



제400회 국회(정기회)
제3차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

- 김교흥의원 대표발의(의안번호 제2114886호)
- 이병훈의원 대표발의(의안번호 제2114908호)
- 김교흥의원 대표발의(의안번호 제2115022호)
- 이형석의원 대표발의(의안번호 제2115113호)
- 노웅래의원 대표발의(의안번호 제2115198호)
- 조오섭의원 대표발의(의안번호 제2115359호)
- 하태경의원 대표발의(의안번호 제2116099호)
- 조오섭의원 대표발의(의안번호 제2116227호)

2022. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 송병철

목 차

I. 김교홍의원 대표발의(2114886)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 사업계획 통합심의의 의무화(안 제18조제2항 신설)	2
나. 시·도지사의 통합심의 근거 마련(안 제18조제4항 신설)	7
다. 공동위원회에 통합심의를 하는 광역지자체 공무원 포함 (안 제18조제5항)	10
II. 이병훈의원 대표발의(2114908)	12
1. 제안경위	12
2. 제안이유 및 주요내용	12
3. 검토의견	14
가. 전매제한규정 위반 시의 입주자 선정 지위 무효화 등 (안 제64조제3항)	14
III. 김교홍의원 대표발의(2115022)	23
1. 제안경위	23
2. 제안이유 및 주요내용	23
3. 검토의견	24
가. 주택건설사업 윤리 및 실무 교육 제도(안 제4조의2 신설 등) ..	24
나. 주택건설사업 윤리·실무 교육의 위임 및 교육 미이수에 대한 과태료(안 제89조제2항제1호의2 및 제106조제3항제1호 신설) ..	27

IV. 이형석의원 대표발의(2115113)	29
1. 제안경위	29
2. 제안이유 및 주요내용	29
3. 검토의견	31
가. 후분양제 주택 건설에 대한 국공유지 우선 매각(안 제30조 제1항제3호 신설)	31
나. 주택 후분양제 의무화(안 제54조제9항 신설)	34
V. 노웅래의원 대표발의(2115198)	41
1. 제안경위	41
2. 제안이유 및 주요내용	41
3. 검토의견	43
가. 바닥충격음 성능검사 결과에 대한 공개 등(안 제41조의2제8항 등) ...	43
나. 바닥충격음 성능검사 결과 미공개 시의 과태료(안 제106조 제3항제2호의2 신설)	50
VI. 조오섭의원 대표발의(2115359)	53
1. 제안경위	53
2. 제안이유 및 주요내용	53
3. 검토의견	54
가. 주택건설공사 감리비 지급기준 승인 제도 신설(안 제43조제2항 신설)	54
나. 사업계획승인권자의 감리비 지급 유예(안 제44조제7항)	58

VII. 하태경의원 대표발의(2116099)	60
1. 제안경위	60
2. 제안이유 및 주요내용	60
3. 검토의견	61
가. 기 개정된 법률의 소급 적용(법률 제17921호 부칙 제2조제2항) ..	61
VIII. 조오섭의원 대표발의(2116227)	65
1. 제안경위	65
2. 제안이유 및 주요내용	65
3. 검토의견	67
가. 주택건설공사 감리자에 대한 필수적 실태점검 제도(안 제48조 제1항 단서 신설 등)	67

I. 김교홍의원 대표발의(2114886)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김교홍의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2022. 3. 16.

다. 회 부 일 : 2022. 3. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택건설 관련 행정의 효율화를 위해 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하는 경우 주택건설사업계획 승인 관련 건축·경관·교통 등 다른 법률에 따른 심의를 통합하여 심의할 수 있도록 하고 있음.

그러나 임의규정의 한계로 사업계획승인권자인 지자체가 통합심의를 적극적으로 활용하지 않고 있어, 통합심의를 활성화하여 효율적이고 신속한 주택건설사업계획 승인 절차를 통해 적기에 주택공급이 이루어지도록 하여야 한다는 의견이 있음.

이에 사업계획승권자로 하여금 효율적인 인가·허가 등의 결정을 위해 사업계획의 특성, 사업의 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 통합심의를 실시하도록 하여 주택공급이 신속하게 이루어지도록 하려는 것임(안 제18조).

3. 검토의견

가. 사업계획 통합심의의 의무화(안 제18조제2항 신설)

현행	개정안
제18조(사업계획의 통합심의 등) ① (생략) <u><신설></u>	제18조(사업계획의 통합심의 등) ① (현행과 같음) ② <u>사업계획승인권자는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우 통합심의를 하여야 한다. 다만, 사업계획의 특성 및 규모 등으로 제1항 각 호 중 어느 하나에 대하여 통합심의를 적절하지 않다고 인정하는 경우에는 그 사항을 제외하고 통합심의를 할 수 있다.</u> ③ (현행 제2항과 같음)
② (생략)	

현행 「주택법」 제18조제1항1)에 따르면, 사업계획승인권자2)는 필요하다고 인정하는 경우에 도시계획·건축·교통 등 사업계획승인과 관

1) 「주택법」

제18조(사업계획의 통합심의 등) ① 사업계획승인권자는 필요하다고 인정하는 경우에 도시계획·건축·교통 등 사업계획승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통 개선대책
4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
5. 「경관법」에 따른 경관심의
6. 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

2) 현행 「주택법」 제15조제1항에 따르면, 사업계획승인권자는 ① 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관, ② 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우에는 “시·도지사”또는 “대도시”의 시장, ③ 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수임.

련된 여러 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 ‘통합심의’라 함)를 할 수 있음.

< 통합심의 대상(현행 「주택법」 제18조제1항) >

심의대상	근거 규정	심의내용
건축심의	건축법 제4조 및 제4조의2	■ 도시 및 건축환경의 체계적 관리를 위해 조례로 정한 사항 * ex) 서울시 : 21층 이상 또는 연면적 10만제곱미터 이상
도시계획	국토계획법 제30조 및 제59조	■ 도시·군관리계획의 결정, 개발행위 허가 등
광역교통 개선대책	광역교통법 제7조의2 및 같은 법 시행령 제9조	■ 50만m^2 이상이거나, 수용인구 1만명 이상인 개발사업
교통영향 평가	도시교통정비 촉진법 제15조 같은 법 시행령 제13조의2	■ 도시교통정비지역 내 공동주택 건축 연면적 6만m^2 이상, 부지면적 10만m^2 이상 대지조성사업 등
경관심의	경관법 제27조	■ 경관지구의 건축물, 30만m^2 이상 개발사업 등

※ 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항도 통합심의 가능
(「주택법」 제18조제1항제6호)

자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 수정·보완

다만, 현행법상 건축·도시계획·경관 등의 통합심의를 ‘사업계획승인권자가 필요하다고 인정하는 경우에’ 할 수 있는 것이어서 의무사항이 아니므로, 사업계획승인권자인 지방자치단체의 장이 통합심의를 적극적으로 활용하도록 하기 위한 제도로서는 일정한 한계가 있는 것으로 보임.

이에 안 제18조제2항은 사업계획승인권자로 하여금 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우, 원칙적으로 통합심의를 시행하도록 의무를 부여하려는 것임.

통합심의 제도는 제도 활용 시 인가·허가 소요 기간의 단축, 사업비 절감 등의 긍정적인 효과를 거둘 수 있고, 궁극적으로는 신속한 사업계획승인을 통해 주택의 적기 공급에 기여할 수 있는 장점이 있음.

그러므로 통합심의 제도를 적극적으로 활용하기 위한 개정안의 입법 목적은 바람직한 측면이 있고, 안 제18조제2항단서에서 사업계획의 특성 및 규모 등을 고려할 때 통합심의를 적절하지 않다고 인정하는 사항에 대해 그 사항을 제외하고 통합심의를 할 수 있도록 규정하고 있으므로,³⁾ 통합심의를 부적절한 사항을 심의대상에서 제외할 수 있는 제도적 장치도 마련되어 있다는 점을 고려할 때 개정안은 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

다만, 아래와 같이 경미한 자구의 수정이 필요한 것으로 보임.

3) 국토교통부 및 일부 지방자치단체에 따르면, 주택건설사업계획 승인 시 용도지역 상향 등 ‘도시계획’ 관련 사항을 중점적으로 검토해야 하는 경우 또는 해당 지역의 교통이 복잡하여 ‘교통영향’을 중점적으로 검토할 필요성이 있는 경우 등 특정 항목을 면밀하게 검토해야 할 경우에는 통합심의를 적절하지 않고, 해당 항목에 대한 심의를 별도로 진행할 필요가 있다고 함.

< 개정안 수정의견 >

현행	개정안	수정의견
제18조(사업계획의 통합심의 등) ① (생략)	제18조(사업계획의 통합심의 등) ① (현행과 같음)	제18조(사업계획의 통합심의 등) ① (개정안과 같음)
<신설>	② 사업계획승인권자는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우 통합심의를 하여야 한다. 다만, 사업계획의 특성 및 규모 등으로 제1항 각 호 중 어느 하나에 대하여 통합심의를 적절하지 않다고 인정하는 경우에는 그 사항을 제외하고 통합심의를 할 수 있다.	② 사업계획승인권자는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우 통합심의를 하여야 한다. 다만, 사업계획의 특성 및 규모 등으로 인하여 제1항 각 호 중 어느 하나에 대하여 통합심의를 적절하지 않다고 인정하는 경우에는 그 사항을 제외하고 통합심의를 할 수 있다.
② (생략)	③ (현행 제2항과 같음)	③ (개정안과 같음)

국토교통부도 개정안과 같이 사업주체가 통합심의를 신청하는 경우 원칙적으로 이를 시행하도록 의무화하면, 통합심의를 적극적인 활용을 기대할 수 있고, 신속한 주택공급 및 인·허가 기간 단축 등 주택건설행정의 효율성·신뢰성 제고 등에도 기여가 가능하다는 의견을 제시함.

한편, 이해관계자인 한국주택협회는 개정안에 찬성하는 입장을 전제로, 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가서에 관

한 사항' 과 같이 교육부 등 타 부처 소관 사항에 대해서도 사업계획승
인권자가 통합심의를 할 수 있는 근거 규정을 추가할 필요가 있다는 의
견을 제시함.

