의의 유효성이 매도청구권 행사요건인지 여부?

기준

A 주택재건축사업에서의 사업시행자인 정비사업조합은 관할 행정청의 조합설립인가와 등기에 의해 설립되고, 조합 설립에 대한 토지 등 소유자의 동의(이하 '조합설립결의'라 한다)는 조합설립인가처분이라는 행정처분을 하는 데 필요한 절차적 요건 중 하나에 불과한 것이므로, 조합설립결의에 하자가 있다 하더라도 그로 인해 조합설립인가처분이 취소되거나 당연무효로 되지 않는 한 정비사업조합은 여전히 사업시행자로서의 지위를 갖는다. ... 따라서 재건축정비사업조합이 조합 설립에 동의하지 않은 자 등에 대해 매도청구권을 행사하여 그에 따른 소유권이전등기절차 이행 등을 구하는 소송을 제기한 경우 그 소송절차에서 조합 설립에 동의하지 않은 자 등이 조합설립결의에서 정한 비용분담에 관한 사항 등이 구체성을 결여하여 위법하다는 점을 근거로 매도청구권 행사의 적법성을 다툴 수 있기 위해서는, 그와 같은 사정으로 조합설립결의가 효력이 없다는 것만으로는 부족하고 나아가 그로 인해 조합설립인가처분이 적법하게 취...

대법원 판례 구법 **2009다10881 판결** (소유권이전등기등) · 2010. 4. 8. · 대법원

Q95 **구 주택법 제16조 제2항 제1호의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체가 매도청구를 할 수 있는 시점(=사전협의개시일로부터 3월이 경과한 때)** 기준

A 구 주택법(2007. 10. 17. 법률 제8657호로 개정되기 전의 것) 제18조의2 제1항의 규정에 의한 매도청구에 있어서는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제1항 소정의 최고절차를 요하지는 않는 점, 이에 따라 구 주택법 제18조의2 제1항 후문에서 3개월 이상의 기간 동안 사전협의를 거치도록 규정하고 있는 점, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제4항에서 매도청구권의 행사기간을 규정한 취지 및 구 주택법 제18조의2 제3항에서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조를 준용하도록 규정한 입법 취지에 비추어 볼 때, 구 주택법 제16조 제2항 제1호의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체는 사전협의개시일로부터 3월이 경과한 때로부터 매도청구를 할 수 있다.

대법원 판례 구법 **2009다68651 판결** (소유권이전등기) · 2010. 1. 14. · 대법원

Q96 **구 주택법 제18조의2 제1항의 규정에 의한 매도청구권을 그 행사기간 내에 행사하지 아니하면 그 효력을 상실하는지 여부?** 예

A 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제4항에서 매도청구권의 행사기간을 규정한 취지는, 매도청구권이 형성권으로서 재건축참가자 다수의 의사에 의하여 매매계약의 성립을 강제하는 것이므로, 만일 위와 같이 행사기간을 제한하지 아니하면 매도청구의 상대방은 매도청구권자가 언제 매도청구를 할지 모르게 되어 그 법적 지위가 불안전하게 될 뿐만 아니라 매도청구권자가 매수대상인 구분소유권 등의 시가가 가장 낮아지는 시기를 임의로 정하여 매도청구를 할 수 있게 되어 매... ... **이러한 법리는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제1항 소정의 최고절차를 요하지 않는다고 해석되는 구 주택법 제18조의2 제1항의 규정에 의한 매도청구에 있어서도 마찬가지이다.**

대법원 판례 구법 **2009다68651 판결** (소유권이전등기) · 2010. 1. 14. · 대법원

Q97 **재단법인의 기본재산에 대하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 매도청구가 있는 경우, 그 기본재산에 대한 매매계약의 성립뿐만 아니라 기본재산의 변경을 내용으로 하는 재단법인의 정관변경까지도 강제되는지 여부?** 예

A 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제4항에 정한 매도청구권은 재건축사업의 원활한 진행을 위하여 같은 법이 재건축 불참자의 의사에 반하여 그 재산권을 박탈할 수 있도록 특별히 규정한 것으로서, 그 실질이 헌법 제23조 제3항의 공용수용과 같다고 볼 수 있는데, 재단법인의 기본재산에 대하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의하여 매도청구를 하는 경우에도 위 기본재산을 취득하기 위해서는 재단법인의 정관변경이 별도로 필요하다고 보면, 재단법인이 스... ... **따라서 재단법인의 기본재산에 대하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 매도청구가 있는 경우에는 그 기본재산에 대한 매매계약의 성립뿐만 아니라 기본재산의 변경을 내용으로 하는 재단법인의 정관의 변경까지 강제된다.**

대법원 판례 **2008다12453 판결** (매도및명도) · 2008. 7. 10. · 대법원

Q98 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제2항, 제4항 소정의 매도청구권 행사기간의 법적 성격

기준

A 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항에서 재건축참가자 또는 매수지정자가 재건축 참여 여부에 대한 최고를 한 후 같은 조 제2항 소정의 기간만료일로부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니한 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사하도록 매도청구권의 행사기간을 규정한 취지는, 매도청구권이 형성권으로서 재건축참가자 다수의 의사에 의하여 재건축에 참가하지 아니한 구분소유자의 구분소유권에 관한 매매계약의 성립을 강제하는 것이므로, 만일 위와 같이 행사기간을 제한하...

대법원 판례 **2000다11621 판결** (소유권이전등기등) · 2000. 6. 27. · 대법원

05

민사집행 및 행정대집행 지원업무

업무 관련 법령 3개 · 질의회신 33건 · 판례 116건

적용 법령(법률·시행령·시행규칙·고시·조례): 행정대집행법 23건 · 공익사업법 9건 · 그 밖의 공익사업 개별법률 1개 1건 · 대법원 판례 116건

「행정대집행법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 23건

Q1 제2차 납세의무자에 해당하는 자에게 행정대집행 비용을 징수할 수 있는지 여부? **아니오**

A 이 사안의 경우, **행정청은 「행정대집행법」 제6조제1항을 근거로 「국세징수법」 제7조제1항제1호의 예에 따라 과점주주 등 제2차 납세의무자에 해당하는 자에게 대집행 비용을 징수할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0173** · 2024. 6. 26. · 충청남도 논산시

Q2 시장등이 불법 입간판 · 현수막 · 벽보 · 전단 등에 대하여 그 광고물등의 제거나 그 밖에 필요한 조치를 하려는 경우 옥외광고물법 제10조의2제1항에 따라 거치지 않을 수 있는 "그 절차"에 관리자등에 대한 시정명령이 포함되는지? **아니오**

A 이 사안의 경우, **옥외광고물법 제10조의2제1항에 따라 거치지 않을 수 있는 "그 절차"에 관리자등에 대한 시정명령은 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-0186** · 2023. 5. 31. · 민원인

Q3 민간사업시행자가 지방자치단체의 장으로부터 행정대집행 권한을 위탁받아 민간사업시행자의 명의와 책임으로 행정대집행을 실시할 수 있는지 여부? **아니오**

A 이 사안의 경우, **「행정대집행법」 제2조에 따른 '행정청이 제3자로 하여금 하게 하는 것'에 '민간사업시행자가 행정대집행 절차 관련 사무를 민간위탁 받아 그의 명의와 책임 아래 수행하는 것'은 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-0049** · 2023. 4. 14. · 민원인

Q4 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제89조에 따라 대집행이 실행된 경우에도 같은 법 제95조의2제2호에 따른 벌칙을 적용할 수 있는지 여부 등에 관한 질의 — 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제43조에 따른 토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 않은 자로서 수용하거나 사용할 토지나 **그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자가 수용 또는 사용의 개시일까지 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하지 않아 같은 법 제89조에 따라 대집행이 실행된 경우에도 같은 법 제95조의2제2호에 따른 벌칙 규정을 적용할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **18-0165** · 2018. 4. 24. · 민원인

Q5 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제89조에 따라 대집행이 실행된 경우에도 같은 법 제95조의2제2호에 따른 벌칙을 적용할 수 있는지 여부 등에 관한 질의 — 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제43조에 따른 토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 않은 자로서 수용하거나 사용할 토지나 **그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자가 수용 또는 사용의 개시일까지 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하지 않아 같은 법 제89조에 따라 대집행이 실행된 경우에도 같은 법 제95조의2제2호에 따른 벌칙 규정을 적용할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **18-0164** · 2018. 4. 24. · 민원인

Q6 행정청이 『행정대집행법』에 따라 대집행 계고 및 대집행영장 통지를 거쳐 대집행을 실행한 경우, 같은 법 제2조에 따라 그 비용을 의무자로부터 반드시 징수하여야 하는지? — 예

A 행정청이 「행정대집행법」에 따라 대집행 계고 및 대집행영장 통지를 거쳐 대집행을 실행한 경우, **특별한 사정이 없는 한 같은 법 제2조에 따라 그 비용을 의무자로부터 징수하여야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **15-0203** · 2015. 6. 29. · 행정자치부

Q7 시설물의 소유자 또는 부설주차장의 관리책임이 있는 자 외에 부설주차장이 본래의 기능을 유지하지 못하도록 원인행위를 한 자가 따로 있는 경우 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장은 시설물의 소유자 또는 부설주차장의 관리책임이 있는 자에게 원상회복을 명하고 이행강제금을 부과할 수 있는지? — 예

A 시설물의 소유자 또는 부설주차장의 관리책임이 **있는 자 외에 부설주차장이 본래의 기능을 유지하지 못하도록 원인행위를 한 자가 따로 있는 경우에도 시장 · 군수 또는 구청장은 시설물의 소유자 또는 부설주차장의 관리책임이 있는 자에게 원상회복을 명하고 이행강제금을 부과할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0577** · 2013. 12. 16. · 국토교통부

Q8 「댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률 시행령」 제16조제2항에 따라 국토해양부장관이 한국수자원공사에 관리를 위탁한 다목적댐의 저수구역에, 제3자가 허가를 받지 아니하고 낚시 등을 목적으로 선박을 운항하면서 이를 위한 선박 접안 또는 계류 시설과 낚시 시설을 설치하여 낚시업을 하는 경우, 해당 시설물들을 철거하여야 하는 주체는 한국수자원공사인지 아니면 지방자치단체인지? **예**

A 「댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률 시행령」 제16조제2항에 따라 국토해양부장관이 한국수자원공사에 관리를 위탁한 다목적댐의 저수구역에, 제3자가 허가를 받지 아니하고 낚시 등을 목적으로 선박을 운항하면서 이를 위한 선박 접안 또는 계류 시설과 낚시 시설을 설치하여 낚시업을 하는 경우, 해당 시설물들을 철거하여야 하는 주체는 원칙적으로 지방자치단체이나, **허가를 받지 않고 설치된 낚시시설의 경우에 한하여서는 한국수자원공사도 철거주체가 될 수는 있을 것으로 보입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0721** · 2011. 12. 29. · 강원도 춘천시

Q9 지하1층 전체가 부설주차장인 곳에서 주차구획에 해당되지 않는 부분을 주차장 외의 용도로 사용하여 「주차장법」 제19조의4제3항에 따른 원상회복명령을 받았으나 그 시정기간 이내에 원상회복명령을 이행하지 아니한 경우, 같은 법 제32조제1항에 따라 이행강제금을 부과할 수 있는지? **아니오**

A 지하1층 전체가 부설주차장인 곳에서 주차구획에 **해당되지 않는 부분을 주차장 외의 용도로 사용하여 「주차장법」 제19조의4제3항에 따른 원상회복명령을 하였으나 그 시정기간 이내에 원상회복명령을 이행하지 아니한 경우라고 하더라도 같은 법 제32조제1항에 따라 이행강제금을 부과할 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0086** · 2011. 4. 7. · 국토해양부

Q10 2004. 7. 1. 전부터 부설주차장을 주차장 외의 용도로 사용하여 「주차장법」 제19조의4제1항의 위반상태가 지속되고 있는 경우 같은 법 제32조의 이행강제금 규정을 적용할 수 있는지? **아니오**

A **2004. 7. 1. 전부터 부설주차장을 주차장 외의 용도로 사용하여 「주차장법」 제19조의4제1항의 위반상태가 지속되고 있는 경우에는 같은 법 제32조의 이행강제금 규정을 적용할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0423** · 2010. 12. 23. · 서울특별시 중구

Q11 행정청은 「행정대집행법」 제2조에 따라 제삼자로 하여금 대집행을 하게 하는 경우 행정청이 대집행 계고서 또는 대집행영장에 각각 자진 의무이행기한 또는 대집행일자를 직접 기재하지 않고 제삼자가 이를 기재하도록 발부할 수 있는지? **아니오**

A **행정청이 「행정대집행법」 제2조에 따라 제삼자로 하여금 대집행을 하게 하는 경우 대집행 계고서 또는 대집행영장에 각각 자진 의무이행기한 또는 대집행일자를 직접 기재하지 않고 제삼자가 이를 기재하도록 발부할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0319** · 2009. 11. 3. · 민원인

Q12 **원상회복이 되지 않은 상태에서 해당 지역에 대한 국가산업단지의 지정이 해제된 경우 특별시장 · 광역시장 · 시장 또는 군수는 해당 원상회복명령에 따른 의무불이행을 이유로 같은 법에 따라 대집행을 할 수 있는지?**

아니오

A 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지로 지정 · 고시된 지역 안에서 허가를 받지 않고 공유수면을 매립하고 공작물을 설치한 자에게 같은 법에 따라 적법하게 원상회복명령이 내려졌는데 원상회복이 되지 않은 상태에서 해당 지역에 대한 국가산업단지의 지정이 해제되었다면, 「공유수면매립법」 등의 위반행위에 대하여 해당 법령이 적용되는 것은 별론으로 하고, **특별시장 · 광역시장 · 시장 또는 군수는 해당 원상회복명령에 따른 의무불이행을 이유로 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 대집행을 할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0308** · 2009. 11. 3. · 민원인

Q13 **위탁 또는 인가를 받지 아니하고 도시공원 도는 공원시설을 설치하거나 관리한 자에 대한 원상회복 명령 또는 행정대집행 관련 규정이 있는지?**

예

A 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 동 법률 제21조제1항을 위반하여 위탁 또는 인가는 받지 아니하고 도시공원 또는 공원시설을 설치하거나 관리한 자에 대한 원상회복 명령 또는 「행정대집행법」에 따른 행정대집행을 규정하고 있지 아니하나, 「행정대집행법」 제1조에서 행정의무의 이행확보에 관하여서는 따로 법률로써 정하는 것을 제외하고는 본법의 정하는 바에 의한다고 규정하고 있으므로, **귀 기관에서 질의하신 사항에 대해서는 행정대집행의 적용이 가능할 것으로 판단됨**.

국토교통부 국토교통부 회신 **녹색도시과-746** · 2016. 2. 15. · 국토교통부

Q14 **공익사업구간 내에 토지 및 건물 보상, 영업보상을 받지 않고 영업을 계속하고 있습니다.이런 경우 행정 대집행이 가능한 지요?**

예

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제40조의 규정에 의하여 수용 또는 사용의 개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하였거나 토지등의 소재지의 공탁소에 보상금을 공탁한 경우, **물건소유자 등이 토지 및 물건에 대하여 인도.이전의무가 발생하였음에도 불구하고 의무를 불이행한 경우 사업시행자는 행정대집행법에 의한 대집행(강제철거)을 할 수 있다고 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q15 **불법산지전용지 원상복구 불법으로 광산을 개발한 사업자에 대하여 사법조치 후 원상복구 촉구하였으나 복구하지 않아 대집행 복구를 위하여 보증보험회사에 예치금을 청구하여 수령 후 복구설계용역을 추진하던 중 복구의무자가 자력 복구 요청 시 자력복구 가능한지 여부?** **예**

A **「산지관리법」 제44조제2항에 "산림청장등은 제1항에 따른 명령을 받은 자가 이를 이행하지 아니하면 「행정대집행법」에 따라 대집행할 수 있다**. 이 경우 제1항제3호부터 제5호까지의 경우 중 그 행위자가 제38조제1항 본문에 따라 복구비를 예치한 경우에는 그 복구비를 대집행 비용으로 충당할 수 있다."라고 규정하고 있습니다.

산림청 산림청 회신 **산림청산지관리과-4416** · 2015. 7. 31. · 산림청

Q16 **「산지관리법 시행규칙」제40조의3제2호 규정을 적용하여 산지전체에 대한 복구계획을 수립하였 으나 성토토량 자중에 의한 횡압력으로 인한 하부로의 붕괴위험, 법면토사 유출에 의한 세굴, 침식, 붕괴 위험 등 재해방지의 안정성 및 복구비 부족 등을 고려하여「산지관리법 시행규칙」별표6 제3호가목 규정의 소단적용기준을 일부 미적용하여 수립한 행정대집행 산지복구의 적정성 여부?** **기준**

A 따라서, 관할청은 산림공학기술자가 작성 · 제출한 복구설계서(허가 대상 산지 전체에 대한 복구 조치가 반영)가(별표6)에 따른 복구설계서승인기준에 적합한 경우에 이를 승인하여 대집행 절차 를 추진하여야 하며, **예치된 복구비로 복구공사 추진이 가능하도록 재해방지시설 설치 등 복구 공정별로 설계내역을 면밀히 검토하여야 할 것입니다**. 아울러, 불법산지전용지의 경우에는 같은 법 제 41조제2항에 따라 대집행 절차를 추진하고, 이에 소요된 비용은「행정대집행법」에 따라 복구의무자에게 청구 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

산림청 산림청 회신 **산림청 산지정책과-2809** · 2017. 5. 26. · 산림청

Q17 **도로사업에 편입되는 유연분묘에 대하여 연고자가 보상금을 수령하지 않고 이장하지 않는 경우에 유연분묘에 대한 강제조치방법은?** **기준**

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제89조의 규정에 의하면 이 법 또는 이 법에 의한 처분으로 인한 의무를 이행하여야 할 자가 그 정하여진 기간 이내에 의무를 이행하지 아니하거나 **완료하기 어려운 경우 또는 그로 하여금 그 의무를 이행하게 하는 것이 현저히 공익을 해한다고 인정되는 사유가 있는 경우로서 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 행정대집행법이 정하는 바에 따라 직접 대집행을 할 수 있다고 규정하고 있습니다**. 유연분묘에 대하여 연고자가 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 위 규정에 의하여 처리가 가능한지는 사업시행자가 개별적으로 조사 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q18 **1997년도에 적발된 위반건축물로서 공소시효 만료로 건축주 형사고발이 불가하고, 현행 건축법령에 의한 이행강제금 부과대상이 아닌 건축물에 대하여 「건축법」 제69조 및 「행정대집행법」 제2조의 규정에 의한 조치가 가능한지?** 예

A 현행 「건축법」상 위반건축물인 경우, 동법 제69조의 **규정에 의거 허가권자는 당해 건축물에 대한 건축주 등에게 시정명령 등의 조치가 가능한 것이며, 행정대집행에 대하여는 동 건축물의 주변 환경여건 등을 잘 알고 있는 허가권자가 종합적인 검토를 거쳐 「행정대집행법」의 규정에 따라 조치하여야 할 것임**

행정안전부 행정안전부 회신 · 회신일 미기재 · 행정안전부

Q19 **도로사업에 편입되는 유연분묘에 대하여 연고자가 보상금을 수령하지 않고 이장하지 않는 경우 강제조치방법은?** 기준

A ? 고객님, 국토교통부 원주지방국토관리청 FAQ를 찾아주셔서 감사드립니다.공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제89조의 규정에 의하면 이 법 또는 이 법에 의한 처분으로 인한 의무를 이행해야 할 자가 그 기간 내에 의무를 이행하지 아니하거나 **완료하기 어려운 경우 또는 그로 하여금 그 의무를 이행하는 것이 현저히 공익을 해한다고 인정되는 사유가 있는 경우로서 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 행정대집행법이 정하는 바에 따라 직접 대집행을 할 수 있다고 규정하고 있습니다**. 유연분묘에 대하여 연고자가 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 위 규정에 의하여 처리가 가능한지는 사업시행자가 개별적으로 조사 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 10. · 국토교통부

Q20 **산지관리법에 따라 복구비를 예치한 자에 대하여 행정대집행법에 따른 절차 준용 여부?** 기준

A 산지관리법 제41조제1호에 "산림청장등은 복구의무자가 제40조제1항에 따른 기간까지 복구설계서를 산림청장등에게 제출하지 아니하거나 같은 조 제1항에 따라 승인 받은 복구설계서의 복구기간 이내에 복구를 완료하지 아니하면 제38조제1항 본문에 따라 복구비를 예치한 자 : 대행자를 **지정하여 복구를 대행하게 하고 그 비용을 예치된 복구비로 충당하는 조치를 할 수 있다"고 규정하고 있으므로 복구비가 예치된 경우에는 대행자를 지정하여 복구를 대행하게 하고 그 비용을 예치된 복구비로 충당하는 조치를 하면 될 것으로 판단됩니다**. 산지관리법 제41조에 따라 대행복구를 하는 경우에는 행정대집행법에 따른 절차는 준용할 필요는 없으나 허가권자가 적의 판단하여 절차(계고 등)를 이행할 수 있을 것으로 판단됩니다.

산림청 산림청 회신 · 회신일 미기재 · 산림청

Q21 **행정대집행 가능 여부 불법건축물의 소유주 확인이 불가한 경우 행정대집행 실시가 가능한지 여부?** **예**

A 「공유재산 및 물품관리법」 제83조에서는 정당한 사유없이 공유재산을 점유하거나 공유재산에 시설물을 설치한 경우에는 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 명하거나 이에 필요한 조치를 할 수 있도록 하고 있으며, **이를 이행하지 아니할 경우 「행정대집행법」에 따라 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 하고 그 비용을 징수할 수 있도록 하고 있습니다**. 한편, 소유자 확인이 불가한 경우 행정대집행의 실시가 가능한 지 여부에 대하여 「행정대집행법」을 운영하는 우리부 법무담당관에 문의한 결과 「행정절차법」에 따라 공고를 통한 서류송달이 가능하고, 행정대집행 실시에 소요되는 비용은 징수주체가 없는 사유로 지자체의 부담으로 할 수 있을 것이라는 의견이 있음을 참고하시기 바랍니다.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-2994** · 2016. 6. 14. · 행정안전부

Q22 **일반음식점을 하던 이전 영업자는 연락이 되지 않는 상태이고 사업자 등록 폐업도 되어있지 않은 상태입니다. 건물주가 임대료 연체를 이유 로 임차인을 상대로 건물명도소송을 하여 승소 판결을 받았다면 이를 근거로 폐업(말소) 처리가 가능한가요?** **기준**

A 따라서 영업장 폐업신고의 권리는 영업신고를 한 영업자에게 있으므 로, **건물주가 명도소송을 하여 승소판결을 받고 「식품위생법」 제39조 승계절차에 따라 영업자의 지위를 승계 받아 영업자가 되어야 영업장 폐업신고 등의 권리를 갖게 됩니다**. 또한 같은 법 제37조3항에 따라 식품의약품안전청장 또는 특별자치도지 사 · 시장 · 군수 · 구청장은 영업신고를 한 영업자가 정당한 사유 없이 6 개월 이상 계속 휴업하거나, 「부가가치세법」제5조에 따라 관할세무서장 에게 폐업신고를 하거나 관할세무서장이 사업자등록을 말소함이 확인된 경우에는 그 신고 사항을 직권으로 말소할 수 있도록 규정하고 있습니다.

보건복지부 보건복지부 회신 · 회신일 미기재 · 보건복지부

Q23 **벌채허가를 받고 조림을 하지 않은 경우 조림을 산림조합이나 법인에게 하게 하고 그 소요된 비용을 허가받은자(조림을 하지 않은 자)에게 청구하는 것인지?** **기준**

A 「산림자원의 조성 및 관리에 **관한 법률」제10조 제3항에 "조림명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 아니하였을 경우 산림소유자의 동의 없이 조림을 하고 그 비용은 조림명령을 받은 자가 부담한다"라고 규정하고 있어 비용을 청구하는 대상자는 "조림명령을 받은 자"로 보아야 합니다**.

산림청 산림청 회신 · 2020. 6. 27. · 산림청

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」· 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 9건

Q24 보상금 증액 소송이 진행 중이어도 행정대집행을 신청할 수 있나요? 예

A 수용개시일까지 보상금을 지급·공탁했다면 **대집행을 신청할 수 있습니다.** 증액되어 공탁된 보상금은 소송이 끝날 때까지 수령할 수 없습니다.

> **실무 포인트** 대집행·명도 소송은 변호사와 함께 진행하십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-906** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 187쪽) · 2011. 2. 23. · 국토교통부 (토지정책과)

Q25 "지장물은 이전하게 한다"는 재결을 받았다면 시행자가 그 지장물을 마음대로 처분할 수 있나요? 아니오

A 아니오. 이전을 촉구하고 이행하지 않으면 **대집행**으로 처리하며, 임의 처분하려면 물건 자체의 수용재결을 받아야 합니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-49** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 370쪽) · 2011. 1. 5. · 국토교통부 (토지정책과)

Q26 LH의「철거보상 계약」된 건물의 비과세 여부 질의회신에 관한 질의 기준

A 사업시행자는 철거보상계약, 철거명령을 국가로부터 위탁받아 추진하는 행정관청으로 재산세 부과연도가 아닌 직전년도 이전에 철거보상계약이 이루어지거나, 당해연도 내에 철거가 이루어지지 않은 경우에는 비과세 대상에서 배제하고, **과세대상 중 주택의 범위에 부속토지를 포함하므로 시행자가 취득한 토지라도 부속토지만 주택에서 별도로 분리하여 토지로 과세 할 수 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-3725** · 2010. 8. 18. · 행정안전부

Q27 도시계획시설 사업에 편입된 주거용건축물의 거주자에 대하여 「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급 규칙」(서울특별시 규칙)에 따라 철거건물소유자가 국민임대주택을 알선받은 경우 이주대책을 수립한 것으로 보아 이주정착금을 지급하지 아니해도 되는지? 기준

A 따라서 동 규정에 따라 이주대책을 수립 · 실시하지 아니하는 경우 등에는 이주대책대상자에게 이주정착금을 지급하여야 할 것으로 보나, 이주대책의 일환으로 주택 등을 알선하여 공급한 경우라면 이주대책을 수립 · 실시한 것으로, 별도의 이주정착금을 지급하여야 하는 것은 아니라고 보며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 해당 규칙 등 관계법령의 취지, **이주대책 내용 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 관련 공문 근거 토지정책과-6256(2016.8.15.)

국토교통부 국토교통부 회신 · 2016. 8. 15. · 국토교통부

Q28 **주거민, 화훼업주, 일반사업주 등 철거 이주권자에게 미약한 보상을 하므로 생계대책 및 이주대책을 요구하려고 합니다.정확한 평가가 될 수 있도록 사업시행자가 지정하는 평가사와 소유자등이 요구하는 평가사에게 재평가를 요구합니다.보상법의 각 원칙에 의거하여 건물, 공작물, 영업권, 농작물, 농업, 이주대책 등에 대한 정당한 평가가 이루어지기를 원합니다.** 기준

A 따라서 같은법령의 규정에 의한 기준에 따라 평가하여 보상액을 산정한 경우에는 적정한 것으로 보아야 하며, 사업시행자가 협의요청한 보상액에 이의가 있는 경우에는 사업시행자가 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하는 것을 기다리거나 사업시행자에게 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하도록 청구하여 관할 토지수용위원회의 재결을 받아 보상액의 적정성 여부를 확인할 수 있으며, **그 재결에 이의가 있는 경우에는 중앙토지수용위원회에 이의를 신청하거나 행정소송을 제기하여 보상액의 적정성 여부를 확인받을 수 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 2. 9. · 국토교통부

Q29 **지방공기업에서 시행하는 공익사업에 편입되는 배전설비 등에 대하여 한전에서 청구한 철거 ? 이전 비용과 설비 등에 대한 손실보상금이 적정하게 산정된 것인지 여부 등?** 기준

A 따라서 공익사업에 편입되는 공작물 등에 대하여는 위 규정에 따라 평가하여 보상하여야 할 것으로 보며, 물건의 가격으로 보상한 경우에는 원칙적으로 그 철거비용은 사업시행자가 부담하여야 할 것으로 보나, **개별 법령 등에서 비용부담 등에 대하여 별도 규정이 있는 경우에는 해당 규정의 내용과 비용 산정내역 및 시설의 용도나 기능 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 사료됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-673** · 2014. 1. 28. · 국토교통부

Q30 **수용 또는 사용방식 도시개발구역내 주거 또는 공장을 가동하는 사업장 에 대해서 이주대책 등 손실보상을 하고 명도해야 되는 것으로 사료되나, 제안자는 임대차계약을 체결하지 않는다하여 명도소송을 제기하여 재판 이 진행 중인바, 관계법률 절차상 보상이 선행되어야 하는지 명도가 우선 인지 여부?** 기준

A 수용 또는 사용방식에 의한 도시개발사업을 시행하는 경우 「도시개발법」제 22조에서 시행자는 개발사업에 필요한 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있고, **손실보상에 관하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하도록 규정하고 있습니다**. 그러나, 귀하께서 질의하신 내용을 근거로 볼 때, 이건, 임대차계약을 맺지 않 아 제안자가 명도소송을 제기한 개별적인 토지 등의 거래내용으로 보이는바, 도시개발법령 및 공익사업법령의 적용 대상이 아닌 것으로 판단됨을 알려드립 니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2204** · 2015. 9. 4. · 국토교통부

Q31 **토지수용위원회 재결 결정문에 따라 대집행이 정지되어 있는 경우 이전의무 및 효력에 관한 질의** 기준

A 가 · 나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함) 제43조에서 토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 아니하는 자로서 수용하거나 사용할 토지나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다고 규정하고 있으며, 그 외에는 공익사업법에서는 별도로 규정하고 있지 않으며, **판결(결정)내용 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 다 ? 공익사업법 제75조제1항에 따르면 건축물 · 입목 · 공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 ""건축물등""이라 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 ""이전비""라 한다)으로 보상하여야 한다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2963** · 2015. 4. 26. · 국토교통부

Q32 **소하천정비사업의 사업인정이 실효되었을 경우 실효된 종전 소하천정비시행계획 공고 이후 허가를 받지 않고 설치된 지장물에 대한 보상 여부 및 행정대집행 가능 여부?** 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함) 제25조에 따르면 사업인정고시가 된 후에는 누구든지 고시된 토지에 대하여 사업에 지장을 줄 우려가 있는 형질의 변경이나 공익사업법 제3조제2호 또는 제4호에 규정된 물건을 손괴하거나 수거하는 행위를 하지 못하고, 사업인정고시가 된 후에 고시된 토지에 건축물의 건축 · 대수선, 공작물(工作物)의 설치 또는 물건의 부가(附加) · 증치(增置)를 하려는 자는 특별자치도지사, 시장 · 군수 또는 구청장의 허가를 받아야 하며(이 경우 특별자치도지사, **시장 · 군수 또는 구청장은 미리 사업시행자의 의견을 들어야 한다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2544** · 2014. 4. 17. · 국토교통부

「산지관리법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 1건

Q33 **산지전용신고 후 그 산지전용기간이 만료되어 복구설계서를 승인한 산지에 대하여 복구의무자가 승인 받은 복구설계서의 복구기간 이내에 복구를 완료하지 아니하여 대행자를 지정하여 복구를 대행하게하고 그 비용을 예치된 복구비로 충당하는 조치를 취하고자 할 경우에 행정절차법 제21조에 따른 처분의 사전 통지와 동법 제22조에 따른 의견청취 절차를 이행하여야 하는지 여부?** 기준

A 따라서 산지관리법 제41조에 따라 대행복구에 대하여 동법 제49조에청문대상에 해당되지 않으며, **행정절차법 제3조제1항에 따라 산지관리법에 따라야 할 것으로 판단됩니다**. 산림청(산지관리법 질의 회신집 2014.12)

산림청 산림청 회신 · 회신일 미기재 · 산림청

「대법원 판례」· 판시사항 · 판결요지 — 116건

Q34 **집행관이 부동산 인도청구권의 집행을 개시할 때 집행권원에 표시된 채무자가 목적물을 점유하는지를 판단하기 위하여 조사·확인하여야 할 사항** 기준

A 부동산 인도청구권의 집행은 직접 부동산에 대한 채무자의 점유를 빼앗아 채권자에게 그 점유를 취득하게 하는 직접강제 방법에 의하여 진행하므로(민사집행법 제258조 제1항), 집행의 대상자는 집행권원에 표시된 채무자 본인이고, 목적물을 제3자가 점유하고 있는 경우에는 민사집행법 제258조에 의한 인도 집행을 할 수 없다. … **특히 영업장 등의 점유자를 판단함에 있어서는 사업자등록증, 간판, 상호, 영수증, 기타 영업장 내의 부착물이나 집기, 각종 우편물, 납세고지서 등으로 점유자를 확인하고, 이를 통하여도 채무자의 점유를 확인할 수 없는 경우에 이르러야 집행불능으로 처리할 수 있다.**

대법원 판례 **2022그505 결정** (집행에관한이의) · 2022. 6. 30. · 대법원

Q35 **甲이 부동산 임의경매절차에서 종교시설인 건물에 관한 매각허가를 받은 후 매각대금을 납부하고, 위 건물의 점유자인 乙 등을 상대로 부동산인도명령을 신청하여 인용결정을 받은 다음 집행관에게 집행을 위임하였는데, 집행관이 건물 내부에 다수의 유골함이 안치되어 있어 인도집행이 불가능하다는 이유로 인도집행을 실시하지 않자, 甲이 위 집행에 관한 이의신청을 한 사안에서, 건물에 관한 인도집행을 거부한 집행관의 조치를 정당한 것으로 보고 甲의 집행에 관한 이의신청을 기각한 원심의 조치에 적법한 절차에 따른 재판의 집행을 통하여 재산권을 보장받아야 할 헌법상의 권리를 침해하여 재판에 영향을 미친 헌법 위반의 잘못이 있다고 한 사례** 기준

A 甲이 부동산 임의경매절차에서 종교시설인 건물에 관한 매각허가를 받은 후 매각대금을 납부하고, 위 건물의 점유자인 乙 등을 상대로 부동산인도명령을 신청하여 인용결정을 받은 다음 집행관에게 집행을 위임하였는데, 집행관이 건물 내부에 다수의 유골함이 안치되어 있어 인도집행이 불가능하다는 이유로 인도집행을 실시하지 않자, 甲이 위 집행에 관한 이의신청을 한 사안에서, 甲으로부터 건물의 인도집행을 위임받은 집행관으로서는, 건물 내에 있는 유골함을 乙 등이나 그 대리인…

대법원 판례 **2021그796 결정** (집행관의집행위임거부등에대한이의신청서) · 2022. 4. 14. · 대법원

Q36 **독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제16조에 따른 시정조치를 그 정한 기간 내에 이행하지 아니하는 자에 대하여 같은 법 제17조의3에 따라 이행강제금을 부과할 수 있는지 여부 및 시정조치가 같은 법 제16조 제1항 제7호에 따른 부작위 의무를 명하는 내용인 경우에도 마찬가지인지 여부 / 이행강제금이 부과되기 전에 시정조치를 이행하거나 부작위 의무를 명하는 시정조치 불이행을 중단한 경우 과거의 시정조치 불이행기간에 대하여 이행강제금을 부과할 수 있는지 여부?**

예

A 독점규제 및 공정거래에 관한 법률(이하 '공정거래법'이라 한다)상 기업결합 제한 위반행위자에 대한 시정조치 및 이행강제금 부과 등에 관한 구 공정거래법(1999. 2. 5. 법률 제5813호로 개정되기 전의 것) 제17조 제3항, 공정거래법 제7조 제1항 제1호, 제16조 제1항 제7호, 제17조의3 제1항 제1호, 제2항, 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령 제23조의4 제1항, 제3항을 종합적·체계적으로 살펴보면, 공정거래법 제17조의3은 같은 법 제... ... **나아가 이러한 이행강제금이 부과되기 전에 시정조치를 이행하거나 부작위 의무를 명하는 시정조치 불이행을 중단한 경우 과거의 시정조치 불이행기간에 대하여 이행강제금을 부과할 수 있다고 봄이 타당하다.**

대법원 판례 구법 **2018두63563 판결** (이행강제금부과처분취소청구의소[기업결합 제한 위반자에 대한 시정조치 불이행에 따른 이행강제금 부과 요건 등이 문제된 사건]) · 2019. 12. 12. · 대법원

Q37 **농지법 제62조 제1항에 따른 이행강제금 부과처분에 대한 불복절차(=비송사건절차법에 따른 재판) 및 위 이행강제금 부과처분이 행정소송법상 항고소송의 대상이 되는지 여부 / 관할청이 위 이행강제금 부과처분을 하면서 재결청에 행정심판을 청구하거나 관할 행정법원에 행정소송을 할 수 있다고 잘못 안내한 경우, 행정법원의 항고소송 재판관할이 생기는지 여부?**

아니오

A 농지법은 농지 처분명령에 대한 이행강제금 부과처분에 불복하는 자가 그 처분을 고지받은 날부터 30일 이내에 부과권자에게 이의를 제기할 수 있고, 이의를 받은 부과권자는 지체 없이 관할 법원에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 관할 법원은 비송사건절차법에 따른 과태료 재판에 준하여 재판을 하도록 정하고 있다(제62조 제1항, 제6항, 제7항). 따라서 농지법 제62조 제1항에 따른 이행강제금 부과처분에 불복하는 경우에는 비송사건절차법에 따른 재판절차가... ... 설령 관할청이 이행강제금 부과처분을 하면서 재결청에 행정심판을 청구하거나 관할 행정법원에 행정소송을 할 수 있다고 잘못 안내하거나 관할 행정심판위원회가 각하재결이 아닌 기각재결을 하면서 관할 법원에 행정소송을 할 수 있다고 잘못 안내하였다고 하더라도, 그러한 잘못된 안내로 행정법원의 항고소송 재판관할이 생긴다고 볼 수도 없다.

대법원 판례 **2018두42955 판결** (기타이행강제금부과처분취소) · 2019. 4. 11. · 대법원

Q38 **공유재산 및 물품 관리법 제83조에 따라 지방자치단체장이 행정대집행의 방법으로 공유재산에 설치한 시설물을 철거할 수 있는 경우, 민사소송의 방법으로 시설물의 철거를 구하는 것이 허용되는지 여부?** **아니오**

A 공유재산 및 물품 관리법 제83조 제1항은 "지방자치단체의 장은 정당한 사유 없이 공유재산을 점유하거나 공유재산에 시설물을 설치한 경우에는 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 명하거나 이에 필요한 조치를 할 수 있다."라고 규정하고, 제2항은 "제1항에 따른 명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 아니할 때에는 '행정대집행법'에 따라 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 하고 그 비용을 징수할 수 있다."라고 규정하고 있다. 위 규정에 따라 지방자치단체장은 행정대집행의 방법으로 공유재산에 설치한 시설물을 철거할 수 있고, 이러한 행정대집행의 절차가 인정되는 경우에는 민사소송의 방법으로 시설물의 철거를 구하는 것은 허용되지 아니한다.

대법원 판례 **2013다207941 판결** (건물명도) · 2017. 4. 13. · 대법원

Q39 **구 건축법상 이행강제금의 법적 성격 / 건축주 등이 장기간 시정명령을 이행하지 아니하였으나 그 기간 중에 시정명령의 이행 기회가 제공되지 아니하였다가 뒤늦게 이행 기회가 제공된 경우, 이행 기회가 제공되지 아니한 과거의 기간에 대한 이행강제금까지 한꺼번에 부과할 수 있는지 여부 및 이를 위반하여 이루어진 이행강제금 부과처분의 하자가 중대·명백한지 여부?** **기준**

A 구 건축법(2014. 5. 28. 법률 제12701호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제79조 제1항, 제80조 제1항, 제2항, 제4항 본문, 제5항의 내용, 체계 및 취지 등을 종합하면, 구 건축법상 이행강제금은 시정명령의 불이행이라는 과거의 위반행위에 대한 제재가 아니라, 시정명령을 이행하지 않고 있는 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 '건축주 등'이라 한다)에 대하여 다시 상당한 이행기한을 부여하고 기한 안에 시정명령을 이행... ... **그리고 이를 위반하여 이루어진 이행강제금 부과처분은 과거의 위반행위에 대한 제재가 아니라 행정상의 간접강제 수단이라는 이행강제금의 본질에 반하여 구 건축법 제80조 제1항, 제4항 등 법규의 중요한 부분을 위반한 것으로서, 그러한 하자는 중대할 뿐만 아니라 객관적으로도 명백하다.**

대법원 판례 구법 **2015두46598 판결** (이행강제금부과처분무효확인등) · 2016. 7. 14. · 대법원

Q40 **이행강제금의 부과·징수를 게을리한 행위가 주민소송의 대상이 되는 공금의 부과·징수를 게을리한 사항에 해당하는지 여부?** **예**

A 이행강제금은 지방자치단체의 재정수입을 구성하는 재원 중 하나로서 '지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률'에서 이행강제금의 효율적인 징수 등에 필요한 사항을 특별히 규정하는 등 그 부과·징수를 재무회계 관점에서도 규율하고 있으므로, 이행강제금의 부과·징수를 게을리한 행위는 주민소송의 대상이 되는 공금의 부과·징수를 게을리한 사항에 해당한다.

대법원 판례 **2013두16746 판결** (행정부작위위법) · 2015. 9. 10. · 대법원

Q41 **이행강제금 및 이행강제금 부과 예고의 법적 성격 / 사용자가 이행하여야 할 행정법상 의무의 내용을 초과하는 것을 '불이행 내용'으로 기재한 이행강제금 부과 예고서에 의하여 이행강제금 부과 예고를 한 다음 이행강제금을 부과한 경우, 이행강제금 부과 예고 및 이행강제금 부과처분이 위법한지 여부?**

예

A 이행강제금은 행정법상의 부작위의무 또는 비대체적 작위의무를 이행하지 않은 경우에 '일정한 기한까지 의무를 이행하지 않을 때에는 일정한 금전적 부담을 과할 뜻'을 미리 '계고'함으로써 의무자에게 심리적 압박을 주어 장래를 향하여 의무의 이행을 확보하려는 간접적인 행정상 강제집행 수단이고, 노동위원회가 근로기준법 제33조에 따라 이행강제금을 부과하는 경우 그 30일 전까지 하여야 하는 이행강제금 부과 예고는 이러한 '계고'에 해당한다. ... 따라서 사용자가 이행하여야 할 행정법상 의무의 내용을 초과하는 것을 '불이행 내용'으로 기재한 이행강제금 부과 예고서에 의하여 이행강제금 부과 예고를 한 다음 이를 이행하지 않았다는 이유로 이행강제금을 부과하였다면, 초과한 정도가 근소하다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이행강제금 부과 예고는 이행강제금 제도의 취지에 반하는 것으로서 위법하고, 이에 터 잡은 이행강제금 부과처분 역시 위법하다.

대법원 판례 **2011두2170 판결** (이행강제금부과처분취소) · 2015. 6. 24. · 대법원

Q42 **국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 토지의 이용 의무 불이행에 따른 이행명령을 받은 의무자가 이행명령에서 정한 기간을 지나서 그 명령을 이행한 경우, 이행명령 불이행에 따른 최초의 이행강제금을 부과할 수 있는지 여부?**

아니오

A 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라고 한다) 제124조의2 제5항이 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하도록 규정한 것은 이행강제금의 본질상 이행강제금 부과로 이행을 확보하고자 한 목적이 이미 실현된 경우에는 그 이행강제금을 부과할 수 없다는 취지를 규정한 것으로서, 이에 의하여 부과가 중지되는 '새로운 이행강제금'에는 국토계획법 제124조의2 제3항의 규정에 의하여 반복 부과되는 이행강제금뿐만 아니라 이행명령 불이행에 따른 최초의 이행강제금도 포함된다. 따라서 이행명령을 받은 의무자가 그 명령을 이행한 경우에는 이행명령에서 정한 기간을 지나서 이행한 경우라도 최초의 이행강제금을 부과할 수 없다.

대법원 판례 **2013두15750 판결** (이행강제금부과처분취소청구) · 2014. 12. 11. · 대법원

Q43 **개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법상 이행강제금을 부과·징수할 때마다 그에 앞서 시정명령 절차를 다시 거쳐야 하는지 여부?**

아니오

A 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제30조 제1항, 제30조의2 제1항 및 제2항의 규정에 의하면 시정명령을 받은 후 그 시정명령의 이행을 하지 아니한 자에 대하여 이행강제금을 부과할 수 있고, 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 기간을 정하여 그 기한까지 이행되지 아니할 때에 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 문서로 계고하여야 하므로, 이행강제금의 부과·징수를 위한 계고는 시정명령을 불이행한 경우에 취할 수 있는 절차라 할 것이고, 따라서 이행강제금을 부과·징수할 때마다 그에 앞서 시정명령 절차를 다시 거쳐야 할 필요는 없다.

대법원 판례 **2012두20397 판결** (이행강제금부과 처분취소) · 2013. 12. 12. · 대법원

Q44 **개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 의한 이행강제금 부과의 근거가 되는 시정명령이 이루어져야 하는 시기(=법률 시행일인 2010. 2. 7. 이후)** 기준

A 구 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법(2009. 2. 6. 법률 제9436호로 개정되기 전의 것)이나 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법(이하 '개발제한구역법'이라 한다)이 제정·시행되기 전의 구 도시계획법(2000. 1. 28. 법률 제6243호로 전부 개정되기 전의 것)은 개발제한구역에서 행위제한을 위반한 자에 대한 시정명령을 정하고 있을 뿐이었으나, 2009. 2. 6. 법률 제9436호로 개발제한구역법을 개정하면서 시정명령을 이행... ... **위와 같은 개발제한구역법의 개정 경과 및 규정 내용 등에 비추어 보면, 개발제한구역법에 의한 이행강제금 부과의 근거가 되는 시정명령은 위 법률 시행일인 2010. 2. 7. 이후에 이루어져야 한다.**

대법원 판례 **2012두20397 판결** (이행강제금부과 처분취소) · 2013. 12. 12. · 대법원

Q45 **신고 대상 건축물에 대하여 건축법상 이행강제금을 부과할 수 있는지 여부 및 신고를 하지 않고 가설건축물을 축조한 경우에 적용할 이행강제금 부과에 관한 근거 규정** 예

A 이행강제금 부과 근거 규정인 건축법 제80조 제1항 제1호는 "건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 지방세법에 따라 해당 건축물에 적용되는 1m²의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하"의 이행강제금을 부과하도록 규정하고 있는바, 건축법이 이와 같이 건축물이 신고하지 않고 건축된 경우에도 이행강제금을 부과할 수 있도록 규정...

대법원 판례 **2011두10164 판결** (이행강제금부과처분취소) · 2013. 1. 24. · 대법원

Q46 **대한주택공사가 법령에 의하여 대집행권한을 위탁받아 공무인 대집행을 실시하기 위하여 지출한 비용을 행정대집행법 절차에 따라 국세징수법의 예에 의하여 징수할 수 있는지 여부?** 예

A 대한주택공사가 구 대한주택공사법(2009. 5. 22. 법률 제9706호 한국토지주택공사법 부칙 제2조로 폐지) 및 구 대한주택공사법 시행령(2009. 9. 21. 대통령령 제21744호 한국토지주택공사법 시행령 부칙 제2조로 폐지)에 의하여 대집행권한을 위탁받아 공무인 대집행을 실시하기 위하여 지출한 비용은 행정대집행법 절차에 따라 국세징수법의 예에 의하여 징수할 수 있다.

대법원 판례 구법 **2010다48240 판결** (손해배상(기)) · 2011. 9. 8. · 대법원

Q47 대한주택공사가 법령에 의하여 대집행권한을 위탁받아 공무인 대집행을 실시하기 위하여 지출한 비용을 행정대집행법 절차에 따라 징수할 수 있음에도 민사소송절차에 의하여 그 비용의 상환을 청구한 사안에서, 위 청구가 부적법하다고 본 원심판단을 수긍한 사례

기준

A 대한주택공사가 구 대한주택공사법(2009. 5. 22. 법률 제9706호 한국토지주택공사법 부칙 제2조로 폐지) 및 구 대한주택공사법 시행령(2009. 9. 21. 대통령령 제21744호 한국토지주택공사법 시행령 부칙 제2조로 폐지)에 의하여 대집행권한을 위탁받아 공무인 대집행을 실시하기 위하여 지출한 비용을 행정대집행법 절차에 따라 국세징수법의 예에 의하여 징수할 수 있음에도 민사소송절차에 의하여 그 비용의 상환을 청구한 사안에서, 행정대집행법이 대집행비용의 징수에 관하여 민사소송절차에 의한 소송이 아닌 간이하고 경제적인 특별구제절차를 마련해 놓고 있으므로, 위 청구는 소의 이익이 없어 부적법하다고 본 원심판단을 수긍한 사례.

대법원 판례 구법 **2010다48240 판결** (손해배상(기)) · 2011. 9. 8. · 대법원

Q48 행정대집행의 특례규정인 도로법 제65조 제1항의 취지 및 그 적용 범위

기준

A 도로법 제65조 제1항은 "관리청은 반복적, 상습적으로 도로를 불법 점용하는 경우나 신속하게 실시할 필요가 있어서 행정대집행법 제3조 제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 경우에는 그 절차를 거치지 아니하고 적치물을 제거하는 등 필요한 조치를 취할 수 있다."고 규정하고 있는바, 위 규정의 취지는 교통사고의 예방과 도로교통의 원활한 소통을 목적으로 도로 관리청으로 하여금 반복·상습적인 도로의 불법점용과 같은 행위에 대하여 보다 적극적... ... **따라서 위 규정은 일반인의 교통을 위하여 제공되는 도로로서 도로법 제8조에 열거된 도로를 불법 점용하는 경우 등에 적용될 뿐 도로법상 도로가 아닌 장소의 경우에까지 적용된다고 할 수 없고, 토지대장상 지목이 도로로 되어 있다고 하여 반드시 도로법의 적용을 받는 도로라고 할 수는 없다.**

대법원 판례 **2009도11523 판결** (특수공무집행방해) · 2010. 11. 11. · 대법원

Q49 도심광장인 '서울광장'에서, 행정대집행법이 정한 계고 및 대집행영장에 의한 통지절차를 거치지 아니한 채 위 광장에 무단설치된 천막의 철거대집행을 행하는 공무원들에 대항하여 피고인들이 폭행·협박을 가하였더라도, 특수공무집행방해죄는 성립하지 않는다고 본 원심판단을 수긍한 사례

기준

A 도심광장으로서 '서울특별시 서울광장의 사용 및 관리에 관한 조례'에 의하여 관리되고 있는 '서울광장'에서, 서울시청 및 중구청 공무원들이 행정대집행법이 정한 계고 및 대집행영장에 의한 통지절차를 거치지 아니한 채 위 광장에 무단설치된 천막의 철거대집행에 착수하였고, 이에 피고인들을 비롯한 '광우병위험 미국산 쇠고기 전면 수입을 반대하는 국민대책회의' 소속 단체 회원들이 몸싸움을 하거나 천막을 붙잡고 이를 방해한 사안에서, 위 서울광장은 비록 공부상 지목이 도로...

대법원 판례 **2009도11523 판결** (특수공무집행방해) · 2010. 11. 11. · 대법원

Q50 **구 건축법상 용도변경신고의 대상은 아니지만 건축물대장 기재사항의 변경을 신청해야 하는 근린생활시설에서 원룸으로 용도변경된 건물을 취득한 甲이 그 용도변경에 대하여 위 변경신청을 하지 않고 있던 중, 구 건축법이 개정되어 위 건물의 용도변경이 용도변경신고의 대상으로 됨에 따라 행정청이 甲에게 위 건물이 용도변경신고의무 위반의 위법건축물에 해당한다는 이유로 시정명령을 하고, 시정명령불이행에 따른 이행강제금을 부과한 사안에서, 그 처분이 적법함에도 이와 달리 본 원심판단에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례**

기준

A 구 건축법(2005. 11. 8. 법률 제7696호로 개정되기 전의 것)상 용도변경신고의 대상은 아니지만 건축물대장 기재사항의 변경을 신청해야 하는 근린생활시설에서 원룸으로 용도변경된 건물을 취득한 甲이 그 용도변경에 대하여 위 변경신청을 하지 않고 있던 중, 구 건축법이 개정되어 위 건물의 용도변경이 용도변경신고의 대상으로 됨에 따라 행정청이 甲에게 위 건물이 용도변경신고의무 위반의 위법건축물에 해당한다는 이유로 시정명령을 하고, 시정명령불이행에 따른 이행강...

대법원 판례 구법 **2010두8072 판결** (이행강제금부과처분취소) · 2010. 8. 19. · 대법원

Q51 **구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법에 의한 협의취득시 건물소유자가 매매대상 건물에 대한 철거의무를 부담하겠다는 취지의 약정을 한 경우, 그 철거의무가 행정대집행법에 의한 대집행의 대상이 되는지 여부?**

아니오

A 행정대집행법상 대집행의 대상이 되는 대체적 작위의무는 공법상 의무이어야 할 것인데, 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법(2002. 2. 4. 법률 제6656호 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 부칙 제2조로 폐지)에 따른 토지 등의 협의취득은 공공사업에 필요한 토지 등을 그 소유자와의 협의에 의하여 취득하는 것으로서 공공기관이 사경제주체로서 행하는 사법상 매매 내지 사법상 계약의 실질을 가지는 것이므로, 그 협의취득시 건물소유자가 매매대상 건물에 대한 철거의무를 부담하겠다는 취지의 약정을 하였다고 하더라도 이러한 철거의무는 공법상의 의무가 될 수 없고, 이 경우에도 행정대집행법을 준용하여 대집행을 허용하는 별도의 규정이 없는 한 위와 같은 철거의무는 행정대집행법에 의한 대집행의 대상이 되지 않는다.

대법원 판례 구법 **2006두7096 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 2006. 10. 13. · 대법원

Q52 **구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법에 의한 협의취득시 건물소유자가 협의취득대상 건물에 대하여 약정한 철거의무의 강제적 이행을 행정대집행법상 대집행의 방법으로 실현할 수 있는지 여부?**

아니오

A 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법(2002. 2. 4. 법률 제6656호 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 부칙 제2조로 폐지)에 의한 협의취득시 건물소유자가 협의취득대상 건물에 대하여 약정한 철거의무는 공법상 의무가 아닐 뿐만 아니라, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제89조에서 정한 행정대집행법의 대상이 되는 '이 법 또는 이 법에 의한 처분으로 인한 의무'에도 해당하지 아니하므로 위 철거의무에 대한 강제적 이행은 행정대집행법상 대집행의 방법으로 실현할 수 없다.

대법원 판례 구법 **2006두7096 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 2006. 10. 13. · 대법원

Q53 **구 토지수용법상 피수용자 등이 기업자에 대하여 부담하는 수용대상 토지의 인도의무가 행정대집행법에 의한 대집행의 대상이 될 수 있는지 여부?** **아니오**

A 피수용자 등이 기업자에 대하여 부담하는 수용대상 토지의 인도의무에 관한 구 토지수용법(2002. 2. 4. 법률 제6656호 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 부칙 제2조로 폐지) 제63조, 제64조, 제77조 규정에서의 '인도'에는 명도도 포함되는 것으로 보아야 하고, 이러한 명도의무는 그것을 강제적으로 실현하면서 직접적인 실력행사가 필요한 것이지 대체적 작위의무라고 볼 수 없으므로 특별한 사정이 없는 한 행정대집행법에 의한 대집행의 대상이 될 수 있는 것이 아니다.

대법원 판례 **2004다2809 판결** (가처분이의) · 2005. 8. 19. · 대법원

Q54 **구 토지수용법상 피수용자 등이 기업자에 대하여 부담하는 수용대상 토지의 인도 또는 그 지장물의 명도의무를 피보전권리로 하는 명도단행가처분의 허용 여부?** **예**

A 구 토지수용법(2002. 2. 4. 법률 제6656호 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 부칙 제2조로 폐지) 제63조의 규정에 따라 피수용자 등이 기업자에 대하여 부담하는 수용대상 토지의 인도 또는 그 지장물의 명도의무 등이 비록 공법상의 법률관계라고 하더라도, 그 권리를 피보전권리로 하는 명도단행가처분은 그 권리에 끼칠 현저한 손해를 피하거나 급박한 위험을 방지하기 위하여 또는 그 밖의 필요한 이유가 있을 경우에는 허용될 수 있다.

대법원 판례 **2004다2809 판결** (가처분이의) · 2005. 8. 19. · 대법원

Q55 **공유재산 대부계약의 해지에 따른 원상회복으로 행정대집행의 방법에 의하여 그 지상물을 철거시킬 수 있는지 여부?** **예**

A 지방재정법 제85조 제1항은, 공유재산을 정당한 이유 없이 점유하거나 그에 시설을 한 때에는 이를 강제로 철거하게 할 수 있다고 규정하고, 그 제2항은, 지방자치단체의 장이 제1항의 규정에 의한 강제철거를 하게 하고자 할 때에는 행정대집행법 제3조 내지 제6조의 규정을 준용한다고 규정하고 있는바, 공유재산의 점유자가 그 공유재산에 관하여 대부계약 외 달리 정당한 권원이 있다는 자료가 없는 경우 그 대부계약이 적법하게 해지된 이상 그 점유자의 공유재산에 대한 점유는 정당한 이유 없는 점유라 할 것이고, 따라서 지방자치단체의 장은 지방재정법 제85조에 의하여 행정대집행의 방법으로 그 지상물을 철거시킬 수 있다.

대법원 판례 **2001두4078 판결** (대집행계고처분무효확인) · 2001. 10. 12. · 대법원

Q56 행정대집행절차가 인정되는 공법상 의무의 이행을 민사소송의 방법으로 구할 수 있는지 여부? **아니오**

A 구 토지수용법(1999. 2. 8. 법률 제5909호로 개정되기 전의 것) 제18조의2 제2항에 의하면 사업인정의 고시가 있은 후에는 고시된 토지에 공작물의 신축, 개축, 증축 또는 대수선을 하거나 물건을 부가 또는 증치하고자 하는 자는 미리 도지사의 허가를 받도록 되어 있고, 한편 구 도로법(1999. 2. 8. 법률 제5894호로 개정되기 전의 것) 제74조 제1항 제1호에 의하면 관리청은 같은 법 또는 이에 의한 명령 또는 처분에 위반한 자에 대하여는 공...

대법원 판례 구법 **99다18909 판결** (토지인도등) · 2000. 5. 12. · 대법원

Q57 군수가 사무위임조례에 의하여 무허가 건축물에 대한 철거대집행사무를 읍 · 면에게 위임한 경우, 읍 · 면장이 대집행 계고처분권을 가지는지 여부? **예**

A **군수가 군사무위임조례의 규정에 따라 무허가 건축물에 대한 철거대집행사무를 하부 행정기관인 읍 · 면에 위임하였다면, 읍 · 면장에게는 관할구역 내의 무허가 건축물에 대하여 그 철거대집행을 위한 계고처분을 할 권한이 있다.**

대법원 판례 **96누15428 판결** (행정대집행무효확인) · 1997. 2. 14. · 대법원

Q58 대집행 계고처분을 함에 있어 대집행할 행위의 내용 및 범위가 반드시 대집행계고서에 의하여만 특정되어야 하는지 여부? **아니오**

A 행정청이 행정대집행법 제3조 제1항에 의한 대집행계고를 함에 있어서는 의무자가 스스로 이행하지 아니하는 경우에 대집행할 행위의 내용 및 범위가 구체적으로 특정되어야 하지만, 그 행위의 내용 및 범위는 반드시 대집행계고서에 의하여서만 특정되어야 하는 것이 아니고 계고처분 전후에 송달된 문서나 기타 사정을 종합하여 행위의 내용이 특정되거나 대집행 의무자가 그 이행의무의 범위를 알 수 있으면 족하다.

대법원 판례 **96누15428 판결** (행정대집행무효확인) · 1997. 2. 14. · 대법원

Q59 대집행에 위법이 있다는 사유로 그 선행절차인 계고처분이 부적법한 것으로 되는지 여부? **아니오**

A **계고처분의 후속절차인 대집행에 위법이 있다고 하더라도, 그와 같은 후속절차에 위법성이 있다는 점을 들어 선행절차인 계고처분이 부적법하다는 사유로 삼을 수는 없다.**

대법원 판례 **96누15428 판결** (행정대집행무효확인) · 1997. 2. 14. · 대법원

Q60 **후행처분인 대집행영장발부통보처분의 취소청구 소송에서 선행처분인 계고처분이 위법하다는 이유로 대집행영장발부통보처분도 위법한 것이라는 주장을 할 수 있는지 여부?** 예

A 대집행의 계고, 대집행영장에 의한 통지, 대집행의 실행, 대집행에 요한 비용의 납부명령 등은 타인이 대신하여 행할 수 있는 행정의무의 이행을 의무자의 비용부담하에 확보하고자 하는, 동일한 행정목적을 달성하기 위하여 단계적인 일련의 절차로 연속하여 행하여지는 것으로서, 서로 결합하여 하나의 법률효과를 발생시키는 것이므로, 선행처분인 계고처분이 하자가 있는 위법한 처분이라면, 비록 그 하자가 중대하고도 명백한 것이 아니어서 당연무효의 처분이라고 볼 수 없고 행정소...

대법원 판례 **95누12507 판결** (행정대집행계고처분취소) · 1996. 2. 9. · 대법원

Q61 **개발제한구역 내에 도시계획법 및 건축법을 위반하여 설치된 골프연습장시설에 대한 철거대집행계고처분이 위법하다고 본 원심판결을 파기한 사례** 기준

A 골프연습장시설이 도시계획법 및 건축법을 위반하여 무허가로 용도변경하여 설치되었으며, 개발제한구역 내에 위치하고 있어 합법화될 가능성도 없는 경우, 이러한 불법 골프연습장시설을 그대로 방치한다면 불법건축물을 단속하는 당국의 권능을 무력화하여 건축행정의 원활한 수행을 위태롭게 하고 도시계획법이나 건축법 등이 정하고 있는 여러 제한규정을 회피하려는 것을 사전에 예방하지 못하게 하여 공익을 심히 해친다고 보아야 한다는 이유로, 그 시설에 대한 철거대집행계고처분이 위법하다고 본 원심판결을 파기한 사례.

대법원 판례 **94누11354, 94누11361(병합) 판결** (행정대집행계고처분취소) · 1995. 6. 29. · 대법원

Q62 **대집행계고를 함에 있어 대집행할 행위의 내용 및 범위가 대집행계고서에 의하여서만 특정되어야 하는지 여부 / 위법건축물에 대한 철거명령 및 계고처분에 불응하자 제2차, 제3차로 행한 계고처분이 행정처분인지 여부 / 위법한 건물의 공유자 1인에 대한 계고처분이 다른 공유자에 대하여 효력이 있는지 여부?** 기준

A 행정청이 행정대집행법 제3조 제1항에 의한 대집행계고를 함에 있어서는 의무자가 스스로 이행하지 아니하는 경우에 대집행할 행위의 내용 및 범위가 구체적으로 특정되어야 하나, 그 행위의 내용 및 범위는 반드시 대집행계고서에 의하여서만 특정되어야 하는 것이 아니고 계고처분 전후에 송달된 문서나 기타 사정을 종합하여 행위의 내용이 특정되면 족하다. ... **위법한 건물의 공유자 1인에 대한 계고처분은 다른 공유자에 대하여는 그 효력이 없다.**

대법원 판례 **94누5144 판결** (건축물자진철거계고처분취소) · 1994. 10. 28. · 대법원

Q63 **계고처분에 기한 대집행의 실행이 완료된 경우 계고처분 취소를 구할법률상 이익 유무 / 후행처분인 대집행비용납부명령 취소청구 소송에서 선행처분인 계고처분이 위법하다는 이유로 대집행비용납부명령의 취소를 구할 수 있는지 여부?**

기준

A 계고처분에 기한 대집행의 실행이 이미 사실행위로서 완료된 이상 계고처분의 취소를 구할 법률상 이익이 없다. ... 나. 대집행의 계고·대집행영장에 의한 통지·대집행의·실행·대집행에 요한 비용의 납부명령 등은, 타인이 대신하여 행할 수 있는 행정의무의 이행을 의무자의 비용부담하에 확보하고자 하는, 동일한 행정목적을 달성하기 위하여 단계적인 일련의 절차로 연속하여 행하여지는 것으로서, 서로 결합하여 하나의 법률효과를 발생시키는 것이므로, 선행처분인 계고처분이 하자가 있는 위법한 처분이라면, 비록 하자가 중대하고도 명백한 것이 아니어서 당연무효의 처분이라고 볼 수 없고 대집행의...

대법원 판례 **93누14271 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1993. 11. 9. · 대법원

Q64 **주택개량조합의 정관에 의하여 도시재개법 제34조가 규정하고 있는 철거되는 자에 대한 임시수용 등 보호조치의무를 면제시킬 수 있는지 여부?**

아니오

A 주택개량조합의 정관에 재개발사업 시행으로 주택이 철거되는 자를 임시수용시설에 수용하지 아니하더라도 사업을 시행할 수 있다는 규정이 있다 하여도 이로써 주택개량조합과 철거되는 자 간에 공법상 어떠한 권리의무관계를 설정하는 효력이 있다 할 수 없으므로 철거되는 자에 대한 임시수용시설의 수용의무가 면제되는 것은 아니다.

대법원 판례 **91누10862 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1992. 10. 13. · 대법원

Q65 **주택개량조합의 정관에 의하여 도시재개법 제34조가 규정하고 있는 철거되는 자에 대한 임시수용 등 보호조치의무를 면제시킬 수 있는지 여부?**

아니오

A 주택개량조합의 정관에 재개발사업 시행으로 주택이 철거되는 자를 임시수용시설에 수용하지 아니하더라도 사업을 시행할 수 있다는 규정이 있다 하여도 이로써 주택개량조합과 철거되는 자 간에 공법상 어떠한 권리의무관계를 설정하는 효력이 있다 할 수 없으므로 철거되는 자에 대한 임시수용시설의 수용의무가 면제되는 것은 아니다.

대법원 판례 **91누10862 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1992. 10. 13. · 대법원

Q66 **국유재산에 대하여 행정대집행법을 준용할 수 있는지 여부에 관한 법의 변천과정 및 국유재산법 제52조의 법의** 기준

A 구 국유재산법(1976.12.31. 법률 제2950호로 전문 개정되기 전의 것) 제37조는 제5조의 규정에 위반한 자가 당해 재산상에 시설을 가진 경우에 정부의 철거요구가 있을 때에는 지체 없이 이를 철거하여야 한다고 규정하면서도 행정대집행법을 준용할 수 있는 규정을 두지 않았으므로, 위 제37조를 사경제주체로서 국가가 소유하는 재산에 관한 사법상의 권리관계를 규정한 것일 뿐 공법상의 행위의무를 규정한 것이 아니라고 보는 이상 행정대집행법에 의하여 대집행을 할...

대법원 판례 구법 **91누13090 판결** (계고처분등취소) · 1992. 9. 8. · 대법원

Q67 **무허가증축부분으로 인하여 건물의 미관이 나아지고 위 증축부분을 철거하는 데 비용이 많이 소요된다고 하더라도 건물철거대집행계고처분을 할 요건에 해당된다고 한 사례 / 불법건축물을 철거하지 아니하면 대집행 하겠다는 대집행계고처분을 불과 이틀 전에 송달 받았다고 하더라도 그 전부터 공사중단 및 자진철거 명령을 받아온 점과 그 후 철거기한을 연기하여 준 사정에 비추어 행정대집행법 제3조 소정의 상당한 이행기한을 부여한 것이라고 한 사례 / 건축법위반 건축물에 대한 철거명령과 그 대집행의 계고에 있어서 의무자가 이행하여야 할 행위와 그 의무불이행시 대집행할 행위의 내용 및 범위는 반드시 대집행계고서에 의하여 특정되어야 하는지 여부 / 대집행계고서에는 철거목적물이 "용산구 (주소 생략)○○○호"라고만 기재되어 있으나 그 처분이 있기 전에 관할 관청에서 여러 차례에 걸쳐 대집행의무자에게 송달한 동일한 내용의 처분에 관한 문서를 종합하면 대집행계고처분의 목적물이 특정되었다고 한 사례** 아니오

A 무허가증축부분으로 인하여 건물의 미관이 나아지고 위 증축부분을 철거하는 데 비용이 많이 소요된다고 하더라도 위 무허가증축부분을 그대로 방치한다면 이를 단속하는 당국의 권능이 무력화되어 건축행정의 원활한 수행이 위태롭게 되며 건축법 소정의 제한규정을 회피하는 것을 사전예방하고 또한 도시계획구역 안에서 토지의 경제적이고 효율적인 이용을 도모한다는 더 큰 공익을 심히 해할 우려가 있다고 보아 건물철거대집행계고처분을 할 요건에 해당된다고 한 사례. 대집행의... ... 라. 대집행계고서에는 철거목적물이 "용산구 (주소 생략)○○○호"라고만 기재되어 있으나 그 처분이 있기 전에 관할 관청에서 여러 차례에 걸쳐 대집행의무자에게 송달한 동일한 내용의 처분에 관한 문서를 종합하면 철거목적물이 위 건물의 기존 3층부분 32.56평방미터에 이어 무단으로 증축한 연와조 스라브 63.44평방미터로 특정되어 있음을 쉽게 알 수 있으므로 대집행계고처분의 목적물이 특정되었다고 한 사례.

대법원 판례 **91누4140 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1992. 3. 10. · 대법원

Q68 **도시재개발법상 재개발조합의 법률관계가 공법상 권리의무 관계인지 여부 / 재개발조합의 정관에 조합원의 건축물 등 지상물에 관한 철거의무를 규정한 경우 민사소송법에 의한 건물철거청구의 가부** 기준

A 도시재개발법상의 재개발조합의 법률관계는 공법상의 권리의무관계이므로 조합이 설립된 뒤에 특히 사법상의 계약에 의하여 취득하는 권리의무를 제외하고 위 조합이 재개발사업을 시행하는데 필요하여 취득하는 권리와 부담하는 의무는 도시재개발법이 정하는 바에 따라 발생 부담한다.재개발조합의 정관에 조합원은 사업시행구역 내에 있는 자기소유의 건축물 등 지장물을 30일 이내에 철거하여야 한다고 규정하였어도 이로써 원고조합과 조합원간에 철거에 관한 사법상의 권리의무가 발생하는 합의가 있었다고 볼 수 없을 뿐만 아니라 공법상의 어떤 권리의무를 설정하는 효력이 있다고 할 수 없으므로, 조합이 도시재개발법 제36조에 정한 행정대집행의 방법에 의하여 건물을 철거하지 않고 민사소송의 방법으로 위 건물의 철거를 구할 수는 없다.

대법원 판례 **90다카23448 판결** (건물철거등) · 1990. 11. 13. · 대법원

Q69 **도시재개발법상 재개발조합의 법률관계 / "조합원은 사업시행구역내에 있는 자기 소유의 건축물 등 지장물을 30일 이내에 철거하여야 한다"는 재개발조합의 정관규정이 있을 경우 민사소송에 의한 건물철거소송의 가부** 아니오

A 도시재개발법상 재개발조합의 법률관계는 공법상의 권리의무를 그 내용으로 하므로 조합설립후 특히 사법상의 계약에 의하여 취득하는 권리의무를 제외하고 조합이 재개발사업을 시행하는데 필요하여 취득하는 권리와 부담하는 의무는 도시재개발법이 정하는 바에 따라 발생, 부담한다.재개발조합의 정관에 "조합원은 사업시행구역내에 있는 자기소유의 건축물 등 지장물을 30일 이내에 철거하여야 한다"고 규정하였어도 이로써 당해조합과 조합원간에 철거에 관한 사법상의 권리의무가...

대법원 판례 **88다카17822 판결** (건물철거) · 1989. 5. 23. · 대법원

Q70 **취득시효기산일의 임의선택 가부나. 지상건물철거 및 토지인도청구 소송에 있어서 판결의 기판력의 객관적 범위와 그 소송에서 패소한 자의 점유가 타주점유로 전환되는지 여부 / 취득시효기간 만료후의 점유상실과 이미 취득한 소유권이전등기청구권의 소멸여부?** 아니오

A 취득시효는 그 기간 동안 등기명의자가 동일하고 취득자의 변동이 없는 경우가 아닌 한 그 기초되는 점유의 개시일로부터 기산하여야 하고 임의로 기산일을 정할 수 없다.지방건물철거 및 토지인도청구권을 소송물로 하는 소송은 소유권 자체의 확정이 아니라 건물철거청구권 및 토지인도청구권의 존부만을 목적으로 할 따름이므로 그 소송에서 부동산 권리귀속에 관한 판단이 있더라도 그 기판력은 판결주문에 표시된 건물철거청구권 및 토지인도청구권에 국한되고 판결이유 중 부동...

대법원 판례 **88다카3618 판결** (소유권이전등기) · 1989. 4. 25. · 대법원

Q71 대집행할 행위의 내용과 범위를 구체적으로 특정하지 아니한 계고처분의효력 기준

A **행정청이 대집행계고를 함에 있어서는 의무자가 스스로 이행하지 아니하는 경우 대집행할 행위의 내용과 범위가 구체적으로 특정되어야 하며, 이와 같이 구체적인 특정이 결여된 계고처분은 위법하다.**

대법원 판례 **87누262 판결** (건물철거계고처분취소) · 1987. 12. 8. · 대법원

Q72 대집행할 행위의 내용과 범위의 특정방법 기준

A 행정청이 행정대집행법 제3조 제1항에 의한 대집행계고를 함에 있어서는 의무자가 스스로 이행하지 아니하는 경우에 대집행할 행위의 내용과 범위가 구체적으로 특정되어야 하지만 그 행위의 범위 및 내용은 반드시 대집행계고서에 의하여서만 특정되어야 하는 것이 아니고 계고처분 전후에 송달된 문서나 기타 사정을 종합하여 행위의 내용이 특정되면 족하다.

대법원 판례 **85누314 판결** (무허가건물철거계고처분취소) · 1985. 12. 24. · 대법원

Q73 이행의무의 내용을 구체적으로 특정하지 아니한 계고처분의 적부 기준

A **행정청이 행정대집행법 제3조 제1항에 의한 대집행의 계고를 함에 있어서는 의무자가 스스로 이행하지 아니하는 경우에 대집행할 행위의 내용을 구체적으로 특정하여야 하며 그 이행의무의 내용이 구체적으로 특정되지 아니한 계고처분은 위법하다.**

대법원 판례 **85누257 판결** (무허가건물철거계고처분취소) · 1985. 9. 10. · 대법원

Q74 건물일부의 철거를 명하면서 그 부분을 특정하지 않은 계고처분의 적부 기준

A 대집행을 하려면 상당한 기간을 정하여 의무자가 스스로 그 이행할 것을 명하고 그 이행기한까지 이를 이행하지 않을 때에는 대집행을 한다는 뜻을 미리 계고하여야 하므로 그 이행의무의 내용을 확정할 수 있도록 특정하여 이를 계고하여야 할 것이니 건물일부의 철거를 명하면서 어느 부위를 철거할 것인지가 명확하지 아니하여 대집행의 내용이 특정되지 아니한 계고처분은 위법하다 할 것이다.

대법원 판례 **84프11 결정** (건물대집행계고처분효력정지) · 1984. 8. 28. · 대법원

Q75 **계고서상에 " 전면커피숍 2층 증축분" 이라고만 기재한 경우 철거대상 부분의 특정여부 / . 계고처분의 요건중 철거의무 불이행을 방치함이 공익을 해하는 여부의 판단기준** 기준

A 계고서상에 철거대상 건물부분의 표시를 " 전면 커피숍 2층 증축분" 이라고 기재한 것만으로도 철거대상 건물부분을 특정한 것으로 볼 것이다.관광호텔에 연결된 커피숍용으로 증축된 건물부분이 무허가인 불법건물인 이상 위 건물철거의무의 불이행을 방치함이 심히 공익을 해하는가의 여부는 증축부분이 완공된 후의 주위현황, 도시미관 등만을 고려할 것이 아니라 건축행정의 원활한 수행 및 건축준공검사시의 소방시설, 공해방지시설 기타 건축법 소정의 제한규정 회피의 사전예방이라는 점을 고려하여 결정해야 할 것이다.

대법원 판례 **83누20 판결** (행정대집행계고처분취소) · 1983. 7. 26. · 대법원

Q76 **협의계약에 불응하면 대집행하게 된다라는 취지의 구청장 작성의 안내문이 계고처분에 해당하는지 여부?** 아니오

A 구청장이 특별항고인에게 발송한 " 귀하가 소유(점유)하는 개포토지구획정리사업시행공사구간내의 지장물에 대하여 1982.11.6까지 협의계약에 응해 줄 것을 바라며, 상기 지정일 경과시는 협의에 불응하는 것으로 간주하여 토지구획정리사업법 제40조와 행정대집행법 제2조, 제3조에 따라 대집행하게 된다" 는 내용의 안내문은 위 기한까지 협의계약에 응해 줄 것을 종용한 것일 뿐 그 기한까지 지장물의 철거의무이행을 명하고 그 의무불이행시 대집행하겠다는 뜻의 계고처분이라고 볼 수 없다.

대법원 판례 **82그11 결정** (지장물철거대집행계고처분효력정지) · 1983. 3. 4. · 대법원

Q77 **환지계획구역에 대한 공사완료없이 한 환지처분의 효력 / 토지구획정리사업의 시행자가 자금부족으로 도로부분의 공사를 하지 않기로 하여 그 부분의 지상건물에 대하여 철거명령을 하지 않은 채 환지처분을 확정한 경우 동 지상건물 철거시까지의 건물소유자의 부지사용권 유무** 기준

A 구 도시계획법(1971.1.19 전문개정 전의 법) 제36조 제1항에 의하면 환지계획구역에 대한 공사의 완료없이 한 환지처분은 원칙적으로 위법하다고 할 것이나 그 공사의 남은 부분이 도로공사등 시행자 자신이 사용할 부분의 공사에 국한되고 그 공사의 미비로 인하여 환지를 받은 종전 토지소유자들의 환지토지 사용에 큰 지장을 주는 정도가 아닌 경우에는 그 공사를 완료하지 못하였다는 사유는 환지처분을 당연무효로 할 만큼 중대한 위법사유가 된다고는 할 수 없다. ... 나. 토지구획정리사업시행자가 사업자금이 부족하여 보상금을 지급할 수 없다는 이유로 환지처분확정후 시행자 자신이 소유하고 사용하게 될 도로부분의 공사를 하지 않기로 하여 그 부분의 지상건물에 대하여는 철거명령조차 하지 않은 채 환지처분을 확정하고, 그 후에도 계속하여 도로개설 등을 할 의사없이 그 지상건물의 철거를 요구하지 않고 따라서 그 철거에 따른 보상금을 지급하려고도 하지 않았다면 다른 특별한 사유가 없는 한, 시행자와 그 건물소유자 사이에는 시행자가 그...

대법원 판례 **81다카215 판결** (부당이득금반환) · 1982. 11. 23. · 대법원

Q78 **형법 제140조 제1항 공무상표시무효죄의 성립 요건 / 집행관이 부동산에 관하여 점유이전금지가처분을 집행하면서 그 집행 취지가 기재된 고시문을 부동산에 부착한 이후에 가처분 채무자가 다른 사람에게 부동산의 점유를 이전하는 경우, 공무상표시무효죄에 해당하는지 여부?**

예

A 형법 제140조 제1항의 공무상표시무효죄는 공무원이 그 직무에 관하여 봉인, 동산의 압류, 부동산의 점유 등과 같은 구체적인 강제처분을 실시하였다는 표시를 손상 또는 은닉하거나 기타 방법으로 그 효용을 해함으로써 성립하는 범죄이다. 집행관이 부동산에 관하여 점유이전금지가처분을 집행하면서 '채무자는 점유를 다른 사람에게 이전하여서는 아니 된다.'는 등의 집행 취지가 기재되어 있는 고시문을 부동산에 부착한 이후에 가처분 채무자가 다른 사람에게 부동산의 점유를 이전하는 것은 특별한 사정이 없는 한 그 고시문의 효력을 사실상 없애버리는 행위이므로 공무상표시무효죄에 해당한다.

대법원 판례 **2024도6213 판결** (공무상표시무효) · 2025. 12. 4. · 대법원

Q79 **피고인은 甲 등과 공동 투자하여 부동산(토지)을 甲 명의로 경락받아 소유권이전등기를 마쳤고, 乙은 그 이전부터 부동산으로 진입하는 출입구에 화물차를 주차하고 그 위에 컨테이너를 올려 관리하는 방법으로 부동산을 점유하면서 유치권을 행사해 왔는바, 甲이 乙을 채무자로 하는 부동산 점유이전금지가처분 결정을 받아 집행을 위임하자, 집행관이 가처분을 집행하면서 그 집행 취지가 기재된 고시문을 컨테이너에 부착하였고, 이후 乙은 법원으로부터 '甲에게 부동산을 인도하라.'는 명령을 받았는데, 피고인은 甲과 부동산 관련 분쟁이 생기자 乙과 공모하여, 乙로부터 부동산에 있던 컨테이너를 매수하여 자신이 직접 컨테이너를 점유함으로써 부동산의 점유 일부를 이전받는 방법으로 부동산 점유이전금지가처분 집행의 효용을 해하였다는 공소사실로 기소된 사안에서, 피고인이 乙로부터 부동산의 점유를 일부 이전받음으로써 공무원이 그 직무에 관하여 실시한 가처분 집행 표시의 효용을 해하였다고 볼 여지가 충분하다는 이유로, 이와 달리 본 원심판단에 공무상표시무효죄의 성립 등에 관한 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례**

기준

A 피고인은 甲 등과 공동 투자하여 부동산(토지 4필지)을 甲 명의로 경락받아 소유권이전등기를 마쳤고, 乙은 그 이전부터 부동산으로 진입하는 출입구에 화물차를 주차하고 그 위에 컨테이너를 올려 관리하는 방법으로 부동산을 점유하면서 유치권을 행사해 왔는바, 甲이 乙을 채무자로 하는 부동산 점유이전금지가처분 결정을 받아 집행을 위임하자, 집행관이 가처분을 집행하면서 그 집행 취지가 기재된 고시문을 컨테이너에 부착하였고, 이후 乙은 법원으로부터 '甲에게 부동산을 인도하...

대법원 판례 **2024도6213 판결** (공무상표시무효) · 2025. 12. 4. · 대법원

Q80 **토지의 인도를 명하는 집행권원만으로 지상에 건물이 건축되어 있는 토지 전체에 대한 인도집행을 실시할 수 있는지 여부 및 토지 지상에 구조물이 있으나 토지로부터 쉽게 분리할 수 있거나 기둥과 지붕 및 주벽이 없어 법률상 독립된 건물이라고 할 수 없는 경우, 집행관이 구조물이 있다는 이유로 토지에 대한 인도집행을 거절할 수 있는지 여부 / 목적물 중 일부에 대하여만 집행이 가능한 경우, 채권자가 일부 목적물에 대하여만 집행하기를 원하지 않는다는 등의 특별한 사정이 없다면 집행이 가능한 목적물에 대하여 집행하여야 하는지 여부?**

기준

A 토지의 인도를 명한 집행권원의 효력은 그 지상에 건립된 건물에까지 미치는 것이 아니고 건물을 그대로 둔 채 토지에 대한 점유만을 풀어 채권자에게 인도할 수도 없는 것이므로, 집행관으로서는 지상에 건물이 건축되어 있는 토지에 대하여는 그 지상물의 인도나 철거 등을 명하는 집행권원이 따로 없는 이상 토지를 인도하라는 집행권원만으로는 인도집행을 실시할 수 없다. ... **이때에도 채권자가 집행이 불가능한 건물을 제외한 일부 목적물에 대하여만 집행을 원하는지 확인하여야 한다.**

대법원 판례 **2025그523 결정** (집행관의집행위임거부등에대한이의신청서(집행관)[집행의 목적물인 토지에 건물이 있다는 이유로 전체 토지에 대한 집행위임이 거부된 사건]) · 2025. 6. 12. · 대법원

Q81 **토지 인도집행 장소에 집행권원에 표시되지 않은 제시 외 건물이 있는 경우, 그것이 토지의 정착물이 아니라 동산에 불과하다면 이를 포함한 토지 전체를 인도집행의 대상으로 삼아야 하는지 여부 및 토지상 건물에 대한 집행이 불가능하여 토지인도만 집행하는 경우, 건물뿐만 아니라 건물의 용도에 따라 현상유지에 일반적으로 필요하다고 인정되는 범위 내의 토지도 강제집행의 범위에서 제외되어야 하는지 여부?**

예

A 토지 인도집행 장소에 집행권원에 표시되지 않은 제시 외 건물이 있는 경우 집행관으로서는, ① 토지의 정착물인 건물이 아니라 강제집행의 목적물이 아닌 동산에 불과하다면 이를 포함하여 토지 전체를 인도집행의 대상으로 삼아야 하고, ② 토지상 건물에 대한 집행이 불가능하여 토지인도만을 집행할 때에는, 건물뿐만 아니라 그 건물의 용도에 따라 현상유지에 일반적으로 필요하다고 인정되는 범위 내의 토지도 강제집행의 범위에서 제외되어야 한다.

대법원 판례 **2025그523 결정** (집행관의집행위임거부등에대한이의신청서(집행관)[집행의 목적물인 토지에 건물이 있다는 이유로 전체 토지에 대한 집행위임이 거부된 사건]) · 2025. 6. 12. · 대법원

Q82 **甲 은행이 임차인인 乙과의 대출약정에 근거하여 임대인인 丙을 대위하여 乙을 상대로 건물의 인도를 청구하였고, 이에 따라 乙로 하여금 丙에게 건물의 인도를 명하는 종전 판결이 내려져 확정되었는데, 甲 은행의 신청에 따라 종전 확정판결을 집행권원으로 하여 건물에 대한 부동산인도집행이 종료되었음에도 乙이 이를 무단으로 점유하자 丙이 소유권에 기한 방해배제청구권의 행사로서 乙에게 건물의 인도를 청구한 사안에서, 종전 확정판결 및 그에 기한 적법한 인도집행이 종료되어 乙의 임차인으로서의 점유가 상실되었으므로 乙에게 임차권에 기초한 적법한 점유권원이 인정되지 않는다는 등의 이유로, 이와 달리 본 원심판단에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례** 기준

A 甲 은행이 임차인인 乙과의 대출약정에 근거하여 임대인인 丙을 대위하여 乙을 상대로 건물의 인도를 청구하였고, 이에 따라 乙로 하여금 丙에게 건물의 인도를 명하는 종전 판결이 내려져 확정되었는데, 甲 은행의 신청에 따라 종전 확정판결을 집행권원으로 하여 건물에 대한 부동산인도집행이 종료되었음에도 乙이 이를 무단으로 점유하자 丙이 소유권에 기한 방해배제청구권의 행사로서 乙에게 건물의 인도를 청구한 사안에서, 종전 확정판결 및 그에 기한 적법한 인도집행이 종료되어 乙의 임차인으로서의 점유가 상실되었으므로 乙에게 임차권에 기초한 적법한 점유권원이 인정되지 않는다는 등의 이유로, 이와 달리 본 원심판단에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례.

대법원 판례 **2022다291313 판결** (건물인도) · 2024. 1. 4. · 대법원

Q83 **'도시 및 주거환경정비법'에 따른 정비사업의 시행자가 지장물에 관하여 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률' 제75조 제1항 단서 제1호 또는 제2호에 따라 지장물의 가격으로 보상한 경우, 지장물의 소유자는 같은 법 제43조에 따라 사업시행자에게 지장물을 인도할 의무가 있는지 여부?** 예

A '도시 및 주거환경정비법'(이하 '도시정비법'이라 한다) 제65조 제1항에 따라 준용되는 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'(이하 '토지보상법'이라 한다) 제43조는 "토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 아니하는 자로서 수용하거나 사용할 토지나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다."라고 규정하고 있다. ... **따라서 사업시행자가 지장물에 관하여 토지보상법 제75조 제1항 단서 제1호 또는 제2호에 따라 지장물의 가격으로 보상한 경우 특별한 사정이 없는 한 지장물의 소유자는 사업시행자에게 지장물을 인도할 의무가 있다.**

대법원 판례 **2021다249810 판결** (부당이득금[토지보상법에 따른 지장물 보상을 한 사업시행자가 현금청산대상자에 대하여 이전대상 건물 및 토지의 점유로 인한 부당이득반환을 구하는 사건]) · 2023. 8. 18. · 대법원

Q84 **甲 주택재개발정비사업조합이 시행하는 정비사업을 위하여 지방토지수용위원회가 乙 등이 소유하는 토지를 수용하고 지장물로 분류된 그 지상 건물을 이전하는 내용의 수용재결을 함에 따라, 甲 조합이 乙 등을 피공탁자로 하여 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁한 다음, 위 토지 및 건물에 관하여 수용을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤는데, 수용재결 전 乙 등으로부터 위 건물의 각 층을 임차한 丙 등 임차인들이 수용개시일 이후에도 임차부분을 더 점유·사용하다가 퇴거하자, 甲 조합이 수용을 통해 소유권을 취득한 후에도 乙 등이 위 토지와 건물을 불법점유하였다며 乙 등을 상대로 차임 상당의 손해배상을 구한 사안에서, 위 건물은 지장물 보상대상으로 분류되어 이전할 대상이 되었을 뿐 소유권이 여전히 乙 등에게 있고, 설령 甲 조합이 위 건물을 수용으로 원시취득하였다고 보더라도 乙 등은 수용개시일 이후에도 임차인들을 통해 위 건물을 간접점유하고 있었다고 볼 수 있으므로, 결국 乙 등은 甲 조합이 토지를 수용한 이후에도 건물의 소유를 위하여 대지인 토지를 권원 없이 점유하고 있었고, 손실보상 이후 위 토지 외에 지장물인 건물을 甲 조합에 인도할 의무도 있었으므로, 임차인들에게 임대보증금을 반환하면서 적시 인도를 위해 노력했다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 乙 등은 甲 조합에 인도하지 않은 토지의 차임 상당액 등의 손해를 배상할 의무가 있다고 볼 수 있는데도, 이와 달리 보아 甲 조합의 청구를 배척한 원심판단에 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례** 기준

A 甲 주택재개발정비사업조합이 시행하는 정비사업을 위하여 지방토지수용위원회가 乙 등이 소유하는 토지를 수용하고 지장물로 분류된 그 지상 건물을 이전하는 내용의 수용재결을 함에 따라, 甲 조합이 乙 등을 피공탁자로 하여 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁한 다음, 위 토지 및 건물에 관하여 수용을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤는데, 수용재결 전 乙 등으로부터 위 건물의 각 층을 임차한 丙 등 임차인들이 수용개시일 이후에도 임차부분을 더 점유·사용하다가 퇴거하자,...

