

3. 宅地所有上限에 관한 法律施行令中 改正令

大統領令 第14,663號 1995. 6. 14

택지소유상한에 관한 법률시행령중 다음과 같이 개정한다.

제3조 제3호중 “도시계획법 제2조 제1항 나목의 규정에 의한 도시계획시설(시장을 제외한다)용 토지”를 “도시계획법 제2조 제1항 제1호 나목의 규정에 의한 도시계획시설용 토지”로 한다.

제10조 제7호·제9호 및 제12호중 “1.1을”을 각각 “1.5를”로 한다.

제18조 제2항 제1호 본문중 “3년”을 “4년”으로 한다.

제27조의3중 “처분한 택지”를 “처분한 택지(이용·개발의무기간중에 토지수용법에 의한 공익사업 또는 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법에 의한 공공사업용 토지에 편입되어 처분한 택지를 제외한다)”로 한다.

별표 1중 공장용외의 건축물란을 다음과 같이 한다.

1. 공장용외의 건축물	○건축물(건물의 지하층을 제외한다)의 건축면적(구축물의 경우에는 수평투영면적으로 한다. 이하 같다)에 별표 3 부표의 용도지역별 배율을 곱한 면적과 건축물의 연면적을 당해 지역의 용적률로 나눈 면적에 1.2를 곱한 면적중 큰 면적
--------------	--

별표 1의 비고란 제1호중 “건설부령”을 “건설교통부령”으로 하고, 비고란 제2호 및 제6호를 각각 삭제하며, 비고란 제5호중 “당해 건축물의”를 “당해 건축물의 건축면적을”로 한다.

별표 3의 1.주택이 있는 경우의 택지의 범위란중 “-주택의 건축면적에 부표의 용도지역별 배율을 곱한 면적”을 “-주택의 건축면적에 부표의 용도지역별 배율을 곱한 면적과 주택의 연면적을 당해지역의 용적률로 나눈 면적에 1.2를 곱한 면적중

큰 면적”으로 한다.

부 칙

별표 3의 부표중 용도지역란의 제2호 내

지 제4호를 각각 다음과 같이 한다.

2. 상업지역·준주거지역

①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

3. 공업지역·일반주거지역

②(적용례) 이 영은 이 영 시행후 최초로 부과하는 초과소유부담금부터 적용한다.

4. 녹지지역

◇개정이유◇

기업의 경쟁력강화를 위하여 사업자가 업무용으로 사용하기 위한 택지를 원활하게 취득할 수 있도록 택지취득허가기준을 완화하고 기타 현행규정의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 보완하려는 것임.

◇주요골자◇

가. 이제까지는 도시계획시설로 결정된 토지중 시장용지는 나대지에 포함시켰으나 시장용지는 주택의 건축이 금지되어 사실상 이용·개발이 불가능하므로 시장용지도 나대지에서 제외함(영 제3조 제3호).

나. 위험물취급사업자·자동차운수사업자 및 건설기계사업자가 업무용으로 사용하기 위하여 취득할 수 있는 택지의 범위를 관계법령에 규정된 기준면적의 1.1배로 하던 것을 기준면적의 1.5배로 확대함(영 제10조 제7호·제9호 및 제12호)

다. 주택건설분양용택지의 처분의무기간을 사업준비 및 건축 등에 소요되는 기간, 분양에 따른 어려움 등을 감안하여 현재의 취득후 3년에서 취득후 4년으로 1년 연장함(영 제18조 제2항 제1호).

라. 이용·개발의무기간중에 택지가 공익사업·공공사업용 토지에 편입됨에 따라 이용·개발을 하지 못하고 부득이 처분하게 된 경우에는 초과소유부담금을 부과하지 아니하도록 함(영 제27조의3).

마. 주택 또는 일반건축물의 부속토지 기준면적산정방법을 토지초과이득세법·법인세법 및 지방세법상의 비업무용 토지판정기준과 일치시켜 건축면적에 용도지역별 배율을 곱한 면적과 건축물의 연면적의 1.2배를 용적율로 나눈 면적중 큰 면적을 부속토지의 기준면적으로 함(영 별표 1 및 별표 3). (법제처 제공)

택지소유상한에 관한 법률시행령 개정내용

I. 추진배경

- 기업의 경쟁력 확보 및 자유로운 경제활동을 지원하기 위하여 업무에 필요한 토지의 취득을 원활하게 할 필요성이 있으나
 - 업무용 토지의 판정기준이 다소 현실에 부합되지 아니하고
 - 토지초과이득세법, 지방세법 및 법인세법 등 다른 세법의 기준과 서로 달라 이를 일치시킬 필요가 있음.
- ※지난해말 토지초과이득세법시행령 및 지방세법시행령 개정시 비업무용 부동산의 판정기준에 관한 일부 미비점을 합리적으로 보완하고 관련 세법간 판정기준을 일치시킨 바 있으며, '95.3.30 법인세법시행규칙도 비업무용부동산의 판정기준을 이와 일치 시킨바 있음.
- 택지소유자의 의사와 무관하게 수용을 당하여 이용·개발을 못한 경우에는 부담금을 면제하는 등 그동안 제도운영 과정에서 제기된 합리적인 민원내용을 반영키 위함.

