

Ministry of Land,  
Infrastructure and Transport

2017

# 토지업무편람

2018. 5.



국토교통부



# 목차

2017 토지업무편람

## 제1장 일반현황 ..... 1

- 1. 조직연혁 ..... 3
- 2. 조직 및 주요업무 ..... 7
- 3. 소관 법령 ..... 9
- 4. 예산 현황 ..... 14
- 5. 위원회 및 산하기관·협회 등 현황 .....15

## 제2장 2018년도 주요 업무계획 ..... 21

- 1. 정책성과 ..... 23
- 2. 2018년도 주요 업무계획 ..... 28

## 제3장 주요 업무현황 ..... 39

### ● I. 토지정책 ..... 41

- 1. 부동산서비스산업 ..... 43
- 2. 토지거래허가제 ..... 47
- 3. 부동산거래 신고제도 ..... 58
- 4. 개발이익환수제도 ..... 66
- 5. 공공용지 취득·보상 ..... 79

- 6. 한국토지주택공사 ..... 96
- 7. 외국인 부동산 취득 제도 ..... 98

**II. 부동산산업 ..... 109**

- 1. 부동산투자회사 ..... 111
- 2. 부동산중개업 ..... 121

**III. 부동산평가 ..... 141**

- 1. 가격공시 등 부동산 공적조사 ..... 143
- 2. 감정평가제도 ..... 168
- 3. 감정평가업계 선진화 ..... 182
- 4. 한국감정원 현황 ..... 187

**IV. 부동산개발정책 ..... 191**

- 1. 택지개발 제도 ..... 193
- 2. 택지수급계획 ..... 211
- 3. 택지의 공급 ..... 213
- 4. 공모에 의한 공공·민간 공동택지개발사업 제도 ..... 221
- 5. 신도시 개발사업 ..... 227
- 6. 지속 가능한 신도시 계획기준 ..... 235
- 7. 신도시별 사업현황 ..... 249
- 8. 공공토지의 비축 ..... 262
- 9. 부동산개발업 ..... 270
- 10. 건축물 분양제도 ..... 282

제 1 장

일 반 현 황

1. 조직연혁 / 3
2. 조직 및 주요업무 / 7
3. 소관 법령 / 9
4. 예산현황 / 14
5. 위원회 및 산하기관·협회 등 현황 / 15



## 1 조직연혁

- '62.2.18 (건설부 신설)
  - 계획국, 국토보전국, 수자원국, 관리국 등 4국 15과 신설
- '73.3.14 (국토계획국에 토지정책과 신설)
  - 계획국에서 개편('68.7.24)된 국토계획국에 토지정책과 신설
    - ※ 국토계획국은 국토이용관리관(국장급)과 5개과(국토계획과·지역계획과·토지정책과·토지이용계획과·공원과)로 구성
- '79.6.15 (토지국 신설)
  - 토지국을 신설하여 국토계획국의 토지정책과를 흡수하고, 토지행정과 및 지가조사과 신설
    - ※ 국토계획국은 국토계획관(국장급)과 5개과(국토계획과·대도시권정비과·지역계획과·토지이용계획과·자연공원과)로 구성
- '81.11.2 (토지국에 토지개발과 신설)
  - '73.3.14. 신설되었던 산업입지국(입지계획과·단지조성과·공업용수과·공업항과)의 단지조성과를 토지국의 토지개발과로 개편하여 이관 (입지계획과는 국토계획국의 산업입지과로 흡수)
    - ※ 토지국은 토지행정과·토지정책과·토지개발과·지가조사과로 구성
- '83.9.7 (토지국에 단지조성과 신설)
  - 토지국에 단지조성과를 신설, 국토계획국의 산업입지과를 흡수하고 토지개발과를 택지개발과로 개편, 지가조사과는 폐지하여 토지정책과에 흡수
    - ※ 토지국은 토지행정과·토지정책과·단지조성과·택지개발과로 구성

- '90.1.29 (지가조사국 및 토지관리과 신설)
  - 토지국에 토지관리과를 신설, 지가조사1과 · 지가조사2과 · 지가전산과로 구성된 지가조사국 신설
    - ※ 토지국은 토지행정과 · 토지정책과 · 토지관리과 · 단지조성과 · 택지개발과로 구성
  
- '90.3.26 (토지국에 토지재정과 신설)
  - 토지국에 토지재정과를 신설, 택지개발과를 주택국으로 이관, 토지행정과를 보상기준과로, 단지조성과를 입지계획과로 개편
    - ※ 토지국은 토지정책과 · 토지관리과 · 토지재정과 · 보상기준과 · 입지계획과로 구성
  
- '90.12.31 (중토위 사무국 신설 및 보상기준과 폐지)
  - 토지국의 보상기준과를 폐지하고, 중토위 사무국 신설
    - ※ 토지국은 토지정책과 · 토지관리과 · 토지재정과 · 입지계획과로 구성
  
- '94.5.4 (지가조사국 폐지)
  - 지가조사국을 폐지하고, 토지국에 지가심의관실을 설치하여 지가조사과와 지가전산과를 흡수하고, 입지계획과를 국토계획국으로 이관
    - ※ 토지국은 지가심의관과 토지정책과 · 토지관리과 · 토지재정과 · 지가조사과 · 지가전산과로 구성
  
- '94.12.23 <정부조직개편(건설교통부=건설부+교통부)>
  - 지가심의관이 폐지되고 지가전산과가 기획관리실(전산통계담당관실)로 이관, 지가조사과가 지가조사1 · 2과로 분할
    - ※ 토지국은 토지정책과 · 토지관리과 · 토지재정과 · 지가조사1과 · 지가조사2과로 구성



- '98.2.28 (국민의 정부 제1차 조직개편)
  - 토지국의 토지재정과를 폐지, 지가조사1과 및 지가조사2과를 지가제도과로 통합, 토지이용계획과가 국토계획국에서 토지국으로 이관
    - ※ 토지국은 토지정책과·토지이용계획과·토지관리과·지가제도과로 구성
- '99.5.24 (국민의 정부 제2차 조직개편)
  - 토지국의 토지이용계획과 폐지, 비정규조직으로 NGIS팀을 토지국에 설치(토지이용계획업무는 토지정책과로, 수용보상업무는 토지정책과에서 토지관리과로 이관)
    - ※ 토지국은 토지정책과·토지관리과·지가제도과·NGIS팀으로 구성, 2000.9.4 토지국내에 『국토이용체계개편방안팀』을 설치하여 통합국토이용계획법제 제정업무를 담당
- '02.1.1 (「국토의계획및이용에관한법률」 제정·시행)
  - 국토의 난개발 방지 및 효율적 관리를 위한 「선계획-후개발」 체제 도입 등을 목적으로 국토이용관리법과 도시계획법의 통합법인 「국토의 계획및이용에관한법률」 제정·시행
  - 동법 제정 시행과 동시에 국토이용관리업무를 주택도시국(도시정책과)으로 이관
- '05.9.1 <정부조직개편 (본부장·팀제 개편)>
  - 토지국을 토지기획관으로 개편하고, 토지기획관 밑의 토지정책과를 토지정책팀, 토지관리과를 토지관리팀, 지가제도과를 부동산평가팀, NGIS팀을 국토정보기획팀으로 각각 개편
    - ※ 토지기획관은 토지정책팀, 토지관리팀, 부동산평가팀, 국토정보기획팀 등 4개팀으로 구성

- '06.2.10 (부동산정보분석팀 신설)
  - 토지기획관 밑에 부동산정보분석팀을 신설
  
- '07.7.6 (부동산정보분석팀 이관)
  - 주거복지본부 직제 개편에 따라 토지기획관 밑의 부동산정보분석팀을 주거복지본부 직할팀으로 이관
  
- '08.3.6 <정부조직개편(국토해양부=건설교통부+해양수산부)>
  - 토지기획관을 토지정책관으로 개편하고, 주거복지본부를 주택토지실로 하고, 주거복지본부 밑의 택지개발팀을 택지개발과로, 신도시개발팀을 신도시개발과로 명칭 변경하여 토지정책관으로 이관, 국토정보기획팀을 국토정보정책관으로 이관
    - ※ 토지정책관은 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 택지개발과, 신도시개발과 등 5개과로 구성
  
- '13.3.23 <정부조직개편(국토해양부에서 국토교통부와 해양수산부로 분리)>
  - 택지개발과와 신도시개발과를 통합하여 신도시택지개발과로 변경
    - ※ 토지정책관은 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 택지개발과, 신도시개발과 등 5개과로 구성
  
- '16.5.11 (신도시택지개발과 → 부동산개발정책과로 변경)
  - 「공공토지비축법」·「부동산개발업법」·「건축물의 분양에 관한 법률」 이관
    - ※ 토지정책관은 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 부동산개발정책과 4개과로 구성

## 2 조직 및 주요업무

### 가. 조직(4개과, 정원 40명)



### 나. 주요업무

- 토지정책과
  - 토지시장 안정을 위한 정책수립 및 연구·발전
  - 부동산서비스산업 발전계획의 수립 및 운영
  - 토지거래허가제도의 운영 및 연구·발전
  - 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상제도의 운영 및 연구·발전
  - 개발이익환수제도 운영 및 정비
  - 한국토지주택공사에 관한 사항
  - 부동산거래신고제도의 운영 및 연구·발전
  - 외국인 부동산 취득제도의 운영 및 연구·발전
  - 부동산거래관리시스템의 운영·관리

○ 부동산산업과

- 부동산투자회사제도 및 부동산금융제도의 운용
- 부동산중개업 및 공인중개사제도의 운용
- 부동산전자계약시스템 구축 및 운영
- 비주거용 부동산 임대 동향 조사
- 리츠 지도·감독 및 인가

○ 부동산평가과

- 표준지·표준단독주택·공동주택의 가격공시
- 감정평가제도의 운용
- 감정평가사 시험의 시행에 관한 사항
- 한국감정원·한국감정평가사협회의 지도·감독
- 부동산 가격비준표의 연구·개발
- 지가변동률 조사 및 토지시장 동향의 점검·분석

○ 부동산개발정책과

- 택지개발촉진 관련 법령·지침의 운용
- 택지개발지구의 지정·관리
- 택지수급계획의 수립·조정 및 택지 관련 통계의 유지·관리
- 택지개발사업에 민간참여제도의 도입·운용
- 택지정보시스템의 구축 및 운영 관리
- 신도시 정책수립 및 신도시계획기준 등 제도의 운용
- 신도시 입지선정, 개발계획·실시계획 및 광역교통개선대책의 수립
- 신도시 자족성 확보 등 특화방안 마련
- 신도시 보상·이주대책 및 기업대책의 수립
- 공공토지비축제도의 운용
- 부동산개발업제도의 운용
- 건축물 분양 제도의 운용

## 3

## 소관 법령

## 가. 법령현황

법 른	시행령	시행규칙	행정규칙(훈령·예규·지침·고시 등)
· 부동산서비스산업 진흥법(18.6.20 시행 예정)	· 동법 시행령	· 동법 시행령	
· 개발이익환수에 관한 법률	· 동법 시행령	· 동법 시행규칙	· 개발부담금 부과·징수 업무처리규정(훈령)
· 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률	· 동법 시행령	· 동법 시행규칙	· 농작물실제소득인정기준(고시)
· 부동산 거래신고 등에 관한 법률	· 동법 시행령	· 동법 시행규칙	· 부동산거래가격 검증체계 운영 및 신고 내용 조사 규정(훈령) · 부동산거래정보 운영규정(훈령) · 토지거래업무처리규정(훈령) · 토지거래허가를 받은 토지의 사후이용 관리지침(예규) · 외국인토지취득 안내 및 업무처리 지침 (고시) · 지가변동률 조사·산정에 관한 규정(훈령)
· 한국토지주택공사법	· 동법 시행령		
· 공인중개사법	· 동법 시행령	· 동법 시행규칙	· 부동산 개업공인중개사 등의 교육지침 (고시)
· 부동산투자회사법	· 동법 시행령	· 동법 시행규칙	· 부동산투자자문회사 감독규정(훈령) · 부동산투자회사 등에 관한 감독규정(훈령) · 부동산투자회사 등에 관한 검사규정(훈령) · 부동산투자회사 등에 관한 인가지침(예규) · 자산운용전문인력의 교육 및 관리에 관한 규정(예규)

법 률	시행령	시행규칙	행정규칙(훈령·예규·지침·고시 등)
· 부동산 가격공시에 관한 법률	· 동법 시행령	· 동법 시행규칙	· 표준지의 선정 및 관리지침(훈령) · 표준지공시지가 조사·평가 기준(훈령) · 개별공시지가의 검증업무 처리지침(훈령) · 지가현황도면의 작성 및 활용지침(훈령) · 표준주택의 선정 및 관리지침(훈령) · 표준주택가격 조사·산정 기준(훈령) · 개별주택가격의 검증업무 처리지침(훈령) · 주택가격현황도면의 작성 및 활용지침(훈령) · 공동주택가격 조사·산정 기준(훈령) · 표준지공시지가 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정에 관한 기준(고시) · 부동산 가격공시 등의 수수료에 관한 기준(고시)
· 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률	· 동법 시행령	· 동법 시행규칙	· 감정평가 정보체계 구축·운영지침(훈령) · 감정평가업자의 보수에 관한 기준(공고)
	-	· 감정평가에 관한 규칙	· 감정평가 실무기준(고시)
· 한국감정원법	· 동법 시행령		
· 택지개발촉진법	· 동법 시행령	· 동법 시행규칙	· 공공민간 공동 택지개발사업지침(훈령) · 공모에 의한 공공민간 공동택지개발사업 시행지침(훈령) · 택지개발업무처리지침(훈령) · 택지정보체계 구축·운영지침(훈령) · 공공민간 공동 택지개발사업 시 총사업비의 산정기준 및 적용방법(고시) · 공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법(고시) · 시설부담금 단가 산정방식 및 존치부지 범위등 적용기준(고시)

법 률	시행령	시행규칙	행정규칙(훈령·예규·지침·고시 등)
· 공공토지의 비축에 관한 법률	· 동법 시행령	· 동법 시행규칙	
· 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률	· 동법 시행령	· 동법 시행규칙	· 부동산개발 공동사업의 협약에 관한 규정(고시) · 부동산개발 전문인력의 교육에 관한 규정(고시) · 부동산개발 전문인력의 자격인정방법 및 절차 기준(고시) · 부동산개발의 표시·광고 등에 관한 규정(고시)
· 건축물의 분양에 관한 법률	· 동법 시행령	· 동법 시행규칙	· 분양사업장 설치기준(고시)
※ 소관법령 없음			· 민관합동 부동산 프로젝트금융사업 정상화를 위한 조정위원회 설치 및 운영에 관한 규정(훈령) · 신도시 자문위원회 규정(훈령)

## 나. 법률의 주요내용

법률	제정일자	주요내용
· 부동산서비스산업 진흥법(18.6.20 시행 예정)	2017.12.19	· 부동산서비스 진흥 기본계획 수립 · 실태조사 및 통계의 작성, 정보 공개 · 우수 부동산서비스사업자 인증제도 등
· 개발이익환수에 관한 법률	1989.12.30	· 개발부담금 부과기준 및 부담률 · 개발비용의 산정 · 개발부담금 부과·징수 기준
· 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률	2002. 2. 4	· 공익사업의 준비 · 협의·수용에 의한 취득 또는 사용 · 손실보상, 이의신청, 환매권 등
· 부동산 거래신고 등에 관한 법률	2016. 1. 19	· 부동산 거래신고 제도 · 외국인 부동산등 취득 신고 및 토지거래 허가 · 토지거래허가제도
· 한국토지주택공사법	2009. 5.22	· 공사의 사업범위 · 토지의 매입 및 관리 · 토지의 공급
· 공인중개사법	2014.1.28	· 부동산중개업 운영 및 관리 · 공인중개사 자격시험 제도
· 부동산투자회사법	2001. 4. 7	· 부동산투자회사 설립 및 영업인가 · 부동산투자회사 자산운용 방법 · 부동산투자회사 지도·감독
· 부동산 가격공시에 관한 법률	1989. 4. 1	· 토지·주택·비주거용부동산의 적정가격 공시 · 부동산가격공시위원회 운영
· 감정평가 및 감정평가 사에 관한 법률	2016. 9. 1	· 감정평가 및 감정평가사 제도 · 감정평가사시험, 자격 운영 · 감정평가업 운영 및 협회 지도·감독
· 한국감정원법	2016. 9. 1	· 한국감정원의 업무 범위 · 한국감정원 지도감독



법 른	제정일자	주요내용
· 택지개발촉진법	1980.12.31	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 택지개발지구의 지정</li> <li>· 택지개발사업의 시행</li> <li>· 택지의 취득·개발·공급 및 관리</li> </ul>
· 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률	2007. 5.17	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 부동산개발업의 운영</li> <li>· 부동산개발업의 관리</li> <li>· 부동산개발협회 지도·감독</li> </ul>
· 공공토지의 비축에 관한 법률	2009. 2. 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공토지비축계획 수립</li> <li>· 공공토지비축심의위원회</li> <li>· 토지은행 설립</li> <li>· 공공토지 비축절차, 비축토지의 관리·공급</li> </ul>
· 건축물의 분양에 관한 법률	2005. 4.23	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축물의 분양신고 및 수리, 분양절차</li> </ul>

## 4 예산현황

### 가. '18 예산

(단위 : 백만원, %)

세 부 사 업	'17(A)	'18(B)	증감(B-A)	
				%
계	157,569	165,713	8,144	5.2
① 주택공시가격조사	56,040	57,470	1,430	2.6
▪ 표준주택가격조사	17,383	18,258	875	5.0
▪ 공동주택가격조사	17,307	17,862	555	3.2
▪ 개별주택가격조사	21,350	21,350		0.0
② 주택행정정보화(정보화)	2,673	7,884	5,211	195%
③ 부동산투자회사 감독 및 검사지원	745	870	125	16.8
④ 지가조사	85,527	88,649	3,122	3.7
▪ 표준지공시지가조사	63,826	65,878	2,031	3.2
▪ 개별공시지가조사	11,238	11,213	-125	-0.2
▪ 임대동향조사	10,463	10,558	1,095	10.5
⑤ 부동산서비스산업 육성	1,700	500	-1,200	-70.6%
⑥ 개발부담금 징수 및 관리(지특)	10,884	10,340	-544	-5.0%

### 나. 최근 5년간 예산('14~'18)

(단위 : 백만원)

구 분	'14	'15	'16	'17	'18
계	156,886	158,695	152,118	157,569	165,713
주택공시가격조사	56,389	56,389	57,038	56,040	57,470
공동주택 가격검증 및 실거래가 지수생성	900	1,335	-	-	-
주택행정정보화(정보화)	2,390	2,417	2,829	2,673	7,884
부동산투자회사 감독 및 검사지원	400	400	500	745	870
지가조사	83,050	79,190	78,894	85,527	88,649
부동산서비스산업 육성*	535	1,500	1,400	1,700	500
개발부담금 징수 및 관리(지특)	13,222	17,464	11,457	10,884	10,340

\* 사업명칭 변경('18) : 비주거용부동산가격조사사업 → 부동산서비스산업 육성

## 5 위원회 및 산하기관·협회 등 현황

### 가. 위원회

구 분	설치근거	기 능	설치일	구성일	위원구성 (당연/위촉직)	위원장
공인중개사 정책심의위원회	공인중개사법 제2조의2	공인중개사 시험 등 공인중개사 자격·취득 에 관한 사항, 부동산 중개업의 육성에 관한 사항 등	'14.07.29	'15.2.13	11명 (1/10)	1차관 (당연직)
감정평가관리· 징계위원회	감정평가 및 감정평가사 에 관한 법률 제40조	징계, 감정평가사시험, 수수료 요율·실비의 범위, 감정평가 관련 법령의 제정·개정 등에 관한 사항의 심의 또는 의결 등	'07.07.27	'07.08.09	13명 (3/10)	민간인 (위촉직)
중앙부동산 가격공시위원회	부동산 가격공시에 관한 법률 제24조	부동산 가격공시, 공시 관련 법령의 제정·개 정, 부동산정책 등에 관 한 사항 등 심의	'89.07.01	'89.09	20명 (6/14)	1차관 (당연직)
공공토지비촉 심의위원회	공공토지의 비촉에 관한 법률 제7조	토지비촉계획, 대상 토지 선정기준, 비촉 토지 관리·공급기준 및 토지은행 예결산 등 심의·의결	'09.02.06	'09.02.06	15명 (8/7)	장관 (당연직)

### 나. 산하기관

- 한국토지주택공사 (사장 박상우, '09.5.22 통합법 제정)
- 한국감정원 (원장 김학규, '69. 4.25. 설립, '16.1.19. 한국감정원법 제정)

다. 협회

단체명	대표자	설립일	설립근거	회원수	사업목적	소재지
한국공인 중개사협회	황기현	'86.3.5	공인중개사 법 제41조	95,200여명	부동산 중개 및 거래 제도의 개선에 관한 조사·연구 및 회원과 부동산관련 종사자의 자질향상을 위한 지도와 교육에 관한 업무 등	서울 관악구 남부순환로 1722 (봉천동) 02-879-1100
새대한공인 중개사협회	최용일	'12.12.3	공인중개사 법 제41조	15,600여명	"	서울특별시 성동구 왕십리로 303 (행당동) 2층 02-585-4210
한국부동산 개발협회	문주현	'08.4.11	부동산개발 업의 관리 및 육성에 관한 법률 제29조	650여개 업체	부동산개발업의 선진 화를 위하여 개발업 관련 외국단체 등과의 협력증진사업 등	서울 강남구 테헤란로 306 (역삼동) 카이트타워 19층 02-512-4750
한국리츠 협회	정용선	'10.12.30	부동산투자 회사법 제49조의4	40개 업체	리츠제도와 관련된 정책 연구, 기획세미나, 법령· 제도개선 등	서울 강남구 논현로 406, 3층(역삼동, 벽암빌딩) 070-4616-6248
한국감정 평가사협회	김순구	'90.1.25	감정평가 및 감정평가사 에관한법률 제33조	3,846명	감정평가사 관리, 감정평가사 실무수습 의 관리 등	서울 서초구 방배로 50 (방배동) 02-521-0903

## 라. 비영리법인

법인명(허가번호)	대표자 (회원수)	허가일	사업목적	주사무소(연락처)
(사)대한부동산학회	서진형 (654명)	81.01.11	부동산학 기초이론 수립, 부동산학 저변확대와 학문적 이론·응용분야 연구	서울 서초구 신반포로 45길 55 ICM빌딩 4층 (02-3446-2101)
(사)토우회	임중수 (1,041명)	86.08.05 (건설37)	전 한국토지공사 임직원 상호간 친목과 유대를 강화하고 동 공사 발전 기여	경기 성남시 분당구 성남대로 54번길3 (구미동) (031-738-4340)
(사)국제부동산정책학회	노용호 (487명)	98.12.16 (건교37)	국제적 학술교류와 학문연구 활동을 통해 부동산학 이론을 체계화 하고 국가 및 공공기관에 자료를 제공하여 부동산정책 개발에 기여	서울 양천구 목동 중앙로 71 (목4동 762-6) 4층 (02-2645-0799)
(사)한국토지공법학회	석종현 (790명)	99.09.14 (건교46)	토지공법학 및 이에 관련된 학술의 조사·연구·발표 및 보급	서울 강남구 논현로 75길 4 (역삼동) 대명빌딩 401호 (02-553-7330)
(사)한국부동산분석학회	이창무 (368명)	99.09.14 (건교47)	부동산학의 연구와 전파를 통하여 부동산학의 발전 촉진	서울 광진구 능동로 120 건국대 상허연구관 717호 (02-450-3924)
(사)한국부동산정책학회	이성근 (100명)	00.05.08 (건교57)	부동산정책 이론과 실제에 관한 체계적 연구 및 발표, 학술토론회, 연구용역사업	서울 동대문구 경희대로 26 (회기동) 경희대 약학대학 317호 (02-533-8444)
(사)건설원가협회	이용갑 (52개사)	00.10.23 (건교65)	건설원가계산업무의 학문적 연구와 전문분야 교류, 자체교육을 통한 전문성 향상 기여	서울 서초구 동산로6길 11 (양재동) 희빌딩 401호 (02-2057-0173)
(사)한국부동산연구소	신창득 (35)	00.12.18 (건교67)	부동산학과 부동산업에 대한 실용적 연구와 그 결과 전파	서울 마포구 동교로 207 (동교동) 현우빌딩 4층 02-2057-0173~4

법인명(허가번호)	대표자 (회원수)	허가일	사업목적	주사무소(연락처)
(사)한국토지법학회	박용석 이선영 (300)	07.01.17 (건교158)	토지법학의 정립과 발전 및 부동산정책에 관한 연구	부산 해운대구 우동 1434번지 선프라자 오피스텔 635호 (051-510-2522)
(사)한국토지보상 관리회	박윤훈 (116)	07.12.31 (건교166)	보상업무의 연구 및 실무활동을 통한 전문인 양성, 부동산정책의 개발	서울 송파구 충민로 10 3층 A-02호 (02-557-8004)
(사)한국빌딩협회	조홍석 (62)	'16.8.17 (국교78)	빌딩 임대와 관리 산업의 육성과 발전을 위하여 관련 산업의 보호 와 권익 신장을 위하여 공동노력	서울 강남구 압구정로 29길 51, 301호
(사)한국부동산 경제단체연합회	국기호 (8)	'16.11.09 (국교82)	부동산 경제단체간의 상호 긴밀 한 협력 증진과 친목을 도모	서울특별시 관악구 관악로 133 101동604호
(사)한국부동산연합회	지태용	'71.11.17	부동산활동 국제적 상호연대성 확보, 부동산 관련 전문지식 보 급·이용질서 확립, 도시·국토 이용 계획 수립 기여	부산광역시 수영구 수영로 411 글로벌메디컬센터 12층
(사)한국부동산투자 자문협회	최민성	'02.01.14	부동산 투자·관리·개발 등 자 문제도 조사 및 연구, 부동산투 자 자문업계의 건전한 발전 도모	서울시 강남구 역삼동 688-5 장안빌딩 6층
(사)부동산투자분석 전문가협회	김용남	'03.01.18	부동산의 투자자문 선진화	서울시 구로구 디지털로 32가길 16 (파트너스타워2차) 1층
(사)한국부동산정보 협회	호종일	'04.11.04	부동산가계정보구축 및 제공, 부 동산정보서비스 분야 질적 향상 및 발전을 위한 연구, 회원사 보 호·이익증진	서울시 중구 중림동 500 대우디오센터 509호
(사)한국씨피엠협회	신용철	'07.03.23	부동산 자산 관리자(CPM)의 자 질 향상과 저변 확대 및 선진 부 동산 관리기법 개발	서울 강남구 역삼동 822-5 대건빌딩 607
(사)글로벌 부동산연구원	한혜근	'08.06.25	국제적인 부동산금융 관련 제도 의 연구, 개발 및 교육을 통해 국내 부동산금융시장의 전문화 및 선진화 방안을 제안	서울시 강남구 역삼동 736-58 문성빌딩 423호
(사)한국부동산개발전 문가협회	강명규	'09.04.17	부동산개발업무에 관한 각종 이 론 및 실무연구를 통해 국내 부 동산 개발산업의 발전 도모	서울특별시 강남구 테 헤란로 406 상제리센 터 A-1907호 (대치동)

법인명(허가번호)	대표자 (회원수)	허가일	사업목적	주사무소(연락처)
(사)한국부동산 산업학회	정희남	'09.07.14	부동산산업이 긍정적이고 신뢰받을 수 있도록 학계와 산업계가 공동으로 연구와 홍보를 통하여 이론과 실무지식을 개발, 보급	서울특별시 강남구 언주로 79길 13 (한국감정원 서울지사)
(사)서울부동산포럼	김관영	'09.12.09	부동산산업에 대한 지식과 정보 교류를 통해 부동산 시장의 발전을 견인하고 국가정책에 대한 조언을 통해 부동산 산업 발전에 기여	서울특별시 강남구 선릉로125길 8, 남영빌딩 2층
(사)한국부동산 경영학회	이방주	'10.04.21	부동산학 및 부동산 산업의 중개·유통·분쟁조정·중개기법 개발을 통하여 부동산 중개업의 발전을 유도	서울시 종로구 자하문 로24길 20(효자동 64) 이음빌딩 501호
(사)한국부동산 자산관리사협회	김민수	'10.08.10	부동산 자산관리산업의 선진화를 위한 부동산 조사와 연구 수행 및 부동산자산관리사의 전문적인 자격과 실무능력 검증 및 향상 도모	서울시 강남구 논현동 210-1 코빅스빌딩 5층
(사)한국부동산자산 관리학회	김용남	'10.11.22	부동산의 효율적 관리를 위한 학문적 이론과 실무적 응용방법을 연구·개발하여 부동산학의 발전과 부동산자산관리(Property Management)업의 발전에 기여	서울시 구로구 구로동 파트너스타워2 1006호
한국감정평가학회	백일현 (281명)	'01.3.17 (건교68)	감정평가이론 체계화, 국가·공공기관에 자료제공으로 부동산정책 개발 기여	서울 서초구 방배로50 (방배3동) 2층 (02-581-9648)
한국부동산연구원	공 석 (18명)	'01.5.24 (건교69)	감정평가 및 부동산 관련분야에 관한 체계적·전문적 조사·연구, 감정평가업과 부동산업 육성 발전 및 국가 경제발전 기여	서울 서초구 방배로48 (방배동) (02-520-5000)
(사)한국부동산 경제협회	한문도	'17.12.28.	부동산산업, 부동산경제 및 부동산정책 등의 올바른 이론 정립과 정책대안 제시를 하는 한편, 부동산산업의 발전과 부동산경제 활성화, 국민 주거복지 안정을 도모하여 궁극적으로 공공의 이익 실현	서울특별시 강남구 도곡로 3길 25, 315호 (역삼동, 삼성에니텔)





제2장

2018년도 주요 업무계획

1. 정책성과 / 23

2. '18년도 주요업무계획 / 28



## 1 정책성과

### ① 부동산서비스산업 발전을 위한 기반 구축

- 부동산 서비스산업의 발전기반 조성 및 체계적 지원·육성을 위해 「부동산 서비스산업 진흥법」 제정('16.12.19., 제정, '18.6.20., 시행 예정)
  - \* 주요내용 : 진흥계획, 실태조사, 전문인력, 정보공개, 우수서비스 인증, 창업지원 등
- 업체간 연계를 통해 소비자가 원하는 부동산서비스를 원스톱으로 제공하는 우수 부동산서비스사업자 인증 시범사업 시행
- 부동산서비스산업의 현황을 분석하여 정책지원 및 정보제공 강화를 위한 산업실태 조사의 조사방법 등을 설계하고 시범조사 추진
  - \* 조사대상, 모집단 선정, 표본설계, 조사표 및 조사방법 등 조사계획 수립
- 부동산 종합서비스를 제공 유도 및 소비자 불편 해소를 위해 '네트워크형 종합서비스 인증제' 인증기준 등을 마련하고 시범사업 시행('16.12~)
  - \* (입대형) 메이트플러스, 신영에셋, 푸르지오, (개발형) 코오롱글로벌, 대우건설 (거래형 법인) 한국부동산자신본리, 이알에이코리아, 알비부동산중개주식회사, 에이플러스부동산중개 (거래형 개인) 동양부동산공인, 경일공인, 하나공인, 센스빌공인, 꽃과숲공인, 중앙공인, KB부동산공인
- 통계청의 산업분류체계 개편을 요청하여 제10차 개정안에 부동산산업을 독자적 대분류로 하고, 세분류로 부동산투자자문업 신설
  - \* 제10차 개정안은 '17.1.13. 고시하였고 '17.7.1.부터 시행 예정

## ② 부동산 거래 신고제도 정비 및 실거래가 공개 확대

- 분양계약 등을 신고대상으로 추가\*하는 등 부동산 거래신고법 하위법령을 개정하여 시행('17.1)
  - \* 주택분양권·부동산 매매만 신고 → 부동산(건축물·토지 포함) 분양권 및 분양계약(주택·건축물·토지)을 신고 대상으로 추가, 외국인 토지 → 건축물 취득도 신고
- 다운계약 등 부동산 실거래가 허위신고 적발 효율성 향상을 위해 자진신고자 과태료 감면제도('17.1) 및 신고포상금제('17.6) 시행
  - \* 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정('16.12.2.개정, '17.6.3.시행)
- 거래 투명성 확보를 위해 투기과열지구 3억원 이상 주택거래 시 자금조달 및 입주계획 신고 의무화('17.9)
- 시장투명화를 위해 상업·업무용 부동산 실거래가 공개 확대('17.10, 실거래가 홈페이지) 및 토지 단독주택 부동산 실거래가 공개 확대방안 마련('17.11)

## ③ 토지보상제도 합리화

- 보상관련 업무 효율성 제고 및 불법보상투기 억제를 위한 현장조사시 드론 활용방안 마련·시행('16.2~, 총16개 사업)
- 보상재결업무를 체계적으로 수행하기 위해 재결정보시스템을 구축하고, 이에 관한 업무 위탁 및 위탁비용 지원 근거 마련('17.3)
- 토지수용 실태파악을 위해 최근 5년 간 수용재결 사례 일제조사 실시('17.8~11)
  - \* 국가·지자체 등 총 67곳의 최근 5년간 공익사업 3,822개를 대상으로 토지수용·협의 취득 비율, 수용보상금, 수용면적 등 조사·분석

#### ④ 리츠산업 활성화 방안 본격 추진

- 1인 주식소유 한도 완화 및 상장리츠 특별 관계자 거래 완화를 위한 법률 개정, 상장절차 완화 및 공모의무 강화 등 제도 개선
  - \* 비개발·위탁관리형리츠에 대해 예비심사 생략('17.10 가계부채 대책)
- 이를 통해 리츠 총자산 30조원 달성(11월말 기준) 등 가시적 성과
- 투자정보 공개 확대 및 리츠 건전성 강화를 위한 리츠정보 시스템 개선 완료('17.6)

#### ⑤ 감정평가업계 경쟁력 강화

- 공정경쟁 촉진과 중소형 법인의 경쟁력강화를 위해 대형 법인 요건 및 공사업무 참여요건 완화
  - \* (대형 감정평가법인) 분사무소개수 7→5개, 분사무소별 최소 평가사수 5~12→5~10인 (공시 참여요건) 소속 평가사 수 50인→30인 이상 등
- 지자체·공공기관 대상 설명회 개최(총 7회, '17.4~7.) 등 감정평가업자의 독립성 확보를 위한 감정평가 추천제 활성화 추진

#### ⑥ LH 재무구조 개선

- LH 통합 이후 사업 구조조정과 원가절감, 사업방식 다각화, 총력판매 등 강도 높은 자구노력과 임대주택 등 손실사업에 대한 정부지원 확대 등으로 부채 절대규모가 '14년부터 4년 연속 감소 중
- 부채감축계획('14~'17)을 차질 없이 추진한 결과, '13년말 대비 총부채 11조원, 금융부채 30조원, 금융부채비율 161%p 감축

(단위 : 조원)

구 분	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
자 산	130.0	147.9	158.5	167.8	173.4	171.6	169.9	172.3	173.7
부 채	109.2	121.5	130.6	138.1	142.3	137.9	134.2	133.3	130.9
이자부담부채 (증감)	75.1	91.6 +16.5	97.8 +6.2	103.9 +6.2	105.6 +1.8	98.5 -7.1	89.9 -8.6	83.1 -6.8	76.3 - 6.8
회계상부채	34.1	29.9	32.8	34.2	36.7	39.4	44.3	50.2	54.6
자 본	20.8	26.4	27.9	29.6	31.1	33.7	35.7	39.0	42.8
부채비율	525%	461%	468%	466%	458%	409%	376%	342%	306%
이자부담부채비율	360%	347%	350%	351%	340%	292%	252%	213%	179%
당기순이익	0.7	0.5	0.8	1.2	0.7	0.8	1.0	2.2	2.8

7 부동산시장 안정과 소비자 보호를 위한 제도개선

○ 오피스텔 청약과열 문제 해소를 위해 「건축물분양법」 개정('17.10, '18.1.25 시행) 및 하위법령 개정 완료('18.1, 8.2 부동산대책 포함)

\* 오피스텔 전매제한 및 거주자 우선분양 확대, 인터넷 청약 의무화 등

- 입주전 사전점검 도입 등 소비자 보호를 위한 제도개선(시행령 개정, '17.10)

○ 부동산개발업 등록·실적 관련 업무를 전문기관에 위탁, 처리주체를 일원화하여 정보의 정확성·신뢰도 제고 추진(시행령·규칙 개정 '17.5, 위탁시행 '18.1)

○ 택지지구내 단독주택용지 청약과열 문제 해소를 위한 전매제도 및 공급 방식 개선 추진(택촉법 시행령 개정, '17.12)

\* (전매제한 강화) 공급받은 가격 이하 전매 금지, (공급방식 개선) 경쟁입찰로 전환

⑧ 안정적 택지공급을 위한 택지개발 제도개선 및 신도시 추진

- 준공 후 지구단위계획 변경 제한 완화를 통해 공공임대주택 공급확대 지원 및 신재생에너지 설비 설치 활성화 도모(지침개정, '17.12)
- 지형도면 고시절차 명시(택촉법 개정안(황희 의원) 발의, '17.12), 시설 부담금 산정기준 마련(택촉법 시행령 개정, '17.12) 등 제도 미비점 보완
- 파주운정(6월), 위례(7월), 동탄2(10월), 고덕(12월) 등 주요 신도시의 개발·실시계획 변경을 통해 수요를 반영한 택지개발·공급 추진

## 2 2018년도 주요 업무계획

### 가. 부동산 서비스 산업 육성

#### ㉠ 부동산 서비스산업 육성 인프라 구축

- 「부동산서비스산업 진흥법」 제정('17.12)에 따라 산업정책위원회, 전문인력 양성, 우수서비스사업자 인증 등 세부사항을 규정한 하위법령 제정('18.6)
- 종합서비스 시범인증 운영을 성공적으로 추진(우수사례 전파)하고, 성과 분석 등을 거쳐 본 인증, 인증기관 지정 등 본 사업 착수('18.下)
- 산업의 건전한 발전을 지원하여 양질의 일자리가 창출 될 수 있도록, 중장기(5개년) 진흥 기본계획을 수립하여 발전 방향 제시('18.12)
  - \* 주요범위(진흥법 제5조) : 정책 기본방향, 분야별 진흥 정책, 연구·개발 촉진, 통계 및 정보체계 구축, 고용 및 창업 촉진, 전문성 인력 양성강화, 정보공개 등
- 전통산업(중개·감평 등), 융복합산업(리츠·펀드 등) 등의 산업 현황·국내외 사례 등 실태조사 및 부동산산업 동향지수 발표
  - \* 정례적 시범조사 등을 통해 공신력 확보(통계청 승인통계 추진)
- 부동산 서비스산업이 중소기업 지원 대상에 포함되도록 제도개선 추진



**② 리츠 공모·상장 활성화**

## ○ 대형 공모·상장리츠 조성 지원

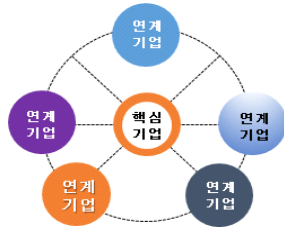
- 대형 공모·상장리츠 조성을 유도하여 일반국민의 리츠 투자를 확대하고 '22년까지 리츠투자자산 50조원을 달성
- 사모리츠 합병을 통한 공모 전환·대형 공모리츠 조성 지원 및 개인투자자에 대한 투자접근성 확대방안 마련
- 상장예비심사 제외, 우선주발행허가 등 공모·상장리츠 조성을 지원하고, 특정금전신탁의 리츠투자 조건을 완화(공모의무 면제 등)

## ○ 리츠 신용평가 도입 등 안정적 성장기반 마련

- 연기금의 공모 면제요건을 축소하고, 리츠검사 전담조직 검토 및 리츠 신용평가제를 도입 등 안정적 성장기반을 마련
- 개인투자자 : 신용평가회사(한국기업평가 등)의 등급평가로 리츠의 안정성·수익률을 판단할 수 있는 전문정보를 제공
- \* 미국·싱가포르·일본 등 리츠 선진국에서 이미 시행중이며 한국의 펀드의 경우 채권형·단기금융형 펀드에 신용평가를 실행 중

**③ 우수 부동산서비스사업자 인증(네트워크형 부동산 종합서비스 인증)**

- 기존 업무영역을 유지하면서도 업체간 연계 등을 활용하여 부동산 종합서비스를 원스톱으로 제공하는 경우 우수 서비스 기업으로 인증
- 대상 : 종합서비스 네트워크內에서 주된 서비스를 제공하는 핵심(core) 기업에 대하여 인증 및 인증마크 부여



<네트워크형 부동산 종합서비스 구조도>

- **핵심기업** : 네트워크형 부동산 종합 서비스에서 핵심 서비스를 제공하는 주된 사업자(실질적 인증 대상)
- **연계기업** : 핵심서비스와 관련된 지원 서비스를 제공하는 협력 사업자

- 유형 : 핵심서비스에 따라 개발관리형, 임대관리형, 거래관리형(법인형, 개인 사업자형)으로 운영

#### 4 부동산산업 창업 활성화

- 부동산업은 자금지원 등 중소기업 지원대상에서 제외(중기부)되고 있으나, 창업 활성화 및 산업육성을 위해 지원대상에 포함될 수 있도록 협의
- 창업 활성화 분위기를 조성하고 확산하기 위해 부동산 관련 공공데이터 활용 창업경진대회를 확대 개최
  - 창업캠프를 통해 전문가 자문, 창업 노하우 전수 등 프로그램을 실시 하여 우수 아이디어의 실제 창업화와 사업지속을 지원
- 부동산 관련 경기전망, 업황 등 종합적 시장 상황을 지수화(BSI)하여 예비창업자 등에게 정보제공
  - 부동산업 관련 약 3천개社를 대상으로 경기업황, 경영실적 및 활동(매출액, 고용, 자금사정 등) 등 조사

## 나. 부동산 소비자 보호 강화

### ① 상가 임차인 보호 강화

- 상가 임차인 보호 강화의 정책적 기반을 강화하는 한편, 정책과 법령을 유기적으로 연계하기 위해 상가임대차법을 법무부와 공동소관 추진
- 계약갱신요구권 행사기간(現 5년) 연장, 철거·재건축 시 임차인 보호 방안 도입 등 현행 제도의 합리적 개선 방안 마련
  - 상가임대차법 T/F를 관계부처와 함께 구성하여 세부 방안 논의
- 상가 임대차 시장 안정과 임차인 보호 강화를 위한 공적역할 확대 방안을 검토하여 관계부처 협의를 거쳐 법령개정 추진

### ② 인터넷 부동산 허위매물 방지

- 부동산 허위·과장광고 여부 『검증기능』 강화
  - 중개대상물 표시·광고 시 명시하여야 하는 항목을 추가·확대하여 중개 서비스 소비자의 알권리 강화
  - 소비자가 해당 중개사무소에서 적법하게 중개가능한 자를 알 수 있어 무자격·무등록 중개행위로 인한 소비자 피해 사전 차단 가능
- 장기적으로는 부동산 전자계약을 활성화하여 거래완료된 매물을 즉시 필터링 가능토록 하여 사전검증 강화

- \* 전자계약이 활성화되면 소비자나 부동산 업체에서 매물로 표시·광고된 물건의 거래완료 여부, 주변 시세와의 정합성 등을 실시간으로 파악

○ 중개사에 대한 인센티브 부여, 교육 강화

- 전자계약 체결, 행정처분 전력 無, 중개사고 전력 無인 공인중개사에 대해 우수공인중개사(假) 인증 추진
- \* 공인중개사들에게 정부시책을 선도적으로 도입하고 적법한 중개행위를 할 유인을 제공
- 부동산 허위·과장광고 근절을 위해 허위·과장광고 유형 및 기준, 제재수준 등을 교육

③ 부동산 전자계약 활성화

○ 공공부문을 당사자로 하는 부동산 거래 시 전자계약 확대 추진

- 자산관리공사 등 공공기업 대상으로 전자계약을 확산하고, 공유재산 전자계약 시범사업 등 지자체로 확산 도모
- 지방공기업, 주택 등 전자계약 성공사례 발표회 및 정책간담회 실시
- \* 공기업 부동산계약 : LH 41만건, SH 9만, 캡코 0.5만 등 연간 50여만건

○ 공인중개사 단체와 협력하여 중개거래시 전자계약 확산

- 한국공인중개사협회의 매물 포털 '한방'과 부동산거래 전자계약시스템을 연계하여 공인중개사의 참여 확산

- 주택도시기금 용자 및 주택보증공사의 분양보증을 받는 주택사업자에게 “분양·임대시 전자계약 체결”을 적극 권고(16년 13만호)
- 주택도시기금 대출금리 할인 등 인센티브 강화
  - 주택구입 및 전세자금 대출을 위한 디딤돌대출, 버팀목대출 금리 0.1% 인하(1년 한시)
    - \* 취급기관 : KB국민, 우리, 신한, KEB하나, NH농협, IBK기업은행, 주택금융공사
  - 기 시행중인 전자계약시 대출금리 0.2%할인 참여 은행(現 8개) 확대
  - 우수 중개업소 및 지자체, 공기업 등 선정 표창

#### ④ 비주거용 건축물 분양 소비자 보호

- 수익형 부동산의 무분별한 분양행태에 따른 피해 예방을 위해 현황을 조사하고 합리적 규율방안을 마련
  - \* 호텔, 병원, 도서관 등은 집합건물법에 따라 구분등기가 가능하여 개별 분양 증가 추세(다만 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 중 호텔업은 분양 불가)
  - 분양형 호텔(숙박업(생활)) 등의 개별분양의 적정성 여부 검토 및 분양 신고 대상 확대 검토 등 분양행태 개선방안 마련
- 허위·과장 분양광고에 따른 소비자 피해 방지를 위해 분양 소비자 보호방안을 마련('18.12.)
  - \* 「건축물분양법」상 분양광고 체계 개선 등 분양소비자 보호규정 신설 등

## 다. 부동산 시장질서 확립

### ① 부동산 거래 질서 확립

- 다운계약, 불법전매 등 불법행위 단속의 실효성 확보
  - 부동산 거래시장의 상시 모니터링, 현장점검 등을 지속적으로 실시하고, 투기과열이 심각한 경우 토지거래허가구역 지정을 적극 검토
  - 경찰청, 국세청 등 관계기관의 조사 연계·자료 공유 등 추진
  - 과태료 등 불법거래에 대한 전산관리, 자금조달계획에 대한 모니터링 방안 등을 마련하여 단속의 실효성 강화
- 실거래가 정보의 공개를 단계적으로 확대하고, 실거래 신고의 온라인 창구 일원화 등 국민편의 제고를 위한 부동산거래관리시스템 정비 추진

### ② 감정평가수수료체계 개선

- 감정평가업무의 객관성 및 공정성을 확보하고, 업자간 경쟁을 통한 시장의 확대 및 고품질 대국민 서비스 제공을 위한 수수료 체계 개선
  - 감정평가액 기준으로 일률적으로 구성된 현행 수수료 체계를 유형·목적별 세분화를 통해 합리적 기준개선안을 마련

**③ 부동산 공시가격 신뢰성, 균형성 개선**

- 경제상황, 국민적 공감대 등 매년 정책 환경을 종합 고려하여 공시가격 현실화 수준을 점진적 상향 추진
- 가격대별 형평성을 제고하기 위하여 고가 단독주택의 표준주택 선정 비율을 늘리고, 가격상승률을 평균 대비 상향
- 토지·주택과 달리 공시제도가 도입되지 않은 비주거 부동산의 공시를 위한 기술적·제도적 사항 준비

**④ 부동산개발업 건전성 강화**

- 개발업체 공시정보(개발실적·재무정보)의 정확성 및 신뢰도 제고를 위한 다양한 개선방안 마련\* 추진
  - \* 개발업체 공시정보 확대, 실적자료 검증체계 개선 등
- 위탁업무 편람 마련, 실태점검 및 지자체 의견수렴 등 위탁기관 관리 강화 및 제도개선 사항 도출 추진
- 지자체 담당자 인식 제고, 수요자 안내 강화 및 유관 시스템 연계를 통한 미등록 개발업체 영업행위 점검 등 개발업 등록 정상화 추진
- 전문인력 인정 기준 명확화\* 등 개발업 전문인력 관리체계 개선 검토
  - \* 학위 및 건설기술자 인정범위 정비, 전문인력 자격증빙 현실화 등

## 라. 수요자 중심의 토지제도 개편

### ① 토지구제 합리화

#### ○ 토지수용 및 보상제도 합리화

- 토지수용으로 인한 과도한 재산권 침해를 방지하기 위하여 토지수용 대상사업에 대한 공익성 검증체계\* 구축 추진

\* 중앙토지수용위원회에 토지수용 대상사업의 신설 및 개폐 등에 대한 심의기능 신설 등

- 국제 간 토지수용제도 비교연구 등을 통해 보상기준 적정성 등을 검토

#### ○ 개발부담금의 체계적 관리('18.6 시행령 개정·시행)

- 개발부담금 종료시점지가 감정평가업자 검증제도 도입에 따른 검증 생략 대상, 검증절차·방법, 검증수수료 지급기준을 구체화
- 개발부담금 납부수단으로 신용(직불)카드 추가에 따른 납부대행기관의 지정, 지정 취소, 대행수수료 등 명시
- 개발부담금 부과 후에도 개발비용으로 인정 가능한 비용항목 결정

### ② 환경변화에 부응하는 신도시 개발

#### ○ 신도시별 택지·주택 계획물량의 차질없는 공급을 통해 공공부문의 안정적인 택지·주택 공급역량 확보

\* 신도시 계획변경을 통해 용지수요와 주변상황 등 여건변화를 효과적으로 반영



○ 토지은행을 활용한 신규 택지지구 용지확보 지원

\* 공공개발용 토지 비축제도를 활용, 지구내 용지보상 후 공급을 추진

### ③ 중장기 공공택지 수급계획 마련

○ 민간택지 공급, 택지소요량 등 수급분석을 바탕으로 중장기 공공택지 수급계획 마련

- 주거복지로드맵에 따른 임대주택용지 확보 필요성 등 여건변화 반영

○ 토지은행적립금(2.4조원)을 토지은행 자본금으로 전입하여 자기자본 확충으로 인한 공급가격 인하로 사업 활성화 추진

\* 자본금 전입근거 마련(법령 개정, ~'16.6) → 기재부 협의를 거쳐 전입 추진

- 토지비축과 금융을 결합한 토지연금제도 추진 방안을 마련하여, 수급 조절용 비축을 도입하면서 고령자의 안정적 소득을 지원

### ④ 새정부 국정과제 이행을 위한 LH 재무관리

○ 부채증가 시그널 집중 모니터링·면밀한 중장기 재무관리계획 수립·재정지원 확대 등을 통해 LH 재무건전성 유지 노력

- '14~'17년 동안 부채감축계획을 적극 추진한 결과, '13년말 대비 총부채 11조원, 금융부채 30조원, 금융부채비율 161%p 감축

- \* (총부채) ('10) 122조원 → \*\*\* → ('13) 142 → ('14) 138 → ('15) 134 → ('16) 133 → ('17) 130.9
- \* (금융부채) ('10) 92조원 → \*\*\* → ('13) 106 → ('14) 99 → ('15) 90 → ('16) 83 → ('17) 76.3
- \* (금융부채비율) ('10) 347% → \*\*\* → ('13) 340% → ('14) 292% → ('16) 213% → ('17) 179%

- 부동산 시장상황과 LH 자산매각 상황 매월 점검, 공공주택지구 40개 신규조성 등에 따른 발생가능 부채 증가와 채권발행 상황 등 모니터링
- '18년 중장기 재무관리계획 수립 시 면밀한 재무추정이 이루어지도록 점검하고 임대주택 지원단가 인상 등을 통해 재무상태 개선 추진

제 3 장

주요업무 현황

I. 토지정책 / 41

II. 부동산산업 / 109

III. 부동산평가 / 141

IV. 부동산개발정책 / 191



# I . 토 지 정 책

1. 부동산 서비스산업 / 43
2. 토지거래허가제 / 47
3. 부동산거래 신고제도 / 58
4. 개발이익환수제도 / 66
5. 공공용지 취득 · 보상 / 79
6. 한국토지주택공사 / 96
7. 외국인 부동산 취득 제도 / 98



## 1 부동산 서비스산업

### 가. 개 요

#### 1) 개 념

- 부동산서비스 제공을 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업

\* “부동산서비스” : 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위

#### 2) 목 적

- 우리나라 부동산산업의 전체 규모는 선진국의 절반 수준

\* 전산업 대비 매출액(% , 개발업 제외) : 한국 0.5 vs 미국 1.0, 일본 2.3, 영국 1.5

- 대부분 기업이 영세(93.4%가 10인 이하)하고, 임대·관리업 등 성장이 미흡, 중개, 감정평가 등도 공급자 중심의 단절적 서비스

\* 전산업 대비 임대관리업 사업체 비율(%) : 한국 0.97 vs 미국 2.42, 일본 4.77

- 상업·업무용 부동산 정보공개 미흡, 다양한 시장 지수 부족 등으로 부동산 시장 투명성도 낮은 것으로 평가

- 부동산 서비스산업의 발전기반 조성 및 체계적 지원·육성을 통해 부동산 산업의 경쟁력 제고 필요

### 3) 근거

- 「부동산서비스산업 진흥법」(18.6.20 시행 예정) 등

\* 법안 제정 추진 경과 : 「부동산서비스산업 발전방안」 수립('16.2.3), 부동산산업 발전 워킹그룹 및 업계 의견수렴, 법률전문가 의견수렴('16.5~6), 법안 발의('16.11.15), 「부동산서비스산업 진흥법」 제정('17.12.19. 공포, '18.6.20. 시행), 하위법령 제정 추진 중

## 나. 제도내용

- 부동산서비스 정의
  - '부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위'로 정의
- 진흥계획 수립
  - 부동산서비스산업 발전을 위한 5개년 기본계획 및 연도별 세부계획 수립, 중요정책을 심의·조정하는 부동산서비스산업 정책위원회 설치
- 정보 공개
  - 국가 및 공공기관 등이 보유하고 있는 부동산 정보를 효율적으로 공개, 부동산 관련 정보의 민간 활용 촉진
- 실태조사 및 통계의 작성
  - 부동산서비스산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위하여 실태조사 근거 마련
  - 부동산서비스산업 진흥을 위해 부동산서비스산업 통계 작성·관리



- 전문인력의 육성 및 관리
  - 부동산서비스분야의 전문인력의 육성·관리 및 교육훈련 등에 관한 시책 수립, 전문인력 양성기관 지정 가능
- 연구·개발
  - 부동산서비스산업 연구개발 활성화 및 투자 확대를 위한 시책 수립·추진 및 연구 수행에 필요한 지원 가능
- 우수 부동산서비스사업자 인증
  - 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 우수 부동산서비스 인증 기반 마련
  - \* 인증의 취소, 심사 대행기관 지정, 인증서·인증마크 등에 대한 세부규정 마련
- 창업 지원 및 해외 진출
  - 부동산서비스산업의 국제협력 및 해외시장 진출을 추진하기 위한 기술교류, 전시회, 연구개발 등 사업 지원 가능
  - 부동산서비스산업 중소기업의 창업을 촉진하고 창업자의 성장·발전을 위하여 지원 가능

## 다. 2018년 주요계획

- 부동산서비스 산업을 체계적으로 육성하기 위한 「부동산서비스산업 진흥법」을 시행하기 위한 하위법령 마련 등 제도 기반 구축('18.6~)
- 「부동산서비스산업 진흥법」 제정('17.12)에 따라 체계적인 산업발전을 지원하기 위한 기본계획('18~'22)을 수립·시행('18.12)
- 종합서비스 시범인증 운영을 성공적으로 추진(우수사례 전파)하고, 성과 분석 등을 거쳐 본 인증, 인증기관 지정 등 본 사업 착수
  - \* 예비인증 기업의 성과 분석, 환류 등 시범인증 사업의 효율적 수행 지원 및 인증기준 보완 등 본 인증 준비를 위한 관리용역 추진('17.8~'18.7, 한국감정원)
- 부동산업이 중소기업 지원대상에 포함될 수 있도록 제도 개선 협의·추진
- 부동산서비스산업 실태조사 시범조사 결과 분석·연구 및 조사 계획 수립 및 실태조사 추진
  - \* 부동산산업 실태조사를 위한 기반 구축을 위해 부동산 산업 실태 조사체계 구축 사전연구 수행(국토연, '16.7~'17.6)
- 개발, 분양, 거래, 관리 등 부동산서비스산업 쉰 단계에서의 소비자 보호를 위한 연구('17.7~'18.3)를 통해 소비자 권익 보호 방안 마련
  - \* 종합컨퍼런스, Job Fair 동시 개최 등 산업 발전 모색 및 청년 일자리 창출 유도
- 부동산 산업의 중요성을 부각하고 종사자의 자긍심 고취 및 이미지 쇄신을 위해 부동산산업의 날 행사 개최('18.11, 잡페어, 컨퍼런스 등)