대법원 판례 **2021다249810 판결** (부당이득금[토지보상법에 따른 지장물 보상을 한 사업시행자가 현금청산대상자에 대하여 이전대상 건물 및 토지의 점유로 인한 부당이득반환을 구하는 사건]) · 2023. 8. 18. · 대법원

Q85 **공익사업시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 이전에 소요되는 실제 비용에 못 미치는 물건의 가격으로 보상한 경우, 사업시행자가 해당 물건의 소유권을 취득하는지 여부 / 공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것이 공유자 지분의 과반수로써 결정하여야 하는 공유물의 관리에 관한 사항인지 여부 및 과반수 지분의 공유자가 공유물의 특정 부분을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것이 공유물의 관리방법으로서 적법한지 여부 / 공유 지분 과반수 소유자의 공유물인도청구를 그 상대방인 타 공유자가 민법 제263조의 공유물의 사용수익권으로 거부할 수 있는지 여부?** 기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라고 한다) 제75조 제1항은 "건축물·입목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 '건축물등'이라고 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 '이전비'라고 한다)으로 보상하여야 한다. ... **또한 공유 지분 과반수 소유자의 공유물인도청구는 민법 제265조의 규정에 따라 공유물의 관리를 위하여 구하는 것으로서 그 상대방인 타 공유자는 민법 제263조의 공유물의 사용수익권으로 이를 거부할 수 없다.**

대법원 판례 **2022다253243 판결** (건물인도) · 2022. 11. 17. · 대법원

Q86 **도시개발사업의 시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 지장물의 가격으로 보상한 경우, 지장물의 소유자는 같은 법 제43조에 따라 사업시행자에게 지장물을 인도할 의무가 있는지 여부?** 예

A 도시개발법 제22조 제1항에 따라 준용되는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제43조는, "토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 아니하는 자로서 수용하거나 사용할 토지나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다."라고 규정하고 있다. ... **따라서 사업시행자가 지장물에 관하여 토지보상법 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 지장물의 가격으로 보상한 경우 특별한 사정이 없는 한 지장물의 소유자는 사업시행자에게 지장물을 인도할 의무가 있다.**

대법원 판례 **2022다242342 판결** (퇴거청구) · 2022. 11. 17. · 대법원

Q87 **동일인 소유이던 토지와 지상 건물이 매매 등으로 각각 소유자를 달리하게 되었을 때 건물 철거 특약이 없는 한 건물 소유자가 법정지상권을 취득한다는 관습법이 현재에도 여전히 법적 규범으로서 효력을 유지하고 있는지 여부?** 예

A [다수의견] 동일인 소유이던 토지와 그 지상 건물이 매매 등으로 인하여 각각 소유자를 달리하게 되었을 때 그 건물 철거 특약이 없는 한 건물 소유자가 법정지상권을 취득한다는 관습법은 현재에도 그 법적 규범으로서의 효력을 여전히 유지하고 있다고 보아야 한다. ... **토지 소유자는 관습법상 법정지상권을 가진 건물 소유자에 대하여 지료를 청구할 수 있는데, 그 지료를**

대법원 판례 **2017다236749 전원합의체 판결** (토지인도) · 2022. 7. 21. · 대법원

Q88 **주택재개발사업의 사업시행자가 수용재결에 따른 보상금을 지급하거나 공탁하고 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제43조에 따라 부동산의 인도를 청구하는 경우, 현금청산대상자나 임차인 등이 주거이전비 등을 보상받기 전에는 구 도시 및 주거환경정비법 제49조 제6항 단서에 따라 주거이전비 등의 미지급을 이유로 부동산의 인도를 거절할 수 있는지 여부 / 이때 현금청산대상자나 임차인 등이 수용개시일까지 수용대상 부동산을 인도하지 않은 경우, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제43조, 제95조의2 제2호 위반죄로 처벌할 수 있는지 여부?** 기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다)은 제43조에서 "토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 아니하는 자로서 수용하거나 사용할 토지나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다."라고 정하고, 제95조의2 제2호에서 이를 위반하여 토지 또는 물건을 인도하거나 이전하지 아니한 자를 처벌한다고 정하고 있다. ... **따라서 이러한 경우 현금청산대상자나 임차인 등이 수용개시일까지 수용대상 부동산을 인도하지 않았다고 해서 토지보상법 제43조, 제95조의2 제2호 위반죄로 처벌해서는 안 된다.**

대법원 판례 **2019도13010 판결** (공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률위반) · 2021. 7. 29. · 대법원

Q89 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상 보상 대상이 되는 '기타 토지에 정착한 물건에 대한 소유권 그 밖의 권리를 가진 관계인'에 수거·철거권 등 실질적 처분권을 가진 자가 포함되는지 여부? **예**

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상 보상 대상이 되는 '기타 토지에 정착한 물건에 대한 소유권 그 밖의 권리를 가진 관계인'에는 수거·철거권 등 실질적 처분권을 가진 자도 포함된다.

대법원 판례 **2018다277419 판결** (공탁금출급청구권확인) · 2019. 4. 11. · 대법원

Q90 사업시행에 방해되는 지장물에 관하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 이전비용에 못 미치는 물건 가격을 보상한 경우, 사업시행자가 지장물의 소유권을 취득하거나 지장물의 소유자에 대하여 철거 및 토지의 인도를 요구할 수는 없고 단지 자신의 비용으로 이를 직접 제거할 수 있을 권한과 부담을 가질 뿐인지 여부 및 이 경우 지장물의 소유자는 사업시행자의 지장물 제거와 그 과정에서 발생하는 물건의 가치 상실을 수인하여야 할 지위에 있는지 여부? **예**

A 사업시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 이전에 소요되는 실제 비용에 못 미치는 물건의 가격으로 보상한 경우, 사업시행자가 당해 물건을 취득하는 제3호와 달리 수용의 절차를 거치지 아니한 이상 사업시행자가 그 보상만으로 당해 물건의 소유권까지 취득한다고 보기는 어렵겠으나, 다른 한편으로 사업시행자는 그 지장물의 소유자가 같은 법 시행규칙 제33조 제4항 단서에... ... **그리고 사업시행자는 사업시행구역 내 위치한 지장물에 대하여 스스로의 비용으로 이를 제거할 수 있는 권한과 부담을 동시에 갖게 된다.**

대법원 판례 **2018다277419 판결** (공탁금출급청구권확인) · 2019. 4. 11. · 대법원

Q91 철도건설사업 시행자인 甲 공단이 乙 소유의 건물 등 지장물에 관하여 중앙토지수용위원회의 수용재결에 따라 건물 등의 가격 및 이전보상금을 공탁한 다음 乙이 공탁금을 출급하자 위 건물의 일부를 철거하였고, 乙은 위 건물 중 철거되지 않은 나머지 부분을 계속 사용하고 있었는데, 그 후 丙 재개발정비사업조합이 위 건물을 다시 수용하면서 수용보상금 중 위 건물 등에 관한 설치이전비용 상당액을 丙 조합과 乙 사이에 성립한 조정에 따라 피공탁자를 甲 공단 또는 乙로 하여 채권자불확지 공탁을 한 사안에서, 丙 조합에 대한 지장물 보상청구권은 乙이 아니라 위 건물에 대한 가격보상 완료 후 이를 인도받아 철거한 권리를 보유한 甲 공단에 귀속된다고 보아야 하는데도, 이와 달리 위 건물의 소유권이 乙에게 있다는 이유만으로 공탁금출급청구권이 乙에게 귀속된다고 본 원심판단에는 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례 **기준**

A 철도건설사업 시행자인 甲 공단이 乙 소유의 건물 등 지장물에 관하여 중앙토지수용위원회의 수용재결에 따라 건물 등의 가격 및 이전보상금을 공탁한 다음 乙이 공탁금을 출급하자 위 건물의 일부를 철거하였고, 乙은 위 건물 중 철거되지 않은 나머지 부분을 계속 사용하고 있었는데, 그 후 丙 재개발정비사업조합이 위 건물을 다시 수용하면서 수용보상금 중 위 건물 등에 관한 설치이전비용 상당액을 丙 조합과 乙 사이에 성립한 조정에 따라 피공탁자를 甲 공단 또는 乙로 하여...

대법원 판례 **2018다277419 판결** (공탁금출급청구권확인) · 2019. 4. 11. · 대법원

Q92 **부동산 인도청구의 집행에서 집행관이 강제집행 목적물에서 목적물이 아닌 동산을 제거하여 보관하는 것이 불가능하거나 현저히 곤란하여 강제집행 목적물에 그대로 남아있는 경우, 민사집행법 제258조 제6항에 따라 동산을 매각할 수 있는지 여부?** **예**

A 민사집행법 제258조 제6항은 매각허가의 대상이 되는 동산을 집행관이 강제집행 목적물에서 제거하여 보관하는 동산으로 한정하고 있지 않으므로, 그 적용 여부는 채무자가 그 수취를 게을리하였는지 여부에 따라 달라진다고 보아야 하고, 집행관이 위와 같은 동산을 보관하고 있는지 여부와는 상관없다. 따라서 부동산 인도청구의 집행에서 집행관은 강제집행 목적물에서 목적물이 아닌 동산을 제거하여 보관하는 경우는 물론 그 동산을 제거하여 보관하는 것이 불가능하거나 현저히 곤란하여 강제집행 목적물에 그대로 남아있는 경우에도 채무자가 그 동산의 수취를 게을리하면 집행법원의 허가를 받아 그 동산을 매각할 수 있다고 보아야 한다.

대법원 판례 **2018그612 결정** (집행에관한이의) · 2018. 10. 15. · 대법원

Q93 **부동산에 대하여 점유이전금지가처분이 집행된 후 제3자가 가처분채무자의 점유를 침탈하는 등의 방법으로 부동산에 대한 점유를 취득한 경우, 제3자를 민사집행법 제31조 제1항에서 정한 '채무자의 승계인'이라고 할 수 있는지 여부?** **아니오**

A 어떤 부동산에 대하여 점유이전금지가처분이 집행된 이후에 제3자가 가처분채무자의 점유를 침탈하는 등의 방법으로 가처분채무자를 통하지 아니하고 부동산에 대한 점유를 취득한 것이라면, 설령 점유를 취득할 당시에 점유이전금지가처분이 집행된 사실을 알고 있었다고 하더라도, 실제로는 가처분채무자로부터 점유를 승계받고도 점유이전금지가처분의 효력이 미치는 것을 회피하기 위하여 채무자와 통모하여 점유를 침탈한 것처럼 가장하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 제3자를 민사집행법 제31조 제1항에서 정한 '채무자의 승계인'이라고 할 수는 없다.

대법원 판례 **2012다111630 판결** (승계집행문부여에대한이의) · 2015. 1. 29. · 대법원

Q94 **구 공유재산 및 물품 관리법 제83조가 '대체적 작위의무'가 아닌 의무에 대하여도 대집행을 허용하는 취지인지 여부?** **아니오**

A 구 공유재산 및 물품 관리법(2010. 2. 4. 법률 제10006호로 개정되기 전의 것) 제83조는 "정당한 사유 없이 공유재산을 점유하거나 이에 시설물을 설치한 때에는 행정대집행법 제3조 내지 제6조의 규정을 준용하여 철거 그 밖의 필요한 조치를 할 수 있다."라고 정하고 있는데, 위 규정은 대집행에 관한 개별적인 근거 규정을 마련함과 동시에 행정대집행법상의 대집행 요건 및 절차에 관한 일부 규정만을 준용한다는 취지에 그치는 것이고, 대체적 작위의무에 속하지 아니하여 원칙적으로 대집행의 대상이 될 수 없는 다른 종류의 의무에 대하여서까지 강제집행을 허용하는 취지는 아니다.

대법원 판례 구법 **2007도7514 판결** (특수공무집행방해·지방공무원법위반) · 2011. 4. 28. · 대법원

Q95 **법외 단체인 전국공무원노동조합의 지부가 당초 공무원 직장협의회의 운영에 이용되던 군(郡) 청사시설인 사무실을 임의로 사용하자, 지방자치단체장이 자진폐쇄 요청 후 행정대집행법에 따라 행정대집행을 하였는데, 피고인들과 위 지부 소속 공무원들이 위 집행을 행하던 공무원들에게 대항하여 폭행 등 행위를 한 사안에서, 피고인들에게 특수공무집행방해죄를 인정한 원심판단의 결론을 정당하다고 한 사례**

기준

A 법외 단체인 전국공무원노동조합의 지부가 당초 공무원 직장협의회의 운영에 이용되던 군(郡) 청사시설인 사무실을 임의로 사용하자 지방자치단체장이 자진폐쇄 요청 후 행정대집행법에 따라 행정대집행을 하였는데, 지부장 등인 피고인들과 위 지부 소속 군청 공무원들이 위 집행을 행하던 공무원들에게 대항하여 폭행 등 행위를 한 사안에서, 위 행정대집행은 주된 목적이 조합의 위 사무실에 대한 사실상 불법사용을 중지시키기 위하여 사무실 내 조합의 물품을 철거하고 사무실을 폐쇄함...

대법원 판례 **2007도7514 판결** (특수공무집행방해·지방공무원법위반) · 2011. 4. 28. · 대법원

Q96 **피고인 甲과 전국공무원노동조합 지부 소속 공무원들이 '가사정리'를 사유로 연가를 내면서까지 지방자치단체의 적법한 행정대집행을 저지한 사안에서, 위 행위가 구 지방공무원법 제58조 제1항에서 금지하는 '노동운동 기타 공무 이외의 일을 위한 집단행위'에 해당한다는 이유로, 피고인 甲에게 같은 법 위반죄를 인정한 원심판단의 결론을 정당하다고 한 사례**

기준

A 피고인 甲과 전국공무원노동조합 지부 소속 공무원들이 '가사정리'를 사유로 연가를 내면서까지 지방자치단체의 적법한 행정대집행을 저지한 사안에서, 위 행위가 구 지방공무원법(2008. 12. 31. 법률 제9301호로 개정되기 전의 것) 제58조 제1항에서 금지하는 '노동운동 기타 공무 이외의 일을 위한 집단행위'에 해당한다는 이유로, 피고인 甲에게 같은 법 위반죄를 인정한 원심판단의 결론을 정당하다고 한 사례.

대법원 판례 구법 **2007도7514 판결** (특수공무집행방해·지방공무원법위반) · 2011. 4. 28. · 대법원

Q97 **법령에 의해 대집행권한을 위탁받은 한국토지공사가 국가공무원법 제2조에서 말하는 공무원에 해당하는지 여부?**

아니오

A 한국토지공사는 구 한국토지공사법(2007. 4. 6. 법률 제8340호로 개정되기 전의 것) 제2조, 제4조에 의하여 정부가 자본금의 전액을 출자하여 설립한 법인이고, 같은 법 제9조 제4호에 규정된 한국토지공사의 사업에 관하여는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제89조 제1항, 위 한국토지공사법 제22조 제6호 및 같은 법 시행령 제40조의3 제1항의 규정에 의하여 본래 시·도지사나 시장·군수 또는 구청장의 업무에 속하는 대집행권한을 한...

대법원 판례 구법 **2007다82950, 82967 판결** (손해배상(기)·부당이득금) · 2010. 1. 28. · 대법원

Q98 부동산 명도 강제집행의 집행비용에 대한 집행법원의 집행비용액확정결정이 없는 경우, 그 집행비용을 위 부동산 명도 강제집행의 집행권원인 확정판결에 기한 강제경매절차에서 추심할 수 있는지 여부? 아니오

A 강제집행에 필요한 비용은 채무자가 부담하고 그 강제집행절차에서 우선적으로 변상받을 수 있으나 당해 강제집행절차에서 변상을 받지 못한 비용은 집행법원의 집행비용액확정결정을 받아 이를 집행권원으로 하는 별도의 금전집행을 하여야 하므로, 부동산 명도 강제집행의 집행비용에 대한 집행법원의 집행비용액확정결정이 없는 경우, 그 집행비용을 위 부동산 명도 강제집행의 집행권원인 확정판결에 기한 강제경매절차에서 추심할 수 없다고 한 사례.

대법원 판례 **2004재다818 판결** (청구이의) · 2006. 10. 12. · 대법원

Q99 토지수용법 제77조가 대집행 요건으로 규정하는 '기간 내에 완료할 가망이 없는 경우'의 의미 기준

A 토지수용법 제77조는 이 법 또는 이 법에 의한 처분으로 인한 의무를 이행하지 아니하거나 기간 내에 완료할 가망이 없는 경우 또는 의무자로 하여금 이를 이행하게 함이 현저히 공익을 해한다고 인정되는 사유가 있을 때에는 행정대집행법이 정하는 바에 의하여 이를 대집행할 수 있다고 규정하고 있는바, 여기에서 '기간 내에 완료할 가망이 없는 경우'라고 함은 그 의무의 내용과 이미 이루어진 이행의 정도 및 이행의 의사 등에 비추어 해당 의무자가 그 기한 내에 의무이행을 완료하지 못할 것이 명백하다고 인정되는 경우를 말한다.

대법원 판례 **2002도4582 판결** (폭력행위등처벌에관한법률위반) · 2002. 11. 13. · 대법원

Q100 지장물인 건물을 취득가격으로 보상하는 경우, 건물의 소유자가 해당 건물을 철거할 의무가 있는지 여부? 아니오

A 토지수용법 제49조 제1항에 의하면 공익사업에 공용되는 기업자 소유의 토지에 정착한 지장물인 건물은 이전비를 보상하고 이를 이전하게 하여야 함이 원칙이지만, 이전으로 인하여 종래의 목적대로 이용 또는 사용할 수 없거나 이전이 현저히 곤란한 경우 또는 이전비용이 취득가격을 초과할 때에는 취득가격으로 평가하여 보상하여야 하는데, 위와 같은 취득가격으로 보상하는 경우에는 그 취득가격에 그 건물의 철거비를 포함시키거나 공제하여서는 아니 된다고 봄이 상당하고, 특별한 사정이 없는 한 기업자가 그 철거비를 부담하여 철거할 뿐이므로, 이러한 경우 이전 의무자는 기업자에 대하여 해당 건물을 철거할 의무가 없고 단지 이전할 기한까지 이를 비워주기만 하면 되는 것이다.

대법원 판례 **2002도4582 판결** (폭력행위등처벌에관한법률위반) · 2002. 11. 13. · 대법원

Q101 지장물인 건물의 이전 의무자에게 해당 건물을 철거할 의무가 없고, 대집행의 요건인 '기간 내에 완료할 가망이 없는 경우'에 해당하지 아니함에도 대집행이란 명목으로 해당 건물을 철거하면서 그 소유자를 폭행한 경우, 적법한 공무집행에 해당하지 않는다고 보아 유죄를 인정한 사례

기준

A 지장물인 건물의 이전 의무자에게 해당 건물을 철거할 의무가 없고, 대집행의 요건인 '기간 내에 완료할 가망이 없는 경우'에 해당하지 아니함에도 대집행이란 명목으로 해당 건물을 철거하면서 그 소유자를 폭행한 경우, 적법한 공무집행에 해당하지 않는다고 보아 유죄를 인정한 사례.

대법원 판례 **2002도4582 판결** (폭력행위등처벌에관한법률위반) · 2002. 11. 13. · 대법원

Q102 유체동산의 직접점유자를 가처분채무자로 하는 점유이전금지가처분의 집행에 대하여 그 간접점유자인 소유자가 제3자이의의 소를 제기할 수 있는지 여부?

아니오

A 목적물에 대한 채무자의 점유를 풀고 채권자가 위임하는 집행관에게 그 보관을 명하며 집행관은 현상을 변경하지 아니할 것을 조건으로 하여 채무자에게 그 사용을 허가하도록 하는 내용의 점유이전금지가처분은, 가처분집행 당시의 목적물의 현상을 본집행시까지 그대로 유지함을 목적으로 하여 그 목적물의 점유이전과 현상의 변경을 금지하는 것에 불과하여, 이러한 가처분결정에도 불구하고 점유가 이전되었을 때에는 가처분채무자는 가처분채권자에 대한 관계에서 여전히 그 점유자의 지위에...

대법원 판례 **2000다33010 판결** (제3자이의) · 2002. 3. 29. · 대법원

Q103 토지수용법 제63조에 의한 토지소유자의 토지 등 인도의무에 목적물에 대한 하자담보책임이 포함되는지 여부?

아니오

A 토지수용법에 의한 수용재결의 효과로서 수용에 의한 기업자의 토지소유권취득은 토지소유자와 수용자와의 법률행위에 의하여 승계취득하는 것이 아니라, 법률의 규정에 의하여 원시취득하는 것이므로, 토지소유자가 토지수용법 제63조의 규정에 의하여 부담하는 토지의 인도의무에는 수용목적물에 숨은 하자가 있는 경우에도 하자담보책임이 포함되지 아니하여 토지소유자는 수용시기까지 수용 대상 토지를 현존 상태 그대로 기업자에게 인도할 의무가 있을 뿐이다.

대법원 판례 **98다58511 판결** (손해배상(기)) · 2001. 1. 16. · 대법원

Q104 등기부나 건축물관리대장상 대부분 각각 독립된 건물로 등재되었고 사회통념상 전체가 1개의 건축물에 해당한다고 보기 어려운 기존건축물 18동을 철거하고 그보다 층수가 많고 높이가 높은 교회건물을 축조하는 행위는 증축이나 개축에 해당하지 아니하고 신축에 해당한다고 한 사례

기준

A 등기부나 건축물관리대장상 대부분 각각 독립된 건물로 등재되었고 사회통념상 전체가 1개의 건축물에 해당한다고 보기 어려운 기존건축물 18동을 철거하고 그보다 층수가 많고 높이가 높은 교회건물을 축조하는 행위는 증축이나 개축에 해당하지 아니하고 신축에 해당한다고 한 사례.

대법원 판례 **98두3112 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 2000. 6. 23. · 대법원

Q105 **개발제한구역 및 도시공원에 속하는 임야상에 신축된 위법건축물인 대형 교회건물의 합법화가 불가능한 경우, 교회건물의 건축으로 공원미관조성이나 공원관리 측면에서 유리하고 철거될 경우 막대한 금전적 손해를 입게 되며 신자들이 예배할 장소를 잃게 된다는 사정을 고려하더라도 위 교회건물의 철거의무의 불이행을 방치함은 심히 공익을 해한다고 보아야 한다고 한 사례** 기준

A 개발제한구역 및 도시공원에 속하는 임야상에 신축된 위법건축물인 대형 교회건물의 합법화가 불가능한 경우, 교회건물의 건축으로 공원미관조성이나 공원관리 측면에서 유리하고 철거될 경우 막대한 금전적 손해를 입게 되며 신자들이 예배할 장소를 잃게 된다는 사정을 고려하더라도 위 교회건물의 철거의무의 불이행을 방치함은 심히 공익을 해한다고 보아야 한다고 한 사례.

대법원 판례 **98두3112 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 2000. 6. 23. · 대법원

Q106 **제1차로 철거명령 및 계고처분을 한 데 이어 제2차로 계고서를 송달하였음에도 불응함에 따라 대집행을 일부 실행한 후 철거의무자의 연기원을 받아들여 나머지 부분의 철거를 진행하지 않고 있다가 연기기한이 지나자 다시 제3차로 철거명령 및 대집행계고를 한 경우, 제3차의 철거명령 및 대집행계고는 취소소송의 대상이 되는 독립한 행정처분으로 볼 수 없다고 한 사례** 기준

A 제1차로 철거명령 및 계고처분을 한 데 이어 제2차로 계고서를 송달하였음에도 불응함에 따라 대집행을 일부 실행한 후 철거의무자의 연기원을 받아들여 나머지 부분의 철거를 진행하지 않고 있다가 연기기한이 지나자 다시 제3차로 철거명령 및 대집행계고를 한 경우, 행정대집행법상의 철거의무는 제1차 철거명령 및 계고처분으로써 발생하였다고 할 것이고, 제3차 철거명령 및 대집행계고는 새로운 철거의무를 부과하는 것이라고는 볼 수 없으며, 단지 종전의 계고처분에 의한 건물철거를 독촉하거나 그 대집행기한을 연기한다는 통지에 불과하므로 취소소송의 대상이 되는 독립한 행정처분이라고 할 수 없다고 한 사례.

대법원 판례 **98두4665 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 2000. 2. 22. · 대법원

Q107 **점유이전금지가처분결정 이후 가처분 채무자로부터 점유를 이전받은 제3자에 대하여 가처분채권자가 가처분 자체의 효력으로 직접 퇴거를 강제할 수 있는지 여부?** 아니오

A 점유이전금지가처분은 그 목적물의 점유이전을 금지하는 것으로서, 그럼에도 불구하고 점유가 이전되었을 때에는 가처분채무자는 가처분채권자에 대한 관계에 있어서 여전히 그 점유자의 지위에 있다는 의미로서의 당사자항정의 효력이 인정될 뿐이므로, 가처분 이후에 매매나 임대차 등에 기하여 가처분채무자로부터 점유를 이전받은 제3자에 대하여 가처분채권자가 가처분 자체의 효력으로 직접 퇴거를 강제할 수는 없고, 가처분채권자로서는 본안판결의 집행단계에서 승계집행문을 부여받아서 그 제3자의 점유를 배제할 수 있을 뿐이다.

대법원 판례 **98다59118 판결** (건물명도등) · 1999. 3. 23. · 대법원

Q108 접도구역을 침범하여 건축된 건물에 대한 건축물철거대집행 계고처분이 재량권의 범위를 일탈·남용한 것으로 볼 수 없다고 한 사례 — 기준

A 접도구역을 침범하여 건축된 건물에 대하여 철거를 명하는 건축물철거대집행 계고처분이 재량권의 범위를 일탈·남용한 것으로 볼 수 없다고 한 사례.

대법원 판례 **98두15283 판결** (건축물철거대집행계고처분취소) · 1999. 1. 26. · 대법원

Q109 건축허가 후 위치를 임의로 변경하여 국유지를 침범하여 건물을 신축한 위법건축물에 대한 철거 계고처분이 위법하다고 본 원심판결을 파기한 사례 — 기준

A 건물에 대한 건축허가를 받은 후 그 신축과정에서 위치를 임의로 변경하여 사유지 및 국유지를 침범함으로써 당초 허가내용과는 다른 별개의 건물을 신축하는 결과가 되었을 뿐만 아니라 그 건물 중 위법 부분의 면적이 결코 적지 아니하며, 사후에 사유지 토지를 매수하였다고 하더라도 그 토지와 사유지 사이에 위치하고 있는 국유지인 토지를 국유재산법에 의하여 매각받지 않는 한 위법건축물 부분은 결코 합법화될 가능성이 없으므로, 원심이 들고 있는 여러 사정을 고려하더라도 그...

대법원 판례 **95누12705 판결** (위법건축물철거계고처분취소) · 1996. 12. 20. · 대법원

Q110 건축허가 후 위치를 임의로 변경하여 국유지를 침범하여 건물을 신축한 위법건축물에 대한 철거 계고처분이 위법하다고 본 원심판결을 파기한 사례 — 기준

A 건물에 대한 건축허가를 받은 후 그 신축과정에서 위치를 임의로 변경하여 사유지 및 국유지를 침범함으로써 당초 허가내용과는 다른 별개의 건물을 신축하는 결과가 되었을 뿐만 아니라 그 건물 중 위법 부분의 면적이 결코 적지 아니하며, 사후에 사유지 토지를 매수하였다고 하더라도 그 토지와 사유지 사이에 위치하고 있는 국유지인 토지를 국유재산법에 의하여 매각받지 않는 한 위법건축물 부분은 결코 합법화될 가능성이 없으므로, 원심이 들고 있는 여러 사정을 고려하더라도 그...

대법원 판례 **95누12705 판결** (위법건축물철거계고처분취소) · 1996. 12. 20. · 대법원

Q111 대집행계고를 함에 있어 대집행할 행위의 내용·범위가 반드시 대집행계고서에 의하여만 특정되어야 하는지 여부? — 아니오

A 행정청이 행정대집행법 제3조 제1항에 의한 대집행계고를 함에 있어서는 의무자가 스스로 이행하지 아니하는 경우에 대집행할 행위의 내용 및 범위가 구체적으로 특정되어야 하나, 그 행위의 내용 및 범위는 반드시 대집행계고서에 의하여서만 특정되어야 하는 것이 아니고, 계고처분 전후에 송달된 문서나 기타 사정을 종합하여 행위의 내용이 특정되거나 실제건물의 위치, 구조, 평수 등을 계고서의 표시와 대조·검토하여 대집행의무자가 그 이행의무의 범위를 알 수 있을 정도로 하면 족하다.

대법원 판례 **96누8086 판결** (불법건축물원상복구계고처분취소) · 1996. 10. 11. · 대법원

Q112 건물철거 대집행계고처분의 요건 및 그 주장·입증책임

기준

A **건축법에 위반하여 건축한 것이어서 철거의무가 있는 건물이라 하더라도 그 철거의무를 대집행하기 위한 계고처분을 하려면 다른 방법으로는 이행의 확보가 어렵고 불이행을 방치함이 심히 공익을 해하는 것으로 인정될 때에 한하여 허용되고 이러한 요건의 주장·입증책임은 처분 행정청에 있다.**

대법원 판례 **96누8086 판결** (불법건축물원상복구계고처분취소) · 1996. 10. 11. · 대법원

Q113 건물 중 위법하게 구조변경을 한 부분에 대한 철거 대집행계고처분이 재량권의 범위를 벗어난 위법한 것이라고 본 원심판결을 수긍한 사례

기준

A 건물 중 위법하게 구조변경을 한 건축물 부분은 제반 사정에 비추어 그 원상복구로 인한 불이익의 정도가 그로 인하여 유지하고자 하는 공익상의 필요 또는 제3자의 이익보호의 필요에 비하여 현저히 크므로, 그 건축물 부분에 대한 대집행계고처분은 재량권의 범위를 벗어난 위법한 처분이라고 한 원심판결을 수긍한 사례.

대법원 판례 **96누8086 판결** (불법건축물원상복구계고처분취소) · 1996. 10. 11. · 대법원

Q114 권한 없는 자의 원상복구명령에 따른 의무불이행을 이유로 한 계고처분의 효력

기준

A 행정기관의 권한에는 사무의 성질 및 내용에 따르는 제약이 있고, 지역적 · 대인적으로 한계가 있으므로 이러한 권한의 범위를 넘어서는 권한유월의 행위는 무권한 행위로서 원칙적으로 무효이고, 선행행위가 부존재하거나 무효인 경우에는 그 하자는 당연히 후행행위에 승계되어 후행행위도 무효로 된다. … **결국 행정청의 원고에 대한 원상복구명령은 권한 없는 자의 처분으로 무효라고 할 것이고, 위 원상복구명령이 당연무효인 이상 후행처분인 계고처분의 효력에 당연히 영향을 미쳐 그 계고처분 역시 무효로 된다.**

대법원 판례 **96누4374 판결** (유치원시설물철거대집행계고처분취소) · 1996. 6. 28. · 대법원

Q115 점유이전금지가처분에도 불구하고 점유가 이전된 경우, 가처분채무자가 가처분채권자 아닌 제3자에 대한 관계에서도 점유자의 지위에 있는지 여부?

아니오

A **점유이전금지가처분은 그 목적물의 점유이전을 금지하는 것으로서 그럼에도 불구하고 점유가 이전되었을 때에는 가처분채무자는 가처분채권자에 대한 관계에 있어서 여전히 그 점유자의 지위에 있지만, 가처분채무자가 가처분채권자 아닌 제3자에 대한 관계에서도 점유자의 지위에 있다고 볼 수는 없다.**

대법원 판례 **96마27 결정** (집행에관한이의) · 1996. 6. 7. · 대법원

Q116 건물철거대집행계고처분취소 소송이 상고심 계속 중 대상건물의 철거로 소의 이익이 없게 되었다는 이유로 원심판결을 파기, 자판하여 소각하한 사례 — 기준

A 건물철거대집행계고처분취소 소송이 상고심 계속 중 대상건물의 철거로 소의 이익이 없게 되었다는 이유로 원심판결을 파기, 자판하여 소각하한 사례.

대법원 판례 **94누11293 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1995. 11. 21. · 대법원

Q117 3회에 걸쳐 건물철거대집행계고처분을 하고 이에 대한 행정소송까지 부적법 각하된 후 철거의무자의 연기원을 받아들여 그 대집행절차를 진행하지 않고 있다가 연기기한이 지난 후 다시 행한 계고처분이 취소소송의 대상이 되는 독립된 행정처분이라고 할 수 있는지 여부? — 기준

A 3회에 걸쳐 건물철거대집행계고처분을 하고 이에 대한 행정소송까지 부적법 각하된 후 철거의무자의 연기원을 받아들여 그 대집행절차를 장기간 진행하지 않고 있다가 연기기한이 지난 후 다시 별도의 계고서를 통하여 계고처분하였고 그 사이 도로개설공사 시행으로 현황이 일부 변경된 경우, 그 계고처분은 소송절차를 거쳐 확정된 종전의 계고처분을 철회하고 철거의무자에게 별개의 새로운 철거의무를 부과한 것이라기보다는 종전의 계고처분에 의한 건물철거를 독촉하거나 그 대집행기한을 연기한다는 통지에 불과한 것으로 보아야 할 것이므로 취소소송의 대상이 되는 독립된 행정처분이라고 할 수 없다.

대법원 판례 **94누12531 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1995. 4. 7. · 대법원

Q118 당초 적법하게 허가받아 그 현상을 유지하고 있는 광고물이 허가기간이 도과했고 현행 법령에 의한 설치기준에는 적합하지 아니하게 된 경우, 그 철거대집행계고처분 등이 행정대집행의 요건을 결여하고 보충성 및 비례의 원칙, 신의칙 등에 반하는지 여부? — 기준

A 광고물이 당초 허가 당시 시행중이던 광고물관리법 등의 규정에 의하여 적법하게 허가받은 것으로서 허가 당시의 현상을 그대로 유지하고 있는 등의 여러 가지 사정을 고려한다 하더라도, 허가기간이 이미 도과하였고 기간만료 당시나 현행 옥외광고물등관리법 등의 설치기준에도 적합하지 아니한 광고물의 철거를 부정하는 것은 위법한 광고물을 무한정 방치하는 결과가 되어 행정기관의 위법광고물 단속기능을 무력화시키고 광고물관리행정의 원활한 수행을 위태롭게 함은 물론 다른 위법광고물...

대법원 판례 **94누7126 판결** (광고물게시시설철거대집행계고처분취소) · 1994. 11. 11. · 대법원

Q119 행정대집행법 제8조가 행정심판전치의 원칙을 배제하는 규정인지 여부 / 행정대집행이 실행완료된 경우 대집행계고처분의 취소를 구할 법률상 이익이 있는지 여부? — 아니오

A 행정대집행법 제8조는 대집행에 대한 행정심판의 제기가 법원에 민사소송이나 행정소송을 제기할 권리를 방해하지 아니한다는 것을 규정한 취지일 뿐 행정심판을 제기하지 아니하고 취소소송을 제기할 수 있음을 규정한 것은 아니다.대집행계고처분 취소소송의 변론종결 전에 대집행영장에 의한 통지절차를 거쳐 사실행위로서 대집행의 실행이 완료된 경우에는 행위가 위법한 것이라는 이유로 손해배상이나 원상회복 등을 청구하는 것은 별론으로 하고 처분의 취소를 구할 법률상 이익은 없다.

대법원 판례 **93누6164 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1993. 6. 8. · 대법원

Q120 **계고서라는 명칭의 1장의 문서로서 일정기간 내에 위법건축물의 자진철거를 명함과 동시에 그 소정기한 내에 자진철거를 하지 아니할 때에는 대집행할 뜻을 미리 계고한 경우, 철거명령 및 계고처분의 적부 / 위 '가'항의 경우, 철거명령에서 주어진 일정기간이 자진철거에 필요한 상당한 기간이라면 그 기간 속에는 계고시에 필요한 '상당한 이행기간'도 포함되어 있다고 보아야 할 것인지 여부 / 건축법위반 건축물의 철거명령과 그 의무불이행시 대집행할 행위의 내용 및 범위의 특정방법**

예

A 계고서라는 명칭의 1장의 문서로서 일정기간 내에 위법건축물의 자진철거를 명함과 동시에 그 소정기한 내에 자진철거를 하지 아니할 때에는 대집행할 뜻을 미리 계고한 경우라도 건축법에 의한 철거명령과 행정대집행법에 의한 계고처분은 독립하여 있는 것으로서 각 그 요건이 충족되었다고 볼 것이다.위 '가'항의 경우, 철거명령에서 주어진 일정기간이 자진철거에 필요한 상당한 기간이라면 그 기간 속에는 계고시에 필요한 '상당한 이행기간'도 포함되어 있다고 보아야 할... ... **계고를 함에 있어서는 의무자가 이행하여야 할 행위와 그 의무불이행시 대집행할 행위의 내용 및 범위가 구체적으로 특정되어야 할 것이지만 그 특정여부는 실제건물의 위치, 구조, 평수 등을 계고서의 표시와 대조검토하여 대집행의무자가 그 이행의무의 범위를 알 수 있을 정도로 하면 족하다.**

대법원 판례 구법 **91누13564 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1992. 6. 12. · 대법원

Q121 **취락구조개선사업추진지침 중 개발제한구역 내에 위치한 일정 범위의 무허가건물에 대해서 이를 주택개량대상에 포함시켜 건축허가를 하기로 한 방침의 법적 성격나. 위 "가"항의 주택개량대상에서 제외시킨 것에 착오 등 하자가 있다는 이유로는 계고처분의 취소를 구할 수 없다고 한 사례**

기준

A 서울특별시가 시달한 1985년 취락구조개선사업추진지침의 내용 중 개발제한구역 내에 위치한 일정 범위의 무허가건물에 대해서도 이를 주택개량대상에 포함시켜 건축허가를 하기로 한 방침은 법률상 아무런 근거가 없는 행정청 내부의 사무처리지침으로서 법적 구속력이 없는 것이다.위 "가"항의 주택개량대상에서 제외시킨 것에 착오 등 하자가 있다는 이유로는 계고처분의 취소를 구할 수 없다고 한 사례.

대법원 판례 **91누10299 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1992. 5. 22. · 대법원

Q122 **건축법위반 건축물의 철거를 명하고 그 의무불이행시 행할 대집행의 계고를 함에 있어서는, 의무자가 이행하여야 할 행위와 그 의무불이행시 대집행할 행위의 내용 및 범위의 특정방법 / 건물을 매수하여 그의 처와 공동 명의로 등기를 한 후 무단증축한 경우 증축부분에 대한 철거대집행계고처분을 함에 있어 남편만을 이행의무자로 삼은 조치가 적법하다고 한 사례**

기준

A

행정청이 건축법 제42조 제1항과 행정대집행법 제2조 및 제3조 제1항에 따라 건축법위반 건축물의 철거를 명하고 그 의무불이행시 행할 대집행의 계고를 함에 있어서는, 의무자가 이행하여야 할 행위와 그 의무불이행시 대집행할 행위의 내용 및 범위가 구체적으로 특정되어야 할 것이지만, 그 행위의 내용과 범위는 반드시 철거명령서나 대집행계고서에 의하여서만 특정되어야 하는 것은 아니고, 그 처분 전후에 송달된 문서나 기타 사정을 종합하여 이를 특정할 수 있으면 족하다.건물을 매수하여 그의 처와 공동 명의로 등기를 한 후 무단증축한 경우 남편에게도 증축부분에 대한 철거의무가 있다 할 것어서 철거대집행계고처분에 있어 남편만을 이행의무자로 삼은 조치가 적법하다고 한 사례.

대법원 판례 **91누8623 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1992. 5. 12. · 대법원

Q123 **그 취지가 불명인 부분이 적지 아니한 행정심판청구서에 대한 처리 및 해석방향나. 제2차 계고서에 의한 고지를 행정처분으로 알고 행정심판청구서에 그것의 취소를 구하는 것처럼 기재하였다 하더라도 제1차 계고처분의 취소를 구하는 취지가 포함되어 있다고 보는 것이 합리적일 것이며, 또 심판기관의 재결에도 제1차 계고처분의 당부에 관한 실질적인 심리, 판단이 있었다고 보아야 할 것이라고 한 사례**

기준

A

행정소송의 전치요건인 행정심판청구는 엄격한 형식을 요하지 아니하는 서면행위로서 그 보정이 가능하다면 보정이 이루어지도록 하여야 하는 것이며, 더욱 전문적 법률지식을 갖지 못한 심판청구인에 의하여 제출된 행정심판청구서는 그 취지가 불명인 부분이 적지 아니할 것이고, 이러한 경우 행정청으로서는 그 서면을 가능한 한 제출자의 이익이 되도록 해석하고 처리하여야 할 필요가 있는 것이다.원고가 건물철거 대집행 기한의 연기통지에 불과하여 행정처분에 해당되지 아니...

대법원 판례 **91누7798 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1992. 4. 10. · 대법원

Q124 **청구취지에서 그 취소를 구하는 대상으로 항고소송의 대상이 될 수 없는 제2차 계고처분을 표시하고 있는 경우 석명을 구함이 없이 소를 부적법하다 하여 각하한 원심판결을 석명권 불행사 등 위법으로 파기한 사례**

기준

A

일정 기간 내에 건물의 증축부분을 철거하고 이를 불이행할 때에는 대집행하겠다는 내용의 철거명령 및 대집행계고처분을 하였다가 대집행의무자인 원고가 그 기한까지 이를 이행하지 아니하자 다시 제2차 계고서를 발송하는 형식으로 일정 시점까지 위 증축부분을 자진 철거하고 이를 불이행하면 역시 대집행한다는 뜻을 고지한 경우 위 제2차 계고처분이 항고소송의 대상이 될 수 없는 것이지만, 원고가 위 증축부분에 대한 철거명령 및 대집행계고처분이 위법함을 이유로 그 구제를 위하...

대법원 판례 **91누5372 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1992. 3. 13. · 대법원

Q125 **건축법위반 건축물에 대한 철거명령과 그 대집행의 계고에 있어서 의무자가 이행하여야 할 행위와 그 의무불이행시 대집행할 행위의 내용 및 범위의 특정방법 / 행정청이 자진철거 및 대집행의 대상을 "서울 마포구 (지번 생략) 지상에 증축중인 건축물의 위반사항"이라고 표시하여 한 계고처분이 종전에 위반사항을 지적하여 그 시정을 명령한 바 있는 점 등에 비추어 대집행할 행위의 내용과 범위가 구체적으로 특정되었다고 한 사례**

기준

A 행정청이 건축법 제42조 제1항과 행정대집행법 제2조 및 제3조 제1항에 따라 건축법위반 건축물의 철거를 명하고 그 의무불이행시 대집행할 계고를 함에 있어서는 의무자가 이행하여야 할 행위와 그 의무불이행시 대집행할 행위의 내용 및 범위가 구체적으로 특정되어야 할 것이지만 특정할 행위의 내용과 범위는 반드시 철거명령서나 대집행계고서에 의하여서만 하는 것은 아니고 실제건물의 위치, 구조, 평수 및 허가관계 등을 계고서의 표시와 대조검토하여 대집행의무자가 그...

대법원 판례 구법 **91누4607 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1992. 2. 25. · 대법원

Q126 **건축법위반 건축물에 대한 철거명령과 그 대집행의 계고에 있어서 의무자가 이행하여야 할 행위와 그 의무불이행시 대집행할 행위의 내용 및 범위의 특정방법 / 건축법위반 건물에 대한 철거대집행계고처분이 특정되지 아니하였다고 한 원심의 조치가 계고처분의 특정여부에 관한 법리를 오해하였다고 본 사례 / 건축법위반의 정도가 공익을 크게 해친다고 볼 수 없어 건축법위반건물에 대한 철거대집행계고처분이 위법하다고 본 사례**

기준

A 행정청이 건축법 제42조 제1항과 행정대집행법 제2조 및 제3조 제1항에 따라 건축법위반 건축물의 철거를 명하고 그 의무불이행시 행할 대집행의 계고를 함에 있어서는 의무자가 이행하여야 할 행위와 그 의무불이행시 대집행할 행위의 내용 및 범위가 구체적으로 특정되어야 할 것이지만, 그 특정여부는 실제건물의 위치, 구조, 평수, 용도 및 허가관계 등을 계고서의 표시와 대조검토하여 대집행의무자가 그 이행의무의 범위를 알 수 있는지의 여부에 의하여 판단할 것이다.... ... 건축법위반 건물이 주위의 미관을 해칠 우려가 없을 뿐 아니라 이를 대집행으로 철거할 경우 많은 비용이 드는 반면에 공익에는 별 도움이 되지 아니하고, 도로교통 · 방화 · 보안 · 위생 · 도시미관 및 공해예방 등의 공익을 크게 해친다고도 볼 수 없어 이에 대한 철거대집행계고 처분이 그 요건을 갖추지 못한 것으로서 위법하다고 본 사례.

대법원 판례 **90누10070 판결** (건물철거계고처분취소) · 1991. 3. 12. · 대법원

Q127 **5층 건물 위에 허가없이 증축된 6층 부분 중 쉽게 철거할 수 있는 부분은 이미 철거되었다거나 철거공사에 기술상 어려운 점이 있고 철거비용이 많이 든다는 등의 사정이 있더라도 이에 대한 철거대집행계고처분은 적법하다고 본 사례**

기준

A 5층 건물 위에 허가없이 증축된 6층 부분 중 쉽게 철거할 수 있는 부분은 이미 철거되었다거나 철거공사에 기술상 어려운 점이 있고 철거비용이 많이 든다는 등의 사정만으로 철거명령에도 불구하고 그대로 방치한다면 불법건축물을 단속하는 당국의 권능을 무력화하여 건축행정의 원활한 수행이 위태롭게 되고 법에 의한 허가 및 그 준공검사시에 소방시설, 주차시설, 교통소통의 원활화, 건물의 높이 등 인접 건물과의 조화, 적정한 생활환경의 보호를 위한 건폐율, 용적율, 기타 건축법이 정한 제한규정을 회피하는 것을 사전예방한다는 더 큰 공익을 해칠 우려가 있으므로 이에 대한 철거대집행계고처분은 적법하다.

대법원 판례 **90누9643 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1991. 3. 8. · 대법원

Q128 제1차 철거명령 및 계고처분에 불응하여 다시 철거촉구 및 대집행의 뜻을 제2차 계고서 발송으로 고지한 경우 제2차 계고서 발송이 행정처분인지 여부 / 주거지역 또는 상업지역 내의 무허가 가건물에 대한 철거집행의 계고처분이 적법하다고 본 사례

아니오

A 시장이 무허가건물소유자인 원고들에게 일정기간까지 철거할 것을 명함과 아울러 불이행할 때에는 대집행한다는 내용의 철거대집행계고처분을 고지한 후 원고들이 불응하자 다시 2차 계고서를 발송하여 일정기간까지의 자진철거를 촉구하고 불이행하면 대집행을 한다는 뜻을 고지하였다면 원고들의 행정대집행법상의 건물철거의무는 제1차 철거명령 및 계고처분 으로서 발생하였고 제2차의 계고처분은 원고들에게 새로운 철거의무를 부과하는 것이 아니고 다만 대집행기한의 연기통지에 불과하므...

대법원 판례 **90누5962 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1991. 1. 25. · 대법원

Q129 영세상인들이 시장부지내에 무단으로 지은 건물에 대하여 시장관리인에게 한 철거대집행계고처분이 위법하다고 본 사례

기준

A 원고는 시장개설 허가권을 양도받아 이 사건 철거명령의 대상인 건물들이 선 상가건물의 관리업무와 그 시장운영을 담당해오고 있을 뿐 위 상가건물과 그 부지의 소유자도 아닌데다가, 이 사건 건물들은 영세상인들이 그 부지를 무단점거하여 지은 것으로서 원고는 그들과 그들이 각 점유하고 있는 대지부분에 대한 임대차계약을 맺고 월차임과 수도, 전기사용료 등을 징수하고 있을 뿐이라면, 원고가 건축법 제42조 제1항 소정의 위반건축물의 건축주 등으로서 그 철거의무자의 지위에 있다고는 할 수 없으므로 원고에 대한 이 사건 건물철거대집행계고처분은 위법하다.

대법원 판례 **90누7784 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1991. 1. 15. · 대법원

Q130 건물철거대집행계고처분 취소소송에서 철거대상건물이 제3자와의 공동 소유라고 주장해 오던 원고가 상고심에 이르러 제3자의 단독 명의로 등기되어 있다는 사유를 내세워 대집행의무자 아닌 자를 상대로 한 계고처분으로서 당연무효라고 주장함의 가부

아니오

A 건물철거는 등기부상 소유자로서의 등기명의가 없더라도 법률상 또는 사실상 처분할 수 있는 지위에 있으면 가능한 것이므로 철거계고처분을 받은 건물이 제3자와의 공동소유라고 주장해 오던 원고가 상고심에 이르러 그 건물이 제3자의 단독 명의로 등기되어 있다는 사유를 내세워 이 사건 계고처분이 대집행의무자 아닌 자를 상대로 한 처분으로서 당연무효라고 주장할 수는 없다.

대법원 판례 **90누3201 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1990. 10. 30. · 대법원

Q131 **대집행계고처분취소 소송에도 행정심판 전치의 원칙이 적용되는지 여부 / 감사원법 제43조 제1항에 의한 심사청구가 행정소송의 전심절차에 해당하는지 여부 / 계고처분의 집행으로 생길 중대한 손해를 예방하여야 할 긴급한 필요가 있는 경우 행정심판을 제기하지 않고 바로 취소소송을 제기할 수 있는지 여부?** 기준

A 대집행계고처분취소의 행정소송에 있어서도 행정심판전치의 원칙이 적용되며, 행정대집행법 제8조의 규정이 위와 같은 법리에 어떤 영향을 미치는 것은 아니다.감사원법 제43조 제1항의 규정에 의한 심사청구는 감사원의 감사를 받을 자의 행정행위에 이해관계가 있는 자로 하여금 감사원에 대하여 위 행정행위의 적법여부 또는 그 타당성 여부에 대한 심사를 하도록 하여 감사원의 직무수행에 도움을 주고 행정운영의 개선을 기하고자 하는 취지에 불과한 것이므로 위 심사청구... ... **계고처분의 집행으로 생길 중대한 손해를 예방하여야 할 긴급한 필요가 있었더라도 이는 행정소송법 제18조 제2항에 따라 재결을 거치지 아니하고 바로 취소소송을 제기할 수 있다는 뜻일 뿐 행정심판 자체를 제기하지 않고도 취소소송을 제기할 수 있다는 취지는 아니다.**

대법원 판례 **90누5528 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1990. 10. 26. · 대법원

Q132 **상당한 의무이행기간을 부여하지 아니한 대집행계고처분 후에 대집행영장으로써 대집행의 시기를 늦춘 경우 그 계고처분의 적부** 아니오

A 행정대집행법 제3조 제1항은 행정청이 의무자에게 대집행영장으로써 대집행할 시기 등을 통지하기 위하여는 그 전제로서 대집행계고처분을 함에 있어서 의무이행을 할 수 있는 상당한 기간을 부여할 것을 요구하고 있으므로, 행정청인 피고가 의무이행기한이 1988.5.24.까지로 된 이 사건 대집행계고서를 5.19. 원고에게 발송하여 원고가 그 이행종기인 5.24. 이를 수령하였다면, 설사 피고가 대집행영장으로써 대집행의 시기를 1988.5.27 15:00로 늦추었더라도 위 대집행계고처분은 상당한 이행기한을 정하여 한 것이 아니어서 대집행의 적법절차에 위배한 것으로 위법한 처분이라고 할 것이다.

대법원 판례 **90누2048 판결** (건축물무단용도변경원상복구명령계고처분취소) · 1990. 9. 14. · 대법원

Q133 **기존건물의 3층 옥상에 불법건축한 건물이 도시미관이나 주민의 일조권 등을 해하지 않더라도 이에 대한 철거대집행계고처분이 적법하다고 본 사례** 기준

A 무허가로 건축된 건물은 건축법에 의하여 시장, 군수(서울특별시에서는 구청장)가 철거를 명할 수 있고 불법건축자가 이를 이행하지 아니하면 행정대집행법이 정하는 바에 따라 대집행을 할 수 있으며, 건축법이 건축을 할 때에 미리 시장, 군수의 허가를 받도록 한 것은, 시장, 군수로 하여금 도시미관과 생활환경의 보전을 위하여 건물의 높이, 인접건물과의 조화, 건폐율, 용적율 등을 참작하고 그 건물이 생김으로써 필요한 소방시설, 주차시설, 기타 건축법 소정의 제한규정에...

대법원 판례 **90누462 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1990. 5. 11. · 대법원

Q134 대집행계고처분에서 철거명령 및 대집행대상부분의 특정

기준

A 건물 중 무단증축부분이 기존건물의 사이나 옆에 붙여 지은 철근콘크리트조 건물로서 외관상 그 증축부분을 뚜렷이 식별하기 어렵고 이를 철거하면 전체건물이 손괴될 염려가 있을 정도로 일체를 이루고 있는 경우에 있어서 실제 증축부분의 위치 및 면적과 현저하게 다른 내용으로 증축부분을 표시하여 철거 및 대집행계고를 한 것은 구체적으로 철거대상을 특정할 수 없고 현실적으로 집행이 불가능한 위법한 처분라고 할 것이나, 건물 중 무단증축 부분이 명확히 식별될 뿐만 아니라 세멘벽돌조로 되어 있어 그 부분의 철거가 가능한 사실이 인정되는 경우라면 대집행계고처분에서 철거명령 및 대집행대상부분으로 그 증축부분의 면적을 실제 면적과 다르게 기재하였다고 하여 철거대상 부분이 특정되지 아니하였다고 볼 수는 없다.

대법원 판례 **87누1008 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1988. 12. 27. · 대법원

Q135 행정상 대집행계고처분의 적법요건

기준

A 대집행계고처분은 행정청이 상당한 이행기한을 정하여 행정상 의무자로 하여금 스스로 그 의무를 행하도록 명하고 그 기한까지 이행되지 아니할 때에는 대집행을 한다는 뜻을 미리 계고하는 행정처분이므로 그 처분의 대상은 행정상 의무자 자신이 스스로 이를 이행할 수 있고 또한 행정청 자신이 대집행할 수 있도록 그 범위와 내용이 객관적으로 특정되어야 하며 이를 자신의 권리와 대비 검토하여 계고처분과 이에 따른 대집행상 나타날 수 있는 위법을 다툴 수 있어야 한다.

대법원 판례 **84누128 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1985. 9. 24. · 대법원

Q136 철거대상건물을 허가없이 개축한 경우 도시 미관상의 이유만으로 공익을 해한다고 할 수 없는 것인지 여부?

기준

A 원고 자신이 소송까지 제기하여 철거키로 확정된 건축물의 철거집행시 그 건물 벽면에만 여러곳에 구멍을 뚫어놓고 그 집행을 완료한 것으로 한 후 건축법 소정의 절차없이 동 건물을 개수하였다면 이는 허가없이 개축한 건물로서 철거명령에 따라 철거할 의무가 있고, 소관기관의 철거명령에도 불구하고 이를 그대로 방치한다는 그 자체가 건축행정의 원활한 수행을 불가능케 하고 또 행정당국의 단속을 무력화시키는 결과가 되어 심히 공익을 해한다 할 것이고 단순히 주위의 환경과 도시미관상의 이유를 들어 공익을 해함이 없다고 단정함은 위법하다.

대법원 판례 **83누505 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1984. 2. 28. · 대법원

Q137 계고처분의 취소청구와 그 선행행위인 행정청의 명령에 대한 위법주장의 가부나. 대집행계고처분 취소의 행정소송에 소원전치주의가 적용되는지 여부?

기준

A 건물철거명령에 대한 소원이나 소송을 제기하여 그 위법함을 소구하는 절차를 거치지 아니하였다면 위 선행행위인 건물철거명령은 적법한 것으로 확정되었다고 할 것이니 후행 행위인 대집행계고처분에서는 동 건물이 무허가건물이 아닌 적법한 건축물이라는 주장이나 그러한 사실인정을 하지 못한다.행정대집행법 제7조에 의하면 대집행에 관하여도 소원을 제기할 수 있도록 규정하고 있으므로 대집행계고처분취소의 행정소송에 있어서도 소원전치의 원칙이 적용된다.

대법원 판례 **81누293 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1982. 7. 27. · 대법원

Q138 모순 저촉되는 점유이전금지가처분집행의 경합과 이에 대한 구제수단

기준

A 건물에 대한 채무자 갑의 점유를 풀고 집달관에게 보관시킨 다음 갑의 청구에 따라 갑에게 그 사용을 허락하는 점유이전금지가처분(제1차 가처분) 이 집행된 후에 다른 당사자사이의 별개의 가처분신청사건에서 같은 건물에 대하여 그 사건 채무자 을의 점유를 풀고 집달관에게 보관시킨 다음 이를 을에게 사용을 허락하는 점유이전금지가처문(제2차 가처분)이 다시 집행된 경우에는 그 두 개의 가처분은 비록 당사자는 서로 다르다 할지라도 각기 서로 다른 채무자에게 동일 건물의 사용을 허락한 한도내에서 모순 저촉된다고 할 것이므로 위 제2차 가처분의 집행은 불허되어야 할 것인바 이때 제1차 가처분채권자는 실체법상의 권리에 기하여 제3자 이의의 소를 제기할 수도 있고, 집행방법에 관한 이의로서 제2차 가처분집행의 배제를 구할 수도 있다.

대법원 판례 **81마86 결정** (집행방법에대한이의결정에대한재항고) · 1981. 8. 29. · 대법원

Q139 직접 점유자가 점유이전금지가처분집행후 간접 점유자에게 점유를 이전한 경우와 공무상표시무효죄

기준

A **직접 점유자에 대한 점유이전금지가처분결정이 집행된 후 그 피신청인인 직접점유자가 가처분 목적물의 간접점유자에게 그 점유를 이전한 경우에는 그 가처분표시의 효용을 해한 것이 된다.**

대법원 판례 **대법원 1980. 12. 23. 선고, 80도1963 판결** (공무상표시무효) · 1980. 12. 23. · 대법원

Q140 시장이 건물을 개체하라는 지시와 함께 "개체" 하는 표를 교부한 경우에 이를 건축허가로 볼 수 있는지 여부 / "건물의 증축부분을 철거하라"는 대집행계고처분의 내용이 적법한 것인지의 여부?

기준

A 시장이 시가지환경정리사업의 일환으로 원고 소유 건물을 2층 건물로 개체하라는 지시와 함께 원고에게 "개체"하는 표를 교부하였다면 이는 비록 건축법에서 정한 적법한 형식과 절차를 밟은 건축허가는 아니지만 건축허가 권한을 가진 자가 건축물을 개체하도록 한 지시로서 적식의 건축허가에 준하는 일종의 행정처분이라고 보아야 할 것이다.행정처분은 그 처분내용의 범위가 확정되어야 하는 것이므로 대집행 계고처분의 내용이 단순히 건물의 증축부분을 철거하라는 것이라면 그러한 표시만으로는 구체적으로 어느 부분의 얼마만큼을 철거하라는 것인지 처분내용이 확정되지 아니한 것이므로 위법이다.

대법원 판례 **80누351 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1980. 10. 14. · 대법원

Q141 불법건축물에 대한 철거의무와 철거대집행의 계고처분

기준

A 원고가 구청장으로부터 용도변경 건축허가를 받아 개축공사를 하면서 건축허가 조건을 위반하여 건축 개축허가가 취소되었음에도 불구하고 그 공사를 계속하여 완공을 하였다면 특별한 사정이 없는 한 원고는 불법건축물의 철거명령에 대하여 당연히 이를 철거할 의무가 있다고 할 것임에도 원심이 그 건물의 현황 도시미관 등만을 고려하여 건물철거의무불이행을 방치함이 심히 공익을 해친다고 보기 어렵다는 이유로 철거대집행의 계고처분이 위법한 처분이라고 하였음은 계고처분의 요건에 관한 법리를 오해한 것이다.

대법원 판례 **80누252 판결** (건물철거대집행계고처분취소) · 1980. 9. 24. · 대법원

Q142 법정절차를 거쳐 대집행의 완료된 이후에 그 대집행처분의 무효확인을 소구한 것의 적부

기준

A 행정대집행법 2조에 의하여 의무자에게 명령된 행위에 관하여 같은법 3조의 계고와 대집행영장에 의한 통지철차를 거쳐서 이미 그 대집행이 사실행위로서 실행이 완료된 이후에 있어서 위법사유가 있음을 이유로하여 손해배상이나 원상회복의 청구를 하는 것은 별론으로 하고 그 처분의 무효확인을 구하는 것은 즉시 확인의 이익이 없고 또한 그 처분의 취소를 구함은 권리보호의 이익이 없어 부적법하다.

대법원 판례 **대법원 1976. 1. 27. 선고, 75누230 판결** (행정처분무효확인) · 1976. 1. 27. · 대법원

Q143 도로점용의 허가를 받지 아니하고 설치한 광고물에 대한 철거의무에 있어서 대집행의 계고처분의 주장입증책임의 소재

기준

A **도로관리청으로부터 도로점용허가를 받지 아니하고 광고물을 설치하였다는 점만으로 곧 심히 공익을 해치는 경우에 해당한다고 할 수 없고 대집행계고의 요건에 관한 주장입증책임은 처분청에게 있다.**

대법원 판례 **74누122 판결** (행정처분취소) · 1974. 10. 25. · 대법원

Q144 위법한 행정대집행이 완료되면 그 처분의 무효확인 또는 취소를 구할 소의 이익은 없다 하더라도, 미리 그 행정처분의 취소판결이 있어야만, 그 행정처분의 위법임을 이유로 한 손해배상 청구를 할 수 있는 것은 아니다. 기준

A 위법한 행정대집행이 완료되면 그 처분의 무효확인 또는 취소를 구할 소의 이익은 없다 하더라도, 미리 그 행정처분의 취소판결이 있어야만, 그 행정처분의 위법임을 이유로 한 손해배상 청구를 할 수 있는 것은 아니다.

대법원 판례 **72다337 판결** (손해배상) · 1972. 4. 28. · 대법원

Q145 서울특별시의 구청장은 건축법위반 건물에 대한 철거계고처분과 행정대집행영장을 발부할 고유의 권한이 없는 것이고 서울특별시장의 위임이 있어야 위와 같은 행정처분을 할 권한이 있다. 기준

A 서울특별시의 구청장은 본법 위반 건물에 대한 철거계고처분과 대집행영장을 발부할 고유의 권한이 없고 서울특별시장의 권한위임이 있어야 위와 같은 행정처분을 할 권한이 있다.

대법원 판례 **71다1980 판결** (손해배상) · 1971. 11. 30. · 대법원

Q146 건물철거명령의 취지가 포함되어 있는 계고서에 의한 대집행의 효력 기준

A 건물철거명령의 취지가 포함되어 있는 계고서에 의한 대집행의 효력

대법원 판례 **67다2380 제1부 판결** (손해배상) · 1968. 3. 26. · 대법원

Q147 계고 처분과 대집행 영장에 의한 통지절차를 거쳐 철거가 완료된 후 제기한 그 처분의 취소 청구의 효력 기준

A 대집행 실행이 완료되면 계고처분의 취소를 구할 권리보호의 이익이 없다.

대법원 판례 **67누115 판결** (계고처분취소) · 1967. 10. 23. · 대법원

Q148 계고처분에 대한 항고소송과 행정대집행의 요건 기준

A 대집행의 계고행위는 본법 소정의 처분에 포함되므로 계고처분 자체에 위법 있는 경우에도 항고소송의 대상이 된다.

대법원 판례 **66누25 판결** (건물철거계고처분취소) · 1966. 10. 31. · 대법원

Q149 행정대집행법 제3조의 대집행 계고의 요건과 동법 제2조의 요건.토지구획정리 기한을 심구하여 토지구획정리 구역내의 무허가건물의 방치가 공익을 해하느냐 여부를 심리판단 하지 않고 계고처분의 취소를 선언하였음은 심리미진 내지 이유불비의 위법이 있다고 한 사례. **기준**

A 가. 행정대집행법 제2조에 규정된 대집행의 요건은 동법 제3조의 계고의 요건이 된다.토지구획정리 구내에 위치한 건물에 대한 계고처분의 취소를 선언한 원판결에 심리미진 내지 이유불비의 위법이 있다고 한 사례.

대법원 판례 **64누94 판결** (행정처분취소) · 1964. 11. 30. · 대법원

06

국·공유지 협의매입업무 및 대관업무

업무 관련 법령 5개 · 질의회신 475건 · 판례 53건

적용 법령(법률·시행령·시행규칙·고시·조례): 국유재산법 269건 · 공유재산법 166건 · 국토계획법 10건 · 도시정비법 19건 · 도시개발법 11건 · 대법원 판례 53건

「국유재산법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 269건

Q1 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제40조제5항에 따라 당초 분양가격에 가산할 수 있는 비용의 범위에 관한 질의 — 기준

A 산업입지법 시행령 제40조제5항에 따라 장기미분양용지의 분양가격을 따로 정하는 경우, **당초 분양가격에 준공 후 5년이 경과한 날부터 계약체결일까지 「민법」 제379조에 따른 이자 외에 장기미분양용지의 유지 · 관리 등에 소요된 비용은 가산할 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **25-0354** · 2025. 8. 20. · 민원인

Q2 도시정비법 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 행정재산인 공유재산에 대하여 별도로 공유재산법 제11조 및 제16조에 따라 공유재산심의회의 심의를 거쳐 해당 행정재산의 용도를 폐지하여야 하는지? — 아니오

A 도시정비법 제98조제5항에 **따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 행정재산인 공유재산에 대하여 별도로 공유재산법 제11조 및 제16조에 따라 공유재산심의회의 심의를 거쳐 해당 행정재산의 용도를 폐지하여야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법령해석 **25-0446** · 2025. 7. 29. · 인천광역시

Q3 도시개발사업에 따라 조성된 주차장 부지(각주: 도시개발사업의 실시계획에 주차장 부지 조성에 관한 사항만 규율되어 있을 뿐, 이후 주차장 설치에 관한 사항은 포함하고 있지 않음을 전제함.)(이하 "이 사안 주차장 부지"라 함)가 「도시개발법」 제66조제1항에 따라 관리청에 무상으로 귀속되는 새로 설치된 공공시설에 해당하는지? — 아니오

A **이 사안 주차장 부지는 「도시개발법」 제66조제1항에 따라 관리청에 무상으로 귀속되는 새로 설치된 공공시설에 해당하지 않습니다**.

법제처 법령해석 **24-0942** · 2025. 1. 23. · 전라남도 여수시

Q4 국토계획법 제43조제2항에 따라 입체적 도시 · 군계획시설결정으로 공공시설을 설치하는 경우로서 같은 법 제99조에 따라 준용되는 같은 법 제65조에 따라 해당 공공시설이 관리청에 무상으로 귀속되는 경우, 관리청은 그 공공시설이 설치되는 토지에 대해 반드시 소유권을 확보해야 하는지, 아니면 구분지상권만을 설정 또는 이전받으면 되는지? **예**

A 이 사안의 경우, 공공시설을 무상귀속 받는 관리청은 해당 공공시설이 설치되는 토지에 대해 반드시 소유권을 확보해야 하는 것은 아니고, **구분지상권만을 설정 또는 이전받으면 됩니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0679** · 2024. 12. 30. · 인천광역시

Q5 도시개발사업자인 도시개발사업특수목적법인은 도시개발사업으로 취득한 조성토지등(각주: 도시개발사업으로 조성된 토지 · 건축물 또는 공작물 등을 말하며, 이하 같음)을 「외국인투자 촉진법」 제13조제1항 또는 제13조의3제1항에 따라 수의계약으로 외국인투자기업등에게 임대 또는 매각할 수 있는지? **아니오**

A **도시개발사업자인 도시개발사업특수목적법인은 도시개발사업으로 취득한 조성토지등을 「외국인투자 촉진법」 제13조제1항 또는 제13조의3제1항에 따라 수의계약으로 외국인투자기업등에게 임대 또는 매각할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0622** · 2024. 9. 23. · 산업통상자원부

Q6 행정청이 도시 · 군계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치하는 경우로서 그 행정청에 무상으로 귀속될 종래의 공공시설이 없는 경우, 새로 설치된 공공시설은 국토계획법 제99조에 따라 준용되는 같은 법 제65조제1항에 따라 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되는지? **예**

A 이 사안의 경우, **새로 설치된 공공시설은 국토계획법 제99조에 따라 준용되는 같은 법 제65조제1항에 따라 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속됩니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0408** · 2024. 7. 2. · 인천광역시교육청

Q7 지방자치단체인 시행자는 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2제7항제11호에 따라 외국인투자법에 따른 외국인투자기업등에 수의계약의 방법으로 택지를 공급할 수 있는지? **기준**

A **지방자치단체인 시행자는 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2제7항제11호에 따라 외국인투자법에 따른 외국인투자기업등에 수의계약의 방법으로 택지를 공급할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-0905** · 2024. 3. 20. · 민원인

Q8 **최초로 수립된 산업단지개발계획(각주: 산업입지법 제6조에 따른 국가산업단지의 개발계획, 제7조에 따른 일반산업단지의 개발계획 및 제7조의2에 따른 도시첨단산업단지의 개발계획을 말하며, 이하 질의 가에서 같음.)이 변경된 경우, 변경된 산업단지개발계획은 산업입지법 시행령 제42조의4제4항제1호의 '산업단지개발계획'에 해당하는지?** 기준

A 질의 가에 대하여 최초로 수립된 산업단지개발계획이 변경된 경우, **변경된 산업단지개발계획은 산업입지법 시행령 제42조의4제4항제1호의 '산업단지개발계획'에 해당합니다**. 질의 나에 대하여 최초로 수립된 산업단지개발계획이 변경된 경우, 변경된 산업단지개발계획은 산업입지법 시행령 제42조의4제4항제3호의 '산업단지개발계획'에 해당합니다.

법제처 법제처 법령해석 **23-0918** · 2023. 11. 3. · 민원인

Q9 **최초로 수립된 산업단지개발계획(각주: 산업입지법 제6조에 따른 국가산업단지의 개발계획, 제7조에 따른 일반산업단지의 개발계획 및 제7조의2에 따른 도시첨단산업단지의 개발계획을 말하며, 이하 질의 가에서 같음.)이 변경된 경우, 변경된 산업단지개발계획은 산업입지법 시행령 제42조의4제4항제1호의 '산업단지개발계획'에 해당하는지?** 기준

A 질의 가에 대하여 최초로 수립된 산업단지개발계획이 변경된 경우, **변경된 산업단지개발계획은 산업입지법 시행령 제42조의4제4항제1호의 '산업단지개발계획'에 해당합니다**. 질의 나에 대하여 최초로 수립된 산업단지개발계획이 변경된 경우, 변경된 산업단지개발계획은 산업입지법 시행령 제42조의4제4항제3호의 '산업단지개발계획'에 해당합니다.

법제처 법제처 법령해석 **23-0730** · 2023. 11. 3. · 민원인

Q10 **공용개시 절차를 거친 도로만 무상귀속의 대상이 되는 종래의 공공시설에 해당하는지 여부?** 예

A **공용개시 절차를 거치지 않은 도로도 국토계획법 제65조제1항에 따라 개발행위허가를 받은 행정청에 무상으로 귀속되는 "종래의 공공시설"에 해당될 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **19-0740** · 2020. 3. 12. · 전라남도 목포시

Q11 **지방자치단체가 개발한 일반산업단지 내 공유 토지를 임대하는 경우 임대료의 산정 기준에 관한 질의** 기준

A **이 사안의 경우 산업입지법 제38조 및 같은 법 시행령 제42조제1항에 따라 임대료를 산정해야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **19-0664** · 2020. 3. 4. · 경상남도

Q12 산업단지개발사업의 시행으로 인하여 용도폐지되는 재산의 공부상 내용(제방, 구거 등 행정재산)과 실제 이용 상황(답 등 일반재산)이 다른 경우에도 무상 양도의 대상이 될 수 있는지? **예**

A 이 사안의 경우 공부상 내용과 실제 이용 상황이 다른 경우에도 무상 양도의 대상이 될 수 있습니다.

법제처 법령해석 **18-0683** · 2019. 3. 26. · 국토교통부

Q13 장애인등편의법 제10조의2제3항에서 규정하고 있는 "국가나 지방자치단체가 신축하는" 시설의 범위에 관한 질의 **기준**

A 이 사안의 경우 장애물 없는 생활환경 인증을 의무적으로 받아야 합니다.

법제처 법령해석 **18-0425** · 2018. 10. 19. · 보건복지부

Q14 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업에 사용되는 준보전국유림을 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제20조제1항제1호에 따라 그 사업시행자의 사유림과 교환하려는 경우, 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률 시행령」 제14조제2항에 따라 해당 준보전국유림의 예정가격 결정에 관해 「국유재산법 시행령」 제42조제9항이 적용(준용)되는지? **아니오**

A 이 사안의 경우 「국유재산법 시행령」 제42조제9항이 적용(준용)되지 않습니다.

법제처 법령해석 **18-0461** · 2018. 10. 1. · 산림청

Q15 혁신도시개발사업이 준공된 지구 안에 소재하고 있는 국유지 또는 공유지를 처분하기 위해서는 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 절차 외에 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제11조제1항 후단에 따른 혁신도시 개발계획의 변경승인을 받아야 하는지? **기준**

A 가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군관리계획의 변경을 통해 변경해야 합니다. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 혁신도시 개발계획의 변경승인은 받지 않아도 됩니다.

법제처 법령해석 **18-0429** · 2018. 8. 6. · 부산광역시

Q16 혁신도시개발사업이 준공된 지구 안에 소재하고 있는 국유지 또는 공유지를 처분하기 위해서는 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 절차 외에 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제11조제1항 후단에 따른 혁신도시 개발계획의 변경승인을 받아야 하는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군관리계획의 변경을 통해 변경해야 합니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 혁신도시 개발계획의 변경승인은 받지 않아도 됩니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0272** · 2018. 8. 6. · 부산광역시

Q17 산업단지에 입주한 입주기업체가 「국유재산법」 제50조제2항에 따라 매각대금을 나누어 납부하는 방식으로 매입한 국유 토지를 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제34조제3항에 따라 「국유재산법」에도 불구하고 공장 등을 설치할 수 있는 "임대받은 토지"로 볼 수 있는지? **예**

A 산업단지에 입주한 입주기업체가 **「국유재산법」 제50조제2항에 따라 매각대금을 나누어 납부하는 방식으로 매입한 국유 토지를 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제34조제3항에 따라 「국유재산법」에도 불구하고 공장 등을 설치할 수 있는 "임대받은 토지"로 볼 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **18-0236** · 2018. 5. 15. · 광주광역시 광산구

Q18 공익사업에 사용되는 국유림과 공유림등의 교환가격 결정 시, 참작하여야 하는 시가의 의미에 관한 질의 **기준**

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군계획시설사업이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업에 해당하여 그 사업에 사용되는 준보전국유림을 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제20조제1항제1호에 따라 공유림 등과 교환하려는 경우, **같은 법 시행령 제14조제1항에 따라 그 예정가격 결정 시 참작하여야 하는 시가는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제1항에 따른 관계 행정기관의 장과 협의할 때의 시가가 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **18-0101** · 2018. 4. 16. · 산림청

Q19 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업의 사업시행자가 택지개발지구에 편입된 국유지에 대하여 「국유재산법」 제44조 및 같은 법 시행령 제42조제1항제2호에 따라 처분가격을 산정하여 그 대체시설을 기부채납하고 해당 국유지를 같은 법 제55조에 따라 양여받은 경우, 이에 대하여 공익사업법 제29조에 따라 협의 성립의 확인을 신청할 수 있는지? **아니오**

A 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업의 시행자가 택지개발지구에 편입된 국유지에 대하여 **「국유재산법」 제44조 및 같은 법 시행령 제42조제1항제2호에 따라 처분가격을 산정하여 그 대체시설을 기부채납하고 해당 국유지를 같은 법 제55조에 따라 양여받은 경우에는이에 대하여 공익사업법 제29조에 따라 협의성립의 확인을 신청할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **17-0373** · 2017. 9. 6. · 국토교통부

Q20 도시철도건설자가 도시철도시설의 건설을 위하여 국유재산(행정재산)의 지하 부분을 사용하려는 경우 해당 재산의 관리 · 처분권자에게 「도시철도법」 제9조에 따른 보상을 하여야 하는지? **예**

A 도시철도건설자가 도시철도시설의 건설을 위하여 국유재산(행정재산)의 지하 부분을 사용하려는 경우 해당 재산의 관리 · 처분권자에게 「도시철도법」 제9조에 따른 보상을 하여야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **16-0652** · 2017. 3. 20. · 국토교통부

Q21 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제4항에 따라 도시환경정비구역 안의 국유지를 그 점유자에게 수의계약으로 매각하려는 경우, 사업시행인가 고시 전에 해당 국유지를 매각할 수 있는지? **아니오**

A 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제4항에 따라 도시환경정비구역 안의 국유지를 그 점유자에게 수의계약으로 매각하려는 경우, **사업시행인가 고시 전에 해당 국유지를 매각할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0296** · 2016. 9. 12. · 서울특별시

Q22 「군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법」 제9조제1항에 따라 군 공항 이전사업을 추진하는 경우, 같은 조 제2항에 따라 사업시행자가 할 수 있는 지원사업은 시설사업으로 한정되는지, 아니면 시설사업에 한정되지 않고 일정한 금전지급 방식의 지원사업도 가능한지? **예**

A 「군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법」 제9조제1항에 따라 군 공항 이전사업을 추진하는 경우, **같은 조 제2항에 따라 사업시행자가 할 수 있는 지원사업은 시설사업으로 한정됩니다**

법제처 법제처 법령해석 **16-0289** · 2016. 8. 9. · 국방부

Q23 도시정비사업의 시행인가 등 시 그로 인하여 의제되는 인 · 허가등의 사항에 대해 관계 행정기관의 장과 "협의"하도록 한 규정의 의미에 관한 질의 **기준**

A 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 **구청장이 「도시 및 주거환경정비법」 제28조제1항에 따른 사업시행인가를 하거나 사업시행계획서를 작성할 때 같은 법 제32조제4항에 따라 미리 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우의 "협의"는 관계 행정기관의 장의 "합의 또는 동의"를 의미합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0120** · 2016. 6. 27. · 서울특별시 서대문구

Q24 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항에 따라 시장 · 군수 · 주택공사 등이 아닌 사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설 중 도로에 같은 조 제1항제4호에 따른 부지가 포함되는지? **아니오**

A **「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항에 따라 시장 · 군수 · 주택공사 등이 아닌 사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설 중 도로에 같은 조 제1항제4호에 따른 부지는 포함되지 않습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **16-0103** · 2016. 6. 23. · 서울특별시

Q25 < 질의 배경 > 한국토지주택공사는 육군? **예**

A 「국방 · 군사시설 사업에 관한 법률」 제12조에 따라 국방 · 군사시설사업의 시행자가 기존 국방 · 군사시설을 이전하기 위하여 국방 · 군사시설을 새로 설치하여 국가에 기부하고, 용도폐지된 **일반재산을 국가로부터 양여받은 경우에도 국가에 기부한 국방 · 군사시설은 이를 관계 법령 또는 인 · 허가 등의 조건에 따라 국가에 기부채납되는 공용시설로 보아 「산지관리법 시행령」 별표 5 제3호사목에 따라 대체산림자원조성비를 감면받을 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **15-0087** · 2015. 4. 7. · 산림청

Q26 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제24조의4 각 호 외의 부분 단서의 "당해 기업이 전용으로 사용하는 공공시설"의 범위에 관한 질의 **기준**

A 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항제1호에 따른 공기업이 단독으로 입주한 산업단지에서 그 공기업이 사업시행자가 되어 산업단지개발사업을 시행하여 공용사용 목적의 기존 공공시설(A)에 대체되는 공용사용 목적의 대체 공공시설(B)을 설치하고, **사업시행자가 기존의 공공시설(A)을 귀속받으려는 경우는 같은 법 시행령 제24조의4 각 호 외의 부분 단서에 해당하지 않으므로 같은 법 제26조제1항에 따른 무상귀속의 대상에 해당한다고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **14-0204** · 2014. 7. 8. · 민원인

Q27 수의계약 주체의 범위에 관한 질의 **기준**

A 「도시개발법」제11조제1항제11호 및 같은 법 시행령 제18조제8항제1호에 따라 「지방공기업법」에 따른 지방공사가 도시개발사업을 시행을 목적으로 51퍼센트 지분을 출자(나머지는 민간사업자가 출자함)하여 설립된 법인이 도시개발사업의 시행자로 지정된 경우, **해당 법인은 외국인투자기업에 도시개발사업으로 조성된 토지 등을 원칙적으로 「도시개발법 시행령」 제57조제2항에 따라 경쟁입찰의 방법으로 공급하여야 한다고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **13-0169** · 2013. 6. 12. · 산업통상자원부

Q28 **공기업인 사업시행자가 지방자치단체 소유의 하수도시설(「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제24조의4제9호)에 도로(「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제24조의4제1호)를 신설하는 경우가 "기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우"에 해당하는지?**

예

A 공기업인 사업시행자가 지방자치단체 소유의 하수도시설(「산업입지 및 개발에 관한 **법률 시행령」 제24조의4제9호)에 도로(「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제24조의4제1호)를 신설하는 경우도 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제26조제1항의 "기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우"에 해당한다고 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **13-0076** · 2013. 4. 30. · 경기도 시흥시

Q29 **지방도에 대하여 도로구역 결정을 하면서 도시관리계획의 결정이 의제된 경우 해당 지방도의 무상귀속 여부?**

아니오

A 「도로법」제24조에 따라 지방도에 대하여 도로구역의 결정을 한 도지사(관리청)가 사업시행자로서 지방도를 설치하면서 같은 법 제25조제1항제7호에 따라 관계 행정기관의 장과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 협의를 마쳐 도시 · 군관리계획의 결정이 의제된 경우, **위 도로구역의 결정에 따라 설치된 공공시설(지방도)의 귀속에 관하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조제1항 및 제99조는 적용되지 않는다고 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **12-0498** · 2012. 12. 4. · 경기도 파주시

Q30 **지방자치단체가 「국유재산법」에 따라 국유재산인 토지에 행정재산 용도의 건물을 축조하여 등기하고 이를 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 국가에 기부채납(寄附採納)하는 것이 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항에 따른 행정재산의 양여(讓與) 제한규정에도 불구하고 가능한지?**

예

A 지방자치단체가 「국유재산법」에 따라 국유재산인 **토지에 행정재산 용도의 건물을 축조하여 등기하고 이를 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 국가에 기부채납(寄附採納)하는 것은 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항에 따른 행정재산의 양여(讓與) 제한규정에 따라 가능하지 않다고 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **12-0567** · 2012. 11. 23. · 경상남도 진주시

Q31 **지방자치단체가 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 시행하면서 그 사업부지에 도로를 설치하기 위하여 산지를 전용하는 경우, 그 도로가 같은 법 제66조제1항에 따라 그 지방자치단체에 무상으로 귀속된다면, 「산지관리법 시행령」 별표 5 제3호사목에 따라 대체산림자원조성비를 감면할 수 있는지?**

예

A 지방자치단체가 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 시행하면서 그 사업부지에 도로를 설치하기 위하여 산지를 전용하는 경우, 그 도로가 같은 법 제66조제1항에 따라 그 지방자치단체에 무상으로 귀속된다면, **「산지관리법 시행령」 별표 5 제3호사목에 따라 대체산림자원조성비를 감면할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **12-0572** · 2012. 11. 13. · 대전광역시 유성구

Q32 학교 부지 내의 국유지 공급가격에 관한 질의 — 예

A 「택지개발촉진법」에 따른 존치건축물로 결정된 공립중학교의 학교부지가 택지개발지구와 혁신도시개발예정지구로 중복 지정되면서 그 학교부지 내의 운동장의 일부로 사용되는 국유지가 사업시행자에게 귀속된 후 다시 학교부지로 공급되는 경우로서, 사업시행자가 교육청에 공급하는 토지의 면적이 사업시행자가 교육청으로부터 취득한 토지의 면적보다 적은 때에는, **그 토지의 공급가격은 공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 법령에 따른 「혁신도시 토지공급지침」에 따라 산정하여야 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **12-0375** · 2012. 10. 24. · 울산광역시교육청 부교육감

Q33 「국립대학법인 서울대학교 설립 · 운영에 관한 법률」 제33조제2항의 "종전의 서울대학교 사범계 단과대학에 부설된 초 · 중등학교"의 재산이 같은 법 제22조제1항에 따른 국유재산 무상 양도 대상에 포함될 수 있는지? — 아니오

A **「국립대학법인 서울대학교 설립 · 운영에 관한 법률」 제33조제2항의 "종전의 서울대학교 사범계 단과대학에 부설된 초 · 중등학교"의 재산은 같은 법 제22조제1항에 따른 국유재산 무상 양도 대상에 포함될 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **11-0752** · 2012. 4. 10. · 기획재정부

Q34 위 토지가 「국유재산법」 제77조 및 같은 법 시행령 제75조제2항에 따른 소유자 없는 부동산에 해당되지 않아, 추후 「민법」 제1053조 내지 제1058조의 절차를 거쳐 국가에 귀속되는 경우, 위 신고자에게 「국유재산법」에 따른 보상금을 지급할 수 있는지? — 기준

A 질의 가에 대하여 토지등기부는 존재하지 않으나, **토지대장에는 국가 외의 자 소유로 등록되어 있는 토지는 「국유재산법」 제77조 및 같은 법 시행령 제75조제2항에 따른 소유자 없는 부동산에 해당되지 않는다고 할 것입니다**. 질의 나에 대하여 토지등기부는 존재하지 않으나, 토지대장에는 국가 외의 자 소유로 등록되어 있는 토지를 관할 지방자치단체에 신고하였는데, 위 토지가 「국유재산법」 제77조 및 같은 법 시행령 제75조제2항에 따른 소유자 없는 부동산에 해당되지 않아, 추후 「민법」 제1053조 내지 제1058조의 절차를 거쳐 국가에 귀속되는 경우에는 위 신고자에게 「국유재산법」에 따른 보상금을 지급할 수 없다고 할 것입니다.

법제처 법령해석 **11-0708** · 2012. 3. 22. · 기획재정부

Q35 **개발행위허가지 안에 새로 설치하는 공공시설은 없으나, 동일인이 개발행위허가지와 접해 있는 도시계획시설사업지에 개발행위허가지의 진입도로로 새로 설치한 공공시설(도로)의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가지 안의 용도가 폐지되는 공공시설(도로)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조제2항에 따라 무상으로 양도할 수 있는지 여부?**

기준

A 이 사안의 경우, 개발행위(건축물의 건축)와 도시계획시설사업(진입도로 설치)이 직접적으로 연관되어 이들 전체를 사실상 하나의 개발행위로 볼 수 있는 경우에 해당한다면, 개발행위허가지 안에 새로 설치하는 공공시설은 없다고 하더라도, **「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조제2항에 따라 무상으로 양도할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0677** · 2012. 3. 15. · 울산광역시 북구

Q36 **「하천법」에 따른 국가하천구역내 국유지에 하천점용허가 당시 부관이 붙은 지장물에 대한 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령」에 따른 손실보상 가부에 관한 질의**

아니오

A 「하천법」에 따른 국가하천구역내 국유지에 하천점용허가를 받을 때 "점용허가 취소 등의 경우 원상복구 의무 및 장래 시행될 수 있는 불특정 공익사업을 전제로 보상을 일반적으로 제한"하는 부관을 붙였고, 이후 하천점용허가가 취소되었음에도 불구하고 계속하여 이미 설치된 지장물(건축물을 제외함)을 이용하여 영농활동을 하였으며, 이후 해당 지장물이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 공익사업(하천관리청이 시행하는 하천공사)으로 인하여 철거되는 경우, 해당 지장물은 원칙적으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상 대상에 해당한다고 할 것이나, **예외적으로 위법의 정도 등을 고려할 때 손실보상을 하는 것이 사회적으로 용인될 수 없다고 인정되는 경우에는 손실보상 대상이 되지 않는다고 할...**

법제처 법제처 법령해석 **11-0597** · 2011. 11. 24. · 감사원

Q37 **재개발구역 내 국·공유지 매각가격결정을 위한 감정평가업자의 선정에 관한 질의**

예

A 구 「도시 및 주거환경정비법」(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 일부개정되어 2009. 11. 28. 시행되기 전의 것을 말함) 제66조제6항에 따라 국 · 공유의 일반재산의 매각가격 결정을 위한 평가를 행할 경우, 국유의 일반재산에 대하여 감정평가법인에게 감정을 의뢰하는 주체는 원칙적으로 해당 국유재산의 총괄청 또는 관리청이고, **공유의 일반재산에 대하여 감정평가법인에 감정을 의뢰하는 주체는 지방자치단체의 장이라고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0545** · 2011. 11. 4. · 민원인

Q38 **사업인정 고시 전 「하천법」 제69조에 따라 하천관리청이 지장물의 이전 · 제거 및 원상회복 명령을 하였으나 철거 등이 되지 않고 있다가, 이후 해당 지장물이 공익사업 시행으로 철거되는 경우, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 「하천법」에 따른 손실보상 대상에 해당하는지?**

기준

A 질의 가에 대하여 하천관리청에서 원상회복 명령 등 이전 · 철거 등의 행정조치를 취한 바 없고, 이후 해당 지장물이 공익사업 시행으로 철거되는 경우, 원칙적으로는 손실보상 대상에 해당한다고 할 것이나, **예외적으로 위법의 정도 등을 고려할 때 손실보상을 하는 것이 사회적으로 용인될 수 없다고 인정되는 경우에는 손실보상 대상이 되지 않는다고 할 것입니다**. 질의 나에 대하여 사업인정 고시 전 「하천법」 제69조에 따라 하천관리청이 지장물의 이전 · 제거 및 원상회복 명령을 하였으나 철거 등이 되지 않고 있다가, 이후 해당 지장물이 공익사업 시행으로 철거되는 경우, 원칙적으로는 손실보상 대상에 해당한다고 할 것이나, 예외적으로 위법의 정도 등을 고려할 때 손실보상을 하는 것이 사회적으로 용인될 수 없다고 인정되는 경우에는 손실보상 대상이 되지 않...

법제처 법령해석 **11-0519** · 2011. 10. 27. · 감사원

Q39 **「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항 및 제88조제2항 등에 따라 도시계획시설사업의 실시계획인가를 받은 행정청이 도시계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치한 경우, 새로 설치한 공공시설에 의하여 대체되는 기존의 공공시설이 없는 경우에도 새로 설치한 공공시설이 그 시설의 관리청에 무상귀속되는지?**

예

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항 및 제88조제2항 등에 따라 도시계획시설사업의 실시계획인가를 받은 행정청이 도시계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치한 경우, **새로 설치한 공공시설에 의하여 대체되는 기존의 공공시설이 없는 경우에도 새로 설치한 공공시설은 그 시설의 관리청에 무상귀속됩니다**.

법제처 법령해석 **11-0158** · 2011. 5. 12. · 전라북도교육청 부교육감

Q40 **「2012여수세계박람회 지원특별법」 제32조제2항이 시행되기 전에 같은 법 제29조제1항에 따라 실시계획승인을 받은 박람회장 조성사업에 대한 같은 항의 적용 가부에 관한 질의**

예

A 「2012여수세계박람회 지원특별법」 제32조제2항이 신설되어 시행(2010. 4. 5.)되기 전에 국토해양부장관은 여수 박람회장 조성사업에 관하여 한국토지주택공사를 사업시행자로 하여 같은 법 제29조제1항에 따라 실시계획의 승인(2010. 3. 31.)을 하였고, 승인 당시 해당 사업지구내 일부 공공시설의 관리청이 해당 공공시설이 사업시행자에게 무상으로 귀속되는 것에 동의하지 않은 경우, **해당 공공시설의 무상귀속 여부에 대하여는 같은 법 제32조제2항에 의하여 준용되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조제1항이 적용됩니다**.

