

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2023. . . (제 회)	

재건축초과이익환수에 관한 법률
시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	2023. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

재건축부담금이 면제되는 초과이익 금액을 상향하고, 부과구간 단위를 조정하며, 1주택 장기보유자에 대한 부담금 감경 규정을 신설하는 등 부담금 제도를 합리적으로 개정하는 내용으로 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」이 개정(법률 제19850호, 2023. 12. 26. 공포, 2024. 3. 27. 시행)됨에 따라, 1주택 장기보유자 산정기준 등을 구체적으로 정하고, 납부유예 절차를 규정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

3. 주요내용

- 가. 재건축사업에 따라 용적률 완화 조건으로 공공에 제공하는 “임대주택”을 종료시점 부과대상에서 제외하는 주택으로 규정(안 제2조).
- 나. 세대의 요건, 상속, 혼인 등 부득이한 사유 등으로 인하여 보유하는 주택 등을 규정(안 제10조의2 신설).
- 다. 재건축부담금의 감경절차, 주택 수에서 제외하는 주택의 처분기한 위반 시 가산이자 등을 규정(안 제11조의2, 제11조의3 신설).
- 라. 60세 이상 1세대 1주택 고령자의 담보제공 방법, 납부유예 절차 등을

규정(안 제13조의2 신설).

마. 재건축부담금 감경, 결정 및 부과, 납부유예 등에 관한 사무를 처리하기 위한 고유식별정보의 처리권한을 규정(안 제17조의3 신설).

4. 주요토의과제

없 음

5. 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(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 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 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 각 호 외의 부분 중 “제2조제4호 단서 및 제5호”를 “제2조제4호”로, “이란 각각”을 “이란”으로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 제2호 중 “공공기관 또는”을 “공공기관(이하 “공공기관”이라 한다) 또는”으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 법 제2조제5호 단서에서 “국가, 지방자치단체 또는 공공기관 등이 보유하거나 재건축사업으로 인하여 인수하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 제1항제1호부터 제3호까지에 해당하는 주택
2. 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사가 「도시 및 주거환경정비법」 제55조·제66조·제101조의6 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의5·제49조의2에 따라 인수하는 주택
3. 국가 또는 지방자치단체가 「도시 및 주거환경정비법」 제11조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따라 제공받은 공공임대주택

제4조제1항제1호 중 “조합원(”를 “조합원[사업시행자가 「도시 및 주거

환경정비법」 제26조제1항(같은 항 제1호는 제외한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제18조제1항(같은 항 제1호는 제외한다)에 따라 지정된 공공시행자(이하 “공공시행자”라 한다) 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제22조제1항에 따라 구성된 주민합의체(이하 “주민합의체”라 한다)인 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호나목 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제6호나목에 따른 토지등소유자를 말하며, 사업시행자가”로, “신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는”을 “지정된 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)인 경우”로, “같다)별”을 “같다]별”로 하고, 같은 조 제2항 중 “「도시 및 주거환경정비법」”을 “조합(「도시 및 주거환경정비법」”으로, “재건축조합(「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항제3호 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제19조제1항에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자를 포함한다. 이하 “조합”이라 한다)은”을 “조합을 말한다. 이하 같다), 공공시행자, 신탁업자 또는 주민합의체(이하 “조합등”이라 한다)는”으로 한다.

제5조를 다음과 같이 한다.

제5조(부과개시시점) 법 제8조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 날”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날을 말한다.

1. 조합이 분할된 경우에는 분할 이전에 각각의 최초 조합설립인가일
2. 공공시행자·신탁업자가 사업시행자로 최초 지정된 날(주민합의체 구성을 신고하지 아니한 경우에 한정한다)

3. 삭제

4. 삭제

5. 삭제

제6조제1항제1호 중 “「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제63조제2항제2호가목”을 “「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제63조제2항제2호가목 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제31조제2항제2호가목”으로 하고, 같은 항 제2호 본문 중 “「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제63조제2항제2호나목”을 “「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제63조제2항제2호나목 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제31조제2항제2호나목”으로, “「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항제3호”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항제3호 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제33조제2항제3호”로 하며, 같은 항 제3호 중 “「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제63조제2항제2호다목”을 “「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제63조제2항제2호다목 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제31조제2항제2호다목”으로 하고, 같은 조 제3항제3호 전단 중 “시장·군수·구청장”을 “특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)”으로 하며, 같은 조 제5항을 삭제하고, 같은 조 제6항 중 “조합”을 “조합등”으로 한다.

