

재건축초과이익 환수업무처리지침

제1조(목적) 이 지침은 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 위임한 사항을 세부적으로 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용 범위) 이 지침은 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 및 「같은 법 시행령」(이하 “영”이라 한다)에 따라 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우에 적용한다.

1. 국토교통부장관이 법 제4조 및 영 제3조제4항에 따라 징수금의 배분을 위해 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 및 시·군·구를 평가하는 경우
2. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 법 제9조, 영 제6조의2제1항 또는 제7조제2항에 따라 주택가액의 조사·산정을 위하여 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “한국부동산원”이라 한다)에 의뢰하는 경우
2의2. 법 제9조제2항, 영 제6조제2항 및 제3항에 따라 개시시점 주택가액에 종료시점 주택가액과 종료시점 실거래가격과의 비율을 적용하여 조정한 가액을 산정하는 경우
3. 시장·군수·구청장은 법 제9조, 영 제6조의2제4항 또는 제7조제3항에 따라 부동산가격조사를 한국부동산원에 의뢰하는 때에 주택가액 조사·산정 수수료를 산출하는 경우

4. 시장·군수·구청장이 법 제10조 및 영 제8조에 따라 정상주택가격 상승분을 산정하는 경우

5. 법 제22조제3항 및 영 제17조의2에 따라 재건축부담금 예정액 및 결정·부과를 위해 한국부동산원에 검증을 의뢰하는 경우

제3조(세부평가지표 및 방법) ① 영 제3조제4항에 따른 가중치에 관한 세부적인 기준은 다음과 같다.

1. 지방자치단체별 주거기반시설의 설치수준 : 10퍼센트

가. 도로보급률 : 3퍼센트

나. 1인당 도시공원면적 : 2퍼센트

다. 1인당 주차면수 : 3퍼센트

라. 아파트 지역난방 비율 : 2퍼센트

2. 지방자치단체별 주거복지실태 평가결과 : 30퍼센트

가. 주거 지원계층 비율 : 10퍼센트

나. 주택보급률 : 10퍼센트

다. 노후 건축물 비율 : 10퍼센트

3. 지방자치단체별 주거복지 증진 노력 : 45퍼센트

가. 공공임대주택 공급 실적 : 15퍼센트

나. 주거복지센터 설치 실적 : 20퍼센트

다. 주거관리비 지원 등 : 5퍼센트

라. 주택공급질서 확립 노력 : 5퍼센트

4. 지방자치단체별 정책추진 기반조성 노력 : 15퍼센트

가. 정책추진 준비사항 등 평가 : 10퍼센트

나. 재건축부담금 집행 실적 : 5퍼센트

② 제1항의 세부적인 기준에 따른 평가는 별표 1을 따른다.

제4조 삭제 <2017. 11. 3.>

제5조 삭제 <2017. 11. 3.>

제6조(주택가액 조사·산정의 재의뢰 등) 시장·군수·구청장은 한국부동산원이 조사·산정한 주택가액에 대하여 부동산가격공시위원회의 심의에서 부적정 등의 사유로 부결된 경우에는 한국부동산원에 사유를 구체적으로 밝혀 다시 조사·산정을 의뢰해야 한다. 이 경우 수수료는 지급하지 아니한다.

1. 삭제 <2017. 11. 3.>

2. 삭제 <2017. 11. 3.>

제7조(부동산가격조사 전문기관의 준수사항) 법 제9조, 영 제6조의2제1항 또는 제7조제2항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 주택가액의 조사·산정을 의뢰받은 한국부동산원은 다음 각 호의 사항을 준수해야 한다.

1. 신의와 성실로써 공정하게 주택가액을 조사·산정해야 하며, 정당한 사유없이 의뢰를 거부해서는 아니된다.

2. 주택가액의 조사·산정업무와 관련하여 이해관계가 있는 자는 해당 업무에서 제외해야 하며, 업무와 관련하여 알게 된 비밀은 정당한 사유없이 외부에 누설해서는 아니된다.

