



## 대정부 건의

### 아파트 하자보수소송 진정 관련 증빙자료 제출 및 협조요청

아파트 하자보수소송 진정과 관련하여 최근 입주자대표회의측 소송대리인과 브로커가 결탁이 의심되는 주택의 하자보수소송이 급증함에 따라 우리협회에는 선의의 건설업체에 피해를 주는 일이 발생되지 않도록 대검찰청에 지도·단속해 줄것을 건의('04. 5. 29)한 바 있으며, 이와 관련해 지난 10월15일(금)에 범죄혐의 증빙관련 자료를 회원사로부터 제출 받아 서울중앙지방검찰청 형사1부에 제출하고 주택경기 침체 등으로 위기에 처해 있는 주택업체들이 주택·건설 공급에 진력할 수 있도록 하자소송 관련 위법행위 혐의자에 대하여 적극적으로 수사하여 줄것을 협조요청 하였음.

### 민간도시개발사업 활성화 방안

협회는 지난 10월 20일(수) 민간도시개발사업 활성화 방안에 대하여 건설교통부 도시관리과, 농림부 농지과, 법원행정처 부동산등기과에 건의하였음.

#### ○ 건의내용

##### 《 농지법 개정 》

- 신탁법에 의한 신탁 및 도시개발법에 의한 도시개발구역 지정 제안자의 경우는 농지 소유에 관한 특례 허용
- 농지 소유를 제한하는 법의 취지를 감안하여 일정기간내 당해 목적사업에 이용하지 않을 경우는 처분명령제 도입
- 개발가능한 비도시지역도 농지의 전용허가 협의대상지역에 포함토록 건의

##### 《 등기선례 변경 》

- 농지의 점유·경작은 위탁자가 하되 신탁회사가 농지의 처분만을 목적으로 수탁받은 경우에는 신탁등기 허용

### 경기도주택조례(안)에 대한 의견 제출

협회는 지난 10월 26일(화) 경기도 주택조례(안)에 대한 의견을 경기도 주택과에 제출 하였음.

## ○ 건의내용

- 4호 연립이하로 계획하여야 하는 판상형 공동주택의 대상범위 완화
  - 적용제의 소규모 단지의 규모를 100세대⇒300세대 미만으로 하고, 전용면적 60㎡이하 소형주택인 경우 1동의 길이를 50m⇒60m로 완화
- 지하주차장 설치비율 완화
  - 총 주차대수의 8/10 이상⇒7/10 이상
- 경과조치 기준 명확화
  - 지구단위계획, 건축심의, 교통영향평가 등의 접수 및 주택조합설립인가가 이루어진 경우 이 조례의 규정에 의하여 행한 처분으로 봄.



## 부기등기 및 신탁등기제도 관련 검토의견 제출

협회는 지난 10월 29일(금) 국회 건교위 김맹곤의원(열린우리당)이 대한주택보증 국정감사시 주택건설사업 관련 부기등기제도를 신탁등기제도로 대체하도록 요구한 사항에 대한 의견을 건교부 주거복지과에 제출하였음.

## ○ 건의내용

- 현행 주택법은 입주예정자 보호를 위해 사업주체의 주택건설대지 및 주택에 대한 부기등기 이행을 원칙으로 하되 재무상황 및 금융거래 상황이 극히 불량한 경우 등에 한해 신탁등기를 할 수 있도록 규정하고 있으나, 이를 신탁등기로 의무화 할 경우 입주자 보호 측면과 사업주체의 부담 측면의 충돌로 신중 검토 필요
- 신탁등기는 사업주체의 부도 등 사고발생시 입주예정자를 위해 신속히 대처할 수 있는 장점은 있으나, 신탁등기시 비용부담 가중 및 신탁약정에 따른 사업주체의 시행권한 침해 우려 뿐만 아니라 향후 보증기관을 다변화 할 경우 주택법 개정부담 등으로 일률적으로 신탁등기를 적용하는 것은 바람직하지 않음.
- 따라서 사업주체의 비용부담 측면과 사업시행의 자율성 저해 우려 등의 부작용 측면이 더 크므로, 현행 제도를 유지하는 것이 바람직함.



