

서울특별시 강남구 무허가건물 정비사업에 대한 보상금 지급 조례  
폐지조례안

# 심사보고서

의안 번호	604
----------	-----

2025. 10. 15.  
경제도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2025. 9. 30. 강남구청장(주택과)

나. 상정의결

- 제330회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제2차 회의(2025. 10. 15.)

“ 원안가결 ”

## 2. 제안이유( 제안설명 : 도시환경국장 최원석 )

우리 구에서 관리 중인 기존무허가건축물에 대하여 보상이 완료됨에 따라, 2025년 현재 관내 기존무허가건축물은 없으며(조례 적용대상 소멸), 해당 조례의 적용 범위가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (토지보상법)」 과 중복되어 별도 조례 없이 상위법령으로 대체 가능하므로 폐지

## 3. 주요내용

「서울특별시 강남구 무허가건물 정비사업에 대한 보상금 지급 조례」  
를 폐지함

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 :

(1) 폐지조례안, 별첨

(2) 입법예고(2025.8.14. ~ 2025.9.3.) 결과, 접수된 의견 없음

(3) 규제심사 : 심사대상 규제사무 없음

(4) 부패영향평가 : 평가 제외대상임

(5) 성별영향분석평가 : 평가 제외대상임

#### 5. 검토보고( 전문위원 : 이주현 )

##### ○ 조례 관리 이력

- 1988년 서울특별시 강남구는 공공사업의 수행촉진과 도시경관의 조성에 지장을 주는 무허가건물 정비(철거)를 위하여 건물 소유자 등 거주자에게 사회복지적 차원에서 보상금을 지급하려고 「서울특별시 강남구 무허가건물 정비사업에 대한 보상금 지급 조례」를 제정하였고, 강남구 무허가건물의 성립시기가 1981년 말일 이전인지 여부에 따라 보상범위를 제한함.

##### ○ 조례 적용 사례

- 관할구역 내 존재하는 무허가건축물 중에 이 조례의 적용 대상이 된 건축물 내역은 주택과에서 무허가건축물 대장을 관리해왔음.
- 2011년 서울주택도시공사(SH공사)가 사업시행자로서 도시개발사업을 추진하면서 서울지방토지수용위원회에 수용재결을 신청한 결과에 따라 조례 적용 대상이 되는 강남구 관할구역 내 무허가건축물에 대하여 보

상금 지급을 했고, 현재까지 조례 내용상 실질적 변동은 없었음.  
(철거건: 2011년 5건, 2018년 1건, 2021년 1건)

○ 관내 무허가건축물 현황

- 관할구역 내 존재하는 무허가건축물 중에 조례 적용 대상이 되는 경우 등재여부 및 항측판독 등을 통하여 확인하고 철거를 이행하였음.
- 다만, 잔존하는 건축물 1개동의 경우 도시계획시설인 <대모산도시자연공원 조성사업> 부지로 선정되어 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 적용을 받는 대상으로 이미 2019년 보상계획을 통지하였으나, 당사자(보상금을 받을 자)가 협의에 응하지 않고 보상금 수령을 거부하여 보상금 공탁 조치를 취했음
- 이후 무단으로 점유하고 있는 건물인도를 위하여 2023년 이주대책을 제안내하였고, 법원의 화해권고안에 따른 조정절차도 진행하였음.
- 2024년 10월 건물 무단점유자는 보상금 공탁을 완료한 강남구청장에게 건물을 인도하여야 한다는 판결이 확정됨.

○ 조례 적용 대상의 상위법령 적용 여부

- 현행 조례의 정비사업은 법령체계 변경에 따라 상위법령에서 정하는 사업의 범위 내에 포함되게 되었음.
- 또한, 상위법령에서 다음과 같이 보상하여야 하는 대상 사업도 실질적으로 동일한 행정행위(‘철거·제거’)로 조치하고 보상하게 됨.