제9조제1항제1호 중 “조합”을 “조합등”으로 하고, 같은 항 제2호를 다음과 같이 한다.

2. 제2조제2항제2호 및 제3호에 따른 주택의 건설과 관련된 비용
제10조의2를 다음과 같이 신설한다.

제10조의2(재건축부담금의 감경) ① 법 제14조의2제1항에서 “대통령령
으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 사람으로 구성된 집단을 말한다.

1. 조합원

2. 조합원의 배우자

3. 조합원의 직계존속(조합원 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다)
다) 중 조합원 또는 조합원의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에
등재되어 있는 자. 다만, 동거분양하기 위하여 합가한 경우로서 부과
종료시점(부과종료시점이 2024년 3월 27일 이전인 재건축사업의 경
우에는 2024년 3월 27일로 본다. 이하 이 항에서 같다) 현재 60세 이
상인 자(직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함한다)
는 제외한다.

4. 조합원의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로
서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

가. 부과종료시점 현재 19세 미만인 자

나. 부과종료시점 현재 19세 이상인 자로서 조합원과 세대별 주민등
록표에 함께 등재되어 있는 자. 다만, 동거분양하는 조합원 또는
조합원의 배우자가 부과종료시점 현재 60세 이상인 경우는 제외
한다.

② 법 제14조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 준주택”이란 「주택

법 시행령」 제4조제4호에 따른 오피스텔에 해당하는 경우로서 취득시점 당시 「지방세법」 제13조의3제4호에 따라 세대별 소유 주택 수에 가산되는 오피스텔(이하 이 항에서 “주거용 오피스텔”이라 한다)을 말한다. 이 경우 취득시점이 2024년 3월 27일 이전인 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 날을 취득시점으로 본다.

1. 주거용 오피스텔을 2024년 3월 27일 현재 보유하고 있는 경우: 2024년 3월 27일

2. 부과종료시점이 2024년 3월 27일 이전인 경우로서 주거용 오피스텔을 2024년 3월 27일 이전에 처분한 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 날

가. 부과종료시점 이전에 처분한 경우: 처분 일

나. 부과종료시점 이후부터 2024년 3월 27일 이전에 처분한 경우: 부과종료시점

③ 법 제14조의2제2항제1호에서 “상속, 혼인 등 부득이한 사유로 인하여 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택”이란 상속 또는 혼인에 따라 보유하는 주택으로서 보유기간이 5년 이내인 주택을 말한다.

④ 법 제14조의2제2항제2호에서 “재건축사업의 시행기간 동안 거주를 위한 사유로 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택”이란 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제9항 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조제5항에 따른 사업시행계획인가의 고시

일 이후 조합원이 속한 세대의 구성원이 보유하고 있는 재건축사업의 대상이 되는 주택(이하 “재건축대상주택”이라 한다)을 대체하여 보유하는 주택(이하 “대체주택”이라 한다)을 말한다(대체주택으로 인하여 2주택자가 된 경우로서 보유하고 있는 기간 동안 세대의 구성원이 1년 이상 거주한 경우에만 해당한다).

⑤ 법 제14조의2제2항제3호에서 “주택 소재지역, 주택가액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 저가주택”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 또는 제17조에 따라 공시된 가격(이하 “공시가격”이라 한다)이 3억원 이하인 주택을 말한다(해당 주택으로 인하여 2주택자가 된 경우에만 해당한다). 다만, 취득시점(2024년 3월 27일 이전에 취득한 주택에 대해서는 2024년 3월 27일로 본다) 당시 「주택법」 제63조 제1항에 따른 투기과열지구로 지정된 지역에 소재하는 주택은 제외한다.

⑥ 제5항에 따른 공시가격은 해당 주택의 취득시점 당시 공시된 공시가격 중 취득시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시가격으로 한다. 이 경우 취득시점이 2024년 3월 27일 이전인 경우에는 제2항 후단을 준용하며, “주거용 오피스텔”을 “해당 주택”으로 본다.

⑦ 제6항 전단에도 불구하고 해당 주택의 취득시점(제6항 후단에 따라 취득시점으로 보는 날을 포함한다) 당시 공시가격이 없는 경우에는 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액이나 시장·군수·구청장이 지정하는 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2

조제4호에 따른 감정평가법인등을 말한다)이 감정평가한 금액으로 한다.