## 2 토지거래허가제

### 가. 개 요

#### 1) 개 념

- 토지거래허가구역의 지정 및 해제와 토지거래허가구역내 토지에 관한 소유권·지상권 등을 유상으로 이전·설정하는 계약에 관하여 허가를 하는 제도

#### 2) 목 적

- 국토의 효율적이고 균형 있는 이용·개발과 보전을 위하여 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가의 급등 또는 그러한 우려가 있는 지역에 대한 관리를 통한 투기방지 도모

#### 3) 근 거

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(제10조~제23조)
  - \* 재생사업지구 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조의16

### 나. 연 혁

- 1) 「부동산 투기억제와 지가안정을 위한 종합대책」('78.8)에 따라 「토지거래허가·신고제」 도입(「국토이용관리법」 개정, '78.12)
- 충남 대덕연구단지개발지역(28km<sup>2</sup>)에 대하여 토지거래허가구역을 최초 지정('85.7)

- '97년말부터 시작된 외환위기로 부동산시장이 크게 위축되어 토지시장을 활성화하고자 전국의 토지거래신고구역을 전면 해제('97.12)하고, 건교부장관이 지정한 토지거래허가구역도 모두 해제('98.4)
- 외환위기 직후 경기회복기에 토지의 투기적 거래가 성행하여 '98.11월 전국에 지정된 개발제한구역을 토지거래허가구역으로 전면 지정
- '02년 외환위기 극복 후 경기회복세 및 저금리 기조와 맞물려 토지에 대한 투기수요가 증가하여 11월 수도권외의 녹지·비도시지역을 대상으로 허가구역 지정
- '04.7월, 「허가받은 토지의 사후이용관리지침」 제정  
(건교부 예규 제22호, '04.7.22)
  - \* 사후이용실태의 조사 방법, 시기, 사후 조치 등 처리기준 제시
- 국토계획법 시행령 개정(대통령령 제18680호, '05.1.15)
  - \* 허가대상면적 기준 강화(녹지지역 200㎡→100㎡, 미지정지역 180㎡→90㎡, 농지 1,000㎡→500㎡, 임야 2,000㎡→1,000㎡, 기타 500㎡→250㎡)
- 국토계획법 시행규칙 개정(건교부령 제426호, '05.1.19)
  - \* 농업용 토지 취득 거주요건(6월) 신설
- 국토계획법 시행규칙 개정(건교부령 제472호, '05.9.20)
  - \* 임야 취득요건 중 연접시 시·군·구 거주자 제외
- 국토계획법 개정('05.12.7)
  - \* 이행강제금제 마련, 업무처리기간 명확화, 신고포상제 도입, 선매토지의 가격산정 요건 현실화, 토지취득자금 조달계획 제출 의무화)

- 국토계획법 시행령 개정('05.11.11)
  - \* 이용의무기간 신설(농업용 2년, 임업용 3년, 주거용 3년, 개발용 4년, 현상보존 등 5년)
- 국토계획법 시행령 개정('06.3.23)
  - \* 공익사업 편입 농지의 대체취득 범위 확대(연접시·군 → 80km), 이행명령제 및 이행강제금제 도입, 신고포상제 도입)
- 국토계획법 시행규칙 개정('06.3.28)
  - \* 임야 및 농지의 취득 사전 거주요건 강화(6개월 → 1년)
- 국토계획법 시행령 개정('08.1.31)
  - \* 외국인도 토지거래허가를 받고 매매계약을 체결하도록 함
- 국토계획법 시행령 및 시행규칙 개정('08.9.25)
  - \* 불가피한 사유에 대하여 도시계획위원회에서 인정할 경우 이용의무 면제
  - \* 다른 법률에 따른 행위허가시 허가권자와 사전협의를 한 경우 이용목적변경 신청 의제 처리, 공유재산을 일반경쟁 입찰로 처분하는 경우 허가제 적용 제외
  - \* 임야 및 농지의 취득 사전거주요건 완화(1년→6개월)
- 국토계획법 시행령 개정('09.7.7)
  - \* 상가·오피스텔 최초 분양 시 및 회사 분할 시 토지거래허가제 적용 제외
  - \* 허가구역에서 임대목적으로 하는 토지취득을 제한적으로 허용
- 국토계획법 시행령 개정('11.3.9)
  - \* 준산업단지, 지식산업센터 분양시 토지거래허가제 적용제외
  - \* 공장, 주택을 실제 본인이 이용할 경우 일부 임대허용
- 국토계획법 시행령 개정('12.10.29)
  - \* 농지취득거래 허가기준을 농업경영인 주소지로부터 20km 이내에서 30km 이내로 확대 조정

- 국토계획법 개정('13.7.16. 개정, '14.1.16. 시행)
  - \* 허가구역 지정권 시·도 위임→이양(허가구역이 동일한 시·군·구 안의 일부지역인 경우)
  
- 국토계획법 시행령 개정
  - \* 이용의무기간 임업용 3년에서 2년으로 완화('15.1.6), 자기 거주용 주택용지 및 복지·편익 시설용 2년으로 일원화('15.7.6)
  - \* 허가구역 지정권 시·도 이양(허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우)
  
- 국토계획법 시행규칙 개정('15.6.30)
  - \* 농업·임업·축산업·수산업용 토지취득 시 6개월 거주요건 삭제, 주민등록요건은 필요
  
- 국토계획법의 토지거래허가 관련 내용을 폐지하고 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」로 통합(2017. 1. 20. 시행)

## 다. 제도내용

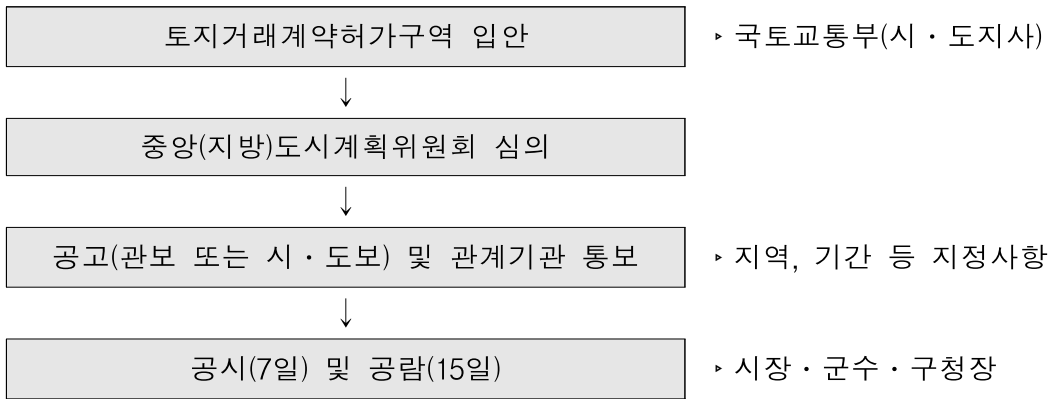
### 1) 토지거래허가구역 지정 및 해제

#### ○ 대상

- 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가의 급등 또는 그러한 우려가 있는 아래의 지역

- 도시계획 등 토지이용계획이 수립되거나 변경되는 지역
- 법령의 제·개정, 또는 폐지로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
- 법령에 의한 개발사업이 진행 또는 예정된 지역과 그 주변지역
- 그 밖에 국토부장관 또는 시·도지사가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 및 관계 행정기관의 장이 요청하는 지역

- 지정기간 : 5년 이내(재지정 가능)
- 지정권자·지정절차 : 국토부장관(시·도지사)



○ 허가구역 지정효과

- 일정규모 이상 토지거래는 시·군·구청장의 허가 필요

지역		허가대상 면적
도시지역	주거지역	180㎡초과시
	상업지역	200㎡초과시
	공업지역	660㎡초과시
	녹지지역	100㎡초과시
	용도지역의 지정이 없는 지역	90㎡초과시
도시지역외	농지	500㎡초과시
	임야	1,000㎡초과시
	농지 및 임야이외의 토지	250㎡초과시

- 실수요자에게만 취득이 허용되며, 용도별로 2~5년간 허가받은 목적대로 이용할 의무발생

※ 토지거래허가기준 및 이용 의무

용도	허가기준	이용 의무 기간	이용실태조사	비고
주거용지	· 자기거주용 당해지역: 무주택 세대주 또는 기존 주택 처리 계획 다른지역: 자기 거주 또는 추가 취득 사유를 구체적·객관적 소명	2년	· 주민등록 등 거주요건, 기존 주택 처분 계획 이행여부 · 주거용 건물 건축 여부	
주민복지 (편익)시설	· 근린생활, 의료, 교육연구, 복지, 운동, 문화 및 집회시설 등	2년	· 개발착수 여부 · 허가용도 사용 여부	
농업·축산업 ·임업·어업	· 본인거주 주소지 30km 이내 (대체 농지 80km 이내) · 농지취득자격증명(농지법 8조) 또는 요건 충족	2년	· 주민등록 등 거주요건 · 농지 임대, 위탁영농, 휴경, 체험영농 등 여부 · 기타 농업경영계획서 기재사항 이행여부	
공익 또는 도시계획 적합 사업 시행	· 그 사업 시행 등에 대해 관계행정 기관 허가·승인	4년	· 개발착수 여부 · 허가용도 사용 여부	
대체토지 취득	· 본인 거주지 80km 이내 농지	2년	· 대체된 토지의 이용 목적과 동일한지 여부	협의 취득, 수용
현상보존용	· 나대지·잡종지 등 개발금지(규제) 토지	5년		

○ 허가구역 해제요건

- 토지시장안정으로 지정사유가 없어졌을 경우
- 관계 시·도지사(시장·군수·구청장)가 해제 또는 축소를 요청하고 그 요청이 이유 있다고 인정되는 때

○ 해제절차 : 허가구역 지정과 동일(기간만료 시는 자동해제)

2) 토지거래계약허가 절차

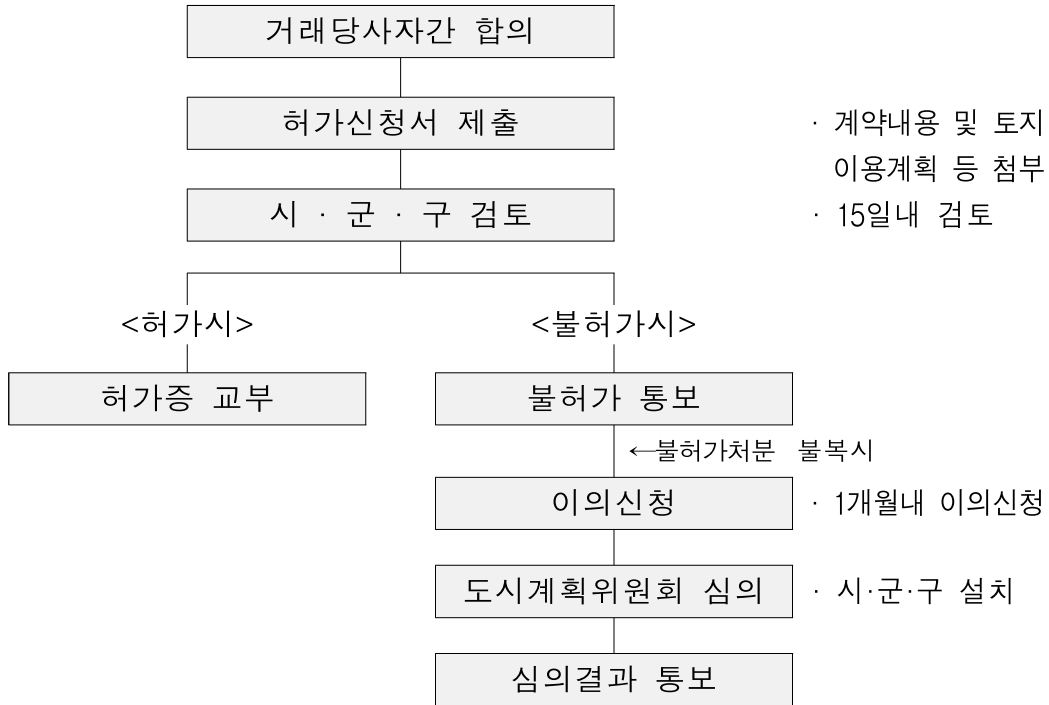
○ 허가권자 : 관할 시장·군수·구청장(경제자유구역은 시·도지사)

○ 허가대상

- 허가구역 내 토지에 관한 소유권·지상권 등을 유상으로 이전·설정 하는 계약을 체결하고자 하는 경우



○ 허가절차



\* 토지거래계약허가 후 거래계약을 체결하여야 하며, 등기신청 시 허가증을 첨부

- 허가의 신청

- 신청 : 거래당사자(매도·매수자)가 공동으로 신청
- 허가권자 : 시장·군수·구청장
- 허가신청서 기재사항 : 계약내용, 토지의 이용에 관한 계획

- 당사자의 성명 및 주소
- 토지의 지번·지목·면적·이용현황 및 권리설정 현황
- 토지의 정착물인 건축물·공작물 및 입목 등에 관한 사항
- 이전 또는 설정하고자 하는 권리의 종류
- 계약예정금액
- 토지의 이용에 관한 계획
- 토지취득 소요자금 조달계획

- 조사 : 접수 후 지체 없이
- 처분 : 15일 이내 허가 또는 불허가
  - 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면 통지
  - 다만, 선매협의절차가 진행 중인 때에는 15일 이내에 그 사실을 신청인에게 통지
- \* 아무런 조치가 없는 때에는 당해 기간(15일)이 만료한 날의 다음날에 허가가 있는 것으로 봄

## 라. 주요실적

- '13.5.24. 지가 안정세와 허가구역 장기 지정으로 인한 주민 불편을 감안하여 국토부 지정 토지거래허가구역(1,098.69km<sup>2</sup>)의 56.1%에 해당하는 616.319km<sup>2</sup>를 해제
  - \* 국토 면적 대비 허가구역 면적 1.1% → 0.5%
- '14.2.6. 장기간 사업이 지연된 국책 사업지와 사업추진이 불투명한 지자체 개발사업지 등을 포함하여 허가구역 287.228km<sup>2</sup> 추가 해제
  - 국토부 지정 허가구역(482.371km<sup>2</sup>)의 59.5%에 해당하며, 이에 따라 허가구역은 우리나라 국토 면적(100,188km<sup>2</sup>)의 0.5%에서 0.2%로 줄어들
- '14.11.10. 개발계획이 없거나, 이미 완료된 지역, 개발이 곤란한 지역 등 허가구역 45.688km<sup>2</sup> 추가 해제(국토 면적 대비 허가구역 면적 0.15%)
- '15.12.14. 개발사업 종료·취소된 지역, 보전산지 및 국공유지 등 개발 및 투기 가능성이 낮은 지역에 대해 허가구역 38.95km<sup>2</sup> 해제(국토 면적 대비 허가구역 면적 0.11%)

- '17.5.31. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행에 따라 허가구역 지정 권한이 변경됨에 따라 기존 국토부에서 지정한 허가구역 110.51km<sup>2</sup> 중 시·도가 걸쳐 있는 세종과 대전 유성지역 44.55km<sup>2</sup>를 재지정하고, 다른 허가구역은 각 시·도지사가 재지정 또는 일부 해제

\* 국토부 지정 허가구역 110.37km<sup>2</sup> 중 64.09km<sup>2</sup>(서울 27.29km<sup>2</sup>, 경기 9.623km<sup>2</sup>, 부산 25.627km<sup>2</sup>)의 지정권자가 시·도지사로 변경

## 마. 2018년 주요계획

- 토지거래허가구역 조정
  - 국토부가 지정한 토지거래허가구역의 지정기간 만료일이 '18.5.30. 도래함에 따라 국토부 지정 허가구역의 재지정 여부 검토
  - 국토부 지정 허가구역은 대전·세종지역 총 44.55km<sup>2</sup>
- 조정기준 및 검토
  - 부동산거래신고법의 조정 기준에 따라 존치여부 검토

### < 부동산거래신고법의 허가구역 조정 기준 >

- (지정 기준) 투기성행·지가급등(우려) 지역으로 ① 토지이용계획이 수립·변경되는 지역, ② 토지이용 행위제한 완화·해제 지역, ③ 개발사업 진행·예정지역, ④ 투기우려 지역
- (해제 기준) 지정사유 소멸 또는 지자체장의 해제 요청이 이유 있다고 인정되는 경우

## 바. 관련 통계

(2018. 3월 기준, 단위: km<sup>2</sup>)

구분	합계	국토부*	지자체(지정사유)	
<b>합계</b>	<b>395.894</b>	<b>45.385</b>	<b>350.509</b>	
서울	27.298	-	27.298	수서 역세권, 구룡마을 개발사업, 서초 보금자리지구 등
인천	-	-	-	
경기	6.754	-	6.754	제2판교테크노밸리, GTX대곡역세권, 남양주그린스마트밸리 등
부산	37.184	-	37.184	연구개발특구, 항공클러스터, 에코델타시티, 둔치도 개발사업지, 명지예비지 등
대구	1.298	-	1.298	위티폴리스 개발사업, 율하도시첨단산업단지
광주	3.176	-	3.176	평동3차산단 개발사업, 도시첨단산업단지, 광주송정역 개발사업 등
대전	9.743	7.099	2.644	구봉지구 도시개발구역, 갑천지구 친수구역, 평촌 일반산업단지, 국방산업단지 등
울산	19.223	-	19.223	강동관광지구, 신불산로프웨이 설치지구, 반송일반산업단지, 에너지융합산업단지 등
세종	38.286	38.286	-	행복도시 건설, 국방산업단지 연접지
강원	26.089	-	26.089	동계올림픽 특구, 동해안권 경자구역, 수월에너지융합클러스터 등
충북	14.185	-	14.185	경제자유구역, 충주첨단산업단지, 오송제3생명과학산단, 충주안리지구 등
충남	0.703	-	0.703	서천도시개발사업
전북	4.140	-	4.140	새만금개발사업, 정읍최첨단의료복합산단
전남	14.610	-	14.610	경자구역 산단개발, 서산온금재정비촉진지구, 선월하이파크단지, 첨단문화복합단지 등
경북	27.686	-	27.686	영일신항배후산단, 신경주역세권, 경자구역, 영천투자선도지구, 경산도시첨단산단
경남	56.723	-	56.723	창원로봇랜드, 보배연구지구, 제동지구, 국가항공산단, 나노융합국가산단 등
제주	108.796	-	108.796	제2첨단과학산단, 제주 제2공항개발사업지구

\* 허가구역은 동일 시도내는 시도지사 지정, 그 외에는 국토부장관이 지정

## ※ 전국 토지거래허가구역 변동('10~'18.3월)

(단위: km<sup>2</sup>), '16년 국토면적(남한): 100,340km<sup>2</sup>

구 분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	18.3
국토부	4,496	2,343	1,099	482	149	110	45	45	45
지자체	1,104	785	658	553	317	362	377	353	351
합계	5,600	3,128	1,757	1,035	467	472	422	398	396
비율 (%)	5.58	3.12	1.75	1.03	0.47	0.47	0.42	0.40	0.39

### 3 부동산거래 신고제도

#### 가. 개 요

##### 1) 목적

- 부동산거래 시장의 투명성 확보 및 공평과세 기반 구축

##### 2) 추진배경

- 부동산거래시 실거래가격을 확보하여 공평과세를 실현하고 부동산 투기를 원천적으로 봉쇄하기 위한 제도 도입
- 양도소득세, 취득세 등을 낮추기 위해 실제 거래가격보다 낮거나 높게 이중계약서를 작성하는 관행을 없애기 위해 실거래가로 신고하는 제도를 '05.7.29 도입, '06.1.1부터 시행

#### 나. 연 혁

##### 1) 법적근거

- 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조부터 제6조, 제25조의2 및 제28조 부터 제29조
  - \* 신고대상 부동산의 종류, 신고기한, 신고내역 조사, 신고가격 검증, 신고포상금, 과태료, 자진신고
- 동법 시행령 제3조, 제4조, 제18조부터 제21조 및 시행규칙 제2조부터 제6조, 제20조의2, 제21조
  - \* 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정함

## 2) 법령 연혁

- 「부동산중개업법」을 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」로 전면개정('05.7.29. 법률 제7638호)
- 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 개정 ('06.12.28. 법률 제8120호) : 분양권·입주권거래 신고대상, 신고 조사권 부여
- 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 개정 ('08.6.13. 법률 제9127호) : 신고의무 추가, 신고내용 조사 강화
- 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 개정 ('13.6.4. 법률 제11866호) : 신고의무가 없는 자의 거짓신고와 거짓신고를 조장·방조한 자에 대한 과태료 도입('13.12.4. 시행)
- 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제정 ('14.1.28. 법률 제12376호) : 공인중개사법과 부동산 거래신고에 관한 법률로 분리, '14.7.29. 시행 예정
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제정 ('16.1.19. 법률 제13797호) : 부동산거래신고제와 외국인토지취득신고제, 토지거래허가제 등 부동산 관련 제도 근거 일원화, 부동산 공급 및 전매계약으로 신고대상 확대 및 자진신고자에 대한 과태료 감면제 도입('17.1.20. 시행)
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정 ('16.12.2. 법률 제14340호) : 부동산 거래가격 허위신고에 대한 신고포상금제 도입('17.6.3. 시행)

## 다. 부동산거래 신고제도 내용

## 1) 제도 주요 내용

- (신고대상) 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제2조 및 제3조에 따른 부동산 및 부동산 공급(분양)·공급자 지위(분양권등)에 대한 매매(전매)계약
  - 부동산의 매매계약 : 토지 또는 건축물 (제2조제1호)

- 부동산의 공급계약 및 전매계약 : 「주택법」 등 7개 법률\*에 따른 부동산에 대한 공급계약 및 공급자 지위 매매계약(전매)

\* 법 시행령 제3조제3항 : 건축물의 분양에 관한 법률, 공공주택특별법, 도시개발법, 도시 및 주거환경정비법, 산업입지 및 개발에 관한 법률, 주택법, 택지개발촉진법

※ 거래신고 제외 대상 등

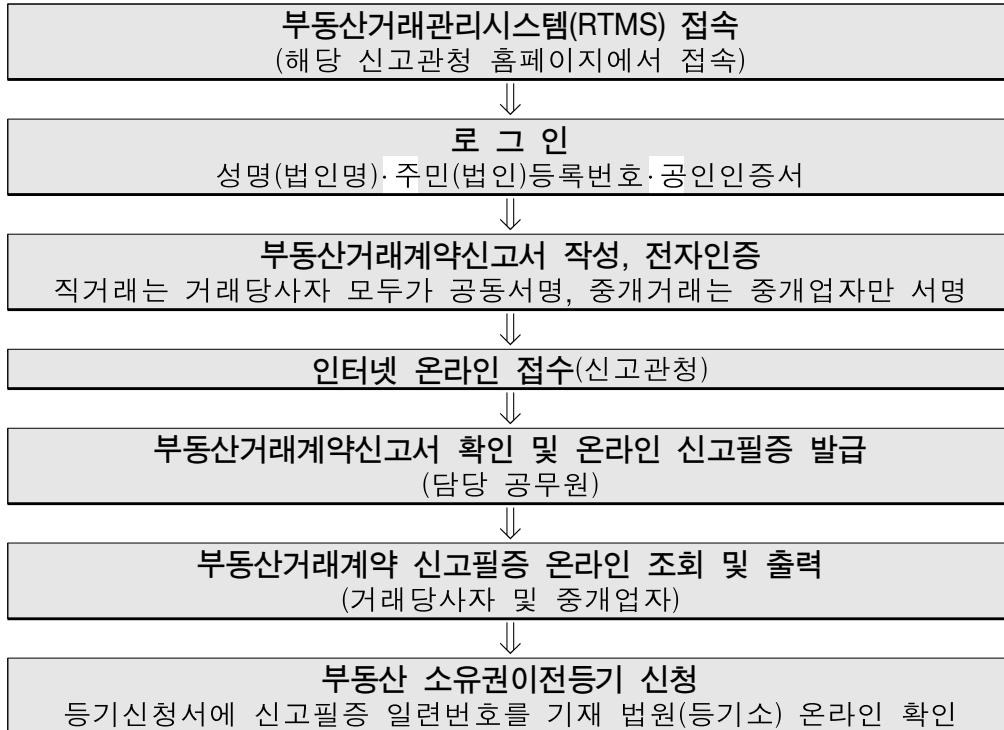
- 판결, 교환, 증여, 신탁/해지, 7개 법률 이외 공급(전매)계약 제외 (다만, 부동산등기특별조치법 제3조에 의한 검인신고는 필요)
- (신고기한) 매매계약 체결일부터 60일 이내
- (신고기관) 당해 부동산 소재지 시·군·구청(이하 '신고관청')
- (신고효력) 부동산 거래신고 후 신고필증을 교부받게 되면 「부동산 등기특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 의제 처리
- 이에 따라 소유권이전등기 신청시 신고필증 필수첨부
- (신고가격 검증) 동법 제5조에 따라 검증체계(신고가격을 검증하는 기준 가격 산정) 구축은 국토교통부, 신고가격 검증은 신고관청 담당
- (검증내역 과세자료 활용) 동법 제5조제3항에 따라 신고내역의 검증 결과를 세무관서(국세청, 지자체 지방세과)에 통보하여 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료 활용
- (신고 조사) 동법 제6조에 따라 신고관청 조사 대상자에게 실제 거래가격 등의 확인을 위하여 소명자료 제출을 요구할 수 있음
- (조사시 제출서류) 동법 시행령 제6조에 따라 신고관청 조사 대상자에게 실제 거래가격 등의 확인을 위하여 소명자료 제출을 요구할 수 있음
- 거래대금의 지급을 확인할 수 있는 입금표 또는 통장 사본



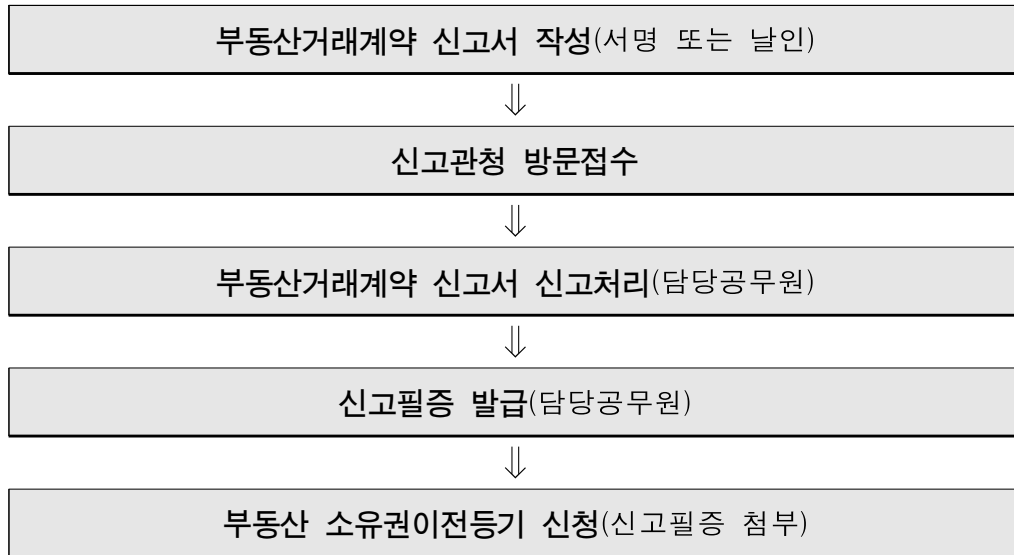
- 매수인이 거래대금의 지급을 위한 대출, 정기예금 등의 만기수령 또는 해약, 주식·채권 등의 처분을 증명할 수 있는 서류
- 매도인이 매수인으로부터 받은 거래대금을 예금 외의 다른 용도로 지출한 경우 이를 증명할 수 있는 서류
- 그 밖에 거래당사자 간에 거래대금을 주고받은 것을 증명할 수 있는 서류
- (신고가격 활용) 부동산 시장동향 파악, 양도세, 취득세 등 거래세의 부과 기초자료로 활용
- (신고위반 조치) 동법 제28조에 따라 가격 허위신고는 부동산등의 취득가액 100분의 5 이하의 과태료, 지연신고는 500만원 이하 과태료 부과

## 2) 부동산거래 신고 절차 및 방법

- (인터넷 신고 절차)



○ (방문 신고 절차)



라. 2017년 주요실적

- 「부동산 거래신고에 관한 법률」상 부동산 거래신고, 「외국인토지법」상 외국인의 토지취득 신고·허가, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 토지거래허가 등 부동산거래 관련 제도의 근거를 일원화하는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제정 시행(17.1.20)
- 허위신고에 대한 신고포상금 제도 도입 등에 대한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정 시행(17.6.3)
- 8.2. 대책에 따른 후속조치를 위해 투기과열지구에서 3억원 이상의 주택 거래 시 매수인이 자금조달계획 및 입주계획서를 제출하도록 하는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 하위법령 개정 시행(17.9.26)

- 실거래 신고내역 정밀조사 및 분양권 거래 상시(일단위) 모니터링 실시
  - 부동산 신고내역 정밀조사 및 상시 모니터링 결과, 허위신고 등 7,263건 (12,757명) 적발
  - '17년 1월에 도입된 자진신고자 과태료 감면제도 시행을 통해 연말까지 887건의 자진신고를 접수, 이 중 795건에 대해 총 116억원의 과태료를 부과
  - 자진신고자 과태료 감면제도, 관계기관 합동 부동산거래조사팀 운영, 부동산 특별사법경찰 등을 통한 현장단속 강화 등으로 실거래신고 불법행위 적발의 실효성 강화
- 8.2 대책 후속조치로 자금조달계획서 등 부동산 거래신고 관련 부동산 불법행위 집중조사(9.26~12.31,투기지역(12개) 중심)
  - \* 국토부, 국세청, 금감원, 감정원, 경찰청 합동 「부동산거래조사팀」 구성·운영
- 상업/업무용 실거래가 공개 고도화 시행('17.10월)
  - 기존 공개항목에서 도로명, 지번, 도로조건, 전산공부(토지이용계획확인원, 토지대장, 건축물대장) 추가 공개

#### 마. 2018년 주요계획

- 허위신고 검증 강화
  - 주요 혁신도시에 대한 상시검증 체계 강화 및 국토부·지자체·국세청 등 합동점검 강화
  - 정밀 검증 대상 확대 및 허위신고 건에 대하여는 국세청 통보·추가 검증 실시

1) 부동산 거래신고 현황 ('06.1월 ~ '18.2월)

구분	건축물(건수)			토지		
	공동주택	단독주택	기타(상가등)	건수	면적(m <sup>2</sup> )	
계	23,468,930	11,233,478	1,477,348	2,079,978	8,678,126	16,241,366,026

구분	건축물(건수)			토지		
	공동주택	단독주택	기타(상가등)	건수	면적(m <sup>2</sup> )	
계	20,858,281	9,963,480	1,336,747	1,735,333	7,822,721	14,860,923,319

2) 부동산 실거래가 신고금액별 분석 ('06.1월 ~ '18.2월)

(단위 : 건수)

유형별	금액별	계	5천만원 이하	5천-1억	1억-3억	3억-5억	5억-10억	10억초과
		합계	23,468,930	7,334,147	4,067,718	8,205,777	2,356,253	1,122,447
건축물	계	14,790,804	1,626,233	2,850,831	7,001,393	2,083,508	950,623	278,216
	공동주택	11,233,478	895,110	2,261,692	5,790,409	1,637,061	563,906	85,300
	단독주택	1,477,348	305,830	220,302	477,992	213,146	205,847	54,231
	기타	2,079,978	425,293	368,837	732,992	233,301	180,870	138,685
토지		8,678,126	5,707,914	1,216,887	1,204,384	272,745	171,824	104,372

## 3) 시도별 부동산 거래신고 건수 ('06.1월~'18.2월)

(단위 : 건수)

구 분	계	건축물			토지
		공동주택	단독주택	기타(상가 등)	
계	23,468,930	11,233,478	1,477,348	2,079,978	8,678,126
서울	2,611,352	1,771,696	230,529	446,615	162,512
부산	1,410,196	960,200	118,194	171,317	160,485
대구	808,763	553,091	93,089	58,082	104,501
인천	1,172,729	819,819	48,188	138,477	166,245
광주	620,363	433,375	56,516	41,385	89,087
대전	485,105	338,926	45,493	45,864	54,822
울산	522,198	306,984	34,040	31,110	150,064
세종	95,520	53,110	2,398	6,023	33,989
경기	5,291,170	2,878,304	212,992	583,976	1,615,898
강원	1,191,804	324,559	70,416	86,447	710,382
충북	964,240	327,708	69,106	48,421	519,005
충남	1,402,237	476,062	64,655	65,142	796,378
전북	1,211,976	376,153	69,644	50,855	715,324
전남	1,390,191	289,075	77,789	56,135	967,192
경북	1,869,995	495,805	122,695	78,509	1,172,986
경남	1,998,885	736,800	131,981	131,352	998,752
제주	422,206	91,811	29,623	40,268	260,504

## 4 개발이익환수제도

### 가. 개 요

#### 1) 개념

- 개발사업의 시행 등으로 개발이익이 발생할 경우 정상지가 상승분을 초과하는 부분 중 일정부분을 국가가 환수하는 제도

#### 2) 제도도입 배경 및 목적

- '80년대 후반 지가상승과 토지투기 만연으로 인한 소득구조의 불균형과 계층간 갈등 초래로 인해 사회문제로 등장
- 개발사업으로 인한 불로소득을 환수하여 토지투기를 방지하고, 토지 효율적인 이용을 촉진하여 국민경제의 건전한 발전을 도모

### 나. 연 혁

- 1) 1990년대 초 택지초과소유부담금제, 토지초과이득세와 함께 토지 공개념의 일환으로 개발이익환수제도 도입 : 1990. 1. 1

\* 「개발이익환수에 관한 법률」 제정('89.12.30. 법률 제4175호)

- 2) 개발이익환수제도 일시정지 조치(1차)

- IMF 외환위기에 따른 건설경기 활성화를 도모하기 위하여 1998. 9. 19~1999. 12. 31까지 개발부담금 부과 중지

- 3) 개발이익환수제도 일시정지 조치(2차)

- 경기활성화 및 준조세 경감방안으로 수도권인 경우 2004.1.1 ~2005.12.31까지, 비수도권인 경우 2002.1.1~2005.12.31까지 면제

- 4) 개발비용 산정 시 표준비용 적용제도 도입 : 2011. 11. 20
- 사업면적이 2,700㎡이하인 경우 국토교통부장관이 고시하는 단위면적당 표준비용을 적용하여 개발비용 산출
- 5) 개발부담금 한시감면 조치 : 2014. 1. 14
- 계획입지사업(택지개발·주택건설, 산업단지, 관광단지, 도시개발·지역개발·도시환경정비, 교통시설 및 물류시설용지조성, 체육시설(골프장 건설, 경륜장·경정장 설치 포함) 부지조성사업)에 대하여 2014.7.15~2015.7.14 까지 개발부담금을 수도권 50% 감면, 지방은 면제
- 6) 개발부담금 한시감면 3년 연장, 주한미군 공여구역 주변지역 등 및 접경지역에서 시행하는 개발부담금 경감 : 2015. 8. 11
- 계획입지사업 한시감면 3년 연장(2015.7.15~2018.6.30)
  - 주한미군 공여구역 및 반환공여구역이 소재한 읍·면·동에서 시행하는 개발사업 및 접경지역 중 비무장지대, 민간인통제선, 해상의 북방한계선과 잇닿아 있는 읍·면·동에서 시행하는 개발사업 50% 경감
- 7) 주한미군 공여구역 주변지역 등 경감 대상 지역 추가 : 2015. 12. 29
- 공여구역 또는 반환공여구역이 소재한 읍·면·동 지역에 연접한 읍·면·동 지역 경감 대상 추가하되, 동 지역의 경우 법 시행전에 확정된 공여구역주변지역 등 발전종합계획에 따라 시행하는 개발사업만 경감
- 8) 개발부담금 물납 인정 대상 추가 및 양도소득세, 법인세 과세정보 요청 근거 신설 : 2016. 1. 19
- 물납 인정 대상에 건축물 추가 : 토지 → 토지 또는 건축물
  - 개발비용 산정시 세무관서에 양도소득세, 법인세 과세정보 요청 근거 신설

- 9) 부과대상 기준면적 한시적('17.1.1~'19.12.31) 조정 : 2016. 12. 30
- 특별시 또는 광역시의 지역중 도시지역 : 660m<sup>2</sup> → 1,000m<sup>2</sup>
  - 특별시 또는 광역시 외의 도시지역 : 990m<sup>2</sup> → 1,500m<sup>2</sup>
  - 비도시지역, 개발제한구역 : 1,650m<sup>2</sup> → 2,500m<sup>2</sup>
- 10) 종료시점지가 감정평가업자 검증, 개발비용 추가인정, 개발부담금 카드 납부 및 체납처분 강화 : 2017. 12. 26
- 종료시점 지가 산정시 감정평가업자 검증제도 도입
  - 개발부담금 부과 이후 투입한 개발비용 차액을 부과 또는 환급
  - 신용카드 및 직불카드 등으로 개발부담금 납부
  - 개발부담금 체납처분시 국세징수법 외에 지방세외수입법에 따라 징수

다. 개발이익환수제도의 주요내용

- 1) 부과대상 개발사업(법 제5조, 시행령 별표1)
- 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함) : 1호사업
  - 산업단지개발사업 : 2호사업
  - 관광단지조성사업(온천 개발사업 포함) : 3호사업
  - 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업 : 4호사업
  - 교통시설 및 물류시설 용지조성사업 : 5호사업
  - 체육시설 부지조성사업(골프장 건설사업 및 경륜장 경정장 설치사업 포함) : 6호사업
  - 지목 변경이 수반되는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업 : 7호사업
  - 1호~6호까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업 : 8호사업



## 2) 개발부담금 부과제외 및 감경대상

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

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

## 3) 부과대상 개발사업의 규모(시행령 제4조제1항)

- 특별시 또는 광역시의 지역중 도시지역 : 660m<sup>2</sup> 이상
- 특별시 또는 광역시 외의 도시지역 : 990m<sup>2</sup> 이상
- 도시지역 중 개발제한구역 안에서 지정 당시부터 토지를 소유한 자가 당해 토지에 대하여 시행하는 사업 : 1,650m<sup>2</sup> 이상
- 도시지역 외의 지역 : 1,650m<sup>2</sup> 이상

※ 동일인(배우자 및 직계존비속 포함)이 하나의 개발사업을 종료한 후 5년 이내에 연결(連接)한 토지에 개발 사업을 시행할 경우 하나의 개발사업으로 간주하여 각 사업면적을 합산하여 부과

## 4) 부과대상 개발사업 규모 임시특례(시행령 제4조의2)

- 2017년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지 인가등을 받은 사업의 개발부담금 부과 대상 토지 면적에 대해서는 시행령 제4조제1항의 규정에도 불구하고 다음의 구분에 따름
  - 특별시 또는 광역시의 지역중 도시지역 : 1,000m<sup>2</sup> 이상
  - 특별시 또는 광역시 외의 도시지역 : 1,500m<sup>2</sup> 이상
  - 도시지역 중 개발제한구역 안에서 지정 당시부터 토지를 소유한 자가 당해 토지에 대하여 시행하는 사업 : 2,500m<sup>2</sup> 이상
  - 도시지역 외의 지역 : 2,500m<sup>2</sup> 이상

## 5) 납부의무자

- 사업시행자(법 제5조 제1항 각 호의 개발사업)
- 타인 소유의 토지를 임차하여 개발사업을 할 경우 토지소유자

- 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위 등을 승계하는 경우 그 지위를 승계한 자

6) 부담금의 부과기준 및 부담률

$$\begin{aligned} \text{개발부담금} &= \text{개발이익} \times 25\% (\text{개별입지사업}) \text{ 또는 } 20\% (\text{계획입지사업}) \\ &= (\text{부과종료시점의 지가} - \text{부과개시시점의 지가} - \\ &\quad \text{개발비용} - \text{정상지가상승분}) \end{aligned}$$

\* 개발비용 : 순공사비, 조사·설계비, 일반관리비, 기부채납액, 부담금 납부액, 토지개발비 등

- \* 계획입지사업 : 선계획 후개발 원칙에 따라 지구단위계획 등을 수립하여 시행하는 택지개발, 산업단지, 도시개발사업 등 대규모 개발사업(법 제5조제1항제1호~제6호 사업)
- \*\* 개별입지사업 : 지목변경 수반 건축사업 등 기반시설이 없는 지역에서 무계획적으로 시행되는 사업(법 제5조제1항제7호~제8호 사업)

7) 개발부담금 부과기준시점 및 지가산정 방법

- (부과개시시점) 개발사업의 인가 등을 받은 날
- (부과종료시점) 개발사업의 준공인가 등을 받은 날

8) 지가산정 방법

- (개시시점지가) 부과개시시점이 속한 연도의 부과대상 토지의 개별 공시지가를 기준
  - 예외(실제 매입가액 또는 취득가액으로 산정)
    - 국가·지자체 또는 공공기관, 지방공기업 등으로부터 매입한 경우
    - 경매나 입찰로 매입한 경우
    - 지방자치단체나 공공기관이 매입한 경우
    - 공공개발용 토지를 협의 또는 수용에 의하여 취득한 경우

- 부과개시시점 이전에 매매계약을 체결하여 부과개시시점 이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대금의 지급이 이루어진 경우로서 그 매입가격이 취득세의 과세표준이 된 경우 등

○ (종료시점지가) 부과종료시점 당시의 부과대상 토지와 이용상황이 가장 비슷한 표준지 공시지가를 기준

- 예외(처분가격으로 산정)

- 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수의 승인을 얻어 주택의 분양가가 결정된 경우(주택의 분양가를 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비를 적용하여 결정하는 경우로 한함)
- 사업주체가 조성한 대지의 공급조건 등에 대해 국토교통부장관 등의 승인을 얻은 경우
- 택지공급가격 결정 방법 등이 포함된 택지개발사업 실시계획에 대하여 국토교통부장관 등의 승인을 얻은 경우
- 개발된 토지의 분양가가 결정된 경우(산업입지 및 개발에 관한 법률 제38조)
- 한국토지주택공사가 매입하여 개발한 토지의 분양가가 결정된 경우 등

※ 처분가격을 종료시점으로 하는 경우는 매입가격으로 개시시점지가를 산정하는 경우에 한함

9) 개발비용의 공제

○ 공제항목

- 순공사비·조사비·설계비·일반관리비 및 기타 경비
- 국가·지자체에 기부한 기부채납액 및 당해 토지의 개량비 등

○ 개발비용 산정방식

- (실비정산 방식) 개발비용에 소요된 내역을 증빙자료로 제출
- (표준비용 적용) 사업면적이 2,700㎡ 이하일 경우 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액을 다음에 의하여 산정

지역별	지형별	단위면적당 표준비용 단가
서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 대전광역시, 광주광역시, 울산광역시, 세종특별자치시, 경기도	시·구 (세종특별 자치시 읍·면·동)	산 지 54,300원/m <sup>2</sup>
		산지외 40,330원/m <sup>2</sup>
	군	산 지 46,720원/m <sup>2</sup>
		산지외 34,690원/m <sup>2</sup>
강원도, 충청북도, 충청남도, 전라북도, 전라남도, 경상북도, 경상남도, 제주특별자치도	시	산 지 46,530원/m <sup>2</sup>
		산지외 34,600원/m <sup>2</sup>
	군	산 지 40,500원/m <sup>2</sup>
		산지외 29,710원/m <sup>2</sup>

\* “산지”라 함은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조에 따른 지목이 “임야”인 토지를 말한다.

“산지외”라 함은 지목이 임야이외인 모든 토지를 말한다.

## 라. 2017년 주요실적

### 1) 개발이익 환수에 관한 법률 개정

#### ○ 주요 내용

- 신용카드, 직불카드 등으로 개발부담금 납부
  - ☞ 민원인 납부 편의도모 및 징수율 제고
- 종료시점 지가 산정시 감정평가업자 검증제도 도입
  - ☞ 종료시점 지가 산정 관련 민원, 소송 감소 유도
- 개발부담금 체납처분시 국세징수법 외에 지방세외수입법에 따라 징수할 수 있도록 함
  - ☞ 과세자료 이용, 대금지급정지 등이 가능하게 되어 징수율 제고

## 2) 개발부담금 지차체 담당공무원 연찬회 개최('17.10.18)

- (목적) 지차체 담당공무원 업무능력 향상, 제도개선 과제 발굴 등
- (장소) 정부세종청사 15동(문체부) 대강당
- (참석) 국토부 토지정책과(2명), 지차체 담당자(287명) 등 총 289명
- (내용) 개발이익 환수제도, 개발비용 산정방법, 체납처분 방법, 행정심판 재결사례, 질의회신 사례 등

## 마. 2018년 주요계획

## 1) 개발이익 환수에 관한 법률 하위법령 개정 추진

- 주요 내용
  - 종료시점지가 감정평가업자 검증 생략 대상 및 검증절차 등
  - 개발부담금 결정·부과 후 산정·조정 대상 및 방법 등
  - 개발부담금 신용(직불)카드 납부에 따른 납부대행기관 지정·지정 취소, 납부대행수수료 등 명시

## 2) 개발부담금 징수율 제고방안 연구용역 추진

## 3) 개발부담금 지차체 담당공무원 연찬회 개최

## 바. 외국사례

### 1) 일 본

- 수익자부담금제도를 시행하고 있으나, 부담자의 범위 및 징수방법 등에 대한 구체적인 시행령 및 조례는 미제정  
⇒ 도시계획법에 근거한 도로 및 하수도 수익자부담금 등 한정된 경우에만 활용되는 실정
- 민간사업자가 택지개발사업을 실시하는 경우, 지자체가 「택지개발지도요강」에 의거 개발부담금을 요구

### 2) 영 국

- 개발이익환수제도로 자본이득세와 기반시설설치비용부담제 운영
  - 자본이득세는 개인에게는 우리나라 양도소득세와 유사하게, 법인은 한국의 법인세 특별부가세 형태로 부과
  - 개발사업자는 지방정부와 기반시설 설치하는 것을 허가조건을 협상하거나 부담금을 통한 금전적 납부방식을 선택

### 3) 미 국

- 미국에서의 대표적인 개발이익환수제도는 기반시설부담금제, 수익자부담금제, 자본이득세 등을 운영하고 있음

### 4) 프랑스

- 프랑스의 개발이익환수제도는 선매제도, 공공시설부담금제, 그리고 각종 토지관련 조세로 구성되어 있음



## 사. 관련 통계

### 1) 연도별 부과·징수현황

(단위 : 건, 백만원, %)

년도별	부 과		징 수		
	건 수	금 액(A)	건 수	금 액(B)	징수율(B/A)
총 계	74,383	6,004,872	67,563	4,450,338	74.1
2017	7,381	395,734	7,357	324,964	82.1
2016	6,243	332,009	6,507	195,463	58.9
2015	4,703	227,765	5,197	173,003	76.0
2014	4,233	280,309	4,341	206,155	73.5
2013	4,118	229,899	4,121	242,600	105.5
2012	4,091	234,659	4,024	299,161	127.5
2011	4,267	338,981	4,104	211,890	62.5
2010	3,977	282,364	3,265	294,735	104.4
2009	4,131	549,023	2,927	273,444	49.8
2008	3,283	202,153	2,672	126,637	62.6
2007	4,591	263,830	3,818	188,162	71.3
2006	1,843	221,804	1,642	136,833	61.7
2005	1,944	191,441	2,004	122,123	63.8
2004	1,988	59,429	1,722	77,069	129.7
2003	1,922	80,425	1,625	53,012	65.9
2002	1,666	49,797	1,470	47,223	94.8
2001	1,195	37,529	821	29,126	77.6
90~'00	12,807	2,027,721	9,946	1,448,738	71.4

2) 2017년도 시도별 징수현황

(단위 : 건, 백만원)

구 분	부과현황		징수현황		
	건수	금 액	건수	금 액	
합 계	7,381	395,734	7,357	324,964	
수 도 권	서울	28	9,514	45	12,166
	인천	256	16,824	348	9,453
	경기	3,954	183,161	3,454	136,336
	(소계)	4,238	209,499	3,847	157,955
비 수 도 권	부산	208	10,257	229	6,628
	대구	70	3,023	104	2,961
	광주	77	2,580	95	3,035
	대전	44	2,107	39	2,705
	울산	115	5,720	142	6,266
	세종	64	2,196	70	1,436
	강원	230	3,232	201	3,052
	충북	401	6,082	525	4,049
	충남	351	10,393	517	7,441
	전북	83	21,677	83	24,354
	전남	114	76,300	77	74,271
	경북	480	10,703	457	7,460
	경남	713	25,832	699	15,352
	제주	193	6,134	272	7,999
	(소계)	3,143	186,235	3,510	167,009

## 5 공공용지 취득·보상

### 가. 개요

- 「토지수용법」과 「공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법」으로 이원화되어 있는 공익사업 용지의 취득과 손실보상에 관한 제도를
  - 2003. 1. 1. 부터 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 통합법제가 제정되어 운용 중
- 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정함으로써
  - 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적절한 보호를 도모하는 것을 목적으로 함

#### 〈손실보상 규정체계〉

법규	헌법 제23조 제3항				
	법률	토지보상법 (보상의 일반법적 지위)		감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 (감정평가의 일반법)	
시행령, 시행규칙, 훈령	토지보상법 시행령		감정평가법 시행령		
	토지보상법 시행규칙		감정평가법 시행규칙		
	농작물실제소득인정기준		감정평가에 관한 규칙		
	감정평가 실무기준		감정평가 실무기준		
비법규	법원	행정부	중앙토지 수용위원회	사업시행자	감정평가사 (한국감정평가협회 내규)
	보상관련 판례	국토교통부, 법제처 등의 질의회신	재결사례, 토지수용업 무편람 등	내규·방침	토지보상평가지침, 광업권보상평가지침, 어업권등보상평가지침, 영업손실보상평가지침, 선하지의공중부분사용에 따른손실보상평가지침 분묘에대한보상액의산정지침

## 나. 연혁

### 1) 「토지수용법」 개정 연혁 및 주요 내용

연혁	주요 내용
1962. 1.15. 제정 법률 제965호	- 수용하거나 사용할 수 있는 공익사업을 정함 - 공익사업의 준비 절차와 사업인정 - 토지수용 또는 사용의 구체적 절차 - 토지수용위원회 설치, 이의절차 등
1차 개정 1963. 4. 2. 법률 제1312호	- 협의성립확인 제도 도입 - 재결의 위산·오기시 경정재결제도 도입 - 이의신청 불복자의 행정소송제기 가능규정 신설
2차 개정 1971. 1. 19. 법률 제2293호	- 공익사업 추가, 세목고시공고 규정 신설 - 지가고시제도 및 재결신청 촉구청구권 신설 - 사업인정 후 재결신청기간 단축(3년 → 1년)
3차 개정 1981.12. 31. 법률 제3534호	- 지가고시제도 폐지 및 기준지가고시제도로 일원화 - 협의성립확인의 공증제도 도입, - 재결신청 지연가산금제, 증액재결근거
4차 개정 1989. 7. 8. 법률 제4120호	- 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」제정에 따라 「국토이용 관리법」의 기준지가에서 공시지가로 변경
5차 개정 1990. 4. 7. 법률 제4213호	- 중앙토지수용위원회의 사무기구 설치 - 보상금 증감소송의 당사자소송제도 도입 - 대재결제도 폐지, 토지평가사 → 감정평가업자 변경
6차 개정 1991.12.31. 법률 제4483호	- 채권보상제도 도입 - 공시지가의 기준시점 및 가격기준시점 신설
7차 개정 1995.12.29. 법률 제5109호	- 한국토지개발공사 → 한국토지공사
8차 개정 1997.12.13. 법률 제5454호	- 직할시장 → 광역시장, 건설부장관 → 건설교통부장관
9차 개정 1999. 2. 8. 법률 제5909호	- 타인 토지 출입허가권 이양(시·도 → 시·군·구) - 사업인정 후 공작물 등의 허가권 이양(시·도 → 시·군·구) - 잔여지 수용청구기간 연장(열람기간 내 → 재결일 전)
10차 개정 2003. 1. 1. 법률 제6656호	- 토지수용법 폐지(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 통합)

## 2) 「공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법」 개정연혁 및 주요내용

연혁	주요 내용
1975.12.31. 제정 법률 제2847호	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 법의 적용범위를 토지수용법상 공익사업으로 한정</li> <li>- 평가방법과 보상액의 산정방법을 하위법령에 위임</li> <li>- 소유자 불명토지 공시송달로 협의갈음, 공탁근거마련</li> <li>- 이주비, 이농비, 이주대책 규정</li> <li>- 보상금청구절차 간소화 및 관계서류 발급수수료 면제</li> </ul>
1차 개정 1990. 1.13. 법률 제4206호	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「산림법 및 임산물단속에 관한 법률」 → 「산림법」</li> </ul>
2차 개정 1991.12.31. 법률 제4484호	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 채권보상의 근거, 기한 등의 신설</li> <li>- 공공용지보상채권발행근거 규정</li> <li>- 개발이익배제를 위한 공시지가 기준의 보상액 산정</li> </ul>
3차 개정 1994.12.22. 법률 제4796호	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「도농복합형태의시설치에따른행정특례등에관한법률」 개정</li> </ul>
4차 개정 1995.12.29. 법률 제5109호	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 한국토지개발공사 → 한국토지공사</li> </ul>
5차 개정 1996.12.30. 법률 제5237호	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소유자 불명 토지 등의 취득조항 삭제</li> <li>- 소유자 불명시 협의 불가시 공시송달 갈음제 삭제(위헌)</li> </ul>
6차 개정 1999. 2. 8. 법률 제5906호	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관계서류 발급시 지자체 발급서류 외에 국가에서 발급하는 서류도 면제</li> </ul>
7차 개정 2003. 1. 1. 법률 제6656호	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지수용법 폐지(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 통합)</li> </ul>

3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 개정연혁 및 주요내용

연혁	주요 내용
2002. 2. 4. 제정 법률 제6656호	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공익사업의 범위 조정(관계법률에 의한 철도·공항·항만·공영차고지·폐수처리 등에 관한 공익사업, 국가·지자체 시행 공공용 시설사업 등으로 한정, 제철·비료·전자·조선 등에 관한 사업을 제외)</li> <li>- 공익사업의 준비를 위한 출입, 조사등과 이로 인한 손실에 대하여는 보상</li> <li>- 보상협의 절차를 규정하여 재산권에 대한 절차적인 보호와 원활한 사업추진 도모</li> <li>- 중앙토지수용위원회의 위원 수를 늘려 효율적인 운영을 도모함 (전체 20명 이내, 매회 9명의 위원으로 구성)</li> <li>- 보상액 산정 시 감정평가업자 2인 이상에게 의뢰하되, 토지 소유자 추천 1인을 추가로 선정할 수 있도록 함</li> <li>- 보상에 관한 업무를 보상전문기관에 위탁할 수 있도록 함</li> <li>- 재결불복시 이의신청을 거치지 아니하고도 행정소송을 제기할 수 있도록 함</li> <li>- 환매금액의 증감 청구를 법원에 할 수 있도록 함</li> <li>- 사업시행자가 국가·지자체인 경우 직접대집행을 할 수 있도록 하여 사업의 원활한 추진 도모</li> </ul>
1차 개정 2003.5.29. 법률 제6916호	- 「주택건설촉진법」 → 「주택법」
2차 개정 2004.12. 31. 법률 제7304호	- 「공공철도건설촉진법」 → 「철도건설법」
3차 개정 2005. 1. 14. 법률 제7335호	- 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」 → 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」
4차 개정 2005. 3.31. 법률 제7475호	- 공익사업의 범위에 수목원 추가

연혁	주요 내용
5차 개정 2005.12.23. 법률 제7758호	- 토지투기우려 지역 대규모 사업의 경우 부재부동산소유자에게 채권보상근거 규정
6차 개정 2005.12.29. 법률 제7773호	- 정부조직법 개정에 따른 조문정리(직급→계급 등)
7차 개정 2005.12.29. 법률 제7796호	- 국가공무원법 개정에 따른 조문정리(고위공무원)
8차 개정 2005.12.30. 법률 제7836호	- 보상업무 등의 위탁대상 기관에 「지방공기업법」에 따른 지방공사를 포함
9차 개정 2007.10.17. 법률 제8665호	- 소유사실확인서 발급제도 폐지 - 공익사업으로 조성된 토지로 보상하는 대토보상제도 도입 - 잔여 건축물 감가보상 및 매수청구제도 도입 - 공장에 대한 이주대책의 수립 - 보상협의회 설치 의무화
10차 개정 2008. 2. 29. 법률 제8852호	- 「정부조직법」 개정에 따른 조문정리 (건설교통부 → 국토해양부)
11차 개정 2008. 3. 28. 법률 제9053호	- 자발적 수령 보상채권에 대한 금리를 부재지주 보상채권 금리보다 높게 함 - 보상채권 발행기관에 「지방공기업법」에 따른 지방공사 포함
12차 개정 2009. 4. 1. 법률 제9595호	- 영업주가 종업원 등에 대한 관리·감독상 주의의무를 다한 때에는 처벌을 면하게 함 - 「질서위반행위규제법」 제정에 따라 관련 규정을 정비
13차 개정 2010. 4. 5. 법률 제10239호	- 대토보상제도 개선(면적확대 : 주택용지(330㎡→990㎡), 부동산투자회사 현물출자 전매금지제외, 1년 경과 후 현금전환 가능) - 5년 만기채권 발행 시 5년 만기 국고채 금리적용 - 공익사업으로 취득한 토지가 다시 택지사업에 편입되는 경우 환매권 행사를 유보하도록 함

