

1. 住宅建設促進法中改正法律(案)

資料提供 : 建設部 1992. 3.

주택건설촉진법중 다음과 같이 개정한다.

제3조제4호중 “입주자로 구성된”을 “입주자에 의하여 구성된”으로 하고 같은조 제6호중 “전기·도로·상수도·기타”를 “주차장·관리사무소·담장·건축법 제2조제3호의 규정에 의한 건축설비등 기타”로 하며, 동조 제7호중 “시장, 의료시설, 공동목욕탕, 집회소”를 “구매시설, 주민운동시설, 일반목욕탕, 입주자집회소”로 하고 같은조 제8호를 다음과 같이 한다.

8. “간선시설”이라 함은 도로, 상하수도, 전기시설, 가스시설, 통신시설, 지역난방 시설등 주택단지(다수의 주택단지를 동시에 개발할 경우에는 각각의 주택단지를 말한다. 이하 같다)내의 기간이 되는 시설과 그 기간시설을 당해 주택단지밖에 있는 동종의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 이 경우 주택단지의 범위는 대통령령으로 정한다.

제6조제1항단서중 “한국토지개발공사”를

“한국토지개발공사·지방공기업법에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)”로 한다.

제7조 본문을 제1항을 하고 본문중 “6월 이내의”를 “1년이내의”로 하고 단서중 “제1호”를 “제1호, 제7호 및 제8호”로 하며 제7호·제8호 및 같은조 제2항을 다음과 같이 신설한다.

7. 제32조의 규정에 의한 공급승인을 받지 아니하고 주택등을 공급한 때

8. 타인에게 자기의 명이나 상호를 사용하여 주택건설사업을 하게 하거나 시공하게 한 때 또는 등록증을 대여한 때

② 제1항의 규정에 의한 등록의 말소 및 영업정지등 그 처분에 관한 세부기준은 대통령령으로 정한다.

제10조제2항제4호중 “국민주택을 분양받고자 하는 자의”를 “주택을 공급받고자 하는 자의 저축자금중 대통령령으로 정하는”으로 한다.

제10조의3제5항을 다음과 같이 한다.

⑤국민주택기금의 회계년도·운용계획·결산등에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 기금관리기본법을 적용한다.

제10조의4제1항제9호중 “국민주택의”를 “주택의”로 하고, 제10호를 다음과 같이 신설하며, 제10호를 제11호로 하고 다음과 같이 하며 제11호를 제12호로 한다.

10. 근로자의 주거안정과 목돈마련지원에 관한 법률 제13조 제3항에 의한 주택금융신용보증기금에의 출연
11. 국민주택건설을 위한 기술의 연구·개발과 공업화주택등이나 우량주택자의 생산 및 이에 의한 건설의 촉진

제10조의7을 다음과 같이 신설한다.

제10조의7(국민주택기금운용심의회)의 설치)

- ①국민주택기금의 운용·관리에 관한 중요한 사항을 심의하기 위하여 건설부장관은 국민주택기금운용심의회(이하 “심의회”라 한다)를 설치한다.
- ②다음 각호의 사항은 심의회의 심의를 거쳐야 한다.
 1. 기금운용계획의 수립 및 변경
 2. 기금결산보고서의 작성
 3. 기타 기금의 운용·관리에 관한 중요 사항으로서 대통령령이 정하는 사항과 기금관리주체가 필요하다고 인정하여 부의하는 사항

③ 심의회의 구성·운용 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조제4항중 “이율”을 “종류·이율”로 한다.

제18조제1항중 “국민주택을 분양받고자”를 “주택을 분양 또는 임대(이하 “공급”이라 한다)받고자”로 한다.

제21조제2항중 “또는 한국토지개발공사”를 각각 “한국토지개발공사 또는 지방공사”로 한다.

제24조제1항중 “국민주택”을 “국민주택규모이하의 주택”으로하고 제2항중 “국민주택”을 “국민주택규모이하의 주택”으로 한다.

