

대토보상의 문제점과 활성화 방안

전주대학교 김 준 완

목 차

I. 서 론

II. 대토보상제도

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. 대토보상의 의의 | 5. 정부의 대토보상 활성화 정책 |
| 2. 대토보상의 도입배경 | 6. 대토보상 시행 현황 |
| 3. 대토보상 절차 | 7. 대토보상의 문제점 및 개선방안 |
| 4. 대토보상의 주요 내용 [화성·동탄(2)지구] | |

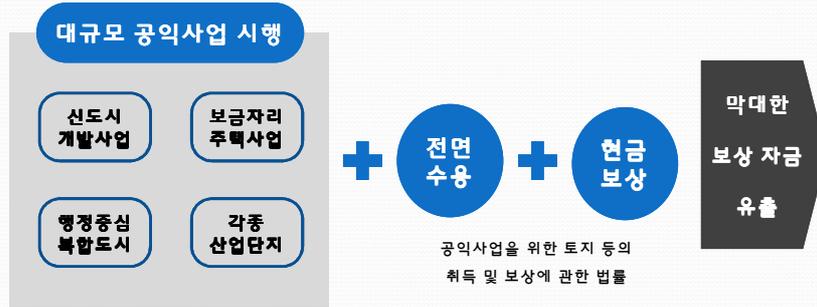
III. 대토개발리츠를 활용한 대토보상 활성화

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 1. 대토개발리츠의 의의 | 4. 대토개발리츠의 장점 |
| 2. 대토개발리츠의 설립 및 사업구조 | 5. 대토개발리츠의 문제점 및 개선방안 |
| 3. 대토개발리츠 특례(규정) | |

IV. 결 론

I. 서 론

-1980년대 이후 : 주거 안정 및 복지 증진을 위한 대규모 공익사업 본격적으로 시행
대부분의 도시개발사업이 전면 수용방식으로 전환



* 공익사업이 전면수용방식으로 전환되고, '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'에서 '현금 보상'을 원칙적인 보상 수단으로 규정함으로써 대규모 공익사업 수행 시 막대한 보상자금이 일시에 유출됨.

대토보상의 문제점과 활성화 방안

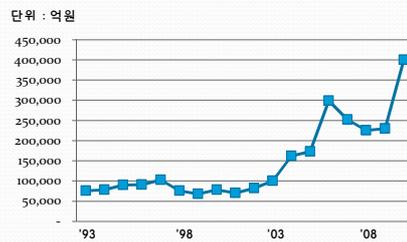
3

I. 서 론

- 역대 정부의 공공사업에 따른 토지보상금 지급 현황

문민정부		국민정부	
연도별	보상금	연도별	보상금
1993	75,758	1998	75,849
1994	78,273	1999	67,988
1995	89,984	2000	78,436
1996	90,825	2001	70,108
1997	102,507	2002	81,751
	437,347		374,132

참여정부		M.B.정부	
연도별	보상금	연도별	보상금
2003	100,352	2008	225,000
2004	161,850	2009	230,000
2005	172,615	2010	400,000
2006	299,000		855,000
2007	252,000		
	985,817		



-1993년 ~ 2005년까지는 국토교통부 발표 자료임.

-2006년 이후는 추정치임.

대토보상의 문제점과 활성화 방안

4

I. 서론

- 일시에 다액의 보상금이 유통됨에 따라 사회적 문제를 야기할 뿐만 아니라, 사업시행자나 보상자 에게도 부작용이 발생함.

