발 간 등 록 번 호
11-1613000-100030-10

www.molit.go.kr

개발부담금 업무편람

2025. 1.

Ministry of Land, Infrastructure and Transport

국토교통부

목 차

Ⅰ. 개발부담금제도 해설 ····· 1

제1장 총 설 ····· 3

제1절 제도의 도입배경과 목적 ····· 3

1. 제도의 도입배경 ····· 3
2. 제도의 목적 ····· 4

제2절 개발이익 환수에 관한 법률의 연혁 ····· 4

제2장 개발부담금의 부과대상 ····· 17

제1절 부과대상이 되는 개발사업 ····· 17

1. 개발사업의 개념 ····· 17
2. 부과대상 개발사업 ····· 17
3. 납부의무자 ····· 48
4. 부과제외 및 감면 ····· 55

제3장 개발부담금의 부과기준 및 부담률 ····· 70

제1절 부담금의 부과기준 ····· 70

제2절 부담금 부과의 기준시점 ····· 71

1. 부과종료시점 ····· 71
2. 부과개시시점 ····· 72
3. 개발사업의 인가일 및 준공일 ····· 74

제3절 지가의 산정 ····· 78

1. 종료시점지가 ····· 78
2. 개시시점지가 ····· 81
3. 지가산정의 특례 ····· 82

제4절 개발비용 ····· 85

1. 개발비용의 산정기준 ····· 85
2. 개발비용의 최고한도 ····· 93
3. 개발비용의 산정절차 ····· 95
4. 개발비용 산정기관에의 의뢰 ····· 95
5. 개발비용 산정기준의 특례(표준비용) ····· 96

제5절 정상지가상승분 ····· 97

1. 정상지가상승분의 종류 ····· 97
2. 정상지가상승분의 산정 ····· 99

제4장 개발부담금의 부과와 징수 ····· 101

제1절 부담금의 부과 ····· 101

1. 대상사업의 고지 ····· 101
2. 부담금의 결정·부과 ····· 101
3. 부담금의 조정 ····· 102
4. 부담금의 예정통지 ····· 102
5. 부담금의 고지전 심사청구 ····· 102
6. 부담금의 결정 및 정정 ····· 103

제2절 부담금의 징수 ····· 104

1. 납부의 고지 ····· 104
2. 납부의 원칙 ····· 104
3. 납부기일전 징수 ····· 105

4. 납부의 연기 및 분할납부 ····· 106
5. 납부의 독촉과 체납처분 ····· 115

제3절 물 납 ····· 117

1. 물납의 신청과 통지 ····· 117
2. 물납청구의 제한 ····· 117
3. 물납부동산의 가액 산정 ····· 118

제4절 추 징 ····· 119

1. 개발사업의 목적용도로 사용하지 않을 경우의 부담금 추징 ··· 119
2. 기부채납 미이행시 부담금의 징수 ····· 119

제5절 이의신청(행정심판 청구) ····· 120

제5장 기 타 ····· 121

제1절 개발부담금 부과·징수 권한의 시·군·구로 이양 ····· 121

1. 이양 대상 업무 ····· 121
2. 이양사무에 대한 조치 ····· 122
3. 징수수수료 ····· 123

제2절 위반행위에 대한 벌칙 등 ····· 124

1. 행정벌 ····· 124
2. 과태료 ····· 124

<참고자료>

1. 개발부담금 부과·징수업무 절차도 ····· 125
2. 개발부담금 부과·징수업무 절차도 해설 ····· 126

Ⅱ. 개발부담금 질의회신 사례 ····· 129

제1장 개발부담금의 부과대상 ····· 131

제1절 부과대상이 되는 개발사업 ····· 133

1. 부과대상 개발사업 ····· 133
가. 택지개발사업(제1호) ····· 133
나. 산업단지개발사업(제2호) ····· 138
다. 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업(제4호) ···· 139
라. 지목변경이 수반되는 사업(제7호) ····· 145
마. 그 밖의 이와 유사한 사업(제8호) ····· 155
2. 개발사업의 규모 ····· 179
가. 사업별 규모 ····· 179
나. 면적규모의 특례 ····· 184
다. 설계변경으로 인한 면적 증감 ····· 194
3. 납부의무자 ····· 199
가. 사업시행자 ····· 199
나. 조합원 ····· 205
다. 납부의무의 승계 ····· 207
라. 연대납부의무 등 ····· 213
4. 부과제외 및 감면 ····· 217
가. 경　감 ····· 217
나. 면　제 ····· 220
다. 부과 면제 및 징수에 관한 특례 ····· 227

제2장 개발부담금의 부과기준 및 부담률 ····· 243

제1절 부담금 부과의 기준시점 ····· 245

1. 부과종료시점 ····· 245
   가. 준공인가일 ····· 245
   나. 예외 ····· 246
2. 부과개시시점 ····· 258
   가. 원칙적인 부과개시시점 ····· 258
   나. 예외적인 부과시점 ····· 264
3. 기타 ····· 268

제2절 지가의 산정 ····· 269

1. 종료시점지가 ····· 269
   가. 원칙적인 지가산정 방법 ····· 269
   나. 예외적으로 처분가격에 의하는 경우 ····· 273
   다. 지가산정면적 ····· 277
2. 개시시점지가 ····· 277
   가. 개별공시지가 ····· 277
   나. 매입가격 ····· 278
3. 지가산정의 특례 ····· 300
   가. 기부토지 또는 국공유지의 제외 ····· 300
   나. 개별공시지가가 없는 경우 ····· 303

제3절 개발비용 ····· 308

1. 개발비용의 산정기준 ····· 308
   가. 순공사비 ····· 308
   나. 조사비 ····· 330
   다. 기부채납액 ····· 331
   라. 그 밖의 경비 ····· 348
   마. 양도소득세 등의 개발비용 인정 ····· 355
   바. 표준비용 ····· 361

2. 개발비용의 산정절차 ····· 365
가. 개발비용 산출명세서의 제출 ····· 365
나. 개발비용 산정 ····· 371
3. 개발비용 산정기관 ····· 374

제4절 정상지가상승분 ····· 375

1. 정상지가상승분의 종류 ····· 375

제3장 개발부담금의 부과와 징수 ····· 377

제1절 부담금의 부과 ····· 379

1. 대상사업의 고지 ····· 379
2. 부담금의 결정·부과 ····· 380
3. 부담금의 고지전 심사청구 ····· 387
가. 부담금의 부과기한 ····· 387
4. 부담금의 결정 및 정정 ····· 389
가. 부담금의 정정 ····· 389

제2절 부담금의 징수 ····· 397

1. 납부의 고지 ····· 397
2. 납부의 원칙 ····· 398
3. 납부의 연기 및 분할납부 ····· 399
가. 연기 및 분할의 대상 ····· 399
나. 납부연기 및 분할납부의 신청 ····· 401
4. 납부의 독촉과 체납처분 ····· 407
가. 납부의 독촉 ····· 407
나. 체납처분 ····· 410

제3절 물 납 ····· 411

1. 물납청구의 제한 ····· 411
가. 물납대상 ····· 411
나. 물납대상 제외 ····· 412
2. 물납토지의 가액 ····· 413

제4장 기 타 ····· 415

제1절 위반행위에 대한 벌칙 등 ····· 417

1. 과태료 ····· 417

개발부담금제도 해설

제 1 장 총 설

제 1 절 제도의 도입배경과 목적

1. 제도의 도입배경

토지는 일반재화와 달리 생산하거나 증식시킬 수 없는 반면에 우리 국민이 공통으로 누려야 할 삶의 터전이다. 특히 우리나라는 국토가 협소하여 가용면적이 절대적으로 부족한데다 토지소유 또한 일부 특정 계층에 편중되어 있어 토지로부터 발생하는 불로소득이 사유화됨으로 해서 토지투기의 원인이 되고 있었다.

특히, 경제발전과 도시화의 진전으로 많은 개발이 이루어졌고 이로 인해 막대한 개발이익이 발생하였으나 제도의 불비로 사유화 되었다.

이와 같이 토지로부터 발생하는 불로소득이 사회적으로 환수되지 못하고 사유화됨으로서 소득구조의 불균형과 계층 간의 갈등을 초래하였으며 이는 토지문제로 제기되어 마침내 사회문제로 확산되기에 이르렀다.

이에 정부는 '80년대 후반 토지공급의 제한으로 인한 지가상승과 토지투기의 만연, 개발이익 사유화 등 토지문제를 능동적으로 대처하기 위해 토지공개념 제도를 확대 도입하였다.

개발부담금 제도는 이의 일환으로 토지초과이득세와 함께 개발이익 환수를 위한 제도로 도입되었으나 토지초과이득세법은 '98.12.28(법률 제5,586호) 폐지되었다.

《「개발이익 환수에 관한 법률」 제정 이유》

각종 개발사업 기타 사회·경제적 요인에 따른 지가상승으로 발생하는 개발이익이 해당 토지소유자에 사유화됨으로써 개발이익을 목적으로 하는 투기가 성행하는 것을 방지하기 위하여 개발이익환수제도를 도입, 지가상승분의 일정액을 환수함으로써 토지의 효율적인 이용을 촉진하려는 것임

2. 제도의 목적

각종 개발사업 기타 사회·경제적 요인에 따른 지가상승으로 발생하는 개발이익이 해당 토지소유자에게 사유화됨으로써 개발이익을 목적으로 하는 투기가 성행하는 것을 방지하고, 지가상승분의 일정액을 환수함으로써 토지의 효율적인 이용을 촉진하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 도입되었다(법 제1조).

제 2 절 개발이익 환수에 관한 법률의 연혁

이 법은 1989. 12. 30 법률 제4175호로 제정되었으며, 1990. 1. 1부터 시행되었다. 그 뒤 이 법은 16번의 개정을 거쳐 오늘에 이르고 있다.

1. 1993. 6. 11의 법률 제4563호에 의한 개정

국민생활과 기업 활동에 필요한 각종 용지를 원활하게 공급하기 위해서는 토지이용 규제완화가 필요하였다. 토지가 개발용도 지역으로 변경되면 지가가 상승되고 부동산 투기가 재연될 우려가 있으므로 규제완화 조치 이전에 개발부담금 제도를 보완할 필요가 있었다. 따라서 이 개정은 용도지역 변경으로 발생할 수 있는 지가상승이익을 환수할 수 있도록 하였다.

- 지목변경 사업을 부과대상에 추가

- 임차하여 개발사업을 시행하는 경우 납부의무자는 토지소유자

- 주택조합이 해산된 경우 조합원이 납부의무자

- 인가 등을 받기 전에 토지이용 계획 변경이 있는 경우 토지이용 계획 변경 전에 취득한 경우 개시시점은 취득일

⇒ 이 법 시행일 이후 인가 분부터 적용 및 이 법 시행일 이전부터 토지를 소유한 경우의 개시시점은 이 법 시행일(부칙 제2조 및 제3조)

2. 1997. 1. 13의 법률 제5285호에 의한 개정

이 개정은 '경쟁력 10%이상 높이기'의 일환으로 행해졌다. 구체적으로 산업단지 개발사업에 대하여 개발부담금을 면제함으로써 공단의 분양가 인하를 유도하여 기업의 경쟁력을 강화하기 위함을 목적으로 다음 사업의 경우 부담금의 50%를 감면하였다.

- 중소기업이 시행하는 공장용지조성사업·중소기업용 공업단지조성사업(수도권지역 제외) 및 국민주택 건설을 위한 택지개발사업

- 산림법에 의한 준보전임지의 면적이 개발사업 총면적의 70%를 초과하는 경우로서 대통령령이 정하는 사업(폐지)

⇒ 감면규정의 시행일은 법 시행 당시 종료시점부터 3월이 경과하지 아니한 사업부터 적용

3. 1997. 8. 30의 법률 제5410호에 의한 개정

개발제한구역은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 1971년부터 지정·관리해 오고 있다. 이 개정은 그 동안 구역 내 행위제한 등으로 토지소유자가 입은 재산적 손실 등이 적지 않음을 감안하여 개발제한구역 지정 당시의 토지소유자가 개발 사업을 실시하는 경우에는 개발부담금 부담을 완화하였다.

- 개발제한구역 지정당시부터 소유자의 경우 개발이익의 20%만 부담금을 부과(시행령에서 1,650㎡이상일 경우 부과대상으로 함 - '97.6.25)

- 종료시점지가의 정산제도 폐지

⇒ 공포일부터 시행(법 개정이전에 부과된 것은 종전 규정 적용)

4. 1998. 9. 19 법률 제5572호에 의한 개정

경제의 어려움으로 자금난이 심화되고 개발사업이 위축되고 있으므로 모든 개발사업에 대하여 1999년 12월 31일까지 한시적으로 개발부담금을 면제하고, 개발부담금의 부담률 인하와 함께 개발부담금의 납부를 연기할 수 있는 기간을 연장하여 줌으로써 기업의 개발부담금 부담을 덜어 주어 침체된 건설경기의 활성화를 도모하였다.

- '99.12.31까지 인가받은 사업 중 '98.9.19 이후 준공사업은 면제

- '98.9.19 시행 당시 부과종료시점으로부터 3월이 경과하지 아니한 경우로서 개발부담금이 부과되지 아니한 사업부터 적용('98.6.18부터 '98.9.19 사이에 종료된 사업 중 시행일 현재 부과되지 아니한 사업은 면제)

- 2000.1.1 이후에 인가받은 사업은 부담률을 25%로 인하

《「개발이익 환수에 관한 법률」<법률 제5572호, 1998. 9. 19.> 부칙》

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. <단서 생략>

제3조(개발부담금의 면제에 관한 특례) ①이 법 제5조의 규정에 의한 개발부담금 부과대상사업으로서 1999년 12월 31일이전에 인가등을 받은 개발사업에 대하여는 제3조제1항의 규정에 불구하고 개발부담금을 면제한다.

②제1항의 규정은 이 법 시행당시 부과종료시점부터 3월이 경과하지 아니한 경우로서 개발부담금이 부과되지 아니한 사업분부터 적용한다.

5. 2000. 1. 21 법률 제6202호에 의한 개정

정상지가상승분을 산정함에 있어 전국의 평균지가변동률 대신 개발사업을 시행한 당해 시·군·구의 평균지가변동률을 적용하도록 하고, 개발사업의 시행자가 조합인 경우 조합이 해산하지 아니하더라도 조합의 재산이 부족한 경우에는 조합원에게 개발부담금을 부과·징수할 수 있도록 하였다.

- 정상지가상승분 산정시 해당 시·군·구의 평균지가변동율을 적용 (시행령에서 공포일부터 적용 - 2000.5.10)
- 주택조합이 해산되지 아니하고 조합재산으로 부담금을 충당할 수 없을 때 조합원에게 부과 ⇒ 공포 후 3월이 경과한날부터 적용

6. 2002. 12. 26 법률 제6832호에 의한 개정

개발부담금 부과 개시시점지가를 산정하는 경우 종전에는 당해연도 1월 1일을 기준으로 하였으나, 「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률 시행령」(현 「부동산 가격공시에 관한 법률」)이 개정됨에 따라 7월 1일을 기준으로도 개시시점지가를 산정할 수 있도록 하고, 개발부담금을 징수할 수 있는 권리와 개발부담금의 과오납금을 환급받을 수 있는 권리에 대한 시효를 5년으로 정하며, 개발부담금의 징수가 불가능한 경우에는 결손처분을 할 수 있도록 하였다.

7. 2005. 12. 7 법률 제7709호에 의한 개정

개발부담금은 토지로부터 발생되는 초과 개발이익을 환수하여 적정 배분함으로써 불로소득과 이를 노리는 투기행위를 방지하기 위한 제도로서 1990년 1월 1일부터 시행되어 왔으나, 경기 활성화 및 준조세 경감 방안의 일환으로 부담금관리기본법을 제정(2001.12.31, 법률 제6589호)할 당시 같은 법 부칙으로 비수도권은 2002년 1월 1일부터, 수도권은 2004년 1월 1일부터 개발부담금의 부과를 중지하도록 규정하였다.

《「부담금관리기본법」 <법률 제6589호, 2001. 12. 31.> 부칙 》

제1조 (시행일) 이 법은 2002년 1월 1일부터 시행한다. <단서 생략>

제2조 (개발부담금에 관한 특례) 국가는 개발이익환수에관한법률 제3조의 규정에 불구하고 동법 제5조의 규정에 의한 개발부담금부과대상사업이 시행되는 서울특별시·인천광역시·경기도 지역 외의 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2002년 1월 1일 이후에, 서울특별시·인천광역시·경기도 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2004년 1월 1일 이후에 각각 인가 등을 받은 사업부터 따로 법률이 정하는 시기까지 개발부담금을 징수하지 아니한다.

2005년 들어 행정중심 복합도시 건설·공공기관 지방이전·신도시 건설 등 각종 개발계획의 발표와 저금리에 따른 시중 부동자금의 부동산 유입 등으로 전국적으로 부동산투기가 확산될 조짐을 보임에 따라 토지로부터 발생하는 초과개발이익을 적정하게 환수하여 토지 투기를 방지하고자 부과중지중에 있는 개발부담금을 다시 부과하기로 하였다.(8.31 부동산 종합대책)

- 2002년 1월 1일 이후(서울특별시·인천광역시·경기도 지역의 경우는 2004년 1월 1일 이후) 인가 등을 받은 사업은 개발부담금을 징수하지 않도록 하고 있는 부담금관리 기본법(법률 제6589호, 2001.12.31) 관련 조항(부칙 제2조)을 삭제

- 2006년 1월 1일 이후 인가 등을 받은 사업에 대하여는 개발부담금을 다시 부과·징수하도록 함(부칙 제2조)

《「개발이익 환수에 관한 법률」<법률 제7709호, 2005. 12. 7.> 부칙》

제1조 (시행일) 이 법은 2006년 1월 1일부터 시행한다.

제2조 (개발부담금의 징수에 관한 특례) 국가는 제3조의 규정에 불구하고 제5조의 규정에 의한 개발부담금 부과대상사업이 시행되는 서울특별시·인천광역시·경기도 지역 외의 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2002년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지, 서울특별시·인천광역시·경기도 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2004년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지 각각 인가등을 받은 사업은 개발부담금을 징수하지 아니한다.

제3조 (다른 법률의 개정) 법률 제6589호 부담금관리기본법 일부를 다음과 같이 개정한다.

부칙 제2조(개발부담금에 관한 특례)를 삭제한다.

8. 2008. 3. 28 법률 제9045호에 의한 개정

이 개정은 '기업환경 개선대책' 및 '서비스산업 경쟁력 강화대책'의 일환으로 행해졌다. 중소기업이 공장용지를 조성하는 경우 개발부담금의 50%를 감면하여 주고 있는 반면, 물류업체의 산업 활동이나 일반 기업의 물류활동 및 서비스업에 대하여는 감면조항을 두고 있지 않아 이들

산업에 대한 정책지원을 위해 다음과 같이 감면조항을 신설하였다. 또한 법 문장을 일반 국민이 쉽게 읽고 이해해서 잘 지킬 수 있도록 하기 위해 법적 **간결성·함축성과** 조화를 이루는 범위에서 법 문장의 표기를 한글화하고 어려운 용어를 쉬운 우리말로 풀어쓰며 복잡한 문장은 체계를 정리하여 쉽고 간결하게 다듬었다.

- 개발부담금 50% 감면대상에 중소기업의 물류시설용지조성사업 및 중소기업의 관광단지 조성사업을 추가 ⇒ 이 법 시행(공포 후 3월이 경과한 날부터 시행) 후 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 사업부터 적용

- 개발부담금 면제대상에 창업 중소기업의 공장용지조성사업을 추가 ⇒ 공포 후 3개월이 경과한 날로부터 시행

- 산림법에 의한 준보전임지의 면적이 개발사업 총면적의 70%를 초과하는 경우로서 대통령령이 정하는 사업에 대한 감면조항 삭제 ⇒ 이 법 시행 후 인가 등을 받는 사업부터 적용

- 개발부담금 부과개시시점이 예외적으로 인가일 이전 토지취득일이 되는 경우에 대한 적용한도를 설정 ⇒ 이 법 시행 후 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 사업부터 적용

9. 2009. 3. 25 법률 제9538호에 의한 개정

이 개정은 관광산업 및 물류업에 대한 제조업 수준의 지원을 위하여 관광단지조성사업 및 물류단지개발사업의 개발부담금을 면제하도록 하고, 지역에 대한 민간투자활성화 등을 위하여 개발부담금이 귀속되는 지방자치단체의 요청에 따라 개발부담금을 추가로 경감하도록 하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하였다.

- 수도권외의 지역에서 시행하는 「관광진흥법」에 의한 관광단지조성사업 및 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 의한 물류단지개발사업에 대하여도 같은 지역에서 시행하는 산업단지개발사업과 같이

개발부담금을 면제하도록 함 ⇒ 이 법 시행(공포 후 3월이 경과한 날부터 시행) 후 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 사업부터 적용

- 지방자치단체의 장은 지방의회의 승인을 받아 관할 구역에서 시행되는 개발사업에 대한 개발부담금의 경감을 국토교통부장관에게 요청할 수 있도록 하고, 이 경우 국토교통부장관은 해당 지방자치단체의 지가가 급격히 상승할 우려가 있는 경우 등 대통령령이 정하는 사유가 없으면 지방자치단체에 귀속되는 귀속분의 범위에서 요청대로 개발부담금을 경감하도록 함 ⇒ 이 법 시행(공포 후 3월이 경과한 날부터 시행) 후 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 사업부터 적용

10. 2011. 5. 19 법률 제10662호에 의한 개정

개발부담금을 산정·부과하는 과정에서 개발사업에 실제 소요되는 비용을 정산하는 방식이 복잡하여 시간과 비용이 과다하게 소모되고 잦은 민원과 소송, 비리를 유발시키고 있어 개발비용을 투명하고 간편하게 산출할 수 있도록 순 공사비, 조사비, 설계비 등에 표준비용제도를 도입하였다.

- 개발부담금을 산정함에 있어 개발사업 면적이 2,700㎡이하인 개발사업(토지개발 비용의 지출 없이 용도변경 등으로 완료되는 사업은 제외)의 경우 개발비용 항목중 순공사비, 조사비, 설계비, 일반관리비 항목에 대해서는 아래 공식을 적용하여 계산 가능함

  * 개발비용 = 개발사업면적(㎡) × 단위면적당 표준비용

⇒ 이 법 시행(공포 후 6월이 경과한 날부터 시행) 후 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 사업부터 적용

⇒ 2011. 11. 20부터 2013. 12. 31까지 적용할 단위면적당 표준비용 (국토해양부 고시 제2011-666호, 2011. 11. 15)

⇒ 2014. 1. 1부터 2015. 12. 31까지 적용할 단위면적당 표준비용 (국토교통부 고시 제2013-846호, 2013. 12. 27)

⇒ 2016. 1. 1부터 2017. 12. 31까지 적용할 단위면적당 표준비용 (국토교통부 고시 제2015-953호, 2015. 12. 18)

⇒ 2018. 1. 1부터 2019. 12. 31까지 적용할 단위면적당 표준비용 (국토교통부 고시 제2017-861호, 2017. 12. 26.)

⇒ 2020. 1. 1부터 2021. 12. 31까지 적용할 단위면적당 표준비용 (국토교통부 고시 제2019-782호, 2019. 12. 20.)

⇒ 2022. 1. 1부터 2023. 12. 31까지 적용할 단위면적당 표준비용 (국토교통부 고시 제2021-1413호, 2021. 12. 28.)

⇒ 2024. 1. 1부터 2024. 12. 31까지 적용할 단위면적당 표준비용 (국토교통부 고시 제2023-942호, 2023. 12. 29.)

⇒ 2025. 1. 1부터 2025. 12. 31까지 적용할 단위면적당 표준비용 (국토교통부 고시 제2024-733호, 2024. 12. 9.)

11. 2014.1.14. 법률 제12245호에 의한 개정

서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책에 따라 부동산 경기 침체현상을 극복하기 위한 방안으로 계획입지사업(택지개발, 주택건설, 산업단지, 관광단지 조성, 도시개발, 지역개발, 도시환경정비, 교통시설 및 물류시설 용지조성, 체육시설 부지조성 사업)에 한하여 개발부담금을 한시적(1년간)으로 감면(수도권 50%, 지방 100%)하는 특례를 규정하고, 개발부담금 징수율 향상을 도모하고자 개발부담금 조기 납부자에 대한 환급제도를 도입하는 한편 그 밖에 개발부담금의 납부 연기 및 분할 납부에 따른 가산 징수제도를 정비하였다.

- 개발부담금 부담률을 개별입지사업의 경우와 계획입지사업의 경우로 나누어, 계획입지사업의 개발부담금 부담률을 현행 25%에서 20%로 인하 ⇒ 이 법 시행 후 인가 등을 받은 사업부터 적용

- 개발부담금의 결정·부과기간을 현행의 부과 종료 시점부터 3개월 이내에서 5개월 이내로 연장함 ⇒ 이 법 시행일 이후 개발부담금을 결정·부과하는 경우부터 적용

- 개발부담금의 징수율을 제고시키기 위하여 납부 기한 만료일까지 개발부담금을 완납한 경우에는 부과일부터 납부일까지의 기간 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정된 금액을 납부의무자에게 환급할 수 있도록 함 ⇒ 2015년 1월 1일부터 시행

- 「국세징수법」에서 납부유예기간(9~18개월)에 대하여 가산금을 부과하지 아니하고 있는 예에 비추어, 개발부담금의 납부유예 기간이 1년 미만인 경우에는 가산금을 부과하지 아니하도록 함 ⇒ 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

- 개발부담금 한시감면 ('14.7.15~'15.7.14) 기간에 최초로 인가 등을 받은 택지개발사업 등에 대하여 수도권 50%감면, 지방 100%면제

《「개발이익 환수에 관한 법률」<법률 제12245호, 2014. 1. 14.> 부칙》

제1조 (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제18조의2의 개정규정은 2015년 1월 1일부터 시행한다.

제8조(개발부담금의 감면에 관한 특례) 제5조제1항제1호부터 제6호까지의 개정규정에 따른 개발부담금 부과 대상 사업으로서 이 법 시행일부터 1년까지의 기간 내에 인가등을 받은 개발사업에 대해서는 제7조제2항 및 제3항(제2호는 제외한다)에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 개발부담금을 경감하거나 면제한다.

1. 수도권에서 시행하는 개발사업: 개발부담금의 100분의 50 경감
2. 수도권 외의 지역에서 시행하는 개발사업: 개발부담금 면제

12. 2015.8.11. 법률 제13467호에 의한 개정

주한미군 공여구역 주변지역 및 접경지역 중 실제 낙후된 지역의 경기를 활성화하기 위하여 개발부담금을 경감하는 한편, 부동산경기 활성화를 위하여 계획입지사업(택지개발사업 등 법 제5조제1항 제1호부터 제6호까지의 개발사업)에 대한 개발부담금 감면(수도권 50% 감면, 지방 100% 면제) 규정의 효력을 3년 연장하였다.

- 주한미군 공여구역 및 반환공여구역이 소재한 읍·면·동(행정동을 말한다, 이하 같다) 지역에서 시행하는 개발사업과 접경지역 중 비무장지대, 해상의 북방한계선 또는 민간인통제선가 잇닿아 있는 읍·면·동 지역에서 시행하는 개발사업에 대하여 개발부담금을 50% 경감(제7조제2항제5호 및 제6호 신설) ⇒ 이 법 시행 후 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 사업부터 적용

- 계획입지 사업에 대하여 2015년 7월 14일까지 개발부담금을 경감 또는 면제하도록 하고 있는 규정이 효력을 2018년 6월 30일까지 연장함(제7조의2 신설) ⇒ 2015년 7월 15일 인가 등을 받은 사업부터 적용

13. 2015.12.29. 법률 제13669호에 의한 개정

현행법에 따르면 개발부담금 경감 대상을「주한미군 공여구역주변지역 등 특별법」에 따른 공여구역 또는 반환공역구역이 소재한 읍·면·동 지역에서 시행하는 개발사업으로 좁게 한정하여 규정함으로써 실질적인 개발 유인 효과가 적은 것으로 보이므로,

「주한미군 공여구역주변지역 등 특별법」제2조제2호부터 제4호까지에 따른 공여구역주변지역·반환공역구역 또는 반환공역구역주변지역에서 시행하는 개발사업에 대하여 개발부담금을 50%를 경감하되 공여구역 또는 반환공역구역이 소재한 읍·면·동 지역에 연접한 읍·면·동 지역의 경우에는 이 법 시행전에 확정된 공여구역주변지역 등 발전종합계획에 따라 시행하는 개발사업만을 경감하도록 함으로써 실질적인 개발부담금 감면효과를 통한 민간사업자의 투자촉진 및 주한미군기지 주변지역의 발전을 도모하였다.

- 공여구역주변지역 또는 반환공여구역주변지역 중 일부지역*을 개발부담금 50% 경감 대상으로 추가(제7조제2항제5호 개정)

* 공여구역 또는 반환공여구역이 소재한 읍·면·동 지역에 연접한 읍·면·동에서 이 법 시행전 공여구역주변지역 등 발전종합계획에 따라 시행하는 개발사업

⇒ 이 법 시행 후 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 사업부터 적용

14. 2016.1.19. 법률 제13783호에 의한 개정

개발사업의 양도·양수가 이루어진 경우 양수자가 개발부담금을 납부하되, 양수자에게는 양도자가 납부한 양도소득세 또는 법인세를 개발비용으로 인정하고 있으나, 양도자가 자료제공을 거부하는 경우 양수자인 개발사업자는 비용공제를 받지 못하여 불편을 초래하고 있어 국토교통부장관이 세무관서에 양도소득세 또는 법인세의 과세정보를 직접 제공 요청할 수 있도록 함으로써 개발사업의 편의를 도모하는 한편,

개발부담금 물납 인정대상을 토지로 한정하고 있으나, 건물을 추가함으로써 개발부담금 납부의무자의 편의 도모와 개발부담금 징수율 제고에 기여하도록 하였다.

- 세무관서에 양도소득세 또는 법인세의 과세정보의 제공을 요청할 수 있도록 하고, 과세정보의 제공 요청 및 제공은 「개인정보 보호법」에 의하도록 함(제12조제3항 및 제4항 신설) ⇒ 공포한 날로부터 시행

- 물납 인정대상에 건축물 추가(제18조제2항 개정)

⇒ 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

15. 2017.12.26. 법률 제15305호에 의한 개정

개발부담금 산정을 위한 개발부담금 부과종료시점의 지가는 담당공무원이 직접 산정하여 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 결정하고 있으나 납부의무자가 이를 인정하지 않고 민원 또는 행정쟁송을 제기하는 사례가 많으므로 개발부담금 관련 민원 및 행정쟁송을 줄이기 위하여 감정평가업자의 검증을 받아 확정하도록 하고, 개발부담금의 결정·부과 이후 사업시행자가 납부한 학교용지부담금 등 일부 비용은 공제받지 못하는 상황이 발생하므로 개발부담금 결정·부과 이후 사업시행자가 투입한 비용 등이 있는 경우 개발부담금을 다시 산정·조정하여 그 차액을 부과하거나 환급하도록 하는 한편,

개발부담금의 납부방법에 대하여 현금 및 물납만 인정하고 있음에 따라 납부의무자의 경제적 부담이 가중되고 납부편의가 저해되고 있는 실정으로 신용카드 및 직불카드 등으로도 납부할 수 있도록 함으로써 납부의무자의 경제적 부담을 완화하고 납부편의를 제고하고, 개발부담금 납부의무자가 개발부담금과 가산금 등을 체납하는 경우 현행 국세 체납처분의 예에 따른 징수 절차 외에 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 추가적으로 징수 가능하도록 함으로써 납부율을 제고하도록 하였다.

- 개발이익이 발생하지 않을 것이 명백하다고 인정되는 경우 외에는 종료시점지가의 적정성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받도록 함(제10조제1항 후단 신설) ⇒ 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

- 개발부담금 결정·부과 후 학교용지부담금을 납부하는 등의 사유가 발생한 경우에는 이를 다시 산정·조정하여 그 차액을 부과하거나 환급하도록 함(제14조의2 신설) ⇒ 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

- 개발부담금을 신용카드·직불카드 등으로도 납부할수 있도록 함(제18조제2항 개정) ⇒ 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

- 개발부담금의 결정·부과 및 징수에 관한 권한을 위임받은 시장, 군수, 구청장 등은 국세 체납처분의 예 또는 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수할 수 있도록 함(제22조제1항 후단 신설) ⇒ 공포 한 날부터 시행

16. 2020. 2. 18. 법률 제17007호에 의한 개정

타법「중앙행정권한 및 사무 등의 지방 일괄 이양을 위한 물가안정에 관한 법률 등 46개 법률 일부개정을 위한 법률」개정*으로 개발부담금의 부과 및 징수 등에 관한 권한을 국가에서 시·군·구로 이양하였다.

* 저출산・고령화 등 행정환경의 변화와 다변화된 주민의 행정 수요에 효율적으로 대응하고, 자치분권 확대를 통하여 지방의 인구・지리・경제적 여건과 특성에 적합한 정책결정 및 행정서비스 제공을 촉진하기 위하여 「지방자치분권 및 지방행정체제개편에 관한 특별법」에 따른 자치분권위원회가 지방자치단체에 이양하기로 심의・의결한 권한과 사무를 조속히 이양할 수 있도록 「물가안정에 관한 법률」 등 46개 법률을 일괄하여 개정

제 2 장 개발부담금의 부과대상

제 1 절 부과대상이 되는 개발사업

1. 개발사업의 개념

개발사업이라 함은 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가·면허 등(신고를 포함하며, 이하 "인가등"이라 한다)을 받아 시행하는 택지개발사업이나 산업단지개발사업 등(법 제5조의 규정)을 말한다(**법 제2조제2호**).

2. 부과대상 개발사업

가. 개발사업의 범위

개발부담금의 부과대상이 되는 개발사업은 택지개발 사업을 비롯하여 7개의 사업과 그 밖에 이와 유사한 사업이다. 즉, 개발부담금의 부과대상인 개발사업은 다음의 표에 해당하는 사업 등으로 한다(**법 제5조1항, 영 제4조1항에 의한 별표1**).

☞ … 가. 구 개발이익 환수에 관한 법률(2014. 1. 14. 법률 제12245호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 개발이익환수법'이라고 한다) 제5조 제1항은 "개발부담금의 부과대상인 개발사업은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사업 등으로 한다."라고 규정하면서, 주택단지조성사업을 포함하는 택지개발사업(제1호), 산업단지개발사업(제2호), 관광단지조성사업(제3호), 공장을 건설하는 경우를 제외한 도시환경정비사업(제4호), 물류시설용지조성사업(제5호), 온천 개발사업(제6호), 여객자동차터미널사업(제7호), 골프장 건설사업(제8호) 등을 열거한 후, 일반조항으로서 '제1호부터 제8호까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업 등'(제10호)을 개발부담금 부과대상사업으로 규정하고 있다. 그리고 구 개발이익환수법 제5조 제3항은, 제1항에 따른 개발사업의 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 규정하고 있다. 이러한 법률의 위임에 따라 구 개발이익 환수에 관한 법률 시행령(2014. 7. 14. 대통령령 제25452호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 개발이익환수법 시행령'이라고 한다) 제4조 [별표 1] 제10호는 '그 밖의 법률'에 근거하여 시행되는, '제1호부터 제8호까지의 사업과 비슷한 사업으로서 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업'을 개발부담금 부과대상사업으로 정하고 있다.

한편 구 공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법(2007. 10. 17. 법률 제8656호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 혁신도시법'이라고 한다) 제48조 제2항은 국가 및 지방자치단체는 공공기관의 지방이전과 혁신도시 건설을 지원하기 위하여 개발이익 환수에 관한 법률 등이 정하는 바에 따라 개발부담금 등을 감면할 수 있다고 규정하고 있다.

나. **위와 같은 구 개발이익환수법령 규정의 문언과 체계, 구 혁신도시법 제48조 제2항의 규정 내용 등을 종합하면, 구 혁신도시법에 근거하여 시행되는 혁신도시개발사업은 구 개발이익환수법 제5조 제1항 제10호, 구 개발이익환수법 시행령 제4조 [별표 1] 제10호에서 정한 개발부담금 부과대상사업이라고 보아야 한다. 관련하여 2014. 7. 14. 대통령령 제25452호로 개정된 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 제4조 [별표 1]은 그 비고란에서 '개별 법령에서 특정한 사업에 대하여 인가 등을 받으면 같은 표 제1호부터 제8호까지에서 규정한 개발사업의 인가 등을 받은 것으로 보는 경우에는 부담금 부과대상 개발사업으로 본다'고 규정하고 있는데, 이는 개발이익환수법령이 개발부담금 부과대상사업을 엄격하게 한정적으로 열거하는 방식이 아니라 앞서 본 바와 같이 일반조항을 두어 예시하는 입법형식을 채택한 결과로서 같은 표 제1호부터 제8호까지의 개발사업의 인허가가 의제되는 경우에는 일반조항을 매개로 하여 개발부담금 부과대상사업에 해당한다는 점을 주의적으로 확인하는 규정이라고 볼 수 있다.** … [대법원 2019두47728 2020. 9. 3.]

■ 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 [별표 1] <개정 2023. 6. 27.>

부담금 부과 대상 개발사업(제4조 관련)

사업 종류	근거 법률 및 사업명	비고
1. 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다)	다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업	다음의 어느 하나에 해당하는 사업은 제외한다. 1) 다음의 구분에 따른 기간 이상 임대하기 위하여 국민주택규모(「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 말한다. 이하 같다) 이하의 임대주택(「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말한다)을 건설하는 사업. 다만, 다음의 구분에 따른 기간이 되기 전에 분양전환하거나 임대사업자가 아닌 자에게 양도하는 경우 해당 건설사업은 제외한다. 가) 공공임대주택: 5년 나) 민간임대주택: 4년 2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따른 이주대책대상자를 위한 주택지조성사업 및 주택건설사업 3) 「주택법」 제4조제1항제4호에 따른 공익법인이 무주택자를 위하여 시행하는 주택지조성사업 및 국민주택규모 이하의 주택건설사업

사업 종류	근거 법률 및 사업명	비고
	가. 「주택법」에 따른 대지조성사업	
	나. 「주택법」에 따른 주택건설사업	다음의 어느 하나에 해당하는 주택건설사업은 제외한다. 1) 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 국토교통부령으로 정하는 개발부담금 부과 대상 개발사업의 시행(이하 "토지개발사업시행"이라 한다)으로 조성이 끝난 토지에서 최초로 시행하는 주택건설사업 2) 주택건설사업과 동시에 이루어지는 토지개발사업시행으로 조성되는 토지에서 최초로 시행하는 주택건설사업 3) 「도시개발법」에 따른 환지(換地) 방식의 도시개발사업 시행으로 조성이 끝난 토지나 해당 주택건설사업과 동시에 이루어지는 환지 방식의 도시개발사업 시행으로 조성되는 토지에서 최초로 시행하는 주택건설사업
	다. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업	
2. 산업단지 개발사업	가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지개발사업	
	나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 일반산업단지개발사업	
	다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 도시첨단산업단지개발사업	

사업 종류	근거 법률 및 사업명	비고
	라. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 농공단지개발사업	
	마. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 협동화사업 단지조성사업	
3. 관광단지 조성사업 (온천 개발사업을 포함한다)	가. 「관광진흥법」에 따른 관광지조성사업	
	나. 「관광진흥법」에 따른 관광단지조성사업	
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유원지 설치사업	국토교통부령으로 정하는 사업으로 한정한다.
	라. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원사업	국토교통부령으로 정하는 사업으로 한정한다.
	마. 「온천법」에 따른 굴착사업	
	바. 「온천법」에 따른 온천 개발사업	
	사. 「자연공원법」에 따른 공원사업	국토교통부령으로 정하는 사업으로 한정한다.
4. 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업	가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업	수도권 외의 지역에서 산업용지(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제7호의2에 따른 산업시설용지와 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설용지를 말한다)를 조성하는 경우는 제외한다.
	나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업	환지 방식의 도시개발사업은 제외한다.
	다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업	1) 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권 활성화 등을 위해 도시환경을 개선하기 위한 사업으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 1 제2호가목부터 바목까지에

사업 종류	근거 법률 및 사업명	비고
		해당하는 지역에서 시행하는 정비사업으로 한정한다. 2) 공장을 건설하는 경우는 제외한다. 3)「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 임대주택(「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말하며, 다음의 구분에 따른 기간이 되기 전에 분양전환하거나 임대사업자가 아닌 자에게 양도하는 임대주택은 제외한다)을 건설하는 사업부분은 제외한다. 가) 공공임대주택의 경우: 5년 나) 민간임대주택의 경우: 4년
	라. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 국제자유도시개발사업	다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다. 1) 특별개발우대사업의 경우 2) 제주투자진흥지구 안의 토지를 개발하는 경우 3) 산업용지(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제7호의2에 따른 산업시설용지와 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설용지를 말한다)를 조성하는 경우
	마.「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 평택시 개발사업	

사업 종류	근거 법률 및 사업명	비고
	바.「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 국제화계획지구 개발사업	
	사.「지역 개발 및 지원에 관한 법률」에 따른 지역개발사업	
	아.「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」에 따른 특화사업	중소기업이 공장용지를 조성하는 경우는 제외한다.
5. 교통시설 및 물류시설 용지조성사업	다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 위한 용지조성사업	
	가.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 자동차 및 건설기계 운전학원 설치사업	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수 외의 자가 도시·군계획시설사업으로 시행하는 경우를 말한다.
	나.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 여객자동차터미널사업	
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유통업무설비 설치사업	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수 외의 자가 도시·군계획시설사업으로 시행하는 경우를 말하며, 국토교통부령으로 정하는 경우는 제외한다.
	라.「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지개발사업	
	마.「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널사업	
	바.「여객자동차 운수사업법」에 따른 여객자동차터미널사업	

사업 종류	근거 법률 및 사업명	비고
6. 체육시설 부지조성사업(골프장 건설사업 및 경륜장·경정장 설치사업을 포함한다)	가. 「경륜·경정법」에 따른 경륜장 설치사업	
	나. 「경륜·경정법」에 따른 경정장 설치사업	
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 골프장 건설사업	
	라. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업을 위한 부지조성사업	골프장업, 스키장업, 자동차 경주장업, 승마장업 및 종합 체육시설업으로 한정한다.
7. 지목변경이 수반되는 사업	「건축법」에 따른 건축물(국토교통부령으로 정하는 건축물로 한정한다)의 건축(「건축법」 제19조에 따른 용도변경을 포함한다)으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업	지목변경으로 부담금이 부과된 토지에 대한 사업의 경우 그 부담금 부과 당시의 지목을 그 부담금 부과 전의 지목으로 변경하는 경우는 제외한다.
8. 그 밖에 제1호부터 제6호까지의 사업과 유사한 사업	가.「건축법」에 따른 창고시설의 설치로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업을 위한 용지조성사업	
	나.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 창고시설의 설치를 위한 용지조성사업	창고시설의 설치는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위 허가를 받거나, 같은 법 제86조제5항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수 외의 자가 도시·군계획시설사업으로 시행하는 경우를 말한다.
	다. 「중소기업창업 지원법」에 따른 공장용지조성사업	
	라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 외의 지역에서의 공장용지조성사업 및 공장 설립을 위한 부지조성사업	

사업 종류	근거 법률 및 사업명	비고
	마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가(신고), 「농지법」에 따른 농지전용 허가(신고), 「산지관리법」에 따른 산지전용 허가(신고), 「초지법」에 따른 초지전용 허가(신고)에 따라 시행하는 사업으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사업	
	1) 주택을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 등 국토교통부령으로 정하는 사업	
	2) 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업	다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다. 가) 건축물을 건축하거나 농지·산지 또는 초지를 조성하는 경우 나) 지목변경으로 부담금이 부과된 토지에 대한 사업의 경우 그 부담금 부과 당시의 지목을 그 부담금 부과 전의 지목으로 변경하는 경우

비고

개별 법령에서 특정한 사업에 대하여 인가등을 받으면 위 표 제1호부터 제8호까지에서 규정한 개발사업의 인가등을 받은 것으로 보는 경우에는 부담금 부과 대상 개발사업으로 본다.

■ 개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙 [별표 1] <개정 2014.7.14.>

유원지 설치사업 및 공원사업으로서 개발부담금 부과 대상 개발사업

(제4조제3항 관련)

1. 유원지 설치사업: 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제58조제2항 각 호의 시설 중 유희시설·골프연습장·휴게실·숙박시설(유스호스텔은 제외한다) 및 일반음식점을 설치하기 위한 사업
2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표 1에 따른 공원시설 중 유희시설·골프연습장 및 일반음식점을 설치하기 위한 사업
3. 「자연공원법」 제2조제10호에 따른 공원시설로서 「건축법 시행령」 별표 1 제15호나목에 따른 휴양 콘도미니엄을 설치하기 위한 사업

[개발이익환수법 시행규칙 별표 2] <개정 2023.4.24.>

개발부담금 부과 대상 개발사업(제4조제5항 및 제6항 관련)

1. 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 건축물 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업(「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날부터 5년 이내에 「건축법」 제19조에 따라 다음 각 목의 건축물로 용도를 변경하는 경우를 포함한다)
   가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택(라목은 제외한다) 및 같은 표 제2호에 따른 공동주택. 다만, 「주택법」 제9조제1항제4호에 따른 공익법인이 무주택자를 위하여 단독주택 또는 공동주택을 건축하는 경우는 제외한다.
   나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설(바목 · 사목 · 아목 및 차목은 제외한다) 및 같은 표 제4호에 따른 제2종 근린생활시설
   다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호에 따른 문화 및 집회시설(라목 및 마목은 제외한다), 같은 표 제7호에 따른 판매시설, 같은 표 제8호에 따른 운수시설(가목으로 한정한다) 및 같은 표 제13호에 따른 운동시설
   라. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설(가목은 제외한다), 같은 표 제15호에 따른 숙박시설, 같은 표 제16호에 따른 위락시설, 같은 표 제17호에 따른 공장 및 같은 표 제18호에 따른 창고시설
   마. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호에 따른 위험물 저장 및 처리 시설(가목 및 나목으로 한정한다), 같은 표 제20호에 따른 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함하되, 같은 호 자목은 제외한다) 및 같은 표 제27호에 따른 관광휴게시설

2. 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률 시행규칙」 별표 4 제2호가목 · 카목 및 하목에 따른 골프장업 · 골프연습장업 및 썰매장업을 운영하기 위하여 토지를 개발하는 사업

■ 건축법 시행령 [별표 1] <개정 2024. 2. 13.>

* 개발부담금 부과대상 건축물 〈굵은체〉

용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

1. **단독주택**[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 · 공동육아나눔터(「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터를 말한다. 이하 같다) · 작은도서관(「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 말하며, 해당 주택의 1층에 설치한 경우만 해당한다. 이하 같다) 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다]

가. 단독주택

나. 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.

1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것

2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)

3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

4) 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것

3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

라. 공관(公館)

2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 · 공동육아나눔터 · 작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목

에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.

1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 기숙사로 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것

3. 제1종 근린생활시설

가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

다. 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설(세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」

또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외한다)

라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원(接骨院), 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설

마. 탁구장, 체육도장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하는 것은 제외한다) 등 주민이 공동으로 이용하는 시설

아. 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한정한다), 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설

자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 30제곱미터 미만인 것

차. 전기자동차 충전소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것으로 한정한다)

카. 동물병원, 동물미용실 및 「동물보호법」 제73조제1항제2호에 따른 동물위탁관리업을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

4. 제2종 근린생활시설

가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

나. 종교집회장[교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다]으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

다. 자동차영업소로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)

마. 총포판매소

바. 사진관, 표구점

사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 및 체험 관련 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것

자. 일반음식점

차. 장의사, 동물병원, 동물미용실, 「동물보호법」 제73조제1항제2호에 따른 동물위탁관리업을 위한 시설, 그 밖에 이와 유사한 것(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

카. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

타. 독서실, 기원

파. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설(「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다. 이하 같다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(제3호마목의 시설은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

하. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

거. 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준과 그 기준에 위배되지 않는 범위에서 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 것을 말한다. 이하 같다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

너. 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 것

1) 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것

2) 「물환경보전법」 제33조제1항 본문에 따라 폐수배출시설의 설치 허가를 받거나 신고해야 하는 시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

더. 단란주점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 150제곱미터 미만인 것

러. 안마시술소, 노래연습장

머. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제5호의2에 따른 주문배송시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것(같은 법 제21조의2제1항에 따라 물류창고업 등록을 해야 하는 시설을 말한다)

5. 문화 및 집회시설

가. 공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 집회장[예식장, 공회당, 회의장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다]으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

다. 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 그 밖에 이와 비슷한 것과 체육관 및 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이상인 것을 말한다)

라. 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

마. 동·식물원(동물원, 식물원, 수족관, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

6. 종교시설

가. 종교집회장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)에 설치하는 봉안당(奉安堂)

7. 판매시설

가. 도매시장(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)

나. 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)

다. 상점(그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)으로서 다음의 요건 중 어느 하나에 해당하는 것

1) 제3호가목에 해당하는 용도(서점은 제외한다)로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

2) 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설, 같은 호 나목에 따른 일반게임제공업의 시설, 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

8. 운수시설

가. 여객자동차터미널

나. 철도시설

다. 공항시설

라. 항만시설

마. 그 밖에 가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 시설

9. 의료시설

가. 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원을 말한다)

나. 격리병원(전염병원, 마약진료소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

10. 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

가. 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그 밖에 이에 준하는 각종 학교를 말한다)

나. 교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)

다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외한다)

라. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습ㆍ무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다)

마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다)

바. 도서관

11. 노유자시설

가. 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

나. 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

다. 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설

12. 수련시설

가. 생활권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

나. 자연권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련원, 청소년야영장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

다. 「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔

라. 「관광진흥법」에 따른 야영장 시설로서 제29호에 해당하지 아니하는 시설

13. 운동시설

가. 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내 낚시터, 골프연습장, 놀이형시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 체육관으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것

다. 운동장(육상장, 구기장, 볼링장, 수영장, 스케이트장, 롤러스케이트장, 승마장, 사격장, 궁도장, 골프장 등과 이에 딸린 건축물을 말한다)으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천 제곱미터 미만인 것

14. 업무시설

가. 공공업무시설: 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 일반업무시설: 다음 요건을 갖춘 업무시설을 말한다.

1) 금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것

2) 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)

15. 숙박시설

가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요건을 갖춘 시설을 말한다)

나. 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄)

다. 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

라. 그 밖에 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것

16. 위락시설

가. 단란주점으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것

다. 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외한다)

라. 삭제 <2010.2.18>

마. 무도장, 무도학원

바. 카지노영업소

17. 공장

물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

18. 창고시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것과 위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외한다)

가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다)

나. 하역장

다. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널

라. 집배송 시설

19. 위험물 저장 및 처리 시설

「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방, 자가발전, 그 밖에 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외한다.

가. 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소

나. 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함한다)

다. 위험물 제조소·저장소·취급소

라. 액화가스 취급소·판매소

마. 유독물 보관·저장·판매시설

바. 고압가스 충전소·판매소·저장소

사. 도료류 판매소

아. 도시가스 제조시설

자. 화약류 저장소

차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것

20. 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함한다)

가. 주차장

나. 세차장

다. 폐차장

라. 검사장

마. 매매장

바. 정비공장

사. 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련시설을 포함한다)

아.「여객자동차 운수사업법」,「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 따른 차고 및 주기장(駐機場)

자. 전기자동차 충전소로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것

21. 동물 및 식물 관련 시설

가. 축사(양잠·양봉·양어·양돈·양계·곤충사육 시설 및 부화장 등을 포함한다)

나. 가축시설[가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사(管理舍), 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다]

다. 도축장

라. 도계장

마. 작물 재배사

바. 종묘배양시설

사. 화초 및 분재 등의 온실

아. 동물 또는 식물과 관련된 가목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것(동·식물원은 제외한다)

22. 자원순환 관련 시설

가. 하수 등 처리시설

나. 고물상

다. 폐기물재활용시설

라. 폐기물 처분시설

마. 폐기물감량화시설

23. 교정시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

가. 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말한다)

나. 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설

다. 소년원 및 소년분류심사원

라. 삭제 <2023. 5. 15.>

23의2. 국방 · 군사시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

「국방 · 군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방 · 군사시설

24. 방송통신시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

가. 방송국(방송프로그램 제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함한다)

나. 전신전화국

다. 촬영소

라. 통신용 시설

마. 데이터센터

바. 그 밖에 가목부터 마목까지의 시설과 비슷한 것

25. 발전시설

발전소(집단에너지 공급시설을 포함한다)로 사용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

26. 묘지 관련 시설

가. 화장시설

나. 봉안당(종교시설에 해당하는 것은 제외한다)

다. 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물

라. 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬)시설 및 동물 전용의 납골시설

27. 관광 휴게시설

가. 야외음악당

나. 야외극장

다. 어린이회관

라. 관망탑

마. 휴게소

바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설

28. 장례시설

가. 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]

나. 동물 전용의 장례식장

29. 야영장 시설

「관광진흥법」에 따른 야영장 시설로서 관리동, 화장실, 샤워실, 대피소, 취사시설 등의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

비고

1. 제3호 및 제4호에서 "해당 용도로 쓰는 바닥면적"이란 부설 주차장 면적을 제외한 실(實) 사용면적에 공용부분 면적(복도, 계단, 화장실 등의 면적을 말한다)을 비례 배분한 면적을 합한 면적을 말한다.
2. 비고 제1호에 따라 "해당 용도로 쓰는 바닥면적"을 산정할 때 건축물의 내부를 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우에는 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 산정한다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 각 목에서 정한 기준에 따른다.
   가. 제4호더목에 해당하는 건축물의 경우에는 내부가 여러 개의 부분으로 구분되어 있더라도 해당 용도로 쓰는 바닥면적을 모두 합산하여 산정한다.
   나. 동일인이 둘 이상의 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 사용하는 경우에는 연접되어 있지 않더라도 이를 모두 합산하여 산정한다.
   다. 구분 소유자(임차인을 포함한다)가 다른 경우에도 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 연계하여 함께 사용하는 경우(통로, 창고 등을 공동으로 활용하는 경우 또는 명칭의 일부를 동일하게 사용하여 홍보하거나 관리하는 경우 등을 말한다)에는 연접되어 있지 않더라도 연계하여 함께 사용하는 바닥면적을 모두 합산하여 산정한다.
3. 「청소년 보호법」 제2조제5호가목8) 및 9)에 따라 여성가족부장관이 고시하는 청소년 출입·고용금지업의 영업을 위한 시설은 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에서 제외하되, 위 표에 따른 다른 용도의 시설로 분류되지 않는 경우에는 제16호에 따른 위락시설로 분류한다.
4. 국토교통부장관은 별표 1 각 호의 용도별 건축물의 종류에 관한 구체적인 범위를 정하여 고시할 수 있다.

나. 개발사업의 규모

1) 사업별 규모

부담금의 부과대상(**법 제5조**)이 되는 개발사업의 규모는 관계 법률에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가·면허 등(신고 포함)을 받은 사업 대상 토지의 면적이 다음에 해당하는 경우로 한다.(**영 제4조**)

① 특별시·광역시 또는 특별자치시의 지역 중 도시지역인 지역에서 시행하는 사업(③의 사업을 제외한다)의 경우 **660㎡이상**

② 위 ①외의 도시지역인 지역에서 시행하는 사업(③의 사업을 제외한다)의 경우 **990㎡이상**

③ 도시지역 중 개발제한구역에서 그 구역의 지정 당시부터 토지를 소유한 자가 그 토지에 대하여 시행하는 사업의 경우 **1,650㎡이상**

④ 도시지역 외의 지역에서 시행하는 사업의 경우 **1,650㎡이상**

※ 이 경우 부과 종료 시점 전에 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제84조에 따라 등록 사항 중 면적을 정정한 경우 그 정정된 면적을 기준으로 한다.

※ 영 별표1 제7호에 따른 지목변경이 수반되는 개발사업의 경우 부담금 부과대상이 되는 규모는 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 토지의 면적 중 사실상 또는 공부상 지목이 변경되는 토지의 면적이 부과대상 면적에 해당되는 경우로 한다. 단, 하나의 필지가 사실상 둘 이상의 용도로 이용되고 있는 토지의 지목은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제59조에 따른다. (영 제4조제4항)

2) 면적규모의 특례

개발사업이 위 ① 내지 ④의 지역 중 둘 이상의 지역에 걸쳐 시행되는 경우에는 부과 대상이 되는 토지면적을 다음의 기준에 의하여 산정한다(**영 제4조제2항**)

① 위 ①의 지역의 1㎡는 ②의 지역의 1.5㎡, ③ 및 ④ 지역의 2.5㎡에 해당하는 것으로 본다.

② 위 ②의 지역의 1㎡는 ③ 및 ④의 지역의 5/3㎡에 해당하는 것으로 본다.

3) 연접사업(법 제5조제2항·제3항, 영 제4조제1항)

동일인(법인을 포함, 자연인인 경우에는 배우자 및 직계 존·비속을 포함한다)이 연접한 토지(동일인이 소유한 연속된 일단의 토지인 경우를 포함한다)에 하나의 개발 사업이 끝난 후 5년 이내에 개발사업의 인가 등을 받아 사실상 분할하여 사업을 시행하는 경우에는 각 사업의 대상 토지 면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다.

☞ … 위 규정의 취지는 형식상 별개의 사업 대상 토지에 대하여 별도의 개발사업을 시행하는 것으로 되어 있으나 실질적으로 보아 하나의 사업 대상 토지에 대하여 동일한 개발사업을 사실상 분할하여 시행하는 것이라고 평가되는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합산하여 개발사업의 범위 및 규모를 정하겠다는 것이므로, 이러한 취지에 비추어 보면 개발이익환수법 제5조 제2항의 '**연접한 토지**'라 함은 **개발사업의 대상이 된 토지가 사회통념상 하나의 토지라고 평가될 수 있을 만큼 서로 맞닿아 있는 경우**를 말한다(대법원 1999. 12. 10. 선고 98두2881 판결 등 참조). 여기서 **연접 여부의 판단은 실제로 인가 등을 받아 개발사업을 시행하는 개발사업구역을 기준으로 할 것**이지, 개발사업구역이 속한 지적공부상 하나의 필지를 기준으로 할 것은 아니다.

또한 위 규정의 취지와 개발이익환수법의 입법 목적 및 '연접'의 사전적 의미 등에 비추어 서로 물리적으로 떨어져 있는 각 개발사업구역과 그 사이에 위치한 제3의 토지까지 모두 사회통념상 하나의 토지로서 연접하였다고 평가하려면, 각 개발사업구역 사이의 거리, 각 개발사업구역 토지의 위치 및 형상 등 그 물리적 측면을 일차적으로 고려하되, 제3의 토지의 면적, 소유관계 및 이용현황, 각 개발사업으로 인한 상호 편익증대 및 지가상승 효과, 각 개발사업 시행의 경위, 각 개발사업구역 내에 제3의 토지가 위치하게 된 경위 등도 함께 고려하여 판단하여야 한다. … [대법원 2013. 7. 11., 선고, 2011두17318, 판결]

4) 기 타(영 제4조제3항)

「중소기업진흥에 관한 법률」에 따라 시행하는 협동화사업단지 조성사업의 규모를 산정함에 있어서는 제1항에도 불구하고 해당 협동화사업단지조성사업에 참여한 중소기업자별 면적(공동시설부지에 대하여 중소기업자별 지분에 의하여 산정한 면적을 포함한다)의 토지에 각각의 개발사업이 시행되는 것으로 본다.

5) 부과대상 사업의 토지면적 임시특례(영 제4조의2)

2017년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지 인가등을 받은 사업의 개발부담금 부과 대상 토지 면적에 대해서는 제4조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른다.

이 경우 토지 면적의 산정에 관하여는 제4조제2항부터 제4항까지의 규정에 따른다.

① 제4조제1항제1호에 따른 사업: **1천제곱미터 이상**

② 제4조제1항제2호에 따른 사업: **1천500제곱미터 이상**

③ 제4조제1항제3호 또는 제4호에 따른 사업: **2천500제곱미터 이상**

6) 비수도권 지역에서 시행하는 개발부담금 부과 대상 사업의 토지 면적에 관한 임시특례(영 제4조의3)

「수도권정비계획법」에 따른 수도권이 아닌 지역에서 시행하는 별표 1에 따른 개발사업으로서 2023년 9월 1일부터 2024년 12월 31일까지 인가등을 받은 사업의 개발부담금 부과 대상 토지 면적에 대해서는 제4조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른다.

이 경우 토지 면적의 산정에 관하여는 제4조제2항부터 제4항까지의 규정에 따른다.

① 제4조제1항제1호에 따른 사업: **1천제곱미터 이상**

② 제4조제1항제2호에 따른 사업: **1천500제곱미터 이상**

③ 제4조제1항제3호 또는 제4호에 따른 사업: **2천500제곱미터 이상**

〈부과기준면적의 변천과정〉

적용 사업	부과 대상 면적
'92.8.24 이전 인가등을 받은 사업	3,300㎡ 이상
'92.8.25 이후 인가등을 받은 사업	① 도시계획법에 의한 도시계획구역에서 시행하는 사업 : 1,650㎡ 이상 ② 도시계획법에 의한 도시계획구역 외에서 시행하는 사업 : 3,300㎡ 이상 ③ 도시계획구역과 그 외의 지역에 연접한 토지에서 시행하는 사업 : 도시계획구역에 속한 면적의 2배와 도시계획구역 외의 지역에 속한 면적의 합계가 3,300㎡ 이상
'93.8.12 이후 인가등을 받은 사업	① 서울특별시 또는 직할시의 지역에서 시행하는 사업 : 660㎡ 이상 ② 서울특별시 또는 직할시 외의 도시계획구역인 지역에서 시행하는 사업 : 990㎡ 이상 ③ 서울특별시 또는 직할시와 도시계획구역인 지역 외의 지역에서 시행하는 사업의 경우 1,650㎡ 이상 ※ 2이상의 지역에 걸쳐 시행되는 경우 면적산정 1. ①지역의 1㎡는 ②지역의 1.5㎡, ③지역의 2.5㎡에 해당 2. ②지역의 1㎡는 ③지역의 5/3㎡에 해당
'96. 12. 31 이후 결정·부과사업	① 특별시 또는 광역시 중 도시계획구역에서 시행하는 사업 : 660㎡ 이상 ② 특별시 또는 광역시 외의 도시계획구역에서 시행하는 사업 : 990㎡ 이상 ③ 도시계획구역인 지역 외에서 시행하는 사업의 경우 1,650㎡ 이상 ※ 2이상의 지역에 걸쳐 시행되는 경우 면적산정 1. ①지역의 1㎡는 ②지역의 1.5㎡, ③지역의 2.5㎡에 해당 2. ②지역의 1㎡는 ③지역의 3/5㎡에 해당
'97. 6. 25 이후 개발사업 종료되는 사업	① 특별시 또는 광역시 중 도시계획구역에서 시행하는 사업(③ 제외) : 660㎡ 이상 ② 특별시 또는 광역시 외 도시계획구역에서 시행하는 사업(③ 제외) : 990㎡ 이상 ③ 도시계획구역 중 개발제한구역 안에서 당해 구역의 지정당시부터 토지를 소유한 자가 당해 토지에 대하여 시행하는 사업 : 1,650㎡ 이상 ④ 도시계획구역 외의 지역에서 시행하는 사업의 경우 1,650㎡ 이상 ※ 2이상의 지역에 걸쳐 시행되는 경우 면적산정 1. ①지역의 1㎡는 ②지역의 1.5㎡, ③·④지역의 2.5㎡에 해당 2. ②지역의 1㎡는 ③·④지역의 5/3㎡에 해당
'14. 7. 15 이후 결정 · 부과사업	① 특별시·광역시 또는 특별자치시 중 도시지역에서 시행하는 사업(③ 제외) : 660㎡ 이상 ② 특별시·광역시 또는 특별자치시 외의 도시지역에서 시행하는 사업(③ 제외) : 990㎡ 이상 ③ 도시지역 중 개발제한구역에서 그 구역의 지정 당시부터 토지를 소유한 자가 그 토지에 대하여 시행하는 사업 : 1,650㎡ 이상 ④ 도시지역 외의 지역에서 시행하는 사업 : 1,650㎡ 이상 ※ 둘 이상의 지역에 걸쳐 시행되는 경우 면적산정 1. ①지역의 1㎡는 ②지역의 1.5㎡, ③·④지역의 2.5㎡에 해당 2. ②지역의 1㎡는 ③·④지역의 5/3㎡에 해당
'17.1.1.~'19.12.31. 인가등을 받은 신규사업(한시)	① 특별시·광역시 또는 특별자치시 중 도시지역에서 시행하는 사업(③ 제외) : 1,000㎡ 이상 ② 특별시·광역시 또는 특별자치시 외의 도시지역에서 시행하는 사업(③ 제외) : 1,500㎡ 이상 ③ 도시지역 중 개발제한구역에서 그 구역의 지정 당시부터 토지를 소유한 자가 그 토지에 대하여 시행하는 사업 : 2,500㎡ 이상 ④ 도시지역 외의 지역에서 시행하는 사업 : 2,500㎡ 이상
'23.9.1.~'24.12.31. 인가등을 받은 수도권 외 지역 신규사업 (한시)	① 광역시 또는 특별자치시 중 도시지역에서 시행하는 사업(③ 제외) : 1,000㎡ 이상 ② 특별시·광역시 또는 특별자치시 외의 도시지역에서 시행하는 사업(③ 제외) : 1,500㎡ 이상 ③ 도시지역 중 개발제한구역에서 그 구역의 지정 당시부터 토지를 소유한 자가 그 토지에 대하여 시행하는 사업 : 2,500㎡ 이상 ④ 도시지역 외의 지역에서 시행하는 사업 : 2,500㎡ 이상

참고 : 부과대상사업의 토지면적에 관한 임시특례 적용 유의사항

□ 배경

○ 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」(이하 "영") 개정('23. 8. 29.)으로 제4조의3이 신설되어 **수도권 외의 지역**에서 **'23.9.1.부터 '24.12.31.까지** 인가등을 받은 사업은 **개발부담금 부과 대상 사업의 토지 면적 상향**

<임시특례 신설로 개발부담금 부과 기준 면적 변화>

구분	~'23.8.30. (영 제4조제1항)	'23.9.1~'24.12.31 (영 제4조의3)	'25.1.1.~ (영 제4조제1항)
① 특별시·광역시 또는 특별자치시의 도시지역	660㎡이상	1,000㎡이상	660㎡이상
② ①외의 도시지역	990㎡이상	1,500㎡이상	990㎡이상
③ 비도시지역	1,650㎡이상	2,500㎡이상	1,650㎡이상
④ 개발제한구역에서 지정 당시 소유자가 사업시행	1,650㎡이상	2,500㎡이상	1,650㎡이상

○ 이와 관련하여 변경인가를 받은 경우 임시특례 규정을 적용하여야 하는지 지자체 담당자들의 혼선이 있어 이를 명백히 할 필요

□ 임시특례규정 적용 방법

○ 영 제4조의3은 "경기 활성화 및 소규모 개발사업에 대한 부담 완화를 위해 신설된 임시특례" 조항임을 고려할 때

- '23.9.1.부터 '24.12.31.까지 신규로 인가등을 받은 사업만 적용되며 특례기간 종료 후에 변경인가 등을 받은 경우에는 영 제4조가 적용

○ 다만, ①특례기간 이전 부과대상규모 미만인 사업이 특례기간 중 변경인가를 받은 경우에는 영 제4조의3을 적용하고,

- ②특례기간 중 인가등을 받은 사업이 특례기간 종료 후 면적이 변경되지 않거나 축소되는 경우에는 영 제4조의3을 적용

참고 **적용사례 예시(비도시지역의 경우)**

□ 특례기간 이전 인가등을 받은 사업이 특례 기간 중 인가등의 변경

구분	변경 전 면적	변경 후 면적	
		1,650㎡이상 2,500㎡미만	2,500㎡ 이상
부과대상 여부	1,650㎡미만	X	O
	1,650㎡이상	O	O

☞ **국민신문고 회신(2017. 3. 22.) : 특별시 · 광역시 또는 특별자치시 외 도시지역 사례**

○ 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조의2에 따르면 별표1에 따른 개발사업으로서 2017년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지 인가등을 받은 사업의 개발부담금 부과 대상 토지 면적에 대해서는 제4조제1항제2호의 규정에도 불구하고 특별시, 광역시, 특별자치시 이외 지역에서 도시지역의 경우 1,500㎡이상입니다.

- 아울러 동법 시행령 제4조제1항에 따르면 동일인[법인을 포함하며, 자연인인 경우에는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 포함한다. 이하 같다]이 연접(連接)한 토지[동일인이 소유한 연속된 일단(一團)의 토지인 경우를 포함한다]에 하나의 개발사업이 끝난 후 5년 이내에 개발사업의 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상 토지 면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보고 있습니다.

- 따라서, 귀 질의의 경우 **'16년에 부과대상 기준면적(990㎡) 미만으로 인허가(980㎡)를 받았고, '17년에 사업계획 변경으로 증가되는 면적(420㎡)이 부과대상 기준면적 미만이며, 변경인가 등으로 인한 증가되는 면적과 기존허가를 받은 면적과의 토지 합산면적이 1,500㎡미만이라면 개발부담금 부과대상에 해당하지 않는 것으로 판단**되나, 개발부담금 부과대상 여부에 대한 최종 판단은 부과권자가 당해 개발사업 인허가 서류 등 사실관계를 조사하여 결정할 사항이오니 보다 구체적인 사항은 부과권자와 상의하여 주시기 바랍니다.

☞ **국민신문고 회신(2022. 7. 26.)**

○ 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조의2에 따른 개발부담금 부과대상 사업의 토지면적 임시특례는 경기활성화 및 소규모 개발사업에 대한 부담 완화를 위하여 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」을 개정(2016.12.30.,

대통령령 제27745호)하여 2017년부터 2019년까지 인가등을 받은 사업의 부과대상 토지면적 기준을 한시적으로 완화하였던 것입니다.

○ 따라서, 임시특례 기간 전에 인가받아 개발부담금 부과 대상이었던 질의 사업은 영 제4조의2가 아닌 영 제4조를 적용하여야 할 것으로 판단되며 이에 개발부담금 부과대상사업에 해당할 것으로 사료되나, 개발부담금 부과대상 여부에 대하여는 관련 법령, 해당 인·허가 내용 및 현지 현황 등 사실관계를 당해 개발부담금 부과권자가 종합적으로 조사·검토하여 판단할 사항이오니 구체적인 사항에 대하여는 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

□ 특례기간 중 신규 인가등을 받은 사업이 특례 기간 종료 후 인가등의 변경

구분	변경 전 면적	변경 후 면적	
		1,650㎡이상 2,500㎡미만	2,500㎡ 이상
부과대상 여부	1,650㎡이상 2,500㎡ 미만	① 면적이 증가한 경우 : O ② 면적이 축소한 경우 : X ③ 면적 변경이 없는 경우 : X	O
	2,500㎡ 이상	O	O

☞ 임시특례 적용 규제완화 사항 알림(토지정책과-2355호, 2020. 3.16.)

○ 개발부담금 부과대상사업의 토지면적에 관한 임시특례 기간(2017년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지) 중 인가 등을 받은 개발사업에 대하여 특례기간이 종료된 후 변경인가를 받게 되면 「개발이익환수법 시행령」(이하 "영") 제4조가 적용되나,

- 「2020년 제1차 규제혁신심의회」*의 심의의결에 따라 **토지면적의 변경이 없거나 토지면적이 축소되는 변경인가의 경우에 한하여, 영 제4조의2의 임시특례를 계속 적용할 수있도록 규제 완화**하였음을 알려드립니다.

* (일시) 2020.3.11.~3.13(3일간·서면), (위원)국토교통부 1차관(위원장) 등 15인, (심의·의결) 개발부담금 부과대상사업 임시특례 적용례 완화 등 12건 규제 완화.

- 다만, 특례기간 중 인가 등을 받아 **특례기간이 종료된 후 변경인가를 받았더라도 토지면적이 증가하는 경우나 연접규정을 적용하는 경우 등에는 영 제4조를 적용**하여야 하오니, 업무에 착오 없으시길 바라며 민원인(사업시행자) 등에게도 동 내용을 안내하여 주시기 바랍니다.

□ **특례기간 이전 인가등을 받은 사업이 있고, 특례 기간 중 연접사업으로 인가등을 받은 경우**

연접(선행+후행)사업 면적	2,500㎡미만	2,500㎡ 이상
부과대상여부	X	O

☞ **국민신문고 회신(2020. 10. 28.)**

○ 개발부담금 부과대상이 되는 개발사업의 규모는「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」(이하 "영") 제4조제1항에 따라 관계 법률에 따른 지방자치단체 등으로부터 인가등을 받은 사업대상 토지면적이 각호의 기준에 해당하는 경우로 규정하고 있습니다.

- 다만, 개발부담금 부과대상사업의 토지면적에 대한 임시특례(영 제4조의2)에 따라 임시특례기간(2017년 1월 1일~ 2019년 12월 31일)에 인가등을 받은 개발사업에 대하여는 영 제4조제1항의 규정에도 불구하고, 영 제4조의2 각호의 완화된 토지면적 기준을 적용하도록 되어 있습니다.

- 아울러, 법 제5조제2항 및 영 제4조제1항 후단에 따르면, 동일인(법인을 포함하며, 자연인인 경우에는 배우자 및 직계존비속을 포함)이 연접한 토지(동일인이 소유한 연속된 일단의 토지인 경우를 포함한다)에 하나의 개발사업이 끝난 후 5년 이내에 개발사업의 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 "각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다"라고 규정하고 있습니다.

○ 따라서, 개발부담금 부과대상사업의 토지면적에 관한 **임시특례기간에 인가받은 사업에 대한 연접 여부를 판단하는 경우**에는 **영 제4조의2의 각호 토지면적 기준을 적용**하게 되며, **질의 (임시특례기간 전 시행 사업1)과 (임시특례기간 중 시행 사업2)는** 동일인이 시행한 사업으로 두 사업 토지면적의 합(2,138㎡)은 **부과대상 토지면적(1,500㎡)** 이상으로 (사업1)과 (사업2) 모두 개발부담금 부과대상으로 판단되나, 개발부담금 부과대상 여부는 관련 법령, 해당 인·허가 내용 및 현지 현황 등 사실관계를 당해 개발부담금 부과권자가 조사·검토하여 판단할 사항이오니 구체적인 사항은 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

□ **특례기간 중 인가등을 받은 사업이 있고, 특례 기간 종료 후 연접사업으로 인가등을 받은 경우**

연접(선행+후행)사업 면적	1,650㎡미만	1,650㎡ 이상
부과대상여부	X	O

☞ **국민신문고 회신(2022. 4. 27.)**

ㅇ 개발부담금 부과대상이 되는 개발사업의 규모는「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」(이하 "영") 제4조제1항에 따라 관계 법률에 따른 지방자치단체 등으로부터 인가등을 받은 사업대상 토지면적이 각호의 기준에 해당하는 경우로 규정하고 있습니다.

- 다만, 개발부담금 부과대상사업의 토지면적에 대한 임시특례(영 제4조의2)에 따라 임시특례기간(2017년 1월 1일~ 2019년 12월 31일)에 인가 등을 받은 개발사업에 대하여는 영 제4조제1항의 규정에도 불구하고, 영 제4조의2 각호의 완화된 토지면적 기준을 적용하도록 되어 있습니다.

- 아울러, 법 제5조제2항 및 영 제4조제1항 후단에 따르면, 동일인(법인을 포함하며, 자연인인 경우에는 배우자 및 직계존비속을 포함)이 연접한 토지(동일인이 소유한 연속된 일단의 토지인 경우를 포함한다)에 하나의 개발사업이 끝난 후 5년 이내에 개발사업의 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 “각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다”라고 규정하고 있습니다.

ㅇ 따라서, 개발부담금 부과대상사업의 토지면적에 관한 **임시특례기간 이후 인가받은 사업에 대한 연접 여부를 판단하는 경우**에는 **영 제4조제1항 각호 토지면적 기준을 적용**함을 알려드리며, 질의의 경우 **(사업1)과 (사업2) 토지면적의 합이 부과대상 토지면적 이상이라면 (사업1)과 (사업2) 모두 개발부담금 부과대상으로 판단**됩니다. 다만, 개발부담금 부과대상 여부 및 대상 토지면적은 관련 법령, 해당 인·허가 내용 및 현지 현황 등 사실관계를 당해 개발부담금 부과권자가 조사·검토하여 판단할 사항이오니 구체적인 사항은 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

3. 납부의무자

가. 사업시행자

사업시행자(법 제5조제1항 각 호의 규정)는 이 법이 정하는 바에 따라 개발부담금을 납부할 의무가 있다. 다만, 다음의 경우에는 그에 해당하는 자가 개발부담금을 납부할 의무를 진다(**법 제6조제1항**)

① 개발사업을 위탁 또는 도급한 경우에는 그 위탁이나 도급을 한 자
② 타인소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 토지 소유자
③ 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위나 위 ① 또는 ②에 해당하는 자의 지위를 승계하는 경우에는 그 지위를 승계한 자

☞ … 개발이익환수에 관한 법률(이하 '법'이라 한다)의 제정 목적이나, 개발사업 시행으로 정상지가 상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자(이하 '사업시행자'라 한다)나 토지 소유자에게 귀속되는 토지가액 증가분이 개발부담금 부과대상임을 고려하면, 법 제6조 제1항 본문에서 정한 개발부담금 납부의무자로서의 사업시행자는 특별한 사정이 없는 한 개발사업의 시행으로 불로소득적 개발이익을 얻게 되는 토지 소유자인 사업시행자를 말한다(대법원 1993. 8. 24. 선고 92누19354 판결 등 참조). 부동산 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되지는 아니하며(대법원 1991. 8. 13. 선고 91다12608 판결, 대법원 2012. 6. 14. 선고 2010두2395 판결 등 참조), 신탁재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 멸실, 훼손, 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산에 속하게 되므로(신탁법 제27조), 토지 소유자인 사업시행자가 부동산신탁회사에 토지를 신탁하고 부동산신탁회사가 수탁자로서 사업시행자의 지위를 승계하여 신탁된 토지에서 개발사업을 시행한 경우에 그 토지가액의 증가로 나타나는 개발이익은 해당 개발토지의 소유자이자 사업시행자인 수탁자에게 실질적으로 귀속된다고 봄이 타당하고, 수탁자를 개발부담금의 납부의무자로 보아야 한다. … [대법원 2014. 8. 28., 선고, 2013두14696, 판결]

나. 조합원

개발부담금을 납부하여야 할 자가 대통령령으로 정하는 조합인 경우로서 당해 조합이 해산되거나 조합의 재산으로 개발부담금·가산금 등에 충당하고도 부족한 경우에는 그 조합원이 개발부담금을 납부하여야 한다 (**법 제6조제2항**).

※ **조합의 범위 :** 「주택법」제11조에 따른 주택조합,「도시개발법」 제11조제1항제6호에 따른 조합,「도시 및 주거환경정비법」제35조에 따른 재개발사업조합**(영 제5조제1항)**

이 경우 조합원이 납부하여야 할 부담금은 조합이 내야 할 부담금·가산금을 조합의 규약에 따라 각 조합원에게 배분한 금액으로 하며 납부기한은 부과 고지일부터 30일로 한다(**영 제5조제2항 및 제3항**)

다. 납부의무의 승계 등

개발부담금 납부의무의 승계 및 제2차 납부의무에 관하여는「지방세기본법」제41조부터 제43조까지 및 제45조부터 제48조까지의 규정을 준용하고, 개발부담금 연대 납부의무에 관하여는「지방세기본법」제44조,「민법」제413조부터 제416조까지, 제419조, 제421조, 제423조 및 제425조부터 제427조까지의 규정을 준용한다.(**법 제6조제3항**)

라. 연대납부의무

공유물(공동주택의 공유물은 제외), 공동사업 또는 그 공동사업에 속하는 재산에 관계되는 지방자치단체의 징수금은 공유자 또는 공동사업자가 연대하여 납부할 의무를 진다.(**지방세기본법 제44조**)

마. 제2차 납부의무

① 법인이 해산된 경우로서 그 법인에 부과되거나 그 법인이 납부할 개발부담금·가산금·체납처분비를 납부하지 아니하고 잔여재산을 분배·인도함으로써 그 법인으로부터 부담금을 징수할 수 없거나 부족한 경우에는 청산인 또는 잔여재산을 분배받거나 인수한 자로부터 부족분을 징수 한다.

② 법인(단, 상장법인은 제외한다)의 재산으로 그 법인에게 부과되거나 그 법인이 납부할 개발부담금·가산금과 체납처분비에 충당할 수 없는 경우에는 다음 각호의 1에 해당하는 자에게 그 부족분을 징수한다.

1. 무한책임사원
2. 주주 또는 유한책임사원과 국세기본법시행령 제20조의 규정에 의한 친족 관계나 특수관계에 있는 자로서 그들의 소유주식금액이나 출자액의 합계액이 그 법인의 발행주식총액 또는 출자총액의 과반수 이상인 과점주주

③ 법인의 무한책임사원 또는 과점주주가 납부의무자인 경우로서 그 재산으로 개발부담금·가산금과 체납처분비에 충당할 수 없는 경우에는 당해 법인이 무한책임사원 또는 과점주주가 납부하여야 할 개발부담금·가산금·체납처분비의 제2차 납부의무자가 된다.

* 개발부담금의 납부의무의 승계, 연대납부의무 및 제2차 납부의무에 관하여는「지방세기본법」제41조부터 제48조까지의 규정을 준용한다.

참고 : 지방세기본법 제41조 내지 제48조

납부의무의 승계

제41조(법인의 합병으로 인한 납세의무의 승계) 법인이 합병한 경우에 합병 후 존속하는 법인 또는 합병으로 설립된 법인은 합병으로 인하여 소멸된 법인에 부과되거나 그 법인이 납부할 지방자치단체의 징수금을 납부할 의무를 진다.

제42조(상속으로 인한 납세의무의 승계) ① 상속이 개시된 경우에 상속인[「상속세 및 증여세법」 제2조제5호에 따른 수유자(受遺者)를 포함한다. 이하 같다] 또는 「민법」 제1053조에 따른 상속재산관리인은 피상속인에게 부과되거나 피상속인이 납부할 지방자치단체의 징수금(이하 이 조에서 "피상속인에 대한 지방자치단체의 징수금"이라 한다)을 상속으로 얻은 재산의 한도 내에서 납부할 의무를 진다.

② 제1항에 따른 납세의무 승계를 피하면서 재산을 상속받기 위하여 피상속인이 상속인을 수익자로 하는 보험 계약을 체결하고 상속인은 「민법」 제1019조제1항에 따라 상속을 포기한 것으로 인정되는 경우로서 상속포기자가 피상속인의 사망으로 보험금(「상속세 및 증여세법」 제8조에 따른 보험금을 말한다)을 받는 때에는 상속포기자를 상속인으로 보고, 보험금을 상속받은 재산으로 보아 제1항을 적용한다. <신설 2020. 12. 29.>

③ 제1항의 경우 상속인이 2명 이상일 때에는 각 상속인은 피상속인에 대한 지방자치단체의 징수금을 「민법」 제1009조·제1010조·제1012조 및 제1013조에 따른 상속분(다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 비율로 한다)에 따라 나누어 계산한 금액을 상속으로 얻은 재산의 한도에서 연대하여 납부할 의무를 진다. 이 경우 각 상속인은 상속인 중에서 피상속인에 대한 지방자치단체의 징수금을 납부할 대표자를 정하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체의 장에게 신고하여야 한다. <개정 2020. 12. 29., 2023. 3. 14.>

1. 상속인 중 수유자가 있는 경우
2. 상속인 중 「민법」 제1019조제1항에 따라 상속을 포기한 사람이 있는 경우
3. 상속인 중 「민법」 제1112조에 따른 유류분을 받은 사람이 있는 경우
4. 상속으로 받은 재산에 보험금이 포함되어 있는 경우

제43조(상속재산의 관리인) ① 제42조제1항의 경우 상속인이 있는지 분명하지 아니할 때에는 상속인에게 하여야 할 납세의 고지, 독촉, 그 밖에 필요한 사항은 상속재산관리인에게 하여야 한다.

② 제42조제1항의 경우에 상속인이 있는지가 분명하지 아니하고 상속재산관리인도 없을 때에는 지방자치단체의 장은 상속개시지(相續開始地)를 관할하는 법원에 상속재산관리인의 선임(選任)을 청구할 수 있다.
③ 제42조제1항의 경우에 피상속인에게 한 처분 또는 절차는 상속인이나 상속재산관리인에게도 효력이 미친다.

연대납부의무

제44조(연대납세의무) ① 공유물(공동주택의 공유물은 제외한다), 공동사업 또는 그 공동사업에 속하는 재산에 관계되는 지방자치단체의 징수금은 공유자 또는 공동사업자가 연대하여 납부할 의무를 진다. <개정 2017. 12. 26.>
② 법인이 분할되거나 분할합병된 후 분할되는 법인(이하 이 조에서 “분할법인”이라 한다)이 존속하는 경우 다음 각 호의 법인은 분할등기일 이전에 분할법인에 부과되거나 납세의무가 성립한 지방자치단체의 징수금에 대하여 분할로 승계된 재산가액을 한도로 연대하여 납부할 의무가 있다. <개정 2020. 12. 29.>
1. 분할법인
2. 분할 또는 분할합병으로 설립되는 법인(이하 이 조에서 “분할신설법인”이라 한다)
3. 분할법인의 일부가 다른 법인과 합병하는 경우 그 합병의 상대방인 다른 법인(이하 이 조에서 “존속하는 분할합병의 상대방 법인”이라 한다)
③ 법인이 분할되거나 분할합병된 후 분할법인이 소멸하는 경우 다음 각 호의 법인은 분할법인에 부과되거나 납세의무가 성립한 지방자치단체의 징수금에 대하여 분할로 승계된 재산가액을 한도로 연대하여 납부할 의무가 있다. <개정 2020. 12. 29.>
1. 분할신설법인
2. 존속하는 분할합병의 상대방 법인
④ 법인이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제215조에 따라 신회사(新會社)를 설립하는 경우 기존의 법인에 부과되거나 납세의무가 성립한 지방자치단체의 징수금은 신회사가 연대하여 납부할 의무를 진다.
⑤ 제1항부터 제4항까지의 연대납세의무에 관하여는 「민법」 제413조부터 제416조까지, 제419조, 제421조, 제423조 및 제425조부터 제427조까지의 규정을 준용한다.

제2차 납부의무

제45조(청산인 등의 제2차 납세의무) ① 법인이 해산한 경우에 그 법인에 부과되거나 그 법인이 납부할 지방자치단체의 징수금을 납부하지 아니하고 남은 재산을 분배하거나 인도(引渡)하여, 그 법인에 대하여 체납처분을 집행하여도 징수할 금액보다 적은 경우에는 청산인과 남은 재산을 분배받거나 인도받은 자는 그 부족한 금액에 대하여 제2차 납세의무를 진다.

② 제1항에 따른 제2차 납세의무는 청산인에게는 분배하거나 인도한 재산의 가액을, 남은 재산을 분배받거나 인도받은 자에게는 각자가 분배·인도받은 재산의 가액을 한도로 한다.

제46조(출자자의 제2차 납세의무) 법인(주식을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권시장으로서 대통령령으로 정하는 증권시장에 상장한 법인은 제외한다)의 재산으로 그 법인에 부과되거나 그 법인이 납부할 지방자치단체의 징수금에 충당하여도 부족한 경우에는 그 지방자치단체의 징수금의 과세기준일 또는 납세의무성립일(이에 관한 규정이 없는 세목의 경우에는 납기개시일) 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그 부족액에 대하여 제2차 납세의무를 진다. 다만, 제2호에 따른 과점주주의 경우에는 그 부족액을 그 법인의 발행주식총수(의결권이 없는 주식은 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 출자총액으로 나눈 금액에 해당 과점주주가 실질적으로 권리를 행사하는 소유주식수(의결권이 없는 주식은 제외한다) 또는 출자액을 곱하여 산출한 금액을 한도로 한다.

1. 무한책임사원
2. 주주 또는 유한책임사원 1명과 그의 특수관계인 중 대통령령으로 정하는 자로서 그들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 해당 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하면서 그에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자들(이하 “과점주주”라 한다)

제47조(법인의 제2차 납세의무) ① 지방세(둘 이상의 지방세의 경우에는 납부기한이 뒤에 도래하는 지방세를 말한다)의 납부기간 종료일 현재 법인의 무한책임사원 또는 과점주주(이하 이 조에서 “출자자”라 한다)의 재산(그 법인의 발행주식 또는 출자지분은 제외한다)으로 그 출자자가 납부할 지방자치단체의 징수금에 충당하여도 부족한 경우에는 그 법인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 그 출자자의 소유주식 또는 출자지분의 가액 한도 내에서 그 부족한 금액에 대하여 제2차 납세의무를 진다. <개정 2023. 12. 29.>

1. 지방자치단체의 장이 출자자의 소유주식 또는 출자지분을 재공매하거나 수의계약으로 매각하려 하여도 매수희망자가 없는 경우
2. 법률 또는 법인의 정관에서 출자자의 소유주식 또는 출자지분의 양도를 제한하고 있는 경우(「지방세징수법」 제71조제5항 본문에 따라 공매할 수 없는 경우는 제외한다)
3. 그 법인이 외국법인인 경우로서 출자자의 소유주식 또는 출자지분이 외국에 있는 재산에 해당하여 「지방세징수법」에 따른 압류 등 체납처분이 제한되는 경우

② 제1항에 따른 법인의 제2차 납세의무는 그 법인의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액을 그 법인의 발행주식총액 또는 출자총액으로 나눈 가액에 그 출자자의 소유주식금액 또는 출자액을 곱하여 산출한 금액을 한도로 한다.

제48조(사업양수인의 제2차 납세의무) ① 사업의 양도·양수가 있는 경우 그 사업에 관하여 양도일 이전에 양도인의 납세의무가 확정된 지방자치단체의 징수금을 양도인의 재산으로 충당하여도 부족할 때에는 양수인은 그 부족한 금액에 대하여 양수한 재산의 가액 한도 내에서 제2차 납세의무를 진다.

② 제1항에서 “양수인”이란 사업장별로 그 사업에 관한 모든 권리(미수금에 관한 것은 제외한다)와 의무(미지급금에 관한 것은 제외한다)를 포괄적으로 승계한 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2023. 12. 29.>

1. 양도인과 특수관계인인 자
2. 양도인의 조세회피를 목적으로 사업을 양수한 자

③ 제1항에 따른 양수한 재산의 가액은 대통령령으로 정한다.

4. 부과제외 및 감면

가. 부과제외

1) 국가가 시행하는 개발사업과 지방자치단체가 공공목적을 위하여 시행하는 다음의 개발사업에 대하여는 개발부담금을 부과하지 아니한다(**법 제7조제1항, 영 제6조제1항**).

① **택지개발사업**(주택단지조성사업 포함)
② **산업단지개발사업**
③ **관광지조성사업 및 관광단지조성사업**(관광진흥법)
④ **도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업**(「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따른 지역개발사업 제외)
⑤ **물류단지개발사업 및 물류터미널사업을 위한 용지조성사업** (「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」)

2) 개발부담금 부과대상사업이 시행되는 서울특별시·인천광역시·경기도 지역 외의 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2002년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지, 서울특별시·인천광역시·경기도 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2004년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지 각각 인가 등을 받은 사업은 개발부담금을 징수하지 아니한다(**법 부칙 제9045호, '08.3.28 제4조**).

나. 경감 : 50% 경감사업(법 제7조제2항).

① 지방자치단체가 시행하는 개발 사업으로서 부과제외 개발사업에 해당하지 아니하는 사업(제1호)

② 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 및 특별법에 따른 공기업 등 대통령령으로 정하는 공공기관(영 제6조제2항의 규정)이 시행하는 다음 사업(제2호)

- **택지개발사업**(주택단지조성사업 포함), **산업단지개발사업, 관광지조성사업 및 관광단지조성사업**(관광진흥법), **도시개발사업, 지역개발사업**

및 도시환경정비사업(「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따른 지역개발사업 제외), **물류단지개발사업 및 물류터미널 사업을 위한 용지조성사업**(「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」) (영 제6조제3항제1호)

③ **중소기업**(「중소기업기본법」 제2조제1항에 해당)**이 시행**하는 공장용지조성사업, 「관광진흥법」에 따른 관광지조성사업, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널 사업을 위한 용지조상사업, 「건축법」에 따른 창고시설의 설치로 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반되는 사업을 위한 용지조성사업, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 창고시설의 설치를 위한 용지조성사업 (다만,「수도권정비계획법」제2조제1호의 규정에 의한 수도권에서 시행하는 사업을 제외) (제3호, 영 제6조제4항)

④ 「주택법」제2조제5호나목의 국민주택 중「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 국민주택을 건설하기 시행하는 택지개발사업 (제4호)

⑤ 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」제2조제2호부터 제4호까지에 따른 공여구역주변지역·반한공여구역 또는 반환공여구역주변지역에서 시행하는 개발사업. 다만, 공여구역 또는 반환공여구역이 소재한 읍·면·동(행정동을 말한다. 이하 같다)에 연접한 읍·면·동 지역의 경우에는 같은 법 제8조에 따라 법률 제13699호 개발이익 환수에 관한 법률 일부개정법률 시행 전에 확정된 공여구역주변지역 등 발전종합계획에 따라 시행하는 개발사업만 해당 (제5호)

⑥ 「접경지역 지원 특별법」제2조제1호에 따른 접경지역 중 비무장지대, 해상의 북방한계선 또는 민간인통제선과 잇닿아 있는 읍·면·동지역에서 시행하는 개발사업 (제6호)

⑦ 국가철도공단이 시행하는 철도의 역세권 및 철도 부근 지역 개발사업(「국가철도공단법」제23조) (제2호, 영 제6조제3항제2호)

⑧ 교통안전공단이 시행하는 자동차관련시설 부지조성사업(「교통안전공단법」) (제2호, 영 제6조제3항제3호)

⑨ 농업협동조합 및 중앙회가 시행하는 미곡종합처리장 설치사업(「양곡관리법」 제22조) (제2호, 영 제6조제3항제4호)

⑩ 항만공사가 시행하는 항만시설의 신설·개축·유지·보수·준설 등의 사업(「항만공사법」 제8조제1항제1호) (제2호, 영 제6조제3항제6호)

⑪ 한국철도공사가 시행하는 역시설 및 역세권개발사업(「한국철도공사법」 제9조제1항제5호 및 제6호, 제13조의 규정) (제2호, 영 제6조제3항제7호)

다. 면 제

1) 부담금의 경감(법 제7조2항의 규정)에 불구하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 **산업단지개발사업**(수도권 제외), 「중소기업창업 지원법」에 따라 사업계획 승인을 받아 시행하는 **공장용지 조성사업**, 「관광진흥법」에 따른 **관광단지 조성사업**(수도권 제외) 및 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 **물류 단지개발사업**(수도권 제외)은 개발부담금을 면제한다.**(법 제7조제3항)**

2) 개발이익환수에관한법률(제5572호, 1998. 9.19) 개정(부칙 제3조)으로 1999년 12월 31일 이전에 허가 등을 받은 개발사업에 대하여는 개발부담금을 면제한다. 단, 이 법 시행당시 부과종료시점부터 3월이 경과하지 아니한 경우로서 개발부담금이 부과되지 아니한 사업분부터 적용한다. 따라서, **1998.6.18일까지 부과종료 시점이 도달한 사업은 부과대상임**.

