

# 1. 開發利益還收에 관한 法律中改正法律

法律 第 4,563號 1993. 6. 11

개발이익환수에 관한 법률중 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호를 다음과 같이 하고, 동조제4호중 “사업시행자에게 귀속되는 개발이익”을 “개발이익”으로 한다.

1. “개발이익”이라 함은 개발사업의 시행 또는 토지이용계획의 변경 기타 사회·경제적 요인에 의하여 정상지가상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자(이하 “사업시행자”라 한다)또는 토지소유자에게 귀속되는 토지가액의 증가분을 말한다.

제3조제1항중 “사업시행자에게 귀속되는”을 “제5조의 규정에 의한 개발부담금부과대상사업이 시행되는 지역에서 발생하는”으로 하고, 동조제2항중 “토지소유자에게 귀속되는 개발이익”을 “제1항의 규정에 의한 개발이익외의 개발이익”으로 한다.

제5조제1항제3호를 삭제하고, 동항제10호를 다음과 같이 하며, 동항제11호중 “제

10호”를 “제9호”로 한다.

10. 지목변경이 수반되는 사업으로서 대통령령이 정하는 사업  
제6조를 다음과 같이 한다.

제6조(납부의무자) ①제5조제1항각호의 사업시행자는 이 법이 정하는 바에 따라 개발부담금을 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각호의 1의 경우에는 그에 해당하는 자가 개발부담금을 납부할 의무를 진다.

1. 개발사업을 위탁 또는 도급한 경우에는 그 위탁이나 도급을 한 자
2. 타인소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 토지소유자
3. 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위나 제1호 또는 제2호에 해당하는 자의 지위를 승계하는 경우에는 그 지위를 승계한 자

②개발부담금을 납부하여야 할 자가 대통령령이 정하는 조합인 경우로서 당해 조합이 해산된 경우에는 그 조합

원이 개발부담금을 납부하여야 한다.

③개발부담금의 납부의무의 승계, 연체 납부의무 및 제2차 납부의무에 관하여는 국세기준법 제23조 내지 제25조와 동법 제38조 내지 제41조의 규정을 준용한다.

제7조제2항을 다음과 같이 하고, 동조제3항을 삭제한다.

②다음 각호의 1에 해당하는 개발사업에 대하여는 개발부담금의 100분의 50을 경감한다.

1. 지방자치단체가 시행하는 개발사업으로서 제1항의 규정에 해당하지 아니하는 사업
2. 정부투자기관관리기본법에 의한 정부투자기관, 지방공기업법에 의한 지방공기업 및 특별법에 의한 공기업 등 대통령이 정하는 공공기관이 시행하는 사업으로서 대통령이 정하는 사업

제8조본문중 “개발사업완료시점의 부과대상토지의 가액”을 “부과종료시점의 부과대상토지의 가액(이하 “종료시점지가”라 한다)”으로 하고, 동조제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 한다.

1. 부과개시시점의 부과대상토지의 가액(이하 “개시시점지가”라 한다)
2. 부과기간동안의 정상지가상승분

제9조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항중 “인가등을 받은 날”을 “인가등을 받은 날과 취득일”로 하며, 동조제3항본문중 “개발사업완료시점”을 각각 “부과종료시점”으로 하고, 동항제2호중 “사업시행자”를 “납부의무자”로, “처분하는 경우”를 “처분하는 경우로서 대통령령이 정하는 경우”로 하며, 동조제4항을 다음과 같이 신설한다.

①부과개시시점은 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 인가등을 받은 날로 한다. 다만, 다음 각호의 경우에는 그에 해당하는 날을 부과개시시점으로 한다.

1. 인가등을 받기 전에 대통령령이 정하는 토지이용계획등의 변경이 있는 경우로서 그 토지이용계획등의 변경 전에 취득한 토지의 경우에는 취득일
2. 제1호의 규정에 의한 취득일부터 인가등을 받기 전의 기간에 대하여 토지초과이득세의 납부의무가 성립된 경우등으로서 대통령령이 정하는 경우에는 대통령령이 정하는 시점
3. 인가등의 변경으로 부과대상토지의 면적이 변경된 경우에는 대통령령이 정하는 시점

④제3항본문의 규정에 의한 개발사업

의 준공인가등을 받은 날은 대통령령으로 정한다.

제10조를 다음과 같이 한다.

제10조(지가의 산정) ①제8조의 규정에 의한 종료시점지가는 부과종료시점당시의 부과대상토지와 이용상황이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률 제10조제2항의 규정에 의한 다음 산식에 의하여 산정한 부과대상토지의 지가와 다른 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 정산하여야 한다.

