



» 개정법률

부동산투자회사법중개정법률

(법률 제7243호, 2004.10.22)

개정이유

부동산투자회사의 설립 및 영업활동에 대한 규제를 완화하는 한편, 부동산투자회사의 형태를 다양화하여 부동산시장의 선진화 및 부동산 간접투자의 활성화에 필요한 제도적 기반을 마련하려는 것임.

주요내용

- 부동산투자회사 종류의 세분화(법 제2조제1호)
 - 부동산투자회사를 자산의 투자·운용방법에 따라 자기관리 부동산투자회사·위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사로 세분화함.
 - 부동산에 대한 투자형태를 다양화함으로써 부동산투자회사의 설립이 활성화될 것으로 기대됨.
- 부동산 투자회사 설립시 예비인가제도 도입(법 제5조제2항)
 - 부동산투자회사 설립인가를 받고자 하는 자는 주식인수 전에 건설교통부 장관의 예비인가를 받도록 함.
 - 부동산투자회사 설립 과정의 투명성 및 예측 가능성이 제고될 것으로 기대됨
- 부동산투자회사의 설립요건의 완화(법 제6조 및 제11조)
 - 회사의 최저자본금을 500억원에서 250억원으로 인하하는 한편, 자본금의 50퍼센트 범위 내에서는 현물출자에 의한 설립이 가능하도록 함.
 - 부동산투자회사의 설립을 용이하게 하여 진

입장벽을 낮춤으로써 부동산투자회사의 설립을 용이하게 함과 동시에 투자대상 부동산의 적기 확보가 가능하게 되는 효과가 기대됨.

- 부동산개발사업에 대한 건설교통부장관의 인가제도 폐지(법 제21조 및 제26조제2항)
 - 종전에는 부동산투자회사는 건설교통부장관의 인가를 받아 자기자본의 30퍼센트 범위 내에서 부동산개발사업을 수행할 수 있었으나, 앞으로는 건설교통부장관의 인가 대신 주주총회의 결의를 받도록 하고 총자산을 기준으로 부동산개발사업에 투자할 수 있도록 함.
 - 부동산개발사업을 통한 적극적인 수익창출도 가능하도록 하고, 아울러 건설경기 활성화와 시중 부동산자금을 부동산개발자금으로 흡수하는 효과가 기대됨.
- 부동산투자회사에 대한 감독 강화(법 제39조의 2 신설 및 제47조제1항)
 - 부동산투자회사에 대한 규제완화 및 자율성 확대에 따라 동 회사에 대한 외부감독과 내부통제 장치를 강화할 필요가 있게 됨.
 - 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 금융감독위원회가 부동산투자회사등에 관하여 감독할 수 있는 근거를 마련하는 한편, 부동산투자회사 뿐만 아니라 자산관리회사도 내부 통제기준을 제정하도록 함.
 - 외부감독과 내부통제장치를 강화함으로써 투자자 보호와 부동산투자회사제도의 건전한 발전이 기대됨.

건축물의분양에관한법률

(법률 제7244호, 2004.10.22)

제정이유

일정한 건축물을 건축법에 의한 사용승인전에 분양하고자 할 때에는 건축허가권자에게 분양신고를 하도록 하는등 분양에 대한 규제절차를 마련함으로써 사업이 불투명한 상태에서의 분양, 허위·과장광고 또는 분양대금의 유용 등으로 인하여 발생하는 피해로부터 분양받는 자를 보호하고 국민경제의 건전한 발전에 이바지하려는 것임.