⑧ 법 제14조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 부과종료시점에 해당 주택을 보유하고 있는 경우로서 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 법 제14조의2제2항제1호에 해당하는 경우: 보유한 날로부터 5년

2. 법 제14조의2제2항제2호에 해당하는 경우: 부과종료시점으로부터 3년

제11조제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 법 제14조의2에 따라 재건축부담금을 감경하는 경우에는 부과종료시점으로부터 6개월 이내에 통지할 수 있다.

제11조의2, 제11조의3 및 제13조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제11조의2(처분기한 위반 시 가산 이자) 법 제15조제4항에서 “대통령령으로 정하는 이자”란 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제24조제4항을 준용하여 산정한 금액을 말한다. 이 경우 “부담금”은 “재건축 부담금”으로 본다.

제11조의3(재건축부담금의 감경 절차) ① 납부의무자가 법 제14조의2에 따라 재건축부담금을 감경받기 위하여 법 제20조에 따른 자료를 제출한 경우 국토교통부장관은 부과종료시점으로부터 3개월 이내에 재건축부담금 총액을 산정하여 납부의무자에게 알려야 한다.

② 납부의무자는 부과종료시점으로부터 4개월 이내에 다음 각 호의

자료를 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

1. 제4조제2항에 따라 조합원별 재건축부담금의 분담비율을 결정한 자료

2. 법 제6조제3항에 따른 조합원별 분담기준 및 비율에 따라 해당 조합원이 분담해야 하는 부담금액

3. 법 제14조의2에 따른 재건축부담금 감경에 따라 해당 조합원이 분담해야 하는 부담금액

③ 국토교통부장관은 부과종료시점으로부터 6개월 이내에 납부의무자가 제2항에 따라 제출한 자료를 검증한 후, 제11조제1항 단서에 따라 재건축부담금을 납부의무자에게 사전통지해야 한다.

④ 국토교통부장관은 법 제15조제3항에 따라 법 제14조의2제3항에 따른 해당 주택의 처분기한(이하 이 항에서 “처분기한”이라 한다)을 통지하기 전에 제3항에 따른 사전통지에 처분기한을 포함하여 미리 알려야 한다.

제13조의2(재건축부담금의 납부유예) ① 법 제17조의2제1항에 따라 재건축부담금의 납부유예를 신청하려는 조합원은 법 제17조에 따른 납부기간의 만료일의 1개월 전까지 국토교통부령으로 정하는 납부유예신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 신청서를 받은 국토교통부장관은 납부기간의 만료일까지 납부의무자 및 해당 조합원에게 허가 여부를 서면으로 통지해야 한다.

③ 법 제17조의2제5항에서 “대통령령으로 정하는 이자”란 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제24조제4항을 준용하여 산정한 금액을 말한다. 이 경우 “부담금”은 “재건축부담금”으로 본다.

제14조제2항 중 “조합”을 각각 “조합등”으로 한다.

제17조제1항에 제2호의2 및 제5호의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

2의2. 법 제14조의2 및 이 영 제11조의3에 따른 재건축부담금 감경 절차

5의2. 법 제17조의2에 따른 납부유예 허가 및 취소

제17조의2제1항 중 “통지”를 “통지, 법 제14조의2에 따른 재건축 부담금의 감경”으로 한다.

제17조의3을 제17조의4로 하고, 제17조의3을 다음과 같이 신설한다.

제17조의3(고유식별정보의 처리) 국토교통부장관, 법 제22조1항에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임받은 시장·군수·구청장 및 같은 조 제3항에 따라 검증을 의뢰받은 한국부동산원은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호(이하 이 조에서 “주민등록번호등”이라 한다)가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. 법 제14조의2에 따른 재건축부담금의 감경에 관한 사무
2. 법 제15조에 따른 재건축부담금의 결정 및 부과등에 관한 사무
3. 법 제17조의2에 따른 재건축부담금의 납부유예에 관한 사무
4. 법 제20조 및 제21조에 따른 재건축부담금에 관한 자료제출 및 통

보에 관한 사무

별표를 다음과 같이 한다.

