

1. 開發利益還收에관한法律施行令中 改正令

大統領令 第13,718號 1992. 8. 25

개발이익환수에관한법률시행령중 다음과 같이 개정한다.

제2조제2항·제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 한다.

② 사업시행기간이 1년이내인 경우(연도중에 사업이 착수 또는 완료되는 경우를 포함한다)에는 분기별 정상지가상승분을 합하여 산정한 금액을 당해 사업시행기간중의 정상지가상승분으로 하되, 분기중 일부기간의 정상지가상승분은 그 분기의 정상지가상승분을 일단위로 나누어 산정한 금액으로 한다.

④ 정상지가상승율은 국토이용관리법 제28조의 규정에 의하여 건설부장관이 조사한 연도별 또는 분기별 전국평균지가변동율과 연도별 또는 분기별 정기에 금이자율중 높은 율로 한다. 이 경우 연도별 정기에금이자율은 100분의 10으로 하고, 분기별 정기에금이자율은 1천분의 24로 한다.

⑤ 건설부장관은 제4항의 규정에 의한

연도별 정상지가상승율을 다음 연도 2월 말일까지 결정·고시하고, 분기별 정상지가상승율을 각 분기의 종료일부터 1월 이내에 결정·고시하여야 한다.

제4조 전단중 “3,300제곱미터이상인 경우”를 “다음 각호에 해당되는 경우”로 하고, 동조에 각호를 다음과 같이 신설한다.

1. 도시계획법에 의한 도시계획구역에서 시행되는 사업의 경우에는 1천650제곱미터이상인 경우
2. 제1호외의 지역에서 시행하는 사업의 경우에는 3천300제곱미터이상인 경우
3. 도시계획구역과 그외의 지역에 연결한 토지에서 시행하는 사업의 경우에는 도시계획구역에 속한 면적의 2배와 도시계획구역외의 지역에 속한 면적의 합계가 3천300제곱미터이상인 경우

제5조제2항제1호라목을 다음과 같이 한다.

라. 농어촌진흥공사및농지관리기금법에 의하여 설립된 농어촌진흥공사

제8조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항을 삭제한다.

① 법 제9조제3항제2호의 규정에 의하여 사업시행자가 개발된 토지를 개발사업의 목적용도로 사용을 개시하거나 타인에게 분양등 처분하는 경우로서 개발사업의 준공인가등을 받기 전의 시점을 개발사업의 완료시점으로 할 수 있는 경우는 다음 각호의 경우로 한다. 이 경우 사업시행자는 당해 사유가 발생한 날부터 건설부령이 정하는 기간내에 개발비용 산출내역서를 제출하여야 한다.

1. 토지개발만을 내용으로 하는 개발사업에 있어서는 당해 개발사업이 사실상 완료되어 개발사업의 목적용도로 토지를 처분하는 경우로서 그 소유권이 이전되는 경우와 소유권이 이전되기 전이라도 토지를 매수하고자 하는 자가 토지소유자의 사용승낙 및 관계 행정청의 인가등을 받아 당해 토지에 건축물을 건축하는등 토지의 사용을 개시하는 경우

2. 토지의 개발과 건축물의 건축을 내용으로 하는 개발사업에 있어서는 사업시행자가 관계 행정청의 인가등을 받아 건축물의 사용을 개시하는 경우

제9조제5항을 다음과 같이 한다.

⑤ 건설부장관은 법 제21조의 규정에 의하여 관계 행정청으로부터 개발사업에

관한 인가등의 통보를 받은 때에는 부과대상토지를 조사하고 개발사업착수시점이 속한 연도의 1월1일을 기준으로 한 공시지가 또는 지가공시및토지등의 평가에 관한법률 제10조의 규정에 의하여 산정한 부과대상토지의 지가(이하 “개발지가”라 한다)를 적용하여 법 제10조제3항 본문의 규정에 의한 개발사업착수시점의 부과대상토지의 가액을 결정하여야 한다. 다만, 개발사업의 완료시점까지 그 공시지가 또는 개별지가가 결정·공시되지 아니한 경우에는 전년도 1월1일을 기준으로 한 공시지가 또는 개별지가를 적용하되, 당해 연도 1월1일을 기준으로 한 공시지가 또는 개별지가가 결정·공시된 때에는 지체없이 개발사업착수시점의 부과대상토지의 가액을 정정하여야 한다.

제9조제6항 본문을 다음과 같이 하고, 동항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

법 제10조제3항 단서의 규정에 의하여 부과대상토지의 매입가격을 소명한 경우는 다음 각호에 해당되는 경우로서 사업시행자가 건설부령이 정하는 기간내에 매입가격을 신고한 경우로 한다. 이 경우 매입일이 개발사업착수시점후인 때에는 그 매입가격에서 개발사업착수시점부터 매입일까지의 정상지가상승분을 뺀 금액을 개발사업착수시점의 지가로 한다.