나. 시·도지사의 통합심의 근거 마련(안 제18조제4항 신설)

현 행	개 정 안
제18조(사업계획의 통합심의 등) ① (생 략) <u><신 설></u> ② (생 략) <u><신 설></u>	제18조(사업계획의 통합심의 등) ① (현행과 같음) ② (생 략) ③ (현행 제2항과 같음) ④ <u>사업계획승인권자가 시장·군수·구청장인 경우로서 시·도지사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 권한을 가진 경우에는 사업계획승인권자가 시·도지사에게 통합심의</u> <u>의를 요청할 수 있다.</u>

현행 「주택법」 제15조제1항4)에 따르면, 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수가 해당 사업의 사업계획승인권자이며(제2호), 기초지방자치단체의 장인 시장·군수가 사업계획승인권자가 될 수 있음.

4) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

그리고 「지방자치법」 제117조⁵⁾에 의거하여 특별시장·광역시장은 조례로 정하는 바에 따라 그 권한에 속하는 사무의 일부를 관할 지방자치단체의 기관에 위임할 수 있고, 「서울특별시 사무위임 조례」, 「부산광역시 사무위임 조례」 등 특별시·광역시의 조례에서는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 사무를 구청장·군수에게 위임하고 있으므로, 특별시·광역시 내의 구청장도 사업계획승인권자가 될 수 있음.⁶⁾

그런데 「건축법」에 따른 건축심의(제4조의2),⁷⁾ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획(제24조 및 제29조)⁸⁾ 및 개발행위 관련 사항,⁹⁾ 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가,

5) 「지방자치법」

제117조(사무의 위임 등) ① 지방자치단체의 장은 조례나 규칙으로 정하는 바에 따라 그 권한에 속하는 사무의 일부를 보조기관, 소속 행정기관 또는 하부행정기관에 위임할 수 있다.

② 지방자치단체의 장은 조례나 규칙으로 정하는 바에 따라 그 권한에 속하는 사무의 일부를 관할 지방자치단체나 공공단체 또는 그 기관(사업소·출장소를 포함한다)에 위임하거나 위탁할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 조례나 규칙으로 정하는 바에 따라 그 권한에 속하는 사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 주민의 권리·의무와 직접 관련되지 아니하는 사무를 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 위탁할 수 있다.

④ 지방자치단체의 장이 위임받거나 위탁받은 사무의 일부를 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 다시 위임하거나 위탁하려면 미리 그 사무를 위임하거나 위탁한 기관의 장의 승인을 받아야 한다.

6) 서울특별시 사무위임 조례, 부산광역시 사무위임 조례 등에서 사업계획승인 사무의 위임을 규정하고 있음.

7) 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건축은 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 하고, 시장·군수가 건축을 허가하기 위해 도지사의 승인을 받아야 함(「건축법」 제11조 및 같은 법 시행령 제8조).

8) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하여야 하고(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조제1항), 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정하는 것이 원칙임(같은 법 제29조제1항 본문).

9) 개발행위를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 함(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항).

「경관법」에 따른 경관심의에 대해 광역지방자치단체의 장이 심의권한을 가지는 경우에는 사업계획승인권자와 통합심의 항목의 권한주체가 상이하게 되는데, 이러한 경우에 대해 통합심의 방법에 관한 별도의 규정이 없어, 광역지방자치단체의 장이 통합심의를 실시할 수 있는 것인지 모호함.

이에 개정안은 기초지방자치단체의 장이 「주택법」상 사업계획승인권자이고, 건축심의 등 관련 통합심의 항목에 대해 광역지방자치단체의 장이 심의권한을 가지는 경우, 광역지방자치단체의 장이 통합심의를 실시할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

통합심의 제도의 실효성을 확보하기 위해서는 각 지방자치단체의 사무위임 조례 등에 의해 통합심의 항목의 심의권한 주체가 일부 이원화되어 있는 경우에도 이를 최대한 단일화할 수 있도록 할 필요가 있으므로, 개정안의 입법취지는 타당한 것으로 보임.

다. 공동위원회에 통합심의를 하는 광역지자체 공무원 포함(안 제18조제5항)

현행	개정안
제18조(사업계획의 통합심의 등) ① (생략) <신설> ② (생략) <신설> ③ 사업계획승인권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원들과 사업계획승인권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 공동위원회를 구성하여 통합심의를 하여야 한다. 이 경우 공동위원회의 구성, 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. 1.~ 6. (생략) ④ (생략) ⑤ (생략)	제18조(사업계획의 통합심의 등) ① (현행과 같음) ② (생략) ③ (현행 제2항과 같음) ④ (생략) ⑤ 통합심의를 하는 지방자치단체의 장은----- ----- ----- ----- 지방자치단체 및 제4항에 따라 통합심의를 하는 지방자치단체----- ----- ----- ----- 1.~ 6. (현행과 같음) ⑥ (현행 제4항과 같음) ⑦ (현행 제5항과 같음)

현행 「주택법」 제18조제3항10)에 따르면, 사업계획승인권자가 통합

10) 「주택법」

제18조(사업계획의 통합심의 등)

③ 사업계획승인권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원들과 사업계획승인권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 공동위원회를 구성하여 통합심의를 하여야 한다. 이 경우 공동위원회의 구성, 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 중앙건축위원회 및 지방건축위원회
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 주택단지가 속한 시·도에 설치된 지방도시계획위원회

심의를 하는 경우에는 중앙·지방건축위원회 등 심의와 관련된 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원과 사업계획승인권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 공동위원회를 구성하여야 함.

그런데 안 제18조제4항은 「주택법」상 사업계획승인권자(기초지방자치단체의 장)와 관련 통합심의 항목의 심의주체(광역지방자치단체의 장)가 상이한 경우 광역지방자치단체의 장이 통합심의를 할 수 있도록 규정하고 있으므로, 안 제18조제5항은 공동위원회 구성 시 통합심의를 실시하는 광역지자체 공무원을 포함하도록 하려는 것임.

안 제18조제5항은 안 제18조제4항과의 체계적 정합성을 제고하기 위한 것으로서 타당한 것으로 보임.

-
3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따라 광역교통 개선대책에 대하여 심의권한을 가진 국가교통위원회
 4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
 5. 「경관법」에 따른 경관위원회
 6. 제1항제6호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

II. 이병훈의원 대표발의(2114908)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이병훈의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2022. 3. 21.

다. 회 부 일 : 2022. 3. 22.

2. 제안이유 및 주요내용

현행 주택법 제64조는 투기과열지구와 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택, 분양가상한제 적용주택, 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택, 공공재개발사업에서 건설·공급되는 주택에 대하여 해당 주택의 전매와 입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등의 전매를 일정 기간 동안 금지하고 있으며 이를 위반한 경우 3년 이하의 징역과 3천만원 이하의 벌금에 처하고 있음.

그러나 불법 청약 등 공급질서 교란행위에 대한 제재를 규정하고 있는 동법 제65조와 달리 전매제한기간 위반 행위에 대해서는 별도의 계약취소 규정을 두고 있지 아니하고 있고, 오히려 전매제한기간을 위반한 전매에 대해 사업 주체가 입주자로 선정된 지위를 취득할 수 있도록 함으로써 전매기간 제한의 입법의 취지를 몰각시키는 상황이 현장에서 다수 발생하고 있음.

이에 전매제한기간을 위반한 전매행위의 경우 입주자로 선정된 지

위를 무효로 하거나 해당 주택 공급계약을 무효로 하는 조항을 신설하여 건전한 주택 공급 시장을 조성하고 국민의 주거 안정에 이바지하고자 함(안 제64조).

3. 검토의견

가. 전매제한규정 위반 시의 입주자 선정 지위 무효화 등(안 제64조제3항)

현행	개정안
제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① · ② (생략) ③ 제1항을 위반하여 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우, 사업주체가 매입비용을 그 매수인에게 지급한 경우에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 보며, 제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용주택을 우선 매입하는 경우에도 매입비용을 준용하되, 해당 주택의 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율 및 해당 주택의 보유기간 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 매입금액을 달리 정할 수 있다. <신설> ④ (생략)	제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- -경우, 국토교통부장관 또는 사업주체는 그 주택의 입주자로 선정된 지위를 무효로 하거나 해당 주택의 공급계약을 취소하여야 하며, 사업주체가----- -----본다. ④ 제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용주택을 우선 매입하는 경우에도 매입비용을 준용하되, 해당 주택의 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율 및 해당 주택의 보유기간 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 매입금액을 달리 정할 수 있다. ⑤ (현행 제4항과 같음)

현행	개정안
⑤ 제4항에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에는 “이 주택은 최초로 소유권이전등기가 된 후에는 「주택법」 제64조제1항에서 정한 기간이 지나기 전에 한국토지주택공사(제64조제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 우선 매입한 주택을 공급받는 자를 포함한다) 외의 자에게 소유권을 이전하는 어떠한 행위도 할 수 없음”을 명시하여야 한다. ⑥ 한국토지주택공사가 제2항 단서에 따라 우선 매입한 주택을 공급하는 경우에는 제4항을 준용한다. ⑦ (생략)	⑥ 제5항----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ⑦ ----- ----- -----제5항-----. ⑧ (현행 제7항과 같음)

현행 「주택법」 제64조제1항11)에 따르면, 사업주체12)가 건설·공급

11) 「주택법」

제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다]으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.

1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택
2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.
3. 분양가상한제 적용주택. 다만, 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택은 제외한다.
4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업(제57조제1항제2호

하는 주택(해당 주택의 입주자로 선정된 지위¹³⁾를 포함함)으로서 투기과열지구¹⁴⁾·조정대상지역¹⁵⁾에서 건설·공급되는 주택 및 분양가상한제 적용주택 등의 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택을 전매할 수 없음.

