

를 2009년까지의 기간 이내에 사업장의 규모에 따라 대통령령으로 정하도록 함에 따라 사업장 규모별로 그 시행시기를 정하는 것이 필요함.

(2) 상시 근로자 500인 이상을 사용하는 사업장의 경우는 2006년 10월 1일부터, 상시근로자 300인 이상 500인 미만의 사업장의 경우는 2007년 9월 1일부터, 상시근로자 200인 이상 300인 미만의 사업장의 경우는 2008년 9월 1일부터, 상시근로자 100인 이상 200인 미만의 사업장의 경우는 2009년 9월 1일부터 시행하도록 함.

(3) 산업안전보건에 관한 노사의 관심을 증대시킴으로써 사업장의 특성에 맞는 자율적인 산업안전보건활동을 촉진시킬 수 있을 것으로 기대됨.

<법제처 제공>

국무회의의 심의를 거친 재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령을 이에 공포한다.

대통령 노무현 인

2006년 9월 22일

국무총리 한명숙

국무위원
건설교통부장관 추병직

●대통령령 제19692호

재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령

제1조(목적) 이 영은 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(부과대상에서 제외되는 주택) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제4호 단서 및 제5호 단서에서 “국가 또는 공공기관 등이 보유하는 주택으로서 대통령령이 정하는 주택”이라 함은 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 보유하는 주택
2. 「정부투자기관 관리기본법」 제2조에 따라 동법의 적용을 받는 정부투자기관(이하 “정부투자기관”이라 한다) 또는 「지방공기업법」

제49조에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 임대목적으로 보유하는 주택

3. 관계 법령에 따라 주택을 건설·공급하는 때에 국가 또는 지방자치단체로 보는 기관이 임대목적으로 보유하는 주택

제3조(징수금의 지원을 위한 평가기준 및 지원절차 등) ①재건축부담금 부과대상이 되는 재건축 사업장이 소재한 지방자치단체의 장은 법 제4조제1항에 따라 재건축부담금이 귀속되는 기금 또는 회계와 동 재원의 운용계획을 부과종료시점까지 건설교통부장관에게 보고하여야 한다.

②법 제4조제4항제3호에서 “그 밖에 대통령령이 정하는 사항”이라는 것은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 국민임대주택 등 지방자치단체별 주택사업의 실적
2. 재건축부담금의 활용 실적 및 운용계획

③건설교통부장관은 「주택법」 제60조에 따라 설치된 국민주택기금(이하 “국민주택기금”이라 한다)에 귀속되는 재건축부담금을 법 제4조제4항에 따라 지방자치단체에 지원하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 다음 각 호의 구분에 따른 가중치를 적용하여 평가한 결과를 기준으로 하여 지원액을 정한다. 다만, 건설교통부장관은 재건축부담금을 보다 효율적으로 배분하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 다음 각 호의 구분에 따른 가중치의

100분의 10 범위 안에서 조정한 가중치를 적용하여 평가할 수 있다.

1. 지방자치단체별 주거기반시설의 설치 수준 : 20퍼센트
2. 지방자치단체별 주거복지실태 평가 결과 : 20퍼센트
3. 지방자치단체별 주거복지 증진 노력 : 20퍼센트
4. 국민임대주택 등 지방자치단체별 주택사업의 실적 : 30퍼센트
5. 재건축부담금의 활용 실적 및 운용계획 : 10퍼센트

④건설교통부장관은 제3항에 따른 가중치에 관하여 보다 세부적인 기준을 정하여 고시한다.

⑤건설교통부장관은 지방자치단체별로 제3항 각 호의 사항을 제3항 및 제4항에 따른 가중치를 적용하여 평가하는 경우에는 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.

⑥건설교통부장관은 필요한 경우 제5항에 따른 평가를 전문기관에 의뢰할 수 있다.