연혁	주요 내용
14차 개정 2010. 5. 17. 법률 제10303호	- 「은행법」 개정에 따른 조문정리 (금융기관 → 은행)
15차 개정 2011. 8. 4. 법률 제11017호	- 법 문장을 원칙적으로 한글로 적고, 어려운 용어를 쉬운 용어로 바꾸며, 길고 복잡한 문장 체계 등을 정비
16차 개정 2012. 6. 1. 법률 제11468호	- 보상액 산정을 위한 감정평가사 시·도지사 감정평가업자 추천 허용(사업시행자 2, 토지소유자 1 → 사업시행자 1, 시·도지사 1, 토지소유자 1) - 지방토지수용위원회 위원수 확대(9인 이내 → 20인 이내)
17차 개정 2013. 3. 23. 법률 제11690호	- 「정부조직법」 개정에 따른 조문정리 (국토해양부 → 국토교통부)
18차 개정 2014. 3. 18. 법률 제12471호	공익사업에 '산업단지 조성에 관한 사업' 추가
19차 개정 2015. 1. 6. 법률 제12972호	공익사업에 따른 행위제한 등 벌칙 규정 정리
20차 개정 2015. 12. 29. 법률 제 13677호	- 토지보상법 별표에 따르지 않고서 개별 법률에 따라 토지 등을 수용·사용하는 사업을 규정할 수 없도록 한정 - 사업인정 의제사업에 대한 의견청취 의무화
21차 개정 2017. 3. 21 법률 제 14711호	- 「형법」 과 그 밖의 법률에 따른 벌칙 적용시, 토지수용위원회 위원 중 공무원 아닌 위원을 공무원으로 의제 - 토지수용위원회의 재결정보체계 구축·운영 및 외부 전문기관 위탁에 관한 근거 마련



## 다. 토지보상제도(법) 주요내용

### 1) 적용대상(제3조)

- 토지보상법은 공익사업을 수행하는 자, 즉 사업시행자가 다음에 해당하는 토지·물건·권리를 취득 사용하는 경우 적용
  - 토지 및 이에 관한 소유권외의 권리
  - 토지와 함께 공익사업을 위하여 필요로 하는 입목, 건물 기타 토지에 정착한 물건 및 이에 관한 소유권외의 권리
  - 광업권·어업권 또는 물의 사용에 관한 권리
  - 토지에 속한 흙·돌·모래 또는 자갈에 관한 권리

### 2) 공익사업의 범위(제4조)

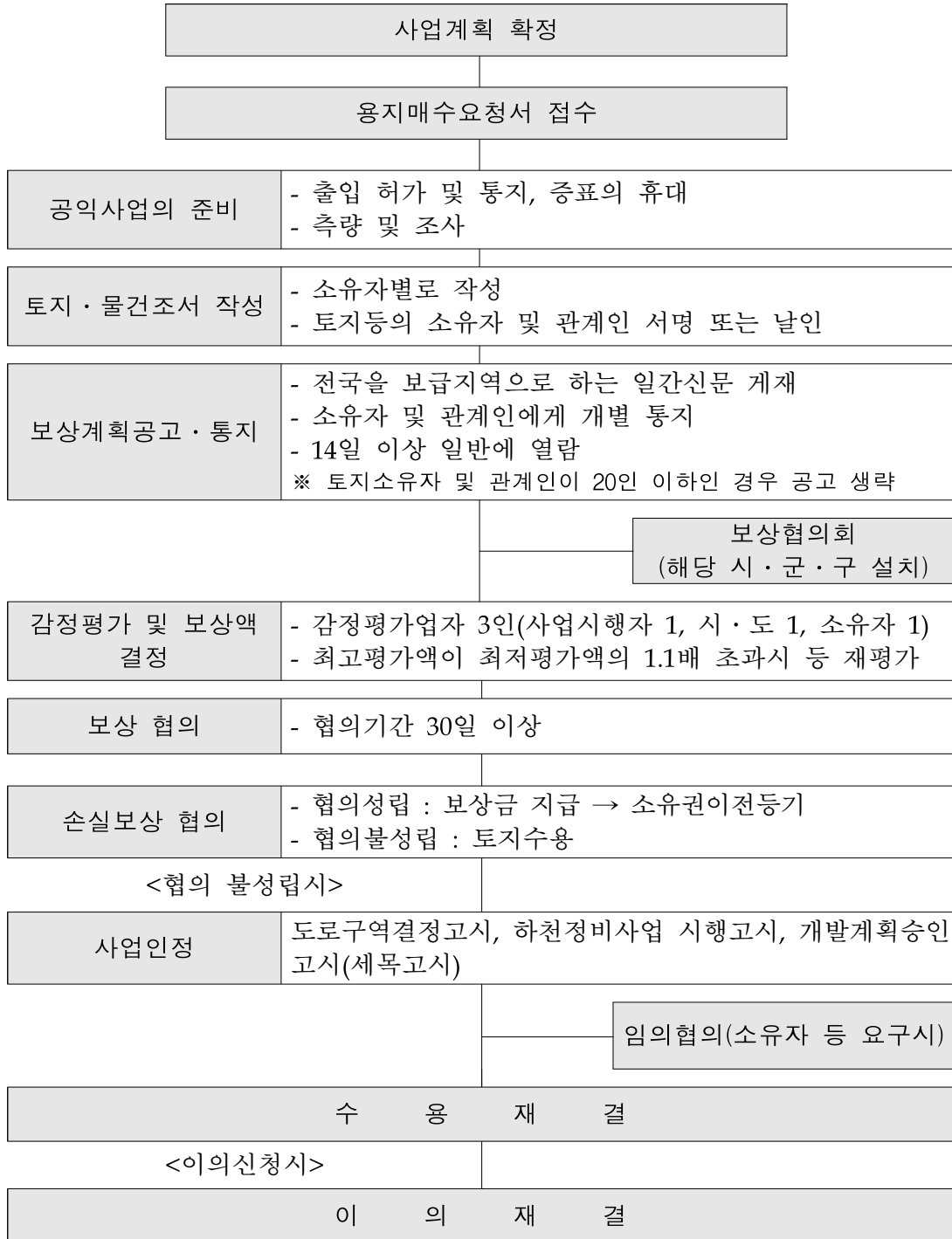
- 이 법에 의하여 토지 등을 취득 또는 사용할 수 있는 사업은 다음에 해당하는 공익사업이어야 함(동법 제4조)
  - 국방·군사에 관한 사업
  - 관계 법률에 의하여 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 철도·도로·공항·항만 등에 관한 사업
  - 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건 또는 문화시설 등에 관한 사업
  - 관계 법률에 의하여 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 등에 관한 사업
  - 국가·지방자치단체·공공기관 또는 국가나 지방자치 단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택의 건설 또는 택지 및 산업 단지 조성에 관한 사업

- 이상의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로·교량·전선로·재료적치장 그 밖의 부속시설에 관한 사업
- 그 밖에 다른 법률에 의하여 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업

### 3) 사업인정(제20조)

- 사업인정이라 함은 사업시행자에게 일정한 절차의 이행을 조건으로 일정한 내용의 수용권을 설정하는 행정행위로서 사업인정권자는 국토교통부장관이며,
- 사업인정이 고시되면 수용대상물 확정, 관계인 범위 한정, 토지의 보전 의무, 토지물건 조사권 등이 발생하고, 사업인정의 효력은 관보에 고시한 날부터 효력 발생하며, 사업인정고시 후 1년 내 수용재결신청을 하지 않으면 그 기간 만료일 다음날부터 효력을 상실함

4) 보상업무 절차



2017 토지업무편람  
03 주요 업무현황

## 5) 보상절차별 주요내용 및 소요기간

항 목	주 요 내 용	소요기간	비 고
사업준비	타당성조사, 사업인정 등		
토지분할	분할측량, 토지대장 정리, 사업(도로,하천)인정고시	3~4개월	
기본조사	토지조서 및 물건조서 작성	2~3개월	
보상계획	주요일간신문 공고(14일 이상), 소유자 및 관계인에게 개별통지 (단, 소유자 및 관계인이 21인 이상의 경우)	1.5개월	감정평가법인 추천기간감안
감정평가	감정평가업자 3인(사업시행자 1, 소유자 1, 시·도지사 1)	1개월	
보상협의	보상금 산정 및 협의 요청, 보상금 청구	2개월	
협의성립	소유권이전등기 → 보상금 지급	15~20일	
재결신청	미협의를 수용재결 신청(협의경위서 등 작성)	1개월	
수용재결	중앙토지수용위원회가 조사·심의·재결	4~6개월	
재결금지급	재결금은 소유자 청구에 의거 지급, 미청구시 관할 지법(원)에 공탁 (법원에서 소유자에게 공탁통지서 발송), 수용시기(국유이전등기일) 도과시 수용재결실효	1.5개월	공탁금 10년 보관
이의신청	재결서 송달받은 날로부터 30일내 제기	30일이내	
이의재결	중앙토지수용위원회가 조사·심의·재결	3개월	
재결금지급	재결 증액금 소유자 청구에 의거 지급, 미청구시 관할 지법(원)에 공탁	1월이내	
행정소송	수용재결 불복시 소송제기	60일이내	송달일 기준
"	이의재결 불복시 소송제기	30일이내	"

## 6) 손실보상 대상별 평가기준

보상대상	평가기준	비고
토지	공시지가+토지이용계획, 지가변동률, 생산자물가상승률, 토지위치·형상·환경·이용상황 등	
건축물	이전비 (다만, 이전곤란, 물건가격 초과, 사업시행자 직접 사용목적의 경우 취득비)	구조·이용상태·면적·내구연한·유용성·그 밖에 제 요인
공작물	"	"
과수	"	수종·규격·수령·수량·식수면적·관리상태·수익성·이식가능성·이식난이도·그 밖에 제요인
묘목	"	상품화 가능성·고손율·성장정도·관리상태
입목	"	별기령·수종·주수·면적·수익성·그 밖의 제 요인
농작물	"	농작물 종류·성숙도 등
분묘	"	분묘이전비+석물이전비+잡비+이전보조비
광업권	「광업법 시행규칙」 제19조제1항 (제1호 : 조업중 또는 정상적 생산중 휴업인 경우, 제2호 : 탐광시작, 탐광실적 인정 또는 채광계획인가 후 광물생산실적 없는 경우, 제3호 : 탐광 미시작 또는 채광계획 미인가인 경우)	· 광산평가액·이·전용 가능 시설의 잔존가치+이전비(제1호) · 광산개발에 투자비용 및 현재 시설 평가액·이·전용 가능 시설의 잔존가치+이전비(제2호) · 등록소요비용(제3호)
어업권	「수산업법 시행령」 별표 3	◆ 취소 · 면허어업 : 평년수입액/연리(12%)+어선·어구 또는 시설물의 잔존가액 · 허가(신고)어업 : 평년수입액 3년분+어선·어구 또는 시설물의 잔존가액

보상대상	평가기준	비고
어업권	「수산업법 시행령」 별표 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 정지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 면허어업 : 평년수입액×정지기간+시설물등 또는 양식물의 이전·수거등 손실액+정지기간 중 통상 고정적 경비</li> <li>· 허가(신고)어업 : 평년수입액×정지기간 또는 어선 계류기간+정지기간 또는 어선 계류기간 중 통상 고정적 경비</li> </ul> </li> <li>◆ 제한 : 평년수입액, 제한정도</li> </ul>
영업손실	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 휴업 : 3개월 영업이익+(영업용 자산에 대한 감가상각비·유지관리비·최소인원 인건비)+(영업시설·원재료·제품·상품이전비·감손상당액)+(이전광고비·개업비 등 부대비용)</li> <li>· 폐업 : 2년간 영업이익+매각손실액(영업용 고정자산·원재료·제품·상품등)</li> </ul>	
농업손실	도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입의 2년분(다만, 실제 소득 입증시 단위경작면적당 실제소득의 2년분)	
축산·잠업손실	영업손실 규정 준용	
휴직·실직보상	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 휴직 : 휴직일수×평균임금70%</li> <li>· 실직 : 평균임금의 90일분</li> </ul>	
이주정착금	주거용건축물 평가액의 30%	6백만원~1천2백만원
주거이전비	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소유자 : 가구원수×2월분</li> <li>· 세입자 : 가구원수×4월분</li> </ul>	통계법에 따라 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 가계지출비 기준
동산이전비	이전소요비용+이전에 따른 감손상당액	
이사비	노임+차량운임+포장비	
이농비·이어비	가구원수에 따른 1년분의 평균생계비(연간 전국평균 가계지출비 ÷ 가구당 전국평균 농가인구 × 이주가구원수)	

## 7) 손실보상의 원칙과 종류별 기준 등(동법 제6장)

구 분	내 용
사업시행자 보상의 원칙(제61조)	공익사업에 필요한 토지등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지 소유자 또는 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 이를 보상
사전보상의 원칙 (제62조)	사업시행자는 당해 공익사업을 위한 공사에 착수하기 이전에 토지소유자 및 관계인에 대하여 보상액의 전액을 지급 다만, 시급을 요하는 토지의 사용 또는 토지소유자 및 관계인의 승낙이 있을 때에는 예외
현금보상의 원칙 (제63조)	손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급 다만, 일정한 경우 사업시행자가 발행하는 채권이나, 해당 사업으로 조성한 토지로 보상가능
개인별 보상의 원칙 (제64조)	손실보상은 토지소유자 또는 관계인에게 개인별로 행함 다만, 개인별로 보상액을 산정할 수 없는 때에는 예외
일괄보상의 원칙 (제65조)	사업시행자는 동일한 사업지역 안에 보상시기를 달리하는 동일인 소유의 토지등이 수개 있는 경우 일괄하여 보상금을 지급
사업시행 이익과의 상계금지의 원칙 (제66조)	사업시행자는 당해 공익사업의 시행으로 인하여 잔여지의 가격이 증가하거나 그 밖의 이익이 발생한 때에도 그 이익을 그 취득 또는 사용으로 인한 손실과 상계할 수 없음

## 8) 환매권 (동법 제8장)

- 협의취득일 또는 수용의 개시일부터 10년 이내에 당해 사업의 폐지·변경 등으로 취득한 토지가 필요 없게 된 경우 등에는 토지소유자는 취득당시에 받은 보상금을 사업시행자에게 지급하고 환매할 수 있다. 환매권은 필요 없게 된 때부터 1년 또는 취득일부터 10년 이내에 행사하여야 함

## 라. 관련 통계

□ 기관별 공공용지취득 및 손실보상 현황(토지)

(단위 : 천㎡, 백만원)

구 분		합 계	중앙행정기관	지방자치단체
2001	면 적	120,369	75,851	44,518
	금 액	5,722,393	3,406,757	2,315,636
2002	면 적	132,101	88,315	43,786
	금 액	6,658,945	4,136,852	2,522,093
2003	면 적	156,899	93,241	63,658
	금 액	8,346,117	5,028,212	3,317,905
2004	면 적	155,931	84,408	71,523
	금 액	14,058,325	10,163,246	3,895,079
2005	면 적	137,274	85,612	51,662
	금 액	15,142,525	8,281,599	6,860,926
2006	면 적	393,012	143,702	249,310
	금 액	26,847,723	17,701,610	9,146,113
2007	면 적	159,842	98,563	61,279
	금 액	22,368,842	14,932,580	7,436,262
2008	면 적	164,428	96,128	68,300
	금 액	17,745,373	10,905,535	6,839,838
2009	면 적	216,547	108,978	107,569
	금 액	29,705,125	16,416,910	13,288,215
2010	면 적	150,780	90,042	60,738
	금 액	20,839,350	12,552,641	8,286,709
2011	면 적	120,089	67,329	52,760
	금 액	14,530,955	8,305,235	6,225,720
2012	면 적	91,182	54,230	36,952
	금 액	12,157,824	7,376,896	4,780,928
2013	면 적	113,009	51,785	61,224
	금 액	10,660,019	5,653,688	5,006,331
2014	면 적	94,289	46,188	48,101
	금 액	8,643,494	4,119,247	4,524,247
2015	면 적	82,408	40,955	37,573
	금 액	8,481,603	4,621,827	3,859,776
2016	면 적	73,417	41,091	32,326
	금 액	9,269,154	5,017,319	4,251,835

주) 중앙행정기관에는 정부투자기관도 포함



## □ 사업별 공공용지취득 및 손실보상 현황(토지)

(단위 : 천㎡, 백만원)

구 분		합 계	도 로	주택·택지	공업·산업단지	댐건설	기 타
2001	면 적	120,369	59,074	10,807	1,558	1,323	47,607
	금 액	5,722,393	2,172,692	1,429,229	51,121	12,913	2,056,438
2002	면 적	132,101	64,102	18,210	6,411	897	42,481
	금 액	6,658,945	2,312,571	2,365,315	287,537	12,549	1,680,973
2003	면 적	156,899	61,457	19,071	9,831	1,997	64,543
	금 액	8,346,117	2,503,119	3,144,045	398,349	29,283	2,271,321
2004	면 적	155,931	51,493	36,562	3,126	2,699	62,051
	금 액	14,058,325	2,901,483	8,296,866	132,155	21,866	2,705,955
2005	면 적	137,274	47,738	25,868	7,865	580	55,223
	금 액	15,142,525	3,176,308	7,139,562	1,190,604	9,127	3,626,924
2006	면 적	393,012	218,491	54,748	15,014	3,104	101,655
	금 액	26,847,723	3,588,601	15,201,300	1,581,581	93,920	6,382,321
2007	면 적	159,842	49,016	40,168	5,097	2,775	62,786
	금 액	22,368,842	3,387,449	10,935,475	367,224	74,229	7,604,465
2008	면 적	164,428	47,359	43,509	20,313	3,959	49,288
	금 액	17,745,438	4,527,177	6,944,412	2,375,661	212,471	3,685,652
2009	면 적	216,547	82,892	50,956	14,469	2,525	65,705
	금 액	29,705,125	5,222,592	16,639,373	1,669,287	76,543	6,097,330
2010	면 적	150,780	39,322	31,069	17,868	3,860	58,661
	금 액	20,839,350	3,126,148	9,959,716	3,144,206	99,672	4,509,608
2011	면 적	120,089	28,667	24,489	12,066	4,864	50,003
	금 액	14,530,955	2,338,859	7,593,553	1,185,347	143,671	3,269,525
2012	면 적	91,182	28,410	17,148	12,152	2,761	30,711
	금 액	12,157,824	2,662,058	6,550,764	595,725	41,374	2,307,903
2013	면 적	113,009	45,275	15,997	13,029	642	38,066
	금 액	10,660,019	2,855,921	4,445,965	856,729	7,198	2,494,206
2014	면 적	94,289	36,202	10,137	12,676	524	34,750
	금 액	8,643,494	2,574,667	3,255,796	1,170,854	7,270	1,634,907
2015	면 적	82,408	38,465	7,607	9,407	270	26,659
	금 액	8,481,603	2,776,482	2,534,886	1,194,130	3,706	1,972,399
2016	면 적	73,417	26,279	10,326	4,992	1,146	30,674
	금 액	9,269,154	2,753,384	3,874,238	529,682	36,537	2,075,313

□ 보상대상별 손실보상 현황

(단위 : 백만원)

구분	합계	토지	지장물	영업보상	농업보상	어업보상	이주대책	기타	
2001	보상액	7,010,754	5,722,393	833,040	68,709	175,487	28,898	22,566	159,661
	비율	100	81.6	11.9	1	2.5	0.4	0.30	2.3
2002	보상액	8,175,083	6,658,945	1,028,724	100,035	154,357	34,632	25,551	172,839
	비율	100	81.5	12.6	1.2	1.9	0.4	0.30	2.1
2003	보상액	10,035,227	8,346,117	1,072,260	113,602	166,505	132,647	30,818	173,278
	비율	100	83.2	10.7	1.1	1.7	1.3	0.30	1.7
2004	보상액	16,184,992	14,058,325	1,497,627	184,187	176,606	25,537	52,783	189,927
	비율	100	86.9	9.2	1.1	1.1	0.2	0.30	1.2
2005	보상액	17,261,531	15,142,525	1,532,597	165,717	161,786	24,113	42,036	192,757
	비율	100	87.7	8.9	1	0.9	0.1	0.30	1.1
2006	보상액	29,918,528	26,847,723	2,271,317	292,045	203,257	37,998	55,550	210,638
	비율	100	89.7	7.6	1	0.7	0.1	0.20	0.7
2007	보상액	25,174,121	22,368,842	2,057,086	251,891	238,668	11,380	37,282	208,971
	비율	100	88.85	8.17	1	0.95	0.05	0.15	0.83
2008	보상액	22,498,040	17,745,373	3,826,497	291,489	247,236	28,299	50,356	308,790
	비율	100	78.88	17.01	1.3	1.09	0.12	0.22	1.38
2009	보상액	34,855,467	29,705,125	3,915,936	374,676	340,631	50,561	53,565	414,973
	비율	100	85.22	11.23	1.07	0.98	0.15	0.15	1.19
2010	보상액	25,437,272	20,839,350	3,727,981	151,107	355,759	98,666	39,958	224,451
	비율	100	81.92	14.66	0.59	1.40	0.39	0.16	0.88
2011	보상액	17,265,449	14,530,955	2,016,896	127,393	324,925	55,170	50,368	159,742
	비율	100	84.16	11.68	0.74	1.88	0.32	0.29	0.93
2012	보상액	14,978,078	12,157,824	2,207,970	206,992	135,398	41,502	34,587	193,805
	비율	100	81.17	14.74	1.38	0.91	0.28	0.23	1.29
2013	보상액	13,074,626	10,660,019	1,801,705	218,451	154,488	38,344	51,524	150,095
	비율	100	81.53	13.79	1.67	1.18	0.29	0.75	0.79
2014	보상액	11,151,140	8,643,494	2,102,250	101,321	130,735	30,158	26,262	116,920
	비율	100	77.51	18.85	0.91	1.17	0.27	0.24	1.05
2015	보상액	9,988,909	8,481,603	1,110,576	95,686	107,663	75,064	20,254	98,061
	비율	100	84.91	11.12	0.96	1.08	0.75	0.20	0.98
2016	보상액	10,588,253	9,269,154	999,991	86,595	105,865	9,208	17,383	100,057
	비율	100	87.54	9.44	0.82	1.00	0.09	0.16	0.95

## □ 연도별 보상금 지급형태

(단위 : 백만원)

구분	계		현금		채권		대토		비고
	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	
2001	7,010,754	100%	6,845,743	97.6%	165,011	2.4%	-		
2002	8,175,083	100%	7,923,418	96.9%	251,665	3.1%	-		
2003	10,035,227	100%	9,882,737	98.5%	152,490	1.5%	-		
2004	16,184,992	100%	16,041,354	99.1%	143,638	0.9%	-		
2005	17,261,531	100%	17,213,856	99.7%	47,675	0.3%	-		
2006	29,918,528	100%	28,749,465	96.1%	1,169,063	3.9%	-		
2007	25,174,121	100%	22,934,987	91.1%	2,214,041	8.8%	25,093	0.1%	'07.10 대토보상 제도입
2008	22,498,040	100%	21,246,455	94.4%	1,047,337	4.7%	204,248	0.9%	
2009	34,855,467	100%	29,264,558	84.0%	5,292,730	15.2%	298,179	0.9%	
2010	25,437,272	100%	19,771,698	77.7%	5,470,703	21.5%	194,871	0.8%	
2011	17,265,449	100%	14,721,315	85.3%	2,465,194	14.3%	78,940	0.5%	
2012	14,978,078	100%	13,388,908	89.4%	1,477,986	9.9%	111,184	0.7%	
2013	13,074,626	100%	12,305,020	94.1%	736,807	5.6%	32,799	0.3%	
2014	11,151,140	100%	10,390,928	93.2	693,406	6.2%	66,806	0.6%	
2015	9,988,909	100%	9,257,217	92.7%	506,662	5.1%	253,913	2.2%	
2016	10,588,253	100%	9,709,576	91.7%	736,807	7.0	141,870	1.3%	

## 6

## 한국토지주택공사

## 가. 설립목적

- 토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무를 수행하게 함으로써 국민주거생활의 향상 및 국토의 효율적인 이용을 도모하여 국민경제의 발전에 이바지함

## 나. 연혁

- '국민의 주거생활의 향상 및 국토의 효율적 이용'을 위해 한국토지주택공사법에 의하여 '09.10. 1일 설립

\* 설립경위

- '08. 8. 11. 토공·주공 통합방안 정부발표
- '09. 4. 30. 통합법안 국회 본회의 통과
- '09. 10. 1. 한국토지주택공사 출범

## 다. 조직 및 인원('17년말 기준)

- (조직) 8본부, 45처·실, 12지역본부, 2 독립본부, 1연구원
- (인원) 정원 6,495명, 현원 6,446명\*

\* 정부에서 인정하는 별도현원 138명 제외(6개월이상 육아휴직자, 병역휴직자)

## 라. 주요 업무

- 무주택서민의 내집마련과 취약계층의 주거의 질 향상을 위한 주택건설과 맞춤형 주거복지 사업
- 국민 정주공간 및 도시환경 조성을 위한 택지·신도시·행복도시·혁신도시의 개발과 도시재생 사업

- 국가경쟁력강화와 일자리 창출을 위한 산업·물류단지, 개성공단, 경제자유구역, 해외 토지개발 사업
- 토지비축·관리, 임대주택 관리, 정보화사업 등을 수행

#### 마. 예산 및 재무현황

- 2018년 예산 : 22조 1,208억원
- 재무현황

(단위 : 조원)

구 분	자산총액	부채총액(비율)	이자부담부채(비율)	자본총액
2012년	167.8	138.1 (466%)	103.9 (351%)	29.6
2013년	173.4	142.3 (458%)	105.7 (340%)	31.1
2014년	171.6	137.9 (409%)	98.5 (292%)	33.7
2015년	169.9	134.2 (376%)	89.9 (252%)	35.7
2016년	172.3	133.3 (342%)	83.1 (213%)	39.0
2017년	173.7	130.9 (306%)	76.3 (179%)	42.8

\* 금융부채(76.3조원) 내역 : 사채 및 차입금 46.2조원, 주택도시기금 30.1조원

- 손익현황 ('17년 기준)

(단위 : 억원)

매출액 매출원가 매출총이익	235,594 199,388 36,206	- 부문별 매출액			
		구 분	2017	2016	증감(증감율)
관매비와관리비	6,192	계	235,594	229,677	5,917 (2.6)
영업이익	30,014	토 지	175,325	168,988	6,337 (3.7)
		분양주택	43,820	45,743	-1,923 (-4.2)
당기순이익	27,889	임 대	13,005	11,940	1,065 (8.9)
		부 대	3,444	3,006	438 (14.6)

- (전년 대비) 당기순이익 22,370 → 27,889억원, 이자보상배율 2.0 → 2.3배  
하루 이자 88 → 77억원

## 7 외국인 부동산 취득 제도

### 가. 개 요

#### 1) 목적

- 외국인 및 외국법인 등이 대한민국 영토 안에서 부동산 등에 관한 권리의 취득절차 등을 정함

#### 2) 추진배경

- 외국인 등이 대한민국 영토안에서 부동산 등에 관한 권리의 취득에 대하여 일부 보호구역·지역(군사시설, 문화재, 생태·경관보전, 야생생물특별)은 사전 허가를 받도록 하고
- 그 외 지역은 취득 후 신고하도록 하여 외국인의 국내 부동산 등 취득 등의 동향 및 보유 현황을 관리

### 나. 연혁

#### 1) 법률 제정

- 단기 4269년(1936년) 칙령 제470호로 운영 중이던 「외국인토지법을 조선에 시행하는 건」을 1961. 9. 18 폐지
- 칙령내용 : 외국인토지법을 조선에 시행한다.
- 「외국인토지법」 1961. 9. 18 제정
- 외국인의 토지에 대한 권리의 취득 및 상실 등에 관하여 엄격하게 관리 시작
- 토지취득은 허가를 받아야만 취득이 가능하고, 주거에 필요한 최소한의 범위만 허용

## 2) 법률 보완

- 1994. 1. 7. 「외국인토지법」을 폐지하고 「외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률」로 개편(1994. 4. 8. 시행)
  - 외국기업에 대한 투자여건을 개선하기 위해 외국인이 업무에 필요한 토지를 보다 쉽게 취득할 수 있도록 허용
  - 또한, 외국인이 취득한 토지에 대하여 투기목적 등에 사용할 수 없도록 사후관리를 강화

## 3) 법률 전면개정

- 1998. 5. 25. 「외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률」을 폐지하고 「외국인토지법」으로 전면 개정(1998. 6. 26. 시행)
  - 1997년에 외환위기를 맞아 기업들이 자구노력의 일환으로 부동산 및 계열사의 매각을 추진함에 따른 지원과 외국인의 투자유치 촉진, 다자간 투자협정 협상의 원만한 추진을 위해 국내 토지시장을 완전 개방

## 4) 법률 통합

- 2016. 1. 19. 「외국인토지법」을 폐지하고 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」로 개편(2017. 1. 20. 시행)
  - 외국인 등이 국내 취득하는 부동산이 토지에 한정되지 아니하고, 토지 뿐만 아니라 건축물의 취득에 대한 동향 및 보유 현황을 관리하기 위하여 건축물에 대한 취득 계약 등도 신고대상으로 확대 (단, 허가는 기존과 동일하게 토지에 한정)

[ 단계별 외국인 부동산 관리 ]

구분	토지취득 엄격 규제	규제 일부 완화, 사후관리	토지시장 개방	부동산시장 관리
시기	1961.9월~1994.3월	1994.4월~1998.5월	1998.6월~2016.12월	2017.1월~현재
법률	외국인토지법	외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률	외국인토지법	부동산 거래신고 등에 관한 법률
대상	토지에 관한 권리의 취득(저당권 제외)	토지에 관한 권리의 취득 (저당권 제외)	토지취득 (저당권 포함)	토지 및 건축물
규제 내용	· 취득전 허가제 단, 자기주거용 토지 660㎡는 사전 신고제	· 취득전 허가제 다만, 자기주거용 토지 660㎡와 제조업에 따른 공장부지는 사전 신고제 · 취득한 토지는 목적외 사용 금지	· 취득후 신고제 다만, 군사시설 보호 등 특별히 지정된 지역은 허가제	· 취득후 신고제 다만, 군사시설 보호 등 특별히 지정된 지역의 토지는 허가제

※ 법률 개정 연혁

- 외국인토지법 제정('61.9.18. 법률 제718호, 주관부처 국방부)
- 외국인토지법시행령 제정('62.4.10. 각령 제645호)
- 외국인토지법 개정('68.7.3. 법률 제2019호, 주관부처 내무부)
- 외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률로 전면개정 ('94.1.7. 법률 제4726호, 주관부처 건설부)
- 외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률시행규칙 제정 ('94.1.7. 건설부령 제553호)
- 외국인토지법으로 전면개정('98.5.25. 법률 제5544호, 건설교통부)
- 외국인토지법 일부개정('08.12.26. 법률 제9186호, 국토해양부)
- 외국인토지법 일부개정('11. 7.28. 법률 제10977호 , 국토해양부)
- 외국인토지법 일부개정('13. 3.23. 법률 제11690호 , 국토교통부)
- 외국인토지법 일부개정('14. 5.20. 법률 제12591호, 국토교통부)
- 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제정('16. 1.19. 법률 제13797호, 국토교통부)

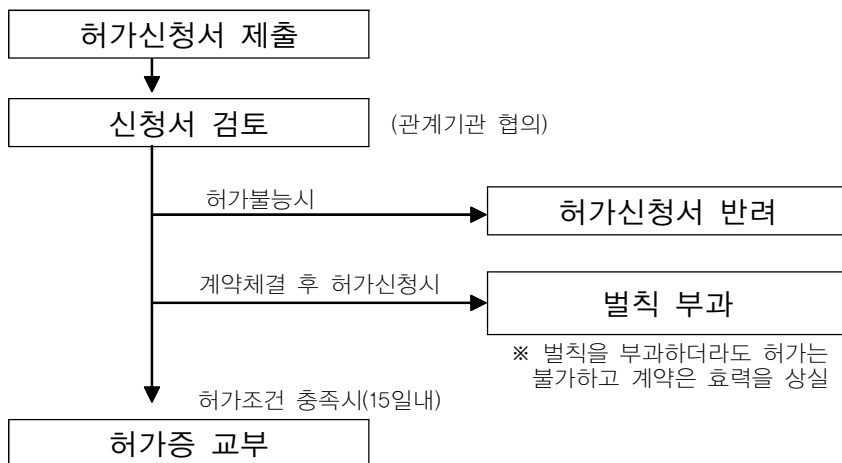


## 다. 제도 내용

### 1) 허가구역 내 계약에 의한 토지 취득 (허가 대상)

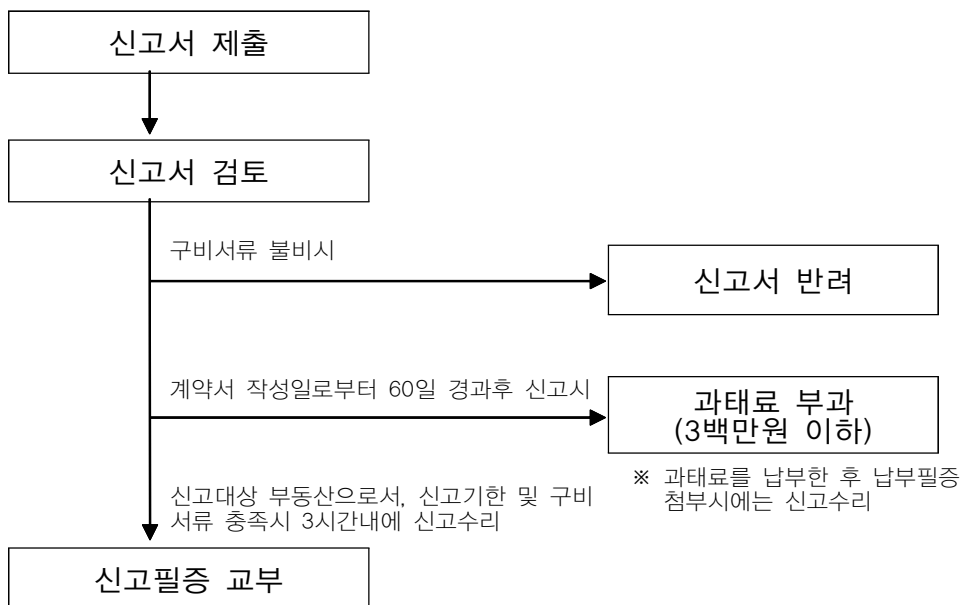
- 근거규정 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제9조
- 신청기관 : 토지 소재지 시·군·구
- 대상토지 : 아래 지역·지구·구역 내의 토지
  - 군사기지 및 군사시설 보호법에 따른 군사기지 및 군사시설보호구역 등
  - 문화재보호법에 따른 지정문화재와 보호물 또는 보호구역
  - 자연환경보전법에 따른 생태·경관보전지역
  - 야생생물 보호 및 관리에 관한 법률에 따른 야생생물 특별보호구역
- 신청기한 : 계약체결(계약서 작성) 전
- 처리기간 : 허가신청일로부터 15일 이내
- 신청방법 및 처리절차
  - 신청방법 : 토지소재지 시·군·구청을 방문 접수하거나, 인터넷(해당 지자체 홈페이지⇒부동산거래관리시스템(RTMS)⇒외국인 토지취득을 접속)에서 신청

#### - 처리절차



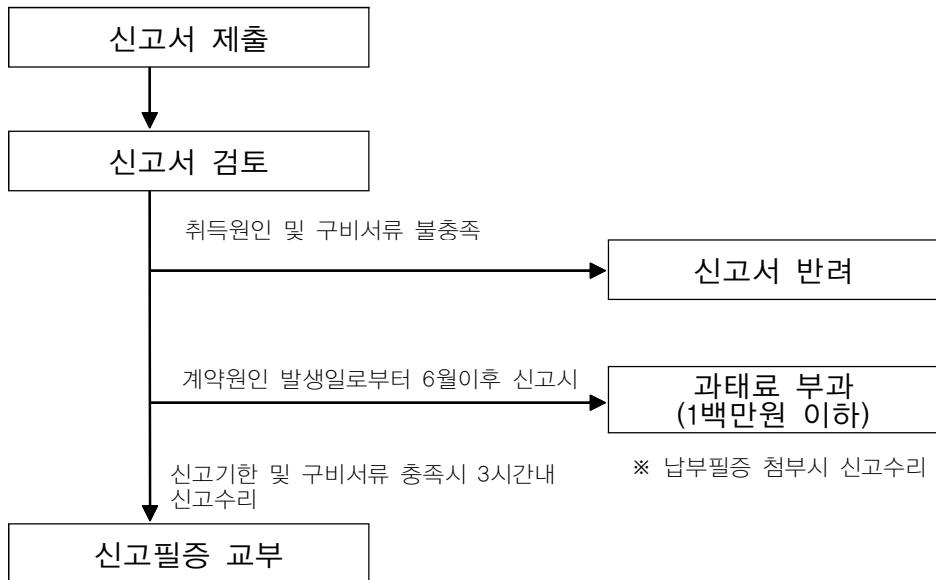
2) 허가구역 이외 계약(증여)에 의한 부동산 취득 (신고 대상)

- 근거규정 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제8조 제1항
- 신청기관 : 부동산 소재지 시·군·구
- 대상토지 : 허가대상 토지 외의 부동산
- 신고기한 : 계약체결일(계약서작성일)로부터 60일 이내
  - 다만, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 부동산거래 신고 한 경우는 신고 제외
- 처리기간 : 즉시(3시간 이내)
- 신고방법 및 처리절차
  - 신고방법 : 부동산 소재지 시·군·구청을 방문 접수하거나, 인터넷 (해당 지자체 홈페이지⇒부동산거래관리시스템(RTMS)⇒외국인 토지취득을 접속)에서 신고
  - 처리절차



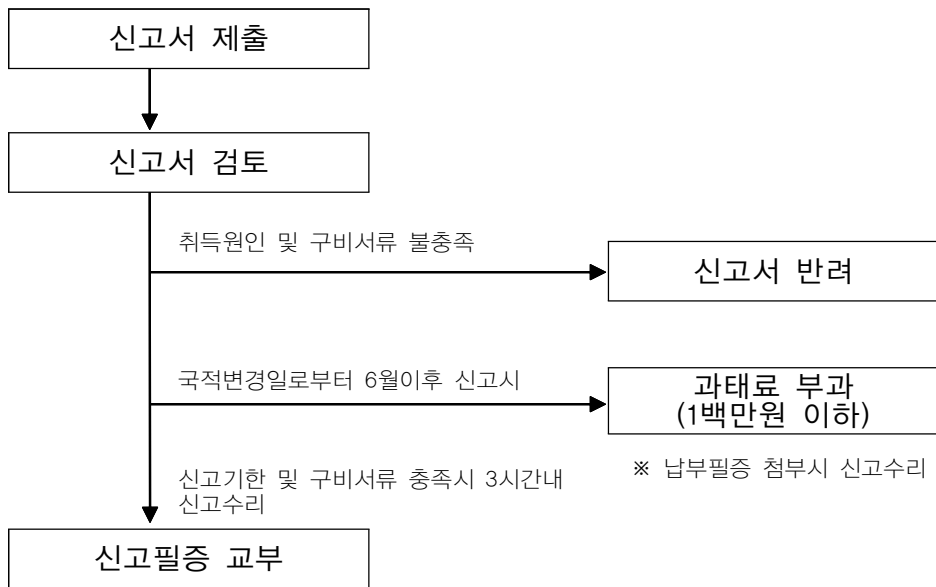
3) 계약의 원인에 의한 부동산 취득 (신고 대상)

- 근거규정 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제8조 제2항
- 신청기관 : 부동산 소재지 시·군·구
- 신고기한 : 계약의 원인으로 토지를 취득한 날로부터 6월 이내
  - 상속 : 피상속인의 사망일
  - 환매 : 환매계약일(공탁일)
  - 경매 : 경락대금 완납일
  - 확정판결 : 확정판결일
- 처리기한 : 즉시(3시간 이내)
- 신고방법 및 처리절차
  - 신고방법 : 부동산 소재지 시·구·구청을 방문 접수하거나, 인터넷 (해당 지자체 홈페이지⇒부동산거래관리시스템(RTMS)⇒외국인 토지취득을 접속)에서 신고
  - 처리절차



4) 부동산 계속보유 (신고)

- 근거규정 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제8조 제3항
- 신청기관 : 부동산 소재지 시·군·구
- 대상토지 : 대한민국 국민이나 국내법인이, 외국인이나 외국법인으로 국적이 변경된 후 종전에 소유하던 토지를 계속 보유하고자 하는 경우
- 신고기한 : 국적 변경된 날로부터 6월이내
- 처리기한 : 즉시(3시간 이내)
- 신고방법 및 처리절차
  - 신고방법 : 부동산 소재지 시·군·구청을 방문 접수하거나, 인터넷 (해당 지자체 홈페이지⇒부동산거래관리시스템(RTMS)⇒외국인 토지취득을 접속)에서 신고
  - 처리절차



## 5) 외국인 부동산 취득(허가) 제도 위반시 벌칙 및 과태료

- 근거규정 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제26조 및 제28조
- 미허가 벌칙
  - 허가를 받지 아니하고 토지 취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 득하여 토지취득계약을 체결한 경우 : ⇒ 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금, 계약효력 상실
- 미신고 과태료
  - 계약에 의한 부동산 취득신고를 하지 않거나 허위로 한 경우 : 300만원 이하의 과태료
  - 계약 외 원인으로 인한 부동산 취득신고를 하지 아니하거나 허위로 신고한 경우 및 계속보유신고를 하지 아니하거나 허위로 신고한 경우 : 100만원 이하의 과태료

## 라. 2017년 주요 실적

- 외국인토지 보유현황 발표
  - '16년 말 기준, 233,559천㎡, 32조 3,083억원, 111,667필지
  - '17년 上 기준, 234,158천㎡, 31조 8,575억원, 116,156필지
  - '17년 말 기준, 238,901천㎡, 30조 1,183억원, 123,327필지

## 마. 외국사례

### 1) 외국인 토지소유에 제한이 없는 국가

- 미 주 : 캐나다
- 유 럽 : 영국, 독일, 프랑스, 포르투갈, 스웨덴, 이탈리아
- 아시아 : 일본

### 2) 외국인 토지소유에 제한이 있는 국가

#### ○ 취득대상 토지 제한

- 미 국 : 비거주자 농지취득 제한(3개주), 외국기업 농지취득 제한(7개주)
- 뉴질랜드 : 비거주자의 녹지 및 자연보전지역 토지취득 불허
- 스페인 : 국방용지 등 특정지역에 대한 비거주자의 토지취득 불허, 일정 수준 이상의 사업을 수행하기 위한 토지취득은 사전허가
- 스위스 : 부동산 매매내지 투기목적의 토지취득은 사실상 불허

#### ○ 토지취득 주체 제한

- 호 주 : 거주자는 허가받아 토지취득 가능, 자선단체의 취득사업 목적의 취득, 30억원 이하 비주거용 부동산 취득, 호주 영주권자의 주거용지 취득은 허가면제
- 스위스 : 거주자는 허가를 받아 별장용지, 저당목적용 토지취득 가능
- 덴마크 : 비거주자의 토지 취득 금지, 5년 미만 거주자의 별장용지 또는 비업무용 토지취득 금지
- 미 국 : 비거주자의 토지취득 금지(6개주), 거주자가 2,020km<sup>2</sup> 이상의 토지취득 금지(1개주)

- 호 주 : 비거주자는 확정된 사업을 영위하는 회사의 임직원용 주거지, 호주에 1년 이상 체류한 자의 주거지에 한해 허가
- 스위스, 핀란드, 노르웨이, 싱가포르 : 비거주자는 허가를 통해서만 별장 용지 취득가능

## 바. 관련 통계 ('17년 말 기준)

- '17년 말 기준 외국인 토지보유는 238,901천㎡, 금액으로는 301,183억원 (공시지가 기준), 필지수로는 123,327개 임

### 1) 외국인 토지보유 현황

구 분	보유필지수	보유면적 (천㎡)	보유금액 (억원, 공시지가기준)	비 고
'17년 말 기준	123,327	238,901	301,183	

### ○ 주체별 소유현황

주체별	계	개 인			법 인			외국 정부 단체 등
		소 계	외국국적 교포	순 수 외국인	소 계	합 작 법 인	순수외국 법인	
면적(천㎡)	238,901	148,287	132,678	15,609	90,614	70,789	19,273	552
비율(%)	100.0	62.1	55.6	6.5	37.9	29.6	8.1	0.2

### ○ 국적별 소유현황

국 적 별	계	미국	일본	중국	유럽	기타
면적(천㎡)	238,901	124812	18,602	17,986	17,306	60,195
비율(%)	100.0	52.2	7.8	7.5	7.3	25.2

○ 용도별 소유현황

용도별	계	임야·농지 등	공장용	레저용	주거용	상업용
면적(천㎡)	238,901	154,362	58,608	12,189	9,801	3,941
비율(%)	100.0	64.6	24.5	5.1	4.1	1.7

○ 시도별 소유현황

시도명	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
면적(천㎡)	3,024	3,844	1,549	3,325	2,903	1,366	6,432	1,747
비율(%)	1.3	1.6	0.6	1.4	1.2	0.6	2.7	0.7

시도명	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
면적(천㎡)	42,719	20,492	12,751	18,154	7,798	37,767	35,606	17,777	21,647
비율(%)	17.9	8.6	5.3	7.6	3.3	15.8	14.9	7.4	9.1



## Ⅱ. 부동산 산업

1. 부동산투자회사 / 111

2. 부동산중개업 / 121



## 1 부동산투자회사

### 가. 개 요

#### 1) 개념

- 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자·운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사(2001년 부동산 투자회사법 제정으로 도입)
  - 다수의 투자자 : 최저자본금준비기간(영업인가 후 6월 이내)까지 발행주식 총수의 30% 이상을 일반인의 청약에 제공
  - 부동산 : 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자·운영
  - 투자자에게 배당 : 배당가능이익의 90% 이상 배당 의무
  - 주식회사 : 부동산투자회사법에 정한 사항 외에는 상법 적용

#### 2) 부동산투자회사 도입배경

- 기업 및 금융기관의 구조조정 촉진
  - 유동화하기 어려운 부동산의 문제점을 개선하여 부동산 거래의 활성화 도모
- 일반인에게 부동산 간접투자기회 제공
  - 일반국민들이 적은 자금으로 부동산에 투자하여 수익을 향유하는 투자 구조 마련

○ 부동산 가격안정

- 투기적 부동산 시장을 건전한 투자시장으로 전환하여 가격안정 도모

3) 부동산투자회사 유형

- 자기관리 부동산투자회사 : 자산운용전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
- 위탁관리 부동산투자회사 : 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
- 기업구조조정 부동산투자회사 : 기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

〈부동산투자회사의 유형별 구분〉

구 분	부동산 유형	상근 임직원	관리형태
자기관리	일반부동산	있음	직접관리
위탁관리	일반부동산	없음	위탁관리
기업구조조정	기업구조조정*	없음	위탁관리

\* 매각대금의 50% 이상을 기업채무 상환용으로 사용하는 부동산

## 〈부동산투자회사의 유형별 상세 구분〉

종 류	자기관리리츠	위탁관리리츠	기업구조조정리츠
투자대상	일반부동산 / 개발사업	일반부동산 / 개발사업	기업구조조정용 부동산
영업개시	국토교통부 영업인가(공모, CR리츠는 금융위 사전협의)		
설립주체	발기인(발기설립)		
감 독	국토부·금융위	국토부·금융위	국토부·금융위
회사형태	실체회사 (상근 임·직원)	명목회사 (상근 없음)	명목회사 (상근 없음)
설립자본금	5억원	3억원	3억원
최저자본금	70억원	50억원	50억원
주식분산	1인당 50%이내	1인당 50%이내	제한없음
주식공모	자본금 30%이상	자본금 30%이상	의무사항 아님
상 장	요건충족 즉시	요건충족 즉시	의무사항 아님
현물출자	최저 자본금 확보 이후 제한 없이 가능		
자산구성 (매분기말)	부동산 : 70%이상	부동산 : 70%이상	기업구조조정부동산: 70%이상
자산운용 전문인력	최저자본금 확충전(3인) 최저자본금 확충후(5인)	자산관리회사 (5인)에 위탁운용	자산관리회사 (5인)에 위탁운용
배당	90%이상 의무배당 (초과배당 불가능) * 다만, 2018.12.31.까지 50%이상 의무배당 완화	90%이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)
개발사업	주주총회 특별결의로 개발사업 투자비율 결정		
처분제한	주택 1년(일반 1년)	주택 1년(일반 1년)	제한없음
	개발사업 후 분양하는 경우에는 처분 제한기간 없음		
자금차입	자기자본의 2배이내(주총 특별결의시 10배)		
회사존속	영속	선택적	한시적

## 나. 부동산투자회사법 제도 연혁

- **2001. 4월** : 부동산 간접투자기회 제공 및 부동산 시장의 활성화를 위해 부동산투자회사법 제정(1998년부터 준비)
  - 자기관리 부동산투자회사(실체형 회사) 도입, 자본금 500억원, 2단계  
인가절차(예비인가 → 설립인가)
- **2001. 5월** : 기업구조조정 부동산투자회사 도입
- **2004.10월** : 위탁관리 부동산투자회사 도입, 최저자본금 완화(500억원→  
250억원), 차입허용(자기자본 2배이내)
- **2007. 7월** : 영업인가제 전환, 최저자본금 완화(250억원→100억원), 개발  
전문리츠 도입, 공모요건 완화(국민연금 등 30% 이상 참여시) 등 규제완화
- **2010. 4월** : 최저자본금 완화(100억원→70억원(자기관리), 50억원(위탁/기업구조  
조정)), 차입한도 확대(자기자본 10배)
- **2012. 12월** : 자기관리리츠 설립자본금 상향(5억원→10억원), 법인이사  
및 감독이사 제도 도입, 공모의무기간 연장(6개월→1년6개월), 1인당 주식  
소유한도 확대(위탁리츠 30%→40%), 현물출자자율화(자본금 50%내→자율화)
- **2013. 6월** : 총자산의 전부를 공동주택의 임대사업에 투자하는 리츠  
의 경우 주식공모 및 주식분산 의무 면제
- **2014. 1월** : 리츠 영업인가시 사업대상 부동산의 감정평가 의무화,  
자기관리리츠의 주요 출자자 적격성 심사제도 도입, 리츠의 영업인가  
등의 취소사유 확대
- **2015. 6월** : 주식 공모·분산의무 예외 추가(연면적 70% 이상을 임대주택  
으로 공급하는 리츠), 개발전문 부동산투자회사 폐지, 자기관리리츠의  
이익배당의무 완화, 리츠의 차입 및 사채발행 기준일 폐지 등

- 2016. 1월 : 비개발 사모형 리츠의 등록제 도입, 수시공시 도입 등
- 2017. 3월 : 주주 1인 주식소유제한 완화, 자기관리부동산투자회사 이익배당의무 완화 일몰 연장, 상장리츠와 특별관계자 거래시 주주총회 보통결의로 가능토록 완화 등

## 다. 부동산투자회사법 제도 내용

### 1) 설립

- 부동산투자회사는 상법에 따른 주식회사로 함(법제3조제1항)
- 부동산투자회사 종류별 명칭을 사용(법제3조제3항)
- 발기설립의 방법으로 설립(법제5조제1항)
- 현물출자에 의한 설립 금지(법제5조제2항)
- 영업인가 전 영업행위법 제21조제1호~제4호, 제6호 업무) 금지(법제9조제1항)

### 2) 자본금

- 설립자본금 규모는 3억원 이상(자기관리는 5억원)이며, 영업인가를 받은 날부터 6개월(최저 자본금준비기간)이 지난 부동산투자회사의 자본금은 70억원(위탁리츠 및 CR리츠는 50억원) 이상일 것(법제6조, 법제10조)

### 3) 부동산투자회사의 투자·운용 방법

- 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
- 부동산개발사업
- 부동산의 임대차
- 증권의 매매

- 금융기관에의 예치
- 지상권, 임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분
- 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

#### 4) 부동산개발사업에 대한 투자

- 개발사업이란 토지를 택지, 공장용지 등으로 개발하거나 건축물 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업(법 제2조제4호)
- 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율은 주주총회 특별결의로 정함(법제26조제3항 및 제12조제1항제4의2호)
- 개발사업에 투자하고자 하는 경우 사업계획을 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거치고 주주총회 특별결의를 거쳐야 함(법제26조제3항 및 제12조제1항제4호)

#### 5) 업무위탁 계약

- 부동산(지상권·전세권 등 신탁업법 제10조에 따라 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함) : 취득하는 즉시 회사 명의로 이전등기와 함께 신탁업법에 의한 신탁회사, 신탁업을 겸영하는 금융기관 등에 신탁
- 유가증권 및 현금 : 설립 즉시 신탁업법에 의한 신탁회사와 신탁업을 겸영하는 금융기관에 보관을 위탁
- 위탁 및 CR리츠의 자산관리, 사무수탁
  - 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 일정 요건을 갖춘 기관에 위탁



## 라. 2017년 주요실적

- 「부동산투자회사법」 개정('17. 03. 21. 개정, '17. 09. 22 시행)
  - 주주 1인 주식소유한도 완화(자기관리:30→50%, 위탁관리 40→50%)
- 부동산투자회사 영업인가 현황('17년 12월말기준)

CR리츠	위탁리츠	자기관리	계
31	157	5	193

## 〈연도별 리츠 설립 현황〉

구 분	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17
리츠 수	18	20	36	50	69	71	80	98	125	169	193
신규	6	5	19	17	32	18	20	30	41	59	33
해산	2	3	3	3	2	13	9	9	11	15	2
취소					11	3	2	3	3		
자산규모	5.0	4.9	7.0	7.6	8.2	9.5	11.8	15.0	18.0	25.0	31.7

- 오피스에 대한 투자가 전체의 48.8%를 차지

자산구분	오피스	리테일	주택	물류	호텔	기타	계
리츠(개)	46	27	92	16	8	4	193
자산규모(조원)	9.4	3.5	16.7	0.8	0.6	0.7	31.7
투자비율(%)	29.6	11.0	52.5	2.5	1.9	2.2	100.0

## 마. 2018년 주요계획

- 대형 공모·상장리츠 조성을 유도하여 일반국민의 리츠 투자를 확대하고 '22년까지 리츠투자자산 50조원을 달성
- 사모리츠 합병을 통한 공모 전환·대형 공모리츠 조성 지원 및 개인투자자에 대한 투자접근성 확대방안 마련
  - 상장예비심사 제외, 우선주발행허가 등 공모·상장리츠 조성을 지원하고 특정금전신탁의 리츠투자 조건을 완화(공모의무 면제 등)

## 바. 외국사례

### 1) 세계 리츠시장 동향

- 1960년 미국에서 처음 도입된 이래 1980년대까지는 미국과 호주 등 일부 국가에서만 리츠가 운영됨.
- 1980년대 이후 생산자본의 세계화 진전, 1990년대 이후 생산자본-상업자본-금융자본의 통합으로 주목받게 됨
- 2000년대 이후 자본시장과 부동산시장의 통합이 전 세계적인 추세로 발전하면서 부동산 유동화 및 증권화의 방편으로 아시아 및 유럽지역에 빠른 속도로 확산됨

### 2) 주요 국가들의 리츠 현황

- 미국 리츠
  - 미국 리츠는 그동안 몇 차례의 주기적인 등락을 거듭하면서 성장해 왔음

- 1990년대 중반 이후 자본시장과 부동산시장의 통합이 진전되면서 전체 리츠시장 뿐 아니라 개별 리츠의 규모도 대형화되는 추세가 두드러지고 있음
- 예컨대 1992년 리츠펀드 1개당 자산규모가 11억 2천만 달러였으나 2011년에는 35억 4천만 달러로 증가

#### ○ 일본 리츠

- 2001년 9월 10일 시가총액 2600억엔의 J-REITs 2개 종목이 최초로 상장된 후 J-REITs는 계속 성장하여, 2005년 7월에는 상장 수가 27개 종목으로 늘었고
- 2008년 7월 말에는 42개 종목으로 증가하였다가 2010년 현재 35개로 감소하였다. 2007년 가장 많이 증가 했을 때는 출범이래 8년만에 J-REITs 시장의 시가총액은 약 4조엔에 달하여 15배 이상 성장
- 그러나 미국의 서브프라임 사태의 여파로 최근 2개 종목을 상장이 폐지되었고, 2007년 9월 약 6조엔 이상이던 시가총액이 2008년 7월에는 30%이상 하락

#### ○ 호주 리츠

- 최초의 상장 부동산투자신탁(LPT ; Listed Property Trust)으로 알려진 호주 리츠는 1971년 설립된 토지임대회사가 600만 호주달러 상당의 일반 부동산신탁증권을 주식시장에 상장함으로써 시작
- 이후 1990년대 초반까지 약 20년 동안 LPT 시장은 급격히 성장하여 1991년에 48억 호주달러(5.5조원) 규모로 800배 성장
- 이러한 성장세는 2000년에도 지속되어 2007년에 1,220억 호주달러(140조원)의 규모로 가장 크게 성장하였음

## 사. 관련 통계

### 1) 부동산투자회사 영업인가 현황('17년말기준)

CR리츠	위탁리츠	자기관리	계
31	157	5	193

### 2) 연도별 부동산투자회사 증가 현황

연도별	증가 수	리츠 수
2002	4	4
2003	4	8
2004	2	10
2005	1	11
2006	3	14
2007	4	18
2008	2	20
2009	15	35
2010	17	52
2011	18	70
2012	2	72
2013	8	80
2014	18	98
2015	27	125
2016	59	169
2017	33	193

## 2 부동산중개업

### 가. 개 요

- 부동산중개업이란 중개행위를 전문적으로 행하여 그것을 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 토지, 건축물, 토지의 정착물, 그 밖의 대통령령이 정하는 재산권 및 물건 등 중개대상물에 대하여 - 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 업으로 행하는 것을 말함

#### 1) 목적<sup>1)</sup>

- 부동산중개업제도는 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산중개업무를 적절히 규율함으로써 부동산중개업자의 공신력을 높이고 공정한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호에 기여

#### 〈공인중개사법 제정 목적 및 주요내용〉

제 정 목 적	주 요 내 용
공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 전문성 제고	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공인중개사 제도 도입</li> <li>· 중개대상물에 대한 확인·설명업무</li> <li>· 중개업종사자에 대한 교육강화</li> </ul>
부동산중개업을 건전하게 육성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 부동산중개업 등록제 실시</li> <li>· 결격사유에 해당하는 자의 중개업 종사 배제</li> <li>· 개업공인중개사의 손해배상책임 및 업무보증제도 도입</li> <li>· 법령 위반에 대한 행정처분 및 행정벌의 강화</li> </ul>
국민경제에 이바지함	

1) 「부동산중개업법(1984)」 제정문, 「공인중개사법(2014)」 개정문.