제27조제1항의 “또는 지정업자”를 “지정업자 또는 건설부장관이 정하는 등록업자”로 하고

제29조의 본문중 “제9조의 규정에 의하여 지정업자의 지정이 취소된 때라도”를 “제7조의 규정에 의하여 등록업자의 등록이 말소되거나 제9조의 규정에 의하여 지정업자의 지정이 취소된 때라도”로 한다.

제30조단서중 “지정업자”를 “등록업자 또는 지정업자”로 하며 “제470조 및 제471조”를 “제470조, 제471조 및 제478조 제1항”으로 한다.

제32조의2를 다음과 같이 신설한다.

제32조의2(담보의 제한등) ①이 법에 의

하여 건설된 주택이나 주택이 건설되는 대지는 입주자모집공고 후에는 담보로 제공하거나 담보로 제공받을 수 없다. 다만, 당해 주택의 건설을 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

②제1항의 경우 입주자로 선정된 자가 공급계약을 체결한 때에는 사업주체가 당해 주택을 건설하여 준공할 수 없는 사유가 발생한 경우 사업주체에게 지불한 주택가격이나 임대보증금의 범위내에서 민사소송법 또는 국세징수법등에 의한 경매나 공매에 의한 환가대금의 지불에 있어 후순위권리자 기타 채권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다.

제33조제1항의 “호수이상의”를 “호수이상 또는 연면적이상의”로 하고 같은조 제4항제1호중 “동법 제24조에 의한 도시계획사업시행의 허가”를 “동법 제23조에 의한 시행자의 지정”으로 하며 제10호 및 제11호를 다음과 같이 신설하고

10. 수도권법 제36조에 의한 전용상수도사업의 허가

11. 도·소매업진흥법 제6조에 의한 시장의 개발허가

같은조 제5항 제2호중 “허가”를 “인가”로 하고 제7호 및 제8호를 다음과 같이 신설한다.

7. 공유수면매립법 제4조에 의한 매립면

허, 동법 제9조의2에 의한 실시계획의 인가 및 동법 제29조에 의한 협의 또는 승인

8. 농지확대개발촉진법 제8조에 의한 개발촉진지역안에서의 행위의 허가 및 동법 제53조에 의한 농지전용의 허가

제36조제3항을 다음과 같이 한다.

③제1항의 간선시설의 설치비용은 그 설치의무자가 부담한다. 다만, 제1항제1호의 간선시설의 설치비용은 그 2분의 1의 범위안에서 국가가 이를 보조할 수 있다.

제38조제1항중 “사용자와 관리주체”를 “사용자, 입주자대표회의 및 관리주체”로 하고 같은조 제2항제3호중 “파손하는”을 “파손, 훼손 및 일부 또는 전부를 철거하는”으로 하며 같은조 제4항중 “주택관리사업자”를 “주택관리업자”로 하고 같은조 제15항중 “및 대한주택공사”를 “대한주택공사 및 지방공사”로 한다.

제38조의 3 제목중 “국민주택”을 “주택”으로 하고 제1항중 “아니한 때에는 이를 타인에게”를 “아닌한 때, 기타 주택은 입주자로 당첨된 날(제44조의 규정에 의한 주택조합등은 사업계획승인이후를 말한다)부터 당해 주택의 소유권이전등기시까지 이를 타인에게”로 하며 단서중 “국민주택사업주체”를 “사업주체”로 하고 “국민주택인 경우에는 시장·군수”를 “주택인 경우에는 시장·군수를 말한다.

이하 이조에서 같다.”로 한다.

같은조 제2항 본문중 “국민주택사업주체”를 “사업주체”로 하고 “국민주택”을 “주택”으로 하며 제3항중 “국민주택사업주체”를 “사업주체”로 하고 “국민주택사업주체가 당해 국민주택”을 “사업주체가 당해 주택”으로 하며 제4항중 “국민주택사업주체”를 “사업주체”로 하고 “국민주택”을 “임대주택”으로 한다.

