

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2023. . . (제 회)	

택지개발촉진법시행령
일부개정령안

제출자	국무위원 원희룡 (국토교통부장관)
제출연월일	2023. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

택지개발촉진법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

최근 금리·공사비 인상, 부동산 시장 침체 등으로 인해 자금난을 겪는 건설사가 증가하여 공공택지 매각대금 연체가 급증하고 있는 상황으로, 현행 택지개발지구 내 공동주택용지의 전매제한 규정을 한시 완화함으로써 자금력 있는 건설사의 공공택지 양수 기회를 확대하고 이를 통해 주택 공급여건 등을 개선하는 한편 그 밖의 제도운영상의 미비점을 보완하려는 것임

3. 주요내용

가. 택지의 전매행위 제한의 특례(안 제13조의3)

- 1) 현재 단독주택 건설용지에 한해 택지의 전매행위 제한 완화 특례를 부여하고 있으나, 공동주택 건설용지도 시행자로부터 최초로 공급받은 자의 경우에는 1년간 한시적으로 전매행위 제한 완화 특례를 부여하도록 하되 벌떼입찰 등 부작용 방지를 위해 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」상 계열회사 간의 전매는 금지하도록 단서를 신설
- 2) 단독주택 건설용지도 공동주택 건설용지처럼 개발 또는 담보를 목적으로 신탁계약을 체결하는 경우에는 전매를 허용

나. 시설부담금의 환급방법 및 절차 신설(안 별표1 제5호)

시행자가 존치시설물의 소유자에게 환급하여야 할 시설부담금이 있는
경우 통지하고 지급하기 위한 방법과 절차를 규정

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 부처협의 전

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고 전

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 전

택지개발촉진법 시행령 일부개정령안

택지개발촉진법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제13조의3제8호의2 중 “공동주택 건설용지를”을 “주택건설용지(근린생활시설을 건축하기 위한 용지는 제외한다)를”로, “공동주택 건설용지의”를 “주택건설용지의”로, “공동주택 건설용지에”를 “주택건설용지에”로, “공동주택 건설용지를”을 “주택건설용지를”로 하고, 같은 조 제9호의2에 자목을 다음과 같이 신설한다.

자. 시행자로부터 최초로 공동주택 건설용지를 공급받은 자가 해당 용지에 대한 잔금 납부일(잔금 납부일이 공동주택 건설용지 공급 계약일로부터 2년을 초과하는 경우에는 2년을 말한다) 이후에 전매하는 경우. 다만, 공동주택 건설용지를 전매하는 경우 전매당사자 간에는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제12호에 따른 계열회사가 아니어야 한다.

별표 1에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 시설부담금의 환급방법 및 절차

가. 시행자는 존치시설물의 소유자가 납부한 금액 중 잘못 납부하거나 초과하여 납부한 경우 등 환급이 필요한 것을 확인한 경우에는 지체없이 그 잘못 납부한 금액, 초과하여 납부한 금액 등을 시

설부담금환급금으로 결정하고 이를 납부자에게 통지하여야 한다.
(시설부담금에 대하여 이의신청을 받은 경우에는 그 신청을 받은
날부터 15일 이내에 시설부담금환급금을 결정하여 그 결과를 신
청인에게 통지하여야 한다.)

나. 시설부담금환급금으로 결정한 금액은 이를 결정한 날부터 30일
이내에 존치시설물의 소유자에게 지급하여야 한다.

다. 시행자는 시설부담금환급금을 통지하는 때에는 다음 각 호의 어
느 하나에 해당하는 날의 다음 날부터 환급결정을 하는 날까지의
기간과 국세기본법 시행령 제43조의3제2항에 따른 국세환급가산
금의 비율에 따라 계산한 금액을 환급가산금으로 결정하고 이를
시설부담금환급금과 함께 통지하여야 한다.

- 1) 착오납부 · 이중납부 또는 납부 후 그 부과의 취소 · 정정으
로 인하여 환급하는 경우에는 그 납부일
- 2) 납부자에게 책임이 있는 사유로 존치결정이 취소 · 변경되는
경우에는 그 취소일 또는 변경일 (취소 · 변경이 고시되는 경
우에는 그 고시일)

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(택지의 전매행위 제한의 특례에 관한 적용례) 제13조의3제8호의2

및 같은 조 제9호의2자목의 개정규정은 이 영 시행 이후 주택건설용지를 전매하는 경우부터 적용한다.

