

발 간 등 록 번 호

11-1613000-002792-10

www.molit.go.kr

2019 토지업무편람

2020. 5.



국토교통부
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

목 차

제1장 일반현황	1
1. 조직연혁	3
2. 조직 및 주요업무	7
3. 소관 법령	9
4. 예산 현황	14
5. 위원회 및 산하기관·협회 등 현황	15
제2장 2020년도 주요 업무계획	21
1. 2019년도 주요 정책성과	23
2. 2020년도 주요 업무계획	28
제3장 주요 업무현황	37
I. 토지정책	39
1. 부동산 서비스산업	41
2. 토지거래허가제	46
3. 부동산거래 신고제도	58
4. 개발이익환수제도	66
5. 공공용지 취득·보상	79
6. 한국토지주택공사	96
7. 외국인 부동산 취득 제도	99
II. 부동산산업	109
1. 부동산투자회사	111
2. 부동산중개업	118

목 차

Ⅲ. 부동산평가	139
1. 가격공시 등 부동산 공적조사	141
2. 감정평가제도	166
3. 감정평가 공정성 강화	180
4. 한국감정원 현황	184
Ⅳ. 부동산개발정책	187
1. 택지개발 제도	189
2. 택지수급계획	207
3. 택지의 공급	209
4. 공모에 의한 공공·민간 공동택지개발사업 제도	217
5. 신도시 개발사업	223
6. 지속 가능한 신도시 계획기준	232
7. 신도시별 사업현황	246
8. 공공토지의 비축	259
9. 부동산개발업	266
10. 건축물 분양제도	278

제 1 장

일반현황

1. 조직연혁 / 3
2. 조직 및 주요업무 / 7
3. 소관법령 / 9
4. 예산현황 / 14
5. 위원회 및 산하기관·협동 등 현황 / 15

1 조직연혁(토지정책과-주무계)

□ '62.2.18 (건설부 신설)

- 계획국, 국토보전국, 수자원국, 관리국 등 4국 15과 신설

□ '73.3.14 (국토계획국에 토지정책과 신설)

- 계획국에서 개편('68.7.24)된 국토계획국에 토지정책과 신설
 - ※ 국토계획국은 국토이용관리관(국장급)과 5개과(국토계획과·지역계획과·토지정책과·토지이용계획과·공원과)로 구성

□ '79.6.15 (토지국 신설)

- 토지국을 신설하여 국토계획국의 토지정책과를 흡수하고, 토지행정과 및 지가조사과 신설
 - ※ 국토계획국은 국토계획관(국장급)과 5개과(국토계획과·대도시권정비과·지역계획과·토지이용계획과·자연공원과)로 구성

□ '81.11.2 (토지국에 토지개발과 신설)

- '73.3.14. 신설되었던 산업입지국(입지계획과·단지조성과·공업용수과·공업항과)의 단지조성과를 토지국의 토지개발과로 개편하여 이관
(입지계획과는 국토계획국의 산업입지과로 흡수)
 - ※ 토지국은 토지행정과·토지정책과·토지개발과·지가조사과로 구성

□ '83.9.7 (토지국에 단지조성과 신설)

- 토지국에 단지조성과를 신설, 국토계획국의 산업입지과를 흡수하고 토지개발과를 택지개발과로 개편, 지가조사과는 폐지하여 토지정책과에 흡수
 - ※ 토지국은 토지행정과·토지정책과·단지조성과·택지개발과로 구성

□ '90.1.29 (지가조사국 및 토지관리과 신설)

- 토지국에 토지관리과를 신설, 지가조사1과·지가조사2과·지가전산과로 구성된 지가조사국 신설

※ 토지국은 토지행정과·토지정책과·토지관리과·단지조성과·택지개발과로 구성

□ '90.3.26 (토지국에 토지재정과 신설)

- 토지국에 토지재정과를 신설, 택지개발과를 주택국으로 이관, 토지행정과를 보상기준과로, 단지조성과를 입지계획과로 개편

※ 토지국은 토지정책과·토지관리과·토지재정과·보상기준과·입지계획과로 구성

□ '90.12.31 (중토위 사무국 신설 및 보상기준과 폐지)

- 토지국의 보상기준과를 폐지하고, 중토위 사무국 신설

※ 토지국은 토지정책과·토지관리과·토지재정과·입지계획과로 구성

□ '94.5.4 (지가조사국 폐지)

- 지가조사국을 폐지하고, 토지국에 지가심의관실을 설치하여 지가조사과와 지가전산과를 흡수하고, 입지계획과를 국토계획국으로 이관

※ 토지국은 지가심의관과 토지정책과·토지관리과·토지재정과·지가조사과·지가전산과로 구성

□ '94.12.23 <정부조직개편(건설교통부=건설부+교통부)>

- 지가심의관이 폐지되고 지가전산과가 기획관리실(전산통계담당관실)로 이관, 지가조사과가 지가조사1·2과로 분할

※ 토지국은 토지정책과·토지관리과·토지재정과·지가조사1과·지가조사2과로 구성

□ '98.2.28 (국민의 정부 제1차 조직개편)

- 토지국의 토지재정과를 폐지, 지가조사1과 및 지가조사2과를 지가제도과로 통합, 토지이용계획과가 국토계획국에서 토지국으로 이관
- ※ 토지국은 토지정책과·토지이용계획과·토지관리과·지가제도과로 구성

□ '99.5.24 (국민의 정부 제2차 조직개편)

- 토지국의 토지이용계획과 폐지, 비정규조직으로 NGIS팀을 토지국에 설치(토지이용 계획업무는 토지정책과로, 수용보상업무는 토지정책과에서 토지관리과로 이관)
- ※ 토지국은 토지정책과·토지관리과·지가제도과·NGIS팀으로 구성, 2000.9.4 토지국내에 『국토이용체계개편방안팀』을 설치하여 통합국토이용계획법제 제정업무를 담당

□ '02.1.1 (「국토의계획및이용에관한법률」 제정·시행)

- 국토의 난개발 방지 및 효율적 관리를 위한 「선계획-후개발」 체제 도입 등을 목적으로 국토이용관리법과 도시계획법의 통합법인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제정·시행
- 동법 제정 시행과 동시에 국토이용관리업무를 주택도시국(도시정책과)으로 이관

□ '05.9.1 <정부조직개편 (본부장·팀제 개편)>

- 토지국을 토지기획관으로 개편하고, 토지기획관 밑의 토지정책과를 토지정책팀, 토지관리과를 토지관리팀, 지가제도과를 부동산평가팀, NGIS팀을 국토정보 기획팀으로 각각 개편
- ※ 토지기획관은 토지정책팀, 토지관리팀, 부동산평가팀, 국토정보기획팀 등 4개팀으로 구성

□ '06.2.10 (부동산정보분석팀 신설)

- 토지기획관 밑에 부동산정보분석팀을 신설

□ '07.7.6 (부동산정보분석팀 이관)

- 주거복지본부 직제 개편에 따라 토지기획관 밑의 부동산정보분석팀을 주거복지본부 직할팀으로 이관

□ '08.3.6 <정부조직개편(국토해양부=건설교통부+해양수산부)>

- 토지기획관을 토지정책관으로 개편하고, 주거복지본부를 주택토지실로 하고, 주거복지본부 밑의 택지개발팀을 택지개발과로, 신도시개발팀을 신도시개발과로 명칭 변경하여 토지정책관으로 이관, 국토정보기획팀을 국토정보정책관으로 이관

※ 토지정책관은 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 택지개발과, 신도시개발과 등 5개과로 구성

□ '13.3.23 <정부조직개편(국토교통부와 해양수산부로 분리)>

- 택지개발과와 신도시개발과를 통합하여 신도시택지개발과로 변경

※ 토지정책관은 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 택지개발과, 신도시개발과 등 5개과로 구성

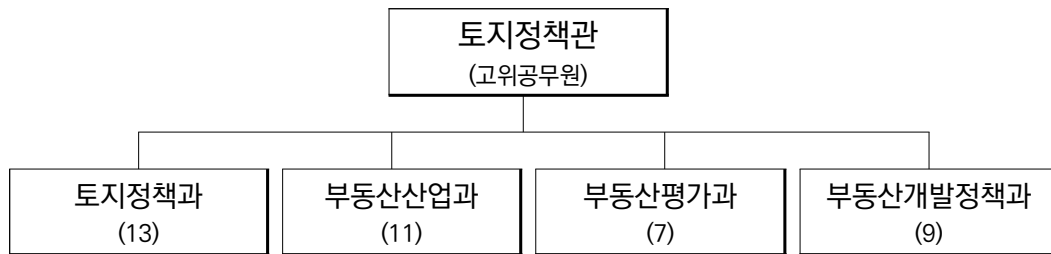
□ '16.5.11 (신도시택지개발과 → 부동산개발정책과로 변경)

- 「공공토지비축법」·「부동산개발업법」·「건축물의 분양에 관한 법률」 이관

※ 토지정책관은 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 부동산개발정책과 4개과로 구성

2 조직 및 주요업무

가 조직(4개과, 정원 40명)



나 주요업무

○ 토지정책과

- 토지시장 안정을 위한 정책수립 및 연구·발전
- 부동산서비스산업 발전계획의 수립 및 운영
- 토지거래허가제도의 운영 및 연구·발전
- 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상제도의 운영 및 연구·발전
- 개발이익환수제도 운영 및 정비
- 한국토지주택공사에 관한 사항
- 부동산거래신고제도의 운영 및 연구·발전
- 외국인 부동산 취득제도의 운영 및 연구·발전
- 부동산거래관리시스템의 운영·관리

○ 부동산산업과

- 부동산투자회사제도 및 부동산금융제도의 운용
- 리츠 인가 및 지도·감독

- 부동산중개업 및 공인중개사제도의 운용
- 부동산전자계약시스템 구축 및 운영
- 상업용부동산 임대동향조사, 상가권리금 조사, 오피스텔 가격동향조사
- 우수 부동산서비스사업자 인증, 부동산서비스산업 실태조사
- 부동산서비스산업 창업경진대회 운영, 기업경기실사지수(BSI) 조사

○ **부동산평가과**

- 표준지·표준단독주택·공동주택의 가격공시
- 감정평가제도의 운용
- 감정평가사 시험의 시행에 관한 사항
- 한국감정원·한국감정평가사협회의 지도·감독
- 부동산 가격비준표의 연구·개발
- 지가변동률 조사 및 토지시장 동향의 점검·분석

○ **부동산개발정책과**

- 택지개발촉진 관련 법령·지침의 운용
- 택지개발지구의 지정·관리
- 택지수급계획의 수립·조정 및 택지 관련 통계의 유지·관리
- 택지개발사업에 민간참여제도의 도입·운용
- 택지정보시스템의 구축 및 운영 관리
- 신도시 정책수립 및 신도시계획기준 등 제도의 운용
- 신도시 입지선정, 개발계획·실시계획 및 광역교통개선대책의 수립
- 신도시 자족성 확보 등 특화방안 마련
- 신도시 보상·이주대책 및 기업대책의 수립
- 공공토지비축제도의 운용
- 부동산개발업제도의 운용
- 건축물 분양 제도의 운용

3 소관 법령

가 법령현황

법 률	시행령	시행규칙	행정규칙(훈령·예규·지침·고시 등)
• 부동산서비스산업 진흥법	• 동법 시행령	• 동법 시행규칙	• 우수 부동산서비스사업자 인증요령(고시)
• 개발이익환수에 관한 법률	• 동법 시행령	• 동법 시행규칙	• 개발부담금 부과·징수 업무처리규정(훈령)
• 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률	• 동법 시행령	• 동법 시행규칙	• 농작물실제소득인정기준(고시)
• 부동산 거래신고 등에 관한 법률	• 동법 시행령	• 동법 시행규칙	• 부동산거래가격 검증체계 운영 및 신고내용 조사 규정(훈령) • 부동산거래정보 운영규정(훈령) • 토지거래업무처리규정(훈령) • 토지거래허가를 받은 토지의 사후이용관리 지침(예규) • 지가변동률 조사산정에 관한 규정(훈령)
• 한국토지주택공사법	• 동법 시행령	-	
• 공인중개사법	• 동법 시행령	• 동법 시행규칙	• 부동산 개업공인중개사 등의 교육지침(고시)
• 부동산투자회사법	• 동법 시행령	• 동법 시행규칙	• 부동산투자자문회사 감독규정(훈령) • 부동산투자회사 등에 관한 감독규정(훈령) • 부동산투자회사 등에 관한 검사규정(훈령) • 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침 (예규) • 자산운용전문인력의 교육 및 관리에 관한 규정 (예규)

법 률	시행령	시행규칙	행정규칙(훈령·예규·지침·고시 등)
<ul style="list-style-type: none"> 부동산 가격공시에 관한 법률 	<ul style="list-style-type: none"> 동법 시행령 	<ul style="list-style-type: none"> 동법 시행규칙 	<ul style="list-style-type: none"> 표준지의 선정 및 관리지침(훈령) 표준지공시지가 조사·평가 기준(훈령) 개별공시지가의 검증업무 처리지침(훈령) 지가현황도면의 작성 및 활용지침(훈령) 표준주택의 선정 및 관리지침(훈령) 표준주택가격 조사·산정 기준(훈령) 개별주택가격의 검증업무 처리지침(훈령) 주택가격현황도면의 작성 및 활용지침(훈령) 공동주택가격 조사·산정 기준(훈령) 표준지 공시지가 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정에 관한 기준(고시) 부동산 가격공시 등의 수수료에 관한 기준(고시)
<ul style="list-style-type: none"> 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 	<ul style="list-style-type: none"> 동법 시행령 	<ul style="list-style-type: none"> 동법 시행규칙 	<ul style="list-style-type: none"> 감정평가 정보체계 구축·운영지침(훈령) 감정평가업자의 보수에 관한 기준(공고)
	-	<ul style="list-style-type: none"> 감정평가에 관한 규칙 	<ul style="list-style-type: none"> 감정평가 실무기준(고시)
<ul style="list-style-type: none"> 한국감정원법 	<ul style="list-style-type: none"> 동법 시행령 		
<ul style="list-style-type: none"> 택지개발촉진법 	<ul style="list-style-type: none"> 동법 시행령 	<ul style="list-style-type: none"> 동법 시행규칙 	<ul style="list-style-type: none"> 공공민간 공동 택지개발사업지침(훈령) 공모에 의한 공공민간 공동택지개발사업 시행지침(훈령) 택지개발업무처리지침(훈령) 택지정보체계 구축·운영지침(훈령) 공공민간 공동 택지개발사업 시 총사업비의 산정 기준 및 적용방법(고시) 공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법(고시) 시설부담금 단가 산정방식 및 존치부지 범위 등 적용기준(고시)

법 률	시행령	시행규칙	행정규칙(훈령·예규·지침·고시 등)
• 공공토지의 비축에 관한 법률	• 동법 시행령	• 동법 시행규칙	
• 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률	• 동법 시행령	• 동법 시행규칙	• 부동산개발 공동사업의 협약에 관한 규정(고시) • 부동산개발 전문인력의 교육에 관한 규정(고시) • 부동산개발 전문인력의 자격인정방법 및 절차 기준(고시) • 부동산개발의 표시·광고 등에 관한 규정(고시)
• 건축물의 분양에 관한 법률	• 동법 시행령	• 동법 시행규칙	• 분양사업장 설치기준(고시)
※ 소관법령 없음			• 민관합동 부동산 프로젝트금융사업 정상화를 위한 조정위원회 설치 및 운영에 관한 규정(훈령) • 신도시 자문위원회 규정(훈령)

나 법률의 주요내용

법률	제정일자	주요내용
• 부동산서비스산업 진흥법	2017.12.19	• 부동산서비스 진흥 기본계획 수립 • 실태조사 및 통계의 작성, 정보 공개 • 우수 부동산서비스사업자 인증제도 등
• 개발이익환수에 관한 법률	1989.12.30	• 개발부담금 부과기준 및 부담률 • 개발비용의 산정 • 개발부담금 부과·징수 기준
• 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률	2002. 2. 4	• 공익사업의 준비 • 협의·수용에 의한 취득 또는 사용 • 손실보상, 이의신청, 환매권 등
• 부동산 거래신고 등에 관한 법률	2016. 1.19	• 부동산 거래신고 제도 • 외국인 부동산등 취득 신고 및 토지거래 허가 • 토지거래허가제도
• 한국토지주택공사법	2009. 5.22	• 공사의 사업범위 • 토지의 매입 및 관리 • 토지의 공급
• 공인중개사법	2014. 1.28	• 부동산중개업 운영 및 관리 • 공인중개사 자격시험 제도
• 부동산투자회사법	2001. 4. 7	• 부동산투자회사 설립 및 영업인가 • 부동산투자회사 자산운용 방법 • 부동산투자회사 지도·감독
• 부동산 가격공시에 관한 법률	1989. 4. 1	• 토지주택·비주거용부동산의 적정가격 공시 • 부동산가격공시위원회 운영
• 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률	2016. 9. 1	• 감정평가 및 감정평가사 제도 • 감정평가사시험, 자격 운영 • 감정평가업 운영 및 협회 지도·감독
• 한국감정원법	2016. 9. 1	• 한국감정원의 업무 범위 • 한국감정원 지도감독

법 률	제정일자	주요내용
• 택지개발촉진법	1980.12.31	<ul style="list-style-type: none"> • 택지개발지구의 지정 • 택지개발사업의 시행 • 택지의 취득·개발·공급 및 관리
• 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률	2007. 5.17	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산개발업의 운영 • 부동산개발업의 관리 • 부동산개발협회 지도·감독
• 공공토지의 비축에 관한 법률	2009. 2. 6	<ul style="list-style-type: none"> • 공공토지비축계획 수립 • 공공토지비축심의위원회 • 토지은행 설립 • 공공토지 비축절차, 비축토지의 관리·공급
• 건축물의 분양에 관한 법률	2005. 4.23	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 분양신고 및 수리, 분양절차

4 • 예산현황

가) 2020 예산

(단위 : 백만원, %)

세 부 사 업	'19(A)	'20(B)	증감(B-A)	
				%
계	170,600	183,327	12,727	7.5
① 주택공시가격조사	57,470	63,349	5,879	10.2
▪ 표준주택가격조사	17,853	21,828	3,975	16.7
▪ 공동주택가격조사	18,267	20,171	1,904	10.4
▪ 개별주택가격조사	21,350	21,350	-	-
② 주택행정정보화(정보화)	6,053	8,056	2,003	33.1
③ 부동산투자회사 감독 및 감사지원	1,115	1,470	355	31.8
④ 지가조사	90,664	94,964	4,300	4.7
▪ 표준지공시지가조사	66,008	68,342	2,334	3.5
▪ 개별공시지가조사	11,213	11,213	-	-
▪ 임대동향조사 등	13,443	15,409	1,966	14.6
⑤ 부동산서비스산업 육성	1,090	1,280	190	17.4
⑥ 개발부담금 징수 및 관리(균특)	14,208	14,208	-	-

나) 최근 5년간 예산('16~'20)

(단위 : 백만원)

구 분	'16	'17	'18	'19	'20
계	152,118	157,569	165,713	170,600	183,327
주택공시가격조사	57,038	56,040	57,470	57,470	63,349
주택행정정보화(정보화)	2,829	2,673	7,884	6,053	8,056
부동산투자회사 감독 및 감사지원	500	745	870	1,115	1,470
지가조사	78,894	85,527	88,649	90,664	94,964
부동산서비스산업 육성*	1,400	1,700	500	1,090	1,280
개발부담금 징수 및 관리(균특)	11,457	10,884	10,340	14,208	14,208

* 사업명칭 변경('18) : 비주거용부동산가격조사사업 → 부동산서비스산업 육성

5 • 위원회 및 산하기관·협회 등 현황

가) 위원회

구 분	설치근거	기 능	설치일	구성일	위원구성 (당연/위촉직)	위원장
부동산서비스산업 정책위원회	부동산서비스 산업 진흥법 제6조	부동산서비스산업에 대한 중요한 정책의 심의조정 등	'18.06.20	미구성	20인 (9/11)	장관 (당연직)
공인중개사 정책심의위원회	공인중개사법제 2조의2	공인중개사 시험 등 공인 중개사 자격취득에 관한 사항, 부동산 중개업의 육성에 관한 사항 등	'14.07.29	'15.02.13	11명 (1/10)	1차관 (당연직)
감정평가관리 장계위원회	감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제40조	징계, 감정평가사시험, 수수료 요율실비의 범위, 감정평가 관련 법령의 제정 개정 등에 관한 사항의 심의 또는 의결 등	'07.07.27	'07.08.09	13명 (3/10)	민간인 (위촉직)
중앙부동산 가격공시위원회	부동산 가격공시에 관한 법률 제24조	부동산 가격공시, 공시관련 법령의 제정개정, 부동산정 책 등에 관한 사항 등 심의	'89.07.01	'89. 09	20명 (6/14)	1차관 (당연직)
공공토지비축 심의위원회	공공토지의 비축에 관한 법률 제7조	토지비축계획, 대상토지 선정기준, 비축토지 관리· 공급기준 및 토지은행 예결산 등 심의·의결	'09.02.06	'09.02.06	15명 (8/7)	장관 (당연직)

나) 산하기관

- 한국토지주택공사 (사장 변창흠, '09.5.22 통합법 제정)
- 한국감정원 (원장 김학규, '69. 4.25. 설립, '16.1.19. 한국감정원법 제정)

다 협회

단체명	대표자	설립일	설립근거	회원수	사업목적	소재지
한국공인 중개사협회	박용현	'86.3.5	공인중개사법 제41조	101,946명	개업공인중개사의 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무	서울 관악구 남부순환로 1722 (봉천동) 02-879-1100
새대한공인 중개사협회	민경호	'12.12.3	공인중개사법 제41조	108명	개업공인중개사의 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무	서울특별시 성동구 왕십리로 303 (행당동) 2층 02-585-4210
한국부동산 개발협회	김승배	'08.4.11	부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제29조	750여개 업체	부동산개발업의 선진화를 위하여 개발업 관련 외국 단체 등과의 협력증진사업 등	서울 강남구 테헤란로 305 (역삼동) 한국기술센터 11층 02-512-6805
한국리츠 협회	김대형	'10.12.30	부동산투자 회사법 제49조의4	55개 업체	리츠제도 발전을 위한 조사 · 연구, 회원의 상호 협력 증진 등	서울 강남구 논현로 406, 3층(역삼동, 요경빌딩) 02-544-9862
한국감정 평가사협회	김순구	'90.1.25	감정평가 및 감정평가사에 관한법률 제33조	4,190명	감정평가사 관리, 감정평가사 실무수습의 관리 등	서울 서초구 방배로 52 (방배동) 02-521-0900

라 비영리법인

법인명	대표자	허가일	사업목적	주사무소(연락처)
(사)대한부동산학회	권대중	'81.01.11	부동산학 기초이론 수립, 부동산학 저변확대와 학문적 이론·응용 분야 연구	서울 강서구 공항대로 41번길 51 세신그리코아 빌딩 509호 (02-3446-2101)
(사)토우회	임종수	'86.08.05	전 한국토지공사 임직원 상호간 친목과 유대를 강화하고 동 공사 발전 기여	경기 성남시 분당구 성남대로 54번길3 (031-738-4340)
(사)국제부동산 정책학회	이재범	'98.12.16	국제적 학술교류, 학문연구 활동을 통해 부동산학 이론을 체계화 하고 국가 및 공공기관에 자료를 제공 하여 부동산정책 개발에 기여	서울 종로구 율곡로 171, 2층 201호 (02-517-1369)
(사)한국토지공법학회	석종현	'99.09.14	토지공법학 및 이에 관련된 학술의 조사·연구·발표 및 보급	서울 강남구 논현로 75길 4 (역삼동) 대명빌딩 401호 (02-553-7330)
(사)한국부동산분석학회	이현석	'99.09.14	부동산학의 연구와 전파를 통하여 부동산학의 발전 촉진	서울 광진구 능동로 120 건국대 부동산학관 704호 (02-450-3924)
(사)한국부동산정책학회	이성근	'00.05.08	부동산정책 이론과 실제에 관한 체계적 연구 및 발표, 학술토론회, 연구용역사업	서울 동대문구 경희대로 26(회기동) 경희대 약학대학 317호 (02-533-8444)
(사)건설원가협회	이용갑	'00.10.23	건설원가계산업무의 학문적 연구와 전문분야 교류, 자체교육을 통한 전문성 향상 기여	서울 서초구 동산로6길 11, 401호(양재동 희빌딩) (02-2057-0173)
(사)한국토지법학회	이상욱	'07.01.17	토지법학의 정립과 발전 및 부동산 정책에 관한 연구	부산 수영구 연수로 302, 2층 (051-625-2351)

법인명	대표자	허가일	사업목적	주사무소(연락처)
(사)한국토지보상 관리회	박상규	'07.12.31	보상업무의 연구 및 실무활동을 통한 전문인 양성, 부동산정책의 개발	서울 송파구 충민로 10 3층 A-02호 (02-557-8004)
(사)한국빌딩협회	조홍석	'16.08.17	빌딩 임대와 관리 산업의 육성과 발전을 위하고 관련 산업의 보호와 권익 신장을 위하여 공동노력	서울 서초구 강남대로 507 (반포동) (02-542-6238)
(사)한국부동산 경제단체연합회	김대형	'16.11.09	부동산 경제단체간의 상호 긴밀한 협력 증진과 친목을 도모	서울 강남구 논현로 406 (02-544-9862)
(사)한국프롭테크포럼	안성우	'19.07.23	부동산과 ICT 융·복합을 통한 부동산 혁신·육성 사업, 국내외 부동산 및 프롭테크 관련 교류 협력 등	서울 강남구 테헤란로 201, 2층 201호 (02-6959-0749)
(사)부동산투자분석 전문가협회	김용남	'03.01.18	부동산의 투자자문 선진화	서울시 구로구 디지털로 32가길 16 (파트너스타워2차) 1층 (02-2052-8005)
(사)한국씨피엠협회	김유석	'07.03.23	부동산 자산 관리자(CPM)의 자질 향상과 저변 확대 및 선진 부동산 관리 기법 개발	서울 강남구 역삼동 822-5 대건빌딩 607 (02-555-9953)
(사)글로벌 부동산연구원	김기찬	'08.06.25	국제적인 부동산금융 관련 제도의 연구, 개발 및 교육을 통해 국내 부동산금융 시장의 전문화 및 선진화 방안을 제안	서울시 강남구 역삼동 736-58 문성빌딩 423호 (02-567-6644)
(사)한국부동산 경영학회	김학환	'10.04.21	부동산학 및 부동산 산업의 중개유통 분쟁조정중개기법 개발을 통하여 부동산 중개업의 발전을 유도	서울시 종로구 자하문로 24길 20(효자동 64) 이음빌딩 501호 (02-708-7827)

법인명	대표자	허가일	사업목적	주사무소(연락처)
(사)한국부동산 자산관리사협회	김민수	'10.08.10	부동산 자산관리산업의 선진화를 위한 부동산 조사와 연구 수행 및 부동산 자산관리사의 전문적인 자격과 실무 능력 검증 및 향상 도모	서울시 강남구 논현동 210-1 코비스빌딩 5층 (02-515-0780)
(사)한국부동산자산 관리학회	김종진	'10.11.22	부동산의 효율적 관리를 위한 학문적 이론과 실무적 응용방법을 연구개발 하여 부동산학의 발전과 부동산자산 관리(Property Management)업의 발전에 기여	서울시 구로구 구로동 파트너스타워2 1006호 (02-2176-6020)
(사)한국부동산리츠 투자자문협회	모현숙	'14.01.08	부동산산업, 부동산투자자문산업, 리츠산업, 자본시장과 금융투자업 부문의 전문화와 건전한 발전을 도모 하고, 회원 상호간의 원활한 업무 협조와 공정한 업무질서 유지를 통하여 권익을 증진	서울특별시 중구 세종대로 18길 36, 1502호 (02-553-8990)
(사)한국부동산투자 자문협회	모현숙	'02.01.14	부동산 투자·관리·개발 등 자문제도 조사 및 연구, 부동산투자 자문업계의 건전한 발전 도모	서울시 강남구 역삼동 688-5 장안빌딩 6층
(사)한국부동산 경제협회	한문도	'17.12.28	부동산산업, 부동산경제 및 부동산 정책 등의 올바른 이론 정립과 정책 대안 제시를 하는 한편, 부동산산업의 발전과 부동산경제 활성화, 국민 주거복지 안정을 도모하여 궁극적 으로 공공의 이익실현	서울특별시 강남구 도곡로 3길 25, 315호 (02-3462-3330)
(사)한국부동산금융 투자포럼	한만희	'18.11.07	부동산금융투자 분야의 연구, 연구 지의 발간, 국내외 관련 연구단체 와의 학술교류 등	서울특별시 광진구 능동로 120, 건국대학교 해봉관 603호 (02-450-3969)
한국감정평가학회	노태욱	'01.03.17	감정평가이론 체계화, 국가·공공 기관에 자료제공으로 부동산정책 개발 기여	서울 서초구 방배로52 (방배3동) 6층 (02-581-9648)

법인명	대표자	허가일	사업목적	주사무소(연락처)
(재)한국부동산연구원	임의택	'01.05.24	감정평가 및 부동산 관련분야에 관한 체계적·전문적 조사·연구, 감정평가업과 부동산업 육성발전 및 국가 경제 발전 기여	서울 서초구 방배로52 (방배동) (02-520-5000)
(사)한국부동산연합회	지태용	'71.11.17	부동산활동 국제적 상호연대성 확보, 부동산 관련 전문지식 보급·이용질서 확립, 도시·국토이용 계획 수립 기여	부산광역시 수영구 수영로 411 글로리메디컬센터 12층 (051-743-5505)
(사)한국부동산개발전문가협회	강명규	'09.04.17	부동산개발업무에 관한 각종 이론 및 실무연구를 통해 국내 부동산 개발 산업의 발전 도모	서울특별시 강남구 테헤란로 406 상제리제센터 A-1907호 (대차동) (02-557-566)
(사)한국부동산산업학회	장희순	'09.07.14	부동산산업이 긍정적이고 신뢰받을 수 있도록 학계와 산업계가 공동으로 연구와 홍보를 통하여 이론과 실무 지식을 개발, 보급	서울특별시 강남구 언주로 79길 13 (한국감정원 서울지사) (02-539-8696)
(사)서울부동산포럼	이용만	'09.12.09	부동산산업에 대한 지식과 정보 교류를 통해 부동산 시장의 발전을 견인하고 국가정책에 대한 조언을 통해 부동산 산업 발전에 기여	서울특별시 강남구 선릉로125길 8, 남영빌딩 2층 (02-557-0063)

제2장

2020년도 주요 업무계획

1. 2019년도 주요 정책성과 / 23
2. 2020년도 주요 업무계획 / 28

1 • 2019 주요 정책성과

① 부동산서비스산업 활성화 기반 구축

- 부동산서비스 및 관련 서비스를 융·복합하여 제공하는 「우수 부동산서비스사업자 인증」은 16개 핵심사업자(43개 연계사업자) 인증
 - * ('19년 인증) (주)우리관리, (주)백경비엠에스, 바램부동산종합회사, 에스티에스개발, 우미건설, (주)피데스피엠씨, 이수에이엠시, 렉스부동산중개법인, (주)집토스 등
- 부동산서비스산업의 현황을 분석하여 정책지원 및 정보제공 강화를 위한 부동산서비스산업 실태조사 실시(연 1회)
 - * (조사기간) '19.5~'20.1, (조사대상) 1,822개 업체 (프롭테크 통계) 47개 업체 조사
- 부동산서비스산업 창업경진대회('19.4~11)를 통해 우수 창업아이디어를 발굴하고 창업캠프 등 지원(총55개팀 참가, 6개팀 시상)
 - * (창업캠프) 6.27~7.19, 멘토링·IR피칭 등 맞춤형 교육프로그램 운영
- 부동산업 및 부동산금융업의 전반적인 업황을 조사·분석하여 부동산시장의 체감동향을 파악하는 기업경기실사지수(BSI) 조사 실시(매분기)
- 스타트업 육성, 의견 수렴을 위해 IT 기술을 활용한 부동산 관련 기업으로 구성된 (사)한국프롭테크포럼 설립 허가('19.7)

② 부동산 거래신고 제도 정비 및 부동산거래질서 교란행위 금지

- 부동산 불법행위 근절을 위한 상시모니터링 및 부동산 분야 특별사법경찰제도를 시행('18.1)하여 관계기관 합동조사 실시('19.10~)

- 부동산시장 건전성 확보를 위한 부동산 거래단계별(분양-매물-신고-등기 등) 시장 질서 확립 및 정보연계 방안 마련 전문가 연구 실시
- 국가-지자체(서울, 인천, 경기)간 실거래 공개정보 차이로 인한 혼란 방지를 위해 공개기준을 단일화하는 등 부동산 실거래 공개제도 일원화 방안을 마련('19.6)하여 정책 신뢰성 제고
- 허위신고 처벌, 국토부 실거래조사권 신설, 신고기한 단축 등 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 개정-공포('19.8.20. 법률 제16494호)
- 집값담합 등 부동산거래질서교란행위를 금지하고, 위반 시 처벌*하며, 신고센터를 운영하는 등 내용의 「공인중개사법」 개정-공포('19.8)

* 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금

- 법 개정시기('20.2)에 맞추어 부동산거래질서교란행위 신고센터 업무를 한국감정원에 위탁하는 등 「공인중개사법시행령」 개정 추진*

* 입법예고('19.10.21~12.5), 법제처심사('19.12~'20.1)

③ 토지수용·보상제도 공익성 강화 및 합리화

- 토지수용사업의 공익성 검증에 관한 토지보상법 시행령 개정('19.6)
 - * 사업인정 또는 사업인정이 의제되는 승인 등에 있어 중앙토지수용위원회와 사전에 협의에 필요한 검토기준, 절차 등 위임사항 규정
- 전매제한이 있는 대토보상권이 신탁 등 편법으로 전매되는 경우 등 대토보상 운영 상 사각지대를 해소하기 위한 편법방지 방안 마련('19.6)



- 감정평가에 대한 신뢰 향상
 - (시장감독 강화) 감정평가 결과 모니터링 및 제도개선을 위한 표본조사를 단계적으로 확대*하여 실효성 강화
 - * ('17) 1,560 → ('18) 3,000 → ('19) 4000개
 - 부실평가 여부에 대한 판단을 위한 구체적 가이드 라인도 마련

4 리츠 공모·상장 활성화 추진

- 공모 리츠 활성화로 주택시장 등에 유입되는 가계 유동성을 산단·물류시설 등 공공인프라와 상업용부동산 등으로 흡수
 - 일부 기관 투자자, 외국인 등에 집중되었던 부동산 간접투자로 인한 수익을 국민에게 재분배함으로써 국민경제 활성화에 기여
 - * '19년 신규 상장리츠 공모규모 : 롯데리츠 4,299억원, NH리츠 688억원
 - ** 상장리츠수 / 시총규모 : ('17) 4개 / 0.11조 → ('18) 6개 / 0.62조 → ('19) 7개 / 2.3조

5 상가 임차인 보호 강화

- 상가 임차인의 안정적 영업 보장과 임대료 부담 완화를 위하여 법무부와 협조하여 상가건물 임대차보호법 공동소관 추진
 - * (관계기관 협의) '19.6~10, 입법예고('19.10~11, '20.1~2), 법제처 심사(20.3)
 - 표준권리금계약서, 상가건물임대차표준계약서 서식 등을 법무부와 국토교통부가 협의하여 정함
 - 상가건물임대차위원회 신설, 상가건물임대차분쟁조정위원회(현재 대한법률구조공단 지부에 설치) 추가 설치

- 소상공인, 자영업자 등에 대한 실효성 있는 정책 판단을 위해 오피스, 일반·집합상가 대상 임대료·수익률·공실률 등 조사
 - * (상업용부동산 임대동향조사) 매분기별 전국 주요 상권의 임대현황 조사
- 일반상가 표본 1,428동 신규 확대하여 변화된 상권 현황을 반영하는 등 적시성 있는 통계 구축 지속 추진

⑥ 부동산 가격 공시제도 공신력 강화

- 공시가격 불형평성 문제를 감안, 시세 대비 격차가 큰 유형 및 가격대를 중심으로 공시가격 현실화, 공평과세 기반 마련('19.1~'19.4)
 - 고가 단독주택이 중저가 주택에 비해 시세반영율이 낮은 문제를 부분적으로 개선하여 형평성 제고
 - * 고가 단독주택(15억 이상) 위주로 현실화율 제고
 - 엄격한 시세분석을 통해 유형별 전체 평균 현실화율을 공개하는 등 공시가격 현실화 추진을 위한 통계적 기반 마련
 - * (현실화율, '18→'19, %) 표준주택 51.8→53.0, 표준지 62.6→64.8, 공동주택 68.1→68.1

⑦ 시장안전을 위한 택지제도 보완

- (광역교통망 보완) 광역교통개선대책상 지연중인 사업들이 조기 추진될 수 있도록 추진체계 개선
 - 기존 사업의 추진실적을 지속 점검하여 사업 관리를 강화하고, 지자체·시행자 등 기관 간 이견으로 지연중인 사업의 추진력 확보
 - 예비타당성 조사 개선을 통한 절차 간소화



- (차질없는 개발추진) 택지·주택의 차질없는 공급을 위해 용지수요 등 여건변화를 효과적으로 반영한 신도시 계획변경
 - 기반시설 설치 등 신도시 개발계획 추진현황 수시 점검

- 택지개발의 내실화 추진
 - (적정 사업부지 마련) 신혼희망타운 공급을 위한 사업부지 마련 등 정부의 핵심 주거 정책인 주거복지 로드맵의 차질 없는 이행을 지원
 - (택지개발제도 재검토) 지구단위계획, 택지 조성원가 산정 등 기존 택지개발 제도의 타당성을 수요자 관점에서 재검토하고 개선
 - (공공택지 수급계획) 최근 정책환경 변화를 반영한 신규택지의 안정적 수급 추진을 위해 중장기('19~'23) 공공택지 수급계획 마련

2 • 2020년도 주요 업무계획

가) 건전하고 공정한 부동산 시장질서 확립

1) 부동산시장 관리체계 강화

□ 불법행위·실거래 상시조사체계 구축 등 실거래 정보관리 강화

○ 「부동산거래신고법」 개정법률 시행(2.21.)에 따른 시행령·시행규칙 개정추진

* 국토부 조사권신설(한국감정원 위탁), 과태료 부과세부기준마련, 조사필요 요청자료 규정, 신고 포상금 및 자진신고 정비, 별지서식 등

○ 주택시장안정화방안마련(12.16.)에 따라 자금조달계획서 제출대상 확대, 증빙서류 제출 등 「부동산거래신고법 시행령·시행규칙」 개정추진

* ① 투기과열지구조정대상지역 3억원 이상주택 및 비 규제지역 6억원이상 주택을 구입하는 경우 자금 조달계획서 제출, ② 투기과열지구내 9억원 초과하는 주택을 구입하는 경우 증빙서류제출, ③ 자금조달 계획서 신고항목 구체화 등

○ 국토부에 직접 실거래 조사권한 신설에 따라 불법거래 등 조사 강화를 위해 부동산 불법행위 조사 전담조직 신설 추진

* 정책업무와 분리하여 각종 부동산 불법행위와 이상거래를 전담하여 직접 수사조사하는 총괄 실무 조직 구성(국토부, 검찰, 경찰, 국세청, 금융위, 금감원, 한국감정원등)

□ 부동산 가격담합 방지

○ 부동산거래질서교란행위 방지

- 법 개정('20.2)에 맞추어 부동산거래질서교란행위 신고센터 업무를 한국감정원에 위탁하여 관리·운영하는 등 건전한 거래질서 확립 추진



- 중개법인 역량 강화, 행정처분 체계 개편 등 중개서비스 활성화
 - 부동산 중개업 활성화를 위해 중개업 등록기준, 교육제도 등 완화, 과태료 부과기준 개선 등 「부동산 중개서비스 활성화 방안」 마련('20.11)

② 부동산 공시가격 현실화 및 형평성 제고

- 공시가격의 공정성 확보를 위해 '20년 공시가격 산정 시 시세 반영률 지속 제고, 가격대별 불균형성의 해소 추진
 - 특히 고가주택의 낮은 시세반영률, 서민부담 증가 최소화 등을 감안하여 시세반영률 제고를 추진
- 산정 시스템 개선·검증체계 강화 등을 통해 정확성을 제고하고, 산정방식 및 산정 기초자료 공개 등 투명성·객관성 향상
 - 산정 기초자료는 '20년은 세종시를 대상으로 시범공개하고 대상지역·공개자료 등은 점진적 확대
- 시세반영률을 일괄되게 제고하고, 부동산 유형별·가격대별 근본적인 해소를 위해 증장기 개선 로드맵 수립

③ 토지 규제 합리화

- (손실보상 제도개선) 취약계층의 이주정착금, 주거이전비 등 생활보상 강화, 영농 산업 및 장례문화 변화 등을 고려한 영농보상 등 개선 추진
- (개발부담금) 부과대상 개발사업 명확화 및 징수율 제고를 위한 제도개선 추진
 - 환지방식의 도시개발사업으로 조성이 끝난 또는 조성되는 토지에서 최초로 시행하는 주택건설사업을 부과대상 개발사업에서 제외

- 성실납부자에 대한 인센티브를 강화하여 징수율을 제고하기 위한 부담금 조기납부 환급제도 강화 방안 마련

④ 실수요자 공급을 위한 택지공급제도 개선

- 공동주택용지가 직접 주택사업을 추진하려는 실수요자에게 공급되도록 공정한 경쟁환경을 조성할 위한 제도개선 추진
 - (공급단계) 부실시공업체 공급제한, 설계공모를 통한 공급(수의계약) 확대 등 공급 체계 개선방안 마련('20.3)
 - (전매단계) 공급가 이하 전매 허용범위 축소 및 시행자 택지 반환, PFV 전매 허용요건 강화 추진(택촉법 시행령 개정, '20.6)
- * 계약 이후 매매대금(중도금, 잔금 등)을 2년 이상 납부하지 못한 경우, LH에게 계약 해제 요청 가능토록 개선(계약 해제 시 보증금 10%는 LH에 귀속)

⑤ 2기 신도시 경쟁력 확보

- 3기 신도시 발표 이후 인근 2기 신도시 경쟁력 확보를 위해 지자체 의견을 반영한 자족기능 보완 추진
 - * 파주운정(GTX역세권 개발구상, 산업단지 추진방안), 인천검단(특화구역 조성) 자족기능 보완을 위한 용역(LH) 추진중으로('20.12), 용역결과 등을 반영하여 토지이용계획 변경검토

나) 부동산서비스산업의 고부가가치화와 일자리 창출 지원

1) 부동산 산업 혁신성장 기반 조성

- (기본계획 수립) 새로운 산업 부가가치 창출과 투명한 부동산 시장 구축 등을 포함한 5개년 기본계획을 수립, 발전방향 제시
- (신산업 육성방안 마련) 프롭테크 육성, 부동산 시장 신규수요를 반영한 신규업종 발굴 등을 포함한 신산업 육성방안 마련
- (실태조사) 부동산서비스산업 실태조사를 통해 산업 현황, 종사자 현황 등을 종합적으로 파악하여 정책추진 필요사항 발굴
 - 전문인력(전문성), 인력유출입 및 충원률(고용), 겸업여부, 해외진출, DB 및 시스템, 정책 수요 등 업종별 세부 현황 파악

2) 부동산 융·복합 산업 활성화

- 부동산 서비스 + 연계 서비스 : 우수 인증 활성화
 - (인증사업 활성화) 증개 등 소상공인을 위한 맞춤형 자문, 수수료 인하와 홍보 강화, 인센티브 확대 등 인증제도 활성화 방안 마련
 - * 우수 부동산서비스사업자 인증(진흥법 제15조): 고부가가치 부동산산업 육성과 소비자 편의 증진을 위해 부동산서비스와 부동산서비스 또는 관련 서비스 연계 제공 사업자 인증
 - 부동산서비스 분야 사업자 경쟁력과 서비스 품질 제고를 통해 소비자 편의 증진, 시장 건전화 및 산업 육성에 기여
 - (이행 점검) 소비자 피해방지 등 준수사항의 이행여부를 점검하여 인증제 조기정착 유도 및 소비자의 신뢰 구축

□ 부동산 + 금융 : 리츠 공모·상장 활성화

- (대책마련) 「공모형 부동산투자회사 활성화 방안」(‘19.9) 지속 추진
 - 공모 리츠·펀드에 우량자산 공급, 투자자 등에 대한 세제혜택, 기금 등을 활용한 앵커리츠 조성, 리츠-펀드간 상호 투자 규제 합리화 등
- (시장확대) 주택도시기금 여유자금의 신규 부동산 투자(대체 투자) 시 우량 공모·상장리츠에 투자 확대 추진
 - 리츠 자산관리회사(AMC)를 기금 여유자금의 대체투자 협력기관으로 선정하여 전문적인 리츠투자가 가능하도록 지원
 - 신규 대형 상장리츠 조성을 지원하고, 리테일 등 다양한 분야의 자산관리회사 신규 인가를 통해 우량자산의 시장편입 유도
- (투명성 제고) 리츠 등급평가제 도입, 상시검사 체계 전환, 검사 업무 가이드 등을 통해 운영 투명성 제고

□ 부동산 + IT : 프롭테크 스타트업 발굴·육성

- (정보공개) 데이터경제 지원을 위해 부동산 정보시스템 연계·표준화 등을 통한 정보 공유·공개방안
 - 국토 관련 모든 정보를 ‘수집-연계-가공-유통’하는 통합 플랫폼인 ‘국토 빅데이터 플랫폼’을 구축하여 정보 개방 및 활용 확대
- (제도개선) 창업 기업들의 원활한 초기 자금 지원 등이 가능하도록 부동산업에 대한 차별적 지원 제외 규정들을 계속 합리화
 - * 중소기업인력지원법, 1인 창조기업 육성법 등(중기부 협조)
 - 엔젤투자자 등이 유망 스타트업을 발굴하여 자금 등을 집중 지원하는 민간주도형 기술창업지원 프로그램(TIPS*) 업종에 부동산업 포함 추진

* Tech Incubator Program for Startup: 정부는 R&D자금 등 최대 9억원(건별) 지원(年 500개)



- (창업 지원) 창업경진대회(창업캠프) 확대 운영하고 홍보 등 지원, 창업지원센터 활용하여 예비창업자 및 스타트업 종사자에게 사무공간 제공

③ 부동산 산업별 경쟁력 제고

□ 부동산 개발업 신뢰성 강화

- (전문성 강화) 최초 교육 이후에도 개발 전문인력에 대한 지속적인 교육이 이루어질 수 있도록 윤리교육을 포함한 보수교육 신설 추진

* 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 개정안 발의 등

- (투명성 제고) 개발업체 신용평가 결과, 실적 순위 등을 공개하여 우량업체 구분이 용이하도록 하고, 자율적인 경쟁력 강화 노력 유도

* 부동산개발업 실적 순위 등 공개정보 확대 추진

□ 감정평가 건실한 발전 지원

- 토지매매업 금지 등 낡은 규제 개선을 통해 다양화 지원
- 감정평가 시장에 대한 의뢰인의 부당개입을 근절하기 위해 의뢰인으로 부터 감정평가업자의 독립적인 지위를 제도화
- 전문자격사 특성을 고려해 민간 자정기능*을 강화하고, 정부의 관리감독은 SOC·도시개발사업 등 공적 평가부문을 중심으로 효율적으로 운영

다 부동산 소비자 보호 강화

1 부동산 거래 관련

□ 허위·과장광고 제재 강화

- 부동산 허위 매물, 과장 광고 등에 대한 금지 등 중개대상물의 표시·광고 시 준수 사항 및 인터넷 광고·모니터링 근거 마련('19.8.20)함에 따라, 구체적인 사항을 규정하기 위한 하위법령 정비하여 소비자 피해 최소화

□ 부동산 전자계약 활성화

- LH 등 공공부문이 공급하는 주택에 대해서는 전자계약 이용을 단계적 의무화

2 부동산 분양 관련

□ 오피스텔 등 분양 시 공모 절차를 구체화하고, 숙박시설에 대해 분양신고* 대상을 확대하는 등 분양소비자 보호 강화 추진

- * 일정규모 이상(바닥 3,000㎡ 이상, 오피스텔 30실 이상)의 건축물 사용승인 전 분양하려는 경우 건축허가권자에게 분양신고(분양광고, 분양보증서, 분양신고서 등 포함) 의무

라) 상업용 부동산에 대해 공적 관리 강화

1) 상가 임대차 시장 공적역할 강화

□ 상가 임차인 보호의 제도적 기반 강화

- 부동산 정책 소관부처인 국토교통부가 상가건물 임대차 관련 주요 업무를 법무부와 공동으로 관할하도록 법제 정비 추진
 - 관계기관 협의('19.6~10), 입법예고('19.10.10~11.19., '20.1.6~2.17) 및 법제처 심사완료('20.3.30)

① 법무부·국토교통부장관 협의를 통한 표준 서식 마련

- 표준권리금계약서, 상가건물임대차표준계약서 서식을 각각 국토교통부장관과 법무부장관이 협의하여 정하도록 함
- 상가건물임대차위원회 신설
 - 상가임대차법의 적용범위에 관한 상가건물의 임대차 보증금액, 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 상가건물 임대차위원회를 설치
 - 위원장은 법무부차관으로 하고, 위원은 국토교통부에서 상가건물 임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원 등으로 함
- 상가건물임대차분쟁조정위원회 추가 설치
 - 현재 대한법률구조공단 지부에 설치하도록 한 상가건물임대차분쟁조정위원회를 LH, 한국감정원의 지사 또는 사무소에도 설치하도록 함

② 상업용부동산에 대한 통계 개선

□ 상업용부동산 임대동향조사 표본 확대

- 일반상가 1,428동을 표본에 추가함으로써, 상권 변화 및 신규 도시재생지역을 반영하는 등 실효성 있는 통계 구축 지속 추진

상권 및 표본 현황		기존('19)		현재('20)	
		상권수	표본수	상권수	표본수
오피스		47	824동	47	824동
일반상가	중대형	188	3,583동	212	4,310동
	소규모	184	3,376동	208	4,077동
	소계	188	6,959동	212	8,387동
집합상가		178	23,000호	178	23,000호

- 시장의 적시성 있는 임대료 동향 공표를 위해 기존 표본 기준층 계약임대료에서 기준층 시장임대료로 산정(공표)기준 변경 추진
 - 계약임대료 평균적인 임대차계약 기간인 2년마다 갱신되어 분기별 시장상황을 적시 반영하는데 한계 발생

□ 상업용부동산 임대동향조사와 상가권리금 현황조사의 표본 통합

- 상업용부동산 임대동향조사와 상가권리금 현황조사 표본이 불일치함에 따라 통계 분석 다양화에 한계가 있으며, 조사과정도 비효율적임
 - 두 조사의 표본을 통합적으로 추출하여 설계함으로써 양자의 비교분석에 따른 통계적 다양성 확보 가능할 것으로 기대

제3장

주요 업무현황

- I. 토지정책 / 39
- II. 부동산산업 / 109
- III. 부동산평가 / 139
- IV. 부동산개발정책 / 187



I 토지정책

1. 부동산서비스산업 / 41
2. 토지거래허가제 / 46
3. 부동산거래 신고제도 / 58
4. 개발이익환수제도 / 66
5. 공공용지 취득·보상 / 79
6. 한국토지주택공사 / 96
7. 외국인 부동산 취득 제도 / 99

1 • 부동산 서비스산업

가 개요

1) 개념

- 부동산서비스 제공을 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업
 - * “부동산서비스” : 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위

2) 목적

- 우리나라 부동산산업의 전체 규모는 선진국의 절반 수준
 - * 쏠산업 대비 매출액(% , 개발업 제외) : 한국 0.5 vs 미국 1.0, 일본 2.3, 영국 1.5
 - 대부분 기업이 영세(94.2%가 10인 이하)하고, 임대·관리업 등 성장이 미흡, 중개, 감정평가 등도 공급자 중심의 단절적 서비스
 - * 쏠산업 대비 임대관리업 사업체 비율(%) : 한국 0.97 vs 미국 2.42, 일본 4.77
- 상업·업무용 부동산 정보공개 미흡, 다양한 시장 지수 부족 등으로 부동산 시장 투명성도 낮은 것으로 평가
- 부동산 서비스산업의 발전기반 조성 및 체계적 지원·육성을 통해 부동산 산업의 경쟁력 제고 필요

3) 근거

- 「부동산서비스산업 진흥법」(’18.6.20 시행) 등

* 법안 제정 추진 경과 : 「부동산서비스산업 발전방안」 수립(’16.2.3), 부동산산업 발전 워킹그룹 및 업계 의견수렴, 법률전문가 의견수렴(’16.5~6), 법안 발의(’16.11.15), 「부동산서비스산업 진흥법」 제정(’17.12.19. 공포, ’18.6.20. 시행), 하위법령 제정(’18.6)

나 제도내용

- 부동산서비스 정의
 - ‘부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위’로 정의
- 부동산서비스산업 진흥 기본계획 수립
 - 새로운 산업 부가가치 창출과 투명한 부동산 시장 구축 등을 포함한 5개년 기본계획을 수립, 발전방향 제시
- 정보 공개
 - 국가 및 공공기관 등이 보유하고 있는 부동산 정보를 효율적으로 공개, 부동산 관련 정보의 민간 활용 촉진
- 실태조사 및 통계의 작성
 - 부동산서비스산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위하여 실태조사 근거 마련
 - 부동산서비스산업 진흥을 위해 부동산서비스산업 통계 작성·관리



- 전문인력의 육성 및 관리
 - 부동산서비스분야의 전문인력의 육성·관리 및 교육훈련 등에 관한 시책 수립, 전문인력 양성기관 지정 가능

- 연구·개발
 - 부동산서비스산업 연구개발 활성화 및 투자 확대를 위한 시책 수립·추진 및 연구 수행에 필요한 지원 가능

- 우수 부동산서비스사업자 인증
 - 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 우수 부동산 서비스 인증 기반 마련

 - * 인증의 취소, 심사 대행기관 지정, 인증서·인증마크 등에 대한 세부규정 마련

- 창업 지원 및 해외 진출
 - 부동산서비스산업의 국제협력 및 해외시장 진출을 추진하기 위한 기술교류, 전시회, 연구개발 등 사업 지원 가능

 - 부동산서비스산업 중소기업의 창업을 촉진하고 창업자의 성장·발전을 위하여 지원 가능

다 2019년 주요실적

- 부동산서비스산업 진흥 기본계획 마련을 위한 전문기관 연구, 업계 의견수렴 등 절차 진행
- 부동산서비스산업의 현황, 종사자 현황 등을 분석하여 정책지원 및 정보제공 강화를 위한 실태조사 추진
 - * 2018 부동산서비스산업 실태조사(한국감정원, '18.7~'19.5), 2019 부동산서비스산업 실태조사(한국감정원, '19.5~'19.12)
- 우수 부동산서비스사업자 인증제도 조기정착을 위하여 수수료 부담 완화, 홍보 강화, 인센티브 발굴 등 활성화 방안 마련
 - * 우수 부동산서비스사업자 인증(진흥법 제15조): 고부가가치 부동산산업 육성과 소비자 편의 증진을 위해 부동산서비스와 부동산서비스 또는 관련 서비스 연계 제공 사업자 인증
- 부동산서비스(또는 부동산 관련 서비스)를 연계하여 원스톱으로 제공하는 사업자를 대상으로 심사를 통해 인증 부여
 - * 2019년 총 16개사 인증, 누적 핵심사업자 27개, 연계사업자 81개 등 총 108개 사업자인증
- 부동산서비스산업 창업경진대회('19.3~8)를 통해 우수 창업아이디어를 발굴하고 창업캠프 등 지원
- 부동산 산업의 중요성을 부각하고 종사자의 자긍심 고취 및 이미지 쇄신을 위해 부동산 산업의 날 행사 개최('19.11, 잡페어, 컨퍼런스 등)

라) 2020년 주요계획

- (기본계획 수립) 제1차 부동산서비스산업 진흥 기본계획('20~'24)을 수립하여 체계적, 계획적 산업 육성 기반 마련('20.上)
 - 부동산 융복합 신산업 육성 및 기존 산업 경쟁력 제고, 부동산 소비자 보호 방안 등 종합적 육성계획
- (실태조사) 부동산서비스산업 실태조사(연중)를 통해 산업 현황, 종사자 현황 등을 종합적으로 파악하여 정책추진 필요사항 발굴
 - * 2020 부동산서비스산업 실태조사(한국감정원, '20.1~12)
- 정보통신기술(ICT) 기반 부동산서비스인 프롭테크 육성 및 부동산시장 신규 사업 모델 발굴 등 부동산 신산업 육성방안 마련('20.下)
- 부동산업이 중소기업 지원대상에 포함될 수 있도록 제도 개선 협의·추진
 - * 중소기업 인력지원 배제대상에서 부동산업을 삭제하는「중소기업인력지원특별법」개정안 발의('19.12 최인호 의원 발의안)
- 부동산 산업의 중요성을 부각하고 종사자의 자긍심 고취 및 이미지 쇄신을 위해 부동산 산업의 날 행사 개최('20.下)
- 부동산서비스산업 분야 창업 활성화를 위해 창업경진대회 및 맞춤형 창업캠프 운영, 우수 제품 및 서비스개발에 대하여는 사업화하는 등 지원 강화