같은조 제5항중 “국민주택사업주체는 국민주택”을 “사업주체가 매수인 또는 전차인에게 주택가격이나 임대보증금액을 지불하거나 그 주택가격이나 임대보증금을 대통령령이 정하는 사유에 해당되어 당해 주택을 관할하는 법원에 공탁한 경우에는 주택”으로 하고 같은조 제6항중 “선의의”를 “대통령령이 정하는 선의의”로 하며 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦제3항 및 제4항의 규정에 의하여 사업주체가 주택가격 또는 임대보증금을 지불할 경우에는 대통령령이 정하는 절차에 따라 국민주택기금을 사용할 수 있다.

제38조의 4를 다음과 같이 신설한다.

제38조의4(다른 법령의 배제) ①제38조의3제5항에 의한 퇴거명령에 응하지 아니한 때에는 행정 대집행법 제3조제1항 및 제2항에 의한 절차를 거치지 아니하고 이를 대집행할 수 있다.

②제1항에 의한 행정대집행은 사업주체

의 요청에 따라 시장·군수가 행한다.

제39조의2제1항 본문중 “6월이내”를 “1년이내”로 하고 단서중 “제1호”를 “제1호 및 제7호”로 하며 “제7호”를 “제8호”로 하고 제7호를 다음과 같이 신설하며 제2항중 “제7호의1”을 “제6호 및 제8호의1”로 한다.

7. 3년간 합산한 영업정지기간이 1년을 초과한 때

제39조의5 본문단서중 “제1호”를 “제1호 및 제5호 내지 제8호”로 하고 제5호 내지 제8호를 다음과 같이 신설한다.

5. 입주인으로부터 징수한 관리비등 공금을 유용·횡령한 때

6. 주택관리사의 품위를 손상시킨 행위를 한 때

7. 기타 관리업무등과 관련하여 형사처벌을 받은 때

8. 주택관리사의 자격증을 대여한 때

제39조의6제1항중 “주택관리사등”을 “제39조의3제1항의 규정에 의하여 공동주택의 관리기구등 공동주택관리사 업무에 종사하고 있는 주택관리사 등”으로 한다.

제39조의7제1항중 “자치관리기구·주택관리업자”를 “입주자대표회의·관리주체”로 하고 제40조제2항 및 제3항중 “대한주택공사”를 각각 “대한주택공사 또는 지방공사”로 한다.

제41조의2 본문중 “등록을 말소하거나 3월이내의 기간을 정하여”를 “대통령이 정하는 기준에 따라 등록을 말소하거나 1년의 범위내에서”로 한다.

제44조제1항중 “받아야 한다”를 “받아야 한다. 인가내용을 변경하거나 주택조합을 해산할 때에도 같다”로 하고 제2항을 다음과 같이 하며 제3항과 제4항 및 제9항을 다음과 같이 신설한다.

②제1항의 주택조합의 설립 및 해산의 절차·방법등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③주택조합원의 자격은 대통령이 정하는 무주택기간·주택조합 종류별기준등에 해당하여야 한다.

④시장·군수는 주택조합설립인가시·사업계획승인시 및 당해 주택 입주시에 조합원의 자격기준 해당 여부 및 건설부장관이 주택투기 방지를 위하여 필요하다고 인정하는 사항에 대하여는 국가가 관리하고 있는 행정전산망등을 이용하여 확인할 수 있다.

⑨시장·군수가 주택조합 또는 조합원이 이 법 또는 이 법에 의한 명령에 위반하였을 경우 조합을 해산하거나 또는 조합원의 지위를 제명할 수 있다.

같은조 제3항, 제4항, 제5항 및 제6항을 각각 제5항, 제6항, 제7항 및 제8항으로 하며 제7항중 “제4항”을 “제6항”으로 하

며 제8항중 “제4항”을 “제6항”으로 한다.

제45조를 삭제하고 제45조를 다음과 같이 신설한다.