라. 개발부담금의 추가 경감(법 제7조제4항)

1) 시장·군수·구청장은 지역에 대한 민간투자의 활성화 등을 위하여 지방의회의 승인을 받아 관할 구역에서 시행되는 제5조제1항 각 호의 개발사업에 대한 개발부담금을 제4조제1항에 따라 지방자치단체에 귀속되는 귀속분의 범위에서 경감할 수 있다. 다만, 해당 지방자치단체의 지가가 급격히 상승할 우려가 있는 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. ('09.3.25 신설)

2) 경감 제외 사유(영 제6조의2)

가. 경감요청 직전 월의 지방자치단체 지가상승률이 전국 소비자물가상승률의 100분의 130보다 높은 경우

나. 직전 월부터 소급하여 지방자치단체의 2개월간의 월평균 지가상승률이 전국지가상승률의 100분의 130보다 높은 경우

마. 개발부담금 감면에 대한 임시특례(법 제7조의2)

법 제5조제1항제1호부터 제6호까지의 개발부담금 부과대상 사업으로서 2015년 7월 15일부터 2018년 6월 30일까지 인가 등을 개발사업에 대해서는 제7조제2항 및 제3항(제3항제2호는 제외)에도 불구하고 개발부담금을 경감하거나 면제

1) 수도권에서 시행하는 개발사업 : 개발부담금 50% 경감

2) 수도권 외의 지역에서 시행하는 개발사업 : 개발부담금 면제

※ 구「개발이익 환수에 관한 법률, 제12245호, 2014.1.14. 개정, 2014.7.15. 시행」부칙 제8조에 따라 2014. 7. 15. ~ 2015. 7. 14. 까지 인가 등을 받은 사업(법 제5조제1항제1호부터 제6호까지 사업)도 경감 또는 면제(수도권 50% 경감, 지방 면제)

참고 : 개발부담금 감면에 대한 임시특례

□ **(1차) 법률 제5572호(1998.9.19. 개정·시행) 「개발이익 환수에 관한 법률 부칙 제3조에 따른 특례**

○ **'98.9.19.～'99.12.31. 인가등을 받은 사업 면제**

○ '98.9.19. 법률 시행 당시 부과종료시점부터 3개월이 경과하지 아니한 경우로서 개발부담금이 부과되지 아니한 사업분부터 적용

☞ **법률 제5572호<1998.9.19. 개정·시행> 「개발이익 환수에 관한 법률」 부칙 제3조(개발부담금의 면제에 관한 특례)** ① 제5조에 따른 개발부담금 부과 대상 사업으로서 1999년 12월 31일 이전에 인가등을 받은 개발사업에 대하여는 제3조제1항에도 불구하고 개발부담금을 면제한다.
② 제1항은 법률 제5572호 개발이익환수에관한법률중개정법률 시행 당시 부과종료시점부터 3개월이 경과하지 아니한 경우로서 개발부담금이 부과되지 아니한 사업분부터 적용한다.

☞ **법률 제9045호<2008.3.28. 전부개정, 2008.6.29. 시행> 「개발이익 환수에 관한 법률」 부칙 제3조 (개발부담금의 면제에 관한 특례)** ① 제5조에 따른 개발부담금 부과 대상 사업으로서 1999년 12월 31일 이전에 인가등을 받은 개발사업에 대하여는 제3조제1항에도 불구하고 개발부담금을 면제한다.
② 제1항은 법률 제5572호 개발이익환수에관한법률중개정법률 시행 당시 부과종료시점부터 3개월이 경과하지 아니한 경우로서 개발부담금이 부과되지 아니한 사업분부터 적용한다.

☞ **국토교통부훈령 제288호<2000.8.25. 개정, 2000.9.1. 시행> 「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 부칙 제2조(분할시행에 대한 특례)** 이 규정 제4조의 규정에 불구하고 1998년 9월 19일 개정법률 부칙 제3조의 규정에 의하여 개발부담금이 면제되는 개발사업의 면적은 시행령 제4조제1항의 규정에 의하여 하나의 개발사업으로 보는 연접사업면적에 합산하지 아니한다.

□ **(2차) 법률 제6589호(2001.12.31. 개정, 2002.1.1. 시행) 「부담금관리기본법」 부칙 제2조에 따른 특례**

○ 비수도권은 '02.1.1.~'05.12.31., 수도권은 '04.1.1.~'05.12.31.까지 인가등을 받은 사업 징수제외

○ 개발부담금을 징수하지 아니하는 기간에 인가등을 받은 개발사업의 사업 대상 토지의 면적은 같은 기간이 지난 후에 인가등의 변경으로 사업 대상 토지의 면적이 증가한 경우에도 **부과 대상 토지 면적 합산하지 아니하며, 연접 토지 면적에도 합산하지 아니함**

☞ **법률 제6589호<2001.12.31. 제정, 2002.1.1. 시행> 「부담금관리기본법」 부칙 제2조 (개발부담금에 관한 특례)** 국가는 개발이익환수에관한법률 제3조의 규정에 불구하고 동법 제5조의 규정에 의한 개발부담금부과대상사업이 시행되는 서울특별시·인천광역시·경기도 지역 외의 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2002년 1월 1일 이후에, 서울특별시·인천광역시·경기도 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2004년 1월 1일 이후에 각각 인가 등을 받은 사업부터 따로 법률이 정하는 시기까지 개발부담금을 징수하지 아니한다.

☞ **법률 제7709호<2005.12.7. 일부개정, 2006.1.1. 시행> 「부담금관리기본법」 부칙 제1조 (시행일)** 이 법은 2006년 1월 1일부터 시행한다.
제3조 (다른 법률의 개정) 법률 제6589호 부담금관리기본법 일부를 다음과 같이 개정한다.
부칙 제2조(개발부담금에 관한 특례)를 삭제한다.

☞ **법률 제9045호<2008.3.28. 전부개정, 2008.6.29. 시행> 「개발이익 환수에 관한 법률」 부칙 제4조 (개발부담금의 징수에 관한 특례)** 국가는 제3조에도 불구하고 제5조에 따른 개발부담금 부과대상사업이 시행되는 서울특별시·인천광역시·경기도 지역 외의 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2002년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지, 서울특별시·인천광역시·경기도 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2004년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지 각각 인가등을 받은 사업은 개발부담금을 징수하지 아니한다.

☞ **대통령령 제20878호<2008.6.25. 전부개정, 2008.6.29. 시행> 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 부칙 제4조(징수 제외에 따른 대상 토지 면적 산정에 관한 적용례)** 법 부칙 제4조에 따라 개발부담금을 징수하지 아니하는 기간에 인가등을 받은 개발사업의 사업 대상 토지의 면적은 같은 기간이 지난 후에 인가등의 변경으로 사업 대상 토지의 면적이 증가한 경우에도 개발부담금이 부과되는 대상 토지 면적에 합산하지 아니하며, 제4조제1항의 개정규정에 따라 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보는 연접한 토지의 면적에 합산하지 아니한다.

□ **(3차) 법률 제12245호**(2014.1.14. 개정, 2014.7.15 시행) **「개발이익 환수에 관한 법률」 부칙 제8조에 따른 특례**

○ **'14.7.15.～'15.7.14. 인가등을 받은 제5조제1호부터 제6호까지 사업 수도권 50%, 비수도권 100% 감면**

☞ **법률 제12245호<2014.1.14. 개정, 2014.7.15. 시행> 「개발이익 환수에 관한 법률」 부칙 제8조(개발부담금의 감면에 관한 특례)** 제5조제1항제1호부터 제6호까지의 개정규정에 따른 개발부담금 부과 대상 사업으로서 이 법 시행일부터 1년까지의 기간 내에 인가등을 받은 개발사업에 대해서는 제7조제2항 및 제3항(제2호는 제외한다)에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 개발부담금을 경감하거나 면제한다.

1. 수도권에서 시행하는 개발사업: 개발부담금의 100분의 50 경감
2. 수도권 외의 지역에서 시행하는 개발사업: 개발부담금 면제

□ **(4차) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조의2에 따른 특례**

○ **'15.7.15.～'18.6.30. 인가등을 받은 제5조제1호부터 제6호까지 사업 수도권 50%, 비수도권 100% 감면**

☞ **「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조의2(개발부담금 감면에 대한 임시특례)** 제5조제1항제1호부터 제6호까지의 개발부담금 부과 대상 사업으로서 2015년 7월 15일부터 2018년 6월 30일까지 인가등을 받은 개발사업에 대해서는 제7조제2항 및 제3항(제3항제2호는 제외한다)에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 개발부담금을 경감하거나 면제한다.

1. 수도권에서 시행하는 개발사업: 개발부담금의 100분의 50 경감
2. 수도권 외의 지역에서 시행하는 개발사업: 개발부담금 면제

※ 중앙토지수용위원회 재결례(23행심0027, '24.5.23)

관계 자료(청구서, 답변서 등)을 검토한 결과, 피청구인은 1998. 6. 16. 최초 건축허가 부지 2,229㎡와 2019. 7. 8. 증설부지 1,717㎡를 합산한 3,946㎡에 대해 개발부담금을 부과하였다.

이에 청구인은 1998. 6. 16. 최초 건축허가 부지 2,229㎡에 대한 개발부담금은 법 제5572호(1998. 9. 19. 시행) 부칙 제3조제1항에 따라 면제되어야 하므로, 개발부담금

부과대상은 증설 부지 1,717㎡이고 부과개시시점은 변경허가일(2019. 7. 8.)이라고 주장하고 있고,

피청구인은 1998. 6. 16. 최초 허가 당시에는 개발부담금 면제 대상이었으나 이후 변경허가에 따라 토지면적이 증가하였으므로, 국토부 토지정책과-2355(2020. 3. 16.)호 등에 따라 최초로 허가받은 토지와 증설부지를 합친 3,946㎡가 개발부담금 부과대상에 해당한다는 의견을 제출하였다.

이와 관련하여 법 제5572호(1998. 9. 19. 시행) 부칙 제3조제1항에서 이 법 제5조의 규정에 의한 개발부담금 부과대상사업으로서 1999년 12월 31일 이전에 인가등을 받은 개발사업에 대하여는 제3조제1항의 규정에 불구하고 개발부담금을 면제한다고 규정하고 있으며, 이후 개정된 개발부담금부과징수업무처리규정 부칙 제2조(2000. 8. 25. 개정)에서 1998년 9월 19일 개정법률 부칙 제3조의 규정에 의하여 개발부담금이 면제되는 개발사업의 면적은 시행령 제4조제1항의 규정에 의하여 하나의 개발사업으로 보는 연접사업면적에 합산하지 아니한다고 규정하고 있다.

한편, 대법원은 “일반적으로 예외 규정은 엄격하게 해석하여야 하며, 예외 규정의 해석이 명확하지 않은 경우에는 원칙으로 돌아가야 하고 예외 규정을 확장해석해서는 아니 된다”고 판시하고 있으며(대법원 2017추5060 판결), 법제처에서도 개발이익환수법 시행령 제4조의2 관련 법령해석을 통해 “조세나 부담금에 관한 법률은 그 부과요건 및 감면요건을 막론하고 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석해야 하고 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 공평원칙에도 부합한다”고 밝히고 있다.(법제처 20-0297, 2020. 8. 3.)

아울러 광주지방법원에서 돈사의 건축허가를 받은 후 착공하지 않은 상태에서 면적, 사육 돈수 등의 변경허가신청을 한 사안에 대한 판단에서 “원고가 최초 건축허가를 받은 이후 이 사건 돈사의 착공에 나아가지 않았다고 하더라도 이 사건 신청의 내용은 이 사건 돈사의 건축 규모, 건축면적, 연면적, 사육 돈수를 증가시키는 것으로 증축을 당연히 예정하고 있어 사실상 증축에 해당하거나 ‘새로운(변경)허가신청이라고 봄이 상당’하므로 이 사건 신청에는 개정된 이 사건 조례가 적용된다”라고 판시한바 있다.(광주지방법원 2022구합10924 판결)

살피건대, 조세나 부담금에 관한 법률은 그 부과요건 및 감면요건을 막론하고 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석해야 하고 특히 감면요건 규정 은 엄격하게 해석하는 것이 공평원칙에 부합하다는 점, 시행령 전부개정 시(시행령 제20878호, 2008. 6. 25. 전부개정, 2008. 6. 29. 시행) 특례기간 이후 토지면적이 증가한 경우에 부담금 부과대상 면적에 합산하지 않겠다는 것을 법 부칙 제4조에 대해서만 ‘명문’으로 규정하고 있으므로(이 건 쟁점이 되는 법 부칙 제3조에는 ‘명문’으로 규정하지 않음) 법 부칙 제3조의 경우에는 합산배제가 적용되지 않는 것으로 해석하는 것이 타당하다는 점,

개발부담금부과징수업무처리규정 부칙 제2조(2000. 8. 25. 개정)에서도 연접사업에 대해서만 면적합산 배제를 규정했다는 점, 2019. 7. 8. 전체면적 3,946㎡에 대한 변경허가 신청의 법적성질이 새로운 허가신청이라고 해석된다는 점 등을 종합적으로 검토해 보면

법 제5572호(1998. 9. 19. 시행)에 따라 임시특례 기간 중에 인가등을 받아 개발부담금 면제 대상이었다가 해당기간 이후 사업대상 면적을 확대하는 변경인가를 받은 경우에는 개발부담금 부과기준인 면적 산정 시 임시특례가 아닌 일반규정을 적용하는 것이 타당한 것으로 판단된다.

※ 개별법에서 규정하고 있는 개발부담금 면제 또는 감면규정

1. **「군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법」 제10조(부담금의 면제)** 국가 또는 지방자치단체는 이전사업의 원활한 추진을 위하여 이전사업 시행자에 대한 **「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금**, 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따른 공유수면 점용료·사용료 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역 보전부담금을 **면제한다.**

2. **「농업협동조합법」 제8조(부과금의 면제)** 조합등, 중앙회 및 이 법에 따라 설립된 농협경제지주회사·농협금융지주회사·농협은행·농협생명보험·농협손해보험(이하 "농협경제지주회사등"이라 한다)의 업무와 재산에 대하여는 **국가와 지방자치단체의 조세 외의 부과금을 면제한다.**

☞ … 구 농업협동조합법(2004. 12. 31. 법률 제7273호로 개정되기 전의 것, 이하 '농협법'이라 한다) 제8조에서는 조합과 중앙회의 업무 및 재산에 대하여 국가 및 지방자치단체의 조세 외의 부과금을 면제하도록 규정하고 있고, 개발이익환수에 관한 법률(1993. 6. 11. 법률 제4563호로 개정된 것, 이하 '개발이익법'이라 한다) 제7조 및 개발이익환수에 관한 법률 시행령(1993. 8. 12. 대통령령 제13956호로 개정된 것, 이하 '개발이익법 시행령'이라 한다) 제5조에서는 국가·지방자치단체, 농업협동조합 등 특정한 주체에 대하여 개발부담금의 전부 또는 일부를 감면하도록 규정하고 있다.

그런데 위 각 규정은 부과금의 일종인 개발부담금 부과에 관한 일반법인 개발이익법 제3조, 제5조, 제6조, 제13조에 대한 특별규정으로서, 농협법 제8조의 규정과 개발이익법 제7조 및 개발이익법 시행령 제5조의 규정은 서로 모순·저촉되는 관계에 있는바, 비록 구 농업협동조합법(1999. 9. 7. 법률 제6018호로 폐지되기 전의 것, 이하 '폐지된 농협법'이라 한다) 제8조에서도 조합과 중앙회의 업무 및 재산에 대하여는 국가 및 지방자치단체의 부과금을 면제하도록 규정하고 있었다고 하더라도, 농업인의 자주적인 협동조직을 바탕으로 농업인의 경제적·사회적·문화적 지위의 향상과 농업의 경쟁력강화를 통하여 농업인의 삶의 질을 높이고 국민경제의 균형 있는 발전에 이바지하기 위한 목적에서, 농업협동조합중앙회·축산업협동조합중앙회 및 인삼협동조합중앙회로 분산되어 있는 중앙조직을 농업협동조합중앙회로 통합하여 일원화하는 방향 등으로 농협법이 새로이 제정되어 2000. 7. 1.부터 시행되고 있는 이상, **신법 우선의 원칙에 따라 신법인 농협법 제8조의 규정이 개발이익법 제7조 및 개발이익법 시행령 제5조의 규정보다 우선 적용된다고 해석**하여야 할 것이다 (대법원 1997. 2. 14. 선고 96누7298 판결 등 참조). … [대법원 2008. 4. 24., 선고, 2006두13473, 판결]

3. **「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」 제20조의3(해양관광진흥지구에서의 관계 법률의 적용 특례)** ③ 해양관광진흥지구에서 시행하는 개발사업에 대해서는 **「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금을 면제한다.**

4. **「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제22조(각종 부담금의 면제 등)** ①벤처기업집적시설에 대하여는 다음 각 호의 부담금을 면제한다.
   1. 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조에 따른 개발부담금

5. **「산림조합법」 제8조(부과금의 면제)** 조합등과 중앙회의 업무 및 재산에 대하여는 국가 및 지방자치단체의 조세 및 「장애인고용촉진 및 직업재활법」 제33조에 따른 장애인 고용부담금 외의 **부과금을 면제한다.** 다만, 그 재산이 조합등과 중앙회의 사업(제46조제1항·제2항, 제86조의8, 제108조제1항에 따른 사업에 한정한다) 외의 목적으로 사용되는 경우에는 그러하지 아니하다.

☞ [대법원 1997. 2. 14., 선고, 96누7298, 판결] 참고(7.「수산업협동조합법」 제8조 관련)

6. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제16조(각종 부담금의 면제 등) ① 산업기술단지에 대하여는 다음 각 호의 **부담금을 면제한다.**
   1. 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조에 따른 개발부담금

7. 「수산업협동조합법」 제8조(부과금의 면제) 조합등, 중앙회 및 제141조의4에 따른 수협은행(이하 "수협은행"이라 한다)의 업무 및 재산에 대하여는 국**가 및 지방자치단체의 조세 외의 부과금을 면제한다.** 다만, 그 재산이 조합등, 중앙회 및 수협은행의 사업(제60조제1항, 제107조제1항, 제112조제1항, 제113조의8, 제138조제1항 및 제141조의9제1항에 따른 사업에 한정한다) 외의 목적으로 사용되는 경우에는 그러하지 아니하다.

☞ … 어민의 자주적인 협동조직인 수산업협동조합 및 그 중앙회의 육성과 발전을 도모하기 위하여 "조합과 중앙회의 업무 및 재산에 대하여는 국가나 지방자치단체의 세금과 부과금을 면제한다. 다만 관세와 물품세는 예외로 한다."라고 규정한 수산업협동조합법 제9조의 규정은 부과금의 일종인 개발부담금 부과의 일반법(법 제3조, 제5조, 제6조, 제13조)에 대한 특별규정이라고 할 것이고, 한편 국가·지방자치단체, 수산업협동조합 등 특정한 주체에 대하여 개발부담금의 전부 또는 일부를 감면하도록 한 법 제7조, 시행령 제5조의 각 규정 역시 개발부담금 부과의 일반법에 대한 특별법의 성격을 가지는 것으로서 위 각 규정들은 상호 모순·저촉되는 관계에 있다고 할 것이나, **신법우선의 원칙에 따라 법 제7조, 시행령 제5조의 각 규정이 수산업협동조합법 제9조의 규정보다 우선적으로 적용된다 고 해석하여야 할 것이다.**

그렇다면 **법 제7조 제2항, 시행령 제5조 제2항, 제3항의 각 규정이 수산업협동조합이 시행하는 특정 개발사업에 대하여 개발부담금의 100분의 50을 경감하도록 규정하고 있는 이상, 원고가 시행한 이 사건 개발사업에 대하여는 신법우선의 원칙에 의하여 수산업협동조합법 제9조가 적용될 수 없는 것이다.** … [대법원 1997. 2. 14., 선고, 96누7298, 판결]

8. **「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제25조(역세권개발이익의 재투자)** ① 사업시행자는 역세권개발사업으로 발생하는 개발이익의 100분의 25를 해당 개발구역의 「철도산업발전기본법」 제3조에 따른 철도시설이나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 공공시설의 설치비용에 충당하여야 한다. **이 경우 「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금은 징수하지 아니한다.**

9. **「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제7조(부담금의 면제)** 국가 또는 지방자치단체는 주한미군시설사업의 원활한 추진을 위하여 주한미군시설사업시행자에게 **「개발이익환수에 관한 법률」에 의한 개발부담금,** 농지법에 의한 농지보전부담금, 초지법에 의한 대체초지조성비, 산지관리법에 의한 대체산림자원조성비 및 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따른 공유수면 점·사용료를 **면제한다.**

10. **「중소기업은행법」 제50조(공과금의 면제)** 중소기업은행의 재산과 업무에 관하여는 국가 또는 지방자치단체의 조세와 **부과금을 면제한다.**

11. **「중소기업진흥에 관한 법률」 제62조의10(소기업의 공장설립에 관한 특례)** ② 소기업 중 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적이 1천제곱미터 미만인 기업이 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역(이하 이 조에서 "수도권 외의 지역"이라 한다)에서 공장을 신축·증축 또는 이전하려는 경우(신축·증축 또는 이전 후 공장의 총건축면적과 이에 준하는 사업장 총면적의 합이 1천제곱미터 미만인 경우에 한정한다)에는 다음 각 호의 **부담금을 면제한다**.

    3. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조에 따른 개발부담금

    ③ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 또는 농공단지(農工團地)를 조성하려는 자가 수도권 외의 지역에서 소기업을 100분의 50 이상 유치하는 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 또는 농공단지를 조성하는 경우에는 제2항 각 호의 **부담금을 면제한다**.

    ④ 제1항 및 제2항에 따른 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적을 산정하는 방법 등은 대통령령으로 정한다.

☞ 소기업 공장설립부담금 감면대상 확인을 위한 소기업 확인방법 안내(217P)
[중소벤처기업부 창업촉진과-795(2022.7.1.)호] 참고

12. **「중소기업창업 지원법」 제23조(창업기업의 부담금 면제)** ① 제45조에 따라 공장 설립계획의 승인을 받은 창업기업에 대하여는 사업을 개시한 날부터 7년 동안 다음 각 호의 **부담금을 면제한다.**

    4. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조에 따른 개발부담금

13. **「친수구역 활용에 관한 특별법」 제31조(개발이익의 환수 등)** ① 국가는 친수구역조성사업으로 인하여 정상지가상승분을 초과하여 발생하는 토지 가액의 증가분의 일부(이하 "친수구역개발이익"이라 한다)를 이 법에 따라 환수하여야 한다. **이 경우 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금은 징수하지 아니한다.**

14. **「협동조합 기본법」 제99조(부과금의 면제)** 사회적협동조합의 사업과 재산에 대하여는 국가와 지방자치단체의 조세 외의 부과금을 면제한다.

15. **「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 제19조의2(각종 부담금의 면제)** 제17조의2에 따라 주민지원사업으로 설치되는 공용·공공용 시설 등 대통령령으로 정하는 시설에 대하여는 다음 각 호의 법률에서 정하는 바에 따라 해당 부담금을 면제한다.

    1. 「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금

16. **「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제25조(각종 부담금의 면제)** 제18조에 따라 주민지원사업으로 설치되는 공용·공공용 시설 등 대통령령으로 정하는 시설에 대하여는 다음 각 호의 법률에서 정하는 바에 따라 해당 부담금을 면제한다.

    1. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조에 따른 개발부담금

※ 개발부담금 감면대상 기관 및 사업

(시행령 제6조)

구분	대상기관	대상사업
제외 사업	국가	**모든 사업**
	지방자치단체	**①택지개발사업**(주택단지조성사업 포함) **②산업단지개발사업** **③관광지조성사업, 관광단지조성사업** **④도시개발사업·지역개발사업·도시환경정비사업**(시행령 별표1제4호 사목제외) **⑤물류단지개발사업 및 물류터미널사업을 위한 용지조성사업**
100% 면제	모든 시행자	**산업단지개발사업(수도권제외)** **관광단지조성사업(수도권제외)** **물류단지개발사업(수도권제외)**
		공장용지조성사업(중소기업창업지원법)
50% 경감	지방자치단체	100% 면제 이외의 사업
	한국철도시설공단	철도역세권 및 철도연변 개발사업
	교통안전공단	자동차 관련시설 부지조성사업
	농업협동조합 및 중앙회	미곡종합처리장 설치사업
	항만공사	항만시설사업
	한국철도공사	역시설 및 역세권개발사업
	한국토지주택공사 한국수자원공사 한국농어촌공사 한국관광공사 한국철도공사 우측의 개발사업을 목적으로 설립된 지방공사 및 지방공단 중소기업진흥공단 한국산업단지공단 공무원연금공단 농업협동조합 및 중앙회,	**①택지개발사업**(주택단지조성사업 포함) **②산업단지개발사업** **③관광지조성사업, 관광단지조성사업** **④도시개발사업·지역개발사업·도시환경정비사업**(시행령 별표1제4호 사목제외) **⑤물류단지개발사업 및 물류터미널사업을 위한 용지조성사업**

구분	대상기관	대상사업
	조합공동사업법인 수산업협동조합 및 중앙회 산림조합 및 중앙회, 조합공동사업법인 한국철도시설공단 교통안전공단 한국공항공사 한국도로공사 인천국제공항공사 중소기업협동조합 한국자산관리공사 항만공사 제주국제자유도시개발센터	
	중소기업	공장용지조성사업(수도권제외)
	중소기업	물류시설용지조성사업(수도권제외)
	중소기업	관광단지조성사업(수도권제외)
	모든 시행자	국민주택 건설을 하기 위한 택지개발사업(주택법 제2조제5호나목)
	모든 시행자	공여구역주변지역·반환공여구역 또는 반환공여구역주변지역에서 시행하는 개발사업. 단, 공여구역 또는 반환공여구역이 소재한 연접한 읍·면·동의 경우 법 시행 전에 확정된 공여구역주변지역등발전종합계획에 따라 시행하는 개발사업만 해당(주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법)
	모든 시행자	접경지역 중 비무장지대, 해상의 북방한계선 또는 민간인통제선과 잇닿아 있는 읍·면·동지역에서 시행하는 개발사업(접경지역 지원 특별법)

제 3 장 개발부담금의 부과기준 및 부담률

제 1 절 부담금의 부과기준

개발부담금의 부과기준은 부과종료시점의 부과대상토지의 가액(이하 "종료시점지가"라 한다)에서 다음 금액을 뺀 금액으로 한다**(법 제8조)**.

① 부과 개시 시점의 부과 대상 토지의 가액(이하 "개시시점지가"라 한다)

② 부과 기간의 정상지가상승분

③ 개발비용**(법 제11조, 영 제12조)**

개발부담금 = **개발이익**(종료시점지가 – 개시시점지가 - 개발비용 - 정상지가 상승분) × **부담률**(계획입지사업* 20%, 개별입지사업** 25%)

※ 다만, 개발제한구역에서 부담금 부과대상 개발사업을 시행하는 경우로서 납부의무자가 개발제한구역으로 지정될 당시부터 토지 소유자인 경우에는 부담률 20% 적용 (법 제13조)

* **계획입지사업** : 선계획 후개발 원칙에 따라 지구단위계획 등을 수립하여 시행하는 대규모 개발사업(법 제5조제1항제1호～제6호)

① **택지개발사업**(주택단지조성사업 포함), ② **산업단지개발사업**, ③ **관광단지조성사업**(온천 개발사업 포함), ④ **도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업**, ⑤ **교통시설 및 물류시설 용지조성사업**, ⑥ 체육시설 부지조성사업(골프장 건설사업 및 경륜장·경정장 설치사업 포함)

** **개별입지사업** : 지목변경 수반 건축사업 등으로 개별법령에 의하여 **사업지구로 지정되거나 지구단위계획이 수립되지 않은 곳에서 시행**되는 사업(법 제5조 제1항 제7호 및 제8호)

제 2 절 부담금 부과의 기준시점

1. 부과종료시점

원칙적으로 부과종료시점은 관계 법령에 의하여 국가나 지자체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날로 한다.

다만, 부과 대상 토지의 전부 또는 일부가 다음 하나에 해당하는 경우 당해 토지에 대하여는 그에 해당하게 된 날을 부과 종료 시점으로 한다. **(법 제9조제3항)**

① 관계 법령에 따라 부과 대상 토지의 일부가 준공된 경우

② 개발사업의 목적 용도로 사용을 개시하거나 타인에게 분양하는 등 처분하는 경우로서 다음의 경우 **(영 제10조제1항)**

㉮ 토지만을 개발하는 개발사업의 경우

㉠ 사실상 개발이 끝난 토지를 타인에게 양도하는 경우 : 대금 청산일 (소득세법 시행령 제162조)

㉡ 사실상 개발이 끝난 토지에 건축물을 건축하는 등 토지 사용을 시작하는 경우 : 착공신고일(건축법 제21조)

㉯ 주택건설사업 등 토지 개발과 건축물의 건축을 함께 하는 개발사업의 경우에는 관계 행정청의 인가 등을 받아 건축물 사용을 시작하는 경우 : 임시 사용 승인일(건축법 제22조의 규정)

※ ②항의 경우 준공전 완료시점의 부과대상토지의 면적은 규칙 별표3에 의함

③ 기타 개발사업에 착수한 후 다음에 해당하는 사유가 발생한 경우**(영 제10조제3항)**

㉮ 개발사업에 대한 인가 등이 당해 법률이 정하는 바에 따라 취소된 경우 : 허가취소일

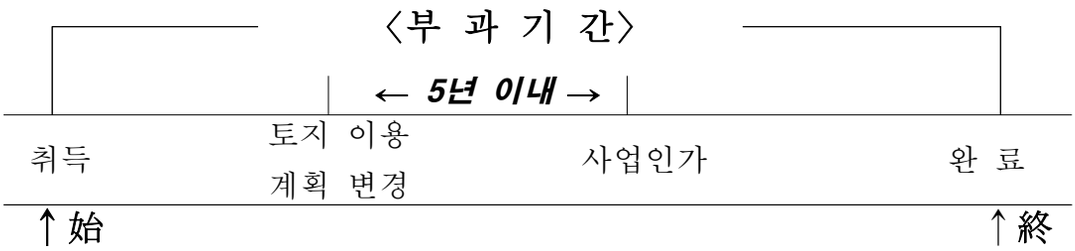
㉯ 사업시행자의 파산 기타의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업의 완료가 불가능하게 된 경우 : 파산, 부도일 등

2. 부과개시시점

가. 원칙

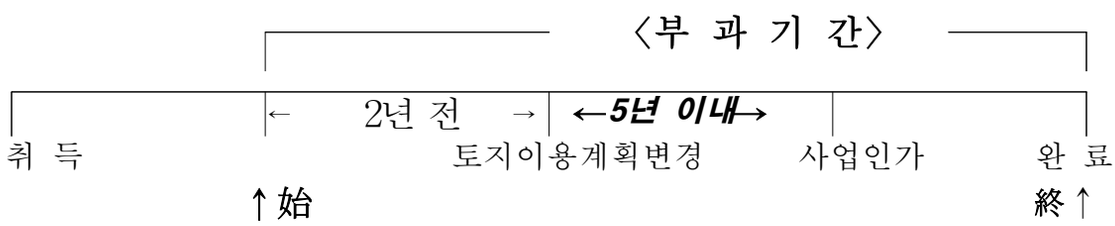
부과개시시점은 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 인가 등을 받은 날로 한다.

다만, 인가 등을 받기 전 5년 이내에 토지 이용 계획 등의 변경이 있는 경우로서 그 토지 이용 계획 등의 변경 전에 취득한 토지의 경우에는 취득일을 부과개시시점으로 한다. **(법 제9조제1항 제1호)**

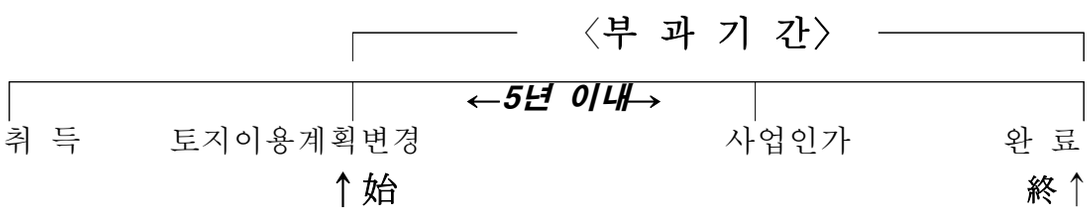


나. 예외

① 토지 취득일부터 2년 이상이 지난 후 토지 이용 계획 등이 변경된 경우 : 토지 이용 계획 등이 변경된 날의 2년 전에 해당하는 날
(영 제8조제1항제1호)



②「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업자가 공장부지조성을 위하여 취득한 토지에 대하여는 당해 토지 이용 계획 등의 변경일로 한다.
(영 제8조제1항제2호)



다. 인가등의 변경으로 토지면적 변경시 부과개시시점

인가등의 변경으로 부과대상토지에 새로 편입된 토지에 대한 부과과개시시점은 다음에서 정하는 날로 한다.**(법 제9조제1항제2호 및 영 제8조제2항)**

○ 변경인가 등을 받기 전에 제7조에 따른 토지이용계획 등이 변경된 경우로서

1) 토지이용계획 등의 변경 전에 취득한 토지 : “토지 취득일”

2) 토지 취득일부터 2년 이상이 지난 후 토지 이용 계획 등이 변경된 경우 : “변경된 날의 2년 전에 해당하는 날”

3)「중소기업기본법」제2조에 따른 중소기업자가 공장부지조성을 위하여 토지를 취득한 후에 토지이용계획 등이 변경된 경우 : “토지이용계획 등의 변경일”

4) 토지이용계획 등의 변경일부터 변경인가 등을 받기 전의 사이에 토지를 취득한 경우 : “토지 취득일”

5) 위 외의 토지인 경우 : “인가등의 변경일”

라. 기 타

변경인가 등을 통하여 비로소 개발부담금 부과대상 규모에 해당하게 된 경우(대법원 2009. 10. 15., 선고 2007두20263)

1) 최초 인가등을 받은 토지 : 최초 인가등을 받은 날로

2) 새로이 편입된 토지 : 토지이용계획 등의 변경이 없는 한 변경인가 등을 받은 날로 함이 상당하다.**(법 제9조제1항제2호 및 영 제8조제2항 제3호)**

3. 개발사업의 인가일 및 준공일

가. 개발사업의 인가 등을 받은 날(법 제9조제2항), 개발사업의 준공인가 등을 받은 날(법 제9조제4항)은 다음 표와 같다.(영 제9조제1항 관련 별표3)

나. 인가 등을 받기 전에 토지 이용 계획 등의 변경이 있는 경우로서 그 토지 이용 계획 등의 변경 전에 취득한 토지의 취득일(법 제9조제1항)은 당해 자산의 대금을 청산한 날(소득세법 시행령 제162조)로 한다. (영 제9조제2항)

다. 부과종료시점이 되는 준공인가 등을 받은 날이 관계 법령에 따라 정하여져 있지 아니한 경우에는 다음의 날을 부과 종료 시점으로 한다. (영 제9조제3항)

1) 납부의무자가 실제로 개발사업이 끝난 날을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 국토교통부 장관에게 이를 신고한 경우에는 개발 사업이 끝난 것으로 증명된 날

2) 납부의무자가 실제로 개발사업이 끝난 날을 신고하지 아니하거나 이를 증명하지 못하는 경우에는 국토교통부 장관이 현지를 확인하여 납부의무자에게 개발사업이 끝난 날로 통지한 날

<개발이익환수법 시행령 별표 3> <개정 2023. 6. 27.>

부담금 부과 대상 개발사업의 인가등을 받은 날과 준공인가 등을 받은 날

(제9조제1항 관련)

사업 종류	근거 법률 및 사업명	인가등을 받은 날	준공인가 등을 받은 날
1. 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다)	가. 삭제 <2016. 12. 30.>		
	나. 「주택법」에 따른 대지조성사업	사업계획 승인일	사용검사일
	다. 「주택법」에 따른 주택건설사업		
	라. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업	택지개발지구 지정일	준공검사일
2. 산업단지개발사업	가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지개발사업	실시계획 승인일	준공인가일
	나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 일반산업단지개발사업		
	다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 도시첨단산업단지개발사업		
	라. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 농공단지개발사업		
	마. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 협동화사업 단지조성사업	실시계획 승인일	준공인가일
3. 관광단지조성사업(온천 개발사업을 포함한다)	가. 「관광진흥법」에 따른 관광지조성사업	조성계획 승인일	준공검사일 또는 제9조제3항에 따른 날
	나. 「관광진흥법」에 따른 관광단지조성사업		
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유원지 설치사업	실시계획 인가일	준공검사일
	라. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원사업	실시계획 인가일	준공검사일
	마. 「온천법」에 따른 굴착사업	굴착허가일	제9조제3항에 따른 날
	바. 「온천법」에 따른 온천 개발사업	온천개발계획 승인일	온천이용허가일
	사. 「자연공원법」에 따른 공원사업	사업시행허가일	제9조제3항에 따른 날

사업 종류	근거 법률 및 사업명	인가등을 받은 날	준공인가 등을 받은 날
4. 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업	가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업	실시계획 승인일	준공검사일
	나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업	실시계획 인가일	준공검사일
	다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업	사업시행 인가일	준공인가일
	라. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 국제자유도시개발사업	사업계획 승인일	제9조제3항에 따른 날
	마. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 평택시개발사업	사업계획 승인일	제9조제3항에 따른 날
	바. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 국제화계획지구 개발사업	개발계획 승인일	제9조제3항에 따른 날
	사. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」에 따른 지역개발사업	실시계획 승인일	준공인가일
	아. 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」에 따른 특화사업	특구계획 승인일	제9조제3항에 따른 날
5. 교통시설 및 물류시설 용지조성사업	다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 위한 용지조성사업		
	가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 자동차 및 건설기계 운전학원 설치사업	실시계획 인가일	준공검사일
	나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 여객자동차터미널사업		
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유통업무설비 설치사업		
	라. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지개발사업	실시계획 승인일	준공인가일
	마. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널사업	공사시행 인가일	건축물 사용승인일
	바. 「여객자동차 운수사업법」에 따른 여객자동차터미널사업	공사시행 인가일	시설확인일

사업 종류	근거 법률 및 사업명	인가등을 받은 날	준공인가 등을 받은 날
6. 체육시설 부지조성사업(골프장건설사업 및 경륜장·경정장 설치사업을 포함한다)	가. 「경륜·경정법」에 따른 경륜장 설치사업	설치허가일	제9조제3항에 따른 날
	나. 「경륜·경정법」에 따른 경정장 설치사업		
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 골프장 건설사업	실시계획 인가일	준공검사일
	라. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업을 위한 부지조성사업	사업계획 승인일	제9조제3항에 따른 날
7. 지목변경이 수반되는 사업	「건축법」에 따른 건축물(국토교통부령으로 정하는 건축물로 한정한다)의 건축(「건축법」 제19조에 따른 용도변경을 포함한다)으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업	건축허가(신고), 용도변경허가(신고) 또는 건축물대장 기재내용 변경 신청일	건축물 사용승인일 또는 제9조제3항에 따른 날
8. 그 밖에 제1호부터 제6호까지의 사업과 유사한 사업	가. 「건축법」에 따른 창고시설의 설치로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업을 위한 용지조성사업	건축허가(신고)일	건축물 사용승인일
	나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 창고시설의 설치를 위한 용지조성사업	행위허가일 또는 실시계획 인가일	준공검사일
	다. 「중소기업창업 지원법」에 따른 공장용지조성사업	사업계획 승인일	건축물 사용승인일
	라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 외의 지역에서의 공장용지조성사업 및 공장설립을 위한 부지조성사업	공장설립 승인일	건축물 사용승인일
	마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가(신고), 「농지법」에 따른 농지전용 허가(신고), 「산지관리법」에 따른 산지전용 허가(신고), 「초지법」에 따른 초지전용 허가(신고)에 따라 시행하는 사업으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사업		
	1) 주택을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 등 국토교통부령으로 정하는 사업	개발행위, 농지전용, 산지전용 또는 초지전용 허가(신고)일	준공검사일, 건축물(시설물) 사용승인일 또는 제9조제3항에 따른 날
	2) 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업		

제 3 절 지가의 산정

1. 종료시점지가

가. 원칙

개발부담금의 종료시점 지가는 부과 종료 시점 당시의 부과 대상 토지와 이용 상황이 가장 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 표준지와 지가산정 대상 토지의 지가형성 요인에 관한 표준적인 비교표(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3제7항)에 따라 산정한 가액에 해당 연도 1월 1일부터 부과 종료 시점까지의 정상 지가상승분을 합한 가액으로 한다.

이 경우 종료시점지가와 표준지의 공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 하며, 개발이익이 발생하지 않을 것이 명백하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우 외에는 종료시점지가의 적정성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받아야 한다. (법 제10조제1항)

◉ 시행령 제10조의2(종료시점지가의 검증) ① 법 제10조제1항 후단에서 "개발이익이 발생하지 않을 것이 명백하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 법 제8조에 따라 산정한 개발이익이 없는 경우. 이 경우 종료시점지가 산정의 기준이 되는 표준지가 1개 이상 있으면 그 중 공시지가가 가장 높은 표준지를 기준으로 산정한다.

2. 법 제9조제3항제1호에 해당하여 부과 대상 토지의 일부(이하 이 호에서 "분할토지"라 한다)에 대하여 개발부담금이 결정·부과된 경우로서 분할토지의 종료시점지가 산정 시 적용된 표준지를 기준으로 부과 대상 토지의 종료시점지가를 산정한 경우

나. 예외

1) 부과 대상 토지를 분양 등 처분함에 있어서 그 처분가격에 대하여 국가나 지방자치단체의 인가 등을 받는 경우 등 다음의 경우에는 예외적으로 그 처분가격을 종료시점지가로 할 수 있다. (법 제10조제2항, 영 제11조제1항)

① 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수의 승인을 얻어 주택의 분양가가 결정된 경우(주택의 분양가를 국토교통부장관이 정하여 고시하는(제3항제1호) 건축비를 적용하여 결정하는 경우에 한한다. (주택법 제54조제1항제1호)

② 사업주체가 조성한 대지의 공급 조건 등에 대하여 국토교통부 장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 얻은 경우
(주택법 제15조 제1항 및 동법 시행령 제27조제6항)

③ 택지의 공급 가격 결정 방법 등이 포함된 택지개발 사업 실시계획에 대하여 국토교통부 장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 얻은 경우 (택지개발촉진법 제9조 및 동법 시행령 제8조)

④ 개발된 토지의 분양가가 결정된 경우 (산업입지 및 개발에 관한 법률 제38조 및 동법 시행령 제40조)

⑤ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 특수지역 개발 사업으로 개발된 토지의 분양가(동법 제39조)가 동법에서 정하는 분양가격의 결정방법(동법 시행령 제40조)과 같은 방법으로 결정된 경우

⑥ 한국토지주택공사가 매입하여 개발한 토지의 분양가가 결정된 경우 (한국토지주택공사법 제16조)

⑦ 위 ① 내지 ⑥의 경우와 유사한 경우로서 국가 또는 지방자치단체의 인가 등을 받아 토지의 분양가격이 결정된 경우

2) 처분가격을 종료시점지가로 하는 경우는 매입가격으로 개시시점지가를 산정(법 제10조제3항 단서의 규정)하는 경우에 한한다. (영 제11조제2항)

※ 매입가격을 개시 시점 지가로 산정한 경우로서 종료 시점 지가를 처분가격으로 인정받기 위해서는 반드시 시장·군수 등에 의해 승인받은 처분(분양)가 이어야 함

⇒ 처분가격을 아무런 제한 없이 종료시점지가로 인정할 경우는 처분가격을 조작할 수가 있으므로 반드시 공공기관으로부터 승인받은 가격만 처분가로 인정함

3) 「주택공급에 관한 규칙」에 의하여 시장·군수의 승인을 얻어 주택의 분양가가 결정된 경우에는 그 분양가에서 다음 금액을 뺀 가액을 처분가격으로 한다.

다만, 납부의무자가 「건설산업기본법」에 따라 등록을 한 건설업자와의 도급계약에 따라 지출한 건축비 명세서를 제출한 경우에는 분양가에서 그 건축비와 주택분양보증 또는 주택임대보증에 따른 수수료, 당해 건축과 관련하여 지출한 일반관리비를 뺀 가액을 처분가격으로 할 수 있다. (영 제11조제3항)

① 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 건축비

② 건축과 관련된 부대경비로서 다음의 경비 (규칙 제6조)

- 주택분양보증 또는 주택임대보증에 따른 수수료

- 건설업자와의 도급계약에 의하여 지출한 건축비 명세서를 제출한 경우 도급을 한 자가 그 건축과 관련하여 지출한 일반관리비

③ 지하주차장 설치에 들어간 비용

④ 「건축법」 등 관계법령에 따라 설치하도록 되어 있는 지하층을 초과하여 설치한 경우 그 초과설치에 들어간 비용

2. 개시시점지가

가. 개발부담금의 개시시점지가는 부과 개시 시점이 속한 연도의 부과 대상 토지의 개별공시지가(부과 개시 시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가를 말한다)에 그 공시지가의 기준일부터 부과 개시 시점까지의 정상지가 상승분을 합한 가액으로 한다.

나. 다만, 다음에 해당하는 경우로서 납부의무자가 이에 해당함을 증명하는 자료를 갖추어 부담금 예정 통지를 받은 날로부터 15일 이내에 국토교통부 장관에게 제출하는 경우에는 그 실제의 매입가액 또는 취득가액에 그 매입일 또는 취득일부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 가감한 가액을 부과시점지가로 할 수 있다. (법 제10조제3항, 제6항)

1) 국가·지방자치단체 또는 다음의 기관으로부터 매입한 경우 (시행규칙 제7조)

가) 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관

나) 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

다) 「지방세특례제한법」 제21조, 제23조, 제36조, 제37조, 제38조제1항·제3항, 제40조, 제42조제3항, 제45조, 제47조제1항, 제49조, 제52조제1항, 제53조, 제54조제5항제1호, 제69조 및 제88조제2항에 따른 기관

2) 경매나 입찰로 매입한 경우

3) 지방자치단체나 법 제7조제2항제2호에 따른 공공기관이 매입한 경우

4) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용(收用)에 의하여 취득한 경우

5) 실제의 매입한 가액이 정상적인 거래 가격이라고 객관적으로 인정되는 경우 (영 제11조제5항)

가) 부과개시시점 이전에 매입한 경우(부과개시시점 이전에 매매계약을 체결하여 부과개시시점 이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대금을 지급한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 증명서류를 제출한 경우 포함)로서 그 매입가격이 취득세의 과세표준이 된 경우

나) 사업시행자가 「지방세특례제한법」제21조, 제23조, 제36조, 제37조, 제38조제1항·제3항, 제40조, 제42조제3항, 제45조, 제47조제1항, 제49조, 제52조제1항, 제53조, 제54조제5항제1호, 제69조 및 제88조제2항에 따른 법인 등인 경우로서 그 매입가격이 법인 등의 장부에 기록된 매입가격인 경우

3. 지가산정의 특례

가. 기부토지 또는 국공유지의 제외

종료시점지가와 개시시점지가를 산정할 때 부과 대상 토지에 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 토지 또는 국공유지가 포함되어 있으면 그 부분은 종료시점지가와 개시시점지가의 산정 면적에서 제외한다. (법 제10조제4항)

나. 지목변경이 수반되는 개발사업의 예외

지목변경이 수반되는 개발사업(**영 별표 1 제7호**)의 경우 부담금 부과대상이 되는 규모는 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 토지의 면적 중 사실상 또는 공부상 지목이 변경되는 토지의 면적이 부과대상 면적에 해당되는 경우로 한다. (하나의 필지가 사실상 둘 이상의 용도로 이용되고 있는 토지의 지목은「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」제59조(아래)에 따름)

또한, 시행령 별표1 제7호에 따른 지목변경이 수반되는 개발사업의 경우 인가 등을 받은 면적 중 그 사업이 종료된 후 사실상 또는 공부상 지목이 변경된 면적에 한하여 개발이익이 발생한 것으로 본다.(**영 제4조제4항, 영 제14조제2항**)

◉ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」

제59조(지목의 설정방법 등) ① 법 제67조제1항에 따른 지목의 설정은 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 필지마다 하나의 지목을 설정할 것
2. 1필지가 둘 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정할 것

② 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 지목을 변경하지 아니한다.

이 경우 개발사업에 대한 부담금을 산정할 때 그 개발비용은 총 지출비용 중 지목이 변경된 부분에 지출된 비용으로 하되, 지목이 변경된 부분에 지출된 비용을 명확하게 구분할 수 없는 경우에는 면적비율에 의한다. **(영 제14조제3항)**

다. 개별공시지가가 없는 경우

종료시점지가 및 개시시점지가를 산정함에 있어 당해 토지의 개별공시지가가 없는 경우 등 다음의 경우에는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가업자가 감정평가한 가액을 산술평균한 가액으로 해당 지가를 산정하여야 한다. **(법 제10조제5항, 영 제11조제7항, 규칙 제8조제2항)**

1) 개시시점지가 및 종료시점지가를 산정함에 있어서 부과 대상 토지의 개별공시지가가 없는 경우

사례) 인허가일이 '12.5.10일인데 해당 토지의 당해연도 1.1일 개별 공시지가가 없고 '11.1.1 개별공시지가가 있거나 '13.1.1 개별공시지가가 있더라도 부과개시시점이 속한 연도의 대상 토지의 개별공시지가가 없으므로 감정평가 방식으로 지가를 산정하여야 함

만약, 토지합병('12.2.15) 등으로 '12.7.1일 개별공시지가가 있더라도 인허가 이후의 개별공시지가 이므로 법 제10조제3항 단서에서 말하는 부과 개시시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가에는 해당하지 않음
이 경우는 토지 합병전 '12.1.1 필지별 개별공시지가를 사용해서 지가를 산정할 수는 있음

2) 종료시점지가를 산정함에 있어 법 제10조제3항 단서에 따라 매입가격으로 개시시점지가를 산정한 경우

※ 개발이익환수법령상 종료시점지가와 개시시점지가 산정방식

구 분		개시시점지가	종료시점지가
원칙	부과대상토지의 개별공시지가가 있는 경우	개별공시지가 +정상지가상승분	개별공시지가(산정) +정상지가상승분
	부과대상토지의 개별공시지가가 없는 경우	감정평가액	감정평가액
허용1	개시시점지가를 매입가격으로 산정 시	매입가격 +정상지가상승분	감정평가액
허용2	처분가격의 제한을 받은 경우 등(개시시점지가를 매입가격으로 산정하는 경우만)	매입가격 +정상지가상승분	처분가격

제 4 절 개발비용

1. 개발비용의 산정기준

가. 원칙적인 개발비용의 산정기준

개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 다음 금액을 합하여 산출한다. **(법 제11조제1항)**

① 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비

② 관계 법령이나 해당 개발사업 인가 등의 조건에 따른 다음 금액

- 납부의무자가 국가나 지방자치단체에 공공시설이나 토지 등을 기부채납 하였을 경우에는 그 가액

- 납부의무자가 부담금을 납부하였을 경우에는 그 금액

③ 해당 토지의 개량비, 제세공과금, 보상비 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 금액

나. 개발비용의 구체적인 산정기준

개발비용의 구체적인 산정기준은 다음과 같다. (영 제12조제1항) 개발비용은 납부의무자가 해당 사업의 시행과 관련하여 지출한 비용의 합계액으로서 산출명세서와 증명서를 갖춘 금액(영 제12조제2항 본문). 다만, 일반관리비는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제9조 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제10조에 따른 예정가격 결정기준과 요율을 적용하여 산정한 금액으로 한다. (영 제12조제2항 제1호 단서)

① **순공사비** : 해당 개발사업을 위하여 지출한 재료비·노무비·경비의 합계액

② **조사비** : 직접 해당 개발사업의 시행을 위한 다음의 각 목의 비용(순공사비에 해당하지 아니하는 비용을 말한다)의 합계액

가. 해당 개발사업의 시행을 위한 측량비
나. 관계 법령이나 해당 개발사업의 인가등의 조건에 따라 의무적으로 실시하여야 하는 각종 영향평가에 드는 비용
다. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제6조제1항 및 제11조제3항에 따른 매장문화재의 지표조사 및 발굴에 드는 비용
라. 개발사업 토지에 대한 지반조사에 드는 비용

③ **설계비** : 해당 개발사업의 설계를 위하여 지출한 비용의 합계액

④ **일반관리비** : 해당 개발사업과 관련하여 관리 활동 부문에서 발생한 모든 비용의 합계액

※「개발부담금 부과·징수업무처리규정」제11조의5(일반관리비의 산정)

① 일반관리비는 영 제12조제1항에 따라 산정한 순공사비, 조사비, 설계비, 토지의 개량비에 속하지 아니하는 비용 중 「예정가격작성기준」(기획재정부 계약예규) 제12조에 열거된 임원급료, 사무실 직원의 급료 등의 비용으로서 동 규정을 준용하여 산정한다.

② 제1항에 따라 산정한 일반관리비는 영 제12조제1항에 따라 산정한 순공사비(재료비, 노무비, 경비)에 다음 각호의 금액 규모에 따른 비율을 곱하여 산정한 금액을 초과할 수 없다.

1. 50억원 미만 : 6.0%
2. 50억원 이상 300억원 미만 : 5.5%
3. 300억원 이상 : 5.0%

⑤ **기부채납액** : 납부 의무자가 관계 법령이나 해당 개발사업의 인가 등의 조건에 따라 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 토지 또는 공공시설 등의 가액으로서 다음 각 목의 구분에 따라 산정한 가액.

다만, 개발사업 목적이 타인에게 분양하는 등 처분하는 것으로서 그 처분가격에 기부하는 토지 또는 공공시설 등의 가액이 포함된 경우에는 제11조제2항에 따라 그 처분가격을 종료시점지가로 산정하는 경우로 한정한다.

가. 토지의 가액: 개시시점지가에 부과기간의 정상지가상승분을 합한 금액

나. 공공시설 등의 가액: 토지의 가액에 그 시설의 조성원가를 합산한 금액

⑥ **부담금 납부액** : 관계 법령이나 해당 개발사업의 인가등의 조건에 따라 국가 또는 지방자치단체에 납부한 부담금의 합계액

⑦ **토지의 개량비** : 해당 개발사업의 인가 등을 받은 날을 기준으로 그 이전 3년 이내에 부과 대상 토지를 개량하기 위하여 지출한 비용으로서 개시시점지가에 반영되지 아니한 비용

⑧ **제세공과금** : 해당 개발사업의 시행과 관련하여 국가 또는 지방자치단체에 납부한 제세공과금의 합계액. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금액은 제외한다.

가. 개발사업 대상 토지의 취득이나 보유로 인하여 납부한 금액. 다만, 지목변경으로 인한 취득세는 제외한다.

나. 벌금, 과태료, 과징금 또는 가산금 등 각종 법령이나 의무 위반으로 납부한 금액

⑨ **보상비** : 토지의 가액에 포함되지 아니한 개발사업구역의 건축물, 공작물, 입목 및 영업권 등에 대한 보상비. 이 경우 건물에 대한 보상비를 산정할 때에는 다음 각 목에 따른다.

가. 개발사업을 시행하기 위하여 매입한 건물인 경우: 취득세의 과세표준이 된 실제 매입가격

나. 기존에 소유한 건물인 경우: 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액. 다만, 시가표준액이 없거나 납부 의무자가 원하는 경우에는 시장·군수·구청장이 지정하는 감정평가업자(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조제4호에 따른 감정평가업자를 말한다)가 감정평가한 금액으로 한다.

다. 양도소득세 등의 개발비용 인정

부과 개시 시점 후 개발부담금을 부과하기 전에 개발부담금 부과 대상 토지를 양도하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세 또는 법인세가 부과된 경우에는 제11조에도 불구하고 해당 세액 중 부과 개시 시점부터 양도시점까지에 상당하는 세액을 같은 조에 따른 개발비용에 계상할 수 있다. **(법 제12조제1항, 영 제13조)**

◉ 개발비용으로 인정하는 양도소득세액 계산방법

(개발부담금 부과징수 업무처리규정 제11조의11)

1. 부과 개시 시점 이전 취득한 토지를 부과 종료 시점 이전에 양도한 경우에는 부과 개시 시점부터 양도시까지에 상당하는 세액

$$\text{양도소득세(또는 법인세)} \times \frac{\text{부과기간(부과개시시점 ~ 양도일)}}{\text{토지보유기간(취득일 ~ 양도일)}}$$

2. 부과 개시 시점 이전 취득한 토지를 부과 종료 시점 이후에 양도한 경우에는 부과 개시 시점부터 부과 종료 시점까지에 상당하는 세액

$$\text{양도소득세(또는 법인세)} \times \frac{\text{부과기간(부과개시시점 ~ 부과종료시점)}}{\text{토지보유기간(취득일 ~ 양도일)}}$$

3. 부과개시시점 이후 취득한 토지를 부과종료시점 이후에 토지를 양도한 경우에는 취득일로부터 부과종료시점까지에 상당한 세액

$$\text{양도소득세(또는 법인세)} \times \frac{\text{부과기간(취득일 ~ 부과종료시점)}}{\text{토지보유기간(취득일 ~ 양도일)}}$$

4. 부과개시시점 이후 취득한 토지를 부과종료시점 이전에 토지를 양도한 경우에는 전체 세액

☞ **토지 양도에 관한 법인세를 잔금 청산 전에 미리 납부한 경우, 개발부담금 부과 시 해당 법인세를 개발비용에 계상할 수 있는지**(「개발이익 환수에 관한 법률」 제12조 등) [법제처 24-0629, 2024. 11. 26., 민원인]

【질의요지】

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “개발이익환수법”이라 함) 제11조제1항에서는 개발비용(각주: 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용을 말하며, 이하 같음)은 순(純) 공사비, 조사비, 해당 토지의 개량비, 각종 세금과 공과금 등 같은 항 각 호의 금액을 합하여 산출하도록 하되, 같은 법 제12조에서는 부과개시 시점 후 개발부담금(각주: 개발이익 중 개발이익환수법에 따라 시장·군수·구청장이 부과·징수하는 금액을 말하며, 이하 같음)을 부과하기 전에 개발부담금 부과 대상 토지를 양도하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세 또는 법인세가 부과된 경우에는 같은 법 제11조에도 불구하고 해당 세액 중 부과개시 시점부터 양도시점까지에 상당하는 세액을 같은 법 제11조에 따른 개발비용에 계상할 수 있다고 하면서(제1항), 그 개발비용으로 계상되는 세액의 범위 등은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있고(제2항), 그 위임에 따라 개발비용으로 계상되는 세액의 범위 등을 정한 같은 법 시행령 제13조에서는 같은 법 제12조에 따라 개발비용으로 계상되는 양도소득세 또는 법인세의 세액 범위는 부과 종료 시점 이전에 토지가 양도된 때에는 해당 세액 중 부과 개시 시점부터 양도시까지, 부과 종료 시점 이후에 토지가 양도된 때에는 부과 개시 시점부터 부과 종료 시점까지에 상당하는 세액으로 하며(전단), 이 경우 개발비용으로 계상되는 세액의 산정은 양도소득세 또는 법인세를 일(日) 단위로 똑같이 나누어 산정한다고 규정(후단)하고 있는바,

공동주택 건설사업과 관련하여 분양된 토지에 대해 해당 사업을 시행한 법인이 그 토지 양도(분양)로 인한 소득에 대해 법인세법령에 따라 법인세를 납부(각주: 실무적으로는 실제 분양에 따라 잔금청산이 되지 않더라도 공동주택의 준공일이 속한 사업연도까지 양도에 따른 법인세를 모두 납부하게 됨(「법인세법」 제13조제1항, 제14조제1항 및 같은 법 시행령 제69조제1항 등 참조)) 하였으나, 분양된 토지의 잔금 청산이 이루어지지 않은 시점에서 시장등(각주: 시장·군수 및 자치구의 구청장을 말하며, 이하 같음)이 개발이익환수법 제14조제1항에 따라 개발부담금을 결정·부과할 때, 그 분양된 토지의 양도소득에

대해 이미 납부한 법인세액 중 잔금청산이 이루어지지 않은 부분에 상당하는 세액은 같은 법 제12조제1항을 근거로 개발비용에 계상할 수 있는지?

【회답】

이 사안의 경우, **공동주택 건설사업과 관련하여 분양된 토지의 양도소득에 대해 이미 납부한 법인세액 중 잔금청산이 이루어지지 않은 부분에 상당하는 세액은 개발이익환수법 제12조제1항을 근거로 개발비용에 계상할 수 없습니다.**

【이유】

먼저 개발이익환수법 제12조제1항에서는 부과 개시 시점 후 개발부담금을 부과하기 전에 개발부담금 부과 대상 토지를 양도하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세 또는 법인세가 부과된 경우에 부과개시 시점부터 “양도시점”까지에 상당하는 세액을 개발비용에 계상할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제13조에서는 개발비용으로 계상되는 법인세의 세액 범위를 “부과 종료 시점 이전에 토지가 양도된 때에는 해당 세액 중 부과 개시 시점부터 양도시까지, 부과 종료 시점 이후에 토지가 양도된 때에는 부과 개시 시점부터 부과 종료 시점까지에 상당하는 세액”으로 정하여 “토지가 양도된 시점”을 개발비용에 계상되는 법인세액 산정 기준의 하나로 규정하고 있는바, **토지의 양도소득에 대한 법인세액에 대하여 같은 법 제12조제1항이 적용되려면 문언상 개발부담금 부과를 하기 전에 토지가 양도된 경우여야 할 것**입니다.

그런데 양도란 일반적으로 재산, 물건, 법률상 권리를 남에게 넘겨주는 것으로서(각주: 국립국어원 표준국어대사전 참조), 부동산의 매매계약이 체결된 경우에는 매도인의 소유권등기의무, 인도의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있는 것이 원칙이므로(각주: 대법원 2000. 11. 28. 선고 2000다8533 판결례 등 참조) 토지 양도의 경우 대금지급의무를 이행한 잔금청산일을 양도시점으로 볼 수 있고, 「법인세법」 등 세법상의 양도는 행위 또는 거래의 명칭과 관계없이 그 실질 내용에 따라 적용해야 한다는 실질과세의 원칙(각주: 세법 중 과세표준의 계산에 관한 규정은 소득, 수익, 재산, 행위 또는 거래의 명칭이나 형식에 관계없이 그 실질 내용에 따라 적용하도록 하고 있음(「법인세법」 제14조 등 참조)) 등을 고려하여 자산이 유상으로 사실상 이전되는 경우를 의미한다고 보고 있는데,(각주: 서울고등법원 2014. 10. 17. 선고 2013누51291 판결례 등 참조) 자산이 유상으로 사실상 이전되는 경우란 일반적으로 토지 등 자산의 대가가 사회통념상 거의 전부 지급되었다고

볼 만한 정도의 지급이 이행되었는지 여부(각주: 대법원 1984. 2. 14. 선고 82누286 판결례 등 참조), 즉 양도에 관한 대금의 지급 여부를 기준으로 판단하고 있습니다.

그리고 개발이익환수법 제12조제1항에서는 법인세 뿐만 아니라 개인이 개발부담금 부과 대상 토지를 양도하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세를 부과한 경우에도 개발비용에 계상할 수 있도록 규정하고 있고, 양도소득세에 관한 사항을 규정하고 있는 「소득세법」 제98조 전단에서는 양도시기는 원칙적으로 "해당 자산의 대금을 청산한 날"로 하도록 하고 있으며, 개발이익환수법 시행령 제10조제2항제1호에서는 토지만을 개발하는 개발사업의 경우로서 사실상 개발이 끝난 토지를 타인에게 "양도"하는 경우에는 「소득세법 시행령」 제162조에 따른 시기에 해당하는 날, 즉 소득세법령상의 양도시점을 따르도록 규정하고 있는 점 등을 종합하여 보면 양도시점에 관한 「소득세법」 등 관계 법령과 개발이익환수법상의 관계 규정 등을 고려할 때 **개발이익환수법 제12조에 따른 토지의 양도시점은 잔금을 청산한 날을 기준으로 보는 것이 합리적**입니다.

그렇다면 개발이익환수법 제12조제1항에서는 부과 개시 시점 후 개발부담금을 부과하기 전에 개발부담금 부과 대상 토지를 양도하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세 또는 법인세가 부과된 경우에 해당 세액의 일부를 개발비용에 계상할 수 있도록 규정하고 있는데, 이 사안에서와 같이 공동주택 건설사업과 관련하여 분양된 토지로 인한 소득에 대해 법인세법령에 따라 법인세를 납부하였다고 하더라도, 공동주택 건설사업과 관련하여 분양된 토지의 잔금 청산이 모두 이루어지지 않은 시점에 개발부담금을 부과한다면, 공동주택 건설사업과 관련하여 분양된 토지의 양도소득에 대해 이미 납부한 법인세액 중 잔금 청산이 이루어진 부분에 상당하는 세액에 관하여는 개발이익환수법 제12조제1항에 따라 개발비용에 계상할 수 있으나, 잔금청산이 이루어지지 않은 부분에 상당하는 세액에 관하여는 개발비용에 계상할 수는 없다고 할 것입니다.

한편, 토지의 양도소득에 대해 법인세가 부과되었다면 그 법인세가 부과되기 전에 이미 양도가 있었다고 보아야 하고, 이 때 기간과세라는 법인세의 특성상 해당 토지의 양도소득에 대해 법인세가 부과된 마지막 사업연도의 손익귀속시기를 토지의 양도시기로 보아 이 사안에서의 법인세를 개발비용에 포함시켜야 한다는 의견이 있으나, 조세나 부담금에 관한 법률은 그 부과요건 또는 감면요건을 막론하고 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다고 할

것(각주: 법제처 2023. 6. 7. 회신 23-0086 해석례 등 참조)인데, 법인세의 경우에만 법인세의 손익귀속시기인 해당 사업연도의 말일을 양도시점으로 보는 것은 양도의 일반적인 의미나 관계 법령에서 규정하고 있는 양도시점과는 차이가 있고, 개발이익환수법령과 법인세법령 간의 관계 등을 종합해 보면 이중과세 방지를 위하여 양도소득세나 법인세가 개발부담금보다 먼저 부과되는 경우에는 개발부담금 산정 시 이를 개발비용으로 계상하고, 개발부담금이 양도소득세나 법인세보다 먼저 부과되는 경우에는 양도소득세나 법인세 산정 시 개발부담금을 필요경비 내지 손금으로 계상하게 되는바,(각주: 대법원 2009. 3. 12. 선고 2008두19321 판결례, 인천지방법원 2024. 2. 8. 선고 2021구합56309 판결례, 서울행정법원 2017. 8. 17. 선고 2017구합60260 판결례 등 참조) 결과적으로 이 사안의 법인세가 개발비용으로 계상되지 않더라도 차후 법인세 산정 시 해당 개발부담금을 손금으로 계상하여 최종적으로 법인세가 감소될 수 있는 점 등을 고려할 때 이러한 의견은 타당하지 않습니다.

따라서 이 사안의 경우, 공동주택 건설사업과 관련하여 분양된 토지의 양도소득에 대해 이미 납부한 법인세액 중 잔금청산이 이루어지지 않은 부분에 상당하는 세액은 개발이익환수법 제12조제1항을 근거로 개발비용에 계상할 수 없습니다.

2. 개발비용의 최고한도

가. 원칙 : 정부표준품셈과 단가, 엔지니어링 사업대가 기준

개발비용은 원칙적으로 사업시행자가 지출한 것으로 제시한 비용을 인정하는 것이 원칙이다.

그러나 순공사비, 조사비, 설계비의 경우에는 납부의무자가 제시한 개발비용의 금액이 다음 기준에 의하여 산출한 금액을 초과하는 때에는 그 초과하는 금액은 이를 개발비용으로 보지 아니한다. **(영 제12조제3항).**

① 재료비·노무비·경비는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제9조 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제10조에 따른 예정가격 결정기준 중 공사원가계산을 위한 재료비·노무비·경비의 산출 방법을 적용하여 산출하되, 정부표준품셈과 단가(정부고시가격이 있는 경우에는 그 금액을 말한다)에 따른 금액

② 조사비와 설계비는 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따른 엔지니어링사업대가의 기준에 따라 산정한 금액

나. 예외 : 정부표준품셈과 단가, 엔지니어링 사업대가 기준에 따른 금액을 초과하더라도 인정

납부 의무자가 제시한 개발비용의 금액이 정부표준품셈과 단가에 따라 산정된 재료비·노무비·경비, 엔지니어링 사업대가기준에 따라 산정된 조사비와 설계비를 초과하는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위 원칙에도 불구하고 그 금액을 법 제11조에 따른 개발비용으로 인정할 수 있다. **(영 제12조제4항)**

① 지방자치단체 또는 감면기관이 「지방재정법」 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따라 지출한 개발비용

② 시장·군수·구청장이 납부 의무자가 제시한 금액에 대하여 국토

교통부령으로 정하는 요건을 갖춘 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 회사나 기관(이하 "개발비용산정기관"이라 한다)에 의뢰하여 정부표준품셈과 단가에 따라 산정된 재료비·노무비·경비, 엔지니어링 사업대가기준에 따라 산정된 조사비와 설계비에 적합한 것으로 확인한 경우 그 개발비용

가.「건설기술 진흥법」제26조에 따라 등록된 건설기술용역업자

나.「기술사법」제6조에 따라 등록된 기술사사무소

다.「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제29조에 따른 감정평가법인

라.「엔지니어링산업 진흥법」제21조에 따라 신고된 엔지니어링사업자

마. 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법령에 따른 원가계산 용역기관

③ 「건설산업기본법」에 따라 등록을 한 건설업자와의 도급계약, 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 신고한 엔지니어링사업자와의 엔지니어링사업계약 등 명백한 원인에 따라 지출한 비용을 근거로 산정한 개발비용

④ 국토교통부장관이 정하는 규정(영 제12조제3항)에 따른 정부표준품셈과 단가에 따라 산정된 재료비·노무비·경비, 엔지니어링 사업대가기준에 따라 산정된 조사비와 설계비에 따른 개발비용의 세부항목별 산출기준에 적합하다고 인정되는 경우

3. 개발비용의 산정절차

가. 개발비용 산출명세서의 제출 (법 제24조 및 영 제25조의2)

① 납부 의무자는 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 경우에는 부과 종료 시점부터 40일 이내에 개발비용 산출 명세서를 시군구청장에게 제출하여야 한다.

② 부과 대상 토지가 법 제9조제3항 단서에 해당되는 경우로서 준공된 개발 사업별로 개발비용을 산출하기 곤란한 경우에는 전체 개발사업이 완료된 날부터 40일 이내에 명세서를 제출할 것. 이 경우 부과 종료 시점이 서로 다른 대상 토지는 그 명세서를 별도로 구분하여 작성하여야 한다.

③ 개발비용 산출명세서에는 설계서 등 개발비용 산출 증명서류를 첨부하여야 한다. 다만, 법 제11조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 단위면적당 표준비용을 적용하는 경우에는 영 제12조제1항제1호부터 제4호까지의 개발비용에 대한 개발비용 산출 증명서류는 첨부하지 아니한다.

나. 개발비용 산정

부과권자는 사업시행자가 제출한 개발비용 산출명세서가 증빙자료 등과 비교하여 실제로 지출한 사실이 입증되고 위에서 열거한 산정기준과 맞는 경우에는 이를 개발비용으로 인정하여 부담금을 산정한다.

4. 개발비용 산정기관에의 의뢰

부과권자가 영 제12조제2항에 따라 납부 의무자가 제시한 금액의 사실 여부를 확인하고 제3항에 따른 금액을 산출할 때, 해당 개발사업의 내용·성질 등이 특수하여 그 확인 또는 금액 산출이 곤란한 경우에는 개발비용 산정기관에 그 확인 또는 금액 산출을 의뢰할 수 있다. (영 제12조제5항)

5. 개발비용 산정기준의 특례(표준비용)

2,700제곱미터 이하의 개발사업(토지개발 비용의 지출 없이 용도변경 등으로 완료되는 개발사업은 제외한다)의 경우에는 법 제11조제1항제1호에 따른 순 공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액을 산정할 때 국토교통부장관이 고시하는 단위면적당 표준비용을 적용할 수 있다. 다만, 법 제6조에 따른 납부 의무자가 원하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다. (법 제11조제2항)

※ 표준비용 방식을 적용시 개발비용 산출방법

○ 개발비용 = **(사업면적(㎡) × 단위면적당 표준비용)** + 기부채납액 + 부담금 납부액 + 토지의 개량비 + 제세공과금 + 보상비

※ 개발비용산출명세서를 제출하지 않을 시 업무처리요령

○ 개발부담금은 “개발이익(종료시점지가-개시시점지가-정상지가상승분-개발비용)×부담률(20% 또는 25%)”로 산정되므로

개발부담금을 산정하기 위해 납부의무자에게 부과 종료 시점(준공 등)부터 40일 이내에 개발비용산출명세서(산출 증명서류 포함)를 제출하도록 하고 있음

- 한편, 개발비용을 산정할 때 2,700㎡ 이하의 개발사업은 증명서류 없이 “단위면적당 표준비용(국토부 고시) × 사업면적”으로 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액으로 할 수 있는 표준비용제도를 운영 중

○ 납무의무자가 개발비용산출명세서를 제출하지 아니한 경우 불가피하게 개발비용이 없는 것으로 보고 개발부담금 예정통지를 하고 있음

- 다만, 현행 법령상 표준비용 대상 개발사업에 대하여 개발비용산출명세서를 제출하지 아니한 경우에도 표준비용으로 산정하여 예정통지가 가능

이 경우 납부의무자에게 “단위면적당 표준비용”으로 개발비용 산정하였음을 안내 필요

제 5 절 정상지가상승분

1. 정상지가상승분의 종류

정상지가변동률은「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사한 연도별 또는 월별 평균지가변동률(해당 개발사업 대상 토지가 속하는 시·군 또는 자치구의 평균지가변동률을 말한다. 이하 같다)로 한다.

다만, 제12조제1항제5호가목 또는 법 제8조제2호에 따른 정상지가상승분을 산정하는 경우에는 연도별 평균지가변동률(부과기간이 1년 미만인 경우와 연도 중에 부과 개시 시점 또는 부과 종료 시점이 속한 경우에는 해당 연도 내에 속하는 부과기간의 평균지가변동률을 말한다)과 같은 기간의 정기예금 이자율 중 높은 비율로 한다.**(영 제2조제4항)**

* **정상지가상승분** : 금융기관의 정기예금 이자율 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사한 평균지가변동률(그 개발사업 대상 토지가 속하는 해당 시·군·자치구의 평균지가변동률을 말한다) 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 산정한 금액을 말한다. **(법 제2조제3호)**

* 정기예금 이자율 적용 (영 제2조제5항)

구 분	'06.12.15~'14.07.14	'14.07.15~'15.06.30	'15.07.01~'16.06.30	'16.07.01~'17.06.30	'17.07.01~'18.06.30	'18.07.01~'19.06.30
이자율	* 월 0.5%, 연 6%	* 월 0.2%, 연 2.5%	* 월 0.16%, 연 1.9%	* 월 0.125%,연 1.5%	* 월 0.104%, 연 1.25%	* 월 0.125%, 연 1.5%
적용례	영 시행('06.12.15) 후 최초 인가받은 분부터 적용	없음	없음	없음	없음	없음
구 분	'19.07.01~'20.06.30	'20.07.01~'21.06.30	'21.07.01~'22.06.30	'22.07.01~'23.06.30	'23.07.01~'24.06.30	'24.07.01~'25.06.30
이자율	*월 0.145%, 연 1.75%	* 월 0.09%, 연 1.08%	*월 0.0417%, 연 0.5%	* 월 0.1000%, 연 1.20%	* 월 0.2841%, 연 3.41%	* 월 0.2916%, 연 3.5%
적용례	없음	없음	없음	없음	없음	없음

* 1990.1.1부터 2000.5.9까지 연도별 정기예금이자율은 10/100으로 하고, 분기별 정기예금이자율은 24/1,000로 한다.

* 2000.5.10부터 2006.12.14까지 연도별 정기예금이자율은 8/100로 하고, 분기별 정기예금이자율은 2/100로 한다.

* 2006.12.15부터 2014.7.14까지 인가받은 사업의 연도별 정기예금이자율은 6/100으로 하고, 월 정기예금이자율은 5/1,000로 한다.

* 2014.7.15부터 2015.6.30까지 연도별 정기예금이자율은 2.5%로 하고, 월별 정기예금이자율은 0.2%로 한다.

* 2015.7.1부터 2016.6.30까지 연도별 정기예금이자율은 1.9%로 하고, 월별 정기예금이자율은 0.16%로 한다.

* 2016.7.1부터 2017.6.30까지 연도별 정기예금이자율은 1.5%로 하고, 월별 정기예금이자율은 0.125%로 한다.

* 2017.7.1부터 2018.6.30까지 연도별 정기예금이자율은 1.25%로 하고, 월별 정기예금이자율은 0.104%로 한다.

* 2018.7.1부터 2019.6.30까지 연도별 정기예금이자율은 1.5%로 하고, 월별 정기예금이자율은 0.125%로 한다.

* 2019.7.1부터 2020.6.30까지 연도별 정기예금이자율은 1.75%로 하고, 월별 정기예금이자율은 0.1458%로 한다.

* 2020.7.1부터 2021.6.30까지 연도별 정기예금이자율은 1.08%로 하고, 월별 정기예금이자율은 0.0900%로 한다.

* 2021.7.1부터 2022.6.30까지 연도별 정기예금이자율은 0.50%로 하고, 월별 정기예금이자율은 0.0417%로 한다.

* 2022.7.1부터 2023.6.30까지 연도별 정기예금이자율은 1.20%로 하고, 월별 정기예금이자율은 0.1000%로 한다.

* 2023.7.1부터 2024.6.30까지 연도별 정기예금이자율은 3.41%로 하고, 월별 정기예금이자율은 0.2841%로 한다.

* 2024.7.1부터 2025.6.30까지 연도별 정기예금이자율은 3.50%로 하고, 월별 정기예금이자율은 0.2916%로 한다.

※ 정상지가상승분 (5가지)

□ **해당 시·군·구의 평균지가변동률과 정기예금이자율 중 높은 율을 적용**하는 경우 (영 제2조제4항 단서)

① 개발이익 산정시의 부담금 부과기간동안의 정상지가상승분(법 제8조제2호)

② 기부채납토지의 부담금 부과기간동안의 정상지가상승분(영 제12조제1항제5호가목)

□ **해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용**하는 경우

③ 개시시점지가 : 부과대상 토지의 개별공시지가의 기준일로부터 부과 개시시점 까지의 정상지가상승분 (법 제10조제3항)

④ 종료시점지가 : 부과 종료 시점 당시의 부과 대상 토지와 이용 상황이 가장 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제7항에 따른 표준지와 지가산정 대상토지의 지가형성 요인에 관한 표준적인 비교표에 따라 산정한 가액(價額)에 해당 연도 1월 1일부터 부과 종료 시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액 (법 제10조제1항)

⑤ 물납토지 가격산정 : 종료시점부터 물납인정일까지 정상지가상승분

2. 정상지가상승분의 산정

가. 정상지가상승분은 부과기간 중 각 연도의 정상지가상승분을 합하여 산정하며, 각 연도의 정상지가상승분은 해당 연도 1월 1일 현재의 지가에 해당 연도의 정상지가변동률을 곱하여 산정한다.**(영 제2조제1항)**

부과기간이 1년 이내인 경우(연도 중에 부과 개시 시점 또는 부과 종료 시점이 속한 경우를 포함한다)에는 월별 정상지가상승분(각 월의 정상지가상승분은 해당 월 1일 현재의 지가에 그 월의 정상지가변동률을 곱하여 산정한다)을 합하여 산정한 금액을 그 부과기간 중의 정상지가상승분으로 하되, 월 중 일부 기간의 정상지가상승분은 그 월의 정상지가상승분을 일 단위로 나누어 산정한 금액으로 한다. **(영 제2조제2항)**

- 정상지가상승분 = 각 연도의 정상지가상승분의 합계
- 각 연도의 정상지가상승분 = 당해연도 1월 1일 현재의 지가 × 정상지가변동률

나. 정기예금 이자율은 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균 수신금리를 고려하여 국토교통부장관이 매년 결정·고시하는 이자율로 한다. **(영 제2조제5항)**

다. 부담금 산정시 부과종료시점이 월 중에 속하는 경우는 부과종료시점이 속한 월의 전월 정상지가변동률을 적용하여 부담금을 산정한다.

이 경우 부과종료시점이 속한 월의 정상지가변동률이 공포된 때에는 지체없이 그 차액을 산정하여 정산하여야 한다. **(영 제14조제1항)**

제 4 장 개발부담금의 부과와 징수

제 1 절 부담금의 부과

1. 대상사업의 고지

시장·군수·구청장은 법 제25조제1항의 규정에 의하여 관계행정청의 통보를 받은 때에는 법 제6조에 따른 **납부의무자**에게 국토교통부령으로 정하는 사항을 미리 고지하여야 한다. **(영 제27조)**

ㅇ 납부의무자에게 고지하는 사항 **(규칙 제22조제2항)**

- 해당 개발사업에 대한 인가 등의 내용
- 개발부담금 납부 의무자
- 개발부담금 산정방법
- 법 제24조 및 제29조에 따른 개발비용 산출명세서의 제출의무 및 과태료 부과에 관한 사항
- 개발부담금 납부 및 이의신청 방법 등
- 그 밖에 개발부담금 부과 대상 개발사업의 고지에 필요한 사항

2. 부담금의 결정·부과

시장·군수·구청장은 부과 종료 시점부터 **5개월** 이내에 개발부담금을 결정·부과하여야 한다. **(법 제14조제1항 본문)**

다만, 부과 대상 토지의 전부 또는 일부가 부과 종료 시점으로 간주되는 경우(법 제9조제3항 단서에 해당)로서 당해 사업이 대규모 사업의 일부에 해당되어 개발비용의 내역을 제출할 수 없는 경우에는 전체 개발사업이 완료된 후에 부과 종료 시점으로 간주되는 토지별로 부담금을 산정하여 부과할 수 있다. **(법 제14조제1항, 영 제15조제3항)**

3. 부담금의 조정

시장·군수·구청장은 개발부담금 결정·부과 후 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따른 학교용지부담금의 납부, 시행령 제12조제1항제5호에 따른 기부채납액의 납부 사유가 발생한 경우에는 이를 다시 산정·조정하여 그 차액을 부과하거나 환급하여야 한다.
(법 제14조의2, 영 제15조의2).

4. 부담금의 예정통지

시장·군수·구청장은 개발부담금을 결정·부과하려면 미리 납부의무자에게 결정될 부과기준 및 부과 금액을 알려야 한다. **(법 제14조제2항, 영 제15조1항).**

이에 따른 통지는 비용명세서가 제출된 날부터 **60일**이내에 하여야 한다. **(영 제15조제2항)**

5. 부담금의 고지전 심사청구

가. 심사의 청구

통지받은 부과기준과 부담금에 대하여 이의가 있는 납부의무자는 예정통지를 받은 날부터 **30일**이내에 시장·군수·구청장에게 심사(이를 "고지전 심사"라 한다)를 청구할 수 있다. **(법 제14조제3항, 영 제16조제1항)**

나. 심사 및 결과의 통지

심사의 청구를 받은 시장·군수·구청장은 그 청구를 받은 날부터 **15일**이내에 이를 심사하여 그 결과를 청구인에게 알려야 한다. **(영 제16조제3항)**

다. 부담금의 부과 기한

개발부담금은 부과 고지할 수 있는 날부터 5년이 지난 후에는 부과할 수 없다. **(법 제15조제2항)**

※ 부담금을 부과 고지할 수 있는 날 **(영 제17조)**

1. 영 제15조제3항에 따라 부담금을 부과하게 되는 경우에는 전체 개발사업이 끝난 날부터 5개월이 지난 날
2. 영 제21조에 따라 부담금을 추징하게 되는 경우에는 추징 사유가 발생한 날부터 5개월이 지난 날
3. 제1호와 제2호 외의 경우에는 부과 종료 시점부터 5개월이 지난 날

6. 부담금의 결정 및 정정

가. 부담금의 결정

시장·군수·구청장은 예정통지에 이의가 없는 경우(영 제15조) 또는 고지전 심사청구에 대한 심사결과를 알린 경우(영 제16조)에는 그 알린 금액에 따라 부담금을 결정한다. 그 외의 경우에는 비용명세서를 근거로 산정한 금액에 의하여 부담금을 결정한다. (영 제18조)

나. 부담금의 정정

시장·군수·구청장은 제18조에 따라 부담금을 결정한 후에 그 결정 내용에 누락 또는 오류가 있는 것을 발견한 경우에는 즉시 그 부담금을 조사하여 정정하여야 한다. **(영 제20조제1항)**

부담금을 정정하는 경우와 법 제26조에 따른 행정심판 등에 따라 이미 납부된 부담금 중에 과오납금이 발생한 경우에는 부담금의 납부일부터 지급결정을 하는 날까지의 기간에 대하여 「국세기본법 시행령」 제43조의3제2항 본문에 따른 기본이자율에 따라 계산한 금액을 더하여 지급한다. **(영 제20조제3항)**

*** 국세환급 가산금 (「국세기본법 시행령」 제43조의3 제2항 본문)**

- 법 제52조제1항에서 “대통령령으로 정하는 이자율”이란 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균 수신금리를 고려하여 기획재정부령으로 정하는 이자율(이하 이 항에서 "**기본이자율**"이라 한다)을 말한다.

제 2 절 부담금의 징수

1. 납부의 고지

시장·군수·구청장은 개발부담금을 부과결정한 때에는 납부의무자에게 납부고지서를 발부하여야 한다. **(법 제15조제1항)** ⇒ 등기로 송부

시장·군수·구청장이 법 제15조에 따라 납부 의무자에게 납부고지서를 발부할 때에는 다음의 사항을 명시하여야 한다. **(영 제19조)**

① 부과 대상 개발사업의 명칭
② 납부 의무자
③ 부과기준 및 산출 근거
④ 납부 금액 및 납부기한
⑤ 납부방법

개발부담금은 부과 고지할 수 있는 날부터 **5년이 지난 후에는 부과할 수 없다.** 이 경우 행정심판이나 소송에 의한 재결이나 판결이 확정된 날부터 1년이 지나기 전까지는 개발부담금을 정정하여 부과하거나 그 밖에 필요한 처분을 할 수 있다. **(법 제15조제2항)**

2. 납부의 원칙

개발부담금의 납부 의무자는 부과일부터 **6개월** 이내에 개발부담금을 납부하여야 한다. **(법 제18조제1항)**

개발부담금은 현금 또는 납부대행기관(지방세외수입수납대행기관, 금융결제원 등)을 통하여 신용카드·직불카드 등으로 납부할 수 있다. 다만, 토지(해당 부과 대상 토지 및 그와 유사한 토지) 또는 건축물로 하는 납부[이하 "물납(物納)"이라 한다]를 인정할 수 있다.**(법 제18조제2항, 영 제21조의2)**

3. 납부기일전 징수

가. 징수대상

시장·군수·구청장은 납부 의무자가 다음 하나에 해당하는 사유가 있을 때에는 납부 기일 전이라도 이미 부과된 개발부담금을 징수할 수 있다. **(법 제19조제1항)**

① 국세·지방세 그 밖의 공과금에 대하여 체납처분을 받은 경우
② 강제집행을 받은 경우
③ 파산선고를 받은 경우
④ 경매가 개시된 경우
⑤ 법인이 해산한 경우
⑥ 개발부담금을 포탈하려는 행위가 있다고 인정되는 경우
⑦ 개발부담금에 대한 납부 관리인을 두지 아니하고 국내에 주소나 거소(居所)를 두지 아니하게 된 경우

나. 납부기일과 통지

시장·군수·구청장은 납부기일전에 징수하고자 하는 때에는 그 납부기일을 부담금고지일부터 5일이상이 경과된 날로 하여야 하고, 그 고지서에는 납부기일전에 징수한다는 뜻과 납부기일이 변경된 사실을 적어야 한다 **(법 제19조제2항, 영 제23조)**.

4. 납부의 연기 및 분할납부

가. 연기 및 분할의 대상

시장·군수·구청장은 개발부담금의 납부 의무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 개발부담금을 납부하기가 곤란하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 개발사업의 목적에 따른 이용 상황 등을 고려하여 3년의 범위에서 납부 기일을 연기하거나 5년의 범위에서 분할 납부를 인정할 수 있다. **(법 제20조제1항)**

① 재해나 도난으로 재산에 심한 손실을 받은 경우
② 사업에 뚜렷한 손실을 입은 경우
③ 사업이 중대한 위기에 처한 경우
④ 납부의무자 또는 그 동거 가족의 질병이나 중상해로 장기 치료가 필요한 경우
⑤ 부담금 부과 금액이 **1천만원을 초과**하고, 납부 의무자가 「국세기본법」 제31조에 따른 **담보를 제공**하는 경우**(영 제24조제3항)**

나. 납부연기 및 분할납부의 신청

납부 의무자가 개발부담금의 납부 기일의 연기 및 분할 납부를 인정받으려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다. **(법 제20조제2항)**

납부 기일을 연기하거나 분할 납부를 신청하려는 자는 납부 기일 연기 또는 분할 납부 사유 등을 적은 납부 기일 연기신청서 또는 분할 납부 신청서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 하며(영 제24조제1항), 시장·군수·구청장은 납부 기일 연기신청서 또는 분할 납부 신청서를 받은 날부터 **30일** 이내에 신청인에게 납부 기일 연기 또는 분할 납부 여부를 서면으로 알려야 한다. **(영 제24조제2항)**

다. 이자가산

시장·군수·구청장은 납부를 연기한 기간 또는 분할 납부로 **납부가 유예된 기간이 1년 이상일 경우 그 1년을 초과하는 기간에 대하여는 개발부담금**에 다음과 같이 산정한 금액을 가산하여 징수하여야 한다. **(법 제20조제3항, 영 제24조제4항)**

부담금	×	시중은행의 1년 만기 정기예금 평균 수신금리를 고려하여 국토교통부장관이 매년 결정·고시하는 이자율	×	납부를 연기한 기간 또는 분할 납부로 납부가 유예된 기간

* 국토교통부 고시 제2014-425호('14.7.14)에 따라 납부연기 및 분할납부시 적용하는 이자율은 연 2.9%, 월 0.24%를 '14.7.15～'15.6.30기간에 대하여 적용함
* 국토교통부 고시 제2015-402호('15.6.26)에 따라 납부연기 및 분할납부시 적용하는 이자율은 연 2.5%, 월 0.20%를 '15.7.1～'16.6.30기간에 대하여 적용함
* 국토교통부 고시 제2016-346호('16.6.16)에 따라 납부연기 및 분할납부시 적용하는 이자율은 연 1.8%, 월 0.150%를 '16.7.1～'17.6.30기간에 대하여 적용함
* 국토교통부 고시 제2017-434호('17.6.29)에 따라 납부연기 및 분할납부시 적용하는 이자율은 연 1.6%, 월 0.133%를 '17.7.1～'18.6.30기간에 대하여 적용함
* 국토교통부 고시 제2018-380호('18.6.29)에 따라 납부연기 및 분할납부시 적용하는 이자율은 연 1.8%, 월 0.150%를 '18.7.1～'19.6.30기간에 대하여 적용함
* 국토교통부 고시 제2019-306호('19.6.28)에 따라 납부연기 및 분할납부시 적용하는 이자율은 연 2.1%, 월 0.175%를 '19.7.1～'20.6.30기간에 대하여 적용함
* 국토교통부 고시 제2020-446호('20.6.17)에 따라 납부연기 및 분할납부시 적용하는 이자율은 연 1.8%, 월 0.150%를 '20.7.1～'21.6.30기간에 대하여 적용함
* 국토교통부 고시 제2021-480호('21.6.10)에 따라 납부연기 및 분할납부시 적용하는 이자율은 연 1.2%, 월 0.100%를 '21.7.1～'22.6.30기간에 대하여 적용함
* 국토교통부 고시 제2022-356호('22.6.27)에 따라 납부연기 및 분할납부시 적용하는 이자율은 연 1.2%, 월 0.100%를 '22.7.1～'23.6.30기간에 대하여 적용함
* 국토교통부 고시 제2023-350호('23.6.30)에 따라 납부연기 및 분할납부시 적용하는 이자율은 연 2.9%, 월 0.2416%를 '23.7.1～'24.6.30기간에 대하여 적용함
* 국토교통부 고시 제2024-312호('24.6.26)에 따라 납부연기 및 분할납부시 적용하는 이자율은 연 3.5%, 월 0.2916%를 '24.7.1～'25.6.30기간에 대하여 적용함

□ 개발이익 환수에 관한 법률 제12245호, '14.1.14.개정, '14. 7.15시행>

<부 칙>

제7조(개발부담금의 납부 연기 및 분할 납부에 따른 가산 징수제도 변경에 관한 적용례) 제20조제3항의 개정규정은 이 법 시행일 전에 납부 연기 또는 분할 납부를 신청하여 납부 연기 또는 분할 납부가 가능하다는 통지를 받은 경우로서 이 법 시행일 이후 개발부담금에 가산하여 징수하는 분에 대해서도 적용한다.