2 • 토지거래허가제

가) 개 요

1) 개 념

- 토지거래허가구역의 지정 및 해제와 토지거래허가구역내 토지에 관한 소유권·지상권 등을 유상으로 이전·설정하는 계약에 관하여 허가를 하는 제도

2) 목 적

- 국토의 효율적이고 균형 있는 이용·개발과 보전을 위하여 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가의 급등 또는 그러한 우려가 있는 지역에 대한 관리를 통한 투기 방지 도모

3) 근 거

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(제10조~제23조)
* 재생사업지구 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제39조의16

나) 연 혁

- 1) 「부동산 투기억제와 지가안정을 위한 종합대책」('78.8)에 따라 「토지거래 허가·신고제」 도입(「국토이용관리법」 개정, '78.12)
- 충남 대덕연구단지개발지역(28km²)에 대하여 토지거래허가구역을 최초 지정('85.7)

- '97년말부터 시작된 외환위기로 부동산시장이 크게 위축되어 토지시장을 활성화하고자 전국의 토지거래신고구역을 전면 해제('97.12)하고, 건교부장관이 지정한 토지거래허가구역도 모두 해제('98.4)
- 외환위기 직후 경기회복기에 토지의 투기적 거래가 성행하여 '98.11월 전국에 지정된 개발제한구역을 토지거래허가구역으로 전면 지정
- '02년 외환위기 극복 후 경기회복세 및 저금리 기조와 맞물려 토지에 대한 투기 수요가 증가하여 11월 수도권외 녹지·비도시지역을 대상으로 허가구역 지정
- '04.7월, 「허가받은 토지의 사후이용관리지침」 제정
(건교부 예규 제22호, '04.7.22)
 - * 사후이용실태의 조사 방법, 시기, 사후 조치 등 처리기준 제시
- 국토계획법 시행령 개정(대통령령 제18680호, '05.1.15)
 - * 허가대상면적 기준 강화(녹지지역 200㎡→100㎡, 미지정지역 180㎡→90㎡, 농지 1,000㎡→500㎡, 임야 2,000㎡→1,000㎡, 기타 500㎡→250㎡)
- 국토계획법 시행규칙 개정(건교부령 제426호, '05.1.19)
 - * 농업용 토지 취득 거주요건(6월) 신설
- 국토계획법 시행규칙 개정(건교부령 제472호, '05.9.20)
 - * 임야 취득요건 중 연접시 시·군·구 거주자 제외
- 국토계획법 개정('05.12.7)
 - * 이행강제금제 마련, 업무처리기간 명확화, 신고포상제 도입, 선매토지의 가격산정요건 현실화, 토지취득자금 조달계획 제출 의무화)
- 국토계획법 시행령 개정('05.11.11)
 - * 이용의무기간 신설(농업용 2년, 임업용 3년, 주거용 3년, 개발용 4년, 현상보존 등 5년)

- 국토계획법 시행령 개정('06.3.23)
 - * 공익사업 편입 농지의 대체취득 범위 확대(연접시·군 → 80km), 이행명령제 및 이행강제금제 도입, 신고포상제 도입)
- 국토계획법 시행규칙 개정('06.3.28)
 - * 임야 및 농지의 취득 사전 거주요건 강화(6개월 → 1년)
- 국토계획법 시행령 개정('08.1.31)
 - * 외국인도 토지거래허가를 받고 매매계약을 체결하도록 함
- 국토계획법 시행령 및 시행규칙 개정('08.9.25)
 - * 불가피한 사유에 대하여 도시계획위원회에서 인정할 경우 이용의무 면제
 - * 다른 법률에 따른 행위허가시 허가권자와 사전협의를 한 경우 이용목적변경 신청 의제 처리, 공유재산을 일반경쟁 입찰로 처분하는 경우 허가제 적용 제외
 - * 임야 및 농지의 취득 사전거주요건 완화(1년→6개월)
- 국토계획법 시행령 개정('09.7.7)
 - * 상가·오피스텔 최초 분양 시 및 회사 분할 시 토지거래허가제 적용 제외
 - * 허가구역에서 임대목적으로 하는 토지취득을 제한적으로 허용
- 국토계획법 시행령 개정('11.3.9)
 - * 준산업단지, 지식산업센터 분양시 토지거래허가제 적용제외
 - * 공장, 주택을 실제 본인이 이용할 경우 일부 임대허용
- 국토계획법 시행령 개정('12.10.29)
 - * 농지취득거래 허가기준을 농업경영인 주소지로부터 20km 이내에서 30km 이내로 확대 조정
- 국토계획법 개정('13.7.16. 개정, '14.1.16. 시행)
 - * 허가구역 지정권 시·도 위임→이양(허가구역이 동일한 시·군·구 안의 일부지역인 경우)

- 국토계획법 시행령 개정
 - * 이용의무기간 임업용 3년에서 2년으로 완화('15.1.6), 자기 거주용 주택용지 및 복지·편익 시설용 2년으로 일원화('15.7.6)
 - * 허가구역 지정권 시·도 이양(허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우)
- 국토계획법 시행규칙 개정('15.6.30)
 - * 농업·임업·축산업·수산업용 토지취득 시 6개월 거주요건 삭제, 주민등록요건은 필요
- 국토계획법의 토지거래허가 관련 내용을 폐지하고 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」로 통합(2017. 1. 20. 시행)

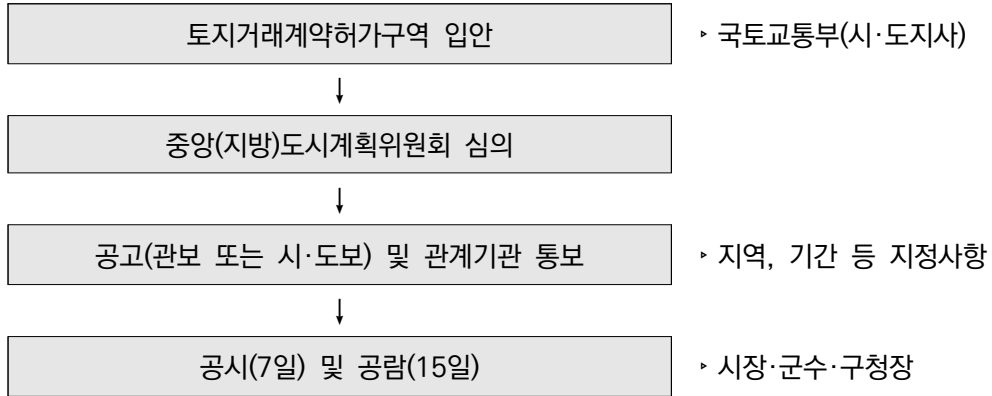
다 제도내용

1) 토지거래허가구역 지정 및 해제

- 대 상
 - 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가의 급등 또는 그러한 우려가 있는 아래의 지역

- 도시계획 등 토지이용계획이 수립되거나 변경되는 지역
- 법령의 제·개정, 또는 폐지로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화 되거나 해제되는 지역
- 법령에 의한 개발사업이 진행 또는 예정된 지역과 그 주변지역
- 그 밖에 국토부장관 또는 시·도지사가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 및 관계 행정기관의 장이 요청하는 지역

- 지정기간 : 5년 이내(재지정 가능)
- 지정권자·지정절차 : 국토부장관(시·도지사)



○ 허가구역 지정효과

- 일정규모 이상 토지거래는 시·군·구청장의 허가 필요

지역		허가대상 면적
도시지역	주거지역	180㎡초과시
	상업지역	200㎡초과시
	공업지역	660㎡초과시
	녹지지역	100㎡초과시
	용도지역의 지정이 없는 지역	90㎡초과시
도시지역외	농지	500㎡초과시
	임야	1,000㎡초과시
	농지 및 임야이외의 토지	250㎡초과시

- 실수요자에게만 취득이 허용되며, 용도별로 2~5년간 허가받은 목적대로 이용할 의무발생

※ 토지거래허가기준 및 이용 의무

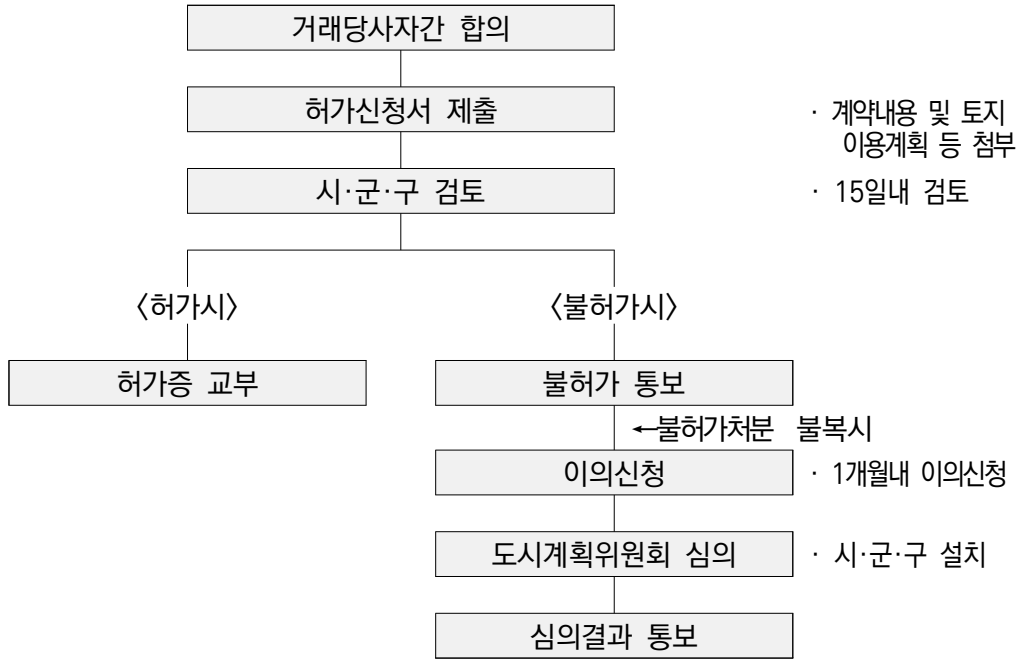
용도	허가기준	이용 의무 기간	이용실태조사	비고
주거용지	· 자기거주용 당해지역: 무주택 세대주 또는 기존 주택 처리 계획 다른지역: 자기 거주 또는 추가 취득 사유를 구체적·객관적 소명	2년	· 주민등록 등 거주요건, 기존 주택 처분 계획 이행 여부 · 주거용 건물 건축 여부	
주민복지 (편익)시설	· 근린생활, 의료, 교육연구, 복지, 운동, 문화 및 집회시설 등	2년	· 개발착수 여부 · 허가용도 사용 여부	
농업·축산업· 임업·어업	· 본인거주 주소지 30km 이내 (대체 농지 80km 이내) · 농지취득자격증명(농지법 8조) 또는 요건 충족	2년	· 주민등록 등 거주요건 · 농지 임대, 위탁영농, 휴경, 체험영농 등 여부 · 기타 농업경영계획서 기재사항 이행여부	
공익 또는 도시 계획 적합 사업 시행	· 그 사업 시행 등에 대해 관계행정기관 허가·승인	4년	· 개발착수 여부 · 허가용도 사용 여부	
대체토지 취득	· 본인 거주지 80km 이내 농지	2년	· 대체된 토지의 이용 목적과 동일한지 여부	협의 취득, 수용
현상보존용	· 나대지·잡종지 등 개발금지(규제) 토지	5년		

- 허가구역 해제요건
 - 토지시장안정으로 지정사유가 없어졌을 경우
 - 관계 시·도지사(시장·군수·구청장)가 해제 또는 축소를 요청하고 그 요청이 이유 있다고 인정되는 때
- 해제절차 : 허가구역 지정과 동일(기간만료 시는 자동해제)

2) 토지거래계약허가 절차

- 허가권자 : 관할 시장·군수·구청장(경제자유구역은 시·도지사)
- 허가대상
 - 허가구역 내 토지에 관한 소유권·지상권 등을 유상으로 이전·설정하는 계약을 체결하고자 하는 경우

○ 허가절차



* 토지거래계약허가 후 거래계약을 체결하여야 하며, 등기신청 시 허가증을 첨부

- 허가의 신청

- 신청 : 거래당사자(매도·매수자)가 공동으로 신청
- 허가권자 : 시장·군수·구청장
- 허가신청서 기재사항 : 계약내용, 토지의 이용에 관한 계획

- 당사자의 성명 및 주소
- 토지의 지번·지목·면적·이용현황 및 권리설정 현황
- 토지의 정착물인 건축물·공작물 및 입목 등에 관한 사항
- 이전 또는 설정하고자 하는 권리의 종류
- 계약예정금액
- 토지의 이용에 관한 계획
- 토지취득 소요자금 조달계획

- 조사 : 접수 후 지체 없이
- 처분 : 15일 이내 허가 또는 불허가
 - 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면 통지
 - 다만, 선매협의절차가 진행 중인 때에는 15일 이내에 그 사실을 신청인에게 통지
- * 아무런 조치가 없는 때에는 당해 기간(15일)이 만료한 날의 다음날에 허가가 있는 것으로 봄

라) 주요실적

- '13.5.24. 지가 안정세와 허가구역 장기 지정으로 인한 주민 불편을 감안하여 국토부 지정 토지거래허가구역(1,098.69km²)의 56.1%에 해당하는 616.319km²를 해제
 - * 국토 면적 대비 허가구역 면적 1.1% → 0.5%
- '14.2.6. 장기간 사업이 지연된 국책 사업지와 사업추진이 불투명한 지자체 개발 사업지 등을 포함하여 허가구역 287.228km² 추가 해제
 - 국토부 지정 허가구역(482.371km²)의 59.5%에 해당하며, 이에 따라 허가구역은 우리나라 국토 면적(100,188km²)의 0.5%에서 0.2%로 줄어듦
- '14.11.10. 개발계획이 없거나, 이미 완료된 지역, 개발이 곤란한 지역 등 허가 구역 45.688km² 추가 해제(국토 면적 대비 허가구역 면적 0.15%)
- '15.12.14. 개발사업 종료·취소된 지역, 보전산지 및 국공유지 등 개발 및 투기 가능성이 낮은 지역에 대해 허가구역 38.95km² 해제(국토 면적 대비 허가구역 면적 0.11%)
- '17.5.31. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행에 따라 허가구역 지정권한이 변경됨에 따라 기존 국토부에서 지정한 허가구역 110.51km² 중 시·도가 걸쳐 있는 세종과 대전 유성지역 44.55km²를 재지정하고, 다른 허가구역은 각 시·도지사가 재지정 또는 일부 해제
 - * 국토부 지정 허가구역 110.37km² 중 64.09km²(서울 27.29km², 경기 9.623km², 부산 25.627km²)의 지정권자가 시·도지사로 변경

- '18.5.31. 국토부에서 지정한 세종과 대전 유성지역 총 45.38km²를 토지거래허가 구역으로 재지정('18.5.31.~'19.5.30.까지 1년간)
 - * 현재 45.26km²에서 대전 첨단국방산단 예정지 내부 확정으로 소폭 확대(0.12km²)
- '18.10.31(1차) 공공택지지구 및 그 인근 녹지지역 중 지가 급등 및 투기우려가 있는 경기·인천지역 등 총 17.99km²를 토지거래허가구역으로 지정('18.11.5.~'20.11.4.까지 2년간)
 - * 경기도(광명시, 의왕시, 성남시 수정구, 시흥시, 의정부시), 인천광역시(서구)
- '18.12.20(2차) 공공택지지구 및 그 인근 녹지지역 중 지가 급등 및 투기우려가 있는 경기·인천지역 등 총 71.414km²를 토지거래허가구역으로 지정('18.12.26.~'20.12.25.까지 2년간)
 - * 경기도(남양주시, 하남시, 과천시, 부천시, 성남시, 용인시, 고양시), 인천광역시(계양구), 서울(강서구) 일원
- '19.5.8(3차) 공공택지지구 및 인근지역 중 지가 급등 및 투기우려가 있는 서울경기·인천지역 등 총 69.71km²를 토지거래허가구역으로 지정('19.5.13. ~'21.5.12.까지 2년간)
 - * 서울(강서구), 인천(계양구), 경기도(고양, 부천, 안산, 시흥, 수원, 성남)지정 단, 경기 성남의 경우 지정기한을 1년으로 지정(19.5.13.~20.15.12.)
- '19.5.23. 국토부에서 지정한 세종과 대전 유성지역 총 45.38km²를 토지거래허가 구역으로 재지정('19.5.31.~'20.5.30.까지 1년간)

마 2020년 주요계획

- 토지거래허가구역 조정대상 지역
 - (상반기) 세종 금남면(38.3km²), 경기 성남 금토동 허가구역(8.38km²)
 - * 세종 금남면(19.5.31.~20.5.30), 성남금토동(19.5.13.~ 20.5.12.)
 - (하반기) 1차 공공주택지구(17.99km²), 2차 공공주택지구(71.414km²)
 - * 1차 경기도(광명, 의왕, 성남, 시흥, 의정부), 인천(서구) ('18.11.5.~'20.11.4.)
 - ** 2차 경기도(남양주, 하남, 과천, 부천, 성남, 용인, 고양), 인천(계양구), 서울(강서구) ('18.12.26.~'20.12.25.)
- 조정기준 및 검토
 - 부동산거래신고법의 조정 기준에 따라 존치여부 검토

〈부동산거래신고법의 허가구역 조정 기준〉

- (지정 기준) 투기성행·지가급등(우려) 지역으로 ① 토지이용계획이 수립·변경되는 지역, ② 토지이용 행위제한 완화·해제 지역, ③ 개발사업 진행·예정지역, ④ 투기 우려 지역
- (해제 기준) 지정사유 소멸 또는 지자체장의 해제 요청이 이유 있다고 인정되는 경우

☞ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제10조제2항에 따라 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 재지정 및 해제여부를 결정

바 관련 통계

(2019. 12.31. 기준, 단위: km²)

구분	합계	국토부*	지자체(지정사유)	
합계	657.87	192.72	465.15	
서울	29.49	2.20	27.29	수서 역세권, 구룡마을 개발사업, 서초 보금자리지구, 2·3기 공공주택지구 등
부산	37.18	-	37.18	연구개발특구, 항공클러스터, 에코델타시티, 둔치도 개발사업지, 명지예비지 등
대구	2.29	-	2.29	워터폴리스 개발사업, 율하도시첨단산업단지
인천	15.27	15.27	0.00	공공주택지구, 2·3기 공공주택지구
광주	0.81	-	0.81	평동3차산단 개발사업, 도시첨단산업단지, 광주송정역 개발사업 등
대전	12.83	-	12.83	갑천지구 친수구역, 대전교도소 이전사업, 평촌 일반산업단지, 국방산업단지 등
울산	19.56	-	19.56	강동관광지구, 신불산로프웨이 설치지구, 반송일반산업단지, 에너지융합산업단지 등
세종	42.71	38.28	4.43	행복도시 건설, 세종국가산업단지, 연기비행장 통합이전
경기	269.59	136.97	132.62	제2판교테크노밸리, GTX대곡역세권, 남양주 그린스마트밸리, 공공주택지구, 12·3공공주택지구 등
강원	14.71	-	14.71	동계올림픽 특구, 동해안권 경자구역, 수열에너지융합클러스터 등
충북	20.15	-	20.15	경제자유구역, 충주첨단산업단지, 오송제3생명과학산단, 충주안리지구 등
충남	1.03	-	1.03	논산 국방산업단지
전북	4.59	-	4.59	새만금개발사업, 정읍최첨단의료복합산단
전남	12.41	-	12.41	경자구역 산단개발, 서산온금재정비촉진지구, 선월하이파크단지, 첨단문화복합단지 등
경북	17.43	-	17.43	영일신항배후산단, 신경주역세권, 경자구역, 경산도시첨단산단
경남	49.20	-	49.20	창원로봇랜드, 보배연구지구, 나노융합국가산단, 제동지구, 국가항공산단, 부림일반산업단지 등
제주	108.62	-	108.62	제2첨단과학산단, 제주 제2공항개발사업지구

* 허가구역은 동일 시·도내는 시도지사 지정, 그 외에는 국토부장관이 지정

※ 전국 토지거래허가구역 변동('10~'19)

(단위: km²), '19년 국토면적(남한): 100,377km²

구 분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
국토부	4,496	2,343	1,099	482	149	110	45	45	126	193
지자체	1,104	785	658	553	317	362	377	353	344	456
합계	5,600	3,128	1,757	1,035	467	472	422	398	470	658
비율(%)	5.59	3.12	1.75	1.03	0.47	0.47	0.42	0.40	0.47	0.66

3 • 부동산거래 신고제도

가) 개 요

1) 목적

- 부동산거래 시장의 투명성 확보 및 공평과세 기반 구축

2) 추진배경

- 부동산 거래 시 실거래가격을 확보하여 공평과세를 실현하고 부동산 투기를 원천적으로 봉쇄하기 위한 제도 도입
 - 양도소득세, 취득세 등을 낮추기 위해 실제 거래가격보다 낮거나 높게 이중계약서를 작성하는 관행을 없애기 위해 실거래가로 신고하는 제도를 '05.7.29 도입, '06.1.1부터 시행

나) 연 혁

1) 법적근거

- 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조부터 제6조, 제25조의2 및 제28조부터 제29조
 - * 신고대상 부동산의 종류, 신고기한, 신고내역 조사, 신고가격 검증, 신고포상금, 과태료, 자진신고
- 동법 시행령 제3조, 제4조, 제18조부터 제21조 및 시행규칙 제2조부터 제6조, 제20조의2, 제21조
 - * 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정함



2) 법령 연혁

- 「부동산중개업법」을 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」로 전면개정('05.7.29. 법률 제7638호)
- 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 개정 ('06.12.28. 법률 제8120호) : 분양권·입주권거래 신고대상, 신고 조사권 부여
- 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 개정 ('08.6.13. 법률 제9127호) : 신고의무 추가, 신고내용 조사 강화
- 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 개정 ('13.6.4. 법률 제11866호) : 신고의무가 없는 자의 거짓신고와 거짓신고를 조장·방조한 자에 대한 과태료 도입('13.12.4. 시행)
- 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제정 ('14.1.28. 법률 제12376호) : 공인중개사법과 부동산 거래신고에 관한 법률로 분리, '14.7.29. 시행 예정
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제정 ('16.1.19. 법률 제13797호) : 부동산 거래신고제와 외국인토지취득신고제, 토지거래허가제 등 부동산 관련 제도 근거 일원화, 부동산 공급 및 전매계약으로 신고대상 확대 및 자진신고자에 대한 과태료 감면제 도입('17.1.20. 시행)
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정 ('16.12.2. 법률 제14340호) : 부동산 거래가격 허위신고에 대한 신고포상금제 도입('17.6.3. 시행)
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 개정 ('17.9.26.) : 주택취득자금 조달 및 입주계획서 제출('17.9.26. 시행)
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정 ('19.8.20. 법률 제16494호) : 신고기한 단축(60일 → 30일), 해제신고의무화, 허위신고 처벌 등('20.2.21. 시행)

다 부동산거래 신고제도 내용

1) 제도 주요 내용

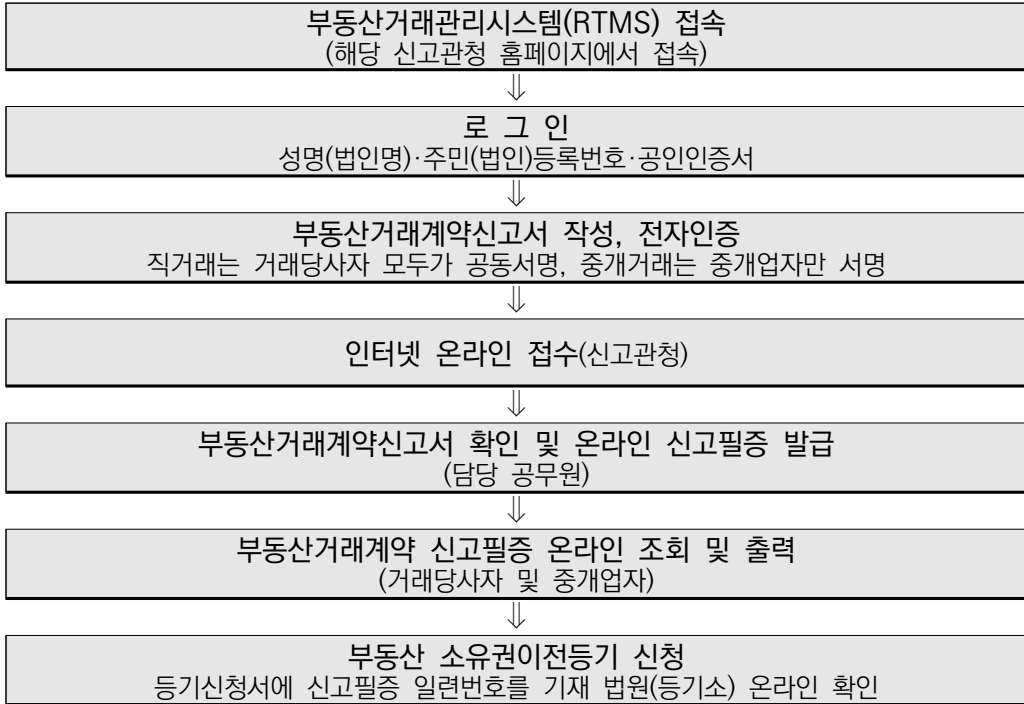
- (신고대상) 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제2조 및 제3조에 따른 부동산 및 부동산 공급(분양)·공급자 지위(분양권등)에 대한 매매(전매)계약
 - 부동산의 매매계약 : 토지 또는 건축물 (제2조제1호)
 - 부동산의 공급계약 및 전매계약 : 「주택법」 등 8개 법률*에 따른 부동산에 대한 공급 계약 및 공급자 지위 매매계약(전매)
- * 법 시행령 제3조제3항 : 건축물의 분양에 관한 법률, 공공주택특별법, 도시개발법, 도시 및 주거환경정비법, 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법, 산업입지 및 개발에 관한 법률, 주택법, 택지개발촉진법
- ※ 거래신고 제외 대상 등
 - 판결, 교환, 증여, 신탁/해지, 8개 법률 이외 공급(전매)계약 제외(다만, 부동산 등기특별조치법 제3조에 의한 검인신고는 필요)
- (신고기한) 매매계약 체결일부터 30일 이내
- (신고기관) 당해 부동산 소재지 시·군·구청(이하 '신고관청')
- (신고효력) 부동산 거래신고 후 신고필증을 교부받게 되면 「부동산등기특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 의제 처리
 - 이에 따라 소유권이전등기 신청시 신고필증 필수첨부
- (신고가격 검증) 동법 제5조에 따라 검증체계(신고가격을 검증하는 기준가격 산정) 구축은 국토교통부, 신고가격 검증은 신고관청 담당
- (검증내역 과세자료 활용) 동법 제5조제3항에 따라 신고내역의 검증결과를 세무관서(국세청, 지자체 지방세과)에 통보하여 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료 활용



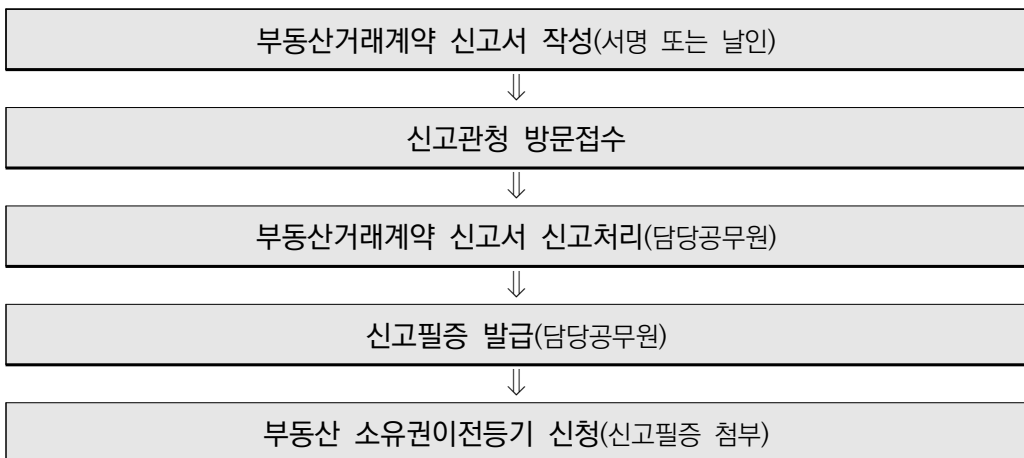
- (신고 조사) 동법 제6조에 따라 신고관청 조사 대상자에게 실제 거래가격 등의 확인을 위하여 소명자료 제출을 요구할 수 있음
- (조사시 제출서류) 동법 시행령 제6조에 따라 신고관청 조사 대상자에게 실제 거래가격 등의 확인을 위하여 소명자료 제출을 요구할 수 있음
 - 거래대금의 지급을 확인할 수 있는 입금표 또는 통장 사본
 - 매수인이 거래대금의 지급을 위한 대출, 정기예금 등의 만기수령 또는 해약, 주식·채권 등의 처분을 증명할 수 있는 서류
 - 매도인이 매수인으로부터 받은 거래대금을 예금 외의 다른 용도로 지출한 경우 이를 증명할 수 있는 서류
 - 그 밖에 거래당사자 간에 거래대금을 주고받은 것을 증명할 수 있는 서류
- (신고가격 활용) 부동산 시장동향 파악, 양도세, 취득세 등 거래세의 부과 기초자료로 활용
- (신고위반 조치) 동법 제28조에 따라 가격 허위신고는 부동산등의 취득가액 100분의 5 이하의 과태료, 지연신고는 300만원 이하 과태료 부과

2) 부동산거래 신고 절차 및 방법

○ (인터넷 신고 절차)



○ (방문 신고 절차)



라) 2019년 주요실적

- 부동산 거래신고 등에 관한 법률 개정(법률 제16494호, '19.8.20. 시행 '20.2.21.)
 - 실거래신고 기한 단축(60일 → 30일), 해제신고 의무화, 허위계약 신고 처벌, 국토부 실거래신고 조사 권한 부여 등 거래질서 확립을 위한 법률개정
- 실거래 관계기관 합동조사 실시('19.10.7.)
 - 서울지역에 전역에 나타나는 비정상 자금조달 의심거래·불법행위 등을 집중조사 하기 위한 “실거래 관계기관 합동조사 ”추진
 - * 국토부, 행안부, 금융위, 국세청, 금감원, 감정원, 서울시 등 32개 기관 총43명
- 실거래가 공개정보 일원화('19.6.11)
 - 국토부가 실거래 데이터를 총괄하여 취합 후 동일한 정보를 지자체에 제공하고, 지자체별 달리적용 하던 공개기준도 일원화하여 대국민서비스 제공
 - * 서울, 인천, 경기 등 실거래가 공개정보 일원화

마) 2020년 주요계획

- 부동산 거래신고 등에 관한 법률 개정에 따른 시행령·시행규칙 개정 추진
 - 국토부 조사권 위탁(한국감정원), 과태료 부과기준마련, 조사필요 정보구체화, 신고포상금 및 자진신고 정비, 관련서식 개정 등('19.2.21)
- 주택시장 안정화 방안(12.16.) 후속조치 추진
 - 자금조달계획서 제출대상 확대, 증빙서류 제출, 자금조달계획서 신고항목 구체화 등 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령·시행규칙 개정 추진

- 부동산불법행위에 대한 전담조직 신설*하여 불법행위 수사, 사법적 조치 실거래직권 조사, 관계기관 수사공조 등을 통해 부동산시장의 불법행위 근절

* 국토부 특사경 7명, 검찰 1명, 경찰 1명, 국세청 1명, 금융위 1명, 금감원 1명 등

바 관련 통계

1) 부동산 거래신고 현황 ('07.1월~'20.3월)

구분	건축물(건수)			토지	
	공동주택	단독주택	기타(상가등)	건수	면적(m ²)
계	12,703,350	1,588,721	2,586,369	9,538,759	17,017,711,599

2) 부동산 실거래가 신고금액별 분석 ('07.1월~'20.3월)

(단위 : 건수)

유형별	금액별	계	금액별					10억초과
			5천만원 이하	5천-1억	1억-3억	3억-5억	5억-10억	
합계		26,417,199	7,817,694	4,132,485	9,278,773	3,173,068	1,503,858	511,321
건축물	계	16,878,440	1,585,178	2,799,165	7,947,507	2,862,960	1,302,238	381,392
	공동주택	12,703,350	811,918	2,177,234	6,431,633	2,317,291	826,942	138,332
	단독주택	1,588,721	316,270	227,962	505,170	232,587	235,639	71,093
	기타	2,586,369	456,990	393,969	1,010,704	313,082	239,657	171,967
토지		9,538,759	6,232,516	1,333,320	1,331,266	310,108	201,620	129,929

3) 시도별 부동산 거래신고 건수 ('07.1월~'20.3월)

(단위 : 건수)

구 분	계	건축물			토지
		공동주택	단독주택	기타(상가 등)	
계	26,417,199	12,703,350	1,588,721	2,586,369	9,538,759
서울	2,839,441	1,903,008	230,351	536,576	169,506
부산	1,594,373	1,077,954	129,739	211,266	175,414
대구	947,699	658,913	103,746	74,272	110,768
인천	1,398,274	960,295	51,953	193,006	193,020
광주	699,420	483,789	64,313	54,092	97,226
대전	571,595	405,355	50,624	52,962	62,654
울산	549,292	324,795	33,461	35,469	155,567
세종	149,403	78,388	3,139	11,003	56,873
경기	6,189,848	3,297,193	224,942	757,988	1,909,725
강원	1,296,516	375,947	78,120	103,237	739,212
충북	1,056,681	372,554	74,870	56,740	552,517
충남	1,609,936	542,911	72,939	81,502	912,584
전북	1,345,236	424,606	77,082	61,814	781,734
전남	1,578,253	347,068	89,147	70,197	1,071,841
경북	1,996,039	544,859	131,285	88,395	1,231,500
경남	2,131,986	800,336	139,972	146,408	1,045,270
제주	463,207	105,379	33,038	51,442	273,348

4 • 개발이익환수제도

가) 개 요

1) 개념

- 개발사업의 시행 등으로 개발이익이 발생할 경우 정상지가 상승분을 초과하는 부분 중 일정부분을 국가가 환수하는 제도

2) 제도도입 배경 및 목적

- '80년대 후반 지가상승과 토지투기 만연으로 인한 소득구조의 불균형과 계층간 갈등 초래로 인해 사회문제로 등장
- 개발사업으로 인한 불로소득을 환수하여 토지투기를 방지하고, 토지 효율적인 이용을 촉진하여 국민경제의 건전한 발전을 도모

나) 연 혁

- 1) 1990년대 초 택지초과소유부담금제, 토지초과이득세와 함께 토지 공개념의 일환으로 개발이익환수제도 도입 : 1990. 1. 1

* 「개발이익환수에 관한 법률」 제정('89.12.30. 법률 제4175호)

- 2) 개발이익환수제도 일시정지 조치(1차)

- IMF 외환위기에 따른 건설경기 활성화를 도모하기 위하여 1998. 9. 19 ~1999. 12. 31 까지 개발부담금 부과 중지

3) 개발이익환수제도 일지정지 조치(2차)

- 경기활성화 및 준조세 경감방안으로 수도권인 경우 2004.1.1. ~2005.12.31까지, 비수도권인 경우 2002.1.1.~2005.12.31까지 면제

4) 개발비용 산정 시 표준비용 적용제도 도입 : 2011. 11. 20

- 사업면적이 2,700㎡이하인 경우 국토교통부장관이 고시하는 단위면적당 표준비용을 적용하여 개발비용 산출

5) 개발부담금 한시감면 조치 : 2014. 1. 14

- 계획입지사업(택지개발·주택건설, 산업단지, 관광단지, 도시개발·지역개발·도시환경정비, 교통시설 및 물류시설용지조성, 체육시설(골프장 건설, 경륜장·경정장 설치 포함) 부지조성사업)에 대하여 2014.7.15~ 2015.7.14 까지 개발부담금을 수도권 50% 감면, 지방은 면제

6) 개발부담금 한시감면 3년 연장, 주한미군 공여구역 주변지역 등 및 접경 지역에서 시행하는 개발부담금 경감 : 2015. 8. 11

- 계획입지사업 한시감면 3년 연장(2015.7.15~2018.6.30)
- 주한미군 공여구역 및 반환공여구역이 소재한 읍·면·동에서 시행하는 개발사업 및 접경지역 중 비무장지대, 민간인통제선, 해상의 북방한계선과 잇닿아 있는 읍·면·동에서 시행하는 개발사업 50% 경감

7) 주한미군 공여구역 주변지역 등 경감 대상 지역 추가 : 2015. 12. 29

- 공여구역 또는 반환공여구역이 소재한 읍·면·동 지역에 연접한 읍·면·동 지역 경감 대상 추가하되, 동 지역의 경우 법 시행전에 확정된 공여구역주변지역 등 발전종합계획에 따라 시행하는 개발사업만 경감

- 8) 개발부담금 물납 인정 대상 추가 및 양도소득세, 법인세 과세정보 요청 근거 신설
: 2016. 1. 19
- 물납 인정 대상에 건축물 추가 : 토지 → 토지 또는 건축물
 - 개발비용 산정시 세무관서에 양도소득세, 법인세 과세정보 요청 근거 신설
- 9) 부과대상 기준면적 한시적('17.1.1~'19.12.31) 조정 : 2016. 12. 30
- 특별시 또는 광역시의 지역중 도시지역 : 660㎡ → 1,000㎡
 - 특별시 또는 광역시 외의 도시지역 : 990㎡ → 1,500㎡
 - 비도시지역, 개발제한구역 : 1,650㎡ → 2,500㎡
- 10) 종료시점지가 감정평가업자 검증, 개발비용 추가인정, 개발부담금 카드 납부
및 체납처분 강화 : 2017. 12. 26
- 종료시점 지가 산정시 감정평가업자 검증제도 도입
 - 개발부담금 부과 이후 투입한 개발비용 차액을 부과 또는 환급
 - 신용카드 및 직불카드 등으로 개발부담금 납부
 - 개발부담금 체납처분시 국세징수법 외에 지방세외수입법에 따라 징수
- 11) 계획입지사업 한시감면 종료 : 2018. 6. 30
- 12) 부과대상 기준면적 한시적('17.1.1~'19.12.31) 조정 종료 : 2019. 12. 31.

다 개발이익환수제도의 주요내용

1) 부과대상 개발사업(법 제5조, 시행령 별표1)

- 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함) : 1호사업
- 산업단지개발사업 : 2호사업
- 관광단지조성사업(온천 개발사업 포함) : 3호사업
- 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업 : 4호사업
- 교통시설 및 물류시설 용지조성사업 : 5호사업
- 체육시설 부지조성사업(골프장 건설사업 및 경륜장·경정장 설치사업 포함)
: 6호사업
- 지목 변경이 수반되는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업 : 7호사업
- 1호~6호까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업 : 8호사업

2) 개발부담금 부과제외 및 감경대상

구분	대상기관	대상사업
제외 사업	국가	모든 사업
	지방자치단체	① 택지개발사업(주택단지조성사업 포함) ② 산업단지개발사업 ③ 관광지조성사업, 관광단지조성사업 ④ 도시개발사업·지역개발사업·도시환경 정비사업(시행령 별표1제4호 사목제외) ⑤ 물류단지개발사업 및 물류터미널사업을 위한 용지조성사업
100% 면제	모든 시행자	산업단지개발사업(수도권제외) 관광단지조성사업(수도권제외) 물류단지개발사업(수도권제외)
		공장용지조성사업(중소기업창업지원법)
50% 경감	지방자치단체	100% 면제 이외의 사업
	한국토지주택공사 한국수자원공사 한국농어촌공사 한국관광공사 한국철도공사 우측 사업 목적으로 설립된 지방공사 및 지방공단 중소기업진흥공단 한국산업단지공단 공무원연금공단 농업협동조합, 조합공동사업 법인 및 중앙회 수산업협동조합 및 중앙회	① 택지개발사업(주택단지조성사업 포함) ② 산업단지개발사업 ③ 관광지조성사업, 관광단지조성사업 ④ 도시개발사업·지역개발사업·도시환경 정비사업(시행령 별표1제4호 사목제외) ⑤ 물류단지개발사업 및 물류터미널사업을 위한 용지조성사업

구분	대상기관	대상사업	
50% 경감	산림조합, 중앙회, 및 조합공동사업법인 한국철도시설공단 교통안전공단 한국공항공사 한국도로공사 인천국제공항공사 중소기업협동조합 한국자산관리공사 항만공사 제주국제자유도시개발센터		
	한국철도시설공단	철도 역세권 및 철도 부근 지역 개발사업	
	교통안전공단	자동차 관련시설 부지조성사업	
	농업협동조합 및 중앙회	미곡종합처리장 설치사업	
	항만공사	항만시설사업	
	한국철도공사	역시설 및 역세권개발사업	
	중소기업(수도권제외)		공장용지조성사업
			관광지조성사업
			물류터미널사업을 위한 용지조성사업
			창고시설의 설치 등을 위한 용지조성사업
	모든 시행자		주택도시기금을 지원받아 국민주택 건설하기 위한 택지 개발사업 (주택법 제2조제5호나목)
			공여구역주변지역·반환공여구역 또는 반환공여구역주변 지역에서 시행하는 개발사업(주한미군 공여구역주변 등 지원 특별법)
접경지역 중 비무장지대, 해상의 북방한계선 또는 민간인 통제선과 잇닿아 있는 읍·면·동지역에서 시행하는 개발사업 (접경지역 지원 특별법)			

3) 부과대상 개발사업의 규모(시행령 제4조제1항)

- 특별시 또는 광역시의 지역중 도시지역 : 660㎡ 이상
 - 특별시 또는 광역시 외의 도시지역 : 990㎡ 이상
 - 도시지역 중 개발제한구역 안에서 지정 당시부터 토지를 소유한 자가 당해 토지에 대하여 시행하는 사업 : 1,650㎡ 이상
 - 도시지역 외의 지역 : 1,650㎡ 이상
- ※ 동일인(배우자 및 직계존비속 포함)이 하나의 개발사업을 종료한 후 5년 이내에 연접(連接)한 토지에 개발 사업을 시행할 경우 하나의 개발사업으로 간주하여 각 사업면적을 합산하여 부과

4) 부과대상 개발사업 규모 임시특례(시행령 제4조의2)

- 2017년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지 인가등을 받은 사업의 개발부담금 부과 대상 토지 면적에 대해서는 시행령 제4조제1항의 규정에도 불구하고 다음의 구분에 따름
- 특별시 또는 광역시의 지역중 도시지역 : 1,000㎡ 이상
- 특별시 또는 광역시 외의 도시지역 : 1,500㎡ 이상
- 도시지역 중 개발제한구역 안에서 지정 당시부터 토지를 소유한 자가 당해 토지에 대하여 시행하는 사업 : 2,500㎡ 이상
- 도시지역 외의 지역 : 2,500㎡ 이상

5) 납부의무자

- 사업시행자(법 제5조 제1항 각 호의 개발사업)
- 타인 소유의 토지를 임차하여 개발사업을 할 경우 토지소유자
- 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위 등을 승계하는 경우 그 지위를 승계한 자

6) 부담금의 부과기준 및 부담률

$$\begin{aligned} \text{개발부담금} &= \text{개발이익} \times 25\%(\text{개별입지사업}) \text{ 또는 } 20\%(\text{계획입지사업}) \\ &= (\text{부과종료시점의 지가} - \text{부과개시시점의 지가} - \\ &\quad \text{개발비용} - \text{정상지가상승분}) \end{aligned}$$

* 개발비용 : 순공사비, 조사·설계비, 일반관리비, 기부채납액, 부담금 납부액, 토지개발비 등

* 계획입지사업 : 선계획 후개발 원칙에 따라 지구단위계획 등을 수립하여 시행하는 택지개발, 산업단지, 도시개발사업 등 대규모 개발사업(법 제5조제1항제1호~제6호 사업)

** 개별입지사업 : 지목변경 수반 건축사업 등 기반시설이 없는 지역에서 무계획적으로 시행되는 사업 (법 제5조제1항제7호~제8호 사업)

7) 개발부담금 부과기준시점 및 지가산정 방법

- (부과개시시점) 개발사업의 인가 등을 받은 날
- (부과종료시점) 개발사업의 준공인가 등을 받은 날

8) 지가산정 방법

- (개시시점지가) 부과개시시점이 속한 연도의 부과대상 토지의 개별공시지가를 기준
 - 예외(실제 매입가액 또는 취득가액으로 산정)
 - 국가·지자체 또는 공공기관, 지방공기업 등으로부터 매입한 경우
 - 경매나 입찰로 매입한 경우
 - 지방자치단체나 공공기관이 매입한 경우
 - 공공개발용 토지를 협의 또는 수용에 의하여 취득한 경우
 - 부과개시시점 이전에 매매계약을 체결하여 부과개시시점 이후에 그 계약에서 약정한 금액대로 매매대금의 지급이 이루어진 경우로서 그 매입가격이 취득세의 과세표준이 된 경우 등

- (종료시점지가) 부과종료시점 당시의 부과대상 토지와 이용상황이 가장 비슷한 표준지 공시지가를 기준
 - 예외(처분가격으로 산정)
 - 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수의 승인을 얻어 주택의 분양가가 결정된 경우(주택의 분양가를 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비를 적용하여 결정하는 경우로 한함)
 - 사업주체가 조성한 대지의 공급조건 등에 대해 국토교통부장관 등의 승인을 얻은 경우
 - 택지공급가격 결정 방법 등이 포함된 택지개발사업 실시계획에 대하여 국토교통부장관 등의 승인을 얻은 경우
 - 개발된 토지의 분양가가 결정된 경우(산업입지 및 개발에 관한 법률 제38조)
 - 한국토지주택공사가 매입하여 개발한 토지의 분양가가 결정된 경우 등

※ 처분가격을 종료시점으로 하는 경우는 매입가격으로 개시시점지가를 산정하는 경우에 한함

9) 개발비용의 공제

- 공제항목
 - 순공사비·조사비·설계비·일반관리비 및 기타 경비
 - 국가·지자체에 기부한 기부채납액 및 당해 토지의 개량비 등
- 개발비용 산정방식
 - (실비정산 방식) 개발비용에 소요된 내역을 증빙자료로 제출
 - (표준비용 적용) 사업면적이 2,700㎡ 이하일 경우 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액을 다음에 의하여 산정

지 역 별		지형별	단위면적당 표준비용 단가
서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 대전광역시, 광주광역시, 울산광역시, 세종특별자치시, 경기도	시·구 (세종특별 자치시 읍·면·동)	산 지	57,270원/m ²
		산지외	42,500원/m ²
	군	산 지	49,240원/m ²
		산지외	36,560원/m ²
강원도, 충청북도, 충청남도, 전라북도, 전라남도, 경상북도, 경상남도, 제주특별자치도	시	산 지	49,040원/m ²
		산지외	36,460원/m ²
	군	산 지	42,210원/m ²
		산지외	31,310원/m ²

* “산지”라 함은「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」제58조에 따른 지목이 “임야”인 토지를 말한다.

“산지외”라 함은 지목이 임야이외인 모든 토지를 말한다.

라 2019년 주요실적

1) 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 개정

- 환지방식의 도시개발사업으로 조성이 끝난 또는 조성되는 토지에서 최초로 시행하는 주택건설사업을 부과대상 개발사업에서 제외

마 2020년 주요계획

- 개발부담금 부과징수 권한 지방자치단체(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장)로 이양

바) 외국사례

1) 일 본

- 수익자부담금제도를 시행하고 있으나, 부담자의 범위 및 징수방법 등에 대한 구체적인 시행령 및 조례는 미제정
⇒ 도시계획법에 근거한 도로 및 하수도 수익자부담금 등 한정된 경우에만 활용되는 실정
- 민간사업자가 택지개발사업을 실시하는 경우, 지자체가 「택지개발지도요강」에 의거 개발부담금을 요구

2) 영 국

- 개발이익환수제도로 자본이득세와 기반시설설치비용부담제 운영
 - 자본이득세는 개인에게는 우리나라 양도소득세와 유사하게, 법인은 한국의 법인세 특별부가세 형태로 부과
 - 개발사업자는 지방정부와 기반시설 설치하는 것을 허가조건을 협상하거나 부담금을 통한 금전적 납부방식을 선택

3) 미 국

- 미국에서의 대표적인 개발이익환수제도는 기반시설부담금제, 수익자부담금제, 자본이득세 등을 운영하고 있음

4) 프랑스

- 프랑스의 개발이익환수제도는 선매제도, 공공시설부담금제, 그리고 각종 토지관련 조세로 구성되어 있음

사 관련 통계

1) 연도별 부과·징수현황

(단위 : 건, 백만원, %)

연도별	부 과		징 수		
	건 수	금 액(A)	건 수	금 액(B)	징수율(B/A)
총 계	89,480	6,893,415	80,891	5,071,457	73.6
2019	8,275	430,678	6,826	297,802	69.1
2018	6,822	457,865	6,502	323,317	70.6
2017	7,381	395,734	7,357	324,964	82.1
2016	6,243	332,009	6,507	195,463	58.9
2015	4,703	227,765	5,197	173,003	76.0
2014	4,233	280,309	4,341	206,155	73.5
2013	4,118	229,899	4,121	242,600	105.5
2012	4,091	234,659	4,024	299,161	127.5
2011	4,267	338,981	4,104	211,890	62.5
2010	3,977	282,364	3,265	294,735	104.4
2009	4,131	549,023	2,927	273,444	49.8
2008	3,283	202,153	2,672	126,637	62.6
2007	4,591	263,830	3,818	188,162	71.3
2006	1,843	221,804	1,642	136,833	61.7
2005	1,944	191,441	2,004	122,123	63.8
2004	1,988	59,429	1,722	77,069	129.7
2003	1,922	80,425	1,625	53,012	65.9
2002	1,666	49,797	1,470	47,223	94.8
2001	1,195	37,529	821	29,126	77.6
90~'00	12,807	2,027,721	9,946	1,448,738	71.4

* 부과 건수 및 금액은 당해연도 기준이고, 징수 건수 및 금액은 과년도 및 당해연도에 부과하여 당해연도에 수납한 금액, 납부기한 6개월로 인한 납기 미도래, 결손처분, 행정쟁송에 의한 부과취소 등으로 부과금액과 징수금액의 차이 발생

2) 2019년도 시도별 징수현황

(단위 : 건, 백만원)

구 분	부과현황		징수현황		
	건수	금 액	건수	금 액	
합 계	8,275	430,678	6,826	297,802	
수도권	서울	41	19,141	49	15,598
	인천	606	19,274	367	10,968
	경기	4,457	272,330	3,342	165,742
	(소계)	5,104	310,745	3,758	192,308
비수도권	부산	113	11,148	86	5,811
	대구	87	14,896	89	15,223
	광주	70	4,438	112	2,641
	대전	41	2,190	38	1,199
	울산	77	2,907	80	2,918
	세종	65	2,124	85	1,111
	강원	278	6,589	237	4,120
	충북	566	9,795	583	7,696
	충남	324	26,839	374	9,830
	전북	77	2,794	96	26,594
	전남	192	3,778	231	1,803
	경북	356	9,429	324	5,637
	경남	334	9,612	345	11,102
	제주	591	13,394	388	9,809
	(소계)	3,171	119,933	3,068	105,494

5 • 공공용지 취득·보상

가 개요

- 「토지수용법」과 「공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법」으로 이원화되어 있는 공익사업 용지의 취득과 손실보상에 관한 제도를
 - 2003. 1. 1. 부터 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 통합법제가 제정되어 운용 중
- 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정함으로써
 - 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호를 도모하는 것을 목적으로 함

〈손실보상 규정체계〉

헌법 제23조 제3항					
법규	법률	토지보상법 (보상의 일반법적 지위)		감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 (감정평가의 일반법)	
	시행령, 시행규칙, 훈령	토지보상법 시행령		감정평가법 시행령	
		토지보상법 시행규칙		감정평가법 시행규칙	
		농작물실제소득인정기준		감정평가에 관한 규칙	
	감정평가 실무기준		감정평가 실무기준		
비법규	법원	행정부	중앙토지 수용위원회	사업시행자	감정평가사 (한국감정평가협회 내규)
	보상관련 판례	국토교통부, 법제처 등의 질의회신	재결사례, 토지수용업무 편람 등	내규방침	토지보상평가지침, 광업권보상평가지침, 어업권등보상평가지침, 영업손실보상평가지침, 선하지의공중부분사용에 따른손실보상평가지침 분묘에대한보상액의산정지침

나 연혁

1) 「토지수용법」 개정 연혁 및 주요 내용

연혁	주요 내용
1962. 1.15. 제정 법률 제965호	- 수용하거나 사용할 수 있는 공익사업을 정함 - 공익사업의 준비 절차와 사업인정 - 토지수용 또는 사용의 구체적 절차 - 토지수용위원회 설치, 이의절차 등
1차 개정 1963. 4. 2. 법률 제1312호	- 협의성립확인 제도 도입 - 재결의 위산·오기시 경정재결제도 도입 - 이의신청 불복자의 행정소송제기 가능규정 신설
2차 개정 1971. 1. 19. 법률 제2293호	- 공익사업 추가, 세목고시공고 규정 신설 - 지가고시제도 및 재결신청 촉구청구권 신설 - 사업인정 후 재결신청기간 단축(3년 → 1년)
3차 개정 1981.12. 31. 법률 제3534호	- 지가고시제도 폐지 및 기준지가고시제도로 일원화 - 협의성립확인의 공증제도 도입, - 재결신청 지연가산금제, 증액재결근거
4차 개정 1989. 7. 8. 법률 제4120호	- 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」제정에 따라 「국토이용관리법」의 기준지가에서 공시지가로 변경
5차 개정 1990. 4. 7. 법률 제4213호	- 중앙토지수용위원회의 사무기구 설치 - 보상금 증감소송의 당사자소송제도 도입 - 대재결제도 폐지, 토지평가사 → 감정평가업자 변경
6차 개정 1991.12.31. 법률 제4483호	- 채권보상제도 도입 - 공시지가의 기준시점 및 가격기준시점 신설
7차 개정 1995.12.29. 법률 제5109호	- 한국토지개발공사 → 한국토지공사
8차 개정 1997.12.13. 법률 제5454호	- 직할시장 → 광역시장, 건설부장관 → 건설교통부장관
9차 개정 1999. 2. 8. 법률 제5909호	- 타인 토지 출입허가권 이양(시·도 → 시·군·구) - 사업인정 후 공작물 등의 허가권 이양(시·도 → 시·군·구) - 잔여지 수용청구기간 연장(열람기간 내 → 재결일 전)
10차 개정 2003. 1. 1. 법률 제6656호	- 토지수용법 폐지(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 통합)

2) 「공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법」 개정연혁 및 주요내용

연혁	주요 내용
1975.12.31. 제정 법률 제2847호	<ul style="list-style-type: none"> - 법의 적용범위를 토지수용법상 공익사업으로 한정 - 평가방법과 보상액의 산정방법을 하위법령에 위임 - 소유자 불명토지 공시송달로 협의갈음, 공탁근거마련 - 이주비, 이농비, 이주대책 규정 - 보상금청구절차 간소화 및 관계서류 발급수수료 면제
1차 개정 1990. 1.13. 법률 제4206호	<ul style="list-style-type: none"> - 「산림법 및 임산물단속에 관한 법률」 → 「산림법」
2차 개정 1991.12.31. 법률 제4484호	<ul style="list-style-type: none"> - 채권보상의 근거, 기한 등의 신설 - 공공용지보상채권발행근거 규정 - 개발이익배제를 위한 공시지가 기준의 보상액 산정
3차 개정 1994.12.22. 법률 제4796호	<ul style="list-style-type: none"> - 「도농복합형태의시설치에따른행정특례등에관한법률」 개정
4차 개정 1995.12.29. 법률 제5109호	<ul style="list-style-type: none"> - 한국토지개발공사 → 한국토지공사
5차 개정 1996.12.30. 법률 제5237호	<ul style="list-style-type: none"> - 소유자 불명 토지 등의 취득조항 삭제 - 소유자 불명시 협의 불가시 공시송달 갈음제 삭제(위헌)
6차 개정 1999. 2. 8. 법률 제5906호	<ul style="list-style-type: none"> - 관계서류 발급시 지자체 발급서류 외에 국가에서 발급하는 서류도 면제
7차 개정 2003. 1. 1. 법률 제6656호	<ul style="list-style-type: none"> - 토지수용법 폐지(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 통합)

