

개발부담금 부과·징수 업무처리규정

[시행 2022. 7. 15.] [국토교통부훈령 제1539호, 2022. 7. 15., 일부개정]

국토교통부(토지정책과), 044-201-3401, 3428

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다), 같은 법 시행령(이하 "영"이라 한다) 및 같은 법 시행규칙(이하 "규칙"이라 한다)에서 규정하고 있는 개발이익환수제의 시행에 필요한 사항을 구체적으로 규정함으로써 개발부담금의 부과·징수를 통한 개발이익의 환수가 보다 정확하고 효율적으로 이루어지도록 함을 목적으로 한다.

제2장 부과대상사업 및 납부의무자

제1절 부과대상사업

제2조(부과대상사업) ① 삭제 <2014. 7. 15.>

1. 삭제 <2007. 1. 31.>
2. 삭제 <2014. 7. 15.>
3. 삭제 <2014. 7. 15.>
4. 삭제 <2014. 7. 15.>
5. 삭 제 <2013. 12. 9>

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 사업은 영 제4조제1항 별표 1에 따른 개발부담금의 부과대상이 되는 개발사업의 범위에 포함되지 아니한다.<개정 2012. 8. 20.>

1. 삭제 <2008. 8. 26.>
2. 농지전용허가, 산림훼손허가를 받아 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제24조에 따라 설치하는 공공처리시설
3. 「도로법」에 따른 고속국도노선지정과 도로구역 결정고시가 있은후 고속도로사업으로서 고속도로 내에 휴게소를 설치하는 사업
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업(다만, 영 별표1 제4호 다목에 따른 정비사업은 제외한다), 재건축사업 <2022. 7. 15.>
5. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 시행하는 공유수면 매립사업
6. 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 따라 벤처기업집적시설을 설치하는 사업
7. 「사회기반시설에 대한 민간 투자법」에 따른 민간투자사업(부대사업을 포함한다)

8. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따라 시행하는 산업기술단지 조성사업
9. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 소기업 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우<개정 2014. 12. 29.>
 - 가. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적이 1천제곱미터 미만인 소기업이 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서 공장을 신축·증축 또는 이전하려는 경우
 - 나. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서 소기업을 100분의 50 이상 유지하는 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 또는 농공단지를 조성하는 사업
10. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 주한미군시설사업
11. 「기업도시개발특별법」에 따른 기업도시개발사업
12. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업<개정 2016. 7. 20.>
13. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 재생사업<개정 2016. 12. 30.>
14. 「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 따른 산업단지구조고도화사업<개정 2016. 12. 30.>

제2조의2(건축물의 건축 관련 부과대상사업) ① 지목변경, 개발행위허가 등을 수반하는 건축물의 건축으로서 당초에는 규칙 별표 2의 부과대상인 건축물의 종류에 해당하지 아니하였으나, 건축물 사용승인일부터 5년 이내에 부과대상인 건축물의 종류로 「건축법」 제19조에 따라 용도변경을 하는 경우는 지목변경, 개발행위허가 등을 수반하지 않더라도 규칙 별표 2 제1호(본문 괄호 안)에 따라 개발부담금 부과대상사업에 포함되며, 이 경우 부과개시시점은 용도변경 인가일이 된다.<신설 2007. 1. 31.>

② 지목변경, 개발행위허가 등을 수반하는 건축물의 건축으로서 건축사업의 시행기간 중에 「건축법」 제16조에 따른 변경에 의하여 건축물의 종류가 변경되는 경우는 최종 사용승인을 득한 건축물의 종류가 규칙 별표 2의 부과대상인 건축물의 종류에 해당하는 지에 따라 부과대상사업 여부가 결정되며, 부과개시시점은 부과대상사업에서 부과대상사업으로 변경된 경우는 최초 인허가를 받은 날, 부과제외사업에서 부과대상사업으로 변경된 경우는 변경인가 등을 받은 날이 된다.<신설 2008. 8.26>

③ 지목변경이나 별도의 개발행위허가 절차를 수반하지 않는 단순 건축물의 건축허가사업은 부과대상사업에 포함되지 않는다.<신설 2007. 1. 31.>

제3조(부과대상사업의 면적산정) 영 제4조에 따른 부과대상사업의 면적은 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

1. 임대무기기간이 4년 이상인 국민주택규모 이하의 임대아파트와 분양아파트 건설사업을 단일사업으로 시행할 경우에는 전체면적중 임대아파트에 해당하는 면적(임대아파트단지내 부대복리시설을 포함한다)을 제외한 분양아파트 면적(동 면적이 부과대상규모인 경우에 한한다)에 대해서만 개발부담금을 부과한다.
2. 사업종료에 따른 확정측량 결과 지적오차 등으로 인해 당초 인가등을 받은 면적과 차이가 있어 면적기재사항이 변경되는 경우에는 그 변경된 면적을 인가 등을 받은 면적으로 보아 개발부담금을 부과한다.
3. 관계법률의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로 부터 부과대상사업규모 이상으로 인가를 받아 개발사업을 착수한 후에 사업계획변경으로 사업면적이 축소된 경우에는, 사업계획의 변경으로 축소된 부분은 부과개시시점부터 사업계획변경시점까지의 기간에 대하여 개발부담금을 부과하고, 나머지 부분에 대해서는 전체 사업기간에 대하여 부과한다. 다만, 개발사업의 인가등을 받은 후 형질변경 등 사업착수를 하지 않은 상태에서 사

