

## 1. 개정이유

1주택 장기보유자에 대한 재건축 부담금 감경 규정 신설 등 부담금 제도를 합리적으로 개정하는 내용으로 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」이 개정(법률 제19850호, 2023. 12. 26. 공포, 2024. 3. 27. 시행)됨에 따라, 1주택 장기보유자 확인 등 업무처리에 관한 사항을 구체적으로 정하고, 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

## 2. 주요내용

- 가. 한국부동산원에 검증을 의뢰하는 업무에 1세대1주택자 확인업무를 추가하고, 검증기간을 규정 (안 제7조 및 안 제13조제1호)
- 나. 한국부동산원에 검증을 의뢰하는 경우 지급하여야 하는 수수료에 대하여 영 제6조의2제4항에 따른 위임사항을 신설 (안 제8조)
- 다. 법 제9조제2항, 영 제6조제2항 및 제3항에 따라 개시시점 가액에 종료시점 주택가액과 종료시점 실거래가격과의 비율을 적용한 조정된 주택가액을 산정하는 경우, 적용할 수 있는 실거래가격 범위를 확대 (안 제12조제1호나목 및 제2호)
- 라. 법 제2조제2항제2호 및 제3호에 따른 주택의 부속토지의 가액을 평가할 때 적용하는 감정평가 방법을 규정 (안 제12조의2)

## 3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 행정예고 전

3) 행정규제 : 규제심사 대상 사전검토 요청

## 재건축초과이익 환수업무처리지침 일부개정고시안

재건축초과이익 환수업무처리지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제5호 중 “예정액 및”을 “예정액 통지, 1세대 1주택자 확인 및 재건축부담금의”로 하고, 같은 조에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 영 별표 제5호나목에 따라 감정평가액을 산정하는 경우

제7조 각 호 외의 부분 중 “법 제9조, 영 제6조의2제1항 또는 제7조제2항”을 “법 제9조 및 제10조, 제22조제3항, 영 제6조의2제1항, 제7조제2항 및 제17조의2”로, “조사·산정”을 “조사·산정 및 1세대 1주택자 확인”으로 하고, 같은 조 제1호 중 “주택가액을 조사·산정”을 “주택가액의 조사·산정 및 1세대 1주택자 확인 업무를 수행”으로 하며, 같은 조 제2호 및 제3호 중 “조사·산정업무”를 각각 “조사·산정 및 1세대 1주택자 확인 업무”로 한다.

제8조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 한국부동산원은 영 제6조의2제4항에 따른 수수료에 대하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

제12조 각 호 외의 부분 중 “가액에”를 “주택가액에”로 하고, 같은 조 제1호나목에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 조합등이 요청하는 경우에는 부과대상 주택과 유사한 주택

을 적용함

제12조제2호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 5층 이하인 주택의 최저층·최고층 실거래가격은 그러하지 아니함

제12조의2를 다음과 같이 신설한다.

제12조의2(부속토지의 감정평가) 영 별표 제5호나목에 따라 법 제2조제2항제2호 및 제3호에 따른 주택의 부속토지의 가액을 평가할 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에서 정한 방법에 따르며, 감정평가에 드는 비용은 납부의무자가 부담해야 한다.

제13조 각 호 외의 부분 중 “재건축부담금 예정액 및 결정·부과”를 “재건축부담금의 예정액 통지, 재건축부담금의 감경 및 납부유예를 위한 1세대 1주택자 확인 및 재건축부담금의”로 하고, 같은 조 제1호 본문 중 “이내로 하며,”를 “이내, 1세대 1주택자 및 재건축부담금”으로, “30일”을 “50일”로 한다.

제14조 중 “2021년 1월 1일”을 “2024년 7월 1일”로, “12월 31일”을 “6월 30일”로 한다.

별표 2의 제목 중 “재건축부담금 예정액 및 결정·부과액 검증 제출서류 (제13조제2호 관련)”을 “재건축부담금 예정액 등 검증 제출서류 (제13조제2호 관련)”으로 한다.

