



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

개발이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《개발부담금 중간정산 제도 마련》

■ 강준현의원 대표발의(의안번호 제2208289호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 강준현의원 대표발의(제2208289호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 개발부담금의 중간정산 제도 마련(안 제14조 및 제14조의2) ...	3
나. 부칙	15

I. 강준현의원 대표발의안(2208289)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 강준현의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 19.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 개발부담금 부과 대상 토지의 일부가 준공되면 개발부담금을 부과할 수 있으나, 대규모 사업의 일부에 해당되어 개발비용의 명세를 제출할 수 없는 경우에는 전체 개발사업이 끝난 후 개발부담금을 결정·부과하도록 규정하고 있음.

이와 관련하여 도시개발사업 등의 개발사업은 사업 전체가 완료되기까지 오랜 기간이 소요되는데, 전체 사업의 준공 이후에 개발부담금을 부과하게 되면 지역주민을 위한 주민편의시설, 사회기반시설 등 개발부담금의 채투자를 통해 비용을 충당하기로 한 시설들의 설치가 지연되어 지역주민의 불편이 가중될 수밖에 없으므로 개발부담금의 결정·부과 시점을 조정할 필요가 있다는 의견이 있음.

또한, 사업시행자가 단계별 개발비용을 정확하게 구분·산출할 수 없어 개발비용 명세를 제출할 수 없다고 주장하는 경우에는 전체 개발사업이 완료된 후에 개발부담금을 부과할 수밖에 없으며, 이 경우

금전가치의 하락, 일부 준공 후 부과될 수 있었던 개발부담금에 대한 이자손실 등을 배제할 수 없을 뿐만 아니라 개발부담금 부과와 관련하여 사업시행자와 지방자치단체 간에 법적 분쟁도 발생할 소지가 있음.

이에 대규모 사업의 경우 전체 개발사업 완료 이전에 10년 주기로 준공된 일부 토지별로 개발부담금을 결정·부과할 수 있도록 하는 중간정산 규정을 마련하고, 사업시행자는 전체 개발사업이 완료되면 개발부담금을 다시 산정·조정받아 중간정산으로 발생할 수 있는 손실을 보전할 수 있도록 함으로써 개발부담금의 결정·부과와 관련된 법적 분쟁을 미연에 방지하고, 대규모 개발사업의 전체가 완료되기 전이라도 일부 준공된 토지에 대한 개발이익을 환수하여 주민편의시설 등의 신속한 재투자 및 토지의 효율적인 활용을 촉진하려는 것임(안 제14조제1항 및 제14조의2제1항).

3. 검토의견

가. 개발부담금의 중간정산 제도 마련(안 제14조 및 제14조의2)

현행	개정안
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.	제14조(부담금의 결정·부과) ① ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- ---다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로----- -----. <u>1. 전체 개발사업이 끝난 후 해당 토지별로 개발부담금을 산정하여 결정·부과</u> <u>2. 대규모 사업의 일부가 최초로 준공된 날 및 그 날부터 매 10년이 경과한 날에 준공된 토지별로 개발부담금을 산정하여 결정·부과. 이 경우 개발비용은 시장·군수·구청장이 추정하여 산정한다.</u>
<신설>	1. 전체 개발사업이 끝난 후 해당 토지별로 개발부담금을 산정하여 결정·부과
<신설>	2. 대규모 사업의 일부가 최초로 준공된 날 및 그 날부터 매 10년이 경과한 날에 준공된 토지별로 개발부담금을 산정하여 결정·부과. 이 경우 개발비용은 시장·군수·구청장이 추정하여 산정한다.
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제14조의2(부담금의 조정 등) ① 시장·군수·구청장은 개발부담금 결정·부과 후 「학교용지 확보 등에 관한 특별법」에 따른 학교용지부담금을 납부하는 등 대통령령으로 정하는 사유	제14조의2(부담금의 조정 등) ① ----- ----- ----- ---다음 각 호의----- ----- -----.

