

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

재개발·재건축 조합원 지위와 입주권·분양권: ...

루리의 줍줍이 정리한 글



재개발·재건축 조합원 지위와 입주권·분양권: 양도 제한, 이주 시 대출, 양도세 취급 정리

루리

투기과열지구에서는 재건축은 조합설립인가 후, 재개발은 관리처분계획 인가 후에 건축물이나 토지를 사면 조합원이 될 수 없어요(예외 있음). 입주권을 팔 때의 양도세, 주택 수 계산, 이주 시 대출 상환은 각각 기준이 달라서, 내 사업장의 일정과 대출 약정서를 먼저 확인해야 해요.

투기과열지구에서는 재건축은 조합설립인가 후, 재개발은 관리처분계획 인가 후에 건축물이나 토지를 사면 조합원이 될 수 없어요(예외 있음). 입주권을 팔 때의 양도세, 주택 수 계산, 이주 시 대출 상환은 각각 기준이 달라서, 내 사업장의 일정과 대출 약정서를 먼저 확인해야 해요.

2026-10-30 기준 국가법령정보센터(법제처) 조문, 국세청, 서울시 정비사업 정보몽땅, 금융위원회 보도자료를 정리한 일반 설명이에요. 법률·세무·금융 상담이 아니에요. 개별 사업장의 조합원 자격과 세금, 대출 조건은 관할 구청, 세무서(국세상담 126), 거래 은행에 공식 확인이 필요해요. 숫자 예시는 가상 예시예요.

1. 조합원 지위와 양도 제한

도시 및 주거환경정비법 제39조(조합원의 자격 등)의 큰 틀은 이래요

(<https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?>

[lsJoLnkSeq=1000681993&lsId=009410&chrClsCd=010202&print=print](https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000681993&lsId=009410&chrClsCd=010202&print=print) (<https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000681993&lsId=009410&chrClsCd=010202&print=print>)).

구분	내용
기본	조합원은 토지등소유자예요(재건축은 사업에 동의한 자만). 공유나 한 세대 여러 명이면 대표 1명만 조합원으로 봐요
양도 제한	투기과열지구에서 재건축은 조합설립인가 후, 재개발은 관리처분계획 인가 후에 건축물·토지를 양수한 사람은 조합원이 될 수 없어요
양수의 범위	매매·증여 등 권리 변동을 수반하는 행위예요. 상속과 이혼으로 인한 양수는 제외돼요
예외 사유	세대원 전원의 근무·생업·질병치료·취학·결혼 등 사유 이전, 상속주택으로 이전, 해외 이주(또는 2년 이상 해외 체류), 1세대 1주택자의 일정 기간 소유·거주 후 양도, 지분형주택, 공공재개발 양도, 그 밖의 불가피한 사정
자격을 못 얻은 경우	사업시행자가 손실보상을 해야 해요(제3항)

예외의 소유·거주 기간 숫자와 시행령 세부 조건은 이번에 원문으로 직접 열람하지 못해 **공식 확인**이 필요해요. 법제처 법령해석 사례들도 이 조항을 다뤄요

([https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?](https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=434056&currentPage=1&sort=date)

[mid=a10106020000&cs_seq=434056&currentPage=1&sort=date](https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=434056&currentPage=1&sort=date) (https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=434056&currentPage=1&sort=date)). 시행일은 2026-07-01

기준 조문 화면에서 확인했어요([https://www.law.go.kr/LSW/lsLawLinkInfo.do?](https://www.law.go.kr/LSW/lsLawLinkInfo.do?chrClsCd=010202&lsJoLnkSeq=1000970597)

[chrClsCd=010202&lsJoLnkSeq=1000970597](https://www.law.go.kr/LSW/lsLawLinkInfo.do?chrClsCd=010202&lsJoLnkSeq=1000970597) (<https://www.law.go.kr/LSW/lsLawLinkInfo.do?chrClsCd=010202&lsJoLnkSeq=1000970597>)).

2. 「재개발 조합원 감정평가」

서울시 정비사업 정보몽땅 FAQ에 따르면 분양예정 주택 추산액과 종전 자산 가격은 이렇게 정해요

(<https://cleanup.seoul.go.kr/cleanup/faq/lscr.do?cpage=49&pageSize=10> (<https://cleanup.seoul.go.kr/cleanup/faq/lscr.do?cpage=49&pageSize=10>)).