그리고 전매금지 제도의 실효성을 확보하기 위해, 분양가상한제 적용주택 등의 경우에는 사업주체가 해당 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기등기하도록 의무를 부여하는 규정이 마련되어 있고(「주택법」 제64조제4항), 사업주체가 매입비용을 그 매수인에게 지급한 경우에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 보며(「주택법」 제64조제3항), 국

의 지역에 한정한다)에서 건설·공급하는 주택

- 12) “사업주체”란 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 ① 국가·지방자치단체, ② 한국토지주택공사 또는 지방공사, ③ 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자, ④ 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말한다(「주택법」 제2조제10호).
- 13) 속칭 ‘분양권’으로, 입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다(「주택법」 제64조제1항).
- 14) 투기과열지구란 국토교통부장관 또는 시·도지사가 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지구로서, 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로(「주택법」 제63조), 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역이어야 함. 2022년 7월 5일 현재 서울특별시 전역, 인천광역시 연수구·남동구·서구, 경기도 과천시·성남시(분당구, 수정구)·광명시·하남시·수원시·안양시·안산시[단원구(대부동동·대부남동·대부북동·선감동·풍도동은 제외)]·구리시·군포시·의왕시·용인시(수지구, 기흥구)·화성시(동탄2택지개발지구), 세종특별자치시가 투기과열지구로 지정되어 있음.
- 15) 조정대상지역이란 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역(「주택법 시행령」 별표3에서는 이를 ‘과열지역’이라 함) 또는 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역(「주택법 시행령」 별표3에서는 이를 ‘위축지역’이라 함)으로서 국토교통부장관이 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역임(「주택법」 제63조의2).

토교통부장관은 「주택법」 제64조제1항의 전매금지 규정을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령¹⁶⁾으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있음.

또한 「주택법」 제64조제1항의 전매금지 규정을 위반한 자에 대해서는 3년 이하의 징역에 처하거나(「주택법」 제101조 본문), 그 위반행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 ‘3천만원을 초과’하는 경우 그 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처할 수 있는 규정이 마련되어 있음(「주택법」 제101조 단서).

개정안은 위의 네 가지 실효성 확보수단[① 전매제한 부기등기, ② 사업주체의 주택 매입, ③ 10년의 주택의 입주자자격 제한(주택청약 당첨제한), ④ 3년 이하의 징역 등 형벌조항] 외에 추가적인 수단으로서, 국토교통부장관이 해당 주택의 입주자로 선정된 지위를 무효로 하거나 사업주체가 해당 주택의 공급계약을 취소하도록 의무를 부여하려는 것임.

주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우, 그 사법(私法)상의 효력을 부인함으로써 전매금지 제도의 실효성을 확보하려는 개정안의 입법취지는 바람직한 측면이 있는 것으로 보임.

16) 주택의 입주자자격 제한 기간은 위반행위를 적발한 날부터 10년까지임(「주택공급에 관한 규칙」 제56조제1항).

다만, 개정안은 다음과 같은 세 가지 측면을 고려할 때 신중하게 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 전매 제한 규정을 위반한 자는 입주자저축 증서를 양수받는 등 공급질서 교란행위를 한 자(「주택법」 제65조제1항, 제2항)¹⁷⁾와는 달리 ‘적법하게’ 주택의 입주자로 선정되었고 사업주체와 ‘적법하게’ 공급계약을 체결하였기 때문에, 공급계약상 의사표시의 하자가 없음에도 불구하고 별도의 사후 행위인 전매행위를 이유로 취소할 수 있도록 하는 것은, 공급계약에 관한 의사표시의 하자가 없음에도 불구하고 취소를 인정하는 것으로서 취소의 법적성격 및 취소와 해제의 구별¹⁸⁾에 관한 일반 민사법 체계와 부합하지 않는 측면이 있음.¹⁹⁾

17) 「주택법」

제65조(공급질서 교란 금지) ① 누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·인쇄물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

1. 제11조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위
2. 제56조에 따른 입주자저축 증서
3. 제80조에 따른 주택상환사채
4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것

② 국토교통부장관 또는 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여야 한다.

1. 제1항을 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자
2. 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자(이하 생략)

18) ‘취소’는 해당 의사표시의 하자를 이유로[착오로 인한 의사표시(「민법」 제109조), 사기·강박에 의한 의사표시(「민법」 제110조)] 할 수 있고, 의사표시의 하자과 무관한 다른 사유들은 계약 당사자 쌍방의 합의로 해제하거나(이른바 합의해제), 해제권 유보 약정 또는 해제권을 규정한 법률 조항에 의거하여 계약 당사자 일방이 ‘해제’의 의사표시를 할 수 있음.

19) 다만, 사업주체가 해당 주택의 공급계약을 체결함에 있어서 상대방의 전매행위 등 위법행위를 계약 ‘해제’ 사유로 약정한다면, 그에 따른 공급계약의 ‘해제’는 가능할 수 있음.

즉, 주택 공급계약을 체결하는 과정에서 입주자저축(주택청약종합저축) 증서를 양도하는 등의 탈법적 행위를 의미하는 ‘공급질서 교란행위’와는 달리 전매행위는 적법하고 유효한 주택 공급계약을 기초로 이루어지므로, 전매행위 자체의 불법성과 효력은 별론으로 하고, 주택의 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 공급계약에 관한 법률관계(전매행위 이전의 적법한 법률관계임)를 공급질서 교란행위자의 법률관계에 관한 「주택법」 제65조제2항과 ‘동일한 관점’에서 소급적으로 무효로²⁰⁾ 하는 것은 적절하지 않음.

둘째, 위법한 전매행위에 대해 사법(私法)상의 효력을 부인하는 방법은 여러 가지가 있는데,²¹⁾ 현행 「주택법」이 채택하고 있는 ‘사업주체의 주택 매입’ 방식²²⁾으로도 위법한 전매행위의 효력을 ‘간접적으로’ 부인할 수 있고, 이러한 방식으로는 부족하다고 판단할 경우 전매금지 기간 중에 성립한 전매계약(매매, 증여 등)의 사법(私法)상 효력을 명시적으로 부인하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것이나, 위법한 전매행위와 직

20) 사업주체가 해당 주택의 공급계약을 취소하는 경우, ‘취소’에 의해 해당 주택의 공급계약이 소급적으로 무효가 됨.

21) 현행 「주택법」 상, 위법한 전매행위의 사법상 효력에 대해서는 명시적 규정이 없음.

다만, 구 주택건설촉진법(1992. 12. 8. 법률 제4530호로 개정되기 전의 것)과 관련된 판례(대법원 1997. 6. 27. 선고 95다47343 판결, 대법원 1991. 9. 10. 선고 91다21992 판결 등)에서는 구 주택건설촉진법상 전매금지 규정에 관하여, 전매금지 규정이 단속규정에 불과하고 전매 당사자 사이의 전매계약의 사법상의 효력까지 무효로 한다는 취지는 아니라고 판시한 바 있음.

이에, 지난 제20대국회에서 발의된 「주택법 일부개정법률안」(문희상의원 대표발의, 의안번호 2006655)에서는 전매금지 규정을 위반하여 전매가 이루어진 경우 해당 계약과 이에 따른 물건변동을 원칙적으로 무효로 하는 조항을 포함하였으나, 동 법률안이 ‘대안반영폐기’ 되었음에도 불구하고 전매금지 규정과 관련된 내용은 대안에 반영되지 못함.

22) 사업주체가 매입비용을 그 매수인에게 지급한 경우에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 보는 것임.

접적인 관계가 없는 전매행위 이전의 적법한 법률관계를 소급적으로 무효로 하는 것은 정당한 사유를 발견하기 어렵고, 법적안정성의 측면에서도 바람직하지 않음.

따라서, 위의 두 가지 측면을 고려할 때, 개정안의 체계적 정합성을 보완하면서 동시에 ‘전매금지 제도의 실효성 확보’라는 입법목적을 달성하기 위해서는, 적법하고 유효한 주택 공급계약을 취소하기 보다는 위법한 전매행위를 취소하는 방안을 고려할 필요가 있음.

셋째, 안 제64조제3항을 수정하여 주택의 입주자로 선정된 지위와 주택 공급계약은 유효하게 유지하되 전매금지 기간 중에 성립한 전매계약의 사법(私法)상 효력을 부정하려는 경우에도, 전매제한 기간이 도과한 후에 전득(轉得)한 선의의 제3자는 거래의 안전 및 법적안정성의 관점에서 보호할 필요가 있으므로 거래의 안전을 위해서는 전매계약의 효력을 부인하는 것에 대해 신중하게 접근할 필요가 있고, 적어도 선의·무과실의 전득자(轉得者)에 대해서는 일정한 보호장치를 마련하는 방안을 고려할 필요가 있음.²³⁾

전매제한 기간 중에 매수한 자는 설령 전매제한 기간이 존재한다는

23) 현행 「주택법」 제65조제6항에서도 유사한 취지에서 선의의 매수인을 보호하기 위해 “공급질서 교란 행위가 있었다는 사실을 알지 못하고 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 매수인이 해당 공급질서 교란 행위와 관련이 없음을 대통령령으로 정하는 바에 따라 소명하는 경우에는 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여서는 아니 된다”고 규정하고 있음.

사실에 대해 ‘선의(善意)’²⁴⁾이더라도, 「주택법」상 전매제한 제도가 존재하는 상황에서 해당 주택에 대해 전매제한이 적용되는지 여부를 확인하지 아니한 과실(過失)이 있는 것이므로, 그 주택의 입주자로 선정된 지위의 양도에 관한 계약을 유효하게 유지해야 할 필요성이 적다고 할 수 있음.

그러나 전매제한 기간 중 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어졌으나, 주택이 완공되고 전매제한 기간이 경과한 후에 매수인이 다시 매도하여 선의의 제3자가 전득한 경우, 선의의 전득자는 전매제한 기간 중 전매가 있었다는 사실을 객관적으로 알 수 없으므로,²⁵⁾ 그러한 전득자는 보호할 필요가 있는 것임.

안 제64조제3항과 관련하여 국토교통부도 전매제한을 위반하는 경우 ‘국토교통부장관이 해당 주택의 입주자로 선정된 지위를 무효로 하는’ 부분은 이로 인해 청약 당첨사실이 무효로 되는 것이므로 이를 삭제할 필요가 있고, 전매제한을 위반한 경우 현행 제64조제3항에 근거하여 해당 주택을 매입하고 있으므로 ‘주택공급 계약’의 취소를 명시하는 부분도 신중하게 검토할 필요가 있다는 입장임.

