

 국토교통부	<h1>보도자료</h1>	
희망을 잇다, 삶을 잇다. 주거복지로드맵	배포일시	2018.1.19(금) / 총8매(본문5)
담당부서	주택정책과	·과장 김영국, 사무관 최병길, 사무관 최철승 ·☎ (044) 201-3324
	주택정비과	·과장 유삼술, 사무관 유상철 ·☎ (044) 201-3392
	토지정책과	·과장 김상석, 사무관 나정재 ·☎ (044) 201-3402
보도일시	2018년 1월 22일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 21(일) 11:00 이후 보도 가능	

강남4구 재건축부담금, 조합원당 평균 4억4000만원 부과 예상
 - 최근 갭투자 비중이 다시 크게 증가 -
 - 부동산 현장점검, 불법행위 근절시까지 고강도로 실시 -

- 국토교통부(장관 김현미)는 최근 서울에서 거래된 자금조달계획서 분석 결과, 소위 갭투자 등 투기수요가 늘고 있다고 진단하면서, 부동산 거래과정의 불법행위가 확산될 우려가 있다고 보고 불법행위에 대한 현장 점검을 대폭 강화한다고 밝혔다.
- 아울러 금년부터 재건축 아파트의 초과이익에 대한 부담금이 예정대로 부과됨에 따라 부담금 부과 절차 및 예상 부담금액 추정 결과를 공개했다.

1. 최근 갭투자 비중 다시 증가

- 8.2대책에 따라 투기과열지구 내 3억 초과 주택 거래시에 제출하도록 되어 있는 자금조달계획서를 분석한 결과,
- 서울에서 이미 임차인이 있는 주택을 매수한 경우는 '17.10월 38.6%에서 '17.12월 59.2%로 급증하였고, 이를 계속 다른 사람에게 임대하겠다는 매수자의 비중도 22.0%에서 39.5%로 크게 증가하였다.

(계약일 기준)

구분		10월	11월	12월
전체		100%	100%	100%
보증금 미승계		61.4%	47.2%	40.8%
보증금 승계	소계	38.6%	52.8%	59.2%
	자기입주	14.3%	18.9%	17.5%
	가족입주	2.7%	3.1%	2.3%
	임대	22.0%	31.2%	39.5%

* '17.11, 12월 계약분은 현재 거래신고 기한(계약 후 60일)내에 있으므로 수치 변동 가능

* '17.9.26일부터 자금조달계획서 제출제도가 시행되어 10월 이후부터 분석

- 국토부는 매수자의 실제 입주비율이 감소하고 전세를 끼고 집을 구입한 경우가 늘어나는 추세를 통해 최근 서울 주택시장에 갭투자 등 투기적 목적의 수요가 가세하고 있음을 알 수 있다면서,
 - 8.2대책의 기존 조치와 조정대상지역 내 1세대1주택 양도세 비과세 요건강화(1월), 新DTI 시행(1월), 다주택자 양도세 증과(4월) 등 예정되어 있는 대책을 충실히 실행하여 주택시장에서 단기 투기수요를 억제해 나갈 계획이라고 밝혔다.

2. 고강도 불법행위 점검·단속

- 국토부는 부동산 거래질서 확립을 위해 1.17일부터 국세청, 지자체 등 관계기관과 합동으로 「부동산 불법거래 합동점검반」을 가동하여 고강도 부동산 시장 현장점검을 실시 중이다.
 - 이번 현장점검은 부동산 시장에서 불법행위가 근절될 때까지 무기한으로 진행되며, 서울 전역의 집값이 급등한 지역에 대해 25개반 100여명 이상의 단속 공무원을 투입하여 상시적으로 불시 단속을 실시한다.
 - 특히, 불법거래가 의심되는 사안에 대해서는 국토부·지자체의 특별사법경찰을 투입하여 강도 높은 점검을 진행할 예정이다.
 - 점검대상은 분양권 불법전매, 청약통장 불법거래, 불법 중개, 업다운계약 등 부동산 시장을 교란하는 불법행위이며, 집값을 인위적으로 올리기 위한 자전(自轉)거래*도 집중 점검한다.

* 허위계약서로 실거래 신고 후 계약파기하여 가격을 올리는 행위

- 불법여부가 확인되는 경우 법에 따라 엄중히 조치 할 예정이다.

□ 국토교통부 관계자는 “특별사법경찰 도입, 관계기관 협력체계 구축 등을 통해 합동점검반의 단속 능력과 권한이 개선되고 있어, 부동산 앞으로 부동산 불법행위가 크게 줄어들고 건전한 부동산 거래질서가 확립될 것으로 기대된다”라고 밝혔다.

