

1. 開發利益還收에 관한 法律施行令中 改正令

대통령령 제15,398호

- 건설교통부는 공장용지조성사업의 경우에는 개발부담금을 5년까지 분할납부 할 수 있도록 하고, 산지를 70퍼센트 이상 사용하는 개발 사업에 대해서는 개발부담금을 50% 경감해 주며, 개발제한구역에서 사업을 시행하는 경우 개발부담금 부과기준면적을 상향조정하는 것 등을 주요골자로 하는 “개발이익환수에 관한 법률 시행령 개정안”을 '97. 6. 20(금) 국무회의에 상정, 심의·의결을 거쳐 오는 7월초부터 시행할 예정이다.
- 이번 시행령개정안은 '97. 1. 13 공포된 개발이익환수에 관한 법률 개정시에 시행령에 위임된 사항을 규정하고, 기타 시행상 불합리한 사항을 개선하기 위한 것으로 구체적인 내용은 다음과 같다.
- ① 공장용지조성사업으로서(산업단지 포함) 부담금이 3천만원 이상이고 담보를 제공하는 경우에는 누구나 1년 이내에 납부를 연기하거나 5년 이내에 분할납부를 할 수 있도록 함.
 - ② 산지(준보전임지)가 개발사업 총면적의 70%이상을 초과하는 경우로서 택지개발사업, 공장용지조성사업, 유통단지조성사업, 여객자동차터미널사업 및 화물터미널사업, 공공체육시설 설치사업, 판매 및 창고시설 설치사업을 시행하는 경우에는 개발부담금의 50%를 경감함.
 - ③ 지방자치단체가 조례가 정하는 바에 따라 개발부담금 등을 재원으로 토지관리특별회계를 설치할 수 있도록 함.
 - ④ 중소기업협동화단지 조성사업의 경우, 전체 인가면적을 기준으로 개발부담금을 부과하던 것을 앞으로는 각 업체별로 부과 기준면적을 적용하여 부과토록 함.
 - ⑤ 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 연결한 토지에 사업을 시행할 때 이를

동일한 사업으로 보아 면적을 합산하여 개발부담금을 부과하는 경우를 사업시행자가 본인과 배우자 또는 직계 존·비속간인 경우와 동일한 사업이 아니더라도 부담금 부과대상 사업인 경우에는 개발부담금을 부과하도록 함

- ⑥ 개발부담금 산정의 기준이 되는 사업개시시점의 지가와 관련하여, 취득세와 등록세 납부시의 과세표준액을 매입가격으로 인정하고, 사업시행자가 지방세법 제290조의 규정에 의한 법인인 경우에는 법인의 장부에 기재된 매입가격을 인정토록 함
- ⑦ 개발부담금 산정시 공공기관 등에 기부채납한 비용은 개발비용으로 인정하여 공제해 주고 있으나, 사업시행자가 개발사업종료후 타인에게 분양하는 가격속에 기부채납한 비용을 포함시킨 경우에는 그 기부채납비용을 개발비용으로 인정하지 아니함.
- ⑧ 인삼협동조합과 중소기업협동조합을 개발부담금이 50% 감면되는 공공기관에 추가함.
- ⑨ 개발제한구역내에서 구역지정 당시부터 토지를 소유하는 자가개발사업을 하는 경우에는 개발부담금 부과기준면적을 현행 200평 또는 300평이상에서 500평(1,650m²)이상으로 함.

□ 한편, 이번 시행령 개정안중 부담금 감면 등에 관한 조항(①, ②, ④, ⑥, ⑦, ⑧, ⑨)은 시행일 이후 최초로 개발사업이 종료되는 사업분부터 적용될 예정임.