⑦법 제4조제4항에 따라 재건축부담금을 배분받으려는 지방자치단체의 장은 건설교통부령이 정하는 바에 따라 1월말까지 재건축부담금 사용계획서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

⑧건설교통부장관은 제7항에 따라 제출된 재건축부담금 사용계획서에 대한 심의결과를 3월말까지 관계 지방자치단체의 장에게 통보하여야 한다.

⑨법 제4조제4항에 따라 재건축부담금을 배분받은 지방자치단체의

장은 해당 자금의 집행명세 등 결산명세서를 다음 연도 1월말까지 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

제4조(조합원별 재건축부담금 분담의 기준) ①법 제6조제2항에서 “대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 조합원별 개시시점 부과대상 주택의 가격. 다만, 법 제8조에 따른 부과개시시점이 2006년 9월 24일 이전인 경우에는 개시시점 부과대상 주택의 가격에 제2호에 따른 종료시점 부과대상 주택의 가격 추정액에서 개시시점 부과대상 주택의 가격을 뺀 금액을 일 단위로 안분하여 개시시점부터 2006년 9월 24일까지 산정한 주택가격 변동분을 합한 주택의 가격을 말한다.

2. 조합원별 종료시점 부과대상 주택의 가격 추정액

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제57조에 따른 조합원별 관리처분계획상 청산금

②주택재건축조합은 제1항 각 호의 사항을 고려하여 산정된 조합원별 순이익을 모두 합산한 총액에서 조합원별 순이익이 차지하는 비율에 기초하여 조합원별 재건축부담금의 분담비율을 결정하여야 한다.

제5조(부과개시시점) 법 제8조제1항제3호에서 “그 밖에 대통령령이 정하는 날”이라 함은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재건축사업을 위하여 구성된 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)

가 분할된 경우에는 분할 이전에 최초로 해당 추진위원회의 승인을 받은 날을 말한다. 다만, 법 제8조제1항제1호에 해당하는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재건축조합이 분할된 경우에는 분할 이전에 최초로 해당 주택재건축조합의 인가를 받은 날을 말한다.

제6조(주택가액의 산정) ①건설교통부장관은 법 제9조제1항에 따라 공시된 부과대상 주택가격이 없는 경우에 개시시점 주택가액을 산정하는 때 또는 법 제9조제2항에 따라 종료시점 주택가액을 산정하는 때에는 인근 유사주택의 거래가격·임대료 및 건설비용 추정액 등을 종합적으로 고려하여야 한다. 이 경우 해당 주택에 전세권, 그 밖에 주택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우에는 그 권리가 설정되지 아니한 것으로 보고 해당 주택의 가액을 산정하여야 한다.

②건설교통부장관은 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의2에 따라 건설된 재건축임대주택에 대하여 법 제9조제2항에 따라 종료시점 주택가격을 산정하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의2에 따라 건설교통부장관, 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사, 「대한주택공사법」에 따라 설립된 대한주택공사 또는 지방공사가 해당 재건축임대주택을 인수한 가격을 그 주택의 종료시점 주택가액으로 산정한다.

③건설교통부장관은 법 제9조제1항에 따라 공시된 부과대상 주택가

격이 없는 경우에 개시시점 주택가액을 산정하는 때 또는 법 제9조 제2항에 따라 종료시점 주택가액을 산정하는 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 해당 주택재건축조합의 의견을 들어야 한다.

④법 제9조제2항에 따른 부동산평가위원회는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제19조에 따른 중앙부동산평가위원회(이하 중앙부동산평가위원회라 한다)를 말한다. 다만, 법 제9조에 따른 주택가액의 산정 권한이 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 위임된 경우에는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제20조에 따른 특별자치도·시·군·구(자치구인 구를 말한다. 이하 같다)부동산평가위원회(이하 “시·군·구부동산평가위원회”라 한다)를 말한다.

⑤건설교통부장관은 법 제9조제1항 및 제2항에 따라 산정한 주택가액에 계산이 틀렸거나 잘못 기록한 것, 그 밖에 건설교통부령이 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 정정(訂正)하여야 한다.