한편, 이해관계자인 한국주택협회는 불법전매가 적발된 공급계약 취

24) 어떠한 사실에 대해 모르면 ‘선의(善意)’, 알면 ‘악의(惡意)’라고 함(법률용어).

25) 분양권의 전매 여부는 부동산등기부에 공시되지 않음.

소를 의무화하는 경우에도 개정안에 선의의 제3자를 위한 구제 방안이 없는 상황이므로, 현행 「주택법」 제65조제6항과 같이 선의의 제3자가 소명할 경우, 해당 공급계약을 유지할 수 있도록 하는 규정이 필요하다는 의견을 제시함.

Ⅲ. 김교홍의원 대표발의(2115022)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김교홍의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2022. 3. 31.

다. 회 부 일 : 2022. 4. 1.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택건설사업을 시행하는 경우 자본금과 기술인력 및 사무실면적 등 인적·물적 요건을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하도록 하고 등록사업자의 결격사유 및 등록말소 등을 규정하여 주택건설사업자의 관리를 엄격하게 하고 있음.

그런데, 양질의 주택을 건설하고 주택산업이 건전하게 발전할 수 있도록 하기 위해서는 주택건설사업자로서 갖추어야 할 윤리적 소양이나 주택건설사업 관련 법령의 이해도가 제고될 필요가 있음에도 현행법에서는 이러한 법정교육에 관한 사항을 규정하고 있지 않아 주택건설사업자에 대한 교육이수 제도를 도입할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 주택건설사업을 등록한 자는 등록한 날부터 6개월 이내에 국토교통부장관이 실시하는 주택건설사업의 교육을 받도록 함으로써 주택건설사업자의 윤리의식을 제고하고 주택의 원활한 공급과 주택건설사업의 건전한 발전을 도모하려는 것임(안 제4조의2 신설).

3. 검토의견

가. 주택건설사업 윤리 및 실무 교육 제도(안 제4조의2 신설 등)

현행	개정안
<신설>	제4조의2(주택건설사업의 교육) ① 제4조에 따라 주택건설사업을 등록한 자는 주택건설사업을 등록한 날부터 6개월 이내에 국토교통부장관이 실시하는 주택건설사업 윤리 및 관련 실무 교육 등을 받아야한다. 이 경우 교육을 받아야 하는 자가 법인인 경우에는 등기부상 임원(대표이사를 포함한다) 및 1명 이상의 전문인력이 교육을 받아야 한다. ② 제1항에 따른 교육의 대상·내용·방법 및 교육기관과 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

개정안은 주택건설사업을 등록한 자로 하여금 주택건설사업을 등록한 날부터 6개월 이내에 국토교통부장관이 실시하는 주택건설사업 윤리 및 관련 실무 교육 등을 받도록 의무를 부여하려는 것임.

주택은 국민의 주거공간으로서 대다수 국민의 생활과 밀접한 관련을 갖고 있고, 주택건설과 관련하여 위법한 또는 비윤리적 사항이 존재할 경우에는 원활한 주택공급을 저해하거나 안전한 주거생활에 위해를 가

저울 우려가 있으므로, 주택건설사업을 등록한 자에게 해당 사업과 관련된 교육을 이수하도록 할 필요성이 있는 것으로 보임.²⁶⁾

국토교통부도 주택건설업은 국민 주거안정과 주거수준 향상의 토대를 제공하는 주택공급과 직결되는 산업으로서 법정교육이 필요하다고

26) 유사한 입법례로, 「건설산업기본법」 제9조의3에서도 건설업을 등록한 자에게 건설업을 등록한 날부터 6개월 이내에 국토교통부장관이 실시하는 건설업 윤리 및 실무 관련 교육을 받도록 규정하고 있음.

「건설산업기본법」

제9조의3(건설업의 교육) ① 제9조제1항에 따라 건설업을 등록한 자(건설사업자가 추가로 다른 업종을 등록하는 경우는 제외한다)는 건설업을 등록한 날부터 6개월 이내에 국토교통부장관이 실시하는 건설업 윤리 및 실무 관련 교육을 받아야 한다. 이 경우 교육을 받아야 하는 자가 법인인 경우에는 등기부상 임원 1명 이상(대표이사를 포함한다)이 교육을 받아야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 교육 대상자 외의 건설사업자를 대상으로 하는 건설업 윤리 및 실무 관련 교육을 실시할 수 있으며, 이 경우 교육 이수자에 대하여 제84조에 따라 영업정지의 기간 등을 감경할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 교육의 방법·기준·절차 및 교육기관과 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「건설산업기본법 시행령」

제12조의4(건설업 교육의 내용 및 방법 등) ① 법 제9조의3제1항 및 제2항에 따른 건설업 교육(이하 “건설업 교육”이라 한다)의 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 건설사업자의 윤리경영
 2. 건설산업 관련 법규
 3. 건설공사의 품질, 안전 및 환경관리
 4. 그 밖에 건전한 건설산업 발전을 위하여 필요한 사항
- ② 건설업 교육은 강의·시청각교육 등 집합교육이나 인터넷강의 등 원격교육의 방법으로 하고, 교육시간은 8시간 이상으로 한다.

제12조의5(건설업 교육기관) ① 국토교통부장관은 법 제9조의3제3항에 따라 다음 각 호의 기관 중에서 건설업 교육을 실시할 기관(이하 “교육기관”이라 한다)을 지정할 수 있다.

1. 법 제50조에 따라 설립된 협회 또는 법 제54조에 따른 공제조합
2. 「민법」 제32조에 따라 설립된 비영리법인(건설업과 관련된 교육과정이 개설된 경우만 해당한다)
3. 「에너지이용 합리화법」 제41조에 따라 설립된 시공업자단체
4. 「고압가스 안전관리법」 제28조에 따라 설립된 한국가스안전공사(이하 “한국가스안전공사”라 한다)

② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 기관 중에서 신청을 받아 교육기관을 지정하여야 한다.

③ 교육기관의 지정요건은 별표 1의2와 같다.

④ 국토교통부장관은 교육기관을 지정하였을 때에는 해당 교육기관에 지정서를 발급하고, 그 교육기관의 명칭·대표자 및 소재지 등을 인터넷 홈페이지 등에 공고하여야 한다.

⑤ 교육기관은 교육을 받은 건설사업자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 교육수료증을 발급해야 한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 건설업 교육에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

판단되고, 개정안이 통과될 경우 주택건설사업자의 윤리의식 제고 및 관련 법령 숙지를 통해 주택건설사업의 건전한 발전에 기여할 것으로 기대된다는 의견을 제시함.

나. 주택건설사업 윤리·실무 교육의 위임 및 교육 미이수에
대한 과태료(안 제89조제2항제1호의2 및 제106조제3항제1
호 신설)

현행	개정안
제89조(권한의 위임·위탁) ① (생략)	제89조(권한의 위임·위탁) ① (현행과 같음)
② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 이 법에 따른 권한 중 다음 각 호의 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택산업 육성과 주택관리의 전문화, 시설물의 안전관리 및 자격검정 등을 목적으로 설립된 법인 또는 「주택도시기금법」 제10조제2항 및 제3항에 따라 주택도시기금 운용·관리에 관한 사무를 위탁받은 자 중 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 자에게 위탁할 수 있다.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
<신설>	1의2. 제4조의2에 따른 주택건설사업 윤리 및 관련 실무 교육의 실시
2. ~ 4. (생략)	2. ~ 4. (현행과 같음)
③·④ (생략)	③·④ (현행과 같음)
제106조(과태료) ①·② (생략)	제106조(과태료) ①·② (현행과 같음)
③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.	③ ----- ----- -----.
<신설>	1. 제4조의2제1항에 따른 교육을 이수하지 아니한 자

현행	개정안
1. (생략)	<u>1의2.</u> (현행 제1호와 같음)
2. ~ 7. (생략)	2. ~ 7. (현행과 같음)
④·⑤ (생략)	④·⑤ (현행과 같음)

안 제89조제2항제1호의2는 주택건설사업 윤리 및 관련 실무 교육에 대한 국토교통부장관의 권한을 주택산업 육성과 주택관리의 전문화, 시설물의 안전관리 및 자격검정 등을 목적으로 설립된 법인 중 국토교통부장관이 인정하는 자에게 위탁할 수 있도록 권한 위탁 규정을 신설하려는 것으로서, 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

또한 안 제106조제3항제1호는 주택건설사업 윤리 및 관련 실무 교육을 이수하지 아니한 자에게 500만원 이하의 과태료를 부과하려는 것인데, 법정 의무교육의 이수율을 제고하고 제도의 실효성을 확보하기 위해서는 일정한 이행강제수단이 필요하다는 점에서 안 제106조제3항제1호의 취지가 인정되고, 과태료의 경중도 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

국토교통부도 권한의 위임·위탁근거 규정(안 제89조제2항제1호의2) 및 법정교육 미이수자에 대한 과태료 규정(안 제106조제3항제1호) 마련을 통한 실효성 확보의 필요성에 공감하는 입장임.

IV. 이형석의원 대표발의(2115113)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이형석의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2022. 4. 6.

다. 회 부 일 : 2022. 4. 7.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 발생한 광주광역시 학동붕괴 사고와 화정 아이파크 붕괴 참사는 시공사가 원가를 절감하고, 입주일을 맞추기 위한 무리한 공기 단축이 불러온 부실시공이 그 원인으로 파악되었음. 때문에 부실시공에 따른 문제점을 해소하고 입주예정자의 피해를 최소화할 수 있는 후분양제 도입 필요성이 대두되고 있음.

그러나 현행법은 주택 분양방식인 선·후분양에 대해 강제하고 있지 않아, 대부분의 건설사업주체는 국토교통부령인 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 일정한 요건만 갖추면 착공과 동시에 주택 분양을 통해 입주자를 모집할 수 있는 선분양 방식을 일반적으로 이용하고 있음.

