

## 10. 宅地合同開發 施行基準 一部 緩和

資料提供：土地開發公社

### 1. 내 용

한국토지개발공사는 최근 주택건설업계가 자금난 등 어려운 여건을 이유로 택지합동개발 참여시 택지대금의 납부기한 완화조치 등을 건의해 음에 따라 합동개발 시행기준의 일부를 완화하여 시행하기로 하였다.

△ 그 내용은 택지대금의 제1회 선수금 납부비율에 있어 60㎡(18평) 초과 주택용지 및 85㎡(25.7평) 초과 주택용지가 현행 각각 40% 이내로 되어 있는 것을 택지합동개발을 위한 협약체결일로부터 토지사용가능시까지의 기간이 2년을 초과하는 경우에는 최고 30%를 넘게 수납할 수 없도록 제한을 명시하였으며 택지대금 수납기간에 있어서도 중도금에 해당하는 2회 및 3회 선수금의 납부기한이 현행 협약체결일로부터 6개월 이내 및 12개월 이내로 되어 있는 것을

9개월 이내 및 18개월 이내로 각각 연장 조정하였다.

△ 또한, 택지합동개발참여를 위한 매입신청시 받고 있는 신청 예약금에 있어서 현행 현금에 의한 납부만을 인정하고 있는 것을 건설공제조합이나 금융기관의 지급보증서에 의한 납부도 가능할 수 있도록 완화함으로써 합동개발참여 결정이 있기 전의 단계에서 매입과 관련한 비용의 지출을 배제시켰으며 신청 예약금의 규모도 현행 100분의5 이상으로 되어 있는 것을 특히 필요한 경우가 아닌한 100분의 5 해당금액을 초과하는 일이 없도록하기로 결정하였다.

△ 그리고 종래 합동개발참여를 위한 협약체결기한이 10일로 되어 있어 업체가 주거은행의 승인에 필요한 기간이 부족하여 곤란을 겪는 경우도 있었으나 한국토지개발공사는 이 부분에 대하여도 이미 15일로 기간을 연장 운영하고

있어 이러한 사정을 해소하였다.

△ 이외에 주택건설업계에서는 연체대금에 대한 대폭적인 납기연장 등의 조치도 함께 요망한 바 있으나 대규모 정책사업의 차질없는 수행을 위한 계속된 자금압박과 최근의 부동산경기 안정화 추세에 의한 용지매각 부진 등 한국토지개발공사로서도 어려운 경영여건에 당면하여 있고 정부의 5·8조치에 의한 계열기업군에 대한 상업·업무용지의 신규취득금지, 공공기관의 신도시 이전 제한, 각 사업지구에 설정되어 있는 학교, 공공청사 등 공공시설용지에 대한 정부의 예산조치 미비 등으로 인하여 투하 사업비의 회수가 동결되고 있는 등 업계의 요구를 모두 수용하는 조치는 사실상 곤란한 실정인 것으로 알려졌다.

## 2. 완화조치의 배경

주택건설업계에서는 정부의 계속된 부동산투기 억제정책과 최근의 부동산 경기 침체 등으로 인하여 아파트 미분양 사태가 나타나고 있고 정부의 주택건설물량에 대한 규제조치에 따라 아파트 분양일정이 일부 조정되는 등 투하자금의 회수가 지연되는 사례가 발생되고 있음에 따라 한국토지개발공사에 대하여 택지대금 완화

등의 조치를 요구하기에 이르렀고 한국토지개발공사는 이에 대하여 가능한 범위내에서의 수렴을 조치하게 된 것이다.

다만, 한국토지개발공사에서도 전술한 바와 같이 대규모 정책사업으로 인한 경영여건의 압박을 받고 있는 상황에서 주택건설업계가 만족할 수 있는 정도의 충분한 완화조치는 곤란한 것이 현실인 것으로 알려졌다.

## 3. 기대 효과

택지합동개발 참여에 있어 토지사용이 가능한 시기까지의 기간이 2년을 초과하는 경우에는 초회 선수금 비율을 최고 30% 이상 넘지 못하게 하고 증도금(2회 및 3회 선수금)의 납부기간을 적정기간 안분 분할하여 납부할 수 있도록 하며 신청 예약금을 현금이 아닌 지급보증서에 의해서도 납부 가능토록 함으로서 업계의 자금난을 일부 완화하는데 기여할 수 있게 되었다.

신청 예약금의 경우 예컨대 100억원 상당의 아파트용지 매입시 5억원 이상의 신청예약금 납부를 하여야 했던 것을 약 4만원 정도의 수수료 부담으로 지급보증서를 발급받아 제출함으로써 그 납부에 갈음할 수 있게 된 것이다.

첨부 : 시행기준 완화 내용 1부.

## 시행기준 완화 내용

㉠ 시행일 : '92. 3

① 선수협약체결일로부터 토지사용 가능시까지의 기간이 2년을 초과하는 경우에는 선수금 수납비율 및 수납기간을 일부 완화하여 아래와 같이 시행함.

(밑줄친 부분이 개선 시행하는 내용임.)

(단위 : 공급가격대비)

구분 용도	1회 선수금 (계약체결시)	2회 선수금 (체결일로부터 9월 이내)	3회 선수금 (체결일로부터 18월 이내)	잔 대 금 (토지사용 가 능시)
임대주택 건설용지	10% 이내	15% 이내	15% 이내	잔대금
60㎡이하 주택용지	30% 이내	20% 이내	20% 이내	잔대금
60㎡초과 85㎡이하 주택용지	<u>30% 이내</u>	20% 이내	20% 이내	잔대금
85㎡초과 주택용지	<u>30% 이내</u>	20% 이내	20% 이내	잔대금

현행 위 수납표에 불구하고 임대주택용지는 30% 이상, 그외 주택용지는 50% 이상 12개월 이내에 각각 납부토록 되어 있는 것을 임대주택용지는 20% 이상 그외 주택용지는 50% 이상 각각 수납하는 것으로 완화 운용함.

② 신청예약금의 납부기준을 아래와 같이 완화함.

△ 현행 현금에 의한 수납만을 인정하고 있는 것을 정부투자기간 회계규정 제190조제 4항 단서의 규정에 의한 보증서 등에 의하여서도 납부 가능토록 함.

△ 100분의5 이상 수납으로 되어 있는 사항을 특히 필요한 경우를 제외하고는 100분의5 해당 금액만을 수납하도록 함.