3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 개정연혁 및 주요내용

연혁	주요 내용
2002. 2. 4. 제정 법률 제6656호	<ul style="list-style-type: none"> - 공익사업의 범위 조정(관계법률에 의한 철도·공항·항만·공영차고지·폐수처리 등에 관한 공익사업, 국가·지자체 시행 공공용 시설사업 등으로 한정, 제철·비료·전자·조선 등에 관한 사업을 제외) - 공익사업의 준비를 위한 출입, 조사등과 이로 인한 손실에 대하여는 보상 - 보상협의 절차를 규정하여 재산권에 대한 절차적인 보호와 원활한 사업 추진 도모 - 중앙토지수용위원회의 위원 수를 늘려 효율적인 운영을 도모함(전체 20명 이내, 매회 9명의 위원으로 구성) - 보상액 산정 시 감정평가업자 2인 이상에게 의뢰하되, 토지소유자 추천 1인을 추가로 선정할 수 있도록 함 - 보상에 관한 업무를 보상전문기관에 위탁할 수 있도록 함 - 재결불복시 이의신청을 거치지 아니하고도 행정소송을 제기할 수 있도록 함 - 환매금액의 증감 청구를 법원에 할 수 있도록 함 - 사업시행자가 국가·지자체인 경우 직접대집행을 할 수 있도록 하여 사업의 원활한 추진 도모
1차 개정 2003.5.29. 법률 제6916호	<ul style="list-style-type: none"> - 「주택건설촉진법」 → 「주택법」
2차 개정 2004.12. 31. 법률 제7304호	<ul style="list-style-type: none"> - 「공공철도건설촉진법」 → 「철도건설법」
3차 개정 2005. 1. 14. 법률 제7335호	<ul style="list-style-type: none"> - 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」 → 「부동산가액공시 및 감정평가에 관한 법률」
4차 개정 2005. 3.31. 법률 제7475호	<ul style="list-style-type: none"> - 공익사업의 범위에 수목원 추가

연혁	주요 내용
5차 개정 2005.12.23. 법률 제7758호	- 토지투기우려 지역 대규모 사업의 경우 부재부동산소유자에게 채권보상근거 규정
6차 개정 2005.12.29. 법률 제7773호	- 정부조직법 개정에 따른 조문정리(직급→계급 등)
7차 개정 2005.12.29. 법률 제7796호	- 국가공무원법 개정에 따른 조문정리(고위공무원)
8차 개정 2005.12.30. 법률 제7836호	- 보상업무 등의 위탁대상 기관에 「지방공기업법」에 따른 지방공사를 포함
9차 개정 2007.10.17. 법률 제8665호	<ul style="list-style-type: none"> - 소유사실확인서 발급제도 폐지 - 공익사업으로 조성된 토지로 보상하는 대토보상제도 도입 - 잔여 건축물 감가보상 및 매수청구제도 도입 - 공장에 대한 이주대책의 수립 - 보상협의회 설치 의무화
10차 개정 2008. 2. 29. 법률 제8852호	- 「정부조직법」 개정에 따른 조문정리 (건설교통부 → 국토해양부)
11차 개정 2008. 3. 28. 법률 제9053호	<ul style="list-style-type: none"> - 자발적 수령 보상채권에 대한 금리를 부재지주 보상채권 금리보다 높게 함 - 보상채권 발행기관에 「지방공기업법」에 따른 지방공사 포함
12차 개정 2009. 4. 1. 법률 제9595호	<ul style="list-style-type: none"> - 영업주가 종업원 등에 대한 관리·감독상 주의의무를 다한 때에는 처벌을 면하게 함 - 「질서위반행위규제법」 제정에 따라 관련 규정을 정비
13차 개정 2010. 4. 5. 법률 제10239호	<ul style="list-style-type: none"> - 대토보상제도 개선(면적확대 : 주택용지(330㎡→990㎡), 부동산투자회사 현물출자 전매금지제외, 1년 경과 후 현금전환 가능) - 5년 만기채권 발행 시 5년 만기 국고채 금리적용 - 공익사업으로 취득한 토지가 다시 택지사업에 편입되는 경우 환매권 행사를 유보하도록 함

연혁	주요 내용
14차 개정 2010. 5. 17. 법률 제10303호	- 「은행법」 개정에 따른 조문정리 (금융기관 → 은행)
15차 개정 2011. 8. 4. 법률 제11017호	- 법 문장을 원칙적으로 한글로 적고, 어려운 용어를 쉬운 용어로 바꾸며, 길고 복잡한 문장 체계 등을 정비
16차 개정 2012. 6. 1. 법률 제11468호	- 보상액 산정을 위한 감정평가사 시·도지사 감정평가업자 추천 허용(사업시행자 2, 토지소유자 1 → 사업시행자 1, 시·도지사 1, 토지소유자 1) - 지방토지수용위원회 위원수 확대(9인 이내 → 20인 이내)
17차 개정 2013. 3. 23. 법률 제11690호	- 「정부조직법」 개정에 따른 조문정리 (국토해양부 → 국토교통부)
18차 개정 2014. 3. 18. 법률 제12471호	공익사업에 '산업단지 조성에 관한 사업' 추가
19차 개정 2015. 1. 6. 법률 제12972호	공익사업에 따른 행위제한 등 벌칙 규정 정리
20차 개정 2015. 1. 6. 법률 제12989호	「주택법」에 따른 국민주택기금 → 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금
21차 개정 2015. 12. 29. 법률 제 13677호	- 토지보상법 별표에 따르지 않고서 개별 법률에 따라 토지등을 수용·사용하는 사업을 규정할 수 없도록 한정 - 사업인정 의제사업에 대한 의견청취 의무화
22차 개정 2016. 1. 19. 법률 13782호	「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 → 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(제27조제1항)
23차 개정 2016. 1. 19. 법률 13796호	「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 → 「부동산 가격공시에 관한 법률」(제70조제1항)
24차 개정 2016. 12. 20. 법률 제14452호	별표 제107호 중 “2종 항만배후단지개발사업” → “항만배후단지개발사업”

연혁	주요 내용
25차 개정 2017. 3. 21 법률 제 14711호	- 「형법」과 그 밖의 법률에 따른 벌칙 적용시, 토지수용위원회 위원 중 공무원 아닌 위원을 공무원으로 의제 - 토지수용위원회의 재결정보체계 구축·운영 및 외부 전문기관 위탁에 관한 근거 마련
26차 개정 2017. 12. 26. 법률 제15309호	별표 제10호 중 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 → 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」
27차 개정 2018. 3. 13. 법률 제15460호	「철도건설법」 → 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」
28차 개정 2018. 12. 31 법률 제 16138호	- 공익사업 신설 등에 대한 개선요구 등의 근거를 마련하고 사업인정 또는 사업인정이 의제되는 지구지정·사업계획승인 등에 대한 중앙토지수용위원회의 사전 협의절차 이행, 협의 시 검토기준 명시, 기간연장·서류 보완 요구 등 근거 마련 - 사업인정 또는 사업인정이 의제되는 지구지정·사업계획 승인 등에 있어 중앙토지수용위원회와 사전에 협의절차를 이행하도록 하고, 토지수용위원회의 재결에 불복하는 경우 행정소송 제소기간을 확대

다 토지보상제도(법) 주요내용

1) 적용대상(제3조)

- 토지보상법은 공익사업을 수행하는 자, 즉 사업시행자가 다음에 해당하는 토지·물건·권리를 취득 사용하는 경우 적용
 - 토지 및 이에 관한 소유권외의 권리
 - 토지와 함께 공익사업을 위하여 필요로 하는 입목, 건물 기타 토지에 정착한 물건 및 이에 관한 소유권외의 권리
 - 광업권·어업권 또는 물의 사용에 관한 권리
 - 토지에 속한 흙·돌·모래 또는 자갈에 관한 권리

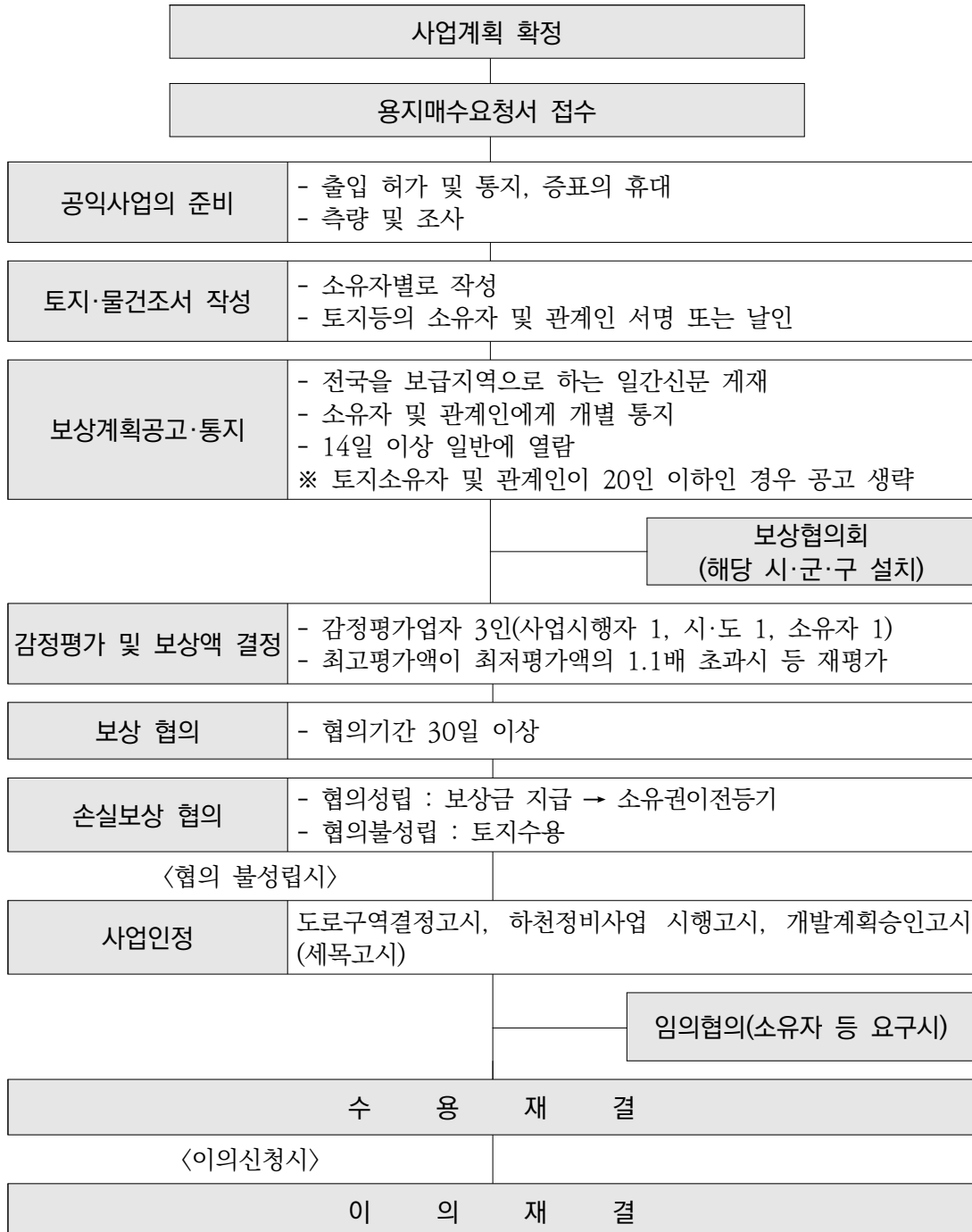
2) 공익사업의 범위(제4조)

- 이 법에 의하여 토지 등을 취득 또는 사용할 수 있는 사업은 다음에 해당하는 공익 사업이어야 함(동법 제4조)
 - 국방·군사에 관한 사업
 - 관계 법률에 의하여 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 철도·도로·공항·항만 등에 관한 사업
 - 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건 또는 문화시설 등에 관한 사업
 - 관계 법률에 의하여 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 등에 관한 사업
 - 국가·지방자치단체·공공기관 또는 국가나 지방자치 단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택의 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업
 - 이상의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로·교량·전선로·재료적치장 그 밖의 부속 시설에 관한 사업
 - 그 밖에 다른 법률에 의하여 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업

3) 사업인정(제20조)

- 사업인정이라 함은 사업시행자에게 일정한 절차의 이행을 조건으로 일정한 내용의 수용권을 설정하는 행정행위로서 사업인정권자는 국토교통부장관이며,
- 사업인정이 고시되면 수용대상물 확정, 관계인 범위 한정, 토지의 보전의무, 토지 물건 조사권 등이 발생하고, 사업인정의 효력은 관보에 고시한 날부터 효력 발생하며, 사업인정고시 후 1년 내 수용재결신청을 하지 않으면 그 기간 만료일 다음날부터 효력을 상실함

4) 보상업무 절차



5) 보상절차별 주요내용 및 소요기간

항 목	주 요 내 용	소요기간	비 고
사업준비	타당성조사, 사업인정 등		
토지분할	분할측량, 토지대장 정리, 사업(도로, 하천)인정고시	3~4개월	
기본조사	토지조서 및 물건조서 작성	2~3개월	
보상계획	주요일간신문 공고 (토지소유자 및 관계인 20인 이하의 경우 생략 가능) 관계 시군구 열람(14일 이상), 소유자 및 관계인에게 개별통지	1.5개월	감정평가법인 추천기간감안
감정평가	감정평가업자 3인(사업시행자 1, 소유자 1, 사·도 지사 1)	1개월	
보상협의	보상금 산정 및 협의 요청, 보상금 청구	2개월	
협의성립	소유권이전등기 → 보상금 지급	15~20일	
재결신청	미협의를 수용재결 신청(협의경위서 등 작성)	1개월	
수용재결	중앙토지수용위원회가 조사·심의·재결	4~6개월	
재결금지급	재결금은 소유자 청구에 의거 지급, 미청구시 관할 지법(원)에 공탁 (법원에서 소유자에게 공탁통지서 발송), 수용시기(국유이전등기일) 도과시 수용재결실효	1.5개월	공탁금 10년 보관
이의신청	재결서 송달받은 날로부터 30일내 제기	30일이내	
이의재결	중앙토지수용위원회가 조사·심의·재결	3개월	
재결금지급	재결 증액금 소유자 청구에 의거 지급, 미청구시 관할 지법(원)에 공탁	1월이내	
행정소송	수용재결 불복시 소송제기	90일이내	송달일 기준
"	이의재결 불복시 소송제기	60일이내	"

6) 손실보상 대상별 평가기준

보상대상	평가기준	비고
토지	공시지가+토지이용계획, 지가변동률, 생산자물가상승률, 토지위치·형상·환경·이용상황 등	
건축물	이전비 (다만, 이전곤란, 물건가격 초과, 사업시행자 직접 사용목적의 경우 취득비)	구조·이용상태·면적·내구연한·유용성·그 밖에 제 요인
공작물	"	"
과수	"	수종·규격·수령·수량·식수면적·관리상태·수익성·이식가능성·이식난이도·그 밖에 제요인
묘목	"	상품화 가능성·고손율·성장정도·관리상태
입목	"	별기령·수종·주수·면적·수익성·그 밖의 제 요인
농작물	"	농작물 종류·성숙도 등
분묘	"	분묘이전비+석물이전비+잡비+이전 보조비
광업권	「광업법 시행규칙」 제30조제1항 (제1호 : 조업중 또는 정상적 생산중 휴업인 경우, 제2호 : 탐광시작, 탐광실적인정 또는 채광계획인가 후 광물생산실적 없는 경우, 제3호 : 탐광 미시작 또는 채광계획 미인가인 경우)	· 광산평가액-이전용 가능 시설의 잔존 가치+이전비(제1호) · 광산개발에 투자비용 및 현재시설 평가액-이전용 가능 시설의 잔존가치+이전비(제2호) · 등록소요비용(제3호)
어업권	「수산업법 시행령」 별표 3	◆ 취소 · 면허어업 : 평년수입액/연리 (12%)+어선·어구 또는 시설물의 잔존가액 · 허가(신고)어업 : 평년수입액 3년분+어선·어구 또는 시설물의 잔존가액

보상대상	평 가 기 준	비 고
어업권	「수산업법 시행령」 별표 4	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 정지 <ul style="list-style-type: none"> · 면허어업 : 평년수입액×정지기간+시설물등 또는 양식물의 이전·수거등 손실액+정지기간 중 통상 고정적 경비 · 허가(신고)어업 : 평년수입액×정지기간 또는 어선 계류기간+정지기간 또는 어선 계류기간 중 통상 고정적 경비 ◆ 제한 : 평년수입액, 제한정도
영업손실	<ul style="list-style-type: none"> · 휴업 : 4개월 영업이익+(영업용 자산에 대한 감가상각비·유지관리비·최소인원 인건비)+(영업시설·원재료·제품·상품이전비·감손상당액)+(이전광고비·개업비 등 부대비용) · 폐업 : 2년간 영업이익+매각손실액(영업용 고정자산·원재료·제품·상품등) 	
농업손실	도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입의 직전 3년간 평균의 2년분(다만, 실제 소득 입증 시 단위경작면적당 실제소득의 2년분)	
축산·잡업 손실	영업손실 규정 준용	
휴직·실직 보상	<ul style="list-style-type: none"> · 휴직 : 휴직일수×평균임금70%(최대 120일) · 실직 : 평균임금의 120일분 	
이주정착금	주거용건축물 평가액의 30%	6백만원~1천2백만원
주거이전비	<ul style="list-style-type: none"> · 소유자 : 가구원수×2월분 · 세입자 : 가구원수×4월분 	통계법에 따라 조사·발표하는 가계조사 통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 가계지출비 기준
동산이전비	이전소요비용+이전에 따른 감손상당액	
이사비	노임+차량운임+포장비	
이농비·이여비	가구원수에 따른 1년분의 평균생계비(연간 전국평균 가계지출비 ÷ 가구당 전국평균 농가인구 × 이주가구원수)	

7) 손실보상의 원칙과 종류별 기준 등(동법 제6장)

구 분	내 용
사업시행자 보상의 원칙(제61조)	공익사업에 필요한 토지등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자 또는 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 이를 보상
사전보상의 원칙 (제62조)	사업시행자는 당해 공익사업을 위한 공사에 착수하기 이전에 토지소유자 및 관계인에 대하여 보상액의 전액을 지급 다만, 시급을 요하는 토지의 사용 또는 토지소유자 및 관계인의 승낙이 있는 때에는 예외
현금보상의 원칙 (제63조)	손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급 다만, 일정한 경우 사업시행자가 발행하는 채권이나, 해당 사업으로 조성한 토지로 보상가능
개인별 보상의 원칙 (제64조)	손실보상은 토지소유자 또는 관계인에게 개인별로 행함 다만, 개인별로 보상액을 산정할 수 없는 때에는 예외
일괄보상의 원칙 (제65조)	사업시행자는 동일한 사업지역 안에 보상시기를 달리하는 동일인 소유의 토지등이 수개 있는 경우 일괄하여 보상금을 지급
사업시행 이익과의 상계금지의 원칙 (제66조)	사업시행자는 당해 공익사업의 시행으로 인하여 잔여지의 가격이 증가하거나 그 밖의 이익이 발생한 때에도 그 이익을 그 취득 또는 사용으로 인한 손실과 상계할 수 없음

8) 환매권 (동법 제8장)

- 협의취득일 또는 수용의 개시일부터 10년 이내에 당해 사업의 폐지·변경 등으로 취득한 토지가 필요 없게 된 경우 등에는 토지소유자는 취득당시에 받은 보상금을 사업시행자에게 지급하고 환매할 수 있다. 환매권은 필요 없게 된 때부터 1년 또는 취득일부터 10년 이내에 행사하여야 함

라 관련 통계

□ 기관별 공공용지취득 및 손실보상 현황(토지)

(단위 : 천㎡, 백만원)

구 분		합 계	중앙행정기관	지방자치단체
2003	면 적	156,899	93,241	63,658
	금 액	8,346,117	5,028,212	3,317,905
2004	면 적	155,931	84,408	71,523
	금 액	14,058,325	10,163,246	3,895,079
2005	면 적	137,274	85,612	51,662
	금 액	15,142,525	8,281,599	6,860,926
2006	면 적	393,012	143,702	249,310
	금 액	26,847,723	17,701,610	9,146,113
2007	면 적	159,842	98,563	61,279
	금 액	22,368,842	14,932,580	7,436,262
2008	면 적	164,428	96,128	68,300
	금 액	17,745,373	10,905,535	6,839,838
2009	면 적	216,547	108,978	107,569
	금 액	29,705,125	16,416,910	13,288,215
2010	면 적	150,780	90,042	60,738
	금 액	20,839,350	12,552,641	8,286,709
2011	면 적	120,089	67,329	52,760
	금 액	14,530,955	8,305,235	6,225,720
2012	면 적	91,182	54,230	36,952
	금 액	12,157,824	7,376,896	4,780,928
2013	면 적	113,009	51,785	61,224
	금 액	10,660,019	5,653,688	5,006,331
2014	면 적	94,289	46,188	48,101
	금 액	8,643,494	4,119,247	4,524,247
2015	면 적	82,408	40,955	37,573
	금 액	8,481,603	4,621,827	3,859,776
2016	면 적	73,417	41,091	32,326
	금 액	9,269,154	5,017,319	4,251,835
2017	면 적	73,484	44,378	29,106
	금 액	7,787,917	3,963,576	3,824,341
2018	면 적	65,683	41,272	24,411
	금 액	8,521,969	4,406,675	4,115,294
2019	면 적	74,247	43,542	30,705
	금 액	10,346,754	5,853,061	4,493,693

주) 중앙은 정부투자기관, 지방은 지방공사 포함

□ 사업별 공공용지취득 및 손실보상 현황(토지)

(단위 : 천㎡, 백만원)

구 분	합 계	도 로	주택·택지	공업·산업단지	담·공원	기 타	
2003	면 적	156,899	61,457	19,071	9,831	1,997	64,543
	금 액	8,346,117	2,503,119	3,144,045	398,349	29,283	2,271,321
2004	면 적	155,931	51,493	36,562	3,126	2,699	62,051
	금 액	14,058,325	2,901,483	8,296,866	132,155	21,866	2,705,955
2005	면 적	137,274	47,738	25,868	7,865	580	55,223
	금 액	15,142,525	3,176,308	7,139,562	1,190,604	9,127	3,626,924
2006	면 적	393,012	218,491	54,748	15,014	3,104	101,655
	금 액	26,847,723	3,588,601	15,201,300	1,581,581	93,920	6,382,321
2007	면 적	159,842	49,016	40,168	5,097	2,775	62,786
	금 액	22,368,842	3,387,449	10,935,475	367,224	74,229	7,604,465
2008	면 적	164,428	47,359	43,509	20,313	3,959	49,288
	금 액	17,745,438	4,527,177	6,944,412	2,375,661	212,471	3,685,652
2009	면 적	216,547	82,892	50,956	14,469	2,525	65,705
	금 액	29,705,125	5,222,592	16,639,373	1,669,287	76,543	6,097,330
2010	면 적	150,780	39,322	31,069	17,868	3,860	58,661
	금 액	20,839,350	3,126,148	9,959,716	3,144,206	99,672	4,509,608
2011	면 적	120,089	28,667	24,489	12,066	4,864	50,003
	금 액	14,530,955	2,338,859	7,593,553	1,185,347	143,671	3,269,525
2012	면 적	91,182	28,410	17,148	12,152	2,761	30,711
	금 액	12,157,824	2,662,058	6,550,764	595,725	41,374	2,307,903
2013	면 적	113,009	45,275	15,997	13,029	642	38,066
	금 액	10,660,019	2,855,921	4,445,965	856,729	7,198	2,494,206
2014	면 적	94,289	36,202	10,137	12,676	524	34,750
	금 액	8,643,494	2,574,667	3,255,796	1,170,854	7,270	1,634,907
2015	면 적	82,408	38,465	7,607	9,407	270	26,659
	금 액	8,481,603	2,776,482	2,534,886	1,194,130	3,706	1,972,399
2016	면 적	73,417	26,279	10,326	4,992	1,146	30,674
	금 액	9,269,154	2,753,384	3,874,238	529,682	36,537	2,075,313
2017	면 적	73,484	26,445	7,417	1,937	240	37,445
	금 액	7,787,917	3,382,546	1,457,562	351,000	5,109	2,591,700
2018	면 적	65,683	30,221	4,876	5,375	2,668	22,543
	금 액	8,521,969	3,605,936	1,752,962	830,353	376,735	1,955,983
2019	면 적	74,247	26,949	6,001	6,124	6,356	28,817
	금 액	10,346,754	4,266,835	2,403,214	1,145,108	873,788	1,657,809

□ 보상대상별 손실보상 현황

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	토 지	지장물	영업보상	농업보상	어업보상	이주대책	기 타	
2003	보상액	10,035,227	8,346,117	1,072,260	113,602	166,505	132,647	30,818	173,278
	비율	100	83.2	10.7	1.1	1.7	1.3	0.30	1.7
2004	보상액	16,184,992	14,058,325	1,497,627	184,187	176,606	25,537	52,783	189,927
	비율	100	86.9	9.2	1.1	1.1	0.2	0.30	1.2
2005	보상액	17,261,531	15,142,525	1,532,597	165,717	161,786	24,113	42,036	192,757
	비율	100	87.7	8.9	1	0.9	0.1	0.30	1.1
2006	보상액	29,918,528	26,847,723	2,271,317	292,045	203,257	37,998	55,550	210,638
	비율	100	89.7	7.6	1	0.7	0.1	0.20	0.7
2007	보상액	25,174,121	22,368,842	2,057,086	251,891	238,668	11,380	37,282	208,971
	비율	100	88.85	8.17	1	0.95	0.05	0.15	0.83
2008	보상액	22,498,040	17,745,373	3,826,497	291,489	247,236	28,299	50,356	308,790
	비율	100	78.88	17.01	1.3	1.09	0.12	0.22	1.38
2009	보상액	34,855,467	29,705,125	3,915,936	374,676	340,631	50,561	53,565	414,973
	비율	100	85.22	11.23	1.07	0.98	0.15	0.15	1.19
2010	보상액	25,437,272	20,839,350	3,727,981	151,107	355,759	98,666	39,958	224,451
	비율	100	81.92	14.66	0.59	1.40	0.39	0.16	0.88
2011	보상액	17,265,449	14,530,955	2,016,896	127,393	324,925	55,170	50,368	159,742
	비율	100	84.16	11.68	0.74	1.88	0.32	0.29	0.93
2012	보상액	14,978,078	12,157,824	2,207,970	206,992	135,398	41,502	34,587	193,805
	비율	100	81.17	14.74	1.38	0.91	0.28	0.23	1.29
2013	보상액	13,074,626	10,660,019	1,801,705	218,451	154,488	38,344	51,524	150,095
	비율	100	81.53	13.79	1.67	1.18	0.29	0.75	0.79
2014	보상액	11,151,140	8,643,494	2,102,250	101,321	130,735	30,158	26,262	116,920
	비율	100	77.51	18.85	0.91	1.17	0.27	0.24	1.05
2015	보상액	9,988,909	8,481,603	1,110,576	95,686	107,663	75,064	20,254	98,061
	비율	100	84.91	11.12	0.96	1.08	0.75	0.20	0.98
2016	보상액	10,588,253	9,269,154	999,991	86,595	105,865	9,208	17,383	100,057
	비율	100	87.54	9.44	0.82	1.00	0.09	0.16	0.95
2017	보상액	8,943,239	7,789,917	798,144	93,021	71,664	19,399	123,399	49,695
	비율	100	87.08	8.92	1.04	0.80	0.22	1.38	0.56
2018	보상액	9,982,626	8,521,969	1,128,761	107,591	84,015	5,050	80,365	54,875
	비율	100	85.37	11.30	1.08	0.84	0.05	0.81	0.55
2019	보상액	11,648,010	10,346,754	972,038	101,499	78,378	11,227	63,395	74,719
	비율	100	88.83	8.35	0.87	0.67	0.10	0.54	0.64

□ 연도별 보상금 지급형태

(단위 : 백만원)

구분	계		현금		채권		대토		비고
	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	
2003	10,035,227	100%	9,882,737	98.5%	152,490	1.5%	-		
2004	16,184,992	100%	16,041,354	99.1%	143,638	0.9%	-		
2005	17,261,531	100%	17,213,856	99.7%	47,675	0.3%	-		
2006	29,918,528	100%	28,749,465	96.1%	1,169,063	3.9%	-		
2007	25,174,121	100%	22,934,987	91.1%	2,214,041	8.8%	25,093	0.1%	'07.10 대토보상 제도입
2008	22,498,040	100%	21,246,455	94.4%	1,047,337	4.7%	204,248	0.9%	
2009	34,855,467	100%	29,264,558	84.0%	5,292,730	15.2%	298,179	0.9%	
2010	25,437,272	100%	19,771,698	77.7%	5,470,703	21.5%	194,871	0.8%	
2011	17,265,449	100%	14,721,315	85.3%	2,465,194	14.3%	78,940	0.5%	
2012	14,978,078	100%	13,388,908	89.4%	1,477,986	9.9%	111,184	0.7%	
2013	13,074,626	100%	12,305,020	94.1%	736,807	5.6%	32,799	0.3%	
2014	11,151,140	100%	10,390,928	93.2%	693,406	6.2%	66,806	0.6%	
2015	9,988,909	100%	9,200,431	92.1%	534,565	5.4%	253,913	2.5%	
2016	10,588,253	100%	10,267,887	96.9%	178,496	1.7%	141,870	1.4%	
2017	8,943,239	100%	8,645,276	96.6%	203,015	2.3%	94,948	1.1%	
2018	9,982,626	100%	9,433,627	94.5%	141,104	1.4%	407,895	4.1%	
2019	11,648,010	100%	11,165,681	95.9%	375,030	3.2%	107,299	0.9%	

6 · 한국토지주택공사

가 설립목적

- 토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무를 수행하게 함으로써 국민주거생활의 향상 및 국토의 효율적인 이용을 도모하여 국민경제의 발전에 이바지함

나 연혁

- ‘국민의 주거생활의 향상 및 국토의 효율적 이용’을 위해 한국토지주택공사법에 의하여 '09.10. 1일 설립
 - * 설립경위
 - '08. 8. 11. 토공·주공 통합방안 정부발표
 - '09. 4. 30. 통합방안 국회 본회의 통과
 - '09. 10. 1. 한국토지주택공사 출범

다 조직 및 인원('19년말 기준)

- (조직) 9본부, 50처·실, 12지역본부, 2 독립본부, 1연구원
- (인원) 정원 9,475, 현원 9,333명
 - * 정부에서 인정하는 별도현원 206명 제외시(6개월이상 육아휴직자, 병역휴직자) 9,127

라 주요 업무

- 무주택서민의 내집마련과 취약계층의 주거의 질 향상을 위한 주택건설과 맞춤형 주거복지 사업
- 국민 정주공간 및 도시환경 조성을 위한 택지·신도시·행복도시·혁신도시의 개발과 도시재생 사업
- 국가경쟁력강화와 일자리 창출을 위한 산업·물류단지, 개성공단, 경제자유구역, 해외 토지개발 사업
- 토지비축·관리, 임대주택 관리, 정보화사업 등을 수행

마 예산 및 재무현황

- 2020년 예산 : 34조 9,046억원
- 재무현황

(단위 : 조원)

구 분	자산총액	부채총액(비율)	이자부담부채(비율)	자본총액
2014년	171.6	137.9 (409%)	98.5 (292%)	33.7
2015년	169.9	134.2 (376%)	89.9 (252%)	35.7
2016년	172.3	133.3 (342%)	83.1 (213%)	39.0
2017년	173.7	130.9 (306%)	76.3 (179%)	42.8
2018년	173.3	128.1 (283%)	69.4 (153%)	45.2
2019년	176.5	126.7 (254%)	65.9 (132%)	49.8

* 금융부채(65.9조원) 내역 : 사채 및 차입금 31.7조원, 주택도시기금 34.2조원

○ 손익현황('19년 기준)

(단위 : 억원)

매출액 매출원가 매출총이익	205,298 170,863 34,435	- 부문별 매출액			
		구분	2019	2018	증감(증감율)
		계	205,298	180,338	24,960 (13.8)
		토지	151,169	120,557	30,612 (25.4)
판매비와관리비	6,608	분양주택	34,076	41,139	-7,063 (-17.2)
영업이익	27,827	임대	14,411	13,865	546 (3.9)
당기순이익	22,447	부대	5,642	4,777	865 (18.1)

- (전년 대비) 당기순이익 20,767 → 22,447억원, 이자보상배율 2.1 → 1.9배
하루 이자 69 → 66억원

7 · 외국인 부동산 취득 제도

가) 개요

1) 목적

- 외국인 및 외국법인 등이 대한민국 영토 안에서 부동산 등에 관한 권리의 취득 절차 등을 정함

2) 추진배경

- 외국인 등이 대한민국 영토안에서 부동산 등에 관한 권리의 취득에 대하여 일부 보호구역·지역(군사시설, 문화재, 생태·경관보전, 야생 생물특별)은 사전 허가를 받도록 하고
 - 그 외 지역은 취득 후 신고하도록 하여 외국인의 국내 부동산 취득 등의 동향 및 보유 현황을 관리

나) 연혁

1) 법률 제정

- 단기 4269년(1936년) 칙령 제470호로 운영 중이던 「외국인토지법을 조선에 시행하는 건」을 1961. 9. 18 폐지
 - 칙령내용 : 외국인토지법을 조선에 시행한다.
- 「외국인토지법」 1961. 9. 18 제정
 - 외국인 토지에 대한 권리의 취득 및 상실 등에 관하여 엄격하게 관리 시작
 - 토지취득은 허가를 받아야만 가능하고, 주거에 필요한 최소한의 범위만 허용

2) 법률 보완

- 1994. 1. 7. 「외국인토지법」을 폐지하고 「외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률」로 개편(1994. 4. 8. 시행)
 - 외국기업에 대한 투자여건을 개선하기 위해 외국인이 업무에 필요한 토지를 보다 쉽게 취득할 수 있도록 허용
 - 또한, 외국인이 취득한 토지에 대하여 투기목적 등에 사용할 수 없도록 사후 관리를 강화

3) 법률 전면개정

- 1998. 5. 25. 「외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률」을 폐지하고 「외국인 토지법」으로 전면 개정(1998. 6. 26. 시행)
 - 1997년에 외환위기를 맞아 기업들이 자구노력의 일환으로 부동산 및 계열사의 매각을 추진함에 따른 지원과 외국인의 투자유치 촉진, 다자간 투자협정 협상의 원만한 추진을 위해 국내 토지시장을 완전 개방

4) 법률 통합

- 2016. 1. 19. 「외국인토지법」을 폐지하고 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」로 개편(2017. 1. 20. 시행)
 - 외국인 등이 국내 취득하는 부동산이 토지에 한정되지 아니하고, 토지 뿐만 아니라 건축물의 취득에 대한 동향 및 보유 현황을 관리하기 위하여 건축물에 대한 취득 계약 등도 신고대상으로 확대 (단, 허가는 기존과 동일하게 토지에 한정)

[단계별 외국인 부동산 관리]

구분	토지취득 엄격 규제	규제 일부 완화, 사후관리	토지시장 개방	부동산시장 관리
시기	1961.9월~1994.3월	1994.4월~1998.5월	1998.6월~2016.12월	2017.1월~현재
법률	외국인토지법	외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률	외국인토지법	부동산 거래신고 등에 관한 법률
대상	토지에 관한 권리의 취득(저당권 제외)	토지에 관한 권리의 취득 (저당권 제외)	토지취득 (저당권 포함)	토지 및 건축물
규제 내용	· 취득전 허가제 단, 자기주거용 토지 660㎡는 사전 신고제	· 취득전 허가제 다만, 자기주거용 토지 660㎡와 제조업에 따른 공장부지는 사전 신고제 · 취득한 토지는 목적외 사용 금지	· 취득후 신고제 다만, 군사시설 보호 등 특별히 지정된 지역은 허가제	· 취득후 신고제 다만, 군사시설 보호 등 특별히 지정된 지역의 토지는 허가제

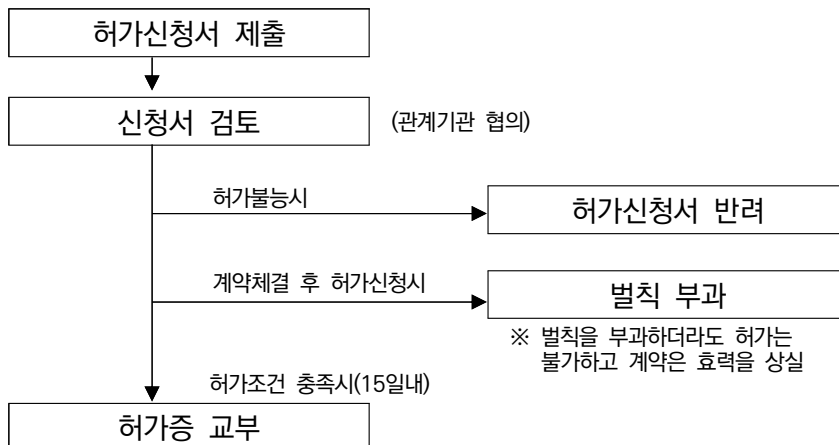
※ 법률 개정 연혁

- 외국인토지법 제정('61.9.18. 법률 제718호, 주관부처 국방부)
- 외국인토지법시행령 제정('62.4.10. 각령 제645호)
- 외국인토지법 개정('68.7.3. 법률 제2019호, 주관부처 내무부)
- 외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률로 전면개정 ('94.1.7. 법률 제4726호, 주관부처 건설부)
- 외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률시행규칙 제정 ('94.1.7. 건설부령 제553호)
- 외국인토지법으로 전면개정('98.5.25. 법률 제5544호, 건설교통부)
- 외국인토지법 일부개정('08.12.26. 법률 제9186호, 국토해양부)
- 외국인토지법 일부개정('11. 7.28. 법률 제10977호 , 국토해양부)
- 외국인토지법 일부개정('13. 3.23. 법률 제11690호 , 국토교통부)
- 외국인토지법 일부개정('14. 5.20. 법률 제12591호, 국토교통부)
- 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제정('16. 1.19. 법률 제13797호, 국토교통부)

다 제도 내용

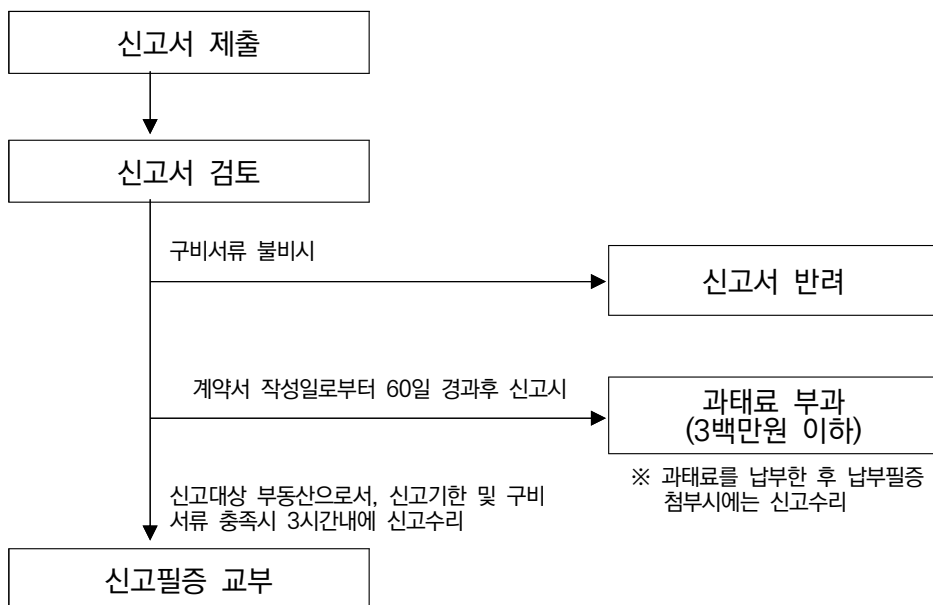
1) 허가구역 내 계약에 의한 토지 취득 (허가 대상)

- 근거규정 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제9조
- 신청기관 : 토지 소재지 시·군·구
- 대상토지 : 아래 지역·지구·구역 내의 토지
 - 군사기지 및 군사시설 보호법에 따른 군사기지 및 군사시설보호구역 등
 - 문화재보호법에 따른 지정문화재와 보호물 또는 보호구역
 - 자연환경보전법에 따른 생태·경관보전지역
 - 야생생물 보호 및 관리에 관한 법률에 따른 야생생물 특별보호구역
- 신청기한 : 계약체결(계약서 작성) 전
- 처리기간 : 허가신청일로부터 15일 이내
- 신청방법 및 처리절차
 - 신청방법 : 토지소재지 시·군·구청을 방문 접수하거나, 인터넷(해당 지자체 홈페이지 ⇒부동산거래관리시스템(RTMS)⇒외국인토지취득을 접속)에서 신청
 - 처리절차



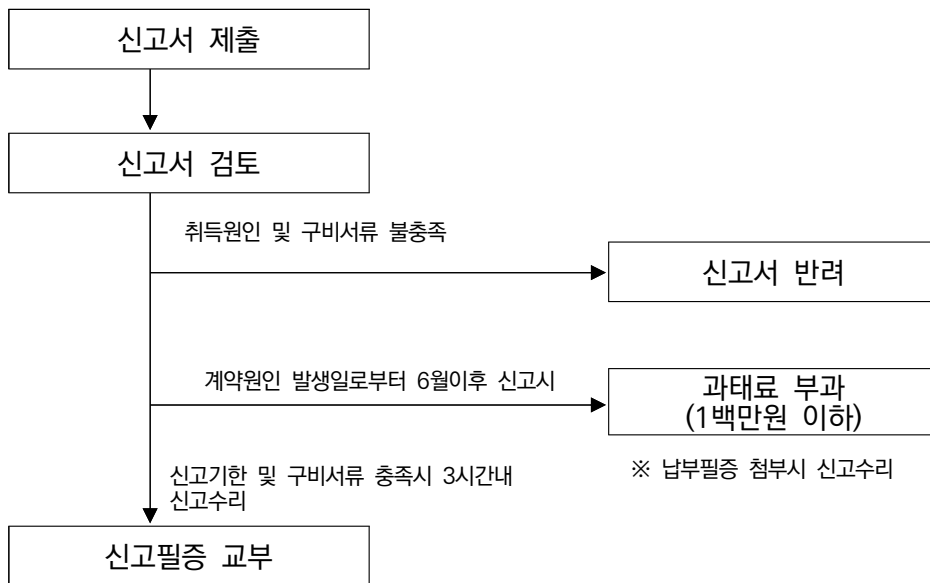
2) 허가구역 이외 계약에 의한 부동산 취득 (신고 대상)

- 근거규정 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제8조 제1항
- 신청기관 : 부동산 소재지 시·군·구
- 대상토지 : 허가대상 토지 외의 부동산
- 신고기한 : 계약체결일(계약서작성일)로부터 60일 이내
 - 다만, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 부동산거래 신고한 경우는 신고 제외
- 처리기간 : 즉시(3시간 이내)
- 신고방법 및 처리절차
 - 신고방법 : 부동산 소재지 시·구·구청을 방문 접수하거나, 인터넷(해당 지자체 홈페이지⇒부동산거래관리시스템(RTMS)⇒외국인토지취득을 접속)에서 신고
 - 처리절차



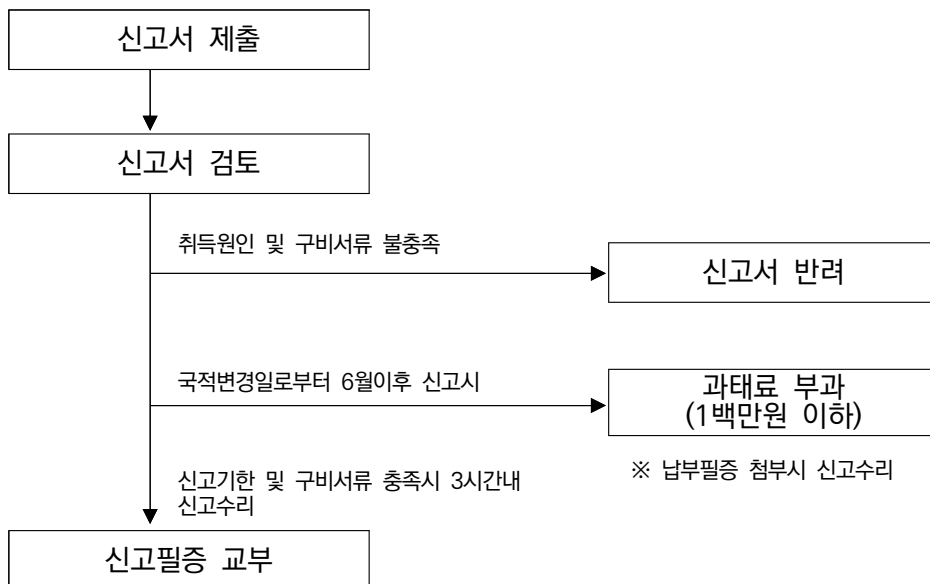
3) 계약외 원인에 의한 부동산 취득 (신고 대상)

- 근거규정 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제8조 제2항
- 신청기관 : 부동산 소재지 시·군·구
- 신고기한 : 계약외 원인으로 토지를 취득한 날로부터 6월 이내
 - 상속 : 피상속인의 사망일
 - 환매 : 환매계약일(공탁일)
 - 경매 : 경락대금 완납일
 - 확정판결 : 확정판결일
- 처리기한 : 즉시(3시간 이내)
- 신고방법 및 처리절차
 - 신고방법 : 부동산 소재지 시·군·구청을 방문 접수하거나, 인터넷(해당 지자체 홈페이지⇒부동산거래관리시스템(RTMS)⇒외국인토지취득을 접속)에서 신고
 - 처리절차



4) 부동산 계속보유 (신고 대상)

- 근거규정 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제8조 제3항
- 신청기관 : 부동산 소재지 시·군·구
- 대상토지 : 대한민국 국민이나 국내법인이, 외국인이나 외국법인으로 국적이 변경된 후 종전에 소유하던 토지를 계속 보유하고자 하는 경우
- 신고기한 : 국적 변경된 날로부터 6월이내
- 처리기한 : 즉시(3시간 이내)
- 신고방법 및 처리절차
 - 신고방법 : 부동산 소재지 시·군·구청을 방문 접수하거나, 인터넷(해당 지자체 홈페이지⇒부동산거래관리시스템(RTMS)⇒외국인토지취득을 접속)에서 신고
 - 처리절차



5) 외국인 부동산 취득(허가) 제도 위반 시 벌칙 및 과태료

- 근거규정 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제26조 및 제28조
- 미허가 벌칙
 - 허가를 받지 아니하고 토지 취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 득하여 토지취득계약을 체결한 경우 : ⇒ 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금, 계약효력 상실
- 미신고 과태료
 - 계약에 의한 부동산 취득신고를 하지 않거나 거짓으로 한 경우 : 300만원 이하의 과태료
 - 계약 외 원인으로 인한 부동산 취득신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 경우 및 계속보유신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 경우 : 100만원 이하의 과태료

라) 2019년 주요 실적

- 외국인토지 보유현황 발표(전 국토의 0.2%)
 - '19년 上 기준, 244,783천㎡, 30조 3,287억원, 142,942필지
 - '19년 下 기준, 248,666천㎡, 30조 7,758억원, 147,483필지

마) 2020년 주요 계획

- 2020년 상·하반기 외국인토지 보유현황 발표

바) 관련 통계 ('19년 말 기준)

- '19년 말 기준 외국인 토지보유는 248,666천㎡, 금액으로는 307,758억원(공시지가 기준), 필지수로는 147,483개 임

1) 외국인 토지보유 현황

구 분	보유필지수	보유면적 (천㎡)	보유금액 (억원, 공시지가기준)	비 고
'19년 말 기준	147,483	248,666	307,758	

- 주체별 소유현황

주체별	계	개 인			법 인			외국 정부 단체 등
		소 계	외국국적 교포	순 수 외국인	소 계	합 작 법 인	순수외국 법인	
면적(천㎡)	248,666	158,175	138,323	19,852	89,942	71,165	18,777	549
비율(%)	100	63.6	55.6	8.0	36.2	28.6	7.6	0.2

- 국적별 소유현황

국 적 별	계	미국	중국	일본	유럽	기타
면적(천㎡)	248,666	129,807	19,303	18,581	18,019	62,956
비율(%)	100	52.2	7.8	7.5	7.2	25.3

○ 용도별 소유현황

용도별	계	임야·농지 등	공장용	레저용	주거용	상업용
면적(천㎡)	248,666	163,649	58,773	11,896	10,300	4,048
비율(%)	100	65.8	23.6	4.8	4.2	1.6

○ 시도별 소유현황

시도명	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
면적(천㎡)	3,032	4,825	1,530	3,529	2,602	1,439	7,007	1,896
비율(%)	1.2	1.9	0.6	1.4	1.1	0.6	2.8	0.8

시도명	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
면적(천㎡)	43,904	22,191	12,724	19,624	8,401	38,634	36,585	18,913	21,830
비율(%)	17.7	8.9	5.1	7.9	3.4	15.5	14.7	7.6	8.8



II 부동산산업

1. 부동산투자회사 / 111
2. 부동산중개업 / 118

1 • 부동산투자회사

가) 개요

1) 개념

- 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자·운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사(2001년 부동산투자회사법 제정으로 도입)
 - 다수의 투자자 : 영업인가·등록을 한 날로부터 2년 이내에 발행주식 총수의 30% 이상을 일반인의 청약에 제공
 - 부동산 : 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자·운영
 - 투자자에게 배당 : 배당가능이익의 90% 이상 배당 의무
 - 주식회사 : 부동산투자회사법에 정한 사항 외에는 상법 적용

2) 부동산투자회사 도입배경

- 기업 및 금융기관의 구조조정 촉진
 - 유동화하기 어려운 부동산의 문제점을 개선하여 부동산 거래의 활성화 도모
- 일반인에게 부동산 간접투자기회 제공
 - 일반국민들이 적은 자금으로 부동산에 투자하여 수익을 향유하는 투자구조 마련
- 부동산 가격안정
 - 투기적 부동산 시장을 건전한 투자시장으로 전환하여 가격안정 도모

3) 부동산투자회사 유형

- 자기관리 부동산투자회사 : 자산운용전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
- 위탁관리 부동산투자회사 : 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
- 기업구조조정 부동산투자회사 : 기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

〈부동산투자회사의 유형별 구분〉

구 분	부동산 유형	상근 임직원	관리형태
자기관리	일반부동산	있음	직접관리
위탁관리	일반부동산	없음	위탁관리
기업구조조정	기업구조조정*	없음	위탁관리

* 매각대금의 50% 이상을 기업채무 상환용으로 사용하는 부동산

〈부동산투자회사의 유형별 상세 구분〉

종 류	자기관리리츠	위탁관리리츠	기업구조조정리츠
투자대상	일반부동산 / 개발사업	일반부동산 / 개발사업	기업구조조정용 부동산
영업개시	국토교통부 영업인가(공모, CR리츠는 금융위 사전협의)		
설립주체	발기인(발기설립)		
감 독	국토부·금융위	국토부·금융위	국토부·금융위
회사형태	실체회사 (상근 임·직원)	명목회사 (상근 없음)	명목회사 (상근 없음)
설립자본금	5억원	3억원	3억원
최저자본금	70억원	50억원	50억원
주식분산	1인당 50%이내	1인당 50%이내	제한없음
주식공모	자본금 30%이상	자본금 30%이상	의무사항 아님
상 장	요건충족 즉시	요건충족 즉시	의무사항 아님
현물출자	최저 자본금 확보 이후 제한 없이 가능		
자산구성 (매분기말)	부동산 : 70%이상	부동산 : 70%이상	기업구조조정부동산 : 70%이상
자산운용 전문인력	최저자본금 확충전(3인) 최저자본금 확충후(5인)	자산관리회사 (5인)에 위탁운용	자산관리회사 (5인)에 위탁운용
배당	90%이상 의무배당 (초과배당 불가능) * 다만, 2018.12.31.까지 50%이상 의무배당 완화	90%이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)
개발사업	주주총회 특별결의로 개발사업 투자비율 결정		
처분제한	주택 1년(일반 1년)	주택 1년(일반 1년)	제한없음
	개발사업 후 분양하는 경우에는 처분 제한기간 없음		
자금차입	자기자본의 2배이내(주총 특별결의시 10배)		
회사존속	영속	선택적	한시적

나 부동산투자회사법 제도 연혁

- 2001. 4월 : 부동산 간접투자기회 제공 및 부동산 시장의 활성화를 위해 부동산 투자회사법 제정(1998년부터 준비)
 - 자기관리 부동산투자회사(실체형 회사) 도입, 자본금 500억원, 2단계 인가절차 (예비인가 → 설립인가)
- 2001. 5월 : 기업구조조정 부동산투자회사 도입
- 2004. 10월 : 위탁관리 부동산투자회사 도입, 최저자본금 완화(500억원→250억원), 차입허용(자기자본 2배이내)
- 2007. 7월 : 영업인가제 전환, 최저자본금 완화(250억원→100억원), 개발전문리츠 도입, 공모요건 완화(국민연금 등 30% 이상 참여시) 등 규제완화
- 2010. 4월 : 최저자본금 완화(100억원→70억원(자기관리), 50억원(위탁/기업구조조정)), 차입한도 확대(자기자본 10배)
- 2012. 12월 : 자기관리리츠 설립자본금 상향(5억원→10억원), 법인이사 및 감독 이사 제도 도입, 공모의무기간 연장(6개월→1년6개월), 1인당 주식 소유한도 확대(위탁리츠 30%→40%), 현물출자자율화(자본금 50%내 →자율화)
- 2013. 6월 : 총자산의 전부를 공동주택의 임대사업에 투자하는 리츠의 경우 주식공모 및 주식분산 의무 면제
- 2014. 1월 : 리츠 영업인가시 사업대상 부동산의 감정평가 의무화, 자기관리 리츠의 주요 출자자 적격성 심사제도 도입, 리츠의 영업인가 등의 취소사유 확대
- 2015. 6월 : 주식 공모·분산의무 예외 추가(연면적 70% 이상을 임대주택으로 공급하는 리츠), 개발전문 부동산투자회사 폐지, 자기관리리츠의 이익배당의무 완화, 리츠의 차입 및 사채발행 기준일 폐지 등

- 2016. 1월 : 비개발 사모형 리츠의 등록제 도입, 수시공시 도입 등
- 2017. 3월 : 주주 1인 주식소유제한 완화, 자기관리부동산투자회사 이익배당 의무 완화 일몰 연장, 상장리츠와 특별관계자 거래시 주주총회 보통결의로 가능토록 완화 등
- 2018. 8월 : 주식 공모의무 예외요건 상향(국민연금공단 등 특정주주가 인수하는 주식 총수 30%→50%이상), 투자자 보호를 위한 공시방법 개선 등
- 2019. 8월 : 주주총회 결의사항의 구체적 기준 마련, 자산운용 방법으로 대출 허용, 부동산투자회사에 대한 신용평가제 도입 등

다 부동산투자회사법 제도 내용

1) 설립

- 부동산투자회사는 상법에 따른 주식회사로 함(법제3조제1항)
- 부동산투자회사 종류별 명칭을 사용(법제3조제3항)
- 발기설립의 방법으로 설립(법제5조제1항)
- 현물출자에 의한 설립 금지(법제5조제2항)
- 영업인가 전 영업행위(법 제21조제1호~제4호, 제6호 업무) 금지(법제9조제1항)

2) 자본금

- 설립자본금 규모는 3억원 이상(자기관리는 5억원)이며, 영업인가를 받은 날부터 6개월(최저 자본금준비기간)이 지난 부동산투자회사의 자본금은 70억원(위탁리츠 및 CR리츠는 50억원) 이상일 것(법제6조, 법제10조)



3) 부동산투자회사의 투자·운영 방법

- 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
- 부동산개발사업
- 부동산의 임대차
- 증권의 매매
- 금융기관에의 예치
- 지상권, 임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분
- 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

4) 부동산개발사업에 대한 투자

- 개발사업이란 토지를 택지, 공장용지 등으로 개발하거나 건축물 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업(법 제2조제4호)
- 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율은 주주총회 특별결의로 정함(법제 26조제3항 및 제12조제1항제4의2호)
- 개발사업에 투자하고자 하는 경우 사업계획을 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거치고 주주총회 특별결의를 거쳐야 함(법제26조제3항 및 제12조제1항제4호)

5) 업무위탁 계약

- 부동산(지상권·전세권 등 신탁업법 제10조에 따라 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함) : 취득하는 즉시 회사 명의로 이전등기와 함께 신탁업법에 의한 신탁회사, 신탁업을 겸영하는 금융기관 등에 신탁
- 유가증권 및 현금 : 설립 즉시 신탁업법에 의한 신탁회사와 신탁업을 겸영하는 금융기관에 보관을 위탁
- 위탁 및 CR리츠의 자산관리, 사무수탁
 - 자산의 투자·운영업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 일정 요건을 갖춘 기관에 위탁

라 2019년 주요실적

- 공모 리츠·펀드에 우량자산 공급, 투자자 등에 대한 세제혜택, 기금 등을 활용한 앵커리츠 조성, 리츠-펀드간 상호 투자 규제 합리화 등 공모형 부동산간접투자 활성화 방안 마련('19.7)
- 공모 리츠 활성화로 주택시장 등에 유입되는 가계 유동성을 산단·물류시설 등 공공인프라와 상업용부동산 등으로 흡수

- 일부 기관 투자자, 외국인 등에 집중되었던 부동산 간접투자로 인한 수익을 국민에게 재분배함으로써 국민경제 활성화에 기여

* '19년 신규 상장리츠 공모규모 : 롯데리츠 4,299억원, NH리츠 688억원

** 상장리츠수 / 시총규모 : ('17) 4개 / 0.11조 → ('18) 6개 / 0.62조 → ('19) 7개 / 2.3조

마 2020년 주요계획

- (대책마련) 「공모형 부동산투자회사 활성화 방안」 ('19.9) 지속 추진
 - 공모 리츠·펀드에 우량자산 공급, 투자자 등에 대한 세제혜택, 기금 등을 활용한 앵커리츠 조성, 리츠-펀드간 상호 투자 규제 합리화 등
- (투명성 제고) 리츠 등급평가제 도입, 상시검사 체계 전환, 검사 업무 가이드 등을 통해 운영 투명성 제고
- 주택도시기금 여유자금의 신규 부동산 투자(대체 투자) 시 우량 공모·상장리츠에 투자 확대 추진
 - 리츠 자산관리회사(AMC)를 기금 여유자금의 대체투자 협력기관으로 선정하여 전문적인 리츠투자가 가능하도록 지원
 - 신규 대형 상장리츠 조성을 지원하고, 리테일 등 다양한 분야의 자산관리회사 신규 인가를 통해 우량자산의 시장편입 유도

바 관련 통계

1) 연도별 부동산투자회사(리츠) 설립 현황

구 분	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19
리츠 수	20	36	50	69	71	80	98	125	169	193	219	247
신 구	5	19	17	32	18	20	30	41	59	33	38	50
해 산	3	3	3	2	13	9	9	11	15	11	11	20
취 소				11	3	2	3	3		1	1	1
자산규모	4.9	7.0	7.6	8.2	9.6	11.8	15.0	18.0	25.0	34.2	41.6	48.7

2) 투자자산 현황

자산구분	오피스	리테일	주택	물류	호텔	복합형	계
리츠(개)	60	29	129	14	5	10	247
자산규모(조원)	11.9	4.4	29.8	0.9	0.4	1.3	48.7
투자비율(%)	24.49%	8.95%	61.26%	1.91%	0.78%	2.61%	100.0%

2 • 부동산중개업

가) 개요

- 「공인중개사법」에 따른 “중개업”이란 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물 등 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환중임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 업으로 행하는 것을 말함

1) 목적¹⁾

- 「공인중개사법」은 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고 하고 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지
- 舊「부동산중개업법」은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산 중개 업무를 적절히 규율함으로써 부동산중개업자의 공신력을 높이고 공정한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호에 기여

〈공인중개사법 제정 목적 및 주요내용〉

제 정 목 적	주 요 내 용
공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 전문성 제고	<ul style="list-style-type: none"> · 공인중개사 제도 도입 · 중개대상물에 대한 확인·설명 의무 · 중개업종사자에 대한 교육강화
부동산중개업을 건전하게 육성	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산중개업 등록제 실시 · 결격사유에 해당하는 자의 중개업 종사 배제 · 개업공인중개사의 손해배상책임 및 업무보증제도 도입 · 법령 위반에 대한 행정처분 및 행정벌의 강화
국민경제에 이바지함	

1) 「부동산중개업법(1984)」 제정문, 「공인중개사법(2014)」 개정문.

