

감 사 원

시정·주의요구 및 통보

제 목 개발부담금 부과 및 추징업무 처리 부적정
소 관 기 관 광주광역시 광산구 등 [별표 1] 기재 5개 기관
조 치 기 관 광주광역시 광산구 등 [별표 1] 기재 5개 기관
내 용

1. 업무 개요

광주광역시 광산구 등 [별표 1] 기재 5개 기관은 「개발이익 환수에 관한 법률」(이하 “개발이익환수법”이라 한다) 제3조 등에 따라 개발부담금 부과대상 사업이 시행되는 지역에서 발생하는 개발이익을 부담금으로 부과·징수하고 있고, 개발부담금을 감면받은 납부의무자가 당초 개발사업의 목적용도와 다른 용도로 토지를 이용하는 경우에는 당초 감면한 개발부담금을 추징하고 있다.

2. 개발부담금 미부과

가. 관계법령(판단기준)

개발이익환수법 제5조 및 제6조와 제14조, 제24조 및 같은 법 시행령 제15조, 제25조의2 등에 따르면 국토교통부장관¹²⁶⁾은 지목변경이 수반되는 건축물 건축 등 개발 사업에 대하여 준공인가 등¹²⁷⁾을 한 날부터 40일 이내에 납부의무자로부터 개

126) 개발이익환수법 시행령 제28조에 따라 국토교통부장관이 개발부담금 결정·부과 및 징수에 관한 권한을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 위임

127) 개발이익환수법 제9조 제3항에 따르면 개발부담금의 부과 종료시점은 관계 법령에 따라 국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 준공인가 등을 받은 날로 되어 있고 같은 법 시행령 제9조 제1항 [별표3]에 따르면 「중소기업창업 지

발비용 산출명세서를 제출받고 위 명세서를 제출받은 날부터 60일 이내에 개발부담금 부과기준 및 부과금액에 대해 예정통지를 하며 준공인가 등을 한 날부터 5개월 이내에 개발부담금을 결정·부과하도록 되어 있고, 「개발부담금 부과·징수 업무처리규정」(국토교통부 훈령 제1042호, 이하 “개발부담금 부과규정”이라 한다) 제20조에 따르면 납부의무자가 개발비용 산출명세서 제출기한을 25일 이상 경과한 후에도 제출하지 않는 경우 개발비용이 발생하지 않은 것으로 보아 개발부담금 예정통지를 할 수 있도록 되어 있다.

그리고 개발이익환수법 제5조 제2항 및 같은 법 시행령 제4조 제1항 등에 따르면 동일인이 연접(連接)한 토지에 하나의 개발사업이 끝난 후 5년 이내에 개발사업의 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행한 경우에는 각 사업의 대상 토지 면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 보며, 개발부담금 부과규정 제4조 제3항에 따르면 동일인인 수인(數人)이 동일 필지를 각각 부과대상규모 이하로 사실상 분할하여 개발사업을 시행한 후 소유권을 이전하는 경우에는 연접한 토지에 동일한 개발사업을 시행한 것으로 보도록 되어 있으므로 하나의 토지를 수인이 공동 소유하면서 각자의 지분에 따라 건축허가를 받는 등 사실상 분할하여 시행한 후 소유권 이전 및 지목변경 등을 하는 경우에는 연접한 토지에 동일한 개발사업을 시행한 것으로 보고, 각각의 허가면적을 합산하여 부담금 부과대상 여부를 결정¹²⁸⁾하

원법」에 따른 공장용지 조성사업과 지목변경이 수반되는 사업의 경우 건축물 사용승인일이 준공인가 등을 받은 날로 되어 있음

128) “개발부담금 업무 편람”(국토교통부, 2017년 10월) 및 대법원 판례(1996. 7. 12. 선고 95누10464판결) 등에 따르면 하나의 필지를 공유지분으로 취득한 후 공유자 공동명의 또는 공유지분 상태에서 각 지분권자가 각각의 명의로 개발사업을 시행한 경우에는 연접한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 경우로 보아 각 사업토지 면적을 합하여 부담금 부과대상 여부를 판단하여야 함

여야 한다.