사업시행자

- 보상자금에 대한 예산 및 현금 유동성 확보가 어려움

보상자

- 개발지역 인근 지가 상승
: 막대한 자금 유출로 인근지역 투기화
- 개발이익이 공유 안됨
: 개발이익이 배제된 보상금 수령
- 대체토지 취득을 통한 재정착 기회 상실

현금 보상 의 대체 수단 필요

대토보상 도입

- 2007년 10월 17일
- '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률' 제63조 제1항
- '토지 소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 ...당해 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있다.' 규정

II. 대토보상제도

1. 대토보상의 의의

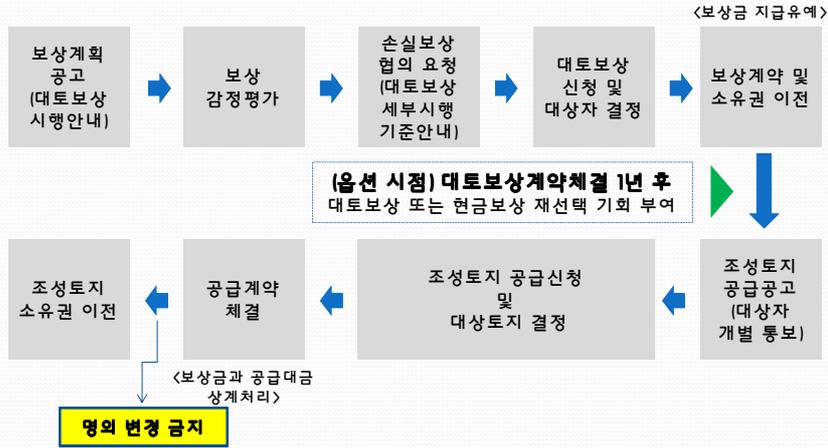
사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능하고 토지소유자가 원하는 경우 공익사업으로 인하여 토지 등을 수용 받는 자가 보상금의 전부 또는 일부를 선택하여 그 공익사업의 시행으로 조성되는 토지로 받을 수 있게 하는 보상

2. 대토보상의 도입배경

- 보상금의 효율적 관리를 통한 부동산 시장의 안정화 도모
- 토지소유자에게 개발이익을 공유와 함께 재정착 기회를 제공함으로써 공익사업에 대한 자발적 협조 도모

II. 대토보상제도

3. 대토보상 절차



대토보상의 문제점과 활성화 방안

7

II. 대토보상제도

4. 대토보상의 주요 내용 [화성·동탄(2)지구]

신청자

- 건축법 제57조제1항에 따른 대지의 분할제한 면적(주거지역 : 60㎡, 상업지역 : 150㎡, 공업지역 : 150㎡, 녹지지역 : 200㎡, 도시지역 외의 지역 : 60㎡) 이상의 토지를 사업시행자에게 양도한 자
- 우선순위 : 우선순위 및 대상자 결정 방법 등은 사업시행자가 정하여 공고
 - ① 1순위 : 현지인으로 개인별 전체 토지보상금 중 대토보상액과 채권보상(현지인 신청에 의한 채권보상)액 합계 비율이 높은 자
 - ② 2순위 : 부재부동산 소유자
 - ③ 3순위 : 수용재결에 의해 양도할 경우 대토물량이 남는 경우에 한해 대토보상

공급토지 등

대상 용도	대토 공급한도	1인당 지분한도	소유형태	공급가격	
주택 용지	블록형	공급계획 물량 50% 이내(금액)	330㎡ 이내	공동소유(공급조건에서 정하는 세대 수 이내)	감정평가금액
	공동	1필지	330㎡ 이내	공동 또는 조합형태	일반분양가격
상업 용지	상업 시설	공급계획 물량 50% 이내(금액)	1,100㎡ 이내	단독, 공동 또는 조합 형태	감정(예정)가격에 일반경쟁입찰 결과에 따른 용도별 평균 낙찰률을 곱하여 결정(단, 평균 낙찰률의 120% 범위 내)