3. 시장·군수·구청장이 조사·산정업무와 관련하여 자료의 제출을 요청하는 경우 그 요청에 따라야 한다.

4. 삭제 <2017. 11. 3.>

제8조(수수료 산정기준) ① 한국부동산원이 수행하는 개시·종료시점 별 주택가액의 조사·산정 수수료는 「부동산 가격공시 등의 수수료에 관한 기준」 제2조를 준용하여 산정한다.

1. 삭제 <2017. 11. 3.>

2. 삭제 <2017. 11. 3.>

3. 삭제 <2017. 11. 3.>

4. 삭제 <2017. 11. 3.>

② 삭제 <2017. 11. 3.>

제9조(평균주택가격상승률) 법 제10조제2항에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구의 주택가격 통계가 생산되기 이전 기간의 평균주택가격상승률은 제10조의 평균주택가격지수를 이용하여 산정한다.

제10조(평균주택가격지수) ① 평균주택가격지수는 한국부동산원에서 매월 조사 발표하는 ‘시군구별 주택매매가격지수’를 말한다.

② 평균주택가격지수의 기준일은 매월 15일로 보며, 산정기간이 1개월 미만인 경우는 전·후월의 가격지수와 비교하여 일 단위로 안분 적용한다.

※ 시군구별 주택매매가격지수 : 한국부동산원 부동산 통계정보시스템 홈페이지->부동산통계->전국주택가격 동향조사->월간 동향->매

매가격지수

제11조(정기예금이자율) 정기예금이자율은 통계법 제18조에 따라 통계청장의 승인을 받아 한국은행이 작성한 통계자료인 ‘예금은행 가중평균 수신금리’ 중 ‘저축성 수신’의 ‘순수저축성예금’ 중 ‘정기예금 6개월~1년 미만’의 연이율(%)을 적용하여 산정한다.

※ 정기예금이자율 : 한국은행 경제통계시스템 홈페이지->4. 금리->4.2. 예금은행 가중평균금리->수신금리->신규취급액 기준->저축성수신->순수저축성예금->정기예금->정기예금(6개월~1년 미만)

제12조(주택가액의 산정기준) 법 제9조제2항, 영 제6조제2항 및 제3항에 따라 개시시점 가액에 종료시점 주택가액과 종료시점 실거래가격과의 비율을 적용한 조정된 주택가액을 산정하는 경우에 다음 각 호를 고려하여 산정해야 한다.

1. 법 제9조제2항, 영 제6조제3항제2호 또는 제3호에 따라 인근 유사단지의 실거래가격을 고려하는 경우 인근 유사단지는 다음 각 목에 따라 가장 유사한 5개 이내의 단지 실거래가격을 적용할 수 있다.

가. 부과대상 주택이 속한 대상 단지와 동일 시·군 또는 자치구(이하 “구”라 한다)에 위치한 단지. 다만, 동일 구 내에 유사단지가 없거나 부족한 경우에는 유사성이 있는 구의 단지를 적용할 수 있다.

나. 개시시점 가격의 경우 부과대상 주택과 유사한 정비사업 대상 주택

다. 종료시점 가격의 경우 준공 10년 이내 단지로서 규모가 유사한 단지

라. 교통·교육·거주여건 등 주변 환경이 유사한 단지

2. 이상거래와 최저층·최고층 거래는 제외함
3. 실거래가격의 시점과 종료시점 또는 개시시점과의 기간차이가 있는 경우에는 계약일부터 종료시점 또는 개시시점까지의 정상주택가격 상승분을 반영하여 산정함
4. 실거래 사례가 없는 단위세대 규모에 대한 가격은 가장 근접한 단위세대 규모의 실거래가격의 전용면적당 단가를 적용함
5. 부과대상 주택과 유사한 주택의 규모는 주거전용면적을 기준으로 5제곱미터 전후 이내 주택을 적용함
6. 제1호에도 불구하고 규모별 주택물량 부족 등으로 유사한 주택규모를 산정하기 곤란한 경우에는 시장·군수·구청장이 유사한 주택규모의 범위를 확대할 수 있다.