현 행	개 정 안
가 발생한 경우에는 이를 다시 산정 · 조정하여 그 차액을 부과하거나 되돌려주어야 한다. <신 설> <신 설> ② (생 략)	1. 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따른 학교용지부담금을 납부하는 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우 2. 제14조제1항제2호에 해당하는 경우로서 전체 개발사업이 끝난 후 개발비용을 다시 산정·조정하는 경우 ② (현행과 같음)

개정안은 「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “개발이익환수법”이라 함)에 따른 개발부담금¹⁾의 명세(明細)가 제출될 수 없는 경우, ‘개발부담금’의 부과권자인 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라

1) 「개발이익환수법」에 따르면 ‘개발이익’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 「개발이익환수법」에 따라 시장·군수·구청장이 부과·징수하는 금액을 의미함.

「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.

함)이 예외적인 절차에 따라 개발부담금을 결정·부과할 수 있도록
규정한 부과권자의 개발부담금 결정·부과 권한을 개편하려는 것임.

「개발이익환수법」 제8조2)에 따라 개발부담금의 부과 기준은 ‘부과
종료 시점’의 부과 대상 토지의 가액(종료시점지가)에서 개시시점지가,
정상지가상승분 및 개발비용 등을 뺀 금액으로 하도록 규정되어 있음³⁾.

이와 관련하여, 현행 「개발이익환수법」 제9조제3항⁴⁾은 부과 종료
시점을 관계 법령에 따라 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 준공
인가 등을 받은 날로 규정하면서도(제3항 본문),

부과 대상 토지의 전부 또는 일부가 “관계 법령에 따라 부과 대상
토지의 일부가 준공된 경우” 등에 해당하면 해당 토지에 대하여는 각

2) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제8조(부과 기준) 개발부담금의 부과 기준은 부과 종료 시점의 부과 대상 토지의 가액(이하 “종
료시점지가”라 한다)에서 다음 각 호의 금액을 뺀 금액으로 한다.

1. 부과 개시 시점의 부과 대상 토지의 가액(이하 “개시시점지가”라 한다)
2. 부과 기간의 정상지가상승분
3. 제11조에 따른 개발비용

3) 개발부담금 = 개발이익(종료시점지가 - 개시시점지가 - 정상지가상승분 - 개발비용*)
× 부담률(개별입지사업 25% 또는 계획입지사업 20%)

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

4) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제9조(기준 시점) ③ 부과 종료 시점은 관계 법령에 따라 국가나 지방자치단체로부터 개발사업
의 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

각의 경우에 해당하게 된 날을 부과 종료 시점으로 하도록 규정하고 있음(제3항 단서).

한편, 현행 「개발이익환수법」 제14조제1항에 따르면, 시장·군수·구청장은 부과 종료 시점부터 5개월 이내에 개발부담금을 결정·부과 하여야 하나,

제9조제3항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우로서 해당 사업이 대규모 사업의 일부에 해당되어 제11조5)에 따른 개발비용의 명세6)를 제출할 수 없는 경우에는 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제15조 제3항7)에 따라 전체 개발사업이 끝난 후에 「개발이익환수법」 제9조 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지별로 부담금을 산정하여 부과 할 수 있도록 규정되어 있음.

5) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제11조(개발비용의 산정) ① 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 비용(이하 “개발비용”이라 한다)은 다음 각 호의 금액을 합하여 산출한다.

1. 순(純) 공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비
2. 관계 법령이나 해당 개발사업 인가등의 조건에 따른 다음 각 목의 금액
가. 납부 의무자가 국가나 지방자치단체에 공공시설이나 토지 등을 기부채납(寄附採納)하였을 경우에는 그 가액
나. 납부 의무자가 부담금을 납부하였을 경우에는 그 금액
3. 해당 토지의 개량비, 각종 세금과 공과금, 보상비 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 금액

6) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제24조(자료 제출 의무) 납부 의무자는 다음 각 호의 구분에 따라 대통령령으로 정하는 바에 따라 제11조에 따른 개발비용의 산정에 필요한 명세서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

1. 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 경우
2. 제9조제3항 단서의 경우

7) 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」

제15조(부과기준과 부과 금액의 예정 통지) ③ 시장·군수·구청장은 법 제14조제1항 단서에 해당하는 사업에 대하여 부담금을 부과하는 경우에는 전체 개발사업이 끝난 후에 법 제9조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지별로 부담금을 산정하여 부과할 수 있다.