제7조(부동산가격조사 전문기관의 선정 등) ①법 제9조제2항에서 “대통령령이 정하는 부동산가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 기관”이라 함은 「국유재산의 현물출자에 관한 법률 시행령」 제2조 제1항제27호의 주식회사 한국감정원 및 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가법인 중 건설교통부장관이 정하는

요건을 충족하는 감정평가법인(이하 “부동산가격조사 전문기관”이라 한다)을 말한다.

②건설교통부장관은 법 제9조제2항 및 이 조 제1항에 따라 종료시점 주택가액의 조사·산정을 의뢰하는 경우 부동산가격조사 전문기관 중 2 이상의 기관에 의뢰하여야 하며, 주택가액의 조사·산정 금액은 각각의 기관이 조사·산정한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.

③건설교통부장관은 제2항에 따라 부동산가격조사 전문기관에 종료시점 주택가액의 조사·산정을 의뢰하는 경우에 관리처분계획의 수립, 정비사업전문관리업자의 업무 수행 등 해당 주택재건축사업과 직접 관련된 업무를 수행하고 있거나 수행한 기관에 의뢰하여서는 아니 된다.

④건설교통부장관은 종료시점 주택가액 산정의 신뢰성을 높이기 위하여 필요한 경우에 부동산가격조사 전문기관 중에서 주택가액의 조사·산정을 위한 의뢰기관을 선정하는 세부적인 기준을 정할 수 있다.

⑤건설교통부장관은 제2항에 따라 종료시점 주택가액의 조사·산정을 부동산가격조사 전문기관에 의뢰하는 경우 건설교통부장관이 정한 수수료를 지급할 수 있다.

⑥부동산가격조사 전문기관 중 제2항에 따라 건설교통부장관으로부터

터 종료시점 주택가액의 조사·산정을 의뢰받은 기관은 건설교통부령이 정하는 바에 따라 주택가액 조사·산정보고서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

⑦건설교통부장관은 부동산가격조사 전문기관이 수행한 주택가액의 조사·산정이 부당하다고 인정되는 경우에는 그 기관에 사유를 구체적으로 밝혀 다시 조사·산정을 의뢰할 수 있다. 이 경우 그 주택의 가액은 다시 조사·산정한 가액으로 한다.

제8조(정상주택가격상승분의 산정) ①건설교통부장관은 법 제10조제1항에 따라 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 고려하여 정기예금 이자율을 산정·고시한다.

②법 제10조제2항 단서에 따라 시·군·구의 주택가격 통계가 생산되기 이전 기간의 평균주택가격상승률은 건설교통부장관이 「국유재산의 현물출자에 관한 법률 시행령」 제2조제1항제27호의 주식회사한국감정원에 의뢰하여 조사·산정한 내용을 기초로 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 결정한다.

③건설교통부장관은 제2항에 따라 평균주택가격상승률을 결정한 때에는 그 내용을 고시하여야 한다.

④법 제10조제1항에 따른 정상주택가격상승분은 그 산정기간이 1월 미만인 월에 대하여는 정기예금 이자율 또는 해당 특별자치도·시·군·구의 평균주택가격상승률을 일 단위로 안분 적용하여 산정

한다.

제9조(개발비용의 산정) ①법 제11조제1항제5호에서 “그 밖에 대통령령이 정하는 사항”이라 함은 주택재건축조합(추진위원회를 포함한다)의 운영과 관련된 경비를 말한다.

②법 제11조제1항 각 호의 금액에 대한 구체적인 구성항목은 별표와 같다.

③법 제11조제1항 각 호에 따른 개발비용은 납부의무자가 해당 주택재건축사업의 시행과 관련하여 지출한 비용으로서 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받은 후 계약서, 금융 및 세금 납부 자료 등 그 증명서류를 갖추어 제시한 금액에 한한다.