- 재개발: 시장·군수등이 선정·계약한 감정평가법인 2인 이상의 평가액을 산술평균해요.
- 재건축: 시장·군수등이 선정한 1인 이상과 조합총회 의결로 선정한 1인 이상의 평가액을 산술평균해요.

- 관리처분계획 절차는 분양통지·분양신청(30~60일), 계획 수립, 주민공람 30일 이상, 총회 의결, 구청장 인가·고시 순이예요(<https://cleanup.seoul.go.kr/cleanup/view/rebuild.do> (<https://cleanup.seoul.go.kr/cleanup/view/rebuild.do>)).
- 개별 사안은 관할 자치구청장에게 문의하라고 안내돼요.

3. '가로정비주택사업 조합원 현금 청산 문의'

가로주택정비사업은 소규모주택정비법이 적용돼서, 아래는 도시정비법 판례 기준의 참고예요.
소규모주택정비법 조문은 이번에 직접 확인하지 못해 **공식 확인**이 필요해요.

- 분양신청을 하지 않거나 철회해 현금청산 대상이 되면 조합원 지위를 잃는다는 판례가 있어요 (<https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=166780> (<https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=166780>)).
- 청산 기한(사유 발생일부터 150일)과 평가 기준시점(분양신청기간 종료일 다음날)은 구 도시정비법 판례 문구예요. 현행 조문 기준은 **공식 확인**이예요.
- 협의가 안 되면 공익사업법에 따른 수용절차로 넘어가는 구조라고 판례가 설명해요.

4. '재건축·재개발로 인해 이사 이주 시'와 '대출로 산 집이 재건축이 될 경우, 언제 대출금 갚는건가요?'

이주 시기에 기존 담보대출을 언제 갚아야 하는지는 법령이 아니라 **대출 약정서와 은행 내규**가 정해요.
일반 상환일은 약정서의 기한이익 상실 조항과 이주비 대출 취급 방식에 따라 달라서 **공식 확인**이 필요해요. 이번에 확인한 금융위원회 자료에는 재건축·재개발 이주비 관련 내용이 없었어요.

순서는 이렇게 보세요.

- 관리처분계획 인가 일정과 이주 시기를 조합에 확인해요.
- 대출 약정서에서 담보물 멸실·철거, 만기, 기한이익 상실 조항을 찾아요.
- 거래 은행에 이주비 대출로의 전환 가능 여부와 상환 시점을 서면으로 문의해요.

5. '재개발 원조합원 잔금대출 시 6개월 전입 의무 적용 여부'

금융위원회 보도자료(2025-06-27 발표, 2025-06-28 시행)는 수도권·규제지역에서 주택구입 목적 주담대를 받으면 6개월 이내 전입 의무를 부과하고, 한도를 6억원으로 제한한다고 밝혔어요.

중도금대출은 한도 적용에서 제외되지만 잔금대출로 전환되면 6억원 한도가 적용된다고 돼 있어요 (<https://fsc.go.kr/no010101/84824>, (<https://fsc.go.kr/no010101/84824>),

<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148945077> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148945077>)). 다만 보도자료에는 재개발 원조합원의 잔금대출, 이주비,

분양권을 따로 다룬 내용이 없어요. 그래서 원조합원 분양 잔금대출에 전입 의무가 적용되는지는 **공식 확인**이 필요해요. 이후 개정 여부도 금융위원회에서 최신본을 확인하세요.