☞ (참고1) 개발부담금 납부유예 시 부과되는 가산금에 적용되는 이자율 등 관련(법률 제12245호 개발이익환수에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제7조 관련)[법제처 15-0527, 2015. 12. 4., 민원인]

【질의요지】

개정 「개발이익환수에 관한 법률」(2014. 1. 14. 법률 제12245호로 개정되어 2014. 7. 15. 시행된 것을 말하며, 이하 "개정 개발이익환수법"이라 함)의 시행일 전에 납부 연기가 가능하다는 통지를 받은 경우로서 가산금의 기산일이 개정 「개발이익환수에 관한 법률」의 시행일 전이고 그 납부기일이 시행일 이후인 경우에도 시행일 이후의 기간에 대해서는 개정 「개발이익환수에 관한 법률」 제20조제3항의 개정규정이 적용되는지?

< 질의 배경 >

○ 민원인은 주택건설사업(아파트)을 하면서 '13. 5. 27. 경기도 용인시장으로부터 약 89억5천만원의 개발부담금 부과처분(납부기한 '13. 11. 30.)을 받았는데, 1차 납부연기를 신청하여 '13. 12. 30. 납부기한이 약 1년 연기('13. 12. 31. →'14. 12. 31.)되었음.

- 민원인은 부과된 개발부담금을 일부납부하고 2차 납부연기를 신청하여 당초 '14. 12. 31.이었던 납부기한이 약 2년 연기 납부로 변경('13. 12. 31. → '15. 12. 31.)되었음.

○ 그런데, 1차 납부연기기한 중에 개정 개발이익환수법이 시행되어 유예기간이 1년을 초과하는 기간에 대해서만 가산금을 부과하도록 부과대상이 축소되고,

이자율도 완화되자, 민원인의 경우도 개정 개발이익환수법에 따른 개정 규정이 적용되어야 한다고 주장하며 국토부에 질의를 하였음.

○ 이에 대하여 국토부에서 개정 개발이익환수법 부칙 제7조는 적용례로 경과조치가 아니므로 기존에 연기 및 분할하여 납부하는 사람에게는 적용되지 않고, 연기 및 분할납부의 기산일이 개정 개발이익환수법 시행일인 2014년 7월 15일부터인 분부터 해당 부칙이 적용되며, 민원인의 경우에는 종전 규정이 적용된다고 회신하자, 민원인이 이에 이의가 있어 직접 법제처에 법령해석을 요청한 사안임.

【회답】

개정 「개발이익환수에 관한 법률」 시행일 전에 납부 연기가 가능하다는 통지를 받은 경우로서 가산금의 기산일이 개정 「개발이익환수에 관한 법률」의 시행일 전이고 그 납부기일이 시행일 이후인 경우에도 시행일 이후의 기간에 대해서는 개정 「개발이익환수에 관한 법률」 제20조제3항의 개정규정이 적용됩니다.

【이유】

구 「개발이익 환수에 관한 법률」(2014. 1. 14. 법률 제12245호로 개정되어 2014. 7. 15. 시행되기 전의 것을 말하며, 이하 “구 개발이익환수법”이라 함) 제20조제3항에서는 개발부담금의 납부 연기가 인정된 경우 “납부를 연기한 기간에 대하여 개발부담금에 대통령령으로 정하는 정기예금 이자율에 해당하는 금액을 가산하여 징수”하도록 규정함에 따라, 구 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」(2014. 7. 14. 대통령령 제25452호로 개정되어 2014. 7. 15. 시행되기 전의 것을 말함) 제20조제4항에서는 “대통령령으로 정하는 정기예금 이자율에 해당하는 금액”을 연 100분의 6의 비율로 산정한 금액으로 규정하고 있었습니다.

그런데, 개정 개발이익환수법 제20조제3항에서는 개발부담금의 납부 연기가 인정된 경우 “개발부담금 납부 연기기간이 1년을 초과하는 기간에 대하여는 개발부담금에 대통령령으로 정하는 금액을 가산하여 징수”하도록 규정하면서, 그 부칙 제7조에서 “제20조제3항의 개정규정은 이 법 시행일 전에 납부 연기를 신청하여 납부 연기가 가능하다는 통지를 받은 경우로서 이 법 시행일 이후 개발부담금에 가산하여 징수하는 분에 대해서도 적용한다”는 적용례를 규정하고 있고, 이에 따라 개정 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」(2014. 7. 14. 대통령령 제25452호로 개정되어 2014. 7. 15. 시행된 것을 말함)에서는

대통령령으로 정하는 금액을 “개발부담금에 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균수신금리를 고려하여 국토교통부장관이 매년 결정·고시하는 이자율과 납부를 연기한 기간을 곱하여 산정”하도록 함에 따라, 국토교통부 고시 제2014-425호에서는 2014년 7월 15일부터 2015년 6월 30일까지의 기간에는 연 이자율 2.9퍼센트를 적용하도록 하고 있는바,

이 사안은 개정 개발이익환수법의 시행일 전에 납부 연기가 가능하다는 통지를 받은 경우로서 가산금의 기산일이 개정 개발이익환수법의 시행일 전이고 그 납부기일이 시행일 이후인 경우에도 시행일 이후의 기간에 대해서는 개정 개발이익환수법 제20조제3항의 개정규정이 적용되는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 개발부담금 납부 연기 제도는 개발부담금의 납부 의무자가 사업이 중대한 위기에 처한 경우 등의 사유로 개발부담금을 납부하기가 곤란하다고 인정되는 경우 국토교통부장관의 허가를 받아 3년의 범위에서 그 납부 기일을 연기하는 제도로서, 이러한 납부 기일 연기에 따른 가산금은 체납금액에 대하여 확정된 금액을 부과하고, 매월별로 다시 일정 금액을 부과하는 납부 불이행에 대한 제재적 성격의 가산금(예컨대 「개발이익환수에 관한 법률」 제21조 및 「국세징수법」 제21조 등)과는 달리 납부 연기에 따른 지연 이자의 성격을 갖는다 할 것입니다.

그리고, 개정 개발이익환수법 부칙 제7조는 종전에는 개발부담금 납부의무자가 개발부담금의 납부를 연기한 경우에 납부를 연기한 기간 전체에 대하여 연 6퍼센트의 이자율로 가산금을 징수하던 것을, 납부를 연기한 납부의무자의 부담을 완화하기 위하여 1년을 초과하는 기간에 대하여만 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균수신금리를 고려하여 국토교통부장관이 매년 결정·고시하는 이자율(2014년 7월 15일부터 2015년 6월 30일까지의 기간에는 연 2.9퍼센트의 이자율을 말함)로 가산금을 징수하는 것으로 개정한 데 따른 적용례 규정으로서, 부칙 제7조에서 개정 개발이익환수법 시행 전에 납부 연기 통지를 받은 경우로서 이 법 시행일 이후 개발부담금에 가산하여 징수하는 분에 대해서도 개정 규정을 적용하고 있는 점에 비추어 볼 때, 부칙 제7조의 취지는 개정 법률의 시행일 전에 납부 연기 통지를 받은 경우라 하더라도 가산금의 부과·징수가 개정 개발이익환수법의 시행일 이후인 경우에는 완화된 가산금 부과기준을 적용함으로써 개정 개발이익환수법에 따른 부담 완화의 효과를 종전에 납부 연기 통지를 받은 자에 대해서도 확대하여 적용하려는 취지로 이해하여야 할 것입니다. 그렇다면, 개정 법률의 시행일 전에 납부 연기 통지를 받은 경우라 하더라도 가산금의 부과·징수가 개정 개발이익환수법의 시행일 이후인 경우에는, 개정 개발이익환수법 시행일 이전의 가산금 부과·징수 기간을 포함한

전체 납부연기 기간을 기준으로 1년을 초과하지 않는 기간으로서 개정 개발이익환수법 시행일 이후에 속하는 기간에 대해서는 개정 개발이익환수법에 따라 개발부담금을 가산하여 징수하지 아니하고, 가산금의 부과·징수가 개정 개발이익환수법 시행일 이후인 경우로 개정 개발이익환수법에 따라 개발부담금을 가산하여 징수하여야 하는 기간에 대해서는 개정 개발이익환수법에 따른 변경된 이자율을 적용하는 것으로 보아야 할 것입니다.

한편, 개정 개발이익환수법 부칙 제7조는 해당 법률 시행일 전에 납부 연기를 신청하여 납부 연기가 가능하다는 통지를 받은 경우로서 개발부담금에 가산하여 징수하는 가산금의 기산일이 개정 개발이익환수법의 시행일 전인 경우에만 적용된다는 의견이 있을 수 있으나, 부칙 제7조에서는 납부 연기에 따른 가산금의 기산일을 기준으로 개정 법률의 적용관계를 달리하고 있다고 볼 만한 아무런 법적 근거가 없으므로 그러한 의견은 타당하지 않다고 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 개정 개발이익환수법의 시행일 전에 납부 연기가 가능하다는 통지를 받은 경우로서 가산금의 기산일이 개정 개발이익환수법의 시행일 전이고 그 납부기일이 시행일 이후인 경우에도 시행일 이후의 기간에 대해서는 개정 개발이익환수법 제20조제3항의 개정규정이 적용된다고 할 것입니다.

☞ **(참고2) 개발부담금의 납부 기일을 연기받은 납부 의무자에게 분할 납부를 인정할 수 있는지 여부(「개발이익 환수에 관한 법률」 제20조제1항 등 관련)[법제처 23-0443, 2023. 7. 17., 민원인]**

【질의요지】

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “개발이익환수법”이라 함) 제20조제1항에서는 시장·군수·구청장(각주: 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말함)을 말하며, 이하 같음.)은 개발부담금(각주: 개발이익환수법 제2조제4호에 따른 개발부담금을 말하며, 이하 같음.)의 납부 의무자가 사업이 중대한 위기에 처한 경우(제3호) 등 각 호의 어느 하나에 해당하여 개발부담금을 납부하기가 곤란하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 개발사업(각주: 개발이익환수법 제2조제2호에 따른 개발사업을 말하며, 이하 같음.)의 목적에 따른 이용 상황 등을 고려하여 3년의 범위에서 납부 기일을 연기하거나 5년의 범위에서 분할 납부를 인정할 수 있다고 규정하고 있는바,

가. 시장・군수・구청장은 개발이익환수법 제20조제1항제3호에 따라 개발부담금의 납부 기일을 이미 3년간 연기 받은 납부 의무자에 대하여 같은 호에 따라 그 개발부담금의 분할 납부를 추가로 5년간 인정해 줄 수 있는지?

나. 시장・군수・구청장은 개발이익환수법 제20조제1항제3호에 따라 개발부담금의 납부 기일을 이미 3년간 연기받은 납부 의무자에 대하여 같은 호에 따라 그 개발부담금의 분할 납부를 추가로 2년간 인정해 줄 수 있는지?

【회답】

가. 질의 가에 대해

이 사안의 경우, 시장・군수・구청장은 해당 납부 의무자에 대하여 그 개발부담금의 분할 납부를 추가로 5년간 인정해 줄 수 없습니다.

나. 질의 나에 대해

이 사안의 경우, 시장・군수・구청장은 해당 납부 의무자에 대하여 그 개발부담금의 분할 납부를 추가로 2년간 인정해 줄 수 없습니다.

【이유】

가. 질의 가 및 나의 공통사항

법령에서 일정한 원칙에 관한 규정을 둔 후 이러한 원칙에 대한 예외규정을 두는 경우, 이러한 예외규정을 해석할 때에는 합리적인 이유 없이 문언의 의미를 확대하여 해석해서는 안 되고 보다 엄격하게 해석할 필요가 있다고 할 것인데(각주: 법제처 2012. 11. 3. 회신 12-0596 해석례 및 대법원 2020. 5. 28. 선고 2017두73693 판결례 참조), 개발이익환수법 제18조제1항에서는 개발부담금의 납부 의무자는 부과일부터 6개월 이내에 개발부담금을 납부하여야 한다는 원칙을 규정하면서, 같은 법 제20조제1항에서는 납부 의무자의 사업이 중대한 위기에 처한 경우(제3호) 등에 해당하여 개발부담금을 납부하기가 곤란하다고 인정되면 시장・군수・구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 개발사업의 목적에 따른 이용 상황 등을 고려하여 3년의 범위에서 납부 기일을 연기하거나 5년의 범위에서 분할 납부를 인정할 수 있도록 하는 예외를 규정하고 있는바, 같은 조에 따른 개발부담금의 납부 기일 연기 및 분할 납부는 사업완료 후 일정 시기까지는 개발부담금 납부 의무자의 부담을 경감시켜 주기 위한(각주: 1998. 7. 28. 의안번호 제151102호로 발의된 개발이익환수에관한법률 일부개정

법률안에 대한 국회 건설교통위원회 검토보고서 참조) 예외적이고 특례적인 규정에 해당하는 것으로서 그 납부 기일 연기나 분할 납부의 인정과 관련된 사항은 엄격하게 해석해야 할 필요가 있다고 할 것입니다(각주: 법제처 2023. 6. 7. 회신 23-0086 해석례 참조).

그런데 개발이익환수법 제20조제1항에서는 “3년의 범위에서 납부 기일을 연기하거나 5년의 범위에서 분할 납부를 인정할 수 있다”고 규정하여 ‘3년의 범위에서 납부 기일을 연기하는 것’과 ‘5년의 범위에서 분할 납부를 인정하는 것’을 “~거나”로 연결하고 있는데, “~거나”는 그 앞뒤로 나열된 동작이나 상태, 대상들 중에서 어느 것이든 선택될 수 있음을 나타내는 연결어미(각주: 국립국어원 표준국어대사전 참조)로서, 이는 개발부담금의 납부 기일 연기 또는 분할 납부 중 어느 하나를 선택하여 적용할 수 있다는 의미인바, 이 사안의 경우, 납부 의무자의 사정이나 편의를 고려하여 개발부담금의 납부 기일 연기와 분할 납부를 모두 적용할 수 있다고 해석하는 것은 그 문언의 의미를 벗어난 확대해석으로서 허용되지 않는다고 할 것입니다.

그리고 개발이익환수법 제20조제1항의 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제24조제1항에서는 납부 기일을 연기하거나 분할 납부를 신청하려는 자는 납부 기일 연기 ‘또는’ 분할 납부 사유 등을 적은 납부 기일 연기신청서 ‘또는’ 분할 납부 신청서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다고 규정하여 납부 기일 연기와 분할 납부 중 어느 하나만을 선택하여 신청하도록 규정하고 있고, 개발이익환수법령에서는 개발부담금의 납부 기일 연기 후 분할 납부를 인정하는 절차 및 신청 양식 등을 등을 두고 있지 않은 점에 비추어 볼 때, **개발부담금의 납부 기일 연기 또는 분할 납부는 선택적으로 하나만 적용할 수 있다고 보는 것이 관련 규정의 내용 및 체계에 부합하는 해석**입니다.

나. 질의 가에 대해

아울러 조세나 부담금에 관한 법률은 그 부과요건 또는 감면요건을 막론하고 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다는 점(각주: 법제처 2010. 6. 14. 회신 10-0161 해석례 및 법제처 2013. 4. 26. 회신 13-0101 해석례 참조), 개발부담금의 납부 기일 연기와 분할 납부의 중복 적용을 인정하면 최종 납부 기한을 8년까지 연장할 수 있게 되어 개발이익환수법 제18조제1항에 따른 개발부담금의 납부원칙에 따라 개발부담금을 납부한 다른 납부 의무자와의 형평에 어긋날 수 있을 뿐만 아니라, 개발사업으로 발생한 불로소득의 성격을 가지는 개발이익을 국가가 환수하여 이를 적정하게 배분함으로써 토지의 효율적인 이용의 촉진을 도모하려는 개발부담금 제도(각주: 헌법재판소 2009. 3. 26. 선고 2008헌바7

결정례 참조)의 취지에 부합한다고 보기 어려운 점(각주: 법제처 2023. 6. 7. 회신 23-0086 해석례 참조) 등도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 이 사안의 경우, 시장·군수·구청장은 해당 납부 의무자에 대하여 그 개발부담금의 분할 납부를 추가로 5년간 인정해 줄 수 없습니다.

다. 질의 나에 대해

한편 납부 의무자가 애초에 5년간 분할 납부를 신청하면서 최초 분할 납부 희망일을 3년이 지난 시점으로 신청하는 경우에는 이 사안과 같이 3년간 납부 기일을 연기한 후 2년간 추가로 분할 납부하는 것과 사실상 동일한 효과가 발생할 수도 있으므로, 개발부담금의 납부 기일을 이미 3년간 연기받은 납부 의무자에 대하여 추가로 개발부담금의 분할 납부를 2년간 인정해 줄 수 있다는 의견이 있습니다.

그러나 개발이익환수법 제20조제3항에서는 개발부담금의 납부를 연기한 기간 또는 분할 납부로 납부가 유예된 기간이 1년 이상일 경우 그 1년을 초과하는 기간에 대하여 가산금을 징수하도록 규정하고 있어, 만약 3년간 개발부담금의 납부 기일을 연기한 후 2년간 분할 납부를 추가로 인정하는 경우에는 2년의 분할 납부 기간 중 1년 동안은 가산금을 징수할 수 없게 되어 처음부터 5년간 분할 납부를 신청한 납부 의무자와 납부해야 하는 가산금에서 차이가 발생하게 되는 점에 비추어 볼 때, 개발부담금의 납부 기일 연기와 분할 납부는 그 발생하는 법률효과가 서로 다르므로, 그러한 의견은 타당하다고 보기 어렵습니다.

아울러 조세나 부담금에 관한 법률은 그 부과요건 또는 감면요건을 막론하고 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다는 점(각주: 법제처 2010. 6. 14. 회신 10-0161 해석례 및 법제처 2013. 4. 26. 회신 13-0101 해석례 참조), 개발부담금의 납부 기일 연기와 분할 납부의 상호 변경이나 중복 적용을 인정하게 되면 개발이익환수법 제18조제1항에 따른 개발부담금의 납부원칙에 따라 개발부담금을 납부한 다른 납부 의무자와의 형평에 어긋날 수 있다는 점 등도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 이 사안의 경우, 시장·군수·구청장은 해당 납부 의무자에 대하여 그 개발부담금의 분할 납부를 추가로 2년간 인정해 줄 수 없습니다.

5. 납부의 독촉과 체납처분

가. 납부의 독촉

시장·군수·구청장은 개발부담금의 납부 의무자가 지정된 기간에 그 개발부담금을 완납하지 아니하면 납부 기한이 지난 후 10일 이내에 독촉장을 발부하여야 한다.**(법 제21조제1항)**

개발부담금 또는 체납된 개발부담금을 납부 기한까지 완납하지 아니한 경우에는 **「지방세징수법」** 제30조 및 제31조를 준용한다(법 제21조제2항)

가산금(납부기한 1일 경과해도 체납된 부담금의 3%를 정액부과)과 중가산금(체납된 부담금의 월 0.75%를 부과)을 부과

□ **「지방세징수법」** 제30조(**가산금**) 및 제31조(**중가산금**)

제30조(가산금) 지방세를 납부기한까지 완납하지 아니하면 **납부기한이 지난 날부터 체납된 지방세의 100분의 3에 상당**하는 **가산금**을 징수한다. 다만, 국가와 지방자치단체(「지방자치법」 제159조에 따른 지방자치단체조합을 포함한다)에 대해서는 가산금을 징수하지 아니한다.

제31조(중가산금) ① 체납된 지방세를 납부하지 아니하였을 때에는 **납부기한이 지난 날부터 1개월이 지날 때마다 체납된 지방세의 1만분의 75**에 상당하는 가산금(이하 "중가산금"이라 한다)을 제30조에 따른 가산금에 더하여 징수한다. 이 경우 중가산금을 가산하여 징수하는 기간은 60개월을 초과할 수 없다.

② 제1항은 제30조 단서의 경우와 체납된 납세고지서별 세액이 30만원 미만일 때에는 적용하지 아니한다. 이 경우 같은 납세고지서에 둘 이상의 세목이 함께 적혀 있을 때에는 세목별로 판단한다.

③ 외국의 권한 있는 당국과 상호합의절차가 진행 중이라는 이유로 체납액의 징수를 유예한 경우에는 제1항을 적용하지 아니하고 「국제조세조정에 관한 법률」 제24조제5항에 따른 가산금에 대한 특례를 적용한다.

※「지방세징수법」 제30조 및 제31조는 법률 제17770호로 삭제되었으나 같은 법 부칙 제5조에 따라 계속 적용

□ **「지방세징수법」** 부칙 <법률 제17770호, 2020. 12. 29.>

제1조(시행일) 이 법은 2021년 1월 1일부터 시행한다. 다만, 제8조, 제9조(지방세조합장의 체납액 합산 제재와 관련된 개정사항에 한정한다), 제11조, 제11조의2제2호, 제11조의3의 개정규정은 2022년 2월 3일부터 시행하고, 제2조제1항제2호, 제4조제1항제2호·제3호, 제12조제2항, 제28조제1항·제2항·제4항(가산금과 관련된 개정사항에 한정한다), **제30조, 제31조,** 제76조제4항 및 제95조제2항**의 개정규정은 2024년 1월 1일부터 시행**하며, 제71조의 개정규정은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다. <개정 2022. 1. 28.>

제5조(가산금 폐지에 따른 다른 법령의 적용에 관한 경과조치) **부칙 제1조 단서에 따른 시행일 당시 다른 법령에서 가산금에 관하여 「지방세징수법」 제30조 또는 제31조를 인용하고 있는 경우에는 종전의 「지방세징수법」 제30조 및 제31조의 규정을 인용한 것으로 보아 해당 규정에 따라 가산금을 징수한다.**

※ 가산금 귀속 비율: 국고 50%, 지자체 50%
(「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 제20조의2에 따라 가산금 전액을 국고로 귀속하였으나, '16.7.20. 지자체 요구 등을 감안하여 삭제됨)

나. 체납처분

시장·군수·구청장은 개발부담금의 납부 의무자가 독촉장을 받고도 지정된 기한까지 개발부담금과 가산금 등을 완납하지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수할 수 있다. **(법 제22조제1항)**

제 3 절 물 납

1. 물납의 신청과 통지

물납을 신청하려는 자는 부담금의 금액, 물납부동산의 소재지, 면적, 위치 및 가격 등을 적은 물납신청서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. **(영 제22조제1항)**

시장·군수·구청장은 영 제22조제1항에 따른 물납신청서를 받은 날부터 **30일** 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 수납 여부를 결정하여 신청인에게 서면으로 알려야 한다. **(영 제22조제2항)**

2. 물납청구의 제한

물납하려는 부동산가액이 개발부담금 부과 금액을 초과할 수 없으며 납부 의무자는 부과 금액과 물납부동산 가액과의 차액을 현금으로 내야 한다. **(영 제22조제3항, 규칙 제16조제3항)**

시장·군수·구청장은 영 제22조제1항에 따른 물납신청을 받은 경우 토지(개발부담금 부과 대상 토지 또는 이와 유사한 토지) 또는 건축물로서 지방자치단체가 직접 사용할 수 있거나 처분이 가능한 토지에 한정하여 물납을 인정할 수 있다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 물납대상에서 제외한다.

① 물납하려는 토지의 가액과 건축물의 가액을 합한 금액이 개발부담금 부과 금액을 초과하는 경우

② 물납하려는 토지 또는 건축물에 도시·군계획시설이 결정·고시되어 있는 경우. 다만, 지방자치단체가 직접 사용하기 위한 토지 또는 건축물에 대해서는 물납을 인정할 수 있다.

③ 물납하려는 토지에 저당권·가등기담보권·가압류·지상권 등이 설정되어 있는 경우

④ 물납하려는 토지에 건물, 공작물, 수목 또는 분묘가 있는 경우

⑤ 건축물이 속한 토지를 제외하고 건축물만 물납하려는 경우

3. 물납부동산의 가액 산정

물납부동산의 가액은 다음과 같이 산정한다.

가. **토지**: 부과 종료 시점 당시의 개별공시지가(물납 토지가 부과 대상 토지인 경우에는 종료시점지가)에 부과 종료 시점부터 영 제22조 제2항에 따라 서면으로 알린 날까지의 정상지가상승분을 합한 금액 **(영 제22조제4항제1호)**

나. **건축물**(토지와 그 위의 주택을 함께 물납하는 경우에는 토지를 포함한다): 부과종료시점 당시의 시가표준액 **(영 제22조제4항제2호)**

⇒ 상기 규정에도 불구하고 개별공시지가 또는 시가표준액이 없는 경우의 물납부동산 가액은 시장·군수·구청장이 지정하는 감정평가업자(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조제4호에 따른 감정평가업자를 말한다)가 감정평가한 금액으로 하며, 이 경우 감정평가 수수료는 납부의무자 부담으로 함 **(영 제22조제5항, 개발부담금 부과·징수 업무처리규정 제11조의13)**

제 4 절 추 징

1. 개발사업의 목적용도로 사용하지 않을 경우의 부담금 추징

법 제7조제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 개발부담금 감면 대상 사업(다른 법률에서 감면 대상으로 정한 사업을 포함한다)을 시행한 후 다음의 **특별한 사유** 없이 부과 종료 시점 후 **5년 이내**에 토지를 해당 개발사업의 목적 용도로 이용하지 아니하는 등 **아래의 사유**가 있으면 **감면한 개발부담금을 징수**한다.
(법 제16조제1항, 영 제21조제1항·제2항·제3항)

<추징에서 제외하는 특별한 사유>

① 천재지변이나 그 밖에 이와 유사한 사유로 해당 재산에 현저한 손실을 입은 경우
② 기업의 도산 등으로 개발사업을 계속하는 것이 곤란한 경우

<추징대상이 되는 사유>

① 당초 개발사업의 목적용도와 다른 용도로 토지를 이용하는 경우
② 당초 개발사업의 목적용도 외의 용도로 토지를 이용하려는 자에게 그 토지를 양도하는 경우

2. 기부채납 미이행시 부담금의 징수

납부 의무자가 영 제12조제1항제5호에 따라 국가 또는 지방자치단체에 기부하기로 한 토지 또는 공공시설 등을 특별한 사유 없이 법 제18조에 따른 납부 기일까지 기부하지 아니하는 경우에는 납부 기일이 지난 날부터 **1개월** 이내에 그 토지 또는 공공시설 등과 관련하여 개발비용으로 산입한 금액에 해당하는 부담금을 징수한다. 이 경우 부담금의 납부 기한은 부과 고지일부터 **30일**로 한다. **(영 제20조제2항)**

제 5 절 이의신청(행정심판 청구)

① 개발부담금 등의 부과·징수에 이의가 있는 자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 **중앙토지수용위원회에 행정심판을 청구**할 수 있다. **(법 제26조제1항)**

② 법 제26조제1항에 따른 행정심판청구에 대하여는 「행정심판법」 제6조에도 불구하고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 **중앙토지수용위원회**가 **심리·의결하여 재결(裁決)한다.(법 제26조제2항)**

③ 개발부담금의 부과·징수에 대하여 이의가 있는 자는 **처분이 있음을 알게 된 날로부터 90일** 또는 **처분이 있었던 날로부터 180일**내에 중앙토지수용위원회에 서면으로 **행정심판을 청구**할 수 있다. **(행정심판법 제27조, 제28조)**

※ 개발부담금 부과·고지시 반드시 ①항과 ③항의 내용을 고지

제 5 장 기 타

제 1 절 개발부담금 부과·징수 권한의 시·군·구로 이양

1. 이양 대상 업무

시장·군수·구청장이 국토교통부장관으로부터 권한위임 받아 수행하던 개발부담금 부과·징수 사무에 대하여 「중앙행정권한 및 사무 등의 지방 일괄 이양을 위한 물가안정에 관한 법률 등 46개 법률 일부개정을 위한 법률」('20.2.18. 공포, '21.1.1 시행) 일괄개정으로 **개발부담금 부과·징수 권한이 국가에서 시·군·구로 이양됨.**

※「개발이익 환수에 관한 법률」 제27조제2항 및 같은 법 시행령 제28조 삭제

법 제27조(권한의 위임) ② 국토교통부장관은 이 법에 따른 개발부담금의 결정·부과 및 징수에 관한 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)에게 위임할 수 있다. 이 경우 징수하는 데에 드는 실제 비용의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체에 위임 수수료를 지급할 수 있다.

영 제28조(권한의 위임 등) ① 국토교통부장관은 법 제27조제2항에 따라 다음 각 호의 권한을 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 위임한다.

- ○ 법 제2조 및 3조에 따른 개발부담금 및 개발이익 징수 주체
- ○ 법 제6조에 따른 납부의무의 승계
- ○ 법 제7조에 따른 지역투자활성화 등을 위한 개발부담금 감면
- ○ 법 제10조에 따른 지가의 산정
- ○ 법 제12조제3항에 따른 양도소득세 또는 법인세의 부과 금액 등 「국세기본법」 제81조에 따른 과세정보의 제공 요청
- ○ 법 제14조에 따른 부담금의 결정·부과(이 영 제15조·제16조 및 제20조에 따른 예정 통지, 고지 전 심사, 부담금의 정정 등에 관한 사항을 포함한다)

○ 법 제14조의2에 따른 개발부담금의 재산정·조정
○ 법 제15조에 따른 납부의 고지
○ 법 제16조에 따른 부담금의 추징
○ 법 제18조제2항에 따른 물납의 인정 및 징수
○ 법 제18조의2에 따른 부담금의 일부 환급
○ 법 제19조에 따른 납부 기일 전 징수 및 고지
○ 법 제20조에 따른 납부 기일의 연기 또는 분할 납부의 인정과 징수
○ 법 제21조에 따른 납부 독촉
○ 법 제22조에 따른 체납처분
○ 법 제23조에 따른 결손처분
○ 법 제24조에 따라 제출된 자료의 접수
○ 법 제25조에 따른 자료의 통보 및 접수
○ 법 제29조에 따른 과태료의 부과·징수
○ 제9조제3항제1호에 따른 개발사업 완료에 관한 신고의 접수와 같은 항 제2호에 따른 현지 확인 및 통지
○ 제12조제1항제9호나목 및 제22조제5항에 따른 감정평가업자의 지정
○ 제12조제3항에 따른 개발비용의 산출 및 같은 조 제5항에 따른 개발비용의 확인 또는 금액 산출의 의뢰
○ 제26조에 따른 사실조회 등의 조치
○ 제27조에 따른 대상 사업의 고지

2. 이양사무에 대한 조치

가. 징수된 부담금의 납입

시장·군수·구청장은 부담금을 징수한 경우 다음의 조치를 해야 한다. **(영 제3조제4항)**

1. 법 제4조제1항에 따른 특별회계(이하 “특별회계”라 한다)에의 귀속 분인 경우 :「한국은행법」에 따른 한국은행(국고대리점을 포함한다. 이하 같다) 또는 체신관서에 지체 없이 납입할 것

2. 영 제3조제2항에 따른 특별시·광역시 또는 도에의 귀속분인 경우 : 「지방회계법」 제38조에 따라 지정된 특별시·광역시 또는 도의 금고에 지체 없이 납입할 것

나. 물납토지 등의 등기이전

특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 법 제18조제2항 단서에 따라 부담금을 물납(物納)으로 받은 경우 그 물납으로 받은 토지 또는 건축물(“물납부동산”)을 법 제4조에 따라 특별회계에 귀속하는 부담금으로 배분하며, 특별회계 소속 국유재산으로 하기 위한 등기이전과 그 밖에 필요한 조치를 해야 한다.**(영 제3조제3항 및 제4항)**

다. 징수실적의 제출

시장·군수·구청장은 법 제3조에 따라 징수한 분기별 부담금의 부과·징수 실적 및 납입·물납 실적을 다음 분기 첫째 달 10일까지 국토교통부장관에게 통보해야 한다.**(영 제3조제5항)**

※ 「개발부담금부과·징수업무처리규정」 제19조(부과·징수 실적 등의 보고)

부과징수권자는 영 제3조제5항에 따른 부담금의 부과·징수 실적 및 납입·물납실적을 분기별로 시행규칙 제2조의2 별지 제1호 서식에 따라 다음분기 첫째달 10일까지 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

3. 징수수수료

국토교통부장관은 제5항에 따라 통보받은 실적을 근거로 납입금액(시장·군수·구청장이 제4항제1호에 따라 한국은행 또는 체신관서에 납입한 금액 및 제3항 본문에 따라 특별회계에 귀속하는 물납부동산의 가액을 말하며, 징수금을 배분할 때 정산한 금액은 제외한다)의 100분의 7을 법 제4조제4항에 따라 시장·군수·구청장에게 징수 수수료로 지급해야 한다. 이 경우 징수 수수료는 법 제3조에 따라 개발부담금을 징수한 분기의 다음 분기 첫째 달의 말일까지 지급한다. **(영 제3조제6항)**

제 2 절 위반행위에 대한 벌칙 등

1. 행정벌

가. 개발부담금을 면탈(免脫)·감경(減輕)할 목적 또는 면탈·감경하게 할 목적으로 거짓으로 계약을 체결한 자는 3년 이하의 징역에 처하거나, 면탈·감경을 하였거나 면탈·감경을 하려고 한 개발부담금의 3배 이하에 해당하는 벌금에 처한다. **(법 제28조제1항)**

나. 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 법 제28조제1항의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. **(법 제28조제2항)**

2. 과태료

가. 법 제24조(납부의무자는 부과종료시점으로부터 40일 이내에 개발비용 산출명세서를 시장·군수·구청장에게 제출할 의무가 있음)에 따른 명세서를 기한까지 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.**(법 제29조제1항)**

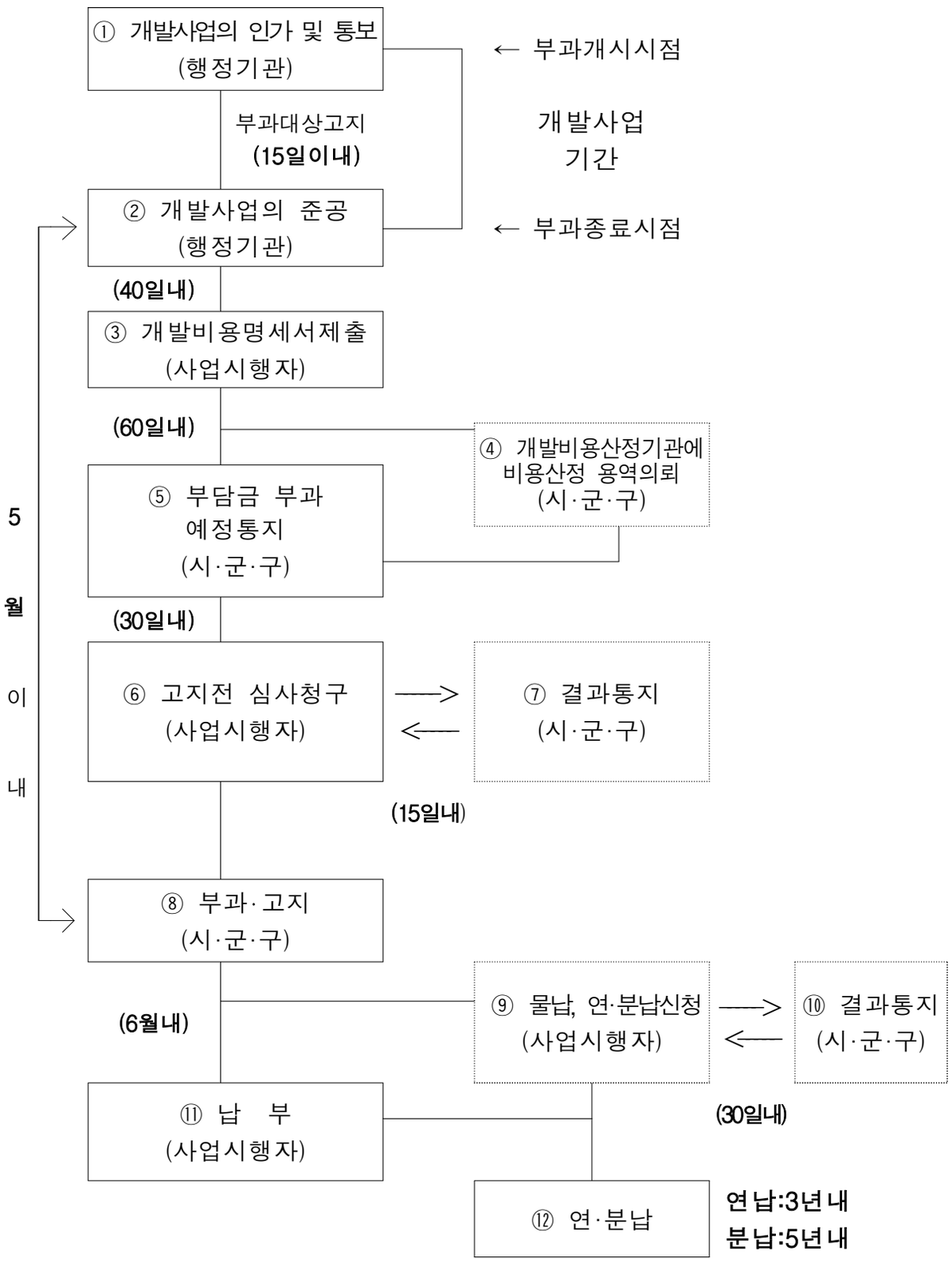
나. 과태료 부과기준 **(영 제29조)**

① 납부의무자가 법 제24조에 따른 개발비용 산출명세서를 영 제25조의2에서 정한 기한 내(부과 종료 시점부터 **40일** 이내)에 제출하지 아니한 경우: **100만원**

② 납부의무자가 법 제24조에 따른 개발비용 산출명세서를 부과 종료 시점부터 **3개월** 이내에 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 경우: **200만원**

참고자료

1. 개발부담금 부과·징수업무 절차도



2. 개발부담금 부과·징수업무 절차도 해설

① 개발사업의 승인(개발부담금 부과개시시점)

○ 승인권자 : 관계 행정청
○ 부과대상 : 시행령 별표1에 열거된 사업

※ 부과대상사업의 고지(법 제25조, 영 제27조, 규칙 제22조)

○ 시장·군수·구청장은 개발사업의 인가 등이 통보된 날부터 15일 이내에 납부의무자에게 개발부담금 부과사항을 미리 고지

② 개발사업의 준공(개발부담금 부과종료시점)(법 제9조3항)

○ 준공인가 등을 받은 날(준공 전이라도 건축물의 사용 또는 사업토지의 처분시에는 이를 준공으로 간주)

③ 개발비용명세서 제출(법 제24조)

○ 제 출 자 : 사업시행자(납부의무자)
○ 개발비용 : 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등, 기부채납 비용 등
○ 제출기한 : 사업종료후 40일내
○ 벌 칙 : 기한내 미제출시 100만원, 3개월 이내에 미제출하거나 거짓으로 제출할 경우 200만원의 과태료 부과

④ 개발비용 산정기관에 비용산정 용역의뢰(영 제12조제5항)

○ 의뢰기관 : 시장·군수·구청장(사업시행자가 제출한 비용명세서의 사실여부 확인이 필요할 경우에 용역의뢰)
○ 개발비용 산정기관 : 개발비용 산정기관의 요건(규칙 제10조의2)을 갖춘 기관

※ 개발부담금 산정(법 제8조 내지 제13조, 영 제7조 내지 제14조)

○ 산정기관 : 토지소재지 관할 시장·군수·구청장
○ 산정방법 : 종료시점지가에 개시시점지가와 개발비용, 사업기간중의 정상지가상승분을 공제하고 남은 개발이익의 20% 또는 25%를 부과

※ 종료시점지가 : 종료시점 당시의 당해 토지와 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 부동산가격공시법에 의한 비교표에 의하여 산정한 금액을 기준으로 부과종료시점까지의 정상지가상승분의 합 (예외적으로 아파트 분양가 등 처분가가 제한된 경우에는 그 처분가로 산정)

※ 개시시점지가 : 개시시점 당시의 개별공시지가를 기준으로 부과개시시점까지의 정상지가상승분의 합(예외적으로 국가 등 공공기관으로 부터 매입한 경우에 매입가로 산정)

※ 정상지가상승분 : 해당 시·군·구의 평균지가변동율 단, 기부채납토지와 부과기간동안의 정상지가상승분은 평균지가변동율과 정기예금이자율 중 높은 율 적용

⑤ 부담금부과 예정통지(영 제15조)

○ 사업시행자가 개발비용명세서를 제출하면 부과권자는 60일내에 부담금을 산정하여 부과예정통지

⑥ 고지전 심사청구(영 제16조제1항)

○ 사업시행자는 부담금 부과예정통지에서 산출한 부담금에 이의가 있는 경우에는 30일내에 부과권자에게 고지전 심사청구

⑦ 심사청구에 대한 결과통지(영 제16조3항)

○ 부과권자는 심사청구에 대한 심사를 한 후 15일내에 그 결과를 사업시행자에게 통지

⑧ 부과·고지(법 제15조, 영 제19조)

○ 부과권자는 사업 종료 후 5월내에 개발부담금 부과고지

⑨ 물납, 연·분납신청(법 제20조제2항·3항, 영 제24조)

○ 물납신청 : 현금대신 토지 또는 건축물로 물납(물납부동산 가액이 부담금부과액을 초과하지 못함) 물납토지가액은 개별공시지가로 산정, 물납 건축물은 시가표준액으로 산정)

○ 연·분납신청 : 재해 또는 부도등 사유가 있는 경우에는 3년의 범위내에서 납부연기 또는 5년의 범위내에서 분납가능

⑩ 물납 또는 연·분납신청 결과통지(법 제20조, 영 제24조)

○ 부과권자는 신청후 30일내에 물납허용여부 및 연·분납허용여부에 대한 결과통지

⑪ 납부(법 제18조제1항)

○ 사업시행자는 부과일부터 6개월 이내에 부담금 납부

⑫ 연·분납(법 제20조)

○ 납부연기 : 3년범위내
○ 분할납부 : 5년범위내
○ 연·분납의 경우에는 유예기간이 1년 이상시 1년 초과기간에 대하여 별도 고시하는 이자율로 산정한 금액을 가산하여 징수

※ 부담금의 귀속(법 제4조)

○ 징수한 부담금의 50%는 당해 시·군·구에, 나머지 50%는 국가균형발전특별회계(국가)에 귀속

※ 권리구제절차(행정심판청구)(법 제26조)

구 분	행 정 심 판	행 정 소 송
청구권자	사업시행자(납부의무자)	사업시행자(납부의무자)
청구기간	○납부고지일(처분이 있음을 안날)로 부터 90일 이내 ※처분이 있은 날로부터 180일 경과시 청구 못함	○납부고지일(처분이 있음을 안날)로 부터 90일 이내 ※처분이 있음을 안 날로부터 1년 경과시 청구 못함
청구기관	중앙토지수용위원회	소재지 관할 행정법원
(재결)기한	○ 청구서를 받은 날부터 60일 이내(연장 30일 가능)	○ 패소시 항소(상고)여부 : 판결문 접수된 날부터 14일이내

개발부담금 질의회신 사례

제1장

개발부담금의 부과대상

제 1 절 부과대상이 되는 개발사업

1. 부과대상 개발사업

가. 택지개발사업(제1호)

「주택법」에 주택건설사업 개발부담금 부과 여부

질의요지

「주택법」에 따른 주택건설사업(37,699㎡)으로 사업계획승인을 받아 아파트를 건설하였고, 산지전용 허가(3,634㎡) 및 개발행위 허가(35,164㎡)가 의제 처리된 경우 「주택법」에 따른 주택건설사업으로 개발부담금 부과대상인지 여부

회신내용 (토지정책과-11972, 2021.12.22.)

『개발이익 환수에 관한 법률 시행령』 별표1 제1호 나목에 따르면, 따른 주택건설사업"은 개발부담금 부과 대상 개발사업의 범위에 해당하는 것으로 규정하고 있습니다.

다만, 영 별표1 제1호 나목의 비고란에 따라「주택법」에 따른 주택건설사업이 ①「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 국토교통부령으로 정하는 개발부담금 부과 대상개발사업의 시행(이하 "토지개발사업 시행")으로 조성이 끝난 토지에서 최초로 시행하는 경우, ② 주택건설사업과 동시에 이루어지는 토지개발사업 시행으로 조성되는 토지에서 최초로 시행하는 경우, ③「도시개발법」에 따른 환지방식의 도시개발사업 시행으로 조성이 끝난 토지나 해당 주택건설사업과 동시에 이루어지는 환지 방식의 도시개발사업시행으로 조성되는 토지에서 최초로 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상 개발사업이 범위에서 제외하도록 규정하고 있습니다.

영 [별표1] 제8호 마목 1)호에 따르면「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가,「산지관리법」에 따른 산지전용 허가(신고) 등에 따라 시행하는 사업으로서 같은 법 시행규칙(이하 "시행규칙") 별표2에 따른 건축물을 건축하기 위한 용도 등으로 토지를 개발하는 사업은 개발부담금 부과 대상 개발사업 범위에 해당합니다.

참고로, 최근 법원은 대지조성공사 없이 주택건설사업만을 시행하는 경우는

개발부담금 부과대상이 아니라고 판시(대법원 2015.11.26. 선고, 2014두43349 등)하고 있어, 이에 당초 대지조성공사가 수반되지 않더라도 주택건설사업을 개발부담금 부과대상으로 하였던 입법 취지대로의 제도유지를 위하여 주택건설사업(대지조성공사를 수반하지 않는 경우 포함)을 「개발이익 환수에 관한 법률」에서 부과 대상사업으로 명확하게 규정하기 위한「개발이익 환수에 관한 법률」 일부개정안이 발의(소병훈 의원 대표, 2020. 8.13.) 되었으며, 동 법안은 현재 국회(국토교통위원회 법안소위)에 계류 중에 있으며 동 법안의 개정·시행에 따라 대지조성공사가 없는 주택건설사업의 개발부담금 부과대상 개발사업의 범위 및 적용례 등이 결정될 것임을 알려드립니다.

대법원은 개발부담금 부과대상사업인 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조, 같은 법 시행령 제4조 [별표 1] 제1호 소정의 '주택건설을 위한 대지조성사업'의 범위를 “절토, 성토, 정지작업, 매립 등 토지의 형질변경행위를 통하여 대지가 아닌 토지를 대지화 하는 경우는 물론 건축물의 건축에 적합하도록 대지로서의 효용을 높이기 위한 공사를 하는 경우도 이에 포함된다.”라고 판시 〔2000. 9. 8., 선고, 98두5903, 판결]하였습니다.

따라서, 질의사업이 위의 규정, 판례 등에 해당하는 경우라면 영 〔별표1〕 제1호 나목 「주택법」에 따른 주택건설사업에 해당할 수 있을 것으로 사료됨

≪“「주택법」에 따른 주택건설사업” 관련 개발부담금 업무처리요령≫
(토지정책과-2607, ‘21.3.10)

□ **배경**

○ 최근 법원은 대지조성공사가 없는 토지에 주택건설사업만을 시행하는 경우는 개발부담금 부과대상이 아니라고 판시하고 있음(대법원 2014두43349 등)

* “「주택법」에 따른 주택건설사업”은 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조 부과대상사업인 “택지개발사업”의 하위 범주로 시행령에서 규정하고 있으나, 법원은 “택지개발사업”이 대지조성공사를 수반하는 사업으로만 한정된다는 판단

○ 이에 따라 국토교통부는 주택건설사업(대지조성공사를 수반하지 않는 경우 포함)을 「개발이익 환수에 관한 법률」에서 부과 대상사업으로 명확하게 규정하기 위한 법률 개정을 검토 중에 있음

□ **업무처리 요령**

○ 향후, 법령이 정비(주택건설사업을 법률에서 부과대상사업으로 명확히 규정) 되기 전까지는 대지조성공사를 수반하지 않는 「주택법」에 따른 주택건설사업에 대해 개발부담금을 부과하지 않음

○ 이미, “「주택법」에 따른 주택건설사업”으로 개발부담금을 부과한 건 중에서 대지조성공사 수반 여부 등 다툼의 소지가 있는 경우,

- 행정심판(취소심판) 청구기간 또는 행정소송(취소소송) 제소기간이 도과하지 않은 건에 대하여 상기 쟁점(대지조성공사 수반 여부) 사유 등을 통한 행정심판·소송으로 권리행사가 가능함을 납무의무자에게 통지

* 행정심판(취소심판) 청구기간은 행정심판법 제27조를 참조

* 행정소송(취소소송) 제소기간은 행정소송법 제20조를 참조

「건축법」에 민간임대주택 건설 시 부과 제외 여부

질의요지

민간임대주택을 「주택법」에 따른 인가를 받지 않고 「건축법」에 따른 건축허가를 받았는데,『개발이익 환수에 관한 법률 시행령』 별표1 제1호의 비고란에 따라 개발부담금 부과가 제외되는지 여부

회신내용 (토지정책과-12080, 2021.12.27.)

「개발이익 환수에 관한 법률』(이하 "법") 제5조제1항 및 같은 법 시행령(이하 "영") 제4조제1항에 따르면, 개발부담금 부과대상이 되는 개발사업의 범위는 별표1로 규정하고 있습니다.

영〔별표1〕 제1호에 따르면, "1. 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다)"은 가. 주택법에 따른 대지조성사업, 나. 주택법에 따른 주택건설사업, 다. 택지개발촉진법에 따른 택지개발사업의 어느 하나에 해당하는 사업으로 규정하고 있습니다.

영〔별표1〕 제8호 마목 1)호에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가(신고), 「농지법」에 따른 농지전용 허가(신고), 「산지관리법」에 따른 산지전용 허가(신고), 「초지법」에 따른 초지전용 허가(신고)에 따라 시행하는 사업으로서 같은 법 시행규칙(이하 "시행규칙") 별표2에 따른 건축물을 건축하기 위한 용도 등으로 토지를 개발하는 사업은 개발부담금 부과 대상 개발사업 범위에 해당합니다.

따라서, 질의사업이 건축법에 따른 건축허가 사업이라면 영〔별표1〕 제1호의 가목, 나목, 다목에 따른 사업에 해당하지 않으며 제8호 마목 1)호 등에 해당될 수 있을 것으로 판단됨

「건축법」에 민간임대주택 건설 시 부과 제외 여부

질의요지

「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 제3조제1호*에 따른 부과대상사업의 면적 산정규정을 「건축법」에 따른 민간임대주택 건설 시에도 적용할 수 있는지 여부

*「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 제3조(부과대상사업의 면적산정) 영 제4조에 따른 부과대상사업의 면적은 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.
1. 임대의무기간이 4년 이상인 국민주택규모 이하의 임대아파트와 분양아파트 건설사업을 단일사업으로 시행할 경우에는 전체면적 중 임대아파트에 해당하는 면적(임대아파트 단지 내 부대복리시설을 포함한다)을 제외한 분양아파트 면적(동 면적이 부과대상 규모인 경우에 한한다)에 대해서만 개발부담금을 부과한다.

회신내용 (토지정책과-1851, 2023.03.21)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령(이하 “영”) 제4조 별표1 제1호의 비고란 1)은 4년 이상 임대하기 위하여 국민주택규모(「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 말함) 이하의 임대주택(「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말함)을 건설하는 사업은 개발부담금 부과대상 개발사업의 범위에서 제외하는 것으로 규정하고 있고,

영 제4조 별표1 제4호의 다목 비고란 3)은 4년 이상 임대하기 위하여 국민주택규모(「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 말함) 이하의 임대주택(「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말함)을 건설하는 사업은 개발부담금 부과대상 개발사업의 범위에서 제외하는 것으로 규정하고 있습니다.

또한 「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」(이하 “업무처리규정”) 제3조제1호에 따르면, 영 제4조에 따른 임대의무기간이 4년 이상인 국민주택규모 이하의 임대아파트와 분양아파트 건설사업을 단일사업으로 시행할 경우에는 전체면적 중 임대아파트에 해당하는 면적(임대아파트단지 내 부대복리시설을 포함)을 제외한 분양아파트 면적(동 면적이 부과대상규모인 경우에 한함)에 대해서만 개발부담금을 부과하도록 규정하고 있습니다.

따라서 업무처리규정 제3조제1호는 영 별표1 제1호 가목, 나목, 다목 및 제4호 다목의 개발사업에 해당하는 경우에 적용하는 규정으로 「건축법」에 따른 건축허가를 받아 민간임대주택을 건설한 경우라면 개발부담금 부과제외 대상에는 해당하지 않을 것으로 판단됨

임대주택 건설사업을 5년이 경과되기 전에 분양하였을 경우 개발부담금 부과여부

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1의 규정에 의거 “5년 이상 임대하기 위하여 「임대주택법」에 의하여 「주택건설촉진법 시행령」 제30조제1항 단서의 규정에 의한 규모(85㎡) 이하의 주택을 건설하는 사업”은 부담금 부과대상에서 제외하고 있으나, 5년이 경과되기 전에 임대주택을 분양하였다면 개발부담금 부과대상인지 여부

회신내용 (토정 58300-404. 2000.4.21.)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1에서 “5년 이상 임대하기 위하여 임대주택법에 의하여 임대주택을 건설하는 사업”은 부과대상에서 제외하도록 하고 있는 바,

위 규정에 의한 요건은 5년 동안 계속되어야 하며 5년 기간의 진행 중에 일부를 분양하는 경우에는 위 요건이 충족되지 않으므로 부담금 부과대상이 됨

산업단지 개발사업 부지 외 주택건설사업

질의요지

한국전력공사가 월성전원단지개발사업을 시행하면서 당해 사업부지에는 포함되지 않으나, 사업부지 인근의 일반주거지역에서 주택건설촉진법 제33조에 의한 사업계획승인을 받아 “사원아파트 대지조성 및 주택건설사업”을 시행하는 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

회신내용 토정 58383-1218(1998.7.30)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제1호의 규정에 의거 「주택건설촉진법」에 의한 대지조성사업 및 주택건설사업은 개발부담금 부과대상으로 되어 있고,

귀 질의의 사원아파트 대지조성 및 주택건설 사업은 월성전원단지사업 구역 내에 포함되지 아니하여 산업단지개발사업에 해당된다고 볼 수 없으므로 개발부담금 부과대상에 해당됨.

나. 산업단지개발사업(제2호)

◥ 수도권외 지역의 산업단지내 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 주택지 조성사업에 대한 개발부담금 부과여부

질의요지

수도권이 아닌 지역에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 조성되는 산업단지 안의 주택지조성사업의 경우, 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제3항제1호에 따라 개발부담금이 면제되는지?

회신내용 (법제처 법령해석총괄과-3535호, '14.10.28, 안건번호14-0606호)

(회답) 수도권이 아닌 지역에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 조성되는 산업단지 안의 주택지조성사업의 경우, 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제3항제1호에 따라 개발부담금이 면제된다고 할 것입니다.

(이유) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따르면 산업단지는 공장 등 산업시설과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서, 같은 조 제9호 라목에서는 산업단지개발사업에 산업단지의 기능 향상을 위한 주거시설의 용지조성사업이 포함된다고 명시하고 있고, 또한 같은 법 시행령 제21조부터 제23조까지에 따르면 산업단지개발실시계획에 주택지 조성에 관한 사항까지 포함된다는 점에 비추어볼 때, 산업단지는 주택지 조성사업을 포함하여 전체적으로 하나의 개발사업으로서 승인·추진되는 사업이라 할 것입니다.

그렇다면, 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표 1에서 개발부담금 부과대상을 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 안의 주택지조성사업(제1호 가목)과 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업(제2호 가목부터 라목까지)을 따로 구분하여 규정하고 있다 하더라도, 개발부담금 면제 대상을 판단함에 있어서는 산업단지 전체를 하나의 사업으로 보아 개발부담금의 면제 여부를 판단하여야 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 수도권이 아닌 지역에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 조성되는 산업단지 안의 주택지조성사업의 경우, 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제3항제1호에 따라 개발부담금이 면제된다고 할 것입니다.

다. 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업(제4호)

도시환경정비사업으로 지식산업센터를 건설하는 경우 개발부담금 부과 여부

질의요지

「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 도시정비형 재개발 사업시행계획을 인가 받아 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터(공장)를 설립하는 경우 개발부담금 제외 여부

회신내용 (토지정책과-1666, 2023. 3.14)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하“법”) 제5조 및 같은 법 시행령(이하“영”) 제4조제1항 별표1 제4호 다목에 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 도시환경정비사업은 개발부담금 부과대상 개발사업의 범위에 해당하고, 비고2)에서 공장을 건설하는 경우는 제외한다고 규정하고 있습니다.

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호 및 같은 법 시행령 제2조제1항에 따르면 “공장”이란 건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설(이하 “제조시설등”이라 한다)을 갖추고 한국표준산업분류에 따른 제조업을 하기 위한 사업장으로서 제조업을 하기 위하여 필요한 ①제조시설(물품의 가공·조립·수리시설 포함) 및 시험생산시설, ②제조업을 하는 경우 그 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 해당 공장부지 안에 설치하는 부대시설로서 산업통상자원부령으로 정하는 것, ③제조업을 하는 경우 관계 법령에 따라 설치가 의무화된 시설, ④ ①~③까지의 시설이 설치된 공장부지를 말합니다.

따라서, 해당 지식산업센터가 공장을 건설하는 경우에 해당된다면 개발부담금 부과 제외 대상에 해당할 것으로 판단되나, 개발부담금 부과 여부는 개발부담금 부과권자가 관련 법령, 해당 인·허가 내용 등을 종합적으로 조사·검토하여 최종 판단하시기 바랍니다.

가로주택정비사업 개발부담금 부과대상 여부

질의요지

「도시 및 주거환경정비법」(이하“「도시정비법」”)에서 규정한 ‘가로주택정비사업’이 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “「소규모주택정비법」”)으로 이관되어 2018.2.9.부터 시행됨에 따라 「소규모주택정비법」에 의해 인·허가되는 ‘가로주택정비사업’이 개발부담금 부과 대상사업인지 여부

회신내용 (토지정책과-9643, 2019.12.31)

가. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령 제4조 제1항 별표1 제1호 나목에 따르면 「주택법」에 따른 주택건설사업은 개발부담금 부과 대상 개발사업의 범위에 포함되어 있으며, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제55조 제1항에 따라 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때에는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인이 있는 것으로 보도록 규정하고 있고, 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령 제4조 제1항 별표1 비고에 따르면 “개별 법령에서 특정한 사업에 대하여 인가등을 받으면 위 표 제1호부터 제8호까지에서 규정한 개발사업의 인가등을 받은 것으로 보는 경우에는 부담금 부과 대상 개발사업으로 본다”라고 규정하고 있습니다.

나. 「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 제2조제2항제4호에 따르면 「도시정비법」의 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업은 영 제4조 제1항 별표1에 따른 개발부담금 부과대상 개발사업 범위에 포함되지 아니하는 것으로 규정하고 있습니다.

다. 따라서, ‘가로주택정비사업’이 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제55조 제1항에 따라 사업시행계획인가를 받아 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받은 것으로 보는 경우 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령 제4조 제1항 별표1 제1호 나목에 따른 개발부담금 부과대상 개발사업에 해당하는 반면, 「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 제2조 제2항제4호에 따른 개발부담금 부과 제외 대상 개발사업의 범위에는 포함되지 않으므로 동 사업은 개발부담금 부과대상 개발사업에 해당하는 것으로 판단됩니다. 다만, 최종적인 개발부담금 부과 여부에 대하여는 해당 사업의 인허가 내용 및 관계 법률 등을 종합적으로 검토하여 개발부담금 부과권자가 결정하시기 바랍니다.

소규모재건축사업 개발부담금 부과대상 여부

질의요지

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업을 시행한 경우 개발부담금 부과 대상인지

회신내용 (국민신문고, 2023.2.21.)

「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」(이하“업무처리규정”) 제2조제2항제4호에 따르면 "「도시 및 주거환경정비법」의 주거환경개선사업, 재개발사업(다만, 영 별표1 제4호 다목에 따른 정비사업은 제외한다), 재건축사업은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항 별표1에 따른 개발부담금 부과대상 개발사업 범위에 포함되지 아니한다"라고 규정하고 있습니다.

2017.2.8. 「소규모주택정비법」을 제정하여 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있던 소규모재건축사업은 기존의 주택재건축사업 중 소규모사업이 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 이관되었습니다.

따라서, 소규모재건축사업은 기존의 주택재건축사업 중 소규모사업이 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 이관된 것이므로 업무처리규정 제2조제2항제4호에 따라 개발부담금 부과대상 개발사업 범위에 포함되지 아니할 것으로 판단되나, 구체적인 사항에 대해서는 인·허가 내용 및 사실관계 등을 확인하여 판단할 사항으로 해당 개발부담금 부과징수권자인 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

환지방식의 도시개발사업지구 내 공동주택사업

질의요지

환지방식의 도시개발사업 지구 내 공동주택사업이 개발부담금 부과대상에서 제외되는지 여부

회신내용 (토지정책과-1258, 2020. 2.11)

「개발이익환수에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령 제4조제1항 별표1에 따르면 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(환지방식 제외)과 「주택법」에 따른 주택건설사업은 개발부담금 부과대상 개발사업의 범위로 규정하고 있습니다.

다만, 2019. 11. 5.「개발이익환수에 관한 법률 시행령」(대통령령 제30190호)이 일부개정되어,「도시개발법」에 따른 환지방식의 도시개발사업 시행으로 조성이 끝난 토지나 해당 주택건설사업과 동시에 이루어지는 환지방식의 도시개발사업 시행으로 조성되는 토지에서 최초로 시행하는 주택건설사업은 개발부담금 부과대상에서 제외되었으며, 같은 법 시행령 부칙 제2조에 따르면 이는 2019. 11. 5. 이후 개발부담금을 결정·부과하는 개발사업부터 적용됨을 알려드립니다.

따라서, 환지방식의 도시개발사업 시행으로 조성되는 토지에서 최초로 시행되는 주택건설사업은 개발부담금 부과대상에서 제외되는 것으로 판단됩니다.

환지방식의 도시개발사업지구 내 공동주택사업

질의요지

환지방식의 도시개발사업으로 조성된 토지에서 최초로 시행하는 주택조합의 공동주택 신축사업의 경우, 주택건설사업이 개발부담금 부과대상인지

회신내용 (토지정책과-7118, 2020. 8. 11.)

「개발이익환수에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령(이하 “영”) 제4조제1항 제1호, 별표1 제1호 나목에 따르면, “「주택법」에 따른 주택건설사업”은 개발부담금 부과대상 개발사업의 범위에 해당하는 것으로 규정하고 있습니다.

다만, 영 별표1 제1호 나목의 비고란에 따라「주택법」에 따른 주택건설사업이 ①「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 국토교통부령으로 정하는 개발부담금 부과 대상개발사업의 시행(이하 “토지개발사업시행”이라 한다)으로 조성이 끝난 토지에서 최초로 시행하는 경우, ② 주택건설사업과 동시에 이루어지는 토지개발사업시행으로 조성되는 토지에서 최초로 시행하는 경우, ③「도시개발법」에 따른 환지방식의 도시개발사업 시행으로 조성이 끝난 토지나 해당 주택건설사업과 동시에 이루어지는 환지 방식의 도시개발사업시행으로 조성되는 토지에서 최초로 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상 개발사업이 범위에서 제외하도록 규정하고 있습니다.

참고로 2019.11.5.「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」(대통령령 제30190호)이 일부개정되어,「도시개발법」에 따른 환지(換地) 방식의 도시개발사업에 대한 개발이익은 지방자치단체의 특별회계로 귀속되고 있으나 해당 토지에서 시행하는 주택건설사업의 경우 개발부담금을 부과하고 있어 개발이익이 중복으로 회수되고 있으므로 개발사업자의 부담을 완화하기 위하여 환지 방식의 도시개발사업 시행으로 조성이 끝난 토지나 주택건설사업과 동시에 이루어지는 환지 방식의 도시개발사업 시행으로 조성되는 토지에서 최초로 시행하는 주택건설사업은 개발부담금 부과 대상에서 제외하였습니다.

따라서, 환지방식의「도시개발법」에 따른 도시개발사업 시행으로 조성이 끝난 토지에 최초로 시행하는「주택법」에 따른 주택건설사업은 개발부담금 부과대상 개발사업에서 제외되는 것으로 판단됩니다.

공공주택사업지구 내 주택건설사업의 개발부담금 부과대상 여부

질의요지

「공공주택 특별법, (구 보금자리주택건설 등에 관한 특별법)」에 따라 조성한 토지를 민간 사업시행자가 공급받아「구 개발이익 환수에 관한 법률 시행령, 2014.7.15 시행, 대통령령 제25452호」 개정이후「주택법」 제16조에 따라 주택건설사업 승인을 득한 경우 개발부담금 부과대상에 해당하는지?

회신내용 (토지정책과-449, 2016.1.19.)

「구 개발이익 환수에 관한 법률 시행령, 2014.7.15 시행, 대통령령 제25452호」 [별표1] 제1호 다목 비고란 1)에서「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 국토교통부령으로 정하는 개발부담금 부과대상 개발사업의 시행으로 조성이 끝난 토지에서 최초로 시행하는 주택건설사업은 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 규정하고 있습니다.

이는 택지개발사업 시행 등으로 이미 개발부담금을 부과하여 개발이익이 환수된 토지에서 최초로 시행하는 주택건설사업에 대하여는 개발부담금의 부과를 제외하도록 한 것으로 개발부담금의 이중부과를 방지하고자 하는 취지의 규정입니다.

한편, 「개발부담금 부과·징수 업무처리 규정」 제2조제2항제12호에 따르면 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업(지구조성 사업 등)은 개발부담금 부과대상이 되는 개발사업의 범위에 포함하지 않는 것으로 되어 있습니다.

따라서, 귀 질의의 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 공공주택사업은 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 하고 있으므로 동 사업으로 조성된 토지에서 시행하는 「주택법」에 따른 주택건설사업은 개발부담금 부과대상 사업으로 판단됩니다.

도시개발사업 중 체비지

질의요지

「도시개발법」 의한 개발사업의 경우 환지받은 토지를 제외한 체비지가 개발부담금 부과대상인지 여부

회신내용 (토지정책팀-1874, 2006.05.09.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령 제4조제1항 별표1의 규정에 따라 환지방식에 의한 도시개발사업은 개발부담금 부과대상이 아니므로 환지방식의 도시개발사업 시행과정에서 발생한 체비지의 경우도 개발부담금 부과대상이 되지 아니할 것임.

다만, 동 사업지구 내에서 「주택법」에 의한 주택건설사업 등을 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상이 됨.

라. 지목변경이 수반되는 사업(제7호)

◥ 형질변경 없이 건축허가만을 받은 경우

질의요지

도시계획구역(녹지지역 제외) 내의 전 등을 건축법에 의한 건물을 건축 할 경우 개발을 위한 별도의 절토·성토·정지 등 토지형질변경행위나 건축물의 건축에 적합한 상태인 토지로서의 효용을 높이기 위한 공사가 필요 없는 단순한 건축허가만을 받아 사실상·공부상 지목이 변경되었다면 이를 지목변경사업으로 보아 부담금을 부과 할 수 있는지

회신내용 (토재 58307-44, 1998.1.17.)

개발부담금 부과대상사업으로 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호에는 「지목변경이 수반되는 개발사업」을 개발부담금 부과대상사업으로 규정하고 있으므로,

같은 법 시행규칙 별표2에서 정하고 있는 건축물의 건축으로 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 보아야 함

◥ 단순히 공부상 지목을 정리하는 경우

질의요지

1991.2.11.에 근린생활시설로 건축물의 준공검사를 받아 대지로 이용 중에 있으나 공부상 지목은 현재까지 답으로 되어 있는 토지 2,076㎡에 기존의 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 신축하는 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호 및 같은 법 시행규칙 별표2의 규정에 의거 건축허가를 받아 근린생활시설을 건축함으로써 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업에 해당되나

귀 질의와 같이 1991.2.11.에 근린생활시설로 이미 건축물의 준공검사를 받아 대지로 이용되고 있는 토지가 공부상 지목정리만 되지 않은 상태에서, 기존 건축물을 철거하고 동일한 토지에 동일한 용도의 건축물을 신축함으로서 공부상 지목만을 “대”로 정리하는 경우에는, 위 규정에 의한 지목변경수반사업이라고 볼 수 없어 개발부담금 부과대상에 해당되지 않는 것으로 판단됨

단순히 공부상 지목을 정리하는 경우

질의요지

기존 축사 건물이 1982년도에 준공이 되어 건축물관리대장에 등재되어 현존하고 있으나, 지목변경이 안 되어 지목이 “답”과 “임”으로 되어 있는 경우, 인허가를 새로 받으면 개발부담금 납부대상인지의 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호의 규정에 따라 첨부파일의 부과대상 건축물에 대한 건축허가를 받아 건축함으로서 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되나,

기존 적법한 건축물로서 축사(목장용지)로 이용되고 있는 토지가 공부상 지목정리만 되지 않은 상태에서 기존 건축물을 철거하고 동일한 토지에 동일한 용도의 건축물을 신축함으로서 공부상 지목만을 “목장용지”로 정리하는 경우라면 지목변경수반사업이라고 볼 수 없으므로 개발부담금 부과대상이 되지 않는 것으로 판단됨.

개발부담금 부과대상 여부 등

질의요지

1) 2종 근린생활시설(종교집회장) 부지조성 목적으로 건축허가 등을 받아 개발사업을 완료한 경우 개발부담금 부과대상에 해당하는 지?

2) 개발부담금 종료시점지가 산정 시 토지 이용 상황을 ‘임야기타 또는 특수토지’로 평가가 가능한 지?

회신내용 (토지정책과-2481, 2017.4.12, 토지정책과-3382, 2017.5.24.)

(질의1에 대하여) 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조와 같은 법 시행령 [별표1] 제7호의 규정에 따르면 같은 법 시행규칙 [별표2]의 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업은 개발부담금 부과대상에 해당하며,

같은 법 시행령 [별표1] 제8호에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가, 「산지관리법」에 의한 산지전용 허가 등을 받아 시행하는 사업으로서 주택을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 등 같은 법 시행규칙 [별표2]에서 정한 사업은 개발부담금 부과대상에 해당합니다.

아울러, 같은 법 시행규칙 [별표2]의 규정에 따르면 「건축법」상의 종교시설은 개발부담금 부과대상 사업에서 제외하고 있으나, 제2종근린생활시설(종교집회장, 바닥면적의 합계가 500㎡미만)은 개발부담금 부과대상 사업으로 규정하고 있습니다.

따라서, 「건축법」상의 제2종근린생활시설(종교집회장) 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목이 변경된 경우와 제2종근린생활시설(종교집회장)의 건축 목적으로 개발행위 허가, 산지전용 허가 등을 받아 토지형질 변경을 수반하는 사업이라면 개발부담금 부과대상에 해당되는 것으로 판단되나, 개발부담금 부과대상 여부에 대한 최종 판단은 귀 시에서 관련 인·허가 서류, 현장조사 등 사실관계를 조사하여 결정하시기 바랍니다.

(질의2에 대하여) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조에 따르면 종료시점지가는 부과 종료시점 당시의 부과 대상 토지와 이용 상황이 가장 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제7항에 따른 표준지와 지가산정 대상토지의 지가형성 요인에 관한 표준적인 비교표에 따라 산정한 가액(價額)에 해당 연도 1월 1일부터 부과 종료 시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 산정하도록 규정하고 있습니다.

귀 질의의 개발부담금 종료시점지가 산정시 토지 이용 상황 판단은 법령해석 사항이 아닌 사실판단 사항으로써 부과권자인 귀 시에서 관계법령, 개별공시지가 산정지침, 인허가 서류, 각종 공부, 현장조사 등 사실관계를 조사하여 판단하시기 바랍니다.

1차 개발사업에서 개발이익이 없어 부과하지 않은 토지에 원래의 지목으로 변경하는 개발사업(2차사업)의 경우 부과대상 여부

질의요지

지목이 대지인 토지에 창고시설 건축허가를 받아 건축물 사용승인(1차개발사업)을 득함으로써 지목이 대지에서 창고용지로 변경되었으나 개발부담금 부과관청은 해당 토지에 개발이익이 없다고 판단하여 개발부담금을 부과하지 않았는데, 그 이후 동 사업시행자가 동 창고시설을 제2종근린생활시설로 건축물 용도를 변경(2차개발사업)하여 창고용지에서 원래의 지목인 대지로 환원된 경우 2차개발사업의 개발부담금 부과 대상 여부

회신내용 (토지정책과-2882, 2012. 6.12)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항 [별표1 제9호] 에 의하면 국토해양부령으로 정하는 건축물의 건축(「건축법」 제19조에 따른 용도변경을 포함한다)으로 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반되는 사업을 개발부담금 부과대상 사업으로 규정하면서, 다만, 지목변경으로 부담금이 부과된 토지에 대한 사업의 경우 그 부담금 부과 당시의 지목을 그 부담금 부과 전의 지목으로 변경하는 경우는 제외한다고 규정하고 있습니다.

위 질의의 경우 '대지'에서 '창고용지'로 지목 변경된 1차 개발사업은 개발부담금이 부과된 사업이 아니므로, 개발사업허가를 받아 공부상 지목인 '창고용지'에서 '대지'로 지목 변경된 2차 개발사업은 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 [별표1 제9호] 단서규정 적용대상이 아닌 것으로 판단됩니다.

따라서, 2차 개발사업에 대한 개발부담금 부과대상 여부는 동법 시행령 [별표1 제9호] 본문의 규정에 따라 판단하여 결정하여야 할 사항으로 봅니다.

택지조성사업으로 시행한 토지(근린상업용지)에 주유소를 건축한 경우

질의요지

택지조성사업을 시행한 토지(근린상업용지)를 사업자가 분양 받아 별도의 건축법에 의한 건축허가를 받아 주유소를 신축하는 경우 지목변경수반사업으로 보아 개발부담금 부과대상에 해당되는지 여부

회신내용 (토재 58307-402. 1997.06.16)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호의 규정에 의거 주유소 시설의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과 대상으로 보도록 되어 있고 지적법상 주유소의 지목은 잡종지로 되어 있으므로,

귀 질의의 경우 택지개발사업지구내의 토지를 분양받아 건축법에 의한 주유소를 건축하였다면 지목이 “대”에서 “잡종지”로 변경되는 것이므로 개발부담금 부과 대상에 해당되는 것임

대지가 잡종지(주유소)로 변경시 부담금 부과 후, 법 개정으로 주유소 용지로 지목 변경 뒤 다시 주유소를 철거하고 근린생활시설을 준공한 경우 부과대상인지

질의요지

1995.4.26 건축허가 받아 위험물저장 및 처리시설(주유소) 준공되어 “대”에서 “잡종지”로 사실상의 지목변경으로 1996.10. 개발부담금 부과되었고 이후 관련 법 개정으로 지목이 세분화되어 “주유소용지”로 지목 변경된 토지나 2013년 주유소 철거·멸실 및 근린생활시설 준공으로 “대”로 지목변경 됨
위와 같이 지목변경수반사업으로 이미 개발부담금이 부과(1996년)된 토지에 대해 다시 근린생활시설 준공으로 지목이 “대”로 환원된 경우 개발부담금이 부과되는지 여부 및 주유소 준공(1995년) 당시 토지소유자와 근린생활시설 준공(2013년) 당시 토지소유자가 서로 다를 경우 개발부담금이 부과 여부

회신내용 (국민신문고 2013.11.23.)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호 하단에 따르면 지목 변경으로 부담금이 부과된 토지에 대한 사업의 경우 그 부담금 부과 당시의 지목을 그 부담금 부과 전의 지목으로 변경하는 경우는 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 규정하고 있습니다.

귀 질의의 경우 최초 인허가 사업은 시행령 별표1 제9호에 따라 대지에서 잡종지 (주유소)로 지목변경을 수반하는 개발사업에 해당하여 개발부담금이 부과되었으며 이후 지적법 개정(2001. 1.26개정 2002. 1.27시행)으로 잡종지 지목이 세분화되어 주유소 용지로 변경되었습니다. 잡종지 지목이 주유소 용지로 변경된 것은 개발사업에 따른 지목변경이 아니고 지적법 개정에 따른 것이 명백합니다.

따라서 지목이 주유소 용지인 토지에 주유소를 철거하고 근린생활시설을 건축 준공하여 지목이 대지로 변경된 경우에는 이미 개발부담금이 부과된 토지에서 지목변경이 수반되는 사업을 하면서 지목이 다시 개발부담금 부과 전의 지목으로 변경되는 경우에 해당하는 것으로 볼 수 있습니다. 따라서 개발부담금 부과대상에서 제외되는 것으로 판단됩니다.

경제자유구역개발사업으로 조성된 토지 내에서 공장 등을 신축하는 경우

질의요지

경제자유구역개발사업으로 조성이 완료된 토지(지목 : 대지)에 공장, 자동차 관련시설 등을 신축하는 경우 이를 지목변경 수반사업으로 보아 개발부담금 부과대상에 해당하는 지?

* 00지구는 경제자유구역개발사업 실시계획에 의하여 조성되어 지구단위계획에 따라 토지별 건축물 용도가 지정되어 있으나, 지목은 지구단위계획의 토지용도를 구체적으로 반영하지 않고 신규 등록 당시 대부분 '대'로 등록되었음

회신내용 (토지정책과-8189, 2016.10.11)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조와 동법 시행령 [별표1] 제7호에 따르면 동법 시행규칙 [별표2]에 해당하는 「건축법」에 따른 건축물의 건축(「건축법」 제19조에 따른 용도변경 포함)으로 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반되는 사업은 개발부담금 부과대상에 해당합니다.

따라서, 시행규칙 [별표2]에 해당하는 「건축법」에 따른 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목이 변경(대지→공장 등) 되는 경우라면 개발부담금 부과대상에 해당하는 것으로 판단되나, 개발부담금 부과대상 여부에 대한 최종 판단은 관계 법령 및 인허가 서류, 현장조사 등 사실관계를 조사하여 귀 구에서 결정하시기 바랍니다.

아파트건설 사업승인조건에 의하여 상가건축을 하는 경우

질의요지

아파트건설사업 시행시 구매시설을 건축하는 조건으로 사업승인을 득한 후 아파트 사업부지와 100m 가량 떨어진 곳에 상가건축을 하는 경우 개발부담금 부과여부

회신내용

아파트건설사업 시 사업승인조건에 의하여 건축하게 되는 구매시설 등에 대하여는 그 구매시설이 아파트사업부지와 떨어져 있다 하더라도 아파트 건설사업의 관련시설로서 사업승인 조건에 의하여 시행하는 경우라면 개발부담금 부과대상임

학교법인이 학교근처에 주차장을 조성한 경우

질의요지

학교법인(비영리법인)이 시행자로 개발행위허가(자동차관련시설)를 득하여 학교근처에 주차장 부지를 조성하였을 경우 개발부담금 부과대상이 되는지 여부

<학교측 주장>

가. 학교법인이 시행한 개발사업이므로 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제5조제4항제4호에 따라 개발부담금 면제대상이 된다.

나. 학교법인은 비영리법인이므로 개발부담금을 면제받아야 한다.

회신내용 (토지정책과-2782, 2013. 8.20)

주차장 부지를 조성함에 있어서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조, 「산지관리법」에 따른 산지전용허가, 「농지법」에 의한 농지전용허가, 「초지법」에 의한 초지전용허가를 받아 주차장을 만든 것이 원인이 되어 공부상 또는 사실상 지목변경을 수반되었다면 개발부담금 부과대상이 됩니다.(근거 : 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 및 별표1중 제10호)

가. 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제5조제4항제4호에서 면제하도록 한 부담금은 개발부담금을 지칭하는 것이 아니라 “학교용지부담금”을 의미한다고 사료됩니다. (근거 : 「학교시설 확보 등에 관한 특례법」 제2조제3호)

나. 개발사업 시행 주체별로 개발부담금을 감면받을 수 있는 경우는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제2항 및 같은 법 시행령 제6조제2항에서 열거하고 있는 바, 학교법인은 위 근거조항에 열거되지 아니하였으므로 개발부담금 감면대상이 될 수 없다고 봅니다.

양성화 무허가건축물이 일부 포함되어 있는 경우 개발부담금 부과대상 여부

질의요지

건축허가를 받은 면적은 685㎡이나 이중 양성화된 무허가 건축물부지가 일부 있을 경우 개발부담금 부과대상 여부.

회신내용 (토지정책팀 3387, 2006.08.29)

개발부담금이 부과되는 경우 중 지목의 변경은 사실상 또는 공부상의 지목변경을 의미하므로 사실상 대지로 활용되던 농지 등이 일정한 절차를 거쳐 공부상 대지로 변경되는 경우는 부과대상이 됩니다.

즉, 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조제1항의 규정에 따르면 특별시 또는 광역시 지역내 도시지역의 경우 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적이 660㎡이상이고, 같은 법 시행령 별표1제9호의 규정에 따라 같은법 시행규칙 별표2에 해당되는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어 있습니다.

무허가 건축물 추인 시 개발부담금 부과 대상 여부(무허가 건축물 양성화)

질의요지

「개발이익환수에 관한 법률」 시행(1990.1.1.) 전에 건축되어(1978년) 사용 중인 무허가 건축물을 추인하여 지목이 변경된 경우, 개발부담금 부과 대상여부

※ (무허가) 1905년 신축, 1978년 개축 → (추 인) 2019.1.21. 건축허가, 2019.9.4. 사용승인 [지목변경 (임야)1,799㎡, (대)175㎡ → (종교용지)1,974㎡]

회신내용 (토지정책과-1628, 2020. 2.21)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”) 제5조, 같은 법 시행령(이하 “영”) 제4조제1항 별표1 제7호 및 같은 법 시행규칙 제4조제5항 별표2 제1호 나목에 따르면, 「건축법 시행령」 별표1에 따른 제2종 근린생활시설인 “종교집회장” 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업은 개발부담금의 부과대상 개발사업의 범위에 해당하며,

아울러, 법 제5조, 영 별표1 제8호 마목 1) 및 같은 법 시행규칙 제4조 제6항 별표2 제1호 나목에 따르면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가(신고), 「산지관리법」에 따른 산지전용 허가(신고) 등에 따라 시행하는 사업으로서 「건축법 시행령」 별표1에 따른 제2종 근린생활시설인 “종교집회장”을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 또한, 개발부담금 부과 대상 개발사업의 범위에 해당하는 것으로 규정하고 있습니다.

따라서, 당초 적법한 절차에 따라 인허가 등을 받아 준공되었다면 부과대상이 아니나, 이와 같은 경우가 아니라면 관계 법령에 따른 인가 등의 절차를 받는 사업이 영 별표1 제7호 및 제8호 마목1) 등에 해당하게 되면 그 사업에 대하여 개발부담금을 부과하여야 할 것으로 판단됩니다.

다만, 추인에 따른 개발부담금 부과 여부에 대한 최종적인 판단은 해당 추인 사업에 대한 인허가 내용 및 관계 법령 등을 종합적으로 검토하여 개발부담금 부과권자가 결정하시기 바랍니다.

기존 화력발전소 건물을 철거하고 열병합 발전소를 신축할 경우 부과여부

질의요지

① 지목이 대지인 상태에서 기존 화력발전소 건물을 철거하고 열병합 발전소를 신축할 경우 지목이 장으로 변경되어야 하는데 지목변경으로 인한 부담금 부과 대상 여부

② 지목이 대지인 상태에서 79년부터 자동차운전학원을 운영해 오다가 금번 건축물 증축(형질변경 없음)으로 지목이 잡종지로 변경하였는바 건축물 건축으로 인한 지목변경으로 부담금부과 대상 여부

회신내용 (토정 58307-10, 1998.01.07)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령 별표1 제9호 및 같은 법 시행규칙 별표2의 규정에 의한 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업으로 되어 있으나,

귀 질의에서 「건축법 시행령」 별표1제25호의 발전소시설 설치사업은 개발부담금 부과대상이 아니고, 같은 법 시행 이전부터 자동차운전학원을 운영해오던 토지에 건축물의 증축과 함께 공부상 지목만을 정리하는 경우에는 위 규정에 의한 개발부담금 부과대상사업에 해당된다고 볼 수 없음

사용승인을 받은 날부터 5년이 지난 후에 사실상 또는 공부상 지목이 변경되는 경우

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙」 제3조의2와 관련되는 별표2 제1호 본문규정 괄호 안의 “건축법 제18조의 규정에 의한 사용승인을 받은 날부터 5년 이내에 다음 각 목의 건축물로 건축법 제14조의 규정에 의하여 용도변경을 하는 경우”를 해석함에 있어, 사용승인을 받은 날부터 5년이 지난 후에 사실상 또는 공부상 지목이 변경되는 경우는 개발부담금의 부과대상이 되지 아니하는지 여부.

회신내용 (토지정책팀-2308, 2006.06.09)

건축물 사용승인을 받은 날로부터 5년 이상이 경과하였다 하더라도 별도의 지목변경을 수반하여 건축법 제14조에 의한 건축물의 용도변경을 하는 경우는 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표 1의 제9호에 해당되어 개발부담금 부과대상사업이 됩니다.

마. 그 밖의 이와 유사한 사업(제8호)

건축허가와 개발행위허가를 받아 개발사업을 진행하는 경우

질의요지

건축허가와 개발행위허가를 받아 개발사업을 진행하는 경우 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1의 제7호 적용대상인지, 제8호 적용대상인지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령 제4조 별표1에 따라 개발부담금 부과대상사업으로 제7호에는 지목변경이 수반되는 개발사업, 제8호에는 제1호부터 제6호까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업으로 정하고 있습니다.

귀 질의의 경우와 같이 건축허가와 개발행위허가를 받는 경우에는 같은 법 시행령 별표1 제8호 사업에 해당하는 것으로 판단됩니다.(참고판례 : 대법원 2005. 5. 13. 선고 2004두2073 판결)

대지와 농지(전)에 하나의 개발행위 허가를 받은 경우

질의요지

대지(760㎡)에 있던 기존 건축물을 철거하고 ‘전’인 토지를 추가하여 근린생활시설 건축을 위하여 1,300㎡(대지 760㎡, 전 540㎡)에 대해 개발행위허가를 받았으며(기존 대지 760㎡는 건축물 신축 및 부지조성, 포장 등이 이루어져 개발행위 면적에 포함), 사업종료 후 지목변경(“전”→“대”)되는 토지 면적은 540㎡인데 개발부담금 부과대상사업에 해당하는지?

※ 개발부담금 부과대상 토지면적기준 : 660㎡ 이상

회신내용 (토지정책과-3248, 2022.05.24)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조, 같은 법 시행령(이하 “영”) 제4조제1항 별표1 제8호 마목 1)호에 따르면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른

개발행위 허가(신고), 「농지법」에 따른 농지전용 허가(신고) ,「산지관리법」에 따른 산지전용 허가(신고) 등에 따라 시행하는 사업으로서 같은 법 시행규칙(이하 "시행규칙") 별표2에 따른 건축물을 건축하기 위한 용도 등으로 토지를 개발하는 사업은 개발부담금 부과 대상 개발사업 범위에 해당합니다.

참고로, 대법원은 개발부담금 부과대상이 되는 개발사업의 규모는 실제 개발한 면적이 아닌 관련 법령의 규정에 의하여 "인가 등을 받은 사업대상토지의 면적을 기준"으로 하여야 한다 라고 판시(대법원 1999. 12. 10., 선고, 98두2881, 판결) 하였음을 참고로 알려드립니다.

따라서, 질의사업이 별표1 제8호 마목 1)에 해당하는 개발사업이면서 개발부담금 부과대상 규모(영 제4조제1항 각호) 이상이라면 개발부담금 부과대상사업에 해당할 것으로 판단됨

건축물의 건축만을 위한 개발행위 허가의 경우

질의요지

지목변경을 수반하지 아니하는 건축물(공장)의 건축허가사업입니다. 국토계획법 제56조은 "건축물의 건축"도 개발행위허가를 받도록 규정하고 있으므로 이 경우 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제10호에 의한 개발부담금 부과대상에 해당하는지 여부

회신내용 (토지정책팀-834, 2006.02.28)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 및 별표1은 "지목변경을 수반하는 건축허가사업"(제9호) 및 "개발행위허가를 득하여 시행하는 건축허가사업"(제10호)을 각각 개발부담금의 부과대상사업으로 규정하고 있습니다.

질의하신 사안의 경우 지목변경을 수반하지 아니하므로 제9호에 해당하지 않고, "토지의 형질변경 등"이 아닌 "건축물의 건축"만을 이유로 개발행위허가의 대상이 된 것이라면 제10호에도 해당하지 않아 개발부담금 부과대상이 아닙니다.

◥ 건축물의 건축 없이 양어장 설치시 개발부담금 부과대상 여부

질의요지

본래 지목이 답인 토지에 건축물의 건축 없이 양어장 설치 부지 조성 목적으로 개발행위 허가 및 준공을 마친 경우 개발부담금 부과대상 여부?

회신내용 (토지정책과-9837, 2015.12.24)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 [별표1] 제8호 마목 2)에 따르면 「건축법」상의 건축물의 건축(건축허가 및 용도변경 포함)을 수반하지 않고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가, 「산지관리법」에 의한 산지전용 허가, 「농지법」에 의한 농지전용 허가 등을 받아 시행하는 사업으로서 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업은 개발부담금 부과대상으로 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 군에서 질의한 건축물의 건축 없이 양식장 설치 부지 조성 목적으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가를 받아 사실상 또는 공부상의 지목이 변경된 경우라면 개발부담금 부과대상에 해당됩니다.

다만, 개발부담금 부과대상 여부에 대해서는 부과징수권자인 귀 군에서 관련 인허가 서류, 현지 확인 등을 통해 사실상 또는 공부상의 지목변경 수반 여부에 대해 사실관계를 조사하여 부과 여부를 판단하시기 바랍니다.

※ 법제처 법령해석례 : 기존 건축물에 딸린 시설(양어장 수조)을 인접 토지에 증설하는 사업이 개발부담금 부과 대상인지 여부[법제처 19-0036, 2019. 6. 21.]

【질의요지】 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항제1호에 따른 개발행위허가를 받아 기존 건축물인 양어장에 딸린 수조(각주: 「건축법」 제83조에 따른 공작물 축조신고의 대상인 높이 8미터를 넘는 고가수조에 해당하지 않는 것을 말하며, 이하 같음.)를 인접 토지에 추가로 설치(각주: 지목의 변경을 수반하는 경우를 전제함.)함으로써 해당 양어장의 전체 대지면적 및 시설현황이 변경되는 경우 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제8호 마목2)의 개발부담금 부과 대상 개발사업에 해당하는지?

【회답】 이 사안의 경우 개발부담금 부과 대상 개발사업에 해당합니다.

【이유】 … 건축물에 딸린 시설인 공작물만을 별도로 설치하는 행위는 「건축법」 상 “건축”에 해당하지 않으므로 건축허가 또는 건축신고의 대상이 아니며, 다만 국토계획법 제56조제1항제1호에 따른 “공작물의 설치”에 해당하여 개발행위 허가의 대상이 되므로 그러한 행위가 지목변경을 수반하는 경우는 개발이익 환수법 시행령 별표 1 제8호마목2)에 따른 개발부담금 부과 대상에 해당합니다.

… **개발행위가 개발부담금의 부과대상에 해당하는지 여부는 실제 이루어진 개발행위별로 각각 판단**해야 하는바, 기존에 건축되어 있는 양어장의 인근 토지에 「건축법」 상의 건축을 수반하지 않고 공작물인 수조만 설치하는 행위는 과거에 이루어진 건축행위와 구별되는 별개의 개발행위이므로 새로 설치한 공작물이 기존 건축물에 딸린 시설에 해당하게 된다는 이유로 나중에 이루어진 공작물의 설치 행위를 과거에 이루어진 건축물의 건축 행위와 동일한 행위로 볼 수는 없다. …

건축물의 건축 없이 주차장부지조성사업 개발부담금 부과대상 여부

질의요지

사업시행자인 “갑”이 A토지에 장례식장 건축허가를 득하여 사용승인을 받았고 이후, 동 장례식장 대지와 접한 B토지에 ‘장례식장 부지 증설’*을 목적으로 하는 토지형질 변경에 대한 개발행위 허가를 받아 주차장을 준공한 경우 개발부담금 부과 대상 개발사업인지 여부

* (장례식장부지 증설) 건축물의 건축을 목적으로 하지 않는 토지만을 개발

회신내용 (토지정책과-9644, 2019.12.31.)

가. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조, 같은 법 시행령 제4조 제1항 별표1 제8호 마목 2)에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가(신고)에 따라 시행하는 사업으로서 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업(건축물을 건축하거나 농지·산지 또는 초지를 조성하는 경우에 해당하는 사업은 제외함)은 개발부담금 부과대상 개발사업의 범위로 규정하고 있습니다.

나. 질의의 경우, 장례식장 용도에 해당하는 건축물의 건축을 목적으로 하는 개발행위가 아니라 장례식장 방문객의 주차 공간 확보를 위해 장례식장과 접한

토지만을 개발하는 사업으로 개발행위 허가를 득한 후 사업을 시행하여 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반된다면 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표 1 제8호 마목 2)에 따라 개발부담금 부과대상 개발사업의 범위에 해당하는 것으로 판단됩니다. 다만, 최종적인 개발부담금 부과 여부에 대하여는 해당 사업의 인허가 내용 및 관계 법률 등을 종합적으로 검토하여 개발부담금 부과권자가 결정하시기 바랍니다.

