

1. 제정이유

분양가상한제 적용 지역 내에서 추진되는 정비사업 등에서 택지 조성과 관련하여 발생하는 필수 비용을 분양가에 적정하게 반영할 수 있도록, 영업손실 보상비 및 주거이전비 등의 필수 발생 비용에 대한 산정기준을 마련하고자 함

2. 주요내용

- 가. 정비사업 등의 추진과정에서 발생하는 필수 비용을 항목별로 정의함
(제2조)
- 나. 정비사업 등 필수 발생 비용에 대하여 항목별로 구체적인 산정기준을 정함(제4조)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 생략
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당기관 없음
- 라. 기 타 : 행정예고(2022. 6. 29. ~ 7. 11.) 결과, 특기할 사항 없음

정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준

제1조(목적) 이 기준은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조제1항제5호의3 및 제9조의2제1항제1호의2에 따라 정비사업 등에서 발생하는 필수 비용의 산정기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “영업손실에 대한 보상비용”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제77조제1항에 따라 보상하는 상가세입자, 현금청산소유자가 영업의 휴업 또는 폐지 등으로 인한 손실보상비를 말한다.
2. “주거 이전에 필요한 비용”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제5항에 따라 보상하는 주거세입자, 현금청산소유자 등의 주거 이전에 따른 손실보상비를 말한다.
3. “동산의 운반에 필요한 비용”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제5항에 따라 보상하는 주거세입자, 현금청산소유자 등이 주거 이전을 하는 경우 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 말한다.

4. “명도소송비용”이란 택지의 취득 및 관리와 관련하여 세입자, 현금청산인 등의 토지 점유권을 확보하기 위한 이주·명도와 관련된 소송 및 집행비용을 말한다.

5. “이주비용에 대하여 발생하는 이자비용”이란 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 등의 시행으로 인한 택지 조성으로 인하여 이주하는 조합원, 종전의 토지 또는 건축물의 소유자가 이주비용을 조달하기 위해 용자받은 이주비에 대한 대출이자를 말한다.

6. “조합 총회 등의 개최에 드는 비용”이란 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 조합 등이 정비사업 등의 시행 과정에서 택지의 취득 및 관리와 관련하여 총회, 대의원회, 주민대표회의 등의 의사결정기구를 통해 주요 사항을 결정하는 과정에서 수반되는 필수 소요경비를 말한다.

제3조(적용범위) 이 고시는 「주택법」 제57조제1항제2호 각 목에 해당하는 공공택지 외의 택지에서 동법 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택에 적용한다.

제4조(정비사업 등 필수비용 산정기준) ① 영업손실에 대한 보상비용은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제46조 및 제47조를 준용하여 산정하되, 개별 법령에 별도 규정이 있는 경우 이를 따른다.

② 주거 이전에 필요한 비용 및 동산의 운반에 필요한 비용은 「공익사

업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 및 제55조를 준용하여 산정하되, 개별 법령에 별도 규정이 있는 경우 이를 따른다.

③ 명도소송비용은 소송 집행에 소요된 실비를 반영한다.

④ 이주비용에 대하여 발생하는 이자비용은 이주비 대출계약상 실제 발생한 이자 비용을 반영하되, 아래의 상한액을 넘지 못한다.

상한액 = 종전의 토지 또는 건축물의 가격 x 해당사업장 소재지 LTV x
대출기간 x 한국은행 예금은행 가중평균금리 중 신규취급액 기준
주택담보대출금리(대출약정상 대출개시일이 포함된 월 기준)

※ 대출기간은 이주비 대출약정상 대출개시일부터 분양계약서 상 입주 예정일까지의 기간을 인정하되, 통상적인 이주부터 재입주 소요기간을 감안하여 최대 5년으로 한정

⑤ 조합 총회 등의 개최에 드는 비용은 정비사업 등의 총사업비의 0.3%로 산정한다.

제5조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2023년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 시행일 이후 입주자 모집공고(이 고시 시행 전에 입주자 모집공고를 한 경우로서 이 고시 시행 이후 입주자 모집 재공고를 하는 경우는 제외한다)를 하는 경우부터 적용한다.