

 <b>국토교통부</b>		<b>보도참고자료</b>	
		<b>배포일시</b>	<b>2019. 8. 14(수) / 총 3매(본문3)</b>
<b>담당 부서</b>	주택정책과	<b>담당자</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 이명섭, 사무관 박진홍, 최민석, 임유현</li> <li>• ☎ (044) 201-3318, 3320, 3321, 4129</li> </ul>
	주택정비과		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 이재평, 서기관 박진호, 사무관 최승연, 유상철</li> <li>• ☎ (044) 201-3374, 3385, 3392</li> </ul>
<b>보도일시</b>		<b>배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.</b>	

## 민간택지 분양가 상한제 관련 일부 보도내용에 대해 설명드립니다.

### ① 분양가 상한제 및 재건축 부담금 부과의 법리적 해석 관련

□ 관리처분인가를 받은 경우에도 분양 승인을 받기 전이라면 분양에 대한 사실관계가 확정된 것이 아니며,

○ 관리처분인가에 포함된 예상 분양가격·사업가치는 법률상 보호되는 확정된 재산권이 아닌 기대이익에 불과하고, 국민의 주거안정이라는 공익이 조합원 기대이익보다 크다고 볼 수 있습니다.

○ 따라서, 관리처분인가를 받은 사업장도 향후 제도 개선 완료 시 이에 근거하여 분양가 상한제 적용이 가능합니다.

□ 한편, 재건축 부담금은 '사업종료시점(준공)'의 명확한 사실관계를 전제로 확정 부과\*될 예정으로, '분양 전' 이익을 재산권으로 보고 부담금을 미리 부과하고 있다는 보도내용은 사실과 다릅니다.

\* 「재건축초과이익환수에 관한 법률」 제15조(재건축부담금의 결정 및 부과)에 따라 부과종료시점부터 4월 이내에 재건축부담금을 결정·부과하도록 규정

- 아울러, 그간 사전 통지된 재건축부담금은 실제 부과금액이 아닌, 추후 부담하여야할 부담금 수준을 사전에 가늠해보기 위한 **예정액\***에 불과함을 알려드립니다.

\* 실제 확정금액은 종료시점(준공)의 사실관계를 전제로 확정 부과

- 재건축 부담금의 대상이 되는 최종 확정된 이익과 관리처분계획 상에서 추정하는 **예상 분양가를 토대로 하는 기대이익**은 성격이 다름을 알려드립니다.

\* 관리처분계획이란 종전자산의 권리를 종후자산에 대한 권리로 변환시키기 위한 계획으로, 분양수익 등에 대한 사업시행자의 자체적인 추정을 토대로 작성

- 아울러, 현금으로 실현되지 않은 이익에 부담금 등을 부과하는 것은 입법 정책상의 문제로 **헌법재판소에서도 가능하다고 판단하고 있음**을 알려드립니다.

\* 미실현이득에 대한 부담금부과는 ‘입법정책의 문제일 뿐, 헌법상의 조세개념에 저촉되거나 그와 양립할 수 없는 모순이 있는것으로는 보이지 않는다’

토지초과이득세('94.7.29 선고, 92헌바49), 종합부동산세('08.11.13. 선고, 06헌바112)

## ② 조합원 분양가-일반 분양가간 비교 관련

- 최종 분양가는 「공동주택 분양가 산정 등에 관한 규칙」에 근거한 합리적인 기준에 따라 **분양가심사위원회**를 거쳐 결정되며,

- 개별 사업장에 대한 민간택지 분양가 상한제 적용 시 **분양가는 확정된 바 없음**을 알려드립니다.

### ③ 분양가 상한제의 시장 안정 효과 관련

□ 글로벌 금융위기를 극복한 '10년부터 경기는 회복세를 보였으며, 글로벌 금융위기 시기('08년~'09년)를 제외하더라도, 분양가 상한제 시행시기에 주택 시장은 안정적이었습니다.

\* 경제성장률(실질, %) : ('06) 5.2 ('07) 5.5 ('08) 2.8 ('09) 0.7 ('10) 6.5 ('11) 3.7

\* 서울 아파트 매매가격 변동률(연평균) : ('10~'14, 상한제 시행) △1.28%  
('15~'18, 자율화) 5.67%

#### < 관련 보도내용 (8.14.) >

- ◆ 정책 위한 꺾맞추기 논리, 사유재산권 뒤흔든 정부의 이중잣대(서울경제)
- ◆ 상한제發 기현상 “조합원이 일반분양자보다 3억원 더 내야”(매일경제)
- ◆ 분양가 상한제 시행되면 조합원 분양가 > 일반 분양가(한국경제)
- ◆ 상한제로 10년전 집값 하락? “그땐 금융위기로 내린 것”(중앙일보)



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주택정책과 박진홍 사무관(☎ 044-201-3318), 최민석 사무관(☎ 044-201-3321)에게 연락주시기 바랍니다.