나. 감사결과 확인된 문제

그런데 광주광역시 광산구는 관내에서 지목변경이 수반되는 건축물 건축 등의 개발사업을 시행하여 개발부담금 부과사유가 발생한 농업회사법인 ■■■(대표 AW)과 ■■■주식회사(대표이사 AX)에게 2015. 12. 15. 및 2016. 6. 14.¹²⁹⁾ 각각 개발비용 산출명세서를 제출하도록 통지한 후 농업회사법인 ■■■과 ■■■주식회사가 2018. 5. 18. 현재까지 개발비용 산출명세서를 제출하지 않고 있는데도 과태료 및 개발부담금을 결정·부과하지 않은 채 그대로 두고 있다.

그리고 부산광역시 강서구는 AY 외 1명이 2013. 9. 3. 관내 토지(전 673㎡)를 각각 336㎡, 337㎡만큼 취득(공동 소유)하고 2013. 9. 17. 각자 단독주택 신축을 위한 건축신고를 한 후 2014. 4. 24. 건축물 사용승인을 받아 2014. 4. 28. 위 토지를 2개의 지번으로 분할하고 지목을 ‘전’에서 ‘대’로 변경한 것이므로, 이 사안의 경우 연접한 토지에 동일한 개발사업을 시행한 것에 해당되어 개발부담금을 부과하여야 하는데도 부과 종료 시점(사용승인일)부터 1,460일이 경과한 2018. 4. 23. 현재까지 개발부담금을 결정·부과하지 않는 등 [별표 2] “부산광역시 강서구 개발부담금 미부과 명세”와 같이 2014년 4월에서 2017년 6월 사이에 건축물 사용승인이 통지된(지목이 변경된) 개발사업 9건에 대하여 부담금을 결정·부과하지 않은 채 그대로 두어 개발사업 9건에 대한 개발부담금 계 253,835,530원을 징수하지 못하고 있다.

또한, 울산광역시 울주군은 2014. 2. 17. 관내 외 1필지(임야 1,041㎡)에 부담금

129) 2017. 8. 9. 개발비용 산출명세서를 제출하도록 재통지

부과대상인 단독주택 건축을 허가한 후 2016. 12. 30. 건축물에 대한 사용승인을 하고, 2017. 1. 17. 지목을 ‘임야’에서 ‘대’로 변경하고도, 건축물의 사용승인일로부터 479일이 경과한 2018. 4. 23. 현재까지 부담금을 결정·부과하지 않는 등 [별표 3] “울산광역시 울주군 개발부담금 미부과 명세”와 같이 2016년 12월에서 2018년 3월 사이에 건축물의 사용승인이 통지된(지목변경이 수반된) 개발사업 3건에 대하여 부담금을 결정·부과하지 않은 채 그대로 두어 개발사업 3건에 대한 개발부담금 계 122,974,430원을 징수하지 못하고 있다.

3. 개발부담금 과소 부과

가. 관계법령(판단기준)

개발이익환수법 제8조 및 제11조에 따르면 개발부담금은 부과종료시점지가에서 부과개시시점지가, 개발비용 및 정상지가상승분을 뺀 금액을 기준으로 부과¹³⁰⁾ 하도록 되어 있고 개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등의 금액을 합하여 산출하도록 되어 있으며, 개발부담금 부과규정 제11조의2 제1항 및 제2항에 따르면 순공사비 중 토사운반공사비를 개발비용으로 인정하려면 토사운반공사 계약을 체결하여 계약금액대로 지급되었다는 세금계산서가 있어야 하고 세금계산서가 없으면 담당공무원이 현지 조사하여 실제 토사 반·출입 여부를 확인하고, 토사 반·출입 토지 소유자의 확인을 근거로 개발비용으로 산정할 수 있도록 되어 있다.

