

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2020. . . (제 회)	

재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 김현미 (국토교통부장관)
제출연월일	2020. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

재건축부담금 결정·부과를 위한 개시시점 주택가액 산정시 종료시점 실거래가격 비율을 적용한 조정 가액을 반영하도록 하는 내용 등의 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 개정(법률 제17485호, 2020.8.18. 공포)됨에 따라 법률에서 위임된 개시시점 조정 가액 산정기준 등을 마련하고, 재건축부담금 결정·부과를 위한 검증절차를 명확히 하는 등 현행 제도의 운영상 일부 미비점을 개선하려는 것임.

3. 주요내용

가. 종료시점 실거래가격 비율을 적용한 조정 주택가액 산정기준 마련
(안 제6조 개정안)

개시시점과 종료시점의 공시가격 현실화율 차이로 인한 재건축부담금의 과다산정 논란을 해소하기 위하여 재건축부담금 결정·부과시 개시시점 주택가액에 종료시점의 실거래가격 비율을 적용한 조정 가액의 산정기준 및 절차 등을 마련하여 개시시점의 주택가액이 합리적으로 산정되도록 함.

나. 부동산가격조사 전문기관 명칭 변경 및 재건축부담금 검증 지원 절차 마련(안 제7조 및 제8조 개정안, 제10조의2)
부동산가격조사 전문기관인 한국감정원이 한국부동산원으로 명칭이 변경(2020.12.10.)됨에 따라 이를 반영하고, 지방자치단체장이 한국부동산원에 재건축부담금 산정을 위해 검증을 의뢰한 경우 검증 절차 및 방법 등 세부사항을 국토교통부장관이 정하여 고시할 수 있는 근거를 마련함.

다. 재건축부담금 지자체 귀속분 도시재생특별회계 납입근거 마련 및 법률용어 정비(안 제17조 등 개정안)
재건축부담금 지방자치단체 귀속분에 대한 도시재생특별회계 사용 근거 및 알기 쉬운 법률용어 정비를 위한 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」이 개정(법률 제17453호, 2020.6.9. 공포)됨에 따라 이에 맞춰 재건축부담금 징수시 지방자치단체에 설치된 도시재생특별회계의 납입 근거를 마련하고, 관련 법률용어를 정비함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2020.11.00.~12.00.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령 일부개정령안

재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조 각 호 외의 부분 중 “대통령령이”를 “대통령령으로”로 한다.

제3조제7항 중 “국토교통부령이”를 “국토교통부령으로”로 한다.

제4조제1항 각 호 외의 부분 중 ““대통령령이”를 ““대통령령으로”로 하고, 같은 항 제1호 본문 중 “가격.”를 “가격”으로 하며, 같은 호 단서를 삭제한다.

제5조 각 호 외의 부분 중 “대통령령이”를 “대통령령으로”로 한다.

제6조제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 중 “법 제9조제2항”을 “법 제9조제3항”으로 하며, 같은 조 제3항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제4항 및 제5항을 각각 제5항 및 제6항으로 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 본문 중 “법 제9조제2항”을 “법 제9조제3항”으로 하며, 같은 조 제6항(중전의 제5항) 중 “법 제9조제1항 및 제2항”을 “법 제9조”로, “국토교통부령이”를 “국토교통부령으로”로 한다.

①국토교통부장관은 다음 각 호에 대한 주택가액을 산정하는 경우에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제5항, 제18조제5항 및 같은 법 시행령 제31조, 제45조를 준용한다.

1. 법 제9조제1항에 따라 공시된 부과대상 주택가격이 없어 개시시점 주택가액을 산정하는 경우

2. 법 제9조제2항에 따라 재건축부담금을 결정·부과하기 위하여 개시시점 주택가액에 종료시점 주택가액과 종료시점 실거래가격과의 비율을 적용한 조정 주택가액을 산정하는 경우

3. 법 제9조제3항에 따라 종료시점 주택가액을 산정하는 경우

③국토교통부장관은 다음 각 호에 해당하는 주택가액을 산정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 조합의 의견을 들어야 한다.