제46조(공업화주택등의 인정) ①건설부장관은 공업화주택(주요구조부의 전부 또는 일부를 조립식등 공업화공법에 의하여 생산·건설하는 주택을 말한다)의 개발이나 시공기술의 개량 기타 새로운 공법에 의한 주택(이하 “공업화주택등”이라 한다)을 개발하여 널리 보급시킬 능력이 있는 자를 인정할 수 있으며 인정된 자에 대하여는 건설업법 제6조제1항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 따라 이를 건설하게 할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 인정의 절차, 주택의 성능기준 기타 인정에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제46조의3 본문중 “제45조의2의 규정에 의한 인정을 받은 우량주택자재를 생산하는 자”를 “제45조 또는 제45조의2의 규정에 의한 인정을 받은 자”로 하고 제3호중 “주택자재를 생산·판매한 때”를 “공업화주택등을 생산·건설하거나 주택자재를 생산·판매한 때”로 한다.

제45조의4의 제목 “우량주택자재에 의한 주택의 건설등”을 “공업화주택등에 의한 주택의 건설등”으로 하고 제1항중 “제45조의2에 의한 인정을 받은”을 “제45조의

규정에 의한 공업화주택등으로 건설하거나 제45조의2의 규정에 의한”으로 하며 제2항중 “제41조의 규정에 의한 주택자재산업의 등록을 한 자중 건설부령이 정하는 기준에 적합한 기술자를 보유한 자가 제45조의2의 규정에 의한 인정을 받은 우량주택자재를 사용하여 조립식공법설계에 의한 주택을 건설하는 경우에는 건축사법 제4조제1항”을 “제45조의 규정에 의한 인정을 받은 공업화주택등을 생산하는 자로서 건설부령이 정하는 기준에 적합한 기술능력을 보유한 자가 공업화주택등을 건설하는 경우에는 건축사법 제4조제1항 및 제2항”으로 한다.

제47조를 다음과 같이 한다.

제47조(공급질서교란 금지) ①누구든지 다음 각호의 1의 증서 또는 권리의 양도(매매, 증여 기타 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속의 경우를 제외한다. 이하 이조에서 같다), 양수 및 이의 알선(부동산중개업법에 의한 중개를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이 법에 의하여 주택을 공급(제44조의 규정에 의하여 주택조합원의 자격등을 취득하는 것을 포함한다) 받을 자격이 없는 자가 작위 기타 부정한 방법으로 이 법에 의하여 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 할 수 없으며 제38조의3의 규정에 의하여 전매가 제한된

주택을 전매·전차받거나 이를 알선할 수 없다.

1. 제18조의 입주자저축등 주택공급 신청권이 있는 증서
2. 제32조의 규정에 의한 특별공급대상자로 주택을 공급받을 수 있는 권리
3. 주택조합원등으로서 주택을 공급받을 수 있는 권리
4. 주택을 공급받을 수 있는 건물철거확인서 또는 세입자확인서등
5. 기타 주택을 공급받을 수 있는 권리

②제1항의 규정을 위반하여 증서나 권리가 양도 또는 양수된 경우에는 주택공급신청권을 박탈하거나 양도 또는 양수된 증서나 권리로 주택을 공급받는 경우에는 공급신청을 무효로 하거나 이미 체결된 공급계약은 취소할 수 있다.

③제2항에 의한 처분에 있어 필요한 경우 제38조의3제3항 내지 제5항 및 제38조의4를 준용한다.

제48조 본문중 “관리주체”를 “입주자대표회의·관리주체”로 한다.

제51조 본문중 “1,000만원”을 “2,000만원”으로 하고 제1의2호를 다음과 같이 신설하며 제6호중 “규정에 위반하여 주택을 공급받거나 받게한 자”를 “규정을 위반한 자”로 하고 제7호를 다음과 같이 신설한다.

1의2·제6조, 제39조의2 및 제39조의4에

의한 등록업자, 주택관리업자 및 주택관리사등이 그 명의 또는 상호나 등록증·면허증·자격증등을 타인에게 대여한 경우, 대여한 등록업자, 주택관리업자, 주택관리사와 대여받은 자

7. 제32조의2의 규정을 위반한 자

제52조제1항 본문중 “500만원”을 “1,000만원”으로 하고 제1항에 제2의2호와 제2의3호를 다음과 같이 신설하고 제1항제8호중 “제39조의6”를 “제39조의7”로 같은 조 제3항을 다음과 같이 신설한다.

