

# 1. 開發利益還收에 關한 法律施行令中 改正令

大統領令 第13465號 1991. 9. 13

개발이익환수에 관한 법률시행령중 다음과 같이 개정한다.

제8조제1항 각호를 제외한 부분에 단서를 다음과 같이 신설하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

다만, 건축물의 착공이나 사용개시에 관계 행정청의 승인 등이 필요한 경우에는 그 승인 등을 받은 경우에 한한다.

④제1항의 규정에 의하여 개발사업의 준공인가 등을 받기 전에 당해 사업이 완료된 것으로 보는 토지의 면적은 건설부령으로 정한다.

제9조제3항 내지 제5항을 각각 제4항 내지 제6항으로 하고, 동조 제4항(중전의 제3항) 및 제5항(중전의 제4항)을 각각 다음과 같이 하며, 동조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③법 제10조제2항의 규정에 의한 관계 법령의 규정에 의하여 처분가격이 제한된 경우는 다음 각호의 경우를 포함하

는 것으로 한다.

1. 주택공급에관한규칙 제8조 및 제9조의 규정에 의하여 시장·군수의 승인을 얻어 주택의 분양가가 결정된 경우
2. 주택건설촉진법 제33조제1항 및 동법시행령 제32조제4항의 규정에 의하여 사업주체가 조성한 대지의 공급조건 등에 대하여 건설부장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 얻은 경우
3. 택지개발촉진법 제18조 및 동법시행령 제13조의 규정에 의하여 택지의 공급가격결정방법 등에 대하여 건설부장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 얻은 경우. 다만, 경쟁입찰의 방법으로 분양하는 경우를 제외한다.
4. 산업입지및개발에관한법률 제38조 및 동법시행령 제40조의 규정에 의하여 개발된 토지의 분양가가 결정된 경우

5. 산업입지및개발에관한법률 제39조의 규정에 의한 특수지역개발사업으로 개발된 토지의 분양가가 동법시행령 제40조에서 정하는 분양가격의 결정방법과 동일하게 결정된 경우

6. 한국토지개발공사법 제16조의 규정에 의하여 한국토지개발공사가 매입하여 개발한 토지의 분양가가 결정된 경우

④개발사업완료시점의 부과대상토지의 가액을 산정함에 있어서 부과대상토지에 건축물이 건축되어 있는 경우로서 법 제10조제1항 본문의 규정에 의하여 평가하는 경우에는 당해 건축물을 포함하여 평가한 토지의 가액에서 건축물의 가액을 뺀 금액을 부과대상토지의 가액으로 하며, 제3항제1호에 해당하는 경우로서 그 토지의 처분가격을 알 수 없는 때에는 주택의 전체 분양가에서 건설부장관이 정하는 건축비를 뺀 금액을 부과대상토지의 가액으로 한다.

⑤건설부장관은 법 제21조의 규정에 의하여 관계행정청으로부터 개발사업에 관한 인가 등의 통보를 받은 때에는 부과대상토지를 조사하고 개발사업착수시점이 속한 연도의 1월 1일을 기준으로 한 공시지가를 적용하여 법 제10조제3항 본문의 규정에 의한 개발사업착수시점의 부과대상토지의 가액을 결정하여

야 한다. 다만, 개발사업의 완료시점까지 그 공시지가가 공시되지 아니하는 경우에는 전년도에 공시된 공시지가를 적용하며, 당해년도 1월 1일을 기준으로 한 공시지가가 공시된 때에는 지체없이 개발착수시점의 부과대상토지의 가액을 정정하여야 한다.

제10조제2항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 제1항제4호의 일반관리비는 예산회계법시행령 제78조의 규정에 의한 예정가격결정을 위한 기준과 요율을 적용하여 산정한 금액으로 한다.

제10조제3항 각호를 제외한 부분중 “제2항”을 “제2항 본문”으로 하고, “제4호”를 “제3호”로 하며, 동항 제3호를 삭제하며, 동조 제4항제2호를 다음과 같이 하고, 동조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

2. 사업시행자가 제시한 개발비용의 금액에 대하여 건설부장관이 건설기술관리법 제28조의 규정에 의하여 등록된 감리전문회사 또는 재무부장관이 지정·고시하는 원가계산용역기관(이하 “감리전문회사등”이라 한다)에 의뢰하여 제3항 각호의 기준에 적합한 것으로 확인한 경우에는 당해 개발비용

⑤건설부장관이 제2항의 규정에 의하

여 사업시행자가 제시한 금액의 사실여부 확인과 제3항의 규정에 의한 금액의 산출에 있어, 당해 개발사업의 내용·성질 등이 특수하여 그 확인 또는 금액산출이 곤란한 경우에는 감리전문회사 등에 이를 의뢰할 수 있다.

제13조제2항중 “1월”을 “25일”로 한다.

제14조제3항중 “20일”을 “15일”로 한다.

