



제420회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시개발법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 체비지 중 학교용지의 처분대상 명확화 》

■ 홍기원의원 대표발의(의안번호 제2205207호)

2024. 12.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 홍기원의원 대표발의(제2205207호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 체비지 중 학교용지의 처분대상 명확화 (안 제44조제5항 및 제82조제2호의2 신설 등)	2

I. 홍기원의원 대표발의(제2205207호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 홍기원의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 4.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 5.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 일정 규모 이상의 택지 등을 조성하는 도시개발사업의 경우 개발계획과 환지계획 수립 시 관련법에 따라 학교용지에 관한 사항을 포함하도록 하고 있고, 해당 계획들에 따라 학교용지는 도시개발사업의 경비를 충당하기 위한 체비지로 지정되어 규약 등에 따라 처분·관리되고 있음.

그런데 최근 체비지로 지정된 학교용지가 용지의 목적과 달리 학교시설의 설치 권한이 없는 사람에게 처분되는 경우가 발생하고 있음에도 불구하고 학교용지의 처분대상에 대한 법적 근거가 미비하여 학교시설사업의 지연에 따른 주민들의 피해가 우려된다는 지적이 있음.

이에 체비지 중 학교용지의 경우에는 학교시설의 설치 권한자인 교육감에게 처분하도록 처분대상을 명확히 규정하고, 이를 위반한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정함으로써 학교용지를 정당한 권한자에게 공급하여 학교시설이 차질 없이 설치되도록 하려는 것임(안 제44조제5항 및 제82조제2호의2 신설 등).

3. 검토의견

가. 체비지 중 학교용지의 처분대상 명확화(안 제44조제5항 및 제82조제2호의2 신설 등)

현행	개정안
제44조(체비지의 처분 등) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제44조(체비지의 처분 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 시행자는 학교를 설치하기 위한 조성토지등(이하 이 조에서 “학교용지”라 한다)을 처분하려는 경우에는 제50조에 따른 준공검사(지정권자가 시행자인 경우에는 제51조에 따른 공사 완료 공고를 말한다)를 마치기 전까지 관할 교육감에게 해당 학교용지의 매수를 청구하여야 한다. 이 경우 매수를 청구받은 교육감은 제40조제5항에 따라 환지 처분이 공고된 날로부터 14일이 지나는 날까지 해당 학교용지의 매수 여부를 결정하여 시행자에게 통지하여야 한다.
<u><신설></u>	⑥ 교육감은 제5항 후단에 따라 매수한다는 뜻을 통지한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에 해당 학교용지를 매수하여야 한다.
<u><신설></u>	⑦ 시행자는 제5항 후단에 따라 매수 청구를 거절한다는 뜻을 통지받거나 같은 항 후단에 따른 기간 내에 매수 여부를 통지받지 아니한 경우에는 해당 학교용지에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 조치를 할 수 있다. 이 경우 학교용지 용도 해제 절차에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 준용한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조에 따른 도시·군관리계획 입안권자(이하 이 조에서 “도시·군관리계획 입안권자”라 한다)인 시

현행	개정안
<u><신설></u> 제82조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> 3. (생략)	<u>행자: 학교용지 용도 해제</u> <u>2. 도시·군관리계획 입안권자가 아닌 시행자: 학교용지 용도 해제 신청</u> <u>⑧ 제5항에 따른 학교용지의 매수에 관한 절차, 방법 및 기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u> 제82조(벌칙) ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) <u>2의2. 제44조제5항 전단을 위반하여 교육감이 아닌 자에게 학교용지를 처분한 시행자</u> 3. (현행과 같음)

개정안은 도시개발사업의 시행자(이하 “시행자”라 한다)가 환지 방식에 의한 도시개발사업 시행 시 체비지¹⁾ 중 학교용지에 대해서는 관할 교육감에게 매수를 청구하도록 하고, 매수 청구가 거절되거나 매수 여부를 통지받지 못할 경우 학교용지 용도 해제를 할 수 있도록 하며, 교육감이 아닌 자에게 학교용지를 처분할 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하려는 것임.

1) 「도시개발법」

제34조(체비지 등) ① 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있으며, 그 중 일부를 체비지로 정하여 도시개발사업에 필요한 경비에 충당할 수 있다.

② 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 「주택법」에 따른 공동주택의 건설을 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에 따른 체비지 중 일부를 같은 지역에 집단으로 정하게 할 수 있다.

「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조²⁾에서는 300세대 규모 이상의 개발사업 추진 시 시행자로 하여금 학교용지를 조성·개발하도록 규정하고 있으며, 학교용지는 도시개발사업계획에 포함되는 토지이용계획³⁾과 환지 계획⁴⁾에 포함되는 체비지명세서에 체비지로 지정하여 관리⁵⁾하고 있음.

