

개발이익 환수제도 연구

〈자료제공 : 사단법인 한국산업경영연구소〉

제1장 개요

1. 의의

국토의 면적이 좁고 인구밀도가 높은 우리나라는 토지의 과다점유 및 토지에 대한 투기를 억제함으로써 토지수급의 원활과 국토이용의 효율성을 도모하기 위한 여러가지 정책을 수립하여 시행하여 왔었다. 그러나 오늘날 한정된 국토에 비하여 기하급수적인 인구 증가와 더불어 가속화 되고 있는 전국적인 인구의 도시집중화 현상으로 인하여 86년도 도시화 비율은 75.2%에 이르고, 2001년도에는 82%로 예상되고 있다. 또 토지수요권의 편중현상을 보면 상위계층의 인구 5%가 전국 사유지의 65.2%를 소유하고 있으며, 상위계층 10%는 그 76.9%를, 또 상위계층 25%는 그 90.8%를 소유하고 있다.

이러한 현상은 토지소유에 따른 지가상승 이익을 목적으로 한 부동산에 대한 과다한 투기의 결과이다. 한편, 수요와 공급의 원칙에 따라 초과수요에 의한 가격상승은 명약관화한 사실이므로 부동산 투기는 당연한 현상이나 이는 가진 자와 가지지 못한 자간에 위화감을 유발할 수 있으므로 이와 같은 과도한 부동산 투기는 억제될 필요가 있다. 우리나라에서도 20여년 전인 1967년 11월 29일 “부동산 투기 억제에 관한 특별조치세법”을 도입 시행 하였었고, 1974년 1월 14일 “국민생활의 안정을 위한 대통령 긴급조치

제3호”에 의거 법인의 비업무용 토지와 공유지에 대하여는 무거운 지방세를 부담시키기 시작하였다.

그러나 현행 세제상 유일한 부동산 투기 억제 수단인 양도소득세가 첫째, 양도소득금액 계산시 실지 거래가격과 괴리가 큰 기준시가를 대부분 적용하고 있고, 둘째, 세무행정력이 떨어져 세수확보에 차질이 있어 실제로는 제구실을 거의 못하고 있는 실정이다. 그리하여 정부에서는 부동산 투기 억제책으로 토지공개념을 도입하여 토지초과이익세와 개발이익환수에 관한 법률을 제정하게 되었다.

2. 법률제정의 이유

개발이익환수에 관한 법률은 토지로부터 발생되는 개발이익을 환수하여 이를 적정하게 배분함으로써 토지에 대한 투기를 방지하고 토지의 효율적인 이용을 촉진하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 제정되었다.

그러나 국가 및 지방자치단체로부터 인·허가를 받아 시행하는 각종 개발사업 기타 사회 경제적 요인으로 인한 지가상승에 따라 발생하는 개발이익이 토지소유계층에 사유화 됨으로써 개발이익을 목적으로 하는 투기가 계속되고 각종 사회·경제적 폐해가 심각한 실정에 놓여 있는 바, 이러한 폐해를 시정하

기 위한 개발이익환수제도를 도입하여 불로소득적 지가상승분의 일정액을 환수함으로써 토지에 대한 투기를 근절하는 한편 경제·사회의 공정성과 형평성을 높이며 토지의 건전한 이용질서 확립을 위하여 개발이익환수에 관한 법률을 제정하게 되었다.

3. 주요내용 요약

가. 개발이익의 환수방법

국가는 개발이익 중 개발사업시행자가 얻게 되는 개발이익은 이 법에 의한 개발부담금으로 개발사업 주변지역의 토지소유자가 얻게 되는 개발이익은 토지초과이득세법에 의한 토지초과이득세로 각각 징수하도록 한다.

나. 징수금의 배부방법

징수한 개발부담금의 50%는 지방자치단체에 귀속시키고, 토지초과이득세의 50%는 지방자치단체에 양여하며, 금액은 토지관리 및 토지균형개발 특별회계에 도입되도록 한다.

다. 부과대상사업

개발부담금의 부과대상사업은 택지개발사업·공업단지 조성사업·골프장 건설사업 등으로 한다.

라. 납부의무자 및 경감대상

개발부담금의 납부의무자는 개발사업 시행자로 하되, 국가가 시행하는 사업과 지방자치단체가 공동 목적을 위하여 시행하는 개발사업은 부과대상에서 제외하며 정부투자기관 기타 공기업이 시행하는 토지개발사업 또는 주택건설사업에 대하여는 개발부담금의 50%를 경감한다.

마. 부과기준 및 부담율

개발부담금 부과금액은 개발이익의 50%로 하되,

개발이익은 개발사업완료시점의 지가에서 개발사업 착수시점의 지가와 개발기간 중의 정상지가상승분 및 개발비용을 뺀 금액으로 한다.