그리고 개발이익환수법 제29조 제1항에 따르면 개발비용인정에 필요한 산출명세서를 거짓으로 제출한 자에게는 200만 원 이하의 과태료를 부과하도록 되어 있다.

130) 개발이익환수법 제13조 제2호에 따르면 위 사업의 경우 지목변경이 수반되는 사업으로 그 부담률은 100분의 25

따라서 춘천시 등 시·군·구는 건축주로부터 세금계산서 없이 사토운반확인서 등을 근거로 산정된 개발비용 산출명세서를 제출받았을 때에는 담당공무원이 사토장을 현지 조사한 후 실제 반·출입된 토사운반공사비만을 개발비용으로 인정하여 개발부담금을 부과하여야 하고, 조사 결과 개발비용인정에 필요한 산출명세서를 거짓으로 제출한 사실이 확인된 경우에는 과태료를 부과하여야 한다.

나. 감사결과 확인된 문제

그런데 춘천시는 2016. 5. 4. 관내에 있는 E빌딩[건축주: ■■■(이하 “위 건축주”라 한다), 대지면적: 3,344㎡, 연면적: 1,985.04㎡]을 사용승인하고 같은 해 6. 13. 위 건축주로부터 개발비용 산출명세서를 제출받아 검토¹³¹⁾한 후 사토운반확인서에 인감증명 등 증빙서류가 첨부되어 있지 않다는 사유로 사토운반비를 개발비용으로 인정하지 않은 채 같은 해 9. 9. 위 건축주에게 개발부담금 256,608,210원을 부과예정 통지하였다.

그리고 춘천시는 2016. 10. 7. 위 건축주가 개발부담금 고지 전 심사청구서를 제출하면서 주식회사 ■■■(이하 “■■■”이라 한다) 인감증명서 등¹³²⁾을 첨부하여 사토운반비를 인정하여 달라고 이의를 제기하자 이에 대하여 검토¹³³⁾한 후 같은 해 10. 28. 위 건축주에게 개발부담금 218,949,910원을 부과결정 통보하였다.

131) 개발이익환수법 시행령 제12조 제5항에 따라 국토교통부장관이 지정한 개발비용산정기관(재단법인 ■■■연구원)에 위 개발비용산정보고서의 확인을 의뢰하였고, 위 연구원으로부터 사토운반거리확인서에 첨부되어야 할 인감증명 등 증빙서류가 없어 사토운반비용은 개발비용으로 인정할 수 없다는 검토보고서를 제출받았음

132) 위 임야에서 발생한 사토 32,452.6㎡ 중 19,452.6㎡는 ■■■ 사토장으로 운반되었고 3,000㎡는 AZ의 사토장으로 운반되었으며 10,000㎡는 정남의 사토장으로 운반되었다는 내용의 사토운반확인서에 대한 증빙서류로 인감증명서와 사업자등록증 등을 제출하였음

133) 재단법인 ■■■연구원은 검증결과 사토 32,452.6㎡ 중 ■■■ 사토장으로 운반한 19,452.6㎡와 AZ의 사토장으로 운반한 3,000㎡는 사토운반비용으로 인정하였으나 10,000㎡를 정남의 사토장으로 운반하였다는 사토운반확인서는 사토장 토지주의 사업기간과 위 건축주의 공사기간이 맞지 않아 불인정한다는 내용의 결과보고서를 제출

그런데 춘천시는 위 건축주가 2016. 10. 7. 개발부담금 고지 전 심사청구서를 제출하면서 첨부하였던 사토운반확인서에 위 공사현장에서 발생한 사토를 □□ 사토장과 AZ의 사토장으로 운반한 것으로 되어 있던 것을 확인하고도, 위 건축주가 2016. 12. 5. 사토 32,510.60m³ 전부를 위 공사현장에서 15.9km 거리에 있는 ▲▲ 주식회사(이하 “▲▲”이라 한다) 사토장으로 운반하였다는 내용의 사토운반확인서가 첨부된 개발비용산출내역서를 고지 전 심사청구서와 함께 제출하자 검증용역업체의 검증¹³⁴⁾이 이루어졌다는 사유로 실제 토사 반·출입 여부도 확인하지 아니하고 개발비용으로 그대로 인정하여 2016. 12. 20. 위 건축주에게 개발부담금 111,065,420원을 최종 부과결정 통보하였다.