신 · 구문대비표

현 행	개 정 안
제3조(징수금의 배분) ①~③ (생략) <u><신 설></u>	제3조(징수금의 배분) ①~③ (현행과 같음) <u>④ 시·군 및 자치구는 토지관리와 지역균형개발사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요한 경우에는 조례가 정하는 바에 따라 제1항의 규정에 의하여 귀속되는 부담금을 재원으로 하여 토지관리 특별회계를 설치할 수 있다.</u>

현 행	개 정 안
<p>제4조(대상사업) ① 법 제5조의 규정에 의하여 부담금의 부과대상이 되는 개발사업의 범위는 별표 1과 같고, 그 규모는 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가·면허등(신고를 포함하며, 이하 “인가등”이라 한다)을 받은 사업 대상 토지의 면적(부과종료시점전에 지적법 제38조의 규정에 의하여 등록사항 중 면적의 정정이 있는 경우에는 그 정정된 면적을 말한다)이 다음 각호에 해당하는 경우로 한다. 이 경우 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 <u>연접한 토지에 동일한 개발사업의 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상 토지 면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다.</u></p> <p>1. 특별시 또는 광역시의 지역중 도시계획구역인 지역에서 시행하는 <u>사업의 경우 660제곱미터이상</u></p> <p>2. 제1호와의 도시계획구역인 지역에서 시행하는 <u>사업의 경우 990제곱미터 이상</u></p> <p><u>〈신 설〉</u></p>	<p>제4조(대상사업) ① ……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………<u>동일인(배우자 및 직계 존·비속을 포함한다. 이하 같다)이 연접한 토지(동일인 소유의 연속되어 있는 일단의 토지인 경우를 포함한다)에 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 개발사업의 인가등을 받아……………</u></p> <p>1. ……………</p> <p>……………<u>사업(제2호의 2의 사업을 제외한다)</u>……………</p> <p>2. ……………</p> <p>……………<u>사업(제2호의 2의 사업을 제외한다)</u>……………</p> <p>2의 2. 도시계획구역중 개발제한 구역안에서 당해 구역의 지정당시부터 토지를 소유한 자가 당해 토지에 대하여</p>

현행	개정안
<p>3. 제1호 및 제2호외의 지역에서 시행하는 사업의 경우 1천650제곱미터 이상</p> <p>② 개발사업이 제1항 각호의 지역중 2 이상의 지역에서 걸쳐 시행되는 경우에는 부과대상이 되는 토지면적을 다음 각호의 기준에 의하여 산정한다.</p> <p>1. 제1항제1호의 지역의 1제곱미터는 동항제2호의 지역의 1.5제곱미터, 동항제3호의 지역의 2.5제곱미터에 해당하는 것으로 본다.</p> <p>2. 제1항제2호의 지역의 1제곱미터는 동항제3호의 지역의 3분의 5제곱미터에 해당하는 것으로 본다.</p> <p>〈신설〉</p> <p>제5조(부과제외 및 감면) ① (생략)</p>	<p><u>시행하는 사업의 경우 1천650제곱미터 이상</u></p> <p>3. 도시계획구역외의 지역.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>②</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1.</p> <p>.....</p> <p><u>동항제2호의 2 및 제3호</u>.....</p> <p>.....</p> <p>2.</p> <p><u>동항제2호의 2 및 제3호</u>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>③ <u>중소기업진흥 및 제품구매촉진에 관한 법률에 의하여 시행하는 협동화 사업단지조성사업의 규모를 산정함에 있어서는 제1항의 규정에 불구하고 당해 협동화사업단지조성사업에 참여한 중소기업자별 면적(공동시설부지에 대하여 중소기업자별 지분에 의하여 산정한 면적을 포함한다)의 토지에 각각의 개발사업이 시행되는 것으로 본다.</u></p> <p>제5조(부과제외 및 감면) ① (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>② 법 제7조제2항제2호의 규정에 의하여 부담금의 100분의 50을 경감받는 공공기관(이하 “감면기관”이라 한다)은 다음 각호의 기관으로 한다.</p> <p>1. · 2. (생략)</p> <p>3. 특별법에 의한 공기업과 조합중 다음 각목의 공기업과 조합</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. <u>공업배치 및 공장설립에 관한 법률에 의하여 설립된 공업단지관리공단</u></p> <p>다. ~하. (생략)</p> <p><신 설></p> <p><신 설></p> <p>③ (생략)</p> <p><신 설></p>	<p>②</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1. · 2. (현행과 같음)</p> <p>3.</p> <p>.....</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나.</p> <p>.....<u>한국산업단지공단</u></p> <p>다. ~하. (현행과 같음)</p> <p>가. <u>중소기업협동조합법에 의하여 설립된 중소기업협동조합</u></p> <p>나. <u>인삼협동조합법에 의하여 설립된 인삼협동조합 및 인삼협동조합중앙회</u></p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>④ <u>법 제7조제2항제5호에서 “대통령령이 정하는 사업”이라 함은 다음 각호의 1에 해당되는 사업을 말한다.</u></p> <p>1. <u>제1항제1호·제2호 및 제6호의 사업</u></p> <p>2. <u>여객자동차터미널법·화물유통촉진법 또는 도시계획법에 의하여 시행하는 여객자동차터미널사업 및 화물터미널사업</u></p>

