



제 417회 국회 (임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

■ 한정애의원 대표발의(의안번호 제2202010호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 한정애의원 대표발의(제2202010호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 일정 호수 이하의 주택 건축 시 감정평가 의무 신설 (안 제22조의2, 제113조 신설)	2

I. 한정애의원 대표발의(제2202010호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 한정애의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 19.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 22.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 신축주택 등과 같이 시세파악이 어려운 주택에 대한 감정평가액을 부풀려 전세보증보험에 가입한 뒤 세입자에게 보증금을 돌려주지 않는 전세사기로 인하여 임차인이 피해를 보는 사례가 급증하고 있음.

이러한 전세사기 문제를 예방하기 위해서는 30호 이상의 주택이나 30실(室) 이상 오피스텔에 대한 입주자모집공고 또는 분양 광고에 분양가격을 포함하도록 하고 있는 현행 「주택법」과 「건축물의 분양에 관한 법률」 등과 같이 현행법에 30호 미만 소규모 건축물의 적정가액을 확인할 수 있는 근거가 규정되어야 한다는 지적이 있음.

이에 건축주가 일정 호수 이하의 주택을 건축하는 경우에는 허가권자에게 감정평가를 신청하도록 하고, 허가권자는 감정평가한 감정가격을 기준으로 산정된 해당 건축물의 각 호별 가액을 공개하도록 하는 근거를 마련하여 전세사기로 인한 임차인의 피해 발생을 예방하려는 것임(안 제22조의2 및 제113조제1항제1호의2 신설).

3. 검토의견

가. 일정 호수 이하의 주택 건축 시 감정평가 의무 신설 (안 제22조의2, 제113조 신설)

현행	개정안
<u><신설></u>	제22조의2(건축물의 감정평가 등) ① 건축주가 대통령령으로 정하는 호수 이하로 단독주택 또는 공동주택을 건축하는 경우에는 그 건축물의 사용승인을 신청하기 3개월 전까지 허가권자에게 감정평가를 신청하여야 한다. ② 제1항에 따라 감정평가 신청을 받은 허가권자는 둘 이상의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등을 선정하여 감정평가한 감정가격을 기준으로 해당 건축물의 각 호별 가액을 산정하여야 한다. ③ 허가권자는 제2항에 따라 산정된 건축물의 각 호별 가액을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공개하여야 한다. ④ 제1항에 따른 감정평가 신청의 방법 및 절차, 제2항에 따른 감정평가법인등의 선정절차 및 비용 부담, 건축물의 각 호별 가액의 구체적인 산정방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

현행	개정안
제113조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. (생략) <u><신설></u> 2. ~ 5. (생략) ② ~ ④ (생략)	제113조(과태료) ① ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) <u>1의2. 제22조의2제1항에 따른 신청을 하지 아니한 자</u> 2. ~ 5. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

개정안은 대통령령으로 정하는 호수 이하의 단독주택 또는 공동주택의 건축주로 하여금 사용승인 신청 3개월 전까지 허가권자에게 해당 건축물의 감정평가를 신청하도록 하고, 감정평가 신청을 하지 아니한 자에 대하여 200만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하려는 것임.

최근 신축주택 등과 같이 시세파락이 어려운 주택에 대하여 임대인 등과 임차인 간 정보의 비대칭으로 인해 발생하는 전세사기로 인하여 주택도시보증공사 등 전세보증보험 운영기관¹⁾이 세입자의 보증금을 반환해주는 사례가 급증²⁾하고 있음.

30세대 이상 주택 등³⁾ 일정 규모 이상 건축물은 「주택법」 및

1) 2023년 기준 전세보증보험 가입율(건): 주택도시보증공사(HUG) 86.0%, SGI서울보증 9.7%, 주택금융공사(HF) 4.3% (자료: 국토교통부)

2) 2023년 4,883건으로 2022년 960건 대비 5.1배 급증(자료: 국토교통부)

3) 30세대 이상 주택 등 사업계획승인 대상: 「주택법」에 따라 입주자모집공고

30실 이상 오피스텔, 분양면적 3천㎡ 이상 건축물 등: 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 분양공고

「건축물의 분양에 관한 법률」 등 관련 법령에 따라 분양가격 공개를 포함한 공고 절차를 거쳐야 하는 반면, 30세대 미만의 다세대·연립주택의 경우 분양가격 공개와 관련한 별도의 규정이 부재함에 따라 상기 전세사기의 상당수가 빌라 등의 주택에서 발생⁴⁾하고 있음.

