

국회에서 의결된 재건축초과이익 환수에 관한 법률을 이에 공포한다.

대통령 노무현 인

2006년 5월 24일

국무총리 한명숙

국무위원
건설교통부 추병직
장관

○법률 제7959호

재건축초과이익 환수에 관한 법률

제1조(목적) 이 법은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업(이하 “재건축사업”이라 한다)에서 발생하는 초과이익을 환수함으로써 주택가격의 안정과 사회적 형평을 기하여 국민경제의 건전한 발전과 사회통합에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “재건축초과이익”이라 함은 재건축사업으로 인하여 정상주택가격 상승분을 초과하여 당해 재건축조합 또는 조합원에 귀속되는 주택가액의 증가분으로서 제7조의 규정에 의하여 산정된 금액을 말한다.
2. “정상주택가격상승분”이라 함은 제10조의 규정에 의하여 산정된 금액을 말한다.

3. “재건축부담금”이라 함은 재건축초과이익 중 이 법에 따라 건설교통부장관이 부과·징수하는 금액을 말한다.

4. “개시시점 부과대상 주택”이라 함은 제8조의 규정에 의한 부과개시시점의 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목의 규정에 의한 주택재건축사업의 대상이 되는 주택을 말한다. 다만, 국가 또는 공공기관 등이 보유하는 주택으로서 대통령령이 정하는 주택을 제외할 수 있다.

5. “종료시점 부과대상 주택”이라 함은 제8조의 규정에 의한 부과종료시점의 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목의 규정에 의한 주택재건축사업으로 건축된 주택을 말한다. 다만, 국가 또는 공공기관 등이 보유하는 주택으로서 대통령령이 정하는 주택을 제외할 수 있다.

제3조(재건축초과이익의 환수) 건설교통부장관은 재건축사업에서 발생하는 재건축초과이익을 이 법에서 정하는 바에 의하여 재건축부담금으로 징수하여야 한다.

제4조(징수금의 배분) ① 제3조의 규정에 의하여 징수된 재건축부담금은 국가에 100분의 50이, 당해 특별시·광역시·도·제주특별자치도에 100분의 20이, 당해 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 100분의 30이 각각 귀속된다.

②제1항의 규정에 의한 재건축부담금의 국가 귀속분은 「주택법」 제 60조의 규정에 따라 설치된 국민주택기금(이하 “국민주택기금”이라 한다)의 재원으로 귀속된다.

③제1항의 규정에 의한 재건축부담금의 지방자치단체 귀속분은 「도시 및 주거환경정비법」 제82조에 따라 설치되는 도시·주거환경정비기금(이하 “도시·주거환경정비기금”이라 한다) 또는 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제24조에 따라 설치되는 재정비촉진특별회계(이하 “재정비촉진특별회계”라 한다) 또는 「주택법」 제73조에 따라 설치되는 국민주택사업특별회계(이하 “국민주택사업특별회계”라 한다)의 재원으로 귀속된다.

④건설교통부장관은 제2항의 규정에 의하여 국민주택기금에 귀속되는 재원을 다음 각호의 사항을 고려하여 지방자치단체가 운용하는 도시·주거환경정비기금 또는 재정비촉진특별회계 또는 국민주택사업특별회계의 재원으로 특별시·광역시·도·제주특별자치도와 시·군·구에 각각 100분의 50을 지원하여야 하며, 구체적인 지원기준·절차 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 1. 지방자치단체별 주거기반시설의 설치 수준
- 2. 지방자치단체별 주거복지실태 평가결과 및 주거복지 증진 노력 등

3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

⑤건설교통부장관은 필요한 경우 특별시장·광역시장·도지사·제주특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)으로 하여금 도시·주거환경정비기금, 재정비촉진특별회계 및 국민주택사업특별회계의 운용 계획 및 운용상황을 보고하게 할 수 있다.

제5조(대상사업) 재건축부담금의 부과대상인 행위는 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목의 규정에 의한 주택재건축사업으로 한다.