주요내용

- 이법의 적용대상이 되는 건축물의 범위(법 제3조)
 - 이 법의 적용을 받는 건축물은 건축허가를 받아 건축하여야 하는 분양면적 3천제곱미터 이상인 건축물과 업무시설등 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물로서 건축법에 의한 사용 승인전에 분양하는 건축물로 함.
 - 주택법 등 개별법에서 분양방법을 별도로 정하고 있는 건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니하도록 함.
- 건축물의 분양시기 및 분양신고 수리(법 제4조 및 제5조)
 - 분양사업자는 대통령령이 정하는 바에 따라 신탁회사와 신탁계약·대리사무계약을 체결하거나 분양보증을 받는 경우에는 건축법에 의한 착공신고 후에 분양하도록 함.
 - 당해 건축물의 사용승인에 대하여 대통령령이 정하는 건설업자 2이상의 연대보증을 받아 이를 공증받은 경우에는 골조공사의 3분의2 이상을 완료한 후에 분양하도록 함.
 - 분양사업자는 건축할 대지의 소유권을 확보하여 건축허가권자에게 분양신고를 한 후 건축물을 분양하도록 하고, 건축허가권자는 분양신고의 내용이 이 법에 적합한 경우에 한

하여 분양신고를 수리하도록 함.

- 분양대금의 납입방법(법 제8조)

분양대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하고, 그 비율과 이를 받을 수 있는 시기는 대통령령으로 정하도록 함.
- 불법 분양광고에 대한 시정명령 및 처벌(법 제9조 및 제12조)
 - 분양광고의 내용이 분양신고의 내용과 다르거나 위치·용도·규모 등 분양광고에 포함하여야 하는 사항을 포함하지 아니하였다고 인정되는 경우에는 건축허가권자가 분양사업자에게 그 시정을 명하도록 함.
 - 시정명령을 받은 분양사업자는 10일 이내에 시정명령내용과 정정할 사항을 공표하도록 하되, 이미 분양받을 자를 선정하였거나 분양계약을 체결한 경우에는 당사자에게 통보하도록 하고, 이에 위반하는 경우에는 1억원 이하의 과태료에 처하도록 함.
- 부정 분양신고자 및 공개모집 미이행자 등에 대한 처벌(법 제10조)
 - 분양신고를 하지 아니하거나 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 분양신고를 하고 건축물을 분양하는 자에 대하여는 3년 이하의 징역 또는 3억원 이하의 벌금에 처하도록 함.
 - 공개모집 또는 공개추첨의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집 또는 선정한 자 등에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처하도록 함.

도시및주거환경정비법 개정법률안 국무회의 의결(10.26)

주요내용

- 재건축 임대주택 의무건설 적용제외 대상



- 용적률 상승폭, 기존주택의 세대수, 그 밖의 사업내용이 대통령령이 정하는 기준이하인 경우 적용대상에서 제외
- 재건축 임대주택의 매입대상기관 : 시·도지사, 주택공사
- 재건축임대주택의 공급에 관한 적용례
 - 조합원외의 자에게 주택을 공급한 재건축사업은 제외⇒ 법 시행후 최초로 입주자 모집승인을 신청하는 분부터 적용
- 사업시행인가를 받은 주택재건축사업(신설)
 - 재건축 임대주택 비율 : 증가되는 용적률중 10%이하의 범위안에서 대통령령이 정하는 비율
 - 재건축임대주택 공급가격 : 표준건축비 및 공시지가를 기준으로 한 가격

» 개정령

건축물의피난·방화구조등의기준에관한
규칙중개정령

(건설교통부령 제409호, 2004.10.4)

개정이유

불연성능이 검증되지 아니한 복합자재가 불연 재료를 사용하여 하는 건축물에 사용되는 등 건축물의 안전관리상 문제점이 발생함에 따라, 앞으로 복합자재는 한국산업규격에 의한 시험을 거치지 아니하는 경우에는 불연재료로 인정하지 아니하도록 복합자재의 불연성판정기준을 명확히 하려는 것임.

주요내용

건축물의피난·방화구조등의기준에관한규칙중

다음과 같이 개정한다.

제6조제1호를 다음과 같이 하고, 동조에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

1. 콘크리트·석재·벽돌·기와·석면판·철강·알루미늄·유리·시멘트모르타르 및 회. 이 경우 시멘트모르타르 또는 회 등 미장재료를 사용하는 경우에는 건설기술관리법 제34조제1항제2호의 규정에 의하여 제정된 건축공사 표준시방서에서 정한 두께이상인 것에 한한다.
3. 그 밖에 제1호와 유사한 불연성의 재료로서 건설교통부장관이 인정하는 재료. 다만, 제1호의 재료와 불연성재료가 아닌 재료가 복합으로 구성된 경우를 제외한다.

