
주택건설산업 규제 관련 핵심 법률 개정 과제

2014. 8.



대한건설협회



한국주택협회



대한주택건설협회

나**의원 입법 발의가 필요한 법률안**

1. 주택사업 관련 기부채납 개선 37
2. 민영주택에 대한 주택공급에 관한 규칙적용 배제 .. 46
3. 사업주체의 하자보수 책임범위 명확화 49
4. 공공관리 적용에 주민 선택권 부여(서울시) 53
5. 개발부담금 폐지 58
6. 민영주택에 대한 주택전매제한 폐지 61
7. 재건축사업의 동별 동의요건 완화 64
8. 도시개발조합 설립시 동의서 징구절차 간소화 68
9. 건설·매입 임대주택 및 준공공 임대주택 규제 완화 .. 71
10. 임대주택 분양전환시 발생한 미분양 주택 제3자
매각 또는 공공에서 매입 74

가. 국회 계류 중인 법률안

1. 분양가 상한제 운용 개선	3
2. 용적률 규제 완화	11
3. 재건축부담금 폐지	14
4. 정비기반시설 무상양도 범위 명확화	19
5. 전월세상한제 · 계약갱신청구권 · 임대사업자 의무 등록제 도입 재고	25

1

분양가상한제 운용 개선

<건의사항>

◆ 분양가상한제 운용 개선 「주택법」 개정안 국회 조속 통과

▶ [근거] 주택법 : 제38조의2 개정('12.9.19, 정부 발의)

□ 소관부처

- 국토교통부(주택정책과)

□ 현 황

- 분양가상한제 적용주택

- 20세대 이상 일반인에게 공급하는 모든 공동주택

※ ① 도시형 생활주택, ② 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택 중 외자유치 촉진과 관련 있다고 인정되는 경우, ③ 관광특구에서 건설·공급하는 50층 이상 또는 높이가 150m 이상인 공동주택은 제외

- 주택법('12.9.19, 정부발의) 개정안 ☞ 국토위 국토법안심사소위 계류중

- 시장상황 등 고려하여 탄력적으로 상한제 적용주택* 지정 및 해제

* 보금자리주택과 보금자리주택지구에서 건설·공급하는 보금자리주택외의 주택

* 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역의 주택 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역의 주택

□ 문 제 점

- 주택시장 환경 변화에 따라 정부가 상한제 폐지를 발표하였으나 ('09~'14년까지 13차례), 국회를 통과하지 못하고 상한제가 존속되어 정부정책 신뢰 상실

※ 18대 국회에서도 분양가상한제 폐지 법안*이 발의되었으나, 여·야간 의견 대립으로 처리되지 못한 채 자동 폐기됨

< 분양가상한제 폐지 법안(18대 국회) >

구 분	주 요 내 용
장광근 의원(안), '09.2.13	○ 민간택지내 공동주택 상한제 폐지
신영수 의원(안), '09.6.22	○ 민간택지내 공동주택 + 공공택지내 주거 전용 85㎡ 초과 상한제 폐지

○ 부동산 시장 과열기에 도입된 분양가상한제는 글로벌 금융위기 이후 장기간 주택시장이 침체되고 있는 현 상황에 맞지 않은 과도한 규제로 대표적인 갈라파고스 규제*

* 글로벌 스탠다드에 어긋나는 한국형 규제

- 실제 사업주체는 분양가격을 책정할 경우 미분양 우려 등으로 분양가심사위원회에서 심의한 분양가격 보다 인하하고 있는 실정

○ 신규주택의 적정가격 공급을 통한 국민 주거안정이라는 도입목적과 달리 가격 규제로 인한 최대 피해자는 서민임

⇒ 집값은 안정되었으나, 주거안정 실패로 서민부담 가중

- 부채상환 등 자금이 필요한 유주택자도 거래동결로 경매처분을 당하거나 전세전환 등 주거수준 하향 이동(중산층서민 피해 증가)

- 주택품질 저하로 입주예정자 추가부담을 야기할 뿐만 아니라 주택수명 단축시킴 ⇒ 재건축 및 리모델링 수요 증가

- 신기술 및 특화상품 개발을 저하시켜 주택품질 하향 평준화를 초래하고, 기업의 투자심리 위축을 초래하는 근본적인 규제

○ 분양가상한제 운용 개선으로 정책 불확실성을 제거하여 정부정책 신뢰 회복 및 추가 가격하락 우려 해소 필요

- 상한제 폐지시 주택시장에 긍정적인 시그널로 작용하여 주택 시장 회복을 위한 모멘텀으로 작용 기대

□ 개선건의

○ 분양가상한제 운용 개선 「주택법」 개정안 국회 조속 통과

< 조문 대비표 > ☞ 정부 발의(안) 중 상한제 관련 부분 발췌

현 행	개정안
<p><신 설></p>	<p>제38조의2(분양가상한제 적용주택의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 사업주체가 제38조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택에 대하여 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 제38조의3에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급하여야 하는 주택(이하 “분양가상한제 적용주택”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도시형 생활주택 2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정 <ul style="list-style-type: none"> · 고시된 경제자유구역에서 건설 · 공급하는 공동주택으로서 같은 법 제25조에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 제38조의3에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·의결한 경우 3. 「관광진흥법」 제70조제1항에 따

현 행	개정안
	<p><u>라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우</u></p> <p>② <u>제1항에 따른 분양가상한제 적용주택으로 지정될 수 있는 주택은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한 주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택으로 한다.</u></p> <p>1. 「<u>보금자리주택건설 등에 관한 특별법</u>」 제2조제1호나목에 따른 <u>보금자리주택과 같은 조 제2호에 따른 보급자리주택지구에서 건설·공급하는 보급자리주택 외의 주택</u></p> <p>2. <u>해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 주택가격·주택공급 및 주택거래 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역의 주택 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역의 주택</u></p> <p>③ <u>국토교통부장관이 분양가상한제 적용주택을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.</u></p> <p>④ <u>국토교통부장관은 제1항에 따라</u></p>

현 행	개정안
	<p><u>분양가상한제 적용주택을 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 그 지정 지역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 주택이 분양가상한제 적용주택이라는 사실을 공고하게 하여야 한다.</u></p> <p><u>⑤ 국토교통부장관은 제2항 각 호의 주택에 대하여 분양가상한제 적용주택으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 분양가상한제 적용주택의 지정을 해제하여야 한다.</u></p> <p><u>⑥ 분양가상한제 적용주택의 지정을 해제하는 경우에는 제3항 및 제4항 전단을 준용한다. 이 경우 “지정”은 “지정 해제”로 본다.</u></p> <p><u>⑦ 분양가상한제 적용주택으로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 분양가상한제 적용주택의 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 분양가상한제 적용주택으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 국토교통부장관에게 그 지정의 해제를 요청할 수 있</u></p>

현 행	개정안
<p>제38조의2(주택의 분양가격 제한 등)</p> <p>① 사업주체가 제38조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택은 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용 주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도시형 생활주택 2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정 <ul style="list-style-type: none"> · 고시된 경제자유구역에서 건설 · 공급하는 공동주택으로서 같은 법 제25조에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 이 조에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·의결한 경우 3. 「관광진흥법」 제70조제1항에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축 	<p>다.</p> <p>⑧ 제7항에 따라 분양가상한제 적용 주택 지정의 해제를 요청하는 경우의 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>제38조의3(주택의 분양가격 산정 등)</p> <p><삭 제></p>

현 행	개정안
<p>기본형건축비]의 항목별 가액으로 한다.</p> <p>1. ~ 7. (생략)</p> <p>⑥ 제4항 및 제5항에 따른 공시를 할 때 국토교통부령으로 정하는 택지비 및 건축비에 가산되는 비용의 공시에는 제38조의4에 따른 분양가심사위원회 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함하여야 한다.</p> <p><u>제38조의3</u> (생략)</p> <p><u>제38조의4</u>(분양가심사위원회의 운영 등) ① 시장·군수·구청장은 <u>제38조의2</u>에 관한 사항을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.</p> <p>② ~ ④ (생략)</p>	<p>----- -----.</p> <p>1. ~ 7. (현행 제38조의2제5항제1호부터 제7호까지와 같음)</p> <p>⑥ ----- ----- ----- ----- <u>제38조의5</u>----- ----- -----.</p> <p><u>제38조의4</u> (현행 제38조의3과 같음)</p> <p><u>제38조의5</u>(분양가심사위원회의 운영 등) ① ----- <u>제38조의3</u>----- ----- -----.</p> <p>② ~ ④ (현행 제38조의4제2항부터 제4항까지와 같음)</p>

2

용적률 규제 완화

<건의사항>

- ◆ 지자체가 법률에서 정한 용적률 상한 범위를 준수토록 적극 지도
- ◆ 지자체의 조례로 용적률 상향 조정 허용
- ▣ (근거) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 : 제78조제1항 개정
〔13.10.1, 박상은의원 대표발의〕

□ 소관부처

- 국토교통부(도시정책과)

□ 현 행

- 용적률의 최대한도 범위*에서 대통령령으로 정하는 기준**에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정함
 - * 국토계획법 제78조제1항
 - ** 국토계획법 시행령 제85조제1항

□ 문 제 점

- 부동산 경기 침체 지속에도 불구하고 용적률의 상한 규제에 따른 사업성 부족 등으로 주택사업 추진 어려움 가중
 - 지자체의 인구밀도, 토지이용 등 변화에도 불구하고 일률적인 용적률 상한 적용으로 탄력적인 사업추진이 어려운 실정
 - 더욱이 주거지역의 경우 지자체에 따라 조례로 법적 상한보다 낮게 적용하고 있으며, 실제 인가는 더 축소되는 등 용적률의 과도한 하향 조정으로 사업성 악화

《 주거지역*의 용적률 상한 》

구 분	전용주거		일반주거			준주거
	1종	2종	1종	2종	3종	
국토계획법	100%	150%	200%	250%	300%	500%
서울시조례	100%	120%	150%	200%	250%	400%

* 국토계획법상 주거지역의 용적률 상한 : 500%

- 용적률이 높을 경우 난개발이라는 잘못된 인식으로 기반시설이 확보된 상태에서도 적정 용적률이 허용되지 않음 ⇒ 이에 따른 용적률 축소는 분양가격 상승 요인으로 작용
- 최근 정부는 도정법 개정(14.1.14)을 통해 지자체가 필요시 조례로 정한 용적률에도 불구하고 국토계획법 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 적용 가능토록 허용

□ 개선건의

- 지자체가 법률에서 정한 용적률 상한 범위를 준수토록 적극 지도
- 지자체의 조례로 용적률 상향 조정 허용
 - 필요시 용도지역의 용적률 상한을 초과하는 100%p 범위 내(법률 상한 준수)에서 지방자치단체의 조례로 조정 허용
 - ※ 박상은 의원 대표발의('13.10.1) 국토계획법 개정안 국회 조속 통과

3

재건축부담금 폐지

<건의사항>

◆ 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 폐지법률안 국회 조속 통과

▣ [근거] 재건축초과이익 환수에 관한 법률 : 폐지('14.3.20, 신동우의원 대표발의)

□ 소관부처

- 국토교통부(주택정비과)

□ 현 황

- 재건축사업 주택으로 정상주택가격 상승분을 초과하는 주택가격 증가분에 대해 재건축부담금을 조합(또는 조합원)에게 부과

◆ 부담금 = {종료시점 주택가액 - (개시시점 주택가액 + 정상주택 가격상승분 총액 + 개발비용)} × 부과율*

* 부과율 : 조합원당 평균이익에 따라 0~50% 누진 적용
(조합원 1인당 평균이익 3천만원까지 면제)

- 재건축부담금 2년간 부과 유예중('12.12.18 재건축초과이익환수법 개정)
 - 최근 재건축시장 위축상황 등을 고려하여, '14년말까지 관리처분 계획 인가를 신청하는 사업에 대하여 면제

□ 문 제 점

- 재건축부담금은 현재의 주택시장 상황이 입법당시*와 큰 차이가 있어 주택재건축사업의 활성화 저해 요소로 작용

* '서민주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안('06.3.30 대책)'의 일환으로 집값 상승에 따른 불안 해소 및 부동산 투기 억제를 위하여 제정