업계획의 변경으로 사업면적이 축소된 경우 또는 사업계획의 변경으로 대상사업 면적에서 제외된 부분에 사업을 착수하지 않은 경우(후자의 경우 해당 토지를 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제79조에 따라 분할한 경우에 한한다)에는 변경승인된 면적을 기준으로 개발부담금을 부과하되 축소된 면적이 영 제4조에서 정한 면적이하일 경우에는 개발부담금을 부과하지 않는다. 이 경우 사업에 착수하지 않았다는 사실증명은 해당 사업시행자가 하여야 한다.<개정 2012. 8. 20., 2016. 7. 20.>

4. 토지형질변경허가사업과 관련하여 당해 사업면적에 도로용지 등 국가나 지방자치단체에 기부하는 토지나 국·공유지가 포함되어 있는 경우에는 종료시점지와 개시시점지의 산정 면적에서 이를 제외한다. <2022. 7. 15.>
5. 「지역특화발전 특구에 대한 규제 특례법」에 따른 특화사업의 경우 인가등을 받은 전체 면적 중 토지개발이 이루어지는 면적에 대해서만 개발부담금을 부과한다.<신설 2007. 1.31>

제4조(분할시행) ① 법 제5조제2항 및 영 제4조제1항에 따른 "연접" 여부는 반드시 필지가 붙어있는 경우만이 아니고 도로 등으로 구분된 토지라도 토지의 위치나 사업내용 등으로 보아 일단의 사업으로 판단되는 경우에는 연접한 토지로 본다.

- ② 삭제 <1997. 9. 30.>
- ③ 동일인인 수인이 동일 필지를 각각 부과대상규모 이하로 사실상 분할하여 개발사업을 시행한 후 소유권이전을 하는 경우에는 연접한 토지에 동일한 개발사업을 시행한 것으로 본다.
- ④ 동일인이 연접한 토지에 둘 이상의 개발사업을 각각 다른 시기에 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 그 사업지구의 면적을 합하여 모두 개발부담금 부과대상으로 하며, 먼저 착수한 사업지구가 이미 완료되었다 하더라도 모두 합산하여 개발부담금을 부과한다.
- ⑤ 1993. 8. 12. 이전에 부과대상규모 이하의 개발사업을 시행한 후 1993. 8. 12. 이후에 연접한 토지에 부과대상규모 이하의 개발사업을 시행하였을 경우에는 연접시행사업의 총 토지면적의 합이 최초로 인가등을 받을 당시 유효한 부과대상면적규모 이상인 경우에 개발부담금이 부과된다.

제2절 납부의무자

제5조(납부의무의 승계) ① 삭제 <2014. 7. 15.>

- ② 삭제 <2014. 7. 15.>
- ③ 주택건설사업의 사업시행자인 법인이 부도등의 원인으로 사실상 사업을 계속할 수 없게 됨으로써 입주자등이 조합을 구성하여 사업을 준공한 경우에는 그 조합(조합이 해산된 경우에는 조합원을 말한다)이 사업시행자의 지위를 승계한 것으로 본다.

제6조 삭제 <2014. 7. 15.>

제7조 삭제 <2014. 7. 15.>

제3절 부과제외 및 감면

제8조(부과제외 및 감면) ④ 영 제6조제2항에 따른 감면기관이라 하더라도 영 제6조제3항에 따른 감면대상사업이 아닌 경우에는 개발부담금을 감면받지 못한다.

② 영 제6조제2항에 따른 감면기관이 당초의 사업시행자라 하더라도 위임·위탁 또는 허가등을 통해 실질적으로 사업시행을 제3자가 하는 경우에는 그 제3자를 사업시행자로 보아 개발부담금을 부과한다. 다만, 해당 사업으로 인한 개발이익이 제3자에게 귀속되지 않는 것으로 관계서류 등에 의하여 명백하게 입증되는 경우에는 개발부담금을 부과하지 아니한다.

제3장 개발부담금 산정방법

제1절 부과기준시점의 지가

제9조(지가의 산정) ① 종료시점지가는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

1. 매입가격으로 개시시점지가를 산정한 경우(사업토지 중 일부를 매입가격으로 산정한 경우를 포함한다) 또는 개시시점지가 산정할 때 부과대상 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 2인의 감정평가업자가 감정평가한 가액을 산술평균하여 산정한다.
2. 매입가격으로 개시시점지가를 산정한 경우(사업토지중 일부를 매입가격으로 산정한 경우를 포함한다)로서 영 제11조제1항에 의하여 분양가가 결정된 경우에 분양가를 종료시점 지가로 산정하는 경우에는 제1호의 규정에 불구하고 그 분양가에서 영 제11조제3항에 따른 금액을 뺀 가액으로 한다.
3. 제1호 및 제2호외의 경우에는 부과대상토지와 이용상황이 가장 유사한 표준지의 공시지가에 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 비교표에 의하여 산정한 가액에 1월 1일부터 부과종료시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 한다.

② 삭제 <2007. 1.31>

③ 영 제11조제1항에 따라 종료시점지가를 산정하는 경우로서 사업토지 안의 상업용 토지 등 그 처분가격에 대하여 국가나 지방자치단체의 인가등이 없는 토지의 가액은 제1항제1호 또는 제3호의 규정에 의하여 산정한다.

