

제 1 장

개발부담금의 부과대상

가. 부과대상이 되는 개발사업

1) 부과대상 개발사업

가) 택지개발사업(제1호)

(1) 대지조성사업 또는 주택건설사업

(가) 토지개발사업 단지내 주택건설사업

○ 택지개발사업 단지내 주택건설사업

■ 질의요지

택지개발촉진법에 따른 택지개발사업(단, 사업시행자가 지방자치단체로서 개발부담금 면제됨)이 완료된 토지를 매입하여 주택법에 따른 주택건설사업을 하는 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책과-1435, 2009.03.26)

- 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1에 따라 「주택법」에 의한 대지조성사업 또는 주택건설사업은 개발부담금 부과대상이며, 이 경우에 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등의 시행으로 조성이 완료된 토지나 해당주택건설사업과 동시에 이루어지는 토지개발사업 시행으로 조성되는 토지에서 시행하는 주택건설사업은 제외됩니다.(붙임 참조)

- 동 규정은 같은 법 시행령 부칙 제19752호(2006.12.15) 제3조 제2항에 의거 '06.12.15 이후 최초로 인허가등을 받는 사업부터 적용됩니다. 다만 당해토지가 택지개발사업 등으로 조성이 완료된 토지인지 여부 등 개별사업에 대한 구체적인 사실판단은 귀 구에서 판단하시기 바랍니다.

○ 택지개발사업 단지내 주택건설사업

■ 질의요지

대덕연구개발특구(대덕테크노밸리) 테크노밸리조성사업 단지내 주택법에 의한 주택건설사업을 하는 경우 개발부담금 부과대상인지

《회신내용》 (토지정책과-2409, 2008.08.13)

- 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1에 의거 주택법에 의한 대지조성사업 또는 주택건설사업을 하는 경우에는 개발부담금 부과대상입니다.
- 다만, 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 개발부담금 부과대상 개발사업의 시행으로 조성이 끝난 토지나 해당주택건설사업과 동시에 이루어지는 토지개발사업 시행으로 조성되는 토지에서 시행하는 주택건설사업은 제외됩니다.(단, 같은법 시행령 부칙 제19752호에 의거 2006.12.15 이후 최초로 인가등을 받는사업부터 적용)
- 귀 질의의 주택법에 따른 주택건설사업이 동 제외규정에 해당하는 지 여부는 부과징수권자가 승인관계 서류등을 검토하여 판단할 사항입니다.

○ 도시개발사업 지구내 주택건설사업

■ 질의요지

도시개발사업(환지방식) 실시계획 인가를 받아 사업시행 중인 지구내 주택법에 의한 주택건설사업의 승인(2007.5월)을 받아 사업을 하는 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책팀-744, 2007.10.05)

- 「도시개발법에 의하여 추진하는 도시개발사업은 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조 제1항 별표1 제10호를 적용하되 환지방식에의하여 조성되는 토지에서 시행하는 주택건설사업에 관하여는 이를 적용하지 않도록(제1호 적용) 하고 있습니다.

참고로, 위 별표1 “사업명”란은 부과대상사업의 범위를 정한 것이며 구체적으로 열거된 사업 중 괄호안의 제외 사업은 개발부담금의 이중부과를 방지하기 위하여 이의 적용을 배제한 것이므로, 개발부담금 부과 자체를 제외하고자 하는 것이 그 목적이 아님을 유의하시기 바랍니다.

- 같은 법 시행령 부칙 제19752호(2006.12.15) 제3조 제2항 단서에서는 환지방식에 의한 도시개발사업으로 조성되는 토지에서 시행하는 주택건설사업은 '06.12.15 이후 최초로 사용검사를 받은 주택건설사업분부터 적용(부과)할 것을 규정하고 있음을 알려드립니다.

○ 산업단지개발사업 지구내 주택건설사업

■ 질의요지

2005. 12. 7 법률 7709호로 개정되기 전의 「개발이익환수에 관한 법률」(이하 “구 「개발이익환수에 관한 법률」”이라 함) 제5조제1항제1호에서 개발부담금의 부과대상 개발사업의 하나로 “택지개발사업(주택단지조성사업을 포함함. 이하 같음)”을 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서 개발사업의 범위 및 규모 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 규정하고 있으며, 2006. 12. 15. 대통령령 제19752호로 개정되기 전의 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」(이하 “구 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」”이라 함) 제4조제1항의 별표 1 제1호에서 택지개발사업의 범위에 「주택건설촉진법」에 따른 대지조성사업 및 주택건설사업을 규정하고 있는 것과 관련하여, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업으로 조성이 끝난 토지를 분양받아 「주택법」에 따른 주택건설사업을 시행하는 경우에 개발부담금을 부과할 수 있는지

《회신내용》

「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업으로 조성이 끝난 토지를 분양받아 「주택법」에 따른 주택건설사업을 시행하는 경우에는 개발부담금을 부과할 수 없습니다.

○ 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, 「개발이익환수에 관한 법률」 제7조제3항제1호에 따라 개발부담금이 면제되는지?

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

- 수도권이 아닌 지역에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 조성되는 산업단지 안의 주택지조성사업의 경우, 「개발이익환수에 관한 법률」 제7조제3항제1호에 따라 개발부담금이 면제된다고 할 것입니다.

- (이 유) 「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 제9호라목에서는 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, 「개발이익환수에 관한 법률」 시행령 별표 1에서 개발부담금 부과 대상을 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 안의 주택지조성사업(제1호가목)과 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업(제2호가목부터 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, 「개발이익환수에 관한 법률」 제7조제3항제1호에 따라 개발부담금이 면제된다고 할 것입니다.

○ 법령 개정에 따른 택지개발사업의 부과대상 여부

■ 질의요지

<사업 개요>

- '03. 12.31 율량2지구 택지개발 예정지구지정
- '06. 3. 3 율량2지구 택지개발계획 승인
- '14. 1.28 율량2지구 택지개발사업 준공

<질의 내용>

현행 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표 3 제1호에 따르면 택지개발사업의 경우에 인가등을 받은 날은 “예정지구의 지정일”로 규정하고 있는바 당 사업의 부과개시시점은 예정지구의 지정일인 '03.12.31일이 되고, 해당일은 개발부담금 한시면제 기간('02.1.1~'05.12.31)에 해당하므로 개발부담금이 면제되는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-2930호, '14. 5.1)

○ 「개발이익환수에 관한 법률 시행령(대통령령 제21558호, '09.6.25개정)」 별표 3 제1호의 개정 사유는 「택지개발촉진법(법률제8384호, 07.4.20개정)」 제8조의 개정 에 따라 택지개발계획 승인 절차가 택지개발 예정지구의 지정과 동시에 함께 하도록 개정됨에 따라 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 별표 3의 택지개발사업의 경우 인가 등을 받은 날을 “개발계획승인일”에서 “예정지구의 지정일”로 변경한 것입니다.

- 따라서, 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 별표3의 개정 시행일인 '09.7.1일 이전에 인가 등을 받은 택지개발사업의 경우에 부과개시시점은 “개발계획승인일”이 되며 '09.7.1일부터 인가 등을 받은 택지개발사업은 “예정지구의 지정일”을 부과개시시점으로 보아야 할 것으로 판단됩니다. 귀 사례는 '09.7.1이전에 택지개발계획을 승인받았으므로 부과개시시점은 '06.3.3일로 보아야 하고 그 날은 개발부담금 부과기간이므로 부과대상에 해당함을 알려드립니다.

붙임 : 개발이익환수법 시행령 및 택지개발촉진법 개정 신규대비표

<p>이내에 제8조의 규정에 의한 택지개발계획의 승인을 신청하지 아니한 때</p> <p>2. 제8조의 규정에 의한 택지개발계획이 승인된 날부터 3년 이내에 제9조의 규정에 의한 택지개발사업실시계획의 승인을 신청하지 아니한 때</p> <p>④건설교통부장관이 제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 예정지구를 지정, 변경 또는 해제한 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다.</p> <p>⑤ (생략)</p>	<p><삭 제></p> <p>④ - - - - - - - - - - - - - - - 예정지구의 명칭, 위치, 지정된 면적 및 제8조에서 규정한 택지개발계획을 관보에 고시하고, 시장(특별시장 및 광역시장을 포함한다. 이하 같다) 또는 군수에게 그 내역을 송부하여 일반에게 공람하게 하여야 - - .</p> <p>⑤ (현행과 같음)</p>
<p>제8조(택지개발계획의 승인등) ①시행자가 택지개발사업을 시행하고자 하는 때에는 택지개발계획(이하 “개발계획”이라 한다)을 작성하여 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 승인된 개발계획을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.</p> <p>②건설교통부장관이 제1항의 규정에 의하여 개발계획을 승인한 때에는 이를 고시하고, 관할시장 또는 군수에게 그 내역을 송부하여 일반에게 공람하게 하여야 한다.</p>	<p>제8조(택지개발계획의 수립 등) ① 건설교통부장관은 예정지구를 지정하고자 하는 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 택지개발계획(이하 “개발계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 개발계획의 개요 2. 개발기간 3. 토지이용에 관한 계획 4. 수용할 토지등의 소재지, 지번 및 지목, 면적, 소유권 및 소유권외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소 5. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항 <p>② 제1항에 따라 개발계획을 수립하는 절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>

(나) 토지개발사업 단지의 주택건설사업

○ 산업단지 개발사업 부지의 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 별표1제1호의 규정에 의거 주택건설촉진법에 의한 대지조성사업 및 주택건설사업은 개발부담금 부과대상으로 되어 있고, 귀 질의의 사원아파트 대지조성 및 주택건설 사업은 월성전원단지사업 구역내에 포함되지 아니하여 산업단지개발사업에 해당된다고 볼 수 없으므로 개발부담금 부과대상에 해당됨.

(다) 임대주택

○ 국민임대주택단지 조성사업 및 매각용지

■ 질의요지

- 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법 제정('04.7.1) 이전 택지개발촉진법으로 시행한 사실상의 국민임대주택단지 조성사업지구의 개발부담금 부과대상 여부
- 또한 국민임대주택단지 조성사업지구 내 부수적으로 조성되는 분양아파트 부지 및 매각용지에 대한 개발부담금 부과대상 여부

《회신내용》 (토지정책과-2531, 2008.08.22), (토지정책과-283, 2009.01.20)

- 개발이익환수에관한법률 제5조 및 같은 법 시행령 제4조에 의거 택지개발촉진법에 따른 택지개발사업은 개발부담금 부과대상사업이나 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법에 따른 국민임대주택건설사업은 부과대상사업이 아닙니다.

- 법률 제7051호 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법 부칙 제4조는 택지개발예정지구에 대한 적용특례를 두어 “이법 시행 당시 국민임대주택건설을 목적으로 택지개발촉진법에 의하여 택지개발예정지구로 지정된 지구 중 건설교통부장관이 고시하는 지구에 대해서는 제7조 제1항의 규정에 의한 예정지구 지정의 고시가 있는 것으로 보아 이법을 적용한다”고 규정하고 있습니다.

- 따라서 택지개발촉진법에 따라 택지개발사업을 하였으나 경과규정으로 인해 “국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법 제7조 제1항의 규정에 의한 예정지구 지정의 고시가 있는 것”으로 보게 되는 사업은 부과대상이 아닌 것으로 판단됩니다. 다만 고시여부 등 법률 제7051호 부칙4조에 적용되는지에 대한 구체적인 사실판단은 부과징수권자가 판단하여야 할 사항입니다.

- 또한 해당 국민임대주택단지 조성사업지구 내 당초 인허가에 포함되어 별도의 인허가 없이 조성되는 분양아파트 부지 및 매각용지에 대해서도 개발부담금 부과대상이 아닙니다.

○ 집단이주택지

■ 질의요지

저희 시에서 쓰레기 소각장건설사업을 추진하면서 해당 편입지역 철거주민의 편의 도모를 위하여 저희 주민들이 집단이주택지를 마련할 경우 시에서 택지조성공사(토지매입, 건축허가, 개발행위허가 등은 주민부담)를 해준다고 하는데

저희가 1인 소유로 되어 있는 토지를 취득하여 분할등기(32명)후 개별적으로 개발행위 허가를 득할시(990평방미터미만) 개발부담금 면제를 받을 수 있는지 여부

《회신내용》

택지개발사업은 개발부담금 부과대상이나, 토지보상법 제78조에 의한 이주대책대상자를 위한 주택지조성사업등은 개발부담금 부과대상에서 제외되니 자세한 사항은 부과징수권자에게 문의하시기 바랍니다.

○ 임대주택 건설사업시 5년이 경과되기전 분양하였을시 부과여부

■ 질의요지

개발이익환수에관한법률시행령 제4조 별표1의 규정에 의거 “5년이상 임대하기 위하여 임대주택법에 의하여 주택건설촉진법시행령 제30조제1항 단서의 규정에 의한 규모(85㎡)이하의 주택을 건설하는 사업”은 부담금 부과대상에서 제외하고 있으나,

이 경우 5년이 경과되기 전에 임대주택을 분양하였다면 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》(토정 58300-404. 2000.4.21)

개발이익환수에관한법률시행령 제4조 별표1에서 “5년이상 임대하기 위하여 임대주택법에 의하여 임대주택을 건설하는 사업”은 부과대상에서 제외하도록 하고 있는 바, 위 규정에 의한 요건은 5년동안 계속되어야 하며 5년 기간의 진

행중에 일부를 분양하는 경우에는 위 요건이 충족되지 않으므로 부담금 부과 대상이 됨.

(라) 공유수면매립지 주택건설 사업

○ 공유수면매립법에 의해 조성된 토지에서 주택건설사업시 부과대상인지

■ 질의요지

○ 「공유수면매립법」에 의하여 조성된 토지를 분양받은 개발사업시행자가 「주택법」에 의하여 주택건설사업 및 지목변경수반사업을 시행하는 경우 개발부담금 부과대상 여부

○ 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 부담금을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있는 규정이 있으므로, 부과권자의 판단하에 개발부담금을 감면할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-845, 2012. 2.16)

○ 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조 및 동법 시행령 제4조의 규정에 따라 개발부담금의 부과대상이 되는 개발사업의 범위를 따로 정하고 있으며, 이때 「공유수면매립법」에 따라 시행하는 공유수면 매립사업은 개발사업의 범위에 포함되지 않으나, 공유수면 매립사업에 의해 조성된 토지를 분양받아 주택건설사업 및 지목변경수반사업 등을 시행하는 경우에는 위 법령에서 정한 개발부담금 부과대상에 해당된다고 봅니다.

○ 아울러, 개발부담금의 감면에 대하여는 「개발이익환수에 관한 법률」 제7조 및 시행령 제6조에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있습니다. 따라서, 개별법령에서 개발부담금을 감면할 수 있는 임의규정을 두고 있다 하더라도 「개발이익환수에 관한 법률」에서 감면에 대해 별도 규정하고 있지 아니한 개발사업에 대하여는 부과권자의 판단하에 부담금을 감면할 수 없다고 봅니다.

나) 산업단지개발사업(제2호)

○ 국가산업단지내 자동차관련시설

■ 질의요지

녹산국가산업단지내 자동차관련시설로 지정된 구역에 위치하며 건축허가('06.4.4)를 득하여 자동차관련시설의 종합정비공장('07.4.20.)으로 사용승인을 받은 경우 개발부담금 부과대상 여부

《회신내용》 (토지정책과-931, 2007.12.06)

- 개발부담금은 정상적지가상승을 초과한 개발사업의 시행자 또는 토지 소유자에게 부과되며, 개발이익환수에관한법률 제7조 제3항에 의하면 산업단지개발사업에 대하여는 이를 면제하도록 되어 있음

- 귀 질의에 의하면, 국가산업단지로 개발이 완료되었고 자동차관련시설로 지정된 구역에 자동차 종합정비공장을 설치하는 것으로 동 공장의 설치 행위는 개발부담금 부과 대상으로 볼 수 없다고 판단됨(이중부과 방지)

다만, 당해 개발사업의 목적 용도외로 이용하거나 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제33조 내지 제43조의3에 정한 산업단지 관리범위를 벗어난 행위 등에 대하여는 개발이익환수에관한법률 제15조의2 제1항에 따라 추징 조치 등을 하여야 할 것임.

○ 농공단지조성사업 준공전 공장허가를 득하는 경우

■ 질의요지

○○시가 시행하는 농공단지조성사업이 준공인가가 안 된 상태에서 개인이 동 농공단지내 입주계약 및 공장건축허가를 득하여 시행하는 사업이 개발부담금 부과 대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책팀-167, 2007.03.23)

- “개발이익환수에 관한 법률” 제5조 및 같은 법 시행령 제4조 별표1은 개발부담금 대상사업을 규정하고 있으며, 이에 열거된 사업만이 개발부담금 대상이 됩니다.

- 질의하신 대상사업이 별표 1에 제9호 “지목변경이 수반되는 개발사업” 및 제10호 “산업입지 및 개발에 관한 법률 등에 따른 토지형질변경사업”에 해당되지 않는 경우라면 개발부담금 대상이 되지 않을 것으로 판단됩니다.

○ 협동화사업단지조성사업

■ 질의요지

1994. 6. 7. 중소기업진흥법 및 기업활동규제완화에관한특별조치법의 규정에 의거 협동화단지(공장용지)에 대한 사업승인을 받아 1997. 12. 26. 중소기업진흥및제품구매촉진에관한법률 제21조의 규정에 의거 준공인가를 받은 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》 토정 58383-1092(1998.7.10)

개발이익환수에관한법률시행령 별표1제2호의 규정에 의거 중소기업진흥및제품구매촉진에관한법률(구 중소기업진흥법)에 의한 협동화사업단지조성사업승인을 받아 공장용지를 조성한 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되며

다만, 같은법시행령 제4조제3항의 규정에 의거 협동화사업단지조성사업의 개발부담금 부과대상면적 산정기준은 당해 협동화사업단지조성사업에 참여한 중소기업자별 면적을 기준으로 산정하게 되는 것임

다) 도시환경정비사업(제4호)

○ 재건축사업이 개발부담금 부과대상사업인지 여부

■ 질의요지

주택건설촉진법에 의한 사업계획 승인을 득하여 현재 준공시점에 이르렀고 사업계획승인 조건에는 개발부담금 부과대상으로 명시되어 있는 바, 재건축사업이 개발부담금 부과대상사업인지 여부

《회신내용》 (토지정책팀-935, 2005.10.28)

개발이익환수에관한법률 제5조 및 시행령 별표1 제1호의 규정에 의하면 도시및주거환경정비법에 의한 주택재건축사업(구 주택건설촉진법에 의한 재건축사업)은 개발부담금 부과대상사업이 아니며, 주택법(구 주택건설촉진법)에 의한 대지조성사업 및 주택건설사업, 아파트지구개발사업은 개발부담금 부과대상사업입니다.

○ 주택재개발사업

■ 질의요지

도시및주거환경정비법에 의한 주택조성사업은 개발부담금 부과대상이 아니고 주택법(구. 주택건설촉진법)에 의한 주택조성사업만 부과대상이 되는지

《회신내용》

도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발사업은 개발부담금 부과대상이 되지 않습니다.

* 종전의 도시재개발법상의 재개발사업은 도심재개발사업, 주택재개발사업, 공장재개발사업으로 구분되었으며, 그 중 도심재개발사업만 부과대상이었고, 도시재개발법이 폐지되어 도심재개발사업(도시환경정비사업)과 주택재개발사업은 도시 및 주거환경정비사업으로 흡수됨.

라) 지목변경이 수반되는 사업(제7호)

(1) 지목변경이 수반되는 사업

○ 당초 지목이 공장용지, 답, 대지가 혼재된 토지에서 공장설립시 부과대상 여부

■ 질의요지

지목이 공장용지, 답, 대지가 혼재된 토지에서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 규정에 따라 공장설립 승인을 받아 아파트형 공장을 건축하는 경우 당초 지목이 공장용지인 토지는 개발부담금 부과대상에서 제외되는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-2063호, '14. 3.28)

○ 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항에 의하면 개발부담금 부과대상 규모는 관계법률에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가 등을 받은 사업대상 토지의 면적을 말하며, 예외적으로 동법 시행령 제4조 제4항에

따라 별표1 제7호에 따른 지목변경이 수반되는 개발사업은 사실상 또는 공부상 지목이 변경되는 토지의 면적이 부과대상 규모임을 회신합니다.

○ 다만, 귀 질의하신 사례가 이에 해당하는지는 귀 부서에서 인허가서류, 현장확인 등을 통한 사실관계를 파악한 후 부과대상 규모를 최종 결정할 사항임을 알려드립니다.

○ 직권정정으로 대에서 공장용지로 변경된 토지에 건축허가로 다시 대로 변경된 경우

■ 질의요지

- '03.12.12 건축허가(업무시설)를 받아 '05.4.12 사용승인을 받은 경우로서 지목이 공장용지에서 대로 변경되는 경우 부과대상 사업 문의
- ※ '78.11.22 지적법 개정으로 지목 직권정정(대 -> 공장용지)

《회신내용》 (토지정책과-3927, 2009.08.25)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 관련 별표1의 제9호 규정에 의하면 지목변경이 수반되는 개발사업으로 국토해양부령이 정하는 건축물의 건축(건축법제19조에 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)은 부담금 부과대상 사업으로 정하고 있으며,

아울러, 국토해양부령이 정하는 건축물이란 같은법 시행규칙 제4조제2항 관련 별표1에서 업무시설은 부과대상 건축물로 정하고 있습니다.

따라서, 구체적인 사례에 대해서는 동법 관련 조항, 사실관계 등을 확인하여 귀 구에서 판단할 사항입니다.

- 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 부과 관청은 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)

○ 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조 제1항 [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 지목변경된 1차개발사업은 개발부담금이 부과된 사업이 아니므로, 개발사업허가를 받아 공부상 지목인 ‘창고용지’에서 ‘대지’로 지목변경된 2차개발사업은 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 [별표1 제9호] 단서규정 적용대상이 아닌 것으로 판단됩니다. 따라서, 2차개발사업에 대한 개발부담금 부과대상 여부는 동법시행령 [별표1 제9호] 본문의 규정에 따라 판단하여 결정하여야 할 사항으로 봅니다.

- 개발제한구역내 별도의 건축법에 의거 건축허가를 받은 경우

■ 질의요지

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 에 의거 개발제한구역내 주유소 배치계획 수립(2005.6.23)에 따라 주유소 설치 대상자로 선정된 후 별도의 건축법에 의거 건축허가(2006.10.19)를 득하여 사업을 한 경우 개발부담금 대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책과- 15, 2008.01.04)

- 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표2에 의거 별도로 건축법에 의한 인허가등을 받아 시행한 같은 법 시행규칙 별표2의 사업으로 사실상 또는 공부상의 지목이 변경되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업이 됩니다.

- 따라서 귀 질의의 경우 주유소 배치계획 수립(2005.6.23)에 따라 주유소 설치 대상자로서 인허가청으로부터 별도의 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 사항입니다.

○ 주유소부지를 취득하여 다른 용도의 건축물을 건축할 경우 개발부담금 부과 여부

■ 질의요지

주유소부지를 취득하여 다른 용도의 건축물을 건축할 경우 개발부담금 부과대상 여부

《회신내용》 (토지정책팀-2410, 2006.06.15)

「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호의 규정에 따르면 건설교통부령이 정하는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업으로 규정하고 있으므로, “주유소용지”에서 같은법 시행규칙 별표2(붙임 참조)에서 정하고 있는 건축물의 건축으로 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상이 됩니다.

○ 지목이 대었던 주유소에 다른 용도의 건축물을 건축하여 대로 지목변경되는 경우

■ 질의요지

지목이 대지였던 토지에 주유소를 건축하여 운영하다가 다른 용도의 건축물을 건축하여 기존 지목인 대지로 환원할 경우 개발부담금 부과대상 여부

《회신내용》 (토지정책팀-2204, 2006.06.02)

「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호의 규정에 의하면, 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반되는 사업은 개발부담금 부과 대상으로 되어 있습니다. 귀 질의의 경우 주유소용지가 대지로 지목이 변경되므로 개발부담금 부과대상이 됩니다.

○ 지목이 대였던 주유소에 다른 용도의 건축물을 건축하여 대로 지목변경되는 경우

■ 질의요지

공부상 지목은 '대'이나 주유소로 이용하고 있던 토지가 '02.1.26 지적법시행령 개정으로 '주유소'로 지목변경된 후, 주유소를 철거하고 근린생활시설을 신축하여 '대'로 다시 지목변경 된 경우 개발이익환수에관한법률시행령 별표 1 제9호 단서규정에 따라 개발부담금 부과대상에서 제외되는지 여부

* 개발이익환수에관한법률시행령 별표1 제9호 단서 : 지목변경으로 부담금이 부과된 토지의 부담금 부과당시의 지목을 당해 부담금 부과전의 지목으로 변경하는 경우 부과 제외

《회신내용》 (토지정책팀-2455, 2005.05.07)

○ 귀 질의의 경우 대→주유소로의 지목변경은 개발사업의 시행으로 지목이 변경된 것이 아니라 법령(지적법시행령)의 개정으로 '주유소' 용지가 신설됨에 따라 발생한 지목변경으로서 변경당시 개발부담금이 부과되지 않았습니다.

* 따라서 귀 질의의 경우는 동 규정 단서의 경우에 해당되지 않으므로 토지정책과--4335('04.9.24)호로 기 회신해 드린 바와 같이 개발이익환수에관한법률시행령 별표1 제9호(지목변경이 수반되는 개발사업)에 해당되어 개발부담금 부과대상이 됨을 알려드립니다.

- 대지가 잡종지(주유소)로 변경시 부담금 부과 후, 법개정으로 주유소 용지로 지목변경된
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 관련법 개정으로 지목이 세분화되어 “주유소용지”로 지목변경된 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)

○ 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표1제9호 하단에 따르면 지목변경으로 부담금이 부과된 토지에 대한 사업의 경우 그 부담금 부과 당시의 지목을 그 부담금 부과전의 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.

○ 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)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1 제9호의 규정에 의거 주유소 시설의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과 대상으로 보도록되어 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 부과대상에 해당되는 것임

○ 대지에서 창고용지로 지목변경이 되는 경우

■ 질의요지

예전(1950년대)부터 대지였던 곳에 신축허가를 받아 창고를 짓게 되면 개발부담금 부과대상이 되는지 여부

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1 제9호의 규정에 따라 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상이 됨. 따라서 대지에서 창고용지로 지목변경이 수반되는 개발부담금 부과대상이 됨.

○ “철도용지”에 건축물을 건축하여 “대지”로 지목변경된 경우

■ 질의요지

용도폐지후 불하받은 “철도용지”에 건축물을 건축하여 “대지”로 지목변경된 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책팀-3509, 2005.06.17)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1제9호에 따라 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업은 개발부담금 부과대상사업으로 규정하고 있으므로 귀 질의의 경우는 개발부담금 부과대상일 것으로 판단됩니다.

○ 아파트건설 사업승인조건에 의하여 상가건축을 하는 경우

■ 질의요지

아파트건설사업 시행시 구매시설을 건축하는 조건으로 사업승인을 득한 후 아파트사업부지와 100m가량 떨어진 곳에 상가건축을 하는 경우 개발부담금 부과여부

《회신내용》

아파트건설사업시 사업승인조건에 의하여 건축하게되는 구매시설등에 대하여는 그 구매시설이 아파트사업부지와 떨어져 있다 하더라도 아파트 건설사업의 관련 시설로서 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)

- 주차장부지를 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 「개발 이익환수에 관한 법률」 제7조제2항 및 같은 법 시행령 제6조제2항에서 열거하고 있는 바, 학교법인은 위 근거조항에 열거되지 아니하였으므로 개발부담금 감면 대상이 될 수 없다고 봅니다.

○ 도립공원을 점용하여 건축허가를 득한 경우

■ 질의요지

자연공원법에 의한 도립공원내 지목이 답인 1,758㎡의 토지에 근린생활시설용도의 건축목적으로 자연공원법 제23조의 규정에 의한 ‘점용 및 사용허가’와 건축법 제8조의 규정에 의한 ‘건축허가’를 각각 득하여 사업을 시행한 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책과-264, 1998.3.20)

개발이익환수에관한법률시행령 별표1제9호의 규정에 의하면, 근린생활시설등 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업은 개발부담금 부과대상으로 되어 있고

별표1 제10호 및 같은법시행규칙 별표1 제2호의 공원사업으로서 자연공원법 제2조제7호의 규정에 의한 공원시설로서 건축법시행령 별표1 제12호의 규정에 의한 “휴양콘도미니엄을 설치하기 위한 사업”이란 자연공원법 제21조 및 제22조의 규정에 의거 허가를 받아 공원시설로 건축법시행령 별표1 제12호의 규정에 의한 휴양콘도미니엄을 설치하는 경우에 한하여 개발부담금 부과대상에 해

당된다는 의미이므로

공원사업이 아닌 단순히 공원관리청의 점용허가를 받아 건축물을 건축하는 경우에는 위 별표1 제9호의 지목변경수반사업이 적용되는 것임.

(2) 지목변경이 수반되지 않는 경우

○ 지목변경을 수반하지 않는 건축허가

■ 질의요지

지목변경을 수반하지 아니하는 건축물(공장)의 건축허가사업입니다. 국토계획법 제56조은 “건축물의 건축”도 개발행위허가를 받도록 규정하고 있으므로 이 경우 개발이익환수에관한법률 시행령 별표1 제10호에 의한 개발부담금 부과대상에 해당하는지 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-834, 2006.02.28)

개발이익환수에관한법률 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.

(3) 별도의 토지형질변경 행위가 없는 경우

○ 형질변경없이 건축허가만을 받은 경우

■ 질의요지

나대지에서 개발행위허가 절차 없이 건축법에 의해 창고시설로 신축허가를 득하여 사용승인을 받은 경우 개발부담금 대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책과- 899, 2007.11.28)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표2

에 의거 건축법에 의한 인허가등을 받아 시행한 같은 법 시행규칙 별표2의 사업으로 사실상 또는 공부상의 지목이 변경되는 경우에는 개발부담금 부과대상 사업이 됩니다. 다만, 해당사업이 사실상 지목변경을 수반하는지 등에 대한 구체적인 사실판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

○ **형질변경 없이 건축허가만을 받은 경우**

■ **질의요지**

도시계획구역(녹지지역제외)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 필요없는 단순한 건축허가만을 받아 사실상·공부상 지목이 변경되었다면 이를 지목 변경사업으로 보아 부담금을 부과 할 수 있는지

《회신내용》 (토재 58307-44, 1998.1.17.)

개발부담금 부과대상사업으로 개발이익환수에관한법률시행령 별표1제9호에는 「지목변경이 수반되는 개발사업」을, 제10호에는 「도시계획법에 의한 토지형질변경사업」을 각각 별개의 개발부담금 부과대상사업으로 규정하고 있으므로,

같은법시행규칙 별표2에서 정하고 있는 건축물의 건축으로 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 보아야 함

○ **형질변경 없이 건축허가만을 받은 경우**

■ **질의요지**

“공장용지”에 주택을 건축하여 지목이 “대”로 변경되었으나, 건축을 위하여 별도의 토지형질변경 행위 등을 하지 않은 경우 개발부담금 부과대상에서 제외되는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 별표1제9호의 규정에 의하면 같은법시행규칙 별표1에서 정하고 있는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어 있으므로

주택의 건축으로 지목이 “공장용지”에서 “대”로 변경되는 경우에는 위의 「지목변경이 수반되는 개발사업」이 적용되어 개발부담금 부과대상에 해당되는 것임

○ **형질변경 없이 건축허가만을 받은 경우**

■ **질의요지**

인접대지와 고저차가 없어 성토 및 절토등의 형질변경허가절차가 필요없는 토지에 건물을 신축하여 지목이 하천부지에서 대지로 변경되는 경우 개발부담금 부과대상사업에 해당되는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 별표1제9호에는지목변경이 수반되는 개발사업으로 같은법시행규칙 별표2에서 정하고 있는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어 있음

질의의 경우도 건축물의 건축으로 지목이 “전”에서 “대”로 변경되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업에 해당되는 것임

○ **형질변경 없이 건축허가만을 받은 경우**

■ **질의요지**

지목이 “대”인 토지에 별도의 형질변경허가 없이 건축허가만을 받아 주유소를 건축한 경우에 개발부담금을 부과한 것은 행정청의 명백한 하자이므로 부과처분이 취소되어야 하는것 아닌가

《회신내용》

개발부담금 부과대상사업으로 개발이익환수에관한법률시행령 별표1제9호에는 「지목변경이 수반되는 개발사업」을, 제10호에는 「도시계획법에 의한 토지형질변경사업」을 각각 별개의 개발부담금 부과대상사업으로 규정하고 있고, 제9호의 규정에 의하면 같은법시행규칙 별표2에서 정하고 있는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어 있으므로, 주유소의 건축으로 지목이 ‘대’에서 ‘잡종지’로 변경되는

경우에는 위의 「지목변경이 수반되는 개발사업」에 해당되어 개발부담금 부과대상이 되는 것임

(4) 단순히 공부상 지목을 정리하는 경우

■ 질의요지

갑시에서 생활쓰레기를 매립하여 토지형질이 사실상 변경된 토지에 지목변경이 수반되는 자동차 매매업을 하기 위한 건축허가(22,500㎡)를 받을 경우 개발부담금 부과대상 사업여부

《회신내용》 (토정 58307-264, 1998.03.04)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1제9호 및 같은법시행규칙 별표2의 규정에 의거 자동차관련시설 등의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목이 변경되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업으로 되어 있으나, 귀 질의의 경우 당초 쓰레기 매립당시에 적법절차에 의거 형질변경허가 등을 받아 사실상의 지목이 잡종지로 변경된 토지가 공부상의 지목정리만 되지 않은 상태에서 당해 토지에 자동차매매시설을 건축하여 공부상의 지목을 잡종지로 정리하는 경우라면, 위 규정에 의한 지목변경 수반사업이라고 볼 수 없어 개발부담금 부과대상에 해당되지 않는 것으로 판단됨.

■ 질의요지

개발이익환수에 관한 법률이 제정되어 시행되기 전에 도시계획구역내 자연녹지지역(지목:임야)에 식품가공공장 건립 목적으로 1989.5.10자로 토지형질변경허가를 득하였으며,

그 후 부지조성을 완료하여 1991.6.13자로 토지형질변경에 대한 준공을 필하였으나 건축공사가 착수되지 않은 관계로 아직까지 지목이 임야인 상태로 있는바,

이제라도 건축물을 준공하여 지목변경을 신청할 경우, 개발부담금의 부과대상이 되는지 여부

《회신내용》 (토재 58307-176, 1997.03.20)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1 제10호에 의하면 공장용지조성을 위하여 형질변경허가를 받아 사업을 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 정하고 있으나,

이미 관계법령에 의하여 사업이 준공되어 부지조성이 완료되었으나 공부상 지목만 정리되지 않은 상태에서, 추후 건축물의 건축과 함께 공부상 지목정리만을 하는 경우에는 개발부담금 부과대상이 아님

■ 질의요지

개발이익환수에 관한 법률 시행(1990년) 이전에 공장설립을 하였으나 토지대장에 지목을 변경하지 않은채 기존지목(대, 잡종지)으로 방치상태에서 1996년에 기존 부지에 건축 증축허가를 받아 준공한 경우 개발부담금 부과대상 여부

《회신내용》 (토재 58307-803. 1996.12.16)

개발이익환수에 관한 법률 시행 이전에 적법한 절차에 의거 공장설립을 하여 사실상 지목이 공장용지로 변경된 상태에서 추후 기존의 공장용지에 공장을 증축한 후 공부상의 지목을 변경한 경우에는 토지개발 없이 단순히 공부상의 지목정리를 한것에 불과하므로 개발부담금 부과대상에 해당되지 않음

■ 질의요지

공업지역내에 '74, '77, '83년에 건축물을 허가하여 지목을 변경하지 않고 잡종지로 사용중 일부 토지에 '95.11.2일 증축허가를 득하여 '96.1.26일 건축 준공되어 '96.8.14일 공장용지로 지목변경하였는바 이는 개발이익환수법및동법시행령 제4조(대상사업)중 별표1에서 정한 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되어 이를 개발부담금 대상사업으로 적용여부

《회신내용》 (토재 58383-618. 1996.09.24)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1 제9호의 규정에 의거 건설교통부령이 정하는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업은 개발부담금 부과대상으로 보도록 되어 있으나, 법 시행전에 개발이 완료되어 사실상 지목이 변경되었으나 공부상의 지목을 정리하지 않은 상태에서 추후 건축물의 건축과 함께 공부상의 지목정리만을 한 경우에는 위 규정에 의한 지목변경이 수반되는 개발사업에 해당되지 않음

■ 질의요지

도시계획구역내 일반주거지역에서 공부상지목이 답인 토지를 약 20년 전부터 대지화하여 상업용건물을 무허가로 건축하여 사용하였으며, 일부 토지에는 1983년과 1984년 건축허가를 받아 점포 및 위험물판매취급소(철재상회, 사무실, 가스판매소등)를 건축하여 사용하였던 토지로서 지목변경은 하지 않은 상태에서 1995.7 기존 건축물을 모두 철거하고 동 토지상에 형질변경없이 건축허가(대지면적 2,443㎡)를 받아 1995.10 준공하여 상가(청과물 도소매상)로 이용하고 있을 경우 개발부담금 부과대상인지의 여부

《회신내용》(토재 58383-517.1996.08.07)

개발이익환수에관한법률시행령 별표1 제9호에 의거 상가등 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업으로 보도록되어 있는바,

귀 질의의 경우 당초 대지로 이용중에 있던 토지가 적법한 절차에 따라 대지조성을 하였으나 다만 공부상으로 지목변경이 되지 않은 상태에서 새로운 건축물의 건축과 함께 공부상의 지목을 대지로 변경한 경우라면 개발부담금 부과대상으로 볼 수 없을 것임

■ 질의요지

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

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 별표1제9호 및 같은법시행규칙 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 신축함으로써 공부상 지목만을 “대”로 정리하는 경우에는, 위 규정에 의한 지목변경수반사업이라고 볼 수 없어 개발부담금 부과대상에 해당되지 않는 것으로 판단됨

■ 질의요지

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

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1제9호의 규정에 따라 첨부파일의 부과대상 건축물에 대한 건축허가를 받아 건축함으로써 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 신축함으로써 공부상 지목만을 “목장용지”로 정리하는 경우라면 지목변경수반사업이라고 볼 수 없으므로 개발부담금 부과대상이 되지 않는 것으로 판단됨.

(5) 건축물 양성화

■ 질의요지

- 도시계획시설로 지정되어 제한적으로 개발이 가능하여 '96년 농지전용허가를 받아 가설건물(911.09㎡,답, 근린생활시설)을 신축한 후 도시계획해제(2005년)에 따른 건축물 양성화로 '07년 건축허가(961㎡,답)를 받아 준공한 경우 개발부담금 부과대상인지

《회신내용》 (토지정책과-2229, 2008.07.29)

- 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 제9호 및 같은 법 시행규칙 별표1의 규정에 의거 근린생활시설 등의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목이 변경되는 경우에 해당하면 개발부담금 부과대상사업이 됩니다.

- 개발사업의 착수전에 부과대상 토지의 개량을 위하여 지출한 비용으로서 개시시점지가에 반영되지 아니한 비용은 개량비로 인정되며, 당해 비용이 개량비에 해당되는지의 여부는 법령해석이 아닌 사실판단 사항으로 부과권자가 판단할 사항입니다.

■ 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, 같은법 시행령 별표1제9호의 규정에 따라 같은법 시행규칙 별표2에 해당되는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어 있습니다.

(6) 부과대상이 아닌 건축물

○ 위험물저장소건축사업

■ 질의요지

주유소, 액화석유가스충전소 이외의 위험물저장소건축사업으로 인하여 지목변경이 수반되는 경우에도 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책팀- 2363, 2005.05.03)

○ 개발이익환수에관한법률시행령 별표1 제9호에는 건설교통부령이 정하는 건축물의 건축으로 인하여 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업은 개발부담금 부과대상 사업으로 규정하고 있으며

- 동법 시행규칙 제3조의2의 규정에는 건설교통부령이 정하는 건축물로서 건축법시행령 별표1의 규정에 의한 건축물중 제15호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스충전소에 한한다)을 규정하고 있습니다.

○ 따라서 귀 질의의 경우와 같이 주유소 또는 액화석유가스충전소가 아닌 위험물저장소의 건축으로 인하여 지목변경이 수반되는 경우는 개발부담금 부과대상이 아닐 것으로 판단됩니다.

○ 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 부담금부과 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)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1제9호 및 같은법시행규칙 별표2의 규정에 의한 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업으로 되어 있으나,

귀 질의에서 건축법시행령 별표1제25호의 발전소시설 설치사업은 개발부담금 부과대상이 아니고, 같은법 시행이전부터 자동차운전학원을 운영해오던 토지에 건축물의 증축과 함께 공부상 지목만을 정리하는 경우에는 위 규정에 의한 개발부담금 부과대상사업에 해당된다고 볼 수 없음

(7) 부과대상과 부과대상이 아닌 건축물이 하나의 개발사업인 경우

○ 철도용지에 공동사옥 신축시 부과대상사업 판단여부

■ 질의요지

철도용지에 철도운영 및 관리업무를 직·간접적으로 지원하는 철도시설로 신축한 공동사옥(업무시설, 근린생활시설, 아동관련시설 등) 신축공사가 개발부담금 부과대상 사업에 해당되는 지

《회신내용》 (토지정책과-4863, 2009.10.19)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1의 제9호 및 시행규칙 별표1의 규정에 의거 국토해양부령이 정하는 건축물의 건축(일반업무시설, 근린생활시설 등)으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상 사업에 해당됩니다. 다만, 하나의 건축물에 여러 용도의 건축물이 혼합되어 있는 경우에는 건축물의 주용도에 따라 부과대상 여부를 판단합니다.