1. 법 제9조제1항에 따라 공시된 부과대상 주택가격이 없어 개시시점 주택가액을 산정하는 경우

2. 법 제9조제2항에 따라 재건축부담금을 결정·부과하기 위하여 개시시점 주택가액에 종료시점 주택가액과 종료시점 실거래가격과의 비율을 적용한 조정 주택가액을 산정하는 경우

3. 법 제9조제3항에 따라 종료시점 주택가액을 산정하는 경우

④국토교통부장관은 법 제9조제2항에 따른 조정 가액 산정을 위한 실제 거래가격의 산정 및 비율적용의 기준·방법 등은 다음 각 호의 사항을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 산정한다.

1. 법 제9조제2항에 따른 개시시점 주택가액 조정을 위한 실거래가격은 개시시점 전후 1년 이내에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

에 따라 신고된 실제 거래가격

2. 법 제9조제2항에 따른 종료시점 실거래가격은 종료시점 전 1년 이내에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격 사례들을 적용한 적정가격

3. 제1호 및 제2호에 따른 실제 거래가격이 없거나 부족한 경우(부과 대상 주택의 종료시점 전 1년 이내 또는 개시시점 전후 1년 이내의 실거래 사례가 없거나 법 제9조제2항에 따른 인근 유사단지의 실거래 사례가 같은 기간 내 월평균 1건 미만인 경우를 말한다)에는 납부의무자의 요청에 따라 시장·군수·구청장이 인정하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제2항을 준용하여 감정평가를 실시하여 산정한 가액을 실제 거래가격으로 볼 수 있다. 이 경우 감정평가에 소요되는 비용은 감정평가를 의뢰한 납부의무자가 부담하여야 한다.

제7조제1항 중 “법 제9조제2항”을 “법 제9조제3항”으로, “대통령령이”를 “대통령령으로”로, “「한국감정원법」”을 “「한국부동산원법」”으로, “한국감정원”을 “한국부동산원”으로, “한국감정원”을 “한국부동산원”으로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제5항 중 “종료시점 주택가액의 조사·산정을 한국감정원”을 “주택가액의 조사·산정을 한국부동산원”으로, “지급할 수 있다”를 “지급하여야 한다”로 하고, 같은 조 제6항 중 “한국감정원”을 “한국부동산원”으로, “종료시점 주택가액”을 “주택가액”으로, “국토교통부령이”를 “국토교통부령으로”로 하며, 같은 조 제7항 전단 중 “한국감정원”을 “한국부동산원”으로 한다.

②국토교통부장관은 법 제9조에 따른 주택가액의 조사·산정을 한국부동산원에 의뢰하여야 한다.

제8조제2항 중 “한국감정원”을 “한국부동산원”으로 하고, 같은 조 제4항 중 “1월”을 “1개월”로 한다.

제9조제1항 각 호 외의 부분 중 ““대통령령이”를 ““대통령령으로”로 한다.

제10조2를 다음과 같이 신설한다.

제10조2(재건축부담금 등 검증) ①법 제22조제3항에 따라 재건축부담금 예정액 및 결정·부과를 위해 검증을 의뢰받은 한국부동산원은 법 제9조 내지 제11조에 따른 주택가액, 정상주택가격상승분, 개발비용 등이 적정하게 산정되었는지를 검증하여야 한다.

②한국부동산원은 제1항에 따른 주택가액, 정상주택가격상승분, 개발비용 등의 조사·검증에 필요한 분야별 외부 전문가로 구성된 심사단 또는 자문위원회를 구성·운영할 수 있다. 다만, 필요한 경우 외부 전문업체에 조사·검토를 의뢰할 수 있다.

③검증에 따른 처리기간 및 검증에 필요한 제출서류 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따른다.

제11조제1항 중 “3월”을 “3개월”로 한다.

제12조제1항 각 호 외의 부분 및 제3항 각 호 외의 부분 중 ““대통령령이”를 각각 ““대통령령으로”로 한다.