법제처 법령해석 **11-0008** · 2011. 3. 24. · 국토해양부

Q41 무상 사용허가를 한 기부채납 시설(행정재산)의 대체시설에 대한 무상 사용허가 유지 여부? **아니오**

A 「국유재산법」에 따라 기부채납을 받은 군 체력단련장에 대하여 기부자에게 무상(사용료 면제) 사용허가를 하였으나, 무상 사용허가 기간이 만료되기 전에 해당 군 체력단련장이 국가 공공사업에 편입됨에 따라 관리청이 해당 공공사업의 시행자로부터 다른 장소에 건설되는 대체시설을 제공받게 되는 경우, 종전의 기부채납을 받은 군 체력단련장에 대한 대체시설에 대하여 임의적으로 사용허가를 할 수 있는지는 별론으로 하고, **종전의 군 체력단련장에 대한 무상 사용허가 기간의 잔여기간 동안 기부자에게 그 대체시설에 대해서도 의무적으로 무상 사용허가를 해 주어야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0047** · 2011. 3. 3. · 국방부

Q42 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따른 공익사업인정고시 전부터 대부허가 등을 받지 않고 무단으로 국유지 또는 공유지를 점유하여 건축된 「건축법」 등에 의하지 않은 무허가건축물이 공익사업시행지구에 편입되는 경우, 동 건축물이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상의 대상이 되는지? **예**

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따른 공익사업인정고시 전부터 대부허가 등을 받지 않고 무단으로 국유지 또는 공유지를 점유하여 건축된 「건축법」에 의하지 않은 무허가건축물이 공익사업시행지구에 편입되는 경우, **동 건축물은 원칙적으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상의 대상에 해당됩니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0399** · 2010. 12. 3. · 국토해양부

Q43 사실상 도로로 이용되는 국유지에 설치된 부속물에 적용되는 법령에 관한 질의 **예**

A 「도로법」 및 「도로법 시행령」에 따른 도로 · 준용도로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획도로, 「농어촌도로 정비법」에 **따른 농어촌도로 등 도로의 설치 · 관리에 관해 규정하고 있는 현행 법령에 따른 도로는 아니나 바다에 접하여 사실상 도로로 이용되고 있는 「국유재산법」상 일반재산(지목: 잡종지)에 설치된 사유의 시설물에 대해서는 「국유재산법」을 적용하여야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0371** · 2010. 11. 26. · 민원인

Q44 지방자치단체가 「공유재산 및 물품관리법」 제정 전에 국유재산을 철거하고 건축물을 신축하여 보존등기를 한 후 국가에 기부채납하기로 기부채납계약을 체결한 경우 위 「공유재산 및 물품관리법」 시행 후 해당 신축건물을 국가에 기부채납할 수 있는지 여부? **예**

A 지방자치단체가 「공유재산 및 물품관리법」 제정 전에 국유재산을 철거하고 건축물을 신축하여 보존등기를 한 후 국가에 기부채납하기로 국가와 **기부채납계약을 체결한 경우 기부채납을 이행할 시점에 공유재산 및 물품관리법 령에서 지방자치단체 소유 행정재산의 국가로의 양여를 제한하는 규정이 신설되었더라도 지방자치단체는 기존의 기부채납계약에 따라 해당 신축 건물을 국가에 기부채납할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0246** · 2010. 8. 31. · 민원인

Q45 **방송통신콘텐츠의 기획 · 제작 · 유통 등을 지원하기 위하여 방송콘텐츠 제작자들이 임대 또는 대여 등의 방식으로 스튜디오, 편집실 및 업무시설 등으로 사용할 수 있도록 문화체육관광부와 방송통신위원회가 예산을 지원하여 건립하는 시설이 「도시개발법 시행령」에 따라 감정평가 가격 이하로 토지공급가를 정할 수 있는 공공청사에 해당하는지?**

아니오

A 방송통신콘텐츠의 기획 · 제작 · 유통 등을 지원하기 위하여 방송콘텐츠 제작자들이 임대 또는 대여 등의 방식으로 스튜디오, **편집실 및 업무시설 등으로 사용할 수 있도록 문화체육관광부와 방송통신위원회가 예산을 지원하여 건립하는 시설은 「도시개발법 시행령」에 따라 감정평가 가격 이하로 토지공급가를 정할 수 있는 공공청사에 해당하지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0063** · 2010. 5. 14. · 민원인

Q46 **주한미군에 공여되는 국유재산인 토지의 관리청이 농림수산식품부장관인 경우 농림수산식품부장관이 해당 토지를 국방부장관에게 관리전환하면서 국방부장관으로 하여금 그 토지에 설치되어 있는 농업생산기반시설로서 한국농어촌공사가 「농어촌정비법」 제16조에 따라 관리하고 있는 해당 시설에 대하여 인근 지역의 영농 및 유수(流水)소통에 지장이 없도록 대체시설을 설치하도록 하는 조건을 부가하는 것이 가능한지?**

아니오

A 주한미군에 공여되는 국유재산인 토지의 관리청이 농림수산식품부장관인 경우 농림수산식품부장관이 해당 토지를 국방부장관에게 관리전환하면서 **국방부장관으로 하여금 그 토지에 설치되어 있는 농업생산기반시설로서 한국농어촌공사가 「농어촌정비법」 제16조에 따라 관리하고 있는 해당 시설에 대하여 인근 지역의 영농 및 유수소통에 지장이 없도록 대체시설을 설치하도록 하는 조건을 부가할 수 없습니다**. 다만, 한국농어촌공사가 관리하는 농업생산기반시설이 「공익사업을 위한 토지의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상대상에 해당되어 같은 법에 따라 보상을 받는 방법의 하나로 해당 농업생산기반시설에 대하여 대체시설이 설치될 수는 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **10-0033** · 2010. 4. 2. · 민원인

Q47 **공설시장으로서 시장정비구역 안의 국 · 공유지 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 경우에, 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제47조제1항에 따라 시장 · 군수 · 구청장만이 직접 또는 대행방식으로 시장정비사업을 시행할 수 있는지, 아니면 다른 사업시행자도 해당 공설시장의 시장정비사업을 할 수 있는지?**

기준

A 질의 **가에 대하여 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따라 시 · 도지사가 시장정비구역으로 승인 · 고시하기 전에는 같은 법 제46조제2항에 따라 공설시장 안의 국 · 공유재산을 해당 시장의 점유자 또는 사용자에게 수의계약으로 매각할 수 없습니다**. 질의 나에 대하여 공설시장으로서 시장정비구역 안의 국 · 공유지 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 경우에 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제47조제1항에 따라 시장 · 군수 · 구청장이 직접 또는 대행방식으로 시장정비사업을 시행하지 않고, 다른 사업시행자가 해당 공설시장의 시장정비사업을 할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **10-0047** · 2010. 3. 26. · 민원인

Q48 **지방자치단체가 사유재산 등을 공용 또는 공공용으로 사용하려는 경우로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우(「공유재산 및 물품관리법」 제39조제1항제2호에 해당하지 않는 경우)에도, 지방의회의 동의를 받아(「공유재산 및 물품관리법」 제39조제1항제3호) 해당 지방자치단체의 일반재산을 그 사유재산 등과 교환할 수 있는지?**

기준

A **가. 질의 가에 대하여 지방자치단체는 행정재산으로 관리하기 위하여 개인이 소유한 재산을 그 지방자치단체의 행정재산과 교환할 수 있습니다**. 질의 나에 대하여 지방자치단체가 사유재산 등을 공용 · 공공용으로 사용하려는 경우로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우에도, 「공유재산 및 물품관리법」 제39조제1항제3호를 적용하여 지역경제의 활성화 또는 지역주민의 복리 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방의회의 동의를 받아 해당 지방자치단체의 일반재산과 그 사유재산 등을 교환할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **09-0356** · 2009. 11. 27. · 민원인

Q49 **경제자유구역청이 도로개설사업 시행자로서 도로개발사업을 시행하기 위하여 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제13조제1항에 따라 국유지 관리청과 협의를 거쳐 행정재산인 국유지 지하공간에 사실상 영구적 시설물(터널)을 설치 · 사용하는 경우에 사용료를 보상하여야 하는지?**

예

A 경제자유구역청이 도로개설사업 **시행자로서 도로개발사업을 시행하기 위하여 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제13조제1항에 따라 국유지 관리청과 협의를 거쳐 행정재산인 국유지 지하공간에 사실상 영구적 시설물(터널)을 설치 · 사용하는 경우에 사용료를 보상하여야 합니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **09-0118** · 2009. 6. 8. · 민원인

Q50 **「국유재산법」 제20조제1항 단서 및 제43조제1항의 국유재산의 교환에 관한 규정이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 본문의 "다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우"에 해당되는지?**

아니오

A 「국유재산법」 제20조제1항 단서(행정재산 · 보존재산) 및 제43조제1항(잡종재산)에 **따른 국유재산의 교환에 관한 규정은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 본문에 따라 현금보상이 아닌 다른 손실보상의 지급수단을 규정한 근거규정으로서 "다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우"에 해당되지 않습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **09-0140** · 2009. 5. 29. · 국토해양부 운영지원과

Q51 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조(차량 진·출입로의 무상귀속 여부)에 관한 질의 — 예

A 기존도로가 특별조치법 제2조제2호에 따른 국민임대주택단지 **내에 편입되어 주택사업시행자가 그 기존도로를 폐지하게 되어 국민임대주택단지 입주민의 단지에의 차량 진 · 출입에 이용되는 신설도로를 설치하였다면 그 신설도로는 국토계획법 제65조제1항에 따른 "기존의 공공시설에 대체되는 공공시설"에 해당됩니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **08-0159** · 2008. 7. 17. · 민원인

Q52 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조 및 제65조(학교진입도로의 무상귀속 여부)에 관한 질의 — 예

A 「지방교육자치에 관한 법률」 제34조제3항에 따른 지역교육청의 교육장이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따라 자치구청장으로부터 도시계획시설사업 사업자로 **지정을 받고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 실시계획 인가를 받아 설치한 「도로법」 제15조에 따른 구도(區道)인 학교진입도로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조(제65조 준용)에 따른 무상귀속의 대상입니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **08-0083** · 2008. 6. 5. · 민원인

Q53 「국유재산법」 제51조 및 같은 법 시행규칙 제52조의2에 따른 변상금 부과처분에 대한 사전통지에 대하여 민원인이 제출한 의견을 수용하지 아니한 행정기관의 민원회신과 변상금 부과처분이 「민원사무처리에 관한 법률」 제18조제1항의 거부처분에 해당하는지? — 예

A 「국유재산법」 **제51조 및 같은 법 시행규칙 제52조의2에 따른 변상금 부과처분에 대한 사전통지에 대하여 민원인이 제출한 의견을 수용하지 아니한 행정기관의 민원회신과 변상금 부과처분은 「민원사무처리에 관한 법률」 제18조제1항의 거부처분에 해당하지 아니합니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **07-0367** · 2007. 12. 7. · 행정자치부

Q54 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 안의 국 · 공유지를, 사업시행자 또는 점유자 등에게 수의계약으로, 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 3년 이내에 매각하는 경우, 그 국 · 공유지의 평가시점은 정비사업을 위한 사업시행인가의 고시가 있은 날인지, 아니면 실제로 매매계약을 체결하기 위하여 감정평가를 실시하는 시점인지? — 기존

A 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 안의 국 · 공유지를, 사업시행자 또는 점유자 등에게 수의계약으로, 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 3년 이내에 매각하는 경우, **그 국 · 공유지의 평가시점은 정비사업을 위한 사업시행인가의 고시가 있은 날입니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **07-0247** · 2007. 9. 14. · 서울특별시 구로구

Q55 「도시개발법 시행령」 제46조제4항제7호의 "기타 관계법령의 규정"에 「외국인투자촉진법」 제13조제1항이 해당하는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대하여 「외국인투자촉진법」 제13조제1항의 "국유재산법 · 지방재정법 또는 정부투자기관관리기본법 등"에 「도시개발법」은 해당하지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「도시개발법 시행령」 제46조제4항제7호의 "기타 관계법령의 규정"에 「외국인투자촉진법」 제13조제1항은 해당하지 않습니다.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **07-0087** · 2007. 6. 8. · 산업자원부

Q56 여수시-「국유재산법 시행령」 제30조제1호(미경과 허가기간에 해당하는 시설비의 의미)에 관한 질의 **기준**

A **기부채납 재산의 가액은 손실보상액인 「국유재산법 시행령」 제30조제1호의 "미경과 허가기간에 해당하는 시설비"에 포함됩니다**.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **06-0242** · 2006. 10. 10. · 민원인

Q57 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제19조(국·공유재산 사용허가 등의 주체)에 관한 질의 **예**

A 「사회기반시설에 대한 민간투자법」의 주무관청이 아닌 국 · 공유재산의 관리청 **또는 소유권자도 「사회기반시설에 대한 민간투자법 제19조제5항」의 규정에 따라 당해 국 · 공유재산에 대하여 사업시행자에게 시설물의 기부를 전제로 하지 아니하고 건물 기타의 영구시설물을 축조하기 위한 사용 · 수익의 허가 또는 대부를 할 수 있습니다**.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **05-0102** · 2005. 12. 30. · 기획예산처

Q58 「도시개발법」제66조제4항의 "점용 또는 사용"의 의미는 무엇인지? 시행자는 관리청과의 협의 없이「도시개발법」제66조제4항에 따라 공 공시설의 점용 또는 사용할 수 있는지? **기준**

A **가. 「도시개발법」제66조제4항의 "점용 또는 사용"이란 국유재산법 등 해당 공공시설 의 점용 및 사용에 관하여 승인 · 허가 등을 받도록 정하고 있는 관계 법률상의 점 · 사용을 말합니다**. 「도시개발법」 제66조제4항에 따라 지정권자가 관리청의 의견을 들어 실시계획을 작성하거나 인가한 경우, 시행자는 실시계획에 포함된 공공시설의 점용 및 사용 에 관하여 관계 법률에 따른 승인 · 허가 등을 받은 것으로 보아 도시개발사업 을 시행할 수 있습니다 - 동 규정의 취지는 국유재산법 등 관계법률에서 해당 공공시설을 점 · 사용하고자 할 때 승인 · 허가를 받도록 하고 있다고 하더라도 도시개발사업시 관리청의 의견을 들 어 실시계획을 인가하였다면 해당 공공시설의 점 · 사용에 대한 인허가를 받은 것으 로 의제 처리하여 사업을 신속하고 효율적으로 추진할 수 있도록 하기 위한 것인 바, 시...

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-786** · 2011. 6. 14. · 국토교통부

Q59 **1) 산업단지계획 승인 당시 인허가 부서에서 국유재산의 용도폐지 가능하다는 의견 외 별도 의견이 없는 경우 무상귀속 협의가 완료된 것으로 볼 수 있는지 여부 2) 산업단지 개발사업 인허가 전 사전협의를 하지 않았을 경우 사후 협의를 통해 산업입지법 제 26조에 따른 공공시설 무상귀속이 가능한지 여부?** 기준

A 1) 산업입지법 제21조에 따라 국유재산법상 행정재산 용도폐지는 실시계획 승인 시 미리 관계기관의 장과 협의하는 경우에는 인허가의제가 가능하나, **국유재산의 무상귀속은 같은법 제26조제3항 및 국유재산법 등 관련 법률에 따라 별도 협의 절차를 거쳐야 합니다**. 또한, 산업입지법 제26조제3항에 따라 공공시설의 귀속 및 양도에 관한 사항이 포함된 실시계획을 승인하려는 경우 미리 관리청의 의견을 들어야 하므로, 산단계획 승인 당시 해당 공공시설의 귀속.양도에 관한 사항이 포함되지 않은 경우 이에 대한 관리청의 의견이 회신되었다고 보기 어려우므로, 산업입지법에 따른 무상귀속 협의를 완료하였다고 볼 수 없을 것으로 사료됩니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **산업입지정책과-1540** · 2020. 4. 9. · 국토교통부

Q60 **「도시개발법」제68조제2항에 따라 국공유지를 수의계약으로 매각하는 경우 가격결정 방법** 기준

A 「도시개발법」제68조에서는 도시개발구역에 있는 국가나 지방자치단체 소유 의 재산으로서 도시개발사업에 필요한 재산은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 시행자에게 수의계약의 방법으로 처분할 수 있도록 정하고 있으나, **위 조항에 따른 국공유지 매각시 구체적인 가격결정방 법에 대해서는 별도의 규정이 없으며 이는 시행자와 관리청 간에 협의하여 결 정할 사항으로 보입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-987** · 2012. 6. 5. · 국토교통부

Q61 **「도시개발법」 제68조제2항에 따라 국공유지를 수의계약으로 매각하는 경우 가격결정방법은 무엇인지?** 기준

A 「도시개발법」 제68조에서는 도시개발구역에 있는 국가나 지방자치단체 소유의 재산으로서 도시개발사업에 필요한 재산은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 시행자에게 수의계약의 방법으로 처분할 수 있도록 정하고 있으나, **위 조항에 따른 국공유지 매각시 구체적인 가격결정방 법에 대해서는 별도의 규정이 없으며 이는 시행자와 관리청 간에 협의하여 결정할 사항으로 보입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-987** · 2012. 6. 5. · 국토교통부

Q62 **2005. 8. 10. 국유재산인 부지(대전 문화동 부지)에 대하여 임대차계약을 체결한 임차인이 2007년에 당해 토지 위에 건물을 신축하여 기부채납한 후, 무상사용하고자 할 때, 사용료율 산정기준을 부지의 사용 · 수익 허가시점(2005년)과 건물 사용 · 수익 허가시점(2007년) 중 언제를 기준으로 하여야 하는지 에 관한 것임.** 기준

A **신축건물의 사용료율은 건물의 사용 · 수익 허가시점인 20007년을 기준으로 산정하는 것이 타당하다고 사료됨.**

국방부 구법 국방부 회신 **법제팀-1107** · 2007. 3. 2. · 국방부

Q63 **1. 국유재산인 계룡대 남선리 소재 늘푸른매장의 사용허가를 받아 운영 중인 자가 영업장 증설을 위하여 (구)해군복지단과 협의 후 자비로 시설물을 신축하였으나 시설물에 대한 기부채납이나 사용허가 없이 현재까지 사용하고 있다면 설치부지에 대한 무단점유를 이유로 5년간 변상금을 징수할 수 있는지 여부2. 계룡대 근무지원단장이 계룡대지역 국유재산 중 부지에 대한 사용허가를 할 권한이 있는지 여부?** 기준

A **1. 질의서와 첨부자료만으로 판단한다면 늘푸른매장 추가 시설물 또는 그 부지에 대한 사용허가가 있었다고 인정하기는 어려울 것으로 보입니다**. 질의부서의 답변과 같이 달리 사용허가 사실을 증명할 자료가 없다면, 관리청은 위 운영자가 2003년 동 시설물 설치 후 현재까지 해당 시설 부지를 무단 점유한 것으로 보아 국세기본법 제27조에 따라 소멸시효가 완성되지 않은 5년간 소급한 기간에 대한 변상금을 징수할 수 있다고 사료됩니다.2. 계룡대 근무지원단장은 계룡대지역 부지에 대하여 사용허가 등 국유재산 관리 권한을 행사할 수 있다고 판단됩니다.

국방부 국방부 회신 **규제개혁법제담당관-4283** · 2010. 6. 29. · 국방부

Q64 **기부채납에 따른 취득세 등 비과세 해당여부 질의회신** 기준

A 군 비상대기자 **숙소 건축후 기부채납 하기로 국방부와 합의각서를 체결하면서 국방부 소유토지인 국유재산을 양여 받기로 하였더라도 기부채납 합의각서를 체결하고 조건을 이행하기 위하여 건축한 군 비상대기자 숙소는 취득세와 등록세의 비과세 대상이 되는 것이 타당하다**.

행정안전부 구법 행정안전부 회신 **지방세정팀-2463** · 2006. 6. 15. · 행정안전부

Q65 **〇〇기술원이 국가에 기부채납하는 조건으로건축물을 신축하여 사용승인 받았으나, 과세기준일 현재 기부채납을이행하지 않은 경우에도 국가 소유로 보아 재산세 비과세 할 수 있는지 여부?** 기준

A 재산세 비과세 대상은 국가의 '소유' 재산으로 한정하고 있으므로, **쟁점 건축물에 대하여 준공 및 사용승인을 받았지만 과세기준일 현재 기부채납이 예정되어 있을 뿐 실제로 기부채납 절차가 이행되지 않았다면 국가가 취득한 재산으로서 비과세 대상으로 보기 어렵다고 판단됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-2516** · 2020. 9. 22. · 행정안전부

Q66 **도시개발구역 내 존치시설(공립초등학교)에 대하여 시행자가 도로 확장을 위하여 해당 학교용지 일부를 취득하고, 학교시설 증설로 조성토지를 공 급해야 하는 경우, 학교용지 취득가격 및 조성토지 공급가격 산정 방법** 기준

A 도시개발구역에 있는 국가나 지방자치단체 소유의 재산으로서 도시개발사업에 필요한 재산은 「도시개발법」 제68조제2항에 따라 「국유재산법」과 「공유재 산 및 물품관리법」에도 불구하고 시행자에게 수의계약의 방법으로 처분할 수 있으며, 이 경우 그 재산의 용도폐지나 처분에 관하여는 지정권자가 미리 관계 행정기관의 장과 협의하도록 규정하고 있는 바, 이건 학교부지의 취득에 관하 여는 지정권자가 관계 행정기관의 장과의 협의를 통해 결정될 사항으로서, 이 때 용도폐지되는 국ㅇ공유지(학교용지)의 취득가격은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라야 할 것으로 보이며, **도시개발사업에 서 학교용지 공급에 관한 사항은 특별법인 「학교용지 확보 등에 관한 특례 법」을 우선적으로 적용할 사항으로 판단됨을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-2859** · 2017. 11. 2. · 국토교통부

Q67 **민간투자에 의한 군 체력단련장 건설 시 적용법률에 관한 질의** 기준

A 민간투자 방식으로 사업이 진행되는 경우 「사회기반시설에 대한 민간투자법」(이하 "민간투자법"이라 함)의 절차에 따라 사업을 진행하여야 할 것이며, **「국유재산법」을 근거로 민간투자 사업을 허용하는 것은 적절하지 않은 것으로 사료됨**.

국방부 국방부 회신 **규제개혁법제담당관-2710** · 2012. 5. 7. · 국방부

Q68 **「도로법」 제39조에 따라 일반국도의 노선 변경으로 일부 구간이 사용폐지되고, 해당 도로관리청이 국(국토교통부)에서 지방자치단체로 관리 전환되어 관리하다, 그 폐지 구간에 도시관리계획(도로)에 따라 도로개설(확장)을 하려고 할 때, 해당 구간에 편입된 국유지가 국토 계획법 제65조에 따른 무상귀속 가능한지?** 기준

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제99조 및 제65조제1항에 따라 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위 허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」과「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속됨 국토계획법 제2조제13호에서는 종래의 공공시설로서 사업시행자에게 무상귀속되는 공공시설의 종류를 정하고 있는바, **이 경우 무상귀속 되는 공공시설은 누구나 타인의 제한 없이 자유롭게 이용할 수 있는 시설일 뿐만 아니라 그 시설이 공공의 목적에 이용될 수 있도록 관리청이 시설을 설치한 자의 사적 재산과 구분하여 유지 및 관리를 하여야 할 필요가...**

국토교통부 국토교통부 회신 **도시정책과-8919** · 2019. 12. 19. · 국토교통부

Q69 **일반산업단지에 편입되는 통영시 소유의 유지(동래 저수지)는 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」(이하 산업입지법시행령) 제24조의4 제10호의 유수지시설과 다르므로 사업시행자에게 무상 양도할 수 없는지?** 기준

A 산업입지법 제26조제2항에서 "제16조제1항제2호부터 제6호까지의 규정에 따른 사업시행자가 산업단지개발사업의 시행으로 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 산업단지개발사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 재산은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 그가 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그 사업시행자에게 무상으로 양도할 수 있다"고 규정하고 있고, 국가나 지방자치단체에의 **과다한 무상귀속으로 인한 용지분양가격의 상승요인을 제거하기 위하여 사업시행자가 새로 설치하여 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속하는 공공시설의 범위를 산업입지법시행령 제26조의4에서 도로 · 공원 · 광장 등 9개시설로 한정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **산업입지정책과-1494** · 2017. 5. 15. · 국토교통부

Q70 **공설시장으로서 시장정비구역에 국 · 공유지 면적이 2분의 1 이상인 경우 시장정비사업을 지자체가 직접 시행하거나 대행하게 할 수 있다는 법 제47조에도 불구하고, - 전통시장법 제46조에 따라 공설시장 상인이 구성하는 시장정비사업조합에게 수의계약으로 국유재산 및 공유재산 등을 매각할 수 있는지?** 예

A **따라서 시장정비사업조합이 시장정비사업을 시행하는 경우 수의계약으로 시장정비조합에게 국유재산 또는 공유재산을 매각할 수 있을 것입니다**. ※ 다만, 시장정비사업조합이 시장정비사업을 추진하는 경우, 그 구성원은 토지 등 소유자여야 할 것임

중소벤처기업부 중소벤처기업부 회신 **중소벤처기업부 전통시장육성과-2582** · 2022. 10. 19. · 중소벤처기업부

Q71 **국가보위에관한특별조치법제5조제4항에의한동원대상지역내의토지의수용 · 사용에관한특별조치령에의하 (이하 "특조법"이라 한다.) 제4조 및 징발재산정리에관한특별조치법(이하 "징특법"이라 한다.) 제20조의 사망하여 다수의 상속인에게 수의계약으로 우선매각시 1인의 상속인에게 지분을 집중할 것을 조건으로 매각 일반경쟁입찰로 매각하는 것이 가능한지 여부**

A 특조법 제4조 제1항과 징특법 제20조의 2 제1항의 취지는 피수용자나 상속인들에 대한 수의매각을 강제하는 규정은 아니므로, 수의매각에 의할 것인지 국유재산법에 의한 일반적인 재산처분의 규정에 의할 것인지는 국가가 선택할 수 있는 것임. (2000. 6. 20. 법제33010-2119 참조)상속인들에 대한 피수용토지 매각에 조건을 붙이는 것은 조건의 내용이 ① 법률의 규정에 의한 한계를 일탈하거나, ② 관계법의 목적과 무관한 다른 목적을 위한 조건이거나, ③ 조건의 내용이 지나치게 계약상대방에게 가혹하거나, ④ 조건의 내용이 다른 자에 비하여 특정인에게만 불리한 경우 등 일정한 경우에 해당하여 위법하지 않은 한 허용됨. 본건의 경우 다수의 상속인의 지분을 1인에게 집중하게 하여 토지를 수의매각하는 것은 매수인이 되지 못하는 상속인에게 지나치게 불평등하고, **상속인...**

국방부 구법 국방부 회신 **법무33010-2279** · 2001. 10. 16. · 국방부

Q72 **국가보위에관한특별조치법제5조제4항에의한동원대상지역내의토지의수용·사용에관한특별조치령에의하(이하"특조법"이라 한다.) 및 징발재산정리에관한특별조치법(이하 "징특법"이라 한다.)에 의하여 국가가 국유재산법 제43조에 의한 교환 및 동법 제44조 제1항 제3호에 의한 대체시설을 제공한 자에게 양여가 가**

A 따라서 국가가 본건 문제의 토지를 처분하려 할 경우에는, 징특법 또는 특조법이 정한 바에 따라 피수용·징발자 등에게 수의계약 형식으로 매각하거나, 국유재산 관리계획에 의거 제반 사정을 고려한 결과 제3자에게 처분함이 타당하다고 판단되는 경우에는 피수용·징발자 등에 대한 사전 동의를 받는 등의 조치가 없이도 이를 제3자에게 처분할 수 있다고 할 것임.이와 같이 피수용·징발자가 아닌 제3자에게 처분할 경우에도 국유재산법에 의한 잡종재산의 처분은 제33조에 의한 경쟁입찰, 동법 제43조에 의한 교환 또는 동법 제44조 제1항 제3호에 의한 대체시설을 제공한 자에 대한 양여 등의 방식으로 처리할 수 있을 것으로 보이고, **구체적으로 어떤 조항에 근거하여 어떤 방법으로 처분할 것인가의 문제는 각 처분방식별로 국유재산법이 정하고 있는 요건과 절차에 따라 처리하여야 할 것임...**

국방부 구법 국방부 회신 **법무33010-2191** · 2003. 6. 2. · 국방부

Q73 **경산시가 공공시설(도로)를 설치함에 있어 개발행위허가 등 인·허가시(2002.6.7) 부산지방국토관리청과 종래 공공시설(도로, 하천)의 무상귀속에 대해 협의를 완료하였으나, 준공시 일부 면적 변경사항(지적측량 결과 반영에 따른 변경)에 대한 협의를 하지 아니하고 사용승인(2003.10.7.)하였음. 약 13년이 경과한 현재 면적 변경사항에 대한 재협의가 가능한지?**

기준

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제65조제3항에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항과 제2항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 개발행위허가를 하려면 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 듣도록 규정하고 있고 국토계획법 제65조제5항에는 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위가 **끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지하고 있으며 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 보도록 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시정책과-3429** · 2017. 4. 7. · 국토교통부

Q74 **주택재개발정비구역 내에서 「공유재산 및 물품관리법」에 의거 대부계약을 통해 구유지를 사용중인 점유자가 구유지 매수신청을 한 경우 조합설립도 안된 상태에서 도시정비법 제66조제4항에 따라 매각할 수 있는지 도시정비법 제66조에 따른 국유 · 공유재산 처분에는 반드시 같은 법 제28조 및 제30조의 사업시행인가, 사업시행계획서의 작성이 전제되는 것인지 도시정비법상 정비사업 목적이라 함의 구체적인 해석 및 사례**

예

A 「도시 및 주거환경정비법」제66조제3항 및 제4항에 따르면 정비구역안의 국유 · 공유재산은 정비사업외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없고, 「국유재산법」제9조 또는 「공유재산 및 물품관리법」제10조에 **따른 국유재산관리계획 또는 공유재산관리계획과 「국유재산법」제43조 및 「공유재산 및 물품관리법」제29조에 따른 계약의 방법에도 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **주택정비과-4541** · 2015. 12. 7. · 국토교통부

Q75 **토지구획정리사업의 체비지 중 현재까지 미매각된 용지에 대한 변상금 부과 등 관련 사항이 「도시개발법」 제44조제2항에서 정하고 있는 처 비지 또는 보류지의 "관리" 범위에 해당하는지?**

기준

A **「도시개발법」제44조제2항에서는 체비지 또는 보류지를 관리하거나 처분하는 경우에는 국가나 지방자치단체의 재산처분에 관한 법률을 적용하지 아니하도 록 규정하고 있습니다**. 위 조항에서는 "관리"의 범위를 변상금 부과 등으로 특정하고 있지 않으나, "2013년도 국유재산종합계획 수립을 위한 중앙관서 국유재산 관리 · 처분계획 작성지침(기획재정부)"에 사용허가 · 대부계약 · 변상금 부과 계획이 포함되는 점을 고려할 때 국유재산의 관리에 변상금 부과에 대한 사항이 포함되는 것으 로 보입니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1057** · 2012. 6. 19. · 국토교통부

Q76 **토지구획정리사업의 체비지 중 현재까지 미매각된 용지에 대한 "변상금 부과" 등 관련 사항이 「도시개발법」제44조제2항에서 정하고 있는 체 비지 또는 보류지의 "관리" 범위에 해당하는지 여부?**

기준

A **「도시개발법」제44조제2항에서는 체비지 또는 보류지를 관리하거나 처분하는 경우에는 국가나 지방자치단체의 재산처분에 관한 법률을 적용하지 아니하도 록 규정하고 있습니다**. 위 조항에서는 "관리"의 범위를 변상금 부과 등으로 특정하고 있지 않으나, "2013년도 국유재산종합계획 수립을 위한 중앙관서 국유재산 관리 · 처분계획 작성지침(기획재정부)"에 사용허가 · 대부계약 · 변상금 부과 계획이 포함되는 점을 고려할 때 국유재산의 관리에 변상금 부과에 대한 사항이 포함되는 것으 로 보입니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1057** · 2012. 6. 19. · 국토교통부

Q77 **A기관이 ㅇㅇ종합스포츠센터 건설함에 따라 B기관 소유 토지 등을 협의로 취득하고 보상금(80억원)은 재정여건을 감안하여 기간간 협의를 통해 연부취득(3년 분할 지급) 가능한지? 상기 사업에 있어서 B기관 소유 토지 중 개인소유 토지를 2012.6월 취득한 것이 있을 경우 환매권이 발생하는지?** 기준

A 따라서 국가 기관 등이 공익사업을 위해 취득한 토지가 공익사업법 제4조제1호부터 제5호까지에 규정된 다른 공익사업으로 변경된 경우 환매권은 유보된다고 사료되며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사업현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-7523** · 2016. 9. 21. · 국토교통부

Q78 **환지방식 도시개발사업의 실시계획인가시'편입 토지소유자 조서'를 고시 한 경우 이를 「도시개발법」제22조제3항에 따른 사업인정으로 볼 수 있는지? 도시개발구역 편입 국유지를 매각하기 위해서는 2011년도 국유재산 관리 · 처분 기준(8-0)에 따라 관리계획에 계상하여야 하는지?** 기준

A **가. 「도시개발법」제22조제3항에 따른 사업인정 의제 규정은 '수용 또는 사용 방식'으 로 시행하는 사업에 적용되는 것으로'환지방식'사업에는 적용되지 않습니다**. 즉, 환지방식 사업구역안의 토지는 환지 또는 매각 등의 대상이 될 뿐 수용의 대상이 될 수 없으므로 비록 시행자가 구역에 편입되는 토지소유자의 조서를 고시하였더라도 그 고시 시점에 관계없이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관 한 법률」에 따른 사업인정이 있는 것으로 볼 수 없습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-906** · 2011. 6. 30. · 국토교통부

Q79 **행정재산 및 공유수면의 사용료 조정 기준이 되는 전년도 사용료의 의미에 관한 질의** 기준

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 "전년도 사용료"는 전년도에 국유재산법 제33조 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 조정하여 실제로 부과한 사용료를 의미합니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 "전년도 점용료 · 사용료"는 전년도에 공유수면법 제14조 및 같은 법 시행령 제17조에 따라 조정하여 실제로 부과한 점용료 · 사용료를 의미합니다.

법제처 법령해석 **21-0815** · 2022. 4. 6. · 서울특별시 용산구

Q80 **행정재산 및 공유수면의 사용료 조정 기준이 되는 전년도 사용료의 의미에 관한 질의** 기준

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 "전년도 사용료"는 전년도에 국유재산법 제33조 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 조정하여 실제로 부과한 사용료를 의미합니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 "전년도 점용료 · 사용료"는 전년도에 공유수면법 제14조 및 같은 법 시행령 제17조에 따라 조정하여 실제로 부과한 점용료 · 사용료를 의미합니다.

법제처 법령해석 **21-0604** · 2022. 4. 6. · 서울특별시 용산구

Q81 공유수면 점용료 · 사용료를 조정할 수 있는 요건인 "공유수면을 2년 이상 계속하여 점용 · 사용하는 경우"를 판단하는 기준에 관한 질의 — 기준

A 이 사안의 경우 공유수면법 제14조에 따른 공유수면 점용료 · 사용료의 조정 대상이 될 수 없습니다.

법제처 법령해석 **21-0774** · 2021. 12. 16. · 해양수산부

Q82 「국유재산법」 제30조제1항에 따라 중앙관서의 장(각주: 「국가재정법」 제6조에 따른 중앙관서의 장을 말하며, 이하 같음.)이 행정재산의 사용허가를 한 경우로서 지방자치단체가 행정재산을 해당 지방자치단체의 행정목적 수행에 사용하는 경우, 중앙관서의 장은 행정재산의 사용료를 1천분의 25를 초과하는 요율(料率)로 정할 수 있는지? — 예

A 이 사안의 경우 중앙관서의 장은 행정재산의 사용료를 1천분의 25를 초과하는 요율로 정할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **20-0269** · 2020. 6. 22. · 전라북도 군산시

Q83 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」(이하 "국유림법"이라 함) 제21조에 따라 산림청장이 국유재산이자 국유림인 토지의 공중 부분에 대한 대부 또는 사용허가(이하 "대부등"이라 함)를 하면서 같은 법 제23조제1항에 따라 대부료 또는 사용료(이하 "대부료등"이라 함)를 징수하려는 경우 「국유재산법 시행령」 제29조제4항을 적용하여 대부료등을 산정할 수 있는지? — 예

A 이 사안의 경우 「국유재산법 시행령」 제29조제4항을 적용하여 대부료등을 산정할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **19-0746** · 2020. 4. 27. · 산림청

Q84 지방자치단체는 적십자법 제23조에 따라 적십자사에 공유재산인 행정재산을 무상으로 사용 · 수익허가할 수 있는지? — 기준

A 가. 질의 가에 대하여 이 사안의 경우 국가는 적십자법 제23조에 따라 적십자사에 국유재산인 행정재산을 무상으로 사용허가할 수 있습니다. 질의 나에 대하여 이 사안의 경우 지방자치단체는 적십자법 제23조에 따라 적십자사에 공유재산인 행정재산을 무상으로 사용 · 수익허가할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **19-0556** · 2020. 3. 20. · 보건복지부

Q85 지방자치단체는 적십자법 제23조에 따라 적십자사에 공유재산인 행정재산을 무상으로 사용 · 수익허가할 수 있는지? — 기준

A 가. 질의 가에 대하여 이 사안의 경우 국가는 적십자법 제23조에 따라 적십자사에 국유재산인 행정재산을 무상으로 사용허가할 수 있습니다. 질의 나에 대하여 이 사안의 경우 지방자치단체는 적십자법 제23조에 따라 적십자사에 공유재산인 행정재산을 무상으로 사용 · 수익허가할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **20-0118** · 2020. 3. 20. · 보건복지부

Q86 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제26조제2항에 따른 영구시설물 축조의 조건에 관한 질의 — 아니오

A 이 사안의 경우 영구시설물 축조의 조건으로 '철거비용의 공탁' 대신 '철거비용에 상당하는 보증보험증권'을 예치하게 할 수는 없습니다.

법제처 법령해석 **19-0549** · 2020. 1. 23. · 산업통상자원부

Q87 토지인 행정재산에 무선설비를 설치하고 그 무선설비를 다른 사람에게 임대하여 사용하게 하는 것이 「국유재산법」 제30조제2항에서 금지하고 있는 행위에 해당하는지 여부? — 아니오

A 이 사안의 경우 「국유재산법」 제30조제2항 본문에서 금지하고 있는 행위에 해당하지 않습니다.

법제처 법령해석 **19-0056** · 2019. 10. 31. · 국방부

Q88 항만재개발사업시행자인 지방자치단체가 「항만법」 제64조의3제3항에 따라 국가로부터 임대받은 국유재산에 기부를 조건으로 영구시설물(각주: 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항에 따른 행정재산임을 전제함.)을 설치한 경우 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항에도 불구하고 그 영구시설물을 국가에 기부할 수 있는지? — 예

A 이 사안의 경우 지방자치단체는 국가로부터 임대받은 국유재산에 설치한 영구시설물을 국가에 기부할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **19-0310** · 2019. 8. 7. · 감사원

Q89 해당 괄호부분에서 규정하고 있는 "감정평가 비용"은 예상되는 감정평가 비용을 의미하는지, 아니면 실제 지출한 감정평가 비용을 의미하는지? — 기준

A 이 사안의 경우 "감정평가 비용"은 예상되는 감정평가 비용을 의미합니다.

법제처 법령해석 **18-0822** · 2019. 6. 27. · 대전광역시

Q90 개인이 「도서관법」 제31조제1항에 따라 등록한 사립 작은도서관을 조성 및 운영하는 데 「작은도서관 진흥법」 제9조에 따라 폐교재산(「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」 제2조제2호의 폐교재산을 말하며, 이하 같음)이 필요하다고 인정되는 경우 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」 제5조제4항 및 제5항의 무상 대부 요건에 해당하지 않더라도 폐교재산을 무상으로 대부받을 수 있는지? — 아니오

A 이 사안의 경우 해당 개인은 폐교재산을 무상으로 대부받을 수 없습니다.

법제처 법령해석 **18-0607** · 2019. 1. 16. · 민원인

Q91 「국유재산법」에도 불구하고 민주화운동기념사업회에 국유재산을 무상으로 대부할 수 있도록 한 「민주화운동기념사업회법」 제15조에 따라 국가가 민주화운동기념사업회에 행정재산을 무상으로 사용허가할 수 있는지? **예**

A 이 사안의 경우 국가는 「민주화운동기념사업회법」 제15조에 따라 민주화운동기념사업회에 행정재산을 무상으로 사용허가할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0275** · 2018. 7. 26. · 행정안전부

Q92 구 「산림법 시행규칙」(2002. 11. 14. 농림부령 제1428호로 개정된 것을 말하며, 이하 같음)의 시행일 당시에는 산림청장이 정하는 기준에 따른 국유림 대부목적을 달성하지 못하였으나, 그 이후 해당 국유림을 매각하려는 때에는 산림청장이 정하는 기준에 따른 대부목적을 달성한 경우 해당 국유림은 같은 규칙 부칙 제3항에 따라 수의계약으로 매각할 수 있는 "특별한 연고가 있는 국유림"에 해당되는지? **기준**

A 이 사안의 국유림은 수의계약으로 매각할 수 있는 특별한 연고가 있는 국유림에 해당되지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0114** · 2018. 6. 14. · 산림청

Q93 산림청장은 소관 국유림 중 대부 중인 준보전국유림이 보전국유림의 구분기준에 해당하게 된 경우 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제16조제5항에 따라 해당 국유림을 보전국유림으로 재구분할 수 있는지? **기준**

A 이 사안의 경우 대부 중인 준보전국유림을 보전국유림으로 재구분할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0135** · 2018. 5. 29. · 산림청

Q94 「식품위생법」 제37조제1항 · 제4항 및 제5항에 따라 허가를 받거나 신고 또는 등록을 하여야 하는 제36조제1항 각 호에 따른 영업(이하 "식품위생 영업"이라 함)을 영위하면서, 그 허가를 받지 않거나 신고 또는 등록을 하지 않은 자가 운영하는 점포가 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함될 수 있는지? **기준**

A 질의 가에 대하여 점포에 제공되는 건축물이 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 않고 국유지인 하천부지에 무단으로 건축된 무허가 건축물인 경우, 해당 점포는 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함되지 않습니다. 질의 나에 대하여 「도로법」에 따른 점용허가를 받지 않고 도로에 설치된 노점은 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함되지 않습니다. 다.

법제처 법제처 법령해석 **16-0620** · 2016. 12. 1. · 서울특별시 관악구

Q95 **「식품위생법」 제37조제1항 · 제4항 및 제5항에 따라 허가를 받거나 신고 또는 등록을 하여야 하는 제36조제1항 각 호에 따른 영업(이하 "식품위생 영업"이라 함)을 영업하면서, 그 허가를 받지 않거나 신고 또는 등록을 하지 않은 자가 운영하는 점포가 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함될 수 있는지?**

기준

A 질의 가에 대하여 점포에 제공되는 건축물이 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 않고 국유지인 하천부지에 무단으로 건축된 무허가 건축물인 경우, **해당 점포는 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「도로법」에 따른 점용허가를 받지 않고 도로에 설치된 노점은 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함되지 않습니다. 다.

법제처 법령해석 **16-0622** · 2016. 12. 1. · 서울특별시 관악구

Q96 **「식품위생법」 제37조제1항 · 제4항 및 제5항에 따라 허가를 받거나 신고 또는 등록을 하여야 하는 제36조제1항 각 호에 따른 영업(이하 "식품위생 영업"이라 함)을 영업하면서, 그 허가를 받지 않거나 신고 또는 등록을 하지 않은 자가 운영하는 점포가 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함될 수 있는지?**

기준

A 질의 가에 대하여 점포에 제공되는 건축물이 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 않고 국유지인 하천부지에 무단으로 건축된 무허가 건축물인 경우, **해당 점포는 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「도로법」에 따른 점용허가를 받지 않고 도로에 설치된 노점은 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함되지 않습니다. 다.

법제처 법령해석 **16-0621** · 2016. 12. 1. · 서울특별시 관악구

Q97 **「식품위생법」 제37조제1항 · 제4항 및 제5항에 따라 허가를 받거나 신고 또는 등록을 하여야 하는 제36조제1항 각 호에 따른 영업(이하 "식품위생 영업"이라 함)을 영업하면서, 그 허가를 받지 않거나 신고 또는 등록을 하지 않은 자가 운영하는 점포가 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함될 수 있는지?**

기준

A 질의 가에 대하여 점포에 제공되는 건축물이 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 않고 국유지인 하천부지에 무단으로 건축된 무허가 건축물인 경우, **해당 점포는 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「도로법」에 따른 점용허가를 받지 않고 도로에 설치된 노점은 전통시장법 시행령 제2조제1항에 따라 전통시장으로 인정받기 위해 50개 이상이어야 하는 "도매업 · 소매업 또는 용역업을 영위하는 점포"에 포함되지 않습니다. 다.

법제처 법령해석 **16-0452** · 2016. 12. 1. · 서울특별시 관악구

Q98 **「식품위생법」 제37조제1항 · 제4항 및 제5항에 따라 허가를 받거나 신고 또는 등록을 하여야 하는 제36조제1항 각 호에 따른 영업(이하 "식품위생 영업"이라 함)을 영업하면서, 그 허가를 받지 않거나 신고 또는 등록을 하지 않은 자가 운영하는 점포가 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함될 수 있는지?**

기준

A 질의 가에 대하여 점포에 제공되는 건축물이 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 않고 국유지인 하천부지에 무단으로 건축된 무허가 건축물인 경우, **해당 점포는 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「도로법」에 따른 점용허가를 받지 않고 도로에 설치된 노점은 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함되지 않습니다. 다.

법제처 법령해석 **16-0623** · 2016. 12. 1. · 서울특별시 관악구

Q99 **「식품위생법」 제37조제1항 · 제4항 및 제5항에 따라 허가를 받거나 신고 또는 등록을 하여야 하는 제36조제1항 각 호에 따른 영업(이하 "식품위생 영업"이라 함)을 영위하면서, 그 허가를 받지 않거나 신고 또는 등록을 하지 않은 자가 운영하는 점포가 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함될 수 있는지?**

기준

A 질의 가에 대하여 점포에 제공되는 건축물이 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 않고 국유지인 하천부지에 무단으로 건축된 무허가 건축물인 경우, **해당 점포는 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「도로법」에 따른 점용허가를 받지 않고 도로에 설치된 노점은 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함되지 않습니다. 다.

법제처 법령해석 **16-0583** · 2016. 12. 1. · 서울특별시 관악구

Q100 **「식품위생법」 제37조제1항 · 제4항 및 제5항에 따라 허가를 받거나 신고 또는 등록을 하여야 하는 제36조제1항 각 호에 따른 영업(이하 "식품위생 영업"이라 함)을 영위하면서, 그 허가를 받지 않거나 신고 또는 등록을 하지 않은 자가 운영하는 점포가 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함될 수 있는지?**

기준

A 질의 가에 대하여 점포에 제공되는 건축물이 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 않고 국유지인 하천부지에 무단으로 건축된 무허가 건축물인 경우, **해당 점포는 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「도로법」에 따른 점용허가를 받지 않고 도로에 설치된 노점은 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함되지 않습니다. 다.

법제처 법령해석 **16-0625** · 2016. 12. 1. · 서울특별시 관악구

Q101 「식품위생법」 제37조제1항 · 제4항 및 제5항에 따라 허가를 받거나 신고 또는 등록을 하여야 하는 제36조제1항 각 호에 따른 영업(이하 "식품위생 영업"이라 함)을 영위하면서, 그 허가를 받지 않거나 신고 또는 등록을 하지 않은 자가 운영하는 점포가 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함될 수 있는지?

기준

A 질의 가에 대하여 점포에 제공되는 건축물이 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 않고 국유지인 하천부지에 무단으로 건축된 무허가 건축물인 경우, **해당 점포는 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「도로법」에 따른 점용허가를 받지 않고 도로에 설치된 노점은 「유통산업발전법 시행령」 제5조제1호에 따라 "상점가"에 해당하기 위해 50개 이상이어야 하는 도매점포 · 소매점포 또는 용역점포에 포함되지 않습니다. 다.

법제처 법제처 법령해석 **16-0624** · 2016. 12. 1. · 서울특별시 관악구

Q102 지방자치단체가 개정 「국유재산법 시행령」 시행일 전에 행정재산의 사용허가를 받아 「국유재산법」 제34조제1항제2호에 따라 사용료를 면제받아 사용하고 있는 경우에 해당 사용허가를 개정 「국유재산법 시행령」 시행 후에 갱신하려면 같은 영 부칙 제4조에 따라 그 재산의 취득 계획을 중앙관서의 장에게 제출하여야 하는지?

예

A 지방자치단체가 개정 「국유재산법 시행령」 시행일 전에 행정재산의 **사용허가를 받아 「국유재산법」 제34조제1항제2호에 따라 사용료를 면제받아 사용하고 있는 경우에 해당 사용허가를 개정 「국유재산법 시행령」 시행 후에 갱신하려면 같은 영 부칙 제4조에 따라 그 재산의 취득 계획을 중앙관서의 장에게 제출하여야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0387** · 2016. 11. 2. · 경상남도 창원시

Q103 군사시설에서 일반음식점영업을 하려는 자가 「식품위생법 시행규칙」 제42조제1항제10호에 따른 국유재산사용허가서를 영업신고서에 첨부하여 신고관청에 제출한 경우에도 신고관청은 같은 조 제2항제1호 및 제2호에 따른 토지이용계획확인서 및 건축물대장을 확인하여야 하는지?

예

A 군사시설 내의 일반음식점이 군사시설의 부수시설 또는 부속건축물에 해당하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법령이나 건축법령 등에 따라 허용되는지 여부는 별론으로 하고, 군사시설에서 **일반음식점영업을 하려는 자가 「식품위생법 시행규칙」 제42조제1항제10호에 따른 국유재산사용허가서를 영업신고서에 첨부하여 신고관청에 제출한 경우에도 신고관청은 같은 조 제2항제1호 및 제2호에 따른 토지이용계획확인서 및 건축물대장을 확인하여야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0313** · 2016. 9. 19. · 충청남도 서산시

Q104 지방자치단체가 「공공보건의료에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 공공보건의료기관을 직접 설립하였으나 그 운영은 민간의료법인에 위탁하는 경우, 같은 법 제10조제1항이 적용될 수 있는지? **예**

A 지방자치단체가 「공공보건의료에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 공공보건의료기관을 직접 설립하였으나 그 운영은 민간의료법인에 위탁하는 경우, **같은 법 제10조제1항이 적용될 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0222** · 2016. 8. 1. · 전라남도 화순군

Q105 「국유재산법」 제45조제1항에 따른 매각을 예약하지 않고 일반재산을 대부받아 공장용지로 조성한 자에게 그 일반재산을 매각할 경우에는 같은 법 시행령 제42조제5항에 따라 개량비 상당액을 뺀 금액을 매각대금으로 할 수 있는지? **아니오**

A **「국유재산법」 제45조제1항에 따른 매각을 예약하지 않고 일반재산을 대부받아 공장용지로 조성한 자에게 그 일반재산을 매각할 경우에는 같은 법 시행령 제42조제5항에 따라 개량비 상당액을 뺀 금액을 매각대금으로 정할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **15-0034** · 2015. 2. 17. · 중소기업청

Q106 신 · 재생에너지 기술개발 및 이용 · 보급에 관한 사업을 위하여 공유재산을 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 일반입찰방식으로 사용을 허가하려는 경우에 사용허가 기간 등을 같은 법이 아닌 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제26조제2항부터 제5항까지의 규정을 적용할 수 있는지? **아니오**

A 신 · 재생에너지 기술개발 및 이용 · 보급에 관한 사업을 위하여 공유재산을 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 일반입찰방식으로 사용을 허가하려는 경우, **사용허가 기간 등에 대해 같은 법이 아닌 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제26조제2항부터 제5항까지의 규정을 적용할 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0569** · 2014. 4. 2. · 경기도교육청

Q107 녹색사업단에게 요존국유림을 사용하게 하거나 불요존국유림을 대부하는 경우, 국유림에 대한 사용료 또는 대부료의 감면을 규정한 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제23조제3항에도 불구하고 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제63조에 따라 그 사용료 또는 대부료를 면제할 수 있는지? **아니오**

A 녹색사업단에게 요존국유림을 사용하게 하거나 불요존국유림을 대부하는 경우, **국유림에 대한 사용료 또는 대부료의 감면을 규정한 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제23조제3항에도 불구하고 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제63조에 따라 그 사용료 또는 대부료를 면제할 수는 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0684** · 2013. 1. 7. · 산림청

Q108 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제21조제1항 및 같은 법 시행령 제19조제2항에 따라 불요존국유림의 대부기간 만료 전에 대부기간 갱신 신청이 있었으나, 제주특별자치도지사가 지방자치단체의 사업을 위하여 필요하다고 인정하여 위 국유림의 대부기간을 더 이상 갱신하지 아니하여 대부가 소멸된 경우에도 같은 법 제26조제5항이 적용되는지?

아니오

A 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제21조제1항 및 같은 법 시행령 제19조제2항에 따라 불요존국유림의 대부기간 만료 전에 대부기간 갱신 신청이 있었으나, **제주특별자치도지사가 지방자치단체의 사업을 위하여 필요하다고 인정하여 위 국유림의 대부기간을 더 이상 갱신하지 아니하여 대부가 소멸된 경우에는 같은 법 제26조제5항은 적용되지 않는다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0149** · 2012. 4. 13. · 제주특별자치도

Q109 「상법」 상 주식회사가 국유재산(토지)대장상 행정재산(공용)인 토지에 산업용 및 선박용 전기기기(電氣器機) 등을 생산하는 공장을 신축하여 행정재산으로 기부한 후에 그 기부자가 해당 공장에 대하여 사용허가를 받아 무상사용하는 경우, 그 무상사용허가 기간을 정함에 있어서 「국유재산법 시행령」 제29조에 따라 적용되는 사용료율은 1천분의 50 이상이 아닌 1천분의 25 이상이 되는지?

예

A 「상법」 상 주식회사가 국유재산(토지)대장상 행정재산(공용)인 토지에 산업용 및 선박용 전기기기(電氣器機) 등을 생산하는 공장을 신축하여 행정재산으로 기부한 후에 그 기부자가 해당 공장에 대하여 사용허가를 받아 무상사용하는 경우는 "행정목적"의 수행에 사용되는 경우로 볼 수 없으므로, **무상사용허가 기간을 정함에 있어서 적용되는 사용료율은 「국유재산법 시행령」 제29조제1항 본문에 따른 1천분의 50 이상이 됩니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0056** · 2011. 3. 3. · 민원인

Q110 공여해제되어 반환되는 토지의 관리청이 주한미군 지위협정의 체결 목적, 전문 및 제 규정들의 취지에 비추어, 「국유재산법」 제11조제2항에도 불구하고 민간사업자와 미리 공여토지에 대한 정지조건부 임대차계약을 체결하고, 그 임대차계약에 기해 토지임차권설정등기청구권 보전을 위한 가등기를 설정할 수 있는지?

아니오

A 공여해제되어 반환되는 주택부지의 관리청은 주한미군 지위협정의 목적, 전문 및 제 규정들의 취지를 근거로 하거나 주한미군 지위협정 제2조제3항에 따른 반환조건에 관한 합의 또는 제4조제3항에 따른 특별한 약정에 의해서는 민간사업자의 사업 착수시점에서 미리 이 사건 정지조건을 붙여 반환될 주택부지에 대하여 「국유재산법」의 일부 규정을 배제하는 내용으로는 국유재산 사용허가를 할 수 없고, **「국유재산법」 제11조제2항에도 불구하고 민간사업자와 위 주택부지에 대한 임대차계약을 체결하고 그에 기한 토지임차권설정등기청구권 보전을 위한 가등기를 설정할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0269** · 2009. 8. 21. · 민원인

Q111 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제17조에 의하여 대부나 매각 등이 금지되어 있는 요존국유림을 「외국인투자촉진법」 제13조제1항에 따라 사용하거나 매각할 수 있는지? **예**

A 요존국유림을 「외국인투자촉진법」 제13조제1항에 따라 매각할 수 없으나, **「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제21조 및 같은 법 시행령에서 정하고 있는 사용허가 기준을 충족한다면 사용할 수 있습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **08-0245** · 2008. 10. 2. · 민원인

Q112 지방자치단체가 안전학교 등 교육시설에 부가하여 숙박 및 유원시설을 영리목적으로 운영하고자 하는 경우에도 같은 법률상의 공용에 해당하는지? **아니오**

A 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」에서 요존국유림의 사용허가 대상으로서의 공용의 개념은, 요존국유림의 목적 등을 고려할 때 공익목적을 달성하고자 국가 또는 지방자치단체가 직접 자신이 사용하는 것을 기본전제로 제한적으로 인정되어야 하는 것이므로, **지방자치단체가 영리목적사업용으로 숙박 및 유원시설을 관리 · 운영하고자 하는 경우에는 여기서 말하는 "공용"에 해당하지 않는다고 할 것입니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **07-0149** · 2007. 7. 20. · 산림청

Q113 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」 제5조(폐교재산의 대부 등에 관한 특례) 관련 해석에 관한 질의 **아니오**

A **고령회원의 노인성 질환에 대한 서비스를 제고하기 위하여 폐지된 학교시설에 노인요양시설을 설립 · 운영하고자 하는 「국가유공자등 단체설립에 관한 법률」의 규정에 의한 단체에 대하여는 폐교재산을 수의계약에 의하여 매각할 수 없습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **06-0045** · 2006. 4. 7. · 국가보훈처

Q114 「국방과학연구소법」 제21조(대부된 국유재산상에의 영구시설물 축조)에 관한 질의 **아니오**

A 「국방과학연구소법 제21조」에 의하여 정부가 국유재산을 국방과학연구소에 대부하는 경우, **대부된 국유재산상에 영구시설물을 축조할 수 없습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **06-0034** · 2006. 3. 24. · 국방부

Q115 국방과학연구소법제21조(국유재산의대부)에 관한 질의 **아니오**

A 「국방과학연구소 제21조」에 의하여 정부가 국유재산을 국방과학연구소에 대부하는 경우, **대부된 국유재산상에 영구시설물을 축조할 수 없습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **05-0104** · 2005. 12. 28. · 국방부

Q116 「국유재산법」 제25조제3항(사용료)에 관한 질의 — 예

A 「국유재산법 제25조제3항」의 규정에 의하여 체납된 사용료를 징수함에 있어 「국세징수법 제26조」 및 「제27조」의 규정이 준용된다 할 것입니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **05-0016** · 2005. 8. 23. · 재정경제부

Q117 노인여가복지시설로 신고된 경로당에서 공유재산인 토지 또는 건물에 대하여 사용하고자 할 경우 무상으로 사용할 수 있는 지 여부 (질의 1) 경로당에 대해 노인복지법 제54조를 근거로 무상사용 허가가 가능한 지 여부 (질의 2) 공유재산을 무상으로 사용하는 경로당에서 일부 면적에 대해 수익사업(제3자에게 임대료 수입)을 하고 있을 경우 사용료 부과나 제재 방법은 없는 것인지? — 기준

A 노인복지법 제54조를 근거로 무상사용 허가 가능 (회신 1) 「노인복지법」제54조(국 · 공유재산의 대부 등)에 따르면, 국가 또는 지방자치단체는 노인보건복지관련 연구시설이나 사업의 육성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 국유재산법 또는 지방재정법의 규정에 불구하고 국 · 공유재산을 무상으로 대부하거나 사용 · 수익하게 할 수 있도록 규정하고 있음. 경로당(노인여가복지시설) 운영의 경우 노인보건복지관련 사업(노인복지시설 운영사업)에 해당된다고 볼 수 있으며,「공유재산 및 물품 관리법」제2조의2(다른 법률과의 관계)에서 공유재산 및 물품의 관리 · 처분에 관하여는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 이법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있으므로, **해당 지자체에서「노인복지법」제54조를 근거로 노인보건복지관련 사업의 육성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우...**

행정안전부 행정안전부 회신 **보건복지부 노인정책과-5153** · 2017. 6. 28. · 행정안전부

Q118 공유재산 사용료 조정에 관한 질의 용도지역 변경에 따라 공시지가가 급격히 상승하여 사용료가 증가한 경우 「국유재산법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따라 5% 증가한 금액으로 사용료를 부과할 수 있는지 여부? — 기준

A 따라서, 공유재산의 사용료 조정에 관하여는 「국유재산법」 또는 「상가건물 임대차보호법」을 따르는 것은 곤란할 것이며, **공유재산의 사용료를 조정할 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제23조 및 같은 법 시행령 제16조에 따라야 할 것임**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1331** · 2020. 3. 19. · 행정안전부

Q119 공공건축물 신축공사 현장 전기안전관리자 선임 주체의 건에 관한 질의 — 기준

A **1. 안녕하십니까? 귀하께서 국민신문고를 통해 신청하신 민원(신청번호 : 1AA-2211-0737690)에 대한 검토 결과를 다음과 같이 알려드립니다**. 2. 귀하의 민원내용은 '공공건축물 신축공사 현장 전기안전관리자 선임 주체'에 관한 것으로 이해(또는 판단) 됩니다.

조달청 조달청 회신 · 2022. 11. 30. · 조달청

Q120 국유재산(건물) 사용료 산정 방법이 어떻게 되나요?

기준

A 해당 국유재산의 "(건물가액+부지가액)*요율"로 계산합니다.1. 건물가액(A): (사용허가 받은 자의 건물전용면적 + 해당 건물의 총공용면적 (사용허가 받은 자의 건물전용면적 해당 건물의 총전용면적))*(시가표준액/건물면적)2. 부지가액(B): **(사용허가 받은 자의 부지전용면적 + 해당 부지의 총공용면적 (사용허가 받은 자의 건물전용면적 해당 건물의 총전용면적))*공시지가3. 사용료: (건물가액(A)+부지가액(B))*요율* 사용료율은 국유재산법 시행령 제29조1항에 따라 산정합니다**.

해양수산부 해양수산부 회신 · 2026. 7. 23. · 해양수산부

Q121 국방대학교 운동장 이용에 관한 질의

기준

A 국방대학교 운동장은 경기도 조례에 의하여 개방하여야 하는 학교시설에 해당하지 않으며,국방대학교는 동 조례의 적용을 근거로 운동장에 대한 고양시 야구연맹의 우선 사용을 승인할 의무도 없음.또한 국방대학교와 마포구 야구연합회간 체결한 M.O.U.에 따라 운동장을 마포구 야구연합회가 이용하도록 한 것은 국유재산법상의 '사용허가'에 해당하지 않고,국방부 훈령에 근거하여 관할 부대장 판단 하에 이루어진 것으로 사용부대장이 관장할 사항임. 다만, **국가기관인 국방대학교는 특정인에 대한 배타적 권리를 인정하는 '사용허가'가 아닌 재량과 협의에 따라 운동장을 이용토록 허락하였다면 모든 신청인에 대하여 공평하게 이용하도록 하는 등 정책적 판단이 필요할 것임**.

국방부 국방부 회신 **법무담당관-3369** · 2014. 4. 17. · 국방부

Q122 1. 국유재산 사용 · 수익허가시 공부상 지목과 실제 이용상황이 다른 경우 적용될 사용료율은 어느 것인지 여부2. 이미 설치된 개인소유 건물에 대하여 부지사용료를 부과하고 있는 현 상황에서 신규 설치된 불법시설물과 같은 기준으로 시설물 철거 계고 등의 필요한 행정조치를 강구할 수 있는지 여부?

기준

A 따라서, 행정재산 또는 보존재산의 사용 · 수익 허가시 그 허가 받은 재산상에 건물 기타의 영구시설을 하지 못하도록 하여야 하는 바, 이를 제대로 감독하지 못한 책임은 별개로 하더라도 국유재산을 공부상 지목과 다른 목적으로 사용 · 수익 허가를 한 경우에는 공부상 법적 지목 여하에 불구하고 실제적으로 당해 재산이 이용되고 있는 상태와 최선의 방법으로 이용될 수 있는 상태를 참작하여 산출하여야 함(국유재산예규집 3-4-5, 1993. 2 참조).2. 행정대집행 제2조에 정하여진 요건을 충족한다면 시설물 철거 계고 등의 필요한 행정조치를 할 수 있음현행 국유재산법은 제52조에 행정재산 또는 보존재산을 포함한 모든 국유재산에 대하여 행정대집행을 할 수 있도록 규정을 두고 있고, **판례는 위법한 건물을 관련법령에 등록을 하고 재산세를 납부하였다고 하여도 적법한 건축물로 변경되...**

국방부 구법 국방부 회신 **법무33010-2267** · 2002. 7. 30. · 국방부

Q123 국유재산 사용허가 기간이 궁금합니다. 기준

A 「국유재산법」 제35조(사용허가기간)에 따라,1. 행정재산의 사용허가기간은 5년 이내로 한다. 다만, 제34조제1항제1호의 경우에는 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 한다.2. 제1항의 허가기간이 끝난 재산에 대하여 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 5년을 초과하지 아니하는 범위에서 종전의 사용허가를 갱신할 수 있다.

해양수산부 해양수산부 회신 · 2025. 7. 29. · 해양수산부

Q124 국유재산 사용허가 기간이 궁금합니다. 기준

A 「국유재산법」 제35조(사용허가기간)에 따라,1. 행정재산의 사용허가기간은 5년 이내로 한다. 다만, 제34조제1항제1호의 경우에는 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 한다.2. 제1항의 허가기간이 끝난 재산에 대하여 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 종전의 허가기간에 관계없이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서 종전의 사용허가를 갱신할 수 있다.

해양수산부 해양수산부 회신 · 2026. 7. 28. · 해양수산부

Q125 국유재산을 임차할 경우에 사용할 수 있는 기간은 얼마나 되는지요? 기준

A 국유재산법 제35조 규정에 의거 행정재산의 사용허가기간은 5년 이내입니다.아울러 허가기간이 끝나면 가능한 경우 5년 이내로 종전의 사용허가를 갱신할 수 있습니다.기타 자세한 사항에 대해서는 보상과(***-****-****)로 문의하여 주시면 친절히 답변해 드리겠습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 2. 24. · 국토교통부

Q126 국유재산 사용수익허가 신청서 및 처리 절차에 대하여 궁금합니다. 예

A ? 고객님, 국토교통부 원주지방국토관리청 FAQ를 찾아주셔서 감사드립니다.국유재산을 사용허가 받고 싶으시다면 신청서를 작성 후 제출하시면 허가 가능여부를 관리청에서 판단 후 처리하게 됩니다. - 근거법령 : 국유재산법 제30조 및 제31조 - 처리절차 : 신청서 작성 및 제출 → 접수 → 현지조사 및 검토 → 허가 → 허가증 교부 및 사용료 납부고지서 발부

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 10. · 국토교통부

Q127 국유재산 사용허가 절차를 알려주세요.

기준

A 국유재산 사용허가 절차는 다음과 같습니다.1. 국유재산 사용허가 신청(민원인) 국유재산 사용허가 신청서(「국유재산법 시행규칙」별지 제1호서식) 제출 * 해양수산부고시 제2024-83호 육상항만구역에 포함된 국유재산의 경우 항만시설(일반전용) 사용허가(신청)서(「무역항 등의 항만시설 사용 및 사용료에 관한 규정」별지1)를 항만물류과에 제출2. 국유재산 사용허가 검토 가. 사용자의 결정(「국유재산법」제31조 및 「국유재산법 시행령」제27조) 1) 원칙: 경쟁입찰 2) 예외: 수의계약 가) 주거용으로 사용허가를 하는 **경우 나) 경작용으로 실경작자에게 사용허가를 하는 경우 다) 외교상 또는 국방상의 이유로 사용 · 수익 행위를 비밀리에 할 필요가 있는 경우 라) 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유가 발생하여 재해 복구나 구호의 목적으로 사용허가를 하는 경우 라의2)...**

해양수산부 해양수산부 회신 · 2025. 8. 5. · 해양수산부

Q128 국유재산 사용허가 절차를 알려주세요.

기준

A 국유재산 사용허가 절차는 다음과 같습니다.1. 국유재산 사용허가 신청(민원인) 국유재산 사용허가 신청서(「국유재산법 시행규칙」별지 제1호서식) 제출 * 해양수산부고시 제2025-129호 육상항만구역에 포함된 국유재산의 경우 항만시설(일반전용) 사용허가(신청)서(「무역항 등의 항만시설 사용 및 사용료에 관한 규정」별지1)를 항만물류과에 제출2. 국유재산 사용허가 검토 가. 사용자의 결정(「국유재산법」제31조 및 「국유재산법 시행령」제27조) 1) 원칙: 경쟁입찰 2) 예외: 수의계약 가) 주거용으로 사용허가를 하는 **경우 나) 경작용으로 실경작자에게 사용허가를 하는 경우 다) 외교상 또는 국방상의 이유로 사용 · 수익 행위를 비밀리에 할 필요가 있는 경우 라) 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유가 발생하여 재해 복구나 구호의 목적으로 사용허가를 하는 경우 라의2...**

해양수산부 해양수산부 회신 · 2026. 7. 21. · 해양수산부

Q129 사용하지 않는 국유지에 농사를 짓고 싶은데, 토지사용료(임대료)가 얼마인지 궁금합니다.

기준

A _x000D__x000D_ '국유재산법' 제47조 및 같은 법 시행령 제29조에 의하면, 일반재산의 대부계약에 따른 연간 대부료는 해당 재산가액(개별공시지가*대부면적)에 용도별 요율을 곱한 금액으로 하되, **월할 또는 일할 계산하여 산정합니다**. 용도별 요율은 경작용 0.01, 주거용 0.02, 행정목적수행 0.025, 공무원후생목적 0.04, 사회복지사업 및 종교단체가 사용 0.025, 소상공인 업종에 사용 0.03 으로 규정하고 있습니다._x000D__x000D_

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 8. 4. · 국토교통부

Q130 사용하지 않는 국유지에 농사를 짓고 싶은데, 토지사용료(임대료)가 얼마인지 궁금합니다. 기준

A 「국유재산법」 제47조 및 같은 법 시행령 제29조에 의하면, 일반재산의 대부계약에 따른 연간 대부료는 해당 재산가액(개별공시지가*대부면적)에 용도별 요율을 곱한 금액으로 하되, 월할 또는 일할 계산하여 산정합니다.용도별 요율은 경작용 0.01, 주거용 0.02, 행정목적수행 0.025, 공무원후생목적 0.04, 사회복지사업 및 종교단체가 사용 0.025, **소상공인 업종에 사용 0.03 으로 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 2. 24. · 국토교통부

Q131 도로점용료 금액이 너무 부담되서 분할납부를 하고싶습니다만, 어떻게 해야하는지요? 기준

A 따라서, 귀하께서는 연간 점용료가 50만원을 초과할 경우에 최대 4회까지 분할납부가 가능하시며, 분할납부를 요청하실 경우 수입 담당자 (***-****-****) 또는 도로점용허가 담당자 (***-****-****)에 전화주시면, **요청서 작성 등에 관하여 상세하게 답변하여 드리겠습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 10. 27. · 국토교통부

Q132 도로점용료를 분할납부 할 수 있는지에 대하여 질의합니다. 기준

A 도로법 시행령 제71조(점용료의 부과, 징수 및 반환) 제2항의 규정에 따라 연간 점용료가 50만원을 초과하는 경우에 한하여 연 4회 이내에서 분할하여 부과,징수할 수 있습니다.이 경우 남은 금액에 대해서는 국유재산법 시행령 제30조제3항 후단에 따라 산출한 이자를 붙여야 함을 알려드립니다.답변이 도움이 되셨기를 바라며 , **추가 문의가 있을 경우 충주국토관리사무소 도로안전운영과 도로점용 업무 담당자(***-****-****)에게 전화주시면 성심 성의껏 답변하여 드리겠습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 2. · 국토교통부

Q133 매년 도로관리청으로부터 부과되는 도로점용료가 부담스럽습니다. 도로점용료를 분할하여 납부할 수 있는 방법이 있는지 알려주시기 바라며, 분할납부할 경우 발생하는 이자율을 알려주시기 바랍니다. 기준

A **- 도로법 시행령 제71조제2항에 따라 연간 점용료가 50만원을 초과하는 경우에 한하여 연 4회 이내에 분할하여 부과징수할 수 있으므로 해당되는 경우에는 도로관리청에 도로점용료 분할 납부 신청서를 제출하시기 바랍니다**. - 또한, 분할 납부 시에는 이자율은 국유재산법 시행령 제30조제5항 및 기획재정부 고시 제2013-15호(2013.08.19.)에 따른 고시이자율이 적용되며, 고시이자율은 전국은행연합회에서 각각 직전 분기 중 가장 마지막으로 공시하는 '신규취급액 기준 COFIX'로 적용됨을 알려드립니다.2. 추가로

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q134 계획도로내 근린생활시설 진출입로를 위한 도로점용에 있어 지목이 도로가 아닌 경우 도로점용허가가 대상인지 여부? 기준

A 도로로서의 형체도 갖추지 않은 경우라면 도로법상 도로가 아니므로 점용허가 대상이 될수 없고, 오히려 당해부지가 국유지일 경우 국유재산법에 의거 국유지 사용, **수익허가를 받아야 할 것으로 판단됨**

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 10. · 국토교통부

Q135 매년 도로관리청으로부터 부과되는 도로점용가 부담스럽습니다. 도로점용료를 분할하여 납부할 수 있는 방법이 있는지 알려주시기 바라며, 분할납부할 경우 발생하는 이자율을 알려주시기 바랍니다. 기준

A **안녕하세요? 논산국토관리사무소입니다. 도로법시행령 제71조 제2항에 따라 연간 점용료가 50만원을 초과하는 경우에 한하여 연 4회이내에 분할하여 부과징수할수 있으므로 해당되는 경우에는 도로관리청에 도로점용료 분할납부 신청서를 제출하시기 바랍니다**. 또한, 분할납부 시 이자율은 국유재산법시행령 제30조제3항 및 기획재정부 고시 제2013-15호(2013.08.19.)에 따른 고시이자율이 적용되며, 고시이자율은 전국은행연합회에서 직전 분기 중 가장 마지막으로 공시하는 '신규취급액 기준 COFIX'로 적용됨을 알려드립니다.(이자율 : 2.62%, 2014.05.20.기준) 답변이 도움이 되셨기를 바라며,

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 23. · 국토교통부

Q136 도로점용료 분할납부 시 이자율은 몇%인가요? 기준

A **질의하신 내용에 대하여 답변드리도록 하겠습니다**. 분할납부 시 이자율은 도로법제71조제2항, 국유재산법 시행령 제30조제3항 및 기획재정부고시 제2013-15호에 따라아래와 같이 산정됨을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q137 도로법상의 도로구역 내에 위치한 토지로서 지목이 전, 답, 임양 및 대지 등이고, 소유권자가 농림수산부 등 타소관관청 재산인 경우 도로점용허가를 받아야 하는지 또는 국유재산법 등에 의하여 사용허가를 받아야 하는지? 기준

A 도로법상의 도로구역 내에 위치한 토지라면 지목(전, 답, 임야, 대지 등) 및 소유권자(사유재산, 일본인 명의, **타소관관청 재산) 여하에도 불구하고 당해 도로의 관리청으로부터 점용허가(도로법 제61조)를 받아야 합니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 8. 1. · 국토교통부

Q138 국유재산인 지구대의 도시공원 점용기간이 끝났을 때 도시공원을 원상으로 회복하여야 하는지 여부? **기준**

A 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제25조제1항제1호에서 도시공원의 점용기간이 끝나거나 점용을 폐지하였을 때에도 지자체장의 승인을 받은 경우 도시공원을 원상으로 회복하지 아니할 수 있다고 규정하고, ㅇ「국유재산법」 제4조에서 국유재산의 관리와 처분에 관하여는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다고 규정하고 있으므로, **ㅇ 귀 기관에서 질의하신 도시공원의 원상회복 여부는 해당 도시공원의 여건과 「국유재산법」 규정을 종합적으로 검토하여 결정하여야 할 사항으로 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **녹색도시과-3372** · 2017. 6. 23. · 국토교통부

Q139 도시공원으로 결정된 국유림에 대하여 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」에 따른 사용료와 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 점용료 중 어느 것을 징수해야 하는지? **기준**

A 따라서 지방자치단체에서 요존국유림을 도시공원으로 사용하려면 산림청장으로부터 사용허가를 받아야 하고, **사용허가 받은 요존국유림은 제3자에게 사용 · 수익하게 할 수 없습니다**. 그러므로 사용허가 받은 공원시설 외의 시설 · 건축물 또는 공작물 등을 설치하려면 설치자가 직접 산림청장의 사용허가를 받아야 합니다.(이 경우 당초 사용허가 사항의 변경 필요) - 다만, 도시공원의 점용료를 따로 부과 · 징수해야 하는지에 대해서는 우리 청에서 답변하기 어려운 점을 양해하여 주시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **산림청 국유림관리과-3168** · 회신일 미기재 · 국토교통부

Q140 개인사업자 명의(○○○)로 국유재산 사용 · 수익허가를 받아 사용 · 수익 중 개인사업자를 폐업하고, 동일인을 대표자로 하여 법인(주, △△△△△)을 설립한 경우, 관리청이 동법인 명의로 사용 · 수익허가를 변경 승인하는 것이 가능한지 여부? **기준**

A **개인사업자가 동일인을 대표자로 하는 법인을 설립한 경우는 포괄승계에 해당한다고 볼 수 없으므로 관리청이 이에 대한 사용·수익허가 변경 승인을 할 수 없다고 사료됨**.

국방부 구법 국방부 회신 **법제팀-4684** · 2007. 8. 24. · 국방부

Q141 **서해수산연구소에서 관리하는 국유지를 점용 또는 사용하고자 해서 사용허가를 받는 경우에 사용료 산정 기준이 궁금합니다** 기준

A 서해수산연구소에서 관리하는 국유재산(토지)의 사용료는 「국유재산법」 제32조 및 같은 법 시행령 제29조에 따른 기준을 적용하여 산정합니다일반적인 토지 점사용의 경우 (토지 개별공시지가사용면적사용료율(50/1,000))의 계산식으로 사용료(연간사용료)를 산정하나, 다만 내수면양식업 등 어업에 직접 사용하는 경우, 주거용으로 **사용하는 경우 등 사용목적별로 「국유재산법 시행령」 제29조제1항 각호에 정한 바에 따라 사용료율을 다르게 적용할 수 있습니다.아울러 사용허가 기간이 1년을 초과하는 경우 매 사용연도마다 연도별 사용료를 산정하여 징수하오니 이점 유의하시기 바랍니다**. 더

해양수산부 해양수산부 회신 · 2026. 7. 28. · 해양수산부

Q142 **건설교통부 소관 국유지인 도로에 대하여 도로점용료를 부과하는 것과 마찬가지로 재경부 소관 국유지(현행 지목상 도로)에 대해서도 도로점용료를 부과할 수 있는지 여부?** 기준

A 재경부 소유(국유지) 토지가 지목상 도로라 할지라도 위의 도로법상의 도로에 해당하지 아니하는 경우는 도로점용료 부과대상이 아니고, 국유재산법에 의거 사용, **수익허가 대상임**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 8. 1. · 국토교통부

Q143 **도로법상의 도로구역내에 위치한 토지로서 지목이 전,답 이고 소유권자가 농수산식품부등 타소관청 재산인 경우 도로점용허가를 받아야 하는지 아니면 국유재산법 등에 의하여 사용허가를 받아야 하는지?** 기준

A 도로법상의 도로구역 내에 위치한 토지라면 지목(전, 답, 임, 대지등) 및 소유권자(사유재산, 외국인 명의, **타소관청) 여하에도 불구하고 도로관리청으로부터 도로법 제61조에 규정에 의해 허가를 받아야 합니다.기타 자세한 문의사항은 포항국토관리사무소 도로안전운영과 김광원 주무관(***-****-****)에게 전화주시면 친절히 알려드리겠습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q144 **2007.6.13. 지정된 주택재개발정비구역 내에서 2008년부터 「공유재산 및 물품관리법」에 의거 대부계약을 통해 사용중인 점유자가 구유지 매수신청을 한 경우 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도시정비법"이라 한다)제66조에 따라 점유자에게 매각이 가능한지?** 예

A 도시정비법 제66조제3항 및 제4항에 따르면 정비구역안의 국 · 공유재산은 정비사업외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없고, 「국유재산법」제9조 또는 「공유재산 및 물품관리법」제10조에 **따른 국유재산관리계획 또는 공유재산관리계획과 「국유재산법」제43조 및 「공유재산 및 물품관리법」제29조에 따른 계약의 방법에도 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있습니다**. 이 때 점유자에게 수의계약으로 매각할 수 있도록 하는 것은 점유자가 토지등소유자의 지위를 취득함으로써 분양을 받을 수 있도록 하는 것으로 보이므로, 질의의 경우 점유자가 토지등소유자의 지위를 취득하여 분양을 받고자 하는 경우 점유자에게 수의계약으로 매각할 수 있을 것으로 판단됩니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **주택정비과-3435** · 2015. 10. 13. · 국토교통부

Q145 **충전소 허가시에 토지의 사용권리를 확인하는 지 여부?** 기준

A **따라서 귀하께서 질의하신 동 충전소의 국유재산법에서 정한 규정 위반여부는 동법 관할부처인 재정경제부(법무담당관실)로 문의해보시기 바람**.

산업통상부 산업통상부 회신 **인터넷 질의·회신** · 회신일 미기재 · 산업통상부

Q146 **폐도부지에 농작물을 재배하고자 할 경우 도로점용허가가 가능한가요?** 기준

A **점용하고자 하는 구역이 현 도로와 별도로 분리되어 도로구역 지정이 해제된 폐도부지라면 도로법을 적용한 점용허가 대상이 아니고 국유재산법에 의한 사용수익허가를 받아야 할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q147 **항만시설 사용료 분할납부 가능여부?** 예

A 항만시설에 대한 사용료 분할납부는 해양수산부 홈페이지에 고시되어 있는 「무역항 등의 항만시설 사용 및 사용료에 관한 규정」 제14조제2항에 의하여 사용료가 100만원을 초과할 경우에 가능합니다.다만 이 경우에는 납부 잔액에 따른 이자가 가산됩니다.「무역항 등의 항만시설 사용 및 사용료에 관한 규정」 제14조제2항 전문은 아래와 같습니다.② 항만관리청은 제3조제4항에 따라 항만시설의 전용사용을 허가하면 「국유재산법 시행령」 제30조제1항 및 제2항에 따라 사용료를 선납하도록 하며, **다음 각 호와 같이 사용료의 납부기한을 지정할 수 있다**. 이 경우 사용료가 100만원을 초과하는 경우에는 분할 납부하게 할 수 있으며, 분할 납부하려는 자는 같은 영 같은 조 제5항에 따라 그 잔액에 대한 이자를 부담해야 한다.

해양수산부 해양수산부 회신 · 2026. 7. 31. · 해양수산부

Q148 항만시설 전용사용의 사용료율과 사용료 산출방법은 어떻게 되나요? 기준

A 국유재산법 시행령 제29조(사용료유과 사용료 산출방법):국유재산법 제32조제1항에 따른 연간 사용료는 해당 재산가액의 1천분의 50이상의 요율을 곱한 급액으로 하되, 월 단위, **일단위 또는 시간단위로 계산할 수 있다.▶계산방법: 사용면적*재산가액*요율(50/1,000)*사용기간(일/1년)무역항 등의 항만시설 사용 및 사용료의 관한 규정에 사용료의 최저액은 3,000원으로 한다**.

해양수산부 해양수산부 회신 · 2026. 7. 31. · 해양수산부

Q149 폐도부지 점용허가 신청시 인접지번 소유자의 동의서 첨부 여부? 기준

A 도로점용허가를 받을 수 있는 도로는 도로법 제10조(도로의 종류와 등급)에서 규정하고 있는 고속국도, 일반국도, 지방도, 특별시도, 광역시도, 지방도, 시도, 군도, 구도와 그외 도로법을 준용할 수 있는 준용도로 등을 말하므로 점용하고자 하는 구역이 현도로와 별도로 분리되어 도로구역지정이 해제된 폐도부지 경우라면 도로법 적용대상이 아닌 국유재산법에 의한 사용허가를 받아야 할 것으로 판단됩니다.아울러, **추가문의 사항이 있으시면 진영국토 도로안전운영과(***-****-****)으로 전화주시면 상세히 안내해 드리겠습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 8. 1. · 국토교통부

Q150 국방대 영외복지관 앞 공터에 한시적(7. 1. ~ 8. 31.)으로 통신지원업체 행사장소 제공 시, 「국유재산법」상의 사용허가를 받아야 하는지 여부? 기준

A 국방대 영외복지관 앞 공터는 국유지이자 행정재산이므로, **통신지원업체의 해당부지 사용을 위해서는 사용부대에서 장소사용을 승인한 것과는 별개로「국유재산법」제30조(사용허가)에 따른 사용허가를 허가권자인 충청시설단을 통하여 받아야 함**.

국방부 국방부 회신 **규제개혁법제담당관-7831** · 2017. 9. 15. · 국방부

Q151 행정청이 「지방재정법」에 의한 행정재산에 대하여 사용 · 수익을 허가한 후 사용허가 조건 범위내에서 영업정지 또는 사용허가취소 처분을 하고자 할 경우에 「행정절차법」상의 절차를 준수하여야 하는지, 아니면 사법상의 계약관계로 보아 「행정절차법」을 적용하지 않고 처분이 가능한지? 기준

A 행정청의 행정재산 사용 · 수익허가취소는 행정청이 사경제 주체로서 행하는 사법상의 행위가 아니라 공권력의 주체로서 행한 행정처분으로 「행정절차법」의 적용대상이 되는 것이며 개별법인 「지방재정법」에서는 의견청취 등 절차에 관한 규정이 없으므로 행정재산의 사용 · 수익허가 취소시 행정절차법 제3조의 규정에 의거 같은 법 제21조 및 제22조의 규정에 의한 사전통지 및 의견청취를 하여야 할 것임※ 대법원판례(96누17325)는 행정재산의 사용 · 수익허가취소를 행정처분으로 보고 있으며, **국유재산법에서도 행정재산의 사용 · 수익허가를 취소하는 경우에는 의견청취를 하도록 되어있음**

행정안전부 행정안전부 회신 · 회신일 미기재 · 행정안전부

Q152 행정재산인 군인아파트 상가의 사용수익 허가시 입찰공고와 임대차계약 특수조건에서 "임대기간은 최초 2년으로 하되 투자비용을 고려하여 기존 입주자에게 재계약 우선권을 부여"하기로 한 경우, 재계약 또는 연장계약이 가능한지 여부? **기준**

A 따라서 원칙적으로는 본건에서 허가기간의 갱신(새로운 허가)이나 허가기간의 연장(총3년의 범위 내에서의 종전 허가의 연장) 모두 적법하지 않음.그러나, 한편 행정법의 일반원칙으로서의 신뢰보호의 원칙에 대하여 대법원 판례는 ①행정청이 공적인 견해 표명을 하고, ②견해표명이 정당하다고 신뢰한 데에 대하여 개인에게 귀책사유가 없어야 하며, ③개인이 위 견해표명을 신뢰하여 어떠한 행위를 하여야 하고, ④행정청이 위 견해표명에 반하는 처분을 하여 개인의 이익이 침해되며, ⑤위 견해표명에 따른 행정처분을 할 경우 이로 인하여 공익이 현저히 해할 경우가 아닐 때(대법원 2001.9.28. 선고 2000두8684판결) 인정된다고 함. 본건에서는, **①사용수익 허가기간에 관하여 입찰공고에서 "임대기간은 최초 2년으로 하되 투자비용을 고려하여 기존 입주자에게 재계약 우선권 부여" 라...**

국방부 구법 국방부 회신 **법무담당관-3295** · 2004. 10. 26. · 국방부

Q153 행정재산에 설치한 무선설비를 다른 사람 에게 임대·사용하게 하는 것이 국유재산법에서 금지하는 행위에 해당하는 지? **기준**

A **이 사안의 경우 「국유재산법」 제30조제2항 본문에서 금지하고 있는 행위 에 해당하지 않음.**

국방부 국방부 회신 · 2020. 4. 29. · 국방부

Q154 「도시 및 주거환경정비법」 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 국유 · 공유재산의 의미에 관한 질의 **기준**

A **도시정비법 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 국유 · 공유재산은 행정재산과 일반재산 모두를 의미합니다.**

법제처 법제처 법령해석 **23-1127** · 2023. 12. 20. · 부산광역시 부산진구

Q155 「도시 및 주거환경정비법」 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 국유 · 공유재산의 의미에 관한 질의 **기준**

A **도시정비법 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 국유 · 공유재산은 행정재산과 일반재산 모두를 의미합니다.**

법제처 법제처 법령해석 **23-1128** · 2023. 12. 20. · 부산광역시

Q156 「도시 및 주거환경정비법」 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 국유 · 공유재산의 의미에 관한 질의 — **기준**

A 도시정비법 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 국유 · 공유재산은 행정재산과 일반재산 모두를 의미합니다.

법제처 법제처 법령해석 **23-0855** · 2023. 12. 20. · 부산광역시 부산진구

Q157 「도시 및 주거환경정비법」 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 국유 · 공유재산의 의미에 관한 질의 — **기준**

A 도시정비법 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 국유 · 공유재산은 행정재산과 일반재산 모두를 의미합니다.

법제처 법제처 법령해석 **23-1006** · 2023. 12. 20. · 부산광역시

Q158 「국유재산법」 제29조제1항 및 제3항에도 불구하고 시장등이 「어촌 · 어항법」 제35조제3항에 따라 국가어항(국유재산 중 행정재산인 경우를 말하며, 이하 같음)의 유지 · 관리 · 운영에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁(이하 "국가어항 관리위탁"이라 함)할 수 있는지? — **예**

A 이 사안의 경우, 시장등은 「어촌 · 어항법」 제35조제3항에 따라 국가어항 관리위탁을 할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **22-0684** · 2022. 9. 26. · 경상남도 거제시

Q159 「국유재산법 시행령」 제40조제2항제1호에 따른 "인접한 토지"는 해당 재산에 물리적으로 경계가 닿아 있는 토지를 의미하는지? — **기준**

A 「국유재산법 시행령」 제40조제2항제1호에 따른 "인접한 토지"는 해당 재산에 물리적으로 경계가 닿아 있는 토지를 의미합니다.

법제처 법제처 법령해석 **22-0100** · 2022. 9. 8. · 민원인

Q160 도시 · 군계획시설사업에 필요한 국유지를 중소기업자에게 매각할 수 있는지 여부? — **아니오**

A 이 사안의 경우 국유재산 관리청은 국토계획법 제97조제1항에 따라 매각이 제한되는 "도시 · 군계획시설사업에 필요한 토지"인 국유지를 매각할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **21-0820** · 2022. 2. 24. · 민원인

Q161 우리사주조합에 정부출자기업체의 지분증권을 수의계약으로 매각하는 경우 「국유재산법 시행령」 제40조제5항의 적용 여부? **아니오**

A 이 사안과 같이 국가가 소유한 정부출자기업체 A의 지분증권을 A의 우리사주조합에 매각하려는 경우에는 「국유재산법 시행령」 제40조제3항제19호를 적용하여 수의계약으로 할 수 있고, **이 경우 같은 항 제24호에 따른 수의계약을 대상으로 하는 같은 조 제5항의 제한이 적용되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **20-0529** · 2021. 3. 12. · 기획재정부

Q162 해당 규정에 따른 연고자에 해당하는 A회사가 B회사에 흡수합병되는 경우 합병 후 존속하는 B회사는 국유림을 수의계약으로 매각할 수 있는 대상에 해당하는지? **예**

A **이 사안의 경우 합병 후 존속하는 B회사는 국유림을 수의계약으로 매각할 수 있는 대상에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **19-0434** · 2019. 12. 2. · 민원인

Q163 산림청장과 보호협약을 체결하고 보호활동을 하는 자에게 보전국유림에서 생산되는 임산물의 전부 또는 일부를 무상으로 양여할 수 있는지 여부? **예**

A **이 사안의 경우 보전국유림에서 생산된 임산물을 무상으로 양여할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **19-0051** · 2019. 9. 6. · 산림청

Q164 행정재산인 토지에 「도시 및 주거환경정비법」 제101조제1항 본문이 적용되는지 여부? **아니오**

A **이 사안의 경우 해당 토지는 「도시 및 주거환경정비법」 제101조제1항 단서에 따라 무상으로 양여되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **19-0103** · 2019. 6. 21. · 경기도 안양시

Q165 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제31조의2제1항에 따라 국가가 매입해야 하는 종전 도의 청사 및 부지에 종전 도교육청의 청사 및 부지가 포함되는지? **아니오**

A **이 사안의 경우 국가가 매입해야 하는 종전 도의 청사 및 부지에 종전 도교육청의 청사 및 부지는 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **18-0391** · 2018. 10. 1. · 국토교통부

Q166 시 · 도지사 등이 정비구역 안의 국유지 매각대금 일부를 도시 · 주거환경정비기금(이하 "정비기금"이라 함)의 재원으로 조성하기 위해 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제95조제1항 단서에 따라 「국유재산법」 제2조제11호에 따른 중앙관서의 장과 협의하는 경우, 이러한 "협의"에 국유지 매각대금 일부를 정비기금의 재원으로 조성할지 여부에 대한 협의가 포함되는지?

예

A **이 사안의 경우 국유지 매각대금 일부를 정비기금의 재원으로 조성할지 여부에 대한 협의가 포함됩니다.**

법제처 법제처 법령해석 **18-0358** · 2018. 8. 7. · 인천광역시

Q167 국가가 은닉된 국유재산의 등기명의자를 상대로 소유권이전등기 말소청구의 소를 제기하여 승소한 후 등기명의자가 항소하지 않아 판결이 확정되었으나, 해당 판결의 확정만으로는 국가 명의로 등기를 마치는 것이 불가능한 경우, 해당 판결에 항소하지 않은 등기명의자가 「국유재산법」 제78조에 따른 "은닉된 국유재산을 국가에 반환한 자"에 해당하는지?

아니오

A 국가가 은닉된 국유재산의 등기명의자를 상대로 소유권이전등기 말소청구의 소를 제기하여 승소한 후 등기명의자가 항소하지 않아 판결이 확정되었으나, 해당 판결의 확정만으로는 국가 명의로 등기를 마치는 것이 불가능한 경우, **해당 판결에 항소하지 않은 등기명의자는 「국유재산법」 제78조에 따른 "은닉된 국유재산을 국가에 반환한 자"에 해당하지 않습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **18-0102** · 2018. 4. 24. · 민원인

Q168 행정재산인 도로가 국토계획법 제30조제6항에 따른 도시 · 군관리계획으로 주택용지로 결정된 경우, 소관 지방자치단체의 장은 해당 도로에 대하여 공유재산법 제11조에 따른 용도 폐지를 하지 않고 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체(이하 "사업주체"라 함)에 매각할 수 있는지, 아니면 해당 도로에 대하여 공유재산법 제11조에 따라 용도 폐지를 한 후 사업주체에 매각하여야 하는지?

예

A 행정재산인 도로가 국토계획법 제30조제6항에 따른 도시 · 군관리계획으로 주택용지로 결정된 경우, **소관 지방자치단체의 장은 해당 도로에 대하여 공유재산법 제11조에 따라 용도 폐지를 한 후 사업주체에 매각하여야 합니다.**

법제처 법제처 법령해석 **17-0291** · 2017. 7. 3. · 민원인

Q169 「군인복지기본법」 제10조제3항에 따라 종전 국방 · 군사시설용지를 무주택 군인을 대상으로 주택을 공급하는 용도로 사용하려는 자에게 수의계약으로 매각할 수 있는지?