- 최근 주택시장 장기침체에 따른 주택가격 하락 및 미분양 물량의 증가로 오히려 부동산 경기의 부양정책이 필요한 상황임
 - 최근 재건축사업은 주택시장 장기침체에 따른 사업성 저하로 주민들의 사업의지가 약화되었고 시공사도 현금청산 증가, 미분양 우려 등으로 입찰참여가 감소하여 사업 중단이 심화되고 있음
- 재건축부담금 제도 시행('06.5.24) 이후, 부담금이 부과된 사업장 4곳* 중 부담금 납부사업장은 1곳(이화연립, 총981만원)에 불과하며, **현재의 재건축사업 침체상황을 고려할 때, 재건축부담금 2년간 부과중지 기간 중에도 수혜대상 단지는 극히 드물 것으로 예상됨**
- * 정풍연립(중랑구 목동), 우성연립(중랑구 면목동), 한남연립(용산구 한남동), 이화연립(송파구 풍납동)
- 재건축이 도심의 주요 주택공급 수단임에도 분양가 상한제, 재건축 초과이익 환수 등 각종 규제 및 사업성 하락으로 사업추진 부진
 - 재건축사업의 개발이익이 없어 재건축부담금의 한시적인 부과중지만으로 큰 의미가 없으며, 재건축사업 활성화를 위해서 영구 폐지 필요

<재건축부담금 부과현황>

사업명	위 치	조합원수	준공 인가일	부담금 부과일	조합 부과금액	조합원 1인당 평균 부과액	비 고
계(4건)					1,810,181천원		
정풍연립	중랑구 목동	20인	'08.9.29	'10.10. 1	28,875천원	1,444천원	납부 연장
우성연립	중랑구 면목동	15인	'09.2.13	'10.10. 1	52,769천원	3,518천원	"
이화연립	송파구 풍납동	29인	'10.10.25	'11.10.20	9,810천원	338천원	'12.4월 납부
한남연립	용산구 한남동	31인	'11.12.31	'12. 9.25	1,718,727천원	55,443천원	행정소송 중

* 정풍, 우성연립은 납부기한이 '11.3.31이나 3년 연장('14.3.31 까지)

* 이화연립은 '12.4월 납입 완료, 한남연립은 납부대기

※ 기획재정부 부담금운용심의위원회 결과, 재건축부담금에 대하여 폐지가 타당한 것으로 평가('13.12.9)

- * (심의위원회) 미실현 개발이익에 부과하여 개발부담금과 중복성이 강하고, 임대주택공급 규정으로 개발이익이 환수되고 있으므로 폐지 필요

○ **부과개시시점의 부당성**

- 「개발이익환수에 관한 법률*」의 개발부담금의 부과개시 시점은 사업시행자가 개발사업의 인가 등을 받은 날

* 각종 개발사업으로 인하여 토지가격 상승에 대한 개발이익을 환수하기 위하여 1990년 3월 2일부터 시행. 부과대상이 주택과 토지라는 차이는 있지만 두 법률의 제정 목적을 보면 재건축부담금과 유사

개발부담금 산정기준 : {종료시점지가(개시시점지가+정상지가상승분+개발비용)×25%

- 두 법률의 부과개시 시점에 있어서 ‘추진위원회의 승인일’과 ‘개발사업의 인가일’이라는 시간적 차이는 형평성에 어긋나며,

재건축정비사업의 경우 추진위원회 승인과 사업시행인가일은 상당한 시간적 간격이 존재하여 조합원의 부담 가중

○ **재건축부담금 완화가 지자체 세수확보에 미치는 영향은 미미함**

- 재건축부담금 완화시 지자체 재정에 큰 부담을 주지 않으며, 현재 도시정비기금의 확충보다, 재건축조합원의 부담 완화 및 사업활성화가 시급한 상황임

▶ 징수된 재건축부담금은 국가에 50%, 특별시·광역시·도에 20%, 시·군·구에 30% 귀속되며, 국가 귀속분은 국민주택기금의 재원으로, 지자체 귀속분은 도시·주거환경정비기금 등의 재원으로 사용됨(재건축초과이익환수법 제4조)

□ **개선건의**

- 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 폐지법률안 국회 조속 통과

※ 신동우의원, 「재건축초과이익환수에관한법률」 폐지법률안 대표발의(14.3.20)

재건축초과이익 환수(재건축부담금) 제도

□ 적용대상

- 수도권 : '06. 9.25 이후 관리처분인가 신청분 부터 적용
- 비수도권 : '09. 7. 1 이후 관리처분인가 신청분 부터 적용

□ 부과징수 절차

- 조합추진위 승인(개시) → 사업시행인가 → 부과대상사업 고지(인가후 15일 이내) → 사업준공(종료) → 부담금 사전통지(종료후 2월이내) → 부담금 고지(종료후 4월 이내) → 부담금 납부(부과일부터 6월 이내)

□ 납부의무자

- 조합 (조합은 부과된 부담금을 조합원별로 배분)

□ 부과금액 산정

$$\text{◆ 부담금} = \{ \text{종료시점 주택가액} - (\text{개시시점 주택가액} + \text{정상주택가격상승분 총액} + \text{개발비용}) \} \times \text{부과율}$$

- ① 개시시점 : 추진위 설립승인일
- ② 종료시점 : 재건축사업 준공인가일
- ③ 개발비용 : 건축비, 임대주택 소요비용, 제세공과금 등
- ④ 부과율 : 조합원당 평균이익에 따라 0-50% 누진 적용

(조합원 1인당 3천만원까지 면제)

조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
3천만원 초과~5천만원 이하	3천만원 초과금액의 10%×조합원수
5천만원 초과~7천만원 이하	200만원×조합원수+5천만원 초과금액의 20%×조합원수
7천만원 초과~9천만원 이하	600만원×조합원수+7천만원을 초과하는 금액의 30%×조합원수
9천만원 초과~1억1천만원 이하	1,200만원×조합원수+9천만원을 초과하는 금액의 40%×조합원수
1억1천만원 초과	2,000만원×조합원수+1억1천만원을 초과하는 금액의 50%×조합원수

법률 제 호

재건축초과이익 환수에 관한 법률 폐지법률안

재건축초과이익 환수에 관한 법률은 폐지한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따라 이미 재건축부담금을 부과하였거나, 같은 법률 제15조에 따라 재건축부담금 부과종료시점이 도래하여 재건축부담금을 부과하여야 하는 사업에 대하여는 종전의 규정에 따른다.

4

정비기반시설 무상양도 범위 명확화

<건의사항>

- ◆ 도시계획시설로 결정되지 아니하였으나 사실상 도로로 사용하고 있는 부지(국·공유지)도 무상양도 대상 도로에 포함

▣ (근거) 도시 및 주거환경정비법 : 제65조 개정

□ 소관부처

- 국토교통부(주택정비과)

□ 현 황

- 사업시행자(조합)에게 정비기반시설 무상양도(도정법 제65조제2항)
 - 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설*은 국가 또는 지자체에게 무상으로 귀속되고, 용도 폐지되는 정비기반시설은 사업시행자가 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상양도
- * 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구 등(도정법 제2조제4호)
- 조합에게 무상양도되는 정비기반시설은 사업시행인가 전에 이미 도시관리계획으로 결정되어 설치된 국가 또는 지방자치단체 소유의 기반시설을 의미(대법원 2008.11.27. 선고 2007두24289 판결)

서울시 「정비기반시설 중 도로의 정의 및 무상양도 기준」

(도로행정담당관-17503_2009.10.19)

- ▶ 무상양도 대상 : 법적 근거*에 의하여 설치된 국가 또는 지자체 소유의 도로

* 국토의계획및이용에관한법률, 도로법, 도시개발법 등

□ 문제점

- 무상양도 대상인 정비기반시설을 도시계획시설인 기반시설로 제한하여 조합부담 증가 및 정비사업 위축
 - 재개발구역에는 정비되지 않은 협소한 골목길이 많아 기존 도시관리계획에 포함되지 않은 도로 등 기반시설 비율이 높으므로, 정비사업시행자의 매입비용 증가
- 공공의 기반시설설치 업무전가 및 인·허가권을 이용한 약탈적 행정으로 부당이익 도모
 - 도로 등 공공용재산의 설치·유지는 원칙적으로 국가와 지지자체의 고유업무임에도 기존에 설치된 골목길을 그대로 사용하게 하다가,
 - 현황도로를 제외하고 도시계획시설 도로만을 무상양도한 후 새로 설치되는 정비기반시설 전체를 무상으로 기부채납 받는 것은 재개발사업을 계기로 국가와 지방자치단체의 업무를 민간 사업시행자에게 전가하고 실질적으로 이득을 취하는 결과

[사례] 정비기반시설 유상매입에 따른 조합(원) 부담증가

□ 옥인 제○○구역 주택재개발

- (소 재 지) 서울시 종로구 옥인동
- (세 대 수) 300세대(조합원 174명)
- (사업단계) '04.11월 추진위승인 → '08.6월 조합설립인가

- ▶ 조합이 새로 설치하는 정비기반시설 : 3,522.70㎡ (감정가 126억원)
- ▶ 정비구역내 현황도로 : 1,936.70㎡ (감정가 50억원)
- ▶ 유상매입하는 국공유지 : 3,738㎡ (감정가 110억원)

※ 현황도로 부지가 사업시행인가시 무상양도 대상이었으나, 관리처분계획인가 접수 후 유상매입 대상으로 변경되어, 조합이 160억원 가량의 국공유지 매입부담을 안게됨

- 민간사업자에 의하여 새로 설치된 정비기반시설이 관리청에 무상으로

귀속됨으로써 발생하는 사업시행자의 재산상의 손실을 고려하여, 국가·지자체 소유의 정비기반시설을 무상으로 양도하여 재산상의 손실을 보전해주고자 하는 입법 취지에 배치됨

무상양도를 규정하고 있는 취지는 민간사업자에 의하여 새로 설치된 정비기반 시설이 관리청에 귀속됨으로써 발생하는 사업시행자의 재산상의 손실을 고려하여, 사업시행자가 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 정비 사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체의 소유의 정비기반 시설을 사업시행자에게 무상으로 양도되도록 하여

재산상의 손실을 합리적인 범위 안에서 보전해주고자 하는데 입법 취지가 있다 (2007.4.13. 2006두11149 판결)

○ 다른 법령과의 형평성 문제

- 「도정법」에 도로에 대한 정의는 물론, 무상양도 대상이 되는 도로를 도시관리계획으로 결정된 도로로 한정하는 규정도 없음
 - 「국유재산법」에 도로와 같은 재산도 법령에 의하여 지정되거나 행정처분으로써 공공용으로 사용하기로 결정한 경우 또는 그러한 지정이나 결정이 없더라도 국가가 실제 공공용으로 사용하는 경우에는 공공용 재산에 해당됨
 - 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」도 도시관리 계획으로 결정된 도로와 현황도로를 동일한 기준에 따라 평가
- ⇒ 관련법령은 두 도로간에 차등을 두고 있지 않으며, 공중의 통행에 제공된 도로로서 주민의 생활에 필요한 정비기반시설이므로 그 성질이 다르지 않음

□ 개선건의

- 도시계획시설로 결정되지 아니하였으나 사실상 도로로 사용하고 있는 부지도 무상양도 대상 도로에 포함
- ※ 신동우의원(14.1.2), 이노근의원(14.4.4), 김무성의원(14.5.7) 도시및주거환경 정비법 개정안 대표발의

감사원, 기반시설 무상양도 관련 감사결과('13.5.8)

□ 정비기반시설 무상양도 기준 미비

- 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로이 설치한 비용에 상당하는 범위안에서 무상으로 양도(도정법 제65조 제2항)
- 그런데 도정법 제2조 등에서는 정비기반시설의 종류만 열거하고 있을 뿐, 사업시행자에게 무상양도 되는 기반시설의 범위에 대하여 정하고 있지 않아 범위 불명확

□ 지역별로 상이한 업무처리로 형평성 문제 야기

- '08.11.27 이후 사업시행인가를 받은 경기도 내 18개 재개발구역을 확인한 결과, 정비구역별로 상이하게 무상양도 처리
 - 3개시에서 3개 정비구역의 사업시행인가를 하면서 도시계획시설로 결정된 국공유지인 도로 등을 무상 양도한 반면에,
 - 4개시에서 12개 정비구역의 사업시행인가를 하면서 도시계획 시설로 결정되지 않은 현황도로 등도 무상 양도
- 법령에 정비기반시설의 무상양도 범위가 명확하지 않아 판례별로 상이할 뿐만 아니라, 판례와 행정기관의 지침도 달라 업무처리 혼란 및 정비구역별 형평성 문제 야기

〈 국공유지의 무상양도 현황 〉

(단위: m², 원)

