

「주택법」·「주택도시기금법」 개정안, 국회 본회의 통과

- 주택건설사업 통합심의 의무화로 인·허가 기간 단축 및 신속한 주택 공급
- 공동주택 바닥두께 상향 시 높이 제한 완화 등 층간소음 개선 유도
 - 감리자에 하수급인 시공자격 확인 의무부여 등 감리제도 개선
- 주택건설사업자 등록증 도용·차용·알선 등 금지로 공공택지 벌떼입찰 방지
- HUG 법정 보증배수, 자본금 한도 상향, 전세반환보증 제공 근거 마련

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 「주택법」 개정안 및 「주택도시기금법」 개정안이 12월 20일(수) 국회 본회의를 통과하였다고 밝혔다.

□ 먼저, 「주택법」 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 주택건설사업 승인 시 건축심의, 도시계획심의, 교통영향평가, 경관심의 등에 대한 통합심의회가 의무화*되어 인·허가 기간 단축에 따른 사업비 절감 및 신속한 주택 공급이 가능할 것으로 기대된다.

* 현재 통합심의회가 임의 규정으로 되어 있어 사업계획승인권자(지자체)의 활용도가 낮음

② 시공사가 바닥두께를 상향*하는 경우 높이 제한을 완화하여 분양가구 수 감소에 따른 불이익을 방지하고 층간소음 저감 노력을 유도한다.

* 현재 바닥두께 최소 시공기준은 210mm

○ 사업 주체가 층간소음 차단 성능검사 결과와 조치결과(소음기준 49데시벨 미달 시)를 해당 주택의 입주예정자*에게 의무적으로 통지하도록 하고, 위반 시 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 하여 입주예정자의 알 권리를 확대한다.

* '23.12.11 발표한 '층간소음 해소방안' 중 사업주체의 보완시공을 예외적으로 손해배상으로 갈음하는 경우 관련 정보를 대국민 공개한다는 내용은 별도로 추진

③ 감리자가 감리업무를 소홀히 하여 사업계획 승인권자로부터 시정명령을 받은 경우 사업계획 승인권자(지자체)는 감리자가 시정명령을 이행할 때까지 감리비 지급을 유예할 수 있는 근거를 마련하여 시정명령의 실효성을 확보한다.

○ 또한, 주택 감리자에게 하수급인이 「건설산업기본법」에 따른 시공자격 여부 확인 의무를 부여하고 위반 시 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

④ 공공택지 벌떼입찰을 방지한다.

○ 현재 주택건설사업자 명의 등록증을 대여하는 경우만 처벌하던 것을 차용·도용·알선하는 경우 등까지 모두 금지하는 근거를 마련하고 위반 시 벌칙 규정을 신설하였다.

○ 또한, 한국토지주택공사(LH) 등 공공택지 공급자가 지자체에 등록기준 충족 여부 점검을 요청할 수 있도록 근거를 마련하여 공공택지가 위법업체에 공급되는 것을 사전에 차단하고,

- 공공택지 소재지 관할 지자체장은 타 지자체에 등록된 업체가 해당 택지를 공급받은 경우 보고·점검 및 자료를 요구할 수 있는 근거를 마련하여 점검의 실효성을 높인다.

□ 이번 본회의를 통과한 「주택법」 개정안은 공포한 날부터 시행을 원칙으로 하나, 세부 개정규정*은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

그 외 통합심의, 건축 높이의 최고한도 완화, 감리자의 업무, 주택건설사업의 등록 말소 및 벌칙의 경우 각각 명시된 적용례를 따른다.

* 제8조제1항, 제18조, 제41조, 제41조의2, 제44조, 제90조, 제93조제1항, 제98조제1항, 제102조, 제104조, 제106조제3항

□ 「주택도시보증법」 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 주택도시보증공사(이하 HUG)에 정부가 출자할 수 있는 납입자본금의 법정 한도가 5조원에서 10조원으로 늘어난다.

- 이번 「주택도시보증법」 개정을 통해 HUG의 납입자본금 한도가 상향됨에 따라 정부가 HUG에 출자할 수 있는 한도가 대폭 확대되었다.
- 이에 따라, '24년 정부 예산안에 반영된 HUG 출자금 7천억원을 비롯한 정부 출자금 확대 노력이 차질 없이 이행되어 안정적인 보증공급이 이뤄질 수 있도록 지원할 예정이다.

② HUG 법정 보증배수가 '27년 3월까지 현행 70배에서 90배로 확대된다.

- 재무악화 상황에서도 HUG가 주택 분양보증, 전세금반환보증 등 서민 보증공급을 지속할 수 있도록 보증배수를 한시적으로 확대한다.

