

의안번호	2220292
의 퇴 인	곽규택의원
회 답 일	2026.7.30.
추계번호	26B3808

재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제5조 (대상사업)	재건축부담금 부과대상 행위는 제2조제1호에 따른 재건축사업(「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 인구감소지역 내에서 시행하는 재건축사업은 제외한다)으로 함	의무규정

II. 미첨부 근거 규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제5조(대상사업)	×	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

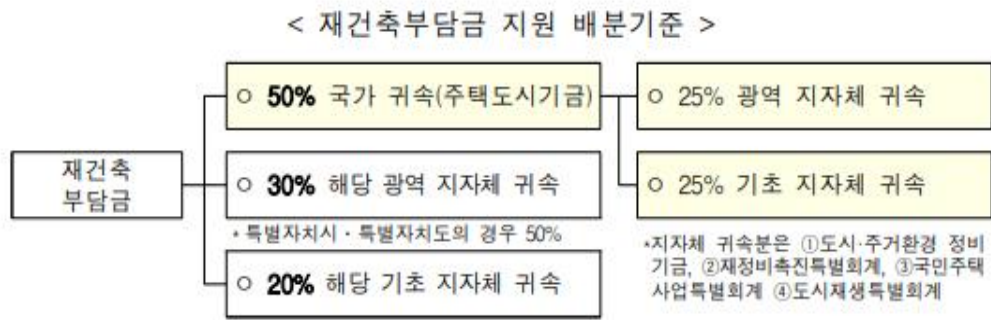
- 개정안은 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 인구감소지역 내에서 시행하는 재건축사업은 재건축부담금 부과대상에서 제외하는 내용으로, 이에 따라 해당 지역의 재건축부담금 면제로 인한 국가 및 지방자치단체의 세입감소가 예상됨

- 그런데 개정안에 따른 인구감소지역에 대한 재건축부담금 감소 규모는 향후 해당 지역 내에서 시행될 재건축사업의 구역 수, 사업시행계획 인가 신청 시점 및 부과종료시점의 주택가액, 정상주택가격 상승분, 개발비용, 조합원 수 및 1인당 평균이익 규모 등을 바탕으로 추산될 것이나, 현시점에 개별 사업별 부담금 산정을 위한 기초자료가 부재하고, 인구감소지역 내 재건축사업의 추진 시기 등도 불확정적이므로 세외수입 감소분을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 참고로, 재건축부담금 산정기준과 국가와 지방자치단체의 귀속비율은 다음과 같음

[표 1] 재건축부담금 산정기준

산정기준	부담률(%)	산출식	관련 법령
○ 재건축부담금 = 초과이익 × 부과율 · 초과이익 = 종료시점 주택가액 - (조정된 개시시점 주택가액 + 정상주택가격상승분 + 개발비용)	10% ~ 50%	◆ 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	법 제7조, 제9조 및 제12조

자료: 기획재정부, 2026년도 부담금운용종합계획서



자료: 기획재정부, 2026년도 부담금운용종합계획서

- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

Ⅲ. 부대의견

- 없음

Ⅳ. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	장우윤	예승우

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
장우윤	02-6788-3735	jangwy93@nabo.go.kr