5. 법 제11조제1항제5호	가. 조합등의 운영비	조합 운영비, 신탁업자에게 지급하는 신탁보수, 소송비용 등 조합등(추진위원회를 포함한다)의 운영과 관련된 제반 비용
	나. 제2조제2항제2호 및 제3호에 따른 주택의 건설과 관련된 비용	부속토지의 감정평가액에서 인수자가 지불한 부속토지의 인수가격을 차감한 금액. 이 경우 부속토지의 감정평가액은 부과종료시점을 기준으로 산정하며, 구체적인 감정평가의 방법 등에 관하여는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2024년 3월 27일부터 시행한다.

제2조(상속 또는 혼인으로 취득한 주택에 관한 경과조치) 이 영 시행이전에 취득한 주택에 대해서는 제10조의2제3항 및 제10조의2제8항제1호에도 불구하고 취득시점을 2024년 3월 27일로 본다.

제3조(대체주택의 처분기한에 관한 경과조치) 이 영 시행이전에 부과종료시점이 도과한 주택에 대해서는 제10조의2제8항제2호에도 불구하고 대체주택 처분시점의 기산일을 2024년 3월 27일로 본다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(부과대상에서 제외되는 주택) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제4호 단서 및 제5호 단서에서 “국가 또는 공공기관 등이 보유하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택”이란 각각 다음 각 호의 주택을 말한다.	제2조(부과대상에서 제외되는 주택) ① ----- ----- ---- 제2조제4호 ----- ----- ----- -----이란 ---- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 임대목적으로 보유하는 주택	2. ----- 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다) 또는 ----- ----- -----
3. (생 략)	3. (현행과 같음)
<신 설>	② 법 제2조제5호 단서에서 “국가, 지방자치단체 또는 공공기관 등이 보유하거나 재건축사업으로 인하여 인수하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

제4조(조합원별 재건축부담금 분담의 기준) ①법 제6조제3항에서 “조합원별로 종전자산을 평가한 가액 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 조합원(「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항제3호 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제19조

1. 제1항제1호부터 제3호까지에 해당하는 주택
2. 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사가 「도시 및 주거환경정비법」 제55조·제66조·제101조의6 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의5·제49조의2에 따라 인수하는 주택
3. 국가 또는 지방자치단체가 「도시 및 주거환경정비법」 제11조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따라 제공받은 공공임대주택

제4조(조합원별 재건축부담금 분담의 기준) ①-----

-----.

1. 조합원[사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항(같은 항 제1호는 제외한다) 또는 「빈집 및 소규모

제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 같다)
별 개시시점 부과대상 주택의 가격

주택 정비에 관한 특례법」 제18조제1항(같은 항 제1호는 제외한다)에 따라 지정된 공공시행자(이하 “공공시행자”라 한다) 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제22조제1항에 따라 구성된 주민합의체(이하 “주민합의체”라 한다)인 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호나목 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제6호나목에 따른 토지등소유자를 말하며, 사업시행자가 --- 지정된 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)인 경우 --- 같다]별 -----

--

2. 3. (생략)

② 「도시 및 주거환경정비법」 제35조 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조에 따라 설립된 재건축조합(「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항제3호 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특

2. 3. (현행과 같음)

② 조합(「도시 및 주거환경정비법」 -----
----- 조합을 말한다. 이하 같다), 공공시행자, 신탁업자 또는 주민합의체(이하 “조합등”이라 한다)는 -----

「법령」 제19조제1항에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자를 포함한다. 이하 “조합”이라 한다)은 제1항 각 호의 사항을 고려하여 산정된 조합원별 순이익을 모두 합산한 총액에서 조합원별 순이익이 차지하는 비율에 기초하여 조합원별 채건축부담금의 분담비율을 결정하여야 한다.

제5조(부과개시시점) 법 제8조제1
항제4호에서 “대통령령으로 정
하는 날”이란 다음 각 호의 어
느 하나에 해당하는 날을 말한
다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」
에 따른 재건축사업을 위하여
구성된 조합설립추진위원회
(이하 “추진위원회”라 한다)가
분할된 경우에는 분할 이전에
최초로 해당 추진위원회의 승
인을 받은 날. 다만, 법 제8조
제1항제1호에 해당하는 조합
이 분할된 경우에는 분할 이
전에 최초로 해당 조합의 인
가를 받은 날을 말한다.

[illegible]

제5조(부과개시시점) 법 제8조제1
항제4호에서 “대통령령으로 정
하는 날”이란 다음 각 호의 어
느 하나에 해당하는 날을 말한
다.