선분양 방식은 건설공정별로 발생하는 복잡한 도급구조와 이로 인한 부실 가능성, ‘분양 따로 하자보수 따로’라는 책임소재 불분명성, 분양가격과 실거래가격 사이의 시세차익 및 분양권 전매로 인한 부동산투기 유발과 실수요자의 청약 기회 박탈 등의 문제점을 야기하므로,

공공부문과 더불어 민간부문에 있어서도 후분양제를 도입할 필요성이 있음. 다만 후분양제 도입 시 자금조달 능력이 부족한 중소·중견 건설사는 주택사업 추진에 어려움을 겪을 수 있음을 고려할 필요가 있음.

이에 「건설산업 기본법」에 따른 시공능력 1조원 이상의 종합건설회사 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자에 해당하는 경우에는 주택의 건축공정이 전체 공정의 100분의 90에 도달한 이후에 입주자를 모집하도록 하는 후분양 방식을 의무화해 주택수요자의 선택권을 보장하고 주택 품질을 제고하고자 함(안 제54조제9항 신설).
더불어 국공유지 우선 매각 대상자에 후분양 사업자를 포함시켜 민간부문에서 후분양 방식이 보다 활성화될 수 있도록 유도하고자 함(안 제30조제1항제3호 신설).

3. 검토의견

가. 후분양제 주택 건설에 대한 국공유지 우선 매각(안 제30조 제1항제3호 신설)

현행	개정안
제30조(국공유지 등의 우선 매각 및 임대) ① 국가 또는 지방자치단체는 그가 소유하는 토지를 매각하거나 임대하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나의 목적으로 그 토지의 매수 또는 임차를 원하는 자가 있으면 그에게 우선적으로 그 토지를 매각하거나 임대할 수 있다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> 3. <u>제1호 또는 제2호의</u> 주택을 건설하기 위한 대지의 조성 ② (생략)	제30조(국공유지 등의 우선 매각 및 임대) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>후분양제로 건설하는 주택의 건설</u> 4. <u>제1호 또는 제2호 또는 제3호의</u> ----- ② (현행과 같음)

안 제30조제1항제3호는 후분양제 주택의 건설을 목적으로 토지의 매수 또는 임차를 원하는 자에 대해 국가 또는 지방자치단체가 우선적으로 국공유지를 매각하거나 임대할 수 있도록 하려는 것임.

이에 대해 국토교통부는 2021년을 기준으로 연간 주택건설사업계획 승인 물량 대부분(95.2%)²⁷⁾이 국민주택규모(원칙적으로 주거전용면적

27) 국토교통부에 따르면, 사업계획승인 대상 사업 712개 중 678개 사업이 현행 제30조제1항제1호에 따른 국공유지 등의 우선 매각 및 임대 규정 적용 대상임.

이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 경우를 의미함²⁸⁾)의 주택을 50% 이상 건설하는 주택으로서 현행 「주택법」 제30조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제41조²⁹⁾에 의거하여 국공유지 등의 우선 매각 및 임대 규정의 적용을 받고 있으므로, 후분양제 주택에 대한 인센티브로서 국공유지 등의 우선 매각 및 임대 대상에 후분양제 주택을 추가하는 것은 실익이 크지 않다는 입장임.

< 최근 3년간 주택단지의 수 및 비율(사업계획승인 기준) >

구분	주택단지		
	전체단지 수	국민주택규모 50% 이상 단지 수	국민주택규모 50% 이상 단지 비율
2019년	618	586	94.8%
2020년	567	542	95.6%
2021년	712	678	95.2%
계	1,897	1,806	95.2%

자료: 국토교통부

28) 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100 제곱미터 이하인 주택을 말함.

29) 「주택법」

제30조(국공유지 등의 우선 매각 및 임대) ① 국가 또는 지방자치단체는 그가 소유하는 토지를 매각하거나 임대하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나의 목적으로 그 토지의 매수 또는 임차를 원하는 자가 있으면 그에게 우선적으로 그 토지를 매각하거나 임대할 수 있다.

1. 국민주택규모의 주택을 대통령령으로 정하는 비율 이상으로 건설하는 주택의 건설
2. 주택조합이 건설하는 주택(이하 “조합주택”이라 한다)의 건설
3. 제1호 또는 제2호의 주택을 건설하기 위한 대지의 조성

「주택법 시행령」

제41조(국·공유지 등의 우선 매각 등) 법 제30조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 50퍼센트를 말한다.

후분양 방식의 활성화를 위해 국공유지 우선 매각 대상자에 후분양 사업자를 포함시키려는 안 제30조제1항제3호의 입법취지는 타당한 측면이 있으나, 안 제30조제1항제3호가 통과되더라도 실질적으로 주택건설사업주체가 선분양이 아닌 후분양 방식을 택할 유인을 갖는 경우가 많지 않으므로, 안 제30조제1항제3호의 신설 여부에 대해서는 국토교통부의 의견을 고려하여 신중하게 검토할 필요가 있다고 봄.

나. 주택 후분양제 의무화(안 제54조제9항 신설)

현행	개정안
제54조(주택의 공급) ① ~ ⑧ (생략) <u><신설></u>	제54조(주택의 공급) ① ~ ⑧ (현행과 같음) <u>⑨ 다음 각 호에 해당하는 사업주체는 주택의 건축공정이 전체 공정의 100분의 90에 도달한 이후에 입주자를 모집하여야 한다. 이 경우 전체 공정의 90퍼센트에 도달했는지에 대한 기준은 대통령령으로 정한다.</u> 1. 「건설산업기본법」에 따른 시공능력 1조원 이상의 종합건설회사 2. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자

안 제54조제9항은 주택의 건축공정이 전체 공정의 90%에 도달한 이후 입주자를 모집하도록 하는 “후분양” 제도를 의무화하려는 것임.

현행 「주택법」은 분양 시기에 관하여 특별히 규정하고 있지 않으나, 국토교통부령인 「주택공급에 관한 규칙」 제15조제1항³⁰⁾에서 사업

30) 「주택공급에 관한 규칙」

제15조(입주자모집 시기) ① 사업주체(영 제16조에 따라 토지소유자 및 등록사업자가 공동사업주체인 경우에는 등록사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다.

1. 주택이 건설되는 대지(법 제15조제3항에 따라 입주자를 공구별로 분할하여 모집한 주택 또는 이 규칙 제28조제10항제2호에 따라 입주자를 분할하여 모집한 주택에 입주자가 있는 경우에는 그 입주자가 소유한 토지를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유권을 확보할 것(법 제61조제6항에 따라 주택이 건설되는 대지를 신탁한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다). 다만, 법 제22조 및 제23조에 따른 매도청구소송(이하 이 호에서 “매도청구소송”이라 한다) 대상 대지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제49조에 따른 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.

가. 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받

주체가 대지소유권을 확보하고 분양보증을 받는 등 일정한 요건을 갖추면 착공과 동시에 입주자를 모집하는 “선분양”을 허용하고 있음.³¹⁾

이에 따라, 사업주체는 후분양과 선분양을 선택할 수 있으나 금융시장 및 주택시장 여건, 자체적으로 자금을 조달하기 어려운 주택건설사업주체의 재무구조, 기존 관행 등에 따라 사실상 선분양 위주로 주택 분양이 이루어져 왔음.

선분양의 경우 수분양자는 분양대금을 2~3년에 걸쳐 납부함으로써 단기간 내에 목돈을 마련해야 하는 부담을 덜 수 있는 장점이 있고, 사업주체는 분양대금으로 대규모 건설자금을 확보하여 금융비용을 절감하는 동시에 경기 변동으로 인한 리스크를 줄일 수 있는 제도로써, 취약한 주택금융시장 여건 하에서 주택재고 확충에 도움이 된 것으로 평가되고 있음.

은 경우

나. 소유자 확인이 곤란한 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우

다. 사업주체가 소유권을 확보하지 못한 대지로서 법 제15조에 따라 최초로 사업계획승인을 받은 날 이후 소유권이 제3자에게 이전된 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 「주택도시기금법 시행령」 제21조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 “분양보증”이라 한다)을 받을 것

가. 「주택도시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사

나. 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다) 중 국토교통부장관이 지정하는 보험회사

31) 분양보증을 받지 않는 경우, 아파트는 전체 동의 골조공사가 완료된 때에 분양할 수 있음(「주택공급에 관한 규칙」 제15조제2항)

다만, 통상 2~3년이 소요되는 건축기간 중 발생하는 주택가격 변화의 위험과 건축비 조달을 위한 금융비용을 소비자가 부담하게 되는 점, 소비자가 계약 시 실제 주택의 품질을 확인할 수 없어³²⁾ 허위·과장 광고나 부실공사 등에 따른 피해에 취약한 점 등이 구조적 한계로 지적되어 왔음.

따라서 개정안과 같이 후분양이 의무화될 경우 부실시공의 우려, 허위·과장광고, 입주지연 등의 문제가 감소하여 수분양자의 보호에 도움이 될 것으로 보이며, 분양권 전매를 통한 투기적 수요 차단 효과 등도 기대할 수 있는 측면도 존재함.

정부는 지난 2018년 6월 발표한 「제2차 장기주거종합계획(2013~2022) 수정계획」에 후분양 활성화 방안을 포함하여, 2019년부터 LH(한국토지주택공사), SH(서울주택도시공사), GH(경기주택도시공사)의 공공분양에 후분양 비율을 단계적으로 확대하였고, 최근 4년간 공공분양의 30.5%를 후분양으로 공급한 바 있음.

32) 다만, 후분양제를 실시하더라도 현실적으로 소비자가 분양 주택의 점검과정에서 골조·방수·단열·소음 및 배관의 하자를 확인할 가능성은 희박하고(도배·타일 등 육안으로 확인할 수 있는 마감과 관련된 하자 확인에 한정됨), 특히 공정률이 낮은 상황에서 후분양이 이루어질 경우에는 도배, 타일 등에 대한 공사가 진행되지 않은 상황이므로 하자 확인이 선분양의 경우와 다를 바 없을 가능성이 있다는 의견도 있음(LH 토지주택연구원, 「후분양제 도입에 따른 사업전략 및 대응방안연구」, 2020. p.32.