○ 1·2층은 노유자 시설(어린이집), 3층은 주택일 경우 부과대상인지 여부

■ 질의요지

개발행위허가를 받아 1·2층은 노유자 시설(어린이집), 3층은 주택으로 건축물을 건축한 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책과-313, 2008.04.04)

- 개발부담금 부과대상은 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1 및 같은법 시행규칙 별표2에 열거되어 있는 사업에 한하도록 되어 있으므로, 귀질의의 건축물의 주용도가 노유자시설이라면 부과대상이 아닙니다.
- 다만, 건축물이 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설인지 또는 제1호 및 제2호의 주택인지의 여부는 사업승인권자 및 개발부담금 부과징수권자가 사업목적 및 승인관계서류 등을 검토하여 판단할 사항입니다.

○ 학교부지 내에 단독주택을 신축할 경우 개발부담금 대상인지 여부

■ 질의요지

개발제한구역안에서 학교부지 내에 단독주택을 신축할 경우 개발부담금 대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책과-2219, 2008.07.29)

- 개발이익환수에 관한 법률 제5조, 같은법 시행령 제4조 별표1 및 같은법 시행규칙 별표2에 의거 건축법에 따라 건축법 시행령 제1호단독주택의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업은 부과대상사업이나 제10호 교육연구시설을 건축하는 경우는 부과대상사업이 아닙니다.
- 건축물의 종류는 건축물의 위치, 용도 및 건축법의 건축물 종류구분기준 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항으로 해당 건축물의 종류가 어느 것으로 분류되는지는 사실확인이 필요한 사항으로 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

○ 수입자동차 판매장이 건축물 대장에 문화및 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)

○ 「개발이익환수에 관한 법률 시행규칙」 별표1 제1호 다목에 따르면 “제5호의 문화 및 집회시설중 라목(전시장)은 부과대상에서 제외하도록 규정되어 있으나,

- 위 규정의 취지는 「건축법시행령」 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 문화및집회시설로 사용승인을 받았더라도 해당 건축사업의 인허가 서류, 실제 건축물의 이용상황 파악 등을 통해 주된 목적이 자동차 판매를 위한 것이라면 「건축법」 시행령 별표 1의 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)

○ 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표1의 제9호사업(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 정해놓았으며 “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.

(8) 용도변경

○ 창고를 제조업 및 소매점으로 용도변경

■ 질의요지

- 건축법에 의거 증축허가(용도변경 포함)를 받아 창고로 사용하던 토지를 증축하면서 일부를 제조업 및 소매점으로 용도변경한 경우 개발부담금 부과대상인지

- 부과대상일 경우 개발비용으로 인정되는 사업비용의 범위

《회신내용》 (토지정책팀-902, 2007.11.28)

- 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 제9호 및 같은 법 시행규칙 별표2의 규정에 의거 건축법에 따른 건축(용도변경 포함)등으로 사실상 또는 공부상의 지목이 변경되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업이 되므로, 인허가 면적의 일부를 제조업 및 소매점으로 용도변경을 하여 사실상 지목이 변경되었다면 부과 대상이 될 것으로 보입니다.

- 다만 같은법 시행령 제12조제2항에 의거 별표1 제9호의 지목변경이 수반되는 개발사업의 경우 인가등을 받은 면적중 당해사업이 종료된 후 사실상 또

는 공부상 지목이 변경된 면적에 한하여 개발이익이 발생한 것으로 보도록 규정되어 있습니다.

- 또한 같은법 시행령 제10조에 의거 개발비용은 당해 토지개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등을 의미하며, 납부의무자가 제시한 금액의 사실여부 확인하여 관계 규정에 따라 산정하여야 합니다. 다만 당해 사업의 인허가등의 면적 및 개발비용등은 사실판단이 필요한 사항이며 부과징수권자가 판단할 내용입니다.

○ 사용승인을 받은 날부터 5년이 지난 후에 사실상 또는 공부상 지목이 변경되는 경우

■ 질의요지

- 개발이익환수에관한법률 시행규칙 제3조의2와 관련되는 별표2 제1호 본문규정 괄호 안의 “건축법 제18조의 규정에 의한 사용승인을 받은 날부터 5년 이내에 다음 각목의 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 아니하는지의 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 개발이익환수에관한법률 시행령 별표 1의 제9호에 해당되어 개발부담금 부과대상사업이 됩니다.

○ 공장을 물품보관창고와 사무실로 용도변경

■ 질의요지

적법하게 건축허가를 받은 연면적 2,000평 규모의 공장건축물을 건축법이 정하는 방법에 따라 1,800평은 물품보관창고로 나머지 200평은 사무실로 용도변경하는 경우

이 용도변경이 개발이익환수에관한법률시행령 별표1 제10호에 규정한 “건설교통부령이 정하는 건축물의 건축으로 사실상 또는 법률상 지목변경이 수반되는 개발사업”에 해당하는지 여부

《회신내용》(토재 58307-109. 97. 2. 24)

개발이익환수에관한법률시행령 제4조제1항 별표1제9호의 규정에 의거 건설

교통부령이 정하는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어있고,

건축법 제14조 및 동법시행령 제14조의 규정에 의거 건축물의 용도변경을 건축물의 건축으로 보도록 되어 있으므로

귀 질의의 경우 공장건물의 용도변경으로 지목이 공장용지에서 대지등으로 지목이 변경된 경우이므로 개발부담금 부과대상에 해당하는 것임

○ 창고를 일반음식점으로 용도변경

■ 질의요지

창고로 '95.8.18 건축허가를 받아 '96.4.26 건축물이 준공되고 '96.5.16 개발비용내역서 제출후 '96.5.22 일반음식점으로 용도변경허가를 받고 개발부담금 부과전인 '96.6.3 일반음식점으로 사용검사를 받았다면 개발부담금 부과방법 여부

《회신내용》 (토재 59383-418. 96. 6. 26)

창고로 건축허가를 받아 준공됨으로서 지목이 변경되었다면 이는 개발부담금 부과대상에 해당하고,

추후 창고를 일반음식점으로 용도변경을 하였다면 건축법 제14조의 규정에 따라 건축물의 용도변경을 새로운 건축허가로 보도록 되어 있으므로 용도변경으로 인하여 지목이 변경된 경우에 한하여 이를 별개의 개발행위로 보아 부담금을 부과하여야 함

○ 제2종 근생 제조장을 공장부지로 용도변경

■ 질의요지

2001년 6월경 제2종 근생 제조장부지를 1000㎡ 허가를 받아 준공,사용하고 그해 2001년 8월경 인접한 타인소유의 1000㎡를 추가 매입하여 제조장부지로 허가받아 지금껏 사용하던 중,

금번 공장이용에 관한 법률로 공장설립허가를 받아 공장부지 2000㎡로 바뀔 경우 개발이익환수에 관한법률에 의거하여 제조장에서 공장으로 목적변경되는 사업으로 인하여 개발이익환수부과 대상여부

《회신내용》

용도변경을 위한 변경허가를 받은 경우 용도변경으로 인하여 사실상 또는

공부상 지목이 변경되는 경우는 새로운 사업의 인가 등을 받은 경우로 보게 되므로 개발부담금 부과대상이 됨

마) 그 밖의 이와 유사한 사업(제8호)

(1) 도시개발사업

○ 도시개발법에 의한 도시개발사업

■ 질의요지

도시개발법에 의한 도시개발사업을 하는 경우 개발부담금 부과대상인지 및 감면사항이 있는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-754, 2008.02.27.)

- 도시개발사업은 개발이익환수에 관한 법률 제5조 및 같은 법 시행령 제4조에 따라 개발부담금 부과 대상에 해당되며, 개발부담금의 감면에 관하여는 같은 법 제7조 및 같은 법 시행령 제5조에 규정되어 있음
- 지방자치단체 및 민간사업자가 공동으로 출자한 특수 목적법인이 사업시행자인 도시개발사업의 경우 감면은 구체적 사업 내용에 따라 사안별로 검토하여 판단하여야 할 것임.

○ 도시개발사업 중 체비지

■ 질의요지

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

《회신내용》 (토지정책팀-1874, 2006.05.09)

- 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조 및 같은법 시행령 제4조제1항 별표1의 규정에 따라 환지방식에 의한 도시개발사업은 개발부담금 부과대상이 아니므로 환지방식의 도시개발사업 시행과정에서 발생한 체비지의 경우도 개발부담금 부과대상이 되지 아니할 것임.
- 다만, 동 사업지구내에서 「주택법」에 의한 주택건설사업 등을 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상이 됨.

○ 환지방식의 도시개발사업은 개발부담금 부과대상인지 여부.

■ 질의요지

환지방식의 도시개발사업은 개발부담금 부과대상인지 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-299, 2006.01.18)

개발이익환수에관한법률 시행령 제4조 및 별표1의 규정에 의거, 환지방식의 도시개발사업은 개발부담금 부과대상이 아님.

(2) 그 밖의 법률(개발행위허가산지전용허가농지전용허가 등)

(가) 제7호와 제8호 개발사업의 구분

■ 질의요지

건축허가와 개발행위허가를 받아 개발사업을 진행하는 경우 「개발이익환수에 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 제8호까지의 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)

(나) 부과대상인 개발사업

○ 주기장을 목적으로 개발행위허가를 득한 경우

■ 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조의 규정에 의한 개발행위허가에 의하여 건축물이 없이 주기장을 설치한 경우 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책팀-654, 2007.09.02)

- 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙

별표2에 의거 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조의 규정에 의한 개발행위허가에 의하여 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업은 개발부담금 부과대상이 됩니다.

- 건축물이 없이 주기장을 설치한 귀 질의의 경우도 자동차 관련시설을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업에 해당되어 개발부담금 부과 대상이 될 것으로 보입니다. 다만, 해당사업이 주기장인지 여부 등 구체적인 사실 판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

○ 주차장

■ 질의요지

지목이 하천 및 전인 토지를 각각 개발행위 허가와 농지전용허가를 득하여 주차장으로 지목변경하고 화물자동차 주차장으로 이용하고 있는 경우에 개발부담금 부과 대상이 되는 지의 여부

《회신내용》 (토지정책팀-1746, 2006.04.27)

- 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 별표1의 제7호 또는 제8호에 의한 개발부담금 부과대상사업에 해당하는 지 여부는 질의하신 “주차장”이 동법 시행규칙 별표2의 부과대상 건축물의 종류에 해당하는 경우에는 부과대상이 되고 이에 해당하지 않는 경우에는 부과대상이 되지 아니할 것이니, 건축물의 종류에 대한 사실판단에 따라 처리하시기 바랍니다.

- 참고로 기존 개발부담금의 부과대상이 되는 사업부지 인근에 주차장을 설치하는 경우에는 연접개발에 의한 하나의 개발사업(시행령 제4조 제1항)으로 부과대상이 될 수 있습니다.

○ 진입로, 주차장, 체육시설을 목적으로 농지전용허가를 득한 경우

■ 질의요지

광물(규석)채취사업을 위하여 관계기관으로부터 '86.8.28. 조광권 설정인가 및 '91.12.28. 공장설립신고를 하여 '93.8.19. 공장등록을 필한 후, '97.8.30.에 별도로 농지전용허가를 받아 당해 원석적치장의 진입로 및 주차장, 체육시설 등의 부지조성사업을 시행하였는 바, 이 경우 농지전용허가사업이 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》 (토정 58383-1210, 1998.7.29)

개발이익 환수에 관한 법률 시행령 별표1 제8호 및 같은법 시행규칙 별표2의 규정에 의거 농지전용허가를 받아 건축법 시행령 별표1 제8호의 규정에 의한 운동시설이나 제21호의 자동차 관련시설을 설치하기 위한 용도로 토지를 개발하는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되므로, 귀 질의에서 농지전용허가를 받아 주차장 및 위 규정에 의한 운동시설 등을 설치한 경우, 당해 사업부지는 개발부담금 부과대상에 해당되는 것임.

○ 자동차 관련시설을 목적으로 농지전용 허가를 득한 경우

■ 질의요지

'91.9월에 우량농지조성사업을 목적으로 토지형질변경허가를 받아 '92.4월에 준공하고 다시 5개월후에 동일토지에 건축허가를 받아 자동차관련시설을 건축한 경우에 부과 대상여부 및 동일사업으로 연장된 것으로 보는지 여부

《회신내용》 (토재 58307-377, 1995.05.26)

귀 질의의 경우 우량농지조성을 위하여 토지형질변경사업을 시행한 부분은 개발부담금 대상사업에 해당하지 아니하나,

자동차관련시설을 건축하기 위하여 농지전용부담금을 납부하고 건축허가 및 준공된 토지는 개발부담금 부과 대상임

○ 기존 대지에 공동주택 건설을 목적으로 개발행위허가를 득한 경우

■ 질의요지

기존대지(4,594㎡)에 공동주택 건설을 목적으로 개발행위(토지형질변경)허가를 받아 개발행위허가 목적인 건축물의 건축을 위하여 건축허가를 받았을 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조 제1항 별표1에 의하면 개발부담금 부과대상사업으로 제7호는 지목변경이 수반되는 개발사업을 제8호는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발행위 허가사업을 각각 별개의 개발부담금 부과대상으로 규정하고 있으며, 위 제8호의 규정에 의하면 같은법 시행규칙 별표2에서 정하고 있는 건축물의 건축을 목적으로 개발행위허가를 받아 개발사업을 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어 있습니다.

따라서 부과대상 기준면적을 초과하는 토지에 개발행위허가를 받아 같은법 시행규칙 별표2의 규정에 의한 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택을 건축하는 경우에는 개발부담금 부과대상이 됩니다.

○ 농어촌 정비법에 의한 관광농원 개발사업의 부과대상 여부

■ 질의요지

「농어촌 정비법」 제83조 규정에 따라 관광농원개발사업계획을 득한 농어촌 관광농원 사업이 개발부담금 부과 대상 사업인지

《회신내용》 (개발부담금 제주 국토교통인재개발원 교육, '14.3.31)

농어촌 정비법은 개발이익환수법 시행령 별표1에 명시적으로 부과대상 사업으로 기재되지 않아 부과대상에 해당하지 않지만, 개발이익환수법 시행령 별표1 부과 대상 사업으로 인허가가 의제되거나 개발행위허가, 농지전용허가, 산지전용 허가 등을 수반하면서 사실상 또는 공부상 지목변경 수반 사업에 해당할 경우 개발부담금 부과대상이 되게 됩니다.

일반적인 관광농원사업은 국토계획법 제56조에 의한 개발행위 허가, 산지 관리법에 의한 산지전용 허가, 농지법에 따른 농지전용허가, 초지법에 의한 초지전용 허가 등을 받고 시행되게 됩니다.

또한, 관광농원사업을 시행하면 준공후 지목이 유원지로 변경 (국토부 지적기획과 유권해석) 되므로 사실상 또는 공부상 지목변경을 수반하므로 개발이익환수법 시행령 별표1 제8호 부과대상사업에 해당합니다.

○ 농어촌 특별조치법에 의한 지역지구내 산림훼손허가

■ 질의요지

1. 농어촌발전특별조치법에 의거 농어촌휴양단지 지정을 받은 토지에 산림형질변경허가를 받아 눈썰매장을 조성하는 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지
2. 개발부담금의 고지전 심사청구전에 개발비용내역서를 제출한다면 개발비용으로 인정받을 수 있는지

《회신내용》

1. 개발부담금 부과대상은 개발이익환수에관한법률시행령 별표1 및 같은법 시행규칙 별표2의 규정에 의거 산림형질변경허가를 받아 눈썰매장 등을 조성하는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되며

2. 같은법 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 지출 내역서를 제출하여 개발비용 인정이 가능함

○ 농가주택 및 창고를 목적으로 산림형질변경허가를 득한 경우

■ 질의요지

기존 축사부지와 상호 연접된 토지에 산림형질변경허가를 받아 농가주택 및 창고를 건축하여 기존 축사부지의 부속용도인 관리사 및 사료창고 등으로 사용하는 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 별표1제10호 및 같은법시행규칙 별표2의 규정에 의거 산림형질변경허가를 받아 ‘건축법시행령 별표1제1호의 규정에 의한 단독주택이나 제18호의 규정에 의한 창고시설’ 등을 건축하는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어 있으므로, 귀 질의의 경우 개발부담금 부과대상에 해당됨

○ 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.

○ 경제자유구역법에 따라 인가받은 개발사업의 부과대상 여부

■ **질의요지**

「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률(이하 “경제자유구역법”이라 함, 시행 ‘07.9.28, 법률 제8014호)」 제9조에 따라 실시계획의 승인을 받고 동법 제11조에 따라 농지전용허가, 산지전용허가, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “국토계획법”이라 함)」 제30조의 규정에 의한 도시관리계획의 결정 및 국토계획법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인허가 등을 의제 받은 개발사업인 경우 개발부담금 부과대상 인지 여부

동 개발사업은 LH공사가 시행하는 서부산유통단지 개발사업(827,540㎡)으로 「경제자유 구역법」에 따라 실시계획을 승인받았으나 「유통단지개발촉진법」에 따른 유통단지개발사업 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업으로 인허가 의제 받은 사업은 아님

《회신내용》 (토지정책과-6089, ‘14. 9.30)

○ 「개발이익환수에 관한 법률 시행령(시행 ‘06.8.5, 대통령령 제19639호)」 별표1 제10호에 따르면 「국토계획법」 제86조의 규정에 따른 유통업무설비설치 사업은 개발 부담금 부과대상으로 규정하고 있습니다.

- 또한, 건설교통부령(‘06.8.7)이 정하는 사업 중 「농지법」에 의한 농지전용허가, 「산지관리법」에 의한 산지전용허가를 받아 시행하는 사업은 개발부담금 부과대상에 해당합니다.

○ 따라서 귀 질의하신 개발사업은 관련부서 의견조회 결과 붙임1과 같이 「국토계획법」에 따른 유통업무설비설치사업과 산지·농지전용허가를 받아 건설교통부령으로 정하는 사업에 해당하여 개발부담금 부과대상이 됩니다.

(다) 부과대상이 아닌 개발사업

○ 교회 및 유치원

■ 질의요지

○○시 ○○구 ○○동 산140-2번지의외 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 부과대상여부

《회신내용》 (토지정책팀-2126, 2006.05.29)

- 개발부담금은 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제9호의 규정에 따라 같은법 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 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표2에 열거되어 있는 사업에 한하도록 되어 있습니다.

- 귀 질의의 초등학교 통학로 설치공사(계단조성)는 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설로 사료되지만, 그에 대한 판단은 사실판단사항으로 사업승인권자 및 개발부담금 부과징수권자가 사업목적 및 승인관계서류 등을 검토하여 판단할 사항입니다. 참고로 교육연구시설인 경우는 부과대상이 아닙니다.

○ 병원의 진입 도로

■ 질의요지

병원의 진입 도로를 확장하기 위해 산지전용 허가(면적:742㎡)를 받아 시행하는 사업으로 3필지의 현재 지목은 임야로 전체 지적은 3,745㎡이며, 전용허가 면적은 742㎡입니다.

산지전용허가의 목적사업은 도로이며, 지목도 도로로 변경될 예정입니다. 그리고 이 3필지 위에는 이미 도시계획상 도로확장 계획이 되어있는 부분입니다.

산지전용허가 및 지목변경이 수반되는 사업이므로, 개발부담금 부과대상인지요, 아니면 대상제외 사업인지요.

《회신내용》

「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표1 제10호의 규정에 의거 산지관리법에 의한 산지전용허가 등을 받아 개발부담금 부과대상이 되는 사업은 같은 법 시행규칙 별표2의 규정에 의한 건축물 또는 시설물을 설치하기 위한 용도로 개발하는 사업으로 규정하고 있으므로 목적사업이 진입로 확장을 위한 것이라면 개발부담금 부과대상이 되지 않는 것으로 판단됩니다.

○ 자동차운전학원

■ 질의요지

1988.8.20일 자동차운전학원인가를 받아 자동차운전학원을 운영중인 토지에 2008.6.4일 농지전용허가를 신청한 경우 개발부담금 부과대상 여부 및 이 경우 부과개시시점 및 종료시점은 언제인지

《회신내용》 (토지정책과-2227, 2008.07.29)

- 개발이익환수에 관한 법률 제5조 및 같은 법 시행령 제4조 별표1 제10호에 의거 농지전용허가를 받아 같은 법 시행규칙 별표1의 사업을 하는 경우에

는 부과대상사업입니다. 다만, 별도의 다른 인허가 없이 자동자운전학원인가만으로는 부과대상사업이 아닙니다.

- 또한 같은 법 제9조 및 같은 법 시행령 제9조에 따라 개발부담금의 부과 개시시점은 부과대상사업의 인가등을 받은 날, 부과종료시점은 관계법령에 따라 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날로 합니다.

○ 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 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1 및 같은법 시행규칙 별표1에 열거되어 있는 사업에 한하도록 되어 있으므로 건축법시행령 별표1 제3호 사목 마을공동작업소와 유사한 시설인 경우는 부과대상이 아니며, 제18호의 창고시설인 경우는 부과대상입니다.

- 귀 질의의 마을 공동 저온저장고 및 창고시설이 건축법시행령 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 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항 별표1, 같은법 시행규칙 별표2에 그 대상사업을 정하고 있는 바, 귀 질의상의 건축물이 「건축법 시행령」 별표1 제17호에서 정하고 있는 동물 및 식물관련시설인 경우에는 개발부담금 부과대상사업에 해당되지 않습니다.

○ 퇴비사

■ 질의요지

영농조합법인이 「퇴비제조시설 및 육묘장」 목적의 농지전용허가를 받아 건축허가를 득한 후 퇴비사를 건축할 경우 개발부담금 부과대상사업에 해당하는지의 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-1836, 2006.05.04)

- 개발이익환수에 관한 법률 시행규칙 제3조의2 제2항의 규정에 따라 건축법 시행령별표1 제3호(제1종근린생활시설)의 바목, 사목 또는 아목에 해당되는 경우에는 부과대상이 아닌 것으로 규정되어 있으므로,
- 이에 해당되는지 여부는 부과권자가 건축부서의 건축물대장 등을 참조하여 판단하시기 바랍니다.

○ 농경지 조성

■ 질의요지

법정지목은 "전"으로서 과거에 야산을 개발하여 농지를 조성하였으나 경사가 심하고 토질이 척박하여 영농을 할 수 없어 잡목이 무성한 상태로써 본 토지에 대하여 형질변경허가를 받아 계단식으로 농경지를 조성하고 토질을 개량하여 영농을 하고자 할 경우 개발부담금 부과대상이 되는지의 여부

《회신내용》 (토재 58307-767, 1996.12.02)

개발부담금 부과대상사업은 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1에 구체적으로 열거되어 있으니 참고하시기 바라며,

귀 질의의 경우와 같이 농경지를 조성하기 위하여 형질변경허가를 받아 토지를 개발하는 경우는 개발부담금 부과대상사업에 해당되지 않음

○ 마을공동 농기계 보관창고

■ 질의요지

개인사유토지에 정부지원사업으로 보조금을 받아 마을공동농기계 보관창고를 건축한 후, 마을 공동대표 명의로 소유권을 이전한 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》 (토정 58383-673, 1998.05.14)

개발부담금 부과대상은 개발이익환수에관한법률시행령 별표1 및 같은법시행규칙 별표2에 열거되어 있는 사업에 한하도록 되어 있으므로

질의의 농기계보관창고가 건축법시행령 별표1제18호의 창고시설인지 또는 제5호의 근린공공시설인지의 여부는 사업승인권자가 사업목적 및 승인관계서류 등을 검토하여 판단할 사항이며 창고시설인 경우는 부과대상이고, 근린공공시설인 경우는 부과대상이 아님.

○ 마을공동 농기계 보관창고

■ 질의요지

광역시에서 정부보조금을 받아 농지 679㎡를 전용하여 마을 공동소유의 농기계보관 창고를 건축했을 경우 개발부담금 부과 대상 여부

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 제4조제1항의 규정에 의거 개발부담금 부과대상은 특별시 및 광역시지역내 도시계획구역인 지역의 경우 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적이 660㎡ 이상인 경우로 되어 있고, 그 대상사업은 같은법시행령 별표1에 열거되어 있는 사업에 한하도록 되어 있는 바

위 규정에 의하면, 광역시 지역내의 도시계획구역인 지역에서 679㎡의 토지에 농지전용신고를 하여 같은법시행규칙 별표2에서 정하고 있는 건축물을 건축한 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되며

다만, 귀 질의에서 농기계보관창고가 마을 공동소유로서 정부의 80% 사업비를 지원받아 건립되는 정부보조사업으로 시행한 경우라면, 사실상 건축법시행령 별표1제5호 근린공공시설 나목의 “마을공동작업소, 마을공동구판장 기타 이와 유사한 것에 해당된다고 볼 수 있으므로 개발부담금 부과대상에 해당되지 않는 것으로 판단됨

○ 농산물 집하장

■ 질의요지

저는 농민으로 농산물을 생산하여 보관하기 위하여 농산물 집하장 설치를 위하여 2,010평방미터의 농지를 전용하려고 합니다.

농산물 집하장은 농업용시설이라 농지보전 부담금과 지역개발공채 등은 모두 면제되는데 개발부담금도 부과대상인지 아니면 면제 대상인지 알고 싶습니다.

《회신내용》

농지전용허가를 득하여 개발부담금이 부과되는 건축물을 건축할 용도로 토지를 개발하는 사업은 개발부담금이 부과되며, 개발부담금이 부과되는 건축물의 종류는 개발이익환수에관한법률 시행규칙 별표2에 열거되어 있습니다.

질의하신 농산물집하장이 건축법상 건축물의 종류중 어느 것으로 분류되는지 여부는 사실확인 등이 필요한 사항이므로 부과권자인 시군구(개발부담금 담당자)에게 문의하시기 바랍니다.

○ 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》

개발이익환수에관한법률시행령 별표1제10호의 규정에 의거 농지법에 의한 농지전용허가를 받아 개발부담금 부과대상이 되는 사업은 같은법시행규칙 별표2의 규정에 의한 건축물 또는 시설물을 설치하기 위한 용도로 개발하는 사업으로 규정하고 있으므로 귀 질의의 경우, 건축법시행령 별표1제28호에 의한 방송·통신시설을 건축하기 위한 용도로 농지전용허가를 받은 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되지 않으나, 창고목적으로 농지전용을 한 경우에 그 창고부지는 개발부담금 부과대상에 해당됨

(라) 일시적인 개발행위

■ 질의요지

공사용 가도조성, 건축자재야적장 부지조성, 임시 숙소 및 사무소 설치, 시멘트공장 설치 등을 위하여 사업시행자가 토지소유주의 토지사용승낙을 받아 이용한 뒤 사업시행기간 만료후에는 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》

공사준공후 원상회복을 하는 조건으로 공사용 숙소, 사무실 등으로 사용하기 위하여 일시적인 개발행위를 받은 경우(토지소유자는 토지의 임대료만 받게 되고 당해 토지는 공사준공후 원상복구되므로 당해 토지에 대하여는 개발이익이 발생하지 않을 것으로 판단)라면 개발부담금 부과대상이 되지 않을 것으로 판단되므로 개발행위허가서의 허가조건, 당해 토지의 임대차계약서 등을 종합적으로 검토하여 판단하시기 바랍니다.

(마) 노외주차장법에 의한 노외주차장

○ 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 개발이익환수에관한법률시행령 별표1에 그 대상사업이 구체적으로 열거되어 있는 바, 별도의 건축허가나 토지형질변경허가 절차가 필요없는 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 신청없이 관계부서로부터 보전임지전용에 대한 협의(허가)를 득하여 노외주차장을 설치한 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1제9호 및 같은법시행규칙 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

(바) 야적장

○ 야적장부지조성사업에 개발부담금 부과대상인지 여부

■ 질의요지

산지전용허가를 득하여 시행한 야적장부지 조성사업에 대해 개발부담금을 부과하여 부담금을 징수하였으나, 납부의무자가 유사 판례를 근거로 들어 자신이 납부한 부담금의 환급을 요청 중에 있음.

※ 판결요지(서울고등법원 2005누8315호, '05.10.28)

이 건 건축자재 야적장은 건축물에 해당되지 않으므로 야적장부지조성사업은 건축물의 건축이 수반되지 않아 개발부담금의 부과대상이 아님.

산지전용허가를 득하여 시행한 야적장부지조성사업에 개발부담금 부과대상인지와 개발부담금 부과대상에서 제외된다면 기 개발부담금이 부과되어 납부한 개발부담금에 대하여 환급하여 줄 수 있는지의 여부.

《회신내용》

2006.12.15. 개정 전의 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따르면, 질의하신 “야적장”이 같은 법 시행규칙 별표 2의 부과대상 건축물의 종류에

해당하는 경우에는 부과대상이 되고, 이에 해당하지 않는 경우에는 부과대상이 되지 아니할 것입니다. “야적장”이란 건축법 등에 법적 규정이 없는 사실상의 용어이므로 부과대상 건축물인지 여부에 대해서 개별적인 사안마다 사실판단을 하여 처리하셔야 합니다. 참고로 기존 공장부지 인근에 제품 등의 적치를 위해 야적장을 설치하는 경우에는 연접개발에 의한 공장부지 조성사업으로 부과대상이 될 수 있습니다.

한편, 같은 영 제17조 제1항은 “부담금을 결정한 후에 그 결정내용에 탈루 또는 오류가 있는 것을 발견한 때에는 즉시 그 부담금을 조사하여 정정하여야 한다.”고 규정하고 있으며, 제3항은 “이미 납부된 부담금 중에 과오납금이 발생한 경우에는 부담금의 납부일부터 지급결정을 하는 날까지의 기간에 대하여 가산금을 가산하여 지급한다.”고 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

○ 공장부지 인근에 야적장을 조성하는 경우

■ 질의요지

기존공장부지 인근에 그 공장에서 생산된 제품 등을 야적하기 위하여 “야적장”을 조성하는 경우와, 그 공장에 종사하는 직원 및 방문객의 이용편의를 위한 “주차장”을 조성하는 경우, 개발부담금 부과대상사업에 해당되는지

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1 및 같은법시행규칙 별표1의 규정에 의거 공장부지 또는 자동차관련시설부지 조성목적으로 토지형질변경허가를 받아 개발사업을 시행하거나 또는 건축허가를 받아 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되므로

귀 질의의 경우 위 규정에 의한 사업인가 등을 받아 기존 공장의 생산제품 야적을 위한 야적장 부지를 조성하거나 직원 또는 방문객용 주차장 부지를 조성하는 경우에는 개발부담금 부과대상사업에 해당되는 것으로 판단됨

○ 도시공원내 공원시설 설치사업의 부과대상 여부

■ 질의요지

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의 규정에 따라 공원조성계획, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조의 규정에 따라 도시관리계획(어린이 대공원) 변경승인을 받은 도시공원(어린이 대공원)내에서, 지목이 임야 및 답인 토지(사유지)에 사무소 및 휴게음식점을 설치하고자 할 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책과-1898호, '14. 3.21)

○ 「자연공원법」 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원사업은 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표1제10호 및 동법 시행규칙 별표2 제1호에 의거 휴양콘도미니엄, 유희시설, 골프연습장, 일반음식점을 설치하기 위한 사업은 개발부담금 부과대상으로 규정하고 있습니다.

- 따라서, 귀 질의와 같이 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따른 도시공원내에서 공원시설(사무소 및 휴게음식점)을 설치하는 경우에는 위 규정에 따라 개발부담금 부과대상사업이 아닌 것으로 판단되나, 이에 해당하는지 여부 등은 인허가 관련 서류 등을 감안하여 귀 구에서 적의 판단·처리하시기 바랍니다.

바) 건축물의 건축 관련 부과대상사업의 용도변경

(1) 부과제외 사업에서 부과대상 사업으로 변경

○ (★ 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 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책과-7600, 2014.11.27)

- 개발부담금 한시면제(수도권: '04.1.1~'05.12.31, 지방: '02.1.1~'05.12.31) 기간에 관계법률에 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.

○ 건축물의 일부를 용도변경 하는 경우 개발부담금 부과 대상 여부

■ 질의요지

광역시의 도시계획구역 내에서 1,006㎡의 '답'에 건축허가를 받아 단일건물로서 지하3층 지상5층 규모의 장례식장 및 교육연구시설을 건축하던중, 지상 1~3층을 용도변경하여 근린생활시설로 준공한 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 별표1제9호 및 같은법시행규칙 별표1의 규정에 의거 근린생활시설등 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어 있는 바

귀 질의의 경우에는 건축물이 준공되기 전에 건축물중 일부를 용도변경하여 근린생활시설을 건축하였고, 그 건축물의 부지가 지목이 “답”에서 “대”로 변경되었으므로 위 규정에 의한 개발부담금 부과대상에 해당되는 것으로 판단됨

(2) 부과대상사업에서 부과제외사업으로 변경

○ 일반 아파트 개발사업의 일부를 임대주택으로 변경한 경우

■ 질의요지

당초 사업승인시는 일반 아파트개발사업으로 인가를 받은 후 다시 주택건설촉진법시행령 제30조제1항의 단서 규정에 의한 규모이하의 임대주택으로 일부 전환하여 변경 승인을 득하고 일부는 그대로 일반 분양하였을 경우 개발부담금 부과대상사업에 해당되는지 여부

《회신내용》(토재 58323-763. 95.10.20)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1 제1호에는 5년이상 임대하기 위하여 주택건설촉진법시행령 제30조제1항 단서의 규정에 의한 규모이하의 임대주택을 건설하는 경우에는 이를 개발부담금 부과대상 사업에서 제외하도록 되어 있으므로

귀 질의와 같이 부담금 부과대상사업인 주택건설사업 승인을 받은후, 준공전에 사업토지중 일부를 부과대상사업이 아닌 임대주택건설사업으로 변경승인을 받은 경우에는 임대주택건설용 토지를 제외하고 남은 면적을 기준으로 부과대상여부를 판단하여야 할 것임

○ 농지전용허가(참고)를 중소기업창업지원법에 공장으로 변경한 경우

■ 질의요지

A가 참고 등을 조성할 목적으로 개발부담금의 부과대상인 농지전용허가를 득한 후 사업시행자를 B로 변경한 이후 중소기업창업지원법 제21조 규정에 의한 창업계획승인(공장)을 득하여 건축물 사용승인을 받은 경우 부과대상사업인지 여부

《회신내용》

농지전용허가를 받아 사업을 해 오던 토지에 대하여 새로이 중소기업창업지원법에 의한 승인을 받아 사업을 시행하는 경우 종전의 농지전용허가사업은 종료된 것으로 보아야 할 것이므로,

농지전용허가사업은 허가일부터 창업계획승인전까지를 부과기간으로 하여 개발부담금이 부과되고, 중소기업창업계획승인사업은 개발부담금 부과대상사업이 아니므로 부과되지 않게 됨.

사) 개발사업의 범위에 규정되지 않는 경우

○ 시가지 조성사업

■ 질의요지

'03.1.1자로 폐지된 구 도시계획법 제25조의 규정에 의하여 시가지 조성사업으로 실시계획인가 받아 시행하는 경우 개발부담금 부과대상 사업에 해당되는지

《회신내용》 (토지정책과-5054, 2010.10.29)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표 1의 규정에는 개발부담금 부과대상

사업의 종류에 대하여 규정하고 있으나, 구 도시계획법은'03.1.1자로 폐지되어 현행법령에서는 규정되어 있지 아니함으로 구 도시계획법에 의한 시가지조성사업의 경우에는 실시계획인가 당시의 법령을 적용하여야 할 사항으로

구 개발이익환수법률시행령 별표1(제16933호,'00.8.2)에서는 도시계획법에 의한 일단의 주택지조성사업, 일단의 공업용지조성사업, 골프장건설사업, 유통업 무설비설치사업, 자동차 및 건설기계운전학원 설치사업, 개발행위허가 등에 의한 산업단지안에서의 토지형질변경허가로 건설교통부령이 정하는 사업을 시행하는 경우에는 부과대상 사업으로 규정하고 있으나, 도시계획법에 의한 시가지조성사업은 부과대상사업으로 규정하고 있지 아니합니다.

따라서, 구 도시계획법에 의하여 시가지조성사업으로 실시계획인가를 받고 건축법이나 주택법등 개별법령에 따른 별도의 인가 등이 없이 준공을 하는 경우에는 부담금 부과대상 사업에 해당되지 아니할 것으로 사료됩니다. 다만, 구체적인 사항은 귀 도에서 판단하시기 바랍니다.

○ 도시계획사업

■ 질의요지

1984.5.26. 도시계획법에 의하여 「문화시설 : 예술의 전당」 부지조성목적으로 사업시행허가를 받아 '97.12.30. 도시계획사업이 준공되어 지목이 변경되는 경우, 개발이익환수에 관한 법률시행령 제4조의 규정에 의한 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》 (토정 58383-1560, 1998.9.25)

개발부담금 부과대상은 개발이익환수에 관한 법률시행령 별표1에 그 대상사업을 구체적으로 정하고 있는 바, 도시계획법에 의한 사업시행허가를 받아 「문화시설」 부지를 조성하는 경우에는 위 규정에 의한 개발부담금 부과대상사업에 해당되지 않음.

○ 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 개발이익환수에 관한 법률 제5조 및 같은 법 시행령 제4조 별표1에 구체적으로 열거하고 있으며, 향만공사법 제22조에 따라 향만시설공사를 시행하는 경우에는 개발부담금 대상사업이 아니나

- 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표2에 의거 별도로 건축법에 의한 인허가등을 받아 시행한 같은 법 시행규칙 별표2의 사업으로 사실상 또는 공부상의 지목이 변경되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업이 됩니다.

- 따라서 귀 질의의 경우 향만공사법에 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.

○ 공공체육시설 및 어촌어항관광개발조성사업

■ 질의요지

질의1> 공유지(강릉시 소유)에서 강릉시장(사업시행자)이 ‘체육시설의 설치이용에 관한 법률’ 제6조 및 동법 시행령 제4조에 따른 공공체육시설(생활체육시설)을 설치하기 위하여 ‘건축법’ 제29조에 따른 건축협약(국가나 지방자치단체가 제1항에 따라 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협정한 경우에는 제11조나 제14조에 따른 건축허가를 받았거나 신고한 것으로 봄)를 받는 경우 개발부담금 부과대상인지

질의2> 국유지에서 강릉시장(사업시행자)이 어촌어항법에 따라 ‘어촌어항관광개발(강릉어촌어항복합공간)조성사업’세부사업 시행계획을 받아 시행하는 안목항 복합공간 설치사업을 하기 위하여 ‘건축법’ 제29조에 따른 건축협약(국가나 지방자치단체가 제1항에 따라 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협정한 경우에는 제11조나 제14조에 따른 건축허가를 받았거나 신고한 것으로 봄)를 받는 경우 개발부담금 부과대상인지

《회신내용》 (토지정책과-2781, 2008.09.08)

「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조 별표1 제9호 및 같은 법 시행규칙 별표1의 규정에 의거 개발부담금 부과대상이 되는 경우는 다른 법령의 규정에 의한 인허가등이 선행되지 않고 근린생활시설등의 건축하기 위하여 건축법에 의한 건축허가 등(건축법 제29조에 따른 건축협약도 포함)을 받아 사실

상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에 해당하면 개발부담금 부과대상 사업이 됩니다. 다른 법에서 사업계획의 승인등이 선행되는 경우에는 그 법이 부과대상사업 근거법률로 명시된 경우에만 부과대상이 됩니다.

- 따라서 부과대상사업여부에 대하여는 귀 질의1이 다른 법에서 사업계획의 승인등이 선행되지 않고 건축협의를 받아 사업을 하면서 사실상 또는 공부상 지목변경을 수반한 경우는 개발부담금 부과대상사업이며, 질의2와 같이 어촌어항법에 따라 사업계획이 선행되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업이 아닌 것으로 판단됩니다.

- 다만 개발이익환수에 관한 법률 제10조제4항에 따라 종료시점지가와 개시시점지가를 산정할 때 부과대상 토지에 국가나 지방자치단체에 기부하는 토지나 국공유지가 포함되어 있으면 그 부분은 종료시점지가와 개시시점지가의 산정면적에서 제외하므로 귀 질의와 같이 국공유지인 경우에는 개발부담금이 부과되지 않을 것으로 판단되나 해당 토지가 국공유지인지 여부, 사업인허가 사항 및 지목변경수반여부 등은 구체적 사실판단이 필요한 사항으로 관련 서류 및 현장확인 등을 통해 부과징수권자가 판단하여야 할 사항입니다.

○ 개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 의한 행위허가

■ 질의요지
 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 제11조의 규정에 의한 행위허가를 득하여 건축물의 건축사업을 시행하는 경우 개발부담금 부과대상 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-872, 2006.03.02)

개발부담금 부과대상사업은 개발이익환수에관한법률 시행령 제4조 및 별표1에 열거되어 있는 바, 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 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.

○ 고속국도관리청이 시행하는 도로 부속시설

■ 질의요지
 고속국도관리청이 시행하는 도로의 부속시설을 설치한 부지에 대하여 개발부담금 부과대상 여부

《회신내용》 토재 58307-56(1998.1.21.)

개발부담금 부과대상은 개발이익환수에관한법률시행령 별표1에 열거되어 있는 바, 도로법 제3조제2항의 규정에 의하면 도로부속물은 도로에 관한 규정을 준용하도록 되어 있어 도로부속물설치는 도로사업으로 볼 수 있으므로,

귀 질의에서 도로구역내에 도로법시행령 제1조의3의 규정에 의한 도로의 부속물을 설치하는 경우에는 위 규정에 의한 개발부담금 부과대상에 해당되지 않는 것으로 판단됨.

○ 국유재산허가사업

■ 질의요지

2005.12.30. 부지면적 1,331㎡에 대하여 건축허가를 받았고, 금년에 이 부지에 연접한 국유지를 임대 이용하기 위하여 국유재산수익허가를 받고자 하는 경우 국유재산허가사업이 개발부담금 부과대상인지 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-108, 2006.01.09)

국유재산수익허가를 받아 이용하고자 하는 부지에 대하여 개발이익환수에관한법률 제5조 및 시행령 제4조, 별표1에 규정하고 있는 개발부담금 부과대상사업의 인허가를 별도로 받는 경우가 아니라면 개발부담금 부과대상이 아님.

