

도시 및 주거환경정비법	도시 및 주거환경정비법 시행령	도시 및 주거환경정비법 시행규칙
④ 제3항에도 불구하고 인수자는 사업시행자로부터 공급 받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 건축비로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다.	⑤ 법 제66조제4항 전단에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 20 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율을 말한다. <신설 2023. 12. 5.> ⑥ 인수자는 법 제66조제4항에 따라 사업시행자로부터 공급받은 주택을 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양하려는 경우에는 감정평가액의 100분의 50에 해당하는 가격으로 부속 토지를 인수해야 하며, 해당 주택을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택으로 분양해야 한다. <신설 2023. 12. 5.> 1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택 2. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의5에 따른 이익공유형 분양주택 3. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우로 한정한다)	
⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외 국민주택규모 주택의 인수 절차 및 활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다. [②항~⑤항, 2023. 7. 18 신설]		
제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① 사업시행자 또는 추진위원회^[해설]는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 주택단지 안의 일부 토지에 대하여 「건축법」 제57조^[해설]에도 불구하고 분할하려는 토지면적이 같은 조에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할	◀ 【해설】 1항: 해당 토지의 소유자가 아니라 사업시행자 또는 추진위원회가 토지분할청구를 할 수 있다. 일반적으로 주택단지내 아파트중 특정 동이나 상가가 조합설립에 동의하지 않아 주택단지 전체가 재건축을 진행하지 못할 때에 그 동이나 상가	♣ 【판례】 분할전제 조합설립동의서가 필요한 지 여부 ‘주택재건축사업의 범위에 관한 특례’를 정한 구 도시 및 주거환경정비법(2010. 4. 15. 법률 제

도시 및 주거환경정비법	도시 및 주거환경정비법 시행령	도시 및 주거환경정비법 시행규칙
을 청구할 수 있다.^[해설] 1. 「주택법」 제15조제1항에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 둘 이상의 건축물이 있는 주택단지에 재건축 사업을 하는 경우 2. 제35조제3항에 따른 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우 ② 사업시행자 또는 추진위원회는 제1항에 따라 토지분할 청구를 하는 때에는 토지분할의 대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등소유자와 협의하여야 한다.^[해설] ③ 사업시행자 또는 추진위원회는 제2항에 따른 토지분할의 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있다. ④ 시장·군수등은 제3항에 따라 토지분할이 청구된 경우에 분할되어 나가는 토지 및 그 위의 건축물이 다음 각 호의 요건을 충족하는 때에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제1항에 따른 동의요건에 미달되더라도 「건축법」 제4조에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있다. 1. 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자(제77조에 따른 기준일^[해설]의 다음 날 이후에 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유권을 취득한 자는 제외한다^[해설])의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것 <개정 2024. 1. 30, 바로 시행> 2. 분할되어 나가는 토지 위의 건축물이 분할선 상에 위치하지 아니할 것 3. 그 밖에 사업시행계획인가를 위하여 대통령령으로	를 제척하기 위하여 토지분할소송을 많이 제기하게 된다. 건축법 제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다. ② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다. ③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다. 1항: 1호, 2호는 모두 재건축사업에 해당하는 내용이다. 2항, 3항 : 협의 후 법원에 토지분할을 청구할 수 있게 되어 있다. 4항 : 조합설립인가와 사업시행계획인가를 해 줄 수 있게 되어 있는데, 그러면 관리처분계획인가는 할 수가 없는 것인가? 토지분할이 완료되려면 토지분할 소송이 대법원까지 갈 수도 있고, 그러는 가운데 관리처분계획인가를 받아야 하는 시점이 도래할 수도 있다. 1호: “77조에 따른 기준일”이라고 함은 주택등 건축물을 분양받을 권리의 산정기준일을 말하는 것으로, “정비구역지정고시일” 또는 “시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날”을 말한다. 이 기준일 다음 날 이후에 소유권을 취득한 자를 제외하게 되면 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수, 즉, 분할되어 나가는 토지와 건축물과 관련된 토지등소유자 수가 줄어들게 되어 토지분할을 할 수 있는 경우가 조금 더 확대되었다.	10268호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘법’이라 한다) 제41조는 주택단지 안의 일부 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지 등 소유자의 반대 등으로 조합설립인가나 사업시행인가를 받지 못하여 그 밖에 다수의 토지 등 소유자들에게 피해가 발생하는 것을 방지하고 재건축사업을 원활하게 시행할 수 있도록 하기 위하여 마련된 특별규정이므로, 이러한 입법 취지나 법원에 토지분할을 청구한 상태에서 바로 조합설립인가가 가능하도록 한 점 등에 비추어 보면, 법 제41조에 따라 조합설립인가를 하는 경우에는 그 제3항에 의한 토지분할이 청구되고 분할되어 나갈 토지 및 건축물과 관련된 토지 등 소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것 등 제4항이 정한 요건이 갖추어지면 되는 것이고, 특별한 사정이 없는 한 토지분할을 전제로 한 새로운 조합설립동의서나 특별결의, 정관변경 등이 요구되는 것은 아니다. <대법원 2013. 12. 12. 선고 2011두12900 판결 [정비사업조합설립인가승인처분]>

