

대전광역시의회 공고 제2012-29호

『대전광역시 도시개발체비지 관리 조례』를 일부개정 함에 있어 그 취지와 내용을 시민에게 알려 이에 대한 의견을 듣고자 『대전광역시의회 회의규칙』 제21조의2의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2012년 6월 22일

대전광역시의회의장

대전광역시 도시개발체비지 관리 조례 일부개정 조례안 예고

1. 개정이유

학하지구 등 도시개발사업 체비지 매각의 저조로 인하여 사업추진에 어려움이 있어 체비지 매각 활성화를 위해 필요한 사항을 규정하려는 것임.

2. 주요내용

- 가. 체비지를 중개업자의 중개에 의한 수의계약으로 매각할 수 있도록 하고, 중개업자에게 수수료를 지급할 수 있는 근거를 규정함(안 제4조제2항).
- 나. 체비지 매각 일반경쟁입찰의 성립요건을 완화함(안 제7조제1항).
- 다. 체비지 매각대금의 납부기한을 연장함(안 제8조제1항).

3. 의견제출

가. 이 일부개정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2012년 6월 29일 까지 다음 사항을 기재한 의견서를 대전광역시의회(참조 : 산업건설전문위원실)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

나. 의견제출 사항

(1) 예고사항에 대한 항목별 의견(찬성 및 반대의견과 그 사유)

(2) 의견제출자의 성명(단체인 경우 단체명과 대표자명)·주소·전화번호

다. 의견 제출할 곳 : 우302-789 / 대전광역시 서구 둔산로 100

대전광역시의회 의회사무처 산업건설전문위원실(전화 042-600-5332, FAX 042-600-5049, E-mail : lgsung64@korea.kr)

라. 의견제출 방법 : 서면, 전화, FAX, 컴퓨터통신, 직접방문 등

4. 개정 조례안 : 붙임

대전광역시 도시개발체비지 관리 조례 일부개정 조례안

대전광역시 도시개발체비지 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조 중 제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②제1항 단서에 따라 체비지를 수의계약으로 매각할 경우 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제9조에 따라 등록된 중개업자의 중개에 의해 매각할 수 있다. 이 경우 시장은 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙」 제20조에 따라 중개업자에게 수수료를 지급할 수 있다.

제7조제1항 중 “2명”을 “1명”으로 한다.

제8조제1항 각 호 외의 부분 중 “60일”을 “180일”로 한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대조표

현 행	개 정 안
<p>제4조(매각방법) ①(생략) <u><신설></u></p> <p>②(생략)</p>	<p>제4조(매각방법) ①(현행과 같음) <u>②제1항 단서에 따라 체비지를 수의계약으로 매각할 경우 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제9조에 따라 등록된 중개업자의 중개에 의해 매각할 수 있다. 이 경우 시장은 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙」 제20조에 따라 중개업자에게 수수료를 지급할 수 있다.</u> ③(현행과 같음)</p>
<p>제7조(입찰 등) ①체비지매각의 일반경쟁입찰은 <u>2명</u> 이상의 유효한 입찰로 성립한다.</p> <p>②(생략)</p>	<p>제7조(입찰 등) ①..... <u>1명</u></p> <p>②(현행과 같음)</p>
<p>제8조(매각대금의 납부) ①체비지의 매각대금은 계약일부터 <u>60일</u> 이내에 일시에 납부하여야 한다. 다만 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분할 납부하게 할 수 있다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>② ~ ④(생략)</p>	<p>제8조(매각대금의 납부) ①..... <u>180일</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ④(현행과 같음)</p>

관계법령

○ 「도시개발법」

제44조(체비지의 처분 등) ① 시행자는 제34조에 따른 체비지나 보류지를 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분하거나 관리하여야 한다.

② 행정청인 시행자가 제1항에 따라 체비지 또는 보류지를 관리하거나 처분(제36조제4항에 따라 체비지를 관리하거나 처분하는 경우를 포함한다)하는 경우에는 국가나 지방자치단체의 재산처분에 관한 법률을 적용하지 아니한다. 다만, 신탁계약에 따라 체비지를 처분하려는 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조 및 제43조를 준용한다.

