개발부담금 업무 편람

2014. 12.

국토교통부

Ministry of Land,
Infrastructure and Transport

목 차

Ⅰ. 개발부담금제도 해설 ····· 1

제1장 총 설 ····· 3

제1절 제도의 도입배경과 목적 ····· 3

1. 제도의 도입배경 ····· 3
2. 제도의 목적 ····· 4

제2절 개발이익환수에 관한 법률의 연혁 ····· 4

제2장 개발부담금의 부과대상 ····· 12

제1절 부과대상이 되는 개발사업 ····· 12

1. 개발사업의 개념 ····· 12
2. 부과대상 개발사업 ····· 12
3. 납부의무자 ····· 36
4. 부과제외 및 감면 ····· 41

제3장 개발부담금의 부과기준 및 부담율 ····· 51

제1절 부담금의 부과기준 ····· 51

제2절 부담금 부과의 기준시점 ····· 52

1. 부과종료시점 ····· 52
2. 부과개시시점 ····· 53
3. 개발사업의 인가일 및 준공일 ····· 54

제3절 지가의 산정 ····· 60

1. 종료시점지가 ····· 60
2. 개시시점지가 ····· 62
3. 지가산정의 특례 ····· 64

제4절 개발비용 ····· 66

1. 개발비용의 산정기준 ····· 66
2. 개발비용의 최고한도 ····· 70
3. 개발비용의 산정절차 ····· 72
4. 개발비용산정기관에의 의뢰 ····· 73
5. 개발비용 산정기준의 특례(표준비용) ····· 73

제5절 정상지가상승분 ····· 77

1. 정상지가상승분의 종류 ····· 77
2. 정상지가상승분의 산정 ····· 79

제4장 개발부담금의 부과와 징수 ····· 80

제1절 부담금의 부과 ····· 80

1. 대상사업의 고지 ····· 80
2. 부담금의 결정·부과 ····· 80
3. 부담금의 예정통지 ····· 81
4. 부담금의 고지전 심사청구 ····· 81
5. 부담금의 결정 및 정정 ····· 82

제2절 부담금의 징수 ····· 83

1. 납부의 고지 ····· 83
2. 납부의 원칙 ····· 83
3. 납부기일전 징수 ····· 84

4. 납부의 연기 및 분할납부 ····· 85
5. 납부의 독촉과 체납처분 ····· 87

제3절 물 납 ····· 88

1. 물납의 신청과 통지 ····· 88
2. 물납청구의 제한 ····· 88
3. 물납토지의 가액 ····· 89

제4절 추 징 ····· 90

1. 개발사업목적용도로 사용하지 않을 경우의 부담금 추징 ····· 90
2. 기부 미이행토지에 대한 부담금 징수 ····· 90

제5절 이의신청(행정심판청구) ····· 91

제5장 기 타 ····· 92

제1절 시장·군수에 권한위임 ····· 92

1. 위임의 대상 ····· 92
2. 위임사무에 대한 조치 ····· 94
3. 위임수수료 ····· 95

제2절 위반행위에 대한 벌칙등 ····· 95

1. 행정벌 ····· 95
2. 과태료 ····· 95

<참고자료>

1. 개발부담금 부과징수업무 절차도 ····· 97
2. 개발부담금 부과·징수업무 절차도 해설 ····· 98

Ⅱ. 개발부담금 질의회신 사례 ····· 101

제1장 개발부담금의 부과대상 ····· 103

제1절 부과대상이 되는 개발사업 ····· 105

1. 부과대상 개발사업 ····· 105
가. 택지개발사업(제1호) ····· 105
나. 산업단지개발사업(제2호) ····· 114
다. 도시환경정비사업(제4호) ····· 116
라. 지목변경이 수반되는 사업(제7호) ····· 117
마. 그 밖의 이와 유사한 사업(제8호) ····· 140
바. 건축물의 건축 관련 부과대상사업의 용도변경 ····· 156
사. 개발사업의 범위에 규정되지 않는 경우 ····· 158
2. 개발사업의 규모 ····· 166
가. 사업별 규모 ····· 166
나. 면적규모의 특례 ····· 176
다. 설계변경으로 인한 면적 증감 ····· 194
3. 납부의무자 ····· 199
가. 사업시행자 ····· 199
나. 조합원 ····· 205
다. 납부의무의 승계 ····· 207
라. 연대납부의무 등 ····· 217
4. 부과제외 및 감면 ····· 220
가. 부과제외 ····· 220
나. 경 감 ····· 221
다. 면 제 ····· 227
라. 부과 면제 및 징수에 관한 특례 ····· 231

제2장 개발부담금의 부과기준 및 부담률 ····· 248

제1절 부담금 부과의 기준시점 ····· 250

1. 부과종료시점 ····· 250
가. 준공인가일 ····· 250
나. 예외 ····· 252
2. 부과개시시점 ····· 258
가. 원칙적인 부과개시시점 ····· 258
나. 예외적인 부과시점 ····· 264
3. 기타 ····· 267

제2절 지가의 산정 ····· 269

1. 종료시점지가 ····· 269
가. 원칙적인 지가산정 방법 ····· 269
나. 예외적으로 처분가격에 의하는 경우 ····· 275
다. 지가산정면적 ····· 281
2. 개시시점지가 ····· 281
가. 개별공시지가 ····· 281
나. 매입가격 ····· 283
3. 지가산정의 특례 ····· 301
가. 기부토지 또는 국공유지의 제외 ····· 301
나. 개별공시지가가 없는 경우 ····· 303

제3절 개발비용 ····· 308

1. 개발비용의 산정기준 ····· 308
가. 순공사비 ····· 308
나. 조사비 ····· 308
다. 그밖의 경비 ····· 333
라. 그 밖의 공제 ····· 342
마. 양도소득세등의 개발비용 인정 ····· 352

2. 개발비용의 산정절차 ····· 355
가. 개발비용명세서의 제출 ····· 355
나. 개발비용 산정 ····· 359
3. 개발비용산정기관 ····· 364

제4절 정상지가상승분 ····· 366

1. 정상지가상승분의 종류 ····· 366

제3장 개발부담금의 부과와 징수 ····· 368

제1절 부담금의 부과 ····· 370

1. 대상사업의 고지 ····· 370
2. 부담금의 결정·부과 ····· 371
3. 부담금의 고지전 심사청구 ····· 373
가. 부담금의 부과기한 ····· 373
4. 부담금의 결정 및 정정 ····· 375
가. 부담금의 정정 ····· 375

제2절 부담금의 징수 ····· 384

1. 납부의 고지 ····· 384
2. 납부의 원칙 ····· 385
3. 납부기일전 징수 ····· 386
4. 납부의 연기 및 분할납부 ····· 386
가. 연기 및 분할의 대상 ····· 386
나. 납부연기 및 분할납부의 신청 ····· 387
5. 납부의 독촉과 체납처분 ····· 388
가. 납부의 독촉 ····· 388
나. 체납처분 ····· 391

제3절 물 납 ····· 392

1. 물납청구의 제한 ····· 392
2. 물납토지의 가액 ····· 395

제4장 기 타 ····· 396

제1절 위반행위에 대한 벌칙등 ····· 398

1. 과태료 ····· 398

Ⅰ. 개발부담금 제도 해설

제1장 총 설

제1절 제도의 도입 배경과 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 사유화 됨으로 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 사유화 됨으로서 소득구조의 불균형과 계층간의 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.

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).

제2절 개발이익 환수에 관한 법률의 연혁

이 법은 1989. 12. 30 법률 제4175호로 제정되었으며, 1990. 1. 1부터 시행되었다. 그 뒤 이 법은 10번의 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 받기전에 토지이용 계획 변경이 있는 경우 토지이용 계획 변경전에 취득한 경우 개시시점은 취득일

⇒ 이 법 시행일 이후 인가분부터 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. 구체적으로는 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 공업단지 조성사업(수도권지역 제외) 및 국민주택 건설을 위한 택지개발사업

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

- 감면규정의 시행일은 법시행 당시 종료시점부터 3월이 경과하지 아니한 사업부터 적용

3. 1997. 8. 30의 법률 제5410호에 의한 개정

개발제한 구역은 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 지정당시의 토지소유자가 개발 사업을 실시하는 경우에는 개발부담금 부담을 완화 하였다.

