

주택법 일부개정법률 개정안내

- **법 률 : 제10237호**
- 공포일자 : 2010. 4. 5**
- 전문참고 : 국토해양부(www.mltm.go.kr)**

개정이유

- 고령화 및 1~2인 가구 증가 등 변화된 주택수요 여건에 대응하여 주택으로 분류되지 않으면서 주거용으로 활용이 가능한 주거시설의 공급을 활성화하고, 최저주거기준에 미달하는 주택건설 사업계획승인신청서에 필요한 조치를 하도록 의무화하는 한편, 재개발사업의 추진과정에서 문제점으로 지적되고 있는 원주민의 저조한 재정착율을 높일 수 있도록 지원방안을 마련하고, 경제자유구역에서 공동주택과 관광특구의 초고층 복합건축물에 대해서는 분양가를 자율화하여 외자유치를 촉진하고 관광특구 개발 사업의 활성화를 도모하며, 집값 급등이 우려되는 지역을 효율적으로 모니터링 할 수 있도록 주택거래 신고지역 지정의 요건을 개선함

또한, 최근 증가하고 있는 공동주택의 하자분쟁을 능률적이고 합리적으로 처리할 수 있도록 하자심사·분쟁조정위원회의 조정절차 등을 개선하고, 공동주택의 안전관리를 강화하고 입주자의 안전을 보호하기 위하여 공동주택 안전점검의 실시방법 및 절차와 의무적 관리대상에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리 및 안전사고 예방을 위한 지방자치단체의 장의 권한을 규정하며, 관리주체의 사용료 등의 부과·징수와 관련한 분쟁을 줄일 수 있도록 이에 관한 근거를 명확히 하고, 주택관리사의 수급불균형을 완화를 위하여 주택관리사보 시험위원회를 설치할 수 있도록 하며, 헌법재판소의 위헌결정 내용을 반영하여 해당 규정을 정비하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

주요내용

- 가. 주택으로 분류되지 않으나 주거용으로 활용이 가능한 시설을 “준주택”으로 정의함(안 제2조제1호의2 신설)
- 나. 주거실태조사 항목을 주거 및 주거환경, 가구특성 및 그 밖에 주거실태 파악을 위한 사항 등 현실적으로 조사 가능한 항목으로 개선함(안 제5조제1항)
- 다. 국가 또는 지방자치단체의 장은 최저주거기준에 미달되는 건설사업의 사업계획승인신청에 대해서는 이를 보완할 것을 지시하는 등 필요한 조치를 하도록 의무화하되, 도시형 생활주택 중 대통령령으로 정하는 주택은 제외하도록 함(안 제5조의3제3항)
- 라. 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의0104의결한 경우 및 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우에는 분양가 상한제 적용대상에서 제외함(안 제38조의2)
- 마. 분양가심사위원회의 위원에 주택관리 분야의 전문직 종사자 등을 위촉할 수 있도록 함(안 제38조의4제3항)

- 바. 공동주택을 건설한 사업주체가 직접 관리하여야 하는 대상에 해당하지 아니하는 소규모 공동주택의 관리와 안전 사고의 예방을 위하여 지방자치단체의 장이 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행, 공동주택에 대한 안전점검 등을 실시할 수 있도록 하고, 관련 업무를 전문기관 등에 위탁할 수 있도록 함(안 제43조의3 및 제87조제2항제3호의2 신설)
- 사. 공동주택의 관리주체가 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행하여 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있도록 하고, 사용료 등의 내역을 공개하도록 의무화 함(안 제45조제3항 신설 및 안 제45조제4항)
- 아. 하자심사·분쟁조정위원회의 위원 구성 및 운영절차 등에 관한 규정을 정비하고, 하자심사·분쟁조정위원회의 운영 및 사무처리를 한국시설안전공단에 위탁할 수 있도록 함(안 제46조의3제5항부터 제8항까지 및 제46조의6부터 제46조의8까지 신설)
- 자. 공동주택에 대한 안전점검을 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 지침에서 정하는 실시방법 및 절차 등에 따라 실시하도록 하되, 16층 이상의 공동주택에 대해서는 일정요건을 갖춘 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하는 등 공동주택의 안전점검을 강화함(안 제50조제1항)
- 차. 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 하되, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 조정등의 비용, 하자진단 및 감정에 소요되는 비용 등에 사용할 수 있도록 함(안 제51조제2항 신설)
- 카. 주택관리사등은 관리사무소장으로 배치된 날에 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 입주자대표회의를 대표하는 자 등에게 제출하도록 함(안 제55조의2제3항 신설)
- 타. 주택관리사보 자격시험 과목의 조정, 시험 선발전원 및 합격기준의 결정 등 주택관리사보 자격시험과 관련한 사항을 심의하기 위하여 국토해양부에 주택관리사보 시험위원회를 둘 수 있도록 함(안 제56조의2 신설)
- 파. 입주자저축의 종류를 법률에서 규정하여 주택청약종합저축으로 구성된 자금을 국민주택기금의 재원으로 활용할 수 있도록 하고, “준주택”으로 개념 정의하고, 준주택의 건설·개량 또는 구입과 주택재개발사업에 대하여 국민주택기금을 지원할 수 있도록 함(안 제60조제7호 및 제75조제2항, 안 제63조제1항제16호의2 신설)
- 하. 주택거래 신고지역을 「소득세법」에 따른 투기지역과 관계없이 지정할 수 있도록 함(안 제80조의2)
- 거. 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관한 경과조치 규정이 헌법상 신뢰보호원칙에 위배된다는 헌법재판소의 위헌 결정(2008. 7. 31, 2005헌가16)에 따라 관련 규정을 정비함(안 법률 제7520호 주택법 일부개정법률 부칙 제3항)

