



개발부담금 질의회신사례

2014. 3.31

국토부 토지정책과
김동규 주무관

1. 개발부담금 부과대상

1. 공유지분 개발사업

- ⌘ (질의) 임야 5,000m²를 매입하여 개발부담금 부과대상 이하 면적으로 분할 등기후 수인의 명의로 임야 훼손허가를 득하여 각자 사업시행(전원주택)한 경우에 부과대상인지와 이 경우 1인씩 별도로 임야 훼손허가를 득하여 다른 시기에 했다 면 개발부담금 부과대상 인지 여부
- ⌘ (답변) 개발이익환수에관한법률시행령 제4조의 규정에 의하여 하나의 필지를 공유지분으로 취득한 후 공유자 공동명의 또는 공유지분 상태에서 각 지분권자가 각각의 명의로 개발 사업을 시행하는 경우에는 연접한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 경우로 보아 각 사업토지 면적을 합하여 개발부담금 부과대상여부를 판단하는 것임

2. 하나의 개발사업을 분할한 경우

- ⊕ (질의) 개발사업허가를 득한 후 부과대상 면적이하로 분할하여 다수에게 사업을 승계한 경우 부과대상 여부 및 납부의무자는? 사업승계 전 실시한 토지형질변경에 따른 개발비용 산정방법

2. 하나의 개발사업을 분할한 경우(계속)

- ⌘ (답변) 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조의 규정에 의하면, 부담금의 부과대상이 되는 개발사업의 규모는 관계 법률에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가·면허 등(신고를 포함)을 받은 사업 대상 토지의 면적을 기준으로 부과대상 여부를 결정하고 있으며,
- ⌘ 같은 법 제6조제1항에 따라 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위 등을 승계하는 경우에는 그 지위를 승계한 자가 개발 부담금 납부의무를 가지도록 규정하고 있습니다.
- ⌘ 따라서, 당초 개발사업허가 면적이 부과대상 이상인 경우에는 개발부담금 부과대상에 해당된다고 보며, 이후 사업시행자의 지위를 승계받은 자가 부담금 납부의무를 가지게 됨을 알려드립니다. 아울러 토지형질변경에 따른 개발비용은 분할된 개발사업면적에 안분하여 적용하여야 할 것입니다.

3. 관광농원사업

- ⌘ (질의) 농어촌정비법 제83조 규정에 따라 관광농원개발사업 계획을 득한 농어촌관광농원사업이 개발부담금 부과 대상 사업인지

3. 관광농원사업(계속)

- ⌘ (답변) 농어촌 정비법은 개발이익환수법 시행령 별표1에 명시적으로 부과대상사업으로 기재되지 않아 부과대상에 해당하지 않지만,
- ⌘ 시행령별표1 부과대상사업으로 인허가가 의제되거나 개발행위허가, 농지전용허가, 산지전용허가 등을 수반하면서 사실상 또는 공부상 지목변경 수반 사업에 해당할경우 개발부담금 부과대상이 되게 됩니다.
- ⌘ 일반적인 관광농원사업은 국토계획법 제56조에 의한 개발행위허가, 산지관리법에 의한 산지전용허가, 농지법에 따른 농지전용허가, 초지법에 의한 초지전용허가 등을 받고 시행되게 됩니다.
- ⌘ 또한, 관광농원사업을 시행하면 준공후 지목이 유원지로 변경 (국토부 지적기획과 의견) 되므로는 사실상 또는 공부상 지목변경을 수반하므로 제10호 부과대상 사업에 해당합니다.

4. 혁신도시 개발사업

(질의)

- ⌘ ① 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법(이하 “혁신도시건설법”이라 함)에 따른 혁신도시 건설 사업에 대하여 개발부담금을 감면할 수 있는지 여부
- ⌘ ② 광주전남 혁신도시 건설에 전남개발공사, LH공사, 광주도시개발공사가 참여하여 택지개발하고 분양할 경우 개발부담금 부과대상이 시공사인지 분양자인지 여부
- ⌘ ③ 한국전력이 혁신도시내 택지를 분양받아 변전소를 신축하기 위해 건축허가신청했는데 변전소 신축이 개발부담금 부과대상 사업인지 여부 또한 납부의무자가 한전인지 전남개발공사인지 여부
- ⌘ ④ 혁신도시내 건축중인 아파트의 개발부담금 부과대상은 택지개발공사 인지 분양받아 아파트 시공하는 사업자인지 여부

4. 혁신도시 개발사업(계속)