이에 이번 감사원 감사기간(2018. 4. 23.~5. 18.) 중 위 공사의 사토처리 현황을 점검한 결과, 위 공사현장에서 ▲▲ 사토장으로 반입된 사토는 없었으며, 발생 사토 32,452.6m³ 중 19,452.6m³는 춘천시 소재 □□ 사토장으로 운반(운반거리 6.56km)되었고 3,000m³는 춘천시 소재 AZ의 사토장으로 운반(운반거리 32.79km)되었으며 10,000m³는 운반 장소가 확인되지 않는 등 심사청구서에 첨부된 사토운반확인서가 사실과 다른 것으로 확인되었다.

그 결과 춘천시는 위 건축주가 제출한 사실과 다른 사토운반확인서를 근거로 사토운반비를 실제 확인된 비용 207,187,070원보다 229,297,700원¹³⁵⁾만큼 과다 인정하여 개발부담금을 정당한 금액 187,218,990원¹³⁶⁾보다 73,153,570원 적은

134) 사단법인 ▼▼연구원에 검증용역을 의뢰하였음

135) ▲▲ 사토장으로 전체 사토를 운반한 비용 436,484,770원에서 □□ 사토장 및 AZ의 사토장으로 사토를 운반한 비용 207,187,076원을 차감한 금액

136) 부과종료시점지가(1,513,096,004원)-부과개시시점지가(174,204,414원)-개발비용(586,702,058원)-정상지가상승분

111,065,420원¹³⁷⁾만 부과하였다.

4. 감면 개발부담금 미추징

가. 관계법령(판단기준)

개발이익환수법 제16조 및 같은 법 시행령 제21조 등에 따르면 개발부담금을 감면¹³⁸⁾한 후 도산 등 특별한 사유¹³⁹⁾ 없이 5년 이내에 토지를 해당 개발사업의 목적용도로 이용하지 않거나 이용하지 않으려는 자에게 양도하는 경우에는 감면한 개발부담금을 추징하고 추징 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 납부의무자에게 추징을 통보하며 납부의무자는 통보를 받은 날부터 30일 이내에 개발비용 산출명세서를 제출하도록 되어 있고, 개발이익환수법 제29조 및 같은 법 시행령 제29조 등에 따르면 납부의무자가 개발비용 산출명세서를 기한 내에 제출하지 않으면 최대 200만 원의 과태료를 부과하도록 되어 있다.

나. 감사결과 확인된 문제

그런데 광주광역시 광산구는 금속 조립구조재 제조업을 영위하는 내용의 창업사업계획(광주광역시 광산구 외 1필지, 877㎡)을 제출하여 개발부담금을 면제받은 ●●(대표 BA)이 건축물 사용승인일(2009. 12. 10.)로부터 5년이 지나지 않은 2013. 6. 18. ▲▲에 위 사업부지 소유권을 이전함에 따라 당초 개발사업의 목적용도와 다

(3,313,534원)금액에서 지목변경이 수반되는 사업이므로 부담률은 100분의 25를 곱하여 산정

137) 부과종료시점지가(1,513,096,004원)-부과개시시점지가(174,204,414원)-개발비용(891,316,345원)-정상지가상승분(3,313,534원)금액에서 지목변경이 수반되는 사업이므로 부담률은 100분의 25를 곱하여 산정

138) 개발이익환수법 제7조에 따르면 「중소기업창업 지원법」에 따라 사업계획 승인을 받아 시행하는 공장용지 조성사업의 경우 등은 개발부담금을 감면하거나 면제하도록 규정

139) 개발이익환수법 시행령 제21조에 따르면 “특별한 사유란” 천재지변이나 그 밖에 이와 유사한 사유로 해당 재산에 현저한 손실을 입은 경우와 기업의 도산 등으로 개발사업을 계속하는 것이 곤란한 경우로 규정

