

Korea Rail
Network

철길과 함께 미래를! 철길과 더불어 풍요로운 삶을 열어나가는 곳.

수도권지역본부



개발제한구역 훼손부담금 지급 개선

2008.11

스폰서 : 건설2팀장 김문진

SI후보 : 정근예

팀 원 : 송현정, 박병주

개발제한 구역이란 ?

- 도시의 무질서한 확산을 방지하고 자연환경을 보전하고자 지정한 지역
- “그린벨트” 로 지칭 [개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별법 제3조에 의거 지정]

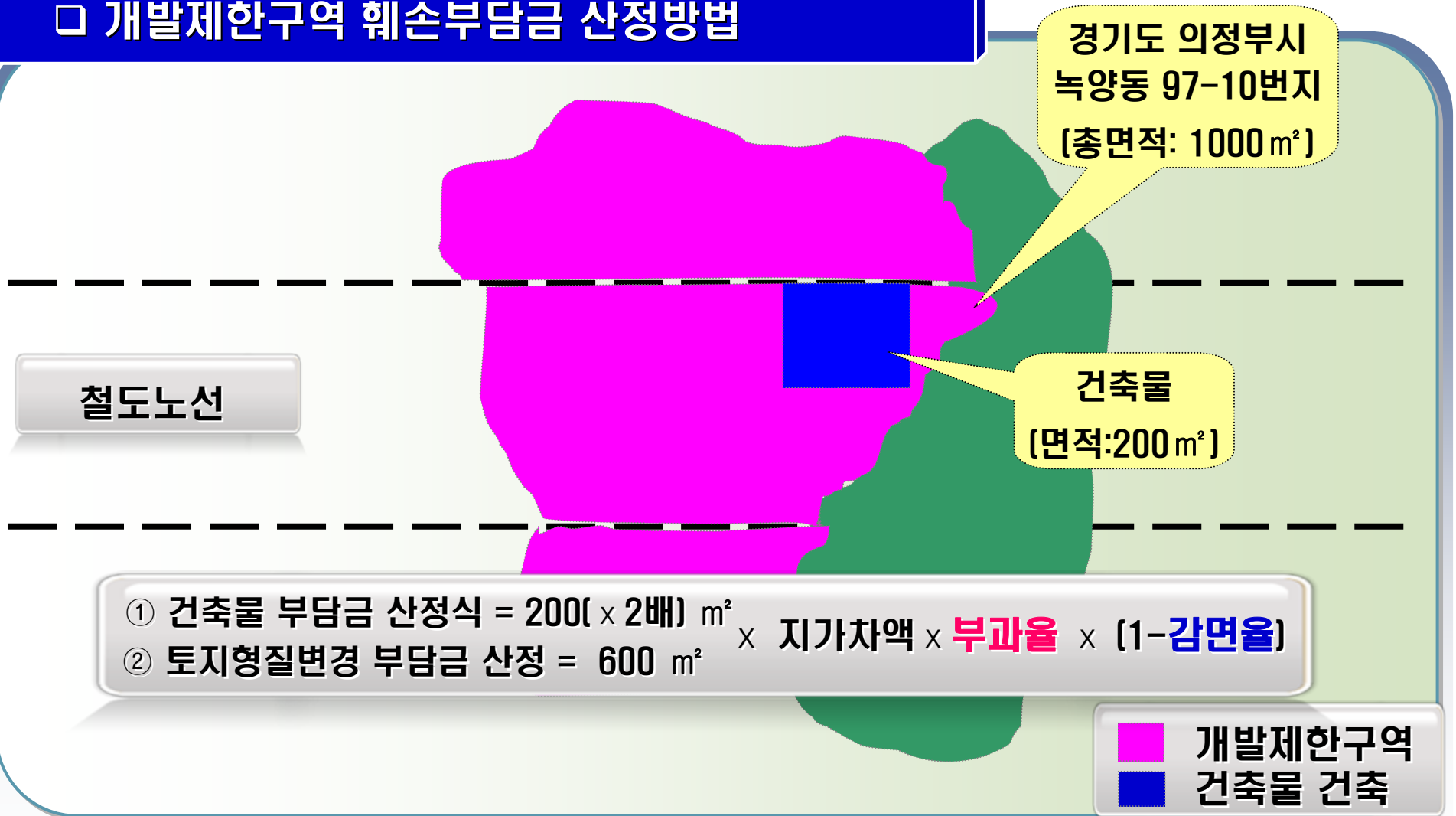
훼손 부담금이란 ?