- ㉠ (①의 답변) 부담금의 제외 및 감면에 대하여는 「개발이익환수에 관한 법률」 제7조 및 시행령 제6조에서 따로 정하고 있으므로 개발부담금 부과대상 사업 중 부담금을 경감받기 위하여는 위 법령에서 규정되어야만 합니다. 따라서, 개별법령에서 개발부담금을 감면할 수 있는 임의규정을 두고 있다 하더라도 「개발이익환수법」에서 감면대상사업으로 규정되어 있지 아니한 개발사업에 대하여는 부담금을 감면할 수 없다고 봅니다.
- ㉡ (②의 답변) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항 및 동법시행령 제4조제1항에 따르면 부담금 부과대상이 되는 개발사업은 관계법률에 따라 국가 또는 지자체로부터 인허가 등을 받은 사업으로 하고 있으며, 사업시행자는 개발부담금 납부의무를 가지도록 규정하고 있으므로 혁신도시 건설사업의 시행자가 납부의무자가 되며 시공사는 도급을 받아 개발사업을 시행하는 자에 불과합니다.
- ㉢ (③의 답변) 개발부담금 부과대상이 되는 건축물의 용도는 「개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙」 별표1에 규정되어 있고 제1호 나목에 따르면 건축법시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설중 아목(변전소) 및 제25호(발전시설)은 부과대상에서 제외하도록 규정되어 있습니다. 따라서 부과대상이 아닌 것으로 판단되나 이에 해당하는지는 귀 시에서 사실확인을 통해 판단하시기 바랍니다.
- ㉣ (④의 답변) 혁신도시내 건축중인 아파트 건설사업이 혁신도시건설사업에 포함되어 인허가를 받은 경우에는 인허가시 사업시행자가 개발부담금 납부의무자가 됩니다.

5. 기존 공장부지에 공장 신·증축 사업

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

5. 기존 공장부지에 공장 신·증축 사업(계속)

(답변) 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조제1항에 의하면 개발부담금 부과대상규모는 관계법률에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가 등을 받은 사업대상 토지의 면적을 말하며, 예외적으로 동법시행령 별표1제9호에 따른 지목변경이 수반되는 개발사업은 사실상 또는 공부상 지목이 변경되는 토지의 면적이 부과대상 규모임을 회신합니다.

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

6. 개발행위허가받은 도로사업

- ⊕ (질의1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조에 따른 개발행위허가를 받고 임야에서 도로를 개설하는 사업의 경우 부과대상인지 여부 ?
- ⊕ (질의2) 농지법에 따른 농지전용허가를 받고 농지에서 도로 개설사업을 실시하는 경우에 부과대상인지 여부 ?
- ⊕ (질의3) 임야가 포함된 부지에서 산지전용허가를 받고 전원주택을 건축하기위한 건축허가를 받은 사업으로서 당해 사업에 포함된 도로개설사업이 부과대상에 해당하는지 여부 ?

6. 개발행위허가받은 도로사업(계속)

- ⌘ (답변) 개발이익환수법 시행령별표1제10호 하단에 따르면 제1호부터 제8호까지의 사업과 비슷한 사업으로서 국토계획법 제56조에 따른 개발행위허가, 산업입지개발법에 따른 산단내의 토지형질변경허가, 산지관리법에 따른 산지전용허가, 농지법에 따른 농지전용허가, 초지법에 따른 초지전용허가 중 하나에 해당하면서

- ⌘ 부과대상이 되는 건축물의 건축사업, 지목변경이 수반되는 사업은 부과대상사업으로 하도록 규정하고 있으므로 도로개설사업은 부과대상사업에 포함됨
 - 국토교통부령으로 정하는 사업
 - 건축법 시행령 별표1에 따른 건축물중 부담금 부과대상이 되는 용도로 건축물을 건축(용도변경 포함)하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업
 - 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행규칙 별표4 제2호 골프장업·골프연습장업·썰매장업을 운영을 위한 토지개발사업

 - 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반되는 사업 ('06.12.15 시행령별표1개정)

6-1. 개발부담금 부과대상사업 확대 (영 별표 1 제10호, '06.12.15)

⌘ 제개정 사유

- (1) 건축을 수반하지 아니하면서 개발행위 허가 등에 의하여 지목을 변경하는 사업에 대하여 개발부담금이 부과되지 아니하는바, 개발부담금 부과를 회피하기 위하여 지목변경과 건축을 나누어서 단계적으로 시행하는 경우가 발생하는 문제가 있고, 개발부담금 부과가 중지된 기간 동안 개별법으로 신설된 토지 개발사업들이 부과대상사업에서 누락된 문제가 있음.
- (2) 건축이 수반되지 아니하면서 개발행위 허가 등에 의하여 지목을 변경하는 사업을 개발부담금 부과대상사업에 추가함.
- (3) 실질적으로 개발이익이 발생하는 지목변경에 대하여 개발부담금을 부과함으로써 개발부담금 회피행위를 방지할 수 있고, 유사한 개발사업에 대하여 개발부담금을 부과함으로써 형평을 기할 수 있음