제3조(유효기간) 제13조의3제9호의2자목의 개정규정은 이 영 시행일로부터 1년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례) 법 제19조의2제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 시행자의 동의를 받은 경우를 말한다. 다만, 제1호·제2호 및 제7호의 경우에는 시행자로부터 최초로 택지를 공급받은 자의 경우에만 해당한다.	제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
1. ~ 8. (생략)	1. ~ 8. (현행과 같음)
8의2. <u>공동주택 건설용지를</u> 공급받은 자가 신탁업자와 해당 <u>공동주택 건설용지의</u> 개발 또는 담보를 목적으로 신탁계약을 체결하는 경우(해당 <u>공동주택 건설용지에</u> 대한 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인은 해당 <u>공동주택 건설용지를</u> 공급받은 자가 받는 경우로 한정한다)	8의2. <u>주택건설용지(근린생활시설을 건축하기 위한 용지는 제외한다)를</u> ----- <u>주택건설용지의</u> ----- ----- <u>주택</u> <u>건설용지에</u> ----- ----- ----- <u>주택건설용지를</u> - ----- -----
9. (생략)	9. (현행과 같음)
9의2. <u>주택건설용지(근린생활시설을 건축하기 위한 용지는</u>	9의2. ----- -----

제외한다)를 공급받은 자가 시행자로부터 공급받은 가격 이하로 해당 용지를 전매하는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. ~ 아. (생략) <u><신설></u> 10. (생략)	----- ----- ----- ----- ----- 가. ~ 아. (현행과 같음) <u>자. 시행자로부터 최초로 공 동주택 건설용지를 공급받 은 자가 해당 용지에 대한 잔금 납부일(잔금 납부일 이 공동주택 건설용지 공 급계약일로부터 2년을 초 과하는 경우에는 2년을 말 한다) 이후에 전매하는 경 우. 다만, 공동주택 건설용 지를 전매하는 경우 전매 당사자 간에는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법 률」 제2조제12호에 따른 계열회사가 아니어야 한 다.</u> 10. (현행과 같음)
--	---

[별표 1]

시설부담금의 산정방식·부과방법 및 면제대상(제9조의3제3항 관련)

1. 용어 정의

- 가. "기존부지"란 존치시설물의 대지(존치시설물이 건축물인 경우를 말한다. 이하 같다) 또는 존치시설물이 설치된 토지를 말한다. 다만, 존치시설물이 주차 시설 등에 해당하는 경우로서 해당 대지 또는 토지 면적의 대부분을 나지(裸地) 상태로 사용하는 경우에는 존치시설물의 건축면적에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 최대한도를 적용하여 역산한 대지 또는 토지의 면적을 기존부지로 본다.
- 나. "취득부지"란 실시계획에 따라 구획한 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다)의 구분(이하 "획지정리"라 한다)으로 기존부지 중 시행자가 취득해야 하는 부지를 말한다.
- 다. "존치부지"란 기존부지에서 취득부지를 제외한 부지를 말한다.
- 라. "취득공급부지"란 획지정리에 따라 존치시설물의 소유자에게 공급해야 하는 취득부지에 해당하는 면적의 부지를 말한다.
- 마. "초과공급부지"란 존치시설물의 유지를 위하여 획지정리에 따라 존치시설물의 소유자에게 존치부지와 취득공급부지 외에 초과로 공급해야 하는 부지를 말한다.
- 바. "공급부지"란 취득공급부지와 초과공급부지의 합을 말한다.

2. 시설부담금 단가 및 시설부담금의 산정방식

구분	단위	산정방식
가. 시설부담금 단가	원/제곱미터	기반시설 표준시설비용 × 용도가중치 × 부담률(20퍼센트) × 지역 감면율(50퍼센트)
나. 시설부담금	원	시설부담금 단가 × [존치부지 면적(제곱미터) + 취득공급부지 면적(제곱미터)]

비고

- 1) "기반시설 표준시설비용"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제68조에 따른 기반시설 표준시설비용을 말한다.
- 2) "용도가중치"란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의3에 따른 건축물별 기반시설유발계수 및 존치시설물의 용도를 고려하여 산정한 것으로서 다음의 구분에 따른다.