○ 공유수면 매립사업

■ 질의요지

당사는 지방자치단체(A구청)가 시행하는 민자유치사업에 민자유치사업자로 선정, 협약하여 공유수면매립사업을 이행

공유수면매립공사 부관(조건)사항에 권리자(어촌계)의 동의를 받도록 되어 있어 민자사업자인 당사가 보상용으로 권리자인 어촌계에 토지700평에 연면적800평을 신축하여 제공하기로 약정하였고 그 비용은 매립공사 총사업비에 산입하여 대물(매립토지)로받기로 지방자치단체(A구청)와 협약

매립후 권리자인 어촌계보상용 신축건물허가(A구청명의로건축허가받음)협의시 협의부서로부터 개발이익환수에 관한법률제7조2항에 해당된다는 의견을 받았음.

이는 개발사업이 아니라 순수한 권리자 보상용건물 신축행위인데도 개발이익환수에 관한법률제7조2항에 해당되는지 여부

참고: 건축허가는 A구청 매립담당부서가 A구청건축인,허가부서와 협의하여 A구청장명의로 허가받았고,준공후 권리자(어촌계)에게 인도할 예정임

《회신내용》

개발부담금 부과.징수업무처리규정 제2조제1항제5호 및 같은규정 같은조 제2항제5호의 규정에 따르면 공유수면매립법에 의하여 시행하는 공유수면 매립사

업은 부과대상에 해당되지 아니하나, 공유수면매립법의 규정에 따라 조성된 토지에 조성목적외의 용도로 개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1의 사업을 시행하는 경우에는 부과대상 개발사업의 범위에 포함하도록 되어 있음.

○ 여수박람회 지원특별법에 의한 지원시설에 대한 부담금 면제여부

■ 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)

○ 「개발이익환수에 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 개별법률에 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.

○ 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 택지개발공사인지 분양받아 아파트 시공하는 사업자인지 여부

《회신내용》 (토지정책과-896호, '14. 2.10)

(①의 답변) 부담금의 제외 및 감면에 대하여는 「개발이익환수에 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 「개발이익환수법」에서 감면대상사업으로 규정되어 있지 아니한 개발사업에 대하여는 부담금을 감면할 수 없다고 봅니다.

(②의 답변) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항 및 동법시행령 제4조제1항에 따르면 부담금 부과대상이 되는 개발사업은 관계법률에 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 건축법시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설중 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) 혁신도시내 건축중인 아파트 건설사업이 혁신도시건설사업에 포함되어 인허가를 받은 경우에는 인허가시 사업시행자가 개발부담금 납부의무자가 됩니다.

○ 농어업·농어촌 및 식품산업기본법에 따른 농식품기업 육성사업의 부과대상 여부

■ 질의요지

국가보조사업 중 ‘14년 농식품기업육성사업으로 법인이 신청을 득하여 제2종근린생활시설(제조업소)를 국비 및 군비를 지원받아 신축 하였습니다.

개발이익환수법 시행령 별표1에 해당사업이 명시되지 않았으므로 부과대상이 아닌지요 ?

《회신내용》 (국민신문고, ‘14. 12.18)

○ 「농어업·농어촌 및 식품산업기본법」 만으로는 「개발이익환수법 시행령」 별표1에 명시적으로 부과대상 사업으로 기재되지 않아 부과대상에 해당하지 않지만, 개발이익환수법 시행령 별표1 부과 대상 사업으로 인허가가 의제되거나 개발행위허가, 농지전용허가, 산지 전용 허가 등을 수반하면서 사실상 또는 공부상 지목변경 수반 사업에 해당할 경우 개발부담금 부과대상이 되게 됩니다.

귀 질의사례를 보면 국가의 예산지원을 받아 시행하기는 하지만 사업시행주체는 민간 사업자이며, 단지 사업추진을 위한 사업비를 보조받는 것에 그치며 만약 토지개발이 수반 (건축허가, 개발행위허가, 농지전용 허가 등)되면서 지목변경 사업 (시행령 별표 1 제7호 또는 제8호)에 해당 할 경우 개발부담금 부과대상이 됩니다. 단지 사업인허가 추진 근거가 부과대상으로 명시가 되지 않았다고 하여 부과대상이 아닌 것은 아니며 해당 개발사업을 위해 각종 인허가 등을 받을 텐데 이때 인가받은 법률이 「개발이익환수법 시행령」 별표1의 부과대상 사업중 어느 하나에 해당하면 그 부분은 개발부담금 부과대상이 될 것입니다. 질의 내용만으로는 명백히 파악이 어렵습니다만 전반적으로 시설 개량 현대화를 하면서 필연적으로 건축허가 용도변경 등이 수반될 것으로 보이므로 이에 따라 부과대상 여부를 파악하면 될 것입니다.

- 전반적으로 국가지원을 받아 시행하지만 개발에 따른 지가상승에 따른 개발이익은 토지소유자인 민간사업자가 가져가는 경우에는 각종 개발비용을 공제하고 개발이익이 있다면 환수되어야 할 것으로 판단됩니다. 개발이익환수법의 취지는 국가 또는 공공사업 목적의 지자체 사업을 제외한 민간 또는 공공기관 등의 토지개발로 인한 개발사업에 대한 개발이익을 환수하는 것임을 알려드립니다.

2) 개발사업의 규모

가) 사업별 규모

(1) 부과기준면적

○ 도시지역(특별시·광역시)

■ 질의요지

(1) 광역시의 도시계획구역에서 지목이 “전”으로 되어 있는 975㎡의 토지에 형질변경없이 점포를 신축하여 지목이 “대”로 변경되는 경우 전체면적이 개발부담금 부과대상에 해당되는지, 개발부담금 부과대상기준면적(660㎡)을 초과하는 315㎡만 부과대상인지

(2) 2필지로 지적분할하여 순차적으로 개발하는 경우에도 부과대상에 해당되는지 동일인이 연접토지에 창고를 건축하여 이미 지목이 변경된 경우에도 합산하여 부과대상인지

《회신내용》

가. 질의 1에 대하여

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조제1항 및 별표1제10호의 규정에 의하면, 광역시의 도시계획구역인 지역에서 660㎡이상인 토지에 근린생활시설등 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어 있으므로, 귀 질의의 경우 점포(근린생활시설)를 신축하여 지목이 “전”에서 “대”로 변경되는 975㎡ 전체면적이 개발부담금 부과대상에 해당되며

나. 질의 2에 대하여

동일인이 연결한 토지에 하나의 개발사업이 종료된 후 5년이내에 개발사업의 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 되어 있으므로,

귀 질의에서 개발부담금 부과대상에 해당되는 토지를 부과대상면적 미만으로 분할하여 시행하거나, 개발사업이 종료된 후 5년이내에 또 다른 개발사업의 인가 등을 받아 그 합산면적이 개발부담금 부과대상기준면적 이상인 경우에는 모두 개발부담금 부과대상에 해당되는 것임

○ 도시지역(특별시·광역시)

■ 질의요지

지목이 전인 토지(718㎡)에 대하여 주유소를 신축하기 위하여 농지전용허가는 718㎡, 형질변경은 개발(훼손) 424㎡, 자연상태 보전294㎡로 토지형질변경허가를 받아 주유소를 신축하고, 전체면적인 718㎡에 대하여 지목이 잡종지로 변경된 경우 개발부담금 부과 대상면적

《회신내용》 토재 58307-114(1998.2.13.)

개발이익환수에관한법률시행령 제4조제1항의 규정에 의거 개발부담금 부과대상은 개발사업의 인가 등을 받은 면적이 광역시인 도시계획구역의 경우 660㎡이상인 사업으로 되어 있고, 귀 질의의 경우 주유소 신축을 위하여 농지전용허가를 받은 면적(718㎡)이 위 기준면적을 초과하므로 개발부담금 부과대상에 해당됨.

○ 도시지역(개발제한구역)

■ 질의요지

1971년 개발제한구역으로 지정된 토지를 1992.4월 매입하여 개발제한구역 해제('05.5.27)된 후 건축허가(1,136제곱미터, '06.1월, 도시지역)를 받아 개발사업을 시행하는 경우 개발부담금 부과기준 면적

《회신내용》 (토지정책과-85, 2008.01.09)

- 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조에 의거 개발부담금 부과대상 규모는 관계법률에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 인허가등을 받은 사업대상토지의 면적이며, 구체적으로 다음에 해당하는 경우입니다.

가. 도시지역중 개발제한구역 안에서 그 구역의 지정당시부터 토지를 소유한 자가 그 토지에 대하여 시행하는 사업의 경우 1,650제곱미터이상

나. 특별시 또는 광역시의 지역중 도시지역인 지역에서 시행하는 사업은 660제곱미터이상(“가” 제외)

다. “특별시 또는 광역시외의 도시지역인 지역에서 시행하는 사업의 경우 990제곱미터이상(“가” 제외)

라. 도시지역외의 지역에서 시행하는 사업의 경우 1,650제곱미터이상

- 귀 질의와 같이 1971년 개발제한구역으로 지정된 토지를 1992.4월 매입한 경우는 개발제한구역안에서 그 구역의 지정당시부터 토지를 소유한 자가 아니고, 특별시 또는 광역시외의 도시지역에서 시행하는 사업인 경우로서 인허가등을 받은 사업대상토지의 면적이 990제곱미터이상이면 부과대상이 됩니다. 다만 개발제한구역지정당시부터 토지를 소유한자인지 여부 등은 관련서류를 검토하여 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

○ 도시외 지역

■ 질의요지

준도시지역에서 축사 및 관리사 철거신고(2001.3.9) 후 창고 건축허가(2001.3.16, 면적 1,082㎡)를 받아 건축물 사용승인 없이 사용하다가 건축물사용승인을 받은(2006.11.24, 잡종지→ 창고용지로 지목변경) 경우 개발부담금 대상여부 및 부과종료시점에 대한 질의

《회신내용》 (토지정책팀-169, 2007.03.23)

- “개발이익환수에 관한 법률” 제5조 및 같은 법 시행령 제4조 별표1의 제9호는 지목변경이 수반되는 개발 사업을 부과대상으로 하고 있으나, 인허가 면적(1,082㎡)이 준도시지역의 부과대상면적(1,650㎡이상) 미만이므로 개발부담금 부과대상이 되지 않을 것으로 판단됩니다.

- 참고로 개발부담금의 부과종료시점은 같은 법 제9조 및 같은 법 시행령 제7조 별표2 제9호에 의거 건축물사용승인일이 됩니다.

○ 부과대상 면적의 기준 공원점용 허가면적 또는 건축허가 면적

■ 질의요지

자연공원법에 의한 도립공원내(도시계획구역이 아닌 지역)에서 지목이 답인 1,758㎡의 토지에 근린생활시설 건축목적으로 자연공원법 제23조의 규정에 의거 ‘점용 및 사용허가’를 받았으나, 그 중 건축허가는 1,096㎡의 토지에만 받아 근린생활시설을 건축한 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 제4조제1항의 규정에 의거 도시계획구역이 아닌 지역의 개발부담금 부과대상은 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적이 1,650㎡이상인 경우로 규정되어 있으므로

귀 질의의 경우, 도시계획구역이 아닌 지역에서 건축허가를 받은 사업대상토지의 면적이 1,096㎡ 라면 개발부담금 부과대상에 해당되지 않음

○ 이미 준공된 토지 중 일부에 건축허가를 받은 경우

■ 질의요지

1990.12월 도시계획구역외 지역에서 준보전임지 6,500㎡에 체육시설업(업종 : 테니스장) 목적으로 산림형질변경허가를 받아 1991.5.13.에 준공되어 지목이 임야에서 잡종지로 변경된 후, 1997.1.10. 위 토지중 일부에 건축허가를 받아 근린생활시설 및 주택, 창고 등을 건축하는 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 별표1제10호 및 같은법시행규칙 별표2의 규정에 의거 근린생활시설 및 주택 등의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목이 ‘잡종지’에서 ‘대’로 변경되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업에 해당되나,

다만, 같은법시행령 제4조제1항의 규정에 의거 도시계획구역외 지역에서의 개발부담금 부과대상은 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적이 1,650㎡이상인 경우에만 해당되므로

귀 질의의 경우, 1997.1.10. 건축허가를 받은 부지면적이 위의 개발부담금 부과대상 기준면적 미만이라면 당해 사업은 개발부담금 부과대상에 해당되지 않음

○ 20이상의 용도지역에 걸친 경우

■ 질의요지

지목이 답인 도시계획지역(자연녹지) 740㎡, 도시계획외지역(관리지역) 840㎡가 걸쳐진 토지 1580㎡에 개발행위허가를 득하고

소매점, 주택용도의 건물을 도시계획외지역 부분에만 신축하였을 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1제9호의 규정에 의하면 건축물의 건

축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과 대상에 해당되며,

같은법 시행령 제4조제2항의 규정에 따라 특별시 또는 광역시 지역외의 도시계획구역인 지역의 1㎡는 도시계획구역외의 지역의 5/3㎡에 해당되는 것으로 보도록 규정되어 있습니다.

도시계획지역 740㎡는 도시계획구역외 지역의 1,233평방미터(740㎡×5/3㎡=1,233㎡)에 해당되어 귀 질의의 경우 개발사업면적은 도시계획구역외 지역으로 볼 때 2,073㎡(1,233㎡+840㎡)가 되어 개발부담금 부과대상이 됩니다.

(2) 인가이후 시구역이 변경된 경우

○ 인가후 광역시로 편입된 경우 부과대상면적 기준

■ 질의요지

특별시 또는 광역시 이외의 도시계획구역인 지역에서 1997.4.2.자로 905㎡의 토지에 개발사업의 인가 등을 받아 사업을 진행하던중, 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)

개발이익환수에관한법률시행령 제4조제1항의 규정에 의거 개발부담금 부과대상은 관계법률의 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 같은법부칙 제2항의 규정에 의하면 “제4조제1항제1호의 개정규정은 이 영 시행일 이후 최초로 개발사업이 종료되는 사업분 부터 적용” 한다고 되어 있는 바, 동 개정규정은 「특별시 또는 광역시의 지역중 도시계획구역인 지역에서 시행하는 사업의 경우 개발제한구역안에서 당해 구역의 지정당시부터 토지를 소유한 자가 당해 토지에 대하여 시행하는 사업은 개발부

담금 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 사업분부터 적용된다는 의미임.

(3) 부과대상사업과 부과면제사업을 함께 시행하는 경우

○ 임대와 분양아파트가 혼재된 경우 부대복리시설에 대한 부과대상면적

■ 질의요지

주택건설촉진법시행령 제30조제1항 단서의 규정에 의하여 전용면적 85㎡ 이하의 임대주택을 5년이상 임대하기 위하여 건설하는 사업은 개발이익환수에 관한법률시행령 제4조(별표1)규정에 의하여 개발부담금 부과대상 사업에서 제외하도록 되어 있는 바, 임대와 분양아파트가 혼재된 경우에 상가, 유치원 등 부대복리시설에 대한 부과대상면적 산정방법은

《회신내용》 (토재 58383-289. 97. 4. 29)

개발이익환수에 관한법률시행령 별표1 제1호에 의하면 5년이상 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 부대복리시설중 개발부담금 부과대상 면적은 임대주택과 분양주택의 지분면적 비율로 안분하여 산정하는 것이 타당할 것임

(4) 도로의 면적의 포함여부

(가) 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 부과대상 사업에 해당되는지 여부

《회신내용》 (토재 58307-826, 1996. 12. 21)

개발이익환수에관한법률시행령 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

■ 질의요지

19세대 미만의 임의분양을 위한 아파트신축을 위한 부지(농지전용허가를 하는 경우)가 진입로를 포함한 경우에 1,650㎡이상이고, 진입로를 공제한 경우 1,650㎡ 미만인 경우, 진입로 면적은 대지지분으로 입주자에게 분양면적으로 포함할 수 없고 사업주 소유면적인데 진입도로 면적을 포함하여 1,650㎡이상 이라는 이유만으로 개발부담금 대상이 되는지의 여부와 만약, 부과대상이 된다면 진입도로부분을 개발부담금 산정시 공제되는지의 여부

《회신내용》 (토재 58307-222, 1997. 4. 3)

개발이익환수에관한법률시행령 제4조제1항의 규정에 의거 개발부담금의 부과대상은 관계법률에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가등을 받은 면적을 기준으로 하도록 되어 있으므로 귀 질의에서 진입로가 사업승인면적에 포함되고 승인면적이 부과기준면적 이상인 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되며, 사업승인조건에 따라 진입로 부지를 국가나 지방자치단체에 기부하는 경우에는 같은법 제10조제4항의 규정에 의거 그 부분에 대하여는 개발부담금 산정에서 제외됨.

■ 질의요지

도시계획구역외 지역에서 1,645㎡의 토지에 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 공장신설허가를 받아 공장용지를 조성하고 건축허가에 의하여 공장을 건축하였는 바, 건축허가서상 대지조건은 「실제사용면적 : 1,645㎡, 도로신청부분 : 209㎡, 총면적 : 1,854㎡」 로되어 있으나 건축물사용승인서상 대지면적은 1,645㎡로 되어 있는 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》

개발부담금 부과대상은 개발이익환수에관한법률시행령 별표1에 그 대상사업이 구체적으로 정하여져 있는 바, 귀 질의와 같이 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 공장설립승인을 받아 공장을 건축하는 경우에는 위 별표1제2호의 ‘공업단지조성사업’을 적용받는 것이며

같은법시행령 제4조제1항의 규정에 의거 도시계획구역외 지역에서 개발부담금 부과대상은 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가등을 받은 사업대상토지의 면적이 1,650㎡이상인 경우에만 해당되므로

귀 질의의 경우, 공업배치및공장설립에관한법률에 의해 사업승인을 받은 면적은 1,645㎡로서 위 기준면적에 미달되고, 추후 건축허가시에 신청한 도로부분은 공장부지에 해당된다고 볼 수 없으므로, 개발부담금 부과대상에 해당되지 않는 것으로 판단됨

(나) 개발사업과 도로 점용허가를 득한 경우

■ 질의요지

준농림지역에서 1,494㎡에 대하여 형질변경허가를 득하고, 또한 도로점용허가 및 구거부지 333㎡에 대하여 A시로부터 2000.12.31까지 점용허가를 득한 경우 이때 면적 1,650㎡이상이면 개발부담금이 부과되는데 대상사업의 판단이 되는 면적을 산정하는데 있어서 도로점용면적까지 포함한 1,827㎡(1,494+333㎡)를 기준으로 하여 대상사업이 되는지,

아니면 점용허가와는 별개로 형질변경허가를 득한 1,494㎡를 기준으로하여 부과대상사업에서 제외되는지 여부

《회신내용》 (토재 58307-78. 1997.02.04)

개발부담금 부과대상은 개발이익환수에관한법률시행령 제4조의 규정에 의거 별표1에 열거되어 있는 사업으로서의 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가등을 받은 면적이 부과기준 면적에 해당되는 경우로 규정되어 있는 바,

귀 질의의 경우 도로점용허가나 구거부지점용허가는 위 규정에 의한 개발부담금 부과대상이 아니므로 개발부담금 부과대상 여부는 토지형질변경허가를 받은 면적을 기준으로 판단하는 것임

■ 질의요지

도시계획구역내 자연녹지지역에서 945㎡의 사유지에 토지형질변경허가를 받고 255㎡의 국유지에 도로점용허가를 받아 근린생활시설을 건축하고자 하는 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 제4조제1항 및 별표1제10호, 같은법시행규칙 별표2의 규정에 의거 특별시 및 광역시 이외의 도시계획구역인 지역에서 토지형질변경허가를 받아 근린생활시설을 건축함으로써 개발부담금 부과대상이 되는 경우는 그 토지형질변경허가를 받은 사업대상토지의 면적이 990㎡이상인 경우에 해당되는 것이므로, 귀 질의의 경우 945㎡에 대하여 토지형질변경허가를 받은 경우라면 개발부담금 부과대상에 해당되지 않는 것으로 판단됨. (도로점용허가는 개발부담금 부과대상사업이 아님)

■ 질의요지

준농림지역에서 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 개발이익환수에관한법률시행령 제4조의 규정에 의거 별표1에 열거되어 있는 사업으로서 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방

자치단체로부터 인가등을 받은 면적이 부과기준면적에 해당되는 경우로 규정되어 있는바,

귀 질의의 경우 진입도로를 확보하기 위한 하천점용허가와 도로점용허가는 위 규정에 의한 개발부담금 부과대상이 아니므로 개발부담금 부과대상 여부는 농지전용허가를 받은 면적을 기준으로 판단하는 것임

(다) 현황도로를 존속시킨 경우

■ 질의요지

개발부담금 부과대상인 지목변경수반사업을 시행함에 있어, 그 사업부지내에 기히 설치된 현황도로(관할 구청장이 아스콘 포장을 실시함)를 그대로 존속시킨다는 공증각서를 관할 구청장에게 제출하고 건축허가를 받아, 그 공증각서대로 현황도로는 그대로 유지한채 근린생활시설을 건축한 경우, 그 현황도로 부분에 대하여는 개발부담금 산정에서 제외시켜 줄 수 있는지

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제12조제2항의 규정에 의거 지목변경수반사업에 대한 개발부담금의 산정은 그 인가 등을 받은 면적중 당해 사업이 종료된 후 사실상 또는 공부상 지목이 변경된 면적에 한하여 산정 부과하도록 되어 있는 바,

귀 질의의 경우, 관할 구청장이 현황도로부분은 건축부지에서 제외시키도록 하여 현상태를 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

(가) 연접의 정의

■ 질의요지

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조제1항에서의 연접한 토지의 정의는

《회신내용》 (토재 58307-222. 97. 4. 3)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조제1항의 규정에 의거 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 연접한 토지에 동일한 개발사업의 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 되어 있는 바,

위 규정에서 "연접한 토지"라 함은 필지가 붙어있는 경우뿐만 아니라 각 사업토지가 다른 필지에 의하여 구분되는 경우라도 그 위치나 사업의 내용 등으로 보아 사실상 동일한 일단의 사업으로 판단되는 경우에는 연접한 토지에 하나의 개발사업을 시행하는 것으로 보는 것임

■ 질의요지

사업토지가 다른 토지에 의하여 구분되는 경우에 연접한 사업으로 개발부담금 대상사업이 되는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-305, 2007.05.07)

- 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조제1항 및 개발부담금 부과·징수업무처리규정 제4조제1항에 따라 동일인이 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 연접한 토지에 동일한 개발사업의 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 되어 있는바,

- 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.

■ 질의요지

위 토지가 연접한 토지의 개발사업에 해당되어 개발부담 부과대상 사업인지 여부.

사업의 종류	사업시기		소재지	지목	면적	소유자	비고
	인가일	준공일					
지목변경이 수반되는 사업	2007. 8.30	2008. 3.25	**동 300	전	200	유** 외 1	근린생활시설 신축
			**동 313	전	317		
	2010. 2.16	미준공	**동 247-1	답	452	유**	다세대주택 신축

《회신내용》 (토지정책과-5338, 2010.11.14)

개발부담금 부과·징수 업무처리규정 제4조에 따르면 개발부담금 부과대상 연접시행에 해당되는 지를 판단하는 기준은 다음과 같습니다.

- "연접" 여부는 반드시 필지가 붙어있는 경우만이 아니고 도로 등으로 구분된 토지라도 토지의 위치나 사업내용 등으로 보아 일단의 사업으로 판단되는 경우에는 연접한 토지로 보며,

- 동일인인 수인이 동일 필지를 각각 부과대상규모 이하로 사실상 분할하여 개발사업을 시행한 후 소유권이전을 하는 경우에는 연접한 토지에 동일한 개발사업을 시행한 것으로 보며,

- 동일인이 연접한 토지에 둘 이상의 개발사업을 각각 다른 시기에 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 그 사업지구의 면적을 합하여 모두 개발부담금 부과대상으로 하며, 먼저 착수한 사업지구가 이미 완료되었다 하더라도 모두 합산하여 개발부담금을 부과합니다.

※ 구체적인 개발부담금 부과대상 연접시행 여부는 사업의 위치나 내용 등 사실관계를 확인하여 개발부담금 부과권자가 판단할 사항입니다

(나) 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 토지사용승락을 받아 개발행위허가를 득한 후, 개발사업완료전에 각각 소유권을 이전하고 개발사업을 완료한 경우 개발부담금 부과대상 여부

《회신내용》 (토지정책과-356, 2007.05.21)

1. 개발이익환수에관한법률 제2조 제1호에 의하면 개발이익이라 함은 개발사업을 시행하는 자 또는 토지소유자에게 귀속되는 토지가액의 증가분이라 하였고 같은 법 제6조 제1항에 개발부담금의 납부의무자를 명시하고 있습니다. 또한, 같은 법 제5조 제2항 및 같은 법 제4조 제1항에는 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적과 연접 시행 등 개발 부담금 부과 대상 사업의 규모를 규정하고 있습니다.

2. 따라서, 개발부담금 부과 대상사업 여부를 판단함에는 개발이익환수제도의 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.

■ 질의요지

한 필지내의 분할되지 않은 토지에 수인이 각자의 지분에 따라 각각 건축허가를 득하여 지목변경을 하는 경우 개발부담금 부과대상 여부

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 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.

(다) 하나의 토지를 분할한 후 개발사업을 한 경우

■ 질의요지

임야 5,000㎡를 매입하여 개발부담금 부과대상 이하 면적으로 분할 등기후 수인의 명의로 임야 훼손허가를 득하여 각자 사업시행(전원주택)한 경우에 부과대상인지와 이 경우 1인씩 별도로 임야 훼손허가를 득하여 다른 시기에 했다면 개발부담금 부과대상 인지 여부

《회신내용》 (토재 58307-727. 96. 11. 11)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조의 규정에 의하여 하나의 필지를 공유지분으로 취득한 후 공유자 공동명의 또는 공유지분 상태에서 각 지분권자가 각각의 명의로 개발사업을 시행하는 경우에는 연접한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 경우로 보아 각 사업토지 면적을 합하여 개발부담금 부과대상 여부를 판단하는 것임

또한, 대법원 판례(선고 95누 10464판결, 1996. 7.12)에서도 토지의 공유자들이 공유토지에 대한 개발사업을 공동으로 시행하는 경우 그 사업의 규모는 전체 면적을 기준으로 하여야 하고 공유자별 지분에 상응하는 면적을 기준으로 판단하여야 하는 것은 아니라고 판시하고 있음을 알려드립니다.

(‘14. 7.14일 국민신문고 답변 추가)

■ 질의요지

지목상 전·답인 토지 2,393㎡ 중 1,197㎡를 96년3월 "갑"이 매입하여 공장 신설승인허가 및 농지전용 허가 등을 득하여 명의 이전까지 마친 후, 96년9월에 "을"이 분할 되고 남은 1,196㎡를 매입하여 공장부지로 인·허가를 받았을 경우 개발부담금 부과대상 여부

《회신내용》 (토재 58307-682. 1996.10.21)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조의 규정에 의거 하나의 필지를 토지소유자로부터 토지사용승락을 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

■ 질의요지

도시계획구역외 지역에서 면적이 2,315㎡로 되어 있는 1필지의 토지중 1,123㎡를 토지소유자인 A가 사업시행허가를 받아 준공후에 B명의로 소유권을 이전하고, 나머지 1,192㎡는 B가 A로부터 토지사용승락을 받아 B명의로 사업시행허가를 받은후 사업시행중에 B명의로 소유권을 이전한 경우 개발부담금 부과대상인지 여부와 납부의무자가 누구인지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 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, 같은법 제6조제1항제2호의 규정에 의거 타인소유토지를 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 승계받게 되므로, 귀 질의에서 토지소유자인 A가 사업시행허가를 받아 준공한 토지(1,123㎡)에 대하여는 개발부담금의 납부의무도 토지소유자인 A가 지게 되며, 사업시행중(준공전)에 B가 소유권을 이전받은 토지(1,192㎡)에 대하여는 개발부담금의 납부의무를 B가 승계받게 되는 것임

■ 질의요지

도시계획구역외 지역에서 A소유의 땅 2,500㎡중 B가 토지사용승락을 받아 1,635㎡의 땅을 95년 농지전용허가를 득하여 공장설립을 완료 같은해 준공한 후 허가면적에 대한 소유권 이전을 완료함.

이후 96년 A소유의 잔여부지중 700㎡의 땅을 C에게 토지사용승락을 하여 농지전용허가를 득하여 개발한다면 B의 개발면적과 C의 개발면적이 합산되어 개발부담금이 부과되는지 여부와 C가 받은 700㎡의 농지전용허가건에 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 토지사용승락을 받아 동일한 개발사업을 시행하는 경우에는 개발이익환수에관한법률시행령 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

■ 질의요지

1. 일단의 토지에 대하여 개발사업을 함에 있어서 필지를 지적분할하여 甲과 乙 명의로 등기한 후 개발사업을 시행하는 경우와 지적분할은 하지 않고 한 필지의 토지를 甲과 乙의 명의로 공유형식으로 소유권을 이전한 후 개발사업을 시행하였을 경우 개발부담금 부과산정시 어떻게 달라지는지 여부

2. 甲과 乙이 남매지간이었을 경우 동인일로 보아 면적합산 대상이 되는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-1750, 2013. 6.19)

○ 甲과 乙이 특정 개발사업을 시행함에 있어서 같은 시행주체(同業者)가 되어 인허가 받아 개발사업을 시행하였다면 토지의 지적 분할이나 등기부상 소유권(단독소유, 공유) 형식에 구애됨이 없이 해당사업 인·허가 면적 받은 면적이 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항 각호에 해당

하면 개발부담금 부과대상이 됩니다.

○ 개발부담금을 납부하지 아니할 목적(악의)으로 해당 토지를 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항 각호에서 정한 면적 이하로 분할할 경우에는 이를 모두 합산(연접사업)하여 개발부담금 부과대상 면적에 해당되는지를 검토하도록 하고 있는 바, 이 경우 사업시행자인 甲과 乙이 배우자 또는 직계존비속 관계에 있을 경우에는 이를 동일인으로 보고 있습니다만, 이 경우 형제자매는 동일인으로 보지 않습니다.

(라) 동일인의 범위

■ 질의요지

1995년 2월 24일 “형”이 도시계획구역외의 지역에서 1,620㎡의 토지에 공장을 설립하고, 1995년 2월 25일 그와 연접한 토지 1,603㎡에 “동생”이 업종이 다른 공장을 설립한 경우, 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》

구 개발이익환수에관한법률시행령 제4조제1항후단('97.6.25.시행령 개정 이전의 것)의 규정에 의하면, “하나의 개발사업이 종료된 후 5년이내에 연접한 토지에 동일한 개발사업의 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것”으로 보도록 되어 있으나, 이 규정은 사업시행자가 동일인인 경우에 적용되는 규정이므로, 귀 질의와 같이 사업시행자가 “형제”인 경우에는 위 규정에 의한 면적이 합산되는 연접사업에 해당된다고 볼 수 없어, 각각의 사업대상토지면적이 개발부담금 부과대상면적 미만인 경우 개발부담금 부과대상에 해당되지 않는 것으로 판단됨

○ 두 개 법인(대표자 동일)이 연접에서 개발사업 시행시 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. 이경우 b토지가 연접사업장의 규정을 적용을 받는지 문의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

《회신내용》 (국민신문고 2013. 9.6)

○ 개발이익환수에 관한 법률은 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 「개발이익환수에 관한 법률」 시행령 제4조를 적용할 수는 없음을 알려드립니다. 즉, 동일인이 아니므로 연접사업에서 합산하여 부담금 부과대상 사업 면적을 산정하여 부담금 부과대상여부를 판단할 수 없고 두개 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 몇일간 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)

○ 「개발이익환수에 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 5년내 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 득한후, '13년 7월9일 토지 소유권을 B에게 이전하였으며,

'13년8월 현재 A소유의 토지 총면적은 1,708㎡이며, 총면적중 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 이내

네 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(1,189제곱미터)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, B모두 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.

(마) 공동개발사업

■ 질의요지

A와 B가 공동으로 용도변경허가(1,000제곱미터, 2007.6.18.)를 받아 창고(당초 축사)로 사용할 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책과-2228, 2008.07.29)

- 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조에 따라 개발부담금 부과대상 규모는 관계법률에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 인가등을 받은 면적을 기준으로 합니다. 따라서 인허가 받은 면적이 부과대상기준이상이면 개발부담금 부과대상입니다. 참고로 A와 B가 공동으로 인허가 받은 경우 연대납부의무자가 됩니다.

■ 질의요지

국토이용관리법상 준농림지역에서 지적공부상 임야에 4명이 공동으로 전원주택을 건립코자 진입로 600평, 건축부지 1,000평으로 4명이 공동개발할 경우 부과대상 여부

《회신내용》 (토재 58307-717. 1996.11.08)

개발이익환수에관한법률시행령 제4조의 규정에 의거 부과대상사업의 규모는 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가등을 받은 사업대상토지의 면적이 비도시계획구역인 지역에서는 1,650㎡ 이상으로 정하고 있으므로,

귀 질의와 같이 공동명의로 사업인가를 받아 사업을 시행한 경우는 각 소유자의 지분별로 나누어 부과대상사업 여부를 판단하는 것이 아니라 인가된 전체면적에 대하여 부과대상여부를 판단하는 것이므로 개발부담금 부과대상사업에 해당됨

■ 질의요지

12,833㎡의 임야에 주택 등을 건축하기 위하여 7인이 공동명의로 산림형질변경허가를 득한 후, 사업시행중에 7인 각자의 명의로 분할등기 및 토목공사, 건축행위를 한 경우

그중 1인지분 846㎡에 대하여도 개발부담금 부과대상에 해당되는지

개발부담금 부과종료시점지가 산정을 위한 표준지공시지가를 적용함에 있어, 인근대지의 공시지가와 관계없이 사업시행지역과 멀리 떨어진 전원주택 단지의 공시지가를 적용해도 되는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 제4조제1항의 규정에 의거 개발부담금 부과대상은 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적을 기준으로 하도록되어 있고, 귀 질의에서 7인이 공동명의로 산림형질변경허가를 받은 면적이 12,833㎡로서 개발부담금 부과대상 기준면적을 초과하므로 개인 지분면적에 관계없이 전체면적이 개발부담금 부과대상에 해당되는 것이며 같은법 제10조제1항의 규정에 의거 개발부담금 부과종료시점지가는 부과종료시점당시의 부과대상토지와 이용상황이 가장 유사

한 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

(바) 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 전체부지를 개발하여 준공하는 경우 개발부담금 부과대상인지 여부 및 공장증설승인을 받은 사업만 추가개발하여 준공하는 경우 부과대상이 되는지 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-341, 2006.01.23)

개발이익환수에관한법률 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 5년이내에 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.

(사) 연접적용 기간

■ 질의요지

1999.5.20. 1,240㎡의 토지에 대하여 농지전용허가 받아 공장용지로 개발하였고 2001.11.2. 지목변경함. 그 후 별도로 2007.6.25. 1,104㎡를 농지전용허가를 받아 공장용지를 개발한 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책과-900, 2007.11.28)

- 개발부담금은 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조에 의거 관계 법률에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가·면허 등(신고를 포함)을 받은 사업대상토지의 면적이 기준면적 이상인 경우에 부과됩니다.

- 다만, 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조제1항의 규정에 의거 동일인(배우자 및 직계존·비속을 포함한다)이 연접한 토지(동일인 소유의 연속되어 있는 일단의 토지인 경우를 포함한다)에 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 있습니다.

- 동 질의의 경우는 농지전용허가를 받은 면적을 기준으로 부과대상을 판단하여야 하며, 연접규정은 적용이 안 될 것으로 보이나, 당해 사업의 인허가 등의 관계법률 및 면적, 연접등은 사실판단사항으로 부과징수권자가 판단할 내용입니다.

■ 질의요지

특별시 및 광역시 외의 도시계획구역인 지역에서 당초 한필지로 되어 있던 토지중 4436.6㎡에 1차로 1993.1.14.에 공동주택건설 사업승인을 받아 1996.7.19.자로 사용검사를 득하여 개발부담금을 부과받고, 동 1차사업 승인시에 신청제외부지로 남아 같은 필지에서 분할된 980㎡에 2차로 1997.4.16.에 다세대주택(16세대 미만) 건축허가를 받아 현재 공사중에 있는 경우, 동 2차사업이 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조제1항의 규정에 의하면, 관계 법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상토지의

면적이 특별시 및 광역시 외의 도시계획구역인 지역에서 990㎡이상인 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어있고, 이 경우 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 있으므로, 귀 질의의 경우 개발부담금 부과대상에 해당됨

■ 질의요지

면적 1,649㎡에 대하여 농지전용을 득하여 농기계 보관 및 창고를 건립하여 사용하여 왔으나 국가사업시행 국도 확·포장사업에 1,020㎡가 편입되므로 도로 확·포장으로 인한 편입 면적인 1,020㎡만큼 인접 토지에 추가로 농지전용 할 경우 개발부담금 부과대상 여부

《회신내용》 (토재 58307-64. 1997.01.30)

개발이익환수에관한법률시행령 제4조의 규정에 의거 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 연접한 토지에 동일한 개발사업을 시행한 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 되어 있는바,

귀 질의와 같이 당초 시행한 사업토지가 도로사업에 편입되어 연접한 토지에 추가로 개발사업을 시행하는 경우에는 위 규정에 의거 각 사업토지를 합한 토지면적에 대하여 개발부담금을 부과하게 되는 것임

(2) 지목변경이 수반되지 않는 면적이 포함된 경우

○ 시행령 제4조제4항 규정의 적용 시점

■ 질의요지

개발사업의 허가면적이 1,376㎡(공부상의 지목변경 면적이 384㎡)로 '08.4.23 사용승인(근린생활시설)된 경우, 현재 개발부담금을 결정·부과할 수 있는지에 대하여 질의하신 사항으로

《회신내용》 (토지정책과-2260, 2009.05.14)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조제4항의 규정에 의하면 별표1 제9호에 따른 지목변경이 수반되는 개발사업의 경우 부담금 부과대상이 되는 규모는 제1항에도 불구하고 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 토지의 면적 중 사실상 또는 공부상의 지목이 변경되는 토지의 면적이 제1항 각호에 해당하는 경우로 한다. 이 경우 하나의 필지가 사실상 또는 둘 이상의 용도로 이용되고 있는 토지의 지목은 지적법 시행령 제6조에 따르도록 되어 있으며, 같은법 시행령 부칙<제20878호, '08.6.25> 제3조제2항의 규정에 의하여 제4조제4항 및 제6조의 개정규정은 이 영 시행 후 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 사업부터 적용하도록 되어 있음을 알려드리며

따라서 개정된 시행령에 의하여 별표1 제9호에 해당되는 개발사업으로 시행일 이후에 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 경우에는 사실상 또는 공부상의 지목이 변경되는 토지의 면적을 기준으로 개발사업의 규모를 판단하도록 되어 있으므로 질의 경우가 이에 해당되는 개발사업으로 공부상의 지목이 변경되는 토지의 면적이 부과대상 기준면적 미만일 경우에는 시행일 이후에는 최초의 부담금을 결정·부과할 수 없을 것으로 판단됩니다.

○ 유원지 설치사업 중 지목변경이 수반되지 않는 토지가 포함된 경우

■ 질의요지

유원지설치사업으로 개발사업 인가를 받아 개발부담금 부과대상이 된 경우 개발이익산정시 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·면허등(신고를 포함)을 받은 사업대상토지의 면적이 기준면적 이상인 경우에 부과됩니다. 다만 같은법 시행령 제12조제2항에 의거 별표1 제7호의 지목변경이 수반되는 개발사업의 경우에는 인가등을 받은 면적중 당해사업이 종료된 후 사실상 또는 공부상 지목이 변경된 면적에 한하여 개발이익이 발생한 것으로 보도록 규정되어 있습니다.

- 따라서 귀 질의의 경우와 같이 같은법 시행령 제4조 별표1 제8호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 유원지 설치사업으로 부과대상이 된 경우에

는 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.

○ 제8호 사업 중 지목변경이 없는 부지가 포함된 경우

■ 질의요지

기존에 일부 창고 및 근린생활시설이 있던 부지를 포함하여 건축허가와 개발행위허가 및 농지전용허가를 받아 근린생활시설 및 창고시설을 증축하는 경우 지목변경이 없는 부지면적은 개발부담금 부과대상 면적에서 제외하여야 하는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-915, 2009.02.25)

- 개발부담금 부과대상은 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표1에 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 제4조제4항에 의거 별표1 제7호에 따른 지목변경이 수반되는 개발사업의 경우 부담금 부과대상이 되는 규모는 국가 또는 지방자치단체로부터 인가등을 받은 토지의 면적 중 사실상 또는 공부상 지목이 변경되는 토지의 면적이 기준면적이상인 경우(하나의 필지가 사실상 둘 이상의 용도로 이용되고 있는 토지의 지목은 지적법 시행령 제6조에 따름)에 부과됩니다.

- 따라서 귀 질의의 경우와 같이 같은 법 시행령 제4조 별표1 제8호의 경우에는 같은 법 시행령 제4조제4항의 규정에 해당하지 않으므로 인허가 등을 받은 면적을 기준으로 부과됩니다. 다만 당해 사업의 인허가등의 관계법률 및 면적 등은 사실판단 사항으로 부과징수권자가 판단할 내용입니다.