- 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 사업중 '98.9.19 이후 준공사업은 면제

- '98.9.19 시행당시 부과종료시점으로부터 3월이 경과하지 아니한 경우로서 개발부담금이 부과되지 아니한 사업부터 적용
('98.6.18부터 '98.9.19 사이에 종료된 사업중 시행일 현재 부과되지 아니한 사업은 면제)

- 2000.1.1 이후에 인가받은 사업은 부담율을 25%로 인하

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 ⇒ 공포후 3월이 경과한날부터 적용

6. 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 경감방안의 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.

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 토지투기를 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)

7. 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 ⇒ 이 법 시행 후 인가 등을 받는 사업부터 적용

- 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

8. 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 관광단지 조성사업 및 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 의한 물류단지개발사업에 대하여도 같은 지역에서 시행하는 산업단지 개발사업과 같이 개발부담금을 면제하도록 함

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

9. 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 (수도권 57,730원/㎡, 비수도권 40,830원/㎡)

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

⇒ 단위면적당 표준비용은 2011. 11. 20부터 2013. 12. 31까지 적용 (국토해양부 告示 제2011-666호, 2011. 11. 15)

10. 2014.1.14. 법률 제12245호에 의한 개정

서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책에 따라 최근 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

- 개발부담금의 결정·부과기간을 현행의 부과 종료 시점부터 3개월 이내에서 5개월 이내로 연장함

- 개발부담금의 징수율을 제고시키기 위하여 납부 기한 만료일까

지 개발부담금을 완납한 경우에는 부과일부터 납부일까지의 기간 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정된 금액을 납부 의무자에게 환급할 수 있도록 함

- 「국세징수법」에서 납부유예기간(9~18개월)에 대하여 가산금을 부과하지 아니하고 있는 예에 비추어, 개발부담금의 납부유예기간이 1년 미만인 경우에는 가산금을 부과하지 아니하도록 함

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

제 2 장 개발부담금의 부과대상

제1절 부과대상이 되는 개발사업

1. 개발사업의 개념

개발사업이라 함은 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가·면허등(신고를 포함하며, 이하 "인가등"이라 한다)을 받아 시행하는 택지개발사업 이나 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)**.

개발부담금이 부과되는 사업을 법령에서 열거하고 있으므로(열거주의) 법령에 열거되지 않은 사업은 설사 개발이익이 발생하더라도 부과대상이 되지 않는다.

[개발이익환수법 시행령 별표 1] <개정 2014.7.14.>

부담금 부과 대상 개발사업(제4조 관련)

사업 종류	근거 법률 및 사업명	비고
1. 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다)	다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업. 다만, 5년 이상 임대하기 위하여 「임대주택법」에 따라 임대주택(「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택 규모 이하의 임대주택으로 한정하고, 5년이 되기 전에 분양전환하는 경우 해당 주택은 제외한다)을 건설하는 사업, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따른 이주대책대상자를 위한 주택지의 조성사업 및 주택의 건설사업, 「주택법」 제9조제1항제4호에 따른 공익법인이 무주택자를 위하여 수행하는 주택지의 조성사업 및 주택(「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택 규모 이하의 주택으로 한정한다)의 건설사업은 제외한다.	
	가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 안의 주택지조성사업	
	나. 「주택법」에 따른 대지조성사업	
	다. 「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
	라. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업	
2. 산업단지개발사업	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	
	라. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 농공단지개발사업	
	마. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 협동화사업 단지조성사업	
3. 관광단지조성사업(온천개발사업을 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 개발사	

	업	
	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 시설용 용지를 말한다)를 조성하는 경우는 제외한다.
	나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업	환지(換地) 방식의 도시개발사업은 제외한다.
	다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시환경정비사업	공장을 건설하는 경우는 제외한다.
	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 시설용 용지를 말한다)를 조성하는 경우
	마. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시	

	등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 평택시개발사업	
	바. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 국제화계획지구 개발사업	
	사. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따른 지역개발사업	
	아. 「지역특화발전특구에 대한 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	
6. 체육시설 부지조성사업(골프장건설사업 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, 자동차경주장업, 승마장업 및 종합체육시설업으로 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 개발행위허가를 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 공장설립을 위한 부지조성사업	
	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 지목으

		로 변경하는 경우

비고

개별 법령에서 특정한 사업에 대하여 인가 등을 받으면 위 표 제1호부터 제8호까지에서 규정한 개발사업의 인가 등을 받은 것으로 보는 경우에는 부담금 부과 대상 개발 사업으로 본다.

[개발이익환수법 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 2014.7.14.>

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 및 아목은 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 포함한다) 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 2014.10.14.>

* 개발부담금 부과대상 건축물 〈굵은체〉

용도별 건축물의 종류(제3조의4 관련)

1. 단독주택[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집 · 공동생활가정 · 지역아동센터 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 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말한다. 이하 같다)

3) 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하인 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 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하일 것

3) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것

라. 공관(公館)

2. 공동주택

[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집 · 공동생활가정 · 지역아동센터 · 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제3조제1항에 따른 원룸형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 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: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조를 갖추되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

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」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 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 공공업무시설로서 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

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, 그 밖에 이와 비슷한 게임 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, 그 밖에 이와 유사한 것

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. 이

하 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

거. 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 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」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것

2) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상 시설이나 귀금속·장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

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

러. 안마시술소, 노래연습장

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. 삭제 <2009.7.16.>

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)
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

13. 운동시설

가. 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 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 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

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, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

18. 창고시설(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」, 「유해화학물질 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)

21. 동물 및 식물 관련 시설

가. 축사(양잠 · 양봉 · 양어시설 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. 식물과 관련된 마목부터 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. 교정 및 군사 시설(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. 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. 그 밖에 가목부터 라목까지의 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

27. 관광 휴게시설

가. 야외음악당
나. 야외극장
다. 어린이회관
라. 관망탑
마. 휴게소
바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설

28. 장례식장

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

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 지역중 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 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제84조에 따라 등록 사항 중 면적을 정정한 경우 그 정정된 면적을 기준으로 한다.

※ 영 별표1 제7호에 따른 지목변경이 수반되는 개발사업의 경우 부담금 부과 대상이 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 「측량·수로조사 및 지적에 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 제4조2항**)

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 제4조)

동일인(법인을 포함, 자연인인 경우에는 배우자 및 직계 존·비속을 포함한다)이 연접한 토지(동일인이 소유한 연소된 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.

4) 기 타(영 제4조3항)

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

<부과기준면적의 변천과정>

사업승인 시기	지 역	비 고
92. 8. 24이전 승인사업	3,300㎡ 이상	
92. 8. 25이후 승인사업	·도시지역 : 1,650㎡이상 ·비도시지역 : 3,300㎡이상	·도시지역의 1㎡는 비도시지역의 2㎡임
93. 8. 12이후 승인사업	①직할·광역시 지역 : 660㎡ 이상 ②도시계획지역 : 990㎡이상 ③비도시계획지역 : 1,650㎡이상 ※ 직할·광역시중 비도시계획구역은 1,650㎡	·①지역 1㎡는 ②지역의 1.5㎡, ③지역의 2.5㎡에 해당 ·②지역 1㎡는 ③지역의 5/3㎡에 해당
97. 6. 25이후 승인사업	①직할·광역시 도시지역 : 660㎡이상 ②도시지역 : 990㎡이상 ③비도시지역 : 1,650㎡이상 ④개발제한구역에서 구역지정 당시 토지 소유자가 사업시행토지 :1,650㎡이상	· ①지역 1㎡는 ②지역의 1.5㎡, ③및④지역의2.5㎡에 해당 · ②지역 1㎡는 ③및④지역의 5/3㎡에 해당

3. 납부의무자

가. 사업시행자

사업시행자(법 제5조제1항 각호의 규정)는 이 법이 정하는 바에 따라 개발부담금을 납부할 의무가 있다. 다만, 다음의 경우에는 그에 해당하는 자가 개발부담금을 납부할 의무를 진다(**법 제6조1항**).

