

 국토교통부		보도자료		
		배포일시	2020. 6. 2.(화) 총 4매(본문2, 참고2)	
담당 부서	주택정비과	담당자	• 과장 이재평, 서기관 유상철, 주무관 이성호 • ☎ (044) 201-3392, 3386	
보도일시		2020년 6월 3일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6.2.(화) 11:00 이후 보도 가능		

재건축부담금 국가귀속분 지자체 배분 평가지표 현실화 **- 재건축초과이익 환수법 시행령 및 업무처리지침 개정 -**

- 국토교통부(장관 김현미)는 재건축부담금의 국가 귀속분(50%)*에 대한 지자체 배분을 위한 평가지표의 현실화를 위해 재건축초과이익 환수법 시행령 및 환수업무처리지침 개정안을 6월 3일부터 7월 12일까지 40일간 입법예고한다고 밝혔다.

* 징수된 재건축부담금은 국가에 50%, 해당 광역 20%(세종·제주 50%), 해당 기초 지자체에 30%가 귀속되며, 국가 귀속분은 차년도에 지자체 평가를 통해 광역·기초 지자체에 각각 50%씩 배분하게 됨

- 이번 개정안은 지난해 말 헌법재판소의 재건축부담금 제도에 대한 “합헌”결정으로 재건축부담금 징수가 금년부터 본격화됨에 따라 마련하게 되었다.

* 기존 평가지표는 '10년도에 마련하였으나, 그간의 제도유예('12.12.~'17.12.), 통계지표 변경 등으로 인해 현실화 필요성 제기

- 「재건축초과이익 환수법 시행령」 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

- 지자체 평가항목을 현실에 맞게 통합·조정하였다.

- 기존의 5개* 평가항목 중 주거복지 증진노력과 중복되는 공공주택 사업실적을 삭제하여 4개로 조정하였다.

* (5개 평가항목) ① 주거기반시설 설치수준, ②주거복지실태 평가결과, ③주거복지 증진노력, ④공공주택 사업실적, ⑤재건축부담금 활용실적 및 운용계획

- 또한, 평가항목별 가중치를 조정하여 주거복지 여건이 상대적으로 열악한 지자체에 재건축부담금이 더 지원되도록 하였다.
- 지자체에 배부된 재건축부담금은 임대주택 건설·매입경비 및 관리비, 정비사업 시행자에 대한 보조금 및 용자금 지원, 기반시설 설치비용 등에 활용되게 된다.

□ 재건축초과이익 환수업무처리지침 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

- 시행령에 맞춰 평가항목을 4개로 조정하고, 평가항목별 세부지표를 구체화하였다.(아래표 참고)
- 특히, 주거복지센터 설치, 장기공공임대주택 및 청년주택 공급 등 주거복지 증진 노력에 인센티브를 주기 위하여 가장 높은 가중치(기존 20% → 45%)를 부여하였다.

< 4개 평가항목 및 세부 평가지표 주요내용 >

평가항목	세부 평가지표	비율(%)	비 고
①주거기반 시설 설치(20→10%)	주거기반시설 설치수준	10	도로보급률, 주차면수, 도시공원면적, 지역난방 비율
②주거복지 실태 (20→30%)	주거 지원계층 비율	10	주거급여 수급 비율
	주택보급률	10	(신)주택보급률
	노후 건축물 비율	10	30년↑ 비율
③주거복지 증진 노력(20→45%)	장기공공임대주택 공급	15	공급 비율
	주거복지 연계시설 공급	20	주거복지센터 설치, 공공청사 복합개발 등
	주거 관리비 지원 등	10	예산 편성, 조례 有
④정책추진 기반 (15%, 정성포함)	정책추진 준비사항 등	15	부담금 운영계획, 정보체계 관리, 자료 협조 등
합계(100%)		100	

□ 재건축초과이익 환수법 시행령 및 환수업무처리지침 일부개정안의 자세한 내용은 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>) “정보마당/법령정보/입법예고”를 참고하여 확인할 수 있으며, 의견이 있는 경우 국토교통부 주택정비과로 제출하면 된다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정비과 유상철 서기관(☎044-201-3392), 이성호 주무관(☎044-201-3386)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 1