나 연 혁

1) 「부동산중개업법」 제정[1983. 12. 30., 제정, 시행 1984. 4. 1.]

가) 「부동산중개업법」 제정과 중개물건 확인·설명제도 도입

- 경제성장과 사회발전에 따른 부동산 거래양상의 큰 변화로 인하여 현재의 소개 영업제도로서는 변화하는 부동산 소개 업무를 규율함에 미흡하여 부동산중개업을 허가제로 하고, 공인중개사제도를 부분적으로 도입하는 등 부동산중개업자의 공신력을 높이는 한편, 중개업자를 적절히 규율하여 건전한 부동산거래질서를 확립함으로써 국민의 재산권을 보호하려는 것임.
- 중개업자가 중개의뢰를 받은 경우에는 당해중개물건의 권리관계·법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항등을 확인하여 이를 당해 중개물건에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하여야 하며, 거래가 이루어진 때에는 그 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 권리를 취득하게 되는 중개의뢰인에게 교부 (법 제17조)
 - 확인·설명서 교부를 권리취득 중개의뢰인에게만 하도록 되어 있어 권리 이전 중개의뢰인과의 형평성 문제가 제기되어 1989년 제1차 「부동산중개업법」을 개정할 때 거래당사자 쌍방에게 교부하도록 규정

나) 부동산 중개물건 확인·설명서 서식

- 1984년 4월 26일 「부동산중개업법」 시행규칙 제정 시 고안된 중개물건 확인·설명서는 크게 두 건의 서식으로 구성
 - 건물과 토지에 대한 중개물건 확인·설명서(I), 입목·광업재단·공장재단에 대한 중개물건 확인·설명서(II)로 물건의 표시
 - 등기부 기재사항, 공법상 이용제한 및 규제사항, 조세에 관한 사항, 기타 미공시 중요시설·건물의 소유관계 등 기본적인 사항만을 기재하여 중개대상물 확인·설명 기능의 다하기에는 다소 미흡

2) 「부동산중개업법」 제8차 개정

가) 중개대상물 확인·설명 범위 확대로 중개의뢰인의 권리 보호 강화

- 2000.1.28일 제8차 「부동산중개업법」 개정 시 중개대상물 확인·설명 범위를 내·외부 시설물상태·입지여건·권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용 제한사항
 - 기타 대통령령이 정하는 사항으로 확대하여, 중개업자 책임이 강화되고 분쟁 시 책임 소재를 보다 명확하게 규정

나) 부동산 중개대상물 확인·설명서 서식 통·폐합

- 중개대상물 확인·설명서 서식(I)과 서식(II)를 통·폐합하였으며, 중개업자에 관한 사항과 서명·날인 사항 삭제

다) 부동산 중개대상물 확인·설명서 내용 보강

- 1990.7.12일 제2차 「부동산중개업법 시행규칙」 개정으로 중개대상물 확인·설명서 서식과 내용이 대폭 보강, 권리관계
 - 즉 등기부상의 권리 이외의 실제권리관계 여부와 공법상 세분화된 이용제한 사항을 확인하도록 하여 법적 안정성 도모

3) 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」 개정

가) 「부동산중개업법」의 전면 개정

- 2004.10.29 대책의 일환으로 부동산 실거래가 신고제도가 발표되면서 「부동산 중개업법」을 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」로 2005.7.29일 (법률 제7638호) 전면 개정하고
 - 2006.1.1일부터 시행, 새 법은 기존의 「부동산중개업법」제도에서 빈번하게 발생한 중개업자와 중개의뢰인 사이의 분쟁 원인이 되는 사항을 법조문에 삽입하여 책임 소재 명확화

- 중개가 완성되기 이전에 토지대장·등기부등본 등 확인·설명 근거자료를 제시하도록 하였고, 필요에 따라 매도(임대)의뢰인에게 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있는 권한 부여

나) 중개대상물 확인·설명서 서식 변화

- 부동산중개업자와 중개의뢰인 간에 마찰을 불러일으켰던 중개수수료 및 실비에 관한 사항을 중개대상물 확인·설명서에 포함하고
 - 「부동산중개업법」 및 각 시·도 조례에서 정한 범위 내에서 중개 수수료를 청구하지 않고, 중개수수료 초과 수수에 따른 처분을 회피하기 위하여 중개수수료 영수증을 교부하지 않거나 서명·날인을 하지 않아 분쟁을 일으키는 일이 종종 발생
 - 과거 관행에서 비롯된 중개수수료 분쟁문제 해소와 부동산실거래가 신고제의 시행에 따른 거래신고액의 적정성에 대한 역산 검증을 위하여 중개 수수료 영수증 제도를 폐지하고 확인·설명서 서식에 포함
 - 제8차 「부동산중개업법」 개정 시 삭제되었던 중개업자에 관한 사항과 서명·날인 사항을 재도입하여 중개업자의 중개대상물 확인·설명서 교부의무 강조

4) 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」이 「공인중개사법」과 「부동산 거래신고에 관한 법률」로 분법('14.1.28 개정, '14.7.29 시행)

가) 「공인중개사법」의 전면 개정

- 공인중개사 제도는 '85년 시행되어 '12년까지 32만 여명의 합격자를 배출하는 등 안정적인 전문자격사 제도로 확립되어 왔으나, 변호사공인회계사·공인노무사 등과 달리 별도의 근거 법률이 없고, 해당 법률의 용어도 중개업자 등의 일본식 표현이나 그 밖의 부적절한 표현을 개정함
 - 중개업자라는 용어를 개업공인중개사로 변경
 - 공인중개사시험에 관한 사항 뿐만아니라 부동산 중개업 육성 등에 관한 사항까지 심의할 수 있도록 공인중개사정책심의위원회로 확대 개편

- 중개수수료라는 용어를 중개보수로 변경하고, 지급시기를 대통령령으로 정하도록 함
- 개업공인중개사에 대한 실무수습제도를 도입하여, 공인중개사가 중개사무소의 개설등록을 하려는 경우 실무수습을 받도록 함
- 「형법」 제38조에도 불구하고 이 법상의 제48조 및 제49조에 규정된 죄와 타법상의 다른 죄의 경합범에 대하여 벌금형을 선고하는 경우에는 이를 분리 선고하도록 함
- 개업공인중개사등의 부동산거래사고 예방교육을 위한 교육을 실시할 수 있도록 함

나) 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제정

- 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신연 혁고에 관한 법률」에 따른 부동산 거래 신고는 거래 당사자 모두에게 부과된 의무이나 공인중개사의 업무에 관한 법률과 함께 규정되어 있어 일반 국민에게는 중개업자의 의무로 인식되고 있는 실정으로 부동산 거래신고 제도에 대한 법률을 별도로 제정함으로써 일반 국민의 인식을 제고하고 부동산 거래신고 제도의 발전을 위한 기반을 마련하는 한편, 정부가 부동산 거래 신고 제도를 효율적으로 관리하기 위해 필요한 사항을 입법적으로 보완
- 부동산등에 대한 매매계약을 체결한 경우 거래당사자가 실제 매매가격 등을 매매계약의 체결일부터 60일 이내에 시장, 군수 또는 구청장에게 공동으로 신고
- 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 부동산 거래신고를 하도록 함
- 주택거래신고지역의 주택에 대하여 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 매매계약의 체결일부터 15일 이내에 부동산 거래신고를 하도록 함
- 시장·군수 또는 구청장은 부동산 거래신고의 내용이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단되는 경우 신고인에게 신고 내용을 보완하게 하거나 그 사실 여부를 확인하기 위하여 소속 공무원으로 하여금 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있도록 함



5) 「공인중개사법」 개정

가) 「공인중개사법」의 개정

- 1차 개정[2014. 5. 21. 일부개정]
 - 개업공인중개사가 폐업신고한 후 1년 이내에 소속공인중개사로 고용되는 경우에는 실무교육을 다시 받지 아니하도록 함(제34조제2항)
 - 시·도지사 뿐만 아니라 등록관청도 중개보조원에 대한 직무교육을 실시할 수 있도록 함(제34조제3항)
 - 국토교통부장관 뿐만 아니라 시·도지사 및 등록관청도 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시할 수 있도록 함(제34조의2제2항)
 - 개업공인중개사가 폐업신고 후 다시 중개사무소의 개설등록을 한 때에 폐업신고 전의 개업공인중개사의 지위를 승계토록 하는 행정제재처분효과에 개업공인중개사인 법인의 대표자이었던 자도 포함되도록 함(제40조제5항 신설)
- 3차 개정[2016. 12. 2. 일부개정]
 - 법정형 정비를 위해 무등록중개업자 등에 대한 벌칙을 '3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금'에서 '3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금'으로 조정
 - 성실하고 정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자에 대한 과태료 부과·징수권자를 명확히 규정
- 4차 개정[2018. 4. 17. 일부개정]
 - 행위능력에 관하여 금치산 및 한정치산 제도를 폐지하고 성년후견, 한정후견 등의 새로운 제도를 도입하는 내용으로 「민법」이 개정됨에 따라 현행법상 결격사유로 되어 있는 금치산자·한정치산자를 새롭게 도입된 피성년후견인 등의 제도에 맞추어 정비
- 5차 개정[2018. 8. 14. 일부개정]
 - 중개대상물의 확인·설명과 거래계약서 등 보관 대상을 현행 '사본'에서 '원본, 사본 또는 전자문서'로 확대하되, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우는 보관 대상에서 제외

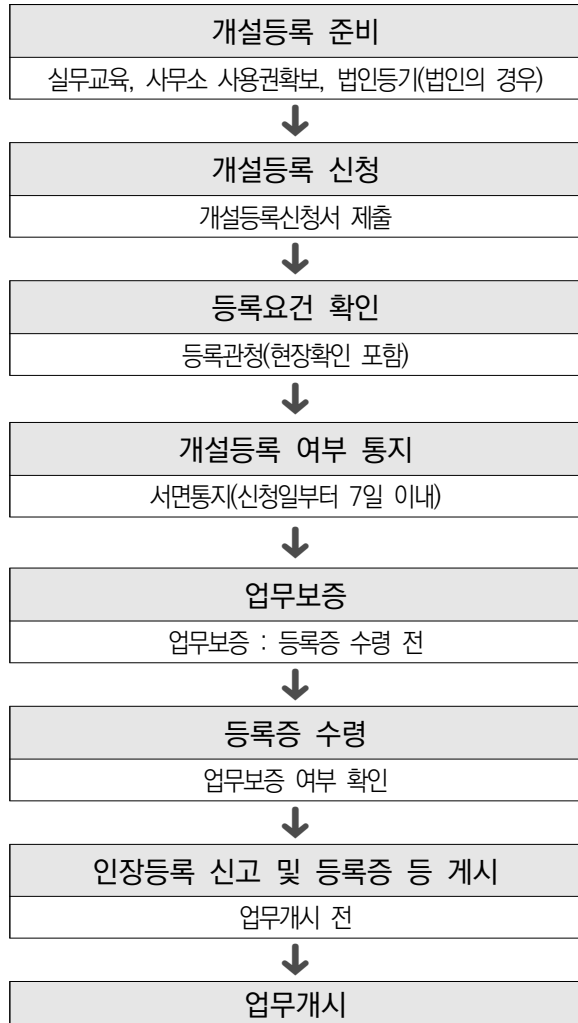
- 나) 부동산거래질서교란행위 금지 등 공인중개사법 6차 개정[2019. 8. 20. 일부개정]
- (개정이유) 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고 등으로 인하여 부동산 시장의 건전성이 훼손되는 것을 방지하고, 인터넷을 통한 부동산 중개 이용자가 증가하는 현실 속에서 거짓·과장 광고로 인한 소비자의 피해를 방지하며, 부동산 거래가격 담합 등 부동산시장의 건전한 거래질서를 해치는 행위를 효율적으로 제재하기 위하여, 중개대상물의 표시·광고 시 준수사항을 추가하고, 인터넷 표시·광고 모니터링 근거를 마련하며, 시세에 부당한 영향을 주는 각종 행위를 금지하는 한편, 국토교통부장관이 부동산거래질서교란행위 신고센터를 설치·운영할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완
 - 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우 중개보조원에 관한 사항은 명시하지 못하도록 하고, 인터넷을 이용하여 표시·광고 하는 경우 중개대상물에 대한 중요정보를 명시하도록 하며, 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고를 금지함(제18조의2)
 - 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 법 규정을 준수하는지 여부를 모니터링하고, 모니터링 결과에 따라 정보통신서비스 제공자에게 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등의 조치를 요구할 수 있도록 함(제18조의3 신설)
 - 개업공인중개사 등의 금지행위에 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위, 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하는 행위 등을 추가하고, 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 특정 개업공인중개사 등에 대한 중개의뢰를 제한하는 행위 등을 하지 못하게 함(제33조)
 - 국토교통부장관은 부동산거래질서 교란행위 방지를 위하여 부동산거래질서교란행위 신고센터를 설치·운영할 수 있도록 함(제47조의2 신설)

다 제도내용

1) 등록기준

- 등록의 의의는 법령에서 정한 요건을 갖추어 등록관청에 신고하면 당해 관청이 이를 수리하여 비치된 등록 대장에 신고한 내용을 기재하는 사실적인 등록처분 의미
- 등록관청은 중개사무소를 두고자 하는 지역을 관할하는 시장·군수·구청장 이고, 법인은 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 등록
- 등록절차는 사무실 확보 및 구비서류 첨부하여 등록신청서가 제출되면 시·도지사에게 공인중개사 자격 확인, 중개 사무소 개설등록의 결격사유 해당 여부, 실무교육 이수 및 「건축법」상 적합 여부, 지방세 체납여부 등을 확인 하여 등록요건 검토, 결정
- 등록관청은 신청일로부터 7일 이내 개설등록 여부를 신청인에게 통지하고, 업무보증 설정(공제, 공탁, 보증보험) 여부를 확인한 후, 등록증을 교부하면
- 중개업을 하고자 하는 신청인은 업무 개시 전에 인장등록 및 사업자 등록(세무서)을 마친 다음 중개업을 개시하게 됨
- * 중개사무소등록증 등의 게시 의무
- 개업공인중개사는 중개사무소등록증 원본, 중개보수 요율표, 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인 중개사자격증 원본, 공제증서를 중개사무소 안에 게시하여야 함

〈 공인중개사 등록절차 〉



2) 업무영역과 업무지역범위 등

가) 업무영역

- 증개대상물에 대한 권리의 득실변경에 관한 알선
 - 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
 - 부동산의 이용 및 개발에 관한 지도 및 상담
 - 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법, 경영정보 제공
 - 상업용 건축물 및 주택의 분양대행
 - 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배 이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선
 - 경매 또는 공매대상 부동산에 대한 권리분석, 취득의 알선 및 대리행위
- * 2005년 9차 개정으로 중개업자는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리²⁾를 할 수 있음

나) 업무의 지역범위

- 업무지역은 개업공인중개사 종류별로 구분되는데, 중개법인과 공인중개사인 개업공인중개사는 전국으로 중개행위를 할 수 있고,
 - 중개인은 중개사무소가 소재하는 시·도의 관할구역 안에 있는 증개대상물에 한하여 중개행위만 가능
 - 그러나 중개인도 부동산거래정보망에 가입하고 그 정보망에 공개된 증개대상물은 관할 구역 밖의 물건도 중개 가능

다) 부동산중개계약의 유형

- 부동산중개계약의 형태는 나라마다 지역마다 전통과 인습에 따라 다르며 우리나라는 일반중개가 일반적이지만, 미국 등 서방 선진국들은 전속중개 내지 독점중개가 널리 행해지고 있음

2) 개업공인중개사가 민사집행법에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추어 법원에 별도로 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다.(제14조)



① 일반중개

- 일반중개는 우리나라에서 일반적으로 널리 이루어지고 있는 중개형태이며 우리나라의 일반중개와 외국의 독점중개 내지 전속중개는 아주 대립되는 중개형태임
- 일반중개란 중개의뢰인이 어느 특정한 한 사람의 개업공인중개사에게만 중개의뢰를 한 것이 아니고, 여러 개업공인중개사에게 중개를 의뢰하는 형태로 어느 개업공인중개사이던지 의뢰한 그 계약을 성사시키면 되는 것이고 이로써 중개보수를 중개의뢰인으로부터 받을 수 있음
- 즉, 개업공인중개사는 중개보수를 받기 위해서 노력하면서 중개활동을 하는 것이고, 중개활동은 중개보수의 청구에 그 목적이 있음

② 독점중개

- 독점중개란 개업공인중개사와 중개의뢰인과의 관계가 1:1의 관계로서 중개의뢰인은 오직 한 사람의 개업공인중개사, 곧 한 개업공인중개사에게만 중개의뢰를 하는 중개형태임

③ 전속중개

- 전속중개는 독점중개의 변형으로서 독점중개의 독점적 중개보수 청구권에 약간 차이가 날 뿐임
- 즉 중개대상물의 소유자나 매수의뢰자 자신이 직접 주선하여 거래계약이 체결되었을 경우 약정보수의 50% 범위 내에서 또는 개업공인중개사가 준비하는 과정에서 쓴 중개를 위한 소요비용만 지불하는 것이 독점중개와 전속중개와 차이점임

④ 공동중개

- 공동중개란 다수의 개업공인중개사가 개입하여 하나의 부동산거래가 이루어지는 중개형태로 하나는 매도측 개업공인중개사와 매수인측 개업공인중개사가 각각 다른 경우에 거래당사자의 입장에서 보면 일반중개나 별다른 점이 없는 것처럼 보이지만
- 개업공인중개사의 입장에서 보면 이들 개업공인중개사는 공동으로 노력해야 거래성사가 이루어지는 것이므로 공동중개의 범주에 넣을 수 있음

3) 부동산중개보수

- 주택의 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우 거래금액의 0.9%범위 내에서, 임대차 등의 경우 거래금액의 0.8% 범위 내에서 시·도 조례로 정함
 - 중개사무소 소재지와 중개대상물의 소재지가 다른 경우 사무소의 소재지를 기준으로 중개보수를 적용하고, 중개보수 외에 중개대상물 확인에 소요된 실비는 영수증을 첨부하여 권리 이전을 하고자 하는 중개의뢰인에게 청구 가능
- 주택 외의 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 0.9%범위 내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 협의하여 결정함 단, 전용면적이 85제곱미터 이하이고, 일정 설비를 갖춘 오피스텔의 중개보수 요율은 매매·교환의 경우 0.5%이하, 임대차 등의 경우 0.4% 이하임(단서는 '15.1.6 개정·시행)

4) 개업공인중개사의 권리

가) 중개보수청구권

- 개업공인중개사는 상인의 자격을 갖는 것으로 개업공인중개사의 중개보수는 상인의 자격으로 당연히 존재하는 상인의 보수로 인정되므로
 - 중개계약에서 유상임을 명시하지 않았더라도 중개보수 청구권은 인정되고, 중개업자의 보수는 지급요건을 충족해야 하며, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 거래계약이 무효·취소 등이 된 경우에는 청구권이 인정되지 않음

나) 기타 보수청구권

- 개업공인중개사의 업무 중 다른 법률에서 금지하고 있지 않은 업무를 수행한 경우에는 민법이나 상법 등의 규정에 근거하여 해당 업무에 대한 보수를 청구할 수 있음
- 예를 들어 상가의 분양대행과 같이 법 제14조에서 정한 업무의 대가는 중개보수와 별도로 청구할 수 있을 것이며



- 상가권리금 거래와 같이 중개대상물에 포함되지 않은 거래의 알선도 별개의 보수를 청구할 수 있음
- 다만, 다른 법률에서 금지하는 업무를 수행할 경우에는 해당 법률의 규정에 의거 보수청구권이 인정되지 않음

다) 중개의뢰인에 대한 성실 요구권

- 중개계약도 민사상 계약의 일종으로 권리의 행사와 의무의 이행은 신의를 좇아 성실히 해야 한다는 민법의 규정에 의거하여
 - 중개의뢰인은 개업공인중개사에 대하여 신의 성실 의무를 부담하며, 개업공인중개사는 동 규정에 의거하여 중개의뢰인에 대하여 신의·성실의무 이행을 요구할 수 있음
- 개업공인중개사는 중개계약을 근거로 중개의뢰인에 대하여 적극적으로 신의·성실 의무를 준수하도록 청구할 수 있으며
 - 이를 이행하지 않은 중개의뢰인에 대해서는 중개계약의 해약을 청구하거나, 이를 근거로 불법행위를 원인으로 한 손해배상 책임도 물을 수 있음

라) 권리·의무 보장제도

- 현 공인중개사법에서는 개업공인중개사의 권리를 보장하는 규정이 마련되어 있지 않음. 따라서 개업공인중개사는 중개의뢰인의 의무위반에 대해서는 재판 등을 통하여 자신의 권익을 보호할 수 밖에 없는 것이 현실임

라 2019년 주요실적

- 집값담합 등 부동산거래질서교란행위를 금지하고, 위반 시 처벌*하며, 신고센터를 운영하는 등 내용의「공인중개사법」개정·공포('19.8)

* 3년간 징역 또는 3천만원 이하의 벌금

- 법 개정시기('20.2)에 맞추어 부동산거래질서교란행위 신고센터 업무를 한국감정원에 위탁하는 등「공인중개사법시행령」개정 추진*

* 입법예고('19.10.21~12.5), 법제처심사('19.12~'20.1)

마 2020년 주요계획

- 부동산거래질서교란행위 방지
 - 부동산거래질서교란행위 신고센터 업무를 한국감정원에 위탁하여 관리·운영 건전한 시장질서 확립
- 중개법인 역량 강화, 행정처분 체계 개편 등 중개서비스 활성화
 - 부동산 중개업 활성화를 위해 중개업 등록기준, 교육제도 등 완화, 과태료 부과기준 개선 등「부동산 중개서비스 활성화 방안」마련('20.11)
- 허위·과장광고 제재 강화
 - 부동산 중개대상물에 관한 허위 등 부당한 표시·광고를 금지하는 내용으로「공인중개사법」이 개정(2019. 8. 20. 공포)됨에 따라,
 - 명시 의무 사항, 부당한 표시·광고의 유형, 인터넷 광고에 대한 모니터링 등 법에서 위임한 사항을 담은 하위법령 개정 추진

바) 외국사례

1) 일본의 중개대상물 확인·설명제도

가) 중개대상물 확인·설명서 작성자

- 우리나라의 경우 개업공인중개사라면 누구나 중개대상물에 대해 확인·설명할 수 있도록 규정하고 있지만
 - 일본은 거래주임자(우리의 공인중개사와 유사)만이 계약체결 전에 거래의 상대방 등에게 중개대상물에 대해 확인·설명하고 기명·날인할 수 있어 그 권한과 책임이 보다 명확히 규정

나) 확인·설명서 교부의 의무

- 택지건물거래업자는 택지 또는 건물의 매매·교환·임대차의 계약을 체결한 때 또는 계약을 성립시킨 때는 그 계약내용을 기재한 서면의 상대방 또는 의뢰자에게 교부하여야 함

다) 확인·설명서 서식과 내용

- 일본부동산 중개대상물 확인·설명서 양식은 우리나라와 거의 유사하지만, 내용과 형식이 다소 차이가 있으며 우리보다 상세하다는 특징이 있음
- 일본에서는 대상물건의 특성과 주요사항 설명서가 별도의 문서로 작성·운영되고 있고
 - 대상물건의 서식에서도 토지, 아파트, 주택(단독, 다세대, 연립), 그리고 상가 등 4종의 서식을 각각 작성, 중요사항 설명서는 매매/교환 및 임대차를 별도로 작성하고 있으며
 - 매매/교환은 일반 부동산과 구분소유건물의 2종으로, 임대차는 택지의 임대차와 건물의 임대차로 구분하여 작성
- 대상물건의 확인·설명서에서 우리와 달리 권리분석의 근거를 직접 명시하고

- 채무관계의 승계 등 사후 관리 부문 추가, 중요사항의 경우, 금전의 대차
알선, 할부판매 등 우리나라에서는 매매/임대차 계약서의 특약사항으로 기재
되는 사항이 확인·설명서에 기재하도록 되어 있음

2) 미국의 중개대상물 확인·설명제도

가) 일반적인 중개대상물 확인·설명제도

- 중개대상물이 주택인 경우 주택 내부 시설, 기초공사, 건물, 구조 및 지하, 지붕,
대지 및 배수구, 경계, 상수, 하수, 건축 및 재설계 등에 대해 자세한 체크리스트를
중개업자가 작성³⁾
- 대개의 경우 매수인도 변호인에게 상담을 의뢰하여 계약의 공정성, 매수인의
자금 조달 능력, 전기·수도·가스의 상태 등을 점검할 수 있게 함으로써 매매
안전성 강조, 중개과정에서 보증보험회사가 개입하여 조사결과에 대한 법적
책임을 짐

나) 캘리포니아의 중개대상물 확인·설명제도

- 우리나라와 달리 중개업자뿐 아니라 매도인 또한 중개대상물 확인·설명서를
매수인에게 제공하여야 할 의무가 있음
- 캘리포니아에서는 거래계약 체결 전·후에 매도인과 중개업자가 중개대상물 확인·
설명서(TDS: Transfer Disclosure Statement)를 매수인에게 곧바로 교부
- TDS는 부동산의 상태를 세부적으로 기술하고, 권원의 양도 전에 장래의 구매자
에게 TDS 제공

다) 중개대상물 확인·설명서 작성의 5가지 원칙

- 매도의뢰인은 중개의뢰를 접수할 때, TDS 양식에 포함되어 있는 중개대상물에
대한 정보를 완벽하게 기재하고 설명

3) 건설교통부. 1999. 「외국의 부동산 중개제도」. pp.166~167.



- 매도인측 중개업자는 중개의뢰인을 받으면 시각적으로 파악할 수 있는 범위 내에서 중개대상물을 성실하게 점검하고 중개대상물 확인·설명서의 해당란에 정확히 기재하여야 하며
- 매수중개의뢰인은 거래계약을 체결하기 전에 중개대상물 확인·설명서의 사본을 받는 것이 바람직
- 중개대상물 확인·설명서 사본을 받았을 때는 받은 사실을 증명하기 위하여 확인·설명서에 서명
 - 매수인측 중개업자 또는 시각적으로 파악할 수 있는 중개대상물의 상태에 대하여 점검하여야 하며, 그 상태에 대하여 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 하고, 책임을 분명히 하기 위하여 서명하고
 - 매수중개인의 의뢰인이 거래계약 체결 전에 중개대상물 확인·설명서를 받지 못했다면, 확인·설명서를 직접 전달받은 후 3일 이내에, 우편으로 전달 받은 후 5일 이내에 거래계약을 해약할 수 있는 권한을 갖고 있음

3) 영국의 중개대상물 확인·설명제도

가) 중개관행

- 영국의 부동산 거래방식의 미국의 방식과 유사함. 부동산 중개업자가 거래를 주선 하면 상대방의 대리인으로 나서는 변호사들끼리 거래계약서를 작성하며
 - 거래사고를 막기 위해서 중개회사나 중개업자 명의로 금융기관의 독립된 계좌에 예치(에스크로우)하도록 하고 있으며
 - 부동산 거래과정에서 발생하는 사고를 보호해주기 위한 보험제도 발달, 매도 희망자는 그 지역 중개업자에게 의뢰를 하며, 중개계약이 체결되면 체크리스트를 작성하여 교부
- 영국의 중개는 대부분 독점중개계약을 통해 이루어지며, 중개업자가 중개대상물에 대하여 확인·설명하는 것이 일반화되어 있으며
 - 중개대상물에 대한 확인·설명 정도는 매수인 또는 임차인이 현장을 방문하지 않아도 거래여부를 판단할 수 있을 정도로 상세하게 구성⁴⁾

나) 중개계약 체결 이전의 정보제공

- 「부동산중개업자법」은 중개업자와 잠재적인 고객이 중개업자계약 체결 이전에 중개예약의 종류, 중개수수료 등에 대한 정보를 제공하기 위하여 합리적으로 실효성 있는 시기에 서면으로 제공⁵⁾,
- 부동산 중개업자가 잠재적 고객에게 서비스를 제공할 때 비용 관련 정보 외에도 해당 부동산과 관련된 자의⁶⁾ 이해관계에 대한 정보를 제공하며
 - 중개업무 종사자가 당해 토지에 대한 개인적 이해관계를 가지고 있는 경우에는 개인적 이해관계의 성격과 범위를 공개하기 이전에
 - 개인적 이해관계를 가지는 중개업자 또는 관련된 자가 토지의 수익권리를 직접 취득하려고 하거나, 실제로 토지권리를 소유하고 있거나
 - 토지권리를 매도하는지 등의 여부에 대해 신속하게 서면으로 제공해야 함

다) 허위표시의 구체적 항목

- 「부동산허위표시법」은 구두, 서면, 그림, 사진, 광고 등 모든 의미전달 수단에 의하여 진술하는 행동이 거짓되거나 오해를 불러일으키는 것을 금지하고 있음
- 이 법의 규정은 부동산중개업자, 부동산을 판매하는 사무변호사, 사업상 판매를 목적으로 부동산을 제공하는 부동산개발업자 등에게 적용되며
 - 일반 매도인에게는 적용되지 않으며 부동산 허위표시에 관한 구체적 항목은 「부동산허위표시법」시행령⁷⁾에 규정

라) 거래주택명세서 의무화 제도 도입

- 영국 부수상실(ODPM)은 신 주택법(Housing Act)체계에 따라 2007년부터 매도희망자 또는 매도중개사가 시장에 주택을 매물로 내놓고자 할 경우

4) 임대기. 2005. 「부동산중개업시장의 문제점과 발전방안에 관한 연구」 p.21.

5) 「부동산중개업자법(Estate Agents Act 1979)」 A4.11.2조항.

6) 중개업자 및 그 고용자·피용인, 동업자 및 그의 배우자, 친척 등.

7) 「부동산허위표시법」시행령(SI 1992 No.2834)은 1993.4월에 시행.



- 반드시 주택정보 명세서를 구비하도록 규정 매도희망자는 주택정보 명세서 사본을 만들어 매수희망자가 요청이 있을 때 이를 제공해야 하며
- 매도인 측 중개사도 의무적으로 이 명세서를 구비하고 있어야 함. 사전에 상세한 주택관련 정보를 제공함으로써 소비자 입장에서 거래과정에 보다 효율적이고 명확해지며 용이해진다는 장점이 있고
- 또한 거래과정 중간 중간에 거래가 중단되는 위험이 줄고 불필요한 비용지출이 줄어들어 거래 확실성이 당사자 쌍방에게 심어주는 효과가 있음

사 관련 통계

1) 공인중개사 시험 응시자 및 합격자

〈표 1〉 공인중개사 시험 응시자 및 합격률 현황

회수	시행일	응시자(명) (1,2차 전체)	2차 시험 기준		
			응시자(명)	합격자	합격률(%)
계		4,307,917	2,263,139	450,035	19.8
제1회	'85. 9.22	198,808	157,923	60,277	38.2
제2회	'86.11. 2	39,089	26,167	3,018	11.5
제3회	'87.11.29	26,257	19,166	943	4.9
제4회	'88.12.18	33,400	25,964	5,507	21.2
제5회	'90. 4. 1	42,766	30,660	3,524	11.5
제6회	'91.11.10	95,775	65,187	1,798	2.8
제7회	'93.11.14	49,602	28,114	2,090	7.4
제8회	'95.11.12	72,940	42,423	1,102	2.6
제9회	'97.11. 2	120,485	69,953	3,469	5.0
제10회	'99. 4.25	130,116	81,585	14,781	18.1
제11회	'00. 9.24	129,608	91,823	14,855	16.2
제12회	'01. 9.16	132,996	85,456	15,461	18.1
제13회	'02.10.20	265,995	159,795	19,144	11.9
제14회	'03. 9.21	261,153	147,500	29,850	20.1
제15회	'04.11.14	239,263	122,310	1,805	1.47
제15회추가	'05. 5.22	138,272	88,919	30,680	34.5
제16회	'05.10.30	151,636	81,543	16,603	20.2
제17회	'06.10.29	147,402	79,398	10,496	13.2
제18회	'07.10.28	153,449	82,465	19,593	23.8
제19회	'08.10.26	169,434	89,428	16,117	18.0
제20회	'09.10.25	155,024	73,180	15,906	21.7
제21회	'10.10.24	127,459	67,039	15,073	22.5
제22회	'11.10.23	127,820	56,875	12,853	22.6
제23회	'12.10.28	116,262	44,540	11,373	25.5
제24회	'13.10.27	102,160	39,343	9,846	25.0
제25회	'14.10.26	120,886	45,655	8,956	19.6
제26회	'15.10.24	150,280	58,178	14,914	25.6
제27회	'16.10.29	191,705	71,829	22,340	31.1
제28회	'17.10.28	195,566	76,393	23,698	31.0
제29회	'18.10.27	218,614	80,327	16,885	21.0
제30회	'19.10.26	203,695	74,001	27,078	36.6

자료 : 국토교통부 부동산산업과 내부자료

2) 공인중개사와 중개인의 역할 변화

〈표 2〉 개업공인중개사의 유형별·연도별 현황

(단위 : 명/ 개)

연도	공인중개사	중개인	중개법인	계
1985년	4,173	41,721	29	45,923
1986년	5,988	44,049	31	50,068
1987년	4,803	46,292	36	51,131
1988년	9,006	43,789	71	52,866
1989년	10,667	44,582	160	55,409
1990년	13,130	42,690	311	56,131
1991년	15,584	39,313	482	55,379
1992년	14,108	35,154	473	49,735
1993년	13,055	32,036	348	45,439
1994년	13,797	28,712	356	42,865
1995년	14,373	26,523	293	41,189
1996년	16,091	24,502	220	40,813
1997년	18,251	22,971	202	41,424
1998년	18,417	21,284	180	39,881
1999년	24,131	19,879	418	44,428
2000년	26,452	18,776	617	45,845
2001년	31,458	17,566	656	49,680
2002년	41,663	16,673	584	58,920
2003년	51,354	15,490	540	67,384
2004년	57,362	14,331	554	72,247
2005년	62,432	13,203	529	76,164
2006년	66,276	11,910	425	78,611
2007년	69,466	10,951	410	80,827
2008년	73,212	9,995	420	83,627
2009년	74,227	9,090	411	83,728
2010년	74,634	8,263	464	83,361
2011년	76,232	7,447	479	84,158
2012년	75,379	6,749	467	82,595
2013년	75,630	6,062	522	82,214
2014년	80,265	5,413	612	86,290
2015년	85,474	4,909	747	91,130
2016년	90,968	4,368	921	96,257
2017년	97,038	3,959	1,103	102,100
2018년	100,728	3,541	1,278	105,547
2019년	102,132	3,173	1,394	106,699

자료 : 국토교통부 부동산산업과 내부자료



Ⅲ 부동산평가

1. 부동산 등 부동산 공적조사 / 141
2. 감정평가제도 / 166
3. 감정평가 공정성 강화 / 180
4. 한국감정원 현황 / 184

1 · 가격공시 등 부동산 공적조사

1 부동산 가격공시제도

가. 개요

1) 제도의 내용

- 조세 등 다양한 행정목적에 활용할 목적으로 국토교통부장관과 시장·군수·구청장이 매년 토지 및 주택의 적정가격을 공시하는 제도(근거 : 부동산 가격 공시에 관한 법률)

(공시대상 : '19년도 기준)

구 분		공시 대상	공시주체	조사·평가·산정자	
토지	표준지	50만필지	국토교통부장관	감정평가사	
	개별지	3,303만필지	시장·군수·구청장	시·군·구공무원	
주택	단독주택	표준주택	22만호	국토교통부장관	한국감정원
		개별주택	396만호	시장·군수·구청장	시·군·구
	공동주택	1,339만호	국토교통부장관	한국감정원	

2) 추진배경 및 목적

- (추진배경) 공시지가는 '89년 이전* 공적지가 체계의 다원화로 국민 불신과 행정·재정적 낭비가 초래됨에 따라, 공적지가 체계를 공시지가로 일원화하고 공신력을 제고하기 위하여 '89년 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 제정하여 도입하였고,

* 건설부 기준지가, 내무부 과세시가표준액, 국세청 기준시가, 재무부 감정시가

- 주택가격공시는 주택가격을 시장가치에 기초한 토지와 건물을 일괄 평가하여 과세형평을 제고하기 위해 '05년 종전의 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 전부개정한 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 도입
- (목적) 토지·주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 공공기관이 조세·부담금·보상 등의 다양한 행정업무와 관련하여 가격을 산정할 기준으로 활용

나. 연 혁

- 1) 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 제정('89.4)하여 각 부처별로 운영하던 공적지가 체계를 일원화한 공시지가제도 도입
- 2) 보유세 강화 및 공평과세를 위해 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 전부개정('05.1)하여 주택가격공시제도 도입

다. 법적근거

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」
 - (표준지) 국토교통부장관은 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 1월 1일 기준의 적정가격을 조사·평가하여 공시(제3조)
 - (개별지) 시장·군수·구청장은 관할구역 안의 개별토지에 대하여 매년 1월 1일 기준의 적정가격을 조사·산정하여 공시(제10조)
 - (표준주택) 국토교통부장관은 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 1월 1일 기준의 적정가격을 조사·산정하여 공시(제16조)
 - (개별주택) 시장·군수·구청장은 관할구역 안의 개별주택에 대하여 매년 1월 1일 기준의 적정가격을 조사·산정하여 공시(제17조)
 - (공동주택) 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 1월 1일 기준의 적정가격을 조사·산정하여 공시(제18조)

부동산 가격공시에 관한 법률(약칭: 부동산공시법) (제정: 1989.4.1. 법률 제4120호, 총 17차에 걸쳐 개정) ※ 구「지가공시및토지의등의평가에관한법률」, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」		
입법목적	부동산의 적정가격 공시에 관한 기본적인 사항과 부동산 시장·동향의 조사·관리에 필요한 사항을 규정함으로써 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함	
주요개연력	1996.6.30 (법률 제5108호)	국무총리훈령에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 결정·공고하던 개별 공시지가의 법적 근거를 마련하고, 감정평가업자외에 감정평가업자에 소속된 감정평가사에 대하여도 업무정지를 명할 수 있게 함
	2005.1.14 (법률 제7335호) 제명변경	세부담의 형평성을 제고하기 위하여 주택에 대한 토지·건물 통합 과세를 내용으로 하는 부동산 보유세제 개편에 따라 공시지가제도 외에 토지와 건물의 적정가격을 통합 평가하여 공시하는 주택가격공시제도를 도입
	2013.8.6. (법률 제12018호)	부동산 가격정보 등의 조사·관리 근거를 마련하고, 감정평가사 연수교육의 근거를 신설하며, 감정평가법인의 최저 자본금을 정하고, 감정평가업자가 업무의뢰의 대가로 금품 등을 제공하는 경우를 처벌 하도록 하며, 감정평가에 대한 타당성 조사 근거를 마련하는 한편, 표준주택 조사·평가에 단수(單數)평가제를 도입함
	2016.1.19. (법률 제13796호)	부동산 가격공시에 관한 법률로 전부 개정. 감정평가·감정평가사 관련 사항을 별도 법률로 분리하고 부동산 공시 관련 사항만 규정
법률구성	총칙(제1장), 지가의 공시(제2장), 주택가격의 공시(제3장), 비주거용 부동산가격의 공시(제4장), 부동산가격공시위원회(제5장), 보칙(제6장) 등 부동산의 적정가격 공시 관련 전반적인 사항을 규정하고 있으며, 총 6개 장 30개 조로 구성됨	
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> · 표준지공시지가 및 개별공시지가 공시절차 및 효력, 이의신청 및 정정 · 표준주택가격, 개별주택가격 및 공동주택가격 공시절차, 효력 등 · 비주거용 부동산가격의 공시절차, 효력 등 · 중앙부동산가격공시위원회, 시·군·구부동산가격공시위원회의 설치·운영 · 공시가격정보체계의 구축·관리, 수수료 등 	

라. 연도별 조사현황

1) 연도별 지가 조사 현황

연도	구 분	조사필지 (천필지)	조 사 기 간	공시일	조사인원 (명)
'11	표준지	500	'10. 9. 9 - '11. 2.16(161일)	2.28	1,298
	개별지	30,430	'11. 1. 3 - '11. 5.31(5개월)	5.31	3,082
'12	표준지	500	'11. 9. 6 - '12. 2.10(158일)	2.29	1,350
	개별지	30,430	'12. 1. 2 - '12. 5.31(5개월)	5.31	3,113
'13	표준지	500	'12. 9. 7 - '13. 2.13(160일)	2.28	1,352
	개별지	31,078	'13. 1. 2 - '13. 5.31(5개월)	5.31	3,079
'14	표준지	500	'13. 9. 5 - '15. 2.20(169일)	2.20	1,352
	개별지	31,780	'14. 1. 2 - '14. 5.30(5개월)	5.30	3,075
'15	표준지	500	'14. 9. 5 - '15. 2.25(174일)	2.25	1,224
	개별지	31,987	'15. 1. 2 - '15. 5.29(5개월)	5.29	2,935
'16	표준지	500	'15. 9.16 - '16. 2.12(150일)	2.23	1,226
	개별지	32,304	'15. 11.1 - '16. 5.31(6개월)	5.31	2,797
'17	표준지	500	'16. 9.12 - '17. 2.10(150일)	2.23	1,050
	개별지	32,680	'16. 10.17 - '17. 5.17(6개월)	5.31	2,659
'18	표준지	500	'17. 9. 8 - '18. 2.13(160일)	2.13	1,052
	개별지	32,595	'17.11. 9 - '18. 5.15(6개월)	5.31	2,571
'19	표준지	500	'18. 8.24 - '19. 1.24(154일)	2.13	1,078
	개별지	33,031	'18.10.31 - '19. 5.31(7개월)	5.31	2,536

2) 연도별 주택가격 조사 현황

연도	구 분	조사호 (천호)	조 사 기 간	공시일	조사인원 (명)	
'11	공동주택	10,332	'10.10.11 - '11. 4.13(184일)	4.29	565	
	단독 주택	표준	190	'10. 9. 3 - '11. 1.18(138일)	1.31	1,298
		개별	3,967	'10.11.26 - '11. 4. 8(134일)	4.29	6,041
'12	공동주택	10,631	'11.10.10 - '12. 4.13(187일)	4.30	550	
	단독 주택	표준	190	'11. 9. 2 - '12. 1.17(138일)	1.31	1,350
		개별	3,978	'11.11.25 - '12. 4. 6(134일)	4.30	5,729
'13	공동주택	10,631	'12.10.19 - '13. 4.12(176일)	4.30	550	
	단독 주택	표준	190	'12. 9. 7 - '13. 1.18(134일)	1.31	1,352
		개별	3,978	'12.11.23 - '13. 4. 5(134일)	4.30	5,391
'14	공동주택	11,256	'13. 9. 2 - '14. 4.11(222일)	4.30	550	
	단독 주택	표준	190	'13. 9.12 - '14. 1.17(128일)	1.31	1,352
		개별	3,983	'13.11.28 - '14. 4.11(135일)	4.30	5,511
'15	공동주택	11,624	'14. 9. 1 - '15. 4.17(229일)	4.30	550	
	단독 주택	표준	190	'14. 9.25 - '15. 1.14(112일)	1.30	1,325
		개별	3,982	'14.12. 1 - '15. 4.10(131일)	4.30	5,269
'16	공동주택	12,000	'15. 9. 1 - '16. 4.15(228일)	4.29	550	
	단독 주택	표준	190	'15. 9.24 - '16. 1.15(114일)	1.29	1,226
		개별	3,989	'15.12. 1 - '16. 4.11(133일)	4.29	5,081
'17	공동주택	12,430	'16.10.17 - '17. 4.13(228일)	4.28	550	
	단독 주택	표준	220	'16. 9.13 - '17. 1.13(114일)	1.25	429
		개별	3,959	'16.11.10 - '17. 4.17(133일)	4.28	3,723
'18	공동주택	12,889	'17.10.16 - '18. 4.13(179일)	4.30	550	
	단독 주택	표준	220	'17. 8.18 - '18. 1.15(151일)	1.25	440
		개별	3,966	'17.10.26 - '18. 4.17(173일)	4.30	3,673
'19	공동주택	13,389	'18. 8.27 - '19. 4.15(232일)	4.30	550	
	단독 주택	표준	220	'18. 7.18 - '19. 1.16(183일)	1.25	460
		개별	3,963	'18.10.26 - '19. 4.17(174일)	4.30	3,582

마. 연도별 예산현황

(단위 : 억원)

연도	총계	지가조사			주택가격조사			
		소계	표준지*	개별지	소계	표준주택	개별주택	공동주택
'11	1,386	826	656	170	560	190	263	107
'12	1,349	806	647	159	543	190	234	119
'13	1,365	812	656	156	553	192	234	127
'14	1,383	831	674	157	552	193	235	124
'15	1,349	792	661	131	557	193	235	129
'16	1,373	789	665	124	584	194	257	133
'17	1,310	750	638	112	560	174	213	173
'18	1,346	771	659	112	575	182	179	214
'19	1,344	768	656	112	576	179	214	183
'20	1,419	795	683	112	624	208	214	202

* 지가변동률조사 예산 포함

바. 연도별 공시실적

1) 연도별 공시지가 공시

연도별	공시가격(조)	조사필지(천필지)	평균지가(원/㎡)
'11	3,536	30,930	36,310
'12	3,712	31,186	39,336
'13	3,880	31,578	40,860
'14	4,066	31,775	42,914
'15	4,275	31,987	45,086
'16	4,509	32,304	47,534
'17	4,779	32,680	50,265
'18	5,098	33,095	53,545
'19	5,519	33,531	57,803

* 비과세토지를 제외한 개별공시지가 조사대상 필지(표준지 포함)에 대한 단순 합산액임



2) 연도별 주택가격 공시

연도별	단독주택		공동주택	
	공시가격(조)	호수(만호)	공시가격(조)	호수(만호)
'11	354	419	1,587	1,043
'12	373	417	1,575	1,073
'13	387	417	1,575	1,092
'14	405	417	1,730	1,126
'15	426	417	1,846	1,162
'16	450	418	2,023	1,200
'17	474	418	2,198	1,243
'18	505	419	2,407	1,289
'19	545	418	2,646	1,339

* (단독주택) 개별주택 및 표준주택 조사대상에 대한 단순 합산액임

(공동주택) 국·공유 공동주택 등을 제외한 공시대상 공동주택에 대한 단순 합산액임

참고 ① 부동산가격 공시제도 개요

□ 도입 목적

- 공적지가 체계를 일원화하기 위해 공시지가제도를 도입('89)하고, 보유세 강화 및 형평과세를 위해 주택가격 공시제도 도입('05)
- ⇒ 국세·지방세 등 과세기준, 부담금 등에 활용

□ 제도 개요

- 공시 대상

토 지	① 표준지공시지가, ② 개별공시지가
주 택	① 표준(단독)주택가격, ② 개별(단독)주택가격, ③ 공동주택가격

- 가격수준 : 적정가격
 - * 적정가격 : 통상적 시장에서 정상적인 거래로 성립될 가능성이 높은 가격 (미실현개발이익, 투기적요인 등 배제)
- 조사기간(공시기준일) : 매년 8월말~익년도 7월말(매년 1월 1일 기준)
 - * 공시일 : 표준단독주택(1월말)→표준지공시지가(2월말)→공동/개별단독주택(4월말)→개별지공시지가(5월말)→이의신청(7월말)
- 공시주체 및 조사·평가자

구 분	표준지	표준주택	공동주택	개별지/개별주택
·공시주체	국토부장관	국토부장관	국토부장관	시장·군수·구청장
·조사·평가·신청자	감정평가사	한국감정원	한국감정원	사·군·구 공무원
·검증	-		감정원 자체 검증	감정평가사(개별지) 한국감정원(개별주택)

- 공시절차 : ①현장조사 → ②가격균형협의(시·군·구/시·도/전국) → ③소유자/시군구 의견청취 → ④중부위 심의 → ⑤가격결정·공시 → <이의신청> → <이의신청 처리(재조정 공시)><이의신청 처리(재조정 공시)>

참고 ② 공시지가와 단독주택가격 공시제도 비교

□ 공통점

구 분	공시지가제도	주택가격공시제도
근거법률	부동산가격공시에 관한 법률	
평가방식	표준지 : 감정평가, 표준주택 : 조사·산정 개별지(주택): 표준지(주택) 공시가격 기준으로 비준표를 적용하여 산정	
평가 주방식	거래사례비교법	
가격산정방식	표준지(주택)공시지가 ↓ ← 토지(주택)가격비준표 개별공시지가 (표준지(주택) 공시가격 × 특성비교 가격배율)	
공시기준일	1월 1일	
검증제도 (시행주체)	개별공시지가(주택가격) 검증제도 시행 (공시지가 : 감정평가사, 주택가격 : 한국감정원)	

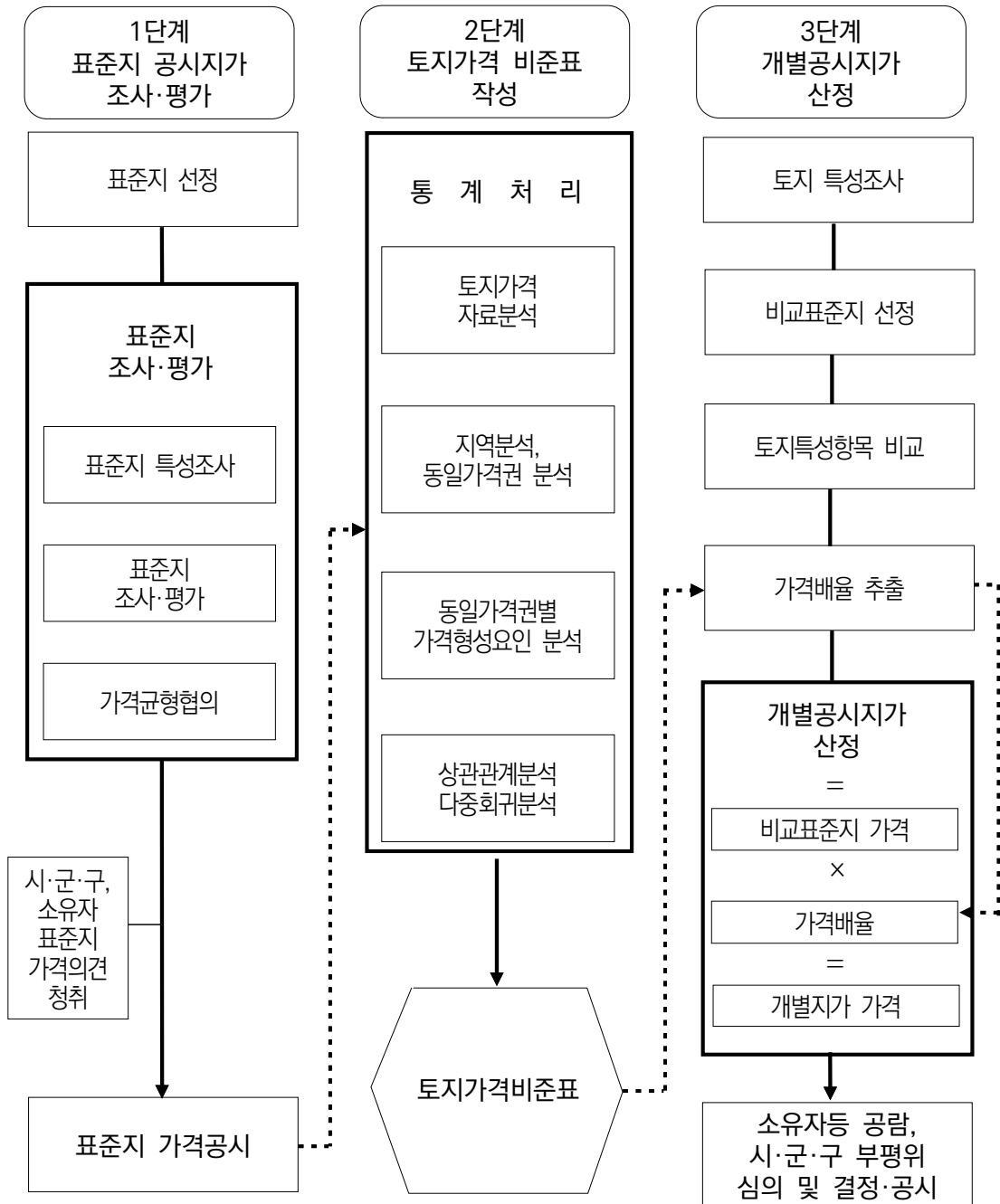
□ 차이점

구 분	공시지가제도	주택가격공시제도
평가대상	표준지 : 약 50만 필지 개별지 : 약 3,303만 필지	표준주택 : 약 22만 호 개별주택 : 약 396만 호
표준지·표준주택 선정기준	용도지역, 토지이용상황, 도로접면 순	용도지역, 건물구조 순
평가범위	토지	토지·건물(일괄평가)
특성조사항목	토지 : 18개 항목	토지 : 11개 항목 건물 : 9개 항목
평가 및 조사·산정 주체	표준지 : 감정평가사 개별지 : 공무원(지적직)	표준주택 : 한국감정원 개별주택 : 공무원(세무직)
공 시 일	표준지 : 2월 말 개별지 : 5월 말	표준주택 : 1월 말 개별주택 : 4월 말
공시대상	단위면적당(㎡) 토지가격	토지와 건물 통합가격
가격수준	적정가격	적정가격

