

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2022. . . (제 회)	

재건축초과이익환수에 관한 법률
시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	2022. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유 및 주요내용

「주택법」에 따른 부대시설·복리시설을 소유한 조합원이 재건축사업에 따라 주택을 공급받는 경우 부대시설 및 복리시설의 가격을 산정하여 그 총액을 부과대상 개시시점 주택가격 총액에 합산하도록 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」이 개정(법률 제18833호, 2022. 2. 3. 공포, 2022. 8. 4. 시행)됨에 따라, 부대시설·복리시설의 가격 평가 및 산정 방법 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

3. 주요토의과제

없 음

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2022. 05. 00. ~ 06. 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.
제6조제1항부터 제7항까지를 각각 제2항부터 제8항까지로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설한다.

① 법 제9조제1항 단서에 따라 「주택법」에 따른 부대시설 또는 복리시설(이하 이 조에서 “상가”라 한다.)을 소유한 조합원이 종료시점 부과대상 주택을 공급받는 경우에는 다음 각 호에 따라 상가 가격을 평가한 가액으로 산정한다. 이 경우 감정평가 방법에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항을 준용하며, 감정평가에 드는 비용은 납부의무자가 부담해야 한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제63조제2항제2호가목 및 다목에 따라 주택을 공급받는 경우 개시시점 상가의 가격은 감정평가를 실시한 가액으로 산정한다.
2. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제63조제2항제2호나목에 따라 주택을 공급받는 경우 개시시점 상가의 가액은 감정평가를 실시하여 산정한 가액에 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항제3호에 따른 주택과 상가의 분양 가격을 합한 가액에서 주택 분양가격이 차지하는 비율로 곱하여 산정한다. 다만, 조합이 요청하는 경우 종료시점

의 주택 및 상가의 감정평가가격을 합한 가격에서 주택 가격이 차지하는 비율로 곱하여 산정할 수 있다.

제6조제2항(중전의 제1항)의 계산식을 다음과 같이 한다.

법 제9조제2항 전단에 따라 조정한 개시시점 주택가액	=	A	×	B	×	C
A: 개시시점주택가액 B: 종료시점 부과대상 주택의 가격 총액(이하 “종료시점주택가액”이라 한다)을 종료시점 실거래가격으로 나눈 값 C: 개시시점 실거래가격을 개시시점주택가액으로 나눈 값 (단, 상가를 조정하는 경우에는 A는 감정평가한 상가금액, C=1을 적용한다.)						

제6조제3항(중전의 제2항) 제3호 후단 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제74조제2항”을 “「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항”으로 하고, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 중 “재건축소형주택에”를 “재건축국민주택 규모 주택에”로, “재건축소형주택을”을 “재건축국민주택규모 주택을”로 하며, 같은 조 제6항(중전의 제5항) 중 “제3항”을 “제4항”으로 한다.

제9조제1항제2호 중 “재건축소형주택”을 “재건축국민주택규모”로 한다.

별표 제5호나목 중 “재건축소형주택”을 “재건축국민주택규모 주택”으로 하고, 같은 란 제5호의 내역란 후단 중 “법 제9조제2항”을 “법 제9조제3항”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2022년 8월 4일부터 시행한다.

제2조(부대시설 및 복리시설 가액 산정에 관한 적용례) 제6조제1항 및 제2항의 개정규정은 이 영 시행 이후 재건축부담금을 결정·부과하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현	행	개 정 안
제6조(주택가액의 산정) <u>≤신 설></u>		제6조(주택가액의 산정) ① 법 제9조제1항 단서에 따라 「주택법」에 따른 부대시설 또는 복리시설(이하 이 조에서 “상가”라 한다.)을 소유한 조합원이 종료시점 부과대상 주택을 공급받는 경우에는 다음 각 호에 따라 상가 가격을 평가한 가액으로 산정한다. 이 경우 감정평가 방법에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항을 준용하며, 감정평가에 드는 비용은 납부의무자가 부담해야 한다. 1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제63조제2항제2호가목 및 다목에 따라 주택을 공급받는 경우 개시시점 상가의 가격은 감정평가를 실시한 가액으로 산정한다. 2. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제63조제2항제2호나목에 따라 주택을 공급받는 경우 개시시점 상가의 가액은

감정평가를 실시하여 산정한
가액에 「도시 및 주거환경정
비법」 제74조제1항제3호에 따
른 주택과 상가의 분양 가격
을 합한 가액에서 주택 분양
가격이 차지하는 비율로 곱하
여 산정한다. 다만, 조합이 요
청하는 경우 종료시점의 주택
및 상가의 감정평가가격을 합
한 가격에서 주택 가격이 차
지하는 비율로 곱하여 산정할
수 있다.

① 개시시점 부과대상 주택의
가격 총액(이하 “개시시점주택
가액”이라 한다)을 법 제9조제2
항 전단에 따라 조정한 가액은
다음 계산식에 따라 산정한 금
액으로 한다.

법 제9조제2항 전단에
따라 조정한 개시시점 = $A \times B \times C$
주택가액
A: 개시시점주택가액
B: 종료시점 부과대상 주택의 가격 총액
(이하 “종료시점주택가액”이라 한다)을
종료시점 실거래가격으로 나눈 값
C: 개시시점 실거래가격을 개시시점주택가
액으로 나눈 값

② -----

-----.

법 제9조제2항 전단에
따라 조정한 개시시점 = $A \times B \times C$
주택가액
A: 개시시점주택가액
B: 종료시점 부과대상 주택의 가격 총액(이
하 “종료시점주택가액”이라 한다)을 종료
시점 실거래가격으로 나눈 값
C: 개시시점 실거래가격을 개시시점주택가
액으로 나눈 값
(단, 상가를 조정하는 경우에는 A는 감정평
가한 상가금액, C=1을 적용한다.)

② 제1항의 계산식에서 실거래 가격은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. 이 경우 인근 유사 단지의 범위 등 구체적인 산정 방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

1. 2. (생략)

3. 인근 유사단지에서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 건수가 월평균 1건 미만이고, 납부의무자의 요청에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가가 필요하다고 인정하는 경우에는 감정평가를 실시하여 산정한 가액으로 할 것. 이 경우 감정평가 방법에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 제2항을 준용하며, 감정평가에 드는 비용은 납부의무자가 부담해야 한다.

③ (생략)

④ 국토교통부장관은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항에 따라 건설된 재건축소형주택에 대하여 법 제9조제3항 전단

③ -----

-----.

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. -----

-----.
----- 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 제4항-----

-----.

④ (현행 제3항과 같음)

⑤ -----

----- 재건축국민주택
규모 주택에 -----

-- 재건축국민주택규모 주택을

⑥ ----- 제4항 -----

⑦·⑧ (현행 제6항 및 제7항과
같음)

제9조(개발비용의 산정) ①-----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----
----- 재건축국민주
택규모 -----

② ~ ⑤ (생 략)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택정비과	
연 락 처	(044) 201 - 3392