

재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

(박성중의원 대표발의)

의안 번호	8319
----------	------

발의연월일 : 2021. 2. 25.

발 의 자 : 박성중 · 강기윤 · 허은아
김영식 · 박 진 · 권영세
태영호 · 이 용 · 최형두
권성동 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 주택가격의 안정과 사회적 형평을 달성하기 위하여 재건축사업에서 발생하는 조합 또는 조합원의 초과이익을 공적으로 환수하는 제도를 두고 있고, 재건축사업으로 인해 정상주택가격상승분을 초과하여 조합 또는 조합원에게 귀속되는 주택가액 증가분을 재건축초과이익으로 산정하고 일정 부과율을 적용하여 재건축부담금을 부과하고 있음.

이와 관련하여 현행 재건축부담금의 산정방식이 종료시점 주택가액에서 개시시점 주택가액에 정상주택가격상승분과 개발비용을 합한 금액을 뺀 후 부과율을 곱하도록 되어 있는데 그 대상을 주택으로만 한정할 뿐 상가 등 복리시설 등이 개시시점 주택가액의 고려대상이 되지 않아 상가 등의 시세가 반영되지 않는 문제점이 있고, 상가조합원 등이 재건축사업을 통하여 아파트입주권을 분양받는 경우 이들의 재

건축부담금이 커지고 재건축부담금 총액도 과대계상될 수 밖에 없는 구조여서 불합리하다는 의견이 제기되고 있음.

이에 부대시설·복리시설을 소유한 조합원이 재건축사업에 따라 종료시점 부과대상 주택을 공급받는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우 개시시점 주택가액을 산정할 때 부대시설·복리시설의 가격을 포함하여 계상하도록 함으로써 재건축초과이익을 합리적으로 산정하고 재건축부담금 부과의 형평을 도모하려는 것임(안 제9조제4항 신설).

재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 「주택법」에 따른 부대시설·복리시설을 소유한 조합원이 재건축사업에 따라 종료시점 부과대상 주택을 공급받는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우 제1항에도 불구하고 개시시점 주택가액을 산정할 때 부대시설·복리시설의 가격(제3항에서 규정한 절차에 따라 국토교통부장관이 산정한 부과개시시점 현재의 가격)을 포함하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(주택가액 산정에 관한 적용례) 제9조제4항의 개정규정은 이 법 시행 이후 재건축부담금을 결정·부과하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제9조(주택가액의 산정) ① ~ ③ (생 략) <u><신 설></u>	제9조(주택가액의 산정) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 「주택법」에 따른 부대시설·복리시설을 소유한 조합원이 재건축사업에 따라 종료시점 부과대상 주택을 공급받는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우 제1항에도 불구하고 개시시점 주택가액을 산정할 때 부대시설·복리시설의 가격(제3항에서 규정한 절차에 따라 국토교통부장관이 산정한 부과개시시점 현재의 가격)을 포함하여야 한다.