제6조(납부의무자) ①재건축사업을 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 의하여 설립된 조합은 이 법이 정하는 바에 따라 재건축부담금을 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각호의 경우에는 종료시점 부과대상 주택을 분양받은 조합원(이하 “조합원”이라 하며, 조합이 해산된 경우에는 부과종료 시점 당시의 조합원을 말한다)이 제2항의 규정에 따라 재건축부담금을 납부하여야 한다.

- 1. 조합이 해산된 경우
- 2. 조합의 재산으로 그 조합에 부과되거나 그 조합이 납부할 재건축부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우

②제1항의 규정에 의하여 재건축부담금을 납부하여야 할 의무가 있는 재건축조합은 조합원별로 종전자산을 평가한 가액 등 대통령령

이 정하는 사항을 고려하여 제14조의 규정에 의한 재건축부담금에 정액의 조합원별 납부액과 제15조의 규정에 의하여 결정 및 부과하는 재건축부담금의 조합원별 분담기준 및 비율을 결정하여 이를 관리처분계획에 명시하여야 한다.

③제1항 단서 규정에 의한 조합원의 2차 납부의무는 제12조의 규정에 의하여 산정된 재건축부담금 중 제2항의 규정에 의한 관리처분 계획상 분담비율을 적용하여 산정한 금액에 한한다.

④재건축부담금의 납부의무의 승계, 연대납부의무에 관하여는 「국세 기본법」 제23조 내지 제25조의2와 동법 제38조 내지 제41조의 규정을 준용한다.

제7조(부과기준) 재건축부담금의 부과기준은 종료시점 부과대상 주택의 가격 총액(다만, 부과대상 주택 중 일반분양분의 종료시점 주택가액은 분양시점 분양가격의 총액으로 하며, 이하 “종료시점 주택가액”이라 한다)에서 다음 각호의 모든 금액을 공제한 금액으로 한다.

1. 개시시점 부과대상 주택의 가격 총액(이하 “개시시점 주택가액”이라 한다)
2. 부과기간 동안의 개시시점 부과대상 주택의 정상주택가격상승분 총액
3. 제11조의 규정에 의한 개발비용 등

제8조(기준시점 등) ①부과개시시점은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 당해 주택재건축사업을 위하여 최초로 구성된 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)가 승인된 날로 한다. 다만, 부과대상이 되는 주택재건축사업의 전부 또는 일부가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날을 부과개시시점으로 한다.

1. 2003년 7월 1일 이전에 조합설립인가를 받은 주택재건축사업은 최초로 조합설립인가를 받은 날
2. 추진위원회 또는 재건축조합이 합병된 경우는 각각의 최초 추진위원회 승인일 또는 재건축조합인가일
3. 그 밖에 대통령령이 정하는 날

②제1항의 규정에도 불구하고 부과개시시점부터 부과종료시점까지의 기간이 10년을 초과하는 경우에는 부과종료시점으로부터 역산하여 10년이 되는 날을 부과개시시점으로 한다.

③부과종료시점은 당해 주택재건축사업의 준공인가일로 한다. 다만, 부과대상이 되는 주택재건축사업의 전부 또는 일부가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 날을 부과종료시점으로 한다.

1. 관계법령에 의하여 주택재건축사업의 일부가 준공인가된 날

2. 관계행정청의 인가 등을 받아 건축물의 사용을 개시한 날

3. 그 밖에 대통령령이 정한 날

제9조(주택가격의 산정) ①제7조의 규정에 의한 개시시점 주택가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 부과대상 주택가격(공시된 주택가격이 없는 경우는 제2항에서 규정한 절차에 따라 건설교통부장관이 산정한 부과개시시점 현재의 주택가격) 총액에 공시기준일부터 개시시점까지의 정상주택가격상승분을 반영한 가액으로 한다.