부 칙

- ① (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.
- ② (불연재료에 관한 경과조치) 이 규칙 시행전에 건축허가를 신청하였거나 건축신고를 한 경우의 불연재료 사용에 관하여는 종전의 규정에 의한다.

주택공급에관한규칙개정령

(건설교통부령 제410호, 2004.10.22)

개정이유

수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 공공기관 및 대학·공장의 종사자에게 주택을 특별공급할 수 있는 근거를 마련하는 등 국가균형발전 및 수도권 과밀해소를 촉진하기 위하여 주택공급제도를 개선하는 한편, 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주요내용

- 지방이전 공공기관 종사자에 대한 주택의 특별 공급 근거 마련(제3조제2항15호 및 제16호 신설)
 - 국가균형발전 및 수도권 과밀억제 시책을 원활히 추진하기 위하여 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하게 되는 공공기관 종사자들의 주거문제를 해결하려는 것임.
 - 국가균형발전특별법에 의하여 지방으로 이전하게 될 공공기관의 종사자와 한국철도시설공단법에 의하여 지방으로 이전한 한국철도시설공단 종사자에게 주택을 특별공급할 수 있도록 함.
 - 공공기관의 지방이전에 따라 발생하게 될 공공기관 종사자의 주거불안의 문제가 해소되어 공공기관의 지방 이전이 순조롭게 진행될 수 있을 것으로 기대됨.
- 이주대책용 주택분양권에 대한 예외적 전매허용 근거 마련(제14조의2제2항제5호 신설)
 - 분양권 전매제한이 적용되지 아니한 시점에 공익사업에 의한 이주대책용 주택을 공급받기로 결정된 후 투기과열지구 지정 등으로 분양권 전매가 금지됨으로써 사전에 예상하지 못한 불이익을 당한 주민들의 민원이 빈발하여 예외적으로 1회에 한하여 전매를 허용하려는 것임.
 - 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한 법률에 의하여 이주대책용으로 주택을 공급받기로 결정된 후 투기과열지구 지정 또는 전매제한 조치로 분양권 전매가 금지된 경우에는 분양권 전매 허용함.
 - 이주대책용으로 주택을 특별공급 받은 자들에게 제한적으로 분양권 전매를 허용함으로써 이와 유사한 사례의 민원이 해소될 것으로 기대됨.
- 인구유발시설의 지방이전에 대한 민영주택의

특별공급제도 도입(제19조제5항 신설)

- 국가균형발전 및 수도권 과밀해소를 위하여 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하게 되는 인구유발시설 종사자들의 주거문제를 해결하려는 것임.
 - 수도권정비계획법에 의하여 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 대학 및 공장에 종사하는 무주택세대주에게는 수도권 외의 지역에서 건설되는 민영주택을 건설량의 10퍼센트 범위안에서 특별공급할 수 있도록 함.
 - 인구집중 유발시설인 대학 및 공장의 지방이전이 촉진되어 국가균형발전 및 수도권 과밀해소에 크게 기여할 수 있을 것으로 기대됨.
- 개발제한구역해제 지역의 주택소유자 등에 대한 국민임대주택의 특별공급 근거 마련(제32조제4항제5호 신설)
 - 취약정비 등을 위하여 개발제한구역의 해제를 추진하는 과정에서 주택이 타인의 토지상에 소재함에 따라 생활의 터전을 잃고 도시빈민으로 전락할 가능성이 높은 주택의 소유자 등에게 국민임대주택을 특별공급하려는 것임.
 - 개발제한구역의 지정및관리에관한특별조치법에 의한 주거환경개선 및 취약정비가 필요하여 개발제한구역이 해제되는 지역에서 다른 지역으로 이주하게 되는 타인의 토지에 소재한 주택의 소유자 또는 세입자에 대하여 국민임대주택을 특별공급하도록 함.
 - 개발제한구역해제 예정지 내에서 발생하는 주요 민원이 해소되고 정부시책으로 추진되는 개발제한구역해제가 보다 순조롭게 진행될 것으로 기대됨.



