

‘개발부담금제의 문제점과 개선방안’

서순탁 서울시립대 도시행정학과 교수

본 내용은 지난 5월 6일, 경실련 도시개혁센터와 새국토연구협회가 공동 주최한 ‘토지의 공익성 회복을 위한 개발이익환수방안’ 토론회에서 서울시립대 도시행정학과 서순탁 교수가 주제발표한 것이다. <편집자 주>

1. 왜 다시 개발부담금제인가?

개발부담금제는 개발에 따른 이익의 과도한 사유화를 차단하여 고지가와 투기 등 토지문제에 대응하고 계층간 심화되고 있는 부의 불공정한 분배구조를 완화할 목적으로 1980년대 말에 도입된 제도이다. 이러한 개발부담금제가 많은 변화를 겪으면서 시행되어 왔으나, 올해부터는 개발부담금 부과가 중단되어 사실상 폐지된 상태이다. 외환위기에 따른 부동산경기 침체와 기업에 대한 과도한 부담 등이 제도중단의 직접적인 원인이라 할 수 있다. 그러나, 최근 다시 부동산 경기가 살아나고 각종 개발에 따른 이익의 사유화가 사회문제가 되고 있어 개발부담금제가 부활되어야 한다는 주장과 불필요하다는 주장이 대립하고 있다.

먼저, 개발부담금제가 불필요하다는 입장에서는 개발과정에서 발생하는 개발이익은 일차적으로는 국토계획법 등 개별법에 의한 각종 시설부담제가 있고, 나머지는 처분시에 양도차익에 부과되는 양도소득세 통해 충분히 환수할 수 있다는 보고 있다. 이러한 관점에서 이미 우리는 개발과 관련된 각종 부담금을 합리적으로 조정할 부담금관리기본법을 지난 2001년부터 제정되어 시행하고 있기도 하다. 따라서 개발부담금제의 부활은 사업자의 개발부담으로 이어질 것이며, 결국에는 최종소비자에게 전가될 것이라는 주장을 펴고 있다.

한편 개발부담금제가 필요하다는 입장에서는 다분히 현실적인 측면을 강조하고 있다. 아직 우리나라는 개발과정에서 발생하는 이익이 막대함에도 불구하고, 이를 처리하기 위한 장치가 미흡하다는 점을 들고 있다. 개발이익환수수단 가운데 가장 바람직하다고 여겨지는 양도소득세가 제도자체의 미비로 실효성이 낮아 개발이익이 제대로 환수되지 않고 있다는 현실에 기초하고 있다. 또한 앞으로도 우리나라는 향후 20여년 동안 제4차 국토종합계획의 시행, 신행정수도 건설, 수십개의 신도시 건설을 포함한 주택 500만호의 건설 등 대규모의 토지개발사업이 계속 추진될 전망이다. 또한 토지구제 개혁을 통해 개발이 가능한 토지의 공급을 확대한다는 점도 개발사업을 부추길 것으로 보인다. 크고 작은 개발사업은 개발과정에서 많은 개발이익을 가져오기 때문에, 이것의 일정부분을 환수하기 위한 개발부담금제도의 재도입은 물론 오히려 확대해야 한다고 주장하고 있다. 이 밖에도 미실현 이익에 대한 부과문제 양도소득세와 이중부과문제 등에 대한 논란이 있을 수 있다.

이 글에서는 개발부담금제가 필요하다는 전제 하에 개발부담금제도의 위상과 전개과정, 운용실적과 문제점, 그리고 개선방안을 중심으로 살펴보고자 한다.