④제3항에 따라 납부의무자가 제시하는 금액 중 법 제11조제1항제1호·제2호 및 제5호에서 정하는 개발비용을 합한 금액이 「주택법」 제38조의2제1항제2호 내지 제7호에 따른 금액 등에 비추어 적정범위를 초과하는 경우 건설교통부장관은 외부 전문기관에 회계감사를 의뢰하는 등의 방법으로 해당 개발비용의 적정성을 확인하여야 하며, 그 적정성을 확인할 수 없는 비용은 해당 개발비용에 계상하지 아니한다.

⑤건설교통부장관은 제4항에 따라 개발비용의 적정성을 확인하기 전에 이에 관한 의견을 듣기 위하여 자문위원회를 구성·운영할 수

있다. 다만, 법 제9조에 따른 주택가액의 산정 권한이 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 위임된 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 자문위원회를 구성·운영하거나 유사한 기능을 수행하는 위원회 등에 의견을 들을 수 있다.

제10조(양도소득세의 개발비용 인정) 법 제13조에 따라 개발비용으로 계상되는 양도소득세액을 산정하는 경우에는 양도소득세를 일 단위로 안분하여 산정한다.

제11조(재건축부담금의 사전통지) ①건설교통부장관은 법 제15조제2항에 따라 재건축부담금을 결정·부과하기 전에 부과종료시점부터 3월 이내에 그 부과기준 및 재건축부담금을 납부의무자에게 미리 서면으로 통지하여야 한다.

②제1항에 따른 재건축부담금의 사전통지의 구체적인 방법은 건설교통부령으로 정한다.

제12조(고지 전 심사) ①법 제16조제2항에서 “대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 청구인의 성명(청구인이 법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명을 말한다)
2. 청구인의 주소 또는 거소(청구인이 법인인 경우에는 법인의 주소 및 대표자의 주소 또는 거소를 말한다)
3. 재건축부담금 부과대상 주택에 관한 자세한 내용

4. 법 제15조제2항에 따라 사전통지된 부과기준과 재건축부담금

5. 고지 전 심사의 청구 이유

②납부의무자가 제1항 각 호의 사항에 대하여 관계 증명서류 등이 있는 경우에는 이를 고지 전 심사청구서에 첨부하여야 한다.

③법 제16조제3항에서 “대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 청구인의 성명(청구인이 법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명을 말한다)
2. 청구인의 주소 또는 거소(청구인이 법인인 경우에는 법인의 주소 및 대표자의 주소 또는 거소를 말한다)
3. 재건축부담금 부과대상 주택의 자세한 내용
4. 부과기준과 납부할 재건축부담금
5. 고지 전 심사의 결과 및 그 이유

④법 제16조제4항에 따른 부동산평가위원회는 중앙부동산평가위원회를 말한다. 다만, 고지 전 심사에 관한 권한이 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 위임된 경우에는 시·군·구부동산평가위원회를 말한다.

⑤법 제16조제4항에 따른 고지 전 심사의 구체적인 절차는 건설교통부령으로 정한다.

제13조(물납의 신청 등) ①법 제17조제3항에 따라 물납을 신청하려는

자는 재건축부담금의 금액, 물납하려는 주택의 소재지, 물납 대상 주택의 면적·위치·가격 등을 적은 물납신청서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

②건설교통부장관은 제1항에 따른 물납신청서를 받은 날부터 30일 이내에 신청인에게 수납여부를 서면으로 통지하여야 한다.

③물납을 신청할 수 있는 주택의 가액은 해당 재건축부담금의 부과액을 초과할 수 없으며, 납부의무자는 부과된 재건축부담금과 물납 주택의 가액과의 차액을 현금으로 납부하여야 한다.

④물납에 상당할 주택의 가액 산정은 법 제9조에 따라 산정된 부과종료시점의 주택가액에 부과종료시점부터 제2항에 따라 서면으로 통지한 날까지의 정상주택가격상승분을 합한 금액으로 한다.

제14조(재건축부담금의 사전징수 및 예치를 위한 계좌의 개설 등) ① 납부의무자가 법 제19조제2항에 따라 재건축부담금을 사전에 징수하여 예치하기 위한 계좌를 개설하려는 경우 납부의무자는 건설교통부장관에게 재건축부담금의 사전징수를 위한 계좌의 개설을 신청할 수 있다.