제14조제4항 각 호 외의 부분 중 ““대통령령이”를 ““대통령령으로”로 한

다.

제16조 중 “국토교통부령이”를 “국토교통부령으로”로 한다.

제17조제2항 중 “재정비축진특별회계 또는”을 “재정비축진특별회계,”로,
 “국민주택사업특별회계”를 “국민주택사업특별회계 또는 「도시재생활
 성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 설치되는 도시재생특별회계”로
 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제6조제4항 및 제
 10조의2 개정규정은 2021년 2월 19일부터 시행한다.

제2조(주택가액 산정에 관한 적용례) 제6조의 개정규정은 이 영 시행 후
 재건축부담금을 결정·부과하는 재건축사업부터 적용한다.

신·구조문대비표

현	행	개	정	안
제2조(부과대상에서 제외되는 주 택) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”이라 한 다) 제2조제4호 단서 및 제5호 단서에서 “국가 또는 공공기관 등이 보유하는 주택으로서 <u>대통 령령이</u> 정하는 주택”이라 함은 다음 각 호의 주택을 말한다. 1. ~ 3. (생 략)	제2조(부과대상에서 제외되는 주 택) ----- ----- ----- ----- ----- <u>대통 령령이</u> 정하는 주택”이라 함은 <u>대통령령으로</u> ----- -----.	제2조(부과대상에서 제외되는 주 택) ----- ----- ----- ----- ----- <u>대통 령령이</u> 정하는 주택”이라 함은 <u>대통령령으로</u> ----- -----.	제2조(부과대상에서 제외되는 주 택) ----- ----- ----- ----- ----- <u>대통 령령이</u> 정하는 주택”이라 함은 <u>대통령령으로</u> ----- -----.	제2조(부과대상에서 제외되는 주 택) ----- ----- ----- ----- ----- <u>대통 령령이</u> 정하는 주택”이라 함은 <u>대통령령으로</u> ----- -----.
제3조(징수금의 지원을 위한 평가 기준 및 지원절차 등) ① ~ ⑥ (생 략) ⑦법 제4조제4항에 따라 재건축 부담금을 배분받으려는 지방자 치단체의 장은 <u>국토교통부령이</u> 정하는 바에 따라 1월말까지 재 건축부담금 사용계획서를 국토 교통부장관에게 제출하여야 한 다. ⑧·⑨ (생 략)	제3조(징수금의 지원을 위한 평가 기준 및 지원절차 등) ① ~ ⑥ (생 략) ⑦----- ----- ----- <u>국토교통부령으로</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----	제3조(징수금의 지원을 위한 평가 기준 및 지원절차 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦----- ----- ----- <u>국토교통부령으로</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----	제3조(징수금의 지원을 위한 평가 기준 및 지원절차 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦----- ----- ----- <u>국토교통부령으로</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----	제3조(징수금의 지원을 위한 평가 기준 및 지원절차 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦----- ----- ----- <u>국토교통부령으로</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----
제4조(조합원별 재건축부담금 분 담의 기준) ①법 제6조제3항에 서 “ <u>대통령령이</u> 정하는 사항”이 라 함은 다음 각 호의 사항을	제4조(조합원별 재건축부담금 분 담의 기준) ①----- -- “ <u>대통령령이</u> 정하는 사항”이 라 함은 다음 각 호의 사항을	제4조(조합원별 재건축부담금 분 담의 기준) ①----- -- “ <u>대통령령으로</u> ----- -----	제4조(조합원별 재건축부담금 분 담의 기준) ①----- -- “ <u>대통령령으로</u> ----- -----	제4조(조합원별 재건축부담금 분 담의 기준) ①----- -- “ <u>대통령령으로</u> ----- -----