II. 개발부담금제의 위상과 전개과정

1. 개발부담금제의 개념과 위상

1) 개발부담금제의 개념 및 의의

우리나라는 그동안 산업화와 도시화의 진전에 따라 많은 개발이 이루어지면서 막대한 개발이익이 발생하였으나, 이를 환수할 수 있는 제도적 장치가 미비하여 개발이익이 상당부분 사유화되었다. 이와 같이 개발이익이 사유화됨으로써 소득구조의 불균형이 심화되고 나아가서는 계층간의 갈등이 초래되었다. 그러나 투기억제 및 지가 안정에 주안점을 두고 있던 기존의 정책수단들은 개발이익 환수기능이 취약하여 성과를 거두지 못하는 상황이었다. 그리하여 토지공개념의 한 축을 이루게 되는 개발이익환수에 관한 법률에 기반하여 도입한 것이 개발부담금제도이다.

개발부담금제란 각종 개발사업 기타 사회·경제적 요인에 따른 지가상승으로 발생하는 개발이익이 해당 토지소유자에 사유화됨으로써 개발이익을 목적으로 하는 투기가 성행하는 것을 방지하기 위하여 개발이익환수 제도를 도입하여, 지가상승분의 일정액을 환수하려는 제도이다. 즉 개발부담금제도는 행정청의 개발과 관련한 인·허가로 인해 발생한 토지증가(土地增價)를 환수하는 제도적 장치라고 할 수 있다.

개발부담금제는 개발사업시행자가 얻게 되는 개발이익에 대해 일정비율을 개발부담금으로 환수하되, 부담금 징수액의 50퍼센트는 지방자치단체에 나머지 금액은 토지관리및지역균형개발특별회계에 귀속되도록 하였다. 개발부담금의 부과대상사업은 택지개발사업, 공업단지조성사업, 골프장건설사업 등 법에서 정한 사업으로 국한했으며 소규모 개발행위는 부과대상에서 제외했다.

2) 개발이익환수체계에 있어서 개발부담금의 위상

개발이익의 환수에 관한 제도의 구성은 첫째로 과세적 방법이 있다. 이는 구체적으로 간주취득세, 토지초과 이득세, 양도소득세를 들 수 있다. 그리고 비과세적 방법으로는 개발부담금, 농지 및 산지전용부담금, 농지 및 대체산림조성비, 학교용지부담금, 기반시설부담금, 과밀부담금, 공공용지 감보, 수익자부담금, 기부채납을 들 수 있다. 이밖에도 토지수용 보상시 개발이익을 배제하는 경우가 있다(표 1).

여기에서 알 수 있는 것은 개발부담금제의 성격이다. 즉 개발부담금제는 개발이익환수수단이라는 점이다. 따라서 개발부담금이라는 명칭은 이와 유사한 각종 부담금과 그 기능과 목적이 혼동될 가능성이 크다는 점이다. 다음은 개발이익환수제도의 구성체계에 있어서 개발부담금제가 갖는 위상의 문제이다. 개발부담금제의 도입과정에서 사회적·경제적 요인에 의해 유희토지에서 발생하는 토지증가는 따로 조세로 환수하도록 함으로써 개발이익의 환수제도는 개발부담금제와 토지초과이득세제로 이원화 되었다. 개발사업구역에는 개발부담금 제를, 그 주변지역에는 토지초과이득세를 적용함으로써 토지초과이득세와 보조를 맞추어 개발에 따른 이익을 환수하려는 의도였다. 그러나 1998년 외환위기 이후 토지초과이득세가 폐지됨으로써 환수체계상의 문제가 발생하였다.

2. 개발부담금제의 전개과정

개발이익환수에관한법률(1989. 12. 30)에 의거한 개발부담금제도도 도입이래 여러차례의 개정을 통해서 제

〈표 1〉 개발이익환수제도의 구성체계

증가발생과정		단순보유	용도변경과 개발	처분
과세적	개발이익	간주취득세		양도소득세 법인세특별부과세
방법	미실현 개발이익	토지초과이익세		
비과세적 방법	개발이익		개발부담금, 농지전용부담금 산지전용부담금, 농지조성비 대체산림자원조성비, 학교용지부담제 기반시설부담제, 광역교통시설부담 과밀부담금, 공공용지의 감보 기부채납	
	미실현 개발이익	수익자부담금		
기	타			토지수용보상시 개발이익의 배제

