

15. 開發負擔金賦課・徵收業務處理規程

건설교통부훈령 제186호 1997. 9. 30

주요내용

제1장 총 칙

제 1조(목적) 이 규정은 개발이익환수에 관한 법률(이하 “법”이라 한다), 동법시행령(이하 “령”이라 한다) 및 동법시행규칙(이하 “규칙”이라 한다)에서 규정하고 있는 개발이익환수제의 시행에 필요한 사항을 구체적으로 규정함으로써 개발부담금의 부과·징수를 통한 개발이익의 환수가 보다 정확하고 효율적으로 이루어지도록 함을 목적으로 한다.

제 2 장 부과대상사업 및 납부의무자

제 1 절 부과대상사업

제 2 조(부과대상사업) ① 다음 각호의 1에 해당되는 사업은 영 제4조제1항 별표 1의 규정에 의한 개발부담금의 부과대상이 되는 개발사업의 범위에

포함된다.

1. 공공기관 등에서 택지사업 등을 토지의 형상변경을 수반하는 주택건설사업
2. 공업배치 및 공장설립에 관한 법률에 의거 입지지정승인을 받아 공장용지조성 및 공장설립을 위한 공장부지조성사업을 시행하는 경우로서 용도지역변경이 이루어지는 사업
3. 농지전용허가를 받아 농가주택을 건축하는 경우
4. 농어촌발전특별조치법 제30조의 규정에 의거 관광농원 개발지역으로 지정받고, 산림훼손허가를 받아 관광휴게시설 등을 설치할 목적으로 토지를 개발하는 경우

② 다음 각호의 1에 해당되는 사업은 영 제4조제1항 별표 1의 규정에 의한 개발부담금의 부과대상이 되는 개발사업의 범위에 포함되지 아니한다.

1. 중소기업창업지원법에 의거 사업승인을 받아 공장용지를 조성하는 경

우<개정 1997. 9. 30>

2. 농어촌발전특별조치법에 의하여 농지전용허가, 산림훼손허가를 받아 설치하는 축산폐수 공동처리장
3. 도로법에 의한 고속국도노선지정과 도로구역결정고시가 있는 후 고속도로사업으로서 고속도로내에 휴게소를 설치하는 사업
4. 주택건설촉진법에 의한 재건축사업
5. 공유수면매립법에 의하여 시행하는 공유수면 매립사업

제 3 조(부과대상사업의 면적산정) 영 제 4 조의 규정에 의한 부과대상사업의 면적은 다음 각호의 기준에 따라 산정한다.

1. 국민주택규모 이하의 임대아파트와 분양아파트건설사업을 동시에 시행할 경우에는 전체면적중 임대주택에 해당하는 면적을 제외한 분양아파트 면적에 대해서만 개발부담금을 부과한다.
2. 당초 부과대상사업규모 이하로 사업승인이 되었으나 개발사업완료 후 확정 측량결과 관계법령에 의해 개발부담금 부과 기준면적 이상으로 등록전환된 경우에는 확정된 면적을 기준으로 개발부담금을 부과한다.
3. 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 부과대상사업규모 이상으로 인가를 받았으나

사업계획변경으로 사업면적이 축소된 경우에는 그 감소된 토지에 대해서는 부과개시시점부터 사업계획변경 시점까지의 기간에 대하여 개발부담금을 부과하고, 나머지 토지에 대해서는 전체 사업기간에 대하여 부과한다.

제 4 조(연접한 토지의 분할시행) ① 영 제 4 조 제 1 항의 규정에 의한 “연접” 여부는 반드시 필지가 붙어 있는 경우만이 아니고 도로 등으로 구분된 토지라도 토지의 위치나 사업내용으로 보아 일단의 사업으로 판단되는 경우에는 연접한 토지로 본다.(개정 1997. 9. 30)

② 삭제(1997. 9. 30)

③ 동일필지를 수인이 각각 부과대상 규모 이하로 사실상 분할하여 개발사업을 시행한 후 소유권이전을 하는 경우에는 연접한 토지에 동일한 개발사업을 시행한 것으로 본다.