## 나. 연 혁

### 1) 「부동산중개업법」 제정

#### 가) 「부동산중개업법」 제정과 중개대상물 확인·설명제도 도입

- 1983년 12월 30일 「부동산중개업법」 제정 당시 중개대상물에 대한 확인·설명의무를 명문화하여
  - 계약체결 전에는 권리 취득 중개의뢰인에게 권리 관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등을 서면으로 제시하도록 규정
  - 계약체결 후에는 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 권리취득 중개의뢰인에게 교부하도록 규정(동 법 제 17조)
- 중개업자는 중개대상물 확인·설명서 교부를 권리취득 중개의뢰인에게만 하도록 되어 있어 권리이전 중개의뢰인과의 형평성 문제가 제기되어
  - 1989년 제1차 「부동산중개업법」을 개정할 때 중개대상물 확인·설명서를 거래당사자 쌍방에게 교부하도록 하였고, 이것은 2000년 제8차 「부동산중개업법」 개정 때까지 그대로 유지

#### 나) 부동산 중개대상물 확인·설명서 서식

- 1984년 4월 26일 「부동산중개업법 시행규칙」 제정 시 고안된 중개대상물 확인·설명서는 크게 두 건의 서식으로 구성
  - 건물과 토지에 대한 중개대상물 확인·설명서(I), 입목·광업재단·공장재단에 대한 중개대상물 확인·설명서(II)로 물건의 표시
  - 등기부 기재사항, 공법상 이용제한 및 규제사항, 조세에 관한 사항, 기타 미공시 중요시설·건물의 소유관계 등 기본적인 사항만을 기재하여 중개대상물 확인·설명의 기능을 다하기에는 다소 미흡

## 2) 「부동산중개업법」 제8차 개정

## 가) 중개대상물 확인·설명 범위 확대로 중개의뢰인의 권리 보호 강화

- 2000.1.28일 제8차 「부동산중개업법」 개정 시 중개대상물 확인·설명 범위를 내·외부 시설물상태·입지여건·권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
  - 기타 대통령령이 정하는 사항으로 확대하여, 중개업자 책임이 강화되고 분쟁 시 책임소재를 보다 명확하게 규정

## 나) 부동산 중개대상물 확인·설명서 서식 통·폐합

- 중개대상물 확인·설명서 서식(I)과 서식(II)를 통·폐합하였으며, 중개업자에 관한 사항과 서명·날인 사항 삭제

## 다) 부동산 중개대상물 확인·설명서 내용 보강

- 1990.7.12일 제2차 「부동산중개업법 시행규칙」개정으로 중개대상물 확인·설명서 서식과 내용이 대폭 보강, 권리관계
  - 즉 등기부상의 권리 이외의 실제권리관계 여부와 공법상 세분화된 이용제한 사항을 확인하도록 하여 법적 안정성 도모

## 3) 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」 제정

## 가) 「부동산중개업법」의 전면 개정

- 2004.10.29 대책의 일환으로 부동산 실거래가 신고제도가 발표되면서 「부동산중개업법」을 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」로 2005.7.29일(법률 제7638호) 전면 개정되고
  - 2006.1.1일부터 시행, 새 법은 기존의 「부동산중개업법」제도에서 빈번하게 발생한 중개업자와 중개의뢰인 사이의 분쟁 원인이 되는 사항을

법조문에 삽입하여 책임 소재 명확화

- 중개가 완성되기 이전에 토지대장·등기부등본 등 확인·설명 근거 자료를 제시하도록 하였고, 필요에 따라 매도(임대)의뢰인에게 중개 대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있는 권한 부여

나) 중개대상물 확인·설명서 서식 변화

- 부동산중개업자와 중개의뢰인 간에 마찰을 불러일으켰던 중개수수료 및 실비에 관한 사항을 중개대상물 확인·설명서에 포함하고
  - 「부동산중개업법」 및 각 시·도 조례에서 정한 범위 내에서 중개 수수료를 청구하지 않고, 중개수수료 초과 수수에 따른 처분을 회피하기 위하여 중개수수료 영수증을 교부하지 않거나 서명·날인을 하지 않아 분쟁을 일으키는 일이 종종 발생
  - 과거 관행에서 비롯된 중개수수료 분쟁문제 해소와 부동산실거래가 신고제의 시행에 따른 거래신고액의 적정성에 대한 역산 검증을 위하여 중개 수수료 영수증 제도를 폐지하고 확인·설명서 서식에 포함
  - 제8차 「부동산중개업법」 개정 시 삭제되었던 중개업자에 관한 사항과 서명·날인 사항을 재도입하여 중개업자의 중개대상물 확인·설명서 교부의무 강조

4) 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」이 「공인중개사법」과 「부동산 거래신고에 관한 법률」로 분법('14.1.28 개정, '14.7.29 시행)

가) 「공인중개사법」의 전면 개정

- 공인중개사 제도는 '85년 시행되어 '12년까지 32만 여명의 합격자를 배출하는 등 안정적인 전문자격사 제도로 확립되어 왔으나, 변호사·공인회계사·공인노무사 등과 달리 별도의 근거 법률이 없고, 해당



법률의 용어도 중개업자 등의 일본식 표현이나 그 밖의 부적절한 표현을 개정함

- 중개업자라는 용어를 개업공인중개사로 변경
- 공인중개사시험에 관한 사항 뿐만아니라 부동산 중개업 육성 등에 관한 사항까지 심의할 수 있도록 공인중개사정책심의위원회로 확대 개편
- 중개수수료라는 용어를 중개보수로 변경하고, 지급시기를 대통령령으로 정하도록 함
- 개업공인중개사에 대한 실무수습제도를 도입하여, 공인중개사가 중개사무소의 개설등록을 하려는 경우 실무수습을 받도록 함
- 「형법」 제38조에도 불구하고 이 법상의 제48조 및 제49조에 규정된 죄와 타법상의 다른 죄의 경합범에 대하여 벌금형을 선고하는 경우에는 이를 분리 선고하도록 함
- 개업공인중개사등의 부동산거래사고 예방교육을 위한 교육을 실시할 수 있도록 함

#### 나) 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제정

- 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」에 따른 부동산 거래신고는 거래 당사자 모두에게 부과된 의무이나 공인중개사의 업무에 관한 법률과 함께 규정되어 있어 일반 국민에게는 중개업자의 의무로 인식되고 있는 실정으로 부동산 거래신고 제도에 대한 법률을 별도로 제정함으로써 일반 국민의 인식을 제고하고 부동산 거래신고 제도의 발전을 위한 기반을 마련하는 한편, 정부가 부동산거래 신고 제도를 효율적으로 관리하기 위해 필요한 사항을 입법적으로 보완

- 부동산등에 대한 매매계약을 체결한 경우 거래당사자가 실제 매매 가격 등을 매매계약의 체결일부터 60일 이내에 시장, 군수 또는 구청장에게 공동으로 신고
- 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 부동산 거래신고를 하도록 함
- 주택거래신고지역의 주택에 대하여 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 매매계약의 체결일 부터 15일 이내에 부동산 거래신고를 하도록 함
- 시장·군수 또는 구청장은 부동산 거래신고의 내용이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단되는 경우 신고인에게 신고 내용을 보완하게 하거나 그 사실여부를 확인하기 위하여 소속 공무원으로 하여금 거래 당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있도록 함

## 다. 제도내용

### 1) 등록기준

- 등록의 의의는 법령에서 정한 요건을 갖추어 등록관청에 신고하면 당해 관청이 이를 수리하여 비치된 등록대장에 신고한 내용을 기재 하는 사실적인 등록처분 의미
- 등록관청은 중개사무소를 두고자 하는 지역을 관할하는 시장·군수·구청장이고, 법인은 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 등록

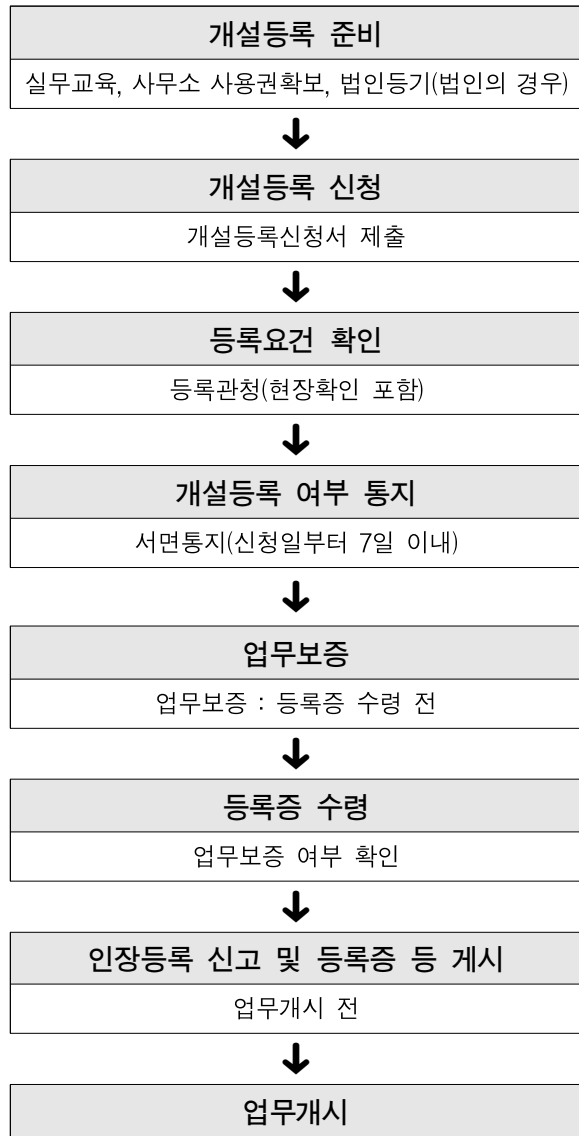
- 등록절차는 사무실 확보 및 구비서류 첨부하여 등록신청서가 제출되면 시·도지사에게 공인중개사 자격 확인, 중개사무소 개설등록의 결격사유 해당여부, 실무교육 이수 및 「건축법」상 적합 여부, 지방세 체납여부 등을 확인하여 등록요건 검토, 결정

- 등록관청은 신청일로부터 7일 이내 개설등록 여부를 신청인에게 통지하고, 업무보증 설정(공제, 공탁, 보증보험)여부를 확인한 후, 등록증을 교부하면
- 중개업을 하고자 하는 신청인은 업무개시 전에 인장등록 및 사업자 등록(세무서)을 마친 다음 중개업을 개시하게 됨

\* 중개사무소등록증 등의 게시 의무

- 개업공인중개사는 중개사무소등록증 원본, 중개보수 요율표, 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본, 공제증서를 중개사무소 안에 게시하여야 함

〈 공인중개사 등록절차 〉



2) 업무영역과 업무지역범위 등

가) 업무영역

- 중개대상물에 대한 권리의 득실변경에 관한 알선
- 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
- 부동산의 이용 및 개발에 관한 지도 및 상담
- 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법, 경영정보 제공
- 상업용 건축물 및 주택의 분양대행
- 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배 이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선
- 경매 또는 공매대상 부동산에 대한 권리분석, 취득의 알선 및 대리행위
  - \* 2005년 9차 개정으로 중개업자는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리<sup>2)</sup>를 할 수 있음

나) 업무의 지역범위

- 업무지역은 개업공인중개사 종류별로 구분되는데, 중개법인과 공인중개사인 개업공인중개사는 전국으로 중개행위를 할 수 있고,
  - 중개인은 중개사무소가 소재하는 시·도의 관할구역 안에 있는 중개대상물에 한하여 중개행위만 가능
  - 그러나 중개인도 부동산거래정보망에 가입하고 그 정보망에 공개된 중개대상물은 관할 구역 밖의 물건도 중개 가능

2) 개업공인중개사가 민사집행법에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추어 법원에 별도로 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다.(제14조)

## 다) 부동산중개계약의 유형

- 부동산중개계약의 형태는 나라마다 지역마다 전통과 인습에 따라 다르며 우리나라는 일반중개가 일반적이지만, 미국 등 서방 선진국들은 전속중개 내지 독점중개가 널리 행해지고 있음

## ① 일반중개

- 일반중개는 우리나라에서 일반적으로 널리 이루어지고 있는 중개형태이며 우리나라의 일반중개와 외국의 독점중개 내지 전속중개는 아주 대립되는 중개형태임
- 일반중개란 중개의뢰인이 어느 특정한 한 사람의 개업공인중개사에게만 중개의뢰를 한 것이 아니고, 여러 개업공인중개사에게 중개를 의뢰하는 형태로 어느 개업공인중개사이던지 의뢰한 그 계약을 성사시키면 되는 것이고 이로써 중개보수를 중개의뢰인으로부터 받을 수 있음
- 즉, 개업공인중개사는 중개보수를 받기 위해서 노력하면서 중개활동을 하는 것이고, 중개활동은 중개보수의 청구에 그 목적이 있음

## ② 독점중개

- 독점중개란 개업공인중개사와 중개의뢰인과의 관계가 1:1의 관계로서 중개의뢰인은 오직 한 사람의 개업공인중개사, 곧 한 개업공인중개사에게만 중개의뢰를 하는 중개형태임

③ 전속중개

- 전속중개는 독점중개의 변형으로서 독점중개의 독점적 중개보수 청구권에 약간 차이가 날 뿐임.
- 즉 중개대상물의 소유자나 매수의뢰자 자신이 직접 주선하여 거래계약이 체결되었을 경우 약정보수의 50% 범위 내에서 또는 개업공인중개사가 준비하는 과정에서 쓴 중개를 위한 소요비용만 지불하는 것이 독점중개와 전속중개와 차이점임

④ 공동중개

- 공동중개란 다수의 개업공인중개사가 개입하여 하나의 부동산거래가 이루어지는 중개형태로 하나는 매도측 개업공인중개사와 매수인측 개업공인중개사가 각각 다른 경우에 거래당사자의 입장에서 보면 일반중개나 별다른 점이 없는 것처럼 보이지만
- 개업공인중개사의 입장에서 보면 이들 개업공인중개사는 공동으로 노력해야 거래 성사가 이루어지는 것이므로 공동중개의 범주에 넣을 수 있음

3) 부동산중개보수

- 주택의 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우 거래금액의 0.9% 범위 내에서, 임대차 등의 경우 거래금액의 0.8% 범위 내에서 시·도 조례로 정함
- 중개사무소 소재지와 중개대상물의 소재지가 다른 경우 사무소의 소재지를 기준으로 중개보수를 적용하고, 중개보수 외에 중개대상물 확인에 소요된 실비는 영수증을 첨부하여 권리 이전을 하고자 하는 중개의뢰인에게 청구 가능

※ '00년 마련된 중개보수체계가 부동산 환경변화를 반영하지 못해 비정상적이고 불합리한 문제\* 발생

☞ 과도한 중개보수 부담을 줄이기 위해 고가주택 기준을 상향하는 등 지자체 중개보수체계 개선 권고('14.11, 임대차 : 3→6억원, 매매 6→9억원 및 중개보수요율 일부구간 신설)

\* 매매와 전세간 중개보수 역전현상, 주택보수 상대적으로 높은 오피스텔의 중개보수 등

- 주택 외의 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 0.9%범위 내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 협의하여 결정함 단, 전용면적이 85제곱미터 이하이고, 일정 설비를 갖춘 오피스텔의 중개보수 요율은 매매·교환의 경우 0.5%이하, 임대차 등의 경우 0.4% 이하임(단서는 '15.1.6 개정·시행)

#### 4) 개업공인중개사의 권리

##### 가) 중개보수청구권

- 개업공인중개사는 상인의 자격을 갖는 것으로 개업공인중개사의 중개보수는 상인의 자격으로 당연히 존재하는 상인의 보수로 인정되므로
  - 중개계약에서 유상임을 명시하지 않았더라도 중개보수 청구권은 인정되고, 중개업자의 보수는 지급요건을 충족해야 하며, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 거래계약이 무효·취소 등이 된 경우에는 청구권이 인정되지 않음

##### 나) 기타 보수청구권

- 개업공인중개사의 업무 중 다른 법률에서 금지하고 있지 않은 업무를 수행한 경우에는 민법이나 상법 등의 규정에 근거하여 해당 업무에 대한 보수를 청구할 수 있음

- 예를 들어 상가의 분양대행과 같이 법 제14조에서 정한 업무의 대가는 중개보수와 별도로 청구할 수 있을 것이며
- 상가권리금 거래와 같이 중개대상물에 포함되지 않은 거래의 알선도 별개의 보수를 청구할 수 있음
- 다만, 다른 법률에서 금지하는 업무를 수행할 경우에는 해당 법률의 규정에 의거 보수청구권이 인정되지 않음

다) 중개의뢰인에 대한 성실 요구권

- 중개계약도 민사상 계약의 일종으로 권리의 행사와 의무의 이행은 신의를 좇아 성실히 해야 한다는 민법의 규정에 의거하여
- 중개의뢰인은 개업공인중개사에 대하여 신의 성실 의무를 부담하며, 개업공인중개사는 동 규정에 의거하여 중개의뢰인에 대하여 신의·성실의무 이행을 요구할 수 있음
- 개업공인중개사는 중개계약을 근거로 중개의뢰인에 대하여 적극적으로 신의·성실의무를 준수하도록 청구할 수 있으며
- 이를 이행하지 않은 중개의뢰인에 대해서는 중개계약의 해약을 청구하거나, 이를 근거로 불법행위를 원인으로 한 손해배상 책임도 물을 수 있음

라) 권리·의무 보장제도

- 현 공인중개사법에서는 개업공인중개사의 권리를 보장하는 규정이 마련되어 있지 않음. 따라서 개업공인중개사는 중개의뢰인의 의무위반에 대해서는 재판 등을 통하여 자신의 권익을 보호할 수 밖에 없는 것이 현실임



## 라. 외국사례

### 1) 일본의 중개대상물 확인·설명제도

#### 가) 중개대상물 확인·설명서 작성자

- 우리나라의 경우 개업공인중개사라면 누구나 중개대상물에 대해 확인·설명할 수 있도록 규정하고 있지만
- 일본은 거래주임자(우리의 공인중개사와 유사)만이 계약체결 전에 거래의 상대방 등에게 중개대상물에 대해 확인·설명하고 기명·날인할 수 있어 그 권한과 책임이 보다 명확히 규정

#### 나) 확인·설명서 교부의 의무

- 택지건물거래업자는 택지 또는 건물의 매매·교환·임대차의 계약을 체결한 때 또는 계약을 성립시킨 때는 그 계약내용을 기재한 서면의 상대방 또는 의뢰자에게 교부하여야 함

#### 다) 확인·설명서 서식과 내용

- 일본부동산 중개대상물 확인·설명서 양식은 우리나라와 거의 유사하지만, 내용과 형식이 다소 차이가 있으며 우리보다 상세하다는 특징이 있음
- 일본에서는 대상물건의 특성과 주요사항 설명서가 별도의 문서로 작성·운영되고 있고
- 대상물건의 서식에서도 토지, 아파트, 주택(단독, 다세대, 연립), 그리고 상가 등 4종의 서식을 각각 작성, 주요사항 설명서는 매매/교환 및 임대차를 별도로 작성하고 있으며

- 매매/교환은 일반 부동산과 구분소유건물의 2종으로, 임대차는 택지의 임대차와 건물의 임대차로 구분하여 작성
- 대상물건의 확인·설명서에서 우리와 달리 권리분석의 근거를 직접 명시하고
- 채무관계의 승계 등 사후 관리 부문 추가, 중요사항의 경우, 금전의 대차 알선, 할부판매 등 우리나라에서는 매매/임대차 계약서의 특약사항으로 기재되는 사항이 확인·설명서에 기재하도록 되어 있음

## 2) 미국의 중개대상물 확인·설명제도

### 가) 일반적인 중개대상물 확인·설명제도

- 중개대상물이 주택인 경우 주택 내부 시설, 기초공사, 건물, 구조 및 지하, 지붕, 대지 및 배수구, 경계, 상수, 하수, 건축 및 재설계 등에 대해 자세한 체크리스트를 중개업자가 작성<sup>3)</sup>
- 대개의 경우 매수인도 변호인에게 상담을 의뢰하여 계약의 공정성, 매수인의 자금 조달 능력, 전기·수도·가스의 상태 등을 점검할 수 있게 함으로써 매매 안전성 강조, 중개과정에서 보증보험회사가 개입하여 조사결과에 대한 법적 책임을 짐

### 나) 캘리포니아의 중개대상물 확인·설명제도

- 우리나라와 달리 중개업자뿐 아니라 도매인 또한 중개대상물 확인·설명서를 매수인에게 제공하여야 할 의무가 있음
- 캘리포니아에서는 거래계약 체결 전·후에 매도인과 중개업자가 중개대상물 확인·설명서(TDS: Transfer Disclosure Statement)를 매수인에게 곧바로 교부

3) 건설교통부, 1999. 「외국의 부동산 중개제도」, pp.166~167.

- TDS는 부동산의 상태를 세부적으로 기술하고, 권원의 양도 전에 장래의 구매자에게 TDS 제공

#### 다) 중개대상물 확인·설명서 작성의 5가지 원칙

- 매도의뢰인은 중개의뢰를 접수할 때, TDS 양식에 포함되어 있는 중개 대상물에 대한 정보를 완벽하게 기재하고 설명
  - 매도인측 중개업자는 중개의뢰인을 받으면 시각적으로 파악할 수 있는 범위 내에서 중개대상물을 성실하게 점검하고 중개대상물 확인·설명서의 해당란에 정확히 기재하여야 하며
  - 매수중개의뢰인은 거래계약을 체결하기 전에 중개대상물 확인·설명서의 사본을 받는 것이 바람직
- 중개대상물 확인·설명서 사본을 받았을 때는 받은 사실을 증명하기 위하여 확인·설명서에 설명
  - 매수인측 중개업자 또는 시각적으로 파악할 수 있는 중개대상물의 상태에 대하여 점검하여야 하며, 그 상태에 대하여 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 하고, 책임을 분명히 하기 위하여 서명하고
  - 매수중개인의 의뢰인이 거래계약 체결 전에 중개대상물 확인·설명서를 받지 못했다면, 확인·설명서를 직접 전달받은 후 3일 이내에, 우편으로 전달 받은 후 5일 이내에 거래계약을 해약할 수 있는 권한을 갖고 있음

### 3) 영국의 중개대상물 확인·설명제도

#### 가) 중개관행

- 영국의 부동산 거래방식의 미국의 방식과 유사함. 부동산 중개업자가 거래를 주선하면 상대방의 대리인으로 나서는 변호사들끼리 거래계약서를 작성하며

- 거래사고를 막기 위해서 중개회사나 중개업자 명의로 금융기관의 독립된 계좌에 예치(에스크로)하도록 하고 있으며
- 부동산 거래과정에서 발생하는 사고를 보호해주기 위한 보험제도 발달, 매도 희망자는 그 지역 중개업자에게 의뢰를 하며, 중개계약이 체결 되면 체크리스트를 작성하여 교부
- 영국의 중개는 대부분 독점중개계약을 통해 이루어지며, 중개업자가 중개대상물에 대하여 확인·설명하는 것이 일반화되어 있으며
- 중개대상물에 대한 확인·설명 정도는 매수인 또는 임차인이 현장을 방문하지 않아도 거래여부를 판단할 수 있을 정도로 상세하게 구성<sup>4)</sup>

#### 나) 중개계약 체결 이전의 정보제공

- 「부동산중개업자법」은 중개업자와 잠재적인 고객이 중개업자계약 체결 이전에 중개예약의 종류, 중개수수료 등에 대한 정보를 제공하기 위하여 합리적으로 실효성 있는 시기에 서면으로 제공<sup>5)</sup>,
- 부동산 중개업자가 잠재적 고객에게 서비스를 제공할 때 비용 관련 정보 외에도 해당 부동산과 관련된 자의<sup>6)</sup> 이해관계에 대한 정보를 제공하며
- 중개업무 종사자가 당해 토지에 대한 개인적 이해관계를 가지고 있는 경우에는 개인적 이해관계의 성격과 범위를 공개하기 이전에
- 개인적 이해관계를 가지는 중개업자 또는 관련된 자가 토지의 수익 권리를 직접 취득하려고 하거나, 실제로 토지권리를 소유하고 있거나
- 토지권리를 매도하는지 등의 여부에 대해 신속하게 서면으로 제공해야 함

4) 임대기. 2005. 「부동산중개업시장의 문제점과 발전방안에 관한 연구」 p.21.

5) 「부동산중개업자법(Estate Agents Act 1979)」 A4.11.2조항.

6) 중개업자 및 그 고용자·피용인, 동업자 및 그의 배우자, 친척 등.

## 다) 허위표시의 구체적 항목

- 「부동산허위표시법」은 구두, 서면, 그림, 사진, 광고 등 모든 의미전달 수단에 의하여 진술하는 행동이 거짓되거나 오해를 불러일으키는 것을 금지하고 있음
- 이 법의 규정은 부동산중개업자, 부동산을 판매하는 사무변호사, 사업상 판매를 목적으로 부동산을 제공하는 부동산개발업자 등에게 적용되며
  - 일반 매도인에게는 적용되지 않으며 부동산 허위표시에 관한 구체적 항목은 「부동산허위표시법」시행령<sup>7)</sup>에 규정

## 라) 거래주택명세서 의무화 제도 도입

- 영국 부수상실(ODPM)은 신 주택법(Housing Act)체계에 따라 2007년부터 매도희망자 또는 매도중개사가 시장에 주택을 매물로 내놓고자 할 경우
  - 반드시 주택정보 명세서를 구비하도록 규정 매도희망자는 주택정보 명세서 사본을 만들어 매수희망자가 요청이 있을 때 이를 제공해야 하며
- 매도인 측 중개사도 의무적으로 이 명세서를 구비하고 있어야 함. 사전에 상세한 주택관련 정보를 제공함으로써 소비자 입장에서 거래과정에 보다 효율적이고 명확해지며 용이해진다는 장점이 있고
  - 또한 거래과정 중간 중간에 거래가 중단되는 위험이 줄고 불필요한 비용지출이 줄어들어 거래 확실성이 당사자 쌍방에게 심어주는 효과가 있음

7) 「부동산허위표시법」시행령(SI 1992 No.2834)은 1993.4월에 시행.

## 마. 관련 통계

### 1) 공인중개사 시험 응시자 및 합격자

〈표 1〉 공인중개사 시험 응시자 및 합격률 현황

회수	시행일	응시자(명) (1,2차 전체)	2차 시험 기준		
			응시자(명)	합격자	합격률(%)
계		3,885,608	2,108,811	406,072	19.3
제1회	'85. 9.22	198,808	157,923	60,277	38.2
제2회	'86.11. 2	39,089	26,167	3,018	11.5
제3회	'87.11.29	26,257	19,166	943	4.9
제4회	'88.12.18	33,400	25,964	5,507	21.2
제5회	'90. 4. 1	42,766	30,660	3,524	11.5
제6회	'91.11.10	95,775	65,187	1,798	2.8
제7회	'93.11.14	49,602	28,114	2,090	7.4
제8회	'95.11.12	72,940	42,423	1,102	2.6
제9회	'97.11. 2	120,485	69,953	3,469	5.0
제10회	'99. 4.25	130,116	81,585	14,781	18.1
제11회	'00. 9.24	129,608	91,823	14,855	16.2
제12회	'01. 9.16	132,996	85,456	15,461	18.1
제13회	'02.10.20	265,995	159,795	19,144	11.9
제14회	'03. 9.21	261,153	147,500	29,850	20.1
제15회	'04.11.14	239,263	122,310	1,805	1.47
제15회추가	'05. 5.22	138,272	88,919	30,680	34.5
제16회	'05.10.30	151,636	81,543	16,603	20.2
제17회	'06.10.29	147,402	79,398	10,496	13.2
제18회	'07.10.28	153,449	82,465	19,593	23.8
제19회	'08.10.26	169,434	89,428	16,117	18.0
제20회	'09.10.25	155,024	73,180	15,906	21.7
제21회	'10.10.24	127,459	67,039	15,073	22.5
제22회	'11.10.23	127,820	56,875	12,853	22.6
제23회	'12.10.28	116,262	44,540	11,373	25.5
제24회	'13.10.27	102,160	39,343	9,846	25.0
제25회	'14.10.26	120,886	45,655	8,956	19.6
제26회	'15.10.24	150,280	58,178	14,914	25.6
제27회	'16.10.29	191,705	71,829	22,340	31.1
제28회	'17.10.28	195,566	76,393	23,698	31.0

자료 : 국토교통부 부동산산업과 내부자료

## 2) 개업공인중개사 신규 및 휴폐업 현황

〈표 2〉 연도별 공인중개사 신규 및 휴폐업 현황

(단위 : 명)

구분	신규	폐업	비 고
2000년	11,509	9,771	
2001년	14,337	9,911	
2002년	19,899	10,644	
2003년	25,921	16,609	
2004년	22,748	17,693	
2005년	20,870	16,261	
2006년	12,271	25,100	
2007년	20,523	17,415	
2008년	26,435	23,647	
2009년	22,717	22,767	
2010년	20,247	20,500	
2011년	20,032	19,474	
2012년	16,493	17,621	
2013년	15,979	16,679	
2014년	18,356	14,553	
2015년	18,788	14,556	
2016년	19,658	15,030	
2017년	20,655	15,160	

자료 : 국토교통부 부동산산업과 내부자료

## 3) 공인중개사와 중개인의 역할 변화

〈표 3〉 개업공인중개사의 유형별 · 연도별 현황

단위 : 명/ 개

연도	공인중개사	중개인	중개법인	계
1985년	4,173	41,721	29	45,923
1986년	5,988	44,049	31	50,068
1987년	4,803	46,292	36	51,131

연도	공인중개사	중개인	중개법인	계
1988년	9,006	43,789	71	52,866
1989년	10,667	44,582	160	55,409
1990년	13,130	42,690	311	56,131
1991년	15,584	39,313	482	55,379
1992년	14,108	35,154	473	49,735
1993년	13,055	32,036	348	45,439
1994년	13,797	28,712	356	42,865
1995년	14,373	26,523	293	41,189
1996년	16,091	24,502	220	40,813
1997년	18,251	22,971	202	41,424
1998년	18,417	21,284	180	39,881
1999년	24,131	19,879	418	44,428
2000년	26,452	18,776	617	45,845
2001년	31,458	17,566	656	49,680
2002년	41,663	16,673	584	58,920
2003년	51,354	15,490	540	67,384
2004년	57,362	14,331	554	72,247
2005년	62,432	13,203	529	76,164
2006년	66,276	11,910	425	78,611
2007년	69,466	10,951	410	80,827
2008년	73,212	9,995	420	83,627
2009년	74,227	9,090	411	83,728
2010년	74,634	8,263	464	83,361
2011년	76,232	7,447	479	84,158
2012년	75,379	6,749	467	82,595
2013년	75,630	6,062	522	82,214
2014년	80,265	5,413	612	86,290
2015년	85,474	4,909	747	91,130
2016년	90,968	4,368	921	96,257
2017년	97,038	3,959	1,103	102,100

자료 : 국토교통부 부동산산업과 내부자료



## Ⅲ. 부동산 평가

1. 가격공시 등 부동산 공적조사 / 143

2. 감정평가제도 / 168

3. 감정평가업계 선진화 / 182

4. 한국감정원 현황 / 187



## 1 가격공시 등 부동산 공적조사

### 1 부동산 가격공시제도

#### 가. 개 요

##### 1) 제도의 내용

- 조세 등 다양한 행정목적에 활용할 목적으로 국토교통부장관과 시장·군수·구청장이 매년 토지 및 주택의 적정가격을 공시하는 제도(근거 : 부동산 가격공시에 관한 법률)

(공시대상 : '17년도 기준)

구 분		공시 대상	공시주체	조사평가산정자	
토 지	표준지	50만필지	국토교통부장관	감정평가사	
	개별지	3,218만필지	시장·군수·구청장	시·군·구공무원	
주 택	단독주택	표준주택	22만호	국토교통부장관	한국감정원
		개별주택	396만호	시장·군수·구청장	시·군·구
	공동주택	1,243만호	국토교통부장관	한국감정원	

##### 2) 추진배경 및 목적

- (추진배경) 공시지가는 '89년 이전\* 공적지가 체계의 다원화로 국민 불신과 행정·재정적 낭비가 초래됨에 따라, 공적지가 체계를 공시지가로 일원화하고 공신력을 제고하기 위하여 '89년 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 제정하여 도입하였고,

\* 건설부 기준지가, 내무부 과세시가표준액, 국세청 기준시가, 재무부 감정시가

- 주택가격공시는 주택가격을 시장가치에 기초한 토지와 건물을 일괄 평가하여 과세형평을 제고하기 위해 '05년 종전의 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 전부개정한 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 도입
- (목적) 토지·주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 공공기관이 조세·부담금·보상 등의 다양한 행정업무와 관련하여 가격을 산정할 기준으로 활용

## 나. 연 혁

- 1) 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 제정('89.4)하여 각 부처별로 운영하던 공적지가 체계를 일원화한 공시지가제도 도입
- 2) 보유세 강화 및 공평과세를 위해 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」를 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 전부개정('05.1)하여 주택가격 공시제도 도입

## 다. 법적근거

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」
  - (표준지) 국토교통부장관은 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 1월 1일 기준의 적정가격을 조사·평가하여 공시(제3조)
  - (개별지) 시장·군수·구청장은 관할구역 안의 개별토지에 대하여 매년 1월 1일 기준의 적정가격을 조사·산정하여 공시(제10조)
  - (표준주택) 국토교통부장관은 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 1월 1일 기준의 적정가격을 조사·산정하여 공시(제16조)
  - (개별주택) 시장·군수·구청장은 관할구역 안의 개별주택에 대하여 매년 1월 1일 기준의 적정가격을 조사·산정하여 공시(제17조)
  - (공동주택) 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 1월 1일 기준의 적정가격을 조사·산정하여 공시(제18조)

<b>부동산 가격공시에 관한 법률(약칭: 부동산공시법)</b> (제정: 1989.4.1. 법률 제4120호, 총 17차에 걸쳐 개정) ※ 구 「지가공시및토지등의평가에관한법률」, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」		
입법목적	부동산의 적정가격 공시에 관한 기본적인 사항과 부동산 시장·동향의 조사·관리에 필요한 사항을 규정함으로써 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함	
주요개연역	1996.6.30 (법률 제5108호)	국무총리훈령에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 결정·공고 하던 개별공시지가의 법적 근거를 마련하고, 감정평가업자외에 감정평가업자에 소속된 감정평가사에 대하여도 업무정지를 명할 수 있게 함
	2005.1.14 (법률 제7335호) 제명변경	세부담의 형평성을 제고하기 위하여 주택에 대한 토지·건물 통합 과세를 내용으로 하는 부동산 보유세제 개편에 따라 공시지가제도 외에 토지와 건물의 적정가격을 통합 평가하여 공시하는 주택가격공시제도를 도입
	2013.8.6. (법률 제12018호)	부동산 가격정보 등의 조사·관리 근거를 마련하고, 감정평가사 연수교육의 근거를 신설하며, 감정평가법인의 최저자본금을 정하고, 감정평가업자가 업무의뢰의 대가로 금품 등을 제공하는 경우를 처벌하도록 하며, 감정평가에 대한 타당성 조사 근거를 마련하는 한편, 표준주택 조사·평가에 단수(單數)평가제를 도입함
	2016.1.19. (법률 제13796호)	부동산 가격공시에 관한 법률로 전부 개정. 감정평가·감정평가사 관련 사항을 별도 법률로 분리하고 부동산 공시 관련 사항만 규정
법률구성	총칙(제1장), 지가의 공시(제2장), 주택가격의 공시(제3장), 비주거용 부동산가격의 공시(제4장), 부동산가격공시위원회(제5장), 보칙(제6장) 등 부동산의 적정가격 공시 관련 전반적인 사항을 규정하고 있으며, 총 6개 장 30개 조로 구성됨	
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 표준지공시지가 및 개별공시지가 공시절차 및 효력, 이의신청 및 정정</li> <li>· 표준주택가격, 개별주택가격 및 공동주택가격 공시절차, 효력 등</li> <li>· 비주거용 부동산가격의 공시절차, 효력 등</li> <li>· 중앙부동산가격공시위원회, 시·군·구부동산가격공시위원회의 설치·운영</li> <li>· 공시가격정보체계의 구축·관리, 수수료 등</li> </ul>	

## 라. 연도별 조사현황

## 1) 연도별 지가 조사 현황

연도	구 분	조사필지 (천필지)	조 사 기 간	공시일	조사인원(명)
'09	표준지	500	'08. 9. 1 - '09. 2.19(172일)	2.27	1,270
	개별지	29,543	'09. 1. 2 - '09. 5.29(5개월)	5.29	3,183
'10	표준지	500	'09. 8.20 - '10. 2. 9(174일)	2.26	1,286
	개별지	30,037	'10. 1. 2 - '10. 5.31(5개월)	5.31	3,414
'11	표준지	500	'10. 9. 9 - '11. 2.16(161일)	2.28	1,298
	개별지	30,430	'11. 1. 3 - '11. 5.31(5개월)	5.31	3,082
'12	표준지	500	'11. 9. 6 - '12. 2.10(158일)	2.29	1,350
	개별지	30,430	'12. 1. 2 - '12. 5.31(5개월)	5.31	3,113
'13	표준지	500	'12. 9. 7 - '13. 2.13(160일)	2.28	1,352
	개별지	31,078	'13. 1. 2 - '13. 5.31(5개월)	5.31	3,079
'14	표준지	500	'13. 9. 5 - '15. 2.20(169일)	2.20	1,352
	개별지	31,780	'14. 1. 2 - '14. 5.30(5개월)	5.30	3,075
'15	표준지	500	'14. 9. 5 - '15. 2.25(174일)	2.25	1,224
	개별지	31,987	'15. 1. 2 - '15. 5.29(5개월)	5.29	2,935
'16	표준지	500	'15. 9.16 - '16. 2.12(150일)	2.23	1,226
	개별지	32,304	'15. 11.1 - '16. 5.31(6개월)	5.31	2,797
'17	표준지	500	'16. 9.12 - '17. 2.10(150일)	2.23	1,050
	개별지	32,680	'16. 10.17 - '17. 5.17(6개월)	5.31	2,659

## 2) 연도별 주택가격 조사 현황

연도	구분	조사호 (천호)	조사기간	공시일	조사인원 (명)	
'09	공동주택	9,675	'08.11. 1 - '09. 4.16(167일)	4.30	580	
	단독 주택	표준	200	'08. 9. 4 - '09. 1.20(139일)	1.30	1,270
		개별	3,988	'08.11.28 - '09. 4.10(134일)	4.30	5,320
'10	공동주택	9,998	'09.11. 1 - '10. 4.16(167일)	4.30	580	
	단독 주택	표준	200	'09. 8.27 - '10. 1.19(146일)	1.30	1,286
		개별	3,981	'09.11.27 - '10. 4. 9(134일)	4.30	6,195
'11	공동주택	10,332	'10.10.11 - '11. 4.13(184일)	4.29	565	
	단독 주택	표준	190	'10. 9. 3 - '11. 1.18(138일)	1.31	1,298
		개별	3,967	'10.11.26 - '11. 4. 8(134일)	4.29	6,041
'12	공동주택	10,631	'11.10.10 - '12. 4.13(187일)	4.30	550	
	단독 주택	표준	190	'11. 9. 2 - '12. 1.17(138일)	1.31	1,350
		개별	3,978	'11.11.25 - '12. 4. 6(134일)	4.30	5,729
'13	공동주택	10,631	'12.10.19 - '13. 4.12(176일)	4.30	550	
	단독 주택	표준	190	'12. 9. 7 - '13. 1.18(134일)	1.31	1,352
		개별	3,978	'12.11.23 - '13. 4. 5(134일)	4.30	5,391
'14	공동주택	11,256	'13. 9. 2 - '14. 4.11(222일)	4.30	550	
	단독 주택	표준	190	'13. 9.12 - '14. 1.17(128일)	1.31	1,352
		개별	3,983	'13.11.28 - '14. 4.11(135일)	4.30	5,511
'15	공동주택	11,624	'14. 9. 1 - '15. 4.17(229일)	4.30	550	
	단독 주택	표준	190	'14. 9.25 - '15. 1.14(112일)	1.30	1,325
		개별	3,982	'14.12. 1 - '15. 4.10(131일)	4.30	5,269
'16	공동주택	12,000	'15. 9. 1 - '16. 4.15(228일)	4.29	550	
	단독 주택	표준	190	'15. 9.24 - '16. 1.15(114일)	1.29	1,226
		개별	3,989	'15.12. 1 - '16. 4.11(133일)	4.29	5,081
'17	공동주택	12,430	'16.10.17 - '17. 4.13(228일)	4.28	550	
	단독 주택	표준	220	'16. 9.13 - '17. 1.13(114일)	2.2	429
		개별	3,959	'16.11. 10 - '17. 4.17(133일)	4.28	3,723

### 마. 연도별 예산현황

(단위 : 억원)

연도	총계	지가조사			주택가격조사			
		소계	표준지*	개별지	소계	표준주택	개별주택	공동주택
'09	1,488	868	697	171	620	199	279	142
'10	1,476	870	695	175	606	199	275	132
'11	1,386	826	656	170	560	190	263	107
'12	1,349	806	647	159	543	190	234	119
'13	1,365	812	656	156	553	192	234	127
'14	1,383	831	674	157	552	193	235	124
'15	1,349	792	661	131	557	193	235	129
'16	1,363	799	665	124	584	194	257	133
'17	1,363	750	638	112	560	174	213	173
'18	1,346	771	659	112	575	182	179	214

\* 지가변동률조사 예산 포함

### 바. 연도별 공시실적

#### 1) 연도별 공시지가 공시

연도별	공시가격(조)	조사필지(천필지)	평균지가(원/m <sup>2</sup> )
'09	3,265	30,043	34,913
'10	3,432	30,537	32,134
'11	3,536	30,930	36,310
'12	3,712	31,186	39,336
'13	3,880	31,578	40,860
'14	4,066	31,775	42,914
'15	4,275	31,987	45,086
'16	4,509	32,304	47,534
'17	4,779	32,680	50,265



## 2) 연도별 주택가격 공시

연도별	단독주택		공동주택	
	공시가격(조)	호수(만호)	공시가격(조)	호수(만호)
'09	339	421	1,379	979
'10	348	421	1,491	999
'11	354	419	1,587	1,043
'12	373	417	1,575	1,073
'13	387	417	1,575	1,092
'14	405	417	1,730	1,126
'15	426	417	1,846	1,162
'16	450	418	2,023	1,200
'17	474	418	2,198	1,243

## 참고 ① 부동산가격 공시제도 개요

### □ 도입 목적

- 공적지가 체계를 일원화하기 위해 공시지가제도를 도입('89)하고, 보유세 강화 및 형평과세를 위해 주택가격 공시제도 도입('05)
- ⇒ 국세·지방세 등 과세기준, 부담금 등에 활용

### □ 제도 개요

#### ○ 공시 대상

토 지	① 표준지공시지가, ② 개별공시지가
주 택	① 표준(단독)주택가격, ② 개별(단독)주택가격, ③ 공동주택가격

#### ○ 가격수준 : 적정가격

- \* 적정가격 : 통상적 시장에서 정상적인 거래로 성립될 가능성이 높은 가격 (미실현개발이익, 투기적요인 등 배제)

#### ○ 조사기간(공시기준일) : 매년 8월말~익년도 7월말(매년 1월 1일 기준)

- \* 공시일 : 표준단독주택(1월말)→표준지공시지가(2월말)→공동/개별단독주택(4월말)→개별지공시지가(5월말)→이의신청(7월말)

#### ○ 공시주체 및 조사·평가자

구 분	표준지	표준주택	공동주택	개별지/개별주택
· 공시주체	국토부장관	국토부장관	국토부장관	시장·군수·구청장
· 조사·평가·산정자	감정평가사	한국감정원	한국감정원	시·군·구공무원
· 검증	-		감정원 자체 검증	감정평가사(개별지) 한국감정원(개별주택)

- 공시절차 : ①현장조사 → ②가격균형협의(시·군·구/시·도/전국) → ③소유자/시군구 의견청취 → ④중부위 심의 → ⑤가격결정·공시 → <이의신청> → <이의신청 처리(재조정 공시)>

## 참고 ② 공시지가와 단독주택가격 공시제도 비교

### □ 공통점

구 분	공시지가제도	주택가격공시제도
근거법률	부동산가격공시에 관한 법률	
평가방식	표준지 : 감정평가, 표준주택 : 조사·산정 개별지(주택): 표준지(주택) 공시가격 기준으로 비준표를 적용하여 산정	
평가 주방식	거래사례비교법	
가격산정방식	표준지(주택)공시지가 ↓ ← 토지(주택)가격비준표 개별공시지가 (표준지(주택) 공시가격×특성비교 가격배율)	
공시기준일	1월 1일	
검증제도 (시행주체)	개별공시지가(주택가격) 검증제도 시행 (공시지가: 감정평가사, 주택가격: 한국감정원)	

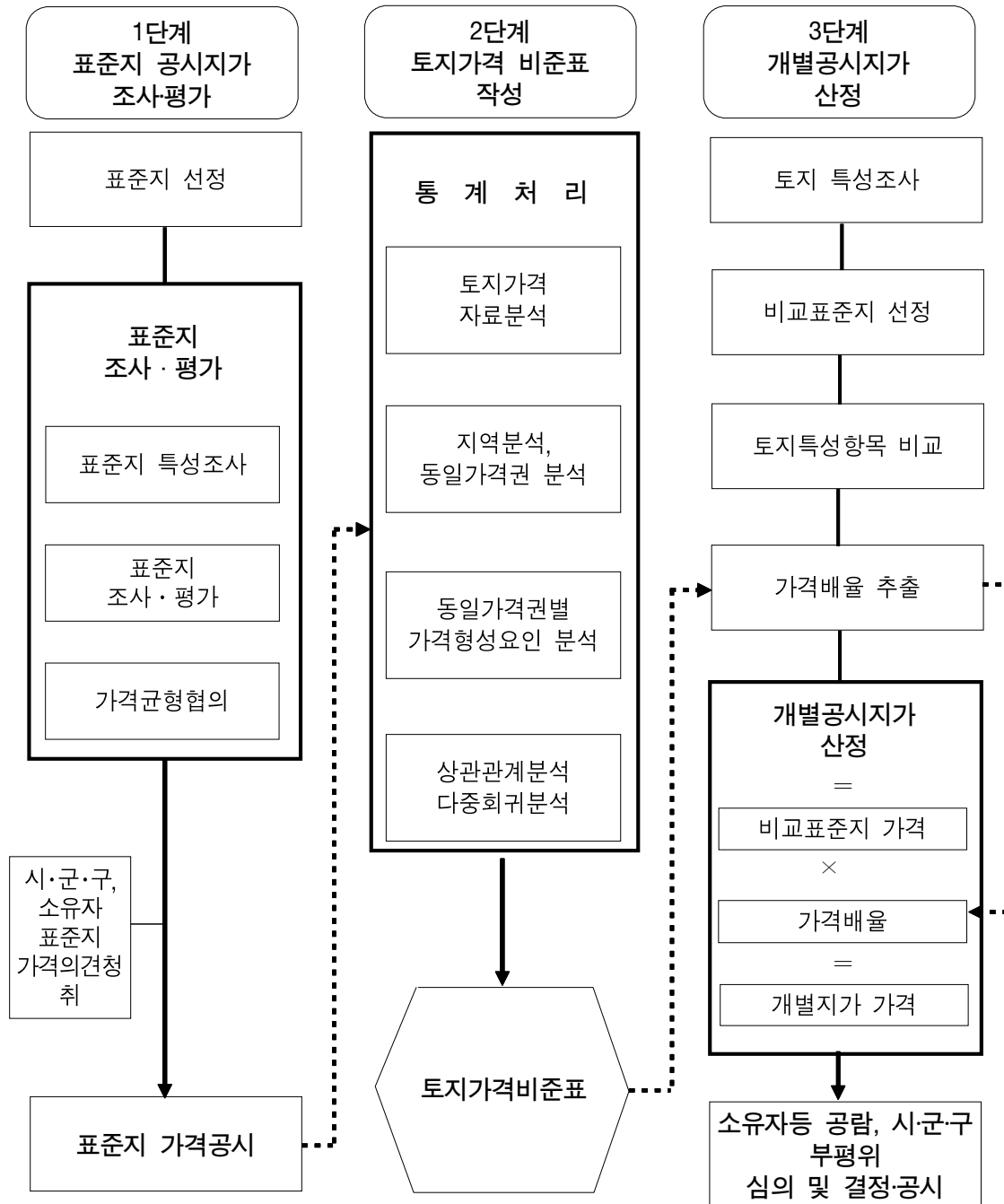
### □ 차이점

구 분	공시지가제도	주택가격공시제도
평가대상	표준지 : 약 50만 필지 개별지 : 약 3,230만 필지	표준주택 : 약 19만 호 개별주택 : 약 399만 호
표준지·표준주택 선정기준	용도지역, 토지이용상황, 도로접면 순	용도지역, 건물구조 순
평가범위	토지	토지·건물(일괄평가)
특성조사항목	토지 : 18개 항목	토지 : 11개 항목 건물 : 9개 항목
평가 및 조사·산정 주체	표준지 : 감정평가사 개별지 : 공무원(지적직)	표준주택 : 한국감정원 개별주택 : 공무원(세무직)
공시일	표준지 : 2월 말 개별지 : 5월 말	표준주택 : 1월 말 개별주택 : 4월 말
공시대상	단위면적당(m <sup>2</sup> ) 토지가격	토지와 건물 통합가격
가격수준	적정가격	적정가격

### 참고 ③ 부동산 공시가격 활용

구 분		표준지 공시지가	개별 공시지가	단독주택 공시가격	공동주택 공시가격	
공적	조세	재산세	○	○	○	○
		종합부동산세	○	○	○	○
		취·등록세	○	○	○	○
		양도소득세	○	○	○	○
		상속 및 증여세	○	○	○	○
	부담금	개발부담금	○	○	○	○
		기반시설부담금		○		
		농지보전부담금		○		
		개발제한구역보전부담금		○		
	평가 기준	보상평가	○			
		경매평가	○			
		국공유지매각평가	○			
		개발제한구역 토지 매수가 산정	○	○		
		선매및불허처분 토지 매수가 산정	○	○		
		장기미집행 도시계획시설 매수청구금 산정	○			
		농지의 처분명령 및 매수청구	○			
		도로 매수청구시 매수예상가격		○		
		도시철도 지하보상	○			
		산지매수시 매수가격	○	○		
		자연공원토지의 매수청구가격		○		
		하천구역토지의 매수청구가격		○		
		행정 목적	실거래신고가격 검증	○	○	○
	국부추계			○		
	공시지가 전산자료 관리		○	○	○	○
	중개대상물 정보			○		
	중요자산 취득 및 처분 판단기준			○	○	○
	의료보험료 부과기준			○	○	○
	국민주택채권 매입기준			○	○	○
국민임대주택 입주자 선정			○			
농업기반시설 목적외 사용 경비	○					
국공유재산 대부 및 사용료 산정			○	○	○	
도로점용료 산정기준			○			
초지조성시 국공유지 대부료 산정			○			
민사소송 소가 및 인지대 산정		○				
공직자 재산공개시 기준	○	○	○	○		
사적	일반거래의 지표	○	○	○	○	
	담보평가	○				