도시 및 주거환경정비법	도시 및 주거환경정비법 시행령	도시 및 주거환경정비법 시행규칙
정하는 요건에 해당할 것 부 칙 <법률 제20174호, 2024. 1. 30.> 제2조(조합설립인가 등의 특례에 관한 적용례) 제67조제4항제1호의 개정규정은 이 법 시행 2024. 1. 30. 이후 제67조제3항에 따라 토지분할을 청구하는 경우부터 적용한다.	제56조(재건축사업의 범위에 관한 특례) 법 제67조 제4항제3호에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 분할되어 나가는 토지가 「건축법」 제44조^{〔해설〕}에 적합한 경우를 말한다.	◀ 【해설】 건축법 제44조(대지와 도로의 관계) : 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로에 접하여야 한다는 등 구체적인 내용은 동 법 참조
제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 주거환경개선 사업에 따른 건축허가를 받은 때와 부동산등기(소유권 보존등기 또는 이전등기로 한정한다)를 하는 때에는 「주택도시기금법」 제8조의 국민주택채권의 매입에 관한 규정을 적용하지 아니한다. ② 주거환경개선구역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조제2항에 따른 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하는 바에 따른다.	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제43조(도시·군계획시설의 설치·관리) ② 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하고, 그 세부사항은 국토교통부령으로 정하는 범위에서 시·도의 조례로 정할 수 있다. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 그 법률에 따른다. 제2조(정의) 6. "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다. 가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설 다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신 시설, 공동구 등 유통·공급시설 라. 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설	제11조(도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등) ① 법 제68조제2항에 따라 주거환경개선사업을 위한 정비구역에서의 도시·군계획시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설을 말한다)의 결정·구조 및 설치의 기준 등은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른다. ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 제1항에도 불구하고 지역여건을 고려할 때 제1항에 따른 기준을 적용하는 것이 곤란하다고 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을

도시 및 주거환경정비법	도시 및 주거환경정비법 시행령	도시 및 주거환경정비법 시행규칙
리처분계획인가의 시기를 조정하도록 해당 시장, 군수 또는 구청장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 시장, 군수 또는 구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 하며, 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 조정 시기는 인가를 신청한 날부터 1년을 넘을 수 없다. ▶ 조례: 서울 제49조~제51조, 규칙 제19조, 경기 제27조, ② 특별자치시장 및 특별자치도지사는 정비사업의 시행으로 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족하거나 주택시장이 불안정하게 되는 등 특별자치시 및 특별자치도의 조례로 정하는 사유가 발생하는 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 사업시행계획인가 또는 제74조에 따른 관리처분계획인가의 시기를 조정할 수 있다. 이 경우 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 조정 시기는 인가를 신청한 날부터 1년을 넘을 수 없다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 시기 조정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정한다.	◀ 【해설】 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가를 늦춤으로 인하여 결국에는 이주 시기를 늦추는 효과를 가져옴에 따라 이주 시기를 조정하는 것이 이 조항의 목적이다.	
제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다. <개정 2017. 10. 24., 2018. 3. 20., 2022. 2. 3., 2023. 6. 9., 2024. 1. 30.> 1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다.	▶ 조례: 서울 제34조, 인천 제31조  [동영상 강의] www.r119.co.kr 제5강좌 「사업시행계획, 분양신청, 관리처분계획, 매도청구, 토지수용, 이주, 해산·청산」 ■ 평형 배정, 동·호수 추천 46강. 평형 배정, 동·호수 추천(1)-분양신청에 따른 평형 배정은 어떻게 하는가? 47강. 평형 배정, 동·호수 추천(2)-저층, 안 좋은 위치	

