

# 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

(김현아의원 대표발의)

의 안 번 호	4810
------------	------

발의연월일 : 2016. 12. 29.

발의자 : 김현아 · 홍문종 · 신보라

김성원 · 조경태 · 권석창

주호영 · 김도읍 · 함진규

문진국 의원(10인)

## 제안이유

최근 「도시 및 주거환경정비법」 개정(2016. 3. 2. 시행)으로 신탁업자가 주택재건축사업의 사업시행자가 될 수 있음에도 불구하고 현행법상 재건축부담금은 조합과 조합원만을 납부의무자로 규정하고 있어, 신탁업자와 위탁자인 토지등소유자가 재건축부담금 납부의무자에 포함되어 있지 아니함.

이에 신탁업자와 위탁자를 납부의무자로 포함시킴으로써 법 개정에 따른 제도변화를 반영할 필요가 있음.

또한 현행법이 재건축부담금의 납부방법으로 현금 또는 물납만을 인정하고 있어 납부가 불편하다는 지적이 지속적으로 제기되고 있음.

이에 신용카드 또는 직불카드 등으로 납부할 수 있도록 함으로써 납부편의를 제고하려는 것임.

## 주요내용

- 가. 재건축초과이익에 「도시 및 주거환경정비법」 제8조제4항제8호에 따라 지정된 신탁업자와 지정에 동의한 위탁자에게 귀속되는 주택 가액의 증가분 중 일부를 포함시키고, 신탁업자를 재건축부담금 납부의무자로 하며, 신탁 종료된 경우 등에는 위탁자를 2차 납부의무 대상으로 함(안 제2조제1호가목·나목 신설, 제6조제1항·제2항).
- 나. 신탁업자가 조합설립추진위원회의 구성 승인이 없는 상황에서 재건축사업시행자로 된 경우에는 신탁업자가 최초로 재건축사업시행자로 지정 승인된 날을 부과개시시점으로 하고 신탁이 합병된 경우는 합병 이전에 각각에 해당하는 부과개시시점을 그대로 유지하도록 함(안 제8조제1항제3호·제4호 신설).
- 다. 재건축부담금은 현금으로 납부하는 것을 원칙으로 하나 납부의무자의 편의를 위하여 신용카드·직불카드 등으로도 납부할 수 있도록 함(안 제17조제2항·제3항 신설).

## 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 중 “당해 재건축조합 또는 조합원”을 “다음 각 목의 어느 하나”로 하고, 같은 호에 각 목을 다음과 같이 신설한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 설립된 재건축조합(같은 법 제8조제4항제8호에 따라 지정된 신탁업자를 포함하고, 이하 “조합”이라 한다)

나. 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우 위탁자를 말한다. 이하 같다)

제6조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 의하여 설립된 조합”을 “조합”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 중 “다음 각호의 경우에는 종료시점 부과대상 주택을 분양받은 조합원(이하 “조합원”이라 하며, 조합이 해산된 경우에는 부과종료 시점 당시의 조합원을 말한다)이 제2항의 규정에 따라”를 “종료시점 부과대상 주택을 공급받은 조합원(조합이 해산된 경우 또는 신탁이 종료된 경우는 부과종료 시점 당시의 조합원 또는 위탁자를 말한다)이 다음 각 호에 해당하는 경우에는 제2항에 따른”으로 하며, 같은 항에 제3호 및 제4호를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 신탁이 종료된 경우

4. 신탁재산으로 그 신탁업자에게 부과되거나 그 신탁업자가 납부할

재건축부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우

제6조제2항 중 “재건축조합”을 “조합”으로 한다.

제8조제1항제3호를 제5호로 하고, 같은 항에 제3호 및 제4호를 각각

다음과 같이 신설한다.

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조제4항제8호에 따라 신탁업자가 사업시행자로 최초 지정 승인된 날(추진위원회의 구성 승인이 없는 경우에 한한다)

4. 신탁업자가 합병된 경우는 합병 이전에 각각에 해당하는 부과개시시점

제17조제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제3항 및 제4항을 각각 제4항 및 제5항으로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

② 재건축부담금은 현금에 의한 납부를 원칙으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 납부대행기관을 통하여 신용카드·직불카드 등(이하 “신용카드등”이라 한다)으로 납부하거나 해당 주택재건축사업으로 건설·공급되는 주택으로 납부(이하 “물납”이라 한다)할 수 있다.