②제1항에 따라 계좌의 개설을 신청받은 건설교통부장관은 신청일부터 7일 이내에 「주택법」 제62조제2항에 따른 기금수탁자로서 해당 주택재건축사업이 시행되는 지역에 있는 금융기관에 해당 주택 재건축조합과 건설교통부장관의 공동명의로 계좌를 개설하여야 한

다. 다만, 재건축부담금의 결정 및 부과 권한이 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 위임된 경우에는 주택재건축조합과 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 공동명의로 개설하여야 한다.

③법 제19조제1항 및 제2항에 따라 사전 징수하여 예치된 재건축부담금은 국민주택기금으로 귀속된다.

④법 제19조제3항에서 “대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 재건축부담금의 부과기준 및 재건축부담금의 예정액 총액
2. 조합원별 재건축부담금의 배분기준 및 조합원별 재건축부담금의 예정액
3. 납부할 계좌번호

⑤법 제19조제4항에 따른 이자는 일 단위로 안분하여 산정한다.

⑥제1항에 따른 계좌의 개설 신청에 관한 구체적인 방법은 건설교통부령으로 정한다.

제15조(주택재건축사업의 조사) 건설교통부장관은 재건축부담금의 부과대상인 주택재건축사업의 누락을 방지하기 위하여 주택재건축사업에 대한 현지조사 또는 관계 행정청에 대한 사실조회 등 필요한 조치를 할 수 있다.

제16조(재건축부담금 부과대상 사업의 고지) 건설교통부장관은 법 제

21조에 따라 관계 행정청의 통보를 받은 때에는 납부의무자에게 건설교통부령이 정하는 사항을 미리 고지하여야 한다.

제17조(권한의 위임) ①건설교통부장관은 법 제22조제1항에 따라 다음의 권한을 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 위임한다.

1. 법 제9조에 따른 주택가액의 산정
2. 법 제14조에 따른 재건축부담금 산정에 필요한 자료 제출의 접수 및 재건축부담금의 부과기준·예정액의 통지
3. 법 제15조에 따른 재건축부담금의 결정·부과 및 재건축부담금의 사전통지
4. 법 제16조에 따른 고지 전 심사청구의 접수, 심사 및 심사결과의 통지
5. 법 제17조제2항·제3항 및 이 영 제13조에 따른 물납신청서의 접수 및 수납여부의 통지
6. 법 제18조에 따른 재건축부담금 납부의 고지, 추징, 납부기일 전 징수, 납부의 연기, 분할납부, 납부의 독촉, 체납처분, 결손처분
7. 법 제19조 및 이 영 제14조에 따른 재건축부담금의 사전 징수금의 예치를 위한 계좌의 개설 신청의 접수, 계좌의 개설
8. 법 제20조에 따라 제출된 자료의 접수
9. 법 제21조제1항 및 이 영 제16조에 따라 관계 행정청으로부터 통보된 자료의 접수 및 납부의무자에의 고지, 법 제21조제2항에 따른

국세청장에 대한 자료의 통보

10. 법 제24조에 따른 과태료의 부과·징수
11. 제9조제4항에 따른 개발비용의 확인
12. 제15조에 따른 주택재건축사업의 조사

②특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 징수한 재건축부담금 중 국가 귀속분은 국민주택기금에, 지방자치단체 귀속분은 「도시 및 주거환경정비법」 제82조에 따라 설치되는 도시·주거환경정비기금, 「도시세정비 축진을 위한 특별법」 제24조에 따라 설치되는 재정비축진특별회계 또는 「주택법」 제73조에 따라 설치되는 국민주택사업특별회계에 지체 없이 납입하여야 한다.

③특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 물납을 받은 때에는 지체 없이 해당 주택을 국민주택기금 소관 국유재산으로 하기 위한 등기 이전, 그 밖의 필요한 조치를 하여야 한다.