④ 삭제 <2003. 5. 7.>

⑤ 개발부담금 산정시점이 5월 31일 이전인 경우의 지가는 당해 연도 1월 1일 현재의 지가가 확정된 후에, 이를 산정 할 수 있다. 이 경우 그 내용을 납부의무자에게 통보하여야 한다.<신설 2000. 8. 25.>

제9조의2(부과종료시점의 적용) 세종특별자치시장, 제주특별자치도지사, 시장·군수·구청장(다만, 자치시·군·구가 아닌 경우에는 제외한다. 이하 "부과징수권자"라 한다.)은 관계법령에 준공일이 정하여져 있지 않아 영 제9조제3항에 따라 부과징수권자가 현지확인하여 납부의무자에게 개발사업이 완료된 날로 통지한 날 등을 부과종료시점으로 하거나 영 제10조 제1항 내지 제3항에 따라 준공전 부과종료시점이 인정되는 경우에는 지체없이 법 제14조 제1항에 따라 개발부담금을 결정·부과하여야 한다.<신설 2007. 1.31><개정 2012. 8. 20.>

제10조(부분준공된 토지 등에 대한 부담금 부과대상 면적 산정) ① 관계법령에 의하여 부분준공된 토지의 경우에는 관계서류상 부분준공된 면적으로 한다.

② 개발사업의 목적용도로 사용을 개시한 경우에는 사용면적으로 하되, 그 사용면적을 서류등으로 알 수 없을 때에는 건축허가 또는 사업승인 받은 건축물 또는 구축물의 바닥면적에 시행규칙 제5조에 따른 배율을 곱한 면적으로 한다. 이 경우 대상토지는 건축물의 착공 또는 실제 사용개시시점에서 목적용도로 사용할 수 있도록 완전히 조성된 상태이어야 하며, 허가관청의 사용승인이 필요한 경우에는 그 사용승인을 받은 토지를 기준으로 한다.<개정 2016. 7. 20.>

③ 타인에게 분양등 처분한 경우에는 처분면적으로 하되, 처분한 토지가 사실상 개발이 완료된 상태이어야 한다.

제2절 개발비용

제11조(개발비용의 인정) ① 개발비용은 해당 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 비용으로서 토지의 가치상승을 가져온 비용을 말하고 건축물과 관련하여 지출한 비용은 포함하지 아니한다. 다만, 기부채납하는 공공시설이 건축물인 경우에는 개발비용에 포함할 수 있다.

② 개발비용은 부과 대상 토지의 개발에 지출한 비용을 말한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 부과 대상 토지 밖에서 해당 개발사업의 시행과 관련하여 지출한 비용도 포함할 수 있다.

1. 진입로 개설로 인하여 부과 대상 토지의 가치가 상승한 경우
2. 관계 법령이나 해당 개발사업 인가 등의 조건에 따라 국가 또는 지방자치단체에 토지 또는 공공시설 등을 기부채납 등을 한 경우
3. 개발부담금 결정·부과 이후 지출한 다음 각 목의 비용

가. 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따른 학교용지부담금을 납부한 경우

나. 영 제12조제1항제5호에 따른 기부채납액을 납부한 경우

③ 개발비용은 부과 개시 시점부터 부과 종료 시점까지 지출한 비용을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위 기간 외에 지출한 경우에도 포함할 수 있다.

1. 부과 개시 시점 이전에 지출한 다음 각 목의 비용

가. 해당 개발사업의 시행을 위해 지출한 영 제12조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 조사비 및 설계비

나. 해당 개발사업의 인가 등을 받은 날을 기준으로 그 이전 3년 이내에 부과대상 토지를 개량하기 위하여 지출한 비용으로서 개시시점지가에 반영되지 아니한 비용

2. 부과 종료 시점 이후에 지출한 다음 각 목의 비용

가. 부과 종료 시점 이후 개발부담금을 부과하기 전에 부과되는 지목변경으로 인한 취득세, 학교용지부담금, 양도소득세 또는 법인세 등의 납부액

나. 해당 개발사업의 인가 등의 조건에 의하여 준공인가 등을 받은 날까지 지출할 것이 확정된 비용

다. 대규모 사업의 일부가 준공되어 법 제9조제3항제1호에 따른 부분준공일을 부과 종료 시점으로 하여 개발비용을 산정하는 경우에는 해당 개발사업 전체에 대하여 준공인가 등을 받은 날까지 지출할 것이 확정된 비용

④ 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용인 경우에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 금액은 법 제11조에 따른 개발비용에 포함되지 않는다.

1. 개발사업 시행과정에서 발생하는 민원보상비
2. 산업단지 조성사업 시행시 폐수처리장 시설물 설치비용
3. 사업지구 밖에서 철거되는 건축물이전비(건축물이 개발사업구역 경계에 걸친 경우 또는 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 개발비용으로 인정되는 경우에는 개발비용에 포함한다)<개정 2016. 7. 20.>
4. 아파트 공사시 건축물에 부수하여 설치하는 단지 내 전기·도로·상하수도·가스공급시설·주차장·조경·담장·포장비<개정 2016. 7. 20.>
5. 토지 매입비 또는 공사비 등 개발사업 시행에 소요되는 비용의 조달을 위하여 금융기관 등에 지급한 이자 등의 자본비용

제11조의2(순공사비의 산정) ① 영 제12조제1항제1호의 순공사비의 공종은 다음 각 호와 같다.