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

나. 조합원

개발부담금을 납부하여야 할 자가 조합인 경우로서 당해 조합이 해산되거나 조합의 재산으로 개발부담금에 충당하고도 부족한 경우에는 그 조합원이 개발부담금을 납부하여야 한다(**법 제6조제2항**). 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 제5조**)

다. 납부의무의 승계 등

개발부담금의 납부의무의 승계 및 제2차 납부의무에 관하여는 「국세기본법」 제23조, 제24조 및 제38조부터 제41조까지의 규정을 준용하고 연대납부의무에 관하여는 「국세기본법」 제25조, 「민법」제413조부터 제416조까지, 제419조, 제421조, 제423조 및 제425조부터 제427조까지 규정을 준용한다. (**법 제6조3항**).

라. 연대납부의무

공유물(共有物), 공동사업 또는 그 공동사업에 속하는 재산에 관계되는 국세·가산금과 체납처분비는 공유자 또는 공동사업자가 연대하여 납부할 의무를 진다. **(국세기본법 제25조)**

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 제2차납부의무자가 된다.

* 개발부담금의 납부의무의 승계, 연대납부의무 및 제2차 납부의무에 관하여는 국세기본법 제23조부터 제25조까지 및 제38조부터 제41조까지의 규정을 준용한다.

< 참고 : 국세기본법 제23조 내지 제25조 및 제38조 내지 제41조 >

< 납부의무의 승계 >

제23조 (법인의 합병으로 인한 납세의무의 승계) 법인이 합병한 경우 합병 후 존속하는 법인 또는 합병으로 설립된 법인은 합병으로 소멸된 법인에 부과되거나 그 법인이 납부할 국세·가산금과 체납처분비를 납부할 의무를 진다. [전문개정 2010.1.1.]

제24조 (상속으로 인한 납세의무의 승계) ① 상속이 개시된 때에 그 상속인[수유자(受遺者)를 포함한다. 이하 같다] 또는 「민법」 제1053조에 규정된 상속재산관리인은 피상속인에게 부과되거나 그 피상속인이 납부할 국세·가산금과 체납처분비를 상속으로 받은 재산의 한도에서 납부할 의무를 진다.

② 제1항의 경우에 상속인이 2명 이상일 때에는 각 상속인은 피상속인에게 부과되거나 그 피상속인이 납부할 국세·가산금과 체납처분비를 「민법」 제1009조·제1010조·제1012조 및 제1013조에 따른 상속분에 따라 나누어 계산한 국세·가산금과 체납처분비를 상속으로 받은 재산의 한도에서 연대하여 납부할 의무를 진다. 이 경우 각 상속인은 그들 중에서 피상속인의 국세·가산금 및 체납처분비를 납부할 대표자를 정하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.

③ 제1항의 경우에 상속인이 있는지 분명하지 아니할 때에는 상속인에게 하여야 할 납세의 고지·독촉이나 그 밖에 필요한 사항은 상속재산관리인에게 하여야 한다.

④ 제1항의 경우에 상속인이 있는지 분명하지 아니하고 상속재산관리인도 없을 때에는 세무서장은 상속개시지를 관할하는 법원에 상속재산관리인의 선임을 청구할 수 있다.

⑤ 피상속인에게 한 처분 또는 절차는 제1항에 따라 상속으로 인한 납세의무를 승계하는 상속인이나 상속재산관리인에 대해서도 효력이 있다.
[전문개정 2010.1.1]

< 연대납부의무 >

제25조(연대납세의무) ① 공유물(共有物), 공동사업 또는 그 공동사업에 속하는 재산에 관계되는 국세·가산금과 체납처분비는 공유자 또는 공동사업자가 연대하여 납부할 의무를 진다.

② 법인이 분할되거나 분할합병되는 경우 분할되는 법인에 대하여 분할일 또는 분할합병일 이전에 부과되거나 납세의무가 성립한 국세·가산금 및 체납처분비는 다음 각 호의 법인이 연대하여 납부할 의무를 진다.

1. 분할되는 법인
2. 분할 또는 분할합병으로 설립되는 법인
3. 분할되는 법인의 일부가 다른 법인과 합병하여 그 다른 법인이 존속하는 경우 그 다른 법인(이하 "존속하는 분할합병의 상대방 법인"이라 한다)

③ 법인이 분할 또는 분할합병으로 해산하는 경우 해산하는 법인에 부과되거나 그 법인이 납부할 국세·가산금 및 체납처분비는 다음 각 호의 법인이 연대하여 납부할 의무를 진다.

1. 분할 또는 분할합병으로 설립되는 법인
2. 존속하는 분할합병의 상대방 법인

④ 법인이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제215조에 따라 신회사를 설립하는 경우 기존의 법인에 부과되거나 납세의무가 성립한 국세·가산금 및 체납처분비는 신회사가 연대하여 납부할 의무를 진다.
[전문개정 2010.1.1]

< 제2차 납부의무 >

제38조(청산인 등의 제2차 납세의무) ① 법인이 해산한 경우에 그 법인에 부과되거나 그 법인이 납부할 국세·가산금 또는 체납처분비를 납부하지 아니하고 청산 후 남은 재산을 분배하거나 인도하였을 때에 그 법인에 대하여 체납처분을 집행하여도 징수할 금액에 미치지 못하는 경우에는 청산인 또는 청산 후 남은 재산을 분배받거나 인도받은 자는 그 부족한 금액에 대하여 제2차 납세의무를 진다.

② 제1항에 따른 제2차 납세의무는 청산인의 경우 분배하거나 인도한 재산의 가액을 한도로 하고, 그 분배 또는 인도를 받은 자의 경우에는 각자가 받은 재산의 가액을 한도로 한다.
[전문개정 2010.1.1]

제39조(출자자의 제2차 납세의무) 법인(주식을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제13항제1호에 따른 유가증권시장에 상장한 법인은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 재산으로 그 법인에 부과되거나 그 법인이 납부할 국세·가산금과 체납처분

비에 충당하여도 부족한 경우에는 그 국세의 납세의무 성립일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그 부족한 금액에 대하여 제2차 납세의무를 진다. 다만, 제2호에 따른 과점주주의 경우에는 그 부족한 금액을 그 법인의 발행주식 총수(의결권이 없는 주식은 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 출자총액으로 나눈 금액에 해당 과점주주가 실질적으로 권리를 행사하는 주식 수(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 소유주식 합계 또는 출자액 합계가 해당 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하면서 그에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자들(이하 "과점주주"라 한다)

[전문개정 2011.12.31]

제40조(법인의 제2차 납세의무) ① 국세(둘 이상의 국세의 경우에는 납부기한이 뒤에 오는 국세)의 납부기간 만료일 현재 법인의 무한책임사원 또는 과점주주(이하 "출자자"라 한다)의 재산(그 법인의 발행주식 또는 출자지분은 제외한다)으로 그 출자자가 납부할 국세·가산금과 체납처분비에 충당하여도 부족한 경우에는 그 법인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 그 부족한 금액에 대하여 제2차 납세의무를 진다.

1. 정부가 출자자의 소유주식 또는 출자지분을 재공매(再公賣)하거나 수의계약으로 매각하려 하여도 매수희망자가 없는 경우
2. 법률 또는 그 법인의 정관에 의하여 출자자의 소유주식 또는 출자지분의 양도가 제한된 경우

② 제1항에 따른 법인의 제2차 납세의무는 그 법인의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액을 그 법인의 발행주식 총액 또는 출자총액으로 나눈 가액에 그 출자자의 소유주식 금액 또는 출자액을 곱하여 산출한 금액을 한도로 한다.