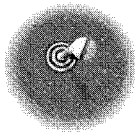
〈표 2〉 개발부담금의 부과대상사업 및 규모의 변천

구분	부과대상사업의 규모	부과대상사업의 범위		
		도시계획구역내		도시계획구역외
		6대도시	기타도시	
제도도입 당시(90.3.2)	택지개발사업 등(22개사업)	3,300㎡(1,000평) 이상		
시행령 1차개정(91.9.13)	농지전용등 추가(29개 사업)	상동		
시행령 2차개정(92.8.25)	상동	1650㎡(500평) 이상		3,300㎡(1,000평) 이상
시행령 3차개정(93.8.12)	지목변경이 수반되는 사업추가(30개사업)	600㎡(200평)이상	900㎡(300평)이상	1650㎡(500평) 이상
		상동	상동	상동
시행령 13차개정(97.6.25)	상동	개발제한구역 지정 당시 토지소유자 시행사업은 1650㎡(500평) 이상		상동
2003년 12월 말	30개사업	상동	상동	상동
		개발제한구역 지정 당시 토지소유자 시행사업은 1650㎡(500평) 이상		

도적 개선을 시도했다. 이는 마지막 개정인 2003년 12월 개정까지를 포함하여 15번의 개정을 보이고 있다. 이를 개발부담금의 부과대상사업 및 규모의 변천에 관련하여 요약하면 다음 〈표 2〉와 같다.

위의 표의 내용을 중심으로 하여 변천내용을 살펴보면, 부과대상사업의 범위와 규모를 지속적으로 확대해 왔다는 점이다. 특히 1993년 6월 11일 개정된 개발이익환수에관한법률에서는 토목공사 등 물리적인 개발사업 뿐만 아니라 건축물의 건축으로 지목이 변경되는 경우 등에도 개발부담금을 부과할 수 있도록 부과대상을 확대하였으며, 부과대상이 되는 개발규모 또한 대폭 강화하였다.

그러다가 1997년 외환위기를 맞아 부동산 시장이 침체되자, 이를 활성화시킬 목적으로 1998년 9월부터 1999년 12월까지 한시적으로 개발부담금 부과를 유예하고 부과율도 50%에서 25%로 완화하였다. 또한 2001



년 ‘부담금관리기본법’이 제정되면서, 2001년부터 2003년까지는 수도권에서만 부과하고, 수도권도 2004년부터 개발부담금 부과를 중지하기로 결정하였다. 이후 2003년 10월 29일 부동산종합대책에서 개발부담금을 다시 부과하기로 발표하였으나 국회운영위원회의 결정으로 사실상 폐지되었다.

Ⅲ. 개발부담금제의 운용실적과 문제점

1. 개발부담금의 부과 및 징수실적

개발부담금제가 1990년 3월 2일부터 실시되어 그동안 많은 개발사업에 대하여 개발부담금이 부과·징수되었다. 다음은 개발부담금 부과가 시행되고 난 후의 2002년말까지의 부과실적을 나타낸 표이다. 지금까지 개발부담금 부과 및 징수실적을 보면, 2002년 말 기준으로 1만 5,668건에 2조 1,150억원이 부과되었다. 이 가운데 1만 2,237건 1조 4,989억원이 징수되었다. 지역별로는 서울과 경기도의 부과 및 징수실적이 높게 나타나고 있는데, 이는 그동안 서울을 위시한 수도권의 개발이 많았던 것에 기인한다.

이를 연도별로 보면, 개발부담금의 부과와 징수가 1997년 이후부터 규모가 적어지다가 2001년부터 다시 늘어나고 있다는 것을 알 수 있다. 이는 98년부터 2000년까지는 부과를 유예하였기 때문이고, 2001년부터 다시 부과했기 때문이다.