1. 토공사
2. 구조물공사
3. 배수공사
4. 포장공사
5. 연약지반공사
6. 조경공사
7. 진입로 개설공사
8. 철거공사 및 폐기물처리공사
9. 「토양환경보전법」에 따라 시행하는 오염토양 정화 공사
10. 그 밖의 공사

② 토공사

1. 토공사는 부지조성을 위한 부지정지, 지반의 틈처리, 구덩이파기, 되메우기, 흙쌓기, 땅고르기, 잔토처분 등의 공사를 의미한다. 다만, 지하층 터파기 등 건축물의 시공을 위한 토공사는 포함하지 아니한다.
2. 암 절취 공사비는 납부의무자가 제시한 설계서, 지질조사보고서 등 사실 확인이 가능한 자료에 근거하여 산정한다.
3. 토사 운반공사비는 설계서 등의 종·횡단면도에 반입토(부족토) 또는 반출토(잔토)가 발생한 것이 확인되는 경우로서 토사운반공사의 계약을 체결하여 계약금액대로 지급한 것이 세금계산서(간이과세자의 경우에는 세무서장에게 제출한 자료)에 의하여 객관적으로 확인되는 경우를 근거하여 산정한다. 다만, 세금계산서가 없는 경우에는 담당공무원이 현지 조사하여 실제 토사 반·출입 여부를 확인하고, 토사 반·출입 토지 소유자의 확인을 근거로 산정할 수 있다.

③ 구조물공사

1. 구조물공사는 부지조성 및 토사의 유출방지 목적으로 시공하는 옹벽, 석축 등의 공사를 말한다.

2. 옹벽구조물의 지하매설 깊이는 납부의무자가 제시한 지하매설 깊이가 객관적으로 확인되는 경우 등에는 실제 지하매설 깊이를 근거하여 산정한다. 다만, 납부의무자가 제시한 지하매설 깊이가 객관적으로 확인할 수 없는 경우에는 국토교통부장관이 간행한 "도로옹벽 표준도"를 기준으로 산정할 수 있다.

3. 건축물 지하층 시공을 위한 흙막이 가시설은 포함하지 아니한다.

4. 건축벽체와 일체화된 구조물은 포함하지 아니한다.

④ 연약지반공사

1. 불량한 지반의 전체 또는 일부를 양호한 지반으로 개량하거나, 지반의 밀도를 증대 또는 지반을 단단하게 굳어지게 하여 공사 목적에 맞는 양호한 지반으로 개량하는 지반처리 공법(치환, 압밀, 다짐, 주입)을 말한다.

2. 연약지반공사의 경우 지질조사보고서 등 사실 확인이 가능한 자료에 근거하여 산정한다.

3. 아파트 등 건축물의 기초를 보강하기 위하여 시공하는 파일공사는 포함하지 아니한다.<개정 2016. 7. 20.>

⑤ 조경공사

조경공사는 부지조성공사에 필수적으로 수반하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 개발비용에 포함한다. 다만, 조경을 위한 고가의 수목식재는 제외한다.

가. 토사의 유출방지 목적으로 설치하는 잔디·수목식재공사

나. 관계 법령 또는 해당 개발사업 인가 등의 조건에 따라 의무적으로 설치하여야 하는 차폐 목적 수목식재공사

⑥ 진입로 개설공사

1. 진입로 개설로 인하여 부과 대상 토지의 가치가 상승한 경우 그 개설비용은 개발비용에 포함한다.

2. 도로점용료, 하천점용료 등은 포함하지 아니한다.

⑦ 재료비, 노무비, 경비의 수량과 단가를 산출하는 경우에는 실제 공사를 시공한 시점으로부터 가장 최근에 고시·공표 등을 한 정부표준품셈과 단가를 적용하여야 한다.

제11조의3(조사비의 산정) 영 제12조제1항제2호의 조사비는 다음 각 목의 기준에 의하여 산정한다.

1. 측량비: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제48조의 규정에 의한 측량대가의 기준 또는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제116조제2항에 따른 지적측량수수료 산정기준 등에 관한 규정<개정 2016. 7. 20.>

2. 환경영향평가 대행비용: 「환경영향평가법」 제53조에 따른 환경영향평가 등의 대행비용 산정기준

3. 교통영향분석·개선대책수립 대행비용: 「도시교통정비 촉진법」 제32조에 따른 교통영향분석·개선대책수립 대행비용 산정기준

4. 방재안전대책수립 업무 대행비용: 「자연재해대책법」 제38조의2에 따른 방재안전대책수립 업무 대행비용의 산정기준

5. 매장문화재 조사용역비: 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제27조에 따른 매장문화재 조사용역 대가의 기준

6. 그 밖의 조사비: 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따른 엔지니어링사업대가의 기준

제11조의4(설계비의 산정) 영 제12조제1항제3호의 설계비는 기본설계, 실시설계 및 공사감리 비용의 합계액으로 산정하며, 기본설계 및 실시설계는 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따른 엔지니어링사업대가의 기준에 따라 산정하고, 공사감리는 「건설기술 진흥법」 제37조에 따른 건설사업관리 대가기준에 따라 산정한다. 다만, 공사감리의 경우 「건설기술 진흥법」 제39조에 따라 의무적으로 건설사업관리를 수행한 경우로 한정한다.

제11조의5(일반관리비의 산정) ① 일반관리비는 영 제12조제1항에 따라 산정한 순공사비, 조사비, 설계비, 토지의 개량비에 속하지 아니하는 비용중 「예정가격작성기준」(기획재정부 계약예규) 제12조에 열거된 임원급료, 사무실 직원의 급료 등의 비용으로서 동 규정을 준용하여 산정한다.