②제7조의 규정에 의한 종료시점 주택가격은 대통령령이 정하는 바에 따라 건설교통부장관이 대통령령이 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관하여 전문성이 있는 기관(이하 “부동산가격조사 전문기관”이라 한다)에 의뢰하여 종료시점 현재의 주택가격 총액을 조사·산정하고 이를 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 부동산평가위원회(이하 “부동산평가위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 결정한 가액으로 한다. 이 경우 본문 규정에 의하여 산정된 종료시점 현재의 주택가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제16조 및 제17조의 규정에 의하여 공시된 주택가격으로 본다.

제10조(정상주택가격상승분의 산정) ①제7조제2호의 규정에 의한 정상주택가격상승분은 제9조의 규정에 의한 개시시점 주택가격에 건설교통부장관이 대통령령이 정하는 바에 따라 고시하는 정기에금이자율과 종료시점까지의 당해 재건축 사업장이 소재하는 시·군·구의 평균주택가격상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정한다.

②제1항의 규정에 의한 평균주택가격상승률은 「주택법」 제87조의 규정에 따라 건설교통부장관의 위탁을 받아 기금수탁자가 통계청 승인을 받아서 작성한 주택가격 통계를 이용하여 산정한다. 다만, 시·군·구의 주택가격 통계가 생산되기 이전 기간의 평균주택가격상승률은 건설교통부장관이 대통령령이 정하는 바에 따라 부동산가격조사 전문기관에 의뢰하여 당해 시·군·구의 기준시가 변동률, 통계청 승인을 받은 당해 시·군·구가 소재하는 광역지방자치단체의 주택가격 상승률 등을 감안하여 조사·산정하고 이를 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 결정한다.

제11조(개발비용 등의 산정) ①제7조제3호의 규정에 의한 개발비용은 당해 주택재건축사업의 시행과 관련하여 지출된 다음 각호의 금액을 합하여 산출한다.

1. 공사비, 설계감리비, 부대비용 및 그 밖의 경비

2. 관계 법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체에 납부한 제세공과금

3. 관계 법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 납부의무자가 공공시설 또는 토지 등을 국가 또는 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액. 다만, 그 대가로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 용적률 등이 완화된 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의2의 규정에 의한 재건축임대주택 건설에 따른 재건축 조합 부담액

5. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항
②제1항 각 호의 산정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제12조(부과율) 납부의무자가 납부하여야 할 재건축부담금은 제7조의 규정에 의하여 산정된 재건축초과이익을 당해 조합원 수로 나눈 금액에 다음의 부과율을 적용하여 계산한 금액을 그 부담금액으로 한다.

- 1. 조합원 1인당 평균이익이 3천만원 이하 : 면제
- 2. 조합원 1인당 평균이익이 3천만원 초과 5천만원 이하 : 3천만원을 초과하는 금액의 100분의 10 × 조합원수

3. 조합원 1인당 평균이익이 5천만원 초과 7천만원 이하 : 200만원 × 조합원수 + 5천만원을 초과하는 금액의 100분의 20 × 조합원수

4. 조합원 1인당 평균이익이 7천만원 초과 9천만원 이하 : 600만원 × 조합원수 + 7천만원을 초과하는 금액의 100분의 30 × 조합원수

5. 조합원 1인당 평균이익이 9천만원 초과 1억1천만원 이하 : 1천200만원 × 조합원수 + 9천만원을 초과하는 금액의 100분의 40 × 조합원수

6. 조합원 1인당 평균이익이 1억1천만원 초과 : 2천만원 × 조합원수 + 1억1천만원을 초과하는 금액의 100분의 50 × 조합원수

제13조(양도소득세액의 개발비용 인정) ①이 법 시행일 전에 제8조제1항의 규정에 의한 부과개시시점 이후 개시시점 부과대상 주택(대지분을 포함한다. 이하 같다)의 양도로 인하여 발생한 소득에 대하여 양도소득세가 부과된 경우에는 제11조의 규정에 불구하고 당해 양도세액 중 부과개시시점부터 양도시점까지에 상당하는 세액을 같은 조의 규정에 의한 개발비용에 계상할 수 있다. 이 경우 납부의무자는 제20조의 규정에 의하여 제출하는 부담금액공제산출내역서에 공제받고자 하는 양도소득세액 및 그 산출근거를 포함하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 개발비용으로 계상되는 양도세액의 산정방법 등은 대통령령으로 정한다.