④ 연접한 토지에 둘 이상의 개발사업을 각각 다른 시기에 인가 등을 받아 사실상 불합하여 시행하는 경우에는 그 사업지구의 면적을 합하여 모두 개발부담금 부과대상으로 하며, 먼저 착수한 사업지구가 이미 완료되었다 하더라도 모두 합산하여 개발부담금을 부과한다.

⑤ 1993. 8. 12 이전에 부과대상규모 이하의 개발사업을 시행한 후 1993. 8. 12 이후에 연접한 토지에 부과대상규모 이하의 개발사업을 시행하였을 경우에는 연접시행사업의 총 토지면적의 합이 최초로 인가 등을 받을 당시 유효한 부과대상면적규모 이상인 경우에 개발부담금이 부과된다.

제 2 절 납부의무자

제 5 조(납부의무의 승계) ① 법인이 합병된 때에는 합병후 법인 또는 합병으로 설립된 법인은 종전의 법인이 납부하여야 할 개발부담금·가산금과 체납처분비를 납부하여야 한다.

② 상속이 개시된 때에는 그 상속인 또는 상속재산관리인은 피상속인이 납부하여야 할 개발부담금·가산금과 체납처분비를 납부하여야 한다. 다만, 납부의무는 상속재산을 한도로 한다.

제 6 조(연대납부의무) ① 공유물, 공동사업 또는 그 공동사업에 속하는 재산에 관계되는 개발부담금·가산금과 체납처분비는 그 공동사업시행자가 연대하여 납부할 의무를 진다. 이 경우 부과권자는 각 개인에게 부담금 전액을 부과하거나 전액을 일정비율로 나누어 부과할 수 있다.

② 연대납부의무자에게 개발부담금을 부과고지할 때에는 연대납부의무자 전원을 고지서에 기재하여야 하며, 각자 모두에게 고지서를 발부하여야 한다.

제 7 조(제2차 납부의무) ① 법인이 해산된 경우로서 그 법인에게 부과되거나 그 법인이 납부할 개발부담금·가산금·체납처분비를 납부하지 아니하고 잔여재산을 분배·인도한 때에는 당해 법인으로부터 징수하고 부족한 금액에 대해서는 청산인 또는 잔여재산의 분배·인도받은자로부터 징수한다.

② 법인(단, 상장법인은 제외)의 재산으로 그 법인에게 부과되거나 그 법인이 납부할 개발부담금·가산금과 체납처분비에 충당하고도 부족한 경우에는 ㉠ 무한책임사원, ㉡ 주주 또는 유한책임사원과 국세기본법시행령 제20조의 규정에 의한 친족 관계나 특수관계에 있는 자로서 그들의 소유주식금액이나 출자액의 합계액이 그 법인의 발행주식총액 또는 출자총액의 과반수 이상인 자(과점주주)으로부터 징수한다.

③ 무한책임사원과 과점주주가 납부의무자인 경우 그 재산으로 충당이 부족한 경우에는 당해 법인이 그 출자자가 납부하여야 할 개발부담금·가산금·체납처분비의 제2차납부의무자가 된다.

제 3 절 부과제의 및 감면

제 8 조(부과제의 및 감면) ① 영 제5조 제2항의 규정에 의한 감면기관이라 하더라도 영 제5조제1항의 규정에 의한 감면대상사업이 아닌 경우에는 개발부담금을 감면받지 못한다.

② 영 제5조제2항의 규정에 의한 감면기관이 당초의 사업시행자라 하더라도 위임·위탁 또는 허가 등을 통해 실질적으로 사업시행을 제3자가 하는 경우에는 그 제3자를 사업시행자로 보아 개발부담금을 부과한다.

제 3 장 개발부담금 산정방법

제 1 절 부과기준시점의 지가

제 9 조(지가의 산정) ① 아파트건설사업에 대한 부과종료시점 지가는 다음과 같이 산정한다.

1. 분양가 자율화지역

매입가격으로 개시시점지가를 산정한 경우에는 2개 감정평가법인이 감정평가한 가액의 산술평균한 가액으로 산정하고, 그 외는 부과종료시점의 공시지가에 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 비교표에 의하여 산정한다.