「농어촌 정비법」에 의한 관광농원 개발사업의 부과대상 여부

질의요지

1) 「농어촌 정비법」 제9조제6항의 규정에 따라 개간사업 시행계획 승인을 받아 기존 임야를 개발하여 농지로 지목변경되는 개발사업인 경우 개발부담금 부과대상인지 여부?
2) 「농어촌 정비법」 제83조 및 동법 시행령 제72조의 규정에 따라 관광농원 개발사업 계획 승인을 받아 기존 임야를 개발하여 지목이 변경(유원지, 농지)되는 경우 개발부담금 부과 대상인지 여부?

회신내용 (토지정책과-5110, 2019.7.14.)

가. 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항 및 별표1 8호 마목에 따르면 "「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가(신고), 「농지법」에 따른 농지전용 허가(신고), 「산지관리법」에 따른 산지전용 허가(신고), 「초지법」에 따른 초지전용 허가(신고)에 따라 시행하는 사업으로서 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업(농지·산지 또는 초지를 조성하는 경우는 제외한다)은 개발부담금 부과 대상"으로 규정하고 있고, 같은 별표1 비고란에는 "개별 법령에서 특정한 사업에 대하여 인가등을 받으면 위 표 제1호부터 제8호까지에서 규정한 개발사업의 인가등을 받은 것으로 보는 경우에는 부담금 부과대상 개발사업으로 본다"라고 규정하고 있습니다.

나. < 질의 1)에 대하여 > 「농어촌 정비법」에 따른 개간사업이 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표 1. 8호. 마목에 따른 어느 하나의 허가(신고)를 받은 것으로 보는 경우에 해당하고 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과 대상으로 보아야 합니다. 다만, 농지를 조성하는 경우에는 개발부담금 부과 대상에서 제외되는 것으로 판단되며,

다. < 질의 2)에 대하여 > 「농어촌 정비법」에 따른 관광농원 개발사업이 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표 1. 8호. 마목에 따른 어느 하나의 허가(신고)를 받은 것으로 보는 경우에 해당하고 임야에서 유원지로 지목이 변경되는 경우에는 개발부담금 부과 대상 사업에 해당하는 것으로 판단되나, 개별적인 사례가 이에 해당하는지 여부는 부과권자가 관련법령 및 인허가 서류 등 사실관계를 조사하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

농어촌 특별조치법에 의한 지역지구내 산림훼손허가

질의요지

○ 농어촌발전특별조치법에 의거 농어촌휴양단지 지정을 받은 토지에 산림형질변경허가를 받아 눈썰매장을 조성하는 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

○ 개발부담금의 고지전 심사청구 전에 개발비용내역서를 제출한다면 개발비용으로 인정받을 수 있는지

회신내용

개발부담금 부과대상은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표2의 규정에 의거 산림형질변경허가를 받아 눈썰매장 등을 조성하는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되며

같은 법 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등은 개발비용으로 산정하도록 되어 있으므로, 귀 질의의 경우 당해 개발사업과 관련하여 지출된 순공사비 등을 개발비용으로 인정받지 못하였다면 추후 그 지출내역서를 제출하여 개발비용 인정이 가능함

태양광 발전시설

질의요지

태양광 발전시설(23,159제곱미터) 목적으로 건축허가 없이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조 규정에 의거 개발행위허가만을 받아 지목변경(답, 도로, 대 ⇒ 잡종지, 도로)을 수반하는 사업의 경우 개발부담금 부과대상 여부

회신내용 (토지정책과-6951, 2014. 11.4)

「건축법」 상의 건축물의 건축(건축허가 및 용도변경 포함)을 수반하지 않고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가, 「산지관리법」에 의한 산지전용 허가, 「농지법」에 의한 농지전용 허가 등을 받아 시행하는 사업으로서 공부상 또는 사실상 지목변경이 수반되는 "태양광 발전시설 설치사업"은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제8호마목2) 사업에 해당되어 개발부담금 부과 대상입니다.

참고로, 「건축법」을 담당하고 있는 우리부 건축정책과에서는 건축물의 건축 없이 임야 등 토지에 설치하는 "태양광 발전시설(태양전지판+기둥)"은 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 "건축물"에 해당하지 않는다고 해석하고 있으므로 「건축법 시행령」 별표1 제25호 발전시설에도 해당하지 않는 것으로 보아야 합니다.

질의요지

태양에너지발전시설 설치사업을 위한 산지는 지목변경 대상이 아닌데, 개발부담금 부과 대상이 될 수 있는 지?

회신내용 (토지정책과-7391, 2019. 10. 8.)

가. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조 및 영 제4조 제1항 별표1 제8호 마목 2)에 따라 「국토계획법」에 따른 개발행위 허가(신고) 등에 따라 시행하는 사업으로서 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업의 경우에는 개발부담금 부과대상으로 규정하고 있고,

나. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제59조제2항에 따르면 "토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 지목을 변경하지 아니한다"라고 규정하고 있으며,

다. 「산지관리법」 제21조의 3(산지의 지목변경 제한)에 따르면 "제14조에 따른 산지전용허가 또는 제15조에 따른 산지전용신고의 목적사업을 완료한 후 제39조제3항에 따라 복구의무를 면제받거나 제42조에 따라 복구준공검사를 받은 경우 등을 제외하고 산지를 임야 외의 지목으로 변경하지 못한다"라고

규정하고 있는데, 「산지관리법 시행령」 제18조의2 제2항 제1호의 개정·시행(2018.12.4.)으로 산지일시사용허가 용도에 “태양에너지발전시설”이 추가됨으로써 해당 산지가 기존에는 지목변경 대상이었으나 지목변경 제한 대상으로 변경되었습니다.

라. 따라서, 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제8호 마목 2)에 따르면 개발행위 허가 등을 받아 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반되는 사업을 개발부담금 부과대상으로 규정하고 있으나, “태양에너지발전시설”은 산지일시사용허가 대상으로 「산지관리법』 제21조의3 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제59조제2항에 따라 공부상 지목변경이 허용되지 않으며, 관련 규정에 의하여 지목의 변경에 관한 소정의 요건과 절차가 이루어져 지목변경이 가능한 상태가 아니므로 사실상 지목변경이 수반되는 사업으로도 볼 수 없어 개발부담금 부과대상이 아닌 것으로 판단됩니다.

교회 및 유치원

질의요지

○○시 ○○구 ○○동 산140-2번지외 7필지(5,365㎡)에 대하여 건축가능부지 조성을 목적(일부는 교회 및 유치원 건축, 나머지는 지목변경을 수반하지 않는 단순 개발행위)으로 개발행위허가를 받았을 경우 각 토지에 대한 개발부담금 부과대상 여부

회신내용 (토지정책팀-2126, 2006.05.29)

개발부담금은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호의 규정에 따라 같은 법 시행규칙 별표2에서 규정하고 있는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우 부과대상으로 되어 있습니다.

따라서, 위 별표2에서 정하고 있는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경을 수반하지 않는 단순 개발행위라면 개발부담금 부과대상이 되지 않습니다.

참고로, 향후 동 토지에 기존 부과대상 건물의 직원 또는 방문객용 주차장 부지 등을 조성하는 경우에는 연접개발로 보아 부과대상이 될 수 있을 것입니다. 구체적인 부과대상 여부는 부과권자인 시장, 군수 또는 구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

학교 통학로 설치공사

질의요지

개발행위허가를 받아 초등학교 통학로 설치공사(계단조성)하는 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

회신내용 (토지정책과-619, 2008.02.18)

개발부담금 부과대상은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표2에 열거되어 있는 사업에 한하도록 되어 있습니다.

귀 질의의 초등학교 통학로 설치공사(계단조성)는 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설로 사료됩니다만, 그에 대한 판단은 사실판단사항으로 사업승인권자 및 개발부담금 부과징수권자가 사업목적 및 승인관계서류 등을 검토하여 판단할 사항입니다. 참고로 교육연구시설인 경우는 부과대상이 아닙니다.

마을 공동 저온저장고/창고시설

질의요지

“국토의 계획 및 이용에 관한 법률” 제56조에 따라 개발행위허가를 받아 마을 공동 저온저장고 및 창고시설을 설치하는 사업이 개발부담금 대상사업 여부

회신내용 (토지정책과-3430, 2008.10.20)

개발부담금 부과대상은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표1에 열거되어 있는 사업에 한하도록 되어 있으므로 「건축법 시행령」 별표1 제3호 사목 마을공동작업소와 유사한 시설인 경우는 부과대상이 아니며, 제18호의 창고시설인 경우는 부과대상입니다.

귀 질의의 마을 공동 저온저장고 및 창고시설이 「건축법 시행령」 별표1 제3호 사목 마을공동작업소와 유사한 시설인지 또는 제18호의 창고시설인지의 여부는 개발부담금 부과징수권자가 사업목적 및 승인관계서류 등을 검토하여 판단할 사항입니다.

버섯재배사

질의요지

버섯재배사 부대시설(종균장 및 가공장)이 개발부담금 부과대상인지 여부

회신내용 (토지정책팀-2359, 2006.06.13.)

개발부담금 부과대상은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항 별표1, 같은 법 시행규칙 별표2에 그 대상사업을 정하고 있는 바, 귀 질의상의 건축물이 「건축법 시행령」 별표1 제17호에서 정하고 있는 동물 및 식물 관련시설인 경우에는 개발부담금 부과대상사업에 해당되지 않습니다.

마을공동 농기계 보관창고

질의요지

광역시에서 정부보조금을 받아 농지 679㎡를 전용하여 마을 공동소유의 농기계 보관 창고를 건축 했을 경우 개발부담금 부과 대상 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항의 규정에 의거 개발부담금 부과대상은 특별시 및 광역시 지역 내 도시계획구역인 지역의 경우 관계 법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적이 660㎡ 이상인 경우로 되어 있고, 그 대상사업은 같은 법 시행령 별표1에 열거되어 있는 사업에 한하도록 되어 있는 바

위 규정에 의하면, 광역시 지역 내의 도시계획구역인 지역에서 679㎡의 토지에 농지전용신고를 하여 같은법 시행규칙 별표2에서 정하고 있는 건축물을 건축한 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되며

다만, 귀 질의에서 농기계보관창고가 마을 공동소유로서 정부의 80% 사업비를 지원받아 건립되는 정부보조사업으로 시행한 경우라면, 사실상 「건축법 시행령」 별표1 제5호 근린공공시설 나목의 “마을공동작업소. 마을공동구판장 기타 이와 유사한 것에 해당된다고 볼 수 있으므로 개발부담금 부과대상에 해당되지 않는 것으로 판단됨

방송통신시설

질의요지

'94.11.8. 스튜디오 및 창고부지 조성목적으로 농지법에 의한 농지전용허가를 받아 사업을 시행하였으며, '97.8.25. 건축물의 주용도를 방송·통신시설(스튜디오)로 변경한 후에, '98.3.27. 건축물에 대한 사용승인을 받은 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1제10호의 규정에 의거 「농지법」에 의한 농지전용허가를 받아 개발부담금 부과대상이 되는 사업은 같은 법 시행규칙 별표2의 규정에 의한 건축물 또는 시설물을 설치하기 위한 용도로 개발하는 사업으로 규정하고 있으므로 귀 질의의 경우, 「건축법 시행령」 별표1 제28호에 의한 방송·통신시설을 건축하기 위한 용도로 농지전용허가를 받은 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되지 않으나, 창고목적으로 농지전용을 한 경우에 그 창고부지는 개발부담금 부과대상에 해당됨

일시적인 개발행위

질의요지

공사용 가도조성, 건축자재야적장 부지조성, 임시 숙소 및 사무소 설치, 시멘트공장 설치 등을 위하여 사업시행자가 토지소유주의 토지사용승낙을 받아 이용한 뒤 사업시행기간 만료 후에는 원상복구하는 경우(지목변경은 수반되지 않음)

1. 일시적으로 개발행위허가를 받은 경우에도 개발부담금 부과대상이 되는지
2. 공장은 계속적으로 이용되는 건축물이 아니더라도 부과대상인지,
3. 임시 야적장도 창고시설로 볼 수 있는지
4. 임시 숙소 및 사무소를 업무시설로 볼 수 있는지
5. 가도 개설 이용 후 농지로 원상복구 한 경우 등

회신내용

공사 준공 후 원상회복을 하는 조건으로 공사용 숙소, 사무실 등으로 사용하기 위하여 일시적인 개발행위를 받은 경우(토지소유자는 토지의 임대료만 받게 되고 당해 토지는 공사 준공 후 원상복구되므로 당해 토지에 대하여는 개발이익이 발생하지 않을 것으로 판단)라면 개발부담금 부과대상이 되지 않을 것으로 판단되므로 개발행위허가시의 허가 조건, 당해 토지의 임대차계약서 등을 종합적으로 검토하여 판단하시기 바랍니다.

노외주차장법에 의한 신고만으로 노외주차장을 설치한 경우

질의요지

개발제한구역내 일정규모(900㎡)이상 노외주차장 설치신고 수리 및 지목변경(하천⇒잡종지)되어 영업중인 유료주차장에 대한 개발부담금 부과대상 여부

회신내용 (토정 58383-1552, 1998.09.24)

개발부담금 부과대상은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1에 그 대상사업이 구체적으로 열거되어 있는 바, 별도의 건축허가나 토지형질변경허가 절차가 필요 없는 토지에 노외주차장법에 의한 신고만으로 노외주차장을 설치하는 경우에는 위 규정에 의한 개발부담금 부과대상사업에 해당되지 않는 것으로 판단됨.

노외주차장법에 의한 신고와 보전임지전용협의(허가)를 득한 경우

질의요지

노외주차장법에 의한 신고에 의하여 별도의 인·허가 신청 없이 관계부서로부터 보전임지전용에 대한 협의(허가)를 득하여 노외주차장을 설치한 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호 및 같은 법 시행규칙 별표2의 규정에 의하면, 산림법에 의한 보전임지전용허가를 받아 자동차관련시설을 설치하는 경우에는 개발부담금 부과대상사업으로 되어 있는 바,

귀 질의의 경우, 보전임지전용허가가 노외주차장법에 의해 의제처리된 것이 아니라(노외주차장법에는 보전임지전용허가에 대한 의제처리규정이 없음) 산림법에 의하여 직접 협의(허가)처분된 것이므로, 위 규정에 의한 개발부담금 부과대상에 해당됨

야적장 부지조성 사업의 개발부담금 부과대상 여부

질의요지

3,000㎡ 토지에 자원순환관련시설(고물상) 부지조성 사업에 대한 개발행위허가를 받아 사업시행후 준공하였을 경우 개발부담금 부과대상 여부
* 지목 (당초) 전, 답, 임야 → (준공 후) 잡종지

회신내용 (국민신문고, 2019.12.4.)

가. 「개발이익 환수에 관한 법률」(이하“법”) 제5조, 같은 법 시행령(이하 “영”) 제4조 [별표 1] 제7호 및 제8호 마목에 따르면

- ①「건축법」에 따른 건축물(“국토교통부령으로 정하는 건축물”로 한정)의 건축(「건축법」에 따른 용도변경 포함)으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업과

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가(신고), 「농지법」에 따른 농지전용 허가(신고), 「산지관리법」에 따른 산지전용 허가(신고) 등에 따라 시행하는 사업으로서 ②“주택을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 등 국토교통부령으로 정하는 사업”과 ③사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업을 개발부담금의 부과 대상 사업의 범위로 규정하고 있습니다.

같은 법 시행규칙(이하“시행규칙”) 제4조 제5항에 따라 영 별표1제7호의 근거 법률 및 사업명란에서 “국토교통부령으로 정하는 건축물”이란 별표2에 따른 개발사업의 용도로 건축하는 건축물(창고시설은 제외한다)을 말하며,

같은 조 제6항에 따라 영 별표1 제8호마목1)의 근거 법률 및 사업명란에서 “주택을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 등 국토교통부령으로 정하는 사업"이란 별표 2에 따른 사업(창고시설을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가를 받아 시행하는 사업은 제외한다)으로 규정하고 있습니다.

나. 따라서, 자원순환관련시설(고물상-건축법 시행령 별표1 제22호) 부지조성사업은 시행규칙 별표2에 따른 개발사업이 아니므로 법 제5조, 영 제4조 [별표 1] 제7호 및 제8호 마목 1)에 따른 개발부담금 부과대상 개발사업에는 해당하지 않는 것으로 사료되며, 동 사업이 건축물을 건축하는 것이 아닌 고물상 야적장 등 부지조성을 위한 것으로 개발행위 허가(신고), 농지전용 및 산지전용 허가(신고) 등에 따라 시행하는 사업으로 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반되는 사업이라면 영 제4조 별표1 제8호 마목 2)에 해당하여 개발부담금 부과대상 개발사업으로 보이나, 이는 관계 법령, 인허가 내용, 현지 상황 등을 종합적으로 검토한 후에 개발부담금 부과권자가 판단할 사항이므로 구체적인 사항에 대해서는 자세한 자료를 구비하시어 시장군수구청장에게 문의하시기 바랍니다.

“단독주택”과 “문화 및 집회시설(전시장)”을 함께 건축한 경우

질의요지

개발부담금 부과대상 건축물인 “단독주택”과 부과대상이 아닌 “문화 및 집회시설(전시장)”을 함께 건축하는 경우 개발부담금 부과대상 여부

회신내용 (토지정책과-8387, 2021. 7. 23.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제4조 및 같은 법 시행령(이하 “영”) 제4조제1항 [별표1] 제8호 마목 1)에 따르면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가(신고) 등에 따라 시행하는 사업으로서 같은 법 시행규칙(이하 “시행규칙”) 〔별표2〕 제1호 각목에 따른 건축물을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 등은 개발부담금 부과대상 개발사업의 범위에 해당하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 하나의 개발사업에 다른 용도의 건축물이 각각 건축될 때 건축물 중 하나라도 시행규칙 〔별표2〕 의 제1호 각목에서 정한 용도로 건축하기 위한 토지 개발사업은 영 별표1 제8호 마목 1)에 따른 개발부담금 부과대상 개발사업에 해당하며, 개발부담금 부과대상 규모는 영 제4조제1항에 따라 인가 등을 받은 전체 토지면적에 대하여 개발부담금이 부과되어야 할 것으로 판단됩니다.

참고로, 대법원은 ‘지목변경이 수반되는 건축물의 건축사업에 대하여 부과되는 개발부담금은 건축면적, 높이, 층수 등 그 지상에 건축되는 건축물의 규모와는 무관하게 지목변경에 따른 토지가액의 증가분에 대하여 부과되는 것이므로,

반드시 그 건축물의 전체가 법 시행규칙 [별표2] 제1호 각목에서 정한 용도로 건축되어야 할 필요는 없고, 그 용도가 독립성을 가지지 못한 채 다른 용도의 기능에 필수적으로 이용되는 부속용도에 불과하다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 건축물 중 일부라도 구 법 시행규칙 [별표 2] 제1호 각목에서 정한 용도로 건축되기만 하면 그 건축물의 건축으로 지목변경이 수반되는 사업은 개발부담금의 부과대상인 개발사업에 해당한다'고 판시(대법원 2009. 1.30., 선고, 2008두19673) 하였음을 알려 드립니다.

수입자동차 판매장이 건축물 대장에 문화 및 집회시설(전시장)로 등록된 경우

질의요지

주유소 용지에 수입자동차 판매 전시장의 건축으로 건축허가를 받고 건축물의 주용도가 문화 및 집회시설(근린생활시설, 업무시설)로 사용승인을 득하여 건축물의 각 층은 문화 및 집회시설(전시장), 주차장, 근린생활시설(수리장), 업무시설(사무소)로 혼재된 경우 개발부담금 부과대상 여부

회신내용 (토지정책과-3485, 2013. 10.1)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙」 별표1 제1호 다목에 따르면 "제5호의 문화 및 집회시설 중 라목(전시장)은 부과대상에서 제외하도록 규정되어 있으나,

위 규정의 취지는 「건축법 시행령」 별표에 따른 라목(전시장) "박물관, 미술관, 산업전시장, 박람회장 등 그 밖에 이와 비슷한 것"으로 볼 수 있는 건축물을 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 한 것으로 해석됩니다.

귀 질의하신 수입자동차 전시판매장은 건축법령상 문화 및 집회시설로 사용승인을 받았더라도 해당 건축사업의 인허가 서류, 실제 건축물의 이용상황 파악 등을 통해 주된 목적이 자동차 판매를 위한 것이라면 「건축법 시행령」 별표1의 제4호 카목 (자동차영업소), 제7호 판매시설 또는 제20호 자동차관련시설로 건축물의 주용도를 판단하여야 하며 이 경우 개발부담금 부과대상에 해당하는 것으로 판단됩니다.

◥ 공항내 공항시설로 건축물 사용승인 받은 경정훈련원이 부과대상인지

질의요지

△△체육진흥공단과 □□공항공사가 공항공사 소유 토지에서 경정훈련원 조성사업을 시행함에 있어서 「수도권신공항 건설촉진법」에 의하여 실시인가를 받았고 건축물관리대장상 건축물 용도가 “공항시설”로 되어 있을 경우 개발부담금 부과대상이 되는지 여부

회신내용 (토지정책과-4699, 2013. 11.21)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1의 제9호 사업(지목변경이 수반되는 개발사업)에 따르면 국토교통부령으로 정하는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업의 경우 개발부담금 부과대상이 됩니다.

또한, 동법 시행규칙 별표1제1호에는 개발부담금 부과대상이 되는 건축물의 용도를 「건축법 시행령」 별표1에 따라 정해 놓았으며 “다”목에 “제8호 운수시설 중 철도시설, 공항시설, 항만시설”은 개발부담금 부과대상이 아닙니다.

귀 질의하신 경정훈련원은 「수도권신공항건설촉진법」에 따라 사업승인을 받고 준공되었으며 공항시설에 대한 인허가 부서인 ◆◆항공청에서도 해당 건축물은 공항시설에 해당한다는 의견이므로 개발부담금 부과대상에 해당하지 않는 것으로 판단됨을 알려드립니다.

◥ (★ 기존 해석변경) 한시감면 기간에 인가 받은 사업을 부과기간에 건축물 용도변경시

질의요지

수도권에 대한 개발부담금 한시면제 기간('04.1.1～'05.12.31)에 건축물 건축을 위해 개발행위 허가('05.12.30)를 받고 부담금 부과기간에 건축법의 건축허가를 받은 후 용도변경 등을 하여 준공('14.6.20)한 경우 개발부담금 부과대상 인지 여부

회신내용 (토지정책과-7600, 2014.11.27)

개발부담금 한시면제(수도권: '04.1.1～'05.12.31, 지방: '02.1.1～'05.12.31) 기간에 관계 법률에 따른 인허가를 받고 그 인허가가 취소되지 않은 상태에서 사업시행자가 변경되거나 건축물 용도변경 등이 있더라도 최초 인가 받은 개발행위 허가가 유효하므로 개발부담금 면제대상입니다.

다만, 개발부담금 면제 대상은 한시면제 기간에 개발행위허가('05.12.30)를 받은 면적에 한하여 면제가 되나, 면적이 증가하는 등의 경우에는 새로운 부과대상 여부를 판단하여야 할 것입니다.

일반 아파트 개발사업의 일부를 임대주택으로 변경한 경우

질의요지

당초 사업승인 시는 일반 아파트개발사업으로 인가를 받은 후 다시 「주택건설촉진법 시행령」 제30조제1항의 단서 규정에 의한 규모 이하의 임대주택으로 일부 전환하여 변경 승인을 득하고 일부는 그대로 일반 분양하였을 경우 개발부담금 부과대상사업에 해당되는지 여부

회신내용 (토재 58323-763. 95.10.20)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 제1호에는 5년 이상 임대하기 위하여 「주택건설촉진법 시행령」 제30조제1항 단서의 규정에 의한 규모 이하의 임대주택을 건설하는 경우에는 이를 개발부담금 부과대상 사업에서 제외하도록 되어 있으므로

귀 질의와 같이 부담금 부과대상사업인 주택건설사업 승인을 받은 후, 준공 전에 사업토지 중 일부를 부과대상사업이 아닌 임대주택건설사업으로 변경승인을 받은 경우에는 임대주택건설용 토지를 제외하고 남은 면적을 기준으로 부과대상여부를 판단하여야 할 것임

허가가 취소된 개발사업의 개발부담금 부과 여부

질의요지

기존 개발사업 진행 중 위법사항이 발견되어 허가가 취소 되었으나, 추후 적법하게 허가 신청을 다시하여 개발사업이 사용승인된 경우 별개의 개발사업으로 보아 개발부담금을 각각 부과하여야 하는 지?

회신내용 (토지정책과-2028, 2023.3.28.)

기존 개발사업에 대한 허가취소 처분이 취소되는 등의 경우에는 전체를 하나의 개발사업으로 보아 개발부담금을 부과하여야 하고,

별도의 새로운 허가처분을 받은 후 개발사업이 사용승인된 경우라면, 별개의 개발사업으로 보아 허가가 취소된 기존의 개발사업과 추후 허가처분을 다시받은 개발사업에 대하여 개발부담금을 각각 부과하여야 할 것으로 판단되나, 개발부담금 부과 여부는 개발부담금 부과권자가 관련법령, 해당 인·허가 내용 등을 종합적으로 조사·검토하여 최종 판단하시기 바랍니다.

항만시설공사 실시계획승인

질의요지

항만공사법 제22조에 의거 해수부장관으로부터 항만시설공사 실시계획승인('06.8.29)을 득한 후에 별도의 건축법 등 개별 법률에 의한 허가(건축허가)를 득하여 사업을 한 경우 개발부담금 대상인지 여부

회신내용 (토지정책과-975, 2007.12.21)

개발부담금의 부과대상사업은 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령 제4조 별표1에 구체적으로 열거하고 있으며, 항만공사법 제22조에 따라 항만시설공사를 시행하는 경우에는 개발부담금 대상사업이 아니나

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표2에 의거 별도로 건축법에 의한 인허가 등을 받아 시행한 같은 법 시행규칙 별표2의 사업으로 사실상 또는 공부상의 지목이 변경되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업이 됩니다.

따라서 귀 질의의 경우 항만공사법에 따른 실시계획승인과는 별도로 건축허가를 득하여 개발이익환수법 시행규칙 별표2의 사업으로 사실상 또는 공부상 지목이 변경되는 경우에 해당되면 개발부담금 부과대상이 될 것으로 보이나, 해당사업이 사실상 또는 공부상 지목변경을 수반하는지 등에 대한 구체적인 사실판단은 부과징수권자가 판단할 사항으로 해당 시·군·구에 문의하시기 바랍니다.

산림욕장 조성사업 개발부담금 부과대상 여부

질의요지

「산림문화・휴양에 관한 법률」제20조에 따른 산림생태문화체험단지(산림욕장 조성) 조성사업이 개발부담금 부과 대상인지 여부?

회신내용 (토지정책과-5785, 2015.8.10)

「산림문화·휴양에 관한 법률」 제20조에 따른 산림생태문화체험단지(산림욕장 조성) 조성사업은 구 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」(대통령령 제22626호, 2011.1.17. 시행) 제4조와 동법 시행령 [별표1]의 부과대상 사업으로 열거되어 있지는 않습니다.

다만, 개별법령에서 인가 등을 받으면 동법 시행령 [별표1]의 부과대상 사업으로 인・허가가 의제되는 경우 부과 대상에 해당하며, 동법 시행령 [별표1] 제8호의 규정에 따라 개발행위허가, 산지전용 허가 등을 받아 동법 시행규칙 [별표1]에서 정하는 건축물의 건축사업을 시행하거나 사실상 또는 공부상 지목변경 수반사업을 시행할 경우에는 개발부담금 부과 대상에 해당합니다.

따라서, 귀 질의의 「산림문화・휴양에 관한 법률」 제20조에 따른 산림생태문화체험단지(산림욕장 조성) 조성사업의 개발부담금 부과 대상 여부에 대한 판단은 개발부담금 부과·징수권자가 위 규정에 따라 관련 인・허가 서류, 현지 확인 등 사실관계를 조사하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 의한 행위허가

질의요지

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제11조의 규정에 의한 행위허가를 득하여 건축물의 건축사업을 시행하는 경우 개발부담금 부과대상 여부

회신내용 (토지정책팀-872, 2006.03.02)

개발부담금 부과대상사업은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 및 별표1에 열거되어 있는 바, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」

제11조에 의한 행위허가를 득하여 시행하는 사업에 대하여 별도로 부과대상으로 하고 있지 않습니다. 다만, 질의하신 사업의 인허가관계를 확인하시어 별도로 법에 열거된 부과 대상 사업 중 어느 하나(별표1 제9호 등)에 해당하는지 여부를 검토하시기 바랍니다.

여수박람회 지원특별법에 의한 지원시설에 대한 부담금 면제 여부

질의요지

「여수세계박람회 지원 및 사후활용에 관한 특별법(이하 “여수세계박람회 지원법)」 제11조 규정에 의거 국가 및 지자체는 박람회 관련 시설의 설치를 지원하기 위하여 필요한 경우에는 개발부담금을 감면할 수 있도록 규정하고 있는 바, 박람회 지원시설 중 관관진흥법에 의한 관광사업시설(관광호텔, 수영장, 골프장)을 설치하기 위한 개발사업의 부담금 면제 여부

회신내용 (토지정책과-2304, 2012. 5.11)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “개발이익환수법”) 제5조 및 같은 법 시행령 제4조의 규정에 따라 부담금의 부과 대상이 되는 개발사업의 범위를 따로 정하고 있습니다. 따라서, 「여수세계박람회 지원법」에 따라 실시계획 승인을 득하여 실시하는 박람회 직접시설사업은 「개발이익환수법」에 따른 부과대상으로 규정하고 있지 않으므로 개발부담금 부과대상에 해당되지 아니하나, 그 밖에 개별 법률에 따라 개발사업 인가 등을 득하여 「개발이익환수법 시행령」 별표1에 해당하는 개발사업을 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당됨을 알려드리니 개별적인 사례가 이에 해당되는지 여부에 대하여는 부과권자가 허가내용 및 사실관계 등을 검토하여 판단하시기 바랍니다.

아울러, 부담금의 제외 및 감면에 대하여는 「개발이익환수법」 제7조 및 시행령 제6조에서 따로 정하고 있으므로 개발부담금 부과대상 사업 중 부담금을 경감받기 위하여는 위 법령에서 규정되어야만 합니다. 따라서, 개별법령에서 개발부담금을 감면할 수 있는 임의규정을 두고 있다 하더라도 「개발이익환수법」에서 감면대상사업으로 규정되어 있지 아니한 개발사업에 대하여는 부담금을 감면할 수 없다고 봅니다.

주한미군공여구역주변지역 개발부담금 경감대상지역 적용범위

질의요지

「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」에 의한 “공여구역주변지역”으로서 공여구역이 소재한 읍면동에 연접한 읍면동 지역으로 볼 수 있는 “○○시 ○○구 ○○읍” 지역의 개발사업에 대한 개발부담금 부과시 『개발이익 환수에 관한 법률』 제7조제2항제5호 단서를 적용하여야 하는 지

회신내용 (토지정책과-3663, 2020. 4.28.)

『개발이익 환수에 관한 법률』 제7조제2항제5호에 따르면, 「주한미군공여구역주변지역 등 지원 특별법 시행령」 제2조제2호에 따른 “공여구역주변지역”에서 시행하는 개발사업은 개발부담금의 100분의 50을 경감하도록 규정하고 있습니다.

다만, 공여구역이 소재한 읍·면·동에 연접한 읍·면·동 지역의 경우에는 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제8조에 따라 법률 제13699호 개발이익 환수에 관한 법률 일부개정법률 시행 전에 확정된 공여구역 주변지역등 발전종합계획에 따라 시행하는 개발사업만 해당하는 것으로 규정하고 있습니다.

* “공여구역주변지역” (「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법 시행령」 제2조제2호) : 공여구역이 소재한 읍·면·동(행정동을 말함) 및 공여구역이 소재한 읍·면·동에 연접한 읍·면·동 지역으로서 대통령령이 정하는 지역, 다만, 제1호의 “공여구역”은 제외

따라서, 질의의 개발사업 토지가 공여구역이 소재한 읍·면·동에 연접한 읍·면·동 지역으로서 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법 시행령」이 정한 지역인 경우에는 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제8조에 따라 법률 제13699호 개발이익 환수에 관한 법률 일부개정법률 시행일인 2015.12.29. 전에 확정된 공여구역주변지역등발전종합계획에 따라 시행하는 개발사업이어야 개발부담금의 100분의 50을 경감할 수 있을 것으로 판단됩니다.

반환공여구역주변지역의 개발부담금 감면 여부

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제2항제5호에 따라 반환공여구역주변지역에서 시행하는 모든 개발사업이 개발부담금 감면대상이 되는지

회신내용 (토지정책과-4406, 2021. 4. 8.)

『개발이익 환수에 관한 법률』 제7조제2항제5호에 따르면, 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법 시행령」 제2조제2호부터 제4호까지에 따른 공여구역주변지역·반환공역구역 또는 반환공여구역주변지역에서 시행하는 개발사업은 개발부담금의 100분의 50을 경감하도록 규정하고 있습니다.

다만, 공여구역 또는 반환공여구역이 소재한 읍·면·동(행정동을 말함)에 연접한 읍·면·동 지역의 경우에는 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제8조에 따라 법률 제13699호 「개발이익 환수에 관한 법률」 일부개정법률 시행 전에 확정된 공여구역주변지역등발전종합계획에 따라 시행하는 개발사업만 해당하는 것으로 규정하고 있습니다.

따라서, '반환공여구역주변지역' 중 ①반환공여구역이 소재한 읍·면·동 지역에서 개발사업이 시행되는 경우에는 개발부담금의 100분의 50을 경감할 수 있으며(『개발이익 환수에 관한 법률』 제7조제2항제5호 본문), ②반환공여구역이 소재한 읍·면·동에 연접한 읍·면·동 지역에서 시행되는 경우에는 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제8조에 따라 법률 제13699호 「개발이익 환수에 관한 법률」 일부개정법률 시행일인 2015.12.29. 전에 확정된 공여구역주변지역등발전종합계획에 따라 시행하는 개발사업이어야 개발부담금의 100분의 50을 경감할 수 있을 것으로 판단됩니다(『개발이익 환수에 관한 법률』 제7조제2항제5호 단서).

* "반환공여구역주변지역"(「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제2조제4호) : 반환공여구역이 소재한 읍·면·동 및 반환공여구역이 소재한 읍·면·동에 연접한 읍·면·동 지역으로서 대통령령이 정하는 지역, 다만, 제3호의 "반환공여구역"은 제외

공공기관 이전 특별법에 따른 혁신도시내 개발사업 부과대상 여부

질의요지

① 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법(이하 “혁신도시건설법”이라 함」에 따른 혁신도시 건설사업에 대하여 개발부담금을 감면할 수 있는지 여부

② 광주전남 혁신도시 건설에 전남개발공사, LH공사, 광주도시개발공사가 참여하여 택지개발하고 분양할 경우 개발부담금 부과대상이 시공사인지 분양자인지 여부

③ 한국전력이 혁신도시내 택지를 분양받아 변전소를 신축하기위해 건축허가신청했는데 변전소 신축이 개발부담금 부과대상 사업인지 여부 또한 납부의무자가 한전인지 전남개발공사인지 여부

④ 혁신도시내 건축중인 아파트의 개발부담금 부과대상은 택지개발공사 인지 분양받아 아파트 시공하는 사업자인지 여부

회신내용 (토지정책과-896호, ’14. 2.10)

(①의 답변) 부담금의 제외 및 감면에 대하여는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조 및 시행령 제6조에서 따로 정하고 있으므로 개발부담금 부과대상 사업 중 부담금을 경감받기 위하여는 위 법령에서 규정되어야만 합니다. 따라서, 개별법령에서 개발부담금을 감면할 수 있는 임의규정을 두고 있다 하더라도 「개발이익 환수법」에서 감면대상사업으로 규정되어 있지 아니한 개발사업에 대하여는 부담금을 감면할 수 없다고 봅니다.

(②의 답변) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항 및 동법 시행령 제4조 제1항에 따르면 부담금 부과대상이 되는 개발사업은 관계 법률에 따라 국가 또는 지자체로부터 인허가 등을 받은 사업으로 하고 있으며, 사업시행자는 개발부담금 납부의무를 가지도록 규정하고 있으므로 혁신도시 건설사업의 시행자가 납부의무자가 되며 시공사는 도급을 받아 개발사업을 시행하는 자에 불과합니다.

(③의 답변) 개발부담금 부과대상이 되는 건축물의 용도는 「개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙」 별표1에 규정되어 있고 제1호 나목에 따르면 「건축법 시행령」 별표1의 제3호 제1종 근린생활시설 중 아목(변전소) 및 제25호(발전시설)은 부과대상에서 제외하도록 규정되어 있습니다. 따라서 부과대상이 아닌 것으로 판단되나 이에 해당하는지는 귀 시에서 사실확인을 통해 판단하시기 바랍니다.

(④의 답변) 혁신도시 내 건축 중인 아파트 건설사업이 혁신도시건설사업에 포함되어 인허가를 받은 경우에는 인허가시 사업시행자가 개발부담금 납부의무자가 됩니다.

개발사업 시행전 사인간의 토지거래 개발부담금 부과대상 여부

질의요지

개인→A업체(중간매입자)→B사업자(사업시행 인가)에게 이전 되면서 인근 유사 사업지역의 매매가격 보다 높게 매입하였을 경우, A업체(중간매입자)에게 “개발이익이 발생 되었다”하여 B사업자에게 개발부담금(사업시행 이전에 A업체의 개발이익)으로 부과할 수 있는지 여부?

회신내용 (토지정책과-1198, 2016.2.15)

개발부담금은 「개발이익 환수에 관한 법령」에서 정한 개발부담금 부과대상 개발사업 시행으로 인하여 정상적인 지가상승분을 초과하여 개발사업 시행자나 토지소유자에게 귀속되는 개발이익에 대하여 부과·징수하는 것으로써 개발사업 시행 인가를 받기 이전에 사인간의 토지거래에 따라 발생하는 개발이익은 「개발이익 환수에 관한 법령」에서 규정한 개발부담금 부과대상에 해당하지 않는 것으로 판단됩니다.

2. 개발사업의 규모

가. 사업별 규모

(1) 부과기준면적

◥ 부과대상을 판단할 때 기부채납 토지 면적 포함 여부

질의요지

기부채납 토지 면적을 포함하여 개발사업을 인가받은 경우, 개발부담금 부과대상 규모 판단 시 기부채납 토지면적을 포함시켜야 하는지 여부

회신내용 (토지정책과-1651, 2023.05.09)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조제1항 및 같은 법 시행령(이하 “영”) 제4조제1항에 따르면, 개발부담금 부과대상이 되는 개발사업의 범위는 별표1과 같고, 그 규모는 관계 법률에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가·면허 등을 받은 사업 대상 토지의 면적을 기준으로 부과대상 여부가 결정된다고 규정하고 있습니다.

아울러 대법원은 “개발부담금의 부과대상이 되는 개발사업의 범위는 사업시행으로 인하여 시행자에게 귀속되는 토지의 면적에 관계없이 관계 법령의 규정에 의하여 인가 등을 받은 사업대상 토지의 면적을 기준으로 판단하여야 한다”고 판시(대법원 1996. 7. 12., 선고, 95누10464, 판결 등 참조)하였습니다.

따라서, 개발부담금 부과대상 규모 판단 시 기부채납 토지를 포함한 면적을 기준으로 영 제4조제1항 각 호에 해당하는 지 여부를 결정하여야 할 것으로 판단됨

☞ … 개발이익환수에관한법률(1993. 6. 11. 법률 제4563호로 개정되기 전의 것, 이하 법이라고 한다.) 제2조 제1호, 제2호, 제4호, 제5조, 법 시행령(1992. 8. 25. 대통령령 제13718호로 개정되기 전의 것, 이하 시행령이라고 한다) 제4조의 각 규정을 종합하여 보면, 개발부담금(이하 부담금이라고 한다)의 부과대상이 되는 개발사업의 범위는 사업시행으로 인하여 시행자에게 귀속되는 토지의 면적에 관계없이, 관계 법령의 규정에 의하여 인가 등을 받은 사업대상 토지의 면적을 기준으로 판단하여야 할 것이다. … 부담금 부과대상이 되는 특정 개발사업을 수인이 공동으로 시행하는 경우에는 개별적으로는 그 사업규모가 3,300㎡ 이하라고 하더라도 그 전체 면적을 합산하여 부과대상 여부를 판단하여야 하는 것이며, 또한 토지의 공유자들이 공유토지에 대한 개발사업을 공동으로 시행하는 경우 그 사업의 규모는 전체 면적을 기준으로 하여야 하고, 공유자별 지분에 상응하는 면적을 기준으로 판단하여야 하는 것은 아니다(당원 1993. 12. 24. 선고 93누20337 판결, 1995. 4. 25. 선고 93누13728 판결 등 참조). … [대법원 1996. 7. 12., 선고, 95누10464, 판결]

2개 이상의 용도지역에 걸친 경우

질의요지

지목이 답인 도시계획지역(자연녹지) 740㎡, 도시계획외지역(관리지역) 840㎡가 걸쳐진 토지 1,580㎡에 개발행위허가를 득하고 소매점, 주택용도의 건물을 도시계획외지역 부분에만 신축하였을 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호의 규정에 의하면 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되며,

같은 법 시행령 제4조제2항의 규정에 따라 특별시 또는 광역시 지역 외의 도시계획구역인 지역의 1㎡는 도시계획구역외의 지역의 5/3㎡에 해당되는 것으로 보도록 규정되어 있습니다.

도시계획지역 740㎡는 도시계획구역 외 지역의 1,233평방미터(740㎡×5/3㎡=1,233㎡)에 해당되어 귀 질의의 경우 개발사업 면적은 도시계획구역 외 지역으로 볼 때 2,073㎡(1,233㎡+840㎡)가 되어 개발부담금 부과대상이 됩니다.

(2) 인가 이후 시구역이 변경된 경우

인가 후 광역시로 편입된 경우 부과대상면적 기준

질의요지

특별시 또는 광역시 이외의 도시계획구역인 지역에서 1997.4.2.자로 905㎡의 토지에 개발사업의 인가 등을 받아 사업을 진행하던 중, 해당지역이 1997.7.15.자로 광역시로 편입된 후 1997.8.6.에 개발사업이 종료된 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

회신내용 (토정 58383-1651, 1998.10.14)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항의 규정에 의거 개발부담금 부과대상은 관계 법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을

받은 사업대상토지의 면적을 기준으로 하도록 되어 있고, 특별시 또는 광역시 이외의 도시계획구역인 지역에서 개발부담금 부과대상이 되는 사업대상토지의 면적은 990㎡이상인 경우에 해당되므로

귀 질의와 같이 사업대상토지가 광역시로 편입되기 이전에 일반 시지역의 도시계획구역인 지역에서 개발사업의 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적이 990㎡ 미만인 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되지 않는 것이며

1997.6.25. 개정된 같은 법 부칙 제2항의 규정에 의하면 "제4조제1항제1호의 개정규정은 이 영 시행일 이후 최초로 개발사업이 종료되는 사업분 부터 적용" 한다고 되어 있는 바, 동 개정 규정은 「특별시 또는 광역시의 지역 중 도시계획구역인 지역에서 시행하는 사업의 경우 개발제한구역 안에서 당해 구역의 지정 당시부터 토지를 소유한 자가 당해 토지에 대하여 시행하는 사업은 개발부담금 부과대상 기준면적을 "660㎡이상"으로 적용하는 것이 아니라 "1,650㎡이상"으로 적용」하는 것으로 개정된 것으로써, 동 개정규정을 적용함에 있어서는 동 개정령 시행일인 1997.6.25. 이후에 최초로 개발사업이 종료되는 사업 분부터 적용된다는 의미임.

(3) 부과대상사업과 부과면제사업을 함께 시행하는 경우

임대와 분양아파트가 혼재된 경우 부대복리시설에 대한 부과대상면적

질의요지

「주택건설촉진법 시행령」 제30조제1항 단서의 규정에 의하여 전용면적 85㎡ 이하의 임대주택을 5년 이상 임대하기 위하여 건설하는 사업은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 규정에 의하여 개발부담금 부과대상 사업에서 제외하도록 되어 있는 바, 임대와 분양아파트가 혼재된 경우에 상가, 유치원등 부대복리시설에 대한 부과대상면적 산정방법은

회신내용 (토재 58383-289, 97. 4. 29)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제1호에 의하면 5년 이상 임대하기 위하여 임대주택법에 의하여 85㎡이하의 임대주택을 건설하는 경우에는 개발부담금 부과대상사업에서 제외하도록 되어 있고,

이 경우 임대주택 건설에 따른 부대 복리시설도 임대주택 건설사업에 포함되는 것이므로, 귀 질의에서 택지개발사업지구에서 위 규정에 의한 임대주택 건설용지와 개발부담금 부과대상이 되는 분양주택 건설용지가 혼재된 경우에는 부대복리시설 중 개발부담금 부과대상 면적은 임대주택과 분양주택의 지분면적 비율로 안분하여 산정하는 것이 타당할 것임

(4) 도로의 면적의 포함여부

◥ 개발사업과 도로를 함께 인가 받은 경우

질의요지

도시계획내의 답 총 1,050㎡을 토지형질변경 허가를 득하여 750㎡는 대지로 활용하고 나머지 300㎡는 진입도로로 개발을 완료하여 진입도로에 해당하는 면적에 대하여 지목을 도로로 변경시킨다면 이는 개발부담금 부과대상사업에 해당되는지 여부

회신내용 (토재 58307-826, 1996. 12. 21)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조의 규정에 의거 개발부담금 부과대상규모는 관계 법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 면적이 되는 것이므로,

도시계획지역에서 진입도로를 포함하여 1,050㎡에 토지형질변경허가를 받아 근린생활시설을 건립한 경우에는 개발부담금 부과대상사업에 해당됨

◥ 개발사업과 도로 점용허가를 득한 경우

질의요지

근린생활시설(음식점)을 건립하기 위하여 1,487㎡에 대하여 농지전용 허가를 받고 진입도로를 확보하기 위해 하천점용허가(265㎡)와 도로점용허가(60㎡)를 받은 경우에 개발부담금 부과대상 여부

회신내용 (토재 58307-9. 97. 1. 6)

개발부담금 부과대상은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조의 규정에 의거 별표1에 열거되어 있는 사업으로서 관계 법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가등을 받은 면적이 부과기준면적에 해당되는 경우로 규정되어 있는 바,

귀 질의의 경우 진입도로를 확보하기 위한 하천점용허가와 도로점용허가는 위 규정에 의한 개발부담금 부과대상이 아니므로 개발부담금 부과대상 여부는 농지전용허가를 받은 면적을 기준으로 판단하는 것임

현황도로를 존속시킨 경우

질의요지

개발부담금 부과대상인 지목변경수반사업을 시행함에 있어, 그 사업부지 내에 기 설치된 현황도로(관할 구청장이 아스콘 포장을 실시함)를 그대로 존속시킨다는 공증각서를 관할 구청장에게 제출하고 건축허가를 받아, 그 공증각서대로 현황도로는 그대로 유지한 채 근린생활시설을 건축한 경우, 그 현황도로 부분에 대하여는 개발부담금 산정에서 제외시켜 줄 수 있는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제2항의 규정에 의거 지목변경수반사업에 대한 개발부담금의 산정은 그 인가 등을 받은 면적 중 당해 사업이 종료된 후 사실상 또는 공부상 지목이 변경된 면적에 한하여 산정 부과하도록 되어 있는 바,

귀 질의의 경우, 관할 구청장이 현황도로 부분은 건축부지에서 제외시키도록 하여 현 상태를 그대로 유지한 채 개발사업을 시행한 경우라면, 그 현황도로 부분은 당해 개발사업으로 지목이 변경된 면적에 해당된다고 볼 수 없으므로, 위 규정에 의거 개발부담금 산정시 제외될 수 있을 것으로 판단됨

나. 면적규모의 특례

(1) 연접사업

◥ 연접의 정의

질의요지

사업토지가 다른 토지에 의하여 구분되는 경우에 연접한 사업으로 개발부담금 대상사업이 되는지 여부

회신내용 (토지정책과-305, 2007.05.07)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항 및 개발부담금 부과·징수 업무처리규정 제4조제1항에 따라 동일인이 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 연접한 토지에 개발사업의 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 되어 있는 바,

이 경우 “연접” 여부는 반드시 필지가 붙어있는 경우만이 아니고 도로 등으로 구분된 토지라도 토지의 위치나 사업내용 등으로 보아 일단의 사업으로 판단되는 경우에는 연접한 토지로 보도록 되어 있습니다. 다만, 이에 대한 구체적인 판단은 사실판단에 관한 사항으로 부과권자가 판단하여야 할 사항입니다.

◥ 하나의 토지를 수인이 지분에 따라 개발사업을 시행한 경우

질의요지

비도시지역에서 1인 소유의 연속되어 있는 A, B, C, D 토지에 대하여 갑, 을, 병, 정이 사업시행자로서 각각 토지소유자의 토지 사용 승락을 받아 개발행위허가를 득한 후, 개발사업 완료 전에 각각 소유권을 이전하고 개발사업을 완료한 경우 개발부담금 부과대상 여부

회신내용 (토지정책과-356, 2007.05.21)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제2조 제1호에 의하면 개발이익이라 함은 개발사업을 시행하는 자 또는 토지소유자에게 귀속되는 토지가액의 증가분이라 하였고 같은 법 제6조제1항에 개발부담금의 납부의무자를 명시하고 있습니다. 또한, 같은 법 제5조제2항 및 같은 법 제4조제1항에는 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적과 연접 시행 등 개발부담금 부과 대상 사업의 규모를 규정하고 있습니다.

따라서, 개발부담금 부과 대상사업 여부를 판단함에는 개발이익 환수제도의 목적이나 판례 등을 참고하여, 실질적으로 개발이익이 귀속되는 개발부담금의 납부의무자가 누구인지(개발사업시행계획승인서 등에 나와 있는 사업시행자의 명의를 불문, 대법원 선고93누2940), 각 사업 주체의 동일성 여부나 대상 사업을 사실상 분할하여 시행하는지 여부(대법원 판례 94 누2459) 등 사실관계의 정확한 확인을 통하여 종합적으로 판단하여야 할 것입니다.

하나의 토지를 수인이 지분에 따라 개발사업을 시행한 경우

질의요지

한 필지내의 분할되지 않은 토지에 수인이 각자의 지분에 따라 각각 건축허가를 득하여 지목변경을 하는 경우 개발부담금 부과대상 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조의 규정에 의하면 동일 필지를 수인이 각각 부과대상규모 이하로 사실상 분할하여 개발사업을 시행한 후 소유권이전을 하는 경우에는 연접한 토지에 동일한 개발사업을 시행한 것으로 보며,

연접한 토지에 둘 이상의 개발사업을 각각 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에도 그 사업지구의 면적을 합하여 개발부담금 부과대상 여부를 결정함.

하나의 토지를 분할한 후 개발사업을 한 경우

질의요지

지목상 전·답인 토지 2,393㎡중 1,197㎡를 96년3월 “갑”이 매입하여 공장신설승인허가 및 농지전용 허가 등을 득하여 명의 이전까지 마친 후, 96년 9월에 “을”이 분할되고 남은 1,196㎡를 매입하여 공장부지로 인·허가를 받았을 경우 개발부담금 부과대상 여부

회신내용 (토재 58307-682. 1996.10.21)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조의 규정에 의거 하나의 필지를 토지소유자로부터 토지사용 승락을 받아 각각 부과대상 규모 이하로 사실상 분할하여 개발사업을 시행한 후 소유권을 이전하는 경우에는 연접한 토지에 하나의 개발사업을 시행한 것으로 보아 각 사업대상 토지를 합한 면적에 대하여 개발부담금을 부과하게 되나,

각 소유자가 토지를 분할하여 소유권을 이전한 후 각각의 명의로 개발사업을 시행한 경우에는 각 사업토지면적을 기준으로 개발부담금 부과대상 여부를 판단하는 것임

하나의 토지를 분할한 후 개발사업을 한 경우

질의요지

도시계획구역 외 지역에서 면적이 2,315㎡로 되어 있는 1필지의 토지 중 1,123㎡를 토지소유자인 A가 사업시행허가를 받아 준공 후에 B명의로 소유권을 이전하고, 나머지 1,192㎡는 B가 A로부터 토지사용 승락을 받아 B명의로 사업시행허가를 받은 후 사업시행 중에 B명의로 소유권을 이전한 경우 개발부담금 부과대상인지 여부와 납부의무자가 누구인지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항의 규정에 의거 동일인이 연접한 토지에 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 개발사업의 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 되어 있고, 같은 법 제6조제1항제2호의 규정에 의거 타인 소유토지를 임차하여 개발사업을 시행하는 경우에는 토지소유자가 개발부담금의 납부의무를 지도록 되어 있으므로

귀 질의의 경우 개발부담금 부과기준면적(도시계획구역외 지역 1,650㎡이상)을 초과하는 토지(2,315㎡)에 토지소유자 A와 토지소유자로부터 사용승락을 받은 B가 임차하여 개발사업을 시행하였으므로, 위 규정에 의한 연접사업에 해당되어 개발부담금 부과대상에 해당되는 것이며

이 경우 개발부담금의 납부의무자는 토지소유자가 되나 준공전에 사업시행자가 소유권을 이전받는 경우에는 개발부담금의 납부의무도 승계 받게 되므로, 귀 질의에서 토지소유자인 A가 사업시행허가를 받아 준공한 토지(1,123㎡)에 대하여는 개발부담금의 납부의무도 토지소유자인 A가 지게 되며, 사업시행 중(준공전)에 B가 소유권을 이전받은 토지(1,192㎡)에 대하여는 개발부담금의 납부의무를 B가 승계 받게 되는 것임

하나의 토지를 부과대상규모 미만으로 토지승낙을 받아 2개 사업으로 개발한 경우

질의요지

도시계획구역 외 지역에서 A소유의 땅 2,500㎡중 B가 토지사용 승락을 받아 1,635㎡의 땅을 '95년 농지전용허가를 득하여 공장설립을 완료하고 같은 해 준공한 후 허가면적에 대한 소유권 이전을 완료함.

이후 '96년 A소유의 잔여부지 중 700㎡의 땅을 C에게 토지사용 승락을 하여 농지전용허가를 득하여 개발한다면 B의 개발면적과 C의 개발면적이 합산되어 개발부담금이 부과되는지 여부와 C가 받은 700㎡의 농지전용허가 건에 대하여 사업시행을 진행하지 않고 농지전용허가를 취소한다면 B의 경우 부과면적 이하이므로 부과대상사업에서 제외되는지 여부

회신내용 (토재 58383-522. 1996.08.09.)

동일인 소유토지를 2인 이상이 토지소유자로부터 각각 토지사용 승락을 받아 동일한 개발사업을 시행하는 경우에는 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 후단의 연접한 토지에 동일한 개발사업을 시행하는 경우로 보아 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보며,

다만, 연접한 토지에 개발사업인가등이 있었으나 전혀 사업을 착수하지 않은 상태에서 인가등이 취소되었다면 그 취소된 사업은 연접하여 시행하는 사업에 해당된다고 볼 수 없음

연접개발에 의한 개발부담금 부과대상 여부

질의요지

연접개발에 의한 개발부담금 부과대상 여부?

* 개발부담금 부과대상 규모 이상의 토지소유자(D)에게 토지사용 승락을 받아 A, B, C가 각각 부과 대상 규모 미만으로 토지를 분할하여 공장설립 승인을 받은 후 토지소유권을 이전하여 각각 개발사업을 시행하는 경우

회신내용 (토지정책과-5226, 2016.7.12.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조제2항 및 동법 시행령 제4조에 따르면 동일인(법인을 포함하며, 자연인인 경우 직계존·비속 및 배우자를 포함)이 연접(連接)한 토지를 5년 이내에 사실상 분할하여 개발사업을 시행한 경우에는 각 사업의 대상 토지 면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 규정하고 있고,

「개발부담금 부과·징수 업무처리 규정」 제4조에 따르면 동일인인 수인이 동일 필지를 각각 부과 대상 규모 이하로 사실상 분할하여 개발사업을 시행한 후 소유권을 이전하는 경우에는 연접한 토지에 동일한 개발사업을 시행한 것으로 보도록 규정하고 있습니다.

한편, 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조에 따르면 타인이 소유하는 토지를 임차하여 개발사업을 시행하는 경우에는 그 토지의 소유자가 개발부담금 납부의무자가 되며, 개발사업 완료하기 전에 토지소유자의 지위를 승계하는 경우에는 그 지위를 승계한 자가 개발부담금 납부의무자가 됩니다.

따라서, 귀 질의의 사례는 부담금 부과 대상 규모 이상의 하나의 토지를 그 토지소유자(D)로부터 토지사용 승락을 받아 A, B, C가 각각 개발부담금 부과 대상 규모 이하로 사실상 분할하여 개발사업 인가 등을 받은 후 토지소유권을 이전하여 개발사업을 시행하는 경우에 해당하므로,

A, B, C가 각각 개발사업 인가 등을 받을 당시 토지소유자(D)를 기준으로 연접한 토지에 하나의 개발사업을 시행하는 것으로 보아 개발부담금 부과대상에 해당되는 것으로 판단되나,

개발부담금 부과대상 여부에 대한 최종 판단은 부과징수권자인 귀 시에서 실질적으로 개발이익이 귀속되는 개발부담금의 납부의무자가 누구인지, 각 사업 주체의 동일성 여부나, 대상 사업을 사실상 분할하여 시행하는지 여부 등 사실관계를 조사하여 결정하시기 바랍니다.

◥ 두 개 법인(대표자 동일)이 연접에서 개발사업 시행 시 합산 여부

질의요지

a사업장에서 주택사업을 c법인이 시행하고 있으며 본 사업장은 개발부담금 대상 사업장입니다.

d법인은 a사업장과 연접된 b토지에서 건축사업을 시행할 계획인데 b토지는 도시지역이며 부지면적은 950평방미터로 면적으로는 개발부담금 대상이 아닙니다. 단, c법인과 d법인은 서로 다른 별도의 법인이나 법인의 대표자는 동일인입니다. 이 경우 b토지가 연접사업장의 규정을 적용을 받는지 문의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

회신내용 (국민신문고 2013. 9.6)

「개발이익 환수에 관한 법률」은 자연인뿐만 아니라 법인에도 적용되는 것이므로 동법 시행령 제4조의 동일인에 관한 해석에 있어서도 법인이 포함된다고 해석하는 것이 타당함

다만, 법인은 법인격이 부인되지 아니하는 이상 개인과는 별개의 독립된 인격을 지니고 있으므로, 별도의 법인이 단지 대표자가 같다는 사유만으로 동일인에 해당한다고 볼 수는 없다고 판단됨

따라서, 귀 질의하신 바와 같이 별도의 개발사업을 시행한 법인의 대표자가 같더라도 법인은 법인격이 부인되지 아니하는 이상 개인과는 별개의 독립된 인격을 지니고 있으므로 대표자가 같다는 사유만으로 동일인으로 보아 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조를 적용할 수는 없음을 알려드립니다. 즉, 동일인이 아니므로 연접사업에서 합산하여 부담금 부과대상 사업 면적을 산정하여 부담금 부과대상여부를 판단할 수 없고 두 개 법인의 대표자가 동일하더라도 각 법인마다 별도의 개발사업으로 각 사업면적마다 개별적으로 부과대상 여부를 판단하여야 합니다.

★ (중요 해석) 토지소유자는 다르지만 시행자는 동일한 경우 연접 여부

질의요지

사업시행자 甲이 연접한 A(1,368㎡), B토지(1,267㎡)에서 몇 일간 차이를 두고 각각 건축허가를 받아 개발사업을 시행하고 준공한 경우(토지소유자는 A토지는 甲, B토지는 乙이며 甲과 乙은 형제관계) 동일인 연접사업에 해당하여 개발부담금 부과대상이 되는 지 여부

* (당해 토지는 개발사업 면적이 1,650㎡ 이상인 경우 부과대상인 지역임)

회신내용 (토지정책과-4171호, '14. 7.1)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조제2항 및 동법 시행령 제4조제1항에 따르면 "동일인이 연접한 토지에 하나의 개발사업이 끝난 후 5년 이내에 개발사업의 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상 토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다."로 규정하고 있습니다.

위 조문에 따르면 동일인이 연접한 토지에서 5년 내 개발사업을 사실상 분할하여 시행한 경우라고 규정하고 있어 토지소유자가 다르더라도 사업시행자가 동일한 경우에는 인허가 등을 받은 각 사업대상 토지의 면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 적용하여야 할 것으로 판단됩니다. 따라서 개발부담금 부과대상이 됩니다.

★ (중요 해석) 토지소유자는 동일한데 사업시행자는 다른 경우 동일인 연접의 적용 가능 여부

질의요지

A소유의 농지(지목:답, 계획관리지역)인 면적2,897㎡ 중 1,189㎡를, B에게 토지사용승락서로 B가 '13년6월13일 개발행위 허가(제조업소)를 득한 후, '13년 7월 9일 토지 소유권을 B에게 이전하였으며,

'13년8월 현재 A소유의 토지 총면적은 1,708㎡이며, 총면적 중 1,500㎡를 개발행위허가(제조업소)를 받는다면, A B 각각 소유토지에 대하여 개발부담금 대상사업 유, 무에 대하여 질의합니다. (*1,650㎡부과대상지역)

회신내용 (국민신문고, '13. 10.22)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항에 따르면 동일인(배우자 및 직계존비속 포함)이 연접한 토지에 하나의 개발사업이 끝난 후 5년 이내에 개발사업의 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상 토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 규정하고 있습니다.

또한, 도시지역외 지역에서 시행하는 부담금 부과대상이 되는 면적은 1,650㎡ 이상이며 타인소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행할 경우에는 그 토지의 소유자가 개발부담금 납부의무자가 됩니다.

따라서 최초 인허가 받은 개발사업(1,189㎡)은 부담금 부과대상 규모 미만으로 부과대상은 아니지만 만약 부과대상일 경우 부담금 납부의무자는 토지소유자인 A가 되며 토지매매로 납부의무가 B에게 승계되게 됩니다.

A가 후에 연접한 토지(1,500㎡)에 대해서 개발행위 허가를 받고 사업을 시행하게 되면 동일인 연접사업에 해당하여 각 사업의 대상 토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보아 개발부담금 납부의무가 생기게 되며 납부의무자는 토지소유자인 A가 됩니다.

결과적으로 A, B 모두 개발부담금 납부의무가 발생하며 A는 나중 토지개발 1,500제곱미터에 대해 B는 A로부터 토지매수로 부담금 납부의무를 승계받아 최초 인허가 받은 토지 1,189제곱미터에 대해 개발부담금 납부의무를 가지게 됩니다.

공동개발사업

질의요지

12,833㎡의 임야에 주택 등을 건축하기 위하여 7인이 공동명의로 산림형질변경허가를 득한 후, 사업시행 중에 7인 각자의 명의로 분할등기 및 토목공사, 건축행위를 한 경우 그 중 1인 지분 846㎡에 대하여도 개발부담금 부과대상에 해당되는지

개발부담금 부과종료시점지가 산정을 위한 표준지공시지가를 적용함에 있어, 인근대지의 공시지가와 관계없이 사업시행지역과 멀리 떨어진 전원주택단지의 공시지가를 적용해도 되는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항의 규정에 의거 개발부담금 부과대상은 관계 법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적을 기준으로 하도록 되어 있고,

귀 질의에서 7인이 공동명의로 산림형질변경허가를 받은 면적이 12,833㎡로서 개발부담금 부과대상 기준면적을 초과하므로 개인 지분면적에 관계없이 전체 면적이 개발부담금 부과대상에 해당되는 것이며 같은 법 제10조제1항의 규정에 의거 개발부담금 부과종료시점지가는 부과종료시점당시의 부과대상토지와 이용상황이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 하도록 되어 있고, 이 때의 표준지 선정은 부과권자인 시장·군수·구청장이 부과대상토지의 이용상황·위치·형상 등의 제반요인을 종합적으로 검토하여 판단하게 되는 것임

타사업자가 인가받은 토지를 포함하여 개발하는 경우

질의요지

비도시지역에 1993.6.23. 공장부지조성사업 790㎡를 준공(사업시행자: 유OO)을 득하고, 그 옆의 토지에 대하여 1997.9.10. 855㎡ 공장증설승인(사업시행자: 유OO)과 1997.9.18. 864㎡ 농지전용허가(사업시행자: 최OO)를 각각 득하였음.

(주)유OO이 전체 부지를 개발하여 준공하는 경우 개발부담금 부과대상인지 여부 및 공장증설승인을 받은 사업만 추가 개발하여 준공하는 경우 부과대상이 되는지 여부

회신내용 (토지정책팀-341, 2006.01.23)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항은 “동일인(배우자 및 직계존·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 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다.”고 규정하고 있음.

따라서 전체부지를 개발하여 준공하는 경우 2,509㎡이므로 부과대상면적(1,650㎡이상)이므로 개발부담금 부과대상이 되며, (주)유OO이 공장증설승인을 받은 855㎡만 추가 개발하여 준공하고, 농지전용허가를 받은 부지는 상기한 동일인이 아닌 자가 사업시행자인 경우는 대상면적이 1,646㎡로서 부과대상면적 미만이므로 부과대상이 아님.

(2) 지목변경이 수반되지 않는 면적이 포함된 경우

◥ 유원지 설치사업 중 지목변경이 수반되지 않는 토지가 포함된 경우

질의요지

유원지설치사업으로 개발사업 인가를 받아 개발부담금 부과대상이 된 경우 개발이익 산정 시 인가받은 전체면적으로 산정하는지 아니면 지목이 변경되는 면적으로만 산정하는지 여부

회신내용 (토지정책팀-635, 2007.08.22)

개발부담금 부과대상은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표2에 열거되어 있는 사업이며, 그 규모는 관계 법률에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가·면허 등(신고를 포함)을 받은 사업대상토지의 면적이 기준면적 이상인 경우에 부과됩니다.

다만 같은 법 시행령 제12조제2항에 의거 별표1 제7호의 지목변경이 수반되는 개발사업의 경우에는 인가등을 받은 면적 중 당해 사업이 종료된 후 사실상 또는 공부상 지목이 변경된 면적에 한하여 개발이익이 발생한 것으로 보도록 규정되어 있습니다.

따라서 귀 질의의 경우와 같이 같은 법 시행령 제4조 별표1 제8호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유원지 설치사업으로 부과대상이 된 경우에는 같은 법 시행령 제12조제2항의 규정에 해당하지 않으므로 인허가 등을 받은 면적을 기준으로 부과됩니다. 다만 당해 사업의 인허가 등의 관계법률 및 면적 등은 사실판단 사항으로 부과징수권자가 판단할 내용입니다.

다. 설계변경으로 인한 면적 증감

등록정정에 의하여 면적이 변경된 경우

질의요지

1. 최초의 허가면적은 1,055㎡였으나 확정 측량 결과 1,029㎡로 허가면적이 감소된 경우 지가 산정시 최초의 면적으로 하는지 아니면 감소된 면적으로 하는지
2. 본 사업부지를 개발하다 보니 진입로가 없어 허가조건상에 기부채납 하도록 되어 있는 토지를 매입하여 기부채납한 경우 실 매입가를 인정 받을 수 있는지

회신내용

가. 질의1에 대하여

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항의 규정에 의거 개발부담금의 부과대상은 관계 법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적을 기준으로 산정하도록 되어 있으나, 다만 부과종료시점 전에 「지적법」 제38조의 규정에 의하여 등록사항 중 면적의 정정이 있는 경우에는 그 정정된 면적을 기준으로 대상면적을 산정하도록 되어 있음.

나. 질의2에 대하여

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조제1항제6호의 규정에 의거 기부채납 토지의 가액은 개시시점지가에 부과기간동안의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하도록 되어 있고, 이 경우 개시시점지가는 같은 법 제10조제3항의 규정에 의거 부과개시시점이 속한 연도의 대상토지의 개별공시지가를 기준으로 산정하도록 되어 있으나, 다만 납부의무자가 같은 법 시행령 제9조제5항 각 호의 매입가격을 부과종료시점부터 25일 이내에 신고하는 경우에는 그 가액에 매입일부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 가감한 가액으로 개시시점지가를 산정할 수 있도록 되어 있으므로, 귀 질의 건의 경우에도 위 규정에 의거 매입하고 소정의 기간 내에 매입가격을 소명하였다면 매입가격을 기준으로 기부채납 토지가액을 산정할 수 있음.

면적의 증감이 있는 설계변경

질의요지

1. 당초 건축허가(1,136㎡)를 득한 후 착수 전 건축설계변경으로 부과기준 이하 면적으로 축소(633㎡)되었을 경우 개발부담금 부과대상 여부
2. 또한 건축설계변경으로 다시 부과기준 면적 이상으로 증가(661㎡)한 경우 개시시점 및 종료시점

회신내용 (토지정책과-2226, 2008.07.29)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 및 「개발부담금 부과징수업무처리규정」 제3조에 의거 관계 법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 부과대상사업규모 이상으로 인가를 받아 개발사업을 착수한 후에 사업계획 변경으로 사업면적이 축소된 경우에는, 사업계획의 변경으로 축소된 부분은 부과개시시점부터 사업계획변경시점까지의 기간에 대하여 개발부담금을 부과하고, 나머지 부분에 대해서는 전체 사업기간에 대하여 부과하며,

다만 개발사업의 인가등을 받은 후 형질변경 등 사업착수를 하지 않은 상태에서 사업계획의 변경으로 사업면적만이 축소된 경우에는 변경승인된 면적을 기준으로 개발부담금을 부과합니다. 다만 개발사업 착수 여부 등 구체적인 사실판단은 부과징수권자가 판단하여야 할 사항입니다.

또한 개발부담금의 부과개시시점은 같은 법 제9조제1항 및 같은 법 시행령 제8조제2항에 따라 부과대상사업의 인가등을 받은 날이 됩니다. 다만 사업이 완료되기 전에 인가등의 변경으로 면적이 변경된 경우 새로이 편입된 토지에 대하여는 인가등의 변경일이 부과개시시점이 됩니다.

다만, 귀 질의의 경우 증가된 면적이 동법 시행령 제4조제1항의 규정에 의한 지적법상의 면적 정정이라면 이를 합산하여 부과대상 여부를 판단하여야 합니다.

(3) 인가의 취소

◥ 사업착수를 하지 않은 상태에서 인허가가 취소된 경우

질의요지

'06.7월 건축허가 후 '08.5월 착공신고를 하였으나 실지공사는 이루어지지 않고 '08.6월 인허가가 취소된 경우 개발부담금 부과대상 여부

회신내용 (토지정책과-2232, 2008.07.29)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 및 「개발부담금 부과징수업무처리규정」 제3조에 의거 관계 법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 부과대상사업규모 이상으로 인가를 받아 개발사업을 착수한 후에 사업계획 변경으로 사업면적이 축소된 경우에는, 사업계획의 변경으로 축소된 부분은 부과개시시점부터 사업계획변경시점까지의 기간에 대하여 개발부담금을 부과하고, 나머지 부분에 대해서는 전체 사업기간에 대하여 부과하며,

개발사업의 인가등을 받은 후 형질변경 등 사업착수를 하지 않은 상태에서 사업계획의 변경으로 사업면적만이 축소된 경우에는 변경승인된 면적을 기준으로 개발부담금을 부과합니다. 다만 개발사업 착수 여부는 구체적 사실판단 사항으로 인허가 서류 및 현지확인 등을 통해 부과징수권자가 판단하여야 할 사항입니다.

◥ 사업착수를 하지 않은 상태에서 인허가가 취소된 경우

질의요지

건축 및 형질변경허가를 받은 토지 중 일부(45평)가 도로부지로 무단침범됨에 따라 당초 허가대로 주유소영업을 정상적으로 할 수 있는 부지가 확보되지 못하여 실질적인 착공도 이루어지지 않은 상태에서 개발사업의 허가가 취소되는 경우 개발부담금 부과대상 여부

회신내용 (토재 58307-378. 1996.06.05.)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제8조제3항의 규정에 의하면 사업인가를 받아 개발사업을 착수한 후 인가등이 당해 법률이 정하는 바에 의하여 취소된

경우에는 이를 개발사업의 준공 전 부과종료시점으로 보아 개발부담금을 부과하도록 되어 있는 법의 취지로 보아 개발사업이 전혀 착수되지 않은 상태에서 인가가 취소되었다면 개발부담금을 부과할 수 없음.

인허가 취소시 개발부담금 부과대상 여부

질의요지

1) 개발행위 허가를 받은 후 별도의 착공신고 없이 토목공사가 착수된 상태에서 개발행위 허가가 취소된 경우 개발부담금 부과 대상 여부?
2) 개발부담금 부과대상인 경우 종료시점 지가 산정시 토지특성은 무엇으로 보아야 하는 지?

회신내용 (토지정책과-8708, 2016.10.26.)

(질의1에 대하여) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제3항 및 동법 시행령 제10조제3항에 따르면 개발부담금 부과 종료시점은 관계 법령에 따라 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날로 하되, 다만, 개발사업에 대한 인가 등이 해당 법률에서 정하는 바에 따라 취소된 경우에는 그 취소시점이 부과 종료시점이 됩니다.

따라서, 개발부담금 부과대상 개발사업에 대한 인가 등을 받은 후 형질변경 공사(성토, 절토 등)가 진행된 상태라면 당해 개발사업의 인가 등이 취소되더라도 개발부담금 부과대상이 됩니다.

(질의2에 대하여) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조에 따르면 부과 종료시점 지가는 부과 종료시점 당시의 부과 대상 토지와 이용 상황이 가장 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제7항에 따른 표준지와 지가산정 대상토지의 지가형성 요인에 관한 표준적인 비교표에 따라 산정한 가액(價額)에 해당 연도 1월 1일부터 부과 종료 시점까지의 정상지가 상승분을 합한 가액으로 하고 있습니다.

따라서, 귀 질의의 개발부담금 부과 종료시점 지가 산정 시 토지이용 상황 판단은 법령 해석 사항이 아닌 사실판단 사항으로써 부과권자인 귀 시에서 부동산 가격공시법 등 관계법령 및 지침, 인허가 서류, 현지확인 등을 거쳐 판단하시기 바랍니다.

개발사업 준공 후 개발부담금 부과 전에 원상복구를 하는 경우 부과제외 여부

질의요지

개발사업이 준공되어 개발부담금 부과예정통지를 받았으나 개발부담금이 부과되기 전에 공장설립변경신청을 하여 실제 개발되지 않은 토지 일부를 개발 전의 상태로 원상회복하면 당해 토지는 개발부담금 부과대상에서 제외될 수 있는지

회신내용

개발사업 시행 시 사업대상토지에 포함 준공되어 일단 개발부담금 부과대상이 된 토지는 설사 개발부담금이 부과되기 전에 개발 전의 상태로 원상복구한다 하더라도 개발부담금 부과대상에서 제외될 수는 없는 것이며, 다만, 같은 법 시행령 제8조제3항의 규정에 의하면 개발사업에 착수한 후 개발사업의 인가등이 당해 법률이 정하는 바에 의하여 취소된 경우에는 그 취소일을 준공전 부과종료시점으로 보아 개발부담금을 부과하도록 되어 있으므로,

귀 질의의 경우 공장설립 당시 개발사업을 전혀 착수하지 않은 토지를 공장설립변경승인 등을 받아 사업대상토지에서 취소한 경우에는 그 부분은 개발부담금 부과대상에서 제외될 수 있을 것으로 판단되나, 사업착수 여부 등은 법령해석이 아닌 사실판단사항이므로 부과권자가 사업인가 등의 서류 및 현지확인 등을 통하여 판단 처리할 사항임

3. 납부의무자

가. 사업시행자

◥ 개발사업을 위탁하거나 도급한 경우

질의요지

○○시 ○○지구 택지개발사업에 대하여 ○○도지사를 사업시행자로 사업승인을 하였으나, 위·수탁 협약을 통해 동 사업을 ○○지방공사사장에게 위탁 시행한 경우 개발부담금 부과대상자는?

회신내용 (토지정책팀-154, 2006.01.11)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조의 규정에 의거 개발부담금의 납부의무자는 당해 부과대상인 토지개발사업의 사업시행자인 바, 위·수탁 협약 등을 통해 사업시행자의 법적 지위가 제3자에게 적법하게 양도된 경우에는 제3자가 납부의무자가 되며, 제3자가 단순히 공사를 도급받아 시행한 경우에는 위탁을 한 자가 납부의무자가 됨. 질의하신 사례는 위·수탁 협약서 등을 확인하여 판단하여야 할 부과권자의 사실판단 사항임.

◥ 법원의 토지소유권 이전 절차 이행 화해권고 결정시 납부의무자

질의요지

개발사업 시행자인 甲은 乙소유 토지를 매수하기로 매매계약을 체결하였으나 토지소유권을 이전받지 못한 상태에서 乙로부터 대지사용 승락을 받아 지목변경 수반 개발사업을 시행하였는 바,

甲과 乙간에 토지소유권 이전절차 이행하는 사항과 관련하여 법적분쟁이 발생함에 따라 법원에서는 乙이 제3의 은행에 진 채무를 인수하는 조건부(동시이행)로 토지소유권이전 절차를 이행하도록 화해권고결정이 있는 경우 위 甲과 乙 중 누가 개발부담금 납부의무자로 보아야 하는지 여부

회신내용 (토지정책과-585, 2013. 4.24)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조에 따르면 개발부담금 납부의무자는 당해 개발사업을 시행한 자로 보는 것이 원칙적이나, 예외적으로 위탁이나 도급한 자, 타인 소유 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우 그 토지의 소유자를 개발부담금 납부의무자로 보도록 규정하고 있습니다.

만일 개발부담금 부과시점에 토지소유권이 계속 乙에게 있다면 위 법률 제6조 제1항제2호에 따라 甲이 乙의 소유 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 것으로 보아 토지소유자인 乙에게 개발부담금을 부과하는 것이 타당하고,

그러나 토지 등기부(갑구)상 소유자 명의에 관계없이 토지매매계약에 근거한 법원의 화해권고 결정에 따라 실제 토지소유권이 甲에게 이전된 것으로 보아야 하는 경우에는 같은 법률 제6조제1항 본문 규정에 의하여 개발사업시행자인 甲에게 개발부담금을 부과하는 것이 옳다고 사료됩니다.

따라서 개발부담금 부과시점 현재에 위 토지에 대한 소유권이 누구에게 있는지에 관해서는 민사에 속하기 때문에 변호사 등 법률전문가에게 자문을 받아 보시기 바랍니다.

사업시행자와 토지소유자가 다른 경우

질의요지

개발사업 준공 전에 사업부지 토지 일부를 소유권 이전을 받은 바, 당초 사업시행자 명의로 준공이 완료된 경우에도 준공시점의 토지소유자가 납부의무자인지 여부

회신내용 (토지정책팀-300, 2006.01.18)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조의 규정에 따라 개발부담금의 납부의무자는 원칙적으로 사업시행자이며, “타인소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 토지소유자”가 납부의무자가 됨. 따라서 질의하신 경우 토지소유자가 납부의무자가 됨.

사업시행자와 토지소유자가 다른 경우

질의요지

1인 소유 토지를 18인이 각각 토지소유자로 부터 임차하여 부담금 부과대상 규모 이하로 분할하여 농지전용허가 및 건축허가를 받아 사업을 시행한 후 준공된 경우 개발부담금 부과대상인지 여부 및 납부의무자는 누구이며, 만약 건축물 준공 전에 18인이 각각의 명의로 매수한 경우 납부의무자는 누구인가

회신내용 (토재 58323-618. 1995.8.22)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조의 규정에 의하여 연접한 토지에 2이상의 동일한 개발사업을 각각 다른 시기에 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상 토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행된 것으로 보아 개발부담금 부과대상으로 정하고 있으므로 타인소유 토지를 임차하여 개발사업을 시행하였을 경우에는 각 사업의 대상토지를 합한 하나의 토지에 개발사업이 시행된 것으로 보아 개발부담금 부과대상에 해당되며, 같은 법률 제6조의 규정에 의하여 타인 소유 토지를 임차하여 개발사업을 시행하였을 경우에는 토지소유자가 부담금 납부의무자가 되며,

같은 법 제6조제1항제3호의 규정에 의하여 개발사업을 완료하기 전에 사업시행에 관한 권리·의무를 승계받은 자는 개발부담금 납부의무도 승계받은 것으로 보게 되므로 토지를 매입한 자가 납부의무자가 됨.

사업시행자의 명의를 대여한 경우

질의요지

○○건설(주)는 아파트사업을 위하여 토지를 매입하면서 본인(이○○)의 명의로 등기를 하여 「부동산실권리자명의등기에관한법률」 위반으로 처벌을 받은 사실이 있는데, 아파트사업이 완료된 후 부과관청이 개발부담금을 ○○건설(주)이 아닌 명의 대여자인 본인에게 부과예정통지를 한 것이 합당한 지 여부

회신내용 (토지정책팀-667, 2005.10.12)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항의 규정에 의하면 개발부담금의 납부의무자는 원칙적으로 개발부담금 부과대상사업의 사업시행자가 되며, 예외적으로 동 조항 각 호의 규정에 따라 “개발사업을 위탁 또는 도급한 경우에는 그 위탁이나 도급을 한 자”, “타인소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 토지소유자” 등이 납부의무자가 된다고 규정하고 있습니다.

사업시행자의 명의를 대여한 경우

질의요지

A의 토지에 A가 건축허가를 받아 건축을 하여 개발부담금 부과대상이 됨. 실질적으로는 A의 명의를 빌려 B가 개발사업을 시행함. 이 경우 B에게 개발부담금이 부과되는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조의 규정에 따라 개발부담금의 납부의무자는 사업시행자이자 토지소유자인 A임.

국가 또는 공공기관이 공동개발사업인 경우

질의요지

「주한미군 기지이전에 따른 △△등의 지원 등에 관한 특별조치법」에 의한 △△시 개발사업과 국제화지구 개발사업을 지자체와 공공기관이 공동으로 개발사업을 시행할 경우 지자체와 공공기관이 모두 개발부담금 부과가 제외되는 지 여부

회신내용 (토지정책과-4647, 2013. 11.21)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제1항에 의하면 지자체가 공익목적으로 시행하는 개발사업에 대하여서는 개발부담금을 부과하지 아니하며, 같은 조 제2항 제2호에 따르면 대통령령으로 정하는 공공기관과 공기업에 대하여서는 개발부담금을 50% 경감받도록 규정하고 있습니다.

그런데, 공동사업자가 시행하는 개발사업에 대하여 한쪽 사업시행자가 비부과 대상이기 때문에 다른 한쪽의 사업시행자까지 비부과 대상으로 보는 것은 합리적이지 않다고 보고 공사참가 지분비율로 개발부담금을 안분하는 것이 합리적이라는 의견을 제시합니다.

◥ 지자체 출자 법인의 경우

질의요지

△△일반산업단지 조성사업은 당초 **시장을 사업시행자로 2013.10.29. 실시계획이 승인되어 개발부담금 부과제외 대상이었으나, 개발사업 완료 전에 특수목적법인(SPC) 설립에 의한 민간개발방식으로 사업방식이 변경되어 사업시행자가 '**시장'에서 '◇◇산단개발주식회사(민관 합동출자법인)'로 변경

※ 2013.10월 실시계획 승인, 2015. 7월 변경승인(사업시행자 변경*), 2019.12월 준공예정
* (당초) 사업시행자: **시 → (변경) **시 40%, **건설, ㅁㅁ건설, **증권 등 60%

☞ ①개발부담금 부과 대상인지, ②부과 대상이라면 부과개시시점은?

회신내용 (토지정책과-9157, 2019. 12. 11.)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 "법") 제5조제2호에 따라 산업단지개발사업은 개발부담금 부과대상으로 규정하고 있으며, 법 제7조(부과 제외 및 감면) 제1항에서는 "지방자치단체가 공공의 목적을 위하여 시행하는 개발사업으로서 대통령령으로 정하는 개발사업에는 개발부담금을 부과하지 아니한다"라고 규정하면서 같은 법 시행령 제6조 제2호에 따라 대통령령으로 정하는 개발사업으로 별표1 제2호에 따른 산업단지개발사업을 명시하고 있으므로 산업단지개발사업은 개발부담금 부과대상사업에 해당되나, 지방자치단체가 공공의 목적을 위하여 산업단지개발사업을 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상에서 제외됩니다.

따라서, 귀 질의의 경우 당초 지방자치단체인 '**시장'이 공공의 목적을 위하여 시행한 산업단지개발사업은 개발부담금 부과 제외 대상이었으나, 이후 변경된 사업시행자는 법 제7조 제1항에서 규정한 "지방자치단체"와 다른 민관합동법인인 ◇◇산단개발주식회사이므로 동 사업시행자는 법 제7조제1항의 지위를 갖추었다고 볼 수 없을 것으로 판단됩니다.

아울러, 개발부담금 부과 개시시점은 법 제9조제1항에 따라 사업시행자가 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 인가 등을 받은 날로 규정하고 있으며, 대법원〔2009.10.15.선고 2007두20263〕은 “변경인가 등을 통하여 비로소 개발부담금 부과대상규모에 해당하게 된 경우의 부과개시시점도 최초 인가 등을 받은 토지에 대하여는 최초 인가 등을 받은 날로, 새로이 편입된 토지에 대하여는 토지이용계획 등의 변경이 없는 한 변경인가 등을 받은 날로 함이 상당하다”라고 판시하였음을 고려해 볼 때, 실시계획승인 받은 날을 개발부담금 부과개시시점으로 보는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

경제자유구역

질의요지

2006.12.15.이전 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따라 경제자유구역개발사업의 실시계획 승인을 득한 후 택지개발(부지조성)사업을 완료하고 토지를 분양한 사업시행자와 해당 토지를 매입하고 주택건설(아파트 준공) 사업을 완료한 주택건설사업 시행자 중 개발부담금 납부의무자는 누구인지?

※「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 11조(인허가의 의제)에 따라 경제자유구역개발사업의 실시계획승인을 받으면 「택지개발촉진법」에 제9조에 의한 택지개발사업 실시계획 승인 받은 것으로 봄

회신내용 (토지정책과-5784, 2015.8.10.)

「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 의한 경제자유구역개발사업은 구 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」(대통령령 제19752호, 2006.12.15.시행) 제4조와 [별표1] 제10호 및 부칙 제3조에 따라 동 시행령 시행 이후 최초로 인가 등을 받는 사업부터 개발부담금 부과대상사업에 해당되나,

위 시행령 시행 이전에 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 실시계획 승인을 받으면 당시 개발부담금 부과 대상 사업인 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업의 인허가 등을 받은 것으로 보는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당됩니다.

또한, 위 시행령 [별표1] 제1호에는 「주택법」에 의한 주택건설사업을 별도의 개발부담금 부과대상 사업으로 규정하고 있으나, 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등으로 조성이 완료된 토지에서 시행하는 주택건설사업은 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 개발부담금 납부의무자에 관한 귀 질의의 경우 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 따라 실시계획승인을 받아 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업을 시행한 사업시행자가 개발부담금을 납부할 의무가 있는 것으로 판단되나, 개발부담금 부과대상 여부 및 납부의무자 결정은 귀 구에서 관련 인허가 서류 및 사실관계를 조사하여 최종 판단하시기 바랍니다.

나. 조합원

◥ 조합원에게 개발부담금 부과시 배분주체

질의요지

조합이 해산되거나 조합 재산으로 개발부담금을 충당하기에 부족하여 조합원에게 개발부담금을 부과할 경우 배분주체가 조합인지, 부과관청인지 여부

조합이 해산되지 않았으나 조합장·임원 등이 조합업무를 태만히 하거나 성실하게 업무추진을 하지 않는 경우 조합임원 재산을 압류하여 개발부담금을 징수할 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책팀-3016, 2005.05.30.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제2항 및 동법 시행령 제4조의2 제2항에 따라 개발부담금 납부의무자인 조합이 해산된 경우나 조합의 재산으로 개발부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우에는 조합의 규약에 따라 각 조합원에게 배분하는 금액을 조합원이 납부하도록 규정하고 있습니다.

따라서 개발부담금 납부의무자 변경(조합→조합원), 분담비율, 납부대상 조합원 결정 등에 대한 사항은 조합의 규약이나 총회의 의결 등 절차에 따라 결정된 바에 따라 개발부담금이 부과되어야 할 것으로 판단됩니다.

개발부담금 납부의무자인 조합이 해산된 경우나 조합의 재산으로 개발부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우에는 조합의 규약에 따라 각 조합원에게 배분하는 금액을 조합원이 납부하도록 규정하고 있으므로, 조합이 해산되지 않은 상태에서 조합 임원이 불성실하게 업무를 추진한다고 하여 조합임원 재산을 압류하여 개발부담금에 충당할 수는 없을 것으로 판단됩니다.

질의요지

1. 당초 지역주택조합에 부과한 개발부담금을 조합원에게 부과 시 개발부담금 부과 산정방식은?

   * 부과권자가 조합원의 주택공급 면적 비율에 따라 부과 또는 조합원에게 균등 부과 가능 여부

2. 지역주택조합에 부과한 개발부담금을 조합원에게 부과할 수 있는 시기는?

   * 최초 개발부담금 부과시 조합원에게 부과 또는 조합재산을 확인하고 조합이 납부능력이 없음을 확인한 시기에 부과 등

3. 조합원에게 대한 개발부담금 부과시 개발이익 환수에 관한 법령에 따라 예정통지 절차, 고지 전 심사청구 절차를 거쳐야 하는 지?

4. 지역주택조합에 부과한 가산금을 조합원에게 부과할 수 있는 지?

회신내용 (토지정책과-5671, 2017.09.05)

(질의1에 대하여) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제2항 및 동법 시행령 제5조제1항 및 제2항에 따르면 개발부담금 납부의무자인 조합(「주택법」에 따른 주택조합 등)이 해산된 경우(해산 당시 조합원을 말함)나, 조합의 재산으로 개발부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우에는 당초 조합이 내야 할 부담금·가산금을 조합의 규약에 따라 각 조합원에게 배분하는 금액을 그 조합원이 납부하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의하신 사항은 기 회신한 바와 같이 조합원이 납부할 부담금·가산금의 분담비율, 납부대상 조합원 결정 등에 대한 사항은 해당 조합의 규약이나 총회의 의결 등의 절차에 의해 결정된 바에 따라 부과·납부되어야 할 것으로 판단됩니다.

(질의2, 4에 대하여) 상기 규정에 따라 당초 개발부담금 납부의무자인 조합에게 부과된 개발부담금·가산금은 조합이 해산된 경우나, 조합의 재산으로도 기 조합에게 부과된 개발부담금·가산금을 충당할 수 없을 때 그 조합원에게 부과할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(질의3에 대하여) 상기 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조의 규정은 조합이 해산되거나, 조합의 재산이 부족한 경우 당초 조합에게 부과되어 납부하여야 할 개발부담금 등의 납부의무를 그 조합원이 대신하여 납부하게 하는 것으로 당초 조합에게 개발부담금 부과시 「개발이익 환수에 관한 법령」에서 규정한 예정통지, 고지전심사 청구 절차를 거쳤다면 동 절차를 다시 거칠 필요는 없는 것으로 판단됨을 알려드립니다.

다. 납부의무의 승계

(1) 개발사업 완료 전에 토지를 매입한 경우

사업시행자가 임차하여 개발하던 토지를 매입한 경우

질의요지

○○안전공단이 개인 토지를 임차하여 자동차관련시설부지 조성사업을 하다가 공단에서 사업토지를 매입한 후 준공한 경우 고가의 매도로 개발이익을 가져간 전 소유자가 납부의무자가 될 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-636, 2007.08.22)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항제2호 및 제3호의 규정에 의거 타인 소유 토지를 임차하여 개발사업을 시행하는 경우에는 토지소유자가 개발부담금의 납부의무를 지며, 개발사업이 완료하기 전에 사업시행자의 지위나 제1호 또는 제2호에 해당하는 지위를 승계하는 경우에는 그 지위를 승계한 자가 납부의무자가 됩니다.

따라서 귀 질의의 경우와 같이 ○○안전공단이 토지소유자가 되어 개발부담금의 납부의무도 승계받게 된 경우에는 ○○안전공단이 납부의무자가 됩니다. 다만 납부의무 승계여부 등 구체적인 사실판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

개발사업 인허가후 부과대상 규모이하로 분할하여 다수에게 승계한 경우

질의요지

1. 개발사업허가를 득한 후 부과대상 면적 미만으로 분할하여 다수에게 사업을 승계한 경우 부과대상 여부 및 납부의무자는?
2. 사업승계 전 실시한 토지형질변경에 따른 개발비용 산정방법

회신내용 (토지정책과-2454, 2012. 5.18)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조의 규정에 의하면, 부담금의 부과대상이 되는 개발사업의 규모는 관계 법률에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가·면허 등(신고를 포함)을 받은 사업 대상 토지의 면적을 기준으로 부과대상 여부를 결정하고 있으며,

같은 법 제6조제1항에 따라 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위 등을 승계하는 경우에는 그 지위를 승계한 자가 개발부담금 납부의무를 가지도록 규정하고 있습니다.

따라서, 당초 개발사업허가 면적이 부과대상 이상인 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당된다고 보며, 이후 사업시행자의 지위를 승계 받은 자가 부담금 납부의무를 가지게 됨을 알려드립니다. 아울러 토지형질변경에 따른 개발비용은 분할된 개발사업 면적에 안분하여 적용하여야 할 것으로 보며, 개별적인 사례에 대하여는 부과권자가 관계법령 및 사실관계를 검토하여 판단하여야 할 사항으로 봅니다.

