

재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

(강준현의원 대표발의)

의안 번호	5694
----------	------

발의연월일 : 2020. 11. 24.

발 의 자 : 강준현 · 김상희 · 김수홍
박상혁 · 양향자 · 이해식
전용기 · 조웅천 · 최혜영
홍기원 의원(10인)

제안이유

재건축사업은 노후·불량건축물이 밀집한 주택의 주거환경을 개선하는 한편, 도시 내 유희부지가 부족한 상황에서 직주 근접성이 높은 주택을 공급하고 있음.

한편, 실수요자를 위해 주택을 안정적으로 공급하기 위하여 도심에 고밀도의 재건축사업을 추진할 필요성이 제기되어 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 공공참여 공공재건축사업을 추진할 수 있도록 관련 개정안이 발의되어 있음.

이에 따라 공공재건축사업 공공시행자에 대하여 재건축부담금 납부 의무를 부여하고, 부과개시시점 등을 명확히 하려는 것임.

주요내용

가. 공공재건축사업 공공시행자 재건축부담금 납부 의무 부여(안 제2조,

제6조)

재건축사업 시행주체인 조합(신탁업자 포함)이 재건축부담금 납부의무를 지고 있는바, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 공공재건축사업의 경우에도 사업시행자인 공공시행자가 재건축부담금 납부의무를 갖도록 함.

나. 공공재건축사업 재건축부담금 부과개시시점 명확화(안 제8조)

공공재건축사업의 재건축부담금 부과를 위한 부과개시시점을 공공시행자를 사업시행자로 최초 지정한 날로 규정하고, 조합방식에서 공공시행자 방식으로 전환하는 경우에는 기존 조합의 최초 추진위원회 승인일이 부과개시시점이 되도록 함.

다. 재건축부담금 예정액 주기적 통지(안 제14조)

국토교통부장관은 재건축부담금 납부의무자(조합 등)에게 사업시행인가 고시일로부터 3개월 이내에 재건축부담금 산정에 필요한 자료를 제출받아 1개월 이내에 예정액을 통지하고, 사업준공 후 5개월 이내에 재건축부담금을 결정·부과하기까지는 장기간 소요(4~5년)됨에 따라 재건축부담금 예정액을 통지한 후부터 준공일까지 매년 1월말까지 예정액을 주기적으로 통지하여 조합원 및 중도매수자 등의 재산권행사에 참고하도록 함.

재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호가목 중 “제27조제1항제3호에”를 “제26조제1항, 제27조제1항제3호에”로, “신탁업자를”을 “공공시행자 또는 신탁업자를”로 하고, 같은 호 나목 중 “신탁업자인”을 “공공시행자인 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호나목에 따른 토지등소유자를 말하며, 사업시행자가 신탁업자인”으로 한다.

제6조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “경우 또는”을 “경우, 공공시행자 지정이 취소된 경우 또는”으로, “경우는”을 “경우에는”으로, “조합원 또는”을 “조합원, 토지등소유자 또는”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “신탁이”를 “공공시행자 지정이 취소되거나 신탁이”로 한다.

제8조제1항에 제2호의2 및 제2호의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

2의2. 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항에 따라 공공시행자가 공공재건축사업 사업시행자로 최초 지정 승인된 날

2의3. 재건축사업을 위하여 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가를 받은 토지등소유자가 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항에 따라 공공시행자를 공공재건축사업 시행자로 지정한 경우에는 최초 추진위원회 승인일

제14조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 재건축부담금 예정액을 통지한 경우에는 부과종료시점까지 매년 1월말까지 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 재건축부담금 예정액 등을 납부의무자에게 통지하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 제2조, 제6조, 제8조의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제14조제3항의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공공시행자 등의 재건축부담금 부과에 관한 적용례) ① 제6조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 관리처분계획인가를 신청하는 재건축사업부터 적용한다.

- ② 제1항에 따른 재건축부담금은 이 법 시행일 전의 사업시행기간을 포함하여 산정하되, 이 법 시행일을 기준으로 안분계산(按分計算)하여 이 법 시행일 이후의 사업시행기간에 해당하는 금액을 부과한다.

제3조(재건축부담금 예정액 통지에 관한 적용례) 제14조제3항의 개정규정은 이 법 시행 후 재건축부담금 예정액을 통지한 재건축사업부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
가. 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따라 설립된 재건축조합(같은 법 제27조제1항제3호에 따라 지정된 <u>신탁업자</u> 를 포함한다) 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조에 따라 설립된 조합(이하 “조합”이라 한다)	가. ----- ----- -----제 26조제1항, 제27조제1항제3 호에----- <u>공공시 행자 또는 신탁업자</u> 를----- ----- ----- ----- -----
나. 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우 위탁자를 말한다. 이하 같다)	나. ----- <u>공 공시행자인 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9 호 나목에 따른 토지등소유 자를 말하며, 사업시행자가 신탁업자인</u> ----- -----
2. ~ 5. (생 략)	2. ~ 5. (현행과 같음)
제6조(납부의무자) ① 재건축사업	제6조(납부의무자) ① -----

을 시행하기 위하여 조합은 이
법에서 정하는 바에 따라 재건
촉부담금을 납부할 의무가 있
다. 다만, 종료시점 부과대상
주택을 공급받은 조합원(조합
이 해산된 경우 또는 신탁이
종료된 경우는 부과종료 시점
당시의 조합원 또는 위탁자를
말한다)이 다음 각 호에 해당
하는 경우에는 2차 납부의무를
진다.

1. 2. (생략)

3. 신탁이 종료된 경우

4. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

제8조(기준시점 등) ① 부과개시
시점은 재건축사업을 위하여
최초로 구성된 조합설립추진위
원회(이하 “추진위원회”라 한
다)가 승인된 날로 한다. 다만,
부과대상이 되는 재건축사업의
전부 또는 일부가 다음 각 호
의 어느 하나에 해당하는 경우
에는 다음 각 호의 어느 하나

-----경우, 공공시행자 지정
이 취소된 경우 또는-----

-----경우에는-----

-----조합원, 토지등소유자
또는-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 공공시행자 지정이 취소되거나 신탁이-----

4. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제8조(기준시점 등) ① -----

에 해당하는 날을 부과개시시
점으로 한다.

1. · 2. (생략)

<신설>

<신설>

3. · 4. (생략)

② · ③ (생략)

제14조(재건축부담금의 예정액
통지 등) ① · ② (생략)

<신설>

-----.

1. · 2. (현행과 같음)

2의2. 「도시 및 주거환경정비
법」 제26조제1항에 따라 공
공시행자가 공공재건축사업
사업시행자로 최초 지정 승
인된 날

2의3. 재건축사업을 위해 추진
위원회 구성승인 또는 조합
설립인가된 토지등소유자가
「도시 및 주거환경정비법」
제26조제1항에 따라 공공시
행자를 공공재건축사업 시행
자로 지정한 경우에는 최초
추진위원회 승인일

3. · 4. (현행과 같음)

② · ③ (현행과 같음)

제14조(재건축부담금의 예정액
통지 등) ① · ② (현행과 같음)
③ 국토교통부장관은 제2항에
따라 재건축부담금 예정액을
통지한 경우에는 부과종료시점
까지 매년 1월말까지 국토교통
부령으로 정하는 바에 따라 재
건축부담금 예정액 등을 납부

	의무자에게 통지하여야 한다.
--	-----------------