도시계획시설 여부	시·군	구역	지목	필지 수	면적	평가금액
도시계획시설이 아닌 국공유지의 양도	㉠시	○○	도로	53	6,818.7	10,452,219,000
		○○	도로	6	383.8	654,817,000
		○○	도로	15	3,041.5	3,536,554,000
		○○	도로	8	535.6	592,523,000
		○○	도로	5	514.4	577,234,450
	㉡시	○○	대지 등	8	630	681,115,000
		○○	대지 등	2	72	82,120,000
	㉢시	○○	대지 등	3	228	447,280,000
	㉣시	○○	임야 등	40	1,126	3,528,573,445
		○○	도로 등	12	1,269	1,691,235,000
		○○	임야 등	33	1,303	1,928,265,000
		○○	전 등	54	2,579	3,123,725,000
	소계			239	18,501	27,295,660,895
도시계획시설인 국공유지만 양도	㉤시	○○	도로 등	38	2386.5	2,157,440,000
	㉥시	○○	도로 등	3	16,208.9	22,961,308,500
	㉦시	○○	도로 등	41	10,836	11,212,017,000
소계			82	29,431.4	36,330,765,500	

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

□ 권고 조치사항 (감사원 → 국토교통부)

- 각 시·군에서의 형평성 문제 및 소송 제기 등의 혼란이 초래되지 않도록 「도시및주거환경정비법」 등에 무상양도 대상이 되는 정비기반시설의 범위를 명확하게 규정

5

전월세상한제·계약갱신청구권·임대사업자 의무등록제 도입 재고

<건의사항>

◆ 국회에서 논의중인 전월세상한제 · 계약갱신청구권 · 임대사업자 의무등록제 도입 재고

▣ (근거) 주택임대차보호법, 임대주택법

□ 소관부처

- 법무부(법무심의관실), 국토교통부(주거복지기획과)

□ 현 황

< 전월세상한제·계약갱신청구권 관련(주택임대차보호법 개정안 주요내용) >

※ 박영선 의원('12.5.30), 윤호중 의원('12.8.14), 조경태 의원('12.10.26), 오병윤 의원('13.2.19), 윤후덕 의원('13.3.25), 서기호 의원('13.9.25) 대표발의

- 최초 1회에 한하여 임차인에게 계약갱신청구권 부여
- 차임 등의 인상률 상한(5%)을 법률에 직접 규정하고, 계약갱신의 경우에도 동일하게 적용
- 차임 등 인상률 상한제 위반 시 반환청구 가능 등

< 임대사업자의무등록제 관련(임대주택법 개정안 주요내용) >

※ 이미경 의원('14.3.3) ⇨ '14.4.1 협회 반대의견 제출

- 1세대 3주택 이상 소유자, 1주택 이상 주택 임대 시 임대사업자 등록 의무화
- 이 법 시행 당시 1세대 3주택 이상 소유자로서 1주택 이상을 임대하고 있는 경우 이 법 시행 후 1년 이내 등록 등

□ 문 제 점

< 전월세상한제 관련 >

○ 임대시장 불안정 야기

- 임대인들이 제도 시행 이전에 전월세금을 인상하는 현상이 나타나 단기적으로 전월세금이 급등*할 가능성이 있고

* '89년 임대차기간 연장시(1→2년) 서울 전세금 폭등('88년 7.3%, '89년 23.7%, '90년 16.2%)

- 월세로 전환하거나 불법 이면계약 등 부작용 속출로 임차인의 주거안정성 저해

- 임대인의 주택관리 소홀로 임차인과 분쟁 소지

* 뉴욕의 경우 임대료 제한으로 원하는 만큼의 임대료를 받을 수 없어 임대인들은 집수리를 하지 않아 사회적 문제 발생

- 기존 임차인은 전월세금 상승으로부터 보호받을 수 있으나, 신혼 부부 등 신규 임차인은 높은 전월세금으로 피해를 입을 수 있음

○ 시장변화에 비탄력적 대응

- 전월세금은 시장의 수요와 공급여건·시장금리 등 경기변동에 따라 민감하게 변동하는 것인데, 법률에서 전월세금 증액청구율의 상한을 정할 경우에는 대통령령에서 정하는 것보다 여건변화에 따른 탄력성을 저해할 우려 높음

○ 임대인의 재산권 침해 소지

- 최장 4년 동안 계약갱신시 5% 한도 내에서만 전월세금을 증액할 수 있어 물가상승률이 전월세금 증액청구율보다 높은 경우 등은 임대인의 재산권 침해 소지

○ 소관부처인 법무부 등도 반대

- (법무부) 법적 안정성을 꾀할 수 있으나 사회·경제적 변화에 따른 탄력적 대응이 어려울 수 있으므로 신중한 검토 필요

- (법원행정처) 임대인들이 법 시행 전에 시장의 수급 상황과 관계 없이 미리 차임·보증금을 대폭 증액하는 방법으로 투하자금 회수 방안을 확보하려 할 가능성이 있으므로 임차인을 두텁게 보호하려는 법의 취지가 왜곡될 우려 있음
- (대한변호사회) 임대료 증액의 문제는 사적자치와 당시 시세에 의하도록 하는 것이 적합함. 그 기준의 정함에 있어 탄력성을 제고하고, 건물소유자의 정당한 이익을 보호하며, 주택임대차건물의 공급위축을 막기 위해서 현행법과 같이 정하는 것이 바람직함

< 계약갱신청구권 관련 >

- 임대인의 재산권 및 영업의 자유, 계약자유 원칙 침해 소지
 - 임차인의 안정적인 주거보장이라는 공익과 임대인의 기본권인 재산권의 보장이라는 사익이 적절하게 보장되어야 하나,
 - 임대인의 임대수익도 헌법상 보장받는 재산권인데 제3자에게 자유롭게 임대를 하지 못해 재산권 및 영업의 자유 침해 소지
 - 임차주택 파손 등 임차인의 과실이 없는 한 임대인은 갱신거절을 할 수 없어 계약자유 원칙 침해 소지
- 현행 주택임대차보호법으로 임차인 보호 충분
 - 임차인은 임대인의 의사에 상관없이 최단 임대차기간 2년을 법적으로 강제하면서도, 단기의 임대차기간을 주장할 수 있음
 - 묵시적인 임대차 계약갱신의 경우에도 2년의 임대차기간을 보장하면서 임차인에게는 임대차계약 해지권을 부여
- 벤치마킹한 「상가건물 임대차보호법」*상 임차인의 계약갱신 요구권의 보호목적과는 다름
 - * 제10조 : 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 전에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 이유없이 거절하지 못한다.
 - 상가건물의 경우 임차인이 상가운영을 위하여 상당한 규모의 시설 투자비와 권리금을 지출하는 경우가 많고,

- 임대차 종료 시 위 투자금액을 임대인으로부터 받기 어렵기 때문에 투자금액을 회수할 수 있을 정도의 상당한 임대차 기간을 보장하여 줄 필요가 있으나, 주택의 경우에는 그러하지 아니함

○ 소관부처인 법무부 등도 반대

- (법무부) 임대인 권리에 대한 과도한 제약으로 볼 수 있어 과잉 금지의 원칙에 반하거나 시장 질서를 왜곡할 우려가 있으므로 신중한 검토 필요
- (법원행정처) 임대인들이 일제히 차임이나 보증금을 대폭 증액 함으로 인하여 임차인을 두텁게 보호하려는 법의 취지가 오히려 왜곡될 우려가 있음
- (대한변호사협회) 상가임대차와 달리 주택임대차의 경우 계약 갱신권을 부여할 현실적인 필요성이 없고, 주택 임대차의 수급에 차질이 발생할 가능성이 있으며, 임대인의 계약갱신거절권을 원칙적으로 금지하는 것이어서 계약자유의 원칙에도 위배될 수 있음

< 임대사업자 의무등록제 관련 >

○ 민간 임대사업자에 대한 규제 신설로 주택시장 침체 우려

- 개정안은 규제 신설로 신규 임대사업자의 시장 진입을 가로막고 기존 임대사업자는 세금·사회보험료 등 부담으로 임대사업을 접거나 축소 우려
- 또한 임대소득에 대한 과세 방침을 밝힌 2.26 주택임대차시장 선진화 방안으로 민간 임대사업 축소* 움직임이 보이는 상황에서 임대사업자 의무등록제 도입은 민간 임대시장 뿐만 아니라 주택시장 침체 초래**

* 참고1 : 매일경제, “집주인 3명중 1명 세 놓은 주택 팔겠다”(14.3.24)

** 참고2 : 해럴드경제, “일시적 시장위축…임대과세 늦춰야”(14.3.19)

- 기존 임대사업자의 '신뢰보호의 원칙'이나 재산권 침해 소지
 - 임대사업을 영위하고 있는 기존 임대사업자에게 임대사업자 등록 의무 부과는 소급 적용에 따른 '신뢰보호의 원칙'이나 재산권 침해 소지
- 임대사업자의 '직업선택의 자유' 제한 소지
 - 1세대 3주택 이상 소유자로 1주택 이상의 주택을 신규로 임대하려는 자에게 임대사업자 등록 의무 부과는 헌법상 과잉금지의 원칙* 중 '피해의 최소화' 위배로 '직업선택의 자유' 제한 소지
 - 보다 **완화된 방법**(주택임대차보호법에 따른 확정일자부여에 관한 자료, 월세 소득공제 등)이 있음에도 **강력한 방법**을 도입하는 것은 과잉금지의 원칙 위배
- 세입자 부담 및 부당행위 증가로 서민들의 주거불안 고조
 - 임대사업을 영위하더라도 세금* 또는 사회보험료 부담**을 세입자에게 **전가*****하여 결국 피해는 서민들임
 - * 과세대상 금액에 따라 세율 6~38%가 적용되는 종합소득세 및 국민연금 인상 또는 부담
 - ** 자녀의 건강보험 피부양자로 등록된 경우도 건강보험료 납부
 - *** 참고3 : 아시아경제, “稅피하기 쉰전세 급증 예고”(14.3.12)
 - 임대사업자에게 세금 등 부담 증가분을 이중계약 또는 관리비 인상 등 부당한 행위를 할 수 있는 **빌미 제공**
- 전월세 시장 수급 불균형이 심화되어 전월세 상승으로 인한 사회문제화 우려
 - 임대사업자로 등록하게 되면 소득이 노출되어 각종 세금·사회보험료(건강보험료, 국민연금 등) 인상 및 부과로 수익률 하락
 - 임대사업자는 기대수익률을 충족시킬 수 있는 대체 투자처를 모색하여 민간 임대주택공급 감소

□ 개선건의

- 전월세상한제 · 계약갱신청구권 · 임대사업자 의무등록제 도입재고
 - 임대사업에 대한 규제보다는 임대사업자에 대한 세제 · 금융 등 인센티브 확대를 통해 다주택자가 자율적으로 등록할 수 있도록 유인책을 우선 조치하여 임대시장을 양성화한 뒤 제도 도입 논의 필요

매일경제

2014년 03월 24일 (월)
03면 종합

2·26 임대차 방안 후폭풍

집주인 3명중 1명 “세 놓은 주택 팔겠다”

이번 설문조사에서 ‘현 거주지 외에 보유주택을 갖고 있다’고 응답한 사람(2주택 이상·자가 전세 등)의 54.9%는 현재 보유주택을 ‘전세’로 임대하고 있었다. ‘월세’ (반전세 포함) 비중은 30.4%에 달했다. 이들 중 현재 계약기간이 끝난 뒤 ‘전세 놓겠다’는 응답자는 21.4%로 급감했다. ‘월세 놓겠다’는 27.8%로 종전보다 소폭 감소했다. 반면 ‘집을 팔겠다’는 응답은 32.9%에 달해 가장 많았다.

신정호 한국리서치 부장은 “‘2·26 임대차시장 선진화 방안’ 발표 직후 정부의 임대소득 과세 강화 방침에 따른 충격 때문으로 풀이된다”고 말했다. 이번 설문조사는 2·26 방안 발표 직후 강남 재건축 아파트를 중심으로 주택시장이 급속히 냉랭해졌던 이달 3일부터 7일까지 진행했다.

이번 정부의 임대소득 과세 강화는 2주택 이상만 적용되기 때문에 1주택자는 해당이 없다. 이번 설문조사 진행 중 2주택 이상인 응답자는 2·26 방안에 따른 임대소득 과세 강화에 큰 우려를 나타내며 ‘매도 의사’를 강하게 피력하기도 했다.

이번 설문조사에서도 월세 시대가 본격 도래하고 있음이 감지된다. 별도 보유한 집을 매도할 계획이 있는 사람과 무응답자를 제외하면 ‘월세 놓겠다’는 응답은 43.7%로 ‘전세 놓겠다’ 36.1%보다 많았다. 신 부장은 “2·26 방안에 대한 반응은 다소 부정적이지만 앞으로 집값이 오를 것이란 기대가 컸다”며 “정부가 주택시장 활성화에 더욱 적극 나서야 할 것”이라고 조언했다.