고용보험법시행규칙 일부개정령(안) 입법예고

○ 부 령 : 제2010-96호

예고기간 : 2010. 3. 19 ~ 2010. 4. 8

담당부서 : 고용보험정책과(02-2110-7204)

전문참고 : 노동부(www.molab.go.kr)

○ 제안이유

고용보험의 고용안정사업 중 신규고용촉진장려금의 사중손실을 방지하기 위해 지급요건을 정비하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하고자 함

○ 주요내용

가. 신규고용촉진장려금의 지급요건 변경

신규고용촉진장려금의 지급요건인 대상자별 실업기간 중 장기구직자의 실업기간을 6개월에서 1년으로 연장함

나. 해당 입법에 따른 기대효과

신규고용촉진장려금을 지급받기 위해서 요구되는 장기구직자에 대한 실업기간을 연장하여 장려금의 사중손실을 방지함

신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령 일부개정령(안) 입법예고

○ 대통령령 : 제2010-122호

예고기간 : 2010. 3. 31 ~ 4. 20

담당부서 : 신재생에너지과(02-2110-5402)

전문참고 : 지식경제부 홈페이지(www.mke.go.kr)

○ 제안이유

신·재생에너지 보급확대를 통해 에너지안보를 강화하고 온실가스 감축요구에 대응하는 한편, 효율성높은 신재생 에너지설비의 사용을 확대하고, 민간건축물의 자발적인 신재생에너지설비 설치를 유도하고 신재생에너지전문기업제도 관련 규제를 완화하는 한편, 법 문장을 원칙적으로 한글로 적고, 어려운 용어를 쉬운 용어로 바꾸며, 길고 복잡한 문장은 체계 등을 정비하여 간결하게 하는 등 국민이 법 문장을 이해하기 쉽게 정비하고, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

○ 주요내용

가. 신재생에너지 공급의무화제도의 도입

- (1) 에너지안보를 강화하고 온실가스감축에 대응하기 위해서는 신재생에너지 보급을 확대하고, 관련산업을 육성할 필요가 있음
- (2) 이를 위해서 신재생에너지 기술개발 및 이용·보급촉진법 개정을 통해 신재생에너지 공급의무화제도를 도입함에 따라, 동법에서 시행령에 위임한 사항 또는 동법을 보충하기 위한 사항을 규정하기 위한 것임
- (3) 신재생에너지 공급의무화제도가 도입됨에 따라, 신재생에너지 보급확대 및 관련산업 활성화가 기대됨

나. 공공건물 신재생에너지이용 의무화제도 강화

- (1) 공공건물 신재생에너지이용 의무화제도에 있어서, 보다 효율성 높은 신재생에너지설비를 활용토록 하는 유인책 부족
- (2) 이를 위해서 국가 및 지방자치단체 등이 신축·증축 또는 개축하는 건축물의 설계 시 산출된 예상 에너지총사용량에 대한 신·재생에너지를 이용하여 공급되어야 하는 의무 비율을 연도별, 건축용도별로 정함
- (3) 이를 통해 보다 효율성 높은 신재생에너지설비의 활용을 유도할 것으로 기대됨