< 최근 4년 LH, SH, 경기도시공사 후분양 실적(일반공급 물량) >

구 분	최근 4년간	2021년	2020년	2019년	2018년
공공분양(호)	31,821	9,994	7,743	7,174	6,910
후분양(호)	9,701	644	5,506	2,235	1,316
후분양 비율(%)	30.5	6.4	71.1	31.2	19.0

자료: 국토교통부

또한, 민간부문의 경우 민간의 후분양 공급 유도를 위해 공공택지 우선 공급,³³⁾ 주택도시기금 대출한도 인상 및 대출금리 인하, 대출 보증료율 인하 등의 인센티브를 부여하고 있음.

다만, 국토교통부는 개정안과 같이 후분양 방식을 의무화할 경우 기업 자금조달 비용 증가가 분양가 상승으로 이어져 주택 실수요자에게 피해가 생길 우려가 있고, 후분양으로 인해 주택 공급 시기가 2~3년 지연될 경우, 단기적인 주택공급(분양 물량) 감소로 인해 시장 불안을 야기할 우려가 있으므로 안 제54조제9항을 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함.

또한, 부실시공업체에 대한 선분양 제한, 입주자 사전방문 및 공동주택 품질검수단 운영, 주택의 마감재·기반시설 설치 관련 정보제공 의

33) 「공공주택 업무처리지침(국토교통부훈령 제1512호)」 제21조의2(조성된 토지의 공급)

⑧ 공공주택사업자는 공동주택건설용지를 공급하고자 할 경우에는 국토교통부장관이 정한 기준에 따라 건축공정이 60에 도달한 후에 입주자를 모집하는 자에게 우선 공급할 수 있다.

무, 전매제한 및 불법전매 처벌 등 선분양 제도의 부작용 해소를 위한 보완책이 이미 마련되어 있다는 의견을 제시함.

이해관계자인 대한건설협회도 선분양제는 장기간에 걸쳐 고비용이 투입되는 건설공사의 특성에 맞게 정착·운영되는 효율적인 자금조달 방법으로, 후분양제를 의무화할 경우 시공능력 1조원 이상의 건설기업이라도 심각한 자금조달 문제가 발생하여 전반적인 주택공급의 축소가 우려되고, 소비자의 선택권 제한, 계약체결의 자유 침해 및 서민의 내 집 마련 부담 증가 등의 부작용이 있으며, 시공능력 1조원 이상의 건설사에 대해 특정 주택공급 방식을 제한하는 것은 자유 시장경제질서에 반하고 평등의 원칙에도 위반된다는 의견을 제시함.

또한 이해관계자인 한국주택협회도 특정 기업집단만의 영업활동 제한은 불합리하고, 선분양으로 인한 입주예정자의 피해를 최소화하기 위한 여러 방안들은 이미 시행 중이며, 개정안은 사전청약 등 공급 확대를 통한 시장 안정 정책과도 배치되는 측면이 있다는 의견을 제시함.

결국 후분양 의무화 여부는 이러한 찬·반 의견을 종합적으로 고려하여 충분한 논의를 거쳐 결정되어야 할 사안인바, 주택건설업체의 재무상태 및 주택금융시장의 성숙 여부, 시장 상황 등을 고려하여 도입 여부 및 시기를 정하되, 도입하는 경우에도 일시에 후분양을 의무화하기 보

다는 지역이나 사업자 등에 따라 점진적으로 확대하는 방안을 검토할 필요
요가 있는 것으로 보임.

참고

선분양제와 후분양제의 장·단점 비교

	선분양제	후분양제
장점	■ 소비자 단기간 목돈마련 부담 완화 ■ 주택공급 확대를 통한 서민 주거 안정에 기여 ■ 건설사의 자금 조달비용 감소로, 분양가격 안정에 기여 ■ 안정적인 자금조달로, 사업 안정성 제고	■ 주택사업자의 부도위험을 벗어나고 품질확인이 가능하여 소비자 보호 강화 ■ 분양권 전매가 사실상 어려워 부동산 투기 완화 ■ 건설사 부도로 인한 소비자 피해 감소
단점	■ 분양권 전매 등 투기 우려 ■ 모델하우스에 의존하여 상품성 판단 ■ 부실시공 및 품질저하 우려 ■ 업체부도 시 계약자 피해(보증 필요) ■ 분양가에 대한 금융비용 및 리스크를 소비자가 부담	■ 소비자 단기간 목돈 마련 부담 ■ 기업의 자금조달 비용 증가로 분양가 상승 ■ 자금조달 어려움으로 대기업 위주로 주택산업 과점화, 주택공급 감소 ■ 주택공급감소에 따른 기존 주택가격의 상승 ■ 초기 2~3년간 주택공급 지연으로 주택 가격 왜곡 초래

자료: 국토교통부

V. 노웅래의원 대표발의(2115198)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 노웅래의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2022. 4. 12.

다. 회 부 일 : 2022. 4. 13.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 공동주택에서 발생하는 층간소음이 사회적 문제로 제기되고 있으며, 층간소음으로 인해 이웃간 분쟁과 다툼은 물론 폭행과 살인과 같은 흉악범죄로까지 이어지고 있는 실정임.

한국환경공단 층간소음 이웃사이센터에 접수된 층간소음 신고는 2016년 1만 9,495건에서 2020년 4만 2,250건으로 2.2배 급증한 것으로 나타남. 또한 코로나19 장기화로 집에서 생활하는 시간이 늘어남에 따라 층간소음 문제는 더욱 심화되고 있음.

감사원은 2019년 아파트 층간소음 저감제도 운영실태에 대한 감사보고서를 통해 건설사의 시공부실, 바닥충격음의 시공 및 성능에 대한 문제점을 지적하고 개선을 촉구한 바 있음.

이에 신규 공동주택의 시공이 적절하게 이루어졌는지 측정을 하여 이 결과를 입주민이 주택에 대한 정보를 확인할 수 있도록 함으로써 향후 부실시공으로 인한 피해를 예방하고, 더 나아가 층간소음을 저감

할 수 있도록 기반을 마련하고자 하려는 것임(안 제41조의2).

3. 검토의견

가. 바닥충격음 성능검사 결과에 대한 공개 등(안 제41조의2제8항 등)

현행	개정안
제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> ⑧ 성능검사의 방법, 성능검사 결과의 제출, 성능검사에 드는 수수료 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 사업주체는 제5항 및 제7항에 따라 사용검사권자에게 제출한 성능검사 결과 및 조치결과를 입주예정자에게 알려야 한다. ⑨ 사용검사권자는 제5항 및 제7항에 따라 제출된 성능검사 결과 및 조치결과를 국토교통부장관에게 보고(사용검사권자가 국토교통부장관인 경우는 제외한다)하여야 하며, 해당 지방자치단체의 공보 또는 인터넷 홈페이지 등에 게재할 수 있다. ⑩ -----수수료, 제8항 및 제9항에 따른 성능검사 결과 및 조치결과의 통지·게재 등에----- 부 칙 제1조(시행일) 이 법은 2022년 8월 4일부터 시행한다. 제2조(바닥충격음 성능검사 결과 통지 등에 관한 적용례) 제41조의2제8항 및 제9항의 개정규정은 이 법 시행

현행	개정안
	이후 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

공동주택에서 발생하는 층간소음³⁴⁾은 이웃 간 갈등·분쟁의 원인이 될 뿐만 아니라 쾌적한 주거환경을 저해하는 요소로서, 최근 층간소음 저감·차단의 필요성이 더욱 강조되고 있음.

층간소음 문제를 해결하기 위해서는 실제로 거주하는 주민들이 각자 층간소음을 줄일 수 있는 생활환경을 조성하려는 노력도 중요하나, 보다 근본적으로는 세대 간 층간소음이 물리적으로 저감·차단되는 방향으로 공동주택을 건설하도록 유도하는 다양한 법제도와 정책적 노력이 병행될 필요가 있을 것임.

현재, 공동주택의 층간소음과 관련해서는 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령 제32411호) 제14조의2³⁵⁾에서 공동주택의 세대 내 층간

34) 「공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙」(국토교통부령 제97호)

제2조(층간소음의 범위) 공동주택 층간소음의 범위는 입주자 또는 사용자의 활동으로 인하여 발생하는 소음으로서 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주는 다음 각 호의 소음으로 한다. 다만, 욕실, 화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인하여 발생하는 소음은 제외한다.

1. 직접충격 소음: 뛰거나 걷는 동작 등으로 인하여 발생하는 소음
2. 공기전달 소음: 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인하여 발생하는 소음

35) 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령 제32411호)

제14조의2(바닥구조) 공동주택의 세대 내의 층간바닥(화장실의 바닥은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)은 다음 각 호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

1. 콘크리트 슬래브 두께는 210밀리미터[라멘구조(보와 기둥을 통해서 내력이 전달되는 구조를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 공동주택은 150밀리미터] 이상으로 할 것. 다만, 법 제51조제1항에 따라 인정받은 공업화주택의 층간바닥은 예외로 한다.
2. 각 층간 바닥충격음이 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)은 58데시벨 이하, 중량충격음(무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)은 50데시벨

바닥의 구조와 관련하여 콘크리트 슬래브 두께와 층간 바닥충격음에 관한 기준을 규정하고 있고, 동 규정 제60조의3에서는 바닥충격음 성능등급 및 기준에 관한 근거 조문을 두어 ‘바닥충격음 차단성능 인정제도’의 운영 근거를 명시하고 있음.

또한 지난 2022. 1. 11. 국회 본회의를 통과하여 2022. 8. 4. 시행된 「주택법 일부개정법률(법률 제18834호)」은 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업의 경우 사업주체가 사용검사를 받기 전에 바닥충격음 성능검사기관으로부터 바닥충격음 차단구조의 성능을 검사받아 그 결과를 사용검사권자에게 제출하도록 하고, 사용검사권자는 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 사업주체에게 보완 시공, 손해배상 등의 조치를 권고할 수 있도록 하는 내용으로서, 층간소음 차단성능을 시공 후에도 확인할 수 있는 방안을 마련하였음.

개정안은 2022. 8. 4.부터 시행된 ‘바닥충격음 차단구조 성능검사제도’와 관련하여, 사업주체가 사용검사권자에게 제출한 성능검사 결과 및 조치결과를 입주예정자에게 알리도록 의무를 부여하고, 동시에 사용검사권자가 제출된 성능검사 결과 및 조치결과를 국토교통부장관에게도 보고하도록 의무를 부여하려는 것임.

