



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

개발이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《중소기업자의 개발부담금 분할 납부 등 요건 완화》

■ 정부 제출(의안번호 제2215564호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 정부 제출(제2215564호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 중소기업자의 개발부담금 분할 납부 등 요건 완화(안 제20조 제1항)	2

I . 정부 제출(제2215564호)

1. 제안경위

가. 제 출 자 : 정 부

나. 발 의 일 : 2025. 12. 24.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

물가인상 및 경기침체로 경제적 어려움을 겪는 중소기업자의 경제적 부담을 완화하고 성장을 지원하기 위하여, 개발부담금의 납부 의무자가 중소기업자인 경우에는 사업의 중대한 위기 등의 사유가 없더라도 개발부담금의 납부 기일을 연기하거나 분할 납부할 수 있도록 하려는 것임(안 제20조).

3. 검토의견

가. 중소기업자의 개발부담금 분할 납부 등 요건 완화 (안 제20조제1항)

현 행	개 정 안
제20조(납부의 연기 및 분할 납부) ① 시장·군수·구청장은 개발부담금의 납부 <u>의무자가</u> 다음 각 호의 어느 하 나에 해당하여 개발부담금을 납부하기 가 곤란하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 개발사업의 목 적에 따른 이용 상황 등을 고려하여 3 년의 범위에서 납부 기일을 연기하거 나 5년의 범위에서 분할 납부를 인정 할 수 있다. 1. ~ 5. (생략) ②·③ (생략)	제20조(납부의 연기 및 분할 납부) ① ----- --- <u>의무자가 「중소기업기본법」</u> <u>제2조에 따른 중소기업자이거나</u> --- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 5. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음)

※ 부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(개발부담금의 납부 연기 및 분할 납부에 관한 적용례) 제20조제1항의 개
정규정은 이 법 시행 이후 부과하는 개발부담금부터 적용한다.

(1) 개발부담금 제도 개요

개발부담금 제도는 토지에서 발생하는 개발이익을 환수하고 이를 적정
하게 배분하여 토지에 대한 투기를 방지하고 토지의 효율적 이용을
촉진하기 위해 1990년에 도입된 제도임.

현행법에 따르면 ‘개발이익’¹⁾은 개발사업의 시행 등에 따라 정상지가(正常地價) 상승분을 초과하여 사업시행자나 토지 소유자에게 귀속되는 토지 가액의 증가분을 의미하고,

‘개발부담금’은 택지개발사업 등에 따른 개발이익 중 이 법에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 함)이 부과·징수하는 금액을 의미하며, 법 제5조²⁾에 개발부담금의 부과 대상인 개발사업이 규정되어 있음.

개발부담금은 개발사업의 유형별로 개발이익의 20% 또는 25%가 부과되고 있으며, 징수된 개발부담금은 국가(지역균형발전특별회계)와

1) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “개발이익”이란 개발사업의 시행이나 토지이용계획의 변경, 그 밖에 사회적·경제적 요인에 따라 정상지가(正常地價)상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자(이하 “사업시행자”라 한다)나 토지 소유자에게 귀속되는 토지 가액의 증가분을 말한다.
2. “개발사업”이란 국가나 지방자치단체로부터 인가·허가·면허 등(신고를 포함하며, 이하 “인가등”이라 한다)을 받아 시행하는 택지개발사업이나 산업단지개발사업 등 제5조에 따른 사업을 말한다.
3. “정상지가상승분”이란 금융기관의 정기에금 이자율 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사한 평균지가변동률(그 개발사업 대상 토지가 속하는 해당 시·군·자치구의 평균지가변동률을 말한다) 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 산정한 금액을 말한다.
4. “개발부담금”이란 개발이익 중 이 법에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 부과·징수하는 금액을 말한다.

2) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제5조(대상 사업) ① 개발부담금의 부과 대상인 개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업으로 한다.