현행법령을 종합하면 관계 법령에 따라 개발부담금 부과 대상 토지의 일부가 준공되면 시장·군수·구청장은 부과 대상 토지의 일부가 준공된 경우에 해당하게 된 날을 부과 종료 시점으로 하여 개발부담금을 결정·부과하여야 하나,

장기간 시행되는 대규모 사업은 단계별 또는 공구별로 개발사업이 완료(준공)되어 단계별·공구별 부과 종료 시점이 결정되더라도 단계별·공구별 준공지역 외의 지역에서 도로·하천·공원 등에 대한 공사가 계속 진행될 수 있고 이로써 전체 사업에 공통 투입(진입로, 전기·수도·가스 인입선 등)된 비용을 각 단계별·공구별로 정확히 안분하는 것이 곤란한 측면이 있다는 점에서,

현행법 제14조제1항 단서는 개발비용 산정이 어려운 대규모 사업의 경우 개발부담금을 전체 개발사업이 끝난 후에 부과하는 것이 가능하도록 부과권자에게 재량을 허용하는 취지로 이해됨.

다만, 부과권자가 대규모 사업에 대하여 개발사업 전체가 끝난 후에 개발부담금을 부과하는 경우 주민편의시설 또는 사회기반시설 등의 설치를 위한 개발부담금의 재투자가 지연될 수 있고, 개발부담금의 조기 환수에 비하여 부과권자 측에 이자손실 및 금전가치의 하락 등의 기회비용이 발생할 수 있는 측면이 있음.

이와 관련하여 개발부담금의 납부 의무자⁸⁾이자 개발비용의 명세를 제출할 의무⁹⁾를 갖는 사업시행자가 대규모 사업의 단계별·공구별 개발비용을 정확하게 구분 산출할 수 없어 개발비용의 명세를 제출하기 곤란하다고 주장하는 경우, 부과권자로서는 준공된 토지별로 개발부담금을 결정·부과하는 데 제약이 발생하게 되고 이로써 지방자치단체와 사업시행자 간 법적 분쟁이 발생할 소지도 있는 상황임¹⁰⁾.

이에 개정안은 대규모 사업의 경우 “대규모 사업의 일부가 최초로 준공된 날 및 그 날부터 매 10년이 경과한 날에” 시장·군수·구청장이 “준공된 토지별로 개발부담금을 산정하여 결정·부과”(이하 “중간정산”이라 함)할 수 있도록 하는 개발부담금 ‘중간정산’ 제도를 마련하려는 것으로,

8) 「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

9) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제24조(자료 제출 의무) 납부 의무자는 다음 각 호의 구분에 따라 대통령령으로 정하는 바에 따라 제11조에 따른 개발비용의 산정에 필요한 명세서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

1. 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 경우
2. 제9조제3항 단서의 경우

10) 참고로, 세종특별자치시(세종시)는 행정중심복합도시 건설사업과 관련하여 한국토지주택공사(LH)에 전체 사업이 준공되기 전인 2021년 2월 개발부담금 1천만원을 부과하였고, LH는 이에 불복하여 2021년 4월 개발부담금 부과 처분의 취소를 청구하는 행정심판(청구기각)을 제기한 데 이어 2022년 9월 행정소송을 제기한 바 있음. 이와 관련한 상세 경과에는 ‘참고 1’ 및 ‘참고 2’ 참조.

「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제15조제3항의 규정을 상향 입법하는 한편(안 제14조제1항제1호 신설), 중간정산 제도의 근거를 신설함과 아울러 중간정산을 실시하는 경우 개발비용은 시장·군수·구청장이 추정하여 산정할 수 있도록 함으로써 부과권자의 재량사항을 확대하려는 것임(같은 항 제2호 신설).