대토보상의 문제점과 활성화 방안

8

II. 대토보상제도

기 타

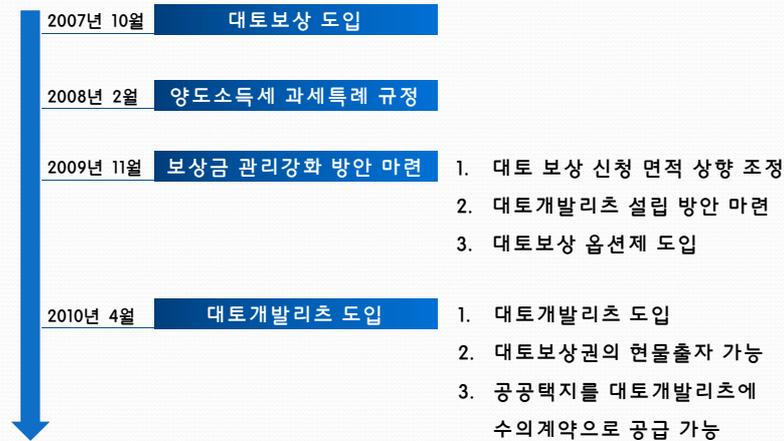
- 대토 신청 보상금에 대하여 **이자율 적용**(3년 만기 정기예금 이자율)
- **양도소득세 과세 이연**(조특법 제77조의 2)
: 대토신청토지에 대한 협의양도시 양도소득세를 납부하지 않고 추후 대토로 받은 조성토지를 처분할 때에 종전 과세이연금액에 상당하는 양도소득세를 포함하여 일괄 납부
- **전매 금지**
: 대토보상계약 체결일부터 소유권이전등기를 완료할 때까지 전매 금지
- **대토보상 옵션제**
: 대토보상 신청자가 그 보상계약 체결일로부터 1년이 경과하면 기존의 계약을 지속하여 대토보상을 받을 것인지 현금으로 전환할 것인지를 선택할 수 있는 기회를 1회에 한하여 부여

대토보상의 문제점과 활성화 방안

9

II. 대토보상제도

5. 정부의 대토보상 활성화 정책



대토보상의 문제점과 활성화 방안

10

II. 대토보상제도

6. 대토보상 시행 현황

2013년 10월말 기준, 단위 : 억원

연번	사업지구명	총토지 보상비	현금 보상		채권 보상		대토 보상					대토보상 시행일	대토공급 (예정)일자
			금액	비율	금액	비율	당초 대토 보상		현금 전환		대토 공급액		
							금액	비율	금액	비율			
1	위례	63,853	7,891	12.4%	7,226	11.3%	1,667	2.6%	523	31.4%	1,144	2009.02	2013.01
2	서울 강남	6,118	4,596	75.1%	729	11.9%	930	15.2%	137	14.7%	793	2010.03	2011.12
3	화성동탄2	37,317	24,108	64.6%	12,568	33.7%	838	2.2%	98	11.7%	0	2009.09	미정
4	하남 미사	38,635	24,988	64.7%	12,265	31.7%	1,423	3.7%	41	2.9%	0	2011.12	2013.03
5	양주 옥정	18,052	16,099	89.2%	1,464	8.1%	535	3.0%	46	8.6%	0	2008.01	2012.09
6	충남도청이전도시	4,852	2,758	56.8%	745	15.4%	244	5.0%	92	37.7%	152	2008.05	2012.06
7	평택국제회계회	19,374	8,957	46.2%	10,205	52.7%	170	0.9%	17	10.0%	0	2010.04	미정
8	인천 검단	31,255	15,400	49.3%	15,635	50.0%	219	0.7%	0	0.0%	0	2010.07	2014.03
9	당진대덕수청	2,108	1,576	74.8%	369	17.5%	163	7.7%	5	3.1%	158	2008.04	2010.12
10	양주 좌천	14,974	10,582	70.7%	4,304	28.7%	90	0.6%	2	2.2%	0	2009.01	2014.12
11	구리 갈매	7,144	4,242	59.4%	2,779	38.9%	123	1.7%	0	0.0%	0	2011.09	2013.06
12	시흥 장현	7,059	6,222	88.1%	759	10.8%	78	1.1%	0	0.0%	0	2008.09	2012.12
13	고양 원흥	5,752	4,873	84.7%	816	14.2%	64	1.1%	0	0.0%	0	2010.08	2012.05
14	부산 명지	8,442	5,112	60.6%	3,278	38.8%	52	0.6%	0	0.0%	0	2010.06	2013.11
15	석문국가산단	2,339	1,369	58.5%	923	39.5%	50	2.1%	13	26.0%	37	2008.06	2011.09
16	공주 월송	1,357	1,090	80.3%	200	14.7%	67	4.9%	0	0.0%	0	2008.04	2013.06
17	남양뉴타운	8,152	5,642	69.5%	2,319	28.4%	34	0.4%	0	0.0%	0	2009.01	2012.12