II. 주요 개정내용

1. 법령간 토지취득규제 판정기준 일원화

가. 건축물 부속토지 기준면적 산정방법의 일원화(별표 1)

〈현 황〉

- 건축물부속토지중 일정기준면적까지는 법 적용대상인 나대지에서 제외

-법인소유 건축물(창고용 건축물 포함) 부속토지의 기준면적 산정방법 :

· [건축물의 건축면적×용도지역별 배율]과 [건축연면적÷용적율×5배]중 적은 면적

※용도지역별 배율:상업지역 3배, 주거·공업지역 4배, 주거전용 5배

<문제점>

○ 기준면적 산정방법이 토지초과이득세법(유희토지 판정기준), 지방세법(비업무용토지 판정기준) 및 법인세법(비업무용토지 판정기준)의 기준과 서로 상이하여 기업의 의사 결정상의 혼란 야기

-특히 창고용건축물은 고층화를 유도할 수 없어 대부분 나대지로 부담금 부과대상이 되어 물류시설 보관에 예로사항으로 작용

<개선방안>

○ 건축물부속토지 기준면적 산정방법을 토지초과이득세법('94.12 시행령 개정), 지방세법('94.12 시행령 개정) 및 법인세법('95.3 시행규칙 개정)과 일치

-[건축면적×용도지역별 배율]과 [건축연면적÷용적율×1.2배]중 큰면적

나. 택지취득허가 기준면적의 합리화(제10조 제7호, 제9호, 제12호)

<현 황>

○ 자동차운수사업자, 건설기계사업자 및 위험물취급사업자가 업무용으로 사용하기 위하여 택지를 취득코자 할 때에는 일정기준면적까지만 허용

구 분	택지취득허가 기준면적	비 고
자동차운수사업용 차고지	[자동차운수사업법에 규정된 최저보유차고기준면적]×1.1배	최저보유차고기준면적 : 대형 1대당 36m ² , 소형 13m ²
건설기계대여사업용 주기장 용지	[건설기계관리법에 규정된 주기장 기준면적]×1.1배	주기장 기준면적 : 24m ² ×(건설기계대수)
석유·가스등 위험물의 저장·보관 또는 판매사업용지	[액화석유가스의 안전 및 사업관리법령 또는 조례상 의무적으로 확보하여야 하는 면적]×1.1배	서울시 가스충전소기준면적 : 용기충전소 3천m ² , 자동차충전소 1천m ²

〈문제점〉

- 택지취득허가 기준면적이 토지초과이득세법, 지방세법과 서로 상이하여 민원야기
 - 자동차운수사업의 경우 자동차의 진입로, 회전반경등을 감안 다소 확대할 필요가 있으며, 건설기계사업자 및 위험물취급사업자의 경우에도 업무용 토지취득기준이 다소 현실과 부합되지 않음.

〈개선방안〉

- 토지초과이득세법('94.12 시행령 개정) 및 지방세법('94.12 시행령 개정) 및 법인세법('95.3 시행규칙 개정)과 일치
 - 기준면적의 1.1배를 1.5배로 확대

2. 주택건설분양용 택지의 처분의무기간 연장(제18조 제2항 제1호)

〈현 황〉

- 주택건설분양용 택지는 취득일로부터 3년내에 처분하여야 부담금 부과 제외.
 - 다만, 경기 침체시 시장·군수의 허가를 받아 1년 연장 가능

〈문제점〉

- 최근 부동산 경기침체로 처분이 되지 않아 미분양된 택지에 대한 부담금 부과로 주택업자의 부담 가중
 - ※'94년도 약 54억원 부과
- 공동주택분양사업의 경우 토지매입, 설계, 사업승인준비기간등 사업준비기간과, 건축공사기간(20층의 경우 법정공기 기간 약 35개월) 및 입주기간을 감안할 때 3년내에 처분의무는 부적합

〈개선방안〉

- 처분의무기간(부과유예기간)을 3년에서 4년으로 1년 연장
 - 경기침체시 연장가능기간은 현행대로(1년) 유지
 - ※토지초과이득세법시행령('94.12)과 법인세법시행규칙('95.3)도 2년내 착공하면 유희토지 및 비업무용토지에서 제외하던 것을 3년내 착공하면 제외하는 것으로 개정된 바 있음.

3. 정당한 사유로 이용·개발하지 아니한 택지의 부담금 면제(제27조의3)

〈현황〉

- 처분 또는 이용·개발하여야 하는 택지를 허가받은 목적과 다른 목적으로 처분하거나, 이용·개발의무를 이행하지 아니하고 처분한 택지에 대하여는 당해 택지의 취득일부터 처분일 전날까지 부담금 부과
- 공익사업등에 수용을 당한 경우에도 당해 택지를 처분한 것으로 보아 부담금 부과

〈문제점〉

- 허가받아 취득한 택지를 이용·개발의무기간내에 택지소유자의 의사와 무관하게 수용을 당하여 부득이 처분(양도)하게 되는 경우에도 부담금을 부과하는 것은 불합리

〈개선방안〉

- 토지수용법에 의한 공익사업 또는 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법에 의한 공공사업에 편입되어 처분하게 되는 경우 부담금 부과 제외

4. 나대지의 범위 조정(제3조 제3호)

〈현황〉

- 도시계획법에 의하여 도시계획으로 결정된 도시계획시설용 토지는 나대지에서 제외하여 법 적용 대상인 택지로 보지 아니하고 있으나
- 도시계획시설용 토지중 시장용지만은 나대지에 포함

〈문제점〉

- 최근 대법원에서 시장용지로 지정·제공하기로 한 토지는 도시계획시설 결정이 취소·변경되지 않는 한 시장건물 아닌 주택의 건축이 금지되므로 제외되어야 한다고 판시(대법원 1994.10.14, 선고 94누3773)

〈개선방안〉

- 도시계획으로 결정된 시장용 토지도 나대지에서 제외