별표 2의 결정·부과액 검증란 다음에 1세대 1주택자 확인란을 다음과 같이 신설한다.

1세대 1주택자 확인	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 신청서[별지 제1호서식]</li> <li>2. 세대 확인을 위한 증빙 서류 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가족관계증명서(조합원 및 배우자), 주민등록표등본(조합원 및 배우자), 혼인관계증명서(조합원 및 해당 직계비속) 등</li> </ul> </li> <li>3. 조합원별 주택 소유 이력을 증빙하는 서류 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지방세 납부확인서(조합원 및 조합원이 속한 세대의 구성원), 등</li> <li>기사항전부증명서(해당 세대원)</li> </ul> </li> </ol>
-------------------	--

별지 제1호서식을 별지와 같이 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 2024년 3월 27일부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 고시는 이 고시 시행 이후 재건축부담금을 결정·부과하는 재건축사업부터 적용한다.

제3조(부속토지의 감정평가를 위한 감정평가법인등 선정·계약 특례) 이 고시 시행이전에 최초 관리처분계획 인가를 받은 재건축사업에 대해 제12조의2에 따른 감정평가를 하는 경우 제12조2에도 불구하고 시장·군수·구청장이 선정·계약한 2인 이상의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 평가한 금액을 산술평균할 수 있다.

## 행정기관명

수신자

(경유)

제 목 재건축부담금(예정액) 검증 및 1세대 1주택자 확인 의뢰

「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제22조제3항 및 같은 법 시행령 제17조의2에 따라 재건축부담금(예정액) 검증 및 1세대 1주택자 확인을 의뢰합니다.

### 검증 의뢰 내용

대상 사업명			
근거 법률			
검증 유형		[ ] 예정액 [ ] 1세대 1주택자 [ ] 결정·부과액 [ ] 기타	
조합설립인가일		종료시점(예정)	
사업시행자	조합의 명칭		
	주된 사무소의 소재지		
	대표자	성명	
		주소	
전화번호			

제출서류	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 조합원 개시시점 가격 산출자료</li> <li>2. 사업시행계획(사업일정, 건축개요, 조합원·일반분양 계획 및 재건축사업의 국민주택규모 주택 및 공공임대주택 등 공급계획, 정비사업비 계획)</li> <li>3. 관리처분계획(변경인가를 포함함)</li> <li>4. 「도시 및 주거환경정비법」 제112조제1항제3호에 따른 회계감사보고서</li> <li>5. 일반분양 주택 및 재건축사업의 국민주택규모 주택 또는 공공임대 주택 등 처분결과</li> <li>6. 재건축부담금 산출액 관련 사업시행자 의견 및 근거자료</li> <li>7. 조합원과 같은 세대에 속한 세대원의 확인을 위한 서류 및 조합원이 속한 세대의 구성원의 주택 소유현황을 증빙하는 서류 등</li> </ol> <p>* 예정액 검증 의뢰 시 제출서류 : 1,2,6</p>
------	--

## 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
우	주소	/ 홈페이지 주소
전화( )	전송( )	/ 공무원의 공식 전자우편주소 / 공개구분

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>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.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. 법 제22조제3항 및 영 제17조의2에 따라 재건축부담금 <u>예정액 및 결정·부과를 위해 한국부동산원에 검증을 의뢰하는 경우</u></p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>제7조(부동산가격조사 전문기관의 준수사항) <u>법 제9조, 영 제6조의2제1항 또는 제7조제2항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 주택가액의 <u>조사·산정</u>을 의뢰받은 한국부동산원은 다음 각 호의 사항을 준수해야 한다.</u></p> <p>1. 신의와 성실로써 공정하게 <u>주택가액을 조사·산정</u>해야</p>	<p>제2조(적용 범위) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. ----- ----- <u>예정액 통지, 1세대 1주택자 확인 및 재건축부담금의 -----</u> -----</p> <p>6. <u>영 별표 제5호나목에 따라 감정평가액을 산정하는 경우</u></p> <p>제7조(부동산가격조사 전문기관의 준수사항) <u>법 제9조 및 제10조, 제22조제3항, 영 제6조의2제1항, 제7조제2항 및 제17조의2----- <u>조사·산정 및 1세대 1주택자 확인</u>-----</u> ----- -----</p> <p>1. ----- <u>주택가액의 조사·산정 및 1</u></p>



하며, 정당한 사유없이 의뢰를 거부해서는 아니된다.