대토보상의 문제점과 활성화 방안

11

II. 대토보상제도

연번	사업지구명	총토지 보상비	현금 보상		채권 보상		대토 보상					대토보상 시행일	대토공급 (예정)일자
			금액	비율	금액	비율	당초 대토 보상		현금 전환		대토 공급액		
							금액	비율	금액	비율			
18	대덕R&D특구	3,701	2,016	54.5%	1,615	43.6%	74	2.0%	0	0.0%	15	2010.02	2011.12
19	시흥 옥감	4,153	3,647	87.8%	481	11.6%	26	0.6%	0	0.0%	0	2008.02	2014.02
20	고양 향동	10,597	9,515	89.8%	1,032	9.7%	90	0.8%	41	45.6%	0	2009.01	2015.12(미정)
21	서울 서초	3,006	2,368	78.8%	638	21.2%	21	0.7%	21	100.0%	0	2010.04	2012.05
22	대구테크노폴리스	7,681	5,784	75.3%	1,875	24.4%	17	0.2%	4	23.5%	13	2008.10	2010.09
23	군산신역세권	1,867	1,542	82.6%	302	16.2%	9	0.5%	0	0.0%	0	2010.03	미정
24	고흥 남계	234	158	67.5%	69	29.5%	7	3.0%	0	0.0%	0	2008.09	2015.01
25	김해 진영2	1,059	809	76.4%	245	23.1%	5	0.5%	0	0.0%	5	2008.01	2011.11
26	완주 삼봉	634	588	92.7%	41	6.5%	5	0.8%	0	0.0%	0	2008.02	미정
27	공주 효천	1,006	923	91.7%	81	8.1%	3	0.3%	2	66.7%	0	2008.10	2015.06
28	대구 연경	2,481	2,217	89.4%	261	10.5%	2	0.1%	0	0.0%	0	2009.06	미정
29	시흥 온계	5,348	2,084	39.0%	1,648	30.8%	27	0.5%	0	0.0%	0	2012.03	미정
30	빛그린국가산단	2,005	629	31.4%	32	1.6%	1	0.0%	0	0.0%	0	2012.12	2014.12
31	장항국가산단	1,191	517	43.4%	36	3.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	2012.10	2014.12
32	파주 윤정3	27,780	10,426	37.5%	1,402	5.0%	34	0.1%	0	0.0%	0	2012.12	2014.12
33	부천오정물류	1,412	82	5.8%	397	28.1%	87	6.2%	0	0.0%	0	2013.06	2015.09
34	전주 안성	841	304	36.1%	34	4.0%	179	21.3%	0	0.0%	0	2013.06	2015.03
합계(비율-평균)		351,779	189,134	64%	86,773	21.3%	7,334	2.7%	1,042	11.3%	2,317		

자료 제공 : LH공사

대토보상의 문제점과 활성화 방안

12

Ⅱ. 대토보상제도

7. 대토보상의 문제점 및 개선방안

구 분	문 제 점	개 선 방 안
장기의 사업 기간에 따른 대토보상권 의 현금화 방안 마련	-토지조성사업에 장기간(4~5 년 소요 -대토보상권 유지를 전제로 장기간(4~5년) 현금사용 불 가하여 생활자금 및 긴급자 금 조달 차단 -중도 현금보상 전환시 대토 보상권 소멸 -대토보상권 유지를 전제로 현금 유동성 확보가 필요	-사업시행자와 금융기관의 협약 을 통해 대토보상권 자체를 담보 로 하는 현금과 방안 모색 -대토보상권의 신탁(처분신탁, 담 보신탁)을 통한 수익권증서를 기 초로 현금화 -대토보상권을 대토개발리츠에 현물출자한 후 대토개발리츠의 주식을 담보로 현금화
대토보상 연직 제한 완화,삭제	- 주택용지: 990 m ² , 상업용지 : 1,100 m ² 로 제한 - 면적 제한으로 인하여 고액 대토보상자의 참여 제한	- 면적완화를 통하여 공동주택 사 업을 위한 고액 보상자의 참여와 사업용지에 대한 고액보상자의 참 여 유도

