| 국토교통부 | | 보도설명자료 | |
|---|---|---|---|
| | | 배포일시 | 2019. 12. 27.(금) / 총 3매(본문1, 참고2) |
| 담당 부서 | 주택정비과 | 담 당 자 | ·과장 이재평, 서기관 유상철, 주무관 이성호<br>·☎ (044) 201-3392, 3386 |
| 보 도 일 시 | | 배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다. | |

# 「재건축초과이익환수법」 "합헌" 결정

□ 헌법재판소는 「**재건축초과이익 환수에 관한 법률**」 제3조 등에 대해 "**헌법**에 **위반**되지 **아니한다**"고 결정하였다.

○ 지난 **2014년 9월** 한남연립 재건축조합은 재건축부담금* 부과에 대해 서울행정법원을 거쳐 헌법재판소에 위헌을 다투는 **헌법 소원**을 청구하였다.

* '12.9.25일 한남연립 재건축조합에 17.2억원 부과(조합원 31명 / 1인당 55백)

○ 이에 대해 금일 **헌법재판소**는 「재건축초과이익환수에 관한 법률」 제3조 등이 **평등 원칙, 비례 원칙, 법률 명확성의 원칙, 재산권 침해 여부** 등을 고려하였을 때 **헌법**에 **위반**되지 **않는다**고 하였다.

* (향후절차) 합헌결정 → 서울고법 최종판결 → 재건축부담금 징수(용산구)

○ 이번 합헌결정에 따라 **재건축부담금**이 징수되면, 그 부담금은 **지자체**의 도시·주거환경정비기금 또는 재정비촉진특별회계 등에 귀속되며, **임대주택 건설관리·임차인 주거안정 지원** 등을 위해 사용된다.

□ 국토교통부 관계자는 "헌법재판소의 이번 결정으로 재건축사업에서 발생한 **과도**한 **개발이익**을 **환수**할 수 있게 되었고, 이를 통해 **주택시장 안정**과 **사회적 형평**을 기하는데 도움이 될 것"이라고 밝혔다.

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

## 참고 1 재건축 초과이익 환수제도

□ (목적) 재건축사업에서 발생되는 초과이익을 환수하여 개발이익의 사유화를 방지함으로써 주택가격의 안정과 사회적 형평을 도모

□ (납부의무자) 조합&신탁업자 * 부과된 재건축부담금을 조합원별 배분

□ 재건축부담금 산정방식

◈ 재건축부담금 = [종료시점 주택가액 - (개시시점 주택가액 + 정상주택가격상승분 총액 + 개발비용)] × 부과율

| 구 분 | 적 용 내 용 |
|---|---|
| 개시시점 주택가액 | ▪ **개시시점의 공시주택가격 총액**에 공시기준일부터 개시시점까지의 정상주택가격상승분을 반영한 금액<br>* 부과개시시점부터 종료시점까지 10년 초과시 종료시점부터 역산하여 10년이 되는 날을 부과시점으로 함 |
| 정상주택가격상승분 | ▪ 개시시점 주택가액에 **정기예금이자율 또는 평균주택가격 상승률 중 높은 비율**을 곱하여 산정한 금액 |
| 개발비용 | ▪ **공사비, 설계감리비, 제세공과금, 조합운영비** 등 조합운영 및 주택건설 전반에 소요된 비용 |
| 종료시점 주택가액 | ▪ ①**조합원 분양가격**(준공시점 공시가격), ②일반분양분 주택가격, ③소형주택인수가격을 합산한 금액 |
| 부과율 | ▪ **조합원 평균이익에 따라 0~50%까지 누진적용**<br>* 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 한남연립 재건축부담금 관련 헌법소원심판 추진 경과

□ **'13.3월** : 한남연립 재건축정비조합에서 위헌법률심판 제청신청

* '12.9월 부담금 부과(17억원, 조합원 31명 각 55백만원, 미납부) → 부과처분 취소소송('12.12)

□ **'14.7월** : 서울행정법원, 기각 결정*('14.7.)

* 재건축부담금이 전문기관 조사, 부동산평가위원회 심의 등을 거쳐 공평하고 합리적으로 산정되는바 미실현 이득에 대한 재건축부담금 부과는 정당

□ **'14.9월** : 제청신청 기각에 따른 헌법소원심판 청구(2014헌바 381)

* 청구취지 : 재건축부담금 관련 일부조문(재건축 초과이익 환수, 대상사업, 부과기준, 주택가액 산정)이 헌법에서 정한 국민의 평등권, 재산권 보장에 위반

□ **'16.7월** : 한남연립 위헌소송 관련 정부측 합헌 의견서 제출

□ **'18.1월~** : 재건축부담금 면제 유예가 종료되어 제도가 정상 시행됨에 따라 지자체 담당자교육 및 부담금 예정액 등 통지

□ **'18.4월** : 부담금 면제를 받지 못한 부과처분 前단계의 11개 조합이 헌법소원을 제기하였으나 본안 판단 없이 **각하***

* 부과처분이 이루어지지 않은 경우 장래 잠재적으로 나타날 수 있는 침해 가능성에 불과

□ **'18.6월** : 정부측 소송대리인(법무법인 광장)을 선임하고, 추가의견서 제출

□ **'19.12.27.** : 헌재 **전원재판부 "합헌" 결정**

**< 헌법재판소 결정 주요내용 >**

1 **(법률 명확성 원칙 여부)** 분양된 주택의 가액은 실제분양가로, 미분양되어 종료시점 조합이 현물로 소유한 경우 공시지가로 산정되며, 규정상 명확함

2 **(비례의 원칙 및 재산권 침해 여부)** 공시지가라는 객관적인 절차를 통해 산정되고, 정상지가 상승분·개발이익 등 공제하여 피해도 최소화

3 **(재개발과의 평등원칙 여부)** 부담금을 부과하지 않는 재개발 사업과는 공익성·구역지정요건·절차 등 고려시 본질적 차이가 있어 차별은 정당

* 상세 내용은 추후 발표 예정