

[별표 3]

사용료, 대부료 등의 부과·징수 기준 (제8조 관련)

1. 사용료·대부료 계산방법

가. 건물 전체를 사용·대부하는 경우에는 건물평가액과 부지평가액을 합산한 금액을 재산의 평가액으로 한다.

나. 건물의 일부를 사용·대부하는 경우에는 건물과 토지의 전용면적에 공용면적을 합하여 산출한다.

다. 토지·건물 공용면적을 산출하는 경우에는 다음 산식에 따른다.

1) 건물의 공용면적 산출 산식

$$\text{해당건물의 총 공용면적} \times \frac{\text{사용허가 또는 대부 받은 자의 건물 전용면적}}{\text{해당 건물의 총 전용면적}}$$

2) 부지의 공용면적 산출 산식

$$\text{해당부지의 총 공용면적} \times \frac{\text{사용허가 또는 대부 받은 자의 건물면적(전용·공용면적 합계)}}{\text{해당 부지 내 건물의 연면적}}$$

※ 사용·대부 받은 자의 부지전용면적은 배타적으로 사용하는 부지를 말하고, 해당 부지의 총 공용면적은 특정인이 사용하는 부지전용면적을 제외한 건물을 사용하는 자들이 공용으로 사용하는 부지면적을 말함.

(특정인이 사용하는 부지전용면적이 없는 경우 부지공용면적은 해당 토지 전체 면적이 됨)

※ 건물의 부지면적 산출이 곤란한 경우 「건축법」에 따른 건폐율을 역산(건물 바닥면적 ÷ 건폐율)하여 부지면적 산출 가능

예시) 부지가 넓은 공원의 매점 등

라. 공유재산의 옥상을 사용·대부하는 경우*에 있어 재산평가액은 부지를 기준으로 층 효율 및 용도를 고려하여 아래 산식에 따라 계산(건물평가액은 없는 것으로 봄)한 금액 이상으로 한다.

* 태양광발전시설 설치 등의 경우가 해당되며, 통신중계기 등은 감정평가를 통해 산출 가능

※ 토지의 주 용도에 지장을 주지 않는 주차장 지붕 형태의 태양광발전시설 등의 경우도 적용가능

1) 재산평가액 = 공시지가(원/㎡) × 건축부지면적(㎡) × 옥상지수

※ 건축부지면적은 실제 사용하는 건물의 수평투영면적을 적용

2) 옥상지수 : 건물의 층 효용 및 용도를 반영하여 아래 산식에 따라 계산

$$\text{옥상(층효용비} \times \text{용도비} \times \text{사용허가면적)}$$

$$\sum_{\text{최상층}}^{\text{최하층}} \text{건물(층연면적} \times \text{층효용비} \times \text{용도비}) + \text{옥상(층효용비} \times \text{용도비} \times \text{사용허가면적)}$$

- ① 층별 효용비 : 행정안전부 「건축물 시가표준액 조정기준」 별표4 지수 적용
 ※ 옥상의 층 효용비는 최상층 지수 적용(예: 3층 건물은 3층 효용비 적용)
- ② 용도비 : 옥상은 30%를 적용
- ③ 사용허가 면적 : 사업허가를 득한 면적을 말함

층효용비			
층 효용비는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 상의 용도지역을 기준으로 아래 기준에 따라 차등 적용한다.			
층	도시지역 (주거·상업·공업·녹지지역)	관리지역	농림지역 자연환경보전지역
5층 이상	35		
4층	40	42	80
3층	50	45	100
2층	60	60	100
1층	100	100	100
지하 1층	44	44	48
지하 2층 이상	38	40	

* 「건축물 시가표준액 조정기준」 상의 구분지상권에 대한 시가표준액 산출요령 <별표4>

용도비			
용도비는 『부동산가격공시에 관한 법률』에 따라 국토교통부가 매년 제공하는 주택가격비준표를 준용하여 적용하되 옥상은 30을 적용한다.			
구 분	주용도 (교육시설, 주거 등)	부속용도 (기계실, 창고, 주차장)	옥 상
용도비	100	60	30

2. 납입고지

- 가. 사용료·대부료는 사용허가 및 대부를 시작하기 전에 선납하여야 함
- 나. 변상금은 납부통지일로부터 60일 이내에, 매각대금·교환차금은 계약체결일로부터 60일 이내에 납부하여야 함
- 다. 변상금 부과대상 재산을 사용·대부로 전환하는 경우에는 변상금 완납(분납)을 조건으로 사용·대부 가능함
- 라. 매각대금, 교환차금은 60일 이내에서 계약금·중도금·잔금으로 구분하여 납부케 할 수 있음. 이 경우 중도금·잔금에 대한 이자는 발생하지 않으며, 납부기한을 초과하는 경우만 연체이자를 부과함

3. 선하지 대부료 계산

가. 계산기준

- 1) 토지의 공중과 지하부분을 사실상 영구적으로 사용하는 경우 당해 토지의 가격에 당해 공간을 사용함으로 인하여 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적정한 비율(입체이용저해율)을 곱하여 계산한 금액으로 평가한다.
- 2) 토지의 지하 또는 지상공간을 일정한 기간 동안 사용하는 경우 시가를 반영하여 산출된 대부료에 입체이용저해율을 곱하여 계산한 금액으로 평가한다.

나. 입체이용저해율 계산방법

- 1) 입체이용저해율 계산은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」, 「토지보상평가지침」에 따라 계산하되 평균치를 적용하여 아래 표의 '공중·지하 저해율'을 적용할 수 있음

$$\text{대부료} = \text{토지대부료}(\text{선하지 면적} \times \text{개별공시지가} \times \text{대부기간} \times \text{대부요율}) \times \text{입체이용저해율(기본율)}$$

- 2) 입체이용저해율 계산이 적절하지 않은 경우에는 「토지보상평가지침」 상의 '입체이용저해율 적용표'에 따라 계산

[표] 공중·지하 입체이용저해율

구 분	고층시가지	중층시가지	저층시가지	주택지	농지,임지
기타이용률	5%	15%	15%	15%	10%
상하배분비율	1:1~2:1	1:1~3:1	1:1~3:1	1:1~3:1	1:1~4:1
공중부분					
최 고 비	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
최 저 비	0.67	0.75	0.75	0.75	0.8
평 균 비	0.58	0.63	0.63	0.63	0.65
공중저해율	2.9%	9.4%	9.4%	9.4%	6.5%
지하저해율	2.1%	5.6%	5.6%	5.6%	3.5%