6. 양도소득세에서의 입주권·분양권 취급

항목	확인한 내용	출처
조합원입주권 정의	도시정비법 제74조 관리처분계획 인가 등으로 취득한 입주자로 선정된 지위 (소득세법 제88조 (https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제88조))	https://law.go.kr/LSW/IsRvsDocInfoR.do?IsiSeq=220953 (https://law.go.kr/LSW/IsRvsDocInfoR.do?IsiSeq=220953)
입주권 1개 보유 비과세	관리처분계획 인가일 현재 기존주택을 소유한 1세대가 양도일 현재 다른 주택· 분양권이 없거나, 입주권 외 1주택만 있고 그 주택 취득일부터 3년 안에 양도하면 비과세예요. 실지거래가액 12억원 초과분은 과세예요 (소득세법 제89조 (https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제89조)) 제1항제4호, 2026-01-01 시행본)	https://www.law.go.kr/LSW/IsLawLinkInfo.do?chrClsCd=010202&IsJoLnkSeq=1000666043 (https://www.law.go.kr/LSW/IsLawLinkInfo.do?chrClsCd=010202&IsJoLnkSeq=1000666043)
주택+입주권 특례	기존 주택 1년 이상 보유 후 입주권 취득, 3년 안에 기존 주택 양도 시 1세대1주택으로 봐요. 완성주택 3년 안 입주 ·1년 이상 거주 요건(㉔항), 대체주택 요건(㉕항)도 있어요 (소득세법 시행령 제156조의2 (https://www.law.go.kr/법령/소득세법시행령/제156조의2), 2026-10-01 시행본). 특례신고서 제출이 필요해요	https://law.go.kr/LSW/IsLawLinkInfo.do?IsJoLnkSeq=1000227090&chrClsCd=010202 (https://law.go.kr/LSW/IsLawLinkInfo.do?IsJoLnkSeq=1000227090&chrClsCd=010202)
신고 기한	입주권 양도는 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내, 청산금 수령은 소유권이전 고시일 다음날이	https://www.nts.go.kr/tax/sub/1.5.1.%EC%9E%AC%EA%B1%B4%EC%B6%95%C2%B7%EC%9E%AC%EA%B0%9C%EB%B0%9C

속하는 달의 말일부터 2개월
이내

%20%EC%B2%AD%EC%
82%B0%EA%B8%88%20
%EB%93%B1%EC%97%9
0%20%EB%8C%80%ED
%95%9C%20%EC%A1%B
0%ED%95%A9%EC%9B
%90%20%EC%96%91%E
B%8F%84%EC%86%8C
%EB%93%9D%EC%84%
B8%20%EC%8B%A0%EA
%B3%A0%C2%B7%EB%
82%A9%EB%B6%80%EC
%99%80%20%EC%A1%B
0%ED%95%A9%EC%9D
%98%20%EC%B2%AD%
EC%82%B0%EA%B8%88
%20%EC%A7%80%EA%
B8%89%EC%9E%90%EB
%A3%8C%20%EC%A0%
9C%EC%B6%9C.html (http
s://www.nts.go.kr/tax/sub/1.5.1.%E
C%9E%AC%EA%B1%B4%EC%B
6%95%C2%B7%EC%9E%AC%E
A%B0%9C%EB%B0%9C%20%E
C%B2%AD%EC%82%B0%EA%B
8%88%20%EB%93%B1%EC%9
7%90%20%EB%8C%80%ED%9
5%9C%20%EC%A1%B0%ED%9
5%A9%EC%9B%90%20%EC%9
6%91%EB%8F%84%EC%86%8
C%EB%93%9D%EC%84%B8%2
0%EC%8B%A0%EA%B3%A0%C
2%B7%EB%82%A9%EB%B6%8
0%EC%99%80%20%EC%A1%B
0%ED%95%A9%EC%9D%98%2
0%EC%B2%AD%EC%82%B0%E
A%B8%88%20%EC%A7%80%E
A%B8%89%EC%9E%90%EB%A
3%8C%20%EC%A0%9C%EC%B
6%9C.html)

다주택 서울 표

국세청 서울표는 1세대 2주택
항목에 「1주택과 1조합원
입주권·분양권 포함」, 3주택
항목에 「주택+조합원 입주권
+분양권 합이 3이상」이라고
적어요

[https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?
mi=2312&cntntsId=7711](https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2312&cntntsId=7711) ([https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts
s/cntntsView.do?mi=2312&cntntsId
=7711](https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2312&cntntsId=7711))

분양권은 소득세법 제89조 (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제89조>) 문면에서 보유 여부 판단 요소로 나오고, 정의 조문은 이번에 원문으로 확인하지 못했어요. 분양권·입주권 양도세율의 현재 수치는 국세청 표가 잘려서 읽히지 않았어요. 2020년 정책브리핑 기사는 2021-06-01 이후 분양권 양도 시 60%(2년 이상 보유 포함)라고 소개했지만, 과거 기사라서 현행 서울은 **공식 확인**이 필요해요 (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148878823> ([https://www.korea.kr/ne
ws/policyNewsView.do?newsId=148878823](https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148878823))).