제14조(재건축부담금의 예정액 통지 등) ①납부의무자는 사업시행인가 고시일로부터 3월 이내에 건설교통부령이 정하는 바에 따라 이 법에 의한 재건축부담금 산정에 필요한 자료를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 사업시행인가 고시일로부터 3월 이내에 시공사가 선정되지 아니한 경우는 자료제출 기한을 시공사와의 계약 체결일로부터 1월 이내로 연장할 수 있다.

②건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 자료를 제출받은 날로부터 30일 이내에 납부의무자에게 재건축부담금의 부과기준 및 예정액을 통지하여야 한다.

제15조(재건축부담금의 결정 및 부과) ①건설교통부장관은 부과종료시점부터 4월 이내에 재건축부담금을 결정·부과하여야 한다. 다만, 납부의무자가 제16조제1항의 규정에 따라 고지전 심사를 청구한 경우에는 그 결과의 서면통지일로부터 1월 이내에 재건축부담금을 결정·부과하여야 한다.

②건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 재건축부담금을 결정·부과하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 미리 납부의무자에게 그 부과기준 및 재건축부담금을 통지하여야 한다.

제16조(고지 전 심사 청구 등) ①제15조의 규정에 의하여 재건축부담

금을 통지받은 납부의무자는 부담금에 대하여 이의가 있는 경우 사전통지를 받은 날로부터 50일 이내에 건설교통부장관에게 심사(이하 "고지 전 심사"라 한다)를 청구할 수 있다.

②고지 전 심사를 청구하고자 할 때에는 대통령령이 정하는 사항을 기재한 고지 전 심사청구서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

③제1항의 규정에 의하여 고지 전 심사의 청구를 받은 건설교통부장관은 그 청구일로부터 30일 이내에 이를 심사하여 대통령령이 정하는 사항을 기재하여 그 결과를 서면으로 통지하여야 한다.

④제1항의 규정에 의한 고지 전 심사 청구의 내용이 제9조 및 제10조와 관련된 사항일 경우 건설교통부장관은 부동산가격조사 전문기관의 검증과 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 재건축부담금을 재산정하여 부과하여야 하며, 이 경우 제3항의 규정에 불구하고 심사기간을 최장 60일까지 연장할 수 있다.

제17조(재건축부담금의 납부) ①재건축부담금의 납부의무자는 부과일로부터 6월 이내에 재건축부담금을 납부하여야 한다.

②재건축부담금은 현금에 의한 납부를 원칙으로 하되, 당해 주택재건축사업으로 건설·공급되는 주택(「도시 및 주거환경정비법」 제30조의2의 규정에 의한 재건축임대주택은 제외한다)에 의한 납부(이하

“물납”이라 한다)를 인정할 수 있다.

③제2항의 규정에 따라 물납한 주택의 가액은 제9조의 규정을 준용하여 산정하되, 구체적인 물납의 기준·절차 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④제2항의 규정에 따라 물납된 주택은 제4조의 규정에 불구하고 국민주택기금으로 귀속되며, 건설교통부장관은 물납된 주택을 국민주택기금과 주택시장 안정에 기여할 수 있도록 운용하여야 한다.

제18조(재건축부담금의 징수 등) 재건축부담금의 납부의 고지, 납부의 연기 및 분할납부, 징수방법, 행정심판의 특례 등 재건축부담금의 납부·징수에 관하여 이 법에 규정되어 있는 것을 제외하고는 「개발이익환수에 관한 법률」 제15조 내지 제15조의3, 제16조의2 내지 제19조의2 및 제22조의 규정을 준용한다. 다만, 2차 납부의무 조합원에 대한 납부고지는 「국세징수법」 제12조를 준용한다.