[전문개정 2010.1.1]

제41조(사업양수인의 제2차 납세의무) ① 사업이 양도·양수된 경우에 양도일 이전에 양도인의 납세의무가 확정된 그 사업에 관한 국세·가산금과 체납처분비를 양도인의 재산으로 충당하여도 부족할 때에는 대통령령으로 정하는 사업의 양수인은 그 부족한 금액에 대하여 양수한 재산의 가액을 한도로 제2차 납세의무를 진다.

② 제1항에 규정된 양수한 재산의 가액은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2010.1.1]

4. 부과제외 및 감면

가. 부과제외

1) 국가가 시행하는 개발사업과 지방자치단체가 공공목적을 위하여 시행하는 다음의 개발사업에 대하여는 개발부담금을 부과하지 아니한다(**법 제7조1항, 영 제6조1항**).

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 물류터미널사업**(「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 인가등을 받은 사업은 개발부담금을 징수하지 아니한다(**법 부칙 제9045호, '08.3.28 제2조**).

나. 경 감 : 50% 경감사업(법 제7조2항).

① 지방자치단체가 시행하는 개발사업으로서 부과제외 개발사업에 해당하지 아니하는 사업(법 제7조제1항, 영 제6조제1항)

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

- **택지개발사업**(주택단지조성사업 포함), **산업단지개발사업, 관광지조성사업 및 관광단지조성사업**(관광진흥법), **도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업**(「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따른 지역개발사업 제외), **물류단지개발사업 및 물류터미널사업**(「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」)

③ **중소기업**(「중소기업기본법」 제2조제1항에 해당)**이 시행**하는 공장용지조성사업, 「관광진흥법」에 따른 관광지조성사업, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널 사업, 「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)

④ 국민주택(「주택법」 제2조제3호에 해당)을 건설하기 위하여 시행하는 택지개발사업

⑤ 한국철도시설공단이 시행하는 철도의 역세권 및 철도 부근 지역개발사업(「한국철도시설공단법」 제23조)

⑥ 교통안전공단이 시행하는 자동차관련시설 부지조성사업(「교통안전공단법」)

⑦ 농업협동조합 및 중앙회가 시행하는 미곡종합처리장 설치사업(「양곡관리법」 제22조)

⑧ 항만공사가 시행하는 항만시설의 신설·개축·유지·보수·준설 등의 사업(항만공사법 제8조제1항제1호)

⑨ 한국철도공사가 시행하는 역시설 및 역세권개발사업(「한국철도공사법」 제9조제1항제5호 및 제6호, 제13조의 규정)

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 단지 개발사업**(수도권 제외)은 개발부담금을 면제한다
(법 제7조3항)

2) 개발이익환수에관한법률(제5572호, 1998. 9.19) 개정(부칙제3조)으로 1999년12월31일 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) 지역에 대한 민간투자의 활성화 등을 위하여 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 법령(영 제6조의2)이 정하는 사유가 없으면 지방자치단체에 귀속되는 귀속분의 범위에서 요청대로 개발부담금을 경감하여야 한다. ('09.3.25 신설)

2) 경감제외사유(영 제6조의2)

가. 경감요청 직전 월의 지방자치단체 지가상승률이 전국 소비자

물가상승률의 100분의 130보다 높은 경우

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

※ 개별법에서 규정하고 있는 개발부담금을 면제 또는 감면규정

가. 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률 제38조에 따라 국가 또는 지방자치단체에 소유권이 귀속되는 토지 또는 시설의 조성, 설치를 위한 사업에 대하여는 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금을 부과하지 아니한다.

나. 기업도시개발 특별법 제25조제2항 및 시행령 제34조에 따라 기업도시의 조성사업에 대하여 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조의 규정에 의한 개발부담금을 면제할 수 있다.

다. 산업기술단지 지원에 관한 특례법 제16조에 따라 산업기술단지에 대하여는 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조의 규정에 따른 개발부담금을 면제한다.

라. 소기업 및 소상공인지원을 위한 특별조치법 제4조 제2항에 따라 소기업 중 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호의 규정에 따른 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적이 1천제곱미터 미만인 기업이

수도권정비계획법 제2조의 규정에 의한 수도권외의 지역에서 공장을 신축, 증축 또는 이전하고자 하는 경우와 소기업을 100분의 50 이상 유치하는 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 또는 농공단지를 조성하는 경우에는 「개발이익환수에 관한 법률」제5조에 따른 개발부담금을 면제한다.

마. 벤처기업육성에 관한 특별조치법 제22조에 따라 벤처기업집적시설에 대하여는 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조에 따른 개발부담금을 면제한다.

바. 사회기반시설에 대한 민간투자법 제56조에 따라 사업시행자가 민간투자사업을 시행하는 때에는 「개발이익환수에 관한 법률」이 정하는 바에 의하여 개발부담금을 감면할 수 있다.

사. 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률 제15조에 따라 국가 및 지방자치단체는 경제자유구역 개발사업을 원활히 시행하기 위하여 필요한 경우에는 개발사업시행자에 대하여 「개발이익환수에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 개발부담금을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있다.

아. 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법 제20조에 따라 국민임대주택 또는 국민임대주택단지에 부과되는「개발이익환수에 관한 법률」 제14조의 규정에 의한 개발부담금에 대하여는 관련 법령이 정하는 바에 따라 이를 감면한다.

자. 대덕연구개발특구등의육성에관한특별법 제14조에 따라 국가 및 지방자치단체는 특구개발사업을 원활히 시행하기 위하여 필요한 경우에는 특구개발사업의 시행자에 대하여「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금을 감면할 수 있다.

차. 대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률 제14조에 따라 국가 및 지방자치단체는 대중교통을 육성하기 위하여 필요한 경우에는 대중교통시설중 여객자동차운수사업법 제2조제5호의 규정에 의한 여객자동차터미널 및 같은 법 제3조제1항제1호의 규정에 의한 노선여객자동차운송사업에 제공되는 차고지로서

지방자치단체의 장이 설치하는 공영차고지에 대하여 「개발이익환수에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 개발부담금을 감면할 수 있다.

카. 주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법 제35조에 따라 국가 및 지방자치단체는 종합계획 및 지원도시사업구역 개발계획의 원활한 시행을 위해 필요한 경우 사업시행자에게 「개발이익 환수에 관한 법률」에 의한 개발부담금을 감면할 수 있다.

타. 동·서·남해안권발전 특별법 제32조에 따라 국가 및 지방자치단체는 개발사업시행을 위하여 필요한 경우에는 사업시행자에게 「개발이익환수에 관한 법률」로 정하는 바에 따라 개발부담금을 감면할 수 있다.

파. 새만금사업 촉진을 위한 특별법 제25조에 따라 국가 및 지방자치단체는 새만금사업을 지원하기 위하여 필요한 경우에는 「개발이익환수에 관한 법률」로 정하는 바에 따라 개발부담금을 감면할 수 있다.

하. 2012여수세계박람회 지원특별법 제10조에 따라 국가 및 지방자치단체는 박람회 직접시설의 설치를 지원하기 위하여 필요한 경우에는 「개발이익환수에 관한 법률」로 정하는 바에 따라 개발부담금을 감면할 수 있다.

거. 신발전지역 육성을 위한 투자촉진 특별법 제27조에 따라 국가 및 지방자치단체는 발전촉진지구 개발사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 사업시행자에게 「개발이익환수에 관한 법률」로 정하는 바에 따라 개발부담금을 감면할 수 있다.

너. 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 제238조에 따라 개발사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 「개발이익환수에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 개발부담금을 감면할 수 있다.

더. 공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법 제48조에 따라 국가 및 지방자치단체는 공공기관의 지방이전과 혁신도시 건설을 지원하기 위하여 필요한 경우에는 「개발이익환수에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 개발부담금을 감면할 수 있다.