제21조제1항중 “시장·군수”를 “시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수”라 한다)”으로 하고 동항 제11호를 다음과 같이 한다.

11. 제10조제3항 및 제5항의 규정에 의한 개발비용의 산출, 개발비용의 확인 또는 금액산출의뢰

[별표 1] 및 [별표 2]를 각각 별지와 같이 한다.

대통령령 제12936호 개발이익환수에 관한 법률시행령 부칙 제2조를 다음과 같이 한다.

제2조(경과조치) ①법 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 법의 적용을 받게 되는 개발사업에 대한 부과는 법 제8조의 규정에 따라 개발사업에 대한 부과는 법 제8조의 규정에 따라 산정한 부과기준금액중에서 전체사업시행기간중의 1990년 3월 2일 이후의 사업시행기간에 해당하

는 금액을 산정하여 부과한다.

②법 제10조제3항 본문의 경우로서 제1항의 규정에 의하여 부담금을 산정하기 위한 개발사업의 인가 등을 받은 시점의 지가는 1990년 1월 1일을 기준으로 한 공시지가에 의하여 산정한 1990년 3월 2일의 토지가액에서 사업인가 등을 받은 시점까지의 정상지가상승분을 뺀 금액으로 한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

②(임대주택건설사업등의 개발부담금부과에 관한 적용례) 별표 1의 개정규정은 이 영 시행일 이후에 사업인가 등을 받아 착수하는 사업분부터 적용한다. 다만, 별표 1 제1호의 택지개발사업중 부과대상에서 제외되는 사업은 이 영 시행일 이후에 완료되는 사업분부터 적용한다.

③(처분가격이 제한된 경우 등에 대한 개발부담금 부과에 관한 적용례) 제9조 및 제10조제2항의 개정규정과 대통령령 제12936호 개발이익환수에 관한 법률시행령 부칙 제2조제2항의 개정규정은 이 영 시행일 이후에 완료되는 사업분부터 적용한다.

## □ 개정이유 □

개발부담금이 부과되는 대상사업을 조정함으로써 개발부담금 부과대상사업간의 형평을 기하고, 착수시점지가 산정방법 등 개발부담금의 부과기준을 명백히 하여 개발부담금의 적정부과를 도모하는 등 개발이익환수제도의 시행과정에서 나타난 미비점을 보완하려는 것임.

## □ 주요골자 □

가. 택지개발사업등 22개 사업을 개발부담금 부과대상으로 하고 있던 것을 앞으로는 산림훼손허가 또는 농지전용허가를 받아 주택이나 공장을 건축하는 사업과 스키장건설사업 등은 부과대상에 포함하고 임대주택건설사업 등은 부과대상에서 제외함(령 별표 1).

나. 현재 개발부담금은 사업이 완료된 시점에서 감정평가한 토지가액을 기준으로 부과하고 있으나, 주택건설사업이나 공업단지조성사업 등은 관계법령에서 정하는 가격으로 개발된 토지를 분양하기 때문에 실제 분양한 가액보다 감정평가한 금액이 클 경우에는 사업시행자가 과중한 부담을 지게 되는 문제가 있으므로, 앞으로는 주택건설촉진법 등 관계법령에서 정하는 가격으로 토지를 분양하는 경우에는 실제분양가격을 기준으로 개발부담금을 부과하도록 함(령 제9조제3항).

다. 착수시점의 지가는 착수당시의 공시지가로 산정하도록 하고 있으나 공시지가기준일과 공시일 사이에 착수한 사업의 경우에는 착수시점지가를 산정하기 위하여 적용하여야 할 공시지가가 불분명하므로, 앞으로는 개발사업착수시점이 속한 연도의 1월 1일을 기준으로 한 공시지가로 착수시점지가를 산정하도록 명문화함(령 제9조제5항).

라. 현재는 사업시행자가 감리전문회사 등에 확인·의뢰하여 개발비용내역서를 제출하면 그 비용 모두를 개발비용으로 인정하여 공제하여 주고 있으나 사업

시행자가 감리전문회사 등이 담합할 우려가 있으므로, 앞으로는 시장·군수·구청장이 필요한 경우에 감리전문회사 등에 확인·의뢰하도록 함(령 제10조제5항).

마. 착수시점지가는 공시지가로 산정하는 것이 원칙이나 국가 등으로부터 매입한 토지가격과 토지거래허가가격 등은 당해 지가를 기준으로 착수시점지를 산정할 수 있도록 하고 있는 바, 이 제도가 시행된 1990년 3월 2일 당시 진행 중인 사업에 대하여는 이를 인정하지 아니하고 공시지가로만 착수시점지를 산정함으로써 법적용의 형평문제가 있어 왔으므로, 앞으로는 그 진행 중인 사업에 대하여도 국가 등으로부터 매입한 토지가격 등 실제매입가격을 기준으로 착수시점지를 산정할 수 있도록 명문화함(령 대통령령 12936호 부칙 제2조 제2항)

(법제처 제공)