7.2 X 17.3 cm

전문가 7인 주택시장 긴급진단

“일시적 시장위축...임대 과세 늦춰야”

정부가 지난달 말 주택임대시장 선진화방안을 발표한 직후 주택시장이 다시 주춤한 모습을 보이고 있다. 지난해 9월 이후 상승세를 거듭하던 매매시장이 이달 들어 일부 하락하는 곳이 나타나고 거래량도 빠르게 줄어들고 있다. 전월세에 대한 과세 방안이 주택시장 매수세를 이끌던 다주택자를 위축시킨 것이 주택시장이 빠르게 식어가는 이유라는 게 현장 중개업소 관계자들의 전언이다. 부동산 금융 및 시장 전문가 7인에게 현재 주택시장 상황 및 전망 등을 물었다.

▶전월세 과세 방침, 주택시장 위축의 원인= 전문가들은 정부의 전월세 과세 방침이 갑작스런 주택시장 위축의 원인이라고 한목소리를 내고 있다.

김재인 KDB대우증권 부동산팀장은 “이달 들어 세무 문의의 절반 이상이 다주택자들의 전월세 과세 부담에 대한 것”이라며 “과세는 물론 소득노출에 따른 추가 세금 부담 등을 적정하면 세 집을 정리해야 하는게 아니냐는 문의가 많다”고 전했다.

이명수 미래에셋생명 부동산팀장은 “주택시장 회복 분위기를 타면서 새로 집을 사려고 했던 다주택자 가운데 정부의 과세 방침으로 오히려 집을 내놓고 정리해야 하려고 마음을 먹은 경우까지 생기고 있다”며 “주택시장 매수세를 이끌었던 다주택자들의 매수심리가 크게 약화된 게 이달 들어 빠르게 시장이 위축되는 원인”이라고 진단했다.

▶“침체 오래가지 않을 것”= 그럼에도 전문가들은 최근 침체가 오래가진 않을 것이라는 데 의견을 같이 하고 있다. 임대시장 과세 방침에 대한 국회 동의 절차와 지방선거 등을 거치면서 정책 불확실성이 제거되면 곧 안정세를 찾을 것이라 의견이 많다.

강민석 KB금융지주경영연구소 부동산팀장은 “하저 임대수입에 대한 과

전문가 7인에게 들어 본 주택시장 전략

							
	KB금융지주 경영연구소 팀장	우리투자증권 연구위원	한국주택금융공사 연구위원	KDB대우증권 부동산팀장	리얼투데이 리서치팀장	신한은행 부동산팀장	미래에셋생명 부동산팀장
현재상황	정책효과로 일시 반등하다 주춤한 상황	한쪽으로 시장활성화, 다른쪽으로 과세 추진 등 정책 변화에 따라 시장 혼란	약간 등락있겠지만 시장 회복 흐름 변함없다	재건축 중심으로 들쭉날쭉하다 임대과세 움직임으로 다주택자 위축	주택시장 회복세가 임대 과세 이슈로 일시적 반등했다가 투기적 위축	재건축 중심으로 일사적으로 시적 반등했다가 투기적 위축	정부의 임대시장 과세 방안으로 다주택자 매출 내는 분위기
추세전망	여전히 회복기	정책 최종 확정 과정에서 분위기 달라질 것. 일시적 혼란 회복될 것	지역적으로 소폭 오르는 곳 있을 것. 전반적으로 보합세	바닥은 탈출. 실수요 중심으로 거래 활성화 이어질 것	정부 추가 대책없으면 점진적 상승세 계속될 것	점진적 상승세 계속될 것	일시적인 침체정책 방향 확정되면서 안정될 것
정부와 국회	임대 과세 타이밍 빨랐다. 보완책 필요	정책 우선순위 시장 활성화에 모자라	임대소득과세 도입 시점 신중해야	전월세 과세 방안 부담을 막기 위한 보완책 필요	다주택자 주택시장 유인할 수 있는 추진 방안 추가 대안 필요	다주택자 민간임대 추진 방안 추가 대안 필요	전월세 세금 부과 부동산 활성화 전까지 미뤄야
주택구입 전략 조건	실수요라면 구매를 중심으로 매입해도 좋아	서울 도심, 역세권 등 구매를 위주로 찾아야	금리 상승 가능성 고려해 실수요 차원 접근해야	집값 더 떨어지진 않으니 실수요 차원 접근해야	정책 방향 잡히는 6월 이후 노려야	금매를 중심 접근	실수요라면 정책 움직임 상관없이 내집 마련 해야

다주택자 전월세 과세 부담

매수심리 약화가 시장약세 원인

부동산 법 통과·지방선거 이후

불확실성 제거면 시세회복 전망

역세권 금매물 중심 매입유효

세방침이 최종 확정된 것도 아니고, 봄 이사철, 6월 지방선거 등을 지나면서 시장이 다시 제자리를 찾을 것”이라며 “전세부족 현상으로 임대가 불안한 상황이기에 때문에 실수요자 중심으로 거래가 꾸준히 늘어나 시세도 지역별로 오르는 곳이 있을 것”이라고 예상했다.

이남수 신한은행 부동산팀장은 “이미 최근 몇 년간 집값이 많이 빠졌고, 전셋값 상승, 입주물량 부족 등으로 주택시장이 더 침체될 가능성은 적다”며 “과거처럼 집값이 많이 뛰는 상황은 오지 않겠지만 조금씩 회복되는 방향으로 움직일 것”이라고 내다봤다.

▶“임대 과세 타이밍 늦춰야”= 주택시장이 회복되는 시점에 전월세 수입에 대한 과세 방침을 정한 것은 타이밍이 적절하지 않다고 지적하는 전문가들이 많다. 다만 이미 공표가 된 만큼 보완책 마련을 서둘러야 한다는 게 대부분 전문가들의 생각이다.

김덕례 주택금융공사 연구위원은 “임대소득과세 도입은 중장기적으로 필요하지만 아직 시장에서 받아들일 준비가 안되어 있다”며 “도입시점에 보다 더 신중해져야 한다”고 말했다.

김규정 우리투자증권 부동산연구위원은 “민간 임대주택 공급 활성화와 임대소득 과세 강화는 병행하기 어려운 과제”라며 “부처간 당정간 우선순위에 대한 정책 조율이 필요하고, 임대사업

자를 위한 추가 혜택을 마련해야 한다”고 강조했다.

▶“실수요라면 주택 마련 시점 늦출 필요 없어”= 주택시장이 혼란스럽지만 실수요자라면 주택 마련 시기를 굳이 미룰 필요가 없다는 의견이 많다.

김규정 연구위원은 “주택시장이 곧 안정세를 찾을 전망이므로 실수요자라면 서울 도심, 역세권 중심에서 금매물이 나온다면 시기에 상관없이 매입해도 좋다”며 “다만 금리인상 가능성이 있으므로 상환부담을 고려해야 한다”고 조언했다.

김덕례 연구위원은 “지금이라도 공유행 모기지 등 저리의 자금을 활용해 금매물을 노리면 좋다”고 말했다.

일부 시장 상황을 봐가며 주택 마련 시기를 정해야 한다는 의견도 있다. 양지역 리얼투데이 리서치팀장은 “6월 국회 처리가 진행되는 임대차시장 선진화 방안 발표에 따른 시장 분위기를 살펴보고 내집 마련 시기를 저울질 봐도 나쁘지 않다”고 조언했다.

박일한 기자/jumpcut@heraldcorp.com

21.5 X 25.0 cm

기획시리즈 - 허둥대는 주택정책

‘稅피하기’ 半전세 급증 예고

전세시장 더 쪼그라들 판 ... “다주택자를 투기꾼으로 보는 시각 없애야” 지적도

3 서민 잡는 전월세 과세정책

정부의 전월세 대책이 경제적 약자인 서민에게 얼마나 혜택을 줄 것인지가 시장에서 논란을 불러일으키고 있다. 대책발표 열흘이 지나면서 임대차 시장은 혼돈 그 자체다. 임대인과 임차인들이 어떻게 대처해야 할지 뒤늦게 법석을 떨고 있는 가운데 투자자들의 심리가 크게 흔들리고 있다.

정부가 발표한 보완대책은 '2·26 전월세 임대차 선진화방안'에 이어 2주택자의 전월세 소득도 과세대상에 포함한다는 내용을 담고 있다. 임대소득이 2000만원 이하인 경우 월세는 분리과세 하되 2년간 유예하고 전세소득은 2016년부터 금융소득에 포함시키기로 했다. 다른 소득이 있는 2주택자라면 보증금 4억원 이상부터 세금을 물릴 가능성이 높다.

이에 다주택자들은 세금부담이 얼마일지에 대한 부담보다는 세원노출을 꺼리며 매물로 내놓으려는 조짐을 보이고 있다. 전세를 놓은 2주택자도 과세대상에 포함되자 대책마련에 나서고 있다. 무엇보다 월세와 전세를 놓은 다주택자들이 전세금이나 월세를 올려받는 방식으로 세금과 건강보험료 부담을 덜겠다는 의도를 내비치며 결국 서민들만 부담이 커지게 되는 것 아니냐는 지적이 많다.

또한 가뜩이나 공급이 부족해 가격이 급등했던 전세는 더 줄어들 것으로 보인다. 소득이 있는 임대인들의 전세 임대소득 2000만원 이하라는 조건과 동시에 월세수입을 확보하기 위해 '반전세'로 전환할 가능성이 더 높아졌기 때문이다. 2주택자 중 소득이 5000만원일 경우 보증금이 5억원인 전세에도 세금 19만원이 부과된다. 보증금 3억원에 월세 100만원을 받을 경우 임대소득은 연 1200만원이어서 간주임대료를 낼 필요가 없다.

김혜현 렌트라이프 대표는 “전세를 포함해 집을 사려던 경우나 소형주택 투자 수요가 줄어들 것이고 갖고 있던 사람들이 팔거나, 전세를 월세로 전환하거나, 임대소득을 낮추기 위해 보증금을 높이고 월세를 받을 가능성이 높다”고 말했다.

공실률이 낮고 수요가 많은 도심 주변 오피스텔이나 다가구주택의 월세가 오르면 소득의 20~30%를 월세로 부담하는 초년생들에게도 상당한 부담이다. 금융업에 종사하는 이경진(31)씨는 “처음에 소식을 들었을 때 대단한 특혜인가 싶었는데 부동산 지식이 부족한 세입자들은 잘 모르고 당할 수도 있다”며 “집주인들이 재계약할 때 월세를 높이거나 관리비를 올려서 부족분을 채울 가능성이 크다”고 설명했다.

아파트에서 가족단위로 거주하는 사람들에게

는 월세 부담이 곧 가계 부담으로 이어진다. 허윤경 건설산업연구원 연구위원은 “아파트시장은 자산을 형성하는 사람들이어서 집주인들이 갑자기 전세금을 빼줄 수도 없어서 순수 월세보다는 보증부 월세로 바뀔 가능성이 높다”며 “세입자들이 교육비 부담이 높는데 월세 부담까지 가중되면 가처분소득이 낮아져 부담이 늘어날 것”이라고 설명했다.

임대 시장을 안정화시키기 위해서는 다주택자들을 투기꾼으로 바라보는 시각을 없애야 한다는 지적도 나온다. 전세가 안정되려면 전세를 놓는 집주인들이 늘어 하는데 세 부담이 늘어 진입을 꺼리게 만든다는 것이다. 김혜현 대표는 “다주택자를 임대주택 공급자로 본다면 혜택을 더 많이 줘야 하는데 그런 여건이 형성되지 않은 것이 사실”이라며 “경기가 나쁠 때는 여러 가지 혜택을 주고 사라더니 경기가 살아날 만하니 투기꾼이나 세금탈루자로 몰아붙이는 형국”이라고 지적했다.

손재영 건국대 부동산학과 교수는 “전세와 월세시장이 모두 불안한 상황에서 임대인들에게 세금을 매기는 건 무주택자를 도우려는 메시지와 일맥상통하지 않다”며 “정부는 임대사업하는 사람들이 국정의 동반자인지 서민들을 상대로 문제를 일으키고 있는 것인지 입장을 분명히 해야 한다”고 말했다.