「20년이상 거주한 재건축 아파트 양도세」

거주 기간이 길어도 어느 시점에 파느냐에 따라 달라져요. 관리처분계획 인가 전 주택 양도와 인가 후 입주권 양도는 법적 성격이 다르고(입주권은 위 표 기준 12억 초과 과세), 완성된 새 아파트를 팔 때는 종전 주택 보유·거주기간을 어떻게 합산하는지가 쟁점이에요. 이번에 확인한 조문에는 합산 계산 규정이 없어서 **공식 확인**이 필요해요. 1주택 비과세 세부(1가구2주택)는 별도 글에서 다루요.

7. 「분양권 취득세 관련 질문」과 「분양권 매도 후 집매수시 생애최초 가능?」

- 분양권 취득세: 정부24 취득세 안내는 취득일부터 60일 이내 신고·납부로 안내해요 (<https://www.gov.kr/portal/service/serviceInfo/PTR000051714> ([https://www.gov.kr/portal/s
ervice/serviceInfo/PTR000051714](https://www.gov.kr/portal/service/serviceInfo/PTR000051714))). 분양권 단계에서 취득세가 부과되는지, 취득 시기가 입주 시점인지 잔금일인지는 이번에 확인하지 못해 지방세법 현행 조문으로 **공식 확인**하세요.
- 생애최초 판단: 분양권 매도 이력이 생애최초 요건(취득세 감면, 대출)에 영향을 주는지는 확인한 공식 자료에 없어요. 분양권이 주택 수에 들어가는 시점이 있어서(위 6번 표) 감면·대출별 기준을 **공식 확인**하세요. 생애최초 취득세 감면 안내는 정책브리핑에 있어요 (<https://www.korea.kr/news/reporterView.do?newsId=148924196> ([https://www.korea.kr/
news/reporterView.do?newsId=148924196](https://www.korea.kr/news/reporterView.do?newsId=148924196))).

8 8.가상 예시

가상 예시예요. A씨(가상)는 관리처분계획 인가 후 조합원 입주권 1개와 다른 주택이 없는 상태예요. 이 경우 위 6번 표의 제89조제1항제4호 요건 중 「다른 주택·분양권 미보유」에 해당할 수 있고, 양도 시 실지거래가액이 12억원 이하인지가 비과세 첫 판단 기준이 돼요. 반면 A씨가 같은 시기에 다른 주택도 샀다면 그 주택 취득일부터 3년 안에 입주권을 양도해야 해요. 실제 판단은 세무서에 **공식 확인**하세요.

9 체크리스트

- 우리 구역이 투기과열지구인지, 재건축은 조합설립인가·재개발은 관리처분계획 인가가 났는지 확인했다
- 매수 전에 양도인이 예외 사유에 해당하는지 구청에 확인했다
- 대출 약정서의 기한이익 상실·담보 멸실 조항을 읽었다
- 잔금대출 전입 의무 적용 여부를 은행에 서면으로 확인했다
- 입주권 양도 시 신고 기한(양도일이 속한 달 말일부터 2개월)을 달력에 적었다
- 주택+입주권 보유 시 시행령 제156조의2 특례신고서 제출 여부를 확인했다
- 분양권·입주권이 내 세대 주택 수에 들어가는지 세무서에 확인했다

10 용어 정리

- **조합원입주권**: 관리처분계획 인가 등으로 입주자로 선정된 지위예요.
- **분양권**: 새 아파트를 분양받을 수 있는 권리에요. 정의 조문은 **공식 확인**이에요.
- **관리처분계획**: 분양 대상자별 추산액, 종전 자산 가격 등을 정하는 계획이에요.
- **현금청산**: 분양을 받지 않고 보상금으로 정산하는 방식이에요.
- **투기과열지구**: 조합원 지위 양도 제한이 적용되는 지역이에요.
- **청산금**: 종전 자산 평가액과 조합원 분양가액의 차액을 받거나 내는 돈이에요.