〈표 1〉 안 제14조 등에 따른 부과권자의 개발부담금 결정·부과 권한 개편

구분	현행법령	개정안	비고
<제14조제1항 단서> 제9조제3항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우로서 해당 사업이 대규모 사업의 일부에 해당되어 제11조에 따른 개발비용의 명세(明細)를 제출할 수 없는 경우	◦ 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발부담금 결정·부과 가능 * <u>전체 개발사업이 끝난 후에 법 제9조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지 별로 부담금을 산정하여 부과</u> 가능	◦ <u>전체 개발사업이 끝난 후 해당 토지별로 개발 부담금을 산정하여 결정·부과</u> 가능	제1항제1호 신설 (현행 시행령 제15조제3항의 규정을 상향 입법)
		◦ 대규모 사업의 일부가 최초로 준공된 날 및 그 날부터 매 10년이 경과한 날에 준공된 토지별로 개발부담금을 산정하여 결정·부과 가능 * 이 경우 개발비용은 <u>시장·군수·구청장이 추정하여 산정</u>	제1항제2호 신설
<제14조의2제1항> 시장·군수·구청장이 개발부담금을 다시 산정·조정하여 그 차액을 부과하거나 되돌려주어야 하는 경우	◦ 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따른 학교용지부담금을 납부하는 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우	◦ 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따른 학교용지부담금을 납부하는 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우	제1항제1호 신설 (각 호 외의 부분에서 이동)
		◦ <u>안 제14조제1항제2호에 해당하는 경우로서 전체 개발사업이 끝난 후 개발비용을 다시 산정·조정하는 경우</u>	제1항제2호 신설

이와 아울러, 개정안은 중간정산 제도가 시장·군수·구청장이 추정한 개발비용에 근거하고 있다는 점 등을 고려하여, 중간정산이 이루어진 사업의 전체 개발사업이 끝난 후 개발비용을 다시 산정·조정하는 경우 시장·군수·구청장이 개발부담금을 다시 산정·조정하여 그 차액을 부과하거나 되돌려주어야 한다는 점을 명확히 하고 있음(안 제14조의2제1항 제2호 신설).

개정안은 개발이익의 조속한 환수를 통해 재투자를 촉진함으로써 주민편의시설 또는 사회기반시설 등의 안정적인 설치 기반을 마련하기 위한 취지의 입법으로 이해되며, 개정안의 도입 여부는 이에 따른 토지이용의 효율성 증대와 주민 편익 제고 가능성 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

개정안과 관련하여 다음과 같은 점을 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

안 제14조제1항제2호 후단¹¹⁾에 따르면, 중간정산 시 개발비용은 부과권자가 추정하여 산정하도록 되어 있어, 중간정산 시 개발비용을 추정

11) 「개정안」

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 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 개발부담금을 결정·부과할 수 있다.

2. 대규모 사업의 일부가 최초로 준공된 날 및 그 날부터 매 10년이 경과한 날에 준공된 토지별로 개발부담금을 산정하여 결정·부과. 이 경우 개발비용은 시장·군수·구청장이 추정하여 산정한다.

하는 기준은 부과권자의 재량에 따라 결정되는 것으로 이해됨.

이와 관련하여, 개발부담금은 법률상 금전지급의무에 근거한 것으로 그 산정기준 등이 조세법규에 준하여 법률에 구체적이고 명확하게 규정될 필요¹²⁾가 있다는 점을 고려하여, 개정안의 산정기준이 충분히 구체적이고 명확한지 여부 및 필요시 이를 보완하여 규정할 수 있는 방법 등에 대하여 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안과 관련하여 유관기관은 다음과 같은 의견을 제시하고 있음.