1. 조합이 분할된 경우에는 분할 이전에 각각의 최초 조합 설립인가일

2. 공공시행자·신탁업자가 사업시행자로 최초 지정된 날
(주민합의체 구성을 신고하지
아니한 경우에 한정한다)

3. 삭제

4. 삭제

5. 삭제

2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제18조제1항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 직접 시행하기로 결정된 날 또는 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 지방공사가 사업시행자로 최초 지정된 날(주민합의체 또는 조합의 구성이 없는 경우만 해당한다)
3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제19조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 최초 지정된 날(주민합의체 또는 조합의 구성이 없는 경우만 해당한다)
4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제22조에 따라 소규모재건축사업의 주민합의체 구성을 신고한 날
5. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조에 따라 소규모재건축사업의 조

② (생략)

③ 제2항의 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, 납부의 무자의 요청에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가가 필요하다고 인정하는 경우에는 감정평가를 실시하여 산정한 가액으로 할 것. 이 경우 감정평가 방법은 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에서 정한 방법에 따르며, 감정평가에 드는 비용은 납부의무자가 부담해야 한다.

④ (생략)

⑤ 국토교통부장관은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항에 따라 건설된 재건축사업의

② (현행과 같음)

③ -----

-----.

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. -----

----- 특별자치
시장·특별자치도지사·시장
·군수 또는 자치구의 구청장
(이하 “시장·군수·구청장”
이라 한다)---

-----.

④ (현행과 같음)

<삭 제>

국민주택규모 주택에 대하여 법 제9조제3항 전단에 따라 종료시점 주택가격을 산정하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조에 따라 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장·군수·구청장, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 지방공사가 해당 재건축소형주택을 인수한 가격을 그 주택의 종료시점주택가액으로 산정한다.

⑥ 국토교통부장관은 제4항 각 호의 주택가액을 산정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 조합의 의견을 들어야 한다.

⑦·⑧ (생략)

제9조(개발비용의 산정) ①법 제11조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 조합(추진위원회를 포함한다)의 운영과 관련된 경비
2. 「도시 및 주거환경정비법」

⑥ -----

----- 조합등-----
-----.

⑦·⑧ (현행과 같음)

제9조(개발비용의 산정) ①-----

-----.

1. 조합등-----

2. 제2조제2항제2호 및 제3호에

제54조제4항에 따른 재건축사업의 국민주택규모 주택 건설과 관련된 비용

② ~ ⑤ (생략)

<신설>

따른 주택의 건설과 관련된 비용

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제10조의2(재건축부담금의 감경)

① 법 제14조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 사람으로 구성된 집단을 말한다.

1. 조합원

2. 조합원의 배우자

3. 조합원의 직계존속(조합원 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다) 중 조합원 또는 조합원의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 자. 다만, 동거분양하기 위하여 합가한 경우로서 부과종료시점(부과종료시점이 2024년 3월 27일 이전인 재건축사업의 경우에는 2024년 3월 27일로 본다. 이하 이 항에서 같다) 현재 60세 이상인 자(직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함한다)는 제외한다.

4. 조합원의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

가. 부과종료시점 현재 19세 미만인 자

나. 부과종료시점 현재 19세 이상인 자로서 조합원과 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 자. 다만, 동거봉양하는 조합원 또는 조합원의 배우자가 부과종료시점 현재 60세 이상인 경우는 제외한다.

② 법 제14조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 준주택”이란 「주택법 시행령」 제4조제4호에 따른 오피스텔에 해당하는 경우로서 취득시점 당시 「지방세법」 제13조의3제4호에 따라 세대별 소유 주택 수에 가산되는 오피스텔(이하 이 항에서 “주거용 오피스텔”이라 한다)을 말한다. 이 경우 취득시점이 2024년 3월 27일 이전인 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 날을

취득시점으로 본다.

1. 주거용 오피스텔을 2024년 3월 27일 현재 보유하고 있는

경우: 2024년 3월 27일

2. 부과종료시점이 2024년 3월 27일 이전인 경우로서 주거용

오피스텔을 2024년 3월 27일 이전에 처분한 경우에는 다음

각 목의 구분에 따른 날

가. 부과종료시점 이전에 처분한 경우: 처분 일

나. 부과종료시점 이후부터 2024년 3월 27일 이전에 처

분한 경우: 부과종료시점

③ 법 제14조의2제2항제1호에
서 “상속, 혼인 등 부득이한 사
유로 인하여 보유하는 경우로서
대통령령으로 정하는 주택”이
란 상속 또는 혼인에 따라 보유
하는 주택으로서 보유기간이 5
년 이내인 주택을 말한다.