가) 존치시설물의 용도가 주거용도인 경우: 1.0

나) 존치시설물의 용도가 상업·업무용도인 경우: 2.6

다) 존치시설물의 용도가 공업용도인 경우: 1.9

라) 존치시설물의 용도가 1)부터 3)까지에서 규정한 용도 외의 용도인 경우:
2.1

3) "부담률"이란 기반시설 설치를 위하여 사용되는 비용 중 존치시설물 소유자가 부담하는 비율을 말하며, 100분의 20으로 한다.

4) "지역감면율"은 50퍼센트로 하되, 시행자는 택지개발지구의 여건 등을 고려하여 10퍼센트 포인트 범위에서 가감할 수 있다. 다만, 택지개발지구가 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호 및 제2호에 따른 과밀억제권역, 성장관리권역에 포함되는 경우에는 지역감면율을 적용하지 않는다.

3. 시설부담금의 부과방법

가. 시행자는 실시계획의 승인 또는 변경승인을 받은 날부터 6개월 이내에 존치시설물의 소유자에게 시설부담금을 부과해야 한다.

나. 시설부담금을 부과받은 자가 부과받은 사항에 대하여 이의가 있는 경우에는 부과받은 날부터 60일 이내에 시행자에게 이의신청사유를 적은 서면 및 증명자료 등을 제출하여 이의를 신청할 수 있다. 이 경우 이의신청을 받은 시행자는 그 신청을 받은 날부터 15일 이내에 그 결과를 신청인에게 서면으로 통보해야 한다.

다. 시설부담금의 납부기한은 법 제16조제1항에 따른 택지개발사업의 준공검사를 받은 날까지로 한다.

라. 시설부담금은 일시불로 납부하되, 시행자가 존치시설물 소유자의 재무상태 등을 고려하여 분할납부하도록 하는 경우에는 시설부담금의 납부기한 이후에도 분할하여 납부할 수 있다.

4. 시설부담금의 면제대상

시행자는 존치시설물이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 시설부담금을 부과하지 않을 수 있다.

가. 학교, 공공청사, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호의 공공시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설물

나. 법 제25조에 따라 지방자치단체에 귀속되는 공공시설 내에 설치된 시설물

다. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택으로서 해당 주택에 대한 입주자모집공고를 법 제3조의3에 따른 주민 등의 의견청취에 관한 공고일 전에 한 경우

5. 시설부담금의 환급방법 및 절차

가. 시행자는 존치시설물의 소유자가 납부한 금액 중 잘못 납부하거나 초과하여 납부한 경우 등 환급이 필요한 것을 확인한 경우에는 지체없이 그 잘못 납부한 금액, 초과하여 납부한 금액 등을 시설부담금환급금으로 결정하고 이를 납부자에게 통지하여야 한다. (시설부담금에 대하여 이의신청을 받은 경우에는 그 신청을 받은 날부터 15일 이내에 시설부담금환급금을 결정하여 그 결과를 신청인에게 통지하여야 한다.)

나. 시설부담금환급금으로 결정한 금액은 이를 결정한 날부터 30일 이내에 존치시설물의 소유자에게 지급하여야 한다.

다. 시행자는 시설부담금환급금을 통지하는 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날의 다음 날부터 환급결정을 하는 날까지의 기간과 국세기본법 시행령 제43조의3제2항에 따른 국세환급가산금의 비율에 따라 계산한 금액을 환급가산금으로 결정하고 이를 시설부담금환급금과 함께 통지하여야 한다.

- 1) 착오납부 · 이중납부 또는 납부 후 그 부과의 취소 · 정정으로 인하여 환급하는 경우에는 그 납부일
- 2) 납부자에게 책임이 있는 사유로 존치결정이 취소 · 변경되는 경우에는 그 취소일 또는 변경일 (취소 · 변경이 고시되는 경우에는 그 고시일)

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 부동산개발산업과	
연 락 처	(044) 201 - 3438