바. 개발사업 착수 시점

개발사업의 착수시점은 개발시행자가 국가등으로부터 개발사업의 인가등을 받은 날로 하며, 인가등의 변경으로 대상지가 새로이 편입된 경우 그 편입된 토지의 착수시점은 과거부터 소유하던 토지는 최초 인가일·신규취득토지는 인가등의 변경일로 한다.

사. 부과 및 납부

개발부담금은 개발완료일로부터 3월 이내에 부과하고, 부과일로부터 6월 이내에 납부하도록 하며, 1년의 범위내에서의 납부연기와 분납 및 토지에 의한 납부가 가능하도록 하였다.

아. 미완성된 사업의 적용방법

이 법 시행당시 완료되지 아니한 개발부담금 부과 대상사업도 이 법의 적용을 받도록 하며 이 경우 이 법의 시행일인 1990년 1월 1일을 당해 개발사업의 착수시점으로 본다.

제2장 개발사업의 종류와 납부의무자

1. 개발사업의 종류

가. 종류

개발부담금의 부과대상인 개발사업의 범위는 다음표와 같이 11개 사업분류에 22개 종류의 사업이 해당이 된다.

개발부담금부과대상사업

사업의 종류	사업명	근거법률
1. 택지개발사업 (주택단지조성 사업을 포함한다)	1) 택지개발사업 2) 대지조성사업 : 주택건설사업계획 승인을 얻은 자가 주택건설을 위하여 시행하는 대지 조성을 포함한다. 3) 아파트지구 개발사업: 대지 조성의 경우에만한다. 4) 산업토지개발 구역내 주택단지 조성 사업 5) 일단의 주택지 조성사업	0 택지개발촉진법 0 택지건설촉진법 0 주택건설촉진법 0 산업 기타 개발 촉진법 0 도시계획법
2. 공업단지조성 사업	6) 유치지역내 공업단지 조성사업 7) 공업개발장려지구 조성사업 8) 중소기업협동화 단지조성사업 9) 농공지구 조성사업 10) 일단의 공업용지 조성사업	0 공업 배치법 0 지방공업 개발법 0 중소기업 진흥법 0 농어촌소득원 개발 촉진법 0 도시계획법
3. 산업기지개발 사업	11) 산업 기지개발사업 12) 수출자유지역 조성사업	0 산업기지개발 촉진법 0 수출자유지구 설치법
4. 관광단지 조성사업	13) 관광지 및 관광단지 조성사업	0 관광 진흥법
5. 도심지 재개발사업	14) 도심지 재개발사업	0 도시 재개발법
6. 유통단지 조성사업	15) 유통단지 조성사업	0 유통산업 근대화 촉진법
7. 온천 개발사업	16) 굴착사업 17) 온천이용시설 설치사업	0 온천법 0 온천법
8. 자동차정유장 사업	18) 자동차 정유장 사업	0 자동차 정유장법
9. 골프장 건설사업	19) 골프장 건설사업 : 일반 골프장 및 간이 골프장 사업으로서 건설부장관이 정하는 기준에 해당하는 골프장 건설사업을 제외한다.	0 도시계획법 0 체육시설의 설치 이용에 관한 법률
10. 국토이용 관리법 제27조 제3항의 규정에 의한 개발행위	20) 취락지역, 공업지역, 관광 휴양지역, 개발촉진지역안에서의 개발행위	0 국토이용 관리법
11. 기타	21) 특정지역 종합개발 촉진에 관한 특별조치법에 의한 단지 조성사업 22) 제1호 내지 제9호의 대상 사업에 준하는 사업을 시행하기 위한 토지 형질변경 사업	0 특정지역 종합개발 촉진에 관한 특별조치법 0 도시계획법

나. 규모 및 범위

개발부담금의 부과대상이 되는 개발사업의 규모는 관계법률의 규정에 의하여 인가등을 받은 사업대상 토지의 면적이 3,300제곱미터이상인 경우로 한다. 이 경우 인접한 토지에 2이상의 동일한 개발사업을 각각 다른 시기에 인가등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다.

2. 개발부담금의 납부의무자

개발부담금의 납부의무자는 22개 개발사업의 시행자가 되며 개발사업을 완료하기 전에 사업시행에 관한 권리·의무를 승계받은 자는 개발부담금의 납부의무도 승계받은 것으로 본다.

3. 개발부담금의 부과 제외 및 감면

가. 개발부담금의 부과 제외

국가가 시행하는 개발사업과 지방자치단체가 공공목적을 위하여 시행하는 다음의 5가지 개발사업에 대하여는 개발부담금을 부과하지 아니한다.

1. 택지개발사업 (주택단지조성사업을 포함한다.)
2. 공업단지조성사업
3. 도심지재개발사업
4. 산업개발사업
5. 관광단지조성사업

나. 개발부담금의 50% 감면

개발부담금의 50% 감면을 받는 개발사업은 다음과 같다.