- **개발제한구역내**에서 건축물 건축, 토지형질변경(노반공사)을 시행할 경우 지자체로부터 행위허가를 승인 받고, **훼손부담금이 부과됨** → **납부 후 공사착공 가능**
[개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별법 제20조에 의거 부과]

훼손 부담금 산정식

- **훼손부담금 = 허가 토지면적 × 지가차액 × 부과율 × (1 - 감면율)**

□ 개발제한구역 훼손부담금 산정방법



과제 개요		예상 기대효과	
선정동기 및 문제점	<ul style="list-style-type: none"> 한국철도시설공단 적용받는 법의 변경 <ul style="list-style-type: none"> 04년~07년3월 : 정부산하기관 07년4월~현재 : 공공기관(준정부기관) 개발제한구역 관련법에 공공기관(구 정부산하기관)에 대한 (부과율, 감면율) 명확하게 규정 안됨 04년~08년 2월까지 지자체에서 부과(총342억원)한 훼손부담금 검토결과 <p>지자체에서 공단을 ① 국가, ② 정부투자기관 ③ 기타 사업시행자로 각기 다르게 해석하여 부담금 부과함</p> <p>① 국 가 : 형질변경 10%, 건축물 50% ② 정부투자기관 : 형질변경 10%, 건축물 100% ③ 기 타 : 형질변경 20%, 건축물 100%(국가 2배)</p>	KPI (CTQ)	<ul style="list-style-type: none"> 개발제한구역 훼손부담금 공공기관 부과기준 적용율
		추진 목표 및 기대효과	<ul style="list-style-type: none"> 공공기관에 대한 부과율, 감면율 명확화(관련법 개정) 부담금 적정 납부 총사업비 절감
	업무범위 (SIPOC)		
추진시기	<ul style="list-style-type: none"> 2008년 	추진방법	<ul style="list-style-type: none"> SI (LEAN)

구 분	전략 명	KPI 명	구 분	추진 담당 부서
전 사	재무건전화 목표금액	예산 절감	본부명	수도권지역본부
본 부	예산 절감액	예산 절감	팀 명	건설2팀
팀	예산의 합리적 집행 및 절감노력 강화	예산 절감	파트명	남북민자파트
			추진리더	원주희

□ 훼손부담금 부과 및 납부형태

- ➔ 부과권자 : 국토부 ➔ **업무위임 : 지자체**
- ➔ 납 부 자 : 허가신청자(공단)
- ➔ 납부기한 : 부과한날로부터 1달 이내 (미납시 5% 가산금 부과)
- ➔ 부담금 귀속 : 국토부 국가균형발전특별회계 **귀속(95%),**
지자체 위임수수료(5%)
- ➔ 이의제기 : 180일 이내 중앙토지수용위원회를 통해 이의제기 가능

□ 공단이 적용 받는 법의 변경

정부산하기관, 정부투자기관 관리기본법이 '07.3.31자로 폐지되고,
“공공기관의 운영에 관한 법률”로 통합됨 ('07.4.1시행, '07.1.19 제정)

공공기관

① 공기업 (자체수입액 ½이상) ② 준정부기관



공기업 및 준정부기관 예

- ▶ 공기업 : 한국전력공사, 한국가스공사, 한국도로공사, 주택공사 등
- ▶ 준정부기관 : 교통안전공단, 환경관리공단, 한국철도시설공단 등

❖ 한국철도시설공단 : 정부산하기관→공공기관(준정부기관)으로 변경됨

□ 훼손부담금 부과기준 문제점

문제점 개발제한구역 관련법에 공공기관에 대한 명확한 부과율, 감면율 미규정

- ▶ 04년~07년 3월까지 : 정부산하기관에 대한 부과율, 감면율 규정되지 않음
- ▶ 07년 4월~현재까지 : 공공기관에 대한 부과율, 감면율 규정되지 않음

08.3.21일 개정된 개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별법

구 분	시설종류	부과기준 적용대상	부과율1)	감면율2)	실 부담율
공공용시설	가. 철도	민자사업, 정부투자기관, 지방 공기업, 한국공항공단이 사업 시행자일 경우 해당	형질변경 : 10 건축물 : 100	0	형질변경 : 10 건축물 : 100
	나. 궤도	국가, 지자체가 사업시행자일 경우 해당	형질변경 : 20 건축물 : 100	50	형질변경 : 10 건축물 : 50
	다. 도로 및 광장...	기타 사업시행자	형질변경 : 20 건축물 : 100	0	형질변경 : 20 건축물 : 100

지자체 별로 상이한 부담금을 부과하는 원인이 되고 있음 !