그리고 <표 3>를 보면 각 대상사업별 개발부담금의 부과실적을 나타내고 있다. 부과건수 기준으로는 기타

<표 3> 개발부담금 징수실적(1990~2002)

(단위: 건, 백만원)

시도별	부과 현황		징수 현황		비교
	건수	금액 (순위)	건수	금액	
계	15,668	22,115,047	12,237	1,498,990	
서울	330	144,059	243	88,475	
부산	460	78,026	296	30,289	
대구	692	75,101	578	61,088	
인천	592	70,055	425	57,115	
광주	443	49,246	369	38,533	
대전	364	76,232	314	74,234	
울산	290	13,054	209	9,422	
경기	5,521	1,232,341	3,896	850,255	
강원	794	34,870	649	26,800	
충북	921	52,166	792	39,368	
충남	1,387	86,531	1,208	56,143	
전북	674	30,246	563	24,178	
전남	670	17,512	595	13,613	
경북	1,241	83,524	1,066	69,185	
경남	1,041	62,867	843	53,160	
제주	248	9,217	191	7,132	

자료: 건설교통부 토지국

〈표 4〉 연도별 개발부담금의 부과·징수 실적(1990~2002)

(단위 : 건, 백만원)

연도별	부과		징수	
	건수	금액	건수	금액
총 계	15,668	2,115,047	12,237	1,498,990
2002	1,666	49,797	1,470	47,223
2001	1,195	37,529	821	29,126
2000	337	28,966	329	24,376
1999	319	35,468	659	56,722
1998	1,831	200,984	1,422	145,167
1997	2,251	387,173	1,895	356,291
'90~'96	8,069	1,375,130	5,641	840,085

자료 : 건설교통부 토지국

개발사업이 1순위, 지목변경이 2순위 그리고 주택 등의 개발이 3순위를 차지하고 있다. 그러나 부과금액의 순위를 기준으로 보면, 주택 등의 개발이 1순위, 기타 개발사업이 2순위, 지목변경이 3순위를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 이는 우리나라의 개발사업이 다양하게 실시되고 있으나 토지, 주택 등의 개발을 통해서 나타나는 개발이익에 개발부담금이 제일 많이 부과된 것을 알 수 있다. 당분간 이러한 상황은 크게 변하지 않을 것으로 보이나, 최근 토지구제개혁의 추진으로 보다 다양한 개발사업이 이루어질 것으로 보인다.

2. 개발부담금제의 문제점

1) 부과대상사업의 선정의 문제

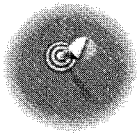
개발부담금 부과대상사업은 법령에서 규정된 사업에 한정하고 있기 때문에 법령에서 열거하지 않은 사업은

〈표 5〉 대상사업별 개발부담금 징수 실적(1990-2002)

(단위 : 건, 백만원)

사업명	근거법률	징수 현황	
		건수	금액
총 계		12,237	1,498,990
택지개발사업	주택건설사업 택지개발촉진법	1,162(9.5%)	927,294(61.9%)
공업단지조성사업	도시계획법등	427	63,024
관광단지조성사업	관광진흥법	17	4,880
도심지재개발사업	도시재개발법	16	19,568
유통단지조성사업	유통단지개발촉진법	7	344
온천개발사업	온천법	10	1,545
여객자동차터미널 및 화물터미널사업	여객운수사업법 및 화물유통촉진법	35	4,258
프장 건설사업	체육시설의설치,이용에관한법률	66	28,283
지목변경이 수반되는 개발사업	건축법	4,022(32.9%)	152,198(10.2%)
기타 유사사업		6,475(52.9%)	297,596(19.9%)

자료 : 건설교통부 토지국



개발이익이 발생하더라도 부과할 수 없다는 구조적인 한계를 가지고 있었다. 또한 다른 법률에서 부담금의 부과대상에서 제외된다는 규정을 둬으로써 형평성의 문제가 지적되어 왔다.