5. 공공용지의취득및손실보상에관한특

레법 또는 토지수용법의 규정에 의한 협의 또는 수용에 의하여 취득한 경우 제10조제1항제5호중 “건물·입목·영업권 등에 대한 보상비”를 “개발사업구역안의 건물·입목·영업권등에 대한 보상비”로 하고, 동항제6호중 “국가 또는 지방자치단체에 기부하는 공공시설”로 한다.

제10조제4항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 건설부장관이 정하는 제3항의 규정에 의한 개발비용의 세부항목별 산출기준에 적합하다고 인정되는 경우

제12조를 다음과 같이 한다.

제12조(부과금액의 산정) ① 법 제8조 내지 제13조의 규정에 의하여 부담금을 산정함에 있어서 개발사업의 완료일이 분기중에 속하는 경우에는 개발사업이 완료되는 분기의 전분기 정상지가상승율을 적용하여 부담금을 산정한다. 이 경우 개발사업이 완료되는 분기의 정상지가상승율이 고시된 때에는 지체없이 그 차액을 산정하여 정산하여야 한다.

- ② 부담금의 부과대상토지중 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 토지 또는 국·공유지가 포함되어 있는 경우에는 당해 토지에 대하여는 부담금을 부과하지 아니한다.

제13조제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 건설부장관은 법 제14조의 규정에 의

하여 부담금을 부과하고자 하는 경우에는 미리 사업시행자에게 결정될 부과기준 및 부담금을 통지하여야 한다.

제17조의 제목 “(부담금의 정정)”을 “(부담금의 정정 및 추징등)”으로 하고, 동조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ② 납부의무자가 제10조제1항제6호의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체에 기부하기로 된 공공시설 또는 토지등을 특별한 사유없이 법 제16조의 규정에 의한 납부기일까지 기부하지 아니하는 경우에는 납부기일이 경과한 날부터 1월 이내에 당해 공공시설 또는 토지등과 관련하여 개발비용으로 산입한 금액에 해당하는 부담금을 추징한다. 이 경우 추징부과액의 납부기일은 추징부과일부터 30일로 한다.

- ③ 제1항의 규정에 의하여 부담금을 정정하는 경우와 법 제22조의 규정에 의한 행정심판등에 의하여 이미 납부된 부담금중에 과오납금이 발생한 경우에는 부담금의 납부일부터 지급결정을 하는 날까지의 기간에 대하여 국세기본법시행령 제30조제2항의 규정에 의한 가산금을 가산하여 지급한다.

제21조제1항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 법 제14조의 규정에 의한 부담금의 부과(제13조·제14조 및 제17조의 규정

에 의한 예정통지, 고지전심사, 부담금의 정정 및 추징등에 관한 사항을 포함한다)

[별표 1]중 제10호를 삭제하고, 동표중 제11호를 다음과 같이 한다.

11.제1호 내지 제9 호와 유 사한 기 타 사업	<ul style="list-style-type: none"> · 특정지 역종합 개발촉 진에관 한특별 조치법 · 체육시 설의 설 치·이 용에 관 한법률 · 도시계 획법 · 자연공 원법 · 도시공 원법 · 도시계 획법 · 도시계 획법 	<ul style="list-style-type: none"> · 특정지역종합개발촉 진에관한특별조치법 에 의한 단지조성사 업 · 스키장건설사업 · 유원지설치사업(건설부령이 정하는 사업에 한한다) · 공원사업(건설부령 이 정하는 사업에 한 한다) · 유통업무설비설치사업 (도시계획법 제23조의 규정에 의한 시장·군 수외의 자가 시행하는 경우에 한하며, 건설부 령이 정하는 경우를 제 외한다) · 여객자동차터미널 및 화물터미널 설치사업
---	--	---

<ul style="list-style-type: none"> · 도시계 획법 	<ul style="list-style-type: none"> · 자동차 또는 중기운 전학원 설치 사업 · 제1호 내지 제9호의 대상사업과 유사한 사업으로서 건설부 령이 정하는 사업중 다음의 허가 또는 신고에 의하여 시행하 는 사업 <ul style="list-style-type: none"> - 도시계획법에 의한 토지형질변경 - 산업입지및개발에 관한법률에 의한 공업단지안에서의 토지형질변경허가 - 산림법에 의한 산 림훼손허가 또는 보전입지전용허가 - 농지의보전및이용 에관한법률 또는 농지확대개발촉진 법에 의한 농지전 용허가 - 초지법에 의한 초 지전용허가 - 국토이용관리법 제27조제3항의 규 정에 의한 취락지 역·공업지역·관 광휴양지역 또는 개발촉진지역안에 서의 개발행위의 신고
--	---

[별표 2]중 제1호 및 제2호의 착수시점란중 “행위허가일”을 각각 “실시계획인가일”로

하고, 동표중 제10호를 삭제하며, 동표
중 제11호를 다음과 같이 한다.