2의2. 제38조제1항의 규정에 위반한 입주자·사용자·입주자대표회의 및 관리주체

2의3. 제38조제14항의 규정에서 정하는 하자보수를 이행하지 아니한 자

③다음 각호의 1에 해당하는 자는 건설원가 이외의 부당취득금액의 100분의 50에 상당하는 금액이하의 벌금에 처한다.

1. 제32조의 규정을 위반하여 시장·군

수의 공급승인을 받지 아니하고 주택을 공급한 자

2. 제33조의 승인을 받지 아니하고 주택을 건설하거나 대지를 조성하여 공급한 자

제52조의2 본문중 “100만원”을 “1,000만원”으로 하고 제2호를 다음과 같이 한다.

2. 제38조제8항에 의한 인가나 동조동항 및 제39조의3제1항의 규정에 의한 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 행하게 한 자

제52조의3제1항 본문중 “50만원”을 “500만원”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포후 30일이 경과한 날로부터 시행한다.

제2조(다른 법률의 개정) 택지개발촉진법 제14조제2항을 삭제한다.

□ 개정 이유 □

최근의 주택가격은 안정세를 유지하고 있으나 이러한 현상은 주택에 대한 투기가 근본적으로 해소된 것에 기인하는 것이 아니고 잠재해 있는 상태이므로 주택에 대한 투자를 예방하기 위하여 민영주택에 대하여도 국민주택과 같이 전매행위를 제한하고, 불법적인 전매·전대행위로 입주한 자에 대한 퇴거조치를 할 수 있는 강제집행수단을 도입하였으며 기타 투기행위를 한 자에 대한 행정제재 및 벌칙을 현실에 맞게 조정하는 등 투기방지를 위한 제도적 장치를 보완하여 무주택 실수요자를 위한 주택공급체계를 확립하려는 것임.

□ 주요 골자 □

가. 주택투기방지 방안 강화

○ 주택건설사업계획승인 대상 확대(안 제33조제1항)

사업계획승인 대상을 주택건설 호수(20세대이상)로만 정하고 있으나 대형빌라 등을 건설하여 주택투기를 조장하는 것을 방지하기 위하여 일정 연면적 이상의 경우에도 사업계획승인을 받도록 함

○ 민영주택 전매 제한(안 제38조의3제1항)

민영주택을 공급받아 즉시 양도하는 투기행위를 방지하기 위하여 민영주택도 당첨후부터 소유권이전등기시까지 전매를 제한하고자 함

○ 강제퇴거명령 불응자에 대한 강제퇴거 수단을 마련(안 제38조의4)

불법 전매·전대한 경우에는 주택가격이나 보증금을 지급한 경우 사업주체가 주택을 취득한 것으로 보도록 되어 있고 이 경우 입주자에게 강제퇴거를 명할 수 있도록 되어 있으나 입주자가 불응하는 경우 강제퇴거 수단이 없어 가옥 명도소송으로 이를 이행하고 있으므로 법 집행의 실효성 확보를 위하여 강제퇴거 수단 마련

○ 주택공급질서교란 행위 구체화(안 제47조)

현행 규정이 추상적으로 되어 있는 법 집행에 어려움이 있으므로 공급질서교란

행위를 구체화하였음

-입주자 저축등의 증서, 철거민증서 및 조합원 자격등 주택을 공급받을 수 있는 권리의 양도·양수 및 斡旋

-무자격자가 주택을 공급받거나 받게하는 행위

-전매 제한된 주택의 전매·전차를 받거나 알선하는 행위

○주택조합제도 보완(안 제44조)

현재 지침으로 운영하고 있는 주택조합 저 규정을 법제화하여 주택조합제도를 보완함.