○ 제8호 사업 중 지목변경이 없는 부지가 포함된 경우

■ 질의요지

읍지역의 도시계획구역에서 지목이 대, 답, 잡종지로 되어 있는 5필지의 토지 1,342.24㎡에 도시계획법에 의한 토지형질변경허가를 받아 개발사업을 시행한 경우, 지목변경이 수반되지 않는 대지 부분도 개발부담금 부과대상에 포함되는지

《회신내용》 토정 58307-353(1998.4.2)

개발이익 환수에 관한 법률 시행령 제4조제1항 및 별표1의 규정에 의하면 개발부담금 부과대상사업으로 별표1제7호에는 「지목변경이 수반되는 개발사업」을, 제8호에는 「도시계획법에 의한 토지형질변경사업」을 각각 별개의 개발부담금 부과대상사업으로 규정하고 있고

위 제8호의 규정에 의하면 같은법 시행규칙 별표2에서 정하고 있는 건축물의 건축 목적으로 토지형질변경허가를 받아 개발사업을 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어 있으며

특별시 또는 광역시 이외의 도시계획구역인 지역에서 개발부담금 부과대상이 되는 토지의 면적 기준은 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상 토지의 면적이 990㎡이상인 경우로 되어 있는 바

귀 질의의 경우, 읍지역내 도시계획구역인 지역에서 위 기준면적을 초과하는 토지에 토지 형질변경 허가를 받아 개발사업을 시행하는 경우에는 지목에 관계없이 전체면적이 개발부담금 부과대상에 해당되는 것임.

○ 제8호 사업 중 지목변경이 없는 부지가 포함된 경우

■ 질의요지

지목이 전, 답으로 되어있는 토지 3,345㎡에 창고부지 조성목적으로 농지 전용허가를 받아 부지를 조성한 후, 당해 토지에 인접대지를 합하여 4,292㎡에 다시 건축허가를 받아 창고 및 사무실을 신축하여 지목이 잡종지와 도로로 변경된 경우에

건축허가조건에 의하여 지방자치단체에 기부채납한 도로부지를 개발비용으로 인정할 수 있는지

당초 지목이 “대”로 되어 있던 토지는 개발부담금 산정에서 제외되는지

《회신내용》

개발부담금 부과대상사업으로 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 별표1제7호에는 「지목변경이 수반되는 개발사업」을, 제8호에는 「농지법에 의한 농지 전용허가사업」을 각각 별개의 개발부담금 부과대상 사업으로 규정하고 있는 바

귀 질의에서 당초 농지전용허가를 받은 3,345㎡는 창고건축목적으로 농지전용허가를 받아 부지를 조성한 후에 건축허가를 받은 경우로서 위 제8호의 규정에 의한 농지전용 허가사업에 해당되고, 나머지 947㎡는 지목이 “대”로 되어 있던 토지에 건축허가를 받아 창고 등을 건축하여 지목이 “잡종지” 및 “도로”로 변경된 경우로서 위 제7호의 규정에 의한 지목변경수반사업에 해당되므로

창고 및 사무실 신축목적으로 개발사업을 시행한 전체면적(4,292㎡)이 개발부담금 부과대상사업에 해당되며

이 경우, 같은법 제11조제1항제2호의 규정에 의거 관계법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 납부의무자가 공공시설 또는 토지 등을 국가 또는 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액을 개발비용으로 산정할 수 있도록 되어 있으므로, 건축허가조건에 의하여 지방자치단체에 기부채납한 도로부지 가액은 위 규정에 의한 개발비용으로 산정할 수 있음

다) 설계변경으로 인한 면적 증감

(1) 등록정정에 의하여 면적이 변경된 경우

■ 질의요지

1. 특별시에서 지목이 임야인 상태에서 허가면적 1,055㎡를 토지형질변경 허가를 받아 연립주택을 건설할 경우 준보전림의 면적이 개발사업 총면적의 70/100을 초과하는 경우 개발부담금을 감면 받을수 있는지
2. 최초의 허가면적은 1,055㎡였으나 확정 측량 결과 1,029㎡로 허가면적이 감소된 경우 지가 산정시 최초의 면적으로 하는지 아니면 감소된 면적으로 하는지
3. 본 사업부지를 개발하다 보니 진입로가 없어 허가조건상에 기부체납 하도록되어 있는 토지를 매입하여 기부체납한 경우 실 매입가를 인정 받을 수 있는지

《회신내용》

가. 질의1에 대하여

개발이익환수에 관한 법률 제7조제2항제5호의 규정에 의거 산림법 제16조제1항제2호의 규정에 의한 준보전임지의 면적이 개발사업 총면적의 100분의 70을 초과하는 토지에 개발사업을 시행하는 경우로서 개발부담금의 100분의 50을 경감받는 대상사업은 같은법시행령 제5조제4항각호의 개발사업에 한하므로, 귀 질의의 경우 토지형질변경허가를 받아 주택을 건축하여 같은법시행령 별표1제 10호의 규정에 의한 개발부담금 부과대상이 된 경우에는 위 규정에 의한 개발부담금 경감대상사업에 해당되지 않음.

나. 질의2에 대하여

같은법시행령 제4조제1항의 규정에 의거 개발부담금의 부과대상은 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 사업대상토지의 면적을 기준으로 산정하도록 되어 있으나, 다만 부과종료시점전에 지적법 제38조의 규정에 의하여 등록사항중 면적의 정정이 있는 경우에는 그 정정된 면적을 기준으로 대상면적을 산정하도록 되어 있음.

다. 질의3에 대하여

같은법시행령 제10조제1항제6호의 규정에 의거 기부채납토지의 가액은 개시시점지가에 부과기간동안의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하도록 되어 있고,

이 경우 개시시점지가는 같은법 제10조제3항의 규정에 의거 부과개시시점이 속한 연도의 대상토지의 개별공시지가를 기준으로 산정하도록 되어 있으나, 다만 납부의무자가 같은법시행령 제9조제5항 각호의 매입가격을 부과종료시점부터 25일 이내에 신고하는 경우에는 그 가액에 매입일부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 가감한 가액으로 개시시점지를 산정할 수 있도록 되어 있으므로,

귀 질의 건의 경우에도 위 규정에 의거 매입하고 소정의 기간내에 매입가격을 소명하였다면 매입가격을 기준으로 기부채납 토지가액을 산정할 수 있음.

(2) 인가면적의 증감

○ 면적의 증감이 있는 설계변경

■ 질의요지

- 당초 건축허가(1,136㎡)를 득한 후 착수 전 건축설계변경으로 부과기준 이하 면적으로 축소(633㎡)되었을 경우 개발부담금 부과대상 여부
- 또한 건축설계변경으로 다시 부과기준 면적 이상으로 증가(661㎡)한 경우 개시시점 및 종료시점

《회신내용》 (토지정책과-2226, 2008.07.29)

- 개발이익환수에관한법률 시행령 제4조 및 개발부담금 부과징수업무처리규정 제3조에 의거 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 부과대상사업규모 이상으로 인가를 받아 개발사업을 착수한 후에 사업계획변경으로 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 면적

을 기준으로 개발부담금을 부과합니다. 다만 개발사업 착수 여부등 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 제4조제1항의규정에 의한 지적법상의 면적 정정이라면 이를 합산하여 부과대상 여부를 판단하여야 합니다.

○ 면적의 증감이 있는 설계변경

■ 질의요지

개발부담금 부과징수업무처리규정 제3조 “개발사업의 인가등을 받은 후 개발사업을 착수”에서 착수가 사업을 처음 착수한 것을 의미하는지, 사업이 이루어지지 않고 축소된 부분에 대한 착수를 의미하는지

《회신내용》 (토지정책팀-16, 2008.01.04)

- 개발부담금 부과징수업무처리규정 제3조 제3호에 의하면, 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 부과대상사업규모 이상으로 인가를 받아 개발사업을 착수한 후에 사업계획변경으로 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 부과하도록 되어 있음을 알려드립니다.

(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)

- 개발이익환수에관한법률 시행령 제4조 및 개발부담금 부과징수업무처리규정 제3조에 의거 관계 법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 부과대상사업규모 이상으로 인가를 받아 개발사업을 착수한 후에 사업계획변경으로 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 토지중 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)

개발이익환수에관한법률시행령 제8조제3항의 규정에 의하면 사업인가를 받아 개발사업을 착수한 후 인가등이 당해 법률이 정하는 바에 의하여 취소된 경우에는 이를 개발사업의 준공전 부과종료시점으로 보아 개발부담금을 부과하도록 되어 있는 법의 취지로 보아 개발사업이 전혀 착수되지 않은 상태에서 인가가 취소되었다면 개발부담금을 부과할 수 없음

○ 사업착수 후 인허가를 취소하고 원상복구를 하는 경우

■ 질의요지

개발사업이 준공되어 개발부담금 부과예정통지를 받았으나 개발부담금이 부과되기전에 공장설립변경신청을 하여 실제 개발되지 않은 토지 일부를 개발전의 상태로 원상회복하면 당해 토지는 개발부담금 부과대상에서 제외될 수 있는지

《회신내용》

개발사업시행시 사업대상토지에 포함 준공되어 일단 개발부담금 부과대상이 된 토지는 설사 개발부담금이 부과되기 전에 개발전의 상태로 원상복구한다 하더라도 개발부담금 부과대상에서 제외될 수는 없는 것이며

다만, 같은법시행령 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 공장설립당시 개발사업을 전혀 착수하지 않은 토지를 공장설립변경승인 등을 받아 사업대상토지에서 취소한 경우에는 그 부분은 개발부담금 부과대상에서 제외될 수 있을 것으로 판단되나, 사업착수여부등은 법령해석이 아닌 사실판단사항이므로 부과권자가 사업인가 등의 서류 및 현지확인 등을 통하여 판단 처리할 사항임

○ 형질변경 준공되었으나 토지형질변경을 취소하여 원상복구하는 경우

■ 질의요지

'97.6.10. 7,079㎡의 토지에 근린생활시설 부지조성 목적으로 토지형질변경허가를 받아 '98.2.27. 형질변경준공을 받았으나, 아직 건축물을 착공하지 않아 공부상 지목변경이 되지 않았는데도 개발부담금 부과대상이 되는지와, 이 경우 토지이용상황을 토지형질변경 목적인 상업용지로 보아야 하는지, 토지형질변경을 취소하여 원상복구하는 경우에도 개발부담금을 납부하여야 하는지 여부

《회신내용》

개발부담금 부과대상사업으로 개발이익환수에관한법률시행령 별표1제9호에는 「지목변경이 수반되는 개발사업」을, 별표1제10호에는 「도시계획법에 의

한 토지형질변경사업」을 각각 별개의 개발부담금 부과대상사업으로 규정하고
있고

위 제9호 및 같은법시행규칙 별표2의 규정에 의거 토지형질변경허가를 받아
근린생활시설 등의 건축물 또는 시설을 설치하기 위한 용도로 토지를 개발하
는 사업은 개발부담금 부과대상사업으로 되어 있으므로

귀 질의와 같이 근린생활시설 부지조성에 따른 토지형질변경준공을 받은 경
우는 당해 건축물의 착공이나 공부상 지목변경 여부에 관계없이 그 형질변경
에 따른 준공검사일을 부과종료시점으로 하여 개발부담금 부과대상이 되는 것
이며

개발부담금의 부과종료시점지가는 부과종료시점당시의 부과대상토지와 이용
상황이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 산정하도록 되어 있고, 이
경우의 비교표준지 선정은 개발부담금 부과권자인 시장·군수·구청장이 부과
대상토지의 이용상황·위치·형상 등의 제반요인을 종합적으로 검토하여 판단
할 사항이므로, 귀 질의의 경우 토지이용상황에 대한 자세한 사항은 관할 부과
권자에게 문의하시기 바라며 위와같이 토지형질변경이 준공되어 개발부담금
부과대상이 된 토지는 비록 이를 원상복구 한다 하더라도 개발부담금 부과대
상에서 제외될 수 없는 것임

3) 납부의무자

가) 사업시행자

(가) 개발사업을 위탁하거나 도급한 경우

■ 질의요지

○○시 ○○지구 택지개발사업에 대하여 ○○도지사를 사업시행자로 사업
승인을 하였으나, 위·수탁 협약을 통해 동 사업을 ○○지방공사사장에게
위탁시행한 경우 개발부담금 부과대상자는?

《회신내용》 (토지정책팀-154, 2006.01.11)

개발이익환수에관한법률 제6조의 규정에 의거 개발부담금의 납부의무자는
당해 부과대상인 토지개발사업의 사업시행자인 바, 위·수탁 협약등을 통해 사

업시행자의 법적 지위가 제3자에게 적법하게 양도된 경우에는 제3자가 납부의 무자가 되며, 제3자가 단순히 공사를 도급받아 시행한 경우에는 위탁을 한 자가 납부의무자가 됨.

질의하신 사례는 위·수탁 협약서 등을 확인하여 판단하여야 할 부과권자의 사실판단사항임.

(나) 법원의 토지소유권 이전 절차이행 화해권고결정시 납부의무자

■ 질의요지

개발사업 시행자인 甲은 乙소유 토지를 매수하기로 매매계약을 체결하였으나 토지소유권을 이전받지 못한 상태에서 乙로부터 대지사용승락을 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)

- 「개발이익환수에 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 제6조제1항제2호에 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 명의를 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 사료

됩니다.

- 따라서 개발부담금 부과시점 현재에 위 토지에 대한 소유권이 누구에게 있는지에 관해서는 민사에 속하기 때문에 변호사 등 법률전문가에게 자문을 받아 보시기 바랍니다.

(다) 타인 소유 토지를 임차하여 개발한 경우

○ 사업시행자와 토지소유자가 다른 경우

■ 질의요지

개발사업 준공전에 사업부지 토지 일부를 소유권이전을 받은 바, 당초 사업시행자 명의로 준공이 완료된 경우에도 준공시점의 토지소유자가 납부의무자인지 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-300, 2006.01.18)

개발이익환수에관한법률 제6조의 규정에 따라 개발부담금의 납부의무자는 원칙적으로 사업시행자이며, “타인소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 토지소유자”가 납부의무자가 됨. 따라서 질의하신 경우 토지소유자가 납부의무자가 됨.

■ 질의요지

1인 소유토지를 18인이 각각 토지소유자로 부터 임차하여 부담금 부과대상 규모이하로 분할하여 농지전용허가 및 건축허가를 받아 사업을 시행한 후 준공된 경우 개발부담금 부과대상인지 여부 및 납부의무자는 누구이며, 만약 건축물 준공전에 18인이 각각의 명의로 매수한 경우 납부의무자는 누구인가

《회신내용》 (토재 58323-618. 1995.8.22)

개발이익환수에관한법률시행령 제4조의 규정에 의하여 연접한 토지에 2이상의 동일한 개발사업을 각각 다른시기에 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 타인소유토지를 임차하여 개발사업을 시행하였을 경우에는 토지소유자가 부담금 납부의무자가 되며, 같은법 제6조제1항제3호의 규정에 의하여 개발사업을 완료하기전에 사업시행에 관한 권리·의무를 승계 받은 자는 개발부담금 납부의무도 승계받은 것으로 보게 되므로 토지를 매입한 자가 납부의무자가 됨.

■ 질의요지

법인이 당해법인의 주주로 되어 있는 개인 소유토지에 무상 사용승낙을 받고 법인명의로 허가를 받아 골프장을 건설하는 경우, 개발부담금의 납부의무자는

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 제6조제1항제2호의 규정에 의거 타인소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행하는 경우에는 토지소유자가 개발부담금의 납부의무를 지도록 되어 있으므로, 귀 질의와 같이 개인소유토지를 사용승락등으로 임차하여 개발사업을 시행하는 경우에는 토지소유자가 개발부담금의 납부의무자가 되는 것임

(라) 사업시행자의 명의를 대여한 경우

■ 질의요지

본인(양○○외 5인)은 명의대여자에 불과하므로 개발부담금이 부과된 것은 부당하며, 개발부담금은 ○○건설(주)에 부과되어야 함.

《회신내용》 (토지정책팀-1623, 2005.12.14)

「개발이익환수에 관한 법률」 제6조의 규정에 의하면 개발부담금의 납부의무자는 부과대상사업의 사업시행자가 되며, 타인소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우 등에는 토지소유자가 납부의무자가 됨.

사업시행자 또는 토지소유자가 누구인지 여부는 부과권자인 시장·군수·구청장이 부과대상사업의 인허가서류, 토지등기부 등을 확인하여 판단할 사항임.

■ 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)

개발이익환수에관한법률 제6조제1항의 규정에 의하면 개발부담금의 납부의무자는 원칙적으로 개발부담금 부과대상사업의 사업시행자가 되며, 예외적으로 동조항 각호의 규정에 따라 “개발사업을 위탁 또는 도급한 경우에는 그 위탁이나 도급을 한 자”, “타인소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 토지소유자” 등이 납부의무자가 된다고 규정하고 있습니다.

■ 질의요지

A의 토지에 A가 건축허가를 받아 건축을 하여 개발부담금 부과대상이 됨. 실질적으로는 A의 명의를 빌려 B가 개발사업을 시행함. 이 경우 B에게 개발부담금이 부과되는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제6조의 규정에 따라 개발부담금의 납부의무자는 사업시행자이자 토지소유자인 A임.

(마) 부동산 담보신탁의 경우

■ 질의요지

甲 · 乙 · 丙이 각각 별도로 건축허가를 받아 주택 건축사업을 시행하던 중 부동산 담보신탁 목적으로 부동산신탁회사에 등기부상 토지소유권을 이전한 경우 개발부담금 납부의무자는 부동산신탁회사와 甲 · 乙 · 丙 중에서 누가되는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-1268, 2013. 5.24)

○ 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항에 따르면 같은 법 제5조에서

정한 개발사업을 시행한 자는 개발부담금을 납부하도록 규정하고 있는 바, 궁극적으로 개발사업의 시행으로 발생한 개발이익을 향유하는 자가 개발부담금 납부의무가 있는 것으로 보는 것이 타당하다고 할 것입니다.

○ 귀 질의의 경우 개발사업이 시행되고 있는 토지의 소유권을 부동산신탁회사로 이전한 것은 금융기관으로부터 자금을 대출받는 과정에서 일시적으로 담보물을 제공한 것에 불과하기 때문에 토지의 신탁관계에 구애됨이 없이 여전히 건축사업의 시행자는 甲·乙·丙이며 개발사업 시행으로 인한 개발이익을 향유하는 자 역시 甲·乙·丙으로 보여집니다.

○ 따라서 위 개발사업사업에 대한 개발부담금 납부의무자는 甲·乙·丙으로 보는 것이 합당하다는 점을 알려드리오니 업무에 참고하여 주시기 바랍니다.

■ 질의요지

甲회사가 복합단지(아파트, 벤처업무단지, 상업용지 등) 개발사업을 시행하던 중 부동산 담보신탁 목적으로 부동산신탁회사에 등기부상 토지소유권을 이전한 경우 개발부담금 납부의무자는 부동산신탁회사와 甲중에서 누가되는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-1245, 2013. 5.23)

○ 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항에 따르면 같은 법 제5조에서 정한 개발사업을 시행한 자는 개발부담금을 납부하도록 규정하고 있는 바, 궁극적으로 개발사업의 시행으로 발생한 개발이익을 향유하는 자가 개발부담금 납부의무가 있는 것으로 보는 것이 타당하다고 할 것입니다.

○ 귀 질의의 경우 개발사업이 시행되고 있는 토지의 소유권을 부동산신탁회사로 이전한 것은 금융기관으로부터 자금을 대출받는 과정에서 일시적으로 담보물을 제공한 것에 불과하기 때문에 토지의 신탁관계에 구애됨이 없이 여전히 개발사업의 시행자는 甲이며 개발사업 시행으로 인한 개발이익을 향유하는 자 역시 甲으로 보여집니다.

○ 따라서 위 개발사업사업에 대한 개발부담금 납부의무자는 甲으로 보는 것이 합당하다는 점을 알려드립니다.

(바) 국가 또는 공공기관이 공동개발사업의 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 부과 제외되는 지 여부

《회신내용》 (토지정책과-4647, 2013. 11.21)

○ 「개발이익환수에 관한 법률」 제7조제1항에 의하면 지자체가 공익목적으로 시행하는 개발사업에 대하여서는 개발부담금을 부과하지 아니하며, 같은조 제2항제2호에 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.

나) 조합원

○ 체납금 및 가산금을 조합원에게 부과할 수 있는지

■ 질의요지

납부의무자인 조합이 조합원에게 개발부담금을 납부토록 독려하였으나 시행대행사에게 책임을 전가한 상태로서, 이 경우 부과권자가 체납금 및 가산금에 대하여 조합원에게 안분 배분하여 체납금 및 가산금에 대하여 부과·징수할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-5481, 2010.11.23)

「개발이익환수에 관한 법률」 제6조제2항 및 같은 법 시행령 제5조에 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.

○ 조합의 재산이 부족한 경우

■ 질의요지

OO구청장이 개발부담금 부과를 조합이 재산없음을 이유로 조합원에게 납부고지한 것은 서민들의 생활고 등을 감안하는 경우 부당하지 않은 지.

《회신내용》 (토지정책팀-1410, 2005.11.30)

개발이익환수에관한법률 제6조제2항의 규정에 의하면 개발부담금의 납부의무자가 조합인 경우로서 ‘조합의 재산으로 그 조합에 부과되거나 그 조합이 납부할 개발부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우’에는 조합원에게 부과하도록 하고 있으며, 이 경우에도 법령이 정하고 있는 일정한 절차에 따라 부과징수토록 규정하고 있습니다.

부과권자인 OO구청장이 법령에 위반하여 개발부담금을 부과하였다고 판단하여 이의를 제기하고자 하는 경우에는 중앙토지수용위원회에 행정심판을 청구하거나 관할 법원에 행정소송을 제기하실 수 있습니다. 다만, 사업시행자인 조합 내부의 조합대표자와 조합원간의 문제이거나, 조합과 시공사간의 계약과 관련한 문제인 경우에는 당사자간의 민사상 문제인 것으로 판단되오니 이해하여 주시기 바랍니다.

○ 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)

1. 개발이익환수에 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.

2. 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 조합임원이 불성실하게 업무를 추진한다고 하여 조합임원 재산을 압류하여 개발부담금에 충당할 수는 없을 것으로 판단됩니다.

다) 납부의무의 승계

(가) 개발사업 완료 전에 토지를 매입한 경우

○ 사업시행자가 임차하여 개발하던 토지를 매입한 경우

■ 질의요지

○○안전공단이 개인토지를 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)

- 개발이익환수에 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 승계한자가 납부의무자가 됩니다.

- 따라서 귀 질의의 경우와 같이 ○○안전공단이 토지소유자가 되어 개발부담금의 납부의무도 승계받게 된 경우에는 ○○안전공단이 납부의무자가 됩니다. 다만 납부의무 승계여부등 구체적인 사실판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

○ 토지소유자가 변경되었을 경우

■ 질의요지

산림형질변경허가 후 토지소유자가 변경되었을 경우 개발부담금 납부의무자는 누구인지 여부

《회신내용》 (토지정책팀-1706, 2006.04.26)

「개발이익환수에 관한 법률」 제6조의 규정에 의하면 개발부담금의 납부의무자는 원칙적으로 부과대상 사업시행자이고, 타인 소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 토지소유자가 납부의무자가 되며, 개발사업을 완료하기 전에 사업시행에 관한 권리·의무를 승계받은 자는 개발부담금의 납부의무도 승계받도록 되어 있음을 알려드립니다. 당해 개발사업토지의 개발부담금 납부의무자는 부과권자가 결정하여야 할 것이므로 상세한 사항은 부과권자인 시장, 군수 또는 구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

○ 연접한 토지를 매매한 경우 납부의무자

■ 질의요지

토지소유자 “A”의 사용 승락을 받아 “B”, “C” 등이 농지전용허가 신청을 득한 후 건물사용 승인된 사항으로, “B”가 사용승락을 받은 토지를 사서 “D”에게 판 경우 “D”에게 개발부담금 납부의무 있는지

《회신내용》 (토지정책팀-634, 2007,08.22)

- 개발이익환수에 관한 법률시행령 제4조제1항의 규정에 의거 동일인(배우자 및 직계존·비속을 포함한다)이 연접한 토지(동일인 소유의 연속되어 있는 일단의 토지인 경우를 포함한다)에 하나의 개발사업이 종료된 후 5년 이내에 개발사업의 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상 토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 되어 있고, 같은법 제6조제1항제2호의규정에 의거 타인 소유 토지를 임차하여 개발사업을 시행하는 경우에는 토지소유자가 개발부담금의 납부의무를 지도록 되어 있습니다.

- “A”가 연접토지에 해당하여 납부의무자이었으나 준공전 소유권을 “B”에게 이전한 경우에는 개발부담금의 납부의무도 승계되며 ”B”가 의무자가 되므로 이를 준공전에 다시 승계받은 “D”도 납부의무자가 될 것으로 사료되나, 부과

대상 토지면적인지 여부, 동일인인지 여부 등 연접시행여부 및 승계여부는 사실판단 사항이므로 당해 부과징수권자가 판단하시기 바랍니다.

○ 개발사업 인허가후 부과대상 규모이하로 분할하여 다수에게 승계한 경우

■ 질의요지

○ 개발사업허가를 득한 후 부과대상 면적이하로 분할하여 다수에게 사업을 승계한 경우 부과대상 여부 및 납부의무자는?

○ 사업승계 전 실시한 토지형질변경에 따른 개발비용 산정방법

《회신내용》 (토지정책과-2454, 2012. 5.18)

○ 「개발이익환수에 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 지위등을 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 승계받은 자가 부담금 납부의무를 가지게 됨을 알려드립니다. 아울러 토지형질변경에 따른 개발비용은 분할된 개발사업면적에 안분하여 적용하여야 할 것으로 보며, 개별적인 사례에 대하여는 부과권자가 관계법령 및 사실관계를 검토하여 판단하여야 할 사항으로 봅니다.

○ 토지소유자가 변경되었을 경우

■ 질의요지

1993.11.6. “갑”이 양축시설 및 관리사 부지조성 목적으로 토지형질변경허가를 받아 1994.2.15. 같은 목적으로 토지형질변경 준공 및 등록전환(임야→잡종지)을 한 후 형질변경허가목적을 전혀 이행하지 않고 있다가

1997.5.28. 같은토지에 “갑”이 숙박시설 목적으로 건축허가를 받아 1997.10.8. 토지 및 건축주의 명의를 “을”에게 양도하여 1998.7.1. “을”이 건축물의 사용승인을 받은 경우 개발부담금의 납부의무자 및 부과개시시점과 종료시점은

《회신내용》 토정 58383-1506(1998.9.17)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1제9호 및 제10호의 규정에 의하면, 토지형질변경허가를 받아 같은법시행규칙 별표2에서 정한 건축물 또는 시설을 설치하기 위한 용도로 토지를 개발하거나, 또는 건축허가를 받아 위 규정에 의한 건축물 또는 시설을 건축함으로써 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상사업으로 되어 있는 바

귀 질의에서, 양축시설 및 관리사가 건축법시행령 별표1제22호에서 정한 축사시설 등의 용도에 해당되고, 동 부지조성 목적으로 1994.2.15. 토지형질변경 준공인가를 받아 지목이 임야에서 잡종지로 변경되었다면, 당해 사업은 위 규정에 의한 건축물 또는 시설에 해당되지 않으므로 개발부담금 부과대상사업에 해당되지 않는 것이며

다만, 동 토지에 “갑”이 1997.5.28. 숙박시설 목적으로 건축허가를 받아 1997.10.8. 토지 및 건축주의 명의를 “을”에게 양도하여 1998.7.1. 건축물의 사용승인을 받아 지목이 “잡종지”에서 “대”로 변경되었다면, 당해 사업은 위 규정에 의한 지목변경수반사업에 해당되어 개발부담금 부과대상사업에 해당되고,

이 경우 개발부담금의 납부의무자는 같은법 제6조제1항제3호의 규정에 의거 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위를 승계한 “을”이 되는 것이며,

개발부담금의 부과개시시점은 건축허가일이 되고 부과종료시점은 건축물의 사용승인일이 되는 것임.

(나) 개발이 완료된 토지를 매입한 경우 승계여부

○ 주택지 개발사업이 완료된 토지를 매입한 경우

■ 질의요지

주택지개발사업이 완료된 토지를 매입하였는 바, 개발이익환수에 관한 법률 제6조제1항제2호의 “토지소유자”가 당초 토지소유자인지, 준공시점 토지소유자인지 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-784, 2006.02.24)

개발이익환수에 관한 법률 제6조제1항제2호의 “토지소유자”는 부과종료시점의 토지소유자를 의미합니다. 질의하신 경우 개발부담금 납부의무자가 누구인지 여부는 부과종료시점이 언제인지 등에 대한 사실판단이 필요한 사항이므로 부과권자인 시군구청에 문의하시기 바랍니다.

○ 공장 건축물 사용승인후 토지를 매입한 경우

■ 질의요지

공장 건축물 사용승인 후 토지와 건물을 매입. 그 이후 공장설립완료신고를 제가 하였는데 개발부담금을 납부 여부.

만약 제가 납부의무자라면 실제 토목공사를 했던 시공업체와의 도급계약을 제출하려 하는데 가능한지

《회신내용》

개발이익환수에 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 완료전에 사업시행자의 지위를 승계한 경우에는 그 지위를 승계한 자가 납부의무자가 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.

○ 공장 건축물 사용승인후 토지를 매입한 경우

■ 질의요지

2003년 11월 1일 "갑" 공장설립승인
2005년 3월 4일 "갑" 건축사용승인
2005년 12월 3일 "갑" → "을" 소유권 이전 등기
2006년 5월 2일 "을" 공장설립완료신고
상기 경우 납부의무자 및 부과종료시점은

《회신내용》

개발사업을 완료하기 전에 사업시행에 관한 권리.의무를 승계한 자는 개발부담금의 납부의무도 승계받도록 되어 있음을 알려드리며, 납부의무자에 대하여도 부과권자가 사실관계 등을 확인하여 결정할 사항입니다.

○ 준공전 매매계약을 체결하였으나 이후 등기이전을 한 경우

■ 질의요지

산림을 공장부지로 개발하는 공사가 진행되어 준공을 받았으나 준공 수일 전에 토지 매매에 대한 계약만 이루어졌고 준공 후 수일이 지난 시점에 매수자에게 등기가 이루어졌습니다. 중도금 지급 등의 절차는 없었으며 계약 및 등기 이전 만으로 처리되었습니다.

이 경우 준공 시점에 등기상 소유자에게 납세 의무가 있는지 아니면 매매계약을 체결한 매수자에게 납세 의무가 있는지

《회신내용》

개발부담금 납부의무자는 부과권자가 부과대상토지의 등기부등본 등을 확인하여 결정하여야 할 것이므로 부과권자인 시장, 군수 또는 구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

(다) 종전 사업자의 부도 등으로 사업시행자가 변경되는 경우

○ 공매에 의해 소유권이 이전된 경우

■ 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	(주알*** 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)	
	(주알*** 서울 (02.07.29매매)	○○○○신탁 (04.02.17 신탁)	**의료재단 (05.11.18공매)	
C(및) 토지	최초 허가(2003.04.16)	설계변경(2005.06.29)	취소(2006.05.11)	
	(주알*** 서울 (02.07.29매매)	○○○○신탁 (04.02.17 신탁)	**의료재단 (05.11.18공매)	

《회신내용》 (토지정책과-1109, 2009.03.09)

- 「개발이익환수에 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 사업완료 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.

○ 공매로 낙찰받은 토지에 대한 납부의무자 및 개시시점은 ?

■ **질의요지**

1) 2007.11.05.

- 사업승인 [제2007-8호] (A사업체)
- 대지면적 : 43,281.0000 m² - 건축면적 : 6,757.2800 m²
- 건축연면적 : 121,917.6000 m²
- 지하4층, 지상18층 7동 492세대

2) 2011.05.01.

- 공매로 낙찰 (B사업체)

3) 2011.05.30.

- 사업변경승인 [2007-8호] (A사업체→B사업체)
- 대지면적 : 43,281.0000 m² - 건축면적 : 6,757.2800 m²
- 건축연면적 : 121,917.6000 m²
- 지하4층, 지상18층 7동 492세대

4) 2011.07.29.

- 사업승인 [2011-건축주택과-주택건설사업계획승인-6] (B사업체)
- 대지면적 : 43,281.00 m² - 건축면적 : 6,772.7353 m²
- 건축연면적 : 114,377.1896 m²
- 지하4층, 지상20층 11동 687세대

5) 2012.02.03.

- 사업승인변경 [2011-건축주택과-주택건설사업계획승인-6] (B사업체)
- 대지면적 : 43,281.00 m² - 건축면적 : 6,826.7475 m²
- 건축연면적 : 117,592.3745 m²
- 지하4층, 지상20층 12동 687세대

6) 2014.06.03.

- 사용검사 확인증 [2011-건축주택과-주택건설사업계획승인-6] (B사업체)
- 대지면적 : 43,281.00 m² - 건축면적 : 6,826.7475 m²
- 건축연면적 : 117,592.3745 m²
- 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 세가지의 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 압류 재산 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 낙찰 받은 사람에게 승계된다고 봅니다.

개발부담금 납부의무자 및 부과개시시점에 대해서는 부담금 관할 관청(시군구청)에서 해당 부동산의 등기사항 등을 확인·검토하여 최종 결정할 사항입니다.

○ 부도로 중단된 사업을 인수한 경우

■ 질의요지

주택건설사업시행중 사업시행자의 부도로 보증회사가 사업추진하였으나 보증회사도 부도가 발생하여 사업추진이 어려워 제3자 건설회사가 사업을 인수 완공하는 경우 개발부담금 납부의무자는 누구인가

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제6조제1항제3호의 규정에 의거 개발사업을 완료하기전에 사업시행에 관한 권리·의무를 승계받은 자는 개발부담금의 납부의무도 승계받도록 되어 있으므로 제3자 건설회사가 개발사업을 인수·완공하는 경우에는 개발부담금은 그 건설회사가 납부의무자에 해당됨.

○ 부도로 중단된 사업을 인수한 경우

■ 질의요지

당초 지목이 임야인 토지에 택지개발 사업시행자(“갑”)가 자기비용으로 택지조성을 다해놓고 택지공사 준공신청 시점(2003년 10월~2005년 4월)에서 위 토지가 제3자 경매신청(병)이 되어, 위“갑”의 채권자 (“을”)들은 어쩔수 없이 위 “갑”의 채무를 상환하고(경매취소) 위 부동산을 소유권 이전(2005.5.9)하게 되었습니다.

이때 “을”은 위 택지개발사업을 승계하지 않고 (지목만 임야이지 실제로는 택지공사가 완성되어 대지화되어 있었음) 위 “갑”이 투입한 개발비용등을 포함한 가격으로 매매계약(시세)에 의하여 “갑”으로부터 위 부동산을 매입하게 된 것입니다.

그 후 2005년 7월에 “을”은 “을”의 명의로 위 토지의 준공을 신청하여 허가를 받은 바 있습니다.(임야 -> 대지로 지목변경 “ 취득세 납부)

1) “갑”이 위 토지의 택지개발 사업허가를 받아서 공사를 했고 공사가 다 된 시점(2005년 5월)에서 “을”에게 시세대로 매매하였고 “을”은 택지개발 사업을 승계하지 않고 임야상태에서 소유권 이전 등기 후 잔여 공사 (준공 검사시 지적하는 공사 : 조경, 계단공사 보완 등)를 하여 준공허가(2005년 7월)를 받았으므로 “갑”과 “을”은 각각 그 기간 동안에 개발이익이 발생한 경우 각각 개발 부담금의 납부의무가 있는 것이지요

2) “을”의 경우에 위 토지의 준공 허가전에 소유권 이전 등기와 은행대출을 받았는 바 , 위 등기 및 대출 관련 비용(등록세, 취득세, 감정료, 근저당권 설정비 등)도 위 토지의 개발과 관련하여 투입된 부대비용으로 판단되는데 개발비용으로 인정 될 수 있는지요

3) “갑”의 경우에 위 토지의 택지개발 사업에 소요되는 비용(자재 및 인건비 등)을 조달하기 위하여 상호저축은행에 대출(위 부동산 담보제공)을 받았는 바 “갑”이 지급한 상호저축은행의 대출금 이자도 개발비용으로 계산할 수 있는 지요

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 제6조제1항제3호의 규정에 따라 개발사업을 완료하기 전에 사업시행에 관한 권리·의무를 승계받은 자는 개발부담금 납부의무도 승계받은 것으로 보게 되므로 토지를 매입한 자가 납부의무자가 됩니다.

토지취득에 따른 취득세, 등록세, 감정료, 근저당설정비 및 대출금이자 는 개발사업 자체에 투입된 비용이 아니므로 개발비용으로 인정될 수 없음을 알려드립니다.

(라) 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)

개발이익환수에관한법률 제6조제1항 각호에 해당하는 자가 개발부담금 납부의무자로 되어 있으므로 위 각호에 해당하지 아니한 자를 개발부담금 납부의무자로 변경할 수 없음.

라) 연대납부의무 등

(1) 연대납부의무

○ 공동으로 개발한 경우

■ 질의요지

5인이 공동으로 개발사업을 시행한 경우 부담금 납부의무는 각각의 소유지분에 한정되는지 여부

《회신내용》 (토재 58323-642. 1995.08.28)

개발이익환수에관한법률 제6조제1항 본문의 규정에 의거 개발부담금은 사업시행자가 납부의무를 지도록되어 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 몇가구는 주한미군에게 임대하고 계약을 마친 상태인데 [평택미군기지이전에따른특별지원법]에서 혹시 감면을 받거나 면제를 받을 수 있는 조항은 없는지

《회신내용》

1. 공유토지에 개발행위허가를 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.

○ 같이 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 답변중 사례1에 해당할 경우는 甲과 乙은 개발부담금 연대납부의무를 가지게 되며 이 경우에 관할관청에서는 乙의 과산으로 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

1997년2월20일에 사용검사를 받아 입주한 아파트로서 사업주체가 1차로 개발부담금을 납부하였고, 1998년7월 개발부담금을 정산한 결과 추가부담액이 발생하여 당초의 납부의무자인 사업주체가 개발부담금을 추가로 납부하여야 하나, 해당 사업주체의 부도(1998년5월9일)로 개발부담금을 납부할 수 없는 경우, 해당 아파트의 입주자들이 2차 납부의무자가 되어 개발부담금을 납부하여야 하는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 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 종료후에 개발부담금의 납부의무자인 아파트건설사업시행자의 부도로 개발부담금을 납부할 수 없다하여 그 부담금의 납부의무를 당해 아파트 입주자들이 승계하는 것은 아님

4) 부과제외 및 감면

가) 부과제외

(1) 국가나 지자체가 시행하는 사업

○ 맞춤형 전원마을 사업에 대한 부과대상 여부

■ 질의요지

농림부 농촌정책국에서 시행하는 "전원마을조성사업 시행지침"에 의하여 조성되고 있는 "맞춤형 전원마을"사업 (면적:25,550제곱미터)에 대한 개발부담금의 부과여부

○ 전원마을 조성사업의 시행자 : 농어촌정비법에 의한 시장·군수

○ 시·군주도형

- 시·군에서 용지 확보, 입주자모집, 마을기반시설 구축

- 입주자는 단지내 주지정리, 조경, 입주인 공동편의시설 및 주택건축등 추진

○ 민간주도형

- 시·군에서 마을기반시설 추진(국비80%, 지방비20%의 보조금 지원)

- 민간에서 입주자모집, 단지내 부지정리, 조경, 입주인공동편의시설및 주택건축추진

상기내용을 근거하여 저희 전원마을조성사업이 개발이익환수에 관한법률 제7조제1항, 동법시행령제5조(부과제외및감면)제1항제1호"지방자치단체가 공공의목적을 위하여 시행하는 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다)"이란 개발부담금 면제조항에 해당되는지의 여부

《회신내용》

개발부담금 부과제외 및 감면대상사업은 개발이익환수에관한법률 시행령 제5조에 열거되어 있습니다. 귀하께서 질의하신 사업이 시행령 제5조제1항의 해당(택지개발촉진법에 의한 택지개발사업, 주택법에 의한 주택단지조성사업 등)될 경우에는 개발부담금 부과제외대상이 되며, 제2호의 규정에 해당될 경우에는 50%감면대상사업이 됩니다.

나) 경 감

(1) 공공기관이 시행하는 사업

○ 비영리법인이 경감대상에 포함되는지

■ 질의요지

비영리법인체인 택시운송사업조합이 청사를 신축한 경우, 개발이익환수에 관한법률시행령 제5조의 규정에 의한 개발부담금 경감대상기관 및 대상사업에 해당되는지와 경감대상에 포함되도록 시행령 개정이 가능한지

《회신내용》 토정 58307-511(1998.04.23)

개발이익환수에관한법률시행령 제5조의 규정에 의거 개발부담금의 100분의 50을 경감받는 대상기관 및 대상사업은 제2항각호에서 열거한 「정부투자관리기본법에 의한 정부투자기관」, 「지방공기업법에 의하여 설립된 지방공사 및 지방공단」, 「특별법에 의한 공기업과 조합」 등의 공공기관이 제3항각호에서 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 타법인들과의 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 개발이익환수에 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)

- 「개발이익환수에 관한 법률(법률 제9045호, 2008.3.28)」 제7조제2항제3호 및 부칙 제2조(개발부담금 감면 및 부과시점에 관한 적용례)에 따라 중소기업 기본법 제2조제1항에 다른 중소기업(이하 중소기업이라 한다)이 시행하는 공장 용지조성사업, 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 법무대로 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 입증서류

■ 질의요지

법 7조 2항 3에 명시된 100분의 50경감 사업 중 “중소기업기본법 제2조제1항의 규정에 의한 중소기업(이하 “중소기업”이라 한다)이 시행하는 공장용지 조성사업과 중소기업의 입주를 목적으로 시행하는 공업단지조성사업. 다만, 수도권정비계획법 제2조제1호의 규정에 의한 수도권에서 시행하는 사업을 제외한다.”

위 조항의 경감부분을 적용 받으려면 구체적인 중소기업입증서류가 필요할 것 같은데 필요한 증빙서류 및 제출서류는 무엇인지

《회신내용》

중소기업 입증서류와 관련해서는 별도의 규정은 없습니다. 중소기업기본법에 의한 요건을 입증할 수 있는 서류를 준비하여야 할 것입니다.