7. 산업단지내 주택지조성사업

- ⊕ (질의) 수도권외의 지역에서 산업단지 조성사업을 실시하면서 주택건설사업을 실시할 경우 부과대상 여부
- ⊕ (답변) 개발이익환수법 시행령 별표1제1호 하단에 따르면 주택건설사업 중 산업입지및개발에 관한법률에 따른 산업단지 개발사업 등 개발부담금 부과대상 개발사업의 시행으로 조성 이 끝난 토지나 해당 주택건설 사업과 동시에 이루어지는 토 지개발사업시행으로 조성되는 토지에서 시행하는 주택건설 사업은 부과대상에서 제외되도록 규정되어 있습니다.
- ⊕ 따라서, 부담금 부과대상인 산업입지법에 따른 산업단지개발 사업내 토지에서 시행되는 주택건설사업은 부과대상에서 제 외됩니다. 다만, 수도권외 지역의 산단사업은 법제7조제3항 제1호에 따라 부담금이 면제되고 있습니다.

8. 공유수면매립지 주택건설사업

- ⌘ (질의) 「공유수면매립법」에 의하여 조성된 토지를 분양받은 개발사업시행자가 「주택법」에 의하여 주택건설사업 및 지목변경수반사업을 시행하는 경우 개발부담금 부과대상 여부
- ⌘ (답변) 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조 및 동법 시행령 제4조의 규정에 따라 개발부담금의 부과대상이 되는 개발사업의 범위를 따로 정하고 있으며, 이때 「공유수면매립법」에 따라 시행하는 공유수면 매립사업은 개발사업의 범위에 포함되지 않으나, 공유수면 매립사업에 의해 조성된 토지를 분양받아 주택건설사업 및 지목변경수반사업 등을 시행하는 경우에는 위 법령에서 정한 개발부담금 부과대상에 해당된다고 봅니다.

9-1. 원래의 지목으로 환원하는 사업

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

9-1. 원래의 지목으로 환원하는 사업(계속)

- ⌘ (답변) 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표1제9호에 의하면 국토교통부령으로 정하는 건축물의 건축(「건축법」 제19조에 따른 용도변경을 포함한다)으로 사실상 또는 공부상 지목변경이 수반되는 사업을 개발부담금 부과대상 사업으로 규정하면서, 다만, 지목변경으로 부담금이 부과된 토지에 대한 사업의 경우 그 부담금 부과 당시의 지목을 그 부담금 부과 전의 지목으로 변경하는 경우는 제외한다고 규정하고 있습니다.
- ⌘ 위 질의의 경우 ‘대지’에서 ‘창고용지’로 지목변경된 1차개발사업은 개발부담금이 부과된 사업이 아니므로, 개발사업허가를 받아 공부상 지목인 ‘창고용지’에서 ‘대지’로 지목변경된 2차개발사업은 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표1제9호단서규정 적용대상이 아닌 것으로 판단됩니다. 따라서, 2차개발사업에 대한 개발부담금 부과대상 여부는 동법시행령 [별표1 제9호] 본문의 규정에 따라 판단하여 결정하여야 할 사항으로 봅니다.

9-2. 원래의 지목으로 환원하는 사업

- ⌘ (질의) 1995.4.26 건축허가 받아 위험물저장 및 처리시설(주유소) 준공되어 “대”에서 “잡종지”로 사실상의 지목변경으로 1996. 10. 개발부담금 부과되었고 이후 관련법 개정으로 지목이 세분화되어 “주유소용지”로 지목변경된 토지나 2013년 주유소 철거·멸실 및 근린생활시설 준공으로 “대”로 지목변경 됨
- ⌘ 위와 같이 지목변경수반사업으로 이미 개발부담금이 부과(1996년)된 토지에 대해 다시 근린생활시설 준공으로 지목이 “대”로 환원된 경우 개발부담금이 부과되는지 여부 및 주유소 준공(1995년) 당시 토지소유자와 근린생활시설 준공(2013년) 당시 토지소유자가 서로 다를 경우 개발부담금이 부과 여부

9-2. 원래의 지목으로 환원하는 사업(계속)