다. 신재생에너지이용 건축물인증제 도입

- (1) 민간건축물에 대한 자발적인 신재생에너지설비의 설치를 유도할 정책이 부족함
- (2) 이를 위해서 신·재생에너지 이용 건축물 인증을 받을 수 있는 대상 건축물을 정하고, 인증 받은 건축물은 지방세를 감면받을 수 있도록 함
- (3) 이를 통해서 자발적인 신재생에너지이용 건축물이 활성화 될 것으로 기대됨

라. 신재생에너지전문기업제도의 등록의무제를 임의신고제로 완화

- (1) 의무등록제에서 임의신고제로 완화된 신·재생에너지 설비 설치전문기업의 기술인력, 자본금의 등록기준을 삭제한 후 신고 시 포함될 신고기준과 신고절차를 정하고, 우수한 전문기업을 육성하기 위해 신·재생에너지 우수 전문기업을 선정할 수 있도록 함

국민연금법 시행령 및 시행규칙 일부개정령(안) 입법예고

○ 대통령령 : 제 2010-7호

예고기간 : 2010. 3. 29 ~ 4. 19

담당부서 : 국민연금정책과(02-2023-8309)

전문참고 : 보건복지부 홈페이지(www.mw.go.kr)

○ 개정사유

연금보험료 징수업무를 국민건강보험공단에 위탁하도록 하는 내용으로 「국민연금법」이 개정(법률 제9691호, 2009. 5. 21. 공포, 2011. 1. 1. 시행)됨에 따라, 국민연금공단과 국민건강보험공단이 각각 수행하는 업무의 처리절차 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행을 위하여 필요한 사항을 정하려는 것임

○ 주요내용

가. 국민연금법 시행령 일부개정령(안)

- (1) 징수업무 위탁에 따라 근로자의 기여금 개별 납부 시 수납, 연금보험료 고지·징수·독촉 등의 주체를 국민연금공단에서 국민건강보험공단으로 변경
- (2) 4대 보험 징수통합에 따른 업무 일원화를 위해, 가산금 용어를 삭제하여 연체금과 가산금을 연체금으로 통일하며, 등기우편외에 서류의 일반우편 송달 근거 마련 등
- (3) 징수업무 건강보험공단 위탁에 따른 출연금 산정기준 마련
- (4) 징수처분에 대한 심사청구를 담당하는 징수심사위원회의 구성과 운영 등은 국민건강보험법령의 이의신청위원회를 준용하도록 함

나. 국민연금법 시행규칙 일부개정령(안)

- (1) 연금보험료 징수업무 위탁에 따라 건강보험공단이 체납사업장의 근로자에 대해 체납사실을 통지하도록 함
- (2) 연금보험료, 환수금, 추납보험료 등의 납입을 위한 전자문서 고지 신청·철회절차 등을 정함
- (3) 연금보험료의 분기납·선납·납부기한 연장 신청의 접수주체를 건강보험공단으로 정함)
- (4) 건강보험공단이 기록·보관해야 할 국민연금징수원부에는 연금보험료의 고지 및 납부명세, 징수권 소멸 사항을 기록하도록 함

신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행규칙 일부개정령(안) 입법예고

○ 부 령 : 제2010-123호

예고기간 : 2010. 3. 31 ~ 4. 20

담당부서 : 신재생에너지과(02-2110-5402)

전문참고 : 지식경제부(www.mke.go.kr)

○ 개정이유

신·재생에너지 보급확대를 통해 에너지안보를 강화하고 온실가스 감축요구에 대응하는 한편, 효율성높은 신재생에너지설비의 사용을 확대하고, 민간건축물의 자발적인 신재생에너지설비 설치를 유도하고 신재생에너지전문기업제도 관련 규제를 완화하는 한편, 법 문장을 원칙적으로 한글로 적고, 어려운 용어를 쉬운 용어로 바꾸며, 길고 복잡한 문장은 체계 등을 정비하여 간결하게 하는 등 국민이 법 문장을 이해하기 쉽게 정비하고, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

○ 주요내용

가. 신재생에너지 공급의무화제도의 도입

(2) 신재생에너지 공급인증서의 거래제한 사항 및 공급인증서의 지정방법·지정절차 등을 규정

나. 신재생에너지전문기업 등록의무제에서 임의신고제로 규제완화

(1) 신설의무등록제에서 임의신고제로 완화된 신·재생에너지 설비 설치전문기업의 등록신청서, 등록증을 삭제한 후 신고서 및 신고증명서를 신설하고 신·재생에너지 우수 전문기업 평가시 포함되어야 할 항목을 정함