○ 소기업에 따른 이중 감경 혜택 여부

■ 질의요지

소기업 및 소상공인 지원에 관한 특별조치법 제4조 및 같은 법 시행령 제3조의 3 규정에 따라 제조업소 면적에 대하여 일부 금액이 면제되었습니다.

그러나, 일부 면제가 되어도 액수가 크다 보니 부담이 되어 중소기업이 시행하는 사업으로 하여 개발부담금을 다시 50% 경감혜택을 받을 수 있는지 문의드립니다.

《회신내용》 (국민신문고 2013. 10.28)

- 소기업법은 개발이익환수법의 특별법에 해당되고, 소기업의 공장용지 조성사업중 소기업법에서 개발부담금을 면제한 부분 이외의 나머지 부분에 대해서 개발이익환수법에 의한 50%감면 혜택을 부여하더라도 면제 내지 경감 부분이 중복되지 않은 이상 이중적으로 혜택을 보는 것으로 보기 어려우므로 공장용지 조성사업에서 소기업법에 의하여 면제 받지 못한 부분은 개발이익 환수법에서 정한 개발부담금의 50%경감규정이 적용될 수 있을 것으로 사료됩니다.

(3) 국민주택건설사업

■ 질의요지

1. 개발이익환수에 관한 법률 제7조 제2항 개발부담금이 50% 경감되는 개발사업 중 제4호의 “주택법 제2조제3호의 규정에 의한 국민주택을 건설하기 위하여 시행하는 택지개발사업”의 범위에 “주택법에 의한 대지조성 및 주택건설사업”이 포함되는지 여부

2. 도로입체화시설부담금, 광역교통시설부담금, 하수도원인자부담금, 상수도시설부담금 등의 부담금을 개발비용(기타비용)으로 인정가능한지 여부

《회신내용》 (토지정책팀-573, 2005.02.02)

1. 개발이익환수에 관한 법률 제5조 및 동법 시행령 별표1제1호의 택지개발사업의 범위에 주택법에 의한 대지조성사업 및 주택건설사업을 포함하고 있음에 비추어 볼 때, 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 국민주택 건설사업이라면 개발이익환수에 관한 법률 제7조제2항제4호의 택지개발사업의 범위에 포함된다고 할 수 있을 것입니다.

2. 또한, 동법 제11조제1항 및 동법 시행령 제10조제1항제5호에는 개발비용 중 기타경비를 “다른 법령의 규정이나 개발사업에 대한 인가의 조건 등에 의하여 국가, 지방자치단체에 납부한 부담금의 합계액”으로 규정하고 있는바, 이 경우 개발비용은 토지의 개발과 직접 관련된 비용이어야 할 것으로 판단됩니다.

(4) 준 보전산지에 시행하는 사업(2009.06.29이전 허가)

○ 준보전산지

■ 질의요지

준보전임지로 되어 있는 3,223㎡의 임야에 산림형질변경허가를 받아 농기계수리센터(건축면적198㎡) 및 창고(건축면적396㎡)를 건축하여 지목변경이 수반된 경우 개발부담금 50% 경감대상에 해당되는지

《회신내용》 (토정 58383-778, 1998.05.27)

개발이익환수에 관한 법률 제7조제2항제5호 및 같은법시행령 제5조제4항제4호의 규정에 의거 산림법 제16조제1항제2호의 규정에 의한 준보전임지의 면적이 개발사업 총면적의 100분의 70을 초과하는 토지에 건축법시행령 제18호의 규정에 의한 창고시설을 건축하여 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금의 100분의 50을 경감하도록 되어 있는 바

귀 질의에서, 위 규정에 의한 준보전임지의 면적이 100분의 70을 초과하는 토지에 창고 등을 건축하여 지목변경이 수반된 경우, 그 창고시설 부지는 위 규정에 의한 경감대상에 해당되는 것으로 판단되며, 사업토지중 경감대상이 아닌 근린생활시설부지와 경감대상인 창고시설 부지가 명확히 구분되지 않는 경우에는 건축물의 바닥면적으로 안분하여 창고부지에 대하여만 경감대상으로 산정하여야 할 것으로 판단됨.

☞ 준보전임지 감면규정은 법률 제9045호('08.3.28)로 폐지되어 동 법률 시행일('09.6.29) 이전에 허가받은 사업까지 적용됩니다.

○ 준 보전산지 감면여부

■ 질의요지

준보전임지의 면적이 개발사업 총면적의 100분의 70을 초과하는 토지에 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 개별공장입지지정승인을 받아 공장용지를 조성하는 경우 개발부담금의 100분의50 경감대상에 해당되는지

이 경우, 1차로 공장부지조성이 완료되어 개발부담금을 납부한 후, 2차로 공장부지조성사업을 시행하는 경우, 그 2차 공장부지 면적만을 기준으로 준보전임지의 면적이 100분의 70을 초과한다면, 이 경우에도 위의 개발부담금 100분의50 경감대상에 해당되는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제7조제2항제5호 및 같은법시행령 제5조제4항제1호의 규정에 의거 산림법 제16조제1항제2호의 규정에 의한 준보전임지의 면적이 개발사업 총면적의 100분의 70을 초과하는 토지에 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 공장설립승인을 받아 공장용지를 조성하는 경우에는 개발부담금의 100분의 50을 경감하도록 되어 있으며

귀 질의에서, 2차로 시행한 공장부지조성사업이 별도로 사업인가 등을 받아 개발사업을 시행한 경우로서, 당해 개발사업면적만을 기준으로 준보전임지의 면적이 100분의 70을 초과한 경우라면, 그 2차사업은 개발부담금의 100분의 50 경감대상에 해당되는 것으로 판단됨

※ 2008. 3. 28. 법률 제9045호에 의해 산림법에 의한 준보전산지의 면적이 개발사업 총면적의 70%를 초과하는 경우에 대한 감면조항이 삭제됨 (이 법 시행('08.6.29)이후 인가등을 받는 사업부터 적용, 법 제7조 개정)

○ 준보전산지 감면여부

■ 질의요지

2002년 준보전임지에 공장설립허가를 받아 50% 개발부담금감면 대상이었습니다. 이후에 2004년에 당 사업지가 용도지역이 변경되어 "용도미지정"지역으로 지정된후 다시 "자연녹지"로 변경되었습니다. 2006년 3월 공장준공예정인데 현재의 용도지역은 자연녹지입니다. 이런경우에 감면사업에 해당되는지

《회신내용》

개발부담금 부과대상사업으로 인가 등을 받은 시점에 개발이익환수에관한법률 또는 관계법령의 규정에 의하여 감면대상에 해당되는 경우에는 감면됩니다

다) 면 제

(1) 중소기업창업지원법에 의한 공장

■ 질의요지

기업활동규제완화에관한특별조치법 및 중소기업창업지원법에 의한 공장설립승인을 받아 공장용지를 조성한 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》

개발부담금 부과대상은 개발이익환수에관한법률시행령 별표1에 그 대상사업이 구체적으로 열거되어 있는 바, 기업활동규제완화에관한특별조치법 및 중소기업창업지원법에 의한 공장설립승인을 받아 공장용지를 조성하는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되지 않음. (단, 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 공장용지를 기업활동규제완화에관한특별조치법에 의거 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상임).

■ 질의요지

“개발부담금부과징수업무처리규정” 개정('97.10.1) 이전에 기업활동규제완화에관한특별조치법 및 중소기업창업지원법에 의한 공장설립승인을 받아 공장용지를 조성한 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》

개발부담금 부과대상은 개발이익환수에관한법률시행령 별표1에 그 대상사업이 구체적으로 열거되어 있는 바, 중소기업창업지원법에 의한 공장설립승인을 받아 공장용지를 조성하는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되지 않음. (단, 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 공장용지를 기업활동규제완화에관한특별조치법에 의거 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상임).

(2) 개별법에서 규정하고 있는 개발부담금 면제 또는 감면

(가) 농업협동조합

■ 질의요지

대법원 판결 따라 농업협동조합 및 중앙회가 시행하는 지목변경을 수반하는 사업(농산물 저온저장고 및 집하장)에 대하여 개발부담금을 면제해야 하는지 여부

◆ 판결요지(대법원2008.4.24.선고2006두13473판결)

- 구 농업협동조합법 제8조(2004.12.31. 법률 제7273호로 개정되기 전의 것)와 개발부담금 감면을 규정하고 있는 구 개발이익환수에 관한 법률(1993.6.11 법률 제4563호로 개정된 것) 제7조 및 같은 법 시행령 제5조의 규정은 서로 모순·저촉되는 관계에 있는 바 농업협동조합법이 새로이 제정(농협, 축협 및 인삼협 통합)되어 2000.7.1.부터 시행되고 있는 이상, 신법 우선의 원칙에 따라 구 농업협동조합법 제8조의 규정이 우선적용된다고 해석하여야 한다.

* (농협법 제8조) 조합과 중앙회의 업무 및 재산에 대하여는 국가 및 지방자치단체의 조세외의 부과금을 면제한다.

* (개발이익법 시행령 제5조 제2항) 법 제7조제2항2호의 규정에 의하여 부담금의 100분의 50을 경감받는 공공기관은 다음 각호의 기관으로 한다.

3. 특별법에 의한 공기업과 조합 중 다음 각목의 공기업과 조합
- 라. 농업협동조합법에 의하여 설립된 농업협동조합 및 중앙회

《회신내용》 (토지정책과-1835, 2008.07.04)

- 「행정소송법」 제30조제1항에 의하면 처분 등을 취소하는 확정판결은 그 사건에 관하여 당사자인 행정청과 그 밖의 관계행정청을 기속한다고 규정하고 있고, 「법원조직법」 제8조는 상급법원의 재판에 있어서의 판단은 당해 사건에 관하여 하급심을 기속한다고 규정하고 있어 일반적으로 판결의 효력은 당해 사건에 한정되어 적용되나,

- 위 판결은 법 해석 및 적용의 기준인 신법우선의 원칙을 밝히고 있고, 동일 사건이 아니라도 유사한 성질의 사건에서 최고법원인 대법원의 판례와 배치되는 판결을 할 경우에는 상고의 결과 파기될 가능성이 크므로 대법원의 판례는 하급법원이나 행정청에 대하여 사실상의 구속력을 가지는 바

- 부과·징수권자인 귀 군의 업무혼란 및 소송수행으로 인한 행정력낭비를 방지하기 위해선 농업협동조합과 중앙회의 업무 및 재산에 대해서는 개발부담금을 면제함이 타당하다고 판단됩니다.

(나) 소기업 및 소상공인

■ 질의요지

사업시행자와 토지소유자가 다른 경우로서 사업시행자는 소기업이지만 토지소유자는 아닌 경우 「소기업 및 소상공인지원을 위한 특별조치법」에 따라 개발부담금 감면대상으로 보는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-1469, 2008.12.19)

- 개발이익환수에 관한 법률 제6조제1항제2호 및 제3호의 규정에 따라 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 승계한자가 납부의무자가 됩니다.

- 또한 판례에서도 “개발부담금을 부과하는 취지가 개발이익의 적정한 환수에 있는 것이어서 그 부과대상자는 개발이익이 실질적으로 귀속되는 자라야 하는 만큼, 본법 제6조에서 규정하는 바 개발부담금의 납부의무자인 사업시행자라함은 개발사업시행계획승인서 등에 나와있는 사업시행자의 명의를 관계없이 실질적으로 개발이익이 귀속되는자 예컨대 당해 토지의 소유자 등으로 보아야 할 것이다”(대법원 1993.7.16.선고 93누2940판결, 대법원 2006.9.14. 선고 2006두8020판결 참조)라고 판시하고 있습니다.

- 따라서 납부의무자를 기준으로 감면 대상여부를 판단하여야 하며, 귀 질의의 경우는 토지소유자가 납부의무자가 되는 것으로 사료되나 실질적으로 개발이익이 귀속되는 납부의무자 등 구체적인 사실판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

(다) 민간투자사업

■ 질의요지

사회간접자본시설에대한민간자본유치촉진법에 의거 대상사업 및 시행자로 지정되어 같은법 제14조 및 같은법시행령 제12조제1항의 규정에 의한 실시계획승인을 받아 터미널신축공사를 시행하는 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지

《회신내용》 토정 58307-511(1998.4.23)

개발부담금 부과대상은 개발이익환수에관한법률시행령 별표1에서 그 대상사업을 구체적으로 정하고 있는 바, 여객자동차터미널법에 의한 사업시행인가를 받아 여객자동차터미널사업을 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되나, 사회간접자본시설에대한민간자본유치촉진법에 의한 실시계획승인을 받아 터미널을 건축하는 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당되지 않음.

■ 질의요지

민자유치촉진법에 따른 관광지조성사업 시행시 개발부담금 부과대상이 되는지 여부

《회신내용》 (토재 58307-180. 1997.03.21)

개발부담금의 부과대상사업은 개발이익환수에관한법률 제5조 및 같은법시행령 제4조 별표1에 구체적으로 열거하고 있는 바, "사회간접자본시설에대한민간자본유치촉진법"에 의한 사업승인을 받아 민자유치사업의 일환으로 관광지조성사업을 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상사업에 해당되지 않음

(라) 관광숙박시설(2002.12.31이전 허가)

■ 질의요지

현재 관광호텔을 건립중에 있는 상황으로 당초 사업승인(2001.2.23) 및 건축허가(2001.8.23) 당시에는 관광숙박시설지원등에 관한 특별법시행령 제17조규정에 의거 산정된 금액의 50/100의 부담금을 감면한다고 규정되어있었으나, 현재의 규정을 보면 관광숙박시설지원등에 관한 특별법시행령이 2002.12.31일 폐지됨으로 인해 해당조항이 삭제되어있어 사업승인당시의 법적으로 50%의 (소유자토지, 건교부소유토지모두) 감면혜택을 사업시행자가 받을수 있는지 여부

《회신내용》

1. 개발부담금 부과대상사업으로 인가등을 받은 시점에 개발이익환수에 관한 법률 또는 관계법령에 의하여 감면대상에 해당한 경우에는 감면대상이 됩니다.
2. 개발이익환수에 관한 법률 제10조 제4항의 규정에 의거 부과대상토지에 국공유지가 포함되어 있는 경우에는 그 부분을 산정면적에서 제외하도록 되어 있습니다.

라) 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 산업집적활성화및공장설립에 관한 법률에 의한 공장설립승인을 득하고, 그 후에 개발부담금이 부과되는 시기에 당초 공장설립승인이 실효나 취소대상 등이 되지 않은 상태에서 그 목적사업인 공장 건축허가를 득한 경우에는 건축허가사업에 대하여 별도로 개발부담금이 부과되지 아니합니다.

○ 부과면제사업의 사업시행자의 변경

■ 질의요지

개발사업은 택지개발사업으로서 개발계획승인일은 '97. 05. 19.

- 당초 개발계획승인 당시에는 사업시행자가 지방자치단체(인천광역시)로 개발부담금 부과제외 사업이었으나, 개발사업 완료 전에 사업시행자의 지위를 인천도시개발공사가 승계한 경우 개발부담금을 부과하여야 하는지 여부 및 부과대상 사업이라면 부과개시시점은 개발계획승인일인지 사업시행자변경일인지 여부

《회신내용》 (토지정책과-367, 2008.06.18)

「개발이익환수에 관한 법률」 부칙 〈제5572호, 1998.9.19〉 제3조제1항에 의하면 개발부담금 대상사업으로서 1999년 12월 31일 이전에 인가등을 받은 개발사업에 대하여는 개발부담금을 면제하고 있으므로 이를 참조하시기 바랍니다.

○ 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 최초사업승인일로 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

1999.12.31.이전 인가받은 사업은 모두 면제되므로 아래 사업승인의 경우 주택건설사업 최초 승인('97.1.30) 받은 대지면적(6,321제곱미터)은 개발부담금이 면제되고, '06년 이후 사업변경승인된 면적(832제곱미터)에 대해서만 부과하는지 여부

* 주택건설사업에 대한 개발부담금 부과

- 최초 사업승인 : 1997.1.30, 대지면적 6,321제곱미터
- 1차 사업변경승인 : 1997.11.21, 대지면적 6,321제곱미터
- 2차 사업변경승인 : 2006.1.27, 대지면적 7,153제곱미터
- 3차 사업변경승인 : 2007.1.23, 대지면적 7,153제곱미터
- 4차 사업변경승인 : 2007.5. 9, 대지면적 7,143제곱미터

《회신내용》 (토지정책과-11, 2008.03.20)

- 개발이익환수에 관한 법률 부칙 제5572호(1998.9.19.) 제3조 개발부담금의 면제에 관한 특례규정에 따르면, 이법 제5조의 규정에 의한 개발부담금 부과대상사업으로서 1999년 12월 31일 이전에 인가 등을 받은 개발사업에 대하여는 제3조제1항의 규정에 불구하고 개발부담금을 면제합니다. 다만 이 규정은 이법 시행당시 부과종료시점부터 3월이 경과하지 아니한 경우로서 개발부담금이 부과되지 아니한 사업분부터 적용합니다.

- 따라서 질의하신 내용에서 1999년 12월 31일 이전에 인가 등을 받은 면적에 대하여는 부칙의 적용을 받는 경우에 해당될 것으로 보이므로 면제될 소지가 있으나 그 후 인허가 받아 추가된 면적에 대하여는 별도로 부과대상여부를 판단하여야 합니다. 다만, 동 사업이 부칙의 면제규정에 해당되는지 여부등은

구체적인 사실판단사항으로 인허가 서류 등을 확인하여 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

○ 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 인가등의 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.

○ 부과면제 기간과 부과기간에 연접한 사업을 시행한 경우

■ 질의요지

‘99.3.29자 개발부담금 특례해석에 따라 개발부담금 면제기간에 시행한 개발사업(2차사업)으로 인하여 면제기간 이전에 시행한 사업(1차사업)에 대하여 연접사업으로 보아 부담금을 부과한 경우,

2000.8.25자로 개정된 「개발부담금부과·징수업무처리규정」 부칙 제2조(분할시행에 대한 특례) 규정에 의하여 직권으로 부과취소할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토정 58300-823. 2000.09.08)

2000.8.25 「개발부담금부과·징수업무처리규정」 부칙 제2조의 개정취지와 그 동안의 행정심판 재결, 지방법원 판례등을 종합하여 볼 때,

개발부담금 면제기간에 시행한 개발사업(2차사업)으로 인하여 면제기간 이전

에 시행한 사업(1차사업)에 대하여 연접사업으로 보아 이미 개발부담금을 부과한 경우라도 이를 취소하는 것이 타당함.

(2) 개발부담금 부과제외(부칙 제9045호, 제4조)

(가) 부과제외기간 적용되는 경우

○ 부과제외기간 중 인허가를 득한 경우

■ 질의요지

1. 2005년 12월 31일까지 개발사업의 인허가를 신청하면 개발부담금 부과대상에서 제외되는지
2. 부과된다면 2006년 이후 인가시점에 부과되는 것인지

《회신내용》

1. 개발이익환수에 관한 법률 개정 법률(2005.12.8일경 공포예정) 부칙 제2조의 규정에 따라 2006년 1월 1일 이후 개발부담금의 부과대상사업(동법 제5조)으로 인가등을 받은 사업은 개발부담금이 부과되며, 2005년 12월 31일까지 인가등을 받은 사업은 부과되지 않음
2. 개발부담금 부과대상사업은 사업인가시점에 부과대상임을 고지하며, 실제 부담금 산정·부과는 사업준공시점에 이루어짐.

○ 부과제외기간 중 인허가를 득한 경우

■ 질의요지

2005.3.25. 대지인 토지를 매입하여 2005.6.20. 건축허가를 득하여 준공후 건물등기를 필하였는 바, 본인에게 개발부담금이 부과되는 지 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-745, 2006.02.22)

지목변경을 수반하지 않는 건축물의 건축으로서 건축허가만을 득하여 시행하는 사업이거나, 수도권에서 2004~2005년에 인허가를 득한 토지개발사업은 개발부담금 부과대상이 아닙니다. 건축허가사업외에 다른 개발사업은 없었는지 등 자세한 사항에 대해서는 부과권자인 관할 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

○ 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. 개발이익환수에관한법률 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, 개발행위허가시 건축허가가 의제처리 되거나, 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 부과정수 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)

- 「개발이익환수에 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.

■ 질의요지

개발부담금 부과 기간전인 2004년에 A라는 사업자가 농지전용허가와 공장건축허가를 득하였으나 A의 경제적인 어려움으로 착공하지 못하고 2006년 1월에 사업자를 B로 변경 했습니다.

사업자 변경시 건축변경(490에서 900으로)이 있었으며 농지전용협의(사업자변경과 공장용도의 변경으로)도 다시 했습니다. 하지만 면적이나 형질변경내용(장으로변경)은 그대로 인데 이경우 준공 후 개발부담금 부과 대상이 되는지

《회신내용》

개발부담금 부과기간전에 농지전용허가와 공장건축허가를 받고 2006. 1월 사업자만 변경되었다면 개발부담금 부과대상이 되지 않을 것으로 판단되나 사실관계 확인 등 자세한 사항은 부과권자인 관할 관청으로 문의하여 주시기 바랍니다.

■ 질의요지

2005.10.8 개발행위허가를 공장목적으로 허가를 득하였습니다. 이후에 2006년 1월에 총량제에 따른 공장 건축허가를 내면 개발부담금 부과대상인지

《회신내용》

개발행위허가시 공장건축허가가 의제처리 되거나, 건축행위의 내용이 개발행위허가의 목적사업으로서 사업계획에 구체적으로 포함되는 경우와 같이 두개의 사업이 일련의 필수불가결한 절차를 이루는 경우에는 2006년에 공장건축허가를 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.

■ 질의요지

목장용지를 형질변경하여 공장설립을 추진하고 있는 법인인데, “2005년 12월 31일 이전에 공장설립승인을 득하고 건축허가는 2006년도에 득할 경우 개발부담금의 부과 여부

《회신내용》

2005년 12월 31일 이전에 산업집적활성화및공장설립에관한법률에 의한 공장설립승인을 득하고 2006년에 공장설립을 위한 건축허가를 득하는 경우 개발부담금이 부과되지 않음.

■ 질의요지

2005.11.8 해당 지방자치단체로부터 버섯재배사로 1,770㎡에 대하여 개발행위허가를 받아 2005.11.20 건축허가를 득함.

이후 사업변경계획에 의하여 2005.12.28 제조장으로 개발행위변경허가를 득하고, 2006.2.7에 건축허가사항만 변경하였다면 개발부담금 대상사업에 해당되는지 여부

《회신내용》

2005년 12.31이전에 개발행위허가를 받고 동 개발행위허가의 목적이 되는 건축허가를 2006년에 받은 경우라면 부과대상이 되지 않습니다.

(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 할경우 개발부담금 부과대상이 되는지

《회신내용》

2006.1.1. 이후에 농지전용허가를 받아 부과대상 건축물을 건축하는 경우는 개발부담금 부과대상입니다.

○ 부과기간 중 형질변경허가를 받고 부과제외기간 중 건축허가를 받은 경우

■ 질의요지

경기도 광주시 소재 지목 답에 창고를 건축하기 위하여 2003년에 농지전용허가를 받고, 2004.5. 건축허가를 받은 경우 개발부담금 부과대상 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-1653, 2005.12.19)

「개발이익환수에 관한 법률」 제5조 및 시행령 제4조, 별표1의 규정에 따라 “농지전용허가를 받아 창고시설 등 건축물을 건축할 용도로 토지를 개발하는 사업”은 개발부담금 부과대상사업이며,

질의하신 바와 같이 수도권에서 2003년도에 인허가등을 받은 토지개발사업은 개발부담금이 부과됨.

○ 부과중지기간에 불허가처분 받은 건이 이후 불허가처분 취소확정판결된 경우

■ 질의요지

개발행위허가 불허가처분('05.12.19, 부과중지기간)을 받은 후 행정소송 결과 불허가처분 취소확정판결('08.5.29) 받아 '08.9.19일에 개발행위허가를 받은 경우 부과여부

《회신내용》 (토지정책과-3433, 2008.10.20)

- 「개발이익환수에 관한 법률」 부칙(제7709호, 2005.12.7)에서 ‘서울특별시, 인천광역시, 경기도 지역에서 2004년 1월1일부터 2005년 12월31일까지 인가등을 받은 사업은 개발부담금을 징수하지 아니한다’라고 규정하고 있으므로 개발사업 인가 등을 받은 날이 2004.1.1부터 2005.12.31까지이면 개발부담금 부과대상에서 제외됩니다. 따라서 개발사업의 인허가의 신청이 부과중지기간에 있는 것만으로 부과대상에서 제외된다 할 수는 없습니다.

○ 부과중지기간에 불허가처분 받은 것이 이후 불허가처분 취소확정판결된 경우

■ 질의요지

「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 대하여 개발부담금을 부과하여야 하는지?

《회신내용》 (토지정책팀-659, 2007.09.03)

「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 합니다.

<이유>

○ 「개발이익환수에 관한 법률」 제3조제1항에 따르면, 국가는 제5조에 따른 개발부담금 부과대상사업이 시행되는 지역에서 발생하는 개발이익을 이 법이 정하는 바에 의하여 개발부담금으로 징수하여야 한다고 되어 있고, 같은 법 제5조제1항제10호, 같은 법 시행령 제4조제1항 및 별표 1 제9호에 따르면, 개발부담금의 부과대상인 개발사업으로서 건설교통부령이 정하는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업이 규정되어 있습니다.

○ 「개발이익환수에 관한 법률」 제9조제1항에 따르면, 개발부담금의 부과개시시점은 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 인가등을 받은 날로 한다고 되어 있고, 같은 법 시행령 제7조 및 별표 2 제9호에 따르면, 건설교통부령이 정하는 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업의 경우에는 건축허가일을 법 제9조제2항에 따른 개발사업의 인가등을 받은 날로 하도록 되어 있습니다.

○ 「개발이익환수에 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 있는 날이 위 부칙 제2조에 따른 부과중지기간에 해당하지 아니하는 한 개발부담금이 면제되지 아니합니다.

○ 한편, 「행정심판법」 제32조제3항에 따르면, 재결청은 취소심판의 청구가 이유 있다고 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 불허가처분시에 소급하여 그 효력이 발생하는 것은 아니라 할 것입니다.

○ 그렇다면, 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 부과중지기 간중인 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.

○ 허가가 취소된 후 건축허가를 다시 받아 사업을 시행한 경우

■ 질의요지

건축허가(1999.8.11)를 받았으나 장기 미준공으로 건축허가가 취소(2005.8.9)된 이후 건축허가(2006.6.23)를 다시 받아 사용승인(준공, 2006.9.19)을 받은 경우 개발부담금 부과대상인지 여부

《회신내용》 (토지정책팀-355, 2007.05.21)

1. 개발이익환수에관한법률 제5조 제1항 제10호의 규정에 따라 지목변경이 수반되는 사업으로서 대통령령이 정하는 사업을 추진함에 있어 개발이익이란 토지에 대한 절토·성토·정지 등의 물리적 개발행위로 인하여 증가된 개발이익뿐만 아니라 건축물의 건축과 그에 따른 지목변경으로 인하여 증가된 개발이익까지를 포함하므로(대법원 선고 97누16787)인가 등을 받은 날은 건축허가일이 되고 부과종료시점은 원칙적으로 건축물 사용검사일이 되나 만약 그 사용 검사전에 건축물 건축물 임시 사용 승인을 받았다면 같은법 제 9조 제3항 제2호, 같은 법 시행령 제8조 제1항 제2호 및 제2항 제3호의 규정에 의하여 건축물 임시사용 승인일이 부과 종료시점이 됩니다.

2. 귀 질의 대상사업의 경우, '99. 8. 11 신청한 건축허가로 토지 형질 변경 등 개발행위가 있었다고 할지라도 부과 종료시점 이전에 동 허가가 취소되었다면 그 신청일에 소급하여 그 권리관계가 소멸된다고 보여 지나, 이는 사실관계의 확인이 필요한 사항으로 부과권자가 검토·조치하시기 바랍니다.

(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 기간중(부담금관리기본법 부칙 제2조)에 추가되었으므로 부과대상이 아님.

(2) 개발이익환수에관한법률 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, 개발행위허가시 건축허가가 의제처리 되거나, 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 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 부과중지기간중에 인가등을 받은 사업부지이므로 부과대상이 아닙니다.

■ 질의요지

2005.9.18. 주유소 건축허가를 받았는데 2006.1.1. 이후에 면적을 60평 넓혀서 설계변경허가를 받으면 설계변경후 개발부담금이 부과되는지

《회신내용》

2004.4.2 면적이 증가한 부분은 개발부담금이 부과징수 되지 아니하는 기간중(부담금관리기본법 부칙 제2조)에 추가되었으므로 부과대상이 아님.

■ 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 측량시 56㎡가 증가되었으나, 준공신청은 증가분인 56㎡를 제외하고 신청하였음. 이러한 경우가 개발부담금의 부과 대상에 속하는지의 여부.

《회신내용》

「개발이익환수에관한법률(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 기간중에 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

‘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 인가등의 변경으로 부과대상토지의 면적이 변경된 경우에는 인가 등의 변경일이 부과개시시점이 됨.

- 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 판단하여야 할 것으로 사료됨

■ 질의요지

- 경기도 도시지역내에서 부과기간이 아닌 2004년도에 개발행위허가를 받아 공사를 진행중인 2006년에 363㎡를 사업면적에 추가하였음
- 이러한 경우가 개발부담금의 부과 대상에 속하는지의 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-3088, 2006.08.02)

- 「개발이익환수에관한법률(법률 제7709호, ‘05.12. 7)」 부칙 제2조의 규정에 의하면 서울특별시·인천광역시·경기도지역에서 발생하는 개발이익에 대하여는 2004년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지 각각 인가받은 사업에 대하여 개발부담금을 징수하지 아니하는 것으로 규정하고 있습니다.

- 따라서, 부과중지 기간중에 인가등을 받은 사업은 개발부담금이 부과되지 않으므로,

- 개발부담금의 부과 시점인 2006년도에 설계변경으로 인하여 증가된 363㎡에 대하여는 독립적으로 부과대상 여부를 판단하여야 합니다.

■ 질의요지

당해 지역은 수도권외 지역으로서 광역시 지역중 도시계획구역에 해당되며 2005. 2. 25일자 임야 7필지 2,593 m²에 대해 음식점을 신축하기 위하여 허가를 득하였으나, 사정이 생겨 일부 토지인 5필지 945m²에 대해서 2006. 1. 2일자 건축신고 사항 변경 통보를 받았는데 이러한 경우 개발부담금 대상 사업에 해당하는지

《회신내용》

수도권외의 지역의 경우 2002년부터 2005년까지 인가등을 받은 토지개발사업은 개발부담금 부과대상이 아닙니다. 2006년 1월1일 이후 건축변경허가를 받는 경우 면적이 증가하는 경우는 증가하는 면적에 대하여 부과합니다.

(다) 부과면제기간 중 사업과 부과기간의 사업을 연접 시행한 경우

■ 질의요지

토지소유자가 30,000 평의 임야를 소지하고 있던중 전체부지중 일부를 공장부지로 개발하려고 5,000 평을 공장설립승인 득하여 개발한후 매각하고 나머지 부지를 타인에게 토지사용승락을 해주어서 승락받은자가 2004.7월 개발부담금 부과중지기간내에 공장설립승인을 받을 경우 연접시행으로 볼수 있는지

《회신내용》

부과중지기간중에 인가등을 받은 토지개발사업은 하나의 개발사업으로 보는 연접사업면적에 합산하지 않습니다. (개발이익환수법 시행령 제4조).

■ 질의요지

2005. 12. 20. A번지 1,400㎡에 개발행위허가(공장부지 조성)를 득하였는데 개인사정으로 2006년도에 허가받은 A번지 일부(700㎡) - 나머지 700㎡에 대하여는 허가반납

와 A번지에 인접한 B번지(690㎡)로 면적을 변경하여 개발행위허가를 득하였을 경우 개발부담금 대상여부

《회신내용》

2005년에 허가받은 A번지 700제곱미터는 부과중지기간중에 인가등을 받은 사업이므로 개발부담금 부과대상이 아니며, 하나의 개발사업으로 보는 연접사업면적에도 합산하지 않음. 2006년에 허가받은 B번지에 대해서만 개발부담금을 부과함(부과대상면적 미만이면 부과제외).

(라) 부지면적, 지목변경 없이 건축물면적만 변경되는 경우

■ 질의요지

2005년 12월달에 참고목적으로 부지 : 4,400m² , 건축면적 : 1,982m² 로 허가를 득하여 공사를 진행중에 있으나 건축계획의 변경으로 부지면적 및 목적은 동일한 상태에서 건축면적만 1,000m² 증가할경우 2006년도에 설계변경을 받으면 개발부담금 부과대상이 되는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 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.

제 2 장

개발부담금의 부과기준 및 부담률

제1절 부담금 부과 기준시점

1. 부과종료시점

가. 준공인가일

■ 질의요지

2000.12.1. 산지관리법상 산지전용허가(근린생활시설 등 건축목적)를 득하고, 2003.6.7. 산지전용허가 준공승인을 득하고, 2003.6.14. 지목을 변경(임야→대지)하고, 2005.6.20. 건축허가를 득하고, 2005.12.1. 건축물사용승인을 득한 경우 개발부담금 부과종료시점.

《회신내용》

산지전용허가단계에서 지목변경이 완료되고, 그 이후 건축허가단계에서는 건축행위만 있다면 개발이익환수에관한법률 시행령 별표1의 제10호가 적용되어 산지전용허가의 준공일이 부과종료시점이 될 것입니다.

■ 질의요지

연접사업에 해당되어 개발부담금 부과대상기준면적 이상이 되는 토지에 농업용창고와 농기계수리시설 설치목적으로 '97.4.16. 토지형질변경허가, '97.3.14. 도로점용허가, '97.11.10. 토지형질변경준공, '97.8.17. 도로점용 준공을 받았으며, 건축물의 사용승인은 추후에 받을 예정인 경우, 개발부담금의 부과종료시점은 언제인지

《회신내용》

귀 질의에서, 개발부담금 부과대상사업은 개발이익환수에관한법률시행령 별표1제10호 및 같은법시행규칙 별표2의 규정에 의거 '농업용창고 및 농기계수리시설 설치목적으로 토지형질변경허가를 받은 경우'가 해당되므로, 당해 개발사업에 대한 개발부담금 부과종료시점은 같은법시행령 별표2제10호의 규정에 의거 각각의 토지형질변경사업에 대한 준공검사일('97.11.10)이 되는 것임

■ 질의요지

준도시지역내에서 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》

「개발이익환수에 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 사용 개시한 2003년 12월로 보아야 하는지 아니면 개발행위 준공일인 2005년 5월 26일로 보아야 하는지의 여부.

《회신내용》

개발부담금의 부과종료시점은 「개발이익환수에 관한 법률」 제9조제3항의 규정에 따라 판단하여야 할 것이므로, 부과권자의 사실판단에 따라 같은법 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 준공인가전 건축법 제8조의 규정에 따라 건축허가를 득하여 토지의 사용을 개시하는바 개발부담금 부과종료시점이 언제 인지

《회신내용》 (토지정책팀-87, 2007.02.26)

- 「개발이익환수에 관한 법률」 제9조 제3항 및 「같은법 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 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제8조 제2항 제2호에 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, 적용 법률에 대한 검토가 우선 필요할 것으로 사료됩니다.

아울러 이에 대한 구체적인 사항은 개발사업의 인·허가권자 및 부담금 부과·징수권자인 당해 지자체에 문의하시길 바랍니다.

○ 시행령 별표1의 제9호 및 제10호의 부과기간

■ 질의요지

부과대상인 용도의 건축물을 건축할 목적으로 토지형질변경허가를 선행한 후 건축허가를 받아 건축한 후 토지형질변경 및 건축사용승인 후 지목변경을 한 경우 개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1의 제9호의 적용대상인지, 제10호의 적용대상인지 여부

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1에 의하면 제9호 지목 변경이 수반되는 건축물의 건축과 제10호 국토계획법에 의한 개발행위허가(중전 도시계획법에 의한 토지형질변경허가) 사업을 각각 별개의 개발부담금 부과대상사업으로 규정하고 있음.

따라서 토지형질변경과 건축을 복합처리 할 경우의 부과개시시점은 토지형질변경 허가일이며, 부과종료시점은 건축물 사용승인일 됨.

다만, 토지형질변경을 선행하여 토지형질변경허가단계에서 지목변경이 이루어지고, 그 다음 건축허가단계에서는 건축행위만 있다면 제10호만이 적용되어 토지형질변경 준공검사일이 부과종료시점이 될 것임.

2) 토지와 건축을 함께 개발하는 사업

■ 질의요지

주택건설촉진법에 의한 대지조성사업허가('95.4.7)를 득하여, 대지조성사업 준공예정('96.11.30)이 되기전 동일한 지번에 주택건설사업승인('96.8)을 득하여 아파트를 신축할 경우 개발부담금 부과종료시점은

《회신내용》 (토재 58307-438. 96.7.5)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제8조제1항제2호의 규정에 의거 토지의 개발과 건축물의 건축을 함께 행하는 개발사업의 경우에는 건축물의 사용 개시일이 개발사업의 준공전 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》

개발이익환수에관한법률 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 법시행령 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 토지중 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)

개발이익환수에관한법률 제9조제3항 및 같은법시행령 제8조제1항제2호, 같은법 제14조제1항단서 및 같은법시행령 제13조제4항, 같은법시행규칙 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 관계 행정청의 인가 등을 받아 건축물의 사용을 개시하는 시점을 개발사업의 준공 전 부과종료시점으로 보도록 되어 있으므로

귀 질의와 같이 일반법인이 온천이용시설 설치사업을 시행함에 있어 사업대상토지중 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 25일이내에 개발비용내역서를 제출하여 위의 부분준공된 토지별로 개발부담금을 산정 부과할 수 있음.

■ 질의요지

2003년 11월 1일 "갑" 공장설립승인, 2005년 3월 4일 "갑" 건축사용승인, 2006년 5월 현재 공장 사용중인 경우 (공장 설립 완료 신고 안된 상태)

부과종료시점은 건축사용승인일인 2005년 3월 4일인지, 현재 가동중인 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.

3) 준공인가등을 받은 날이 관계 법령에 따라 정하여져 있지 아니한 경우

■ 질의요지

개발부담금이 부과징수 되는 기간에 하나의 지번으로 지목: 임야, 산림총면적:11,465㎡에 2002년12월9일 산지전용허가(면적:9,322㎡)행위를 득하여 2005년6월21일자로 산지전용허가 복구준공검사를 받아서 준공 처리가 되었고, 나머지 면적(2,078㎡)은 2003년도 산지관리법 변경으로 산지전용허가행위를 의제처리 하여 2003년2월에 건축허가를 득하여 2005년12월20일에 산지관리법 제42조제1항 및 동법 시행규칙 제43조제1항 규정에 의하여 산지전용협의지 복구 준공검사를 받았음.

이런 경우, 부과종료시점은 산지전용 협의지 준공검사일이 되는지

《회신내용》

산지관리법상 산지전용허가를 득하여 개발부담금 부과대상인 건축물을 건축할 용도로 토지를 개발하는 사업의 경우 부과종료시점에 대하여 개발이익환수에 관한 법률 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.

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	(주알*** 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)	
	(주알*** 서울 (02.07.29매매)	○○○○신탁 (04.02.17 신탁)	**의료재단 (05.11.18공매)	
C) 토지	최초 허가(2003.04.16)	설계변경(2005.06.29)	취소(2006.05.11)	
	(주알*** 서울 (02.07.29매매)	○○○○신탁 (04.02.17 신탁)	**의료재단 (05.11.18공매)	

《회신내용》 (토지정책과-1109, 2009.03.09)

- 「개발이익환수에 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 사업완료 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

도시지역안에서 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 건축허가사항사실 관계

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 준공 처리함

나. 질의내용

위 사항하에서 B와 C토지에 대한 개발부담금을 산정함에 있어서 그 부과개시시점을 A토지의 건축허가일로 볼 수 있는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-1104, 2013. 5.15)

- 가. B와 C 토지에 대한 건축허가 사항이 A토지에 대한 건축허가 사항과 동일하다면 B와 C 토지에 대한 부과개시시점을 A토지의 건축허가일로 볼 수도 있으나,

- 나. 가령 A토지 건축허가와는 무관하게 별도로 B와 C토지에 대한 건축허가를 새로 받았다면 B와 C토지에 대한 부과개시시점은 A토지의 개시시점기준일로 적용할 수는 없다고 봅니다.

- 다. 위 민원사건이 위 답변내용 중 어느 것에 해당하는지에 대하여서는 건축허가 관련 서류 등을 피신청인으로부터 제출받아 확인해 보시기 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 시행후 인허가 받는 사업부터 적용됨

《회신내용》 (토지정책과-189, 2009.01.14)

- 「개발이익환수에 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 부과·징수 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, 부과개시시점은 부과대상사업에서 부과대상사업으로 변경된 경우에는 최초 인허가를 받은 날, 부과제외사업에서 부과대상사업으로 변경된 경우는 변경인가 등을 받은 날이 됩니다.

- 따라서 질의하신 내용에 대하여 부과개시시점은 '02.11월이 되고 종료시점

은 '08.4월이 되며, 구 개발이익환수에 관한 법률(법률 7703호) 제7조 제2항제5호에 따른 감면대상이 되지 않을 것으로 사료됩니다.