현행	개정안
<p>제6조의 2(부과개시시점의 예외) ①·② (생략)</p> <p>③ <u>법 제9조제1항제3호의 규정에 의하여 인가등의 변경으로 부과대상토지에 새로이 편입된 토지에 대한 부과개시시점은 다음 각호에 정하는 날로 한다.</u></p> <p>1. <u>인가등의 변경을 받은 날이전부터 납부의무자가 소유하던 토지가 인가등의 변경으로 개발사업에 새로이 편입되는 경우에는 취득일 또는 제2항 각호에 해당하는 날</u></p> <p>2. <u>인가등의 변경을 받은 날이후에 납부의무자가 취득한 토지가 인가등의 변경으로 개발사업에 새로이 편입된 경우에는 인가등의 변경일</u></p>	<p>3. <u>체육시설의 설치·이용에 관한법률 제5조 내지 제8조의 규정에 의한 공공체육시설 설치사업</u></p> <p>4. <u>별표 1 제9호의 지목변경이 수반되는 개발사업으로서 건축법시행령 별표 1 제13호 및 제18호의 규정에 의한 판매시설 및 창고시설 설치사업</u></p> <p>제6조의 2(부과개시시점의 예외) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>법 제9조제1항제3호의 규정에 의하여 인가등의 변경으로 부과대상토지에 새로이 편입된 토지에 대한 부과개시시점은 다음 각호에서 정하는 날로 한다.</u></p> <p>1. <u>변경인가등을 받기 전에 제6조의 규정에 의한 토지이용계획등의 변경이 있는 경우로서 토지이용계획등의 변경전에 취득한 토지인 경우에는 취득일 또는 제2항제1호 및 제2호에 해당되는 날</u></p> <p>2. <u>변경인가등을 받기 전에 제6조의 규정에 의한 토지이용계획등의 변경이 있는 경우로서 토지이용계획등의 변경일부터 변경인가등을 받기전의 사이에 토지를 취득한 경우에는 토지를 취득한 날</u></p>

현행	개정안
<p>제7조(개발사업의 인가일등) ①·② (생략)</p> <p>③ <u>법 제9조제3항의 규정에 의하여 부과종료시점이 되는 준공인가등을 받은 날이 관계법령에 의하여 정하여져 있지 아니한 경우에는 실제로 당해 개발사업이 완료된 것으로 납부의무자가 증거서류를 첨부하여 신고한 날을 부과종료시점으로 한다.</u></p>	<p>제7조(개발사업의 인가일등) ①·② (생략)</p> <p>③ <u>법 제9조제3항의 규정에 의하여 부과종료시점이 되는 준공인가등을 받은 날이 관계법령에 의하여 정하여져 있지 아니한 경우에는 다음 각호의 날을 부과종료시점으로 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>납부의무자가 실제로 당해 개발사업이 완료된 날을 입증할 수 있는 서류를 첨부하여 건설교통부장관에게 이를 신고한 경우에는 개발사업이 완료된 것으로 입증된 날</u> 2. <u>납부의무자가 실제로 개발사업이 완료된 날을 신고하지 아니하거나 이를 입증하지 못하는 경우에는 건설교통부장관이 현지확인을 하여 납부의무자에게 개발사업이 완료된 날로 통지한 날</u>
<p>제8조(개발사업의 준공전 부과종료시점)</p> <p>① (생략)</p> <p>② (본문 생략)</p> <p>1. 제1항제1호가목의 규정에 의하여 토지를 타인에게 양도하는 경우에는 <u>소득세법시행령 제53조의 규정</u>에 해당하게 된 날</p> <p>2.·3. (생략)</p> <p>③·④ (생략)</p>	<p>제8조(개발사업의 준공전 부과종료시점)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② (현행 본문과 같음)</p> <p>1. <u>소득세법시행령 제16조</u></p> <p>2.·3. (현행과 같음)</p> <p>③·④ (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>제9조(지가의 산정) ① 법 제10조 제2항에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호의 경우를 말한다.</p> <p>1. 주택공급에 관한 규칙 제8조 및 제9조의 규정에 의하여 시장·군수의 승인을 얻어 주택의 분양가가 결정된 경우</p> <p>2.~7. (생략)</p> <p>② 제1항의 경우에 납부의무자가 법 제14조제2항의 규정에 의한 부담금의 통지일부터 15일 이내에 그 처분가격에 관한 서류를 제출한 경우에 한하여 건설교통부장관은 그 처분가격을 종료시점의 지가로 한다. 다만, 제5항의 매입가격을 부과개시시점의 부과대상토지의 가액(이하, “개시시점지가”라 한다)으로 하는 경우에는 서류의 제출여부에 관계없이 그 처분가격을 종료시점지가로 한다.</p> <p>③·④ (생략)</p> <p>⑤ 법 제10조제3항 단서에서 “대통령령이 정하는 매입가격”이라 함은 다음 각호의 가격을 말한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. 제1항제1호의 경우로서 부과개시시</p>	<p>제9조(지가의 산정) ①</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>..... 경우(주택의 분양가를 제3항 제1호의 규정에 의한 건축비를 적용하여 결정하는 경우에 한한다)</p> <p>2.~7. (현행과 같음)</p> <p>② 법 제10조제2항의 규정에 의하여 처분가격을 종료시점지가로 하는 경우는 법 제10조제3항단서의 규정에 의하여 매입가격으로 개시시점지가를 산정하는 경우에 한한다.</p> <p>③·④ (생략)</p> <p>⑤</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. 부과개시시점이전에 매입한 경우로</p>

