

 국토교통부		보 도 참 고	
		배포일시	2018. 5. 16(수) / 총 2매(본문2)
담당 부서	주택정비과	담 당 자	·과장 유삼술, 사무관 유상철, 주무관 김준영 ·☎ (044) 201-3392, 3386
보 도 일 시		즉시 보도 가능합니다.	

서초구 반포현대 재건축부담금 예정액 통지 관련

□ 서초구에서 반포현대 재건축 조합에 통지한 부담금 예정액은 국토부 업무 매뉴얼에 근거하여 적정하게 산정된 것으로 판단됩니다.

○ 일부 보도에서는 재건축부담금이 너무 과도하여 위험 가능성 · 재건축 시장 위축 등 부작용 우려를 제기하고 있으나,

- 재건축부담금은 정상주택가격분 · 개발비용을 모두 공제한 초과 이익에 대해서만 환수 할 뿐만 아니라, 환수 범위도 최대 50%로 제한하고 있어 과도한 재산권 침해로 볼 수 없습니다.

◆ 재건축부담금 = {종료시점 주택가액 - (개시시점 주택가액 + 정상주택가격 상승분 총액 + 개발비용)} × 부과율

< 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

○ 반포현대의 경우에도 정상주택가격상승분(연평균 4.1%)과 개발비용 401억원을 모두 인정해주고도 이를 넘는 초과이익이 조합원 평균 약 3.4억원 가량 발생하는 것으로 분석됩니다.

- 초과이익 3.4억원을 모두 재건축부담금으로 납부하는 것이 아니라, 이 중 1.35억원만을 부담금으로 납부하고 나머지 2억원의 초과이익은 조합원의 몫으로 돌아갑니다.

○ 조합원은 정상주택가격상승분에 더해 2억원 가량의 초과 이익도 얻을 수 있으므로, 재산권 침해 소지는 없습니다.

□ 이번에 통지된 재건축부담금은 예정액으로 최종적인 재건축부담금은 종료시점(준공)의 명확한 사실관계를 전제로 확정 부과되며, 향후 주택 시장 상황에 따라 변동 가능합니다.

○ 향후 변동가능성에도 불구하고, 재건축부담금은 조합원의 권리의무에 중대한 영향을 미치는 사항이므로, 조합원의 권리(분양신청 등) 보호를 위해 종료시점 이전에 예정액을 통지하는 절차를 별도로 마련하고 있는 것입니다.

○ 향후 부동산 시장이 안정적으로 관리될 경우 재건축부담금의 규모는 통지된 예정액보다 낮아질 수 있습니다.

□ 정부는 앞으로도 재건축부담금 산정이 투명하고 엄정하게 추진될 수 있도록 모니터링을 지속하고,

○ 전문기관(한국감정원) 업무 지원·지자체 교육 등을 통해 재건축 부담금 관련 업무가 일선 지자체에 안정적으로 정착될 수 있도록 노력할 계획입니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정비과 유상철 사무관(☎ 044-201-3392)에게 연락주시기 바랍니다.