말한다.	-----.	의 어느 하나에 해당하는 날을 말한다.	-----.
1. 조합원(「도시 및 주거환경 정비법」 제27조제1항제3호 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제19조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 같다) 별 개시시점 부과대상 주택의 가격. 다만, 법 제8조에 따른 부과개시시점이 2006년 9월 24일 이전인 경우에는 개시시점 부과대상 주택의 가격에 제2호에 따른 종료시점 부과대상 주택의 가격 추정액에서 개시시점 부과대상 주택의 가격을 뺀 금액을 일 단위로 안 분하여 개시시점부터 2006년 9월 24일까지 산정한 주택가 격 변동분을 합한 주택의 가 격을 말한다.	1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 가격 <단서 삭제>	1. ~ 5. (생 략) 제6조(주택가액의 산정) ①국토교통부장관은 법 제9조제1항에 따라 공시된 부과대상 주택가격이 없는 경우에 개시시점 주택가액을 산정하는 때 또는 법 제9조제2항에 따라 종료시점 주택가액을 산정하는 때에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제5항, 제18조제5항 및 같은 법 시행령 제31조, 제45조를 준용한다.	1. ~ 5. (현행과 같음) 제6조(주택가액의 산정) ①국토교통부장관은 다음 각 호에 대한 주택가액을 산정하는 경우에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제5항, 제18조제5항 및 같은 법 시행령 제31조, 제45조를 준용한다.
2.·3. (생 략) ② (생 략) 제5조(부과개시시점) 법 제8조제1항제4호에서 “그 밖에 대통령령이 정하는 날”이란 다음 각 호	2.·3. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 제5조(부과개시시점) ----- ----- 대통령령 으로 -----	②국토교통부장관은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항	1. 법 제9조제1항에 따라 공시된 부과대상 주택가격이 없어 개시시점 주택가액을 산정하는 경우 2. 법 제9조제2항에 따라 재건축부담금을 결정·부과하기 위하여 개시시점 주택가액에 종료시점 주택가액과 종료시점 실거래가격과의 비율을 적용한 조정 주택가액을 산정하는 경우 3. 법 제9조제3항에 따라 종료시점 주택가액을 산정하는 경우 ②-----

에 따라 건설된 재건축소형주택에 대하여 법 제9조제2항에 따라 종료시점 주택가격을 산정하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조에 따라 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 지방공사가 해당 재건축소형주택을 인수한 가격으로 그 주택의 종료시점 주택가격으로 산정한다.

③국토교통부장관은 법 제9조제1항에 따라 공시된 부과대상 주택가격이 없는 경우에 개시시점 주택가격을 산정하는 때 또는 법 제9조제2항에 따라 종료시점 주택가격을 산정하는 때에는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 해당 조합의 의견을 들어야 한다.

----- 법 제9조제3항 -----

③국토교통부장관은 다음 각 호에 해당하는 주택가격을 산정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 조합의 의견을 들어야 한다.

1. 법 제9조제1항에 따라 공시된 부과대상 주택가격이 없어 개시시점 주택가격을 산정하는 경우
2. 법 제9조제2항에 따라 재건축부담금을 결정·부과하기 위하여 개시시점 주택가격에 종료시점 주택가격과 종료시

<신 설>

점 실거래가격과의 비율을 적용한 조정 주택가격을 산정하는 경우

3. 법 제9조제3항에 따라 종료시점 주택가격을 산정하는 경우

④국토교통부장관은 법 제9조제2항에 따른 조정 가격 산정을 위한 실제 거래가격의 산정 및 비율적용의 기준·방법 등은 다음 각 호의 사항을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 산정한다.

1. 법 제9조제2항에 따른 개시시점 주택가격 조정을 위한 실거래가격은 개시시점 전후 1년 이내에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격
2. 법 제9조제2항에 따른 종료시점 실거래가격은 종료시점 전 1년 이내에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격 사례들을 적용한 적정가격
3. 제1호 및 제2호에 따른 실제