제19조(부담금의 사전징수 및 예치) ①납부의무자는 관리처분계획에 따라 제14조의 규정에 의한 재건축부담금 예정액의 전부 또는 일부를 조합원으로부터 사전에 징수할 수 있다.

②납부의무자는 건설교통부장관이 지정하는 계좌를 통해서만 제1항의 규정에 따라 재건축부담금을 사전에 징수하여 예치할 수 있으며,

계좌의 개설, 관리 등과 관련하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③제1항의 규정에 의하여 재건축부담금을 사전에 징수·예치하고자 하는 경우 납부의무자는 조합원별 부담금 배분기준, 부담금 예정액, 계좌번호 등 대통령령이 정하는 사항을 명기한 납부고지서를 조합원에게 통지하여야 한다.

④건설교통부장관은 제15조의 규정에 의하여 결정된 재건축부담금에서 제2항의 규정에 의하여 부과시점 이전에 예치받은 금액에 제10조의 규정에 의하여 고시된 정기예금이자율의 2배에 해당하는 이자를 합한 금액을 차감한 후 재건축부담금을 부과할 수 있으며, 이자의 계산방식 등 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조(자료제출의무) 납부의무자는 부과종료시점으로부터 1월 이내에 다음 각호의 구분에 따라 건설교통부령이 정하는 바에 따라 제11조의 규정에 의한 개발비용 등의 산정 및 제13조의 규정에 의한 부담금액 공제에 필요한 내역서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 준공인가를 받은 경우
2. 제8조제2항 각 호에 해당하는 경우

제21조(자료의 통보) ①주택재건축사업에 관하여 인가 등을 한 행정청은 인가 등을 한 날부터 15일 이내에 그 사실을 건설교통부장관에게

게 통보하여야 한다.

②건설교통부장관이 재건축부담금을 부과한 경우에는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 대상사업·납부의무자·부과금액·사업기간 및 부과일 등에 관한 사항을 부과일부터 15일 이내에 국세청장에게 통보하여야 한다.

제22조(권한의 위임 등) ①건설교통부장관은 이 법에 의한 재건축부담금의 결정·부과 및 징수에 관한 권한을 대통령령이 정하는 바에 따라 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 위임할 수 있다.

②시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 재건축부담금의 결정·부과 및 징수와 관련하여 발생한 비용을 제4조의 규정에 의하여 해당 지방자치단체에 귀속되는 재건축부담금으로 충당할 수 있다.

제23조(벌칙) ①재건축부담금을 면탈·감경할 목적 또는 면탈·감경하게 할 목적으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자는 3년 이하의 징역 또는 면탈·감경하였거나 면탈·감경하고자 한 재건축부담금의 3배 이하에 상당하는 벌금에 처한다.

1. 허위의 계약을 체결한 자
2. 제20조의 규정에 의한 내역서를 허위로 제출한 자

②법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인·사용인 그 밖의 종업원이 제1항의 규정에 의한 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 제1항의 벌금형을 과한다.

제24조(과태료) ①제20조의 규정에 의한 내역서를 제출하지 아니하거나 게을리한 자는 다음 각호의 어느 하나에 의한 과태료에 처한다.

1. 제출하지 아니하거나 게을리한 기간(이하 이 항에서 “해태기간”이라 한다)이 기간 만료일부터 1월 이상 2월 미만인 때 : 재건축부담금의 100분의 1에 상당하는 금액 이하
2. 해태기간이 2월 이상 6월 미만인 때 : 재건축부담금의 100분의 2에 상당하는 금액 이하
3. 해태기간이 6월 이상 12월 미만인 때 : 재건축부담금의 100분의 4에 상당하는 금액 이하
4. 해태기간이 12월 이상인 때 : 재건축부담금의 100분의 8에 상당하는 금액 이하

②제1항의 규정에 의한 과태료는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설교통부장관이 부과·징수한다.