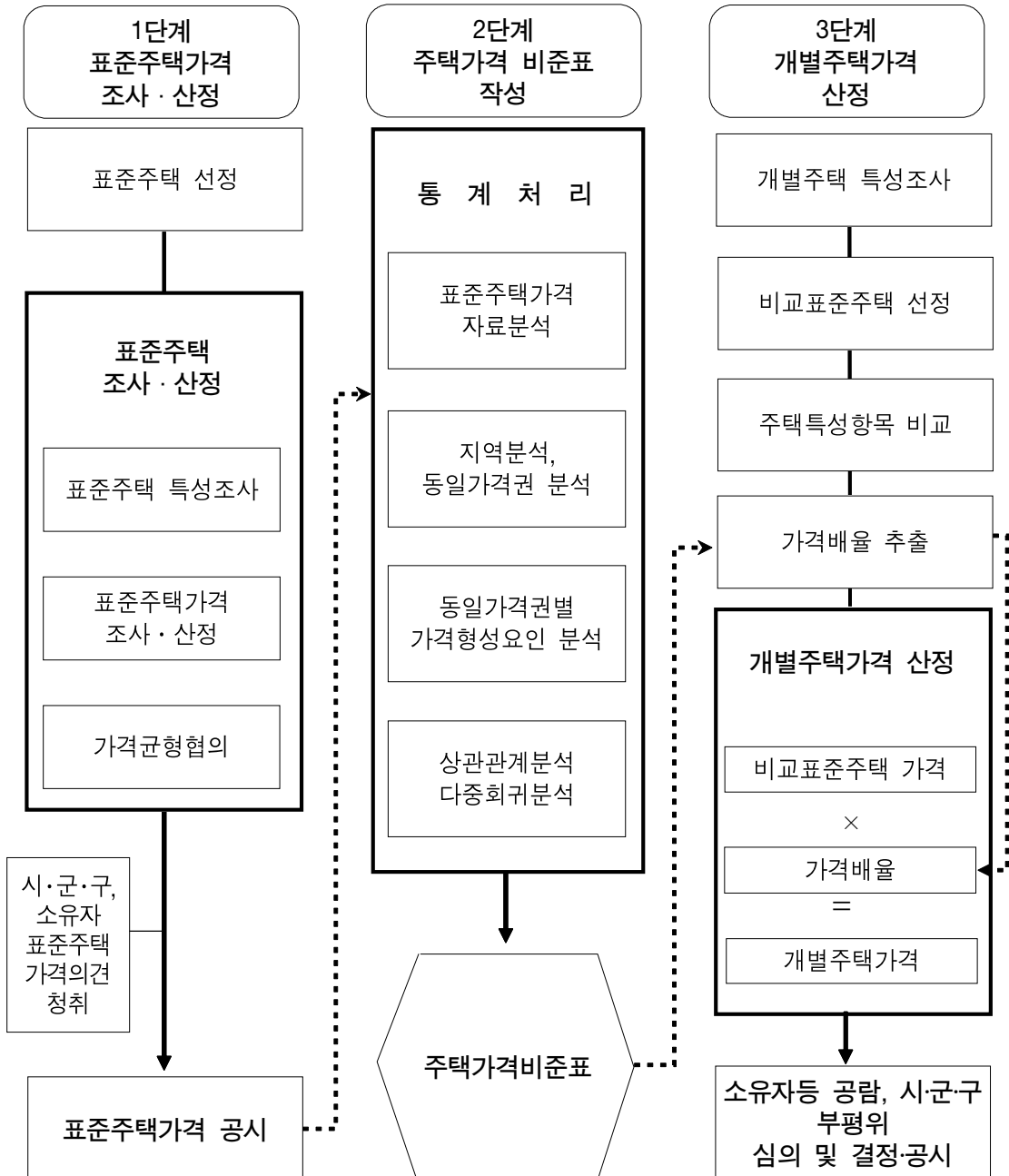
**참고 ④** 지가공시업무 흐름도



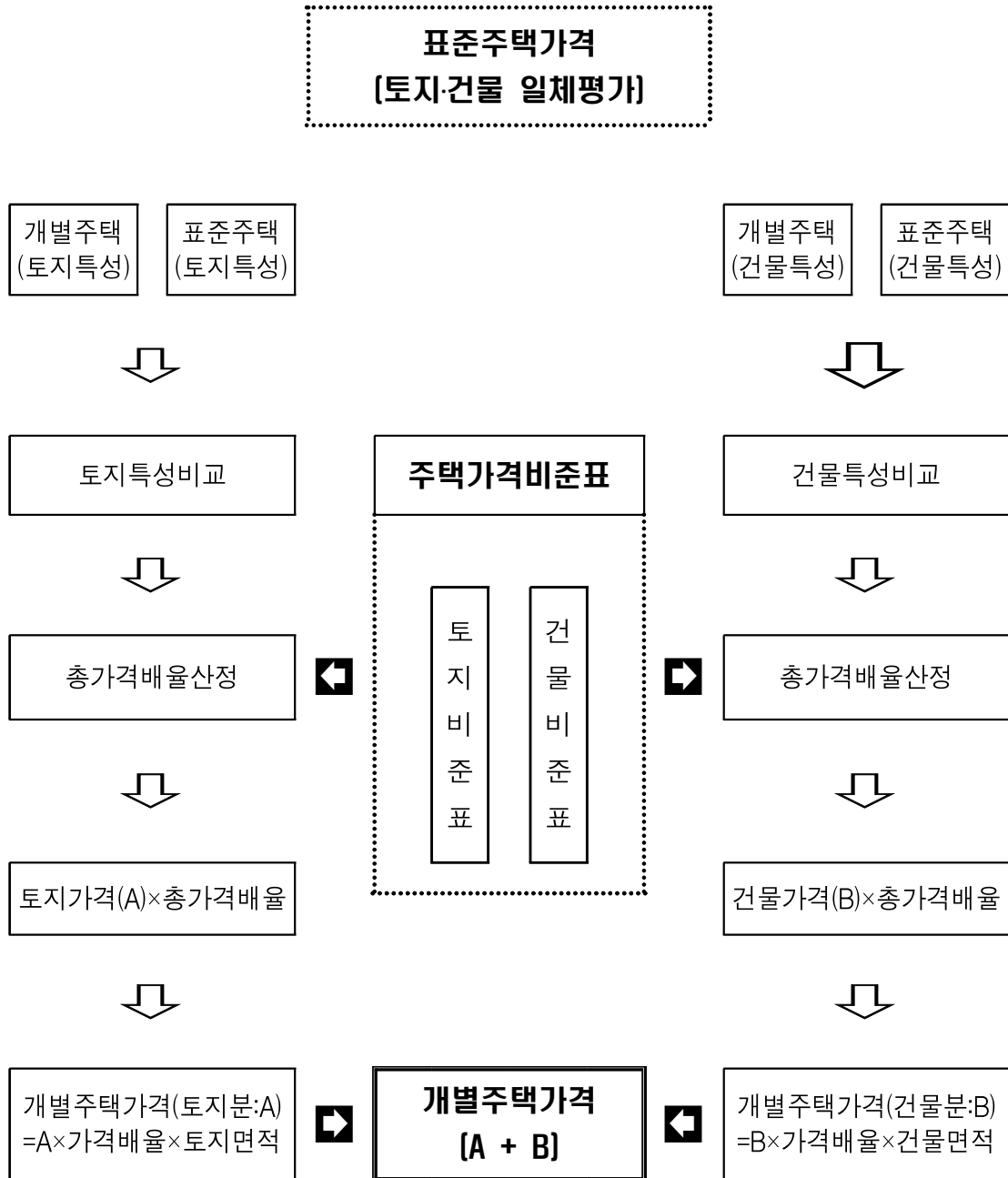
2017 토지업무편람  
**03** 주요 업무현황

## 참고 ⑤ 주택가격 공시업무 흐름도

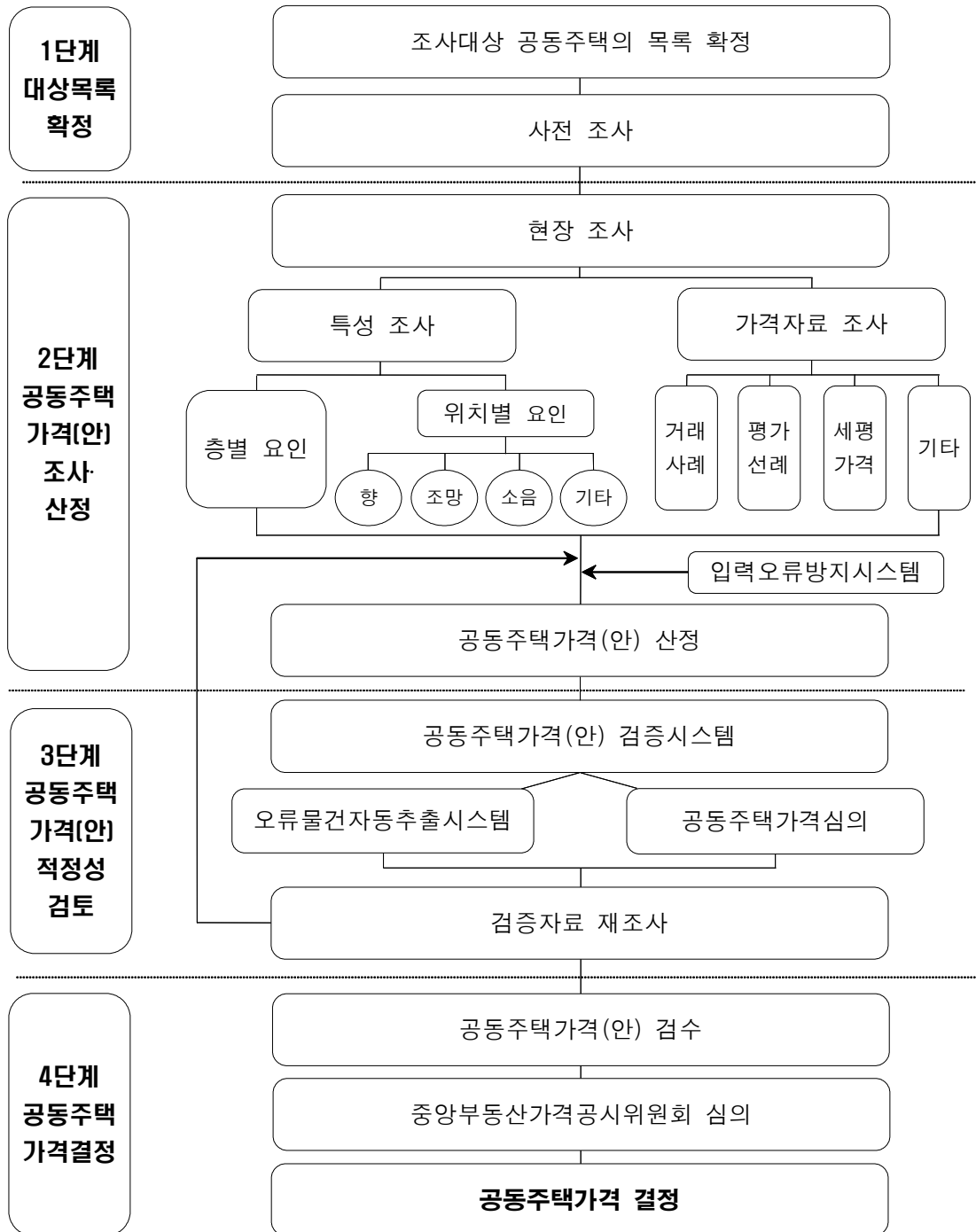
### □ 표준주택가격



□ 개별주택가격



□ 공동주택가격





## ② 지가변동을 조사

### 가. 개요

#### 1) 개념

- 지가변동이란 표본지의 적정가격을 기초로 하여 산정된 지가지수의 기준시점과 비교시점의 비율을 의미

\* 지가변동률 통계는 일반적인 지가수준의 변동을 측정하는 지표로서 특정지역이나 개별토지의 가격수준 및 가격변동을 측정하는 것은 아님

#### 2) 목적 및 근거

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 같은 법 시행령 제17조에 따라 전국의 지가변동 상황을 조사하여 토지정책 수행 및 감정평가 시 시점 수정 등을 위한 자료로 활용
- 지가변동률 통계는 통계청장으로부터 “지정통계”로 승인된 지가동향에 대한 정부의 공식통계임

\* 통계법 제17조 규정에 의한 승인통계지정(승인번호 제31501호, 승인일자: 1984.5.21)

### 나. 연혁

- 토지 소유자의 정당보상을 도모하기 위해 1975년에 지가변동률 조사를 처음 시작하였으며, 당시에는 매년 1회(10월 1일), 시점을 정하여 기준지가 고시지역(36개 도시의 인근 토지 5,000 지점)에 대한 인근지역의 지가변동률 및 전국의 지가변동 상황을 조사

- 1980년부터 조사 표본지를 5,000 지점에서 7,000지점으로 확대하고, 조사 주기도 4월과 10월, 2차례에 걸쳐 조사
- 1987년부터는 매년 분기별로 4회 지가변동률 조사를 실시하는 한편, 전국을 시·군·구 단위로 세분하여 지역별·용도지역별·지목별로 지가지수 및 지가변동률을 산정·발표
- 1990년부터는 지가변동률 조사체계를 ① 지가변동률 조사표본지는 1990. 1. 1 기준 공시지가 표준지 중에서 대표성이 인정되는 필지 선정, ② 전국의 표본지 총수는 공시지가 표준지 30만개의 5% 수준인 15,000개로 운영, ③ 지가지수 가중치는 지역간 토지가격에 맞도록 1990. 1. 1 기준 공시지가를 적용하여 조정
- 1991. 1. 1 기준으로 표본지의 수를 공시지가 표준지 수의 10% 수준인 31,500개로 확대
- 1993년부터는 ① 지가변동률 표본지 추출 모집단을 공시지가 표준지에서 거래의 대상이 되는 전국의 모든 토지(개별공시지가 산정대상 약 2,600만 필지)로 확대
- 1998년에는 표본수를 공시지가 표준지수의 10%선인 45,000필지로 확대
- 2005년부터는 조사주기를 분기에서 월단위로 변경하고, 표본지 수도 57,000필지로 확대
- 2012년부터 '감정평가업계 선진화방안('10.4)'의 일환으로 기존에 감정평가협회에서 수행하던 지가변동률 조사업무를 한국감정원으로 이관
- 2015년 7월부터는 표본지 수 70,000필지로 확대 통계청 승인
- 2016년 12월부터는 표본지 수 80,000필지로 확대 통계청 승인

## 다. 제도내용

### 1) 조사 내용

- 지가변동률 표본지 조사업무는 매월 익월 1일자를 기준으로 전국 8만필지의 용도지역별, 이용상황별 토지특성을 조사하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 같은 법 시행령 제17조의 규정에 근거한 「지가변동률 조사·산정에 관한 규정(국토부 훈령)」 제3조에 따른 시장가치로 산정

### 2) 조사 현황

구 분	내 용
근 거	부동산 거래신고 등에 관한 법률 제19조
목 적	토지정책 자료, 보상의 시점수정 등
조사산정 기준일	해당 월 익월 1일
표본지수	80,000필지
조사 담당자	당해연도 당해지역 부동산가격 조사 담당자
조사 참여인원	약 350명
수수료(필지당)	약 253억원(@24,000원)
공 표	익월 25일 경

### 3) 조사·산정 일정

추진 사항	추진 일정	비고
○ 조사·산정의뢰	○ 당월 19일경	국토교통부장관
○ 조사·산정실시	○ 당월 19일경 ~ 익월 13일경 (약 25일 소요)	조사담당자
○ 전산 공부자료 수령 및 송부	○ 익월 2일경	총괄부서장
○ RTMS 실거래가 전산자료 수령	○ 익월 6일경	총괄부서장
○ 실거래가 자료 분석 및 담당자 송부	○ 익월 7일경	총괄부서장
○ 표본지 교체신청	○ 익월 8일경	조사담당자
○ 담당자 가격작업 마감	○ 익월 13일경	조사담당자
○ 지사 부동산시장동향회의	○ 익월 14일경	지사장
○ 거점지사 부동산시장동향회의	○ 익월 14일경	거점지사장
○ 조사·산정 보고서 온라인 전송	○ 익월 17일경	조사담당자
○ 조사·산정 보고서 심사	○ 익월 17 ~ 19일경	지사 및 지역본부
○ 표본지 조사·산정보고서 제출	○ 익월 20일경	조사담당자
○ 지가변동률 자료분석 등 보고	○ 익월 21일경	한국감정원장
○ 지가변동률 공표	○ 익월 25일경	국토교통부장관

### 4) 조사 기준일

- 지가변동률의 조사는 매월마다 실시하며, 조사기준일은 해당 월의 다음달 1일

## 라. 2018년 주요계획

### 1) 표본재설계를 통한 지가변동률 정확성 및 활용성 제고

- 모집단 및 현행 표본설계 분석을 통하여 부동산 시장 환경 변화에 대응하고 국민 생활과 밀접한 관심 지표 개발

2) 토지시장 모니터링 및 현장점검 강화

- 지가 상승지역, 토지거래허가구역 재지정·해제 지역 등 관심지역에 대한 시장 이상동향을 분석하고 실질 지가동향 현장 조사
- 한국감정원에서 수행하고 있는 지가변동률 조사업무 전반에 대한 지도·점검을 강화하여 조사의 정확성 및 신뢰도 제고

마. 관련 통계

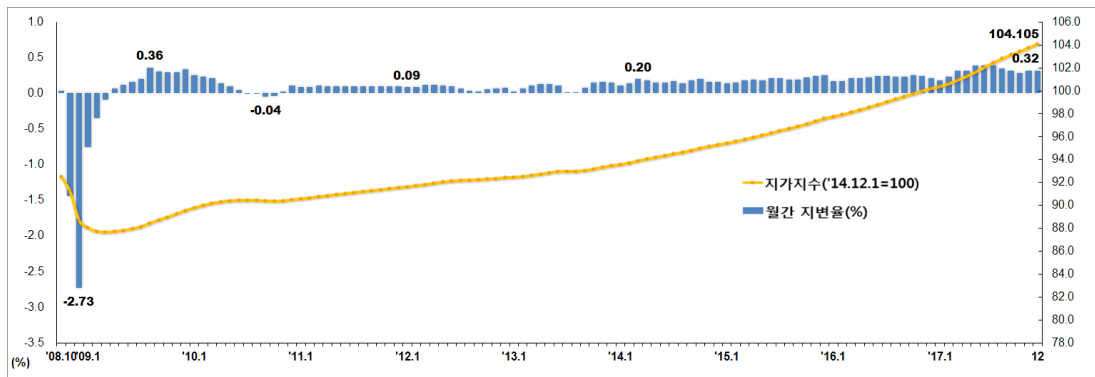
1) 최근 지가변동률

- '17년 전국 지가는 연간 3.88% 상승하여 '16년 지가변동률 2.70%에 비해 소폭 증가한 가운데 소비자물가변동률보다 높은 수준을 기록
- 전국 17개 시·도의 땅값이 모두 상승한 가운데, 수도권(3.82%)보다 지방(3.97%)의 상승률이 더 높게 나타남

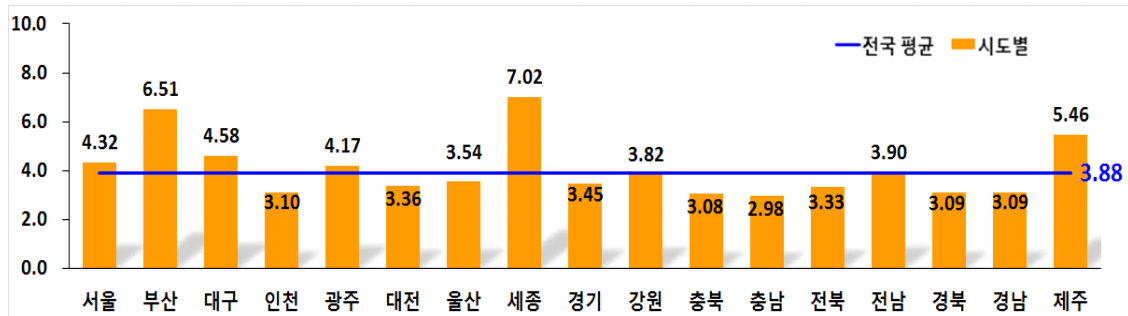
〈 전국 연간 지가변동률 및 소비자물가지수 상승률 추이(%) 〉

구 분	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
지변율	0.96	1.05	1.17	0.96	1.14	1.96	2.40	2.70	3.88
CPI	2.8	3.0	4.0	2.2	1.3	1.3	0.7	1.0	1.9

〈 '06~'17년 월간 지가변동률 및 지가지수 추이〉



〈 시도별 연간 지가변동률('17년 누적) 〉



- 전반적으로 안정세가 계속되고 있는 가운데, 세종시(7.02%)는 공공기관 추가 이전 기대감과 6생활권 개발 진척에 따른 투자 수요로 가장 높은 상승률을 보였고, 뒤이어 LCT사업 및 센텀지구 등 개발과 외지인의 투자 수요가 많은 부산시(6.51%)가 2위를 기록
- 시군구 중 울산 동구(-1.86%)는 조선업 경기 불황에 따른 부동산 수요 감소로 지가가 하락

〈 '17년 지가변동률 상위 5개 지역 〉

순위	지역	지변율	주요사유
1	부산 해운대구	9.05	센텀2지구, 동해남부선 폐선부지 등 개발과 상업용지 수요
2	부산 수영구	7.76	아파트 분양시장 활황과 남천 등 주택재개발사업 진척
3	경기 평택시	7.55	고덕국제신도시, 브레인시티, 미군기지 이전 등 개발호재
4	세종시	7.01	공공기관 추가 이전 기대감과 6생활권 개발 진척 등
5	부산 기장군	7.00	일광신도시 개발 진척과 동해남부선, 외곽순환고속도로 개통

〈 '17년 지가변동률 하위 5개 지역 〉

순위	지역	지변율	주요사유
1	울산 동구	△1.86	조선경기 침체로 인한 투자심리 위축
2	경남 거제시	0.33	조선소 인근지역 중심 부동산 수요 감소
3	전북 군산시	1.17	군산조선소 폐쇄에 따른 부동산 수요 및 거래 감소
4	경기 연천군	1.50	민통선지역의 거래 부진과 개발 사업 부재
5	경기 동두천시	1.66	임야 등 거래 부진과 대규모 개발사업 부재

2) 최근 토지거래량

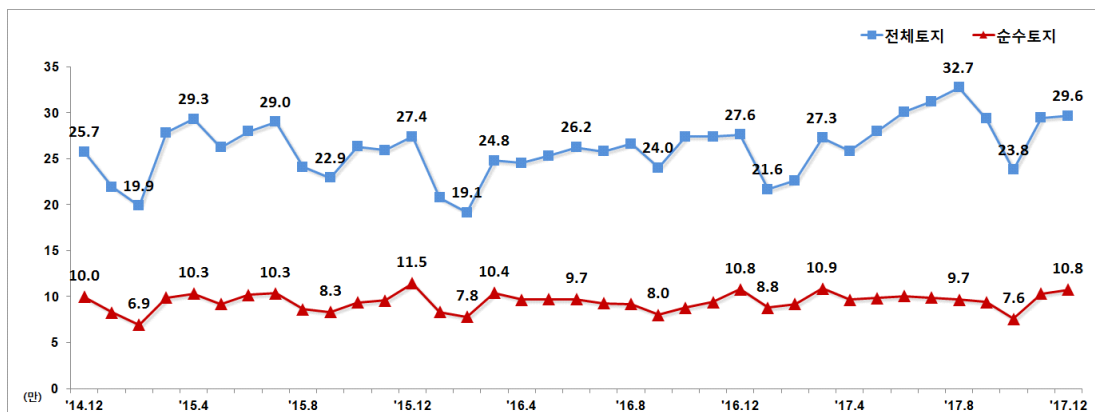
- '17년 1년간 전체 토지거래량은 총 3,314,801필지, 2,206.1천㎡로 '16년 대비 필지수 10.7% 증가, 면적 1.4% 증가하였으며,
- 순수토지 거래량은 총 1,160,707필지, 2,037,896천㎡로 '16년 대비 필지수 4.4% 증가, 면적 1.6% 증가

\* 순수토지란 건축물 부속토지 거래를 제외한 토지만으로 거래되는 토지를 의미

〈 필지수 기준 토지거래량 증감률(% , 전년 동월비) 〉

구분	'16년	'17년												누계	
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		
전체	전국	△3.0	4.4	18.2	10.0	5.3	10.4	14.6	21.0	23.1	22.2	△13.1	7.3	7.3	10.7
	수도권	5.5	11.3	21.2	17.4	10.1	15.8	21.9	23.6	27.8	27.5	△8.8	8.9	14.5	15.8
	지방	△8.4	0.3	16.4	5.5	2.1	6.7	9.2	18.8	19.1	17.9	△16.7	6.1	1.9	6.9
순수	전국	△1.1	5.4	17.7	4.4	△0.1	1.1	3.7	6.7	5.3	16.9	△13.7	9.3	△0.2	4.4
	수도권	11.3	9.6	28.2	12.1	9.2	12.0	8.7	11.8	8.5	17.4	△13.1	6.2	△1.3	8.3
	지방	△4.7	4.1	14.6	2.2	△2.8	△2.3	2.1	4.8	4.2	16.7	△13.9	10.6	0.3	3.1

〈 월별 전체토지 및 순수토지 거래량(필지수 기준) 〉



3) 세부 지역별 연간 지가변동률

(단위 : 전년대비 %)

지역	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
전국	-0.32	0.96	1.05	1.17	0.96	1.14	1.96	2.40	2.70	3.88
서울	-1.00	1.40	0.53	0.97	0.38	1.21	2.66	2.69	2.98	4.31
부산	-0.17	0.11	1.22	1.58	1.73	1.57	2.28	3.09	4.18	6.51
대구	-0.45	0.28	1.40	1.40	1.58	1.68	3.15	4.06	3.93	4.58
인천	1.37	1.99	1.43	0.66	0.46	0.87	1.35	1.95	1.74	3.10
광주	-0.90	0.33	0.67	0.75	1.15	0.75	1.31	2.87	2.82	4.17
대전	-0.97	0.26	1.55	1.47	1.25	1.01	1.84	3.11	3.45	3.36
울산	-0.28	0.31	0.74	1.09	1.65	1.37	1.85	2.52	2.35	3.54
세종	-	-	-	-	5.98*	5.50 3.19	4.53	4.57	4.78	7.01
경기	-0.27	1.22	1.49	1.47	1.04	0.91	1.24	1.73	2.23	3.45
강원	0.38	0.34	0.84	1.42	1.79	1.29	1.76	2.64	2.93	3.82
충북	-0.36	0.11	0.65	0.59	1.09	1.02	1.69	1.90	1.92	3.08
충남	-0.12	0.26	1.16	0.76	0.88	0.78	1.39	1.51	1.90	2.98
전북	2.58	-0.53	0.66	0.77	1.43	1.04	1.58	2.31	2.15	3.33
전남	0.26	0.35	1.13	0.95	1.35	0.96	1.80	2.80	2.60	3.90
경북	-0.13	0.48	1.14	1.11	1.40	1.49	2.42	2.65	2.54	3.09
경남	0.11	0.44	1.29	1.63	1.67	1.49	1.97	2.23	2.36	3.09
제주	-0.02	0.20	1.07	0.92	1.25	1.42	3.73	7.57	8.33	5.46

■ 은 전국평균보다 상승률이 높은 지역

\* '12.6월까지의 세종시 지가변동률은 구 연기군 지가변동률



## 4) 시·도별 토지거래량

(필지수 기준, 단위 : 천필지)

지역	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
전국	2,244	2,289	2,231	2,071	2,329	2,045	2,242	2,644	3,087	2,995	3,098
서울	280	261	234	167	195	160	200	262	357	366	363
부산	95	104	117	129	146	119	143	174	212	182	174
대구	68	77	70	66	92	86	104	112	117	90	97
인천	146	146	115	94	110	92	94	116	145	150	177
광주	50	49	60	51	64	56	64	77	75	62	71
대전	42	44	49	53	64	42	47	55	53	52	52
울산	52	49	39	48	58	50	59	69	74	59	55
세종						3 <sup>1</sup>	16 10	26	46	33	44
경기	528	499	509	436	468	401	449	549	700	752	843
강원	128	128	113	112	120	109	105	116	121	143	140
충북	99	106	98	94	103	95	95	106	107	111	107
충남	117	140	162	147	164	149	143	165	180	176	183
전북	112	139	125	120	131	117	121	130	128	125	130
전남	128	138	138	142	156	143	141	152	173	166	169
경북	181	179	179	180	214	191	204	229	257	216	204
경남	184	203	194	201	207	188	213	248	267	238	230
제주	32	27	27	32	36	38	45	59	74	72	61

\* '12.6월까지의 세종시 토지거래량은 구 연기군 토지거래량

### ③ 감정평가정보체계

#### 가. 개 요

- 1) 국가 등이 의뢰하는 감정평가와 관련된 정보 및 자료의 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 감정평가 정보체계를 구축·운영
  - 감정평가 자료를 효율적으로 관리·활용하여 평가의 적정성과 공정성을 제고하고 감정평가의 선진화를 도모
  - 보상 등 감정평가 선례 구축을 통하여 적정평가를 유도함으로써 보상 평가 등의 공정성과 투명성을 확보
- 2) 토지·주택 등 부동산 정책 수립을 위한 기초자료로 활용
  - 구축된 정보를 이용하여 표준지 공시지가, 표준주택, 비주거용 집합 부동산 가격 조사·평가의 적정성 검토 등으로 공시가격의 적정성 제고

#### 나. 법적근거

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조
- 「감정평가정보체계 구축·운영지침」 (국토부 훈령)

#### 다. 예산현황

- '18년도 사업으로 총사업비 약 3.74억원

〈 예산 세부 내역 〉

(단위 : 백만원)

구 분	총사업비
□ 감정평가정보체계	374
▪ 시스템 유지관리, 시스템 연계 및 고도화	331
▪ 선례정보 등록점검, 업무요령 발간 등 부대업무	43

## 라. 주요업무

- 부동산 가격정보의 통합관리
  - 감정평가 의사결정에 영향을 주는 실거래가 등 관련정보(매년 약1억건)를 수집·구축·관리하고 공간정보와 연계하여 정보수요자에게 제공
  - 데이터 간 연계를 강화하여, 현재 활용되지 못하고 있는 정보의 활용률을 높이고, 각종 업무(감정평가 및 공시업무)의 효율성을 강화

### 〈감정평가 정보체계 DB 내역〉

Category	DB Name	Volume	Cycle
수집·연계·분석 DB	실거래가 신고DB	260만 건/년 (누적3천4백만 건)	일 1회
	평가선례	5만 건/년 (누적37만 건)	수시
수집·연계 DB	개별공시지가	전국 3천2백만 필지/년	연 6회
	표준지공시지가	전국 50만 필지/년	연 2회
	지적도	전국 3천8백만 필지/년	연 4회
	토지이용계획	전국 3천8백만 필지/년	월 1회
	토지대장	전국 3천8백만 필지/년	월 1회
	건축물대장	전국 2천3백만 주택 (일반 집합 전체)	수시

- 선례정보의 정확성 검증
  - 선례정보의 표준화 양식을 개선하고 용도지역, 이용상황 등 감정평가시 주요 정보를 구축하고 정보의 누락 및 오류 등을 검증
  - 구축된 DB를 토대로 감정평가 선례정보의 용도지역, 면적 등 입력된 정보의 정확성을 검증하여 정확한 정보가 정보수요자에게 제공될 수 있도록 지원
  - 선례정보의 표준화 양식 개발 및 DB 연계, 오류사항을 수정하여 선례정보의 정확성 제고

## 2 감정평가제도

### 1 감정평가 관련 법령

#### 가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 개요

<b>감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(약칭: 감정평가법)</b> (제정: 2016.1.19. 법률 제13782호, 총 1차에 걸쳐 개정) ※ 舊 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 분법	
입법목적	감정평가 및 감정평가사에 관한 제도를 확립하여 공정한 감정평가를 도모함으로써 국민의 재산권을 보호하고 국가경제 발전에 기여함
주요개정연혁	2016.1.19. (법률 제13782호) 감정평가사 제도는 1989년 도입되어 2012년까지 3800여 명의 합격자를 배출하는 등 안정적인 전문자격사 제도로 확립되었으나 별도의 근거 법률이 없이 부동산 가격공시제도와 함께 하나의 법률에 규정되어 있어 감정평가사제도가 부동산 가격공시 업무에 한정되는 것으로 오해될 수 있는 여지가 있어, 감정평가사 제도를 별도의 법률로 제정하여 감정평가사 제도를 발전시킴과 동시에 감정평가의 신뢰성과 공정성 제고에 기여하고자 함.
법률구성	총칙(제1장), 감정평가(제2장), 감정평가사(제3장), 한국감정평가사협회(제4장), 징계(제5장), 과징금(제6장), 보칙(제7장), 벌칙(제8장) 등 감정평가 및 감정평가사와 관련된 전반적인 사항을 규정하고 있으며, 총 8개 장, 52개 조로 구성됨
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 감정평가 의뢰, 감정평가서 발급 및 심사에 관한 사항</li> <li>· 감정평가사의 업무와 자격요건·결격사유·자격등록·자격취소 등 감정평가사 자격·시험에 관한 사항</li> <li>· 감정평가사사무소 및 감정평가법인 설립 및 인가취소에 관한 사항</li> <li>· 한국감정평가사협회 설립 및 회원가입의무 등에 관한 사항</li> <li>· 감정평가사 징계 및 과징금에 관한 사항</li> </ul>

## 나. 「감정평가 실무기준」 개정사항 1('15.6.11.)

### 1) 개정 이유

- 권리금에 대한 법적근거를 담은 「상가건물 임대차보호법」이 개정(법률 제13284호, 2015.5.13. 공포·시행)됨에 따라
- ⇒ 동 법률에서 국토교통부장관에게 위임된 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시

### 2) 주요 개정 내용

- 「상가건물 임대차보호법」 개정 내용을 반영하여 권리금 및 유형·무형재산에 대한 정의를 신설(660-4.1)
- 대상 권리금의 특성에 맞는 적절한 자료의 수립·정리(660-4.2)
- 권리금 감정평가의 원칙과 방법을 신설(660-4.3)

## 다. 감정평가 선진화 3법 관련 15개 행정규칙 제·개정('16.9.1.)

### 1) 제·개정 이유

- 부동산공시법이 「부동산 가격공시에 관한 법률」과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 분법됨에 따라 법 시행에 맞추어 15개 관련 행정규칙의 제·개정을 추진

### 2) 주요 개정 내용

- 부동산공시법령 및 감정평가법령에서 위임한 사항을 구체화하고, 그 밖에 법령 제·개정에 따른 인용 법령·조문 등을 수정

<제개정 행정규칙 현황>

종류	분야	당 초	변 경
훈령	공시(토지)	표준지의 선정 및 관리지침 (국토교통부훈령 제575호, 2015.8.18.)	표준지의 선정 및 관리지침 (국토교통부훈령 제745호, 2016.9.1.)
훈령	공시(토지)	표준지 조사평가 기준 (국토교통부훈령 제596호, 2015.10.6.)	표준지공시지가 조사·평가 기준 (국토교통부훈령 제746호, 2016.9.1.)
훈령	공시(토지)	개별공시지가의 검증업무 처리지침 (국토교통부훈령 제597호, 2015.10.06.)	개별공시지가의 검증업무 처리지침 (국토교통부훈령 제747호, 2016.9.1.)
훈령	공시(토지)	지가현황도면의 작성 및 활용지침 (국토교통부훈령 제574호, 2015.8.18.)	지가현황도면의 작성 및 활용지침 (국토교통부훈령 제748호, 2016.9.1.)
훈령	공시(주택)	표준주택의 선정 및 관리지침 (국토교통부훈령 제575호, 2015.8.18.)	표준주택의 선정 및 관리지침 (국토교통부훈령 제749호, 2016.9.1.)
훈령	공시(주택)	표준주택 조사평가기준 (국토교통부훈령 제574호, 2015.8.18.)	표준주택가격 조사·산정 기준 (국토교통부훈령 제750호, 2016.9.1.)
훈령	공시(주택)	개별주택가격의 검증업무 처리지침 (국토교통부훈령 제575호, 2015.8.18.)	개별주택가격의 검증업무 처리지침 (국토교통부훈령 제751호, 2016.9.1.)
훈령	공시(주택)	주택가격현황도면의 작성 및 활용지침 (국토교통부훈령 제574호, 2015.8.18.)	주택가격현황도면의 작성 및 활용지침 (국토교통부훈령 제752호, 2016.9.1.)
훈령	공시(주택)	공동주택의 조사 및 산정지침 (국토교통부훈령 제574호, 2015.8.18.)	공동주택가격 조사·산정 기준 (국토교통부훈령 제753호, 2016.9.1.)
훈령	지가변동률	지가변동률 조사·평가 규정 (국토교통부훈령 제609호, 2015.11.5)	지가변동률 조사·산정에 관한 규정 (국토교통부훈령 제754호, 2016.9.1.)
훈령 (제정)	감정평가	-	감정평가 정보체계 구축·운영지침 (국토교통부훈령 제755호, 2016.9.1.)
고시	공시(토지)	부동산가격 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정기준 (국토교통부고시 제2015-601호, 2015.8.18.)	표준지공시지가 조사평가를 위한 감정평가업자 선정에 관한 기준 (국토교통부고시 제2016-598호, 2015.9.1.)
고시 (제정)	공시	-	부동산 가격공시 등의 수수료에 관한 기준 (국토교통부고시 제2016-599호, 2015.9.1.)
고시	감정평가	감정평가 실무기준 (국토교통부고시 제2015-377호, 2015.06.11)	감정평가 실무기준 (국토교통부고시 제2016-600호, 2015.9.1.)
공고	감정평가	감정평가업자의 보수에 관한 기준 (국토교통부공고 제2014-1441호, 2014.11.17.)	감정평가업자의 보수에 관한 기준 (국토교통부공고 제2016-1220호, 2016.9.1.)

## 라. 「감정평가 실무기준」 개정사항 2('16.12.14.)

## 1) 개정 이유

- 녹색건축물의 감정평가시 건물가치에 건물의 에너지 성능을 반영할 수 있도록 기준을 마련하고, 기대이율·기계기구류·중후자산평가 등 실무상 현행 규정의 일부 미비점 보완

## 2) 주요 개정 내용

- 녹색건축물의 감정평가기준 신설 및 적산법으로 감정평가할 경우 기대이율 산정 방법에 대한 규정 신설
- 공장재단에서 규정하고 있던 기계·기구류의 감정평가를 별도 규정으로 분리·신설
- 도시정비법에 따른 중후자산 평가시 조례 위임근거 폐지에 따라 해당 규정 정비

## 마. 「감정평가 실무기준」 개정사항 3('18.1.11.)

## 1) 개정 이유

- 맹지의 감정평가 기준보완, 석산 관련 감정평가 규정 마련 등 실무상 현행 규정의 일부 미비점 보완

## 2) 주요 개정 내용

- 맹지의 정의를 수정하고, 도로에 접한 부분이 없는 맹지의 감정평가 방법을 규정
- 석산의 범위 및 감정평가방법을 신설

## ② 자격제도

### 가. 개 요

- 1) 감정평가 분야에 전문성을 가졌다고 인정되는 사람에게 감정평가사 자격을 부여하고 감정평가업무를 수행하게 하는 제도
- 2) 감정평가는 부동산 관련 조세 부과, 토지수용시 보상액 산정, 금융기관의 담보 대출 등으로 활용되어 국민의 재산권과 국민경제에 미치는 영향이 크고 전문성을 요하므로 일정한 자격을 가진 자가 업무를 수행하도록 하여 공신력과 책임성을 확보할 필요

### 나. 연 혁

- 「국토이용관리법」에서 토지평가사제도 도입('72년)
- 「감정평가에 관한 법률」에서 공인감정사제도 도입('73년)
- 「지가공시및토지등의평가에관한법률」에서 토지평가사와 공인감정사 제도를 통합하여 감정평가사제도 도입('89년)
- 「지가공시및토지등의평가에관한법률」을 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 제명 변경('05년)
- 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 감정평가 부분을 분리하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 제정('16년)

### 다. 제도내용

- 1) 자격취득 방법
  - 감정평가사 제1차 및 제2차 시험에 합격
  - 감정평가법인 등에서 5년 이상 감정평가와 관련된 업무에 종사하고 감정평가사 제2차 시험에 합격



《 감정평가사시험 및 실무수습제도 개관 》

□ 시험제도

○ 자격시험은 2008년부터 한국산업인력공단에 위탁하여 시행되고 있으며, 제1차 시험(객관식 5지택일형)과 제2차 시험(주관식 논술형)으로 실시

○ 시험과목

제1차 시험	제2차 시험
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「민법」 중 총칙, 물권에 관한 사항</li> <li>· 경제학원론</li> <li>· 부동산학원론</li> <li>· 감정평가 관계 법규(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 중 지적에 관한 규정, 「국유재산법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「부동산등기법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」을 말한다)</li> <li>· 회계학</li> <li>· 영어</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 감정평가 및 보상법규(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 「부동산 가격공시에 관한 법률」을 말한다)</li> <li>· 감정평가이론</li> <li>· 감정평가실무</li> </ul>

\* 제1차 시험과목 중 영어시험은 2009년도 제20회 감정평가사 자격시험부터 영어전문 시험기관의 시험 성적으로 대체

○ 자격시험 합격기준

- 제1차 시험 : 시험과목의 매 과목 100점을 만점으로 매 과목 40점 이상, 전과목 평균 60점 이상 득점한 자로 결정(영어 제외)

\* 자격시험 제1차 시험에 합격한 자는 다음 회 시험의 제1차 시험 면제

※ 영어시험의 종류 및 합격에 필요한 점수

시 험 명	TOEFL		TOEIC	TEPS	G-TELP	FLEX
	PBT	IBT				
점 수	530	71	700	625	65(level-2)	625

\* 응시원서 접수마감일부터 역산하여 2년이 되는 날 이후에 실시된 영어시험에서 취득한 영어성적을 제출

- 제2차 시험 : 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 자를 합격자로 결정

\* 감정평가관리·징계위원회에서 매년 최소합격인원을 결정('17년 150명)

□ 실무수습제도

- 대 상 : 감정평가사 제1차 및 제2차 시험을 합격한 자
- 실시기관 : 한국감정원, 한국감정평가사협회 및 감정평가업자의 사무소
- 수습기간 : 1년으로 6개월은 강의·논문제출 등 교육훈련으로, 6개월은 실시기관에서 실무훈련과정으로 실시

2) 자격등록 및 갱신등록

- 감정평가사 자격이 있는 자가 감정평가업무를 수행하기 위해서는 국토교통부장관에게 자격등록 및 5년마다 갱신등록 필요

3) 주요 업무

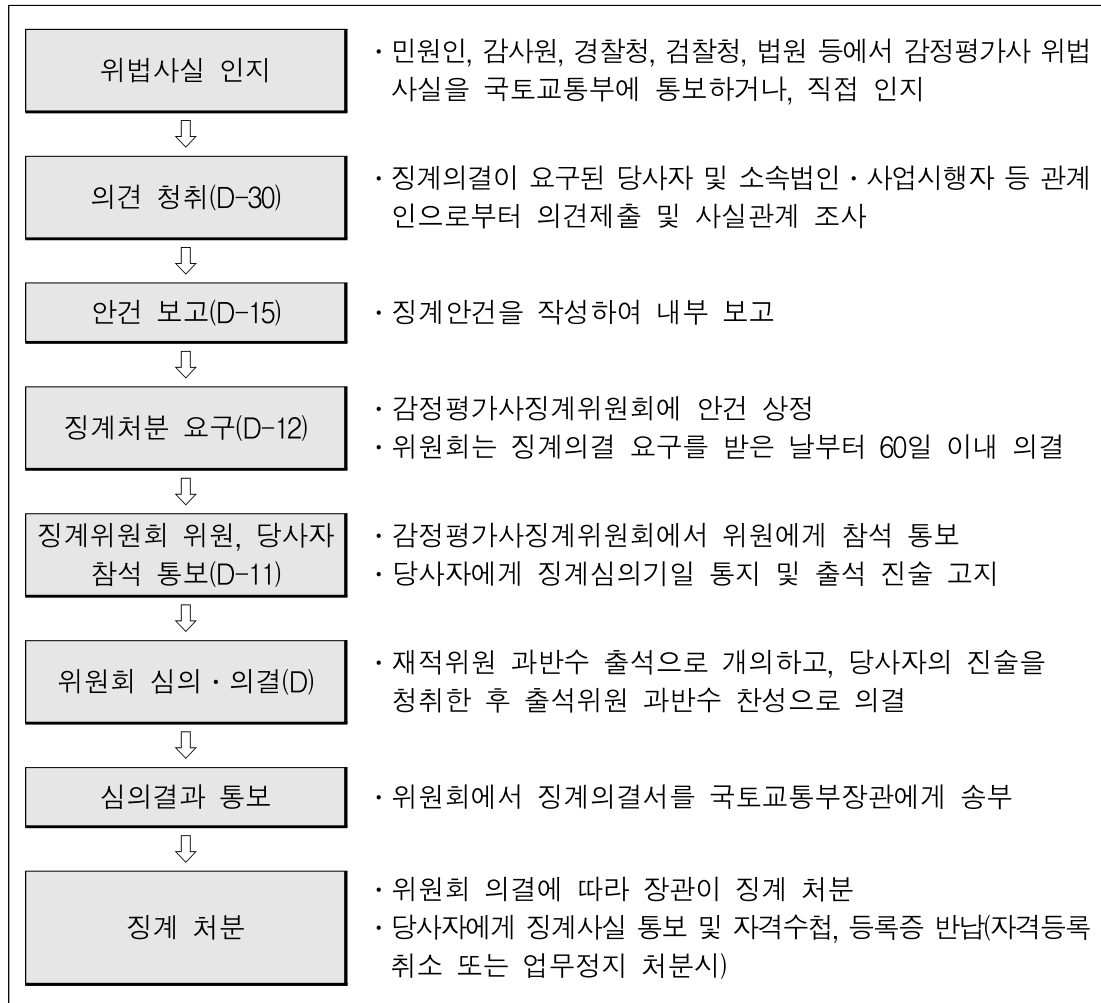
- 표준지 적정가격의 조사·평가 및 개별공시지가 검증
- 보상, 국유지·공유지의 취득 또는 처분 등을 위한 토지등의 감정평가

- 소송 또는 경매를 위한 토지등의 감정평가
- 타인의 의뢰에 의한 토지등의 감정평가
- 감정평가와 관련된 상담 및 자문
- 토지 등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공 등

#### 4) 감정평가사 징계

- 개념
  - 감정평가사가 법령 또는 감정평가원칙 등을 위반한 경우 감정평가관리·징계위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 징계위원회 의결에 따라 자격의 취소, 등록의 취소, 2년 이하의 업무정지 또는 견책의 징계처분을 하는 제도
- 감정평가관리·징계위원회
  - 위원장, 부위원장을 포함하여 공무원, 학계, 법조계 및 감정평가업계 등 총 13명의 위원으로 성별을 고려하여 구성
  - 당연직 위원은 부위원장을 포함하여 3명이고, 위촉직 위원(임기 2년, 1차에 한해 연임 가능)은 위원장을 포함하여 10명임
  - 「감정평가관리·징계위원회 운영 및 징계양정에 관한 규정」(위원회 규정)에 따라 위원회 및 징계 사무 운영

《 징 계 절 차 》



### ③ 감정평가업자 보수기준

#### 가. 개요

##### 1) 제도의 내용

- 감정평가업자가 업무를 수행하고 받을 수 있는 수수료 및 실비의 범위를 국가에서 정하고, 이를 준수하도록 하는 제도

##### 2) 제도의 목적

- 감정평가는 업무수행과정에서 의뢰인으로부터 독립하여 수행해야 하는 특성이 있으므로, 이를 보장하기 위하여 도입

#### 나. 법적 근거

- 「감정평가 및 감정평가에 관한 법률」 제23조\*, 같은 법 시행령 제22조, 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고)

\* 수수료 및 실비는 국토교통부장관이 감정평가관리·징계위원회 심의를 거쳐 결정

#### 다. 수수료 산정체계

##### 1) 종가제에 의한 감정평가 수수료 산정방식

- 대상물건에 대한 감정평가액을 기준으로 하는 요율체계에 따라 감정평가액 구간별로 계산된 금액을 합산(종가체계)

감정평가액	수수료 요율 체계		
	하한 수수료 (0.8배 부터)	기준 수수료	상한 수수료 (1.2배 까지)
5천만원 이하	200,000원		
5천만원 초과 5억원 이하	200,000원 + 5천만원 초과액의 11/10,000 × 0.8	200,000원 + 5천만원 초과액의 11/10,000	200,000원 + 5천만원 초과액의 11/10,000 × 1.2

감정평가액	수수료 요율 체계		
	하한 수수료 (0.8배 부터)	기준 수수료	상한 수수료 (1.2배 까지)
5억원 초과 10억원 이하	596,000 + 5억원 초과액의 9/10,000 × 0.8	695,000 + 5억원 초과액의 9/10,000	794,000 + 5억원 초과액의 9/10,000 × 1.2
10억원 초과 50억원 이하	956,000 + 10억원 초과액의 8/10,000 × 0.8	1,145,000 + 10억원 초과액의 8/10,000	1,334,000 + 10억원 초과액의 8/10,000 × 1.2
50억원 초과 100억원 이하	3,516,000 + 50억원 초과액의 7/10,000 × 0.8	4,345,000 + 50억원 초과액의 7/10,000	5,174,000 + 50억원 초과액의 7/10,000 × 1.2
100억원 초과 500억원 이하	6,316,000 + 100억원 초과액의 6/10,000 × 0.8	7,845,000 + 100억원 초과액의 6/10,000	9,374,000 + 100억원 초과액의 6/10,000 × 1.2
500억원 초과 1,000억원 이하	25,516,000 + 500억원 초과액의 5/10,000 × 0.8	31,845,000 + 500억원 초과액의 5/10,000	38,174,000 + 500억원 초과액의 5/10,000 × 1.2
1,000억원 초과 3,000억원 이하	45,516,000 + 1,000억원 초과액의 4/10,000 × 0.8	56,845,000 + 1,000억원 초과액의 4/10,000	68,174,000 + 1,000억원 초과액의 4/10,000 × 1.2
3,000억원 초과 6,000억원 이하	109,516,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000 × 0.8	136,845,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000	164,174,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000 × 1.2
6,000억원 초과 1조원 이하	181,516,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000 × 0.8	226,845,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000	272,174,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000 × 1.2
1조원 초과	245,516,000 + 1조원 초과액의 1/10,000 × 0.8	306,845,000 + 1조원 초과액의 1/10,000	368,174,000 + 1조원 초과액의 1/10,000 × 1.2

\* 요율 범위 내에서 계약 당사자의 자유로운 의사에 따라 결정

- 공익사업 보상평가 시에는 위와 같은 종가체계에 따른 수수료의 70%와  
업무량을 표준화한 종량체계에 따른 수수료의 30%를 합산

\* 업무량 표준화가 용이한 토지와 건물 감정평가에 대하여만 적용

## 2) 종량제에 의한 감정평가 수수료 산정방식

○ 물건별 난이도·업무량 등급\*에 비례하여 수수료 산정

\* 유형별 난이도에 따른 업무량 구분

- 토지 : 기본유형(4단계), 특수유형(2단계), 수량할인(5단계) 구분
- 건물 : 용도(4단계), 면적(3단계), 기타(2단계) 구분

물건별수수료 = 기본단가 + {수량단가 × ∑(난이도가중치)} × 수량할인율

\* 기본단가 : 토지(10만원), 건물(3만원) / \* 수량단가 : 토지(10만원), 건물(3만원)

○ (토지) 의뢰 1건당 기본료 10만원에 의뢰된 필지별로 10만원에 할증률과 할인율을 적용한 금액을 합산하여 산출(제4조제2항)

- (기본유형 할증) 임야, 공장용지, 종교용지 등 업무량이 많거나 업무가 어려운 토지 유형은 10~40% 할증
- (특수유형 할증) 비교표준지가 2개 이상, 불법 형질변경된 토지, 미불용지, 환매토지 등 업무량이 많은 경우 30~40% 추가 할증
- (수량 할인) 의뢰된 필지가 많을수록 업무량이 감소하므로 필지가 증가할수록 필지 당 수수료를 체감

○ (건물) 의뢰 1건 당 기본료 3만원에 의뢰받은 건물별로 3만원에 할증률을 적용한 금액을 합산하여 산출(제4조제3항)

- (특수용도 할증) 일반건물에 비해 업무량이 많은 특수용도 건물(주유소, 쇼핑 시설, 문화재 등)은 30~70% 할증
- (면적할증) 개별 건물의 바닥면적에 따라 10~30% 할증
- (기타할증) 건물의 구조·용도가 복수이거나 고층인 경우, 건물의 일부가 수용된 경우 20~50% 추가 할증

## 4 대형감정평가법인 업무평가

### 가. 개요

#### 1) 제도의 개념

- 부동산 가격공시 업무에 참여하는 대형감정평가법인을 대상으로 업무 능력을 평가하여 그 결과에 따라 업무를 차등 배정하는 제도

#### 2) 제도의 목적

- 부동산 가격공시 업무배정에 경쟁시스템을 도입하여 법인 간 경쟁을 유발하고 부동산 가격공시 적정성 유지 및 감정평가업계 발전 유도

### 나. 평가대상 및 평가기간

- (평가대상) 가격공시업무를 수행하는 13개 대형감정평가법인
- (평가기간) 공시업무 일정을 고려, 전년도 7.1일부터 해당년도 6.30일까지의 각 법인 실적을 토대로 매년 8월에 평가

### 다. 업무평가기준

- 감정평가(공정성, 전문성 등), 가격공시(공시가격 균형성 등), 경영시스템(고객서비스 강화 등)의 3개 부문, 10개 지표로 평가



## 〈 '16년 대형감정평가법인 업무평가기준 〉

평가 부문	평가 항목	평가지표	지표산식	평가 방법	배 점
총 계				100	
감정 평가	공정성 강화	공정·윤리성 지수	$\frac{20 - \text{불공정행위점수} - \text{윤리규정위반행위 점수}}{20} \times 100$ - 표본조사 법인별 조사건수 중 미흡 비율	계량	20
	객관성 확보	감정평가 심사평점지수	$\frac{(\text{감정평가 심사평점도} - \text{최저평점})}{(\text{최고평점} - \text{최저평점})} \times 30 + 70$	계량	10
	투명성 향상	정보체계 등록지수	정보등록율 $\times 0.8$ + 제출기한준수율 $\times 0.1$ + 정보정확율 $\times 0.1$	계량	5
	전문성 강화	전문역량 개발지수	교육참여지수 $\times 0.4$ + 전문가과정참여지수 $\times 0.3$ + 교육투자지수 $\times 0.3$	계량	5
소계				40	
가격 공시	심사검수 충실성	심사검수 평점도	$\frac{(\text{공시업무 심사평점} - \text{최저평점})}{(\text{최고평점} - \text{최저평점})} \times 30 + 70$	계량	10
	조사평가 정확성	조사평가 충실도	$(100 - \text{법인별 오류점수 총계}) \times 0.95$ + 부동산조사평가자 연수 출석율 $\times 0.05$	계량	10
	공시가격 균형성	공시가격균형 개선도	$(\frac{\text{법인별 거래사레 활용점수} - \text{최저평점}}{\text{최고평점} - \text{최저평점}} \times 30 + 70) \times 0.5$ + $(\frac{\text{법인별 평균 현실화 달성율} - \text{최저평점}}{\text{최고평점} - \text{최저평점}} \times 30 + 70) \times 0.5$	계량	10
	공시업무 무기여	공시업무 기여도	$\frac{\sum \text{해당 법인 지원업무 참여평점}}{\text{최대 법인 지원업무 참여평점}} \times 50 + 50) \times 0.5$ + $(\frac{\text{해당 법인 이의신청 재조사 참여평점}}{(\text{최대 법인 이의신청 재조사 참여평점})} \times 50 + 50) \times 0.5$	계량	10
소계				40	
경영 시스템	내부 시스템 효율화	조직자원 활용지수	인적자원활용지수 $\times 0.6$ + 내부통제활성화지수 $\times 0.4$	계량	10
	외부 경쟁력 강화	경쟁력 투자지수	경쟁분야 진출성과 $\times 0.3$ + 특수물건평가실적 $\times 0.2$ + R&D 투자 지수 $\times 0.3$ + 자문위원 위촉 지수 $\times 0.1$ + 논문 게재 지수 $\times 0.1$	계량	10
소계				20	

\* 각 평가지표별로 만점 이상 득점할 경우 만점처리, 0점 이하 득점 시 0점 처리

### 3 감정평가업계 선진화

#### 1 개요

##### 가. 제도의 내용 및 목적

- 감정평가 공·私기능을 분리하여 감정원은 공적기능만 담당하고, 민간 업계는 사적시장의 외연확대·전문성 강화에 집중할 토대 마련
- (중전) 한국감정원과 협회에서 공·사 기능을 함께 수행함에 따라 감정원과 업계 간 기능혼란 및 갈등 지속 야기
  - 상호 갈등이 심화됨에 따라 감정평가의 전문성 개발에 소홀 → 감정평가 서비스 신뢰성 저하



- (개선) 감정평가 선진화 3법을 마련하여 한국감정원의 기능을 재조정(사적 평가시장 철수, 공적기능 강화)하고 갈등 해소



### 나. 추진배경

- 국회, 국민권익위원회, 감사원, 언론 등에서 부실평가, 과다보상 등 감정평가 공정성에 관한 지속적인 의문 제기
- 부동산 가격조사 체계의 효율성 제고 필요
- 공공과 민간의 역할 혼재로 감정평가업계 발전 지체

### 다. 추진경과

- 감정평가 선진화 3법\* 제·개정('16.1) 후 시행·공포('16.9)
  - \* 감정평가법, 부동산공시법, 한국감정원법
- 감정평가 선진화 3법 하위법령 제·개정 완료('16.9)

## ② 감정원의 공적기능 강화

### 가. 공적업무 확대

- 부동산 가격공시 총괄 및 부대업무 수행
- 감정평가에 대한 타당성조사
- 감정평가정보체계 구축 및 운영
- 부동산 가격동향 조사 및 통계관리 일원화
  - \* 여러 기관에 흩어져 있는 부동산 가격동향 조사 및 통계 기능을 감정원으로 일원화하여 활용도 제고 및 정책지원기능 활성화
- 지가변동률 및 상업용건물 임대사례 조사
- 실거래가 통계 구축 및 검증자료 제공

### 나. 감정평가 시장 철수

- 담보, 재건축·재개발, 경·공매, 일반거래 등 사적 감정평가를 기 중단하여 민간업계로 시장 이양(연 330억원 규모)
  - \* ('09.1) 재건축·재개발 컨설팅업무 신규 수주 중단
  - \* ('09.7) 일반거래·일반담보·공매 등 사적평가 민간이양
  - \* ('10.1) 경매 평가목적의 사적 평가 민간이양
  - \* ('12.2) 사적 감정평가 민간이양 완료
- 감정평가 선진화 3법 제개정('16.9)에 따라 공적 감정평가 영역을 포함한 일체의 감정평가 시장에서 철수

### ③ 감정평가산업 발전 지원

#### 가. 감정평가 공정성 강화

##### 1) 감정평가업자 추천제 활성화

- 감정평가 의뢰인과 감정평가업자 간 갑을관계 해소를 위하여 감정평가업자 추천제 도입(감정평가법 제정, '16.9)
  - 공공기관 및 금융기관 등 추천제 효용성이 큰 분야를 대상으로 추천제 활성화 추진(가이드라인 제시, 설명회 개최 등)

##### 2) 감정평가 징계 강화

- 감정평가사의 자격을 취소할 수 있는 범위를 확대\*하여 감정평가의 공정성 강화에 기여(감정평가법 제정, '16.9)
  - \* 감정평가사의 직무와 관련하여 금고 이상의 형을 2회 이상 선고받아 그 형이 확정된 경우 등 신설
- 감정평가와 관련된 범죄수익이 발생한 경우 몰수·추징할 수 있는 규정 신설(김도읍 의원 발의, '17.1)