	거래가격이 없거나 부족한 경우(부과대상 주택의 종료시점 전 1년 이내 또는 개시시점 전 후 1년 이내의 실거래 사례가 없거나 법 제9조제2항에 따른 인근 유사단지의 실거래 사례가 같은 기간 내 월평균 1건 미만인 경우를 말한다)에는 납부의무자의 요청에 따라 시장·군수·구청장이 인정하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제2항을 준용하여 감정평가를 실시하여 산정한 가액을 실제 거래가격으로 볼 수 있다. 이 경우 감정평가에 소요되는 비용은 감정평가를 의뢰한 납부의무자가 부담하여야 한다.		특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 위임된 경우에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제25조에 따른 시·군·구(자치구인 구를 말한다. 이하 같다)부동산 가격공시위원회(이하 “시·군·구부동산가격공시위원회”라 한다)를 말한다.	
④ 법 제9조제2항에 따른 부동산 가격공시위원회는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회(이하 “중앙부동산가격공시위원회”라 한다)를 말한다. 다만, 법 제9조에 따른 주택가격의 산정 권한이 특별자치시장·	⑤ 법 제9조제3항-----		⑤ 국토교통부장관은 법 제9조제1항 및 제2항에 따라 산정한 주택가액에 계산이 틀렸거나 잘못 기록한 것, 그 밖에 국토교통부령이 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 정정(訂正)하여야 한다.	⑥ ----- 법 제9조-----
			제7조(부동산가격조사 전문기관의 선정 등) ①법 제9조제2항에서 “대통령령이 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 기관”이라 함은 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “한국감정원”이라 한다)을 말한다.	----- 국토교통부령으로 -----
			②국토교통부장관은 법 제9조	제7조(부동산가격조사 전문기관의 선정 등) ①법 제9조제3항---대통령령으로 ----- 「한국부동산원법」---- 한국부동산원----한국부동산원”-----
				②국토교통부장관은 법 제9조

	<u>축부담금 예정액 및 결정·부과를 위해 검증을 의뢰받은 한국부동산원은 법 제9조 내지 제11조에 따른 주택가액, 정상주택가격상승분, 개발비용 등이 적정하게 산정되었는지를 검증하여야 한다.</u> <u>②한국부동산원은 제1항에 따른 주택가액, 정상주택가격상승분, 개발비용 등의 조사·검증에 필요한 분야별 외부 전문가로 구성된 심사단 또는 자문위원회를 구성·운영할 수 있다. 다만, 필요한 경우 외부 전문업체에 조사·검토를 의뢰 할 수 있다.</u> <u>③검증에 따른 처리기간 및 검증에 필요한 제출서류 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따른다.</u>		준 및 재건축부담금을 납부의무자에게 미리 서면으로 통지하여야 한다. ② (생 략) 제12조(고지 전 심사) ①법 제16조제2항에서 “<u>대통령령이</u> 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. ~ 5. (생 략) ② (생 략) ③법 제16조제3항에서 “<u>대통령령이</u> 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. ~ 5. (생 략) ④·⑤ (생 략) 제14조(재건축부담금의 사전징수 및 예치를 위한 계좌의 개설 등) ① ~ ③ (생 략) ④법 제19조제3항에서 “<u>대통령령이</u> 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. ~ 3. (생 략) ⑤·⑥ (생 략) 제16조(재건축부담금 부과대상 사업의 고지) 국토교통부장관은 법 제21조에 따라 관계행정청의	----- ----- -----. ② (현행과 같음) 제12조(고지 전 심사) ①----- ----- “<u>대통령령으로</u> ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③----- “<u>대통령령으로</u> ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) ④·⑤ (현행과 같음) 제14조(재건축부담금의 사전징수 및 예치를 위한 계좌의 개설 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④----- “<u>대통령령으로</u> ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) ⑤·⑥ (현행과 같음) 제16조(재건축부담금 부과대상 사업의 고지) ----- -----
제11조(재건축부담금의 사전통지)	제11조(재건축부담금의 사전통지)			
①국토교통부장관은 법 제15조제2항에 따라 재건축부담금을 결정·부과하기 전에 부과종료시점부터 3월 이내에 그 부과기	①-----			

	----- 3개월 -----			

제17조(권한의 위임) ① (생략)

③・④ (생략)

제17조(권한의 위임) ① (현행과
같음)

③・④ (현행과 같음)

(044) 301 - 3392