2. 주택가액의 조사·산정업무와 관련하여 이해관계가 있는 자는 해당업무에서 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.

제8조(수수료 산정기준) ① (생략)

② 삭 제  
<신 설>

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 산

세대 1주택자 확인 업무를 수행-----.

2. ----- 조사·산정 및 1세대 1주택자 확인 업무-----  
-----  
-----  
-----.

3. ----- 조사·산정 및 1세대 1주택자 확인 업무-----  
-----.

제8조(수수료 산정기준) ① (현행과 같음)

③ 한국부동산원은 영 제6조의2 제4항에 따른 수수료에 대하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

제12조(주택가액의 산정기준) --  
-----  
----- 주택가액에 -----  
-----  
-----

정해야 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. (생략)

나. 개시시점 가격의 경우 부과대상 주택과 유사한 정비사업 대상 주택 <단서 신설>

다.·라. (생략)

2. 이상거래와 최저층·최고층 거래는 제외함 <단서 신설>

3. ~ 6. (생략)

<신설>

-----.

1. -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

가. (현행과 같음)

나. -----  
-----  
-----.

다만, 조합등이 요청하는 경우에는 부과대상 주택과 유사한 주택을 적용함

다.·라. (현행과 같음)

2. -----  
-----.

다만, 5층 이하인 주택의 최저층·최고층 실거래가격은 그러하지 아니함

3. ~ 6. (현행과 같음)

제12조의2(부속토지의 감정평가)  
영 별표 제5호나목에 따라 법 제2조제2항제2호 및 제3호에 따른 주택의 부속토지의 가액을 평가할 때에는 「도시 및 주거

환경정비법」 제74조제4항에서  
정한 방법에 따르며, 감정평가  
에 드는 비용은 납부의무자가  
부담해야 한다.

제13조(재건축부담금 등 검증기  
준) 법 제22조제3항 및 영 제17  
조의2에 따라 재건축부담금 예  
정액 및 결정·부과를 위해 한  
국부동산원에 검증을 의뢰하는  
경우의 처리기간 및 제출서류  
등은 다음 각 호에 따른다.

1. 재건축부담금 예정액의 검증  
은 검증의뢰일로부터 15일 이  
내로 하며, 결정·부과액의 검  
증은 검증의뢰일로부터 30일  
이내로 한다. 다만, 관련 자료  
의 불충분 등에 따른 보완기  
간은 제외한다.

2. (생략)

제14조(재검토기한) 국토교통부장  
관은 이 고시에 대하여 「훈령  
·예규 등의 발령 및 관리에 관  
한 규정」에 따라 2021년 1월 1  
일 기준으로 매3년이 되는 시점  
(매 3년째의 12월 31일까지를  
말한다)마다 그 타당성을 검토

제13조(재건축부담금 등 검증기  
준) -----  
----- 재건축부담금의  
예정액 통지, 재건축부담금의  
감정 및 납부유예를 위한 1세대  
1주택자 확인 및 재건축부담금  
의-----.

1. -----  
----- 인  
내, 1세대 1주택자 및 재건축  
부담금 ----- 50일  
-----.  
-----  
-----.

2. (현행과 같음)

제14조(재검토기한) -----  
-----  
-----  
----- 2024년 7월 1  
일 -----  
----- 6월 30일-----  
-----

하여 개선 등의 조치를 해야 한다.

-----  
--.