③ HUG가 질권 등 담보가 설정된 경우에도 관계기관과의 협약을 통해 보증을 제공할 수 있는 법적 근거가 마련되었으며,

- HUG가 보증가입 단계에서부터 담보 설정 여부를 파악할 수 있도록 금융기관으로부터 금융정보를 제공받을 수 있는 근거가 마련되었다.
- 이를 통해 임차인이 전세보증금에 질권 등 담보 설정된 사실을 인지하지 못하고 전세반환보증을 가입하였다가 추후 보증이행이 거절되는 문제를 해소할 수 있을 것으로 기대된다.

□ 이번 본회의를 통과한 「주택도시보증법」 개정안은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행을 원칙으로 하나, 제19조제1항(법정 자본금) 및 제27조(보증배수)는 공포한 날부터 시행한다.

□ 국토교통부는 이번 「주택법」 개정으로 신속히 주택을 공급할 수 있는 여건이 마련되고, 부정한 방법으로 공공택지를 확보하는 일이 근절될 것으로 기대한다고 밝혔다.

- 아울러, 감리제도 강화를 통해 불법하도급을 개선하고 인센티브 제공 등을 통해 시공사의 중간소음 저감노력을 유도하여 양질의 주택이 공급될 수 있도록 지속적으로 노력해 나갈 계획이다.

| | | | | |
|--|-------------------|-----|-----|--------------------|
| 담당 부서 < 주택법 > (층간소음) (통합심의) (감리제도) | 주택정책관 주택건설공급과 | 책임자 | 과 장 | 유혜령 (044-201-3364) |
| | | 담당자 | 사무관 | 고성우 (044-201-3366) |
| | | 담당자 | 사무관 | 이광우 (044-201-3369) |
| (벌떼입찰) | 토지정책관 부동산개발산업과 | 책임자 | 과 장 | 박동주 (044-201-3434) |
| | | 담당자 | 사무관 | 김진욱 (044-201-3438) |
| < 주택기금법 > | 주택정책관 주택기금과 | 책임자 | 과장 | 전성배 (044-201-3337) |
| | | 담당자 | 사무관 | 최준녕 (044-201-3338) |



1. 주택건설사업 통합심의 활성화(국민 주거안정 실현방안, '22.8)

① 통합심의 의무화 (제18조)

- (현행) 주택건설사업승인 인·허가를 신속히 처리할 수 있도록 각종 영향평가*를 통합 심의하는 제도를 마련하였으나, 임의규정으로 되어 있어 사업계획승인권자(지자체)의 활용도가 낮은 상황

* 건축심의(건축법), 도시·군관리계획 및 개발행위(국토계획법), 광역교통 개선대책(광역교통법), 교통영향평가(도시교통정비법), 경관심의(경관법)

- (개선) 인·허가 기간 단축을 통한 사업비 절감과 신속한 주택공급을 위해 주택건설사업승인 시 통합심의를 의무화하고, 심의주체가 다른 경우 시·도지사가 통합심의를 실시할 수 있는 근거도 마련

2. 신축 공동주택 층간소음 개선(공동주택 층간소음 개선방안, '22.8)

① 바닥두께 상향시 높이제한 완화 (제41조제7항)

- (현행) 건축물 높이 제한으로 인해 사업주체가 층간소음 저감을 위해 바닥두께를 두텁게 시공할 유인 부재
- (개선) 사업주체가 바닥두께를 두텁게 시공하는 경우 건축물 높이 제한을 조례로 정하는 기준에 따라 최대 15%까지 완화하여 적용 가능

② 입주예정자에 층간소음 성능검사 및 조치결과 고지 (제41조제8항)

- (현행) 사업주체가 공동주택 입주예정자에게 층간소음 성능검사 결과 등을 알려야 하는 의무 부재하여 입주예정자의 알 권리 향상 필요
- (개선) 사업주체가 입주예정자에게 층간소음 성능검사 결과(기준 미달 시 사용검사권자의 권고에 따른 조치결과 포함)를 알리도록 의무화

③ 국토부장관의 성능검사 결과 및 조치결과 자료수집 근거 (제41조제9항)

- (현행) 사업주체가 성능검사 결과를 사용검사권자(지자체)에 제출토록 되어 있고 국토교통부장관의 별도 자료수집 근거 부재
- (개선) 국토교통부장관이 층간소음 저감정책 수립 등을 위해 사용검사권자에 성능검사 결과 및 조치결과를 요청할 수 있는 근거 마련

④ 층간소음 우수시공사 선정 및 공개 (제41조제10항)

- (현행) 성능검사 결과가 우수한 시공사를 선정·공개하기 위한 근거 부재
- (개선) 성능검사기관(국토안전관리원)이 매년 우수시공사를 선정·공개할 수 있도록 하여 시공사의 층간소음 저감 노력을 유도

3. 건설현장 사고예방을 위한 감리제도 개선

(불법하도급 차단방안, '21.8 및 부실시공 근절방안, '22.3.)