예

A **「군인복지기본법」 제10조제3항에 따라 종전 국방 · 군사시설용지를 무주택 군인을 대상으로 주택을 공급하는 용도로 사용하려는 자에게 수의계약으로 매각할 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **17-0022** · 2017. 2. 24. · 국방부

Q170 구 귀속재산처리에관한특별조치법 부칙 제5조제1항에 해당하는 귀속재산은 1964년 12월 말일까지 국가가 귀속재산에 해당한다는 사실을 알고 관리하였는지 여부(이하 "귀속재산으로 인지되었는지 여부"라 함)와 상관없이 모두 국유화된 것인지?

예

A 구 귀속재산처리에관한특별조치법 부칙 제5조제1항에 해당하는 귀속재산은 1964년 12월 말일까지 귀속재산으로 인지되었는지 여부와 상관없이 모두 국유화되었다고 할 것입니다.

법제처 법령해석 **16-0651** · 2017. 2. 6. · 기획재정부

Q171 전략계획으로 도시재생활성화지역이 지정되면, 도시재생법 제20조제1항에 따라 도시재생활성화계획이 확정되지 않았더라도, 같은 법 제30조제3항에 따라 도시재생활성화지역 내에 있는 국유재산 · 공유재산을 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없는 것인지?

아니오

A 전략계획으로 도시재생활성화지역이 지정되면, 도시재생법 제20조제1항에 따라 도시재생활성화계획이 확정되지 않았더라도, 같은 법 제30조제3항에 따라 도시재생활성화지역 내에 있는 국유재산 · 공유재산을 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없습니다.

법제처 법령해석 **16-0253** · 2016. 10. 6. · 서울특별시

Q172 「사회복지사업법」 제2조제1호에 따른 사회복지사업과 관련된 시설을 설치하려는 자가 국유재산 중 일반재산의 우선 매각을 요청하는 경우, 국가는 「사회복지사업법」 제42조의2에 따라 위 사회복지시설을 설치하려는 자에게 일반재산을 반드시 우선 매각하여야 하는지?

아니오

A 「사회복지사업법」 제2조제1호에 따른 사회복지사업과 관련된 시설을 설치하려는 자가 국유재산 중 일반재산의 우선 매각을 요청하는 경우에도 국가는 「사회복지사업법」 제42조의2에 따라 위 사회복지시설을 설치하려는 자에게 일반재산을 반드시 우선 매각하여야 하는 것은 아닙니다.

법제처 법령해석 **14-0779** · 2015. 1. 9. · 민원인

Q173 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 시행령」 제9조의 "전체 공장용지 면적"에 "공장용지에 편입되는 면적"이 포함되는지 아니면 포함되지 않는지?

아니오

A 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 시행령」 제9조의 "전체 공장용지 면적"에 "공장용지에 편입되는 면적"이 포함되지 않는다고 할 것입니다.

법제처 법령해석 **14-0021** · 2014. 5. 16. · 산업통상자원부

Q174 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제144조제1항제10호에서 「어촌·어항법」 제27조제1항·제2항에 따른 토지에 대한 해양수산부장관의 매각권한을 제주특별자치도지사에게 이양하도록 하는 규정만으로 해당 토지가 국유재산인 경우에도 제주특별자치도지사가 그 토지를 직접 매각할 수 있는지?

예

A 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제144조제1항제10호에서 **「어촌·어항법」 제27조제1항·제2항에 따른 토지에 대한 해양수산부장관의 매각권한을 제주특별자치도지사에게 이양하도록 하는 규정만으로 해당 토지가 국유재산인 경우에도 제주특별자치도지사가 그 토지를 직접 매각할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0010** · 2014. 4. 2. · 제주특별자치도

Q175 국가가 지방자치단체와 일반재산 매각계약을 체결하면서 「국유재산법 시행령」 제55조제2항제8호(국가가 매각재산을 일정기간 점유·사용하는 경우에는 5년의 분할납부)에 따라 해당 일반재산의 매각대금을 3년간 분할납부 하도록 한 이후, 양 당사자의 합의에 따라 변경계약을 체결하는 경우에 그 분할납부의 기간을 변경계약의 체결일부터 5년 이내의 기간으로 변경하는 것이 허용될 수 있는지?

아니오

A 국가가 지방자치단체와 일반재산 매각계약을 체결하면서 「국유재산법 시행령」 제55조제2항제8호(국가가 매각재산을 일정기간 점유·사용하는 경우에는 5년의 분할납부)에 따라 해당 일반재산의 매각대금을 3년간 분할납부 하도록 한 이후, **양 당사자의 합의에 따라 변경계약을 체결하는 경우에 그 분할납부의 기간을 변경계약의 체결일부터 5년 이내의 기간으로 변경하는 것은 허용될 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0306** · 2013. 9. 30. · 농림축산식품부

Q176 개발사업지구 내 폐교되는 기존의 학교용지·시설을 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제4조제3항제1호, 제4조의2제1항에 따라 학교용지·시설을 무상공급할 의무가 있는 공영개발사업시행자에게 「국유재산법」 제55조제1항제3호, 「공유재산 및 물품 관리법」 제40조제1항제3호에 따라 양여할 수 있는지?

아니오

A 개발사업지구 내 폐교되는 기존의 학교용지·시설을 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제4조제3항제1호, 제4조의2제1항에 따라 학교용지·시설을 무상공급할 의무가 있는 공영개발사업시행자에게 「국유재산법」 제55조제1항제3호, **「공유재산 및 물품 관리법」 제40조제1항제3호에 따라 양여할 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0623** · 2013. 1. 14. · 국토해양부

Q177 국유재산인 항공기가 「국유재산법」에 따른 교환대상인지?

예

A **국유재산인 항공기는 「국유재산법」에 따른 교환대상이 아니라고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0618** · 2011. 12. 29. · 산림청

Q178 「귀속재산처리법」 제2조에 따라 국가에 귀속된 재산이지만, 당시 일본인 명의로 등기가 되어 있음을 기화로 국가 외의 자에게 그 소유권이전등기가 경료된 귀속재산이 「국유재산법」 제78조에 따른 은닉된 국유재산에 포함될 수 있는지? **예**

A 「귀속재산처리법」 제2조에 따라 국가에 귀속된 재산이지만, 당시 일본인 명의로 등기가 되어 있음을 기화로 국가 외의 자에게 그 소유권이전등기가 경료된 귀속재산도, 이를 국가에 반환하는 경우 「국유재산법」 제78조의 다른 요건을 충족하여 특례 매각할 수 있는지는 별론으로 하고, **「국유재산법」 제78조에 따른 은닉된 국유재산에 포함될 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0534** · 2011. 10. 13. · 기획재정부

Q179 「지역특화발전특구에 대한 규제특례법」 제11조제1항에 따라 승인된 지역특화발전특구계획에 같은 법 제36조의2제2항이 규제특례사항으로 포함되어 있는 경우, 해당 지역특화발전특구 내의 국유재산인 일반재산에 대하여 국가와 특화사업자간에 그 매각을 예약한 것으로 볼 수 있는지? **아니오**

A 「지역특화발전특구에 **대한 규제특례법」 제11조제1항에 따라 승인된 지역특화발전특구계획에 같은 법 제36조의2제2항이 포함되어 있다는 이유만으로 해당 지역특화발전특구 내의 국유재산인 일반재산에 대하여 국가와 특화사업자간에 그 매각을 예약한 것으로 볼 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0335** · 2011. 9. 22. · 기획재정부

Q180 지방자치단체가 용도폐지되는 국유재산의 용도에 사용될 수 있도록 해당 지방자치단체의 행정재산(공유재산)을 무상으로 국가가 사용 · 수익할 수 있도록 허가하는 것이 「국유재산법」 제55조제1항제3호에 따른 대체시설의 "제공"에 해당하는지? **아니오**

A **지방자치단체가 용도폐지되는 국유재산의 용도에 사용될 수 있도록 해당 지방자치단체의 행정재산(공유재산)을 무상으로 국가가 사용 · 수익할 수 있도록 허가하는 것은 「국유재산법」 제55조제1항제3호에 따른 대체시설의 제공에 해당하지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0015** · 2011. 3. 31. · 서울특별시 강북구

Q181 **국토해양부장관은 「국유재산법」상 일반재산인 종전부동산으로서 종전부동산 처리계획에 제시된 기한 내에 일반경쟁입찰을 두 번 실시하여도 낙찰되지 아니한 종전부동산을 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제43조제3항에 따라 매입기관으로 하여금 매입하게 하기 어려운 경우, 「국유재산법」 제43조 및 같은 법 시행령 제40조제3항에 따라 수의계약으로 매각할 수 있는지?**

예

A 국토해양부장관은 「국유재산법」상 일반재산인 종전부동산으로서 종전부동산 처리계획에 제시된 기한 내에 일반경쟁입찰을 두 번 실시하여도 낙찰되지 아니한 종전부동산을 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제43조제3항에 따라 매입기관으로 하여금 매입하게 하기 어려운 경우, **「국유재산법」 제43조 및 같은 법 시행령 제40조제3항에 따라 수의계약으로 매각할 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **10-0462** · 2011. 2. 10. · 국토해양부

Q182 **국가나 지방자치단체가 「특수임무수행자 지원 및 단체설립에 관한 법률」 제54조에 따라 설립된 대한민국특수임무수행자회에 대하여 국 · 공유재산의 우선 매각 등을 하는 경우, 같은 법 제65조의2에 따른 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 외에 해당 국 · 공유재산과 관련된 다른 법률상의 제한도 받지 않는지?**

기준

A **가. 질의 가에 대하여 국가는 「특수임무수행자 지원 및 단체설립에 관한 법률」 제54조에 따라 설립된 대한민국특수임무수행자회의 운영과 복지사업을 위하여 같은 법 제65조의2에 따라 국유재산의 우선 매각 등을 해야 하는 의무가 있는 것은 아닙니다**. 질의 나에 대하여 국가나 지방자치단체가 「특수임무수행자 지원 및 단체설립에 관한 법률」 제54조에 따라 설립된 대한민국특수임무수행자회에 대하여 국 · 공유재산의 우선 매각 등을 하는 경우, 같은 법 제65조의2에 따른 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 외에 해당 국 · 공유재산과 관련된 다른 법률상의 제한을 받지 않는 것은 아닙니다.

법제처 법령해석 **10-0402** · 2010. 11. 18. · 민원인

Q183 **「국유재산법 시행령」 제40조제2항제2호의 규정에 의한 "실경작자"란 처분하려는 당해 농경지를 실제로 경작하고 있는 자만을 의미하는 것인지?**

기준

A **가. 질의 가에 대하여 국유재산중 일반재산에 해당하는 농경지의 경우에 「국유재산법 시행령」 제40조제2항제1호 또는 같은 항 제2호를 선택적으로 적용할 수 있습니다**. 질의 나에 대하여 「국유재산법 시행령」 제40조제2항제2호의 규정에 의한 "실경작자"란 처분하려는 당해 농경지를 실제로 경작하고 있는 자만을 의미하는 것은 아닙니다.

법제처 법령해석 **10-0072** · 2010. 5. 31. · 민원인

Q184 **국유재산인 폐제방(廢堤防)에 인접한 토지의 소유자인 중소기업자가 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조 및 같은 법 시행령 제9조에 따른 요건을 갖추어 국유재산의 관리청에 해당 국유재산을 자신에게 수의계약으로 매각할 것을 요청하고, 해당 국유재산에 인접한 다른 토지의 소유자도 해당 국유재산의 매각을 요청하는 경우, 국유재산의 관리청은 해당 국유재산을 중소기업자에게 수의계약으로 매각할 수 있는지?**

예

A 국유재산인 폐제방(廢堤防)에 인접한 토지의 소유자인 중소기업자가 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조 및 같은 법 시행령 제9조에 따른 요건을 갖추어 국유재산의 관리청에 해당 국유재산을 자신에게 수의계약으로 매각할 것을 요청하고, 해당 국유재산에 인접한 다른 토지의 소유자도 해당 국유재산의 매각을 요청하는 경우, **국유재산의 관리청은 해당 국유재산을 중소기업자에게 수의계약으로 매각할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0118** · 2010. 5. 20. · 지식경제부

Q185 **시 · 도지사가 폐천부지를 교환 · 양여하려는 경우, 「하천법」 제85조제1항, 같은 법 시행령 제105조를 「국유재산법」 제12조, 같은 법 시행령 제7조의 적용을 배제하는 특별규정으로 볼 수 있는지?**

예

A 「하천법」 제85조제1항, 같은 법 시행령 제105조를 「국유재산법」 제12조, 같은 법 시행령 제7조의 적용을 배제하는 특별규정으로 볼 수 없으므로 시 · 도지사가 폐천부지를 교환 · 양여하려는 경우에는 「국유재산법」 제12조, **같은 법 시행령 제7조의 규정이 적용됩니다**.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **09-0093** · 2009. 5. 6. · 민원인

Q186 **국방부-「대한민국과 아메리카 합중국간의 상호방위 조약 제4조에 의한 시설과 구역 및 대한민국에서의 합중국 군대의 지위에 관한 협정의 시행에 따른 국가 및 지방자치단체의 재산의 관리와 처분에 관한 법률」 제4조 및 부칙(1967. 3. 3, 법률 제1905호) 제2항 (관리환 성립여부)에 관한 질의**

예

A 「대한민국과 아메리카 합중국간의 상호방위 조약 제4조에 의한 시설과 구역 및 대한민국에서의 합중국 군대의 지위에 관한 협정의 시행에 따른 국가 및 지방자치단체의 재산의 관리와 처분에 **관한 법률」 부칙 제2항에 규정된 국유재산으로서 같은 항에서 정한 같은 법 제4조의 절차를 거치지 않은 재산은 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원에 관한 특별법」 제8조제1항제1호에서 정한 국방부장관으로 관리환된 국유재산에 해당합니다**.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **07-0187** · 2007. 12. 28. · 국방부

Q187 국방부장관이 「국유재산법」에 따라 취득하여 관리하고 있는 재외공관무관부 관사에 대하여 「재외공관용 재산의 취득 · 관리 등에 관한 특례법」을 적용하여 재외공관의 장이 외교통상부장관의 승인을 얻어 처분할 수 있는지?

아니오

A 국방부장관이 「국유재산법」에 따라 취득하여 관리하고 있는 재외공관무관부 관사를 같은 법에서 정하고 있는 관리환의 협의를 거쳐 그 소관을 외교통상부장관으로 이관하지 아니하는 이상, **동 국유재산은 「재외공관용 재산의 취득 · 관리 등에 관한 특례법」 제2조에 따라 처분할 수 없습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **07-0124** · 2007. 6. 8. · 국방부

Q188 하남시-「국유재산법 시행령」 제36조(국유재산의 매각)에 관한 질의

예

A 「국유재산법 시행령」 제36조에서는 동조 각호에서 규정하는 일정한 사유가 발생하는 경우 국유잡종재산을 수의계약에 의하여 이를 처분할 수 있다고 규정하고 있는바, 국유잡종재산인 토지를 수의계약으로 **매각할 수 있는 사유가 발생하였으나 동 토지의 매각여부에 대하여 매각신청자와 주민들 사이에 민원분쟁이 있는 경우에는 잡종재산의 관리 · 처분기관인 지방자치단체의 장이 구체적인 상황을 종합적으로 고려하여 동 토지의 매각여부를 결정하여야 합니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **06-0176** · 2006. 8. 11. · 민원인

Q189 해양수산부-「국유재산법 시행령」 제37조(재산감정평가 적용기간)에 관한 질의

아니오

A 공유수면매립공사준공인가시 매립면허를 받은 자가 총사업비에 상당하는 매립지의 소유권을 취득함에 있어 「공유수면매립법 시행령」 제20조제2항에 따라 당해 매립지의 가격산정을 위하여 실시한 공유수면매립지 감정평가액 적용문제로 제기된 행정심판(공유수면매립공사준공인가처분취소청구)의 **진행으로 말미암아 감정평가일부터 1년을 경과하여 잔여매립지 매수청구를 하게 되었다고 하더라도 「국유재산법 시행령」 제37조제3항에 의한 감정평가 기간을 적용함에 있어 위 행정심판으로 인하여 소요된 기간을 공제할 수는 없습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **06-0154** · 2006. 7. 11. · 해양수산부

Q190 감정평가 및 감정평가사 선정 시 수의계약 가능 여부 문의에 관한 질의

기준

A 1. 안녕하십니까? 귀하께서 **국민신문고를 통해 신청하신 민원(신청번호 1AA-2302-0839627)에 대한 검토 결과를 다음과 같이 알려드립니다.2. 귀하의 민원내용은 감정평가를 위한 계약에 관한 것으로 이해됩니다.3. 귀하의 질의사항에 대해 검토한 의견은 다음과 같습니다**. 국가기관이 당사자가 되는 계약에 있어 계약담당공무원은 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제3조에 따라 계약에 관하여 다른 법령에 정한 바가 있으면 그를 따르는 것이므로 귀 질의 국유재산법에서 정한 바가 있으면 이를 적용하시기 바랍니다.

조달청 조달청 회신 · 2023. 3. 3. · 조달청

Q191 교육부 국유재산이 용도폐지되면 관리 주체는 누가 되나요? 기준

A 국유재산법 제40조 및 동법 시행령 제38조에 따르면, 중앙관서의 장은 행정재산을 용도폐지 한 때에는 총괄청에 인계하여야 하고, 총괄청은 일반재산의 관리처분에 관한 사무 등을 한국 자산관리공사에 위탁하도록 정하고 있음을 안내드립니다.- ※ 관련 규정「국유재산법」 **제40조(용도폐지) ① 중앙관서의 장은 행정재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 그 용도를 폐지하여야 한다.② 중앙관서의 장은 제1항에 따라 용도폐지를 한 때에는 그 재산을 지체 없이 총괄청에 인계 하여야 한다**. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산은 그러하지 아니하다.「국유재산법 시행령」 제38조 (관리 · 처분기관) ③ 총괄청은 법 제42조제1항에 따라 다음 각 호의 일반재산의 관리 · 처분에 관한 사무 (관리처분과 관련된 소송업무를 포함한다.

교육부 교육부 회신 · 2023. 3. 28. · 교육부

Q192 국유재산 매각(불하)의 신청기관이 어디인지 문의드립니다. 기준

A ? 고객님, 국토교통부 원주지방국토관리청 FAQ를 찾아주셔서 감사드립니다.「국유재산법」제48조에 따라 장래 행정목적 등에 활용 계획이 없는 국토교통부 소관 일반재산에 대하여 국유재산 매각 신청이 있을 경우 일반재산 총괄관리청인 기획재정부(재산위임관리기관 : 한국자산관리공사)로 재산을 인계하고 있으며, **재산을 인계 받은 한국자산관리공사에서 국유재산처분 기준에 따라 수의계약 또는 경쟁 입찰계약에 의하여 매각하는 절차에 따라 처분하고 있음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 10. · 국토교통부

Q193 의정부국토관리사무소 소유의 재산에 대한 매수를 신청하고자 합니다._x000D_매수신청서 양식이 별도로 있나요? 기준

A 네, 국유재산법 시행규칙에 따른 국유재산(사용허가, 대부, **매수)신청서를 붙임과 같이 첨부합니다._x000D_매수신청시 참고가 되길 바라며,**

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 30. · 국토교통부

Q194 사업을 위해 건물을 건축하고 있습니다. 원할한 사업을 하고자 하면 부득이 국가에서 관리하는 토지 일부를 매입하여야 됩니다. 기준

A 귀하께서 문의하신 사항을 아래와 같이 답변하여 드리겠습니다.「국유재산법」 규정에 따라 국유재산을 매각하기 위하여는 그 해당 재산이 공공의 기능이 없고 행정목적을 위하여 장래 활용계획이 없을 경우에 한합니다.이에 해당 관서에 국유재산 용도폐지 신청을 하시어 처분 결과를 받아보시기 바랍니다.※용도폐지 : 용도폐지는 행정재산인 도로,구거 등이 사실상 공공용으로 사용되지 아니게 된때에 국유재산법제 규정에 따라 잡종재산으로 분류하는 행정절차로서, **용도폐지권자가 직권으로 행하는 것입니다.추가 질의 문의가 있으실 경우 담당자(***-****-****)에 문의주시면 성심성의것 답변하여 드리겠습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 10. 27. · 국토교통부

Q195 국유지와 사유지의 교환이 가능한지 알려주십시오 — 아니오

A **국유재산법 제54조(교환)에 의하면 국유지와 사유지의 교환은 국가가 직접 행정재산으로 사용하기 위하여 필요한 경우로 한정하고 있는 바,위와 같이 사인의 요구에 의하여는 국유지와의 교환이 불가합니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q196 국방부 관리의 국유재산 중 1996. 9. 5. 법원의 화해에 따라 국가로 환수된 재산을 국유재산법 제53조의 2 및 동법 시행령 제57조의 2의 규정에 의하여 선의로 취득한 후 자진반환한 자에게 2001년 매각시 1996. 화해당시의 감정가격을 기준으로하여 매각할 수 있는지 여부? — 기준

A 국유재산법 제53조의 2는 은닉재산을 선의로 취득한 후 당해 재산을 자진하여 또는 재판상 화해 기타 대통령령이 정하는 원인에 의하여 국가에 반환한 자에게 동재산을 매각하는 경우에는 제40조의 규정에도 불구하고 대통령령이 정하는 바에 따라 반환의 원인 별로 차등을 두어 그 매각대금을 이자없이 **12년이하의 기간에 걸쳐 분할납부하게 하거나 매각대금에서 8할 이하의 금액을 공제한 잔액을 그 매각대금으로하여 전액을 일시 납부하게 할 수 있다고 규정하고 있고 동법 시행령 제57조의 2는 반환의 원인에 따라 매각조건을 상세히 규정하고 있습니다**.

국방부 구법 국방부 회신 **법제33010-2286** · 2001. 10. 23. · 국방부

Q197 군용항공기를 관리 · 처분함에 있어 적용되는 법률이 국유재산법인지 군수품관리법인지 여부? — 기준

A 국유재산법 제3조 제1항 제2호, 제50조 및 동법 시행령 제55조, 물품관리법 제2조 제1항 제3호, 군수품관리법 제2조의 규정에 비추어 볼 때, 군용항공기를 관리 · 처분함에 있어서 현행법령상으로는 국유재산법이 적용되는 것이 타당함.한편 군수품관리법 제3조, 동법시행령 제1조의2 제1항 제3호 및 별표에 의해 군용항공기가 전비품으로 분류되어 규정되어 있는 점, 실무적 관행상 이를 군수품으로 규율하고 있는 점 등은 위 국유재산법의 내용과 상치되므로, **군용항공기를 국유재산법의 규율을 받는 일반 항공기와 달리 군수품으로 취급할지 여부에 대하여는 정책적 판단을 거쳐 관련 법령을 재정비할 필요가 있다고 사료됨**.

국방부 구법 국방부 회신 **법제팀-5221** · 2006. 11. 17. · 국방부

Q198 **본인 소유의 도로(국도)부지와 국토교통부 소유 토지와 교환하고 싶은데 가능한지 궁금합니다.** 기준

A ? 고객님, 국토교통부 원주지방국토관리청 FAQ를 찾아주셔서 감사드립니다.국유재산법 제27조 및 제54조의 규정에 의하여 국유재산의 교환은 "국가가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요한 경우"에 한하는 것으로서, 위의 경우는 민원인의 필요에 의한 것이며 국가의 필요(국도나 국가하천사업의 경우에 해당)에 의한 것으로 보기 어렵습니다.이는 **국가의 재산을 사적용도로 사용하는 것은 방지하기 위한 것으로서 특히 행정재산(도로,하천 등)은 불특정 다수의 편의 및 삶을 영위시키기 위해 존재하는 것이므로 특정 개인의 편의나 이익을 위해 교환할 수는 없으니 이해하여 주시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 10. · 국토교통부

Q199 **불용예정인 항공기를 해외업체에 매각할 수 있는지 여부?** 기준

A 불용결정전인 항공기라도 이후 불용결정이 이루어져 소유권 이전 시점에는 불용결정된 군수품에 해당한다면, **매각 또는 유상양도가 「군수품관리법」등 관련 규범에 위배된다고 보기는 어려움**

국방부 국방부 회신 **규제개혁법제담당관-11127** · 2020. 10. 22. · 국방부

Q200 **불용군수품을 매각하는 경우 예정가격을 공개하여야 하는지 여부?** 기준

A **군수품 중 「국유재산법」에서 정하는 동산을 제외한 나머지 군수품에 대해서는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제7조의2 제1항 에 따라 예정가격을 공개하지 않는 것이 원칙임**.

국방부 국방부 회신 **규제개혁법제담당관-1534** · 2019. 2. 13. · 국방부

Q201 **현재 육군과 관련된 부동산의 매각 및 매수에 관한 계약 업무를 공병부서에서 수행하고 있으나, 질의부서인 육군본부 군수참모부 국유재산과에서는 위 계약업무는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 「국고금관리법」 규정에 따라 경리부서에서 담당하여야 한다고 주장하고 있어, 위 계약업무를 공병부서와 경리부서 중 어느 부서에서 담당하여야 하는지에 대한 것이 질의 요지임.** 기준

A 현행 규정상 육군 소관 국유재산 매각 및 군관사용 민간아파트 매입과 관련된 계약업무는 공병부서에서 담당하는 것이 타당하다고 사료됨. 다만, **이는 국방부 내부의 업무분장에 관한 문제로 국방부 훈령 등 행정규칙의 개정을 통하여 재조정이 가능하다고 사료됨**.

국방부 구법 국방부 회신 **법제팀-3542** · 2007. 7. 2. · 국방부

Q202 잔여지 매수 청구로 잔여지의 소유권이 국가로 이전되었습니다. 잔여지를 환매받고 싶은데 가능한가요? **기준**

A '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률' **제91조제3항의 규정에 의하면 같은 법 제74조제1항의 규정에 따라 매수 또는 수용한 잔여지는 그 잔여지에 접한 일단의 토지가 필요없게 된 경우가 아니면 환매할수 없도록 되어 있으므로 잔여지만을 따로 분리하여 환매 청구 할수 없다고 판단됩니다**.
덧붙여, 동 사업이 준공후 도로유지관리상 필요없을 경우에 한하여, 국유재산법에 의한 국유재산 매수신청을 통하여 매수가능여부를 검토할수 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q203 무단점유 국유림이 산림유전자원보호구역에 해당하는 경우 산림청장이 임시특례에 따른 산지전용허가 등을 하려면 산림유전자원보호구역의 지정해제 여부를 검토해야 하는지? **예**

A **이 사안의 경우 산림청장은 산림유전자원보호구역의 지정해제 여부를 검토해야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **18-0819** · 2019. 5. 20. · 산림청

Q204 구 국유림법 부칙 제2조제5항에 따라 무단점유 국유림의 지목이 변경된 경우 지목이 변경된 해당 국유림을 「국유재산법」에 따라 매각 또는 교환할 수 있는지? **아니오**

A **구 국유림법 부칙 제2조제5항에 따라 무단점유 국유림의 지목이 변경된 경우 지목이 변경된 해당 국유림을 「국유재산법」에 따라 매각 또는 교환할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0361** · 2016. 10. 10. · 산림청

Q205 국유재산 중 일반재산의 무단점유자에 대하여 「국유재산법」 제72조제1항에 따라 변상금을 징수할 때 기준이 되는 대부료와 관련하여 해당 일반재산의 사용용도가 주거용과 비주거용으로 구분되는 경우, 사용용도별로 각각 다른 대부료율을 적용해야 하는지 아니면 주된 사용용도를 정하여 하나의 대부료율을 적용해야 하는지? **기준**

A 국유재산 중 일반재산의 무단점유자에 대하여 「국유재산법」 제72조제1항에 따라 변상금을 징수할 때 기준이 되는 대부료와 관련하여 해당 일반재산의 사용용도가 주거용과 비주거용으로 구분되는 경우, **사용용도별로 각각 다른 대부료율을 적용해야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0503** · 2011. 9. 29. · 기획재정부

Q206 「공유재산 및 물품관리법」 제81조, 「지방세법」 제28조 및 「행정절차법」 제15조(압류처분의 해제 필요 여부)에 관한 질의 — 예

A 지방자치단체의 장이 납부의무자에 대한 변상금 부과 사전통지서 및 부과처분서를 보통우편으로 발송하였는데 해당 납부의무자에게 처분서가 도달되지 못하였다면 해당 부과처분은 효력을 발생할 수 없다 할 것이고, **그 처분이 있었던 것을 전제로 하여 납부의무자의 재산을 압류하였다면 해당 압류처분 역시 무효라고 할 것이므로 해당 지방자치단체의 장은 압류처분을 해제하여야 할 것입니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **08-0214** · 2008. 9. 16. · 부산광역시 동구 총무국 재무과

Q207 국유지가 포함된지 모르고 주택을 매입하여 1년이 지났는데 지난 5년간의 변상금을 납부하라는 통지가 왔습니다. 변상금을 납부하여야 하는지 궁금합니다. — 기준

A ? 고객님, 국토교통부 원주지방국토관리청 FAQ를 찾아주셔서 감사드립니다.국유재산인지 모르고 점유하였다고 할지라도 허가를 받지 않고 사용수익을 한 것으로 국유재산법 제51조의 규정에 **의하여 변상금 징수 대상이 됩니다.변상금은 과거의 무단점유 사용.수익에 대하여 그 행위자에게 징수하는 것이므로 매매 등으로 점유자가 바뀐 경우에 매매계약에 달리 특약을 하지 않았다면 점유가 바뀐일자를 기준으로 각각 징수하는 것이 타당하다고 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 10. · 국토교통부

Q208 변상금체납으로 재산을 압류한 경우 의무자에게 처분서가 도달되지 않았을 때 압류해제를 해야 하는지에 관한 질의 — 예

A **따라서 변상금 부과처분이 무효인 이상 그 부과처분이 있었던 것을 전제로 하여 체납처분절차로서 납부의무자의 재산을 압류하였다면 해당 압류처분 역시 무효라고 할 것이므로 해당 지방자치단체의 장은 압류처분을 해제하여야 할 것임**

행정안전부 행정안전부 회신 **08-0214** · 회신일 미기재 · 행정안전부

Q209 도로 관련 기술개발 및 품질 향상을 위하여 설치한 연구시설의 운영에 관한 업무를 「도로법」 제37조에 근거하여 민간에 위탁할 수 있는지 여부? — 아니오

A **도로관리청은 이 사안 연구시설의 운영에 관한 업무를 「도로법」 제37조에 근거하여 도로에 관하여 직접적인 이해관계가 있는 공공단체 또는 사인에게 위탁할 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0055** · 2024. 1. 26. · 국토교통부

Q210 도로 관련 기술개발 및 품질 향상을 위하여 설치한 연구시설의 운영에 관한 업무를 「도로법」 제37조에 근거하여 민간에 위탁할 수 있는지 여부? **아니오**

A 도로관리청은 이 사안 연구시설의 운영에 관한 업무를 「도로법」 제37조에 근거하여 도로에 관하여 직접적인 이해관계가 있는 공공단체 또는 사인에게 위탁할 수는 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **23-0858** · 2024. 1. 26. · 국토교통부

Q211 「하천법」 제85조가 국토계획법 제65조제9항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 다른 법률의 특별한 규정에 해당하는지? **아니오**

A 「하천법」 제85조는 국토계획법 제65조제9항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 다른 법률의 특별한 규정에 해당하지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **22-0462** · 2022. 9. 8. · 민원인

Q212 공공용으로 사용하지 않을 목적으로 용도폐지된 공유수면이 공유수면에 해당하는지 여부? **아니오**

A 이 사안과 같이 공유수면법에 따라 공유수면에 해당하는 호소가 용도폐지된 경우에는 더 이상 공유수면에 해당하지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **20-0544** · 2020. 12. 30. · 인천광역시 중구

Q213 국립공원공단(각주: 「국립공원공단법」에 따른 국립공원공단을 말하며, 이하 같음.)이 국가로부터 위탁받아 관리하는 국립공원 내의 보전국유림에 공원시설인 탐방로를 개설하여 사용하는 경우가 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」(이하 "국유림법"이라 함) 제21조제1항제1호의 "국가 또는 지방자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하고자 하는 경우"에 해당하는지? **아니오**

A 이 사안의 경우 국유림법 제21조제1항제1호의 "국가 또는 지방자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하고자 하는 경우"에 해당하지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **19-0684** · 2020. 5. 11. · 환경부

Q214 해양수산부장관이 아닌 자(이하 "비관리청"이라 함)는 「항만법」 제9조제2항 각 호 외의 부분 본문에 따른 해양수산부장관의 허가를 받더라도 「국유재산법」 제18조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 국유재산에 영구시설물로서 「항만법 시행령」 제18조제1항 각 호의 국가에 귀속되지 않는 항만시설을 설치할 수 없는지?

아니오

A 이 사안의 경우 「국유재산법」 제18조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 국유재산에 영구시설물로서 「항만법 시행령」 제18조제1항 각 호의 국가에 귀속되지 않는 항만시설을 설치할 수 없는 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **19-0181** · 2019. 5. 24. · 민원인

Q215 민자역사 내 판매시설이 「도시교통정비 촉진법 시행령」 제17조제1항제16호에 따른 "철도시설"에 해당한다면, 그 시설을 철도이용객 뿐만 아니라 인근 지역주민도 사용할 수 있다는 이유로 「도시교통정비 촉진법」 제36조제8항 각 호 외의 부분 단서에 따른 "시설물을 그 시설물의 목적 외에 사용하는 경우"에 해당한다고 보아 교통유발부담금을 부과할 수 있는지?

기준

A 가. 질의 가에 대하여 「철도사업법」 제42조제1항에 따른 점용허가를 받아 설치 · 운영하는 민자역사 내 판매시설은 「도시교통정비 촉진법 시행령」 제17조제1항제16호에 따라 교통유발부담금이 면제되는 "철도시설" 중 "역시설"에 해당합니다. 질의 나에 대하여 철도시설에 해당하는 민자역사 내 판매시설을 철도이용객 뿐만 아니라 인근 지역주민도 사용할 수 있다는 이유로 「도시교통정비 촉진법」 제36조제8항 각 호 외의 부분 단서에 따른 "시설물을 그 시설물의 목적 외에 사용하는 경우"에 해당한다고 볼 수는 없으므로 교통유발부담금을 부과할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **17-0170** · 2017. 6. 28. · 서울특별시

Q216 민자역사 내 판매시설이 「도시교통정비 촉진법 시행령」 제17조제1항제16호에 따른 "철도시설"에 해당한다면, 그 시설을 철도이용객 뿐만 아니라 인근 지역주민도 사용할 수 있다는 이유로 「도시교통정비 촉진법」 제36조제8항 각 호 외의 부분 단서에 따른 "시설물을 그 시설물의 목적 외에 사용하는 경우"에 해당한다고 보아 교통유발부담금을 부과할 수 있는지?

기준

A 가. 질의 가에 대하여 「철도사업법」 제42조제1항에 따른 점용허가를 받아 설치 · 운영하는 민자역사 내 판매시설은 「도시교통정비 촉진법 시행령」 제17조제1항제16호에 따라 교통유발부담금이 면제되는 "철도시설" 중 "역시설"에 해당합니다. 질의 나에 대하여 철도시설에 해당하는 민자역사 내 판매시설을 철도이용객 뿐만 아니라 인근 지역주민도 사용할 수 있다는 이유로 「도시교통정비 촉진법」 제36조제8항 각 호 외의 부분 단서에 따른 "시설물을 그 시설물의 목적 외에 사용하는 경우"에 해당한다고 볼 수는 없으므로 교통유발부담금을 부과할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **17-0302** · 2017. 6. 28. · 서울특별시

Q217 「국방 · 군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 국방 · 군사시설 중 국방부장관의 위임에 따라 국방시설본부장이 관리하는 건축물도 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조의3제1호에 따라 중앙행정기관이 관리하는 건축물에 해당하는지? **예**

A **「국방 · 군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 국방 · 군사시설 중 국방부장관의 위임에 따라 국방시설본부장이 관리하는 건축물도 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조의3제1호에 따라 중앙행정기관이 관리하는 건축물에 해당합니다.**

법제처 법제처 법령해석 **15-0593** · 2015. 12. 30. · 국방부

Q218 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 공여구역 또는 같은 조 제7호에 따른 공여해제반환재산이 같은 법 제9조의 주한미군기지이전특별회계에 속하는 재산인지? **예**

A 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 공여구역의 경우에는 「국가재정법」 제4조에 따라 일반회계에 속하는 재산이지만, **「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 공여해제반환재산은 같은 법 제9조의 주한미군기지이전특별회계에 속하는 재산입니다.**

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **09-0090** · 2009. 5. 6. · 외교통상부 북미국 북미1과

Q219 산업교육진흥및산학협력촉진에관한법률제37조(지상권설정)에 관한 질의 **예**

A 질의 가에 대하여 대학의 설립 · 경영자는 「산업교육진흥 및 산학협력촉진에 관한 법률 제37조」 및 「동법 시행령 제37조」의 규정에 따라 협력연구소를 두기 위하여 대학교지의 일부를 국가, 지방자치단체, 정부출연연구기관 및 산업체등에게 임대하거나 지상권을 설정할 수 있습니다.질의 나에 대하여「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 제26조제2항제8호」의 규정에 따라 교육인적자원부장관의 「국유재산법 제24조」의 규정에 의한 국유재산의 사용 · 수익 허가에 관한 권한이 대학의 장에게 위임되어 있으므로, **국유재산인 국립대학 교지의 일부에 대한 임대 또는 지상권설정 권한은 당해 대학의 장에게 위임되어 있다고 할 것입니다.**

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **05-0078** · 2005. 11. 22. · 교육인적자원부

Q220 **국방부와 병무청이 보유 관리하고 있는'군사 및 병무관련 정보'를 「나라사랑카드」의 사업추진을 위해 민간단체인 군인공제회에 제공하고 그 관리를 위탁하는 것이 행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 등 법적 근거 없이 된 것으로 위법한지 여부에 관한 질의임.** 아니오

A 「나라사랑카드」를 발급하여 운영하기 위하여 병역의무자의 기본정보(군 복무자의 군사 및 병무관련 정보 등)를 군인공제회에 제공하고 관리하도록 되어 있으나, **이러한 사무는 사무자체가 「공공기관의개인정보보호에관한 법률」등 관계법률에 따라 처리하면 되는 것으로 별도의 법적근거를 필요로 하지 않는다고 사료됨**.

국방부 구법 국방부 회신 **법제팀-1707** · 2007. 3. 29. · 국방부

Q221 **「항만법」제9조(항만공사의 시행자 등) 제2항에 따라 관리청이 아닌 자 (이하 "비관리청")가 「항만법 시행령」 제18조에 의거 국가에 귀속되지 아니하는 사업으로 항만공사를 시행코자 함에 있어, 사업 대상구역에 항만관리청 소유의 토지가 존재하는 경우, "비관리청"이 해당 토지에 대한 소유권 취득(비귀속)이 가능한 지 여부.** 기준

A 1. 비관리청 항만공사를 비귀속으로 사업 추진 시 사업 구역에 포함된 항만관리청 소유의 토지에 대하여, 비관리청 항만공사는 「항만법」 제9조에 따라 관리청의 허가를 받아 항만시설의 신설 · 개축 · 유지 · 보수 및 준설(浚渫) 등에 관한 공사를 하는 것으로서, 사업구역에 이미 국유재산 등록되어 있는 토지 등에 대한 소유권을 취득하기 위해서는 「국유재산법」에 따라 토지 매입 등을 통하여 소유권을 취득하여야 하며, **「항만법 시행령」 제18조(국가에 귀속되지 아니하는 항만시설 및 토지) 와는 성격이 다른 것으로 판단됨**.

해양수산부 해양수산부 회신 · 2012. 12. 18. · 해양수산부

Q222 **「항만법」 제9조(항만공사의 시행자 등) 제2항에 따라 관리청이 아닌 자(이하 "비관리청")가 「항만법 시행령」 제18조에 의거 국가에 귀속되지 아니하는 사업으로 항만공사를 시행코자 함에 있어, 사업 대상구역에 항만관리청 소유의 토지가 존재하는 경우, "비관리청"이 해당 토지에 대한 소유권 취득(비귀속)이 가능한 지 여부?** 기준

A 비관리청 항만공사를 비귀속으로 사업 추진 시 사업 구역에 포함된 항만관리청 소유의 토지에 대하여, - 비관리청 항만공사는 「항만법」제9조에 따라 관리청의 허가를 받아 항만시설의 신설 · 개축 · 유지 · 보수 및 준설(浚渫) 등에 관한 공사를 하는 것으로서, - 사업구역에 이미 국유재산 등록되어 있는 토지 등에 대한 소유권을 취득하기 위해서는 「국유재산법」에 따라 토지 매입 등을 통하여 소유권을 취득하여야 할 것으로, - 「항만법 시행령」 제18조(국가에 귀속되지 아니하는 항만시설 및 토지)와는 성격이 다른 것으로 판단됨.※ 참고, 항만법 제77조(토지 등의 수용)에 따르면 "국가"는 항만공사를 시행하는 과정에서 토지 수용 등의 권한을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의제 받고 있으나, **"비관리청"은 토지 수용의 권한을 의제 받지 못함**

해양수산부 해양수산부 회신 · 2012. 12. 18. · 해양수산부

Q223 건교부에서 컨테이너 차량 100대를 구입하여 국방부에 위탁관리를 맡기려고 하는 바, 이렇게 국방부가 위탁관리하게 된 위 차량들을 군수품관리법상의 군수품으로 볼 수 있는지 여부? **기준**

A 따라서 「군수품관리법」상 군수품이라 함은 국가가 소유하고 있는 동산과 국가가 사용하기 위하여 보관하는 동산 중 국방부 및 그 직할기관과 **육·해·공군에서 관리하는 물품을 의미함.본건의 컨테이너 차량은 건교부가 소유하지만 그 관리는 건교부와 국방부의 위탁관리협약에 따라 국방부가 맡게 되므로 컨테이너 차량은 국가가 소유하는 동산 중 국방부가 관리하는 물품으로서 군수품이라고 사료됨. 끝**

국방부 구법 국방부 회신 **법무33010-2609** · 2003. 12. 23. · 국방부

Q224 양수(揚水) 발전(각주: 전기가 남을 때 펌프 등 외부전력기기를 사용하여 물을 상부로 끌어 올렸다가 전기가 필요할 때 상부에 모아두었던 물을 방류하여 발전기를 돌리는 방식의 발전을 말함(한국수력원자력 홈페이지 설명 참조))은 신재생에너지법 제2조제2호다목에 따른 수력을 이용하여 전기를 생산하는 신 · 재생에너지 발전(각주: 신재생에너지법 제2조제4호에 따른 신 · 재생에너지 발전을 말함)에 해당하는지? **아니오**

A **양수 발전은 신재생에너지법 제2조제2호다목에 따른 수력을 이용하여 전기를 생산하는 신 · 재생에너지 발전에 해당하지 않습니다**.

법제처 법령해석 **25-0175** · 2025. 4. 24. · 민원인

Q225 물류시설법 제44조제1항에 따라 지정권자가 민간시행자(각주: 물류시설법 제27조제2항제5호에 따른 「민법」 또는 「상법」에 따라 설립된 법인인 시행자를 말하며, 이하 같음.)에게 설치하도록 한 의무설치대상공공녹지를 같은 법 제22조의2제4항에 따른 공공기여로 볼 수 있는지? **아니오**

A 이 사안의 경우, **의무설치대상공공녹지를 물류시설법 제22조의2제4항에 따른 공공기여로 볼 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **22-0118** · 2022. 9. 30. · 민원인

Q226 물류시설법 제44조제1항에 따라 지정권자가 민간시행자(각주: 물류시설법 제27조제2항제5호에 따른 「민법」 또는 「상법」에 따라 설립된 법인인 시행자를 말하며, 이하 같음.)에게 설치하도록 한 의무설치대상공공녹지를 같은 법 제22조의2제4항에 따른 공공기여로 볼 수 있는지? **아니오**

A 이 사안의 경우, **의무설치대상공공녹지를 물류시설법 제22조의2제4항에 따른 공공기여로 볼 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **22-0677** · 2022. 9. 30. · 국토교통부

Q227 「초 · 중등교육법」 제3조에 따른 국립학교 및 공립학교(이하 "국 · 공립학교"라 함)가 판로지원법 제2조제2호에 따른 공공기관에 해당되는지? **예**

A 국 · 공립학교는 판로지원법 제2조제2호에 따른 공공기관에 해당됩니다.

법제처 법제처 법령해석 **22-0401** · 2022. 6. 30. · 민원인

Q228 「초 · 중등교육법」 제3조에 따른 국립학교 및 공립학교(이하 "국 · 공립학교"라 함)가 판로지원법 제2조제2호에 따른 공공기관에 해당되는지? **예**

A 국 · 공립학교는 판로지원법 제2조제2호에 따른 공공기관에 해당됩니다.

법제처 법제처 법령해석 **22-0183** · 2022. 6. 30. · 경기도 수원시

Q229 도시 · 군계획시설사업에 따른 공공시설의 귀속 대상인 '새로 공공시설을 설치하는 경우'의 의미에 관한 질의 **기준**

A 이 사안의 경우 국토계획법 제65조제1항의 "새로 공공시설을 설치"하는 경우에 해당하지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **20-0680** · 2021. 3. 25. · 서울특별시

Q230 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 "공유재산법"이라 함) 제18조의 "국가"는 입법 · 행정 · 사법 기관을 모두 포함하는 의미인지, 아니면 「정부조직법」 제2조에 따른 중앙행정기관으로 한정되는지? **기준**

A 공유재산법 제18조의 "국가"는 입법 · 행정 · 사법 기관을 모두 포함하는 의미입니다.

법제처 법제처 법령해석 **21-0022** · 2021. 3. 15. · 행정안전부

Q231 「항만자유무역지역 국유 항만배후단지 및 건물의 임대료」(해양수산부 공고 제2013-245호)의 공고일 전에 항만 배후단지에 이미 입주한 기업체에 대한 우대 임대료의 적용여부 [「항만자유무역지역 국유 항만배후단지 및 건물의 임대료」(해양수산부 공고 제2013-245호) 부칙 제3조제1항 등 관련]에 관한 질의 **아니오**

A 이 사안의 경우 우대 임대료의 적용대상은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0516** · 2018. 12. 28. · 해양수산부

Q232 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항에 따라 준보전국유림으로 구분된 국유림을 같은 조 제5항에 따라 산림경영임지의 확보를 위하여 보전국유림으로 재구분하였으나 실제 산림경영임지로는 활용할 수 없어 보전국유림으로 보전할 필요가 없는 것으로 인정된 경우 같은 조 제4항 각 호에 따른 재구분 사유에 해당하지 않더라도 준보전국유림으로 재구분할 수 있는지?

아니오

A **이 사안의 경우 준보전국유림으로 재구분할 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **18-0450** · 2018. 11. 8. · 산림청

Q233 군공항이전법 제9조제1항에 따라 군 공항 이전사업을 추진하는 경우, 같은 조 제2항 전단에 따라 사업시행자가 시행하는 지원사업의 재원은 같은 항에 따른 "용도 폐지된 재산의 가액에서 신규로 건설되는 군 공항의 가액을 뺀 금액의 범위"로 한정되는지?

기준

A 군공항이전법 제9조제1항에 따라 군 공항 이전사업을 추진하는 경우, **같은 조 제2항 전단에 따라 사업시행자가 시행하는 지원사업의 재원은 같은 항에 따른 "용도 폐지된 재산의 가액에서 신규로 건설되는 군 공항의 가액을 뺀 금액의 범위"로 한정됩니다.**

법제처 법제처 법령해석 **17-0438** · 2017. 9. 20. · 국방부

Q234 군공항이전법 제9조제4항에 따라 국방부장관이 국회에 하는 "보고"에 국회의 승인 또는 동의가 필요한지?

기준

A **가. 질의 가에 대하여 군공항이전법 제8조제1항에 따라 국방부장관이 주민투표를 요구할 수 있는 이전후보지 지방자치단체의 장에 소음피해 이전주변지역 지방자치단체의 장은 포함되지 않습니다.** 질의 나에 대하여 군공항이전법 제8조제1항에 따라 국방부장관이 이전부지 선정계획이 공고된 이전후보지 지방자치단체의 장에게 주민투표를 요구하여 주민투표가 실시된 경우, 해당 지방자치단체 장은 군 공항 이전에 대한 주민투표의 결과에 반드시 기속되어 군 공항 이전 유치 신청 여부를 결정하여야 하는 것은 아닙니다. 질의 다에 대하여 군공항이전법 제9조제4항에 따라 국방부장관이 국회에 하는 "보고"에 국회의 승인 또는 동의가 필요한 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **17-0349** · 2017. 8. 8. · 국방부

Q235 군공항이전법 제9조제4항에 따라 국방부장관이 국회에 하는 "보고"에 국회의 승인 또는 동의가 필요한지? **기준**

A **가. 질의 가에 대하여 군공항이전법 제8조제1항에 따라 국방부장관이 주민투표를 요구할 수 있는 이전후보지 지방자치단체의 장에 소음피해 이전주변지역 지방자치단체의 장은 포함되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 군공항이전법 제8조제1항에 따라 국방부장관이 이전부지 선정계획이 공고된 이전후보지 지방자치단체의 장에게 주민투표를 요구하여 주민투표가 실시된 경우, 해당 지방자치단체 장은 군 공항 이전에 대한 주민투표의 결과에 반드시 기속되어 군 공항 이전 유치 신청 여부를 결정하여야 하는 것은 아닙니다. 질의 다에 대하여 군공항이전법 제9조제4항에 따라 국방부장관이 국회에 하는 "보고"에 국회의 승인 또는 동의가 필요한 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **17-0348** · 2017. 8. 8. · 국방부

Q236 군공항이전법 제9조제4항에 따라 국방부장관이 국회에 하는 "보고"에 국회의 승인 또는 동의가 필요한지? **기준**

A **가. 질의 가에 대하여 군공항이전법 제8조제1항에 따라 국방부장관이 주민투표를 요구할 수 있는 이전후보지 지방자치단체의 장에 소음피해 이전주변지역 지방자치단체의 장은 포함되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 군공항이전법 제8조제1항에 따라 국방부장관이 이전부지 선정계획이 공고된 이전후보지 지방자치단체의 장에게 주민투표를 요구하여 주민투표가 실시된 경우, 해당 지방자치단체 장은 군 공항 이전에 대한 주민투표의 결과에 반드시 기속되어 군 공항 이전 유치 신청 여부를 결정하여야 하는 것은 아닙니다. 질의 다에 대하여 군공항이전법 제9조제4항에 따라 국방부장관이 국회에 하는 "보고"에 국회의 승인 또는 동의가 필요한 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **17-0289** · 2017. 8. 8. · 국방부

Q237 서울특별시에 소재하는 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제3호나목에 따른 공공법인의 "사무소"에 해당하는 공공 청사에 대해 과밀부담금을 부과할 때 부과 대상 면적은 해당 공공법인 시설의 전체 면적인지, 아니면 해당 공공법인의 시설 중 업무시설로 사용되는 시설의 면적인지? **기준**

A **가. 질의 가에 대하여 「서울대학교병원 설치법」에 따라 설립된 서울대학교병원은 그 설립 당시 정관에 대하여 주무부장관의 인가를 받았다고 하더라도 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제3호나목4)에 따른 공공법인에 해당합니다**. 질의 나에 대하여 서울특별시에 소재하는 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제3호나목에 따른 공공법인의 사무소에 해당하는 공공 청사에 대해 과밀부담금을 부과할 때 그 부과 대상 면적은 해당 공공법인 시설의 전체 면적입니다.

법제처 법제처 법령해석 **16-0673** · 2017. 1. 5. · 국토교통부

Q238 **서울특별시에 소재하는 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제3호나목에 따른 공공법인의 "사무소"에 해당하는 공공 청사에 대해 과밀부담금을 부과할 때 부과 대상 면적은 해당 공공법인 시설의 전체 면적인지, 아니면 해당 공공법인의 시설 중 업무시설로 사용되는 시설의 면적인지?**

기준

A

가. 질의 가에 대하여 「서울대학교병원 설치법」에 따라 설립된 서울대학교병원은 그 설립 당시 정관에 대하여 주무부장관의 인가를 받았다고 하더라도 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제3호나목4)에 따른 공공법인에 해당합니다. 질의 나에 대하여 서울특별시에 소재하는 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제3호나목에 따른 공공법인의 사무소에 해당하는 공공 청사에 대해 과밀부담금을 부과할 때 그 부과 대상 면적은 해당 공공법인 시설의 전체 면적입니다.

법제처 법제처 법령해석 **16-0587** · 2017. 1. 5. · 국토교통부

Q239 **「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제26조제2항 단서에 따른 지방의회의 동의(同意)절차를 정하는 조례는 지방의회 내의 의안의 제안, 동의(動議), 철회 등 의안처리절차를 규율하는 일반적인 규정을 두고 있는 조례로 가능한 것인지, 아니면 해당 조문에 따른 지방의회의 동의절차를 규율하는 별도의 규정이 있는 조례에 의하여야 하는 것인지?**

기준

A

질의 가에 대하여 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제26조제2항 단서에 따른 지방의회의 동의절차를 조례로 정하고 있지 않은 경우라면, **지방자치단체는 해당 조례를 마련하여 지방의회의 동의를 받기 전에는 자진철거 및 철거비용의 공탁을 조건으로 신 · 재생에너지 기술개발 및 이용 · 보급에 관한 사업을 하는 자에게 공유재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 없습니다**. 질의 나에 대하여 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제26조제2항 단서에 따라 지방의회의 동의절차를 정하는 조례는 해당 조문을 위임근거로 명시하여 지방의회 동의절차를 정한 조례이거나, 비록 해당 조문을 위임근거로 명시하지 않았다 하더라도 적어도 그 조례의 해석상 공유재산의 대부계약 체결 또는 공유재산의 사용허가에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조하는 …

법제처 법제처 법령해석 **14-0830** · 2015. 1. 13. · 민원인

Q240 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제26조제2항 단서에 따른 지방의회의 동의(同意)절차를 정하는 조례는 지방의회 내의 의안의 제안, 동의(動議), 철회 등 의안처리절차를 규율하는 일반적인 규정을 두고 있는 조례로 가능한 것인지, 아니면 해당 조문에 따른 지방의회의 동의절차를 규율하는 별도의 규정이 있는 조례에 의하여야 하는 것인지? **기준**

A 질의 가에 대하여 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제26조제2항 단서에 따른 지방의회의 동의절차를 조례로 정하고 있지 않은 경우라면, **지방자치단체는 해당 조례를 마련하여 지방의회의 동의를 받기 전에는 자진철거 및 철거비용의 공탁을 조건으로 신 · 재생에너지 기술개발 및 이용 · 보급에 관한 사업을 하는 자에게 공유재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 없습니다**. 질의 나에 대하여 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제26조제2항 단서에 따라 지방의회의 동의절차를 정하는 조례는 해당 조문을 위임근거로 명시하여 지방의회 동의절차를 정한 조례이거나, 비록 해당 조문을 위임근거로 명시하지 않았다 하더라도 적어도 그 조례의 해석상 공유재산의 대부계약 체결 또는 공유재산의 사용허가에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조하는 …

법제처 법제처 법령해석 **14-0857** · 2015. 1. 13. · 민원인

Q241 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조가 준용되어 무상 귀속되거나 무상으로 양도될 수 있는 공공시설의 범위에 관한 질의 **기준**

A **「주택법」 제30조제1항의 "그 공공시설"에는 "새로 설치된 공공시설"뿐만 아니라 "종래의 공공시설" 또는 "개발행위(주택건설사업)로 용도가 폐지되는 공공시설"도 포함된다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0570** · 2014. 1. 7. · 국토교통부

Q242 분묘기지권이 설정된 토지를 국유재산으로 취득할 수 있는지? **아니오**

A **분묘기지권이 설정된 토지는 그 분묘기지권이 소멸된 후가 아니면 국유재산으로 취득할 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0494** · 2013. 11. 4. · 국방부

Q243 종전 중소기업청 산하의 지원센터 운영에 사용되고 있는 국유재산인 부동산의 전세권 등이 같은 항에 따라 소상공인진흥원의 재산으로 귀속되는지? **예**

A 종전 중소기업청 산하의 **지원센터 운영에 사용되고 있는 국유재산인 부동산의 전세권 등은 「소기업 및 소상공인 지원을 위한 특별조치법」(2011. 5. 24. 법률 제10710호로 개정된 것을 말함) 부칙 제2조제2항에 따라 소상공인진흥원의 재산으로 귀속된다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0298** · 2012. 7. 12. · 중소기업청

Q244 정부 출자의 범위에 관한 질의

기준

A 정부와 「한국정책금융공사법」 제4조에 따라 정부가 자본금을 전액 출자한 한국정책금융공사가 「한국산업은행법」에 따른 산은금융지주주식회사에 전액 출자(정부: 9.74%, 한국정책금융공사: 90. 26%)하고, 산은금융지주주식회사가 한국산업은행에 다시 전액 출자한 경우, **한국산업은행은 「소프트웨어산업 진흥법 시행령」 제17조의2제3호의 "정부가 납입금을 출자하여 최대지분을 보유하고 있는 기관 또는 단체"에 해당하지 않는다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0270** · 2012. 6. 14. · 지식경제부

Q245 위 규정의 "국가"에 국립대학이 포함되는지?

예

A **「전력기술관리법」 제12조제2항제1호의 국가에는 국립대학이 포함된다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0101** · 2012. 5. 25. · 민원인

Q246 위 규정의 "국가"에 국립대학이 포함되는지?

예

A **「전력기술관리법」 제12조제2항제1호의 국가에는 국립대학이 포함된다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0225** · 2012. 5. 25. · 교육과학기술부

Q247 「새마을운동조직육성법」 제2조에 따른 새마을운동조직의 임원은 「지방자치법」 제35조제5항의 관리인에 해당하는지?

기준

A **가. 질의 가에 대해 「새마을운동조직육성법」 제2조에 따른 새마을운동조직은 「지방자치법」 제35조제5항의 공공단체에 해당합니다**. 질의 나에 대해 「새마을운동조직육성법」 제2조에 따른 새마을운동조직의 임원이 정관 등에 의하여 의사결정이나 사업의 집행 등 경영에 참여할 수 있는 자인 경우, 「지방자치법」 제35조제5항의 관리인에 해당합니다.

법제처 법제처 법령해석 **10-0037** · 2010. 4. 16. · 민원인

Q248 행정 목적을 위하여 항만시설을 사용한 것으로 볼 수 있는 경우에 해당하는지 여부? **아니오**

A 경기도가 항만시설 중 국유의 항만시설용 부지에 항만이용자들에게 일괄처리 서비스 제공과 평택항 활성화를 도모하기 위한 목적으로 같은 법 제9조제2항에 따라 국토해양부장관의 허가를 받아 항만시설(건축물)을 건축하고, 같은 법 시행령 제18조제1항에 따라 국가에 귀속되지 않고 경기도 명의로 등기하여 관세 · 출입국 · 검역 관련 국가기관과 공공기관을 입주시키고 일부 공간을 항만물류 관련 민간업체에 유상임대한 경우, **경기도가 해당 건축물의 연면적 중 적어도 민간업체에게 유상으로 임대한 부분에 해당하는 비율의 항만시설용 부지는 「항만법 시행령」 제27조제1항제1호에 따른 행정 목적을 위하여 사용한 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0027** · 2010. 4. 9. · 민원인

Q249 공유수면을 무단으로 매립하여 조성된 토지 중 토지대장에는 등록되어 있으나 등기부에 등기 절차를 밟지 않은 토지가 「국유재산법」 제12조제1항에 따른 소유자 없는 부동산에 해당하는지? **아니오**

A **공유수면을 무단으로 매립하여 조성된 토지 중 토지대장에는 등록되어 있으나 등기부에 등기 절차를 밟지 않은 토지는 「국유재산법」 제12조제1항에 따른 소유자 없는 부동산에 해당하지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0406** · 2010. 3. 5. · 민원인

Q250 「임대주택법」 제21조와 같은 법 시행령 제23조에 따라 시장이 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정 또는 재평가를 위해 감정평가법인을 2곳 선정할 경우, 그 2곳을 임대사업자와 임차인으로부터 각각 1곳씩 추천받아 선정하도록 하는 조례를 제정하는 것이 가능한지? **예**

A 「임대주택법」 제21조와 같은 법 시행령 제23조에 따라 시장이 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정 또는 재평가를 위해 감정평가법인을 2곳 선정할 경우, **그 2곳을 임대사업자와 임차인으로부터 각각 1곳씩 추천받아 선정하도록 하는 내용을 조례로 제정하는 것은 법령에 위반됩니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0257** · 2009. 8. 28. · 민원인

Q251 「국유재산법」 제8조제4항에 따른 국가의 무주부동산의 "취득일"이 해당 부동산이 국가의 소유로 등기된 날을 의미하는지? **기준**

A **「국유재산법」 제8조제4항에 따른 국가의 무주부동산의 "취득일"은 해당 부동산이 국가의 소유로 등기된 날을 의미합니다**.

법제처 **구법** 법제처 법령해석 **09-0068** · 2009. 4. 2. · 기획재정부 국고국 국유재산과

Q252 새마을운동중앙본부가 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제2조제3호 및 같은 법 시행령 제2조제4호에 따른 "공공기관"에 해당되는지? **예**

A 새마을운동중앙본부는 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제2조제3호 및 같은 법 시행령 제2조제4호에 따른 "공공기관"에 해당합니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **09-0073** · 2009. 4. 2. · 민원인

Q253 「학교시설사업 촉진법」 제4조제4항 본문에 따라 국가나 지방자치단체가 학교시설사업 시행계획을 작성하여 같은 법 제5조 각 호의 해당 사항의 소관 행정기관의 장과 협의를 마친 경우, 공공시설의 귀속에 관하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제65조제1항이 적용될 수 있는지? **아니오**

A 「학교시설사업 촉진법」 제4조제4항 본문에 따라 국가나 지방자치단체가 학교시설사업 시행계획을 작성하여 같은 법 제5조 각 호의 해당 사항의 소관 행정기관의 장과 협의를 마친 경우, **공공시설의 귀속에 관하여 국토계획법 제65조제1항이 적용될 수 없습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **08-0221** · 2008. 10. 15. · 민원인

Q254 「국유재산법 시행령」 제27조의2 단서가 개정된 경우 그 개정된 단서가 계속 준용되는지? **예**

A 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률 시행령」 제24조에서 「국유재산법 시행령」 제27조의2를 준용하고 있는 한 「국유재산법 시행령」 제27조의2 단서가 개정되었다고 하더라도 그 개정된 단서는 계속 준용됩니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **08-0052** · 2008. 4. 10. · 산림청 산지보전단 국유림관리팀

Q255 「지방재정법 시행령」 제89조(영구시설물)에 관한 질의 **예**

A 철탑 및 전주 등 전력수송시설물은 「지방재정법 시행령 제89조」 및 「국유재산법 제24조제3항」의 규정에 의하여 해당 공유재산 또는 국유재산에 축조가 금지되는 영구시설물에 해당합니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **05-0051** · 2005. 11. 4. · 행정자치부

Q256 경작목적으로 사용하기 위해서 필요한 절차에 대해 상세한 답변을 요청드립니다. **기준**

A 저희 국토관리사무소에서는 '도로구역'에 한하여 관리를 하고 있는바, '도로구역'이 아닌 지번은, 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」에 의거, 「국유재산법 시행규칙」별지제1호국유재산(사용허가, 대부, **매수) 신청서양식을 참조하여 관할 지자체로 사용허가를 신청하여 주시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 10. 27. · 국토교통부

Q257 K-9 자주포가 「국유재산법 시행령」제3조의 궤도차량에 포함되는지 여부?

기준

A **K-9 자주포는 「국유재산법 시행령」제3조의 궤도차량에 포함되지 않음.**

국방부 국방부 회신 · 2020. 4. 29. · 국방부

Q258 군 숙소 미퇴거자로부터 징수한 관리비 할증료를 군 관사 관리 및 보수비용으로 사용할 수 있는지 여부?

기준

A 1. 쟁점의 정리군 관사 관리비 할증료(이하 '할증료'라 함)를 관사 보수비용으로 사용하기 위하여는 먼저 할증료 징수 자체가 적법하여야 할 것이고, 징수의 적법성이 인정된다고 하더라도 할증료의 법적 성격에 따라 결론이 달라질 것임.즉 국고금관리법 제7조에 의하면 "중앙관서의 장은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 소관에 속하는 수입을 국고에 납부하여야 하고, **직접 사용하지 못한다**.

국방부 구법 국방부 회신 **법제팀-4438** · 2007. 8. 14. · 국방부

Q259 국유재산을 임차할 경우에 사용할 수 있는 기간은 얼마나 되는지요?

기준

A **국유재산법 제35조 규정에 의거 행정재산의 사용허가기간은 5년 이내입니다**. 아울러 허가기간이 끝나면 가능한 경우 5년 이내로 종전의 사용허가를 갱신할 수 있습니다.기타 자세한 사항에 대해서는 우리 청 국유재산 담당자(☎ ***-****-****)에게 문의하여 주시면 친절히 답변해 드리겠습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 18. · 국토교통부

Q260 국유재산을 임대받아 사용하려면 어떤 절차를 거쳐야 하는지?

기준

A 국유재산에 대한 임대(사용허가 또는 대부)를 받으시려면, '국유재산법'시행규칙 서식 1번(국유재산 사용허가/대부 신청서)을 출력하시어 양식에 맞추어 정보를 기입하신 후 부산지방국토관리청 국유재산담당자 앞으로 우편을 보내주시면 됩니다.다만, 임대를 받고 싶은 토지의 재산관리기관이 어느 곳인지 확인이 먼저 필요한 바, **담당자에게 문의 후 신청하시는 것이 효율적인 것으로 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 2. 24. · 국토교통부

Q261 국유재산을 임대받아 사용하려면 어떤 절차를 거쳐야 하는지? 기준

A _x000D__x000D_ 국유재산에 대한 임대(사용허가 또는 대부)를 받으시려면, 국유재산법시행규칙 서식 1번(국유재산 사용허가/대부 신청서)을 출력하시어 양식에 맞추어 정보를 기입하신 후 부산지방국토관리청 국유재산담당자 앞으로 우편을 보내주시면 됩니다._x000D_ 다만, 임대를 받고 싶은 토지의 재산관리기관이 어느 곳인지 확인이 먼저 필요한 바, **기획재정부에서 운영하는 사이트 e나라재산에서 재산관리기관을 조회 하시거나 국유재산담당자(전화 ***-****-****)에게 문의하신 후 신청하시는 것이 효율적인 것으로 판단됩니다._x000D__x000D_**

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 8. 4. · 국토교통부

Q262 군사시설 내 예비군식당에서 휴게음식점을 하려고 하는데 건축물 등재가 안 되어 있어 건축물대장은 없습니다. 이럴 경우 영업신고가 가능한가요? 기준

A **군사시설 내 군인을 대상으로 하는 음식점 수익사업을 하기 위해서는 「식품위생법 시행규칙」 제42조에 따른 영업신고서와 「국유재산법 시행규칙」 제16조제3항에 따른 국유재산 사용 · 수익허가서를 첨부하 여 신고관청에 제출하여야합니다**. 다만 이 조항은 군사시설에서 일 반음식점영업을 하려는 경우에만 적용 가능함을 알려드립니다.

보건복지부 보건복지부 회신 · 회신일 미기재 · 보건복지부

Q263 「군 관사 확보정책 및 관리지침」1) 닫기국방부지침 인복33176-401('00. 11. 1.)에 의해 군 관사 용도로 취득한 관사(아파트)를 국유재산법에 따라 방위사업청으로 관리환하는 것이 가능한지 여부? 예

A 군 관사는 국유재산법상 행정재산에 해당하고, 방위사업청장의 관사로 사용되는 것은 행정목적수행상 필요한 경우에 해당하므로, **국유재산법 제12조에 따라 국유재산 사무의 총괄청인 재정경제부가 수립한 국유재산관리계획 제6조 제1항 제1호에 의해 관리환이 가능한 경우로 사료됨**.

국방부 구법 국방부 회신 **법제팀-5761** · 2006. 11. 26. · 국방부

Q264 공중전화 미 철수 사업자에 대한 손해배상청구 등 가능 여부? 예

A 선정된 사업자의 경우는 별론으로 하고, **국방부가 손해배상이나 부당이득 반환청구를 하기 위해서는 공중전화 미 철수에 따른 국방부의 손해가 특정 · 증명되어야 하며 그 외 「국유재산법」상 변상금 처분이 가능할 수 있을 것임**.

국방부 국방부 회신 **규제개혁법제담당관-3329** · 2017. 4. 12. · 국방부

Q265 해군함정과 민간선박이 충돌하여 손해배상에 관한 합의서를 작성할 때, ① 위 합의에 대한 최종 의사결정권자 및 ② 합의서에 민간선박의 선주에 대응하여 당사자로 서명·날인할 자가 누구인지 여부? **기준**

A 1. 선박충돌 관련 합의에 대한 최종의사결정권자는 함대사령관으로 보는 것이 타당하다고 사료됨.2. 합의서는 함장 명의로 서명·날인하여 작성하는 것도 가능하다고 사료됨.

국방부 구법 국방부 회신 **법제팀-3258** · 2007. 6. 18. · 국방부

Q266 공공청사와 떨어진 별도의 농지에 직원숙소(주택)건축을 위해 농지를 전용할 경우 농지보전부담금 감면 여부? **기준**

A 「농지법 시행령」제52조 관련 별표2제1호 다목은 "국가 또는 지방자치단체가 설치하는 공용 · 공공용 시설(주된 사업의 부지안에 설치되는 공용 · 공공용 시설을 포함한다. 다만, 주된 사업의 농지보전부담금이 감면되는 시설은 제외한다)"라고 규정하고 있습니다.

농림축산식품부 농림축산식품부 회신 **농지과-3007** · 2014. 6. 25. · 농림축산식품부

Q267 국유재산법 제12조에 따라 국가가 소유권보존등기한 부동산에 대하여 제3자가 국가를 상대로 소유권확인소송을 제기하여 제3자 승소로 판결이 확정된 경우 국가가 말소등기를 임의로 촉탁해도 되는지 여부? **기준**

A 국가는 소유권보존등기 말소청구 소송이 제기된 경우 점유취득시효 등을 주장할 수 있으므로, 임의로 말소등기를 촉탁하는 것은 타당하지 않음.(참조판례)대법원 1995. 12. 8. 선고 94다39628 판결대법원 1995. 12. 8. 선고 94다35309, **35046 판결**

국방부 국방부 회신 **규제개혁법제담당관-4680** · 2011. 6. 29. · 국방부

Q268 폐도부지를 활용하여 농작물 등을 재배하는 것이 가능한지요? **기준**

A 따라서 국유재산법에 의한 사용수익허가가 필요한 사안임을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 10. · 국토교통부

Q269 「국유재산법」 제42조제1항 및 같은 법 시행령 제38조제3항에 따라 총괄청(기획재정부 장관)으로부터 일반재산의 관리 · 처분에 관한 사무를 위탁받은 한국자산관리공사가 일반재산과 관련하여 같은 법 제74조에 따른 대집행의 주체가 될 수 있는지? **아니오**

A 「국유재산법」 제42조제1항 및 같은 법 시행령 제38조제3항에 따라 일반재산의 관리 · 처분에 관한 사무를 위탁받은 한국자산관리공사는 같은 법 제74조에 따른 대집행의 주체가 될 수 없다고 할 것입니다.

법제처 법령해석 **14-0418** · 2014. 9. 23. · 기획재정부

Q270 양여의 대상인 공유재산 및 그 용도를 대신하여 제공받는 재산이 토지 및 해당 토지에 설치된 공작물이 결합되어 있는 형태인 경우, 양여 범위의 산정 기준에 관한 질의 — 기준

A 이 사안의 경우, **공유재산법 시행령 제46조제3항 본문에 따른 '제공받는 시설의 가액'에 토지의 가액을 포함하여야 합니다**.

법제처 법령해석 **26-0509** · 2026. 9. 8. · 강원특별자치도 고성군

Q271 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조제1항제28호에 따른 "상시 종업원의 수"의 의미에 관한 질의 — 기준

A 이 사안의 경우, **공유재산법 시행령 제38조제1항제28호의 "상시 종업원의 수"는 매각에 관한 계약 체결 이후 공장 또는 연구시설에 새로 고용되는 상시 종업원의 수를 의미합니다**.

법제처 법령해석 **25-0243** · 2025. 6. 2. · 민원인

Q272 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(이하 "공유재산법 시행령"이라 함) 제17조제6항제3호에 따른 행정재산의 사용료 감경 가능 사유인 "행정재산의 사용에 제한을 받은 경우"는 휴업 등으로 사용허가 받은 행정재산의 전부 또는 일부의 사용 · 수익을 중단하게 된 경우로 한정되는지? — 아니오

A **공유재산법 시행령 제17조제6항제3호에 따른 "행정재산의 사용에 제한을 받은 경우"는 휴업 등으로 사용허가 받은 행정재산의 전부 또는 일부의 사용 · 수익을 중단하게 된 경우로 한정되지 않습니다**.

법제처 법령해석 **24-0404** · 2024. 8. 2. · 서울특별시

Q273 지방자치단체의 장이 행정재산의 사용료를 면제할 수 있는 사유에 '국가철도공단의 비영리 사업을 위한 경우'가 포함되는지 여부? — 예

A 이 사안의 경우, **지방자치단체의 장은 공유재산법 제24조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제17조제5항제2호의2에 따라 국가철도공단에 행정재산을 사용허가할 때 그 사용료를 면제할 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **23-0873** · 2023. 12. 27. · 충청북도 충주시

Q274 지방자치단체가 공원녹지법 제21조의2제1항에 따라 민간공원추진자가 설치하여 기부채납하는 도시공원(각주: 기부채납하는 도시공원은 공유재산법 시행령 제7조제1항 각 호의 기준에 해당하는 것을 전제함)을 취득하는 경우 해당 도시공원의 취득을 공유재산법 시행령 제7조제3항제1호에 따른 "공유재산법이 아닌 다른 법률에 따른 무상 귀속"에 해당하는 것으로 보아 관리계획에 포함하지 않을 수 있는지?

기준

A 지방자치단체가 공원녹지법 제21조의2제1항에 따라 민간공원추진자가 설치하여 기부채납하는 도시공원을 취득하는 경우는 공유재산법 시행령 제7조제3항제1호에 따른 "공유재산법이 아닌 다른 법률에 따른 무상 귀속"에 해당하지 않으므로 그 도시공원의 취득은 관리계획에 포함해야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **22-0442** · 2022. 7. 22. · 전라남도 순천시

Q275 행정재산 사용료 감액의 기준이 되는 전년도 사용료의 의미에 관한 질의

기준

A 이 사안의 경우 사용료 감액조정의 기준이 되는 "전년도 사용료"는 공유재산법 제23조제1항 및 구 공유재산법 시행령 제16조에 따라 감액조정된 사용료를 의미합니다.

법제처 법제처 법령해석 **21-0598** · 2022. 2. 8. · 민원인

Q276 토지를 담보신탁한 위탁자가 수의계약의 대상인 토지소유자에 해당하는지 여부?

예

A 이 사안에서 일반재산인 토지에 인접한 토지를 「신탁법」에 따라 담보신탁한 "위탁자"는 공유재산법 시행령 제38조제1항제4호의 "토지소유자"로 볼 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **21-0512** · 2021. 9. 14. · 행정안전부

Q277 토지를 담보신탁한 위탁자가 수의계약의 대상인 토지소유자에 해당하는지 여부?

예

A 이 사안에서 일반재산인 토지에 인접한 토지를 「신탁법」에 따라 담보신탁한 "위탁자"는 공유재산법 시행령 제38조제1항제4호의 "토지소유자"로 볼 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **21-0428** · 2021. 9. 14. · 경기도

Q278 해당 규정을 근거로 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제2항 단서 및 같은 법 시행령 제19조의5제1항제1호에 따라 지방자치단체의 장이 수의계약으로 한국한의약진흥원에 행정재산을 관리위탁할 수 있는지?

아니오

A 이 사안의 경우 지방자치단체의 장은 수의계약으로 한국한의약진흥원에 행정재산을 관리위탁할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **20-0670** · 2021. 2. 1. · 행정안전부

Q279 행정재산인 농수산물도매시장의 필수시설 및 부수시설을 중도매인에게 수의의 방법으로 사용 · 수익 허가할 수 있는지 여부? **기준**

A 이 사안의 경우 지방자치단체의 장은 중도매인에게 수의의 방법으로 행정재산인 농수산물도매시장의 필수시설 및 부수시설의 사용 · 수익을 허가할 수 없습니다.

법제처 법령해석 **19-0516** · 2020. 1. 23. · 인천광역시

Q280 지방자치단체가 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(2010. 8. 4. 대통령령 제22319호로 일부개정된 것) 시행 전에 사립대학과 체결한 양여계약의 효력에 관한 질의 **예**

A 이 사안의 경우 지방자치단체는 구 공유재산법 및 구 공유재산법 시행령의 시행 전에 체결한 협약에 따라 일반재산을 사립대학에 양여할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **19-0433** · 2019. 10. 7. · 감사원

Q281 정부출연연구기관 등이 지방자치단체의 일반재산에 영구시설물 축조를 위한 대부계약을 체결하면서 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제1항제5호에 따라 해당 대부기간이 끝났을 때 그 대부받은 재산을 매입할 것을 조건으로 하는 경우 지방자치단체의 장은 「공유재산 및 물품 관리법」 제31조제2항에 따라 해당 대부기간이 끝나기 전에 대부계약을 갱신할 수 있는지? **아니오**

A 정부출연연구기관 등이 지방자치단체의 일반재산에 영구시설물 축조를 위한 대부계약을 체결하면서 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제1항제5호에 따라 해당 대부기간이 끝났을 때 그 대부받은 재산을 매입할 것을 조건으로 하는 경우 지방자치단체의 장은 「공유재산 및 물품 관리법」 제31조제2항에 따라 해당 대부기간이 끝나기 전에 대부계약을 갱신할 수 없습니다.

법제처 법령해석 **18-0053** · 2018. 5. 2. · 민원인

Q282 국토계획법 제47조제1항에 따른 매수청구 및 같은 조 제6항에 따른 매수결정에 따라 매수의무자인 지방자치단체의 장이 공유재산법 시행령 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 도 · 시군계획시설의 부지를 취득하는 경우가 같은 조 제3항제10호에 따라 관리계획에 포함되지 않는 재산의 취득에 해당하는지? **기준**

A 국토계획법 제47조제1항에 따른 매수청구 및 같은 조 제6항에 따른 매수결정에 따라 매수의무자인 지방자치단체의 장이 공유재산법 시행령 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 도 · 시군계획시설의 부지를 취득하는 경우는 같은 조 제3항제10호에 따라 관리계획에 포함되지 않는 재산의 취득에 해당하지 않습니다.

법제처 법령해석 **17-0161** · 2017. 5. 31. · 부산광역시

Q283 특별자치도지사등이 지원사업을 시행하여 공유재산법 시행령 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공유재산을 취득하는 경우가 같은 조 제3항제10호 또는 같은 항 제11호에 따라 관리계획에 포함되지 않는 경우에 해당하는지? **기준**

A **특별자치도지사등이 지원사업을 시행하여 공유재산법 시행령 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공유재산을 취득하는 경우가 같은 조 제3항제10호 또는 같은 항 제11호에 따라 관리계획에 포함되지 않는 경우에 해당하지 않습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **17-0104** · 2017. 5. 2. · 경상남도 고성군

Q284 공유재산법 제27조제6항에 따라 관리위탁을 받은 자가 이용료를 징수하는 경우, 공유재산법령에서 감면사유로 규정하고 있지 않아도 지방자치단체의 조례로 해당 공공시설의 이용료 감면에 관한 사항을 정할 수 있는지? **기준**

A 질의 가에 대하여 공유재산법 제27조제1항에 따라 지방자치단체의 장이 행정재산인 공공시설을 관리위탁하는 경우, **그 공공시설의 관리위탁을 받은 자가 공공시설을 이용하는 자로부터 받는 이용료는 같은 법 시행령 제21조제4항에 따라 지방자치단체의 조례로 정해야 합니다.** 질의 나에 대하여 공유재산법 제27조제6항에 따라 관리위탁을 받은 자가 이용료를 징수하는 경우, 공유재산법령에서 감면사유로 규정하고 있지 않아도 지방자치단체의 조례로 해당 공공시설의 이용료 감면에 관한 사항을 정할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **17-0069** · 2017. 3. 23. · 경기도

Q285 지방자치단체가 공공시설(도서관, 체육관 및 문화회관 등을 말함. 이하 같음)을 직영하는 경우 그 공공시설을 이용하는 자로부터 받는 사용료에 대하여 공유재산법 시행령 제14조제2항이 적용되는지, 아니면 「지방자치법」 제139조제1항 본문이 적용되는지? **예**

A **지방자치단체가 공공시설을 직영하는 경우 그 공공시설을 이용하는 자로부터 받는 사용료에 대하여 「지방자치법」 제139조제1항 본문이 적용됩니다.**

법제처 법제처 법령해석 **16-0667** · 2017. 3. 23. · 경기도

Q286 **공유재산법 제27조제6항에 따라 관리위탁을 받은 자가 이용료를 징수하는 경우, 공유재산법령에서 감면사유로 규정하고 있지 않아도 지방자치단체의 조례로 해당 공공시설의 이용료 감면에 관한 사항을 정할 수 있는지?**

기준

A 질의 가에 대하여 공유재산법 제27조제1항에 따라 지방자치단체의 장이 행정재산인 공공시설을 관리위탁하는 경우, **그 공공시설의 관리위탁을 받은 자가 공공시설을 이용하는 자로부터 받는 이용료는 같은 법 시행령 제21조제4항에 따라 지방자치단체의 조례로 정해야 합니다**. 질의 나에 대하여 공유재산법 제27조제6항에 따라 관리위탁을 받은 자가 이용료를 징수하는 경우, 공유재산법령에서 감면사유로 규정하고 있지 않아도 지방자치단체의 조례로 해당 공공시설의 이용료 감면에 관한 사항을 정할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **17-0068** · 2017. 3. 23. · 경기도

Q287 **지방자치단체의 장은 지방자치단체의 일반재산이 그 위치 · 형태 · 용도 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란한 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우가 아니라도 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제38조제1항제23호에 따라 수의계약으로 매각할 수 있는지?**

기준

A 지방자치단체의 장은 지방자치단체의 일반재산이 **그 위치 · 형태 · 용도 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란한 경우일 뿐 아니라 해당 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우에도 해당하여야 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제38조제1항제23호에 따라 수의계약으로 매각할 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **16-0095** · 2016. 4. 27. · 민원인

Q288 **시가 먼저 매각하자,?**

아니오

A 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제6항제2호에 따라 관리계획에서 1건으로 일괄매각하기로 지방의회의 의결을 받은 토지 중 그 토지 면적의 65퍼센트에 해당하는 토지가 먼저 매각되는 경우에는 같은 조 제4항제3호에 따른 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감되는 경우에 해당하지 않으므로, **변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법령해석 **15-0851** · 2016. 3. 31. · 민원인

Q289 **「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제1항 단서에 해당하는 경우로서 매각대금을 분할납부하도록 하여 매각한 일반재산을 지방자치단체가 일정기간 계속하여 점유·사용하는 경우, 지방자치단체는 매수자가 해당 매각재산을 인도받거나 점유·사용을 시작하기 전이라면 어떠한 경우에도 분할납부에 따른 이자를 붙일 수 없는지?**

예

A 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제1항 단서에 해당하는 경우로서 매각대금을 분할납부하도록 하여 매각한 일반재산을 지방자치단체가 일정기간 계속하여 점유·사용하는 경우, **지방자치단체는 매수자가 해당 매각재산을 인도받거나 점유·사용을 시작하기 전이라도 매각계약과 관련된 여러 사정을 고려하여 분할납부에 따른 이자의 부과 여부를 결정할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0845** · 2015. 2. 17. · 안전행정부

Q290 **「공유재산 및 물품관리법」 제19조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제11조제1호에 따라 해당 지방자치단체의 사무가 다른 지방자치단체로 이관하는 경우에 해당하므로, 위 조항을 근거로 도가 위 업무와 관련하여 소유한 해당 행정재산을 인구 100만 이상 대도시에 반드시 무상양여해야 하는지?**

기준

A 「지방분권 및 지방행정체제 개편에 관한 특별법」 제41조제6호에 따라 도지사가 처리하던 「소방기본법」 제3조 및 제6조에 따른 화재 예방·경계·진압 및 조사와 화재, 재난·재해, 그 밖의 위급한 상황에서의 구조·구급 등의 업무를 인구 100만 이상 대도시의 장이 처리할 경우, **가. 「지방자치법」 제5조제1항에 따라 지방자치단체의 구역을 변경한 경우에 해당한다고 볼 수 없습니다**. 「공유재산 및 물품관리법」 제19조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제11조제1호에 따라 해당 지방자치단체의 사무가 다른 지방자치단체로 이관하는 경우에 해당하더라도, 위 조항을 근거로 도가 위 업무와 관련하여 소유한 해당 행정재산을 인구 100만 이상 대도시에 반드시 무상양여해야 하는 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **13-0461** · 2013. 12. 27. · 경상남도 창원시

Q291 **「공유재산 및 물품관리법」 제19조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제11조제1호에 따라 해당 지방자치단체의 사무가 다른 지방자치단체로 이관하는 경우에 해당하므로, 위 조항을 근거로 도가 위 업무와 관련하여 소유한 해당 행정재산을 인구 100만 이상 대도시에 반드시 무상양여해야 하는지?**

기준

A 「지방분권 및 지방행정체제 개편에 관한 특별법」 제41조제6호에 따라 도지사가 처리하던 「소방기본법」 제3조 및 제6조에 따른 화재 예방·경계·진압 및 조사와 화재, 재난·재해, 그 밖의 위급한 상황에서의 구조·구급 등의 업무를 인구 100만 이상 대도시의 장이 처리할 경우, **가. 「지방자치법」 제5조제1항에 따라 지방자치단체의 구역을 변경한 경우에 해당한다고 볼 수 없습니다**. 「공유재산 및 물품관리법」 제19조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제11조제1호에 따라 해당 지방자치단체의 사무가 다른 지방자치단체로 이관하는 경우에 해당하더라도, 위 조항을 근거로 도가 위 업무와 관련하여 소유한 해당 행정재산을 인구 100만 이상 대도시에 반드시 무상양여해야 하는 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **13-0445** · 2013. 12. 27. · 경상남도 창원시

Q292 주민센터 용도의 행정재산인 건물이 주민센터 이전이 확정되어 장래에 행정목적으로 사용되지 않을 것이 명백히 예상되는 경우, 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제8조제1호의 "행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우"에 해당한다고 보아 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조제1호에 따라 주민센터 용도의 행정재산인 건물을 용도폐지하고 이전 전까지 주민센터로 사용할 수 있는지? **아니오**

A 주민센터 용도의 행정재산인 건물이 주민센터 이전이 확정되어 장래에 행정목적으로 사용되지 않을 것이 명백히 예상되는 경우에도 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 **제8조제1호의 "행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우"에 해당한다고 보아 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조제1호에 따라 주민센터 용도의 행정재산인 건물을 용도폐지하고 이전 전까지 주민센터로 사용할 수는 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0185** · 2013. 6. 4. · 서울특별시 영등포구

Q293 여기서 "입찰"이 "일반(경쟁)입찰"을 의미하는지 아니면 "지명(경쟁)입찰"을 의미하는지? **기준**

A 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제1항 각 호 외의 부분 단서에서는 대부신청자가 2명 이상일 때에는 입찰로 대부하여야 한다고 규정하고 있는바, **여기서 "입찰"은 원칙적으로는 "일반(경쟁)입찰"로 보이지만 제한적으로는 "지명(경쟁)입찰"도 포함하는 의미라고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0584** · 2011. 12. 1. · 행정안전부

Q294 행정재산인 도로 위에 설치되는 전선에 대하여 「공유재산 및 물품관리법」 제22조에 따라 사용료를 징수할 수 있는지? **아니오**

A **도로 위에 설치하는 전주와 전주 사이의 전선에 대하여 「공유재산 및 물품관리법」 제22조에 따른 사용료를 부과할 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **08-0176** · 2008. 7. 30. · 경기도 안산시 상록구 사3동

Q295 공유재산 사용료 등의 시효완성으로 인한 결손처분과 관련하여 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조에 따라 매년 독촉시마다 시효가 중단되는지? **기준**

A 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조제1항에 따라 공유재산 사용료 등과 연체료에 관하여 매년 1회 이상 이루어지는 독촉은 시효중단 사유이기는 하지만, **「민법」 제174조에 따른 최고로서의 효력만 가집니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0221** · 2007. 11. 9. · 서울특별시

Q296 지방자치단체가 공유재산법 제5조제2항제1호에 따른 공용재산인 '관사'의 사용범위를 지방자치단체의 공무원이 아닌 소속 직원이 사용할 수 있도록 조례로 규정할 수 없는지? **기준**

A 지방자치단체는 공유재산법 제5조제2항제1호에 따른 공용재산인 '관사'의 사용범위를 지방자치단체의 공무원이 아닌 소속 직원이 사용할 수 있도록 조례로 규정할 수 없는 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **26-0345** · 2026. 7. 15. · 경기도 자치행정국 자산관리과

Q297 지방자치단체는 미술품(각주: 공유재산법 시행령 제91조제1항제6호의 미술품을 말하며, 이하 같음)을 효율적이고 적정하게 관리하는 데 필요한 사항을 조례로 정할 수 없는지? **아니오**

A 지방자치단체가 미술품을 효율적이고 적정하게 관리하는 데 필요한 사항을 조례로 정할 수 없는 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **24-0955** · 2025. 3. 28. · 민원인

Q298 지상권이 설정된 부동산을 지방자치단체에 기부채납할 수 있는지? **아니오**

A 이 사안의 경우, 훼손지의 정비사업을 시행하는 자는 지상권이 설정된 도시공원등을 공유재산법 제8조에 따라 공원관리청에 기부채납할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **24-0818** · 2024. 12. 6. · 민원인

Q299 공유재산법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제34조에 따라 전년도에 대부료의 증가분이 감액 조정된 경우, 해당 연도 연간 대부료의 조정 기준이 되는 "전년도의 연간 대부료"가 전년도에 같은 법 제32조제1항에 따라 산정된 대부료로서 '감액 조정하기 전의 대부료'를 의미하는지, 아니면 전년도에 같은 법 제33조제1항에 따라 '감액 조정된 대부료'를 의미하는지? **기준**

A 이 사안의 경우, 해당 연도 연간 대부료의 조정 기준이 되는 "전년도의 연간 대부료"는 전년도에 공유재산법 제32조제1항에 따라 산정된 대부료로서 '감액 조정하기 전의 대부료'를 의미합니다.

법제처 법제처 법령해석 **24-0123** · 2024. 7. 2. · 민원인

Q300 법률에서 사용료를 면제 또는 경감할 수 있다고 규정하면서 위임 조례에서 그 감면 기준을 정하고 있는 경우가 「공유재산 및 물품관리법」 제16조제2항제5호에 따른 "그 밖에 다른 법률에 따라 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우"에 해당되는지 등에 관한 질의

기준

A 질의 가에 대해 이 사안의 경우, **공유재산법 제16조제2항제5호에 따른 심의회의 심의 대상인 "그 밖에 다른 법률에 따라 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우"에 해당됩니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우, 심의회의 심의를 반드시 거쳐야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **24-0134** · 2024. 6. 19. · 경기도 고양시

Q301 법률에서 사용료를 면제 또는 경감할 수 있다고 규정하면서 위임 조례에서 그 감면 기준을 정하고 있는 경우가 「공유재산 및 물품관리법」 제16조제2항제5호에 따른 "그 밖에 다른 법률에 따라 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우"에 해당되는지 등에 관한 질의

기준

A 질의 가에 대해 이 사안의 경우, **공유재산법 제16조제2항제5호에 따른 심의회의 심의 대상인 "그 밖에 다른 법률에 따라 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우"에 해당됩니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우, 심의회의 심의를 반드시 거쳐야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **24-0411** · 2024. 6. 19. · 경기도 고양시

Q302 지방자치단체는 공유재산법 제19조제1항제2호에 따라 행정재산을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함)상 보상의 대상이 되는 개인의 재산과 교환할 수 있는지?