##### 3) 감정평가사 자격시험 관리감독 강화

- 감정평가와 관련된 업무를 5년 이상 수행한 경우 감정평가사 1차 시험을 면제받을 수 있으나 형식적으로 면제요건 검토
  - 면제자가 제출한 서류를 토대로 관련 업무를 수행한 기관을 대상으로 요건 충족여부 재검토 절차 도입·추진

## 나. 감정평가 시장구조 및 품질 개선

### 1) 공정경쟁 시장환경 조성

- 실질적인 가격경쟁을 제한하는 감정평가 수수료 하한율 등 수수료 체계를 개편하여 경쟁환경 조성

### 2) 공정한 거래관행 확립

- 감정평가 서비스에 대한 조건부 수수료 지급\* 등 일부 거래관행에 대한 개선방안 마련·추진

\* 금융기관에서 감정평가 서비스를 정식 의뢰한 이후, 대출이 실시되지 않는 경우 감정평가 수수료 미지급

- 알선업자를 통한 감정평가업무 수주의 경우, 사기대출 등 부실 감정평가와 연루되는 사례가 다수 발생함에 따라 업무수주 관행 개선

### 3) 서비스 품질 개선

- 감정평가 서비스 품질 제고를 위하여 품질평가 등을 시행하고 감정평가 관련 정보 공개

- 감정평가에 대한 타당성조사, 표본조사를 확대하는 등 감정평가의 적정성 관리 강화

## 4 한국감정원 현황

### 가. 설립목적

- 부동산의 가격 공시 및 통계·정보 관리 업무와 부동산 시장 정책지원 등을 위한 조사·관리 업무를 수행하도록 함으로써 부동산 시장의 안정과 질서유지에 이바지

### 나. 연혁

- '69. 4.25 : 한국감정원 설립(담보평가 및 국유재산 평가 전문기관)
- '96. 2.15 : 감정평가연구소 설립(現 부동산연구원)
- '07. 4. : 준시장형 공기업 지정(공공기관의 운영에 관한 법률)
- '16. 9. 1 : 한국감정원법 시행

### 다. 조직 및 인원('18.3.1 기준)

- 조직 : 4본부 1연구원, 15실·처·본부단, 30지사(3권역본부)
- 인원 : 정원 893명(현원 870.5명, 감정평가사 214명)

### 라. 주요업무

- 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 과세기준 등이 되는 토지·주택 등의 가격공시를 위한 조사·산정과 검증 등 업무
- 부동산의 거래·가격·임대 등 시장동향과 관련 통계의 조사·관리 업무

- 리츠 업무검사 지원, 감정평가 타당성조사, 감정평가서 검토, 관리처분 계획 타당성 검증 등 부동산 시장 적정성에 대한 조사·관리 업무
- 『녹색건축물 조성 지원법』에 따른 녹색건축물의 인증·검토 등 정부 정책지원과 부동산 관련 정보의 제공·자문 업무
- 상기 업무와 관련된 연구개발·교육·연수·홍보업무 및 정보체계 구축·운영, 국제교류·협력 업무

### 마. 예산현황

- 예산현황 : 영업수익 1,528억원('18년 예산)

구 분	가격공시	통계조사	부동산 시장관리 등	보상수탁	기 타		
					연구개발	도시재생	임대수익
수 익	544억	394억	255억	218억	63억	43억	11억

### 바. 재무현황

- 자본금 : 90억원(정부 49.4%, 한국산업은행 30.6%, 일반은행 등 20%)
- 재무현황

구 분	자산총액	부채총액(비율)	자본총액
2016년	2,431억	382억(15.7%)	2,049억
2017년	2,484억	422억(17.0%)	2,062억

\* 부채는 급여충당금 등 회계상 부채이며, 외부 차입금은 없음



## 사. 법적근거

<b>한국감정원법</b> (제정: 2016.1.19. 법률 제13809호)	
입법목적	한국감정원을 설립하여 부동산의 가격 공시 및 통계·정보 관리 업무와 부동산 시장 정책 지원 등을 위한 조사·관리 업무를 수행하도록 함으로써 부동산 시장의 안정과 질서유지에 이바지함
주요개정연혁	2016.1.19. (법률 제13809호) 한국감정원의 설립근거를 마련하고, 한국감정원의 자본금, 임직원 등에 관하여 규정하는 한편, 부동산 가격공시를 위한 조사·산정·검증 및 부동산 시장 적정성에 대한 조사·관리를 위한 업무 등을 한국감정원의 수행업무로 규정
법률구성	한국감정원법의 목적, 한국감정원의 업무 등 한국감정원과 관련된 전반적인 사항을 규정하고 있으며, 총 21개조로 구성됨
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 한국감정원법의 목적</li> <li>· 한국감정원의 자본금, 정관 등에 관한 사항</li> <li>· 한국감정원의 업무범위에 관한 사항</li> <li>· 한국감정원에 대한 지도·감독에 관한 사항</li> </ul>



## IV. 부동산개발정책

1. 택지개발제도 / 193
2. 택지수급계획 / 211
3. 택지의 공급 / 213
4. 공모에 의한 공공·민간 공동택지개발사업 제도 / 221
5. 신도시개발사업 / 227
6. 지속 가능한 신도시 계획기준 / 235
7. 신도시별 사업현황 / 249
8. 공공토지의 비축 / 262
9. 부동산 개발업 / 270
10. 건축물 분양 / 282



## 1 택지개발 제도

### 가. 개요

- 택지개발은 주택건설용지 및 주거지원을 위한 공공시설용지를 공급하기 위한 물리적 공간개발로, 도시공간구조의 변화나 도시기능의 개편, 경기의 부양과 조절, 국민소득의 향상, 국가 및 지방재정에의 기여 등 사회·경제적으로도 많은 영향을 끼침
  - 택지의 규모, 위치와 물리적·환경적 개발제약 요인 등이 주택의 특성을 결정
  - 택지개발은 토지의 형질 또는 용도를 변경하는 행위를 수반하며, 이로 인해 지가변화도 수반
  - 대규모 택지개발은 도시의 외연적 확장을 초래하기도 하고, 기존 시가지의 고밀화 또는 정비를 초래하기도 함
- 택촉법에 의한 택지개발은 택지개발에 따른 실시계획 수립과 토지수용 등을 병행 실시하여 사업기간이 단축되는 효과를 가짐
- 현재, 택촉법 이외에도 「주택법」, 「도시개발법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「기업도시개발특별법」, 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 등에 의거한 개발사업을 통해서도 택지개발이 이루어지나,
  - 택촉법에 의거한 택지개발사업이 전면매수방식에 의한 공영개발로 개발이익의 환수, 도시기반시설의 확보 측면에서 용이해 오랜 기간 동안 대표적인 개발방식으로 추진되어 옴

## 나. 연 혁

- '70년대 이전 변천과정
  - 택지개발이 도시계획에 의해 시행된 것은 일제시대인 '34년 조선시가지 계획령이 제정·공포
  - '62년 도시계획법이 제정되면서 일단의 주택지 조성사업, 시가지조성사업, 일단의 불량지구 개발에 관한 사업 등을 통하여 택지공급 시작
  - '66년 도시계획법에서 토지구획정리사업이 분리되어 별도의 토지구획정리사업법이 제정되면서 이 방식은 '70년대 말까지 우리나라 거의 모든 택지개발방식의 전형으로 인식
- '70년대 말부터는 토지구획정리사업에 의한 택지개발이 주택 부족현상을 크게 개선시키지 못할 뿐만 아니라 일부 대도시 지역에서는 급속한 도시화에 대응한 대규모 공동주택지의 공급이 어렵고,
  - 또한 개발이익의 사유화 등의 문제점이 발생함에 따라 보다 강력한 토지개발제도의 필요성이 대두
- 이러한 문제점을 해결하기 위하여 '80.12.31. 택지개발촉진법을 제정하여 공공부문이 택지의 취득·개발·공급 및 관리의 전과정에 주도적으로 참여하여 종합적으로 토지개발을 다루게 되었으며,
  - '17.12월말까지 총 619개지구 573.2km<sup>2</sup>를 택지개발지구로 지정하여, 이중 576개지구 419.0km<sup>2</sup>를 개발·완료

## 다. 제도내용

### 1) 택지개발사업 유형

- 택지개발 방식은 개발주체, 토지의 취득방식, 개발토지의 처분방식에 따라 다양한 형태로 구분
  - 사업주체 측면에서 공공과 민간으로 구분할 수 있고 중간형태로서 제3섹타와 같은 혼합방식 그리고 공공이 시행주체이면서 실제 사업은 민간에게 위탁하여 시행하는 위탁개발 방식이 있음
- 공영개발사업 : 택지개발촉진법
  - 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공기업법에 의한 지방공사 및 공공·민간 공동택지개발사업 시행자만이 시행 가능
- 도시개발사업 : 도시개발법
  - 공공부문과 민간부문 모두 시행가능
    - \* (민간부문) 토지소유자·토지소유자 조합 등, (공공부문) 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 등
- 토지취득방식에 따른 택지개발 방식
  - 전면매수방식 : 사업지구의 토지를 모두 매수하여 택지로 개발하는 방식
    - \* 예 : 택지개발촉진법에 의한 택지개발방식 등
  - 환지방식 : 사업후 개발토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 소유자에게 되돌려 주는 방식
    - \* 예 : 도시개발법에 의한 도시개발사업 등
  - 혼합방식 : 사업지구 안에서 전면매수방식과 환지방식을 혼합 적용

## 2) 택지개발사업 시행방법

- 택지개발촉진법에 의한 택지개발 사업은 도시지역의 시급한 택지난을 해소하고자 특별히 제정한 특례법으로서
  - 택지개발사업 실시계획이 승인되면 주택건설과 관련된 많은 법률의 인·허가 사항이 의제되어 80년대 이후부터 동 법에 의한 택지개발 사업이 주를 이루고 있음
- 택지개발사업의 시행자는 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공기업법에 의한 지방공사 및 공공·민간공동시행자중 지정권자가 지정하고,
  - 택지개발사업을 시행하는 지역을 “택지개발지구”라 하며 사업시행자의 지구지정 제안이 있으면 지정권자는 관계 중앙행정기관의 장과 협의 및 주민공람을 실시하고
  - 당해 지방자치단체장의 의견을 들은 후 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 지구지정
- 지구지정(개발계획 포함)된 후에는 실시계획 수립, 보상, 택지공급 등 사업 준공에 이르기까지 제반 절차를 거치게 되는데 현재는 규제완화 및 지방자치단체로의 권한이양 정책에 따라 지구지정권한을 시·도지사에게 이양
  - 그러나 과도한 택지개발을 방지하기 위하여 330만제곱미터 이상은 국토교통부장관의 승인을 받도록 하였으며,
  - 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우 등은 국토교통부장관도 지구지정을 할 수 있도록 규정(10.6.30일부터 시행)

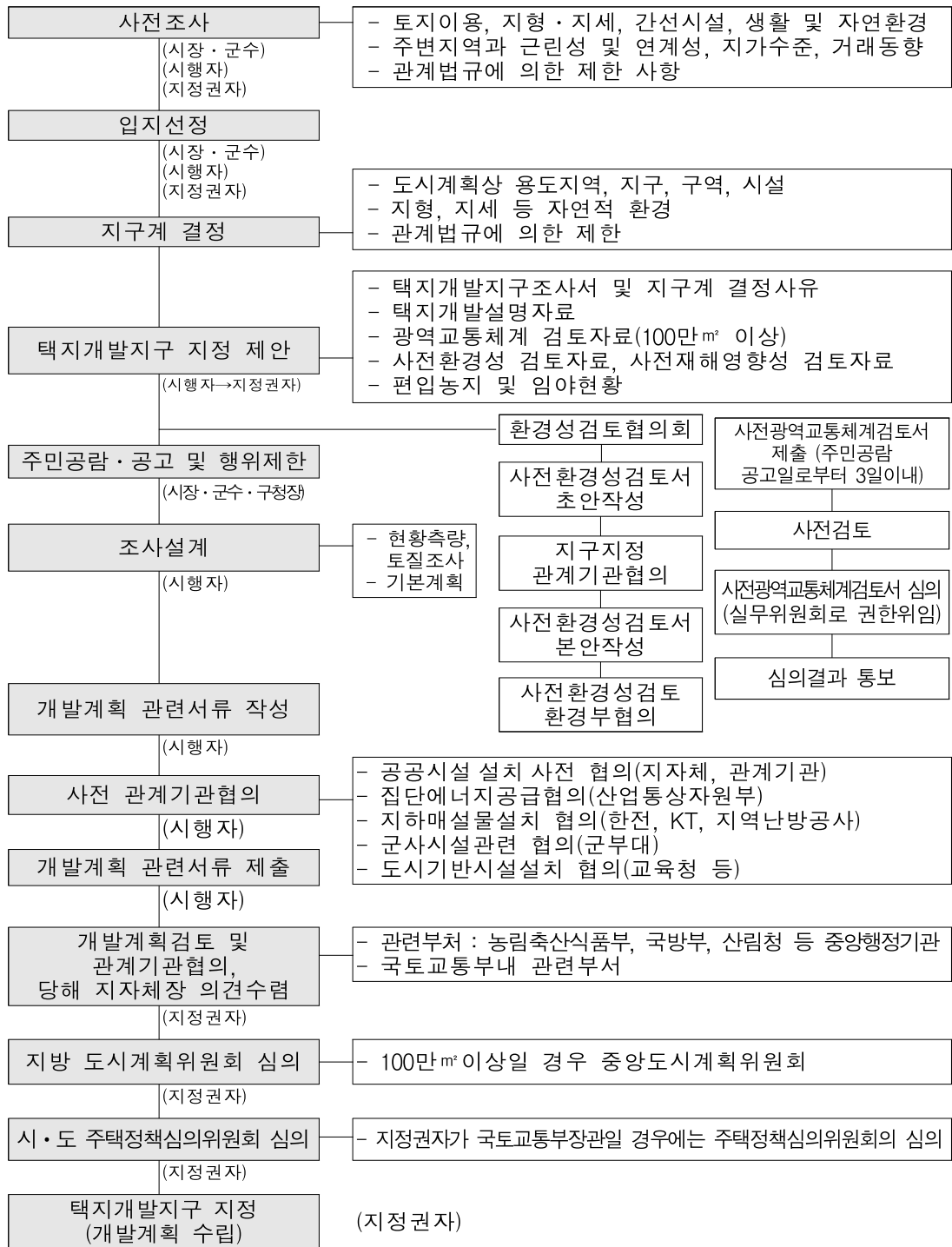


### 3) 택지개발사업 시행절차

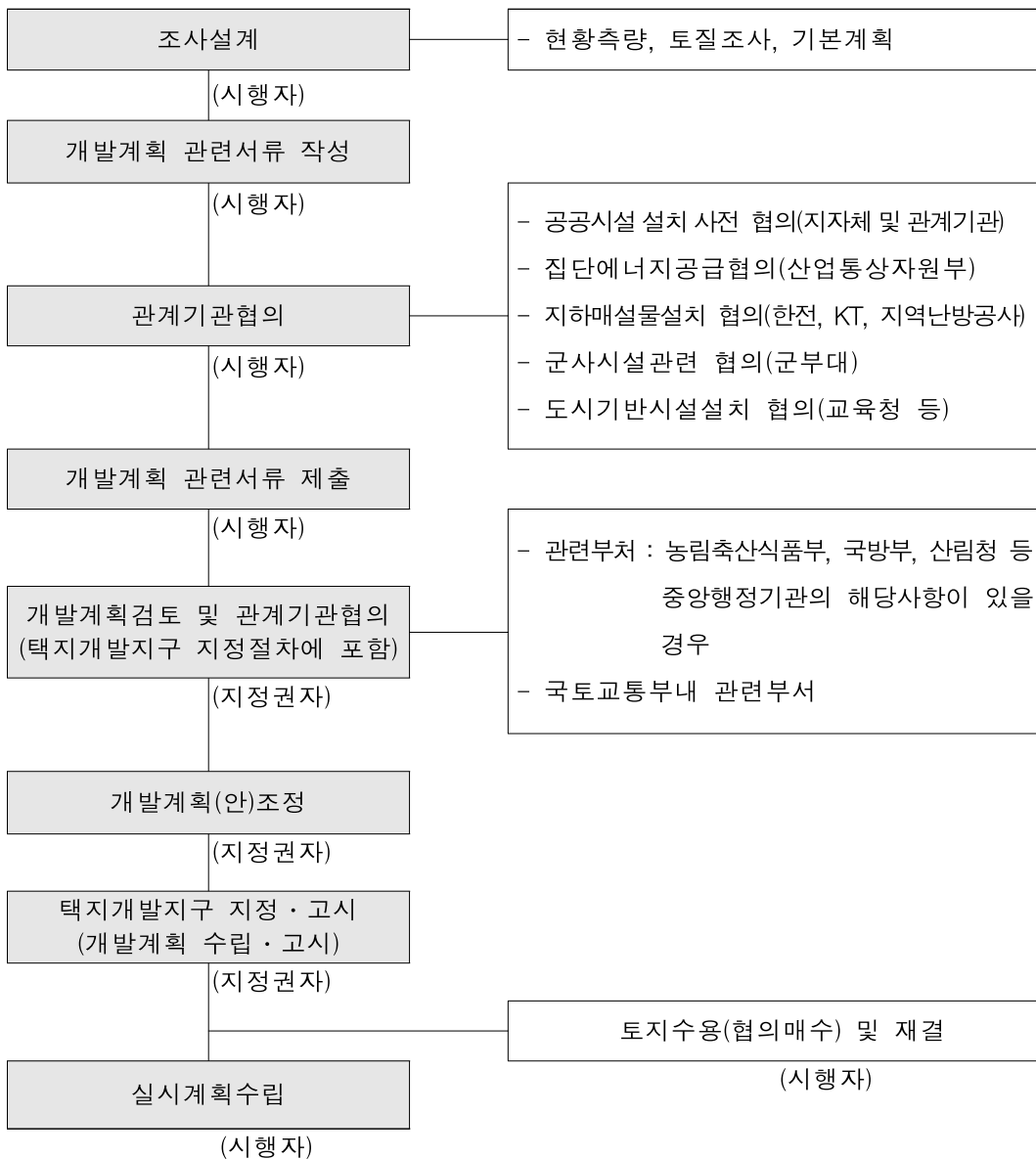
#### ○ 택지개발사업 추진절차



○ 택지개발지구 지정절차

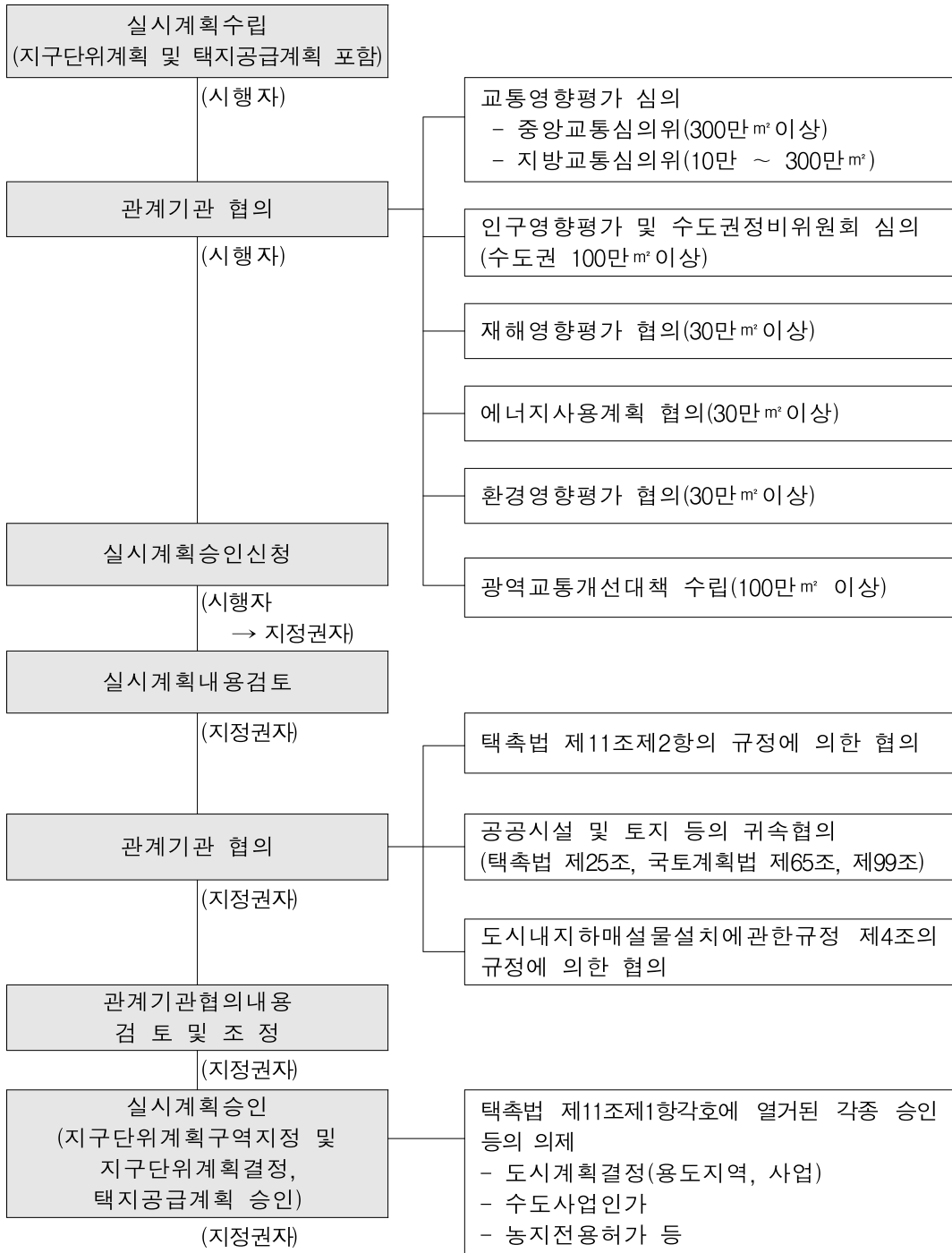


○ 택지개발계획 수립절차

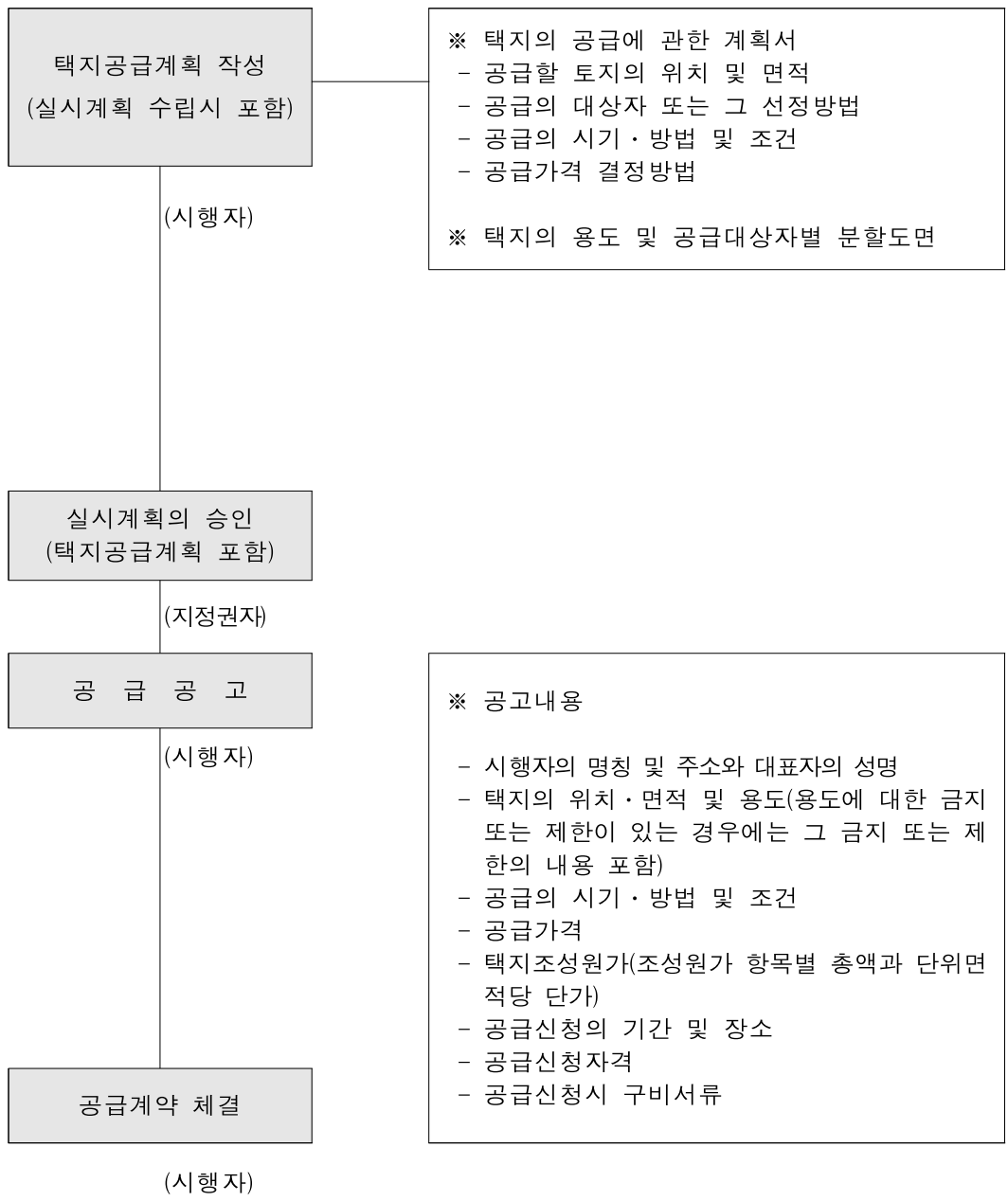


- \* 개발계획은 지정권자가 수립하며 지구지정제안자에게 개발계획 관련 서류의 제출을 요구가능
- \* 지구지정제안자(시행자)가 관련 서류를 제출하는 경우의 절차임

○ 실시계획승인절차



○ 택지공급절차



## 4) 택지개발촉진법령 주요내용

## 가) 택지개발지구 조사

- 지정권자가 조사하거나 시장·군수·자치구의 구청장 또는 택지개발사업 시행자에게 조사를 명할 수 있음(택촉법 제4조)
- 조사를 명받은 시장·군수 또는 택지개발사업 시행자는 조사를 마친 후 택지개발대상 조사서를 지정권자에게 제출(택촉법시행규칙 제4조)

## 나) 택지개발지구 지정 및 해제

- 지구지정
  - 지정권자(시·도지사)는 주택종합계획이 정하는 바에 따라 필요지역을 택지개발지구로 지정(택촉법 제3조제1항)
  - 시·도의 택지수급계획량을 초과하여 지정하는 경우 국토교통부장관과 미리 협의, 택지면적이 330만㎡ 이상이면 승인(주택정책심의위원회 심의) 후 택지개발지구 지정(택촉법 제3조제2항)
  - 국토교통부장관은 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우에 필요한 지역을 택지개발지구로 지정(택촉법 제3조제3항)
- 지정해제
  - 택지개발지구 지정 고시일로부터 3년 이내에 택지개발 실시계획의 작성 또는 승인을 신청하지 아니한 때(택촉법 제3조제5항)
- 택지개발지구 지정의 제안
  - 택지개발사업 시행자는 지정권자에게 택지개발지구의 지정제안 가능(택촉법 제3조의2)
  - \* 택지개발사업시행자 : 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공기업법에 의한 지방공사, 택지개발지구 면적의 50% 이상을 확보하여 공공시행자와 공동으로 개발을 시행하려는 주택법에 따른 등록업자 등(택촉법 제7조)

- 지구지정 또는 해제효과
  - 국토의계획및이용에관합법률 제51조의 규정에 의한 지구단위 계획구역의 지정 또는 해제가 있는 것으로 간주(택촉법 제3조제7항)
  - 택지개발지구 안에서 토지의 형질변경, 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토석의 채취 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등 일정한 행위를 하고자 하는 자는 관할 시장·군수의 허가를 받아야 하며, 관할 시장·군수는 허가를 함에 있어 택지개발사업시행자의 의견을 들어야 함(택촉법 제6조 및 동법 시행령 제6조)
  - 택지개발지구 지정 당시 이미 관계법령에 의하여 허가를 받아 공사 또는 사업을 착수한 자는 진행사항과 시행계획을 지정·고시가 있는 날부터 30일 이내에 관할 시장·군수에게 신고하여야 하여야 함(택촉법 시행령 제6조제4항)
  - 택지개발지구의 지정·고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 보며 용지보상 착수와 토지수용을 할 수 있는 법률적 효력이 있음
- 다) 택지개발지구 지정 제안 시 유의사항(지침 제4조 및 제5조)
  - 조사 및 협의 관계서류 작성 등 입안과정에서 관련정보가 누설돼 부동산 투기 등 사회·경제적 부작용이 없도록 보안대책 강구
  - 해당지역 및 인근 배후도시의 인구 및 가구현황, 주택보급률, 도시개발 방향과 발전추세, 공공 및 민간택지개발 동향 등 관련 사회·경제지표를 분석하여 지구 규모나 위치를 합리적으로 선정
  - 지구선정 시 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 도시기본계획상 우선 개발이 가능한 주거지역을 대상으로 하여야 하며, 국토의계획및이용에관한법령·문화재보호법령·수도법령·농지법령 또는 군사시설보호법령 등에서 제한하고 있는 지역은 가능한 제외

- 지구 경계는 도로·하천·개발제한구역 등 가능한 한 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정

라) 택지개발지구 지정 추진지역 관리

- 시·도지사 및 시장·군수는 택지개발 지구의 지정을 추진하고 있는 지역에 대하여 토지의 이용상황을 변경시킬 수 있는 도시계획의 수립이나 변경 등이 최대한 억제될 수 있도록 하여야 하며,
- 부동산 투기가 우려되는 등 특별한 사유가 있는 경우 이의 방지를 위해 필요한 대책을 강구하여야 함(택지지침 제4조 및 제7조)

마) 택지개발계획의 수립

- 택지개발계획의 의의
  - 당해 택지개발지구의 기본적 개발방향 및 공간골격(수용인구 및 주택에 관한 계획, 토지이용계획 등)을 형성하는 작업으로
  - 지정권자가 택지개발지구지정을 하기 위해 개발사업을 구체화하는 단계이며, 공사시행을 위한 택지개발사업 실시계획 수립의 근간이 되는 사전 업무
- 택지개발계획의 수립기준 및 내용
  - 개발계획을 수립할 때에는 개발계획의 개요, 개발기간, 위치와 면적, 토지이용계획, 수용인구 및 주택에 관한 계획, 기타 필요한 사항으로 구분하여 구체적으로 작성(택촉법시행령 제7조 및 동법시행규칙 제7조)
  - 택지개발계획은 택지개발 지구를 일단으로 하여 수립. 다만, 사업시행은 당해 지역의 주택수급상황이나 일시에 사업추진이 곤란한 대규모 지역의 경우 단계별로 시행이 가능하며,



- 이 경우 택지개발 계획에 단계별 조성계획에 관한 사항이 포함되어야 하고, 택지개발계획을 변경하고자 할 경우에는 사업준공예정일 3개월 이전에 변경을 신청하여야 함(택지지침 제10조)

#### 바) 토지이용계획

- 주택건설 용지계획과 공공시설 용지계획이 포함되어야 함(택촉법시행령 제7조)
- 용지분류는 택지개발업무처리지침 별표2의 용지분류에 따르나, 사업시행자가 당해 택지개발 사업에 특별히 필요하다고 인정하는 경우 별도의 용지분류가 가능(택지지침 제11조)
- 용지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 지역·지구의 지정 목적과 취지 등을 감안하여 계획(택지지침 제11조)

#### 사) 수용인구 및 주택에 관한 계획

- 택지개발 지구가 건전한 도시로 발전할 수 있도록 도시기본계획 등에 의한 도시지표와 당해 생활권의 인구배분계획 그리고 주변지역의 개발 현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성(택지지침 제12조)
- 단독주택 건설용지는 필지단위로 계획하고, 필지당 140㎡이상 660㎡ 미만으로 분할하여 공급하거나 일부를 블록단위로 공급 가능(택지지침 제15조)
- 공동주택 건설용지는 가구(블럭)별로 호수, 평형, 층수, 용적율을 정하여 계획을 수립하고, 이에 의거 가구(블럭)별로 규모별 배분계획 수립(택지지침 제15조)

\* 평형구분 : 60㎡ 이하, 60㎡ 초과 85㎡ 이하, 85㎡ 초과로 구분  
 층수구분 : 연립주택, 저층아파트(5층), 고층아파트(6층 이상)

※ 주택건설용지의 배분비율(택지개발업무지침 제14조 제1항)

지 역 별	공동주택 건설용지		단독주택 건설용지
	아 파 트	연립 및 다세대	
1. 수도권 및 부산권	60%이상	20%이하	20%이하
2. 광역시(부산·인천제외)	40%이상	20%이하	40%이하
3. 시 지역	50%이상		50%이하
4. 기타지역	택지개발계획 승인권자가 지역여건을 고려하여 자율적으로 조정		

\* 단, 1·2·3호의 경우 택지개발계획 승인권자가 여건을 고려 필요하다고 인정하는 경우 30%p 범위내에서 배분비율 조정 가능

※ 공동주택 건설용지 규모별 배분비율(택지개발업무지침 제14조 제2항)

규 모 별	배 분 비 율
60제곱미터 이하	- 수도권 및 광역시 : 30%이상 - 기타지역 : 20%이상
85제곱미터 이하	- 70%이상(60제곱미터이하 포함)
85제곱미터 초과	- 30%미만

\* 다만, 택지개발계획승인권자가 당해 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 20%p 범위 내에서 배분비율을 조정할 수 있다.

아) 보상 및 이주대책

- 지구지정·고시로 토지수용법상 사업인정 및 사업인정고시가 의제되며, 재결의 신청은 실시계획에서 정하는 사업시행기간내 신청 가능(택촉법 제12조)
- 택지개발사업에 따른 토지 및 건물 등의 취득 또는 사용과 보상에 대하여는 「공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 법률」 등 관련 법령이 정하는 바에 따르며,
  - 이주대책 기준일은 택지개발지구 지정 공람·공고일로 함. 다만, 수도권 지역에서 이주대책으로 주택건설용지를 공급하는 경우 공람·공고일 1년 이전을 기준으로 함(택지지침 제28조)

- 이주대책의 내용과 방법은 토지보상법 등 관련 법령이 정하는 범위 내에서 사업시행자가 별도의 기준을 정할 수 있음

#### 자) 택지개발사업 실시계획의 수립 및 승인

- 택지개발사업 실시계획의 의의
  - 사업시행의 범위가 구체적으로 확정되어 공사착수가 가능해지며, 타 법령에 의한 인·허가 의제 및 각종 수수료·사용료 등의 면제와 수용재결 신청기간의 특례가 인정되고
  - 국·공유재산의 귀속과 대체에 관한 사항이 확정되며, 공사의 준공이 실시계획 승인내용과 동일하게 이루어져야 할 의무를 부여하는 등의 법률적 효력이 있음
- 수립 및 승인절차
  - 계획수립·제출(사업시행자) → 의견청취(시장·군수 의견) → 승인(지정권자) → 고시(관보) 및 통지(지정권자가 시행자 및 시장·군수에게 통지)(택촉법 제9조 및 동법 시행령 제8조)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의한 도시관리계획의 결정, 동법 제56조 규정에 의한 개발행위의 허가, 동법 제86조 규정에 의한 도시계획시설사업의 시행자의 지정, 동법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가 등 21개 법률의 의한 인·허가 등이 의제처리(택촉법 제11조)
- 택지개발지구 지정 당시 이미 도시개발사업 지구로 결정·고시된 지역으로서 당해 지역의 지가가 인근의 다른 택지개발지구의 지가에 비하여 현저히 높아 다른 방법으로서는 택지개발이 심히 곤란한 때에는 도시개발사업을 실시할 수 있음(택촉법 제9조 및 동법 시행령 제8조)
- 간선시설의 설치에 관하여는 주택법 제23조의 규정을 준용(택촉법 제14조)

- 공공시설의 귀속(주차장, 운동장, 공동묘지 및 화장장은 제외)에 관하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 및 제99조를 준용. 이 경우 “행정청인 시행자는”는 택촉법상의 “시행자”로 간주(택촉법 제25조)
- 토지 등의 수용재결의 신청은 실시계획에서 정하는 사업시행기간내 하여야하고 재결관할은 중앙토지수용위원회로 함(택촉법 제12조)

#### 차) 지구단위 계획의 수립

- 시·도지사는 택지개발사업 실시계획의 승인 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위 계획이 포함되어 수립되도록 하여야 하며,
  - 택지개발사업 실시계획을 고시하는 때에는 지구단위 계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 함(택촉법 제9조 및 택지지침 제36조)
- 준공된 택지개발 사업지구는 계속하여 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 지구단위 계획으로 관리하여야 함(택촉법 제16조)

#### 카) 대행개발

- 공공시행자(국가·지자체·LH)는 필요한 경우 설계, 분양 등 택지개발 사업의 일부를 사업자로 하여금 대행계약을 체결하여 대행
- 대행범위 : 실시설계·부지조성공사·기반시설공사 및 조성된 택지의 분양(택촉법 제7조 및 동법시행령 제6조의4)

#### 타) 택지조성원가 공개

- 법적 근거 : 택지개발촉진법 제18조의2와 동법 시행규칙 제11조제2항 및 국토교통부 고시 제2016-680호(공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법)
- 공개시기 및 공개횟수 : 실시계획 승인 후 최초로 택지를 공급하고자 할 때 산정하여 1회 공개

- 공개항목 : 용지취득 및 조성공사에 직접 소요되는 직접비 6개 항목과 사업시행자의 영업활동과 관련하여 발생하는 간접비 4개 항목으로 구성

〈 조성원가 공개 세부 항목 〉

구분	원가항목	세 부 내 역
직접비 (6)	용 지 비	용지매입비, 지장물 등 보상비, 권리보상비, 체세공과금, 사업시행과 관련하여 집행한 임차비용 등 제반 부대비용
	용지부담금	토지 등의 취득과 관련하여 부담하는 각종 부담금
	조 성 비	부지조성공사비(토목, 조경 등), 설계비, 측량비, 특수구조물 공사비, 문화재조사 및 발굴비, 감리비 및 그 부대비용
	기반시설 설 치 비	기반시설설치 소요비용, 공공시설설치비 및 그 부대비용
	직접인건비	(용지비+용지부담금+조성비+기반시설설치비+이주대책비)×직접인건비율
	이주대책비	이주정착금 등 이주대책으로 소요된 비용 및 손실액
간접비 (4)	판 매 비	(직접비)×판매비율
	일반관리비	(직접비)×일반관리비율
	자본비용	순투입액의 누적액×자본비용율
	그밖의비용	(직접비)×그 밖의 비용율

## 라. 2017년 주요실적

- 택지지구내 단독주택용지 청약과열 문제 해소를 위한 전매제도 및 공급방식 개선(택촉법 시행령 개정·시행, '17.12)  
\* (전매제한 강화) 공급받은 가격 이하 전매 금지, (공급방식 개선) 경쟁입찰로 전환
- 준공 후 지구단위계획 변경제한 완화를 통해 공공임대주택 공급확대 지원 및 신재생에너지 설비 설치 활성화 도모(지침 개정·시행, '17.12)

## 마. 2018년 주요계획

- (정책사업 지원) 신도시 내 적정 사업부지 선정 및 적기 토지이용계획 변경 등을 통해 우리 부 핵심 주택정책사업의 안정적 추진기반 마련
- (신도시 관리방안 마련) 신도시 노후화에 대응하고, 택지개발사업 완료 후 도시 경쟁력 확보를 위한 택지지구 관리 제도화방안 검토
- 사업시행자와 지자체간 역할분담, 재원조달 방안 등 신도시 관리 강화를 위한 다양한 대안 모색

## 2 택지수급계획

### 가. 개 요

- 택지의 안정적인 수급관리를 위해 주거기본법 제5조 및 동법시행령 제2조, 택지지침 제3조에 의거 매년 초 계획 수립
- 각 시·도지사가 인구, 가구증가율, 주택보급률, 발전추세 등을 고려하여 향후 5년간의 택지수급을 분석·전망하고
- 연도별 신규택지 소요량 등을 산정하여 국토부에 보고(택지지침 제3조 제3항)
- \* 국토부가 시·도 계획을 종합하여 택지수급계획 수립(필요시 조정 가능)

### 나. 제도내용 ‘

- 주거기본법 제5조 제1항 제2호(주거종합계획의 수립)
  - 국토교통부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항이 포함된 주거종합계획을 수립하여야 함
- 주거기본법시행령 제2조 제2항 및 제3항 제3호(주거종합계획의 수립)
  - 시·도지사는 매년 12월말까지 다음 연도의 주거종합계획에 반영되어야 할 정책 및 사업에 관한 소관별 계획서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 하며, 소관별 계획서에는 다음 연도의 공공택지 수급계획 사항이 포함되어야 함
- 택지개발업무지침 제3조(택지수급계획의 수립)

## 다. 택지수급계획 작성 방법

- (수요) 장기주택종합계획 상 신규주택수요에 택지 원단위를 곱하여 택지 소요량을 산출하고, 공공분담비율을 적용하여 공공택지 소요량 산출\*

\* 공공택지 소요량 = 신규주택수요 × 택지 원단위 × 공공분담율

- (공급) LH 및 지자체 등이 택지정보시스템(jigu.go.kr)에 입력한 자료를 취합하여 공공택지 공급계획 작성

- 공공택지 공급승인계획, 보유토지 현황 등 입력자료 취합하여 연도별 공급 가능한 공공택지\* 공급물량 추정

\* LH, 지방공사 등 공공시행자가 택지개발촉진법, 혁신도시법, 도시개발법, 경제자유구역법, 공공주택특별법, 산업입지법 등 각종 개발법에 의해 공급하는 모든 공공택지



### 3 택지의 공급

#### 가. 개요

- 택지 공급은 실시계획에서 정한 바에 따라 공급(택촉법 제18조)
  - 택지는 국민주택규모 주택건설용지, 기타 주택건설용지, 공공시설용지로 구분(택촉법 시행령 제13조의2 제1항)

#### 나. 연혁

- 과거 분양가자율화 이전에는 “공공택지 조성을 통한 저렴한 택지공급 + 원가연동제에 의해 공급되는 저렴한 분양주택의 대량생산체제” 형식으로 공공택지 공급
- '99.1월부터 분양가 자율화가 이루어진 후에도 주택공급 확충을 통한 주택가격 안정유도를 위해 공공택지는 감정가로 저렴하게 공급
- '01년 이후 주택경기가 활기를 띠면서 공공택지 인근의 택지가격이 급등하여 감정가로 공급되는 공공택지가격은 주변시세보다 저렴하게 공급

#### 다. 제도내용

##### 1) 택지공급 방법 등

- 택지의 공급은 시행자가 미리 정한 가격으로 추첨의 방법에 의하여 분양 또는 임대(택촉법 시행령 제13조의2 제2항)
- 경쟁입찰 방법으로 공급하는 경우
  - 판매시설 용지 등 영리를 목적으로 사용될 택지

- 사업계획 승인을 얻어 건설하는 공동주택의 건설용지외의 택지
- 택지공급대상자의 자격제한 가능 특정시설 용지(택촉법 시행령 제13조의2 제3항)
  - 학교시설용지 및 의료시설용지
  - 공특법에 의한 이주대책에 따라 공급하는 주택건설용지
  - 공특법에 따라 생활안정을 지원하기 위하여 공급하는 시설용지
  - 투기과열지구 등에서 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 공급하는 주택건설용지
  - 협의에 의하여 택지를 양도한 자연인이 보상금을 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 금융기관에 예치하는 자에게 공급하는 시설용지
- 택지 수의공급이 가능한 경우(택촉법 시행령 제13조의2 제5항)
  - 국가·지자체, LH, 지방공사 등 공공기관에 공급할 경우
  - 일반에게 분양할 수 없는 공공시설용지(도로 등)를 공공시설을 설치할 수 있는 자에게 공급할 경우
  - 지구내에 존치되는 시설물의 유지관리에 소요되는 최소 범위안의 택지를 공급하는 경우
  - 공고일 이전부터 소유한 토지의 전부(수도권은 1,000㎡ 이상)를 협의에 의하여 양도한 자에게 1세대당 140~265㎡의 필지를 공급하는 경우
  - 주택건설사업자가 공고일 현재 택지개발지구에서 소유하는 토지 전부를 협의에 응하여 양도하는 때에 주택건설사업자에게 토지의 소유목적·용도 및 주택건설사업의 추진정도 등을 고려하여 국토교통부령\*으로 정한 토지의 면적을 공급하는 경우

\* 소유토지면적 - (소유토지면적 × 기반시설면적/사업지구 총면적)

- 공고일 현재 토지 면적의 50% 이상을 취득한 주택조합이 협의에 의하여 택지를 양도한 경우 국토교통부령\*으로 정한 토지 면적을 공급하는 경우

\*  $\{(\text{조합원수} \times \text{세대당 면적}) / \text{용적률} + \text{부대시설 및 복리시설 소요면적}\} \times 1.1$

- 바람직한 도시발전을 위하여 특별설계를 통한 개발이 필요하여 국토교통부장관\*이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 택지를 공급하는 경우 등

\* 택지개발업무처리지침 제26조(복합개발시행자에 대한 택지공급) 참조

## 2) 택지공급 시기

- 실시계획에서 정한 바에 따라 택지의 용도, 공급절차, 방법 및 대상자, 그 밖에 공급조건에 의거 택지를 공급(택촉법 제18조)

## 3) 택지공급 가격

- 택지의 공급가격은 지침 별표3(택지공급가격기준) 및 별표4(택지공급방법 및 공급가격)에 따라 결정

〈 택지공급가격 기준(지침 별표3) 〉

(단위 : %)

구 분	용 도 별	공 급 지 역		
		수도권·부산권	광역시	기타지역
조성 원가 이하	○ 임대주택건설용지 - 60㎡ 이하 임대주택건설용지	· 수도권 : 60(85) · 부산권 : 60(80)	60(80)	60(70)
	- 60㎡초과 85㎡이하 임대주택건설용지	· 수도권 : 85(100) · 부산권 : 80(90)	70(90)	60(80)
	○ 공립학교용지	무상	무상	무상
조성 원가 수준	○ 공공용지	100	100	100
	○ 협의양도인택지(단독주택건설용지)	· 수도권 : 감정평가액 · 부산권 : 110	110	110
	○ 사립학교용지(초·중·고)	100	100	110
감정평 가액 등	○ 단독주택건설용지 (점포겸용 단독주택건설용지 제외)	감정평가액	감정평가 액	감정평가 액
	○ 분양주택건설용지	"	"	"
	○ 임대주택건설용지 - 85㎡초과 149㎡이하 임대주택건설용지	"	"	"
	○ 공공용지	"	"	"
	○ 점포겸용 단독주택용지	· 주거부분 : 감정평가액 · 비주거부분 : 경쟁입찰에 의한 낙찰가격		
	○ 상업용지등(택지개발촉진법 시행령 제13조의2제2항 단서)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격		
○ 주상복합용지	· 주거부분 : 감정평가액 · 비주거부분 : 경쟁입찰에 의한 낙찰가격			

- 주 : 1. 공급가격은 상한가격기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능(영 제13조의2제5항제2호에 따른 공공시설용지를 제외한 최초 공급공고 이후 5년이 경과할 때까지 매각되지 않는 용지의 경우 직전 공급가격의 100분의 10 범위에서 공급가격을 인하할 수 있음)
2. 공공시설용지와 그 밖의 공공시설용지(학교포함)는 해당 공공시설의 관리주체 및 영리성에 따라 구분하여 결정
3. 점포겸용 단독주택용지 및 주상복합용지는 지구단위계획에 명시된 주거부분과 비주거부분(상업부분, 근린생활부분 등) 비율을 준수
4. 임대주택건설용지의 공급가격 중 ( )는 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제5호까지의 공공임대주택 중 같은 법 시행령 제54조제1항의 임대무기기간이 10년 미만인 임대주택건설용지의 공급가격임
5. 공립학교용지는 공공·민간 공동 택지개발 사업시행자의 경우 '학교용지 확보 등에 관한 특례법' 제4조제3항제2호에 따라 민간부문에 대해서는 감정평가액으로 공급
6. 주택건설용지를 「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조에 따라 민간건설임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선 공급하는 때에는 감정평가액으로 공급하되, 85㎡ 이하인 임대주택건설용지를 8년 이상 임대하기 위한 용지로 공급하는 경우는 조성원가의 100%(감정평가액이 조성원가의 120%를 초과하는 경우 공급가격을 감정평가액의 90% 이하)로 함 건설용지를 8년 이상 임대하기 위한 용지로 공급하는 경우는 조성원가의 100%(감정평가액이 조성원가의 120%를 초과하는 경우 공급가격을 감정평가액의 90% 이하)로 함

〈 택지공급방법 및 공급가격(지침 별표4) 〉

용도	공급대상자	공급방법	공급가격
상가부지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 생활대책</li> <li>· 기타 실수요자</li> <li>· 보상금예치자</li> </ul>	수의계약 경쟁입찰 제한경쟁	감정평가액 낙찰가격 낙찰가격
시 장	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가, 지자체(농수산물도매시장)</li> <li>· 농수산물유통공사등(농수산물공판장)</li> <li>· 생활대책</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약 수의계약 수의계약 경쟁입찰	조성원가 감정평가액 감정평가액 낙찰가격
종교용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 협의양도자(종교법인 소유토지)</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약  추    칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존면적의 120% : 조성원가</li> <li>· 추가면적 : 감정평가액</li> </ul> 감정평가액
유치원 ·보육시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가, 지자체</li> <li>· 협의양도자(유치원·보육시설 및 부지)</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약 수의계약  추    칙	조성원가 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존면적 : 조성원가</li> <li>· 추가면적 : 감정평가액</li> </ul> 감정평가액
공 용 의 청    사	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가, 지자체</li> </ul>	수의계약	조성원가
주 차 장	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가, 지자체</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약 경쟁입찰	조성원가 낙찰가격
자 동 차 정 류 장	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가, 지자체</li> <li>· 대체시설용</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약 수의계약 추    칙	조성원가 감정평가액 감정평가액
의 료 시 설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가, 지자체</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약 추    칙	조성원가 감정평가액
통신시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전기통신사업법에 의한 실수요자</li> </ul>	수의계약	감정평가액
집단에너 지 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 집단에너지사업법에 의한 실수요자</li> </ul>	수의계약	감정평가액

용도	공급대상자	공급방법	공급가격
전기공급시설	· 전기사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정평가액
도시형공장·벤처기업집적시설	· 국가, 지자체 · 중소기업진흥공단 (중소기업협동조합법에 의한 중소기업중앙회가 국가 또는 지자체로부터 재정지원을 받아 관련시설을 설치하는 경우를 포함한다)	수의계약 수의계약	조성원가 조성원가(단 상업용지 및 근린생활시설용지는 감정평가액)
· 소프트웨어진흥시설·산업집적기반시설·지식산업센터	· 협의양도자	수의계약	기존면적조성원가80% 추가면적:감정평가액
	· 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수의계약	감정평가액
	· 기타 실수요자	추첨	감정평가액
농업관련시설	· 국가, 지자체 · 종자산업법 제137조제1항에 따라 종자업을 등록한자 중 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수의계약 수의계약	감정평가액 감정평가액
	· 협의양도자(농업협동조합법 제2조에 따른 조합 및 중앙회의 시설 및 부지)	수의계약	감정평가액
	· 기타 실수요자	추첨	감정평가액
사회복지시설	· 국가, 지자체 · 사회복지법인 (다만, 사회복지사업법에 의한 사회복지시설중 수용보호시설(유료시설제외)을 설치하고자 하는 사회복지법인으로 관할 지방자치단체장의 추천을 받은 경우에 한함)	수의계약 수의계약	조성원가 조성원가
	· 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수의계약	감정평가액
위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스충전소)	· 협의양도자 · 기타 실수요자	제한경쟁 경쟁입찰	낙찰가격 낙찰가격

- \* 주 : 1. 다음의 경우는 상기 기준의 일부를 변경적용 가능
- 330만제곱미터이상의 대규모 택지개발사업지구로서 신도시건설 차원에서 개발되는 경우
  - 당해 사업지구의 시행상 특수성으로 인하여 본 단일기준에 의할수 없는 특별한 사정이 있는 경우
2. 전력·통신·가스의 공급대상자가 공공기관의 운영에 관한 법률 제5조에 의한 준시장형 공기업에 해당하는 경우에는 조성원가로 공급

○ (택지공급 실적) 총 7개 공공택지 지구에서 5km<sup>2</sup> 공급

근거법	사업지구수	택지공급 실적(천 m <sup>2</sup> )
전 체	7개 지구	5,030
택지개발촉진법	1개 지구	845
공공주택특별법 (舊보급자리법)	2개 지구	78
도시개발법	1개 지구	362
행복도시법	1개 지구	2,886
지역개발법	1개 지구	469
민간임대법	1개 지구	390

○ (지구지정 실적) 총 16개 공공택지 지구에서 6.4km<sup>2</sup> 지정

근거법	사업지구수	택지공급 실적(천 m <sup>2</sup> )
전 체	16개 지구	6,355
공공주택특별법 (舊보급자리법)	5개 지구	1,699
도시개발법	7개 지구	1,650
민간임대주택법	1개 지구	459
산업입지법	3개 지구	2,547

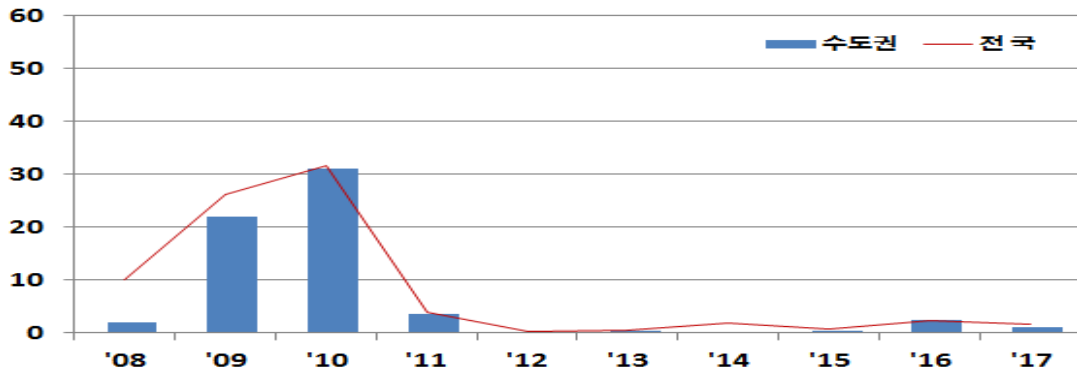
## 마. 관련 통계

### 1) 연도별 공공택지 지정 및 공급 실적

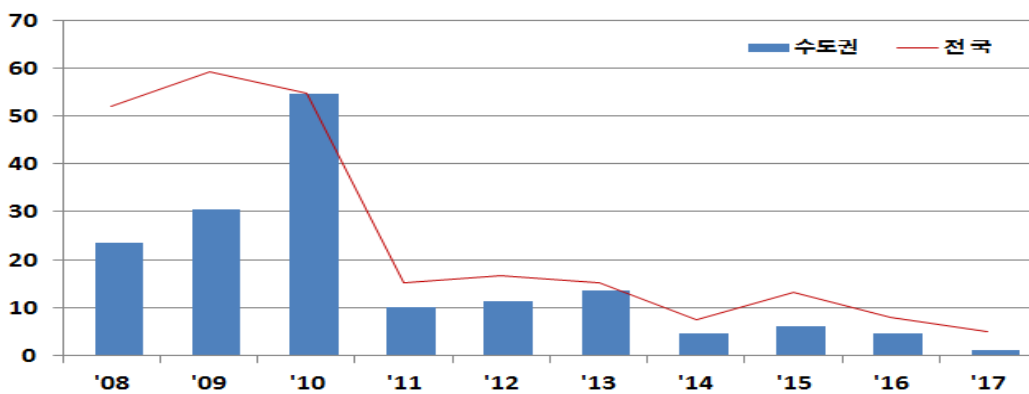
(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'07-'16 평균	
지정	수도권	2.0	22.1	31.1	3.7	0.2	0.5	-	0.5	2.4	1.1	6.4
	전국	10.1	26.1	31.7	3.9	0.2	0.5	2.0	0.6	2.4	1.7	7.9
공급	수도권	23.6	30.5	54.5	10.0	11.4	13.5	4.5	6.0	4.7	1.2	16.0
	전국	51.9	59.2	54.8	15.2	16.6	15.1	7.5	13.2	8	5	24.7

<택지지정실적(단위 :km<sup>2</sup>)>



<택지공급실적(단위 :km<sup>2</sup>)>





## 4 공모에 의한 공공·민간 공동택지개발사업 제도

### 가. 제도의 내용

- 공공시행자가 공모에 의해 선정된 민간사업자와 협약 등을 통해 공동개발사업 시행자로 선정하거나, 공동출자하여 설립한 법인이 택지개발사업을 시행할 수 있도록 하는 제도