2. 분양가 비자율화지역

매입가격으로 개시시점지가를 산정한 경우에는 분양가에 영 제9조제3항 각호의 금액을 뺀 금액으로 산정하고, 그 외는 부과종료시점의 공시지가에 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 비교표에 의하여 산정한다.

② 영 제9조제5항제5호에서 “부과개시시점 이전에 매입한 경우”에는 부과개시시점 이전에 매매계약 및 중도금을 지불한 경우를 포함한다.(전문개정 1997. 9. 30)

제 10 조(부분준공된 토지 등에 대한 부담금 부과대상 면적산정) ① 관계법령에 의하여 부분준공된 토지의 경우에는 관계서류상 부분준공된 면적으로 한다.

② 개발사업의 목적 용도로 사용을 개시한 경우에는 사용면적으로 하되 그 사용면적을 서류 등으로 알 수 없을 때에는 건축허가 또는 사업승인받은 건물 또는 구축물의 바닥면적에 시행규칙 제3조의 3의 규정에 의한 배율을 곱한 면적으로 한다. 이 경우 대상토지는 건축물의 착공 또는 실제 사용개시시점에서 목적용도로 사용할 수 있도록 완전히 조성된 상태이어야 하며 허가 관청의 사용승인이 필요한 경우

에는 그 사용승인을 받은 토지를 기준으로 한다.

③ 타인에게 분양 등 처분한 경우에는 처분면적으로 하되, 처분한 토지가 사실상 개발이 완료된 상태이어야 한다.

제 2 절 개발비용

제 11 조(개발비용) ① 법 제11조의 규정에 의한 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 다음 각호의 1에 해당되는 금액을 합하여 산정한다.

1. 골프장건설 사업의 시행으로 지목이 변경됨으로서 납부한 간주 취득세
2. 연약지반 공사비, 택지가격에 포함된 간선시설 설치비용
3. 도로점용허가를 받은 면적이 개발 부담금이 부과되는 개발사업에 포함될 경우에는 도로점용허가구역내의 토지개발에 투입된 금액

② 개발사업의 시행과 과년하여 지출된 다음 각호의 1에 해당되는 금액은 법 제11조의 규정에 의한 개발비용으로 산정하지 아니한다.

1. 개발사업 시행과정에서 발생하는 민원보상비
2. 공업용지 조성사업 시행시 폐수처리장 시설물 설치비용
3. 토지취득에 따라 납부한 취득세 및

등록세

4. 사업지구밖에서 철거되는 건물이전비
5. 아파트공사시 건물에 부수하여 설치하는 단지내 전기·도로·상하수도·가스공급시설·주차장·조경·담장·포장비

제 12 조(개발비용산정기관의 요건 등)

① 시장·군수는 영 제10조제5항의 규정에 따라 개발사업에 대한 개발비용 산정·확인을 의뢰하고자 할 경우에는 다음 각호와 같이 개발사업의 유형에 따라 구분하여 산정기관에 의뢰하여야 한다.

1. 주택건설사업 등 토지의 개발과 건축물의 건축을 함께 행하는 개발사업의 경우에는 건설기술관리법 제28조의 규정에 의하여 등록된 종합감리전문회사 또는 재정경제원장관이 지정·고시한 원가계산용역기관
2. 토지만을 개발하는 개발사업의 경우에는 건설기술관리법 제28조의 규정에 의하여 등록된 종합감리전문회사, 토목감리전문회사 또는 재정경제원장관이 지정·고시한 원가계산용역기관

② 개발비용산정·확인보고서는 국가 기술자격법에 의한 토목기사 1급 이상의 자격을 가진 자로서 경력이 2년 이

상인 자 1인 이상이 참여하여 작성하고 서명하여야 하며, 산정기관을 대표하는 자도 이에 확인하고 서명하여야 한다. 다만, 주택건설사업 등 토지의 개발과 건축물의 건축을 함께 행하는 개발사업의 경우에는 추가로 국가기술자격법에 의한 해당분야별로 기사 2급 이상의 자격을 가진 자로서 경력이 2년 이상인 자 각각 1인 이상이 참여하여 작성하고 서명하여야 한다.