아니오

A **지방자치단체는 공유재산법 제19조제1항제2호에 따라 지방자치단체의 행정재산을 공익사업법상 보상의 대상이 되는 개인의 재산과 교환할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **22-0646** · 2022. 11. 4. · 민원인

Q303 폐교재산을 수의계약으로 매각할 때 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 수의계약 적용 대상에 해당하지 않을 경우 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 수의계약에 관한 규정 적용 가능 여부?

예

A **지방자치단체는 폐교활용법 제5조제1항에 따른 수의계약 대상에 해당되지 않는 자에게도 공유재산법 제29조제1항 단서 및 같은 법 시행령 제38조제1항에 따른 수의계약에 관한 규정을 적용하여 폐교재산을 매각할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **22-0298** · 2022. 8. 19. · 경상북도교육청

Q304 폐교재산을 수의계약으로 매각할 때 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 수의계약 적용 대상에 해당하지 않을 경우 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 수의계약에 관한 규정 적용 가능 여부?

예

A 지방자치단체는 폐교활용법 제5조제1항에 따른 수의계약 대상에 해당되지 않는 자에게도 공유재산법 제29조제1항 단서 및 같은 법 시행령 제38조제1항에 따른 수의계약에 관한 규정을 적용하여 폐교재산을 매각할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **22-0484** · 2022. 8. 19. · 교육부

Q305 국가가 미술관을 설립 · 운영하려는 경우, 공유재산법 제13조 본문에도 불구하고 박물관미술관법 제19조제2항 본문에 따라 지방자치단체의 장으로부터 유휴 부동산(각주: 공유재산법 제2조제1호에 따른 공유재산이면서 같은 법 제5조제3항에 따른 일반재산임을 전제함)을 대여받아 미술관 설립을 목적으로 건물 등 영구시설물을 축조할 수 있는지?

아니오

A 이 사안의 경우 국가가 미술관 설립을 목적으로 지방자치단체로부터 그 소유의 부동산을 대여받았다 하더라도, 공유재산법 제13조 단서의 요건을 갖추어 영구시설물을 축조할 수 있음은 별론으로 하고, 국가는 박물관미술관법 제19조제2항 본문을 근거로 하여 그 유휴 토지에 미술관 설립을 목적으로 건물 등 영구시설물을 축조할 수 없습니다.

법제처 법령해석 **21-0648** · 2021. 10. 18. · 문화체육관광부

Q306 국가가 미술관을 설립 · 운영하려는 경우, 공유재산법 제13조 본문에도 불구하고 박물관미술관법 제19조제2항 본문에 따라 지방자치단체의 장으로부터 유휴 부동산(각주: 공유재산법 제2조제1호에 따른 공유재산이면서 같은 법 제5조제3항에 따른 일반재산임을 전제함)을 대여받아 미술관 설립을 목적으로 건물 등 영구시설물을 축조할 수 있는지?

아니오

A 이 사안의 경우 국가가 미술관 설립을 목적으로 지방자치단체로부터 그 소유의 부동산을 대여받았다 하더라도, 공유재산법 제13조 단서의 요건을 갖추어 영구시설물을 축조할 수 있음은 별론으로 하고, 국가는 박물관미술관법 제19조제2항 본문을 근거로 하여 그 유휴 토지에 미술관 설립을 목적으로 건물 등 영구시설물을 축조할 수 없습니다.

법제처 법령해석 **21-0649** · 2021. 10. 18. · 서울특별시

Q307 국가가 미술관을 설립 · 운영하려는 경우, 공유재산법 제13조 본문에도 불구하고 박물관미술관법 제19조제2항 본문에 따라 지방자치단체의 장으로부터 유휴 부동산(각주: 공유재산법 제2조제1호에 따른 공유재산이면서 같은 법 제5조제3항에 따른 일반재산임을 전제함)을 대여받아 미술관 설립을 목적으로 건물 등 영구시설물을 축조할 수 있는지?

아니오

A 이 사안의 경우 국가가 미술관 설립을 목적으로 지방자치단체로부터 그 소유의 부동산을 대여받았다 하더라도, 공유재산법 제13조 단서의 요건을 갖추어 영구시설물을 축조할 수 있음은 별론으로 하고, **국가는 박물관미술관법 제19조제2항 본문을 근거로 하여 그 유휴 토지에 미술관 설립을 목적으로 건물 등 영구시설물을 축조할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **21-0601** · 2021. 10. 18. · 행정안전부

Q308 기부자가 지방자치단체에 기부한 재산을 무상으로 사용하는 경우 입장료를 받을 수 있는지?

예

A **이 사안의 경우 기부자는 그 시설의 이용자에게 입장료를 받는 방법으로 사용.수익할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **21-0041** · 2021. 6. 8. · 감사원

Q309 이와 같은 동의 조건에 따라 지방자치단체의 장이 설치한 대체 시설은 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 "공유재산법"이라 함) 제19조제1항 및 제40조제1항에 따라 공유재산을 양여할 수 있는 경우에 해당하지 않더라도 국가에 양여할 수 있는지?

아니오

A **이 사안의 경우 지방자치단체의 장이 설치한 대체 시설은 국가에 양여할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **20-0432** · 2020. 11. 19. · 국방부

Q310 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제1항에 따라 지방자치단체의 장이 행정재산의 관리위탁을 하려는 경우, 같은 법 시행령 제19조제1항에서 규정하고 있는 "해당 행정재산의 관리를 위하여 특별한 기술과 능력이 필요한 경우"에만 관리위탁을 할 수 있는지?

예

A 지방자치단체의 **장은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조제1항에서 규정하고 있는 "해당 행정재산의 관리를 위하여 특별한 기술과 능력이 필요한 경우"가 아니어도 행정재산의 효율적인 관리를 위해 필요하다고 인정하면 행정재산의 관리위탁을 할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **20-0374** · 2020. 9. 17. · 행정안전부

Q311 2회 유찰되어 수의의 방법으로 한 행정재산의 사용 · 수익허가의 경우 갱신 시점을 기준으로 2회 유찰이라는 사유에 해당하지 않아도 갱신할 수 있는지 여부? **기준**

A 이 사안의 경우 갱신 시점을 기준으로 공유재산법 시행령 제13조제3항제7호에 해당하지 않더라도 공유재산법 제21조제2항 전단을 적용하여 사용 · 수익허가를 갱신할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **20-0288** · 2020. 7. 13. · 행정안전부

Q312 지방자치단체가 사유지의 지하 부분에 「주차장법」 제2조제1호나목에 따른 노외주차장을 설치하면서 해당 주차장 시설의 보전을 위한 구분지상권을 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 "공유재산법"이라 함)에 따른 공유재산으로 취득하는 것이 가능한지(각주: 「주차장법」 등 관계법령에 따른 주차장의 설치요건은 모두 충족한 경우를 전제함.)? **예**

A 이 사안의 경우 지방자치단체는 주차장 시설의 보전을 위한 구분지상권을 공유재산법에 따른 공유재산으로 취득할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **20-0111** · 2020. 5. 11. · 서울특별시 구로구

Q313 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제1항에 따라 행정재산의 관리위탁을 받은 자가 같은 조 제5항에 따라 이를 제3자에게 전대(轉貸)한 경우 해당 행정재산을 전대 받은 제3자는 이를 다른 자에게 다시 전대할 수 있는지? **아니오**

A 이 사안의 경우 관리위탁 된 행정재산을 전대 받은 제3자는 이를 다른 자에게 다시 전대할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **19-0672** · 2020. 2. 20. · 행정안전부

Q314 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항제2호에 따른 "체납자"의 범위에 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조제1항에 따른 사용료의 체납자도 포함되는지? **기준**

A 이 사안의 경우 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항제2호에 따른 "체납자"의 범위에 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조제1항에 따른 사용료의 체납자는 포함되지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **19-0008** · 2019. 4. 12. · 전라북도 부안군

Q315 「지방자치단체 출자 · 출연 기관의 운영에 관한 법률」 제8조제1항 각 호의 사항을 적은 출연기관의 정관이 "다른 법률에 특별한 규정"이 있는 경우에 해당하는지? **아니오**

A 이 사안의 경우 출연기관의 정관은 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2에 따른 "다른 법률에 특별한 규정"이 있는 경우에 해당하지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0808** · 2019. 4. 3. · 민원인

Q316 「공유재산 및 물품 관리법」 외의 다른 법률에 대부기간에 관한 특별한 규정이 없는 경우 지방자치단체의 장은 해당 지방자치단체가 소유하고 있는 일반재산인 토지와 그 정착물을 5년보다 짧은 기간을 대부기간으로 하여 대부할 수 있는지? **예**

A 이 사안의 경우 5년보다 짧은 기간을 대부기간으로 하여 대부할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **18-0456** · 2018. 11. 2. · 민원인

Q317 농수산물도매시장 개설자가 소유하지 않은 저온창고가 개설자 소유의 대지에 설치된 경우, 농수산물도매시장 개설자는 해당 저온창고 소유자에게 그 대지의 사용에 대해 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제42조제1항제2호에 따른 시설 사용료를 부과할 수 있는지? **아니오**

A 이 사안의 경우 저온창고가 설치된 대지의 사용에 대해 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제42조제1항제2호에 따른 시설 사용료를 부과할 수 없습니다.

법제처 법령해석 **18-0214** · 2018. 6. 27. · 대전광역시

Q318 지방자치단체의 장이 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항 각 호에 따른 기부채납 재산에 대하여 무상 사용·수익허가기간을 20년으로 정하여 사용·수익허가를 한 경우 같은 법 제21조제3항 단서에 따라 해당 무상 사용·수익허가를 갱신할 수 있는지? **아니오**

A 지방자치단체의 장이 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항 각 호에 따른 기부채납 재산에 대하여 무상 사용·수익허가기간을 20년으로 정하여 사용·수익허가를 한 경우 같은 법 제21조제3항 단서에 따라 해당 무상 사용·수익허가를 갱신할 수 없습니다.

법제처 법령해석 **17-0627** · 2018. 1. 16. · 부산광역시 기장군

Q319 지방자치단체가 「국립대학법인 서울대학교 설립·운영에 관한 법률」 제22조제4항 및 같은 법 시행령 제11조제5항에 따라 국립대학법인 서울대학교 정관에 기재된 관련 법인 중 하나인 재단법인 차세대융합기술연구원과 직접 공유재산의 무상대부 또는 무상사용 계약을 체결할 수 있는지? **아니오**

A 지방자치단체는 「국립대학법인 서울대학교 설립·운영에 관한 법률」 제22조제4항 및 같은 법 시행령 제11조제5항에 근거하여 국립대학법인 서울대학교 정관에 기재된 관련 법인 중 하나인 재단법인 차세대융합기술연구원과 직접 공유재산의 무상대부 또는 무상사용 계약을 체결할 수는 없습니다.

법제처 법령해석 **16-0223** · 2016. 7. 25. · 교육부

Q320 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제65조의2제2항에 따라 국가나 지방자치단체가 특수임무유공자회에 물품을 유상으로 양여할 수 있는지? **아니오**

A **국가나 지방자치단체는 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제65조의2제2항에 따라 특수임무유공자회에 물품을 유상으로 양여할 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **16-0158** · 2016. 5. 18. · 국가보훈처

Q321 「공유재산 및 물품관리법」 제7조에 따른 기부채납을 할 때, 지방자치단체와 기부자 간에 "지방자치단체가 협약상의 의무위반을 하여 기부자가 협약을 해지하는 경우(이 경우에도 기부채납의 효력에는 변경이 없음)에 지방자치단체가 기부자에게 기부채납된 재산을 무상으로 사용·수익하는 것과 관련된 손실금을 지급할 것"을 내용으로 하는 협약을 체결하는 것이 같은 조 제2항에 위반되는지? **예**

A 「공유재산 및 물품관리법」 제7조에 따른 기부채납을 할 때, 지방자치단체와 기부자 간에 "지방자치단체가 협약상의 의무위반을 하여 **기부자가 협약을 해지하는 경우(이 경우에도 기부채납의 효력에는 변경이 없음)에 지방자치단체가 기부자에게 기부채납된 재산을 무상으로 사용·수익하는 것과 관련된 손실금을 지급할 것"을 내용으로 하는 협약을 체결하는 것은 같은 조 제2항에 위반됩니다.**

법제처 법제처 법령해석 **15-0424** · 2015. 8. 12. · 민원인

Q322 지방자치단체가 해당 지방자치단체 소유의 일반재산을 「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따라 지정·고시된 출연기관에 출연할 수 있는지? **아니오**

A **지방자치단체는 해당 지방자치단체 소유의 일반재산을 「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따라 지정·고시된 출연기관에 출연할 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **14-0771** · 2014. 12. 24. · 경기도

Q323 지방자치단체가 소유한 일반재산인 토지를 매각하기 위한 관리계획을 수립하여 지방의회 의결을 받은 후, 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 하는 사유인 토지의 기준가격 변동을 판단함에 있어, 관리계획 수립 후의 기준가격이 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제1항제1호 각 목 외의 부분 후단에 따른 개별공시지가인지, 아니면 같은 법 시행령 제27조제1항 후단에 따른 감정평가액인지? **기준**

A 지방자치단체가 소유한 일반재산인 토지를 매각하기 위한 관리계획을 수립하여 지방의회 의결을 받은 후, 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 하는 사유인 토지의 기준가격 변동을 판단함에 있어, **관리계획 수립 후의 기준가격은 공유재산법 시행령 제7조제1항제1호 각 목 외의 부분 후단에 따른 개별공시지가로 보아야 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **14-0093** · 2014. 3. 25. · 경기도 구리시

Q324 3개의 지방자치단체가 각기 지분율을 달리하여 공유하고 있던 행정재산에 대하여 협약에 따라 일정한 금액을 지급하면서 지분율을 조정할 수 있는지? **아니오**

A 「공유재산 및 물품관리법」 제19조제1항에 따르면 행정재산은 매각하지 못하는바, **3개의 지방자치단체가 각기 지분율을 달리하여 공유하고 있던 행정재산에 대하여 협약에 따라 일정한 금액을 지급하면서 지분율을 조정할 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0637** · 2014. 2. 12. · 경기도 의왕시

Q325 변상금의 산정기준에 관한 질의 **기준**

A 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제2항에 따라 일반입찰을 통하여 공유재산의 사용 · 수익허가를 받았으나, 그 사용 · 수익허가기간이 끝난 후 다시 사용 · 수익허가를 받지 아니하고 해당 공유재산을 계속 사용 · 수익하거나 점유한 자에 대해서 변상금을 징수하는 경우, **그 변상금 산정기준이 되는 "공유재산에 대한 사용료"는 종전의 일반입찰에 따른 사용 · 수익허가기간 중에 납부한 사용료의 결정기준에 따라 산정하여야 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0265** · 2013. 11. 4. · 안전행정부

Q326 「공유재산 및 물품 관리법」 제12조에 따라 시 · 도의 회계에 속하는 재산을 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 그 지방자치단체 공유재산심의회의 심의를 거쳐 무상으로 해당 시 · 도 교육청의 교육비특별회계의 재산으로 이관할 수 있는지? **예**

A **「공유재산 및 물품 관리법」 제12조에 따라 시 · 도의 회계에 속하는 재산을 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 그 지방자치단체 공유재산심의회의 심의를 거쳐 무상으로 해당 시 · 도 교육청의 교육비특별회계의 재산으로 이관할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0690** · 2013. 1. 14. · 행정안전부

Q327 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항 단서에 따른 기부채납 재산에 대하여 무상 사용 · 수익허가기간을 20년으로 정하여 허가하는 경우 같은 법 제21조제3항 단서에 따라 허가 갱신을 할 수 있는지? **예**

A **「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항 단서에 따른 기부채납 재산에 대하여 무상 사용 · 수익허가기간을 20년으로 정하여 허가하는 경우 같은 법 제21조제3항 단서에 따라 허가 갱신을 할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0569** · 2012. 11. 13. · 경기도 고양시

Q328 **공유재산의 취득과 처분에 관한 관리계획의 범위에 관한 질의** 기준

A 지방자치단체의 장이 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조제1항에 해당하는 중요 재산의 취득 및 처분에 관한 내용을 포함하고 있는 종합경기장 이전 및 복합단지 개발계획(사업기간 : 5년)에 대하여 지방의회의 의결을 받은 경우, 위 중요 재산의 취득 및 처분은 공유재산의 관리계획에 포함하지 않아도 되는 사유 중 하나인 같은 조 제2항제7호의 "지방의회의 의결을 받은 재산의 취득 · 처분"에도, **같은 항 제8호의 "다른 법률에 따라 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득 · 처분"에도 해당하지 않는다고 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **12-0089** · 2012. 3. 15. · 전라북도 전주시

Q329 **지방자치단체가 사업시행자로서 「항공법」에 따라 공항개발사업허가를 받은 경우, 지방자치단체 소유의 일반재산인 토지와 공익사업인 공항개발사업을 위해 필요한 국가 소유의 일반재산인 토지를 「공유재산 및 물품관리법」 제39조제1항에 따라 교환할 수 있는지?** 아니오

A 지방자치단체가 사업시행자로서 「항공법」에 따라 공항개발사업허가를 받은 경우, **지방자치단체 소유의 일반재산인 토지와 공익사업인 공항개발사업을 위해 필요한 국가 소유의 일반재산인 토지를 「공유재산 및 물품관리법」 제39조제1항에 따라 교환할 수는 없습니다**.

법제처 법령해석 **11-0384** · 2011. 9. 29. · 충청북도

Q330 **20억원 이상인 전세권의 취득도 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조제1항에 따라 관리계획에 포함하여 지방의회의 의결을 받아야 하는 중요 재산의 취득에 해당하는지?** 예

A **20억원 이상인 전세권의 취득도 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조제1항에 따라 관리계획에 포함하여 지방의회의 의결을 받아야 하는 중요 재산의 취득에 해당한다고 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **11-0430** · 2011. 9. 29. · 부산광역시

Q331 **「민주평화통일자문회의법」에 따른 민주평화통일자문회의 및 같은 법 제29조에 따른 지역협의회가 지방자치단체의 장으로부터 행정재산의 사용 · 수익을 허가받아 직접 공용 · 공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우, 지방자치단체의 장은 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제1호에 따라 그 사용료를 면제할 수 있는지?** 예

A 「민주평화통일자문회의법」에 따른 민주평화통일자문회의 및 같은 법 제29조에 따른 지역협의회가 지방자치단체의 장으로부터 행정재산의 사용 · 수익을 허가받아 직접 공용 · 공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우, **지방자치단체의 장은 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제1호에 따라 그 사용료를 면제할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **11-0443** · 2011. 9. 8. · 서울특별시 동작구

Q332 **공부상 지목이 도로이나 공원으로 기부채납된 행정재산을 개인이 콘크리트 포장을 하여 도로로 사용하기 위하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조의 사용허가를 신청한 경우, 지방자치단체의 장은 반드시 사용허가를 하여야 하는지?**

아니오

A 공부상 지목이 도로이나 공원으로 기부채납된 행정재산을 개인이 콘크리트 포장을 하여 도로로 사용하기 위하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조의 사용허가를 신청한 경우, **지방자치단체의 장이 반드시 사용허가를 하여야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법령해석 **11-0298** · 2011. 9. 1. · 민원인

Q333 **지방자치단체로부터 부동산인 일반재산을 매수하면서 「공유재산 및 물품 관리법」 제37조제1항 단서에 따라 일반재산의 매각대금을 분할하여 납부하려는 경우, 매수인은 일반재산의 소유권이전등기 또는 인도 여부와 관계없이 잔금에 대한 이자를 납부하여야 하는지?**

예

A 지방자치단체로부터 부동산인 일반재산을 매수하면서 「공유재산 및 물품 관리법」 제37조제1항 단서에 따라 일반재산의 매각대금을 분할하여 납부하려는 경우, **매수인은 일반재산의 소유권이전등기 또는 인도 여부와 관계없이 잔금에 대한 이자를 납부하여야 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **11-0451** · 2011. 9. 1. · 행정안전부

Q334 **「공유재산 및 물품 관리법」 제36조제1항제4호가 일반재산의 무분별한 매각을 막기 위해 그 범위를 제한하기 위한 규정으로서, 매각은 위 규정의 구체적인 경우에 한하는지 아니면 지방자치단체 실정에 따라 자의 매각이 가능한지?**

기준

A 일반재산의 규모 · 형상 등으로 보아 활용할 가치가 없거나 일반재산의 매각이 불가피한지 여부는 해당 일반재산에 대한 향후의 행정수요, 해당 일반재산의 취득 목적 및 경위, **해당 지방자치단체의 재정상황 등 제반사정을 고려하여 지방자치단체의 장이 개별적으로 판단할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **11-0287** · 2011. 8. 19. · 민원인

Q335 **공유재산의 취득을 관리계획에 포함하지 않는 예외사유에 해당하는지 여부?**

기준

A 질의 가에 대하여 종합운동장 건립사업이 「체육시설의 설치 · 운영에 관한 법률」에 따라 지방자치단체가 설치하여야 하는 전문체육시설의 건립사업으로서, 구 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(2008년 당시의 시행 법률을 말함)에 따라 개발행위허가 제한 고시가 이루어진 상황이고, 지방자치단체가 도시계획시설사업의 실시계획 인가를 받아 시행하려는 사업(현재는 같은 법 제28조제5항에 따른 도시관리계획에 대한 지방의회 의견을 듣기 전인 상황임)이라는 사유만으로, 종합운동장 건립사업 **부지의 매입이 구 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(2008년 관리계획 수립 당시의 시행 법령을 말함) 제7조제2항제12호에 따른 "다른 법률에 의하여 당해 지방자치단체의 취득 · 처분이 의무화된 재산의 취득 · 처분"에 해당한다고 볼 수는 없습니다**.

법제처 법령해석 **11-0019** · 2011. 2. 24. · 경기도 양평군

Q336 **광역지방자치단체 소유의 행정재산인 체육시설에 대하여 기초지방자치단체가 「공유재산 및 물품관리법」 제20조 및 제24조에 따라 무상으로 사용 · 수익허가를 받아 운영하는 경우, 다른 법령이나 사용 · 수익허가 조건으로 정함이 없다면 체육시설의 이용료에 관한 사항은 광역지방자치단체의 조례로 정하여야 하는지, 기초지방자치단체의 조례로 정하여야 하는지?**

예

A 광역지방자치단체 소유의 행정재산인 체육시설에 대하여 기초지방자치단체가 「공유재산 및 물품관리법」 제20조 및 제24조에 따라 무상으로 사용 · 수익허가를 받아 운영하는 경우, **다른 법령이나 사용 · 수익허가 조건으로 정함이 없다면 해당 체육시설의 이용료에 관한 사항은 광역지방자치단체의 조례로 정하여야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0485** · 2011. 1. 28. · 전라북도 전주시

Q337 **지방자치단체의 장이 대부한 일반재산을 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하는 데 필요하여 해당 일반재산에 대한 대부계약을 해지한 경우로서 그 대부계약의 해지로 인해 해당 재산을 대부받은 사람에게 손실이 발생한 경우, 그 손실은 해당 재산을 대부한 지방자치단체의 장이 보상하여야 하는지, 아니면 해당 재산을 사용할 지방자치단체의 장이 보상하여야 하는지?**

예

A 지방자치단체의 장이 대부한 일반재산을 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하는 데 필요하여 해당 일반재산에 대한 대부계약을 해지한 경우로서 그 대부계약의 해지로 인해 해당 재산을 대부받은 사람에게 손실이 발생한 경우에, **그 손실은 해당 재산을 사용할 지방자치단체의 장이 보상하여야 합니다**. 다만, 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 해당 일반재산을 관계 지방자치단체 간에 교환을 통하여 확보하려는 경우에는, 해당 재산을 사용할 지방자치단체의 장이 보상하는 것을 원칙으로 하되, 법령에 위반되지 않는 범위에서 합리적으로 그 교환의 조건으로서 소요된 손실보상액 등의 부담에 관하여 이를 합의하여 정할 수 있다고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **10-0377** · 2010. 11. 18. · 민원인

Q338 **지방자치단체의 장이 대부한 일반재산을 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하는 데 필요하여 해당 일반재산에 대한 대부계약을 해지한 경우로서 그 대부계약의 해지로 인해 해당 재산을 대부받은 사람에게 손실이 발생한 경우, 그 손실은 해당 재산을 대부한 지방자치단체의 장이 보상하여야 하는지, 아니면 해당 재산을 사용할 지방자치단체의 장이 보상하여야 하는지?**

예

A 지방자치단체의 장이 대부한 일반재산을 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하는 데 필요하여 해당 일반재산에 대한 대부계약을 해지한 경우로서 그 대부계약의 해지로 인해 해당 재산을 대부받은 사람에게 손실이 발생한 경우에, **그 손실은 해당 재산을 사용할 지방자치단체의 장이 보상하여야 합니다**. 다만, 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 해당 일반재산을 관계 지방자치단체 간에 교환을 통하여 확보하려는 경우에는, 해당 재산을 사용할 지방자치단체의 장이 보상하는 것을 원칙으로 하되, 법령에 위반되지 않는 범위에서 합리적으로 그 교환의 조건으로서 소요된 손실보상액 등의 부담에 관하여 이를 합의하여 정할 수 있다고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **10-0376** · 2010. 11. 18. · 민원인

Q339 **부산광역시 소유이나 도로관리청은 부산광역시 구의 구청장인 도로에 구청장이 노상주차장을 설치하여 그 관리를 위탁하고 수탁자로부터 납부받은 주차장 사용료를 그 관리를 위탁한 구의 수입으로 하는 경우에도, 구청장은 부산광역시 소유의 도로를 노상주차장으로 사용함에 따른 대가를 부산광역시에 납부할 의무가 있는지?** 기준

A 질의 가에 대하여 부산광역시의 소유이나 도로관리청이 부산광역시 구의 구청장인 도로에 구청장이 노상주차장을 설치하여 그 관리를 위탁하고 노상주차장관리수탁자로부터 주차장 사용료를 납부받은 경우, **구청장이 납부받은 주차장 사용료는 그 관리를 위탁한 구의 수입으로 하여야 합니다**. 질의 나에 대하여 부산광역시 소유이나 도로관리청은 부산광역시 구의 구청장인 도로에 구청장이 노상주차장을 설치하여 그 관리를 위탁하고 수탁자로부터 납부받은 주차장 사용료를 그 관리를 위탁한 구의 수입으로 하는 경우에도, 부산광역시 구의 구청장이 부산광역시 소유의 도로에 대한 적법한 도로관리청이라면, 부산광역시 구의 구청장은 부산광역시 소유의 도로를 노상주차장으로 사용함에 따른 대가를 부산광역시에 납부할 의무는 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **10-0022** · 2010. 4. 2. · 민원인

Q340 **「공유재산 및 물품관리법」 제29조와 같은 법 시행령 제38조에 따라 수도권 인구집중유발시설인 공장을 이전하는 자에게 공유재산인 토지를 수의계약으로 매각하려는 경우 그 감정평가 및 매매계약의 체결을 인구유발시설 이전에 관한 행정절차를 이행한 후에만 할 수 있는지?** 아니오

A 「공유재산 및 물품관리법」 **제29조과 같은 법 시행령 제38조에 따라 수도권 인구집중유발시설인 공장을 이전하는 자에게 공유재산인 토지를 수의계약으로 매각할 경우 감정평가 및 매매계약의 체결을 인구유발시설 이전에 관한 행정절차를 이행한 후에만 하도록 제한하는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0289** · 2009. 10. 5. · 민원인

Q341 **지방자치단체가 장애인복지시설을 설치하는 자 등에게 공유재산 중 일반재산을 대부하는 경우, 「공유재산 및 물품관리법」 제34조에 따른 일반재산의 대부료감면사유에 해당하지 않아도 「장애인복지법」 제48조제1항에 따라 무상으로 대부할 수 있는지?** 예

A 지방자치단체가 장애인복지시설을 설치하는 자 등에게 공유재산 중 일반재산을 대부하는 경우, **「공유재산 및 물품관리법」 제34조에 따른 일반재산의 대부료 감면사유에 해당하지 않아도 「장애인복지법」 제48조제1항에 따라 무상으로 대부할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0152** · 2009. 6. 22. · 민원인

Q342 **진료업무의 수행 및 수탁재산인 병원시설의 관리 등을 포괄하는 내용의 서울특별시립병원 관리운영을 민간에 위탁하는 경우, 그 위탁기간 및 위탁기간 연장에 관하여 「지방자치법」 제104조 및 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」를 따라야 하는지, 아니면 「공유재산 및 물품관리법」 제27조 및 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제19조제2항을 따라야 하는지?** 예

A 진료업무의 수행 및 수탁재산인 병원시설의 관리 등을 포괄하는 내용의 서울특별시립병원 운영을 민간에게 위탁하는 경우는 「공유재산 및 물품관리법」에 따른 행정재산의 관리위탁에 해당하며, **그 위탁기간 및 위탁기간 연장에 관하여는 같은 법 제27조 및 같은 법 시행령 제19조제2항에 따라야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **08-0315** · 2008. 12. 30. · 민원인

Q343 **「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조(공유재산 관리계획 수립 대상 여부)에 관한 질의** 예

A 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 **제11조와 같은 법 시행령 제15조에 따라 주민지원사업을 추진하기 위하여 지방자치단체가 공유재산을 취득하는 경우 해당 공유재산의 취득은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조와 같은 법 시행령 제7조제1항에 따른 공유재산 관리계획 수립 대상입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **08-0082** · 2008. 5. 15. · 민원인

Q344 **지방자치단체는 행정재산인 지방자치단체의 사회복지관 일부를 같은 법 제48조제1항에 따라 장애인복지단체에게 장애인복지사업을 위한 용도로 사용하는 사무실로 무상 임대할 수 있는지?** 기준

A 질의 가에 대하여 장애인복지단체가 그 단체의 운영에 필요한 업무와 함께 장애인에 대한 상담, 교육, 보장구 **수선 등 실질적으로 장애인복지사업을 위한 용도로 사용하는 사무실은 국가와 지방자치단체가 「장애인복지법」 제48조제1항에 따라 국유 · 공유 토지와 시설 등을 우선 매각하거나 임대 또는 무상으로 대부할 수 있는 장애인복지사업과 관련한 시설에 해당합니다**. 질의 나에 대하여 지방자치단체는 행정재산인 지방자치단체의 사회복지관 일부를 「장애인복지법」 제48조제1항에 따라 장애인복지단체에게 장애인복지사업을 위한 용도로 사용하는 사무실로 임대하는 경우에 이를 무상으로 할 수는 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **08-0037** · 2008. 4. 22. · 보건복지부 사회복지정책본부 장애인정책팀

Q345 「공유재산 및 물품관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조(공유재산의 취득과 처분에 관한 계획에 포함시켜 지방의회의 의결을 받아야 하는 공유재산의 대상)에 관한 질의

아니오

A 서울특별시 광진구가 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제10조의 민간투자시설사업기본계획에 따른 민간투자시설사업으로서 같은 법 제4조제1호의 방식으로 추진되는 민간투자시설사업으로 취득하는 서울특별시 **광진구 구의동 546-2 소재 지상 1층 · 지하 6층의 구의공원 및 지하주차장은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획에 포함시켜 당해 지방의회의 의결을 받아야 하는 대상이 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0444** · 2008. 1. 25. · 행정자치부 균형발전지원본부 지방공기업팀

Q346 「공유재산 및 물품관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조(공유재산의 취득과 처분에 관한 계획에 포함시켜 지방의회의 의결을 받아야 하는 공유재산의 대상)에 관한 질의

아니오

A 서울특별시 광진구가 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제10조의 민간투자시설사업기본계획에 따른 민간투자시설사업으로서 같은 법 제4조제1호의 방식으로 추진되는 민간투자시설사업으로 취득하는 서울특별시 **광진구 구의동 546-2 소재 지상 1층 · 지하 6층의 구의공원 및 지하주차장은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획에 포함시켜 당해 지방의회의 의결을 받아야 하는 대상이 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0443** · 2008. 1. 25. · 민원인

Q347 경기도 부천시가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시계획시설로 결정된 「도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제56조의 유원지 부지를 유원지로 사용할 목적으로 취득하는 경우, 그 유원지 부지는 「공유재산 및 물품관리법」 제5조제2항제2호에 따른 공공용재산으로 분류되어야 하는지, 아니면 같은 법 제5조제4항에 따른 잡종재산으로 분류되어야 하는지?

기준

A 경기도 부천시가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시계획시설로 결정된 「도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제56조의 유원지 부지를 유원지로 사용할 목적으로 취득하는 경우, **그 유원지 부지는 「공유재산 및 물품관리법」 제5조제2항제2호에 따른 공공용재산으로 분류되어야 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0287** · 2007. 10. 12. · 경기도 부천시

Q348 「공유재산 및 물품관리법」 제22조제2항단서(사용료 분할납부시 이자를 붙여야 하는지)에 관한 질의 — 예

A 「주차장법」 제13조제2항에 따라 지방자치단체의 장이 노외주차장을 제3자에게 관리를 위탁한 경우, 그 수탁자가 위탁자인 지방자치단체의 장에게 납부하는 수탁금이 그 명목에 상관없이 실질적으로는 수탁자가 노외주차장을 사용 · 수익함에 따른 대가라고 볼 수 있다면, 이는 노외주차장에 대한 사용료라 할 것이고, 그렇다면 행정재산의 사용료에 대하여 「주차장법」에서 특별한 규정을 두고 있지 않는 **한 「공유재산 및 물품관리법」이 적용되어야 하므로 이를 분할납부하게 하고자 하는 경우에는 「공유재산 및 물품관리법」 제22조제2항 단서 및 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제14조제5항에 따라 연 6%의 이자를 붙여 분할납부하도록 하여야 합니다**.

법제처 법령해석 **07-0244** · 2007. 8. 31. · 부산광역시 해운대구

Q349 「공유재산 및 물품관리법」 제22조제4항 (사용료)에 관한 질의 — 아니오

A 지방자치단체장이 「공유재산 및 물품관리법」 에서 규정된 세외수입인 행정재산등 사용료에 대한 체납을 이유로 체납자의 부동산에 대하여 압류를 하였다면 그 압류를 한 그 과목에 한하여 효력이 있을 뿐이고, **별도의 압류없이 다른 세외수입 과목(어느 한 과목을 압류한 후 그 뒤에 추가로 발생한 동일과목에 대한 체납액 포함)에까지 압류의 효력이 미친다고는 할 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **07-0144** · 2007. 6. 15. · 서울특별시

Q350 청소년수련관 등 지방자치단체가 설치한 주민복리시설을 사인에게 위탁하여 운영하는 경우의 위탁기간과 위탁의 갱신에 관하여 당해 지방자치단체의 조례에서 「공유재산 및 물품관리법」 및 같은 법 시행령의 위탁기간 등에 관한 규정과 다르게 정하고 있는 경우에 그 조례에 따라 위탁기간을 갱신할 수 있는지? — 아니오

A 지방자치단체가 설치한 주민복리시설을 사인에게 위탁하여 운영하고자 하는 경우, 다른 법령에 개별적인 규정이 없는 한, 「공유재산 및 물품관리법」 및 같은 법 시행령의 규정에 따라야 하고, **같은 법 및 같은 법 시행령의 규정에 반하는 조례가 정하는 바에 의하여 위탁기간을 갱신할 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **07-0082** · 2007. 4. 13. · 전라북도 익산시

Q351 서울특별시 -「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」제40조제1항(공원시설 사용료 및 연체료의 징수)에 관한 질의 — 예

A 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제20조제1항에 따라 공원관리청이 공원관리청이 아닌 자에게 공원관리청이 속한 지방자치단체가 **소유하는 공원시설의 관리를 위탁하면서 공원수탁관리자에게 그 공원시설을 사용 · 수익할 수 있는 권리까지 주는 경우 공원관리청은 공원수탁관리자로부터 「공유재산 및 물품관리법」 제22조 및 제80조에 따라 사용료와 연체료를 징수할 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **07-0001** · 2007. 3. 9. · 서울특별시

Q352 서울특별시 -「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」제40조제1항(공원수탁관리자의 공원시설 사용료의 징수)에 관한 질의

아니오

A 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제20조제1항에 따라 공원관리청으로부터 공원관리청이 속한 지방자치단체가 소유하는 도시공원 및 공원시설의 관리를 위탁받은 공원수탁관리자가 공원관리청이 아닌 제3자에게 공원시설의 일부를 관리위탁계약을 체결하는 방법으로 사용 · 수익하게 하는 경우 공원수탁관리자는 그 계약의 내용에 따라 공원시설을 사용 · 수익하는 제3자에게 사용료를 징수할 수 있으나, **사용료의 납부가 지연되더라도 「지방세법」에 따라 체납처분을 할 수는 없습니다**.

법제처 법령해석 **07-0004** · 2007. 3. 9. · 서울특별시

Q353 무상사용 허가를 받는 조건으로 기부채납된 재산의 가액을 연간 사용료로 나눈 기간이 20년을 초과하는 경우 당해 재산의 사용기간은?

기준

A 질의 가에 대하여 **지방자치단체로부터 소관 행정재산에 속하는 토지의 무상 사용허가를 받아 당해 토지에 건물을 건축하여 당해 지방자치단체에게 기부하는 경우에는 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제9조제1호 및 제2호의 규정에 의하여 건물의 준공 직후 기부하여야 합니다**. 질의 나에 대하여 무상 사용허가를 받는 조건으로 기부채납을 하는 경우, 「공유재산 및 물품관리법」 제21조제1항 단서의 규정에 의하여 합리적으로 산정하였다면 사용허가기간을 20년 이상으로 정할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **06-0142** · 2007. 1. 22. · 문화관광부

Q354 「택지개발촉진법」 제25조(공공시설의 귀속)에 관한 질의

예

A **위 질의에서 납골시설의 부지는 「택지개발촉진법」 제25조제1항에 의한 무상귀속대상 공공시설에 해당하지 아니합니다**.

법제처 법령해석 **05-0136** · 2007. 1. 22. · 건설교통부

Q355 소방방재청-「공유재산 및 물품관리법」 제78조제2항(공익사업을 수행하는 비영리단체의 범위)에 관한 질의

기준

A 「문화재보호법」또는「전통사찰보존법」에 의하여 관리되고 있 는 사찰은 「공유재산 및 물품관리법」 제78조제2항에 규정된 요건에 해당되지 아니하므로, **지방자치단체의 장은 화재예방을 위하여 불용으로 결정된 재난재해대비용 물품인 소방차량을 위 사찰에 양여할 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **06-0217** · 2006. 9. 8. · 소방방재청

Q356 광주광역시-「신에너지 및 재생에너지 기술개발·이용·보급촉진법」 제26조(공유재산의 임대)에 관한 질의

아니오

A 「신에너지 및 재생에너지 기술개발 · 이용 · 보급촉진법」 제26조에 의하여 지방자치단체가 공유재산을 신 · 재생에너지 기술개발 및 이용 · 보급에 관한 사업을 하는 자에게 임대하는 경우 영구시설물의 설치 및 장기 임대는 「공유재산 및 물품관리법」을 따라야 할 것이므로, 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제9조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 영구시설물을 설치할 수 없고, **「공유재산 및 물품관리법」 제21조 및 제31조에서 정한 기간을 넘어 장기 임대를 할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **06-0095** · 2006. 5. 26. · 광주광역시

Q357 「공유재산 및 물품 관리법」 제81조 및 「도로법」 제80조의2(변상금)에 관한 질의

예

A 「공유재산 및 물품 관리법 제81조」 또는 「도로법 제80조의2「의 규정에 의하여 **피상속인에게 부과되거나 피상속인이 납부할 변상금을 피상속인이 납부하지 아니한 채 사망한 경우 상속인이 단순승인을 한 경우에는 상속재산을 초과하는 경우에도 이를 납부하여야 하나 한정승인을 한 경우에는 상속재산을 한도로 이를 납부할 의무가 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **06-0007** · 2006. 3. 10. · 서울특별시

Q358 개별법의 규정에 따른 공유재산 무상 사용 가능 여부?

기준

A 따라서, 본 사안과 같이 다른 법률에서 공유재산의 사용료 또는 대부료의 감면을 명확하게 규정하고 있지 않음에도 불구하고, 그 의미를 확대해석하여 적용하는 것은 곤란할 것으로 사료됨. (회신 2) 「공유재산 및 물품관리법」제34조 및 같은 법 시행령 제35조에 따라 공유재산(일반재산)의 대부료를 감면할 수 있도록 하고 있으며, 필요한 경우에는 법령의 범위 내에서 지방자치단체 조례로 정할 수도 있음. 다만, 본 사안 질의와 같이 공유재산의 대부료 감면에 대한 조례의 규정이 반드시 「공유재산 운영조례」에 규정될 필요는 없다고 할 것이나, **귀 기관 「용인시 인재육성재단 설립 및 운영에 관한 조례」의 대부료 감면근거가 「공유재산 및 물품관리법」제34조의 범위 내에 있는 경우가 아니라면 대부료 감면이 곤란할 것으로 사료됨**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-2748** · 2017. 7. 19. · 행정안전부

Q359 **지방자치단체가 한국토지주택공사(이하"LH"라 함) 소유 토지를 수영장(공공체육시설)의 부속토지 및 주차장으로 무상사용하고 있는 경우, 해당 토지를 공공용으로 사용하는 재산으로 보아 재산세를 비과세할 수 있는 지 여부?** 기준

A 00토지주택공사 소유의 토지는 지방자치단체가 소유한 공공체육시설(수영장)의 부속토지로서 공공용 재산의 유지 · 관리를 위해 필요불가결한 토지라 할 수 있고, 00토지주택공사와의 기부채납 협약을 원인으로 하여 지방자치단체가 해당 토지의 무상사용 및 관리권한을 가지고 있는 점을 고려할 때 토지에 대한 재산세는 비과세함이 타당하나, **이에 해당하는지 여부는 사실관계 및 관계증빙자료를 확인하여 과세권자가 판단 하여야 한다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-4398** · 2011. 9. 16. · 행정안전부

Q360 **공유재산 처분 관련 공유재산관리계획이 배제되는 경우 행정재산 용도폐지 절차 이행 여부 법원 판결에 따라 해당 공유재산을 처분할 경우 공유재산관리계획이 배제되는데, 이 경우에도 행정재산 용도폐지 절차를 이행해야 하는지 여부?** 기준

A 따라서, 공유재산관리계획이 배제되는 경우에도 용도폐지는 별개의 절차로써, **법원 판결에 따라 공유재산을 처분할 경우에도 용도폐지 절차를 이행하여야 함**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-950** · 2017. 9. 15. · 행정안전부

Q361 **공영주차장 부지에 대한 일반회계 사업대상지 이관 「주차장법」제 20조 및 제22조에서 금지하고 있는 노외주차장 토지를 다른 목적으로 매각하거나 양도할 없는 규정에도 불구하고 「공유재산 및 물품관리법」 제12조에 따라 주차장특별회계로 설치한 공영주차장 부지를 주차장외 용도의 일반회계 사업대상지로 이관이 가능한지 여부?** 예

A **따라서「주차장법」에서 규정하는 사항은 별론으로 하고 해당지방자치단체장이 필요하다고 인정되는 경우에는 회계간의 재산이관이 가능할 것으로 사료됨**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1890** · 2016. 4. 20. · 행정안전부

Q362 **용도폐지한 일부 수익시설을 문화시설로 행정재산으로 용도변경 할 경우 공유재산관리계획을 변경 수립해야 하는지 여부 2009.09. 용인시민체육공원(행정재산) 조성을 위한 공유재산관리계획을 수립하였고, 이후 일부 수익시설 및 주차장을 일반재산으로 용도폐지 하였음. 이후 용도폐지한 일부 수익시설을 문화시설로 행정재산으로 용도변경 할 경우 공유재산관리계획을 변경 수립해야 하는지 여부?** 기준

A 따라서, 하나의 공유재산을 행정재산과 공유재산으로 분리하여 관리하는 사항은 별론으로 하고, **해당 공유재산의 일부가 수익시설에서 문화시설로 변경된 경우라 할지라도 주된 사업목적과 용도인 체육시설 등을 주요 재산으로 유지하는 상태라면 관리계획의 변경수립 대상에는 해당하지 않을 것으로 사료됨**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-948** · 2017. 9. 15. · 행정안전부

Q363 공유재산 관리계획 수립 변경대상 해당 여부 동일사업 구역 내 건물 위치를 변경한 사항이 「공유재산 및 물품관리법」제10조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 공유재산 관리계획 수립 변경대상에 해당되는지 여부?

기준

A 관라계획 변경사유에 해당되지 않을것으로 사료 당초 1건으로 관리계획을 수립하여 **지방의회의 의결을 받은 사항과 비교하여 취득 목적 및 용도의 변경 없이 동일 사업구역 내에서 건축부지와 주차장부지의 배치가 변경되는 사항이라면 「공유재산법 시행령」제7조제4항제2호의 위치변경에 따른 관리계획 변경사유에 해당하지 않을 것으로 사료**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-5293** · 2021. 12. 9. · 행정안전부

Q364 건물만 신축하는 내용으로 당초 공유재산관리계획을 수립하여 의회 의결을 받았으나 , 이후 사업변경으로 인한 소규모 토지의 취득 (198m², 74백만원)이 필요한 경우 공유재산관리계획을 신규로 수립해야 하는지 또는 변경 수립해야 하는지 여부?

기준

A 따라서, 본 사안 질의와 같이 종전에는 토지의 취득이 없었으나, 사업 추진 중 토지의 취득이 필요한 경우가 발생하였다면, 건물 신설과 토지의 추가취득을 "1 건"의 사업으로 보아야 할 것으로 판단되며 , **이같은 경우에는 같은 법시행령 제7 조제 4항제 3호에 따라 토지의 면적이 30% 초과하여 증감된 경우로 보아 변경계획 수립대상에 해당할 것으로 사료됩니다** .

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-5467** · 2018. 11. 1. · 행정안전부

Q365 기차역 앞에 위치한 지구대로 인하여 역사와 광장을 이용하는 주민불편이 발생하고 이는 바, 이를 해소하기 위해 자치단체에서 공유지에 건축물을 신축하여 경찰청(지구대)에 기부채납 또는 양여할 수 있는지 여부?

예

A 따라서, 본 사안과 같이 자치단체에서 국가로 공유재산의 소유권을 이전하려는 경우에는 기부채납이 아닌 양여를 검토해야 할 것이며, - 본 사안이 상기 규정에 해당하지 않는 경우에는 양여가 곤란할 것으로 사료됨 다만, **같은 법 제19조제1항제2호 및 제39조에 따른 교환은 검토가 가능할 것으로 사료됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-73** · 2021. 1. 6. · 행정안전부

Q366 공유재산 관리위탁에 대한 질의 행정재산을 관리위탁하는 경우 수탁기관이 직접 사용 · 수익하거나 제3자에게 전대하여 발생하는 사용료의 경우, - 관리위탁 위탁료에 포함하여 별도의 세입조치를 하지 않고 상계처리가 가능한지 여부? **예**

A 따라서, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」<별표4>에서 관리위탁 시 예정가격을 작성할 경우 이용료를 운영경비와 상계 처리하고 그 차액에 대하여 입찰하고, 사용료는 관리수탁자에게 별도 징수하는 것도 가능하다고 규정하고 있으며, - 동 운영기준 <별지 제1호서식> 관리위탁 원가계산서에 수입항목에 사용료도 포함되어 있는 점을 고려할 때, **관리위탁 시 발생하는 사용료는 위탁료에 포함하여 상계처리가 가능할 것으로 사료됩니다**. 다만, 관리위탁 계약을 위한 예정가격(위탁료) 작성 시 포함되지 아니하고 이후에 발생한 사용료의 경우에는 별도의 징수가 필요할 것으로 사료됩니다.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-4761** · 2019. 9. 5. · 행정안전부

Q367 사용 · 수익허가한 공유재산 내 식재된 나무를 무단으로 벌목하여 변상금을 부과 하고 사용 · 수익허가를 취소한 경우, 변상금 부과가 적정한지 여부? **기준**

A 따라서 , 본 사안 질의와 같이 사용 · 수익허가를 받은 공유재산 내 나무를 무단으로 벌목한 경우에는 변상금 부과대상이 아니나 , 공유재산에 식재된 나무는 공유재산의 소유자에게 귀속되어야 할 것인 바, **식재된 나무의 가치를 입증할 자료 등을 준비하여 손해배상을 청구하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다** .

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-5801** · 2018. 11. 19. · 행정안전부

Q368 구리시와 형제4명이 공유지분으로 소유하고 있는 공유재산의 지분(194/441m²) 을 형제1인(49. 4/441m²) 에게 수의계약으로 매각할 수 있는지 여부? **기준**

A 따라서, **본 사안 질의와 같이 공유지분율이 50%가 되지 않는 공유자에게는 수의 계약으로 일반재산을 매각하는 것이 곤란할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-6231** · 2018. 12. 11. · 행정안전부

Q369 공유재산 내 적법한 사유건축물의 증축 가능 여부 공유재산에 위치하는 적법한 건축물의 경우 건축면적을 늘리는 증축행위가 가능한지 여부? **예**

A 따라서, 본 사안과 같이 건축물대장에 등록된 사유건물에 대한 건축행위가 **비록 대부 중인 부지 내에서 이루어진다 할지라도 당초 사유건물의 바닥면적을 초과하는 경우에는 「공유재산 및 물품관리법」 제13조에서 제한하는 공유재산에 영구시설물을 축조하는 경우로 보아 같은 법 제83조를 적용할 수 있을 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1306** · 2016. 3. 23. · 행정안전부

Q370 무허가 건물로 공유지를 무단점유한 자(A)가 변상금을 체납 중인 상태에서 (B)에게 동 건물의 소유권을 이전한 경우, (B)에게 수의계약으로 해당 공유지를 매각할 수 있는지 여부? **기준**

A 따라서, 본 사안과 같이 무허가 건물로 공유지를 점유한 경우에는 변상금 납부 여부 및 소유자 변경 여부와 별개로,- 「건축법」등 관계 법률을 위반한 상황으로 다른 주민과의 형평성, 공유재산의 보호 등을 고려할 때, **무허가 건물에 대하여 공유지를 수의계약으로 매각하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1246** · 2021. 3. 26. · 행정안전부

Q371 토지 매입을 목적으로 기부금을 받는 경우 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조에 따른 기부채납에 해당하는지 여부? **아니오**

A 따라서, 본 사안과 같이 지방자치단체 외의 자가 지방자치단체에 기부를 하면서그 목적이 토지매입이라 할지라도 기부하는 대상물이 「공유재산법」제4조제1항 각 호에 해당하지 않는 현금의 경우라면 이는, **「공유재산법」 제7조에 따른 '기부채납'으로 볼 수 없을 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-6281** · 2018. 12. 13. · 행정안전부

Q372 공유재산 내 건축물 무단증축 행위에 대한 조치 관련 질의 지자체 소유 도매시장의 영업시설 1층과 2층 중간의 비어있는 공간에 철골조로 무단 증축하여 사무실로 사용하고 있는행위에 대해 조치 법령의 적용 여부 - (갑설)「건축법」이 정한 절차에 따라 이행강제금 부과 조치 - (을설) 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 변상금 부과 조치 - (병설)「건축법」및「공유재산 및 물품 관리법」을 병행 적용 조치 **예**

A 따라서, 본 사안과 같이 해당 행정재산에 대해 사용 · 수익허가 없이 무단 증축 후 사무실로 사용하고 있는 사항은 「공유재산법」제81조에 따라 변상금 부과대상에 해당되며, **이에 대해 원상회복 없이 계속적으로 무단 사용하는 경우라면 같은 법 제99조에 따른 고발조치도 가능할 것입니다**. 다만, 이와 별도로 「건축법」상 이행강제금 부과가 가능한지 여부에 대해서는 해당 법률 소관부처(국토교통부)에서 판단하여야 할 사항으로 사료됩니다.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-2326** · 2017. 10. 19. · 행정안전부

Q373 무허가 건물로 공유지를 점유하고 있는 자가 사망한 경우 변상금 부과대상자는 해당 건물을 상속하는 자로 보아야 하는지 또는 재산세 납세의무자로 추정되는 배우자에게 부과하는지 여부? **기준**

A 따라서 , **본 사안 질의와 같이 종전 건물의 소유자가 사망한 경우 그 건물의 소유권이 이전되는 피상속인에게 변상금을 부과하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다** .

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-5816** · 2018. 11. 20. · 행정안전부

Q374 공유재산 분할 매각 후 교환 가능 여부 건물로 점유한 공유지를 분할하여 매각한 후 「공유재산 및 물품관리법」 제19조제1항제2호에 따라 교환이 가능한지 여부? **예**

A 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제15조제2항제1호에 따라 2012년 12월 31일 이전부터 점유하고 있는 건물소유자에게 그 건물 바닥면적의 두 배 이내에서 매각할 수 있으며, **「공유재산 및 물품관리법」 제19조제1항제2호에 따라 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위한 경우에는 교환이 가능할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1888** · 2016. 4. 20. · 행정안전부

Q375 당초 A법인에게 공유재산을 무상사용 허가하였으나 재검토 결과 무상사용 근거가 없는 경우 사용료를 소급 청구할 수 있는지와 사용료를 납부하지 아니한 경우 사용 허가 취소가 가능한지 여부? **예**

A 따라서, 본 사안의 경우 위와 같이 법률에서 정한 사용료 감면 대상에 해당하지 않음에도 임의로 사용료를 감면하여 사용 · 수익허가를 한 경우라면 이는 위법한 행정 처리에 해당된다 할 것이므로 미 징수한 사용료에 대해 소급 청구하여야 할 것이며, **사용료 미 납부시 「공유재산법」 제25조제1항제5호에 따라 사용 · 수익 허가 취소를 할 수 있을 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-6279** · 2018. 12. 13. · 행정안전부

Q376 공유재산 변상금 부과 관련 질의에 관한 질의 **기준**

A 따라서, **관련 절차에 따라 정상적으로 확정부과한 변상금은 행정소송을 통하지 않고 반환하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-6244** · 2018. 12. 12. · 행정안전부

Q377 공유재산 변상금 부과 관련 질의 회계연도 중 조례개정으로 공유재산의 사용료 산출기준이 변경된 경우, - 과거 수의의 방법으로 사용.수익허가를 받은 자가 조례개정 이전에 사용기간이 종료되었으나 현재까지 무단점유 중 - 상기 무단점유자에 대한 변상금 산출방법에 관한 질의 **기준**

A 따라서, 회계연도 중 조례개정에 따라 사용료 산출기준이 변경된 경우에는 그 사용료의 산출은 동 조례의 경과규정, 적용례 등에 따라야 할 것이나, - 본 사안과 같이 수의의 방법으로 사용.수익허가를 받은 자가 그 사용기간이 종료된 이후에도 무단점유한 경우, 이에 대한 변상금을 부과 하기 위한 경우에는 회계연도별로 같은 법 시행령 제14조 및 제31조에 따라 산정한 사용료를 기준으로 변상금을 산출하여야 할 것인 바, **- 조례개정 전과 후의 사용료를 각각 기준으로 하여 변상금을 부과하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-7003** · 2019. 12. 20. · 행정안전부

Q378 공유재산 사용료 조정 가능 여부? 예

A 따라서, 본 사안과 같이 해당 자치단체의 위법한 **조례에 따라 산정된 사용료를 납부하고 사용.수익중인 자(갱신의 경우는 제외)에 대한 사용료 조정 여부는 위와 같은 입법취지와 특별한 사정에 부합하는지 여부를 고려하여 해당 지방자치단체의 장이 사용료 조정가능 여부를 판단할 수 있을 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-5013** · 2019. 9. 19. · 행정안전부

Q379 공유재산 사용료 체납자의 금융거래 정보 제공 가능 여부? 예

A 따라서, **본 사안 질의와 같이 공유재산 사용료 등을 체납한 경우에는 지방세체납처분의 예에 따라 체납자의 재산조회와 체납처분을 위하여 금융기관에 체납자의 금융거래 정보를 요청할 수 있을 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-6438** · 2018. 12. 20. · 행정안전부

Q380 공유재산 영구시설물 축조 관련 질의 기초자치단체에서 광역자치단체의 공유재산(토지)에 청사를 건립하여 현재까지 사용중이나, 동 청사를 토지의 면적 변동 없이 증축할 경우 「공유재산 및 물품관리법 시행령」제9조제1항제11호에 따른 절차를 이행해야 하는지 여부? 예

A 따라서, 본 사안 청사의 증축분이 종전의 토지 점유부분에 변동이 없는 경우에는 같은 법 제13조에 따른 영구시설물의 축조에 해당하지 않을 것으로 사료되나, - 이는 토지 소유자인 해당 자치단체의 장이 해당 공유재산의 활용계획 또는 이용에 지장이 없는지 여부, **현장여건 및 「건축법」 등 관련 규정의 저촉여부 등을 종합적으로 검토하여 신중하게 결정하여야 할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-6158** · 2019. 11. 11. · 행정안전부

Q381 하나의 건물인 행정재산을 지상부분과 지하부분을 다른 행정목적 (다른 재산관리관) 으로 사용하는 경우 , 지하부분만 용도폐지하고 , 집합건물의 형태로 변경하여 매각 하는 것이 「공유재산 및 물품관리법 」제8조에 위배되는지 여부? 기준

A 따라서, 본 사안 질의와 같이 하나의 건물로 사용하는 해당 행정재산이 같은 법 시행령 제8조제2호에 따른 국제경기장 등의 시설을 제외한 시설인 경우에는, 그 일부만을 용도변경 또는 용도폐지하는 것은 바람직하지 않을 것으로 사료됩니다 . 다만 , 일반재산의 매각에 관하여는 ,「공유재산 및 물품관리법 」제28조에 따라 일반 재산은 매각이 가능하고 , 같은 법 제29조에서는 계약의 방법을 , 제30조에서는 처분 재산의 가격 등을 규정하고 있으나 , 매각의 대상이나 범위 등에 관하여는 특별히 규정하는 바가 없으므로 , **집합건물의 구분소유 등기된 재산을 매각하는 사항은 「공유재산 및 물품관리법 」에 위배되지 않을 것으로 사료됩니다** .

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-5802** · 2018. 11. 19. · 행정안전부

Q382 **공유재산의 양여 가능 여부 대전광역시 공유재산 중 토지는 특별회계, 건물은 일반회계로 서로 다른 재산관리 하는 경우, 대전 서구청에 토지는 매각하고 건물은 철거 후 동일 공용목적 건물 신축을 위해 양여가 가능 한지 여부?**

예

A 양여 불가 공유재산 및 물품관리법에 따라 시 · 도에서 시.군.구에 공용 또는 공공용으로 사용하기 위해 필요한 경우 일반재산을 양여할 수 있으나, 양여받은 일반재산이 10년 이내에 그 양여목적 외의 용도로 사용되면 양여계약을 해제한다는 내용의 특약 등기를 하도록 규정하고 있음. 토지는 매각으로 추진하고 해당 토지상 건물은 양여를 하면서 건물을 양여받은 기초지자체가 해당 건물을 특약등기 후 바로 철거하게 되는 경우 목적대로 사용해야 할 양여재산의 실체가 존재하지 않게 될 뿐만 아니라, 특약등기 효력이 소멸되는 결과를 초래할 수 있어 이와 같은 양여 방식은 곤란함. 다만, **해당 토지와 건물을 모두 동일한 공용목적으로 사용하도록 해당구역 내 기초 지자체에 양여하는 경우라면 토지등기에 특약등기 후 건물철거 후 동일용도의 건물을 신축하여 사용하게 하는 것은 가능...**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-5726** · 2018. 11. 14. · 행정안전부

Q383 **"부천시 부대이전 및 부지개발사업기금 설치운용 조례"에 따라 전액 민간자본으로 구성된 사업기금으로 사업완료 후 민간사업자에게 사업이 완료된 토지를 민간사업자에게 이전되기까지 자치단체 소유로 되는 사항이 공유재산의 취득에 해당되는지 여부?**

예

A 사업완료 후 해당 사업부지를 변제하는 사유는 알 수 없으나, 해당사업부지가 자치단체의 소유가 된다면 공유재산으로 보아야 할 것임. "공유재산 및 물품관리법"제19조제1항에 따라 행정재산을 대물변제를 할 수가 없으며, **일반재산은 "공유재산 및 물품관리법"제28조 제1항 및 같은 법 시행령 제25조제1항에 따라 용도폐지되는 기존의 재산인 일반재산으로 그 이전 설치에 든 용지대와 공사비를 갈음하여 변제하려는 경우에만 대물변제가 가능할 것임**.

행정안전부 행정안전부 회신 · 2019. 2. 12. · 행정안전부

Q384 **공유재산의 양여 관련 질의에 관한 질의**

예

A 따라서 , 광역 지자체가 해당구역 내 기초 지자체에서 공용으로 사용하도록 하기 위하여 일반재산을 양여하려는 경우에는 반드시 10년 이내에 양여목적 외 용도로 사용 시 환매 특약등기를 하여야 할 것인바, - 본 사안과 같이, 광역지자체가 토지는 매각으로 추진하고 해당 토지상 건물은 양여를 하면서 건물을 양여받은 기초지자체가 해당 건물을 특약등기 후 바로 철 거하게 되는 경우 목적대로 사용해야 할 양여재산의 실체가 존재하지 않게 될 뿐만 아니라, **특약등기 효력이 소멸되는 결과를 초래할 수 있어 이와같은 양여 방식은 곤란하다 할 것입니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-5726** · 2018. 11. 14. · 행정안전부

Q385 **공유재산 취득 관련 질의 사인의 재산을 취득할 경우 매도요구액과 감정평가액의 차이가 많이 나는 경우 어느 금액으로 할 수 있는지 여부 및 근저당권 등 사권이 설정된 재산을 취득하려는 경우 공유재산관리계획 수립 시점** 기준

A 따라서, 사인의 재산을 공유재산으로 취득하고자 할 경우에는 상기 공유재산 관리.처분의 기본원칙 및 지방재정의 건전화를 위하여 인근지 거래실례가격, **감정평가액 등을 고려하여 최적의 금액으로 취득하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다**. 또한, 같은 법 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 공유재산관리계획은 그 사업이 구체적으로 확정된 후 지방의회에 제출하여야 할 것인 바, - 제반여건 등을 종합적으로 감안하여 취득이 가능한 범위 내에서 공유재산관리계획을 수립하여 지방의회에 제출하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-6858** · 2019. 12. 13. · 행정안전부

Q386 **공유재산 취득 당시 행정절차(공유재산 심의회 및 관리계획 승인)를 이행하지 않은 재산에 대하여 그 재산을 처분하는 경우 취득과 관련한 행정절차도 별도로 밟아야 하는지 여부?** 기준

A 「공유재산 및 물품 관리법(이하 '공유재산법')」제10조제1항에서 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획을 세워 그 지방의회의 의결을 받도록 하고 있고, 같은 법 제16조제2항제1호에 따라 관리계획 수립.변경 대상의 경우에는 공유재산심의회를 거치도록 규정됨 이는, 지방자치단체가 중요재산을 취득하는 것은 지방자치단체의 구역 안에 거주하는 주민의 삶에 큰 영향을 미치게 되므로 주민들의 의사를 대표하는 지방의회가 공유재산관리계획 의결을 거쳐 취득에 필요한 예산을 의결하도록 한 취지라 할 것으로, 「공유재산법 시행령」 제7조제1항에 따른 기준가격 이상인 중요재산을 취득함에 있어, 당초 공유재산 심의회 및 관리계획 의결 등의 행정절차를 이행하지 않은 사항은 「공유재산법」 위반에 해당함 다만, **본 사안과 같...**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-2695** · 2019. 5. 30. · 행정안전부

Q387 **의료장비, 차량 , 구축물 , 공기구비품 , 시설장치 , 소프트웨어가 기부채납의 대상이 되는 행정재산에 해당하는지 여부?** 기준

A 따라서, **본 사안 질의와 같이 상기 열거한 의료장비 등은 기부채납의 대상에 해당하지 않을 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-6296** · 2018. 12. 13. · 행정안전부

Q388 **공익사업 시행에 따른 공유재산 처분 관련 「공익사업법」에 따라 공익사업을 시행하는 경우 행정재산을 용도폐지 없이 사업시행자에게 협의 매각 또는 수용재결 처분에 의해 강제 처분이 가능한지 여부?**

기준

A 따라서, 「공익사업법」에서 행정재산의 용도폐지 및 처분에 관한 특별히 규정하고 있지 않은 경우에는 「공유재산 및 물품관리법」을 따라야 할 것인 바, - 공익사업 시행을 위해 행정재산을 처분하여야 하는 경우, 해당 행정재산도 현재 공익을 위한 시설에 해당한다는 점을 감안할 때, **- 본 사안 공익사업에 해당 행정재산을 사용하여야 할 필요성이 해당 행정재산을 유지하여야 할 필요성보다 우월한 경우에 한하여 같은 법 제11조 및 같은 법 시행령 제8조에 따른 요건을 갖추어 용도폐지 절차를 거쳐야 할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-2258** · 2020. 5. 15. · 행정안전부

Q389 **지방자치단체가 민간사업자로 하여금 행정목적(관광시설)에 부합하는 건물 여러 동, 가로시설 등을 설치하여 기부채납하게 하는 경우, 민간 사업자에게 그에 대한 보상으로 기부 건물과 동 시설 사용에 필요한 공용부지(단지 내 도로 등)에 대하여 관람료 징수, 영상 촬영목적 임대, 축제.행사 개최 등을 할 수 있도록 무상사용.수익허가 하는 것이 가능한지 여부?**

기준

A 따라서, 본 사안에 있어 기부자가 행정재산으로 기부하는 건물 및 시설물에 대해서는 기부가액 범위 내에서 20년까지 무상으로 사용.수익 허가할 수 있을 것이나, - 기부대상이 아닌 재산에 대해서는 무상으로 사용.수익허가 할 수 없고, **기부자가 기부시설 외의 다른 건물이나 시설물까지 사용.수익허가를 요구하는 사항은 기부에 조건이 수반된 것으로 보아야 함**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-643** · 2019. 2. 12. · 행정안전부

Q390 **기부를 조건으로 군유지 내 영구시설물 축조 가능 여부 농공단지 구역 내 비포장 상태의 도로부지에 인근 필지를 매입 후 공장을 설립하고자 하는 법인이 「공유재산 및 물품관리법 시행령 제9조 제1항 1호」에 따라 지자체를 대신해서 영구시설물인 도로 포장 후 준공과 동시에 그 시설물을 지자체에 기부하는 조건으로 영구시설물(도로포장) 축조가 가능한지?**

기준

A 따라서, 공유재산인 도로를 포장해 주는 행위는 공유재산 및 물품관리법 상 재산(공작물)의 소유권이 이전되는 기부채납이 아니라, **단지 자치단체를 대신하여 예산을 투입하는 것으로 처리하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-2790** · 2018. 6. 5. · 행정안전부

Q391 **기부채납 재산의 무상사용·수익 기간 종료 후 유상사용 관련 질의 질의 1 : 「공유재산 및 물품 관리법」시행령 제14조 및 △△구 조례에 따르면 일반적인 대부요율은 재산평정가격의 연 1천분의50 이상이며, 공용 · 공공용 목적인 경우에는 연 1천분의25 이상으로 하도록 규정하고 있는바, 이 경우 공용 · 공공용으로 볼 수 있는지 여부 질의 2 : 무상사용·수익허가 기간 산정 시 적용하여야 하는 요율은**

예

A 해당 지자체 공유재산 조례에서 규정하고 있는바에 따라 적용하여야 할것임. 답변 1 : 본 사안과 관련하여 공유재산인 ☆☆해상케이블카 관련 시설물 등에 대해 사용 · 대부료를 산출하고자 하는 경우에는 지방자치단체의 장이 그 재산의 사용목적, 용도, 유사 재산과의 형평성 등을 종합적으로 **고려하여 조례에서 정하고 있는 요율을 적용 결정 하여야 할 것으로 사료됨. 답변 2 : 행정재산의 세부적인 사용요율은 지방자치단체의 조례에서 정하도록 하고 있으므로 해당 지자체 공유재산 조례에서 규정하고 있는바에 따라 적용하여야 할 것임**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-3933** · 2015. 11. 30. · 행정안전부

Q392 **기부채납 토지에 조성된 건물의 무상사용·수익허가 토지를 기부채납 받아 해당 토지위에 지자체가 건물을 신축한 경우 건물부지(토지) 기부자에게 「공유재산 및 물품 관리법」시행령 제17조제3항을 유추 적용하여 건물의 사용료 면제가 가능한지 여부 무상사용 허가가 불가능할 경우 같은 법 제20조제2항제2호를 적용하여 지명경쟁이나 수의계약으로 사용수익허가가 가능한지 여부?**

기준

A 지방공기업법에 따른 지방공사로 비영리사업에 해당 행정재산에 해당하는 토지를 지자체에 기부채납 하는 경우 그 기부자는 해당 토지에 대해 무상으로 사용허가 하여 줄 조건 외에 다른 조건을 붙일 수 없다 할 것인바, 기부자가 토지를 기부채납하면서 토지만을 무상사용할 의사가 없이 기부한 토지 위에 향후 지자체가 행정목적으로 조성하는 건물에 **대해 무상으로 사용허가 하여 줄 것을 요구하는 것은 기부재산에 부여할 수 있는 조건의 범위를 벗어나 새로이 조성되는 재산에 대해 수의계약 및 사용료 감면을 요구하는 것으로 이는 기부에 조건이 수반된 것으로 보아 기부를 받아서는 아니 될 것입니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1969** · 2016. 4. 25. · 행정안전부

Q393 **토지 매입을 목적으로 기부금을 받는 경우 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조에 따른 기부채납에 해당하는지 여부?**

아니오

A 따라서, 본 사안과 같이 **지방자치단체 외의 자가 지방자치단체에 기부를 하면서 그 목적이 토지매입이라 할지라도 기부하는 대상물이 「공유재산법」제4조제1항 각 호에 해당하지 않는 현금의 경우라면 이는, 「공유재산법」 제7조에 따른 ' 기부채납 으로 볼 수 없을 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-6281** · 2018. 12. 13. · 행정안전부

Q394 공영 농수산물도매시장구역 내 공유부지에 개설자 (지자체) 가 아닌 중도매인 (개인) 이나 도매시장법인이 가설건축물(저온저장고) 을 축조하여 사용하고 있을 때, - 해당 부지에 대하여 사용료를 부과하고자 할 경우 ,「공유재산 및 물품 관리법 」과 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」중 어는 법에 근거하여 부과하여야 하는지 여부? **예**

A 따라서 , 본 사안과 같이 「농안법 시행규칙 」제39조제 2항에 따라 도매시장 개설자 (지자체)의 소유가 아닌 저온창고의 경우 사용료 징수대상은 아닌 것으로 판단되나 , **저온창고 시설이 설치된 부지(공유지) 에 대해서는 「농안법」에서 특별히 사용료 감면 등을 규정하고 있지 않은 경우라면 「공유재산법 」에 따라 부지사용료를 부과 할 수 있을 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-** · 2018. 12. 13. · 행정안전부

Q395 대구도시철도공사의 비영리사업 대상기관 여부 대구도시철도공사가 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제17조제5항의 비영리사업을 위한 기관에 해당하는지 여부? **예**

A 따라서, 본 **사안과 같이 「지방공기업법」에 따라 설립된 '대구 도시철도공사가 공사 정관에서 규정하고 있는 공익목적 사업을 수행하기 위해 공유재산을 사용 · 수익허가 받는 경우라면 「공유재산법 시행령」 제17조제5항제3호에 따라 사용료 감면이 가능할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-571** · 2017. 8. 28. · 행정안전부

Q396 대부계약의 해지에 따른 현물 손실보상 가능 여부 「공유재산 및 물품관리법」 제35조제3항에 따라 손실을 보상할 경우 현물(시유지)로 보상이 가능한지 여부? **기준**

A 따라서, **같은 법 시행령 제36조에서 규정하는 보상액은 현금이 원칙이므로 현물로 보상하는 것은 곤란할 것을 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1888** · 2016. 4. 20. · 행정안전부

Q397 도시공원, 녹지를 무단으로 점용하고 있는 자에게「공유재산 및 물품관리법」에 의한 변상금 부과가 가능한지 여부단, 변상금은 도시공원, 녹지의 점용료 기준으로 부과 **기준**

A 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」은 도시공원 및 녹지를 무단으로 점용할 경우 제25조 및 제38조제5항에 따라 그 행위자에게 원상회복을 명하도록 규정. 이 경우, 해당 도시공원 및 녹지가 귀 시의 소유라면 그 행위자에게 원상회복 전까지「공유재산 및 물품관리법」에 의한 변상금 부과가 가능하나, **변상금 산출은 변상금 부과의 근거가 되는「공유재산 및 물품관리법」에 따라야 할 것으로 판단됨**.

국토교통부 국토교통부 회신 **녹색도시과-3648** · 2014. 8. 29. · 국토교통부

Q398 (1) 기존 무허가 축사가 공유지 필지 전체에 존치된 경우 축사 양성화와 그에 따른 토지사용승낙서의 교부가 가능한지 여부(대부계약 중임)

기준

A (4, 5) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제29조제1항제3호 및 제2항제2호에 따라 사유건물이 있는 부지의 경우에는 수의계약으로 대부할 수 있으며, 수의계약으로 대부한 경우에는 대부계약 갱신 횟수에는 제한이 없을 것으로 사료되나 본 사안이 이에 해당하는지에 대한 검토가 필요할 것이며, **가설건축물의 원상회복에 소요되는 예상비용을 이행보증보험으로 예치하거나 이행보증보험을 체결할 경우에는 갱신여부와 상관없이 해당 시설물의 최초 착공 이전에 하는 것이 바람직함**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1663** · 2019. 4. 9. · 행정안전부

Q399 매수의무부담 조건 해당 여부?

아니오

A 따라서, 인천시와 인천도시공사 간 토지매매계약에 있어 계약내용에 **매수의무부담 등 계약의 완결을 방해하는 조건이 수반되어 있지 않고 당사자 간에 매매대금 지급 및 소유권이전이 완료되어 매매계약의 법적효력이 발생한 경우라면 공유재산법령 및 공유재산운영기준 별표7에 위배되는 계약에 해당한다고 볼 수 없을 것입니다**. 다만, 본 계약과 관련한 인천시와 SPC간 대출채권매입확약이 인천시와 인천도시공사 간의 토지매매계약 건에 대하여 실질적으로 매수의무부담 등의 효력을 발생하는지 여부는 인천시에서 검토하여 판단하여야 할 사항입니다. 아울러, 본 사안과 관련하여 공유재산법령 외 다른 법령에 관한사항은 해당 법령 소관부서로 질의하여 주시기 바랍니다.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1934** · 2015. 8. 21. · 행정안전부

Q400 변상금에 질서위반행위규제법이 적용되는지 여부?

기준

A 따라서 변상금에는 질서위반행위의 성립요건과 과태료의 부과 · 징수 및 재판 등을 규율하는 「질서위반행위규제법」을 적용할 수 없습니다. 즉, 개별법 상 변상금 부과 대상인 위반행위에 대하여는 사전통지(「질서위반행위규제법」 제16조), **자진납부 감경(「질서위반행위규제법」 제18조) 등 「질서위반행위규제법」상의 과태료 부과 규정이 적용되지 않는다 할 것입니다**.

법무부 법무부 회신 · 회신일 미기재 · 법무부

Q401 **사용수익허가가 조건 위반에 따른 사용수익허가가 취소 후 사용료를 계속 부과할 수 있는지 여부**
사용수익허가가 조건 위반으로 2018. 3월 사용수익허가를 취소하였으나, 소송이 진행중이라는 이유로 점유하고 있는 자에게 사용료를 계속 부과할 수 있는 지 여부?

기준

A 실제 대행하기 시작한 날부터 기산 공유재산 및 물품관리법 제81조 제1항에서는 사용수익허가 없이 공유재산을 사용수익하거나 점유를 한 자에 대하여 변상금을 부과하도록 규정 본 사안 질의와 같이 사용수익허가가 취소되었으나, 소송이 진행 중이라는 사유로 계속 무단점유를 하는 경우에는, 소송의 진행과 관계없이 사용료가 아닌 변상금을 부과하여야 할 것이며, **앞서 부과하지 못한 변상금 또한 지방배정법 제82조에 따른 소멸시효가 완성되지 아니한 범위 내에서 소급하여 부과하여야 함**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1688** · 2019. 4. 10. · 행정안전부

Q402 **사용기간 만료 시 원상회복 대상 여부 (주)☆☆☆는 기부채납 시설에 대해 무상 사용수익 허가를 받음 기부채납 시 무상사용기간 종료 후 당해 목적물의 반환 시 '원상대로 반환 하기로 함. 기부자가 10년간 무상 사용을 하면서 인조잔디구장, 휀스 등 일부 시설이 훼손되어 체육시설 사용에 문제가 있음**

기준

A **허가 당시 재산상태인 원래 기능으로 복구해야 함) 공유재산의 사용수익 허가 조건에 대한 적용 및 해석은 귀 시에서 관련법령과 허가서 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 판단할 사항입니다**. 다만, 공유재산은 자치단체 소유재산으로 공유재산 및 물품 관리법의 적용을 받으므로 공유재산 중 행정재산의 사용수익 허가 시 원상대로 반환하는 조건을 부여한 경우 그 의미는 허가 당시의 재산상태 즉, 인조잔디구장, 휀스 등 훼손된 시설을 원래 기능으로 복구하는 것으로 보아야 할 것으로 사료됩니다.

행정안전부 행정안전부 회신 **공기업과-18** · 2015. 1. 2. · 행정안전부

Q403 **불법건축물 점유 공유재산의 수의매각 가능 여부 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제16조제2항제1호에는 2012년 12월 31일 이전부터 지방자치단체 이외의 자가 소유한 건물로 점유된 공유지를 그 건물 바닥면적의 두배 이내에서 그 건물의 소유자에게 수의매각을 할 수 있다고 규정하고 있는데, 이 경우 점유한 건물의 범위가 합법적인 건축물만 의미하는지 또는 불법 건축물도 포함할 수 있는 지 여부 및 판단 근거 자료가 무엇인지 여부**

기준

A 따라서, 본 질의와 같이 불법건축물로 점유한 공유지를 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제16조제2항제1호를 적용하여 수의계약으로 매각하는 것은 곤란할 것이며, **합법적인 건축물이란 「건축법」 등 관련 법규에 따라 "사용승인"을 받고 건축물대장 등에 등록된 건축물로 한정하여야 할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-260** · 2017. 8. 8. · 행정안전부

Q404 **산업시설용지로 편입된 시유지 분양 시 적용 법률 농공단지 개발계획 변경(증설)에 따라 산업시설용지로 편입된 시유지(일반재산)의 분양(매각)시 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조(개발한 토지 · 시설 등의 처분)에 따라 처분하여야 하는지, 아니면 「공유재산 및 물품관리법」에 따라 처분하여야 하는지 여부?** 예

A 1. 국토계획법 제76조 내지 제78조 및 도시 · 군계획조례에 따라 용도지역 · 용도지구 안에서의 건축제한규정(허용 건축물의 종류, 규모, 건폐율 및 용적률 등)에 적합하여야 입지가 가능하나, 2. 국토계획법 시행령 제93조제2항에 따라 기존 건축물이 법령 또는 도시 · 군계획조례의 제정 · 개정, 도시 · 군관리계획의 결정 · 변경, **행정 구역의 변경을 사유로 건축제한 규정에 적합하지 않게 된 경우에도 해당 건축물의 기존용도가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인 되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **산업입지정책과-2151** · 2019. 6. 14. · 국토교통부

Q405 **「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따라 농수산물 도매시장을 개설한 지자체장이 공유재산법 및 동법 시행령의 수의계약 규정을 준용하여 행정재산을 사용.수익 허가 할 수 있는지?** 기준

A **따라서 해당 지자체장은 공유재산법 시행령 제13조제3항제13호를 적용하여 행정재산인 도매시장의 필수시설 및 부수시설을 중도매인에게 수의의 방법으로 사용.수익 허가할 수 없음**.

행정안전부 행정안전부 회신 **인천광역시 농축산유통과-19325** · 2020. 1. 23. · 행정안전부

Q406 **수의매각 가능 여부 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제15조제2항제1호에 따라 2012년 12월 31일 이전부터 지방자치단체 이외의 자가 소유한 건물로 점유된 공유지를 그 건물 바닥면적의 두 배 이내에서 그 건물의 소유자에게 수의 매각할 수 있는 바, 건물이 점유하고 있지 않은 인근 공유지를 건물주에게 매각할 수 있는지 여부?** 기준

A 따라서, **건물로 점유되지 않은 공유지를 수의 매각하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1888** · 2016. 4. 20. · 행정안전부

Q407 **시유지 무상대부 가능 여부 자동차안전연구원이 자동차부품인증센터의 핵심시설인 친환경차 배터리화재시험챔버를 설치하기 위해 시유지(국가산업단지 內를 공유지)를 무상대부 요청한 사항이 「공유재산 및 물품관리법」제34조제1항제1호 및 제2호, 같은법 시행령 제35조제1항제4호에 해당하여 무상대부가 가능한지 여부?** 기준

A 대부료 감면 대상 미해당 자동차안전연구원은「공유재산법」제34조의 국가나 다른 지방자치단체에 해당 하지 않고, **같은 법 시행령 제35조제1항제4호의 지방자치단체가 시행하는 사업을 위하여 이전하는 공익시설의 소유자로 보기 곤란할 것이므로 해당 규정에 따른 대부료의 감면은 곤란할 것으로 사료**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-5133** · 2021. 12. 3. · 행정안전부

Q408 **시유재산 매각대금에 대한 귀속비율 적용 관련 주택재개발사업지구 내 시유지 매각대금이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '공익사업법)」에서 정한 절차에 따라 산정(협의)된 보상금으로 볼 수 있는지 여부?** 예

A 따라서, **본 질의 당사자인 서울시와 성동구에서는 쟁점대상 정비사업 각 건에 대하여 공유재산 처분 당시 적용 법령을 면밀히 검토하여 매각대금 또는 보상금 여부를 판단하여야 할 것으로 사료됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-4328** · 2015. 5. 22. · 행정안전부

Q409 **영구시설물 축조 금지규정 위반 여부?** 예

A 따라서, 본 사안과 같이 공유지 위의 사유 건물 소유자가 해당 건물을 개보수 · 증축 등의 행위는 가능하다 할 것이나, 이때에는 건축법 등 관련법령에서 정한 적법한 절차에 따라야 할 것이며, - 당초 공유지 대부계약을 통해 점유하고 있는 건물을 증축함에 있어 대부계약 받지 않은 공유지를 침범하여 증축한 경우라면 무단점유에 해당하므로 공유재산법에 따른 변상금 부과, **원상복구 명령 등의 조치가 가능할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1250** · 2015. 7. 21. · 행정안전부

Q410 **기간 특약 명시 의무 여부 지방자치단체의 특별회계에 속하는 일반재산을 기초자치단체에 공공목적으로 사용할 재산으로 유상 매각 하고자 할 때, 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도대로 사용해야 할 기간을 정하는 특약을 명시해야하는지 여부?** 기준

A 공공목적으로 용도와 기간을 정하여 매각하는 경우라면 법 제36조제2항에 따라 환매특약등기를 해야 할 것으로 사료 「공유재산 및 물품 관리법」제36조제2항에서 일반재산을 공공목적으로 매각하는 경우에는 매수자에게 **그 재산의 용도와 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 정하여 매각할 수 있도록 규정 지방자치단체의 장이 일반재산을 다른 지방자치단체에 매각하면서 공공목적으로 용도와 기간을 정할지 여부는 해당 자치단체에서 제반여건 등을 종합적으로 고려하여 결정**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-4584** · 2021. 11. 2. · 행정안전부

Q411 **일반재산 전환 매각 후 용도폐지 절차 이행여부 ☆☆시가 현재 운영하고 있는 행정재산인 청소년회관을 △△구에서 매입하여 효율적으로 운영하고자 함 - 이 경우, ☆☆시가 해당 행정재산을 매각함에 있어 일반재산 전환 후 매각을 전제로 하는 공유재산 심의회와 관리계획 의결 후 용도폐지 절차 이행이 가능한지 여부?** 기준

A 따라서, **지방자치단체의 장은 사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 행정재산에 대해서는 공유재산심의회를 거쳐 용도폐지 하고 공유재산 관리계획 의결을 거쳐 매각하는 것이 일반적인 절차라 할 것입니다**. 다만, 본 사안의 경우와 같이 다른 지방자치단체가 동일한 행정목적으로 사용하기 위해 해당 행정재산을 매각하고자 용도폐지 하는 경우라면 용도폐지 결정 이전에 해당 재산의 매각처분 여부에 대한 의사결정이 선행되어야 할 것인바, 공유재산 처분에 대한 관리계획 의결을 받고 공유재산심의회를 거쳐 용도폐지 후 매각할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1489** · 2016. 4. 1. · 행정안전부

Q412 **영구시설물 축조 금지규정 위반 여부?** 기준

A 「공유재산 및 물품 관리법」제13조에서는 지방자치단체의장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑 · 교량 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조하지 못하도록 규정하고 있고, - 공유재산을 무허가건축물로 점유한 경우 원칙적으로 점유자는 무허가건축물을 철거하여 원상회복하여야 할 대상이며, 무허가건축물의 재축을 허용하는 것은 향후 공유재산 재산권 침해, **활용저하 등의 우려가 있어 곤란하다 할 것입니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1031** · 2015. 7. 9. · 행정안전부

Q413 **공유재산법 제43조의2(일반재산의 위탁) '△△시 공유재산조례에서는 시장이 「공유재산 및 물품 관리법('이하 공유재산법)」제14조에 따라 재산소재지 구청장 · 군수에게 일반재산의 관리에 관한 사항을 위임하는 사무로 규정하고 있는바, - 공유재산법 제43조의2 및 같은 법 시행령 제48조의2제1항에 따라 일반재산의 관리 · 처분에 관한 사무를 위탁함에 있어 해당 지방자치단체의 조례 개정이 필요한지 여부?** 예

A 따라서, **지방자치단체 일반재산의 관리 · 처분에 관한 사무를 공유재산법 제43조의2에 따라 위탁하고자 하는 경우에는 별도의 조례개정 절차 없이 상기 규정에 따라 위탁관리가 가능하다 할 것입니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-3125** · 2016. 3. 21. · 행정안전부

Q414 유휴공간 기부채납 관련 질의에 관한 질의 예

A 따라서, **본 사안과 같이 기부자가 기부채납으로 무상사용 · 수익 허가 받은 재산일 지라도 공유재산법 제27조 및 같은 법 시행령 제21조제4항에 따른 공공시설의 이용료에 대해서는 지방자치단체의 조례로 정하여야 할 것입니다**. 【회신 4】 질의 2에 대한 회신내용과 같이, 지방자치단체의 장이 기부채납을 받아들이고자 하는 경우에는 공유재산법 제7조제2항 및 같은 법 시행령 제5조제4항을 종합적으로 고려하여 직접 판단할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-780** · 2017. 2. 13. · 행정안전부

Q415 자치단체가 법인소유 토지를 무상으로 제공받아 2년간 주말농장으로 주민에게 제공할 경우 해당 토지를 자치단체가 공공용으로 사용하는 재산으로 보아 재산세를 비과세할 수 있는지 여부? 아니오

A 주말농장 이용에 있어 모든 구민이 신청할수 있지만 추첨을 통해 배타적 사용권을 갖게된다는 점과 경작물의 **소유자가 된다는 점이 일반공중의 자유로운 이용에 제공되는 공공용재산으로 보기 어렵고 성격상 체육시설 등의 이용에 필요한 부대시설이 아니며 지방자치단체에서 주민의 편익을 위해 제공해야하는 필수불가결한 공공시설에 해당되지 않으므로 비과세 대상이 아니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-1144** · 2012. 4. 13. · 행정안전부

Q416 공유재산의 매각으로 남겨지는 잔여 공유재산의 효용 감소 시 매각제한의 범위 모호 집단화 된 공유재산의 가장자리 및 중앙 공로에 위치한 사유 건축물 점유토지를 매각했을 때 남겨지는 잔여 공유재산의 효용이 감소하는지? 기준

A 따라서, 귀 기관에서 질의하신 공유재산 효용감소 여부는 해당 지방자치단체에서 해당 재산을 매각하였을 경우 미치게 되는 영향 등을 직접 검토하여야 할 것인 바, **제반사항을 알 수 없는 우리부에서 답변을 드리기가 곤란할 것으로 사료됨**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-2995** · 2016. 6. 14. · 행정안전부

Q417 잔여지 처분의 제한 여부 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하, 「공익사업법」)에 따라 취득한 잔여지에 대한 환매사유 발생 시 환매권자에게 통지하도록 되어 있는 규정을 「공유재산 및 물품관리법」제36조제1항제2호에 따라 다른 법률에 따라 그 처분이 제한되는 경우로 볼 수 있는지 여부? 기준

A 따라서 잔여지의 경우 공익사업에 편입된 토지가 필요없게 된 경우 함께 환매할 수 있도록 하고 있는바, 환매기한 내에 해당 토지를 매각처분은 어려울 것으로 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사업현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-7334** · 2017. 11. 18. · 국토교통부

Q418 **잔여지 처분의 제한 여부 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하, 「공익사업법」)에 따라 취득한 잔여지에 대한 환매사유 발생 시 환매권자에게 통지하도록 되어 있는 규정을 「공유재산 및 물품관리법」제36조제1항제2호에 따라 다른 법률에 따라 그 처분이 제한되는 경우로 볼 수 있는지 여부?**

기준

A 따라서, 본 사안 질의와 같이 「공익사업법」따라 수용한 토지가 해당 사업에 필요한 경우에는 「공유재산 및 물품관리법」제36조제1항제2호에 따라 매각이 제한되는 것으로 보아야 할 것으로 사료되나, **잔여지도 포함되는지 여부 등 자세한 사항은 「공익사업법」및「국토계획법」을 주관하는 국토교통부로 질의해 주시기 바랍니다**. 아울러, 공유재산을 행정재산으로 관리할지 여부는 행적목적 등을 종합적으로 고려하여 해당 지방자치단체의 장이 결정할 사항입니다.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-953** · 2017. 9. 15. · 행정안전부

Q419 **재난 피해를 받은 무단점유자 인하요율 적용 관련 질의 코로나19 사태에 따라 경영상의 어려움을 겪는 소상공인 등이 같은 법 제81조에 따른 변상금 부과 대상자인 경우에도 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 개정(안)에 따른 인하된 요율을 적용하여 사용료를 산정할 수 있도록 건의**

기준

A 우리부는 피해지원의 일환으로 공유재산 사용자에게 사용료.대부료 경감 근거 마련을 위해 「공유재산 및 물품 관리법(이하'공유재산법' 이라 함) 시행령」개정안을 마련, 입법예고와 국무.차관회의 의결을 거쳐 공포(3.31/제30583호)예정으로, - 시행령이 개정되면, 「공유재산법」제20조 및 제29조에 따라 정상적 절차를 거쳐 사용.수익허가 또는 대부를 받은 자(소상공인 포함)에 한하여, **공유재산심의회를 거쳐 한시적으로 인하된 요율을 적용.환급해 주므로서 경영상의 어려움을 겪는 공유재산 사용자의 경제적 부담을 일부 덜어줄 것으로 기대하고 있습니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1486** · 2020. 3. 29. · 행정안전부

Q420 **도시개발사업 조성토지 등을 「공유재산 및 물품관리법」에 따라 수의 계약으로 공급할 수 있는지?**

예

A 「도시개발법 시행령」제57조제4항제8호에 따라 "관계 법령의 규정에 따라 수의계 약으로 공급할 수 있는 경우"에는 조성토지등을 수의계약으로 공급할 수 있으므로, **「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제38조제1항에 따라 토지공급시 수의계약이 가 능하다면 조성토지등을 수의계약으로 공급하는 것은 가능할 것으로 보입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-663** · 2012. 4. 23. · 국토교통부

Q421 「공유재산 및 물품관리법 시행령」제75조 개정과 관련하여, 「경기도 공용차량의 공유 이용에 관한 조례」제3조에서 규정하는 무상대부 대상자가 상위 법령에 위배되는지 여부? **기준**

A 따라서, **무상대부의 대상자는 「사회적기업 육성법 시행령」 제2조에 따른 취약계층으로서 조례로 정하는 주민으로 보아야 할 것으로 사료 됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-4319** · 2019. 8. 19. · 행정안전부

Q422 지자체 시설 대관 요금에 관한 질의 자치단체 조례에 따라 주민이 사업소의 시설을 대관하는 경우에 납부하는 금액이 「공유재산 및 물품관리법」에 따른 공유재산의 사용료 인지 또는 「지방자치법」제136조에 따른 공공시설의 이용에 따른 사용료인지 여부? **기준**

A 따라서, 본 사안이 공유재산을 일시 또는 횟수별로 대관하여, 해당 점유기간에 다른 사람을 배제하고 독점적으로 해당 공유재산을 사용하는 경우에는 공유재산의 사용.수익에 해당할 것인 바, **- 이러한 경우에는 「공유재산 및 물품관리법 시행령」제14조제2항에 따른 사용료징수 대상으로 보아 귀 기관 조례로 정하는 바에 따라 사용료를 징수하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-6859** · 2019. 12. 13. · 행정안전부

Q423 행정재산인 한 동의 건물을 재산관리관을 달리하여 관리해 오다가 , 건물의 일부가 지역주민을 위한 시설로 보기 어렵고 운영에 따른 누적적자 등을 고려하여 매각 하라는 감사원의 감사처분이 있었음 -이에 따라, 해당 행정재산을「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 집합건물로 변경한 후, 감사처분을 받은 건물의 일부를 용도폐지 하고 매각하는 것이 가능한지 여부? **예**

A 따라서 , 본 사안에 있어 하나의 건물이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」에 따라 구분소유 등기된 경우라면 , 구분되는 재산이 일부 행정목적으로 사용하지 않게 된 경우에는 용도폐지가 가능할 것으로 사료됩니다 . 아울러 , **본 사안 용도폐지된 일반재산이 「공유재산 및 물품관리법 시행령 」제37조의 2 각 호에 따른 일반재산의 매각제한에 해당하는 경우가 아니라면 매각 또한 가능할 것으로 사료됩니다** .