### 나. 추진배경 및 목적

- 택지개발사업은 그동안 국가, 지자체, 한국토지주택공사, 지방공사 등 공공위주로 개발이 이루어지고 있음
- 택지조성원가 인하를 통한 분양가 인하방안으로 공모에 의한 공공·민간 공동택지개발사업 추진
  - 개발계획 또는 실시계획 단계부터 민간의 참여범위를 확대하여 공정한 기회부여 및 투명성 확보, 공정한 경쟁 유도
- 공공의 독점적 시행에 따른 사업의 경직성, 조성원가 상승 등 부작용을 해소하고 민간의 자본과 창의성을 활용
- 공모를 통하여 민간의 다양하고 창의적인 개발계획 또는 실시계획을 택지개발사업에 적용

### 다. 민간사업자 선정절차

- (선정단계) 지구지정 제안 후 주민공람을 완료하고, 개발계획 또는 실시계획 수립단계에서 선정
  - \* 사업지구별 특성, 상황에 따라 선정시점 결정

- (선정방법) 개발계획 또는 실시계획의 공모를 실시하여 민간업체간 경쟁을 통해 선정
- (평가기준) 계획의 내용과 예상조성원가를 종합 평가
  - 평가항목과 배점기준은 기술부문과 가격부문의 평가점수가 적정균형을 이루도록 하고,
  - 택지 개발계획 또는 실시계획 수립 단계에서의 평가항목 및 배점기준은 택지개발사업지구의 위치, 사업진도 등 특성에 따라 평가 가중치 등을 달리 부여
- (평가기관) 공공시행자가 선정심의위원회를 구성하여 평가
  - 토지이용·건축·교통·환경·금융 등 분야별 관계전문가와 공공시행자 임직원 및 관계공무원으로 20인 내외로 구성

## 라. 공동사업자 선정

- 선정위원회의 심의평가에서 최고 득점을 한 민간사업자를 공동사업자로 선정
  - 다만, 일정 점수 이하를 받은 경우와 사업추진 세부사항에 대해 공공·민간사업자간 상호 합의를 하지 못한 경우에는 최고 득점을 한 민간사업자라 할지라도 공동사업자로 선정하지 아니 할 수 있음

## 마. 공동협약

- 공공시행자는 공동사업자로 선정된 민간사업자와 사업방식, 참여지분, 민간사업자의 이윤율 상한, 조성택지의 우선 사용, 사업손익 정산, 민간사업자의 파산 등으로 공동택지사업을 계속할 수 없는 경우에 대한 대책 등 주요사항을 명확하게 협약에 포함

## ○ 사업방식(예시)

## - 지분참여방식

- (내용) 공동협약서에 따라 참여주체의 투자지분을 정하고, 재원, 역할분담, 개발이익 등을 배분
- (역할분담) 용지보상을 제외한 대부분의 과정(개발 및 실시계획 수립, 설계·시공, 택지공급 등)을 공동 시행

## - 면적분할방식

- (내용) 지구면적을 분할하여 사업을 추진하고, 사업추진에 따른 사업비 부담 및 개발이익 등을 결정
- (역할분담) 용지보상을 제외한 대부분의 과정(개발 및 실시계획 수립, 설계·시공, 택지공급 등)을 각자 시행

## - 절충방식

- 지분참여 또는 면적분할방식을 혼용하는 방식
- 면적분할방식으로 각자 사업을 추진하고, 개발이익에 대해서 참여지분에 따라 정산하는 방식

**바. 민간사업자의 이윤율**

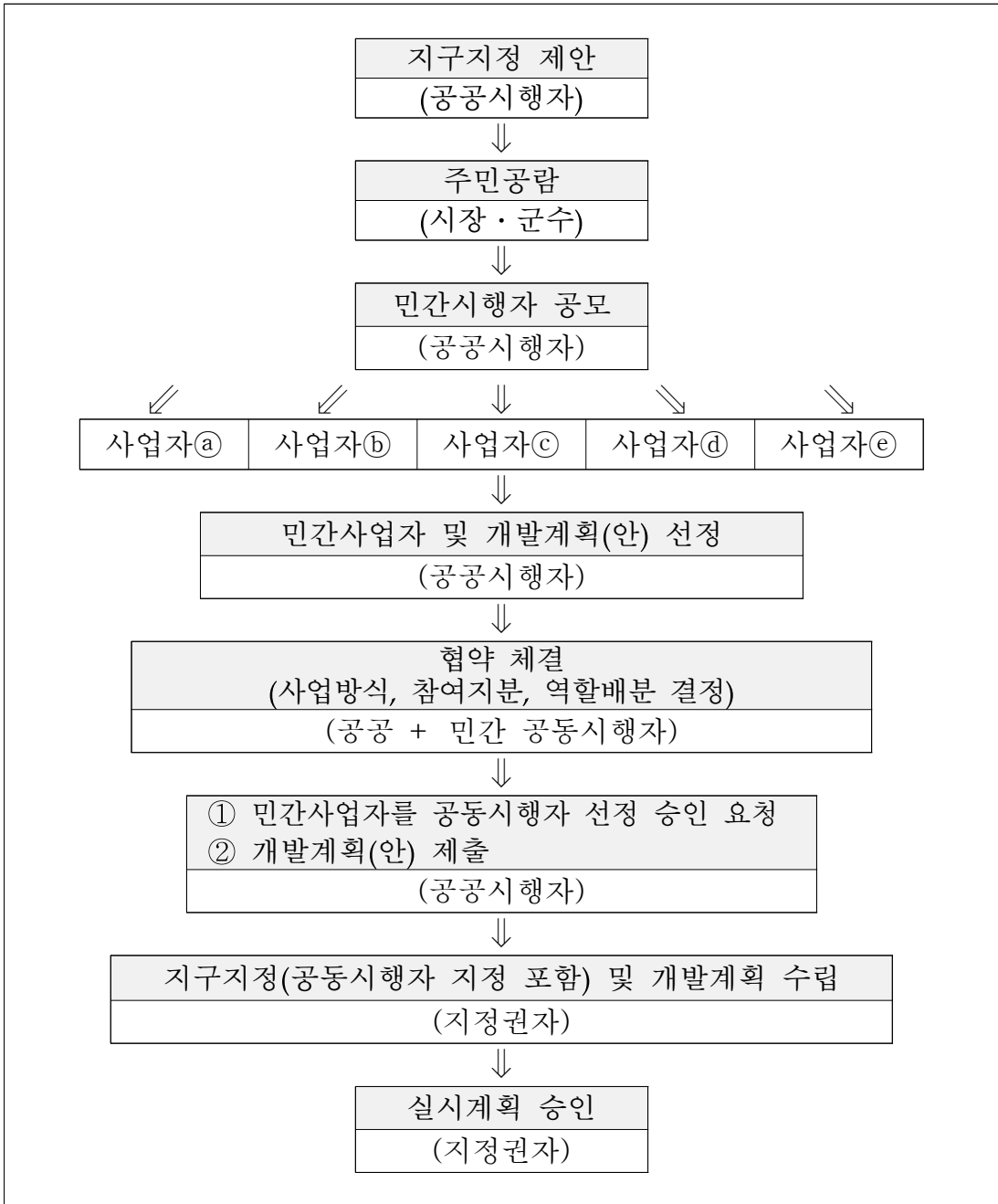
- 민간사업자의 이윤율은 총사업비\*의 100분의 6 이내로 하되, 이 경우 총사업비는 「공공·민간 공동택지개발사업시 총사업비의 산정기준 및 적용방법」에서 정하는 총사업비를 의미

\* 총사업비 : 용지비, 용지부담금, 조성비, 기반시설 설치비, 직접인건비, 이주대책비, 판매비, 일반관리비, 자본비용 및 그 밖의 비용을 합산한 금액

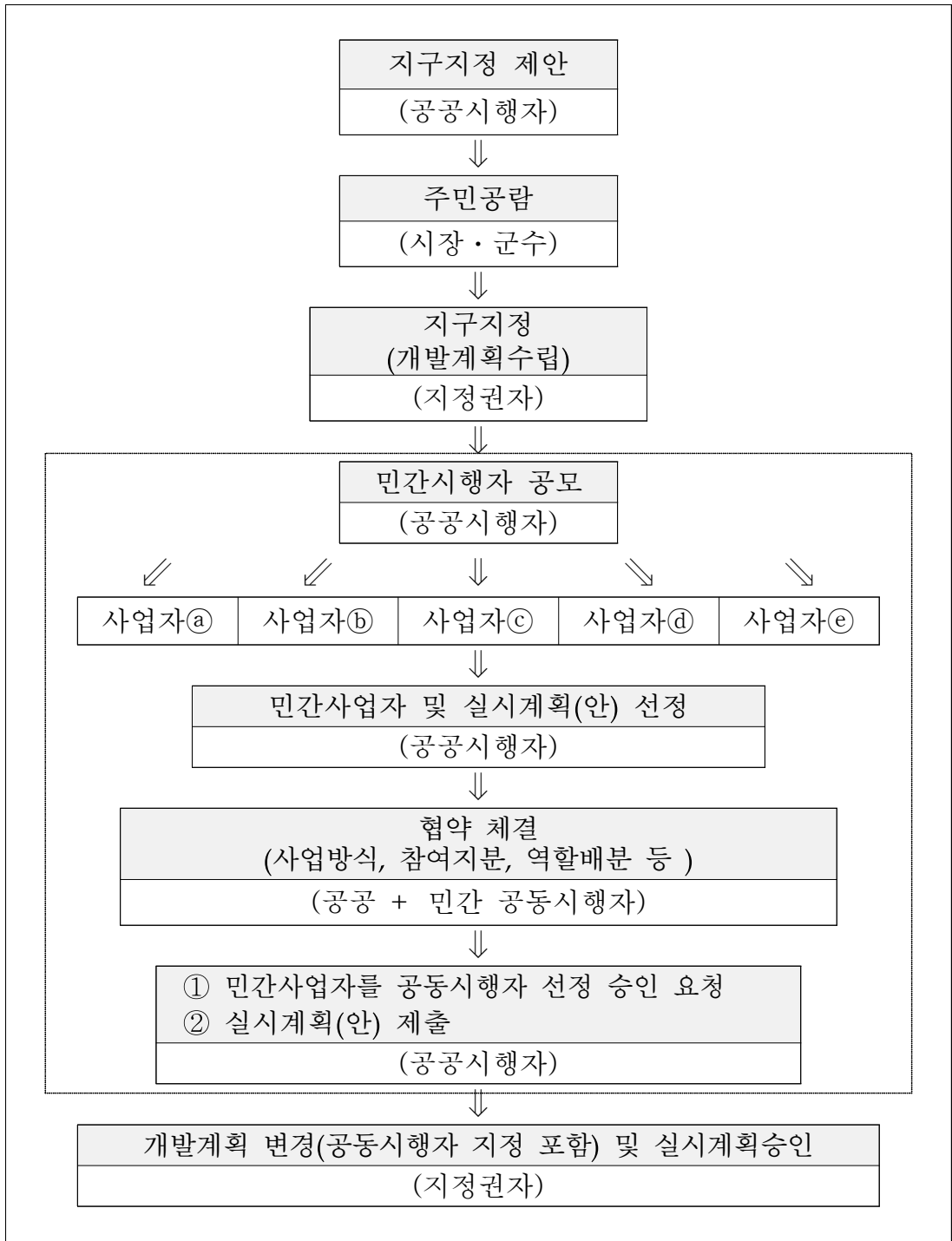
**사. 공동택지개발 민간시행자 선정절차도(붙임 참고)**

**참 고**      **공동택지개발 민간시행자 선정 절차도**

○ 개발계획수립단계



○ 실시계획수립단계



## 아. 2011~2017년 주요실적

- 공모에 의한 공공·민간 공동택지개발 제도 도입·시행을 위한 법령 개정 및 세부 시행지침 제정
  - 택지개발촉진법('11.5.30) 및 시행령·시행규칙('11.8.30) 개정
  - 공모에 의한 공공·민간 공동택지개발사업 시행지침 제정('11.12.12)
    - 민간사업자 공모시기·방법, 공고내용, 사업계획서 평가, 공동사업자 선정 및 협약체결 등 규정
  - 공공·민간 공동택지개발사업 시 총사업비의 산정기준 및 적용방법 고시('11.12.30)
    - 총사업비의 개념, 세부 산정기준 및 적용방법 등 규정
- 공공·민간 공동택지개발 시범사업 추진
  - (김해울하2) 우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결('14.11.27) 후, 시행자 변경 및 공사착공('15.1.30)
  - (보령명천) 우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결('15.4.6), 시행자변경 및 공사착공('15.5.6)
  - (경산하양) 우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결('15.12.17), 시행자 변경('16.12.15), 공사착공('17.5월)

## 자. 2018년 주요계획

- 공공·민간 공동택지개발 사업 지속 추진

## 5 신도시 개발사업

### 가. 개 요

#### 1) 추진배경

- 신도시 개발을 통해 택지 및 주택공급을 추진함으로써 주택시장 안정화와 서민주거생활 안정을 도모

#### 2) 사업의 내용

- 성남관교, 화성동탄(2), 위례, 광교 등 추진 중인 제2기 신도시 개발을 통해 총 139km<sup>2</sup>의 택지에 67만호 주택공급을 추진

구 분	합계 (수도권)	성 남 관 교	위 려	화 성 동탄1	화 성 동탄2	광 교	김 포 한 강 (장)	파 주 운 정	양 주 (옥정 화전)	고 덕 국제화	인 천 검 단	아 산	대 전 도 안
부지 면적 (km <sup>2</sup> )	139.0 (124.1)	8.9	6.8	9.0	24.0	11.3	11.7	16.6	11.2	13.4	11.2	8.8	6.1
주택 건설 (천호)	666.0 (608.2)	29.3	45.3	41.5	116.5	31.1	61.3	88.2	63.4	57.2	74.7	33.3	24.5
수용 인구 (천인)	1,715 (1,560)	88	111	126	286	78	167	217	163	140	184	86	69
인구 밀도 (인/ha)	124 (128)	98	164	139	119	69	142	130	146	104	164	101	112
개발 기간	'01~'23	'03~'19	'08~'20	'01~'18	'08~'21	'05~'19	'02~'17	'03~'23	'07~'18	'08~'20	'09~'23	'04~'18	'03~'12

## 나. 연 혁

### 1) 제1기 신도시 개발(1989~1996)

- 1988년 올림픽 이후 주택난은 부동산 투기와 상승 작용하여 주택가격이 폭등하는 등 심각한 사회문제로 대두
- 이에 따라 주택 200만호 건설의 일환으로 수도권 5개 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동) 개발

### 2) 제2기 신도시 개발(2001~2020)

- 베드타운 등 제1기 신도시 개발에 대한 비판으로 소규모 분산적 택지 개발과 준농림지 개발허용으로 정책방향을 선회하였으나,
- 서울 인근 도시들에서의 교통·환경·교육 등 기반시설의 부족과 비용분담 문제 등 심각한 사회문제가 야기
- 이에 따라 신도시 개발에 대한 사회적 공감대가 형성되어 화성동탄(1), 성남판교를 시작으로 제2기 신도시 개발에 본격적으로 착수

### 3) 2기 신도시 연도별 추진현황

- 화성동탄(1)지구는 '07.1월부터 주민입주를 시작하였으며, 파주운정(2)('07.9) 및 대전서남부('07.11) 지구에서 주택분양 착수
- 광교지구는 '07.6월, 김포양촌지구는 '07.10월 실시계획 승인하고, 양주 옥정지구는 개발계획 승인 후 '07.12월 실시계획 승인
- 송파거여·평택국제화 지구에 대한 개발계획 수립('07.12) 및 양주회천('07.9)·아산2('07.12) 지구에 대한 개발계획 승인
- 인천검단(1) 및 파주운정(3) 지구지정을 완료('07.6)하고, 분당급 신도시로 화성동탄(2)지구를 지정('07.12)

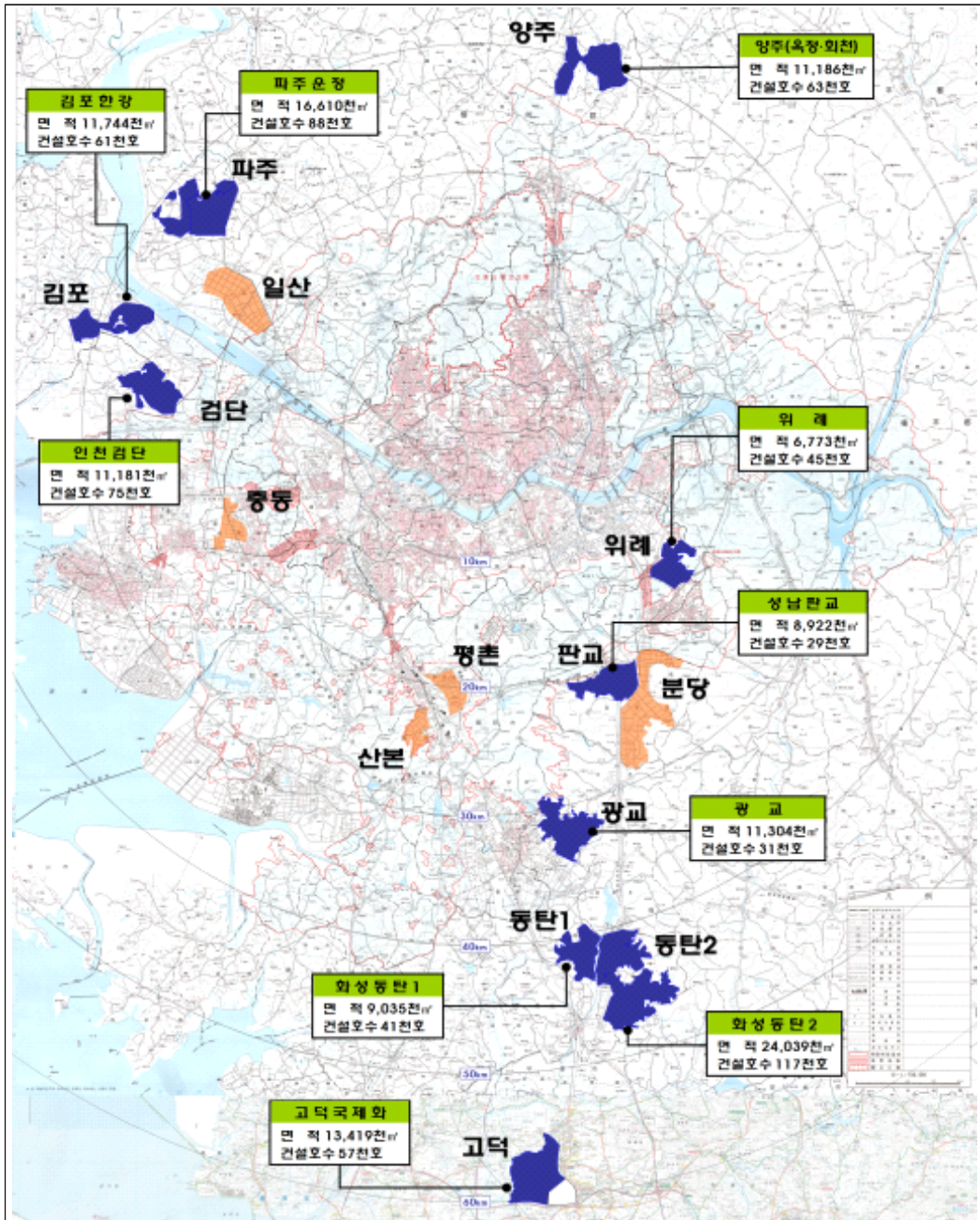


- 화성동탄(1)지구 1단계 사업준공 및 김포 장기지구 주민입주 시작('08.3)
- 고덕국제화지구 개발계획 승인('08.5)
- 화성동탄(2)지구 개발계획 승인 및 양주옥정지구 공사 착공('08.7)
- 위례지구 개발계획 승인 및 김포한강지구 주택분양 시작('08.8)
- 광교지구 주택분양 시작('08.9)
- 성남판교지구 주민입주 및 양주회천지구 실시계획 승인('08.12)
- 인천검단1지구 개발계획 승인('09.2)
- 파주운정지구 주민입주 시작('09.6)
- 오산세교3 지구지정 및 개발계획 승인('09.9)
- 성남판교지구 1단계 사업준공 완료('09.12)
- 아산탕정지구 실시계획 승인('09.12)
- 인천검단1지구 및 위례지구 1단계 실시계획 승인('10.1)
- 인천검단2 지구지정 및 개발계획 승인('10.5)
- 김포 장기지구 2단계 사업준공('10.6)
- 대전도안지구 주민입주 시작('10.8)
- 위례지구(전체) 실시계획 승인('10.10)
- 아산배방지구 1단계 및 성남판교지구 2단계 사업준공('10.12)
- 오산세교3지구 사업취소('11.5) 및 아산탕정지구 2단계 전면축소('11.6)
- 대전도안지구 1단계 사업준공('11.6)
- 김포한강지구는 '11.6월, 광교지구는 '11.7월부터 주민입주 시작
- 위례지구 주택분양 시작('11.11)

- 광교지구 1단계 및 파주운정지구 1단계 사업준공('11.12)
- 파주운정(3)지구 실시계획 승인('12.4) 및 보상착수('12.10)
- 화성동탄(2)지구 주택분양 시작('12.8)
- 김포한강 1단계, 광교지구 2단계 및 대전도안 2단계(전체) 준공('12.12)
- 인천검단(2)지구 지정 취소('13.5)
- 아산탕정지구 주택분양 시작('13.8) 및 고덕국제화지구 공사 착공('13.10)
- 위례지구 주민입주 시작, 광교지구 3단계 및 파주운정지구 2단계 사업준공('13.12)
- 김포한강지구 2단계 준공('14.4)
- 파주운정지구 3단계, 양주옥정지구 1단계 사업준공('14.12)
- 화성동탄(2)지구 주민입주 시작('15.1)
- 김포한강지구 3단계 사업준공('15.2) 및 4단계 사업준공('15.10)
- 성남판교지구 3단계 사업준공('15.7)
- 아산탕정지구 주민입주 시작('15.11)
- 양주옥정 2단계 사업준공 및 인천검단지구 공사 착공('15.12)
- 화성동탄(2)지구 1단계 준공('16.2)
- 아산탕정지구 1단계 준공('16.4)
- 성남판교지구 4단계 및 광교지구 4단계 준공('16.12)
- 양주옥정지구 3단계 및 아산탕정지구 2단계 준공('16.12)
- 김포한강지구 5단계 사업준공('17.3) 및 6단계 준공('17.12)
- 화성동탄(2)지구 2단계 사업준공('17.12)
- 위례지구 1단계 사업준공('17.12)

## 마. 관련 통계

### 1) 수도권 신도시 위치도



2) 제1기 신도시 현황

구 분	합 계	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 등
위 치		경기도 성남시 분당구 일원	경기도 고양시 일산구 일원	경기도 안양시 동안구 일원	경기도 군포시 산본동, 안양시 안양동 일원	경기도 부천시 중구, 남구 일원
부지면적 (km <sup>2</sup> )	50.1	19.6	15.7	5.1	4.2	5.5
주택건설 (천호)	292.0	97.6	69.0	42.0	42.0	41.4
수용인구 (천인)	1,168	390	276	168	168	166
인구밀도 (인/ha)	233	199	175	329	399	304
녹 지 율 (%)	19.0	19.4	23.5	15.7	15.4	10.7
용 적 륜 (%)	198	184	169	204	205	226
개발기간	'89~'96	'89~'96	'90~'95	'89~'95	'89~'95	'90~'96
개발주체	-	토지공사	토지공사	토지공사	주택공사	부천시, 주택공사, 토지공사
사 업 비 (천억원)	104.7	41.6	26.6	11.8	6.3	18.4
최초분양	-	'89. 11	'90. 10	'90. 5	'90. 6	'90. 10
최초입주	-	'91. 9	'92. 8	'92. 3	'92. 4	'93. 2

3) 제2기 신도시 현황

구분	합계 (수도권)	성남 판교	위례	화성 동탄1	화성 동탄2	광교	김포강 (장기)	파주 정	양주 (옥정· 회천)	고덕 국제화	인천 검단	아산	대전 도안
위치		경기도 성남시 판교동 일원	송파구 거여동, 성남시 창곡동, 하남시 학암동 일원	경기도 화성시 동탄면 일원	경기도 화성시 동탄면 일원	경기도 수원시 이의동, 용인시 상현동 일원	경기도 김포시 김포2동 일원	경기도 파주시 교하읍 일원	경기도 양주시 옥정동 외 10개동	경기도 평택시 서정동 고덕면 일원	인천시 서구 대곡동, 불로동, 원당동, 마전동, 당하동 일원	충남 천안시 불당동, 아산시 배방면 탕정면 일원	대전시 서구 관저동, 유성구 봉명동 일원
부지면적 (km)	139.0 (124.1)	8.9	6.8	9.0	24.0	11.3	11.7	16.6	11.2	13.4	11.2	8.8	6.1
주택 건설 (천호)	666.0 (608.2)	29.3	44.8	41.5	116.5	31.1	61.3	88.2	63.4	57.2	74.7	33.3	24.5
수용 인구 (천인)	1,715 (1,560)	88	110	126	286	78	167	217	163	140	184	86	69
인구 밀도 (인/ha)	123 (126)	98	163	139	119	69	142	130	146	104	164	101	112
녹지율 (%)	30.3 (31.0)	37.5	26.3	28.0	31.3	43.8	31.0	27.3	29.3	25.6	29.3	26.1	27.7
용적률 (%)	179 (178)	159	198	173	168	173	197	172	173	171	192	180	190
개발 기간	'01~'23	'03~'19	'08~'20	'01~'18	'08~'21	'05~'19	'02~'17	'03~'23	'07~'18	'08~'20	'09~'23	'04~'18	'03~'12
개발 주체	-	경기도, 성남시, LH	LH, SH	LH	LH, 경기 공사	경기도, 수원시, 용인시, 경기 공사	LH	파주시, LH	LH	경기도, LH, 경기 공사, 평택 공사	인천시, 인천 공사, LH	LH	LH, 대전 공사
사업비 (억원)	1,029,188 (950,167)	87,043	111,009	42,353	161,144	93,968	87,872	129,767	71,540	81,603	83,868	49,357	29,664
최초 분양	-	'06.03	'11.11	'04.06	'12.08	'08.09	'08.08 (06.03)	'06.09	'12.10	'17. 상	'16. 상	'06.10	'07.11
최초 입주	-	'08.12	'13.12	'07.01	'15.01	'11.07	'11.06 (08.03)	'09.06	'14.11	'19. 하	'19. 하	'08.10	'10.08

4) 제2기 신도시 추진일정

구분	성남교 위례	화성동탄1	화성동탄2	광교	김포한강(장기)	파주운정(1지구) (2지구) (3지구)	양주(옥정) (회천)	고덕국제화	인천검단	아산(배방) (탕정)	대전안		
지구 지정	'01.12.26	'06.07.21	'01.04.30	'07.12.20	'04.06.30	'04.08.31 ('09.07.27)	'01.01.04 '03.12.13 '07.06.28	'04.12.30 '06.05.30	'06.09.21	'07.06.28	'02.09.27 '05.12.30	'01.01.05	
개발 계획	'03.12.30	'08.08.05	'01.12.14	'08.07.11	'05.12.30	'06.12.13 (02.06.24)	'03.05.20 '04.12.30 '08.12.31	'07.03.30 '07.09.21	'08.05.30	'09.02.06	'04.01.05 '07.12.04	'03.12.16	
보상 착수	'03.12.22	'09.01.07	'01.12.18	'09.03.31	'06.05.22	'06.05.15 (08.04.07)	'04.05.18 '05.12.15 '12.10.15	'07.11.23 '08.12.03	'09.12.28	'10.04.23	'04.06.28 '09.03.19	'05.09.15	
실시 계획	'04.12.30	'10.11.03	'02.12.26	'10.07.07	'07.06.28	'07.10.29 (03.12.30)	'04.12.30 '07.01.04 '12.04.05	'07.12.31 '08.12.01	'13.01.04	'10.01.06	'05.01.06 '09.12.02	'06.01.06	
공사 착공	'05.06.15	'11.04.11	'03.03.31	'11.04.18	'07.10.30	'08.03.28 (04.01.05)	'05.06.30 '07.09.12 '14.11.12	'08.07.25 '14.05.31	13.10.25	'15. 12	'05.06.30 '11.12.07	'06.12.08	
주택 분양	'06.03.24	'11.11.30	'04.06.25	'12.08.21	'08.09.30	'08.08.29 (06.03.22)	'06.09.15 '07.09.28 미정	'12.10 미정	'17. 상	'17. 상	'06.10.25 '13.08.29	'07.11.27	
주택 입주	'08.12.31	'13.12	'07.01.31	'15.01	'11.07.30	'11.06.22 (08.03.30)	'09.6.30 '09.6.30 미정	'14.11 미정	'19. 하	'19 하	'08.10.23 '15.11.17	'10.08.01	
사업 준공	1단계 ('09.12) 2단계 ('10.12) 3단계 ('15.07) 4단계 ('16.12) 5단계 ('18.03) 6단계 ('19.06)	1단계 ('17.12) 2단계 ('20.12)	1단계 ('08.03) 2단계 ('17.12) 3단계 ('18.12)	1단계 ('16.02) 2단계 ('17.12) 3단계 ('21.12)	1단계 ('11.12) 2단계 ('12.12) 3단계 ('13.12) 4단계 ('18.12) 5단계 ('19.12)	1단계 ('12.12) 2단계 ('14.04) 3단계 ('15.02) 4단계 ('15.10) 5단계 ('17.03) 6단계 ('17.11) 장기 ('10.06)	운정1,2 1단계 ('11.12) 2단계 ('13.12) 3단계 ('14.12)  운정3 1단계 ('18.12) 2단계 ('21.12) 3단계 ('23.12)	옥정 1단계 ('14.12) 2단계 ('15.12) 3단계 ('16.12) 4단계 ('18.12)  회천 (18.12)		1단계 ('18.12) 2단계 ('19.12) 3단계 ('20.12)	1단계 ('20.12) 2단계 ('22.06) 3단계 ('23.12)	배방 1단계 ('10.12) 2단계 ('13.09)  탕정 1단계 ('16.04) 2단계 ('16.12) 3단계 ('18.12)	1단계 ('11.06) 2단계 ('12.12, 전체)

## 6 지속 가능한 신도시 계획기준

### 가. 개 요

#### 1) 목적

- 신도시 개발·실시 계획을 수립함에 있어 건강한 환경과 아름다운 경관이 창출되고
- 이것이 도시의 경제발전 및 사회개발과 조화를 이루어 지속가능한 녹색 성장이 이루어질 수 있도록 하기 위하여 필요한 사항을 규정

#### 2) 적용범위

- 자족기능 등을 확보하기 위해 「택지개발촉진법」에 의하여 추진되는 330만 제곱미터 이상의 택지개발사업에 적용

### 나. 연 혁

- 지속가능한 신도시계획기준 제정('05.4.25)
- 공원 녹지율 조정, 생태면적을 도입, 환경계획 수립, MP제도 강화 등을 위한 기준 개정('07.1)
- 도시공간환경디자인 강화를 위한 기준 개정('09.8)
- 저탄소 에너지 절약형 신도시 조성 및 범죄예방 환경설계기준 도입을 위한 기준 개정('10.1)
- 주택건설용지 조정 범위 확대 및 자족성 확보 방안 실효성 강화 등을 위한 기준 개정('10.12)
- 기반시설 적기설치 등 제도보완 및 분산형 빗물관리시스템, 친환경 건축물 도입 등 녹색도시 요소 반영을 위한 기준 개정('12.10)
- 육교형 생태연결로 기준 조정, 커뮤니티시설 관련 감사원 지적사항 등 반영을 위한 기준 개정('14.10)

## 다. 신도시의 정의

- 신도시라 함은 330만 제곱미터 이상의 규모의 개발사업으로서 국가적인 차원의 계획에 의하여 국책사업으로 추진하거나 정부가 특별한 정책적인 목표를 달성하기 위하여 추진하는 도시

## 라. 주요내용

### 1) 사회문화적 지속성 제고를 위한 계획기준

- 커뮤니티 활성화
  - 지역의 위계에 따라서 도시차원의 시민센터, 지역차원의 구민센터, 동차원의 주민자치센터와 같은 커뮤니티센터를 적정 규모로 계획
  - 커뮤니티 활성화를 극대화하기 위하여 교육, 공공, 문화, 사회복지시설 등은 복합커뮤니티 시설로 설치 가능
- 도시기반시설 확충
  - 사업시행자는 개발·실시계획 수립 시 입주영향권별로 기반시설, 편의시설 설치계획 수립
  - 사업시행자는 개발·실시계획 수립(변경) 시 입주민의 관점에서 발생할 수 있는 영향 분석 및 대책 마련
  - 사업시행자는 입주 후 3개월까지 개별단지별 주민들과 입주민 협의체를 구성하여 정례모임 개최
- 오픈스페이스 확충
  - 1인당 공원면적은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」이 정하는 규모 이상으로 계획



- 수용인구 10만명 이상 신도시에 중앙공원 계획
- 지구 내에 상징광장이나 시민문화광장 조성
- 공원은 거리, 규모 등을 감안, 일정 수준 이상으로 균등히 배분
- 사회적 혼합을 위한 주택건설기준
  - 사회적 지속성 유지를 위해 다양한 연령층, 소득별, 소유관계별 계층의 혼합이 이루어질 수 있도록 주택건설용지 배분
  - 주거유형별 주택건설용지 혼합 비율
    - 《단독 : 연립 및 다세대 : 아파트 = 20~30 : 5~10 : 60~75》
  - 공동주택 세대수의 평형별 혼합 비율
    - 《60㎡ 이하 : 60~85㎡ 이하 : 85㎡ 초과 = 25~35 : 35~45 : 25~35》
  - 공동주택 세대수의 소유관계별 혼합 비율
    - 《분양주택 : 임대주택 = 70 : 30》
  - 임대주택 세대수의 평형별 혼합 비율
    - 《60㎡ 이하 : 60~85㎡ 이하 : 85㎡ 초과 = 50~60 : 20~30 : 10~20》
- 2) 경제적 지속성 제고를 위한 계획기준
  - 자족성 확보계획 수립 : 사업시행자 등은 당해지역의 자족기능을 확보하기 위해 자족성 확보계획을 마련하여 개발계획에 반영
  - 자족시설용지 조성
    - 자족시설 유형 : 판매계(백화점, 쇼핑센터 등), 업무계(오피스텔, 컨벤션센터, 청사 등), 연구계(대학, 연구소, 연수원 등), 유통계(배송센터, 창고 등), 공장계(도시형·아파트형공장 등), 관광계(유원지, 휴양호텔 등)로 분류

- 자족시설용지 비율

신도시 규모	자족시설용지 비율
면적 990만㎡ 이상 또는 인구규모 20만명 이상	15% 이상
면적 990만㎡ 미만 또는 인구규모 20만명 미만	10% 이상

- 자족성 확보기준 : 신도시 입주완료 후 10년 내의 직주균형지수 90을 자족성 확보기준으로 설정

\* 직주균형지수 = (권역별 종사자수/권역별 가구수) × 100

- 개발유보지 확보 : 990만제곱미터 이상 신도시에서는 미래의 개발수요에 대비하여 계획지역 일부를 유보지로 설정 가능
- 사업시행자는 자족시설용지 공급에 있어 대형 업무시설 등 선도시설을 주민입주 초기 유치 및 신도시 조시 활성화 방안 마련

3) 환경적 지속성 제고를 위한 계획기준

- 접근성 제고 : 위계별 권역설정 및 권역에 따른 적정밀도의 개발과 동시에 적정접근거리가 되도록 계획
- 권역의 설정
  - 도시권 : 광역교통환승시설, 시청, 대규모 상업시설 등 유동인구가 집중되는 곳을 중심으로 반경 4~10km 범위
  - 지역권 : 간선대중교통환승정거장, 역세권, 중규모 상업시설 등 유동인구가 많은 곳을 중심으로 반경 2~6km 범위
  - 지구권 : 간선대중교통정차장, 커뮤니티센터, 중규모 상업시설 등 주민이 집중되는 곳을 중심으로 반경 400m~1km 범위

- 근린권 : 보행권 중심으로 이동할 수 있는 범위로 소규모 단일상가 등을 중심으로 반경 150~500m 범위

○ 기반시설 및 근린시설 등의 기준

위 계	시 설 분 류
도시권	시청, 경기장, 영화관 등
지역권	도서관, 일반병원, 스포츠센터, 지역센터 등
지구권	주민공동이용시설, 우체국, 커뮤니티센터, 중규모 상가시설 등
근린권	초등학교, 의원, 소규모 단일상가 등

○ 밀도계획 : 쾌적한 주거환경 조성 등을 위해 중·저밀도 개발 추구

저 밀 도	중 밀 도	고 밀 도
100인/ha 이하	150인/ha 내외	200인/ha 초과

○ 용도별 입지배분 원칙

- 주거용지 : 고밀도 주거지는 주민 이용도가 높은 상업용지나 역세권 주변에 배치, 중·저밀도 주거지는 고밀도 주거지의 배후지나 개발가능지, 평지 등에 배치
  - 상업용지 : 주민의 생활에 필요한 편의시설의 원활한 공급이 이루어지도록 가능한 권역별 중심지에 배치
  - 도시지원시설용지 : 첨단기술 관련 산업, 부품소재산업, 연구개발 시제품 등 무공해제품을 생산할 수 있는 도시지원시설용지 확보
  - 복합용도용지 : 다양한 유형이 복합되어 독립적인 생활권 기능을 수행할 수 있도록 개발
- 자전거도로 : 자전거를 대중교통 수단으로 적극 활용하기 위해 자전거 분담율을 2020년 10%로 설정할 것을 권장

- 공동구 설치 : 도시기반시설(전기, 통신, 상하수도, 가스 등)의 효율적 통합 관리와 도시미관의 증진을 위해 가급적 공동구 설치
- 신·재생에너지 이용 등으로 자원 절약적인 도시조성
  - 학교, 관공서, 하수종말처리장, 사회문화시설 등 공공시설물에 태양열 집열판 또는 태양광 발전기, 지열, 풍력발전 등을 설치
  - 바람지도를 작성하여, 바람의 흐름이 원활한 도시공간구조가 되도록 단지 및 건물, 녹지 등을 배치하여 도심 열섬현상 방지
  - 건축물별 옥상 녹화 권장 비율

건물유형	단독주택	저층공동주택	공공건물
옥상녹화 권장 비율	25% 이상	30% 이상	40% 이상

- 종합물관리계획의 수립
  - 도시나 단지내의 상수, 오하수, 빗물, 하폐수 처리수 등을 통합적이고 효율적으로 관리하여 에너지 소비 최소화 및 물관리 시설의 안전성 확보를 위한 물종합관리계획 수립
- 빗물관리
  - 분산형 빗물관리 실천계획 수립 : 분산형 빗물관리를 통해 도시 외부로의 유출량을 저감하고, 도시내 침투량, 증발량, 저류량 등을 증가시키도록 실천계획을 수립
  - 빗물관리시설 설치 : 빗물관리시설은 토지이용 특성을 고려하여 위치, 규모 등을 선정하고 분산형 빗물관리체계와 연계 계획하여 빗물을 관리
  - 빗물침투 : 개발 전·후의 지하수위의 변동 및 물순환 변화를 최소화하기 위하여 빗물침투시설계획을 수립

- 빗물이용 : 빗물은 관수, 도로청소, 살수, 화장실, 세정수, 친수시설, 수생태공간 등에 이용토록 계획을 수립
- 투수층 증대
  - 공원, 보도, 공공주차장, 공공시설용지는 침투가 가능하도록 녹지, 투수성 포장 면적을 최대한 확보가 원칙
  - 공공주택단지내 : 포장면적(자동차도로 제외)의 30~40%를 투수성포장재료로 활용, 조경 대상지에서 자연지반 면적율을 20% 이상 확보
  - \* 자연지반면적율 : 지하에 인공구조물이 없어 물의 자연순환이 가능한 지반 면적 [산식 : (자연지반면적/대지면적)×100]

## ○ 공원녹지율

구 분	사업지구 규모	계획기준
공원녹지율	1,650만㎡ 이상	25% 이상
	990만㎡ 이상	23% 이상
	330만㎡ 이상	20% 이상

- 도시민의 공원 접근성 향상을 위하여 500m 이내의 보행거리에 공원을 균형적으로 배치
- 완충녹지 확보 : 휴식공간 제공, 비오톱(Biotop) 조성, 도시경관형성 등의 기능을 수행할 수 있는 일정폭 이상의 완충녹지대 계획
  - 철도 및 도로 등 유형별 완충녹지의 확보기준

구 분		확보기준	
철 도 변		30m 이상 녹화면적율 : 80% 이상	
고속국도변 완충녹지대	주거단지+완충녹지+도로	50m 이상	
	주거단지+완충녹지(마운딩)+도로	30m 이상	
	주거단지+완충녹지(마운딩+방음벽)+도로	20m 이상	
간선도로변 완충녹지대	8차선 (28m이상)	주거단지+완충녹지+도로	40m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩)+도로	20m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩+방음벽)+도로	15m 이상
	6차선 (21m이상)	주거단지+완충녹지+도로	30m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩)+도로	10m 이상

○ 조성공원의 생태성 확보

- 조성공원은 생물서식처, 도시생태거점, 도시환경개선, 경관개선 등의 환경적 기능과 레크리에이션, 관찰, 학습·체험 등의 이용적 기능을 수행하고 있어 도시생태네트워크 구성의 핵심이라는 차원에서 설계

○ 도시환경림 조성

- 숲의 20~30%는 관목과 교목의 다층림으로 조성
- 개발 시 발생하는 양호한 표토(약 30cm)는 가급적 도시환경림 식재기반 조성 시 활용

○ 복원녹화계획

- 공사 후 발생하는 사면과 절토지역은 그 지역의 특성에 가장 맞는 생태 복원방법을 도입하여 자연 천이가 이루어지도록 계획
- 복원목표 군락은 동 다양성 증진에 기여하는 식물군락을 조성

- 보전가치가 높은 습지와 녹지가 개발로 인하여 불가피하게 훼손될 경우 대체습지 및 녹지를 조성
- 수생태계 보전과 창출
  - 실개천 주변에 최소 폭 5m 이상의 생태녹지대를 확보하고, 단지내 인공 실개천일 경우에는 폭포, 계류, 분수, 상징수로, 보행로변 실개천, 호수 등과 연계하여 물길연계망(blue network)을 형성
  - 단지 내부의 우수, 외부유입 하천수 등을 저장할 수 있는 저류지는 최소 사방폭 10m 이상으로 하며, 수심은 1m 이상으로 계획
  - 수질오염이 우려되는 지역은 수질정화 기능과 생물다양성 기능을 동시에 증진시킬 수 있도록 다단계 습지 등 조성
- 생태면적률 적용 : 생태면적률은 토지이용 유형에 따라 대상지의 생태적 가치평가 결과를 고려하여 최소 20% 이상 적용

구 분		적 용 목 표		
		생태적 가치 下	생태적 가치 中	생태적 가치 上
공동주택 용지	연립주택용지	30% 이상	35% 이상	40% 이상
	아파트용지	30% 이상	40% 이상	50% 이상
단독주택용지		30% 이상	40% 이상	50% 이상
상업용지	일반상업용지	20% 이상	30% 이상	40% 이상
	근린상업용지			
	중심상업용지			
교육시설 용지	초등학교/중학교	40% 이상	50% 이상	60% 이상
	고등학교/대학교			
공공시설용지		30% 이상	40% 이상	50% 이상
기 타 (최소 행정목표)		20% 이상		

\* 생태적 가치 上 : 바이오툰 평가등급 1, 2등급 / 토양포장율 0~30% 미만  
 \* 생태적 가치 中 : 바이오툰 평가등급 3등급 / 토양포장율 30~70% 미만  
 \* 생태적 가치 下 : 바이오툰 평가등급 4, 5등급 / 토양포장율 70~100%

- 정온 환경조성
  - 단지내 도로에는 소음 등에 지장을 덜 받는 상업시설 등을 입지시키는 등 토지이용을 통하여 환경오염요소를 저감
  - 소음 발생원으로부터 50m 이격시켜 정온성 시설물 배치 또는 방음시설 등을 설치하여 소음도 65dB 미만이 되도록 조성
  - 완충녹지를 설치하는 경우에는 생활소음 및 진동규제 기준을 초과하지 않도록 폭 10~30m의 수림대를 조성
- 쓰레기 자동집하시설 : 단지내 미관증진 및 신속한 쓰레기 수거운반 시스템을 구축하기 위해 쓰레기 자동집하시설 검토 설치
  - 집하장시설은 쓰레기소각장과 병행 설치 또는 공원이나 건축물 지하공간 등을 복합 이용
- 환경계획 수립 : 계획수립 단계부터 환경부담 저감을 위한 환경계획 (Green-Plan) 수립
  - 환경계획은 先환경계획 後개발구상 원칙에 입각하여 수립
  - 환경계획은 사전환경성검토 및 환경영향평가와 연계 수립

#### 4) 경관형성 및 관리를 위한 계획기준

- 경관계획의 방향 : 신도시의 경관보전·형성·관리를 종합적이며 계획적으로 추진할 수 있도록 경관계획 수립
  - 개성이 넘치고 조화로운 도시경관 형성을 위한 전략 수립
  - 경관 저해요소의 제거 및 차폐, 경관의 지속적 발전, 경관관리체계의 구축 등 경관관리방안 제시
  - 경관계획은 신도시 개발계획 단계에 해당하는 경관기본계획과 실시계획 단계에 해당하는 신도시 경관상세계획으로 구성



- 신도시 경관기본계획(거시적 경관계획)
  - 신도시 경관계획의 방향 및 목적
  - 기본계획을 위한 현황조사 및 분석
  - 신도시 경관의 테마 및 이미지 설정
  - 신도시 경관 부문계획별 기본구상
  - 기본계획의 시뮬레이션
  - 경관계획의 관리방안
- 신도시 경관상세계획(미시적 경관계획)
  - 경관기본계획의 개요 및 부문별 경관계획의 기본구상 확인
  - 상세계획을 위한 현황조사 및 분석
  - 부문별(경관보전, 경관형성, 경관관리) 경관계획 수립
  - 부문별 경관계획의 시뮬레이션
  - 신도시 경관상세계획의 시행 및 관리방안
- 경관계획의 체계 : 지역특성 및 역사·문화에 어울리는 독창적 도시 경관을 형성하기 위하여 신도시 계획단계별 경관계획 수립
  - 개발계획단계에서 수립하는 신도시 경관기본계획
    - 경관보전 : 자연·생태경관, 역사·문화경관, 지역커뮤니티
    - 경관형성 : 조망경관, 스카이라인, 축경관, 랜드마크
    - 경관관리 : 위해경관의 제거·차폐, 경관관리체계 구축
  - 실시계획단계에서 수립하는 신도시 경관상세계획
    - 경관보전 : 자연·생태경관, 역사·문화경관

- 경관형성 : 조망경관, 스카이라인, 색채경관, 야간경관, 지역·지구·단지경관, 도로경관, 거점경관, 안내체계, 가로시설물, 옥외광고물, 공공건축물, 조형예술품
- 경관관리 : 위해경관의 제거·차폐

#### 5) 재해 및 범죄예방을 위한 계획기준

- 재해예방을 위한 방재계획 : 수해·화재·지진 등 발생 가능한 재해에 대한 방재계획은 "도시관리계획수립지침"을 준용
- 범죄예방을 위한 방법계획
  - 건물·시설물 등 배치 시 자연적 감시가 이루어지도록 하고, 불가피한 경우 CCTV, 볼록거울 등 기계적 장비 설치
  - 건물이나 공원 등 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근통제 되도록 설치
  - 수목은 사각지대 및 은폐공간이 생기지 않도록 식재
  - 수목은 시야를 가리지 않도록 적절한 간격을 두고 식재
  - 공공장소의 지상주차공간 주변은 사각지대나 은폐지역이 생기지 않도록 교목의 지하고 높이를 적절한 간격(2m 이상 권장)으로 하고, 관목은 키가 작은 것(1m 이내 권장)으로 식재
  - 보행자 통행이 많은 지역은 사물을 쉽게 인식할 수 있도록 가능한 눈부심 방지(glare-free) 보행자등을 사용
  - 조명의 밝기는 균일성을 유지하고, 과도한 눈부심과 그림자를 감소시키기 위해 낮은 조도의 조명을 많이 설치
  - 표지판, 입구와 출구는 조명을 충분히 밝혀 사람들을 유도할 수 있도록 설치

- 그늘진 곳 등 범죄예방에 취약한 곳에는 조명을 충분히 확보
- 공원의 입구·통로·표지판은 충분한 조명을 설치하여 야간에도 쉽게 보이도록 하며, 산책로 주변에 가능한 유도등이나 보행등 설치
- 인적이 드문 공원의 외곽에는 가능한 투시형 울타리 등을 설치하여 사람들의 출입을 통제

#### 6) 공간환경디자인 체계

- 신도시 공간환경디자인의 통일성을 제고하기 위해 필요한 경우 특별 계획구역 지정·운영
- 공간환경기본계획의 범위 : 공간환경기본계획은 ‘지구지정 및 개발계획 수립단계’의 개발구상 내용 반영
  - 디자인 전략, 경관 기본계획, 입체적 공간계획, 주요 공공공간 및 공공 시설 디자인 기본구상 등을 포함한 거시적 측면의 디자인 가이드라인 제시
- 공간환경기본계획의 내용
  - 디자인 전략
    - 도시이미지 특화 전략 : 도시디자인 컨셉 및 절차를 설정하고, 통합 이미지 및 구역별 이미지 특화 방안 제시
    - 지구별 공간환경 디자인 실현 전략 : 도시이미지 특화 전략에 따라 구역별로 공모, 용역 등 공간환경 디자인 실현전략 수립
  - 경관기본계획 : 디자인 전략단계와 연계하여 수립하고, 스카이라인 부문, 색채 부문, 야간경관 부문, 옥외광고물 부문, 가로경관 부문, 하천 및 생태 경관 부문 포함

- 입체적 공간계획 : 지형 등 자연요소와 오픈스페이스, 건축물, 구조물 등 인공적 요소의 개략적인 배치를 통해 도시의 입체적 형태 및 주요 조망점에서의 경관 검토
- 주요 공공공간 및 공공시설 디자인 구상
  - 신도시 통합이미지를 구성할 주요 공공공간 및 공공시설, 랜드마크를 발굴 선정하고 이를 종합하여 구상
- 공간환경기본계획의 적용
  - 공간환경기본계획의 내용은 개발계획, 지구단위계획, 실시계획에 환류 과정을 통하여 상위계획과 상호 조율되어야 하며, 계획 및 설계과정에 단계적으로 반영
  - 공공공간 및 공공시설의 디자인은 신도시 실시계획 및 설계에서 구체화 하되, 시설의 설치·관리·운영 주체가 다를 경우에는 각 주체가 일관성 있게 적용할 수 있는 디자인 가이드라인 제시
- 특별계획구역 설정 : 특별계획구역은 개발계획 수립 시 신도시의 기능 또는 디자인 특화를 위하여 심화연구 등을 시행할 수 있도록 계획의 유보가 필요한 구역 등에 설정

## 7 신도시별 사업현황

가. 성남판교 신도시개발사업 .....	250
나. 위례 신도시개발사업 .....	251
다. 화성동탄(1) 신도시개발사업 .....	252
라. 화성동탄(2) 신도시개발사업 .....	253
마. 광고 신도시개발사업 .....	254
바. 김포한강 신도시개발사업 .....	255
사. 파주운정 신도시개발사업 .....	256
아. 양주(옥정 · 회천) 신도시개발사업 .....	257
자. 고덕국제화 신도시개발사업 .....	258
차. 인천검단 신도시개발사업 .....	259
카. 아산(배방 · 탕정) 신도시개발사업 .....	260
타. 대전도안 신도시개발사업 .....	261

## 가. 성남판교 신도시개발사업

### □ 사업개요

위치·면적	성남시 분당구 판교동 일원, 8,922천㎡
주택·인구	주택 29,263호, 인구 87,789인 (밀도 98인/ha)
추정사업비	87,043억원 (용지비 34,971억원, 개발비 52,072억원)
사업시행자	경기도, 성남시, LH
사업기간	2003. 12 ~ 2019. 6 (6단계)

### □ 추진현황

- '01. 12. 26 : 택지개발예정지구 지정
- '02. 07. 24 : 사업시행자 지정 [토공(주관시행자), 주공, 성남시, 경기도]
- '03. 12. 22 : 보상착수
- '03. 12. 30 : 개발계획 승인
- '04. 12. 30 : 실시계획 승인
- '05. 06. 15 : 공사착공
- '06. 03. 24 : 주택분양
- '08. 12. 31 : 최초 입주
- '09. 12. 31 : 사업준공(1단계)
- '10. 12. 31 : 사업준공(2단계)
- '15. 06. 30 : 사업준공(3단계)
- '16. 12. 31 : 사업준공(4단계)
- '18. 03. 30 : 사업준공(5단계)

### □ 향후 추진계획

- '19. 06 : 사업준공(6단계)

## 나. 위례 신도시개발사업

### □ 사업개요

위치·면적	서울시 송파구 거여·장지동, 경기도 성남시 창곡·복정동, 경기도 하남시 학암·감이동 일원, 6,773천㎡
주택·인구	주택 45,257호, 인구 111,044인 (밀도 164인/ha)
추정사업비	111,009억원 (용지비 80,134억원, 개발비 30,875억원)
사업시행자	LH, SH공사
사업기간	2008. 8 ~ 2020. 12

### □ 추진현황

- '05. 12. 26 : 예정지구 지정제안 및 주민공람공고 요청
- '08. 01. 24 : 개발제한구역 해제를 위한 중도위 심의 완료
- '08. 08. 05 : 도시관리계획 변경(GB 해제) 결정 고시, 지구지정 변경 및 개발계획 승인 고시
- '09. 01. 07 : 보상착수
- '10. 01. 06 : 개발계획 변경(1차) 및 실시계획(1단계) 승인 고시
- '10. 02. 26 : 보금자리주택 사전예약 입주자 모집 공고
- '10. 11. 03 : 지구지정(2차), 개발계획(2차) 변경 및 실시계획 승인 고시
- '11. 09. 30 : 개발계획(3차) 및 실시계획(1차) 변경 승인 고시
- '11. 11. 30 : 주택 최초 분양
- '13. 12. 09 : 최초 입주
- '15. 11. 03 : 개발계획(10차) 및 실시계획(8차) 변경 승인 고시
- '17. 12. 31 : 개발계획(11차) 및 실시계획(9차) 변경 승인 고시
- '17. 12. 31 : 1단계 사업준공

### □ 향후 추진계획

- '20. 12 : 사업준공

## 다. 화성동탄(1) 신도시개발사업

### □ 사업개요

위치·면적	경기도 화성시 동탄면 일원, 9,035천 m <sup>2</sup>
주택·인구	주택 41,453호, 인구 126,656인 (밀도 139인/ha)
추정사업비	42,353억원 (용지비 10,690억원, 개발비 31,663억원)
사업시행자	LH
사업기간	2001. 12 ~ 2008. 03 (1단계) ~ 2018. 12 (2단계)

### □ 추진현황

- '01. 04. 30 : 택지개발예정지구 지정
- '01. 12. 14 : 개발계획 승인
- '01. 12. 18 : 보상착수
- '02. 12. 18 : 광역교통개선대책 확정
- '02. 12. 26 : 실시계획 승인
- '03. 03. 31 : 공사착공
- '04. 06. 25 : 주택분양
- '06. 12. 31 : 택지조성공사 준공
- '07. 01. 31 : 최초입주
- '08. 03. 31 : 사업준공(1단계)

### □ 향후 추진계획

- 2018. 12 : 사업준공(2단계)



## 라. 화성동탄(2) 신도시개발사업

## □ 사업개요

위치·면적	화성시 석우동, 반송동, 동탄면 청계리, 영천리 일원, 24,039천m <sup>2</sup>
주택·인구	주택 116,532호, 인구 285,878인 (119인/ha)
추정사업비	161,144억원 (용지비 79,410억원, 개발비 81,724억원)
사업시행자	한국토지주택공사, 경기도시공사
사업기간	2008. 07 ~ 2021. 12

## □ 추진현황

- '07. 06. 12 : 예정지구 주민공람(6.12~6.29)
- '07. 07. 25 : 개발행위허가 제한지역 지정(59.5km<sup>2</sup>)
- '07. 12. 20 : 택지개발예정지구 지정고시
- '08. 07. 11 : 개발계획 승인 고시
- '09. 01. 12 : 기업 선보상 착수('09.3.31. 주민 보상착수)
- '09. 08. 28 : 개발계획 변경(1차) 승인 고시
- '10. 07. 07 : 개발계획 변경(2차) 및 실시계획 승인 고시
- '12. 08. 21 : 최초 공동주택 분양
- '15. 01. 30 : 최초 주민입주(5개블록 2,802세대)
- '16. 02. 29 : 사업준공(1단계)