3) 부과면제사업에서 부과대상사업으로 설계변경

■ 질의요지

1996년 4월 최초 사업계획승인을 득한 후 여타의 사정으로 사업주의 변경 등 사업계획변경 승인을 별도 득하여 2006년 이후에 준공되는 사업지의 경우

- 1) 부과대상 사업지의 기준이 최초 사업계획인가일 또는 변경승인일인지 여부
- 2) 사업계획변경승인시 최소면적(약100여평)의 증감등이 있는 경우의 해당여부 (참고로 사업면적은 약 1만여평 규모로 가정)
- 3) 사업계획변경이 임대에서 분양으로 변경되었을 경우의 부과여부 및 시점

《회신내용》

최초사업계획승인을 기준으로 하여 부과하여야 하고, 증가된 부분도 부과대상이며, 사업계획변경으로 임대에서 분양으로 전환한 경우 임대사업계획승인일을 개시시점으로하여 부과하여야 합니다.

■ 질의요지

개발부담금 부과대상인 근린생활시설 용도의 건축물을 건축할 목적으로 1999.12.29. 토지형질변경허가를 득한 후 2000.2.2. 목적사업을 자동차관련시설로 토지형질변경의 설계변경허가를 득한 경우 개발부담금 부과대상이 되는지 여부와 부과개시시점과 부과종료시점

《회신내용》

1998.9.19 개정된 개발이익환수에관한법률 부칙 제3조에 따라 1999.12.31. 이전에 인가 받은 사업은 개발부담금이 면제되나,

2000.1.1. 이후에 용도변경을 위한 변경허가를 받은 경우 용도변경으로 인하여 사실상 공부상의 지목이 변경되는 경우는 새로운 사업의 인가등을 받은 경우로 보아 개발부담금이 부과되며,

부과개시시점은 변경허가를 받은 날인 2000.2.2이 되고 부과종료시점은 당해 사업의 준공검사일이 됨.

■ 질의요지

2005. 8. 18일 창고시설을 위한 사업승인, 2005. 9. 20 건축물 착공신고, 2006. 3. 15일 위 사업을 공장부지조성사업으로 설계변경한 경우 개발부담금 부과대상여부는

만일 위 개발사업이 개발부담금 부과대상사업에 해당된다면 부과개시시점은

《회신내용》

당해 사업은 변경허가받은 날인 2006. 3. 15.을 개시시점으로 하여 부과하여야 할 것으로 판단됩니다.

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)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 별표1 제9호 및 같은법시행규칙 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 되어있으므로,

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

■ 질의요지

창고로 '95.8.18건축허가를 받아 '96.4.26건축물이 준공되고 '96.5.16개발비용 내역서 제출후, '96.5.22일반음식점으로 용도변경허가를 받고, 개발부담금 부과전인 '96.6.3일반음식점으로 사용검사를 받았다면 부과종료시점지가 산정시 일반음식점(상업용)으로 토지특성을 적용하여 종료시점지가를 산정하여야 하는지와 이때의 개발사업기간은

《회신내용》 (토재 58383-418. 1996.06.26)

창고로 건축허가를 받아 준공됨으로서 지목이 변경되었다면 이는 개발부담금 부과대상에 해당하고,

추후 창고를 일반음식점으로 용도변경을 하였다면 건축법 제14조에 의한 규정에 따라 건축물의 용도변경을 새로운 건축허가로 보도록되어 있으므로 용도변경으로 인하여 지목이 변경된 경우에 한하여 이를 별개의 개발행위로 보아 부담금을 부과하여야 하는 것임

5) 취소 후 다시 허가를 받은 경우

■ 질의요지

토지형질변경허가 및 건축허가를 '95년12월에 받았으나 자금난으로 인하여 '96년 4월에 건축허가취소를 하고, '96년12월에 동일사업부지, 동일면적, 동일용도로 토지형질변경허가 및 건축허가를 다시 득하여 익년 '97년3월에 건축물사용검사를 받은 경우 개발부담금의 부과개시시점의 기준시점은 당초 허가를 받았던 '95년12월인지 아니면 '96년5월로 보아야 하는지

《회신내용》 (토재 58307-311. 1997.05.08)

개발이익환수에관한법률 제9조제1항의 규정에 의거 개발부담금의 부과개시시점은 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 인가등을 받은 날로 되어있고, 같은법시행령 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 사용검

사일을 종료시점으로 하여 개발부담금이 부과되는 것이나,

당초 형질변경허가를 받아 일부 사업을 착수한 상태에서 그 개발사업을 취소하고 추후에 다시 개발사업의 인가등을 받았다면 각각의 개발사업 인가등을 별개의 사업으로 보아 개발부담금이 부과되는 것임

○ 목적사업 변경에 따른 종전 인허가 취소시 종료시점 산정

■ 질의요지

동일인이 당초 근린생활시설(소매점)을 건축하기 위하여 각각 개발행위허가('09.4, '11.11)를 받아 사업을 진행하던 중 사업목적은 관광농원으로 변경하기 위하여 관광농원 사업 인허가 서류를 접수('13.12)한 뒤에 종전 개발행위허가가 모두 취소('13.1.7, '13.1.8)된 후 관광농원 사업계획을 승인('14.1.10, 개발행위허가 의제)받고 사업을 진행하여 개발행위허가가 준공된 경우에 부과종료 시점은 ?

《회신내용》 (토지정책과-7598호, '14. 11.27)

○ 「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제3항제3호 및 동법 시행령제10조제3항제1호에 따르면 개발사업에 대한 인가 등이 해당 법률에서 정하는 바에 따라 취소된 경우에는 취소된 날을 부과종료시점으로 하도록 규정하고 있습니다.

- 하지만, 귀 사례에서 종전 개발행위 허가 취소는 목적사업 변경을 위한 행정절차상 취소에 불과할 뿐 개발사업 자체는 취소된 것이 아니라 종전 근린생활시설 건축에서 관광농원 부지조성으로 변경되어 유효하므로 개발부담금의 부과종료시점은 최종적인 개발행위 준공일로 하여야 할 것으로 판단됩니다.

나. 예외적인 부과시점

○ 토지이용계획의 변경으로 인한 부과개시시점

■ 질의요지

- '03.5.30.에 취득한 토지(광주첨단산업기지개발예정지구)에서 '04.7.5. 개발 행위(골재야적장부지조성)를 받아 지목이 변경(답->잡)*되었음.

* 부담금관리기본법 부칙 제2조에 따른 부과중지된 기간 중에 인허가를 받아 시행한 사업으로 개발부담금이 부과되지 않음

- 동 토지가 '05.3.30. 토지이용계획변경(광주첨단산업기지개발예정지구에서 제외)된 후 '06.6.8일 건축허가(근생, 잡->대)를 받아 '06.7.11. 사용승인을 받은 경우 부과개시시점 및 종료시점이 언제인지

《회신내용》 (토지정책과-2780, 2008.09.08)

- 「개발이익환수에 관한 법률」 제9조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제8조 제1항제1호에 따라 부과개시시점은 원칙적으로 인가 등을 받은 날이며, 예외적으로 토지 이용 계획 등이 변경된 경우로서 그 토지 이용 계획 등이 변경되기 전에 취득한 토지의 경우에는 취득일(취득일로부터 2년 이상이 지난 후 토지 이용계획 등이 변경된 경우에는 토지 이용 계획 변경된 날의 2년 전에 해당하는 날)이 됩니다.

- 이는 질의의 경우와 같이 토지이용계획의 변경전에 인허가 있었던 경우에도 예외는 아니라고 사료되므로 부과개시시점은 '03.5.30일(취득일)이 되며 종료시점은 '06.7.11일(사용승인일)이 될 것으로 보입니다.

○ 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)

- 개발이익환수에 관한 법률 제9조 제1항 제1호 및 같은 법 시행령 제8조의 규정에 따라 인가 등을 받기 전 5년 이내에 토지이용계획변경이 있는 경우로

서 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 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)

- 개발이익환수에 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 2년전에 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, 토지이용계획변경시점 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)

- 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제4조 별표1 및 같은 법 시행규칙 별표 2에 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 사업 인가 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 「개발이익환수에 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 2년전에 해당하는 날 ('07.11.25).

3. 기타

○ 건축물기재신청만으로 절차가 완성되는 경우 부과기간

■ 질의요지

수도권지역에서 지목이 잡종지인 부지에 별도의 인허가 없이 2003.7.25. 건축물기재 신청(신축)을 하고 2005.10.24. 지목이 지목이 대지로 전환된 경우 부과개시시점과 종료시점은

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제5조 및 시행령 제4조 별표1의 규정에 의하여 지목변경을 수반하는 건축물의 건축은 개발부담금의 부과대상임.

다만, 질의하신 경우와 같이 사업인가부터 준공시점까지의 별도의 사업기간 없이 건축물 기재 신청만으로 사업이 완료되는 경우에는 건축물 기재 신청일이 부과개시시점이자 부과종료시점이 됨.

○ **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)

○ 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표3 제8 골프장 건설 사업의 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 국토

부 (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 부과개시시점이됩니다.

제2절 지가의 산정

1. 종료시점지가

가. 원칙적인 지가산정 방법

① 표준지선정기준

○ 종료시점지가 산정을 위한 표준지 선정 기준

■ 질의요지

개발부담금 종료시점지가 산정을 위한 표준지 선정 문의

《회신내용》 (토지정책과-1118, 2010.02.24)

개발이익환수에 관한 법률제10조제1항 및 같은법시행규칙 제8조의 규정에 의하면 종료시점지가는 부과종료 시점 당시의 부과 대상 토지와 이용상황이 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 산정 하되 종료시점지가 산정을 위한 표준지 선정은 「개별공시지가 조사·산정지침」 등을 참고할 수 있을 것으로 사료됩니다.

○ 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 타당한지

- 갑설 : **동 548번지(자연녹지, 상업용, 210,000원/㎡ 등)
- 을설 : **동 337-1번지(자연녹지, 전 22,500원/㎡ 등)

《회신내용》 (토지정책과-3934, 2009.08.25)

「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제1항 및 같은법시행규칙 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,

동법시행규칙 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.

○ 종료시점지가 산정을 위한 표준지 선정 기준

■ 질의요지

용도지역이 일반주거지역이며 일반주택 및 일부 상가 혼합지역인 3필지의 토지(3,102㎡)에 차량정비소 건축허가를 '97.4.16일 받아 '97.11.25일 건축물 사용승인을 받았으며, 지적법상 2필지가 답에서 공장용지로 1필지는 잡종지에서 공장용지로 지목이 변경되어 개발부담금 부과시 종료시점지가산정시 부과대상 토지의 표준지 적용을 상업용으로 할지 공업용으로 할지 여부

《회신내용》 토정 58307-299(1998.3.10)

개발이익환수에관한법률 제10조제1항의 규정에 의거 개발부담금의 부과종료시점지가는 부과종료시점당시의 부과대상토지와 이용상황이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 산정하도록 되어 있고, 귀 질의에서 당초 답과 잡종지로 되어 있던 토지가 공장목적으로 개발사업을 시행하여 지목이 공장용지로 변경되었다면 당해토지는 이용상황을 공업용으로 보아 당해 토지와 이용상황이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 종료시점지가를 산정함이 타당함.

○ 종료시점지가 산정을 위한 표준지 선정 기준

■ 질의요지

개시시점 이후 도시계획상 용도지역이 달라진 경우 적용하여야 할 표준지의 선정

《회신내용》

「개발이익환수에 관한 법률」 제10조의 규정에 의하면 종료시점의 지가는 “부과종료시점 당시의 부과대상토지와 이용상황이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로” 산정하도록 하고 있습니다.

용도지역과 지목이 동일하여 부과대상토지와 이용상황이 유사한 표준지가 존재한다면 그를 이용하여야 하며, 용도지역이나 지목이 다른 표준지를 이용하여서는 안 될 것입니다.

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 토지이용상황등이 유사한 조건의 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2 및 같은법시행령 제12조의4의 규정에 의한 검증을 거친 개별공시지가에 의하여 종료시점지가 산정이 가능한지

《회신내용》 토정 58383-1209(1998.7.29)

개발이익환수에관한법률 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 준공후 개발부담금 종료시점지가를 이용상황이 가장 유사한 표준지를 선정하여 산정하였으나 표준지 선정에 대하여 고지전 심사청구가 접수된 경우 감정평가방식으로 종료시점지가 산정가능한가

《회신내용》 (토지정책팀-633, 2007.08.22)

- 개발부담금의 종료시점지가는 개발이익환수에 관한법률 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 의하

거나 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 귀질의와 같이 이용 상황이 가장 유사한 표준지가 없다면 감정평가를 하는 것은 아닙니다.

③ 토지평가위원회 심의시 가감 조정할 수 있는지

■ 질의요지

개발이익환수에 관한 법률 제10조제1항 및 동법시행규칙 제4조의3제1항의 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)

개발이익환수에 관한 법률시행규칙 제4조의3제1항의 규정에 의하면 부과종료시점지가를 산정하고자 하는 경우에는 미리 시·군·구 토지평가위원회에 심의를 거치도록 하고 있는바,

동법제10조제1항의 규정에 의하여 산정된 지가에 대하여 토지평가위원회에서는 표준지선정이나 비교표 적용이 적정한지를 심의하고 원칙적으로 금액 조정을 하지 않는 것이 바람직하나,

개발이 초기단계에 있는 지역등에서 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 1월1일부터 부과종료시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 함이 원칙이나,

○ 예외적으로 「주택법」 제38조제1항제1호에 따라 시장·군수 등의 승인을 받아 주택의 분양가가 결정된 경우에는 「개발이익환수에 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 건물중 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)

- 개발이익환수에 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)

- 개발이익환수에 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 같은법 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 개발이익환수에 관한법률시행령 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》

개발이익환수에 관한법률 제10조 및 같은법시행령 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 관한규칙 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 제9조제3항각호의 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》

「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제2항의 규정은 개발부담금 부과대상토지를 분양 등 처분함에 있어 대통령령이 정하는 경우 그 처분가격을 동조제1항의 “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.

○ 아파트 상가나 유치원

■ 질의요지

아파트의 상가나 유치원의 부과종료시점 가격을 개별공시지가로 산정해야 하는지, 처분가격으로 산정해야 하는지의 여부

《회신내용》 (토재 58307-385. 96. 6.10)

개발이익환수에관한법률 제10조제2항의 규정에 의거 부과대상토지를 분양등 처분함에 있어 그 처분가격에 대하여 국가나 지방자치단체의 인가등을 받은 경우에는 그 처분가격을 부과종료시점지가로 산정할 수 있으나,

아파트내 상가부지등은 위 규정에 의한 승인을 받아 분양가가 결정된 경우에 해당되지 아니하므로 같은법 제10조제1항의 규정에 의거 개별공시지가로 부과종료시점지가를 산정하는 것임

○ 아파트 신축판매사업

■ 질의요지

아파트신축판매사업을 하는 경우 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제9조제1항제2호의 규정을 적용하여 분양처분가격을 종료시점지가로 인정받을 수 있는지 여부.

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제9조제1항제2호는 처분가격을 개발부담금 종료시점지가로 인정할 수 있는 경우로서 “주택법 제16조제1항 및 동법 시행령 제15조제5항의 규정에 의하여 사업주체가 조성한 대지의 공급조건등에 대하여 건설교통부장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 얻은 경우”를 규정하고 있음.

주택법상 주택건설사업 및 대지조성사업에 있어 주택을 분양하는 경우는 동 조동항제1호를 적용하고, 제2호는 대지를 공급하는 경우에 적용하는 것이므로 질의하신 바와 같이 아파트신축판매사업을 하는 경우에 제2호를 적용할 여지는 없는 것으로 판단됨.

○ 공시지가 또는 처분가격 선택의 결정은 납부의무자 인지 관할관청 인지 여부

■ 질의요지

○ 개발부담금 부과 산정시 종료시점지가는 원칙적으로 표준지공시지가에 의하도록 하면서도 예외적으로 처분가격을 기준으로 산정 할 수 있도록 임의규정을 두고 있는 바,

○ 만일, 개발부담금이 표준지 공시지가를 적용할 때 보다 처분가격으로 적용할때가 더 많이 부과되는 것으로 확인이 될 경우 이때 부과관청은 종료시점지가를 표준지 공시지가가 아닌 처분가격으로 산정할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-216, 2013. 1.10)

○ 「개발이익환수에 관한 법률」 제14조에 의하면 개발부담금의 결정·부과권은 국토해양부장관에게 있고 같은법 시행령 제28조에 의거 국토해양부장관은 그 권한을 시장·군수 및 구청장에게 위임하고 있습니다. 따라서 개발부

담금을 산정시 종료시점지가를 “표준지 공시지가 또는 처분가격”중 어느 것에 의할 것인가에 대하여서는 개발부담금 부과징수권자가 결정할 사항이라고 봅니다.

○ 참고로, 개시시점지가를 “개별공시지가 또는 실거래가” 중에서 어느 것에 의할 것인가를 누가 결정할 것인가에 대하여 헌법재판소에서는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조 제3항이 객관성·합리성을 갖추면서 최대한 실체에 부합하는 개발이익을 산정할 수 있는 방법으로 평등의 원칙에 반하여 납부의무자의 재산권을 침해한다고 볼 수 없다고 결정하였습니다.

(헌재 2011헌바 179결정, ‘14. 4.24)

2) 처분가격 적용규정이 없는 경우

① 휴양콘도미니엄

■ 질의요지

휴양콘도미니엄은 관광진흥법에 의하여 모든 인·허가를 득하여 사업을 시행하고 분양가 결정에 있어서도 지가산정은 감정평가를 실시하여 지자체장의 승인을 얻어 결정하므로 개발이익환수에 관한 법률시행령 제7조제1항제7호에 의한 국가 또는 지방자치단체의 인가등을 받아 토지의 분양가격이 결정된 경우의 범주에 포함되어 분양가격으로 종료시점지가를 산정할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토재 58307-160. 97.3.15)

개발이익환수에 관한 법률 제10조제2항의 규정에 의거 처분가격으로 종료시점지가를 산정할 수 있는 경우는 같은법시행령 제9조제1항 각호의 경우에 한하도록 되어 있으므로,

귀 질의의 관광진흥법에 의한 휴양콘도미니엄 사업은 위 규정에 의한 처분가격으로 종료시점지가를 산정할 수 있는 경우에 해당되지 않음

② 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 두가지 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)

- 「개발이익환수에 관한 법률」 제10조 제1항에 따라 종료시점지가는 부과종료시점 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 사실판단은 귀 구에서 판단하시기 바랍니다.

2. 개시시점지가

가. 개별공시지가

○ 개별공시지가 산정기준 년도

■ 질의요지

지목변경을 수반하는 건축허가 사업으로 건축허가를 2007.3.1일에 받은 경우 개시시점지가를 산정하기 위한 개별공시지가를 어느 년도 것을 사용하는지

《회신내용》 (토지정책과-18, 2008.03.21)

- 개발이익환수에 관한 법률 제10조 제3항에 의거 원칙적으로 개시시점지가는 부과개시시점이 속한 연도의 부과대상토지의 개별공시지가(부과개시시점으

로부터 가장 최근에 공시된 지가를 말한다)에 그 공시지가의 기준일부터 부과 개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하도록 규정되어 있습니다.

- 따라서 2007.3.1일에 인허가를 받은 경우에는 개시시점이 속한 연도인 2007.1.1일 개별공시지가를 사용하여 개발부담금을 산정하여야 합니다.

○ 임야 중 사실상 농지에 개발사업을 시행한 경우

■ 질의요지

1필지의 임야(130,421㎡) 중 사실상 농지인 일부(1,415㎡)에 주택건축을 목적으로 토지형질변경허가를 득하여 개발사업을 시행한 경우(농지조성비 납부), 이 토지에 개발부담금부과를 위한 개시시점지가 산정시 개별공시지가를 기준으로 할 것인지, 감정평가하여 산정할 것인지 여부

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 제10조제3항에 의하면 개발부담금의 개시시점지가는 부과대상토지의 개별공시지가에 그 공시지가의 기준일부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 산정하도록 하고 있으며

동조 제5항 및 동법시행규칙 제4조의3제2항에는 당해 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 2이상의 감정평가법인이 감정평가한 가액을 산술평균하여 산정하도록 규정하고 있습니다.

1필지의 임야(130,421㎡)에서 분할되지 않은 일부(1,415㎡)가 사실상 농지로 활용된 경우라도 위 임야의 개별공시지가가 존재한다면 개시시점지가는 개별공시지가에 정상지가상승분을 합한 가액으로 산정하여야 할 것으로 판단됩니다. 다만, 개별공시지가가 없는 경우라면 감정평가하여 산정할 수 있을 것입니다.

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
1. 개시시점이 지난 후 매입한 토지에 대해서도 매입가격을 개시시점지가로 인정할 수 있는 지
2. 개시시점지가를 산정하기 위한 분기별 지가변동율은

《회신내용》

1. 개발이익환수에 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.

2. 분기별 지가변동률은 건설교통부 홈페이지 “지가동향 자료실”에서 확인할 수 있음.

○ △△공사가 00시로부터 부과개시시점 이후 현물출자 받은 경우 매입가 인정 여부

■ 질의요지

△△공사가 00시로부터 00시 소유의 땅을 부과 개시 시점 이후에 현물출자받아 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 “부동산가격공시및감정평가에관한법률에 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 소유권 이전등기가 된 경우, 「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제3항제1호에 의거 취득가액을 국가기관으로부터의 매입가로 볼 수 있는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-1583, 2013. 6.10)

○ 개발사업시행자가 국유지를 매매가 아닌 교환계약에 따라 사업부지를 취득한 경우에도 「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제3항제1호에 따른 “국가·지방자치단체 또는 국토교통부령으로 정하는 기관으로부터 매입한 경우”로 볼 수 있음을 알려드립니다.

2) 경매나 입찰로 매입한 경우

■ 질의요지

'95.7월에 A회사가 주택건설사업승인을 득하고 사업을 추진중에 부도로 인하여 B회사가 '96년도에 경락을 받아 사업을 추진하다가 또다시 C회사가 사업을 인수하여 종료한 경우

당초 A회사가 사업대상토지를 개시시점('95.7월)이전에 매입은 하였으나, 매매계약서는 없고 회사장부상으로 계약금 및 중도금을 지급한 사실이 확인될 경우, 그 가액을 기준으로 개발부담금 개시시점지가를 산정할 수 있는지
B회사가 A회사로부터 경락받은 가격으로 개시시점지가를 산정할 수 있는지

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제9조제5항제5호의 규정에 의하면, 부과개시시점이전에 매입한 경우로서 취득세 또는 등록세의 과세표준은 이를 매입가격으로 인정하여 개발부담금의 개시시점지가로 산정할 수 있도록 되어 있고,

이 경우 사실상 부과개시시점 이전에 매매계약 및 중도금을 지불하고 그 매매계약 가액으로 취득세 또는 등록세를 납부하였다면 위 규정에 의한 부과개시시점이전에 매입한 경우로 보도록 하고 있는 바

귀 질의에서, 사업시행중에 B회사가 A회사로부터 경락받은 가격을 위 규정에 의한 매입가격으로 인정할 수는 없는 것이며, 다만 A회사가 당해 사업대상토지를 부과개시시점이전에 매입한 사실이 입증되고 그 매매계약가액으로 취득세, 등록세를 납부하였다면 그 과세표준을 기준으로 개발부담금의 개시시점지가를 산정할 수 있을 것으로 판단되나,

이 경우 매입사실 등의 입증은 법령해석이 아닌 사실판단에 관한 사항이므로 관할 부과권자가 관계서류 등을 확인하여 처리할 사항임

○ 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)

○ 「개발이익환수에 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 산정시 개시시점 및 개시시점지가에 대한 질의

- 허가받은 자가 부도로 법원경매를 통하여 토지를 경락받고 경락인은 기허가사업을 취소하지 아니하고 명의자 변경을 통하여 준공을 득한 경우 개발부담금 산정시 경락인의 개시시점 및 경락금액을 개시시점 지가로 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 경락 금액을 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 부과개시시점지가 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.

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)

- 「개발이익환수에 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

- 「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제3항제4호와 「공익사업을 위한 토지등의 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)

「개발이익환수에 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

① 정상적인 거래가격에 대하여

■ 질의요지

개발부담금 산정시 실제 매입가격을 개시시점지가로 할 수 있는 경우로서 개발이익환수에 관한 법률 제10조제3항제5호는 “실제의 매입가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 대통령령이 정하는 경우”를 규정하고 있는 바, 이 규정의 의미는

《회신내용》

동법 시행령 제9조제5항은 위 법률 규정의 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 “부과개시시점이전에 매입한 경우로서 그 매입가격이 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우” 등을 말한다고 규정하고 있음.

개발이익환수에 관한 법령은 위 “정상적인 거래가격”에 대하여 구체적으로 규정하고 있지 아니하며, 관련 법령인 부동산가격공시및감정평가에 관한 법률 제2조제6호에서 “적정가격이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격”이라고 하고 있으며, 감정평가에 관한 규칙(건설교통부령) 제4조제1호는 “정상가격이라 함은 평가대상토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격”이라고 규정하고 있으니 이를 참고하시기 바람.

또한, 공정거래법상 불공정거래행위, 국토계획법상 토지거래허가제 위반행위와 같은 불법 거래행위인 경우에는 당해 거래가격을 정상적인 거래가격으로 인정할 수 없을 것임.

■ 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. 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제9조제1항제2호의 규정에 따라 건설교통부장관 등의 승인을 얻은 경우라면 볼 수 있을 것으로 판단되며,

2. 개시시점지가에 대하여 같은법 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.

○ 세무조사로 실제거래가격을 정정하고 취득세를 납부한 경우

■ 질의요지

- 주택법에 의해 실시계획승인('06.2.23)받고 사용검사('08.10.23)를 받은 주택건설사업의 전체 사업대상 토지 중 일부의 토지가 부과개시시점 이후에 매매계약이 체결된 경우 개시시점 지가 산정 방법
- 사업시행자가 부동산매매계약서 검인 받은 일부 사업대상토지에 대해 실제 거래가격과 상이하게 신고하여(2004년) 취득세 및 등록세를 납부하였다가, 2008년 세무조사 실시 결과 적발되어 실제 거래가격이라고 추정되는 매매계약서 금액대로 취득세 및 등록세의 추징을 받고 납부한 경우 등록세 및 취득세의 표준이 된 정상적인 거래가격이라고 인정 받을 수 있는지의 여부

《회신내용》 (토지정책과-346, 2009.01.22)

- 개발이익환수에 관한 법률 제10조제3항에 의거 개발부담금 개시시점지가는 개시시점 당시의 개별공시지가에 의한 가액으로 산정하게 되며, 다만, ①국가·지방자치단체 또는 국토해양부령으로 정하는 기관으로부터 매입한 경우 ②경매나 입찰로 매입한 경우 ③지방자치단체나 법제7조제2항제2호에 따른 공공기관이 매입한 경우 ④공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 협의 또는 수용에 의하여 취득한 경우 ⑤실제로 매입한 가액이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 부과개시시점이전에 매입한 경우(부과개시시점 이전에 매매계약을 체결하여 부과개시시점 이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대금의 지급이 이루어진 경우로서 국토해양부령으로 정하는 증빙서류를 제출한 경우를 포함한다)로서 그 매입가격이 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우 또는 사업시행자가 지방세법 제286조부터 제288조까지의 규정에 따른 법인인 경우로서 그 매입가격이 법인 장부에 기록된 매입가격인 경우 중 어느 하나에 해당하면 매입가격을 인정할 수 있습니다.

- 아울러 개발이익환수에 관한 법률 제10조제3항제5호 및 같은 법 시행령 제9조제5항제1호 규정에 의거 실제의 매입가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 부과개시시점 이전에 매입하고 그 매입가격이 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우에는 그 실제의 매입가격을 기준으로 개시시점지가를 산정할 수 있습니다. 개발이익환수에 관한 법령은 위 “정상적인 거래가격”에 대하여 구체적으로 규정하고 있지 아니하며, 관련 법령인 부동

산가격공시및감정평가에관한법률 제2조제6호에서 “적정가격이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격”이라고 하고 있으며, 감정평가에 관한 규칙(국토해양부훈령) 제4조제1호는 “정상가격이라 함은 평가대상토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래 당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격”이라고 규정하고 있으니 이를 참고하시기 바라며, 또한 공정거래법상 불공정거래행위 등 불법거래행위인 경우에는 당해 거래가격을 정상적인 거래가격으로 인정할 수 없을 것입니다. 동질의 일부토지가 매입가를 인정받을 수 있는 경우에 해당하는지 여부 및 매입가격이 정상적인 거래가격이라고 인정되는지 여부 등은 사실관계를 판단하여 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

○ 실제거래가격으로 취득등록세를 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》

개발이익환수에관한법률 제10조제3항제5호 및 동법시행령 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 개시시점지가를 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.

○ 정상적인 거래가격 인정여부

■ 질의요지

개발사업자가 취·등록세 과세표준이 된 매입가격을 신고한 경우 신고된 매입가격이 개별공시지가의 2배에서 8배까지 차이가 있는 경우에도 정상적인 거래가격이라고 인정할 수 있는지 여부

《회신내용》

개발부담금 부과 개시시점지가에 대하여 개발이익환수에관한법률 제10조제3항은 “실제의 매입가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 대통령령이 정하는 경우” 대상토지의 개별공시지가 대신 실제 매입가격을 개시시점지가로 인정할 수 있도록 규정하고 있으며,

동법 시행령 제9조제5항제1호는 법률 규정의 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 “부과개시시점 이전에 매입한 경우로서 그 매입가격이 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우” 등으로 규정하고 있음.

따라서 신고된 매입가격이 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우라 할지라도 그 가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정할 수 없는 경우에는 개시시점지가로 인정할 수 없다고 봄.

② 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 공장설립 허가만 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 부과개시시점지를 산정할 수 있는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 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 승계받게 되어 있으므로, 개발부담금 부과대상사업을 시행함에 있어 변경인가등으로 새로이 편입되는 토지를 사업승계인이 매입하는 경우는 위 규정에 의한 부과개시시점이전에 매입한 경우에 해당된다고 볼 수 없어 그 매입가를 기준으로 개발부담금 부과개시시점지를 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

■ 질의요지

“갑”이 2001년 공장설립승인을 받은 토지 764평을 “을”이 2004년 7월에 법인명의로 매입하여 2004년 12월에 잔금을 치루고 법인명의로 등기하였고(당시 지목은 임야) 2005년 8월 9일에 준공승인을 받어서 지목이 공장용지로 변경된 경우 “을”이 매입한 매입가 인정여부

“을”은 법인명의로 계약서를 작성하고, 토지대금을 법인명의로 입금하고, 장부에 기록하고, 등록세 취득세를 실거래가로 신고하였음

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 제10조 및 시행령 제9조제5항에 의하면 부과개시시점의 지가는 부과대상토지의 개별공시지가에 의하나, “부과개시시점이전에 매입한 경우로서 그 매입가격이 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우, 사업시행자가 지방세법 제290조의 규정에 의한 법인인 경우로서 그 매입가격이 법인장부에 기재된 매입가격인 경우”로서 실제의 매입가액이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우등은 실제 매입가격을 적용할 수 있다고 규정하고 있습니다.

귀하께서는 위 규정의 가격을 증명하면 실제 매입가액을 적용받을 수 있으나, 그렇지 않은 경우에는 개발공시지가를 적용하여야 한다고 판단됩니다.

○ 후순위 토지 매수자가 최초 인허가자가 매입가 인정요건을 갖춘 경우 매입가 인정 가능 여부

■ 질의요지

“을”이 건축허가 이전에 “갑”에게 토지를 매입하여 허가를 득한 후, 사업을 시행도중 “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 취득등록 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.

③ 토지거래허가구역

○ 개발부담금 산정시 개시시점지가로 인정해 줄 수 있는 매입가 인정가능 범위

■ 질의요지

- 개발이익환수에 관한 법률 제10조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조제5항제1호에서는 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)

- 개발이익환수에 관한 법률 제10조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조제5항제1호 규정에 의거 부과개시시점이전에 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 위해서는같은 법시행규칙 제4조 규정에 의거 부과개시시점 이전에 체결된 매매계약임을 증빙할 수 있는 자료를 제출하여야 하며, 이에 대한 인정여부는 사실판단이 필요한 사항으로 해당 지자체에서 판단하여야 할 사항입니다.

○ 토지거래허가구역에서의 매매는 인허가시점과 관계없이 실거래가격 인정요청 건

■ 질의요지

토지거래허가구역에서의 매매는 인허가시점과 관계없이 실거래가격을 인정해 달라는 요청에 대한 우리부 의견

《회신내용》 (토지정책팀-739, 2007.10.04)

매입가를 인정해 주는 경우는 법령에 정해 있으며, 그에 한하여 매입가 인정됨.

토지거래허가구역의 경우 부과개시시점 이전에 체결한 매매계약에 토지거래계약에 관한 허가를 전제로 체결한 부동산매매 약정서도 포함됨

- 매입시점 및 가격을 증명할 수 있는 서류 등 구체적인 사실판단은 해당 지자체에서 판단할 사항임

■ 질의요지

토지거래허가구역에서 토지형질변경허가('06.5.30)를 받기 이전에 토지거래계약에 관한 허가를 전제로 체결한 부동산매매 약정서를 인정하여 매입가 인정가능한지 여부

《회신내용》 (토지정책팀-720, 2007.9.21)

- 개발이익환수에 관한 법률 제10조 및 시행령 제9조제5항에 의하면 부과개시시점의 지가는 부과대상토지의 개별공시지가에 의하나, “부과개시시점 이전에 매입한 경우(부과개시시점 이전에 매매계약을 체결하여 부과개시시점 이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대금의 지급이 이루어진 경우로서 건설교통부령이 정하는 증명서류를 제출한 때를 포함한다)로서 그 매입가격이 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우로 실제의 매입가액이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우 등은 실제 매입가격을 적용할 수 있다고 규정함

- 여기서 부과개시시점 이전에 체결한 매매계약에는 토지거래계약에 관한 허가를 전제로 체결한 부동산매매 약정서도 포함된다고 할 수 있습니다.(붙임 참조). 다만 매입시점 및 가격을 증명할 수 있는 서류 등 구체적인 사실판단은 부과징수권자가 판단하는 것임

④ 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.

⑤ 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 부과지 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 제11조제5항에 따르면 실제로 매입한 가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우로서 부과 개시 시점이전에 매입한 경우(부과개시시점 이전에 매매 계약을 체결하여 부과 개시 시점이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대

금의 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.

⑥ 매입일 및 취득일

■ 질의요지

개발이익환수에 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

개발이익환수에 관한 법률 10조1항3호에서 매입일 또는 취득일은 구체적으로 언제로 봐야 좋을지 법에서 규정하는 매입일 취득일을 계약 또는 중도금을 지급한 날로 봐야 하는지요

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 제10조제3항 단서규정의 매입일 또는 취득일은 현실적으로 당해 토지를 인도받은 날, 즉 잔금지급일을 기준으로 함이 타당할 것으로 판단됩니다.

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 확정 부과되기 전에는 납부의무자는 매입가격신고서의 철회가 가능하다고 보지만 그 외의 경우에는 어려울 것으로 판단됩니다.

3. 지가산정의 특례

가. 기부토지 또는 국공유지의 제외

○ 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 사업대상토지의 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 공동주택부지내 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)

- 개발이익환수에 관한 법률 제10조제3항 및 제5항, 같은 법 시행령 제11조제7항, 같은 법 시행규칙 제8조제2항에 따라 사업시행자가 무상으로 양여 받은 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 개발이익환수에 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 인가등을 받은 당해 사업부지 면적 전체를 대상으로 산정하는 것이 원칙입니다. 다만, 개발이익환수에관한법률 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

○ 주택가격 공시제도 도입에 따른 개별공시지가 조사가 제외된 경우

■ 질의요지

‘06년도에는 개별공시지가 조사산정지침에 의한 조사대상 필지선정에 있어 주택가격공시제도 도입에 따라 단독주택가격 공시대상 토지에 대하여는 개별공시지가 조사대상에서 제외하도록 규정되어 단독주택으로 사용된 토지는 개별공시지가가 산정되지 않았는데 이때 개시시점지가는 어떻게 산정하여야 하는지

《회신내용》 (토지정책과-2234, 2008.07.29)

- 개발이익환수에 관한 법률 제10조제3항 및 같은 법 시행령 제11조제6항에 따라 매입가액 또는 취득가액을 개시시점지가로 할 때 토지의 가액과 건물 등의 가액의 구분이 불분명한 경우에는 부가가치세법 시행령 제48조의제4항에서 정하는 바에 따라 똑같이 나누어 계산한 가액을 그 토지의 매입가액 또는 취득가액으로 할 수 있습니다.
- 2006년 단독주택 가격공시 대상토지의 개별공시지가 또한 주택가격공시에서 토지의 가액의 구분이 불명확한 것이므로 동 규정을 준용하여 산정하는 것이 가능할 것으로 판단됩니다.

■ 질의요지

「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제5항, 같은법 시행령 제11조제7항 및 같은법 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)

- 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제11조제7항에 개시시점지가 및 종료시점지가를 산정할 때 부과 대상 토지의 개별공시지가가 없는 경우나, 종료시점지가를 산정할 때 제10조제3항 단서에 따라 매입가격으로 개시시점지가를 산

정한 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 토지 이용상황과 비슷한 인근 주변의 표준지를 선택하여 비교표에 따라 산정하면 된다고 봅니다.

(사례연구)

- 공사 착공전 토지 상태(중전 지적공부 등) : 임야, 자연환경보전지역
- 공사 완공후 중전 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 제반요소와 상호 비교형량하여 종료시점지가를 산정.

○ 용도지구가 혼용된 토지 중 일부분만 개발사업을 시행한 경우

■ 질의요지

1필지(13,894㎡)의 토지가 도시계획시설인 공원용지와 일반주거지역, 풍치지구로 되어있는 경우 풍치지구의 일부를 토지형질변경하여 건축물을 건축하는 개발사업을 시행(허가 : '97.4.8, 준공 : '97.11.18)했을 경우 개시시점지가 산정 방법

《회신내용》토재 58307-128(1998.2.17)

개발이익환수에 관한 법률 제10조제5항 및 같은법시행규칙 제4조의3제2항의 규정에 의하면, 개발부담금의 개시시점지가를 산정함에 있어 당해 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 2이상의 감정평가법인이 감정평가한 가액을 산술평균한 가액으로 당해 지가를 산정하도록 되어 있는 바

귀 질의와 같이 1필지의 토지가 일반주거지역 및 일부공원으로 혼재되어 있고, 당해 토지에 대한 개별공시지가가 공원에 편입됨으로 인하여 지가산정에 영향을 미쳤다면,

이중 개발사업을 하여 분할된 토지에 대해서는 위 규정에 의거 개별공시지가가 없는 경우에 해당된다고 볼 수 있으므로, 감정평가에 의하여 개시시점지가를 산정하는 것이 타당할 것으로 판단됨.

○ 토지 합병 후 인허가시 개시시점지가 산정 방법

■ 질의요지

'14.2월에 A, B 두 토지를 일단지로 합병. 5월 근린상가로 건축허가를 받아 착공 하였고, 12월 준공하여 지목변경수반사업으로 개발부담금 부과대상인 경우에 개시시점 지가 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 합병전 개별공시지가로 산정하는 것이 불합리하다고 볼 특별한 사정이 없는 한 개발부담금 관할관청에서는 개시시점 지가를 산정함에 있어서 합병전 각 개별 필지 공시지가에 인허가 면적을 곱하여 개시시점지가를 산정할 수 있다고 봅니다.

- 하지만 합병 후 중요한 토지특성의 변동으로 합병전 개별공시지가로 산정하는 것이 불합리하다고 볼 특별한 사정이 있는 경우에는 개별공시지가가 없는 경우로 간주하여 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제5항 및 동법 시행규칙 제8조제2항에 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 현장상황 등을 확인하여 결정할 사항입니다.

- 추가로 합병을 2,3월에 받고 5월에 건축허가를 받은 경우 개별공시지가는 당년도 1.1일 개별공시지가를 기준으로 개시시점지가를 산정하여야 할 것입니다. 법 제10조제3항에 따르면 부과개시시점으로 부터 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.

○ 당년도 개별공시지가가 없고 과거의 공시지가로 개시시점지가 산정 가능한지 여부

■ 질의요지

법 제10조3항에 따르면 개시시점지가는 부과개시시점이 속한 연도의 부과대상토지의 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 적용하는 게 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(부과개시시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가를 말함)에 그 공시지가의 기준일로부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 한다로 규정하고 있습니다.

- 또한, 제10조제5항에 따르면 종료시점지와 개시시점지를 산정할 때 해당토지의 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.