전력기술관리법 유권해석(정부) 사례

- 1
- 전력기술관리법 제12조의2 제3항에 의거하여 공사감리완료보고서를 15일 이내에 감리업자는 발주자의 확인을 받아서 한국전력기술협회에 제출하게 되어 있으며, 또 다른 공사의 지연등 감리업자에게 책임없는 부득이한 사유가 있는 경우 별지제27호의4서식에 의해 공사감리완료 보고 지연사유서를 제출하면 과태료 처분대상에 해당되지 않는 걸로 알고 있습니다.
 - 2008년 04월 30일부로 완공 된 재건축아파트 현장인데 발주자의 사유로 완료보고서 신고가 지연되고 있는 실정입니다. 준공은 2008년 04월 28일부로 준공필증이 교부되었습니다. 다른 공사의 지연등과 관련된 내용도 아니고 감리업자에게 책임 없는 사유임에도 불구하고 발주자는 공사완료보고서 확인을 지연시키고 있습니다.
 - 이런 경우 감리업자는 과태료 적용을 받아야 되는 건지? 사업주체가 공사완료보고서 확인을 해 줄때까지 기다려야 하는 건지? 아니면 이런 경우 공사감리완료보고서 외에 다른 방법이 있는 건지? 를 알고 싶습니다.

- 「전력기술관리법」 제12조의2제3항 및 같은 법 시행규칙 제21조의3제1항에 따라 감리업자들은 그가 시행한 공사감리용역이 완료된 때에는 공사감리완료보고서(감리업자는 발주자의 확인을 받아야 함)를 15일 이내에 시·도지사(협회 위탁)에게 제출하여야 합니다.
- 다만, 감리업자에게 책임이 없는 사유로 인하여 그 제출이 지연된 경우에는 그 사유가 종료된 날부터 15일 이내에 공사감리완료보고지연사유서를 첨부하여 공사감리완료보고서를 제출할 수 있으며, 이 경우에는 지연신고에 따른 과태료 적용대상에 해당되지 아니합니다.
- 위 조문의 개정(2007. 11. 23)은 공사감리완료보고 지연에 따른 무분별한 행정처분자의 양산을 방지하고, 발주자에게는 공사감리완료 확인의 정당성을 부여하기 위함이며, 공사감리완료보고 제도 이외에는 다른 방법은 없습니다.

(인터넷민원질의, 2008. 6. 24)

- 2
- 태양광발전소 감리배치 기준에 대하여 알고 싶습니다.
 - 태양광발전소 9kW 설치시 에 대한 궁금한 사항입니다. 저희가 설치하고자 하는 것은 도청에 허가를 받아서 발생한 전기를 판매하는 설치공사입니다.
 - 이럴 경우에 9kW는 감리원배치를 해야 하는지 ...? 하지 않아도 되는지에 대하여 궁금한 사항입니다.

- 「전력기술관리법」 제12조 및 같은 법 시행령 제20조제2항에 따라 감리대상은 「전기사업법」에 따른 전기사업용 및 자가용전기설비로 규정하고 있으며, 「전기사업법 시행규칙」 제3조제1항제2호에 따른 “용량 10kW 이하인 발전기”는 일반용전기설비이므로 감리대상에서 제외되는 것입니다.
- 그러나, 「전기사업법」 제7조 및 같은 법 시행규칙 제4조에 따라 발전사업을 목적으로 전기사업의 허가를 받은 발전사업자가 태양광발전소의 설치공사를 하는 경우에 그 공사는 전기사업용 전기설비에 해당되므로 용량에 관계없이 감리대상입니다.

(인터넷민원질의, 2008. 8. 7)

안녕하세요.

저는 감리회사 근무중 입니다.

계약서 내용중 문의사항이 있어 질의합니다.

전력시설물의 공사감리용역 표준계약서대로 재건축 조합과 계약체결한 상태입니다. 그런데 계약서 내용 중

제5조(대가의 조정) 공사감리용역 수행기간이 60일을 초과하는 경우 이 기간 중 대가기준에 의한 인건비의 변경이 있을 때에는 국가를당사자로하는계약에관한 법률 시행규칙 제74조의 규정에 의하여 "갑"과 "을"이 협의하여 대가를 조정할 수 있다.

라는 조항이 있는데 저희 생각으로 물가변동에 적용되지 않나 싶습니다.

이에 대한 해석을 요청합니다.