< 부동산 관련 주요 불법행위 및 제재 >

불법행위	상세내역	법조항	처벌사항
분양권 불법전매	전매제한 분양권 등 불법전매 및 알선자	주택법 제101조	3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금
주택 공급 질서 교란	위장전입, 저축통장 매매 등 공급질서 교란 행위자	”	”
미등기 전매	시세차익/조세회피 등을 위한 이전등기 미이행	부동산등기특별 조치법 제8조	3년 이하 징역이나 1억원 이하 벌금
실명제 위반	타인의 명의로 부동산을 취득하는 행위 등	부동산실명법 제7조	5년 이하 징역 또는 2억원 이하 벌금
중개사 불법중개	전매제한/미등기 전매 중개 등 투기조장 행위	공인중개사법 제48조	3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금
입주권 불법전매	입주권 불법전매 및 알선자	도시정비법 제84조의3	3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금
업다운계약	실제 거래금액보다 높거나 낮은 실거래 신고	부동산거래신고법 제28조	취득가액 5/100 이하 과태료

3. 재건축 부담금 부과 관련

- 한편, 17년을 마지막으로 재건축부담금 적용유예가 종료되고, 금년부터는 재건축부담금이 예정대로 정상 부과됨에 따라 제도의 본격적 시행을 위해 관련 절차가 진행된다.
- 이미 사업시행인가를 받은 조합의 경우 3개월 이내에 재건축 부담금 예정액 산정을 위한 기초 자료를 관할 시·군·구에 제출하여야 하며, 자료를 제출받은 관할 시·군·구는 1개월 이내에 예정액을 통지하여야 한다.
- 이에 따라 금년 5월부터 재건축부담금 예정액 통지가 이루어질 것으로 보이며, 조합은 통지받은 재건축부담금을 반영하여 관리처분계획을 수립하여야 한다.(☞참고2 재건축 부담금 관련 주요절차)
- 이와 관련하여, 국토교통부가 조합설립이 완료된 서울시 주요 재건축 아파트 20개 단지(강남4구 15개 단지 및 기타 5개 단지)에 대해 재건축 부담금을 시뮬레이션 해본 결과,
 - 조합원 1인당 평균 3억7천만원 내외로 재건축 부담금이 부과되는 것으로 예측되며, 최근의 재건축 아파트 가격 상승현상이 앞으로도 지속될 경우 부담금 수준이 더 높아질 것으로 전망된다.
 - 특히, 재건축 아파트가 밀집되어 있는 강남 4구의 경우 평균적으로 조합원당 4억4천만원의 부담금이 부과될 것으로 예측되었으며, 15개 단지 중 가장 많은 부담금을 내는 단지는 8억4천만원, 가장 적은 부담금을 내는 단지는 1억6천만원이 부과될 것으로 전망된다. (☞참고3 단지별 사례)
 - 한편, 재건축 부담금은 광역 및 기초 지자체의 도시정비기금에 전입되어 해당 지자체의 주거환경개선사업 등에 활용될 계획이다.
- 아울러 국토교통부는 재건축부담금 제도의 본격 시행에 따른 업무 혼선을 최소화하기 위해 재건축부담금 업무매뉴얼을 책자로 마련하여 이달 중 지자체에 배포할 계획이라고 밝혔다.

< 각 부문별 담당부서 및 연락처 >

부동산시장 현장점검	부동산산업과	담당자	사무관 유지현, 주무관 오승민 ·☎ (044) 201-3414, 3416
	주택기금과	담당자	사무관 강치득, 주무관 김동규 ·☎ (044) 201-3351, 3343
	토지정책과	담당자	사무관 나정재, 주무관 성기준 ·☎ (044) 201-3402, 3407
재건축 부담금	주택정비과	담당자	사무관 유상철, 주무관 김준영 ·☎ (044) 201-3392, 3386

참고 1

재건축초과이익 환수제도

- (목적) 재건축사업에서 발생하는 초과이익을 환수하여 개발이익의 사유화를 방지함으로써 주택가격의 안정과 사회적 형평을 도모
- (납부의무자) 조합&신탁업자 * 부과된 재건축부담금을 조합원별 배분
- 재건축부담금 산정방식