한진주 기자 truepearl@

20.6 X 17.5 cm

나. 의원 입법 발의가 필요한 법률안

1. 주택사업 관련 기부채납 개선 37
 2. 민영주택에 대한 주택공급에 관한 규칙적용 배제 46
 3. 사업주체의 하자보수 책임범위 명확화 49
 4. 공공관리 적용에 주민 선택권 부여(서울시) 53
 5. 개발부담금 폐지 58
 6. 민영주택에 대한 전매제한 폐지 61
 7. 재건축사업의 동별 동의요건 완화 64
 8. 도시개발조합 설립시 동의서 징구절차 간소화 68
 9. 건설·매입 임대주택 및 준공공임대주택 규제 완화 .. 71
 10. 임대주택 분양전환시 발생한 미분양주택 제3자 매각
또는 공공에서 매입 74
-

1

주택사업 관련 기부채납 개선

<건의사항>

◆ 기부채납 개선

- 주택사업과 무관한 시설 기부채납 요구시 무효화 규정 마련
- 기반시설 기부채납 운영기준 개정
 - ① 기부채납은 '권장'이 아닌 '금지'로 문구 수정
 - ② 주택사업 기부채납 총부담 완화(주거지역 10~15% → 10% 이내)
- 기부채납 관련 인센티브 규정 마련
 - ① 용적률 상향 규정 신설
 - ② 기부채납 예정 토지에 대해 재산세 비과세

▶ (근거) 주택법 : 제16조제7항 개정

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 : 제46조제1항 개정

기반시설 기부채납 운영기준 : 1-2-1 개정

□ 소관부처

- 국토교통부(주택정책과 · 도시정책과)

□ 현 황

- 사업계획승인과 직접 관계없는 기부채납 금지(주택법 제16조제7항)
 - 사업계획승인권자가 사업계획승인시 주택사업자에게 당해 주택사업과 직접적으로 관련이 없는 공공청사 용지 등 기부채납이나 간선시설* 등의 설치에 관한 계획을 포함하도록 요구하여서는 아니됨
- * 도로, 상하수도시설, 전기시설, 가스시설, 통신시설, 지역난방시설 등

○ **기반시설 기부채납 운영기준**(국토부 도시정책과-5266, '13.10.11)

구분	도시·군관리계획	개발행위허가
기부채납 부담기준	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 토지면적의 10~20% (주거·상업·공업지역 10~15%)내에서 협의·결정. 최대 25% 이하 권장 ▶ 도시·군계획시설 해제시 대상 토지면적 5% 내외에서 협의·결정. 최대 10% 이하 권장 ▶ 필요시 기부채납 비율을 조정하거나 요구하지 않을 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 토지면적의 5%내에서 협의·결정. 최대 10% 이하 권장 ▶ 필요시 기부채납 비율을 조정하거나 요구하지 않을 수 있음
기반시설 설치기준	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도시·군계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의 대상인 경우 위원회의 심의결과에 따름 ▶ 기부채납 시설은 주민이 편리하게 이용할 수 있는 위치에 입지. 배타적으로 이용될 우려가 있는 지역은 배제 ▶ 기부채납 시설은 그 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모로 계획 ▶ 기존 기반시설과의 연계가 가능한 입지를 제외하고 기반시설의 효용성이 낮은 자투리형 토지의 기부채납은 지양 	

○ **공공시설등 기부채납시 인센티브 부여**(국토계획법 시행령 제46조제1항)

- 지구단위계획구역에서 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 그 건축물에 대하여 건폐율·용적률 등을 완화하여 적용 가능

<p>(1) 건폐율 = (해당 용도지역에 적용되는 건폐율) × [1+(공공시설등의 부지로 제공되는 면적)/(원래의 대지면적)] 이내</p> <p>(2) 용적률 = (해당 용도지역에 적용되는 용적률) × [1+1.5×가중치×(공공시설등의 부지로 제공되는 면적)/(공공시설등의 부지 제공후 대지면적)] 이내</p> <p>(3) 높이 = (건축법 제60조에 따라 제한되는 높이) × [1+(공공시설등의 부지로 제공되는 면적)/(원래의 대지면적)] 이내</p>

□ 문제점

- 공공청사 등의 용지의 기부채납을 사업계획에 포함하도록 요구하지 못하는 규정만 있을 뿐, 이를 강제할 수 있는 규정이 없어 실효성이 없음 ⇒ **지자체의 과도한 기부채납 요구**
- **강행규정 불비로 인해 사업계획승인 인허가 조건으로 개발사업과 무관한 시설설치를 요구하거나 과도한 기부채납을 요구**

※ **잘못된 기부채납 사례** ☞ 건산연 연구자료 참조(강운산 박사, '13.1월)

- **(기부채납 비용 부담)** 지방 00시 아파트 건설사업에서 기부채납액이 이익의 80~90%에 달해 기타 비용 고려시 적자 예상
- **(사업과 무관한 기부채납 요구)** 00시 아파트 건설사업시 지자체가 동 사업과 무관한 지역에 사회복지회관 건립을 위한 1,500평 규모의 부지를 기부채납할 것을 요구

- 지자체가 필요로 하는 시설의 기부채납을 요구하기 때문에 유사한 규모의 개발사업에 대해 기부채납 규모가 서로 달라 특혜시비·형평성 논란 발생

※ **잘못된 기부채납 사례** ☞ 건산연 연구자료 참조(강운산 박사, '13.1월)

- **(개별사업별 상이한 규모의 기부채납)** 00시는 아파트 사업승인을 받기 위해 부지 총면적 6만 7,436㎡ 중 1만 3,144㎡(약 19%)를 기부채납하였으나, 다른 사업에 비해 과소한 기부채납으로 특혜시비 발생
- 비슷한 시기에 이루어진 아파트 사업승인의 경우 전체 사업부지 3만 4,679㎡ 중 4~5%에 이르는 1,500㎡를 공원으로 조성해 일반인에게 공개하였고, 다른 지구의 개발사업의 경우 전체 부지의 약 50%를 공원, 청사, 녹지 등 사회기반시설을 설치토록 함

- 기부채납과 사업인허가가 연계되어 기부채납 협상이 원활치 않을 경우 자동적으로 인허가가 지연되어 사업자의 금융비용 증가 등 부작용 초래 ⇒ 지자체에서는 인허가가 지연되면 사업주체는 금융부담이 증가하여 기부채납 요구를 수용할 수밖에 없다는 상황을 역이용하는 경우도 발생

※ **잘못된 기부채납 사례** ☞ 건산연 연구자료 참조(강운산 박사, '13.1월)

- (기부채납 협상 난항으로 인허가 지연) 기부채납 협상과 사업진행을 위한 인허가를 받기 위해 수백회의 위원회 개최 및 해당 관청 방문 필요, 인허가 행정처리에만 10년 이상 소요(※ '87년 시작한 사업이 '10년에 준공(사업진행중 '97~'98 경제위기로 중단 발생))

※ 기부채납비용이 분양가에서 차지하는 비중이 크고 기부채납 이외에 20여개의 각종 부담금·분담금 부담에 따른 사업비 증가로 분양가 상승을 초래하여 소비자의 부담 가중

☞ 주택사업관련 부담금·분담금 : 첨부

< 총 주택사업비 중 기부채납 비율 >

구 분	평균 총사업비(억원)	기부채납비(억원)	비율(%)
2004	1,233.0	80.7	6.3
2005	2,213.2	141.2	4.8
2006	2,316.0	132.4	4.2
2007	2,657.0	236.0	8.3
평 균	2,094.5	150.1	6.1

자료) 공공시설 기부채납제도의 문제점과 개선방안('13.1월)

- 국토부에서 적정수준의 기반시설 기부채납 유도를 위해 '기반시설 기부채납 운영기준'을 마련하였으나, 현행 기부채납 부과 재량행위에 대한 강제성 부족으로 개선효과 미지수

- 동 가이드라인의 제정 취지*에도 불구하고 과도한 기부채납 및 사업과 직접적 연관이 없는 시설의 기부채납을 단순히 '지양'할 것을 원칙으로 함
 - * 인허가권자의 과도한 기부채납 문제를 해소하기 위해 적정 기준 제시
- 가이드라인 상 협의기준은 권장사항에 불과하여 실효성이 낮고, 오히려 지자체가 부여할 수 있는 기본 면적이 될 우려
- 주택법에서는 기부채납에 따른 인센티브 관련 규정이 없어 도시계획위원회에서 용적률을 임의로 하향조정하는 경우 발생
 - * ○○시의 경우 지구단위계획수립지침을 제정·고시하면서 기반시설부담구역 내는 용적률을 280%로 고시하였으나, 도시계획위원회에서 230%의 용적률로 의결·통보하여 사업자가 사업추진 포기
- 기부채납 확정부지에 대한 재산세 부과는 부당
 - 지구단위계획이 결정되어 국가 또는 지자체에 기부채납이 확정된 경우, 완전한 재산권을 행사할 수 없는 부지임에도 명목적인 소유자라는 이유로 사업주체에게 재산세를 부과하는 것은 불합리
 - * 지방세법상 재산세 비과세 대상 : 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 통제 보호구역 내의 토지, 도로법에 따른 도로와 일반의 자유로운 통행을 목적으로 한 사설도로 등
 - 기부채납 예정된 토지는 명목상 소유자의 재산권 행사가 현저히 제한되기 때문에 재산세 부과는 지방세법상 재산세 비과세 원칙에 배치

□ 개선건의

- 주택사업과 무관한 기부채납 등 요구 금지 규정의 실효성 확보
 - 사업계획승인권자가 당해 사업과 직접적으로 관련이 없는 간선시설의 설치 및 기부채납을 사업계획에 포함토록 요구하는 경우에는 기부채납이나 간선시설 등의 설치에 관한 계획에 한해 무효로 하는 규정 마련
- 기반시설 기부채납 운영기준의 강제성 확보
 - 부당결부금지 원칙*에 입각하여 과도한 기부채납 및 직접적 연관이 없는 시설의 기부채납은 '권장'이 아닌 '금지'로 문구 수정 (안 1-2-1)
 - * 행정주체가 행정작용을 함에 있어 상대방에게 이와 실질적인 관련없는 의무를 부과하거나 그 이행을 강제하여서는 아니됨
 - 주택사업 기부채납 총부담 완화(주거지역 10~15% → 10% 이내)
- 기부채납 관련 인센티브 규정 마련
 - 용적률 상향 규정 신설
 - ※ 법률에서 용적률 상향 근거를 마련하고 구체적인 완화범위는 대통령령*에 위임
 - * 해당 용도지역에 적용되는 용적률의 120% 범위에서 기부채납시설 면적의 2배 이내 등(⇒ 국토계획법 시행령 제85조제10항부터 제12항 준용('14.6.30 개정))
 - 기부채납 예정 토지에 대해 재산세 비과세
 - ※ 「주택법」에 따른 기부채납 예정용지는 비과세토록 지방세법 시행령 제108조제2항제5호 신설

주택사업관련 부담금 현황

소관부처	부담금명	근거규정	부과목적	부과대상	산정기준
국토교통부	개발부담금	개발이익 환수에 관한 법률 제3조	개발이익의 환수	택지개발사업 등	개발이익의 25%
	광역교통시설부담금	대도시권광역교통 관리에 관한 특별법 제11조	광역교통시설 재원 확보, 비용부담의 형평성 확보	택지개발사업 등 개발사업(수도권)	택지조성(1㎡당 표준개발비×부과율×개발면적×(용적률/200)-공제액
	원인자 부담금	도로법 제76조	도로공사비용에 대한 원인자 부담	도로공사비용	
	도시개발구역밖의 도시개발시설 및 추가설치 비용부담금	도시개발법 제58조	도시기반시설 추가 비용 확보	도시개발사업 시행자	관련 세부기준에 따름
	교통유발 부담금	도시교통정비촉진법 제18조	교통량 감축 및 대중교통재원 확보	10만이상 도시의 바닥면적 1천㎡이상 건물 소유자	바닥면적×단위부담금×교통유발계수
	과밀부담금	수도권정비계획법 제12조 내지 제17조	수도권 과밀억제, 도시개발사업 재원 확보	연면적 2만5천㎡이상 복합건축물 등 등	표준건축비의 5~10%
	재건축부담금	재건축초과이익 환수에 관한 법률 제3조	재건축사업의 개발 초과이익의 환수	도정법상의 재건축주택	초과이익의 0~50%
	개발제한구역보전 부담금	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제21조	개발제한구역 관리재원 확보	개발제한구역내 토지 형질변경 행위	형질변경 허가면적×지가차액×부과요율 해제대상지역의 ㎡당 개발공시지가 평균치의 10%
교육부	학교용지 부담금	학교용지 확보 등에 관한 특별법	학교용지 확보를 위한 재원 마련	100세대 이상 주택·대지조성, 택지개발사업	공동주택(분양가의 0.8%) 단독주택(분양가의 1.4%)