른 용도로 토지가 이용되게 되었는데도 2018. 5. 18. 현재까지 ●●에 개발부담금을 추정하기 위한 개발부담금 부과 예정통지를 하지 않고 있는 등 광주광역시 광산구 및 광주광역시 서구는 [별표 4] “개발부담금 미추징 명세”와 같이 총 16건의 개발부담금 추정대상 납부의무자에 대해 2018. 5. 18. 현재까지 개발부담금 예정통지 등 개발부담금¹⁴⁰⁾ 결정·부과절차를 이행하지 않고 있다.

관계기관 의견 광주광역시 광산구는 개발부담금 부과 대상 건에 대해 개발비용 산출명세서를 제출하도록 통보하고, 개발비용 산출명세서를 제출하지 않은 농업법인 ■■■ 등에 대해서는 개발부담금 부과 예정통지를 하는 등 관련 규정에 따라 개발부담금을 결정·부과하겠다는 의견을 제시하였다.

광주광역시 서구는 ●● 등 개발부담금 추정 대상 건에 대해 관련 규정에 따라 개발부담금 결정·부과절차를 진행하겠다는 의견을 제시하였다.

부산광역시 강서구는 감사결과를 받아들이면서 담당자의 업무소홀 등으로 인해 발생한 문제이며, 미부과된 부담금에 대해서는 관련 절차에 따라 결정·부과하겠다는 의견을 제시하였다.

울산광역시 울주군은 감사결과를 받아들이면서 담당자의 업무 미숙 등으로 인해 부담금 부과대상에서 누락되는 문제가 발생하였으며, 미부과된 부담금은 관련

140) 개발이익환수법 제11조 및 같은 법 시행령 제12조에 따르면 2,700㎡ 이하의 개발사업(토지개발 비용의 지출 없이 용도변경 등으로 완료되는 개발사업은 제외한다)에 대해서는 순 공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액을 산정할 때 국토교통부장관이 고시하는 단위면적당 표준비용을 적용하여 개발부담금을 결정·부과할 수 있도록 되어 있으나 각종 부담금 납부액, 제세공과금 등도 개발비용에 포함됨에 따라 납부의무자로부터 개발비용 산출명세서(추징사유 발생일로부터 40일 이내 제출, 제출일로부터 60일 이내 부과액 예정 통지)를 받지 못한 상태에서는 정확한 개발부담금을 산정할 수 없어 추정할 개발부담금을 명시하지 않음

절차에 따라 결정·부과하겠다는 의견을 제시하였다.

춘천시는 감사결과를 수용하면서 위 건축주에게 사실과 다른 사토운반확인서에 근거하여 인정 한 개발비용을 제외한 후 개발부담금을 다시 산정하여 부과하고 개발 비용 산출명세서를 사실과 다르게 제출한 위 건축주에게 과태료를 부과하는 방안을 마련하겠으며 앞으로 같은 사례가 발생하지 않도록 관련 업무를 철저히 하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항

광주광역시 광산구청장은

- ① 개발부담금 관련 개발비용 산출명세서를 법정 기한 내에 제출하지 않고 있는 농업회사법인 ■■■과 ■■■주식회사에 대해서는 과태료 부과와 개발부담금을 결정·부과하는 방안을 마련하고
- ② 개발부담금 추징사유가 발생한 ○○ 등 11개 회사에 대해서는 면제한 개발부담금을 추징할 수 있도록 개발부담금 부과 예정통지를 하는 등 개발부담금 결정·부과 절차를 이행하는 방안을 마련하며(통보)
- ③ 앞으로 개발부담금 관련 과태료와 개발부담금 결정·부과업무를 지연 처리하고 개발부담금 추징대상을 누락하는 일이 없도록 과태료 및 개발부담금 결정·부과업무와 개발부담금 추징업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