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-6294** · 2018. 12. 13. · 행정안전부

Q424 **장기미집행 도시계획시설의 토지에 대하여 토지소유자로부터 매수청구를 받아 이미 매수결정한 상태에서 「공유재산 및 물품 관리법」시행령 제7조에 따라 공유재산 관리계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 하는지 여부?**

기준

A 따라서, 「국토법」 제47조제6항에 따라 지방자치단체의 장이 매수청구를 받은 날부터 6개월 이내에 매수 여부를 결정하도록 하고 있는 점을 고려할 때, 그 매수에 관한 사항은 지방자치단체의 예산 형편 등에 따라 재량으로 결정할 수 있는 사항으로 볼 수 있을 것이므로, 토지 소유자로부터 매수청구를 받은 경우 해당 매수청구 부지가 「공유재산법」시행령 제7조제1항에 따른 중요재산에 해당하는 경우라면 공유재산 관리계획 수립 후 의회 의결을 받아 매수여부를 결정해야 할 사항이며, **본 사안과 같이 지방자치단체의 장이 관리계획 의회의결 없이 이미 매수결정을 하였을지라도 취득 전 공유재산 관리계획을 수립하여 의회의결을 받는 것이 바람직 할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-336** · 2017. 3. 20. · 행정안전부

Q425 **지방의회 의결사항으로 조례 제정 가능 여부 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조제1항에 따른 중요 공유재산의 취득 · 처분 외에 일정규모 이상의 행정재산의 관리위탁에 관한 사항을 지방의회 의결(동의)사항으로 조례에 규정할 수 있는지 여부**
공공시설의 관리.운영에 대한 개별 조례에 관리위탁 사항에 관한 세부사항을 규정하고 있는데도 「연천군 공유재산 관리조례」에 행정재산 관리위탁에 관한 의회 사전동의(의결) 등을 규정할 수 있는지 여부

예

A 헌법 제117조 제1항과 지방자치법 제22조에 의하면, 지방자치단체는 법령의 범위 안에서 그 사무에 관하여 자치조례를 제정할 수 있음 지방자치단체 사무의 민간위탁에 관하여 지방의회의 사전 동의를 받도록 한 것은 지방자치단체장의 민간위탁에 대한 일방적인 독주를 제어 하여 민간위탁의 남용을 방지하고 그 효율성과 공정성을 담보하기 위한 장치에 불과하고, 민간위탁의 권한을 지방자치단체장으로부터 박탈 하려는 것이 아니므로, 지방자치단체장의 집행권한을 본질적으로 침해하는 것으로 볼 수 없음(대법원 2011. 2. 10, 선고 2010추11판결 참조) 동법의 취지를 고려할 때, **다른 법령 또는 조례에서 해당 사무에 대해 민간위탁할 수 있는 근거 규정이 있다고 하더라도 실제 민간위탁 절차를 이행하기 위한 별도의 조례를 규정할 수 있다고 할 것임**

행정안전부 행정안전부 회신 **선거의회과-600** · 2020. 2. 13. · 행정안전부

Q426 **매수신청 들어온 공유재산의 인접한 토지가 공동소유의 1필지인 경우「공유재산 및 물품 관리법(이하 '공유재산법)」시행령 제37조제1호에 의거 인접한 토지 공동소유자 2명을 지명하여 경쟁에 붙일 수 있는지 여부?** 예

A 공유재산법 시행령 제37조제1호에서 지방자치단체의 장은 해당 재산에 연접한 토지의 소유자를 지명하여 입찰에 부칠 필요가 있는 경우 지명경쟁으로 매각할 수 있도록 하고 있음. 이는, 보존이 불필요한 일반재산을 매각하고자 하는 경우로서 독립적으로 활용이 곤란하고 연접한 소유자 외의 다른 제3자가 매수할 경우 연접한 토지소유자에게 재산상 불이익을 미치는 등 연접한 토지소유자에게 매각할 상당한 이유가 있는 경우에 지명경쟁으로 매각할 수 있도록 한 취지라 할 것이므로, **해당 공유재산에 연접한 토지가 1필지인 경우이고 해당 소유자가 2인의 공동소유라 할지라도 일반입찰로의 매각 가능성 등 제반사항을 고려하여 지방자치단체의 장이 지명경쟁에 붙일지 여부를 판단하여야 할 것으로 사료됨**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-4454** · 2016. 8. 26. · 행정안전부

Q427 **「공유재산 및 물품관리법」 제39조제1항 단서에도 불구하고 학교 신설을 위하여 충청남도교육감 소유의 토지와 아산시장 소유 토지를 교환할 수 있는지 여부?** 기준

A 따라서 공유재산의 교환에 대해서는 「공유재산 및 물품관리법」 등 관계 법률에 따라 하여야 할 것으로 보며, **「공유재산 및 물품관리법」의 해석에 대해서는 행정자치부에 별도로 문의하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-6839** · 2015. 9. 17. · 국토교통부

Q428 **행정재산을 관리위탁할 경우 위탁료 산정에 있어 , 관리위탁을 받은 자가 직접 사용 · 수익하는 경우 그가 납부하는 사용료와 제3자에게 전대하여 발생하는 사용료를 모두 수입에 포함해야 하는지 여부 및 위탁료의 부과 · 납부시기 등에 관한 질의** 기준

A 따라서 , 행정재산의 관리위탁에 따른 위탁료를 산정할 경우 , 수탁자가 직접 사용하여 발생하는 사용료와 제3자에게 전대하여 발생하는 사용료는 모두 수입에 포함하여야 하며 , 위탁료의 납부시기 등 「공유재산 및 물품관리법 」 및 「지방자치단체 공유 재산 운영기준 」에서 구체적으로 규정하는 바가 없는 사항에 관하여는 , **관리위탁 계약서에서 정하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다** .

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-5844** · 2018. 11. 21. · 행정안전부

Q429 **부산시가 도시공사에 현물출자를 목적으로 취득한 재산과 중앙부처 공모사업(연구소 유치)에 참여하기 위해 부산시가 취득한 재산이 행정재산인지 또는 일반재산인지 여부 현물 출자하는 경우에 용도폐지 가능여부 및 공유재산심의회에서 현물출자를 승인한 경우가 용도폐지에 해당하는지 여부?** 기준

A 「공유재산 및 물품관리법」제5조에서 공유재산을 행정재산과 일반재산으로 구분하고 있으며, 행정재산은 공용재산, 공공공재산, 기업용재산, 보존용재산을 의미하며, 같은 법 제11조에 따라 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우에는 용도폐지가 가능하다 할 것이나, 본 사안 질의와 같이 현물출자를 목적으로 취득한 재산과 연구소를 유치하기 위해 취득한 재산이 행정재산인지 또는 일반재산인지 여부 및 용도폐지가 가능한지 여부는 해당 재산의 취득.관리 주체인 해당 지방자치단체의 장이 재산의 활용목적, 용도 등을 종합적으로 검토하여 결정할 사항으로 사료됨 또한, 같은 법 제16조에 따른 공유재산심의회는 공유재산관리계획 수립 또는 변경, 같은 법 제11조에 따른 용도의 변경 또는 폐지 등에 관한 사항을 자문하기 위한 절차로써, **본 사안 질의에서와 같이 현물출...**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-3738** · 2019. 7. 17. · 행정안전부

Q430 **부산광역시 행정재산을 해운대구에서 관리의 위임을 받아 사용 · 수익허가를 위한 일반 입찰을 진행하였으나 7회까지 유찰되었으며 , 이후 해운대구에서 직접 공용주차장으로 사용하고자 할 경우 부산광역시의 사용 · 수익허가 사항인지 및 부산광역시에 사용료를 납부해야 하는지 여부?** 기준

A 따라서, **공유재산 관리 · 처분에 관한 사무를 위임받은 기초 지자체의 장은 해당 공유재산의 관리 · 처분이 아닌 직접 사용 · 수익하는 사항은 재산소유자인 광역 지자체의 사용 · 수익허가를 받아야 할 것으로 사료됩니다**. 아울러, 같은법 제20조제2항제1호및제24조제1항제1호에 따라 다른 지자체가 직접 해당 행정재산을 공용 · 공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우에는 수의의 방법으로 사용 · 수익허가가 가능하고 , 사용료 또한 면제할 수 있습니다 .

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-5794** · 2018. 11. 19. · 행정안전부

Q431 **폐교일반재산과 공유재산 교환 사천시와 경상남도교육청은 상호점유 해소를 위해 경상남도교육청 소유의 폐교일반재산과 경상남도교육청 교육시설이 점유한 사천시 소유의 공유재산을 교환하고자 함 이 경우, 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」에 교환에 관한 규정이 없으므로 폐교재산은 교환대상이 될 수 없는지, 아니면 특별법에 없는 사항은 일반법인 「공유재산 및 물품 관리법」의 규정에 따라 교환가능 여부를 판단할 수 있는지 여부?** 예

A 따라서, 본 사안에 있어 교환하고자 하는 상호 재산이 공유재산법 제39조제1항 각 호에 해당하고, **동조 제2항에 따른 재산의 종류 · 가격 등의 조건을 충족하는 경우라면 교환이 가능할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-5538** · 2016. 10. 21. · 행정안전부

Q432 **행정재산 관리위탁 사용료 부과 관련 「공유재산 및 물품 관리법」제27조제4항의 규정에 따르면 행정재산의 관리위탁을 받은 자는 같은 법 제20조에 따른 사용 · 수익허가를 받은 것으로 보도록 하고 있는바, 행정재산의 관리위탁을 받은 자가 같은 법 제24조 등의 규정에 따른 사용료 감면대상이 아닌 경우에는 법 제22조제1항 등에 따라 행정재산 사용료의 부과 대상이 되는지 여부?**

예

A 따라서, 지방자치단체의 장이 공유재산법 제27조에 따라 행정재산의 관리위탁을 하는 경우에는 위탁료를 산정하여 징수하되, **수탁자가 직접 사용 · 수익하는 경우에 한해 그 사용료를 위탁료에 포함하여 산정할 수 있을 것으로 사료됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-5087** · 2016. 9. 29. · 행정안전부

Q433 **행정재산을 관리위탁하는 경우 위탁료를 징수하려는 경우에만 위탁료를 산출하는지 여부, 수탁자가 전대하고 징수하는 사용료를 이용료 수입으로 불 수 있는지 여부 및 수탁자가 전대하고 징수하는 사용료와 관리비를 수탁자의 수입으로 할 수 있는지 여부?**

예

A 따라서, 행정재산을 관리위탁할 경우에는 수입과 지출을 원가분석하여 위탁료를 산출하여 할 것이며, **이를 근거로 하여 수입보다 지출이 많은 경우에는 같은 법 제27조제7항에 따라 경비를 지원할 수 있을 것입니다**. 한편, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」<별표4>에 따라 사용료는 같은 법 제20조 및 같은 법 시행령 제14조에 따른 사용요율과 평가 방법에 따라 산출된 금액을 기준을 징수하는 금액이고, 이용료는 수탁기관이 재산을 이용하는 자에게 조례 등에서 정하는 바에 따라 징수 하는 금액에 해당되므로, - 수탁자가 전대하여 징수하는 사용료는 지자체가 징수하는 위탁료의 수입에 해당할 것이며, 같은 법 제27조제6항에서 관리위탁을 받은 자의 수입으로 할 수 있는 이용료와는 별개로 보아야 할 것으로 사료됩니다.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-1330** · 2020. 3. 19. · 행정안전부

Q434 **협약서에 의한 행정재산 양여 질의 무상대부기간이 종료됨에 따라 양여를 위하여 용도폐지가 가능한지 여부 공유재산법에 따른 양여가 아닌 「보조금 관리에 관한 법률」제35조에 따라 용도폐지 없이 양도가 가능한지 여부?**

기준

A 따라서, 본 사안 전시관을 행정재산으로 취득하여 해당 자치단체가 현재 행정목적으로 사용 중인 경우에는 용도폐지 및 양여가 곤란할 것으로 사료됨 아울러, 「공유재산 및 물품관리법」은 공유재산의 관리.처분에 관한 일반적인 사항을 규정하는 법률로서, 같은 법 제2조의2에 따라 공유 재산의 관리.처분에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 이 법을 따라야 할 것이며, - 본 사안 질의와 같이 보조사업으로 사립대에 교부결정하면서 자치단체 소유로 지분 등기한 사유는 별론으로 하고, - 「보조금 관리에 관한 법률」 제35조에서는 보조사업 완료 후 취득한 재산의 처분제한에 관한 사항과 재산의 처분 제한을 받지 아니하는 경우를 규정하고 있을 뿐, **행정재산의 용도폐지에 관한 특례를 규정하고 있지 않는 것으로 사료됨**.

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-2020** · 2020. 4. 29. · 행정안전부

Q435 대전광역시가 대전광역시 교육청으로부터 교육비특별회계 재산을 무상으로 이관 받아 학력인정 평생교육시설 설립을 목적으로 (재) 대전평생교육진흥원에 양여할 수 있는지 여부? **예**

A 따라서, 본 사안과 같이 대전광역시가 「공유재산법」제12조에 따라 교육비특별 회계 재산을 이관 받는 경우에 있어, 대전광역시가 해당 재산을 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위한 경우가 아니라면 유상으로 이관하는 것이 원칙이며, - 대전광역시 소관 공유재산을 (재)대전평생교육진흥원에 양여하고자 하는 경우에는 , **다른 법률에 양여가능 규정이 있거나 「공유재산법 」 제19조및제40조에 해당하는 경우에만 가능할 것으로 사료됩니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-6125** · 2018. 12. 5. · 행정안전부

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 10건

Q436 종래 공공시설이 없어도 새로 설치한 공공시설은 관리청에 무상귀속되나요? **예**

A **관리청에 무상귀속**됩니다.

법제처 법제처 법령해석 **24-0408** · 2024. 7. 2. · 인천광역시교육청

Q437 새로 설치한 공원시설을 광역·기초 지자체가 지분으로 나눠 무상귀속받을 수 있나요? **아니오**

A 아니오. 무상귀속은 **그 시설을 관리할 관리청에 시설 전체가 귀속**되는 것이며 지분 형태가 아닙니다.

국토교통부(인천광역시 질의) 국토교통부(인천광역시 질의) 회신 **도시정책과-2691** · 2019. 4. 16. · 국토교통부(인천광역시 질의)

Q438 법률 제11922호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 시행일 이전에 도로확장의 이유로 「도로법」 상 도로구역 결정 및 고시를 하였으나, 시행일 이후에 변경구역을 추가설정하여 다시 도로구역 변경결정 및 고시를 한 경우, 도로구역 변경결정에 따라 무상귀속의 대상이 되는 도로구역은 새로 추가된 구역만 해당하는지 아니면 도로구역 변경고시에 포함된 구역 전체가 해당되는지? **예**

A 법률 제11922호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 시행일 전에 도로확장 등의 이유로 「도로법」 상 도로구역 결정 및 고시를 하였으나, 시행일 이후에 변경구역을 설정하여 다시 도로구역 변경결정 및 고시를 한 경우, **무상귀속의 대상이 되는 도로구역의 범위는 변경고시 이후에 새로 추가된 도로구역만 해당한다 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0391** · 2014. 9. 5. · 민원인

Q439 개인이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가를 받아 건축물을 건축하기 위하여 도시관리계획에 따른 도로예정지의 일부에 진 · 출입로를 개설하는 경우 해당 개설부분이 같은 법 제65조제2항의 무상귀속 대상인지? **아니오**

A 개인이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가를 받아 건축물을 건축하기 위하여 도시관리계획에 따른 도로예정지의 일부에 진 · 출입로를 개설하는 경우, **해당 개설부분이 도로로서의 형태와 실질에 부합하지 않는 것이라면 해당 개설부분은 같은 법 제65조제2항에 따른 무상귀속 대상이 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0178** · 2009. 7. 20. · 민원인

Q440 도시개발구역내 공공시설의 귀속에 있어 관리청별로 기존의 공공시설과 새로 설치한 공공시설을 국한하여 협의하여야 하는지 여부? **기준**

A 환지방식에 의한 도시개발사업을 조합이 시행하는 경우 공공시설의 귀속에 대 하여「도시개발법」제66조 제2항에서 시행자가 새로 설치한 공공시설은 그 관 리청에 무상으로 귀속되며, **도시개발사업의 시행으로 용도가 폐지되는 행정청 의 공공시설은 관련법령에 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당 하는 범위에서 시행자에게 무상으로 귀속시킬 수 있도록 규정하고 있습니다**. 이건 공공시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제13호)인 경우라면 도시개발법령에서 별도로 관리청별로 구분하고 있지 않으며, 기존 공공시설과 새로 설치한 공공시설의 설치비용 등을 평가ㅇ비교하여 무상귀속 여부를 판단 하여야 할 것으로 보여짐을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-579** · 2015. 3. 12. · 국토교통부

Q441 도시개발구역내 공공시설의 귀속에 있어 관리청별로 기존의 공공시설과 새로 설치한 공공시설을 국한하여 협의하여야 하는지? **기준**

A 환지방식에 의한 도시개발사업을 조합이 시행하는 경우 공공시설의 귀속에 대 하여「도시개발법」제66조 제2항에서 시행자가 새로 설치한 공공시설은 그 관 리청에 무상으로 귀속되며, **도시개발사업의 시행으로 용도가 폐지되는 행정청 의 공공시설은 관련법령에 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당 하는 범위에서 시행자에게 무상으로 귀속시킬 수 있도록 규정하고 있습니다**. 이건 공공시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제13호)인 경우라면 도시개발법령에서 별도로 관리청별로 구분하고 있지 않으며, 기존 공공시설과 새로 설치한 공공시설의 설치비용 등을 평가 · 비교하여 무상귀속 여부를 판 단하여야 할 것으로 보여짐을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-579** · 2015. 3. 12. · 국토교통부

Q442 **기존에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지구단위계획구역으로 지정된 지역의 일부를 「도시개발법」에 따른 도시개발구역으로 지정하고자 하는 경우, 도시개발구역 내 기반시설 설치 의무자와 기존 공공 시설의 무상 귀속 대상 여부?**

기준

A 도시개발구역이 지정 · 고시된 경우 「도시개발법」제9조제2항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 보고 있는 바, 지구단위계획구역이 중복되지 않도록 기 지정 된 지구단위계획구역의 변경 또는 해제를 위한 도시 · 군관리계획의 변경이 선행 또는 병행해야 할 것이며, **도시개발구역내 기반시설 설치나 공공시설의 무상 귀속에 대하여는 도시개발법령에서 정한 바에 따라야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1312** · 2016. 10. 20. · 국토교통부

Q443 **사유지에 둘러싸인 도로변에 위치한 교육감 소유 재산과 초등학교와 접해있고 토지이용계획확인서 상「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 」에 따른 지역 · 지구가 ' 초등학교 인 사유지를 교환하고자할 경우 - 본 공유재산의 교환이 개인에게 특혜를 주는 것인지 여부 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 위배되는지 여부 등**

예

A 따라서, 본 공유재산의 교환이 자치단체가 행정재산으로 관리하기 위한 경우가 아니거나, 같은 법 시행령 제11조의 2 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준 」제18조 제2항에 따른 교환의 제한사유에 해당하는 경우에는 교환하는 것이 곤란할 것으로 사료됩니다 . 다만, 공유재산의 교환에 따른 특혜시비 또는 다른 법률에 위배되는지 여부 등은 해당 지방자치단체의 장이 현장여건 , **재산의 활용계획 및 다른 법률 등을 종합적으로 검토하여 결정해야 할 것으로 사료됩니다** .

행정안전부 행정안전부 회신 **행안부 회계제도과-6293** · 2018. 12. 13. · 행정안전부

Q444 **군사시설 내 일반음식점 영업신고 가능 여부 식품 영업신고 시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등 관계법령을 검토 해야함에도 불구하고, 군사시설 내 보전관리지역에 일반음식점 영업신고 시 식품위생법 시행규칙 제42조제1항제10호 규정에 의한 국유재산사용허가서를 첨부함로써 영업신고가 가능한지 여부?**

기준

A 국유재산 사용허가서를 제출함으로써 토지이용계획확인서 및 건축물대장을 갈음한 것으로 보아 영업신고가 가능 「식품위생법 시행규칙」 제42조제1항 및 같은법 시행령 제25조제1항에 따라 군사시설에서 일반음식점 영업신고를 하려는 자는 국유재산 사용수익허가서를 제출하도록 규정 「식품위생법 시행규칙」 제42조제1항제10호의 법률 취지를 고려하였을 때, 군사시설 내 일반음식점 영업을 하고자 하는 자는 상기 서류를 갖추어 군사시설이 소재한 관할관청에 제출하여 영업신고를 할 수 있으며, **국유재산 사용수익허가서를 제출하는 경우는 토지이용계획확인서 및 건축물대장을 갈음한 것으로 볼 수 있음**

식품의약품안전처 식품의약품안전처 회신 · 2016. 11. 3. · 식품의약품안전처

Q445 군사시설에서 일반음식영업을 하려는 자가 국유재산사용허가서를 영업신고서에 첨부하여 신고관청에 제출한 경우에도 토지이용계획확인서 및 건축물대장을 확인해야 하는지 여부 식품 영업신고 시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등 관계법령을 검토 해야함에도 불구하고, 군사시설 내 보전관리지역에 일반음식점 영업신고 시 식품위생법 시행규칙 제42조제1항제10호 규정에 의한 국유재산사용허가서를 첨부함로써 영업신고가 가능한지 여부? **기준**

A 군사시설에서 일반음식점영업을 하려는 자가 국유재산사용허가서를 첨부하더라도 토지이용계획확인서 및 건축물대장을 확인해야 함 군사시설 내의 일반음식점이 군사시설의 부수시설 또는 부속건축물에 해당하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법령이나 건축법령 등에 따라 허용되는지 여부는 별론으로 하고, **군사시설에서 일반음식점영업을 하려는 자가 식품위생법 시행규칙 제42조제1항제10호에 따른 국유재산사용허가서를 영업신고서에 첨부하여 신고관청에 제출한 경우에도 신고관청은 같은 조 제2항제1호 및 제2호에 따른 토지이용계획확인서 및 건축물대장을 확인해야함**

식품의약품안전처 식품의약품안전처 회신 · 2016. 9. 19. · 식품의약품안전처

「도시 및 주거환경정비법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 19건

Q446 재개발구역 내 국·공유지 매각가격결정을 위한 감정평가업자의 선정에 관한 질의 **예**

A 구 「도시 및 주거환경정비법」(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 일부개정되어 2009. 11. 28. 시행되기 전의 것을 말함) 제66조제6항에 따라 국 · 공유의 일반재산의 매각가격 결정을 위한 평가를 행할 경우, 국유의 일반재산에 대하여 감정평가법인에게 감정을 의뢰하는 주체는 원칙적으로 해당 국유재산의 총괄청 또는 관리청이고, **공유의 일반재산에 대하여 감정평가법인에 감정을 의뢰하는 주체는 지방자치단체의 장이라고 할 것입니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **11-0545** · 2011. 11. 4. · 민원인

Q447 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 안의 국 · 공유지를, 사업시행자 또는 점유자 등에게 수의계약으로, 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 3년 이내에 매각하는 경우, 그 국 · 공유지의 평가시점은 정비사업을 위한 사업시행인가의 고시가 있은 날인지, 아니면 실제로 매매계약을 체결하기 위하여 감정평가를 실시하는 시점인지? **기준**

A 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 안의 국 · 공유지를, 사업시행자 또는 점유자 등에게 수의계약으로, 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 3년 이내에 매각하는 경우, **그 국 · 공유지의 평가시점은 정비사업을 위한 사업시행인가의 고시가 있은 날입니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **07-0247** · 2007. 9. 14. · 서울특별시 구로구

Q448 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 1 제5호에 따라 재건축정비구역의 입안대상지역을 20퍼센트 범위에서 확대하여 입안할 때 그 확대의 기준이 되는 같은 별표 제3호라목에 따른 지역에 아파트 등 사이에 있는 도로, 공원 등 정비기반시설이 포함되는지? **기준**

A 이 사안 규정에 따른 지역에 이 사안 도로등은 포함되지 않습니다.

법제처 법령해석 **26-0614** · 2026. 10. 2. · 서울특별시

Q449 도시정비법 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 행정재산인 공유재산에 대하여 별도로 공유재산법 제11조 및 제16조에 따라 공유재산심의회의 심의를 거쳐 해당 행정재산의 용도를 폐지하여야 하는지? **아니오**

A 도시정비법 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 행정재산인 공유재산에 대하여 별도로 공유재산법 제11조 및 제16조에 따라 공유재산심의회의 심의를 거쳐 해당 행정재산의 용도를 폐지하여야 하는 것은 아닙니다.

법제처 법령해석 **25-0446** · 2025. 7. 29. · 인천광역시

Q450 「도시 및 주거환경정비법」 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 국유 · 공유재산의 의미에 관한 질의 **기준**

A 도시정비법 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 국유 · 공유재산은 행정재산과 일반재산 모두를 의미합니다.

법제처 법령해석 **23-1127** · 2023. 12. 20. · 부산광역시 부산진구

Q451 재건축사업의 경우에도 「주택법」 제17조제2항에 따라 고시된 기반시설의 기부채납 등과 관련된 운영기준을 따라야 하는지 여부? **기준**

A 이 사안의 경우, 시장 · 군수등은 주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준에 따라 정비기반시설의 기부채납 부담의 수준을 정해야 하는 것은 아닙니다.

법제처 법령해석 **23-0735** · 2023. 12. 4. · 민원인

Q452 재개발사업(각주: 도시정비법 제2조제2호나목의 재개발사업을 말하며, 이하 같음)을 재정비촉진사업으로 시행하는 경우에도 도시정비법 제10조제1항제2호에 따른 임대주택 건설비율이 적용되는지? **예**

A 재개발사업을 재정비촉진사업으로 시행하는 경우에도 도시정비법 제10조제1항제2호에 따른 임대주택 건설비율이 적용됩니다.

법제처 법령해석 **22-0233** · 2022. 8. 30. · 민원인

Q453 시장정비사업조합(각주: 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제9호에 따른 시장정비사업조합을 말하며, 이하 같음.)이 시행하는 시장정비사업(각주: 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 시장정비사업을 말하며, 이하 같음.)의 정비기반시설 귀속과 관련하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제4조제1항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제97조제2항이 준용되는지? **예**

A 이 사안의 경우 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제4조제1항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제97조제2항이 준용됩니다.

법제처 법령해석 **19-0476** · 2019. 11. 21. · 대구광역시

Q454 시 · 도지사 등이 정비구역 안의 국유지 매각대금 일부를 도시 · 주거환경정비기금(이하 "정비기금"이라 함)의 재원으로 조성하기 위해 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제95조제1항 단서에 따라 「국유재산법」 제2조제11호에 따른 중앙관서의 장과 협의하는 경우, 이러한 "협의"에 국유지 매각대금 일부를 정비기금의 재원으로 조성할지 여부에 대한 협의가 포함되는지? **예**

A 이 사안의 경우 국유지 매각대금 일부를 정비기금의 재원으로 조성할지 여부에 대한 협의가 포함됩니다.

법제처 법령해석 **18-0358** · 2018. 8. 7. · 인천광역시

Q455 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 평가금액이 시장 · 군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용을 초과하는 경우, 해당 행정청은 사업시행자에게 용도가 폐지되는 정비기반시설 전부를 무상으로 양도하여야 하는지? **예**

A 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 평가금액이 시장 · 군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용을 초과하는 경우, 해당 행정청은 사업시행자에게 용도가 폐지되는 정비기반시설 전부를 무상으로 양도하여야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **11-0643** · 2011. 12. 8. · 국토해양부

Q456 주거환경개선구역 안에 있는, 교육감이 관리청인 토지에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제68조제4항에 따른 협의에 따라 같은 조 제1항 본문에 따른 무상양여 여부를 결정할 수 있는지? **아니오**

A 주거환경개선구역 안에 있는, 교육감이 관리청인 토지에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제68조제4항에 따른 협의에 따라 같은 조 제1항 본문에 따른 무상양여 여부를 결정할 수 없습니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **10-0417** · 2010. 12. 9. · 민원인

Q457 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항의 "정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설"의 범위에 관한 질의

기준

A 시장 · 군수 또는 주택공사 등이 아닌 정비사업시행자가 정비구역 밖의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설인 진입도로에 대하여 도시계획시설사업시행자 지정을 받아 개선공사에 착공한 후 해당 도로가 정비구역에 포함되는 내용의 정비사업시행계획 변경 및 인가를 받아 정비사업을 완료한 경우, **해당 도로는 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항의 "정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설"에 해당됩니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **10-0286** · 2010. 11. 12. · 민원인

Q458 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조의3제1항제2호에서는 주택재개발사업시 임대주택의 건설비율을 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 17 '이하'로 규정하고 있음에도 불구하고, 「도시 및 주거환경정비법」의 위임에 따른 고시에서 임대주택의 건설비율을 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 17 '이상'으로 규정할 수 있는지?

아니오

A 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조의3제1항제2호에서는 주택재개발사업시 임대주택의 건설비율을 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 17 '이하'로 규정하고 있으므로, **원칙적으로 「도시 및 주거환경정비법」의 위임에 따른 고시에서 임대주택의 건설비율을 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 17 '이상'으로 규정할 수는 없습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **10-0307** · 2010. 10. 22. · 민원인

Q459 공설시장으로서 시장정비구역 안의 국 · 공유지 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 경우에, 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제47조제1항에 따라 시장 · 군수 · 구청장만이 직접 또는 대행방식으로 시장정비사업을 시행할 수 있는지, 아니면 다른 사업시행자도 해당 공설시장의 시장정비사업을 할 수 있는지?

기준

A 질의 **가에 대하여 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따라 시 · 도지사가 시장정비구역으로 승인 · 고시하기 전에는 같은 법 제46조제2항에 따라 공설시장 안의 국 · 공유재산을 해당 시장의 점유자 또는 사용자에게 수의계약으로 매각할 수 없습니다**. 질의 나에 대하여 공설시장으로서 시장정비구역 안의 국 · 공유지 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 경우에 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제47조제1항에 따라 시장 · 군수 · 구청장이 직접 또는 대행방식으로 시장정비사업을 시행하지 않고, 다른 사업시행자가 해당 공설시장의 시장정비사업을 할 수 있습니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **10-0047** · 2010. 3. 26. · 민원인

Q460 「친일반민족행위자 재산의 국가귀속에 관한 특별법」에 따라 국가에 귀속된 도로 등의 정비기반시설이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업으로 용도가 폐지되는 경우, 그 시설은 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항의 "사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설"에 해당되는지? **예**

A 「친일반민족행위자 재산의 국가귀속에 관한 특별법」에 따라 국가에 귀속된 도로 등의 정비기반시설이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업으로 용도가 폐지되는 경우, **그 시설은 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항의 "사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설"에 해당됩니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **09-0132** · 2009. 5. 22. · 국토해양부 주택토지실 주택정책관 주택정비과

Q461 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제4항(정비구역안의 공유재산인 잡종재산에 대해 점유자에게 수의계약으로 매각 가능한지 여부)에 관한 질의 **예**

A **구 「성남시 공유재산 관리 조례」 제39조에 해당하지 않더라도 성남시장은 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제4항을 근거로 정비구역 안의 공유재산인 잡종재산을 점유자에게 수의계약으로 매각할 수 있습니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **08-0237** · 2008. 10. 24. · 경기도 성남시 재정경제국 회계과

Q462 같은 항 제1호에 근거한 건설교통부 고시 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 비율」 제4호에 따른 임대주택을 포함하여 건설되는 주택전체의 규모별 건설비율은 적용되어야 하는지 여부와 위 고시가 적용된다면 위 사례에서 60제곱미터 이하의 임대주택이 몇 세대나 건립되어야 하는지? **예**

A 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재건축사업에서 일반분양분 없이 조합원 분양주택 400세대를 기존 규모 이하로 건축하면서 임대주택 20세대를 건축하는 경우에도, 임대주택을 포함하여 건설되는 주택전체의 규모별 건설비율에 대하여는 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4호의 규정을 준수하여야 하고, 60제곱미터 이하로 지어야 하는 것은 임대주택 세대수의 20퍼센트가 아니라 전체주택 420세대의 20퍼센트이므로 원래는 84세대를 60제곱미터 이하로 지어야 하지만, 「도시 **및 주거환경 정비법 시행령」 제13조의3제2항 단서규정에 따라 기존 규모 이하로 건축하는 조합원 분양주택 400세대를 제외한 나머지 부분인 임대주택이 모두 20세대 밖에 되지 아니하므로 임대주택 20세대 전체를 60제곱미터 이하로 지어야 합니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **07-0230** · 2007. 11. 2. · 건설교통부

Q463 1필지 위에 건축된 다세대주택을 각 세대 구분소유자가 건축물은 구분소유하고 있으나 대지에 대하여는 구분건물의 면적 비율로 공유지분등기가 되어 있는 경우, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제1항제1호가목에 따른 '1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유하는 경우'에 포함되는지? **아니오**

A 이 사안의 경우, **도시정비법 시행령 제33조제1항제1호가목에 따른 '1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유하는 경우'에 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **26-0181** · 2026. 6. 30. · 민원인

Q464 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 1 제5호에 따라 재건축정비구역의 입안대상지역을 20퍼센트 범위에서 확대하여 입안할 때 그 확대의 기준이 되는 같은 별표 제3호라목에 따른 지역에 아파트 등 사이에 있는 도로, 공원 등 정비기반시설이 포함되는지? **기준**

A **이 사안 규정에 따른 지역에 이 사안 도로등은 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **26-0452** · 2026. 10. 2. · 국토교통부

「도시개발법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 11건

Q465 구역 지정을 제안할 때 국공유지 관리청 동의는 제안서 제출 후에 받아도 되나요? **기준**

A 아니오. 동의서는 제안서에 첨부해야 하므로 **제안서 제출 전에** 받아야 합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1060** · 2017. 4. 28. · 국토교통부

Q466 국공유지 관리청도 도시개발조합 조합원이고 동의 대상인가요? **예**

A 환지방식 구역 내 **국공유지 관리청도 조합원이며 동의 대상자**입니다.

> **실무 포인트** 사유지 동의율이 미달되면 관리청 동의가 필요해집니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1538** · 2016. 4. 22. · 국토교통부

Q467 공공시설의 무상귀속 등에 관한 질의

기준

A 따라서, 위와 같이 해당 공공시설을 환지로 정하지 않고 다른 토지에 대한 환지 대상으로 하기 위해서는 법에서 정한 요건"대체되는 공공시설이 설치되었는지"와 "종전의 공공시설의 전부 또는 일부의 용도가 폐지되거나 변경되어 사용하지 못 하게 되었는지"에 대한 검토가 필요하므로, **이를 위해 시행자와 관리청간의 협의 가 필요할 것으로 보입니다**. 「도시개발법」 제66조제3항에서는 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 실시 계획을 작성하거나 인가하려면 미리 그 공공시설의 관리청의 의견을 듣도록 정 하고 있으므로 무상귀속 가능여부는 협의에 따라 결정될 사안으로 보입니다. 「도시개발법」제41조제2항에서는 같은조 제1항의 청산금을 환지처분시 결정하 도록 정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-999** · 2012. 6. 7. · 국토교통부

Q468 도시개발구역내 공유지분으로 토지를 소유하고 있는 자가 도시개발사업 조합의 임원이 되고자 하는데, 가칭 조합의 이사회에서 소규모 토지를 소유하였다고 하여 임원의 자격을 제한하는 결정이 타당한지 여부?

기준

A 도시개발사업 조합의 조합원은 「도시개발법」 제14조 제1항에서 도시 개발구 역의 토지소유자로 하고, 의결권에 대하여는 같은 법 시행령 제32조에서 보유 토지의 면적에 관계없이 평등한 의결권을 갖도록 규정하고 있으며, 공유 토지 는 공유자의 동의를 받은 대표 공유자 1명만 의결권을 인정함에 따라, 이건 가 칭 조합의 이사회에서 소규모 토지를 소유하였다고 하여 임원의 자격을 제한 하는 것은 도시개발법령의 범위를 벗어나는 것으로 판단되며, **조합 임원은 같 은 법 시행령 제33조 제2항에서 의결권을 가진 조합원 중에서 정관으로 정하 는 바에 따라 총회에서 선임하도록 규정하고 있음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2566** · 2014. 10. 29. · 국토교통부

Q469 대표자 지정을 하지 않은 공유 토지의 경우 공유지분별로 동의면적을 산정할 수 있는지?

기준

A 공유 토지의 경우 「도시개발법 시행령」제6조제2항제2호 등에 따라 대표 공 유자가 토지 소유자로서 동의권을 행사할 수 있으며, **대표 공유자가 동의를 한 경우에 해당 공유토지가 동의면적으로 산정됨을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-596** · 2012. 4. 10. · 국토교통부

Q470 **<현행 제도> 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 시 공유필지는 해당 공유필지 소유자들이 동의한 대표자 1인만 의결권을 행사<건의 내용> 공유필지의 토지면적 산정시 공유자 각자가 동의한 면적에 대하여 해 당 공유지분을 동의 면적으로 산정** 기준

A 관련규정: 「도시개발법 시행령」제6조제4항제2호 도시개발사업 추진시 공유토지에 대하여 대표 공유자 1명에게 동의권을 부여한 것은 법정 동의요건을 충족하기 위해 '지분쪼개기'를 통하여 토지소유자 수를 늘리는 것을 방지하고자 산정방법을 개선(2008.9.18. 개정)한 사항임 동 조항은 지분쪼개기를 통한 의사결정구조 왜곡 **등을 방지하고 토지공유자들의 합치된 의사를 제시하여 사업추진을 효율적으로 추진하기 위한 입법취지로 도입되었으며 공유토지의 경우 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경이 불가(민법 264조)한 점 등을 종합적으로 고려할 때 현행 유지가 타당**

국토교통부 국토교통부 회신 · 회신일 미기재 · 국토교통부

Q471 **<현행 제도> 도시개발법 제4조제4항에 따른 시행령 제6조제4항제1호 및 제5항에 동의자수 산정시 국공유지를 포함하도록 규정<건의 내용> 도시개발사업 동의요건을 지구단위계획(국공유지 제외)과 동일하게 국공유지를 제외하고 산정토록하여 도시개발사업 활성화** 기준

A 관련규정: 「도시개발법 시행령」제6조 제4항 제1호 및 제5항도시개발법 제4조제4항은 지정권자가 환지방식의 도시개발사업에 대한 개발계획 수립시 도시개발구역내 토지소유자의 권익보호를 위해 동의요건을 규정한 것임 환지방식에서 국 · 공유지는 법률에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 다른 일반 사유지와 마찬가지로 환지대상이 되어 사유지와 국공유지 권리가 동일하게 간주되며 국공유지 관리청의 동의 여부는 토지소유자로서의 권리를 행사하는 것임 * 국공유지 관리청도 조합원에 해당하며, 일반 조합원과 같은 권리·의무를 행사 특히, 사업시행으로 **종전의 국공유지(공공시설용지)는 시행자에게 무상으로 귀속되는 등 국공유지 관리에 중요한 변경이 발생하므로 개발계획 수립시 국공 유지 관리청의 동의 필요 * 지구단위계획수립을 위한 주민제안 시 국공유지에 대한 사전협의 역시 해당 사업에 대한 ...**

국토교통부 국토교통부 회신 · 회신일 미기재 · 국토교통부

Q472 **조합 임원의 임기는 언제부터 시작되는지? 조합 시행의 도시개발사업에서 토지평가협의회 구성에 외부인사 영입 이 가능한지? 환지계획시 환지면적의 기준(상한)은 무엇인지? 평균부담률을 산정할 때 유상매입한 국공유지를 무상귀속되는 공공시 설의 면적으로 간주해도 되는지?** 기준

A 따라서, **조합 정관에서 임원의 임기 개시일에 대하여 구체적으로 명시하지 아니하 여 발생한 다툼에 대해서는 정관상 권한있는 기관(일반적으로는 인가권자 또는 법 원)에서 이를 판단하여야 할 사안으로 보입니다**. 「도시개발법 시행령」제29조에 따라 "토지평가협의회 구성에 대한 사항"은 정관에 서 정하며, 조합의 정관에서 '토지평가에 관한 전문지식을 가진 자','도시개발사 업에 관한 학식과 경험이 많은 자'등의 자격기준을 규정하였다면 이를 충족하는 외부인사는 협의회 위원이 될 수 있을 것으로 판단됩니다. 다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2162** · 2010. 9. 17. · 국토교통부

Q473 미분할 혼용방식으로 사업을 시행할 경우 환지대상의 평균부담률 계산시 환지계획 구역면적을 수용 또는 사용방식과 환지대상을 포함한 사업구역 전체 중 무상귀속 토지면적을 제외한 면적을 적용하여야 하는지? 아니면 환지대상면적만 적용해야 하는지? **기준**

A 평균부담률은 도시개발법 시행규칙 제26조 제4항 제1호에서 규정하고 있으며, **무상귀속은 토지 환지대상이 아니므로 권리가액을 산정대상에 포함되지 않음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2130** · 2014. 9. 5. · 국토교통부

Q474 미분할 혼용방식으로 사업을 시행할 경우 환지대상의 평균부담률 계산 시 환지계획 구역면적을 수용 또는 사용방식과 환지대상을 포함한 사업구역 전체중 무상귀속 토지면적을 제외한 면적을 적용하여야 하는지? 아니면 환지대상면적만 적용해야 하는지? **기준**

A 평균부담률은 도시개발법 시행규칙 제26조 제4항 제1호에서 규정하고 있으며, **무상귀속는 토지 환지대상이 아니므로 권리가액을 산정대상에 포함되지 않음 을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2130** · 2014. 9. 5. · 국토교통부

Q475 미분할 혼용방식으로 사업을 시행할 경우 환지대상의 평균부담률 계산시 환지계획 구역면적을 수용 또는 사용방식과 환지대상을 포함한 사업구역 전체중 무상귀속 토지면적을 제외한 면적을 적용하여야 하는지 아니면 환지대상면적만 적용해야 하는지 여부? **기준**

A 평균부담률은 도시개발법 시행규칙 제26조 제4항 제1호에서 규정하고 있으며, **무상귀속는 토지 환지대상이 아니므로 권리가액을 산정대상에 포함되지 않음 을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2130** · 2014. 9. 5. · 국토교통부

「대법원 판례」 · 판시사항 · 판결요지 — 53건

Q476 국유재산 또는 공유재산에 대한 점유나 사용·수익을 정당화할 법적 지위에 있는 자에 대하여 이루어진 변상금 부과처분의 효력(당연무효) **기준**

A 국유재산법 제72조 제1항 본문, 제2조 제9호, 공유재산 및 물품 관리법 제81조 제1항 본문, 제2조 제9호가 사용허가나 대부계약 없이 국유재산 또는 공유재산을 사용·수익하거나 점유한 자에 대하여 그 재산에 대한 사용료 또는 대부료의 100분의 120에 상당하는 변상금을 징수하도록 규정한 것은, 국유재산 또는 공유재산에 대한 점유나 사용·수익 자체가 법률상 아무런 권원 없이 이루어진 경우에는 정상적인 사용료나 대부료를 징수할 수 없기 때문에 그 사용료나 대부료 대신에 변상금을 징수한다는 취지라고 풀이되므로, 점유나 사용·수익을 정당화할 법적 지위에 있는 자에 대하여는 그 규정이 적용되지 않고, 위와 같은 법적 지위에 있는 자에 대하여 이루어진 변상금 부과처분은 당연무효이다.

대법원 판례 **2023다210991 판결** (부당이득금) · 2024. 10. 8. · 대법원

Q477 **사업시행계획상 정비구역에 포함된 일반재산이 사업시행자에게 양도되는 것으로 예정되어 있는 경우, 사업시행자는 사업시행인가가 이루어진 때부터 그 일반재산에 대한 사용·수익을 정당화할 법적 지위에 있다고 보아야 하는지 여부?** 예

A 사업시행계획상 정비구역에 포함된 일반재산이 사업시행자에게 양도되는 것으로 예정되어 있다면, 그 일반재산의 사용관계에 관하여 달리 정해진 내용이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 사업시행자는 사업시행인가가 이루어진 때부터 그 일반재산의 소유권을 취득하기에 상당한 기간 동안 자신의 사용·수익을 정당화할 법적 지위에 있다고 보아야 한다. … **한편 국·공유재산 중 일반재산에 대하여는 행정재산과 같은 사용 등 허**

대법원 판례 **2023다210991 판결** (부당이득금) · 2024. 10. 8. · 대법원

Q478 **사용·수익허가 없이 행정재산을 유형적·고정적으로 특정한 목적을 위하여 사용·수익하거나 점유하는 경우, 공유재산 및 물품관리법 제81조 제1항에서 정한 변상금 부과대상인 '무단점유'에 해당하는지 여부?** 예

A 공유재산 및 물품관리법(이하 '공유재산법'이라 한다) 제1조, 제6조 제1항, 제20조, 제22조, 제81조 제1항 본문의 내용과 변상금 제도의 입법 취지에 비추어 보면, 사용·수익허가 없이 행정재산을 유형적·고정적으로 특정한 목적을 위하여 사용·수익하거나 점유하는 경우 공유재산법 제81조 제1항에서 정한 변상금 부과대상인 '무단점유'에 해당하고, 반드시 그 사용이 독점적·배타적일 필요는 없으며, 점유 부분이 동시에 일반 공중의 이용에 제공되고 있다고 하여 점유가 아니라고 할 수는 없다.

대법원 판례 **2018두48298 판결** (시유재산변상금부과처분취소청구) · 2019. 9. 9. · 대법원

Q479 **서울광장의 사용 및 관리에 관한 조례에서 정한 바에 따라 광장사용신고 및 서울특별시장의 사용신고 수리를 거치지 않은 채 서울광장을 무단사용한 경우, 공유재산 및 물품관리법상 변상금 부과대상인 무단점유에 해당하는지 여부?** 예

A 서울광장의 사용 및 관리에 관한 조례(이하 '서울광장조례'라 한다) 제2조 제1호는 "사용"이란 서울광장의 일부 또는 전부를 이용함으로써 불특정 다수 시민의 자유로운 광장 이용을 제한하는 행위를 말한다고 규정하고 있으나, 서울광장의 일부를 유형적·고정적으로 점유하는 경우에는 점유 부분에 대한 불특정 다수 시민의 광장 이용이 제한될 것이므로, 서울광장조례에서 정한 바에 따라 광장사용신고 및 서울특별시장의 사용신고 수리를 거치지 않은 채 서울광장을 무단사용한 경우에는 공유재산 및 물품관리법상 변상금 부과대상인 무단점유에 해당한다고 보아야 한다. 즉, 서울광장조례의 서울광장 "사용" 정의규정에 따라 변상금 부과대상인 무단점유인지에 관한 판단이 달라진다고 볼 수는 없다.

대법원 판례 **2018두48298 판결** (시유재산변상금부과처분취소청구) · 2019. 9. 9. · 대법원

Q480 **공유재산 및 물품관리법 시행령 제14조 제2항의 위임에 따라 서울광장의 사용 및 관리에 관한 조례 제10조 제1항 [별표]에서 정한 '서울광장 사용료 기준'을 서울광장의 무단점유에 따른 변상금 산정·부과에 적용할 수 있는지 여부 및 서울광장의 무단점유에 따른 변상금을 산정하는 방법**

아니오

A 서울광장의 사용 및 관리에 관한 조례(이하 '서울광장조례'라 한다)의 법적 성질과 변상금에 관한 법리를 기초로 공유재산 및 물품관리법 시행령 제14조 제2항의 위임에 따라 서울광장조례 제10조 제1항 [별표]에서 500m²를 최소 사용면적으로 하여 서울광장의 광장사용료 기준을 정하고 있는 '서울광장 사용료 기준'의 규정 내용을 살펴보면, 서울광장 사용료 기준은 서울광장의 사용·수익허가 또는 사용신고 수리에 적용되는 기준일 뿐이고, 이를 서울광장의 무단점유에 따른... ... 서울광장의 무단점유에 따른 변상금은 공유재산 및 물품관리법령에서 정한 '무단점유면적 × 해당 공유재산의 면적단위별 평정가격 × 무단점유기간/연 × 사용요율 × 120%'의 계산식에 실제 무단점유면적과 공유재산 및 물품관리법 시행령 제14조 제1항의 위임에 따라 서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 제22조에서 정한 사용요율을 적용하여 산정·부과하여야 한다.

대법원 판례 **2018두48298 판결** (시유재산변상금부과처분취소청구) · 2019. 9. 9. · 대법원

Q481 **甲이 국가에 토지의 대부를 요청하는 신청서를 보낼 무렵 1차 연도의 대부료를 납부하였고, 이에 국가가 甲에게 국유재산 대부계약 체결 안내문과 함께 '국유재산 대부계약서'를 송부하였으며, 다음 해 甲이 2차 연도의 대부료를 납부하였는데, 甲이 대부계약을 체결한 사실이 없다고 주장하며 국가를 상대로 대부료 상당의 부당이득반환을 구한 사안에서, 대부계약서에 甲의 기명이나 서명이 되어 있지 아니한 이상 계약으로서의 효력이 없다고 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례**

기준

A 甲이 국가에 토지의 대부를 요청하는 신청서를 보낼 무렵 1차 연도의 대부료를 납부하였고, 이에 국가가 甲에게 국유재산 대부계약 체결 안내문과 함께 '국유재산 대부계약서'를 송부하였으며, 다음 해 甲이 2차 연도의 대부료를 납부하였는데, 甲이 대부계약을 체결한 사실이 없다고 주장하며 국가를 상대로 대부료 상당의 부당이득반환을 구한 사안에서, 甲과 국가 사이에 체결하고자 한 대부계약은 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제49조 제1호에서 정한 '계약금...

대법원 판례 **2017다252314 판결** (소유권말소등기) · 2018. 9. 13. · 대법원

Q482 **국유재산의 무단점유자에 대한 변상금에 관하여 국세징수법의 체납처분에 관한 규정을 준용하여 징수할 수 있다고 정한 구 국유재산법 제51조 제2항, 제25조 제3항 등에 따라 변상금에 관한 체납처분절차에서 민사상 압류의 특칙인 구 국세징수법 제47조 제2항이 준용되는지 여부?**

아니오

A 구 국유재산법(1999. 12. 31. 법률 제6072호로 개정되기 전의 것) 제51조 제2항, 제25조 제3항 및 구 국유재산법(2004. 12. 31. 법률 제7325호로 개정되기 전의 것) 제51조 제3항에서 구 국세징수법(2011. 4. 4. 법률 제10527호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)에서 정한 체납처분의 절차에 따라 변상금을 강제 징수할 수 있다고 포괄적·일반적인 준용규정을 두고 있다 하더라도, 그러한 사정만으로 변상금에 관한 체납처분절차에서 민사상 압류의 특칙인 구 국세징수법 제47조 제2항까지 준용된다고 볼 수는 없다.

대법원 판례 구법 **2015두41371 판결** (국유재산변상금채무부존재확인) · 2015. 8. 27. · 대법원

Q483 **도시 및 주거환경정비법에 의한 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용이 용도폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 가액을 초과하는 경우, 사업시행 인가관청이 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설 중 일부를 무상양도 대상에서 제외할 수 있는지 여부?**

아니오

A 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 의한 사업시행자(시장·군수 또는 한국토지주택공사나 지방공사는 제외)가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설(이하 '신규 기반시설'이라 한다)은 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체(이하 '국가 등'이라 한다)에 무상으로 귀속되고, 사업 시행으로 용도가 폐지되는 국가 등 소유의 정비기반시설(이하 '종전 기반시설'이라 한다)은 신규 기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양...

대법원 판례 구법 **2011두20871 판결** (주택재개발정비사업시행인가일부취소) · 2014. 2. 21. · 대법원

Q484 **무상양도 대상인 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 대상과 범위의 결정 방법 및 사업시행자가 사업시행인가처분과 후속 사후부담 부가처분 또는 변경처분에서 특정한 정비기반시설을 무상양도 대상에서 제외한 부분의 취소를 구하는 소를 제기하는 경우, 제소기간의 기산점과 그 판단 방법**

기준

A 사업시행자가 사업시행 인가신청을 할 때는 정비사업의 시행으로 용도폐지되는 정비기반시설의 조서·도면과 가액에 관한 감정평가서, 새로이 설치되는 정비기반시설의 설치비용계산서 등을 제출하여야 하는 점 등에 비추어[구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2009. 8. 11. 대통령령 제21679호로 개정되기 전의 것) 제41조 제2항 제11호 참조], 무상양도 대상인 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설(이하 '종전 기반시설'이라 한다)의 대상과 범위는 보통은 인가... ... **그리고 이는 당해 처분서의 이유 기재 등 문언을 통하여 행정청의 의사가 처분의 상대방에게 명확하게 표명되었는지, 그 결과 처분의 상대방이 처분서에 따라 불복의 대상과 범위를 특정할 수 있는지 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단해야 한다.**

대법원 판례 구법 **2011두20871 판결** (주택재개발정비사업시행인가일부취소) · 2014. 2. 21. · 대법원

Q485 **공유수면에 대한 적법한 사용인지 무단 사용인지의 여부에 관한 판단을 그르쳐 변상금 부과처분을 할 것을 사용료 부과처분을 하거나 반대로 사용료 부과처분을 할 것을 변상금 부과처분을 한 경우, 그 부과처분의 하자가 중대한 하자인지 여부?**

아니오

A 공유수면 점·사용 허가 등을 받아 적법하게 사용하는 경우에는 사용료 부과처분을, 허가를 받지 않고 무단으로 사용하는 경우에는 변상금 부과처분을 하는 것이 적법하다. 그러나 적법한 사용이든 무단 사용이든 그 공유수면 점·사용으로 인한 대가를 부과할 수 있다는 점은 공통된 것이고, 적법한 사용인지 무단 사용인지의 여부에 관한 판단은 사용관계에 관한 사실 인정과 법적 판단을 수반하는 것으로 반드시 명료하다고 할 수 없으므로, 그러한 판단을 그르쳐 변상금 부과처분을 할 것을 사용료 부과처분을 하거나 반대로 사용료 부과처분을 할 것을 변상금 부과처분을 하였다고 하여 그와 같은 부과처분의 하자를 중대한 하자라고 할 수는 없다.

대법원 판례 구법 **2012두20663 판결** (채무부 존재 확인) · 2013. 4. 26. · 대법원

Q486 **국·공유재산을 대부받은 점유자가 점유 개시 후 자기의 비용과 노력으로 가치를 증가시킨 상태에서 다른 지방자치단체 등이 변경된 상태를 기준으로 평가한 재산가액으로 해당 토지를 취득한 후 종전 점유자와 새로운 대부계약을 체결하는 경우, 대부료 산정을 위한 재산가액의 평가 방법**

기준

A 2005. 12. 30. 대통령령 제19226호로 전부 개정되기 전의 구 지방재정법 시행령과 현행 공유재산 및 물품관리법 시행령의 '가장 최근에 공시한 개별공시지가'나 '개별공시지가'를 기준으로 산출하도록 되어 있는 공유 일반재산인 토지가액의 평가는 특별한 사정이 없는 한 동일하거나 유사한 표현에 대하여 종전 대법원이 판시해 온 해석론과 마찬가지로, 공유재산을 대부받은 점유자가 점유 개시 후에 자기의 비용과 노력으로 가치를 증가시킨 변경된 상태를 기준으로 할... ... 그런데 이러한 해석론은 모두 대부받은 자가 해당 토지에 대한 점유를 개시하여 개발행위를 하기 전후에 소유자가 동일한 경우에 대한 것으로서, 국·공유재산을 대부받은 점유자가 점유 개시 후에 자기의 비용과 노력으로 가치를 증가시킨 상태에서 다른 지방자치단체 등이 변경된 상태를 기준으로 평가한 재산가액으로 해당 토지를 취득한 후 종전 점유자와 새로운 대부계약을 체결함으로써 그 점유가 계속되고 있는 것이라면, 새로운 소유자가 된 지방자치단체 등이 종전 소유자인 국가...

대법원 판례 구법 **2012다23818 판결** (부당이득금반환) · 2013. 3. 14. · 대법원

Q487 **공유재산 및 물품 관리법 제81조 제1항에 따른 변상금부과의 법적 성격(=행정처분) 및 무단으로 공유재산 등을 사용·수익·점유하는 자가 변상금부과처분에 따라 변상금을 납부한 경우, 변상금부과처분이 당연 무효이거나 행정소송을 통해 취소되기 전에 부당이득반환청구로써 납부액의 반환을 구할 수 있는지 여부?** **아니오**

A 공유재산 및 물품 관리법은 제81조 제1항에서 공유재산 등의 관리청은 사용·수익허가나 대부계약 없이 공유재산 등을 무단으로 사용·수익·점유한 자 또는 사용·수익허가나 대부계약의 기간이 끝난 후 다시 사용·수익허가를 받거나 대부계약을 체결하지 아니한 채 공유재산 등을 계속하여 사용·수익·점유한 자에 대하여 대통령령이 정하는 바에 따라 공유재산 등의 사용료 또는 대부료의 100분의 120에 해당하는 변상금을 징수할 수 있다고 규정하고 있는데, 이러한 변상금의 부과... ... **그러므로 만일 무단으로 공유재산 등을 사용·수익·점유하는 자가 관리청의 변상금부과처분에 따라 그에 해당하는 돈을 납부한 경우라면 위 변상금부과처분이 당연 무효이거나 행정소송을 통해 먼저 취소되기 전에는 사법상 부당이득반환청구로써 위 납부액의 반환을 구할 수 없다.**

대법원 판례 **2012다79828 판결** (부당이득금반환) · 2013. 1. 24. · 대법원

Q488 **국·공유 일반재산인 토지를 대부받은 점유자가 점유 개시 후 자기의 비용과 노력으로 가치를 증가시킨 경우, 대부료 산정의 기준이 되는 해당 토지가액의 평가 방법** **기준**

A 대법원은 일찍이 국·공유 일반재산인 토지에 대한 대부료 산정의 기준이 되는 근거법령인 구 국유재산법 시행령(1996. 6. 15. 대통령령 제15026호로 개정되기 전의 것) 제26조 제2항 제1호의 '가장 최근에 공시한 공시지가'나 구 국유재산법 시행령(2000. 2. 14. 대통령령 제16709호로 개정되기 전의 것) 제26조 제2항 제1호의 '개별공시지가'를 기준으로 산출하도록 되어 있던 토지의 가액의 평가와 관련하여, 그러한 평가는 국유재산을 대부받은... ... **따라서 국유 일반재산인 토지를 대부받은 점유자가 점유 개시 후 자기의 비용과 노력으로 가치**

대법원 판례 구법 **2011다83431 전원합의체 판결** (부당이득금반환) · 2013. 1. 17. · 대법원

Q489 **甲 법인이 국유재산인 제1부동산에 관하여는 국가로부터, 공유재산인 제2부동산에 관하여는 乙 지방자치단체로부터 점용허가를 받은 후 골프장 사업승인을 받고 점유를 개시하여 골프장 조성공사를 한 다음 골프장을 운영하고 있었는데, 제1, 2부동산이 일반재산으로 되면서 해당 관리청이 甲 법인과 새로 대부계약을 체결하고 매년 갱신하며 甲 법인이 최초 점유를 개시할 당시의 이용상태가 아니라 골프장으로 이용하고 있는 대부계약 갱신 당시의 이용상태를 기준으로 대부료를 산정하여 지급받아 온 사안에서, 국유 일반재산인 제1부동산에 대한 현행 국유재산법 시행령 시행일인 2009. 7. 31. 이후 대부료에 관하여도 점유 개시 당시의 이용상태를 기준으로 산정한 대부료를 초과하는 부분에 부당이득을 인정한 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례** 기준

A 甲 법인이 국유재산인 제1부동산에 관하여는 국가로부터, 공유재산인 제2부동산에 관하여는 乙 지방자치단체로부터 점용허가를 받은 후 골프장 사업승인을 받고 점유를 개시하여 골프장 조성공사를 한 다음 골프장을 운영하고 있었는데, 제1, 2부동산이 일반재산으로 되면서 해당 관리청이 甲 법인과 새로 대부계약을 체결하고 이후 매년 갱신하여 왔으며, 관리청은 국유재산법 시행령 등의 규정에 의하여 연도마다 산출한 재산가액을 기준으로 매년 대부료를 결정한다고 甲 법인과 약정한...

대법원 판례 구법 **2011다83431 전원합의체 판결** (부당이득금반환) · 2013. 1. 17. · 대법원

Q490 **행정청이 도로 일부를 침범하고 있는 건물 소유자들에게 도로법 제94조에 따라 변상금 부과처분을 한 사안에서, 위 도로는 도로법 적용을 받는 도로라고 할 수 없으므로, 이와 달리 본 원심판결에 위법이 있다고 한 사례** 기준

A 행정청이 도로 일부를 침범한 건물 소유자들에게 사용·수익허가 없이 해당 도로를 무단 점유하고 있다는 이유로 도로법 제94조에 따라 변상금 부과처분을 한 사안에서, 위 도로가 도로법에 따른 노선 지정 또는 인정 공고 및 도로구역 결정·고시되었다는 점을 인정할 자료가 없고, 일반인의 통행을 위한 도로로 실제 사용되어 온 사정만으로는 도로법 적용을 받는 도로라고 할 수 없으므로, 위 도로가 도로법 적용을 받는 도로에 해당한다고 보아 변상금 부과처분이 적법하다고 본 원심판결에 법리를 오해한 위법이 있다고 한 사례.

대법원 판례 **2010두28106 판결** (변상금부과처분취소) · 2011. 5. 26. · 대법원

Q491 **행정청이 점용허가를 받지 않고 도로를 점용한 사람에 대하여 도로법 제94조에 의한 변상금 부과처분을 하였다가, 처분에 대한 취소소송이 제기된 후 해당 도로가 도로법 적용을 받는 도로에 해당하지 않을 경우를 대비하여 처분의 근거 법령을 구 국유재산법 제51조와 그 시행령 등으로 변경하여 주장한 사안에서, 위와 같이 근거 법령을 변경하는 것은 종전 도로법 제94조에 의한 변상금 부과처분과 동일성을 인정할 수 없는 별개의 처분을 하는 것과 다름없어 허용될 수 없으므로, 이와 달리 판단한 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례**

기준

A 행정청이 점용허가를 받지 않고 도로를 점용한 사람에 대하여 도로법 제94조에 의한 변상금 부과처분을 하였다가 처분에 대한 취소소송이 제기된 후 해당 도로가 도로법의 적용을 받는 도로에 해당하지 않을 경우를 대비하여 처분의 근거 법령을 도로의 소유자가 국가인 부분은 구 국유재산법(2009. 1. 30. 법률 제9401호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제51조와 그 시행령 등으로, 소유자가 서울특별시 종로구인 부분은 구 공유재산 및 물품관리법(2010....

대법원 판례 **2010두28106 판결** (변상금부과처분취소) · 2011. 5. 26. · 대법원

Q492 **국유재산법상 국유재산에 대한 취득시효가 완성되기 위해서는 그 국유재산이 취득시효기간 동안 계속하여 시효취득의 대상이 될 수 있는 일반재산이어야 하는지 여부 및 행정재산이 기능을 상실하여 본래의 용도에 제공되지 않는 상태에 있으면 곧바로 취득시효의 대상이 되는 일반재산이 된다고 볼 것인지 여부?**

기준

A 국유재산법 제7조 제2항은 "행정재산은 민법 제245조에도 불구하고 시효취득의 대상이 되지 아니한다"라고 규정하고 있으므로, 국유재산에 대한 취득시효가 완성되기 위해서는 그 국유재산이 취득시효기간 동안 계속하여 행정재산이 아닌 시효취득의 대상이 될 수 있는 일반재산이어야 한다. 또 행정재산이 기능을 상실하여 본래의 용도에 제공되지 않는 상태에 있다 하더라도 관계 법령에 의하여 용도폐지가 되지 아니한 이상 당연히 취득시효의 대상이 되는 일반재산이 되는 것은 아니고, 공용폐지의 의사표시는 묵시적인 방법으로도 가능하나 행정재산이 본래의 용도에 제공되지 않는 상태에 있다는 사정만으로는 묵시적인 공용폐지의 의사표시가 있다고 볼 수도 없다.

대법원 판례 **2010다58957 판결** (소유권이전등기) · 2010. 11. 25. · 대법원

Q493 **일제하 토지조사사업 당시 지적원도상 지목이 도로로 표시되어 있으나 지번이 부여되지 아니하였을 뿐만 아니라 소유권의 조사가 이루어져 토지조사부에 등재되거나 토지대장에 등록되지도 않았던 토지가 그 후 지번을 부여받고 국가 명의로 소유권보존등기가 되었다가 공용폐지된 사안에서, 그 토지는 임야조사사업 당시는 물론 그 후 공용폐지되기 전까지는 국유의 공공용재산으로서 시효취득의 대상이 되지 않는 행정재산이었다고 본 사례**

기준

A 일제하 토지조사사업 당시 지적원도상 지목이 도로로 표시되어 있으나 지번이 부여되지 아니하였을 뿐만 아니라 소유권의 조사가 이루어져 토지조사부에 등재되거나 토지대장에 등록되지도 않았던 토지가 그 후 지번을 부여받고 국가 명의로 소유권보존등기가 되었다가 공용폐지된 사안에서, 그 토지는 임야조사사업 당시는 물론 그 후 공용폐지되기 전까지는 국유의 공공용재산으로서 시효취득의 대상이 되지 않는 행정재산이었다고 본 사례.

대법원 판례 **2010다58957 판결** (소유권이전등기) · 2010. 11. 25. · 대법원

Q494 **매매계약 체결 당시 새로 설치될 정비기반시설의 설치비용이 확정되지 않았다거나 용도폐지될 정비기반시설에 대한 점유·사용권의 취득이 필요하다는 사정만으로, 무상양도되어야 할 용도폐지 정비기반시설을 유상으로 매수하도록 하는 매매계약이 유효로 되는지 여부?**

아니오

A 매매계약의 목적물과 대금은 반드시 매매계약 체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고 사후에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있으면 충분하므로, 민간 사업시행자에 의하여 새로 설치될 정비기반시설의 설치비용이 매매계약 체결 당시 아직 확정되지 않았다 하더라도 이를 추후 특정할 수 있는 방법과 기준을 정하여 매매계약을 체결하면 되고, 민간 사업시행자가 용도가 폐지될 정비기반시설에 대한 점유·사용권을 취득할 필요가 있다면 위와 같이 향후 설치비용... ... 그러므로 매매계약 체결 당시 새로 설치될 정비기반시설의 설치비용이 확정되지 않았다거나 용도가 폐지될 정비기반시설에 대한 점유·사용권의 취득이 필요하다는 사정만으로, 민간 사업시행자에게 무상양도되어야 할 용도폐지 정비기반시설을 민간 사업시행자로 하여금 국가나 지방자치단체로부터 유상으로 매수하도록 하는 내용의 매매계약이 유효로 될 수는 없다.

대법원 판례 구법 **2006다18174 판결** (채무부존재확인) · 2009. 6. 25. · 대법원

Q495 **변상금의 징수에 관한 구 지방재정법 제87조 제1항의 규정 취지 및 이 규정이 공유재산의 점유나 사용·수익을 정당화할 법적 지위에 있는 자에 대하여도 적용되는지 여부?**

아니오

A 구 지방재정법(2005. 8. 4. 법률 제7663조로 전문 개정되기 전의 것) 제87조 제1항이 이 법 또는 다른 법률에 의하여 공유재산의 대부 또는 사용·수익허가 등을 받지 아니하고 공유재산을 점유하거나 이를 사용·수익한 자에 대하여 당해 재산에 대한 대부료 또는 사용료의 100분의 120에 상당하는 변상금을 징수하도록 규정하고 있는 것은, 공유재산에 대한 점유나 사용·수익 그 자체가 법률상 아무런 권원 없이 이루어진 경우에는 정상적인 대부료나 사용료를 징수할 수 없기 때문에 그 대부료나 사용료 대신에 변상금을 징수한다는 취지라고 풀이되므로, 위 규정은 점유나 사용·수익을 정당화할 법적 지위에 있는 자에 대하여는 적용되지 않는다고 보아야 하고, 그러한 자에 대한 변상금 부과처분은 당연 무효이다.

대법원 판례 구법 **2007다51536 판결** (부당이득금반환) · 2007. 12. 13. · 대법원

Q496 **아파트 재건축 사업을 추진하면서 구 지방재정법상 공유재산인 도로부지를 사업부지에 포함시켜 구 주택건설촉진법 제33조 제1항에 의한 사업계획승인을 받은 경우, 위 토지의 용도폐지 후의 점유에 대한 변상금 부과처분은 그 하자가 명백하여 당연무효라고 한 사례**

기준

A 아파트 재건축 사업을 추진하면서 구 지방재정법(2005. 8. 4. 법률 제7663조로 전문 개정되기 전의 것)상 공유재산인 도로부지를 사업부지에 포함시켜 구 주택건설촉진법(2003. 5. 29. 법률 제6916호 주택법으로 전문 개정되기 전의 것) 제33조 제1항에 의한 사업계획승인을 받은 경우, 그 도로부지에 대한 점유는 같은 조 제4항 제3호에 따라 점용허가를 얻은 것으로 간주되고, 위 도로부지가 용도폐지되어 지목이 대지로 변경되더라도 그 점유권원은 실효 또는 상실되지 않고 토지 취득시까지 유지되므로, 용도폐지 후의 점유에 대한 변상금 부과처분은 그 하자가 명백하여 당연무효라고 한 사례.

대법원 판례 구법 **2007다51536 판결** (부당이득금반환) · 2007. 12. 13. · 대법원

Q497 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 후단 규정에 따라 무상양도되는 범위를, 용도폐지되는 정비기반시설과 '같은 용도'로 대체되어 새로이 설치하는 정비기반시설의 설치비용 범위 내로 한정할 수는 있는지 여부?

아니오

A 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항의 후단 규정은 '용도가 폐지되는 정비기반시설은 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 내에서' 사업시행자에게 무상양도하도록 규정하고 있어 반드시 용도폐지되는 정비기반시설에 대체되는, 즉 같은 종류의 정비기반시설의 설치비용 범위 내에서 무상양도하라고 한정하고 있지 아니하고, 달리 위 조항의 정비기반시설을 '같은 종류'의 정비기반시설이라고 한정하여 해석할 근거가 없으므로, '용도폐지되는 정비기반시설'로서 무상양도되는 범위는 같은 용도로 대체되어 새로 설치되는 정비기반시설의 설치비용으로 한정할 수 없다.

대법원 판례 **2007두6663 판결** (사업시행인가처분일부취소) · 2007. 7. 12. · 대법원

Q498 구 국유재산법시행령 제26조 제1항에 정한 '당해 재산의 가액'의 평가 방법

기준

A 국유재산의 대부료 산정의 기준이 되는 구 국유재산법시행령(2000. 7. 27. 대통령령 제16913호로 개정되기 전의 것) 제26조 제1항 소정의 '당해 재산의 가액'은 특별한 사정이 없는 한 국유재산을 대부받은 점유자가 점유 개시 이후에 자기의 비용과 노력으로 가치를 증가시킨 변경된 상태를 기준으로 할 것이 아니라 점유자가 점유를 개시할 당시의 현실적 이용상태를 상정하여 이를 기준으로 평가되어야 하고, 이는 당초 국유재산의 점용 또는 사용·수익허가를 받아 점유를 개시한 이후에 대부계약이 체결된 경우에도 마찬가지이다.

대법원 판례 구법 **2002다20995 판결** (부당이득금) · 2004. 10. 28. · 대법원

Q499 국유재산의 대부료 산정에 관한 법리오해 등을 이유로 원심판결을 파기한 사례

기준

A 토지에 대한 점유 개시 당시 현황이 도로 또는 구거였던 토지 및 주변 토지에 상당한 자금을 투자하여 골프장 조성공사를 실시하고, 위 공사가 완성됨에 따라 위 토지의 지목이 체육 용지로 변경되었다면, 국유재산의 대부료 산정을 위한 위 토지의 가액 평가는 변경된 상태의 지목 및 이용상태를 기준으로 할 것이 아니라 점유 개시 당시의 지목 및 이용상태를 상정하여 이를 기준으로 산정하여야 한다고 한 사례.

대법원 판례 구법 **2002다20995 판결** (부당이득금) · 2004. 10. 28. · 대법원

Q500 등기 또는 등록상의 권리를 취득함이 없이 단순히 공유재산을 공유재산 아닌 것으로 오인하고 점유를 개시한 경우, 지방재정법 제87조 제1항 단서 제1호 소정의 '변상금 징수 예외사유'에 해당되는지 여부?

아니오

A 지방재정법 제87조 제1항 제1호 소정의 변상금 징수 예외사유는 등기부 또는 지적공부상에 지방자치단체 외의 자의 명의로 등기 또는 등록되어 있는 은닉된 공유재산으로서 지방자치단체에 속하여야 하는 재산에 관하여 그 등기 또는 등록 명의인을 정당한 소유자로 믿고 상당한 대가를 지급하고 그 권리를 선의로 취득하였다가 후에 공유재산임이 밝혀진 경우를 말하는 것이고, 등기 또는 등록상의 권리를 취득함이 없이 단순히 공유재산을 공유재산 아닌 것으로 오인하고 점유를 개시한 경우는 여기에 해당하지 아니한다.

대법원 판례 **2002두1465 판결** (변상금부과처분무효확인) · 2002. 4. 26. · 대법원

Q501 구 지방재정법 제75조의 규정에 따라 기부채납받은 행정재산에 대한 공유재산 관리청의 사용·수익허가의 법적 성질(=행정처분)

기준

A 공유재산의 관리청이 하는 행정재산의 사용·수익에 대한 허가는 순전히 사경제주체로서 행하는 사법상의 행위가 아니라 관리청이 공권력을 가진 우월적 지위에서 행하는 행정처분이라고 보아야 할 것인바, 행정재산을 보호하고 그 유지·보존 및 운용 등의 적정을 기하고자 하는 지방재정법 및 그 시행령 등 관련 규정의 입법 취지와 더불어 잡종재산에 대해서는 대부·매각 등의 처분을 할 수 있게 하면서도 행정재산에 대해서는 그 용도 또는 목적에 장해가 없는 한도 내에서 사용 또는...

대법원 판례 구법 **99두509 판결** (무상사용허가일부거부처분취소) · 2001. 6. 15. · 대법원

Q502 기부채납받은 행정재산에 대한 사용·수익허가 중 사용·수익허가의 기간에 대하여 독립하여 행정소송을 제기할 수 있는지 여부?

아니오

A 행정행위의 부관은 부담인 경우를 제외하고는 독립하여 행정소송의 대상이 될 수 없는바, 기부채납받은 행정재산에 대한 사용·수익허가에서 공유재산의 관리청이 정한 사용·수익허가의 기간은 그 허가의 효력을 제한하기 위한 행정행위의 부관으로서 이러한 사용·수익허가의 기간에 대해서는 독립하여 행정소송을 제기할 수 없다.

대법원 판례 구법 **99두509 판결** (무상사용허가일부거부처분취소) · 2001. 6. 15. · 대법원

Q503 **국유재산 무단 점유자에 대한 변상금부과처분에 있어서 그 납부고지서 또는 사전통지서에 변상금 산출근거를 명시하지 않은 경우, 위 부과처분의 적부(위법)** 기준

A 구 국유재산법시행령(1997. 10. 1. 대통령령 제15487호로 개정되기 전의 것) 제56조 제4항은 징수의 주체, 부과고지서에 명시하여야 할 사항, 납부기한 등의 절차적 규정에 관하여 가산금의 부과절차에 관한 위 시행령 제31조 제2항 내지 제4항을 준용하고 있음이 분명한바, 국유재산 무단 점유자에 대하여 변상금을 부과함에 있어서 그 납부고지서에 일정한 사항을 명시하도록 요구한 위 시행령의 취지와 그 규정의 강행성 등에 비추어 볼 때, 처분청이 변상금 부...

대법원 판례 구법 **99두2239 판결** (국유재산무단사용변상금부과처분취소) · 2000. 10. 13. · 대법원

Q504 **국가와 사인(私人)의 공유 토지를 공유자 1인인 사인(私人)이 국가와의 협의 없이 자신의 지분비율을 초과하여 사용·수익하고 있는 경우, 국가의 지분에 해당하는 부분에 대하여 변상금부과처분을 할 수 있는지 여부?** 아니오

A 민법 제263조 후단의 규정에 의하면, 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있다고 규정하고 있으므로, 국가와 사인이 공유하고 있는 토지를 공유자 1인인 사인이 공유토지의 사용·수익방법에 관하여 다른 공유자인 국가와 사이에 협의를 거치지 아니한 채 공유토지 중 자신의 지분비율을 넘어서는 부분을 사용·수익하고 있다고 하더라도 이는 공유지분권에 기한 점유사용이라고 봄이 상당하므로, 공유자 1인인 사인이 그 공유토지를 전혀 사용·수익하지 아니하고 있...

대법원 판례 **98두7732 판결** (국유재산무단점유변상금부과처분취소) · 2000. 3. 24. · 대법원

Q505 **적법한 대부사용자로부터 국유 행정재산인 철도용지의 점유를 양수한 자에 대한 변상금부과처분의 적부** 예

A 적법한 대부사용자로부터 국유 행정재산인 철도용지의 점유를 양수한 자는 그 토지의 사용허가를 받은 자가 아니라 관리청의 승인 없이 그 사용수익권자로부터 그 점유를 양수하였음에 불과한 이른바 무단점유사용자이므로 그 점유사용은 구 국유재산법(1994. 1. 5. 법률 제4698호로 개정되기 전의 것) 제51조 제1항의 변상금 부과대상이 된다.

대법원 판례 구법 **98두7831 판결** (국유재산무단사용변상금추가징수처분취소) · 2000. 3. 10. · 대법원

Q506 **사인(私人)이 국유재산인 토지를 사용허가받아 그 지상에 건축물을 건축한 다음 그 건축물을 다방 등으로 이용하는 것이 구 철도청소관국유재산관리규정 제30조 제1항 제4호의 '역(驛) 재산을 다방, 휴게소로 사용하는 경우'에 포함되는지 여부?** 아니오

A 구 철도청소관국유재산관리규정(1996. 7. 31. 철도청훈령 제7247호로 개정되기 전의 것) 제30조 제1항 제4호 (나)목의 '역(驛) 재산을 다방, 휴게소로 사용하는 경우'라 함은 국유재산인 건물을 그 부지와 함께 그와 같은 용도로 사용하는 경우를 말하는 것이지, 사인이 국유재산인 토지를 사용허가받아 그 지상에 건축물을 건축한 다음 그 건축물을 그와 같은 용도로 사용하고 있는 경우도 포함된다고 할 수는 없다.

대법원 판례 구법 **98두7831 판결** (국유재산무단사용변상금추가징수처분취소) · 2000. 3. 10. · 대법원

Q507 토지에 대하여 도로로서의 도시계획시설결정 및 지적승인이 있는 것만으로 그 토지가 행정재산이 되는지 여부?

아니오

A 행정재산은 국가가 공용, 공공용, 또는 기업용 재산으로 사용하거나 1년 이내에 사용하기로 결정한 재산을 말하는바(국유재산법 제4조 제2항 및 같은법시행령 제2조 제1항), 도로와 같은 인공적 공공용 재산은 법령에 의하여 지정되거나 행정처분으로 공공용으로 사용하기로 결정한 경우, 또는 행정재산으로 실제 사용하는 경우의 어느 하나에 해당하여야 행정재산이 되는데, 도로는 도로로서의 형태를 갖추어야 하고, 도로법에 따른 노선의 지정 또는 인정의 공고 및 도로구역의...

대법원 판례 **96다10737 판결** (소유권이전등기) · 1997. 8. 22. · 대법원

Q508 국유지 매수신청과 사용·수익의 허가 및 변상금 납부유예 신청을 시효이익의 포기로 본 사례

기준

A 점유자가 그 점유중인 토지를 매수하기 위하여 국유재산 매수신청서를 제출하고 국유재산 매매 가계약서에 서명, 날인까지 하였으나 국가가 그 토지에 대한 실태조사 후 그 토지는 정류장 용지여서 매각할 수 없다는 회시를 하자, 점유자가 다시 그 토지가 국가의 소유인 사실과 아무런 권원 없이 이를 점유하여 온 사실을 시인하면서 그 사용·수익의 허가와 변상금 납부기한의 유예를 신청한 경우, 점유자가 그 점유 토지에 관한 시효이익을 포기하였다고 본 사례.

대법원 판례 **94다53914 판결** (소유권이전등기) · 1996. 9. 6. · 대법원

Q509 국가가 징발재산정리에관한특별조치법 제2조에 의하여 매수한 토지가 행정재산인지 여부?

예

A 징발재산정리에관한특별조치법 제2조에 의하여 국가가 군부대 주둔지로 사용할 목적으로 매수한 토지는, 국가가 직접 공용물인 군부대 주둔지로 사용하기로 결정한 재산이고 또한 당시 국가는 그 토지 전부를 매수 즉시 곧바로 군부대 주둔지로 사용하기로 결정하였던 것이라고 보아야 하므로, 그 매수 당시 1년 내에 사용하기로 결정한 재산으로서 국유재산법 제4조 제2항 제1호, 같은법시행령 제2조 제1항에 규정된 행정재산에 해당된다.

대법원 판례 **95다52352 판결** (소유권이전등기) · 1996. 9. 6. · 대법원

Q510 행정재산이 그 용도에 공여되지 않는 상태에 있다는 사실만으로 용도폐지 의사가 있는 것으로 볼 수 있는지 여부?

아니오

A **국유재산이 일단 공용재산이 된 이상 그 용도에 공여되지 않는 상태에 놓여 있는 사실만으로는 관리청의 그에 대한 용도폐지의 의사표시가 있었던 것으로 볼 수 없다.**

대법원 판례 **95다52352 판결** (소유권이전등기) · 1996. 9. 6. · 대법원

Q511 재해대책 등 불가피한 사유로 일정기간 공유재산을 점유 · 사용 · 수익한 경우로서 변상금 징수대상에서 제외되는 경우에 해당되지 않는다고 본 사례 — 기준

A 재해대책 등 불가피한 사유로 일정기간 공유재산을 점유 · 사용 · 수익한 경우로서 변상금 징수대상에서 제외되는 경우에 해당되지 않는다고 본 사례.

대법원 판례 구법 **96누3951 판결** (변상금부과처분취소등) · 1996. 8. 23. · 대법원

Q512 공유재산 무단점용에 대한 변상금 산정기준이 되는 공유재산가액 평가방법 — 기준

A 공유재산의 무단점용에 대하여 부과하는 변상금의 산정을 위한 공유재산가액의 평가는 달리 특별한 사정이 없는 한 점유자가 점유를 개시할 당시의 상태를 기준으로 하는 것인데, 그 점유 개시 당시의 토지의 상태는 공부상의 지목뿐만 아니라 사용수익기간의 현실적 이용상황 등도 함께 참작하여 평가하여야 한다.

대법원 판례 구법 **96누3951 판결** (변상금부과처분취소등) · 1996. 8. 23. · 대법원

Q513 행정재산이 취득시효의 대상이 되기 위한 요건 및 행정재산에 대한 국가의 매각처분의 효력 (무효) — 기준

A 행정재산은 공용폐지가 되지 아니하는 한 사법상 거래의 대상이 될 수 없으므로 시효취득의 대상이 되지 아니하고, 관재당국이 이를 모르고 행정재산을 매각하였다 하더라도 그 매매는 당연무효이다.

대법원 판례 **95다52383 판결** (토지소유권이전등기) · 1996. 5. 28. · 대법원

Q514 행정재산에 대한 국가의 매매계약 체결을 적법한 공용폐지의 의사표시로 볼 수 있는지 여부? — 아니오

A 공용폐지의 의사표시는 명시적 의사표시뿐 아니라 묵시적 의사표시이어도 무방하나 적법한 의사표시이어야 하고, 행정재산이 본래의 용도에 제공되지 않는 상태에 놓여 있다는 사실만으로 관리청의 이에 대한 공용폐지의 의사표시가 있었다고 볼 수 없으며, 행정재산에 관하여 체결된 것이기 때문에 무효인 매매계약을 가지고 적법한 공용폐지의 의사표시가 있었다고 볼 수도 없다.

대법원 판례 **95다52383 판결** (토지소유권이전등기) · 1996. 5. 28. · 대법원

Q515 **국가가 공유수면 매립지를 착오에 의하여 귀속재산으로 매각하고 대금을 완납받은 후 그 토지가 공용폐지된 뒤에, 그 토지는 취득시효의 대상이 되지 않는 국유 행정재산이라고 주장하는 것이 신의칙에 반하지 않는다고 한 사례** 기준

A 국가가 착오에 의하여 공유수면 매립지를 귀속재산으로 매각하여 그 대금까지 완납받았으며 그 불하계약 체결 후 약 40년이 경과한 후 그 토지가 공용폐지에 의하여 잡종재산으로 되었다 하더라도, 국가가 그 토지가 취득시효의 대상이 되지 아니하는 국유 행정재산이라고 주장하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수 없다는 이유로, 취득시효를 인정한 원심판결을 파기한 사례.

대법원 판례 **95다52383 판결** (토지소유권이전등기) · 1996. 5. 28. · 대법원

Q516 **행정재산이 취득시효의 대상이 되기 위한 요건 및 행정재산에 대한 국가의 매각처분의 효력 (무효)** 기준

A **행정재산은 공용폐지가 되지 아니하는 한 사법상 거래의 대상이 될 수 없으므로 시효취득의 대상이 되지 아니하고, 관재당국이 이를 모르고 행정재산을 매각하였다 하더라도 그 매매는 당연무효이다.**

대법원 판례 **95다52383 판결** (토지소유권이전등기) · 1996. 5. 28. · 대법원

Q517 **행정재산에 대한 국가의 매매계약 체결을 적법한 공용폐지의 의사표시로 볼 수 있는지 여부?** 아니오

A 공용폐지의 의사표시는 명시적 의사표시뿐 아니라 묵시적 의사표시이어도 무방하나 적법한 의사표시이어야 하고, 행정재산이 본래의 용도에 제공되지 않는 상태에 놓여 있다는 사실만으로 관리청의 이에 대한 공용폐지의 의사표시가 있었다고 볼 수 없으며, 행정재산에 관하여 체결된 것이기 때문에 무효인 매매계약을 가지고 적법한 공용폐지의 의사표시가 있었다고 볼 수도 없다.

대법원 판례 **95다52383 판결** (토지소유권이전등기) · 1996. 5. 28. · 대법원

Q518 **국가가 공유수면 매립지를 착오에 의하여 귀속재산으로 매각하고 대금을 완납받은 후 그 토지가 공용폐지된 뒤에, 그 토지는 취득시효의 대상이 되지 않는 국유 행정재산이라고 주장하는 것이 신의칙에 반하지 않는다고 한 사례** 기준

A 국가가 착오에 의하여 공유수면 매립지를 귀속재산으로 매각하여 그 대금까지 완납받았으며 그 불하계약 체결 후 약 40년이 경과한 후 그 토지가 공용폐지에 의하여 잡종재산으로 되었다 하더라도, 국가가 그 토지가 취득시효의 대상이 되지 아니하는 국유 행정재산이라고 주장하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수 없다는 이유로, 취득시효를 인정한 원심판결을 파기한 사례.

대법원 판례 **95다52383 판결** (토지소유권이전등기) · 1996. 5. 28. · 대법원

Q519 일정시 조선총독부 관할하에 있던 철도용지의 성질과 이에 대한 시효취득의 가부나. 변상금 부과처분이 취소된 경우 그 처분에 의하여 발생한 소멸시효중단의 효력이 사라지는지 여부?

아니오

A 일정시 조선총독부 관할하에 있던 철도용지는 군정법령 제33호 및 대한민국정부와미국정부간의재정및재산에관 한최초협정 제1조에 의거하여 미군정청으로부터 대한민국에 이양된 국유행정재산이고, 국가가 철도용지로서 보유하고 있는 토지는 국유행정재산이므로 시효취득의 대상이 되지 아니한다.소멸시효의 중단은 소멸시효의 기초가 되는 권리의 불행사라는 사실상태와 맞지 않는 사실이 생긴 것을 이유로 소멸시효의 진행을 차단케 하는 제도인 만큼, 납입고지에 의한 변상금 징수권자의 권리행사에 의하여 이미 발생한 소멸시효중단의 효력은 그 부과처분이 취소(쟁송취소에 의한 것이든 또는 직권취소에 의한 것이든 불문한다)되었다 하여 사라지지 아니한다

대법원 판례 **95누12804 제2부 판결** (국유재산무단사용변상금부과처분취소) · 1996. 3. 8. · 대법원

Q520 일정시 조선총독부 관할하에 있던 철도용지의 성질과 이에 대한 시효취득의 가부나. 변상금 부과처분이 취소된 경우 그 처분에 의하여 발생한 소멸시효중단의 효력이 사라지는지 여부?

아니오

A 일정시 조선총독부 관할하에 있던 철도용지는 군정법령 제33호 및 대한민국정부와미국정부간의재정및재산에관 한최초협정 제1조에 의거하여 미군정청으로부터 대한민국에 이양된 국유행정재산이고, 국가가 철도용지로서 보유하고 있는 토지는 국유행정재산이므로 시효취득의 대상이 되지 아니한다.소멸시효의 중단은 소멸시효의 기초가 되는 권리의 불행사라는 사실상태와 맞지 않는 사실이 생긴 것을 이유로 소멸시효의 진행을 차단케 하는 제도인 만큼, 납입고지에 의한 변상금 징수권자의 권리행사에 의하여 이미 발생한 소멸시효중단의 효력은 그 부과처분이 취소(쟁송취소에 의한 것이든 또는 직권취소에 의한 것이든 불문한다)되었다 하여 사라지지 아니한다

대법원 판례 **95누12804 판결** (국유재산무단사용변상금부과처분취소) · 1996. 3. 8. · 대법원

Q521 일정시 조선총독부 관할하에 있던 철도용지의 성질과 이에 대한 시효취득의 가부나. 변상금 부과처분이 취소된 경우 그 처분에 의하여 발생한 소멸시효중단의 효력이 사라지는지 여부?