□ 훼손부담금 부과 문제점(지자체의 잘못된 稅 부담)

공공기관(준정부기관)에 대한 부과율이 규정되어 있지 않아 **지자체**에서 철도시설공단을 “국가”, “정부투자기관” 또는 “기타”로 각기 다르게 **해석하여 훼손부담금을 부과**하는 원인이 되고 있음

〈참고〉 '04.1~'08.2월까지 훼손부담금 부과현황

구 분	부과율	감면율	실부담율	부과기준 해석
계	평균-15%	평균-18%	평균-12%	부과금액 : 230억원
토지 형질 변경 (총38건)	10%-6건	50%	5%-6건	부과율=정부투자기관 감면율=국가
	10%-15건	미감면	10%-15건	부과율=정부투자기관 감면율=국가
	20%-8건	50%	10%-8건	부과율=국가 감면율=국가
	20%-9건	미감면	20%-9건	부과율=기타 감면율=기타

□ 훼손부담금 부과 문제점 (지자체의 잘못된 稅 부담)

<참고> '04.1~'08.2월까지 훼손부담금 부과현황

구 분	부과율	감면율	실부담율	부과기준 해석
계	평균-100%	평균-12%	평균-88%	부과금액 : 112억원
건축물 (총4건)	100%-1건	50%-1건	50%-1건	부과율=국가 감면율=국가
	100%-3건	미감면-3건	100%-3건	부과율=정부투자기관 감면율=정부투자기관

□ 훼손부담금 적정 부담율 [07.11월 변호사 법률 자문결과]

구 분	부과율	감면율	실부담율
공공용시설 (철도)	형질변경 : 20% 건축물 : 100%	50%	형질변경 : 10% 건축물 : 50%

□ 훼손부담금 남부 비교

훼손부담금 남부 [10억원 가정]

● A지역본부 ● 지자체 : 고양시	● B지역본부 ● 지자체 : 김해시	● C 지역본부 ● 지자체 : 창원시
- 토지형질변경 - 부과율 : 10% - 감면율 : 0% - 실부담율 : 10%	- 토지형질변경 - 부과율 : 20% - 감면율 : 0% - 실부담율 : 20%	- 토지형질변경 - 부과율 : 10% - 감면율 : 50% - 실부담율 : 5%
➤ 1억원 부과	➤ 2억원 부과	➤ 5천만원 부과

➤ 지자체별로 공단을
각기 다르게 해석

➤ 같은 조건에 대해
서도 지자체별로
부과금액이 다름

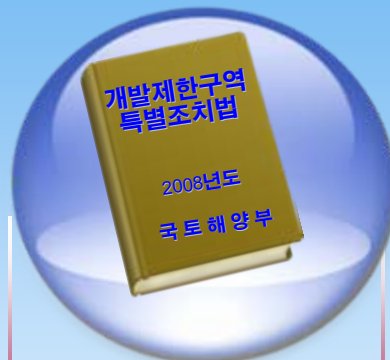
➤ 훼손부담금 부과
기준 개선 필요

지자체별로 최대
1억5천만원 차이발생

개선방향

3대 중점 개선

관련법 개정



- 개발제한구역
훼손 부담금 지급관련
→ 부과율 및 감면을 기준



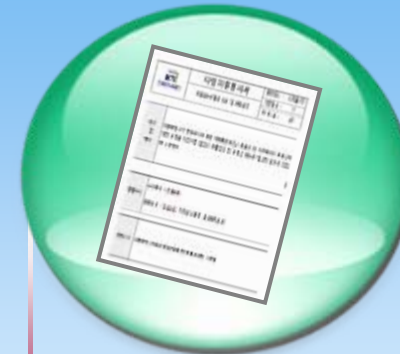
훼손부담금 지급방법 교육



- 동절기 교육 교안 작성
→ 훼손 부담금관련법
개정에 따른 절차



절차서 개정



- 사업지원 절차서 개정
→ 관련법 개정에 따른
절차서 개정



“관련법 및 절차서 개정을 통한 **본질적 훼손부담금 오지급 개선**”

개발제한구역 관련법 개정 (추진 경위-1)

❖ 민자사업 훼손부담금 감면 추진경위

수도권지역본부(건설2팀)
→ 국토해양부(도시환경과)