국토교통부는 개발부담금의 부과 연기에 따른 공공시설 설치사업의 지연과 이자손실의 발생 등을 방지하고자 하는 입법취지에 동의하면서도, 개발부담금 산정의 주요 요소인 개발비용이 부정확하게 추정·

12) 「부담금관리 기본법」

제2조(정의) 이 법에서 “부담금”이란 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 행정권한을 위탁받은 공공단체 또는 법인의 장 등 법률에 따라 금전적 부담의 부과권한을 부여받은 자(이하 “부과권자”라 한다)가 분담금, 부과금, 기여금, 그 밖의 명칭에도 불구하고 재화 또는 용역의 제공과 관계없이 특정 공익사업과 관련하여 법률에서 정하는 바에 따라 부과하는 조세 외의 금전지급의무(특정한 의무이행을 담보하기 위한 예치금 또는 보증금의 성격을 가진 것은 제외한다)를 말한다.

제4조(부담금의 부과요건등) 부담금 부과에 근거가 되는 법률에는 부담금의 부과 및 징수주체, 설치목적, 부과요건, 산정기준, 산정방법, 부과요율 등(이하 “부과요건등”이라 한다)이 구체적이고 명확하게 규정되어야 한다. 다만, 부과요건등의 세부적인 내용은 해당 법률에서 구체적으로 범위를 정하여 위임한 바에 따라 대통령령·총리령·부령 또는 조례·규칙으로 정할 수 있다.

“이 사건 개발이익환수에관한법률 소정의 개발부담금은 그 납부의무자로 하여금 국가 등에 대하여 금전급부의무를 부담하게 하는 것이어서 납부의무자의 재산권을 제약하는 면이 있고, 부과개시시점의 지가는 개발부담금의 산정기준인 개발이익의 존부와 범위를 결정하는 중요한 요소가 되는 것이므로, 그 산정기준에 관한 위임입법시 요구되는 구체성, 명확성의 정도는 조세법규의 경우에 준하여, 그 요건과 범위가 엄격하게 제한적으로 규정되어야 할 것이다.”(헌법재판소 1998.

6. 25. 선고 95헌바35, 97헌바81, 98헌바5·10(병합) 전원재판부)

산정되는 경우 분쟁이 발생할 가능성, 개정안의 부과 방법이 현행 「개발이익환수법」에 따른 부과제척기간과 충돌할 가능성, 현행 제도로도 개정안의 중간정산과 유사한 효과가 가능하다는 점 등을 고려하여 개정안의 도입을 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

〈표 2〉 개정안에 대한 국토교통부의 상세 의견

구분	내용
개발비용 산정	◦ 현행법상 개발비용은 개발이익 산정시 종료지가에서 제외되는 금액으로, 원칙적으로 사업시행자가 제출*하고 지방자치단체가 검증 * 사업시행자가 비용증빙자료를 가지고 있고 구체적인 사업진행 절차에 따른 비용산정이 복잡하고 부담금에 미치는 영향이 커서 전문산정기관에 위탁하는 경향 ◦ 개정안과 같이 지방자치단체가 개발비용을 추정하는 경우 징수금액 극대화를 위해 개발비용을 과소 산정할 우려가 있고, 부정확한 개발비용 산정에 따른 개발부담금 부과로 향후 전체 개발부담금 정산에 따른 법률관계가 복잡해짐에 따라 분쟁소지 확대 우려
부과제척기간	◦ 현행법 제15조제2항은 부과제척기간으로 ‘부과 고지할 수 있는 날부터 5년이 지난 후’에는 부과할 수 없다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제17조제3호에 따르면 부분 준공의 경우 부과 고지할 수 있는 날은 부분준공일 부터 5개월이 지난 날을 의미 ◦ 개정안의 중간정산은 최초로 준공된 날부터 매 10년이 경과한 날에 이뤄지는 것인데, 현행 부과제척기간에 따르는 것보다 늦게 부과하게 되어 오히려 입법취지에 반하는 결과가 발생
부분준공 시 개발부담금 부과	◦ 현행법상 토지 일부가 준공된 경우 원칙적으로 부분준공시를 부과종료시점으로 하여 5개월 내에 부담금을 결정·부과해야 하고, 예외적으로 개발비용 산정이 어려운 대규모 사업의 경우 전체 사업 종료시에 부담금을 부과할 수 있는 것으로, 부과 여부는 행정청의 재량 ◦ 현행법 상으로도 부분준공시 부담금 부과가 가능하고, 이로써 개정안의 중간정산 제도와 사실상 동일한 효과를 기대할 수 있어 개정실익 미미 - 개발비용명세서 제출 해태의 경우 과태료 부과*가 가능하고 개발비용을 인정하지 않은 것으로 보아 부담금 부과**가 가능 * 개발비용명세서를 제출하지 않는 경우 200만원 이하 과태료 부과(「개발이익환수법」 제29조제1항) ** 개발비용산출명세서 제출기한이 25일 이상 경과하는 경우 개발비용이 발생하지 않은 것으로 보아 부담금 예정통지 가능(「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」 제20조)

