

# 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

## (강준현의원 대표발의)

의안 번호	1814
----------	------

발의연월일 : 2020. 7. 10.

발 의 자 : 강준현·김수홍·허영  
조응천·인재근·장경태  
박상혁·문진석·소병훈  
양정숙·김희재·신동근  
김경만 의원(13인)

### 제안이유

재건축사업에 따라 발생하는 재건축초과이익의 환수를 위해 도입된 재건축부담금 제도가 두 차례 부과유예(2012.12.18.~2017.12.31.)를 거쳐 2018년부터 재시행되었으며, 헌법재판소가 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」이 재산권을 침해하지 않고, 헌법상 평등원칙에 위반되지 않으며 명확성원칙에 반한다고 볼 수 없다는 이유로 “합헌” 결정<sup>1)</sup>을 내렸는바 실효성 있는 제도의 안정적 시행 등을 위해 운영상 일부 미비점을 개선하려는 것임.

### 주요내용

가. 재건축부담금 부과대상 등 명확화(안 제2조, 제5조)

1) 헌법재판소 2019. 12. 27. 선고 2014헌바381 판결 : 재건축초과이익 환수에 관한 법률 제3조(부담금 징수), 제5조(대상), 제7조(부과기준), 제9조(주택가액 산정)는 모두 헌법에 위반되지 아니한다고 판시하였음.

재건축부담금 부과대상이 되는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업을 “재건축사업”으로 약칭하였으나, 일부 관련조문에 반영되어 있지 않아 이를 반영할 필요가 있으므로, 재건축부담금 부과대상 등 관련 조문에 약칭내용을 반영함.

나. 광역·기초 지방자치단체의 재건축부담금 귀속비율 조정(안 제4조 제1항)

재건축사업에 따른 주요기반시설 설치비용 등을 광역 지방자치단체가 부담하고 있어 광역 지방자치단체의 재건축부담금 귀속비율을 확대할 필요가 있으므로, 광역·기초 지방자치단체의 재건축부담금 귀속비율을 각각 10%씩 조정(광역 20→30%, 기초 30→20%)하여 귀속되도록 함.

다. 재건축부담금의 도시재생특별회계 사용근거 마련(안 제4조제3항·제4항·제5항)

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 설치된 도시재생특별회계에 「재건축초과이익 환수에 관한 특별법」에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분이 사용될 수 있도록 함.

라. 개시시점 주택가액 산정시 종료시점 공시비율 적용(안 제9조제2항)

부과개시시점(추진위 구성일)부터 부과종료시점(준공)까지 상당기간

소요(통상 9.8년)됨에 따라 공동주택 공시가격 현실화에 따른 부과개시시점·종료시점의 주택가격 공시비율 차이로 인한 과도한 주택가액이 산정되지 않도록 할 필요가 있으므로, 부과종료시점의 공시비율을 적용하여 부과개시시점의 주택가액을 산정하도록 함.

마. 부동산가격조사 전문기관 재건축부담금 예정액 등 산정 지원근거 마련(안 제14조제2항 개정 및 제22조제3항 신설)

재건축부담금 예정액은 조합원별 부담금 규모를 추정하는데 활용됨에 따라 부담금 예정액의 정합성을 확보할 필요가 있으므로, 지자체장은 부동산가격조사 전문기관(한국감정원)의 지원을 받아 재건축부담금 예정액 등을 산정할 수 있도록 하고, 지원기간을 고려하여 통지기간을 30일에서 45일 이내로 조정하여 통지하도록 함.

바. 재건축부담금의 결정·부과시기 조정(안 제15조제1항)

지방자치단체장은 부과종료시점(준공)부터 3개월 이내에 재건축부담금을 사전 통지한 후 50일 간의 이의신청기간을 두었음에도 4월 이내에 결정·부과토록하여 이의신청기간을 보장하지 못하는 문제가 있어 개선할 필요가 있으므로, 이의신청기간을 보장하도록 부과종료시점부터 4월 이내에서 5월 이내로 조정하여 재건축부담금을 결정·부과하도록 함.