현행	개정안
<p><u>점을 기준으로 감정평가한 가액으로 매입한 가격</u></p> <p><신설></p> <p>⑥ 법 제10조제5항에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 당해 토지의 개별공시지가가 없는 경우를 말한다.</p> <p>제10조(개발비용의 산정) ① 법 제11조 제1항 각호의 규정에 의한 개발비용의 산정기준은 각각 다음 각호와 같다.</p> <p>1. ~5. (생략)</p> <p>6. 관계법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 공공시설 또는 <u>토지등의 가액</u> 공공시설 등의 가액은 토지의 가액에 그 시설의 조성원가를 합한 가액으로 하고, 토지의 가액은 개시시점지에 부과기간 동안의 정상지가상승</p>	<p><u>서 취득세 또는 등록세의 과세표준</u></p> <p>6. 사업시행자가 지방세법 제290조의 규정에 의한 법인인 경우에는 법인장부에 기재된 매입가격</p> <p>⑥ 법 제10조제5항에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. <u>개시시점지가 및 종료시점지가를 산정함에 있어서 부과대상토지의 개별공시지가가 없는 경우</u></p> <p>2. <u>종료시점지가를 산정함에 있어서 법 제10조제3항 단서의 규정에 의하여 매입가격으로 개시시점지가를 산정한 경우</u></p> <p>제10조(개발비용의 산정) ① …………… …………… …………….</p> <p>1. ~5. (생략)</p> <p>6. …………… …………… …………… …………… <u>토지등의 가액(개발사업의 목적이 타인에게 분양등 처분하는 경우로서 그 처분가격에 공공시설 또는 토지등의 가액이 포함된 경우에는 제9조제2항의 규정에</u></p>