아니오

A 일정시 조선총독부 관할하에 있던 철도용지는 군정법령 제33호 및 대한민국정부와미국정부간의재정및재산에관 한최초협정 제1조에 의거하여 미군정청으로부터 대한민국에 이양된 국유행정재산이고, 국가가 철도용지로서 보유하고 있는 토지는 국유행정재산이므로 시효취득의 대상이 되지 아니한다.소멸시효의 중단은 소멸시효의 기초가 되는 권리의 불행사라는 사실상태와 맞지 않는 사실이 생긴 것을 이유로 소멸시효의 진행을 차단케 하는 제도인 만큼, 납입고지에 의한 변상금 징수권자의 권리행사에 의하여 이미 발생한 소멸시효중단의 효력은 그 부과처분이 취소(쟁송취소에 의한 것이든 또는 직권취소에 의한 것이든 불문한다)되었다 하여 사라지지 아니한다

대법원 판례 **95누12804 판결** (국유재산무단사용변상금부과처분취소) · 1996. 3. 8. · 대법원

Q522 **행정·보존재산이 시효취득의 대상이 되기 위한 요건 / 행정·보존재산이 사실상 본래의 용도에 사용되고 있지 않다거나 행정주체가 점유를 상실한 경우, 당연히 잡종재산이 되는지 여부 / 국유임야가 행정재산이나 보존재산으로 되기 위한 요건 / 국유임야가 시효취득의 대상이 되는 잡종재산이라는 점에 대한 입증책임의 소재** 기준

A 행정재산이나 보존재산은 공용폐지가 되지 아니하는 한 사법상 거래의 대상이 될 수 없으므로 시효취득의 대상이 되지 않는다. ... **라. 국유임야가 시효취득의 대상이 되는 잡종재산이라는 점에 대한 입증책임은 시효취득을 주장하는 측에게 있다.**

대법원 판례 **93다42658 판결** (소유권보존등기말소등) · 1995. 4. 28. · 대법원

Q523 **취득시효기간이 완성된 후에 점유를 상실한 경우, 이미 취득한 소유권이전등기청구권이 소멸하는지 여부 / "가"항에 관하여 점유자가 토지에 대한 취득시효기간이 완성된 대지상의 건물을 도시계획시행청에게 매도하고 위 건물에 계속 거주하다가 시행청의 요구를 받고서야 위 건물과 토지에 대한 점유까지 이전하여 줌으로써 점유를 상실한 경우, 시효이익을 포기한 것으로 볼 수 없다고 한 사례 / 도로와 같은 인공적 공공용재산이 국유재산법상 행정재산이 되는 경우라. 취득시효 완성에 의한 등기를 하기 전에 먼저 부동산의 소유권을 취득한 제3자에 대한 시효취득 주장 가부마. 행정청이 도시계획사업을 시행하여 설치한 공공시설의 소유권 귀속시기및 귀속주체** 기준

A 점유자가 취득시효기간이 완성된 후에 점유를 상실하였다 하더라도 점유의 상실이 시효이익을 포기한 것이라고 인정되지 아니하는 한 취득시효기간의 완성으로 인하여 이미 취득한 이전등기청구권은 소멸되지 아니한다. ... **마. 도시계획법 제83조 제1항, 제5항에 의하면 행정청이 도시계획사업을 시행하여 설치한 공공시설은 해당시설의 관리청에 공공시설의 종류 및 토지의 세목을 통지한 날에 그 소유권이 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 직접 귀속된다.**

대법원 판례 **94다18195 판결** (소유권이전등기) · 1995. 2. 24. · 대법원

Q524 **국유재산을 대부받아 점유사용하다가 계약기간만료 후 새로운 계약을 체결함이 없이 계속 사용한 경우 변상금 징수의 가부** 기준

A 국유재산법 제51조 제1항이 국유재산의 무단점유자에 대하여 대부 등을 받은 경우에 납부하여야 할 대부료 상당액 이외에 2할을 가산하여 변상금을 징수토록 규정하고 있는 것은 무단점유에 대한 징벌적 의미가 있으므로 위 규정은 국유재산에 대한 점유개시가 법률상 권원 없이 이루어진 경우에 한하여 적용되고 당초 국유재산에 대한 대부 등을 받아 점유사용하다가 계약기간만료 후 새로운 계약을 체결하지 아니한 채 계속 점유사용한 경우에는 적용되지 아니한다.

대법원 판례 **93누13865 판결** (국유재산무단사용변상금부과처분취소) · 1993. 9. 10. · 대법원

Q525 **국유재산법 제51조 제1항의 규정취지와 국유재산에 대한 점유나 사용수익을 정당화할 법적 지위에 있는 자에 대하여 위 규정의 적용 가부 / 대지와 건물을 함께 소유하다가 대지만을 국가에 증여함으로써 대지에 대하여 건물의 소유를 위한 관습상의 법정지상권을 취득한 자로부터 건물을 양도받은 양수인이 위 "가"항의 "국유재산에 대한 점유나 사용수익을 정당화할 법적 지위에 있는 자"에 해당하는지 여부?**

기준

A 국유재산법 제51조 제1항에서 법률에 의한 국유재산의 대부 또는 사용수익허가 등을 받지 아니하고 국유재산을 점유하거나 이를 사용수익한 자에 대하여 당해 재산에 대한 대부료 또는 사용료의 100분의 120에 상당하는 변상금을 징수하도록 규정하고 있는 것은 국유재산에 대한 점유나 사용수익의 개시 그 자체가 법률상 아무런 권원 없이 이루어진 경우에는 정상적인 대부료 또는 사용료를 징수할 수 없으므로 그 대부료나 사용료 대신에 변상금을 징수한다는 취지라고 풀이되... ... 나. 대지와 건물을 함께 소유하다가 대지만을 국가에 증여함으로써 대지에 대하여 건물의 소유를 위한 관습상의 법정지상권을 취득한 자로부터 건물을 양도받은 양수인은 특별한 사정이 없는 한 건물과 함께 법정지상권도 양도받기로 하는 채권적 계약이 있었다고 볼 것이므로, 위 건물 양수인은 국가에 대하여는 양도인을 대위하여 법정지상권설정등기절차이행을, 양도인에 대하여는 그 이전등기절차이행을 각 청구할 수 있고, 대지소유자인 국가는 지상권의 부담을 용인하여야 하고 건물 양...

대법원 판례 **91누5211 판결** (국유재산사용변상금부과처분취소) · 1992. 3. 10. · 대법원

Q526 **국유재산법 제51조 소정의 국유재산 무단점유자에 대한 변상금부과처분이 행정소송의 대상이 되는 행정처분인지 여부?**

기준

A 국유재산법 제51조 제1항은 국유재산의 무단점유자에 대하여는 대부 또는 사용, 수익허가 등을 받은 경우에 납부하여야 할 대부료 또는 사용료 상당액 외에도 그 징벌적 의미에서 국가측이 일방적으로 그 2할 상당액을 추가하여 변상금을 징수토록 하고 있으며 동조 제2항은 변상금의 체납시 국세징수법에 의하여 강제징수토록 하고 있는 점 등에 비추어 보면 국유재산의 관리청이 그 무단점유자에 대하여 하는 변상금부과처분은 순전히 사경제 주체로서 행하는 사법상의 법률행위라 할 수 없고 이는 관리청이 공권력을 가진 우월적 지위에서 행한 것으로서 행정소송의 대상이 되는 행정처분이라고 보아야 한다.

대법원 판례 **87누1046 판결** (국유재산변상금부과처분취소) · 1988. 2. 23. · 대법원

Q527 **국유재산 조사위원회의 국유임야에 대한 관리이관 결정의 효력 / 국유임야에 대한 관리처분권자가 아닌 관재국장의 매각처분의 효력**

기준

A **국유 불요존림은 농림부장관이 관리처분권을 가지고 있으므로 이를 내각수반 지시각서에 의하여 재무부장관에게 이관하였다 하더라도 관리이관의 효력은 발생하지 않는다.**

대법원 판례 **67다1694 판결** (소유권이전등기말소) · 1967. 12. 19. · 대법원

Q528 국유재산 용도폐지 처분 판정

기준

A 행정재산의 용도폐지처분은 특별한 사정이 없는 한 관리청만이 할 수 있는 것이고 총괄청은 관리청에 대하여 이를 요구할 수 있는 권한이 있는데 지나지 않는 것이다.

대법원 판례 **66다488 판결** (소유권이전등기말소) · 1966. 5. 17. · 대법원

07

신탁공매 분양촉진 및 분양대행업무

업무 관련 법령 4개 · 질의회신 191건 · 판례 47건

적용 법령(법률·시행령·시행규칙·고시·조례): 건축물분양법 37건 · 신탁법 51건 · 주택법 78건 · 부동산개발업법 25건 · 대법원 판례 47건

「건축물의 분양에 관한 법률」· 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 37건

Q1 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택과 같은 호 나목에 따른 공공분양주택이 함께 있는 공동주택단지의 관리에 관하여 혼합주택단지의 관리에 관한 규정인 「공동주택관리법」 제10조가 적용되는지? **예**

A 이 사안의 경우, **「공동주택관리법」 제10조가 적용됩니다**.

법제처 법령해석 **26-0528** · 2026. 10. 13. · 민원인

Q2 건축물분양법 제6조제5항 및 같은 법 시행령 제9조제2항에 따른 수의계약으로 분양계약을 체결하는 경우(이하 "이 사안의 경우"라 함), 분양사업자는 최초로 납부하는 중도금을 계약일부터 1개월 이내에 받을 수 있는지? **아니오**

A 이 사안의 경우, **분양사업자는 최초로 납부하는 중도금을 계약일부터 1개월 이내에 받을 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **26-0398** · 2026. 7. 15. · 국토교통부

Q3 건축물분양법 제6조제5항 및 같은 법 시행령 제9조제2항에 따른 수의계약으로 분양계약을 체결하는 경우(이하 "이 사안의 경우"라 함), 분양사업자는 최초로 납부하는 중도금을 계약일부터 1개월 이내에 받을 수 있는지? **아니오**

A 이 사안의 경우, **분양사업자는 최초로 납부하는 중도금을 계약일부터 1개월 이내에 받을 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **26-0306** · 2026. 7. 15. · 민원인

Q4 부동산임대업이 산업단지관리기본계획상 입주대상업종에 포함되지 않은 경우 해당 산업단지 안의 지식산업센터를 공장 용도로 분양받은 자가 그 사업장을 제3자에게 임대할 수 있는지 여부?

아니오

A 이 사안의 경우, **해당 산업단지 안에 설립된 지식산업센터의 사업장을 공장 용도로 분양받은 A는 산업집적법 제15조제2항에 따른 사업개시의 신고를 한 후에 그 사업장을 제3자에게 임대하기 위하여 '부동산임대업'으로 관리기관과 입주계약을 체결할 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-0833** · 2023. 12. 15. · 민원인

Q5 부동산임대업이 산업단지관리기본계획상 입주대상업종에 포함되지 않은 경우 해당 산업단지 안의 지식산업센터를 공장 용도로 분양받은 자가 그 사업장을 제3자에게 임대할 수 있는지 여부?

아니오

A 이 사안의 경우, **해당 산업단지 안에 설립된 지식산업센터의 사업장을 공장 용도로 분양받은 A는 산업집적법 제15조제2항에 따른 사업개시의 신고를 한 후에 그 사업장을 제3자에게 임대하기 위하여 '부동산임대업'으로 관리기관과 입주계약을 체결할 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-1030** · 2023. 12. 15. · 충청북도 음성군

Q6 분양신고를 마친 건축물의 지역이 조정대상지역으로 지정된 이후 수의계약의 방법으로 해당 건축물을 분양받은 자가 전매행위 제한의 적용대상인지 여부?

기준

A **이 사안의 경우 건축물분양법 제6조제5항 전단 및 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 수의계약으로 건축물을 분양받은 자는 같은 법 제6조의3제1항에 따른 전매행위 제한의 대상이 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **22-0582** · 2022. 8. 29. · 민원인

Q7 분양신고를 마친 건축물의 지역이 조정대상지역으로 지정된 이후 수의계약의 방법으로 해당 건축물을 분양받은 자가 전매행위 제한의 적용대상인지 여부?

기준

A **이 사안의 경우 건축물분양법 제6조제5항 전단 및 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 수의계약으로 건축물을 분양받은 자는 같은 법 제6조의3제1항에 따른 전매행위 제한의 대상이 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **22-0588** · 2022. 8. 29. · 민원인

Q8 건축물분양법 제6조의3제1항 전단 및 같은 법 시행령 제9조의3제2항에 따라 전매제한건축물의 전매등이 제한되는 기간의 시기(始期)는 분양계약을 체결한 날인지 아니면 사용승인일인지? — 예

A 이 사안의 경우 전매제한건축물의 전매등이 제한되는 기간의 시기는 분양계약을 체결한 날입니다.

법제처 법령해석 **22-0080** · 2022. 7. 6. · 민원인

Q9 같은 법 제6조제4항에 따른 분양계약 체결 이후 건축물의 사용승인 전에, 건축물을 분양받은 자가 분양받을 자의 지위(이하 "분양권"이라 함)의 2분의 1을 배우자에게 증여하고, 그 이후 배우자와 자신의 분양권 전부를 제3자에게 매매하는 경우, 같은 법 제6조의3제2항에서 금지하는 2명 이상에게 전매하는 행위에 해당하는지? — 예

A 이 사안의 경우 건축물분양법 제6조의3제2항에서 금지하는 2명 이상에게 전매하는 행위에 해당합니다.

법제처 법령해석 **21-0468** · 2021. 8. 25. · 민원인

Q10 재정비촉진지구 변경지정 · 고시를 한 경우 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제33조제1항에 따른 토지 또는 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일에 관한 질의 — 예

A 이 사안의 경우 도시재정비법 제33조제1항의 기준일은 재정비촉진지구 변경지정 · 고시가 있은 날을 의미합니다.

법제처 법령해석 **21-0156** · 2021. 5. 21. · 인천광역시

Q11 2018. 1. 25. 이후 분양신고를 마친 건축물이 소재한 지역이 이후 조정대상지역으로 지정된 경우 전매행위 제한이 적용되는지 여부? — 아니오

A 이 사안의 경우 건축물을 분양받은 자는 건축물분양법 제6조의3제1항에 따른 전매행위 제한의 적용대상이 아닙니다.

법제처 법령해석 **20-0487** · 2020. 12. 25. · 민원인

Q12 3주택 이상 소유자가 2019년 12월 4일 전에 공동주택 분양계약을 체결하고 2019년 12월 4일 이후 배우자에게 분양권 지분의 50%를 증여한 경우 배우자의 부동산 취득세율 산정 기준에 관한 질의 — 기준

A 이 사안의 경우 배우자의 부동산 취득세율 산정시 해당 주택은 「지방세법 시행령」 부칙 제5조의 적용 대상이 아니므로 "1세대 4주택 이상에 해당하는 주택"으로 보아야 합니다.

법제처 법령해석 **20-0104** · 2020. 5. 21. · 민원인

Q13 3주택 이상 소유자가 2019년 12월 4일 전에 공동주택 분양계약을 체결하고 2019년 12월 4일 이후 배우자에게 분양권 지분의 50%를 증여한 경우 배우자의 부동산 취득세율 산정 기준에 관한 질의 — 기준

A 이 사안의 경우 배우자의 부동산 취득세율 산정시 해당 주택은 「지방세법 시행령」 부칙 제5조의 적용 대상이 아니므로 "1세대 4주택 이상에 해당하는 주택"으로 보아야 합니다.

법제처 법령해석 **20-0183** · 2020. 5. 21. · 민원인

Q14 「건축물의 분양에 관한 법률」의 적용대상에 관한 질의 — 예

A 이 사안의 경우 건축물분양법이 적용됩니다.

법제처 법령해석 **19-0580** · 2020. 3. 12. · 민원인

Q15 분양받은 자 전원의 동의를 요하는 "층고가 감소하는 설계변경"의 의미에 관한 질의 — 기준

A 이 사안의 경우 분양사업자는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 합니다.

법제처 법령해석 **19-0500** · 2019. 11. 11. · 민원인

Q16 산 · 학 · 연 클러스터 내 부지를 분양받은 입주기관이 건축물의 건축 비용을 조달하기 위하여 분양받은 부지를 「신탁법」에 따라 신탁회사에 담보신탁하는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하여야 하는지, ② 신탁회사는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받아야 하는지? — 기준

A 질의 가에 대하여 개정 혁신도시법 시행 전에 산 · 학 · 연 클러스터에 입주한 기관이 분양받은 부지를 개정 혁신도시법 시행 후에 양도하려는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하여야 하고, **② 그 부지를 양수하려는 자는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받아야 합니다**. 질의 나에 대하여 산 · 학 · 연 클러스터 내 부지를 분양받은 입주기관이 건축물의 건축 비용을 조달하기 위하여 분양받은 부지를 「신탁법」에 따라 신탁회사에 담보신탁하는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하지 않아도 되고, ② 신탁회사는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받지 않아도 됩니다.

법제처 법령해석 **17-0117** · 2017. 3. 31. · 국토교통부

Q17 산 · 학 · 연 클러스터 내 부지를 분양받은 입주기관이 건축물의 건축 비용을 조달하기 위하여 분양받은 부지를 「신탁법」에 따라 신탁회사에 담보신탁하는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하여야 하는지, ② 신탁회사는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받아야 하는지? **기준**

A 질의 가에 대하여 개정 혁신도시법 시행 전에 산 · 학 · 연 클러스터에 입주한 기관이 분양받은 부지를 개정 혁신도시법 시행 후에 양도하려는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하여야 하고, **② 그 부지를 양수하려는 자는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받아야 합니다**. 질의 나에 대하여 산 · 학 · 연 클러스터 내 부지를 분양받은 입주기관이 건축물의 건축 비용을 조달하기 위하여 분양받은 부지를 「신탁법」에 따라 신탁회사에 담보신탁하는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하지 않아도 되고, ② 신탁회사는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받지 않아도 됩니다.

법제처 법제처 법령해석 **16-0669** · 2017. 3. 31. · 국토교통부

Q18 입주기업체가 분양받은 산업용지에 공장을 설립하고 그 용지를 분할하여 공장설립등의 완료신고 후 5년이 경과하기 전에 양도하려는 경우 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조제1항제1호에 따라 관리기관에 양도해야 하는지? **예**

A **입주기업체가 분양받은 산업용지에 공장을 설립하고 그 용지를 분할하여 공장설립등의 완료신고 후 5년이 경과하기 전에 양도하려는 경우 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조제1항제1호에 따라 관리기관에 양도해야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0334** · 2016. 8. 24. · 민원인

Q19 구 「건축물의 분양에 관한 법률」(2004. 10. 22. 법률 제7244호로 제정되어 2005. 4. 23. 시행된 것) 시행 전에 분양된 건축물을 법 시행일 후 추가 분양하는 경우 같은 법이 적용되는지? **아니오**

A **구 「건축물의 분양에 관한 법률」(2004. 10. 22. 법률 제7244호로 제정되어 2005. 4. 23. 시행된 것) 시행 전에 분양된 건축물을 법 시행일 후 추가 분양하는 경우는 같은 법이 적용되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0565** · 2014. 10. 31. · 국토교통부

Q20 「도시 및 주거환경정비법」 제46조제2항에 따른 분양신청을 하지 아니한 자가 같은 법 제16조의2제1항제2호에 따라 조합 해산을 신청할 수 있는 "조합 설립에 동의한 조합원"에 포함되는지? **아니오**

A **「도시 및 주거환경정비법」 제46조제2항에 따른 분양신청을 하지 아니한 자는 같은 법 제16조의2제1항제2호에 따라 조합 해산을 신청할 수 있는 "조합 설립에 동의한 조합원"에 포함되지 않는다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0495** · 2014. 9. 19. · 민원인

Q21 위 "분양한"이 "분양계약을 체결한"을 의미하는 것인지 아니면, "분양공고 한"을 의미하는 것인지? 기준

A 「지방세특례제한법」(2011. 12. 31. 법률 제11138호로 개정되어 2012. 1. 1. 시행된 것) 부칙 제8조의 "분양한"은 "분양계약을 체결한"을 의미한다고 할 것입니다.

법제처 법령해석 **13-0595** · 2013. 12. 31. · 민원인

Q22 기반시설부담금을 납부하고 분양 지연으로 인하여 사용승인일 또는 준공일 후에 학교용지부담금을 납부한 경우, 구 「기반시설부담금에 관한 법률」 제20조제1항에 따른 환급받을 권리의 소멸시효 기산점인 "이를 행사할 수 있는 때"를 언제로 볼 것인지? 기준

A 기반시설부담금을 납부하고 분양 지연으로 인하여 사용승인일 또는 준공일 후에 학교용지부담금을 납부한 경우, 구 「기반시설부담금에 관한 법률」 제20조제1항에 따른 환급받을 권리의 소멸시효 기산점인 "이를 행사할 수 있는 때"는 "학교용지부담금 납부일"로 보아야 할 것입니다.

법제처 법령해석 **12-0372** · 2012. 8. 2. · 국토해양부

Q23 마포구-「건축물의 분양에 관한 법률」(적용 범위)에 관한 질의 기준

A 가. 질의 '가'에 대하여 저층부 관광숙박시설의 용도를 판매시설 및 업무시설로 용도변경하고자 하는 경우 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조가 적용됩니다. 질의 '나'에 대하여 분양대상이 아닌 숙박시설을 판매시설 및 업무시설로 용도변경하고자 하는 경우 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조제2항에 따라 피분양자 전원에게 그 내용을 통보하면 됩니다.

법제처 법령해석 **06-0286** · 2006. 12. 15. · 서울특별시 마포구

Q24 건축물분양법 시행령 제10조제2호의 "층고"가 감소하는 변경에 "반자(班子)높이(각주: 반자(班子)란 지붕 밑이나 위층 바닥 밑을 편평하게 하여 치장한 각 방의 윗면으로(국립국어원 표준국어대사전 참조), 반자높이는 「건축법 시행령」 제119조제7호에 따른 반자높이를 의미하며, 이하 같음.)"가 감소하는 변경(각주: 층고는 감소하지 않고, 반자높이만 감소하는 변경임을 전제함.)이 포함되는지? 기준

A 건축물분양법 시행령 제10조제2호의 "층고"가 감소하는 변경에 "반자높이"가 감소하는 변경은 포함되지 않습니다.

법제처 법령해석 **26-0407** · 2026. 8. 20. · 민원인

Q25 분양사업자가 건축물분양법 시행령 제11조제2항제2호에 따라 중도금을 받는 경우, 기준시점 이전에 중도금의 50퍼센트를 초과하여 받는 것이 금지되는지? **기준**

A 분양사업자가 건축물분양법 시행령 제11조제2항제2호에 따라 중도금을 받는 경우, **기준시점 이전에 중도금의 50퍼센트를 초과하여 받는 것이 금지되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0766** · 2025. 12. 10. · 민원인

Q26 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제11조제2항제1호의 "계약 체결 시"의 의미에 관한 질의 **기준**

A **건축물분양법 시행령 제11조제2항제1호의 "계약 체결 시"는 사실상 분양계약이 체결된 때를 의미합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0699** · 2025. 12. 3. · 민원인

Q27 건축물분양법 시행령 제9조제1항제3호 및 제3호의2에 규정된 사항은 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항인지를 따로 살펴보지 않더라도 그 자체로 "분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항"에 해당하는지? **예**

A **건축물분양법 시행령 제9조제1항제3호 및 제3호의2에 규정된 사항은 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항인지를 따로 살펴보지 않더라도 그 자체로 "분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항"에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0905** · 2024. 12. 26. · 민원인

Q28 건축물분양법 시행령 제9조제1항제3호 및 제3호의2에 규정된 사항은 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항인지를 따로 살펴보지 않더라도 그 자체로 "분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항"에 해당하는지? **예**

A **건축물분양법 시행령 제9조제1항제3호 및 제3호의2에 규정된 사항은 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항인지를 따로 살펴보지 않더라도 그 자체로 "분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항"에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0960** · 2024. 12. 26. · 민원인

Q29 분양사업자가 건축물분양법 제6조제3항에 따라 분양받을 자로 선정된 자와 분양계약을 체결하기 전에 분양받을 자를 선정하고 남은 부분을 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 수의계약으로 분양할 수 있는지? **예**

A **분양사업자는 건축물분양법 제6조제3항에 따라 분양받을 자로 선정된 자와 분양계약을 체결하기 전에도 분양받을 자를 선정하고 남은 부분을 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 수의계약으로 분양할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0618** · 2024. 10. 21. · 민원인

Q30 **전매행위가 제한되는 건축물의 분양계약이 해제된 경우 분양사업자가 해당 건축물을 수의계약으로 분양할 수 있는지 여부?** 예

A 이 사안의 경우, **분양사업자는 분양계약이 해제된 건축물을 건축물분양법 제6조제5항 전단 및 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 수의계약으로 분양할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0201** · 2024. 4. 30. · 민원인

Q31 **甲 회사가 건축허가가 나지 않은 상태에서 계약금만 받고 일반인에게 분양하였고, 이때 개업공인중개사가 피해자들에게 분양받도록 소개한 것이 중개사법 위반인지?** 예

A 따라서 이 건이 분양사업과 관련하여 개업공인중개사가 일반인들에게 분양을 받도록 단순히 소개만 한 것인지, **아니면 토지 등의 매매를 실질적으로 중개한 것인지 사실 여부를 판단하여 공인중개사법 제33조제5호의 적용 여부를 결정하여야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2024. 4. 25. · 국토교통부

Q32 **甲 회사가 건축허가가 나지 않은 상태에서 계약금만 받고 일반인에게 분양하였고, 이때 개업공인중개사가 피해자들에게 분양받도록 소개한 것이 중개사법 위반인지?** 예

A 따라서 이 건이 분양사업과 관련하여 개업공인중개사가 일반인들에게 분양을 받도록 단순히 소개만 한 것인지, **아니면 토지 등의 매매를 실질적으로 중개한 것인지 사실 여부를 판단하여 공인중개사법 제33조제5호의 적용 여부를 결정하여야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 3. 12. · 국토교통부

Q33 **분양에 대한 기준 분양의향서(계약금, 선수금 등 돈이 오가지 않은 의향서)를 받은 행위 및 홍보 행위 등을 "분양하는행위"로 보다 관광진흥법 제82조(벌칙) 제3호를 적용하여 처벌할 수 있는지?** 기준

A **분양으로 보기 어렵다**. 관광진흥법 제20조(분양 및 회원모집) 제1항에서는 "관광숙박업이나 관광객 이용시설업으로서 대통령령으로 정하는 종류의 관광사업을 등록한 자 또는 그 사업계획의 승인을 받은 자가 아니면 그 관광사업의 시설에 대하여 분양(휴양 콘도미니엄만 해당한다.

문화체육관광부 문화체육관광부 회신 **문화체육관광부 관광사업정책과-1488** · 2022. 3. 28. · 문화체육관광부

Q34 LH가 매입 약정에 따라 사용승인을 받은 공동주택 등을 건축주로부터 일괄 매입하는 경우 건축주로부터 공동주택 등을 최초로 분양받은 경우로 보아「지방세특례제한법」제31조제2항에 따른 취득세 감면을 적용할 수 있는지 여부? **예**

A LH가 매입 약정에 따라 사용승인을 받은 공동주택 등을 건축주로부터 일괄 매입하는 경우 건축주로부터 공동주택 등을 최초로 분양받은 경우로 보아 「지방세특례제한법」제31조제2항에 따른 취득세 감면을 적용할 수 있습니다.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-726** · 2024. 3. 19. · 행정안전부

Q35 주택조합이 건축한 임대주택을 분양하기 위하여 공개입찰 한 후,분양되지 않은 미분양 주택에 대해 매입임대사업자가 포괄양수도 방식으로 일괄취득하는 경우「지방세특례제한법」제31조에 따른 임대주택 감면대상에 해당하는지 여부? **기준**

A 주택조합이 「민간임대주택법」에 따른 임대주택을 제3자 분양을 위한 입찰공고 등 분양 절차를 거친 후, 미분양된 주택 일부 또는 전부를 주택임대사업자가 일괄하여 취득하는 경우, 「지방세특례제한법」에서 규정한 최초 분양에 해당하므로 취득세 감면 대상에 해당된다 판단됨

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-2548호** · 2021. 11. 4. · 행정안전부

Q36 타 건축주가 건축한 건축물 전체를 임대사업자가 일괄매수한 경우, 임대사업자가 분양받은 경우로 볼 수 있는지 여부? **기준**

A 임대사업자가 건축주로부터 공동주택을 임대할 목적으로 취득하여 임대용으로 사용하는 경우라면 일부만을 취득하는 경우뿐만 아니라 전체를 최초 취득하는 경우까지 포함된다.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-2564** · 2018. 7. 24. · 행정안전부

Q37 ① 지방공사가 임대주택을 건설하여 세입자에게 임대할 경우 해당 임대주택에 대한 재산세를 경감할 수 있는지 여부② 분양계약은 체결하였으나 잔금지급이 완료되지 않은 부동산을 '분양한 부동산'으로 보아 재산세를 경감할 수 있는지 여부? **기준**

A 주택사업 또는 토지개발사업을 목적으로 설립된 법인으로 앰대주택사업 자체가 임대를 전제로 하는 사업이며 과세기준일 현재 임대용으로 제공하더라도 지방공사가 고유업무에 직접 사용하는 부동산으로 보아야 하며 건축물의 분양에 관한 법률에 의해 분양계약을 체결한것으로 보아야 한다.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-1398** · 2012. 5. 4. · 행정안전부

Q38 「신탁법」에 따라 주택을 담보신탁한 위탁자를 민간임대주택법 시행령 제4조제2항제1호에 따른 "민간임대주택으로 등록할 주택을 소유한 자"로 볼 수 있는지? **아니오**

A 「신탁법」에 따라 주택을 담보신탁한 위탁자를 민간임대주택법 시행령 제4조제2항제1호에 따른 "민간임대주택으로 등록할 주택을 소유한 자"로 볼 수 없습니다.

법제처 법령해석 **25-0770** · 2026. 3. 3. · 국토교통부

Q39 신탁계약에 따른 신탁을 등기하는 방식으로 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당되는지 여부? **예**

A 신탁방식 주택연금 가입자는 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당됩니다.

법제처 법령해석 **24-0005** · 2024. 4. 18. · 민원인

Q40 도시교통정비법 제36조제1항에 따른 교통유발부담금의 부과대상 시설물(이하 "부과대상 시설물"이라 함)을 「신탁법」에 따라 채무의 담보를 목적으로 채권자를 수익자로 하여 채권자가 아닌 제3자에게 담보신탁한 경우, '부과대상 시설물의 소유자'는 그 '위탁자'인지, 아니면 '수탁자(각주: 신탁을 인수하는 자를 말하며, 이하 같음.)'인지? **예**

A 이 사안의 경우, **'부과대상 시설물의 소유자'는 그 위탁자입니다**.

법제처 법령해석 **23-0569** · 2023. 9. 22. · 광주광역시 북구

Q41 도시개발사업의 시행자가 제공하는 토지를 신탁한 경우에도 분리과세대상이 되는지 여부? **예**

A 이 사안의 토지는 「지방세법 시행령」 제102조제5항제2호나목 및 제7항제4호에 따른 재산세 분리과세대상입니다.

법제처 법령해석 **20-0190** · 2020. 5. 28. · 경기도

Q42 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제86조제5항에 따라 도시 · 군계획시설사업의 시행자로 지정받으려는 자가 해당 사업의 자금조달을 위해 도시 · 군계획시설사업의 대상인 토지를 담보신탁한 경우, 같은 조 제7항에 따라 토지 소유 요건을 충족하는지 여부를 판단할 때 담보신탁한 토지를 도시 · 군계획시설사업의 시행자로 지정받으려는 자가 소유한 토지로 볼 수 있는지?

예

A **이 사안의 경우 담보신탁한 토지를 도시 · 군계획시설사업의 시행자로 지정받으려는 자가 소유한 토지로 볼 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **20-0008** · 2020. 5. 4. · 경상북도 경산시

Q43 호텔업을 경영하려는 자가 채무 담보를 목적으로 본인 소유 호텔을 담보신탁하여 수탁자 명의로 그 호텔에 대한 소유권이전등기를 마친 경우, 호텔이 저당권의 목적물로 된 경우와 마찬가지로 「관광진흥법 시행령」 제24조제1항제2호 단서에 따라 그 담보 설정금액에 해당하는 보증보험에 가입한다면 회원을 모집할 수 있는지?

아니오

A **이 사안의 경우 회원을 모집할 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **18-0617** · 2019. 2. 1. · 문화체육관광부

Q44 기부금품법 제12조제1항제2호에 따라 모집된 기부금품을 그 목적에 사용하고 남은 금액이 있는 경우, 공익신탁의 목적이 되는 공익사업의 목적이 기부금품의 모집목적과 유사하다면 그 기부금품을 「공익신탁법」에 따라 공익신탁하는 방법으로 사용할 수 있는지?

기준

A 기부금품법 제12조제1항제2호에 따라 모집된 기부금품을 그 목적에 사용하고 남은 금액이 있는 경우, **공익신탁의 목적이 되는 공익사업의 목적이 기부금품의 모집목적과 유사하다면 그 기부금품을 「공익신탁법」에 따라 공익신탁하는 방법으로 사용할 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **16-0413** · 2016. 11. 23. · 행정자치부

Q45 신탁을 원인으로 한 저당권이전등기에 대하여 「지방세법」 제28조제1항제1호다목2)에 따른 저당권등기에 관한 세율을 적용할 수 있는지?

예

A **신탁을 원인으로 한 저당권이전등기에 대하여 「지방세법」 제28조제1항제1호다목2)에 따른 저당권등기에 관한 세율을 적용할 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **15-0651** · 2015. 12. 31. · 민원인

Q46 지방자치단체가 「지방세법」 제7조제5항 및 제10조제4항에 따라 과점주주의 간주취득세 과세표준을 산정할 때 해당 법인이 「신탁법」에 따라 신탁한 부동산이 과세표준에서 제외되는지? **예**

A **지방자치단체가 「지방세법」 제7조제5항 및 제10조제4항에 따라 과점주주의 간주취득세 과세표준을 산정할 때 해당 법인이 「신탁법」에 따라 신탁한 부동산은 과세표준에서 제외된다고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **14-0577** · 2014. 11. 19. · 경기도

Q47 위탁자가 「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 축조할 목적으로 해당 산지를 전용하기 위하여 「산지관리법」 제14조에 따라 산지전용허가를 신청한 경우, 위탁자를 해당 산지의 소유자로 볼 수 있는지? **예**

A 「신탁법」에 따라 채무의 담보를 목적으로 채권자를 수익자로 하여 채권자가 아닌 제3자에게 「산지관리법」 제2조제1호에 따른 산지를 담보신탁하였는데, 위탁자가 「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 축조할 목적으로 해당 산지를 전용하기 위하여 「산지관리법」 제14조에 따라 산지전용허가를 신청한 경우, **담보 가치를 훼손하지 않는 범위라면 위탁자를 해당 산지의 소유자로 볼 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **11-0329** · 2011. 8. 19. · 민원인

Q48 토지에 대하여는 신탁등기, 건축물에 대하여는 소유권보존등기를 한 신탁재산에 대한 신탁법인 과점주주의 간주취득세 비과세 여부? **예**

A 신탁업을 주업으로 하는 비상장법인이 타인으로부터 토지를 신탁받아 신탁등기를 한 후, 신탁법인이 신탁법인 명의로 건축허가를 받아 위탁된 토지 위에 건축물을 신축하고 신탁법인 명의로 소유권보존등기를 하여 일부는 분양하고 나머지 일부는 신탁법인이 보유하던 중, 다른 법인이 신탁법인의 과점주주가 된 경우 과점주주가 된 법인은 구 「지방세법」(2011. 1. 1. 법률 제10416호로 개정되기 전의 것을 말함) 제105조제6항에 따라 신탁받은 토지 및 보존등기한 건축물을 취득한 것으로 되는바, 이 경우 토지에 대하여는 같은 법 제110조제1호가목에 따른 취득세 비과세 규정이 적용되어 취득세 비과세 대상에 해당하고, **건축물에 대하여는 같은 법 제110조제1호가목에 따른 취득세 비과세 규정이 적용되지 아니하여 취득세 과세 대상에 해당합니다.**

법제처 법제처 법령해석 **11-0244** · 2011. 6. 23. · 행정안전부

Q49 **「도시개발법」 제21조에 따른 수용 또는 사용방식으로 도시개발사업을 시행하려는 도시개발구역 내 토지면적의 3분의 2 이상을 소유한 토지소유자들이 관리 또는 처분 목적으로 신탁회사와 신탁계약을 체결하여 소유권을 이전한 경우, 해당 신탁회사가 같은 법 제11조제1항제5호에 따른 토지소유자에 해당하는지?**

아니오

A 「도시개발법」 제21조에 따른 수용 또는 사용방식으로 도시개발사업을 시행하려는 도시개발구역 내 토지면적의 3분의 2 이상을 소유한 토지소유자들이 관리 또는 처분목적으로 신탁회사와 신탁계약을 체결하여 소유권을 이전한 경우, **해당 신탁회사는 법 제11조제1항제5호에 따른 토지소유자에 해당하지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0329** · 2009. 11. 9. · 국토해양부 국토정책국 도시정책관 도시재생과

Q50 **개발사업을 끝낼 수 없게 된 날에 관한 질의**

기준

A 따라서 동 질의의 경우 부과종료시점은 사업시행자의 파산이나 그 밖의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당된 날, **즉 파산일(부도일) 또는 경매절차가 개시되는 등의 사유로 사업완료가 불 가능한 날(대법원 2002.4.12. 선고 2000두2655 판결 참조)이 될 것으로 사료됩니다**. 아울러 납부의무자는 부과종료시점 당시 사업시행자(또는 토지소유자)가 됩니다. - 다만, 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당 하는지 여부 및 납부의무자 등 개별사업에 대한 구체적인 사실판단은 귀 구에서 판단하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2009. 3. 9. · 국토교통부

Q51 **甲회사가 복합단지(아파트, 벤처업무단지, 상업용지 등) 개발사업을 시행하던 중 부동산 담보신탁 목적으로 부동산신탁회사에 등기부상 토지소유권을 이전한 경우 개발부담금 납부의무자는 부동산신탁회사와 甲중에서 누가되는지 여부?**

기준

A 따라서, 신탁토지의 개발부담금 납부의무자에 대한 판단은 순수한 의미의 부동산담보신탁과 담보신탁 및 토지신탁이 혼재된 부동산담보신탁은 별개의사안으로 보아야 할 것으로 사료됨 ※ 참고 << 대법원 판결 (대법원 2018. **1.11. 선고 2017두61263) >> 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항 본문에서 정한 개발부담금 납부의무자로서의 사업시행자는 특별한 사정이 없는 한 개발사업의 시행으로 불로소득적 개발이익을 얻게 되는 토지소유자인 사업시행자를 말한다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1245** · 2013. 5. 23. · 국토교통부

Q52 개발사업을 끝낼 수 없게 된 날에 관한 질의

기준

A 따라서 동 질의의 경우 부과종료시점은 사업시행자의 파산이나 그 밖의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당된 날, **즉 파산일(부도일) 또는 경매절차가 개시되는 등의 사유로 사업완료가 불가능한 날(대법원 2002.4.12. 선고 2000두2655 판결 참조)이 될 것으로 사료됩니다**. 아울러 납부의무자는 부과종료시점 당시 사업시행자(또는, 토지소유자)가 됩니다. - 다만, 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당하는지 여부 및 납부의무자 등 개별사업에 대한 구체적인 사실판단은 귀 구에서 판단하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1109** · 2009. 3. 9. · 국토교통부

Q53 개인명의로 등기된 종중토지 명의신탁해지시 취득세 등 비과세 여부 질의회신

기준

A 종교, 제사 목적으로 비영리사업자가 직접 사용하기 위해 취득한 부동산는 취득세를 비과세 하고 신탁의 종료, 해지로 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우 취득세 비과세 하므로 비과세 대상은 **제사를 위한 제각이나 제단의 설치 제사에 직접 사용하는 부동산만을 말하는 것으로 종중의 분묘기지 및 위토로 사용하고 있는 토지는 비과세 대상이 아니며 종중원에게 명의신탁 하였다가 해지하여 종중명의로 이전등기 하는 경우 취득세 비과세 대상이 아니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-2737** · 2006. 7. 4. · 행정안전부

Q54 개발촉진지구내 개발사업 시행자가 골프장조성사업을 위하여 취득한 부동산을 신탁하고 수탁자가 골프장을 준공한 경우, 취득세 추징대상에 해당하는지 여부?

기준

A 개발촉진지구내 개발사업 시행자가 골프장조성사업을 위하여 취득한 부동산을 신탁하고 수탁자가 골프장을 준공한 경우, **취득세 추징대상에 해당한다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-1709** · 2015. 6. 30. · 행정안전부

Q55 국유재산을 신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기한 경우, 지방세법 제109조 제1항에서 규정하는 국가 소유의 재산에 해당하여 비과세 대상인지 여부?

기준

A 일반 사람들이 수목을 관람하면서 휴식을 취하는 곳이라면 농작물의 생산 용도로 사용되는 토지가 아니며, **단순히 토지상에 다수의 식물이 존재한다고 하여 농지로 볼 수는 없다할 것이므로 해당 토지는 분리과세 대상 농지에 해당하지 않는다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-682** · 2016. 3. 15. · 행정안전부

Q56 **국유재산을 신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기한 경우, 지방세법 제109조 제1항에서 규정하는 국가 소유의 재산에 해당하여 비과세 대상인지 여부?** 기준

A 지방세법 제107조 제1항에서 "재산세 과세기준일 현재 재산을 **사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다"라고 규정하고 있는 바 과세기준일 현재 기부채납 예정인 건축물이 준공되어 있는 경우라 할지라도 OO시가 사용 · 수익 · 처분권을 행사할 수 있는 지위에 있지 않은 이상 재산세를 비과세 대상은 아니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-521** · 2016. 2. 26. · 행정안전부

Q57 **대부한 토지를 관리형신탁 할 경우 신탁사는 관광사업 양수(지위승계)신고를 하여야하는지?** 기준

A 관광숙박업을 양수하려는 자는 토지의 소유권 또는 사용권을 확보하여야 하며, **일반적으로 부동산이 신탁의 목적물로 되어 있는 경우에는 신탁사에게 부동산의 소유권 또는 사용권이 있다고 볼 수 있음 관광진흥법에서는 일정한 절차에 따라 관광사업을 양수하는 자에게 관광사업자의 지위를 승계하도록 하고 있습니다**. 한편, 관광진흥법은 '신탁에 따른 지위승계에 대하여 명시적 규정을 두고 있지 않으나 관광숙박업을 양수하려는 자는 관광사업에 사용되는 토지의 소유권 또는 사용권을 확보하고 있어야 할 것입니다.

문화체육관광부 문화체육관광부 회신 **문화체육관광부 관광산업정책과-3181** · 2018. 7. 10. · 문화체육관광부

Q58 **문화유산국민신탁에 대해서 알려주세요.(가입방법, 회원혜택 및 세액공제 가능 여부)** 기준

A 국가유산에 대한 관심과 애정에 감사드립니다ㅇ 문화유산국민신탁은 국민, 기업, 단체의 자발적인 기부금과 회비를 활용하여 보전 가치가 있는 문화유산을 직접 매입(취득)하고, **이를 영구히 보전관리활용하는 특수법인입니다**. 영국의 내셔널 트러스트(National Trust) 운동을 모델로 삼아, 2006년 제정된 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」에 의거하여 설립되었습니다.ㅇ 회원가입은 공식 홈페이지 가입 링크(https://online.mrm.or.kr/aLCQRxu)를 통해 온라인으로 간편하게 가입하거나, 신청서를 작성하여 우편이메일팩스로 제출하면 됩니다.

국가유산청 국가유산청 회신 · 2026. 6. 9. · 국가유산청

Q59 **문화유산 국민신탁이 무엇인가요?** 기준

A 국민신탁이란? 국민신탁(國民信託, National Trust) = 국민(國民)이 믿고(信) 맡긴다(託) National Turst(내셔널트러스트)의 영문 표기를 국민신탁으로 번역하여 옮긴 것으로, 국민(개인, 기업, 단체)의 기부, 증여 등을 통해 위탁받은 재산?회비 등을 활용하여 보전가치가 있는 문화유산자연유산 등을 취득하고, **이를 민간차원의 자발적인 참여방식으로 영구히 보전,관리하는 운동을 말합니다**.

국가유산청 국가유산청 회신 · 2025. 6. 4. · 국가유산청

Q60 **도시개발사업 구역지정(사업인정고시)에 따라 편입된 토지의 등기부등본상 명의신탁된 토지(토지신탁회사)가 있는 경우 보상청구권자는 수탁자인지 위탁자인지? 명의신탁토지에 대한 보상청구권 자가 정해질 경우 청구권자가 아닌 상대방은 공익사업법 제2조제5호에 따른 관계인인지 및 그에 대한 통지 여부? 공익사업법시행령 제28조 토지소유자의 감정평가업자 추천과 관련하여 명의수탁자와 명의위탁자 중 누구를 기준으로 협의 및 면적산정(동의자수) 등을 하여야 하는지?** 기준

A 따라서, 부동산신탁회사에 토지를 신탁한 경우에는 처분 등의 권한이 있는 신탁회사(신탁법 제31조 참조)가 보상에 대한 협의와 감정평가업자 추천 등의 권리가 있다고 사료되며, **이에 따라 위탁자가 관계인에 포함되는지 여부는 민법 및 신탁법 등을 검토하여 조치할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1385** · 2017. 2. 27. · 국토교통부

Q61 **부동산담보신탁계약의 우선수익자(금융기관)가 위탁자의 채권불이행을 이유로 공매를 통하여 신탁부동산(주택)을 취득한 경우,주택 취득세 중과세가 예외되는 주택으로 볼 수 있는지 여부?** 기준

A 우선수익자가 위탁자의 채무불이행으로 채권 담보의 직접 목적물인 신탁부동산(주택)을 취득한 것은 채권 변제를 위한 정당한 권리 행사의 일환으로 볼 수 있는 점, 해당 주택의 취득은 투기수요 억제 및 실수요자 보호를 위해 도입된 주택 취득세 중과제도의 입법 취지에도 반하지 않는 점 등을 고려할 때, **해당 주택의 취득은 주택 취득세 중과 예외에 해당하는 것으로 보는 것이 합리적인 것으로 판단됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-1175** · 2023. 3. 22. · 행정안전부

Q62 **부동산처분신탁에 따른 취득세등 납세의무 질의회신** 기준

A 1. 시행사 소유 부동산에 대한 부동산처분신탁계약에 따라 시행사를 위탁자로, 신탁회사를 수탁자, 시공사를 수익자로 신탁설정하고 위탁자로부터 수탁자로 신탁재산이 이전된 경우에 위탁자만이 신탁재산의 수익자로 한정된 것은 아니므로 수탁자가 위탁자로부터 이전받는 부동산이 신탁등기가 병행된다면 취득세 및 등록세는 비과세 대상에 해당된다.2. 신탁행위에 따른 수익자로 지정된 자가 수익권증서를 발급받는 경우에도 수익권증서는 부동산을 관리, **처분함에 따라 발생하는 신탁이익을 우선적으로 받을 수 있는 권리일 뿐 신탁부동산의 소유권을 취득한 것이 아니므로 취득세 납세의무가 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-499** · 2009. 2. 3. · 행정안전부

Q63 **부동산 투자회사가 신탁회사로부터 취득한 미분양주택이 사업주체로부터 직접 취득하는 부동산으로 취득세와 등록세 감면대상에 해당하는지 여부?** 기준

A 신탁관계 등을 검토해 판단할 사항이나, 부동산투자회사가 **등기명의자인 신탁회사로부터 미분양주택을 취득했더라도 신탁원부상 위탁자인 사업주체를 수익자로 지정해 위탁자가 사실상 부동산 소유자인 경우 지방세법시행령 제223조의2제3항의 "사업주체로부터 미분양 주택을 직접 최초로 취득하는 경우"에 해당된다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-6108** · 2010. 12. 30. · 행정안전부

Q64 **부동산펀드 신탁부동산에 관한 취득세 및 등록세 과세여부 질의회신에 관한 질의** 기준

A 집합투자업자는 A법인로 하고 신탁업자는 C은행로 신탁계약을 체결하고 투자신탁재산의 보관 및 관리를 위해 수탁자 명의로 부동산을 취득하고 신탁법에 의한 신탁등기를 이행시 C은행이 부동산의 소유자이고 **A법인이 법인분할 및 다른 집합투자업자에게 사업양도 하여 신탁계약상 위탁자의 지위가 집합투자업자 B법인으로 변경하여 위탁자의 지위를 승계하고 동 부동산펀드의 재산인 신탁부동산을 취득하지 않는 한 B법인은 부동산 취득의 취등록세 납세의무는 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-2545** · 2009. 6. 24. · 행정안전부

Q65 **부동산담보신탁 지방세 비과세 해당여부 질의회신** 기준

A 부동산담보신탁이 위법 및 불능으로 신탁법 제5조제2항의 무효에 **해당한다면 등기 또는 등록을 함으로서 제3자에게 대항할 수 있는 신탁등기 자체가 무효에 해당되며 지방세법 제110조제1호 및 제128조제1호 신탁법에 따른 신탁재산으로서 신탁등기가 병행되는 경우에 한정한 취 · 등록세 비과세 요건이 충족되지 않는다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-1893** · 2008. 10. 21. · 행정안전부

Q66 **토지소유자가 산업단지 지정승인을 받은 후 당해 토지를 OO신탁회사에 위탁하여, OO신탁회사가 사업시행자로서 산업단지를 조성하고 있는 경우 재산세 감면대상 토지로 볼 수 있는지3. 사실 관계① ○○농공단지 지정 승인('07.12.18)② ○○개발과 △△토지신탁(주) 간에 신탁계약체결(신탁등기 '08.3.28)③ 위탁자 : ○○개발, 수탁자 : △△토지신탁(주)④ △△신탁(주) 사업시행자 지정('08.4.11)⑤ '08.10.1 이후 과세기준일 현재 대지조성공사 중** 기준

A 부동산신탁업자가 산업단지개발사업시행자로 지정되어 있다 하더라도, **산업단지개발사업시행자가 산업단지를 개발 · 조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하여 소유하고 있는 토지는 재산세 감면대상 토지이다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-356** · 2011. 1. 20. · 행정안전부

Q67 **산업단지개발사업시행자로 지정되어 산업단지를 조성하던 사업시행자가 신탁법에 의한 신탁등기를 한 후 신탁회사로 하여금 산업단지 조성공사를 계속 시행하는 경우 기 감면된 취득·등록세 추징여부?** **기준**

A 수탁자명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자가 **재산세의 납세의무자이고 수탁자는 납세관리인으로 보며 실소유권은 위탁자에게 있고 산업단지조성을 목적으로 토지를 취득한 후 원활한 사업의 진행을 위해 신탁회사와 신탁계약을 체결하고 신탁회사가 산업단지조성 공사를 계속 진행하고 있다면 추징대상이 아니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-33** · 2011. 1. 4. · 행정안전부

Q68 **산업단지 조성공사 시행 중에 사업시행자 지위의 변경을 수반하지 아니한 담보신탁을 한 경우로서 신탁 이후의 수탁자 명의 토지에 대해 재산세 감면이 적용되는지 여부?** **아니오**

A 산업단지 조성공사 중에 담보신탁으로 토지의 명의는 수탁자로 변경되었지만 사업시행자 지위 변경은 이루어지지 않아 여전히 사업시행자는 위탁자라 할 것이므로 수탁자의 경우 비록, **산업단지 조성공사가 시행되고 있다고 하더라도 과세기준일(6.1) 현재 사업시행자라는 감면요건을 충족하지 못하여 재산세 감면대상자에 해당되지 아니함**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-2844** · 2020. 11. 30. · 행정안전부

Q69 **①신탁계약으로 산단 토지의 소유권이 위탁자에서 수탁자로 이전된 경우,산단 토지 분리과세 조항을 수탁자 소유 토지에도 적용할 수 있는지 여부②산단개발 실시계획 승인 시 「도시개발법」의 도시개발사업 인 · 허가도 받은 것으로 의제될 수 있는지 여부?** **아니오**

A ① 본 건 쟁점토지는 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기 · 등록된 신탁재산의 경우로서, 산단조성사업 시행자가 아닌 수탁자의 소유 토지이므로, 이는 분리과세 대상 토지에 해당하지 않는 것으로 판단됨.② 산업단지개발실시계획 승인 신청 시 도시개발법 사항에 관하여 별도로 협의를 요청하지 않은 점, 도시개발법 사항 관련 서류를 제출하지 아니하여 산업단지개발실시계획 승인 과정에서 관계 행정기관의 장과 협의가 이루어지지 않은 점 등을 종합적으로 고려할 때, **산업단지개발실시계획을 승인받았다는 이유만으로 도시개발법 사항에 관한 인 · 허가가 의제되었다고 볼 수 없을 것으로 판단됨**.

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-3126** · 2023. 8. 21. · 행정안전부

Q70 **수탁자 명의로 등기된 신탁재산에 재산세가 체납된 경우 분양사업과 관련하여 위탁자로부터 양수 받은 분양대금 채권과 수분양자의 분양수입금을 관리하는 수탁자의 예금(계좌)을 압류할 수 있는지 여부?** **아니오**

A 「지방세법」제119조의2의 단서 규정은 같은 법 제105조의 재산을 압류대상으로 하고 있고, **분양대금 채권과 분양수입금 관리계좌는 제105조의 재산에 해당하지 않으므로 같은 법 제119조의2에 따른 압류대상 재산으로 볼 수 없음**

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-896호** · 2021. 3. 30. · 행정안전부

Q71 수탁자(관리형 토지신탁)가 산업단지 내 신축 · 취득한 건축물에 위탁자가 입주(물류센터 운영)하여 사용하는 경우,위탁자를 부동산의'소유자'로 보아'직접 사용'규정을 적용할 수 있는지 여부? **예**

A 「지방세특례제한법」제2조제1항제8호에서 직접 사용의 정의를 규정하면서 소유자의 범위에 '수탁자를 포함'한다고 규정하고 있을 뿐 위탁자를 포함한다고 규정하지 않은 이상, **취득자(소유자)가 수탁자인 경우로서 위탁자가 사용하는 경우를 직접 사용에 해당한다고 볼 수는 없음**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-101** · 2025. 1. 10. · 행정안전부

Q72 조합이 시행하는 환지방식 도시개발구역내 토지 중에서 일부 토지의 등 기부에 OO부동산신탁이 수탁자로 등기되어 있는 경우 해당 OO부동산신 탁은 조합원의 자격이 있는지? **기준**

A 「도시개발법」제14조제1항에서 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자 (「부동산 등기법」에 따라 등기부에 등재된 토지소유자)로 「신탁법」에 따라 채무의 담보를 목적으로 채권자를 수익자로 하여 채권자가 아닌 제3자에게 토 지를 신탁한 경우 토지소유자는 위탁자이므로, **이건 OO부동산신탁은 도시개발 조합의 조합원으로 보여지지 않음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-450** · 2016. 2. 5. · 국토교통부

Q73 조합이 시행하는 환지방식 도시개발구역내 토지중에서 일부 토지의 등기 부에 OO부동산신탁이 수탁자로 등기되어 있는 경우 해당 OO부동산신탁 은 조합원의 자격이 있는지 여부? **기준**

A 「도시개발법」제14조제1항에서 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자 (「부동산 등기법」에 따라 등기부에 등재된 토지소유자)로 「신탁법」에 따라 채무의 담보를 목적으로 채권자를 수익자로 하여 채권자가 아닌 제3자에게 토 지를 신탁한 경우 토지소유자는 위탁자이므로, **이건 OO부동산신탁은 도시개발 조합의 조합원으로 보여지지 않음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-450** · 2016. 2. 5. · 국토교통부

Q74 신탁계약을 체결해 소유권을 이전받은 신탁회사가 산집법에 따른 처분제한의 대상에 해당하는지 여부? **예**

A 따라서 신탁회사의 산업용지 등의 취득 및 과정은 「산업집적법」 및 기타 관계 법규 등에 적합하여야 할 것이고 그 이후 법 제39조제1항 및 제2항에 따른 처분신청의 주체 등 구체적인 사례에 대해서는 해당 신탁의 종류 및 산업용지의 현황, **「산업집적법」과 해당 산업단지 관리 기본계획 및 기타 관계 법규 등을 종합적으로 고려하여 해당 산업단지 관리기관에서 개별적으로 판단하여야 할 것입니다**.

산업통상부 산업통상부 회신 **입지총괄과 2AA-2003-0350639** · 2020. 4. 23. · 산업통상부

Q75 신탁등기에 따른 취득세와 등록세 비과세 여부? **기준**

A 상가건물을 담보로 한 건물주의 채무과다로 경매가 의뢰되자 임차인들이 조합을 결성하여 경락받은 경우로서, **조합명의로 소유권이전 및 신탁등기를 한 이후에 이를 종료하여 임차인 각자에게 지분을 이전등기 하였더라도 신탁법에 의거한 신탁으로 보아 취득세 및 등록세는 비과세대상에 해당한다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-505** · 2005. 4. 30. · 행정안전부

Q76 사업시행자가 신탁법에 따른 신탁계약을 체결한 산업단지개발토지에 대한 분리과세 여부? **아니오**

A **신탁법에 따른 신탁계약을 체결한 부동산이라도 토지의 소유권이 재산세 과세기준일 현재 사업시행자로 지정받지 않았다면 사업시행자가 소유하고 있는 토지로 볼 수 없으므로 분리과세대상으로 보기 어렵다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-381** · 2014. 12. 24. · 행정안전부

Q77 사업자가주택법 제40조제6항의 규정에 의하여 주택건설대지를 대한주택보증(주)에게 신탁하는 등기를 하는 경우 형식적인 신탁법에 의한 신탁등기로 인한 재산권 취득의 등기로 보아 등록세를 비과세하여야 하는지 여부에 대하여 질의하셨습니다. **아니오**

A 사업자가 주택법 제40조제6항의 규정에 의하여 주택건설대지를 00주택보증(주)에게 **신탁하는 등기를 하는 경우 신탁법에 의한 신탁으로서 신탁등기 병행으로 인하여 위탁자로부터 수탁자에게 이전하는 경우의 재산권 취득의 등기 또는 등록에 대하여는 등록세를 부과하지 않는다고 규정되어 있으므로 등록세 비과세 대상에 해당한다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-2312** · 2007. 6. 18. · 행정안전부

Q78 신탁법상 수익권증서를 취득하는 경우 취득세 납세의무 **아니오**

A **자산유동화전문회사가 당해 부동산을 관리 · 처분함에 따라 발생하는 신탁이익을 우선적으로 받을 수 있는 권리를 위탁자로부터 취득하는 경우 취득세 과세대상이 아님**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-4801** · 2006. 10. 2. · 행정안전부

Q79 신탁법에 의한 신탁등기 부동산의 위탁자가 사망하였을 때 해당 부동산의 수탁자와 수익자(상속인)에 대한 취득세 납세의무 성립여부? **기준**

A **신탁등기 부동산의 위탁자가 사망하였다 하더라도 「지방세법」 제9조 제3항에서의 신탁과 관련된 비과세에 해당하지 않으므로 취득세 과세대상에 포함된다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-290** · 2015. 1. 28. · 행정안전부

Q80 **[질의1]위탁자가 건축물의 신축과 관련하여 수탁자(이하"신탁회사라 함)에게 지급한 신탁수수료가 취득세 과세표준에 포함되는지 여부[질의2]위탁자가 건축물의 신축과 관련하여 신탁회사에 지급한 신탁계정대이자가 취득세 과세표준에 포함되는지 여부?** 기준

A 신탁계약에 따라 건축 인·허가, 착공신고, 사용승인 신청 등 건축과 직접적으로 연관된 업무를 신탁회사가 건축주(납세의무자)의 지위에서 수행하였으므로 이에 관련된 제반 비용(신탁회사의 인건비 등 건축관련 제비용)은 취득세 과세표준에 포함하여야 함 「지방세법 시행령」제18조 제1항 제1호에 따라 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용을 과세표준에 포함한다고 명시한 입법취지를 고려할 때, **신탁계정대이자가 신탁회사에 귀속된다 하더라도 과세표준에 포함하는 것이 타당함**

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-1050호** · 2021. 4. 14. · 행정안전부

Q81 **최초 부동산신탁설정시 수익자로 지정받아 수익권증서를 양수받거나 신탁 중에 위탁자로부터 수익권증서를 매입한 경우 취득세 납세의무 성립여부에 질의하셨습니다.** 기준

A 최초 부동산신탁 설정시 수익자로 지정받아 **수익권증서를 양수받거나 위탁자로부터 수익권증서를 매입한 경우는 신탁부동산의 이익 발생시 그 이익을 우선적으로 받을 수 있는 권리를 양수한 것에 불과하므로 수익권증서에 표시된 신탁부동산을 취득한 것에 해당된다고는 볼 수는 없어 취득세 납세의무는 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-1919** · 2007. 5. 25. · 행정안전부

Q82 **신탁재산에 있어 위탁자와 수익자가 다른 경우에 수익이 있는 자를 재산세 납세의무자로 볼 수 있는지 여부?** 기준

A **신탁재산의 위탁자와 수익자가 다른 경우 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석해야 하므로 지방세법 제183조제2항제5호에 따라 과세기준일 현재 신탁등기된 재산에 해당된다면 위탁자를 재산세 납세의무자로 본다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-4261** · 2007. 10. 17. · 행정안전부

Q83 **제주투자진흥지구 내 사업부지 매매계약을 체결했으나, 「지방세법」개정으로 재산세 납세의무자 변경(위→수탁자) 이후 부동산 취득하여 신탁하는 경우, 부칙(제12153호, 2014.1.1.)에 따라 재산세 감면대상인지?** 기준

A 법 개정 이전 제주투자진흥지구 사업부지에 대한 매매계약을 체결한 것만으로는 부칙(법률 제12153호, 2014. 1. 1.) 요건에 해당된다고 보기 어렵고, 법 개정 이후 해당 부동산에 대한 취득이 이루어지고, **신탁계약을 체결하였다면 재산세 납세의무자는 '수탁자'가 되어 재산세 감면대상에서 제외된다고 할 것임**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-2799** · 2019. 7. 17. · 행정안전부

Q84 **①법인세법 제5조에서 신탁재산에 대하여 제3의 수익자를 정하여 계약을 하였을 경우 그 재산은 수익자에게 귀속된다고 규정하고 있는바 지방세법에서 이를 적용하여 수탁자를 재산세 납세의무자로 볼 수 있는지 여부② 신탁재산 부동산에 수탁자를 등기부등본과 토지대장에 등재한 경우 그 재산세의 납세의무자를 수탁자로 볼 수 있는지 여부?** 기준

A 신탁재산에 대해 제3의 수익자를 정해 계약했을 경우 과세기준일 현재 신탁법에 의해 신탁 등기된 재산이라면 위탁자를 재산세 납세의무자로 보며, **등기부등본과 토지대장에 수탁자 명의로 등재됐다 해도 지방세법 제183조제2항제5호의 규정에 따라 재산세 납세의무자는 위탁자로 본다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-4797** · 2007. 11. 15. · 행정안전부

Q85 **신탁법에 따라 수탁자명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자에게 재산세 납세의무가 있는 바,- 위탁자(A회사)와 매수인 甲간 분양계약한 쟁점부동산을 위탁자가 신탁회사(B회사)에 신탁 등기하고, 그 이후에 매수인 甲이 위탁자(A회사)에게 잔금을 지급하고 취득 신고하여 사용·수익하고 있는 경우 재산세 납세의무자** 기준

A 지방세법 제2항 제5호 규정 및 재산세 납세의무는 위탁자에게 있다고 판시(2012.5.10. 대법원 2010두 26223 판결 참조)하고 있는 바 재산세 과세기준일 현재 신탁법에 따른 신탁재산으로 확인되고 있는 이상, **위탁자(A회사)에게 재산세 납세의무가 있다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-2163** · 2013. 9. 4. · 행정안전부

Q86 **신탁재산에 대한 재산세 납세의무자 관련 질의에 대한 회신** 기준

A 신탁법에 의해 수탁자 명의로 등기된 신탁재산을 수탁자가 과세기준일부터 10일이내에 과세관청에 신고하지 않은 경우, 신탁법에 수탁자 명의로 등록된 재산의 재산세 납세의무자는 위탁자라고 규정하고 있고, **재산세 과세기준일(6.1) 현재 등기부상에 신탁재산임이 등록되어 있다면 비록 신고의무를 이행하지 않았다 해도 재산의 위탁자가 재산세 납세의무자이다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-650** · 2009. 2. 10. · 행정안전부

Q87 **「신탁법」에 따라 부동산 등을 신탁한 법인의 과점주주가 되었을 경우 신탁재산도 과점주주 취득세 과세표준에 포함되는지의 여부?** 기준

A 신탁재산은 소유권이 **수탁자에게 귀속되며 과점주주 취득세의 과세대상은 당해 과점주주의 지배하에 부동산 등으로 한정되며 신탁법에 따라 부동산등을 신탁한 법인의 주식을 취득하여 당해 법인의 과점주주가 되었을 경우 그 신탁재산은 과점주주 취득세 과세표준에 포함되지 않는다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-1012** · 2013. 6. 12. · 행정안전부

Q88 신탁재산에 대한 취득세 감면여부 회신 — 기준

A 「신탁법」에 따라 **신탁된 토지의 지목변경을 하는 경우 위탁자가「관광진흥법」제55조제1항에 의한 관광단지개발 사업시행자라해도 수탁자가 이에 해당되지 않는다면 지목변경 등으로 인한 취득세에 대해서는「지방세특례제한법」제54조제1항에 따른 취득세 감면을 적용할 수 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-3009** · 2013. 11. 20. · 행정안전부

「주택법」· 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 78건

Q89 택지 분양 예정 토지에서 승인 신청 시 토지사용승낙서도 사용권원 증명서류가 되나요? — 예

A **토지사용승낙서도 포함될 수 있고**, 분양공고 전 토지로만 한정되지 않습니다.

법제처 법령해석 **26-0132** · 2026. 4. 8. · 국토교통부

Q90 구「주택법 시행령」제60조의2제2항제3호에 따른 "주택의 특별공급을 받은 군인"의 범위는「군인복지기본법」제10조에 따라 주택을 공급받은 군인으로 한정되는지, 아니면「주택공급에 관한 규칙」제41조에 따른 신혼부부 특별공급 등 다른 유형의 주택 특별공급을 받은 군인도 포함되는지? — 기준

A **구「주택법 시행령」제60조의2제2항제3호에 따른 "주택의 특별공급을 받은 군인"의 범위는「군인복지기본법」제10조에 따라 주택을 공급받은 군인으로 한정됩니다**.

법제처 법령해석 **26-0099** · 2026. 6. 9. · 민원인

Q91 공공분양주택을 공급받은 자가 전매제한기간에「주택법 시행령」제73조제4항제4호의 사유에 해당되어 해당 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매할 수 있다고 인정되는 경우, 공공분양주택을 공급받은 자는「공공주택 특별법」제49조의6제1항에 따라 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입을 신청해야 하는지? — 예

A 이 사안의 경우, **공공분양주택을 공급받은 자는「공공주택 특별법」제49조의6제1항에 따라 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입을 신청해야 합니다**.

법제처 법령해석 **26-0259** · 2026. 6. 9. · 민원인

Q92 **사업주체인 지역주택조합이 「주택법」 제49조제1항에 따라 주택건설사업을 완료하고 주택에 대하여 사용검사를 받은 후 해당 지역주택조합의 조합원(이하 "지역주택조합원"이라 함)이 입주자지위를 양도한 경우, 같은 법 시행령 제22조제1항제2호나목 본문에 따라 해당 지역주택조합원을 교체할 수 있는지?** 예

A 이 사안의 경우, **「주택법 시행령」 제22조제1항제2호나목 본문에 따라 해당 지역주택조합원을 교체할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0988** · 2026. 3. 16. · 민원인

Q93 **해당 주택건설지역 외 지역에 거주하면서 수도권 분양가상한제 적용주택의 특별공급을 받은 군인에 대한 거주의무 예외의 인정 범위에 관한 질의** 기준

A 이 사안의 경우, 해당 거주의무자는 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 법 시행령 제60조의2제2항제3호에 따른 부득이한 사유가 있는 경우에 해당하지 않아, **그 기간 동안 거주의무대상주택에 거주한 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-1136** · 2024. 2. 14. · 민원인

Q94 **해당 주택건설지역 외 지역에 거주하면서 수도권 분양가상한제 적용주택의 특별공급을 받은 군인에 대한 거주의무 예외의 인정 범위에 관한 질의** 기준

A 이 사안의 경우, 해당 거주의무자는 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 법 시행령 제60조의2제2항제3호에 따른 부득이한 사유가 있는 경우에 해당하지 않아, **그 기간 동안 거주의무대상주택에 거주한 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-1095** · 2024. 2. 14. · 민원인

Q95 **해당 주택건설지역 외의 지역에 거주하면서 수도권 분양가상한제 적용주택에 당첨된 자에 대한 거주의무 예외의 인정 범위에 관한 질의** 기준

A 이 사안의 경우, **「주택법」 제57조의2제1항 단서 및 같은 법 시행령 제60조의2제2항제4호에 따라 해당 주택에 거주한 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **22-0284** · 2022. 9. 30. · 민원인

Q96 「주택법」 제11조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 자격을 정하고 있는 같은 법 시행령 제21조제1항제1호가목1)에서 주택을 소유하지 않아야 하는 "세대원"의 범위를 판단할 때 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3에 따른 세대원 규정을 준용할 수 있는지? **기준**

A 이 사안에서 "세대원"의 범위를 판단할 때 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3에 따른 세대원 규정을 준용할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **21-0049** · 2021. 5. 21. · 민원인

Q97 임대주택의 사용검사 등(각주: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 건축물의 사용승인 등을 말하며, 이하 같음.)이 완료되어 실제 임대가 가능하게 된 시점부터 2년 이상 경과해야만 해당 규정에 따른 분양전환승인이 가능한지? **기준**

A 이 사안의 경우 실제 임대가 가능하게 된 시점부터 2년이 경과하지 않았어도 분양전환승인이 가능합니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0517** · 2019. 1. 16. · 충청남도 천안시

Q98 지역주택조합설립인가 신청일 전에 주거전용면적 85제곱미터 이하인 A주택 분양권에 당첨되어 입주 계약을 체결하였으나, 지역주택조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지의 기간 동안에 A주택 분양권을 전매한 후 주거전용면적 85제곱미터 이하인 B주택을 취득한 경우가 「주택법 시행령」 제21조제1항제1호가목2)에 따라 주택 1채를 소유한 경우에 해당하는지? **아니오**

A 지역주택조합설립인가 신청일 전에 주거전용면적 85제곱미터 이하인 A주택 분양권에 당첨되어 입주 계약을 체결하였으나, 지역주택조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지의 기간 동안에 A주택 분양권을 전매한 후 주거전용면적 85제곱미터 이하인 B주택을 취득한 경우는 「주택법 시행령」 제21조제1항제1호가목2)에 따라 주택 1채를 소유한 경우에 해당하지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **17-0571** · 2017. 12. 18. · 민원인

Q99 공동주택의 입주자대표회의가 "관리사무소 직원의 급여 인상"을 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하였으나 해당 공동주택의 관리주체가 "관리비" 내역으로 "그 인상분"을 인터넷 홈페이지에 공개하지 않거나 "그 의결사항"을 인터넷 홈페이지에 공개하지 않은 경우 그 의결은 효력이 있는지? **예**

A 공동주택의 입주자대표회의가 "관리사무소 직원의 급여 인상"을 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한 경우, 해당 공동주택의 관리주체가 "관리비" 내역으로 "그 인상분"을 인터넷 홈페이지에 공개하지 않거나 "그 의결사항"을 인터넷 홈페이지에 공개하지 않더라도 그 의결은 효력이 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **16-0208** · 2016. 7. 6. · 민원인

Q100 최초로 구성된 공동주택 입주자대표회의(이하 "제1기 입주자대표회의"라 함) 동별 대표자 전원의 임기만료를 이유로 제2기 이후의 공동주택 입주자대표회의 구성원인 동별 대표자를 선출하여 「주택법 시행령」 제52조제3항에 따른 신고를 할 때에 같은 영 제50조제1항에 따른 "4명 이상"의 입주자대표회의 구성요건을 충족하여야 하는지?

예

A 제1기 입주자대표회의 **동별 대표자 전원의 임기만료를 이유로 제2기 이후의 입주자대표회의 구성원인 동별 대표자를 선출하여 「주택법 시행령」 제52조제3항에 따른 신고를 할 때에도 같은 영 제50조제1항에 따른 "4명 이상"의 입주자대표회의 구성요건을 충족하여야 합니다**.

법제처 법령해석 **16-0126** · 2016. 5. 20. · 민원인

Q101 관리주체 C가 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, 공동주택 B에 대하여 D업체와 청소용역계약을 체결한 경우, D업체의 임원인 K는 관리주체 C가 관리하는 다른 공동주택인 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없는지?

아니오

A 관리주체 C가 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, 공동주택 B에 대하여 D업체와 청소용역계약을 체결한 경우, **D업체의 임원인 K는 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 관리주체 C가 관리하는 다른 공동주택인 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **16-0056** · 2016. 4. 27. · 국토교통부

Q102 「주택법 시행령」 제55조의4제1항제3호가목에 따라 장기수선충당금을 사용하는 공사의 경우에 사업자와 공사계약을 체결하는 주체가 입주자대표회의인지, 아니면 관리주체인지?

예

A **「주택법 시행령」 제55조의4제1항제3호가목에 따라 장기수선충당금을 사용하는 공사의 경우에 사업자와 공사계약을 체결하는 주체는 입주자대표회의입니다**.

법제처 법령해석 **16-0036** · 2016. 4. 19. · 민원인

Q103 공동주택의 관리주체가 납부를 대행하지 않고 입주자 및 사용자가 개별적으로 납부하는 가스사용료를 3개월 이상 연속하여 체납한 사람이 「주택법 시행령」 제50조제4항제10호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하는지?

예

A **공동주택의 관리주체가 납부를 대행하지 않고 입주자 및 사용자가 개별적으로 납부하는 가스사용료를 3개월 이상 연속하여 체납한 사람은 「주택법 시행령」 제50조제4항제10호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당합니다**.

법제처 법령해석 **15-0855** · 2016. 1. 28. · 경기도 의정부시

Q104 관리규약에서 이에 대하여 규정하고 있지 않은 경우에도 「주택법 시행령」 제50조제5항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 회장과 감사를 선출할 수 있는지? **기준**

A 관리규약에서 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없을 때에 입주자대표회의에서 회장과 감사를 선출하는 사항에 대하여 규정하고 있지 않은 경우에는 「주택법 시행령」 제50조제5항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 회장과 감사를 선출할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **15-0404** · 2015. 8. 12. · 민원인

Q105 공동주택의 입주자 공유 복리시설인 「주택법」 제2조제9호가목에 따른 경로당에서 사용하는 같은 법 시행령 제58조제3항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 전기료, 수도료, 가스사용료 및 난방비(지역난방방식에 한정함)를 같은 법 제44조제2항에 따른 관리규약에서 경로당을 사용하지 않는 입주자 및 사용자에게 공동사용료로 부과하도록 정할 수 있는지? **예**

A 공동주택의 입주자 공유 복리시설인 「주택법」 제2조제9호가목에 따른 경로당에서 사용하는 같은 법 시행령 제58조제3항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 전기료, 수도료, **가스사용료 및 난방비(지역난방방식에 한정함)는 같은 법 제44조제2항에 따른 관리규약에서 정하는 바에 따라 이를 공동으로 부담하거나 그 사용자가 부담하게 부과할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **15-0303** · 2015. 7. 31. · 민원인

Q106 재외국민이 아닌 외국인이 공동주택단지 안에서 「출입국관리법」에 따라 외국인등록과 체류지 변경신고를 마치고 6개월 이상 거주하고 있는 입주자인 경우 그 외국인은 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 해당 공동주택단지의 동별 대표자가 될 수 있는지? **예**

A 재외국민이 아닌 외국인이 공동주택단지 안에서 「출입국관리법」에 따라 외국인등록과 체류지 변경신고를 마치고 6개월 이상 거주하고 있는 입주자인 경우 그 외국인은 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 해당 공동주택단지의 동별 대표자가 될 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **15-0195** · 2015. 5. 12. · 민원인

Q107 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 "주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주"가 해당 공동주택단지에서 주민등록을 마친 후 반드시 입주자(공동주택의 소유자 또는 그 배우자 및 직계존비속을 말하며, 이하 같음)로서 6개월 이상 거주해야 하는 것을 의미하는지? **기준**

A 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 "주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주"가 해당 공동주택단지에서 주민등록을 마친 후 반드시 입주자로서 6개월 이상 거주해야 하는 것을 의미하지는 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **15-0164** · 2015. 4. 15. · 민원인

Q108 **500세대 이상인 공동주택에서 동별 대표자의 임기가 전원 만료된 후, 「주택법」 제44조제2항의 공동주택관리규약에 따라 새로 선출한 동별 대표자가 3명인 경우, 같은 법 시행령 제50조제6항에 따라 새로 선출된 동별 대표자 중에서 전체 입주자 또는 사용자의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있는지?**

예

A 500세대 이상인 공동주택에서 동별 대표자의 임기가 전원 만료된 후, 「주택법」 제44조제2항의 공동주택관리규약에 따라 새로 선출한 동별 대표자가 3명인 경우, **같은 법 시행령 제50조제6항에 따라 새로 선출된 동별 대표자 중에서 전체 입주자 또는 사용자의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **15-0066** · 2015. 3. 27. · 민원인

Q109 **「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 감사시기 · 감사대상 · 감사자료 등의 구체적인 계획서를 입주자대표회의에 제출하도록 하는 내용"을 규정할 수 있는지?**

기준

A 질의 **가에 대하여 「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 같은 법 시행규칙 제21조제5항에 규정된 감사의 업무범위 중 입주자대표회의 의결로 감사하도록 결정한 사항에 한해서만 감사하도록 하는 내용"을 규정하는 것은 허용되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 감사시기 · 감사대상 · 감사자료 등의 구체적인 계획서를 입주자대표회의에 제출하도록 하는 내용"을 규정할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **15-0021** · 2015. 2. 6. · 국토교통부

Q110 **「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 감사시기 · 감사대상 · 감사자료 등의 구체적인 계획서를 입주자대표회의에 제출하도록 하는 내용"을 규정할 수 있는지?**

기준

A 질의 **가에 대하여 「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 같은 법 시행규칙 제21조제5항에 규정된 감사의 업무범위 중 입주자대표회의 의결로 감사하도록 결정한 사항에 한해서만 감사하도록 하는 내용"을 규정하는 것은 허용되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 감사시기 · 감사대상 · 감사자료 등의 구체적인 계획서를 입주자대표회의에 제출하도록 하는 내용"을 규정할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **14-0819** · 2015. 2. 6. · 국토교통부

Q111 **입주자대표회의 등이 주택관리업자나 사업자를 선정하기 위하여 경쟁입찰을 하는 경우, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2014-393호) 별표 1 제2호에 따른 내역입찰이나 부대입찰의 방법을 따르지 않으면 「주택법 시행령」 제52조제4항 또는 제55조의4제1항을 위반하는 것인지?**

기준

A 입주자대표회의 등이 주택관리업자나 사업자를 선정하기 위하여 경쟁입찰을 하는 경우, **「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2014-393호) 별표 1 제2호에 따른 내역입찰이나 부대입찰의 방법을 따르지 않았다 하더라도 「주택법 시행령」 제52조제4항 또는 제55조의4제1항을 위반하는 것은 아닙니다**.

법제처 법령해석 **14-0807** · 2015. 1. 13. · 민원인

Q112 **「주택법 시행령」 제60조의4제5항의 시행일(2010. 10. 6.) 전에 사용검사를 받은 공동주택에서, 같은 규정 시행일 이후에 하자담보책임기간이 만료되어 공용부분의 하자보수종료를 확인하려는 경우에도 같은 규정에 따라 하자보수종료확인서에 전체 입주자의 5분의 4 이상의 서면확인서를 첨부하여야 하는지?**

예

A 「주택법 시행령」 제60조의4제5항의 시행일(2010. 10. 6.) 전에 사용검사를 받은 공동주택에서, 같은 규정 시행일 이후에 하자담보책임기간이 만료되어 공용부분의 하자보수종료를 확인하려는 경우, **같은 규정에 따라 하자보수종료확인서에 전체 입주자의 5분의 4 이상의 서면확인서를 첨부하여야 합니다**.

법제처 법령해석 **14-0789** · 2015. 1. 9. · 민원인

Q113 **「주택법 시행령」 제50조제5항에 따라 "선출된 인원"을 입주자대표회의의 구성원으로 하여 의결정족수를 산정할 때, 그 "선출된 인원"은 의결 당시 선출되어 있는 현원을 의미하는지, 아니면 최초에 선출된 인원 수를 의미하는지?**

기준

A 「주택법 시행령」 제50조제5항에 따라 "선출된 인원"을 입주자대표회의의 구성원으로 하여 의결정족수를 산정할 때, **그 "선출된 인원"은 의결 당시 선출되어 있는 현원을 의미합니다**.

법제처 법령해석 **14-0376** · 2014. 12. 22. · 민원인

Q114 **「주택법 시행령」 제50조에 따라 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자를 선출하는 경우, 1개의 선거구에서 1명의 동별 대표자만을 선출해야 하는지?**

예

A 「주택법 시행령」 제50조에 따라 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자를 선출하는 경우, **1개의 선거구에서 1명의 동별 대표자만을 선출해야 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **14-0751** · 2014. 12. 11. · 민원인

Q115 「주택법 시행령」 제50조제4항제6호에 따른 "잔여임기를 남겨두고 선거관리위원회 위원을 사퇴한 사람"의 범위에 임기 중 선거관리위원회 위원직에서 해임 또는 해촉된 사람도 포함되는지? **기준**

A 「주택법 시행령」 제50조제4항제6호에 따른 "잔여임기를 남겨두고 선거관리위원회 위원을 사퇴한 사람"의 범위에 임기 중 선거관리위원회 위원직에서 해임 또는 해촉된 사람은 포함되지 않는다고 할 것입니다.※ 질의배경 민원인(공동주택의 관리사무소장)은 잔여임기를 남겨두고 선거관리위원회 위원에서 해촉된 사람이 동별 대표자 선출에 입후보할 수 있는지를 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부에서는 해촉된 경우는 사퇴한 경우가 아니므로 「주택법 시행령」 제50조제4항제6호의 동별 대표자의 결격사유에 해당되지 않는다고 회신함. 이에 대하여, **민원인은 "해촉된 경우"도 결격사유에 포함된다는 의견으로 법제처에 직접 법령해석을 요청한 사안임**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0632** · 2014. 11. 21. · 민원인

Q116 「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따라 입주자대표회의가 4명 이상의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 된 경우, 입주자대표회의를 운영할 수 있는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대하여 입주자대표회의를 최초로 구성할 때 4명 이상의 동별 대표자가 확보되지 못한 경우에는 「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따른 입주자대표회의의 구성요건을 충족한 것으로 볼 수 없습니다**. 질의 나에 대하여 「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따라 입주자대표회의가 4명 이상의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 된 경우에도 입주자대표회의를 운영할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **14-0557** · 2014. 11. 14. · 민원인

Q117 「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따라 입주자대표회의가 4명 이상의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 된 경우, 입주자대표회의를 운영할 수 있는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대하여 입주자대표회의를 최초로 구성할 때 4명 이상의 동별 대표자가 확보되지 못한 경우에는 「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따른 입주자대표회의의 구성요건을 충족한 것으로 볼 수 없습니다**. 질의 나에 대하여 「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따라 입주자대표회의가 4명 이상의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 된 경우에도 입주자대표회의를 운영할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **14-0628** · 2014. 11. 14. · 국토교통부

Q118 「주택법」 제42조제2항, 같은 법 시행령 제47조제1항 및 별표 3의 제6호 중 입주자 공유가 아닌 복리시설의 신고기준란의 "증축"에 "수직증축"이 포함되는지? **기준**

A 「주택법」 제42조제2항, **같은 법 시행령 제47조제1항 및 별표 3의 제6호 중 입주자 공유가 아닌 복리시설의 신고기준 란에 따른 "증축"에는 "수직증축"이 포함된다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0405** · 2014. 9. 5. · 민원인

Q119 「주택법 시행령」 제50조제6항 각 호 외의 부분 본문에 따라 500세대 이상인 공동주택에서 전체 입주자등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 선출한 회장을 해임하는 경우에 같은 조 제7항제2호에 따라 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하여야 하는지? **예**

A 「주택법 시행령」 제50조제6항 각 호 외의 부분 본문에 **따라 500세대 이상인 공동주택에서 전체 입주자등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 선출한 회장을 해임하는 경우에 같은 조 제7항제2호에 따라 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하여야 한다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0394** · 2014. 9. 1. · 민원인

Q120 500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 선출되어야만 「주택법 시행령」 제50조제6항에 따라 전체 입주자등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있는지? **예**

A **500세대 이상 공동주택에서 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 선출되지 아니하였더라도 「주택법 시행령」 제50조제6항에 따라 전체 입주자등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0457** · 2014. 9. 1. · 민원인

Q121 공동주택(아파트)의 동별 대표자로 입후보하려면 동별 대표자 선출공고일 현재 반드시 해당 선거구에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자이어야 하는지? **예**

A 공동주택(아파트)의 동별 대표자로 입후보하려면 동별 대표자 선출공고일 현재 "당해 공동주택단지안"에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자이어야 하되, **반드시 "해당 선거구"에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자이어야 하는 것은 아니라고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0535** · 2014. 2. 12. · 민원인

Q122 동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우에도 4년이 지나야 다시 동별 대표자가 되어 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 있는지? **예**

A **동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우에도 4년이 지나야 다시 동별 대표자가 되어 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0510** · 2013. 11. 19. · 민원인

Q123 공동주택의 입주자 공유 복리시설인 도서관 일부 공간을 입주자 공유 복리시설인 어린이집으로 용도변경이 가능한지? **아니오**

A **공동주택의 입주자 공유 복리시설인 도서관 일부 공간을 입주자 공유 복리시설인 어린이집으로 용도변경할 수 없다고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **13-0475** · 2013. 11. 4. · 서울특별시 중구

Q124 「주택법 시행령」 제55조의4제1항제2호에 따라 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사에 대해 입주자대표회의가 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행한 경우에도, 관리주체는 같은 법 시행령 제55조의3제1호에 따라 회계감사 요구를 받은 경우 하자보수보증금의 사용내역에 대해 감사인의 회계감사를 받아야 하는지? **기준**

A 「주택법 시행령」 제55조의4제1항제2호에 따라 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사에 대해 입주자대표회의가 **국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행한 경우에 관리주체는 같은 법 시행령 제55조의3제1호에 따라 회계감사 요구를 받은 경우 하자보수보증금의 사용내역에 대해 감사인의 회계감사를 받아야 하는 것은 아닙니다.**

법제처 법제처 법령해석 **13-0253** · 2013. 9. 6. · 국토교통부

Q125 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제13호에 따른 당첨자가 되었으나 지역주택조합설립인가신청일(해당 주택건설대지가 「주택법」 제41조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 주택조합설립인가신청일 1년 전의 날을 말함) 전에 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 전매한 자는 「주택법 시행령」 제38조제1항제1호가목 및 같은 법 시행규칙 제18조제1항에 따른 지역주택조합 조합원 요건에 적합하다고 볼 수 있는지? **예**

A 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제13호에 따른 당첨자가 되었으나 지역주택조합설립인가신청일(해당 주택건설대지가 「주택법」 제41조에 따른 투기과열지구 안에 있는 **경우에는 주택조합설립인가신청일 1년 전의 날을 말함) 전에 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 전매한 자는 「주택법 시행령」 제38조제1항제1호가목 및 같은 법 시행규칙 제18조제1항에 따른 지역주택조합 조합원 요건에 적합하다고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **13-0067** · 2013. 4. 26. · 민원인

Q126 **공동주택을 분양 받아 분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 자로서, 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 자의 경우, 소유권 이전등기 전이라도 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있는지?**

예

A 공동주택을 분양 받아 분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 자로서, 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 자의 경우, **소유권 이전등기 전이라도 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있다 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0549** · 2013. 1. 14. · 서울특별시 은평구

Q127 **위 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 입주자대표회의의 운영비의 용도로 입주자대표회의 출석수당을 정할 수 있는지?**

예

A **「주택법」 제44조 및 같은 법 시행령 제57조제1항제5호에 따라 시 · 도지사가 정하는 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 입주자대표회의의 운영비의 용도로 입주자대표회의 출석수당을 정할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0447** · 2012. 8. 29. · 민원인

Q128 **위 규정에 따라 입주자로서 주택소유자의 배우자나 직계존비속이 「주택법」 제43조 및 같은 법 시행령 제50조에 따라 동별 대표자에 입후보하려는 경우, 입후보하려는 주택소유자의 배우자나 직계존비속 외에 주택소유자도 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 거주요건(동별 대표자 선출공고일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주)을 갖추고 있어야 하는지?**

예

A 입주자로서 주택소유자의 배우자나 직계존비속이 동별 대표자에 입후보하려는 경우, 입후보하는 주택소유자의 배우자나 직계존비속은 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 거주요건(동별 대표자 선출공고일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주)을 갖추고 있어야 하나, **그 주택의 소유자는 위 거주요건을 갖추지 않아도 된다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0080** · 2012. 5. 11. · 민원인

Q129 **위 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는지?**

예

A **「주택법」 제44조 및 「주택법 시행령」 제57조제1항에 따라 시 · 도지사가 정하는 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는 것은 아니라고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0052** · 2012. 3. 2. · 민원인

Q130 위 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는지? **예**

A **「주택법」 제44조 및 「주택법 시행령」 제57조제1항에 따라 시 · 도지사가 정하는 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는 것은 아니라고 할 것입니다.**

법제처 법령해석 **12-0041** · 2012. 3. 2. · 서울특별시

Q131 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 사업주체가 선정한 주택관리업자를 다시 수의계약을 통해 선정할 수 있는지 여부? **예**

A 「주택법」 제43조제1항에 따라 입주예정자의 과반수가 입주하기 전에 사업주체가 해당 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하고 있던 중에 입주예정자의 과반수가 입주함에 따라 입주자가 입주자대표회의를 구성하고 같은 조 제3항 및 같은 법 시행령 제52조제4항에 따라 주택관리업자를 선정할 때, 같은 법 시행령 제52조제4항 단서에 따라 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니하고 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻은 경우, **사업주체가 선정한 종전의 주택관리업자를 수의계약으로 다시 해당 공동주택의 관리주체로 선정할 수 있다고 할 것입니다.**

법제처 법령해석 **11-0755** · 2012. 1. 19. · 국토해양부

Q132 기존 주택관리업자의 계약기간이 만료되는 경우, 「주택법 시행령」 제52조제1항에 따라 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자등의 과반수 찬성으로 기존 주택관리업자를 경쟁입찰에서 배제할 수 있는지? **아니오**

A 계약기간이 만료된 주택관리업자는 「주택법 시행령」 제52조제4항 단서에 따라 일정한 요건 하에 수의계약으로 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정될 수 있으나, 위 단서 규정의 요건을 충족시키지 못하거나 같은 조 제1항에 따른 방법으로 기존 주택관리업자와 수의계약을 하지 않기로 결정하여, 같은 조 제4항 본문에 따라 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하는 경우, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 1 제1호나목 및 다목에 따라 제한경쟁입찰이나 지명경쟁입찰 규정을 적용하는 것은 별론으로 하고, **「주택법 시행령」 제52조제1항에 따라 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자등의 과반수 찬성으로 기존 주택관리업자를 경쟁입찰에서 배제할 수는 없다고 할 것입니다.**

법제처 법령해석 **11-0625** · 2012. 1. 5. · 국토해양부

Q133 입주자대표회의에서 회장, 감사 등의 임원을 선출하기 위해서는, 공동주택관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되어야 하는지? **아니오**

A 입주자대표회의에서 회장, 감사 등의 임원을 선출하기 위해서는, **반드시 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출될 필요는 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0495** · 2011. 10. 13. · 민원인

Q134 "입주자등의 과반수"란 "총 입주예정 세대 수(총 건설 세대 수)의 과반수"를 말하는 것인지, 아니면 "실제 입주한 세대 수의 과반수"를 말하는 것인지? **예**

A **「주택법 시행령」 제50조제3항제2호 중 "입주자등의 과반수"란 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자 등의 과반수를 말합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0255** · 2011. 6. 16. · 민원인

Q135 분양가상한제를 적용받는 아파트의 수분양자가 제2종국민주택채권을 매입한 후에 「주택법 시행령」 제45조의2제4항에 규정된 전매를 허용하는 사유가 발생하여 한국토지주택공사가 「주택법」 제41조의2제2항 단서에 따라 분양권을 우선 매입한 경우, 수분양자가 매입한 제2종국민주택채권이 「주택법 시행령」 제96조제1항제3호에 따른 중도상환의 대상이 되는지? **아니오**

A 분양가상한제를 적용받는 아파트의 수분양자가 제2종국민주택채권을 매입한 후에 「주택법 시행령」 제45조의2제4항에 규정된 전매를 허용하는 사유가 발생하여 한국토지주택공사가 「주택법」 제41조의2제2항 단서에 따라 분양권을 우선 매입한 경우, **수분양자가 매입한 제2종국민주택채권은 「주택법 시행령」 제96조제1항제3호에 따른 중도상환의 대상이 되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0334** · 2010. 10. 22. · 민원인

Q136 공공임대주택 분양전환시 구 「임대주택법 시행령」 부칙 제2항의 적용 여부? **예**

A 2002. 9. 11.부터 2005. 12. 13.까지의 기간에 입주자 모집 공고를 하고, 2008. 6. 22. 이후 분양전환 허가를 신청한 국가 · 지방자치단체 · 대한주택공사 또는 지방공사가 아닌 임대사업자가 건설한 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 공공임대주택의 분양전환시, **2005. 12. 14.자로 개정된 「임대주택법 시행령」 부칙 제2항이 적용되어 분양전환가격 산정기준 적용대상에서 제외됩니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0034** · 2010. 4. 23. · 민원인

Q137 택지 개발 · 분양 예정 토지에서의 주택건설사업계획 승인 신청 시 토지 소유권을 확보하지 못한 경우 제출해야 하는 서류 등에 관한 질의 — 기준

A **가. 질의 가에 대해 토지사용권원증명서류의 범위에는 이 사안 규정에 따른 토지사용 승낙서가 포함될 수 있습니다**. 질의 나에 대해 이 사안 규정 괄호 부분에 따른 "택지로 개발 · 분양하기로 예정된 토지"는 관계 법령에 따라 택지개발계획 등이 수립된 이후 택지 분양을 위한 공고가 실시되기 전까지의 토지만을 의미하는 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **26-0133** · 2026. 4. 8. · 감사원

Q138 택지 개발 · 분양 예정 토지에서의 주택건설사업계획 승인 신청 시 토지 소유권을 확보하지 못한 경우 제출해야 하는 서류 등에 관한 질의 — 기준

A **가. 질의 가에 대해 토지사용권원증명서류의 범위에는 이 사안 규정에 따른 토지사용 승낙서가 포함될 수 있습니다**. 질의 나에 대해 이 사안 규정 괄호 부분에 따른 "택지로 개발 · 분양하기로 예정된 토지"는 관계 법령에 따라 택지개발계획 등이 수립된 이후 택지 분양을 위한 공고가 실시되기 전까지의 토지만을 의미하는 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **26-0249** · 2026. 4. 8. · 국토교통부

Q139 택지 개발 · 분양 예정 토지에서의 주택건설사업계획 승인 신청 시 토지 소유권을 확보하지 못한 경우 제출해야 하는 서류 등에 관한 질의 — 기준

A **가. 질의 가에 대해 토지사용권원증명서류의 범위에는 이 사안 규정에 따른 토지사용 승낙서가 포함될 수 있습니다**. 질의 나에 대해 이 사안 규정 괄호 부분에 따른 "택지로 개발 · 분양하기로 예정된 토지"는 관계 법령에 따라 택지개발계획 등이 수립된 이후 택지 분양을 위한 공고가 실시되기 전까지의 토지만을 의미하는 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **26-0251** · 2026. 4. 8. · 감사원

Q140 「주택법」 제15조제1항에 따라 승인받은 주택건설사업계획을 변경하여 「주택법 시행규칙」 제2조제2호나목의 공용면적을 2퍼센트 이내로 증감하려는 경우 「주택법 시행규칙」 제13조제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호에 따라 입주예정자 80퍼센트 이상의 동의를 받아야 사업계획의 변경승인을 받을 수 있는지? — 예

A **이 사안의 경우 입주예정자 80퍼센트 이상의 동의를 받아야 사업계획의 변경승인을 받을 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **19-0240** · 2019. 9. 17. · 민원인

Q141 구 「임대주택법 시행규칙」(2007. 3. 27. 건설교통부령 제553호로 일부개정되어 3. 28. 시행되기 전의 것을 말하며, 이하 같음) 제2조의3제1호의 "별표 1의 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준에 의하여 산정한 입주자모집공고 당시의 주택가격"이 실제 분양전환을 할 때의 주택가격(각주: 별표 1에 따른 임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택으로 한정함.)을 의미하는 것인지?

