

최근 새롭게 바뀐 부동산 법령 및 정책

부동산 정책과 법령이 자주 바뀌는 가운데 이를 잘 챙기지 못할 때가 많다. 부동산 시장을 제대로 바라보고 투자를 할 때 반드시 알아야 하는 부동산 법령과 새롭게 바뀐 정책 및 법규.

3·30대책 후속법 국회 통과('06. 5. 2 본회의 의결)

열린우리당 이강래 의원이 발의한 재건축 초과이익환수에 관한 법률 제정안이 국회 심의를 통과했다. 관련 내용을 살펴보면 재건축조합은 사업 시행 인가일로부터 3개월 이내에 부담금 산정에 필요한 자료를 건교부에 제출해야 한다. 건교부는 조합이 관련 자료를 제출한 날로부터 20일 이내에 부과 기준과 부과 예정금액을 조합에 통지하고 조합은 조합원별 재건축부담금 부과 기준과 비율을 결정해 관리처분계획에 명시해야 한다.

건교부 장관이 준공일(부과 종료 시점)로부터 3개월 이내에 재건축부담금을 결정·부과하면 조합은 부과일로부터 6개월 내에 부담금을 납부해야 한다. 만약 허위 계약을 체결하거나 개발 비용 산정 등에 필요한 내역서를 허위로 제출하면 부담금 3배 이하의 벌금을 내야 한다.

도시및주거환경정비법

도시·주거환경정비기본계획 수립시 협의 권한 강화를 위해 시·도지사는 지방도시계획위원회의 심의를 거치기 전에 건교부 장관과 사전 협의해야 한다. 주택재개발사업조합 또는 도시환경정비사업조합은 조합설립인가를 받은 후 건교부 장관이 정하는 경쟁 입찰 방식으로 시공자를 선정하기로 했다. 벌칙 규정으로는 시공자 선정 규정을 위반해 시공자를 선정한 자 또는 시공자로 선정된 자는 3년 이하의 징역 또는 3000만 원 이하의 벌금을 부과하도록 했다.

도시·주거환경정비기본계획은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행된다. 시공자를 경쟁 입찰 방식으로 선정하는 것은 법 시행 후 최초로 조합설립추진위원회의 승인을 받는 곳부터 적용한다.

도시및주거환경정비법

- 시·도 정비기본계획 수립시 건교부 장관과 사전 협의
- 공적 기관이 안전진단 예비평가 실시(시설안전기술공단, 건설기술연구원 등)
- 안전진단 결과 재검토 의뢰 권한을 시·도지사로 상향 조정
- 조합 설립 인가 후 경쟁 입찰 방식으로 시공자 선정

재건축초과이익환수에관한법률

재건축부담금은 종로 시점의 주택가격에서 개시 시점 주택가격, 부과 기간 동안의 부과 대상 주택에 대한 정상 주택가격 상승분 총액, 개발 비용을 공제한 금액을 기준으로 산정한다. 부과 개시 시점은 조합설립추진위원회 승인일('03. 7. 1. 이전에 조합설립인가를 받은 주택 재건축 사업은

재건축초과이익환수법

- 추진위의 승인을 받은 모든 재건축 추진 단지에 부과 (서울 강남 4개 구의 경우 100여 개 단지 8만 가구)
- 재건축 초과 이익의 최고 50%까지 부담금 부과 (3000만 원까지 0%, 이후 2000만 원마다 10%씩 누진)
- 사업이 지연되더라도 종로 시점부터 최대 10년까지만 부과
- 부담금은 국가와 광역·기초지자체 5:3:2로 배분
- 사업 착수와 준공 시점의 공시가격을 따져 부과
- 부담금 선납, 분납, 물납 허용
- 허위 자료 제출시 부담금 3배 이내 벌금

재건축부담금 부과율

1인당 평균 이익	부과율
3000만 원 이하	면 제
3000만 원 초과 5000만 원 이하	3000만 원 초과 금액의 10%
5000만 원 초과 7000만 원 이하	200만 원 + 5000만 원 초과 금액의 20%
7000만 원 초과 9000만 원 이하	600만 원 + 5000만 원 초과 금액의 30%
9000만 원 초과 1억 1000만 원 이하	1200만 원 + 5000만 원 초과 금액의 40%
1억 1000만 원 초과	2000만 원 + 1억 1000만 원 초과 금액의 50%

조합설립인가일)이며, 종료 시점은 준공 인가일을 기준으로 한다.