일부 지방자치단체에서는 개정안에 대하여 찬반 의견을 각각 제시함. 찬성 의견으로는 세외수입을 증대하고 법적 분쟁을 방지하기 위해 중간 정산 주기를 개정안의 10년에서 5년으로 단축할 필요가 있다는 수정 의견이 있는 한편,

반대 의견으로는 지방자치단체가 개발비용을 추정하는 경우 분쟁이 발생할 가능성과 사후 정산 과정에서 지방재정에 부담이 유발될 가능성 등을 고려하여 현행 유지가 필요하다는 의견이 제시된 바 있음¹³⁾.

한국토지주택공사는 추정된 개발비용을 통해 개발부담금이 부과되는 경우 추정 금액의 신뢰도와 과오납금 환급 규모 등과 관련하여 부과권자와 사업시행자 간에 소모적 논쟁이나 갈등이 유발될 가능성이 우려된다는 입장이며,

개발부담금을 수 차례 분할하여 부과하고 전체 개발사업 완료 후 정산하는 절차가 개발부담금의 과오납금을 환급받을 권리의 소멸시효를

13) 국토교통부에 제출된 지방자치단체의 상세 의견은 다음과 같음.

구분	내용
충청남도 / 경상북도 영천시	◦ (일부 수정 필요) 지방자치단체 세외수입 증대와 법적분쟁 방지를 위해 정산 기간을 5년으로 단축할 필요가 있음
인천광역시 서구	◦ (현행 유지 필요) 지방자치단체가 개발비용을 추정하는 것은 사실상 불가능하며, 추정금액으로 인해 소송발생 등 비용 외적 요인이 발생 - 향후 최종 정산시 재정산 비용 발생, 환급금 발생 및 이자반환 부담 등 지방재정에 영향을 끼칠 가능성

규정한 「개발이익환수법」 제17조제1항¹⁴⁾과 충돌할 가능성도 있다는 점에서¹⁵⁾,

단계별·공구별 개발비용 산정이 불가한 경우의 개발부담금은 현행 제도와 같이 사업의 최종 준공 이후 전체 개발비용을 확정할 수 있는 시점에서 ‘1회 부과’로 한정하는 것이 타당하다는 의견임.

14) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제17조(시효) ① 개발부담금을 징수할 수 있는 권리와 개발부담금의 과오납금을 환급받을 권리는 행사할 수 있는 시점부터 5년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성된다.

15) 사업시행자가 부과권자의 추정으로 부과된 개발부담금을 사업기간 중에 납부하였고 해당 개발부담금의 부과시점부터 사업 준공시까지 5년 이상의 기간이 소요되는 경우, 소멸시효가 완성되어 과오납금 환급이 불가한 상황이 발생할 위험부담이 있다는 의견임.

나. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(개발부담금 중간정산에 관한 적용례) 제14조제1항 및 제14조의2제1항의 개정규정은 이 법 시행 당시 대규모 사업의 일부가 최초로 준공되었거나 최초로 준공된 날부터 10년이 경과한 경우에도 적용한다.

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 3개월이 경과한 날로 규정하고 있고, 안 부칙 제2조는 안 제14조제1항에 따른 중간정산 규정과 안 제14조의2제1항에 따른 개발부담금의 조정 규정이 해당 개정규정 시행 당시 대규모 사업의 일부가 최초로 준공되었거나 최초로 준공된 날부터 10년이 경과한 경우에도 적용되도록 규정하고 있음.