러. 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제58조에 따라 국가 또는 지방자치단체는 물류단지의 원활한 개발 및 입주기업체의 유치를 위하여 「개발이익환수에 관한 법률」로 정하는 바에 따라 개발부담금을 감면할 수 있다.

※개발부담금 감면대상 기관 및 사업

(시행령 제6조)

구분	대상기관	대상사업
제외사업	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 하기위한 택지개발사업(주택법 제2조제3호)

제 3 장 개발부담금의 부과기준 및 부담율

제1절 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 × 25%(개별입지*사업) 또는 20%(계획입지**사업)**
=(부과종료시점의 지가
- 부과개시시점의 지가
- 개발비용
- 정상지가상승분) × 부담률(25% 또는 20%)

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

* 계획입지사업 : 선계획 후개발 원칙에 따라 지구단위계획 등을 수립하여 시행하는 대규모 개발사업(법 제5조제1항제1호～제6호)
택지개발, 산업단지, 관광단지, 도시개발, 지역개발 및 도시환경정비, 교통시설 및 물류시설 용지조성, 체육시설 부지조성(골프장, 경륜장, 경정장 설치사업 포함)

** 개별입지사업 : 지목변경 수반 건축사업 등으로 기반시설이 없는 지역에서 무차별적으로 시행되는 난개발 사업(법제5조제1항제7호 및 제8호)

제2절 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 제9조3항)**

① 관계 법령에 따라 부과 대상 토지의 일부가 준공된 경우

② 개발사업의 목적 용도로 사용을 개시하거나 타인에게 분양하는 등 처분하는 경우로서 다음의 경우 **(영 제10조1항)**

㉮ 토지만을 개발하는 개발사업의 경우

㉠ 사실상 개발이 끝난 토지를 타인에게 양도하는 경우 : 대금청산일(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 제10조3항)**

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

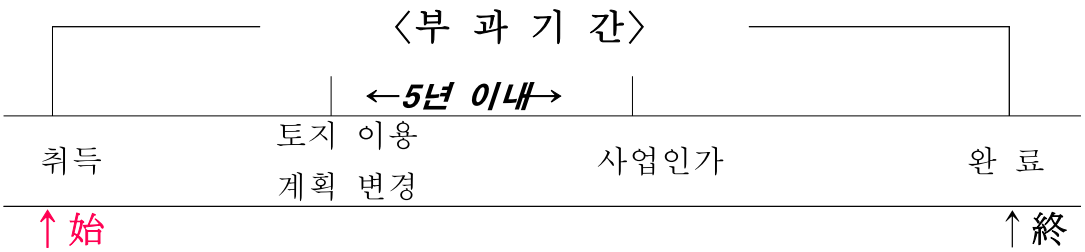
㉯ 사업시행자의 파산 기타의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업의 완료가 불가능하게 된 경우 : 파산, 부도일등

2. 부과개시시점

가. 원칙

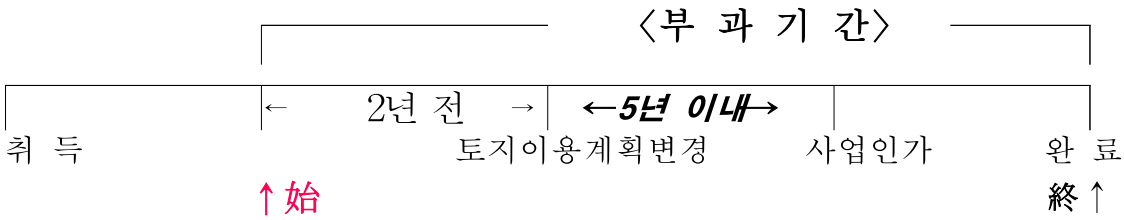
부과개시시점은 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 인가 등을 받은 날로 한다.

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)**

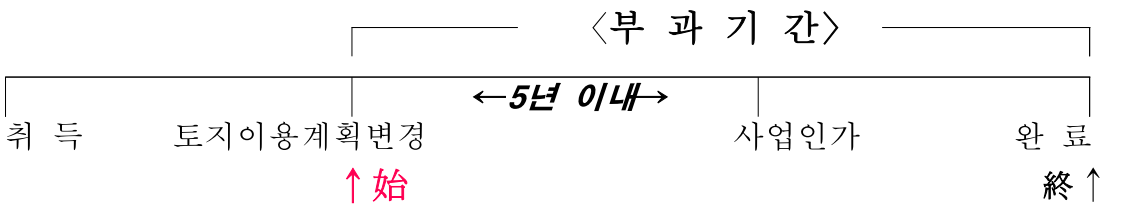


나. 예외

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)**



3. 개발사업의 인가일 및 준공일

가. 개발사업의 인가 등을 받은 날(법 제9조2항), 개발사업의 준공인가 등을 받은 날(법 제9조4항)은 다음 표와 같다.(영 제9조1항관련 별표3)

나. 인가 등을 받기 전에 토지 이용 계획 등의 변경이 있는 경우로서 그 토지 이용 계획 등의 변경 전에 취득한 토지의 취득일(법 제9조1항)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 2014.7.14.)

부담금 부과 대상 개발사업의 인가 등을 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. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 안의 주택지조성사업	실시계획 승인일	준공인가일
	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 협동화사업단지조성사업	실시계획 승인일	준공인가일
3. 관광단지조	가. 「관광진흥법」에 따른 관광지조성사업	조성계획 승인일	준공검사일 또는

성사업(온천개발사업을 포함한다)	나. 「관광진흥법」에 따른 관광단지조성사업		제9조제3항에 따른 날
	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 온천개발사업	온천개발계획 승인일	온천이용 허가일
	사. 「자연공원법」에 따른 공원사업	사업시행 허가일	제9조제3항에 따른 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 도시환경정비사업	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	개발계획	제9조제3항

	따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 국제화계획지구 개발사업	승인일	에 따른 날
	사. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따른 지역개발사업	실시계획 승인일	준공인가일
	아. 「지역특화발전특구에 대한 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
6. 체육시설 부지조성사업(골	가. 「경륜·경정법」에 따른 경륜장 설치사업	설치허가일	제9조제3항에 따른 날
	나. 「경륜·경정법」에 따른 경정장 설치사업		

프장건설사업 및 경륜장·경정장 설치사업을 포함한다)	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		

제3절 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 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9제2항)에 따라 산정한 가액에 해당 연도 1월 1일부터 부과 종료 시점까지의 정상 지가상승분을 합한 가액으로 한다. (법 제10조제1항)

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 제38조제1항제1호)

② 사업주체가 조성한 대지의 공급 조건 등에 대하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 얻은 경우
(주택법 제16조 제1항 및 동법 시행령 제15조제5항)

③ 택지의 공급 가격 결정 방법 등이 포함된 택지개발 사업 실시계

획에 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 제11조2항)

※ 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 부과대상 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 부과개시 시점까지의 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 법제7조제2항제2호에 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) 부과개시시점이전에 매입한 경우로서 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 제10조4항)

나. 지목변경이 수반되는 개발사업의 예외

지목변경이 수반되는 개발사업(**영 별표 1 제7호**)의 경우 부담금 부과 대상이 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 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령」 제59조에 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 제4조4항, 영 제14조 제2항)

> ◉ 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 제14조 제3항)**

다. 개별공시지가가 없는 경우

종료시점지가 및 개시시점지가를 산정함에 있어 당해 토지의 개별공시지가가 없는 경우 등 다음의 경우에는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가업자가 감정평가한 가액을 산술평균한 가액으로 해당 지가를 산정하여야 한다.
(법 제10조5항, 영 제11조7항, 규칙 제8조 제2항)

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

제4절 개발비용

1. 개발비용의 산정기준

가. 원칙적인 개발비용의 산정기준

개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 다음 금액을 합하여 산출한다. **(법 제11조 제1항)**

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(동조 제2항 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 제12조 제2항 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

※ 개발부담금부과·징수업무처리규정 제11조의2 (일반관리비의 산정)

④-1. 일반관리비는 영 제12조제1항에 따라 산정한 순공사비, 조사비, 설계비, 토지의 개량비에 속하지 아니하는 비용중 「예정가격작성기준」(기획재정부 회계예규) 제12조에 열거된 임원급료, 사무실직원의 급료 등의 비용으로서 동 규정을 준용하여 산정한다.