도시 및 주거환경정비법	도시 및 주거환경정비법 시행령	도시 및 주거환경정비법 시행규칙
2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물은 넓히거나 좁혀 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다. 3. 너무 좁은 토지 또는 건축물을 취득한 자나 정비구역 지정 후 분할된 토지 또는 집합건물의 구분소유권을 취득한 자에게는 현금으로 청산할 수 있다. <개정 2024. 1. 30., 바로시행, 개정 전에는 '건축물이나 정비구역지정 후 분할된 토지'였음> 부칙 <법률 제20174호, 2024. 1. 30.> 제3조(관리처분계획의 수립기준 및 권리산정 기준일에 관한 적용례) ① 제76조제1항제3호의 개정규정은 이 법 시행 2024. 1. 30. 이후 관리처분계획인가(변경인가는 제외한다)를 신청하는 경우부터 적용한다. 4. 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 넓혀 토지를 같음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다. 5. 분양설계에 관한 계획은 제72조에 따른 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 하여 수립한다. 6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다. 7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다. 가. 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도 조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도	의 호수를 빼고 조합원 분양이 가능한가? 48강. 평형 배정, 동·호수 추첨(3)-전산추첨이 좋을까, 직접 추첨이 좋을까? ■ 조합원 분양계약 49강. 분양계약(1)-조합원분양가는 대폭 낮추고, 일반분양가를 높여 조합원 이익을 올리자는데요? 50강. 분양계약(2)-조합원 분양계약을 하지 않으면 어떻게 되는가? 51강. 분양계약(3)-조합원 분양계약서에 기재된 분양대금만 내면 끝인가? 52강. 분양계약(4)-분양대금 미납하면 현금청산되는가? 지연이자만 납입하면 되는가? 제6강좌 「공부방-조합장, 임원, 대의원, 추진위원장, 추진위원」 42강. 로열층 조합원 우선 분양, 저층, 북향 제외할 때 체크해야 할 사항은? 43강. 관리처분계획안, 임원, 대의원은 무엇을 체크해야 할까? (1) 44강. 관리처분계획안, 임원, 대의원은 무엇을 체크해야 할까? (2) 45강. 현금청산대상자에게 정비사업비 부담시키려면 어떻게 하세요~ 46강. 조합 일반분양분 통매각이 가능한가?	

도시 및 주거환경정비법	도시 및 주거환경정비법 시행령	도시 및 주거환경정비법 시행규칙
사항은 대통령령으로 정한다. [법률 제14567호(2017. 2. 8.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 조 제1항제7호나목4)는 2018년 1월 26일까지 유효함]		
제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 제6조제1항에 따른 기본계획 수립을 위한 주민공람의 공고일 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. <개정 2018. 6. 12. 2024. 1. 30. 개정 전 '기본계획 수립 후'였음> 부 칙 <법률 제20174호, 2024. 1. 30.> 제3조(관리처분계획의 수립기준 및 권리산정 기준일에 관한 적용례) ② 제77조제1항 각 호 외의 부분의 개정규정은 이 법 시행 (2024. 1. 30.) 이후 제6조제1항에 따른 기본계획 수립을 위한 주민공람의 공고를 하는 경우부터 적용한다. 1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우 2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물이 아닌 건축물이 같은 법에 따른 집합건물로 전환되는 경우 <개정 2024. 1. 30., 개정 전에는 '단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우'였음> 부 칙 <법률 제20174호, 2024. 1. 30.> 제3조(관리처분계획의 수립기준 및 권리산정 기준일에 관한 적용례) ③ 제77조제1항제2호의 개정규정은 이 법 시행 (2024. 1. 30.) 이후 집합건물이 아닌 건축물이 집합건물로 전환되는 경우부터 적용한다.	◀ 【해설】 - 제16조제2항전단에 따른 고시란 '정비구역 지정 고시'를 말한다. - 기준일의 다음 날을 기준으로 하여 건축물을 분양받을 권리를 산정함. ◀ 【해설】 - 주택뿐만이 아니라 일반건축물도 포함하여, 집합건물로 전환되는 경우에는 분양권이 없도록 하였다.	

도시 및 주거환경정비법	도시 및 주거환경정비법 시행령	도시 및 주거환경정비법 시행규칙
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우 4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우 5. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우 <신설 2024. 1. 30.> 부칙 <법률 제20174호, 2024. 1. 30.> 제3조(관리처분계획의 수립기준 및 권리산정 기준일에 관한 적용례) ④ 제77조제1항제5호의 개정규정은 이 법 시행 2024. 1. 30. 이후 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우부터 적용한다. ② 시·도지사는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.	◀ 【해설】 전유부분을 분할하여 토지등소유자가 증가한 경우에도 분양권이 없도록 하였다.	
제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등) ① 사업시행자는 제74조에 따른 관리처분계획인가를 신청하기 전에 관계 서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람 【해설】 하게 하고 의견을 들어야 한다. 다만, 제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 토지등소유자의 공람	◀ 【해설】 관리처분계획인가를 신청하려면 관리처분계획에 대한 총회의결을 거쳐야 하는데, 제78조에서 규정하는 ‘인가신청 전 관계 서류 사본의 30일 이상 공람’을 관리처분총회 후에 시작하여야 하는지, 아니면 관리처분총회 전부터 시작하여도 공람 기간이 30일 이상이면 되는 지가 애매하게 규정되어 있다.	