- ㉸ (답변) 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 별표1제9호 하단에 따르면 지목변경으로 부담금이 부과된 토지에 대한 사업의 경우 그 부담금 부과 당시의 지목을 그 부담금 부과전의 지목으로 변경하는 경우는 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 규정하고 있습니다.
- ㉸ 최초 인허가 사업은 시행령 별표1 제9호에 따라 대지에서 잡종지(주유소)로 지목변경을 수반하는 개발사업에 해당하여 개발부담금이 부과되었으며 이후 지적법 개정(2001. 1.26개정 2002. 1.27시행)으로 잡종지 지목이 세분화되어 주유소 용지로 변경되었습니다. 잡종지 지목이 주유소 용지로 변경된 것은 개발사업에 따른 지목변경이 아니고 지적법 개정에 따른 것이 명백합니다. 따라서 지목이 주유소 용지인 토지에 주유소를 철거하고 근린생활시설을 건축 준공하여 지목이 대지로 변경된 경우에는 이미 개발부담금이 부과된 토지에서 지목변경이 수반되는 사업을 하면서 지목이 다시 개발부담금 부과 전의 지목으로 변경되는 경우에 해당하는 것으로 볼 수 있습니다.

따라서 개발부담금 부과대상에서 제외되는 것으로 판단됩니다.

10. 자동차 판매장이 문화 및 집회시설로 등록

- ⊕ (질의) 주유소 용지에 수입자동차 판매 전시장의 건축으로 건축허가를 받고,
- ⊕ 건축물의 주용도가 문화 및 집회시설(근린생활시설, 업무시설)로 사용승인을 득하여
- ⊕ 건축물의 각 층은 문화 및 집회시설(전시장), 주차장, 근린생활시설(수리장), 업무시설(사무소)로 혼재된 경우 개발부담금 부과대상 여부

10. 자동차 판매장이 문화 및 집회시설로 등록(계속)

- ⌘ (답변) 「개발이익환수에 관한 법률 시행규칙」 별표1 제1호 다목에 따르면 “제5호의 문화 및 집회시설중 라목(전시장)은 부과대상에서 제외하도록 규정되어 있으나,
- ⌘ 위 규정의 취지는 「건축법시행령」 별표에 따른 라목(전시장) “박물관, 미술관, 산업전시장, 박람회장 등 그 밖에 이와 비슷한 것”으로 볼 수 있는 건축물을 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 한 것으로 해석됩니다.
- ⌘ 귀 질의하신 수입자동차 전시판매장은 건축법령상 문화및집회 시설로 사용 승인을 받았더라도 해당 건축사업의 인허가 서류, 실제 건축물의 이용상황 파악 등을 통해 주된 목적이 자동차 판매를 위한 것이라면 「건축법」 시행령 별표1의 제4호 카목 (자동차영업소), 제7호 판매시설 또는 제20호 자동차관련시설로 건축물의 주용도를 판단하여야 하며 이 경우 개발부담금 부과 대상에 해당하는 것으로 판단됩니다.

11. 건축물의 일부를 용도변경하는 경우

- ⌘ (질의) 광역시의 도시계획구역 내에서 1,006㎡의 ‘답’에 건축 허가를 받아 단일건물로서 지하3층 지상5층 규모의 장례식장 및 교육연구시설을 건축하던중,
- ⌘ 지상 1~3층을 용도변경하여 근린생활시설로 준공한 경우 개발부담금 부과대상에 해당되는지
- ⌘ (답변) 개발이익환수에관한법률시행령 별표1제9호 및 같은 법시행규칙 별표1의 규정에 의거 근린생활시설등 건축물의 건축으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 경우에는 개발부담금 부과대상으로 되어 있는 바
- ⌘ 건축물이 준공되기 전에 건축물중 일부를 용도변경하여 근린 생활시설을 건축하였고, 그 건축물의 부지가 지목이 “답”에서 “대”로 변경되었으므로 개발부담금 부과대상입니다.

12. 면제기간 인가받은 사업

⊕ (질의) 부과면제 기간에 분양 주택건설사업 인허가를 받은뒤 임대 주택 건설로 사업목적을 변경한 뒤에 부과기간에 다시 사업목적을 분양주택 건설로 변경한 경우

•최초사업승인 : 2004.04.10

- 사업규모 : 59,165㎡ (5동 19층 462세대)

- 사업주체 : 개인

•1차사업승인변경 : 2005.02.22 (사업시행자 변경 A → B)

- 공급형태 : 분양 → 임대

•착공신고 : 2005.04.11

•2차사업승인변경 : 2006.07.12

- 공급형태 : 임대 → 분양

•3차사업승인변경 : 2007.02.28. (사업시행자 변경 B → C)

- 준공예정일 : 2014.12.31

⊕ 개시시점이 최초 사업승인일인 '05.04.11로 보아 개발부담금 미징수대상 사업인지 그렇지 않다면 임대에서 분양으로 전환되는 2006.07.12.을 최초 사업승인일로 보아 개발부담금 부과대상 사업인지 ?