② 제1항에 따라 산정한 일반관리비는 영 제12조제1항에 따라 산정한 순공사비(재료비, 노무비, 경비)에 다음 각 호의 금액 규모에 따른 비율을 곱하여 산정한 금액을 초과할 수 없다.

1. 50억원 미만 : 6.0%
2. 50억원 이상 300억원 미만 : 5.5%
3. 300억원 이상 : 5.0%

제11조의6(기부채납액의 산정) ① 영 제12조제1항제5호의 기부채납액은 관계 법령이나 해당 개발사업의 인가 등의 조건에 따라 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 토지 또는 공공시설 등의 가액에는 도로, 주차장, 공원, 하천, 운동시설, 학교, 도서관 등 공공시설의 설치비용을 포함한다.

② 영 제12조제1항제5호나목의 공공시설 등의 가액은 토지의 가액에 제11조의2부터 제11조의5까지, 제11조의7부터 제11조의11까지의 규정을 준용하여 산정한 금액을 합한다.

제11조의7(부담금 납부액의 산정) ① 「부담금관리기본법」 별표의 부담금 중 당해 토지개발사업의 시행과 관련하여 지출된 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 부담금은 법 제11조에 따른 개발비용에 포함된다. <2022. 7. 15.>

1. 제80호의 학교용지부담금(학교용지 확보 등에 관한 특례법 제5조)
2. 제72호의 지방자치단체 공공시설의 수익자 부담금(지방자치법 제138조)
3. 제23호의 농지보전부담금(농지법 제38조)
4. 제76호의 대체초지조성비(초지법 제23조)
5. 제43호의 수도 원인자부담금(수도법 제71조)
6. 제62호의 생태계보전부담금(자연환경보전법 제46조)
7. 제79호의 하수도 원인자부담금(하수도법 제61조)
8. 제2호의 개발제한구역 보전부담금(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제21조)
9. 제26호의 광역교통시설부담금(대도시권 광역교통관리에 관한 특별법 제11조)
10. 제28호의 도로 원인자부담금(도로법 제91조)
11. 제29호의 도시개발구역 밖의 도시기반시설의 설치비용부담금 및 추가 설치비용부담금(도시개발법 제58조)
12. 제39호중 대체산림자원조성비(산지관리법 제19조)
13. 제87호의 해양생태계보전협력금(해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률 제49조)

14. 제14호의 기반시설 설치비용 부과금(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제68조)

② 영 제12조제1항제6호의 부담금 납부액은 관계 법령이나 해당 개발사업의 인가 등의 조건에 따라 국가 또는 지방자치단체에 납부한 도로, 주차장, 공원, 하천, 운동시설, 학교, 도서관 등 공공시설의 설치비용을 포함한다.

제11조의8(토지의 개량비의 산정) 영 제12조제1항제7호의 토지의 개량비는 제11조의2부터 제11조의7까지, 제11조의9부터 제11조의11까지의 규정을 준용하여 산정한 금액을 합한다.

제11조의9(제세공과금의 산정) 영 제12조제1항제8호의 제세공과금에는 「부가가치세법 시행령」 제80조제1호 및 제2호(토지 및 건축물의 취득과 관련된 매입세액은 제외한다)에 의한 토지에 관련된 매입세액을 포함한다.

제11조의10(보상비의 산정) ① 영 제12조제1항제9호의 보상비는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 포함한다.

1. 공작물, 입목 및 그 밖에 토지에 정착한 물건의 이전에 소요되는 비용
2. 분묘 이장(移葬)에 소요되는 비용
3. 영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실은 영업이익과 시설의 이전에 소요되는 비용
4. 주거이전비 또는 이주대책비

② 제1항에 따른 공작물 등에 대한 보상비는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한하여 인정한다.

1. 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체에게 보상비를 지급한 경우
2. 납부의무자가 지방자치단체 또는 법 제7조제2항제2호에 따른 공공기관인 경우로서 보상비를 지급한 경우
3. 납부의무자가 경매 또는 입찰에 의하여 보상비를 지급한 경우
4. 납부의무자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용에 의하여 보상비를 지급한 경우
5. 납부의무자가 보상대상이 존재한 사실과 보상비 지급을 객관적으로 입증하는 경우로서 보상계약이 체결되고 그 계약에서 약정한 대로 보상비가 지급된 사실이 확인되는 경우

③ 제2항제5호의 경우 보상대상이 존재한 사실과 보상비 지급 사실이 확인은 되나 그 보상금액의 적정함이 객관적으로 입증되지 아니한 경우로서 납부의무자가 원하는 경우에는 국토교통부장관이 지정하는 감정평가업자(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조제4호에 따른 감정평가업자를 말한다)가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 평가방법에 따라 평가한 금액을 보상비로 할 수 있다. 이 경우 감정평가 수수료는 납부의무자의 부담으로 한다.

제11조의11(양도소득세 등의 산정) ① 법 제12조에 따라 개발비용으로 계상되는 양도소득세 또는 법인세의 세액 범위는 다음 각 호에 따라 산정한다.