- 1) 지방자치단체가 시행하는 개발사업으로서 부과제외의 규정에 해당하지 않는 사업
- 2) 토지개발 또는 주택건설사업을 시행하는 경우 개발부담금의 100분의 50이 경감되는 기관을 대한주택공사등 5개 정부투자기관, 지방공기업법에 의하여 토지개발 또는 주택건설사업을 목적으로 설립된 지방공사 및 지방공단, 특별법에 의한 공기업중 중소기업진흥공단등 3개 공기업등으로 하며, 개발부담금

의 100분의 50을 경감받게 되는 토지개발 또는 주택개발사업의 범위를 주택개발사업·산업기지개발사업·공업단지조성사업·도심지재개발사업·관광단지조성사업 등 5개사업으로 하되 다음의 3가지로 구분할 수 있다.

가) 정부투자기관관리기본법에 의한 정부투자기관중 다음의 정부투자기관

- ① 대한주택공사법에 의하여 설립된 대한주택공사
- ② 한국수자원공사법에 의하여 설립된 한국수자원공사
- ③ 한국토지개발공사법에 의하여 설립된 한국토지개발공사
- ④ 농촌근대화촉진법에 의하여 설립된 농업진흥공사
- ⑤ 한국관광공사법에 의하여 설립된 한국관광공사

나) 지방공기업법에 의하여 설립된 지방공사 및 지방공단중 법 제7조 제2항의 규정에 의한 토지개발 또는 주택건설사업을 목적으로 설립된 지방공사 및 지방공단

다) 특별법에 의한 공기업중 다음의 공기업

- ① 중소기업진흥법에 의하여 설립된 중소기업진흥공단
- ② 공업단지관리법에 의하여 설립된 공업단지관리공단
- ③ 공무원연금법에 의하여 설립된 공무원연금관리공단

제3장 개발부담금의 부과방법

1. 개발부담금의 부과기준

가. 신규개발사업의 부과기준

개발부담금의 부과기준은 개발사업완료시점의 부과대상 토지의 가액에서

- ① 개발사업착수시점의 부과대상 토지의 가액
- ② 개발대상시행기간중의 정상지가 상승분

③ 개발비용등을 공제한 금액으로 하되 이를 산식으로 표시하면 다음과 같다.

* 개발부담금 = 개발이익 × 50%

* 개발이익 = 완료시점지가 - (착수시점지가 + 정상지가상승분 + 개발비용)

나. 기존개발사업의 부과기준 특례

개발부담금제 실시 이전에 착공했다가 1990년 1월 1일 이후 완공되는 개발사업의 개발이익을 산정할때 착공 당시의 땅 값은 90년 1월 1일 현재 공시지가에 과거의 전국 평균 땅 값 상승률을 적용, 역산 추정하는 방법으로 다음과 같이 한다.

1) 개발착수시점

개발부담금 대상사업중 1990년 1월 1일 현재 사업시행이 완료되지 아니한 사업도 개발이익 환수에 관한 법률의 적용을 받는다. 이 경우 1990년 1월 1일을 당해 개발사업의 착수시점으로 간주한다.

2) 부과기준

기존 개발사업중 본 규정의 적용을 받게 되는 개발사업에 대한 부담금의 부과는 "개발부과금의 부과기준"에 따라 산정한 부과금액중에서 전체사업 시행기간중의 1990년 3월 2일 이후의 사업시행 기간에 해당하는 금액을 산정하여 부과한다.

3) 개발착수 시점의 지가 산정

개발부담금을 산정하기 위한 개발사업 착수시점의 지가는 1990년 3월 2일의 공시지가에 의한 가액에서 개발사업 착수시점까지의 정상지가상승분을 뺀 금액으로 한다.

4) 조사 등의 조치

① 시장·군수는 개발사업 착수시점의 지가를 결정하기 위하여 1990년 3월 2일 이후 지연없이 부과대상 토지의 조사 등 필요한 조치를 하여야 한다.

② 기존 개발사업의 인가등을 한 행정청은 그 인가등에 관한 사항을 1990년 3월 2일부터 15일 이내에 시장·군수에게 통보하여야 한다.

2. 개발완료시점의 지가산정

가. 공시지가기준

개발사업완료시점의 부과대상토지의 가액은 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 공시지가 (이하 "공시지가"라 한다)를 기준으로 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 가액의 산술평균으로 함을 원칙으로 한다.

나. 공시지가에 의한 가액기준

그러나 개발사업 대상토지의 면적이 10,000㎡ 미만인 개발사업에 있어서는 개발사업완료 이후에 최초로 공시되는 공시지가를 기준으로 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률 제10조의 규정에 의한 비율표에 의하여 산정한 가액(이하 "공시지가에 의한 가액"이라 한다)으로 할 수 있다.