2) 감면대상사업의 문제

부담금의 감면과 부과대상의 제외는 항상 형평성의 문제가 제기된다. 부담금의 감면은 대상사업의 주체, 사업의 공익성 여부를 기준으로 하였다. 즉 감면대상은 공공기관 여부에 따라 정하고, 사업의 공익성 여부는 공익 사업이나 수익사업이냐에 따라 결정된다. 그러나 동일한 개발사업임에도 불구하고 개발주체가 다르다는 이유로 개발부담금을 차등 부과하는 것은 결과적으로 국민에게 상이한 혜택을 받게 하는 결과를 초래할 수도 있다.

3) 개발부담금의 배분

개발부담금의 배분은 국가와 당해 개발사업이 실시되는 지역간 동등하게 50%씩 배분하는 방식을 채택하고 있다. 분권화시대를 맞이하여 지방은 배분비율을 높여 줄 것을 요구하고 있는 실정이다. 또한 지방자치단체에 귀속되는 개발부담금이 일반회계로 처리되어 지역에 재투자되지 못하는 경향이 있다고 지적이 제기되고 있다.

4) 개발이익환수체계의 불균형

개발사업자가 개발하는 사업지역의 개발이익은 부담금으로 환수하나, 공공사업의 주변지역에서 발생하는 개발이익은 환수하지 않음으로써 개발이익 환수가 형평을 잃고 있다는 지적이 있다.

5) 개발부담금의 전가

개발부담금이 개발사업의 최종소비자에게 전가될 우려가 있는 것으로 지적되고 있고, 개발부담금으로 인해 민간의 토지개발이 위축되고, 공공의 토지개발 주도가 심화되는 요인이 된다는 주장도 있다. 특히 개발이익의 발생 여부와 무관하게 부담금을 부과할 경우, 부담금은 개발사업비에 포함되어 최종 토지분양가격에 전가될 가능성이 크다. 이는 또한 토지개발사업의 의욕을 상실케 하고, 조성토지 분양원가를 인상시켜 서민주택 공급 가격의 인상으로 이어질 것이다.

그러나, 다른 한편으로는 개발부담금은 개발사업 종료 후에 개발이익이 발생하는 경우에만 부과하므로 개발 부담금의 전가문제는 발생하지 않고, 주택가격에 미치는 영향도 중립적일 수도 있다. 특히 토지개발과 주택건설이 분리된 경우, 개발부담금은 토지개발사업자에게 실현된 개발이익에 대하여만 부과하기 때문에, 주택건설 사업자에 미치는 영향은 없고, 주택가격에 전가되지도 않을 것이다. 그러나 토지개발과 주택건설을 동시에 추진할 경우, 토지개발과 주택건설 사이의 시차로 미실현된 개발이익에 부과되기 때문에 개발부담금은 주택건설 사업비에 전가될 가능성이 있다. 실제 연구결과에 의하면, 토지개발사업 전후의 공시지가를 개발부담금의 부과기준으로 하고 있기 때문에, 개발부담금의 사업비 인상효과는 거의 없는 것으로 분석되었다.

IV. 개발부담금제의 개선방안

1. 개발이익환수체계 재구성

앞에서 언급한 바와 같이, 현행의 개발이익환수체계는 일부제도의 폐지로 말미암아 불균형적인 이익환수체제로 남아 있다. 따라서 개발이익환수체계의 재구성이 필요하다. 이를 위해서는 먼저 자본이득세제 운영의 정상화를 통해 광의의 개발이익을 환수하도록 한다.

특정 토지·부동산이나 특정 지역에 한정하는 환수제도보다는 광의의 개발이익이 최종적으로 실현되는 시

점에서 양도소득세를 통해 환수하고, 관련제도를 단순화·투명화·체계화·실용화시키는 방향으로 정비하는 것이 바람직하다.

이는 양도소득세 등 자본이득 환수장치를 모든 부동산과 모든 거래 당사자에게 일률적으로 엄정하게 적용한다면, 궁극적으로 개발이익의 공평한 환수가 가능하기 때문이다. 양도소득세제 운영의 정상화를 위해서는 실거래가격에 기초한 자본이득 환수가 되도록 양도소득세 과표현실화를 조기 추진하고, 1가구 1주택에 대한 면세 등 비과세 감면제도를 과감히 정비하고, 개인과 법인간의 형평성을 제고하기 위하여 2001년 폐지된 법인세 특별부과세를 재도입하여야 할 것이다.