참고 ③ 부동산 공시가격 활용

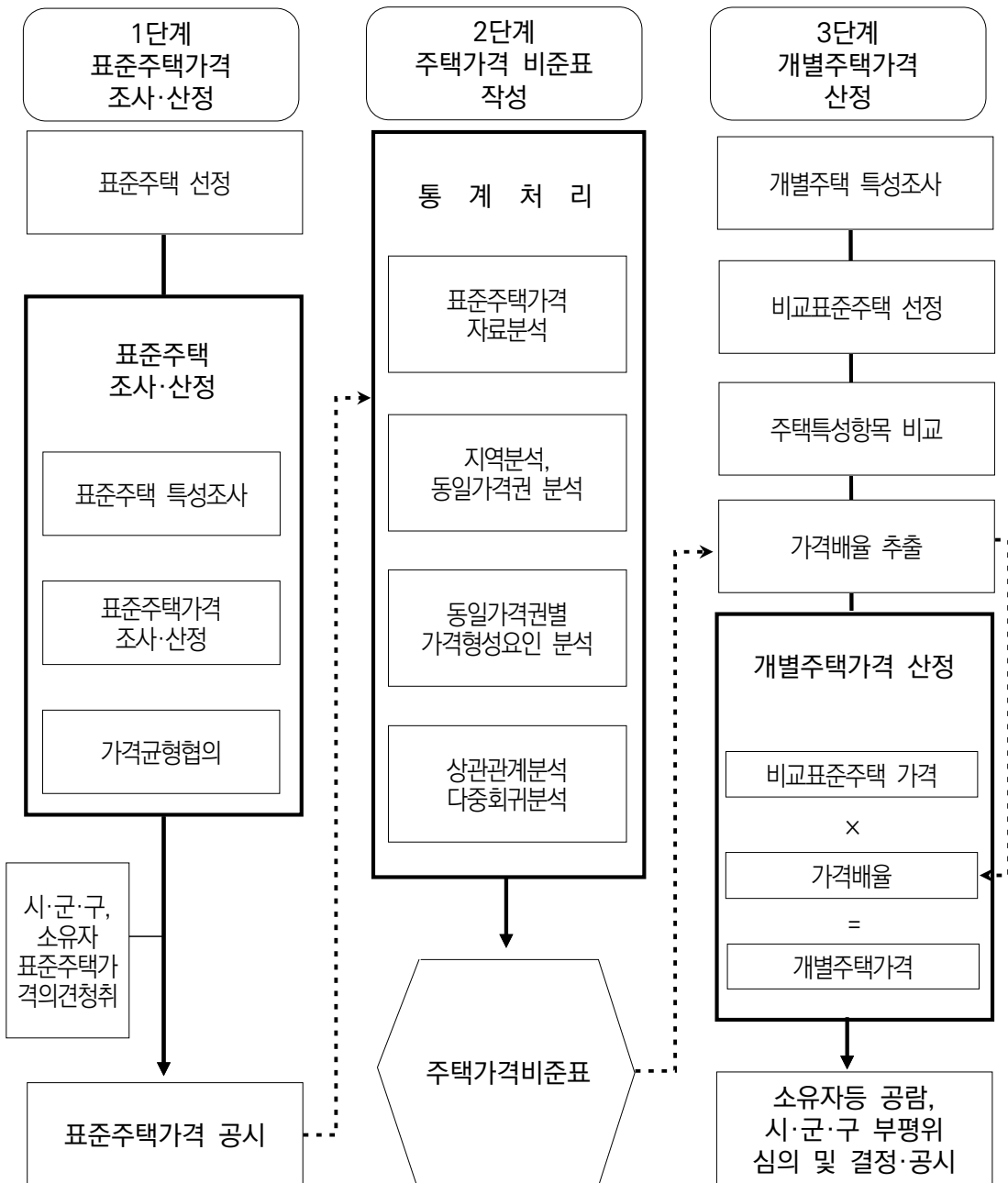
구		분	표준지 공시지가	개별 공시지가	단독주택 공시가격	공동주택 공시가격
공적	조세	재산세	○	○	○	○
		종합부동산세	○	○	○	○
		취등록세	○	○	○	○
		양도소득세	○	○	○	○
		상속 및 증여세	○	○	○	○
	부담금	개발부담금	○	○	○	○
		기반시설부담금		○		
		농지보전부담금		○		
		개발제한구역보전부담금		○		
	평가 기준	보상평가	○			
		경매평가	○			
		국공유지매각평가	○			
		개발제한구역 토지 매수가 산정	○			
		선매및불허처분 토지 매수가 산정	○	○		
		장기미집행 도시계획시설 매수청구금 산정	○			
		농지의 처분명령 및 매수청구	○			
		도로 매수청구시 매수예상가격		○		
		도시철도 지하보상	○			
		산지매수시 매수가격	○	○		
		자연공원토지의 매수청구가격		○		
하천구역토지의 매수청구가격		○				
행정 목적	실거래신고가격 검증	○	○	○	○	
	국부추계		○			
	공시지가 전산자료 관리	○	○	○	○	
	중개대상물 정보		○			
	중요자산 취득 및 처분 판단기준		○	○	○	
	의료보험료 부과기준		○	○	○	
	국민주택채권 매입기준		○	○	○	
	국민임대주택 입주자 선정		○			
	농업기반시설 목적외 사용 경비	○				
	국공유재산 대부 및 사용료 산정		○	○	○	
	도로점용료 산정기준		○			
	초지조성시 국공유지 대부료 산정		○			
	민사소송 소가 및 인지대 산정		○			
사적	공직자 재산공개시 기준	○	○	○	○	
	일반거래의 지표	○	○	○	○	
	담보평가	○				

참고 ④ 지가공시업무 흐름도

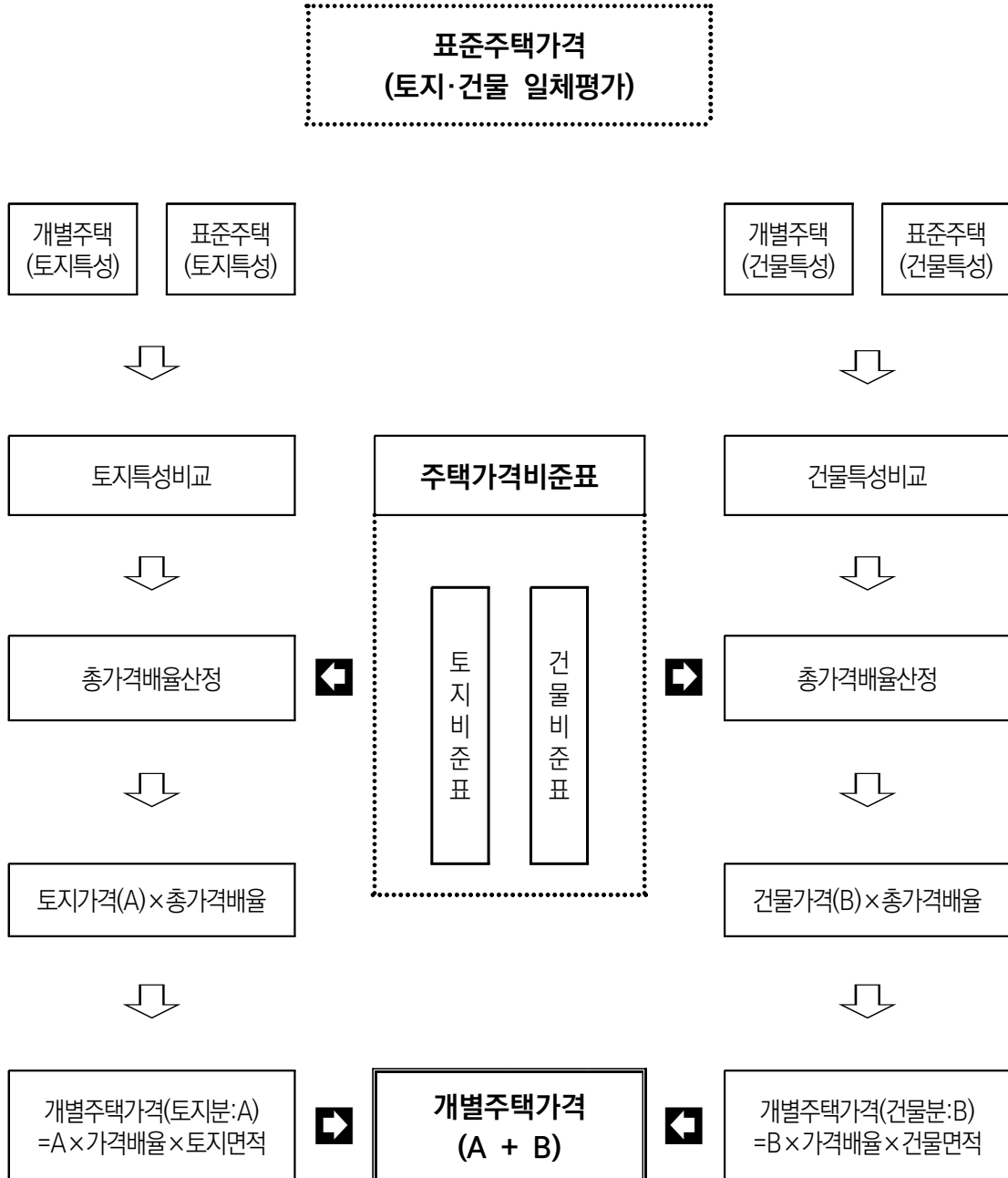


참고 ⑤ 주택가격 공시업무 흐름도

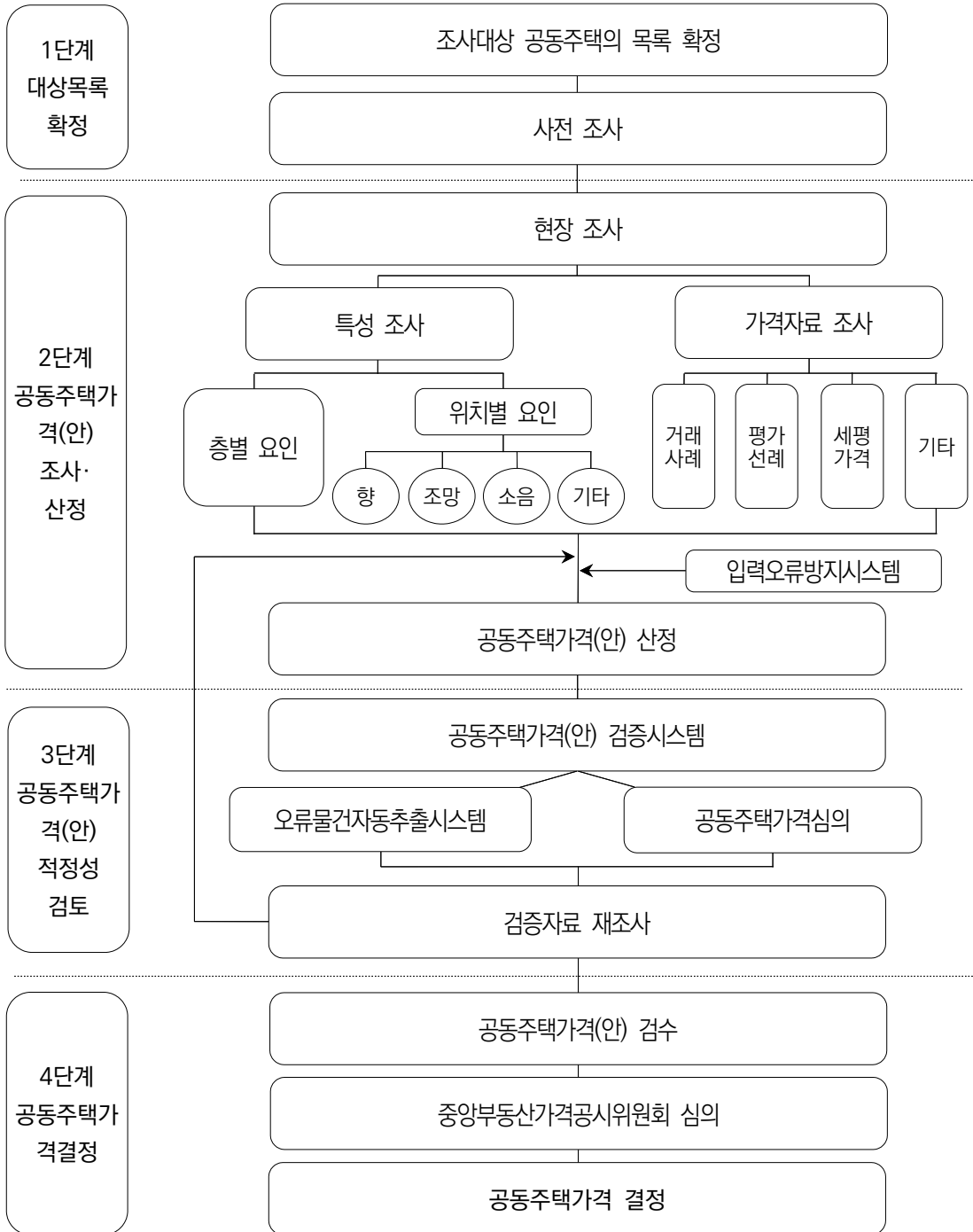
□ 표준주택가격



□ 개별주택가격



□ 공동주택가격



2

지가변동을 조사

가. 개 요

1) 개념

- 지가변동률이란 표본지의 적정가격을 기초로 하여 산정된 지가지수의 기준시점과 비교시점의 비율을 의미
 - * 지가변동률 통계는 일반적인 지가수준의 변동을 측정하는 지표로서 특정지역이나 개별토지의 가격수준 및 가격변동을 측정하는 것은 아님

2) 목적 및 근거

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 같은 법 시행령 제17조에 따라 전국의 지가변동 상황을 조사하여 토지정책 수행 및 감정평가 시 시점수정 등을 위한 자료로 활용
- 지가변동률 통계는 통계청장으로부터 “지정통계”로 승인된 지가동향에 대한 정부의 공식통계임
 - * 통계법 제17조 규정에 의한 승인통계지정(승인번호 제31501호, 승인일자: 1984.5.21)

나. 연 혁

- 토지 소유자의 정당보상을 도모하기 위해 1975년에 지가변동률 조사를 처음 시작하였으며, 당시에는 매년 1회(10월 1일), 시점을 정하여 기준지가 고시지역(36개 도시의 인근 토지 5,000 지점)에 대한 인근지역의 지가변동률 및 전국의 지가변동 상황을 조사
- 1980년부터 조사 표본지를 5,000 지점에서 7,000지점으로 확대하고, 조사주기도 4월과 10월, 2차례에 걸쳐 조사

- 1987년부터는 매년 분기별로 4회 지가변동률 조사를 실시하는 한편, 전국을 시·군·구 단위로 세분하여 지역별·용도지역별·지목별로 지가지수 및 지가변동률을 산정·발표
- 1990년부터는 지가변동률 조사체계를 ① 지가변동률 조사표본지는 1990. 1. 1 기준 공시지가 표준지 중에서 대표성이 인정되는 필지 선정, ② 전국의 표본지 총수는 공시지가 표준지 30만개의 5% 수준인 15,000개로 운영, ③ 지가지수 가중치는 지역간 토지가격에 맞도록 1990. 1. 1 기준 공시지가를 적용하여 조정
- 1991. 1. 1 기준으로 표본지의 수를 공시지가 표준지 수의 10% 수준인 31,500개로 확대
- 1993년부터는 ① 지가변동률 표본지 추출 모집단을 공시지가 표준지에서 거래의 대상이 되는 전국의 모든 토지(개별공시지가 산정대상 약 2,600만 필지)로 확대
- 1998년에는 표본수를 공시지가 표준지수의 10%선인 45,000필지로 확대
- 2005년부터는 조사주기를 분기에서 월단위로 변경하고, 표본지 수도 57,000필지로 확대
- 2012년부터 ‘감정평가업계 선진화방안(‘10.4)’의 일환으로 기존에 감정평가협회에서 수행하던 지가변동률 조사업무를 한국감정원으로 이관
- 2015년 7월부터는 표본지 수 70,000필지로 확대 통계청 승인
- 2016년 12월부터는 표본지 수 80,000필지로 확대 통계청 승인



다. 제도내용

1) 조사 내용

- 지가변동률 표본지 조사업무는 매월 익월 1일자를 기준으로 전국 8만필지의 용도 지역별, 이용상황별 토지특성을 조사하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 같은 법 시행령 제17조의 규정에 근거한 「지가변동률 조사·산정에 관한 규정(국토부 훈령)」 제3조에 따른 시장가치로 산정

2) 조사 현황

구 분	내 용
근 거	부동산 거래신고 등에 관한 법률 제19조
목 적	토지정책 자료, 보상의 시점수정 등
조사산정 기준일	해당 월 익월 1일
표본지수	80,000필지
조사 담당자	당해연도 당해지역 부동산가격 조사 담당자
조사 참여인원	약 350명
수수료(필지당)	약 253억원(@24,000원)
공 표	익월 25일 경

3) 조사·산정 일정

추진사항	추진일정	비고
○ 조사·산정의뢰	○ 당월 26일경	국토교통부장관
○ 조사·산정실시	○ 당월 26일경 ~ 익월 17일경 (약 22일 소요)	조사담당자
○ 전산 공부자료 수령 및 송부	○ 익월 2일경	총괄부서장
○ RTMS 실거래가 전산자료 수령	○ 익월 6일경	총괄부서장
○ 실거래가 자료 분석 및 담당자 송부	○ 익월 7일경	총괄부서장
○ 표본지 교체신청	○ 익월 8일경	조사담당자
○ 담당자 가격작업 마감	○ 익월 13일경	조사담당자
○ 지사 부동산시장동향회의	○ 익월 14일경	지사장
○ 권역본부 부동산시장동향회의	○ 익월 14일경	권역본부장
○ 조사·산정 보고서 온라인 전송	○ 익월 17일경	조사담당자
○ 조사·산정 보고서 심사	○ 익월 17 ~ 19일경	지사 및 지역본부
○ 표본지 조사·산정보고서 제출	○ 익월 20일경	조사담당자
○ 지가변동률 자료분석 등 보고	○ 익월 21일경	한국감정원장
○ 지가변동률 공표	○ 익월 25일경	국토교통부장관

4) 조사 기준일

- 지가변동률의 조사는 매월마다 실시하며, 조사기준일은 해당 월의 다음달 1일

라. 2020년 주요계획

1) 표본재설계를 통한 지가변동률 정확성 및 활용성 제고

- 모집단 및 현행 표본설계 분석을 통하여 부동산 시장 환경 변화에 대응하고 국민 생활과 밀접한 관심 지표 개발

2) 토지시장 모니터링 및 현장점검 강화

- 지가 상승지역, 토지거래허가구역 재지정·해제 지역 등 관심지역에 대한 시장 이상동향을 분석하고 실질 지가동향 현장 조사
- 한국감정원에서 수행하고 있는 지가변동률 조사업무 전반에 대한 지도·점검을 강화하여 조사의 정확성 및 신뢰도 제고

마. 관련 통계

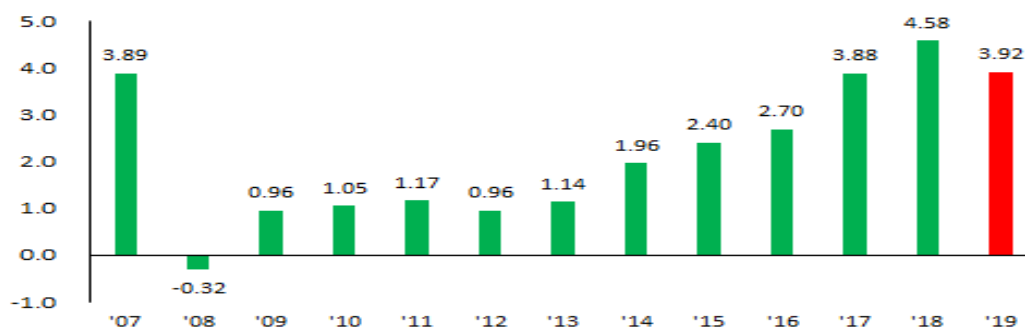
1) 최근 지가변동률

- '19년 전국 지가는 연간 3.92% 상승하여 '18년 지가변동률 4.58%에 비해 소폭 하락한 가운데 소비자 물가변동률보다 높은 수준을 기록
- 전국 17개 시·도의 땅값이 모두 상승한 가운데, 지방(2.51%)보다 수도권(4.74%)의 상승률이 더 높게 나타남

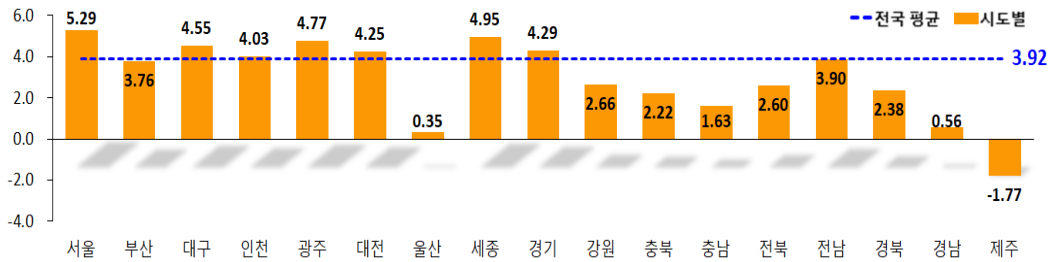
〈전국 연간 지가변동률 및 소비자물가지수 상승률 추이(%)〉

구 분	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년
지변율	1.17	0.96	1.14	1.96	2.40	2.70	3.88	4.58	3.92
CPI	4.0	2.2	1.3	1.3	0.7	1.0	1.9	1.5	1.0

〈'07~'19년 월간 지가변동률 추이〉



〈 시도별 연간 지가변동률('19년 누적) 〉



- 지방은 상승폭 둔화(3.65→2.51) 추세이며, 서울(5.29), 세종(4.95), 광주 (4.77), 대구(4.55), 경기(4.29) 순으로 상승
- 수도권 지역인 서울(5.29) 경기(4.29), 인천(4.03) 모두 전국 평균(3.92)을 상회
- 지방 중 세종(4.95)이 최고 상승률을 보였으며, 광주, 대구, 대전 등 4개 시·도는 전국 평균(3.92)을 상회

〈 '19년 지가변동률 상위 5개 지역 〉

순위	지역	지변율	주요사유
1	경기 하남시	6.90	교산동, 춘궁동(9.65), 하사창동, 상사창동, 향동(9.03), 천현동, 창우동(8.76)
2	대구 수성구	6.53	범어동(10.02), 수성동1가(9.20), 만촌동(9.15)
3	경기 과천시	6.32	과천동, 주암동(7.93), 갈현동, 원문동(7.64), 별양동, 부림동(5.33)
4	경기 용인 처인구	6.20	백암면(17.14), 원삼면(15.88), 양지면(5.90)
5	경북 울릉군	6.07	북면(7.25), 울릉읍(6.13), 서면(4.06)

〈 '19년 지가변동률 하위 5개 지역 〉

순위	지역	지변율	주요사유
1	경남 창원 성산구	-1.99	반송동, 반지동, 반림동(-2.62), 대방동, 남산동(-2.31), 신촌동, 용남동, 성산동(-2.30)
2	경남 창원 의창구	-1.90	삼동동, 두대동, 대원동(-5.20), 덕정동, 반계동, 사회동, 팔용동(-3.78),
3	울산 동구	-1.85	방어동(-2.53), 화정동(-2.14), 전하동(-1.91)
4	제주 서귀포시	-1.81	상예동, 하예동(-2.55), 색달동(-2.50), 중문동(-2.38)
5	제주 제주시	-1.74	삼도일동, 삼도이동(-3.22), 용담일동, 용담이동, 용담삼동(-2.96)

2) 최근 토지거래량

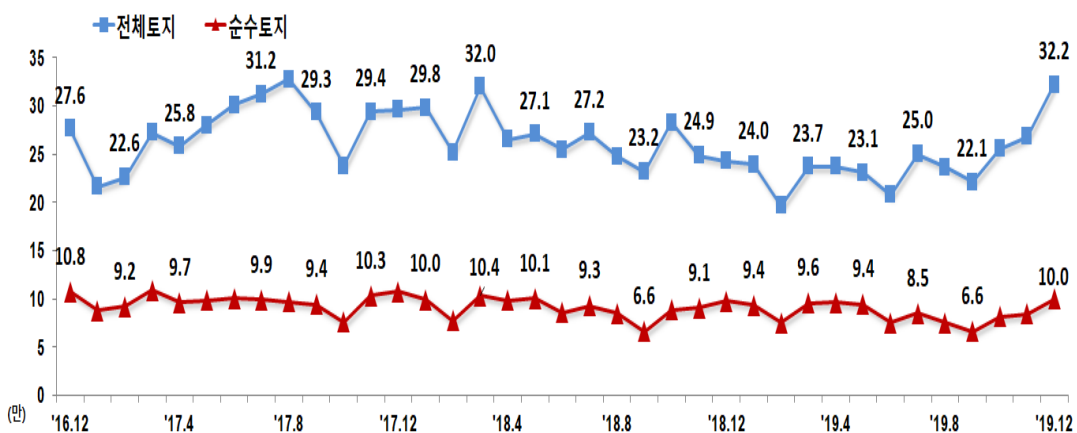
- '19년 1년간 전체 토지거래량은 총 2,901,810필지, 1,869,579천㎡로 '18년 대비 필지수 8.9% 감소, 면적 9.7% 감소하였으며,
- 순수토지 거래량은 총 1,023,736필지, 1,717,076천㎡로 '18년 대비 필지수 6.0% 감소, 면적 9.9% 감소

* 순수토지란 건축물 부속토지 거래를 제외한 토지만으로 거래되는 토지를 의미

〈 필지수 기준 토지거래량 증감률(% , 전년 동월비) 〉

구분	'18년	'19년												누계	
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		
전체	전국	△3.9	△19.7	△22.1	△25.9	△10.6	△14.7	△18.4	△8.1	△4.5	△4.6	△9.5	7.7	32.5	△8.9
	수도권	1.3	△21.1	△29.3	△30.6	△17.5	△18.4	△13.6	△10.3	△6.4	△12.4	△12.1	11.2	40.6	△11.2
	지방	△8.0	△18.6	△15.4	△21.7	△5.2	△11.6	△22.3	△6.0	△2.6	4.0	△6.8	4.8	26.6	△6.9
순수	전국	△6.2	△6.1	△2.9	△7.6	△2.3	△6.4	△12.2	△8.8	△11.4	△0.1	△7.5	△7.3	1.8	△6.0
	수도권	△0.5	5.0	△2.8	△2.8	0.9	2.7	△6.1	△9.2	△9.4	△1.0	△7.9	△8.2	7.2	△2.6
	지방	△8.2	△10.1	△3.0	△9.3	△3.5	△9.7	△14.6	△8.6	△12.1	0.3	△7.4	△6.9	△0.3	△7.3

〈 월별 전체토지 및 순수토지 거래량(필지수 기준) 〉



3) 세부 지역별 연간 자가변동률

(단위 : 전년대비 %)

지역	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년
전국	1.05	1.17	0.96	1.14	1.96	2.40	2.70	3.88	4.58	3.92
서울	0.53	0.97	0.38	1.21	2.66	2.69	2.98	4.31	6.11	5.29
부산	1.22	1.58	1.73	1.57	2.28	3.09	4.18	6.51	5.74	3.76
대구	1.40	1.40	1.58	1.68	3.15	4.06	3.93	4.58	5.01	4.55
인천	1.43	0.66	0.46	0.87	1.35	1.95	1.74	3.10	3.59	4.03
광주	0.67	0.75	1.15	0.75	1.31	2.87	2.82	4.17	5.26	4.77
대전	1.55	1.47	1.25	1.01	1.84	3.11	3.45	3.36	3.34	4.25
울산	0.74	1.09	1.65	1.37	1.85	2.52	2.35	3.54	2.65	0.35
세종	-	-	5.98*	5.50 3.19	4.53	4.57	4.78	7.01	7.42	4.95
경기	1.49	1.47	1.04	0.91	1.24	1.73	2.23	3.45	4.42	4.29
강원	0.84	1.42	1.79	1.29	1.76	2.64	2.93	3.82	3.58	2.66
충북	0.65	0.59	1.09	1.02	1.69	1.90	1.92	3.08	3.16	2.22
충남	1.16	0.76	0.88	0.78	1.39	1.51	1.90	2.98	2.28	1.63
전북	0.66	0.77	1.43	1.04	1.58	2.31	2.15	3.33	2.72	2.60
전남	1.13	0.95	1.35	0.96	1.80	2.80	2.60	3.90	4.00	3.90
경북	1.14	1.11	1.40	1.49	2.42	2.65	2.54	3.09	2.86	2.38
경남	1.29	1.63	1.67	1.49	1.97	2.23	2.36	3.09	2.20	0.56
제주	1.07	0.92	1.25	1.42	3.73	7.57	8.33	5.46	4.99	-1.77

■ 은 전국평균보다 상승률이 높은 지역

* '12.6월까지의 세종시 자가변동률은 구 연기군 자가변동률

4) 시·도별 토지거래량

(필지수 기준, 단위 : 천필지)

지역	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년
전국	2,289	2,231	2,071	2,329	2,045	2,242	2,644	3,087	2,995	3,315	3,186	2,902
서울	261	234	167	195	160	200	262	357	366	387	360	297
부산	104	117	129	146	119	143	174	212	182	186	145	150
대구	77	70	66	92	86	104	112	117	90	103	100	107
인천	146	115	94	110	92	94	116	145	150	186	175	180
광주	49	60	51	64	56	64	77	75	62	75	80	63
대전	44	49	53	64	42	47	55	53	52	56	61	68
울산	49	39	48	58	50	59	69	74	59	59	48	50
세종					3*	$\frac{16}{10}$	26	46	33	48	47	35
경기	499	509	436	468	401	449	549	700	752	895	952	844
강원	128	113	112	120	109	105	116	121	143	150	146	130
충북	106	98	94	103	95	95	106	107	111	117	112	101
충남	140	162	147	164	149	143	165	180	176	196	183	172
전북	139	125	120	131	117	121	130	128	125	139	148	131
전남	138	138	142	156	143	141	152	173	166	182	188	180
경북	179	179	180	214	191	204	229	257	216	221	188	167
경남	203	194	201	207	188	213	248	267	238	247	195	184
제주	27	27	32	36	38	45	59	74	72	67	58	42

* '12.6월까지의 세종시 토지거래량은 구 연기군 토지거래량

3 감정평가정보체계

가. 개요

- 1) 국가 등이 의뢰하는 감정평가와 관련된 정보 및 자료의 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 감정평가 정보체계를 구축·운영
 - 감정평가 자료를 효율적으로 관리·활용하여 평가의 적정성과 공정성을 제고하고 감정평가의 선진화를 도모
 - 보상 등 감정평가 선례 구축을 통하여 적정평가를 유도함으로써 보상평가 등의 공정성과 투명성을 확보
- 2) 토지·주택 등 부동산 정책 수립을 위한 기초자료로 활용
 - 구축된 정보를 이용하여 표준지 공시지가, 표준주택, 비주거용 집합부동산 가격 조사·평가의 적정성 검토 등으로 공시가격의 적정성 제고

나. 법적근거

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제9조
- 「감정평가정보체계 구축·운영지침」(국토부 훈령)

다. 예산현황

- '19년도 사업으로 총사업비 4.5억원

〈예산 세부 내역〉

(단위 : 백만원)

구 분	총사업비
□ 감정평가정보체계	450
▪ 시스템 유지관리, 시스템 연계 및 고도화	414
▪ 선례정보 등록점검, 업무요령 발간 등 부대업무	36

라. 주요업무

- 부동산 가격정보의 통합관리
 - 감정평가 의사결정에 영향을 주는 실거래가 등 관련정보(매년 약1억건)를 수집·구축·관리하고 공간정보와 연계하여 정보수요자에게 제공
 - 데이터 간 연계를 강화하여, 현재 활용되지 못하고 있는 정보의 활용률을 높이고, 각종 업무(감정평가 및 공시업무)의 효율성을 강화

〈감정평가 정보체계 DB 내역〉

Category	DB Name	Volume	Cycle
수집·연계·분석 DB	실거래가 신고DB	260만 건/년 (누적 3천4백만 건)	일 1회
	평가선례	10만2천 건/년 (누적 50만 건)	수시
수집·연계 DB	개별공시지가	전국 3천2백만 필지/년	연 6회
	표준지공시지가	전국 50만 필지/년	연 2회
	지적도	전국 3천9백만 필지/년	연 4회
	토지이용계획	전국 3천9백만 필지/년	월 1회
	토지대장	전국 3천9백만 필지/년	월 1회
	건축물대장	전국 2천5백만 주택 (일반 집합 전체)	수시

- 선례정보의 정확성 검증
 - 선례정보의 표준화 양식을 개선하고 용도지역, 이용상황 등 감정평가시 주요 정보를 구축하고 정보의 누락 및 오류 등을 검증
 - 구축된 DB를 토대로 감정평가 선례정보의 용도지역, 면적 등 입력된 정보의 정확성을 검증하여 정확한 정보가 정보수요자에게 제공될 수 있도록 지원
 - 선례정보의 표준화 양식 개발 및 DB 연계, 오류사항을 수정하여 선례정보의 정확성 제고

2 · 감정평가제도

1 · 감정평가 관련 법령

가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 개요

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(약칭: 감정평가법) (제정: 2016.1.19. 법률 제13782호, 총 5차에 걸쳐 개정) ※ 舊 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 분법	
입법목적	감정평가 및 감정평가사에 관한 제도를 확립하여 공정한 감정평가를 도모함으로써 국민의 재산권을 보호하고 국가경제 발전에 기여함
주요개정연혁	2016.1.19. (법률 제13782호) 감정평가사 제도는 1989년 도입되어 2012년까지 3800여 명의 합격자를 배출하는 등 안정적인 전문가자격사 제도로 확립되었으나 별도의 근거 법률이 없이 부동산 가격공시제도와 함께 하나의 법률에 규정되어 있어 감정평가사제도가 부동산 가격공시 업무에 한정되는 것으로 오해될 수 있는 여지가 있어, 감정평가사 제도를 별도의 법률로 제정하여 감정평가사 제도를 발전시킴과 동시에 감정평가의 신뢰성과 공정성 제고에 기여하고자 함.
법률구성	총칙(제1장), 감정평가(제2장), 감정평가사(제3장), 한국감정평가사협회(제4장), 징계(제5장), 과징금(제6장), 보칙(제7장), 벌칙(제8장) 등 감정평가 및 감정평가사와 관련된 전반적인 사항을 규정하고 있으며, 총 8개 장, 52개 조로 구성됨
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> · 감정평가 의뢰, 감정평가서 발급 및 심사에 관한 사항 · 감정평가사의 업무와 자격요건·결격사유·자격등록·자격취소 등 감정평가사 자격·시험에 관한 사항 · 감정평가사사무소 및 감정평가법인 설립 및 인가취소에 관한 사항 · 한국감정평가사협회 설립 및 회원가입의무 등에 관한 사항 · 감정평가사 징계 및 과징금에 관한 사항



나. 「감정평가 실무기준」개정사항 1('15.6.11.)

1) 개정 이유

- 권리금에 대한 법적근거를 담은 「상가건물 임대차보호법」이 개정(법률 제 13284호, 2015.5.13. 공포·시행)됨에 따라
⇒ 동 법률에서 국토교통부장관에게 위임된 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시

2) 주요 개정 내용

- 「상가건물 임대차보호법」 개정 내용을 반영하여 권리금 및 유형·무형재산에 대한 정의를 신설(660-4.1)
- 대상 권리금의 특성에 맞는 적절한 자료의 수립·정리(660-4.2)
- 권리금 감정평가의 원칙과 방법을 신설(660-4.3)

다. 감정평가 선진화 3법 관련 15개 행정규칙 제·개정('16.9.1.)

1) 제·개정 이유

- 부동산공시법이 「부동산 가격공시에 관한 법률」과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 분법됨에 따라 법 시행에 맞추어 15개 관련 행정규칙의 제·개정을 추진

2) 주요 개정 내용

- 부동산공시법령 및 감정평가법령에서 위임한 사항을 구체화하고, 그 밖에 법령 제·개정에 따른 인용 법령·조문 등을 수정

〈제·개정 행정규칙 현황〉

종류	분야	당 초	변 경
훈령	공시(토지)	표준지의 선정 및 관리지침 (국토교통부훈령 제575호, 2015.8.18.)	표준지의 선정 및 관리지침 (국토교통부훈령 제745호, 2016.9.1.)
훈령	공시(토지)	표준지 조사평가 기준 (국토교통부훈령 제596호, 2015.10.6.)	표준지공시지가 조사·평가 기준 (국토교통부훈령 제746호, 2016.9.1.)
훈령	공시(토지)	개별공시지가의 검증업무 처리지침 (국토교통부훈령 제597호, 2015.10.06.)	개별공시지가의 검증업무 처리지침 (국토교통부훈령 제747호, 2016.9.1.)
훈령	공시(토지)	지가현황도면의 작성 및 활용지침 (국토교통부훈령 제574호, 2015.8.18.)	지가현황도면의 작성 및 활용지침 (국토교통부훈령 제748호, 2016.9.1.)
훈령	공시(주택)	표준주택의 선정 및 관리지침 (국토교통부훈령 제575호, 2015.8.18.)	표준주택의 선정 및 관리지침 (국토교통부훈령 제749호, 2016.9.1.)
훈령	공시(주택)	표준주택 조사평가기준 (국토교통부훈령 제574호, 2015.8.18.)	표준주택가격 조사·산정 기준 (국토교통부훈령 제750호, 2016.9.1.)
훈령	공시(주택)	개별주택가격의 검증업무 처리지침 (국토교통부훈령 제575호, 2015.8.18.)	개별주택가격의 검증업무 처리지침 (국토교통부훈령 제751호, 2016.9.1.)
훈령	공시(주택)	주택가격현황도면의 작성 및 활용지침 (국토교통부훈령 제574호, 2015.8.18.)	주택가격현황도면의 작성 및 활용지침 (국토교통부훈령 제752호, 2016.9.1.)
훈령	공시(주택)	공동주택의 조사 및 산정지침 (국토교통부훈령 제574호, 2015.8.18.)	공동주택가격 조사산정 기준 (국토교통부훈령 제753호, 2016.9.1.)
훈령	지가변동률	지가변동률 조사·평가 규정 (국토교통부훈령 제609호, 2015.11.5)	지가변동률 조사·산정에 관한 규정 (국토교통부훈령 제754호, 2016.9.1.)
훈령 (제정)	감정평가	-	감정평가 정보체계 구축·운영지침 (국토교통부훈령 제755호, 2016.9.1.)
고시	공시(토지)	부동산가격 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정기준 (국토교통부고시 제2015-601호, 2015.8.18.)	표준지공시지가 조사평가를 위한 감정평가업자 선정에 관한 기준 (국토교통부고시 제2016-598호, 2015.9.1.)
고시 (제정)	공시	-	부동산 가격공시 등의 수수료에 관한 기준 (국토교통부고시 제2016-599호, 2015.9.1.)
고시	감정평가	감정평가 실무기준 (국토교통부고시 제2015-377호, 2015.06.11)	감정평가 실무기준 (국토교통부고시 제2016-600호, 2015.9.1.)
공고	감정평가	감정평가업자의 보수에 관한 기준 (국토교통부공고 제2014-1441호, 2014.11.17.)	감정평가업자의 보수에 관한 기준 (국토교통부공고 제2016-1220호, 2016.9.1.)



라. 「감정평가 실무기준」개정사항 2('16.12.14.)

1) 개정 이유

- 녹색건축물의 감정평가시 건물가치에 건물의 에너지 성능을 반영할 수 있도록 기준을 마련하고, 기대이율·기계기구류·종후자산평가 등 실무상 현행 규정의 일부 미비점 보완

2) 주요 개정 내용

- 녹색건축물의 감정평가기준 신설 및 적산법으로 감정평가할 경우 기대이율 산정 방법에 대한 규정 신설
- 공장재단에서 규정하고 있던 기계·기구류의 감정평가를 별도 규정으로 분리·신설
- 도시정비법에 따른 종후자산 평가시 조례 위임근거 폐지에 따라 해당 규정 정비

마. 「감정평가 실무기준」개정사항 3('18.1.11.)

1) 개정 이유

- 맹지의 감정평가 기준보완, 석산 관련 감정평가 규정 마련 등 실무상 현행 규정의 일부 미비점 보완

2) 주요 개정 내용

- 맹지의 정의를 수정하고, 도로에 접한 부분이 없는 맹지의 감정평가방법을 규정
- 석산의 범위 및 감정평가방법을 신설

바. 「감정평가 실무기준」개정사항 4('19.10.23.)

1) 개정 이유

- 폐기물 매립 토지에 대한 보상목적 감정평가시 오염에 따른 가치하락분을 제대로 반영하도록 평가 기준 및 절차 마련

2) 주요 개정 내용

- 폐기물 매립지의 가치하락 정도를 고려하는 감정평가방법을 규정(800-6.2.8)
- 감정평가업자가 대상물건 실지조사 과정에서 폐기물 의심되는 경우 사업시행자에게 정밀조사를 요청할 수 있는 규정 신설

2

자격제도

가. 개요

- 1) 감정평가 분야에 전문성을 가졌다고 인정되는 사람에게 감정평가사 자격을 부여하고 감정평가업무를 수행하게 하는 제도
- 2) 감정평가는 부동산 관련 조세 부과, 토지수용시 보상액 산정, 금융기관의 담보 대출 등으로 활용되어 국민의 재산권과 국민경제에 미치는 영향이 크고 전문성을 요하므로 일정한 자격을 가진 자가 업무를 수행하도록 하여 공신력과 책임성을 확보할 필요

나. 연혁

- 「국토이용관리법」에서 토지평가사제도 도입('72년)
- 「감정평가에 관한 법률」에서 공인감정사제도 도입('73년)
- 「지가공시및토지등의평가에관한법률」에서 토지평가사와 공인감정사제도를 통합하여 감정평가사제도 도입('89년)
- 「지가공시및토지등의평가에관한법률」을 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 제명 변경('05년)
- 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 감정평가 부분을 분리하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 제정('16년)

다. 제도내용

- 1) 자격취득 방법
 - 감정평가사 제1차 및 제2차 시험에 합격
 - 감정평가법인 등에서 5년 이상 감정평가와 관련된 업무에 종사하고 감정평가사 제2차 시험에 합격

《 감정평가사시험 및 실무수습제도 개관 》

□ 시험제도

- 자격시험은 2008년부터 한국산업인력공단에 위탁하여 시행되고 있으며, 제1차 시험(객관식 5지택일형)과 제2차 시험(주관식 논술형)으로 실시
- 시험과목

제1차 시험	제2차 시험
<ul style="list-style-type: none"> · 「민법」 중 총칙, 물권에 관한 사항 · 경제학원론 · 부동산학원론 · 감정평가 관계 법규(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 중 지적에 관한 규정, 「국유재산법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「부동산등기법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」을 말한다) · 회계학 · 영어 	<ul style="list-style-type: none"> · 감정평가 및 보상법규(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 「부동산 가격공시에 관한 법률」을 말한다) · 감정평가이론 · 감정평가실무

* 제1차 시험과목 중 영어시험은 2009년도 제20회 감정평가사 자격시험부터 영어전문 시험기관의 시험 성적으로 대체

○ 자격시험 합격기준

- 제1차 시험 : 시험과목의 매 과목 100점을 만점으로 매 과목 40점 이상, 전과목 평균 60점 이상 득점한 자로 결정(영어 제외)

* 자격시험 제1차 시험에 합격한 자는 다음 회 시험의 제1차 시험 면제

※ 영어시험의 종류 및 합격에 필요한 점수

시험명	TOEFL		TOEIC	TEPS		TOSEL	IELTS
	PBT	IBT		'18.5.12. 전 실시시험	'18.5.12. 이후 실시시험		
일반응시자	530	71	700	625	340	Advanced 640	4.5
청각장애인	352	-	350	375	204	Advanced 145	-

* 응시원서 접수마감일로부터 역산하여 2년이 되는 날 이후에 실시된 영어시험에서 취득한 영어성적을 제출

- 제2차 시험 : 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 자를 합격자로 결정

* 감정평가관리·징계위원회에서 매년 최소합격인원을 결정('19년 180명)

□ 실무수습제도

- 대 상 : 감정평가사 제1차 및 제2차 시험을 합격한 자
- 실시기관 : 한국감정원, 한국감정평가사협회 및 감정평가업자의 사무소
- 수습기간 : 1년으로 6개월은 강의·논문제출 등 교육훈련으로, 6개월은 실시기관에서 실무훈련과정으로 실시

2) 자격등록 및 갱신등록

- 감정평가사 자격이 있는 자가 감정평가업무를 수행하기 위해서는 국토교통부장관에게 자격등록 및 5년마다 갱신등록 필요

3) 주요 업무

- 표준지 적정가격의 조사·평가 및 개별공시지가 검증
- 보상, 국유지·공유지의 취득 또는 처분 등을 위한 토지등의 감정평가

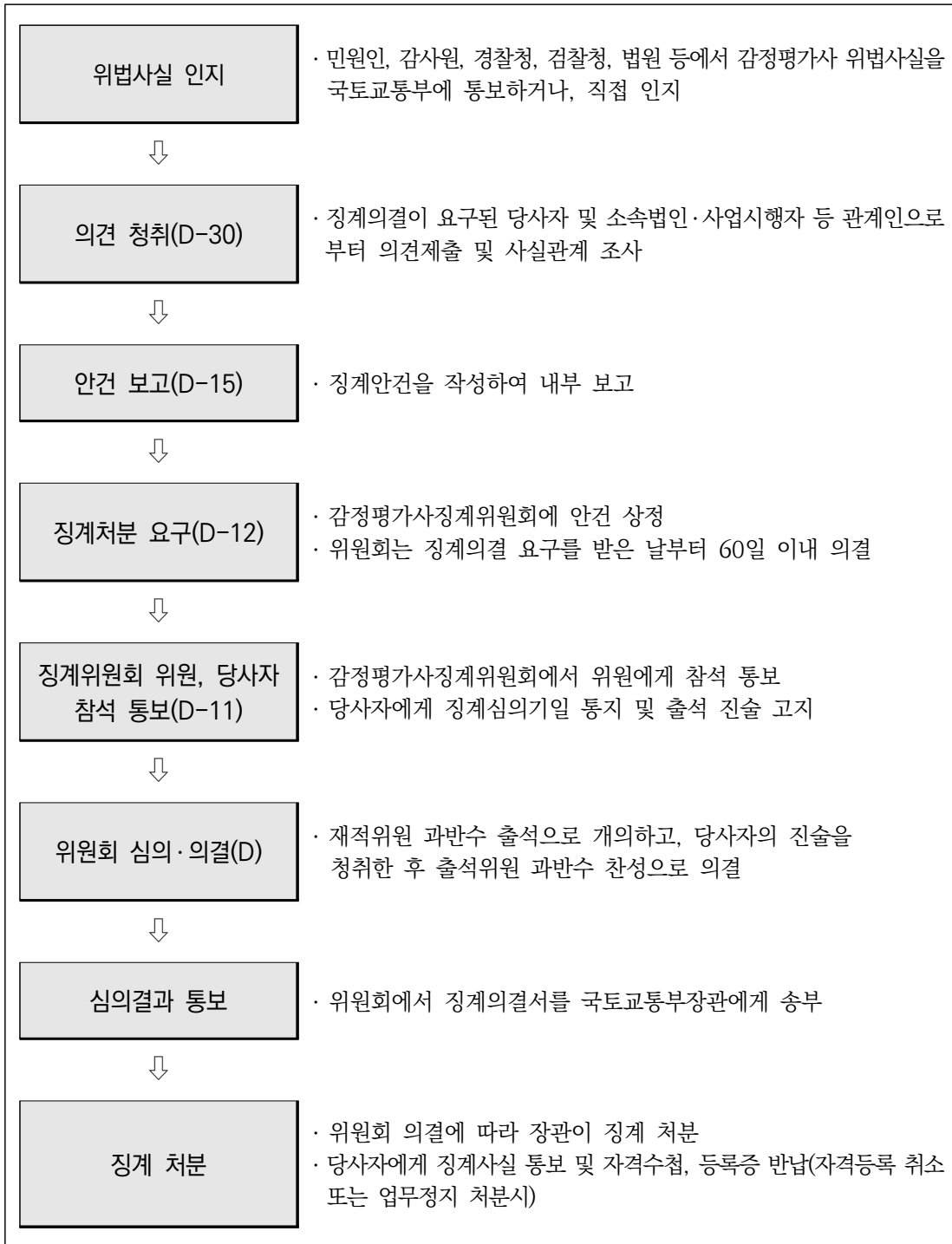


- 소송 또는 경매를 위한 토지등의 감정평가
- 타인의 의뢰에 의한 토지등의 감정평가
- 감정평가와 관련된 상담 및 자문
- 토지 등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공 등

4) 감정평가사 징계

- 개념
 - 감정평가사가 법령 또는 감정평가원칙 등을 위반한 경우 감정평가관리·징계위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 징계위원회 의결에 따라 자격의 취소, 등록의 취소, 2년 이하의 업무정지 또는 견책의 징계처분을 하는 제도
- 감정평가관리·징계위원회
 - 위원장, 부위원장을 포함하여 공무원, 학계, 법조계 및 감정평가업계 등 총 13명의 위원으로 성별을 고려하여 구성
 - 당연직 위원은 부위원장을 포함하여 3명이고, 위촉직 위원(임기 2년, 1차에 한해 연임 가능)은 위원장을 포함하여 10명임
 - 「감정평가관리·징계위원회 운영 및 징계양정에 관한 규정」(위원회 규정)에 따라 위원회 및 징계 사무 운영

〈징계 절차〉



3 감정평가업자 보수기준

가. 개 요

1) 제도의 내용

- 감정평가업자가 업무를 수행하고 받을 수 있는 수수료 및 실비의 범위를 국가에서 정하고, 이를 준수하도록 하는 제도

2) 제도의 목적

- 감정평가는 업무수행과정에서 의뢰인으로부터 독립하여 수행해야 하는 특성이 있으므로, 이를 보장하기 위하여 도입

나. 법적 근거

- 「감정평가 및 감정평가에 관한 법률」 제23조*, 같은 법 시행령 제22조, 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고)

* 수수료 및 실비는 국토교통부장관이 감정평가관리·징계위원회 심의를 거쳐 결정

다. 수수료 산정체계

1) 종가제에 의한 감정평가 수수료 산정방식

- 대상물건에 대한 감정평가액을 기준으로 하는 요율체계에 따라 감정평가액 구간별로 계산된 금액을 합산(종가체계)

감정평가액	수수료 요율 체계		
	하한 수수료 (0.8배 부터)	기준 수수료	상한 수수료 (1.2배 까지)
5천만원 이하	200,000원		
5천만원 초과 5억원 이하	200,000원 + 5천만원 초과액의 11/10,000 × 0.8	200,000원 + 5천만원 초과액의 11/10,000	200,000원 + 5천만원 초과액의 11/10,000 × 1.2

감정평가액	수수료 요율 체계		
	하한 수수료 (0.8배 부터)	기준 수수료	상한 수수료 (1.2배 까지)
5억원 초과 10억원 이하	596,000 + 5억원 초과액의 9/10,000 × 0.8	695,000 + 5억원 초과액의 9/10,000	794,000 + 5억원 초과액의 9/10,000 × 1.2
10억원 초과 50억원 이하	956,000 + 10억원 초과액의 8/10,000 × 0.8	1,145,000 + 10억원 초과액의 8/10,000	1,334,000 + 10억원 초과액의 8/10,000 × 1.2
50억원 초과 100억원 이하	3,516,000 + 50억원 초과액의 7/10,000 × 0.8	4,345,000 + 50억원 초과액의 7/10,000	5,174,000 + 50억원 초과액의 7/10,000 × 1.2
100억원 초과 500억원 이하	6,316,000 + 100억원 초과액의 6/10,000 × 0.8	7,845,000 + 100억원 초과액의 6/10,000	9,374,000 + 100억원 초과액의 6/10,000 × 1.2
500억원 초과 1,000억원 이하	25,516,000 + 500억원 초과액의 5/10,000 × 0.8	31,845,000 + 500억원 초과액의 5/10,000	38,174,000 + 500억원 초과액의 5/10,000 × 1.2
1,000억원 초과 3,000억원 이하	45,516,000 + 1,000억원 초과액의 4/10,000 × 0.8	56,845,000 + 1,000억원 초과액의 4/10,000	68,174,000 + 1,000억원 초과액의 4/10,000 × 1.2
3,000억원 초과 6,000억원 이하	109,516,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000 × 0.8	136,845,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000	164,174,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000 × 1.2
6,000억원 초과 1조원 이하	181,516,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000 × 0.8	226,845,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000	272,174,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000 × 1.2
1조원 초과	245,516,000 + 1조원 초과액의 1/10,000 × 0.8	306,845,000 + 1조원 초과액의 1/10,000	368,174,000 + 1조원 초과액의 1/10,000 × 1.2

* 요율 범위 내에서 계약 당사자의 자유로운 의사에 따라 결정

- 공익사업 보상평가 시에는 위와 같은 종가체계에 따른 수수료의 70%와 업무량을 표준화한 종량체계에 따른 수수료의 30%를 합산

* 업무량 표준화가 용이한 토지와 건물 감정평가에 대하여만 적용

2) 종량제에 의한 감정평가 수수료 산정방식

- 물건별 난이도·업무량 등급*에 비례하여 수수료 산정

* 유형별 난이도에 따른 업무량 구분

- 토지 : 기본유형(4단계), 특수유형(2단계), 수량할인(5단계) 구분
- 건물 : 용도(4단계), 면적(3단계), 기타(2단계) 구분

$$\text{물건별수수료} = \text{기본단가} + \{\text{수량단가} \times \Sigma(\text{난이도가중치})\} \times \text{수량할인율}$$

* 기본단가 : 토지(10만원), 건물(3만원) / * 수량단가 : 토지(10만원), 건물(3만원)

- (토지) 의뢰 1건당 기본료 10만원에 의뢰된 필지별로 10만원에 할증률과 할인율을 적용한 금액을 합산하여 산출(제4조제2항)
 - (기본유형 할증) 임야, 공장용지, 종교용지 등 업무량이 많거나 업무가 어려운 토지 유형은 10~40% 할증
 - (특수유형 할증) 비교표준지가 2개 이상, 불법 형질변경된 토지, 미불용지, 환매 토지 등 업무량이 많은 경우 30~40% 추가 할증
 - (수량 할인) 의뢰된 필지가 많을수록 업무량이 감소하므로 필지가 증가할수록 필지 당 수수료를 체감
- (건물) 의뢰 1건 당 기본료 3만원에 의뢰받은 건물별로 3만원에 할증률을 적용한 금액을 합산하여 산출(제4조제3항)
 - (특수용도 할증) 일반건물에 비해 업무량이 많은 특수용도 건물(주유소, 쇼핑시설, 문화재 등)은 30~70% 할증
 - (면적할증) 개별 건물의 바닥면적에 따라 10~30% 할증
 - (기타할증) 건물의 구조·용도가 복수이거나 고층인 경우, 건물의 일부가 수용된 경우 20~50% 추가 할증

4

공시업무 참여 감정평가법인 업무능력평가

가. 개 요

1) 제도의 개념

- 부동산 가격공시 업무에 참여하는 감정평가법인을 대상으로 업무능력을 평가하여 그 결과에 따라 업무를 차등 배정하는 제도

2) 제도의 목적

- 부동산 가격공시 업무배정에 경쟁시스템을 도입하여 법인 간 경쟁을 유발하고 부동산 가격공시 적정성 유지 및 감정평가업계 발전 유도

나. 평가대상 및 평가기간

- (평가대상) 가격공시업무를 수행하는 16개 감정평가법인
- (평가기간) 공시업무 일정을 고려, 전년도 7.1일부터 해당년도 6.30일까지의 각 법인 실적을 토대로 매년 8월에 평가

다. 업무평가기준

- 감정평가(공정성, 타당성 등), 가격공시(업무수행 충실성 등) 2개 부문, 8개 지표로 평가

〈'19년 감정평가법인 업무평가기준〉

평가 부문	평가 항목	평가지표	지표산식	평가 방법	배점
총 계				100	
감정 평가	공정성 강화	공정성 지수	15 - 불공정행위점수	계량	15
	타당성 제고	타당성 지수	$(\frac{\text{총 확보점수}}{\text{총 표본건수}} \div 100 \times 5) + 5$	계량	10
	투명성 향상	정보체계 등록지수	제출기한 준수율 × 2.5 + 정보정확률 × 2.5	계량	5
소계				30	
가액 공시	심사검수 충실성	심사·검수 평점도	$\frac{(\text{해당법인 공시업무 심사·검수평점} - \text{최저평점})}{(\text{최고평점} - \text{최저평점})} \times 30 + 70$ * 비중 : 선정심사(0.4), 사전검수(0.4), 최종검수(0.2)	계량	14
	조사평가 정확성	조사평가 충실도	$(100 - \text{해당 법인 오류점수 총계}) \times 0.4$ $+ (100 - \text{해당 법인 심사 후 변경점수 총계}) \times 0.4$ $+ (100 - \text{해당 법인 행정쟁송 패소점수 총계}) \times 0.2$	계량	14
	세평가격 적정성	세평가격 적정도	세평가격 적정성 제고 평점 × 0.4 + 세평가격 균형성 제고 평점 × 0.4 + 세평가격 수직적 형평성 제고 평점 × 0.2	계량	14
	공시업무 기여	공시업무 기여도	$(\frac{\text{해당 법인 지원업무 참여평점}}{\text{최고평점}} \times 50 + 50) \times 0.5$ $+ (\frac{\text{해당 법인 이의신청 재조사 참여평점}}{\text{최고평점}} \times 50 + 50) \times 0.3$ $+ (\frac{\text{해당 법인 지역전담 평점} - \text{최저평점}}{(\text{최고평점} - \text{최저평점})} \times 50 + 50) \times 0.2$	계량	14
	업무수행 충실성	업무수행 충실도	표준지공시지가 조사·평가자 연수출석률 × 0.1 $+ \{ \frac{(\text{해당법인 평균 참고가격 입력개수} - \text{최저입력개수})}{(\text{최고입력개수} - \text{최저입력개수})} \times 70 + 30 \} \times 0.3$ + (100 - 해당법인 자체검토 후 필수적 오류건수) × 0.2 + (100 - 해당법인 민원 등 대응 비협조점수 총계) × 0.1 + 기타 공시업무수행 관련 충실도 × 0.3	계량, 비계량 혼합	14
소계				70	

3 · 감정평가 공정성 강화

1 개요

가. 제도의 내용 및 목적

- 감정평가 공·私기능을 분리하여 감정원은 공적기능만 담당하고, 민간업계는 사적시장의 외연확대·전문성 강화에 집중할 토대 마련
- (종전) 한국감정원과 협회에서 공·사 기능을 함께 수행함에 따라 감정원과 업계 간 기능혼란 및 갈등 지속 야기
 - 상호 갈등이 심화됨에 따라 감정평가의 전문성 개발에 소홀 → 감정평가 서비스 신뢰성 저하



- (개선) 감정평가 선진화 3법을 마련하여 한국감정원의 기능을 재조정(사적 평가 시장 철수, 공적기능 강화)하고 갈등 해소



나. 추진배경

- 국회, 국민권익위원회, 감사원, 언론 등에서 부실평가, 과다보상 등 감정평가 공정성에 관한 지속적인 의문 제기
- 부동산 가격조사 체계의 효율성 제고 필요
- 공공과 민간의 역할 혼재로 감정평가업계 발전 지체

다. 추진경과

- 감정평가 선진화 3법* 제·개정('16.1) 후 시행·공포('16.9)
 - * 감정평가법, 부동산공시법, 한국감정원법
- 감정평가 선진화 3법 하위법령 제·개정 완료('16.9)

2

한국감정원의 공적기능 강화

가. 공적업무 확대

- 부동산 가격공시 총괄 및 부대업무 수행
- 감정평가에 대한 타당성조사
- 감정평가정보체계 구축 및 운영
- 부동산 가격동향 조사 및 통계관리 일원화
 - * 여러 기관에 흩어져 있는 부동산 가격동향 조사 및 통계 기능을 감정원으로 일원화하여 활용도 제고 및 정책지원기능 활성화
- 지가변동률 및 상업용건물 임대사례 조사
- 실거래가 통계 구축 및 검증자료 제공

나. 감정평가 시장 철수

- 담보, 재건축·재개발, 경·공매, 일반거래 등 사적 감정평가를 기 중단하여 민간업계로 시장 이양(연 330억원 규모)
 - * ('09.1) 재건축·재개발 컨설팅업무 신규 수주 중단
 - * ('09.7) 일반거래·일반담보·공매 등 사적평가 민간이양
 - * ('10.1) 경매 평가목적의 사적 평가 민간이양
 - * ('12.2) 사적 감정평가 민간이양 완료
- 감정평가 선진화 3법 제개정('16.9)에 따라 공적 감정평가 영역을 포함한 일체의 감정평가 시장에서 철수

3

감정평가산업 발전 지원

가. 감정평가업자 추천제 활성화

- 감정평가 의뢰인과 감정평가업자 간 갑을관계 해소를 위하여 감정평가업자 추천제 도입(감정평가법 제정, '16.9)
 - 공공기관 및 금융기관 등 추천제 효용성이 큰 분야를 대상으로 추천제 활성화 추진(가이드라인 제시, 설명회 개최 등)

나. 감정평가 징계 강화

- 감정평가사의 자격을 취소할 수 있는 범위를 확대*하여 감정평가의 공정성 강화에 기여(감정평가법 제정, '16.9)
 - * 감정평가사의 직무와 관련하여 금고 이상의 형을 2회 이상 선고받아 그 형이 확정된 경우 등 신설
- 감정평가와 관련된 범죄수익이 발생한 경우 몰수·추징할 수 있는 규정 신설('18.3. 시행)

다. 공정경쟁 시장환경 조성

- 실질적인 가격경쟁을 제한하는 감정평가 수수료 하한율 등 수수료 체계를 개편하여 경쟁환경 조성
- 감정평가사 자격증·등록증 및 감정평가법인 인가증의 양도·대여행위에 대한 알선행위 금지 의무 및 벌칙 규정 본회의 가결('20.3.)