12. 면제기간 인가받은 사업(계속)

- ⊕ (답변) 개발부담금 한시면제(지방 : '02.1.1 ~ '05.12.31, 수도권(서울특별시·인천광역시·경기도 지역) : '04.1.1 ~ '05.12.31) 기간에 개발사업 인허가를 받고 당해 인허가가 취소되지 않은 상태에서 사업시행자만 변경되거나 임대에서 분양 등으로 변경되었을 뿐 최초 인허가 받은 주택건설사업이 유효하므로 개발부담금 면제대상입니다.

II. 납부의무자

1. 동일인의 범위

- ⊕ (질의) 1995년 2월 24일 “형”이 도시계획구역외의 지역에서 1,620㎡의 토지에 공장을 설립하고, 1995년 2월 25일 그와 연접한 토지 1,603㎡에 “동생”이 업종이 다른 공장을 설립한 경우, 개발부담금 부과대상에 해당되는지
- ⊕ (답변) 귀 질의와 같이 사업시행자가 "형제" 인 경우에는 위 규정에 의한 면적이 합산되는 연접사업에 해당된다고 볼 수 없어, 각각의 사업대상토지면적이 개발부담금 부과대상면적 미만인 경우 개발부담금 부과대상에 해당되지 않는 것으로 판단됨

1-1. 동일인의 범위

- ⌘ (질의) 부의 소유토지:2,300㎡ 중 980㎡를 아들이 토지사용승락받이 2013년 5월 근린생활시설을 건축하다가 부모부터 2013년7월 소유권을 이전받고 2014년 2월 준공함.
2.부의 나머지토지 1,320㎡를 딸2명에게 각각 660㎡씩을 2013년8월에 소유권이전하고.
딸 2명은 소유권이 각자명의로 이전된 후에 각각 660㎡씩을 2013년 9월에 근린생활시설을 건축하고 2014년 2월에 준공
- ⌘ 1.각각의 개발부담금 부과대상 면적이 990㎡미만에 해당되어 부담금 부과대상에 해당이 안된 것으로 보아야 되는지요?
2.형제자매지간은 직계존비속에 해당되지 않아 개발부담금 부과대상에 해당이 안되는것으로 보아야되는지요?
3.부의 토지를 일단의 토지로 보아 전체면적 2,300㎡를 개발부담금 부과대상으로 보아야 되는지요?

1-1. 동일인의 범위 (계속)

☞ (답변) 「개발이익환수에 관한 법률 시행령」 제4조 1항에 따르면 동일인 연접사업의 경우에 5년내에는 합산하여 그 규모가 부과기준 이상이면 개발부담금 부과대상으로 정하고 있습니다.

- 아버지와 아들 딸들이 동일인 인지 여부가 중요합니다. 위 법 시행령 조문에서 동일인은 본인 배우자 직계존비속 포함이므로 아버지에서 아들 딸은 모두 직계존비속에 해당하므로 합산하여 부과대상여부를 판단합니다.

- 첫째로 아버지 토지를 사용승낙받아 아들이 개발사업을 하게 되면 토지소유자인 아버지가 납부의무자가 되며, 나머지 토지도 아버지에서 딸들에게 소유권이 이전된 뒤 부과대상 규모 이하로 개발사업 인허가를 받더라도 아버지와 모두 동일인 관계에 있으므로 동일인 5년내 연접사업 합산규정 적용을 받아 전체를 합산하여 부과기준 규모 이상이면 부과대상이 됩니다. 따라서 종전 아버지 소유 전체 토지가 부과대상입니다.

2. 두 개 법인(대표자 동일)이 연접 개발사업 시행시

- ⌘ (질의) A사업장에서 주택사업을 “갑”법인이 시행하고 있으며 본 사업장은 개발부담금 대상 사업장입니다.
- ⌘ “을”법인은 A사업장과 연접된 B토지에서 건축사업을 시행할 계획인데 B토지는 도시지역이며 부지면적은 950평방미터로 면적으로는 개발부담금 대상이 아닙니다.
- ⌘ 단, “갑”법인과 “을”법인은 서로 다른 별도의 법인이나 법인의 대표자는 동일인입니다. 이 경우 B토지가 연접사업장의 규정을 적용을 받는지 문의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

2. 두 개 법인(대표자 동일)이 연접 개발사업 시행시(계속)