사. 재건축부담금의 주택 물납시 산정가격 현실화(안 제17조제4항)

재건축부담금을 신축된 주택으로 물납하는 경우 주택가액은 공시가격으로 산정토록 규정되어 일반분양가격보다 낮아 물납을 꺼리는

상황임에 따라 이를 개선할 필요가 있으므로, 임대주택으로 활용되는 물납주택의 확보 등을 위해 물납 주택가액은 일반 분양가격 또는 종료시점 주택가액 중 높은 가격으로 산정하도록 함.

## 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 각 목 외의 부분 중 “함은 재건축사업”을 “함은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목의 규정에 의한 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업(이하 “재건축사업”이라 한다)”으로 하고, 같은 조 제4호 본문 및 제5호 본문 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목의 규정에 의한 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업(이하 “재건축사업”이라 한다)”을 각각 “재건축사업”으로 한다.

제4조제1항 중 “20”를 “30”으로, “30”을 “20”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “한다)의”를 “한다) 또는 「도시재생활성화 및 지원에 관한 법률」 제28조에 따라 설치되는 도시재생특별회계(이하 “도시재생특별회계”라 한다)의”로 하며, 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 중 “국민주택사업특별회계”를 “국민주택사업특별회계 또는 도시재생특별회계”로 하고, 같은 조 제5항 중 “재정비촉진특별회계 및 국민주택사업특별회계”를 “재정비촉진특별회계, 국민주택사업특별회계 및 도시재생특별회계”로 한다.

제5조를 다음과 같이 한다.

제5조(대상사업) 재건축부담금 부과대상 행위는 제2조제1호에서 규정한 재건축사업으로 한다.

제6조제1항 각 호 외의 부분 단서 및 제4항 중 “제2항”을 각각 “제3항”으로 한다.

제7조 각 호 외의 부분 중 “하며,”를 “하며, 종료시점까지 미분양분된 일반분양분에 대하여는 제9조제2항에 따라 산정한 가액을 반영한다.”로 한다.

제9조제1항에 단서 및 후단을 다음과 같이 신설한다.

다만, 재건축부담금 결정시에는 제2항의 조합원분양주택의 종료가격과 종료시점의 실거래가격과의 비율을 적용하여 조정한 가액으로 한다. 이 경우 실거래가격 산정기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조제1항 본문 중 “이내”를 “이내(다만, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업의 경우에는 조합설립인가를 받은 후 시공사와의 계약 체결일로 부터 1개월 이내로 한다)”로 하고, 같은 조 제2항 중 “이내”를 “이내(다만, 제22조제3항에 따른 부동산가격조사 전문기관에 재건축부담금 예정액 검증을 의뢰한 경우 45일 이내로 한다)”로 한다.

제15조제1항 본문 중 “4월”을 “5월”로 한다.

제17조제4항 중 “제9조”를 “제9조제2항”으로, “산정하되”를 “산정된 가

격 또는 일반분양분의 분양시점 동일 공급유형의 분양가격 중 높은 가격을 적용하되”로 한다.

제20조제2호를 제3호로 하고, 같은 조에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 준공인가를 받은 경우

제22조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 시장·군수·구청장은 제14조에 따른 재건축부담금의 예정액 통지 및 제15조에 따른 재건축부담금의 결정·부과를 위하여 필요한 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 제9조제2항의 부동산가격조사 전문기관에 검증을 의뢰할 수 있다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제22조의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(주택가액 산정에 관한 적용례) 제9조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 재건축부담금을 결정·부과하는 재건축사업부터 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. “재건축초과이익”이라 함은 재건축사업으로 인하여 정상 주택가격상승분을 초과하여 다음 각 목의 어느 하나에 귀속되는 주택가액의 증가분으로서 제7조의 규정에 의하여 산정된 금액을 말한다.  가.·나. (생략) 2.·3. (생략) 4. “개시시점 부과대상 주택”이라 함은 제8조의 규정에 의한 부과개시시점의 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 다목의 규정에 의한 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조	제2조(정의) ----- -----. 1. ----- 함은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 다목의 규정에 의한 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업(이하 “재건축사업”이라 한다)----- ----- ----- ----- ----- -----. 가.·나. (현행과 같음) 2.·3. (현행과 같음) 4. ----- ----- ----- 재건축사업----- ----- -----. ----- -----



제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업(이하 “재건축사업”이라 한다)의 대상이 되는 주택을 말한다. 다만, 국가 또는 공공기관 등이 보유하는 주택으로서 대통령령이 정하는 주택을 제외할 수 있다.