※ 지가공시 및 토지등의 평가에 관한법률 제10조

제10조 [공시지가의 적용] ① 국가·지방자치단체, 정부투자기관 관리기준법에 의한 정부투자기관 기타 대통령령이 정하는 공공단체가 다음 각호의 목적을 위하여 토지의 가액을 적산하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 당해 토지의 가격과 표준지의 공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

다만, 필요하다고 인정하는 때에는 산정된 지가를 다음 각호의 목적에 따라 가감조정하여 적용할 수 있다.

1. 공공용지의 매수 및 토지의 수용, 사용에 대한 보상

2. 국·공유토지의 취득 또는 처분

3. 국토이용관리법 제21조의 4 제1항 제1호 규정에 의한 표준지가의 산정

4. 국토이용관리법 제21조의 12 제3항의 규정에 의한 유희지의 매수 또는 동법 제21조의 3 제3항의 규정에 의한 토지의 매수

5. 징발법에 의한 토지의 징발에 대한 보상

6. 기타 대통령령이 정하는 토지가격의 산정

② 건설부장관은 제1항의 목적을 위한 지가정산을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와

지가산정대상토지의 지가형성 요인에 관한 표준적인 비교표를 작성하여 관계행정기관에 제공하여야 하며, 관계행정기관은 이를 사용하여 지가를 적산하여야 한다.

다. 처분가격 기준

부과대상 토지를분양 등 처분함에 있어서 관계법령의 규정에 의하여 처분가격이 제한된 경우에는 공시지가에 불구하고 그 처분가격을 개발사업 완료시점의 부과대상 토지의 가액으로 할 수 있다.

라. 건축물 제외기준

개발사업완료시점의 부과대상토지의 가액을 산정함에 있어서 부과대상토지에 건축물이 건축되어 있는 경우에는 당해 건축물을 포함하여 평가한 토지의 가액에서 건축물의 가액을 뺀 금액을 부과대상토지의 가액으로 한다.

마. 감정평가업자의 선정

1) 선정 및 평가의뢰

개발사업완료시점의 부과대상토지의 가액결정을 위한 감정평가업자의 선정 및 평가의뢰는 건설부장관이 이를 하여야 한다.

2) 선정 및 평가의뢰 생략

건설부장관은 사업시행자가 정부투자기관등인 경우로서 당해 사업시행자가 지가 공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자 2인이상에게 의뢰하여 평가한 개발사업완료 시점의 토지의 가액이 있는 경우에는 감정평가업자의 선정 및 평가의뢰를 생략 할 수 있다.

3. 개발착수시점의 지가산정

개발착수시점의 지가는 개발착수시점의 공시지가에 정상지가 상승분을 합한 금액으로하되 다음의 방법과 절차에 의한다.

가. 개발착수시점의 공시지가 산정방법

1) 공시지가와 정상지가 상승분 기준

개발사업착수시점의 부과 대상토지의 가액은 그 당시의 공시지가에 의한 가액에 그 공시지가의 기준일부터 개발사업착수시점까지의 정상지가상승분을 합한 금액으로 하며 이를 산식으로 표시하면

개발착수시점의 토지가액=개발착수시점의 공시지가+정상지가 상승분

2) 매입가액 기준

사업시행자가 부과대상토지의 매입가격(토지에 정착한 지장물의 대가를 지급한 경우에는 그 가격을 포함한다.)을 소명한 경우에는 그 매입가격에 매입일부터 개발사업착수시점까지의 정상지가상승분을 합한 금액으로 할 수 있다. 이 경우 부과대상토지의 매입가격을 소명한 경우라 함은 사업시행자가 건설부령이 정하는바에 의하여 거래가격을 신고한 다음의 경우로 한다.

1. 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관등으로부터 매입한 경우
2. 경매·입찰에 의하여 매입한 경우
3. 국토이용관리법의 규정에 의한 토지거래 신고 또는 허가를 받아 매입한 경우
4. 지방자치단체 또는 정부투자기관등이 매입한 경우

나. 지가의 결정

건설부장관은 관계행정청으로부터 개발사업에 관한 인가등의 통보를 받은 때에는 지체없이 부과대상토지를 조사하고 공시지가에 의한 가액을 산정하여 개발사업 착수시점의 부과대상토지의 가액을 결정하여야 한다.

다. 거래가격의 신고

거래가격을 신고하고자 하는 자는 거래가격신고서를 준공인가등을 받은 날부터 15일 이내에 시장·군수에게 제출하여야 한다.

라. 정상지가 상승분의 산정

개발부담금 산정의 기초가 되는 정상지가 상승분

은 사업시행기간중 각년도의 정상지가상승분을 합하여 산정하며, 각년도의 정상지가 상승분 산정은 당해년도 1월 1일 현재의 지가에 국토이용관리법 제28조의 규정에 의하여 건설부장관이 조사한 전국 평균지가 변동률과 정기 예금이자율(년10%)중 높은 율을 곱한 금액으로 한다.

