

감 사 원

통 보

제 목 개발제한구역보전부담금 과다 부과

소 관 기 관 울산광역시 울주군

조 치 기 관 울산광역시 울주군

내 용

1. 업무 개요

울산광역시 울주군은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(이하 “개발제한구역법”이라 한다) 제21조 등에 따라 개발제한구역의 보전과 관리를 위한 재원을 확보하기 위하여 개발제한구역에서 건축물의 건축허가를 받은 자 등에게 개발제한구역보전부담금(이하 “부담금”이라 한다)을 부과·징수하고 있다.

2. 관계 법령(판단기준)

개발제한구역법 제21조 제1항에 따르면 개발제한구역에서 같은 법 제12조 제1항의 단서조항에 따른 허가¹²⁰⁾를 받은 자 등에게 부담금을 부과·징수하여야 하며, 같은 법 제24조 제2항에 따르면 부담금 산정¹²¹⁾ 시에 적용하는 면적은 건축물 바닥면적의 2배 면적을 기준으로 하는데 이 경우 바닥면적은 대상 건축물의 지상과 지하층 중

120) 개발제한법 제12조 제1항에 따라 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경 등의 행위를 할 수 없으나 같은 조 단서조항에 따라 개발제한구역의 존치 및 보전관리에 도움이 될 수 있는 시설(체육시설, 수목원, 수련시설), 개발제한구역을 통과하는 선형시설(철도, 버스차고지) 등의 건축 또는 이에 따르는 토지의 형질변경은 가능함

121) 부담금은 계산식[(개발제한구역 외에 있는 같은 지목의 개별공시지가의 평균치-허가대상 토지의 개별공시지가)×형질변경 면적과 건축물 바닥면적의 2배 면적×시설별 부과율(100분의 150 범위)]에 따른 금액으로 함

가장 넓은 층의 바닥면적¹²²⁾을 의미한다고 되어 있다.

그리고 개발제한구역법 제25조 제9항과 같은 법 시행령 제37조 제3항 및 제39조 제1항 등에 따르면 부담금을 납부하도록 알린 후 그 통지 내용에 누락이나 흠이 있는 것을 발견한 경우에는 지체 없이 부담금의 납부를 다시 알려야 하며, 납부의무자가 부담금으로 낸 금액 중 환급하여야 할 금액이 있으면 지체 없이 그 금액을 환급금으로 결정하고 납부자에게 알리도록 하고 있다.

따라서 울산광역시 울주군은 부담금을 개발제한구역법에 따라 적정하게 산정함으로써 과다하게 부과·징수하는 일이 없어야 하고, 환급 금액이 있으면 지체 없이 환급하여야 한다.

3. 감사결과 확인된 문제

그런데 울산광역시 울주군은 2018. 4. 2. 개발제한구역인 관내 ▶읍 ▼리 ▼ 외 1필지(지목: 과수원, 답)에 수목원(산림교육문화센터) 설치를 위한 건축허가를 하고 부담금을 산정하면서 건축물 바닥면적의 2배(1,498.08㎡)가 아닌 연면적의 2배(2,820.66㎡)를 적용하는 등 [별표] “개발제한구역보전부담금 과다 부과 명세”와 같이 2016년 9월에서 2018년 4월 사이에 개발제한구역 내의 건축허가 4건에 대하여 건축물 바닥면적이 아닌 연면적을 적용하는 등 부담금 산정기준을 잘못 적용하여 정당한 부담금 287,717,830원보다 205,633,110원만큼 많은 493,350,940원을

122) “국토교통부 질의회신”(2014. 5. 28.)에 따르면 부담금은 건축물의 바닥면적과 토지형질변경면적에 시설별 부과율을 적용하여 부과하는 것으로서 바닥면적의 적용은 대상 건축물의 지상과 지하층 중 가장 넓은 층의 바닥면적을 기준으로 함

부과·징수¹²³⁾하게 되었다.

관계기관 의견 울산광역시 울주군은 감사결과를 받아들이면서 담당자의 업무 미숙 등으로 인해 관련 규정을 잘못 해석함에 따라 발생한 문제이며, 과다 부과한 부담금 205,633,110원에 대해서는 환급 등의 적절한 조치를 하고, 향후 업무연찬 등을 통해 법령 적용에 차질이 없도록 하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 울산광역시 울주군수는 앞으로 개발제한구역보전부담금을 과다하게 부과·징수하는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하고, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제25조 제9항 등에 따라 과다하게 부과한 개발제한구역보전부담금 205,633,110원을 포함한 정당 환급액을 산정하여 납부자에게 환급조치 또는 정정부과하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

123) 건축허가 4건 중에서 수목원(산림교육문화센터)에 대한 부담금 198,038,530원은 납부기한이 아직 도래하지 않아 징수되지 않았으며, 나머지 3건은 모두 징수됨

[별표]

개발제한구역보전부담금 과다 부과 명세

□ 개발제한구역보전부담금 정당 부과금액 산출 명세

(단위: 원, m²)

연번	건축주 (건축용도)	개발제한구역 외 지가평균치(A)	개별공시 지가(B)	단위면적당 산정금액(A-B)	바닥면적 2배(C)	부과율 (D)	정당 부과금액 [(A-B)×C×D]
계							287,717,830
1	- (수련시설)	5,070	1,820	3,250	656.80	1	2,134,600
2	- (운수시설)	54,948	30,395	24,553	2,469.96	1	60,644,920
3	- (차고지)	74,174	37,544	36,630	3,269.40	1	119,758,120
4	- (수목원)	88,610	18,400	70,210	1,498.08	1	105,180,190

주: 지목별 필지가 다수인 경우 각 필지의 평균값(개발제한구역 외 지가 평균치 및 개별공시지가)을 적용함(원 단위는 절사)

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

□ 개발제한구역보전부담금 과다 부과 명세

(단위: m², 원)

연번	건축주 (용도)	대지 위치 (지목)	허가일자 (부과일자)	당초 부과금액		정당 부과금액		환급금액 (A-B)
				연면적 2배	부담금 (A)	바닥면적 2배	부담금 (B)	
계				12,723.20	493,350,940	7,894.24	287,717,830	205,633,110
1	- (수련시설)	▶읍 ▽리 ◎ (임야)	2016. 8. 10. (2016. 9. 21.)	871.32	2,831,790	656.80	2,134,600	697,190
2	- (운수시설)	- (전, 답 등)	2018. 3. 7. (2018. 3. 22.)	4,017.26	108,817,930	2,469.96	60,644,920	48,173,010
3	- (차고지)	- (전, 답 등)	2018. 3. 27. (2018. 3. 30.)	5,013.96	183,662,690	3,269.40	119,758,120	63,904,570
4	- (수목원)	▶읍 ▽리 ▽ 외 1필지 (과수원, 답)	2018. 4. 2. (2018. 4. 5.)	2,820.66	198,038,530	1,498.08	105,180,190	92,858,340

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성