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 평균주택가격상승율을 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 없으므로 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) 도시 및 주거환경정비법에 의한 조합원 분양 시 1+1 신청자는 원래 1주택 이었으므로 1가구 1주택자로 분류
2) 주택 임대사업자의 경우 본인이 거주하고 있는 1주택 외 등록임대주택(정부의 임대주택 확대 정책의 일환으로 시행하고 있음)에 한해서 주택 수에서 제외해주실 것
3) 상속. 혼인으로 2주택이 된 자의 경우 1주택으로 인정해주므로 기존(부모 또는 배우자)의 보유기간을 1주택 기간으로 포함, 산정하는 것 등을 시행령 또는 업무 지침으로 개정해주실 것을 요청함
4) 재건축 단지 내 상가 소유자가 상가를 분양받지 않고 아파트를 분양받은 경우 재건축부담금 산정 보유기간을 상가 취득 시점부터 기산해 줄 것을 요청함.

의견 제출자 :
주소 :
연락처 :