부과대상토지의 지가=부과종료시점이 속한 연도의 다음 연도 1월 1일을 기준으로 한 표준지의 공시지가에 비교표를 적용하여 산정한 가액(이하 “개별공시지가”라 한다)-부과종료시점부터 부과종료시점이 속한 연도의 다음 연도 1월 1일까지의 정상지가상승분

②부과대상토지를 분양등 처분함에 있어서 그 처분가격에 대하여 국가나 지방자치단체의 인가등을 받는 경우 등 대통령령이 정하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 따라 그 처분가격을 종료시점지가로 할 수 있다.

③제8조제1호의 규정에 의한 개시시점지가는 부과개시시점이 속한 연도의 1

월 1일을 기준으로 한 부과대상토지의 개별공시지가에 당해 연도의 1월 1일부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 한다. 다만, 납부의무자가 대통령령이 정하는 매입가액을 건설부령이 정하는 기간내에 신고하는 경우에는 그 가액에 매입일부터 부과개시시점까지의 정상지가상승분을 가감한 가액으로 할 수 있다.

④제1항 또는 제3항의 규정에 의한 종료시점지가 및 개시시점지가를 산정함에 있어 부과대상토지에 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 토지 또는 국·공유지가 포함되어 있는 경우에는 그 부분은 종료시점지가 및 개시시점지가의 산정면적에서 이를 제외한다.

⑤제1항 및 제3항의 규정에 의한 종료시점지가 및 개시시점지가를 산정함에 있어 당해 토지의 개별공시지가가 없는 경우등 대통령령이 정하는 경우에는 건설부령이 정하는 방법에 의하여 산정한다.

제11조제1항제1호중 “순공사비”를 “순공사비(제세공과금을 포함한다)”로 하고, 동항제2호중 “관계법령의 규정에 의하여 사업시행자가”를 “관계법령의 규정 또는 인가등의 조건에 의하여 납부의무자”로 하며, 동항제3호를 다음과 같

이 한다.

### 3. 당해 토지의 개량비

**제12조제1항중** “개발사업착수시점후”를 “부과개시시점후”로, “개발사업착수시점부터”를 “부과개시시점부터”로 한다.

**제13조중** “사업시행자”를 “납부의무자”로 한다.

**제14조를 다음과 같이 한다.**

**제14조(부담금의 결정·부과)** ①건설부장관을 부과종료시점부터 3월이내에 개발부담금을 결정·부과하여야 한다.

다만, 제9조제3항단서에 해당하는 경우로서 당해 사업이 대규모사업의 일부에 해당되어 제11조의 규정에 의한 개발비용의 내역을 제출할 수 없는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 개발부담금을 결정·부과할 수 있다.

②건설부장관은 제1항의 규정에 의하여 개발부담금을 결정·부과하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 미리 납부의무자에게 그 부과기준 및 개발부담금을 통지하여야 한다.

③제2항의 규정에 의하여 통지받은 개발부담금에 대하여 이의가 있는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 심사를 청구할 수 있다.

**제15조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.**

②개발부담금은 이를 부과고지할 수

있는 날부터 5년이 경과한 후에는 부과할 수 없다. 이 경우 개발부담금을 부과고지할 수 있는 날은 대통령령으로 정한다.

**제15조의2를 다음과 같이 신설한다.**

**제15조의 2(추징)** ①제7조제2항의 규정에 의하여 개발부담금경감대상사업을 시행한 후 특별한 사유없이 대통령령이 정하는 기간내에 토지를 당해 개발사업의 목적용도로 이용하지 아니하는 등 대통령령이 정하는 사유가 있는 때에는 경감한 개발부담금을 징수한다.  
②제1항의 규정에 의한 개발부담금의 징수에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제16조제2항중** “부과대상토지”를 “부과대상토지 및 그와 유사한 토지”로 하고, 동항후단을 삭제한다.

**제16조의 2를 다음과 같이 신설한다.**

**제16조의2(납부기일전 징수)** ①건설부장관은 납부의무자가 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 있을 때에는 납부기일전이라도 이미 부과된 개발부담금을 이를 징수할 수 있다.

1. 국세·지방세 기타 공과금에 대하여 체납처분을 받은 때
2. 강제집행을 받은 때
3. 파산의 선고를 받은 때

4. 경매가 개시된 때
5. 법인이 해산한 때
6. 개발부담금을 포탈하고자 하는 행위가 있다고 인정되는 때
7. 개발부담금에 대한 납부관리인을 두지 아니하고 국내에 주소 또는 거소를 두지 아니하게 된 때

②건설부장관은 제1항의 규정에 의하여 납부기일전에 징수하고자 하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 납부기일을 정하여 납부의무자에게 그 뜻과 납부기일의 변경등을 고지하여야 한다.

제17조 및 제20조를 각각 다음과 같이 한다.

제17조(납부의 연기 및 분할납부) ①건설부장관은 개발부담금의 납부의무자가 다음 각호의 1에 해당하는 사유로 개발부담금을 납부할 수 없다고 인정되는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 당해 개발사업목적에 따른 이용상황등을 고려하여 1년의 범위내에서 납부기일을 연기하거나 분할납부를 인정할 수 있다.