이하의 구조가 되도록 할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 층간바닥은 예외로 한다.
가. 라멘구조의 공동주택(법 제51조제1항에 따라 인정받은 공업화주택은 제외한다)의 층간바닥
나. 가목의 공동주택 외의 공동주택 중 발코니, 현관 등 국토교통부령으로 정하는 부분의 층간바닥

안 제41조의2제8항은 바닥충격음 차단구조 성능검사 결과를 입주예정자들에게 알리도록 하는 것이므로, 입주예정자의 알 권리를 보장하는 동시에 바닥충격음 차단구조 성능검사 제도의 실효성을 확보하기 위한 취지의 규정이라는 점을 고려할 때 그 입법목적이 바람직한 것으로 보임.

다만, 부칙 제1조는 개정 법률의 시행일을 2022년 8월 4일로 규정하고 있는데, 이미 2022년 8월 4일이 도과한 점, 안 제41조의2제10항에 따라 대통령령으로 위임된 사항을 입안하기 위해서는 일정한 시간이 소요되는 점 등을 감안하여, 개정 법률의 시행일을 ‘공포 후 6개월이 경과한 날’로 수정할 필요성이 있음.

한편, 국토교통부는 사업주체가 입주예정자에게 바닥충격음 차단구조 성능검사 결과를 제한 없이 알릴 경우 입주예정자로부터 과도한 재측정 요구가 우려되므로 공개 대상 등을 대통령령으로 제한할 수 있도록 대통령령에 위임할 필요가 있다는 의견을 제시하였고, 안 제41조의2제9항의 ‘보고의무’를 국토교통부장관이 필요한 경우 제출을 요청할 수 있는 ‘임의사항’으로 수정할 필요가 있으며, 바닥충격음 차단구조 성능검사 결과를 사용검사권자가 지자체 공보 또는 인터넷 홈페이지에 공개할 수 있도록 할 경우 재산권 침해 소지가 있으므로, 삭제가 필요하다는 의견을 제시함.

이에 대해 일부 자구정리³⁶⁾를 반영한 수석전문위원의 수정의견은 아래 표와 같음.

< 수정의견 대비표 >

현 행	개 정 안	국토교통부 수정의견	수석전문위원 수정의견
제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑦ (생략) <신설>	제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑦ (생략) ⑧ 사업주체는 제5항 및 제7항에 따라 사용검사권자에게 제출한 성능검사 결과 및 조치결과를 입주예정자에게 알려야 한다.	제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑦ (생략) ⑧ 사업주체는 제5항에 따라 사용검사권자에게 제출한 <u>성능검사 결과와</u> 제7항에 따라 사용검사권자에게 제출한 조치결과를 대통령령으로 정하는 방법에 따라 입주예정자에게 알려야 한다.	제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑦ (생략) ⑧ 사업주체는 제5항에 따라 사용검사권자에게 제출한 <u>성능검사 결과 및</u> 제7항에 따라 사용검사권자에게 제출한 조치결과를 대통령령으로 정하는 방법에 따라 입주예정자에게 알려야 한다.
<신설>	⑨ 사용검사권자는 제5항 및 제7항에 따라 제출된 성능검사 결과 및 조치결과를 국토교통부장관에게 보고(사용검	⑨ 국토교통부장관은 <u>필요하다고 판단되는 경우 사용검사권자에게 제5항에 따라 제출된 성능검사 결</u>	⑨ 국토교통부장관은 <u>충간소음 저감 정책을 수립하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 사용검</u>

36) ‘국토교통부장관의 자료요청’에 관한 입법례로는 「주택법」 제55조가 있으며, 법률 내의 체계정합성을 고려할 때, 안 제41조의2제9항 등의 일부 문구를 수정할 필요가 있음.

「주택법」

제55조(자료제공의 요청) ① 국토교통부장관은 제54조제2항에 따라 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격, 주택의 소유 여부, 해당점 제한 여부, 공급 순위 등을 확인하거나 제56조의3에 따라 요청받은 정보를 제공하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다), 가족관계 등록사항, 국세, 지방세, 금융, 토지, 건물(건물등기부·건축물대장을 포함한다), 자동차, 건강보험, 국민연금, 고용보험 및 산업재해보상보험 등의 자료 또는 정보의 제공을 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다.(이하 생략)

현 행	개 정 안	국토교통부 수정의견	수석전문위원 수정의견
⑧ 성능검사의 방법, 성능검사 결과의 제출, 성능검사에 드는 수수료 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	사권자가 국토교통부장관인 경우는 제외한다)하여야 하며, 해당 지방자치단체의 공보 또는 인터넷 홈페이지 등에 게재할 수 있다. ⑩ ----- ----- -----수수료, 제8항 및 제9항에 따른 성능검사 결과 및 조치결과의 통지·게재 등에-----.	과와 제7항에 따라 제출된 조치결과의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 사용검사권자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ⑩ (현행과 같음)	사권자가 제5항에 따라 제출된 성능검사 결과 및 제7항에 따라 제출된 조치결과를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 사용검사권자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ⑩ (현행과 같음)

이와 관련하여 이해관계자인 한국주택협회는 일부 세대³⁷⁾의 성능미달로 인해 입주예정자가 전체 세대의 측정을 요구할 경우 입주 지연 사태가 우려되고, 이로 인한 측정비용 및 입주지연 지체상금³⁸⁾의 발생으

37) 입법예고된 「주택건설기준 등에 관한 규정 일부개정령안」 제60조의10제2항에 따르면 바닥충격음 성능검사기관의 장은 공동주택의 평면유형, 면적, 층수 등을 고려한 무작위 추출 방식으로 성능검사 대상 세대를 선정하여야 하고, 같은 조 제3항에 따르면 성능검사 대상 세대의 선정 비율은 국토교통부장관이 정하여 고시하도록 규정되어 있는바, 성능검사는 전체 공동주택을 대상으로 하는 것이 아니고 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율에 한정됨.

로 인해 건설사의 부담이 증가할 수 있으므로, 개정안에 대해 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

38) 기 납부 분양대금(계약금+중도금) × 연체료율(연 10%내외)

나. 바닥충격음 성능검사 결과 미공개 시의 과태료(안 제106조 제3항제2호의2 신설)

현행	개정안
제106조(과태료) ①·② (생략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> 3. ~ 7. (생략) ④·⑤ (생략)	제106조(과태료) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 2의2. 제41조의2제8항을 위반하여 <u>성능검사 결과 및 조치결과를 입주예정자에게 알리지 아니한 자</u> 3. ~ 7. (현행과 같음) ④·⑤ (현행과 같음)

안 제106조제3항제2호의2는 사업주체가 사용검사권자에게 제출한 성능검사 결과 및 조치결과를 입주예정자에게 알리지 아니한 경우 500만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

이와 관련하여 국토교통부는 성능검사 결과 및 조치결과의 입주예정자 의무 공개 제도의 이행력 제고를 위해 과태료 부과 규정이 필요하나, 「실내공기질 관리법」 제16조 등 유사한 입법사례를 살펴보았을 때 정보를 거짓으로 알린 경우도 과태료를 부과할 수 있도록 일부 수정이 필요하다는 의견을 제시함.

※ (참고) 「실내공기질 관리법」 제16조(과태료)

- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
5. 제9조를 위반하여 신축되는 공동주택의 실내공기질 측정결과를 제출·공고하지 아니하거나 거짓으로 제출·공고한 자

이에 대해 성능검사 결과 또는 조치결과 중 한 가지만 알리지 아니하거나 한 가지만 거짓으로 알린 경우에도 과태료가 부과되도록 명확화하기 위해서는 아래와 같은 일부 수정이 필요한 것으로 보임.

< 수정의견 대비표 >

현 행	개 정 안	국토교통부 수정의견	수석전문위원 수정의견
제106조(과태료)	제106조(과태료)	제106조(과태료)	제106조(과태료)
①·②(생략)	①·②(현행과 같음)	①·②(개정안 과 같음)	①·②(개정안 과 같음)
③ 다음 각 호의 어느 하나에 해 당하는 자에게 는 500만원 이 하의 과태료를 부과한다.	③ ----- ----- ----- ----- -----.	③ ----- ----- ----- ----- -----.	③ ----- ----- ----- ----- -----.
1.·2.(생략)	1.·2. (현행과 같음)	1.·2. (개정안과 같음)	1.·2. (개정안과 같음)
<신 설>	2의2. 제41조의2 제8항을 위반하 여 성능검사 결 과 및 조치결과	2의2. 제41조의2 제8항을 위반하 여 성능검사 결 과 <u>및</u> 조치결과	2의2. 제41조의2 제8항을 위반하 여 성능검사 결 과 <u>또는</u> 조치결

현 행	개 정 안	국토교통부 수정의견	수석전문위원 수정의견
3. ~ 7. (생략) ④·⑤ (생략)	를 입주예정자에게 알리지 아니한 자 3. ~ 7. (현행과 같음) ④·⑤ (현행과 같음)	를 입주예정자에게 알리지 <u>아니</u> <u>하거나 거짓으로</u> <u>알린 자</u> 3. ~ 7. (개정안과 같음) ④·⑤ (개정안과 같음)	과를 입주예정자에게 알리지 <u>아</u> <u>니하거나 거짓으</u> <u>로 알린 자</u> 3. ~ 7. (개정안과 같음) ④·⑤ (개정안과 같음)

VI. 조오섭의원 대표발의(2115359)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 조오섭의원 등 16인

나. 발 의 일 : 2022. 4. 21.

다. 회 부 일 : 2022. 4. 22.

2. 제안이유 및 주요내용

지난 1월 광주에서 공사중인 아파트 외벽 붕괴로 7명의 사상자를 낸 중대한 건설사고가 발생하였는데, 현장에 상주하면서 관계기술자와의 협력, 현장 확인 등 감리업무를 부실하게 한 감리자도 붕괴 사고의 원인 중 하나로 나타남.