소관부처	부담금명	근거규정	부과목적	부과대상	산정기준
환경부	원인자부담금	수도법 제71조	수도사업자 재원 확보	수도공사 비용 발생 원인제공자	지자체 조례로 정함
	원인자부담금	하수도법 제61조 제1항 내지 제3항	공공하수도 운영 관리 재원 확보	공공하수도 공사를 유발하는 공사	지자체 조례로 정함
	생태계보전 협력금	자연환경보전법 제46조	개발사업으로 인한 자연환경 보전재원	환경영향평가대상 개발사업	생태계 훼손면적×단위면적당부과금액×지역계수
	환경개선 부담금	환경개선비용부담법 제9조	환경개선 재원 확보	연면적 160㎡이상 건물	연료(용수)사용량×단위당부과금액×연료(오염유발)계수×지역계수
농림축산식품부	농지보전 부담금	농지법 제38조	농지보전, 조성, 관리를 위한 기금 마련	농지의 전용 행위	전용농지㎡×개별공시지가의 30%
	대체초지 조성비	초지법 제23조	초지의 안정적 조성, 축산발전 기금 마련	초지의 전용 행위	전용면적×납입단가
산업통상자원부	집단에너지 공급시설건설 비용 부담금	집단에너지사업법 제18조	지역난방공사비 부담	공동주택 건설사업 등	㎡당 14,040원~7,050원
산림청	대체산림자원 조성비및분할 납부 이행 보증금	산지관리법 제19조	농어촌구조개선 특별회계 재정충당	산지전용 허가 또는 신고 등	산지전용면적×고시단가
	산림복구 비용예치금	산지관리법 제38조	산지의 형질변경에 대한 복구비용 충당	산지전용 허가 또는 신고 등	산지전용면적×예치기준액

2

민영주택에 대한 주택공급에 관한 규칙 적용 배제

<건의사항>

◆ 민영주택에 대하여 주택공급에 관한 규칙 적용 배제

▣ (근거) 주택법 : 제38조 개정

□ 소관부처

- 국토교통부(주택기금과)

□ 현 황

- 20세대 이상의 주택을 공급하는 경우 국토교통부령으로 정하는 입주자모집 조건·방법·절차, 입주금 납부 방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차에 따르도록 함

□ 문 제 점

- 주택공급에 관한 규칙은 정책배려대상에게 주택 공급기회 제공, 실수요자에게 주택 마련의 균등한 기회보장 등을 위한 공급질서 확립을 위해 도입됨
- 현재는 주택보급률이 전국 기준으로 100%를 넘고, 정부에서도 주택시장 안정을 위해 주택공급 물량을 조절(2014년 주택종합계획) 하는 등 민영주택 공급에 대한 규제가 불필요하게 되었음
- 따라서, ①정책적 배려가 필요한 대상 ②일정 소득수준 이상으로 다양한 주택공급이 필요한 대상으로 공급제도를 이원화하는 주택정책의 선진화가 필요

□ 개선건의

○ 민간주택에 대하여 주택공급에 관한 규칙 적용 배제

- (공공주택) 공급규칙 적용

- (민영주택) 입주자모집 등 관련 공급규칙 적용배제, 자율공급

⇒ 민영주택에 공급규칙 적용기간 및 적용대상을 일몰제로 운용함으로써 단계적 개선

3

사업주체의 하자보수 책임범위 명확화

<건의사항>

◆ 공동주택 담보책임 및 하자보수는 주택법 우선 적용

- 공동주택 담보책임 및 하자보수에 관하여는 주택법 제46조 규정에 의하도록 집합건물법 개정

▣ (근거) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 : 제9조의2 개정

□ 소관부처

- 국토교통부(주택건설공급과) · 법무부(법무심의관)

□ 현 황

- 하자담보책임기간 및 담보책임기간 비교

구분	주택법	집합건물법
법 른	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임기간에 대통령령으로 정하는 하자 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건물의 주요구조부 및 지반공사 하자 : 10년 ○ 그 외 하자 : 중대성, 내구연한, 교체가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간
시행령	<ul style="list-style-type: none"> ○ 내력구조부별 하자담보책임기간 <ul style="list-style-type: none"> - 기둥·내력벽 : 10년 - 보·바닥·지붕 : 5년 ○ 시설공사별 하자담보책임기간 <ul style="list-style-type: none"> - 1, 2, 3, 4년 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기산일 전에 발생한 하자 : 5년 ○ 건물의 구조상안전상 하자 : 5년 <ul style="list-style-type: none"> * 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적공사, 지붕 및 방수 공사의 하자 등 ○ 건물의 기능상 또는 미관상 하자 : 3년 <ul style="list-style-type: none"> * 건축설비 공사, 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 ○ 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자 : 2년 <ul style="list-style-type: none"> * 마감공사의 하자 등

- 사업주체의 구분소유자에 대한 담보책임 부담 범위에 관한 법무부 질의회신 ☞ 법무부 법무심의관실-10424('13.10.15)
- 주택법상 하자발생기간 경과사유로 집건법상 담보책임기간 범위 내에 있는 하자에 대해 하자담보청구권을 행사할 수 없다고 해석하는 것은 구분소유자의 기본권리를 해함

□ 문제점

- 집합건물법은 기본적으로 수분양자들의 권리를 보호하는 차원에서 모든 건축물을 포함한 법률로써 일률적으로 하자담보책임기간을 명시하고 있으나,

공동주택의 경우 주택법에 의하여 하자담보책임기간을 공종별로 별도로 규정하고 있어, 하자담보책임기간은 집합건물법이 아닌 주택법을 준용토록 하는 것이 법체계의 정당성에 부합
- 주택법상 하자담보책임기간과 집합건물법상 담보책임 존속기간을 조화롭게 해석할 필요 있음
 - 집합건물이면서 주택인 경우 집합건물법에 주택법의 하자담보책임의 규정을 배제하는 명시적인 규정이 없는 이상 하자의 발생시기에 관하여는 주택법을 적용함이 바람직
- ※ 상기와 같은 법 해석상 논란을 방지하고자 국토부에서 하자담보책임기간의 법적 성격을 명확히 하는 규정을 「주택법 시행령 개정안」(입법예고)에 신설하였으나, 개정·공포시('13.6.17) 누락

□ 개선건의

- (제1안) 공동주택 담보책임 및 하자보수에 관하여는 주택법 제46조 규정에 의하도록 집합건물법 개정

☞ 공동주택 담보책임 및 하자보수 관련 주택법 우선규정 삭제* (집합건물법 개정, '12.12.18) 환원 ⇒ 현행 제2조의2 단서 신설

* 집합건물법 부칙 제6조 <법률 제3725호> ☞ '05.5.26 개정

- ▶ 제6조(주택법과의 관계) 집합주택의 관리방법과 기준에 관한 주택법의 특별한 규정은 그것이 이 법에 저촉하여 구분소유자의 기본적인 권리를 해하지 않은 한 효력이 있다. 다만, 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 주택법 제46조의 규정이 정하는 바에 따른다.

○ (제2안) 사업주체의 구분소유자에 대한 담보책임 부담 범위 명확화

- 하자담보책임기간(주택법)과 담보책임 존속기간(집합건물법)의 일원화 ☞ 집합건물법 및 주택법 시행령 개정사항

4

공공관리 적용에 주민선택권 부여(서울시)

<건의사항>

- ◆ 토지등소유자 과반수의 동의 또는 조합이 총회의 의결을 거쳐 공공관리를 신청하는 정비사업에 대하여 적용

▣ (근거) 도시 및 주거환경 정비법 : 제77조의4 개정

□ 소관부처

- 국토교통부(주택정비과)

□ 현 황

- 정비사업 공공관리를 시·도조례로 정하는 정비사업에 대하여 적용하거나 대통령령으로 정하는 기관에 위탁가능
(도시및주거환경정비법 제77조의4제1항)

※ 공공관리 적용대상이 법에서 제한없이 시·도조례에 포괄위임

구 분	서울시	경기도	인천 등 6개 광역시
공공관리 시행여부	○ (원칙적 전부시행)	○ (주민선택제)	× (미시행)
시 공 자 선정시기	사업시행인가 이후	조합설립인가 이후	조합설립인가 이후

- 공공관리제도는 임의제도로써 서울시와 경기도가 조례에 규정하여 시행중

□ 문 제 점

- 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위해 도입*하였으나, 실제 정비사업 현장에서는 규제로 작용

* 2010.7.16, 「도시및주거환경정비법」 및 서울시 「도시및주거환경정비조례」 시행

- 각종 자료제출* 등 절차가 복잡하고 번거로워서 사업추진 지연으로 효율성 저해 심각

* 총회 등 개최에 관한 사항, 시공자·설계자 등 용역업체 선정·계약에 관한 사항 등

- 공공관리기관에 질의 또는 지원요청시 절차 위주의 형식적인 대응 또는 답변으로 일관함에 따라 조합(원) 위에 슈퍼갑으로 군림하여 주민불만 폭발 (예, 천호·방배 등 재건축현장),

※ 서울시는 정비사업 관련 조직 및 인원 대폭증원 (100명 이상)

공공관리자의 정비사업 지원 실태 (건설경제 '14.2.5)

① 강동구 천호동 ○○재건축사업

- 시공자선정 입찰이 유찰되어, 공사비 예정가격을 조정하여 입찰공고를 내기 위해서는 다시 입찰공고안을 마련해 관할 구청의 허가를 기다려야 함

② 서초구 방배동 ○○재건축사업

- 현장설명회 이후 입찰일정 연기를 하기위해서 공공관리자의 승인이 필요함에 따라 질의서를 보냈으나, 일찰을 4일 남기고 “입찰 일정 변경은 정해진 절차에 따라 해야 한다”는 원론적인 답변 회신 ⇒ 사업지연

○ 공공관리제도 시행으로 사업기간 단축 효과는 없고, 오히려 사업 중단 심화

- 사업비 지원부족, 시공자선정시기 지연 등으로 정비사업 중단이 심화되었으며, 서울시 공공관리 제1호 시범사업지구인 성수 전략정비구역(1·2·3·4지구) 모두가 추진위 단계에 머물러 있음

< 성수전략정비구역 사업현황 >

각 지구별 건축계획				
구분	성수1지구	성수2지구	성수3지구	성수4지구
위치	성수1가동 72-10번지	성수2가동 506번지	성수2가동 572-7번지	성수2가동 219-4번지
사업면적	194,398㎡	131,980㎡	114,193㎡	89,828㎡
건폐율	21.47%	7.63%	8.35%	20.96%
용적률	309.22%	317.01%	316.78%	314.98%
건립 가구수 (임대 포함)	2,909 (495)	1,907 (325)	1,852 (315)	1,579 (269)
사업단계	추진위 승인	추진위 승인	추진위 승인	추진위 승인

○ 공공관리제도 시행이후 시공자선정 사업장 급감

- 공공관리제 시행이후('10.7월), 2013년까지 3년간 서울시에서 시공자선정 절차를 진행한 구역은 총 8곳으로 연평균 3곳에도 미치지

못하며, 그 중 시공사 선정에 성공한 곳은 5곳*에 불과함('13.12월 기준)

* (시공사선정) △대농신안 재건축 △고덕2단지 재건축 △서초우성3차 재건축
△망원1구역 재건축 △가재울6구역 재개발

⇒ 유찰사태의 가장 큰 원인은 부동산 경기침체 때문이지만 공공
관리의 복잡한 절차와 공사비 등 까다로운 심의도 건설사들이
참여를 꺼리는 주요 원인 중 하나임

○ 서울시의 공사비 10%절감 주장도 허구에 불과

- 서울시는 '13.7월 보도자료를 통해 공공관리를 적용해 시공사를
선정한 구역들의 평균 공사비가 3.3㎡당 380만원으로 기존보다
10%이상 절감된 것으로 나타났다고 발표했으나,

* A구역 345만원, B구역 389만2천원, C구역 394만원, D구역 377만원, E구역 395만원

- 주거환경연구원에 따르면 해당 공사비는 사업비 및 이주비 금융
비용이 포함되지 않았으며 금융비용, 물가지수 등을 적용하면
기존의 금융비용을 포함한 공사비와 사실상 차이가 발생하지 않음

- 금융비용을 포함한 공사비를 분석한 결과 B구역은 427만원선(약
38만원 증가), E구역은 413만9천원(약 18만9천원 증가) 가량이 될 것
으로 계산됨('13.11.14 하우징헤럴드 보도)

○ 서울시의 자금지원 부족으로 추진위·조합 운영 곤란 및 사업 지연

- 공공관리제도의 정비사업비 대출시에 추진위원장·조합장 등이
담보제공 및 신용대출을 기피하며, 용자조건*이 시중 금리와 별반
차이가 없고, 용자신청 제한** 또한 까다로워 자금지원 어려움

* (사업비 대출금리) 신용대출 4.5%, 담보대출 3%

** 최근 3년간 사업추진 실적이 없는 등 사업지연이 우려되는 지역, 추진위/조합(장)의
지위·존립에 관한 소송이 진행중인 구역, 정비구역이 미지정된 구역은 용자신청 제한

- 서울시는 2013년 정비사업 용자지원 예산인 약 95억원을 상반기에

모두 소진하여 각 구청에 정비사업 용자 종료 공문 시달('13.5월)