1. 부과 개시 시점 이전 취득한 토지를 부과 종료 시점 이전에 양도한 경우에는 부과 개시 시점부터 양도시까지에 상당하는 세액

$$\text{양도소득세(또는 법인세)} \times \frac{\text{부과기간(부과개시점-양도일)}}{\text{토지보유기간(취득일-양도일)}}$$

2. 부과 개시 시점 이전 취득한 토지를 부과 종료 시점 이후에 양도한 경우에는 부과 개시 시점부터 부과 종료 시점까지에 상당하는 세액

$$\text{양도소득세(또는 법인세)} \times \frac{\text{부과기간(부과개시시점-부과종료시점)}}{\text{토지보유기간(취득일-양도일)}}$$

3. 부과 개시 시점 이후 취득한 토지를 부과 종료 시점 이후에 토지를 양도한 경우에는 취득일로부터 부과 종료 시점까지에 상당한 세액

$$\text{양도소득세(또는 법인세)} \times \frac{\text{부과기간(취득일-부과종료시점)}}{\text{토지보유기간(취득일-양도일)}}$$

4. 부과 개시 시점 이후 취득한 토지를 부과 종료 시점 이전에 토지를 양도한 경우에는 전체 세액
- ② 개발부담금 부과고지 후 토지를 양도하여 발생한 양도소득세 또는 법인세는 포함하지 아니한다.
- ③ 양도소득세 또는 법인세를 납부기한까지 납부하지 아니함으로 인하여 발생하는 가산세, 가산금, 체납처분비 등은 포함하지 아니한다.

제11조의12(표준비용을 적용할 수 없는 사업) ① 법 제11조제2항 본문 괄호안의 "토지개발 비용의 지출 없이 용도 변경 등으로 완료되는 개발사업"은 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 영 별표1 제7호의 근거법률 및 사업명란의 「건축법」 제19조에 따른 용도변경을 하는 경우
2. 농지전용 허가(신고), 산지전용 허가(신고), 초지전용 허가(신고) 등을 통하여 토지의 형질변경이 수반되지 않는 공부상의 지목변경
- ② 영 제12조제6항에 의한 2천700제곱미터 이상의 개발사업 인가등을 받은 후 토지분할 및 변경으로 인하여 2천700제곱미터 미만의 사업으로 준공인가를 받은 사업

제11조의13(감정평가수수료 비용부담) 영 제12조제1항제9호 나목 또는 영 제22조제5항에 따라 토지 또는 건축물의 가액을 감정평가하는 경우 해당 감정평가수수료는 납부의무자의 부담으로 한다.<개정 2016. 7. 20.>

제12조 삭제 <2014. 7. 15.>

제13조(개발비용의 산정·확인 의뢰시 유의사항) ① 부과징수권자는 영 제12조제5항에 따라 개발비용의 산정·확인을 의뢰하고자 할 경우에는 규칙 제10조의2에 따른 개발비용산정기관의 적격여부를 판단하기 위한 다음 각 호의 서류를 징구하여야 한다. 이 경우 부과징수권자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 법인등기사항증명서(법인인 경우만 해당한다)를 확인해야 한다.<개정 2012. 8. 20., 2022. 7. 15.>

1. 정관 또는 학칙 1부
2. 삭제 < 2022. 7. 15 >
3. 영 제12조제4항제2호에서 정하는 기관임을 증명할 수 있는 설립허가서 1부
4. 규칙 제10조의2제2호의 요건충족을 증명할 수 있는 경력·학위·자격증명서, 이력서, 재직증명서 및 갑종근로소득세증명서 1부<개정 2014. 12. 29.>
5. 규칙 제10조의2제3호를 증명할 수 있는 최근년도 재무제표 등 1부

6. 개발비용산정 실적자료 1부(신설법인의 경우에는 고용된 인력의 실적자료를 제시할 수 있다)
 7. 개발비용산정을 위한 시설의 소유 또는 임차증명서 1부
 8. 개발비용산정기관으로서 공신력과 책임있는 업무수행을 약속하는 각서 1부
 9. 기타 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 서류 또는 보고서<개정 2013. 7. 5>
- ② 부과징수권자는 산정기관을 대표하는 자와 개발비용산정·확인에 관한 계약을 체결할 경우에는 다음 각호의 사항을 계약의 내용에 포함하여야 한다.<개정 2012. 8. 20.>
1. 개발비용산정·확인에 오류가 있는 경우 그 책임에 관한 사항
 2. 계약의 해제 또는 해지에 관한 사항
 3. 개발비용산정·확인에 대한 수수료에 관한 사항
 4. 기타 개발비용산정기관 대표자 및 전문가자격있는 자의 서명날인등 개발비용산정·확인 의뢰에 필요한 사항
- ③ 부과징수권자는 제1항에 불구하고, 규칙 제10조의2의 개발비용산정기관의 요건을 충족한 회사나 기관들이 협의체를 구성하여 「민법」 제32조에 따라 비영리법인으로 국토교통부장관에게 설립허가를 신청하여 개발비용산정기관 및 개발비용검토기관(규칙 제10조의2제2호나목 단서 및 같은 조제3호 단서의 요건을 충족한 개발비용산정기관을 말한다. 이하 같다)의 자격을 확인할 수 있는 협의체로 인정받아 설립허가를 받은 경우, 동 법인의 대표자가 개발비용산정기관 및 개발비용검토기관의 요건을 충족한 것으로 확인한 회사나 기관에 대하여는 별도의 서류징구·검토를 거치지 않고 개발비용의 산정·확인을 의뢰할 수 있다.<개정 2012. 8. 20., 2013. 7. 5.>

제14조(개발비용산정기관의 책임 확보) ① 부과징수권자는 개발비용산정기관이 영 제12조제4항제2호에 따라 개발비용을 확인하거나 동조 제5항에 따라 부과징수권자에게 별지 제8호서식에 따른 개발비용 검토보고서를 제출하는 경우 해당 기관의 대표자를 포함하여 용역업무를 수행한 자 4인 이상이 서명날인하고 생년월일을 기재하여 제출하도록 하여야 한다.<개정 2012. 8. 20., 2014. 12. 29.>