## □ 향후 추진계획

- '17. 12. : 사업준공(2단계)
- '21. 12. : 사업준공(3단계)

## 마. 광고 신도시개발사업

### □ 사업개요

위치·면적	수원 이의동, 용인시 상현동 일원, 11,304천m <sup>2</sup>
주택·인구	주택 31,341호, 인구 78,353인 (밀도 69인/ha)
추정사업비	93,968억원 (용지비 43,157억원, 개발비 50,811억원)
사업시행자	경기도, 수원시, 용인시, 경기도시공사
사업기간	2005. 12 ~ 2011. 12 (1단계) ~ 2012. 12 (2단계) ~ 2016. 12 (3단계) ~ 2019. 12 (4단계)

### □ 추진현황

- '02. 12. 24 : 택지개발예정지구 지정제안(경기도)
- '04. 01~03 : 주민 및 관계기관 의견 수렴
- '04. 04. 23 : 중앙도시계획위원회 심의
- '04. 06. 30 : 택지개발예정지구 지정
- '05. 12. 30 : 예정지구 변경지정 및 개발계획 승인·고시
- '06. 05. 22 : 보상착수
- '07. 06. 28 : 실시계획 승인
- '07. 10. 30 : 공사착공
- '08. 09. 30 : 주택분양
- '11. 07. 30 : 최초 입주
- '11. 12. 31 : 사업준공(1단계)
- '12. 12. 31 : 사업준공(2단계)
- '16. 12. 31 : 사업준공(3단계)

### □ 향후 추진계획

- 2019. 12 : 사업준공(4단계)

## 바. 김포한강 신도시개발사업

구 분	합 계	한강지구	장기 지구
위치 · 면적	김포시 김포2동(장기동, 운양동, 마산동, 구래동) 일원		
	11,744천㎡	10,866천㎡	878천㎡
주택 · 인구	주택 61,333호, 인구 167,215인	주택 56,653호, 인구 152,940인	주택 4,680호, 인구 14,275인
추정사업비	87,872억원 (용지비 39,633억원, 개발비 48,239억원)	83,671억원 (용지비 38,387억원, 개발비 45,284억원)	4,201억원 (용지비 1,246억원, 개발비 2,955억원)
사업시행자	LH		
사업기간	'02년~'17년	'06년~'17년	'02년~'10년

### □ 추진현황

- '03. 05. 09 : 김포신도시 입지선정 발표
- '04. 08. 31 : 택지개발예정지구 지정(3,304천㎡)
- '05. 03. 31 : 택지개발예정지구 추가 지정(4,263천㎡, 증959천㎡)
- '05. 12. 30 : 택지개발예정지구 확대 지정(10,972천㎡, 증6,709천㎡)
- '06. 03. 20 : 장기지구 주택분양
- '06. 12. 13 : 택지개발계획 승인
- '08. 03. 28 : 공사착공
- '08. 06. 30 : 장기지구 준공(1단계)
- '08. 08. 29 : 한강지구 최초 아파트 분양
- '10. 06. 30 : 장기지구 준공(2단계)
- '11. 06. 22 : 한강지구 최초 주민입주('08.3 장기지구 입주)
- '12. 12. 31 : 한강지구 사업준공(1단계)
- '14. 04. 30 : 한강지구 사업준공(2단계)
- '15. 02. 28 : 한강지구 사업준공(3단계)
- '15. 10. 31 : 한강지구 사업준공(4단계)
- '17. 03. 31 : 한강지구 사업준공(5단계)
- '17. 11. 30 : 한강지구 사업준공(6단계)

## 사. 파주운정 신도시개발사업

### □ 사업개요

구 분	합 계	1+2 지구	3 지구
위치·면적	경기도 파주시 교하읍 일원		
	16,610천㎡	9,453천㎡	7,157천㎡
주택·인구	주택 88,228호, 인구 216,516인	주택 47,776호, 인구 119,439인	주택 40,452호, 인구 97,077인
추정사업비	135,286억원 (용지비 69,853억원, 개발비 65,433억원)	76,958억원 (용지비 37,662억원, 개발비 39,296억원)	58,328억원 (용지비 32,191억원, 개발비 26,137억원)
사업시행자		파주시, LH	LH
사업기간	'03년~'17년	'03년~'14년	'08년~'17년

### □ 추진현황

- '01. 01. 04 : 1지구 택지개발예정지구 지정
- '03. 05. 20 : 1지구 택지개발계획 승인
- '03. 12. 13 : 2지구 택지개발예정지구 지정('04.5.18, 1단계 보상착수)
- '04. 12. 30 : 통합개발계획 및 1단계 실시계획 승인
- '05. 06. 30 : 공사착공('05.12.15, 2단계 보상착수)
- '06. 09. 15 : 최초 주택분양('06.10.27. 3단계 확대 발표)
- '07. 01. 04 : 통합(1+2지구) 실시계획 승인
- '07. 06. 28 : 3지구 택지개발예정지구 지정
- '08. 12. 31 : 3지구 택지개발계획 승인
- '09. 06. 30 : 최초 입주(1,123세대)
- '11. 12. 30 : 1+2지구 사업준공(1단계)
- '12. 04. 05 : 3지구 실시계획 승인
- '13. 12. 31 : 1+2지구 사업준공(2단계)
- '14. 12. 31 : 1+2지구 사업준공(3단계)

### □ 향후 추진계획

- '17. 12 : 파주운정(3)지구 사업준공

## 아. 양주(옥정·회천) 신도시개발사업

### □ 사업개요

구 분	합 계	옥 정	회 천
위치·면적	양주시 삼송·옥정·율정·회암·만송·회정·덕정·산북동 일원		
	11,171천㎡	7,064천㎡	4,107천㎡
주택·인구	주택 63,390호, 인구 163,324인	주택 41,481호, 인구 106,351인	주택 20,343호, 인구 56,973인
추정사업비	71,540억원 (용지비 44,254억원, 개발비 27,286억원)	40,716억원 (용지비 23,916억원, 개발비 16,800억원)	30,824억원 (용지비 20,338억원, 개발비 10,486억원)
사업시행자	LH		
사업기간	'07년~'18년	'07년~'18년	'07년~'18년

### □ 추진현황

- '04. 12. 30 : 옥정지구 택지개발지구 지정
- '06. 05. 30 : 회천지구 택지개발지구 지정
- '07. 03. 30 : 옥정지구 개발계획 승인
- '07. 09. 21 : 양주(옥정·회천) 통합 개발계획 변경 승인
- '07. 11. 23 : 옥정지구 보상착수
- '07. 12. 31 : 양주(옥정·회천) 개발계획 변경 및 옥정지구 실시계획 승인
- '08. 12. 03 : 회천지구 보상착수
- '12. 10. 22 : 최초 분양(옥정지구)
- '14. 11. 28 : 최초 입주(옥정지구)
- '14. 12. 31 : 1단계 사업준공 (옥정지구)
- '15. 12. 31 : 2단계 사업준공 (옥정지구)
- '16. 12. 31 : 3단계 사업준공 (옥정지구)

### □ 향후 추진계획

- '18. 12. 31 : 옥정지구(4단계) 및 회천지구(2단계) 사업준공

## 자. 고덕국제화 신도시개발사업

### □ 사업개요

위치·면적	평택시 서정동 고덕면 일원, 13,419천m <sup>2</sup>
주택·인구	주택 57,216호, 인구 139,675인 (밀도 104인/ha)
추정사업비	81,603억원 (용지비 36,563억원, 개발비 45,040억원)
사업시행자	경기도, LH, 경기도시공사, 평택도시공사
사업기간	2008년 ~ 2020년

### □ 추진현황

- '04. 12. 31 : 미군기지이전에 따른 평택시등의 지원등에 관한 특별법 공포
- '05. 07. 19 : 지구지정 제안(경기도, 토지공사)
- '05. 12~'06. 06 : 주민의견 수렴 및 관계기관 협의
- '06. 07~09 : 중앙도시계획심의위원회 및 주택정책심의위원회 심의
- '06. 09. 21 : 지구지정 고시
- '08. 05. 30 : 개발계획 승인
- '09. 12. 28 : 보상착수
- '12. 01. 03 : 개발계획 변경 승인
- '13. 01. 04 : 실시계획 승인
- '13. 10. 25 : 1단계 우선 착수

### □ 향후 추진계획

- '17. 상 : 주택분양
- '19. 하 : 최초 입주
- '20. 12 : 사업준공

## 차. 인천검단 신도시개발사업

### □ 사업개요

위치·면적	인천시 서구 일원 11,181천㎡
주택·인구	주택 74,736호, 인구 183,670인 (밀도 164인/ha)
추정사업비	83,868억원(용지비 42,131억원, 개발비 41,737억원)
사업시행자	인천시, 인천도시공사, LH
사업기간	2009년 ~ 2023년

### □ 추진현황

- '06. 10. 27 : 신도시 추진발표 및 주민공람
- '07. 06. 28 : 예정지구 지정(검단1 11.2km<sup>2</sup>, 시행자 : 인천시, 인천도시공사)
- '07. 12. 26 : 사업시행자 변경 지정(시행자 : 인천시, 인천도시공사, LH)
- '08. 08. 21 : 신도시 확대추진 발표 및 주민공람(검단2, 6.9km<sup>2</sup>)
- '09. 02. 06 : 예정지구 변경(1차) 및 개발계획 승인(검단1)
- '10. 01. 06 : 예정지구(2차), 개발계획(1차) 변경 및 실시계획 승인
- '10. 04. 23 : 보상착수
- '10. 05. 14 : 검단2지구 지정 고시
- '13. 05. 10 : 검단2지구 지정 취소

### □ 향후 추진계획

- '20. 12 : 준공(1단계)
- '22. 06 : 준공(2단계)
- '23. 12 : 준공(3단계)

## 카. 아산(배방·탕정) 신도시개발사업

### □ 사업개요

구 분	합 계	배방지구	탕정지구
위치·면적	천안시 불당동 및 아산시 배방면·탕정면 일원		
	8,794천㎡	3,663천㎡	5,131천㎡
주택·인구	주택 34,484호, 인구 88,713인	주택 9,242호, 인구 28,049인	주택 25,242호 인구 60,664인
추정사업비	49,357억원 (용지비 28,215억원, 개발비 21,142억원)	16,975억원 (용지비 9,152억원, 개발비 7,823억원)	32,382억원 (용지비 19,063억원, 개발비 13,319억원)
사업시행자	LH		
사업기간	'04년~'18년	'04년~'13년	'07년~'18년

\* 주택규모 : 존치아파트 1,200호 포함된 수차임

### □ 추진현황

- '02. 09. 27 : 배방 택지개발예정지구 지정
- '04. 01. 05 : 배방 개발계획 승인
- '05. 01. 06 : 배방 실시계획 승인(3,674천㎡)
- '05. 06. 30 : 배방 공사착공
- '05. 12. 30 : 탕정 택지개발예정지구 지정(16,837천㎡)
- '06. 10. 25 : 배방 최초 주택분양
- '07. 12. 04 : 탕정 개발계획 승인
- '09. 03. 19 : 탕정 보상착수
- '09. 12. 02 : 탕정 1단계 실시계획 승인(5,170천㎡)
- '11. 06. 28 : 탕정 택지개발예정지구 지정 변경(5,160천㎡)
- '11. 12. 07 : 탕정 공사착공
- '13. 09. 30 : 배방 사업준공
- '15. 11. 17 : 탕정 최초입주
- '16. 04. 30 : 탕정 1단계 사업준공
- '16. 12. 31 : 탕정 2단계 사업준공

### □ 향후 추진계획

- '18. 12. : 탕정 3단계 사업준공



## 타. 대전도안 신도시개발사업

### □ 사업개요

위치·면적	대전시 서구 및 유성구 일원, 6,109천m <sup>2</sup>
주택·인구	주택 24,538호, 인구 68,706인 (밀도 112인/ha)
추정사업비	29,664억원 (용지비 17,972억원, 개발비 11,692억원)
사업시행자	LH, 대전도시공사
사업기간	2003. 12 ~ 2011. 06 (1단계) ~ 2012. 12 (2단계)

### □ 추진현황

- '01. 01. 05 : 택지개발예정지구 지정
- '03. 12. 16 : 개발계획 승인
- '05. 09. 15 : 보상착수
- '06. 01. 06 : 실시계획 승인
- '06. 12. 08 : 공사착공
- '07. 11. 27 : 주택분양
- '10. 08. 01 : 최초 입주
- '11. 06. 30 : 사업준공(1단계)
- '12. 12. 31 : 사업준공(2단계, 전체)

## 8 공공토지의 비축

### 가. 토지은행 제도 개요

#### 1) 토지은행(Land Bank) 개념

- SOC·산업·주택용지 등 공공목적에 필요한 토지를 사전 확보하여  
適期·適所에 저가로 공급함으로써 공적개발 수요를 충족시키고 토지  
시장의 안정을 도모하는 제도

#### 2) 추진배경 및 목적

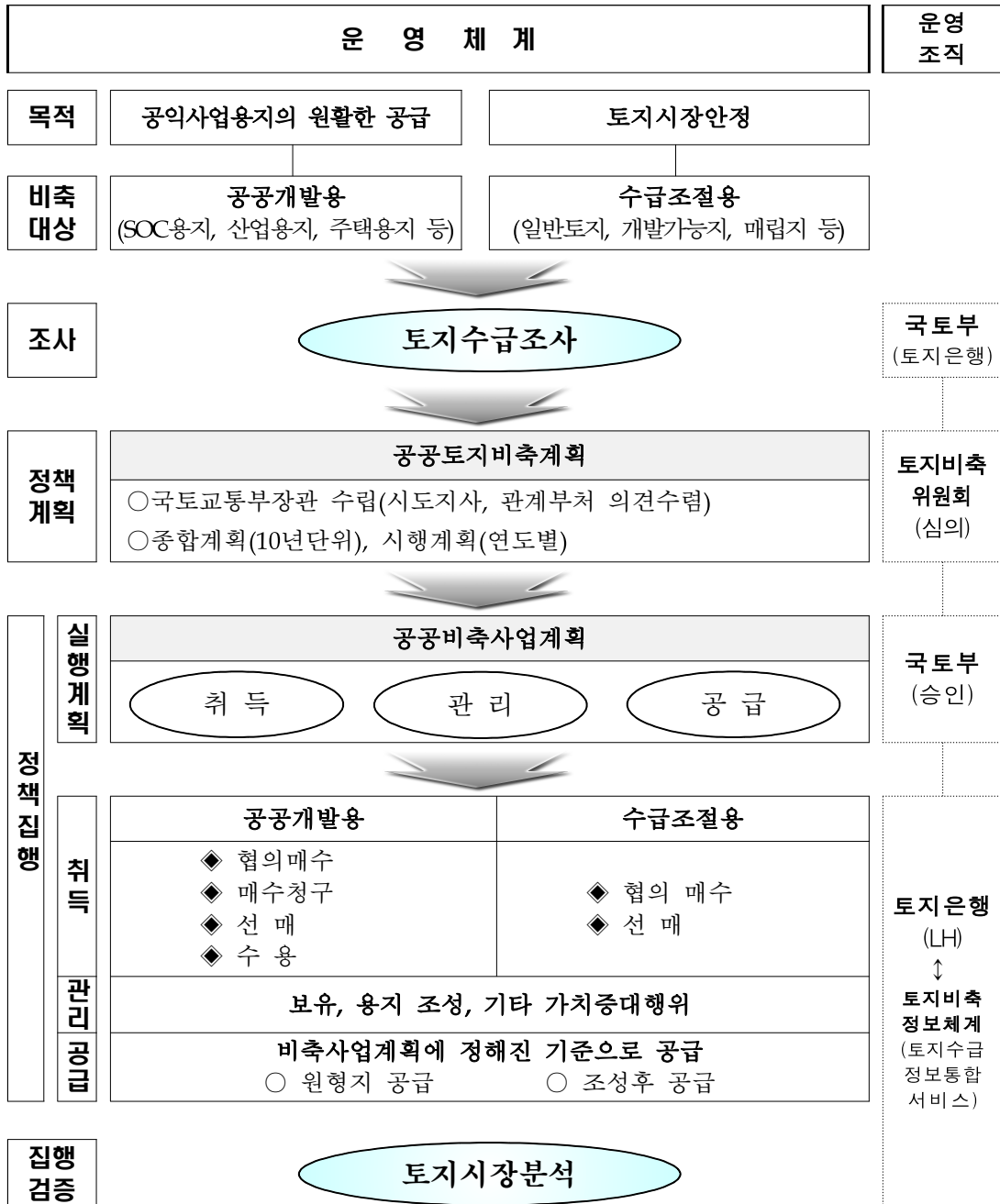
- 국가경쟁 요소로서의 국가 토지비용체계의 획기적 개선 필요
    - \* 우리나라 지가총액은 GDP대비 3.6배(캐나다 0.25배, 미국 1.76배, 일본 2.5배)
  - SOC의 경우 용지비 지속 상승으로 재정 부담 증가
    - \* 동탄신도시 인근 도로용지 보상가의 경우 6.9배 상승('01 9만원/평 → '07 60만원/평)
  - 산업단지 분양가의 지속적인 상승으로 기업 투자 활성화 제약
    - \* 수도권 산업용지 분양가 지난 10년간 2.8배 상승('97 50만원/평 → '07 140만원/평)
- ☞ 토지뱅크화를 통한 최적 활용을 위해 토지은행제도의 도입 추진

### 나. 연 혁

- 1) 이명박 정부 출범과 동시 국정과제로 채택 : 2008. 2
  - 산업단지 조성용 및 SOC용으로 토지를 비축하여 저렴하게 공급
- 2) 국가 재정전략회의 과제(대통령 보고) : 2008. 4. 29.
  - 저가·적기의 공공용지 공급을 위한 Land Bank 제도 도입
- 3) 『공공토지의 비축에 관한 법률』 제정 : 2009. 2. 6
- 4) 토지은행 출범 : 2009. 7. 1

### 다. 토지비축사업 제도

#### 1) 토지은행 체계도



2) 공공토지비축심의위원회

구분	내 용
구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위원장 : 국토교통부장관</li> <li>○ 위 원 : 관계부처 차관(기획재정부·행정안전부·산업통상자원부·농림축산식품부·환경부), 산림청장, 한국토지주택공사 사장, 민간위원 7인</li> </ul>
주요기능	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공토지비축정책의 목표 및 운용방향</li> <li>- 공공토지비축종합계획 및 시행계획 확정</li> <li>- 비축대상 선정 및 공급기준, 비축대상토지 결정</li> <li>- 토지은행 예·결산(재원 조달 및 국·공유지 수탁, 처분, 출자 등)</li> <li>- 토지비축에 필요한 재원의 조달 및 운용방안에 관한 사항 등</li> </ul>

3) 토지은행의 토지비축사업 재원

- 토지은행적립금, 채권을 발행하여 조성한 자금
- 자산유동화로 조성한 자금, 비축토지 공급으로 인한 수익금
- 자산운용수익금 등

라. 2017년까지 주요실적

1) 비축대상토지 선정 및 승인

- '17년까지 선정된 비축대상토지 33개 사업 중 29개 사업(29,032천㎡, 2조 1,648억원)에 대하여 비축사업계획 승인

2) 토지비축

- 비축사업계획을 승인한 29개 사업(29,032천㎡, 2조 1,648억원)에 대하여 보상을 착수하여 25,105천㎡, 2조 802억원의 토지 비축

## 3) 토지공급

- 비축을 실시한 29개 사업 중, 27개 사업(24,225천㎡, 1조 9,805억원) 공급

## 4) 재원조달

- 비축에 소요된 총 비용 2조 802억원은 한국토지주택공사의 공사채 발행과 공급토지 매각을 통한 대금회수를 통하여 조달

(단위 : 천㎡, 억원)

구 분	토지 비축		토지 공급		대금회수
	지구수	금액	지구수	금액	
총 계	29	20,802	27	19,805	20,979
도 로	23	8,184	22	8,097	9,271
산 단	5	12,605	5	11,708	11,708
공공주택	1	13	-	-	-

\* 토지 비축·공급 : 매입가격 기준, 대금회수 : 공급가격 기준

- 투명한 토지비축 재원 관리를 위하여 토지은행 계정을 한국토지주택공사 고유계정과 구분하여 회계 처리

## 마. 2018년 주요계획

## 1) '18년도 비축대상토지 신규 선정

- 2개 신규 신청사업 중 2개 사업(704천㎡, 1,132억원) 선정 예정

\* 문경역세권 지역개발사업 1건(276억원), 식만-사상간 도로건설사업 1건(856억원)

## 2) '18년도 비축대상토지 승인

- '17년 선정 비축대상토지 중 비축사업계획 미승인 사업인 사비왕궁터 발굴정비사업(306천㎡, 650억원)에 대하여 비축사업계획 승인 예정

### 3) 토지비축

- 총 19개 사업에서 258천㎡, 2,577억원 비축 예정
  - (도 로) 총 14개 사업에서 17천㎡, 248억원 비축
  - (산 단) 총 4개 사업에서 1,118천㎡, 247억원 규모 비축
  - (공공주택) 총 1개 사업에서 208천㎡, 2,082억원 규모 비축

### 4) 토지공급

- 11개 사업에서 881천㎡(1,035억원) 전망

\* 서울국토관리청 2개 사업(2천㎡), 부산국토관리청 3개 사업(9천㎡), 경상북도 1개 사업(3천㎡), 한국토지주택공사 5개 사업(867천㎡)

### 4) 재원조달

- '17년도 토지은행 운용자금은 2,630억원으로서 공급토지 대금회수액 942억원 및 고유계정 차입금 1,688억원을 통해 조달 계획

## 바. 외국 사례

### 1) 일 본

- 장기 보유목적의 선행취득 및 사업예정지 주변 토지의 대규모 용지 취득을 위한 근거법령 마련 : 1972년

\* 공유지 확대 추진에 관한 법률

- 일본의 토지비축 운영주체는 각 지방자체의 토지개발공사임

- 지방공공단체 등의 의뢰에 근거하는 공공용지 등의 선행취득 및 지방공공단체 등이 재취득할 때 까지 용지를 관리

- 일본의 토지비축 수단으로는 수용, 선매, 신고, 국고채무 부담에 의한 선행취득 등이 있음
- 토지개발공사가 보유하고 있는 토지는 2012년말 금액기준으로 2조 834억円이며 면적기준으로는 10,126ha에 해당

## 2) 프랑스

- 1967년 토지기본법을 제정하고 토지비축업무를 실행하기 위한 공공개발기관들을 설립
  - 프랑스에서 토지관련 개발 및 정비사업을 시행하는 공공기관으로 국가토지공사와 지방토지공사가 있음
- 프랑스는 협의매수권, 선매권, 수용권 등 다양한 토지비축제도를 시행하고 있음
  - 1985년 도입된 도시선매권제도는 지자체 또는 지자체공공협력기관이 시장거래에 우선하여 토지 및 건물을 취득가능

### 사. 관련 통계(2017. 12월말 현재)

#### 1) 비축사업 선정현황

(단위 : 천㎡, 억원)

구 분	'17년까지 선정			'17년까지 제외			선정 누계		
	지구수	면적	용지비	지구수	면적	용지비	지구수	면적	용지비
총 계	53	55,542	44,752	20	22,204	20,666	33	33,338	24,086
국 도	29	10,617	8,351	9	3,225	2,130	20	7,392	6,221
국 지 도	8	2,333	3,487	3	1,298	1,510	5	1,035	1,977
민자고속	3	7,298	9,875	3	7,298	9,875	0	0	0
산업·물류	8	26,843	17,491	3	2,460	4,828	5	24,383	12,663
공공주택	1	202	2,555	-	-	-	1	202	2,555
철 도	2	7,923	2,323	2	7,923	2,323	-	-	-
문 화 재	1	306	650	-	-	-	1	306	650
광 장	1	20	20	-	-	-	1	20	20

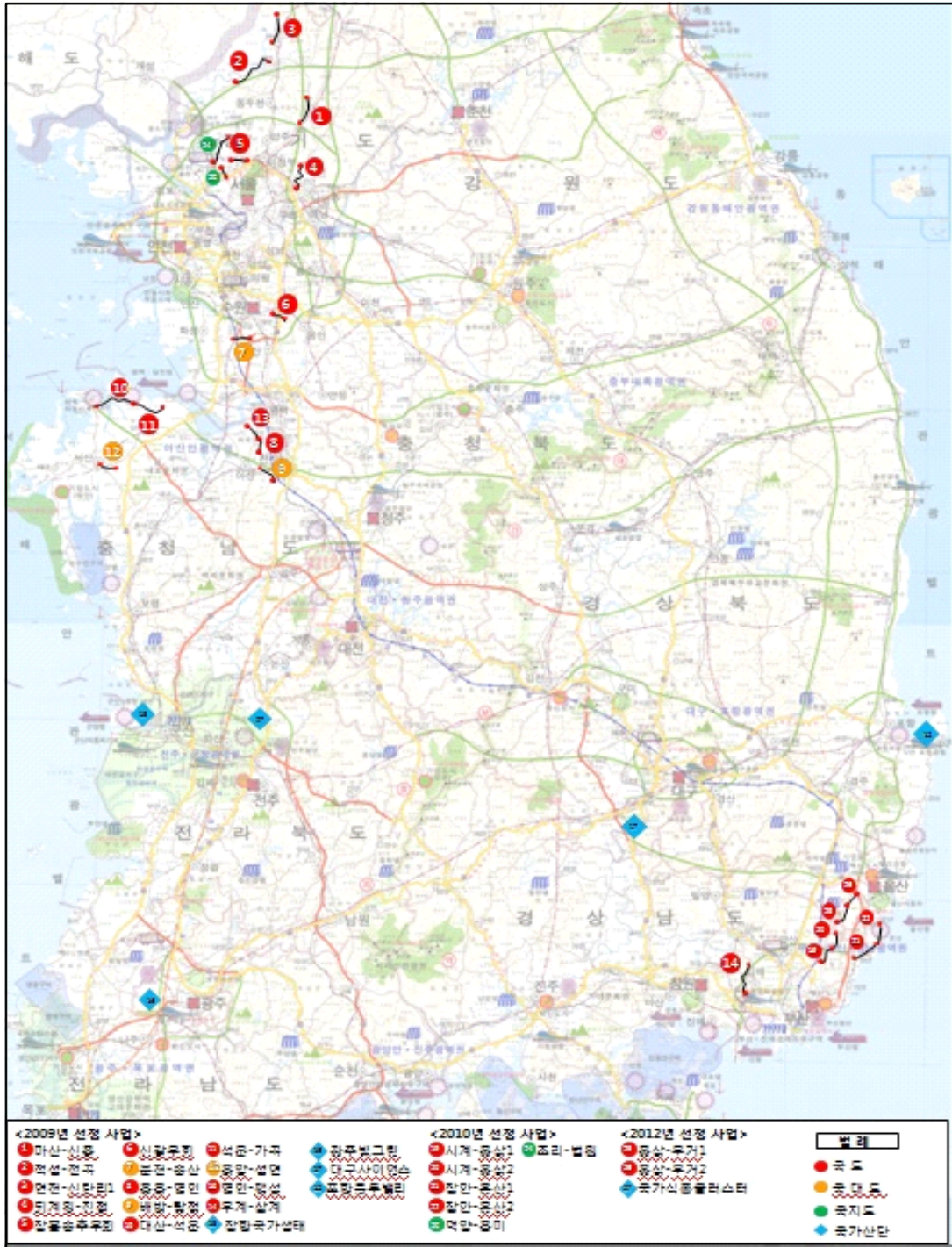
#### 2) 토지비축 현황

(단위 : 천㎡, 억원)

승인 년도	용 도 ( )는 지구수	비축사업계획 승인		토지비축실적					
				계		'16년까지		'17년	
		면적	용지비	면적	용지비	면적	용지비	면적	용지비
<b>총 계(29)</b>		<b>29,032</b>	<b>21,648</b>	<b>25,105</b>	<b>20,802</b>	<b>22,470</b>	<b>17,286</b>	<b>2,635</b>	<b>3,516</b>
'17년	소계(2)	232	2,513	3	57	-	-	3	57
	국 지 도(1)	150	3	44	-	-	3	44	
	공공주택(1)	2,363	-	13	-	-	-	13	
'13년	국 도(2)	675	388	583	466	574	449	9	17
'12년	국가산단(1)	2,326	799	2,206	854	2,206	853	0	1
'10년	소계(6)	2,445	3,158	1,979	3,173	1,961	3,135	18	38
	국 도(4)	1,601	1,800	1,311	1,840	1,298	1,810	13	30
	국 지 도(2)	844	1,358	668	1,333	663	1,325	5	8
'09년	소계(18)	23,354	14,790	20,334	16,252	17,728	12,849	2,606	3,403
	국 도(14)	4,016	4,563	2,864	4,501	2,862	4,488	2	13
	국가산단(4)	19,338	10,227	17,470	11,751	14,866	8,361	2,604	3,390



아. 공공토지 비축사업 총괄 현황도



## 9

## 부동산개발업

## 가. 개 요

## 1) 목적

- 부동산개발에 관한 기본적인 사항과 부동산개발업의 등록, 부동산 개발업자의 의무 등에 관하여 필요한 사항을 정함으로써
  - 부동산개발업을 관리·육성하고 국민의 재산권 보호에 기여하기 위한 제도

## 2) 제정경위

- 부동산개발업에 대한 종합적·체계적 관리제도 필요
  - 개발업자는 개발사업 전체를 책임지고 수행하는 자로서 소비자에 대하여는 부동산상품의 공급자, 시공사에 대하여는 발주자, 금융기관에 대하여는 자금조달 주체의 지위에 있음
  - 그러나 제도적으로는 주택법, 국토계획법, 건산법, 건분법 등 40여개 법률에 의해 개발행위 인·허가, 건설공사, 분양 및 관리 등 사업·목적·개발 단계별로 규율하고 있을 뿐,
  - 부동산개발업자의 지위와 역할에 대한 체계적·종합적인 규정은 없다는 점이 문제점으로 지적되어 왔음
- 건전한 부동산개발업의 육성
  - 외환위기 이후 건설업자의 재무건전성 확보 필요성, 새로운 부동산금융상품의 출현 등 시장 변화에 따라 시행사와 시공사가 분리되는 추세이고 독립된 업종이라는 인식이 확산되고 있으나

- 영세하고 전문성이 부족한 시행사의 난립과 일회성 개발사업의 폐해 등 독립된 전문 업종으로 발전하기에는 장애가 많았음
- 따라서, 등록제와 같은 관리·감독 제도를 도입하여 개발업자가 법률상 책임과 의무를 다할 수 있도록 하는 한편, 부동산개발 및 개발업을 제도화함으로써
- 부동산개발 영역이 새로운 업종으로 성장·발전할 수 있는 기반을 마련 하는 것이 건전한 부동산개발업 육성을 위해 시급한 과제로 대두됨

#### ○ 소비자 보호

- 기업도시, 뉴타운 개발 등 새로운 부동산 개발사업이 본격화되고 일반인 들도 부동산에 대한 관심이 고조되면서
- 이에 편승한 기획부동산·부동산매매업자·부동산컨설팅 등 다양한 형태의 사업자들이 개발사업에 참여하고 있으나
- 영세하고 전문성이 부족한 시행사들은 토지 확보를 위한 과당 경쟁과 사업 주체(발주자)가 시공사(수급인)의 브랜드나 지급보증에 의존하는 개발 사업구조로 인하여 오히려 분양가를 상승시킨다는 지적이 있고
- 테마상가·오피스텔 등의 사업 시행과정에서 사기분양·허위광고로 다수의 소비자가 피해를 보는 사례마저 빈번하게 발생
- 이에 따라, 무분별한 부동산개발과 허위·과장광고로 인한 소비자 피해를 방지하기 위해서는
- 제도권에 의한 규율이 필요한 실정이나, 기존의 형법 또는 표시광고법에 의한 제재만으로는 한계가 있으므로
- 개발업 등록제도를 도입하여 일정 기준에 미달하는 사업자의 부동산 개발을 제한하고 개발업자가 소비자 보호를 위하여

- 필요한 정보를 제공하도록 의무화함으로써 소비자가 건전개발업자와 부실 개발업자를 구별할 수 있도록 하는 것이 필요

## 나. 연 혁

- “부동산개발업 관리 및 육성방안”에 대한 공청회(국토연구원, '06.7.25)를 거쳐 법률안 마련('06.7.31)
  - 전문가 간담회, 입법예고 등을 통해 법률안에 대한 의견을 광범위하게 수렴하여 법률안을 확정하고 국회에 제출('06.12)
- 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제정(국회통과 '07.4.27, 공포 '07.5.17.)
- 부동산개발업 등록대상 및 요건 등 법률에서 위임한 사항을 구체적으로 정하여 하위법령 제정, '07.11.18부터 시행

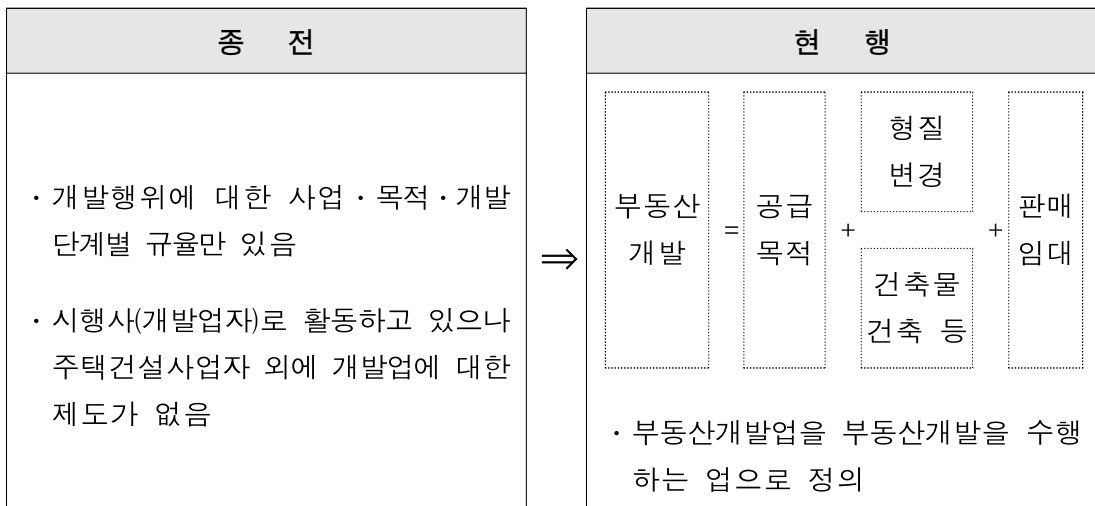
## 다. 법적 근거

- 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제정(법률 제8480호, '07.5.17 제정, '07.11.18 시행)
  - 부동산개발에 관한 기본적인 사항과 부동산개발업의 등록, 부동산개발업자의 의무 등에 관하여 필요한 사항을 정함
- 부동산개발업 등록대상 및 요건 등 법률에서 위임한 사항을 구체적으로 정하여 하위법령 제정
  - 부동산개발에 관한 기본적인 사항과 부동산개발업의 등록, 부동산개발업자의 의무 등에 관하여 필요한 사항을 정함
  - 시행령(대통령령 제20377호, '07.11.13 제정, '07.11.18 시행)
  - 시행규칙(국토해양부령 제590호, '07.11.16 제정, '07.11.18 시행)

- 부동산개발업의 등록에 따른 전문인력 자격인정에 관한 세부처리 기준 및 부동산개발 전문인력의 사전교육 실시에 따른 세부사항을 구체적으로 정하여 고시
  - 「부동산개발 전문인력의 자격인정방법 및 절차 기준」 제정 (국토해양부고시 제2007-525호, '07.11.28 제정, '15.4.16 개정)
  - 「부동산개발 전문인력의 교육에 관한 규정」 제정 (국토해양부고시 제2008-162호, '08.5.19 제정, '14.3.28 개정)
  - 「부동산개발의 표시·광고 등에 관한 규정」 제정 (국토해양부고시 제2008-501호, '08.9.12 제정, '15.1.29 개정)
  - 「부동산개발 공동사업의 협약에 관한 규정」 제정 (국토해양부고시 제2010-231호, '10.4.22 제정, '13.4.19 개정)

라. 부동산개발업법의 주요내용

1) 부동산개발 및 부동산개발업의 제도화 (법 제2조)



- 사업·목적·개발 단계 별로 규율되고 있는 개발행위에 대한 규정 중에서 개발에 필요한 공통 요소를 “부동산개발”로 정의하여 부동산개발업의 영역을 명확히 함

☞ 부동산개발업 : 타인에게 공급할 목적으로 토지를 건설공사의 수행 또는 형질 변경의 방법으로 조성하거나 건축물 등을 건축·대수선·리모델링·용도변경하여 해당 부동산을 판매·임대하는 업

- 부동산개발업과 건설업의 구분을 위하여 “부동산개발”의 정의에서 시공을 담당하는 행위를 제외함

2) 부동산개발업 등록제 도입 (법 제4조)

종 전	⇒	현 행
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 부동산개발업 관리제도 없음</li> <li>※ 주택건설사업자 등록제</li> </ul>	⇒	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 일정 규모 이상의 부동산개발에 개발업 등록제 도입</li> <li>※ 자본금·전문인력·시설(등록요건)</li> </ul>

- 전문성이 부족한 개발업자의 난립으로 인한 소비자 피해 방지 및 부동산 개발업의 체계적 관리·육성을 위해 등록제 도입

⇒ 등록하지 않고 부동산개발업을 하는 경우 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금

【 부동산개발업 등록대상 】

건축물[주택+주거용 외(복합)] (법시행령 제3조제1항제1호가목)	건축물(연면적) (법시행령 제3조제1항제1호나목)	토지(면적) (법시행령 제3조제1항제2호)
비주거용 연면적 3천㎡(연간 5천㎡) 이상이고 비주거용 비율이 30% 이상인 경우에 한정	3천㎡(연간 5천㎡) 이상	5천㎡(연간 1만㎡) 이상

- 개발업자 난립 방지라는 등록제 취지를 고려, 국가·지자체 등 공공사업주체, 주택건설사업자 등은 등록의 예외로 함

구 분	등록 예외 이유
국가·지자체·지방공기업·대한주택공사 등	공공사업주체 ⇒ 난립 문제없음
주택사업을 하는 경우로서 주택법 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자 등	이미 등록제로 관리(주택법)

- 등록 규모 미만의 부동산개발을 하는 개발업자는 등록없이도 자유롭게 개발을 할 수 있도록 하여 영업의 자유 보장
- 부동산개발업의 등록요건 (시행령 제4조)

구 분		등록 요 건
자본금	법인	자본금 3억원 이상
	개인	영업용자산평가액 6억원 이상
부동산개발 전문인력		상근 2명 이상 ※ 사전교육이수제는 '08.11.18. 시행
시설		사무실

※ 등록사무는 시·도지사에게 위임

- 개별법에 따른 개발행위의 인·허가 절차에서 개발 목적에 따라 등록사업자인지 여부를 확인 필요
- 상근 임직원이 없는 특수목적법인의 등록 (시행령 제6조)
  - 부동산개발업 등록을 위해서는 상근하는 부동산개발 전문인력을 확보하여야 하나, 특수목적법인의 경우 이를 충족할 수 없는 구조이므로 등록요건을 별도로 설정
  - 특수목적법인을 등록대상으로 하고, 자산관리회사 등이 부동산개발 전문인력·시설 등의 요건을 갖추도록 함

구분		등록요건
특수목적법인		위탁관리부동산투자회사, 기업구조조정부동산투자회사 (「부동산투자회사법」 제2조제1호 나·다목)
		부동산집합투자기구 중 투자회사 (자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제229조제2호)
		프로젝트금융투자회사(「법인세법」 제51조의2제1항제6호)
자본금		자본금 5억원 이상
자산관리 회사 등	부동산개발 전문인력	상근 5명 이상
	시설	사무실

3) 부동산개발 전문인력과 사전교육제 (법 제5조)

종 전	⇒	현 행
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전문성과 자질이 부족한 인력의 개발사업 참여</li> <li>· 부동산개발 전문교육기관 부족, 체계적 교육과정 미정립</li> </ul>	⇒	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 변호사·감정평가사 등 자격사, 건설기술자 등으로 전문인력의 범위 한정</li> <li>· 교육기관, 교과과정 등에 관한 기준을 마련하여 전문인력 사전교육 실시</li> </ul>

- 부동산개발 전문인력의 범위를 법률·금융·개발실무 등의 분야로 세분하고 해당분야 경력 등을 갖춘 자로 한정하여 부동산개발업의 전문성 제고 및 소비자 보호 도모(시행령 별표 1 참조)
- 부동산개발 전문인력은 부동산개발업 등록 전에 자격을 갖춘 교육기관이 실시하는 부동산개발에 관한 교육과정을 이수하도록 의무화
  - 교육기관은 대학, 부동산개발 및 관련 분야의 교육에 관한 전문성이 있는 공공기관 등 중에서 국토교통부장관이 지정 고시
    - 교육과정에는 부동산개발업의 운영에 관련된 사항, 법률·조세 및 회계 등 제도에 관련된 사항 등이 포함되도록 함
    - 교육시간은 60시간-80시간의 범위내에서 국토교통부장관이 정함



4) 부당한 표시·광고의 제한 등 (법 제8조)

종 전	⇒	현 행
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개발업자의 거짓·과장광고, 개발사업에 대한 정보 부족으로 소비자 피해 발생 우려</li> </ul>	⇒	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 미등록사업자는 등록사업자로 표시·광고 금지</li> <li>· 등록사업자의 표시·광고 시 소비자 보호를 위하여 필요한 정보의 제공 의무화</li> </ul>

- 소비자가 개발업자의 표시·광고를 통해 등록사업자와 미등록사업자를 구별하고 필요한 정보를 제공받을 수 있도록 표시·광고 제도를 개선
- 개발업 등록을 하지 아니하고 등록사업자 또는 등록사업자로 오인될 우려가 있는 표시·광고행위 금지(3년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금)
- 등록사업자의 부동산개발에 관한 표시·광고 시 소비자보호를 위하여 필요한 사항의 표시·광고를 의무화(3천만원 이하 과태료)

【 표시·광고할 사항 】

등록사업자의 상호·명칭, 등록번호, 주된 영업소 소재지, 토지소유자가 등록사업자가 공동으로 부동산개발을 하는 경우 공동사업 추진 여부 및 공동사업주체에 관한 사항, 부동산개발에 필요한 인·허가 등에 관한 사항

- ☞ 등록사업자의 표시·광고를 통해 소비자 보호를 위해 필요한 정보를 제공받을 수 있도록 함으로써 소비자 피해 예방

5) 등록사업자의 보고의무와 개발업 정보의 종합관리

종 전	⇒	현 행
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업실적 등 개발업자의 사업능력을 판단할 수 있는 정보가 부족하여 소비자·투자자는 주로 분양 광고에만 의존하므로 피해가 발생할 우려</li> </ul>	⇒	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 등록사업자의 사업실적 보고 의무화</li> <li>· 등록사업자의 자본금·사업실적 등 사업자 정보 등을 소비자에게 제공하고, 개발업 정보의 종합관리체계 구축·운영</li> </ul>

- 소비자·투자자 등이 사업실적 정보를 활용할 수 있도록 등록사업자의 사업실적 보고를 의무화
  - 등록사업자는 매년 사업실적 등을 국토교통부장관에게 보고하고 국토교통부장관은 부동산개발에 관한 정보를 관리하여 소비자·관련기관·단체 등에 제공
- 효율적인 정보제공을 위하여 개발업 정보의 종합관리체계를 구축·운영하여 사업실적 정보 등을 소비자 등에게 제공
  - 부동산개발업에 관한 각종 정보를 소비자 등에게 제공하여 개발업자간 건전한 경쟁 및 부동산개발 시장의 투명화 유도

6) 부동산개발업자 등의 금지행위

종 전	⇒	현 행
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개발업자가 거짓 개발 정보를 유포하거나 과장광고를 통해 소비자 피해를 발생시키는 등 부동산거래 질서 교란</li> <li>↳ 개발업에 대한 제도가 없어 단속이 어려움</li> </ul>	⇒	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개발업자가 속임수를 써서 부동산 매수를 유인하는 행위, 부동산개발에 대한 허위 정보 유포 행위 등을 금지</li> </ul>

- 소비자 피해를 예방하기 위해 개발업자의 허위개발정보 유포, 텔레마케팅을 통한 부동산 구매 강요 행위 등을 금지
- 부동산개발업자나 부동산개발업자로부터 업무를 위탁(대행 포함)받아 처리하는 자의 다음과 같은 행위를 금지함

#### 【부동산개발업자의 금지행위 유형】

구분	금지행위 주요 내용
등록사업자	①허위·과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 공급받도록 유인하는 행위(시정조치, 영업정지 및 형벌)
	②부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위(시정조치, 영업정지 및 형벌)
	③상대방의 반대의사에도 불구하고 전화·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요하는 행위(시정조치, 영업정지, 과태료 및 시정조치 불응의 경우 형벌)

#### 마. 부동산개발사업의 활성화 방안

- 부동산개발업에 대한 인식 전환 필요
  - 단순한 브로커역할이 아니라 창의적인 아이디어와 철저한 기획력을 바탕으로 부동산의 부가가치를 높이는 일종의 종합예술가 역할
- 전문화·대형화 필요
  - 단순한 개발 차원을 넘어 그 나라의 국부를 창출하는 원동력
  - 대규모 자금과 조직동원 능력 필수(미국의 록펠러사, 일본의 모리사)

○ 자금조달 방법 개선

- 부동산개발시장의 가장 큰 문제점은 영세 시행사가 대규모 사업 추진(비용 증가 및 문제발생시 해결능력 부족, 시공사에 의존하는 구조)
- 개발업자들이 직접 자금조달을 할 수 있도록 현재의 불완전한 PF 제도를 정비·보완할 필요(개발업법이나 투자회사법에 편입)

〈 부동산개발업의 제도적 발전방향 〉



## 바. 관련 통계

### ○ 부동산개발업 등록현황

(‘17. 12월말 기준)

구 분	17년초 기준	증감						17년말 기준
		신규 등록(A)	전입 등록(B)	폐업 (C)	등록 취소(D)	타시·도 전출(E)	증감계	
서울	571	105	2	57	0	6	44	615
부산	156	33	3	16	2	1	17	173
대구	58	13	0	20	0	1	-8	50
인천	118	22	4	9	0	1	16	134
광주	35	6	2	4	0	3	1	36
대전	41	5	2	4	0	1	2	43
울산	33	6	0	6	0	2	-2	31
경기	575	102	8	23	17	3	67	640
강원	26	5	2	3	0	1	3	29
충북	71	6	0	6	0	1	-1	70
충남	84	13	3	11	0	0	5	89
전북	65	7	3	9	0	2	-1	64
전남	40	9	2	1	0	0	10	50
경북	61	15	0	9	0	1	5	66
경남	126	12	0	10	0	2	0	126
제주	39	7	0	1	0	0	6	45
세종	23	3	0	4	0	6	-7	16
총계	2,122	369	31	193	19	31	157	2,277

## 10 건축물 분양제도

### 가. 개 요

#### 1) 도입 배경

- 분양사업자가 대규모 건축물을 건축하는 경우 분양받은 자로부터 분양대금을 미리 확보하여 사업을 추진하는 것이 대부분이나, 상가 등 일반건축물의 경우 분양받은 자의 권리를 보호하는 제도적 장치 부재
  - 건축이 불투명한 상태에서의 분양, 허위·과장 광고 또는 분양대금의 유용 등으로 다수의 피해가 발생함에 따라 사회적인 문제로 대두
    - \* 굿모닝시티 사건('03.06) : 대지 소유권 미확보 등 상태에서 상가 분양 후 분양대금을 다른 용도로 사용하여 피해사례 발생(3,200명, 3,735억원)
  - 상가건축물 등 일반 건축물에 대한 피분양자 권리보호방안 강구 지시 (VIP, '03.7.29 국무회의 시)

#### 2) 목적

- 일정 규모 이상의 건축물을 「건축법」에 따라 사용승인 전에 분양하고자 하는 경우에는 허가권자에게 분양신고를 하도록 하는 등 분양에 대한 규제절차를 마련함으로써,
  - 사업이 불투명한 상태에서 분양, 허위·과장광고 또는 분양대금의 유용 등으로 인해 발생하는 피해로부터 분양받은 자를 보호하고 분양거래질서의 확립과 국민경제의 건전한 발전에 이바지

## 나. 연혁

- 법률(제7244호, '04.10.22공포, '05.04.23.시행) 및 하위법령(령:'05.4.22, 규칙:'05.4.23) 제정·공포

- 공적규제 필요성 제기·규제범위 등 전문가·관계부처 회의 개최, 공청회 개최, 국무회의 보고('03.08~09)
- 법률안 입안 ~ 국회통과('03.10~'04.09.23)

- 1차 개정(법률 제8972호, '08.03.21.공포, '08.09.22.시행) : 거주자우선분양 제도 실시 및 전매제한 도입(의원입법 : 정장선의원 대표발의)
- 2차 개정(법률 제9060호, '08.03.28.공포, '08.06.29.시행) : 신탁회사가 분양 사업자로 되는 신탁계약 체결 시 분양을 위한 별도 신탁계약 불필요 (의원입법 : 박상돈의원 대표발의)
- 3차 개정(법률 제9593호, '09.04.01.공포·시행) : 행정형벌의 합리화
- 4차 개정(법률 제9857호, '09.12.29.공포·시행) : 분양신고 제출서류 명확화
- 5차 개정(법률 제10462호, '11.03.09.공포·시행) : 알기 쉬운 법령 정비에 따른 자구·용어순화
- 6차 개정(법률 제11467호, '12.06.01.공포·시행) : 법 적용 배제 대상 신설 등 (의원입법 : 최구식의원 대표발의)
- 7차 개정(법률 제14791호, '14.04.18. 공포, '17.10.19. 시행) : 분양광고에 건축물의 내진설계 포함(의원입법 : 전현희의원 대표발의)
- 8차 개정(법률 제14934호, '14.10.24. 공포, '18.01.25. 시행) : 300실 이상 오피스텔 인터넷 청약 의무화, 투기과열지구·조정대상지역 거주자우선분양·전매제한 등(의원입법(대안) : 최경환의원 대표발의, 조정식의원 대표발의,

## 다. 건축물 분양에 관한 법률 주요내용

### ○ 적용범위(법 제3조)

- 건축허가 대상으로 사용승인 전에 분양하는 건축물로서 분양하고자 하는 바닥면적 합계가 3천m<sup>2</sup> 이상, 오피스텔로서 30실 이상 등

\* 단, 개별법에서 분양방법을 별도 규정하고 있는 건축물은 제외

- 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터
- 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설
- 「노인복지법」에 따른 노인복지시설
- 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 매입하는 업무용 건축물
- 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입하는 업무용 건축물

### ○ 분양시기(법 제4조)

- (착공신고후 분양) 신탁회사와 신탁계약 및 대리사무계약 체결 또는 금융기관 등의 분양보증\*을 받은 경우

\* 분양보증기관 : 보험회사, 금융기관, 건설산업기본법상 공제조합, 대한주택보증(주)

- (골조공사 2/3 이상 완료후 분양) 건축물 사용승인에 대해 다른 건설업자 2인 이상의 연대보증을 받아 공증 받은 경우

- 전제조건: 분양 시 건축대지 소유권 확보(국·공유지 등 제외)

\* 저당권·가등기담보권·전세권·지상권 및 등기된 임차권 말소

### ○ 분양절차(제5조, 제6조, 제8조, 제9조)

- 분양신고 → 수리·통보(접수일 5일 이내) → 분양광고(최초 청약신청접수일 5일 이전) → 공개모집 → 공개추첨·선정 → 계약 → 대금납입(계약금·중도금·잔금)



- \* 분양신고 시 제출서류 (법 제5조, 시행령 제7조)
  - 신탁 및 대리사무계약서 또는 분양보증서 사본(착공 후 분양시)
  - 연대보증서 및 공사감리자의 공정확인서(골조공사 2/3이상 완료 후 분양 시)
  - 분양광고안(준공 및 입주예정일, 분양받은 자의 모집기간 및 선정일시 등)
  - 해당 건축물을 건축할 대지의 등기부 등본(신고인이 등본 확인에 동의하지 않을 시)
  
- \*\* 분양광고(안) 포함사항(법 제6조, 시행령 제8조)
  - 분양신고번호 및 분양신고일, 대지지번, 건축물 연면적, 분양가격, 건축물층별용도
  - 분양대금의 관리자와 분양사업자 간의 관계, 신탁업자 또는 분양보증기관 명칭 등
  - 준공예정일 및 입주예정일
  - 건축물의 내진설계에 관한 사항(내진성능 확보 여부, 내진능력)
  - 거주자우선분양에 관한 사항, 전매행위 제한에 관한 사항
  - 오피스텔의 경우 분양받은 자의 사용승인 전 건축물 방문에 관한 사항
  - 분양계약 후 건축물의 내부구조의 변경에 관한 사항
  
- \*\*\* 분양계약서 포함사항 (법 제6조, 시행령 제9조)
  - 분양사업자·분양대행사 및 시공업체의 명칭, 분양신고 번호 및 신고필증 교부일자
  - 분양건축물의 표시(전용면적, 공용면적, 계약면적 및 대지지분 포함)
  - 분양대금 계좌번호 및 예금주, 분양대금의 관리자
  - 신탁계약 및 대리사무계약 또는 분양보증계약의 종류와 신탁회사 또는 분양보증기관의 명칭
  - 분양가격, 계약금·중도금·잔금 등의 납부시기 및 납부방법
  - 분양계약 후 건축물의 내부구조의 변경에 관한 사항
  - 준공일 또는 입주예정일, 분양계약증서 고유번호
  - 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의3제2항에 따른 공정증서의 설명 및 확인에 관한 사항
  - 전매행위 제한에 관한 사항
  - 분양사업자가 허가권자로부터 법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우, 법 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우, 및 법 제12조에 따른 과태료 부과처분을 받은 경우 분양받은 자가 분양계약을 해약할 수 있다는 사항

## ○ 전매제한(법 제6조의3)

- 투기과열지구 또는 조정대상지역에서 100실 이상인 오피스텔인 경우  
사용승인 일부터 1년의 범위에서 소유권이전 등기일까지(사용승인일  
부터 1년이 지난날까지 소유권이전등기를 마치지 아니한 경우에는  
사용승인일부터 1년간) 전매하거나 전매를 알선할 수 없음
- 둘 이상 건축물을 분양받은 자는 사용승인 전에 2명 이상에게 전매하거나  
전매를 알선할 수 없음

## ○ 설계변경(법 제7조)

- 건축물 분양 후 아래의 설계변경 시 피분양자 전원 동의
  - 건축물의 공급가격 인상을 초래하는 변경
  - 공용면적·전용면적·대지지분 또는 층고가 감소되는 변경
  - 내·외장재료의 변경(공사감리자가 건축허가 시 재료보다 동등 또는 이상  
이라고 판단한 변경 제외)
  - 용도변경(건축법 용도분류상 동일호에 속하는 변경은 제외)
  - 난방기기, 냉방기기 등 주요설비의 변경으로 건축물 가격인상을 초래하는 변경
  - 층수가 증감되는 변경
  - 연면적이 10%이상으로 증감되는 변경
- 건축물을 분양 후 아래의 설계변경 시 분양받은 자 전원 통보
  - 분양면적을 변경하지 아니한 범위 안에서 내부구조 위치변경  
(변경부분의 면적이 연면적 3%이상인 경우에 한함)
  - 분양면적을 변경하지 않는 건축물의 배치조정

- 내장 및 외장재료 변경(공사감리자가 건축허가 시 재료보다 동등 또는 이상이라 판단한 경우)
  - 부속건축물 및 그 용도의 변경(위치변경은 제외)
  - 용도변경(건축법 용도분류상 동일호에 속하는 변경)
  - 연면적 10%미만으로 증감되는 변경
- 조사 및 검사(제9조의3)
- 국토교통부장관 또는 허가권자는 분양사업자에게 자료의 제출과 보고 요구 가능
  - 소속 공무원으로 하여금 사무소에 출입하여 장부·대장, 그 밖의 서류를 조사 또는 검사하게 할 수 있음
- 위반행위에 대한 처분(제9조, 제10조, 12조)
- (시정명령) 분양광고가 신고내용과 다르거나, 법령에서 정한 사항을 포함하지 아니하였다고 인정되는 경우
  - (벌칙) 미신고 또는 부정한 방법으로 분양신고하고 분양(3년 이하 징역 또는 3억원 이하 벌금), 공개모집 또는 추첨에 의하지 않고 모집 또는 선정한 자, 거주자 우선 분양광고의무를 위반하여 분양광고한 분양사업자 등(1년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금)
  - (과태료) 분양대금 납입기준을 위반하여 분양대금을 받은 자, 시정명령을 위반하여 공표 또는 통보를 하지 아니한 분양사업자(1억원 이하 과태료)
  - (과태료) 자료의 제출·보고 위반 및 허위 제출·보고, 조사·검사를 거부·방해·기피한 자(500만원 이하 과태료)