3. 韓國土地開發公社法施行令中改正令

大統領令 第13096號 1990. 9. 1 公布.

한국토지개발공사법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제11조중 "용지조성사업 및 공유수면매립사업"을 토지개발사업"으로 한다.

제14조제3항을 삭제한다.

제31조제1호중 "2억원"을 "5억원"으로 하고, 동조에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 다른 법령의 규정에 의하여 용도·규모·가격결정 방법이 정하여져 있는 경우

제37조의 제목 "(용지조성사업등 실시계획의 승인신청)"을 "(실시계획의 승인신청)"으로 하고, 동조 본문중 "용지조성사업 또는 공유수면매립사업"을 "토지개발사업"으로 한다.

제40조중 "제20조"를 "법 제20조제1항"으로, "별표2와 같다."를 "공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법시행령 제6조제2항의 규정에 의한 이주대책사업등의 위탁수수료의 요율의 기준에 의한다."로 하고, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②공사가 법 제20조제2하의 규정에 의하여 항만용수시설·철도·하수종말처리시설 및 이주대책용 주택등의 건설을 위탁하고자 할 때에는 이를 수탁할 자와 다음 각호의 사항에 관하여 합의하여야 하며, 위탁수수료의 요율의 기준은 별표1과 같다.

1. 위탁할 사업(이하 "위탁사업"이라 한다)의 사업지
2. 위탁사업의 종류·규모·금액 기타 공사설계의 기준이 될 사항
3. 위탁사업의 시행기간(착공 및 준공예정일과 주요공정을 포함한다.)
4. 위탁사업에 필요한 비용의 지급방법과 그 지급의 관리에 관한 사항
5. 공사가 부동산·기자재 또는 인력등을 제공하는 경우에 그 관리에 관한 사항
6. 위험부담에 관한 사항

7. 기타 필요한 사항

제41조의제목 "(토지의 매매수탁기준 등)"을 "(토지의 매매·관리의 수탁기준 등)"으로 하고, 동조제1항중 "토지매매"를 "토지매매·관리"로, "매매수탁가격을 공인된 2이상의 감정평가기관이 평가한 액을 산술평균한 금액을 기준으로 산정한다."를 "수탁가격은 위탁자와 합의하여 정한다."로 하며, 동조제2항중 "토지매매"를 "토지매매·관리"로 하고, 동조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤공사가 토지관리 및 지역균형개발특별회계법에 의하여 토지의 사용·임대·처분등을 수탁하는 경우 그 수탁의 기준과 수수료의 요율은 동법이 정하는 바에 의한다.

제42조를 제47조로 하고, 제42조 내지 제46조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제42조(금융기관의 범위) 법 제23조의2 제1항에서 "대통령령이 정하는 금융기관"이라 함은 다음 각호의 기관을 말한다.

1. 은행법 제3조의 규정에 의한 금융기관
2. 한국산업은행
3. 중소기업은행
4. 국민은행
5. 한국주택은행
6. 한국수출입은행
7. 장기신용은행
8. 보험업법에 의한 보험사업자
9. 상호신용금고법에 의한 상호신용금고
10. 신탁업법에 의한 신탁회사
11. 단기금융업법에 의한 단기금융회사
12. 종합금융회사에 관한법률에 의한 종합금융회사

제43조(채무보증의 대상 및 범위) ①공사가 법 제23조의2의 규정에 의하여 채무의 이행을 보증할 수 있는 경우는 토지개발사업으로 조성·공급된 토지가 주택건설용지인 경우로서 이를 공급받은 자(이하"매수인"이라 한다)가 당해 토지에 대한 매매대금을 완납한 경우에 한한다.

②공사가 법 제23조의2의 규정에 의하여 이행을 보증할 수 있는 채무의 범위는 매수인이 공급받은 주택건설용지를 지정된 용도에 사용하기 위한 건축자금의 대출 또는 급부를 받음으로써 제42조의 금융기관(이하 "금융기관"이라 한다)에 대하여 부담하는 다음 각호의 채무 및 이로 인하여 발생하는 종된 채무로 한다.

1. 매수인이 금융기관으로부터 자금의 대출 또는 급부를 받음으로써 금융기관에 대하여 부담하는 금전 채무

2. 매수인이 어음을 할인받음으로써 금융기관에 대하여 부담하는 금전채무

제44조(채무보증의 방법) 공사가 제43조의 규정에 의하여 채무의 이행을 보증하고자 할 때에는 매수인이 당해 주택건설용지 및 그 정착물에 대하여 가지는 소유권 기타의 권리를 담보로 하여야 한다.

제45조(채무보증의 절차) ①공사가 법 제23조의2의 규정에 의하여 보증을 행하고자 하는 경우에는 매수인의 신청에 의하여 보증서를 발급하여야 한다.

②공사가 매수인에게 보증서를 발금한 때에는 그 뜻을 채권자가 될 금융기관에 통지하여야 한다.

제46조(보증채무의 이행) ①공사가 금융기관으로부터 보증채무의 이행청구를 받은 때에는 보증기간·청구금액산정의 적정여부를 심사하여 보증채무를 이행하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 보증채무를 이행한 때에는 지체없이 구상권을 행사하여야 한다.