1. 재해 또는 도난으로 재산에 심한 손실을 받은 때
2. 사업에 현저한 손실을 받은 때
3. 사업이 중대한 위기에 처한 때

4. 납부의무자 또는 그 동거가족의 질병이나 중상해로 장기치료를 요하는 때

5. 제1호 내지 제4호에 준하는 사유가 있는 때

②납부의무자가 제1항의 규정에 의하여 개발부담금의 납부기일의 연기 및 분할납부를 인정받고자 하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 건설부장관에게 신청하여야 한다.

③건설부장관은 제1항 및 제2항의 경우에 납부를 연기한 기간 또는 분할납부로 납부가 유예된 기간에 대하여는 개발부담금에 대통령령이 정하는 정기에 금이자율에 상당하는 금액을 가산하여 징수하여야 한다.

제20조(자료제출의무) 납부의무자는 다음 각호의 구분에 따라 건설부령이 정하는 바에 의하여 제11조의 규정에 의한 개발비용의 산정에 필요한 내역서를 건설부장관에게 제출하여야 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 경우
2. 제9조제3항단서의 경우

제22조제2항중 “제1항”을 “제1항 및 제2항”으로 하여 이를 제3항으로 하고, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②제10조제1항단서의 규정에 의한 정

산에 대하여 이의가 있는 자는 그 정산을 별개의 처분으로 보아 제1항의 규정에 의한 행정심판을 청구할 수 있다.

**법률 제4175호 개발이익환수에 관한 법률 부칙 제2조를 다음과 같이 한다.**

**제2조(경과조치)** ①이 법 시행당시 제5조의 규정에 의한 개발부담금의 부과 대상사업중 사업시행이 완료되지 아니한 사업도 이 법의 적용을 받는다.

②제1항의 사업에 대한 개발부담금은 이 법 시행일전의 사업시행기간을 포함한 전체사업시행기간에 대하여 제8조의 규정에 의하여 산정한 부과기준 금액에서 이 법 시행일 이후의 사업시행기간에 해당하는 금액을 안분하여 산정한다.

## 부 칙

**제1조(시행일)** 이 법은 공포후 2월이 경과한 날부터 시행한다.

**제2조(개발부담금부과대상등에 관한 적**

용례) ①제5조, 제9조제1항 및 제10조제5항의 개정규정은 이 법 시행일 이후에 사업인가등을 받아 착수하는 사업분부터 적용한다.

②제6조, 제9조제3항, 제10조제3항, 제4조, 제15조의2, 제16조의2, 제17조, 제20조, 제22조의 개정규정은 이 법 시행일 이후에 완료되는 사업분부터 적용한다.

③제10조제1항의 개정규정은 이 법 시행일 이후에 종료시점지가를 산정하는 사업분부터 적용한다.

④제16조 및 법률 제4175호 개발이익환수에 관한 법률 부칙 제2조의 개정규정은 이 법 시행일 이후에 개발부담금을 부과하는 사업분부터 적용한다.

**제3조(부과개시시점의 적용례)** 제9조제1항의 개정규정을 적용함에 있어 이 법 시행일전부터 소유한 토지는 이 법 시행일을 그 토지의 취득일로 본다.

**제4조(다른 법률의 개정)** 토지초과이득세법중 다음과 같이 개정한다.

## □ 개발이익환수에 관한 법률 개정이유 □

국민생활과 기업활동에 필요한 각종 용지를 원활하게 공급하기 위하여는 토지 이용규제완화가 필요한 바, 토지가 개발용도지역으로 변경되면 지가가 상승되고

부동산투기가 재연될 우려가 있으므로 규제완화조치이전에 개발부담금제도를 보완함으로써 용도지역변경으로 발생할 수 있는 지가상승이익을 환수할 수 있도록 하는 한편, 개발부담금의 산정기준을 합리적으로 조정하는 등 현행 개발부담금제도의 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## □ 주요골자 □

- 가. 토목공사등 물리적인 개발사업뿐만 아니라 건축물의 건축으로 지목이 변경되는 경우등에도 개발부담금을 부과하도록 하여 지목변경으로 인한 이익도 환수할 수 있도록함(법 제5조 제10호).
- 나. 타인소유의 토지를 임차하여 개발하는 경우등은 개발이익이 토지소유자에게 귀속되므로 이와 같은 경우에는 토지소유자에게 개발부담금을 부과하도록 함(법 제6조제1항).
- 다. 용도지역을 변경한 후 토지를 개발하는 경우에는 개발부담금의 부과개시시점을 앞당겨서 용도지역변경으로 인한 지가상승이익까지도 환수할 수 있도록 함(법 제9조제1항).
- 라. 개발부담금부과를 위한 지가산정에 있어 공시지가로 산정하기 곤란한 경우를 제외하고는 모두 공시지가로 산정하도록 함(법 제10조).

<법제처 제공>