06.12.15 : 국토부 도시환경과
서면질의

→ 민자사업 50% 감면 가능여부
질의

06.12.22 : 훼손부담금 부과
법률자문(1차)

→ 국토부 위임 받아 민자사업시행
50% 감면 타당(자문 결과)

07.01.30 : 국토부 도시환경과
질의 회신(답변)

→ 검토결과 민자사업 감면
어려움

07.11.09 : 훼손부담금 부과
법률자문(2차)

→ 공단 훼손부담금 감면 타당
(자문 결과)

❖ 경영혁신과제(SI) 수행 추진경위

개발제한구역 훼손부담금 관련법 개정 절차

수도권지역본부(건설2팀) → 경영지원본부(법무팀) → 국토해양부(도시환경과)

08.02.18

훼손부담금
부과기준 문제점
구두 설명

수도권→국토부
도시환경과

08.04.24

훼손부담금 현행
법령의 문제점
방문 설명

수도권→국토부
도시환경과

08.06.16

개발제한구역
훼손부담금 납부
실태, 관련법
개정 요구
→ 메일 발송

수도권→국토부
도시환경과

08.07.15

개발제한구역
시행령, 시행규칙
개정(안)입법예고
→ 공공기관
부과율 10%

국토부 도시환경과

08.08.01

법률개정 입법
예고에 대한
반영사항 건의
→ 부과율 및
감면율에 대해

공단→국토부
도시환경과

08.07.28

훼손부담금
관련법 개정(안)
입법예고 내용에
대한 검토의견
제출

수도권→본사
경영(법무팀)

08.07.25

개발제한구역
관련법 개정(안)
입법예고 내용에
대한 의견 송부

수도권→국토부
도시환경과

08.07.17

개발제한구역
훼손부담금과
유사한 녹지점용
료 행정소송(2심)
판례사례 송부

수도권→국토부
도시환경과

개발제한구역 관련법 개정 (추진 경위-2)

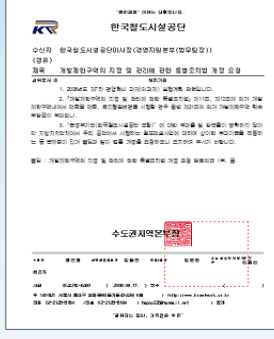
1. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 개정 요청

08.06.16 : 수도권본부 → 국토해양부



개발제한구역
훼손부담금 납부
실태, 관련법
개정 요구
→ 메일 발송
*철도정책과
*간선철도과
*도시환경과

08.06.17 : 수도권본부 → 경영지원본부



공공기관
(준정부기관)에
대한 부과율
및 감면율
명확화 요구
→공문 발송
*법무팀

08.06.19 : 수도권본부 → 국토해양부



개발제한구역
지정 및 관리에
관한 특별조치법
시행령 개정(안)
→ 메일 발송
*철도정책과
(김호숙 주무관)

08.07.25 : 수도권본부 → 국토해양부



개발제한구역
관련법 개정(안)
입법예고 내용에
대한 공단 검토
의견 송부
→ 메일 발송
*도시환경과
(최수관 주무관)

08.07.17 : 수도권본부 → 국토해양부



개발제한구역
훼손부담금과
유사한 녹지
점용료 행정소송
(2심)판결사례
→ 메일 발송
*도시환경과
(최수관 주무관)

08.07.15 : 입법예고 → 의견수렴 공고



개발제한구역
지정 및 관리에
관한 특별조치법
시행령,시행규칙
개정(안)입법예고
→ 도시환경과

개발제한구역 관련법 개정 (입법 예고)

관련법 개정 입법 예고(2008.07.15) : **부과율 10% 적용**

■ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령

제34조 (개발제한구역훼손부담금의 감면) 법 23조 따른 부담금의 감면율은 별표 4의 감면율과 같다.

제35조 (부담금의 부과율) ①법 제24조제1항에서 "대통령령으로 정하는 비율"(이하 "부과율"이라 한다)은 별표 4의 부과율과 같다.
②제1항과 관련하여 별표4에 따른 사업계획의 제1항(국립공원사에 관한 시설을 제외한다)을 설치함에 있어서 건축물의 건축이 수반되는 경우 건축물 바닥면적의 2배의 토지면적(토지의 형질변경면적이 건축물 바닥면적의 2배 이내일 경우에는 그 면적으로 한다)에 대하여는 부과율을 100분의 100으로 한다. 이 경우 단계별 사업계획에 따라 추가로 건축물을 건축하는 때에는 부담금의 차액분을 추가로 건축물의 건축을 허가하는 시점을 기준으로 이를 산정하여 당해 건축허가시에 부과한다.