(2) 개발이 완료된 토지를 매입한 경우 승계여부

공장 건축물 사용승인후 토지를 매입한 경우

질의요지

1. 공장 건축물 사용승인 후 토지와 건물을 매입. 그 이후 공장설립완료신고를 제가 하였는데 개발부담금을 납부 여부
2. 만약 제가 납부의무자라면 실제 토목공사를 했던 시공업체와의 도급계약서를 제출하려 하는데 가능한지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항의 규정에 의하면 개발부담금의 납부의무자는 부과대상사업의 사업시행자이나, 개발사업을 위탁이나 도급한 경우에는 그 위탁이나 도급을 한 자, 타인소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 토지소유자, 개발사업 완료 전에 사업시행자의 지위를 승계한 경우에는 그 지위를 승계한 자가 납부의무가가 됩니다.

질의하신 사업이 동법 시행령 별표1의 “지목변경이 수반되는 개발사업”이라면 개발부담금이 부과되는 사업 준공일은 건축물사용승인일이 됩니다.

한편, 개발비용은 당해 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 순공사비 등을 의미하는 바, 귀하께서 지출하신 비용이 개발비용으로 인정되는 지 여부는 부과권자인 시장・군수・구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

(3) 종전 사업자의 부도 등으로 사업시행자가 변경되는 경우

개발부담금 재부과 가능 여부

질의요지

법원의 확정 판결 결과에 따라 개발부담금 부과처분을 취소하고, 재부과하지 않는 것이 타당한 지? 그렇지 않으면 부과 대상자 및 부과 개시 시점을 등을 변경하여 재부과 하여야 하는 지?

* **(확정 판결 내용)** 개발사업 진행 도중 사업시행자의 부도로 인해 사업이 완료되지 못한 토지를 경매이후 토지를 취득한 자가 인허가 변경을 통해 개발사업을 완료한 사안에 대해 개발부담금 납부의무가 승계되는 것으로 판단하여 당해 개발사업 인허가 변경을 통해 개발사업을 완료한 자에게 개발부담금 전체를 부과하였으나,

  법원은 경매에 의한 토지 취득의 경우 납부의무 승계에 대한 약정이 불가능하여 납부의무 승계로 볼 수 없으며, 경매 이후 토지를 취득하여 인허가 변경을 통해 개발사업을 완료한 자에게 정당하게 부과될 개발부담금이 제출된 증거자료만으로 불충분하여 개발부담금을 부과처분 전체를 취소함.

회신내용 (토지정책과-5489, 2016.7.20)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조 및 같은 법 시행령 제10조에 따르면 개발사업의 부과종료시점은 원칙적으로 준공인가 등을 받은 날이나, 예외적으로 사업시행자의 파산이나 그 밖의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우 부과종료시점이 됩니다.

법원 경매로 낙찰 받은 자는 당해 토지에 대한 소유권을 원시취득하고 당사자 간 개발부담금 납부의무 승계에 대한 약정이 불가능하므로 기 허가자의 부담금 납부의무를 승계한다고 볼 수 없으며(대법원 2000두2655 판례의 취지 및 우리부 유권해석 사례),

경락자가 당해 토지의 기 허가를 취소하지 않고 개발사업을 계속하여 개발사업을 준공한 경우에는 개발이익 환수제도의 목적, 대법원 판례의 취지와 「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조 및 같은 법 시행령 제9조에 개발사업의 인가 등의 받은 날을 부과개시시점으로 규정하고 있는 점을 고려하여 당해 개발사업의 인허가를 변경한 이후에 발생한 개발이익에 대한 개발부담금 납부의무자가 되며, 인허가 변경일이 새로운 부과개시시점이 됩니다.

한편,「개발이익 환수에 관한 법률」제15조제2항에 따르면 개발부담금은 부과 고지할 수 있는 날부터 5년이 지난 후에는 부과 할 수 없으나 행정심판이나, 소송에 의한 재결이나 판결이 확정된 날로부터 1년이 지나기 전까지는 개발부담금을 정정부과하거나 그 밖에 필요한 처분을 할 수 있도록 규정하고 있고,

귀 질의의 법원 확정 판결 내용도 최초 사업시행자의 부도로 인해 경매 이후 토지를 취득하여 인허가 변경을 통해 개발사업을 완료한 자에게 부과될 개발부담금이 소송과정에서 제출된 증거자료 만으로는 불충분하여 개발부담금 부과 처분 전체가 취소된 것으로 판단됩니다.

따라서, 귀 질의의 경우 행정소송 확정 판결의 취지에 따라 최초 사업시행자에게 귀속되는 개발이익과 경매 이후 토지를 취득하여 인허가 변경을 통해 개발사업을 완료한 자에 귀속되는 개발이익을 각각 산정하여 개발부담금을 부과하여야 할 것으로 판단되나, 개발부담금 재 산정·부과시 적용하여야 할 각각의 부과 개시 시점, 부과 종료 시점, 개발비용 등에 대하여는 인허가 서류 등 사실관계를 조사하여 귀 군에서 판단하시기 바랍니다.

공매로 낙찰받은 토지에 대한 납부의무 승계 여부?

질의요지

1) 2007.11.05.

사업승인 [제2007-8호] (A사업체)

- 대지면적 : 43,281.0000 ㎡ - 건축면적 : 6,757.2800 ㎡
- 건축연면적 : 121,917.6000 ㎡

지하4층, 지상18층 7동 492세대

2) 2011.05.01.

- 공매로 낙찰 (B사업체)

3) 2011.05.30.

사업변경승인 [2007-8호] (A사업체→B사업체)

- 대지면적 : 43,281.0000 ㎡ - 건축면적 : 6,757.2800 ㎡
- 건축연면적 : 121,917.6000 ㎡

지하4층, 지상18층 7동 492세대

4) 2011.07.29.

사업승인 [2011-건축주택과-주택건설사업계획승인-6] (B사업체)

- 대지면적 : 43,281.00 ㎡ - 건축면적 : 6,772.7353 ㎡
- 건축연면적 : 114,377.1896 ㎡

지하4층, 지상20층 11동 687세대

5) 2012.02.03.

사업승인변경 [2011-건축주택과-주택건설사업계획승인-6] (B사업체)

- 대지면적 : 43,281.00 ㎡ - 건축면적 : 6,826.7475 ㎡
- 건축연면적 : 117,592.3745 ㎡

지하4층, 지상20층 12동 687세대

6) 2014.06.03.

사용검사 확인증 [2011-건축주택과-주택건설사업계획승인 - 6] (B사업체)

- 대지면적 : 43,281.00 ㎡ - 건축면적 : 6,826.7475 ㎡
- 건축연면적 : 117,592.3745 ㎡

지하4층, 지상20층 12동 687세대

회신내용 (국민신문고, '14. 7.25)

「민사집행법」에 의한 법원 경매는 당해 토지의 소유권을 원시취득한다고 보아 낙찰받은 자는 경매개시전의 당초 개발부담금 부과대상 토지의 개발부담금 납부의무를 승계한다고 보지 않습니다. 그러나, 한국자산관리공사에서 시행하는 공매는 위 법원 경매와는 다르다고 봅니다.

공매는 부동산의 매각 절차 등을 한국자산관리공사에서 운영하는 시스템(온비드)을 통해 실시하는 것으로서 다음 세 가지의 형태로 이루어지게 됩니다.

① 국세, 지방세 등의 세금 체납으로 인해 국가 또는 지자체에서 압류한 부동산 공매 ② 수탁재산의 매각 ③ 유입자산의 매각

이 가운데 ①의 경우는 「국세징수법」 또는 「지방세법」에 의한 체납자의 압류재산 매각 절차를 통해 공매 낙찰받은 경우 부동산 등기부의 권리관계(근저당, 압류 등)가 말소되어 낙찰자에게 부동산의 소유권이 이전되고 이 경우 개발부담금 납부의무가 승계된다고 볼 수 없습니다.

②, ③의 경우에는 공매를 통해 부동산을 낙찰받더라도 일반 매매와 동일하므로 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조에 따라 개발부담금 납부의무가 공매로 낙찰받은 사람에게 승계된다고 봅니다.

개발부담금 납부의무자 대해서는 부담금 관할 관청(시군구청)에서 해당 부동산의 등기사항 등을 확인·검토하여 최종 결정할 사항입니다.

부도로 중단된 사업을 인수한 경우

질의요지

주택건설사업 시행 중 사업시행자의 부도로 보증회사가 사업추진하였으나 보증회사도 부도가 발생하여 사업추진이 어려워 제3자 건설회사가 사업을 인수 완공하는 경우 개발부담금 납부의무자는 누구인가?

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항제3호의 규정에 의거 개발사업을 완료하기 전에 사업시행에 관한 권리·의무를 승계받은 자는 개발부담금의 납부의무도 승계받도록 되어 있으므로 제3자 건설회사가 개발사업을 인수·완공하는 경우에는 개발부담금은 그 건설회사가 납부의무자에 해당됨.

법인의 대표가 시행한 개발사업의 납부의무자를 법인으로 변경할 수 있는지

질의요지

농협의 임원이 농협의 자금으로 토지를 매입하여 자기명의로 개발사업을 시행한 후 농협명의로 소유권을 이전한 경우의 개발부담금 납부의무자를 농협으로 변경할 수 있는지 여부

회신내용 (토재 58323-701. 1995.09.27)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항 각호에 해당하는 자가 개발부담금 납부의무자로 되어 있으므로 위 각호에 해당하지 아니한 자를 개발부담금 납부의무자로 변경할 수 없음.

라. 연대납부의무 등

(1) 연대납부의무

◥ 어느 연대납부의무자가 소멸시효 완성된 경우 그 부담부분에 대하여 다른 연대납부의무자의 책임 범위

질의요지

공유물 또는 공동사업으로 개발부담금 부과대상 사업을 시행하는 경우 그 공동 사업시행자의 연대납부의무와 관련하여 연대납부의무자 총 3인 중 2인이 소멸시효 완성으로 채권이 소멸된 경우 다른 연대납부의무자 1인이 다른 2인의 개발부담금 부담 부분에 한하여 연대채무를 면한다고 주장할 수 있는 지?

만약 연대채무가 면한다면, 자신의 지분 이상으로 개발부담금을 납부한 1인의 부동산 압류 채권 해제 및 체납금액에 대한 금전채권(개발부담금 국고분 및 지방분)도 함께 소멸하는 지?

회신내용 (토지정책과-5860, 2015.8.12)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항의 규정에 따르면 개발부담금을 납부할 의무는 동 법 제5조제1항 각 호의 사업시행자 등이며,

동 조 제3항의 규정에 따르면 개발부담금 연대 납부 의무에 관하여는 「국세기본법」 제25조 및 「민법」 제413조부터 제416조까지 제419조, 제421조, 제423조 및 제425조부터 제427조까지의 규정을 준용하도록 하고 있습니다.

한편, 「민법」 제421조의 규정에 따르면 "어느 연대 채무자에 대하여 소멸시효가 완성한 때에는 그 부담부분에 한하여 다른 연대채무자도 의무를 면한다"라고 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의의 개발부담금 연대납부 의무와 관련하여 개발부담금 연대납부의무자 2인의 개발부담금 납부의무가 소멸시효 완성으로 소멸되었고, 연대납부의무자 1인이 자신의 지분이상 부담금을 납부하였다면 연대납부의무자 1인의 연대채무도 다른 2인이 부담할 부분에 한해 소멸되었다고 보는 것이 타당하다고 판단됩니다.

다만, 다른 연대 납부의무자의 개발부담금 납부의무가 소멸시효 완성으로 소멸되었는지 여부에 대한 판단은 귀 구에서 사실관계를 조사하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

공동으로 개발한 경우

질의요지

5인이 공동으로 개발사업을 시행한 경우 부담금 납부의무는 각각의 소유지분에 한정되는지 여부

회신내용 (토재 58323-642. 1995.08.28.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항 본문의 규정에 의거 개발부담금은 사업시행자가 납부의무를 지도록 되어 있으므로,

귀 질의와 같이 수인의 공동명의로 사업시행을 한 경우에는 각각의 명의자는 개발부담금을 연대하여 납부할 의무가 있다고 보아야 함.

공동으로 개발한 경우

질의요지

'03년 공동명의로 되어있는 토지 약1,500평 구입하기 위해서 개발신청을 대표로 한사람의 명의로 하고 구매자별로 건축허가 신청(6명)

1. 처음 개발신청을 했던 대표자가 전 토지(약1,500평)에 대한 부담금을 모두 납부해야 하는 것인지 아니면 제가 소유하고 있는 230평 토지에 대한 분만 납부하면 되는 것인지
2. '06년 이전에 건축하여 준공처리 된 토지의 감면여부
3. 주한미군 임대용으로 주택을 건축하였고 현재 몇 가구는 주한미군에게 임대하고 계약을 마친 상태인데 [평택미군기지이전에따른특별지원법]에서 혹시 감면을 받거나 면제를 받을 수 있는 조항은 없는지

회신내용

1. 공유토지에 개발행위 허가를 받아 지분권자들이 각각 개발사업을 시행하였다면 각각의 개발사업에 대한 개발부담금 부과는 각각의 사업대상토지면적을 기준으로 산정부과하며 개발부담금 납부의무자도 각각의 개발사업시행자(토지소유자)가 됩니다.

2. 2003년도에 개발행위허가(건축허가 등)를 받았다면 개발부담금 부과대상이 됩니다. 건축 지연 등의 사유는 개발부담금 감면사유에 해당되지 않습니다.

갑이 공장설립(2,680㎡) 인허가시 1㎡의 토지를 갑에게 임차해준 을의 개발부담금 납부의무 부분은?

질의요지

1. 甲이 乙의 공장설립사업 인·허가를 받을 당시 사업부지 2,680㎡ 중 1㎡에 대하여 사용승락해 준 경우 甲은 乙과 연대하여 개발부담금을 납부할 의무가 있는지, 아니면 자신의 지분율 1㎡에 대하여만 납부의무가 있는지 여부

2. 위 질의1에서 甲이 乙에 대한 개발부담금 연대납부의무가 성립할 경우에 관할관청이 乙의 파산 등으로 개발부담금을 체납한 경우 甲의 부동산 등을 압류하는 것이 정당한 것인지 여부

회신내용 (토지정책과-2743, 2013. 8.19)

1. 질의1에 대하여

(사례-1) 甲의 신분이 공장 설립에 관하여 乙과 공동개발사업자로 인·허가를 받았다면 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제3항에 의거 乙과 연대하여 개발부담금을 납부할 의무가 있다고 봅니다.

(사례-2) 하지만, 甲이 乙과 공동사업자 관계가 아니라 본인 소유토지 1㎡를 乙에게 단지 임대해 준 경우라면 「개발이익환수에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 따라 임대해 준 1㎡에 대한 개발부담금 납부의무만 있다고 봅니다.

2. 질의2에 대하여

질의1의 답변 중 사례1에 해당할 경우는 甲과 乙은 개발부담금 연대납부의무를 가지게 되며 이 경우에 관할관청에서는 乙의 파산으로 체납액 징수가 불가능할 경우 甲의 부동산 등에 대하여 압류를 실시할 수 있음을 알려드립니다.

(2) 제2차 납부의무

주택건설사업시행자가 부도난 경우 입주자가 제2차 납부의무가 있는지

질의요지

1997년 2월 20일에 사용검사를 받아 입주한 아파트로서 사업주체가 1차로 개발부담금을 납부하였고, 1998년 7월 개발부담금을 정산한 결과 추가부담액이 발생하여 당초의 납부의무자인 사업주체가 개발부담금을 추가로 납부하여야 하나, 해당 사업주체의 부도(1998년 5월 9일)로 개발부담금을 납부할 수 없는 경우 해당 아파트의 입주자들이 2차 납부의무자가 되어 개발부담금을 납부하여야 하는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항의 규정에 의거 개발부담금의 납부의무자는 원칙적으로 사업시행자가 되고, 다만 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위 등을 승계하는 경우에 한하여 그 지위를 승계한 자가 개발부담금의 납부의무를 지도록 되어 있으므로, 귀 질의와 같이 개발사업의 종료 후에 개발부담금의 납부의무자인 아파트건설사업 시행자의 부도로 개발부담금을 납부할 수 없다하여 그 부담금의 납부의무를 당해 아파트 입주자들이 승계하는 것은 아님

4. 부과제외 및 감면

가. 경 감

(1) 공공기관이 시행하는 사업

▌비영리법인이 경감대상에 포함되는지

질의요지

비영리법인체인 택시운송사업조합이 청사를 신축한 경우, 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제5조의 규정에 의한 개발부담금 경감대상기관 및 대상사업에 해당되는지와 경감대상에 포함되도록 시행령 개정이 가능한지

회신내용 토정 58307-511(1998.04.23)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제5조의 규정에 의거 개발부담금의 100분의 50을 경감받는 대상기관 및 대상사업은 제2항 각 호에서 열거한 「정부투자관리기본법에 의한 정부투자기관」, 「지방공기업법에 의하여 설립된 지방공사 및 지방공단」, 「특별법에 의한 공기업과 조합」 등의 공공기관이 제3항 각 호에서 열거한 공공성이 강한 택지개발사업 등을 시행하는 경우에 한하므로, 위에 해당되지 않는 일반법인체가 업무시설 등을 건축하는 경우에는 위 규정에 의한 경감대상이 될 수 없으며, 택시운송사업조합을 위 경감대상에 포함하도록 법령을 개정하는 문제는 타 법인들과의 형평성을 감안할 때 현재로서는 고려할 수 없음.

(2) 중소기업이 시행하는 사업

▌개발사업 준공시점 이후 감면요건(중소기업)이 충족된 경우

질의요지

개발사업 준공시점(부과종료시점) 이후 감면요건(중소기업)이 충족된 경우 「개발이익 환수에 관한 법률」(법률 제9045호, 2008.3.28) 부칙 제2조(개발부담금 감면 및 부과시점에 관한 적용례)에 따라 감면대상에 해당하는지 여부.

회신내용 (토지정책과-345, 2009.01.25.)

「개발이익 환수에 관한 법률(법률 제9045호, 2008.3.28)」 제7조제2항제3호 및 부칙 제2조(개발부담금 감면 및 부과시점에 관한 적용례)에 따라 중소기업기본법 제2조제1항에 다른 중소기업(이하 중소기업이라 한다)이 시행하는 공장용지조성사업, 대통령령으로 정하는 물류시설용지조성사업 및 관광단지조성사업(다만, 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권에서 시행하는 사업은 제외한다)은 이 법 시행 후 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 사업부터 적용합니다.

이와 관련하여 판례에서는 "중소기업을 영위하는 내국인이 구 조세특례제한법 제7조의 특별세액감면을 적용받기 위해서는 적어도 감면적용의 대상이 되는 과세기간 종료일 당시 당해 사업을 영위하고 있을 것을 요한다(대법원 2006.1.13. 선고 2005두685 판결)"고 하고 있고,

"조세나 부담금에 관한 법률의 해석에 관하여, 그 부과요건이거나 감면요건을 막론하고 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추 해석하는 것은 허용되지 아니하고 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 공평원칙에도 부합한다(대법원 2007.10.26. 선고 2007두9884 판결)"고 판시하고 있습니다.

따라서 귀 질의의 경우 개발부담금 부과종료시점에 중소기업이 아니라면 감면규정의 적용을 받을 수 없습니다.

중소기업 공장용지 조성사업으로 개발부담금 경감대상 해당 여부

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 [별표1]의 제7호 사업(지목변경 수반사업, 부속창고 증축 및 야적장 조성)에 해당하나, 개발사업 준공이후 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 공장부지로 등록할 예정인 바, 이 경우 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제2항제3호에 따라 중소기업이 시행하는 공장용지조성사업으로 보아 개발부담금 50% 경감이 가능한 지?

회신내용 (토지정책과-9506, 2015.12.17.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제2항제3호에 따르면 수도권이 아닌 지역에서 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업이 시행하는 공장용지조성사업은 개발부담금의 50%를 경감하도록 하고 있습니다.

법 제7조제2항제3호의 공장용지조성사업은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지외의 지역에서의 공장용지조성사업 및 공장설립을 위한 부지조성사업(영 별표1 제8호 라목), 「건축법 시행령」 [별표1] 제17호에 따른 공장의 용지조성사업(영 별표1 제7호, 제8호 마목 1))에 의하여 새로이 공장용지를 조성하는 경우에 적용할 수 있으며, 이미 조성된 건축물(또는 토지)의 용도를 공장(용지)으로 변경하는 것 등은 개발부담금을 경감 받을 수 있는 공장용지조성사업에 포함되지 않습니다.

따라서, 귀 군에서 질의하신 개발부담금 경감대상이 아닌 지목변경 수반사업(부속창고 증축 및 야적장 조성)을 시행하여 준공(개발부담금 부과 종료 시점)한 이후 공장부지로 등록하는 사항은 위 규정에 의한 중소기업이 시행하는 공장용지조성사업으로 볼 수 없어 개발부담금 50% 경감대상에 해당하지 않습니다.

중소기업 공장용지 조성사업으로 개발부담금 경감대상 해당 여부

질의요지

개인사업자(개인기업)로 등록한 대표자 소유의 토지에서 동 회사의 대표자 명의로 인허가를 받아 공장용지조성사업을 준공한 경우 개발부담금 50% 경감이 가능한 지?

회신내용 (토지정책과-486, 2017.1.18)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제2항3호에 따르면 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업이 시행하는 공장용지조성사업은 개발부담금 50%(「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권에서 시행하는 사업은 제외)를 경감하도록 규정하고 있습니다.

한편, 개인사업자(개인기업)는 등록된 회사 대표자가 경영의 모든 책임을 지는 사업자로서 기업이 완전한 법인격이 없으므로 소유와 경영이 소유자에게 종속되는 기업형태이고, 법인사업자(법인기업)는 기업이 완전한 법인격을 가지고 스스로의 권리와 의무의 주체가 되어 기업의 소유자로부터 분리되어 운영되는 기업형태입니다.

아울러, 귀 질의의 사례는 사업자등록증 및 중소기업 확인서상에 법인등록번호가 기재되어 있지 아니한 점으로 볼 때 법인사업자(법인기업)가 아닌 개인사업자(개인기업)에 해당되는 것으로 판단됩니다.

따라서, 개인사업자(개인기업)로 등록된 대표자 소유의 토지에서 동 회사의 대표자 명의로 개발사업 인허가를 받아 비수도권에서 공장용지를 조성하는 경우에 해당되고, 개인사업자(개인기업)가 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업에 해당하는 경우라면 개발부담금 50% 경감이 가능할 것으로 판단되나,

개발부담금 감면 여부에 대한 최종 판단은 부과권자인 ○○구에서 「중소기업기본법」 등 관계법령 검토 및 개인사업자 해당 여부, 중소기업 해당 여부 등 사실관계를 조사하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

나. 면 제

(1) 중소기업창업지원법에 의한 공장

개발부담금 소급면제 가능 여부

질의요지

개발행위 허가, 건축허가, 공장설립 승인을 받은 후 개발행위 준공, 건축물 사용승인(공장)을 받아 개발부담금 부과절차가 진행 중인 사항에 대하여

기존 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장설립 승인을 취소하고 「중소기업창업지원법」에 따라 사업계획승인을 받을 경우 개발부담금이 소급하여 면제되는지 여부?

회신내용 (토지정책과-4172, 2015.6.10)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 [별표1] 제8호라목에 따라 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 외의 지역에서의 공장용지조성사업 및 공장설립을 위한 부지조성사업은 개발부담금 부과 대상에 해당하며,

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조제3항에 따르면 개발사업에 대한 인가 등이 해당 법률에서 정하는 바에 따라 취소된 경우 그 취소된 시점을 부과 종료시점으로 규정하여 취소시점까지 개발부담금을 산정하여 부과하도록 하고 있으며, 「개발이익 환수에 관한 법령」 상에는 개발부담금을 소급하여 면제하는 규정은 없습니다.

따라서, 귀 질의의 관계법령에 따른 인허가 등을 받아 개발부담금 부과절차가 진행 중인 상황에서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장설립 승인을 취소하고 「중소기업창업지원법」에 따라 사업계획승인을 받을 경우 개발부담금이 소급하여 면제되지 않습니다.

(2) 개별법에서 규정하고 있는 개발부담금 면제 또는 감면

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제3항제2호에 따른 「중소기업창업 지원법」에 따라 사업계획승인을 받아 시행하는 공장용지조성사업에 해당하여 개발부담금 면제대상이나 사업시행자와 토지소유자가 다를 경우 개발부담금 면제 여부

회신내용 (토지정책과-431, 2019. 1.18.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조제1항제8호 및 같은 법 시행령 별표 1 제8호 다목에 따르면 「중소기업창업 지원법」에 따른 공장용지조성사업은 부담금 부과 대상 개발사업으로 규정하고 있으나, 같은 법 제7조제3항제2호에 따르면 「중소기업창업 지원법」에 따라 사업계획승인을 받아 시행하는 공장용지조성사업에 대하여는 개발부담금을 면제한다고 규정하고 있습니다.

「중소기업창업 지원법」에 따라 사업계획승인을 받아 시행하는 공장용지 조성사업은 공장용지조성사업의 사업시행자와 토지소유자가 다를 경우에도 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제3항제2호에 따라 개발부담금을 면제해야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

질의요지

「중소기업진흥에 관한 법률」 제62조의10조에 따라 개발부담금이 면제되는 소기업이 공장용지조성사업을 시행하는 경우, 사업시행자(공장설립자)와 토지소유자와 다른 이유로 개발부담금 면제가 불가한지

회신내용 (토지정책과-10425, 2020.11.26.)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”) 제5조 및 같은 법 시행령 별표1 제8호 라목에 따라 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 외의 지역에서의 공장용지조성사업 및 공장설립을 위한 부지조성사업은 개발부담금 부과 대상 개발사업의 범위에 해당합니다.

다만, 「중소기업진흥에 관한 법률」 제62조의10(소기업의 공장설립에 관한 특례) 제2항에 따르면, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적이 1천제곱미터 미만인 소기업이 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서 공장을 신축·증축 또는 이전하려는 경우(신축·증축 또는 이전 후 공장의 총건축면적과 이에 준하는 사업장 총면적의 합이 1천제곱미터 미만인 경우에 한정)에는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조에 따른 개발부담금 등을 면제하도록 규정하고 있습니다.

법 제6조제1항제2호에 따라 개발부담금 부과대상인 개발사업의 사업시행자는 개발부담금을 납부할 의무가 있으며 다만, 타인이 소유하는 토지를 임차하여 개발사업을 시행하는 경우에는 그 토지의 소유자가 개발부담금을 납부하여야 합니다.

따라서, 「중소기업진흥에 관한 법률」 제62조의10 제2항에 따르면 소기업의 공장설립 사업의 경우 개발부담금이 면제되는 사업으로 규정하고 있고, 「개발이익환수에 관한 법률」에서 개발부담금 면제 여부와 관련하여서는 개발이익 귀속 대상자가 사업시행자인지 토지소유자인지를 구별하여 규정하고 있지 않으므로 사업시행자와 토지소유자가 달라도 개발부담금이 면제될 수 있을 것으로 사료됩니다.

소기업 공장설립부담금 감면을 위한 소기업 확인방법*

* 중소벤처기업부 창업촉진과-795(2022.7.1.)호 참조

□ 제도 개요

○ 중소기업 여부에 대한 확인은 원칙적으로 중소기업을 대상으로 지원 시책을 시행하는 해당 중앙행정기관, 지방자치단체, 공공기관 등이 중소기업 여부를 확인할 수 있는 증빙자료를 제출받아 직접 판단해야 합니다.(근거 : 「중소기업기본법」 제27조)

○ 2015년 이전까지는 예외적으로 공공입찰용 목적으로만 중소기업확인서를 발급하였으며, 목적된 용도 외에 다른 용도로 확인서 제출을 요구하는 기관은 행정 편의를 위한 부당한 자료 요구에 해당하였습니다.

그러나 공공입찰 이외의 목적으로 중소기업 여부를 판단할 경우, 중소기업과 시책기관에서 중소기업 여부를 직접 판단하는 일이 쉽지 않은 게 사실입니다.

○ 이러한 확인제도의 제한성을 보완하기 위하여 2015년 이후 사용목적에 상관없이 범용 증빙자료로 사용가능한 「온라인 중소기업 확인서」 발급 서비스를 시행하고 있습니다.

- 따라서, 소기업 공장 설립에 따른 부담금 면제 신청기업에게 소기업 확인서를 요청하여 행정편의를 도모할 수는 있으나, 민원인이 이를 수용하지 않을 경우에는 해당서류를 제출받아 자체 판단하여야 합니다.

- 특히, 부담금 환급을 요청하는 소기업에 대해서는 시스템 구조상 「온라인 중소기업 확인서」 발급이 곤란하기 때문에 다음 요령에 따라 소기업에 해당하는지 여부를 자체 판단하여야 합니다.

□ 소기업 확인방법

○ 주된 업종별 평균 매출액이 「중소기업기본법 시행령」 [별표3]에 해당하는 기업인 **소기업임을 확인하는데 필요한 서류**는 다음과 같습니다.

- 최근 3개 사업연도 재무제표(또는 부가가치세 과세표준증명, 부가가치세 면세사업자 수입금액증명)

- 최근 3개사업연도 조정후수입금액명세서(법인기업에 한함)
- 사업자등록증명, 법인등기부등본(법인기업에 한함)
- 주식등변동상황명세서(법인기업에 한함)
- 부가가치세 신고서(부가가치세법 시행규칙 별지 제21호서식) (다수 업종을 영위할 경우에 한함)

○ 통상 「온라인 중소기업 확인서」에 따른 **소기업 여부 적용기간***은 직전 사업연도 말일에서 3개월이 경과한 날부터 1년간으로 하고 있기 때문에 확인에 필요한 서류를 적정하게 제출받아야 합니다.('22년의 경우 '22.4.1-'23.3.31)

- 예를 들어, 2022년 2월 1일 기준 소기업임을 확인하기 위해서는 확인해야 할 매출 신고서류는 **2018년, 2019년, 2020년 3개년간의 매출신고서**를 제출받아 평균 매출액을 산정하여야 합니다.

첫째, 아래의 방법에 따라 기업의 전체 평균 매출액을 산정합니다.

○ 사업기간에 따른 평균매출액등 산정 방법

직전 3개 사업연도의 총사업기간이 36개월인 경우		직전 3개 사업연도의 총 매출액을 3으로 나눈 금액
직전 사업연도 말일 현재 총 사업기간이 12개월 이상~36개월 미만인 경우		사업기간이 12개월인 사업연도의 총 매출액을 사업기간이 12개월인 사업연도 수로 나눈 금액
직전 사업연도 또는 해당 사업연도에 창업· 합병· 분할한 경우		
	창업· 합병· 분할한 지 12개월 이상인 경우	산정일이 속하는 달의 직전 달부터 역산하여 12개월이 되는 달까지의 기간의 월 매출액을 합한 금액
	창업· 합병· 분할한 지 12개월 미만인 경우	창업· 합병· 분할일이 속하는 달의 다음달부터 산정일이 속하는 달의 직전 달까지의 기간의 월 매출액을 합하여 해당 월수로 나눈 금액에 12를 곱한 금액
	산정일이 창업· 합병· 분할한달 또는 다음달에 포함된 경우	창업일· 합병일· 분할일부터 산정일까지의 매출액을 합산하여 해당 일수로 나눈 후 365를 곱한 금액

TIP

일반적으로 직전 3개 사업연도가 존재하는 경우에는 3년 평균매출액을 계산하지만, 사업연도가 3년이 되지 않는 경우에는 평균매출액에 준하는 '연간매출액'으로 환산하여 산출하기 때문에 포괄적인 의미에서 '평균매출액'이 아닌 '평균매출액등'이라고 표현합니다.

- ‘매출액’이란 손익계산서 상 매출액을 의미하는데, 연결재무제표를 작성하는 기업의 경우에도 별도재무제표 기준으로 판단합니다. 다만, 업종의 특성에 따라 매출액에 준하는 영업수익 등을 사용하는 경우에는 영업수익 등을 말합니다.

○ 또한, 간편장부 작성 대상기업 등 재무제표(손익계산서)가 없는 기업은 회계장부나 부가가치세 신고·납부실적 등의 자료를 활용해 매출액을 산정할 수 있습니다.

TIP

간평장부란 소규모 사업자를 위한 장부로서, 당해연도 신규 사업개시한 사업자 및 직전연도 수입 금액이 기준에 부합하는 사업자를 대상으로 합니다.(「소득세법 시행령」 제208조제5항)
(농업 등 :3억원 미만, 제조업 등 : 1억5천만원 미만, 부동산임대업 등 : 7천5백만원 미만)

둘째, 매출액이 가장 많은 업종을 주된 업종으로 [별표3]에 따라 소기업 여부를 판단합니다.

- **부가가치세 신고서**(부가가치세법 시행규칙 별지 제21호서식)의 ‘과세표준명세’ 상에 기재되어 있는 **업종 및 매출액**을 확인

* 이 경우 업종 분류는 통계청이 고시하는 한국표준산업분류표에 따르며, 해당 업종을 포함하는 대분류(제조업은 중분류)로 적용합니다.

TIP

중소기업지원시책에 참여하고자 하는 기업은 해당 기업이 중소기업임을 확인할 수 있는 자료를 지원 시책기관에 제출할 의무가 있으며, 관계기업이 있음에도 불구하고 이를 누락하는 등 허위자료를 제출하여 중소기업으로 인정받은 경우 「중소기업기본법」 제28조 및 같은 법 시행령 제18조에 따라 500만원 이하의 과태료 부과, 지원 철회 등 각종 불이익을 받을 수 있습니다.

○ 소기업 공장설립 부담금 면제 조건(농지법은 5년)을 유지하고 있는지의 확인 절차는 다음과 같습니다.

- ① **현장실사**를 통한 제조시설 보유 여부 확인 및 ② **부가가치세 신고서**(부가가치세법 시행규칙 별지 제21호서식)의 ‘과세표준명세’ 상에 제조업 매출액이 있는지를 확인

※ 상당기간*이 지난 후 **부담금 환급 요청**이 있을 경우 위 내용은 **반드시 확인**하여야 함

* 연매출액 8천만원 미만 등인 간이과세자는 1년, 일반과세자는 6개월(1.1~6.30., 또는 7.1.~12.31.)

○ 참고로,「온라인 중소기업 확인서」는 중소기업현황정보시스템(http://sminfo.mss.go.kr)에서 회원 가입 후 증빙서류 제출 및 신청서 작성으로 온라인발급 가능(단, 당해연도 4월1일부터 차년도 3월 31일까지에 한정)

* 중소기업현황정보시스템(http://sminfo.mss.go.kr)에서 "알기 쉽게 풀어 쓴 중소기업 범위해설(=중소기업 범위해설)" 책자 다운로드 가능

다. 부과 면제 및 징수에 관한 특례

(1) 개발부담금 면제(부칙 제9045호, 제3조)

◥ 부과면제기간에 공장설립승인을 득한 경우

질의요지

1999.12.24. 공장설립승인을 받고 2001.6.9. 건축허가를 받아 2003.10.28. 건축물사용승인을 득한 경우 개발부담금 부과대상 여부.

회신내용 (토지정책팀-785, 2006.02.24)

개발부담금 부과가 면제되는 시기에 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 공장설립승인을 득하고, 그 후에 개발부담금이 부과되는 시기에 당초 공장설립승인이 실효나 취소대상 등이 되지 않은 상태에서 그 목적사업인 공장건축허가를 득한 경우에는 건축허가사업에 대하여 별도로 개발부담금이 부과되지 아니합니다.

◥ 부과면제 기간에 주택건설사업 인허가를 받은 뒤 부과기간에 다시 사업목적을 변경한 경우

질의요지

- 최초사업승인 : 2004.04.10
  - 사업규모 : 59,165㎡ (5동 19층 462세대)
  - 사업주체 : 개인
- 1차사업승인변경 : 2005.02.22 (사업시행자 변경 A -> B)
  - 공급형태 : 분양 -> 임대
- 착공신고 : 2005.04.11
- 2차사업승인변경 : 2006.07.12
  - 공급형태 : 임대 -> 분양
- 3차사업승인변경 : 2007.02.28. (사업시행자 변경 B -> C)
  - 준공예정일 : 2014.12.31

  개시시점이 최초 사업승인일인 2005.04.11로 보아 개발부담금 미징수대상 사업인지 그렇지 않다면 임대에서 분양으로 전환되는 2006.07.12.을 최초 사업승인일로 보아 개발부담금 부과대상 사업인지?

회신내용 (국민신문고 2013. 11.22)

귀 질의하신 사례는 개발부담금 부과대상이 아님을 알려드립니다.

개발부담금 한시면제(지방 : '02.1.1～'05.12.31, 수도권(서울특별시·인천광역시·경기도 지역) : '04.1.1～'05.12.31) 기간에 개발사업 인허가를 받고 당해 인허가가 취소되지 않은 상태에서 사업시행자만 변경되거나 임대에서 분양 등으로 변경되었을 뿐 최초 인허가 받은 주택건설사업이 유효하므로 개발부담금 면제대상입니다.

부과면제기간 이후 증가된 면적

질의요지

'04.10.5. 택지개발 예정지구지정 받아 택지개발사업을 시행하면서 개발계획변경승인(7차례)에 의해 면적이 변경된 부분에 대하여 "구 개발이익환수에 관한 법(1998.9.19. 개정)" 부칙 제3조 개발부담금 면제에 관한 특례 적용이 1999.12.31. 이후에 변경된 면적에도 적용되는지 여부

회신내용 (토지정책팀-165, 2007.03.23)

- "개발이익환수에 관한 법률" 제9조 및 같은 법 시행령 제6조의2에 따르면 인가 등의 변경으로 부과대상토지의 면적이 변경된 경우에는 인가 등의 변경일이 부과개시시점이 됩니다.

- 따라서 1999.12.31이전에 인허가 받은 사업에 대하여 개발부담금이 면제(구 개발이익환수에 관한 법률('98.9.19. 개정) 부칙 제3조)된다 하더라도 1999.12.31. 이후 개발계획변경승인 등으로 면적이 추가된 부분에 대하여는 별도로 "개발이익환수에 관한 법률"에 의거 개발부담금 부과대상여부를 판단하셔야 할 것으로 사료됩니다.

(2) 개발부담금 부과제외(부칙 제9045호, 제4조)

(가) 부과제외기간 적용되는 경우

◥ 부과제외기간 중 형질변경허가를 받고 부과기간 중 건축허가를 받은 경우

질의요지

1. 2004.1.9. 개발행위허가를 득하고, 목적사업인 건축허가를 개발부담금이 재부과되는 2006년에 받는 경우도 부과대상인지 여부
2. 개발부담금이 부과되지 않는 기간에 개발행위허가를 득한 후, 허가기간을 연장하고자 하는 경우도 부과대상인지 여부

회신내용

1. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조 및 시행령 별표1의 규정에 의하면 “지목변경을 수반하는 건축물의 건축”(제9호)과 “개발행위허가에 의하여 시행하는 건축물의 건축”(제10호)를 각각 별개의 부과대상사업으로 하고 있음.

   따라서, 건축행위의 내용이 개발행위허가의 목적사업으로서 사업계획에 구체적으로 포함되는 경우와 같이 두 개의 사업이 일련의 필수불가결한 절차를 이루는 경우에는 2006년에 건축허가를 득하는 경우에 개발부담금이 부과되지 아니하며, 개발행위허가사업과 건축허가사업이 별개의 사업이거나, 개발행위허가가 실효되거나 취소대상이 되는 등의 사유로 2006년에 건축허가를 득하여 별도의 사실상 또는 공부상의 지목변경을 수반하는 토지개발행위를 하는 경우에는 건축허가 사업에 대하여 개발부담금이 부과됨.

2. 개발부담금이 부과징수 되지 아니하는 기간에 개발행위허가를 득 하여 2006년 이후에 단순히 허가기간을 연장하는 경우에는 최초의 개발행위허가가 취소사유가 되는 경우 등을 제외한다면 새로이 개발부담금 부과대상이 되는 것은 아님.

질의요지

'05년 “전”을 “잡종지”로 농지전용하여 사용하고 있는 바, 추후 잡종지를 대지로 변경할 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

회신내용 (토지정책팀-1995, 2006.05.18)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호의 규정에 의하면 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업은 개발부담금 부과대상에 해당되는 바,

개발부담금 부과중지기간인 '05년 건축물의 건축을 목적으로 농지전용허가를 받은 후 건축물을 건축하는 경우에는 두 개의 사업이 일련의 필수불가결한 절차를 이루는 경우이므로 개발부담금 부과대상이 되지 아니할 것이나,

'05년 “전”을 “잡종지”로 농지전용허가를 받아 사용하다가 농지전용허가를 받은 것과는 별도로 건축허가를 받아 “잡종지”에서 “대”로 지목이 변경되는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당됩니다.

(나) 부과제외기간 적용되지 않는 경우

부과제외기간 이후 인허가를 득한 경우

질의요지

농지에 대하여 일시전용허가를 받아 사무실과 창고를 건축하여 사용하여 오다가 2006. 1. 1 이후에 농지전용허가를 받아 상기 건축물을 건축물대장에 기재신청만 할 경우 개발부담금 부과대상이 되는지

회신내용

2006.1.1. 이후에 농지전용허가를 받아 부과대상 건축물을 건축하는 경우는 개발부담금 부과대상입니다.

부과중지기간에 불허가처분 받은 건이 이후 불허가처분 취소확정판결된 경우

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 부과중지기간 중인 2005. 12. 2. 건축허가를 신청하여 2005. 12. 26. 불허가되었다가, 행정심판 재결에 따라 개발부담금 부과기간 중인 2007. 3. 23. 건축이 허가된 토지에 대하여 개발부담금을 부과하여야 하는지?

회신내용 (토지정책팀-659, 2007.09.03)

「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 부과중지기간 중인 2005. 12. 2. 건축허가를 신청하여 2005. 12. 26. 불허가되었다가, 행정심판 재결에 따라 개발부담금 부과기간중인 2007. 3. 23. 건축이 허가된 토지에 대하여는 개발부담금을 부과하여야 합니다.

「개발이익 환수에 관한 법률」 제3조제1항에 따르면, 국가는 제5조에 따른 개발부담금 부과대상사업이 시행되는 지역에서 발생되는 개발이익을 이 법이 정하는 바에 의하여 개발부담금으로 징수하여야 한다고 되어 있고, 같은 법 제5조제1항제10호, 같은 법 시행령 제4조제1항 및 별표1 제9호에 따르면, 개발부담금의 부과대상인 개발사업으로서 건설교통부령이 정하는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업이 규정되어 있습니다.

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제1항에 따르면, 개발부담금의 부과개시시점은 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 인가등을 받은 날로 한다고 되어 있고, 같은 법 시행령 제7조 및 별표2 제9호에 따르면, 건설교통부령이 정하는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업의 경우에는 건축허가일을 법 제9조제2항에 따른 개발사업의 인가등을 받은 날로 하도록 되어 있습니다.

「개발이익 환수에 관한 법률」 부칙 제2조에 따르면, 국가는 제3조의 규정에 불구하고 제5조에 따른 개발부담금 부과대상사업이 시행되는 서울특별시·인천광역시·경기도 지역 외의 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2002년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지, 서울특별시·인천광역시·경기도 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2004년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지 각각 인가등을 받은 사업은 개발부담금을 징수하지 아니한다고 되어 있습니다.

따라서 개발부담금을 면제받으려면 개발사업의 인가등을 받은 날이 「개발이익환수에 관한 법률」 부칙 제2조에서 정한 부과중지기간에 해당하여야 하고, 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업의 경우에는 실제로 건축허가가 있은 날이 위 부칙 제2조에 따른 부과중지기간에 해당하지 아니하는 한 개발부담금이 면제되지 아니합니다.

한편, 「행정심판법」 제32조제3항에 따르면, 재결청은 취소심판의 청구가 이유있다고 인정할 때에는 처분을 취소 또는 변경하거나 처분청에게 취소 또는 변경할 것을 명하도록 되어 있고, 같은 법 제37조제1항에 따르면 행정심판의 재결은 피청구인인 행정청과 그 밖의 관계행정청을 기속한다고 되어 있습니다.

그런데 이 건과 같이 건축허가를 신청하여 불허가처분을 받은 후 행정심판을 청구하여 불허가처분 취소재결이 있는 경우에는, 위 「행정심판법」 제32조제3항 및 제37조제1항에 따라 종전의 불허가처분은 취소되고 행정청은 재결의 취지에 따라 다시 이전의 신청에 따른 처분을 하여야 하나, 이때의 처분은 이전의 신청에 대하여 새로이 이루어지는 처분이므로 종전의 불허가 처분시에 소급하여 그 효력이 발생하는 것은 아니라 할 것입니다.

그렇다면, 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 부과중지기간중인 2005. 12. 2. 건축허가를 신청하여 2005. 12. 26. 불허가되었다가, 행정심판 재결에 따라 개발부담금 부과기간중인 2007. 3. 23. 건축이 허가된 토지에 대하여는 개발부담금을 부과하여야 할 것입니다.

(3) 사업면적의 증감

(가) 부과제외기간에 면적이 증가된 경우

질의요지

(1) 2003.5.7. 도시지역에서 허가(989㎡)를 득하고, 2004.4.2. 개발행위 변경으로 면적이 증가한 경우(1,430㎡) 면적증가도 부과대상사업인지 여부

(2) 2004.1.9. 개발행위허가(2,000㎡)를 득하고, 목적사업인 건축허가를 개발부담금이 재부과되는 2006년에 받는 경우도 부과대상사업인지 여부

(3) 개발부담금이 부과되지 않는 기간에 개발행위허가를 득한 후, 허가기간을 연장하고자 하는 경우도 부과대상사업인지 여부.

회신내용 (토지정책팀-1411, 2005.11.30)

(1) 2004.4.2 면적이 증가한 부분은 개발부담금이 부과징수 되지 아니하는 기간 중(「부담금관리기본법」 부칙 제2조)에 추가되었으므로 부과대상이 아님.

(2) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조 및 시행령 별표1의 규정에 의하면 "지목변경을 수반하는 건축물의 건축"(제9호)과 "개발행위허가에 의하여 시행하는 건축물의 건축"(제10호)를 각각 별개의 부과대상사업으로 하고 있음.

따라서, 개발행위 허가 시 건축행위의 내용이 개발행위허가의 목적사업으로서 사업계획에 구체적으로 포함되는 경우와 같이 두 개의 사업이 일련의 필수불가결한 절차를 이루는 경우에는 2006년에 건축허가를 득하는 경우에 개발부담금이 부과되지 아니하며,

개발행위허가사업과 건축허가사업이 별개의 사업이거나, 개발행위허가가 실효되거나 취소대상이 되는 등의 사유로 2006년에 건축허가를 득하여 별도의 사실상 또는 공부상의 지목변경을 수반하는 토지개발행위를 하는 경우에는 건축허가사업에 대하여 개발부담금이 부과되게 됨.

(3) 개발부담금이 부과징수 되지 아니하는 기간에 개발행위허가를 득하여 2006년 이후에 단순히 허가기간을 연장하는 경우에는 최초의 개발행위허가가 취소사유가 되는 경우 등을 제외한다면 새로이 개발부담금 부과대상이 되는 것은 아님.

질의요지

2001. 9.18. 개발부담금부과대상 면적 이하(시지역의 도시계획구역내 대지면적 905㎡)로 건축허가를 받았으나, 2004. 3.16.(부과중단시기에 근린생활시설 2,336㎡로 설계변경) 설계변경허가를 받은 후 2006. 1.23. 제1종근린생활시설로 사용승인을 받았을 경우 개발부담금의 부과대상이 되는지 여부.

회신내용 (토지정책팀-2191, 2006.06.01.)

2001년에 건축허가를 받은 사업면적은 개발부담금 부과대상 기준면적 미만이므로 부과대상이 되지 아니하며, 2004년에 설계변경허가를 받아 늘어난 면적은 부과중지기간 중에 인가등을 받은 사업부지이므로 부과대상이 아닙니다.

질의요지

경기도 오산시의 도시지역에서 개발부담금 부과 당시인 2003년도에 부과대상 면적이 아닌 975㎡에 대한 개발행위허가를 득하였고, 부과기간이 아닌 2005년도에 개발행위허가사항을 변경하여 부과대상 면적인 1,676㎡를 사업면적에 추가하였으며,

사업의 준공 당시인 2006년 준공을 위한 분할 측량 시 56㎡가 증가되었으나, 준공신청은 증가분인 56㎡를 제외하고 신청하였음. 이러한 경우가 개발부담금의 부과 대상에 속하는지의 여부.

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률(법률 제7709호, '05.12. 7)」 부칙 제2조의 규정에 의하면 서울특별시·인천광역시·경기도지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2004년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지 각각 인가받은 사업은 개발부담금을 징수하지 아니하는 것으로 규정하고 있습니다.

따라서, 부과중지 기간 중에 인가등을 받거나 변경인가로 면적이 증가된 부분은 개발부담금이 부과되지 않습니다.

다만, 귀 질의의 경우 증가된 56㎡가 동법 시행령 제4조 제1항의 규정에 의한 지적법상의 면적 정정이라면, 이를 합산하여 부과대상 여부를 판단하여야 합니다.

(나) 부과제외기간에 인가를 득한 토지에 부과기간에 면적이 증가된 경우

질의요지

「주택법」에 따른 주택건설사업을 개발부담금 부과제외 기간('02.1.1.~'05.12.31.)에 사업계획승인('05.11.22.)을 받은 후 사업계획 변경승인(2015.5.29)으로 인가등을 받은 면적이 증가한 경우 개발부담금 부과대상에서 제외되는지?

회신내용 (토지정책과-2249, 2017.4.4.)

구 「개발이익 환수에 관한 법률(법률 제7709호, 2005.12.7. 개정)」 부칙 제2조에 따르면 국가는 제3조의 규정에 불구하고 제5조의 규정에 의한 개발부담금 부과대상사업이 시행되는 서울특별시·인천광역시·경기도 지역 이외의 지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2002년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지 각각 인가등을 받은 사업은 개발부담금을 징수하지 아니하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 상기 부과중지 기간 중에 개발부담금 부과대상 사업을 인가등을 받은 면적에 대하여는 개발부담금이 부과대상에 해당하지 않으나, 동 기간 이후 사업시행인가 변경 등으로 증가된 면적에 대하여는 별도로 개발부담금 부과대상 여부에 대하여 판단하여야 합니다.

한편, 구 「개발이익 환수에 관한 법률(일부개정 2014.1.14, 법률 제12245호」 부칙 제8조에 따르면 법 제5조제1항제1호부터 제6호까지의 개정규정에 따른 개발부담금 부과 대상 사업으로서 2014.7.15.~2015.7.14.의 기간 내에 인가등을 받은 개발사업에 대하여는 개발부담금을 수도권에서 시행하는 경우 50% 감면하도록 규정하고 있고 비수도권의 경우 개발부담금을 면제하도록 규정하고 있으며, 「주택법」에 따른 대지조성사업 또는 주택건설사업은 동법 제5조제1항제1호의 사업에 해당합니다.

따라서, 귀 질의의 「주택법」에 따른 주택건설사업 사업계획변경승인으로 개발사업 면적이 증가되었으나 증가된 면적이 상기 계획입지 사업의 한시감면 기간 내에 비수도권에서 인가등을 받아 시행되는 경우라면 개발부담금이 면제되어야 할 것으로 판단되나, 개발부담금 부과대상 여부에 최종 판단은 관련 인허가 서류 등 사실관계를 조사하여 귀 구에서 결정하시기 바랍니다.

(다) 부과면제기간 중 사업과 부과기간의 사업을 연접 시행한 경우

질의요지

2005.12.20. A번지 1,400㎡에 개발행위허가(공장부지 조성)를 득하였는데 개인사정으로 2006년도에 허가받은 A번지 일부(700㎡)*와 A번지에 인접한 B번지(690㎡)로 면적을 변경하여 개발행위허가를 득하였을 경우 개발부담금 대상여부

* 나머지 700㎡는 허가 반납

회신내용

2005년에 허가받은 A번지 700제곱미터는 부과중지기간 중에 인가등을 받은 사업이므로 개발부담금 부과대상이 아니며, 하나의 개발사업으로 보는 연접사업 면적에도 합산하지 아니함. 2006년에 허가받은 B번지에 대해서만 개발부담금을 부과함(부과대상면적 미만이면 부과제외)

(라) 부지면적, 지목변경 없이 건축물면적만 변경되는 경우

질의요지

2005년 12월에 창고목적으로 부지(4,400$m^{2)}$, 건축면적(1,982㎡)로 허가를 득하여 공사를 진행 중에 있으나 건축계획의 변경으로 부지면적 및 목적은 동일한 상태에서 건축면적만 1,000m^2 증가할 경우 2006년도에 설계변경을 받으면 개발부담금 부과대상이 되는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 부칙 제2조의 규정에 의거 2005년에 인허가를 득한 토지개발사업은 개발부담금이 부과되지 않습니다. 2006년에 사업부지면적, 지목변경 등은 수반하지 않고, 건축물면적만 변경되는 건축설계변경허가를 득한 경우에는 별도로 개발부담금 부과대상이 되지 않음.

(4) 개발부담금 한시감면('14.7.15～'18.6.30 인가등을 받은 사업)

질의요지

「주택법」에 따른 주택건설사업을 2016.3.17 사업계획 승인을 받은 경우 개발부담금 부과대상 여부?

회신내용 (토지정책과-6675, 2016.8.26)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조, 동법 시행령 제4조와 [별표1] 제1호에 따르면 「주택법」에 따른 주택건설사업 또는 대지조성사업은 개발부담금 부과대상 사업에 해당합니다.

다만, 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조의2에 따르면 법 제5조제1항제1호부터 제6호까지의 개발부담금 부과대상 사업으로서 2015년 7월 15일부터 2018년 6월 30일까지 인가등을 받은 개발사업에 대해서는 수도권 외의 지역에서 시행하는 개발사업에 대해서는 개발부담금을 면제하도록 규정하고 있고, 「주택법」에 따른 주택건설사업은 동법 제5조제1항제1호의 사업에 해당합니다.

따라서, 귀 질의의 주택건설사업은 상기 한시감면 기간에 인가된 경우에 해당하므로 개발부담금이 면제되는 것으로 판단되나, 개발부담금 부과대상 여부에 대한 결정은 관련 관계법령 및 인허가 서류 등 사실관계를 조사하여 귀 구에서 최종 판단하시기 바랍니다.

(5) 토지면적 임시특례('17.1.1.～'19.12.31. 인가등을 받은 사업)

질의요지

갑이 보전관리지역 내 연접 A, B 토지에 대해 2018년도와 2019년도에 근린생활시설 건축을 위해 각각 인가 등을 받아 2019년도 준공하였으며,

A, B 토지와 인접한 C토지에 2020년도에 갑이 개발사업 인가 등을 받을 경우, A, B, C토지에 시행한 개발사업 모두 부담금 부과 대상에 해당하는지?

※ A토지(685㎡) : 당초 지목 “전”, 보전관리지역, 2018.9.20. 허가, 2019.12.10. 준공
B토지(683㎡) : 당초 지목 “전”, 보전관리지역, 2018.10.31. 허가, 2019.12.10. 준공
C토지(683㎡) : 당초 지목 “전”, 보전관리지역, 2020년도 인가 등 예정

회신내용 (토지정책과-2363, 2020. 3.16.)

개발부담금 부과대상사업의 토지면적에 관한 임시특례 기간(2017년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지) 중 인가 등을 받은 개발사업에 대하여 특례기간이 종료된 후 변경인가를 받게 되면 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」(이하 "영") 제4조가 적용되나,

「2020년 제1차 규제혁신심의회」*의 심의의결에 따라 토지면적의 변경이 없거나 토지면적이 축소되는 변경인가의 경우에 한하여, 영 제4조의2의 임시특례를 계속 적용할 수 있도록 규제 완화하였음을 알려드립니다.

다만, 특례기간 중 인가 등을 받아 특례기간이 종료된 후 변경인가를 받았더라도 토지면적이 증가하는 경우나 연접규정을 적용하는 경우 등에는 영 제4조를 적용하여야 하오니, 업무에 착오 없으시길 바라며 민원인(사업시행자) 등에게도 동 내용을 안내하여 주시기 바랍니다.

≪개발부담금 부과대상사업의 토지면적에 관한 임시특례 적용 규제완화 사항 알림≫
(토지정책과-2355, '20.3.16)

1. 우리부 토지정책과-9155(2019.12.11.) 및 「2020년 제1회 규제혁신심의회」 관련입니다.
2. 개발부담금 부과대상사업의 토지면적에 관한 임시특례 기간(2017년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지) 중 인가 등을 받은 개발사업에 대하여 특례기간이 종료된 후 변경인가를 받게 되면 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」(이하 "영") 제4조가 적용되나,

   「2020년 제1차 규제혁신심의회」*의 심의의결에 따라 토지면적의 변경이 없거나 토지면적이 축소되는 변경인가의 경우에 한하여, 영 제4조의2의 임시특례를 계속 적용할 수 있도록 규제 완화하였음을 알려드립니다.

   * (일시) 2020.3.11.~3.13(3일간·서면), (위원)국토교통부 1차관(위원장) 등 15인 (심의·의결) 개발부담금 부과대상사업 임시특례 적용례 완화 등 12건 규제 완화.
3. 다만, 특례기간 중 인가 등을 받아 특례기간이 종료된 후 변경인가를 받았더라도 토지면적이 증가하는 경우나 연접규정을 적용하는 경우 등에는 영 제4조를 적용하여야 하오니, 업무에 착오 없으시길 바라며 민원인(사업시행자) 등에게도 동 내용을 안내하여 주시기 바랍니다.

질의요지

토지면적에 관한 임시특례 기간 전에 인가 등을 받은 사업에 대하여 임시특례 기간(2017.1.1.~2019.12.31.)에 토지면적 변경 없이 “사업기간”만 연장하는 경우에 토지면적 임시특례를 적용받을 수 있는지?

회신내용 (토지정책과-4182, 2020. 5.20.)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」(이하 “영”) 제4조의2에 따르면 별표1에 따른 개발사업으로서 2017년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지 인가등을 받은 사업의 개발부담금 부과대상 토지면적에 대해서는 제4조의 규정에도 불구하고 ‘특별시·광역시 또는 특별자치시의 지역 중 도시지역인 지역에서 시행하는 사업(제3호의 사업은 제외)의 경우 1,000㎡ 이상’ 등으로 규정하고 있습니다.

기존 민원회신 및 운영사례에 따르면, 영 별표1에 따른 개발사업으로서 임시특례기간 전에 인가받아 개발부담금 부과대상사업에 해당한 사업이 2017년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지 기간에 변경인가 등을 받은 경우라도 면적변경 없는 변경인가 등의 경우에는 영 제4조의 2(토지면적에 관한 임시특례)를 적용할 수 없을 것으로 사료됩니다.

질의요지

2017년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지의 기간(이하 “임시특례 적용기간”) 동안 인가등을 받아 영 제4조의2의 임시특례 규정이 적용된 경우

임시특례기간 종료후 사업의 토지면적이 증가되는 변경인가등을 받았으나, 증가된 면적의 토지에 대한 사업을 착수하지 않은 상태에서 임시특례 적용기간에 인가등을 받은 면적대로 축소하는 변경인가등을 다시 받음.

☞ 영 제4조의2를 적용할 수 있는지?

회신내용 (토지정책과-7026, 2020. 8.10.)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조의2를 적용할 수 없을 것으로 판단됩니다.

임시특례 적용기간에 인가등을 받아 영 제4조의2의 적용대상이었다가 해당 기간 후에 사업대상 토지면적을 확대하여 변경인가를 받았다면 이는 더 이상 같은 규정의 적용대상이 아니라 개발부담금 부과대상 사업의 토지면적을 규정한 일반규정인 같은 영 제4조제1항의 적용대상으로 보아야 하고, 다시 임시특례 적용기간에 인가등을 받은 면적으로 환원하는 변경인가등을 받는다고 해서 이미 적용기간이 끝난 특례규정을 소급하여 적용할 수는 없을 것으로 판단됩니다.

☞ … 개발부담금 부과 대상 사업의 토지 면적에 관한 임시특례를 규정한 개발이익환수법 시행령 제4조의2는 경기활성화 및 소규모 개발사업에 대한 부담 완화를 위해 일정 기간 내에 인가등을 받은 개발사업에 대해서만 한시적으로 예외를 인정하여 개발부담금 부과 대상 사업의 면적기준을 완화(각주: 개발이익환수법 시행령(2016. 12. 30. 대통령령 제27745호로 일부개정되어 같은 날 시행된 것을 말함) 개정이유 및 주요내용 참조)하려는 것인바, 한정된 기간 또는 한정된 대상에 대해 예외적으로 둔 특례규정의 성격상 제한적으로 해석(각주: 법제처 2018. 9. 10. 회신 18-0289 해석례 참조)할 필요가 있고, 조세나 부담금에 관한 법률은 그 부과요건 및 감면요건을 막론하고 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석해야 하고 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 공평원칙에도 부합한다는 점(각주: 법제처 2019. 10. 31. 회신 19-0398 해석례 참조)을 고려하면 개발이익환수법 시행령 제4조의2의 적용대상은 문언 그대로 '임시특례 적용기간에 인가등을 받은 개발사업'으로 보아야 합니다.

따라서 이 사안과 같이 임시특례 적용기간에 인가등을 받아 개발이익환수법 시행령 제4조의2의 적용대상이었다가 해당 기간 후에 사업 대상 토지 면적을 확대하여 변경인가를 받았다면 이는 더 이상 같은 규정의 적용대상이 아니라 개발부담금 부과 대상 사업의 토지 면적을 규정한 일반규정인 같은 영 제4조제1항의 적용대상으로 보아야 하고, 다시 임시특례 적용기간에 인가등을 받은 면적으로 환원하는 변경인가등을 받는다고 해서 이미 적용기간이 끝난 특례규정을 소급하여 적용할 수는 없습니다. … [법제처 20-0297, 2020. 8. 3.]

질의요지

(**사업1**) "갑"은 임시특례기간(2017년~2019년)인 2018.11월 비도시지역 1,264㎡에 개발사업 허가를 받아 사업 시행

* 개발부담금 부과대상사업 토지면적 규모: 2,500㎡이상(영 제4조의2)

(**사업2**) 동일인 "갑"은 임시특례기간(2017년~2019년) 종료 후, 2020년 9월 비도시지역 858㎡ 개발사업 인가를 받아 준공

* 개발부담금 부과대상사업 토지면적 규모: 1,650㎡이상(영 제4조제1항)

☞ 두 사업이 연접으로 개발부담금 부과대상일 경우(두 사업 토지 합산면적 2,122㎡) 개발부담금 부과대상 토지면적의 범위는?

회신내용 (토지정책과-2098, 2021. 2.24.)

개발부담금 부과대상이 되는 개발사업의 규모는 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」(이하 "영") 제4조제1항에 따라 관계 법률에 따른 지자체 등으로부터 인가등을 받은 사업대상 토지면적이 각호의 기준에 해당하는 경우로 규정하고 있습니다.

다만, 개발부담금 부과대상사업의 토지면적에 대한 임시특례(영 제4조의2)에 따라 임시특례기간(2017년 1월 1일~ 2019년 12월 31일)에 인가 등을 받은 개발사업에 대하여는 영 제4조제1항의 규정에도 불구하고, 영 제4조의2 각 호의 완화된 토지면적 기준을 적용하도록 되어 있습니다.

임시특례기간이 종료된 후에는 변경인가나 연접규정을 적용하는 경우 등에 대한 개발부담금 부과대상사업 규모 판단은 특례규정(영 제4조의2)이 아닌 일반 규정인 영 제4조제1항이 적용됩니다.

다만, 토지면적의 변경이 없거나 토지면적이 축소되는 변경인가의 경우는 "2020년 제1차 규제혁신심의회"(2020.3.11.~3.13.)의 심의의결에 따라 임시특례(영 제4조의2)의 적용이 가능합니다.

법 제5조제2항 및 영 제4조제1항 후단에 따르면, 동일인(법인을 포함하며, 자연인인 경우에는 배우자 및 직계존비속을 포함)이 연접한 토지(동일인이 소유한 연속된 일단의 토지인 경우를 포함한다)에 하나의 개발사업이 끝난 후 5년 이내에 개발사업의 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 “각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다”라고 규정하고 있습니다.

따라서, 개발부담금 부과대상사업의 토지면적에 관한 임시특례기간 종료 후 인가받은 사업으로 인하여 연접 여부를 판단하는 경우에는 영 제4조제1항 각호의 토지면적 기준을 적용하며, 연접으로 개발부담금 부과대상사업이 되는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 전체 토지면적이 개발부담금 부과대상이 됨을 알려 드립니다. 끝.

제2장

개발부담금의 부과기준 및 부담률

제 1 절 부담금 부과의 기준시점

1. 부과종료시점

가. 준공인가일

질의요지

준도시지역 내에서 주택건설사업계획 승인(2000.9.8)을 받아 임대아파트를 건축하여 건축물 사용승인(2004.3.13)을 받았으나, 임대기간 2년 6개월만인 일반분양전환(2006.9.20)을 받아 개발부담금부과 대상이 되었을 경우

부과종료시점이 건축물 사용승인일(2004.3.14)인지, 일반분양으로 전환승인 받은 날(2006.9.20)인지 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표 1 및 별표 2 제1호에 따라 「주택법」에 의거 시행하는 대지조성사업 또는 주택건설사업의 부과종료시점은 사용검사일임

질의요지

2003년 12월 건축물사용승인을 득한 후 부설주차장 설치 목적의 개발행위 허가를 2003년 12월20일 득한 후 2005년 5월26일 개발행위 준공을 하였으나, 현실적으로는 건축물 사용승인당시부터 주차장으로 사용하여 왔음.

이 경우, 부설주차장에 대한 개발부담금 부과종료시점을 현실적으로 사용개시한 2003년 12월로 보아야 하는지 아니면 개발행위 준공일인 2005년 5월26일로 보아야 하는지의 여부.

회신내용

개발부담금의 부과종료시점은 「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제3항의 규정에 따라 판단하여야 할 것이므로, 부과권자의 사실판단에 따라 같은 법 시행령 제8조의 규정에 해당하지 아니하는 경우는 사업의 준공시점을 종료시점으로 하여야 할 것입니다.

나. 예외

(1) 토지만을 개발하는 사업

착공신고일

질의요지

2001년 7월 27일 구「도시계획법」제25조 및「같은 법 시행령」제26조의 규정에 의하여 건축물의 건축을 포함하지 않고 토지만을 개발하는 개발사업으로 실시계획인가를 득하여 일단의 주택지조성사업(대지조성사업)을 조성하였으며 준공인가 전 건축법 제8조의 규정에 따라 건축허가를 득하여 토지의 사용을 개시하는 바 개발부담금 부과종료시점이 언제인지

회신내용 (토지정책팀-87, 2007.02.26)

「개발이익 환수에 관한 법률」제9조 제3항 및「같은 법 시행령」제8조 제1항의 규정에 의하면, 개발부담금의 부과종료시점은 원칙적으로 관계법령에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날로 하도록 되어 있으며,

다만 납부의무자가 개발사업의 목적용도로 사용을 개시하거나 타인에게 분양 등 처분하는 경우로서 ①토지만을 개발하는 개발사업의 경우에는 사실상 개발이 완료된 토지에 건축물을 건축하는 등 토지의 사용을 개시하는 날을 부과종료시점으로 하고 있고, ②주택건설사업 등 토지의 개발과 건축물의 건축을 함께하는 개발사업의 경우에는 관계행정청의 인가 등을 받아 건축물의 사용을 개시하는 날을 부과종료시점으로 보도록 되어 있습니다.

귀 질의 내용이 건축물의 건축을 포함하지 않고 토지만을 개발하는 개발사업인 경우라면 상기 ①에 해당된다고 일견 보여지며, 이 경우 종료시점은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제8조제2항제2호에 따라 사실상 개발이 완료된 토지에 건축물을 건축하는 등 토지의 사용을 개시하는 경우에는 건축법 제16조의 규정에 의한 착공신고일이 됩니다.

다만 귀 질의에 폐사의 “일단의 주택지조성사업”의 경우 적용법인 「도시계획법」이 2000년 1월 1일 개정되어 2000년 7월부터 시행된 법률에서는 “일단의 주택지조성사업” 규정이 없고 부칙 제11조 경과규정의 적용을 받게 되어 있으므로, 적용법률에 대한 검토가 우선 필요할 것으로 사료됩니다.

아울러 이에 대한 구체적인 사항은 개발사업의 인·허가권자 및 부담금 부과·징수권자인 당해 지자체에 문의하시길 바랍니다.

“착공신고일”을 준공 전 부과종료시점으로 인정

질의요지

○○도시공사가 「도시개발법」에 따라 시행한 도시개발사업 부지 중 공동주택부지에 대하여 준공 전 토지사용 허가(2017. 9.26.)를 받았고,

2017.9월 토지 수분양자들이 해당 토지에 대하여 「건축법」 제21조에 따라 착공신고하여 건축 완료 또는 공사 중에 있음.

☞ 건축 ‘착공신고일’을 준공 전 부과종료시점으로 볼 수 있는지?

* (준공전 사용허가 조건) 현재 토지를 사용하기 어려운 공동주택블럭에 대하여는 공사추진일정 등을 감안하여 토지매수자와 토지사용(건축공사 등) 시기를 조정하여 잔여공사시행 및 사업준공에 지장을 초래하지 않도록 조치하시기 바람.

회신내용 (토지정책과-6400, 2020. 7.21.)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”) 제9조 제3항에 따르면, ‘부과종료시점’은 관계법령에 따라 지방자치단체 등으로부터 개발사업의 ‘준공인가 등을 받은 날’로 하는 것을 원칙으로 하며,

다만, 부과대상토지의 전부 또는 일부가 “납부의무자가 개발사업의 목적 용도로 사용을 시작하거나 타인에게 분양하는 등 처분하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우” 등에 해당하면 해당 토지에 대하여는 그에 해당하게 된 날을 부과종료시점으로 합니다.

같은 법 시행령(이하 “영”) 제10조제1항제1호나목 및 제2항제2호에 따르면, ‘토지만을 개발하는 개발사업으로서 사실상 개발이 끝난 토지에 건축물을 건축하는 등 토지사용을 시작하는 경우’는 「건축법」 제21조에 따른 ‘착공신고일’을 부과종료시점으로 합니다.

「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 제10조제2항에 따르면, 개발사업의 목적용도로 사용을 개시한 경우에는 대상토지는 건축물의 착공 또는 실제 사용개시 시점에서 목적용도로 사용할 수 있도록 완전히 조성된 상태이어야 하는 것으로 규정하고 있습니다.

따라서, 「건축법」 제21조에 따른 '착공신고일'을 부과종료시점으로 적용하는 것은 "사실상 개발이 끝난 토지"를 전제로 하는 것이므로,

귀 질의사업의 '착공신고일'을 부과종료시점으로 할 수 있는 지에 대하여는 「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 하고 건축 착공을 하였다고 할지라도 그 토지가 착공신고일 당시에 사실상 개발이 완료되었다고 볼 수 있는 지에 대한 사실 판단이 필요한 사안으로 귀 시가 해당 사업의 인허가 내용 및 관계법률 등을 종합적으로 검토하여 부과종료시점을 결정하시기 바랍니다.

(2) 토지와 건축을 함께 개발하는 사업

질의요지

주택건설촉진법에 의한 대지조성사업허가('95.4.7)를 득하여, 대지조성사업 준공예정('96.11.30)이 되기 전 동일한 지번에 주택건설사업승인('96.8)을 득하여 아파트를 신축할 경우 개발부담금 부과종료시점은

회신내용 (토재 58307-438. 96.7.5)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제8조제1항제2호의 규정에 의거 토지의 개발과 건축물의 건축을 함께 행하는 개발사업의 경우에는 건축물의 사용 개시일이 개발사업의 준공 전 부과종료시점이 되는 것이므로,

귀 질의의 경우 대지조성사업이 완료되지 않은 상태에서 주택건설사업을 시행한 경우에는 토지의 개발과 건축물의 건축을 함께 행하는 경우에 해당되어 주택의 사용개시일이 부과종료시점이 되는 것임

질의요지

주택건립부지 조성목적으로 도시계획법에 의한 토지형질변경허가를 받아 개발사업을 시행하는 경우에 개발부담금의 부과종료시점은

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제3항의 규정에 의거 개발부담금의 부과종료시점은 관계법령의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날로 하도록 되어 있는 바

귀 질의의 경우, 토지형질변경허가를 받아 주택사업부지를 조성하는 경우에는 토지형질변경사업에 대한 준공검사일이 개발부담금의 부과종료시점이 되는 것이며

토지형질변경사업에 대한 별도의 준공검사없이 당해 토지에 건축물을 건축하는 경우에는 토지의 개발과 건축물의 건축을 함께 행하는 경우로 보아 같은 법 시행령 제8조의 규정에 의거 건축물의 사용승인일이 개발부담금의 부과종료시점이 되는 것임

질의요지

온천지구로 지정 고시된 지역에서 370,630㎡의 토지에 '93.2.7. 지방자치단체가 온천개발계획승인을 받고, 같은 토지 330,423㎡에 '94.6.3. 일반법인이 관광객이용시설업(종합휴양업) 사업계획승인을 받아 토지를 개발하던 중, '95년부터 '98년사이 3차에 걸쳐 당해 토지 중 일부에 일반법인이 숙박시설, 근린생활시설 또는 주유소 등을 건축하여 부분적으로 개발사업이 준공된 경우, 그 준공일을 각각의 부과종료시점으로 보아 개발부담금을 부과할 수 있는지, 또는 계속사업으로 보아 전체 기반시설사업이 모두 완료된 후 개발부담금을 부과하여야 하는지 여부

회신내용 토정 58383-1283(1998.10.19.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제8조제1항제2호, 같은 법 제14조제1항 단서 및 같은 법 시행령 제13조제4항, 같은 법 시행규칙 제14조제1항제2호의 규정에 의하면

개발부담금의 부과종료시점은 원칙적으로 관계법령에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날로 하도록 되어 있으나 다만 토지의 개발과 건축물의 건축을 함께 행하는 개발사업의 경우에는 관계행정청의 인가 등을 받아 건축물의 사용을 개시하는 시점을 개발사업의 준공전 부과종료시점으로 보도록 되어 있으므로

귀 질의와 같이 일반법인이 온천이용시설 설치사업을 시행함에 있어 사업대상 토지 중 일부에 시설물이 준공되어 건축물의 사용승인을 부분적으로 받은 경우에는 그 사용승인일을 각각의 부과종료시점으로 보아 부분적으로 개발부담금을 부과할 수 있는 것이며

다만, 위의 부분준공사업이 대규모사업의 일부에 해당되어 납부의무자가 그 부분준공된 사업별로 개발비용의 내역을 제출할 수 없는 경우에는 전체 개발사업이 완료된 날로부터 25일 이내에 개발비용내역서를 제출하여 위의 부분 준공된 토지별로 개발부담금을 산정 부과할 수 있음.

질의요지

2003년 11월 1일 “갑” 공장설립승인, 2005년 3월 4일 “갑” 건축사용승인, 2006년 5월 현재 공장 사용 중인 경우(공장 설립 완료 신고 안 된 상태)

부과종료시점은 건축사용승인일인 2005년 3월 4일인지, 현재 가동 중인 사실을 부과권자가(사업시행자) 인지한 날을 부과종료시점으로 보아야 하는지

회신내용

공장설립승인을 받았을 경우 부과종료시점은 공장설립완료신고일이나, 사업시행자가 공장설립완료신고 이전에 건물사용검사를 받고 공장을 실제운영하는 경우는 건물사용승인일을 부과종료시점으로 할 수 있을 것입니다.

질의요지

○○ Digital Park 일반산업단지 조성사업의 경우 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조(개발사업 준공전 부과종료시점) 제1항제1호의 토지만을 개발하는 사업에 해당하는지? 동조 동항 제2호의 토지개발과 건축물의 건축을 함께하는 개발사업에 해당하는 지?

상기와 같이 준공전 부과종료시점이 적용될 경우 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제2항제5호에 따른 주한미군 공여구역 등 개발사업에 대한 부담금 50% 감면 규정 적용이 가능한 지?

회신내용 (토지정책과-10196, 2016.12.20)

(질의1) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제3항 및 제4항에 따르면 부과종료시점은 관계법령에 따라 국가 또는 지자체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날로 규정하고 있으며,

동법 시행령 제9조제1항 및 [별표3] 제2호나목에 따르면 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 일반산업단지 개발사업의 부과종료시점은 준공인가일로 규정하고 있습니다.

다만, 상기 법률 제9조제3항 단서 규정에 따르면 납부의무자가 개발사업의 목적용도로 사용을 개시하거나 타인에게 분양 등 처분하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그 날을 부과종료시점으로 하고 있으며,

동법 시행령 제10조제1항 및 제2항에 따르면 토지만을 개발하는 개발사업의 경우에는 ①사실상 개발이 완료된 토지를 타인에게 양도하는 경우는 「소득세법 시행령」 제162조의 규정에 해당하게 된 날(대금청산일 등)을 ②사실상 개발이 끝난 토지에 건축물을 건축하는 등 토지사용을 시작하는 경우는 「건축법」 제21조에 따른 착공신고일을 각각 부과종료시점으로 규정하고 있고,

주택건설사업 등 토지개발과 건축물의 건축을 함께 개발하는 사업의 경우에는 관계 행정청의 인가 등을 받아 건축물의 사용을 시작하는 경우로서 「건축법」 제22조에 따른 임시사용승인을 부과종료시점으로 규정하고 있습니다.

한편, 귀 질의의 ○○Digital Park 일반산업단지 조성사업의 경우에는 산업단지 계획을 검토한 결과 ①개발사업 시행자(○○전자(주))가 동 산업단지를 개발하여

그 토지를 타인에게 분양·임대하는 것이 아닌 점, ②개발사업 시행자가 유일한 단지내 입주기업인 점, ③개발사업 시행자가 토지개발과 함께 산업시설(공장시설, 기숙사 등)을 직접 건축·사용하는 것으로 보이는 점 등을 고려할 경우 토지개발과 건축물의 건축을 함께하는 개발사업에 해당되는 것으로 판단됩니다.

따라서, 동 개발사업의 준공 전 부과종료시점은 상기 규정에 따라 「건축법」 제22조에 따른 임시사용승인을 부과종료시점으로 보는 것이 적정할 것으로 판단되나, 개발사업 준공 전 부과종료시점 적용에 대한 최종 판단은 부과권자인 귀 시에서 관계법령 검토(시행령 제10조제4항 및 시행규칙 제5조의 준공인가 등을 받기전 사실상 개발이 끝난 토지의 면적 등) 및 당해 개발사업 인허가 서류, 현지 확인 등 사실관계를 조사하여 최종 결정하시기 바랍니다.

(질의2) 구 「개발이익 환수에 관한 법률, 제13699호, 2015.12.29. 시행」 제7조제2항제5호에 따르면 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제2조제2호부터 제4호까지에 따른 공여구역주변지역, 반환공여구역 또는 반환공여구역주변지역에서 시행하는 개발사업[다만, 공여구역 또는 반환공여구역이 소재한 읍·면·동(행정동을 말한다. 이하 같다)에 연접한 읍·면·동 지역의 경우에는 동법 제8조에 따라 법률 제13699호 개발이익 환수에 관한 법률 일부 개정 법률 시행 전에 확정된 공여구역주변지역등발전종합계획에 따라 시행하는 개발사업만 해당]의 경우 개발부담금을 50% 경감하도록 규정하고 있고,

동 법률 부칙 제2조(개발부담금 감면에 관한 적용례)에 따르면 제7조제2항제5호의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 개발사업부터 적용하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 상기 법령상의 감면 요건을 충족하는 경우라면 상기 법령 시행일 이전에 인가 등을 받은 사업이더라도 시행일 이후에 개발부담금 부과종료시점이 도래하여 개발부담금을 결정·부과하는 경우에도 50% 감면 규정을 적용할 수 있을 것으로 판단되나, 귀 질의의 감면 요건 충족 여부에 대하여는 사업시행 지역이 공여구역주변지역·반환공여구역 또는 반환공여구역주변지역에 해당하는 지 여부 등에 관하여 부과권자인 귀 시에서 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법령」 등 관계법령 검토 및 사실관계를 조사하여 결정하시기 바랍니다.

질의요지

1) ○○일반산업단지 개발사업의 경우 「개발이익 환수법 시행규칙」 제5조 및 동법 시행규칙 별표3(개발사업 준공 전 완료의 경우 개발부담금 부과대상 토지면적)의 기준에 따라 산업단지 개발사업의 전체 토지면적(125,312㎡)이 공장입지 기준면적(1,014,870㎡)내에 해당하는 경우 해당사업이 완료되었다고 보는 것인지? 토지의 면적이 공장입지 기준면적을 넘어야 해당사업이 완료되었다고 보는 것인지?

2) 상기 규정의 해당사업이 완료되었다고 보는 부과대상 토지면적이 되어야 개발사업 준공 전 부과종료시점을 적용할 수 있는 지? 아니면 동 규정은 부과대상 토지면적 상한을 정해 놓은 것이므로 질의대상 ○○일반산업단지 개발사업은 준공 전 부과종료시점을 적용할 수 있는 지?

3) 개발이익 환수법 제9조제3항(기준시점) 및 동법 시행령 제10조(준공전 부과종료시점)의 법률조항 해석에 있어 임시사용승인을 받은 토지(전체사업 토지 중 일부 공장시설 등)에 대해서는 임시사용승인일을 종료시점으로 하고 나머지 토지에 대하여는 ○○일반산업단지 준공인가일을 종료시점으로 적용해야 하는 지?

   아니면 ○○일반산업단지 개발사업 인가등을 받은 토지의 면적(125,312㎡)이 동법 시행령 제10조제4항 및 시행규칙 제5조에 따라 개발사업의 준공인가등을 받기 전에 해당사업이 완료된 것으로 보는 토지 기준 면적(1,014,870㎡) 내에 있으므로 전체 산업단지 개발사업이 완료되었다고 보고 종료시점을 공장시설의 임시사용승인일 기준으로 일괄 적용할 수 있는 지?

회신내용 (토지정책과-1051, 2017.2.10)

(질의1, 2) 「개발이익 환수법」 제9조제3항의 단서 규정 및 동법 시행령 제10조제1항 및 제2항에 따르면 주택건설사업 등 토지개발과 건축물의 건축을 함께 개발하는 사업의 경우에는 관계 행정청의 인가등을 받아 건축물의 사용을 시작하는 경우로서 「건축법」 제22조에 따른 임시사용승인일을 부과종료시점으로 규정하고 있습니다.

아울러, 동법 시행령 10조제4항 및 동법 시행규칙 제5조와 별표3(개발사업 준공 전 완료의 경우 개발부담금 부과대상 토지면적)에 따르면 해당 개발사업의 준공인가 등을 받기 전에 해당 개발사업이 완료되는 것으로 보는 토지면적에 대하여

규정하고 있으나, 동 규정은 법 제9조제3항 단서 규정 및 시행령 10조제1항 및 제2항에 따라 개발사업 준공 전 부과 종료시점이 적용될 경우 개발사업이 완료된 것으로 볼 수 있는 상한 기준면적을 정한 것으로 판단됩니다.

따라서, 귀 질의의 ○○일반산업단지 개발사업 중 산업시설용지(공장시설 및 기숙사 등 부대시설 포함)의 조성이 완료된 상태에서 동 산업시설이 건축법 등 관계법령에 따라 임시사용승인을 받아 목적용도로 사용을 시작하는 경우 그 부지 면적이 상기 시행규칙 제5조와 별표3의 기준면적 범위내에 해당된다면 개발사업 준공 전 부과종료시점을 적용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(질의 3) 귀 질의의 ○○일반산업단지 개발사업의 산업단지계획 및 실시계획에 따르면 토지이용계획은 산업시설용지(공장시설 및 기숙사 등 부대시설 포함)와 공원・녹지 등으로 구성되어 있으나,

귀 질의의 경우 전체 산업단지 개발사업 부지 중 일부 산업시설용지만 조성이 완료된 상태에서 건축법 등 관계법령에 따라 임시사용승인을 받아 목적용도로 사용을 하는 것으로 보이며, 나머지 공원・녹지 등의 부지는 조성이 완료되지 않은 것으로 판단됩니다.

한편, 「개발부담금 부과・징수 업무처리규정」 제10조(부분준공된 토지 등에 대한 부담금 부과대상 면적 산정)제2항에 따르면 개발사업의 목적용도로 사용을 개시한 경우에는 그 사용면적을 기준으로 하되, 실제 사용개시시점에서 목적용도로 사용할 수 있도록 완전히 조성된 상태이어야 하며, 그 허가관청의 사용승인이 필요한 경우 그 사용승인 받은 토지를 기준으로 개발부담금을 부과대상 면적을 산정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의의 경우 건축법 등 관계법령에 따라 임시사용승인을 받아 목적용도로 사용을 개시한 산업시설용지(공장시설 및 주차장 등 부대시설 포함)는 동 산업시설의 임시사용승인일을 부과종료시점으로 적용하고, 나머지 토지에 대하여는 ○○일반산업단지 준공인가일을 부과종료시점으로 적용하는 것이 적정할 것으로 판단되나, 개발부담금 부과종료시점 적용 및 부과대상 면적에 최종 판단은 귀 시에서 관련 인허가 서류 및 임시사용 승인서류, 현장조사 등 사실관계를 조사하여 결정하시기 바랍니다.

(3) 준공인가등을 받은 날이 관계 법령에 따라 정하여져 있지 아니한 경우

질의요지

개발부담금이 부과징수 되는 기간에 하나의 지번으로 지목 : 임야, 산림총면적 : 11,465㎡에 2002년 12월 9일 산지전용허가(면적 : 9,322㎡)행위를 득하여 2005년 6월 21일자로 산지전용허가 복구준공검사를 받아서 준공 처리가 되었고, 나머지 면적(2,078㎡)은 2003년도 산지관리법 변경으로 산지전용허가행위를 의제처리 하여 2003년 2월에 건축허가를 득하여 2005년 12월 20일에 산지관리법 제42조제1항 및 동법 시행규칙 제43조제1항 규정에 의하여 산지전용협의지 복구 준공검사를 받았음.

이럴 경우, 부과종료시점은 산지전용 협의지 준공검사일이 되는지

회신내용

「산지관리법」 상 산지전용허가를 득하여 개발부담금 부과대상인 건축물을 건축할 용도로 토지를 개발하는 사업의 경우 부과종료시점에 대하여 개발이익 환수에관한법률 시행령 별표2 제10호는 “시행령 제7조제3항의 규정에 의한 신고일(대지조성사업에 한한다) 또는 시설물의 사용승인일”이라고 규정하고 있습니다. 이에 대해 “시행령 제7조제3항”의 제1호는 납부의무자가 실제로 개발사업이 완료된 날을 입증할 수 있는 서류를 첨부하여 부과권자에게 이를 신고한 경우에는 개발사업이 완료된 것으로 입증된 날, 제2호는 납부의무자가 실제로 개발사업이 완료된 날을 신고하지 아니하거나 이를 입증하지 못하는 경우에는 부과권자가 현지확인하여 납부의무자에게 개발사업이 완료된 날로 통지한 날을 부과종료시점으로 한다고 규정하고 있습니다.

질의요지

개발부담금 부과종료시점은?

* 2008.10.30 일반창고 부지조성 목적으로 산지전용 허가 및 2008.11.12. 창고시설 건축허가를 받았고 2015.5.14. 산지전용 복구 준공검사를 받은 경우 산지전용 복구 준공검사 완료시점을 개발부담금 부과종료시점으로 보고 개발부담금을 부과가 가능한 지?(별도로 개발행위 허가를 받지 않았으며, 창고시설 건축물은 현재 준공되지 않은 상태임)

회신내용 (토지정책과-7381, 2016.9.13)

구「개발이익 환수에 관한 법률, 제9045호(2008.6.29시행)」제9조의 규정에 따르면 개발부담금의 부과개시시점은 사업시행자가 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 인가 등을 받은 날로 되어 있고, 부과종료시점은 관계법령에 따라 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날로 되어 있습니다.

또한, 구「개발이익 환수에 관한 법률 시행령, 제20878호(2008.6.29시행)」 제9조 제1항 및 [별표3] 제10호에 따르면「산지관리법」에 따른 산지전용 허가를 받아 국토해양부령으로 정하는 사업(주택 건축 등) 부과개시시점은 행위허가일로 되어 있고 부과종료시점은 제9조제3항에 따른 신고일(대지조성사업으로 한정함) 또는 시설물의 사용승인일로 되어 있으며,

구「개발이익 환수에 관한 법률 시행령, 제25452호(2014.7.14시행) 부칙 제7조에 따르면 동법 시행령 시행 전에 인가 등을 받은 개발사업에 대해서는 [별표3]의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 따르도록 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의의 경우 창고시설 건축 목적으로 산지전용 허가('08.10.30.)를 받았고, 산지전용 허가 이후 창고시설 건축허가('08.11.12.)를 받아 건축물 공사가 진행중인 점 등을 감안할 경우 대지조성 사업에 한정되는 제9조제3항에 따른 신고일을 부과종료시점으로 적용하는 것보다는 산지전용 허가의 목적인 일반창고 시설의 사용승인일을 부과종료시점으로 보고 개발부담금을 부과하는 것이 적정할 것으로 판단되나, 구체적인 사항은 귀 시에서 사실관계를 판단하여 결정하여야 할 것으로 봅니다.

(4) 개발사업의 시행이 중단된 경우

◥ 개발사업을 끝낼 수 없게 된 날

질의요지

주택부지조성을 위해 개발행위허가('00.7.7.등 3건)를 받아 개발사업을 진행 중에 신탁법에 따라 국민자산신탁에 신탁('04.2.17)을 한 후 공매('05.11.18)를 통해 제3자가 토지소유권을 갖게 되고, 개발행위허가가 취소('06.5.11)된 경우 개발부담금의 부과종료시점 및 납부의무자 문의

* 개발사업 토지 소유자 변천 현황

A 토지	최초허가 (2000.07.07)	설계변경 (2003.08.07)	'04.02.17	취소 (2006.05.11)
	박*학/박*미	㈜알*** 서울 (02.07.29매매)	○○○○신탁 (04.02.17 신탁)	**의료재단 (05.11.18공매)

B 토지	최초 허가(2003.03.27)	설계변경(2005.06.29)	취소(2006.05.11)
	㈜알*** 서울 (02.07.29매매)	○○○○신탁 (04.02.17 신탁)	**의료재단 (05.11.18공매)

C 및 D 토지	최초 허가 (2003.04.16)	설계변경 (2005.06.29)	취소 (2006.05.11)
	㈜알*** 서울 (02.07.29매매)	○○○○신탁 (04.02.17 신탁)	**의료재단 (05.11.18공매)

회신내용 (토지정책과-1109, 2009.03.09)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조 및 같은 법 시행령 제10조에 따라 개발사업의 부과종료시점은 원칙적으로 준공인가등을 받은 날이나 예외적으로 사업시행자의 파산이나 그 밖의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당하게 된 날입니다. 또한 같은 법 제6조에 따라 납부의무자는 원칙적으로 사업시행자가 되며, 예외적으로 타인이 소유하는 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 그 토지의 소유자가 납부의무자가 됩니다.

따라서 동 질의의 경우 부과종료시점은 사업시행자의 파산이나 그 밖의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당된 날, 즉 파산일(부도일) 또는 경매절차가 개시되는 등의 사유로 사업완료가 불가능한 날(대법원 2002.4.12. 선고 2000두2655 판결 참조)이 될 것으로 사료됩니다. 아울러 납부의무자는 부과종료시점 당시 사업시행자(또는, 토지소유자)가 됩니다.

다만, 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당하는지 여부 및 납부의무자 등 개별사업에 대한 구체적인 사실판단은 귀 구에서 판단하시기 바랍니다.

2. 부과개시시점

가. 원칙적인 부과개시시점

(1) 인가등을 받은 날

질의요지

도시지역 안에서 1필지(1,630㎡)에 건축허가를 받아 개발사업을 착수한 후에 사업계획변경으로 2필지(83㎡)가 추가되어 총 1,713㎡으로 준공처리되어 지목이 잡종지에서 대지로 변경된 경우

1. 추가된 2필지의 부과개시시점은 사업계획변경시점인지, 최초 건축허가일인지 여부
2. 정상지가상승분 산출시 기간이 사업계획변경일부터 준공까지인지, 최초 허가일부터 준공일까지인지 여부

회신내용

1. 개발부담금의 부과개시시점은 부과대상사업의 인가등을 받은 날이 됨.
   다만, 사업이 완료되기 전에 인가등의 변경으로 면적이 변경된 경우 새로이 편입된 토지에 대하여는 인가등의 변경일이 부과개시시점이 됨.

2. 정상지가상승분도 인가등의 변경일부터 준공일까지의 기간으로 산정함.

질의요지

가. 토지분할 및 건축허가사항 사실관계

당초 A 토지에 창고신축을 위하여 건축허가를 받은 상태에서 A토지를 A, B, C로 분할한 다음 A토지에 대하여서는 설계변경으로 면적으로 축소(9,670㎡→3,960㎡)하여 준공시켰으며, B와 C토지에 대하여서는 별도로 건축허가를 새로 받아 준공처리함

나. 질의 내용

위 상황 하에서 B와 C토지에 대한 개발부담금을 산정함에 있어서 그 부과개시시점을 A토지의 건축허가일로 볼 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-1104, 2013. 5.15)

(질의 가) B와 C 토지에 대한 건축허가 사항이 A토지에 대한 건축허가 사항과 동일하다면 B와 C 토지에 대한 부과개시시점을 A토지의 건축허가일로 볼 수도 있으나,

(질의 나) 가령 A토지 건축허가와는 무관하게 별도로 B와 C토지에 대한 건축허가를 새로 받았다면 B와 C토지에 대한 부과개시시점은 A토지의 개시시점 기준일로 적용할 수는 없다고 봅니다.

(질의 다) 다. 위 민원사건이 위 답변내용 중 어느 것에 해당하는지에 대하여서는 건축허가 관련 서류 등을 피신청인으로부터 제출받아 확인해 보시기 바랍니다.