④ 법 제14조의2제2항제2호에
서 “재건축사업의 시행기간 동
안 거주를 위한 사유로 보유하
는 경우로서 대통령령으로 정하
는 주택”이란 「도시 및 주거

환경정비법」 제50조제9항 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조제5항에 따른 사업시행계획인가의 고시일 이후 조합원이 속한 세대의 구성원이 보유하고 있는 재건축사업의 대상이 되는 주택(이하 “재건축대상주택”이라 한다)을 대체하여 보유하는 주택(이하 “대체주택”이라 한다)을 말한다(대체주택으로 인하여 2주택자가 된 경우로서 보유하고 있는 기간 동안 세대의 구성원이 1년 이상 거주한 경우에만 해당한다).

⑤ 법 제14조의2제2항제3호에서 “주택 소재지역, 주택가액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 저가주택”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 또는 제17조에 따라 공시된 가격(이하 “공시가격”이라 한다)이 3억원 이하인 주택을 말한다(해당 주택으로 인하여 2주택자가 된 경우에만 해당한다). 다만, 취득시점(2024년 3월 27일

이전에 취득한 주택에 대해서는 2024년 3월 27일로 본다) 당시 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구로 지정된 지역에 소재하는 주택은 제외한다.

⑥ 제5항에 따른 공시가격은 해당 주택의 취득시점 당시 공시된 공시가격 중 취득시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시가격으로 한다. 이 경우 취득시점이 2024년 3월 27일 이전인 경우에는 제2항 후단을 준용하며, “주거용 오피스텔”을 “해당 주택”으로 본다.

⑦ 제6항 전단에도 불구하고 해당 주택의 취득시점(제6항 후단에 따라 취득시점으로 보는 날을 포함한다) 당시 공시가격이 없는 경우에는 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액이나 시장·군수·구청장이 지정하는 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가법인등을 말한다)이 감정평가한 금액으로 한다.

제11조(재건축부담금의 사전통지)

① 국토교통부장관은 법 제15조 제2항에 따라 재건축부담금을 결정·부과하기 전에 부과종료 시점부터 3개월 이내에 그 부과 기준 및 재건축부담금을 납부의무자에게 미리 서면으로 통지해야 한다. <단서 신설>

② (생략)

<신 설>

⑧ 법 제14조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 부과종료시점에 해당 주택을 보유하고 있는 경우로서 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 법 제14조의2제2항제1호에
해당하는 경우: 보유한 날로부터
5년

2. 법 제14조의2제2항제2호에
해당하는 경우: 부과종료시점
으로부터 3년

제11조(재건축부담금의 사전통지)

① -----

-----. 다만, 법 제14조의2에
따라 재건축부담금을 감경하는
경우에는 부과종료시점으로부터
6개월 이내에 통지할 수 있
다.

② (현행과 같음)

제11조의2(처분기한 위반 시 가산)

<신 설>

이자) 법 제15조제4항에서 “대통령령으로 정하는 이자”란 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제24조제4항을 준용하여 산정한 금액을 말한다. 이 경우 “부담금”은 “재건축부담금”으로 본다.

제11조의3(재건축부담금의 감경 절차) ① 납부의무자가 법 제14조의2에 따라 재건축부담금을 감경받기 위하여 법 제20조에 따른 자료를 제출한 경우 국토교통부장관은 부과종료시점으로부터 3개월 이내에 재건축부담금 총액을 산정하여 납부의무자에게 알려야 한다.

② 납부의무자는 부과종료시점으로부터 4개월 이내에 다음 각 호의 자료를 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

1. 제4조제2항에 따라 조합원별 재건축부담금의 분담비율을 결정한 자료
2. 법 제6조제3항에 따른 조합원별 분담기준 및 비율에 따라 해당 조합원이 분담해야

<신 설>

하는 부담금액

3. 법 제14조의2에 따른 재건축
부담금 감경에 따라 해당 조
합원이 분담해야 하는 부담금
액

③ 국토교통부장관은 부과종료
시점으로부터 6개월 이내에 납
부의무자가 제2항에 따라 제출
한 자료를 검증한 후, 제11조제
1항 단서에 따라 재건축부담금
을 납부의무자에게 사전통지해
야 한다.