<상위법령에 따른 보상금 지급 구분>

근거 법령	대상 사업	행정행위
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시계획사업	철거·제거
공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률	공익사업	
도시 및 주거환경 정비법, 경관법	그 밖의 도시경관 조성사업	
재난 및 안전관리 기본법 제45조	응급부담(장애물 변경·제거)	

- 이에 따라 관리부서인 주택과는 무허가건물 보상 업무는 위의 상위 법령 규정을 근거로 대부분 수행할 수 있다고 봄.

#### ○ 조례 폐지 사유

- [1] 관할구역 내에 이 조례의 적용대상이 되는 무허가건축물(1981년 말일 이전 성립)이 남아있지 않음.
- [2] 잔존 무허가건축물에 대해서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례」 등 상위법령 및 조례를 적용하게 됨.
- [3] 서울주택도시개발공사가 시행하는 서울시도시계획사업으로 인하여 철거되는 무허가건축물의 경우 「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급규칙」에 따라 주택을 특별공급(임대)하는 것으로 하여 입주권을 제공함.
- 위의 이유로 해당 조례가 사문화되었다고 볼 수 있어 조례의 존치 실익이 상실되었으므로 조례 폐지의 타당성이 인정됨.
- 다만, 각 담당부서는 사업시행자가 별도로 정해지는 사업에 대해서도 민원인과의 보상 협의가 원만하게 진행될 수 있도록 관련 절차 및 이주대책 등을 잘 안내하고 최대한 협조함이 바람직할 것으로 보임.

※ 관계 법령

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 2024. 8. 7.] [법률 제20234호]

제95조(토지 등의 수용 및 사용) ① 도시·군계획시설사업의 시행자는 도시·군계획시설사업에 필요한 다음 각 호의 물건 또는 권리를 수용하거나 사용할 수 있다.

1. 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건
2. 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건에 관한 소유권 외의 권리

제96조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용) ① 제95조에 따른 수용 및 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 [시행 2024. 9. 20.] [법률 제20452호]

제4조(공익사업) 이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다.

1. ~ 2. (생략)
3. 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업
4. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관 건립에 관한 사업
5. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업
6. ~ 7. (생략)
8. 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

제40조(보상금의 지급 또는 공탁) ① 사업시행자는 제38조 또는 제39조에 따른 사용의 경우를 제외하고는 수용 또는 사용의 개시일(토지수용위원회가 재결로써 결정한 수용 또는 사용을 시작하는 날을 말한다. 이하 같다)까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하여야 한다.

② 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 수용 또는 사용의 개시일까지 수용하거나 사용하려는 토지등의 소재지의 공탁소에 보상금을 공탁(供託)할 수 있다.

1. 보상금을 받을 자가 그 수령을 거부하거나 보상금을 수령할 수 없을 때
2. 사업시행자의 과실 없이 보상금을 받을 자를 알 수 없을 때
3. 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금에 대하여 사업시행자가 불복할 때
4. 압류나 가압류에 의하여 보상금의 지급이 금지되었을 때

③ 사업인정고시가 된 후 권리의 변동이 있을 때에는 그 권리를 승계한 자가 제1항에 따른 보상금 또는 제2항에 따른 공탁금을 받는다.

④ 사업시행자는 제2항제3호의 경우 보상금을 받을 자에게 자기가 산정한 보상금을 지급하고 그 금액과 토지수용위원회가 재결한 보상금과의 차액(差額)을 공탁하여야 한다. 이 경우 보상금을 받을 자는 그 불복의 절차가 종결될 때까지 공탁된 보상금을 수령할 수 없다.

제61조(사업시행자 보상) 공익사업에 필요한 토지등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지 소유자나 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 보상하여야 한다.

6. 질의 및 답변 요지 : “생략”

7. 토론 요지: “없음”

8. 심사 결과 : “원안가결”

9. 소수의견의 요지 : “없음”

10. 기타 사항 : “없음”

붙임 서울특별시 강남구 무허가건물 정비사업에 대한 보상금 지급  
조례 폐지조례안