개발 비용은 공사비, 설계감리비, 부대 비용 및 대통령령이 정하는 비용과 관계 법령의 규정 또는 인가 조건 등에 의해 납부 의무자가 국가 또는 지방자치단체에 납부한 제세공과금으로 산정한다. 재건축 개발부담금에 관한 법안은 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행하며 시행일 이후 최초로 관리처분계획 인가를 신청하는 재건축 사업부터 적용한다.

국토의계획및이용에관한법률 시행령 등 개정(안) 입법 예고

입법 예고되는 시행령·시행규칙, 도시계획시설규칙의 주요 개정 내용은 다음과 같다.

첫째, 건축법의 용도 분류 체계가 변경됨에 따라 국토계획법령의 용도지역별 건축 제한을 정비한다. 현재 국토계획법령에서는 용도지역별로 입지가 가능한 건축물을 건축법령에 의한 건축물 용도 분류에 기초해서 규정하고 있기 때문에 건축법령이 변경됨에 따라 이를 국토계획법령에 반영하는 내용이다.

둘째, 도시의 특성을 살려 개성 있고 지속 가능한 발전을 위해 현재 국토계획법에 근거해 지정하는 '시범 도시'에 주민 주도형 도시 조성 분야를 추가했다. 현재는 주로 지자체가 주도해서 하향식으로 도시를 특화 발전시키고 있다. 하지만 앞으로는 주민의 참여를 활성화시켜 도시를 주민의 의견이 반영된 살기 좋은 곳으로 조성할 수 있는 기반을 마련하고자 한다.

셋째, 도시계획시설의 결정 없이 설치할 수 있는 전기 공급의 설비 범위를 확대해 발전 용량 200kw 이하의 태양광 설비는 도시계획시설의 결정 없이도 설치가 가능하도록 했다. 현재 발전소는 용량과 관계없이 도시계획시설로 결정해야 설치가 가능하도록 돼 있다.

넷째, 도시계획시설규칙 개정 사항은 체육시설 설치시 진입 도로에

연결할 수 있는 도로의 종류를 확대했다. 현재는 골프장 등 체육시설의 진입 도로를 연결할 수 있는 도로를 국도·지방도 및 기타 10m 이상의 도로로 규정하고 있으나 앞으로는 10m 미만의 시도·군도에 연결할 수 있도록 제도를 보완했다.

도시재정비촉진을위한특별법 시행령

'도시및주거환경정비법'에 근거한 주택 재개발 사업, 주거 환경 개선 사업, 재건축 사업 등 소규모의 재정비 사업을 보다 광역적인 계획 아래 체계적인 개발을 추진하기 위해 도입됐다. 법 제2조, 제6조에 따르면 지구지정의 대상 지역은 노후 불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주거 환경의 개선과 기반시설 정비가 필요한 주거지형, 상업·공업 지역 또는 역세권, 간선도로의 교차로 등 토지의 효율적 이용과 도심·부도심 도시 기능의 회복이 필요한 중심지형 등이다.

법 제4조에 따르면 시장, 군수, 구청장은 특별시장, 광역시장 또는 도시사에게 재정비촉진지구의 지정을 신청해야 한다. 시·도지사는 재정비촉진지구의 지정 신청을 받은 경우 관계 기관의 장과 협의를 거쳐 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐 재정비촉진지구로 지정한다. 재정비촉진지구의 면적은 주거지형의 경우 50만㎡(약 15만 2000평) 이상, 중심지형의 경우 20만㎡(약 6만 평)으로 한다.

아파트 분양보증 수수료 인하 및 PF보증 대상 확대

아파트 분양보증 수수료를 20% 인하하고, 분양 보증료 인하율을 건설사의 신용 등급에 따라 11.1~22.2% 차등 적용하는 법안이 4월 12일부터 시행됐다. 신용 A+ 등급은 종전 분양대금의 0.31%에서 0.25%로, B+ 등급은 0.36%에서 0.28%로, C+ 등급은 0.41%에서 0.36% 등으로 각각 낮아진다.

신용 등급이 B+인 건설회사가 가구당 보증금액(계약금+중도금)이 3억 원인 아파트 500가구를 분양할 경우 보증 수수료는 기존 13억 5000만 원에서 10억 5000만 원으로 3억 원 가량 낮아져 가구당 60만 원의 분양가 인하 효과가 생긴다.

아파트 분양보증의 수수료 인하 외에도 PF보증 대상도 대폭 확대했다. 주택 PF보증을 시행하면서 보증 대상을 주택건설의 사업계획승인을 받은 사업에 한정해왔다. 하지만 PF시장에서 적기에 자금 조달에 대한 어려움을 겪는 주택 사업자의 불편을 감안해 사업승인 이전에도 보증 취급이 가능하도록 개선했다. ㉞