① 불법하도급 감시 (제44조제1항)

- (현행) 감리자의 임무 중 하수급인의 시공자격 적정성을 확인하는 업무가 임의 규정으로 되어 있어 불법하도급 방지에 한계가 있음
- (개선) 주택 감리자에게 하수급인이 시공자격을 갖추었는지 여부를 확인하는 의무 부여

② 부실감리 시정조치 (제44조제7항)

- (현행) 감리자가 감리를 부실하게 하거나 법을 위반하여 사업주체 등에게 피해를 입힌 경우 면허취소, 영업정지 등을 취하고 있으나, 부실현장을 시정할 수 있는 조치가 부재
- (개선) 감리자가 감리업무를 소홀히 하여 사업계획승인권자로부터 시정명령을 받은 경우 사업계획승인권자는 감리자가 시정명령을 이행할 때까지 감리비 지급을 유예할 수 있음

③ 현장배치 감리원수 적정성 확인 (제43조제2항)

- (현행) 주택건설공사 감리비의 핵심 요소인 감리인월·수 산정기준도 주택건설관련협회가 상호 협의하여 정하여 운영 중
- (개선) 간 주택건설관련협회가 상호 합의하여 정한 주택건설공사 감리비지급기준을 국토부가 승인

4. 공공택지 부정택지 확보(벌떼입찰) 방지(벌떼입찰 근절대책, '22.9)

① 등록증 차용·알선 등 금지 (제90조)

- (현행) 주택건설사업자 등록증 대여만 금지 중
- (개선) 주택건설사업자 등록증 대여뿐만 아니라 차용, 도용, 알선, 교사 및 방조하는 경우까지 모두 금지*

* 위반 시 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 벌칙 규정도 신설

② 공공택지 점검 요청 근거 마련 등 (제93조)

- (현행) 공공택지 공급 과정에서 공급대상자의 주택건설사업자 등록기준 충족 여부는 등록 지자체장만 점검 가능
- (개선) 공공택지 공급자(LH 등)가 등록기준 관련 검사를 요청할 경우 지자체장이 30일 이내 검사 후 결과를 통보하도록 근거를 신설하는 한편,
 - 관할구역에서 공공택지를 공급받은 자에 대해서는 등록 지자체장 외 공공택지 관할 지자체장도 보고·검사 및 자료요청할 수 있는 근거 마련

1. HUG 보증여력 확충**① 법정자본금 한도 상향 (제19조)**

- (현행) '15년 HUG 설립 당시 대비 보증발급 규모가 2배 이상 증가하였음에도 법정 납입자본금 한도가 5조원으로 유지되어 정부 출자에 애로
- (개선) 법정 자본금 한도를 10조원으로 상향하여 정부 출자 여건 조성

② 법정 보증배수 한도 상향 (제27조)

- (현행) 전세사기 성행, PF보증 급증 등으로 HUG 재무상황이 악화되어 현행 유지시 법정 보증배수 초과하여 보증공급 지속에 애로 예상
- (개선) HUG 재무상황이 안정될 것으로 예상되는 '27.3월까지 한시적으로 법정 보증배수를 90배로 상향하여 운영

2. HUG 전세보증금반환보증 제도 개선**① 전세보증금반환보증 업무 근거 신설 (제26조제1항)**

- (현행) 전세보증금반환보증 업무는 HUG 정관에만 규정
- (개선) 「주택도시기금법」 상 HUG의 업무로 전세보증금반환보증 명시

② 금융정보 획득 권한 (제34조, 제34조의2)

- (현행) HUG는 보증가입시 임차인의 전세보증금 반환채권에 질권 등 담보 설정 여부를 확인할 수 없음
- (개선) 금융기관에 임차인의 금융정보를 제공받을 수 있는 권한을 부여

③ 보증제공 근거 신설 (제26조제3항)

- (현행) 전세보증금반환보증 가입 시 질권 등 담보가 설정된 임차인에 대해 보증을 제공할 수 있다는 명시적 근거가 부재
- (개선) HUG가 담보 설정 시에도 보증을 제공할 수 있도록 근거 명시