- 정비사업 용자금의 고갈 및 지원 중단에 따른 비판이 빗발치자, 예비비를 편성하여 55억원을 추가지원하기로 발표('13.9월)했으나, 땀질식 처방이라는 비판과 함께, 서울시가 조사한 대기수요(총 59건 544억원)을 감안할 때, 턱없이 부족함

□ 개선건의

- 공공관리제도 의무적용을 폐지하고, 조합(추진위)이 일정요건*을 갖춰 임의적(자율적)으로 선택할 수 있도록 개선
 - ⇒ 토지등소유자 또는 조합원의 과반수 동의를 얻어 구청장에게 공공관리 적용을 요청한 사업장 등에 한해 적용
 - ⇒ 공공관리제도를 적용받지 않는 정비사업은 도정법 제11조제1항에 따라 조합설립인가 이후에 시공자선정 허용

< 조문 대비표 >

현행	개정안
<p>제77조의4(정비사업의 공공관리) ① 시장·군수는 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도 조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행 과정을 지원(이하 “공공관리”라 한다)하거나, 주택공사등, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조 제7항에 따른 신탁업자, 「주택법」 제76조제1항에 따른 대한주택보증주식회사 또는 이 법 제69조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 기관에 공공관리를 위탁할 수 있다.</p> <p><신설></p> <p><신설></p> <p>② ~ ⑥ (생략)</p>	<p>제77조의4(정비사업의 공공관리) ① ----- ----- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업에 대하여----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1. 제16조에 따른 조합 설립인가를 받지 아니한 경우로서 토지등소유자가 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 공공관리를 신청하는 정비사업</p> <p>2. 제16조에 따른 조합 설립인가를 받은 경우에는 조합이 총회의 의결을 거쳐 공공관리를 신청하는 정비사업</p> <p>② ~ ⑥ (현행과 같음)</p>

5

개발부담금 폐지

<건의사항>

◆ 개발부담금 폐지

- ▣ (근거) 개발이익 환수에 관한 법률 : 폐지
부담금관리기본법 : 별표 개정

□ 소관부처

- 국토교통부(토지정책과)

□ 현 황

- 개발부담금 부과(개발이익환수에관한법률 제3조, 제5조 및 제6조 등)
 - 택지개발사업, 도시환경정비사업 등 사업시행자는 개발이익을 개발부담금으로 납부

$$\text{※ 개발부담금} = [\text{개발이익(종료시점지가} - \text{개시시점지가} - \text{정상지가상승분)} - \text{개발비용}] \times \text{부담률 } 25\%^*$$

* '14.7.15일부터 택지개발사업 등 계획입지 개발사업은 부담률 20%, 비계획입지 개발사업은 25%

□ 문 제 점

- 헌법상 실질과세의 원칙과 재산권 침해 소지
 - 개발이익은 토지재산 즉 원본에 대한 과세가 아니라 원본으로부터 파생된 이득에 대하여 부과하는 소득세의 일종으로, 토지개발이 이루어져 일시적으로 가치가 증가한 것일 뿐 개발이익이 실현된 것이 아니므로,
개발부담금은 미실현된 이익에 대한 부과로 헌법상 실질과세의 원칙에 반하며 재산권 침해 소지

○ **중복적인 세금 납부로 과도한 재정적 부담**

- 개발부담금은 양도소득세와 동일한 소득세로서 부담목적이 동일하여 원칙적으로 중복되어 이중과세에 해당됨
- 지목이 변경됨으로써 가액이 증가한 경우 취득으로 간주하여 취득세(지방세법 제7조제4항) 부담하므로 이 경우에도 개발부담금과 중복 부담
- 토지 보유시 재산세 및 종합부동산세도 납부하여 부담 가중

< 개발부담금 징수 추이 > (단위 : 백만원)

구 분	2009	2010	2011	2012	2013	합 계
개발부담금	273,444	294,735	211,890	299,162	242,600	1,321,831

○ **단일의 고세율 부과로 원본잠식의 우려 및 조세평등의 원칙 위배 소지**

- 미실현이득을 부담금 부과기준으로 하고 있어 단일의 고세율로 하는 경우 가공이득에 대한 부담이 되어 소득세로서의 본질에 어긋나는 원본잠식의 우려가 있음
- 소득 수준이 다른 부담자 사이의 실질적인 평등이 이루어질 수 없어 조세평등의 원칙에 위배 소지

< 헌법재판소 1994.7.29 선고 92헌바49,52(병합) 결정 >

- 토초세와 같은 이득에 대한 조세에 있어서는 조세의 수직적 공평을 이루어 소득수준이 다른 국민들 사이의 실질적인 평등을 도모하여야 한다는 점에서 누진세가 아닌 단일비례세를 적용하는 것은 입법정책적으로 결코 바람직하지 아니함
- 토초세는 토지에 관한 자본이득에 과한 과세라는 점에서 실질적으로 보아 양도소득세와 그 궤를 같이 하는 조세이고, 어느 의미에서는 양도소득세의 예납적 성격을 띠고 있다고 보아도 과히 잘못이 없음
- 그럼에도 불구하고 굳이 토초세의 세율 체계를 이렇다 할 합리적인 이유도 없이 양도소득세와 달리 단일비례세로 한 것은 단순 입법정책의 문제를 떠나 소득이 많은 납세자와 소득이 적은 납세자 사이의 실질적인 평등을 저해하는 결과를 낳고 있음

- 위헌, 부과면제, 정부 부동산대책 등에 따른 변화로 제도의 일관성 결여

< 개발부담금 변천 현황 >

연도	주요내용
1990.1. 1	부담률 50%
1998.6.25	헌법재판소 헌법불일치 판결
1998.9.19 ~ 1999.12.31	개발부담금 부과면제
2000.1. 1	재부과 및 부담률 인하(50→25%)
2002.1. 1	수도권 이외의 지역 부과중지
2004.1. 1	수도권 지역 부과 중지
2006.1. 1	전국 재부과, 부담률 25%
2014.1.14	부담률 차등(계획입지 20%, 비계획입지 25%), 1년간 수도권 50% 감경, 수도권 이외 100% 면제

□ 개선건의

- 개발부담금 폐지(개발이익 환수에 관한 법률 폐지)

6

민영주택에 대한 전매제한 폐지

<건의사항>

◆ 민영주택(공공택지 및 민간택지)에 대한 전매제한기간 폐지

▣ (근거) 주택법 : 제41조의2, 영 제45조의2(별표2의2) 개정

□ 소관부처

- 국토교통부(주택정책과)

□ 현 황

- 주택 수급불균형으로 인한 초과 수요가 발생하면서 투기 성행 등의 문제가 대두됨에 따라 투기적인 수요를 억제하고 실수요자에게 주택을 공급하기 위해 전매제한제도 도입('81.4)

《 전매제한기간 》

구 분		전매제한 기간		
수 도 권	공공택지	1년		
	민간택지	6월		
	개발제한구역해제 공공택지 (85m ² 이하)	시세 70% 미만	민영주택 5년 보금자리 8년	
		시세 70~85% 미만	민영주택 3년 보금자리 6년	
		시세 85% 이상	민영주택 2년 보금자리 4년	
지 방	공공택지	투기과열지구 3년	비투기과열지구 1년	
	민간택지	투기과열지구 1년 (충청권 3년)	비투기과열지구 제한없음	

□ 문제점

- 과거 부동산시장 과열시 투기방지를 위해 주택소유와 거래를 제한하는 주택 전매제한제도가 도입되었으나,
- 현 주택시장 상황은 제도도입 시기와 같은 투기성행의 우려가 없으며, 오히려 이러한 규제가 주택시장의 어려움을 가중시키는 결과 초래
 - 주택시장 침체로 주택사업이 위축되고 있는 가운데 전매제한으로 실수요자 유인 애로
 - 전매제한 규제로 분양성이 양호한 일부 지역에만 청약쏠림 현상이 발생하고, 그 외 대다수의 지역에는 미분양 증가로 분양시장 침체 가속화
- 주택시장의 패러다임 변화(소유→거주, 개발·신축→재정비)에도 불구하고 과거 시장과열기 도입된 규제로 주택시장 정상화에 걸림돌

□ 개선건의

- 최근 시세차익에 따른 투기우려가 없는 시장상황을 감안하여 민영주택(공공택지 및 민간택지)에 대한 전매제한기간 폐지
 - (불가시) 민간택지에 대하여는 전매제한 폐지 및 공공택지에서 분양받은 주택공급가격 이하로 전매하는 경우는 허용

7

재건축사업의 동별 동의요건 완화

<건의사항>

◆ 재건축 조합설립시 각 동별 동의요건 완화(2/3이상 → 1/2이상)

▣ (근거) 도시 및 주거환경정비법 : 제16조제2항 개정

□ 소관부처

- 국토교통부(주택정비과)

□ 현 황

- 재건축조합설립 요건(도정법 제16조제2항)

- 각 동(복리시설은 하나의 동으로 봄)별 구분소유자 2/3이상 및 토지면적 1/2이상 동의와 전체구분소유자의 3/4이상 및 토지면적의 3/4이상 동의

※ 각 동별 구분소유자 동의요건 2/3이상 → 1/2이상 완화하는 내용으로 도정법 개정안 발의(임동규의원 대표발의, '09.5.20) ⇒ 임기만료 폐기

□ 문 제 점

- 재건축조합설립을 위한 동의요건 중 동별 동의요건 강화로 조합설립인가를 받기 어려워 사업지연 요인으로 작용

- 특히 상가* 등 일부 구분소유자들이 상가배정 불만 및 법적근거 없는 영업손실보상비 지급 요구 등 '알박기' 행태 자행

* 복리시설의 경우 주택단지안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 간주(도정법 제16조제2항)되어 상가 소유자들에게도 2/3이상 동의 필요

- 소수 담합이 쉬운 상가 소유자에 대한 동별 동의요건(2/3이상) 요구로 알박기 조장

- 주택단지내 공동주택의 각동 동의요건(전체 75%이상)을 구비하더라도 **상가 동의요건 미충족**(수차 동의·협의 거절)으로 **조합설립이 불가***하여 **주거동과 상가동 주민간 갈등 심화**

* 전체 481세대 【주거동 구분소유자 460세대(10개동)와 상가 21세대(1동)】 중 주거동 구분소유자에게 100% 동의를 받았으나, 상가 소유자 1/2정도 동의(2/3 미충족)로 조합설립인가 불가 ⇒ 상가 분할 소송으로 조합설립인가(용산구 이촌 렉스재건축아파트)

- 일부 상가소유자들의 ‘알박기’로 **도정법령에 근거***하여 **토지분할 소송을 제기하고 상가건물을 제척한 채 조합설립인가를 받고 있는 실정임**

* 조합설립동의요건 미충족시 토지분할 청구가 가능하며, 토지분할대상이 되는 토지등소유자와의 협의 미성립시 법원에 토지분할 청구 가능 → 토지분할 청구시 동의요건 미달하더라도 조합설립인가 허용 가능(도정법 제41조)

⇒ 이는 **부정형적인 주택단지 형성**으로 도시 계획 및 도시미관 부조화 등 **부작용 초래**

- 연립주택이 주택단지*에 포함되면서 **단독재건축사업시 소규모 연립주택소유자들이 동별요건 악용**

* (종전) 「주택법」에 따른 사업계획승인을 받은 20세대 이상 주택을 건설한 일단의 토지 → ('09.2.6, 개정) 종전 + 「건축법」에 따라 건축허가를 얻어 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

- **소수의 연립주택 소유자들의 미동의**로 토지등소유자 대부분을 차지하는 **단독주택 소유자들이 사업추진하는데 걸림돌로 작용** (사실상 사업추진 불가)

□ 개선건의

- 재건축 조합설립시 각 동별 동의요건 **완화**(2/3이상 → 1/2이상)

가격 올라 모처럼 웃나 했더니... 아파트·상가 주민 사업 동의서 갈등

강남 재건축, 상가에 발목 잡혀 '속앓이'

강남권 재건축 일부 단지들이 조합 설립에 어려움을 겪고 있다. 아파트 거주민과 단지 내 상가 소유 주민간 이해관계가 얽히면서 갈등이 고조되고 있기 때문이다. 모처럼 상승세로 돌아선 호가상승 분위기도 꺾일 것이란 우려가 커졌다.