식중독의



## 하자보수소송 진정 관련 대책회의

- 일 시 : '04. 10. 5(화) 15:00~17:00
- 장 소 : 협회 회의실
- 참 석 자 : 대림산업(주) 등 10개사 20명
- 주 제 : 하자보수소송 진정 관련 대책 방안
- 회의결과
  - 하자소송 진정 관련 추진현황 및 하자보수책임기간 일원화 관련 법률개정 추진현황 설명  
〈 협회 제도 1팀장〉
  - 실질적 소송당사자인 입주자대표회의는 하자의 유무 및 범위를 모른 채 소송 전권을 위임하여 소송이 제기됨 〈 한진중공업〉
    - 정당한 하자보수 청구절차를 생략한 채 합의 유도를 위해 소제기부터 먼저 함
  - 업체들의 적극적인 대응이 필요〈대림산업, 현대건설, 코오롱건설〉
    - 부당한 소제기에 대해 소극적 합의보다 원칙적으로 대응
    - 소송으로 대응하기 보다 조정으로 종결하는 것이 합리적
    - 손해배상금 지급보다는 보수공사 이행이 업체에게 유리함
    - 입주자대표회의의 대표가 바뀌는 경우가 있어 실제 조정이 어려움〈LG건설〉
  - 입법상 법원 판결 후 검증방법 필요〈대림산업〉
    - 실질 하자보다 많은 배상금을 받은 후 입주자들이 서로 분배함



## 경미한 공사 감리 확대관련 간담회

- 일 시 : '04. 10. 12(화) 16:00~17:30
- 장 소 : 협회 회의실
- 참석자
  - 건교부 : 주거환경과장 및 담당사무관
  - 업 계 : 운영홍보위원회 위원장단 및 이정근 상무, 임성진 상무 등
  - 협 회 : 부회장, 제도2팀장
- 회의내용 : 경미한 공사의 감리대상 포함 추진에 대한 정부입장 설명 등 논의
  - 정부의 입장
    - 감리제외 공정을 감리대상에 포함하는 것으로 이미 결정한 바 있어 이의 불합리한 점은 국회입법 과정에서 의견을 제시하기 바람
  - 업계 입장
    - 분양가 상승 및 원활한 공사진행과 공사품질 향상에 부정적인 영향을 줌
    - 입주자 사전점검제도의 효율적 운영방안 강구



## 주택건설공사 감리제도 관련 회의

- 일 시 : '04. 10. 28(목) 17:00~18:10
- 장 소 : 협회 회의실
- 참석자
  - 운영홍보위원회 위원장단 및 위원(5명)
  - 협회 부회장, 전무, 제도2팀장
- 회의내용
  - 감리대상 확대에 따른 대책 협의



## 공공택지 채권입찰제 시행관련 관계기관 회의

- 일 시 : '04. 10. 21(목), 11:00~12:00
- 장 소 : 건교부 주택정책과(316호)
- 참석자
  - 건교부 : 이명섭 사무관(회의주재), 김기선 · 박영진 사무관(공공주택과), 장우철 사무관(주거복지과)
  - 업 계 ; 김의열 팀장(우리협회), 이병일 · 강지원 과장(대한주택건설협회)
  - 공 사 : 박명수 차장(주택공사), 추교영 과장(토지공사)
- 회의결과
  - 공공택지의 개념 정의 및 구체적 적용범위
    - 민간·공공 등 시행자 및 택지개발규모에 관계없이 토지수용시 특정조건이 부여되지 않고 완전수용할 수 있는지 여부를 기준으로 포함 여부 결정
  - 공공택지 채권입찰제의 시행방법
    - 상한선 제한 여부, 수익계약 대상토지 포함 여부 등에 대해 체계적 검토 → 관계기관 대책회의 개최 예정

## 장부관리업무



## 10월 주택건설사업자 등록사항 변경처리 실적

### ○ 소재지

업 체 명	변 경 전	변 경 후	처리일자
(주)삼 호	서울시 마포구 도화동544	인천시 부평구 부평동185-8	10. 12

○ 대표자

업 체 명	변 경 전	변 경 후	처리일자
(주)건 영	구본국	권구민	10.12
경남기업(주)	김의재	김의재, 임영춘	10.25
롯데건설(주)	임승남	이창배	10.14

○ 회원사 합병

- 대아건설(주)와 경남기업(주)가 합병('04.10.11)하여 상호는 경남기업(주)로 함.

○ 회원사 상호 및 영업 소재지 변경

구 분	상 호	소 재 지
변경전	한보건설(주)	서울시 송파구 신천동11-10 잠실아이스페이스 6층
변경후	온빛건설(주)	서울시 강동구 성내동452



## 11월 주택분양계획 및 9월 분양실적

단위:세대

구 분	11월 분양계획	9월 분양실적	
		당 월	누 계(1~9)
2004년	31,133	9,327	118,386
2003년	38,571	9,028	99,293
증 감	7,438 (19.3%)	299 (3.3%)	19,093 (19.2%)

※ 입주자모집공고(예정)일 기준



## 10월 주택건설실적확인서 발급 실적

용 도	계	분양보증	신용평가	입찰참여	기타
건 수	13	7	1	2	3