» 입법예고

**건설폐기물의재활용촉진에관한법률
시행령(안)**

(환경부공고 제2004-141호, 2004.10.13)

제정이유

건설폐기물의재활용촉진에관한법률이 제정(2003.12.31)됨에 따라 같은법에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정하기 위함

주요내용

- 건설폐기물의 친환경적인 적정처리와 재활용 촉진 및 효율적인 관리를 위하여 건설폐기물의 종류를 세분화하고 용어의 정의를 명확히 함.
- 건설폐기물의 중간처리과정에서 생산된 순환골재를 도로용, 아스팔트용, 각종 건축자재용 성토용·복토용등으로 다양하게 재활용할 수 있도록 사용처에 대한 근거를 마련함.
- 국가를당사자로하는계약에관한법률의 적용을 받는 건설공사중 순환골재 의무사용 건설공사의 구조·규모·용도의 범위를 정함.
- 환경부장관이 수립하는 재활용기본계획과 시·도지사가 수립하는 연차별 시행계획에 관하여 필요한 사항을 정함.
- 건설폐기물을 친환경적으로 적정처리하기 위한 수집·운반·보관·중간처리의 기준 및 방법을 구체적으로 정함.
- 배출자가 적절한 건설폐기물처리업자를 선정할 수 있도록 건설폐기물처리업자의 용역이행능력을 평가하기 위한 방법을 정함.
- 국가를당사자로하는계약에관한법률의 적용을 받는 건설공사중 건설공사와 건설폐기물처리 용역을 분리발주 하거나 공동계약의 형식에 의

한 분담이행방식으로 발주하여야 하는 대상을 정함.

- 건설폐기물처리업자의 방치폐기물 발생예방을 위한 방치폐기물처리이행보증과 처리이행보증보험에 관한 절차 및 방법을 정함.
- 건설폐기물의 친환경적 적정처리 및 순환골재의 생산, 방치폐기물의 발생 예방을 위하여 설립하는 공제조합 및 협회의 설립 및 운영에 관한 구체적인 절차 및 방법을 정함.
- 환경부장관의 권한위임사항 및 업무위탁사항을 구체적으로 정함.

**건설폐기물의재활용촉진에관한법률
시행규칙(안)**

(환경부공고 제2004-141호, 2004.10.13)

제정이유

건설폐기물의재활용촉진에관한법률이 제정(2003.12.31. 공포)됨에 따라 같은법 및 같은법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정하기 위함.

주요내용

- 수집·운반업자가 설치할 수 있는 임시보관장소의 대상 및 시·도지사의 승인절차를 구체적으로 정함.
- 건설폐기물의 친환경적 적정처리를 위한 수집·운반·보관·중간처리에 관한 기준 및 방법을 구체적으로 정함.
- 건설폐기물처리업자의 용역이행능력을 평가·공시하기 위한 용역이행실적 신고절차 및 공시시기 등을 구체적으로 정함.
- 배출자의 폐기물처리계획 신고절차를 구체적으로 정함.

- 건설폐기물처리업자의 시설·장비·기술능력·자본금 및 사업장부지 등 허가기준과 사업계획적정보, 허가신청, 변경허가 및 허가취소 등의 허가절차를 구체적으로 정함.
- 배출자의 건설폐기물처리시설 설치승인 및 설치신고, 건설공사장현장외에서의 재활용 승인, 사용개시신고, 사용종료신고 등의 구체적인 절차와건설폐기물처리시설의 설치기준 및 관리기준을 정함.
- 건설폐기물처리업자의 휴·폐업 절차와 휴·폐업시의 방치폐기물 처리에 관한 사항을 정함.
- 재활용제품의 성분, 유해물질함유 여부를 시험·분석하는 시험·분석기관을 정함.
- 건설물폐기물처리업자에 대한 행정처분 기준을 구체적으로 정함.