제3절 개발비용

1. 개발비용의 산정기준

가. 순공사비

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)

개발이익환수에관한법률시행령 제12조제3항의 규정에 의거 지목변경수반사업의 경우 개발비용은 실제로 지목이 변경된 부분에 지출된 공사비등에 한하여 인정하도록 되어 있으며 중기 주기장설치에 따른 콘크리트포장은 개발비용으로 인정이 가능할 것임

■ 질의요지

개발이익환수에관한법률 제11조와 동법시행령 제10조에 의거 개발비용을 산정함에 있어 자동차운전학원 부지조성사업인 경우 부지내 포장공사를 개별법률에 의거 의무적으로 하게 되어있는 바 동사업의 포장공사비를 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부와 또한 물류창고 부지조성사업 및 건설자재야적장 부지조성사업인 경우에도 부지내 포장공사비를 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토재 58307-474. 96.7.18)

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등을 말하는 것으로 귀 질의와 같이 자동차 운전학원부지내 및 물류창고 등의 부지내의 포장공사가 개별법에 의하여 의무적으로 포장공사를 하도록되어 있는 경우와 또는 포장공사가 단지조성의 일부분으로서 시행한 경우에는 동 공사비를 개발비용으로 인정이 가능할 것임

■ 질의요지

1996년3월 형질변경허가를 받아 자동차관련시설(운전학원)을 96년9월 준공 검사를 마쳤고 구거점용허가를 받아 교량을 설치한 후 주유소를 건립하였는 바 자동차관련시설(운전학원)에 투입한 포장비와 주유소를 건립하기 위하여 설치한 교량공사비, 부지포장비용이 개발비용에 포함되는지 여부

《회신내용》 (토재 58307-704. 96.10.29)

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등은 개발비용으로 산정하도록 되어 있으므로,

운전학원 부지나 주유소 부지의 포장공사비는 순공사비로 보아 개발비용으로 인정이 가능하나 사업지구의 토지에 구거점용허가를 받아 교량을 설치한 경우에는 같은법시행령 제10조제1항제6호의 규정에 의거 인가등의 조건에 따라 당해 시설을 국가 또는 지방자치단체에 기부한 경우를 제외하고는 개발비용으로 인정이 불가함

■ 질의요지

공장부지조성을 하면서 실시한 단지내 포장공사가 개발비용에 포함되는 지

《회신내용》 (토재 58307-696. 96.10.25)

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등은 개발비용으로 산정하도록 되어 있으므로,

공장단지내 포장공사비는 순공사비로 보아 개발비용으로 인정이 가능함

■ 질의요지

토목공사 준공검사 신청시 토목 담당자가 우천시 포토유실을 예상하여 부지포장 조건으로 준공 승인을 하였을 경우 개발비용으로 인정이 가능한지 여부

《회신내용》 (토재 58383-274. 96.4.23)

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등을 말하는 것으로 토지형질변경 준공조건으로 포장공사를 시행하였다면 동공사비를 개발비용으로 인정이 가능할 것임

■ 질의요지

일반주택을 부과대상사업이 되도록 허가를 받아 공사를 할 경우 마당이라고 부를 수 있는 곳의 포장공사비는 개발비용으로 인정이 가능한지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등은 개발비용으로 산정하도록 되어 있는 바, 귀 질의의 포장공사가 개발사업구역내에서 부지조성의 일환으로 실시한 경우라면 그 공사비는 개발비용으로 인정이 가능함

○ 동일한 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 부과받는 것인지요 ?

아니면, 각자의 사업이니 각자 부과 받는 것 인지요 ?

(연접이라고 합산하여 부과 대상 이라고 하고, 각자 사업이라고 각자 부과한다면, 이것도 모순아닌가요 ?)

《회신내용》 (국민신문고, '13. 12.5 답변일)

- 개발이익환수법 시행령 제4조 제1항의 동일인(배우자 직계존비속 포함) 연접사업 5년내 합산 부과규정은 부과대상 규모를 파악하기위한 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.

- 동일인 연접사업이라 하더라도 인허가 받기위한 행정절차상의 문제로 별도로 인허가 받은 것에 불과하고 실제 공사 등이 하나로 이루어진 경우에는 예외적으로 전체 토지에 대하여 개발이익을 산정한 뒤 개발부담금을 부과할 수 있다고 판단됩니다.

2) 구조물공사

○ 자연석 쌓기

■ 질의요지

사업부지의 대지조성공사중 사업부지와 경계에 있는 토지와 높이차이로 인하여 토사의 붕괴를 막기위하여 석축 또는 옹벽대신 자연석 쌓기를 시공했을 때 이 부분의 비용을 개발비용으로 인정 받을 수 있는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등은 이를 개발비용으로 산정하도록 되어 있으므로, 개발사업 부지내의 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 현장조사등을 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 인정 받을수 있는지

《회신내용》

개발이익환수에 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 현지확인 등을 통해 판단처리할 사항임

○ 준공전 축조된 옹벽을 철거하게 된 경우

■ 질의요지

사업기간중(준공전)에 부지조성시 축조되었던 옹벽을 부득이하게 일부를 철거하게 됨. 이런 경우 개발비용으로 옹벽공사비가 인정가능한지

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 제11조제1항제1호의 규정에 의거 당해사업과 관련하여 지출된 순공사비 등을 개발비용으로 산정하도록 되어 있습니다. 따라서 부지조성의 일환으로 실시한 옹벽시설은 순공사비로 보아 개발비용으로 인정할 수 있을 것이나 준공후 확인되지 않는 옹벽이라면 개발비용으로 인정할 수 없을 것입니다.

○ 옹벽에 울타리 설치시

■ 질의요지

뒷편의 공장 진입로가 매우 높아 토사붕괴를 우려 하여 옹벽높이를 해당 부지보다 높게 설치하여 옹벽에 울타리를 설치할 경우 옹벽에 투입된 공사비는 개발비용으로 인정이 가능한지

《회신내용》

당해 토지개발사업과 관련하여 지출한 비용인지 여부는 사실판단에 대한 사항이므로 부과권자에게 문의하시기 바랍니다.

○ 건물을 옹벽에 걸쳐 시공한 경우 (한쪽 벽체를 옹벽으로 시공한 경우 등)

■ 질의요지

건축물 건축시 지붕일부를 옹벽에 걸쳐 시공한 경우, 해당 옹벽공사비가 「개발이익환수에 관한 법률」 제11조에 따른 “개발비용”으로 인정가능한지 여부

《회신내용》 (토지정책과-509, 2013. 4.19)

- 「개발이익환수에 관한 법률」 제11조 및 동법 시행령 제12조에 따르면 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등은 개발비용으로 인정하여 개발부담금 산정이 이를 공제해 주도록 규정하고 있습니다.

- 개발비용으로 공제받을 수 있는 순공사비는 당해 개발사업 인·허가서 및 공사 설계서에 그 내용이 포함되어 있어야 하고 또한 그 공사의 시행으로 인하여 토지 가치를 증대시킨 경우에 이를 개발비용으로 인정하는 것인 바,

- 근본적으로 개발부담금은 토지의 개발 행위에 대하여 부과하는 것이므로 개발비용도 토목공사에 투입된 비용만을 의미하는 것입니다.

- 그런데 특정한 건축물을 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.

○ 콘크리트 파일 공사비

■ 질의요지

주택건설 사업에 투입된 15m 초과 파일 공사비(연약지반공사비)를 「개발이익환수에 관한 법률」 제11조 및 「개발부담금 부과·징수 업무처리 규정」 제11조 규정에 해당하는 개발비용으로 인정 여부

《회신내용》 (토지정책과-6634, 2012. 12.26)

○ 개발부담금 산정시 주택건설사업에 있어 연약지반공사비를 개발비용으로 인정하고 있으나, 아파트건설에 있어서 콘크리트파일은 건축물의 일부분으로 보기 때문에 연약지반공사비의 범주에 포함시키는 것은 곤란할 것으로 판단됩니다.

○ 다만, 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제7조 및 제8조의 규정에 의하여 분양가 상한제를 적용받는 아파트로서 종료시점지가를 분양처분가격으로 한 경우에 한하여 지름이 400mm 이상, 길이 15m 이상의 대규모 콘크리트 파일공사비는 건축물의 일부가 아니라 토목공사비로 간주하여 개발비용으로 인정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

3) 진입로 공사비

■ 질의요지

공장부지조성을 위한 개발사업을 시행하면서 사업시행자가 진입로를 개설한 경우, 그 공사비는 개발비용으로 인정이 가능한지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 순공사비 등을 말하는 것이므로, 귀 질의의 경우 개발사업의 인가 등의 조건에 의하여 진입로를 개설한 경우라면, 그 공사비는 당해 개발사업의 시행과 직접 관련하여 지출된 공사비로 보아 개발비용으로 인정이 가능함

○ 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)

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등을 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 토사유출을 방지하기 위한 잔디를 식재한 경우 개발부담금 산정을 위한 개발비용으로 인정이 가능한지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 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)

개발이익환수에관한법률 제11조 및 같은법시행령 제10조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비, 조사비, 설계비, 일반관리비등을 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》

개발이익환수에관한법률시행령 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

○ 석축, 잔디식재 등

■ 질의요지

근린생활시설(음식점)을 건축할 경우 개발비용(자연석의 석축, 경사면의 잔디식재, 테니장에 투입된 고령토, 마당에 깐 혼합석) 인정 여부

《회신내용》 (토지정책팀-2520, 2006.06.26)

「개발이익환수에 관한 법률」 제11조 및 같은법 시행령 제10조는 당해 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 순공사비 등을 개발비용으로 인정하도록 규정하고 있으며, 개발비용으로 인정받기 위해서는 당해 사업대상 토지의 개발과 직접 관련된 비용이어야 합니다.

당해 개발사업과 관련하여 개발비용으로 인정되는지 여부는 법령해석사항이 아닌 사실판단에 관한 사항으로서 부과권자가 설계서 등 관련서류 및 현장확인을 통하여 판단할 사항입니다.

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)

개발이익환수에 관한 법률 제11조제1항제3호 및 시행령제12조제1항제7호의 규정에 의거 개량비는 해당 개발사업을 시행하기 전에 부과대상 토지를 개량하기 위하여 지출한 비용으로서 개시시점지가에 반영되지 아니한 비용을 말합니다.

상기의 진입도로 공사비를 개량비로 인정할 수 있는지의 여부는 위 개발이익환수법령에 따라 부과권자가 인가사항 및 설계서 등을 면밀히 검토하여 판단할 사항입니다.

○ 인가전 토지소유주가 개량한 경우

■ 질의요지

인가등을 받은 날 이전에 전 땅소유자가 부과대상토지의 개량을 위하여 비용을 지출하였고 현 납부의무자가 개량비용을 포함하여 부지를 매입하였다면 그 개량비는 개발비용 인정이 가능한지

《회신내용》 (토재 58307-327. 97.5.16)

개발이익환수에관한법률 제10조제3항의 규정에 의거 개시시점지가는 부과개시시점이 속한 년도의 부과대상토지의 개별공시지가를 기준으로 산정하도록 되어있어 부과개시시점이 속한 년도 이전에 부과대상토지를 개량하였다면 그 개량에 따른 지가 증가분은 다음년도 개별공시지가에 반영되었다고 볼 수 있으므로 같은법시행령 제10조제1항제7호의 규정에 의한 개량비는 부과개시시점이 속한 년도의 1월1일부터 부과개시시점 사이에 지출한 비용이 해당된다고 보아야 하며, 이 경우 전소유자가 지출한 개량비는 개량비로 인정될 수 없음

○ 별도의 인허가 절차 없이 개량한 경우

■ 질의요지

개발부담금의 부과개시시점 이전에 토지개량을 위한 별도의 인·허가 없이 토목공사에 지출한 비용을 부과대상토지의 개량비로 보아 개발비용으로 인정할 수 있는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등은 개발비용으로 산정하도록 되어 있으므로, 원칙적으로 개발비용은 사업인가 이후에 지출된 순공사비 등에 한하여 산정하도록 되어 있으며, 다만 같은법시행령 제10조제1항제7호의 규정에 의거 개발사업의 착수전에 부과대상토지의 개량을 위하여 지출한 비용으로서 개시시점지가에 반영되지 아니한 비용은 이를 개량비로 보아 개발비용으로 산정하도록 되어 있는 바,

귀 질의에서 개발사업 착수전에 지출한 공사비가 위 규정에 의한 개량비에 해당되는지의 여부는 법령해석이 아닌 사실판단 사항으로서 부과권자가 현지 확인 등을 통해 판단할 사항임

○ 별도의 인허가 절차 없이 개량한 경우

■ 질의요지

토지(전)를 구입하여 1년전에 자력으로 성토(토지개량)를 하고 금년도에 건축하기 위하여 건축허가및 개발행위허가 , 농지전용허가를 받음.

1. 건축이 완공되어 개발부담금과 관련하여 비용산출내력서를 작성하는데 허가이전 1년전에 성토를 한 비용(성토비)을 개발비용에 포함 할수 있는지
2. 개발비용산출 내력에서 기타경비에 허가이후 상수도시설분담금, 상수도 시설비용도 개발비용에 포함할수있는지

《회신내용》

1. 개발사업의 착수전에 부과대상토지의 개량을 위한 지출한 비용으로서 개시시점지가에 반영되지 아니한 비용은 이를 개량비로 보아 개발비용으로 산정할 수 있을 것이며, 개발사업 착수전에 지출한 공사비가 위 규정에 의한 개량비에 해당되는지의 여부는 법령해석이 아닌 사실판단 사항으로서 부과권자가 현지확인 등을 통해 판단할 사항입니다.

2. 각종 부담금 중 관계법률이나 조례, 인가조건 등에 의하여 토지개발과 관련하여 부과된 부담금은 개발비용으로 인정하고 있습니다. 구체적인 사항은 인가조건이나 조례 등을 검토하여야 할 사항이므로 부과권자인 시장, 군수 등에 문의하여 주시기 바랍니다.

○ 오염토 치환공사비

■ 질의요지

사업인가전 관계기관에 의해서 주유소 운영부지에 대한 특정토양오염관리 대상시설 누출검사 및 정화조치 명령을 받아 처리한 토양정화공사비용 및 오염토 치환공사비용을 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부 질의

《회신내용》 (토지정책과-4646, 2013. 11.21)

○ 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제1호에 따르면 순공사비는 해당개발사업을 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

개발사업시행시 납부한 산재보험료는 개발이익환수에 관한 법률시행령 제10조제1항제1호의 규정에 의한 순공사비로 개발비용으로 인정될 것인가, 개발비용산정내역서상의 공사금액이 4천만원 미만인 공사에도 산재보험료를 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토재 58383-671. 97.4.28)

개발이익환수에 관한 법률시행령 제10조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등은 개발비용으로 산정하도록 되어있고, 산재보험료는 순공사비중 경비에 포함되는 것이므로,

사업시행자가 사업준공전에 보험료를 납부하였다면 총공사비중 건축공사비를 제외한 비용에 대한 산재보험료를 안분하여 개발비용으로 인정할 수 있음

7) 제세공과금

○ 지목변경취득세에 따른 농어촌특별세

■ 질의요지

건축물사용승인후 지목변경 목적으로 납부하는 지목변경취득세 중 농어촌특별세는 개발비용으로 인정이 가능한지

《회신내용》

지목변경에 따른 취득세에 포함된 농어촌특별세는 개발비용으로 인정이 가능합니다.

○ 이윤, 부가가치세

■ 질의요지

「개발이익환수에 관한 법률」 제11조 및 같은 법 시행령 제12조의 개발비용에 이윤 및 부가가치세를 개발비용으로 인정 여부

《회신내용》 (토지정책과-1130, 2013. 2.19)

○ 「개발이익환수에 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》

개발사업시행지역에 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 「개발이익환수에 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)

개발이익환수에관한법률 제11조제1항제1호의 규정에 의거 당해사업과 관련하여 지출된 순공사비등을 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 있는바, 그 규정의 취지 및 구체적인 근거

《회신내용》 (토지정책과-938, 2007.12.11)

- 개발비용은 개발이익을 위해 지출되는 비용이며, 개발이익이란 정상지가 상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는자 또는 토지소유자에게 귀속되는 토지가액의 증가분을 의미하므로(개발이익환수에관한법률 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

- 개발부담금 부과징수업무처리규정 제11조 제1항 제2호에서 규정한 연약지반공사비의 범위는?
- “구 국민주택기금운용 및 관리규정(건설교통부 훈령 제497호)”에 따르면 택지비에 연약지반공사비를 포함할 수 있도록 하고 있는데 이를 근거로 연약지반공사비를 개발비용으로 인정할 수 있는지

《회신내용》 (토지정책팀-168, 2007.03.23)

- 개발부담금 부과징수업무처리규정 제11조 제1항 제2호에서 규정하여 개발비용으로 인정하는 연약지반공사비는 부지조성을 위한 경우에 한하며, 건축공사와 관련된 경우에는 개발비용으로 인정되지 않습니다.
- 또한 택지비에 연약지반공사비가 포함되어 분양가 등으로 전가되는 경우에는 개발비용으로 인정받지 못하게 됩니다. 다만, 이에 대한 구체적인 판단은 사실판단에 관한 사항으로 부과권자가 판단하여야 할 사항입니다.

○ 연약지반공사비

■ 질의요지

아파트건설사업부지내의 지반이 연약하여 사업변경승인을 득한 후 연약지반공사를 추가로 시공하였고, 그 비용이 표준건축비에 포함되지 않은 경우 개발부담금 산정을 위한 개발비용으로 인정이 가능한지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 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 경우Φ350mm기준 10m는 아파트 표준 건축비로 공제하고 10m이상 추가되는 공사비는 개발비용 산정시 연약지반 공사비로 인정이 가능한 지 여부

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 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》

개발이익환수에관한법률 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 현장 확인을 통하여 판단할 사항임.

일반적으로 당해 사업부지의 토지개발과 관련되기 보다 건축물의 건축과 관련된 비용, 아파트 분양가 등으로 전가되는 비용, 아파트 공사시 사업부지내 조경을 위한 수목 이식비용 등은 개발비용으로 인정되지 못할 것이니 참고하시기 바람.

○ 비산면지방지시설, 오수관 매설, 도시가스시설

■ 질의요지

주택건설사업(아파트 사업) 승인을 받아 공동주택을 건립하는 사업으로서 승인 조건으로 설치한 공사시행전 대기환경보전법시행규칙 제49조제2항 "비산면지발생억제시설및필요한조치에관한기준"에 의하여 투여된 비산면지 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)

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등은 개발비용으로 산정하도록 되어 있으나, 귀 질의에서 비산면지방지시설은 건축과 관련된 사항으로 토지의 개발과 직접 관련된 비용이라고 볼 수 없고, 단지내 오수관 배설공사나 도시가스시설 설치비용등 표준건축비에 포함되는 사항은 개발비용으로 인정이 불가함

10) 준공후 추가 공사비

○ 인가조건이 없는 상태의 추가공사비

■ 질의요지

사업준공일 이후 추가로 지원되는 자금에 대해 개발비용으로 인정 여부

《회신내용》 (토재 58307-460. 97.7.8)

개발이익환수에관한법률시행령 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

○ 준공후 옹벽붕괴 위험성이 있어 정밀안전진단을 받아 실시한 보강토 옹벽공사비

■ 질의요지

개발사업 준공 이후 집중호우로 인한 연접 필지의 옹벽붕괴로 개발사업 부지도 옹벽붕괴 위험성이 있어 정밀안전진단을 받아 보강토 옹벽공사를 실시한 경우 개발비용 인정 여부

《회신내용》 (토지정책과-239, 2013. 4.9)

- 「개발이익환수에 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, 개발사업부지내의 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 준공전에 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

사업의 특수성 때문에 "건축물의 사용승인"은 관계기관으로부터 득하였고, 부지조성공사는 완료되지 않아 계속진행되었으며 "개발이익환수금" 자진신고서 개발비용산정액은 신고서 작성시점까지 부담되었던 금액만을 계상하였던 바,

개발이익환수금 자진신고이후 부지조성공사의 계속진행으로 추가분으로 지출한 개발비용에 대하여 "개발부담금 부과예정통보"후 15일 이내 제증빙자료를 첨부하여 관계기관에 제출시 위 추가되는 개발비용에 대하여 비용 공제받을 수 있는지의 여부

《회신내용》 (토재 58307-130. 96.2.27)

개발이익환수에관한법률 제11조 및 같은법시행령 제10조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비, 설계비, 개량비, 기타 경비등을 말하는 것으로,

귀 질의의 경우와 같이 부지조성사업이 완료되지 않은 상태에서 건축물 사용검사일을 기준으로 개발부담금이 부과된 경우에는 부지조성에 추가 지출된 비용은 추후 부지조성사업 완료후 전체토지에 대한 부담금 산정시 개발비용으로 인정이 가능할 것임

○ 부지조성공사의 경우

■ 질의요지

부지조성공사가 완료되어 준공을 받아 개발비용을 신청을 하였으나 준공 당시 사업부지안의 조경공사 부분이 완료가 안되어 준공당시의 도급계약서의 금액을 개발비용으로 신청을 하였으나 준공을 하고난 이후 조경공사를 하는 도중 부득이 하게 설계변경을 하게 되어 공사비가 증가되므로 이 증가된 공사비도 개발비용으로 추가로 신청을 할수 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》

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 직접 지출된 비용을 의미하고, 같은법시행령 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

○ 심정개발비

■ 질의요지

차고지 및 운송부대시설부지조성을 위한 농지전용허가를 받아 농지전용목적사업인 운송부대시설사업의 설치기준에 따라 자동차의 세차를 위한 심정(지하수)개발시 그 공사비를 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토재 58383-132. 97. 3. 6)

개발비용은 개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 당해 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등을 말하는 것으로,

귀 질의에서 자동차의 세차를 위한 심정(지하수)개발비는 토지의 개발과 무관한 시설공사 비용이므로 개발비용으로 볼 수 없을 것으로 판단됨

○ 미곡처리설비

■ 질의요지

미곡종합처리장설치사업중 산물벼 수집·건조·가공의 자동화설비금으로 국고보조금이 지급된 경우 전체 개발비용에서 이를 공제하여야 하는지 여부

《회신내용》 (토재 58383-133. 97.3.6)

개발비용은 개발이익환수에관한법률 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》

개발이익환수에관한법률시행령 제4조 별표1 제9호에서 일반골프장 및 간이골프장을 건설하여 국가나 지방자치단체에 기부채납하는 경우에는 이를 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 되어 있으나, 대중골프장 조성비의 경우는 체

육시설의설치·이용에관한법률 제15조의 규정에 의거 골프장사업자가 대중골프장을 건설하는 대신 대중골프장 관리기관에 대중골프장 조성비를 예치하고, 추후 예치자는 공동으로 법인을 설립한후 위 관리기관으로부터 예치한 조성비를 이관받아 대중골프장의 설치·운영에 투자하도록 되어있어, 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 되어야 하는 것 아닌가요

《회신내용》

국민채권이나 지역개발공채는 개발사업자체에 포함된 비용이라 볼수 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)

○ 「개발이익환수에 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 납부 의무자가 공공시설이나 토지 등을 국가나 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 액과 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

개발이익환수에 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)

○ 「개발이익환수에 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 명의를 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)

- 문화재보호법상 개발사업시행자가 부담하는 문화재 발굴비용은 「개발이익환수에 관한 법률」 제11조 및 같은법 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 측량 업무수수료를 개발비용으로 인정이 가능한지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 제10조제1항제2호의 규정에 의거 직접 당해 개발사업의 시행을 위한 측량비로서 준공사비에 해당하지 아니하는 비용은 이를 개발비용으로 인정이 가능함

다. 그밖의 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)

개발이익환수에 관한 법률제11조 및제12조제1항제5호의 규정에 의하면 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용으로 토지가액에 포함되지 아니한 개발사업구역의 철거하는 건물의 가액을 포함하여 건물·입목·영업권등에 대한 보상비는 개발비용으로 산정하도록 되어 있습니다. 다만, 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용인지의 여부는 법령해석이 아닌 사실관계를 확인하여 부과권자가 판단할 사항입니다.

○ 철거 건물가액

■ 질의요지

개발사업 준공 전 건축허가 취소로 인한 철거건물에 대한 개발비용(그밖의 경비) 인정 여부

《회신내용》 (토지정책과-3926, 2009.08.25)

개발이익환수에 관한 법률 제11조 및 시행령제12조제1항제5호의 규정에 의하면“그밖의 경비”란 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용으로 토지가액에 포함되지 아니한 개발사업구역의 건물·입목·영업권 등에 대한 보상비를 말하며, 이 경우 건물 등에 대한 보상비에는 해당 개발사업을 시행하기 위하여 철거하는 건물의 가액이 포함되며, 건물가액은 동법시행령제12조제1항제5호 참고하시기 바랍니다.

○ 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 인정 할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-284, 2009.01.20)

- 개발이익환수에 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 납부 의무자가 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 건물등의 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 인정여부등은 사실판단이 필요한 사항으로 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

○ 아파트 사업부지내에서 매입비의 개발비용 인정여부

■ 질의요지

사업개시시점 이후 사업시행자가 매입한 시·국유지 매입가액의 개시시점지가인정여부

《회신내용》 (토지정책팀-1785, 2006.05.01)

- 「개발이익환수에 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 「개발이익환수에 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 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제5호에 따른 개발비용으로 인정가능할 것으로 판단됩니다.

○ 지장물 보상비 및 부담금 등

■ 질의요지

1. 주택건설사업(아파트)을 시행하는 자가 사업부지를 마련하기 위하여 토지와 그 지상물을 매입하여 사업을 시행한 경우 개발부담금 산정시 토지가액에 포함되지 아니한 건축물 등 지상물의 보상비를 개발비용으로 인정할 수 있는지의 여부.

2. 광역교통시설부담금, 전철 및 도로기반시설부담금, 기반시설설치비용분담금, 상수도원인자부담금(사업시행시 인근에서 추진되다 중단된 상수도관로 배설공사비를 일부 분납하도록 협약서를 체결하고 준공시 이를 지자체에 기부채납하도록 한 경우), 생활폐기물처리시설사업비, 지역난방시설부담금 및 도시가스시설부담금이 「개발이익환수에관한법률 시행령」 제10조 제1항 제5호의 규정에 의한 개발비용에 포함되는 부담금인지의 여부.

《회신내용》 (토지정책팀-2045, 2006.05.19)

1. 개발이익환수에관한법률 제11조 및 시행령 제10조 제1항 제5호의 규정에 의하면 당해 토지개발사업과 관련하여 지출된 금액으로서 “토지가액에 포함되지 아니한 개발사업구역안의 건물·입목·영업권 등에 대한 보상비”인 경우에 기타 경비로서 개발비용으로 인정되므로,

토지취득시 그 지상물의 대가가 토지대가와는 별도로 지출되는 등 토지가격에 포함되지 아니한 사실이 확인되고, 당해 사업구역안에 위치하고 있고, 그 토지개발사업과 직접적으로 관련되어 지출된 보상비인 경우에는 개발비용으로 인정될 것이며, 보상비로서 지출한 것이 아니라 지상물을 매입하여 자가 이용하던 경우에는 당해 매입가액은 개발비용으로 인정될 수 없을 것으로 판단됩니다.

2. 「개발이익환수에관한법률 시행령」 제10조 제1항 제5호의 규정은 개발비용에 포함되는 부담금은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 부담금으로서 “다른 법령의 규정이나 개발사업에 대한 인가의 조건 등에 의하여 국가·지방자치단체에 납부한 부담금”이라고 규정하고 있으므로,

부담금이 개발비용으로 인정되려면 당해 토지개발사업의 시행과 관련하여 지출한 부담금이어야 하며, 토지의 개발이 아닌 건축물의 건축과 관련하여 지출한 부담금과 건축물의 분양가 등에 전가되는 부담금인 경우에는 개발비용으로 인정되지 않을 것이니 관계서류 등 사실을 확인하시어 판단하시기 바랍니다.

○ 개발제한구역내 이축권 구입비용

■ 질의요지

- “개발제한구역내 이축권 구입비용”을 「개발이익환수에 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)

- 「개발이익환수에 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 시행하고있습니다. 본토지에 조경수(소나무)약500여그루가 식재되어 있었던바 매도인과의 매매계약 조건약속에 따라 조경수 500여 그루를 약 8km 거리로 매수인이 옮겨줬다면 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)

개발이익환수에관한법률 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.

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 「개발이익환수에 관한 법률(법률 제7709호, '05.12.7)」 제11조제1항제2호 및 「개발이익환수에 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 개정할 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 다

음의 기준을 적용한 바 있습니다.

① “개발사업의 시행과 관련하여 지출”된 부담금(법 제11조)

- 해당부과대상인 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.

* ‘14년말 현재 위 건과 관련한 대법원 소송(서울 중구)이 진행중임

라. 그 밖의 공제

1) 기부채납 가액

① 기부채납 가액의 인정조건

○ 인가조건에 의한 추가 기부채납

■ 질의요지

대지조성사업 사업계획승인('92.12.30) 및 건축물의 임시사용승인('95.10.31)이 있어 '95.10.31을 종료시점으로 하여 적합하게 개발부담금을 '96.1.30 부과하고, '96년도 개별공시지가로 산정하여 정정부과 하였으나 임시 사용승인 이후('95.10.31) 대지부분 준공을 위하여 아파트단지 외곽도로 확보에 따라 기부채납 도로면적이 증가되면서 경계선 점유물 철거비가 발생하였는 바, 임시 사용승인일을 기준으로 개발부담금 부과후 추가로 발생한 기부채납 도로(면적중 309㎡)가액 및 철거보상비(215,000,000원)를 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토재 58383-241. 1997.4.8)

개발이익환수에 관한 법률 제11조 및 같은법시행령 제10조제1항제6호의 규정에 의거 관계법령의 규정 또는 인가등의 조건에 의하여 납부의무자가 국가나 지방자치단체에 기부하는 공공시설등은 개발비용으로 보도록 되어 있으므로 귀 질의에서 사업준공전에 확정측량결과 그 사업의 인가조건에 따른 기부채납 도로 추가부분이 있는 경우에는 그 비용은 개발비용으로 인정이 가능함

○ 인가조건에 없는 기부채납

■ 질의요지

건축허가시에 기부채납 등의 조건은 없었으나, 일반주거지역에서 건물을 건축하고 남은 잔여땅이 도시계획도로에 포함되어 있으므로, 그 부분을 분할하고 도로로 지목변경하여 기부채납한 경우에, 그 기부채납가액을 개발부담금 산정을 위한 개발비용으로 인정해 줄 수 있는지

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 제11조제1항제2호 및 같은법시행령 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 인정 할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-1368, 2008.12.18)

- 개발이익환수에 관한 법률 제11조 및 같은 법 시행령 제12조에 따라 관계 법령이나 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 인가등의 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.

○ 개발부담금 부과지 후 개발비용 추가인정 가능 여부

■ 질의요지

개발부담금 부과지 후 지목변경 취득세를 납부한 경우 이를 개발비용으로 인정하여 정정고지 또는 재부과가 가능한 지 여부

《회신내용》 (토지정책과-6014호, '14. 9.25)

- 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제8호의 규정에 의거 해당 개발사업의 시행과 관련하여 국가 또는 지방자치단체에 납부한 체세공과금(지목변경으로 인한 취득세 포함)은 개발비용으로 산정하도록 규정하고 있으며

- 같은 영 제20조제1항에 의거 개발부담금을 결정한 후에 그 결정내용에 누락 또는 오류가 있는 것을 발견한 경우에는 즉시 그 개발부담금을 조사하여 정정하여야 한다고 규정 하고 있으므로

- 개발부담금이 부과·고지된 이후에도 지목변경으로 인한 취득세를 정당하게 납부하여 이를 입증하는 경우에는 위 규정에 따라 개발비용으로 인정하여 개발부담금을 정정 부과하여야 할 것으로 판단됩니다.

○ 행정심판 종결후 추가 제출된 학교용지 부담금 환급여부

■ 질의요지

개발부담금 관련 행정심판이 종결된 후 개발비용(학교용지부담금)을 추가 제출하고 환급을 요청한 경우 이를 인정하는 것이 타당한 지 여부

《회신내용》 (토지정책과-909호, '14. 2.10)

○ 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제5호에 의하면, 다른 법령의 규정이나 개발사업에 대한 인가조건 등에 따라 국가·지방자치단체에 납부한 부담금의 합계액은 개발비용으로 산정하도록 규정하고 있으며,

○ 법 제17조제1항에 따르면 개발부담금의 과오납금을 환급받을 권리는 행사할 수 있는 시점부터 5년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성된다고 규정되어 있고, 시행령 제20조제1항에 의거 부담금을 결정한 후에 그 결정내용에 누락 또는 오류가 있는 것을 발견한 경우에는 즉시 그 부담금을 조사하여 정정하여야 하므로,

○ 개발부담금을 결정·부과한 이후에도 납부의무자가 당해 개발사업시행과 관련학교용지부담금을 정당하게 납부하여 이를 입증하고 소멸시효가 완성되지 않은 경우에는 위 규정에 따라 개발비용으로 인정하여 개발부담금을 정정·부과하고 이로 인한 과오납금을 환급하여야 할 것으로 판단됩니다.

② 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》

개발이익환수에 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

③ 토지가액의 산정

■ 질의요지

개발부담금 산정시 기부채납 토지가액 산정방법

《회신내용》 (토지정책과-774, 2010.02.04)

개발이익환수에 관한 법률 제11조제1항제2호 및 시행령제12조 제1항제6호의 규정에 따라 기부하는 토지의 가액은 개시시점지가에 부과기간동안의 정상지가상승분을 합한 가액으로 산정하도록 규정하고 있습니다.

■ 질의요지

개발이익환수에 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 부과기간동안은

《회신내용》 토정 58383-1652(1998.10.14)

개발이익환수에 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.

※ 개발비용으로 공제하는 기부토지 가액은 행정행위의 부관에 불과한 기부시설공사를 기준으로 삼을 수는 없는 것이므로 본래의 행정행위인 부과대상사업을 기준으로 삼아야 적법한 비용산정이 될 것이며 공제범위 역시 사업자가 개발사업으로 인해 특별한 손해를 부담하게 된 바로 그 가액 즉 개시시점 당시의 기부금액과 개발이익을 환수함으로써 더 이상 손해발생이 없는 처분 등 시점까지의 정상지가상승분이 되어야 할 것임

○ 사업시행자와 기부채납 명의자가 다른 경우

■ 질의요지

한 필지의 임야를 일반주거지역과 도시계획도로로 분할하여 일반주거지역은 법인명으로 매입하고 도시계획도로부분은 개인명으로 매입하여 개발사업을 시행한 경우, 사업인가 등의 조건에 의하여 도로부분을 개인명으로 기부채납하였다면 그 기부채납 토지가액을 개별공시지가로 산정하는지 또는 실제 매입가격으로 산정하는지 여부

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 제10조제1항제6호의 규정에 의거 기부채납토지의 가액은 개시시점지가에 부과기간동안의 정상지가상승분을 합한 가액으로 산정하도록 되어 있고

개시시점지가 산정은 같은법 제10조제3항 및 제5항의 규정에 의거 원칙적으로 부과개시시점이 속한 연도의 당해 토지의 개별공시지가(당해토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 감정평가)에 의하여 산정하도록 되어 있고

다만, 납무의무자가 같은법시행령 제9조제5항의 규정에 의한 매입가격을 종료시점부터 25일 이내에 신고하는 경우에 한하여 그 매입가격을 기준으로 개시시점지를 산정할 수 있도록 되어 있으므로

귀 질의의 경우에도 위 규정에 의한 매입가격을 소명하였다면 그 매입가격

을 기준으로 기부채납토지가액을 산정할 수 있으며, 이 경우 당해 기부채납토지가 당해 사업의 시행과 관련하여 기부채납한 것이 명백한 경우라면 반드시 기부채납명의자와 사업시행자가 일치되어야 하는 것은 아님

○ 사업시행자와 기부채납 명의자가 다른 경우

■ 질의요지

개발사업 인가 등의 조건에 의하여 도시계획도로에 편입되는 토지 710㎡를 사업대상토지 전체면적(3,967㎡)에 포함시켜 사업시행자가 실제로는 매입하였으나 소유권이 이전되지 않은 상태에서 전 소유자의 명의로 지방자치단체에 기부하는 경우 개발부담금 산정을 위한 개발비용으로 인정받을 수 있는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률시행령 제10조제1항제6호의 규정에 의거 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)은 이를 개발비용으로 산정하도록 되어 있으므로

귀 질의에서, 실제로는 사업시행자가 토지를 매입하여 위 규정에 의한 기부채납을 실시한 경우라면 개발비용 인정이 가능할 것으로 판단됨

○ 매입가격으로 산정하는 경우

■ 질의요지

아파트개발사업과 관련하여 사업시행자가 허가조건으로 국유지(재정경제부)를 매입하여 기부채납하였을 경우 기부채납 토지의 가액 산정시 개시시점 지가를 공시지가가 아닌 매입가격으로 산정가능하지 여부

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 시행령 제10조제1항제6호는 기부채납토지의 가액은

개시시점지가에 정상지가상승분을 합한 가액으로 한다고 되어 있고, 법률 제10조제3항제1호는 국가 등으로부터 매입한 경우 그 실제 매입가액에 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 가감한 가액을 개시시점지가로 할 수 있다고 규정되어 있습니다.

○ 매입가격으로 산정하는 경우

■ 질의요지

개발부담금 부과시 사업부지는 개시시점 및 종료시점 지가를 공시지가로 하고, 기부채납부지는 매입가 신고가 가능한지요

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 제10조 제4항에 의거 기부채납 토지는 부담금 산정 면적에서 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 「개발이익환수에 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)

○ 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항 제6호에 따르면 관계 법령의 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.

○ 부과종료시점 당시 기부채납시설이 기부가 안된 경우

■ 질의요지

- 아파트 가사용승인시에는 기부채납 시설이 완공되지 않아 기부채납 가액을 개발비용으로 인정하지 않고 개발부담금을 부과하였으나 아파트 준공검사시 당해 기부채납 시설이 준공되었을 경우 이를 개발비용으로 인정하여 정정부과가 가능한 지 여부
- 정정부과할 경우 재산정된 개발부담금에 가산금을 추가하여 부과하여야 하는지 여부

《회신내용》 (토지정책팀-3432, 2006.09.04)

- 개발이익환수에 관한 법률 제11조 및 같은법 시행령 제10조의 규정에 의하면 관계법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 공공시설 또는 토지등을 국가 또는 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액을 개발비용으로 인정하도록 되어 있고,

같은법 시행령 제17조제1항의 규정에 의거 부담금을 결정한 후 그 결정내용에 탈루 또는 오류가 있는 것을 발견한 때에는 이를 정정할 수 있도록 하고 있으며.

같은령 제17조 제2항의 규정에 의한 “특별한 사유”에 대하여는 부담자 본인의 귀책사유 등을 따져서 판단하시기 바랍니다.

또한, 질의한 내용중 가산금은 당초의 부과가 정당한지의 여부에 따라 판단되어야 할 것임.

■ 질의요지

아파트 가사용승인시 개발부담금 부과후 준공검사 시점에서 기부채납 부지공제가능 여부

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제11조 및 동법 시행령 제10조제1항제6호의 규정에 의거 관계법령의 규정 또는 인가등의 조건에 의하여 납부의무자가 국가나 지방자치단체에 기부하는 공공시설등은 개발비용으로 보도록 되어 있으므로 귀 질의에서 사업준공전에 그 사업의 인가조건에 따른 기부채납 추가부분이 있는 경우에는 그 비용은 개발비용으로 인정이 가능함.

■ 질의요지

1993년10월26일자로 주택건설사업계획승인과 관련하여 APT단지의 진입도로 및 주변도로를 개설하여 기부채납 조건으로 사업을 시행 '95.11.9 당해 APT사용검사를 득하였으나 개발부담금 산정시 도로 미개설 사유로 도로포장 공사비(예정)를 개발비용에 미포함되어 개발부담금이 부과되었는바, 「설계도면에 의한 원가계산비용」을 공사전이라도 개발비용으로 인정 받을 수 있는 방법과 개발부담금 납부 후 공사시행시 기 납부한 개발부담금에서 당해 공사비를 환불 받을 수 있는지 여부

《회신내용》 (토재 58307-619. 96.9.25)

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등을 말하는 것으로, 개발비용은 원칙적으로 사업기간내 지출된 비용을 말하는 것이나,

다만, 기부채납의 공공시설이 있는 경우에는 같은법시행령 제17조제2항의 규정에 의거 기부채납 전이라도 이를 개발비용으로 인정하여 개발부담금을 산정할 수 있고,

만약 사업시행자가 특별한 사유없이 부담금 납부기일까지 동 공공시설을 기부채납 하지않는 경우에는 그에 해당하는 부담금을 추정하도록 되어있는 바,

귀 질의와 같이 기부채납 공공시설이 완공되지 않은 상태에서 개발사업이 준공되었고 개발부담금 산정시 그 공공시설비용이 개발비용으로 인정되지 않은 경우에는 추후 공공시설공사 시행을 조건으로 사용검사를 득한 경우에 한하여 그 비용을 개발비용으로 인정하여 개발부담금을 산정할 수 있을 것임

■ 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 도로등은 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)

개발이익환수에관한법률시행령 제10조제1항제6호의 규정에 의거 관계법령의 규정 또는 인가등의 조건에 의하여 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 공공시설 또는 토지등의 가액을 개발비용으로 산정하도록 되어있고, 제17조제2항에는 납부의무자가 국가나 지방자치단체에 기부하기로 된 공공시설 또는 토지등을 특별한 사유없이 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

■ 질의요지

부담금 부과후 기부채납이 완료된 경우 오류·탈루로 보아 정정가능여부 및 과오납이 있는 경우 환급가산금 지급방법

《회신내용》 (토재 58307-492, 95.6.30)

개발이익환수에관한법률 제11조 및 같은법시행령 제10조의 규정에 의하면 관계법령의 규정 또는 인가등의 조건에 의하여 공공시설 또는 토지등을 국가 또는 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액을 개발비용으로 인정하도록 되어 있으므로,

기부채납이 완료된 경우에도 부담금 결정시 이를 개발비용으로 산정하지 아니하였다면 시행령 제17조제1항의 규정에 의한 탈루로 보아 정정부과하여야 하며, 정정결과 과오납이 있는 경우에는 동조 제3항에 따라 처리하여야 함.

마. 양도소득세 등의 개발비용 인정

○ 양도소득세액을 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부와 인정시 인정범위

■ 질의요지

(1) 사업부지를 개발부담금 부과개시시점 이후에 매입한 후 부과종료시점 이후에 양도하고 양도소득세를 납부한 경우 당해 양도소득세액을 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부와 인정시 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) 「개발이익환수에 관한 법률」 제12조제1항의 규정은 “부과개시시점후 개발부담금의 부과전에 토지 또는 사업의 양도등으로 인하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세가 부과된 경우”에는 “당해 세액중 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 5년이내에 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.

○ 토지 처분시 발생한 법인세와 종합소득세(개인사업자)를 개발비용 인정 여부

■ 질의요지

「개발이익환수에 관한 법률」 제12조에 따라 개인의 토지처분시 양도소득세를 개발비용으로 인정하는 것과 같이 부과개시시점후 개발부담금을 부과하기 전에 토지 처분시 발생한 법인세와 종합소득세(개인사업자)도 개발비용으로 볼 수 있는지 여부

《회신내용》 (토지정책과-1488, 2013. 6.3)

- 개발부담금 산정시 양도소득세와 법인세는 개발비용으로 인정이 될 수 있으나 종합소득세는 개발비용으로 인정하기가 곤란하다고 봅니다.