◆ 재건축부담금 = [종료시점 주택가액 - (개시시점 주택가액 + 정상 주택가격상승분 총액 + 개발비용)] × 부과율

구 분	적 용 내 용
개시시점 주택가액	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개시시점의 공시주택가격 총액에 공시기준일부터 개시시점까지의 정상주택가격상승분을 반영한 금액 * 부과개시시점부터 종료시점까지 10년 초과시 종료시점부터 역산하여 10년이 되는 날을 부과시점으로 함
정상주택가격상승분	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개시시점 주택가액에 정기에금이자율 또는 평균주택가격 상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정한 금액
개발비용	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공사비, 설계감리비, 제세공과금, 조합운영비 등 조합 운영 및 주택건설 전반에 소요된 비용
종료시점 주택가액	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ①조합원 분양가격(준공시점 공시가격), ②일반분양분 주택가격, ③소형주택인수가격을 합산한 금액
부과율	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 조합원 평균이익에 따라 0~50%까지 누진적용 * 조합원 1인당 3천만원까지 면제

< 조합원 1인당 평균이익별 부과율 >

조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	3천만원 초과금액의 10% × 조합원수
5천만원 초과 ~ 7천만원 이하	(200만원 + 5천만원 초과금액의 20%) × 조합원수
7천만원 초과 ~ 9천만원 이하	(600만원 + 7천만원을 초과금액의 30%) × 조합원수
9천만원 초과 ~ 1억1천만원 이하	(1,200만원 + 9천만원 초과금액의 40%) × 조합원수
1억1천만원 초과	(2,000만원 + 1억1천만원 초과금액의 50%) × 조합원수

주택공급업무단계	사업주체(조합 등)	시장·군수·구청장
<p>■ 사업시행인가</p> <p>① 부과대상 사업의 고지</p> <p>② 예정액 산정자료 제출</p> <p>③ 예정액 통지</p> <p>④ 분양신청 공고/통지</p> <p>⑤ 관리처분계획 수립</p>	<p>예정액 산정자료 제출 (→시장·군수·구청장) *사업시행인가 고시 후 3개월 이내 (시공사 계약 후 1개월 이내)</p> <p>분양신청 공고, 통지내용 작성 및 통지(→ 토지등 소유자) *계략적 부담금에 부담금 예정액 반영</p> <p>관리처분계획안 작성, 총회결의 (재건축부담금 산정기준, 산정액 반영) *관리처분계획 인가신청 (→시장·군수·구청장)</p>	<p>인가 등의 통보를 받은 날부터 15일 이내 고지(조합 등 ←)</p> <p>예정액 산정 후 통지(조합 등←) *예정액 산정자료 수령 후 30일 이내 통지</p>
<p>■ 관리처분계획 인가</p> <p>⑥ 사전징수계좌 신청 및 개설</p>	<p>사전징수계좌 신청 (→시장·군수·구청장)</p>	<p>사전징수계좌 개설(신청 후 7일 이내)</p>
<p>■ 준공인가(종료시점)</p> <p>⑦ 부담금 산정자료 제출</p> <p>⑧ 부담금 사전통지</p> <p>⑨ 심사청구 및 심사결과통지</p> <p>⑩ 부담금 결정·고지</p> <p>⑪ 부담금 납부</p>	<p>재건축부담금 산정 자료 제출 (준공 후 1월 이내) (→시장·군수·구청장)</p> <p>부과일로부터 6월 이내 납부 *납부의 연기 및 분할납부는 개발이 익환수법 준용</p>	<p>준공인가일로부터 3월 이내 (조합←)</p> <p>사전통지일로부터 50일 이내 ‘고지전 심사청구’ *청구일로부터 30일 이내 심사 및 결과통지</p> <p>준공일(부과종료일)로부터 4월이내 결정·부과 *고지전 심사청구가 있는 경우, 결과의 서면통지일로부터 1월 이내에 결정·부과</p>

참고 3

재건축부담금 시뮬레이션 결과 (강남 15개, 기타 5개 단지)

□ 평균 재건축 부담금 예상액

- 20개 단지 전체 평균 : 3억6천6백만원
- 강남 4구 15개 단지 : 4억3천9백만원
- 기타 5개 단지 평균 : 1억4천7백만원

(단위 : 억원)

지역 \ 단지명	단지1	단지2	단지3	단지4	단지5
강남4구 (15개)	8.4	6.7	6.2	6.0	5.8
	단지6	단지7	단지8	단지9	단지10
	4.4	4.3	4.2	4.1	3.6
	단지11	단지12	단지13	단지14	단지15
	3.1	3.0	2.4	2.1	1.6
기타 (5개)	단지16	단지17	단지18	단지19	단지20
	2.5	2.2	1.8	0.8	0.01