- 전력기술관리법 운영요령 제15조제1호에서 "계약체결 후 90일 이상 경과하고 노임 및 물가변동으로 인하여 당초 계약금액의 100분의3 이상 증감되었을 경우" 발주자는 감리업자와 협의하여 대가를 조정할 수 있도록 하고 있습니다.
- 귀사와 재건축 조합 간 체결한 계약서 제5조의 내용은 물가변동으로 인한 계약금액의 조정에 해당하며, 자세한 내용은 아래의 조문을 참고하시기 바랍니다.
 - 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제64조(물가변동으로 인한 계약금액의 조정) 및 같은 법 시행규칙 제74조(물가변동으로 인한 계약금액의 조정)
 - 용역계약일반조건(회계예규 2200.04-161-4, '07. 10. 12) 제15조(물가변동으로 인한 계약금액의 조정)

(인터넷민원질의, 2008. 7. 1)

1. 「전력기술관리법」 일부개정 2008. 2. 29 법률 제8852호] 제2조1호 ...중략... 「건설산업기본법」에 의한 건설공사로 조성되는 ...중략... 그 관계시설은 제외한다"라고 되어 있는데 대해 건설산업기본법상 건설공사로 조성되는 시설물의 범위를 알고자합니다(예: 건설산업기본법상 일반건설업(또는 전문건설업)을 등록한 업종면허를 요구하는 것을 의미)

2. 건설산업기본법상 건설공사로 조성되는 시설물이 전기설비에 해당하지 않는다면 전력기술관리법 제11조의 설계도서 작성은 전력기술관리법 이외의 규정에 장한 바에 따르면 되는지?

- 「건설산업기본법」 제2조제4호의 정의에서 "건설공사"는 「전기공사법」에 의한 전기공사를 제외하였으며, 같은 조 제2호·제3호에서 "건설업"은 건설공사를 수행하는 업을, "건설용역업"은 건설공사와 관련된 용역을 수행하는 업으로 정의하고 있습니다.
- 「전력기술관리법」 제2조제1호 단서 전단에서 "건설산업기본법"에 의한 건설공사로 조성되는 시설물"이라 함은 전력시설물(전기설비)이 포함되지 않은 순수한 도로, 터널, 건축물, 지하상가, 하천 등을 의미하는 것입니다.
- 따라서, "건설산업기본법"에 의한 건설공사로 조성되는 시설물"의 건설공사와 건설용역은 건설업자 또는 건설용역업자가 수행하고, 그 시설물에 대한 전력시설물의 설계와 공사감리는 「전력기술관리법」의 규정에 따라야 합니다.

(인터넷민원질의, 2008. 7. 9)

생활속 법령상식

주주총회를 소집하면서 회일 2주간전에 통지하여야 한다는 의미는, 통지서발송일과 회일을 빼고 그 사이가 2주가 되어야 한다는 뜻이다.



글 _ 박종복 변호사

Q 주주총회를 3월 28일 개최하면서 총회소집통지는 3월 13일자로 하여 대다수의 주주들이 그 통지서를 3월 17일경 송달받은 경우, 소집통지절차를 위반한 것인지?(단 회사 정관상 주주총회는 총회일 2주간전에 소집통지하여야 한다고 규정되어 있음 본인 위 토지 소유권을 확보할 수 있는가?)

A 현행 상법에는 주주총회를 소집하기 위하여는 주주총회일을 정하여 그 2주간전에 각 주주들에게 서면 또는 전자문서로 통지를 발송하도록 규정(상법 제363조 제1항)하고 있다. 한편 이 기간(2주간)은 정관으로 연장하는 것은 가능하나, 정관으로 이를 단축할 수는 없다. 귀하의 경우는 정관규정(2주간전)이 상법(2주간전)과 일치되므로 문제가 없다.

또한 상법은 주주총회소집통지의 경우에는 도달주의가 아니라 발송주의를 취하고 있으므로, 설사 대다수의 주주들이 소집통지서를 총회소집일로부터 2주간이 채 안되는 3월 17일경에 받아 보았다더라도 그 통지서의 발송이 회일 2주간전이라면 적법한 것이다.

한편 회일의 2주간전이란 의미는 발송하는 날과 회일을 빼고 그 사이가 2주가 되어야 한다는 뜻인데 귀하의 경우는 발송일인 3월 13일과 회일인 3월 28일을 빼고 그 사이의 기간이 14일이 되므로, 위 총회소집통지는 적법하게 발송되었다고 보여진다. ❖