〔별표1〕 및 〔별표3〕을 각각 별지와 같이 하고,

〔별표2〕를 삭제한다.

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

〔별표1〕

사업위탁·수탁수수료의 요율의 기준표(제11조 및 제40조제2항 관련)

공사비	수수료의 요율의 기준(공사비에 대한 비율)	참고
100억원 이하	9.0% 이내	1. "공사비"라 함은 재료비·노무비·경비·일반관리비·이윤부가가치세액의 합계액을 말한다.
100억원 초과 300억원 이하	8.0% 이내	2. 공사비는 설계서상의 금액을 기준으로 하되, 설계·시공일괄입찰의 경우에는 계약금액을 기준으로 한다.
300억원 초과 500억원 이하	7.5% 이내	3. 설계변경으로 공사비가 변경되는 경우에는 그에 따라 수수료를 가감할 수 있다.

공사비	수수료의 요율의 기준(공사비에 대한 비율)	참 고
500억원 초과	7.0% 이내	4. 2년이상 장기사업일 경우에는 위탁자와 수탁자의 합의에 의하여 수수료를 연도별로 배분하여 정할 수 있다. 5. 위탁·수탁사업의 범위에 토지매수 및 보상업무가 포함되는 경우에는 제40조 제1항의 규정에 의한 수수료를 따로 가산한다. 6. 조사설계등 부대사업에 소요되는 사업비는 이 기준표상의 공사로 본다.

〔별표3〕

토지매매·관리의 수탁수수료의 요율의 기준표(제41조 제4한 관련)

가. 토지매매수탁

토지매매금액	수수료의 요율의 기준(토지매매금액에 대한 비율)	참 고
5천만원 이하	1.7% 이내	감정수수료·신문공고료·등기수수료 기타 법정수수료는 이를 따로 가산한다.
5천만원초과	1.6% 이내	
1억원초과 2억원이하	1.5% 이내	
2억원초과 5억원이하	1.4% 이내	
5억원초과 10억원이하	1.3% 이내	
10억원초과 30억원이하	1.2% 이내	
30억원초과 50억원이하	1.1% 이내	
50억원초과	1.0% 이내	

나. 토지관리수탁

구 분	수수료의 요율의 기준	참 고
사용·임대관리	사용·임대료 (지연손해금을 포함한다)의 10%이내	1. 유지관리 및 가치증대에 필요한 비용은 위탁자가 부담하되 감정수수료·신문공고료·등기수수료·기타 법정수수료는 이를 따로 가산한다.

구 분	수수료의 요율의 기준	참 고
유지관리	유지관리 내용의 10% 이내	2. 관리의 방법이나 수탁토지에 특수한 사정이 있는 경우 이 수수료이 요율의 기준은 위탁자와 수탁자가 합의하여 증감조정할 수 있다.
가치증대 관 리	[별표1]에 의한 요율	

◁ 韓國土地開發公社法施行令 改正理由 ▷

한국토지개발공사법이 개정(1990.4.7, 법률 제4233호)됨에 따라 동법에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하고, 토지채권발행·토지처분심사위원회의 운영등에 관한 제도를 개선하는 등 현행규정상의 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◁ 主 要 骨 子 ▷

가. 공사가 발행하는 토지채권은 액면금액으로만 발행하도록 되어 있어 개인이나 일반기관투자가들이 직접 토지채권의 인수를 원할 경우 채권시장의 실세금리보다 채권의 수익율이 낮아 토지 채권이 소화되지 못하는 경우가 있어 이를 개선하여 공사가 사업자금을 원활히 조달할 수 있도록 토지채권을 시가에 따라 발행할 수 있도록 함(영 제14조제3항).

나. 공사가 보유한 토지를 매각할 경우에 예정가격이 2억원이하인 소규모 토지는 공사내의 토지처분심사위원회의 심의를 생략하도록 하고 있는바 지가상승을 감안하여 이를 5억원이하의 토지로 상향 조정하고, 택지개발촉진법상 택지를 공급하고자 하는 사업시행자는 택지의 용도·가격결정방법에 대하여 건설부장관의 승인을 받도록 되어 있는 바 이와 같이 다른 법령의 규정에 토지의 공급방법이 정하여진 경우에도 심의를 생략하도록 하여 토지공급기간을 단축하고 토지처분절차를 간소화함(영 제31조제1호 및 제4호).

다. 공사로부터 토지를 공급받은 자는 당해 토지에 대한 소유권이전등기를 하기 전에도 당해 토지를 담보로 하여 공사가 채무보증을 하면 금융기관으로부터 대출을 받을 수 있게 된 바, 이 경우 공사가 채무를 보증할 수 있는 금융기관의 범위를 은행·보험회사·상호신용금고·신탁회사등으로 하고, 공사가 보증할 수 있는 채무의 범위를 공사로부터 공급받은 주택건설용 토지에 주택을 건설하기 위한 자금의 대출에 따른 채무로 한정함(영 제42조 및 제43조).

<법제처 제공>