- ⌘ (답변) 개발이익환수에 관한 법률은 자연인뿐만 아니라 법인에
도 적용되는 것이므로 동법 시행령 제4조의 동일인에 관한 해석
에 있어서도 법인이 포함된다고 해석하는 것이 타당함
- ⌘ 다만, 법인은 법인격이 부인되지 아니하는 이상 개인과는 별개
의 독립된 인격을 지니고 있으므로, 별도의 법인이 단지 대표자
가 같다는 사유만으로 동일인에 해당한다고 볼 수는 없다고 판
단됨
- ⌘ 별도의 개발사업을 시행한 법인의 대표자가 같더라도 법인은 법
인격이 부인되지 아니하는 이상 개인과는 별개의 독립된 인격을
지니고 있으므로 대표자가 같다는 사유만으로 동일인으로 보아
시행령 제4조를 적용할 수는 없음을 알려드립니다.
- ⌘ 두 법인의 대표자가 동일하더라도 각 법인마다 별도의 개발사업
으로 각 사업면적마다 개별적으로 부과대상 여부를 판단하여야
합니다.

3. 부동산 담보신탁의 경우

- ⌘ (질의) 甲 . 乙 . 丙이 각각 별도로 건축허가를 받아 주택 건축사업을 시행하던 중 부동산 담보신탁 목적으로 부동산 신탁회사에 등기부상 토지소유권을 이전한 경우 개발부담금 납부의무자는 부동산신탁회사와 甲 . 乙 . 丙 중에서 누가되는지 여부
- ⌘ (답변) 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항에 따르면 같은 법 제5조에서 정한 개발사업을 시행한 자는 개발부담금을 납부하도록 규정하고 있는 바, 궁극적으로 개발사업의 시행으로 발생한 개발이익을 향유하는 자가 개발부담금 납부 의무가 있는 것으로 보는 것이 타당하다고 할 것입니다.
- ⌘ 개발사업이 시행되고 있는 토지의 소유권을 부동산신탁회사로 이전한 것은 금융기관으로부터 자금을 대출받는 과정에서 일시적으로 담보물을 제공한 것에 불과하기 때문에 토지의 신탁관계에 구애됨이 없이 여전히 건축사업의 시행자는 甲·乙·丙이며 개발사업 시행으로 인한 개발이익을 향유하는 자 역시 甲·乙·丙으로 보여집니다.

4. 국가 또는 공공기관이 공동개발사업의 경우

- ⌘ (질의) 「주한미군 기지이전에 따른 △△등의 지원 등에 관한 특별조치법」에 의한 △△시 개발사업과 국제화지구 개발사업을 지자체와 공공기관이 공동으로 개발사업을 시행할 경우 지자체와 공공기관이 모두 개발부담금 부과가 제외되는 지 여부
- ⌘ (답변) 「개발이익환수에 관한 법률」 제7조제1항에 의하면 지자체가 공익목적으로 시행하는 개발사업에 대하여서는 개발부담금을 부과하지 아니하며, 같은조 제2항제2호에 따르면 대통령령으로 정하는 공공기관과 공기업에 대하여서는 개발부담금을 50% 경감받도록 규정하고 있습니다.
- ⌘ 공동사업자가 시행하는 개발사업에 대하여 한쪽 사업시행자가 비부과 대상이기 때문에 다른 한쪽의 사업시행자까지 비부과 대상으로 보는 것은 합리적이지 않다고 보고 공사참가 지분비율로 개발부담금을 안분하는 것이 합리적이라는 의견을 제시합니다.

5. 1㎡를 임차한 경우 부담금 납부의무 부분은 ?

- ⊕ (질의) 甲이 乙의 공장설립사업 인. 허가를 받을 당시 사업 부지 2,680㎡ 중 1㎡에 대하여 사용승락해 준 경우 甲은 乙과 연대하여 개발부담금을 납부할 의무가 있는지, 아니면 자신의 지분을 1㎡에 대하여만 납부의무가 있는지 여부
- ⊕ (사례-1) 甲의 신분이 공장 설립에 관하여 乙과 공동개발사업자로 인. 허가를 받았다면 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제3항에 의거 乙과 연대하여 개발부담금을 납부할 의무가 있다고 봅니다.
- ⊕ (사례-2) 하지만, 甲이 乙과 공동사업자 관계가 아니라 본인 소유 토지 1㎡를 乙에게 단지 임대해 준 경우라면 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 따라 임대해 준 1㎡에 대한 개발 부담금 납부의무만 있다고 봅니다.