④특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 징수한 분기별 재건축부담금의 부과실적, 징수실적, 납입실적, 물납실적을 작성하여 다음 분기 첫째 달 10일까지 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

제18조(과태료의 부과·징수) ①건설교통부장관은 법 제24조에 따라 과태료를 부과할 때에는 해당 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실, 과태료 금액 등을 서면으로 구체적으로 밝혀 과태료를 납부할

것을 과태료 처분대상자에게 통지하여야 한다.

②건설교통부장관은 제1항에 따라 과태료를 부과하려는 경우에는 10일 이상의 기간을 정하여 과태료 처분대상자에게 구술 또는 서면(전자문서를 포함한다)에 따른 의견진술의 기회를 주어야 한다. 이 경우 지정된 기간 내에 의견진술이 없는 때에는 의견이 없는 것으로 본다.

③건설교통부장관은 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 고려하여 법 제24조제1항 각 호에 따른 과태료 상한액의 2분의 1 범위 안에서 과태료를 경감할 수 있다.

④과태료의 징수절차는 건설교통부령으로 정한다.

부 칙

이 영은 2006년 9월 25일부터 시행한다.

[별표]

개발비용 등의 구성항목(제9조제2항 관련)

개발비용의 구성항목		내역
1. 법 제11조 제1항제1호	가. 공사비	해당 주택재건축사업으로 설치되는 제반 시설공사(공동주택과 이에 수반되는 복리시설 및 주차장에 한한다)에 드는 건축·토목·조경·철거공사비, 예술장식품 설치비, 시공보증수수료 등
	나. 설계감리비	해당 주택재건축사업을 위하여 투입되는 설계 및 감리에 관한 비용
	다. 부대비용	법 제11조제1항제1호에 해당하는 총비용 중에서 공사비, 설계감리비, 그 밖의 경비를 제외한 비용으로서 분양 관련 비용, 수도·가스·전기시설 인입(引入)비용, 등기비용 등

개발비용의 구성항목		내역
	라. 그 밖의 경비	교통·환경영향평가 등 사업시행인가와 관련된 비용, 주택 및 토지매입비, 조합원의 이주를 위하여 드는 이주비용에 대한 금융비용, 안전진단비용, 측량비용, 감정평가수수료, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업전문관리업자에 대한 위탁 및 자문비용, 회계·감사비용, 해당 주택재건축사업과 관련된 용역비용 등
2. 법 제11조 제1항제2호	가. 제세공과금	해당 주택재건축사업을 위하여 지출되는 취득세, 등록세, 면허세, 법인세, 산업재해보상보험료 등
	나. 부담금	기반시설부담금, 광역교통시설부담금, 그 밖의 원인자부담금 등
3. 법 제11조 제1항제3호	가. 공공시설	이 별표에 따라 산정된 토지의 가액에 그 시설의 조성원가를 합산한 금액
	나. 토지	제공 또는 기부시점의 가장 가까운 시점에 공시된 해당 토지의 개별공시지가에 그 개별공시지가가 공시된 달부터 제공 또는 기부시점이 포함된 달의 직전 달까지의 월별지가변동률을 곱한 금액
4. 법 제11조 제1항제4호	재건축임대주택 건설 관련 비용	(1) 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의2제2항 단서에 따라 용적률 완화를 받고 재건축임대주택을 공급하는 경우에는 해당 재건축임대주택 건설로 감소한 대지지분 상당액. 이 경우 대지지분 상당액은 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 법 제9조제2항의 절차를 준용하여 산정한다. (2) (1) 외의 경우에는 (가)에 따라 산정하는 해당 재건축임대주택의 건설로 손실되는 일반분양분의 주택가액에서 (나)에 따라 산정하는 해당 주택의 건설비용을 제외한 일반분양분의 분양수익 상당액 (가) 일반분양분의 주택가액은 해당 주택재건축사업으로 일반분양되는 주택의 ㎡당 평균분양가격을 기준으로 산정하되, 일반분양되는