개발부담금 부과개시시점 적용, 건축제한 기간을 제외하고 부담금 산정가능 여부?

질의요지

최초 건축허가('02.7.5) 이후 건축제한, 개발행위 제한('04.9.4~'10.9.3)이 되었고, 동 제한사항이 해제된 후에 실질적인 건축행위가 가능하게 되었다면 제한사항 해제 이후 허가(신고)사항 변경일('15.3.19)을 개발부담금 부과개시시점으로 적용이 가능한 지?

개발부담금 산정시 건축허가 제한 등의 기간은 제외하고 산정이 가능한 지?

회신내용 (토지정책과-8707, 2016.10.26.)

구 「개발이익 환수에 관한 법률(2002.1.1.시행)」제9조제1항의 규정에 따르면 개발부담금의 부과 개시시점은 사업시행자가 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 인가 등을 받은 날로 되어 있고,

구 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령(2002.3.2.시행)」 제7조제1항 및 [별표2] 제9호에 따르면 건설교통부령으로 정하는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상 지목변경 수반사업의 경우 부과 개시시점은 건축허가일로 규정하고 있습니다.

한편, 상기 법률 제8조(부과기준)에 따르면 개발부담금 산정은 종료시점 지가에서 개시시점지가, 부과기간의 정상지가 상승분 및 개발비용을 뺀 금액으로 산정하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의의 사례가 지목변경 수반사업에 해당하는 경우에 해당하고, 인가 등을 받기 전에 토지이용계획 변경이 없는 경우라면 상기 규정에 따라 최초 인가 등을 받은 건축허가일을 부과 개시시점으로 하여 개발부담금을 산정하여야 할 것으로 판단되나, 개발부담금 부과 개시시점 적용에 대한 최종 판단은 부과권자인 귀 구에서 관계법령 및 인허가 서류 등 사실관계를 조사하여 결정하시기 바랍니다.

(2) 부과대상사업에서 부과대상사업으로 설계변경

질의요지

'07.1월 야적장으로 변경허가를 득하여 '08.4월 준공을 한 경우 개발부담금 부과개시 및 종료시점, 감면대상여부 질의

* '06.12.15일 개발이익환수법 시행령 별표1 제10호의 개정으로 “사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업”이 추가되었으며 개정법 시행 후 인허가 받는 사업부터 적용됨

회신내용 (토지정책과-189, 2009.01.14.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제1항 및 제3항에 따라 부과개시시점은 원칙적으로 인가 등을 받은 날이며, 부과종료시점은 관계 법령에 따라 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날로 합니다.

또한「개발부담금 부과ㆍ징수 업무처리규정」제2조의2 제2항에 따라 지목변경, 개발행위허가 등을 수반하는 건축물의 건축으로서 건축사업의 시행기간 중에「건축법」제16조에 따른 변경에 의하여 건축물의 종류가 규칙 별표1의 부과대상인 건축물의 종류에 해당하는지에 따라 부과대상사업 여부가 결정되며, 부과개시 시점은 부과대상사업에서 부과대상사업으로 변경된 경우에는 최초 인허가를 받은 날, 부과제외사업에서 부과대상사업으로 변경된 경우는 변경인가등을 받은 날이 됩니다.

따라서 질의하신 내용에 대하여 부과개시시점은 '02.11월이 되고 종료시점은 '08.4월이 되며, 구 개발이익환수에 관한 법률(법률 7703호) 제7조 제2항제5호에 따른 감면대상이 되지 않을 것으로 사료됩니다.

(3) 부과제외사업에서 부과대상사업으로 설계변경

질의요지

(질의1)「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」제2조의2 제2항의 규정에 따르면 개발행위허가 등을 수반하는 건축물의 건축으로서 건축사업의 시행기간 중에「건축법」제16조에 따른 변경에 의하여 건축물의 종류가 변경되는 경우 부과 개시 시점은 부과제외사업에서 부과대상사업으로 변경된 경우는 변경인가 등을 받은 날이 된다고 되어 있으므로, 위 사안에서는 산지전용 변경신고일(2013. 5. 30.)과 건축신고 변경일(2013. 11. 13.) 중 어느 시점을 부과 개시 시점으로 적용하여야 하는 지?

(질의2)「산지관리법」제16조제1항의 규정에 따르면 산지전용허가 등의 효력은 그 허가를 받거나 신고를 하고 산지를 다른 용도로 사용하려는 목적사업의 시행을 위하여 다른 법률에 따른 인가·허가·승인 등의 행정처분이 필요한 경우에는 그 행정처분을 받을 때까지 발생하지 아니한다고 규정되어 있는 바, 위 사안의 경우 2013. 5. 30. 산지전용변경신고를 하였으나 그 효력이 건축신고(변경)일인 2013. 11. 13.부터 발생한다면 부과개시 시점을 2013. 11. 13.로 보아야 하는 지?

(질의3)「개발이익 환수에 관한 법률」제10조(지가의산정) 제3항의 "부과개시시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가를 말한다"는 의미가 1.1일 기준 공시지가만이 아닌 7.1일 기준 공시지가도 적용이 가능하다는 의미인지?

회신내용 (토지정책과-6738, 2016.8.29)

(질의1, 2) 구「개발이익 환수에 관한 법률(2013.3.23 시행, 법률 제11690호)」제9조제1항 및 제3항에 따르면 개발부담금 부과개시시점은 사업시행자가 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 인가등을 받은 날로 되어 있고, 제1항에 따른 개발사업의 인가등을 받은 날은 대통령령으로 정하도록 하고 있으며,

구「개발이익 환수에 관한 법률 시행령(2013.3.23 시행, 제24443호」제9조제1항 및 동법 시행령 [별표3] 제10호에 따르면 산지전용 허가(신고를 포함)를 받아 국토교통부령으로 정하는 사업(주택건축 등)의 부과개시 시점은 행위허가일로 되어 있습니다.

한편,「개발부담금 부과·징수 업무처리 규정」제2조의2 제2항에 따르면 지목변경, 개발행위허가 등을 수반하는 건축물의 건축으로서 건축사업의 시행기간 중에「건축법」제16조에 따른 변경에 의하여 건축물의 종류가 변경되는 경우에는 최종 사용승인을 득한 건축물의 종류가 시행규칙 [별표2]의 부과대상인 건축물의 종류에 해당하는 지에 따라 부과대상사업 여부가 결정되며,

이 경우 부과 개시 시점은 부과대상사업에서 부과대상사업으로 변경된 경우에는 최초 인허가를 받은 날, 부과제외사업에서 부과대상사업으로 변경된 경우에는 변경인가 등을 받은 날이 됩니다.

따라서, 귀 질의의 경우 건축사업 시행기간 중에「건축법」제16조(허가사항의 변경 등)에 따라 변경인가[종교시설→근린생활시설(종교집회장)]를 받은 사항이라면 개발부담금 부과대상에 해당하며, 이 경우 부과개시시점은 상기 구「개발이익 환수에 관한 법률」제9조 및 구「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」제9조와 동 시행령 [별표3] 제10호의 규정에 따라 근린생활시설(종교집회장) 건축목적으로 인가 등을 받은 산지전용 변경신고일(2013.5.30.)로 판단됩니다.

(질의3)「개발이익 환수에 관한 법률」제10조제3항에 따르면 개시시점 지가는 부과개시 시점이 속한 연도의 부과대상 토지의 개별공시지가(부과 개시 시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가를 말함)에 그 공시지가의 기준일로부터 부과개시 시점까지의 정상지가 상승분을 합하여 산정하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 개발부담금 부과개시시점 이전에 부과개시시점이 속한 연도의 7.1일 기준의 개별공시지가가 있는 경우에는 7.1일 기준 개별공시지가로 개시시점지가를 산정할 수 있을 것으로 판단됨을 알려드립니다.

(4) 개발사업 준공후 용도변경시

질의요지

1,770㎡에 '93.1.15 농지전용허가를 받아 농기계수리점을 운영하다가, 다시 '96.12.11 농지전용 용도변경허가를 득하여 일반음식점으로 사용하는 경우에 개발부담금 부과대상 여부와 부과대상인 경우에 부과개시 및 종료시점은 언제인가

회신내용 (토재 58307-613. 1997.08.25)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호 및 같은 법 시행규칙 별표 2의 규정에 의거 근린생활시설 설치를 목적으로 건축허가를 받아 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 보도록 되어 있고, 건축법 제14조의 규정에 의거 건축물의 용도변경은 이를 새로운 건축으로 보도록 되어 있으므로,

귀 질의의 경우 건축물의 용도가 농기계수리점에서 일반음식점으로 변경됨에 따라 지목이 잡종지에서 대지로 변경되었으므로 위 규정에 의거 개발부담금 부과대상에 해당되며,

이 경우 부과개시시점은 건축법시행령 제14조의 규정에 의한 용도변경허가일이 되고 종료시점은 동법 제18조의 규정에 의한 건축물의 사용승인일이 되는 것임.

(5) 취소 후 다시 허가를 받은 경우

질의요지

토지형질변경허가 및 건축허가를 '95년 12월에 받았으나 자금난으로 인하여 '96년 4월에 건축허가취소를 하고, '96년 12월에 동일사업부지, 동일면적, 동일용도로 토지형질변경허가 및 건축허가를 다시 득하여 익년 '97년 3월에 건축물 사용검사를 받은 경우 개발부담금의 부과개시시점의 기준시점은 당초 허가를 받았던 '95년 12월인지 아니면 '96년 5월로 보아야 하는지

회신내용 (토재 58307-311. 1997.05.08)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제1항의 규정에 의거 개발부담금의 부과개시시점은 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 인가 등을 받은 날로 되어 있고, 같은 법 시행령 제8조제3항의 규정에 의하면 개발사업을 착수한 후 그 개발사업에 대한 인가등이 취소된 경우에는 그 취소일을 개발사업의 종료시점으로 보도록 되어 있으므로,

귀 질의에서 당초 토지형질변경허가 및 건축허가를 받아 전혀 사업을 착수하지 않은 상태에서 사업이 취소되고 추후에 다시 개발사업의 허가를 받았다면 추후에 다시 허가 받은 날을 부과개시시점으로, 당해 사업의 건축물 사용검사일을 종료시점으로 하여 개발부담금이 부과되는 것이나,

당초 형질변경허가를 받아 일부 사업을 착수한 상태에서 그 개발사업을 취소하고 추후에 다시 개발사업의 인가 등을 받았다면 각각의 개발사업 인가 등을 별개의 사업으로 보아 개발부담금이 부과되는 것임

나. 예외적인 부과시점

개발제한구역 해제 후 인가받은 사업 매매시 부과개시시점의 승계

질의요지

토지이용계획이 변경(2006.1.18. 개발제한구역⇨제1종일반주거지역)된 토지에 토지소유자(갑, 1999.12.27. 취득)로부터 대지 사용승낙을 받은 을이 건축허가(2006.12.20.)를 받아 사업을 시행한 경우 개발부담금 부과개시시점은 언제인지

회신내용 (토지정책과-1831, 2009.04.19.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제8조의 규정에 따라 인가 등을 받기 전 5년 이내에 토지이용계획변경이 있는 경우로서 그 토지이용계획변경 전에 취득한 토지의 경우에는 취득일(다만, 그 취득일부터 2년 이상이 경과한 후 토지이용계획 등이 변경된 경우 등은 변경된 날의 2년전에 해당하는 날)을 개발부담금 부과개시시점으로 보도록 되어 있습니다.

따라서 토지이용계획이 변경된 날의 2년 전에 해당하는 날이 개발부담금 부과개시시점이 될 것으로 사료됩니다. 다만 개별사업에 대한 구체적인 사실판단은 귀 구에서 판단하시기 바랍니다.

질의요지

’06.1.18일 토지이용계획변경(개발제한구역 해제)되고 ’06.2.22일 개발부담금 부과대상사업으로 건축허가를 받은 후 개발사업을 완료하기 전에 매매한 경우 개발부담금 부과개시시점등도 승계되는지

회신내용 (토지정책과-17, 2008.03.21.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제6조의2의 규정에 의하면 인가 등을 받기 전에 토지이용계획변경이 있는 경우로서 그 토지이용계획변경 전에 취득한 토지의 경우에는 취득일(다만, 그 취득일부터 2년 이상이 경과한 후 토지이용계획 등이 변경된 경우등은 변경된 날의 2년 전에 해당하는 날)을 개발부담금 부과개시시점으로 보도록 되어 있습니다.

또한 같은 법 제6조제1항제3호의 규정에 의거 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자 등의 지위를 승계한 경우에는 그 지위를 승계한 자가 개발부담금 부과개시시점 등을 포함한 개발부담금 납부의무를 승계 받게 됩니다. 다만, 토지이용계획 변경시점 및 토지취득시점 등 구체적인 사실판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

질의요지

’05.7.22일 토지이용계획변경(개발제한구역 해제)되고 ’06.1.29일 개발부담금 비부과대상사업으로 건축허가(집회장)를 받은 후 ’06.5.5일 개발부담금 부과대상사업으로 용도변경허가(집회장 → 1종 근린생활시설)를 받은 경우 개발부담금 부과개시시점은 언제인지

회신내용 (토지정책과-632, 2007.08.22)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표2에 의거 건축법 제18조에 따른 사용승인을 얻은 날부터 5년 이내 부과대상 건축물로 용도변경을 한 경우에는 개발부담금 부과대상이며,

같은 법 제9조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제6조의2의 규정에 의하면 인가 등을 받기 전에 토지이용계획변경이 있는 경우로서 그 토지이용계획변경 전에 취득한 토지의 경우에는 취득일(다만, 그 취득일부터 2년 이상이 경과한 후 토지이용계획 등이 변경된 경우등은 변경된 날의 2년전에 해당하는 날)을 개발부담금 부과개시시점으로 보도록 되어 있으므로

귀 질의의 경우는 개발사업의 인가등을 받기 전에 토지이용계획변경이 있는 경우로서 부과개시시점은 개발제한구역해제일 2년 전으로 소급될 것으로 사료됩니다. 다만, 토지취득시점 등에 대한 구체적인 사실판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

사업인가 및 토지이용 계획변경이 같은 날 이루어진 경우

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제1항제1호를 적용함에 있어서 사업인가 및 토지이용 계획변경의 고시가 같은 날 이루어진 경우에도 동 조항을 적용가능한지 여부

회신내용 (토지정책과-2140, 2013. 7.15)

귀 질의하신 바와 같이 사업인가일과 토지이용계획의 변경일이 동일한 경우에는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제1항제1호의 “인가 등을 받기 전 5년 이내에 토지이용계획 등이 변경된 경우”로 볼 수 있어 다음과 같이 부과개시시점을 각각 산정해야함을 알려드립니다.

가. 당초 인허가 대상토지(10,242㎡)의 부과개시시점 : 토지취득일('06.11.27)

나. 사업변경으로 추가된 토지(469㎡)의 부과개시시점 : 토지취득일로부터 2년 이상이 지난 후 토지이용계획이 변경된 경우로서 변경된 날('09.11.26)의 2년 전에 해당하는 날 ('07.11.25).

사업면적 증가로 개발부담금 부과 대상이 된 경우, 부과 개시시점

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조의2에 따른 개발부담금 부과대상사업의 토지면적에 관한 특례기간 중 최초 인가 시 부담금 부과대상이 아니었으나, 특례기간 종료 후 면적증가로 변경인가를 받아 부과대상이 된 경우, 부과 개시시점은?

회신내용 (토지정책과-1972, 2020. 2. 27.)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”) 제9조 제1항에 따르면, 부과 개시시점은 사업시행자가 지방자치단체 등으로부터 “개발사업의 인가등을 받은 날”로 규정하고 있고,

법 제9조제2항 및 같은 법 시행령(이하 “영”) 제9조제1항에 따르면, “개발사업의 인가등을 받은 날”은 별표3에서 “건축허가(신고)”, “개발행위 허가(신고)일” 등으로 규정하고 있습니다.

다만, 법 제9조 제1항 제2호 및 영 제8조(부과 개시시점의 예외) 제2항에 따르면, 인가등의 변경으로 부과대상 토지의 면적이 변경된 경우에는 인가등의 변경으로 부과 대상토지에 새로 편입된 토지에 대한 부과 개시시점은 “인가등의 변경일” 등으로 규정하고 있습니다.

따라서, 변경인가를 통하여 개발부담금 부과 대상규모에 해당하게 된 경우의 부과 개시시점은 최초 인가등을 받은 토지에 대하여는 최초 인가등을 받은 날로, 변경인가를 받아 새로 편입된 토지에 대하여는 변경인가등을 받은 날 등으로 보아야 할 것으로 판단됩니다.

참고로, 대법원은 변경인가 등을 통하여 비로소 개발부담금 부과 대상규모에 해당하게 된 개발사업에 대하여 만약 최초 인가 등을 받은 토지에 대하여도 변경인가 등을 받은 날을 부과 개시시점으로 한다면 사업시행자로서는 부과대상규모에 미달하도록 인가 등을 받은 후 개발사업 종료 무렵 부과 대상규모에 해당하는 변경인가 등을 받음으로써 개발부담금 부담을 회피하거나 경감시킬 우려가 있어 개발부담금 제도의 취지에 어긋나게 되는 점 등을 비추어 보면, 변경인가 등을 통하여 비로소 개발부담금 부과대상 규모에 해당하게 된 경우의 부과 개시시점도 최초 인가 등을 받은 토지에 대하여는 최초 인가 등을 받은 날로, 새로이 편입된 토지에 대하여는 토지이용계획 등의 변경이 없는 한 변경인가 등을 받은 날로 함이 상당하다 라고 판시(대법원 2009.10.15., 선고, 2007두20263) 하였음을 알려드립니다.

3. 기타

◥ 골프장 건설사업의 부과개시시점

질의요지

① '08년 11월 7일 <국토의 계획 및 이용에 관한 법률> △△도청에서 실시계획 인가
② '09년 9월 4일 <국토의 계획 및 이용에 관한 법률>로 OO시청에서 실시계획 인가
③ '09년 9월 5일 <체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률>로 OO시청에서 사업계획 승인
④ '12년 11월 <체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률>로 임시사용승인을 취득

위와 같은 경우 최초 사업 개시시점은 언제로 보아야 하는지요?

회신내용 (국민신문고 2013. 11.7)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표3 제8 골프장 건설사업의 경우에는 실시계획 인가일 또는 사업계획 승인일이 시행령 제9조제1항의 개발사업의 인가 등을 받은 날이 됩니다.

귀 질의하신 건은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 운영하는 국토부 (도시정책과) 및 △△도에 문의한 결과, 골프장 도시계획시설 결정은 △△도에서 하고 도시계획시설조례로 골프장 건설사업의 실시계획의 인허가 권한이 시군구청장에게 권한이 위임되어 있습니다.

따라서 귀 질의하신 개발부담금 부과개시시점인 실시계획 인가일은 OO시청에서 실시계획인가를 받은 날이 부과개시시점이 됩니다.

제 2 절 지가의 산정

1. 종료시점지가

가. 원칙적인 지가산정 방법

(1) 표준지선정기준

◥ 종료시점지가 산정을 위한 표준지 선정 기준

질의요지

개발부담금 종료시점지가 산정을 위한 표준지 선정에 있어서 부과대상 토지가 **동 373번지(자연녹지, 체육용지, 골프연습장)인 경우 어느 설이 타당한 지

- 갑설 : **동 548번지(자연녹지, 상업용, 210,000원/㎡등)

- 을설 : **동 337-1번지(자연녹지, 전 22,500원/㎡등)

회신내용 (토지정책과-3934, 2009.08.25.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제1항 및 같은 법 시행규칙 제8조의 규정에 의하면 종료시점지가는 부과 종료 시점 당시의 부과 대상 토지와 이용 상황이 가장 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조제2항에 따른 비교표에 따라 산정한 가액에 해당연도 1월 1일부터 부과종료시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하도록 되어 있으므로, 종료시점지가는 부과대상 토지와 가장 비슷한 표준지를 기준으로 산정하되 종료시점지가 산정을 위한 표준지 선정은 「개별공시지가 조사·산정지침」 등을 참고할 수 있을 것으로 사료되며,

동법 시행규칙 제8조제1항은 법제10조제1항에 따라 종료시점지가를 산정하려면 미리 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제20조에 따라 설치된 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 산정하도록 되어 있음을 참고하시기 바랍니다.

(2) 인근에 유사한 표준지가 없는 경우

◥ 주용도가 다른 유사가격권의 표준지 적용

질의요지

종료시점지가 산정에 있어 동일 용도지역에서도 이용상황이 유사한 표준지가 없을 경우 어떤 기준으로 표준지를 선정해야 하는지요

회신내용

비교표준지 선정과 관련해서는 개별공시지가 조사산정지침에 따라 선정하여야 할 것으로 판단되며, 동 지침에는 동일한 용도지역내에 토지이용상황(주용도)이 같은 유사가격권의 표준지가 없는 경우에는 주용도가 다르더라도 조사대상필지 인근의 토지이용상황을 감안하여 유사가격권의 표준지를 선정하여 산정하도록 되어 있습니다.

◥ 개별공시지가를 적용할 수 있는지

질의요지

개발부담금의 종료시점지가를 산정함에 있어, 주변에 부과대상토지와 토지이용상황이 유사한 표준지가 없을 경우, 당해 토지와 토지이용상황 등이 유사한 조건의 「지가공시및토지등의평가에관한법률」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제12조의4의 규정에 의한 검증을 거친 개별공시지가에 의하여 종료시점지가 산정이 가능한지

회신내용 토정 58383-1209(1998.7.29)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제1항의 규정에 의거 개발부담금의 부과종료시점지가는 부과종료시점당시의 부과대상토지와 이용상황이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 「지가공시및토지등의평가에관한법률」 제10조제2항의 규정에 의한 비교표에 의하여 산정한 가액에 당해연도 1월 1일부터 부과종료시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하도록 되어 있으므로, 인근에 유사표준지가 없다 하여 인근 유사토지의 개별공시지가를 기준으로 종료시점지가를 산정할 수는 없는 것임.

◥ 종료시점지가산정시 유사한 표준지가 없을 경우 감정평가로 산정하여도 되는지

질의요지

운동시설(풋살구장) 부지조성사업 개발행위 허가받아 준공 후 개발부담금 종료시점지가를 이용상황이 가장 유사한 표준지를 선정하여 산정하였으나 표준지 선정에 대하여 고지 전 심사청구가 접수된 경우 감정평가방식으로 종료시점지가 산정가능한가

회신내용 (토지정책팀-633, 2007.08.22)

개발부담금의 종료시점지가는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제1항에 의거 부과종료시점 당시의 부과대상토지와 이용상황이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 비교표(부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조제2항의 규정)에 의하여 산정한 가액에 당해 연도 1월1일부터 부과종료시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하도록 되어 있습니다.

다만 같은 법 제10조제2항, 제5항 및 시행령 제9조1항, 제6항, 시행규칙 제4조의3 제2항에 의거 예외적인 경우에 해당하는 경우에는 처분가격에 의하거나 감정평가방식으로 종료시점지가를 산정할 수 있습니다.

감정평가에 의해 종료시점지가를 산정하는 경우는 ①부과대상토지의 개시시점의 개별공시지가가 없는 경우, ②종료시점지가를 산정함에 있어 법 제10조제3항 단서에 의하여 매입가격으로 개시시점지가를 산정한 경우이므로 귀 질의와 같이 이용 상황이 가장 유사한 표준지가 없다하여 감정평가를 하는 것은 아닙니다.

(3) 토지평가위원회 심의시 가감 조정할 수 있는지

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제1항 및 동법 시행규칙 제4조의3 제1항의 규정에 의하여 부과종료시점지가를 산출하기 위한 시·군·구 토지평가위원회 심의시 가감조정하여 결정한 조정지가를 종료시점지가로 할 수 있는지 여부

회신내용 토정 58300-1231(2001.12.3.)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙」 제4조의3제1항의 규정에 의하면 부과종료시점지가를 산정하고자 하는 경우에는 미리 시·군·구 토지평가위원회에 심의를 거치도록 하고 있는 바,

동법 제10조제1항의 규정에 의하여 산정된 지가에 대하여 토지평가위원회에서는 표준지선정이나 비교표 적용이 적정한지를 심의하고 원칙적으로 금액조정을 하지 않는 것이 바람직하나,

개발이 초기단계에 있는 지역 등에서 표준지 선정이 어려워 산정된 지가가 인근 유사용도의 토지거래가격과 제반가격형성요인을 감안하여 현저히 잘못된 경우에는 예외적으로 토지평가위원회에서 충분한 토의를 거쳐 조정하는 것이 타당하다고 판단됨.

주상복합건물의 주택부분에 대해서만 지자체로부터 분양가를 승인받은 경우

질의요지

주택 및 상가, 오피스텔 등이 혼재한 주상복합 건물에 대해서 분양가 상한제의 적용을 받는 “주택” 부분의 분양가격은 지자체의 승인을 받아 결정되었고 그 외 나머지 건물부분에 대해서는 지자체의 승인 절차가 없이 분양가가 결정된 경우 「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제2항 및 동법시행령 제11조제1항제1호를 적용하여 처분가격을 종료시점 지가로 할 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-3404, 2013. 9.25)

개발부담금 산정시 종료시점의 지가는 부과종료시점 당시의 부과대상 토지와 이용상황이 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조제2항에 따른 비교표에 따라 산정한 가액에 해당년도 1월 1일부터 부과종료시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 함이 원칙이나,

예외적으로 「주택법」 제38조제1항제1호에 따라 시장·군수 등의 승인을 받아 주택의 분양가가 결정된 경우에는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제2항 및 동법 시행령 제11조제1항제1호에 의거 이를 종료시점지가로 할 수는 있으나,

이 경우에도 개발부담금 부과대상 토지상에 있는 건물 전체에 대한 분양가격을 국가나 지자체로부터 인가받아야만 가능하다고 보기 때문에, 귀 구에서 질의하신 바와 같이 주상복합 건물 중 주택부분의 분양가격만을 지자체로부터 승인받았다면 그 분양처분가격은 종료시점지가로 볼 수 없음을 알려드리오니 업무에 참고하여 주시기 바랍니다.

나. 예외적으로 처분가격에 의하는 경우

(1) 주택분양의 경우

질의요지

분양가 자율화시기에 입주자 모집공고 승인을 받아 사업을 시행한 경우 국토해양부장관이 정하여 고시하는 건축비를 적용하여 결정하지 아니한 경우에도 분양가를 종료시점지가로 할 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-2231, 2008.07.29)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제2항 및 같은 법 시행령 제11조 제1항 제1호에 의거 「주택법」 제38조제1항제1호에 따라 시장·군수의 승인을 받아 주택의 분양가가 결정된 경우(주택의 분양가를 제3항제1호에 따른 건축비를 적용하여 결정하는 경우로 한정한다)에는 처분가격을 종료시점지가로 할 수 있습니다. 따라서 국토해양부장관이 정하여 고시하는 건축비를 적용하여 결정하지 아니한 경우 등 동 요건에 해당되지 않는 경우는 처분가격을 종료시점지가로 할 수 없습니다. 다만, 종료시점지가를 처분가격으로 하는 경우에 해당되는지 여부에 대한 구체적인 판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

질의요지

종료시점지가 산정시 시장·군수의 승인을 얻어 주택의 분양가가 결정되었으나, 이를 국토해양부장관이 정하여 고시하는 건축비를 적용하여 결정하지 아니한 경우에도 분양가로 할 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-1848, 2008.07.07)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제2항 및 같은 법 시행령 제11조 제1항 제1호에 의거 「주택법」 제38조제1항제1호에 따라 시장·군수의 승인을 받아 주택의 분양가가 결정된 경우(주택의 분양가를 제3항제1호에 따른 건축비를 적용하여 결정하는 경우로 한정한다)에는 처분가격을 종료시점지가로 할 수 있습니다. 따라서 국토해양부장관이 정하여 고시하는 건축비를 적용하여 결정하지 아니한 경우 등 동 요건에 해당되지 않는 경우는 처분가격을 종료시점지가로 할 수 없습니다.

참고로 같은 법 시행령 제11조제1항제7호의 “제1호부터 제6호까지의 경우와 비슷한 경우로서 국가 또는 지방자치단체의 인가등을 받아 토지의 분양가격이 결정된 경우”라 함은 제1호 내지 제6조에 열거하지 않았으나 유사한 경우에 해당할 경우에 적용하는 규정입니다. 다만, 종료시점지가를 처분가격으로 하는 경우에 해당되는지 여부에 대한 구체적인 판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

주택 분양가를 국토해양부장관이 정하여 고시하는 건축비를 적용한 경우

질의요지

’97.6.25. 개정된 개발이익환수에관한법률시행령 제9조제2항의 규정에 의거 처분가격을 개발부담금의 부과종료시점지가로 함에 있어, 주택공급시 분양성 등을 고려하여 택지비, 건축비, 지하주차장비 등을 할인한 금액으로 분양가 승인을 받은 경우에도 그 처분가격으로 종료시점지가를 산정할 수 있는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조 및 같은 법 시행령 제9조의 규정에 의하면, 개발부담금을 산정함에 있어 매입가격으로 개시시점지가를 산정한 경우 그 부과대상토지에 대하여 국가나 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 처분가격이 있는 경우에는 그 처분가격으로, 처분가격이 없는 경우에는 2개 감정평가법인이 감정평가한 가액의 산술평균한 가액으로 종료시점지가를 산정하도록 되어 있고

처분가격으로 종료시점지가를 산정함에 있어 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 및 제9조의 규정에 의하여 시장·군수의 승인을 얻어 주택의 분양가가 결정된 경우(주택의 분양가를 건설교통부장관이 정하여 고시하는 건축비 등을 적용하여 결정하는 경우에 한함)에는 분양가에서 같은법시행령 제9조제3항 각 호의 금액을 뺀 가액으로 종료시점지가를 산정하도록 되어 있는 바

귀 질의의 경우에도 위 규정에 의한 시장·군수의 승인을 얻어 분양가가 결정된 경우라면 그 분양가에서 건축비 등을 뺀 가액으로 종료시점지가를 산정할 수 있음

주택공사가 제출한 처분가격(분양가격)

질의요지

도시환경정비사업의 사업시행자인 주택공사가 제출한 처분가격(분양가격)을 개발부담금 산정시 종료시점지가로 인정할 수 있는지 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제2항의 규정은 개발부담금 부과대상 토지를 분양 등 처분함에 있어 대통령령이 정하는 경우 그 처분가격을 동조 제1항의 “표준지공시지가를 기준으로 산정한 가액”에 대신하여 종료시점지가로 할 수 있도록 하고 있음.

질의하신 경우는 동법 시행령 제9조제1항제1호에 의한 “「주택공급규칙」 제8조 등의 규정에 의하여 시장·군수의 승인을 얻어 주택의 분양가가 결정된 경우”에 해당하지 않으며, 동조동항제7호에 의한 “이와 유사한 경우로서 국가 또는 지방자치단체의 인가등을 받아 토지의 분양가격이 결정된 경우”에도 해당하지 않으므로 당해 처분가격을 종료시점지가로 인정할 수 없다고 봄.

(2) 처분가격 적용규정이 없는 경우

(가) 물류시설법에 의한 물류단지

질의요지

「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 제39조에 따른 분양가격에 따라 조성·분양하는 △△공사의 "□□물류단지"에 대하여 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제2항에 따른 처분가격을 종료시점지가로 산정할 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-3306, 2013. 9.17)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제1항 및 제2항을 종합해 보면 종료시점지가는 부과종료시점 당시의 부과대상 토지와 이용상황이 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 산정한 가액에 해당년도 1월 1일부터 종료시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 할 수 있으나, 예외적으로 부과대상 토지를 분양처분하는 경우에는 그 처분가격을 종료시점지가로 선정할 수 있도록 명시하고 있습니다.

따라서, 귀 공사에서 질의하신 "□□물류단지"에 대한 개발부담금을 산정함에 있어서 다음 두 가지 요건이 동시에 충족하는 경우에는 분양처분가격을 종료시점지가로 할 수 있음을 알려 드립니다.

「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 시행령」 제39조에 의한 토지·시설 등의 분양가격 결정기준에 따라 산정된 분양가격을 국가나 지자체로부터 승인을 받을 것

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제11조제2항에 따라 매입가격을 개시시점지가로 한 경우이라야 함.

다. 지가산정면적

종료시점지가 산정 시 필지 대상 여부

질의요지

한 필지 중 일부에 농지전용허가를 받아 창고를 지어 개발부담금 부과대상이 된 경우로서 부과종료시점지가 산정시 부과 대상 토지를 포함하는 필지 전체를 기준으로 하는지, 부과 대상 토지를 기준으로 하는지 문의

회신내용 (토지정책과-1090, 2009.03.06)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조 제1항에 따라 종료시점지가는 부과 종료시점 당시의 부과대상토지와 이용 상황이 가장 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조제2항에 따른 비교표에 따라 산정한 가액에 해당 년도 1월 1일부터 부과종료시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 합니다.

따라서 부과종료시점지가는 부과대상토지를 기준으로 산정하여야 할 것입니다. 다만, 종료시점지가산정을 위한 표준지 선정 등 개별사업에 대한 구체적인 사실 판단은 귀 구에서 판단하시기 바랍니다.

2. 개시시점지가

가. 개별공시지가

1차사업의 종료시점지가를 2차사업의 개시시점지가로 사용 가능한지 여부

질의요지

개시시점지가 산정 시 1차 사업(사업기간 : ’11.12.07～’14.06.03, 건축물대장 용도 : 제1종근린생활시설 소매점, 지목 : 대지, 건축물신축)의 종료시점지가를 2차 사업(사업기간 : ’14.10.28～’15.03.17, 건축물대장 용도 : 공장, 지목 : 공장용지, 용도변경)의 개시시점지가로 사용 가능한지 여부

회신내용 (토지정책과-2021, '18. 3. 23)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 및 같은 법 시행령 별표 1 제7호에 따르면 「건축법」에 따른 건축물의 건축(「건축법」 제19조에 따른 용도변경 포함)으로 사실상 또는 공부상의 지목변경 수반사업은 개발부담금 부과 대상에 해당합니다.

또한, 같은 법 제10조제3항에는 개시시점지가는 부과 개시 시점이 속한 연도에 부과 대상 토지의 개별공시시가에 그 공시지가의 기준일부터 부과 개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 한다고 규정되어 있습니다.

따라서, 건축물 신축사업인 1차 사업과 제1종 근린생활시설에서 공장용지로 건축물 용도변경하는 2차 사업은 별개의 개발부담금 부과 대상사업에 해당하므로 2차 사업의 개시시점지가는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항에 따라 산정하여야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

나. 매입가격

(1) 국가 등으로부터 매입한 경우

◥ 지자체로부터 매입한 토지의 매입가격 인정 여부

질의요지

2002.12.18 아파트지구개발사업 승인을 받아 시유지 땅을 2005.7.28. 매입한 경우 개시시점이 지난 후 매입한 토지에 대해서도 매입가격을 개시시점지가로 인정할 수 있는 지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제3항은 개시시점지가로 실제 매입가격이 인정되는 경우로서 "국가·지방자치단체 또는 건설교통부령이 정하는 기관으로부터 매입한 경우"를 규정하고 있으며, 이때 개시시점지가는 그 매입일로부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 가감한 가액으로 하도록 규정하고 있음. 이 경우는 시로부터 매입한 경우이므로 부과개시시점 이후 매입한 매입가격을 개시시점지가로 인정할 수 있음.

△△공사가 OO시로부터 부과개시시점 이후 현물출자 받은 경우 매입가 인정 여부

질의요지

△△공사가 OO시로부터 OO시 소유의 땅을 부과개시시점 이후에 현물출자 받아 주택건설사업을 실시하는 경우 당해 토지에 대한 현물출자금액(감정평가액)을 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항의 단서규정에 따른 매입가로 인정할 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-6134, '14. 9.30)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항 단서 및 제1호에 따르면 "국가·지자체 또는 국토교통부령으로 정하는 기관으로부터 매입한 경우"에는 그 실제의 매입가액이나 취득가액에 그 매입일이나 취득일로부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 더하거나 뺀 가액을 개시시점 지가로 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

토지의 현물출자는 현금대신 토지로 자본금을 투자하는 것으로 현물출자의 효과는 △△공사가 OO시로부터 당해 토지를 매입하는 것과 유사하므로 법 제10조제3항제1호에 따른 지자체로부터 매입한 경우로 볼 수 있어 현물출자 토지가액을 기준으로 부과개시시점지가를 산정 할 수 있음을 알려드립니다.

국공유지의 매입가격을 신고하지 아니한 경우

질의요지

사업 추진을 위해 국공유지를 매입하였는데 부과권자가 국공유지에 대한 공시지가를 산정, 적용하지 않고 실제 매입가격을 적용한 것이 적법한 것인지 여부

회신내용

동법 제10조제3항은 국가·지방자치단체로부터 매입한 경우에는 그 실제의 매입가격을 개시시점지가로 할 수 있다고 규정하고 있으며, 동법 제10조제5항 및 시행령 제9조제6항, 시행규칙 제4조의3제2항은 "개시시점지가를 산정함에 있어 부과대상토지의 개별공시지가가 없는 경우"에는 "「부동산 가격공시 및 감정평가에

관한 법률」에 의한 2이상의 감정평가법인이 감정평가한 가액을 산술평균한 가액으로 당해 지가를 산정"하도록 규정하고 있습니다.

따라서 납부의무자가 실제 매입가격을 주장하지 않는 경우 개별공시지가가 없는 국공유지에 대한 개시시점지가는 감정평가가액으로 하여야 합니다.

사업시행자가 국가기관으로부터 매매가 아닌 토지교환계약으로 취득한 경우

질의요지

사업시행자가 사업대상지(국유지)에 대한 직접 현금매매가 불가능하여 국가기관과 사업부지와 대체토지에 대한 토지교환 계약을 체결하여 소유권이전등기가 된 경우, 「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제3항제1호에 의거 취득가액을 국가기관으로부터의 매입가로 볼 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-1583, 2013. 6.10)

개발사업 시행자가 국유지를 매매가 아닌 교환계약에 따라 사업부지를 취득한 경우에도 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항제1호에 따른 "국가·지방자치단체 또는 국토교통부령으로 정하는 기관으로부터 매입한 경우"로 볼 수 있음을 알려드립니다.

개발부담금 부과대상 여부, 납부의무자, 양여가액 매입가 인정 가능 여부

질의요지

1) 국방부와 LH 간 기부대양여사업으로 추진 중인 "용산미군기지 복합시설 조성사업"이 개발부담금 부과대상사업에 해당하는지?
2) 부과대상일 경우 개발부담금 납부의무자는 누구인지?
3) 양여가액을 개시시점지가로 산정 가능 여부?

회신내용 (토지정책과-5191, 2016.7.12)

(질의1) 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 [별표1] 하단의 비고란에 따르면 개별법령에서 특정한 사업에 대하여 인가 등을 받으면 시행령 [별표1]의 제1호부터 제8호까지에서 규정한 개발사업의 인가 등을 받은 것으로 보는 경우에는 개발부담금 부과 대상 사업으로 보도록 규정하고 있습니다.

한편, 「용산공원조성 특별법」 제27조에 따르면 복합시설사업시행자는 복합시설조성실시계획을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 하며, 동법 제28조에 따르면 제27조에 따라 복합시설조성실시계획을 승인을 받으면 「도시개발법」 제17조에 따른 도시개발사업의 실시계획 등 개발부담금 부과 대상 사업의 인·허가 등을 받은 것으로 보도록 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의의 “용산미군기지 복합시설 조성사업”은 상기 규정에 따라 개발부담금 부과대상 사업에 해당하는 것으로 판단됩니다.

(질의2) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항에 따르면 법 제5조 각 호의 사업시행자가 원칙적으로 개발부담금 납부의무자가 되며, 타인이 소유하는 토지를 임차하여 개발사업을 시행하는 경우에는 그 토지의 소유자가 개발부담금 납부의무자가 되고, 개발사업 완료전에 사업시행자의 지위나 토지소유자의 지위를 승계하는 경우 그 지위를 승계한 자가 개발부담금 납부의무자가 됩니다.

한편, 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제4항에 따르면 종료시점지가와 개시시점지가를 산정할 때 개발부담금 부과 대상 토지에 국공유지가 포함되어 있으면 개발부담금 산정 면적에서 제외하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의의 “용산미군기지 복합시설 조성사업”이 사업시행자(LH)가 국유지(국방부 소관)에서 사업 시행을 완료하는 경우라면 그 토지소유자인 국가(국방부)에 개발이익이 실질적으로 귀속되나, 법 제10조제4항에 따라 개발부담금 산정 면적에서 제외되므로 실제 개발부담금이 부과되지 않으나,

사업시행 완료 전에 사업시행 부지의 토지소유권이 국가에서 사업시행자(LH)에게 이전되는 경우라면 법 제6조의 규정에 따라 개발부담금 납부의무가 사업시행자에게 승계되므로 개발부담금 납부의무자는 사업시행자(LH)가 됩니다.

(질의3) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항에 따르면 개시시점지가는 원칙적으로 부과개시시점이 속한 연도의 부과 대상 토지의 개별공시지가에 그 공시지가의 기준일로부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 산정하되,

다만, 국가나 지방자치단체로부터 매입한 경우에는 그 실제 매입가액이나 취득가액에 그 매입일이나 취득일로부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 더하거나 뺀 가액을 개시시점지가로 산정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

한편, 우리 부에서는 사업시행자인 ○○공사가 ○○지자체로부터 현물출자에 의한 방법으로 토지를 취득한 경우 법 제10조제3항의 매입가격 인정 대상으로 보고 있으며, 사업시행자가 국가기관으로부터 토지교환의 형식으로 토지를 취득한 경우에도 매입가격 인정대상으로 보고 있습니다.

따라서, 귀 질의의 국방부와 LH간 기부대양여사업으로 추진하는 "용산미군기지 복합시설 조성사업"의 경우 주한미군기지 이전시설(대체시설)에 대한 "기부"에 대한 대가로 기존 용산미군기지의 국유지를 "양여" 받은 것이므로 그 "양여"의 효과가 매입과 유사하고, 기존 국가기관으로부터 토지교환 형식으로 취득한 사례와 유사하므로 매입가격 인정대상으로 판단되오니 구체적인 사항은 부과징수권자와 협의하여 처리하시기 바랍니다.

(2) 경매나 입찰로 매입한 경우

경매받은 토지 전체가 아닌 일부 토지가 부과대상인 경우 지가산정방법

질의요지

3필지의 경매토지가 필지별로 감정평가되지 않고 일괄 평가된 경우 이 중 일부 부과대상 토지의 개시시점지가를 경매가액이 아닌 개별공시지가로 안분산정 가능한지 여부

회신내용 (토지정책과-2285, 2012. 5.10)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3에 의하면, 개시시점지가는 부과개시시점이 속한 연도의 부과대상 토지의 개별공시지가를 기준으로 산정하되, 다만, 경매나 입찰로 매입한 경우 등에는 그 실제의 매입가액이나 취득가액을 개시시점지가로 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

이는 개발부담금 납부의무자가 현실적으로 얻게 되는 개발이익을 실제와 가장 가깝도록 산정하기 위함(대법원 1996.1.26선고 95다7451 판결 등 참조)이므로 부과대상 토지가 경매에 의하여 취득된 경우에는 위 규정에 따라 실제 취득가액을 개시시점지가로 산정할 수 있다고 보며,

귀 질의와 같이 여러 필지가 일괄 평가된 경우에는 부담금 관할관청에서 감정평가서의 산출근거 및 결정내용 등을 검토하여 부과대상 토지의 개시시점지가를 산정하여야 할 것으로 봅니다.

법원경매로 낙찰받은 토지에 대한 부과개시시점 및 지가산정방법

질의요지

기존 허가받은 사람의 부도로 인해 타인이 경락받은 경우 개발부담금 산정 시 개시시점 및 개시시점지가에 대한 질의

- 허가받은 자가 부도로 법원경매를 통하여 토지를 경락받고 경락인은 기 허가사업을 취소하지 아니하고 명의자 변경을 통하여 준공을 득한 경우 개발부담금 산정시 경락인의 개시시점 및 경락금액을 개시시점지가로 가능한지?
- 위 경우에서 경락인이 법원 경매를 통하여 토지를 경락받고 기 허가사업을 취소하지 않고 제3자에게 매도하였으며 제3자가 기 허가받은 사업을 명의자 변경만을 통하여 개발사업을 준공한 경우 개시시점의 기준일 및 경락금액을 개시시점의 지가로 가능한지?

회신내용 (토지정책과-5495호, '14. 9.2)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조 및 같은 법 시행령 제10조에 따라 개발사업의 부과종료시점은 원칙적으로 준공인가 등을 받은 날이나 예외적으로 사업시행자의 파산이나 그 밖의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당하게 된 날입니다.

법원 경매로 낙찰 받은 자는 당해 토지에 대한 소유권을 원시취득하고 당사자간 개발부담금 납부의무 승계에 대한 약정이 불가능하므로 기 허가자의 부담금 납부의무를 승계한다고 볼 수 없으며 경락자가 당해 토지의 기 허가를 취소하지 않고 개발사업을 계속하여 개발사업을 준공한 경우에는 인허가 사항을 변경한 날이 새로운 부과 개시 시점이 됩니다. 이 경우 경매 낙찰받은 가격을 기준으로 부과개시시점지가를 산정할 수 있다고 봅니다.

또한, 법원 경매로 낙찰받은 토지를 낙찰받은 사람이 기 허가를 취소하지 않고 제3자에게 매도한 경우에는 부과 개시 시점은 인허가 사항 변경일이 되고 경매 낙찰가액을 기준으로 부과개시시점 지가를 산정할 수 있다고 보지만 단순히 경매 낙찰 받은 토지를 제3자에게 매도한 경우에는 이를 적용하기는 어렵다고 판단됩니다.

전 토지소유자가 취득한 경매 낙찰가액을 개시시점 지가로 산정 가능 여부

질의요지

타인의 소유 토지를 임차하여 개발사업을 시행하는 사업시행자가 사업완료 전에 임차한 토지를 취득한 경우 전(前) 토지소유자가 경매로 취득한 낙찰가액을 개시시점지가로 산정할 수 있는 지?

회신내용 (토지정책과-4381, 2016.6.20)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 "개발이익 환수법" 이라 함) 제10조제3항에 따르면 개발부담금 부과개시시점지가는 원칙적으로 부과개시시점이 속한 연도의 부과 대상 토지의 개별공시지가에 그 공시지가 기준일로부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하되,

다만, 경매나 입찰로 부과 대상 토지를 매입한 경우 그 실제 매입가액이나 취득가액에 그 매입일이나 취득일로부터 부과개시점까지의 정상지가상승분을 더하거나 뺀 가액을 개시시지가로 산정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

경매나 입찰로 매입하거나 취득한 가액을 개시시점지가로 산정할 수 있도록 한 것은 개발부담금 납부의무자가 현실적으로 얻게 되는 개발이익을 실제와 가장 가깝게 산정하기 위한 것입니다.

또한, 「개발이익 환수법」 제6조제1항에 따르면 타인의 소유 토지를 임차하여 개발사업을 시행하는 경우 그 토지소유자가 개발부담금 납부의무자가 되고, 개발사업을 완료하기 전에 토지소유자의 지위를 승계하는 경우에는 그 지위를 승계한 자가 개발부담금 납부의무자가 됩니다.

따라서, 귀 질의의 사례에서 타인의 소유 토지를 임차하여 개발사업을 시행하는 사업시행자가 개발사업 완료 전에 임차한 토지를 취득하여 개발사업을 완료한 경우에는 「개발이익 환수법」 제6조의 규정에 따라 전(前) 토지소유자의 개발부담금 납부의무를 승계하게 되어 있으므로 전(前) 토지소유자가 경매로 취득한 가액을 개시시점지가로 산정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(3) 지방자치단체 또는 감면기관이 매입한 경우

토지의 매입가격을 개시시점지가로 인정여부

질의요지

개발이익환수에 관한 법률 제7조 제2항 제2호에 의거 개발부담금을 100분의 50을 경감 받고 있는 교통안전공단은 개발행위 허가(2002.10.12) 이후 매입완료(2006.12.19)한 토지의 매입가액을 개시시점지가 산정시 인정받을 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-126, 2007.03.08.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조 제3항 제3호에 따르면 "지방자치단체 또는 제7조제2항제2호의 규정에 의한 공공기관이 매입한 경우"에는 그 실제의 매입가액 또는 취득가액에 그 매입일 또는 취득일부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 가감한 가액을 개시시점지가로 할 수 있습니다.

따라서, 개발이익환수에 관한 법률 제7조 제2항 제2호 및 같은 법 시행령 제5조 제2항 제3호 차목에 의거 교통안전공단법에 의하여 설립된 교통안전공단의 경우 부과개시시점 이후 매입한 매입가액을 개시시점지가 산정시 인정받을 수 있습니다.

(4) 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률

토지보상법에 따른 협의 및 수용에 의한 취득가액

질의요지

도시환경정비사업(구 도시재개발사업) 시행자가 토지소유자와 협의가 지연되자 일부 토지는 당초 협의 보상액보다 2~3배 상향된 수준으로 매입하고 나머지 일부 토지는 토지수용위원회 재결에 따라 수용취득하였으나, 토지소유자가 소송을 제기하여 법원의 화해·조정을 통해 현금보상 대신 대물(상가, 오피스텔) 보상으로 협의가 완료된 경우

- 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항제4호와 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "토지보상법")」에 따른 협의 및 수용에 의하여 취득한 경우로 간주하여 그 매입이나 취득가액을 개시시점지가로 인정할 수 있는 지 여부에 대해 문의

회신내용 (토지정책과-5243, 2010.11.10)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제1항에서는 개발사업의 부과개시시점의 지가는 개별공시지가로 산정하는 것이 원칙이나 국가 등으로부터 매입한 경우 또는 「토지보상법」에 따른 협의 또는 수용에 의하여 취득한 경우 등 5가지에 대해서는 예외적으로 산정하도록 규정하고 있습니다.

이에 따라 개별공시지가가외의 지가로 개시시점지가를 산정할 경우에는 위의 규정에서 정한 매입가격이나 취득가액에 해당되는 경우이거나, 그와 동일한 정도의 객관성을 갖춘 가격으로 납부의무자가 입증하는 경우에 부과권자인 시장·군수·구청장이 그 타당성 여부를 판단하여 결정하게 되는 것입니다.

따라서 질의와 같이 「토지보상법」에 따른 협의나 수용에 의하여 취득한 경우에는 개시시점지가로 산정할 수 있을 것입니다. 다만, 당초의 협의가액보다 2~3배 높고 또한 수용에 의한 취득가액이 아닌 법원의 화해·조정으로 현금대신 상가등 대물보상으로 협의한 가액이 관련법령에 의거 객관성을 갖춘 가격인지는 검토가 필요할 것으로 사료됩니다.

(5) 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우

(가) 정상적인 거래가격에 대하여

질의요지

1. 분양승인을 거쳐 입주자모집공고상에 대지비를 처분가격으로 하여 종료시점지가로 볼 수 있는지
2. 개시시점지가의 경우 인가전 동법 10조에 의한 실제의 매입가액이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 대통령령이 정하는 경우(동법 시행령 9조1항 부과개시시점이전에 매입한 경우로서 그 매입가격이 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우)일때 그 가액을 개시시점지가로 산정하는것인지
3. 상기와 같이 종료시점지가와 개시시점지가를 산정한다 할 경우 실제 매입한 날로부터 분양일까지 발생한 지가의 상승분을 개발이익이라 볼수 있는지

회신내용

1. 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제9조제1항제2호의 규정에 따라 건설교통부장관 등의 승인을 얻은 경우라면 볼 수 있을 것으로 판단되며,

2. 개시시점지가에 대하여 같은 법 제10조제3항은 “실제의 매입가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 대통령령이 정하는 경우” 대상토지의 개별공시지가 대신 실제 매입가격을 개시시점지가로 인정할 수 있도록 규정하고 있고, 동법 시행령 제9조제5항제1호는 법률 규정의 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 “부과개시시점 이전에 매입한 경우로서 그 매입가격이 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우” 등으로 규정하고 있습니다.

   이 경우 사실상 부과개시시점 이전에 매매계약 및 중도금을 지불하고 그 매매계약 가액으로 취득세 또는 등록세를 납부하였다면 위 규정에 의한 부과개시시점이전에 매입한 경우로 볼 수 있습니다만, 신고된 매입가격이 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우라 할지라도 그 가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정할 수 없는 경우에는 개시시점지가로 인정할 수 없을 것입니다.

3. 주택건설사업은 사업계획승인일이 개시시점이 되며, 사용검사일이 종료시점이 됩니다.

실제거래가격으로 취등록세를 정정 납부한 경우

질의요지

납부의무자가 매입가격을 신고하여 검토한 바 그 매입가격을 과세표준으로 하여 취득세 또는 등록세가 납부되지 않아 매입가격을 인정하지 않자, 납부의무자가 실제 매매가격이라고 주장하는 가격을 세무부서에 재신고하여 취득세 및 등록세를 납부한 경우 당해 매매가격을 기준으로 개시시점지가를 산정할 수 있는지 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항제5호 및 동법 시행령 제9조제5항제1호의 규정에 의거 실제의 매입가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 부과개시시점 이전에 매입하고 그 매입가격이 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우에는 그 실제의 매입가격을 기준으로 개시시점지

가를 산정할 수 있으나, 귀 질의의 경우에는 매매가격을 번복한 점 등을 볼 때 번복한 매매가격을 정상적인 거래가격으로 볼 수는 없을 것으로 사료되므로 매매가격을 기준으로 개시시점지가를 산정할 수 없을 것으로 판단됩니다.

(나) 납부의무 승계가 된 경우 매입가격

질의요지

도시계획구역이 아닌 지역에서 1필지의 면적이 3,333㎡인 토지중 1,369㎡의 토지에 A회사가 '96.3.25. 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 공장설립허가만 받고 사업을 전혀 착수하지 않고 있던 중에 B회사가 당해 토지 전체(3,333㎡)를 A회사로부터 매입하여 B회사 명의로 공장설립변경승인을 받아 공장을 설립한 경우 당해 매입가를 기준으로 개발부담금 부과개시시점지가를 산정할 수 있는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제9조제5항제5호의 규정에 의거 "부과개시시점이전에 매입한 경우로서 취득세 또는 등록세의 과세표준"은 이를 개발부담금의 부과개시시점지가 산정을 위한 매입가격으로 인정할 수 있도록 되어 있고, 같은법 제6조제1항제3호의 규정에 의거 개발사업을 완료하기전에 사업시행자의 지위나 토지소유자의 지위 등을 승계하는 경우에는 개발부담금의 납부의무도 승계 받게 되어 있으므로, 개발부담금 부과대상사업을 시행함에 있어 변경인가 등으로 새로이 편입되는 토지를 사업승계인이 매입하는 경우는 위 규정에 의한 부과개시시점이전에 매입한 경우에 해당된다고 볼 수 없어 그 매입가를 기준으로 개발부담금 부과개시시점지가를 산정할 수 없는 것이나

귀 질의와 같이 A회사가 당초 개발부담금 부과대상면적 미만(1,369㎡)인 토지에 공장설립승인을 받았으나 사업을 전혀 착수하지 않은 상태에서, B회사가 당해 토지를 포함한 개발부담금 부과대상면적 이상인 토지 전체(3,333㎡)를 A회사로부터 매입하여 사업시행자 및 업종 등을 변경하여 승인을 받은 경우라면, 이러한 경우에는 사업의 승계가 아니라 B회사가 개발부담금 부과대상이 되는 토지에 공장설립승인을 새로이 받아 개발사업을 추진한 경우에 해당된다고 보아야 하므로, 그 변경승인일 이전에 매입한 가격은 부과개시시점지가 산정을 위한 매입가격으로 인정받을 수 있을 것으로 판단됨

◥ 최초 인허가자가 매입가 인정요건을 갖춘 경우 후순위 토지 매수자(개발부담금 납부의무 승계자)의 매입가 인정 가능 여부

질의요지

“을”이 건축허가 이전에 “갑”에게 토지를 매입하여 허가를 득한 후, 사업을 시행 도중 “병”에게 매매(소유권 이전)를 하고 “병”은 건축관계자 변경신고를 한 후 준공까지 마쳐 “병”이 납부의무자가 된 경우

“을”이 “갑”과 거래한 매입가 인정여부 (“갑”과 “을”의 거래서류인 매매계약서와 매입가격의 취등록 영수증 첨부한 경우)

회신내용

“을”이 당해 사업대상 토지를 부과개시 시점 이전에 매매계약을 체결하고 중도금까지 지급한 사실이 입증되고 그 매매계약가액으로 취득세, 등록세를 납부하였다면 그 과세표준을 기준으로 개발부담금의 개시시점지가를 산정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(다) 부과개시시점 이후 매매계약 체결

질의요지 (토지정책과-4129, 2023.6.26)

- ’20.4.28. 갑(매도인)과 을(매수인)이 매매계약 체결 후 ’20.7.20. 을이 건축허가를 신청하였으나, ’20.8.12. 갑과 을 간 매매계약 취소
- ’20.8.19. 을(매수인)이 건축허가를 받음
- ’20.9.1. 갑(매도인)과 병(新매수인)이 새로운 매매계약 체결(기존 갑, 을 매매계약 거래금액과 동일) 후, ’20.9.7. 을→병으로 사업시행자를 변경하고, ’20.9.25. 매매대금(잔금) 지급

<질의> 병이 갑에게 지급한 토지 매입가를 개시시점지가로 인정받을 수 있는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항제5호, 같은 법 시행령 제11조제5항제1호 및 같은 법 시행규칙 제9조제4항제1호에 따르면 실제로 매입한 가액이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서, “부과 개시 시점 이전에

매입한 경우로(부과 개시 시점 이전에 매매계약을 체결하여 부과 개시 시점 이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대금의 지급이 이루어진 경우로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고필증 사본을 제출한 경우를 포함) 그 매입가격이 취득세의 과세표준이 된 경우 ”에는 그 실제의 매입 가액이나 취득 가액에 그 매입일이나 취득일부터 부과 개시 시점까지의 정상지가 상승분을 더하거나 뺀 가액을 개시시점지가로 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

따라서, 부과 개시 시점 이전 체결한 계약을 해지하고 부과 개시 시점 이후 새로운 거래상대방과 계약을 체결한 경우라면 갑과 병의 계약은 개시 시점 이전에 매매계약을 체결한 것으로 볼 수 없으므로 매입가를 개시시점지가로 할 수 없을 것으로 판단되나, 최종적인 개시시점지가 인정 여부는 부과권자가 조사·검토하여 최종 판단하시기 바랍니다.

(라) 토지거래허가구역

개발부담금 산정시 개시시점지가로 인정해 줄 수 있는 매입가 인정가능 범위

질의요지

- 개발이익환수에 관한 법률 제10조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조제5항 제1호에서는 개발부담금은 부과개시시점이전에 매매계약을 체결한 경우에는 그 매입가격에 정상지가상승분을 합한 금액을 개발부담금 부과개시시점지가로 보도록 규정하고 있음
- 동 규정의 매매계약에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제1항의 토지거래계약에 관한 허가를 전제로 체결한 매매계약이 포함된다는 법제처 해석이 있는데, 동 규정을 적용하려면 계약서 상에 “토지거래허가”에 대한 문장이 명시되어야 하는지 여부

회신내용 (토지정책팀-901, 2007.11.28)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조제5항 제1호 규정에 의거 부과개시시점 이전에 체결된 매매계약으로서 토지거래계약에 관한 허가를 전제로 체결한 매매계약을 포함하는 것으로 인정하여 주기 위해서 반드시 계약서상에 “토지거래허가를 전제로 한”이라는 문구가 명시적으로 있어야 되는 것으로 한정하기 보다는 계약서 내용상 토지거래계약에 관한 허가를 전제로 하고 있는 것으로 판단할 수 있으면 가능 할 것입니다.

다만 납부의무자가 매입가격으로 개시시점지가를 인정받기 위해서는 같은 법 시행규칙 제4조 규정에 의거 부과개시시점 이전에 체결된 매매계약임을 증빙할 수 있는 자료를 제출하여야 하며, 이에 대한 인정여부는 사실판단이 필요한 사항으로 해당 지자체에서 판단하여야 할 사항입니다.

토지거래허가구역 매입가 인정 가능 여부

질의요지

개발부담금 매입가 인정 가능 여부?

* 당초 토지거래 허가구역 내 토지에 대해 토지거래 허가를 받는 전제조건으로 부동산 매매계약을 체결('10.7.15) 하였으나, 토지거래 허가구역이 해제('12.1.31)되었고, 이후 공장 설립 승인(개발부담금 부과개시시점, '12.3.14)을 받은 후 부동산 매매계약을 다시 체결('12.4.25)하여 부동산 거래계약 신고('12.5.3, 신고서상의 매매계약일 '12.4.25)를 한 경우

회신내용 (토지정책과-5517, 2016.7.20)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항제5호 및 동법 시행령 제11조제5항제1호에 따르면 실제로 매입한 가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 부과개시 시점이전에 매입한 경우(부과개시시점 이전에 매매계약을 체결하여 부과개시시점 이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대금의 지급이 이루어진 경우로서 국토교통부령으로 정하는 증명서류를 제출한 경우 포함)로서 그 매입가격이 취득세의 과세 표준이 된 경우에 매입가를 인정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

또한, 위 국토교통부령으로 정하는 증명서류란 동법 시행규칙 제9조제4항1호에 따라 「부동산거래 신고에 관한 법률」 제3조에 따른 신고필증 사본이며 담당 공무원이 신고필증 내용대로 거래대금이 지급된 것을 확인하도록 하고 있으며, 신고필증 상의 거래계약일이 부과개시시점 이전으로 확인된 경우 매입가 인정이 가능합니다.

한편, 우리 부의 기존 유권해석 사례에 의하면 "부과개시시점 이전에 체결한 매매계약에는 토지거래 계약에 관한 허가를 전제로 체결한 부동산매매 약정서도 포함된다"고 해석한 사례가 있으나, 이 경우에도 토지거래 계약에 관한 허가를 받은 유효한 계약이어야 하며, 동 계약 사항에 대하여 「부동산거래 신고에 관한 법률」에 따른 부동산 거래계약 신고를 이행하여 동 신고필증 상의 거래계약일이 개발부담금 부과개시시점 이전으로 확인되어야 합니다.

그러나, 귀 질의의 사안은 토지거래 허가구역 내에서 토지거래 허가를 받기 위한 전제 조건으로 2010.7.15.자로 부동산매매계약서를 작성하였으나, 2012.1.31.자로 토지거래 허가 구역이 해제되기 전까지 개발사업 인·허가 및 토지거래 계약에 관한 허가를 받지 아니하였으며, 만일 동 계약이 유효한 계약이라면 토지거래 허가구역이 해제되었을 때 「부동산거래 신고에 관한 법률」에 따른 부동산 거래계약 신고를 할 수 있었음에도 이를 이행하지 않고 있다가 2012.3.14.자로 공장설립승인(개발부담금 부과개시시점)을 받은 후에 2012.4.25.자에 새로운 매매계약을 체결한 후에 2012.5.3자로 부동산 거래계약 신고(신고서 상의 거래계약일 : 2012.4.25.)를 한 사례에 해당합니다.

따라서, 귀 질의의 경우 매입가 인정을 받기 위한 부동산 매매계약일을 입증하는 부동산 거래계약 신고필증 상의 거래계약일이 개발부담금 부과대상사업 인·허가일(개발부담금 부과개시시점)보다 늦은 경우에 해당되므로 상기 법령에서 정한 매입가 인정요건을 충족하지 않아 매입가 인정은 곤란할 것으로 판단되나, 매입가 인정 여부에 대한 최종 판단은 귀 시에서 인허가 서류, 부동산 매매계약서, 부동산 거래계약 신고필증 등 사실 관계를 조사하여 결정하시기 바랍니다.

(마) 거래가격의 포함범위

질의요지

계약금과 중도금을 납부하고 잔금을 제때에 납부하지 아니하여 연체료를 지불하게 된 경우 매입가에 연체료가 포함되는지 여부

참고로 최초 거래가격과 연체료까지 포함된 금액이 과세표준으로 되어 취득세 및 등록세를 납부하였음.

회신내용

연체료는 당해 토지의 가격으로서 지불된 것으로 볼 수 없으므로 개발부담금 개시시점지가인 실제 매입가격에 포함되지 않을 것으로 판단됩니다.

(바) 부동산 거래 신고를 잘못 (허위신고 포함) 한 경우 매입가 인정 방법

※ 부동산 실거래 신고를 위임받은 공인중개사 또는 법무사 등이 과태료를 피하기 위해 실제 매매계약일 및 중도금 잔금 지급일을 잘못 신고하여 매입가 인정이 안되어 고액의 개발부담금을 부과고지 받아 각종 쟁송이 많이 발생하므로 이에 대한 유권해석 사항

질의요지

부동산 실거래 신고시 매매계약일을 부과개시시점(인허가일)보다 늦게 신고한 경우로서 신고필증 내용과 달리 실제 매매계약 체결일은 인허가일 보다 앞서고 계약금, 중도금, 잔금 지급에 대한 금융거래내역이 명백히 부과개시시점(인허가일)보다 앞서거나 실제 부동산 거래계약서 내용대로 부과개시시점 이전에 계약을 체결하고 계약금을 지급하고 부과개시시점 이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대금의 지급이 이루어진 것이 증명될 경우 매입가 인정이 가능한지 여부

회신내용 (토지정책과- 7961, '14.12.10)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항제5호 및 동법 시행령 제11조 제5항에 따르면 실제로 매입한 가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 부과 개시 시점이전에 매입한 경우(부과개시시점 이전에 매매계약을 체결하여 부과 개시 시점이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대금의 지급이 이루어진 경우로서 국토교통부령으로 정하는 증명서류를 제출한 경우 포함)로서 그 매입가격이 취득세의 과세 표준이 된 경우에 매입가를 인정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

또한, 위 국토부령으로 정하는 증명서류란 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따른 신고필증 사본이며 담당공무원이 신고필증 내용대로 거래대금이 지급된 것을 확인하도록 하고 있습니다.

따라서, 귀 사례에서 매입가 인정을 위한 매매 계약일을 입증하는 부동산 거래 신고필증의 매매계약일이 인허가일보다 늦은 경우에는 매입가 인정이 불가능함을 알려드립니다. 다만, 「부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙」 제5조제1항에 따라 실제 매매 계약일을 정정 신고하여 부동산 거래 신고필증을 재교부 받아 매입가 인정여부를 부담금 관할관청에 재요청할 수 있으나 과태료 등 처벌이 따를 수 있으니 세부 사항은 관할 시군구청 담당부서와 협의하시기 바랍니다.

(사) 매입일 및 취득일

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조 제3항 단서규정의 “매입일 또는 취득일”을 어느 시점 기준으로 보아야 하는지 여부.

회신내용

세법의 관련 규정(소득세법 제162조, 지방세법 제73조)을 준용하여 대금을 청산한 날로 합니다.

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률」 10조1항3호에서 매입일 또는 취득일은 구체적으로 언제로 봐야 좋을지 법에서 규정하는 매입일 취득일을 계약 또는 중도금을 지급한 날로 봐야 하는지요

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항 단서규정의 매입일 또는 취득일은 현실적으로 당해 토지를 인도받은 날, 즉 잔금지급일을 기준으로 함이 타당할 것으로 판단됩니다.

(아) 기 타

납부의무자의 매입가 신고 없이 부과관청이 직권으로 개시시점지가 산정 가능한 지?

질의요지

납부의무자가 실제의 매입가액을 신고하지 않더라도 부과권자는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항의 매입가 인정요건에 해당하면 그 가액을 기준으로 개시 시점 지가를 산정할 수 있는 지?

회신내용 (토지정책과-9794, 2015.12.23)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항의 규정에 따르면 개발부담금 개시 시점 지가는 원칙적으로 부과개시시점이 속한 연도의 개별공시지가로 하되, 예외적으로 동 규정의 단서에 따라 법 제10조제3항 각 호의 어느 하나(국가, 지자체로부터 매입한 경우 등 5가지)에 해당하면 그 실제 매입가액이나 취득가액을 개시 시점 지가로 할 수 있도록 규정하고 있으며,

같은 법 제10조제6항의 규정에 따르면 개시 시점 지가에 대하여 제3항 각 호 외의 부분 단서를 적용받으려는 납부의무자는 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당한다는 사실을 증명하는 자료를 국토교통부령으로 정하는 기간에 국토교통부장관에게 제출하도록 하고 있고, 같은 법 시행규칙 제9조에 따르면 법 제10조제6항에 따라 매입가격 등을 증명하려는 자료를 제출하려는 납부의무자는 부담금 예정 통지를 받은 날로부터 15일 이내에 별지 제1호서식(거래가격 신고서)에 매입증서 사본 등 증명서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하도록 하고 있습니다.

아울러, 법 제10조제6항 규정에서 “제3항 각 호 외의 부분 단서를 적용받으려는” 부분의 의미는 “제3항 각 호에서 열거된 5가지 중 어느 하나에 해당하는 경우 동 규정의 단서를 적용할 수 있다” 것으로 해석해야 합니다.

위 법률 규정상 실제 매입가액을 기준으로 개시 시점 지가를 산정하려면 납부의무자가 실제의 매입가격을 신고하여야 하고 납부의무자가 실제 매입가격 신고가 없는 경우에는 법 제10조제3항 본문의 규정에 따라 개별공시지가 기준으로 개시 시점 지가를 산정하여야 하는 것으로 해석하는 것이 법 규정 취지에 부합한다고 생각합니다.

회사 분할·합병의 원인에 의해 토지 취득시 매입가격 인정 대상 여부

질의요지

회사 분할·합병의 원인에 의해 토지를 취득한 경우 매입가격 인정 대상이 되는 지?

회신내용 (토지정책과-3405, 2017.6.5.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항제5호 및 같은 법 시행령 제11조제5항제1호에 따르면 실제로 매입한 가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 부과개시 시점이전에 매입한 경우(부과개시시점 이전에 매매계약을 체결하여 부과개시시점 이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대금의 지급이 이루어진 경우로서 국토교통부령으로 정하는 증명서류를 제출한 경우 포함)로서 그 매입가격이 취득세의 과세 표준이 된 경우에 매입가격를 인정하여 개시시점지가를 산정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의하신 「상법」 상의 회사 분할·합병의 원인에 의해 기존 회사의 토지가 분할·합병으로 존속되거나 새로 설립된 회사로 이전(승계)되는 경우라면 상기 매입가격 인정 대상이 아닌 것으로 판단되나, 매입가격 인정 여부에 대한 최종 판단은 귀 구에서 「상법」 등 관계법령 및 관련 증빙자료 등 사실관계를 조사하여 결정하시기 바랍니다.

일부 토지만 매입가의 개시시점지가 인정 여부

질의요지

일부 필지의 토지는 공시지가로 일부 필지의 토지는 매입가격을 적용하여 개발부담금 개시시점지가를 산정할 수 있는 지?

회신내용 (국민신문고, 2022.10.28.)

개발부담금의 “개시시점지가”는 『개발이익 환수에 관한 법률』(이하 “법”) 제10조제3항 각 호 이외의 부분 본문에 따르면, 부과 개시 시점에 속한 연도의 부과대상 토지의 개별공시지가(부과 개시시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가를 말함)에 그 공시지가의 기준일부터 부과 개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하는 것을 원칙으로 하고 있으나,

예외적으로, 법 제10조 제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 법 시행령(이하 “영”) 제11조 제5항 제1호에 따르면 ①실제로 매입한 가액이 정상적인 거래 가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 ② '부과 개시시점 이전에 매입한 경우(부과 개시 시점 이전에 매매계약을 체결하여 부과 개시시점 이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대금의 지급이 이루어진 경우로서 “국토교통부령으로 정하는 증명서류”를 제출한 경우 포함)로서 ③그 매입가격이 취득세의 과세표준이 된 경우'에 해당하면, 그 실제의 매입 가액이나 취득 가액에 그 매입일이나 취득일로부터 부과 개시 시점까지의 정상지가상승분을 더하거나 뺀 가액을 개시시점지가로 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

대법원은 “부과대상 토지가 여러 필지로서 일부 토지에 대하여만 매입가격을 소명한 경우와 같이 어느 한쪽의 기준에 의하여만 산정할 수 없는 때에는 공시지가에 의한 가액을 기준으로 산정한 가액과 매입가격을 기준으로 산정한 가액을 합산하여 착수시점의 가액을 산정하여야 한다.”(대법원1996.12.20., 선고 95누8270. 판결)라고 판시하였습니다.

따라서, 납부의무자가 일부 토지에 대하여만 매입가격을 개시시점지가로 적용하기를 원하면서 그 매입가격이 위에서 규정한 개시시점지가로의 요건을 갖춘 경우라면 해당 토지는 매입가를 적용할 수 있을 것으로 사료되나, 개발부담금 산정은 관련 법령, 해당 인·허가 내용 및 현지 현황 등 사실관계를 당해 개발부담금 부과권자가 조사·검토하여 판단할 사항이오니 구체적인 사항에 대하여는 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

매입가격 신고 기한

질의요지

‘고지전 심사 청구’는 개발부담금 부과예정통지를 받은 날로부터 30일이내 하고, 매입가격 신고는 예정통지를 받은 날로부터 15일 이내로 하는데, 고지전 심사청구 기간내에 매입가격 신고를 해도 되는 지?

회신내용 (국민신문고, 2019.12.13.)

가. 『개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제16조 제1항 및 제2항에 따르면 개발부담금 예정통지를 받은 납부의무자가 이에 이의가 있으면 예정통지를 받은 날부터 30일 이내에 고지전심사청구서를 제출할 수 있으며,

나.『개발이익환수에 관한 법률』제10조제6항 및 같은 법 시행규칙 제9조에 따르면, 실제의 매입가액에 그 매입일이나 취득일부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 더하거나 뺀 가액을 개시시점지가로 적용받으려는 납부의무자는 영 제15조에 따른 부담금 예정통지를 받은 날부터 15일 이내에 이를 증명하는 자료를 제출하여야 합니다.

다. 따라서, 매입가액을 인정받기 위해서는 개부담금 예정통지를 받은 날부터 15일 이내에 증명자료를 제출하여야 할 것이나, 대법원(1993.5.11. 선고, 92누13677, 1998.10.2. 선고, 97누15579)은 시행규칙에서 정한 신고기간이 지나서 매입가격의 신고를 하였다고 할지라도 개발부담금 부과대상 토지의 개발사업 착수시점의 지가를 매입가격을 적용하여 산출할 수 없게 되는 것은 아니라 할 것이라 판시하였음을 알려드리니, 이에 해당하는 지 여부는 해당 개발부담금 부과권자가 인허가 내용 및 현지현황 등을 고려하여 판단할 사항이오니 보다 구체적인 사항에 대하여는 자세한 자료를 구비하시어 시장군수구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

☞ … 시행규칙의 규정들은 비록 법률의 위임을 받은 것이기는 하지만, 개발부담금의 신속·정확한 부과징수라는 행정편의를 도모하기 위한 절차규정으로서 단순한 행정규칙의 성질을 갖는 것이고, 부과대상 토지와 기부토지의 부과개시시점지가를 매입가액을 기준으로 산정할 것인지 아니면 개별공시지가를 기준으로 산정할 것인지 여부는 부과관청이 개발부담금의 부과처분을 하면서 이를 결정하는 것이므로, 같은법 시행규칙 제4조, 제14조에 규정된 신고기간 또는 제출기간을 도과하더라도 개발부담금의 부과처분시까지 부과대상 토지와 기부토지의 매입가액을 신고하고 제출된 증빙서류 등에 의하여 이를 인정할 수 있다면 그 매입가액을 기준으로 부과개시시점지가를 산정하여야 하고, 또 매입가액의 신고가 요식행위라고 볼 수는 없으므로, 같은법 시행규칙 제4조, 제14조에 규정된 서류를 제출하지 않더라도 부과대상 토지나 기부토지의 매입가액의 구체적인 액수를 그 증빙서류와 함께 부과관청에 제시하는 것으로 족하다고 봄이 상당하다.. … [대법원 1998. 10. 2., 선고, 97누15579, 판결]

(6) 매입가격 철회

질의요지

개발부담금 매입가격 인정 신청하여 감정평가를 실시하고 개발부담금이 부과되었는데 공시지가로 산정한 금액보다 많은 경우 매입가격 신청의 철회가 가능한지 여부

회신내용 (토지정책과-5878호, '14. 9.19)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항의 규정에 의거 개발부담금의 부과개시시점지가는 부과개시시점이 속한 연도의 부과대상토지의 개별공시지가를 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 하되 납부의무자가 대통령령이 정하는 매입가격을 부담금 예정통지를 받은 날로부터 15일 이내에 신고하는 경우에는 예외적으로 그 신고된 매입가액을 기준으로 개시시점지가를 산정할 수 있도록 되어 있습니다.

위와 같이 부과개시시점지가에 매입가격을 인정토록 한 것은 납부의무자의 편의를 도모하기 위하여 마련된 규정이므로, 귀 질의와 같이 개발부담금이 확정부과되기 전에는 납부의무자는 매입가격신고서의 철회가 가능하다고 보지만 그 외의 경우에는 어려울 것으로 판단됩니다.

참고 : 공시지가 산정방식 외의 방식으로 지가산정 요청 시 업무처리요령

지가 산정에 있어 공시지가 방식이 원칙이고, 매입 가액 등을 인정하는 것은 납부의무자가 유리한 방식을 선택할 수 있도록 하려는 취지임을 고려하여 납부의무자가 매입 가액 등으로 신청하는 경우에도 공시지가 방식이 유리한 경우에는 납부의무자에게 안내하여 공시지가 방식으로 산정할 필요가 있음

3. 지가산정의 특례

가. 기부토지 또는 국공유지의 제외

◥ 지자체가 사업시행자인 경우 국공유지 산정면적 제외 여부

질의요지

지자체가 시행하는 ○○개발사업은 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제2항제1호에 따라 개발부담금 50% 경감사업에 해당하는데, 법 제10조제4항에 따르면 종료시점지가와 개시시점지가를 산정할 때 부과대상토지에 국공유지가 포함되어 있으면 그 부분은 종료시점지가와 개시시점지가의 산정면적에서 제외된다고 규정되어 있는데,

☞ 지자체가 시행하는 사업 부지전체가 국공유지인 경우 부과대상 여부

회신내용 (토지정책과-1522, 2019. 2.25.)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”) 제7조제2항제1호에 따르면 지방자치단체가 시행하는 개발사업으로서 택지개발사업, 산업단지개발사업, 관광지조성사업 및 관광단지조성사업, 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업, 물류단지개발사업 및 물류터미널사업을 위한 용지조사업에 해당하지 아니하는 개발사업에 대하여는 개발부담금의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있고, 법 제10조제4항에 따르면 종료시점지가와 개시시점지가를 산정할 때 부과대상토지에 국가나 지방자치단체에 기부하는 토지나 국공유지가 포함되어 있으면 그 부분은 종료시점지가와 개시시점지가의 산정 면적에서 제외한다고 규정하고 있습니다.

법 제10조는 개발부담금을 부과하기 위한 지가산정에 관한 규정으로 지방자치단체가 시행하는 개발사업의 경우에도 국공유지가 포함되어 있으면 그 부분은 종료시점지가와 개시시점지가의 산정 면적에서 제외해야 하므로 지방자치단체가 시행하는 개발사업의 부지 전체가 국공유지에 해당하면 법 제7조의 개발부담금 부과 제외 및 감면에 관한 규정에도 불구하고 개발부담금을 부과할 수 없을 것으로 판단됩니다.

부과대상면적 중 기부채납토지면적의 제외

질의요지

'05년 사업승인을 받아 주택건설사업을 진행하던 중 '06년 토지를 추가매입하여 사업변경승인을 받으면서 기부채납토지 면적이 변경되었을 경우 부과산정면적에서 제외되는 기부채납토지면적 인정 질의

※ 사업승인 내역
- 사업승인(2005.5.30) : 허가면적 7,282㎡/ 기부채납 : 729㎡
- 사업변경승인(2006.9.4) : 허가면적 12,215㎡/ 기부토지 1,489㎡
  1차부지 : 허가면적 7,282㎡/ 기부토지 : 397㎡(변경, 축소)
  2차부지 : 허가면적 4,933㎡/ 기부토지 : 1,092㎡

회신내용 (토지정책과-1633, 08.12.30)

개발이익환수에 관한 법률 제10조 제4항에 따라 종료시점지가와 개시시점지가를 산정할 때 부과대상토지에 국가나 지방자치단체에 기부하는 토지나 국공유지가 포함되어 있으면 그 부분은 종료시점지가의 산정면적에서 제외하고,

같은 법 부칙(제9045호, '08.3.28) 제4조 및 같은 법 시행령 부칙 제4조에 따라 수도권지역에서는 2004.1.1.부터 2005.12.31.까지, 수도권외지역에서는 2002.1.1.부터 2005.12.31.까지 각각 인가등을 받은 사업은 개발부담금을 징수하지 아니하며, 징수하지 아니하는 기간에 인가등을 받은 개발사업의 사업대상 토지의 면적은 같은 기간이 지난 후에 인가등의 변경으로 사업대상 토지의 면적이 증가한 경우에도 개발부담금이 부과되는 대상 토지 면적에 합산하지 아니합니다.

따라서 귀 질의의 경우와 같이 2005년에 사업승인을 받은 면적은 같은 법 부칙 제4조에 따라 개발부담금을 징수하지 아니하며 2006년 사업변경승인으로 증가된 면적에 대하여 개발부담금을 부과합니다. 또한 개시시점지가 및 종료시점지가에서 제외되는 기부채납토지면적은 사업변경승인으로 증가된 면적을 기준으로 산정하여야 할 것으로 사료됩니다. 다만, 기부채납 공공시설 또는 토지가 관계법령이나 인가조건에 따라 이루어지는지 등 인정여부에 대한 결정은 개발부담금 부과징수권자가 승인관계서류 등을 검토하여 판단할 사항입니다.

무상양도된 국공유지 가액에 대한 개시(종료)시점지가 산출문의

질의요지

주택건설사업 승인 부관에 따라 공동주택부지 내 국공유지(100제곱미터)를 사업시행자에게 무상 양도하고 사업시행자가 대체부지(1,000제곱미터-도로 등)를 기부채납한 경우 사업시행자에게 무상양도된 국공유지 가액에 대한 개시(종료)시점지가 산출방법

회신내용 (토지정책과-3434, 2008.10.20)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항 및 제5항, 같은 법 시행령 제11조제7항, 같은 법 시행규칙 제8조제2항에 따라 사업시행자가 무상으로 양여받은 공공시설 부지의 개시시점지가는 “영”으로 산정하고, 종료시점지가는 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”에 따른 둘 이상의 감정평가법인이 감정평가한 가액을 산술평균한 가액으로 해당 지가를 산정하여야 할 것으로 판단됩니다.

또한 기부채납된 토지등에 대하여는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조, 같은 법 시행령 제12조제1항제6호에 따라 개발사업의 시행과 관련하여 관계법령의 규정 또는 인가등의 조건에 따라 납부 의무자가 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 공공시설 또는 토지등의 가액으로서 개발비용으로 산정하여 인정하여야 할 것입니다.

질의요지

개발이익 환수금 산정기준에 사업토지에만 해당되는지 아니면 사업토지 진입을 위한 가감차선로(국도변 건설부 소유땅)도 산정기준 면적에 해당되는지요

회신내용

개발부담금의 산정은 부과대상사업으로서 인가 등을 받은 당해 사업부지 면적 전체를 대상으로 산정하는 것이 원칙입니다. 다만, 「개발이익 환수에관한 법률」 제10조제4항의 규정에 따라 “부과대상토지에 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 토지 또는 국·공유지가 포함되어 있는 경우에는 그 부분”은 개발부담금 산정(종료시점지가 및 개시시점지가)면적에서 제외합니다.

나. 개별공시지가가 없는 경우

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제5항, 같은 법 시행령 제11조제7항 및 같은 법 시행규칙 제8조제2항에 따라 감정평가법인이 개발부담금 부과를 위한 개시 및 종료시점지가 감정평가를 의뢰받은 경우, 일반적인 감정평가와 같이 「감정평가에 관한 규칙」 제4조의 '정상가격'을 기준으로 평가하는지, 아니면 개별공시지가 산정방식에 의한 가격으로 평가해야 하는지 여부?

회신내용 (토지정책과-1628, 2013. 3.13)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제11조제7항에 개시시점지가 및 종료시점지가를 산정할 때 부과 대상 토지의 개별공시지가가 없는 경우나, 종료시점지가를 산정할 때 제10조제3항 단서에 따라 매입가격으로 개시시점지가를 산정한 경우에는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가법인이 평가한 가액을 산술평균한 가액으로 해당 지가를 산정하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 매입가격을 개시시점지가로 인정하는 경우 종료시점지가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 따라 정상가격으로 평가하여 개시 및 종료시점지가의 산정방식을 동일하게 적용하고 있으므로, 개별공시지가가 없는 경우에는 개시 및 종료시점지가의 감정평가도 정상가격으로 산정하여 적용하는 것이 타당 할 것으로 판단됩니다.

개발사업으로 토지대장이 폐쇄되고 새로운 지번이 형성된 경우

질의요지

토지개발사업으로 인가, 준공당시 토지대장이 폐쇄되고, 좌표방식으로 면적을 산정하여 지적을 확정함에 따라 준공당시의 지번, 면적, 지목 등과 상이할 경우 종료시점 지가는 어떻게 산정하는지?

회신내용 (토지정책과-2058, 2013. 7.10)

토지개발사업으로 인가·준공당시 토지대장이 폐쇄되고 좌표방식으로 면적을 산정한 경우에 토지의 면적, 지번의 결정은 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제86조 및 동법 시행령 제55조 및 제56조에 따라 산정하면 되고,

종료시점의 지가는 "부과종료시점 당시의 부과대상 토지"와 이용상황이 가장 비슷한 표준지의 공시지가를 비교형량하여 산정하도록 되어 있습니다.

그런데, 개발사업이 시행될 경우 통상적으로 종전의 토지대장과 지적도가 폐쇄되고 그 대신 당해 개발사업시행자가 공사시행을 위하여 작성한 토지이용계획서 따른 구획(브럭, 노트)별로 임시지번이 부여되고 있습니다.

따라서 "부과종료시점 당시의 부과대상 토지"는 종전 지번의 위치와 경계선에 해당하는 토지이용계획서상의 브럭과 노트를 추적한 후 그 브럭과 노트의 토지이용상황과 비슷한 인근 주변의 표준지를 선택하여 비교표에 따라 산정하면 된다고 봅니다.

(사례연구)

- 공사 착공전 토지 상태(종전 지적공부 등) : 임야, 자연환경보전지역
- 공사 완공후 종전 토지의 바로 그 위치 : 대지 조성사업이 완료된 상태

* 비교표준지 : 해당지역의 인근에 고시된 표준지중 지리적으로 가장 가깝고 지목이 대지, 용도지역이 주거지역인 표준지를 하나 선택하여 위치, 형상, 환경 등 제반 요소와 상호 비교형량하여 종료시점지가를 산정

토지 합병 후 인허가시 개시시점지가 산정 방법

질의요지

'14.2월에 A, B 두 토지를 일단지로 합병. 5월 근린상가로 건축허가를 받아 착공하였고, 12월 준공하여 지목변경수반사업으로 개발부담금 부과대상인 경우에 개시시점지가 산정은 감정평가를 하는지 공시지가로 하는지?

회신내용 (국민신문고, '14. 12.11)

부과대상 토지가 합병이 된 후 인허가를 받더라도 인허가 당해년도 1.1일자 개별공시지가가 있는 경우에는 합병 후 토지특성 중 면적, 형상, 주된 이용상황

등의 변경으로 합병 전 개별공시지가로 산정하는 것이 불합리하다고 볼 특별한 사정이 없는 한 개발부담금 관할관청에서는 개시시점 지가를 산정함에 있어서 합병 전 각 개별 필지 공시지가에 인허가 면적을 곱하여 개시시점지가를 산정할 수 있다고 봅니다.

하지만 합병 후 중요한 토지특성의 변동으로 합병 전 개별공시지가로 산정하는 것이 불합리하다고 볼 특별한 사정이 있는 경우에는 개별공시지가가 없는 경우로 간주하여 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제5항 및 동법 시행규칙 제8조 제2항에 따라 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 둘이상의 감정평가업자가 감정평가한 가액을 산술평균한 가액으로 해당 지가를 산정하여야 할 것입니다.

이를 적용할 지 여부는 유권해석이 아닌 개발부담금 관할관청(시군구)에서 현장 상황 등을 확인하여 결정할 사항입니다.

추가로 합병을 2,3월에 받고 5월에 건축허가를 받은 경우 개별공시지가는 당년도 1.1일 개별공시지가를 기준으로 개시시점지가를 산정하여야 할 것입니다. 법 제10조 제3항에 따르면 부과개시시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가는 7.1 공시지가가 아닌 5월 인허가 당시이므로 최근 공시된 지가는 당년도 1.1일 지가가 됩니다.)

또한, 이와 관련하여 대법원 판례 선고2002두 868판결(2004. 7.22)를 참고하시기 바랍니다.

토지분할 후 인허가시 개시시점지가 산정 방법

질의요지

부과대상 토지	토지분할	건축허가	착 공	사용승인
○○구 ○○동 10-40	2015.08.06 (모번지: ○○동 10-11)	2015.09.21	2015.12.10	2016.08.25

1) 모번지에서 분할된 토지의 경우 '개별공시지가가 없는 경우'에 해당되는 것으로 보아 감정평가 방식을 통해 개시시점지가를 산정할 수 있는 지?

2) 질의의 사항이 토지분할로 인하여 토지특성이 달라지는 지 등 분할 전 토지의 개별공시지가를 분할 후 토지의 지가로 보는 것이 불합리하다고 볼 특별한 사정이 있는 경우에 해당하는 지?

3) 개시시점지가를 감정평가 방식으로 산정한 경우 종료시점지가를 개별공시지가로 산정이 가능한 지?

4) 대법원 판결(2013두22451)을 질의 사례에 동일하게 적용이 가능한 지?

회신내용 (토지정책과-490, 2017.1.18)

(질의 1,2,4) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항에 따르면 개시시점지가는 부과개시시점이 속한 연도의 부과대상 토지의 개별공시지가(부과개시시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가를 말함)에 그 공시지가의 기준일로부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 산정하도록 규정하고 있고,

부과개시시점 지가를 산정할 때 해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 법 제10조제5항, 같은 법 시행령 제11조제7항, 같은 법 시행규칙 제8조제2항에 따라 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가업자가 감정평가한 가액을 산술평균한 가액으로 해당 지가를 산정하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 토지가 분할된 경우라도 부과개시시점에 속한 연도의 1.1일 기준 개별공시지가 있는 경우에는 원칙적으로 이를 토대로 개시시점지가 산정이 가능하나, 개별공시지가 조사 누락 등 다른 원인으로 개별공시지가가 없는 경우에 해당하거나, 토지분할로 인하여 토지특성 중 면적, 형상, 주된 이용상황 등의 변경으로 분할 전 개별공시지가로 산정하는 것이 불합리하다고 볼 특별한 사정이 있는 경우에는 개별공시지가 없는 경우로 간주하여 상기 규정에 따라 둘 이상의 감정평가업자가 감정평가한 가액을 산술평균한 가액으로 개시시점지가를 산정하여야 할 것으로 판단되며,

귀 질의의 사례가 분할전 개별공시지가로 산정하는 것이 불합리하다고 볼 특별한 사정이 있는 경우에 해당하지는 지, 상기 대법원 판례가 귀 질의의 사례에 동일하게 적용되는 지에 대하여는 법령해석 사항이 아닌 사실판단 사항으로서 부과권자인 귀 구에서 현장상황 등 확인하여 결정할 사항임을 알려 드립니다.

(질의 3) 「개발이익 환수에 관한 법률」제10조제3항 및 같은 법 시행령 제11조제7항, 같은 법 시행규칙 제8조제2항에 따르면 개시시점지가 및 종료시점지가를 산정할 때 부과 대상 토지의 개별공시지가가 없는 경우나, 종료시점지가를 산정할 때 제10조제3항 단서에 따라 매입가격으로 개시시점지가를 산정한 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가업자가 감정평가한 가액을 산술평균한 가액으로 해당 지가를 산정하도록 규정하고 있습니다.

매입가격으로 개시시점지가를 산정하는 경우 종료시점지가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 따라 감정평가한 가액으로 산정하여 개시시점 및

종료시점 지가의 산정방식을 동일하게 적용하고 있으므로, 개별공시지가가 없는 경우 개시시점지가 및 종료시점지가의 산정도 감정평가 가액으로 산정하여 적용하는 것이 타당할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

당년도 개별공시지가가 없고 과거의 공시지가로 개시시점지가 산정 가능한지 여부

질의요지

법 제10조3항에 따르면 개시시점지가는 부과개시시점이 속한 연도의 부과대상 토지의 개별공시지가(부과개시시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가를 말한다)에 그 공시지가의 기준일부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 한다. 라고 명기되어 있습니다.
그렇다면 부과개시시점이 '10. 5.15일 이라면 '10.01.01 공시지가를 적용하는게 맞지만 '96.01.01 지가와 '12.01.01 지가가 조회된다면 어떤 지가를 적용해야 하는지요?

회신내용 (국민신문고, '14. 11.5)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항에 따르면 개시시점지가는 부과개시시점이 속한 연도의 부과대상 토지의 개별공시지가(부과 개시시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가를 말함)에 그 공시지가의 기준일로부터 부과개시 시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 한다로 규정하고 있습니다.

또한, 제10조제5항에 따르면 종료시점지가와 개시시점지가를 산정할 때 해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 국토부령으로 정하는 방법으로 산정하도록 규정되어 있습니다.

귀 질의사례에서 우선 해당 토지의 공시지가가 없는 사유를 먼저 검토해야 할 것으로 판단됩니다. 토지가 분할된 경우 당초 1.1일 지가가 있는 경우는 이를 토대로 지가산정이 가능할 것이나 공시지가 조사 누락 등 다른 원인으로 개별공시지가가 없는 경우에는 감정평가에 의한 방법으로 산정해야 할 것으로 판단됩니다.