- 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)

「개발이익환수에 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 있다고 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.

2. 개발비용의 산정절차

가. 개발비용 산출명세서의 제출

1) 제출시기

① 대규모 개발사업의 경우

■ 질의요지

1990년6월20일에 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 개발이익환수에관한법률 제7조제3항의 규정에 의거 산업입지및개발에관한법률에 의한 산업단지개발사업(수도권에 소재하는 산업단지는 제외)은 개발부담금을 면제하도록 되어 있으나, 이 개정규정은 같은법 부칙 제2항의 규정에 의거 이법 시행당시 부과종료시점부터 3월이 경과하지 아니한 경우로서 개발부담금이 부과되지 아니한 사업분부터 적용하도록 되어 있고, 또한 같은법 제9조제3항단서의 규정에 의거 “관계법령에 의하여 부과대상토지의 일부가 준공된 경우”나 “납부의무자가 개발사업의 목적용도로 사용을 개시하거나 타인에게 분양등 처분하는 경우로서 대통령령이 정하는 경우” 등에는 이를 준공전 부과종료시점으로 보아 개발부담금을 부과하도록 되어 있으므로

귀 질의에서 위 개정법률 시행일인 1997.1.13.부터 3개월전에 관계법률의 규정에 의하여 사용허가(분양)를 받은 토지는 개발부담금 부과대상에 해당되는 것이며

이 경우, 같은법 제14조 및 같은법시행령 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

② 개발비용내역서 제출후 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》

개발이익환수에관한법률 제11조의 규정에 의거 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비등은 이를 개발비용으로 산정할 수 있도록 되어 있고, 같은법 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

③ 부과고지후 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)

개발이익환수에관한법률시행규칙 제14조의 규정에 의거 개발비용내역서는 부과종료시점부터 25일이내에 제출토록 되어 있으며, 위 기일을 위반하여 제출한 경우에는 200만원이하의 과태료에 처하도록 되어 있으므로, 개발비용은 적어도 개발부담금 부과고지전에 내역서를 제출할 경우에 한하여 인정되는 것이 원칙이나,

귀 질의와 같이 개발비용으로 지출된 사실이 명백하나 부과권자가 이를 전혀 인정치 않고 개발부담금을 산정 부과하였다면 부과권자는 추후 같은법시행령 제17조제1항의 규정에 의거 부담금의 정정등으로 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. 개발이익환수에관한법률 제11조 등의 규정에 의하면 개발부담금 부과기간이 경과한 후에 시행한 공사비 등은 개발비용으로 인정되지 않습니다.
2. 또한, 개발이익환수에관한법률 제12조의 규정에 의하면 양도소득세가 개발비용으로 인정되는 경우는 부과개시시점후 부과전에 양도소득세가 부과된 경우로 한정하고 있으므로 개발부담금 부과후에 사업부지를 양도한 경우에는 개발비용으로 인정되지 않습니다.

2) 증빙서류

- 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)

「개발이익환수에 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.

○ 증빙자료가 없을 경우 정부표준품셈에 의하여 산정할 수 있는지

■ 질의요지

- 부도난 토지를 매입한 관계로 개발비용에 산정에 다른 증빙자료가 없을 경우 정부표준품셈에 의한 단가를 기준으로 하여 개발비용을 산정할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토지정책팀-2366, 2006.06.13)

「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제10조제2항의 규정에 의하면 개발비용은 납부의무자가 당해 사업시행과 관련하여 지출한 위 시행령 제10조제1항 각호의 개발비용을 합한 금액으로서 그 산출내역서와 증빙서류를 갖추어 제시한 금액으로 하도록 되어 있습니다.

3) 예정가격작성기준 적용

■ 질의요지

자동차운전학원 및 부대시설을 1995년3월31일부터 조성하여 95년11월18일 사용검사를 받고 개발비용 내역서를 제출하고자 하는바, 사업기간 중 부지조성에 관련하여 지출된 비용(개발비용)산정시 노임단가를 개시시점 및 완료시점중 어느시점 것을 적용해야 타당한지

《회신내용》 (토재 58307-62. 96.1.30)

개발이익환수에관한법률시행령 제10조제3항제1호의 규정에 의거 개발비용산정시 노무비의 산정은 통계법 제3조의 규정에 의거 통계작성 승인을 받은 기관이 조사·공표한 단위당 가격을 적용하도록 되어 있으므로,

귀 질의의 경우와 같이 공사기간이 장기간으로서 적용 노임단가가 상이한 경우에는 실제 지불된 시점의 노임단가를 기준으로 산정하는 것임

나. 개발비용 산정

1) 개발비용 산정면적

① 부과대상사업과 부과면제사업이 혼용된 경우

○ 부과대상면적이 일부인 경우

■ 질의요지

지목변경이 수반되는 개발사업에 따라 전체 개발사업 토지 중 일부 면적이 지목변경이 수반되는 부과대상인 경우, 건축허가 조건으로 기부채납한 토지가액을 어느 범위까지 개발비용으로 인정할 수 있는지 여부.

《회신내용》 (토지정책과-6117, 2009.12.22)

개발이익환수에 관한 법률 제11조 및 시행령 제12조제1항제6호의 규정에 따라 개발비용으로 인정되는 기부채납 비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용으로서 관계 법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 따라 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 공공시설 또는 토지 등의 가액을 말하며 동 시행령 제14조제3항의 규정에 의하면 별표 1 제9호에 따라 지목변경이 수반되는 개발사업에 대한 부담금을 산정할 때, 그 개발비용은 총지출 비용 중 지목이 변경된 해당 부분에 지출된 비용으로 하되, 지목이 변경된 부분에 지출된 비용을 명확하게 구분할 수 없는 경우에는 면적비율에 따르도록 되어 있습니다. 따라서 귀 구에서 동 건의 기부채납이 해당 지목변경 부분에 대한 개발사업과의 관련성을 판단하여 개발비용으로 인정비율을 정해야 할 것으로 보입니다.

○ 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》

개발이익환수에관한법률시행령 별표1제9호 및 같은법시행규칙 별표2의 규정에 의거 창고 및 물류센타 등의 건축으로 지목변경수반사업을 시행하여 개발부담금 부과대상이 된 경우에, 부과금액의 산정은 같은법시행령 제12조제2항의 규정에 의거 인가 등을 받은 면적중 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 같은법시행령 제12조제3항의 규정에 의거 총지출비용중 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

○ 부과대상면적이 일부인 경우

■ 질의요지

판매 및 영업시설부지 공사를 함에 있어 전체면적은 22,843㎡에서 대지면적은 약 5,500㎡이고 나머지는 임야나 잡종지로 개발비용을 전체공사비에
서 대지면적분을 제외하여 배분하여 비용을 산출해야 하는지 여부

개발비용을 배분하여 구한다면, 기타 경비(대체조림비, 도시가스분담금, 지장전주이설공사, 상수도원인자부담금, 부지내 철거공사비 등) 또한 배분해야 하는지 아니면 기타경비는 100% 인정되는지 여부

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제11조 및 시행령 제10조는 당해 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 순공사비 등을 개발비용으로 인정하도록 규정하고 있습니다. 질의하신 내용이 대지부분을 제외한 임야 및 잡종지 부분만이 개발부담금의 부과대상인 경우라면 당해 임야 및 잡종지에 대한 개발과 관련하여 지출한 순공사비가 개발비용으로 인정될 수 있을 것이며, 당해 개발사업과 관련하여 지출한 비용인지 여부는 사실판단의 문제이므로 부과권자인 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

○ 분양아파트와 임대아파트 혼용된 경우

■ 질의요지

대한주택공사에서 전체면적중 20,187㎡는 영구임대아파트, 31,929㎡는 분양아파트를 건설하였을때 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 단지내에 주택건설사업(영구임대 및 분양아파트 면적 52,116㎡)을 승인하면서 승인조건으로 도시계획도로를 개설하여 기부채납하도록 한 사항이므로 영구임대 및 분양아파트의 면적비율로 안분하여 개발비용을 인정하여야 함

② 연접사업의 경우

■ 질의요지

개발부담금을 산정함에 있어 “동일인이 연접한 토지에 하나의 개발사업이 종료된 후 5년이내에 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》

개발이익환수에 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 5년이내에 개발사업의 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합산한 면적에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보도록 되어 있는 바, 위 규정은 개발부담금의 부과대상이 되는 면적 규모를 정하는 경우에 적용되는 규정이며 개발부담금의 산정에 있어서는 같은법 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

2) 개발비용 확인 및 금액 재산정

○ 준공된 토목설계 내용과 개발비용 산출내역서가 다른 경우

■ 질의요지

관계법령에 의하여 준공된 토목설계 내용과 개발비용산출내역서의 토목설계내용이 다른 경우 개발비용인정여부

《회신내용》 (토지정책과-629, 2007.08.21)

- 개발이익환수에관한법률 제11조 및 시행령 제10조에 의거 당해 사업의 시행과 관련하여 지출한 순공사비 등을 개발비용으로 인정하고 있으며,
- 사업시행자가 개발비용산출내역서 및 증빙서류 등으로 제시한 금액에 대한 개발비용 사실여부 및 인정여부는 동 규정에 따라 부과징수권자가 인·허가 서류와 사업내용 등을 면밀히 검토하고 현장 확인등을 통하여 결정할 사실 판단 사항입니다.

○ 개발비용 산출내역서 처리기간

■ 질의요지

개발비용산출내역서[별지 제 15호 서식 규칙 제14조제1항]의 오른쪽 상단에 보시면 처리기간'즉시'라고 되어 있습니다. '즉시'라 함은 정당한 사유를 제외하고는 3근무시간 이내를 말하는데 개발비용 산정의 적정성을 검토할 시간이 있지 않습니다. 위 표현이 단지 문서의 비용타당성 검증이 아닌 접수만 의미한다는 것인지, 아니면 민원서류가 아닌 일반문서로 접수하여 그 비용산정 적정성여부를 검토한 후 민원인에게 통보를 해야 하는 지

《회신내용》

개발비용타당성 검증을 즉시하라는 의미가 아니라 접수만을 의미하는 것으로 보아야 할 것으로 판단됩니다.

3. 개발비용 산정기관

○ 개발비용 산출내역서 재산정

■ 질의요지

개발비용을 산정함에 있어서, 납부의무자가 제출한 산출내역서(예정가격작성준칙에 준하여 산출)를 부과권자 확인산정할 때 도급내역단가(예정가격에 낙찰률을 곱한 단가)를 기준으로 재산정하여 당초 산출내역서를 감액할 수 있는지

《회신내용》

개발이익환수에 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 예정가격결정기준중 공사원가계산을 위한 재료비·노무비·경비의 산출방법을 적용하여 산출하되 정부표준품셈과 단가에 의한 금액의 범위내에서 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.

○ 납부의무자가 개발비용을 산정을 일반 용역회사에 의뢰할 수 있는지 여부

■ 질의요지

납부의무자(사업주체)가 개발비용을 산정시 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 제12조(개발비용의 산정)④항 제2호의 “국토교통부령으로 정하는 요건”을 갖춘 회사나 기관만 산정 가능한지 아니면 일반용역사에도 의뢰 가능한지 여부

《회신내용》 (국민신문고, '14. 12.16)

○ 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제5항에 따르면 국토교통부장관이 제2항에 따라 납부 의무자가 제시한 금액의 사실 여부를 확인하고 제3항에 따른 금액을 산출할 때, 해당 개발사업의 내용·성질 등이 특수하여 그 확

인 또는 금액 산출이 곤란한 경우에는 개발비용산정기관에 그 확인 또는 금액 산출을 의뢰할 수 있다. 로 규정하고 있습니다.

- 또한, 동법 시행규칙 제10조의2(개발비용 산정기관)제1항에 따르면 개발비용 산정기관의 요건을 정하고 있습니다.

- 그러나, 위 조문에서 개발비용 산정기관이라 함은 납부의무자의 개발비용 산출명세서를 검토하기위해 개발부담금 관할관청(시군구청)에서 용역을 의뢰받아 수행하는 기관에 대한 요건으로 납부의무자가 개발비용 산정을 의뢰할 수 있는 기관에 대한 요건을 법령에서 별도로 정하고 있지 않습니다.

- 따라서 납부의무자가 개발사업의 개발비용을 산정하고자 할 때에는 본인이 직접 산정할 수도 있고 개발비용 산정업체가 아닌 엔지니어링, 일반 용역사에도 의뢰가 가능합니다.

제4절 정상지가상승분

1. 정상지가상승분의 종류

1) 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 부과개시시점지를 매입가를 기준으로 산정하고자 한다면, 동 부과개시시점지가 산정을 위한 정상지가상승분 적용기간은 언제부터 언제까지인지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제10조제3항단서 및 같은법시행령 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 부과개시시점지를 산정할 수 있도록 되어 있고

같은법 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

2) 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 정기에금이자율(연 8% → 연 6%)의 적용이 가능한지 여부

《회신내용》

- '06.12.15일 개정된 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제2조 제5항의 정기에금이자율의 적용시점은 같은 법 시행령 부칙(제19752호) 제2조제2항 에 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 정기에금이자율이 적용될 것입니다.

제 3 장

개발부담금의 부과와 징수

제1절 부담금의 부과

1. 대상사업의 고지

■ 질의요지

법률시행규칙 제 15조의 2에서는 에서 시·군·구청장은 개발사업의 승인 후 15일 이내에 대상사업의 고지를 해야한다고 하고 있습니다. 알림의 통지 사항도 아닌 의무사항으로 규정하고 있습니다. 그렇다면 이 시·군·구청장이 이 의무를 지키지 않았을때의 어떻게 되는지

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 제15조제2항의 규정에 의하면 개발부담금은 이를 부과고지할 수 있는 날부터 5년이 경과한 후에는 이를 부과할 수 없도록 되어 있습니다.

같은 법 시행규칙 제15조의2 규정에 따라 대상사업을 고지를 하지 않았다고 하더라도 부과징수할 수 없는 것은 아닙니다.

■ 질의요지

1. 당법인은 건축법에 의한 문화 및 집회시설 중 전시장으로 규모 1만평 이상에 해당되는 사업규모로 2006년에 인허가를 받았습니다. 개발부담금 대상에서 제외되는 것이 아닌지요
2. 개발사업의 승인이 있는 후 15일내 개발부담금의 부과대상의 고지가 없었습니다. 부과 대상에서 제외되는 것인지요

《회신내용》

1. 건축법 시행령 별표1 문화 및 집회시설중 마목의 전시장인 경우는 개발부담금 부과대상이 되지 않습니다.

2. 개발이익환수에 관한 법률 제14조의 규정에 의거 개발부담금은 부과종료시점부터 3월이내에 결정·부과하도록 되어 있으나, 같은법 제15조제2항에는 개발부담금은 이를 부과고지할 수 있는 날부터 5년이 경과한 후에는 부과할수 없다고 규정되어 있으므로, 가령 부과종료시점부터 3월이 경과되었다하여 개발부담금을 부과할 수 없는 것은 아니고 개발부담금을 부과고지할 수 있는 날부터 5년이 경과되지 않는 한 개발부담금 부과가 가능합니다.

2. 부담금의 결정·부과

1) 개발부담금 부과기간의 법적 성질

■ 질의요지

1. 개발이익환수에 관한 법률 제14조의 규정에 의하면 건설교통부장관은 부과종료시점 3개월 이내에 개발부담금을 결정부과하여야 한다는 의미는
2. 개발이익환수에 관한 법률 제20조의 규정에 의하면 납부의무자는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 제11조의 규정에 의한 개발비용산정내역서를 제출하여야 한다고 규정하고 있는데 이 규정의 납부의무자는

《회신내용》

가. 질의1에 대하여

개발이익환수에 관한 법률 제14조제1항의 규정에 의거 건설교통부장관은 부과종료시점부터 3월이내에 개발부담금을 결정·부과하여야 한다고 규정하고 있는 바,

이 규정은 부과권자에 대한 의무규정일 뿐 납부의무자의 부담금 납부의무가 소멸된다는 의미는 아니므로, 납부의무자는 같은법 제15조제2항의 규정에 의한 부과고지할 수있는 날부터 5년이 경과되지 않는한 부담금의 납부의무가 있다고 보아야 함.

나. 질의2에 대하여

같은법 제6조의 규정에 의거 개발부담금 부과대상사업의 시행자는 같은법시행령 제20조의2의 규정에 의한 대상사업의 고지여부에 불구하고 개발부담금 납부의무자로서 자료제출 의무가 있음.

2) 대규모 개발사업의 개발이익 산정

■ 질의요지

시행령 제13조 제4항에 의하면 대규모 개발사업에 대하여 부담금을 부과하는 경우에는 전체 개발사업이 완료된 후에 준공전 부과종료시점에 해당하는 토지별로 부담금을 산정하여 부과 할 경우의 처리

《회신내용》 토정 58383-1024(1998.6.29)

개발이익환수에 관한 법률 제14조제1항단서 및 같은법시행령 제13조제4항의 규정에 의하면, 개발부담금을 결정 부과함에 있어 당해 사업이 대규모사업의 일부에 해당되어 준공전 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.

3) 추정

○ 중소기업 창업지원법에 따라 개발부담금 면제 받은 개발사업 추정 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 준공후 乙, 丙, 丁에게 매매하였음

이 경우 갑이 개발이익환수법 제7조제2항제3호의 개발부담금 50%경감대상인지와 5년내에 타인에게 매도하였으므로 개발부담금 추정대상이 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 제21조제3항 제2호에 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 법제7조제2항제3호의 중소기업 요건을 충족하고 있고 당초 개발사업의 목적용도로 토지를 이용하는 경우라면, 추징대상이 아님을 알려드리니 귀 군에서 구체적인 사실관계를 파악하여 처리하여 주시기 바랍니다.

3. 부담금의 고지전 심사청구

가. 부담금의 부과기한

■ 질의요지

주택조합이 주택건설사업을 시행하여 '91.12.18. 건축물 준공검사필증을 교부하였으나 준공 당시의 개발이익환수에관한법률에는 개발부담금 부과고지할수 있는 기간이 규정되지 않아('93.6.11. 법 제15조제2항신설 : 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)

개발이익환수에관한법률 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 부과종료시점부터 3월이내에 결정·부과하도록 되어 있으나,

같은법 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 부과고지할 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》

개발이익환수에관한법률 제15조의3 제2항의 규정에 의거 개발부담금 징수권의 소멸시효는 납부고지, 납부독촉, 교부청구, 압류중 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 경우 에는 원칙적으로 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제15조 내지 제19조의 부과절차를 거쳐야 하며, 같은 법 시행령 제20조 제3항에 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 개시시점지를 재산정하여 정정부과한 경우 정정부과와 전혀 관련이 없는 종료시점지가에 대한 행정절차도 다시 거쳐야 하는지

《회신내용》 (토지정책과-143, 2008.01.15)

「개발이익환수에 관한 법률」 제10조등에 의거 개시시점지를 산정하는 방법에 따라 종료시점지가의 산정방법도 달리하는 경우에는 개시시점지가가 재산정되면 종료시점지가도 재산정하여야 하나, 그와 전혀 무관할 경우에는 종료시점지를 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 잘 못 적용한 것을 발견한 경우 정정이 가능한지

《회신내용》 (토지정책과-592, 2008.02.14)

「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제17조에 의거 종료시점지가를 산정할시 주변의 토지이용상황을 착오로 잘 못 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 「개발이익환수에 관한 법률」 제15조 제2항은 ‘개발부담금은 이를 부과고지할 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 제17조 제3항은 ‘부담금을 정정하는 경우와 법 제22조의 규정에 의한 행정심판등에 의하여 이미 납부된 부담금중에 과오납금이 발생한 경우에는 부담금의 납부일부부터 지급결정을 하는 날까지의 기간에 대하여 국세기본법 시행령 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.

2) 정정범위

○ 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.

<국토부 검토결과>

행정소송법 제29조 제1항에 따르면 처분등을 취소하는 확정판결은 제3자에 대

하여도 효력이 있다고 규정하고 있어 당해 사안과 같이 동일한 쟁점으로 소를 제기하지 않은 제3자까지 당해 취소판결의 효력이 미치는 것으로 볼 여지도 있지만, 행정소송법 제30조 제1항에서는 처분등을 취소하는 확정판결은 "그 사건에 관하여" 당사자인 행정청과 그 밖의 관계 행정청을 기속한다고 하여 당해 사건에 한정됨을 명확히 규정하고 있으며,

행정소송법 제20조에 의하면 취소소송을 제기할 수 있는 기간을 처분이 있음을 안날로부터 90일, 있는 날로부터 1년으로 불변기간으로 하여 행정의 안정성을 보장하고 있는 점 등을 고려해 볼 때,

위 소의 당사자가 아닌 나머지 조합원 40명에게까지 당해 판결의 효력이 미친다고 보기는 어려울 것으로 판단됩니다. 따라서 소를 제기하지 않은 나머지 조합원에 대하여 개발부담금 및 그에 대한 이자를 지급할 법적인 의무는 없는 것으로 판단됩니다.

○ 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 있다고 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 화성시청으로서 A와는 아무런 관련성이 없으므로 제3자까지 효력을 미친다고 볼 수 없고 해당 확정판결의 기판력은 「행정소송법」 제30조 제1항에서는 처분 등을 취소하는 확정판결은 "그 사건에 관하여" 당사자인 행정청과 그 밖의 관계 행정청을 기속한다고 하여 당해 사건에 한정됨을 명확히 규정하고 있으며,

「행정소송법」 제20조에 의하면 취소소송을 제기할 수 있는 기간을 처분이 있음을 안 날로부터 90일, 있는 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.

□ 관련 규정

○ 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 알려진 경우에 행정심판청구가 있는 때의 기간은 재결서의 정본을 송달받은 날부터 기산한다.

② 취소소송은 처분등이 있는 날부터 1년(제1항 단서의 경우는 재결이 있는 날부터 1년)을 경과하면 이를 제기하지 못한다. 다만, 정당한 사유가 있는 때에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항의 규정에 의한 기간은 불변기간으로 한다.

제29조 (취소판결등의 효력) ① 처분등을 취소하는 확정판결은 제3자에 대하여도 효력이 있다.

② 제1항의 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 관계 행정청을 기속한다.

② 판결에 의하여 취소되는 처분이 당사자의 신청을 거부하는 것을 내용으로 하는 경우에는 그 처분을 행한 행정청은 판결의 취지에 따라 다시 이전의 신청에 대한 처분을 하여야 한다.

③ 제2항의 규정은 신청에 따른 처분이 절차의 위법을 이유로 취소되는 경우에 준용한다.

○ 개별공시지가가 직권 경정 결정한 경우 개발부담금도 경정해야 하는지

■ 질의요지

개발부담금을 부과하면서 개발이익환수에 관한 법률 제10조 각호에 의하여 개발부담금 부과 기초자료가 되는 개별공시지가가 잘못 조사되어(토지특성을 명백히 착오) 개별 토지가격 합동조사지침(국무총리훈령 제281호) 제12조의3의 규정에 의거 합법적인 절차에 따라 과년도 개별공시지가를 직권으로 경정 결정한 후 경정된 개별공시지가를 적용(또는 소급적용)하여 개발부담금을 부과할 수 있는지 여부

《회신내용》 (토재 58323-227. 96.3.28)

개발부담금은 개발이익환수에 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

○ 부담금 고지후, 학교용지부담금을 납부한 경우 이를 개발비용으로 추가 인정하여 부담금 정정 부과가능 여부

■ 질의요지

개발부담금이 부과·고지된 상태에서 납부기한 내에 학교용지부담금을 납부한 경우 이를 개발비용으로 추가인정 가능한지 여부

《회신내용》 (토지정책과-526, 2012. 1.31)

○ 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항제5호에 의하면, 다른 법령의 규정이나 개발사업에 대한 인가조건 등에 따라 국가·지방자치단체에 납부한 부담금의 합계액은 개발비용으로 산정하도록 규정하고 있으며,

○ 같은 영 제20조제1항에 의거 부담금을 결정한 후에 그 결정내용에 누락 또는 오류가 있는 것을 발견한 경우에는 즉시 그 부담금을 조사하여 정정하여야 하므로,

○ 개발부담금이 부과·고지된 이후에도 학교용지부담금을 정당하게 납부하여 이를 입증하는 경우에는 위 규정에 따라 개발비용으로 인정하여 개발부담금을 정정 부과하여야 할 것으로 보며, 개별적인 사례에 대하여는 부과권자가 관계 법령 및 사실관계 등을 검토하여 판단하시기 바랍니다.

3) 환급가산금

○ 물납토지로 환급하는 경우

■ 질의요지

중앙토지수용위원회의 행정심판 취소재결에 의하여 이미 납부한 개발부담금중 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)

개발이익환수에 관한 법률 시행령 제17조제3항의 규정에 의하면 “행정심판 등에 의하여 이미 납부된 부담금중에 과오납금이 발생한 경우에는 부담금의 납부일 부터 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 현금 대신 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 발생시 새로 부과한 개발부담금과 상계처리 가능 여부

《회신내용》

지자체에서 환급해 주어야 할 개발부담금을 새로이 부과한 개발부담금에서 지자체분과 상계할 수 있는지와 관련해서는 개발이익환수에 관한 법률에서 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 같은법 제4조제1항에 의하여 개발부담금의 100분의 50은 국가에 귀속하게 되어 있는 바, 지자체에서 환급해 주어야 할 금액을 국고분에서 상계처리할 수는 없을 것으로 사료됩니다.

제2절 부담금의 징수

1. 납부의 고지

1) 연대납부

■ 질의요지

개발부담금 부과대상인 주택건설사업에 대하여 2개 조합 및 ○○개발주식 회사의 3인이 사업시행자인 경우 개발부담금 부과 및 공유지분비율에 따른 부과방법

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 제6조의 규정에 의거 개발부담금의 납부의무자는 원칙적으로 당해 토지개발사업의 사업시행자이며, 사업시행자 전원에 납부고지하여야 함.

토지소유자가 납부의무자인 경우 부과권자는 부담금을 공유지분비율로 나누어 각 공유자에게 부과하거나 부담금 전액을 공유자 1인에게 부과할 수 있으며, 연대납부의무자에게 개발부담금을 부과고지할 때에는 연대납부의무자 전원을 고지서에 기재하여 각자 모두에게 고지서를 발부하여야 함(개발부담금부과 징수업무처리규정 제6조)

■ 질의요지

동일사업장에 사업시행자가 임차한 토지가 2필지(A,B)인데 필지별 소유자가 다를 경우 개발부담금을 부과할시 A토지와 B토지의 지번별 개발부담금 산출을 따로 하여 각 토지소유자에게 개발부담금을 부과해야 하는지 또는 납부자를 000외 1인으로하여 전액을 같이 공동으로 부과해도 되는지.

만약 A토지와 B토지의 소유자 각자에게 본인 소유토지의 개발부담금을 부과하고자 할 경우 기 제출된 개발비용산출내역서는 2필지의 토지를 합산해서 비용이 산출되어 있으니 개발비용에 각 지번의 면적비율을 나누어서 각 지번별 개발비용을 정하면 되는지

개발부담금부과 징수업무처리규정 제6조(연대납부의무)에 의하면 공동사업시행자는 개발부담금, 가산금, 체납처분비를 연대하여 납부할 의무를 진다고 되어있는데 동일사업장에 각기 다른 토지소유자(임차인)도 연대납부의 의무가 있는지 개발부담금 업무처리규정 제6조(연대납부의무)에 준하면 되는지

《회신내용》

연대납부의무와 관련해서는 개발부담금 부과 징수업무처리규정 제6조의 규정에 따라 처리하시기 바라며,

소유자 각자에게 본인소유 토지의 개발부담금을 부과하고자 할 경우에는 각 지번의 면적비율에 따라 개발비용을 산정하여야 할 것으로 사료됩니다.

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. 개시시점이 산정, 개발비용배분 등의 오류로 개발부담금 부과를 취소하라는 재결에 의하여 기 부과된 개발부담금을 취소하고, 개발부담금을 재산정 부과하는 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.

(개발이익환수에 관한 법률 제16조의 규정에 의거 개발부담금의 납부의무자는 부과일로부터 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. 납부기일전 징수

■ 질의요지

개발이익환수에 관한 법률 제4조(징수금의 배분)에 보면 개발부담금의 100분의 50에 상당하는 금액은 지자체에 귀속된다고 되어 있는데 이 개발부담금을 지자체와의 별도 협약에 의해 선납부 할 수 있는지요

《회신내용》

개발이익환수에 관한 법률 제16조의 2의 규정에 의한 납부기일전 징수외에 따로 선납할 수 있는 규정은 없음을 알려드립니다.

4. 납부의 연기 및 분할납부

가. 연기 및 분할의 대상

○ 사업이 중대한 위기에 처할때

■ 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)

- 개발이익환수에 관한 법률 제17조 제1항에 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 범위내에서 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 법 적용 여부에 대한 검토가 이루어져야 하며, 자의적이고 법률과 무관하게 할 수는 없는 것입니다.

■ 질의요지

개발부담금 분할 납부 요건중 부도 위기를 몇번이나 겪고 있는 현실을 “사업이 중대한 위기에 처한 때”로 보아 개발부담금 분할 납부를 신청 할 수 있는지

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 제17조 및 같은법시행령 제19조제2항의 규정에 의거 공장용지조성사업의 경우등으로서 부담금 부과액이 2천만원을 초과하고 납부의무자가 국세기본법 제31조의 규정에 의한 담보를 제공하는 경우에는 3년의 범위내에서 개발부담금의 납부기일을 연기하거나 5년의 범위내에서 분할납부를 인정할 수 있도록 되어 있고, 귀하의 경우 위 분할납부 신청요건에 해당되는 것으로 판단되니 같은법시행령 제19조제1항 소정의 절차에 따라 관할 부과권자에게 분할납부 신청하시기 바람

나. 납부연기 및 분할납부의 신청

○ 분할 납부 신청시기 및 분할납부이자율

■ 질의요지

개발부담금 분할 납부의 신청 시기를 납부기한 전에 하여야 하는지 여부 및 분할납부이자율 등 문의

《회신내용》 (토지정책과-16, 2008.03.21)

- 개발이익환수에 관한 법률 제17조 제1항에 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 범위내에서 분할납부를 인정할 수 있으며 (분할납부허가 시기에 대한 별도의 규정은 없음), 다만 분할납부허가 여부에 대한 구체적인 판단은 부과징수권자가 판단할 사항입니다.

- 아울러 분할납부로 납부가 유예된 기간에 대하여는 개발부담금에 정기에 금이자율에 상당하는 연6/100을 가산하여 징수하도록 되어 있습니다. 다만 체납된 기간(납부기한('08.1.18일)이 도과한 후부터 분할납부허가일까지의 기간)에는 개발이익환수에 관한 법률 제18조제2항 및 국세징수법 제21조, 제22조에 따라 3/100의 가산금과 월 12/1000의 증가산금이 가산됩니다.

○ 납부 재연기 가능여부

■ 질의요지

- 납부 연기된 사업이 연기된 납기일 도래에 따라 다시 연기 신청을 하였을 경우 재연기가 가능한지 여부 및 재연기시 이자율
- 같은 법 시행령 제19조제2항제5호 기타 지목변경사업의 범위

《회신내용》 (토지정책과-593, 2008.02.14)

- 개발이익환수에 관한 법률 제17조의 규정에 따르면 납부연기에 대하여 3년의 범위 내에서 납부연기를 할 수 있도록 규정하고 있으나 납부 연기 횟수에 대하여 별도로 규정하고 있지 않으므로 법령상 납부연기가 가능한 경우에 해당되면 재연기도 가능할 것으로 사료됩니다. 다만, 납부연기가 가능한 경우에 해당하는지 등에 구체적 판단은 원칙적으로 부과징수권자가 판단할 사안입니다
- 납부 재연기에 대한 이자는 같은 법 제17조제3항에 의거 유예된 기간에 대하여 대통령이 정하는 정기에금이자율에 상당하는 금액을 가산하여야 하며, 같은 법 시행령 제19조제2항제3호의 지목변경이 수반되는 개발사업은 같은 법 시행령 별표1 제9호의 사업을 말합니다.

5. 납부의 독촉과 체납처분

가. 납부의 독촉

1) 연체가산금

■ 질의요지

납부기한이 2005. 2월인 개발부담금에 대하여 납부기한이 지난 2005. 5월에 분할납부허가를 하였고, 납부의무자는 최초 분할납부기일인 2005. 12월까지 납부하지 아니하였음.

「개발이익환수에 관한 법률」 제19조 제3항은 “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 정기에금이자율만 가산)하여야 하는 지 여부.

《회신내용》

납부기한인 2005. 2월까지 부담금을 납부하지 않았으므로 「개발이익환수에 관한 법률」 제18조 제2항 및 국세징수법 제21조, 제22조에 따라 3%의 가산금과 월 1.2%의 증가산금이 2005. 5월 분할납부허가시까지 가산됩니다.

2005. 12월 분할납부를 체납하였으므로 이때부터 다시 증가산금이 가산됩니다.

■ 질의요지

분할납부허가 현황

- 부과금액 : 238,226,940, ● 허가 : 6회분할(39,704,490), ● 이자율 : 년10%
- 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 건의시 1회분의 납부금액(39,704,490+1,985,224=41,689,714)에 대해서만 조정이 가능한 지

《회신내용》 토정 58383-1025(1998.6.29)

개발이익환수에관한법률 제16조의 규정에 의거 개발부담금의 납부의무자는 부과일부터 6월이내에 개발부담금을 납부하도록 되어 있고, 같은법 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

건축물의 임시사용승인일을 부과종료시점으로하여 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)

개발이익환수에관한법률시행령 제17조의 규정에 의거 부담금을 정정하는 경우에는 부담금의 체납에 따른 가산금은 정정된 금액을 기준으로 산정하는 것임.

■ 질의요지

개발부담금을 기한내 납부하지 아니하여 징수한 가산금은 어디에 귀속되나

《회신내용》 (토재 58323-909. 95.12.16)

개발이익환수에관한법률 제4조제1항의 규정에 의거 징수된 개발부담금의 100분의50에 상당하는 금액은 개발이익이 발생한 토지가 속하는 지방자치단체에 귀속되고, 이를 제외한 나머지 개발부담금은 토지관리및지역균형개발특별회계에 귀속하도록 되어 있으므로, 같은법 제18조제2항의 규정에 의거 징수된 가산금은 국가(토특회계)에 귀속됨.

나. 체납처분

■ 질의요지

개발부담금을 체납하여 『국세체납처분의예』에 의하여 공매한 경우에 매각대금 배분 순위

《회신내용》 (토재 58383-52. 97.1.22)

개발이익환수에관한법률 제3조의 규정에 의하면 개발부담금 부과대상사업의 시행으로 발생하는 개발이익은 개발부담금으로, 그밖의 개발이익에 대하여는 토지초과이득세로 징수하도록 되어있어 개발부담금과 토지초과이득세는 부과 대상에 차이가 있을뿐 부과 목적과 성격은 동일하므로 개발부담금의 납부의무자가 지정된 기한까지 납부하지 아니하여 국세체납처분의 예에 의하여 징수하는 경우의 개발부담금에 대한 공매대금의 배분순위는 토지초과이득세와 같이 국세와 같은 순위로 보아야 할 것임.

■ 질의요지

개발부담금 체납액에 대해 서울보증보험(주) 발행 이행보증보험으로 담보제공시 기존 압류부동산에 대한 압류해제가 가능한지 여부.

《회신내용》

개발이익환수에관한법률 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.

제3절 물 납

1. 물납청구의 제한

1) 물납대상

■ 질의요지

개발부담금 납부는 법 제16조제2항 및 시행령 제18조에 의거 물납이 가능하도록 되어 있으며, 개발부담금부과·징수업무처리규정 제18조에서는 물납 가능 토지의 종류를 명시하고 있으나 “공용청사부지등 특정용도로 사용이 지정된 토지의 물납은 제한(제18조제2항제3호)”하고 있으므로, 동 규정과 관련하여 “종교시설용지”가 이에 해당되는지

《회신내용》 토정 58383-863(1998.6.8)

개발이익환수에관한법률 제16조제2항의 규정에 의거 개발부담금은 당해 부과대상토지 및 그와 유사한 토지에 의하여 물납이 가능하도록 되어 있고, 다만 개발부담금부과·징수업무처리규정(건설교통부훈령 제116호) 제18조의 규정에 의거 “도시계획시설로 결정된 토지”나 “공용청사부지등 특정용도로 사용이 지정된 토지”는 물납대상에서 제외하도록 되어 있으나, 위 규정에서 물납대상에서 제외되는 “특정용도”란 공공목적용도 등과 같이 추후 공공기관외에는 처분이 곤란한 용도의 토지를 의미하므로 “종교용지”는 이에 해당된다고 볼 수 없어 물납이 가능할 것으로 판단됨.

■ 질의요지

한국토지공사가 택지개발사업에 대한 개발부담금을 물납으로 신청함에 있어, 당해 물납신청토지가 개발부담금 부과대상토지에는 속해 있으나 토지의 공급용도가 주차장시설, 자동차정류장 등으로 되어 있는 경우 물납허가가 가능한지

《회신내용》 토정 58383-1357(1998.8.27)

개발이익환수에관한법률 제16조제2항의 규정에 의거 개발부담금은 당해 부과대상토지 및 그와 유사한 토지에 의하여 물납이 가능하도록 되어 있고, 다만 개발부담금부과·징수업무처리규정 제18조의 규정에 의하면 도시계획시설로 결정된 토지나 공용청사부지등 특정용도로 사용이 지정된 토지는 물납대상에서 제외하도록 되어 있으나, 위 규정에서 물납대상에서 제외되는 특정용도란 공공목적용도 등과 같이 추후 공공기관외에는 처분이 곤란한 용도의 토지를 의미하므로, 한국토지공사가 택지를 공급함에 있어 당해 토지의 용도를 주차장 시설이나, 자동차정류장 등으로 정하여 일반에게 매각하는 토지는 이에 해당된다고 볼 수 없어 물납이 가능할 것으로 판단됨.

■ 질의요지

개발부담금 부과대상토지와 붙어있는 토지를 「개발이익환수에 관한 법률」 제18조에 따른 물납하고자 신청하였으나 관할관청에서는 유사한 토지가 아니라는 이유로 물납받는 것을 거절하고 있으므로 물납을 수용해 줄 것을 요망

《회신내용》 (토지정책과-771, 2013. 5.2)

- 「개발이익환수에 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 권한위임받은 시장·군수 또는 구청장이 결정할 사항이라고 봅니다.

- 다만, 우리부로서는 민원인의 편의를 도모하는 차원에서 귀하께서 물납신청한 토지가 다음 사항을 모두 충족할 경우 개발부담금 징수액중 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.

○ 물납토지상에 건축물이 있고 건축물도 함께 무상으로 물납가능한지 여부

■ 질의요지

개발부담금 납부의무자가 건축물이 있는 토지에 대하여 당해 건축물을 무상으로 관할관청에 소유권 이전해 주는 조건으로 물납을 희망할 경우 건축물을 철거하지 않은 상태에서 토지와 건축물을 함께 물납받아 국가소유로 소유권이전 등기를 하여도 무방한지 여부

《회신내용》 (토지정책과-3207, 2013. 9.11)

○ 「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 제18조제1항에 따르면 물납이 인정되는 토지는 “당해 부과대상 토지 또는 그와 유사한 토지로서 당해 지자체에서 직접 활용할 수 있거나 처분이 가능한 토지이어야 한다”라고 규정하고 있습니다.

○ 따라서, 건축물에 대하여서는 일단 철거를 시킨 상태에서 토지만을 물납받는 것이 바람직하다고 봅니다. 또한 위 대상토지에 대하여서는 국가는 직접 활용할 계획이 없음을 알려 드리오니 이점 참고하시기 바랍니다.

2) 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 있는지의 여부
2. 위 토지를 물납허가할 경우 소유권을 지방자치단체로 이전할 수 있는지의 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,

같은조 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 개발이익환수에관한법률 시행령 제18조제4항에 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 개발이익환수에관한법령이 별도의 규정을 두고 있지 아니하므로 개발이익환수에관한법령 및 관계법령의 관련 규정을 준용하여 개별공시지가를 재산정 적용하여야 할 것으로 판단됨.

제 4 장

기 타

제1절 위반행위에 대한 벌칙 등

1. 과태료

■ 질의요지

개발이익 환수에 관한 법률 제5조제1항의 각호에 해당하는 개발사업을 시행하는자는 동법 제20조에서 규정한 개발비용 산출내역서를 동법 시행규칙 제14조에 의거 부과종료시점으로 부터 25일 이내에 제출해야 하고, 동법 제25조제1항에서는 위 내역서를 제출하지 아니한자는 200만원이하의 과태료에 처한다고 규정하고 있으며, 건설교통부훈령(개발이익환수에관한법률에의한과태료부과기준에관한규정)제2조제1항에서는 구체적으로 산출내역서 제출 경과일수에 따라 일정금액 이하를 부과하도록 규정하고 있는 바, 이 규정이 강행규정인지 여부

《회신내용》 (토재 58323-598. 95.8.12)

건설교통부훈령 "개발이익환수에관한법률에의한과태료부과기준에관한규정"에서 개발비용산출내역서를 법정기한내에 제출하지 않은 경우에 과태료 부과기준을 기간 경과일수에 따라 차등을 두고, 다만 재해 등으로 불가피한 사정이 있는 경우 부과기관이 그 정상을 참작할 수 있도록 하였는바, 이는 부과기관으로 하여금 납부의무자의 위반정도에 따라 부과금액에 차이를 둠으로써 위반자는 물론 부과기관간에도 과태료부과에 형평성을 기하려는데 그 목적이 있는 것이므로 부과기관은 재해등 위 정상참작사유에 해당되는 경우가 아니라면 강제규정으로 해석 처분하는 것이 타당함.

■ 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