④ 국토교통부장관은 법 제15조
제3항에 따라 법 제14조의2제3
항에 따른 해당 주택의 처분기
한(이하 이 항에서 “처분기한”
이라 한다)을 통지하기 전에 제
3항에 따른 사전통지에 처분기
한을 포함하여 미리 알려야 한
다.

제13조의2(재건축부담금의 납부
유예) ① 법 제17조의2제1항에
따라 재건축부담금의 납부유예
를 신청하려는 조합원은 법 제1
7조에 따른 납부기간의 만료일
의 1개월 전까지 국토교통부령

제14조(재건축부담금의 사전징수 및 예치를 위한 계좌의 개설 등) ① (생략) ② 제1항에 따라 계좌의 개설을 신청받은 국토교통부장관은 신청일부터 7일 이내에 「주택도시보증법」 제10조제2항 및 제3항에 따라 주택도시보증금 운용·관리에 관한 사무를 위탁받거나 재위탁받은 자로서 해당 재건축사업이 시행되는 지역에 있는	으로 정하는 납부유예 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. ② 제1항에 따른 신청서를 받은 국토교통부장관은 납부기간의 만료일까지 납부의무자 및 해당 조합원에게 허가 여부를 서면으로 통지해야 한다. ③ 법 제17조의2제5항에서 “대통령령으로 정하는 이자”란 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제24조제4항을 준용하여 산정한 금액을 말한다. 이 경우 “부담금”은 “재건축부담금”으로 본다. 제14조(재건축부담금의 사전징수 및 예치를 위한 계좌의 개설 등) ① (현행과 같음) ②----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
--	---

금융기관에 해당 조합과 국토교통부장관의 공동명의로 계좌를 개설하여야 한다. 다만, 재건축 부담금의 결정 및 부과 권한이 시장·군수·구청장에게 위임된 경우에는 조합과 시장·군수·구청장의 공동명의로 개설하여야 한다.

③ ~ ⑥ (생략)

제17조(권한의 위임) ①국토교통부장관은 법 제22조제1항에 따라 다음의 권한을 시장·군수·구청장에게 위임한다.

1.·2. (생략)

<신설>

3. ~ 5. (생략)

<신설>

6. ~ 12. (생략)

② ~ ④ (생략)

제17조의2(재건축부담금 예정액 등의 검증) ① 법 제22조제1항 및 이 영 제17조제1항에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임

----- 조합등-----

-----.

----- 조합등-----

-----.

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

제17조(권한의 위임) ①-----

-----.

1.·2. (현행과 같음)

2의2. 법 제14조의2 및 이 영 제

11조의3에 따른 재건축부담금

감경 절차

3. ~ 5. (현행과 같음)

5의2. 법 제17조의2에 따른 납

부유세 허가 및 취소

6. ~ 12. (현행과 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

제17조의2(재건축부담금 예정액

등의 검증) ① -----

받은 시장·군수·구청장은 법 제22조제3항에 따라 한국부동산원에 법 제14조에 따른 재건축부담금의 예정액 통지 및 법 제15조에 따른 재건축부담금의 결정·부과를 위하여 필요한 경우 한국부동산원에 검증을 의뢰할 수 있다.

② ~ ⑤ (생략)

<신설>

----- 통지, 법 제14조의2에 따른 재건축 부담금의 감경 -----

-----.

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제17조의3(고유식별정보의 처리)

국토교통부장관, 법 제22조1항에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임받은 시장·군수·구청장 및 같은 조 제3항에 따라 검증을 의뢰받은 한국부동산원은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호(이하 이 조에서 “주민등록번호등”이라 한다)가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. 법 제14조의2에 따른 재건축 부담금의 감경에 관한 사무
2. 법 제15조에 따른 재건축부

<u>제17조의3</u> (생략)	<u>담금의 결정 및 부과등에 관한 사무</u> 3. <u>법 제17조의2에 따른 재건축 부담금의 납부유예에 관한 사무</u> 4. <u>법 제20조 및 제21조에 따른 재건축부담금에 관한 자료제출 및 통보에 관한 사무</u> <u>제17조의4</u> (현행 제17조의3과 같음)
---------------------------	--

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택정비과	
연 락 처	(044) 201 - 3385