5. “종료시점 부과대상 주택”이라 함은 제8조의 규정에 의한 부과종료시점의 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목의 규정에 의한 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업(이하 “재건축사업”이라 한다)으로 건축된 주택을 말한다. 다만, 국가 또는 공공기관 등이 보유하는 주택으로서 대통령령이 정하는 주택을 제외할 수 있다.

제4조(징수금의 배분) ① 제3조의 규정에 의하여 징수된 재건축부담금은 국가에 100분의 50이, 해당 특별시·광역시·도에 100분의 20이, 해당 특별자치시·

-----.

5. -----  
-----  
----- 재건축사업 -----  
-----  
-----.  
-----  
-----  
-----.

제4조(징수금의 배분) ① -----  
-----  
-----  
-----  
----- 30 -----

특별자치도에 100분의 50이, 해당 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 100분의 30이 각각 귀속된다.

② (생략)

③ 제1항의 규정에 의한 재건축 부담금의 지방자치단체 귀속분은 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따라 설치되는 도시·주거환경정비기금(이하 “도시·주거환경정비기금”이라 한다) 또는 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제24조에 따라 설치되는 재정비촉진특별회계(이하 “재정비촉진특별회계”라 한다) 또는 「주택법」 제84조에 따라 설치되는 국민주택사업 특별회계(이하 “국민주택사업 특별회계”라 한다)의 재원으로 귀속된다.

④ 국토교통부장관은 제2항의 규정에 의하여 주택도시기금에

-----  
-----  
----- 20 -----  
-----.

② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----한다) 또는 「도시재  
생활성화 및 지원에 관한 법  
률」 제28조에 따라 설치되는  
도시재생특별회계(이하 “도시  
재생특별회계”라 한다)의-----  
-----.

④ -----  
-----

귀속되는 재원을 다음 각 호의 사항을 고려하여 지방자치단체가 운용하는 도시·주거환경정비기금 또는 재정비촉진특별회계 또는 국민주택사업특별회계의 재원으로 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도와 시·군·구에 각각 100분의 50을 지원하여야 하며, 구체적인 지원기준·절차 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. ~ 3. (생략)

⑤ 국토교통부장관은 필요한 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)으로 하여금 도시·주거환경정비기금, 재정비촉진특별회계 및 국민주택사업특별회계의 운용계획 및 운용상황을 보고하게 할 수 있다.

제5조(대상사업) 재건축부담금의 부과대상인 행위는 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호

-----  
-----  
-----  
-----  
-----국민주택사업특별회계  
또는 도시재생특별회계-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

⑤ -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----재정비촉진특별회계, 국민주택사업특별회계  
및 도시재생특별회계-----  
-----.

제5조(대상사업) 재건축부담금 부과대상 행위는 제2조제1호에서 규정한 재건축사업으로 한다.

다목의 규정에 의한 재건축사업  
으로 한다.

제6조(납부의무자) ① 재건축사업  
을 시행하기 위하여 조합은 이  
법이 정하는 바에 따라 재건축  
부담금을 납부할 의무가 있다.  
다만, 종료시점 부과대상 주택  
을 공급받은 조합원(조합이 해  
산된 경우 또는 신탁이 종료된  
경우는 부과종료 시점 당시의  
조합원 또는 위탁자를 말한다)  
이 다음 각 호에 해당하는 경우  
에는 제2항에 따른 재건축부담  
금을 납부하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

②·③ (생략)

④ 제1항 단서 규정에 의한 조  
합원의 2차 납부의무는 제12조  
의 규정에 의하여 산정된 재건  
축부담금 중 제2항의 규정에 의  
한 관리처분계획상 분담비율을  
적용하여 산정한 금액에 한한  
다.

⑤ (생략)

제7조(부과기준) 재건축부담금의  
부과기준은 종료시점 부과대상

제6조(납부의무자) ① -----

-----  
-----  
-----.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

---- 제3항 -----  
-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

④ -----  
-----  
-----  
----- 제3항 -----  
-----  
-----

--.