1. 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다. 이하 같다)
2. 산업단지개발사업
3. 관광단지조성사업(온천 개발사업을 포함한다. 이하 같다)
4. 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업
5. 교통시설 및 물류시설 용지조성사업
6. 체육시설 부지조성사업(골프장 건설사업 및 경륜장·경정장 설치사업을 포함한다)
7. 지목 변경이 수반되는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
8. 그 밖에 제1호부터 제6호까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

지방자치단체에 각각 50%씩 귀속됨³⁾.

현행법 제14조제1항 본문⁴⁾에 따라 시장·군수·구청장은 원칙적으로 부과 종료 시점⁵⁾부터 5개월 이내에 개발부담금을 결정·부과하여야 하고, 제18조제1항⁶⁾에 따라 개발부담금의 납부 의무자⁷⁾(이하 “납부 의무자”라 함)는 부과일부터 6개월 이내에 개발부담금을 납부하여야 함.

3) 보다 상세한 사항은 ‘참고’ 참조

4) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제14조(부담금의 결정·부과) ① 시장·군수·구청장은 부과 종료 시점부터 5개월 이내에 개발부담금을 결정·부과하여야 한다. 다만, 제9조제3항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우로서 해당 사업이 대규모 사업의 일부에 해당되어 제11조에 따른 개발비용의 명세(明細)를 제출할 수 없는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발부담금을 결정·부과할 수 있다.

5) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제9조(기준 시점) ③ 부과 종료 시점은 관계 법령에 따라 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날로 한다. 다만, 부과 대상 토지의 전부 또는 일부가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 해당 토지에 대하여는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 날을 부과 종료 시점으로 한다.

1. 관계 법령에 따라 부과 대상 토지의 일부가 준공된 경우
2. 납부 의무자가 개발사업의 목적 용도로 사용을 시작하거나 타인에게 분양하는 등 처분하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- ④ 제3항 각 호 외의 부분 본문에 따른 개발사업의 준공인가 등을 받은 날은 대통령령으로 정한다.

6) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제18조(납부) ① 개발부담금의 납부 의무자는 부과일부터 6개월 이내에 개발부담금을 납부하여야 한다.

7) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제6조(납부 의무자) ① 제5조제1항 각 호의 사업시행자는 이 법으로 정하는 바에 따라 개발부담금을 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그에 해당하는 자가 개발부담금을 납부하여야 한다.

1. 개발사업을 위탁하거나 도급한 경우에는 그 위탁이나 도급을 한 자
2. 타인이 소유하는 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우에는 그 토지의 소유자
3. 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위나 제1호 또는 제2호에 해당하는 자의 지위를 승계하는 경우에는 그 지위를 승계한 자
- ② 개발부담금을 납부하여야 할 자가 대통령령으로 정하는 조합인 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 조합원(조합이 해산한 경우에는 해산 당시의 조합원을 말한다)이 분담비율 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발부담금을 납부하여야 한다.

1. 조합이 해산한 경우
2. 조합의 재산으로 그 조합에 부과되거나 그 조합이 납부할 개발부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우

③ 개발부담금 납부 의무의 승계 및 제2차 납부 의무에 관하여는 「지방세기본법」 제41조부터 제43조까지 및 제45조부터 제48조까지의 규정을 준용하고, 개발부담금 연대 납부 의무에 관하여는 「지방세기본법」 제44조를 준용한다.

(2) 검토의견

현행법 제20조제1항8)은 납부 의무자가 재해나 도난으로 재산에 심한 손실을 받은 경우 또는 납부 의무자의 사업이 중대한 위기에 처한 경우 등 일정한 경우에 시장·군수·구청장이 3년의 범위에서 개발부담금의 납부 기일을 연기하거나 5년의 범위에서 분할 납부를 인정할 수 있도록 규정하고 있는데,

개정안은 시장·군수·구청장이 개발부담금의 납부 기일을 연기하거나 분할 납부를 인정할 수 있는 납부 의무자의 대상에 「중소기업기본법」 제2조9)에 따른 중소기업자(이하 “중소기업자”라 함)를 추가하려는 것임.

8) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제20조(납부의 연기 및 분할 납부) ① 시장·군수·구청장은 개발부담금의 납부 의무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 개발부담금을 납부하기가 곤란하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 개발사업의 목적에 따른 이용 상황 등을 고려하여 3년의 범위에서 납부 기일을 연기하거나 5년의 범위에서 분할 납부를 인정할 수 있다.

1. 재해나 도난으로 재산에 심한 손실을 받은 경우
2. 사업에 뚜렷한 손실을 입은 경우
3. 사업이 중대한 위기에 처한 경우
4. 납부 의무자 또는 그 동거 가족의 질병이나 중상해로 장기 치료가 필요한 경우
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

9) 「중소기업기본법」

제2조(중소기업자의 범위) ① 중소기업을 육성하기 위한 시책(이하 “중소기업시책”이라 한다)의 대상이 되는 중소기업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기업 또는 조합 등(이하 “중소기업”이라 한다)을 영위하는 자로 한다. 다만, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조제1항에 따른 공시대상기업집단에 속하는 회사 또는 같은 법 제33조에 따라 공시대상기업집단의 소속회사로 편입·통지된 것으로 보는 회사는 제외한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖추고 영리를 목적으로 사업을 하는 기업
 - 가. 업종별로 매출액 또는 자산총액 등이 대통령령으로 정하는 기준에 맞을 것
 - 나. 지분 소유나 출자 관계 등 소유와 경영의 실질적인 독립성이 대통령령으로 정하는 기준에 맞을 것
2. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업 중에서 대통령령으로 정하는 사회적기업
3. 「협동조합 기본법」 제2조에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회, 이종(異種)협동조합연합회(이 법 제2조제1항 각 호에 따른 중소기업을 회원으로 하는 경우로 한정한다) 중 대통령령으로 정하는 자
4. 「소비자생활협동조합법」 제2조에 따른 조합, 연합회, 전국연합회 중 대통령령으로 정하는 자
5. 「중소기업협동조합법」 제3조에 따른 협동조합, 사업협동조합, 협동조합연합회 중 대통령령으로 정하는 자

정부는 분할 납부 등의 요건이 까다로운 부담금 등과 관련하여 소상공인과 중소기업자에 대하여 그 요건을 대폭 완화할 필요가 있다는 입장¹⁰⁾으로,

개발부담금의 경우 기존에는 재해나 도난 등 엄격한 사유가 있어야 분할 납부 등이 가능했으나, 개정안은 중소기업자에 대해서는 별다른 사유가 없어도 개발부담금의 분할 납부 등이 가능하도록 요건을 완화하기 위한 취지로서, 중소기업자의 경제적 부담을 완화하고 성장을 지원하기 위한 측면에서 타당성이 있음.

다만, 안 제20조제1항을 살펴보면 중소기업자의 경우 별다른 사유가 없어도 개발부담금의 분할 납부 등이 가능하다는 해석과 아울러, 중소기업자로서 “개발부담금을 납부하기가 곤란하다고 인정되면” 개발부담금의 분할 납부 등이 가능하다는 해석도 가능할 것으로 보이는바,

10) 정부는 이와 같은 취지에서 국회에 5건의 개정안을 제출하였음.