④-2. 제1항에 따라 산정한 일반관리비는 영 제12조제1항에 따라 산정한 순공사비, 조사비, 설계비, 토지의 개량비를 합산한 다음 각 호의 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 건물, 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 국토교통부장관이 지정하는 감정평가업자(「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호에 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 제12조1항, 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

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

3. 부과 개시 시점 이후 취득한 토지를 부과 종료 시점 이후에 토지를 양도한 경우에는 취득일로부터 부과 종료 시점까지에 상당한 세액

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

4. 부과 개시 시점 이후 취득한 토지를 부과 종료 시점 이전에 토지를 양도한 경우에는 전체 세액

2. 개발비용의 한도

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 국토교통부장관(시군구청장에 위임)이 납부 의무자가 제시한 금액에 대하여 국토교통부령으로 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. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조에 따른 감정평가법인
라. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 신고된 엔지니어링

사업자

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 세부 항목별 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 산출 명세서가 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 제12조 제5항)**

5. 개발비용 산정기준의 특례(표준비용 적용)

2,700제곱미터 이하의 개발사업(토지개발 비용의 지출 없이 용도변경 등으로 완료되는 개발사업은 제외한다)의 경우에는 법제11조제1항제1호에 따른 순 공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액을 산정할 때 국토교통부장관이 고시하는 단위면적당 표준비용을 적용할 수 있다. 다만, 제6조에 따른 납부 의무자가 원하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다. **(법 제11조 제2항)**

※ 표준비용 방식을 적용시 개발비용 산출방법

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

◉ 국토교통부 고시 제2013 - 846호

「개발이익환수에 관한 법률」 제11조제2항에 의한 단위면적당 표준비용 및 적용기준을 다음과 같이 고시한다.

2013년 12월 27일

국 토 교 통 부 장 관

단위면적당 표준비용 및 적용기준

제1조(목 적) 개발부담금 부과액을 산정할 때 개발비용 산정의 간소화 및 투명화를 도모하기 위한 단위면적당 표준비용을 국토교통부장관이 결정하여 고시하도록 규정한「개발이익환수에 관한 법률」제11조제2항에 의거하여 그 세부기준 및 적용기준을 정하는데 그 목적이 있다.

제2조(적용 범위) ① 이 고시에 의한 단위면적당 표준비용은 개발사업 면적이 2,700㎡ 이하 구간에서만 적용할 수 있으며, 「개발이익 환수에 관한 법률시행령」 제4조제1항에 의한 연접사업일 경우에는 각각의 개발사업면적이 2,700㎡미만에 해당하면 단위면적당 표준비용을 적용할 수 있다.

②「개발이익환수에 관한 법률」 제11조제2항에 의거 토목공사를 수반하지 아니하고 단순히 용도변경 등만으로 완성되는 개발사업인 경우 단위면적당 표준비용을 적용하지 아니한다.

제3조(단위면적당 표준비용) 개발부담금을 산정함에 있어 개발비용으로 공제되는 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액에 대한 단위면적당 표준비용은 다음과 같다.

지 역 별		지형별	단위면적당 표준비용 단가
서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 대전광역시, 광주광역시, 울산광역시, 경기도	시·구	산 지	59,000원/㎡
		산지외	43,800원/㎡
	군	산 지	50,700원/㎡
		산지외	37,600원/㎡
강원도, 충청북도, 충청남도, 전라북도, 전라남도, 경상북도, 경상남도, 제주특별자치도	시	산 지	50,500원/㎡
		산지외	37,500원/㎡
	군	산 지	43,500원/㎡
		산지외	32,200원/㎡
세종특별자치시	읍·면동	산 지	50,500원/㎡
		산지외	37,500원/㎡

제4조(적용기준 및 특례) 제3조의 단위면적당 표준비용을 적용하는 기준 및 특례사항은 다음 각 호와 같다.

1. 둘 이상의 지역에서 하나의 개발사업을 시행할 경우에는 각각의 개발사업 면적에 해당 단위면적당 표준비용을 곱하여 산정한다.

2. “산지”와 “산지외”는 다음 각 목과 같은 기준에 따라 이를 구분한다.

   가. “산지”라 함은 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령」제58조에 따른 지목이 “임야”인 토지를 말한다.

   나. “산지외”라 함은 지목이 “임야”이외인 모든 토지를 말한다.

3. 제2호에도 불구하고 공부상 지목과 사실상 지목이 서로 다를 경우에는 사실상 지목을 우선시하되, 개발부담금 부과관청과 납부의무자간에 지목판단에 관하여 다툼이 있을 경우에는 실비정산방식에 의한다.

4. 일단의 개발사업 면적에 “산지”와 “산지외”가 혼용된 경우에는 각각의 개발사업 면적에 해당 단위면적당 표준비용을 곱하여 산정한다.

5. “시·군·구”이라 함은 자치권이 있는 시·군·구와 자치권이 없는 시·군·구를 전부 포함하는 개념으로 본다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 2014년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 고시는 2015년 12월 31일 까지 효력을 가진다.

제3조(적용례) 이 고시는 2014년 1월 1일 이후 개발부담금을 결정·부과하는 개발사업부터 적용한다.

제4조(경과규정) 이 고시 시행일 이전에 이미 준공받은 사업에 대하여서는 종전 국토해양부 고시 2011-666(2011.11.15)를 적용할 수 있다.

제5절 정상지가 상승분

1. 정상지가 상승분의 종류

정상지가변동률은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 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 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 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	'90.1.1~ '00.05.09	'00.05.10 ~ '06.12.14	'06.12.15~ '14.07.14	'14.07.15~ '15.06.30
이자율	* 분기 2.4%, 연 10%	* 분기 2%, 연 8%	* 월 0.5%, 연 6%	* 월 0.2%, 연 2.5%
적용례		없음	영 시행('06.12.15) 후 최초 인가받은 분부터 적용	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 8/100으로 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.

※ 정상지가상승분 (5가지)

○ 해당 시·군·구의 평균지가변동율과 정기예금이자율 중 높은 율을 적용하는 경우 (영 제2조제4항 단서)

① 개발이익 산정시의 부담금 부과기간동안의 정상지가상승분 (법 제8조제2호)
② 기부채납토지의 부담금 부과기간동안의 정상지가상승분 (영 제12조제1항제5호가목)

○ 해당 시·군·구의 평균지가변동율을 적용하는 경우

③ 개시시점지가 : 부과대상 토지의 개별공시지가의 기준일로부터 부과개시시점 까지의 정상지가상승분 (법 제10조제3항)
④ 종료시점지가 : 부과 종료 시점 당시의 부과 대상 토지와 이용상황이 가장 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조제2항에 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 물납토지의 가격산정시 : 종료시점부터 물납허가일까지 정상지가상승분

2. 정상지가상승분의 산정

가. 정상지가상승분은 부과기간 중 각 연도의 정상지가상승분을 합하여 산정하며, 각 연도의 정상지가상승분은 해당 연도 1월 1일 현재의 지가에 해당 연도의 정상지가변동율을 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.