11 자주 묻는 질문

Q. 「재개발 원조합원 잔금대출 시 6개월 전입 의무 적용 여부」는요?

A. 금융위 보도자료에는 수도권·규제지역 주담대에 6개월 전입 의무가 있다는 내용만 있어요. 원조합원 잔금대출의 적용 여부는 **공식 확인**이에요.

Q. 「대출로 산 집이 재건축이 될 경우, 언제 대출금 갚는건가요?」

A. 약정서와 은행 내규가 기준이라 **공식 확인**이 필요해요. 이주비 대출 전환 가능 여부를 은행에 먼저 물으세요.

Q. 「재건축·재개발로 인해 이사 이주 시」 챙길 것은요?

A. 이주 시기, 대출 상환, 현금청산 대상 여부를 조합과 은행에 확인하세요.

Q. 「20년이상 거주한 재건축 아파트 양도세」는 비과세인가요?

A. 양도 시점(인가 전·후)과 12억원 기준에 따라 달라요. 합산 계산은 **공식 확인**이에요.

Q. 「분양권 매도 후 집매수시 생애최초 가능?」

A. 확인한 공식 자료에 없어서 **공식 확인**이 필요해요.

Q. 「분양권 취득세 관련 질문드립니다」 언제 내나요?

A. 정부24는 취득일부터 60일 이내 신고·납부로 안내해요. 분양권 단계의 과세 여부는 **공식 확인**이에요.

Q. 「재개발 조합원 감정평가」는 누가 하나요?

A. 재개발은 시장·군수등이 선정한 2인 이상 감정평가법인의 산술평균이에요.

Q. 「가로정비주택사업 조합원 현금 청산 문의」는 어디에 하나요?

A. 사업시행자(조합)와 관할 구청에 문의하세요. 근거 조문은 **공식 확인**이에요.

12 근거로 삼은 공식 출처

- 법제처 도시 및 주거환경정비법 제39조: <https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000681993&lsId=009410&chrClsCd=010202&print=print> (<https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000681993&lsId=009410&chrClsCd=010202&print=print>)
- 법제처 도시정비법 제39조제2항(시행 2026-07-01):
<https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?chrClsCd=010202&lsJoLnkSeq=1000970597> (<https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?chrClsCd=010202&lsJoLnkSeq=1000970597>)
- 법제처 법령해석(제39조): https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=434056&currentPage=1&sort=date (https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=434056&currentPage=1&sort=date)
- 법제처 소득세법 제89조 (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제89조>):
<https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?chrClsCd=010202&lsJoLnkSeq=1000666043> (<https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?chrClsCd=010202&lsJoLnkSeq=1000666043>)
- 법제처 소득세법 시행령 제156조의2 (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법시행령/제156조의2>):
<https://law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000227090&chrClsCd=010202> (<https://law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000227090&chrClsCd=010202>)

- 법제처 소득세법 제88조 (<https://www.law.go.kr/법령/소득세법/제88조>) 관련 화면:
<https://law.go.kr/LSW/lsRvsDocInfoR.do?lsiSeq=220953> (<https://law.go.kr/LSW/lsRvsDocInfoR.do?lsiSeq=220953>)
- 법제처 현금청산 판례: <https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=166780> (<https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=166780>)
- 국세청 양도소득세 세율: <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2312&cntntslId=7711> (<https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2312&cntntslId=7711>)
- 국세청 재건축·재개발 청산금 등 양도소득세 신고: 위 6번 표의 URL
- 서울시 정비사업 정보몽땅 FAQ: <https://cleanup.seoul.go.kr/cleanup/faq/lscr.do?cpage=49&pageSize=10> (<https://cleanup.seoul.go.kr/cleanup/faq/lscr.do?cpage=49&pageSize=10>)
- 서울시 정비사업 정보몽땅 재건축: <https://cleanup.seoul.go.kr/cleanup/view/rebuild.do> (<https://cleanup.seoul.go.kr/cleanup/view/rebuild.do>)
- 금융위원회 보도자료(2025-06-27): <https://fsc.go.kr/no010101/84824> (<https://fsc.go.kr/no010101/84824>)
- 정책브리핑 수도권·규제지역 주담대: <https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148945077> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148945077>)
- 정책브리핑 주택 관련 세법(2020-10-16, 과거 기사):
<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148878823> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148878823>)
- 정부24 취득세 안내: <https://www.gov.kr/portal/service/serviceInfo/PTR000051714> (<https://www.gov.kr/portal/service/serviceInfo/PTR000051714>)
- 정책브리핑 생애최초 취득세 감면: <https://www.korea.kr/news/reporterView.do?newsId=148924196> (<https://www.korea.kr/news/reporterView.do?newsId=148924196>)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

13 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.