토지이용규제기본법(안)

(건설교통부공고 제2004-280호, 2004.11.6)

제정이유

우리나라의 토지이용규제제도는 일제시대 이래 용도지역·지구제를 도입한 이후 도시계획법(62)과 국토이용관리법(72)을 제정하여 전국적인 토지이용체계가 형성되었으나, 경제사회적 발전과 더불어 시설·농지보호, 환경·생태 보전등 다양한 목적으로 개별 법령에서 수시로 지역·지구를 신설하여 복잡다기화되고 중첩정도가 심화되는 등 행정편의 위주로 운영되고 있으며, 행위제한체계가 '할 수 없는 행위를 열거하는 방식'과 '할 수 있는 행위를 열거하는 방식'으로 혼재되어 지역·지구 중첩시 행위제한 내용의 명확한 이해가 곤란하고, 보전목적의 용도지역·지구가 변동될 시 지가변동등 주

민에게 미치는 영향이 큼에도 불구하고 주민의견 수렴 절차가 없는 등 지정 기준·절차 등의 합리성이 미흡할 뿐만 아니라 보존과 개발 등 서로 상반된 목적의 지역·지구가 동시에 지정되어 토지이용상 상충을 유발하는 등의 문제점이 있어, 새로운 토지이용규제를 수반하는 지역·지구의 신설을 제한하고 지역·지구를 정기적으로 재평가하여 지역·지구 정비등 제도 개선 추진을 의무화하도록하고, 지역·지정시부터 주민이 알 수 있도록 주민의 의견청취 절차 의무화와 지형도면 고시 절차를 마련하며, 규제안내서 작성과 토지이용규제 내용을 전산화하는 등 토지이용규제의 투명성을 확보하여 국민의 토지이용상 불편을 최소화하고 국민경제의 건전한 발전에 기여하고자 하려는 것임.

주요골자

- 토지이용을 직·간접적으로 규제하고 있는 지역·지구를 명시하고, 새로운 토지이용규제를 수반하는 지역·지구의 신설을 제한하도록 함.
- 지역·지구를 신설하고자 하는 경우 이를 심의하는 토지이용규제심의위원회를 설치하여 신설 필요성, 중복성 등을 심사하도록 함.
- 토지이용규제평가단을 설치하여 5년마다 지역·지구의 지정·운영실적 등을 평가하고 토지이용규제심의위원회의 심의를 거치도록 하는 등 지역·지구의 지정 실효성 확보를 위하여 정기적 재평가 제도를 도입함.
- 방재지구(국토의계획및이용에관한법률)와 재해관리구역(건축법)을 방재지구로 통합하는 등 7개 법률 9개 지역·지구를 3개 법률 3개 지역·지구로 통·폐합하도록 하고, 지정실적이 없는 임시생태계보전지역 및 완충지역, 공장입지금지구역 등 2개 법률 3개 지역·지구와 고속철도 건설예정구역(고속철도건설촉진법) 등



- 과 같이 도시계획시설결정 등의 대체수단이 있는 6개 법률 6개 지역·지구로 폐지토록 함.
- 개발사업을 위하여 지정되는 국민입대주택단지예정지구등 7개 법률 8개 지역·지구안에서의 행위제한 내용을 개별 법률마다 다르게 할 필요성이 크지 않으므로 기본법에서 통일적으로 규정하도록 함.
 - 불합리한 구역의 지정을 방지하기 위하여 개별 법령에 지역·지구의 지정기준을 명확하게 규정하도록 하고, 토지이용규제가 수반되는 지역· 지구는 지정시부터 주민이 알 수 있도록 주민의견청취 절차를 이행하도록 함.
 - 토지이용규제가 수반되는 지역· 지구는 누구든지 그 지정현황 등을 명확히 알 수 있도록 지역· 지구등을 결정·고시할 때에 지적이 표시된 지형도에 지역· 지구등을 명시한 도면을 작성하여 함께 고시하도록 하고, 이미 지정되어 있는 지역· 지구는 이법 시행일부터 2년 이내에 지형도면을 작성· 고시토록 함.
 - 필지별 지역· 지구등의 지정여부와 행위제한 내용을 일반국민에게 국토이용정보체계를 통하여 인터넷으로 제공하여 실시간으로 확인이 가능하도록 하고, 각 부처 또는 지방자치단체는 지역· 지구 등을 지정하거나 행위제한내용을 변경하는 경우 건교부장관에게 통보토록하여 국토이용정보체계상의 관련 자료가 수정될 수 있도록 함.
 - 아파트, 공장 등에 대하여 규제안내서를 작성· 고시하고, 이를 국토이용정보체계를 통하여 인터넷으로 제공하여 일반국민이 실시간으로 확인할 수 있도록 하며, 규제안내서에 등록 누락된 구비서류 등은 제출할 의무를 지지 않도록 함.
 - 토지이용계획확인서의 발급근거법을 국토의계획및이용에관한법률에서 이 법으로 변경하고