대토보상의 문제점과 활성화 방안

13

Ⅱ. 대토보상제도

구 분	문 제 점	개 선 방 안
대토 공급 용지, 시기, 가격의 조기 확정	-공급용지, 시기, 가격에 대한 확정 지연으로 불안감 가중 - 특히, 공급 시기 지연에 따 른 공급 가격의 변동성 및 가 격 확정 지연으로 사업수행 불가능 사태 우려	- 조기 확정을 위해 택지개발촉진 법 등 관련법 개정 필요 (현재의 공급가능시기에 선행한 공 급 시기 및 가격 확정 필요) - 대상 필지에 대한 추정감정가 등 을 통한 가격 조기 확정(사후정산)
전매 금지, 처분 제한 규정의 완화	- 계약체결일로부터 소유권 이전등기 시까지 전매 제한 (토지보상법 제63조제3항) - 수인의 지주가 공동(개발) 사업을 통해 분양하고자 하 는 경우 토지소유권 이전 등 기 후 3년 내 처분 제한(신탁, 대토 개발리츠 등 제외),	- 전매제한 시기를 소유권이전등 기시가 아닌 대토 공급시로 단축 (이주자택지, 생활대책용지와 동일) - 대토 공급 이후 개발사업을 통한 분양이 가능하도록 소유권 이전 등기 후 처분이 가능하도록 관련 법 개정

대토보상의 문제점과 활성화 방안

14

II. 대토보상제도

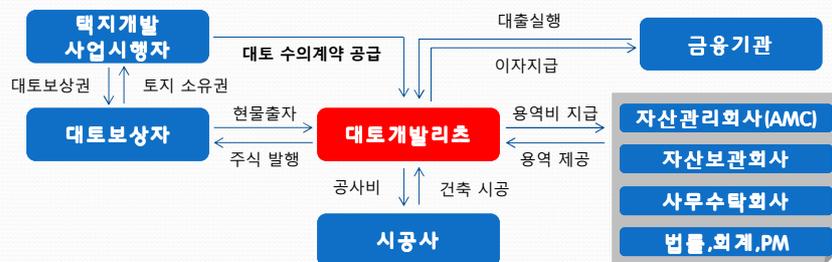
구분	문제점	개선방안
양도소득세 과세이연의 연장	-공동 사업(조합, 대토개발리츠 포함)시 양도로 보아 양도소득세 납부의무 발생 -공동개발사업이 필연적인 대토개발사업의 경우 과세이연 혜택의 의미 상실	-양도소득세 과세이연의 혜택을 대토 공급 후 경과 년도로 하거나 개발사업 청산 시까지 연장할 수 있도록 관련법 개정 필요
기 타		
-부채지주 참여 확대 -민간 전문 사업자 참여 확대		

III. 대토개발리츠를 활용한 대토보상 활성화

1. 대토개발리츠의 의미

: 다수의 대토 보상자들이 대토보상권을 현물 출자하여 대토보상용지의 개발 사업을 통해 그 수익을 투자자인 대토보상자에게 돌려주는 부동산 간접투자기관인 주식회사

2. 대토개발리츠의 설립 및 사업구조



Ⅲ. 대토개발리츠를 활용한 대토보상 활성화

3. 대토개발리츠의 특례(규정)

- 주식공모 배제** - 최저 자본금 준비기간까지 주식총수의 30% 이상 일반청약의무 배제
- 주식분산 배제** - 1인당 주식소유한도(30%) 배제
- 현물출자 특례**
 - 대토보상권 현물출자시 대토보상자가 사업시행자로부터 보상받기로 한 금액을 현물출자 가액으로 함(감정평가 배제)
 - 현물출자시 검사제도 배제
 - 현물출자에 대한 국토교통부 보고 배제
 - 영업인가 이전에도 현물출자 가능
 - 자본금의 50%를 초과하여 전액 현물출자 가능
- 주식상장 배제** - 주식 상장의무 배제