◆개포주공 2·4단지 등 조합 설립 차질 11일 중개업계에 따르면 서울 강남구 개포주공 2·4단지, 송파구 잠실주공5단지 등 주요 재건축단지가 상가 소유 주민들로부터 재건축 동의서를 받지 못해 조합설립이 늦어지고 있다. 이들은 상가 보상가를 높여주거나, 재건축 이후 더 나은 곳에 상가건물을 배치해 달라고 요구하면서 동의서를 제출하지 않고 있다. 현행 관련 법에서는 상가 소유자 3분의 2 이상 동의가 없으면 조합설립이 불가능하다.

개포주공2단지 재건축 추진위는 작년 9월 정비계획안이 확정됐지만 지금까지 조합설립에 나서지 못하고 있다. 현재 단지 내 주민 1489가구 중 1205가구가 조합설립에 동의해 동의율은 81%를 기록했다. 하지만 2단지 상가 소유의 경우 전체 89명 가운데 5명만 동의한 상태다. 개포 2단지의 경우 국민은행 시세 및 주변 상가 시세 등을 기준으로 한 3.3㎡당 평가 금액은 6500만원(1층 기준) 선이다.

하지만 일부 상가 소유자들은 3.3㎡당 1억원 이상을 요구하고 있는 것으로 알려졌다. 상가보상 금액이 커지면 기존 아파트 소유자들의 추가 부담금(새집을 받기 위해 내는 비용)이 늘어날 수 있다는 게 조합 추진위 측의 설명이다.



서울 강남권의 주요 재건축단지가 상가 소유자와 아파트 주민들 간 갈등으로 조합 설립에 어려움을 겪고 있다. 사진은 상가 소유자들과 아파트 소유자들의 다툼으로 조합설립이 늦어지고 있는 잠실주공5단지. 한경DB

개포2·4단지, 잠실 5단지 등 상가 보상금액 놓고 마찰 “상가 빼고 재건축” 추진도

현재 도시 및 주거환경정비법(도정법)은 전체 주민 4분의 3 동의를 얻고, 동시에 각 동(상가동 포함)에서도 3분의 2 이상 동의를 얻어야 조합 설립이 가능하다고 규정돼 있다. 개포주공 4단지는 상가 소유자 87명 중 65명의 동의서를 받았지만 상가 측이 추진위에 동의서를 최종 제출하지는 않고 있다.

상가주민들이 별도로 특별위원회를 만들어 추진위와 협상하는 경우도 있다. 잠실주공5단지의 중앙상가 소유자들은 별도 위원회를 구성해 재건축 이후 상가배치

조합 설립 지연되고 있는 단지

단지명	동의율(%)	진행상황
개포주공2	81	상가와 조합설립 협의 중
개포주공4	82	상가동의서 제출 대기 중
개포시영	81	상가와 협의하며 토지분할 소송 병행
잠실주공5	63	중앙상가 재건축안을 두고 상가와 협의 중

자료: 각 단지 재건축 추진위

를 놓고 논의 중이다.

◆주민들 “재건축시장 회복에 악재” 일부 추진위들은 상가를 빼고 재건축하는 것을 추진 중이다. 개포시영아파트 재건축 추진위는 상가 주민들과 협상이 무산되자, 11일 상가부분의 분할 재건축 방안을 놓고 법원에 소송을 냈다. 이승희 개포시영 추진 위원장은 “계속 협의해 나가겠지만 소송은 소송대로 진행할 것”이라고 밝혔다. 개포주

공2단지 추진위 관계자도 “최악의 경우 상가동을 빼고 사업을 진행할 수도 있다”고 말했다. 이 밖에 고덕주공6단지 이촌동렉스 등도 상가를 뺀 재건축을 진행 중이다.

현지 주민들은 상가 소유자와의 갈등이 최근 회복 조짐을 보이고 있는 재건축 경기에 악재로 작용할 수 있다고 우려하고 있다. 단지별 추진위들이 재건축 초과 이익 환수를 피하기 위해선 2014년 말까지 관리처분인가를 신청해야 하는데, 분쟁이 장기화되면 시한을 맞추지 못할 가능성이 있다는 것이다.

천진인 합동법률사무소의 남기송 변호사는 “도정법의 조합 설립조건에 분쟁 소지가 많다”며 “전체 소유자의 80% 동의를 얻으면 조합 설립이 가능하도록 법을 개정할 필요가 있다”고 말했다.

김동원기자 3code@hankyung.com

(23.0*19.4)cm

8

도시개발조합 설립시 동의서 징구절차 간소화

<건의사항>

◆ 창립총회에서 정관 작성을 확정토록 하는 의결 절차 명시*

* 총회의결사항에 정관변경에 대한 의결사항만 명시(영 제35조제1호)

◆ 조합설립을 위한 토지소유자 동의서 징구는 창립총회의 특별결의요건*으로 같음토록 명시

* 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의2 이상에 해당하는 토지소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상 동의

▣ (근거) 도시개발법 : 제13조제1항 및 제3항 개정

□ 소관부처

- 국토교통부(도시재생과)

□ 현 황

- 조합설립은 토지소유자 7명 이상이 작성한 정관과 토지면적의 2/3, 토지소유자 총수의 1/2 이상 동의 필요

□ 문제점

- 조합정관은 통상 창립총회에서 조합원 전체 의결(과반수 참석, 과반수 의결)을 통해 결정됨에도, 정관 제정을 위한 구체적인 절차가 명시되어 있지 않음
- 조합설립인가 신청을 위한 조합원 동의서 징구는 총회 의결로 대체 할 수 있음에도 별도로 요구하고 있어, 절차 복잡 및 기간 지연 등 부작용 발생

- 구역지정 및 개발계획 수립시에는 구역계가 달라질 수 있기 때문에

조합원을 한정할 수 없어 개별 토지소유자에게 일일이 동의서를 징구하는 것이 당연하다고 판단되나,

- 구역지정 이후 조합설립시에는 토지소유자(조합원)가 확정되어 있으므로, 창립총회 의결*을 통해 동의서 징구를 같음토록 하는 의사결정 절차 필요

* 다만, 의결요건은 현행 동의 기준(면적의 2/3, 소유자의 1/2)을 그대로 적용

□ 개선건의

- 창립총회에서 정관 작성을 확정토록 하는 의결 절차 명시*

* 총회의결사항에 정관변경에 대한 의결사항만 명시(영 제35조제1호)

- 조합설립을 위한 토지소유자 동의서 징구는 창립총회의 특별결의 요건*으로 같음토록 명시

* 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의2 이상에 해당하는 토지소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상 동의

< 조문 대비표 >

현 행	개정안
<p>제13조(조합설립인가)</p> <p>① 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지 소유자 7명 이상이 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 정관을 작성하여 <u>지정권자에게 조합설립의 인가를 받아야 한다.</u></p> <p>② (생략)</p> <p>③ 제1항에 따라 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의2 이상에 해당하는 토지소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. <후단 신설></p> <p>④ (생략)</p>	<p>제13조(조합설립인가)</p> <p>① ----- ----- ----- ----- 조합설립을 위한 창립총회(이하 “창립총회”라 한다)의 의결을 거쳐 지정권자에게 조합설립의 인가를 받아야 한다.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- ----- ----- ----- 이 경우 창립총회에서 토지소유자가 본문에 따른 동의요건을 갖추어 의결한 경우에는 동의를 받은 것으로 본다.</p> <p>④ (현행과 같음)</p>

9

건설·매입 임대주택 및 준공공 임대주택 규제완화

<건의사항>

◆ 임대주택 임대 의무기간 축소 및 준공공임대주택 등록기준 완화

▣ (근거) 임대주택법 : 제2조제3의3 개정, 동법 시행령 : 제13조 개정

□ 소관부처

- 국토교통부(주거복지기획과)

□ 현 황

《 건설임대주택 》

- 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택으로 5년 이상 임대 의무 ☞ 임대주택법 제2조 및 동법 시행령 제13조

《 매입임대주택 》

- 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로 5년 이상 임대 의무 ☞ 임대주택법 제2조 및 동법 시행령 제13조

《 준공공임대주택 》

- 민간 임대사업자가 10년 이상 계속하여 임대하는 전용면적 85㎡ 이하의 주택 ☞ 임대주택법 제2조 및 동법 시행령 제13조

□ 문 제 점

- 건설·매입임대주택의 임대 의무기간은 5년으로 주택임대차보호법상 최소 임대기간인 2년보다 길어 임대사업자에게 부담
- 전용면적 85㎡이하의 주택만 준공공임대주택으로 등록할 수 있어 소비자의 다양한 주택 선호를 충족시키기 미흡
- 특히 준공공임대주택은 임대 의무기간이 10년으로 장기간 임대를 해야 함에 따라 투자에 대한 불확실성이 높아져 등록기피

□ 개선건의

《 건설·매입임대주택 》

- 임대 의무기간 축소 ☞ 임대주택법 시행령 제13조 개정사항
 - (현행) 5년 ⇒ (건의) 4년

《 준공공임대주택 》

- 등록기준 완화 ☞ 임대주택법 제2조제3의3 개정사항
 - (현행) 전용 85㎡이하 주택
 - (건의) 전용 149㎡이하 주택
- 임대 의무기간 축소
 - ☞ 임대주택법 제2조제3의3 및 동법 시행령 제13조 개정사항
 - (현행) 10년 ⇒ (건의) 8년

붙임

< 조문 대비표 >

□ 임대주택법

현행	개정안
<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 3의2. (생략)</p> <p>3의3. "준공공임대주택"이란 매입임대주택으로서 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 <u>10년</u> 이상 계속하여 임대하는 전용면적 <u>85제곱미터</u> 이하의 주택을 말한다.</p> <p>4. ~ 8. (생략)</p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ~ 3의2. (현행과 같음)</p> <p>3의3. ----- ----- ----- ----- <u>8년</u> ----- ----- <u>149제곱미터</u> ----- -----.</p> <p>4. ~ 8. (현행과 같음)</p>

□ 임대주택법 시행령

현행	개정안
<p>제13조(임대주택의 임대 의무기간 등) ① 법 제16조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.</p> <p>1. 준공공임대주택: 임대 개시일부터 <u>10년</u></p> <p>2. 그 밖의 임대주택: 임대 개시일부터 <u>5년</u></p> <p>② ~ ⑦ (생략)</p>	<p>제13조(임대주택의 임대 의무기간 등)----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- <u>8년</u></p> <p>2. ----- <u>4년</u></p> <p>② ~ ⑦ (현행과 같음)</p>

임대주택 분양전환시 발생한 미분양 주택의 제3자 매각 또는 공공에서 매입

〈건의사항〉

- ◆ 임대주택 분양전환시 분양전환하고 남은 임대주택의 경우 임대사업자의 선택에 따라 제3자 매각 또는 공공에서 매입

▣ (근거) 임대주택법 : 제21조 개정

□ 소관부처

- 국토교통부(주거복지기획과)

□ 현 황

- 임대 의무기간이 만료된 후에는 임대사업자 또는 임차인이 시장 등에게 분양전환 승인 신청 후 매각
 - 다만 임대 의무기간 1/2이 경과 후 임대사업자와 임차인이 합의하는 경우 당해 세대에 대하여 시장 등에게 신고 후 매각 가능
- 분양전환승인을 받은 이후 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우 해당 임대주택을 분양전환가격으로 제3자에게 매각 가능
 - 다만 분양전환하고 남은 임대주택이 20세대 이상인 경우 그 남은 임대주택을 『주택공급에 관한 규칙』이 정하는 바에 따라 공급

□ 문 제 점

- 주택시장 침체가 장기화됨에 따라 임대주택 분양전환 시 미분양 발생우려로 민간 건설업체의 임대주택 건설 기피

□ 개선건의

- 임대주택 분양전환시 분양전환하고 남은 임대주택의 경우 임대사업자의 선택에 따라 분양전환가격으로 제3자에게 매각 또는 공공(국가·지자체·공기업)에서 매입하여 장기임대주택으로 사용

< 조문 대비표 >

현 행	개정안
<p>제21조(건설임대주택의 우선 분양전환) ① ~ ⑦ (생략)</p> <p><신설></p> <p>⑧ ~ ⑩ (생략)</p>	<p>제21조(건설임대주택의 우선 분양전환) ① ~ ⑦ (현행과 같음)</p> <p>⑧ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수, 한국토지주택공사 또는 지방공사 등은 임대사업자가 요청하는 경우 제4항에 따른 분양전환승인을 받은 이후에도 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니한 해당 임대주택을 분양전환가격으로 인수하여야 한다. 이 경우 임대주택의 인수 절차 및 방법 등에 대하여는 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>⑨ ~ ⑪ (현행 제8항 ~ 10항과 같음)</p>

「주택건설산업 규제 관련 핵심 법률 개정 과제」

2014년 8월 일 발행

발행처 : 대한건설협회 · 한국주택협회 · 대한주택건설협회

연락처 : (02)3485-8292 · (02)548-1076 · (02)785-0990