토지이용계획확인서에 포함되어야 할 사항으로서 누락된 것은 다른 법령의 규정에 불구하고 당해 지역· 지구등의 지정 또는 행위제한이 없는 것으로 보도록 함.

- 국토이용정보체계의 근거법을 국토의계획및이용에관한법률에서 이 법으로 변경하고 지역· 지구 지정내용, 행위제한내용, 규제안내서를 전산화하여 국토이용정보체계를 통하여 정보를 제공할 수 있도록 함.
- 국토이용정보체계의 원활한 구축과 운영 점검을 위해 전면시행 전에 토지이용계획확인서발급 등에 관한 시범사업을 실시할 수 있도록 함.
- 지역· 지구 등의 신설, 운영평가 등에 관한 사항과 지정· 운영실태의 점검평가, 연구자문을 위하여 건설교통부에 토지이용규제심의위원회와 토지이용규제평가단을 설치할 수 있도록 함.

건설산업기본법시행령중개정령(안)

개정이유

자본금을 위장 납입하여 건설업을 등록하거나 건설업 등록후 자본금을 유용하는 문제점을 해소하기 위하여 건설업 등록기준에 보증가능금액 확인서제도를 신설하는 등 건설산업 제도운영상의 미비점을 보완하려는 것임.

주요내용

- 무자격· 부실건설업체들을 시장에서 퇴출시키기 위하여 건설업 등록기준에 보증가능금액 확인서 및 사무실에 관한 건설업등록기준을 재신설함.
- 대한전문건설협회로부터 분리된 시설물유지관

리업자가 독자적 발전기반을 마련할 수 있도록 대한시설물관리 유지협회에서도 시설물 유지관리업의 시공능력평가 및 공시 업무를 위탁받을 수 있도록 함.

건설산업기본법시행규칙중개정령(안)

개정이유

건설업자의 시공능력에 관한 다양한 정보를 제공할 수 있도록 공시항목에 평가 부문별 평가액과 주요 공종별 실적을 추가하고, 건설업자의 실적 및 기술력을 제고하기 위하여 시공능력의 평가항목중 공시실적평가액 및 기술능력평가액을 상향조정하는 등 건설업자의 시공능력에 관한 평가방법을 개선하고, 기타 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주요골자

- 발주자에게 건설업체의 시공능력에 관한 다양한 정보를 제공하기 위하여 전체 시공능력평가액과 함께 공사실적평가액·경영평가액·기술능력평가액·신인도평가액 및 주요공종별 건설공사실적을 공시함.
- 건설업체의 실적 및 기술력을 제고하기 위하여 시공능력 평가항목중 공사평가실적액을 최근 3년간 공사실적 연평균액의 60%에서 75%로 변경하고, 경영평가액을 실질자본금과 경영평점등을 곱한 액수의 100%로 하던것을 90%로 변경하며, 기술능력생산액을 전년도 동종업계의 기술자 1인당 평균생산액과 보유기술자를 곱한 액수의 20%로 하던 것을 25%로 변경함.
- 자본금 규모에 따라 시공능력평가액이 좌우되는 문제점을 개선하기 위하여 일반건설업의 경우에는 경영평가액이 공사실적평가액의 5배를, 전문건설업의 경우에는 10배를 초과하지 아니하도록 함.