재건축 초과이익 환수제도

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

$$\text{◆ 재건축부담금} = [\text{종료시점 주택가액} - (\text{개시시점 주택가액} + \text{정상 주택가격상승분 총액} + \text{개발비용})] \times \text{부과율}$$

구 분	적 용 내 용
개시시점 주택가액 (주진위 승인일)	■ 개시시점의 공시주택가격 총액에 공시기준일부터 개시시점까지의 정상주택가격상승분을 반영한 금액 * 부과개시시점부터 종료시점까지 10년 초과시 종료시점부터 역산하여 10년이 되는 날을 부과시점으로 함
정상주택가격상승분	■ 개시시점 주택가액에 정기에금이자율 또는 평균주택가격 상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정한 금액
개발비용	■ 공사비, 설계감리비, 제세공과금, 조합운영비 등 조합 운영 및 주택건설 전반에 소요된 비용
종료시점 주택가액 (준공 인가일)	■ ①조합원 분양가격(준공시점 공시가격), ②일반분양분 주택가격, ③소형주택인수가격을 합산한 금액
부과율	■ 조합원 평균이익에 따라 0~50%까지 누진적용 * 조합원 1인당 3천만원까지 면제

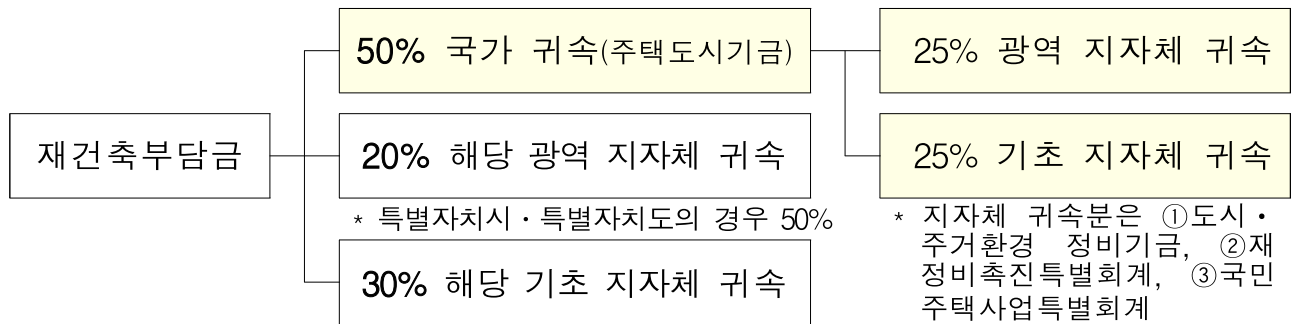
< 조합원 1인당 평균이익별 부과율 >

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

참고 2

재건축부담금 부과 실적

□ 재건축부담금의 귀속 : 국가 50%, 특별시·광역시·도 20%, 시·군·구 30%



* 국가 귀속분은 지자체 공모를 통해 지자체의 주거기반시설, 주거복지실태 등 5개 항목을 평가하여 광역·기초 지자체에 각각 50%의 비율로 지원

□ 부과실적 : 서울지역 5건 부과(약 22억원)

사업명	위 치	조합 원수	준공 인가일	부담금 부과일	조합 부과금액 (만원)	조합원 1인당 평균 부과액(만원)	비 고
계(5건)					224,135		
정풍연립	중랑구 묵동	20인	'08.9.29	'10.10. 1	3,174	144	'14.4월 납부
우성연립	중랑구 면목동	15인	'09.2.13	'10.10. 1	5,784	352	'14.3월 납부
이화연립	송파구 풍납동	29인	'10.10.25	'11.10.20	981	34	'12.4월 납부
한남연립	용산구 한남동	31인	'11.12.31	'12. 9.25	171,873	5,544	미납부 (소송중)
두산연립	강남구 청담동	68인	'10.10.20	'14.12.23	43,117	634	미납부 (소송중)

* 한남연립 헌법소원심판 청구('14.9. 2014헌바 381) → 합헌 결정('19.12.27.)

□ 국가 귀속분 지자체 지원 : 45백만원

지원일	대상 지자체	지원액	비 고
'15.12.30	인천광역시	22.5백만원	
	경기도 성남시	22.5백만원	