4 • 한국감정원 현황

가. 설립목적

- 부동산의 가격 공시 및 통계·정보 관리 업무와 부동산 시장 정책지원 등을 위한 조사·관리 업무를 수행하도록 함으로써 부동산 시장의 안정과 질서유지에 이바지

나. 연혁

- '69. 4.25 : 한국감정원 설립(담보평가 및 국유재산 평가 전문기관)
- '96. 2.15 : 감정평가연구소 설립(現 부동산연구원)
- '07. 4. : 준시장형 공기업 지정(공공기관의 운영에 관한 법률)
- '16. 9. 1 : 한국감정원법 시행

다. 조직 및 인원('20.3.31 기준)

- 조직 : 4본부 1연구원, 17실·처·본부단, 30지사(3권역본부)
- 인원 : 정원 1,018명(현원 966.5명, 감정평가사 229명)

라. 주요업무

- 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 과세기준 등이 되는 토지·주택 등의 가격공시를 위한 조사·산정과 검증 등 업무
- 부동산의 거래·가격·임대 등 시장동향과 관련 통계의 조사·관리 업무

- 리츠 업무검사 지원, 감정평가 타당성조사, 감정평가서 검토, 관리처분계획 타당성 검증 등 부동산 시장 적정성에 대한 조사·관리 업무
- 『녹색건축물 조성 지원법』에 따른 녹색건축물의 인증·검토 등 정부 정책지원과 부동산 관련 정보의 제공·자문 업무
- 상기 업무와 관련된 연구개발·교육·연수·홍보업무 및 정보체계 구축·운영, 국제 교류·협력 업무

마. 예산현황

- 예산현황 : 영업수익 1,835억원('20년 예산)

구 분	가격공시	통계조사	부동산 시장관리 등
수 익	562억	444억	829억

바. 재무현황

- 자본금 : 90억원(정부 49.4%, 한국산업은행 30.6%, 일반은행 등 20%)
- 재무현황

구 분	자산총액	부채총액(비율)	자본총액
2017년	2,484억	422억(17.0%)	2,062억
2018년	2,571억	472억(18.3%)	2,099억
2019년	2,615억	506억(24.0%)	2,109억

* 부채는 급여총당금 등 회계상 부채이며, 외부 차입금은 없음

사. 법적근거

한국감정원법 (제정: 2016.1.19. 법률 제13809호)		
입법목적	한국감정원을 설립하여 부동산의 가격 공시 및 통계·정보 관리 업무와 부동산 시장 정책 지원 등을 위한 조사·관리 업무를 수행하도록 함으로써 부동산 시장의 안정과 질서유지에 이바지함	
주요개연성	2016.1.19. (법률 제13809호)	한국감정원의 설립근거를 마련하고, 한국감정원의 자본금, 임직원 등에 관하여 규정하는 한편, 부동산 가격공시를 위한 조사·산정·검증 및 부동산 시장 적정성에 대한 조사·관리를 위한 업무 등을 한국감정원의 수행업무로 규정
법률구성	한국감정원법의 목적, 한국감정원의 업무 등 한국감정원과 관련된 전반적인 사항을 규정하고 있으며, 총 21개조로 구성됨	
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> · 한국감정원법의 목적 · 한국감정원의 자본금, 정관 등에 관한 사항 · 한국감정원의 업무범위에 관한 사항 · 한국감정원에 대한 지도·감독에 관한 사항 	

IV 부동산개발정책

1. 택지개발 제도 / 189
2. 택지수급계획 / 207
3. 택지의 공급 / 209
4. 공모에 의한 공공·민간 공동택지개발사업 제도 / 217
5. 신도시 개발사업 / 223
6. 지속 가능한 신도시 계획기준 / 232
7. 신도시별 사업현황 / 246
8. 공공토지의 비축 / 259
9. 부동산개발업 / 266
10. 건축물 분양제도 / 278

1 • 택지개발 제도

가) 개요

- 택지개발은 주택건설용지 및 주거지원을 위한 공공시설용지를 공급하기 위한 물리적 공간개발로, 도시공간구조의 변화나 도시기능의 개편, 경기의 부양과 조절, 국민소득의 향상, 국가 및 지방재정에의 기여 등 사회·경제적으로도 많은 영향을 끼침
 - 택지의 규모, 위치와 물리적·환경적 개발제한 요인 등이 주택의 특성을 결정
 - 택지개발은 토지의 형질 또는 용도를 변경하는 행위를 수반하며, 이로 인해 지가변화도 수반
 - 대규모 택지개발은 도시의 외연적 확장을 초래하기도 하고, 기존 시가지의 고밀화 또는 정비를 초래하기도 함
- 택촉법에 의한 택지개발은 택지개발에 따른 실시계획 수립과 토지수용 등을 병행 실시하여 사업기간이 단축되는 효과를 가짐
- 현재, 택촉법 이외에도 「주택법」, 「도시개발법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「기업도시개발특별법」, 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 등에 의거한 개발사업을 통해서도 택지개발이 이루어지나,
 - 택촉법에 의거한 택지개발사업이 전면매수방식에 의한 공영개발로 개발이익의 환수, 도시기반시설의 확보 측면에서 용이해 오랜 기간 동안 대표적인 개발방식으로 추진되어 옴

나 연혁

- '70년대 이전 변천과정
 - 택지개발이 도시계획에 의해 시행된 것은 일제시대인 '34년 조선시가지 계획령이 제정·공포
 - '62년 도시계획법이 제정되면서 일단의 주택지 조성사업, 시가지조성 사업, 일단의 불량지구 개발에 관한 사업 등을 통하여 택지공급 시작
 - '66년 도시계획법에서 토지구획정리사업이 분리되어 별도의 토지 구획정리 사업법이 제정되면서 이 방식은 '70년대 말까지 우리나라 거의 모든 택지개발 방식의 전형으로 인식

- '70년대 말부터는 토지구획정리사업에 의한 택지개발이 주택 부족현상을 크게 개선시키지 못할 뿐만 아니라 일부 대도시 지역에서는 급속한 도시화에 대응한 대규모 공동주택지의 공급이 어렵고,
 - 또한 개발이익의 사유화 등의 문제점이 발생함에 따라 보다 강력한 토지개발 제도의 필요성이 대두

- 이러한 문제점을 해결하기 위하여 '80.12.31. 택지개발촉진법을 제정하여 공공 부문이 택지의 취득·개발·공급 및 관리의 전과정에 주도적으로 참여하여 종합적으로 토지개발을 다루게 되었으며,
 - '17.12월말까지 총 619개지구 573.2㎢를 택지개발지구로 지정하여, 이중 576개지구 419.0㎢를 개발·완료

다 제도내용

1) 택지개발사업 유형

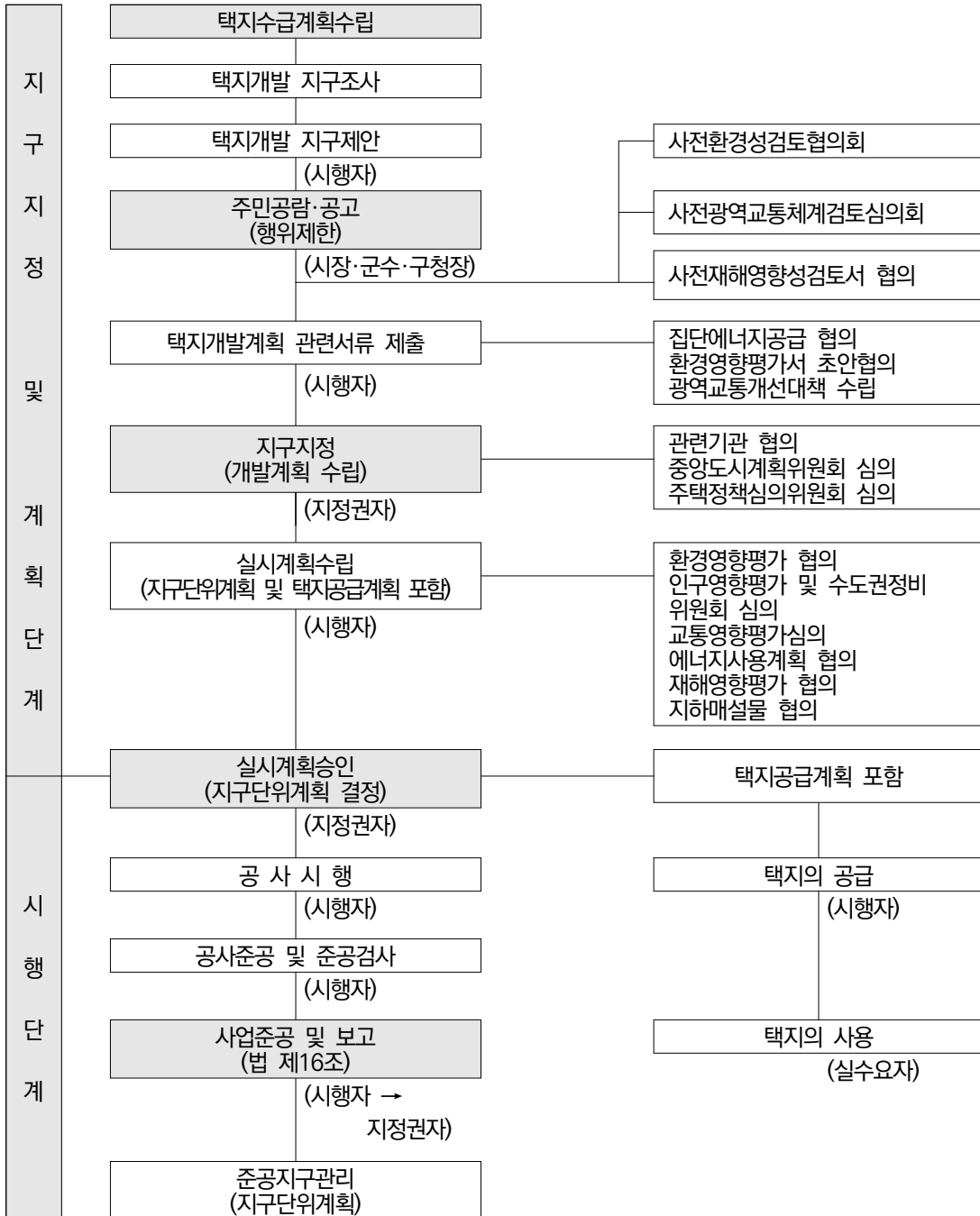
- 택지개발 방식은 개발주체, 토지의 취득방식, 개발토지의 처분방식에 따라 다양한 형태로 구분
 - 사업주체 측면에서 공공과 민간으로 구분할 수 있고 중간형태로서 제3섹타와 같은 혼합방식 그리고 공공이 시행주체이면서 실제 사업은 민간에게 위탁하여 시행하는 위탁개발 방식이 있음
- 공영개발사업 : 택지개발촉진법
 - 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공기업법에 의한 지방공사 및 공공·민간 공동택지개발사업 시행자만이 시행 가능
- 도시개발사업 : 도시개발법
 - 공공부문과 민간부문 모두 시행가능
 - * (민간부문) 토지소유자·토지소유자 조합 등, (공공부문) 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 등
- 토지취득방식에 따른 택지개발 방식
 - 전면매수방식 : 사업지구의 토지를 모두 매수하여 택지로 개발하는 방식
 - * 예 : 택지개발촉진법에 의한 택지개발방식 등
 - 환지방식 : 사업후 개발토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 소유자에게 되돌려 주는 방식
 - * 예 : 도시개발법에 의한 도시개발사업 등
 - 혼합방식 : 사업지구 안에서 전면매수방식과 환지방식을 혼합 적용

2) 택지개발사업 시행방법

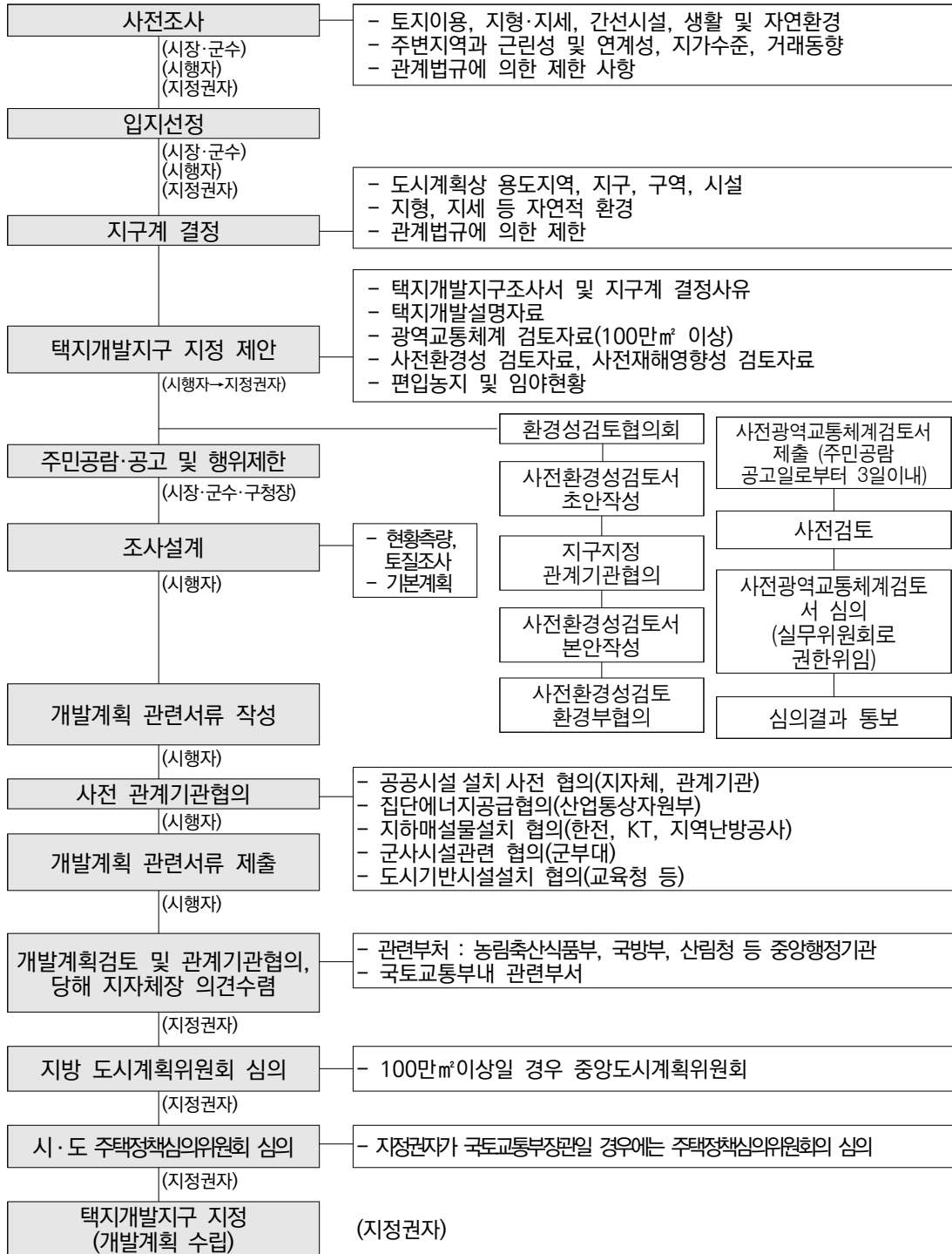
- 택지개발촉진법에 의한 택지개발 사업은 도시지역의 시급한 택지난을 해소하고자 특별히 제정한 특례법으로서
 - 택지개발사업 실시계획이 승인되면 주택건설과 관련된 많은 법률의 인·허가 사항이 의제되어 80년대 이후부터 동 법에 의한 택지개발사업이 주를 이루고 있음
- 택지개발사업의 시행자는 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공기업법에 의한 지방공사 및 공공·민간공동시행자중 지정권자가 지정하고,
 - 택지개발사업을 시행하는 지역을 “택지개발지구”라 하며 사업시행자의 지구지정 제안이 있으면 지정권자는 관계 중앙행정기관의 장과 협의 및 주민공람을 실시하고
 - 당해 지방자치단체장의 의견을 들은 후 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 지구지정
- 지구지정(개발계획 포함)된 후에는 실시계획 수립, 보상, 택지공급 등 사업준공에 이르기까지 제반 절차를 거치게 되는데 현재는 규제완화 및 지방자치단체로의 권한이양 정책에 따라 지구지정권한을 시·도지사에게 이양
 - 그러나 과도한 택지개발을 방지하기 위하여 330만제곱미터 이상은 국토교통부장관의 승인을 받도록 하였으며,
 - 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우 등은 국토교통부장관도 지구지정을 할 수 있도록 규정(10.6.30일부터 시행)

3) 택지개발사업 시행절차

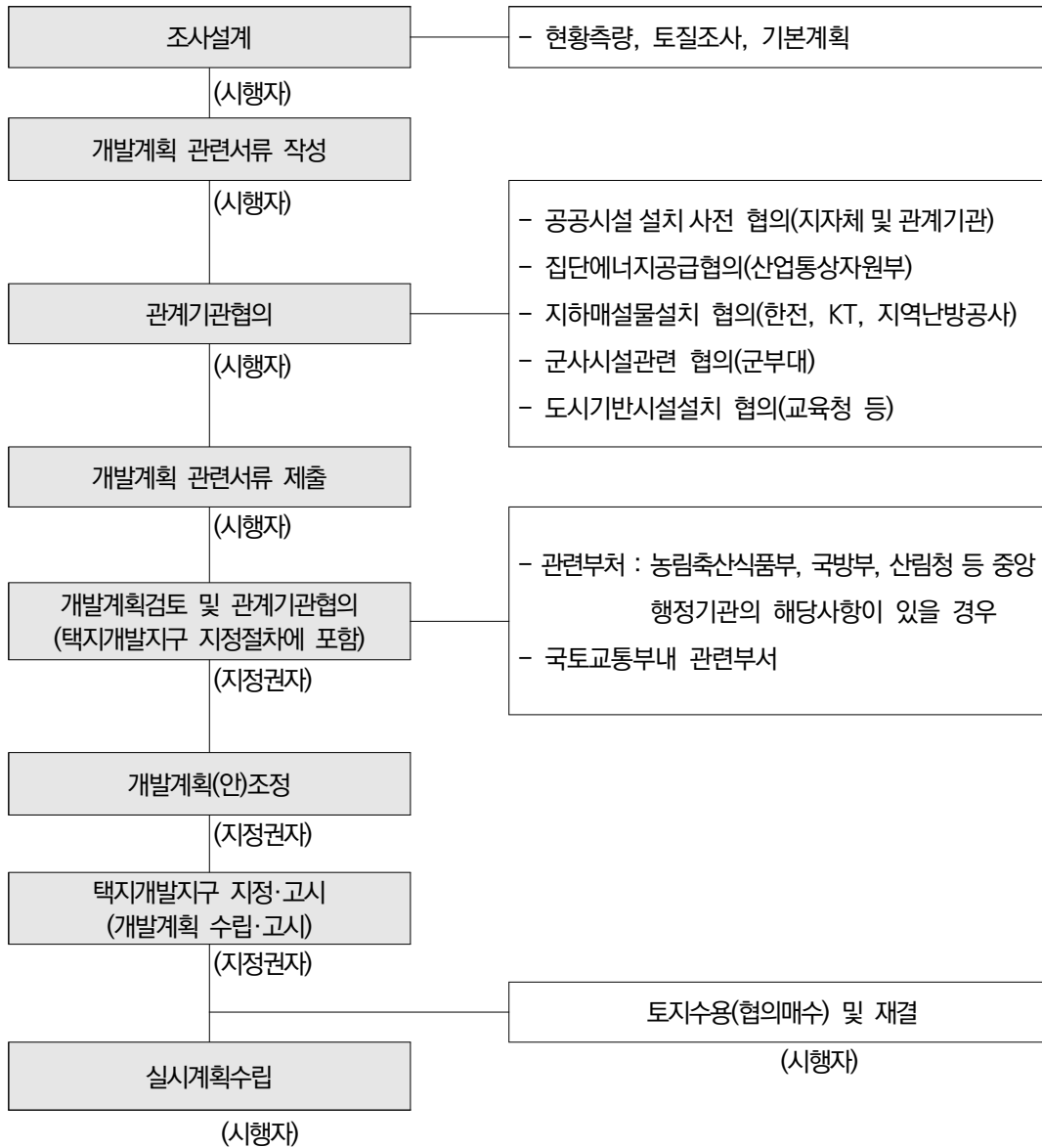
○ 택지개발사업 추진절차



○ 택지개발지구 지정절차



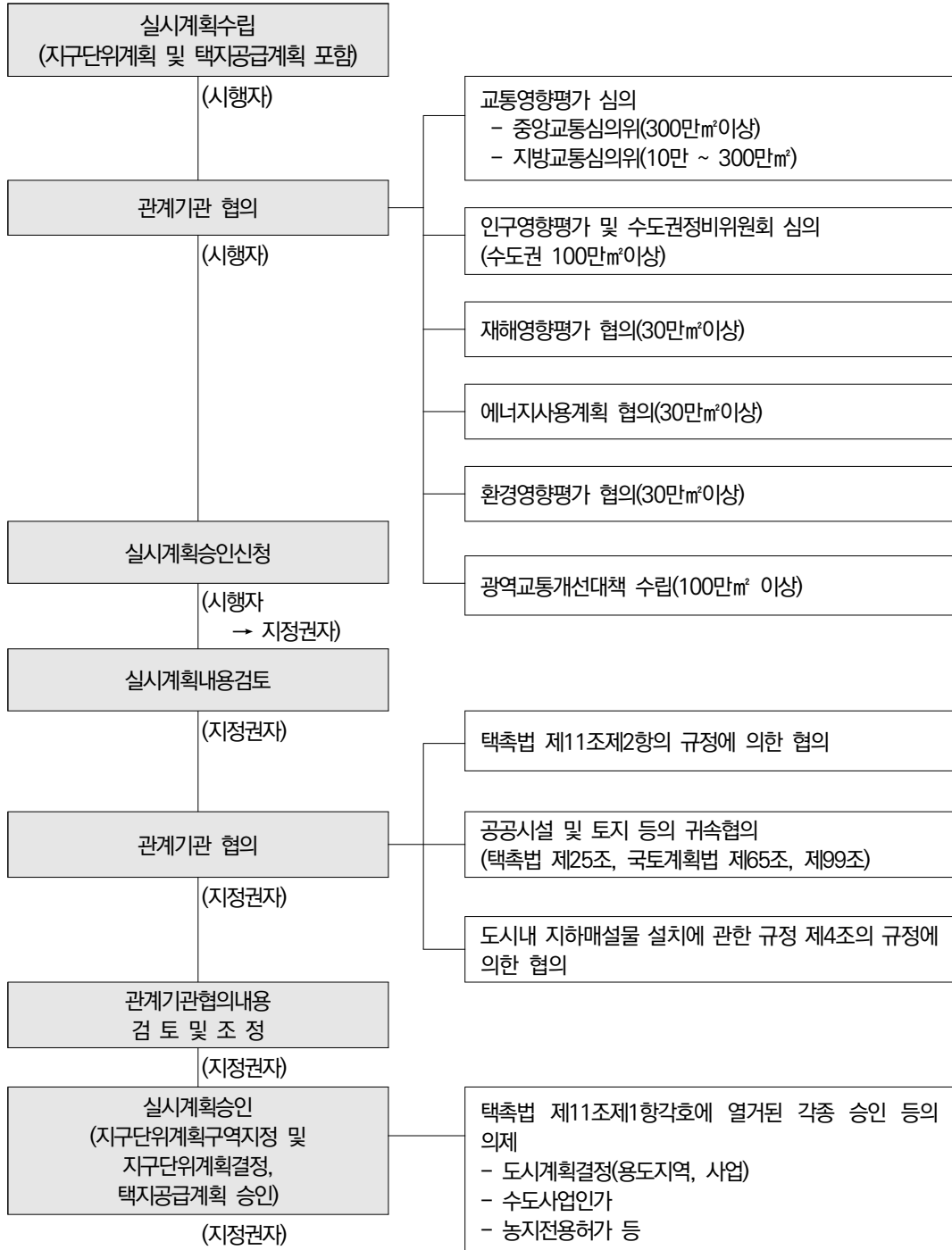
○ 택지개발계획 수립절차



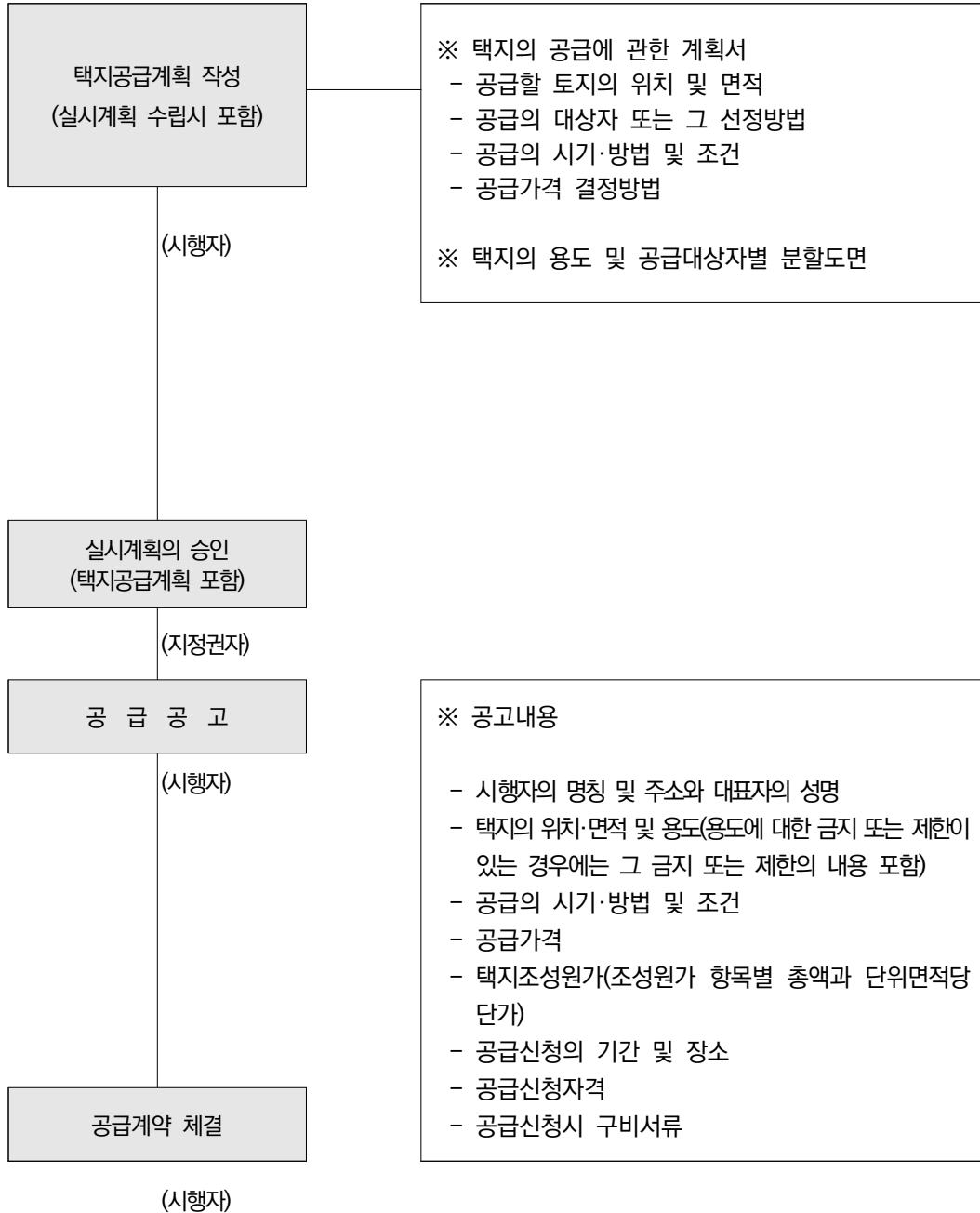
* 개발계획은 지정권자가 수립하며 지구지정제안자에게 개발계획 관련 서류의 제출을 요구가능

* 지구지정제안자(시행자)가 관련 서류를 제출하는 경우의 절차임

○ 실시계획승인절차



○ 택지공급절차



4) 택지개발촉진법령 주요내용

가) 택지개발지구 조사

- 지정권자가 조사하거나 시장·군수·자치구의 구청장 또는 택지개발사업 시행자에게 조사를 명할 수 있음(택촉법 제4조)
- 조사를 명받은 시장·군수 또는 택지개발사업 시행자는 조사를 마친 후 택지개발 대상 조사서를 지정권자에게 제출(택촉법시행규칙 제4조)

나) 택지개발지구 지정 및 해제

- 지구지정
 - 지정권자(시·도지사)는 주택종합계획이 정하는 바에 따라 필요지역을 택지개발 지구로 지정(택촉법 제3조제1항)
 - 시·도의 택지수급계획량을 초과하여 지정하는 경우 국토교통부장관과 미리 협의, 택지면적이 330만㎡ 이상이면 승인(주택정책심의위원회 심의) 후 택지개발지구 지정(택촉법 제3조제2항)
 - 국토교통부장관은 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우에 필요한 지역을 택지개발지구로 지정(택촉법 제3조제3항)
 - 지정해제
 - 택지개발지구 지정 고시일로부터 3년 이내에 택지개발 실시계획의 작성 또는 승인을 신청하지 아니한 때(택촉법 제3조제5항)
 - 택지개발지구 지정의 제안
 - 택지개발사업 시행자는 지정권자에게 택지개발지구의 지정제안 가능(택촉법 제3조의2)
- * 택지개발사업시행자 : 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공기업법에 의한 지방공사, 택지개발지구 면적의 50% 이상을 확보하여 공공시행자와 공동으로 개발을 시행하려는 주택법에 따른 등록업자 등(택촉법 제7조)

- 지구지정 또는 해제효과
 - 국토의계획및이용에관합법률 제51조의 규정에 의한 지구단위 계획구역의 지정 또는 해제가 있는 것으로 간주(택촉법 제3조제7항)
 - 택지개발지구 안에서 토지의 형질변경, 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토석의 채취 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등 일정한 행위를 하고자 하는 자는 관할 시장·군수의 허가를 받아야 하며, 관할 시장·군수는 허가를 함에 있어 택지개발 사업시행자의 의견을 들어야 함(택촉법 제6조 및 동법 시행령 제6조)
 - 택지개발지구 지정 당시 이미 관계법령에 의하여 허가를 받아 공사 또는 사업을 착수한 자는 진행사항과 시행계획을 지정·고시가 있는 날부터 30일 이내에 관할 시장·군수에게 신고하여야 하여야 함(택촉법시행령 제6조제4항)
 - 택지개발지구의 지정·고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 보며 용지보상 착수와 토지수용을 할 수 있는 법률적 효력이 있음

다) 택지개발지구 지정 제안 시 유의사항(지침 제4조 및 제5조)

- 조사 및 협의 관계서류 작성 등 입안과정에서 관련정보가 누설돼 부동산 투기 등 사회·경제적 부작용이 없도록 보안대책 강구
- 해당지역 및 인근 배후도시의 인구 및 가구현황, 주택보급률, 도시개발 방향과 발전추세, 공공 및 민간택지개발 동향 등 관련 사회·경제지표를 분석하여 지구 규모나 위치를 합리적으로 선정
- 지구선정 시 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 도시기본계획상 우선 개발이 가능한 주거지역을 대상으로 하여야 하며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법령·문화재보호법령·수도법령·농지법령 또는 군사시설보호법령 등에서 제한하고 있는 지역은 가능한 제외
- 지구 경계는 도로·하천·개발제한구역 등 가능한 한 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정

라) 택지개발지구 지정 추진지역 관리

- 시·도지사 및 시장·군수는 택지개발 지구의 지정을 추진하고 있는 지역에 대하여 토지의 이용상황을 변경시킬 수 있는 도시계획의 수립이나 변경 등이 최대한 억제될 수 있도록 하여야 하며,
- 부동산 투기가 우려되는 등 특별한 사유가 있는 경우 이의 방지를 위해 필요한 대책을 강구하여야 함(택지지침 제4조 및 제7조)

마) 택지개발계획의 수립

- 택지개발계획의 의의
 - 당해 택지개발지구의 기본적 개발방향 및 공간골격(수용인구 및 주택에 관한 계획, 토지이용계획 등)을 형성하는 작업으로
 - 지정권자가 택지개발지구지정을 하기 위해 개발사업을 구체화하는 단계이며, 공사시행을 위한 택지개발사업 실시계획 수립의 근간이 되는 사전 업무
- 택지개발계획의 수립기준 및 내용
 - 개발계획을 수립할 때에는 개발계획의 개요, 개발기간, 위치와 면적, 토지이용계획, 수용인구 및 주택에 관한 계획, 기타 필요한 사항으로 구분하여 구체적으로 작성(택촉법시행령 제7조 및 동법시행규칙 제7조)
 - 택지개발계획은 택지개발 지구를 일단으로 하여 수립. 다만, 사업시행은 당해 지역의 주택수급상황이나 일시에 사업추진이 곤란한 대규모 지역의 경우 단계별로 시행이 가능하며,
 - 이 경우 택지개발 계획에 단계별 조성계획에 관한 사항이 포함되어야 하고, 택지개발계획을 변경하고자 할 경우에는 사업준공예정일 3개월 이전에 변경을 신청하여야 함(택지지침 제10조)

바) 토지이용계획

- 주택건설 용지계획과 공공시설 용지계획이 포함되어야 함(택촉법시행령 제7조)



- 용지분류는 택지개발업무처리지침 별표2의 용지분류에 따르나, 사업시행자가 당해 택지개발 사업에 특별히 필요하다고 인정하는 경우 별도의 용지분류가 가능(택지지침 제11조)
- 용지는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 지역·지구의 지정목적과 취지 등을 감안하여 계획(택지지침 제11조)

사) 수용인구 및 주택에 관한 계획

- 택지개발 지구가 건전한 도시로 발전할 수 있도록 도시기본계획 등에 의한 도시 지표와 당해 생활권의 인구배분계획 그리고 주변지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성(택지지침 제12조)
 - 단독주택 건설용지는 필지단위로 계획하고, 필지당 140㎡이상 660㎡ 미만으로 분할하여 공급하거나 일부를 블록단위로 공급 가능(택지지침 제15조)
 - 공동주택 건설용지는 가구(블록)별로 호수, 평형, 층수, 용적율을 정하여 계획을 수립하고, 이에 의거 가구(블록)별로 규모별 배분계획 수립(택지지침 제15조)
- * 평형구분 : 60㎡이하, 60㎡초과 85㎡이하, 85㎡초과로 구분
 층수구분 : 연립주택, 저층아파트(5층), 고층아파트(6층 이상)

※ 주택건설용지의 배분비율(택지개발업무지침 제14조 제1항)

지 역 별	공동주택 건설용지		단독주택 건설용지
	아 파 트	연립 및 다세대	
1. 수도권 및 부산권	60%이상	20%이하	20%이하
2. 광역시(부산·인천제외)	40%이상	20%이하	40%이하
3. 시 지 역	50%이상		50%이하
4. 기타지역	택지개발계획 승인권자가 지역여건을 고려하여 자율적으로 조정		

* 단, 1·2·3호의 경우 택지개발계획 승인권자가 여건을 고려 필요하다고 인정하는 경우 30%p 범위내
에서 배분비율 조정 가능

※ 공동주택 건설용지 규모별 배분비율(택지개발업무지침 제14조 제2항)

규 모 별	배 분 비 율
60제곱미터 이하	- 수도권 및 광역시 : 30%이상 - 기타지역 : 20%이상
85제곱미터 이하	- 70%이상(60제곱미터이하 포함)
85제곱미터 초과	- 30%미만

* 다만, 택지개발계획승인권자가 당해 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 20%p 범위
내에서 배분비율을 조정할 수 있다.

아) 보상 및 이주대책

- 지구지정·고시로 토지수용법상 사업인정 및 사업인정고시가 의제되며, 재결의
신청은 실시계획에서 정하는 사업시행기간내 신청 가능(택촉법 제12조)
- 택지개발사업에 따른 토지 및 건물 등의 취득 또는 사용과 보상에 대하여는
「공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 법률」 등 관련 법령이 정하는 바에 따르며,
- 이주대책 기준일은 택지개발지구 지정 공람·공고일로 함. 다만, 수도권 지역에서
이주대책으로 주택건설용지를 공급하는 경우 공람·공고일 1년 이전을 기준으로
함(택지지침 제28조)

- 이주대책의 내용과 방법은 토지보상법 등 관련 법령이 정하는 범위 내에서 사업 시행자가 별도의 기준을 정할 수 있음

자) 택지개발사업 실시계획의 수립 및 승인

- 택지개발사업 실시계획의 의의
 - 사업시행의 범위가 구체적으로 확정되어 공사착수가 가능해지며, 타 법령에 의한 인·허가 의제 및 각종 수수료·사용료 등의 면제와 수용재결 신청기간의 특례가 인정되고
 - 국·공유재산의 귀속과 대체에 관한 사항이 확정되며, 공사의 준공이 실시 계획 승인내용과 동일하게 이루어져야 할 의무를 부여하는 등의 법률적 효력이 있음
- 수립 및 승인절차
 - 계획수립·제출(사업시행자) → 의견청취(시장·군수 의견) → 승인(지정권자) → 고시(관보) 및 통지(지정권자가 시행자 및 시장·군수에게 통지)(택촉법 제9조 및 동법 시행령 제8조)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의한 도시관리계획의 결정, 동법 제56조 규정에 의한 개발행위의 허가, 동법 제86조 규정에 의한 도시 계획시설사업의 시행자의 지정, 동법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가 등 21개 법률의 의한 인·허가 등이 의제처리(택촉법 제11조)
- 택지개발지구 지정 당시 이미 도시개발사업 지구로 결정·고시된 지역으로서 당해 지역의 지가가 인근의 다른 택지개발지구의 지가에 비하여 현저히 높아 다른 방법으로서는 택지개발이 심히 곤란한 때에는 도시개발사업을 실시할 수 있음 (택촉법 제9조 및 동법 시행령 제8조)
- 간선시설의 설치에 관하여는 주택법 제23조의 규정을 준용(택촉법 제14조)

- 공공시설의 귀속(주차장, 운동장, 공동묘지 및 화장장은 제외)에 관하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 및 제99조를 준용. 이 경우 “행정청인 시행자는”는 택촉법상의 “시행자”로 간주(택촉법 제25조)
- 토지 등의 수용재결의 신청은 실시계획에서 정하는 사업시행기간내 하여야하고 재결관할은 중앙토지수용위원회로 함(택촉법 제12조)

차) 지구단위 계획의 수립

- 시·도지사는 택지개발사업 실시계획의 승인 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위 계획이 포함되어 수립되도록 하여야 하며,
 - 택지개발사업 실시계획을 고시하는 때에는 지구단위 계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 함(택촉법 제9조 및 택지지침 제36조)
- 준공된 택지개발 사업지구는 계속하여 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 지구단위 계획으로 관리하여야 함(택촉법 제16조)

카) 대행개발

- 공공시행자(국가·지자체·LH)는 필요한 경우 설계, 분양 등 택지개발사업의 일부를 사업자로 하여금 대행계약을 체결하여 대행
- 대행범위 : 실시설계·부지조성공사·기반시설공사 및 조성된 택지의 분양(택촉법 제7조 및 동법시행령 제6조의4)

타) 택지조성원가 공개

- 법적 근거 : 택지개발촉진법 제18조의2와 동법 시행규칙 제11조제2항 및 국토교통부 고시 제2016-680호(공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법)
- 공개시기 및 공개횟수 : 실시계획 승인 후 최초로 택지를 공급하고자 할 때 산정하여 1회 공개

- 공개항목 : 용지취득 및 조성공사에 직접 소요되는 직접비 6개 항목과 사업시행자의 영업활동과 관련하여 발생하는 간접비 4개 항목으로 구성

〈조성원가 공개 세부 항목〉

구분	원가항목	세 부 내 역
직 접 비 (6)	용 지 비	용지매입비, 지장물 등 보상비, 권리보상비, 제세공과금, 사업시행과 관련하여 집행한 임차비용 등 제반 부대비용
	용지부담금	토지 등의 취득과 관련하여 부담하는 각종 부담금
	조 성 비	부지조성공사비(토목, 조경 등), 설계비, 측량비, 특수구조물 공사비, 문화재 조사 및 발굴비, 감리비 및 그 부대비용
	기 반 시 설 설 치 비	기반시설설치 소요비용, 공공시설설치비 및 그 부대비용
	직접인건비	(용지비+용지부담금+조성비+기반시설설치비+이주대책비)×직접인건비율
	이주대책비	이주정착금 등 이주대책으로 소요된 비용 및 손실액
간 접 비 (4)	판 매 비	(직접비)×판매비율
	일반관리비	(직접비)×일반관리비율
	자본비용	순투입액의 누적액×자본비용율
	그밖의비용	(직접비)×그 밖의 비용율

라 2019년 주요실적

- 신도시별 택지·주택 계획물량의 차질없는 공급을 통해 공공부문의 안정적인 택지·주택 공급역량 확보
- 주거복지로드맵(17.11) 상 신희희망타운 공급, 주택시장 안정대책(18.9) 상 택지 수급조절 등 우리부 핵심 주택정책 지원

- 위례, 동탄 등 신도시내 신혼부부 주거지원을 위한 신혼희망타운 적정 사업 부지를 확보하고 개발계획 변경 추진(연중)
- 미분양 관리지역 등과 연계한 과부족 예상지역에 대한 물량조정 등 택지수급 조정기능을 강화(연중)
- 택지지구 내 학교·주차장 등 생활 인프라의 충분한 공급, 개발 비용의 부당한 주민전가 방지 등 택지에 대한 질적 관리도 강화

* 택지개발업무처리지침('19.12) 및 공공택지 조성원가 산정기준('19.12) 개정

마 2020년 주요계획

- 신도시별 택지·주택 계획물량의 차질없는 공급을 통해 공공부문의 안정적인 택지·주택 공급역량 확보
- 주거복지로드맵('17.11) 상 신혼희망타운 공급, 주택시장 안정대책('18.9) 상 택지 수급조절 등 우리부 핵심 주택정책 지원
- 공동주택용지를 직접 주택사업을 추진하려는 실수요자에게 공급할 수 있도록 공공택지의 낙찰·전매 제도를 개선
 - 현행 '계약 후 2년 경과(또는 2년 이내라도 잔금을 완납) 시 공급가격 이하 전매 허용규정' 삭제
 - 전매가 허용되는 PFV의 요건을 공동주택용지를 공급받은 자가 해당 PFV의 과반 지분을 확보한 경우로 강화
 - 주택·건설사업 추진 과정에서 관련 법령 위반으로 인한 제재처분 이력이 있는 사업자에 대해 우선순위 공급제한

* (법령·처분) 「주택법」 및 「건설법」에 따른 영업정지 또는 과징금

2 · 택지수급계획

가) 개요

- 택지의 안정적인 수급관리를 위해 주거기본법 제5조 및 동법시행령 제2조, 택지지침 제3조에 의거 매년 초 계획 수립
 - 각 시·도지사가 인구, 가구증가율, 주택보급률, 발전추세 등을 고려하여 향후 5년간의 택지수급을 분석·전망하고
 - 연도별 신규택지 소요량 등을 산정하여 국토부에 보고(택지지침 제3조 제3항)
- * 국토부가 시·도 계획을 종합하여 택지수급계획 수립(필요시 조정 가능)

나) 제도내용

- 주거기본법 제5조 제1항 제2호(주거종합계획의 수립)
 - 국토교통부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항이 포함된 주거종합계획을 수립하여야 함
- 주거기본법시행령 제2조 제2항 및 제3항 제3호(주거종합계획의 수립)
 - 시·도지사는 매년 12월말까지 다음 연도의 주거종합계획에 반영되어야 할 정책 및 사업에 관한 소관별 계획서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 하며, 소관별 계획서에는 다음 연도의 공공택지 수급계획 사항이 포함되어야 함
- 택지개발업무지침 제3조(택지수급계획의 수립)

다 택지수급계획 작성 방법

- (수요) 장기주택종합계획 상 신규주택수요에 택지 원단위를 곱하여 택지소요량을 산출하고, 공공분담비율을 적용하여 공공택지 소요량 산출*

* 공공택지 소요량 = 신규주택수요 × 택지 원단위 × 공공분담율

- (공급) LH 및 지자체 등이 택지정보시스템(jigu.go.kr)에 입력한 자료를 취합하여 공공택지 공급계획 작성
 - 공공택지 공급승인계획, 보유토지 현황 등 입력자료 취합하여 연도별 공급 가능한 공공택지* 공급물량 추정

* LH, 지방공사 등 공공시행자가 택지개발촉진법, 혁신도시법, 도시개발법, 경제자유구역법, 공공주택 특별법, 산업입지법 등 각종 개발법에 의해 공급하는 모든 공공택지

3 · 택지의 공급

가) 개요

- 택지 공급은 실시계획에서 정한 바에 따라 공급(택촉법 제18조)
 - 택지는 국민주택규모 주택건설용지, 기타 주택건설용지, 공공시설용지로 구분 (택촉법 시행령 제13조의2 제1항)

나) 연혁

- 과거 분양가자율화 이전에는 “공공택지 조성을 통한 저렴한 택지공급 + 원가 연동제에 의해 공급되는 저렴한 분양주택의 대량생산체제” 형식으로 공공택지 공급
- '99.1월부터 분양가 자율화가 이루어진 후에도 주택공급 확충을 통한 주택가격 안정유도를 위해 공공택지는 감정가로 저렴하게 공급
- '01년 이후 주택경기가 활기를 띠면서 공공택지 인근의 택지가격이 급등하여 감정가로 공급되는 공공택지가격은 주변시세보다 저렴하게 공급

나) 제도내용

1) 택지공급 방법 등

- 택지의 공급은 시행자가 미리 정한 가격으로 추첨의 방법에 의하여 분양 또는 임대(택촉법 시행령 제13조의2 제2항)
- 경쟁입찰 방법으로 공급하는 경우
 - 판매시설 용지 등 영리를 목적으로 사용될 택지

- 사업계획 승인을 얻어 건설하는 공동주택의 건설용지외의 택지
 - 택지공급대상자의 자격제한 가능 특정시설 용지(택촉법 시행령 제13조의2 제3항)
 - 학교시설용지 및 의료시설용지
 - 공특법에 의한 이주대책에 따라 공급하는 주택건설용지
 - 공특법에 따라 생활안정을 지원하기 위하여 공급하는 시설용지
 - 투기과열지구 등에서 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 공급하는 주택 건설용지
 - 협의에 의하여 택지를 양도한 자연인이 보상금을 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 금융기관에 예치하는 자에게 공급하는 시설용지
 - 택지 수의공급이 가능한 경우(택촉법 시행령 제13조의2 제5항)
 - 국가·지자체, LH, 지방공사 등 공공기관에 공급할 경우
 - 일반에게 분양할 수 없는 공공시설용지(도로 등)를 공공시설을 설치할 수 있는 자에게 공급할 경우
 - 지구 내에 존치되는 시설물의 유지관리에 소요되는 최소 범위안의 택지를 공급하는 경우
 - 공고일 이전부터 소유한 토지의 전부(수도권은 1,000㎡ 이상)를 협의에 의하여 양도한 자에게 1세대 당 140~265㎡의 필지를 공급하는 경우
 - 주택건설사업자가 공고일 현재 택지개발지구에서 소유하는 토지 전부를 협의에 응하여 양도하는 때에 주택건설사업자에게 토지의 소유목적·용도 및 주택 건설사업의 추진정도 등을 고려하여 국토교통부령*으로 정한 토지의 면적을 공급하는 경우
- * 소유토지면적 - (소유토지면적 × 기반시설면적/사업지구 총면적)



- 공고일 현재 토지 면적의 50% 이상을 취득한 주택조합이 협의에 의하여 택지를 양도한 경우 국토교통부령*으로 정한 토지 면적을 공급하는 경우

* $\{(\text{조합원수} \times \text{세대당 면적}) / \text{용적률} + \text{부대시설 및 복리시설 소요면적}\} \times 1.1$

- 바람직한 도시발전을 위하여 특별설계를 통한 개발이 필요하여 국토교통부장관*이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 택지를 공급하는 경우 등

* 택지개발업무처리지침 제26조(복합개발시행자에 대한 택지공급) 참조

2) 택지공급 시기

- 실시계획에서 정한 바에 따라 택지의 용도, 공급절차, 방법 및 대상자, 그 밖에 공급조건에 의거 택지를 공급(택촉법 제18조)

3) 택지공급 가격

- 택지의 공급가격은 지침 별표3(택지공급가격기준) 및 별표4(택지공급방법 및 공급 가격)에 따라 결정

〈 택지공급가격 기준(지침 별표3) 〉

(단위 : %)

구 분	용 도 별	공 급 지 역		
		수도권·부산권	광역시	기타지역
조성 원가 이하	○ 임대주택건설용지 - 60㎡ 이하 임대주택건설용지	· 수도권 : 60(85) · 부산권 : 60(80)	60(80)	60(70)
	- 60㎡초과 85㎡이하 임대 주택건설용지	· 수도권 : 85(100) · 부산권 : 80(90)	70(90)	60(80)
	○ 공립학교용지	무상	무상	무상
조성 원가 수준	○ 공공용지	100	100	100
	○ 협의양도인택지(단독주택건설용지)	· 수도권 : 감정평가액 · 부산권 : 110	110	110
	○ 사립학교용지(초·중·고)	100	100	110
감정 평가액 등	○ 단독주택건설용지 (점포겸용 단독주택건설용지 제외)	감정평가액	감정평가액	감정평가 액
	○ 분양주택건설용지	"	"	"
	○ 임대주택건설용지 - 85㎡초과 149㎡이하 임대 주택건설용지	"	"	"
	○ 공공용지	"	"	"
	○ 점포겸용 단독주택용지	· 주거부분 : 감정평가액 · 비주거부분 : 경쟁입찰에 의한 낙찰가격		
	○ 상업용지등(택지개발촉진법 시행령 제13조의2제2항 단서)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격		
	○ 주상복합용지	· 주거부분 : 감정평가액 · 비주거부분 : 경쟁입찰에 의한 낙찰가격		

- 주 : 1. 공급가격은 상한가격기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능(영 제13조의2제5항제2호에 따른 공공시설용지를 제외한 최초 공급공고 이후 5년이 경과할 때까지 매각되지 않는 용지의 경우 직전 공급가격의 100분의 10 범위에서 공급가격을 인하할 수 있음)
2. 공공시설용지와 그 밖의 공공시설용지(학교포함)는 해당 공공시설의 관리주체 및 영리성에 따라 구분하여 결정
3. 점포겸용 단독주택용지 및 주상복합용지는 지구단위계획에 명시된 주거부분과 비주거부분(상업부분, 근린생활부분 등) 비율을 준수
4. 임대주택건설용지의 공급가격 중 ()는 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제5호까지의 공공임대주택 중 같은 법 시행령 제54조제1항의 임대무기기간이 10년 미만인 임대주택건설용지의 공급가격임
5. 공립학교용지는 공공·민간 공동 택지개발 사업시행자의 경우 '학교용지 확보 등에 관한 특례법' 제4조제3항제2호에 따라 민간부문에 대해서는 감정평가액으로 공급
6. 주택건설용지를 「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조에 따라 민간건설임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선 공급 하는 때에는 감정평가액으로 공급한다. 다만, 85㎡ 이하인 임대주택건설용지를 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간 임대주택용지로 공급하는 경우에는 같은 법 제2조제14호에 따른 주거지원대상자를 위한 주택공급기준(전체 호수 대비 최소 공급비율, 주택규모 등)을 정하고, 해당 주택용지 부분은 대지면적으로 산정하여 조성원가로 공급한다.
7. 점포겸용 단독주택용지를 주택도시기금이 50% 이상 출자하는 리츠에 우선공급하는 경우 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대주택 공급을 위해 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합과 사회적협동조합, 「사회적기업육성법」에 따른 사회적기업과 예비사회적기업, 「민법」에 따른 비영리법인에 공급하는 경우 비주거부분의 공급가격을 감정평가액으로 할 수 있다.