개발비용의 구성항목		내역
		주택이 20세대 미만인 경우의 일반분양분의 주택가액은 종료시점 주택가액의 m ² 당 평균 가격을 기준으로 산정한다. (나) 건설비용은 법 제11조제1항제1호·제2호·제3호 및 제5호의 비용을 합하여 산정되는 주택재건축사업 비용을 전체 공동주택의 면적에서 재건축임대주택의 면적이 차지하는 비율로 안분하여 산정한다.
5. 법 제11조 제1항제5호	주택재건축조합의 운영비	주택재건축조합 운영비, 소송 비용 등 주택재건축조합(추진위원회를 포함한다)의 운영과 관련된 제반 비용

◇재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령 제정이유

주택재건축사업에서 발생하는 초과이익의 일부를 부담금으로 환수하기 위하여 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」이 제정(법률 제7959호, 2006. 5. 24. 공포, 2006. 9. 25. 시행)됨에 따라 재건축부담금 부과대상에서 제외되는 주택, 국민주택기금에 귀속되는 재건축부담금의 지방자치단체에의 지원기준, 주택재건축조합의 조합원별 재건축부담금 분담비율의 결정, 부과대상 주택가격이 없는 경우 등의 주택가격의 산정, 정상주택가격상승분의 산정, 개발비용의 구성항목 및 산정방법 등에 관하여 동법에서 위임된 사항과 그 시행을 위하여 필요한 사항을 정하려는 것임.

◇주요내용

- 가. 재건축부담금 부과대상에서 제외되는 주택(영 제2조)
 - 법률에서 위임된 재건축부담금 부과대상에서 제외되는 주택을 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 주택, 정부투자기관 또는 지방공사가 임대목적으로 소유하는 주택 등으로 정함.
- 나. 국민주택기금 귀속 재건축부담금의 지방자치단체에의 지원기준 등(영 제3조)
 - (1) 법률에서 국민주택기금에 귀속되는 재건축부담금의 지방자치단체에의 지원기준·절차 등을 정하도록 위임함.
 - (2) 국민주택기금에 귀속되는 재원을 지원하는데 고려하여야 할 사항으로 지방자치단체별 주택사업의 실적, 재건축부담금의 활용실적 등을 추가함.
 - (3) 국민주택기금에 귀속되는 재원을 지방자치단체에 지원하는 경우 지방자치단체별 주거기반시설의 설치수준에 20퍼센트, 지방자치단체별 주거복지실태 평가 결과에 20퍼센트, 지방자치단체별 주거복지 증진 노력에 20퍼센트 등으로 가중치를 적용하여 평가한 후 지원하도록 하고, 가중치에 관한 보다 세부적인 기준은 건설교통부장관이 정하여 고시하도록 함.
 - (4) 지방자치단체의 장은 1월말까지 재건축부담금 사용계획서

를 제출하고, 건설교통부장관은 3월말까지 그 심의결과를 통보하며, 지방자치단체의 장은 다음 연도 1월말까지 결산명세서 등을 건설교통부장관에게 제출하도록 하는 등 징수된 재건축 부담금을 지방자치단체에 지원하는 절차를 정함.

다. 조합원별 재건축부담금 분담비율의 결정(영 제4조)

(1) 주택재건축조합은 납부하여야 할 재건축부담금을 조합원별로 분담시키기 위한 분담기준과 비율을 관리처분계획에 명시하여야 하는데 법률에서 조합원별 종전자산 평가액 등을 고려하여 대통령령으로 정하도록 위임함.

(2) 조합에 부과된 재건축부담금에 대한 조합원별 분담비율은 조합원별 순이익에 영향을 주는 조합원별 개시시점 부과대상 주택의 가격(부과개시시점이 법 시행일 전일인 2006년 9월 24일 이전인 경우에는 2006년 9월 24일까지의 주택가격 변동분을 반영한 가격), 조합원별 종료시점 부과대상 주택의 가격 추정액, 조합원별 관리처분계획상 청산금을 고려하여 결정하도록 함.

