

요약

- ▶ 개발 이익을 환수하고 개발에 따른 기반시설의 확충을 위해 사업자가 필요한 시설을 설치하여 국가 또는 지자체에 기부채납토록 하는 것은 타당한 측면이 있으나 기부채납의 기준 및 정도가 명확하지 않아 인허가 관청의 과도한 요구가 발생
- ▶ 기부채납은 민간인 또는 단체가 재산을 무상으로 국가 또는 공공기관에 이전할 것을 표시하고 국가나 공공기관이 이를 승낙함으로써 성립하는 증여 계약을 의미
 - 무상귀속(無償歸屬)은 개발 행위 허가를 받은 자 등이 새로이 공공 시설을 설치하거나 기존의 공공 시설에 대체되는 공공 시설을 설치한 때에 그 시설을 관리할 관리청에게 무상으로 소유권 변동이 되는 것을 말함.
- ▶ 서울시 대규모 건축물의 총사업비 대비 기부채납 비율은 8.4%, 평균 금액은 244.3억원으로 조사됨.
 - 한국건설산업연구원이 지난 2007년 주택 사업자를 대상으로 조사한 기부채납 비율 6.1%보다 높음.
 - 시설별로는 유통 시설의 설치에 따른 기부채납 비율이 가장 높아 총사업비 규모는 9,700억원, 기부채납 비용은 2,040억원으로 총사업비 대비 21%를 차지함으로써 주상복합 1.8%, 교육 연구 4.3%보다 높음.
- ▶ 현행 공공시설 기부채납제도의 문제점은 다음과 같음.
 - 기부채납 의무만을 규정하고 사업자의 부담 정도를 제한하지 않아 평균 사업비의 8.4%를 기부채납으로 부담하고 있으며 각종 개발 관련 부담금과 세금 부과로 사업자는 삼중 부담
 - 인센티브 관련 규정의 미비 및 실효성 부족
 - 「주택법」에 따른 주택개발사업 승인시 조건으로 부과된 간선 시설의 설치 비용을 분양가에 반영할 수 있는 명확한 규정이 없는 등 관련 법령의 미비로 인해 기부채납 비용의 원가 반영이 불분명함.
- ▶ 개선 방안을 다음과 같이 제시함.
 - 기부채납의 비율을 총사업비 대비 5~10% 이내로 제한하고, 기부채납 부담 규모를 고려하여 공공 시설의 종류별 기부채납 기준을 수립하여 운영하는 것이 필요
 - 명확한 인센티브 규정을 마련하여 사업의 불확실성을 제거하고 기부채납과 인센티브 간 연계를 강화
 - 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」을 개정하여 기부채납한 공공시설 설치와 용지 비용이 공동주택의 분양가에 포함될 수 있도록 제도 개선

I. 검토 배경

- 도로, 공원, 철도, 항만, 학교, 상·하수도 시설 등 기반시설의 설치 의무는 국가 또는 지방자치단체가 부담하는 것이 원칙임.
 - 그러나, 국가 및 공공 재정의 부족으로 인해 모든 주택사업 등 개발사업으로 인해 발생하는 기반시설의 설치 수요를 국가 등 공공이 모두 부담하는 것은 현실적으로 불가능함.
- 개발 이익과 추가적 기반시설 설치 필요성, 설치되는 기반시설로 받은 이익의 주체 등과 관련하여 원인자(原因者) 부담 또는 수익자(受益者) 부담의 원칙을 기초로 개발사업자에게 기반시설을 직접 설치하여 기부채납하거나 설치비용을 부담시키고 있음.
 - 「주택법」에서는 주택개발사업과 무관한 기반시설의 설치를 금지하고 있고 「국유재산법」은 조건이 수반되는 기부채납을 금지하고 있음.
 - * 법령 규정에도 불구하고 강제할 수 있는 수단 미비로 실효성이 없는 선언적 규정에 불과
- 그동안 국가·지자체의 재정능력 부족, 부동산 개발에 따른 과도한 이익의 환수 등을 이유로 개발 사업자에게 공공시설을 설치한 후 기부채납을 요구하는 규모가 과도하여 이익의 개선을 지속적으로 요구하였으나 개선은 미흡함.
 - 개발이익을 환수하고 개발에 따른 기반시설의 확충을 위해 사업자가 필요한 시설을 설치하여 국가 또는 지자체에 기부채납토록 하는 것은 타당한 측면이 있음.
 - 그러나, 기부채납의 타당성에도 불구하고 개발 사업자가 설치해야 하는 기반시설 설치와 기부채납의 정도가 명확하지 않아 인허가 관청의 과도한 요구 발생
- 개발사업 추진시 허가 관청의 과도한 기부채납 요구로 사업자의 부담이 증가하고 궁극적으로 분양원가가 상승하여 소비자인 국민의 부담이 증가하는 악순환이 계속적으로 발생하고 있어 기부채납의 범위를 제한할 필요성이 있음.
 - 허가권자가 개발사업의 인허가를 조건으로 요구하는 기반시설의 설치 등은 일정한 기준이 없기 때문에 이를 제한할 수 있는 장치 필요
 - 일정한 경우 기부채납의 반대급부로 용적률 완화, 용도 폐기되는 기존 공공시설을 사업자에게 무상으로 귀속하도록 하고 있으나 충분하지 않음.