학교용지는 도시개발사업에 수반되는 공공성이 높은 토지이고, 시행자는 체비지를 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분하거나 관리⁶⁾하여야 하지만, 학교용지

2) 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」

제3조(학교용지의 조성·개발) ① **300세대**(제5조제5항제3호에 해당하는 개발사업은 그 개발사업 분을 뺀 세대 수를 대상으로 하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목의 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목의 소규모재건축사업은 기존 세대를 뺀 세대 수를 대상으로 한다) **규모 이상의 개발사업을 시행하는 자(이하 “개발사업시행자”라 한다)는 개발사업을 시행하기 위하여 수립하는 계획에 학교용지의 조성·개발에 관한 사항을 포함시켜야 한다.** 이 경우 학교용지의 위치와 규모 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따른 학교시설의 설치기준 등에 관한 규정을 준용한다.

3) 「도시개발법」

제5조(**개발계획의 내용**) ① 개발계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제13호부터 제16호까지의 규정에 해당하는 사항은 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획에 포함시킬 수 있다.

7. **토지이용계획**

4) 「도시개발법」

제28조(**환지 계획의 작성**) ① 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 환지 계획을 작성하여야 한다.

1. 환지 설계
2. 필지별로 된 환지 명세
3. 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세
4. **제34조에 따른 체비지(替費地) 또는 보류지(保留地)의 명세**
5. 제32조에 따른 입체 환지를 계획하는 경우에는 입체 환지용 건축물의 명세와 제32조의3에 따른 공급 방법·규모에 관한 사항
6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

5) 2015. 11. 26. 선고 2015나20484 판결 중

학교용지는 그 대가가 사업경비에 충당되므로 성질상 법 제54조 제1항, 제62조 제6항의 체비지에 해당한다.

6) 「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.

의 처분제한에 관한 명확한 근거 규정은 없어 시행자가 조성한 학교용지를 학교시설의 설치 권한이 없는 자에게 매각할 경우 학교시설사업이 지연될 우려가 있는 상황임.

이에, 체비지 중 공공성을 가진 학교용지에 대하여 그 처분대상을 관할 교육감으로 규정하고 위반시 처벌규정을 마련함으로써 도시개발사업 추진 시 원활한 학교용지 조성에 도움이 될 것으로 생각됨.

아울러, 교육감이 매수 청구를 거절하거나 시행자가 일정기간 동안 매수 여부를 통지받지 아니한 경우 학교용지 용도 해제를 할 수 있도록 보완장치를 마련함으로써 학교용지의 매각 지연에 따른 사업 추진 지연을 방지할 수 있을 것으로 보임.

한편, 교육감이 매수한다는 뜻을 통지 후 정해진 기간(5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간) 내에 학교용지를 매수하지 않은 경우 시행자가 학교용지를 처분할 수 있는 방법이 없으므로, 해당 경우에도 용도 해제를 할 수 있는 근거를 마련하는 것이 바람직할 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 체비지 중 공익성을 가진 학교용지에 대하여 그 처분대상을 법률에 명확하게 규정하고 관련 매수절차·벌칙 등의 규정을 마련하는 개정안의 취지에 공감하는 한편,

사립학교 등 학교시설 설치 권한이 교육감이 아닌 자에게 있는 경우⁷⁾도 있으므로 처분 대상을 “「초·중등교육법」 제3조 및 「고등교육법」 제3조 등에 따른 학교의 설립주체”로 규정하고, 학교 용지를 정해진 기간내에 매수하지 않는 경우에도 용도해제 근거를 마련할 필요가 있으며, 타 위반행위와의 형평성을 고려하여 현행법 제81조⁸⁾의 “2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금”으로 상향할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5581

7) 「초·중등교육법」

제3조(국립·공립·사립 학교의 구분) 제2조 각 호의 학교(이하 “학교”라 한다)는 설립주체에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다. <개정 2013. 12. 30.>

1. 국립학교: 국가가 설립·경영하는 학교 또는 국립대학법인이 부설하여 경영하는 학교
2. 공립학교: 지방자치단체가 설립·경영하는 학교(설립주체에 따라 시립학교·도립학교로 구분할 수 있다)
3. 사립학교: 법인이나 개인이 설립·경영하는 학교(국립대학법인이 부설하여 경영하는 학교는 제외한다)

「고등교육법」

제3조(국립·공립·사립 학교의 구분) 제2조 각 호의 학교(이하 “학교”라 한다)는 국가가 설립·경영하거나 국가가 국립대학 법인으로 설립하는 국립학교, 지방자치단체가 설립·경영하는 공립학교(설립주체에 따라 시립학교·도립학교로 구분할 수 있다), 학교법인이 설립·경영하는 사립학교로 구분한다.

「유아교육법」

제7조(유치원의 구분) 유치원은 다음 각호와 같이 구분한다.

1. 국립유치원 : 국가가 설립·경영하는 유치원
2. 공립유치원 : 지방자치단체가 설립·경영하는 유치원(설립주체에 따라 시립유치원과 도립유치원으로 구분할 수 있다)
3. 사립유치원 : 법인 또는 사인(私人)이 설립·경영하는 유치원

8) 「도시개발법」

제81조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제17조제2항에 따라 실시계획의 인가를 받지 아니하고 사업을 시행한 자
2. 제26조제1항에 따른 조성토지등의 공급 계획을 승인받지 아니하고 조성토지등을 공급한 자
3. 제53조 단서에 따른 사용허가 없이 조성토지등을 사용한 자