*** 국토이용관리법**

제28조 (지가동향조사등) 건설부장관 또는 도지사는 토지거래규제제도의 실시, 국토이용에 관한 년차보고서의 작성 기타 토지정책의 수행을 위한 자료를 모집하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 지가의 동향 및 토지거래의 상황을 조사하여야 하며, 관계행정기관 또는 기타 필요한 기관에 대하여 이에 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

1) 년도별 합산

정상지가상승분은 사업시행기간중 각 년도의 정상지가상승분을 합하여 산정하며, 각 년도의 정상지가상승분은 당해 년도 1월1일 현재의 지가에 당해 년도의 정상지가상승율을 곱하여 산정한다.

2) 1년이내는 일단위 안분계산

사업시행기간이 1년이내인 경우 (년도중에 사업이 착수 또는 완료되는 경우를 포함 한다)에는 당해 년도 정상지가상승분을 일단위로 안분하여 산정한 금액을 당해 사업시행기간중의 정상지가상승분으로 한다.

3) 2차년도 이후의 지가

사업시행기간중 제2차년도이후의 각 년도의 1월1일 현재의 지가는 사업착수시점 또는 전년도 1월1일 현재의 지가에 전년도사업시행기간중의 정상지가상승분을 곱한 금액으로 한다.

4) 지가 상승율 적용방법

정상지가상승율은 국토이용관리법 제28조의 규정에 의하여 건설부장관이 조사한 전국 평균 지가변동율과 정기예금이자율중 높은율로 한다. 이 경우 정기예금이자율은 100분의 10으로 한다.

5) 지가상승율의 결정고시

건설부장관은 정상지가상승율을 다음 년도 3월31일까지 결정·공시하여야 한다.

4. 개발내용의 산정

개발부담금 산정의 기초가 되는 개발비용은 사업시행자가 지출한 순공사비, 조사비, 설계비, 일반관리비, 기타 경비 및 부담금의 합계액으로 하되, 예산회계법, 기술용역육성법등의 기준에 따라 산정하는 금액을 초과할 수 없도록 되어 있고 또한 관계법령의 규정에 의하여 사업 시행자가 공공시설 또는 토지 등을 국가 또는 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액과 제설공과금도 추가로 개발비용으로 인정하고 있는 바 이를 산식으로 보면 다음과 같다.

$$\text{개발비용} = (\text{순공사비} + \text{조사비} + \text{설계비} + \text{일반관리비} + \text{기타경비}) + \text{국가 지방자치단체 기부가액} + \text{제설공과금}$$

상기의 개발비용은 사업시행자가 당해 사업시행과 관련하여 지출한 개발비용을 합한 금액으로서 그 산출내역서와 증빙서류를 갖추어 제시한 금액으로 한다.

가. 순 공사비의 산정

당해 개발사업을 위하여 지출한 재료비, 노무비, 경비(제설공과금을 포함한다)의 합계액을 순공사비로 하며 재료비, 노무비, 경비는 예산회계법시행령 제78조의 규정에 의한 예정가격결정기준중 공사원가 계산을 위한 재료비, 노무비, 경비의 산출방법을 적용하여 산출하되, 정부표준품셈과 단가(정부고시가격이 있는 경우에는 그 금액을 한다)에 의한 금액으로 한다. 이 경우 다음의 비목별 산정기준에 의하여 산출한 금액을 초과하는 금액은 개발비용으로 보지 아니한다.

○산식 : 순공사 ≤ 재료비 + 노무비 + 경비

1) 공사 재료비의 계산

재료비는 공사원가를 구성하는 직접재료비 및 간접재료비로하되 다음 산식으로 계산한다.

재료비=재료비×단위당 가격

① 직접재료비

직접재료비는 공사목적물의 실체를 형성하는 물품의 가치로서 다음의 주요 재료비와 부분품비로 구성된다.

○ 주요재료비 : 공사목적물의 기본적 구성형태를 이루는 물품의 가치

○ 부분품비 : 공사목적물에 원형대로 부착되어 그 구성부분이 되는 매입부품, 수입부품, 외장재료 및 경비로 계상되는 것을 제외한 외주품의 가치

② 간접재료비

간접재료비는 공사목적물의 실체를 형성하지는 않으나 공사에 보조적으로 소비되는 물품의 가치로서 다음의 소모재료비, 소모공구기구비품비, 가설재료비로 구성된다.