기준

A 이 사안의 경우 실제 분양전환을 할 때의 주택가격을 의미하는 것이 아닙니다.

법제처 법령해석 **18-0484** · 2018. 11. 16. · 민원인

Q142 「주택법 시행규칙」 제13조제3항제1호에 따른 사업계획의 변경승인 제한 사유인 "주택(공급계약이 체결된 주택만 해당함)의 공급가격에 변경을 초래하는 사업비의 증액"에 주택조합의 조합원에게 공급하는 주택의 공급가격에는 변경을 초래하지만 조합원 외의 자에게 공급하는 주택의 공급가격에는 변경을 초래하지 않는 사업비의 증액이 포함되는지?

예

A 이 사안의 경우 사업계획의 변경승인 제한 사유에 포함됩니다.

법제처 법령해석 **18-0229** · 2018. 8. 7. · 경기도 수원시

Q143 구 임대주택법 시행규칙 별표 1 제1호가목에 따른 임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 분양전환가격은 같은 호 나목에 따른 "산정가격"에 따라 산정해야 하는 것인지?

아니오

A 구 임대주택법 시행규칙 별표 1 제1호가목에 따른 임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 분양전환가격은 같은 호 나목에 따른 "산정가격"에 따라야 하는 것은 아닙니다.

법제처 법령해석 **17-0325** · 2017. 9. 13. · 민원인

Q144 1999. 4. 19. 입주자 모집 공고한 임대의무기간 5년인 임대주택의 분양전환가격 산정에 필요한 자기자금이자 계산 시 적용되는 이자율 규정은 입주자 모집 공고 당시의 「임대주택법 시행규칙」(2002. 9. 11. 건설교통부령 제330호로 일부개정 · 시행되기 전의 것) 별표 1에 따른 이자율 규정인지, 아니면 해당 임대주택의 분양전환 당시에 시행되는 「임대주택법 시행규칙」 별표 1에 따른 이자율 규정인지?

예

A 1999. 4. 19. 입주자 모집 공고한 임대의무기간 5년인 임대주택의 분양전환가격 산정에 필요한 자기자금이자 계산 시 적용되는 이자율 규정은 입주자 모집 공고 당시의 「임대주택법 시행규칙」(2002. 9. 11. 건설교통부령 제330호로 일부개정 · 시행되기 전의 것) 별표 1에 따른 이자율을 적용하여야 합니다.

법제처 법령해석 **13-0499** · 2014. 2. 4. · 민원인

Q145 같은 목 1)의 라) 및 바)에서 규정한 비용을 표준건축비에 추가할 수 있는지? **예**

A 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호라목1)의 라) 및 바)에서 규정한 비용을 표준건축비에 추가할 수 있다고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **13-0139** · 2013. 6. 18. · 민원인

Q146 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 시 택지비 산출기준에 관한 질의 **기준**

A 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호라목2)가)에 따른 택지비는 임대사업자가 택지공급자와 택지매매계약을 체결할 때 납부하기로 한 공급가격이라고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **13-0065** · 2013. 5. 7. · 민원인

Q147 여기서 감가상각비 계산을 위한 취득가액은 최초 입주자 모집 공고 당시의 취득가액인지, 아니면 분양전환 당시의 취득가액인지? **예**

A 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제1호나목에서 감가상각비의 계산을 위한 취득가액은 최초 입주자 모집 공고 당시의 취득가액이라고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **12-0717** · 2013. 3. 25. · 민원인

Q148 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호라목1)에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격의 산정기준으로서 건축비 산정 시 산출방법으로 명시하지 않은 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설의 설치비도 건축비에 가산할 수 있는지? **기준**

A 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호라목1)에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격의 산정기준으로서 건축비 산정 시 산출방법으로 명시하지 않은 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설의 설치비는 건축비에 가산할 수 없다고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **13-0062** · 2013. 3. 25. · 경상남도 김해시

Q149 「임대주택법」 제21조제1항에 따라 임대의무기간이 5년인 공공건설임대주택을 우선 분양전환하기 위해 분양전환가격을 산정하는 경우, 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호다목의 산정가격 계산식 중 "분양전환 당시의 건축비"는 건설 당시 실제 건축비를 의미하는지? **기준**

A 「임대주택법」 제21조제1항에 따라 임대의무기간이 5년인 공공건설임대주택을 우선 분양전환하기 위해 분양전환가격을 산정하는 경우, 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호다목의 산정가격 계산식 중 "분양전환 당시의 건축비"는 건설 당시 실제 건축비를 의미한다고 할 수는 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **11-0758** · 2012. 1. 12. · 국토해양부

Q150 **2002. 7. 15. 입주자 모집 공고한 5년 임대주택의 분양전환가격 산정에 필요한 자기자금이자 계산시 적용되는 이자율은 입주자 모집 공고 당시의 「임대주택법 시행규칙」(2002. 9. 11. 건설교통부령 제330호로 일부개정되기 전의 것) 별표 1에 따른 이자율을 적용하여야 하는지, 아니면 현행 같은 법 시행규칙 별표 1에 따른 이자율을 적용하여야 하는지?**

예

A 2002. 7. 15. 입주자 모집 공고한 **5년 임대주택의 분양전환가격 산정에 필요한 자기자금이자 계산시 적용되는 이자율은 입주자 모집 공고 당시의 「임대주택법 시행규칙」(2002. 9. 11. 건설교통부령 제330호로 일부개정되기 전의 것) 별표 1에 따른 이자율을 적용하여야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0247** · 2009. 8. 28. · 민원인

Q151 **2006.12.15.이전 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따라 경제자유구역개발사업의 실시계획 승인을 득한 후 택지개발(부지조성)사업을 완료하고 토지를 분양한 사업시행자와 해당 토지를 매입하고 주택건설(아파트 준공) 사업을 완료한 주택건설사업 시행자 중 개발부담금 납부의무자는 누구인지?※「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 11조(인허가의 의제)에 따라 경제자유구역개발사업의 실시계획승인을 받으면 「택지개발촉진법」에 제9조에 의한 택지개발사업 실시계획 승인 받은 것으로 봄에 관한 질의**

기준

A 따라서, 개발부담금 납부의무자에 관한 귀 질의의 경우 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 따라 실시계획승인을 받아 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업을 시행한 사업시행자가 개발부담금을 납부할 의무가 있는 것으로 판단되나, **개발부담금 부과대상 여부 및 납부의무자 결정은 귀 구에서 관련 인허가 서류 및 사실관계를 조사하여 최종 판단하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5784** · 2015. 8. 10. · 국토교통부

Q152 **○분양을 목적으로 하는 공동주택(기숙사)을 포함하는 지식산업센터의 건축허가 시 「건축법」 제11조제11항3호에 따라 주택 및 주택 외의 용도를 동일 건축물로 건축하는 경우로 해석하여 「주택법」 제21조를 준용하여 대지의 소유권이 아니라 대지의 사용권원만 확보하여도 건축허가가 가능한지 여부?**

기준

A 따라서, 질의의 분양을 목적으로 하는 공동주택(기숙사)을 포함하는 지식산업센터의 건축허가 시 기숙사는 「주택법」에서 공동주택이 아닌 준주택으로 정의하고 있어, **상기규정에 따라 「건축법」 제11조제11항제3호의 규정을 적용할 수 없음**

국토교통부 국토교통부 회신 **건축정책과-12836** · 2021. 12. 14. · 국토교통부

Q153 **1. 관리주체(주택관리업자)가 입주자대표회의 구성 전 위탁관리수수료를 입주자등에게 잘못 부과한 사실이 구 「주택법」제54조제1항제3호에 따른 경미한 과실로 공동주택을 잘못 관리한 사실에 해당한다고 볼 수 있는지?** 기준

A 1.「종전「주택법 시행령」제55조제1항제3호(「공동주택관리법 제63조」)에서 "관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행" 은 관리주체의 업무로 규정하고 있으므로, 위탁관리수수료를 잘못 부과한 사실도 같은 법 시행령 제54조제1항제3호의 "공동주택을 잘못 관리한 사실" 에 해당될 것으로 판단되나, **2. 주택관리업의 등록말소 등 행정처분은 고의 또는 과실여부와 입주민 등의 재산상의 손해사실관계 등을 확인하여 공동주택관리의 감독권한이 있는 해당 지자체에서 판단할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **주택건설공급과-9639** · 2016. 9. 13. · 국토교통부

Q154 **「공공주택 특별법, (구 보금자리주택건설 등에 관한 특별법)」에 따라 조성한 토지를 민간사업시행자가 공급받아 「구 개발이익 환수에 관한 법률 시행령, 2014.7.15 시행, 대통령령 제25452호」 개정이후 「주택법」 제16조에 따라 주택건설사업 승인을 득한 경우 개발부담금 부과대상에 해당하는 지?** 기준

A 따라서, **귀 질의의 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 공공주택사업은 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 하고 있으므로 동 사업으로 조성된 토지에서 시행하는 「주택법」에 따른 주택건설사업은 개발부담금 부과대상 사업으로 판단됩니다**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-449** · 2016. 1. 19. · 국토교통부

Q155 **「공공주택 특별법,(구 보금자리주택건설 등에 관한 특별법)」에 따라 조성한 토지를 민간사업시행자가 공급받아「구 개발이익 환수에 관한 법률 시행령, 2014.7.15 시행, 대통령령 제25452호」개정이후「주택법」제16조에 따라 주택건설사업 승인을 득한 경우 개발부담금 부과대상에 해당하는 지?** 기준

A 따라서, **귀 질의의「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 공공주택사업은 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 하고 있으므로 동 사업으로 조성된 토지에서 시행하는「주택법」에 따른 주택건설사업은 개발부담금 부과대상 사업으로 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-449** · 2016. 1. 19. · 국토교통부

Q156 입주자대표회의 임기가 만료되었으나 후임 입주자대표회의가 구성되지 않아 임기가 만료된 입주자대표회의에서 일상적인 업무를 수행하고 있을 경우 임기가 만료된 동별 대표자가 선거관리위원 위원 결격사유에 해당하는지? **예**

A 따라서, **질의의 기존 동별 대표자는 위 결격요건에 해당하지 않으므로 선거관리위원으로 위촉이 가능한 것으로 판단됩니다**. 다만, 선거관리위원회는 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출하기 위하여 구성하는 것이므로 선거관리위원으로 위촉이 되는 경우 동별 대표자가 선출되지 않아 기존 급박한 사정을 해소하기 위한 입주자대표회의 업무에는 참여하지 않아야 할 것입니다. 끝.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2016. 1. 22. · 국토교통부

Q157 공동주택의 부대 · 복리시설 중 사용검사 후 분양하는 대상시설물에 대해 「건축법」 제58조에 따른 '대지 안의 공지 규정 적용기준에 관한 질의 **기준**

A 「건축법」제58조에 따르면 건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 · 용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 같은 법 시행령 제80조의2 및 (별표2)에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄우도록 규정하고 있습니다.ㅇ 또한, 「건축법 시행령」제2조제13호의 규정에 의하면, 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설의 용도는 "부속용도"로 볼 수 있으며, **부속용도에 해당하는 경우는 주된 용도의 기준에 따라 대지 안의 공지규정을 적용하여야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **거제시 건축과-13405** · 2021. 5. 17. · 국토교통부

Q158 수도권 지역에서 분양하는 공동주택(다세대주택)의 농어촌특별세에 대한 비과세 (주거전용면적 85m²이하) 여부 판정시 다락을 포함하여 주거전용면적을 산정하는지 여부? **기준**

A 공동주택에 대한 농어촌특별세가 비과세 되기 위해서는 주거전용면적이 85제곱미터 이하여야 하고, **그 주거전용면적 산정시 층고가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 다락은 제외되어야 할 것임**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-2333** · 2018. 10. 8. · 행정안전부

Q159 입주자대표회의 감사의 선출 및 업무 범위에 관한 질의 **기준**

A 따라서, 중점적으로 **수행할 업무를 지정하여 선출할 수는 있을 것으로 판단되나 관리업무의 인계인수에 1명 이상의 감사를 참관토록 하는 등의 제도 취지를 고려할 때 각각의 감사의 업무 범위를 지정된 업무로만 한정하여 수행하도록 하는 것은 타당하지 않음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2017. 7. 28. · 국토교통부

Q160 미분양주택 취득세 등 감면 관련 질의회신

기준

A 2008. 6. 12.부터 2009.2. 11.사이 분양계약이 해지되어 **미분양주택으로 전환되어 있는 상태의 주택(2009.2.12.이후에 계약이 해지된 경우는 제외)을 미분양으로 전환된 날 이후에 사업주체와 최초로 분양계약을 체결하여 2010. 6. 30.까지 취득·등기하는 경우라면 취득세 및 등록세 경감대상이다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-1857** · 2009. 5. 8. · 행정안전부

Q161 분양임대주택을 건축주가 신탁을 통해 소유권을 이전하였다가 반환된 경우 이를 최초분양으로 보아 감면할 수 있는지 여부?

기준

A **분양임대주택을 건축주가 신탁을 통해 소유권을 이전하였다가 반환된 경우 이를 최초분양으로 보아 감면대상으로 보는 것이 타당하다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-435** · 2017. 2. 21. · 행정안전부

Q162 주택공사에게 공급하는 재건축임대주택 지방세 감면여부 질의회신

기준

A 과밀억제권역에서 주택재건축사업을 시행시 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위해 주택재건축사업으로 증가되는 **용적률 중 100분의 25이하를 주택공사에게 재건축임대주택으로 공급하며 건축물을 신축하여 보유하지 아니하고 2인 이상에게 판매는 건축물 분양에 관한 법률제2조제2호의 분양에 포함되므로 경기도세감면조례 제14조제1항에 의거 취득세와 등록세를 면제한다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-245** · 2009. 1. 19. · 행정안전부

Q163 2020.12.22. 개정된 공공주택 특별법관련 감정평가 적용관련 문의 우선 분양전환 이후 남은주택에 대하여 제3자에게 매각 시 감정평가가 완료된 날부터 1년이 지난 때에는 같은 항에 따라 매각가격을 재산정할 시 우선 분양전환가격을 따라야 하는지?

기준

A 1. 공공건설임대주택 분양가격 산정기준은 「임대주택법 시행규칙」제9의 [별표1]에 따라 산정되며, 2. [별표1]에서 임대의무기간이 5년인 경우 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술한 평균한 가액으로 하되, **임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격(이하 "산정가격"이라 한다)에서 임대기간중의 감가상각비(최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격을 기준으로 산정한다)를 뺀 금액을 초과할 수 없다고 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **공동주택지원과-951** · 2021. 3. 23. · 국토교통부

Q164 사실혼 관계의 한부모가족이 공공 신혼부부 특별공급에 청약하여 당첨된 경우,「주택법」 제65조제2항에 따라 계약취소 후 당첨자로 관리해야 하는지 여부? **기준**

A 사실혼 관계의 한부모가족이 공공 신혼부부 **특별공급에 청약하여 당첨된 경우에는 「공공주택 특별법 시행규칙」제19조제1항 및 「한부모가족지원법」제4조제1호라목에 따라 부적격당첨자에 해당하므로 「주택공급에 관한 규칙」제58조(부적격 당첨자의 명단관리 등)에 따라 관리되어야 함을 알려드립니다.**

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q165 '08.6.11. 이전에 발생하였으나 해당 시 · 군 · 구청 주택부서에 미분양주택으로 신고하지는 아니한 경우로서 분양계약서, 입금표 등을 통하여 미분양주택으로 주장하는 경우 감면조례상 취득세 등 미분양주택 감면대상에 해당되는 지 여부? **아니오**

A 연장기간('08.6.11~'10.2.11) 전후의 기간에 미분양주택으로 발생되는 경우로 분양계약서, 입금표 등을 통해 사실상 미분양주택이라고 주장하더라도 시장·군수·구청장으로부터 미분양주택확인서를 발급받지 못하거나, **미분양주택으로 확인을 받지 못하는 경우라면 당해 주택에 대하여는 취득세 등 감면대상 미분양주택으로 볼 수 없다.**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-3911** · 2010. 8. 26. · 행정안전부

Q166 환매가 이루어진 미분양주택에 대한 취득세 등 감면 관련 질의회신에 관한 질의 **기준**

A 환매등기가 병행되어 있는 부동산의 환매권 행사 또는 신탁법에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되어 있는 부동산의 신탁 해지로 인하여 소유권이 사업주체로 다시 귀속된 주택이, 2009.2.12. 현재 미분양상태이었고 이후 형식상 소유권이 회복될 때까지 미분양상태가 유지된 상태이었다면, **당해 주택을 수분양자가 최초 취득하는 경우에도 취득세 등 감면대상으로 보는 것이 타당하다.**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-4410** · 2009. 10. 19. · 행정안전부

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」· 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 25건

Q167 공동개발하는 토지소유자가 분양을 위해 토지를 신탁하면 계속 "소유권 확보" 요건을 갖춘 것인가요? **아니오**

A 아니오. **소유권 확보 요건을 충족하지 못하게 됩니다.**

법제처 법제처 법령해석 **18-0620** · 2019. 2. 8. · 광주광역시 동구

Q168 토지를 담보신탁한 위탁자도 공동개발 요건인 소유권 확보를 갖춘 것인가요? **아니오**

A 아니오. **충족한 것으로 볼 수 없습니다.**

법제처 법령해석 **24-0088** · 2024. 5. 14. · 민원인

Q169 미등록 투자회사가 등록면제 주택사업자와 공동으로 주택건설 개발을 할 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **할 수 없습니다.**

법제처 법령해석 **22-0547** · 2022. 12. 19. · 민원인

Q170 건축허가 때 부동산개발업 등록 여부를 심사해 보완을 요구할 수 있나요? **예**

A **등록 여부를 심사해 보완을 요구할 수 있습니다.**

> **실무 포인트** 등록 대상 규모면 허가 신청 전에 등록부터 마치십시오.

법제처 법령해석 **24-0716** · 2025. 1. 15. · 민원인

Q171 신탁정산으로 건물을 넘겨받아 분양·임대하는 위탁자도 등록해야 하나요? **예**

A **위탁자도 등록해야** 합니다.

법제처 법령해석 **20-0694** · 2021. 3. 19. · 민원인

Q172 개발제한구역 훼손지 정비사업을 행위허가 방식으로 하면 등록이 면제되나요? **아니오**

A 아니오. **등록 의무가 면제되지 않습니다.**

법제처 법령해석 **23-0339** · 2023. 7. 10. · 민원인

Q173 부동산투자회사가 부동산개발업법 제4조제1항에 따른 부동산개발업의 등록을 한 경우, 「부동산투자회사법」 제26조의3제1항제4호에서 규정하고 있는 개발사업이 가능한 토지를 공급받을 수 있는 권리를 확보한 것으로 볼 수 있는지? **아니오**

A 부동산투자회사가 부동산개발업법 제4조제1항에 따른 부동산개발업의 등록을 한 경우, **「부동산투자회사법」 제26조의3제1항제4호에서 규정하고 있는 개발사업이 가능한 토지를 공급받을 수 있는 권리를 확보한 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **25-0528** · 2025. 9. 26. · 민원인

Q174 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제27조제1항제4호부터 제9호까지의 사업시행자가 산업정비구역계획 수립 및 실시계획 수립을 동시에 할 수 있는지 등에 관한 질의

아니오

A 이 사안 사업시행자는 도시공업지역법 제50조제1항에 따라 ① 산업정비구역의 지정 및 산업정비구역계획의 수립, 실시계획의 수립을 동시에 하거나 ② 산업혁신구역의 지정 및 산업혁신구역계획의 수립, **실시계획의 수립을 동시에 할 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **25-0314** · 2025. 6. 4. · 민원인

Q175 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제27조제1항제4호부터 제9호까지의 사업시행자가 산업정비구역계획 수립 및 실시계획 수립을 동시에 할 수 있는지 등에 관한 질의

아니오

A 이 사안 사업시행자는 도시공업지역법 제50조제1항에 따라 ① 산업정비구역의 지정 및 산업정비구역계획의 수립, 실시계획의 수립을 동시에 하거나 ② 산업혁신구역의 지정 및 산업혁신구역계획의 수립, **실시계획의 수립을 동시에 할 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **25-0366** · 2025. 6. 4. · 민원인

Q176 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 하는지?

기준

A **가. 질의 가에 대해 부동산개발업법 제15조에 따라 폐업을 한 자는 시 · 도지사에게 폐업 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다**. 질의 나에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 부동산개발을 계속 수행하지 않는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다. 질의 다에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 합니다.

법제처 법령해석 **25-0064** · 2025. 3. 28. · 국토교통부

Q177 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 하는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 부동산개발업법 제15조에 따라 폐업을 한 자는 시 · 도지사에게 폐업 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다**. 질의 나에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 부동산개발을 계속 수행하지 않는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다. 질의 다에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **25-0168** · 2025. 3. 28. · 국토교통부

Q178 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 하는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 부동산개발업법 제15조에 따라 폐업을 한 자는 시 · 도지사에게 폐업 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다**. 질의 나에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 부동산개발을 계속 수행하지 않는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다. 질의 다에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **25-0169** · 2025. 3. 28. · 국토교통부

Q179 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제4호 괄호 부분에서 규정하고 있는 '주택건설사업을 하는 경우'의 의미에 관한 질의 **기준**

A **부동산개발업법 제4조제1항제4호 괄호 부분에서 규정하고 있는 "주택건설사업을 하는 경우"에 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 공급하는 경우가 포함됩니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0253** · 2024. 5. 24. · 민원인

Q180 지방자치단체가 시행자로 지정된 환지방식의 도시개발사업이 「주택공급에 관한 규칙」 제44조에 따라 주택의 특별공급이 가능한 도시개발사업에 포함되는지 여부? **아니오**

A **이 사안과 같이 도시개발법 제11조제2항제3호에 따라 지방자치단체가 시행자로 지정된 도시개발사업은 「주택공급에 관한 규칙」 제44조에 따른 "「도시개발법」 제11조제1항제5호에 해당하는 자가 시행하는 도시개발사업"에 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **21-0780** · 2022. 3. 3. · 민원인

Q181 **(각주: 「주택법」 제11조의2제1항에 따른 업무대행자에 해당하지 않는 분양대행자를 전제함.) (사업주체가 주택조합이 아닌 경우) 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자가 포함되는지?** 기준

A **가. 이 사안의 경우 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자는 포함되지 않습니다**. 이 사안의 경우 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자는 포함되지 않습니다.

법제처 법령해석 **21-0076** · 2021. 3. 10. · 민원인

Q182 **(각주: 「주택법」 제11조의2제1항에 따른 업무대행자에 해당하지 않는 분양대행자를 전제함.) (사업주체가 주택조합이 아닌 경우) 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자가 포함되는지?** 기준

A **가. 이 사안의 경우 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자는 포함되지 않습니다**. 이 사안의 경우 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자는 포함되지 않습니다.

법제처 법령해석 **21-0018** · 2021. 3. 10. · 민원인

Q183 **도시개발사업을 내용으로 하는 미군공여구역법에 따른 사업을 시행하려는 자는 「도시개발법」 제11조제1항 및 같은 법 시행령 제18조에 따른 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 하는지?** 기준

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 도시개발구역 지정을 제안해야 하는 것은 아닙니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업계획 수립에 대한 협의를 추후에 완료할 것을 조건으로 하여 사업의 시행승인을 받을 수 없습니다. 질의 다에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 합니다.

법제처 법령해석 **18-0556** · 2018. 10. 2. · 경기도

Q184 **도시개발사업을 내용으로 하는 미군공여구역법에 따른 사업을 시행하려는 자는 「도시개발법」 제11조제1항 및 같은 법 시행령 제18조에 따른 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 하는지?** 기준

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 도시개발구역 지정을 제안해야 하는 것은 아닙니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업계획 수립에 대한 협의를 추후에 완료할 것을 조건으로 하여 사업의 시행승인을 받을 수 없습니다. 질의 다에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 합니다.

법제처 법령해석 **18-0420** · 2018. 10. 2. · 경기도

Q185 도시개발사업을 내용으로 하는 미군공여구역법에 따른 사업을 시행하려는 자는 「도시개발법」 제11조제1항 및 같은 법 시행령 제18조에 따른 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 하는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 도시개발구역 지정을 제안해야 하는 것은 아닙니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업계획 수립에 대한 협의를 추후에 완료할 것을 조건으로 하여 사업의 시행승인을 받을 수 없습니다. 질의 다에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0555** · 2018. 10. 2. · 경기도

Q186 타인에게 공장을 매매하거나 임대하려는 목적을 가진 자가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제1항에 따른 승인을 받을 수 있는지? **아니오**

A **타인에게 공장을 매매하거나 임대하려는 목적을 가진 자는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제1항에 따른 승인을 받을 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0209** · 2016. 6. 27. · 민원인

Q187 본인 사용 목적으로 부동산 등을 조성 · 건축 · 대수선 · 리모델링 · 용도변경 또는 설치하기 위하여 개별 법령에 따른 인 · 허가를 받아 부동산 등을 조성 등을 하였거나 할 예정인 경우, 해당 인 · 허가를 받은 자가 그 부동산 등을 타인에게 공급할 목적으로 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 부동산개발업 등록을 한 후에 그 부동산 등을 대상으로 부동산개발업을 영위할 수 있는지? **아니오**

A 본인 사용 목적으로 부동산 등을 조성 · 건축 · 대수선 · 리모델링 · 용도변경 또는 설치하기 위하여 개별 법령에 따른 인 · 허가를 받아 부동산 등을 조성 등을 하였거나 할 예정인 경우, **해당 인 · 허가를 받은 자는 그 부동산 등을 타인에게 공급할 목적으로 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 부동산개발업 등록을 한 이후에도 그 부동산 등을 대상으로 부동산개발업을 영위할 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0672** · 2014. 5. 9. · 민원인

Q188 본인 사용 목적으로 부동산 등을 조성 · 건축 · 대수선 · 리모델링 · 용도변경 또는 설치하기 위하여 개별 법령에 따른 인 · 허가를 받아 부동산 등을 조성 등을 하였거나 할 예정인 경우, 해당 인 · 허가를 받은 자가 그 부동산 등을 타인에게 공급할 목적으로 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 부동산개발업 등록을 한 후에 그 부동산 등을 대상으로 부동산개발업을 영위할 수 있는지? **아니오**

A 본인 사용 목적으로 부동산 등을 조성 · 건축 · 대수선 · 리모델링 · 용도변경 또는 설치하기 위하여 개별 법령에 따른 인 · 허가를 받아 부동산 등을 조성 등을 하였거나 할 예정인 경우, **해당 인 · 허가를 받은 자는 그 부동산 등을 타인에게 공급할 목적으로 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 부동산개발업 등록을 한 이후에도 그 부동산 등을 대상으로 부동산개발업을 영위할 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0051** · 2014. 5. 9. · 민원인

Q189 공인중개사 자격을 취득하고 2년 이상 3년 미만의 기간 동안 부동산업무에 종사한 후 부동산 관련 분야의 석사 이상 학위를 취득한 자의 경우, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령」 별표 1 부동산개발 실무란 제2호의 부동산개발 전문인력 요건을 갖춘 것으로 볼 수 있는지 여부?

아니오

A 이 사안의 경우, **부동산개발업법 시행령 별표 1 부동산개발 실무란 제2호의 부동산개발 전문인력 요건을 갖춘 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **26-0403** · 2026. 7. 8. · 민원인

Q190 대도시 내 부동산 취득시 등록세 중과세 관련 질의회신 통보

기준

A 대도시내 부동산 취득 후 5년 이내에 지방세법 제55조의 2의 규정에 의한 지점을 설치, **운영하는경우라면 등록세 중과세 대상이며 별개의 법인격을 갖춘 부동산개발업 법인 소속 종업원들에 운영되어도 법인이 공동사업자로서 업무지시 및 지휘감독 등 가능한 인력을 통하여 운영한다면 지점을 설치한 것으로 보아 등록세 중과세 대상이다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-144** · 2008. 6. 20. · 행정안전부

Q191 창업 중소기업이 매출액이 없이 창업 대상업종과 제외업종이 함께 등재된 경우 창업으로 보아 등록면허세를 감면할 수 있는지 여부?

기준

A 창업중소기업이 창업 이후 둘 이상의 서로 다른 업종을 영위한다면 주된 업종은 법인등기부나 사업자등록증상의 형식적인 기재 뿐만 아니라 실제 영위하는 사업의 실질적 내용도 함께 감안하여 판단하는 것이 타당하지만, **이에 해당하지 않는 경우라면 반대해석 상 사업자등록증 및 법인등기부상의 형식적인 기재요건을 가지고 판단하여야 할 것이며 이 경우 부동산개발업 등이 주된 업종이 되는 경우 창업제외업종에 해당되어 감면대상으로 볼 수는 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-1521** · 2017. 6. 19. · 행정안전부

Q192 甲이 매도인인 乙 신탁회사 및 위탁자인 丙과 체결한 오피스텔 분양계약에는 "매수인은 매도인의 귀책사유로 인해 '매도인이 건축물의 분양에 관한 법률 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우'에는 계약을 해제할 수 있다."라는 해제조항이 있는데, 이후 乙 회사가 같은 법 제9조에 따른 시정명령을 받자, 甲이 위 해제조항에 따른 약정해제권을 행사한 사안에서, 위 해제조항에 따라 분양계약을 해제하기 위해서는 시정명령을 받게 된 위반사항이 반드시 중대한 위반사항에 해당할 필요가 없는데도, 위 시정명령은 경미한 위반사항으로 인한 것이므로 甲이 위 해제조항에 따라 분양계약을 해제할 수 없다고 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례

기준

A 甲이 매도인인 乙 신탁회사 및 위탁자인 丙과 체결한 오피스텔 분양계약에 "매수인은 매도인의 귀책사유로 인해 '매도인이 건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건축물분양법'이라 한다) 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우'에는 계약을 해제할 수 있다."라는 해제조항이 있는데, 이후 乙 회사가 건축물분양법 제9조에 따른 시정명령을 받자, 甲이 위 해제조항에 따른 약정해제권을 행사한 사안에서, 위 해제조항은 단순히 채무불이행으로 인한 법정해제권을 주의적으로 규정한 것이 아...

대법원 판례 **2025다216444 판결** (매매대금반환) · 2025. 12. 24. · 대법원

Q193 甲이 자신이 건축·분양하는 집합건물에 관하여 乙과 '乙은 甲에게 일정 금액을 예치하여야 한다. 甲은 분양실적이 분양목표에 미달한 경우 분양대행계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 분양대행계약의 해제 또는 해지로 甲에게 손해가 발생하는 경우 甲은 계약이 종료하면 乙에게 반환하여야 할 예치금에서 손해액을 공제할 수 있다.'는 내용 등으로 분양대행계약을 체결하였다가 이후 분양실적이 저조하다는 이유로 위 계약을 해지한 다음, 乙이 예치금 반환을 구하자 예치금은 甲의 채무불이행에 따른 손해에 모두 충당되어 존재하지 않는다고 항변한 사안에서, 계약의 내용 등 제반 사정에 비추어 위 분양대행계약에 따라 乙이 부담하는 채무는 계약기간 내에 목표분양률을 달성하여 그 결과를 제공하여야 할 결과채무가 아니라 분양완료를 위하여 선량한 관리자의 주의의무를 가지고 분양에 필요한 적절한 조치를 취하여 분양대행업무를 진행할 수단채무에 해당한다고 봄이 타당한데도, 이와 달리 보아 乙이 甲에게 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 부담한다고 본 원심판단에는 법리오해 등 잘못이 있다고 한 사례

기준

A 甲이 자신이 건축·분양하는 집합건물에 관하여 乙과 '乙은 甲에게 일정 금액을 예치하여야 한다. ... 분양대행계약의 해제 또는 해지로 甲에게 손해가 발생하는 경우 甲은 계약이 종료하면 乙에게 반환하여야 할 예치금에서 손해액을 공제할 수 있다.'는 내용 등으로 분양대행계약을 체결하였다가 이후 분양실적이 저조하다는 이유로 위 계약을 해지한 다음, 乙이 예치금 반환을 구하자 예치금은 甲의 채무불이행에 따른 손해에 모두 충당되어 존재하지 않는다고 항변한 사안에서, 계약의 내용 등 제반 사정에 비추어 위 분양대행계약에 따라 乙이 부담하는 채무는 계약기간 내에 목표분양률...

대법원 판례 **2019다226395 판결** (보증금반환) · 2022. 3. 31. · 대법원

Q194 **3자간 등기명의신탁에서 명의수탁자가 제3자에게 부동산을 매도하거나 부동산에 근저당권을 설정하는 등으로 처분행위를 하여 제3자가 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제3항에 따라 부동산에 관한 권리를 취득하는 경우, 명의신탁자가 명의수탁자를 상대로 직접 부당이득반환을 청구할 수 있는지 여부?** **예**

A [다수의견] (가) 3자간 등기명의신탁에서 명의수탁자의 임의처분 또는 강제수용이나 공공용지 협의취득 등(이러한 소유명의 이전의 원인관계를 통틀어 이하에서는 '명의수탁자의 처분행위 등'이라 한다)을 원인으로 제3자 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 특별한 사정이 없는 한 제3자는 유효하게 소유권을 취득한다[부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제3항]. 그 결과 매도인의 명의신탁자에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능이... ... **(나) 3자간 등기명의신탁에서**

대법원 판례 **2018다284233 전원합의체 판결** (소유권이전등기등) · 2021. 9. 9. · 대법원

Q195 **신탁계약상 신탁부동산을 처분하는 데 수익권자의 동의를 받도록 정해진 경우, 위탁자의 신탁부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 위탁자의 적극재산에 포함시킬 수 있는지 여부?** **아니오**

A 위탁자가 부동산에 관하여 신탁을 한 경우, 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다. ... **이러한 경우에는 위탁자의 신탁부동산에 관한 소유권이전등기청구권은 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없으므로 그 소유권이전등기청구권을 위탁자의 적극재산에 포함시킬 수 없다.**

대법원 판례 **2017다254891 판결** (사해행위취소) · 2021. 6. 10. · 대법원

Q196 **위탁자가 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하였으나, 처분 당시 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권이 적극재산으로서의 가치가 없는 경우, 위탁자가 위와 같이 신탁계약을 종료하고 부동산을 환수하여 제3자 앞으로 소유권이전등기를 넘겨주는 것이 사해행위에 해당하는지 여부 / 이는 위탁자가 건축물의 분양에 관한 법률에 따른 분양관리신탁을 해 둔 경우에도 마찬가지인지 여부?** **기준**

A 위탁자가 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하는 등으로 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 하고, 그로써 위탁자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과상태가 더 나빠지게 되었다면 이러한 위탁자의 처분행위는 위탁자의 일반채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당한다. 다만 처분 당시 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권이 적극재산으로서의 가치가 없다면 위탁자가 위와 같이 신탁되어 있던 부동산을 매각하면서 신탁계약을 종료하고 부동산을 환수하여 제3자 앞으로 소유권이전등기를 넘겨주어도 이는 사해행위에 해당하지 않는다. 이는 위탁자가 건축물의 분양에 관한 법률에 따른 분양관리신탁을 해 둔 경우에도 마찬가지이다.

대법원 판례 **2017다254891 판결** (사해행위취소) · 2021. 6. 10. · 대법원

Q197 신탁재산에 대한 후순위 수익권의 가치를 평가하는 방법

기준

A 신탁재산에 대한 후순위 수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수 등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 하고, 단순히 사해행위 당시의 신탁재산의 시가를 기초로 그 가치를 평가해서는 아니 된다.

대법원 판례 **2017다254891 판결** (사해행위취소) · 2021. 6. 10. · 대법원

Q198 담보신탁계약에서 정한 신탁재산의 처분사유가 발생하여 신탁재산이 공매 절차에 따라 처분되거나 공매 절차에서 정해진 공매 조건에 따라 수의계약으로 처분되는 경우, 해당 처분절차에 참여했던 입찰자 또는 매수제안자가 매수인으로 결정된 사람과 신탁회사 사이에 체결된 매매계약에 대하여 무효 확인을 구할 수 있는지 여부 / 이 경우 소를 제기하기 위해 매매계약이 무효로 확인되면 이후의 신탁재산 처분절차에서 반드시 매수인이 된다거나 될 개연성이 있다는 요건까지 갖추어야 하는지 여부?

기준

A 담보신탁계약에서 정한 신탁재산의 처분사유가 발생하여 신탁재산이 공매 절차에 따라 처분되거나 공매 절차에서 정해진 공매 조건에 따라 수의계약으로 처분되는 경우, 해당 처분절차에서 매수인으로 결정된 사람과 신탁회사 사이에 체결된 매매계약의 효력에 따라 그와 경쟁하여 신탁재산을 취득하고자 했던 입찰자 또는 매수제안자(이하 '입찰자 등'이라 한다)의 법적 지위나 법률상 보호되는 이익이 직접 영향을 받게 된다. … **이 경우 소를 제기하기 위해 매매계약이 무효로 확인되면 이후의 신탁재산 처분절차에서 반드시 매수인이 된다거나 될 개연성이 있다는 요건까지 갖추어야 하는 것은 아니지만, 적어도 기존에 실시한 공매 또는 수의계약 절차 등 처분절차에 참여하여 입찰자 등의 지위에 있었을 것이 요구된다.**

대법원 판례 **2021다201320 판결** (매매계약무효확인의소) · 2021. 5. 7. · 대법원

Q199 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률을 위반하여 무효인 명의신탁약정에 따라 명의수탁자 명의로 등기를 한 경우, 명의신탁자가 명의수탁자를 상대로 그 등기의 말소를 구하는 것이 민법 제746조의 불법원인급여를 이유로 금지되는지 여부 및 이는 농지법에 따른 제한을 회피하고자 명의신탁을 한 경우에도 마찬가지인지 여부?

기준

A [다수의견] 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 규정의 문언, 내용, 체계와 입법 목적 등을 종합하면, 부동산실명법을 위반하여 무효인 명의신탁약정에 따라 명의수탁자 명의로 등기를 하였다는 이유만으로 그것이 당연히 불법원인급여에 해당한다고 단정할 수는 없다. … **부동산실명법 제정 당시 명의신탁을 효과적으로 억제하기 위하여 취할 수 있는 다양한 방안이**

대법원 판례 **2013다218156 전원합의체 판결** (소유권이전등기) · 2019. 6. 20. · 대법원

Q200 **체육필수시설에 관하여 담보신탁계약이 체결되었다가 그 계약에서 정한 공개경쟁입찰방식의 매각 절차나 수의계약으로 위 시설이 일괄하여 이전되는 경우, 인수인이 체육시설업자와 회원 간에 약정한 사항을 포함하여 체육시설업의 등록 또는 신고에 따른 권리·의무를 승계하는지 여부?** 예

A [다수의견] 체육시설의 설치·이용에 관한 법률(이하 '체육시설법'이라 한다) 제27조 제1항은 "체육시설업자가 사망하거나 그 영업을 양도한 때 또는 법인인 체육시설업자가 합병한 때에는 그 상속인, 영업을 양수한 자 또는 합병 후 존속하는 법인이나 합병에 따라 설립되는 법인은 그 체육시설업의 등록 또는 신고에 따른 권리·의무(제17조에 따라 회원을 모집한 경우에는 그 체육시설업자와 회원 간에 약정한 사항을 포함한다)를 승계한다."라고 정하고 있다. ... [대법관 조희대, 대법관 권순일, 대법관 이기택, 대법관 민유숙, 대법관 이동원의 반대의견] 담보신탁계약에서 정한 공개경쟁입찰방식이나 수의계약 방식에 의한 매매(이하 '담보신탁을 근거로 한 매매'라 한다)에 따라 체육필수시설을 인수한 자는 그 체육시설업의 등록 또는 신고에 따른 권리·의무를 승계하지 않고, 이와 같은 매매 절차는 체육시설법 제27조 제2항 제4호에서 정하는 "그 밖에 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 절차"에도 해당하지 않는다고 보아야

대법원 판례 **2016다220143 전원합의체 판결** (입회보증금반환등) · 2018. 10. 18. · 대법원

Q201 **부동산담보신탁계약에서 우선수익권의 의미와 법적 성질(=신탁계약상 권리)** 기준

A 신탁행위로 정한 바에 따라 수익자로 지정된 사람은 당연히 수익권을 취득한다(신탁법 제56조 제1항). 신탁재산에 속한 재산의 인도와 그 밖에 신탁재산에 기한 급부를 요구하는 청구권이 수익권의 주된 내용을 이루지만, 수익자는 그 외에도 신탁법상 수익자의 지위에서 여러 가지 권능을 가지며, 수익권의 구체적인 내용은 특별한 사정이 없는 한 계약자유의 원칙에 따라 신탁계약에서 다양한 내용으로 정할 수 있다. ... **채권자는 담보신탁을 통하여 담보물권을 얻는 것이 아니라 신탁이라는 법적 형식을 통하여 도산 절연 및 담보적 기능이라는 경제적 효과를 달성하게 되는 것일 뿐이므로, 그 우선수익권은 우선 변제적 효과를 채권자에게 귀속시킬 수 있는 신탁계약상 권리이다.**

대법원 판례 **2016다223357 판결** (사해행위취소) · 2018. 4. 12. · 대법원

Q202 **甲 주식회사가 乙 주식회사에 대한 채무를 담보하기 위해 신탁회사인 丙 주식회사와 甲 회사 소유의 아파트에 관하여 우선수익자를 乙 회사로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였는데, 그 후 甲 회사가 乙 회사의 동의를 받아 신탁계약을 해지하고 甲 회사 명의로 아파트에 관한 소유권이전등기를 마친 다음, 같은 날 乙 회사와 대물변제계약을 체결하여 乙 회사에 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳐주자, 甲 회사의 채권자인 국가가 대물변제계약이 사해행위에 해당한다며 乙 회사를 상대로 사해행위취소를 구한 사안에서, 신탁계약이 해지로 종료하여 신탁계약상 乙 회사가 더 이상 우선수익자로서 수익권을 행사할 수 없는데도 대물변제계약이 사해행위에 해당하지 않는다고 판단한 원심판결에 법리오해 등 잘못이 있다고 한 사례**

기준

A 甲 주식회사가 乙 주식회사에 대한 채무를 담보하기 위해 신탁회사인 丙 주식회사와 甲 회사 소유의 아파트에 관하여 우선수익자를 乙 회사로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였는데, 그 후 甲 회사가 乙 회사의 동의를 받아 신탁계약을 해지하고 甲 회사 명의로 아파트에 관한 소유권이전등기를 마친 다음, 같은 날 乙 회사와 대물변제계약을 체결하여 乙 회사에 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳐주자, 甲 회사의 채권자인 국가가 대물변제계약이 사해행위에 해당한다며 乙 회사를...

대법원 판례 **2016다223357 판결** (사해행위취소) · 2018. 4. 12. · 대법원

Q203 **토지구획정리사업의 시행인가를 받은 甲 토지구획정리조합이 사업비를 조달하기 위하여 시행사인 乙 주식회사와 금전 차용계약 및 추가차용계약을 체결한 다음, 乙 회사 및 시공사인 丙 주식회사와 위 대여금채권과 관련하여 '甲 조합은 신탁회사인 丁 주식회사와 위 사업의 일부 체비지에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하여 우선수익자를 乙 회사로 하는 수익권증서를 발급하며, 乙 회사는 수익권증서상 우선수익권에 丙 회사를 1순위 질권자로 하는 질권을 설정하여 丙 회사에 수익권증서를 제출한다'는 내용 등의 합의서 및 추가합의서를 작성하였고, 이에 따라 甲 조합이 두 차례에 걸쳐 丁 회사와 부동산담보신탁계약을 체결하여 丁 회사가 乙 회사를 우선수익자로 하는 우선수익권증서를 발행·교부한 사안에서, 丙 회사 및 乙 회사와 甲 조합이 명시적 또는 묵시적으로 대여금채권을 丙 회사와 乙 회사의 불가분채권으로 하기로 약정하였다고 보기 어렵다고 한 원심판단에 법리오해 등의 잘못이 없다고 한 사례**

기준

A [다수의견] 토지구획정리사업의 시행인가를 받은 甲 토지구획정리조합이 사업비를 조달하기 위하여 시행사인 乙 주식회사와 금전 차용계약 및 추가차용계약을 체결한 다음, 乙 회사 및 시공사인 丙 주식회사와 위 대여금채권과 관련하여 '甲 조합은 신탁회사인 丁 주식회사와 위 사업의 일부 체비지에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하여 우선수익자를 乙 회사로 하는 수익권증서를 발급하며, 乙 회사는 수익권증서상 우선수익권에 丙 회사를 1순위 질권자로 하는 질권을 설정하여 丙 회... ... **이에 따라 丙 회사와 乙 회사 및 甲 조합은 대여금 지급과 관련하여 甲 조합이 乙 회사는 물**

대법원 판례 **2014다225809 전원합의체 판결** (대여금) · 2017. 6. 22. · 대법원

Q204 **토지구획정리사업의 시행인가를 받은 甲 토지구획정리조합이 사업비를 조달하기 위하여 시행사인 乙 주식회사와 금전 차용계약 및 추가차용계약을 체결하고, 乙 회사 및 시공사인 丙 주식회사와 위 대여금채권과 관련하여 합의서 및 추가합의서를 작성한 다음, 위 합의서 및 추가합의서에 따라 두 차례에 걸쳐 신탁회사인 丁 주식회사와 위 사업의 일부 체비지에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하여 乙 회사를 우선수익자로 하는 우선수익권증서를 발급받아 주었고, 乙 회사는 위 담보신탁계약의 위탁자인 甲 조합과 수탁자인 丁 회사의 동의를 받아 우선수익권에 丙 회사를 1순위 질권자로 하는 질권을 설정하였는데, 戊가 乙 회사에 대한 채권을 청구채권으로 하여 乙 회사의 甲 조합에 대한 대여금 등 채권 중 청구채권 금액에 이르기까지의 금액을 압류 및 전부하는 전부명령을 받아 그 전부명령이 확정된 사안에서, 우선수익권이 대여금채권의 전부에 수반하여 전부채권자에게 이전되었다고 볼 수 없고, 대여금채권과 우선수익권의 귀속주체가 달라졌다고 하여 우선수익권이나 이를 목적으로 한 권리질권이 소멸한다고 볼 수도 없다고 한 사례**

기준

A [다수의견] 토지구획정리사업의 시행인가를 받은 甲 토지구획정리조합이 사업비를 조달하기 위하여 시행사인 乙 주식회사와 금전 차용계약 및 추가차용계약을 체결하고, 乙 회사 및 시공사인 丙 주식회사와 위 대여금채권과 관련하여 합의서 및 추가합의서를 작성한 다음, 위 합의서 및 추가합의서에 따라 두 차례에 걸쳐 신탁회사인 丁 주식회사와 위 사업의 일부 체비지에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하여 乙 회사를 우선수익자로 하는 우선수익권증서를 발급받아 주었고, 乙 회사는… … **戊가 받은 전부명령이 확정됨으**

대법원 판례 **2014다225809 전원합의체 판결** (대여금) · 2017. 6. 22. · 대법원

Q205 **구 신탁법 제51조 제3항이 수익권의 포기를 인정하는 취지 및 신탁계약상 위탁자가 스스로 수익자가 되는 이른바 자익신탁의 경우, 위탁자 겸 수익자가 수익권 포기를 통해 이미 발생한 비용상환의무를 면할 수 있는지 여부?**

아니오

A 구 신탁법(2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제51조 제3항이 수익권의 포기를 인정하는 취지는, 수익자는 구 신탁법 제42조 제2항에 따라 비용상환의무를 지게 되므로 수익자가 자기의 의사에 반하여 수익권을 취득할 것을 강제당하지 않도록 하기 위한 데에 있다. 따라서 신탁계약상 위탁자가 스스로 수익자가 되는 이른바 자익신탁의 경우, 위탁자 겸 수익자는 스스로 신탁관계를 형성하고 신탁설정 단계에서 스스로를 수익자로 지정함으로써 그로부터 이익을 수취하려는 자이므로, 신탁의 결과 발생하는 이익뿐만 아니라 손실도 부담하도록 해야 하고, 수익권 포기를 통해 비용상환의무를 면하도록 할 필요가 없다. 그러므로 자익신탁에서 위탁자 겸 수익자는 수익권을 포기하더라도 이미 발생한 비용상환의무를 면할 수 없다.

대법원 판례 구법 **2012다25616 판결** (수익금) · 2016. 3. 10. · 대법원

Q206 토지개발신탁에서 수탁자의 비용상환청구권 행사를 제한할 수 있는 경우

기준

A 토지개발신탁에서는 장기간에 걸쳐 사업이 진행되고 부동산 경기를 예측한다는 것이 쉽지 않은 일이어서 경우에 따라 대규모의 손실이 발생할 수 있는데, 수탁자가 부동산신탁을 업으로 하는 전문가로서 보수를 지급받기로 한 후 전문지식에 기초한 재량을 갖고 신탁사업을 수행하다가 당사자들이 예측하지 못한 경제상황의 변화로 신탁사업의 목적을 달성하지 못한 채 신탁계약이 종료되고, 이로 인하여 위탁자 또는 수익자가 막대한 신탁비용상환의무를 부담하게 된 사정이 인정된다면, 이러한 사정을 고려하여 신의칙과 손해의 분담이라는 관점에서 상당하다고 인정되는 한도로 수탁자의 비용상환청구권의 행사를 제한할 수 있다.

대법원 판례 구법 **2012다25616 판결** (수익금) · 2016. 3. 10. · 대법원

Q207 구 표시·광고의 공정화에 관한 법률상 허위·과장광고로 인한 손해배상청구권을 가지고 있던 아파트 수분양자가 수분양자의 지위를 제3자에게 양도한 경우 양수인이 당연히 손해배상청구권을 행사할 수 있는지 여부 및 양수인이 손해배상청구권을 행사할 수 있는 경우

아니오

A 구 표시·광고의 공정화에 관한 법률(2011. 9. 15. 법률 제11050호로 개정되기 전의 것, 이하 '표시광고법'이라 한다)상 허위·과장광고로 인한 손해배상청구권은 불법행위에 기한 손해배상청구권의 성격을 가지는데, 계약상 지위의 양도에 의하여 계약당사자로서의 지위가 제3자에게 이전되는 경우 계약상 지위를 전제로 한 권리관계만이 이전될 뿐 불법행위에 기한 손해배상청구권은 별도의 채권양도절차 없이 제3자에게 당연히 이전되는 것이 아니므로, 표시광고법상 허위·...

대법원 판례 구법 **2012다15336,15343,15350,15367,15374,15381,15398,15404 판결** (부당이득반환등) · 2015. 7. 23. · 대법원

Q208 아파트 분양과 관련된 구 표시·광고의 공정화에 관한 법률상 허위·과장광고로 인한 손해배상청구에서 손해의 산정 방법 / 수분양자가 허위·과장광고로 인한 손해배상청구권을 보유하던 중 분양계약이 해제로 소급하여 소멸한 경우, 손해가 없어지는지 여부?

예

A 아파트 분양과 관련된 구 표시·광고의 공정화에 관한 법률(2011. 9. 15. 법률 제11050호로 개정되기 전의 것)상 허위·과장광고로 인한 손해배상청구에서 손해는 수분양권의 실제 가격과 허위·과장광고가 없었을 경우 수분양권의 적정한 가격의 차액인데, 수분양자가 허위·과장광고로 인한 손해배상청구권을 보유하고 있던 중 분양계약이 해제로 소급하여 소멸하게 되면 해제의 효과로서 당시까지 납입하였던 분양대금에 대하여는 반환청구권을 가지게 되고 향후의 분양대금 지급채무는 소멸하게 되므로, 분양계약이 유효하게 존재함을 전제로 하는 차액 상당의 손해도 없어지게 된다.

대법원 판례 구법 **2012다15336,15343,15350,15367,15374,15381,15398,15404 판결** (부당이득반환등) · 2015. 7. 23. · 대법원

Q209 **분양계약을 해제한 수분양자 甲이 분양대금 반환채권을 보전하기 위해 분양자 乙 주식회사를 대위하여 그로부터 분양수입금 등의 자금관리를 위탁받은 수탁자 丙 주식회사를 상대로 사업비 지출 요청권을 행사한 사안에서, 甲이 乙 회사를 대위하여 丙 회사에 분양대금 상당의 사업비 지출 요청권을 행사할 수 있다고 한 사례** 기준

A 분양계약을 해제한 수분양자 甲이 분양대금 반환채권을 보전하기 위해 분양자 乙 주식회사를 대위하여 그로부터 분양수입금 등의 자금관리를 위탁받은 수탁자 丙 주식회사를 상대로 사업비 지출 요청권을 행사한 사안에서, 乙 회사가 대리사무 약정에 따라 丙 회사에 대하여 갖는 사업비 지출 요청권은 甲이 보전하려는 권리인 분양대금 반환채권과 밀접하게 관련되어 있고, 甲이 사업비 지출 요청권을 대위하여 행사하는 것이 분양대금 반환채권의 현실적 이행을 유효·적절하게 확보하기 위...

대법원 판례 **2013다71784 판결** (분양대금반환) · 2014. 12. 11. · 대법원

Q210 **영업용 상가의 분양계약에서 수분양자가 분양대금과 별도로 분양자에게 상가개발비라는 명목의 금원을 지급하기로 한 경우, 그 금원의 법적 성질을 판단하는 기준** 기준

A 영업용 상가의 분양계약에서 수분양자가 분양대금과는 별도로 분양자에게 상가개발비라는 명목의 금원을 지급하기로 한 경우, 그 금원의 법적 성질이 무엇인가는 분양계약의 내용, 상가개발비를 지급하게 된 동기와 경위, 당사자가 그 거래행위에 의하여 달성하고자 하는 목적, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 판단하여야 할 당사자의 의사해석의 문제이다.

대법원 판례 **2010다22415 판결** (손해배상(기)) · 2013. 10. 24. · 대법원

Q211 **신축상가의 분양계약에서 분양대금과 별도로 상가개발비 항목을 두어 수분양자에게 지급의무를 부담시키고 분양자에게는 상가홍보 등 상가 활성화 등의 의무를 부담시킨 경우, 위 상가개발비 약정의 법적 성질(=위임) 및 이 경우 상가개발비를 분양자가 원래 부담하여야 할 분양대행수수료, 중개수수료 등으로 사용할 수 있는지 여부?** 아니오

A 신축상가의 분양계약에서 분양대금과 별도로 상가개발비 항목을 두어 수분양자에게 이를 지급할 의무를 부담시키는 한편 분양자에게는 상가홍보, 상가 공통의 인테리어 설치 등 기본적인 영업환경을 조성하고 상권이 형성되도록 할 의무(이하 '상가 활성화 등의 의무'라고 한다)를 부담시키고 있는 경우라면, 그러한 상가개발비 약정은 수분양자가 분양자에게 상가 홍보, 인테리어 시공 등 상가의 활성화를 위한 사무처리를 위임하고 그 위임사무의 처리를 위한 비용 및 보수를 개발비란... ... **이와 같이 상가개발비 약정이 위임약정이라고 볼 경우, 분양자는 위임의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 상가개발비를 관리하고 상가 활성화 사무를 위하여 이를 집행하여야 할 의무를 부담하는 것이므로 상가개발비를 원래 분양자 자신이 부담하여야 할 분양대행수수료, 중개수수료 등으로 사용할 수 없다.**

대법원 판례 **2010다22415 판결** (손해배상(기)) · 2013. 10. 24. · 대법원

Q212 **상가개발비 약정이 편입된 분양계약이 약관의 형식으로 체결된 경우, 분양계약 해제 시 상가개발비를 어떠한 경우에도 반환하지 않는다고 정한 조항의 효력(무효) 및 상가개발비 반환 약정이 무효이거나 존재하지 않고 상가개발비 약정의 성격이 위임약정이라고 볼 수 있는 경우, 분양계약이 분양자의 책임 없는 사유로 해제된 때 수분양자가 반환받을 수 있는 상가개발비의 범위**

기준

A 상가개발비 약정이 분양계약에 편입된 경우, 분양계약이 해제되면 상가개발비 약정 역시 종료되고, 이 경우 상가개발비 반환의무의 발생이나 그 내용 등은 원칙적으로 분양계약 당사자의 약정에 따라 정하여지나 약관의 형식으로 분양계약이 체결된 경우에는, 그 약관의 내용이 사적 자치의 영역에 속하는 것이라고 하더라도 이는 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라 한다)의 규율 대상이 되는 것인데, 약관법 제9조는 계약의 해제·해지에 관하여 사업자의 원상회복의무나 손해... ... **이 경우 처리한 사무의 정도, 사용된 사무처리 비용 등은 공제를 주장하는 분양자가 그 증명책임을 부담한다.**

대법원 판례 **2010다22415 판결** (손해배상(기)) · 2013. 10. 24. · 대법원

Q213 **채무자 소유의 수개의 부동산에 관하여 채권자들을 선순위 또는 후순위 우선수익자로 한 담보신탁계약이 체결되어 있는 경우, 선순위 수익자가 어느 부동산의 처분대금에서 자신의 채권을 회수할 때 각 부동산에 존재하는 후순위 우선수익자들 사이의 형평을 고려하여야 하는지 여부?**

아니오

A 채무자 소유의 수개의 부동산에 관하여 채권자들을 선순위 또는 후순위 우선수익자로 한 담보신탁계약이 체결되어 있는 경우, 당사자 사이의 약정 등 특별한 사정이 없는 한, 선순위 우선수익자가 어느 부동산의 처분대금에서 자신의 채권을 회수함에 있어 각 부동산에 존재하는 후순위 우선수익자들 사이의 형평까지 고려하여야 할 제약을 받는다고 볼 근거는 없다. 그리고 설령 선순위 우선수익자가 특정 부동산에서 다액의 채권을 회수함으로써 후순위 우선수익자들 사이에서 불공평한 결과가 발생하였다고 하더라도, 그러한 사정만으로 선순위 우선수익자가 특정 후순위 우선수익자에 대한 관계에서 부당이득을 취하였다고 볼 수도 없다.

대법원 판례 **2012다79347 판결** (약정금) · 2013. 6. 27. · 대법원

Q214 **아파트의 동·호수를 특정하지 않은 채 분양계약을 중개하는 행위가 '공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률'상 '건축물의 중개'에 해당하는 경우**

기준

A 특정 동·호수에 대하여 피분양자가 선정되거나 분양계약이 체결되지는 아니하였다고 하더라도, 장차 예정된 동·호수의 추첨이 분양 대상으로 정하여져 있는 세대들을 특정 피분양자에 대한 분양 목적물로 확정하여 주는 절차에 불과하고 피분양자가 아파트를 분양받는 것 자체는 당연히 보장되는 것으로 되어 있을 뿐만 아니라 대상 아파트 전체의 건축이 완료됨으로써 분양 대상이 될 세대들이 객관적으로 존재하여 분양 목적물로의 현실적인 제공 또한 가능한 상태에 이르렀다면 분양 대상물이 상당히 구체화되었다고 할 것이어서, 이에 대한 거래를 중개하는 것 또한 '공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률'이 중개대상물로 정한 '건축물의 중개'에 해당한다고 봄이 상당하다.

대법원 판례 **2010다16519 판결** (약정금등) · 2013. 1. 24. · 대법원

Q215 **상가건물을 신축분양하는 사업의 시행사가 구 건축물의 분양에 관한 법률에 따라 신탁회사와 체결한 신탁계약에서 '위탁자가 피분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 신탁해지를 요청하는 경우 수탁자는 신탁해지와 동시에 피분양자에게 소유권이전등기가 경료되도록 하거나 피분양자에게 직접 소유권이전등기를 할 수 있다'라고 정한 사안에서, 위 조항은 피분양자에게 소유권이전등기가 경료될 수 있도록 하기 위하여 위탁자가 분양된 목적물에 관하여 신탁을 해지할 수 있는 권리를 가진다는 취지로 해석하여야 하나, 현저한 저가에 분양이 이루어진 경우에도 위탁자에게 위 조항에 따른 신탁해지권이 부여된다고 해석할 수는 없다고 한 사례**

기준

A 상가건물을 신축분양하는 사업의 시행사가 구 건축물의 분양에 관한 법률(2007. 8. 3. 법률 제8635호로 개정되기 전의 것)에 따라 신탁회사와 체결한 신탁계약에서 "위탁자가 피분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 신탁해지를 요청하는 경우 수탁자는 신탁해지와 동시에 피분양자에게 소유권이전등기가 경료되도록 하거나 피분양자에게 직접 소유권이전등기를 할 수 있다."라고 정한 사안에서, 위 조항은 신탁계약으로 인하여 분양목적물인 신탁부동산의 소유명의가 분양자가 아닌...

대법원 판례 **2009다50353 판결** (소유권이전등기) · 2011. 3. 10. · 대법원

Q216 **시행사가 상가를 신축·분양하면서 금융기관 및 시공사에 대한 채무의 이행을 담보하기 위하여 신탁회사와 사이에 대출 금융기관 및 시공사를 우선수익자로 하는 신축 상가에 관한 신탁계약을 체결한 사안에서, 신탁계약상 위탁자인 시행사와 수탁자인 신탁회사, 우선수익자인 대출 금융기관 및 시공사는, 상가에 관하여 유효한 분양계약이 이루어지고 그 분양대금으로 우선수익자가 채권을 변제받거나 그 변제가 확보된 상태에 이르면, 시행사는 그 부분에 관한 신탁을 일부 해지할 수 있고, 우선수익자는 그 해지에 관하여 동의의 의사표시를 하기로 하는 묵시적 약정을 하였다고 본 사례**

기준

A 시행사가 상가를 신축·분양하면서 금융기관에 대한 대출금 채무 및 시공사에 대한 공사대금 채무의 이행을 담보하기 위하여 신탁회사와 사이에 대출 금융기관 및 시공사를 우선수익자로 하는 신축 상가에 관한 신탁계약을 체결한 사안에서, 그 신탁계약의 목적과 구조, 분양대금의 관리와 운영, 위탁자와 수탁자, 우선수익자 등 신탁계약 당사자들의 지위와 역할 등을 종합하여 보면 신탁계약상 위탁자인 시행사와 수탁자인 신탁회사, 우선수익자인 대출 금융기관 및 시공사는, 상가에 관...

대법원 판례 **2009다81289 판결** (소유권이전등기) · 2010. 12. 9. · 대법원

Q217 **오피스텔 건축 시행사와 분양대행용역계약을 체결한 분양대행업자가 사실상 시행사의 지휘·감독 아래 시행사의 의사에 따라 분양대행업무를 수행한 경우, 시행사와 분양대행업자가 사용자, 피용자 관계에 있는지 여부?**

예

A 민법 제756조의 사용자와 피용자의 관계는 반드시 유효한 고용관계가 있는 경우에 한하는 것이 아니고, 사실상 어떤 사람이 다른 사람을 위하여 그 지휘·감독 아래 그 의사에 따라 사업을 집행하는 관계에 있을 때에도 그 두 사람 사이에 사용자, 피용자의 관계가 있다고 할 수 있다. 따라서 오피스텔 건축 시행사와 분양대행용역계약을 체결하여 분양대행업무를 수행하는 경우에도 사실상 시행사의 지휘·감독 아래 시행사의 의사에 따라 분양대행업무를 수행하였다면 사용자, 피용자의 관계에 있다고 할 수 있다.

대법원 판례 **2010다48387 판결** (손해배상(기)) · 2010. 10. 28. · 대법원

Q218 **신탁행위의 정함에 따라 전수탁자가 임무를 종료하고 신수탁자가 선임된 경우, 신수탁자가 전수탁자의 지위를 포괄적으로 승계하는지 여부 및 제3자가 수탁자의 경질 이전에 이미 발생한 채권을 신수탁자에 대하여 행사할 수 있는 범위** 예

A 신탁행위의 정함에 따라 전수탁자가 임무를 종료하고 신수탁자가 선임됨으로써 수탁자가 변경된 경우에도 신수탁자는 신탁법 제26조, 제48조 등이 정하는 수탁자 경질의 법리에 따라 수탁자의 지위를 포괄적으로 승계하게 되고, 이 때 제3자는 수탁자의 경질 이전에 이미 발생한 채권에 관하여 계약의 당사자인 전수탁자에게 이를 행사할 수 있음은 물론, 신탁법 제48조 제3항에 의하여 신탁재산의 한도 내에서 신수탁자에 대하여도 행사할 수 있다.

대법원 판례 **2009다83797 판결** (추심금) · 2010. 2. 25. · 대법원

Q219 **甲 회사가 乙 회사와 분양대행계약을 체결하면서 약정기일까지 일정 분양률을 달성하지 못하면 계약보증금을 乙 회사에 귀속시키기로 약정한 사안에서, 위 약정은 甲 회사가 약정기일까지 위 분양률을 달성하지 못할 경우에 대하여 위약금을 약정한 것으로 보아야 하고, 이는 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정된다고 한 사례** 기준

A 甲 회사가 乙 회사와 공원묘원의 묘지에 관한 분양대행계약을 체결하면서 약정기일까지 전체 분양묘지 중 일정 비율을 분양하지 못하면 계약보증금을 乙 회사에 귀속시키기로 약정한 사안에서, 이는 甲 회사가 위 약정기일까지 위 분양률을 달성할 채무를 부담하고, 그와 같은 채무를 불이행할 경우에 대하여 위약금을 약정한 것으로 보아야 하고, 이러한 약정은 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정된다고 한 사례.

대법원 판례 **2009다83797 판결** (추심금) · 2010. 2. 25. · 대법원

Q220 **신탁법 제48조 제3항에 따른 채권자의 신수탁자에 대한 이행판결 주문에 신탁재산의 한도에서 지급을 명하는 취지를 명시하여야 하는지 여부?** 예

A 신탁법 제48조 제3항에서 수탁자가 경질된 경우 신탁사무의 처리에 관하여 생긴 채권을 신탁재산의 한도 내에서 신수탁자에 대하여도 행사할 수 있게 한 것은 신수탁자가 전수탁자의 채무를 승계하되 신탁재산의 한도 내에서 책임을 부담하도록 한 취지이므로, 그 경우 채권자의 신수탁자에 대한 이행판결 주문에는 신수탁자의 고유재산에 대한 강제집행을 할 수 없도록 집행력을 제한하기 위하여 신탁재산의 한도에서 지급을 명하는 취지를 명시하여야 한다.

대법원 판례 **2009다83797 판결** (추심금) · 2010. 2. 25. · 대법원

Q221 **신탁법 제48조 제3항에 따른 채권자의 신수탁자에 대한 이행판결 주문에 신탁재산의 한도를 금액으로 특정할 필요 없이 신탁재산의 한도에서만 지급을 명하는 취지를 따로 명시하여야 한다고 본 사례** 기준

A 신탁법 제48조 제3항에 따른 채권자의 신수탁자에 대한 이행판결 주문에 신탁재산의 한도를 금액으로 특정하여 표시할 경우 그 주문의 기재로는 신수탁자가 신탁재산뿐 아니라 자신의 고유재산으로도 변제해야 할 위험이 있으므로, 신탁재산의 한도를 금액으로 특정할 필요 없이 그 주문에 신탁재산의 한도에서만 지급을 명하는 취지를 따로 명시하여야 한다고 본 사례.

대법원 판례 **2009다83797 판결** (추심금) · 2010. 2. 25. · 대법원

Q222 **수탁자가 신탁종료 후 신탁재산에 대한 자조매각권을 행사하기 전에, 신탁재산의 귀속권리자로 지정된 수익자가 비용 등을 지급하고 신탁재산에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있는지 여부?** 예

A 수탁자가 신탁종료 후 비용보상 등을 받기 위하여 신탁재산에 대하여 자조매각권을 행사할 수 있다 하더라도 그와 같은 사정만으로 신탁재산의 귀속권리자로 지정된 수익자의 신탁재산에 대한 소유권이전등기청구권이 부존재하거나 소멸한다고 볼 수는 없고, 수익자는 수탁자가 신탁재산에 대한 자조매각권을 행사하여 이를 처분하기 전에 수탁자에게 비용 등을 지급하고 신탁재산에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있다.

대법원 판례 **2006다62461 판결** (소유권이전등기) · 2009. 1. 30. · 대법원

Q223 **신탁계약의 해석상, 신탁종료시 수익자의 비용보상의무가 수탁자의 소유권이전등기의무보다 선이행되어야 한다고 본 사례** 기준

A **신탁계약의 해석상, 신탁종료시 신탁재산의 수익자 겸 권리귀속자가 부담하는 비용보상의무가 신탁재산에 대하여 자조매각권을 갖고 있는 수탁자의 소유권이전등기의무보다 선이행되어야 한다고 본 사례.**

대법원 판례 **2006다62461 판결** (소유권이전등기) · 2009. 1. 30. · 대법원

Q224 신탁계약서에서 '신탁재산에 속하는 금전으로 신탁사무처리를 위한 제비용 등을 충당하기에 부족한 경우에는 수익자에게 청구하고, 그래도 부족한 경우에는 수탁자가 상당하다고 인정하는 방법 및 가액으로 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다' 고 정한 경우, 그 취지 및 수탁자가 수익자에게 보상청구할 수 있는 비용의 범위

기준

A 신탁계약서에서 '신탁재산에 속하는 금전으로 차입금 및 그 이자의 상환, 신탁사무 처리상 수탁자의 과실 없이 받은 손해, 기타 신탁사무처리를 위한 제비용 및 수탁자의 대금지급을 충당하기에 부족한 경우에는 수익자에게 청구하고, 그래도 부족한 경우에는 수탁자가 상당하다고 인정하는 방법 및 가액으로 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다'고 정한 경우, 이는 수탁자가 신탁이 존속하는 동안이나 신탁이 종료한 후에 신탁재산에 관한 비용 등을 수익... ... 그러므로 비록 신탁법 제61조에 의하여 신탁이 종료한 후 신탁재산이 그 귀속권리자에게 이전할 때까지는 귀속권리자를 수익자로 보는 신탁이 존속하는 것으로 간주된다고 하더라도, 수탁자로서는 신탁계약서에서 정한 방법에 따라 차입금을 비롯하여 신탁사무처리를 위한 제비용을 회수할 수 있고, 위와 같은 비용이 신탁기간 중의 신탁사무 또는 신탁종료 후의 잔존 신탁사무의 처리 내지 종결을 위하여 선량한 관리자의 주의로써 정당하게 지출 내지 부담한 것이라고 인정되는 한 그것이...

대법원 판례 **2006다62461 판결** (소유권이전등기) · 2009. 1. 30. · 대법원

Q225 신탁회사가 행한 신탁재산과 고유재산 간의 거래가 수익자에게 이익이 된다는 사정에 의해 유효한 거래가 되는지 여부?

아니오

A 신탁법 제31조 제1항 본문에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 누구의 명의로 하든지 신탁재산을 고유재산으로 하거나 이에 관하여 권리를 취득하지 못할 뿐만 아니라 고유재산을 신탁재산이 취득하도록 하는 것도 허용되지 아니하고, 위 규정을 위반하여 이루어진 거래는 무효이다. ... 한편, 금전신탁 이외의 신탁에 있어서 수탁자가 신탁회사인 경우에는, 신탁업법 제12조 제1항이, "단, 수익자에게 이익이 되는 것이 명백하거나 기타 정당한 이유가 있는 경우에는 법원의 허가를 얻어 신탁재산을 고유재산으로 할 수 있다"고 규정하고 있는 신탁법 제31조 제1항 단서마저 그 적용을 배제하여 매우 엄격한 규제가 이루어지고 있음에 비추어 볼 때, 신탁회사가 행한 신탁재산과 고유재산 간의 거래가 수익자에게 이익이 된다는 사정만으로는 그와 같은 거래를 유효...

대법원 판례 **2006다62461 판결** (소유권이전등기) · 2009. 1. 30. · 대법원

Q226 재개발사업의 시공사가 조합원과 재개발조합 사이의 분양계약에 당사자로 참여할 수 있는지 여부?

예

A 재개발조합의 조합원이 재개발사업의 시행 결과 조성된 대지 및 건물에 관한 소유권을 취득하는지 여부는 관리처분계획 및 이에 따른 분양처분에 의하여 정해지지만, 이와 별도로 조합원과 재개발조합 사이에서 가청산금의 지급시기 및 연체 책임 등과 같이 도시재개발사업 시행 과정에서 발생할 수 있는 권리·의무관계를 구체화하기 위하여 분양계약의 형태로 개별적인 약정을 할 수 있고, 또한 시공사도 위 사업 시행을 위하여 필요한 범위 내에서 조합원에 대하여는 직접적인 권리·의무...

대법원 판례 구법 **2004다26256 판결** (손해배상(기)) · 2007. 12. 27. · 대법원

Q227 **재개발사업 시공사의 무단 설계변경, 부실 시공 등의 잘못으로 사용승인과등기가 지연되어 조합원들이 손해를 입은 경우, 시공사는 분양계약의 당사자로서 그 손해를 배상할 책임이 있다고 한 사례** 기준

A 재개발사업의 시공사가 무단 설계변경과 부실 공사 등의 잘못으로 예정된 입주일 또는 그로부터 상당한 기일 내에 사용승인 또는 임시사용승인을 받지 못하여 조합원들이 입주일 또는 그로부터 상당한 기일 내에 신축 아파트에 대한 소유권보존등기를 경료하지 못한 경우, 시공사는 분양계약의 당사자로서 조합원들에게 사용승인 지연 및 그에 따른 등기 지연으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다고 한 사례.

대법원 판례 구법 **2004다26256 판결** (손해배상(기)) · 2007. 12. 27. · 대법원

Q228 **[1] 토지소유자가 부동산신탁회사에게 토지를 신탁하고 부동산신탁회사가 그 토지상에 건물을 신축하는 등 적절한 개발행위를 한 후 이를 분양하여 그 수입으로 신탁회사의 투입비용을 회수하고 수익자에게 수익을 교부하는 취지의 계약의 법적 성격 [2] 토지신탁계약에 있어서 수탁자의 선관주의의무의 내용 [3] 토지신탁계약에서 수탁자가 경제사정의 변화 등으로 말미암아 당초의 예상과 달리 신탁사업의 수익성이 떨어져 이를 계속 수행하는 경우 손실의 발생이나 확대가 예상되자, 그 사업의 추진을 중지하고 위탁자에게 수차례 설계변경의 필요성을 설명하고 그에 대한 동의를 구하기 위하여 노력하였으나, 위탁자의 부동의로 결국 사업이 중단되게 된 경우, 수탁자가 위 신탁계약과 관련하여 수탁자로서의 주의의무를 위반한 잘못이 없다고 한 사례 [4] 신탁계약에 있어서 수탁자의 과실로 인하여 확대된 신탁비용에 대하여 비용상환청구권이 인정되는지 여부 [5] 토지개발신탁에서 수탁자가 부동산신탁을 업으로 하는 전문가로서 보수를 지급받기로 한 후 전문지식에 기초한 재량을 갖고 신탁사업을 수행하다가 당사자들이 예측하지 못한 경제상황의 변화로 그 사업이 중단됨으로써 위탁자가 막대한 신탁비용채무를 부담하게 된 사정이 인정되는 경우, 이러한 사정도 신탁비용의 지출 또는 부담에서의 수탁자의 과실과 함께 고려하여 신의칙과 손해의 분담이라는 관점에서 상당하다고 인정되는 한도로 수탁자의 비용상환청구권의 행사를 제한할 수 있다고 한 사례 [6] 신탁보수약정이 있음에도 불구하고 그 약정된 보수액의 전부를 청구할 수 없는 경우 [7] 동시이행의 항변권 제도의 취지 및 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에 있어 고유의 대가관계에 있는 채무가 아니지만 동시이행의 항변권을 인정할 수 있는 경우 [8] 신탁계약에 있어서 위탁자 또는 수익자가 부담하는 신탁비용 및 신탁보수 지급의무와 신탁종료시에 수탁자가 부담하는 신탁재산을 이전할 의무가 동시이행의 관계에 있다고 한 사례** 아니오

A [1] 일반적으로 토지소유자가 부동산신탁회사에게 토지를 신탁하고 부동산신탁회사가 수탁자로서 신탁된 토지상에 건물을 신축하거나 택지를 조성하는 등 적절한 개발행위를 한 후 토지 및 지상건물을 일체로 분양 또는 임대하여 그 수입에서 신탁회사의 투입비용을 회수하고 수익자에게 수익을 교부하는 취지의 계약은 이를 신탁법상의 신탁계약으로 볼 것이고, 달리 특별한 약정이 없는 한 토지소유자와 부동산신탁회사 사이의 동업계약으로 볼 것은 아니다. [2] 신탁법 제28조에 의하면...

대법원 판례 **2004다24557 판결** (소유권이전등기등) · 2006. 6. 9. · 대법원

Q229 채무자가 토지에 집합건물을 지어 분양하는 사업을 추진하던 중 이미 일부가 분양되었는데도 공정률 45.8%의 상태에서 자금난으로 공사를 계속할 수 없게되자 사업을 계속하기 위한 방법으로 신탁업법상의 신탁회사와 사이에 신탁계약을 체결하고 건물의 신축공사를 완료한 경우, 그 신탁행위가 사해행위에 해당하지 않는다고 한 사례

기준

A 채무자가 토지에 집합건물을 지어 분양하는 사업을 추진하던 중 이미 일부가 분양되었는데도 공정률 45.8%의 상태에서 자금난으로 공사를 계속할 수 없게 되자 건축을 계속 추진하여 건물을 완공하는 것이 이미 분양받은 채권자들을 포함하여 채권자들의 피해를 줄이고 자신도 채무변제력을 회복하는 최선의 방법이라고 생각하고, 사업을 계속하기 위한 방법으로 신탁업법상의 신탁회사와 사이에 신탁계약을 체결한 것으로 자금난으로 공사를 계속할 수 없었던 채무자로서는 최대한의 변제력을 확보하는 최선의 방법이었고 또한 공사를 완공하기 위한 부득이한 조치였다고 판단되므로 사해행위에 해당되지 않는다고 한 사례.

대법원 판례 **2001다57884 판결** (사해행위취소등) · 2003. 12. 12. · 대법원

Q230 분양계약체결에 있어서 분양대행계약서에 명기된 대행자의 업무 내용, 이례적인 대금지급방법 등 경위의 특이성에 비추어 표현대리의 성립을 부정한 사례

기준

A 분양계약체결에 있어서 분양대행계약서에 명기된 대행자의 업무 내용, 이례적인 대금지급방법 등 경위의 특이성에 비추어 표현대리의 성립을 부정한 사례.

대법원 판례 **2002다19254 판결** (소유권이전등기) · 2002. 7. 12. · 대법원

Q231 분양계약이 계약해제통고에서 정한 내용에 관한 당사자 사이의 묵시적 합의에 의하여 해제되었다고 판단한 원심판결을 정당하다고 한 사례

기준

A 분양계약이 계약해제통고에서 정한 내용에 관한 당사자 사이의 묵시적 합의에 의하여 해제되었다고 판단한 원심판결을 정당하다고 한 사례.

대법원 판례 **2001다63575 판결** (손해배상(기)) · 2002. 1. 25. · 대법원

Q232 아파트 분양계약서상의 공유대지 표기란이 공란인 경우, 분양공고상의 평형별 공유대지면적을 계약상의 분양면적으로 하기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 본 사례

기준

A 주택건설사업주체의 입주자모집공고는 주택공급계약의 청약 그 자체라고는 할 수 없지만, 그 분양공고는 대량의 주택공급거래에서 불특정 다수의 수요자에게 주택공급계약의 내용을 일률적으로 미리 알리고 그 내용에 따른 주택공급청약을 하게 한 후 추첨을 거쳐 당첨자와 사이에 정형화된 주택공급계약을 체결하기 위한 절차로서, 사업주체로서는 당첨자와의 분양계약 체결시에 특단의 사정이 없는 한 입주자모집공고와 같은 내용의 계약을 체결하게 되고, 한편 구 주택공급에관한규칙(1989...

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q233 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지의 일부를 분양계약 후에 기부채납함으로써 분양계약보다 적은 대지 공유지분을 이전등기하게 된 경우, 감소된 공유지분 범위 내에서 이행불능을 이유로 분양계약의 일부 해제를 인정한 사례

기준

A 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지의 일부를 분양계약 후에 시에 기부채납함으로써 분양계약자들 또는 공유대지지분등기 경료 전에 분양계약자로부터 분양계약상의 지위를 양도받은 자들에게 분양공고 및 분양계약 당시 보다 면적이 감소한 평형별 공유대지면적을 공급한 경우, 아파트 분양계약에 따른 공유대지지분 이전의무는 감소된 지분 범위 내에서 이행불능이 된 것으로 보아야 하므로, 분양계약자들 또는 공유대지지분등기 경료 전에 분양계약자로부터 분양계약상의 지위를 양도받은 자들의 해제 의사표시로써 감소된 공유지분 범위 내에서 분양계약의 일부 해제가 가능하고, 그와 같은 경우 주택건설사업자는 원상회복으로써 그들에게 감소된 공유지분에 상당하는 대금을 반환할 의무가 있다고 본 사례.

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q234 아파트 분양계약상의 공유대지 증감에 관한 면책조항의 의미 및 효력

기준

A 아파트 분양계약 체결 당시에 작성된 계약서상에 "공유대지에 대한 공부 정리 결과 공유대지의 증가나 감소가 있을 경우 그에 상당한 금액을 서로 청구하지 않기로 한다."는 면책조항이 있는 경우, 그 조항의 '공유대지에 대한 공부 정리 결과 공유대지의 증가나 감소가 있을 경우'라 함은 바로 분양계약 당시 계획된 아파트 단지의 대지에 대하여 지적법에 따른 순수한 지적공부 정리 결과 객관적으로 불가피하게 발생하는 증감만을 뜻하는 것으로 보아야 하고 그와 같이 해석하는 한 그 면책조항이 형평의 원칙이나 신의칙에 반하는 것은 아니지만, 그 공유대지의 감소가 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지 중 일부를 분양계약 후 다른 용도로 사용함으로써 생겨난 것이라면 당해 면책조항에 의해 면책될 수 없다.

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q235 아파트 분양계약서상의 공유대지 표기란이 공란인 경우, 분양공고상의 평형별 공유대지면적을 계약상의 분양면적으로 하기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 본 사례

기준

A 주택건설사업주체의 입주자모집공고는 주택공급계약의 청약 그 자체라고는 할 수 없지만, 그 분양공고는 대량의 주택공급거래에서 불특정 다수의 수요자에게 주택공급계약의 내용을 일률적으로 미리 알리고 그 내용에 따른 주택공급청약을 하게 한 후 추첨을 거쳐 당첨자와 사이에 정형화된 주택공급계약을 체결하기 위한 절차로서, 사업주체로서는 당첨자와의 분양계약 체결시에 특단의 사정이 없는 한 입주자모집공고와 같은 내용의 계약을 체결하게 되고, 한편 구 주택공급에관한규칙(1989...

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q236 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지의 일부를 분양계약 후에 기부채납함으로써 분양계약보다 적은 대지 공유지분을 이전등기하게 된 경우, 감소된 공유지분 범위 내에서 이행불능을 이유로 분양계약의 일부 해제를 인정한 사례

기준

A 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지의 일부를 분양계약 후에 시에 기부채납함으로써 분양계약자들 또는 공유대지지분등기 경료 전에 분양계약자로부터 분양계약상의 지위를 양도받은 자들에게 분양공고 및 분양계약 당시 보다 면적이 감소한 평형별 공유대지면적을 공급한 경우, 아파트 분양계약에 따른 공유대지지분 이전의무는 감소된 지분 범위 내에서 이행불능이 된 것으로 보아야 하므로, 분양계약자들 또는 공유대지지분등기 경료 전에 분양계약자로부터 분양계약상의 지위를 양도받은 자들의 해제 의사표시로써 감소된 공유지분 범위 내에서 분양계약의 일부 해제가 가능하고, 그와 같은 경우 주택건설사업자는 원상회복으로써 그들에게 감소된 공유지분에 상당하는 대금을 반환할 의무가 있다고 본 사례.

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q237 아파트 분양계약상의 공유대지 증감에 관한 면책조항의 의미 및 효력

기준

A 아파트 분양계약 체결 당시에 작성된 계약서상에 "공유대지에 대한 공부 정리 결과 공유대지의 증가나 감소가 있을 경우 그에 상당한 금액을 서로 청구하지 않기로 한다."는 면책조항이 있는 경우, 그 조항의 '공유대지에 대한 공부 정리 결과 공유대지의 증가나 감소가 있을 경우'라 함은 바로 분양계약 당시 계획된 아파트 단지의 대지에 대하여 지적법에 따른 순수한 지적공부 정리 결과 객관적으로 불가피하게 발생하는 증감만을 뜻하는 것으로 보아야 하고 그와 같이 해석하는 한 그 면책조항이 형평의 원칙이나 신의칙에 반하는 것은 아니지만, 그 공유대지의 감소가 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지 중 일부를 분양계약 후 다른 용도로 사용함으로써 생겨난 것이라면 당해 면책조항에 의해 면책될 수 없다.

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q238 **오피스텔 건물의 분양사업을 영위하는 자로부터 위임을 받아 관리부장 등의 직책에 기하여 오피스텔 건물에 관한 일체의 분양관련 업무를 처리해 온 자가 그 업무에 관한 상법 제15조 소정의 부분적 포괄대리권을 가진 상업사용인에 해당하는지 여부 / '가'항의 분양관련 업무를 처리해 온 자의 업무범위 속에는 오피스텔 건물에 관한 분양계약의 체결은 물론이고 기존 분양계약자들과의 분양계약을 합의해제하거나 해제권 유보에 관한 약정을 체결하는 등의 일체의 분양거래행위가 당연히 포함되는 것이라고 본 사례**

기준

A 오피스텔 건물의 분양사업을 영위하는 자의 위임을 받아 관리부장 또는 관리과장의 직책에 기하여 실제로 오피스텔 건물에 관한 분양계약의 체결 및 대금수령, 그리고 그 이행책임을 둘러싼 계약상대방의 이의제기에 따른 분쟁관계의 해결 등 일체의 분양관련 업무를 처리하여 온 자들은, 특히 그 업무의 수행이 단지 일회적으로 그치게 되는 것이 아니라 당해 오피스텔 건물의 분양이 완료될 때까지 계속적으로 반복되는 상행위인 성질에 비추어 볼 때, 상법 제15조 소정의 영업... ... 나. '가'항의 분양관련 업무를 처리해 온 자들의 업무의 범위 속에는 오피스텔 건물에 관한 분양계약의 체결은 물론이고, 기존 분양계약자들과의 분양계약을 합의해제하거나 해제권 유보에 관한 약정을 체결하고, 나아가 그에 따른 재분양계약을 체결하는 일체의 분양거래행위도 당연히 포함되는 것이라고 봄이 상당하고, 이러한 건물의 일반분양업무는 통상 개별적인 분양계약의 체결에 그치지 않고, 사정에 따라 그 일부분양의 취소 내지 해제와 이에 따른 보완적인 재분양계약의 체결...

대법원 판례 **94다22118 판결** (매매대금) · 1994. 10. 28. · 대법원

함께 보면 좋은 공식 자료

자료 1 — **중앙토지수용위원회 「토지수용 업무편람」(2026년판)** — 재결 절차·서식과 국토교통부 유권해석, 한국감정평가사협회 질의회신을 문서번호와 함께 정리한 공식 편람(매년 발간)

https://oclt.molit.go.kr/USR/BORD0201/m_36620/LST.jsp?id=oclt_notice

자료 2 — **「토지 및 물건 기본조사서 작성기준」(국토교통부고시 제2025-6호)** — 기본조사서 작성 항목·방법, 확인자 자격(2026. 1. 11. 시행)

https://www.law.go.kr/LSW//admRulInfoP.do?admRulSeq=2100000253732&chrClsCd=010201

자료 3 — **국가법령정보센터 「법령해석례」(법제처)** — 법제처 법령해석 전문 검색

https://www.law.go.kr/LSW/expcSc.do?menuId=2&subMenuId=43&tabMenuId=127

자료 4 — **국가법령정보센터 「중앙부처 1차 해석」** — 국토교통부 등 중앙부처 회신 공개분 검색

https://www.law.go.kr/LSW/cgmExpcSc.do?menuId=2&subMenuId=45&tabMenuId=129

자료 5 — **한국부동산원 「토지보상」 안내** — 보상 원칙과 분기별 주거이전비 산정액

https://www.reb.or.kr/reb/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=9854&cntntsId=1229

한국보상원은

항상 공정하고 정당한 보상이 될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

무료 배포 안내

본 질의회신&판례 법령집은 자유롭게 열람·사용하실 수 있습니다. 다만 배포하실 때에는 출처((주)한국보상원)를 밝혀 주시고, 내용을 재편집하여 사용하는 것은 허용하지 않습니다. 본 법령집은 (주)한국보상원이 자료를 선별·배열·요약한 편집저작물로서 저작권법의 보호를 받습니다. 인쇄된 책자를 원하시면 회사로 문의해 주십시오.

책자 문의 1588-6836 · bosangwon@naver.com

CREDITS

PUBLISHER
윤경식 대표이사

EDITOR
윤경식 대표이사

DESIGN
윤진원

DATA COLLECTION
박현우 과장, 한유진 팀장, 조광범 상무, 김민수 전무

PROJECT DIRECTOR
윤경식 대표이사

PUBLISHED BY
(주) 한국보상원

PUBLICATION DATE
2026. 11.

SOURCE
국가법령정보센터
법령해석례·중앙부처 1차 해석·대법원 판례

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

대한장묘사

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

www.bosangwon.com
bosangwon@naver.com
인스타그램 @bosangone
1588 - 6836 (대표전화)
부산광역시 해운대구 센텀서로 30, 1606호~1607호 (우동 KNN타워)

N 한국보상원

무료 배포 · 판매하지 않습니다