6. 소기업 및 소상공인

- ⌘ (질의) 사업시행자와 토지소유자가 다른 경우로서 사업시행자는 소기업이지만 토지소유자는 아닌 경우 「소기업 및 소상공인지원을 위한 특별조치법」에 따라 개발부담금 감면대상으로 보는지 여부
- ⌘ (답변)“개발부담금을 부과하는 취지가 개발이익의 적정한 환수에 있는 것이어서 그 부과대상자는 개발이익이 실질적으로 귀속되는 자라야 하는 만큼, 본법 제6조에서 규정하는 바 개발부담금의 납부 의무자인 사업시행자라함은 개발사업시행계획승인서 등에 나와있는 사업시행자의 명의로 관계없이 실질적으로 개발이익이 귀속되는 자 즉, 당해 토지의 소유자 등으로 보아야 할 것입니다.”]
- ⌘ 따라서, 토지소유자를 기준으로 부과대상 감면 또는 면제대상의 여부를 판단하여야 할 것입니다.

III. 개발비용

1. 개발비용 인정되는 부담금

- ☞ 개발부담금 부과징수업무처리규정 제11조제2항 ('07.1.31신설)
- 토지개발사업 시행과 관련 지출한 부담금, 건축관련 부담금(과밀 부담금 등) 제외, 기반시설에 재투자되는 부담금
 - 국가 또는 지자체에 납부하지 않고 민간시설 공급자에게 납부한 부담금 불인정

- 지방자치단체 공공시설 수익자분담금(지방자치법 제138조)
- 농지보전부담금 (농지법 제38조)
- 대체초지조성비 (초지법 제23조)
- 수도 원인자부담금 (수도법 제71조)
- 하수도 원인자부담금 (하수도법 제61조)
- 광역교통시설부담금 (대도시권광역교통관리에 관한 특별법 제11조)
- 대체산림자원조성비 (산지관리법 제19조)

- ☞ 학교용지부담금은 최근 행정심판 재결에서 개발비용 인정되고 있음

1-1. 부담금 개발비용 인정기준

(‘07.1.31 부담금 부과징수 업무처리규정 부담금 인정 조문 신설시)

- ① “개발사업의 시행과 관련하여 지출”된 부담금(법 제11조)
 - 해당 부과대상인 개발사업과 관련하여 지출한 부담금
 - 토지의 개발과 관련한 부담금이어야 하며, 건축물의 건축과 관련하여 지출한 부담금은 불포함
 - 사업시행자가 납부한 부담금이어야 하며, 개발된 토지를 분양받는 자 등이 납부하는 부담금은 불포함
- ② “법령이나 인가조건에 의하여 국가.지자체에 납부한 부담금”(영 제10조)
 - 법령이나 인가조건에 의하여 납부하는 부담금
 - 국가.지자체에 납부한 부담금이어야 하며, 기반시설 공급자 등에게 납부한 부담금은 불포함
- ③ “납부의무자가 국가.지자체에 기부하는 공공시설.토지”는 개발비용에 포함되므로
 - 기반시설은 직접 설치하는 대신 부담금으로 납부하는 성격을 가진 경우 (기반시설설치와 관련한 부담금)는 개발비용으로 인정함이 타당

2. 진입로 공사비 등

㉸ 순공사비

- 해당 개발사업을 위하여 지출한 재료비, 노무비, 경비, 제세공과금의 합계

㉸ 기본원칙

- 개발사업구역내에 투입된 각종 공사비만을 인정
- 도로점용 허가를 받은 면적이 부담금 부과되는 개발사업에 포함될 경우에만 도로점용허가구역내의 순공사비 인정
- 전원주택 건축사업의 경우에도 진입로가 부과대상면적에 포함된 경우에만 제한적으로 인정

3. 기부채납 토지가액

- ⊕ (질의) 사업인가조건에 일부 토지를 기부채납하도록 인가조건이 부여된 사업의 경우 기부채납토지의 가액을 산정할 때 「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제3항을 적용하여 개별공시지가로 산정하여야 하는지 사업시행자가 실제로 매입한 가액을 개시시점지가로 환산한 후 정상지가상승분을 합한 가액으로 하여야 하는지 여부

3. 기부채납 토지가액 (계속)

⌘ (답변) 개발이익환수법 시행령 제12조제1항 제6호에 따르면 관계 법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 따라 납부의무자가 국가 또는 지자체에 기부하는 토지 등의 가액은 법 제11조제1항에 따른 개발비용으로 인정하고 있으며, 토지의 가액은 개시시점지가에 부과기간의 정상지가상승분을 합한 가액으로 하도록 하고 있습니다.

■ 기부채납 토지가액은 법 제11조제1항제2호, 제3항의 규정의 위임에 의하여 규정된 것으로 개시시점지گران 개발행위 인허가 이후 개발이익이 반영되지 아니한 가액으로 산정하여야 하며 개발비용으로 공제하여 주는 성격이므로 다음과 같이 정상적인 거래가격으로 인정되거나 신뢰성 있는 경우에 한하여 실제 매입한 토지가액을 인정하여야 할 것입니다.