개발제한구역 훼손부담금 부과율 및 감면률(제34조, 제35조 관련)

토지형질변경 목적	사업시행자	부과율 (%)	감면률 (%)
2. 공공시설 설치	-	-	-
가. 별표1 제 1호 시설의 설치	「사회기반시설에 대한 민간투자 법」 제2조제7호의 규정에 의한 사 업시행자, 공공기관, 지방공기 업	10	=
나. 별표1 제1호 시설의 설치(가목 의 경우 제외)	국가지자체	20	50
	기타	20	=

개선
효과

- 개발제한구역 훼손부담금 명확화로 과오납 사전예방
- 훼손부담금 과오납 사전예방으로 합리적인 사업비 집행 가능

개발제한구역 관련법 개정 (향후 추진계획)

향후 추진계획(2009년도) : 감면을 50% 적용

■ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령

개발제한구역 훼손부담금 부과율 및 감면률(제34조, 제35조 관련)

토지형질변경 목적	사업시행자	부과율 (%)	감면률 (%)
2. 공공용시설 설치	-	-	-
다. 별표1 제1호 시설의 건축물 설치	국가지자체. 「공공기관의운영에 관한 법률, 제5조제3항제2호에 의한 공공기관(준정부기관)	100	50

개발제한구역 훼손부담금 부과율 및 감면률(제34조, 제35조 관련)

토지형질변경 목적	사업시행자	부과율 (%)	감면률 (%)
2. 공공용시설 설치	-	-	-
가. 별표1 제1호 시설의 설치	「사회기반시설에 대한 민간투자 법」 제2조제7호의 규정에 의한 사 업시행자, 공공기관, 지방공기업	10	=
나. 별표1 제1호 시설의 설치(가목 의 경우 제외)	국가지자체	20	50
	기타	20	=
다. 별표1 제1호 시설의 건축물 설 치	국가지자체. 「공공기관의운영에관 한법률」 제5조제3항제2조에의한 공공기관(준정부기관)	100	50

2009년도
훼손부담금 50% 감면 후속 입법 추진 요구

개선
효과

- 개발제한구역 훼손부담금 명확화로 과오납 사전예방
- 훼손부담금 과오납 사전예방으로 합리적인 사업비 집행 가능

→ 재 무 효 과



[단위 : 백만원]

구 분		항 목	개 선 전무	개 선 후	절감액
영향 효과	순재무 성과	토지형질 변경 (수도권)	8,301 [자자체부과금액]	1,369 [부과율 10%]	6,932
		철도건설 [수도권]	8,301	1,369	6,932
총 계					

재무효과 (상세)



[단위 : 백만원]

공 사 명		면적(㎡)	지자체 부과		공단추진(안)		재무 성과	부과 기관	비 고
			실 부과율(%)	금 액	실 부과율(%)	금 액			
합 계							6,932		
경 춘 선	1공구 (망우~금곡)	6,313	실 부과율 20% (부과율 20% 감면율 0%)	457	실 부과율 10%	229	228	구리시	기타로 인정('08.9.11)
		64,642	실 부과율 20% (부과율 20% 감면율 0%)	3,054	실 부과율 10%	0	3,054	구리시	- 당초금액 추가부과('08.9.11) · 495백만원('08.01.03) · 2,559백만원('07.05.28)
경 의 선	2공구	71,318	실 부과율 50% (부과율 100% 감면율 50%)	4,790	실 부과율 10%	1,140	3,650	고양시	기타로 인정('08.4.03) ※ 재무성과는 가산금 포함됨

개선항목	연 제	담당자 (관리자)	측정 주기	관리항목
1. 관련법 개정(부과율) - 훼손부담금 부과 공공기관 10%	09.03.31	원주희 수도권 건설 2팀	발생시 (년1회)	훼손부담금 관련법 (공공기관 10%)
2. 사업지원 절차서 개정 - 사지절-20	09.06.30	임용문 남북민자PM팀	발생시 (년1회)	사업지원 절차서 (사지절-20)
3. 훼손부담금 부과 기준 준수 (부과율10%)	09.03.31~ 10.03.01	원주희 수도권 건설2팀	발생시 (반기1회)	훼손부담금 부과율 10% 준수
4. 동절기 교육 교재 작성 및 교육	10.01.31	원주희 수도권 건설2팀	발생시 (09.01.31)	동절기 교육 교재 작성 및 교육