위 조문에서 부과개시시점이 속한 연도의 개별공시지가만을 사용할 수 있도록 규정하고 있어 당년도 지가가 없는 경우에는 공시지가가 없는 것으로 간주하여 지가를 산정해야 할 것으로 판단됩니다.

제 3 절 개발비용

1. 개발비용의 산정기준

가. 순공사비

질의요지

개발비용을 실제 지출한 비용(조달청 낙찰가 및 실 지출비용)으로 산정해야 하는지 아니면 예정가격(정부표준품셈과 단가에 따른 원가계산)으로 산정해야 하는지 여부

회신내용 (토지정책과-3052, 2018. 5. 4.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제12조에 따르면 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비 등은 개발비용으로 산정하도록 규정되어 있고,

아울러, 개발비용은 납부 의무자가 해당 사업의 시행과 관련하여 지출한 비용의 합계액으로서 산출명세서와 증명서를 갖춘 금액으로 하되, 일반관리비는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제9조 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제10조에 따른 예정가격 결정기준과 요율을 적용하여 산정한 금액으로 한다고 규정되어 있으며,

또한, 개발비용을 산정할 때 납부의무자가 제시한 금액 중 순공사비(재료비·노무비·경비)는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제9조 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제10조에 따른 예정가격 결정기준 중 공사원가계산을 위한 재료비·노무비·경비의 산출 방법을 적용하여 산출하되, 정부표준품셈과 단가(정부고시가격이 있는 경우에는 그 금액을 말한다)에 따른 금액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 금액은 개발비용으로 보지 아니한다라고 규정되어 있습니다.

따라서, 개발비용 중 순공사비(재료비·노무비·경비)는 예정가격 결정기준 중 공사원가계산을 위한 재료비·노무비·경비의 산출 방법을 적용하여 산출하되 정부표준품셈과 단가(정부고시가격이 있는 경우에는 그 금액을 말한다)에 따른 금액을

한도로 하여 납부의무자가 지출한 산출명세서와 증명서를 갖춘 금액으로 하여야 하므로 실제 지출비용인 조달청 낙찰가로 개발비용을 산정하는 것이 타당한 것으로 판단됩니다.

(1) 포장공사비

질의요지

중기 주기장 설치를 목적으로 토지개발을 시행함에 있어서 흙이 도로에 묻어 나오는 것을 방지하기 위하여 콘크리트포장을 하였을 경우 포장비용을 개발비용으로 인정 여부

회신내용 (토재 58307-144. 97.3.12)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제3항의 규정에 의거 지목변경 수반사업의 경우 개발비용은 실제로 지목이 변경된 부분에 지출된 공사비 등에 한하여 인정하도록 되어 있으며 중기 주기장설치에 따른 콘크리트포장은 개발비용으로 인정이 가능할 것임

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조와 동법 시행령 제10조에 의거 개발비용을 산정함에 있어 자동차운전학원 부지조성사업인 경우 부지 내 포장공사를 개별법률에 의거 의무적으로 하게 되어 있는 바 동사업의 포장공사비를 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부와 또한 물류창고 부지조성사업 및 건설자재 야적장 부지조성사업인 경우에도 부지내 포장공사비를 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부

회신내용 (토재 58307-474. 96.7.18)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등을 말하는 것으로 귀 질의와 같이 자동차운전학원 부지 내 및 물류창고 등의 부지 내의 포장공사가 개별법에 의하여 의무적으로 포장공사를 하도록 되어 있는 경우와 또는 포장공사가 단지조성의 일부분으로서 시행한 경우에는 동 공사비를 개발비용으로 인정이 가능할 것임

◥ 진입로 목적으로 교량사업을 한 경우, 개발비용 인정 여부

질의요지

제2종근생 부지조성사업을 위한 건축허가와 진입로 개설을 위한 하천점용허가를 받아 교량공사를 한 경우, 교량공사를 개발비용으로 인정 가능한 지?

회신내용 (국민신문고, 2023.1.4.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조, 같은 법 시행령 제12조,「개발부담금 부과징수 업무처리규정」(이하“업무처리규정”) 제11조 제1항 및 2항에 따르면 개발비용은 해당 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 비용으로서 토지의 가치 상승을 가져온 비용을 말하고,

업무처리규정 제11조의2 제6항에 따르면, 진입로 개설로 인하여 부과 대상 토지의 가치가 상승한 경우 그 개설비용은 개발비용에 포함하며, 도로점용료, 하천점용료 등은 포함하지 아니하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 교량을 포함한 진입로 개설로 인하여 부과 대상 토지의 가치가 상승한 경우라면 개발비용에 포함하여야 할 것으로 판단되나, 구체적인 사항에 대해서는 인·허가 내용 및 사실관계 등을 확인하여 판단할 사항으로 해당 개발부담금 부과징수권자인 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

질의요지

공장부지조성을 하면서 실시한 단지 내 포장공사가 개발비용에 포함되는 지

회신내용 (토재 58307-696. ’96.10.25)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등은 개발비용으로 산정하도록 되어 있으므로, 공장단지 내 포장공사비는 순공사비로 보아 개발비용으로 인정이 가능함

질의요지

토목공사 준공검사 신청시 토목 담당자가 우천시 포토유실을 예상하여 부지 포장 조건으로 준공 승인을 하였을 경우 개발비용으로 인정이 가능한지 여부

회신내용 (토재 58383-274. '96.4.23)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등을 말하는 것으로 토지형질변경 준공조건으로 포장공사를 시행하였다면 동공사비를 개발비용으로 인정이 가능할 것임

동일인 연접사업의 개발비용을 별개의 인허가 사업별로 합산하는지 전체를 합산하여 처리가 가능한 지 여부

질의요지

개발부담금 연접시행에 의하여 부과대상인 토지 A, B에 관한 질의입니다.

A와 B필지는 배우자 관계이며, 같은 날 인허가를 득하였으며, 각각은 대상이 아니나, 연접시행에 의해 합산면적이 부과대상입니다.

A필지는 12년 준공, B필지는 13년 준공이며, A필지는 개발이익이 (-)인 상태이고, B필지는 개발이익이 (+)인 상태입니다.

이럴 경우, 연접사업이기 때문에 개발이익도 합산하여, 일부 상쇄된 상태에서 부과 받는 것인지요? 아니면, 각자의 사업이니 각자 부과 받는 것인지요?

(연접이라고 합산하여 부과 대상이라고 하고, 각자 사업이라고 각자 부과한다면, 이것도 모순아닌가요?)

회신내용 (국민신문고, '13.12.5)

「개발이익환수법 시행령」 제4조 제1항의 동일인(배우자 직계존비속 포함) 연접사업 5년 내 합산 부과규정은 부과대상 규모를 파악하기 위한 조항입니다.

귀 질의하신 각각 인허가 받은 1차사업과 2차사업간에 동일인 연접사업에 해당하더라도 위 시행령 제4조제1항은 부과대상 규모를 판단하기 위한 규정일 뿐 개발부담금 부과고지를 위한 개발비용 산정 등의 과정은 관계법률에 따라 인허가 받은 건별로 산정하여 개발부담금을 산정하여야 합니다.

당해 개발사업이 연접사업에 해당하고 각종 토목공사 등이 하나의 개발사업으로 실시되었고 비용을 한군데로 통합하여 정산하기 위해서는 개발부담금 관할관청(시군구청)에서 현장확인 인허가 서류 확인 등을 통해서 결정할 사항이라고 봅니다.

즉, 정리하면 동일인 연접사업의 경우 개발부담금 산정은 각각 인허가 받은 사업별로 개발비용 등을 공제하여 부담금을 각각 산정하고 한 토지는 개발이익이 발생하고 한 토지는 개발이익이 적어 오히려 마이너스가 나오더라도 마이너스가 발생한 토지의 개발이익을 플러스 개발이익이 발생한 토지에 합산하여 개발부담금을 산정할 수는 없다고 봅니다.

(2) 구조물공사

자연석 쌓기

질의요지

사업부지의 대지조성공사 중 사업부지와 경계에 있는 토지와의 높이차이로 인하여 토사의 붕괴를 막기위하여 석축 또는 옹벽대신 자연석 쌓기를 시공했을 때 이 부분의 비용을 개발비용으로 인정 받을 수 있는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등은 이를 개발비용으로 산정하도록 되어 있으므로, 개발사업 부지 내의 토사유출방지를 위하여 석축을 쌓는 경우에는 이를 순공사비로 보아 개발비용 산정이 가능할 것으로 판단되나,

귀 질의의 경우가 이에 해당되는지의 여부는 법령해석이 아닌 사실판단에 관한 사항이므로 관할 부과권자가 사업인가 등의 서류나 현장조사 등을 실시하여 판단할 사항임

흙막이 및 옹벽공사

질의요지

공장부지 조성시 임야의 급격한 경사로 인해 부지에 비해 가용면적이 협소하여 이를 최대한 활용하고자 부지 경사도 최정점을 기준으로 흙막이 공사 및 옹벽공사를 한 경우 이 비용을 개발비용으로 인정받을 수 있는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등은 개발비용으로 산정할 수 있도록 되어 있고, 귀 질의에서 흙막이공사 및 옹벽공사가 당해 개발사업의 시행과 직접 관련하여 부지조성의 일환으로 실시한 경우라면 위 규정에 의한 개발비용으로 인정할 수 있을 것으로 판단되나,

다만, 귀 질의의 경우가 이에 해당되는지의 여부는 법령해석이 아닌 사실판단에 관한 사항으로서 부과권자가 설계도면 및 현지 확인 등을 통해 판단 처리할 사항임

준공전 축조된 옹벽을 철거하게 된 경우

질의요지

사업기간 중(준공전)에 부지조성시 축조되었던 옹벽을 부득이하게 일부를 철거하게 됨. 이런 경우 개발비용으로 옹벽공사비가 인정가능한지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조제1항제1호의 규정에 의거 당해 사업과 관련하여 지출된 순공사비 등을 개발비용으로 산정하도록 되어 있습니다. 따라서 부지조성의 일환으로 실시한 옹벽시설은 순공사비로 보아 개발비용으로 인정할 수 있을 것이나 준공 후 확인되지 않는 옹벽이라면 개발비용으로 인정할 수 없을 것입니다.

◥ 건물을 옹벽에 걸쳐 시공한 경우 (한쪽 벽체를 옹벽으로 시공한 경우 등)

질의요지

건축물 건축시 지붕일부를 옹벽에 걸쳐 시공한 경우, 해당 옹벽공사비가 「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조에 따른 “개발비용”으로 인정 가능한지 여부

회신내용 (토지정책과-509, 2013. 4.19)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 동법 시행령 제12조에 따르면 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등은 개발비용으로 인정하여 개발부담금 산정이이를 공제해 주도록 규정하고 있습니다.

개발비용으로 공제받을 수 있는 순공사비는 당해 개발사업 인·허가서 및 공사설계서에 그 내용이 포함되어 있어야 하고 또한 그 공사의 시행으로 인하여 토지가치를 증대시킨 경우에 이를 개발비용으로 인정하는 것인 바,

근본적으로 개발부담금은 토지의 개발 행위에 대하여 부과하는 것이므로 개발비용도 토목공사에 투입된 비용만을 의미하는 것입니다.

그런데 특정한 구축물을 축조하였는데 이것이 토목공사가 아닌 건축물의 일부분에 해당할 경우에는 여기에 투입된 비용은 개발비용으로 인정하기 곤란하다고 사료됩니다.

귀하께서 질의하신 옹벽공사비가 위 사항 중 어디에 해당하는지에 관해서는 사실판단 문제에 속하기 때문에 개발부담금 관할관청이 인·허가 관련서류 및 현지 조사 등을 통하여 개발비용으로 인정할 것인지 여부를 결정할 사항이라고 봅니다.

(3) 진입로 공사비

도로점용허가 토목공사비 및 점용료

질의요지

사업승인조건상 도로점용허가에 의해 투입된 토목공사비용은 개발비용으로 인정이 가능한지 여부와 도로점용료 및 구거점용료는 개발비용중 기타경비로 인정 가능한지 여부

회신내용 (토재 58307-39. '97.1.20)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등을 말하는 것으로, 개발사업인가등의 조건에 따라 도로점용허가를 받아 투입된 공사비는 개발비용으로 인정이 가능하나, 도로점용료 및 구거점용료는 개발사업과 관련하여 지출된 비용이 아니므로 개발비용으로 인정되지 않음

(4) 조경공사비

토사유출방지를 위한 잔디식재

질의요지

골프연습장을 설치함에 있어, 우천시 토지유출을 방지하기 위한 잔디를 식재한 경우 개발부담금 산정을 위한 개발비용으로 인정이 가능한지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등은 이를 개발비용으로 산정할 수 있도록 되어 있는 바

귀 질의의 경우, 사업구역내 부지조성의 일환으로 토사유출방지를 위한 잔디를 식재한 경우라면, 그 비용은 위 규정에 의한 개발비용으로 인정이 가능할 것으로 판단됨

골프장 조경공사

질의요지

일반골프장 건설사업시 조경공사(나무식재) 및 스프링쿨러 공사비가 개발비용으로 인정되는지 여부

회신내용 (토재 58307-259. '97.4.18)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제10조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비, 조사비, 설계비, 일반관리비 등을 말하는 바, 귀 질의에서 일반골프장 건설사업에 따른 조경공사(나무식재) 및 스프링쿨러 공사비는 개발사업시행과 직접 관련하여 지출된 비용이라고 볼 수 없으므로 개발비용으로 볼 수 없음

녹지공간 조경공사

질의요지

도로변 휴게소 설치시 주차장, 광장을 설치토록 되어있을 경우에 포장비와 녹지공간 조경 공사비를 개발비용으로 인정여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조제1항의 규정에 의거 개발사업과 관련하여 지출된 순공사비등을 개발비용으로 산정하도록 되어 있는바, 귀 질의의 경우 휴게소설치에 따른 포장공사비와 부지조성을 위한 성토비용은 개발비용에 해당되나 조경공사비는 개발비용에 해당되지 않음

(5) 개량비

◥ 개발비용 인정 여부

질의요지

'07년도에 인가를 받아 '10.3.19자로 준공된 개발사업(제2종근린생활시설)의 개발비용 산정시 '99년도에 완료한 진입도로(임야→도로) 공사비를 개량비로 인정할 수 있는 지

회신내용 (토지정책과-2919, 2010.06.01.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조제1항제3호 및 시행령 제12조제1항제7호의 규정에 의거 개량비는 해당 개발 사업을 시행하기 전에 부과대상 토지를 개량하기 위하여 지출한 비용으로서 개시시점지가에 반영되지 아니한 비용을 말합니다.

상기의 진입도로 공사비를 개량비로 인정할 수 있는지의 여부는 위 개발이익 환수법령에 따라 부과권자가 인가사항 및 설계서 등을 면밀히 검토하여 판단할 사항입니다.

◥ 별도의 인허가 절차 없이 개량한 경우

질의요지

토지(전)를 구입하여 1년 전에 자력으로 성토(토지개량)를 하고 금년도에 건축하기 위하여 건축허가 및 개발행위허가, 농지전용허가를 받음.

건축이 완공되어 개발부담금과 관련하여 비용산출내역서를 작성하는데 허가 이전 1년 전에 성토를 한 비용(성토비)을 개발비용에 포함 할 수 있는지

회신내용

개발사업의 착수전에 부과대상토지의 개량을 위한 지출한 비용으로서 개시시점지가에 반영되지 아니한 비용은 이를 개량비로 보아 개발비용으로 산정할 수 있을 것이며, 개발사업 착수 전에 지출한 공사비가 위 규정에 의한 개량비에 해당되는지의 여부는 법령해석이 아닌 사실판단 사항으로서 부과권자가 현지 확인 등을 통해 판단할 사항입니다.

오염토 치환공사비

질의요지

사업인가전 관계기관에 의해서 주유소 운영부지에 대한 특정토양오염관리대상시설 누출검사 및 정화조치 명령을 받아 처리한 토양정화공사비용 및 오염토 치환공사비용을 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부 질의

회신내용 (토지정책과-4646, 2013. 11.21)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제1호에 따르면 순공사비는 해당 개발사업을 위해 지출한 재료비, 노무비, 경비, 제세공과금의 합계액을 개발비용을 인정하도록 규정하고 있습니다.

귀 질의하신 토양정화공사비 및 오염토치환공사비의 개발비용 인정과 관련해서는 「토양환경보전법」에 주유소 폐지시 오염토양에 대한 정화를 의무화 하고 있는 등 관계법령에 따라 당해 개발사업과 직접 관련된 필수불가결한 공사비 항목으로 판단되므로 토양정화공사비 및 오염토치환공사비는 개발비용으로 인정해야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

(6) 경비

산재보험료

질의요지

개발사업 시행 시 납부한 산재보험료는 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조제1항제1호의 규정에 의한 순공사비로 개발비용으로 인정될 것인 바, 개발비용산정내역서 상의 공사금액이 4천만원 미만인 공사에도 산재보험료를 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부

회신내용 (토재 58383-671. '97.4.28)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등은 개발비용으로 산정하도록 되어 있고, 산재보험료는 순공사비 중 경비에 포함되는 것이므로, 사업시행자가 사업 준공 전에 보험료를 납부하였다면 총공사비중 건축공사비를 제외한 비용에 대한 산재보험료를 안분하여 개발비용으로 인정할 수 있음

(7) 제세공과금

◥ 지목변경취득세에 따른 농어촌특별세

질의요지

건축물사용승인 후 지목변경 목적으로 납부하는 지목변경취득세 중 농어촌특별세는 개발비용으로 인정이 가능한지

회신내용

지목변경에 따른 취득세에 포함된 농어촌특별세는 개발비용으로 인정이 가능합니다.

◥ 이윤, 부가가치세

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제12조의 개발비용에 이윤 및 부가가치세를 개발비용으로 인정 여부

회신내용 (토지정책과-1130, 2013. 2.19)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제12조의 규정에 따르면 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 순공사비(제세공과금을 포함) 등은 개발비용으로 산정이 가능하며, 「건설산업기본법」에 따라 등록을 한 건설업자와의 도급계약, 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 신고한 엔지니어링사업자와의 엔지니어링사업계약 등 명백한 원인에 따라 지출한 비용을 근거로 산정한 개발비용을 포함하도록 규정하고 있습니다.

따라서 사업시행자가 제3의 공사도급 계약자 등에게 지급한 공사계약금액에는 이윤 및 부가가치세가 포함되어 매입세입은 있으나, 그 생산된 재화를 판매시에는 면세가 되어 매출세액이 없을 경우 그 이윤과 부가가치세는 개발비용으로 인정하는 것이 가능할 것으로 봅니다. 다만 개발비용 인정여부는 개발부담금 부과권자가 사업시행자의 제출 증빙서류 등 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

(8) 사업지구외 공사비

◥ 사업지구내 국공유지에 투입한 비용

질의요지

골프장부지내에 국공유지가 포함되어 있는 경우 당해 국공유지에 투입된 비용을 개발비용으로 인정 여부

회신내용

개발사업 시행지역에 포함된 국공유지에 대해서는 개발부담금 산정면적에서 제외하도록 되어 있으며, 국공유지에 투입된 비용은 개발비용으로 인정됨

◥ 사업지구외 공사비

질의요지

- 인허가 받은 사업토지내의 차폐림 공사비가 개발비용에 해당되는지 여부
- 인허가 조건에 따라 설치하는 사업 토지 밖(국가 등에 기부하지는 않음)에 간선도로의 측구공사비 등 및 인허가 받은 사업토지에 인접한 토지의 암사면 정밀안전진단비 등이 개발비용에 포함되는지 여부

회신내용 (토지정책과-3177, 2008.10.05)

개발비용은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조에 따라 부과징수권자가 납부의무자가 제시한 금액의 사실여부 확인등을 하여 산정기준에 맞게 산정하여야 하며, 당해 개발사업의 내용, 성질 등이 특수하여 직접 산출이 곤란한 경우에는 개발비용산정기관에 의뢰하여 산정할 수 있습니다.

참고로 개발비용은 당해 토지개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등을 의미하므로 차폐림 공사비는 개발비용으로 인정되지 않을 것으로 사료되며,

인접한 토지의 개발비용은 인허가 조건 등에 의하여 국가등에 기부채납하는 토지에 대하여는 같은 법 시행령 제12조제1항에 따라 개발비용으로 인정되나 귀 질의의 경우에는 기부채납이 되지 않으므로 비용으로 인정하지 않습니다. 다만, 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용에 해당되는지의 여부는 법령해석이 아닌 사실판단 사항으로 부과권자가 판단할 사항입니다.

사업지구외 공사비

질의요지

물류창고부지를 조성하는데 진입로 옆에 구거가 있어서 차량이 통행할 때 제방이 붕괴될 위험이 있으므로 구거제방에 옹벽을 설치하는 경우 옹벽시설이 개발비용으로 인정이 되는지 여부

회신내용 (토재 58307-747. '96.11.21)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조제1항제1호의 규정에 의거 당해사업과 관련하여 지출된 순공사비 등을 개발비용으로 산정하도록 되어 있으므로

귀 질의의 경우 사업토지의 붕괴방지를 위한 옹벽시설은 순공사비로 보아 개발비용으로 인정이 가능하나 구거제방이 사업지구외에 위치한 경우라면 개발비용으로 인정할 수 없음

(9) 아파트 공사

아파트 공사시 건물에 부수하여 설치하는 공사비

질의요지

개발부담금부과·징수업무처리규정(건설교통부훈령제655호, '07.1.31.개정) 제11조제2항제5호에 의하면 "아파트 공사시 건물에 부수하여 설치하는 단지내 전기·도로·상하수도·가스공급시설·주차장·조경·담장·포장비는 개발비용으로 산정하지 아니한다"고 규정되어 있는 바, 그 규정의 취지 및 구체적인 근거

회신내용 (토지정책과-938, 2007.12.11)

개발비용은 개발이익을 위해 지출되는 비용이며, 개발이익이란 정상지가상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자 또는 토지소유자에게 귀속되는 토지가액의 증가분을 의미하므로(「개발이익 환수에 관한 법률」 제1조, 제2조, 제8조의3호, 제11조)

토지의 가치증진을 위해 지출되지 아니한 “아파트 공사시 건물에 부수하여 설치하는 단지내 전기・도로・상하수도・가스공급시설・주차장・조경・담장・포장비” 등을 개발비용에 포함시키지 않고 있음

※ 참고 판례 : 대법원 2000.6.9.선고 98두15566판결, 대법원 1999.5.14.선고 97누11621판결, 대법원1998.2.13선고 96누17912판결, 대법원 2000.6.9.선고 98두1556판결 등.

연약지반공사비

질의요지

아파트건설사업 부지 내의 지반이 연약하여 사업변경승인을 득한 후 연약지반공사를 추가로 시공하였고, 그 비용이 표준건축비에 포함되지 않은 경우 개발부담금 산정을 위한 개발비용으로 인정이 가능한지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등은 이를 개발비용으로 산정할 수 있도록 되어 있는 바

귀 질의의 경우, 사업구역내 부지조성의 일환으로 연약지반공사를 실시하였고 그 공사비가 공동주택 표준건축비에 포함되지 않은 경우라면, 그 비용은 위 규정에 의한 개발비용으로 인정이 가능할 것으로 판단됨

연약지반공사비

질의요지

아파트 건설 사업부지내 지반이 연약하여 연약지반 공사를 추가로 시공하였고 연약지반 공사 후 그 위에 공동주택을 신축할 경우 Φ350㎜기준 10m는 아파트 표준 건축비로 공제하고 10m이상 추가되는 공사비는 개발비용 산정시 연약지반 공사비로 인정이 가능한 지 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조에 의하면 개발비용은 당해 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등을 합하여 산정하도록 규정되어 있습니다.

질의하신 연약지반공사비용이 아파트의 표준건축비에 포함되지 않고, 순수하게 당해 토지개발사업과 관련하여 발생한 비용이라면 개발부담금 산정시 개발비용으로 인정받을 수 있을 것으로 판단됩니다.

지반보강, 수목이식비용

질의요지

아파트 개발사업과 관련하여 기존 석축 주변의 지반 보강 비용, 사업부지 노거수(고목) 이식비용의 개발비용 인정 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 시행령 제10조는 당해 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 순공사비 등을 개발비용으로 인정하도록 규정하고 있음.

당해 개발사업과 관련되어 개발비용으로 인정되는 지 여부는 법령해석사항이 아닌 사실판단에 관한 사항으로서 부과권자가 설계서 등 관련서류 및 현장확인을 통하여 판단할 사항임.

일반적으로 당해 사업부지의 토지개발과 관련되기 보다 건축물의 건축과 관련되는 비용, 아파트 공사시 사업부지내 조경을 위한 수목 이식비용 등은 개발비용으로 인정되지 못할 것이니 참고하시기 바람.

비산먼지방지시설, 오수관 매설, 도시가스시설

질의요지

주택건설사업(아파트 사업) 승인을 받아 공동주택을 건립하는 사업으로서 승인 조건으로 설치한 공사시행전 대기환경보전법시행규칙 제49조제2항 “비산먼지발생억제시설및필요한조치에관한기준”에 의하여 투여된 비산먼지 방지시설과, 단지내·외 시행한 오수관 매설비용 및 추후 L.N.G 전환시 가스배관과 저장시설 설치비용을 사업주체 부담으로 한다는 승인조건으로 설치한 경우에 도시가스 시설 설치비용의 개발비용 인정 여부

회신내용 (토재 58307-332. '97.5.20)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등은 개발비용으로 산정하도록 되어 있으나,

귀 질의에서 비산먼지방지시설은 건축과 관련된 사항으로 토지의 개발과 직접 관련된 비용이라고 볼 수 없고, 단지 내 오수관 배설공사나 도시가스시설 설치 비용등 표준건축비에 포함되는 사항은 개발비용으로 인정이 불가함

(10) 준공 후 추가 공사비

인가조건이 없는 상태의 추가공사비

질의요지

사업준공일 이후 추가로 지원되는 자금에 대해 개발비용으로 인정 여부

회신내용 (토재 58307-460. 97.7.8)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등과 관계법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 납부의무자가 공공시설 또는 토지등을 국가 또는 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액을 개발비용으로 산정하도록 되어 있으나,

귀 질의와 같이 사업승인 당시의 인가등의 조건이 없는 상태에서 개발사업이 종료된 후에 추가로 발생한 공사비는 위의 규정에 의한 개발비용으로 인정할 수 없음

준공 후 옹벽붕괴 위험성이 있어 정밀안전진단을 받아 실시한 보강토 옹벽공사비

질의요지

개발사업 준공 이후 집중호우로 인한 연접 필지의 옹벽붕괴로 개발사업 부지도 옹벽붕괴 위험성이 있어 정밀 안전진단를 받아 보강토 옹벽공사를 실시한 경우 개발비용 인정 여부

회신내용 (토지정책과-239, 2013. 4.9)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제12조 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 순공사비 등은 개발비용으로 산정이 가능하나, 이는 당해 토지의 부지조성 일환으로 소요된 비용인지의 여부를 검토하여 판단됩니다.

귀 질의의 경우, 개발사업부지 내의 토사유출방지를 위하여 옹벽을 설치한 경우에는 이를 순공사비로 보아 개발비용 산정이 가능할 것으로 보나, 해당사업부지 준공 이후 연접부지의 보강토옹벽 붕괴로 인하여 추가로 설치하는 경우에는 당해 토지의 부지조성 일환으로 소요된 비용으로 인정이 곤란할 것으로 봅니다. 다만 이에 해당되는지의 여부는 법령해석이 아닌 현장조사 등 사실관계를 확인하여 판단할 사항이므로 개별적인 사례에 대하여는 당해 부과권자가 판단할 사항으로 봅니다.

준공전 확정된 공사비, 확정되지 않은 공사비

질의요지

사업준공시점 현재 지출하기로 확정된 공사비중 지출되지 아니한 공사비와 지출하기로 확정되지 아니한 공사비를 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부

회신내용 (토재 58383-134. '97.3.6)

개발사업의 준공 전에 이미 공사를 시행하였으나 그 공사비를 준공 후에 지불한 경우이거나 공사시행을 조건으로 준공을 한 경우라면 그 소요경비를 개발비용으로 볼 수 있으나 사업준공 후에 새로이 공사를 시행하는 경우에는 그 공사비를 개발비용으로 인정 할 수 없음

부지조성공사의 경우

질의요지

부지조성공사가 완료되어 준공을 받아 개발비용을 신청을 하였으나 준공당시 사업부지안의 조경공사 부분이 완료가 안되어 준공당시의 도급계약서의 금액을 개발비용으로 신청을 하였으나 준공을 하고 난 이후 조경공사를 하는 도중 부득이 하게 설계변경을 하게 되어 공사비가 증가되므로 이 증가된 공사비도 개발비용으로 추가로 신청을 할 수 있는지

회신내용

질의하신 공사비가 준공시점 현재 지출하기로 확정되지 아니한 공사비라면 개발비용으로 인정이 곤란할 것입니다.

토지형질변경허가의 경우

질의요지

토지형질변경허가를 받아 근린생활시설 및 숙박시설의 건축을 준공하여 개발비용산정내역서를 제출한 후 개발부담금이 부과되었으나, 부지조성공사는 추후에 완료된 경우, 추가로 개발비용산정이 가능한지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 직접 지출된 비용을 의미하고, 같은 법 시행령 제8조의 규정에 의거 토지의 개발과 건축물의 건축을 함께 행하는 개발사업의 경우에는 건축물의 사용승인일을 준공전 부과종료시점으로 보아 개발부담금을 산정하도록 되어 있는 바,

귀 질의에서, 근린생활시설 및 숙박시설에 대한 건축물의 사용승인일을 위 규정에 의한 부과종료시점으로 보아 개발부담금을 산정한 경우에는, 그 부과종료시점이후에 투입된 공사비는 개발비용으로 인정되지 않는 것임

(11) 기타 인정 불가 비용

미곡처리설비

질의요지

미곡종합처리장설치사업 중 산물벼 수집·건조·가공의 자동화설비금으로 국고보조금이 지급된 경우 전체 개발비용에서 이를 공제하여야 하는지 여부

회신내용 (토재 58383-133. '97.3.6)

개발비용은 「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 당해 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등을 말하는 것인 바, 귀 질의에서 산물벼 수집·건조·가공의 자동화설비는 개발사업과 무관한 시설공사이므로 개발비용과 국고보조금을 연계시켜 개발비용에서 국고보조금을 공제할 수 없음

석유 탱크

질의요지

석유류판매업을 영위하기 위하여 지하에 탱크를 매설하는 경우에 이를 개발비용으로 인정 여부

회신내용

개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비, 조사비, 설계비, 일반관리비등을 말하는 것이므로 석유류판매업을 위한 탱크 매설비용은 개발비용으로 인정되지 않음

대중골프장 조성비

질의요지

대중골프장건설사업의 경우 대중골프장 조성비를 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 제9호에서 일반골프장 및 간이골프장을 건설하여 국가나 지방자치단체에 기부채납하는 경우에는 이를 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 되어 있으나, 대중골프장 조성비의 경우는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제15조의 규정에 의거 골프장사업자가 대중골프장을 건설하는 대신 대중골프장 관리기관에 대중골프장 조성비를 예치하고, 추후 예치자는 공동으로 법인을 설립한 후 위 관리기관으로부터 예치한 조성비를 이관 받아 대중골프장의 설치·운영에 투자하도록 되어 있어, 결국 동 조성비는 국가나 지방자치단체에 귀속되는 것이 아니라 사업시행자의 자산이 되는 것이므로 개발비용 인정이 곤란함

국민채권 및 지역개발공채

질의요지

개발허가 당시 납부한 국민채권이나 지역개발공채도 개발비용 중 기타 경비에 포함이 돼야 하는 것 아닌가요

회신내용

국민채권이나 지역개발공채는 개발사업자체에 포함된 비용이라 볼 수 없으므로 개발비용으로 인정될 수 없을 것으로 판단됩니다.

사업지연에 따른 금융비용

질의요지

주택건설사업 사전결정 허가 후 주택건설사업계획승인이 지연됨에 따른 사업시행자의 금융비용에 대해 개발비용으로 산정 가능한지 여부

회신내용 (토지정책과-686, 2012. 2.7)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제12조 규정에 의하면, 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 순공사비, 조사비, 설계비, 일반관리비 및

그 밖의 경비, 관계 법령이나 인가등의 조건에 따라 납부의무자가 공공시설이나 토지 등을 국가나 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액과 해당 토지의 개량비는 개발비용으로 산정이 가능하도록 규정하고 있으나,

귀 질의의 개발사업 지연에 따른 사업시행자의 금융비용에 대하여는 위 규정에서 정한 개발비용 산정항목에 해당되지 않는다고 봅니다.

개발부담금 개발비용 공제 주체

질의요지

개발이익 환수에 관한 법률 6조 1항 2호. 타인이 소유하는 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 그 토지의 소유자로 되어 있는 바, 토지주가 타인에게 임대하여, 토지사용승인(또는 지상권 제공)하고 타인이 개발사업을 진행함(준공후 건물등에 대하여는 타인이 소유)에 따라 개발에 따른 제 비용을 그 타인이 지출하게 되는 경우 토지주가 그 타인이 개발에 지출한 금액에 대하여 개발비용공제를 받을 수 있는 것인지요?

회신내용 (국민신문고 2013. 10.19)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 따라 타인이 소유하는 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 그 토지의 소유자가 개발부담금 납부의무자가 됩니다.

따라서 납부의무자인 토지소유자는 토지 임차인에게 해당 개발사업에 소요된 개발비용 명세서를 받아 관할관청에 신고할 수 있습니다. 이 경우 세금계산서의 명의가 토지소유자와 다른 것은 당연한 사실이며 토지소유주와 토지 임차인간의 임차사실 관계 입증 자료를 관할 관청에 제출하고 세금계산서 제출 등 소명을 할 경우 임차인의 개발비용을 토지소유주의 개발비용으로 인정이 가능할 것으로 판단됩니다.

나. 조사비

문화재 시굴 및 발굴비용

질의요지

- 개발사업시행 기간중에 사업부지내 실시한 문화재 시굴 및 발굴비용을 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부
- '05. 12. 31. 아파트 사용검사를 받으려고 계획하였으나 문화재 시굴 및 발굴에 따른 개발사업의 지연으로 '06. 3. 24. 사용검사를 받았으므로 '05년을 종료시점으로 하여 개발부담금을 산정할 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책팀-1538, 2006.4.13)

「문화재보호법」상 개발사업시행자가 부담하는 문화재 발굴비용은 「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제10조의 규정에 의한 조사비 등으로 인정받을 수 있을 것으로 보이나,

이 비용이 당해 아파트의 건축비에 포함되어 분양가 등으로 전가할 수 있는 경우에는 개발비용으로 인정받지 못하게 되니, 사실판단에 관한 사항은 부과권자에게 문의하시기 바랍니다.

종료시점지가는 같은법 제9조의 규정에 따르면 관계법령의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날이 되므로 아파트 사용검사일이 이건 개발사업의 종료시점이 됩니다.

지적측량비

질의요지

개발부담금을 산정함에 있어, 사업준공이전에 실시한 대한지적공사의 측량업무수수료를 개발비용으로 인정이 가능한지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조제1항제2호의 규정에 의거 직접 당해 개발사업의 시행을 위한 측량비로서 순공사비에 해당하지 아니하는 비용은 이를 개발비용으로 인정이 가능함

다. 기부채납액

(1) 기부채납 가액

(가) 기부채납 가액의 인정조건

질의요지

산업단지개발사업의 “기부채납액”(도로 등의 도시기반시설 토지가액)을 개발부담금 산정 시의 개발비용으로 인정받을 수 있는 지

회신내용 (토지정책과-11992, 2021.12.22.)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 "법") 제11조제1항제2호 가목 및 같은 법 시행령(이하 "영") 제12조제1항제5호 본문에 따르면, 관계 법령이나 해당 개발사업 인가등의 조건에 따라 납부의무자가 국가나 지방자치단체에 공공시설이나 토지 등을 기부채납하였을 경우에는 그 가액을 개발비용에 포함하여 산출하도록 규정하면서,

영 제12조제1항제5호 각 목 외의 부분 단서에 따르면, 개발사업 목적이 타인에게 분양하는 등 처분하는 것으로서 그 처분가격에 기부하는 토지 등의 가액이 포함된 경우에는 그 처분가격을 종료시점지가로 산정하는 경우로 한정하고 있습니다.

따라서, 개발사업 목적이 타인에게 분양하는 등 처분하는 것으로서 그 처분가격에 기부채납액이 포함된 경우에는, 법 제10조제2항에 따라 그 처분가격을 종료시점지가로 산정하는 경우에만 기부채납액을 개발비용으로 인정될 수 있습니다.

즉, 그 처분가격을 종료시점지가로 산정하지 않고 법 제10조제1항에 따른 종료시점지가를 산정한 경우에는 그 기부채납액을 개발비용으로 인정할 수 없습니다.

법 제10조제2항에 따라, 부과대상 토지를 분양하는 등 처분할 때에 그 처분가격에 대하여 지방자치단체 등의 인가등을 받는 경우 등 “대통령령으로 정하는 경우”에는 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 처분가격을 종료시점지가로 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

위의 “대통령령으로 정하는 경우”란 영 제11조제1항에 따라 “「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 개발된 토지의 분양가가 결정된 경우” 등의 경우를 말합니다.

질의의 산업단지개발사업의 기부채납액이 관계 법령이나 해당 개발사업 인가 등의 조건에 따라 납부 의무자가 국가나 지방자치단체에 공공시설이나 토지 등을 기부채납한 경우이면서, 개발사업 목적이 타인에게 분양하는 등 처분하는 것으로서 그 처분가격에 대하여 지방자치단체 등의 인가등을 받아 처분가격 제한(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 개발된 토지의 분양가가 결정)을 받았으면서, 그 처분가격에 기부하는 토지 등의 가액이 포함된 경우로 그 처분가격을 종료시점지가로 산정하는 경우라면 기부채납액을 개발비용으로 인정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

인가조건에 없는 기부채납

질의요지

건축허가 시에 기부채납 등의 조건은 없었으나, 일반주거지역에서 건물을 건축하고 남은 잔여 땅이 도시계획도로에 포함되어 있으므로, 그 부분을 분할하고 도로로 지목변경하여 기부채납한 경우에, 그 기부채납가액을 개발부담금 산정을 위한 개발비용으로 인정해 줄 수 있는지

≪개발부담금 부과 관련 유의사항 안내≫
(토지정책과-953, '23.2.9)

기부채납(寄附採納) 가액 개발비용 인정 관련 유의사항

□ 배 경

○ 「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제12조에 따르면 개발비용으로 인정되지 않는 기부채납(寄附採納) 가액을 개발비용으로 잘못 인정하여 개발부담금을 과소 부과하지 않도록 하기 위함

□ 유의사항

○ 「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조제1항 및 제3항, 같은 법 시행령 제12조제1항 제5호에 따라 **"관계 법령이나 해당 개발사업 인가등의 조건에 따른 납부 의무자가 국가나 지방자치단체에 공공시설이나 토지 등을 기부채납(寄附採納)하였을 경우에는 그 가액"**을 개발비용으로 인정하는 경우는 다음과 같음

개발사업 목적	처분(분양) 가격에 기부채납액 포함 여부	종료시점지가	기부채납액 개발비용 인정 여부
분양 처분	기부채납액 포함	공시지가 산정가액	미인정
		감정평가액	미인정
		처분 가격*	**인정**
자가 보유	-	**공시지가 산정가액**	**인정**
		감정평가액	**인정**

* 개시시점지가는 '매입가격', 종료시점지가는 '처분가격'으로 하는 경우를 말하며, **특히 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제11조제1항제1호의 경우에는 주택의 분양가를 "분양가상한제 적용 주택의 기본형건축비 및 가산비용"에 따른 건축비를 적용하여 결정하는 경우로 한정됨에 유의할 것**

※ 「개발이익 환수에 관한 법률」에서 종료시점지가를 처분가격으로 할 수 있는 경우(시행령 제11조제1항)

1. 「주택법」 제54조제1항제1호에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받아 주택의 분양가가 결정된 경우(**주택의 분양가를 제3항제1호에 따른 건축비를 적용하여 결정하는 경우로 한정한다**)
2. 「주택법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제27조제6항에 따라 사업주체가 조성한 대지의 공급조건 등에 대하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 받은 경우
3. 「택지개발촉진법」 제9조 및 같은 법 시행령 제8조에 따라 택지의 공급가격결정방법 등이 포함된 택지개발사업실시계획에 대하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 받은 경우
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 개발된 토지의 분양가가 결정된 경우
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조에 따른 특수지역개발사업으로 개발된 토지의 분양가가 같은 법 시행령 제40조의 분양가격의 결정방법과 같은 방법으로 결정된 경우
6. 「한국토지주택공사법」 제16조에 따라 한국토지주택공사가 매입하여 개발한 토지의 분양가가 결정된 경우
7. 제1호부터 제6호까지의 경우와 비슷한 경우로서 국가 또는 지방자치단체의 인가등을 받아 토지의 분양가격이 결정된 경우

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조제1항제2호 및 같은 법 시행령 제10조제1항제6호의 규정에 의한 기부채납비용은 관계법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 공공시설 또는 토지 등의 가액(개발사업의 목적이 타인에게 분양등 처분하는 경우로서 그 처분가격에 공공시설 또는 토지 등의 가액이 포함된 경우에는 그 처분가격으로 종료시점지가를 산정하는 경우에 한함)을 말하므로 질의와 같이 건축허가조건 없이 납부의무자 임의로 기부채납한 경우에는 위 규정에 의한 기부채납비용 요건에 해당되지 아니하므로 개발비용으로 인정되지 않음

학교 증축 공사비

질의요지

주택건설사업계획 승인시 교육청의 검토의견에 따라 개발사업 대상지 인근의 초등학교 교실 등을 증축하여 기부채납한 경우 학교증축비가 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-1368, 2008.12.18.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제12조에 따라 관계법령이나 인가 등의 조건에 따라 납부 의무자가 공공시설이나 토지 등을 국가나 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액을 개발사업의 시행과 관련된 비용으로서 인정합니다.

따라서 귀 질의의 경우의 학교 증축 후 기부채납하는 것이 관계 법령이나 인가 등의 조건에 따라 국가나 지방자치단체에 제공하거나 기부하는 경우에 해당한다면 공공시설 또는 토지 등의 가액으로서 개발비용으로 산정하여 인정하여야 할 것입니다. 다만, 기부채납 공공시설 또는 토지가 관계법령이나 인가 조건에 따라 이루어지는지 여부 등은 개발부담금 부과징수권자가 승인관계 서류 등을 검토하여 판단할 사항입니다.

(나) 공공시설 가액

질의요지

국가 또는 지방자치단체에 기부하는 공공시설 가액을 개발비용으로 산정함에 있어, 그 시설에 대한 조성원가를 신청당시의 개략적인 사업계획서에 의하여 산출하는지, 또는 공사원가계산보고서에 의한 가액을 기준으로 산출하는지 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조의 규정에 의거 개발비용은 납부의무자가 당해 사업시행과 관련하여 지출한 비용으로서 그 산출내역서와 증빙서류를 갖추어 제시한 금액으로 하도록 되어 있으므로

귀 질의의 경우, 공공시설 설치를 위하여 실제 지출된 비용으로서 증빙서류를 갖추어 제시한 금액을 기준으로 개발비용을 산정하게 되는 것이며, 반드시 사업계획서에 의한 산출이나 공사원가계산보고서에 의한 가액으로 개발비용을 산출해야 하는 것은 아님

도로의 무상귀속에 따른 개발비용(기부채납액) 인정 여부

질의요지

지목변경 수반 사업시행자가 건축허가 전(건축심의 진행 중)에 도시계획 도로 부분을 분할 후 건축허가를 받고, 허가부서에서 기부채납 등의 조건이 부여되지 않은 상태에서 건물을 사용승인해 준 경우에 도시계획선 분할되어 개설된 도로를 사업완료 후 기부채납할 경우, 개발비용(기부채납액) 인정여부

회신내용 (토지정책과-6835, 2018.10.26)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조제1항제2호 및 같은 법 시행령 제12조제1항제5호에 따르면 관계 법령이나 해당 개발사업 인가등의 조건에 따라 납부의무자가 국가나 지방자치단체에 공공시설이나 토지 등을 기부채납 하였을 경우에는 그 가액을 개발비용으로 산정하도록 규정하고 있습니다.

그리고,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제56조제1항에 따르면 개발행위(토지 분할 등)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다라고 규정하고 있고,

같은 법률 제65조제2항에 따르면 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다고 규정하고 있으며,

「건축법」제11조제5항제3호에 따르면 건축허가를 받으면「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제56조에 따른 개발행위허가를 한 것으로 본다 라고 규정하고 있습니다.

따라서, 질의의 토지가 건축허가 시 위「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 의제된 개발행위허가에 의하여 분할되고, 그 토지를 도로로 개설하여 관리청에 무상으로 귀속된 경우에는「개발이익 환수에 관한 법률」제11조제1항제2호에 의거 관계 법령에 따라 국가 또는 지방자치단체에 공공시설이나 토지를 기부채납한 것으로 보아 개발비용에 포함하여야 할 것으로 판단되나, 개별사례가 이에 해당하는지 여부는 건축허가 서류 등 사실관계를 검토하여 개발부담금 부과징수권자가 결정할 사항임을 알려드립니다. 끝.

사업부지 외의 무상귀속 도로에 대한 개발비용 인정 여부

질의요지

개발부담금 부과대상사업 사업시행자가 개발사업 부지 밖에 설치하는 지하 공공보도시설이 건축허가 후 도시계획시설(도로: 지하차도)로 결정되어 ○○○구에 무상귀속되는 경우, 동 시설 등의 가액을『개발이익환수에 관한 법률』제11조제1항 및 같은 법 시행령 제12조제5호에 따른 “기부채납액”의 개발비용으로 볼 수 있는 지

* 토지는 시유지이고 시설물은 준공 후「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제99조에 따라 ○○○구에 무상귀속 예정

회신내용 (토지정책과-9361, 2020.10.27.)

「개발이익 환수에 관한 법률」제11조제1항 및 같은 법 시행령 제12조제1항 제5호에 따르면, 납부의무자가 관계 법령이나 해당 개발사업의 인가등의 조건에 따라 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 토지 또는 공공시설 등의 가액으로서 아래 구분에 따라 산정한 가액을 “기부채납액”의 개발비용으로 산정하도록 규정하고 있습니다.

- 토지의 가액: 개시시점지가에 부과기간의 정상지가상승분을 합한 금액

- 공공시설 등의 가액: 토지의 가액에 그 시설의 조성원가를 합산한 금액

「개발부담금 부과징수 업무처리규정」 제11조제2항제2호에 따르면, 개발비용은 부과대상토지의 개발에 지출한 비용을 말하며, 예외적으로 관계법령이나 해당 개발사업 인가 등의 조건에 따라 국가 또는 지방자치단체에 토지 또는 공공시설 등을 기부채납 등을 한 경우에는 부과대상 토지 밖에서 해당 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 비용도 포함할 수 있도록 규정하고 있습니다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조(공공시설 등의 귀속)에 따르면, 도시·군계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 제65조를 준용하며,

같은 법 제65조제2항에 따르면, 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다고 규정하고 있습니다.

* “공공시설” (법 제2조제13호): 도로·공원·철도·수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용시설

따라서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지방자치단체에 무상귀속되는 공공시설(도로 등) 등의 가액에 대한 지출비용을 기부채납액으로 인정하여 개발비용으로 산정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(다) 토지가액의 산정

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조제1항제6호에서는 “관계법령의 규정 또는 인가등의 조건에 의하여 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 공공시설 또는 토지등의 가액, 공공시설등의 가액은 토지의 가액에 그 시설의 조성원가를 합산한 가액으로 하고, 토지의 가액은 개시시점지가에 부과기간동안의 정상지가상승분을 합한 가액으로 한다”에서의 부과기간 동안의 의미는?

회신내용 토정 58383-1652(1998.10.14.)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조제1항제6호의 규정에 의하면, “관계법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 공공시설 또는 토지 등의 가액”은 이를 개발비용으로 산정할 수 있도록 되어 있고,

이 경우 “토지의 가액은 개시시점지가에 부과기간동안의 정상지가상승분을 합한 가액”으로 산정하도록 되어 있는 바

위 규정에서 “부과기간동안”이란 당해 개발사업의 부과개시시점부터 부과종료시점까지를 의미하는 것임.

사업시행자와 기부채납 명의자가 다른 경우

질의요지

한 필지의 임야를 일반주거지역과 도시계획도로로 분할하여 일반주거지역은 법인명의로 매입하고 도시계획도로부분은 개인명의로 매입하여 개발사업을 시행한 경우, 사업인가 등의 조건에 의하여 도로부분을 개인명의로 기부 채납하였다면 그 기부채납 토지가액을 개별공시지가로 산정하는지 또는 실제 매입가격으로 산정하는지 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조제1항제6호의 규정에 의거 기부채납토지의 가액은 개시시점지가에 부과기간동안의 정상지가상승분을 합한 가액으로 산정하도록 되어 있고

개시시점지가 산정은 같은 법 제10조제3항 및 제5항의 규정에 의거 원칙적으로 부과개시시점이 속한 연도의 당해 토지의 개별공시지가(당해토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 감정평가)에 의하여 산정하도록 되어 있고

다만, 납무의무자가 같은 법 시행령 제9조제5항의 규정에 의한 매입가격을 종료시점부터 25일 이내에 신고하는 경우에 한하여 그 매입가격을 기준으로 개시시점지가를 산정할 수 있도록 되어 있으므로

귀 질의의 경우에도 위 규정에 의한 매입가격을 소명하였다면 그 매입가격을 기준으로 기부채납토지가액을 산정할 수 있으며, 이 경우 당해 기부채납토지가 당해 사업의 시행과 관련하여 기부채납한 것이 명백한 경우라면 반드시 기부채납명의자와 사업시행자가 일치되어야 하는 것은 아님

기부채납액 산정 시 국유지 매입가를 개시시점지가로 할 수 있는지

질의요지

아파트개발사업과 관련하여 사업시행자가 허가조건으로 국유지(재정경제부)를 매입하여 기부채납하였을 경우 기부채납 토지의 가액 산정시 개시시점 지가를 공시지가가 아닌 매입가격으로 산정가능하지 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조제1항제6호는 기부채납토지의 가액은 개시시점지가에 정상지가상승분을 합한 가액으로 한다고 되어 있고, 법률 제10조제3항제1호는 국가 등으로부터 매입한 경우 그 실제 매입가액에 부과개시 시점까지의 정상지가상승분을 가감한 가액을 개시시점지가로 할 수 있다고 규정되어 있습니다.

기부채납한 토지의 매입가를 개시시점지가로 할 수 있는지

질의요지

개발부담금 부과시 사업부지는 개시시점 및 종료시점 지가를 공시지가로 하고, 기부채납부지는 매입가 신고가 가능한지요

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제4항에 의거 기부채납 토지는 부담금 산정면적에서 제외하며, 동법 시행령 제10조 제1항 제6호에 의거 개발비용으로 인정되는 기부채납 토지가액의 산정은 개시시점지가에 부과기간동안의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하고 있습니다. 그러므로 시행령 제9조 제5항 등의 요건에 해당하여 실제 매입가격을 개시시점지가로 하는 경우에는 이를 기준으로 개발비용을 산정할 수 있습니다.

기부채납 토지가액의 산정방법은?

질의요지

사업인가조건에 일부 토지를 기부채납하도록 인가조건이 부여된 사업의 경우 기부채납토지의 가액을 산정할 때 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항을 적용하여 개별공시지가로 산정하여야 하는지 사업시행자가 실제로 매입한 가액을 개시시점지가로 환산한 후 정상지가상승분을 합한 가액으로 하여야 하는지 여부

회신내용 토지정책과-564(2014. 1.24)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항 제6호에 따르면 관계법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 따라 납부의무자가 국가 또는 지자체에 기부하는 토지 등의 가액은 법 제11조제1항에 따른 개발비용으로 인정하고 있으며, 토지의 가액은 개시시점지가에 부과기간의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하도록 하고 있습니다.

위 기부채납 토지가액은 법 제11조제1항제2호, 제3항의 규정의 위임에 의하여 규정된 것으로 개시시점지가란 개발행위 인허가 이후 개발이익이 반영되지 아니한 가액으로 산정하여야 하며 개발비용으로 공제하여 주는 성격이므로 다음과 같이 정상적인 거래가격으로 인정되거나 신뢰성 있는 경우에 한하여 실제 매입한 토지가액을 인정하여야 할 것입니다.

* 국가·지자체 또는 공법인으로부터 매입한 경우
* 경매나 입찰 또는 협의 또는 수용에 의하여 매입한 경우
* 매입가격이 취득세의 과세표준이 된 경우 등

기부채납 토지를 사업개시시점 이전부터 이미 보유하고 있던 것이면 개시시점을 기준으로 환산해 적용하고, 개시시점 이후에 취득한 것이면 그 취득시기의 가액을 적용해 부과종료시점까지의 지가상승분을 합산해 산정하도록 하여야 할 것으로 판단됩니다.

◥ 기부채납 토지가 개발사업 구역내 포함된 경우 정상적인 거래가격 판단 여부

질의요지

개발부담금 산정시 '기부채납 토지'의 매입가격 인정 여부를 판단할 경우 부과대상 토지와 마찬가지로 정상적인 거래가격인지 여부에 대하여 개발부담금 부과징수관청에서 판단하여야 하는지?

* 질의대상 기부채납 토지는 당해 개발부담금 부과 대상 개발사업 구역내에 포함

회신내용 (토지정책과-4005, 2016.6.7)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제6호에 따르면 관계법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 따라 납부의무자가 국가 또는 지자체에 기부하는 토지 등의 가액은 법 제11조제1항에 따른 개발비용으로 인정하고 있으며, 기부채납 토지의 가액은 개시시점지가에 부과기간의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하도록 하고 있습니다.

따라서, 기부채납 토지가액 산정시 개시시점 지가는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항의 규정에 따라 부과대상 토지와 마찬가지로 원칙적으로 기부채납 토지의 개별공시지가에 그 공시지가 기준일로부터 부과개시시점까지의 정상지가 상승분을 합한 가액으로 산정하여야 하나, 다만, 예외적으로 다음과 같이 정상적인 거래가격으로 인정되거나 신뢰성 있는 경우에 한하여 실제 매입한 토지가액을 기준으로 개시시점 지가를 산정할 수 있을 것으로 판단되며,

* 국가·지자체 또는 공법인으로부터 매입한 경우
* 경매나 입찰 또는 협의 또는 수용에 의하여 매입한 경우
* 매입가격이 취득세의 과세표준이 된 경우 등

아울러, 귀 질의의 기부채납 토지가 당해 개발부담금 부과대상 개발사업 구역에 포함된 경우라면 기부채납 토지의 실제 매입가격이 취득세의 과세표준이 된 경우라도 그 실제 매입가격이 정상적인 거래가격인지 여부에 대하여 판단하여야 하며, 정상적인 거래가격인지 여부에 대하여는 인근 유사 토지 거래가격 사례 등 사실관계를 조사하여 부과징수권자인 귀 구에서 판단할 사항임을 알려드립니다.

기부채납 비용 개발비용 인정 여부

질의요지

납부의무자가 개발사업 인가등의 조건으로 일정면적의 토지를 기부채납 하기로 하였으나 사업 완료시점에 이행되지 않아 허가권자와 사업시행자의 합의로 이행담보금(합의시점의 기부채납토지 1.1.기준 개별공시지가로 산정한 가액)을 예치한 후 사업이 완료되었으며, 예치한 담보금액을 개발비용(기부채납액)으로 신고하였을 경우 개발부담금 부과 시 기부채납액으로 인정할 수 있는지 여부?

회신내용 (토지정책과-3646, 2016.5.23)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제5호의 규정에 따르면 관계 법령의 규정 또는 인가 조건에 따라 납부의무자가 국가 또는 지자체에 기부하는 토지 또는 공공시설 등의 가액은 개발비용으로 인정이 가능하고, 기부채납 가액 산정은 토지가액은 개시시점지가에 부과기간의 정상지가상승분을 합한 금액으로 산정합니다.

아울러, 같은 법 제20조 제2항에 따르면 특별한 사유 없이 법 제18조에 따른 납부 기일까지 기부하기로 한 토지 또는 공공시설 등을 기부하지 아니한 경우에는 납부 기일이 지난 날부터 1개월 이내에 기부채납 관련 개발비용으로 산입한 금액에 해당하는 부담금을 징수할 수 있도록 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의의 경우 당해 개발사업의 인가 등의 조건에 따라 일정면적의 토지를 기부채납하기로 하였고 기부채납 이행을 담보하기 위해 이행담보금(해당 기부채납 토지의 개별공시지가 상당액, 기부채납 이행시만 반환 가능)을 지자체에 예치한 경우라면 개발비용으로 인정이 가능할 것으로 판단되며,

아직 기부채납을 이행하지 않았으므로 예치금을 개발비용으로 인정하여 개발부담금을 부과한 후 납부기일까지 기부하였을 경우 개시시점지가에 부과기간의 정상지가상승분을 합하여 개발부담금을 정정부과하는 것이 바람직할 것으로 사료됨을 알려드리며, 개발비용 인정 여부에 대한 최종 판단은 귀 구에서 관계 법령 검토 및 인허가 서류 등 사실관계를 조사하여 결정하여야 할 것으로 봅니다.

조합원분 주택이 함께 있는 경우 기부채납 비용 개발비용 인정 여부

질의요지

조합원분 주택과 일반분양분 주택이 함께 있는 경우, 기부채납액의 개발비용 인정 여부

회신내용 (국민신문고, 2024.12.12.)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 "법") 제11조제1항제2호가목에 따르면, 관계 법령이나 해당 개발사업 인가등의 조건에 따라 납부 의무자가 국가나 지방자치단체에 공공시설이나 토지 등을 기부채납하였을 경우에는 그 가액을 개발비용에 포함하여 산출하도록 규정하면서,

같은 법 시행령(이하 "영") 제12조제1항제5호 각 목 외의 부분 단서에 따르면, 개발사업 목적이 타인에게 분양하는 등 처분하는 것으로서 그 처분가격에 기부하는 토지 또는 공공시설 등의 가액이 포함된 경우에는 제11조제2항에 따라 그 처분가격을 종료시점지가로 산정하는 경우로 한정하고 있고,

법 제10조제2항에 따라 처분가격을 종료시점지가로 산정하는 경우는 부과대상 토지를 분양하는 등 처분할 때에 그 처분가격에 대하여 지방자치단체 등의 인가 등을 받는 경우 등 "대통령령으로 정하는 경우"에는 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 처분가격을 종료시점지가로 할 수 있도록 규정하고 있고, "대통령령으로 정하는 경우"란 영 제11조제1항에 따라 아래의 경우를 말합니다.

1. 「주택법」 제54조제1항제1호에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 승인을 받아 주택의 분양가가 결정된 경우(주택의 분양가를 제3항제1호에 따른 건축비를 적용하여 결정하는 경우로 한정)

2. 「주택법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제27조제6항에 따라 사업주체가 조성한 대지의 공급조건 등에 대하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 받은 경우

3. 「택지개발촉진법」 제9조 및 같은 법 시행령 제8조에 따라 택지의 공급가격 결정방법 등이 포함된 택지개발사업실시계획에 대하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 받은 경우

4.「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 개발된 토지의 분양가가 결정된 경우

5.「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조에 따른 특수지역개발사업으로 개발된 토지의 분양가가 같은 법 시행령 제40조의 분양가격의 결정방법과 같은 방법으로 결정된 경우

6.「한국토지주택공사법」 제16조에 따라 한국토지주택공사가 매입하여 개발한 토지의 분양가가 결정된 경우

7. 제1호부터 제6호까지의 경우와 비슷한 경우로서 국가 또는 지방자치단체의 인가등을 받아 토지의 분양가격이 결정된 경우

참고로, 대법원은 “처분가격에 기부채납시설 가액이 전부 혹은 일부 포함되지 않는 극히 예외적인 경우가 있을 수 있다.....처분가격에 기부채납시설 가액이 전혀 포함되지 않는 경우에는 이 사건 괄호 규정의 적용을 받지 않고 시행령 제12조 제1항제6호 본문에 따라 기부채납시설 가액 전부가 개발비용으로 공제되므로 처분가격에 기부채납시설 가액이 '일부' 포함되지 않는 경우에도 그 부분을 개발비용으로 공제하는 것이 형평에 부합하는 점 등에 비추어 볼 때, 기부채납시설의 가액을 개발비용으로 공제하여야 한다고 주장하는 사업시행자가 처분가격에 포함되지 않는 기부채납시설 가액 부분의 존재 및 액수를 증명하면, 그 액수 상당을 개발비용으로 공제할 수 있다고 보아야 한다.″라고 판시(2021.2.4.선고, 2016두40863) 하였습니다.

따라서 조합원분 주택의 경우에는 조합원분 주택가격에 일반분양분 주택가격에 포함되지 않는 기부채납액 부분이 존재하는 경우라면, 영 제12조제1항제5호 본문에 따라 그 기부채납액 상당은 개발비용으로 인정할 수 있을 것으로 판단되나, 구체적인 사항에 대해서는 인가등의 내용 및 사실관계 등을 확인하여 판단할 사항으로 해당 개발부담금 부과징수권자인 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

1차사업의 기부채납 비용을 2, 3, 4차 사업에 순차적으로 공제 가능 여부

질의요지

지구단위계획 구역(특별계획 구역)내 세부개발계획에 의거 동일한 사업시행자가 1~4차 사업(공동주택, 주상업무 복합시설, 관광호텔 등)을 시행하며, 기반시설을 공동 사용하는 것으로 1차 사업 준공 완료시점에 기부채납 비용을 공제해주고 남은 기부채납 비용을 완료되는 2차, 3차, 4차 사업에 순차적으로 개발비용으로 공제하여 줄 수 있는 지?

회신내용 (토지정책과-8874, 2016.10.31)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조와 [별표1] 제1호에 따르면 주택법에 의한 주택건설사업은 개발부담금 부과대상사업으로 규정하고 있고, 동 [별표1] 제7호, 제8호에 따르면 동법 시행규칙 [별표2]의 건축물의 건축(건축법 제19조에 따른 용도변경 포함)으로 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반되는 사업과 개발행위허가, 농지전용 허가 등을 받아 주택을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 등 동법 시행규칙 [별표2]에서 정하는 사업은 각각 개발부담금 부과대상 사업으로 규정하고 있으며,

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항 제6호에 따르면 관계법령이나 해당 개발사업의 인가 등의 조건에 따라 납부의무자가 국가 또는 지자체에 기부하는 토지 등의 가액은 법 제11조제1항에 따른 개발비용으로 인정하고 있습니다.

한편, 개발부담금 산정은 개발부담금 부과대상 각각의 사업대상 건별로 종료시점 지가에서 개시시점지가, 부과기간의 정상지가 상승분 및 개발비용을 뺀 금액으로 산정하여 합니다.

따라서, 귀 질의의 기부채납시설의 개발비용 공제도 각각의 사업 대상 건별로 관계 법령이나 해당 개발사업의 인가등의 조건에 따라 국가 또는 지자체에 기부하는 것인지 여부에 대하여 검토하여 적용하여야 하며, 어느 하나의 사업은 개발이익이 적어 마이너스가 나오고 다른 사업은 개발이익이 발생하더라도, 마이너스가 발생한 사업의 개발비용(기부채납 비용)을 플러스 개발이익이 발생한 사업에 적용하여 개발부담금을 산정할 수 없을 것으로 판단되나,

기부채납 비용 개발비용 인정여부에 대한 최종 판단은 기부채납 공공시설 또는 토지가 관계법령이나 해당 개발사업의 인가등의 조건에 따라 이루어지는지 여부에 대하여 부과권자인 귀 구에서 관계법령 및 인허가 서류 등을 검토하여 결정하시기 바랍니다.

질의요지

도심지재개발사업으로서 가사용 승인시점을 준공전 완료시점으로 보아 개발부담금을 부과하였는데 나중에 전체사업 준공시 허가조건에 의거 도로등을 기부채납하는 경우, 그 개발비용을 정상지가상승분 정산시 인정하여 산정할 수 있는지 여부

회신내용

국가 또는 지자체에 기부한 도로 등은 개발비용으로 인정할 수 있으므로 기부채납이 개발부담금 부과시까지 이루어지지 않고 그 후에 기부채납이 완료된 경우에는 정상지가 상승분 정산시 이를 개발비용으로 인정하여 정산할 수 있음

질의요지

개발사업에 대한 인가의 조건등에 의하여 국가·지방자치단체에 납부한 부담금의 합계액을 개발비용으로 산정토록 규정하고 있으므로 공업단지 조성사업은 준공되었으나 부대시설이 준공되지 않았으므로 아직 납부하지 아니한 폐수종말처리장 설치부담금을 개발비용으로 인정하여야 하는지의 여부와 부대시설인 폐수종말처리장 건설사업비를 개발비용으로 인정할 경우 2차년도(1996년도)에는 국가보조금의 55억이 책정되었으므로 이의 보조금을 개발비용에서 제외하고 97년이후에도 국비 또는 도비 보조금이 따를 경우에도 개발비용에서 제외하여 개발부담금을 추가로 부과하여야 하는지 여부

회신내용 (토재 58383-108. 96.2.16)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조제1항제6호의 규정에 의거 관계법령의 규정 또는 인가등의 조건에 의하여 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 공공시설 또는 토지등의 가액을 개발비용으로 산정하도록 되어 있고,

제17조제2항에는 납부의무자가 국가나 지방자치단체에 기부하기로 된 공공시설 또는 토지등을 특별한 사유 없이 기부하지 아니한 경우에는 개발비용으로 산입한 금액에 해당하는 부담금을 징수하도록 되어 있으므로

귀 질의의 경우 사업시행자가 부담하기로 한 폐수종말처리장 설치부담금은 개발비용으로 인정하여 개발부담금을 산정하고 추후 사업시행자가 설치부담금의 미납부나 과소하게 납부한 경우에는 부담금을 추징하여야 하며, 설치부담금 중에 국비 또는 도비 보조금이 있는 경우에는 그 해당금액은 개발비용에서 제외되어야 할 것임.

산업단지개발사업 시행시 공공폐수처리시설 설치비용의 개발비용 인정 여부

질의요지

산업단지개발사업 시행시 “공공폐수처리시설”에 대한 설치비용이 『개발이익 환수에 관한 법률』 제11조 및 같은 법 시행령 제12조제1항에 따른 개발비용으로 인정되는 지

회신내용 (토지정책과-5378. 2020. 6.25.)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”) 제11조제1항제2호가목에 따르면, 관계 법령이나 해당 개발사업 인가등의 조건에 따라 납부 의무자가 국가나 지방자치단체에 공공시설이나 토지 등을 기부채납하였을 경우에는 그 가액을 개발비용에 포함하여 산출하도록 규정하면서,

같은 법 시행령(이하 “영”) 제12조제1항제5호 각 목 외의 부분 단서에 따르면, 개발사업 목적이 타인에게 분양하는 등 처분하는 것으로서 그 처분가격에 기부하는 토지 또는 공공시설 등의 가액이 포함된 경우에는 그 처분가격을 종료시점지가로 산정하는 경우로 한정하고 있습니다.

따라서, 개발사업 목적이 타인에게 분양하는 등 처분하는 것으로서 그 처분가격에 기부채납액이 포함된 경우에는, 법 제10조 제2항에 따라 그 처분가격을 종료시점지가로 산정하는 경우에만 기부채납액을 개발비용으로 인정될 수 있습니다.

즉, 그 처분가격을 종료시점지가로 산정하지 않고 법 제10조제1항에 따른 종료시점지가를 산정한 경우에는 그 기부채납액을 개발비용으로 인정할 수 없습니다.

아울러, 2020. 5.27. 국토교통부 제3회 규제혁신심의회(및 적극행정지원위원회)에서는 산업단지개발사업의 폐수종말처리시설이 관계 법령이나 해당 개발사업의 인가 등의 조건에 따라 국가 또는 지방자치단체에 기부되고, 사업목적이 타인에게 분양하는 등 처분하는 것으로서 그 처분가격에 기부하는 토지 등의 가액이 포함되고 그 처분가격을 종료시점지가로 산정하는 경우에는 폐수종말처리시설의 설치비용을 개발비용으로 인정하는 것으로 의결하였습니다.

따라서, 산업단지개발사업 시행시 사업시행자가 지출한 '공공폐수처리시설'의 설치비용이 위 법령의 요건에 맞는 경우라면 개발비용으로 인정할 수 있을 것으로 판단됩니다.(다만, 국가 등으로부터 비용을 보조받은 경우에는 그 해당 금액은 제외).

라. 그 밖의 경비

(1) 보상비

철거 건물가액

질의요지

기존 건축물을 철거 후 상당한 기간이 경과 된 후 개발행위허가를 받은 경우에도 기존건축물의 가액을 개발비용으로 인정이 가능한 지

회신내용 (토지정책과-5053, 2009.10.29)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조및제12조제1항제5호의 규정에 의하면 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용으로 토지가액에 포함되지 아니한 개발사업구역의 철거하는 건물의 가액을 포함하여 건물·입목·영업권 등에 대한 보상비는 개발비용으로 산정하도록 되어 있습니다. 다만, 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용인지의 여부는 법령해석이 아닌 사실관계를 확인하여 부과권자가 판단할 사항입니다.

건물가액이 실제 매입가격인 경우

질의요지

건축허가('07.3.28./근생)를 받아 지목변경을 수반하는 사업으로 기존 건축물을 포함하여 토지를 매입('06.12.21.)하였는바 기존건물의 취득가액을 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 실제 매입가격일 경우 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-284, 2009.01.20)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제5호에 따라 개발비용에는 해당 개발사업을 시행하기 위하여 철거하는 건물의 가액이 포함되고, 건물가액은 개발사업을 시행하기 위하여 매입한 건물의 경우에는 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 실제 매입가격으로 하며, 기존 소유 건물의 경우에는 「지방세법」 제111조제2항에 따른 시가 표준액이 없거나 납부의무자가 원하는 경우에는 국토해양부장관이 지정하는 감정평가법인이 감정평가한 가액으로 합니다.

귀 질의의 경우와 같이 개발사업을 시행하기 위하여 매입한 건물의 경우에는 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 실제 매입가격으로 하게 될 것으로 사료됩니다.

참고로 납부의무자가 토지와 그 토지에 정착된 건물 등을 함께 매입한 경우로서 실제 매입가액 또는 취득가액 중 토지의 가액과 건물 등의 가액의 구분이 불분명한 경우에는 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제11조 제6항을 준용하여 「부가가치세법 시행령」 제48조의2제4항에서 정하는 바에 따라 똑같이 나누어 계산한 가액을 토대로 산정할 수 있을 것으로 사료됩니다. 다만, 개발비용의 인정여부 등은 사실판단이 필요한 사항으로 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

아파트 사업부지내에서 매입비의 개발비용 인정여부

질의요지

사업개시시점 이후 사업시행자가 매입한 시·국유지 매입가액의 개시시점 지가 인정여부

회신내용 (토지정책팀-1785, 2006.05.01)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제3항은 개시시점지가로 실제 매입가격이 인정되는 경우로서 “국가·지방자치단체 또는 건설교통부령이 정하는 기관으로부터 매입한 경우”를 규정하고 있으며, 이때 개시시점지가는 그 매입일로부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 가감한 가액으로 하도록 규정하고 있는 바, 시·국유지의 경우 부과개시시점 이후 매입한 매입가격을 개시시점지가로 인정할 수 있을 것임.

무허가 철거보상비

질의요지

토지수용절차에 따라 무허가건물 점유자에게 지급한 보상비와 사업시행자가 매입한 사업부지내에 있던 무허가 건물(무허가대장기재)점유자에게 지급한 철거보상비가 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제5호에 따른 개발비용으로 인정가능한지 여부

회신내용 (토지정책과-1875, 2013. 7.1)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제5호에 따르면 “토지가액에 포함되지 않은 건물·입목·영업권 등에 대한 보상비, 건물 등에 대한 보상비에는 해당 개발사업을 시행하기 위하여 철거하는 건물의 가액이 포함되며”로 규정하고 있습니다.

귀 질의하신 토지수용절차에 따라 무허가건물 점유자에게 지급한 보상비와 사업시행자가 사업부지내에 있던 무허가건물 점유자에게 지급한 철거보상비는 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제5호에 따른 개발비용으로 인정가능할 것으로 판단됩니다.

개발제한구역내 이축권 구입비용

질의요지

“개발제한구역내 이축권 구입비용”을 「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제10조 제1항에서 규정하고 있는 기타 경비인 보상비로 보아 개발비용으로 인정 가능한 지

회신내용 (토지정책팀-4821, 2006.12.22)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제10조는 토지개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등을 개발비용으로 산정하도록 규정하고 있습니다. 개발제한구역에서 이축권 구입비용은 토지의 개발에 지출된 비용이 아니므로 개발비용으로 인정될 수 없을 것으로 판단됩니다.

수목 굴취 이식비

질의요지

개발행위 허가를 득하여(자동차관련 시설부지 조성사업)을 시행하고 있습니다.
본 토지에 조경수(소나무)약 500여 그루가 식재되어 있었던 바 매도인과의 매매계약 조건약속에 따라 조경수 500여 그루를 약 8km 거리로 매수인이 옮겨 줬다면 개발비용으로 인정할 수 있는지

수목 이식 비용은 매수인이 지급한다고 매매계약서에 명시하였고 실제 사업시행자가 수목의 굴취, 운반, 이식, 비용을 지불하였습니다.

회신내용 (국민신문고, ’14.8.6)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제9호에 따르면 토지의 가액에 포함되지 아니한 개발사업구역의 건물, 공작물, 입목 및 영업권 등에 대한 보상비는 개발비용으로 공제할 수 있도록 규정하고 있습니다.

위 조문에서 말하는 입목에 대한 보상비는 「입목에 관한 법률」에 따라 소유권 보존등기 또는 민법에 따른 「명인방법」을 갖추어 수목에 대한 소유권이 공시된 경우에만 제한적으로 보상비 성격의 개발비용 항목으로 공제가 가능하다고 판단됩니다.

또한「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제75조 제1항에 따르면 ① 건축물·입목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 “건축물등”이라 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 “이전비”라 한다)으로 보상하여야 한다. 로 규정하고 있습니다.

위 토지보상법 등 관련 규정을 준용하여 판단해 볼 때 입목 등에 대한 이전비를 인정하는 것은 보상비 성격으로 볼 수 있고, 귀 사례에서 당해 토지상의 입목 등을 등기하지 않은 경우에는 보상비를 적용할 수 없으므로 개발비용으로 인정이 불가능할 것으로 판단됩니다.

일반적인 토지 매매시 입목 등을 등기하지 않은 경우에는 해당 입목은 해당 토지에 부속된 종물(從物)로서 토지 매매시 토지가액에 포함하여 거래된다고 볼 수 밖에 없습니다. 보상비는 등기된 입목에 한하여 적용할 수 있기 때문에 개발이익환수법상의 개발비용으로 인정할 수 없게 됩니다.

다만, 개발사업 시행을 위한 수목 벌채비용(수목 이전비용 제외)은 순공사비에 해당하여 개발비용으로 공제가 가능할 것으로 판단됩니다. 자세한 개별사례에 대한 문의는 해당 시군구청 개발부담금 관할관청과 협의하여 주시기 바랍니다.

민원보상비

질의요지

아파트 건설사업시행중 기초공사(발파·굴착)로 인하여 인접피해(인근주택 균열, 지반 침하) 보상비를 인근 주민에게 지급한 경우, 개발비용 인정 여부

회신내용 (토재 58307-325. ’97.5.16)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은법시행령 제10조제1항제5호의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용으로서 토지가액에 포함되지 아니한 개발사업구역안의 건물, 입목, 영업권등에 대한 보상비는 이를 개발비용으로 산정할 수 있도록 되어 있으나, 귀 질의와 같이 사업구역이 아닌 인접지역 주민에 대한 피해보상비는 개발사업과 직접 관련하여 지출된 비용으로 볼 수 없어 개발비용으로 산정이 불가함

농작물 보상비

질의요지

사업시행기간('01.7.4~'04.6.23) 이전인 '96.10.13 사업시행자와 당시 토지소유자간의 계약에 따라 농작물 보상비를 지급하기로 하고 총 3회('96년 1회, '02년 2회)에 걸쳐 보상금을 지불한 경우 이를 개발비용으로 인정가능한지 여부

회신내용

동법 제11조제1항에 따라 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등을 합산하여 산정하도록 규정하고 있으므로 귀 질의와 같이 개발사업 시행일 이전인 '96년에 당사자간의 사적계약에 따라 지출된 사항은 동 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용으로 볼 수 없을 것으로 판단됩니다.

진입로 영구사용료(임차료) 개발비용 인정 여부

질의요지

개발사업을 시행하면서 진입로에 대하여 토지소유자에게 영구사용료(임차료)를 지출하였는 바, 동 임차료가 개발비용으로 인정되는 지 여부?

회신내용 (토지정책과-9698, 2015.12.21.)

구「개발이익 환수에 관한 법률(2010.7.26 시행)」제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등은 이를 개발비용으로 산정할 수 있도록 되어 있습니다. 따라서 개발사업구역내 포함된 진입도로 개설에 소요된 공사비는 개발비용으로 인정이 가능하나, 진입도로 개설시 토지소유자에게 지출한 영구사용료(임차료)는 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용으로 보기 어려워 개발비용으로 인정되지 않습니다.

또한, 구「개발이익환수에 관한 법률 시행령(2011.1.17. 시행)」제12조제1항 제5호의 규정에 따르면 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용으로 토지가액에 포함되지 아니한 개발사업구역의 건물·입목·영업권 등에 대한 보상비는 그 밖의 경비로 개발비용으로 산정이 가능하나, 귀 민원의 토지소유자에게 지출한 진입도로 영구사용료(임차료)는 동 규정에 의한 보상비에도 해당하지 않는 것으로 보아야 합니다.

(2) 부담금

◥ 과밀부담금이 개발비용으로 인정 가능한지 여부

질의요지

과밀부담금이 개발이익환수법 시행령 제12조제1항제5호에 의한 다른법령의 규정이나 개발사업에 대한 인가조건 등에 따라 국가·지자체에 납부한 부담금에 해당하여 개발비용으로 공제가 가능한지 여부

회신내용 (토지정책과-1594호, 2014. 3.10)

우리부는 「개발이익 환수에 관한 법률(법률 제7709호, '05.12.7)」 제11조제1항제2호 및 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령(대통령령 제19752호, 2006.12.15)」 제10조제1항제5호에 규정된 개발비용으로 공제하는 부담금의 종류를 명확히 하고자 「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」(건설교통부 훈령 제655호, '07.1.31)을 개정한 바 있습니다.

위 부담금 업무처리규정을 개정할 당시 「부담금관리기본법(법률 제8014호, '06.9.27)」 제3조(별표)에 규정된 전체 부담금에 대하여 개발이익환수법 시행령 제10조제1항제5호에 해당하여 개발비용으로 공제하는 부담금을 판단하면서 다음의 기준을 적용한 바 있습니다.

① "개발사업의 시행과 관련하여 지출"된 부담금(법 제11조)
- 해당 부과대상인 개발사업과 관련하여 지출한 부담금
- 토지의 개발과 관련한 부담금이어야 하며, 건축물의 건축과 관련하여 지출한 부담금은 불포함
- 사업시행자가 납부한 부담금이어야 하며, 개발된 토지를 분양받는 자 등이 납부하는 부담금은 불포함

② "법령이나 인가조건에 의하여 국가·지자체에 납부한 부담금"(영 제10조)
- 법령이나 인가조건에 의하여 납부하는 부담금
- 국가·지자체에 납부한 부담금이어야 하며, 기반시설 공급자 등에게 납부한 부담금은 불포함

③ "납부의무자가 국가·지자체에 기부하는 공공시설·토지"는 개발비용에 포함되므로
- 기반시설은 직접 설치하는 대신 부담금으로 납부하는 성격을 가진 경우 (기반시설설치와 관련한 부담금)는 개발비용으로 인정함이 타당

「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 훈령개정시 검토한 총 114개 부담금 중 “수도권정비계획법 제12조의 규정에 의한 과밀부담금”은 토지개발과 무관한 건축물의 건축과 관련된 부담금에 해당하고,

또한, 과밀부담금은 건축물의 연면적 및 단위면적당 건축비를 기준으로 산정 부과되므로 당해 개발사업의 시행과 관련하여 토지개발에 투입된 비용을 개발비용으로 공제하는 개발이익환수법의 취지에 맞지 않아 개발비용으로 공제할 수 없다고 판단됩니다.

* 대법원 2014두12918(2015.10.29 선고) 판결결과 : 과밀부담금은 토지개발에 소요되는 비용과 관련이 없어 개발비용으로 인정되지 않음

마. 양도소득세 등의 개발비용 인정

양도소득세액을 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부와 인정 시 인정범위

질의요지

(1) 사업부지를 개발부담금 부과개시시점 이후에 매입한 후 부과종료시점 이후에 양도하고 양도소득세를 납부한 경우 당해 양도소득세액을 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부와 인정 시 인정범위

(2) 여러 필지의 토지에 대하여 장인과 사위가 다가구주택 등으로 같은 날 각각 건축허가, 건축변경허가, 건축주변경신고(장인과 사위간 상호 변경), 건축물사용승인을 득하였다면 개발부담금 부과대상 여부.

회신내용 (토지정책팀-107, 2006.01.09)

(1) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제12조제1항의 규정은 “부과개시시점 후 개발부담금의 부과 전에 토지 또는 사업의 양도등으로 인하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세가 부과된 경우”에는 “당해 세액 중 부과개시시점부터 양도등의 시점까지에 상당하는 세액을 개발비용”으로 인정하도록 하고 있음.

따라서 부과개시시점 이후에 매입한 경우도 개발비용으로 인정되며, 이 경우 개발비용으로 계상되는 세액의 산정은 매입시점부터 부과종료시점까지에 상당하는 세액으로 하는 것이 타당하다고 판단됨.

(2) 동법 시행령 제4조는 “동일인(배우자 및 직계존·비속을 포함한다. 이하 같다)이 연접한 토지에 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 개발사업의 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다.”고 규정하고 있음.

질의하신 경우가 장인과 사위가 자기 소유의 서로 다른 필지의 토지에 각각 건축허가를 받아 사업을 시행한 경우라면 “동일인”에 해당하지 않아 개발부담금이 부과되는 “하나의 개발사업”으로 볼 수 없으나,

동일 필지를 공유하면서 각각 건축허가를 받아 사업을 시행한 경우라면 “하나의 개발사업”이 시행된 것으로 보아야 할 것임.

종합소득세(개인사업자)를 개발비용 인정 여부(기존 해석 변경)

질의요지

부과대상 토지의 개발부담금 납부의무자가 부동산 매매업자로 「소득세법」 제69조의 규정에 따라 양도소득세 계산방법을 준용[소득세법 제97조(필요 경비 계산) 및 제104조(양도세의 세율)]하여 산출된 세액으로 토지 등 매매차익 예정신고를 하고,

산출세액을 납부하고 차년도 종합소득세가 과세표준 확정신고로 확정되어 납부한 경우 양도소득세와 동일하게 개발비용으로 인정가능한지 여부와 만약 양도소득세와 동일하게 개발비용 인정시 금액 산출방법은?

회신내용 (토지정책과-478, 2015. 1. 19)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제12조제1항에 따르면 부과 개시 시점 후 개발부담금을 부과하기 전에 개발부담금 부과 대상 토지를 양도하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세 또는 법인세가 부과된 경우에는 해당 세액 중 부과 개시 시점부터 양도시점까지에 상당하는 세액을 개발비용에 계상할 수 있도록 규정하고 있습니다.

부동산 매매업자가 토지 등 매매차익 예정신고에 따라 세액을 납부한 경우 그 세액은 중간 예납적인 성격으로서 양도소득세에 준하는 확정금액으로 볼 수 없으나 종합소득세 과세표준 확정 신고 및 납부로 토지 매매차익에 대한 세액이 확정되어 양도소득세 성격을 가지는 경우라면 개발이익환수법 제12조제1항에 따라 양도소득세로 개발비용 공제가 가능할 것으로 판단됩니다.

다만, 양도소득세 인정 여부는 귀 구에서 사실관계를 확인하여 결정하시기 바랍니다.

법인세 개발비용 인정 여부

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률」 제12조에서 개발비용 인정 가능한 법인세는 사업기간 중 개발사업 토지의 양도·양수가 이루어진 경우 양수자가 개발부담금을 납부하되, 양수자에게는 양도자가 납부한 양도소득세 또는 법인세를 개발비용으로 인정해 주라는 것인 지?

- 사업기간 중 소유권 변동이 없었던 아파트 분양의 경우 토지분양으로 인한 소득(토지분 매출소득)을 부과 종료 시점 이후에 토지가 양도된 때로 보아 위 법에서 말하는 토지 등 양도소득에 해당하는 법인세로 인정할 수 있는지?

회신내용 (토지정책과-8705, 2016.10.26)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제12조제1항에 따르면 부과개시시점 후 개발부담금을 부과하기 전에 개발부담금 부과대상 토지를 양도하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세 또는 법인세가 부과된 경우에는 법 제11조에도 불구하고 해당 세액 중 부과개시시점부터 양도 등의 시점까지에 상당하는 세액을 같은 조에 따른 개발비용에 계상할 수 있도록 규정하고 있습니다.

상기 규정에서 양도소득세, 법인세를 개발비용으로 계상할 수 있도록 한 취지는 양도소득세 또는 법인세 부과대상인 토지의 양도로 인한 소득과 개발부담금의 부과대상인 개발이익이 그 실질에 있어서는 동일하다는 점을 고려하여 그 양도세액 등을 개발비용으로 계상하여 공제할 수 있도록 한 것으로 판단됩니다.

따라서, 법인이 개발부담금 부과대상 토지의 양도로 인하여 얻은 소득이 다른 소득과 합산되어 그 전체 소득에 대하여 법인세가 부과된 경우에도 그 법인세액 중 개발부담금 부과대상 토지의 양도로 인한 소득에 대하여 법인세가 부과된 부분 중 부과개시시점부터 양도시점까지에 상당하는 세액은 개발비용으로 인정할 수 있을 것으로 판단되나,

귀 질의의 법인세에 대한 개발비용 인정 여부에 대한 최종 판단은 개발부담금 부과권자인 귀 시에서 법인세법 등 관계법령 검토 및 산출명세서, 증빙자료 등 사실관계를 조사하여 결정하시기 바랍니다.

[참고사항] 법제처 24-0629, 2024. 11. 26., 민원인

- 질의요지: 토지 양도(분양)로 인한 소득에 대해 법인세를 미리 납부하였으나, 분양된 토지의 잔금 청산이 이루어지지 않은 시점에서 개발부담금을 결정·부과할 때, 그 분양된 토지의 양도소득에 대해 이미 납부한 법인세액 중 잔금청산이 이루어지지 않은 부분에 상당하는 세액을 개발비용에 계상할 수 있는지?
- 법령해석: 분양된 토지의 양도소득에 대해 이미 납부한 법인세액 중 잔금청산이 이루어지지 않은 부분에 상당하는 세액은 개발이익환수법 제12조제1항을 근거로 개발비용에 계상할 수 없음

개발부담금 부과·고지 후 법인세 개발비용 인정 여부

질의요지

개발부담금이 부과·고지된 상태에서 개발부담금 납부기한 내에 법인세를 납부한 경우 이를 개발비용으로 추가 인정 가능한지와 가능하다면 「개발이익 환수에 관한 법률」시행령 제20조제1항에 따른 정정 부과를 하여야 하는지? 또는 환급청구에 따라 환급을 하여야 하는지?

개발부담금이 부과·고지된 상태에서 개발부담금 납부기한이 지난 이후 법인세를 납부한 경우 이를 개발비용으로 추가 인정 가능한지와 가능하다면 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제20조제1항에 따른 정정 부과를 하여야 하는지? 또는 환급청구에 따라 환급을 하여야 하는지?

회신내용 (토지정책과-10459, 2016.12.29)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제12조제1항에 따르면 부과개시시점 후 개발부담금을 부과하기 전에 개발부담금 부과대상 토지를 양도하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세 또는 법인세가 부과된 경우에는 법 제11조에도 불구하고 해당 세액 중 부과개시시점부터 양도 등의 시점까지에 상당하는 세액을 같은 조에 따른 개발비용에 계상할 수 있도록 규정하고 있습니다.

상기 규정에서 양도소득세, 법인세를 개발비용으로 계상할 수 있도록 한 취지는 양도소득세 또는 법인세 부과대상 토지의 양도로 발생한 소득과 개발부담금의 부과대상인 개발이익이 그 실질에 있어서는 동일하다는 점을 고려하여 그 양도세액 또는 법인세액을 개발비용으로 계상하여 공제할 수 있도록 한 것입니다.

따라서, 상기 규정에 따라 개발비용으로 인정이 가능한 법인세액은 실제 납부한 금액과 상관없이 부과개시시점 후 개발부담금을 부과하기 전에 개발부담금 부과대상 토지의 양도 등으로 발생한 소득에 대하여 확정·부과된 법인세(가산세, 연체이자 제외) 중 부과개시시점부터 양도 등의 시점까지의 상당하는 법인세액을 개발비용으로 계상할 수 있습니다.

한편, 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제20조제1항에 따르면 개발부담금을 결정한 후에 그 결정내용에 누락 또는 오류가 있는 것을 발견한 경우에는 즉시 그 개발부담금을 조사하여 정정하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 개발부담금을 부과하기 전에 개발부담금 부과대상 토지의 양도로 인하여 법인세가 부과되어 관련 법인세액을 개발비용으로 인정받으려고 납부의무자가 개발비용 산출명세서 및 관련 증빙자료(법인세 고지서, 개발비용으로 인정 가능한 법인세액 산출근거 등)를 부과권자에게 제출하였으나 개발비용으로 인정받지 못하였다면 상기 규정에 따라 개발비용으로 인정하여 개발부담금을 정정 부과가 가능하나, 귀 질의의 사례가 이에 해당되는지는 부과권자인 귀 구에서 법인세법 등 관계법령 검토 및 사실관계 조사하여 판단하기기 바라며,

아울러, 상기 규정에 따라 개발부담금이 부과된 이후에 개발부담금 부과대상 토지의 양도로 인하여 발생한 법인세액은 개발비용으로 인정은 곤란할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

개발부담금 부과·고지 후 법인세 개발비용 인정 여부

질의요지

개발부담금 부과 고지(2015.3.20.) 이후 납부의무자가 양도소득세를 관할 세무서에 신고(2016.10.24.)하여 양도소득세가 부과된 경우 개발비용으로 인정하여 개발부담금 정정 부과 및 환급이 가능한 지?

회신내용 (토지정책과-10460, 2016.12.29)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제12조제1항에 따르면 부과개시시점 후 개발부담금을 부과하기 전에 개발부담금 부과대상 토지를 양도하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세 또는 법인세가 부과된 경우에는 법 제11조에도 불구하고 해당 세액중 부과개시시점부터 양도 등의 시점까지에 상당하는 세액을 같은 조에 따른 개발비용에 계상할 수 있도록 규정하고 있습니다.

상기 규정에서 양도소득세, 법인세를 개발비용으로 계상할 수 있도록 한 취지는 양도소득세 또는 법인세 부과대상 토지의 양도로 발생한 소득과 개발부담금의 부과대상인 개발이익이 그 실질에 있어서는 동일하다는 점을 고려하여 그 양도세액 또는 법인세액을 개발비용으로 계상하여 공제할 수 있도록 한 것입니다.

따라서, 상기 규정에 따라 개발부담금이 부과된 이후에 개발부담금 부과대상 토지의 양도로 인하여 양도소득세가 부과된 경우에는 개발비용으로 인정되지 않으므로 개발부담금 정정 부과 및 환급은 곤란할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

개발사업 준공전 토지소유주가 변경된 경우 납부된 양도소득세액만 개발비용으로 인정되는지 부과된 양도소득세 전체가 인정되는지 여부

질의요지

甲이 개발사업의 인가 등을 받아 시행하던 중 토지를 乙이 매수하여 준공한 경우, 당해 토지 양도에 따라 甲에게 양도소득세가 부과되었고 甲이 양도소득세 부과금액 중 일부를 납부하고 일부를 체납한 경우 개발비용으로 인정되는 양도소득세는 甲에게 부과된 양도소득세 본세 전체인지 甲이 납부한 양도소득세만을 말하는 지 여부

회신내용 (토지정책과-5287호, 2013. 12. 13)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제12조제1항에 따르면 부과개시시점 후 개발부담금을 부과하기 전에 토지나 사업의 양도 등으로 발생한 소득에 대하여 양도소득세가 부과된 경우에는 제11조에도 불구하고 해당 세액중 부과개시시점부터 양도 등의 시점까지에 상당하는 세액을 같은 조에 따른 개발비용에 계상할 수 있다로 규정되어 있습니다.

귀 질의하신 경우 위 조문에 따라서 개발비용으로 인정가능한 양도소득세액은 납부한 금액과 상관없이 부과개시시점 후 개발부담금을 부과하기 전에 토지 양도 등으로 발생한 소득에 대하여 확정·부과된 양도소득세 본세(가산세, 연체이자 제외) 중 부과개시시점부터 양도 등의 시점까지의 상당하는 세액을 개발비용으로 계상할 수 있음을 알려드립니다.

바. 표준비용

건축물의 용도변경 사업과 건축물의 증축사업 혼합개발시 표준비용 적용 범위

질의요지

건축법상 증축 및 용도변경으로 인한 지목변경사업[주유소(지목 : 주유소) → 근린생활시설(지목 : 대지)]의 경우 표준비용 적용시 용도변경을 포함하여 허가 등을 받은 전체면적에 대하여 표준비용을 적용하여야 하는 지? 아니면 증축 부분의 토지면적에 대해서만 안분 계산하여 표준비용을 적용해야 하는 지?

