

8. 住宅建設促進法 改正法律(案) 立法豫告

建設部公告 第1993-134號, 1993. 8. 5

1. 개정이유

- 주택건설사업자들이 주택을 건설하는 과정에서 부실시공으로 인하여 입주후 많은 하자가 발생되어 입주민에게 불편을 초래하므로 이를 방지하기 위하여 공동주택에 대한 설계·시공 및 관리책임을 강화하고
- 주택관리업을 면허제에서 등록제로, 공동주택에 대한 행위제한을 일부 신고제로 하는 등 행정규제를 완화하려는 것임.

2. 주요골자

가. 사업주체가 주택사업공제조합의 분양보증을 받아 입주자를 모집하는 경우 당해 주택건설대지에 공제조합이 저당권을 설정한 이후에는 그대지에 대하여 제3자가 압류 등을 할 수 없도록 하여 사업주체의 부도시 다른 채권자로 부터 입

주민을 보호하고자 함.

나. 현재는 사업주체(등록업자제외)가 국민주택이나 국민생활과 동일한 규모의 주택을 건설할 경우에 한하여 토지등에 대한 수용·사용권이 부여되고 있으나 앞으로는 사업주체가 대통령령으로 정하는 비율이상의 토지에 대한 소유권이나 사용권을 확보한 경우에는 국민주택규모 이하의 주택건설, 대지조성사업 및 노후·불량주택의 재건축사업에 대하여 토지등의 수용·사용권을 부여하여 주택건설사업의 원활한 추진을 도모하고자 함.

다. 현재는 건설부장관의 허가없이 공동주택 및 부대복리시설에 대하여 소유자등이 개축·훼손 또는 용도변경등의 행위를 할 수 없도록 규정하고 있으나 앞으로는 공동주택단지내에 필요한 주차장의 확장, 용도변경등 주민 편의를 위하여 필요한 사항은 도지사에게

신고후 설치할 수 있도록 완화하고자 함.

라. 현재는 공동주택에 대하여 주요 구조부의 하자 보수책임기간이 3년으로 되어있으나 앞으로는 주요 구조부에 대하여 사용검사일로 부터 10년이내 손괴등 중대한 하자가 발생한 경우에는 그 하자를 보수하게 하고, 그로 인한 피해를 보상하도록 하여 부실시공에 대한 사업자의 책임을 강화하고자 함.

마. 현재는 공동주택의 관리를 업으로 하고자 하는 자는 건설부장관의 면허를 받도록 되어 있으나 앞으로는 건설부장관에게 등록을 하도록 완화하여 절차의 간소화를 도모하고자 함.

바. 현재는 공동주택의 관리책임자가 될 수 있는 주택관리사는 주택관리사보시험에 합격하고 일정기간이 경과한 후에 시택에 합격한자로 정하고 있으나 앞으로는 주택관리사시험을 폐지하여 주택관리사보로서 일정기간이 경과한 경력자는 주택관리사가 될 수 있도록 하여 주택관리의 효율성을 기하고자 함.

사. 공동주택에 대한 부실공사를 방지하기 위하여 설계는 건설부장관이 정하는 설계도사적성기준에 적합하게 설계하도록 하고 시공자는 설계에 적합하게 시공하도록 하였으며 사업계획승인권자가 감리자를 지정하도록 하였음.

아. 부실시공을 방지하기 위하여 주택의 주요구조부에 손괴등 중대한 하자가 발생한 경우에는 그 책임이 있는 설계자, 감리자, 시공자를 5년이하의 징역 또는 5,000만원이하의 벌금형으로 처벌할 수 있는 근거를 마련하였음.

3. 의견제출

이 법률안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 1993년 8월 16일까지 다음 사항을 기재한 의견서(16절지 세워서 작성)를 건설부장관(참조: 주택국장, 503-7360)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 의견이 있는 예고사항에 대한 항목별 의견(찬·반 여부와 그 이유)

나. 성명(단체의 경우 단체명과 대표자명), 주소