

I. 주택건설사업 진행단계별 동의요건, 소유권/사용권원 확보요건 총정리

표 1 [주택건설사업의 토지소유자 동의 또는 소유권/사용권원 확보요건 및 매도청구 요건]

진행단계	토지소유자 동의 또는 소유권/사용권원 확보요건
지구단위계획 입안제안	대상토지 면적의 2/3 이상 토지소유자의 동의[국토계획법 시행령 § 19-2 ② ii]; 지구단위계획수립지침 2-6-4(3)]
주택조합 설립 인가	주택건설대지의 80 퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원(토지 사용승낙서)을 확보하여야(주택법 11②)
사업계획승인	<p>사업계획승인을 받기 위하여는 다음 중 하나에 해당하여야 함(주택법 제 21 조 제 1 항).</p> <ol style="list-style-type: none"> 해당 주택건설대지의 100% 소유권 확보 해당 주택건설대지의 100% 사용권원 확보 <u>지구단위계획 결정(법 제 19 조 제 1 항 제 5 호에 따라 의제되는 경우 포함)이 필요한 주택건설사업의 경우는 아래 ①, ②의 요건을 모두 충족하면 됨</u> <ol style="list-style-type: none"> 해당 대지면적의 80% 이상에 대한 사용권원을 확보할 것. 단, 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합의 경우는 95% 이상의 소유권을 확보할 것. (두 경우 모두 국공유지는 관리청의 매각/양여 확인서로 대체 가능.) (cf., 지역주택조합 또는 직장주택조합이 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우로서 지구단위계획의 결정이 필요하지 않은 사업인 경우에는 100% 소유권을 확보하여야 함. 시행령 제 16 조 제 2 항 제 2 호 단서) <u>사용권원/소유권을 확보하지 못한 대지는 매도청구의 대상이 될 것</u>
주택조합이 사업계획승인 신청을 하는 경우	<p>주택조합이 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 일반적인 주택건설사업과 달리 사업계획승인 신청시에 <u>주택건설대지의 전부의 소유권을 확보하고 있어야 한다</u>(법 시행령 제 16 조 제 2 항 제 2 호).</p> <p>다만, <u>지구단위계획의 결정이 필요한 사업인 경우에는 95 퍼센트</u></p>

진행단계	토지소유자 동의 또는 소유권/사용권원 확보요건	
	<p><u>이상</u>의 소유권을 확보하면 된다(같은 호 단서).</p> <p>주택건설대지 중 국공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에는 소유권을 확보한 것으로 본다(주택법 제 21 조 제 1 항 제 1 호).</p>	
매도청구	<p>매도청구의 요건</p> <p>(주택법 §22①)</p>	<p>1. <u>주택건설대지면적의 95 퍼센트 이상의 사용권원을 확보한 경우</u>: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 <u>모든 소유자를 상대로 매도청구를 할 수 있음.</u></p> <p>2. <u>그 외의 경우(주택조합 사업이 아닌 경우로서 80% 이상 95% 미만의 사용권을 확보한 경우임)</u>: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(피상속인의 소유기간 합산)를 <u>제외한 소유자에게 매도청구 가능</u></p>
	<p>매도청구의 절차와 시기</p> <p>(주택법 §22①②; 집합건물법 § 48④)</p>	<p>1. 사업계획승인 고시일로부터 5일이 지난 뒤에 매도청구 협의공문 발송.</p> <p>2. 협의공문이 도달한 후 3개월의 협의기간이 지난 뒤 2개월 내에 매도청구를 하여야 함.</p>