소관 부처	법령		내용	의안번호
국토교통부	개발이익 환수에 관한 법률	제20조 제1항	개발부담금의 납부의무자가 중소기업자인 경우에는 사유에 관계없이 분할납부가 가능하도록 규정함	제2215564호
기후에너지 환경부	대기환경보전법	제35조의4 제1항	배출부과금의 납부의무자가 중소기업자로서 배출부과금이 100만원을 초과하는 경우에는 사유에 관계없이 분할납부가 가능하도록 규정함	제2215592호
국토교통부	도시교통정비 촉진법	제39조	교통유발부담금의 납부의무자가 소상공인인 경우에는 부담금 50만원 초과 시 분할납부가 가능하도록 규정함	제2215562호
국토교통부	한국교통안전 공단법	제16조의4	징수대상자가 중소기업자인 경우에는 사용료 또는 이용료 의 분할납부가 가능하도록 하는 근거 규정을 신설함	제2215565호
기후에너지 환경부	환경오염시설의 통합관리에 관한 법률	제18조 제1항	배출부과금의 납부의무자가 중소기업자로서 배출부과금이 500만원을 초과하는 경우에는 사유에 관계없이 분할납부가 가능하도록 규정함	제2215593호

※ 자료: 법제처, ‘소상공인·중소기업자의 부담금 납부 부담, ‘분할납부 확대’로 대폭 덜어드립니다’ 보도자료, 2025. 12. 23.

입법 취지를 고려하여 조문을 보다 명확하게 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

〈표〉 개정안에 대한 수정의견

현 행	개 정 안	수정의견
제20조(납부의 연기 및 분할 납부) ① 시장·군수·구청장은 개발부담금의 납부 의무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 개발부담금을 납부하기가 곤란하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 개발사업의 목적에 따른 이용 상황 등을 고려하여 3년의 범위에서 납부 기일을 연기하거나 5년의 범위에서 분할 납부를 인정할 수 있다.	제20조(납부의 연기 및 분할 납부) ① ----- -----의무자가 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업자이거나 ----- -----인정되거나 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업자에 해당하면 ----- -----.	제20조(납부의 연기 및 분할 납부) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

국토교통부는 물가인상·경기침체 등으로 인한 중소기업의 경제적 부담 경감을 위하여 개발부담금 납부 의무의 완화가 필요하다는 입법취지에 공감한다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5578

참고

개발부담금 제도 개요

□ 목적

- 개발사업 시행으로 발생한 개발이익을 환수하고 이를 적정하게 배분하여 토지투기 방지 및 토지의 효율적 이용 촉진

□ 주요내용

- (대상사업) 택지개발, 산업·관광단지, 도시개발·지역개발·도시환경 정비사업 등 대규모 개발사업 및 지목변경 수반 건축사업 등

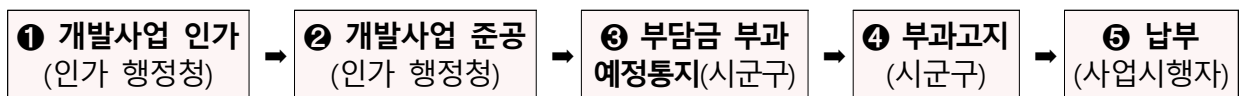
* 대상면적 : (도시) 특별·광역시·세종 660㎡, 그 외 지역 990㎡, (비도시) 1,650㎡ 이상

- (부과기준) 개발이익(종료시점지가 - 개시시점지가 - 정상지가상승분 - 개발비용*) × 부담률(계획입지 20% 또는 개별입지 25%)

* 개발비용 : 순공사비, 조사비, 설계비, 기부채납액, 부담금 납부액 등

- (징수권자/납부의무자) 시·군·구 / 사업시행자

【 개발부담금 부과·징수 절차 】



□ 부과제외 및 감면대상사업

- (부과제외) 국가 시행 개발사업, 지자체 시행 공공목적사업
- (50%감면) 공공기관 시행사업, 중소기업 공장용지조성사업 등
- (면제) 비수도권 내 산업단지·관광단지·물류단지개발사업 등

□ 부과·징수현황(국가+지자체 귀속분 합산, 단위: 억원)

구 분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년
부과액	4,578	4,307	5,643	5,849	8,768	6,008	5,044
징수액	3,233	2,978	4,283	4,464	5,727	4,546	4,955