라. 정상주택가격상승분의 산정(영 제8조)

(1) 법률에서 정상주택가격상승분은 개시시점 부과대상 주택의 가액에 건설교통부장관이 고시하는 정기에금 이자율과 해당

재건축 사업장이 있는 특별자치도·시·군·구의 평균주택가격상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정하도록 하면서, 정기에금 이자율의 고시와 관련된 사항과 시·군·구의 주택가격 통계가 생산되기 전의 평균주택가격상승률의 결정에 관한 사항을 대통령령에 위임함.

(2) 정기에금 이자율은 건설교통부장관이 금융기관의 1년 만기 정기에금 평균이자율을 고려하여 고시하도록 하고, 주택가격 통계가 생산되기 전의 평균주택가격상승률은 건설교통부장관이 한국감정원에 의뢰하여 조사·산정한 내용을 기초로 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 결정하도록 함.

마. 개발비용의 구체적인 구성항목(영 제9조제2항 및 별표)

(1) 법률에서 주택재건축사업의 개발이익에서 공제되는 개발비용에 포함되는 금액의 구체적인 항목을 정하도록 위임함.

(2) 공사비는 해당 주택재건축사업으로 설치되는 제반 시설공사에 드는 건축·토목·조경·철거공사비 등으로 하고, 설계감리비는 해당 주택재건축사업을 위하여 투입되는 설계 및 감리에 관한 비용으로 하는 등 개발비용에 포함되는 금액에 대한 구체적인 구성항목을 정함.

바. 개발비용의 산정방법(영 제9조제3항 내지 제5항)

(1) 개발비용은 납부의무자가 해당 주택재건축사업의 시행과 관련하여 지출한 비용으로서 감사인의 회계감사를 받은 후 증명서류를 갖추어 제시한 금액에 한하여 인정하고, 개발비용 중 건설비용에 해당하는 비용이 「주택법」에 따른 기본건축금액 등에 비추어 적정범위를 넘는 경우에는 외부 전문기관에 회계감사를 의뢰하는 등 해당 개발비용의 적정성을 확인하도록 함.

(2) 개발비용의 적정성을 확인하기 전에 이에 관한 의견을 듣기 위하여 자문위원회를 구성·운영할 수 있도록 함.

사. 재건축부담금의 사전징수 및 예치를 위한 계좌의 개설(영 제 14조)

주택재건축조합이 조합원으로부터 재건축부담금을 사전징수하려는 경우에는 「주택법」에 따른 기금수탁자로서 해당 주택재건축사업이 시행되는 지역에 있는 금융기관에 해당 주택재건축조합과 건설교통부장관의 공동명의로 계좌를 개설하도록 함.

아. 권한의 위임(영 제17조)

재건축부담금의 결정·부과, 납부의 고지·징수 등에 관한 건설교통부장관의 권한을 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 위임함. <법제처 제공>

부 령

◎행정자치부령 제347호

행정자치부와 그 소속기관 직제 시행규칙 일부개정령을 다음과 같이 공포한다.

2006년 9 월22일

행정자치부장관 인

행정자치부와 그 소속기관 직제 시행규칙 일부개정령

행정자치부와 그 소속기관 직제 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.
제2조제1항을 다음과 같이 한다.

①혁신기획관은 고위공무원단에 속하는 일반직 공무원으로 보하되, 그 직위의 직무등급은 라등급으로 한다.

제3조제1항을 다음과 같이 한다.

①감사관은 고위공무원단에 속하는 일반직 공무원으로 보하되, 그 직위의 직무등급은 다등급으로 한다.

제3조의2제1항을 다음과 같이 한다.

①조직진단센터장은 고위공무원단에 속하는 일반직공무원으로 보하되, 그 직위의 직무등급은 라등급으로 한다.

제3조의3중 “장관정책보좌관 중 1인은 고위공무원단에 속하는 일반직 또는 별정직공무원으로 보하고”를 “장관정책보좌관 중 1인은 고위공무원단에 속하는 일반직 또는 별정직공무원으로 보하되, 그 직위의 직무