- 정상지가상승분 = 각 연도의 정상지가상승분의 합계
- 각 연도의 정상지가상승분 = 당해 연도 1월1일 현재의 지가 × 정상지가변동률

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

다. 부담금을 산정함에 있어서 부과종료시점이 월 중에 속하는 경우에는 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

제1절 부담금의 부과

1. 개발부담금 부과대상 사업의 고지

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

- 납부의무자에게 고지하는 사항 **(규칙 제22조 제2항)**
  · 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

국토교통부장관은 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 예정통지

국토교통부장관은 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)**

4. 부담금의 고지전 심사청구

가. 심사의 청구

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

나. 심사 및 결과의 통지

심사의 청구를 받은 국토교통부장관은 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 부과고지할 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

5. 부담금의 결정 및 정정

가. 부담금의 결정

국토교통부장관은 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

국토교통부장관은 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」 제43조의3제2항에 따른 이자율에 따라 계산한 금액을 더하여 지급한다. **(영 제20조제3항)**

*** 국세환급 가산금 (국세기본법 시행령 제43조의3 제2항)**

- 법 제52조에서 "대통령령으로 정하는 이자율"이란 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균 수신금리를 고려하여 기획재정부령으로 정하는 이자율을 말한다

제2절 부담금의 징수

1. 납부의 고지

국토교통부장관은 개발부담금을 부과결정한 때에는 납부의무자에게 납부고지서를 발부하여야 한다. **(법 제15조 제1항)** ⇒ 등기로 송부

국토교통부장관이 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 납부를 원칙으로 하되, 해당 부과 대상 토지 및

그와 유사한 토지로 하는 납부[이하 "물납(物納)"이라 한다]를 인정할 수 있다. **(법 제18조제2항)**

3. 납부기일전 징수

가. 징수대상

국토교통부장관은 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

국토교통부장관은 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

국토교통부장관은 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 경우를 말한다.
(영 제24조제3항)

나. 납부연기 및 분할납부의 신청

납부 의무자가 개발부담금의 납부 기일의 연기 및 분할 납부를 인정받으려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 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 국토교통부장관에게 제출하여야 하며(영 제24조제1항), 국토교통부장관은 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

국토교통부장관은 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%을 '14.7.15～'15.6.30기간에 대하여 적용함

* 개발이익환수법 개정 시행('14.7.15)전에 이미 개발부담금 연기 또는 분할납부하고 있는 경우에는 종전과 동일하게 납부를 연기한 기간 또는 분납으로 납부가 유예된 기간에 대하여 연 이자율 6%의 가산금을 징수하여야 함

  (주의) 위 개정 규정은 개발부담금의 첫 연기 또는 분할납부의 기산(起算)일이 '14.7.15인 경우부터 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.

5. 납부의 독촉과 체납처분

가. 납부의 독촉

국토교통부장관은 개발부담금의 납부 의무자가 지정된 기간내에 그 개발부담금을 완납하지 아니하면 납부 기한이 지난 후 10일 이내에 독촉장을 발부하여야 한다. **(법 제21조제1항)**

개발부담금 또는 체납된 개발부담금을 납부기한까지 완납하지 아니한 경우에는 「국세징수법」 제21조를 준용한다. (법 제21조제2항)
가산금(납부기한 1일 경과해도 체납된 부담금의 3%를 정액부과)과 중가산금(체납된 부담금의 월 1.2%를 부과)을 부과

□ 국세징수법 제21조(가산금)

제21조(가산금) ① 국세를 납부기한까지 완납하지 아니하였을 때에는 그 **납부기한이 지난 날부터 체납된 국세**의 **100분의 3에** 상당하는 **가산금을 징수**한다.
② 체납된 국세를 납부하지 아니하였을 때에는 **납부기한이 지난 날부터 매 1개월이 지날 때마다 체납된 국세의 1천분의 12**에 상당하는 **가산금**을 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.**
④ 제1항 및 제2항은 국가와 지방자치단체(지방자치단체조합을 포함한다)에 대하여는 적용하지 아니한다.
⑤ 상호합의절차가 진행 중이라는 이유로 체납액의 징수를 유예한 경우에는 제2항을 적용하지 아니하고 「국제조세조정에 관한 법률」 제24조제5항에 따른 가산금에 대한 특례를 적용한다.

나. 체납처분

국토교통부장관은 개발부담금의 납부 의무자가 독촉장을 받고도 지정된 기한까지 개발부담금과 가산금 등을 완납하지 아니하면 국세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다. **(법 제22조제1항)**

제3절 물 납

1. 물납의 신청과 통지

물납을 신청하려는 자는 부담금의 금액, 물납하려는 토지의 소재지, 물납 대상의 면적·위치·가격 등을 적은 물납신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. **(영 제22조제1항)**

국토교통부장관은 제1항에 따른 물납신청서를 받은 날부터 **30일** 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 수납 여부를 결정하여 신청인에게 서면으로 알려야 한다. **(영 제22조제2항)**

2. 물납청구의 제한

물납하려는 토지의 가액이 개발부담금 부과 금액을 초과할 수 없으며 납부 의무자는 부과 금액과 물납대상 토지가액과의 차액을 현금으로 내야 한다. **(영 제22조제3항, 규칙 제16조제3항)**

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

대상에서 제외한다.

① 물납하려는 토지의 가액이 개발부담금 부과 금액을 초과하는 경우
② 물납하려는 토지에 도시·군계획시설이 결정·고시되어 있는 경우. 다만, 지방자치단체가 직접 사용하기 위한 토지에 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

3. 물납토지의 가액

물납에 충당할 토지 가액의 산정은 부과 종료 시점 당시의 개별공시지가(물납 토지가 부과 대상 토지인 경우에는 종료시점지가)에 부과 종료 시점부터 영 제22조제2항에 따라 서면으로 알린 날까지의 정상지가상승분을 합한 금액으로 한다. **(영 제22조제4항)**

제4절 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)**

제5절 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 제1항에 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 있는자는 **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

제1절 시장·군수에 권한 위임

1. 위임의 대상

국토교통부장관은 이 법에 따른 개발부담금의 결정·부과 및 징수에 관한 다음의 권한을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)에게 위임한다.

(법 제27조제2항, 영 제28조제1항)

① 법 제10조에 따른 지가의 산정
② 법 제14조에 따른 부담금의 결정·부과(이 영 제15조·제16조 및 제20조에 따른 예정 통지, 고지 전 심사, 부담금의 정정 등에 관한 사항을 포함한다)
③ 법 제15조에 따른 납부의 고지
④ 법 제16조에 따른 부담금의 추징
⑤ 법 제18조제2항에 따른 물납의 인정 및 징수
⑤-1 법 제18조의2에 따른 부담금의 일부 환급
⑥ 법 제19조에 따른 납부 기일 전 징수 및 고지
⑦ 법 제20조에 따른 납부 기일의 연기 또는 분할 납부의 인정과 징수
⑧ 법 제21조에 따른 납부 독촉
⑨ 법 제22조에 따른 체납처분
⑩ 법 제23조에 따른 결손처분
⑪ 법 제24조에 따라 제출된 자료의 접수
⑫ 법 제25조에 따른 자료의 통보 및 접수
⑬ 법 제29조에 따른 과태료의 부과·징수
⑭ 제9조제3항제1호에 따른 개발사업 완료에 관한 신고의 접수와 같은 항 제2호에 따른 현지 확인 및 통지
⑮ 제12조제1항제9호나목에 따른 감정평가업자의 지정

⑯ 제12조제3항에 따른 개발비용의 산출 및 같은 조 제5항에 따른 개발비용의 확인 또는 금액 산출의 의뢰
⑰ 제26조에 따른 사실조회 등의 조치
⑱ 제27조에 따른 대상 사업의 고지

2. 위임사무에 대한 조치

가. 징수된 부담금의 납입

특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 영 제28조제1항에 따라 징수한 부담금 중 「국가균형발전 특별법」에 따른 광역·지역발전특별회계(이하 "특별회계"라 한다)에의 귀속분은 「한국은행법」에 따른 한국은행(국고대리점을 포함한다. 이하 같다) 또는 체신관서에 지체 없이 납입하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 특별시·광역시 또는 도에의 귀속분을 「지방재정법」 제77조에 따라 지정된 특별시·광역시 또는 도의 금고에 지체 없이 납입하여야 한다. **(영 제28조제2항)**