○ 소모재료비 : 기계오일·접착제 용접가스·장갑 등 소모성물품의 가치

○ 소모, 공구, 기구, 비품비 : 내용년수 1년미만으로 구입 단가가세법의 규정에 의한 상당 금액이하인 감가상각 대상에서 제외되는 소모성 공구·기구·비품의 가치

○ 가설재료비 : 공사목적물의 실체를 형성하는 것은 아니나 동 시공을 위하여 필요한 가설재의 가치

③ 재료구입 부대비용

재료의 구입과정에서 당해 재료에 직접 관련되어 발생하는 운임, 보조료, 보관비 등의 부대비용은 재료비로서 계산하되 다만 재료구입 후 발생하는 부대비용은 각 경비 비목으로 계산한다.

④ 작업설, 부산물등의 공제

계약목적물의 시공중에 발생하는 작업설, 부산물 등은 그 매각액 또는 이용가치를 추산하여 재료비로부터 공제하여야 한다.

2) 공사노무비의 산정

노무비는 공사원가를 구성하는 다음 내용의 직접

노무비, 간접노무로 하되 다음 산식에 의하여 계산한다.

노무비=노무량×단위당가격

① 직접노무비

직접노무비는 공사현장에서 계약목적물을 완성하기 위하여 직접 작업에 종사하는 종업원 및 노무자에 의하여 제공되는 노동력의 댓가로서

직접노무비=기본급+제수당+상여금+퇴직급여충당금의 산식으로 계산하되 다음의 범위를 초과하여 계상할 수 없으며 직접노무비는 제조공정별로 작업인원, 작업시간, 제조수량을 기준으로 하여 계약목적물의 제조에 소요되는 노무량을 산정하고 노무비단가를 곱하여 계산한다.

○ 기본급 : 재무부장관이 결정, 고시하는 정부노임단가로서 동 단위에는 기본급의 성격을 갖는 정근수당, 가족수당, 보험수당 등이 포함된다.

○ 제수당 : 기본급의 성격을 가지지 않는 시간외수당, 야간수당, 휴일수당 등 작업상 통상적으로 지급되는 금액을 말한다.

○ 상여금 : 년400%

○ 퇴직급여충당금 : 근무기준법상 인정되는 범위를 초과하여 계상할 수 없다.

② 간접노무비

간접노무비는 직접 제조작업에 종사하지는 않으나, 작업현장에서 보조작업에 종사하는 노무자, 종업원과 현장감독자 등의 기본급과 제수당, 상여금, 퇴직급여충당금의 합계액으로 한다. 다만, 상여금은 400%, 제수당, 퇴직급여충당금은 근로기준법상 인정되는 범위를 초과하여 계상할 수 있다.

그리고 간접노무비는 공사원가계산 자료를 활용하여 직접노무비에 대하여 간접노무비율(간접노무비÷직접노무비)을 곱하여 계산하되 직접노무비를 초과하여 계상할 수 없다.

3) 공사경비의 산정

공사경비는 공사의 시공을 위하여 소요되는 공사원가중 재료비, 노무비를 제외한 원가를 말하며, 기업

의 유지를 위한 관리활동 부문에서 발생하는 일반관리비와 구분된다. 경비는 당해 계약목적물 시공기간의 소요(소비)량을 측정하거나 원가계산자료나 계약서, 영수증 등을 근거로 예정하여야 하며 다음 산식에 의하여 계산한다.

경비=소요(소비)량×단위당 가격

A) 전력비 : 전력비는 계약목적물을 시공하는데 직접소요되는 당해 비용을 말한다.

B) 운반비 : 운반비는 재료비에 부합되지 않은 운반비로서 원재료, 반재료 또는 기계기구의 운송비, 차역비, 상하차비, 조작비 등을 말한다.

C) 기계경비 : 기계경비는 정부기준품셈상의 건설기계의 경비산정기준에 의한 비용을 말한다.

D) 특허권사용료 : 특허권사용료는 타인 소유의 특허권을 사용한 경우에 지급되는 사용료로서 그 사용비례에 따라 계산한다.

E) 기술료 : 기술료는 당해 계약목적물을 시공하는데 직접 필요한 노우, 하우비(Know-how) 및 동부대비용으로서 외부에 지급되는 비용을 말하며 세법(법인 세법상의 시험연구비)에서 정한 바에 따라 이연상각하되 그 사용비례를 기준하여 배분 계산한다.

F) 품질관리비 : 품질관리비는 계약목적물의 시공을 위하여 관련법령이나 계약조건에 의한 품질시험이 요구되는 경우의 비용으로서 실제 소요되는 비용을 계상한다.

G) 가설비 : 가설비는 계약목적물의 실체를 형성하는 것은 아니나 동 시공을 위하여 필요한 가설물의 설치에 소요되는 비용을 말한다.

H) 지급임차료 : 지급임차료는 계약목적물을 시공하는데 직접 사용되거나 통용되는 토지, 건물, 기계기구(건설기계를 제외한다)의 사용료를 말한다.

I) 보험료 : 보험료는 법령 또는 계약조건에 의하여 가입이 요구되는 보험료를 말하며, 재료비에 계상되는 것은 제외한다.

