

의안번호	2202903
의 퇴 인	염태영의원
회 답 일	2024.10.30
추 계 번호	24B2938

공공주택 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제3조의3 신설 (공공임대주택공급 확대·개량기금의 설치)	「수도권정비계획법」 제6조제1호에 따른 과밀억제권역 (이하 “과밀억제권역”이라 한다)에 속한 시·도지사는 공 공임대주택의 공급 확대 등을 위하여 공공임대주택공급 확대·개량기금(이하 “공공임대주택기금”이라 한다)을 설 치하여야 함(제3항)	의무규정
2	안 제3조의4 신설 (공공임대주택기금 의 조성)	공공임대주택기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액을 재원으로 조성함 1. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부 담금 중 같은 법 제4조제2항 단서 및 제3항 단서에 따 라 공공임대주택기금에 귀속되는 재건축부담금 2. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 재원	의무규정

II. 미첨부 근거 규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제3조의3 신설 (공공임대주택공급확대·개량기 금의 설치)	×	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식 으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
	안 제3조의4 신설 (공공임대주택기금의 조성)		

2. 상세 사유

- 개정안은 과밀억제권역에 속한 시·도지사는 공공임대주택의 공급 확대
등을 위하여 공공임대주택기금을 설치하여야 하고, 동 기금의 재원은
재건축부담금과 시·도 조례로 정하는 재원으로 하도록 규정하고 있어

국가수입으로 귀속되던 재건축부담금 수입의 감소로 세외수입이 감소할 수 있음

- 재건축부담금은 다음과 같이 국가(주택도시기금) 50%, 광역지방자치단체 30%, 기초지방자치단체 20%로 수입이 귀속됨

[표 1] 재건축부담금 귀속주체별 부담현황

(단위: 백만원)

배분항목		배분비율	관련조문
합계		100%	「재건축이익환수법」 제4조
국가	주택도시기금	50%	
광역자치단체	도시·주거환경정비기금	30%	
	재정비축진특별회계		
	국민주택사업특별회계		
	도시재생특별회계		
기초자치단체	도시·주거환경정비기금	20%	
	재정비축진특별회계		
	국민주택사업특별회계		
	도시재생특별회계		

자료: 국토교통부 제출자료

- 최근 5년간 재건축부담금 귀속현황은 다음과 같이 국가 768억원, 서울시 314억원, 용산구 463억원 귀속된 것으로 나타남

[표 2] 재건축부담금 귀속 현황: 2019~2023년

(단위: 백만원)

연도별	계	국가(50%)	서울시(20%)	용산구(30%)
합계	1,535	768	314	463
2019년	—	—		
2020년	1,059	530	219	320
2021년	233	117	46	70
2022년	144	72	29	43
2023년	99	49	20	30

자료: 국토교통부 제출자료

- 과밀억제권역에 속한 시·도지사는 공공임대주택의 공급 확대 등을 위하여 공공임대주택기금을 설치하여야 하고, 동 기금의 재원은 재건축부담금과 시·도 조례로 정하는 재원으로 하도록 규정
- 그런데 기금 재원이 되는 재건축부담금 수입 전망의 경우 아래의 재건축부담금 부과 산정기준에서 나타난 산식의 관련 변수들의 자료를 확보하여야 하나, 현시점에서 용이하지 않아 국가 세외수입 감소분을 합리적으로 추계하는 데 한계가 있음
 - 재건축부담금 대상사업 및 소규모재건축사업, 재건축사업의 정비구역 또는 소규모재건축사업의 사업시행구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지를 보유한 조합원 현황, 조합원별 종료시점 주택가액, 개시시점 주택가액 및 정상주택가격상승분 총액, 개발비용 등에 관한 구체적인 자료 확보가 어렵고, 추정에 불확실성이 높아 부담금 폐지에 따른 수입감소 분을 합리적으로 추정하는 데 한계가 있음

[표 3] 부담금의 산정기준 및 부담률

산정기준	산출식
• 재건축부담금 = 초과이익* × 부과율 * 초과이익 = 종료시점 주택가액 - (조정된 개시시점 주택가액+정상주택가격상승분+개발비용)	• 조합원 1인당 평균이익이 8천만원 이하 : 면제 • 조합원 1인당 평균이익이 8천만원 초과 1억3천만원 이하 : 8천만원을 초과하는 금액의 100분의 10 × 조합원수 • 조합원 1인당 평균이익이 1억3천만원 초과 1억8천만원 이하 : 500만원 × 조합원수 + 1억3천만원을 초과하는 금액의 100분의 20 × 조합원수 • 조합원 1인당 평균이익이 1억8천만원 초과 2억3천만원 이하 : 1천500만원 × 조합원수 + 1억8천만원을 초과하는 금액의 100분의 30 × 조합원수 • 조합원 1인당 평균이익이 2억3천만원 초과 2억8천만원 이하 : 3천만원 × 조합원수 + 2억3천만원을 초과하는 금액의 100분의 40 × 조합원수 • 조합원 1인당 평균이익이 2억8천만원 초과 : 5천만원 × 조합원수 + 2억8천만원을 초과하는 금액의 100분의 50 × 조합원수

자료: 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제12조

Ⅲ. 부대의견

☐ 없음

Ⅳ. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	배아형

☐ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@nabo.go.kr