Ⅲ. 대토개발리츠를 활용한 대토보상 활성화

3. 대토개발리츠의 장점

- 토지에 대한 자기자본 비율이 80% 이상
- 사업시행자로부터 대토보상권 금액의 130% 범위내에서 수의 계약
- 상업용지의 경우 우수한 입지를 감정가를 기준으로 평균낙찰률 120% 범위내에서 공급
- AMC 및 민간 전문 개발업자의 참여로 전문성을 통한 수익성 제고
- 국토교통부 등 관련기관의 관리.감독으로 안정적인 사업수행 도모

Ⅲ. 대토개발리츠를 활용한 대토보상 활성화

4. 대토개발리츠의 문제점 및 개선 방안

구 분	문 제 점	개 선 방 안
양도소득세 과세이연	-대토개발리츠에 현물출자시 양도소득세 과세이연 (조세특례제한법 제77조의 2) 불가 - 현물출자 시점에 과세이연 양도소득세 납부의무 발생	-양도소득세 과세이연 종료 시점을 대토개발리츠의 청산시점 또는 사업개시 후 경과년도 규정하는 방법으로 관련법 개정
영업인가의 탄력적 운용	- 국토교통부의 영업인가 전 사실상 영업인가 제한 - 대토개발리츠의 경우 현물출자로 실질적으로 영업을 개시되는 특성이 있음	- (예비)인가제도 등을 도입하여 영업인가 전이라도 일정범위의 영업행위를 할 수 있도록 할 필요. - 실질적인 영업인가는 대토공급계약 체결 이후에 신청
영업인가 전 일정목적의 대출 실행	- 현물출자로 인하여 양도소득세 납부의무 발생 - 현물출자 이후 영업인가 시까지 생활자금, 긴급자금 필요	- 영업인가 전이라도 일정목적과 일정 범위내에 대출이 가능하도록 규제 개선 필요

대토보상의 문제점과 활성화 방안

19

Ⅲ. 대토개발리츠를 활용한 대토보상 활성화

구 분	문 제 점	개 선 방 안
취득세 감면 규정 신설	-대토보상자가 향후 대토를 취득하는 경우 취득세 면제 (지방세특례제한법 제73조제1항) - 대토개발리츠의 경우 대토취득시 취득세 면제규정 없음	-공동사업, 조합 방식과 동일하게 대토개발리츠의 경우에도 대토취득시 취득세 면제 규정 신설 필요

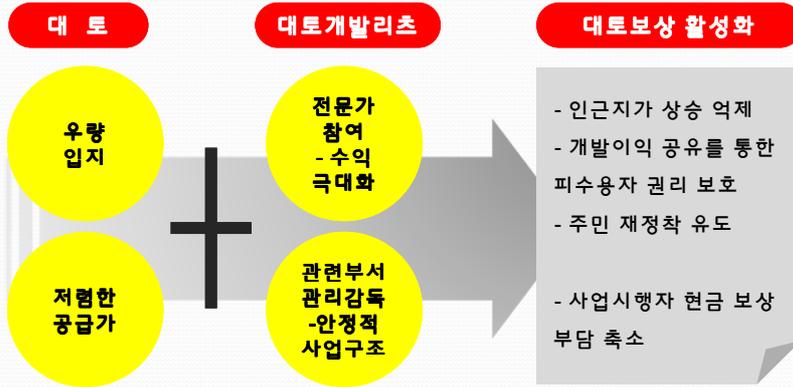
기 타

대토보상의 문제점과 활성화 방안

20

IV. 결 론

- 대토 보상 이후 공급 받은 대토를 통한 안정적인 수익성 창출이 대토보상 활성화의 Key !
- 안정적인 수익창출을 위해서는 전문 부동산 개발업자 및 전문가의 참여가 필수 !



대토보상의 문제점과 활성화 방안

21

감사합니다.

대토보상의 문제점과 활성화 방안

22