J) 보관비 : 보관비는 계약목적물의 시공에 소요되는 재료, 기자재 등의 창고사용료로서 외부에 지급

되는 비용으로서 재료비에 계상되는 것은 제외한다.

K) 외주가공비 : 외주가공비는 재료를 외부에 가공시키는 실가공비용을 말하며 외주가공품의 가치로서 재료비에 계상되는 것은 제외한다.

L) 안전관리비 : 안전관리비는 작업현장에서 산업재해 및 건강장해 예방을 위하여 법령에 의해 요구되는 비용을 말한다.

M) 수도광열비 : 수도광열비는 계약목적물 시공에 직접 소요되는 비용을 말한다.

N) 연구개발비 : 연구개발비는 계약목적물을 시공하는데 직접 필요한 기술개발 및 연구비로서 시험 및 시범제작에 소요된 비용 또는 연구기관에 의뢰한 기술개발 용역비와 법령에 의한 기술개발촉진비 및 직업훈련비를 말하며 법인세법상의 시험연구비의 상각방법에 따라 이연상각하되 그 사용비례를 기준하여 배분계산한다. 다만, 연구개발비중 장래 계속 시공으로의 연결이 불확실하여 미래 수익의 증가와 관련이 없는 비용은 재무부장관과 협의하여 특별상각 할 수 있다.

O) 복리후생비 : 복리후생비는 계약 목적물을 시공하는데 종사하는 노무자, 종업원, 현장 사무소직원등의 의료위생약품대, 공상치료비, 지급피복비, 건강진단비, 급식비 등 작업조건 유지에 직접 관련되는 복리후생비를 말한다.

P) 소모품비 : 소모품비는 작업현장에서 발생하는 문방구, 장부대 등 소모용품을 말하며, 보조재료로서 재료비에 계상되는 것은 제외한다.

Q) 예비·교통비·통신비 : 예비·교통비·통신비는 시공현장에서 직접 소요되는 여비 및 차량 유지비와 전신전화사용료, 우편료를 말한다.

R) 세금과 공과 : 세금과 공과는 시공현장에서 부담할 재산세, 차량세 등의 세금 및 공용단체에 납부하는 공과금을 말한다.

S) 폐기물 처리비 : 폐기물 처리비는 계약목적물의 시공과 관련하여 발생하는 오물, 잔재물, 폐유, 폐알칼리, 폐고무, 폐합성수지 등 공해유발물질을 법령에 의거 처리하기 위하여 소요되는 비용을 말한다.

T) 도서인쇄비 : 도서인쇄비는 계약목적물의 시

공을 위한 참고서적구입, 각종 인쇄비, 사진제작비(VTR 제작비를 포함한다) 등을 말한다.

U) 지급수수료 : 지급수수료는 법률상 규정또는 의무지워진 수수료를 말한다.

나. 조사비 산정

직접 당해 개발사업의 시행을 위한 측량비 기타 조사에 소요된 비용으로서 순공사비에 해당되지 아니하는 비용의 합계액으로서 기술용역 육성법 제4조의 3의 시정에 의한 기술용역 댓가의 기준에 의하여 산정한 금액을 초과하는 금액은 개발비용으로 보지 아니한다.

다. 설계비 산정

당해 개발 사업의 설계를 위하여 지출한 비용으로써 기술용역육성법 제4조의 3의 시정에 의한 기술용역 댓가의 기준에 의하여 산정한 금액을 초과하는 금액은 개발비용으로 보지 아니한다.

라. 일반관리비의 산정

당해 개발사업과 관련하여 관리활동부문에서 발생한 제비용의 합계액으로써 다음의 산정기준에 의하여 산출한 금액을 초과하는 금액은 개발비용으로 보지 아니한다.

1) 일반관리비의 내용

일반관리비는 기업의 유지를 위한 관리활동 부문에서 발생하는 제비용으로서 공사원가에 속하지 아니하는 모든 영법비용중 판매비 등을 제외한 다음의 비용, 즉, 임원급료, 사무실직원의 급료, 제수당, 퇴직급여충당금, 복리후생비, 여비, 교통 통신비, 수도광열비, 세금과공과, 지급입차료, 감가상각비, 운반비, 차량비, 경상시험연구개발비, 보험료 등을 말한다.

2) 일반관리비의 산정방식

기업손익 계산서를 기준하여 아래와 같이 산정한다.

* 일반관리비 = 판매비와 일반관리비 - (광고선전비 + 접대비 + 대손상각 등)

* 일반관리비율 = 일반관리비 ÷ 공사원가 × 100

3) 일반관리비율의 판도

일반관리비율은 공사원가에 다음의 일반관리비율을 초과하여 계상할 수 없으며, 아래와 같이 공사규모별로 추감적용한다.