⑤ (현행과 같음)

제7조(부과기준) -----

-----

주택의 가격 총액(다만, 부과대상 주택 중 일반분양분의 종료시점 주택가액은 분양시점 분양가격의 총액으로 하며, 이하 “종료시점 주택가액”이라 한다)에서 다음 각 호의 모든 금액을 공제한 금액으로 한다.

1. ~ 3. (생략)

제9조(주택가액의 산정) ① 제7조의 규정에 의한 개시시점 주택가액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 부과대상 주택가격(공시된 주택가격이 없는 경우는 제2항에서 규정한 절차에 따라 국토교통부장관이 산정한 부과개시시점 현재의 주택가격)총액에 공시기준일부터 개시시점까지의 정상주택가격상승분을 반영한 가액으로 한다. <단서 및 후단신설>

----- 하며, 종료시점  
까지 미분양분된 일반분양분에  
대하여는 제9조제2항에 따라 산  
정한 가액을 반영한다. -----

1. ~ 3. (현행과 같음)

제9조(주택가액의 산정) ① -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

--. 다만, 재건축부담금 결정시  
에는 제2항의 조합원분양주택  
의 종료가격과 종료시점의 실거  
래가격과의 비율을 적용하여 조  
정한 가액으로 한다. 이 경우 실

제14조(재건축부담금의 예정액 통지 등) ① 납부의무자는 사업시행인가 고시일로부터 3월 이내에 국토교통부령이 정하는 바에 따라 이 법에 의한 재건축부담금 산정에 필요한 자료를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 사업시행인가 고시일로부터 3월 이내에 시공사가 선정되지 아니한 경우는 자료제출기한을 시공사와의 계약 체결일로부터 1월 이내로 연장할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 자료를 제출받은 날로부터 30일 이내에 납부의무자에게 재건축부담금의 부과기준 및 예정액을 통지하여야 한다.

제15조(재건축부담금의 결정 및 부과) ① 국토교통부장관은 부과종료시점부터 4월 이내에 재

거래가격 산정기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조(재건축부담금의 예정액 통지 등) ① -----  
----- 이내  
(다만, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항 제3호다목에 따른 소규모재건축사업의 경우에는 조합설립인가를 받은 후 시공사와의 계약 체결일로 부터 1개월 이내로 한다)---. -----  
-----  
-----  
---.

② -----  
-----  
----- 이내(다만, 제22조제3항에 따른 부동산가격조사 전문기관에 재건축부담금 예정액 검증을 의뢰한 경우 45일 이내로 한다)-----  
-----.

제15조(재건축부담금의 결정 및 부과) ① -----  
----- 5월 -----

건축부담금을 결정·부과하여야 한다. 다만, 납부의무자가 제16조제1항의 규정에 따라 고지전 심사를 청구한 경우에는 그 결과의 서면통지일로부터 1월 이내에 재건축부담금을 결정·부과하여야 한다.

② (생략)

제17조(재건축부담금의 납부) ① ~ ③ (생략)

④ 제2항의 규정에 따라 물납한 주택의 가액은 제9조의 규정을 준용하여 산정하되, 구체적인 물납의 기준·절차 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ (생략)

제20조(자료제출의무) 납부의무자는 부과종료시점으로부터 1월 이내에 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부령이 정하는 바에 따라 제11조의 규정에 의한 개발비용 등의 산정 및 제13조의 규정에 의한 부담금액 공제에 필요한 내역서를 국토교통부장

-----  
----. -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

② (현행과 같음)

제17조(재건축부담금의 납부) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----  
----- 제9조제2항-----  
----- 산정된 가격 또는 일반분양분의 분양시점 동일 공급 유형의 분양가격 중 높은 가격을 적용하되-----  
-----.

⑤ (현행과 같음)

제20조(자료제출의무) -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

<p>관에게 제출하여야 한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>2. (생략)</p> <p>제22조(권한의 위임 등) ①·②</p> <p>(생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>	<p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 준공인가를 받은 경우</p> <p>3. (현행 제2호와 같음)</p> <p>제22조(권한의 위임 등) ①·②</p> <p>(현행과 같음)</p> <p>③ 시장·군수·구청장은 제14조에 따른 재건축부담금의 예정액 통지 및 제15조에 따른 재건축부담금의 결정·부과를 위하여 필요한 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 제9조제2항의 부동산가격조사 전문기관에 검증을 의뢰할 수 있다.</p>
---	--