11.제1 호 내 지 제9 호와 유사한 기타 사업	<ul style="list-style-type: none"> · 특정지역중 합개발촉진 에관한특별 조치법에 의한 단지 조성사업 · 스키장건설 사업 · 유원지설치 사업(건설 부령이 정 하는 사업 에 한한다) · 공원사업 (건설부령 이 정하는 사업에 한 한다) · 유통업무설 비설치사업 	<ul style="list-style-type: none"> · 실시계 획 승인 일 · 사업계 획 승인 일 · 실시계 획 인가 일 · 사업시 행 허가 일(자연 연공원에 한 함) · 실시계 획 인가 일(도시 시공원에 한 함) · 실시계획 인가일 	<ul style="list-style-type: none"> · 준공인 가일 · 제7조 제2항 의 규정 에 의한 신고일 · 준공검 사일 · 제7조 제2항 의 규정 에 의한 신고일 (자연 공원에 한함) · 준공검 사일 (도시 공원에 한함) · 준공검 사일
---	--	--	--

(도시계획법 제23조의 규정에 의 한 시장· 군수의의 자가 시행 하는 경우 에 한하며, 건설부령이 정하는 경 우를 제외 한다)	<ul style="list-style-type: none"> · 여객자동차 터미널 및 화물터미널 설치사업 · 자동차 또 는 중기 운 전학원설치 사업과 유 사한 사업 으로서 건 설부령이 정하는 사 업중 다음 의 허가 또 는 신고에 의하여 시 행하는 사 업 · 제1호 내지 제9호의 대 상사업 · 토지형질 변경허가 	<ul style="list-style-type: none"> · 실시계 획 인가 일 · 실시계 획 인가 일 · 행위허 가일 	<ul style="list-style-type: none"> · 준공검 사일 · 준공검 사일 · 준공검 사일
---	--	--	--

	-공업단지안 에서의 토 지형질변경 허가	· 행위허 가일	· 준공검 사일
-산림 훼손 허가	· 행위허가일	· 준공검 사일	
	-보전임지전 용허가	· 행위허 가일	준공검사 일
-농지 전용 허가	· 행위허가일	· 제7조 제2항 의 규정 에 의한 신고일	
	-초지전용허 가	· 행위허 가일	· 제7조 제2항 의 규정 에 의한 신고일
	-국토이용관 리법 제27 조제3항의 규정에 의 한 취락지	· 신고일	· 제7조 제2항 의 규정 에 의한 신고일

역·공업지역 ·관광휴양지 역 또는 개발 촉진지역안에 서의 개발행 위의 신고		
--	--	--

부 칙

- ① (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.
- ② (부담금 부과대상등에 관한 적용례) 제4조 및 별표 1(새로이 부담금의 부과대상이 되는 사업에 한한다)의 개정규정은 이 영 시행일 이후에 사업인가등을 받아 착수하는 사업분부터 적용하고, 제8조제1항후단, 제9조제3항 및 제6항, 제12조제2항 및 제17조의 개정규정은 이 영 시행일이후에 완료되는 사업분부터 적용한다.

□ 개정이유 □

개발부담금이 부과되는 대상사업의 규모를 도시계획구역의 경우에는 현행 3천300제곱미터이상에서 1천650제곱미터이상으로 조정함으로써 개발이익의 환수대상을 확대하고, 개발부담금 부과대상토지의 지가산정방법을 명확히 하는등 개발이익의 환수에 관한 현행제도의 운용상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임.

□ 주요골자 □

- 가. 사업시행기간이 1년미만인 개발사업에 대한 개발부담금의 산정시 적용하는 정상 지가상승율을 년도별 지가상승율에서 분기별지가상승율로 변경하여 개발부담금 부과·징수의 절차를 신속·간소화하도록 함(영 제2조).
- 나. 개발부담금의 부과대상이 되는 사업의 규모를 현재는 지역에 관계없이 토지면적 3천300제곱미터이상으로 하고 있으나 개발이익의 발생정도가 상대적으로 큰 도시계획구역에서는 그 규모를 토지면적이 1천650제곱미터이상인 사업으로 조정하여 개발부담금 부과대상사업의 범위를 확대함(영 제4조제1호).
- 다. 개발사업착수시점의 지가는 공시지가를 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 하되, 국가 또는 지방자치단체로부터 토지를 매입한 경우등 매입가격이 확실하게 입증되는 경우에는 그 매입가격을 착수시점의 지가로 인정하고 있는 바, 토지수용법등에 의한 토지보상가액도 착수시점의 지가로 인정할 수 있도록 함(영 제9조제6항제5호).
- 라. 개발사업이 시행되는 토지에 국·공유지나 국가 또는 지방자치단체에 기부채납하는 토지가 포함되어 있는 경우에는 당해 토지를 개발부담금의 부과대상에서 제외함으로써 사업시행자에게 귀속되는 개발이익에 한하여 개발부담금을 부과·징수하도록 함(영 제12조제2항).
- 마. 과오납된 개발부담금에 대해서는 환급이자를 지불할 수 있는 근거를 마련함(영 제17조제3항). 〈법제처 제공〉

주택건설 2백만호 앞당겨진 내집마련