광주광역시 서구청장은

① 개발부담금 추정사유가 발생한 ●● 등 4개¹⁴¹⁾ 업체에 대해서는 면제한 개발부담금을 추정할 수 있도록 개발부담금 부과 예정통지를 하는 등 개발부담금 결정·부과절차를 이행하는 방안을 마련하고(통보)

② 앞으로 개발부담금 추정대상을 누락하는 일이 없도록 개발부담금 추정업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

부산광역시 강서구청장은 「개발이익 환수에 관한 법률」 제14조 제1항에 따라 [별표 1] “부산광역시 강서구 개발부담금 미부과 명세”에 따른 개발사업 9건에 대하여 개발부담금(추정액 계 253,835,530원)을 결정·부과하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

울산광역시 울주군수는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제14조 제1항에 따라 [별표 3] “울산광역시 울주군 개발부담금 미부과 명세”에 따른 개발사업 3건에 대해 개발부담금(추정액 계 122,974,430원)을 결정·부과하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

춘천시장은

① 사실과 다른 내용으로 작성·제출된 사토운반확인서에 따라 개발비용을 인정함으로써 과소 부과된 개발부담금 73,153,570원을 「개발이익 환수에 관한 법률」 제8조 및 제11조에 따라 부과·징수하고(시정)

② 개발비용 산출명세서를 사실과 다르게 제출한 건축주 ■■에게 「개발이익 환수에 관한 법률」 제29조 제1항에 따라 과태료를 부과하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

141) 2018. 5. 31. ●● 주식회사에게 2,985,760원 부과 완료함

[별표 1]

개발부담금 부과 및 추정업무 처리 부적정 명세

(단위: 원)

연번	기관명	유형	부족 징수액
계		3개 유형	449,963,530
1	광주광역시 광산구	개발부담금 미부과	
		감면 개발부담금 미추징	
2	광주광역시 서구	감면 개발부담금 미추징	
3	부산광역시 강서구	개발부담금 미부과	253,835,530
4	울산광역시 울주군	개발부담금 미부과	122,974,430
5	춘천시	개발부담금 과소 부과	73,153,570

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 2]

부산광역시 강서구 개발부담금 미부과 명세

(단위: m², 일, 원)

연번	토지 소유자 ¹⁾	건축 용도	대지위치	토지 면적	허가일자 (사용승인일자)	지목변경 일자		부과시점 경과일수 ²⁾	개발이익 ³⁾ (A)	개발부담금 (추정액) ⁴⁾ [B=A×0.25 ⁵⁾]		
						전	후					
1	AY -	단독 주택	-	336	2013. 9. 17. (2014. 4. 24.)	2014. 4. 28.		1,460	5,770,251	1,442,560		
			-	337		전	대					
		소계		673								
2	- -	소매점	-	488	2013. 12. 30. (2014. 4. 29.)	2014. 4. 30.		1,455	130,949,625	32,737,400		
			-	478		답	대					
		소계		966								
3	- - -	단독 주택	-	236	2014. 3. 27. (2014. 7. 25.)	2014. 7. 29.		1,368	54,134,361	13,533,590		
			-	234		답	대					
			-	236								
		소계		706								
4	- - - -	단독 주택	-	382	2013. 5. 22. (2014. 7. 31.)	2014. 12. 2.		1,362	175,501,374	43,875,340		
			-	383	2013. 4. 18. (2014. 7. 31.)							
			-	324	2013. 5. 6. (2014. 7. 31.)	전	대	1,242				
			-	335	2013. 10. 24. (2014. 11. 28.)							
		소계		1,424								
5	- -	단독 주택	-	489	2014. 3. 6. (2015. 1. 20.)	2015. 3. 2.		1,189	98,377,507	24,594,370		
			-	486		답	대					
		소계		975								

(단위: m², 일, 원)