③ 학교, 폐기물처리시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하기 위하여 조성토지등을 공급하는 경우 그 조성토지등의 공급 가격에 관하여는 제27조제1항을 준용한다.

④ 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 지역특성화 사업 유치 등 도시개발사업의 활성화를 위하여 필요한 경우에 공급하는 토지 중 제3항 외의 토지에 대하여는 제27조제2항을 준용한다.

○ 「도시개발법 시행령」

제58조(조성토지등의 공급가격) ① 법 제27조제1항에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 공공청사(2013년 12월 31일까지는 정부가 납입자본금 전액을 출자한 법인의 주된 사무소를 포함한다)
2. 사회복지시설(행정기관 및 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인이 설치하는 사회복지시설을 말한다). 다만, 「사회복지사업법」에 따른 사회복지시설의 경우에는 유료시설을 제외한 시설로서 관할 지방자

치단체의 장의 추천을 받은 경우로 한정한다.

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 17 제2호차목에 해당하는 공장. 다만, 해당 도시개발사업으로 이전되는 공장의 소유자가 설치하는 경우로 한정한다)

4. 임대주택

5. 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택 규모 이하의 공동주택. 다만, 법 제11조제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행자가 국민주택 규모 이하의 공동주택을 건설하려는 자에게 공급하는 경우로 한정한다.

5의2. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목에 따른 호텔업 시설. 다만, 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행자가 200실 이상의 객실을 갖춘 호텔의 부지로 토지를 공급하는 경우로 한정한다.

6. 그 밖에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설로서 국토해양부령으로 정하는 시설

② 시행자는 법 제27조제2항에 따라 토지를 공급하는 경우에는 실시계획 작성 전에 다음 각 호의 사항에 대하여 해당 지역의 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

1. 토지공급 목적 및 필요성

2. 공급 토지 목록

3. 공급대상자 선정방법

③ 법 제27조제1항에 따라 감정가격 이하로 조성토지등을 공급할 수 있는 시설에 대한 공급가격의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부장관이 정하여 고시한다.

제66조의2(조성토지등의 공급가격) 법 제44조제3항에서 “대통령령으로 정하는 시설“이란 제58조제1항제1호, 제2호, 제4호 및 제6호의 시설을 말한다.

○ 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」

제9조(중개사무소의 개설등록) ① 중개업을 영위하려는 자는 국토해양부령이 정하는 바에 따라 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(이하 “등록관청“이라 한다)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

②공인중개사(소속공인중개사를 제외한다) 또는 법인이 아닌 자는 제1항의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다.

③제1항의 규정에 의한 중개사무소 개설등록의 기준은 대통령령으로 정한다.

제32조(중개수수료 등) ① 중개업자는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받는다. 다만, 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

②중개업자는 중개의뢰인으로부터 제25조제1항의 규정에 의한 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 제31조의 규정에 의한 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다.

③주택(부속토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 중개에 대한 수수료와 제2항에 따른 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령이 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도“라 한다)의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 수수료는 국토해양부령으로 정한다.

○ 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙」

제20조(중개수수료 및 실비의 한도 등) ① 법 제32조제3항의 규정에 따른 주택의 중개에 대한 수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로 한다.

②법 제32조제3항의 규정에 따른 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 중개업자가

영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 말한다)에게 청구할 수 있다.

③제1항 및 제2항의 경우에 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 중개업자는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 수수료 및 실비를 받아야 한다.

④법 제32조제3항의 규정에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한다.

⑤제1항 및 제4항의 경우 거래금액의 계산은 다음 각 호에 따른다.

1. 임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. 다만, 본문의 규정에 따라 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 본문의 규정에 불구하고 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다.
2. 교환계약의 경우에는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 한다.
3. 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.

⑥중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1이상인 경우에는 제1항의 규정을 적용하고, 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우에는 제4항의 규정을 적용한다.

⑦중개업자는 주택 외의 중개대상물에 대하여 제4항의 규정에 따른 중개수수료 요율의 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개수수료의 상한요율을 제10조 제2호의 규정에 따른 중개수수료·실비의 요율 및 한도액표에 명시하여야 하며, 이를 초과하여 중개수수료를 받아서는 아니 된다.