시 설 공 사		전문, 전기, 전기통신공사	
공 사 원 가	일반관리비율	공 사 원 가	일반관리비율
5억원 미만	6%	5천만원 미만	6%
5억원 ~ 30억원 미만	5.5%	5천만원 ~ 3억원 미만	5.5%
30억원 이상	5%	3억원 이상	5%

마. 기타 경비의 산정

토지가액에 포함되지 아니한 건물, 입목, 영업권 등에 대한 보상비와 다른 법령의 규정이나 개발사업에 대한 인가의 조건등에 의하여 국가, 지방자치단체에 납부한 부담금의 합계액으로 산정한다.

바. 국가, 지방자치단체 기부가액의 산정

국가 또는 지방자치단체에 제공하거나 기부한 공병시설 또는 토지 등의 가액으로 하되 토지의 가액은 법 제8조 제1호 및 제2호의 규정에 의하여 산정된 가액인 개발착수시점의 부과대상 토지의 가액에 개발사업 시행기간 중의 정상지가 상승분을 합한 금액으로 한다.

5. 개발비용의 추가 인정

사업시공자가 제시한 개발비용의 금액이 상기 4항의 개발비용 산정기준의 규정에 의한 금액을 초과하는 경우로서 다음에 해당하는 경우에는 동 개발비용 산정기준의 규정에 불구하고 당해 금액을 개발비용으로 인정할 수 있다.

1) 지방자치단체 또는 정부투자기관등이 지방재정법 또는 정부투자기관기본법의 규정에 의하여 지출한 개발비용

2) 사업시행자가 제시한 개발비용의 금액에 대하여 건설기술관리법 제28조의 규정에 의하여 등록된

감리전문회사 또는 재무부장관이 지정·고시하는 원가계산의뢰기관(당 사단법인 한국산업경영연구소 등)이 상기 4항의 개발비용 산정기준에 적합한 것으로 확인한 경우에는 당해 개발비용

3) 건설업법의 규정에 의하여 허가를 받은 건설업자와의 도급계약, 기술용역육성법의 규정에 의하여 등록을 한 용역업자와의 용역계약등 명백한 원인에 의하여 지출한 비용을 근거로 산정한 개발비용

6. 양도소득세등의 개발비용 인정

가. 개발비용 인정방법

개발사업착수시점 후 개발부담금의 부과전에 토지 또는 사업의 양도등으로 인하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세 또는 특별부가세가 부과된 경우

에는 상기 4항의 개발비용 산정기준에 불구하고 당해 세액중 개발사업착수 시점부터 양도등의 시점까지에 상당하는 세액을 개발비용에 계상할 수 있다.

나. 인정되는 세액의 범위

개발비용으로 계상되는 양도소득세 또는 특별부가세의 세액범위는 개발사업 완료시점 이전에 토지가 양도된 때에는 당해 세액중 개발사업착수시점부터 양도시까지, 개발사업완료시점 이후에 토지가 양도된 때에는 개발사업 착수 시점 부터 개발사업 완료시점까지에 상당하는 세액으로 한다.

다. 인정되는 세액의 계산

개발비용으로 계상되는 세액의 산정은 양도소득세 또는 특별부가세를 일단위로 정분하여 정한다.

영어

한 마디 -

A nine-day wonder

A fad¹⁾ that is very popular for a while and then loses its appeal is said to be 'a nine-day wonder'.

The saying is said to come from the plight²⁾ of newborn puppies and kittens which are, of course, blind at birth. Generally their eyes open around³⁾ the ninth day of their lives.

So for the first nine days all is wondrous and mysterious. After that they can see clearly and the world around them becomes commonplace⁴⁾ and taken for granted⁵⁾. The 'nine-day wonder' past.

한때 떠들썩하다가 곧 잊혀지고 마는 것
한 동안 대단한 인기를 모으지만 다음엔 그 매력을 잃고 마는 유행을 'a nine-day wonder'라고 한다.
이 말은 갓 태어난 강아지와 새끼 고양이의 경우에 서 비롯되었다고 한다. 물론 그들은 태어날 때는 앞을 못보는 상태이다. 그리고 대개 태어난 지 9일째 되어서는 눈을 뜨게 된다.
따라서 처음 9일 동안은 모든 것이 경이롭고 신비롭기만 하다. 그때만 지나면 그들은 똑똑히 볼 수 있게 되고 그들을 둘러싼 세상은 평범해지고 당연하게 받아들여진다. '9일 동안의 경이'는 끝나 버린 것이다.

NOTES :

- 1) fad-일시적 유행(열광)(craze, vogue).
- 2) plight(plait)-(어떤) 상태, 입장 (condition, case).
- 3) around-대략...쯤(about).
- 4) commonplace-평범한(ordinary), 흔해 빠진(undistinguished).
- 5) take for granted-...을 당연한 것이라고 생각하다.