현행	개정안
<p>분을 합한 가액으로 한다.</p> <p>7. 개량비</p> <p>개발사업의 착수전에 부과대상 토지의 개량을 위하여 지출한 <u>비용</u></p> <p>② (생략)</p> <p>제14조의 2(부담금의 부과기한) 법 제15조제2항 단서의 규정에 의한 개발부담금을 부과지할 수 있는 날은 부과종료시점부터 3월이 경과한 날로 한다. 다만, 제13조제4항의 규정에 의하여 부담금을 부과하는 경우에는 전체 개발사업이 완료된 날부터 3월이 경과한 날로 한다.</p> <p>제17조의 2(부담금의 추정) ①·② (생략)</p> <p>③ 건설교통부장관은 법 제15조의 2 제1항의 규정에 의하여 경감한 부담금을 <u>추정하고자</u> 하는 경우에는 제2항의</p>	<p><u>된 경우에는 제9조제2항의 규정에 의하여 그 처분가격으로 종료시점 지가를 산정하는 경우에 한한다)</u></p> <p>7.</p> <p>.....</p> <p>.....<u>비용</u>으로서 개시시점 지가에 반영되지 아니한 <u>비용</u></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제14조의 2(부담금의 부과기한) 법 제15조제2항 후단의 규정에 의한 부담금을 부과지할 수 있는 날은 다음 각호의 날로 한다.</p> <p>1. 제13조제4항의 규정에 의하여 부담금을 부과하게 되는 경우에는 전체 개발사업이 완료된 날부터 3월이 경과한 날</p> <p>2. 제17조의 2의 규정에 의하여 부담금을 추정하게 되는 경우에는 추정사유가 발생한 날부터 3월이 경과한 날</p> <p>3. 제1호 및 제2호외의 경우에는 부과종료시점부터 3월이 경과한 날</p> <p>제17조의 2(부담금의 추정) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ 법 제7조 제2항 법 제15조의 2 제1항의 규정</p>

현행	개정안
<p>사유가 발생한 날부터 15일 이내에 경감한 부담금에 대한 납부고지서를 납부의무자에게 송부하여야 한다. 이 경우 추정하는 부담금에 대한 납부기한은 고지일부터 30일로 한다.</p> <p><신설></p> <p><신설></p>	<p><u>에 의하여 추정하고자</u> ……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>……………</p> <p>④ <u>건설교통부장관은 법 제7조제3항의 규정에 의하여 면제한 부담금을 법 제15조의 2 제1항의 규정에 의하여 추정하고자 하는 경우에는 제2항의 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 납부의무자에게 이를 통보하여야 하며, 납부의무자는 통보를 받은 날부터 25일 이내에 법 제11조의 규정에 의한 개발비용산정에 필요한 내역서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.</u></p> <p>⑤ <u>제13조·제14조·제15조 및 제16조와 법 제16조의 규정은 제4항의 규정에 의하여 부담금을 추정하는 경우에 이를 준용한다.</u></p>
<p>제19조(납부의 연기 및 분할납부) ① (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제19조(납부의 연기 및 분할납부) ① (현행과 같음)</p> <p>② <u>법 제17조제1항제5호에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 공장용지조성사업(산업단지개발사업을 포함한다)의 경우로서 부담금부과액이 5천만원을 초과하고, 납부의무자가 국세기본법 제31조의 규정에 의한 담보를 제공</u></p>

현행	개정안
<p>② (생략)</p> <p>제21조(권한의 위임) ① 건설교통부장관은 법 제23조제2항의 규정에 의하여 다음의 권한을 시장·군수 또는 구청장에게 위임한다.</p> <p>1. ~ 9. (생략)</p> <p>〈<u>신설</u>〉</p> <p>11. · 12. (생략)</p> <p>②~⑦ (생략)</p>	<p>하는 경우를 말한다.</p> <p>③ (현행 제2항과 같음)</p> <p>제21조(권한의 위임) ①</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1. ~ 9. (현행과 같음)</p> <p>10. <u>제7조제3항제1호의 규정에 의한 개발사업완료에 관한 신고의 접수와 동항제2호의 규정에 의한 현지 확인 및 통지</u></p> <p>11. · 12. (현행과 같음)</p> <p>②~⑦ (현행과 같음)</p>

부 칙

- ① (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.
- ② (부담금감면등에 관한 적용례) 제4조제1항 각호외의 부분의 개정 규정은 이 영 시행일 이후 최초로 개발사업의 인가등을 받아 착수하는 사업분부터 이를 적용하고, 제4조제1항제1호·제2호·제2호의 2·제3호, 제4조제2항·제3항, 제5조제2항제3호·제4항, 제9조제1항제1호·제2항·제5항·제6항 및 제10조제1항의 개정규정은 이 영 시행일 이후 최초로 개발사업이 종료되는 사업분부터 이를 적용하며, 제6조의 2 제3항 및 제7조제3항의 개정규정은 이 영 시행일 이후 최초로 부담금을 부과하는 개발사업분부터 이를 적용한다.

주택회보