- ② 부과징수권자는 제1항의 각 개발비용을 한국토지정보시스템(KLIS)에 입력하는 경우 산정기관명과 서명날인한 자의 성명, 생년월일을 함께 기재하여야 한다.<개정 2012. 8. 20.>
- ③ 부과징수권자는 제1항의 각 개발비용과 최종 확정된 개발비용에 대해서 영 제12조제1항 각 호의 항목별로 기록을 관리하여야 하며, 제1항의 각 개발비용이 최종 확정된 개발비용보다 초과된 경우는 해당 산정기관, 서명날인한 자 및 초과된 내역에 대한 기록을 관리하여야 한다.
- ④ 부과징수권자는 국토교통부장관의 요청이 있는 경우 제3항에 따라 관리하고 있는 자료를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.<개정 2012. 8. 20., 2013. 7. 5.>

제14조의2 삭제 <2014. 12. 29.>

제15조 삭제 <2000. 8. 25.>

제3절 정상지가상승분

제16조 삭제 <1997. 9. 30.>

제17조(정상지가상승분 계산방법) ① 정상지가상승분은 부과기간 중 각 연도의 정상지가상승분을 합하여 산정하며, 부과기간 중 제2차년도 이후의 각 연도의 1월 1일 현재의 지가는 부과개시시점 또는 전년도 1월 1일 현재의 지가에 전년도 부과기간 중의 정상지가상승분을 합한 금액으로 한다.

② 부과기간이 1년 이내인 경우나 연도중에 부과개시시점 또는 부과종료시점이 속한 경우 해당 연도 내에 속하는 부과기간 동안의 정상지가상승분은 월별 정상지가상승분을 누적합(월별 지가변동률 또는 정기에금이자율을 복리로 계산)하여 계산한다.<신설 2007. 1. 31.>

제4장 부과·징수

제18조 ① 삭제 <2014. 7. 15.>

② 삭제 <2014. 7. 15.>

③ 부과징수권자가 물납을 허가한 경우 국가로 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물에 대하여 허가 후 30일 이내에 물납허가서사본, 등기부사항증명서, 등기필증, 토지대장, 건축물대장, 지적도, 토지이용계획확인원, 지장물 존부에 대한 담당자의 확인서등 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.<개정 2012. 8. 20., 2013. 7. 5., 2013. 12. 9., 2016. 7. 20.>

제18조의2(대상사업의 통보) 개발부담금의 부과대상사업에 관하여 인가등을 한 부서의 장은 법 제25조에 따라 그 사실을 개발부담금 부과·징수업무 담당부서의 장에게 통보하여야 한다.<신설 2007. 1. 31.>

제18조의3(징수수수료의 우선 사용) 영 제3조제6항에 의한 징수수수료는 여비, 감정평가 및 종료시점지가 검증에 따른 수수료, 개발비용산정 확인 용역비, 변호사 수임료 등 개발부담금 부과·징수 업무 추진에 우선적으로 사용한다.<신설 2008. 8. 26.>

제18조의4(개발부담금 채권관리 강화) 부과징수권자는 개발부담금 장기체납현황을 파악하여 미납자에 대하여서는 법 제17조제2항제2호에 따른 납부독촉장을 매년 1회 이상 발부하여야 한다.<신설 2013. 12. 9.>

제19조(부과·징수 실적 등의 보고) 부과징수권자는 영 제3조제5항에 따른 부담금의 부과·징수 실적 및 납입·물납실적을 분기별로 규칙 제2조의2 별지 제1호 서식에 따라 다음분기 첫째달 10일까지 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.<개정 2012. 8. 20., 2013. 7. 5.>

제20조(개발부담금 예정통지) 부과징수권자는 영 제25조의2제1항에서 정한기일이 25일 이상 경과한 후에도 개발비용산출명세서를 제출하지 아니하는 경우에는 개발비용이 발생하지 않은 것으로 보아 개발부담금 예정통지를 할 수 있다.<개정 2014. 12. 29.>

제20조의2 삭제 <2016. 7. 20.>

제5장 결손처분

제1절 개발부담금체납정리위원회

제21조(설치) 법 제23조에 따라 결손처분을 심의하기 위하여 세종특별자치시, 제주특별자치도, 관할 시·군 및 자치구에 개발부담금체납정리위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.<개정 2012. 8. 20.>

제22조(구성) ① 위원회는 위원장 1인을 포함하여 위원 5인 이상 7인 이내로 구성하되, 그 구성원은 부과징수권자가 다음 각호와 같이 임명 또는 위촉한다.<개정 2012. 8. 20.>

1. 위원장은 해당 지방자치단체의 부단체장 직위에 있는 자중에서 임명한다. 다만, 세종특별자치시 및 제주특별자치도인 경우 실·국장 직위에 있는 자중에서 임명할 수 있다.<개정 2013. 12. 9., 2016. 7. 20.>

2. 위원은 개발이익환수제도·재정세무회계·개발부담금 부과대상이 되는 개발사업 인·허가 담당부서의 공무원으로 임명하거나, 토지공법이나 세법 분야에 전문적인 지식과 경험이 있는 민간전문가중에서 위촉한다.