연번	토지 소유자 ¹⁾	건축 용도	대지위치	토지 면적	허가일자 (사용승인일자)	지목변경 일자		부과시점 경과일수 ²⁾	개발이익 ³⁾ (A)	개발부담금 (추정액) ⁴⁾ [B=A×0.25 ⁵⁾]
						전	후			
6	- - -	단독 주택	-	230	2014. 10. 16. (2015. 3. 13.)	2015. 3. 20.		1,137	83,766,078	20,941,510
			-	230		전	대			
			-	230						
		소계			690					
7	- - - -	수리점	-	311	2015. 1. 29. (2015. 8. 13.)	2015. 9. 18.		984	321,900,482	80,475,120
			-	289	2014. 3. 20. (2015. 9. 1.)			965		
			-	289	2014. 3. 20. (2015. 8. 21.)	전	대	976		
			-	289	2014. 3. 20. (2015. 8. 11.)			986		
		소계			1,178					
8	-	일반 음식점	-	1,000	2015. 8. 28. (2016. 8. 31.)	2016. 9. 28.		600	66,199,203	16,549,800
					답	대				
9	(주)-	소매점	-	369	2016. 11. 30. (2017. 6. 22.)	2017. 6. 26.		305	78,743,395	19,685,840
			-	379		전	대			
		소계			748					
계										253,835,530

주: 1. 부담금 부과 종료 시점(사용승인일)의 토지등기부등본상 소유자(공동소유자)임

2. 부담금 부과 종료 시점(사용승인일)부터 감사원 감사 개시 시점(2018. 4. 23.)까지의 경과일수임

3. 토지정보시스템(KLIS)을 활용하여 개발이익을 산출하였으며, 개발비용은 「단위면적당 표준비용 및 적용기준」(국토교통부 고시 제2013-846호, 2014. 1. 1. 시행) 등에 따라 산정함

4. 향후 개발부담금 결정부과 시의 금액과 차이가 발생할 수 있음(원단위는 절사함)

5. 개발이익환수법 제5조 제1항 제7호에 따른 지목변경이 수반되는 사업으로 같은 법 제13조에 따른 부담률(100분의 25)을 적용함

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 3]

울산광역시 울주군 개발부담금 미부과 명세

(단위: m², 일, 원)

연번	토지 소유자 ¹⁾	건축용도 (대지위치)	토지 면적	허가일자 (사용승인일자)	지목변경일자		부과시점 경과일수 ²⁾	개발이익 ³⁾ (A)	개발부담금 (추정액) ⁴⁾ [B=A×0.25 ⁵⁾]
					전	후			
1	- 외 1명	단독주택 (- 외 1필지)	1,041	2014. 2. 17. (2016. 12. 30.)	2017. 1. 17. 임야	대	479	163,969,595	40,992,390
2	- 외 1명	단독주택 (-)	762	2011. 10. 10. (2017. 10. 13.)	2017. 10. 18. 임야	대	192	83,382,797	20,845,690
3	-	단독주택 (-)	851	2016. 5. 3. (2018. 3. 5.)	2018. 3. 7. 임야	대	49	244,545,420	61,136,350
계									122,974,430

- 주: 1. 부담금 부과 종료 시점(사용승인일)의 토지등기부등본상 소유자(공동소유자)임
 2. 부담금 부과 종료 시점(사용승인일)부터 감사원 감사 개시 시점(2018. 4. 23.)까지의 경과일수임
 3. 토지정보시스템(KLIS)을 활용하여 개발이익을 산출하였으며, 개발비용은 「단위면적당 표준비용 및 적용기준」(국토교통부 고시 제2013-846호, 2014. 1. 1. 시행) 등에 따라 산정함
 4. 향후 개발부담금 결정부과 시의 금액과 차이가 발생할 수 있음(원단위는 절사함)
 5. 개발이익환수법 제5조 제1항 제7호에 따른 지목변경이 수반되는 사업으로 같은 법 제13조에 따른 부담률(100분의 25)을 적용함

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 4]

개발부담금 미추징 명세

(단위: m²)