회신내용 (토지정책과-112, 2016.1.7)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조제2항에 및 동법 시행령 제12조제6항에 따르면 면적이 2,700㎡ 이하의 개발사업(토지개발 비용의 지출 없이 용도변경 등으로 완료되는 개발사업은 제외한다)의 경우에는 법 제11조제1항제1호에 따른 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액을 산정할 때 국토교통부장관이 고시하는 단위면적당 표준비용을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

아울러, 「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 제11조의12의 제1호의 규정에 따르면 법 제11조제2항 본문 괄호안의 “토지개발 비용의 지출 없이 용도변경 등으로 완료되는” 사업으로 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」[별표1] 제7호의 근거법률 및 사업명란의 「건축법」 제19조에 따른 용도변경을 하는 경우를 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의하신 사항은 토지개발 비용이 수반되는 「건축법」 제11조에 따른 건축물 증축(수평)허가 사업과 토지개발 비용이 수반되지 않는 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 사업을 복합적으로 시행하는 것으로, 이 경우 표준비용 적용은 토지개발 비용이 수반되는 증축 부분의 토지면적에 대해서만 안분 계산하여 표준비용을 적용하여야 할 것으로 판단되나, 표준비용 적용여부에 대한 결정은 부과징수관청인 사상구에서 관련 인허가 서류, 현지 확인 등 사실관계를 조사하여 판단하시기 바랍니다.

표준비용과 문화재 발굴비용을 혼용하여 개발비용으로 할 수 있는지

질의요지

개발사업 대상지역 중 특정부분에서 문화재 발굴에 지출된 비용이 표준개발비용으로 산정한 비용보다 더 큰 경우에는 표준비용으로 산정한 비용과 문화재 발굴 비용을 더하여 개발비용으로 인정할 수 있는지

회신내용 (국민신문고-2023.02.14.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조제2항 및 같은 법 시행령 제12조제6항에 따르면, 2,700㎡이하의 개발사업(“토지개발비용의 지출 없이 용도변경 등으로 완료되는 개발사업”은 제외한다)의 경우에는 제1항제1호에 따른 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액을 산정할 때 국토교통부장관이 고시하는 단위면적당 표준비용을 적용할 수 있고, 납부의무자가 원하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

따라서 납부의무자는 개발비용을 산정할 때 표준비용 방식과 실비정산 방식 중에서 유리한 방식을 선택할 수 있을 뿐, 양 방식을 혼용하여 개발비용을 산정할 수는 없을 것으로 판단되나, 구체적인 사항에 대해서는 인·허가 내용 및 사실관계 등을 확인하여 판단할 사항으로 해당 개발부담금 부과징수권자인 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

개발사업 도중 인허가가 취소된 경우 표준비용 적용 가능 여부

질의요지

개발사업이 취소되어 개발부담금 산정・부과시 표준비용 적용 가능 여부?

회신내용 (토지정책과-8708, 2016.10.26)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조제2항 및 동법 시행령 제12조제6항에 따르면 면적 2,700㎡ 이하의 개발사업의 경우에는 법 제11조제1항제1호에 따른 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액을 산정할 때 국토교통부장관이 고시하는 단위면적당 표준비용을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

표준비용 제도는 면적 2,700㎡이하의 1건의 개발사업 시행시 소요되는 개발비용 중 순공사비·조사비·설계비·일반관리비의 합계액을 국토교통부장관이 산정하여 고시하는 단위면적당 표준비용을 적용하여 간편하게 산정하도록 함으로써 개발비용 산정 절차를 간소화하여 부과권자와 납부의무자의 편의(시간 및 비용 절약 등)를 증진하고, 적정 개발이익을 환수하기 위하여 마련한 것입니다.

따라서, 개발사업 시행도중 관계법령에 따라 해당 인가등이 취소되어 개발부담금 산정·부과시 표준비용을 적용할 경우 과도한 개발비용이 인정되어 적정 개발이익의 환수가 되지 않는 문제점이 발생되므로 귀 질의의 사례의 경우에는 표준비용 적용은 곤란할 것으로 판단되나, 표준비용 적용 여부에 대한 최종 판단은 관계법령 및 인허가 서류 등 사실관계를 조사하여 부과권자인 귀 시에서 결정하시기 바랍니다.

건축물의 용도변경사업의 표준비용 적용 가능 여부

질의요지

동물 및 식물 관련시설(축사, 지목 : 목장용지)을 창고시설로 용도변경 신고 후 바닥 포장공사를 실시한 경우 표준비용 적용 가능 여부?

회신내용 (토지정책과-7045, 2015.9.24)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조제2항 및 동법 시행령 제12조제6항에 따르면 면적이 2,700㎡ 이하의 개발사업(토지개발 비용의 지출 없이 용도변경 등으로 완료되는 개발사업은 제외한다)의 경우에는 법 제11조제1항제1호에 따른 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액을 산정할 때 국토교통부장관이 고시하는 단위면적당 표준비용을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

아울러, 「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 제11조의12의 제1항의 규정에 따르면 법 제11조제2항 본문 괄호안의 “토지개발 비용의 지출 없이 용도변경 등으로 완료되는 개발사업”으로 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 [별표1] 제7호의 근거법률 및 사업명란의 「건축법」 제19조에 따른 용도변경을 하는 경우, 농지전용허가 등을 통하여 토지의 형질변경이 수반되지 않는 공부상의 지목 변경으로 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의하신 사항이 「건축법」 제19조에 따라 축사용 건물을 창고시설로 용도변경을 하는 경우에 해당하면 위 규정에 따라 표준비용을 적용할 수 없을 것으로 판단되나, 귀 질의의 경우가 이에 해당하는 지는 인허가 서류, 현지 확인 등 사실관계를 조사하여 귀 군에서 판단하시기 바랍니다.

[제도개선 참고사항] 국토교통부 고시 제2015 - 953호(2015.12.18) 표준비용 적용기준

- (제4조 제6호) 건축물의 용도변경으로 완료되는 개발사업으로서 포장공사 등 경미한 토지개발 비용의 지출이 있는 경우에는 제3조에 따른 단위면적당 표준비용 중 해당 지역 산지외 단위면적당 표준비용 단가의 40%를 적용하여 산정한다.

2. 개발비용의 산정절차

가. 개발비용 산출명세서의 제출

(1) 제출시기

(가) 대규모 개발사업의 경우

질의요지

1990년 6월 20일에 약 3,640,100㎡의 토지에 '산업입지및개발에관한법률'에 의한 산업단지개발사업승인을 받아 그 면적의 일부인 489,228㎡를 10여차례에 걸쳐 준공전 사용허가(분양)를 받은 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지와 만약 개발부담금 부과대상에 해당된다면 각 사용허가 면적별로 개발비용을 명확하게 구분하여 내역서를 제출할 수 없는 경우 개발부담금 산정방법은

회신내용

1997.1.13. 개정된 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제3항의 규정에 의거 산업입지및개발에관한법률에 의한 산업단지개발사업(수도권에 소재하는 산업단지는 제외)은 개발부담금을 면제하도록 되어 있으나,

이 개정규정은 같은 법 부칙 제2항의 규정에 의거 이 법 시행당시 부과종료시점부터 3월이 경과하지 아니한 경우로서 개발부담금이 부과되지 아니한 사업분부터 적용하도록 되어 있고, 또한 같은 법 제9조제3항 단서의 규정에 의거 "관계법령에 의하여 부과대상토지의 일부가 준공된 경우"나 "납부의무자가 개발사업의 목적용도로 사용을 개시하거나 타인에게 분양등 처분하는 경우로서 대통령령이 정하는 경우" 등에는 이를 준공 전 부과종료시점으로 보아 개발부담금을 부과하도록 되어 있으므로

귀 질의에서 위 개정법률 시행일인 1997.1.13.부터 3개월 전에 관계법률의 규정에 의하여 사용허가(분양)를 받은 토지는 개발부담금 부과대상에 해당되는 것이며

이 경우, 같은 법 제14조 및 같은 법 시행령 제13조제4항의 규정에 의거 당해 사업이 대규모 사업의 일부에 해당되어 각 사업별로 구분하여 개발비용내역서를 제출할 수 없는 경우에는 전체 개발사업이 완료된 후에 개발비용내역서를 제출하여 각 사업별로 개발부담금을 산정 부과할 수 있도록 되어 있음

질의요지

장기 개발사업인 ********건설사업에 대하여 「개발이익 환수에 관한 법률」 제14조제1항 본문에 따라, 단계별 사업 완료 후 개발부담금 부과 가능 여부

회신내용 (토지정책과-3851, 2020. 5. 8)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”) 제9조제3항 각호 외의 부분 단서에 따라 개발부담금 부과대상 토지의 전부 또는 일부가 “1. 관계법령에 따라 부과대상 토지의 일부가 준공된 경우” 등에 해당하면 해당 토지에 대하여는 그에 해당하게 된 날을 ‘부과종료시점’으로 하도록 규정하고 있습니다.

법 제14조제1항에 따르면, 국토교통부장관은 ‘부과종료시점’부터 5개월 이내에 개발부담금을 결정·부과하여야 합니다.

다만 예외적으로, 법 제14조제1항 단서에 따라 제9조제3항 각호 외의 부분단서에 해당하는 경우로서 해당사업이 대규모사업의 일부에 해당되어 제11조에 따른 개발비용의 명세를 제출할 수 없는 경우에는 전체 개발사업이 끝난 후에 법 제9조제3항 각호의 어느 하나에 해당하는 토지별로 부담금을 산정하여 부과할 수 있도록 규정하고 있습니다.

위 사항은 예외적으로 인정되는 경우로서 개발비용 명세를 제출할 수 없는 경우에 개발부담금 부과권자의 재량으로 적용하는 사항이고, 반드시 전체공정이 끝난 후 개발부담금을 부과하여야만 하는 것은 아닌 점, 개발부담금 제도의 취지와 20년 이상의 장기 개발사업이 끝난 후 부과시의 문제점(금전가치의 변동, 제도 변동 가능성 등) 등을 종합적으로 고려해 볼 때, 일부 준공된 토지별로 부담금을 부과하고 각 단계별 공통지출된 개발비용과 관련한 개발부담금은 전체 개발사업이 끝난 후에 같은 법 시행령 제15조의2 및 제20조에 따라 재산정·조정 또는 정정 부과할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(나) 개발비용내역서 제출 후 증빙자료를 보완하는 경우

질의요지

개발비용산정내역서 제출시에는 우선 성토비용만 입증하여 개발비용으로 인정받고, 성토를 위한 상차비 및 운반비는 추후 증빙자료를 구비하여 추가로 제시한 경우, 그 상차비 및 운반비를 개발비용으로 인정받을 수 있는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등은 이를 개발비용으로 산정할 수 있도록 되어 있고, 같은 법 시행령 제17조제1항의 규정에 의거 부담금을 결정한 후 그 결정내용에 탈루 또는 오류가 있는 것을 발견한 때에는 이를 정정할 수 있도록 되어 있으므로

귀 질의의 경우, 당해 개발사업의 시행과 직접 관련하여 지출된 순공사비 등으로서 당초 개발비용산정내역서 제출시 증빙서류를 갖추지 못하여 개발비용으로 인정받지 못한 부분이 있다면, 추후에라도 증빙서류를 제출하여 개발비용으로 인정받을 수 있을 것으로 판단됨

(다) 부과고지 후 개발비용내역서를 제출하는 경우

질의요지

불가피한 사유로 개발비용산출내역서를 제출하지 않아 개발비용이 없는 것으로 간주하고 개발부담금이 부과된 경우에 차후 정산부과하기전 또는 후에라도 개발비용내역서를 제출하면 이를 개발비용으로 인정가능 여부

회신내용 (토재 58307-794. 96.12.10)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙」 제14조의 규정에 의거 개발비용내역서는 부과종료시점부터 25일 이내에 제출토록 되어 있으며, 위 기일을 위반하여 제출한 경우에는 200만원 이하의 과태료에 처하도록 되어 있으므로, 개발비용은 적어도 개발부담금 부과고지 전에 내역서를 제출할 경우에 한하여 인정되는 것이 원칙이나,

귀 질의와 같이 개발비용으로 지출된 사실이 명백하나 부과권자가 이를 전혀 인정치 않고 개발부담금을 산정 부과하였다면 부과권자는 추후 같은 법 시행령 제17조제1항의 규정에 의거 부담금의 정정 등으로 개발비용 인정이 가능할 것임

질의요지

1. 개발부담금 납부기간이 경과하여 개발비용의 인정이 가능한지
2. 개발부담금 본 부과 후 개발부담금 대상지의 사업부지를 매각하여 발생한 양도소득세는 개발비용으로 인정이 가능한지

회신내용

1. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 등의 규정에 의하면 개발부담금 부과기간이 경과한 후에 시행한 공사비 등은 개발비용으로 인정되지 않습니다.

2. 또한, 「개발이익 환수에 관한 법률」 제12조의 규정에 의하면 양도소득세가 개발비용으로 인정되는 경우는 부과개시시점 후 부과 전에 양도소득세가 부과된 경우로 한정하고 있으므로 개발부담금 부과 후에 사업부지를 양도한 경우에는 개발비용으로 인정되지 않습니다.

(2) 증빙서류

◥ 실제 지출한 비용으로 산정

질의요지

개발비용을 실제 지출한 비용(조달청 낙찰가 및 실 지출비용)으로 산정해야 하는지 아니면 예정가격(정부표준품셈과 단가에 따른 원가계산)으로 산정해야 하는지 여부

회신내용 (토지정책과-3052, 2018.5.4)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제12조에 따르면 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비 등은 개발비용으로 산정하도록 규정되어 있고,

아울러, 개발비용은 납부 의무자가 해당 사업의 시행과 관련하여 지출한 비용의 합계액으로서 산출명세서와 증명서를 갖춘 금액으로 하되, 일반관리비는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제9조 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제10조에 따른 예정가격 결정기준과 요율을 적용하여 산정한 금액으로 한다고 규정되어 있으며,

또한, 개발비용을 산정할 때 납부의무자가 제시한 금액 중 순공사비(재료비·노무비·경비)는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제9조 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제10조에 따른 예정가격 결정기준 중 공사원가계산을 위한 재료비·노무비·경비의 산출방법을 적용하여 산출하되, 정부표준품셈과 단가(정부고시가격이 있는 경우에는 그 금액을 말한다)에 따른 금액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 금액은 개발비용으로 보지 아니한다고 규정되어 있습니다.

따라서, 개발비용 중 순공사비(재료비·노무비·경비)는 예정가격 결정기준 중 공사원가계산을 위한 재료비·노무비·경비의 산출 방법을 적용하여 산출하되 정부표준품셈과 단가(정부고시가격이 있는 경우에는 그 금액을 말한다)에 따른 금액을 한도로 하여 납부 의무자가 지출한 산출명세서와 증명서를 갖춘 금액으로 하여야 하므로 실제 지출비용인 조달청 낙찰가로 개발비용을 산정하는 것이 타당한 것으로 판단됨을 알려드립니다.

개발비용명세서에 세금계산서, 영수증이 첨부되어야 하는지

질의요지

개발비용산출내역서를 첨부하고, 개발비용 명세서에 세금계산서, 영수증이 첨부되지 않아도 개발 비용으로 인정이 가능한지 여부

회신내용 (토지정책과-5447, 2010.11.22)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제11조 및 시행령 제10조에 의거 당해 사업의 시행과 관련하여 지출한 순공사비 등을 개발비용으로 인정하고 있으며, 사업시행자가 개발비용산출내역서 및 증명서류를 갖추어 제시한 금액으로 하도록 되어 있음을 알려드리며, 실질적인 인정가능 여부는 부과징수권자가 증명서류 등을 검토하여 결정할 사실판단 사항입니다.

〈순공사비, 조사비, 설계비 산정〉

○ 개발비용은 개발부담금 납부의무자가 해당 사업의 시행과 관련하여 지출한 순공사비*, 조사비**, 설계비 등 비용의 합계액으로서 산출명세서와 증명서를 갖춘 금액으로 산정 (원칙)

* 해당 개발사업을 위하여 지출한 재료비·노무비·경비의 합계액

** 측량비, 각종 영향평가에 드는 비용, 매장문화재의 지표조사 및 발굴 비용 등

○ 개발비용의 최고한도

- 납부의무자가 제시한 금액 중 순공사비, 조사비, 설계비의 개발비용의 금액이 다음 기준에 따라 산출한 금액을 초과하는 금액은 개발비용으로 보지 아니함

• (순공사비: 재료비 · 노무비 · 경비) 예정가격 결정기준 중 공사원가계산을 위한 재료비 · 노무비 · 경비의 산출방법을 적용(정부고시가격이 있는 경우에는 정부표준품셈과 단가)하여 산출한 금액의 범위안에서 인정

• (조사비, 설계비) 엔지니어링사업대가의 기준에 따라 산정한 금액의 범위 안에서 인정

☞ 위에서 산정한 금액을 초과하는 경우 개발비용산정기관이 적합한 것으로 확인한 경우 등 「개발이익환수법 시행령」 제12조제4항에서 정한 사항에 한하여 인정

나. 개발비용 산정

(1) 개발비용 산정면적

(가) 부과대상사업과 부과면제사업이 혼용된 경우

부과대상면적이 일부인 경우

질의요지

지목이 전·답·대·잡종지 등으로 혼용되어 있는 토지에 창고 및 물류센타를 건축하여 개발부담금 부과대상이 된 경우, 기존의 잡종지 부분은 개발부담금 부과면적에서 제외되는지, 이 경우 개발비용 산정방법은?

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호 및 같은 법 시행규칙 별표2의 규정에 의거 창고 및 물류센타 등의 건축으로 지목변경 수반사업을 시행하여 개발부담금 부과대상이 된 경우에, 부과금액의 산정은 같은 법 시행령 제12조제2항의 규정에 의거 인가 등을 받은 면적 중 당해 사업이 종료된 후 사실상 또는 공부상 지목이 변경된 면적에 한하여 산정 부과하도록 되어 있으므로

귀 질의의 경우, 지목이 전·답·대·잡종지 등으로 되어 있는 토지에 위 규정에 의거 창고 및 물류센타 등을 건축하여 지목이 잡종지로 변경된 경우, 사실상 또는 공부상의 지목이 변경되지 않는 잡종지 부분은 개발부담금 산정에서 제외되며

이 경우, 개발비용은 같은 법 시행령 제12조제3항의 규정에 의거 총지출비용 중 지목이 변경된 부분에 지출된 비용으로 산정하도록 되어 있으므로, 지목이 변경되지 않는 잡종지부분에 지출된 비용은 개발비용으로 산정할 수 없으며, 지목이 변경된 부분에 지출된 비용을 명확하게 구분할 수 없는 경우에는 면적비율에 의하여 산정하도록 되어 있음

분양아파트와 임대아파트 혼용된 경우

질의요지

대한주택공사에서 전체면적 중 20,187㎡는 영구임대아파트, 31,929㎡는 분양아파트를 건설하였을 때 부과대상인 분양아파트 부분의 면적에 대하여 개발부담금을 부과할 때 도시계획도로의 기부채납면적의 범위는 전체 기부채납면적에 대하여 인정하는지 또는 임대아파트와 분양아파트의 면적비율로 안분하는지의 여부

회신내용 (토재 58306-355. 96.5.29)

일단의 단지 내에 주택건설사업(영구임대 및 분양아파트 면적 52,116㎡)을 승인하면서 승인조건으로 도시계획도로를 개설하여 기부채납하도록 한 사항이므로 영구임대 및 분양아파트의 면적비율로 안분하여 개발비용을 인정하여야 함

(나) 연접사업의 경우

연접사업의 개발비용 산정 방법

질의요지

개발부담금을 산정함에 있어 “동일인이 연접한 토지에 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 개발사업의 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것”으로 보도록 되어 있는데, 개발비용은 왜 각각의 사업으로 보아 산정하는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항의 규정에 의하면, 개발부담금의 부과대상이 되는 개발사업의 규모를 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적을 기준으로 산정하도록 하고,

이 경우 동일인이 연접한 토지에 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 개발사업의 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지 면적을 합산한 면적에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 되어 있는 바, 위 규정은 개발부담금의 부과대상이 되는 면적 규모를 정하는 경우에 적용되는 규정이며 개발부담금의 산정에 있어서는 같은 법 제8조의 규정에 의거 부과종료시점의 부과대상토지의 가액에서 부과개시시점의 부과대상토지의 가액과 부과기간동안의 정상지가상승분 및 개발비용 등을 뺀 금액으로 산정하여 부과하도록 되어 있으므로, 위 연접사업의 경우에도 개발부담금의 산정은 각 사업의 개시 및 종료시점을 기준으로 산정하게 되고, 이에 따른 개발비용도 각각의 사업별로 산정하게 되는 것임

연접사업의 개발부담금 산정 방법

질의요지

연접사업의 개발부담금 산정 시 인가등을 받은 사업별로 각각 부과하는 것인지, 연접사업 전체를 1개의 사업으로 보아 면적을 합산하여 1건으로 부과하는 것인지

회신내용 (토지정책과-2188. 2023.4.4.)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항에 따르면 동일인(법인을 포함하여, 자연인인 경우에는 배우자 및 직계존비속을 포함)이 연접한 토지(동일인이 소유한 연속된 일단의 토지인 경우를 포함한다)에 하나의 개발사업이 끝난 후 5년이내에 개발사업의 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 규정하고 있고,

「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 제4조제4항에 따르면 동일인이 연접한 토지에 둘 이상의 개발사업을 각각 다른 시기에 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 그 사업지구의 면적을 합하여 모두 개발부담금 부과대상으로 하며, 먼저 착수한 사업지구가 이미 완료되었다 하더라도 모두 합산하여 개발부담금을 부과하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 위 규정은 동일인이 둘 이상의 개발사업을 각각 다른 시기에 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에 연접사업을 합산한 면적이 부과대상 규모인지 판단하기 위한 규정으로, 개발부담금은 인가등을 받은 사업별로 각각 산정하여 부과하여야 할 것으로 판단되나, 개발부담금 산정에 대해서는 부과권자가 관련 법령, 해당 인·허가 내용 등을 종합적으로 조사·검토하여 최종 판단하시기 바랍니다.

3. 개발비용 산정기관

개발비용 산출내역서 재산정

질의요지

개발비용을 산정함에 있어서, 납부의무자가 제출한 산출내역서(예정가격 작성준칙에 준하여 산출)를 부과권자 확인산정할 때 도급내역단가(예정가격에 낙찰률을 곱한 단가)를 기준으로 재산정하여 당초 산출내역서를 감액할 수 있는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제10조의 규정에 의하면 개발비용은 납부의무자가 당해 사업시행과 관련하여 지출한 금액으로서 그 산출내역서와 증빙서류를 갖추어 제시한 금액으로 하며, 이 경우 재료비·노무비·경비는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제9조의 규정에 의한 예정가격결정기준 중 공사원가계산을 위한 재료비·노무비·경비의 산출방법을 적용하여 산출하되 정부표준품셈과 단가에 의한 금액의 범위 내에서 인정하도록 하고 있습니다. 다만, 개발비용산정기관이 동 기준에 적합한 것으로 확인한 경우에는 당해 개발비용이 위 금액을 초과하는 경우에도 인정하도록 하고 있으며, 부과권자는 납부의무자가 제시한 금액의 사실여부 확인 등을 위하여 별도로 개발비용산정기관에 검토의뢰를 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

제 4 절 정상지가상승분

1. 정상지가상승분의 종류

가. 개시시점지가 산정을 위한 정상지가상승분

질의요지

'92.2.26. 토지를 취득하여 '96.4.12. 공장부지 조성목적으로 초지전용허가를 받아 '98.1.10. 준공검사를 받은 경우, 동 개발사업에 대한 개발부담금 부과 개시시점지가를 매입가를 기준으로 산정하고자 한다면, 동 부과개시시점지가 산정을 위한 정상지가상승분 적용기간은 언제부터 언제까지인지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항 단서 및 같은 법 시행령 제9조제5항제5호의 규정에 의거 납부의무자가 "부과개시시점이전에 매입한 경우로서 취득세 또는 등록세의 과세표준"에 의한 매입가액을 부과종료시점부터 25일이내에 신고하는 경우에는 "그 가액에 매입일부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 가감한 가액"으로 개발부담금 부과개시시점지가를 산정할 수 있도록 되어 있고,

같은 법 제9조제1항의 규정에 의거 개발부담금의 부과개시시점은 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 인가 등을 받은 날로 하도록 되어 있으므로

귀 질의에서, 개발부담금의 부과개시시점지가 산정을 위한 정상지가상승분 적용기간은 토지의 매입일부터 초지전용허가일까지가 되는 것임

나. 부과기간동안의 정상지가상승분

질의요지

인허가일이 '06.12.28일이나 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제6조의2에 의하여 부과개시시점이 개발제한구역해제일 2년 전으로 소급되는 경우에 같은 법 시행령 제2조 제5항 규정의 개정된 정기예금이자율(연 8% → 연 6%)의 적용이 가능한지 여부

회신내용

'06.12.15일 개정된 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 제2조 제5항의 정기예금 이자율의 적용시점은 같은 법 시행령 부칙(제19752호) 제2조제2항에 의하여 '06.12.15일 이후 최초로 인가등을 받는 사업부터 적용됩니다.

따라서 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제6조의2에 의하여 부과개시시점이 개발제한구역해제일 2년 전으로 소급된다고 하더라도 적용시점은 동일하게 적용될 것으로 판단되어 귀 질의와 같이 인허가일이 '06.12.15일 이후인 경우에는 연 6%의 정기예금이자율이 적용될 것입니다.

제3장

개발부담금의 부과와 징수

제 1 절 부담금의 부과

1. 대상사업의 고지

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙」 제15조의2*에서는 시장·군수·구청장은 개발사업의 승인 후 15일 이내에 대상사업의 고지를 해야 한다고 하고 있습니다. 알림의 통지 사항도 아닌 의무사항으로 규정하고 있습니다. 그렇다면 이 시장·군수·구청장이 이 의무를 지키지 않았을 때 어떻게 되는지

* 현 「개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙」 제22조(대상사업의 고지) ① 영 제27조에 따른 대상 사업의 고지는 법 제25조제1항에 따른 인가등이 통보된 날부터 15일 이내에 하여야 한다.

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제15조제2항의 규정에 의하면 개발부담금은 이를 부과 고지할 수 있는 날부터 5년이 경과한 후에는 이를 부과할 수 없도록 되어 있습니다. 같은 법 시행규칙 제15조의2 규정에 따라 대상사업을 고지를 하지 않았다고 하더라도 부과 징수할 수 없는 것은 아닙니다.

질의요지

1. 당 법인은 건축법에 의한 문화 및 집회시설 중 전시장으로 규모 1만평 이상에 해당되는 사업규모로 2006년에 인허가를 받았습니다. 개발부담금 대상에서 제외되는 것이 아닌지요
2. 개발사업의 승인이 있은 후 15일 내 개발부담금의 부과대상의 고지가 없었습니다. 부과 대상에서 제외되는 것인지요

회신내용

1. 건축법 시행령 별표1 문화 및 집회시설 중 마목의 전시장인 경우는 개발부담금 부과대상이 되지 않습니다.

2. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제14조의 규정에 의거 개발부담금은 부과종료시점부터 3월 이내(법률 제12245호, 2014. 1. 14, 일부개정으로 5개월로 변경됨)에 결정·부과하도록 되어 있으나, 같은 법 제15조제2항에는 개발부담금은 이를 부과 고지할 수 있는 날부터 5년이 경과한 후에는 부과할 수 없다고 규정되어 있으므로, 가령 부과종료시점부터 3월이 경과되었다하여 개발부담금을 부과할 수 없는 것은 아니고 개발부담금을 부과 고지할 수 있는 날부터 5년이 경과되지 않는 한 개발부담금 부과가 가능합니다.

2. 부담금의 결정 · 부과

(1) 개발부담금 부과기간의 법적 성질

질의요지

1. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제14조에서 건설교통부장관은 부과종료시점 3개월 이내에 개발부담금을 결정 부과하여야 한다의 의미는?
2. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제20조에 의하면 납부의무자는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 제11조의 규정에 의한 개발비용산정내역서를 제출하여야 한다고 규정하고 있는데 이 규정에서 납부의무자는?

회신내용

가. 질의1에 대하여

「개발이익 환수에 관한 법률」 제14조제1항의 규정에 의거 건설교통부장관은 부과종료시점부터 3월 이내(법률 제12245호, 2014. 1. 14, 일부개정으로 5개월로 변경됨)에 개발부담금을 결정·부과하여야 한다고 규정하고 있는 바,

이 규정은 부과권자에 대한 의무규정일 뿐 납부의무자의 부담금 납부의무가 소멸된다는 의미는 아니므로, 납부의무자는 같은 법 제15조제2항의 규정에 의한 부과 고지할 수 있는 날부터 5년이 경과되지 않는 한 부담금의 납부의무가 있다고 보아야 함.

나. 질의2에 대하여

같은 법 제6조의 규정에 의거 개발부담금 부과대상사업의 시행자는 같은 법 시행령 제20조의2의 규정에 의한 대상사업의 고지 여부에 불구하고 개발부담금 납부의무자로서 자료제출 의무가 있음.

(2) 대규모 개발사업의 개발이익 산정

질의요지

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제13조제4항에 의하면 대규모 개발사업에 대하여 부담금을 부과하는 경우에는 전체 개발사업이 완료된 후에 준공 전 부과종료시점에 해당하는 토지별로 부담금을 산정하여 부과 할 경우의 처리

회신내용 토정 58383-1024(1998.6.29.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제14조제1항 단서 및 같은 법 시행령 제13조제4항*(현 시행령 제15조제3항)의 규정에 의하면, 개발부담금을 결정 부과함에 있어 당해 사업이 대규모사업의 일부에 해당되어 준공 전 부과종료시점이 도래된 토지에 대한 개발비용의 내역서를 제출할 수 없는 경우에는 전체 개발사업이 완료된 후에 개발비용내역서를 제출하여 각각의 준공된 토지별로 부담금을 산정하여 부과할 수 있도록 되어 있는 바, 이 경우 부담금 산정은 각각의 준공시점을 기준으로 산정한 부과종료시점의 토지가액의 합계액에 전체 부과개시시점의 가액 및 개발비용과 정상지가상승분을 공제하여 산정하여야 하는 것임.

* **제13조 (부과기준과 부담금의 예정통지)** ④건설교통부장관은 법 제14조제1항 단서에 해당하는 사업에 대하여 부담금을 부과하는 경우에는 전체 개발사업이 완료된 후에 법 제9조제3항 각호의 1에 해당하는 토지별로 부담금을 산정하여 부과할 수 있다.

(3) 개발부담금 결정 · 부과 유예가능 여부

질의요지

양도소득세를 개발비용으로 포함하기 위해 지목변경 처리 지연에 따른 개발부담금 결정·부과의 유예가 가능한 지?

회신내용 (토지정책과-2480, 2017.4.12.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제14조에 따르면 부과 종료 시점(개발부담금 부과대상 개발사업의 준공인가일 등)부터 5개월 이내에 결정·부과하게 되며,

동법 제20조제1항 각 호의 어느 하나에 해당될 경우 납부 연기 또는 분할 납부는 가능하나, 개발부담금 결정·부과 유예에 대해서는 개발이익 환수법령에서 별도로 규정하고 있지 아니함을 알려드립니다.

(4) 추징

개발부담금 추징 대상 여부

질의요지

「중소기업 기본법」 제2조제1항에 해당하는 중소기업 甲(부동산 및 임대업, 제조업 등록)이 연접한 나지 1,953㎡를 취득하여 '14.5.19 연접사업으로 4필지를 적법한 허가를 거쳐 공장부지로 준공하고 그 부지위에 4개의 공장을 건축하여 준공 후 乙, 丙, 丁에게 매매하였음

이 경우 갑이 개발이익환수법 제7조제2항제3호의 개발부담금 50% 경감대상인지와 5년 내에 타인에게 매도하였으므로 개발부담금 추징대상이 되는지 여부

회신내용 (토지정책과-6088호, '14. 9.30)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제2항제3호에 따르면 "「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업이 시행하는 공장용지조성사업은 개발부담금의 50%를 경감하도록 규정하고 있습니다.

또한, 「개발이익 환수에 관한 법률」 제16조 및 동법 시행령 제21조제3항제2호에 따르면 개발부담금 감면대상 사업을 시행한 후 특별한 사유없이 부과 종료 시점 후 5년 이내에 당초 개발사업의 목적용도 외의 용도로 토지를 이용하려는 자에게 그 토지를 양도하는 경우에는 개발부담금의 추징대상으로 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 질의의 경우 乙, 丙, 丁이 甲과 동일한 법 제7조제2항제3호의 중소기업 요건을 충족하고 있고 당초 개발사업의 목적용도로 토지를 이용하는 경우라면, 추징대상이 아님을 알려드리니 귀 군에서 구체적인 사실관계를 파악하여 처리하여 주시기 바랍니다.

개발부담금 추징대상 여부

질의요지

A가 「지방세특례제한법」 제58조의3 제1항에 의거 감면받은 토지에 대하여 2년 이내에 미사용한 사실을 근거로, 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제21조 제3항에 따른 당초 개발사업의 목적용도와 다른 용도로 토지를 이용하는 경우”와 “당초 개발사업의 목적용도 외의 용도로 토지를 이용하려는 자에게 그 토지를 양도하는 경우”로 보아 기 면제한 개발부담금을 추징하여야 되는 지?

회신내용 (토지정책과-8403, 2016.10.17.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제3항제2호의 규정에 따르면 「중소기업창업 지원법」에 따라 사업계획 승인을 받아 시행하는 공장용지 조성사업은 제2항의 규정에도 불구하고 개발부담금을 면제하도록 하고 있습니다.

이는 「중소기업창업 지원법」은 중소기업의 설립을 촉진하고 성장기반을 조성하여 중소기업의 건전한 발전을 통한 건실한 산업구조의 구축을 위한 것으로서, 범정부적인 협력지원을 위하여 개발부담금을 면제하고 있는 것입니다.

또한, 「개발이익 환수에 관한 법률」 제16조 및 같은 법 시행령 제21조제3항제1호에 따르면 개발부담금 감면대상 사업을 시행한 후 특별한 사유 없이 부과 종료 시점 후 5년 이내에 당초 개발사업의 목적용도와 다른 용도로 토지를 이용하는

경우에는 개발부담금의 추징대상으로 규정하고 있고, 「중소기업창업 지원법」 제37조제1항제3호의 규정에 따르면 사업계획의 승인을 받은 공장용지를 다른 사람에게 임대하거나 공장이 아닌 용도로 활용하는 경우 사업계획 승인을 취소할 수 있도록 규정하고 있습니다.

따라서, 상기 법령에 따라 중소기업이 사업계획 승인을 받아 시행하는 공장용지 사업에 대한 개발부담금 면제에 대한 입법취지를 고려할 경우 부과 종료 시점 이후 5년 이내에 공장부지(공장)을 임대하거나, 공장이 아닌 다른 용도로 활용할 경우에는 당초 면제 받은 개발부담금 전부를 추징하여야 하여야 하나,

귀 질의의 사례와 같이 공장용지 조성사업을 완료한 후 공장부지를 다른 사람에게 임대하거나, 다른 용도(공장 이외의 용도)로 사용하지 않고 있는 상태에서 단지 공장이 공실상태에 있거나 미사용하고 있는 사유만으로는 상기 추징사유에 해당하지 않은 것으로 판단되나, 추징여부에 대한 최종 판단은 귀 군에서 관계 법령 및 현장조사 등 사실관계를 조사하여 귀 군에서 결정하시기 바랍니다.

※ [법제처 법령해석, 17-0189, 2017. 9. 13. “공장을 제3자에게 임대한 경우에 감면한 개발부담금을 추징하여야 하는지 여부 등”]

개발부담금 면제 개발사업(중소기업 창업) 추징 여부

질의요지

1) 「중소기업창업 지원법」에 따른 사업계획 승인 취소사유*에 해당하면 개발부담금 추징대상 여부?

* 사업계획 승인 받은 공장용지를 다른 사람에게 임대하거나 공장이 아닌 용도로 활용 등

2) 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제21조(부담금의 추징)에 규정한 목적용도는 인허가 및 사용승인에 의한 건물 자체의 객관적인 용도인지 실제 이용상황에 의한 것인지

3) 「중소기업창업 지원법」에 의한 사업계획 승인 취소사유 발생 시 창업지원법 관련 부서에의 인허가 취소 등 통보에 의해 추징하여야 하는 것인지?

회신내용 (토지정책과-3645, 2016.5.23)

(질의1, 2) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제2항제3호에 따르면 수도권 외의 지역에서 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업이 시행하는 공장

용지조성사업은 개발부담금의 50%를 경감하도록 규정하고 있으나, 같은 법 제7조제3항제2호의 규정에 따르면 「중소기업창업 지원법」에 따라 사업계획 승인을 받아 시행하는 공장용지 조성사업은 제2항의 규정에도 불구하고 개발부담금을 면제하도록 규정하고 있습니다.

이는 「중소기업창업 지원법」은 중소기업의 설립을 촉진하고 성장기반을 조성하여 중소기업의 건전한 발전을 통한 건실한 산업구조의 구축을 위한 것으로서, 범정부적인 협력지원을 위하여 개발부담금을 면제하고 있는 것입니다.

또한, 「개발이익 환수에 관한 법률」 제16조 및 같은 법 시행령 제21조제3항제1호에 따르면 개발부담금 감면대상 사업을 시행한 후 특별한 사유없이 부과 종료 시점 후 5년 이내에 당초 개발사업의 목적용도와 다른 용도로 토지를 이용하는 경우에는 개발부담금의 추징대상으로 규정하고 있고, 「중소기업창업 지원법」 제37조제1항제3호의 규정에 따르면 사업계획의 승인을 받은 공장용지를 다른 사람에게 임대하거나 공장이 아닌 용도로 활용하는 경우 사업계획 승인을 취소할 수 있도록 규정하고 있습니다.

따라서, 상기 법령에 따라 중소기업이 시행하는 공장용지 사업에 대한 개발부담금 면제에 대한 입법취지를 고려할 경우 부과 종료 시점 이후 5년 이내에 공장부지(공장)을 임대하거나, 공장이 아닌 다른 용도로 활용할 경우에는 당초 면제 받은 개발부담금 전부를 추징하여야 할 것으로 판단되며, 개발이익 환수법령에서 추징사유로 규정한 목적용도와 다른 용도는 건물(공장) 자체의 객관적 이용상황(건축물 대장 등에 공장으로 기재) 뿐만 아니라 실제 이용상황(공장 아닌 다른 용도로 활용)도 함께 고려하여야 할 것으로 판단됩니다.

(질의3) 중소기업 창업지원법 등 관련 인허가 부서의 사업계획 승인 취소 등의 통보가 없더라도 개발부담금 징수부서 등 타 부서(기관)의 현장조사 등에 의해 개발부담금 추징사유(목적용도와 다른 용도로 이용 등) 적발된 경우에도 개발부담금을 추징하여야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

개발부담금 면제 개발사업(중소기업 창업) 추징 여부

질의요지

A라는 법인이 중소기업 창업('13. 8. 30)을 사유로 개발부담금을 면제 받고, '15. 4. 15. 공장설립 완료신고 및 공장등록을 마친 상태에서 '15. 6. 18. A법인이 B법인으로 흡수합병 되고 해당 토지는 B법인이 운영하는 공장부지로 이용되고 있다면 A법인에게 개발부담금을 추징하여야 하는지?

회신내용 (토지정책과-9479, 2015.12.14.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제2항제3호에 따르면 수도권 외의 지역에서 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업이 시행하는 공장용지조성사업은 개발부담금의 50%를 경감하도록 규정하고 있으나, 같은 법 제7조제3항제2호의 규정에 따르면 「중소기업창업 지원법」에 따라 사업계획 승인을 받아 시행하는 공장용지 조성사업은 제2항의 규정에도 불구하고 개발부담금을 면제하도록 하고 있습니다.

이는 「중소기업창업 지원법」은 중소기업의 설립을 촉진하고 성장기반을 조성하여 중소기업의 건전한 발전을 통한 건실한 산업구조의 구축을 위한 것으로서, 범정부적인 협력지원을 위하여 개발부담금을 면제하고 있는 것입니다.

또한, 「개발이익 환수에 관한 법률」 제16조 및 같은 법 시행령 제21조제3항제2호에 따르면 개발부담금 감면대상 사업을 시행한 후 특별한 사유없이 부과 종료시점 후 5년 이내에 당초 개발사업의 목적용도 외의 용도로 토지를 이용하려는 자에게 그 토지를 양도하는 경우에는 개발부담금의 추징대상으로 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 시에서 질의한 추징 여부에 대하여는 「중소기업창업 지원법」에 따른 사업계획승인을 받아 공장용지를 조성하는 사업에 대한 개발부담금 면제에 관한 입법취지도 함께 고려할 경우 비록 B법인이 비록 중소기업이고 A법인이 조성한 공장용지를 이용하더라도 B법인이 「중소기업창업 지원법령」 상의 창업 요건을 갖춘 기업이 아니라면 추징대상으로 판단됨을 알려드립니다.

3. 부담금의 고지전 심사청구

가. 부담금의 부과기한

질의요지

주택조합이 주택건설사업을 시행하여 '91.12.18. 건축물 준공검사필증을 교부하였으나 준공 당시의 「개발이익 환수에 관한 법률」에는 개발부담금 부과고지 할 수 있는 기간이 규정되지 않아('93.6.11. 법 제15조제2항 신설 : 5년) 지금이라도 부과고지하여 채권을 확보하고자 하며,

주택건설사업계획 승인시 승인조건에 준공시 개발부담금을 납부하여야 한다는 조건을 부여 했음에도 주택조합이 납부하지 않고 임의로 해산 했으므로 이를 국세기본법 제26조의2(국세부과의제척기간) 제1항제1호의 납세자가 사기 기타 부정한 행위로 국세를 포탈하거나 환급·공제받는 경우로 인정하여 부과고지의 제척기간을 10년으로 적용 주택조합에 개발부담금을 부과고지 할 수 있는지

회신내용 토정 58383-1388(1998.9.1.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제15조제2항의 규정에 의거 개발부담금은 이를 고지할 수 있는 날부터 5년이 경과한 후에는 부과할 수 없다고 되어 있으나, 이는 어떠한 경우라도 5년이 경과하면 개발부담금을 부과하지 못한다는 의미가 아니라 소송이나 납부고지 및 독촉 등 일정한 사유가 있는 경우에는 그 시효가 중단되는 것으로 보아야 함.

질의요지

사업이 준공된 후 1년이 경과된 시점에서 개발부담금 부과통지를 할 수 있는지

회신내용 (토재 58307-274. 97.4.23)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제14조의 규정에 의거 개발부담금은 부과종료 시점부터 3월 이내에 결정·부과하도록 되어 있으나,

같은 법 제15조제2항에는 개발부담금은 이를 부과 고지할 수 있는 날부터 5년이 경과한 후에는 부과할 수 없다고 규정되어 있으므로, 설사 부과종료시점부터 3월이 경과되었다하여 개발부담금 부과를 할 수 없는 것이 아니고 개발부담금을 부과 고지할 수 있는 날부터 5년이 경과되지 않는 한 개발부담금 부과가 가능함.

질의요지

개발부담금의 납부독촉은 1차 독촉장을 발부한 후 지정된 기한까지 징수금을 완납하지 않을 경우, 행정당국이 부득이한 사유로 인하여 납세의무자의 재산을 파악하지 못하여 재산압류를 하지 못하고 수시로 최고장(독촉장)만을 발부한다면 이때의 “최고(독촉)” 행위도 시효제도의 뜻으로 보아 개발부담금의 징수권 시효중단원인이 되는지 여부

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제15조의3 제2항의 규정에 의거 개발부담금 징수권의 소멸시효는 납부고지, 납부독촉, 교부청구, 압류 중 어느 하나를 사유로 중단됩니다.

4. 부담금의 결정 및 정정

가. 부담금의 정정

(1) 정정절차

◥ 개발부담금 재산정 부과시 부과예정통지 등 행정절차 시행 여부

질의요지

행정소송 판결 취지에 따라 개발부담금을 재산정하여 부과할 경우 부담금 부과예정통지 등 행정절차를 거쳐야 하는지 여부

회신내용 (토지정책과-914, 2009.02.25)

행정소송 판결 취지에 따라 개발부담금을 재산정하여 부과할 경우에는 원칙적으로 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제15조 내지 제19조의 부과절차를 거쳐야 하며, 같은 법 시행령 제20조제3항에 따라 행정심판 등에 따라 이미 납부된 부담금 중에 과오납금이 발생한 경우에는 부담금의 납부일부터 지급결정을 하는 날까지의 기간에 대하여 국세기본법 시행령 제30조제2항에 따른 가산금을 더하여 지급합니다.

◥ 행정소송 판결에 따라 지가 선정시 종료시점지가에 대한 행정절차 여부

질의요지

행정소송 판결에 따라 개시시점지가를 재산정하여 정정부과한 경우 정정부과와 전혀 관련이 없는 종료시점지가에 대한 행정절차도 다시 거쳐야 하는지

회신내용 (토지정책과-143, 2008.01.15)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조 등에 의거 개시시점지가를 산정하는 방법에 따라 종료시점지가의 산정방법도 달리하는 경우에는 개시시점지가가 재산정되면 종료시점지가도 재산정하여야 하나, 그와 전혀 무관할 경우에는 종료시점지가를 재산정할 필요는 없을 것으로 사료됩니다. 다만, 개시시점지가 및 종료시점지가의 산정에 대한 구체적 판단은 원칙적으로 부과징수권자가 판단할 사안입니다.

고지전 심사청구 단계에서의 종료시점지가 정정

질의요지

부과예정통지 후 심사청구단계에서 종료시점지가산정에 있어 토지이용상황을 잘못 적용한 것을 발견한 경우 정정이 가능한지

회신내용 (토지정책과-592, 2008.02.14.)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제17조에 의거 종료시점지가를 산정할 시 주변의 토지이용상황을 착오로 잘못 적용하였다면 정정하여 부과하는 것이 마땅할 것으로 사료됩니다. 다만, 표준지 선정 등에 대한 구체적 판단은 원칙적으로 부과징수권자가 판단할 사안입니다.

질의요지

개발부담금 부과처분 취소판결에 따라 개발부담금을 정정 부과 하고자 하는 경우 정정부과의 시한, 과오납금 환급이자. 미집행사업비의 개발비용 인정 여부

회신내용

개발부담금의 정정부과에 대하여 「개발이익 환수에 관한 법률」 제15조제2항은 '개발부담금은 이를 부과 고지할 수 있는 날부터 5년이 경과한 후에는 부과할 수 없다. 이 경우 행정심판 또는 소송에 의한 재결 또는 판결이 확정된 날부터 1년이 경과되기 전까지 개발부담금을 정정부과 또는 그 밖에 필요한 처분을 할 수 있다.'고 규정하고 있습니다.

동법 시행령 제17조제3항은 '부담금을 정정하는 경우와 법 제22조의 규정에 의한 행정심판 등에 의하여 이미 납부된 부담금 중에 과오납금이 발생한 경우에는 부담금의 납부일부터 지급결정을 하는 날까지의 기간에 대하여 국세기본법시행령 제30조 제2항의 규정에 의한 가산금을 가산하여 지급한다.'고 규정하고 있습니다.

개발비용 산출에 대하여 동법 제11조 제1항 및 시행령 제10조 제1항은 당해 '개발사업의 시행과 관련하여 지출된 금액'으로서 순공사비, 인가등의 조건에 의하여 기부하는 공공시설등의 가액 등으로 규정하고 있습니다. 따라서 인가등의 조건에는 있으나 실제로 집행되지 아니한 비용은 개발비용에 포함할 수 없습니다.

부동산가격공시위원회 심의를 받은 종료시점지가의 변경 시 재심의 여부

질의요지

개발부담금 종료시점지가가 산정을 위해 부동산가격공시위원회의 심의를 받았으나, 심의에서 결정된 종료시점지가가 변경되는 경우 재심의를 받아야 하는지

회신내용 (토지정책과-2527, 2023.04.16.)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙」 제8조제1항에 따르면 시장·군수·구청장은 법 제10조제1항에 따라 종료시점지가를 산정하려면 미리 「부동산 가격공시에 관한 법률」제25조에 따라 설치된 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐야 한다"라고 규정하고 있습니다.

따라서, 법 제8조에 따라 개발부담금의 부과기준이 되는 종료시점지가는 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 결정되므로, 기존 심의에서 결정된 종료시점지가를 변경하는 경우라면 심의를 다시 거쳐야 할 것으로 판단되나, 개발부담금 산정 및 위원회 심의 등에 대해서는 부과권자가 관련 법령, 해당 인·허가 내용 등을 종합적으로 조사·검토하여 최종 판단하시기 바랍니다.

(2) 정정범위

개발부담금 부과 후 개발비용 증명서류를 제출한 경우 정정 가능 여부

질의요지

개발부담금을 부과하고 1년이 지난 후 납부의무자가 개발비용 증명서류를 제출하는 경우 개발부담금을 정정할 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-5894, 2023.09.09)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제26조제1항에 따르면 개발부담금 등의 부과·징수에 이의가 있는 자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 중앙토지수용위원회에 행정심판을 청구할 수 있다고 규정하고 있고, 「행정소송법」 제19조, 제20조에 따르면 제소기간 내 처분등을 대상으로 취소소송을 제기할 수 있도록 규정하고 있습니다.

같은 법 시행령 제20조에 따르면 시장·군수·구청장은 제18조에 따라 부담금을 결정한 후에 그 결정 내용에 누락 또는 오류가 있는 것을 발견한 경우에는 즉시 그 부담금을 조사하여 정정해야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 개발부담금 부과·징수에 대해 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있는 기간이 지난 경우라면 납부의무자는 개발부담금 부과·징수에 대해 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 없으며, 개발부담금 결정 내용에 누락 또는 오류가 있어 정정할지 여부에 대해서는 부과권자인 시장·군수·구청장이 판단할 사항임

법원 판결에 반해 원고의 요청에 따라 부과처분 할 수 있는지

질의요지

개시시점지가를 매입가로 적용(종료시점지가는 감정평가)하여 산정하라는 법원 판결에 반해 원고가 원하고 있는 개별공시지가에 의한 부과 처분을 할 수 있는지 여부

회신내용 (토지정책과-1688, 2008.06.26)

행정소송법 제30조 제1항은 “처분 등을 취소하는 확정판결은 그 사건에 관하여 당사자인 행정청과 그 밖의 관계행정청을 기속한다”고 규정하고 이러한 기속력의 내용은 행정청에게 반복 금지효를 가진다는 것이므로,

판결의 취지에 따라 개발부담금을 산정·부과하는 것이 판결의 기속력에 부합하는 것입니다.

소송을 제기하지 않은 조합원에 대해서도 기납부한 부담금을 환급하는지

질의요지

주택건설사업계획 승인을 받아 준공한 후 사업시행자의 폐업으로 개발부담금을 조합원(64명)에게 부과하였으나 조합원 일부(24명)가 소를 제기하여 조합원에게 개발부담금을 부과할 수 없다는 판결에 대하여 소를 제기하지 않은 조합원(40명)에 대하여도 개발부담금 부과 처분을 직권으로 취소하고 납부한 개발부담금을 환급하여야 하는지 여부

회신내용 (토지정책과-1830, 2013. 3.22)

귀 시에서 요청한 질의는 개발이익환수법에 대한 유권해석이 아닌 행정소송법에 의하여 판단할 사항이며, 이는 부과권자가 관계법령을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다. 다만 이와 관련하여 우리부에서 법률 검토한 결과를 붙임과 같이 알려드리니 업무에 참고하시기 바랍니다.

행정쟁송 미 제기자에 대한 환급여부

질의요지

개발부담금 납부의무자인 A, B, C, D 중 B, C가 행정소송을 제기하여 개발부담금 부과처분이 취소된 후 행정소송을 제기하지 않은 A가 개발부담금 부과대상에 해당하지 않으므로 개발부담금 부과처분 취소를 요청하고 있으며 국민권익위원회에 민원을 제기하였고 권익위는 이에 대하여 개발부담금 부과처분을 취소하라는 시정권고를 내린 경우에 A에게 개발부담금을 환급해야 하는지 여부

회신내용 (토지정책과-7599호, '14. 11.27)

귀 시에서 요청한 질의는 「개발이익 환수에 관한 법률」에 대한 유권해석이 아닌 「행정소송법」에 의하여 판단할 사항이며, 이는 개발부담금 관할관청에서 관계법령을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다. 다만 이와 관련하여 법률 검토한 결과를 붙임과 같이 알려드리니 업무에 참고하시기 바랍니다.

법률검토서

□ **소를 제기하지 않은 자에 대한 개발부담금 환급 검토결과**

- **「행정소송법」 제29조 제1항에 따르면 처분 등을 취소하는 확정판결은 제3자에 대하여도 효력이 있다**고 규정하고 있어 당해 사안과 같이 동일한 쟁점으로 소를 제기하지 않은 제3자까지 당해 취소판결의 효력이 미치는 것으로 볼 여지도 있지만
- 귀 사례에서 개발부담금 부과처분 취소 사건 관련의 **당사자는 B, C와 00시청으로서 A와는 아무런 관련성이 없으므로 제3자까지 효력을 미친다고 볼 수 없고** 해당 확정판결의 기판력은 **「행정소송법」 제30조 제1항**

에서는 처분 등을 취소하는 확정판결은 "그 사건에 관하여" 당사자인 행정청과 그 밖의 관계 행정청을 기속한다고 하여 **당해 사건에 한정됨**을 명확히 규정하고 있으며,

- 「행정소송법」 제20조에 의하면 취소소송을 제기할 수 있는 기간을 처분이 있음을 안날로 부터 90일, 있은 날로부터 1년으로 불변기간으로 하여 행정의 안정성을 보장하고 있는 점 등을 고려해 볼 때,
- 위 소의 **당사자가 아닌 A에게 당해 판결의 효력이 미친다고 보기는 어려울 것으로 판단됩니다.** 따라서, **소를 제기하지 않은 A에 대하여 개발부담금 및 그에 대한 환급이자를 지급할 법적인 의무는 없는 것으로 판단됩니다.**

관련규정

○ 행정소송법

제20조(제소기간) ① 취소소송은 처분등이 있음을 안 날부터 90일 이내에 제기하여야 한다. 다만, 제18조제1항 단서에 규정한 경우와 그 밖에 행정심판청구를 할 수 있는 경우 또는 행정청이 행정심판청구를 할 수 있다고 잘못 알린 경우에 행정심판청구가 있은 때의 기간은 재결서의 정본을 송달받은 날부터 기산한다.

②취소소송은 처분등이 있은 날부터 1년(제1항 단서의 경우는 재결이 있은 날부터 1년)을 경과하면 이를 제기하지 못한다. 다만, 정당한 사유가 있는 때에는 그러하지 아니하다.

③제1항의 규정에 의한 기간은 불변기간으로 한다.

제29조(취소판결등의 효력) ① 처분등을 취소하는 확정판결은 제3자에 대하여도 효력이 있다.

②제1항의 규정은 제23조의 규정에 의한 집행정지의 결정 또는 제24조의 규정에 의한 그 집행정지결정의 취소결정에 준용한다.

제30조(취소판결등의 기속력) ① 처분등을 취소하는 확정판결은 그 사건에 관하여 당사자인 행정청과 그 밖의 관계행정청을 기속한다.

②판결에 의하여 취소되는 처분이 당사자의 신청을 거부하는 것을 내용으로 하는 경우에는 그 처분을 행한 행정청은 판결의 취지에 따라 다시 이전의 신청에 대한 처분을 하여야 한다.

③제2항의 규정은 신청에 따른 처분이 절차의 위법을 이유로 취소되는 경우에 준용한다.

개별공시지가가 직권 경정 결정한 경우 개발부담금도 경정해야 하는지

질의요지

개발부담금을 부과하면서 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조 각 호에 의하여 개발부담금 부과의 기초자료가 되는 개별공시지가가 잘못 조사되어(토지특성을 명백히 착오) 개별 토지가격 합동조사지침(국무총리훈령 제281호) 제12조의3의 규정에 의거 합법적인 절차에 따라 과년도 개별공시지가를 직권으로 경정결정한 후 경정된 개별공시지가를 적용(또는 소급적용)하여 개발부담금을 부과할 수 있는지 여부

회신내용 (토재 58323-227. 96.3.28)

개발부담금은 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조의 규정에 의하여 개별공시지가를 기준으로 부과하고 잘못 조사된 개별공시지가는 개별토지가격 합동조사지침(국무총리훈령 281호) 제12조의3(지가의 경정결정)에 의하여 직권 경정할 수 있게 되어 있으므로 동 개별공시지가 명백히 잘못되어 법절차에 의하여 경정한 경우에는 그 경정된 지가에 의하여 개발부담금을 부과하여야 함

(3) 환급가산금

물납토지로 환급하는 경우

질의요지

중앙토지수용위원회의 행정심판 취소재결에 의하여 이미 납부한 개발부담금 중 일부를 과오납으로 결정하여 개발부담금을 재부과하고 그 차액을 환급하고자 하는 경우, 당초 납부의무자가 물납한 토지로 환급하는 경우에도 가산금을 지급하여야 하는지

회신내용 토정 58383-855(1998.6.5.)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제17조제3항의 규정에 의하면 “행정심판 등에 의하여 이미 납부된 부담금 중에 과오납금이 발생한 경우에는 부담금의 납부일부터 지급결정을 하는 날까지의 기간에 대하여 「국세기본법 시행령」 제30조제2항의 규정에 의한 가산금을 가산하여 지급”하도록 되어 있으나

위 규정은 개발부담금을 현금으로 납부한 경우에 그 이자에 상당하는 금액을 가산금으로 지급하라는 의미이므로, 당초 납부의무자가 개발부담금을 현금대신 토지로 물납한 경우에, 그 물납토지를 일부 과오납으로 결정하여 물납허가를 취소하고 현물 그대로 반환하는 경우에는, 위 규정에 의한 가산금 지급규정은 적용되지 않는 것으로 판단됨

기존 개발부담금의 환급금과 새로 부과할 개발부담금의 상계처리

질의요지

기존에 납부한 개발부담금의 환급금 발생 시 새로 부과한 개발부담금과 상계처리 가능 여부

회신내용

지자체에서 환급해 주어야 할 개발부담금을 새로이 부과한 개발부담금에서 지자체분과 상계할 수 있는지와 관련해서는 「개발이익 환수에 관한 법률」에서 관련규정이 없고 결국 국고와는 아무런 관련이 없으므로 지자체의 자금관리규정 등에 따라 처리하여야 할 것으로 판단되고

해당 지자체분에서 환급하지 아니한 금액을 새로이 부과한 개발부담금의 국고분으로 상계처리할 수 있는지에 대하여는 같은 법 제4조제1항에 의하여 개발부담금의 100분의 50은 국가에 귀속하게 되어 있는 바, 지자체에서 환급해 주어야 할 금액을 국고분에서 상계처리할 수는 없을 것으로 사료됩니다.

제 2 절 부담금의 징수

1. 납부의 고지

(1) 연대납부

질의요지

○ 단독주택을 건축하기 위한 사업으로 토지 3필지(토지1 : 소유자-“갑”, “을”, “병”, “정”, 토지2 : 소유자-“갑”, “을”, “병”, “정”, 토지3 : 소유자-“갑”, “을”, “병”, “정”, 토지4 :“ 갑”)에 건축허가 및 건축 사용승인을 받았음. * “갑”은 신탁회사임.

☞ 납부의무자를 연대하여 개발부담금 총액을 부과하지 않고 “갑”, “을”, “병”, “정” 각 소유자에게 지분별 금액을 구분 특정하여 분리 납부고지가 가능한지? 분리 납부고지가 안 될 경우, 소유자들은 연대납부의무가 있는 지?

회신내용 신문고 (2020.11.)

『개발이익환수에 관한 법률』 제6조 제1항 단서 및 제2호에 따르면, 개발부담금 부과대상인 개발사업의 사업시행자는 개발부담금을 납부할 의무가 있으며, 다만, 타인이 소유하는 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 그 토지의 소유자가 개발부담금을 납부하여야 합니다.

같은 조 제3항에 따르면, 개발부담금 연대 납부의무에 관하여는 「국세기본법」 제25조, 「민법」 제413조부터 제416조까지, 제419조, 제421조, 제423조 및 제425조부터 제427조까지의 규정을 준용하도록 규정하고 있습니다.

「국세기본법」 제25조(연대납세의무) 제1항에 따르면, 공유물(共有物), 공동사업 또는 그 공동사업에 속하는 재산과 관계되는 국세 및 체납처분비는 공유자 또는 공동사업자가 연대하여 납부할 의무를 지도록 규정하고 있습니다.

따라서, 하나의 개발사업에 납부의무자가 여러 명일 경우에 납부자 전원에게 개발부담금을 고지하여야 하며, 토지공유 지분별로 안분하여 개발부담금을 고지할지 여부에 대하여는 관련 법령, 해당 인·허가 내용 및 현지현황 등 사실관계를 당해 개발부담금 부과권자가 조사·검토하여 판단할 사항이오니 구체적인 사항에 대하여는 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

질의요지

개발부담금 연대 납부의무로 인해 체납 중인 상태이나, 현 시점에서는 연대납부 의무자 3인 각자의 필지로 분할되어 있으므로 필지 면적별로 개별 고지서를 발급받을 수 있는지

회신내용 신문고 (2023.8.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제3항에 따르면, 개발부담금 연대 납부의무에 관하여는 「지방세기본법」 제44조를 준용하도록 규정하고 있고, 같은 조 제5항에 따르면 「민법」 제413조부터 제416조까지, 제419조, 제421조, 제423조 및 제425조부터 제427조까지의 규정을 준용하도록 규정하고 있습니다.

같은 법 제44조제1항에 따르면, 공유물(공동주택의 공유물은 제외한다), 공동사업 또는 그 공동사업에 속하는 재산에 관계되는 지방자치단체의 징수금은 공유자 또는 공동사업자가 연대하여 납부할 의무를 지도록 규정하고 있습니다.

따라서, 하나의 개발사업에 납부의무자가 여러명일 경우에 납부자 전원에게 개발부담금을 고지하여야 하며, 토지공유 지분별로 안분하여 개발부담금을 고지할 지 여부 등 구체적인 사항에 대해서는 인가등의 내용 및 사실관계 등을 확인하여 판단할 사항으로 해당 개발부담금 부과징수권자인 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

2. 납부의 원칙

행정심판재결로 재산정부과하는 경우 납부기한

질의요지

'97.6.18. 개발부담금을 부과하여 '97.12.17. 까지 납부토록 통지하였으나, 납부의무자가 중앙토지수용위원회에 행정심판을 제기하여 '98.2.20. 개시시점지가산정, 개발비용 배분 등의 오류로 개발부담금 부과를 취소하라는 재결에 의하여 기 부과된 개발부담금을 취소하고, 개발부담금을 재산정부과하는 경우 개발부담금의 납부기한은

회신내용 토정 58383-1089(1998.7.9)

중앙토지수용위원회의 행정심판 재결에 의하여 당초의 개발부담금 부과처분이 취소되어 재부과처분을 하는 경우에는, 당초의 부과처분에서 정한 납부기간도 함께 취소되었다고 보아야 하므로, 개발부담금을 재부과하는 경우 당초의 부과처분에서 정한 납부기간을 그대로 적용할 수는 없는 것임.

(「개발이익 환수에 관한 법률」 제16조의 규정에 의거 개발부담금의 납부의무자는 부과일부터 6월 이내에 개발부담금을 납부하도록 되어 있는 바, 중앙토지수용위원회의 행정심판 재결에 의하여 기 부과된 개발부담금을 취소하고 동일인에게 개발부담금을 재산정 부과하는 것은, 당초의 행정처분은 취소된 경우이므로, 그 취소된 행정처분에 의하여 부여했던 납부기한도 그 효력을 상실한 것으로 보아야 하고, 따라서 새로운 행정처분에 의하여 개발부담금을 재부과하는 경우는 그에 따른 개발부담금의 납부기한도 새로 부여하는 것이 타당할 것으로 판단됨)

3. 납부의 연기 및 분할납부

가. 연기 및 분할의 대상

◥ 사업이 중대한 위기에 처한 때

질의요지

조합재산에 관하여 조합과 조합원의 소송이 진행 중에 있을 때 이를 사업이 중대한 위기에 처한 때로 인정하여 납부연기가 가능한지 및 법률적 검토와 별개로 징수권자의 판단에 따라 납부연기가 가능한지

회신내용 (토지정책과-312, 2008.04.04)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제17조제1항에 의거 재해 또는 도난으로 재산에 심한 손실을 받은 때, 사업에 현저한 손실을 받은 때, 사업이 중대한 위기에 처한 때, 납부의무자 또는 그 동거가족의 질병이나 중상해로 장기치료를 요하는 때, 기타

택지개발사업, 공장용지조성사업, 지목변경수반사업의 경우로서 부담금 부과액이 2천만원을 초과하고, 납부의무자가 담보를 제공(국세기본법 제31조의 규정)하는 경우에는 3년의 범위 내에서 납부기일을 연기할 수 있으며, 다만 납부연기허가 여부에 대한 구체적인 판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

참고로 사업의 중대한 위기라 함은 판매의 급격한 감소, 재고의 누적, 매출채권의 회수곤란, 노동쟁의로 인한 조업중단 기타의 사정에 의한 자금경색으로 부도발생 또는 기업도산의 우려가 있는 경우 등을 말합니다.

부과징수권자의 납부연기 가능 여부 판단은 법률에 기초하여 사실조사 등의 통해 법적용 여부에 대한 검토가 이루어져야 하며, 자의적이고 법률과 무관하게 할 수는 없는 것입니다.

질의요지

개발부담금 분할 납부 요건 중 부도 위기를 몇 번이나 겪고 있는 현실을 “사업이 중대한 위기에 처한 때”로 보아 개발부담금 분할 납부를 신청할 수 있는지

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제17조 및 같은 법 시행령 제19조제2항의 규정에 의거 공장용지조성사업의 경우 등으로서 부담금 부과액이 2천만원을 초과하고 납부의무자가 국세기본법 제31조의 규정에 의한 담보를 제공하는 경우에는 3년의 범위 내에서 개발부담금의 납부기일을 연기하거나 5년의 범위 내에서 분할납부를 인정할 수 있도록 되어 있고, 귀하의 경우 위 분할납부 신청요건에 해당되는 것으로 판단되니 같은 법 시행령 제19조제1항 소정의 절차에 따라 관할 부과권자에게 분할납부 신청하시기 바람

나. 납부연기 및 분할납부의 신청

납부기일 연기 후 추가 분할납부 인정 여부

질의요지

개발부담금 납부기일을 연기(3년)한 건에 대하여 다시 추가로 분할납부(2년)를 인정해 줄 수 있는 지

회신내용 (토지정책과-6384, 2022.11.1.)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제20조제1항에 따르면, 시장·군수·구청장은 개발부담금의 납부 의무자가 아래 어느 하나에 해당하여 개발부담금을 납부하기가 곤란하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 개발사업의 목적에 따른 이용 상황 등을 고려하여 3년의 범위에서 납부 기일을 연기하거나 5년의 범위에서 분할 납부를 인정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

* ① 재해나 도난으로 재산에 심한 손실을 받은 경우, ② 사업에 뚜렷한 손실을 입은 경우, ③ 사업이 중대한 위기에 처한 경우, ④ 납부 의무자 또는 그 동거 가족의 질병이나 중상해로 장기 치료가 필요한 경우, ⑤ 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

이는 개발부담금 납부의무자가 3년의 범위에서 납부 기일 연기 또는 5년의 범위에서 분할 납부 둘 중 하나를 선택하여 신청하면 시장·군수·구청장이 이를 인정할 수 있다는 의미로 보입니다.

따라서, 이미 납부기일을 연기(3년 범위)하였던 부과 건에 대하여 추가로 다시 분할 납부(5년 범위)를 인정하기는 어려울 것으로 판단됩니다.

※ [법제처 23-0086, 2023. 6. 7.], [법제처 23-0352, 2023. 7. 17.], [법제처 23-0443, 2023. 7. 17.]에서도 동일한 취지로 법령 해석

분할 납부 신청시기 및 분할납부이자율

질의요지

개발부담금 분할 납부의 신청 시기를 납부기한 전에 하여야 하는지 여부 및 분할납부 이자율 등 문의

회신내용 (토지정책과-16, 2008.03.21)

「개발이익 환수에 관한 법률 제17조제1항에 의거 재해 또는 도난으로 재산에 심한 손실을 받은 때, 사업에 현저한 손실을 받은 때, 사업이 중대한 위기에 처한 때, 납부의무자 또는 그 동거가족의 질병이나 중상해로 장기치료를 요하는 때, 기타 택지개발사업, 공장용지조성사업, 지목변경수반사업의 경우로서 부담금 부과액이 2천만원을 초과하고, 납부의무자가 담보를 제공(국세기본법 제31조의 규정)하는 경우에는 5년의 범위 내에서 분할납부를 인정할 수 있으며(분할납부 허가 시기에 대한 별도의 규정은 없음), 다만 분할납부 허가 여부에 대한 구체적인 판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

아울러 분할납부로 납부가 유예된 기간에 대하여는 개발부담금에 정기예금 이자율에 상당하는 연 6/100을 가산하여 징수하도록 되어 있습니다. 다만 체납된 기간(납부기한('08.1.18일)이 도과한 후부터 분할납부 허가일까지의 기간)에는 개발이익환수에 관한 법률 제18조제2항 및 국세징수법 제21조, 제22조에 따라 3/100의 가산금과 월 12/1000의 중가산금이 가산됩니다.

분할납부 변경허가 가능 여부 및 가산금 이자율 적용 관련

질의요지

1) 납부의무자가 분할 납부 기한 내에 납부의무를 이행하지 않았을 경우 분할 납부 변경 허가가 가능한 지?

2) 구 「개발이익 환수에 관한 법률」(2014.1.14 개정, 2014.7.15 시행) 시행일 전에 개발부담금 분할 납부 허가를 받아 개발부담금 분할납부 기간 중 가산금 적용 이자율이 변동된 경우 변동된 이자율을 적용받을 수 있는지?

회신내용 (토지정책과-4380, 2016.6.20)

(질의1) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제20조제1항에 따르면 개발부담금 납부의무자가 재해나 도난으로 재산에 심한 손실을 받은 경우 등에 해당되어 개발부담금을 납부하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 동법 시행령 제24조에서 정하는 바에 따라 해당 개발사업의 목적에 따른 이용상황 등을 고려하여 3년의 범위에서 납부기일을 연기하거나 5년의 범위내에서 분할 납부를 인정할 수 있도록 규정하고 있으나,

동 법 제22조제3항에 따르면 분할납부가 인정된 개발부담금을 징수할 때에는 제20조제1항에도 불구하고 1회의 분할납부가 체납된 경우에는 체납처분을 할 때에 그 납부기간 이후 분할 납부하여야 할 개발부담금과 가산금 등의 전액을 일괄하여 징수하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 개발부담금 분할 납부가 인정된 이후 1회의 분할 납부가 체납된 경우에는 그 납부기간 이후 분할 납부하여야 할 개발부담금과 가산금 등의 전액을 일괄 징수하여야 하므로 납부의무자가 분할 납부 기한 내에 납부의무를 이행하지 않았다면 분할 납부 변경허가는 곤란할 것으로 판단됩니다.

(질의2) 동 질의 내용은 붙임 우리 부 토지정책과-9447(2015.12.14.)호로 기 알려드린 “개발부담금 분할·연기 납부시 가산금 적용 관련 법제처 법령해석 결과”에 따라 조치하시기 바랍니다.

법제처 법령해석 15-0527(2015.12.4.) 사례

개정「개발이익환수에 관한 법률」시행일 전에 납부 연기가 가능하다는 통지를 받은 경우로서 가산금의 기산일이 개정「개발이익 환수에 관한 법률」의 시행일 전이고 그 납부기일이 시행일 이후인 경우에도 시행일 이후의 기간에 대해서는 개정「개발이익 환수에 관한 법률」제20조제3항의 개정규정이 적용됩니다.

개발부담금 분할·연기 납부 가능 여부

질의요지

개발부담금 납부연기 및 분할납부 신청이 최초 납기일이 지난 체납상태에서 가능한 지?

회신내용 (토지정책과-8400, 2016.10.17)

「개발이익 환수에 관한 법률」제20조 및 시행령 제24조의 규정에 따라 개발부담금 납부의무자가 재해나 도난으로 재산에 심한 손실을 받은 경우 등 법령에서 정하는 사유에 해당되는 경우에는 해당 개발사업의 목적에 따른 이용 상황 등을 고려하여 3년의 범위에서 납부 기일을 연기하거나 5년의 범위에서 분할 납부를 인정할 수 있으나,

연체 중에 있는 부담금은 분할납부가 원칙적으로 분할 또는 연기 납부가 곤란하다고 보나 다만, 연체된 가산금 등을 전액 납부하고 체납되지 않은 상태에서 개발부담금 부과징수권자가 분할 또는 연기사유 및 담보제공 등으로 납부능력을 평가하여 분할 또는 연기납부를 허용할 수 있을 것으로 판단됨을 알려드리니 분할·연기 납부에 대한 허용 여부에 대하여는 귀 시에서 분할 또는 연기납부 사유, 담보제공 등 납부능력을 평가하여 최종 결정하시기 바랍니다.

참고로,「개발이익 환수에 관한 법률」제20조에 따른 납부 기일 연기에 따른 가산금은 납부 연기 따른 지연 이자 성격으로, 납부 불이행에 대한 제재적 성격의 가산금(예컨대「개발이익 환수에 관한 법률」제21조 및「국세징수법」제21조 등)과는 구분됨을 알려드립니다.

법원 확정판결(개발부담금 부과처분 일부취소)에 따라 개발부담금을 재산정하여 부과하는 경우 납부의무자가 납부하지 않았던 가산금을 다시 부과해야 하는 지

질의요지

개발부담금 납부의무자가 개발부담금을 납부하지 않고 개발부담금 부과처분 일부취소 확정판결을 받은 경우에 행정청이 판결에 따라 개발부담금을 재산정하여 부과할 때 당초 부과하였던 개발부담금에 대한 납부 지체 사유로 발생한 가산금의 부과 여부

회신내용 (토지정책과-12181, 2021.12.30.)

대법원은 가산금 환급에 대하여 아래와 같이 판시(2016두50990, 2018.6.28.) 하였습니다.

구 기반시설부담금에 관한 법률(2008.3.28. 법률 제9051호로 폐지, 이하 '법'이라 한다) 제16조제2항에 따른 지체가산금은 납부의무자가 부과된 기반시설부담금의 납부의무 이행을 지체하는 경우에 부담하는 지연배상금의 성질을 띤 것으로 납부기한이 경과함으로써 당연히 발생한다. 기반시설부담금 부과처분에 처분 당시부터 위법사유가 있어 부과처분이 당연무효이거나 부과처분을 소급적으로 취소하는 경우에는 지체가산금도 그 기초를 상실하는 것이어서, 행정청이 납부의무자에게 기반시설부담금과 함께 지체가산금도 환급할 의무가 있다고 보아야 한다.

그러나 기반시설부담금 부과처분이 처분 당시에는 적법하였고 납부의무자의 납부의무 이행지체에도 정당한 사유가 없어 행정청이 지체가산금을 정당하게 징수하였던 경우에는, 그 후 납부의무자에게 법 제17조제1항, 구 기반시설부담금에 관한 법률 시행령(2008. 9. 25. 대통령령 제21038호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 부칙 제2조로 폐지, 이하 '시행령'이라 한다) 제15조제2항 각호의 환급사유가 발생하였더라도 행정청이 당초 적법하게 부과·징수하였던 기반시설부담금의 전부 또는 일부를 납부의무자에게 환급하여야 할 의무가 그때 비로소 성립하는 것일 뿐(행정청의 환급결정에는 당초 적법하였던 기반시설부담금 부과처분을 장래를 향하여 일부 취소하는 결정의 의미가 포함되어 있는 것으로 보아야 한다), 그러한 사정만으로 행정청이 당초 정당하게 징수한 지체가산금까지 납부의무자에게 환급하여야 할 의무가 발생한다고 볼 수는 없다. 따라서 이러한 경우에는 행정청이 납부의무자에게 법 제17조제1항, 제2항, 시행령 제15조제2항, 제4항에 따라 부담금환급금과 그에 대한 법정이자에 해당하는 환급가산금을 지급할 의무가 있을 뿐이라고 보아야 한다.

아울러, 대법원은 "개발부담금 부과처분 취소소송에 있어 당사자가 제출한 자료에 의하여 적법하게 부과될 정당한 부과금액이 산출할 수 없을 경우에는 부과처분 전부를 취소할 수밖에 없으나, 그렇지 않은 경우에는 그 정당한 금액을 초과하는 부분만 취소하여야 한다."라고 판시(2004. 7. 22., 선고, 2002두868) 하였습니다.

위 대법원 판례에 비추어 볼 때, 개발부담금 부과 처분의 일부가 취소된 경우라면 취소되지 않은(당초 정당하게 부과한 금액의) 개발부담금에 대하여 납부의무자가 납부 이행을 지체한 경우에는 『개발이익 환수에 관한 법률』 제21조제2항에 따라 「지방세징수법」 제30조(가산금) 및 제31조(중가산금)를 준용하여 납부의무자에게 가산금 등을 부과하여야 할 것으로 판단됩니다.

개발부담금 분할납부 허가에 따른 중가산금 부과 여부

질의요지

개발부담금 납부기한이 2017.9월이었으나 2019.9월까지 2년간 납부하지 않았으며, 2019.9월 분할 납부를 신청하여 10회 분할 납부 허가해 줌.

☞ 체납된 기간부터 중가산금을 납부하였는 데, '분할납부 허가일' 이후에도 중가산금을 계속 부과하여야 하는 지 여부

회신내용 (토지정책과-5550, 2020. 6.30.)

「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”) 제21조제2항에 따르면, 개발부담금 또는 체납된 개발부담금을 납부기한까지 완납하지 아니한 경우에는 「국세징수법」 제21조를 준용한다라고 규정하고 있습니다.

※ **「국세징수법」제21조(가산금)** ① 국세를 납부기한까지 완납하지 아니하였을 때에는 그 납부기한이 지난 날부터 체납된 국세의 100분의 3에 상당하는 가산금을 징수한다.
② 체납된 국세를 납부하지 아니하였을 때에는 납부기한이 지난 날부터 매 1개월이 지날 때마다 체납된 국세의 1천분의 12에 상당하는 가산금을 제1항에 따른 가산금에 가산하여 징수한다. 다만, 체납된 국세의 납세고지서별·세목별 세액이 100만원 미만인 경우는 제외한다.
③ 제2항에 따른 가산금을 가산하여 징수하는 기간은 60개월을 초과하지 못한다.

참고로, 2018.12.31. 법률 제16098호로 「국세징수법」이 일부개정(시행 2019.1.1.)되어 제21조(가산금)가 삭제되었으며, 부칙 제3조(가산금 폐지에 관한 특례)에 따라 제21조의 개정규정에도 불구하고 2019년 12월 31일까지 납세의무가 성립된 분에 대해서는 종전의 규정을 적용하며, 부칙 제5조(다른 법령과의 관계)에 따르면 2020년 1월 1일 이후에도 다른 법령에서 종전의 제21조를 인용하고 있는 경우에는 제21조의 개정규정에도 불구하고 종전의 제21조를 인용하는 것으로 보되, 종전의 제21조제2항 본문 중 “1천분의 12”를 “1만분의 75”로 보도록 하고 있습니다.

그러나, 분할납부 허가는 납부의무자에게 새로운 납부기한을 다시 부여하여 개발부담금을 납부할 수 있도록 하는 것으로 분할납부를 허가한 기간 중에 납부불이행에 대한 제재적 성격인 위의 중가산금(체납액의 1만분의 75)까지 가산하여 부과하는 것은 타당하지 않다고 판단됩니다.

다만, 분할납부의 납부기한을 경과하여 체납하였을 경우에는 이때부터 다시 중가산금을 가산하여야 할 것입니다.

4. 납부의 독촉과 체납처분

가. 납부의 독촉

(1) 연체가산금

질의요지

납부기한이 2005. 2월인 개발부담금에 대하여 납부기한이 지난 2005. 5월에 분할납부 허가를 하였고, 납부의무자는 최초 분할납부기일인 2005. 12월까지 납부하지 아니하였음.

「개발이익환수에 관한 법률」 제19조제3항은 “분할납부가 인정된 개발부담금을 징수함에 있어서는 제17조 제1항의 규정에 불구하고 1회의 분할납부가 체납된 때에는 동 납부기간 이후 분할납부하여야 할 개발부담금 및 가산금 등의 전액을 체납처분시에 일괄 징수한다.”고 규정하고 있는 바,

가산금의 산정을 2005. 2월부터 산정하여야 하는 지, 2005. 12월부터 산정(2005. 12월 이전은 정기예금이자율만 가산)하여야 하는 지 여부.

회신내용

납부기한인 2005. 2월까지 부담금을 납부하지 않았으므로 「개발이익 환수에 관한 법률」 제18조 제2항 및 국세징수법 제21조, 제22조에 따라 3%의 가산금과 월 1.2%의 중가산금이 2005. 5월 분할납부 허가 시까지 가산됩니다.

2005. 12월 분할납부를 체납하였으므로 이때부터 다시 중가산금이 가산됩니다.

질의요지

분할납부허가 현황

- 부과금액 : 238,226,940, ● 허가 : 6회 분할(39,704,490), ● 이자율 : 년 10%
- 가산금 : 11,911,340(238,226,940X5/100) 국세징수법 제21조에 의거 5/100

▶ 1회분(98.4.25) 원금(39,704,490) + 가산금(11,911,340) = 51,615,830
▶ 2회분(98.5.25) 원금(39,704,490) + 이 자(1,654,350) = 41,358,840
이자산정내역 : (238,226,940-39,704,490)X10%X1/12 = 1,654,350

▶ 3회분(98.7.24) 원금(39,704,490) + 이　자(2,646,960)　　= 42,351,450
　　이자산정내역 : (198,522,450-39,704,490)X10%X2/12　= 2,646,960
▶ 4회분(98.9.25) 원금(39,704,490) + 이　자(1,985,220)　　= 41,689,710
　　이자산정내역 : (158,817,960-39,704,490)X10%X2/12　= 1,985,220
▶ 5회분(98.11.25) 원금(39,704,490) + 이　자(1,323,480)　　= 41,027,970
　　이자산정내역 : (119,113,470-39,704,490)X10%X2/12　= 1,323,480
▶ 6회분(99.1.25) 원금(39,704,490) + 이　자(661,740)　　= 40,366,230
　　이자산정내역 : (79,408,980-39,704,490)X10%X2/12　= 66,740

개발부담금을 납부기간까지 납부하지 않은 상태에서 분할 납부신청이 있어 부과금액(238,226,940) 전체에 대하여 국세징수법 제21조에 의거 5/100의 가산금(11,911,340)을 조정하여 6회에 걸쳐 분할납부토록 허가를 하였더니, 가산금을 분할 납부할 1회분(39,704,490)에 대해서만 재조정(39,704,490X5/100=1,985,224)하여 줄 것을 건의 시 1회분의 납부금액(39,704,490+1,985,224=41,689,714)에 대해서만 조정이 가능한 지

회신내용 토정 58383-1025(1998.6.29)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제16조의 규정에 의거 개발부담금의 납부의무자는 부과일부터 6월 이내에 개발부담금을 납부하도록 되어 있고, 같은 법 제18조제2항의 규정에 의거 납부의무자가 개발부담금을 납부기한까지 완납하지 아니한 경우에는 가산금을 부과하도록 되어 있으므로, 귀 질의에서 납부의무자가 분할납부를 신청하여 납부기간이 경과한 상태에서 분할납부가 허용된 경우에는 체납된 개발부담금 전액에 대하여 체납가산금이 적용되는 것임.

질의요지

개발부담금 부과권자는 미이행 기부채납액과 미납 지목변경 취득세를 개발비용에 포함하지 않고 개발부담금을 산정·부과하였으며,

사업시행자는 납부기한 내 부담금을 납부하지 않아 가산금과 중가산금을 납부하였으며, 이후 기부채납 이행과 지목변경 취득세를 납부함으로써, 이에 대한 개발비용을 인정하여 개발부담금을 정정 부과하는 경우

☞ 개발부담금 환급금에 상응하는 가산금과 중가산금도 환급해야 하는 지

회신내용 (토지정책과-5506. 2020. 6.29.)

대법원은 가산금 환급에 대하여 아래와 같이 판시하였습니다.(2016두50990, '18.6.28.)

구 기반시설부담금에 관한 법률(2008.3.28. 법률 제9051호로 폐지, 이하 '법'이라 한다) 제16조제2항에 따른 지체가산금은 납부의무자가 부과된 기반시설부담금의 납부의무 이행을 지체하는 경우에 부담하는 지연배상금의 성질을 띤 것으로 납부기한이 경과함으로써 당연히 발생한다. 기반시설부담금 부과처분에 처분 당시부터 위법사유가 있어 부과처분이 당연무효이거나 부과처분을 소급적으로 취소하는 경우에는 지체가산금도 그 기초를 상실하는 것이어서, 행정청이 납부의무자에게 기반시설부담금과 함께 지체가산금도 환급할 의무가 있다고 보아야 한다.

그러나 기반시설부담금 부과처분이 처분 당시에는 적법하였고 납부의무자의 납부의무 이행지체에도 정당한 사유가 없어 행정청이 지체가산금을 정당하게 징수하였던 경우에는, 그 후 납부의무자에게 법 제17조 제1항, 구 기반시설부담금에 관한 법률 시행령(2008. 9. 25. 대통령령 제21038호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 부칙 제2조로 폐지, 이하 '시행령'이라 한다) 제15조 제2항 각호의 환급사유가 발생하였더라도 행정청이 당초 적법하게 부과·징수하였던 기반시설부담금의 전부 또는 일부를 납부의무자에게 환급하여야 할 의무가 그때 비로소 성립하는 것일 뿐(행정청의 환급결정에는 당초 적법하였던 기반시설부담금 부과처분을 장래를 향하여 일부 취소하는 결정의 의미가 포함되어 있는 것으로 보아야 한다), 그러한 사정만으로 행정청이 당초 정당하게 징수한 지체가산금까지 납부의무자에게 환급하여야 할 의무가 발생한다고 볼 수는 없다.

따라서 이러한 경우에는 행정청이 납부의무자에게 법제17조제1항, 제2항, 시행령 제15조제2항, 제4항에 따라 부담금환급금과 그에 대한 법정이자에 해당하는 환급가산금을 지급할 의무가 있을 뿐이라고 보아야 한다.

위 대법원 판례에 비추어 볼 때, 개발부담금 부과처분이 처분 당시 적법하였다면 납부의무자가 개발부담금 납부기한을 지키지 않아 징수된 가산금과 중가산금을 환급할 의무는 없다고 판단됩니다.

질의요지

건축물의 임시사용승인일을 부과종료시점으로 하여 개발부담금을 부과하였으나 임시사용일을 기준으로 부과한 토지면적과 최종 준공시 확정된 면적과 차이가 있으므로 대지 부분 준공시점에서 최종 확정된 면적으로 부과개시시점의 면적 및 부과종료시점의 면적을 구하여 최종 확정된 개발부담금을 정산한 경우에 개발부담금 감액이 있을시 당초 부과된 개발부담금 미납에 따른 가산금 산정방법은

회신내용 (토재 58383-241. 97.4.8)

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제17조의 규정에 의거 부담금을 정정하는 경우에는 부담금의 체납에 따른 가산금은 정정된 금액을 기준으로 산정하는 것임.

나. 체납처분

질의요지

개발부담금 체납액에 대해 서울보증보험(주) 발행 이행보증보험으로 담보 제공시 기존 압류부동산에 대한 압류해제가 가능한지 여부.

회신내용

「개발이익 환수에 관한 법률」 제19조는 개발부담금을 지정된 기한까지 완납하지 아니한 때에는 국세체납처분의 예에 의하여 징수할 수 있다고 규정하고 있습니다. 귀하께서 질의하신 바와 같이 특정한 담보를 제공한 경우 기존 압류를 해제할 것인지 여부는 부과징수권자가 담보로 제공한 재산이 적절한지 여부 등 사실판단에 따라 결정할 사항이므로 부과징수권자인 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

제 3 절 물 납

1. 물납청구의 제한

가. 물납대상

질의요지

개발부담금 부과대상토지와 붙어있는 토지를 「개발이익 환수에 관한 법률」 제18조에 따른 물납하고자 신청하였으나 관할관청에서는 유사한 토지가 아니라는 이유로 물납 받는 것을 거절하고 있으므로 물납을 수용해 줄 것을 요망

회신내용 (토지정책과-771, 2013. 5.2)

「개발이익 환수에 관한 법률」 제18조에 따르면 개발부담금은 현금 납부를 원칙으로 하되, 해당 부과 대상 토지 및 그와 유사한 토지로 하는 납부(“물납”)를 인정할 수 있도록 규정되어 있습니다.

위 규정은 어디까지나 자유재량행위에 속하기 때문에 물납신청이 있을 경우 이를 수용할 것인지 여부는 개발부담금 부과징수 업무를 국토교통부장관으로부터 권한 위임받은 시장·군수 또는 구청장이 결정할 사항이라고 봅니다.

다만, 우리부로서는 민원인의 편의를 도모하는 차원에서 귀하께서 물납신청한 토지가 다음 사항을 모두 충족할 경우 개발부담금 징수액 중 국고귀속분으로 물납을 받아도 무방하다는 의견을 관할관청에 제시하였음을 알려 드립니다.

물납이 인정되는 토지는 당해 부과대상 토지 또는 그와 유사한 토지로서 국가 또는 당해 지자체에서 직접 활용할 수 있거나 처분이 가능한 토지이어야 함

물납대상토지가액이 부담금 부과액을 초과하는 토지, 도시·군계획시설로 결정된 토지 또는 공용청사부지 등 특정용도로 사용이 지정된 토지가 아니어야 함.

나. 물납대상 제외

1) 도시계획도로

질의요지

개발부담금을 물납으로 납부하고자 하는 경우 도시계획도로에 편입된 토지를 물납신청 할 수 있는지 여부

회신내용

개발부담금은 현금에 의한 납부를 원칙으로 하되 사업시행자가 신청하는 경우에는 물납에 의한 납부를 인정하고 있으나 이 경우 물납이 인정되는 것은 당해 부과대상 토지로서 처분이 가능한 토지이어야 할 것이며, 따라서 도시계획도로 부지는 물납 토지로 납부할 수 없음.

2) 학교용지, 물납토지가액이 개발부담금을 초과하는 경우

질의요지

1. 학교용지를 물납받을 수 있는 지 여부
2. 위 토지를 물납허가할 경우 소유권을 지방자치단체로 이전할 수 있는지 여부
3. 물납토지가 개발부담금을 초과하는 경우 정산방법

회신내용

「개발부담금부과·징수업무처리규정」 제18조 제1항의 규정에 의하면 지방자치단체가 직접 활용할 수 있거나, 처분이 가능한 토지만 물납허가 할 수 있으며,

같은 조 제2항의 규정에 의하면 도시계획시설로 결정되어 특정용도로 사용이 지정된 토지는 지방자치단체가 직접 활용할 토지가 아니면 물납허가할 수 없으며, 물납토지가 개발부담금을 초과하는 경우도 같은 규정에 의하여 허가할 수 없습니다.

2. 물납토지의 가액

질의요지

개발부담금 부과대상 아파트건설사업자가 인근 임야(과거 아파트부지)로 부담금을 물납하고자 하는 경우 물납 가능 여부와 물납이 가능한 경우 지가의 산정방식

회신내용

물납 대상토지는 개발부담금의 부과대상토지 또는 그와 유사한 토지로서 당해 지방자치단체에서 직접 활용할 수 있거나 처분이 가능한 토지이어야 하며, 이의 인정 여부는 부과권자의 사실판단사항임.

물납에 충당할 토지의 가액은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제18조 제4항에 의거 부과종료시점의 개별공시지가에 부과종료시점부터 물납 수납을 통지한 날까지의 정상지가상승분을 합한 금액으로 하도록 하고 있음.

다만, 당해 개별공시지가 산정의 기준이 되는 사실이 변경(아파트부지에서 임야로 변경) 되어 종전의 개별공시지가를 적용하는 것이 부당한 경우의 물납 토지가액 산정방법에 대하여는 개발이익 환수에 관한 법령이 별도의 규정을 두고 있지 아니하므로 개발이익 환수에 관한 법령 및 관계법령의 관련 규정을 준용하여 개별공시지가를 재산정 적용하여야 할 것으로 판단됨.

제4장

기 타

제 1 절 위반행위에 대한 벌칙 등

1. 과태료

질의요지

개발부담금 부과대상사업이 아니나 잘못 부과한 경우 이와 관련하여 부과한 과태료 부과처분을 취소해야 하는지 여부

회신내용 토지정책과-24(2008.3.24.)

이의제기 기간이 경과한 과태료 부과처분이라 하더라도 동 과태료 처분이 위법·부당한 경우 과태료 부과권자가 직권으로 취소할 수 있을 것으로 사료됨

개발부담금 업무편람

2025. 1월 인쇄 및 발간

발행처 국토교통부 토지정책과
세종특별자치시 도움6로 11, 정부세종청사
Tel 044-201-3405

인 쇄 ㈜ 삼일기획 044-866-3011

〈비매품〉

1. 본 개발부담금 업무편람의 수록된 회신내용은 개별 사례의 경우 달리 적용될 수 있으므로 본 책자 내용을 모든 개별 사례에 일반화하지 않도록 유의하시기 바랍니다.

2. 본 책자 내용의 무단 전재를 금하며, 가공·인용할 때에는 반드시 인용내용임을 밝혀 주시기 바랍니다.

3. 본 책자 내용과 관련된 궁금한 사항은 국토교통부 토지정책과로 문의하여 주시기 바랍니다.