② 위원회의 회무를 보조하기 위하여 간사 1인을 두며 간사는 개발부담금 업무를 담당하는 사무관 또는 주무관이 된다.<개정 2012. 8. 20.>

제23조(위원장의 권한) ① 위원장은 당해 위원회를 대표하며 회무를 통리한다.

② 위원장이 사고가 있을 때에는 위원장이 지명하는 위원이 그 직무를 대행한다.

제24조(기능) 위원회는 세종특별자치시, 제주특별자치도, 관할 시·군 및 자치구에서 발생한 개발부담금 체납액의 정리에 관한 사항을 심의하되 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 반드시 위원회의 심의를 거쳐야 한다.<개정 2012. 8. 20.>

1. 체납처분을 중지하고자 할 때
2. 결손처분을 하고자 할 때

제25조(회의 등) ① 위원장은 위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

② 위원장은 회의일정과 의안을 미리 각 위원에게 통지하여야 한다.

③ 회의는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 위원장은 회의록을 작성, 비치하여야 한다.

제26조(의견청취 등) ① 위원회는 의안에 대하여 필요하다고 인정할 경우에는 체납자 또는 이해관계인의 의견을 들을 수 있다.

② 위원회의 위원은 자기 또는 친족이 관계되어 있는 체납액에 관한 의안의 심의에는 관여하지 못한다.

제27조(실비지급) 소속공무원이 아닌 위원이 위원회에 참석한 때에는 예산이 정하는 범위내에서 실비를 지급할 수 있다.

제28조(위원회 구성원의 해임·해촉) 부과징수권자는 위원회의 구성원에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있을 때에는 그를 해임 또는 해촉할 수 있다.<개정 2012. 8. 20.>

1. 관할구역 내에 거주하지 아니하게 된 때
2. 위촉당시의 직위, 자격·신분 등을 상실하였을 때
3. 위원회 구성원으로서의 품위를 손상하였을 때
4. 기타 부과징수권자 또는 위원장이 필요하다고 인정할 때

제2절 결손처분 등

제29조(결손처분) ① 체납자에게 법 제23조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있을 때에는 당해 체납액을 결손처분할 수 있다. 다만, 법 제23조제1항제3호 및 제4호의 경우에는 체납처분을 중지한 후 결손처분을 하여야 한다.

② 제1항의 결손처분은 다음 각호의 1의 방식으로 위원회의 심의를 거쳐 결손처분의 결의를 하여야 한다. 다만, 100만원 미만의 체납액 또는 법 제23조제1항제2호에 따른 결손처분에 대하여는 그러하지 아니한다.

1. 결손처분 심의안을 제출할 때는 위원회 심의안(별지 제1호 서식)을 작성한다.
2. 위원회 심의의결조서(별지 제2호 서식)에 표기하고 위원회의 서명날인을 받아 위원장이 간인한 의안가결 및 부결조서(별지 제3호 서식)를 첨부한다.

③ 제1항 단서에 따른 체납처분의 중지는 위원회의 심의를 거쳐야 하며, 1개월간 세종특별자치시, 제주특별자치도, 관할 시·군 및 자치구의 게시판 및 홈페이지에 공고하여야 한다.<개정 2012. 8. 20.>

제30조(결손처분시의 구비서류) ① 체납액을 결손처분하고자 할 때에는 다음 각호의 1의 서류를 구비하여야 한다.

1. 세입결손처분결의서(별지 제4호서식)
2. 결손처분표(별지 제5호서식)
3. 재산 및 거소조회서(별지 제6호서식)
4. 우선채권조사서가 필요한 경우 그 조사서(별지 제7호서식)
5. 수색조서를 작성하는 경우 그 조서
6. 기타 관계서류

② 위원회의 심의대상이 아닌 100만원 미만의 체납액 또는 법 제23조제1항제2호에 따른 결손처분 하고자 하는 경우에는 다음 각호의 1의 서류를 구비하여야 한다. 다만, 체납된 부담금이 10만원 미만인 경우에는 제3, 4, 5호의 서류를 생략한다.

1. 세입결손처분결의서(별지 제4호서식)
2. 결손처분표(별지 제5호서식)
3. 재산 및 거소조회서(별지 제6호서식)
4. 수색조서를 작성하는 경우 그 조서

5. 기타 관계서류

③ 결손처분 결의는 제1항 또는 제2항의 구비서류에 제29조제2항제2호의 위원회심의결조서에 의하여 매 분기 말에 행한다.

제31조(결손처분의 취소 등) ① 결손처분된 자에 대하여는 소멸시효 만료기간까지 6월마다 계속 사후관리를 하여야 하며, 사후관리과정에서 결손처분된 자의 은닉재산이 발견되면 법 제23조제2항에 따라 결손처분을 취소하고 재산압류 등 체납처분을 속행하여야 한다.

② 결손처분은 정확과 신중을 기해야 하며 결손처분을 실시하였을 때는 다음 각호의 사항을 제19조에 따른 위임사항의 처리보고시 함께 보고하여야 한다.

1. 사업별, 연도별(분기별 포함) 결손처분 금액
2. 체납원인
3. 결손처분 사유

④ 개발부담금의 결손처분에 관하여 이 규정에서 정하지 아니한 재산조사 및 행방조사 등에 관한 사항에 대하여는 국세 결손처분의 예에 의하여 이를 처리한다.

제32조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2016년 7월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.<개정 2016. 7. 20.>

부칙 <제1539호,2022.7.15.>

이 훈령은 공포한 날부터 시행한다.