

수신 국토교통부 주택정비과 귀중

재건축초과이익환수법 시행령 개정 시 반영요청 의견서

1. 현행의 재건축부담금 계산은 『재건축초과이익 환수업무처리지침 (국토교통부고시 제2017-720호)』에 따라 법제10조의 정상주택가격상승분 산정에 필요한 평균주택가격 상승율을 전국주택가격동향조사서 상 월간 주택매매가격지수를 적용하고 있음

전국주택가격동향조사 통계(국가통계승인번호 제304004호, 1985. 9. 10)는 선택된 표본에 대해 주어진 설문형식으로 조사한 자료로서, 이는 실거래 전수표본을 지수화한 공동주택실거래가격지수와는 큰 차이가 있고 감사원의 감사결과 문제가 있다고 지적하는 통계일 뿐 아니라

1) 재건축부담금 계산 시 ① 전국주택가격동향조사 통계를 적용하는 것과 ② 공동주택실거래가격지수 통계를 사용하는 것과 큰 차이가 발생(서울의 경우 ①과 ②간의 매매가격 상승율이 3배 이상 차이가 남)하여 허수가 포함된 재건축부담금이 산출되므로 정당한 재건축부담금이라 할 수 없고 법령의 취지인 초과이익이 아니고 통상이익에 대한 부담금도 포함하게 됨으로 이를 개선해야함

2) 개선하는 방법은 ◆ 공동주택실거래가격지수(국가통계승인번호 제116072호, 2009. 12.21일 또는 합당한 새로운 통계)를 사용하여 재건축부담금을 산출 하도록 **(1) 시행령에 명기하여 법적안정성을 확보하는 방안과 (2) 재건축초과이익 환수업무처리지침을 개정하는 방안 중에서 택일하여** 재건축부담금이 정당하게 산출부과, 납부하게 하여 조세저항을 미연에 방지할 필요가 있음

2. 1가구 1주택 적용 시 다음의 사항을 포함하여 주실 것을 요청함

- 1) 주택 임대사업자의 경우 본인이 거주하고 있는 1주택 외 등록임대주택(정부의 임대주택 확대 정책의 일환으로 시행하고 있음)에 한해서 주택 수에서 제외해주실 것
- 2) 상속, 혼인으로 2주택이 된 자의 경우 1주택으로 인정해주므로 기존(부모 또는 배우자)의 보유기간을 1주택기간으로 포함, 산정하는 것 등을 시행령 또는 업무 지침으로 개정해주실 것을 요청함

의견 제출자 : 이 종 호

주소 : 서울특별시 용산구 이촌로71길 10, 210동 1404호(이촌동, 한가람아파트)

연락처 : 010-5396-2061