나. 물납토지의 등기이전

특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 물납을 받았을 때에는 지체 없이 특별회계귀속분에 해당하는 토지를 특별회계 소속 국유재산으로 하기 위한 등기이전과 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. **(영 제28조제3항,「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」제18조제3항)**

다. 징수실적의 제출

특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 징수한 분기별 부담금의 부과·징수 실적 및 납입·물납 실적을 다음 분기 첫째 달 10일까지 국토교통부장관에게 작성·제출하여야 한다. **(영 제28조제4항)**

※ 개발부담금부과・징수업무처리규정 제19조(위임사항의 처리보고)

부과징수권자는 영 제28조제4항에 따른 부담금의 부과·징수 실적 및 납입·물납실적을 분기별로 규칙 제23조 별지 제19호 서식에 따라 다음분기 첫째달 10일까지 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

3. 위임수수료의 지급

국토교통부장관은 영 제28조제4항에 따라 제출된 부담금의 부과·징수 실적 및 납입·물납 실적을 근거로 하여 납입금액(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 제2항에 따라 한국은행 또는 체신관서에 납입한 금액 및 물납받은 토지의 가액을 말하며, 제3조제3항에 따라 정산한 금액은 제외한다)의 100분의 7을 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 위임수수료로 지급하여야 한다. 이 경우 위임수수료는 분기별로 분기 종료 다음 달에 지급한다. **(영 제28조제5항)**

제2절 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(납부 의무자는 개발사업의 준공인가 등을 받은 경우 부과종료시점으로부터 40일 이내에 개발비용 산출명세서를 국토부장관에게 제출할 의무가 있음)에 따른 명세서를 기한까지 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. **(법 제29조제1항)**

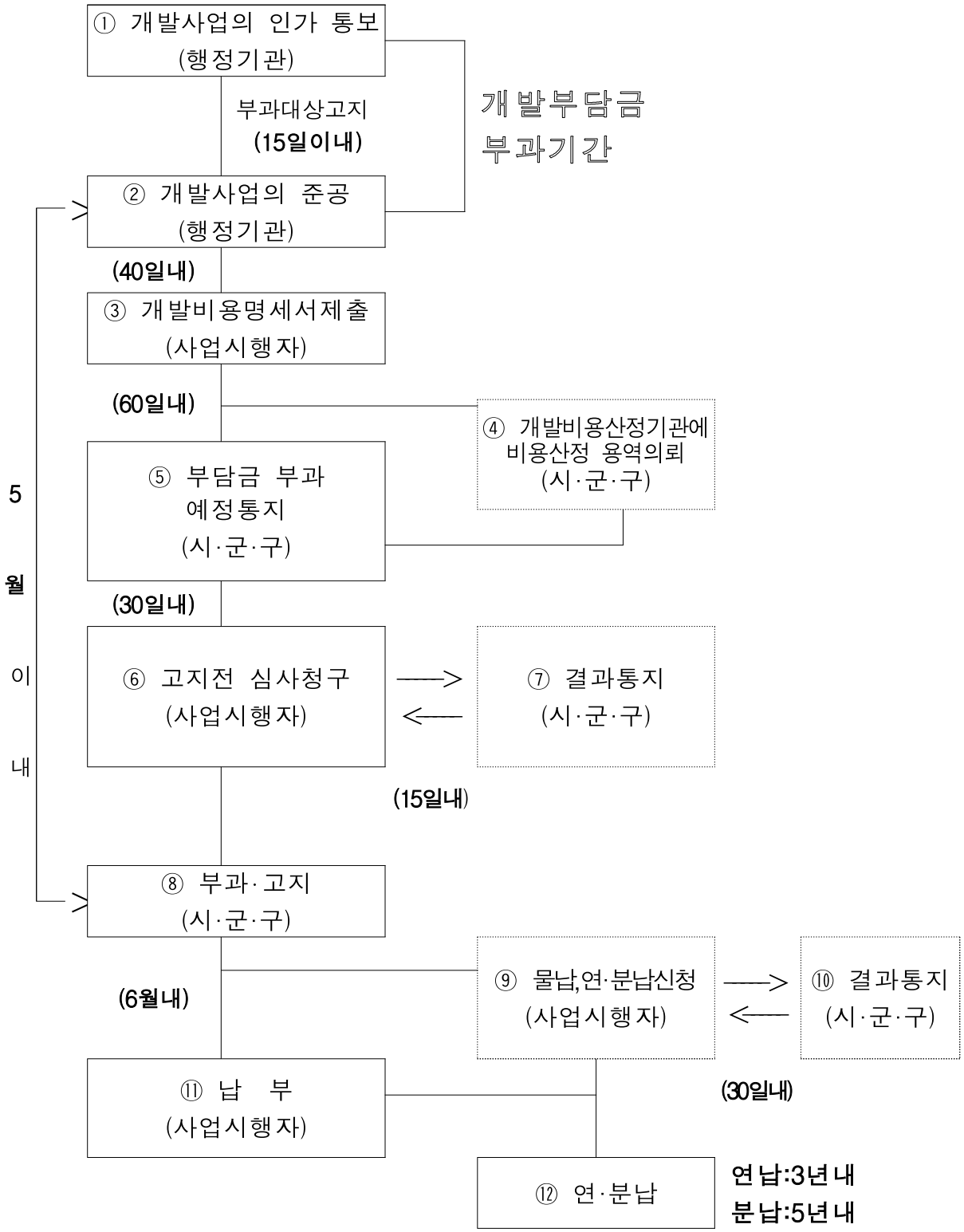
나. 과태료 부과기준 **(영 제29조)**

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

※ 부과대상의 고지(법제25조, 영제27조, 규칙제22조)

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

② 개발사업의 준공(개발부담금 부과종료시점)(법제9조3항)

○ 준공일 : 사용검사일(준공전이라도 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 비용등
○ 제출기한 : 사업종료후 40일내
○ 벌 칙 : 기한내 미제출시 100만원, 3개월 이내에 미제출하거나 거짓으로 제출할 경우 200만원의 과태료 부과

④ 개발비용 산정기관에 비용산정 용역의뢰(영제12조제5항)

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

※ 개발부담금 산정(법제8조 내지 제13조, 영제7조 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 지가공시법에 의한 비교표에 의하여 산정한 금액을 기준으로 부과종료시점까지의 지가상승분의 합 (예외적으로 아파트 분양가등 처분가가 제한된 경우에는 그 처분가로 산정)

※ 개시시점지가 : 개시시점 당시의 개별공시지가를 기준으로 부과개시시점까지의 지가상승분의 합(예외적으로 국가등 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(영제15조)

○ 사업시행자가 개발비용명세서를 제출하면 부과권자는 60일내에 부담금을 산정하여 부과예정통지

⑥ 고지전 심사청구(영제16조제1항)

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

⑦ 심사청구에 대한 결과통지(영제16조3항)

○ 부과권자는 심사청구에 대한 심사를 한후 15일내에 그 결과를 사업시행자에게 통지

⑧ 부과·고지(법제14조, 영제19조)

○ 부과권자는 사업종료후 6월내에 개발부담금 부과고지

⑨ 물납, 연·분납신청(법제20조제2항·3항, 영제20조)

○ 물납신청 : 현금대신 토지로 물납(물납토지가액이 부담금부과액을 초과하지 못함) 물납토지가액은 개별공시지가로 산정

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

⑩ 물납 또는 연·분납신청 결과통지(법제20조, 영제24조)

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

⑪ 납부(법제18조제1항)

○ 사업시행자는 부과고지후 6월내 부담금 납부

⑫ 연·분납(법제20조)

○ 납부연기 : 3년범위내
○ 분할납부 : 5년범위내
○ 연·분납의 경우에는 부담금에 연 2.9%('14.7.15~'15.6.30)의 가산금 징수

※ 부담금의 귀속(법제4조)

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

※ 권리구제절차(행정심판청구)(법제26조)

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

Ⅱ. 개발부담금 질의회신 사례