이에 따라 개정안은 대통령령으로 정하는 호수 이하로 단독주택 또는 공동주택을 건축하려는 자로 하여금 사용승인 3개월 전까지 허가권자(특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장)에게 감정평가를 신청하도록 하고, 허가권자가 이를 공개하도록 규정함으로써 임대인과 임차인 간 정보의 비대칭을 완화하여 전세사기를 방지하고 국민의 재산권을 보호하려는 개정안의 입법 취지는 타당한 측면이 있는 것으로 판단됨.

이와 관련하여 국토교통부는 다음과 같은 의견을 제시하면서 개정안에 대해서는 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

첫째, 소규모 주택의 가치를 공개하여 보증금 피해 전세사기를 방지하려는 개정안의 입법 취지와 관련된 제도(예를 들어, 준공 1개월 전·후 빌라 시세를 제공하는 안심전세 어플, 주택가격 공시 등)가 이미 운영 중이므로 이를 활용·개선하는 것이 바람직함.

4) 2023년 기준 다세대 및 연립주택 전세보증 사고액은 총 7,535억원(67.3%)으로 오피스텔 2,645억원(23.6%) 및 아파트 981억원(8.8%)을 크게 상회함 (자료: 국토교통부).

【 가격공시 관련 제도 현황 】

- (안심전세 App 2.0) 국토교통부와 주택도시보증공사가 '23.5.31 출시(최초 '23.2.2 출시)한 모바일 앱으로서 전국의 다세대·연립·아파트·오피스텔의 인근 실거래가 데이터 기반 시세를 산출하여 공개 (이외에도 임대인 정보 조회 등 전세사기 방지 기능 탑재)
 - * 다세대·연립주택은 해당 지역 공인중개사가 추정한 잠정 시세를 한국감정원에서 2차 검증한 준공 1개월 전·후 시세도 공개함
- (주택가격 공시) 부동산공시법에 따라 단독주택, 공동주택의 표준주택가격 및 개별 주택가격을 매년 공시
- (실거래가 공시) 부동산거래신고법에 따라 임대차 계약(보증금 6만원 초과 등) 시 신고해야 하며 신고 다음날 해당 실거래가 공개(실거래가공개시스템 RTMS)

※ 자료: 국토교통부

둘째, 주택도시보증공사(HUG)는 전세금 반환보증 시 감정평가액을 이용한 전세사기 방지를 위해 ① 당초 주택가격 산정기준 중 우선적으로 적용할 수 있는 감정평가액을 공시가격이나 실거래가격이 없는 경우에만 보충적으로 적용⁵⁾하도록 규정하고, ② 감정평가 유효기간도 단축(6개월→3개월)함으로써 제도의 개선이 일정 부분 이루어졌음.

셋째, 실제 임대차 계약 시점과 시간차가 발생하는 사용승인 신청 시점의 감정평가액은 실효성 낮고, 30세대 미만의 모든 신축 건축물(단독주택 또는 공동주택)에 대해 감정평가 의무를 부여하는 것은 사회적 비용이 크게 증가⁶⁾할 것으로 우려됨.

5) 주택가격 등 산정기준(주택도시보증공사 내규) 개정(2023년 3월)

당초: ① 감정평가 → ② 공시가격의 140% → ③ 실거래가 등

개선: ① 공시가격의 140% → ② 실거래가 등 → ③ 감정평가(신축빌라는 90%만 적용)

6) 전국 신축 주택* 감정평가로 인한 막대한 비용이 야기된다는 국토교통부 의견

* [최근 5개년('18년~'22년) 연평균 주택 사용승인 규모(15.8만호 / 10,414천㎡)]

참고 1

안심전세 App 고도화 (자료: 국토교통부)



문 의 처
02)6788-5585