제13조(재건축부담금 등 검증기준) 법 제22조제3항 및 영 제17조의2에 따라 재건축부담금 예정액 및 결정·부과를 위해 한국부동산원에 검증을 의뢰하는 경우의 처리기간 및 제출서류 등은 다음 각 호에 따른다.

1. 재건축부담금 예정액의 검증은 검증의뢰일로부터 15일 이내로 하며, 결정·부과액의 검증은 검증의뢰일로부터 30일 이내로 한다. 다만, 관련 자료의 불충분 등에 따른 보완기간은 제외한다.

2. 시장·군수·구청장이 검증을 의뢰하고자 할 경우 제출해야 하는
검증 서류는 별표 2에 따른다. 다만, 검증 수수료는 국토교통부장관
의 승인을 받아 운영한다.

제14조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규
등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2021년 1월 1일 기준으로 매
3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성
을 검토하여 개선 등의 조치를 해야 한다.

부 칙

이 고시는 2022년 8월 4일부터 시행한다.

[별표 2]

재건축부담금 예정액 및 결정·부과액 검증 제출서류 (제13조제2호 관련)

구분	제출서류
<p>예정액 검증</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 신청서[별지 제1호서식] 2. 조합원 개시시점 가격 산출자료 3. 사업시행계획(사업일정, 건축개요, 조합원·일반분양 계획 및 재건축사업의 국민주택규모 주택 등 임대주택 공급계획, 정비사업비 계획) 4. 재건축부담금 산출액 관련 사업시행자 의견 및 근거자료
<p>결정· 부과액 검증</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 신청서[별지 제1호서식] 2. 조합원 개시시점 가격 산출자료 3. 사업시행계획(사업일정, 건축개요, 조합원·일반분양 계획 및 재건축사업의 국민주택규모 주택 등 임대주택 공급계획) 4. 관리처분계획(변경인가를 포함함) 5. 도시 및 주거환경정비법 제112조제1항제3호에 따른 회계감사보고서 6. 일반분양 주택 및 재건축사업의 국민주택규모 주택 등 임대주택 처분결과 7. 재건축부담금 산출액 관련 사업시행자 의견 및 근거자료

행정기관명

수신자

(경유)

제 목 재건축부담금(예정액) 검증 의뢰

「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제22조제3항 및 같은 법 시행령 제17조의2에 따라 재건축부담금(예정액) 검증을 의뢰합니다.

검증 의뢰 내용

대상 사업명			
근거 법률			
검증 유형		[] 예정액	[] 결정·부과액 [] 기타
조합설립추진위승인일			종료시점(예정)
사업시행자	조합의 명칭		
	주된 사무소의 소재지		
	대표자	성명	
		주소	
전화번호			

제출서류	1. 조합원 개시시점 가격 산출자료 2. 사업시행계획(사업일정, 건축개요, 조합원·일반분양 계획 및 재건축 사업의 국민주택규모 주택 등 임대주택 공급계획, 정비사업비 계획) 3. 관리처분계획(변경인가를 포함함) 4. 「도시 및 주거환경정비법」 제112조제1항제3호에 따른 회계감사보고서 5. 일반분양 주택 및 재건축사업의 국민주택규모 주택 등 임대주택 처분결과 6. 재건축부담금 산출액 관련 사업시행자 의견 및 근거자료 * 예정액 검증 의뢰 시 제출서류 : 1,2,6
------	---

특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장 (인)

기안자 (직위/직급) 서명

검토자 (직위/직급) 서명

결재자 (직위/직급) 서명

협조자 (직위/직급) 서명

시행 처리과-일련번호(시행일자)

접수 처리과명-일련번호(접수일자)

우 주소

/ 홈페이지 주소

전화()

전송()

/ 공무원의 공식 전자우편주소 / 공개구분