연번	기관명	사업시행자 (대표자)	사업장 소재지	부과종료시점 (준공일 등 ¹⁾)	추징사유 발생일	추징사유	부과 대상면적	비고
1	광주광역시 광산구	☉☉ (BA)	-외 1필지	2009. 12. 10.	2013. 6. 18.	공장용지매도	877	소유권 이전 ²⁾
2		- (-)	-	2012. 6. 25.	2015. 6. 10.	공장 이전	1,247	소유권 이전 ³⁾
3		- (-)	-	2012. 6. 28.	2015. 8. 28.	회사 폐업	1,633	소유권 이전 ⁴⁾
4		- (-)	-	2013. 1. 25.	2015. 3. 30.	자진 폐업	1,002	
5		- (-)	-외 1필지	2013. 9. 6.	2017. 11. 20.	창고로 용도변경	2,402	공장 등록 상태 ⁵⁾
6		- (-)	-외 2필지	2013. 9. 6.	2018. 3. 15.	비제조업으로 용도변경	2,770	공장 등록 상태 ⁶⁾
7		- (-)	-	2013. 11. 13.	2017. 3. 29.	공장 폐쇄	773	
8		- (-)	-외 2필지	2014. 9. 5.	2016. 3. 25.	공장용지매도	3,291	소유권 이전 ⁷⁾
9		- (-)	-외 1필지	2015. 3. 12.	2015. 8. 12.	목적외 사용 (임대)	17,265	소유권 이전
10		- (-)	-	2015. 12. 31.	2016. 2. 12.	자진 폐업	1,999	
11		- (-)	-	2016. 6. 17.	2016. 9. 27.	자진 취소	989	
12	광주광역시 서구	☉☉ (-)	-	2011. 7. 25.	2014. 12. 29.	공장등록 취소 후 도소매업 운영	2,373	
13		(주)- (-)	-	2014. 9. 22.	2017. 10. 12.	일반음식점으로 용도변경	1,255	소유권 이전 ⁸⁾
14		- (-)	-	2014. 3. 31.	2015. 9. 23.	공장등록 취소 후 업체 양도	1,114	소유권 이전 ⁹⁾
15		- (-)	-	2014. 7. 30.	2016. 9. 13.	사업장이전으로 인 한 공장등록 취소	2,691	소유권 이전 ¹⁰⁾
16		☉☉ (주) (-)	-외 6필지	2013. 6. 3.	2017. 1. 11.	건물 일부 임대	8,433 중 80	

- 주: 1. 지목변경이 수반되는 사업인 경우는 건축물 사용승인일 또는 개발이익 환수법 시행령 제9조 제3항에 따른 날임
 2. 공장용지는 2013. 6. 18. ▲▲로 소유권을 이전하였으나 2014. 4. 3. 광주광역시 광산구에 공장폐쇄(폐쇄일 2014. 4. 1.) 사실을 확인 신청하여 다음 날 수리
 3. 2015. 6. 10. -에게 공장용지의 소유권을 이전하고 공장등록은 2016. 10. 10. 취소함

4. 2015. 8. 28. 소유권을 -에게 이전하였으나 2016. 1. 7. 공장등록을 취소함
5. 2017. 11. 20. -과에서 창고로 용도변경 승인을 하였으나 -과로 통보되지 않아 2018. 5. 18. 현재 공장등록은 취소되지 않은 상태임(2018. 6. 4. 공장 자진 폐쇄)
6. 2018. 3. 15. -과에서 비제조업으로 용도변경 승인을 하였으나 -과로 통보되지 않아 2018. 5. 18. 현재 공장등록은 취소되지 않은 상태임(2018. 6. 5. 공장 자진 폐쇄)
7. -주식회사로 소유권을 이전한 후 공장등록은 2016. 4. 27. 취소함
8. 2017. 10. 17. 용도변경 승인 후 2017. 10. 26. -로 소유권 이전
9. 2015. 10. 28. 주식회사 -으로 소유권 이전
10. 2016. 9. 13. 주식회사 -으로 소유권을 이전한 후 공장등록은 2017. 4. 27. 취소함

자료: 감사대상기관 자료 재구성