③제2항의 규정에 의한 과태료의 처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날부터 30일 이내에 건설교통부장관에게 이의를 제

기할 수 있다.

④제2항의 규정에 의한 과태료의 처분을 받은 자가 제3항의 규정에 의하여 이의를 제기한 때에는 건설교통부장관은 지체없이 관할법원에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 관할법원은 「비송사건절차법」에 의한 과태료의 재판을 한다.

⑤제3항의 규정에 의한 기간 이내에 이의를 제기하지 아니하고 과태료를 납부하지 아니한 때에는 국세 체납처분의 예에 의하여 이를 징수한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(경과규정) ①이 법은 시행일 이후 최초로 관리처분계획 인가를 신청하는 재건축사업부터 적용한다.

②제1항의 사업에 대한 부담금은 이 법 시행일 전의 사업시행기간을 포함한 전체사업시행기간에 대하여 산정하되, 이 법 시행일을 기준으로 안분하여 이 법 시행일 이후의 사업시행기간에 해당하는 금액을 부과한다.

③이 법 시행일 현재 사업시행인가를 받은 납부의무자는 이 법 시행일로부터 1월 이내에 제14조의 규정에 따라 재건축부담금 산정에

필요한 자료를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

제3조(다른 법률의 개정) ①부담금관리기본법 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표에 제114호를 다음과 같이 신설한다.

114. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 재건축부담금

②주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제60조제2항에 제2호의2를 다음과 같이 신설한다.

2의2. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 재건축부담금 중 국가 귀속분

제63조제1항에 제9호의2를 다음과 같이 신설한다.

9의2. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시·주거환경정비금, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진특별회계 또는 「주택법」에 의한 국민주택사업특별회계 지원

제73조제2항에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분

③도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제82조제2항에 제2호의2를 다음과 같이 신설하고, 제3항을 다음과

같이 개정한다.

2의2. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 재건축부담금 중 동법 제4조제3항 및 제4항에 의한 지방자치단체 귀속분

③정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

- 1. 이 법에 의한 정비사업
- 2. 임대주택의 건설·관리
- 3. 임차인 주거안정 지원
- 4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 재건축부담금의 부과·징수

④도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제24조제2항에 제2호의2를 다음과 같이 신설하다.

2의2. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제4조의 규정에 의한 재건축부담금 중 동법 제4조제3항 및 제4항에 의한 지방자치단체 귀속분

제24조제3항에 제3호의2를 다음과 같이 신설하다.

3의2. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 재건축부담금의 부과·징수

◇재건축초과이익 환수에 관한 법률 제정이유

재건축사업으로 발생하는 개발이익을 사회적으로 환수하고 이를 적정하게 배분하기 위하여 당해 개발이익에 일정한 부담금을 부과하고, 이를 통하여 개발이익의 사유화를 방지함으로써 주택가격의 안정과 사회적 형평을 기하고 국민경제의 건전한 발전과 사회통합에 이바지하려는 것임.

◇주요내용

가. 재건축초과이익의 정의(법 제2조)

재건축초과이익을 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업으로 인하여 정상주택가격 상승분을 초과하여 당해 재건축조합 또는 조합원에 귀속되는 주택가액의 증가분으로 정의함.

나. 징수금의 배분 및 사용(법 제4조)

- (1) 징수된 재건축부담금은 국가에 100분의 50이, 특별시·광역시·도·제주특별자치도에 100분의 20, 시·군·구에 100분의 30이 각각 귀속되도록 하고, 이 중 국가 귀속분은 「주택법」에 의한 국민주택기금의 재원으로, 지방자치단체 귀속분

은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시·주거환경정비금, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진특별회계 또는 「주택법」에 의한 국민주택사업특별회계의 재원으로 귀속되도록 함.

(2) 재건축부담금 중 국민주택기금 귀속분은 지방자치단체별 주거기반시설의 설치 수준 등을 고려하여 지방자치단체가 운용하는 도시·주거환경정비기금 등의 재원으로 지원되도록 함.

