

## 10. 開發負擔金制度 改善

資料提供：建設部

### 개 정 이 유

- 개발사업을 시행함으로써 발생하는 개발이익의 일정분을 환수하기 위하여 개발부담금제도를 도입 '90. 3. 2부터 시행해 오고 있으나 제도운영 과정에서 나타난 일부 미비점을 보완할 필요가 있게 되었고, 기존 부과대상사업과 유사하고 개발이익이 발생될 소지가 있는 사업을 부과대상에 포함하여 개발이익환수를 철저히 할 필요가 있게 되었음.
- 한편, 정부는 '89. 7. 1에 도입된 공시지가제도가 정착되지 못한 상태에서 개발부담금제도를 시행함으로써 발생된 미비점 등을 보완코자 검토하고 있었고, 행정심판 결과 일부가 수용재결된 바도 있어 이를 종합하여 다음과 같은 개선안을 수립하게 되었음.

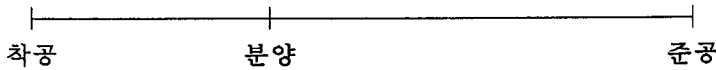
### 주 요 골 자

1. 개발이익이 발생될 소지가 있는 사업은 부과대상에 추가하고 영구임대주택 건설사업은 부과대상에서 제외함.

현재 택지개발사업등 22개 사업에 대해 개발부담금을 부담하고 있으나 스키장 건설사업과 산림훼손허가, 농지전용허가 등을 받아 공장이나 아파트를 짓는 행위 등은 부과대상에 포함시키고 서민들을 위하여 전액 국가재정으로 시행하는 영구임대주택건설사업은 부과대상에서 제외함.

2. 택지나 아파트의 분양조건에 대해 국가나 지자체의 승인을 받아 분양한 경우에는 실제 분양한 토지가액을 완료시점의 토지가액으로 보도록 함.

주택사업의 경우 준공후 일정 공정 이상이면 분양하는 것이 통상적인데 사업이 준공된 시점에서 감정평가하여 완료시점의 토지가액을 산정하면 실제 분양한 가격보다 감정가격이 큰 경우가 있을 수 있으므로 택지나 아파트의 분양가 등 분양조건에 대해 국가나 지자체의 승인을 받아서 분양하는 경우에는 실제 분양한 토지가액을 완료시점의 지가로 보도록 함.



3. 감리전문사회 등에 대한 개발비용내역서의 확인의뢰는 앞으로 부당 공무원만 할 수 있도록 함.

현재, 사업시행자가 감리전문회사 등으로부터 확인을 받아 제출한 개발비용은 개발부담금을 산정할 때 모두 공제해 주고 있는데 개발비용산정에 대한 부조리 발생이 우려되므로 시장·군수·구청장만이 필요한 경우에 감리전문회사 등에 확인의뢰할 수 있도록 함.

4. 개발비용내역서의 제출기한을 “준공후 15일”에서 “25일”로 연장함.

사업시행자가 개발비용을 인정받기 위해서는 사업준공 후 15일내에 개발비용내역서를 제출해야 하나 이 기간이 부족하므로 준공 후 25일 이내에 제출하도록 연장함.

5. 사업착수시점의 토지가액은 사업인가를 받은 연도의 1월 1일을 기준으로 한 공시지

가로 계산하도록 명문화함.

개발사업의 착수시점지가는 사업착수 당시의 공시지가를 적용하여 계산하도록 하고 있는데

'89. 7. 1을 기준으로 한 공시지가를 '90. 1. 1에 공시되고

'89. 1. 1을 기준으로 한 공시지가가 '90. 4. 30에 공시됨으로써

'90. 4. 30 이전에 착수한 사업은 '89. 7. 1을 기준으로 한 공시지가로 착수시점의 지가를 계산하고, 그 이후에 착수한 사업은 '90. 1. 1을 기준으로 한 공시지가로 착수시점의 지가를 계산하고 있음.

처음으로 시행된 '89. 7. 1 기준 공시지가가 '90. 1. 1을 기준으로 한 공시지가보다 낮은 경우가 있으므로, 착수시점의 지가는 사업인가를 받은 연도의 1월 1일을 기준으로 한 공시지가로 계산하도록 시행령을 개정하고, 이 개정내용은 시행령 개정 후에 개발부담금이 부과되는 사업부터 적용하고자 함.

6. 개발부담금 제도가 시행된 '90. 3. 2당시 진행중인 사업에 대해서도 실제 매입한 토지가액으로 착수시점의 토지가액을 계산하도록 함.

이 법 시행일인 '90. 3. 2 이후에 사업을 착수한 시행자에 대해서는 국가 등으로 부터 매입한 토지가액을 소명하면 공시지가로 착수시점 지가를 산정하지 않고 그 매입가액을 기준으로 착수시점의 지가를 계산하고 있으나

'90. 3. 2 이전부터 계속 사업을 진행해 온 사업자에 대해서는 “진행중인 사업에 대한 착수시점지가는 공시지가로 산정하도록 규정”한 시행령 부칙 제2조제2항에 따라 공시지가로만 착수시점의 지가를 계산하였음.

진행중인 사업의 경우에도 실제 매입가를 소명하던 그 가액을 기준으로 착수시점의 지가를 계산하도록 시행령을 개정하되, 이 개정내용은 시행령 개정후 개발부담금이 부과되는 사업부터 적용하고자 함.