〈택지공급방법 및 공급가격(지침 별표4)〉

용도	공급대상자	공급방법	공급가격
상가부지	· 생활대책 · 기타 실수요자 · 보상금예치자	수의계약 경쟁입찰 제한경쟁	감정평가액 낙찰가격 낙찰가격
시 장	· 국가, 지자체(농수산물도매시장) · 농수산물유통공사등(농수산물공판장) · 생활대책 · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 수의계약 경쟁입찰	조성원가 감정평가액 감정평가액 낙찰가격
종교용지	· 협의양도자(종교법인 소유토지) · 기타 실수요자	수의계약 추첨	· 기존면적의 120% : 조성원가 · 추가면적 : 감정평가액 감정평가액
유치원 · 보육시설	· 국가, 지자체 · 협의양도자(유치원·보육시설 및 부지) · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 추첨	조성원가 · 기존면적 : 조성원가 · 추가면적 : 감정평가액 감정평가액
공용의 청사	· 국가, 지자체	수의계약	조성원가
주차장	· 국가, 지자체 · 기타 실수요자	수의계약 경쟁입찰	조성원가 낙찰가격
자동차 정류장	· 국가, 지자체 · 대체시설용 · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 추첨	조성원가 감정평가액 감정평가액
의료 시설	· 국가, 지자체 · 기타 실수요자	수의계약 추첨	조성원가 감정평가액
통신시설	· 전기통신사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정평가액
집단에너지 시설	· 집단에너지사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정평가액

용도	공급대상자	공급방법	공급가격
전기공급시설	· 전기사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정평가액
도시형공장 벤처기업 집적시설 ·소프트웨어 진흥시설·산업 집적기반시설 자식산업센터	· 국가, 지자체 · 중소기업진흥공단 (중소기업협동조합법에 의한 중소기업증양회가 국가 또는 지자체로부터 재정지원을 받아 관련시설을 설치하는 경우를 포함한다) · 협의양도자	수의계약 수의계약	조성원가 조성원가(단, 상업용지 및 근린생활시설용지는 감정평가액)
농업관련 시설	· 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천) · 기타 실수요자 · 국가, 지자체 · 종자산업법 제137조제1항에 따라 종자업을 등록한 자 중 실수요자(관할 지자체장의 추천) · 협의양도자(농업협동조합법 제2조에 따른 조합 및 증양회의 시설 및 부지) · 기타 실수요자	수의계약 추첨 수의계약 수의계약 수의계약 추첨	감정평가액 감정평가액 감정평가액 감정평가액 감정평가액
사회복지 시설	· 국가, 지자체 · 사회복지법인 (다만, 사회복지사업법에 의한 사회복지시설중 수용보호시설(유료시설제외)을 설치하고자 하는 사회복지법인으로 관할 지방자치단체장의 추천을 받은 경우에 한함)	수의계약 수의계약	조성원가 조성원가
위험물 저장 및 처리시설 (주유소 및 액화 석유 가스 충전소)	· 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천) · 협의양도자 · 기타 실수요자	수의계약 제한경쟁 경쟁입찰	감정평가액 낙찰가격 낙찰가격

* 주 : 1. 다음의 경우는 상기 기준의 일부를 변경적용 가능
 · 330만제곱미터이상의 대규모 택지개발사업지구로서 신도시건설 차원에서 개발되는 경우
 · 당해 사업지구의 시행상 특수성으로 인하여 본 단일기준에 의할수 없는 특별한 사정이 있는 경우
 2. 전력·통신·가스의 공급대상자가 공공기관의 운영에 관한 법률 제5조에 의한 준시장형 공기업에 해당하는 경우에는 조성원가로 공급



- (택지공급 실적) 총 14개 공공택지 지구에서 7km² 공급

근거법	사업지구수	택지공급 실적(천m ²)
전 체	14개 지구	7,430
택지개발촉진법	0개 지구	0
공공주택특별법 (舊보금자리법)	5개 지구	3,505
도시개발법	4개 지구	1,916
행복도시법	0개 지구	0
지역개발법	0개 지구	0
민간임대법	5개 지구	2,009

- (지구지정 실적) 총 32개 공공택지 지구에서 14km² 지정

근거법	사업지구수	택지공급 실적(천m ²)
전 체	32개 지구	13,648
공공주택특별법 (舊보금자리법)	21개 지구	9,753
도시개발법	5개 지구	1,613
민간임대주택법	6개 지구	2,282
산업입지법	0개 지구	0

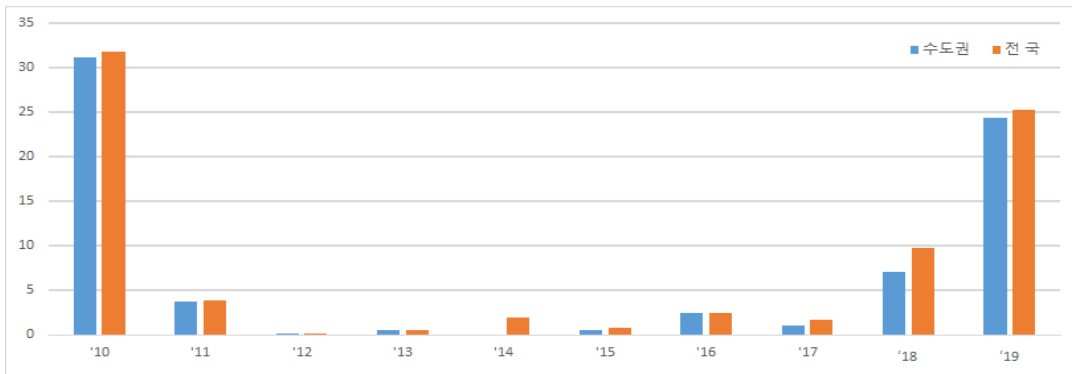
라 관련 통계

1) 연도별 공공택지 지정 및 공급 실적

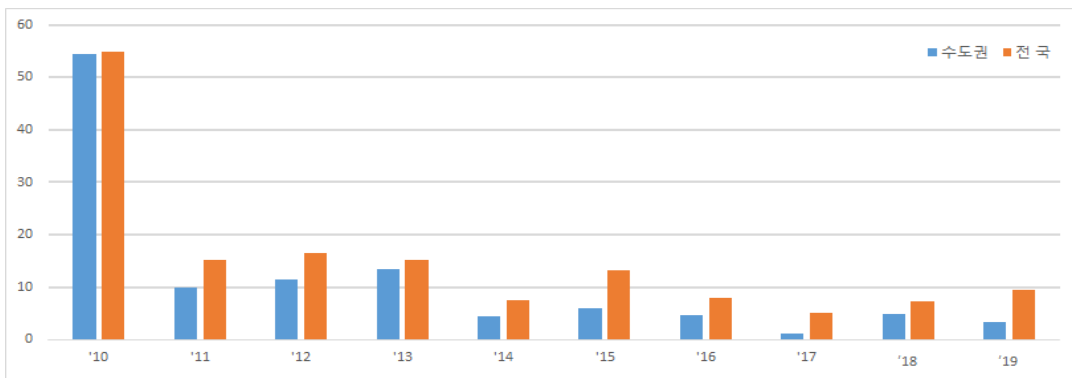
(단위: km²)

구 분	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'10-'19 평균	
지 정	수도권	31.1	3.7	0.2	0.5	0.0	0.5	2.4	1.1	7.1	24.3	7.1
	전 국	31.7	3.9	0.2	0.5	2.0	0.8	2.4	1.7	9.8	25.2	7.8
공 급	수도권	54.5	10.0	11.4	13.5	4.5	6.0	4.7	1.2	4.9	3.3	11.4
	전 국	54.8	15.2	16.6	15.1	7.5	13.2	8	5.0	7.4	9.5	15.2

〈택지지정실적(단위 :km²)〉



〈택지공급실적(단위 :km²)〉



4 • 공모에 의한 공공·민간 공동택지개발사업 제도

가) 제도의 내용

- 공공시행자가 공모에 의해 선정된 민간사업자와 협약 등을 통해 공동개발사업 시행자로 선정하거나, 공동출자하여 설립한 법인이 택지개발사업을 시행할 수 있도록 하는 제도

나) 추진배경 및 목적

- 택지개발사업은 그동안 국가, 지자체, 한국토지주택공사, 지방공사 등 공공 위주로 개발이 이루어지고 있음
- 택지조성원가 인하를 통한 분양가 인하방안으로 공모에 의한 공공·민간 공동 택지개발사업 추진
 - 개발계획 또는 실시계획 단계부터 민간의 참여범위를 확대하여 공정한 기회 부여 및 투명성 확보, 공정한 경쟁 유도
- 공공의 독점적 시행에 따른 사업의 경직성, 조성원가 상승 등 부작용을 해소하고 민간의 자본과 창의성을 활용
- 공모를 통하여 민간의 다양하고 창의적인 개발계획 또는 실시계획을 택지 개발사업에 적용

다) 민간사업자 선정절차

- (선정단계) 지구지정 제안 후 주민공람을 완료하고, 개발계획 또는 실시계획 수립단계에서 선정
 - * 사업지구별 특성, 상황에 따라 선정시점 결정

- (선정방법) 개발계획 또는 실시계획의 공모를 실시하여 민간업체간 경쟁을 통해 선정
- (평가기준) 계획의 내용과 예상조성원가를 종합 평가
 - 평가항목과 배점기준은 기술부문과 가격부문의 평가점수가 적정균형을 이루도록 하고,
 - 택지 개발계획 또는 실시계획 수립 단계에서의 평가항목 및 배점기준은 택지개발 사업지구의 위치, 사업진도 등 특성에 따라 평가 가중치 등을 달리 부여
- (평가기관) 공공시행자가 선정심의위원회를 구성하여 평가
 - 토지이용·건축·교통·환경·금융 등 분야별 관계전문가와 공공시행자 임직원 및 관계공무원으로 20인 내외로 구성

라) 공동사업자 선정

- 선정위원회의 심의평가에서 최고 득점을 한 민간사업자를 공동사업자로 선정
 - 다만, 일정 점수 이하를 받은 경우와 사업추진 세부사항에 대해 공공·민간 사업자간 상호 합의를 하지 못한 경우에는 최고 득점을 한 민간사업자라 할지라도 공동사업자로 선정하지 아니 할 수 있음

마) 공동협약

- 공공시행자는 공동사업자로 선정된 민간사업자와 사업방식, 참여지분, 민간사업자의 이윤율 상한, 조성택지의 우선 사용, 사업손익 정산, 민간사업자의 파산 등으로 공동택지사업을 계속할 수 없는 경우에 대한 대책 등 주요사항을 명확하게 협약에 포함
- 사업방식(예시)

- 지분참여방식
 - (내용) 공동협약서에 따라 참여주체의 투자지분을 정하고, 자원, 역할분담, 개발이익 등을 배분
 - (역할분담) 용지보상을 제외한 대부분의 과정(개발 및 실시계획 수립, 설계·시공, 택지공급 등)을 공동 시행
- 면적분할방식
 - (내용) 지구면적을 분할하여 사업을 추진하고, 사업추진에 따른 사업비 부담 및 개발이익 등을 결정
 - (역할분담) 용지보상을 제외한 대부분의 과정(개발 및 실시계획 수립, 설계·시공, 택지공급 등)을 각자 시행
- 절충방식
 - 지분참여 또는 면적분할방식을 혼용하는 방식
 - 면적분할방식으로 각자 사업을 추진하고, 개발이익에 대해서 참여지분에 따라 정산하는 방식

바 민간사업자의 이윤율

- 민간사업자의 이윤율은 총사업비*의 100분의 6 이내로 하되, 이 경우 총사업비는 「공공·민간 공동택지개발사업시 총사업비의 산정기준 및 적용방법」에서 정하는 총사업비를 의미

* 총사업비 : 용지비, 용지부담금, 조성비, 기반시설 설치비, 직접인건비, 이주대책비, 판매비, 일반관리비, 자본비용 및 그 밖의 비용을 합산한 금액

사 공동택지개발 민간시행자 선정절차도(붙임 참고)

참 고 **공동택지개발 민간시행자 선정 절차도**

○ 개발계획수립단계



○ 실시계획수립단계



아 2011~2018년 주요실적

- 공모에 의한 공공·민간 공동택지개발 제도 도입·시행을 위한 법령 개정 및 세부 시행지침 제정
 - 택지개발촉진법(11.5.30) 및 시행령·시행규칙(11.8.30) 개정
 - 공모에 의한 공공·민간 공동택지개발사업 시행지침 제정(11.12.12)
 - 민간사업자 공모시기·방법, 공고내용, 사업계획서 평가, 공동사업자 선정 및 협약체결 등 규정
 - 공공·민간 공동택지개발사업 시 총사업비의 산정기준 및 적용방법 고시(11.12.30)
 - 총사업비의 개념, 세부 산정기준 및 적용방법 등 규정
- 공공·민간 공동택지개발 시범사업 추진
 - (김해율하2) 우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결(14.11.27) 후, 시행자 변경 및 공사착공(15.1.30)
 - (보령명천) 우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결(15.4.6), 시행자변경 및 공사 착공(15.5.6)
 - (경산하양) 우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결(15.12.17), 시행자 변경(16.12.15), 공사착공(17.5월)

자 2020년 주요계획

- 공공·민간 공동택지개발 사업 지속 추진

5 · 신도시 개발사업

가) 개요

1) 추진배경

- 신도시 개발을 통해 택지 및 주택공급을 추진함으로써 주택시장 안정화와 서민 주거생활 안정을 도모

2) 사업의 내용

- 성남판교, 화성동탄(2), 위례, 광교 등 추진 중인 제2기 신도시 개발을 통해 총 139km²의 택지에 67만호 주택공급을 추진

구분	합계 (수도권)	성남 판교	위례	화성 동탄1	화성 동탄2	광교	김포 한강 (장기)	파주 운정	양주 (옥정 회천)	고덕 국제화	인천 검단	아산	대전 도안
부지면적 (km ²)	139.0 (124.1)	8.9	6.8	9.0	24.0	11.3	11.7	16.6	11.2	13.4	11.1	8.8	6.1
주택 건설 (천호)	666.0 (608.2)	29.3	44.9	41.5	117.3	31.1	61.3	92.6	64.8	59.5	75.8	35.0	24.5
수용 인구 (천인)	1,715 (1,560)	88	111	126	286	78	167	226	166	145	187	90	69
인구 밀도 (인/ha)	124 (128)	98	164	139	119	69	142	136	148	107	168	102	112
개발 기간	'01~'23	'03~'19	'08~'20	'01~'20	'08~'21	'05~'19	'02~'17	'03~'23	'07~'25	'08~'25	'09~'23	'04~'21	'03~'12

나 연혁

1) 제1기 신도시 개발(1989~1996)

- 1988년 올림픽 이후 주택난은 부동산 투기와 상승 작용하여 주택가격이 폭등하는 등 심각한 사회문제로 대두
- 이에 따라 주택 200만호 건설의 일환으로 수도권 5개 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동) 개발

2) 제2기 신도시 개발(2001~2025)

- 베드타운 등 제1기 신도시 개발에 대한 비판으로 소규모 분산적 택지개발과 준농림지 개발허용으로 정책방향을 선회하였으나,
- 서울 인근 도시들에서의 교통·환경·교육 등 기반시설의 부족과 비용분담 문제 등 심각한 사회문제가 야기
- 이에 따라 신도시 개발에 대한 사회적 공감대가 형성되어 화성동탄(1), 성남 판교를 시작으로 제2기 신도시 개발에 본격적으로 착수

3) 2기 신도시 연도별 추진현황

- 화성동탄(1)지구는 '07.1월부터 주민입주를 시작하였으며, 파주운정(2)('07.9) 및 대전서남부('07.11) 지구에서 주택분양 착수
- 광교지구는 '07.6월, 김포양촌지구는 '07.10월 실시계획 승인하고, 양주옥정 지구는 개발계획 승인 후 '07.12월 실시계획 승인
- 송파거여·평택국제화 지구에 대한 개발계획 수립('07.12) 및 양주회천('07.9)·아산2('07.12) 지구에 대한 개발계획 승인
- 인천검단(1) 및 파주운정(3) 지구지정을 완료('07.6)하고, 분당급 신도시로 화성 동탄(2)지구를 지정('07.12)

- 화성동탄(1)지구 1단계 사업준공 및 김포 장기지구 주민입주 시작('08.3)
- 고덕국제화지구 개발계획 승인('08.5)
- 화성동탄(2)지구 개발계획 승인 및 양주옥정지구 공사 착공('08.7)
- 위례지구 개발계획 승인 및 김포한강지구 주택분양 시작('08.8)
- 광교지구 주택분양 시작('08.9)
- 성남판교지구 주민입주 및 양주회천지구 실시계획 승인('08.12)
- 인천검단1지구 개발계획 승인('09.2)
- 파주운정지구 주민입주 시작('09.6)
- 오산세교3 지구지정 및 개발계획 승인('09.9)
- 성남판교지구 1단계 사업준공 완료('09.12)
- 아산탕정지구 실시계획 승인('09.12)
- 인천검단1지구 및 위례지구 1단계 실시계획 승인('10.1)
- 인천검단2 지구지정 및 개발계획 승인('10.5)
- 김포 장기지구 2단계 사업준공('10.6)
- 대전도안지구 주민입주 시작('10.8)
- 위례지구(전체) 실시계획 승인('10.10)
- 아산배방지구 1단계 및 성남판교지구 2단계 사업준공('10.12)
- 오산세교3지구 사업취소('11.5) 및 아산탕정지구 2단계 전면축소('11.6)
- 대전도안지구 1단계 사업준공('11.6)
- 김포한강지구는 '11.6월, 광교지구는 '11.7월부터 주민입주 시작
- 위례지구 주택분양 시작('11.11)

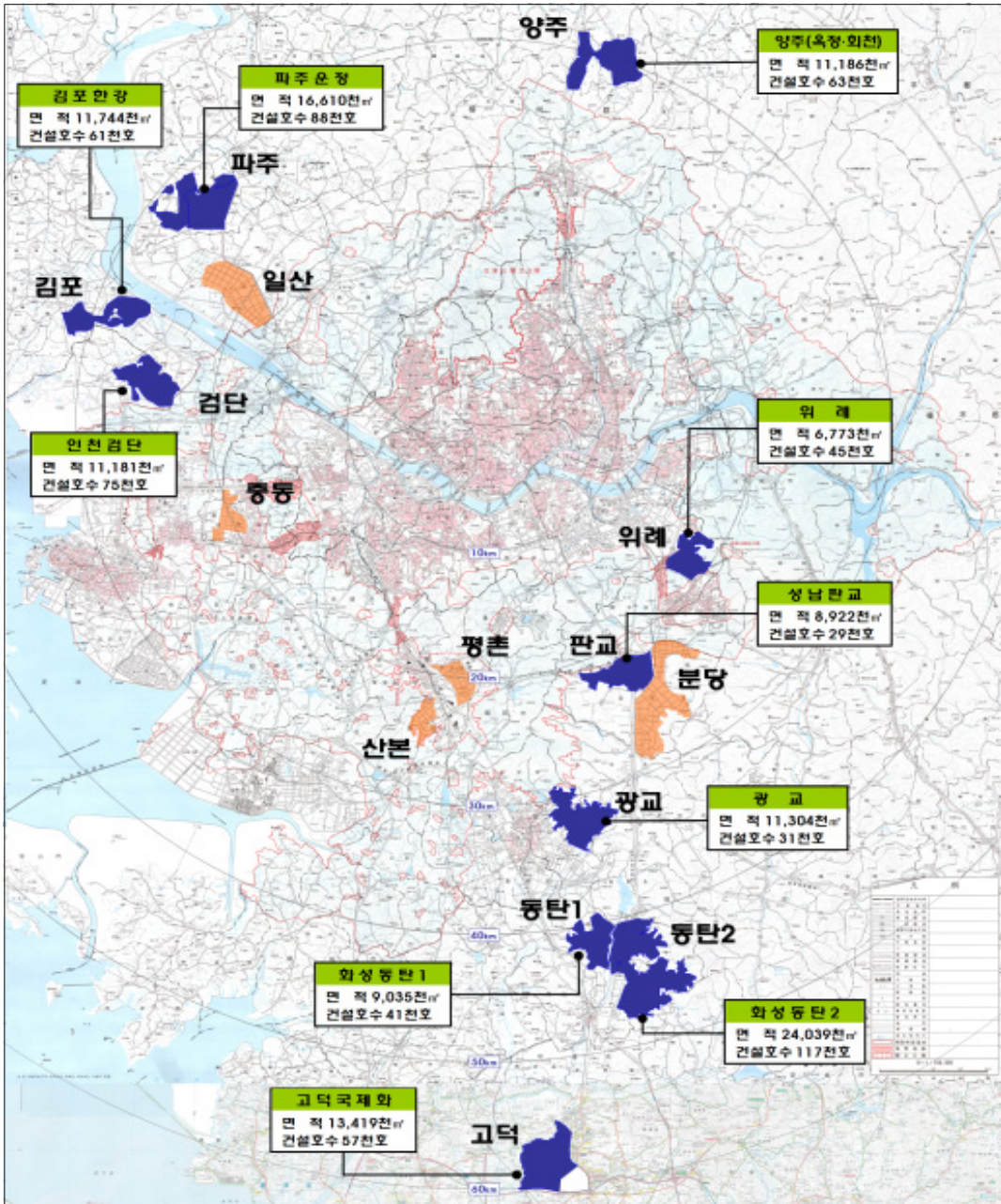
- 광교지구 1단계 및 파주운정지구 1단계 사업준공('11.12)
- 파주운정(3)지구 실시계획 승인('12.4) 및 보상착수('12.10)
- 화성동탄(2)지구 주택분양 시작('12.8)
- 김포한강 1단계, 광교지구 2단계 및 대전도안 2단계(전체) 준공('12.12)
- 인천검단(2)지구 지정 취소('13.5)
- 아산탕정지구 주택분양 시작('13.8) 및 고덕국제화지구 공사 착공('13.10)
- 위례지구 주민입주 시작, 광교지구 3단계 및 파주운정지구 2단계 사업준공('13.12)
- 김포한강지구 2단계 준공('14.4)
- 파주운정지구 3단계, 양주옥정지구 1단계 사업준공('14.12)
- 화성동탄(2)지구 주민입주 시작('15.1)
- 김포한강지구 3단계 사업준공('15.2) 및 4단계 사업준공('15.10)
- 성남판교지구 3단계 사업준공('15.7)
- 아산탕정지구 주민입주 시작('15.11)
- 양주옥정 2단계 사업준공 및 인천검단지구 공사 착공('15.12)
- 화성동탄(2)지구 1단계 준공('16.2)
- 아산탕정지구 1단계 준공('16.4)
- 성남판교지구 4단계 및 광교지구 4단계 준공('16.12)
- 양주옥정지구 3단계 및 아산탕정지구 2단계 준공('16.12)
- 김포한강지구 5단계 사업준공('17.3) 및 6단계 준공('17.12)
- 위례지구 1단계 사업준공('17.12)
- 성남판교지구 5단계 사업준공('18.03)



- 인천검단지구 최초 분양('18.10)
- 양주옥정지구 4단계 사업준공('18.12)
- 성남판교지구 6단계 사업준공('19.06)
- 평택고덕지구 1단계 사업준공('19.07)
- 양주옥정지구 5단계 사업준공('19.12)

다 관련 통계

1) 수도권 신도시 위치도



2) 제1기 신도시 현황

구 분	합 계	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 등
위 치		경기도 성남시 분당구 일원	경기도 고양시 일산구 일원	경기도 안양시 동안구 일원	경기도 군포시 산본동, 안양시 안양동 일원	경기도 부천시 중구, 남구 일원
부지면적 (km ²)	50.1	19.6	15.7	5.1	4.2	5.5
주택건설 (천호)	292.0	97.6	69.0	42.0	42.0	41.4
수용인구 (천인)	1,168	390	276	168	168	166
인구밀도 (인/ha)	233	199	175	329	399	304
녹 지 율 (%)	19.0	19.4	23.5	15.7	15.4	10.7
용 적 륜 (%)	198	184	169	204	205	226
개발기간	'89~'96	'89~'96	'90~'95	'89~'95	'89~'95	'90~'96
개발주체	-	토지공사	토지공사	토지공사	주택공사	부천시, 주택공사, 토지공사
사 업 비 (천억원)	104.7	41.6	26.6	11.8	6.3	18.4
최초분양	-	'89. 11	'90. 10	'90. 5	'90. 6	'90. 10
최초입주	-	'91. 9	'92. 8	'92. 3	'92. 4	'93. 2

3) 제2기 신도시 현황

구 분	합 계 (수도권)	성 남 판 교	위 려	화 성 동탄1	화 성 동탄2	광 교	김 포 한 강 (장기)	파 주 운 정	양 주 (옥정 회천)	고 덕 국제화	인 천 검 단	아 산	대 전 도 안
위 치		경기도 성남시 판교동 일원	송파구 거여동, 장지동, 성남시 창곡동, 하남시 학암동 일원	경기도 화성시 동탄면 일원	경기도 화성시 동탄면 일원	경기도 수원시 이의동, 용인시 상현동 일원	경기도 김포시 김포2동 일원	경기도 파주시 교하읍 일원	경기도 양주시 옥정동 외 10개동	경기도 평택시 서정동, 고덕면 일원	인천시 서구 대곡동, 불로동, 원당동, 마천동, 당하동 일원	충남 천안시 불당동, 아산시 배방면 탕정면 일원	대전시 서구 관저동, 유성구 봉명동 일원
부지 면적 (km ²)	139.0 (124.1)	8.9	6.8	9.0	24.0	11.3	11.7	16.6	11.2	13.4	11.1	8.8	6.1
주택 건설 (천호)	666.0 (608.2)	29.3	44.9	41.5	117.3	31.1	61.3	92.6	64.9	59.5	75.8	35.0	24.5
수용 인구 (천인)	1,715 (1,560)	88	111	126	286	78	167	226	166	145	187	90	69
인구 밀도 (인/ha)	123 (126)	98	164	139	119	69	142	136	148	107	168	102	112
녹지율 (%)	30.3 (31.0)	37.5	26.3	28.1	31.5	43.8	31.0	30.8	29.3	25.6	29.8	26.1	27.7
용적률 (%)	179 (178)	159	198	173	167	173	197	172	176	171	192	180	190
개발 기간	'01~'23	'03~'19	'08~'20	'01~'20	'08~'21	'05~'19	'02~'17	'03~'23	'07~'25	'08~'25	'09~'23	'04~'21	'03~'12
개발 주체	-	경기도, 성남시, LH	LH, SH	LH	LH, 경기 공사	경기도, 수원시, 용인시, 경기 공사	LH	파주시, LH	LH	경기도, LH, 경기 공사, 평택 공사	인천시, 인천 공사, LH	LH	LH, 대전 공사
사업비 (억원)	1,029,188 (950,167)	87,043	111,009	42,353	161,144	93,968	87,872	128,805	71,540	81,603	83,868	49,357	29,664
최초 분양	-	'06.03	'11.11	'04.06	'12.08	'08.09	'08.08 (06.03)	'06.09	'12.10	'17.03	'18.08	'06.10	'07.11
최초 입주	-	'08.12	'13.12	'07.01	'15.01	'11.07	'11.06 (08.03)	'09.06	'14.11	'19.06	'21.06	'08.10	'10.08

4) 제2기 신도시 추진일정

구분	성남교 위례	화성동탄1	화성동탄2	광교	김포한강(장기)	파주운정(1지구) (2지구) (3지구)	양주(옥정) (회천)	고덕국제화	인천검단	아산(배방) (탕정)	대전안	
지구지정	'01.12.26	'06.07.21	'01.04.30	'07.12.20	'04.06.30	'04.08.31 (09.07.27)	'01.01.04 '03.12.13 '07.06.28	'04.12.30 '06.05.30	'06.09.21	'07.06.28	'02.09.27 '05.12.30	'01.01.05
개발계획	'03.12.30	'08.08.05	'01.12.14	'08.07.11	'05.12.30	'06.12.13 (02.06.24)	'03.05.20 '04.12.30 '08.12.31	'07.03.30 '07.09.21	'08.05.30	'09.02.06	'04.01.05 '07.12.04	'03.12.16
보상착수	'03.12.22	'09.01.07	'01.12.18	'09.03.31	'06.05.22	'06.05.15 (03.04.07)	'04.05.18 '05.12.15 '12.10.15	'07.11.23 '08.12.03	'09.12.28	'10.04.23	'04.06.28 '09.03.19	'05.09.15
실시계획	'04.12.30	'10.11.03	'02.12.26	'10.07.07	'07.06.28	'07.10.29 (03.12.30)	'04.12.30 '07.01.04 '12.04.05	'07.12.31 '08.12.01	'13.01.04	'10.01.06	'05.01.06 '09.12.02	'06.01.06
공사착공	'05.06.15	'11.04.11	'03.03.31	'11.04.18	'07.10.30	'08.03.28 (04.01.05)	'05.06.30 '07.09.12 '14.11.12	'08.07.25 '14.05.31	13.10.25	'15.12	'05.06.30 '11.12.07	'06.12.08
주택분양	'06.03.24	'11.11.30	'04.06.25	'12.08.21	'08.09.30	'08.08.29 (06.03.22)	'06.09.15 '07.09.28 '17.12.26	'12.10 '20.04	'17.03	'18.08	'06.10.25 '13.08.29	'07.11.27
주택입주	'08.12.31	'13.12	'07.01.31	'15.01	'11.07.30	'11.06.22 (08.03.30)	'09.6.30 '09.6.30 '20.8.31	'14.11 '22.12	'19.06	'21.06	'08.10.23 '15.11.17	'10.08.01
사업준공	1단계 ('09.12) 2단계 ('10.12) 3단계 ('15.07) 4단계 ('16.12) 5단계 ('18.03) 6단계 ('19.06)	1단계 ('17.12) 2단계 ('20.12)	1단계 ('08.03) 2단계 ('20.12)	1단계 ('16.02) 2단계 ('17.12) 3단계 ('21.12)	1단계 ('11.12) 2단계 ('12.12) 3단계 ('13.12) 4단계 ('18.12) 5단계 ('19.12)	1단계 ('12.12) 2단계 ('14.04) 3단계 ('15.02) 4단계 ('15.10) 5단계 ('17.03) 6단계 ('17.11) 장기 ('10.06)	운정1,2 1단계 ('11.12) 2단계 ('14.04) 3단계 ('13.12) 4단계 ('14.12) 운정3 1단계 ('20.12) 2단계 ('21.12) 3단계 ('23.12)	옥정 1단계 ('14.12) 2단계 ('15.12) 3단계 ('16.12) 4단계 ('18.12) 5단계 ('19.12) 6단계 ('20.12) 회천 1단계 ('20.12) 2단계 ('23.12) 3단계 ('25.12)	1단계 ('19.07) 2단계 ('21.12) 3단계 ('25.12)	1단계 ('20.12) 2단계 ('22.06) 3단계 ('23.12)	배방 1단계 ('10.12) 2단계 ('13.09) 탕정 1단계 ('16.04) 2단계 ('16.12) 3단계 ('21.06)	1단계 ('11.06) 2단계 ('12.12, 전제)

6 · 지속 가능한 신도시 계획기준

가) 개요

1) 목적

- 신도시 개발·실시 계획을 수립함에 있어 건강한 환경과 아름다운 경관이 창출되고
 - 이것이 도시의 경제발전 및 사회개발과 조화를 이루어 지속가능한 녹색성장이 이루어질 수 있도록 하기 위하여 필요한 사항을 규정

2) 적용범위

- 자족기능 등을 확보하기 위해 「택지개발촉진법」에 의하여 추진되는 330만 제곱미터 이상의 택지개발사업에 적용

나) 연혁

- 지속가능한 신도시계획기준 제정('05.4.25)
- 공원 녹지율 조정, 생태면적을 도입, 환경계획 수립, MP제도 강화 등을 위한 기준 개정('07.1)
- 도시공간환경디자인 강화를 위한 기준 개정('09.8)
- 저탄소 에너지 절약형 신도시 조성 및 범죄예방 환경설계기준 도입을 위한 기준 개정('10.1)
- 주택건설용지 조정 범위 확대 및 자족성 확보 방안 실효성 강화 등을 위한 기준 개정('10.12)
- 기반시설 적기설치 등 제도보완 및 분산형 빗물관리시스템, 친환경 건축물 도입 등 녹색도시 요소 반영을 위한 기준 개정('12.10)

- 육교형 생태연결로 기준 조정, 커뮤니티시설 관련 감사원 지적사항 등 반영을 위한 기준 개정('14.10)

다 신도시의 정의

- 신도시라 함은 330만 제곱미터 이상의 규모의 개발사업으로서 국가적인 차원의 계획에 의하여 국책사업으로 추진하거나 정부가 특별한 정책적인 목표를 달성하기 위하여 추진하는 도시

라 주요내용

1) 사회문화적 지속성 제고를 위한 계획기준

- 커뮤니티 활성화
 - 지역의 위계에 따라서 도시차원의 시민센터, 지역차원의 구민센터, 동차원의 주민자치센터와 같은 커뮤니티센터를 적정 규모로 계획
 - 커뮤니티 활성화를 극대화하기 위하여 교육, 공공, 문화, 사회복지시설 등은 복합커뮤니티 시설로 설치 가능
- 도시기반시설 확충
 - 사업시행자는 개발·실시계획 수립 시 입주영향권별로 기반시설, 편익시설 설치계획 수립
 - 사업시행자는 개발·실시계획 수립(변경) 시 입주민의 관점에서 발생할 수 있는 영향 분석 및 대책 마련
 - 사업시행자는 입주 후 3개월까지 개별단지별 주민들과 입주민 협의체를 구성하여 정례모임 개최

- 오픈스페이스 확충
 - 1인당 공원면적은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」이 정하는 규모 이상으로 계획
 - 수용인구 10만명 이상 신도시에 중앙공원 계획
 - 지구 내에 상징광장이나 시민문화광장 조성
 - 공원은 거리, 규모 등을 감안, 일정 수준 이상으로 균등히 배분
- 사회적 혼합을 위한 주택건설기준
 - 사회적 지속성 유지를 위해 다양한 연령층, 소득별, 소유관계별 계층의 혼합이 이루어질 수 있도록 주택건설용지 배분
 - 주거유형별 주택건설용지 혼합 비율
《단독 : 연립 및 다세대 : 아파트 = 20~30 : 5~10 : 60~75》
 - 공동주택 세대수의 평형별 혼합 비율
《60㎡ 이하 : 60~85㎡ 이하 : 85㎡ 초과 = 25~35 : 35~45 : 25~35》
 - 공동주택 세대수의 소유관계별 혼합 비율
《분양주택 : 임대주택 = 70 : 30》
 - 임대주택 세대수의 평형별 혼합 비율
《60㎡ 이하 : 60~85㎡ 이하 : 85㎡ 초과 = 50~60 : 20~30 : 10~20》

2) 경제적 지속성 제고를 위한 계획기준

- 자족성 확보계획 수립 : 사업시행자 등은 당해지역의 자족기능을 확보하기 위해 자족성 확보계획을 마련하여 개발계획에 반영
- 자족시설용지 조성

- 자족시설 유형 : 판매계(백화점, 쇼핑센터 등), 업무계(오피스텔, 컨벤션센터, 청사 등), 연구계(대학, 연구소, 연수원 등), 유통계(배송센터, 창고 등), 공장계(도시형·아파트형공장 등), 관광계(유원지, 휴양호텔 등)로 분류
- 자족시설용지 비율

신도시 규모	자족시설용지 비율
면적 990만㎡ 이상 또는 인구규모 20만명 이상	15% 이상
면적 990만㎡ 미만 또는 인구규모 20만명 미만	10% 이상

- 자족성 확보기준 : 신도시 입주완료 후 10년 내의 직주균형지수 90을 자족성 확보기준으로 설정

* 직주균형지수 = (권역별 종사자수/권역별 가구수) × 100

- 개발유보지 확보 : 990만제곱미터 이상 신도시에서는 미래의 개발수요에 대비하여 계획지역 일부를 유보지로 설정 가능
- 사업시행자는 자족시설용지 공급에 있어 대형 업무시설 등 선도시설을 주민입주 초기 유치 및 신도시 조시 활성화 방안 마련

3) 환경적 지속성 제고를 위한 계획기준

- 접근성 제고 : 위계별 권역설정 및 권역에 따른 적정밀도의 개발과 동시에 적정 접근거리가 되도록 계획
- 권역의 설정
 - 도시권 : 광역교통환승시설, 시청, 대규모 상업시설 등 유동인구가 집중되는 곳을 중심으로 반경 4~10km 범위
 - 지역권 : 간선대중교통환승정거장, 역세권, 중규모 상업시설 등 유동인구가 많은 곳을 중심으로 반경 2~6km 범위

- 지구권 : 간선대중교통정차장, 커뮤니티센터, 중규모 상업시설 등 주민이 집중되는 곳을 중심으로 반경 400m~1km 범위
- 근린권 : 보행권 중심으로 이동할 수 있는 범위로 소규모 단일상가 등을 중심으로 반경 150~500m 범위
- 기반시설 및 근린시설 등의 기준

위 계	시 설 분 류
도시권	시청, 경기장, 영화관 등
지역권	도서관, 일반병원, 스포츠센터, 지역센터 등
지구권	주민공동이용시설, 우체국, 커뮤니티센터, 중규모 상가시설 등
근린권	초등학교, 의원, 소규모 단일상가 등

- 밀도계획 : 쾌적한 주거환경 조성 등을 위해 중·저밀도 개발 추구

저 밀 도	중 밀 도	고 밀 도
100인/ha 이하	150인/ha 내외	200인/ha 초과

- 용도별 입지배분 원칙
 - 주거용지 : 고밀도 주거지는 주민 이용도가 높은 상업용지나 역세권 주변에 배치, 중·저밀도 주거지는 고밀도 주거지의 배후지나 개발가능지, 평지 등에 배치
 - 상업용지 : 주민의 생활에 필요한 편의시설의 원활한 공급이 이루어지도록 가능한 권역별 중심지에 배치
 - 도시지원시설용지 : 첨단기술 관련 산업, 부품소재산업, 연구개발 시제품 등 무공해제품을 생산할 수 있는 도시지원시설용지 확보
 - 복합용도용지 : 다양한 유형이 복합되어 독립적인 생활권 기능을 수행할 수 있도록 개발

- 자전거도로 : 자전거를 대중교통 수단으로 적극 활용하기 위해 자전거 분담율을 2020년 10%로 설정할 것을 권장
- 공동구 설치 : 도시기반시설(전기, 통신, 상하수도, 가스 등)의 효율적 통합관리와 도시미관의 증진을 위해 가급적 공동구 설치
- 신·재생에너지 이용 등으로 자원 절약적인 도시조성
 - 학교, 관공서, 하수종말처리장, 사회문화시설 등 공공시설물에 태양열 집열판 또는 태양광 발전기, 지열, 풍력발전 등을 설치
 - 바람지도를 작성하여, 바람의 흐름이 원활한 도시공간구조가 되도록 단지 및 건물, 녹지 등을 배치하여 도심 열섬현상 방지
 - 건축물별 옥상 녹화 권장 비율

건물유형	단독주택	저층공동주택	공공건물
옥상녹화 권장 비율	25% 이상	30% 이상	40% 이상

- 종합물관리계획의 수립
 - 도시나 단지내의 상수, 오폐수, 빗물, 하폐수 처리수 등을 통합적이고 효율적으로 관리하여 에너지 소비 최소화 및 물관리 시설의 안전성 확보를 위한 물종합관리 계획 수립
- 빗물관리
 - 분산형 빗물관리 실천계획 수립 : 분산형 빗물관리를 통해 도시 외부로의 유출량을 저감하고, 도시내 침투량, 증발량, 저류량 등을 증가시키도록 실천 계획을 수립
 - 빗물관리시설 설치 : 빗물관리시설은 토지이용 특성을 고려하여 위치, 규모 등을 선정하고 분산형 빗물관리체계와 연계 계획하여 빗물을 관리
 - 빗물침투 : 개발 전·후의 지하수위의 변동 및 물순환 변화를 최소화하기 위하여 빗물침투시설계획을 수립

- 빗물이용 : 빗물은 관수, 도로청소, 살수, 화장실, 세정수, 친수시설, 수생태공간 등에 이용토록 계획을 수립
- 투수층 증대
 - 공원, 보도, 공공주차장, 공공시설용지는 침투가 가능하도록 녹지, 투수성 포장 면적을 최대한 확보가 원칙
 - 공공주택단지내 : 포장면적(자동차도로 제외)의 30~40%를 투수성포장재료로 활용, 조경 대상지에서 자연지반 면적율을 20% 이상 확보
- * 자연지반면적율 : 지하에 인공구조물이 없어 물의 자연순환이 가능한 지반 면적 [산식 : (자연지반 면적/대지면적)×100]

○ 공원녹지율

구 분	사업지구 규모	계획기준
공원녹지율	1,650만㎡ 이상	25% 이상
	990만㎡ 이상	23% 이상
	330만㎡ 이상	20% 이상

- 도시민의 공원 접근성 향상을 위하여 500m 이내의 보행거리에 공원을 균형적으로 배치
- 완충녹지 확보 : 휴식공간 제공, 비오톱(Biotop) 조성, 도시경관형성 등의 기능을 수행할 수 있는 일정폭 이상의 완충녹지대 계획
 - 철도 및 도로 등 유형별 완충녹지의 확보기준

구 분		확보기준	
철 도 변		30m 이상 녹화면적율 : 80% 이상	
고속국도변 완충녹지대	주거단지+완충녹지+도로	50m 이상	
	주거단지+완충녹지(마운딩)+도로	30m 이상	
	주거단지+완충녹지(마운딩+방음벽)+도로	20m 이상	
간선도로변 완충녹지대	8차선 (28m이상)	주거단지+완충녹지+도로	40m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩)+도로	20m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩+방음벽)+도로	15m 이상
	6차선 (21m이상)	주거단지+완충녹지+도로	30m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩)+도로	10m 이상

- 조성공원의 생태성 확보
 - 조성공원은 생물서식처, 도시생태거점, 도시환경개선, 경관개선 등의 환경적 기능과 레크리에이션, 관찰, 학습·체험 등의 이용적 기능을 수행하고 있어 도시 생태네트워크 구성의 핵심이라는 차원에서 설계
- 도시환경림 조성
 - 숲의 20~30%는 관목과 교목의 다층림으로 조성
 - 개발 시 발생하는 양호한 표토(약 30cm)는 가급적 도시환경림 식재기반 조성 시 활용
- 복원녹화계획
 - 공사 후 발생하는 사면과 절토지역은 그 지역의 특성에 가장 맞는 생태복원 방법을 도입하여 자연 천이가 이루어지도록 계획
 - 복원목표 군락은 동 다양성 증진에 기여하는 식물군락을 조성

- 보전가치가 높은 습지와 녹지가 개발로 인하여 불가피하게 훼손될 경우 대체 습지 및 녹지를 조성
- 수생태계 보전과 창출
 - 실개천 주변에 최소 폭 5m 이상의 생태녹지대를 확보하고, 단지내 인공 실개천일 경우에는 폭포, 계류, 분수, 상징수로, 보행로변 실개천, 호수 등과 연계하여 물길연계망(blue network)을 형성
 - 단지 내부의 우수, 외부유입 하천수 등을 저장할 수 있는 저류지는 최소 사방 폭 10m 이상으로 하며, 수심은 1m 이상으로 계획
 - 수질오염이 우려되는 지역은 수질정화 기능과 생물다양성 기능을 동시에 증진 시킬 수 있도록 다단계 습지 등 조성
- 생태면적률 적용 : 생태면적률은 토지이용 유형에 따라 대상지의 생태적 가치평가 결과를 고려하여 최소 20% 이상 적용

구 분		적 용 목 표		
		생태적 가치 下	생태적 가치 中	생태적 가치 上
공동주택 용지	연립주택용지	30% 이상	35% 이상	40% 이상
	아파트용지	30% 이상	40% 이상	50% 이상
단독주택용지		30% 이상	40% 이상	50% 이상
상업용지	일반상업용지	20% 이상	30% 이상	40% 이상
	근린상업용지			
	중심상업용지			
교육시설 용지	초등학교/중학교 고등학교/대학교	40% 이상	50% 이상	60% 이상
공공시설용지		30% 이상	40% 이상	50% 이상
기 타 (최소 행정목표)		20% 이상		

- * 생태적 가치 上 : 비오톱 평가등급 1, 2등급 / 토양포장율 0~30% 미만
- * 생태적 가치 中 : 비오톱 평가등급 3등급 / 토양포장율 30~70% 미만
- * 생태적 가치 下 : 비오톱 평가등급 4, 5등급 / 토양포장율 70~100%

- 정온 환경조성
 - 단지내 도로에는 소음 등에 지장을 덜 받는 상업시설 등을 입지시키는 등 토지 이용을 통하여 환경오염요소를 저감
 - 소음 발생원으로부터 50m 이격시켜 정온성 시설물 배치 또는 방음시설 등을 설치하여 소음도 65dB 미만이 되도록 조성
 - 완충녹지를 설치하는 경우에는 생활소음 및 진동규제 기준을 초과하지 않도록 폭 10~30m의 수림대를 조성
- 쓰레기 자동집하시설 : 단지내 미관증진 및 신속한 쓰레기 수거운반 시스템을 구축하기 위해 쓰레기 자동집하시설 검토 설치
 - 집하장시설은 쓰레기소각장과 병행 설치 또는 공원이나 건축물 지하공간 등을 복합 이용
- 환경계획 수립 : 계획수립 단계부터 환경부담 저감을 위한 환경계획(Green-Plan) 수립
 - 환경계획은 先환경계획 後개발구상 원칙에 입각하여 수립
 - 환경계획은 사전환경성검토 및 환경영향평가와 연계 수립

4) 경관형성 및 관리를 위한 계획기준

- 경관계획의 방향 : 신도시의 경관보전·형성·관리를 종합적이며 계획적으로 추진할 수 있도록 경관계획 수립
 - 개성이 넘치고 조화로운 도시경관 형성을 위한 전략 수립
 - 경관 저해요소의 제거 및 차폐, 경관의 지속적 발전, 경관관리체계의 구축 등 경관관리방안 제시
 - 경관계획은 신도시 개발계획 단계에 해당하는 경관기본계획과 실시계획 단계에 해당하는 신도시 경관상세계획으로 구성

- 신도시 경관기본계획(거시적 경관계획)
 - 신도시 경관계획의 방향 및 목적
 - 기본계획을 위한 현황조사 및 분석
 - 신도시 경관의 테마 및 이미지 설정
 - 신도시 경관 부문계획별 기본구상
 - 기본계획의 시뮬레이션
 - 경관계획의 관리방안
- 신도시 경관상세계획(미시적 경관계획)
 - 경관기본계획의 개요 및 부문별 경관계획의 기본구상 확인
 - 상세계획을 위한 현황조사 및 분석
 - 부문별(경관보전, 경관형성, 경관관리) 경관계획 수립
 - 부문별 경관계획의 시뮬레이션
 - 신도시 경관상세계획의 시행 및 관리방안
- 경관계획의 체계 : 지역특성 및 역사·문화에 어울리는 독창적 도시경관을 형성하기 위하여 신도시 계획단계별 경관계획 수립
 - 개발계획단계에서 수립하는 신도시 경관기본계획
 - 경관보전 : 자연·생태경관, 역사·문화경관, 지역커뮤니티
 - 경관형성 : 조망경관, 스카이라인, 축경관, 랜드마크
 - 경관관리 : 위해경관의 제거·차폐, 경관관리체계 구축
 - 실시계획단계에서 수립하는 신도시 경관상세계획

- 경관보전 : 자연·생태경관, 역사·문화경관
- 경관형성 : 조망경관, 스카이라인, 색채경관, 야간경관, 지역·지구·단지 경관, 도로경관, 거점경관, 안내체계, 가로시설물, 옥외광고물, 공공건축물, 조형예술품
- 경관관리 : 위해경관의 제거·차폐

5) 재해 및 범죄예방을 위한 계획기준

- 재해예방을 위한 방재계획 : 수해·화재·지진 등 발생 가능한 재해에 대한 방재 계획은 "도시관리계획수립지침"을 준용
- 범죄예방을 위한 방범계획
 - 건물·시설물 등 배치 시 자연적 감시가 이루어지도록 하고, 불가피한 경우 CCTV, 볼록거울 등 기계적 장비 설치
 - 건물이나 공원 등 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근통제 되도록 설치
 - 수목은 사각지대 및 은폐공간이 생기지 않도록 식재
 - 수목은 시야를 가리지 않도록 적절한 간격을 두고 식재
 - 공공장소의 지상주차공간 주변은 사각지대나 은폐지역이 생기지 않도록 교목의 지하고 높이를 적절한 간격(2m 이상 권장)으로 하고, 관목은 키가 작은 것(1m 이내 권장)으로 식재
 - 보행자 통행이 많은 지역은 사물을 쉽게 인식할 수 있도록 가능한 눈부심방지 (glare-free) 보행자등을 사용
 - 조명의 밝기는 균일성을 유지하고, 과도한 눈부심과 그림자를 감소시키기 위해 낮은 조도의 조명을 많이 설치
 - 표지판, 입구와 출구는 조명을 충분히 밝혀 사람들을 유도할 수 있도록 설치

- 그늘진 곳 등 범죄예방에 취약한 곳에는 조명을 충분히 확보
- 공원의 입구·통로·표지판은 충분한 조명을 설치하여 야간에도 쉽게 보이도록 하며, 산책로 주변에 가능한 유도등이나 보행등 설치
- 인적이 드문 공원의 외곽에는 가능한 투시형 울타리 등을 설치하여 사람들의 출입을 통제

6) 공간환경디자인 체계

- 신도시 공간환경디자인의 통일성을 제고하기 위해 필요한 경우 특별계획구역 지정·운영
- 공간환경기본계획의 범위 : 공간환경기본계획은 ‘지구지정 및 개발계획 수립 단계’의 개발구상 내용 반영
 - 디자인 전략, 경관 기본계획, 입체적 공간계획, 주요 공공공간 및 공공시설 디자인 기본구상 등을 포함한 거시적 측면의 디자인 가이드라인 제시
- 공간환경기본계획의 내용
 - 디자인 전략
 - 도시이미지 특화 전략 : 도시디자인 컨셉 및 절차를 설정하고, 통합이미지 및 구역별 이미지 특화 방안 제시
 - 지구별 공간환경 디자인 실현 전략 : 도시이미지 특화 전략에 따라 구역별로 공모, 용역 등 공간환경 디자인 실현전략 수립
 - 경관기본계획 : 디자인 전략단계와 연계하여 수립하고, 스카이라인 부문, 색채 부문, 야간경관 부문, 옥외광고물 부문, 가로경관 부문, 하천 및 생태 경관 부문 포함
 - 입체적 공간계획 : 지형 등 자연요소와 오픈스페이스, 건축물, 구조물 등 인공적 요소의 개략적인 배치를 통해 도시의 입체적 형태 및 주요 조망점에서의 경관 검토



- 주요 공공공간 및 공공시설 디자인 구상
 - 신도시 통합이미지를 구성할 주요 공공공간 및 공공시설, 랜드마크를 발굴 선정하고 이를 종합하여 구상
- 공간환경기본계획의 적용
 - 공간환경기본계획의 내용은 개발계획, 지구단위계획, 실시계획에 환류과정을 통하여 상위계획과 상호 조율되어야 하며, 계획 및 설계과정에 단계적으로 반영
 - 공공공간 및 공공시설의 디자인은 신도시 실시계획 및 설계에서 구체화하되, 시설의 설치·관리·운영 주체가 다를 경우에는 각 주체가 일관성 있게 적용할 수 있는 디자인 가이드라인 제시
- 특별계획구역 설정 : 특별계획구역은 개발계획 수립 시 신도시의 기능 또는 디자인 특화를 위하여 심화연구 등을 시행할 수 있도록 계획의 유보가 필요한 구역 등에 설정

7 • 신도시별 사업현황

가. 성남판교 신도시개발사업	247
나. 위례 신도시개발사업	248
다. 화성동탄(1) 신도시개발사업	249
라. 화성동탄(2) 신도시개발사업	250
마. 광교 신도시개발사업	251
바. 김포한강 신도시개발사업	252
사. 파주운정 신도시개발사업	253
아. 양주(옥정 · 화천) 신도시개발사업	254
자. 고덕국제화 신도시개발사업	255
차. 인천검단 신도시개발사업	256
카. 아산(배방 · 탕정) 신도시개발사업	257
타. 대전도안 신도시개발사업	258

가. 성남판교 신도시개발사업

■ 사업개요

위치·면적	성남시 분당구 판교동 일원, 8,922천㎡
주택·인구	주택 29,263호, 인구 87,789인 (밀도 98인/ha)
추정사업비	87,043억원 (용지비 34,971억원, 개발비 52,072억원)
사업시행자	경기도, 성남시, LH
사업기간	2003. 12 ~ 2019. 6 (6단계)

■ 추진현황

- '01. 12. 26 : 택지개발예정지구 지정
- '02. 07. 24 : 사업시행자 지정 [토공(주관시행자), 주공, 성남시, 경기도]
- '03. 12. 22 : 보상착수
- '03. 12. 30 : 개발계획 승인
- '04. 12. 30 : 실시계획 승인
- '05. 06. 15 : 공사착공
- '06. 03. 24 : 주택분양
- '08. 12. 31 : 최초 입주
- '09. 12. 31 : 사업준공(1단계)
- '10. 12. 31 : 사업준공(2단계)
- '15. 06. 30 : 사업준공(3단계)
- '16. 12. 31 : 사업준공(4단계)
- '18. 03. 30 : 사업준공(5단계)
- '19. 06. 30 : 사업준공(6단계)

나. 위례 신도시개발사업

■ 사업개요

위치·면적	서울시 송파구 거여·장지동, 경기도 성남시 창곡·복정동, 경기도 하남시 학암·감이동 일원, 6,753천㎡
주택·인구	주택 44,930호, 인구 111,001인 (밀도 164인/ha)
추정사업비	111,009억원 (용지비 80,134억원, 개발비 30,875억원)
사업시행자	LH, SH공사
사업기간	2008. 8 ~ 2020. 12

■ 추진현황

- '05. 12. 26 : 예정지구 지정제안 및 주민공람공고 요청
- '08. 01. 24 : 개발제한구역 해제를 위한 중도위 심의 완료
- '08. 08. 05 : 도시관리계획 변경(GB 해제) 결정 고시, 지구지정 변경 및 개발계획 승인 고시
- '09. 01. 07 : 보상착수
- '10. 01. 06 : 개발계획 변경(1차) 및 실시계획(1단계) 승인 고시
- '10. 02. 26 : 보금자리주택 사전예약 입주자 모집 공고
- '10. 11. 03 : 지구지정(2차), 개발계획(2차) 변경 및 실시계획 승인 고시
- '11. 09. 30 : 개발계획(3차) 및 실시계획(1차) 변경 승인 고시
- '11. 11. 30 : 주택 최초 분양
- '13. 12. 09 : 최초 입주
- '15. 11. 03 : 개발계획(10차) 및 실시계획(8차) 변경 승인 고시
- '17. 12. 31 : 개발계획(11차) 및 실시계획(9차) 변경 승인 고시
- '17. 12. 31 : 1단계 사업준공

■ 향후 추진계획

- '20. 12 : 사업준공



다. 화성동탄(1) 신도시개발사업

■ 사업개요

위치·면적	경기도 화성시 동탄면 일원, 9,035천㎡
주택·인구	주택 41,497호, 인구 125,766인 (밀도 139인/ha)
추정사업비	42,353억원 (용지비 10,690억원, 개발비 31,663억원)
사업시행자	LH
사업기간	2001. 12 ~ 2008. 03 (1단계) ~ 2020. 12 (2단계)

■ 추진현황

- '01. 04. 30 : 택지개발예정지구 지정
- '01. 12. 14 : 개발계획 승인
- '01. 12. 18 : 보상착수
- '02. 12. 18 : 광역교통개선대책 확정
- '02. 12. 26 : 실시계획 승인
- '03. 03. 31 : 공사착공
- '04. 06. 25 : 주택분양
- '06. 12. 31 : 택지조성공사 준공
- '07. 01. 31 : 최초입주
- '08. 03. 31 : 사업준공(1단계)

■ 향후 추진계획

- '20. 12 : 사업준공(2단계)

라. 화성동탄(2) 신도시개발사업

■ 사업개요

위치·면적	화성시 석우동, 반송동, 동탄면 청계리, 영천리 일원, 24,039천㎡
주택·인구	주택 117,295호, 인구 285,878인 (119인/ha)
추정사업비	161,144억원 (용지비 79,420억원, 개발비 81,724억원)
사업시행자	한국토지주택공사, 경기도시공사
사업기간	2008. 07 ~ 2021. 12

■ 추진현황

- '07. 06. 12 : 예정지구 주민공람(6.12~6.29)
- '07. 07. 25 : 개발행위허가 제한지역 지정(59.5㎢)
- '07. 12. 20 : 택지개발예정지구 지정고시
- '08. 07. 11 : 개발계획 승인 고시
- '09. 01. 12 : 기업 선보상 착수('09.3.31. 주민 보상착수)
- '09. 08. 28 : 개발계획 변경(1차) 승인 고시
- '10. 07. 07 : 개발계획 변경(2차) 및 실시계획 승인 고시
- '12. 08. 21 : 최초 공동주택 분양
- '15. 01. 30 : 최초 주민입주(5개블록 2,802세대)
- '16. 02. 29 : 사업준공(1단계)
- '16. 03. 02 : 개발계획 변경(10차) 및 실시계획(10차) 승인 고시
- '17. 10. 13 : 개발계획 변경(12차) 및 실시계획(12차) 승인 고시
- '18. 07. 06 : 개발계획 변경(13차) 및 실시계획(13차) 승인 고시
- '19. 06. 26 : 개발계획 변경(15차) 및 실시계획(15차) 승인 고시
- '19. 06. 30 : 사업준공(2단계)
- '19. 07. 01 : 개발계획 변경(16차) 및 실시계획(16차) 승인 고시

■ 향후 추진계획

- '21. 12. : 사업준공(3단계)

마. 광고 신도시개발사업

■ 사업개요

위치·면적	수원 이의동, 용인시 상현동 일원, 11,304천㎡
주택·인구	주택 31,341호, 인구 78,353인 (밀도 69인/ha)
추정사업비	93,968억원 (용지비 43,157억원, 개발비 50,811억원)
사업시행자	경기도, 수원시, 용인시, 경기도시공사
사업기간	2005. 12 ~ 2011. 12 (1단계) ~ 2012. 12 (2단계) ~ 2013. 12 (3단계) ~ 2016. 12 (4단계) ~ 2019. 04 (5단계) ~ 2019. 12 (6단계)