다. 재건축부담금의 부과대상(법 제5조)

재건축부담금의 부과대상 행위는 「도시 및 주거환경정비법」의 규정에 의한 주택재건축사업으로 함.

라. 납부의무자(법 제6조)

(1) 재건축사업을 시행하기 위하여 설립된 조합은 재건축부담금을 납부할 의무가 있으며, 조합이 해산된 경우 등에는 조합원이 그 의무를 부담하도록 함.

(2) 재건축조합은 조합원별로 종전자산을 평가한 가액 등 대통령령이 정하는 사항을 고려하여 부담금의 조합원별 분담기

준 및 비율 등을 관리처분계획에 명시하도록 함.

마. 부담금의 부과율(법 제12조)

납부의무자가 납부하여야 할 부담금은 재건축초과이익을 당해 조합원 수로 나눈 금액에 부과율을 적용하여 산정하도록 함.

바. 양도소득세의 개발비용 인정(법 제13조)

이 법 시행일 이전에 부과개시시점 후에 양도소득세가 부과된 경우에는 당해 세액 중 부과개시시점부터 양도시점까지에 상당하는 세액을 개발비용에 계상할 수 있도록 하고, 이 경우 납부의무자는 세액공제산출내역서에 공제받고자 하는 양도소득세액 및 그 산출근거를 제출하도록 함.

사. 부담금에 대한 이의신청(법 제16조)

납부의무자는 사전통지를 받은 날부터 50일 이내에 건설교통부장관에게 심사를 청구할 수 있으며, 심사청구를 받은 건설교통부장관은 그 청구일부터 30일 이내에 심사하여 그 결과를 서면으로 통지하도록 함.

아. 권한의 위임(법 제22조)

건설교통부장관은 재건축부담금의 결정·부과 및 징수에 관한

권한을 특별시장·광역시장 또는 시장에게 위임할 수 있도록 함.

자. 벌칙 및 과태료(법 제23조 및 제24조)

부담금을 면탈·감경할 목적 또는 면탈·감경하게 할 목적으로 허위의 계약을 체결하거나 개발비용 등의 산정 등에 필요한 내역서를 허위로 제출한 자에 대하여는 3년 이하의 징역 또는 면탈·감경하였거나 면탈·감경하고자 한 부담금의 3배 이하의 벌금에 처하도록 하고, 내역서를 제출하지 아니하거나 게을리 한 자에 대하여는 과태료에 처함. <법제처 제공>

국회에서 의결된 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대통령 노무현 인

2006년 5월 24일

국무총리 한명숙

국무위원
건설교통부 추병직
장관

◎법률 제7960호

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호라목 중 “회복”을 “회복이나 상권활성화 등”으로 한다.

제3조제1항에 제7호의2를 다음과 같이 신설하고, 동조제5항 중 “관계행정기관의 장”을 “관계 행정기관의 장(건설교통부장관을 포함한다)”으로 한다.

7의2. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향

제11조제1항 중 “주택재건축사업조합”을 “주택재개발사업조합 및 도시환경정비사업조합은 조합설립인가를 받은 후, 주택재건축사업조합”으로 하고, 동조제2항 중 “주택재건축사업조합”을 “제1항의 규정에 의한 조합”으로 한다.

제12조제2항 중 “건설안전 전문가”를 “「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조의 규정에 의한 한국시설안전기술공단(이하 “한국시설안전기술공단”이라 한다) 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조의 규정에 의한 한국건설기술연구원(이하 “한국건설기술연구원”이라 한다)”으로 하고, 동조제3항을 다음과 같이 하며, 동조제6항을 제10항으로 하고, 동조에 제6항 내지 제9항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③제2항의 규정에 의한 의견청취 등의 절차와 방법에 대해서는 건설교통부장관이 따로 정할 수 있다.

⑥시장·군수는 제5항의 규정에 의하여 재건축사업 시행을 결정한 경우에는 지체 없이 시·도지사에게 결정내용과 해당 안전진단결과보고서를 제출하여야 한다.