③ 제2항 단서에 따라 재건축부담금을 신용카드등으로 납부하는 경우에는 납부대행기관의 승인일을 납부일로 본다. 이 경우 납부대행기관의 지정, 지정 취소, 납부대행 수수료 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조 제2호 중 “제8조 제2항”을 “제8조 제3항”으로 한다.

## 부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

## 신·구조문대비표

정에 의하여 설립된 조합은 이 법이 정하는 바에 따라 재건축부담금을 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각호의 경우에는 종료시점 부과대상 주택을 분양받은 조합원(이하 “조합원”이라 하며, 조합이 해산된 경우에는 부과종료 시점 당시의 조합원을 말한다)이 제2항의 규정에 따라 재건축부담금을 납부하여야 한다.

## 1. • 2. (생략)

### <신 설>

<신 설>

② 제1항의 규정에 의하여 재건 축부담금을 납부하여야 할 의무가 있는 재건축조합은 조합원별로 종전자산을 평가한 가액 등 대통령령이 정하는 사항을 고려하여 제14조의 규정에 의한 재건축부담금 예정액의 조합원별 납부액과 제15조의 규정에 의하여 결정 및 부과하

-----종료시점 부과대상 주택을  
공급받은 조합원(조합이 해산  
된 경우 또는 신탁이 종료된  
경우는 부과종료 시점 당시의  
조합원 또는 위탁자를 말한다)  
이 다음 각 호에 해당하는 경  
우에는 제2항에 따른-----.

### 1. • 2. (현행과 같음)

### 3. 신탁이 종료된 경우

#### 4. 신탁재산으로 그 신탁업자에

게 부과되거나 그 신탁업자가  
납부할 재건축부담금·가산금  
등에 충당하여도 부족한 경우

는 재건축부담금의 조합원별  
분담기준 및 비율을 결정하여  
이를 관리처분계획에 명시하여  
야 한다.

### ③·④ (생략)

제8조(기준시점 등) ①부과개시시점은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 당해 주택재건축사업을 위하여 최초로 구성된 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)가 승인된 날로 한다. 다만, 부과대상이 되는 주택재건축사업의 전부 또는 일부가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날을 부과개시시점으로 한다.

## 1. • 2. (생략)

### <신 설>

### <설설>

---

---

---

### ③·④ (현행과 같음)

## 1. • 2. (현행과 같음)

### 3. 「도시 및 주거환경정비법」

제8조 제4항 제8호에 따라 신탁업자가 사업 시행자로 최초 지정 승인된 날(추진위원회의 구성 승인이 없는 경우에 한한다)

#### 4. 신탁업자가 합병된 경우는

	<p><u>합병 이전에 각각에 해당하는 부과개시시점</u></p> <p><u>3. (생 략)</u> <u>② · ③ (생 략)</u> 제17조(재건축부담금의 납부) ① (생 략) <u>② 재건축부담금은 현금에 의한 납부를 원칙으로 하되, 해당 주 택재건축사업으로 건설·공급되 는 주택에 의한 납부(이하 “물 납”이라 한다)를 인정할 수 있 다.</u></p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p><u>③ · ④ (생 략)</u> 제20조(자료제출의무) 납부의무자</p>	<p><u>5. (현행 제3호와 같음)</u> <u>② · ③ (현행과 같음)</u> 제17조(재건축부담금의 납부) ① (현행과 같음) <u>② 재건축부담금은 현금에 의 한 납부를 원칙으로 한다. 다 만, 대통령령으로 정하는 납부 대행기관을 통하여 신용카드· 직불카드 등(이하 “신용카드등” 이라 한다)으로 납부하거나 해 당 주택재건축사업으로 건설· 공급되는 주택으로 납부(이하 “물납”이라 한다)할 수 있다.</u> <u>③ 제2항 단서에 따라 재건축 부담금을 신용카드등으로 납부 하는 경우에는 납부대행기관의 승인일을 납부일로 본다. 이 경 우 납부대행기관의 지정, 지정 취소, 납부대행 수수료 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령 으로 정한다.</u> <u>④ · ⑤ (현행 제3항 및 제4항 과 같음)</u> 제20조(자료제출의무) -----</p>
--	---	--

