

## 12. 土地公概念制度의 推進成果

資料提供：建設部

만성적인 지가상승을 억제하고 개발이익의 사유화를 방지함으로써 토지 문제를 근본적으로 해결하기 위하여 '88. 8월 『8·10 부동산종합대책』의 일환으로 추진결정한 토지공개념제도가 정착되어 그 효과가 가시적으로 나타나고 있다.

### • 토지공개념제도의 도입과정을 보면

토지공개념제도는 '88.9월에 토지공개념연구위원회를 구성하여 '89. 4월에 공청회를 거쳐 그해 5월에 최종 연구보고서가 발표됨에 따라 이를 근간으로 제도화를 추진한 것으로 택지소유상한제와 개발이익환수제를 주요골격으로 하고 있다.

입법추진은 '89. 5~6월간 관계부처간 사전협의등을 통해 법령입안작업이 이루어졌고 입법예고와 국무회의심의, 국회의결을 거쳐 같은해 12. 30일 법률이 공포되어 시행되기에 이르렀다.

그 이후 하위법령을 제정하고 제도를 시행하는데 필요한 집행조직을 정비하였으며 관계공무원에 대한 끊임없는 교육과 대국민 홍보, 그리고 운영과정에서 나타난 문제점을 계속 보완함으로써 제도정착이 이루어지게 되었다.

### • 지금까지의 추진내용을 보면

#### - 택지소유상한제는

도시계획구역내에서 택지소유를 일정규모로 제한하되 우선 6대도시(200평이상 소유 금지)에 실시하고 있는 제도로서 4회에 걸쳐 하위법령을 개정하여 제도를 보완하였고 택지소유실태신고 내용과 직권조사결과를 토대로 가구별, 법인별로 택지카드(33,441

건)을 작성하여 관리하고 있으며 2년간 유예되었던 택지초과소유부담금을 '92. 8월 718명에 1,444억원을 부과하여 10월말까지 1,012억원을 징수하고 있다.

-개발부담금제는

개발사업을 대상으로 개발사업으로 인한 지가상승분의 50%를 환수하는 제도로서 당초에는 22개 사업을 대상으로 1,000평이상의 개발사업에만 부과하였으나 대통령령을 개정하여 스키장건설사업등 6개 사업을 부과 대상사업으로 추가하고 도시지역은 500평이상의 사업까지 확대하였다.

개발부담금은 '92. 10월말 현재까지 2,789억원을 부과하여 1,342억원을 징수하고 있다.

-토지초과 이득세제는

유휴토지와 기업의 비업무용토지를 대상으로 정상지가상승초과분중 50%를 환수하는 제도로서 건축허가규제조치로 인하여 건축을 할 수 없게된 경우에는 유휴토지 판정 유예기간을 연장해 주는 등 제도를 보완하였고 '91년에 189개 읍면동을 지가급등지역으로 지정하여 4,630억원을 부과하고 '92년에는 45개 읍면동을 대상으로 799억원을 부과 예정 통지하였다.

-공시지가체계의 구축은

지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률을 제정('89. 4. 1)하여 다원화되어 있던 공적 지가를 공시지가로 일원화하고 평가자격제도 또한 감정평가사로 통합하여 30만 표준지의 지가를 매년 1월 1일을 기준으로 공시하고 이를 기준으로 토지가격비준표를 활용하여 전국 2,400만필지의 개별지가를 매년 산정하고 있다.

또한 토지관련 각종 부담금(택지초과소유부담금, 개발부담금, 농지 및 산림전용부담금)과 세금(토지초과이득세, 양도소득세, 증여세, 상속세)을 공시지가를 기준으로 부과토록 관련제도를 정비함으로써 토지의 보유나 양도에 따른 부담을 크게 늘렸다.

-그외에도 지방세법을 개정('90. 1. 1. 시행)하여 토지를 소유자별로 합산하여 누진과세하는 종합토지세제를 도입하였고('90 : 4,477억원, '91 : 5,494억원, '92 : 7,106억원 부과)

5.8조치('90. 5)에 의거 48개 대기업의 비업무용토지를 조사하여 매각토록하여 기업의 토지투기를 봉쇄하였으며(매각대상 비업무용 토지 5,741만평중 '92. 8월 현재 4,100만평 매각완료) 토지거래허가제를 확대시행하고 임야매매증명제('90. 7. 4)와 등기의무

화제도('90. 9. 1)를 도입하여 토지투기를 억제하였다.

• 이와같은 토지공개념제도의 효과로

- 개발부담금등 토지공개념제도의 시행으로 조성된 재원을 “토지관리 및 지역균형개발특별회계”로 관리하여 낙후지역 개발등에 투자함으로써 개발이익의 사회환원과 지역균형 발전에 이바지하고 있으며

- 토지에 대한 투기적 수요가 크게 감소하여

'87년부터 시작된 지가급등세가 '91년 하반기부터 차츰 안정되기 시작하여 '92년 2/4분기부터는 지가조사를 시작한 75년 이후 최초로 지가가 하락하고 있고('90:20.5%, '91:12.78%, '92 1/4:0.43%, 2/4:-0.53, 3/4:-0.36) 또한 토지거래도 한산해지면서 실수요자 중심의 거래질서가 확립되어 부동산시장이 전반적으로 안정되고 있다.

	'91. 1~9	'92. 1~9	증 감
거래건수	828,089건	632,765	△23.6
거래면적	1,095,512천㎡	917,031	△16.3

앞으로도 정부는 토지공개념제도를 더욱 보완발전시켜 나갈 계획이고 토지투기에 대하여는 가능한 모든 법적수단을 동원하여 강력하고도 단호히 대처할 계획이어서 부동산시장의 안정적기조는 계속될 것으로 전망된다.

**주택건설 2백만호 앞당겨진 내집마련**