그 다음으로 시설부담제 운영의 정상화를 통해 협의의 개발이익을 적절히 환수해야 한다. 일반적으로 개발사업은 당해 사업지구 및 주변지역에 도로, 학교, 상·하수도 등의 기반시설의 추가적인 공급을 필요로 하기 때문에 이들 기반시설 설치로 인한 편익 증진에서 발생한 개발이익과 비용부담간의 형평성을 유지할 필요가 있는 것이다. 이때 특정 개발사업과 관련된 각종 부담금제도를 단순화·투명화·체계화하는 방향으로 정비하는 것이 필요하다.

그러나 이상과 같은 시스템이 구축되기까지는 많은 시간이 걸릴 것으로 보인다. 따라서 지금 당장에는 개발부담금제의 재도입 및 확대시행을 통해 개발사업과정에서 발생하는 이익의 일부를 환수할 필요가 있다. 이를 위해서는 개발부담금제는 종래와 같은 사업 중심에서 개발행위 중심으로 전환하고, 개발허가로 인한 증가(增價)에 대하여 일정비율을 부과하는 방식으로 재구성하는 것이 바람직 할 것이다.

2. 개발부담금제의 개선방안

1) 개발부담금에서 개발이익금으로 명칭 변경

개발부담금제는 엄밀히 말해 개발과정에서 발생하는 개발이익을 환수하는 정책수단이므로 개발이익금으로 변경하는 것이 타당할 것이다. 이는 개발부담금이 다른 부담금과 같이 부담금의 하나로 오해되는 혼란을 차단하기 위해서라도 필요하다.

2) 모든 개발사업을 부과대상으로

개발부담금 부과대상사업은 법령에서 규정된 사업에 한정하고 있기 때문에 형평성의 문제가 지적되어 왔다. 따라서 모든 개발사업을 부과대상으로 하되, 부과대상에서 제외되는 사업을 나열하는 Negative-list System을 적용하는 방안을 검토할 필요가 있다.

3) 감면대상사업 선정의 객관화

부담금의 감면과 부과대상의 제외는 항상 형평성의 문제가 제기된다. 따라서 부담금의 감면기준을 객관화하는 동시에 대상사업의 주체보다는 사업의 공익성 여부에 대한 판단 그리고 사업의 영향 등을 종합적으로 고려하는 방안이 필요하다. 즉 공익사업의 범위를 넓게 정하면 개발부담금제 실효성이 반감되므로 형평성과 건설경기와 국민에게 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 결정해야 할 것이다.

4) 정부계층간 개발부담금의 적정 배분

개발부담금의 배분은 과거 부담금의 배분에서 배제된 광역자치단체를 포함하여 적절한 배분이 이루어져야 할 것이다(예를 들어 기초(30):광역(30):중앙(40)). 또한 지방에 귀속되는 개발부담금이 지역에 재투자되도록 특별회계로 관리하도록 하고 지역개발사업에만 사용할 수 있도록 한다.