③ 산정기관은 개발이익환수에 관한 법령 및 예산회계법령 등 관계법령에 따라 개발비용을 산정·확인하여야 한다.

제 13 조(산정·확인의뢰시 유의사항) 시

장·군수는 산정기관을 대표하는 자와 개발비용산정·확인에 관한 계약을 체결할 경우에는 다음 각호의 사항을 명백히 하여 계약서를 작성하여야 한다.

1. 개발비용산정·확인에 오류가 있는 경우 그 책임에 관한 사항
2. 계약의 해제 또는 해지에 관한 사항
3. 감리전문회사에 대해서는 건설기술관리법 제27조의 규정에 의한 건설공사 감리대가기준에 따라 산출한 대가로 개발비용산정·확인에 대한 대가를 지급하고, 원가계산용역기관에 대해서는 원가계산에 의한 예정가격작성준칙 제4장에서 정하는 바

에 따라 산정한 수수료로 개발비용산정·확인에 대한 대가를 지급키로 한 사항

제 14 조(산정기관에 대한 지도·감독 등)

① 건설교통부장관은 산정기관의 공신력을 제고시키기 위하여 필요할 경우 산정기관에 대한 실태조사나 업무지도 등을 할 수 있다.

② 건설교통부장관은 제1항의 규정에 의한 실태조사 등을 한 결과 다음 각호의 1에 해당하는 산정기관에 대해서는 시장·군수로 하여금 1년의 범위내에서 기간을 정하여 산정기관에서 제외하게 할 수 있다.

1. 제12조제2항에서 규정한 자격에 미달한 자가 개발비용을 산정·확인한 경우
2. 고의 또는 중대한 과실로 부실하게 개발비용을 산정·확인한 경우
3. 제15조의 규정에 의한 의무를 이행하지 아니한 경우
4. 산정기관으로서의 업무수행이 곤란하다는 시장·군수의 요청이 있는 경우
5. 제1호 내지 제4호의 준하는 사유의 발생으로 공신력 또는 책임성 있는 산정기관으로서 부적합하다고 인정되는 경우

③ 건설교통부장관은 산정기관의 임직원을 대상으로 개발부담금제도 등에 대하여 연 1회 이상 교육을 실시할 수 있다.

제 15 조(산정기관의 의무) ① 산정기관은 개발비용산정·확인업무를 성실히 행하여야 하고 업무상 습득한 비밀을 유지하여야 한다.

② 산정기관은 건설교통부장관이 개발비용산정·확인업무와 관련하여 필요하다고 인정하여 요구한 자료 또는 개발비용산정·확인보고서 등을 제출하여야 한다.

제 3 절 정상지가상승분

제 16 조 삭제(1997. 9. 30)

제 17 조(정상지가상승분 계산방법) 정상지가상승분은 사업시행기간중 각 연도의 정상지가상승분을 합하여 산정하며, 사업시행기간중 제2차 연도의 1월 1일 현재의 지가는 사업개시시점 또는 전년도 1월 1일 현재의 지가에 전년도 사업시행기간중의 정상지가상승분을 합한 금액으로 한다.

제 4 장 부과·징수

제 18 조(물납) ① 법 제16조 제2항의 규

정에 의한 물납이 인정되는 토지는 당해 부과대상토지 또는 그와 유사한 토지로서 처분이 가능한 토지이어야 한다.

② 다음 각호의 1에 해당되는 토지는 물납대상에서 제외한다.

1. 물납대상토지가액이 부담금 부과액을 초과하는 토지
2. 도시계획시설로 결정된 토지
3. 공용청사부지 등 특정용도로 사용이 지정된 토지

부 칙

제 1 조(시행일) 이 규정은 1995년 9월 1일부터 시행한다.

제 2 조(다른 훈령의 폐지) 개발비용산정기관요건 등에 관한 지침(건설교통부 훈령 제47호 1995. 4. 3)은 이를 폐지한다.

부 칙

이 규정은 1997년 10월 1일부터 시행한다.

[별표 1]삭제(1997. 9. 30)