- 국가·지자체 또는 공법인으로부터 매입한 경우
- 경매나 입찰 또는 협의 또는 수용에 의하여 매입한 경우
- 매입가격이 취득세의 과세표준이 된 경우 등

⌘ 기부채납 토지를 사업개시시점 이전부터 이미 보유하고 있던 것이면 개시시점을 기준으로 환산해 적용하고, 개시시점 이후에 취득한 것이면 그 취득시기의 가액을 적용해 부과종료시점까지의 지가상승분을 합산해 산정하도록 하여야 할 것으로 판단됩니다.

IV. 기타

1. 추징

- ⌘ (질의) 중소기업창업지원법에 따라 사업계획을 승인받고 공장설립용지조성사업을 실시한뒤 5년내에 타인에게 매도시 추징대상인지?
- ⌘ (답변) 법제16조제1항에 따르면 개발부담금 감면대상 사업 (다른법률에서 감면대상으로 정한 사업 포함)을 시행한 후 특별한 사유없이 5년내에 다음 각호의 경우에 해당하면 추징대상이 됩니다.
 - 당초 개발사업의 목적용도와 다른용도로 토지를 이용하는 경우
 - 당초 개발사업의 목적용도외의 용도로 토지를 이용하려는 자에게 그 토지를 양도하는 경우
- ⌘ 따라서, 5년내에 타인에게 공장을 매도시 추징해야합니다.

2. 과태료

- ㉠ (질의) 개발부담금 부과대상사업을 2인이 공동으로 개발하여 개발명세서를 기한까지 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출하여 과태료 부과대상이 될 경우에 공동개발자 2인에게 200만원이하의 과태료를 부과하여야 하는지 아니면 각자 200만원씩 총 400만원이하의 부과하여야 하는지 여부 및 관련근거?
- ㉡ (답변) 개발이익환수법 제29조에 따른 과태료는 「질서위반행위규제법」의 기준을 따라 부과하며, 동법 제12조제1항에는 “2인 이상이 질서위반행위에 가담한 때에는 각자가 질서위반행위를 한 것으로 본다.” 로 규정하고 있습니다.
 - 따라서, 2인 이상 공동사업인 경우에 둘 다 위반행위를 한 것으로 보아 2인 모두에게 각각 과태료를 부과하여야 합니다.

3. 단위면적당 표준비용

- ⊕ (질의) A라는 사업시행자가 주택사업을 위해 10,000제곱미터 개발행위허가를 받은후 2,500제곱미터씩 각각 분할 후 각각 주택건축허가를 득하여 토목공사 및 건축공사를 완료후 각각 준공한 경우 동일인 연접사업으로 보아 국토부 고시 제 2013 - 846호 제2조(적용 범위)를 적용하여 2,500제곱미터로 분할된 각각의 사업에 표준비용을 적용할 수 있는지요?

3. 단위면적당 표준비용(계속)

☞ (답변) 국토교통부 고시 제2013 - 846호(2012.12.27)에 따른 단위면적당 표준비용 및 적용기준 제2조에 따르면

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

최초 인허가 받은 사업이 여러 개로 분할된 것에 불과하며 동일한 연접사업에 해당하지 않아 해당 규정을 적용할 수 없습니다. 최초 인허가 받은 면적이 2,700제곱미터를 초과할 경우에는 법제11조제1항에 따라 표준비용 적용대상이 아닙니다.

4. 후순위 매수자의 매입가 인정

- ⌘ 개발부담금 부과대상이 된 토지의 소유권자가 변동된 경우 개발부담금 납부의무도 승계되지만 이와 더불어 최초 사업시행자의 매입가를 주장할 수 있는 권리도 후순위 매수자에게 승계됩니다.

5. 경매받은 토지개발

⊕ (질의) 甲이 근생시설 건축허가를 인가받아 시행하다가 부도로 사업토지가 법원경매에 넘어갔고 乙이 낙찰받아 건축주를 변경하고 준공할 경우 납부의무자 및 부과개시시점은 ?

⊕ (답변) 「개발이익환수에 관한 법률」 제9조 및 같은 법 시행령 제10조에 따라 개발사업의 부과종료시점은 원칙적으로 준공인가 등을 받은 날이나 예외적으로 사업시행자의 파산이나 그 밖의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당하게 된 날입니다.

따라서, 선행사업의 납부의무자는 甲이 되며 사업시행이 중단된 날이 부과종료시점이 됩니다.

- 乙의 경우에 경매낙찰로 소유권을 원시취득하므로 甲으로부터 부담금 납부의무의 승계가 된 것으로 볼 수 없습니다.
- 이 경우 甲과 乙사이에 공동사업관계 등이 있었는지 사실확인이 필요합니다.