

# 최근 새롭게 바뀐 부동산 법령 및 정책

부동산 정책과 법령이 자주 바뀌는 가운데 이를 잘 챙기지 못할 때가 많다. 부동산 시장을 제대로 바라보고 투자를 할 때 반드시 알아야 하는 부동산 법령과 새롭게 바뀐 정책 및 법규를 알아본다.

## 달라진 토지거래 업무처리 규정

건설교통부는 8·31부동산 종합대책의 후속 조치로 토지거래 허가 구역 내에 적용되는 '토지거래업무처리 규정' 개정안을 내놓았다. 개정안에 따르면 앞으로 자연 재해나 관련 법상 이용 제한을 받는 경우를 제외하면 토지소유자는 토지거래 허가구역 내에서 땅을 살 때 제출한 이용 목적을 변경할 수 없다. 이용 목적을 변경할 경우에는 반드시 시·군·구청장에게 허가를 받아야 한다. 이 같은 조치는 투기 목적으로 땅을 산 뒤 다른 목적으로 용도를 변경하는 관행을 차단하기 위한 것으로 지난 6월 30일부터 시행되고 있다.

개정된 규정에는 토지거래 허가를 받지 않거나 허가받은 대로 이행하지 않는 자에 대한 주민 신고포상제를 활성화하기 위해 시·군·구 인터넷 홈페이지에 토지거래 허가사항과 신고 절차 등을 게시하도록 했다. 토지 이용 의무사항에 대해서는 토지가 공익사업에 편입된 경우와 3개월 이상 계속 임원하거나 근무지 이전에 따른 다른 시·군으로 세대원 전원이 이주를 하는 등에 한해서 토지 이용 의무 요건을 면제한다고 구체적으로 명시했다.

공익사업용으로 편입되는 종중이 소유한 임야의 경우에는 허가구역에서만 보상가액 범위 내에서 임야를 취득할 수 있도록 했다. 또 공익사업에 편입되는 농지를 대신해 취득할 수 있는 새로운 농지의 대상 범위를 산정할 때 적용하는 기준을 현행 '통작거리(영농여건과 지역관행을 감안해 결정하는 것)'에서 '직선거리(주거지로부터 농작지까지의 거리)'로 단일화했다. 달라진 토지거래 업무처리 규정에 대해 건설교통부는 "토지거래 업무규정을 개정함에 따라 토지거래 허가제의 실효성을 높여 토지거래 위반 행위가 줄어드는 것은 물론 실수요자 위주의 토지거래가 정착돼 주민 불편이 개선될 것"으로 전망했다.

## 공공서비스 활성화

건설교통부는 지난 6월 13일 부동산투자회사(REITs)를 활성화하기 위한 일환으로 부동산투자회사법 개정안을 마련해 입법예고했다.

이전에 부동산투자회사를 설립하고 운영하기 위해서는 건설교통부장관의 예비인가를 받은 후 주주모집을 한 후에야 설립인가를 받을 수 있어 절차가 까다로웠다. 하지만 앞으로는 개정된 법에 따라 발기인이 회사를 설립한 후, 영업인가를 받고 주주모집을 할 수 있게 돼 부동산투자회사의 설립과 운영절차가 간소화될 것으로 보인다. 부동산투자회사 설립을 쉽게 할 수 있도록 최저자본금도 현행 250억 원에서 100억 원으로 낮췄다. 또한 투자 대상 부동산을 확정하지 않고도 부동산투자회사를 설립·운영할 수 있도록 자산계산 규정을 명확히 했다. 그동안 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 자기자본의 2배를 초과해 차입할 수 있도록 해 저금조달을 쉽게 할 수 있도록 했다. 또 개발 사업을 유가증권 시장에 상장한 후에 총자산의 100분의 30 이내에서만 투자할 수 있었던 제한이 폐지됨에 따라 개발 사업의 투자규모도 확대됐다. 공공성이 있는 임대주택 사업과 도시개발 사업 등의 경우에는 무제한 투자가 가능하다. 한편 연기금의 부동산투자회사에 대한 투자 촉진을 위해 연기금이 발행주식의 30% 이상을 인수하는 경우에는 사모(Private Placement)를 허용하기로 했다.

## 토지개발부담금의 산정방식과 부과대상 사업 등 개선

지난 6월 21일 건설교통부는 토지개발부담금 제도를 개선하기 위해 개발이익환수에 관한 법률 시행령 및 시행규칙 개정안을 입법예고했다. 개발부담금은 택지개발, 공단 조성 등 토지개발 사업을 시행하는 경우 개발이익(지가 초과 상승분)의 25%를 환수하는 제도로 2002년 이후 부과 중지 상태에 있다가 8·31부동산 대책의 일환으로 2006년 1월 1일 재부과되고 있다. 건교부는 부과중지 기간 동안에 변경된 관련 제도를 반영하고, 개발부담금 제도를 운영하는 과정에서 나타난 문제점을 보완해서 이번 개정안을 내놓은 것

개발부담금이란 개발이익의 25%를 사업시행자에게 부과하는 제도로 개발이익은 사업이 마무리되는 시점 지가에서 개시 시점 지가를 제외하고, 여기에 정상지가 상승분과 개발 비용을 차감해 산출된다. 이번

개정안에는 개발부담금을 산정할 때 적용되는 개시 시점 지가와 정상 지가 상승분, 부과중지 기간 동안 신설된 사업을 새로이 부과 대상으로 추가한다는 내용 등이 포함돼 있다.

개정된 규정에는 개시 시가 시점의 지가를 산정할 때 공시지가 대신 적용했던 매입가격에 대한 요건을 '사업승인 전에 매입한 경우'에서 '사업승인 전에 계약을 체결하고 그 계약금대로 지불이 이뤄진 경우'로 구체화해 실제 매입가격이 인정되는 범위를 확대했다. 또 정상지가 상승분을 계산할 때 적용되는 정기에금 이자율은 최근 금리 동향을 감안해 현행 8%에서 6%로 변경했다. 개발이익에서 차감되는 정상 지가 상승분은 당해 사업부지가 포함된 시·군·구의 평균지가 상승분으로

하는 것이 원칙이지만 정기에금이자율이 이보다 높은 경우에는 정기에금이자율을 적용하도록 시행령으로 규정하고 있다. 또한 이번 개정안에서는 개발이익을 산정할 때 차감되는 개발비용에서 사업시행을 위해 철거한 건물의 가액도 포함됨을 명확히 규정했다. 이전에도 당해 토지 개발사업과 관련해 지출한 보상비 등은 개발비용으로 인정하도록 규정했었으나 자기가 소유한 건물을 철거한 경우의 건물 가액 등은 법령에 명시된 규정이 없기 때문에 개발비용에 포함되지 않았던 것.

한편 2002년(수도권은 2004년) 이후 개발부담금제도가 부과중지된 기간에 개별법에 의해 신설된 개발 사업들을 개발부담금 부과 대상으로 새롭게 포함하기로 해 개발부담금 부과 대상이 늘어날 전망이다. ㉞