■ 추진현황

- '02. 12. 24 : 택지개발예정지구 지정제안(경기도)
- '04. 01~03 : 주민 및 관계기관의견 수렴
- '04. 04. 23 : 중앙도시계획위원회 심의
- '04. 06. 30 : 택지개발예정지구 지정
- '05. 12. 30 : 예정지구 변경지정 및 개발계획 승인·고시
- '06. 05. 22 : 보상착수
- '07. 06. 28 : 실시계획 승인
- '07. 10. 30 : 공사착공
- '08. 09. 30 : 주택분양
- '11. 07. 30 : 최초 입주
- '11. 12. 31 : 사업준공(1단계)
- '12. 12. 31 : 사업준공(2단계)
- '13. 12. 31 : 사업준공(3단계)
- '16. 12. 31 : 사업준공(4단계)

■ 향후 추진계획

- '19. 04 : 사업준공(5단계)
- '19. 12 : 사업준공(6단계)

바. 김포한강 신도시개발사업

■ 사업개요

구 분	합 계	한강지구	장기 지구
위치·면적	김포시 김포2동(장기동, 운양동, 마산동, 구래동) 일원		
	11,744천㎡	10,866천㎡	878천㎡
주택·인구	주택 61,333호, 인구 167,215인	주택 56,653호, 인구 152,940인	주택 4,680호, 인구 14,275인
추정사업비	87,872억원 (용지비 39,633억원, 개발비 48,239억원)	83,671억원 (용지비 38,387억원, 개발비 45,284억원)	4,201억원 (용지비 1,246억원, 개발비 2,955억원)
사업시행자	LH		
사업기간	'02년~'17년	'06년~'17년	'02년~'10년

■ 추진현황

- '03. 05. 09 : 김포신도시 입지선정 발표
- '04. 08. 31 : 택지개발예정지구 지정(3,304천㎡)
- '05. 03. 31 : 택지개발예정지구 추가 지정(4,263천㎡, 증959천㎡)
- '05. 12. 30 : 택지개발예정지구 확대 지정(10,972천㎡, 증6,709천㎡)
- '06. 03. 20 : 장기지구 주택분양
- '06. 12. 13 : 택지개발계획 승인
- '08. 03. 28 : 공사착공
- '08. 06. 30 : 장기지구 준공(1단계)
- '08. 08. 29 : 한강지구 최초 아파트 분양
- '10. 06. 30 : 장기지구 준공(2단계)
- '11. 06. 22 : 한강지구 최초 주민입주('08.3 장기지구 입주)
- '12. 12. 31 : 한강지구 사업준공(1단계)
- '14. 04. 30 : 한강지구 사업준공(2단계)
- '15. 02. 28 : 한강지구 사업준공(3단계)
- '15. 10. 31 : 한강지구 사업준공(4단계)
- '17. 03. 31 : 한강지구 사업준공(5단계)
- '17. 11. 30 : 한강지구 사업준공(6단계)

사. 파주운정 신도시개발사업

■ 사업개요

구 분	합 계	1+2 지구	3 지구
위치·면적	경기도 파주시 교하읍 일원		
	16,562천㎡	9,405천㎡	7,157천㎡
주택·인구	주택 90,144호 인구 221,152인	주택 50,293호 인구 124,117인	주택 42,329호 인구 101,621인
추정사업비	128,805억원 (용지비 65,746억원, 개발비 63,059억원)	76,958억원 (용지비 37,662억원, 개발비 39,296억원)	51,847억원 (용지비 28,084억원, 개발비 23,763억원)
사업시행자		파주시, LH	LH
사업기간	'03년~'17년	'03년~'14년	'08년~'23년

■ 추진현황

- '01. 01. 04 : 1지구 택지개발예정지구 지정
- '03. 05. 20 : 1지구 택지개발계획 승인
- '03. 12. 13 : 2지구 택지개발예정지구 지정('04.5.18, 1단계 보상착수)
- '04. 12. 30 : 통합개발계획 및 1단계 실시계획 승인
- '05. 06. 30 : 공사착공('05.12.15, 2단계 보상착수)
- '06. 09. 15 : 최초 주택분양('06.10.27. 3단계 확대 발표)
- '07. 01. 04 : 통합(1+2지구) 실시계획 승인
- '07. 06. 28 : 3지구 택지개발예정지구 지정
- '08. 12. 31 : 3지구 택지개발계획 승인
- '09. 06. 30 : 최초 입주(1,123세대)
- '11. 12. 30 : 1+2지구 사업준공(1단계)
- '12. 04. 05 : 3지구 실시계획 승인
- '13. 12. 31 : 1+2지구 사업준공(2단계)
- '14. 12. 31 : 1+2지구 사업준공(3단계)

■ 향후 추진계획

- '20. 12 : 파주운정(3)지구 1단계 사업준공
- '21. 12 : 파주운정(3)지구 2단계 사업준공
- '23. 12 : 파주운정(3)지구 3단계 사업준공

아. 양주(옥정·회천) 신도시개발사업

■ 사업개요

구 분	합 계	옥 정	회 천
위치·면적	양주시 삼송·옥정·율정·회암·만송·회정·덕정·산북동 일원		
	11,168천㎡	7,061천㎡	4,107천㎡
주택·인구	주택 64,872호, 인구 165,617인	주택 42,019호, 인구 107,750인	주택 22,853호, 인구 57,867인
추정사업비	71,540억원 (용지비 44,254억원, 개발비 27,286억원)	40,716억원 (용지비 23,916억원, 개발비 16,800억원)	30,824억원 (용지비 20,338억원, 개발비 10,486억원)
사업시행자	LH		
사업기간	'07년~'25년	'07년~'20년	'07년~'25년

■ 추진현황

- '04. 12. 30 : 옥정지구 택지개발지구 지정
- '06. 05. 30 : 회천지구 택지개발지구 지정
- '07. 03. 30 : 옥정지구 개발계획 승인
- '07. 09. 21 : 양주(옥정·회천) 통합 개발계획 변경 승인
- '07. 11. 23 : 옥정지구 보상착수
- '07. 12. 31 : 양주(옥정·회천) 개발계획 변경 및 옥정지구 실시계획 승인
- '08. 12. 03 : 회천지구 보상착수
- '12. 10. 22 : 최초 분양(옥정지구)
- '14. 11. 28 : 최초 입주(옥정지구)
- '14. 12. 31 : 1단계 사업준공(옥정지구)
- '15. 12. 31 : 2단계 사업준공(옥정지구)
- '16. 12. 31 : 3단계 사업준공(옥정지구)
- '18. 12. 31 : 4단계 사업준공(옥정지구)
- '19. 12. 31 : 5단계 사업준공(옥정지구)

■ 향후 추진계획

- '20. 12. : 옥정지구(6단계) 사업준공
- '20. 12. : 회천지구(1단계) 사업준공
- '23. 12. : 회천지구(2단계) 사업준공
- '25. 12. : 회천지구(3단계) 사업준공

자. 고덕국제화 신도시개발사업

■ 사업개요

위치·면적	평택시 서정동 고덕면 일원, 13,409천㎡
주택·인구	주택 59,512호, 인구 144,938인 (밀도 107인/ha)
추정사업비	81,603억원 (용지비 36,563억원, 개발비 45,040억원)
사업시행자	경기도, LH, 경기도시공사, 평택도시공사
사업기간	2008년 ~ 2025년

■ 추진현황

- '04. 12. 31 : 미군기지이전에 따른 평택시등의 지원등에 관한 특별법 공포
- '05. 07. 19 : 지구지정 제안(경기도, 토지공사)
- '05. 12~'06. 06 : 주민의견 수렴 및 관계기관 협의
- '06. 07~09 : 중앙도시계획심의위원회 및 주택정책심의위원회 심의
- '06. 09. 21 : 지구지정 고시
- '08. 05. 30 : 개발계획 승인
- '09. 12. 28 : 보상착수
- '12. 01. 03 : 개발계획 변경 승인
- '13. 01. 04 : 실시계획 승인
- '13. 10. 25 : 1단계 우선 착수
- '17. 03 : 주택분양
- '19. 06 : 최초 입주
- '19. 07 : 사업준공(1단계)

■ 향후 추진계획

- '21. 12 : 사업준공(2단계 사업준공)
- '25. 12 : 사업준공(3단계 사업준공)

차. 인천검단 신도시개발사업

■ 사업개요

위치·면적	인천시 서구 일원 11,106천㎡
주택·인구	주택 75,851호, 인구 187,081인 (밀도 168인/ha)
추정사업비	83,868억원(용지비 42,131억원, 개발비 41,737억원)
사업시행자	인천시, 인천도시공사, LH
사업기간	2009년 ~ 2023년

■ 추진현황

- '06. 10. 27 : 신도시 추진발표 및 주민공람
- '07. 06. 28 : 예정지구 지정(검단1 11.2㎢, 시행자 : 인천시, 인천도시공사)
- '07. 12. 26 : 사업시행자 변경 지정(시행자 : 인천시, 인천도시공사, LH)
- '08. 08. 21 : 신도시 확대추진 발표 및 주민공람(검단2, 6.9㎢)
- '09. 02. 06 : 예정지구 변경(1차) 및 개발계획 승인(검단1)
- '10. 01. 06 : 예정지구(2차), 개발계획(1차) 변경 및 실시계획 승인
- '10. 04. 23 : 보상착수
- '10. 05. 14 : 검단2지구 지정 고시
- '13. 05. 10 : 검단2지구 지정 취소
- '18. 10. 18 : 최초 주택분양

■ 향후 추진계획

- '20. 12 : 준공(1단계)
- '21. 06 : 최초 입주
- '22. 06 : 준공(2단계)
- '23. 12 : 준공(3단계)

카. 아산(배방·탕정) 신도시개발사업

■ 사업개요

구 분	합 계	배방지구	탕정지구
위치·면적	천안시 서북구 불당동·백석동 및 아산시 배방읍·탕정면 일원		
	8,794천㎡	3,663천㎡	5,131천㎡
주택·인구	주택 35,670호, 인구 90,648인	주택 9,242호, 인구 28,049인	주택 26,428호, 인구 62,599인
추정사업비	49,357억원 (용지비 28,215억원, 개발비 21,142억원)	16,975억원 (용지비 9,152억원, 개발비 7,823억원)	32,382억원 (용지비 19,063억원, 개발비 13,319억원)
사업시행자	LH		
사업기간	'04.01~'21.06	'04.01~'13.09	'07.12~'21.06

* 주택규모 : 탕정지구 존치아파트 1,200호 포함

■ 추진현황

- '02. 09. 27 : 배방 택지개발예정지구 지정
- '04. 01. 05 : 배방 개발계획 승인
- '05. 01. 06 : 배방 실시계획 승인(3,674천㎡)
- '05. 06. 30 : 배방 공사착공
- '05. 12. 30 : 탕정 택지개발예정지구 지정(16,837천㎡)
- '06. 10. 25 : 배방 최초 주택분양
- '07. 12. 04 : 탕정 개발계획 승인
- '09. 03. 19 : 탕정 보상착수
- '09. 12. 02 : 탕정 1단계 실시계획 승인(5,170천㎡)
- '11. 06. 28 : 탕정 택지개발예정지구 지정 변경(5,160천㎡)
- '11. 12. 07 : 탕정 공사착공
- '13. 09. 30 : 배방 사업준공
- '15. 11. 17 : 탕정 최초입주
- '16. 04. 30 : 탕정 1단계 사업준공
- '16. 12. 31 : 탕정 2단계 사업준공

■ 향후 추진계획

- '21. 06. : 탕정 3단계 사업준공

타. 대전도안 신도시개발사업

■ 사업개요

위치·면적	대전시 서구 및 유성구 일원, 6,109천㎡
주택·인구	주택 24,538호, 인구 68,706인 (밀도 112인/ha)
추정사업비	29,664억원 (용지비 17,972억원, 개발비 11,692억원)
사업시행자	LH, 대전도시공사
사업기간	2003. 12 ~ 2011. 06 (1단계) ~ 2012. 12 (2단계)

■ 추진현황

- '01. 01. 05 : 택지개발예정지구 지정
- '03. 12. 16 : 개발계획 승인
- '05. 09. 15 : 보상착수
- '06. 01. 06 : 실시계획 승인
- '06. 12. 08 : 공사착공
- '07. 11. 27 : 주택분양
- '10. 08. 01 : 최초 입주
- '11. 06. 30 : 사업준공(1단계)
- '12. 12. 31 : 사업준공(2단계, 전체)

8 · 공공토지의 비축

가) 토지은행 제도 개요

1) 토지은행(Land Bank) 개념

- SOC·산업·주택용지 등 공공목적에 필요한 토지를 사전 확보하여 適期·適所에 저가로 공급함으로써 공적개발 수요를 충족시키고 토지시장의 안정을 도모하는 제도

2) 추진배경 및 목적

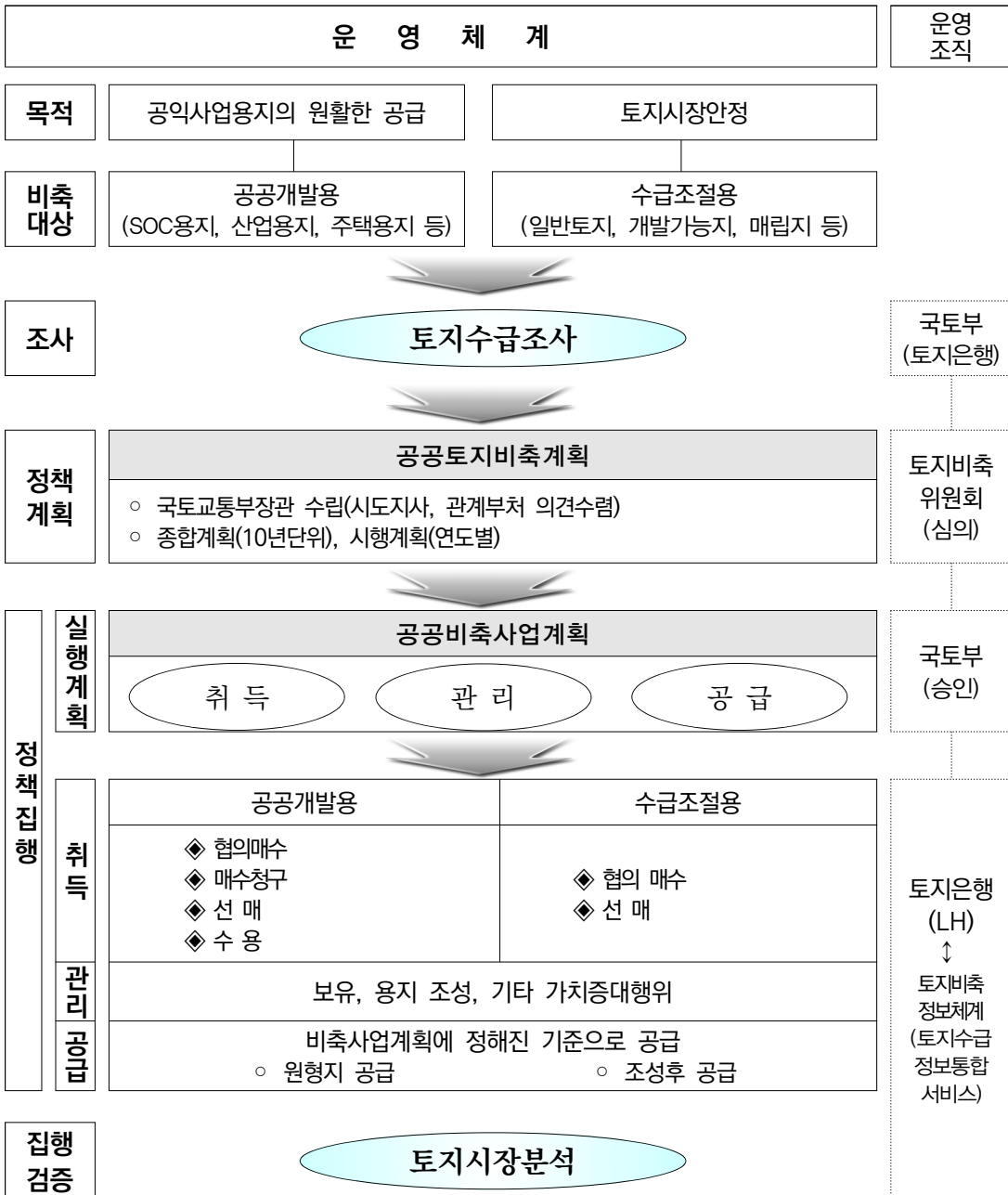
- 국가경쟁 요소로서의 국가 토지비용체계의 획기적 개선 필요
 - * 우리나라 지가총액은 GDP대비 3.6배(캐나다 0.25배, 미국 1.76배, 일본 2.5배)
- SOC의 경우 용지비 지속 상승으로 재정 부담 증가
 - * 동탄신도시 인근 도로용지 보상가의 경우 6.9배 상승('01 9만원/평 → '07 60만원/평)
- 산업단지 분양가의 지속적인 상승으로 기업 투자 활성화 제약
 - * 수도권 산업용지 분양가 지난 10년간 2.8배 상승('97 50만원/평 → '07 140만원/평)
 - ☞ 토지뱅크화를 통한 최적 활용을 위해 토지은행제도의 도입 추진

나) 연혁

- 1) 이명박 정부 출범과 동시 국정과제로 채택 : 2008. 2.
 - 산업단지 조성용 및 SOC용으로 토지를 비축하여 저렴하게 공급
- 2) 국가 재정전략회의 과제(대통령 보고) : 2008. 4. 29.
 - 저가·적기의 공공용지 공급을 위한 Land Bank 제도 도입
- 3) 『공공토지의 비축에 관한 법률』제정 : 2009. 2. 6
- 4) 토지은행 출범 : 2009. 7. 1

다 토지비축사업 제도

1) 토지은행 체계도



2) 공공토지비축심의위원회

구분	내 용
구성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위원장 : 국토교통부장관 ○ 위 원 : 관계부처 차관(기획재정부·행정안전부·산업통상자원부·농림축산식품부·환경부), 산림청장, 한국토지주택공사 사장, 민간위원 7인
주요 기능	<ul style="list-style-type: none"> - 공공토지비축정책의 목표 및 운용방향 - 공공토지비축종합계획 및 시행계획 확정 - 비축대상 선정 및 공급기준, 비축대상토지 결정 - 토지은행 예·결산(재원 조달 및 국·공유지 수탁, 처분, 출자 등) - 토지비축에 필요한 재원의 조달 및 운용방안에 관한 사항 등

3) 토지은행의 토지비축사업 재원

- 토지은행적립금, 채권을 발행하여 조성한 자금
- 자산유동화로 조성한 자금, 비축토지 공급으로 인한 수익금
- 자산운용수익금 등

라 2019년까지 주요실적

1) 비축대상토지 선정 및 승인

- '19년까지 선정한 비축대상토지 72개 사업 중 33개 사업(29,329천㎡, 2조 4,863억원)에 대하여 비축사업계획 승인

2) 토지비축

- 비축사업계획을 승인한 33개 사업(29,329천㎡, 2조 4,863억원)에 대하여 보상을 착수하여 25,431천㎡, 2조 3,629억원의 토지 비축

3) 토지공급

- 비축을 실시한 29개 사업(25,144천㎡, 2조 3,494억원) 공급

4) 재원조달

- 비축에 소요된 총 비용 2조 3,629억원은 한국토지주택공사의 공사채 발행과 공급토지 매각을 통한 대금회수를 통하여 조달

(단위 : 천㎡, 억원)

구 분	토지 비축		토지 공급		대금회수
	지구수	금액	지구수	금액	
총 계	33	23,629	29	23,494	9,743
도 로	24	8,554	23	8,522	9,743
문화재 등	3	46	-	-	-
산 단	5	12,860	5	12,842	-
공공주택	1	2,169	1	2,130	-

* 토지 비축·공급 : 매입가격 기준, 대금회수 : 공급가격 기준

- 투명한 토지비축 재원 관리를 위하여 토지은행 계정을 한국토지주택공사 고유 계정과 구분하여 회계 처리

마 2020 주요계획

1) '20년도 비축대상토지 신규 선정

- 22개 신규 신청사업 중 22개 사업(2,440천㎡, 3,459억원) 선정 예정

* 도로 9건(2,557억원), 장기미집행공원 8건(300억원), 문화재 4건(483억원), 공공시설 1건(120억원)

2) '20년도 비축대상토지 승인

- '18년 선정 비축대상토지 중 비축사업계획 미승인 사업인 식만-사상간 도로(392천㎡, 856억원)

- '19년 선정 비축대상토지 22개(장기미집행 도로 14개, 307천㎡, 3,048억원, 장기미집행 공원 8개, 579천㎡, 925억원)에 대하여 비축사업계획 승인 예정

3) 토지비축

- 총 11개 사업에서 157천㎡, 690억원 비축 예정
 - (도 로) 총 3개 사업에서 29천㎡, 100억원 비축
 - (문화재 등) 총 3개 사업에서 31천㎡, 276억원 비축
 - (산 단) 총 4개 사업에서 94천㎡, 164억원 비축
 - (공 공 주 택) 총 1개 사업에서 3천㎡, 150억원 비축

4) 토지공급

- 9개 사업에서 152천㎡(502억원) 전망
 - * 경상북도 2개(5천㎡), 부산시 1개(10천㎡), 부여군 1개(12천㎡), 경주시 1개(3천㎡), 영양군 1개(1천㎡), 한국토지주택공사 3개(121천㎡)

5) 재원조달

- '20년도 토지은행 운용자금은 716억원으로서 공급토지 대금 회수액 129억원 및 고유계정 차입금 587억원을 통해 조달 계획

바 외국 사례

구분	제도 목적	거버넌스 구조	비촉 구조	재원 구조
일본	지속적인 토지가격 상승 공공사업 토지공급과 토지가격 억제	지방공공단체의 통제를 받는 토지개발공사 (100% 출자)	- 협의매수 - 수용 - 선매 - 선행취득 - 토지조성 - 시설정비 - 매각	- 토지개발기금 - 채권발행 - 중앙정부융자 - 금융기관대출 - 토지매각수입
프랑스	인구 유입에 따른 급격한 도시화 무질서한 도시팽창 관리	도시계획을 실행하는 토지공사	- 협의매수 - 수용 - 선매 - 임대 - 판매 (지자체)	- 정부지원금 - 특별시설세 - 토지판매수익 - 대출
스웨덴	급속한 도시팽창에 따른 주택부족문제 저렴한 주택 공급	지방자치단체 내부의 다층적인 운영구조	- 협의매수 - 선매 - 수용 - 시설조성 - 매각, - 임대	- 조세수입 - 수수료 - 채권발행 - 금융기관융자 - 중앙정부융자 - 토지임대수입
미국	금융위기에 따른 압류부동산 증가와 지역사회 주택시장 붕괴 압류부동산의 선제적 비촉과 생산적 용도로의 전환	연방 자금 지원과 주 수권 법률 그리고 지역사회-주도 운영	- 압류 - 증여 - 이전 - 설계 - 재개발 - 신축 - 양도 - 판매 - 교환 - 교환 - 구매 - 기부 - 철거 - 복구 - 수선 - 임대 - 무상양도 - 저당	- 연방 자금지원 - 지방 예산배정 - 조세선취특권 소멸 - 체납세액 회전기금 - 판매·임대 수익 - 조세환수협정 - 금융기관대출 - 채권발행
중국	토지사용권의 등장과 급속한 도시팽창 토지사용권 시장조성과 도시팽창 관리	행정적 승인과 업무 협의를 통한 지방정부의 토지은행 통제	- 회수 - 매입 - 선매 - 수용 - 임대 - 저당 - 개발 - 행정적 배분 - 공매	- 지방정부 지원 - 상업은행대출 - 정책은행대출 - 토지사용권 양도수입 - 임대수입
동부 유럽	토지개혁에 따른 토지파편화 문제 시장메커니즘 확보와 농업생산성 향상	기금을 관리하기 위한 중앙과 지방의 이원구조	- 협의매수 - 수용 - 선매 - 이전 (소유권 변동 X) - 경지정리 - 매각 - 임대 - 국유화	- 정부예산 재정지원 - 매각수입 - 임대수입

사 관련 통계(2019. 12월말 현재)

1) 비축사업 선정현황

(단위 : 천㎡, 억원)

구분	'19년까지 선정			'19년까지 제외			선정 누계		
	지구수	면적	용지비	지구수	면적	용지비	지구수	면적	용지비
총계	92	60,165	52,209	20	22,204	20,666	72	37,961	31,543
국도	29	10,617	8,351	9	3,225	2,130	20	7,392	6,221
국지도	9	2,725	4,343	3	1,298	1,510	6	1,427	2,833
민자고속	3	7,298	9,875	3	7,298	9,875	0	0	0
산업·물류	8	26,843	17,491	3	2,460	4,828	5	24,383	12,663
공공주택	1	202	2,555	0	0	0	1	202	2,555
철도	2	7,923	2,323	2	7,923	2,323	0	0	0
문화재	1	306	650				1	306	650
광장	1	20	20				1	20	20
지역개발	1	312	276				1	312	276
지방도	15	326	3,191				15	326	3,191
공원	16	2,135	2,282				16	2,135	2,282
유원지	3	1,393	605				3	1,393	605
녹지	3	65	247				3	65	247

2) 토지비축 현황

(단위 : 천㎡, 억원)

승인 년도	용도 ()는 지구수	비축사업계획 승인		토지비축실적					
				계		'18년까지		'19년	
		면적	용지비	면적	용지비	면적	용지비	면적	용지비
총계(33)		29,329	24,863	25,431	23,629	25,409	23,234	22	395
'19년	국지도(1)	30	130	0	0	0	0	0	0
	문화재 등(3)	248	1,004	14	46	0	0	14	46
'17년	국지도(1)	27	297	21	314	18	262	3	52
	공공주택(1)	205	2363	196	2,170	194	2,003	2	167
'13년	국도(2)	675	388	586	467	586	467	0	0
'12년	국가산단(1)	2,326	799	2,206	854	2,206	854	0	0
'10년	국도(4)	1,603	1,820	1,331	1,902	1,331	1,902	0	0
	국지도(2)	844	1,358	668	1,334	668	1,334	0	0
'09년	국도(14)	4,013	4,573	2,868	4,537	2,866	4,508	2	29
	국가산단(4)	19,358	12,131	17,541	12,005	17,540	11,904	1	101

9 • 부동산개발업

가 개요

1) 목적

- 부동산개발에 관한 기본적인 사항과 부동산개발업의 등록, 부동산개발업자의 의무 등에 관하여 필요한 사항을 정함으로써
 - 부동산개발업을 관리·육성하고 국민의 재산권 보호에 기여하기 위한 제도

2) 제정경위

- 부동산개발업에 대한 종합적·체계적 관리제도 필요
 - 개발업자는 개발사업 전체를 책임지고 수행하는 자로서 소비자에 대하여는 부동산상품의 공급자, 시공사에 대하여는 발주자, 금융기관에 대하여는 자금 조달 주체의 지위에 있음
 - 그러나 제도적으로는 주택법, 국토계획법, 건산법, 건분법 등 40여개 법률에 의해 개발행위 인·허가, 건설공사, 분양 및 관리 등 사업·목적·개발 단계별로 규율하고 있을 뿐,
 - 부동산개발업자의 지위와 역할에 대한 체계적·종합적인 규정은 없다는 점이 문제점으로 지적되어 왔음
- 건전한 부동산개발업의 육성
 - 외환위기 이후 건설업자의 재무건전성 확보 필요성, 새로운 부동산금융상품의 출현 등 시장 변화에 따라 시행사와 시공사가 분리되는 추세이고 독립된 업종이라는 인식이 확산되고 있으나

- 영세하고 전문성이 부족한 시행사의 난립과 일회성 개발사업의 폐해 등 독립된 전문 업종으로 발전하기에는 장애가 많았음
 - 따라서, 등록제와 같은 관리·감독 제도를 도입하여 개발업자가 법률상 책임과 의무를 다할 수 있도록 하는 한편, 부동산개발 및 개발업을 제도화함으로써
 - 부동산개발 영역이 새로운 업종으로 성장·발전할 수 있는 기반을 마련하는 것이 건전한 부동산개발업 육성을 위해 시급한 과제로 대두됨
- 소비자 보호
- 기업도시, 뉴타운 개발 등 새로운 부동산 개발사업이 본격화되고 일반인들도 부동산에 대한 관심이 고조되면서
 - 이에 편승한 기획부동산·부동산매매업자·부동산컨설팅 등 다양한 형태의 사업자들이 개발사업에 참여하고 있으나
 - 영세하고 전문성이 부족한 시행사들은 토지 확보를 위한 과당 경쟁과 사업주체(발주자)가 시공사(수급인)의 브랜드나 지급보증에 의존하는 개발사업구조로 인하여 오히려 분양가를 상승시킨다는 지적이 있고
 - 테마상가·오피스텔 등의 사업 시행과정에서 사기분양·허위광고로 다수의 소비자가 피해를 보는 사례마저 빈번하게 발생
 - 이에 따라, 무분별한 부동산개발과 허위·과장광고로 인한 소비자 피해를 방지하기 위해서는
 - 제도권에 의한 규율이 필요한 실정이나, 기존의 형법 또는 표시광고법에 의한 제재만으로는 한계가 있으므로
 - 개발업 등록제도를 도입하여 일정 기준에 미달하는 사업자의 부동산개발을 제한하고 개발업자가 소비자 보호를 위하여
 - 필요한 정보를 제공하도록 의무화함으로써 소비자가 건전개발업자와 부실개발업자를 구별할 수 있도록 하는 것이 필요

나 연 혁

- “부동산개발업 관리 및 육성방안”에 대한 공청회(국토연구원, '06.7.25)를 거쳐 법률안 마련('06.7.31)
 - 전문가 간담회, 입법예고 등을 통해 법률안에 대한 의견을 광범위하게 수렴하여 법률안을 확정하고 국회에 제출('06.12)
- 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제정(국회통과 '07.4.27, 공포 '07.5.17.)
- 부동산개발업 등록대상 및 요건 등 법률에서 위임한 사항을 구체적으로 정하여 하위법령 제정, '07.11.18부터 시행

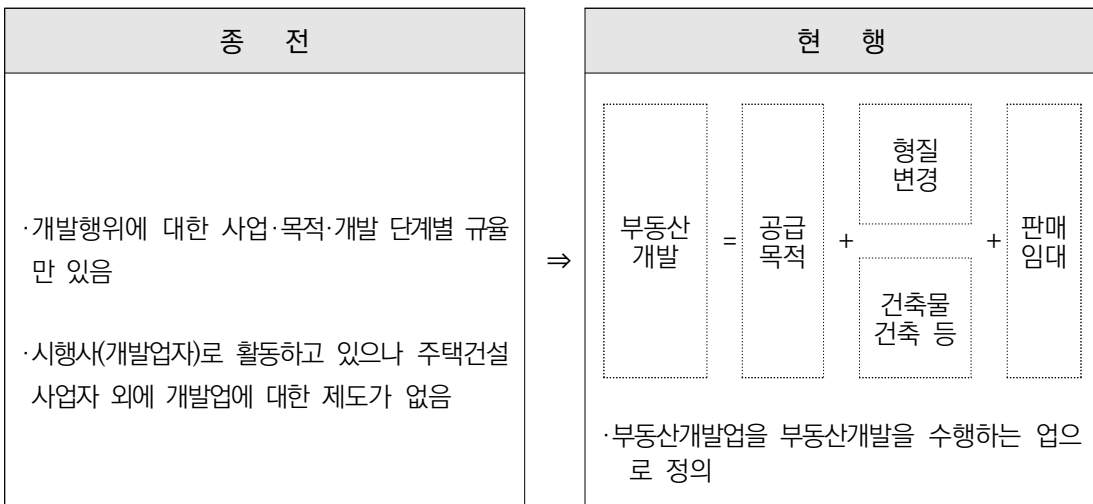
다 법적 근거

- 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제정(법률 제8480호, '07.5.17 제정, '07.11.18 시행)
 - 부동산개발에 관한 기본적인 사항과 부동산개발업의 등록, 부동산개발업자의 의무 등에 관하여 필요한 사항을 정함
- 부동산개발업 등록대상 및 요건 등 법률에서 위임한 사항을 구체적으로 정하여 하위법령 제정
 - 부동산개발에 관한 기본적인 사항과 부동산개발업의 등록, 부동산개발업자의 의무 등에 관하여 필요한 사항을 정함
 - 시행령(대통령령 제20377호, '07.11.13 제정, '07.11.18 시행)
 - 시행규칙(국토해양부령 제590호, '07.11.16 제정, '07.11.18 시행)

- 부동산개발업의 등록에 따른 전문인력 자격인정에 관한 세부처리 기준 및 부동산 개발 전문인력의 사전교육 실시에 따른 세부사항을 구체적으로 정하여 고시
 - 「부동산개발 전문인력의 자격인정방법 및 절차 기준」 제정 (국토해양부고시 제2007-525호, '07.11.28 제정, '18.12.19 개정)
 - 「부동산개발 전문인력의 교육에 관한 규정」 제정 (국토해양부고시 제2008-162호, '08.5.19 제정, '18.12.19 개정)
 - 「부동산개발의 표시·광고 등에 관한 규정」 제정 (국토해양부고시 제2008-501호, '08.9.12 제정, '18.12.19 개정)
 - 「부동산개발 공동사업의 협약에 관한 규정」 제정 (국토해양부고시 제2010-231호, '10.4.22 제정, '16.4.19 개정)

라 부동산개발업법의 주요내용

1) 부동산개발 및 부동산개발업의 제도화 (법 제2조)



- 사업·목적·개발 단계 별로 규율되고 있는 개발행위에 대한 규정 중에서 개발에 필요한 공통 요소를 “부동산개발”로 정의하여 부동산개발업의 영역을 명확히 함

☞ 부동산개발업 : 타인에게 공급할 목적으로 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하거나 건축물 등을 건축·대수선·리모델링·용도변경 하여 해당 부동산을 판매·임대하는 업

- 부동산개발업과 건설업의 구분을 위하여 “부동산개발”의 정의에서 시공을 담당하는 행위를 제외함

2) 부동산개발업 등록제 도입 (법 제4조)

종 전	⇒	현 행
·부동산개발업 관리제도 없음 ※ 주택건설사업자 등록제	⇒	·일정 규모 이상의 부동산개발에 개발업 등록제 도입 ※ 자본금·전문인력·시설(등록요건)

- 전문성이 부족한 개발업자의 난립으로 인한 소비자 피해 방지 및 부동산개발업의 체계적 관리·육성을 위해 등록제 도입

⇒ 등록하지 않고 부동산개발업을 하는 경우 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금

【 부동산개발업 등록대상 】

건축물[주택+주거용 외(복합)] (법시행령 제3조제1항제1호가목)	건축물(연면적) (법시행령 제3조제1항제1호나목)	토지(면적) (법시행령 제3조제1항제2호)
비주거용 연면적 3천㎡(연간 5천㎡) 이상이고 비주거용 비율이 30% 이상인 경우에 한정	3천㎡(연간 5천㎡) 이상	5천㎡(연간 1만㎡) 이상

- 개발업자 난립 방지라는 등록제 취지를 고려, 국가·지자체 등 공공사업주체, 주택 건설사업자 등은 등록의 예외로 함

구 분	등록 예외 이유
국가·지자체·지방공기업·대한주택공사 등	공공사업주체 ⇒ 난립 문제없음
주택사업을 하는 경우로서 주택법 제9조에 따라 등록된 주택건설사업자 등	이미 등록제로 관리(주택법)

- 등록 규모 미만의 부동산개발을 하는 개발업자는 등록없이도 자유롭게 개발을 할 수 있도록 하여 영업의 자유 보장
- 부동산개발업의 등록요건(시행령 제4조)

구 분		등 록 요 건
자본금	법인	자본금 3억원 이상
	개인	영업용자산평가액 6억원 이상
부동산개발 전문인력		상근 2명 이상 ※ 사전교육이수제는 '08.11.18. 시행
시설		사무실

※ 등록사무는 시·도지사에게 위임

- 개별법에 따른 개발행위의 인·허가 절차에서 개발 목적에 따라 등록사업자인지 여부를 확인 필요
- 상근 임직원이 없는 특수목적법인의 등록(시행령 제6조)
 - 부동산개발업 등록을 위해서는 상근하는 부동산개발 전문인력을 확보하여야 하나, 특수목적법인의 경우 이를 충족할 수 없는 구조이므로 등록요건을 별도로 설정
 - 특수목적법인을 등록대상으로 하고, 자산관리회사 등이 부동산개발 전문인력·시설 등의 요건을 갖추도록 함

구 분		등 록 요 건
특수목적법인		위탁관리부동산투자회사, 기업구조조정부동산투자회사 (「부동산투자회사법」 제2조제1호 나·다목)
		부동산집합투자기구 중 투자회사 (자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제229조제2호)
		프로젝트금융투자회사(「법인세법」 제51조의2제1항제6호)
자 본 금		자본금 5억원 이상
자산관리 회사 등	부동산개발 전문인력	상근 5명 이상
	시설	사무실

3) 부동산개발 전문인력과 사전교육제 (법 제5조)

종 전	⇒	현 행
<ul style="list-style-type: none"> ·전문성과 자질이 부족한 인력의 개발사업 참여 ·부동산개발 전문교육기관 부족, 체계적 교육과정 미정립 		<ul style="list-style-type: none"> ·변호사·감정평가사 등 자격사, 건설기술자 등으로 전문인력의 범위 한정 ·교육기관, 교과과정 등에 관한 기준을 마련하여 전문인력 사전교육 실시

- 부동산개발 전문인력의 범위를 법률·금융·개발실무 등의 분야로 세분하고 해당 분야 경력 등을 갖춘 자로 한정하여 부동산개발업의 전문성 제고 및 소비자 보호 도모(시행령 별표 1 참조)
- 부동산개발 전문인력은 부동산개발업 등록 전에 자격을 갖춘 교육기관이 실시하는 부동산개발에 관한 교육과정을 이수하도록 의무화
 - 교육기관은 대학, 부동산개발 및 관련 분야의 교육에 관한 전문성이 있는 공공기관 등 중에서 국토교통부장관이 지정 고시
 - 교육과정에는 부동산개발업의 운영에 관련된 사항, 법률·조세 및 회계 등 제도에 관련된 사항 등이 포함되도록 함
 - 교육시간은 60시간-80시간의 범위내에서 국토교통부장관이 정함

4) 부당한 표시·광고의 제한 등 (법 제8조)

종 전	현 행
·개발업자의 거짓·과장광고, 개발사업에 대한 정보 부족으로 소비자 피해 발생 우려	·미등록사업자는 등록사업자로 표시·광고 금지 ·등록사업자의 표시·광고 시 소비자 보호를 위하여 필요한 정보의 제공 의무화

- 소비자가 개발업자의 표시·광고를 통해 등록사업자와 미등록사업자를 구별하고 필요한 정보를 제공받을 수 있도록 표시·광고 제도를 개선
- 개발업 등록을 하지 아니하고 등록사업자 또는 등록사업자로 오인될 우려가 있는 표시·광고행위 금지(3년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금)
- 등록사업자의 부동산개발에 관한 표시·광고 시 소비자보호를 위하여 필요한 사항의 표시·광고를 의무화(3천만원 이하 과태료)

【 표시 · 광고할 사항 】

등록사업자의 상호·명칭, 등록번호, 주된 영업소 소재지, 토지소유자가 등록사업자가 공동으로 부동산개발을 하는 경우 공동사업 추진 여부 및 공동사업주체에 관한 사항, 부동산개발에 필요한 인·허가 등에 관한 사항

- ☞ 등록사업자의 표시·광고를 통해 소비자 보호를 위해 필요한 정보를 제공받을 수 있도록 함으로써 소비자 피해 예방

5) 등록사업자의 보고의무와 개발업 정보의 종합관리

종 전	현 행
·사업실적 등 개발업자의 사업능력을 판단할 수 있는 정보가 부족하여 소비자·투자자는 주로 분양광고에만 의존하므로 피해가 발생할 우려	·등록사업자의 사업실적 보고 의무화 ·등록사업자의 자본금·사업실적 등 사업자 정보 등을 소비자에게 제공하고, 개발업 정보의 종합 관리체계 구축·운영

- 소비자·투자자 등이 사업실적 정보를 활용할 수 있도록 등록사업자의 사업실적 보고를 의무화
 - 등록사업자는 매년 사업실적 등을 국토교통부장관에게 보고하고 국토교통부장관은 부동산개발에 관한 정보를 관리하여 소비자·관련기관·단체 등에 제공
- 효율적인 정보제공을 위하여 개발업 정보의 종합관리체계를 구축·운영하여 사업실적 정보 등을 소비자 등에게 제공
 - 부동산개발업에 관한 각종 정보를 소비자 등에게 제공하여 개발업자간 건전한 경쟁 및 부동산개발 시장의 투명화 유도

6) 부동산개발업자 등의 금지행위

종 전	⇒	현 행
·개발업자가 거짓 개발 정보를 유포하거나 과장 광고를 통해 소비자 피해를 발생시키는 등 부동산 거래질서 교란 ≡ 개발업에 대한 제도가 없어 단속이 어려움	⇒	·개발업자가 속임수를 써서 부동산 매수를 유인하는 행위, 부동산개발에 대한 허위 정보 유포 행위 등을 금지

- 소비자 피해를 예방하기 위해 개발업자의 허위개발정보 유포, 텔레마케팅을 통한 부동산 구매 강요 행위 등을 금지
 - 부동산개발업자나 부동산개발업자로부터 업무를 위탁(대행 포함)받아 처리하는 자의 다음과 같은 행위를 금지함

【부동산개발업자의 금지행위 유형】

구분	금지행위 주요 내용
등록사업자	① 허위·과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 공급받도록 유인하는 행위(시정조치, 영업정지 및 형벌) ② 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정 다수인에게 퍼뜨리는 행위(시정조치, 영업정지 및 형벌) ③ 상대방의 반대의사에도 불구하고 전화·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요하는 행위(시정조치, 영업정지, 과태료 및 시정조치 불응의 경우 형벌)

마 부동산개발사업의 활성화 방안

- 부동산개발업에 대한 인식 전환 필요
 - 단순한 브로커역할이 아니라 창의적인 아이디어와 철저한 기획력을 바탕으로 부동산의 부가가치를 높이는 일종의 종합예술가 역할
- 전문화·대형화 필요
 - 단순한 개발 차원을 넘어 그 나라의 국부를 창출하는 원동력
 - 대규모 자금과 조직동원 능력 필수(미국의 록펠러사, 일본의 모리사)
- 자금조달 방법 개선
 - 부동산개발시장의 가장 큰 문제점은 영세 시행사가 대규모 사업 추진(비용증가 및 문제발생시 해결능력 부족, 시공사에 의존하는 구조)
 - 개발업자들이 직접 자금조달을 할 수 있도록 현재의 불완전한 PF 제도를 정비·보완할 필요(개발업법이나 투자회사법에 편입)

〈부동산개발업의 제도적 발전방향〉



바 2019년 주요실적

- 부동산개발업 신뢰도 제고를 위한 제도개선(시행규칙 개정, '19.4)
 - 부동산개발 등록사업자의 정보제공 확대를 위해 신용평가회사에서 받은 '신용평가 내용' 제출 추가
 - 사업자에게 요구할 수 있는 자료의 범위를 회계감사를 받은 재무제표, 회계법인 등이 감사한 회계서류 등으로 구체화하여 검증방안 마련

사 2020년 주요계획

- 부동산개발업자의 투명성 및 전문인력의 전문성 강화를 위한 제도개선
 - 부동산개발 등록사업자의 신용평가 결과, 실적 순위 등을 공개하여 우량업체 구분이 용이토록 하고 사업자간 자율적인 경쟁력 강화 유도
 - 최초 교육 이후에도 부동산개발 전문인력에 대한 지속적인 교육이 이뤄질 수 있도록 윤리 및 전문교육을 포함한 보수교육 신설 추진

아 관련 통계

○ 부동산개발업 등록현황

('19.12.31 기준)

시도 구분	'18년 12월 말 기준	증 감 계						'19년 12월 말 기준
		신규 등 록	이전 등록	폐업	등록 취소	타시도 이전	증감계	
서울특별시	626	114	7	71	12	5	33	659
부산광역시	164	14		18	1	3	-8	156
대구광역시	53	12		5	4	1	2	55
인천광역시	133	19	1	23	5	2	-10	123
광주광역시	47	12	1	4		1	8	55
대전광역시	53	6	1	2			5	58
울산광역시	36	2		5	1		-4	32
세종특별자치시	10	3	2	1		1	3	13
경기도	640	101	8	50	39	6	14	654
강원도	34	4		5			-1	33
충청북도	70	8	1	4	4		1	71
충청남도	89	16	1	4	1	1	11	100
전라북도	61	8		7	2	1	-2	59
전라남도	54	9		8			1	55
경상북도	63	7	2	2	1		6	69
경상남도	122	13	1	14	3	2	-5	117
제주특별자치도	47	6		9			-3	44
총 합 계	2,302	354	25	232	73	23	51	2,353

10 • 건축물 분양제도

가 개요

1) 도입 배경

- 분양사업자가 대규모 건축물을 건축하는 경우 분양받은 자로부터 분양대금을 미리 확보하여 사업을 추진하는 것이 대부분이나, 상가 등 일반건축물의 경우 분양받은 자의 권리를 보호하는 제도적 장치 부재
 - 건축이 불투명한 상태에서의 분양, 허위·과장 광고 또는 분양대금의 유용 등으로 다수의 피해가 발생함에 따라 사회적인 문제로 대두
 - * 굿모닝시티 사건('03.06) : 대지 소유권 미확보 등 상태에서 상가 분양 후 분양대금을 다른 용도로 사용하여 피해사례 발생(3,200명, 3,735억원)
 - 상가건축물 등 일반 건축물에 대한 피분양자 권리보호방안 강구 지시(VIP, '03.7.29 국무회의 시)

2) 목적

- 일정 규모 이상의 건축물을 「건축법」에 따라 사용승인 전에 분양하고자 하는 경우에는 허가권자에게 분양신고를 하도록 하는 등 분양에 대한 규제절차를 마련함으로써,
 - 사업이 불투명한 상태에서 분양, 허위·과장광고 또는 분양대금의 유용 등으로 인해 발생하는 피해로부터 분양받은 자를 보호하고 분양거래질서의 확립과 국민 경제의 건전한 발전에 이바지

나 연 혁

- 법률(제7244호, '04.10.22공포, '05.04.23.시행) 및 하위법령(령: '05.4.22, 규칙 : '05.4.23) 제정·공포

- 공적규제 필요성 제기·규제범위 등 전문가·관계부처 회의 개최, 공청회 개최, 국무회의 보고('03.08~09)
- 법률안 입안 ~ 국회통과('03.10~'04.09.23)

- 1차 개정(법률 제8972호, '08.03.21.공포, '08.09.22.시행) : 거주자우선분양 제도 실시 및 전매제한 도입(의원입법 : 정장선의원 대표발의)
- 2차 개정(법률 제9060호, '08.03.28.공포, '08.06.29.시행) : 신탁회사가 분양사업자로 되는 신탁계약 체결 시 분양을 위한 별도 신탁계약 불필요(의원입법 : 박상돈의원 대표발의)
- 3차 개정(법률 제9593호, '09.04.01.공포·시행) : 행정형벌의 합리화
- 4차 개정(법률 제9857호, '09.12.29.공포·시행) : 분양신고 제출서류 명확화
- 5차 개정(법률 제11467호, '12.06.01.공포·시행) : 법적용 배제 대상 신설 등(의원입법 : 최구식의원 대표발의)
- 6차 개정(법률 제14791호, '17.04.18. 공포, '17.10.19. 시행) : 분양광고에 건축물의 내진설계 포함(의원입법 : 전현희의원 대표발의)
- 7차 개정(법률 제14934호, '17.10.24. 공포, '18.01.25. 시행) : 300실 이상 오피스텔 인터넷 청약 의무화, 투기과열지구·조정대상지역 거주자우선분양·전매제한 등(의원입법(대안) : 최경환의원 대표발의, 조정식의원 대표발의)
- 8차 개정(법률 제16484호, '19.8.20. 공포, '20.2.21. 시행) : 분양계약서에 공용부분의 위치·규모 포함(의원입법 : 이현승의원 대표발의)

다 건축물 분양에 관한 법률 주요내용

○ 적용범위(법 제3조)

- 건축허가 대상으로 사용승인 전에 분양하는 건축물로서 분양하고자 하는 바닥면적 합계가 3천m² 이상, 오피스텔 또는 생활형숙박시설로서 30실 이상 등

* 단, 개별법에서 분양방법을 별도 규정하고 있는 건축물은 제외

- 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터
- 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설
- 「노인복지법」에 따른 노인복지시설
- 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 매입하는 업무용 건축물
- 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입하는 업무용 건축물

○ 분양시기(법 제4조)

- (착공신고후 분양) 신탁회사와 신탁계약 및 대리사무계약 체결 또는 금융기관 등의 분양보증*을 받은 경우

* 분양보증기관 : 보험회사, 금융기관, 건설산업기본법상 공제조합, 대한주택보증(주)

- (골조공사 2/3 이상 완료후 분양) 건축물 사용승인에 대해 다른 건설업자 2인 이상의 연대보증을 받아 공증 받은 경우

- 전제조건 : 분양 시 건축대지 소유권 확보(국·공유지 등 제외)

* 저당권·가등기담보권·전세권·지상권 및 등기된 임차권 말소

○ 분양절차(제5조, 제6조, 제8조, 제9조)

- 분양신고 → 수리·통보(접수일 5일 이내) → 분양광고(최초 청약신청접수일 5일 이전) → 공개모집(1일 8시간 이상) → 공개추첨·선정 → 계약 → 대금납입(계약금·중도금·잔금)

- * 분양신고 시 제출서류 (법 제5조, 시행령 제7조)
 - 신탁 및 대리사무계약서 또는 분양보증서 사본(착공 후 분양시)
 - 연대보증서 및 공사감리자의 공정확인서(골조공사 2/3이상 완료 후 분양 시)
 - 분양광고안(준공 및 입주예정일, 분양받은 자의 모집기간 및 선정일시 등)
 - 부동산개발업등록증 또는 등록사업자와 체결한 협약서(부동산개발업 등록을 해야하는 분양사업자의 경우)
 - 해당 건축물을 건축할 대지의 등기부 등본(신고인이 등본 확인에 동의하지 않을 시)

- ** 분양광고(안) 포함사항 (법 제6조, 시행령 제8조)
 - 분양신고번호 및 분양신고일, 대지지번, 건축물 연면적, 분양가격, 건축물 총별용도
 - 건축물의 내진설계에 관한 사항(내진성능 확보 여부, 내진능력)
 - 건축물 대지에 관한 사항(용도지역, 용도지구, 용도구역 현황 및 지구단위계획 수립 여부, 교육환경보호구역 설정 여부)
 - 분양사업자·분양대행사 및 시공업체의 명칭
 - 분양대금의 관리자와 분양사업자 간의 관계, 신탁업자 또는 분양보증기관 명칭 등
 - 준공예정일 및 입주예정일
 - 오피스텔의 경우 분양받은 자의 사용승인 전 건축물 방문에 관한 사항
 - 분양받을 자의 모집기간·모집방법 및 선정일시
 - 우선 공개모집에 관한 사항(업종, 건축물내 위치, 우선 모집 면적 비율, 분양받을 자의 자격제한 등)
 - 거주자우선분양에 관한 사항, 전매행위 제한에 관한 사항
 - 구분지상권 설정에 관한 사항(도로법, 도시철도법, 철도건설법에 따른 구분지상권이 설정된 경우)
 - 분양대금 납부시기, 청약신청금 납부금액, 납부방법 및 환불시기

- *** 분양계약서 포함사항 (법 제6조, 시행령 제9조)
 - 분양사업자·분양대행사 및 시공업체의 명칭, 분양신고 번호 및 신고필증 교부일자
 - 분양건축물의 표시(전용면적, 공용면적, 계약면적 및 대지지분 포함, 분양받은 부분이 위치한 층의 건축법 시행규칙 별표2에 따른 건축평면도)
 - 분양대금 계좌번호 및 예금주, 분양대금의 관리자
 - 신탁계약 및 대리사무계약 또는 분양보증계약의 종류와 신탁회사 또는 분양보증기관의 명칭
 - 분양가격, 계약금·중도금·잔금 등의 납부시기 및 납부방법
 - 분양계약 후 건축물의 내부구조의 변경에 관한 사항
 - 준공일 또는 입주예정일, 분양계약증서 고유번호
 - 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의3제2항에 따른 공정증서의 설명 및 확인에 관한 사항
 - 전매행위 제한에 관한 사항
 - 분양사업자가 허가권자로부터 법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우, 법 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우, 및 법 제12조에 따른 과태료 부과처분을 받은 경우 분양받은 자가 분양계약을 해약할 수 있다는 사항
 - 구분지상권 설정에 관한 사항(도로법, 도시철도법, 철도건설법에 따른 구분지상권이 설정된 경우)

- 전매제한(법 제6조의3)
 - 투기과열지구 또는 조정대상지역에서 100실 이상인 오피스텔인 경우 사용승인일부터 1년의 범위에서 소유권이전 등기일까지(사용승인일부터 1년이 지난날까지 소유권이전등기를 마치지 아니한 경우에는 사용승인일부터 1년간) 전매하거나 전매를 알선할 수 없음
 - 건축물을 분양받은 자는 사용승인 전에 2명 이상에게 전매하거나 전매를 알선할 수 없음
- 설계변경(법 제7조)
 - 건축물 분양 후 아래의 설계변경 시 피분양자 전원 동의
 - 건축물의 공급가격 인상을 초래하는 변경
 - 공용면적·전용면적·대지지분 또는 층고가 감소되는 변경(지적확정측량에 따라 대지지분이 2% 이내로 감소하는 경우로서 대지지분의 감소가 부득이하다고 허가권자가 인정하는 경우 제외)
 - 내·외장재료의 변경(공사감리자가 건축허가 시 재료보다 동등 또는 이상이라고 판단한 변경 제외)
 - 용도변경(건축법 용도분류상 동일호에 속하는 변경은 제외)
 - 난방기기, 냉방기기 등 주요설비의 변경으로 건축물 가격인상을 초래하는 변경
 - 층수가 증감되는 변경
 - 연면적이 10%이상으로 증감되는 변경
 - 건축물을 분양 후 아래의 설계변경 시 분양받은 자 전원 통보
 - 분양면적을 변경하지 아니한 범위 안에서 내부구조 위치변경(변경부분의 면적이 연면적 3%이상인 경우에 한함)
 - 분양면적을 변경하지 않는 건축물의 배치조정
 - 내장 및 외장재료 변경(공사감리자가 건축허가 시 재료보다 동등 또는 이상이라 판단한 경우)

- 부속건축물 및 그 용도의 변경(위치변경은 제외)
 - 용도변경(건축법 용도분류상 동일호에 속하는 변경)
 - 지적확정측량에 따라 대지지분이 2% 이내로 감소하는 경우로서 대지지분의 감소가 부득이하다고 허가권자가 인정하는 경우
 - 연면적 10%미만으로 증감되는 변경
- 조사 및 검사(제9조의3)
 - 국토교통부장관 또는 허가권자는 분양사업자에게 자료의 제출과 보고 요구 가능
 - 소속 공무원으로 하여금 사무소에 출입하여 장부·대장, 그 밖의 서류를 조사 또는 검사하게 할 수 있음
 - 위반행위에 대한 처분(제9조, 제10조, 12조)
 - (시정명령) 분양광고가 신고내용과 다르거나, 법령에서 정한 사항을 포함하지 아니하였다고 인정되는 경우
 - (벌칙) 미신고 또는 부정한 방법으로 분양신고하고 분양(3년 이하 징역 또는 3억원 이하 벌금), 공개모집 또는 추첨에 의하지 않고 모집 또는 선정한 자, 거주자 우선 분양광고의무를 위반하여 분양광고한 분양사업자 등(1년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금)
 - (과태료) 분양대금 납입기준을 위반하여 분양대금을 받은 자, 시정명령을 위반하여 공표 또는 통보를 하지 아니한 분양사업자(1억원 이하 과태료)
 - (과태료) 자료의 제출·보고 위반 및 허위 제출·보고, 조사·검사를 거부·방해·기피한 자(500만원 이하 과태료)

라) 2019년 주요실적

- 생활형 숙박시설 수분양자 피해 예방을 위한 제도 개선 완료
 - 오피스텔과 유사한 성격으로 공급되는 생활형 숙박시설도 30일 이상 분양시 분양신고 대상으로 규정('19.10)

마) 2020년 주요계획

- 건축물 분양과정에서의 거짓·과장광고를 차단하기 위해 건축물 분양법 상 금지 및 처벌규정 마련 등 대응방안 검토 추진

2019 토지업무편람

| 발행일 | 2020년 5월

| 발행처 | 국토교통부 토지정책과

| 발간등록번호 | 11-1613000-002792-10

| 주 소 | 30103 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부

| 인 쇄 | 세종인쇄 (T.044-866-4774)