안 부칙 제2조의 경우 개정규정 시행 당시 전체 개발사업이 완료되지 않고 계속 진행 중인 대규모 사업에 대하여 중간정산이 가능하도록 규정함으로써 개발이익의 재투자를 조속히 촉진하려는 취지로 보이며,

이와 같은 소급 적용이 헌법상 보장된 영업의 자유와 재산권을 제한할 소지가 있다는 한국주택협회의 의견을 아울러 참고할 수 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5578

□ 사건개요

- 세종시는 LH에 행정중심복합도시 건설사업 전체 준공 전에 개발 부담금 1천만원을 부과('21.2.) → LH는 취소청구('21.4.)

□ 당사자 주장

- (LH) 해당사업은 ①부과대상이 아니고 ②전체사업 종료 후에 부과되어야 하며, ③부과기준 및 산출근거를 명시하지 않고 이에 따른 개발이익도 도출되지 않아 처분은 위법하다고 주장
- (세종시) 개발이익환수법에 규정된 부과대상사업은 예시적 입법으로 주택법에 따른 사업계획승인 등을 받아 부과대상이고,
 - 원칙적으로 부분 준공시에 부담금을 부과하여야 하고 전체 사업 종료 후 부과하는 것은 부과청의 재량이므로 위법하지 않으며,
 - 통지서에 1천만원의 금액 또한 행복도시건설사업 1~7차 준공분 중 일부금액임을 명시하였기 때문에 처분은 적법하다고 주장

□ 주요 재결 내용 - 청구기각

- (부과대상) 부과대상 규정은 예시적 입법이며 해당사업은 他 법상 인허가가 의제*되므로 부과대상에 해당

* 주택법에 따른 사업계획승인, 건축법상 허가 및 신고, 택지개발촉진법에 따른 실시계획 승인 등

- (부과시기) 전체사업 종료시 부과하는 것은 예외적인 경우로 행정청의 재량에 해당하므로 부분 준공시 부과는 적법

* 대규모사업에 해당하여 개발비용을 제출할 수 없는 경우 전체사업이 끝난 후에 부과할 수 있다.(법 제14조)

- (부과근거) 세종시가 2회에 걸쳐 개발비용 제출요구하였고, 추후 추가 산정할 것임을 통지하였으므로 위법하다 할 수 없음

* 행정청은 처분할 때 긴급한 경우 등 제외하고 당사자에게 그 근거와 이유를 제시해야 함(행정절차법)

□ 행정소송 경위

- '20. 8. 24. 행복도시 개발비용 산출명세서 제출요청(세종시→LH)
- '21. 2. 1. 개발부담금 부과결정 통지(세종시→LH)
- '21. 4. 27. 개발부담금 부과처분취소 행정심판 청구(LH →중토위)
- '21. 7. 30. 개발부담금 일부금액 1천만원 납부
- '22. 6. 23. 개발부담금 부과처분취소 행정심판 재결(청구기각)
- '22. 9. 19. 개발부담금 부과처분취소 행정소송 제소 접수
 - 사건번호 : 대전지법 2022구합105558
 - 원고 : 한국토지주택공사
 - 피고 : 세종특별자치시장
- '23. 6. 8. 1차 변론기일 → 결과 (속행)
- '23. 8. 10. 2차 변론기일 → 결과 (속행)
- '23. 10. 5. 3차 변론기일 → 결과 (기일변경)
- '23. 10. 12. 4차 변론기일 → 결과 (속행)
- '23. 12. 7. 5차 변론기일 → 결과 (기일변경)
- '24. 3. 7. 6차 변론기일 → 결과 (속행)
- '24. 5. 9. 7차 변론기일 (속행)
- '24. 7. 18. 8차 변론기일 (기일변경, 추후지정)
- '25. 1. 22. LH-세종시 간 「상생협력협약」 체결