〈부록 1〉 개발부담금 부과 대상사업의 변천

사업종류	근거법률	사업명	년도별 유·무			
			90년	91년	93년	93년
1.택지개발사업 (주택단지조성사업 포함)	택지개발촉진법	택지개발사업	●	●	●	●
	주택건설촉진법	대지조성사업 및 주택건설사업 아파트지구개발사업	●	●	●	●
	산업입지및개발에관한법률	산업단지안의 주택지조성사업	●	●	●	●
	도시개발법	도시개발사업	●	●	●	●
2.공업단지조성사업	산업입지및 개발에관한법률	국가산업단지개발사업 지방산업단지개발사업 농공단지개발사업		●	●	●
	중소기업진흥및제품구매촉진에관한법률	협동화사업단지조성사업	●	●	●	●
	공업배치및공장설립에관한법률	산업단지외의 지역에서의 공장용지조성 사업 및 공장설립을위한 부지조성사업	●	●	●	●
	도시개발법	도시개발사업	●	●	●	●
	수출자유지역설치법	수출자유지역조성사업		●	●	●
3.관광단지조성사업	관광진흥법	관광지조성사업 및 관광단지 조성사업	●	●	●	●
4.도시환경정비사업	도시및주거환경정비법	도시환경정비사업	●	●	●	●
5.유통단지조성사업	유통단지개발촉진법	유통단지개발사업	●	●	●	●
6.온천개발사업	온천법	굴착사업 온천이용시설설치사업	●	●	●	●
			●	●	●	●
7.여객자동차터미널사업 및 화물터미널사업	여객자동차운수사업법 또는 화물유통촉진법	여객자동차터미널사업 또는 화물터미널 사업	●	●	●	●
8.골프장건설사업	국토의계획및이용에관한법률	골프장건설사업	●	●	●	●
	체육시설의설치·이용에관한법률					
9.지목변경이 수반되는 개발사업	건축법	건설교통부령이 정하는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업			●	●
10.제 1호 내지 제 8호와 유사한 기타 개발사업	지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률	지역개발사업	●	●	●	●
	체육시설의설치·이용에관한법률	체육시설업을 위한부지조성사업	●	●	●	●
	자연공원법 및 도시공원법	공원사업 유원지설치사업		●	●	●
	도시개발법	도시개발사업	●	●	●	●
	국토의계획및이용에관한법률	유통업무설비설치사업 여객자동차터미널사업 또는 화물터미널사업 자동차 및 건설기계 운전학원 설치사업 국토의계획및이용에관한법률제51조제3항의 규정에 의한 제2종지구단위계획구역에서의 개발행위로서 건설교통부령이 정하는 사업	●	●	●	●
기타	제1호 내지 제8호의 대상사업과 유사한 사업으로서 건설교통부령이 정하는 사업중 다음의 허가(신고)를 포함한다)에의하여 시행하는 사업	●	●	●	●	
합계			22개	29개	30개	30개

주: 위의 표의 각 사업에 대한 분류는 정확한 분류이기 보다는 유사한 사업을 기준으로 분류하여 해당되지 않는 사업을 표시하는 것에 의의를 둔다. 그리고 2003년말을 기준으로 하여 역으로 도입초기의 사업을 추정하였음.

자료 : 법제처 <http://www.moleg.go.kr>

〈부록 2〉 개발이익환수제도의 변천과정

구분	연도	60년대	70년대	80년대	90년대	2000년대	비고		
조세 제도	부동산투기억제세제 (1967.11.29)	—————						폐지(1974년)	
	양도소득세제 (1974.12.24)		—————						-
	법인세특별부가세 (1974.12.21)		—————						대체·법인세추가 납부제(2001년)
	간주취득세제 (1970.1.1)		—————						-
	토지초과이익세제 (1989.12.30)				—————			폐지 (1998년)	
부담금 제도	수익 환수형	수익자부담금제 (1962.1.20)	—————						대부분 폐지 (1989년)
		개발부담금제 (1989.12.30)			—————				부과중지에정 (2004년)
		농지전용부담금제 (1991.11.22)				—————			폐지 (2001년)
		산지전용부담금제 (1991.11.22)				—————			폐지 (2001년)
		농지조성비 (1972.12.18)		—————					
	시설 부담형	대체산림자원조성비 (1991.11.22)			—————				-
		학교용지부담금 (1995.12.29)				—————			-
		광역교통시설부담금 (2001.1.29)				—————			-
		과밀부담금 (1994.1.7)				—————			-
		기반시설부담금 (2002.2.4)				—————			-
기타 제도	기부채납 (1962.1.20)	—————						-	
	공공용지감보 (1966.8.3)	—————						-	
	토지수용시개발이익배제 (1991.12.31)				—————			-	

자료 : 정희남 외(2003 : 44)