-주택조합을 해산할 경우에도 설립의 경우와 같이 인가를 받도록 하고 주택조합원의 자격은 무주택기간·조합종류별 기준등을 대통령령에 위임

-조합원자격등의 유무를 행정전산망을 이용하여 확인할 수 있는 근거와 주택조합 및 조합원에 대한 시장·군수의 조합해산등 처분근거 마련

나. 주택사업자등에 대한 행정제재등 강화

○주택건설 등록업자(안 제7조)

-금지행위등 법령을 위반한 자에 대한 영업정지기간을 6개월에서 1년으로 연장하고 금지행위에 등록업자 명의 대여 및 공급승인없이 사전분양하는 행위를 추가하였으며

-등록말소·영업정지 처분에 관한 세부기준은 대통령령으로 정함.

○주택관리업자(안 제39조의2)

-금지행위등 법령을 위반한 자에 대한 영업정지기간을 6개월에서 1년으로 연장하고

-3년간 합산한 영업정지기간이 1년을 초과한 때를 면허취소사유에 추가함.

○주택관리사(안 제39조의5)

관리비등 공급의 유용, 횡령, 품위손상 기타 관리업무와 관련하여 형사처벌을 받은 때 또는 자격증을 대여한 때에는 자격의 취소 또는 정지행위에 추가하였음.

○주택자재생산업자(안 제41조의2)

법령을 위반한 자에 대한 영업정지기간을 3월에서 1년내로 연장하였음.

다. 벌칙 강화

○사업계획승인을 받지 아니하거나 공급승인을 받지 아니하고 주택을 공급한 경

우 부당 취득한 금액의 50%까지 벌금을 부과할 수 있도록 함(안 제52조제3항)

- 등록하지 아니하고 주택사업을 한 자등은 2년 이상의 징역 또는 1,000만원이하의 벌금에 처하도록 되어 있으나 벌금액이 적어 실효성이 없으므로 2년이하의 징역 또는 2,000만원이하의 벌금으로 조정함(안 제51조)
- 영업정지기간중 주택건설사업 행위를 한 자등은 1년이하의 징역 또는 500만원이하의 벌금에 처하도록 되어 있으나 벌금액이 적어 실효성이 없으므로 1년이하의 징역 또는 1,000만원이하의 벌금으로 조정함(안 제52조제1항)
- 공동주택에 대한 행위허가없이 파손등의 행위를 한 자등은 100만원이하의 벌금에 처하도록 되어 있으나 벌금액이 적어 실효성이 없으므로 1,000만원이하의 벌금으로 조정함(안 제52조의2)
- 보고의무 위반자등에 대한 과태료는 50만원이하를 부과하도록 되어 있으나 과태료가 적어 실효성이 없으므로 500만원이하로 조정함(안 제52조의3)

라. 입주자 보호(안 제32조의2)

- 사업주체가 입주자모집공고를 한 이후에는 당해 주택이나 주택건설대지를 확보제공 또는 확보제공 받는 행위를 금지하도록 하여 주택건설사업자의 부도등이 발생한 경우 분양받은 입주자를 보호하고자 함
- 주택건설사업자등의 부도로 주택건설이 불가능한 사유로 타 권리자가 당해 주택이나 주택건설대지의 공매 또는 경매시 입주예정자에게 우선변제권 부여

마. 주택의 질적 향상

- 공업화주택의 개발 또는 기타 새로운 공법 개발자에 대한 건설부장관의 인정근거를 마련하고 인정절차는 대통령령으로 정하도록 함(안 제45조)
- 건설부장관은 사업주체에게 공업화주택의 건설을 권고할 수 있도록 함(안 제45조의4제1항)
- 기준에 적합한 공업화주택에 대하여는 설계 및 감리 절차를 간소화하고 국민주택기금지원 근거를 마련하였음.(제10조의4 제1항제11호 및 안 제45조의4 제2항)

바. 기 타

- 알선시설등 용어의 정의를 명확히 하고 국민주택기금운영위원회의 설치 근거를 마련하였음.