부실감리로 인한 붕괴사고 재발을 방지하고자 지자체가 감리실태 점검을 하면서 감리업무 소홀로 시정조치 명령을 한 감리자에게 시정조치 이행을 완료할 때까지 감리비 지급을 유예토록 하고, 민간 주택건설관련협회가 상호 합의하여 정한 주택건설공사 감리비지급기준에 대해 국토교통부장관의 승인을 받도록 함으로써 민간주택건설공사 감리제도를 내실화하려는 것임(안 제43조 및 제44조).

3. 검토의견

가. 주택건설공사 감리비 지급기준 승인 제도 신설(안 제43조 제2항 신설)

현행	개정안
제43조(주택의 감리자 지정 등) ① (생략)	제43조(주택의 감리자 지정 등) ① (현행과 같음)
<u><신설></u>	② 제1항에 따른 감리자를 지정하기 위하여 다음 각 호의 주택건설관련 협회가 합의하여 정한 주택건설공사 감리비 지급기준은 국토교통부장관에게 승인을 받아야 한다. 이를 변경하는 경우 또한 같다.
	1. 제85조에 따른 주택건설 관련 협회
	2. 「건설기술 진흥법」 제69조에 따른 한국건설엔지니어링협회
	3. 「건축사법」 제31조에 따른 대한건축사협회
② ~ ④ (생략)	③ ~ ⑤ (현행 제2항부터 제4항까지와 같음)

현행 「주택법」 제43조에 따르면, 사업계획승인권자가 주택건설사업 계획을 승인하였을 때 감리자격이 있는 자를 주택건설공사의 감리자로 지정하여야 하고(제1항), 사업주체와 감리자 간의 책임 내용 및 그 범위는 「주택법」에서 규정한 것 외에는 당사자 간의 계약으로 정함(제3항).

즉, 현행법상 주택건설공사의 감리비 지급에 관하여는 당사자가 계약으로 자유롭게 정할 수 있고 별도의 제한이나 규제가 없음.³⁹⁾

이에 개정안은 감리 관련 단체 또는 협회가 합의하여 정한 주택건설공사 감리비 지급기준은 국토교통부장관에게 승인을 받도록 함으로써, 주택건설공사 감리비 지급기준 내에 있는 감리원 배치기준의 적정성에 대해 정부가 검증할 수 있도록 하려는 것임.

국토교통부가 지난 2022년 3월 29일 발표한 「아파트 붕괴사고 재발방지를 위한 부실시공 근절 방안」에는 감리 업무의 전문성·책임성을 강화하기 위해, 인허가 관청이 부실 감리를 제재할 수 있는 실효적 수단으로서 감리비 지급 보류 권한의 법적 근거를 마련하는 내용과, 민간 주택공사의 감리도 공공공사에 준해 이루어질 수 있도록 주택건설관련 협회가 감리원 배치기준을 마련하도록 하고 국토교통부가 이를 승인하는 절차를 신설하는 내용이 포함된 바 있음.

개정안도 감리의 내실화를 통해 주택 건설과 관련된 사고의 재발을 방지하고자 하는 취지에서, 감리 업무의 전문성·책임성을 강화하기 위한 규정으로서 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

39) 2001년까지는 건설교통부장관이 고시한 「주택건설공사 감리비지급기준」에 의거하여 감리비 지급에 관한 규제가 이루어졌으나, 민간의 자율적인 기준으로 전환하기 위하여 2001. 9. 22. 동 기준이 폐지됨. 이후 ‘주택건설공사 감리비 지급기준’은 대한건축사협회, 한국주택협회, 한국건설엔지니어링협회, 대한주택건설협회의 4개 단체가 공동으로 결정하고 있음.

다만, 법률 문장의 명확성 및 통일성을 제고하기 위해 「철도안전법」 제74조제2항⁴⁰⁾ 및 「간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법」 제5조제5항⁴¹⁾ 등의 유사 입법례를 고려하여, 아래와 같이 일부 자구의 수정이 필요한 것으로 판단됨.

< 개정안 수정의견 >

현행	개정안	수정의견
제43조(주택의 관리자 지정 등) ① (생략) <u><신설></u>	제43조(주택의 관리자 지정 등) ① (현행과 같음) <u>② 제1항에 따른 관리자를 지정하기 위하여 다음 각 호의 주택건설 관련 협회가 합의하여 정한 주택건설공사 감리비 지급기준은 국토교통부장관에게 승인을 받아야 한다. 이를 변경하는 경우 또한 같다.</u> 1. 제85조에 따른 주택 <u>건설 관련 협회</u> 2. 「건설기술 진흥법」	제43조(주택의 관리자 지정 등) ① (개정안과 같음) <u>② 다음 각 호의 단체 또는 협회는 제1항에 따른 관리자를 지정하기 위하여 공동으로 주택건설공사 감리비 지급기준을 정하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 승인받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.</u> 1. 제85조에 따른 주택 <u>사업자단체</u> 2. 「건설기술 진흥법」

40) 「철도안전법」

제74조(수수료) ② 제1항 단서에 따라 수수료를 정하려는 대행기관 또는 수탁기관은 그 기준을 정하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 승인받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다

41) 「간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법」

제5조(간선급행버스체계 개발계획의 수립) ⑤ 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 광역간선급행버스체계의 경우에는 해당 시·도지사가 공동으로 개발계획을 수립한 후 광역교통위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

현행	개정안	수정의견
	제69조에 따른 <u>한국 건설엔지니어링협회</u> 3. 「건축사법」 제31조 에 따른 대한건축사협 <u>회</u>	제69조에 따른 <u>건설 엔지니어링사업자단 체</u> 3. 「건축사법」 제31조 에 따른 대한건축사협 <u>회</u>

국토교통부도 개정안은 「아파트 붕괴사고 재발 방지를 위한 부실시공 근절 방안」에 따른 민간 주택건설공사 감리제도의 개선 대책으로서, 주택건설공사 감리대가의 핵심 요소인 감리인·월수 산정기준의 적정성에 대해 국토교통부가 확인할 필요가 있으므로 개정안이 타당하다는 입장임.

나. 사업계획승인권자의 감리비 지급 유예(안 제44조제7항)

현행	개정안
제44조(감리자의 업무 등) ① ~ ⑥ (생략) ⑦ 사업계획승인권자는 제6항에 따라 예치받은 공사감리비를 감리자에게 국토교통부령으로 정하는 절차 등에 따라 지급하여야 한다. <u><단서 신설></u>	제44조(감리자의 업무 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ ----- ----- ----- ----- ----- <u>다만, 감리자가 감리업무를 소홀히 하여 사업계획승인권자로부터 제48조제2항에 따라 시정명령을 받은 경우 사업계획승인권자는 감리자가 시정명령을 이행완료할 때까지 감리비 지급을 유예할 수 있다.</u>

개정안은 감리자가 감리업무를 소홀히 하여 사업계획승인권자로부터 「주택법」 제48조⁴²⁾제2항에 따라 시정명령을 받은 경우, 감리자가 그 시정명령을 이행할 때까지 사업계획승인권자가 감리비 지급을 유예할 수 있도록 하려는 내용임.

42) 「주택법」

제48조(감리자에 대한 실태점검 등) ① 사업계획승인권자는 주택건설공사의 부실방지, 품질 및 안전 확보를 위하여 해당 주택건설공사의 감리자를 대상으로 각종 시험 및 자재확인 업무에 대한 이행 실태 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 실태점검(이하 “실태점검”이라 한다)을 실시할 수 있다.

② 사업계획승인권자는 실태점검 결과 제44조제1항에 따른 감리업무의 소홀이 확인된 경우에는 시정명령을 하거나, 제43조제2항에 따라 감리자 교체를 하여야 한다.

③ 사업계획승인권자는 실태점검에 따른 감리자에 대한 시정명령 또는 교체지시 사실을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 국토교통부장관은 해당 내용을 종합관리하여 제43조제1항에 따른 감리자 지정에 관한 기준에 반영할 수 있다.

다만, 맞춤법에 어긋나는 표현을 수정하기 위해 아래와 같이 일부 자
구의 수정이 필요한 것으로 판단됨.

현행	개정안	수정의견
제44조(감리자의 업무 등) ① ~ ⑥ (생략) ⑦ 사업계획승인권자는 제6항에 따라 예치받은 공사감리비를 감리자에게 국토교통부령으로 정하는 절차 등에 따라 지급하여야 한다. <u><단서 신설></u>	제44조(감리자의 업무 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 다만, 감리자가 감리업무를 <u>소홀이</u> 하여 사업계획승인권자로부터 제48조제2항에 따라 시정명령을 받은 경우 사업계획승인권자는 감리자가 <u>시정명령을 이행완료할 때까지</u> 감리비 지급을 유예할 수 있다.	제44조(감리자의 업무 등) ① ~ ⑥ ① (개정안과 같음) ⑦ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 다만, 감리자가 감리업무를 <u>소홀히</u> 하여 사업계획승인권자로부터 제48조제2항에 따라 시정명령을 받은 경우 사업계획승인권자는 감리자가 <u>시정명령을 이행완료할 때까지</u> 감리비 지급을 유예할 수 있다.

VII. 하태경의원 대표발의(2116099)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 하태경의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2022. 6. 22.

다. 회 부 일 : 2022. 7. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법 등으로 주택을 공급받은 경우 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하도록 하되, 2021년 3월 법률 개정(법률 제17921호, 시행 2021. 9. 10.)으로 해당 주택의 매수인이 공급질서 교란 행위와 관련이 없음을 소명하는 경우에는 공급계약을 취소할 수 없도록 하였음.

다만, 부칙에서 법 시행 이후 주택의 공급계약을 취소하려는 경우부터 적용하도록 적용례를 두고 있어 개정법률 시행 당시 공급질서 교란 행위가 문제되어 공급계약의 취소가 진행 중인 건에 대해서는 적용될 수 없는 문제점이 있음.

이에 개정법률(법률 제17921호) 시행 당시 제65조에 따른 주택 공급계약의 취소절차가 진행 중인 경우에 대해서도 해당 개정규정이 적용될 수 있도록 부칙을 개정하려는 것임(안 부칙 제2조제2항).

3. 검토의견

가. 기 개정된 법률의 소급 적용(법률 제17921호 부칙 제2조제2항)

현행	개정안
법률 제17921호 주택법 일부개정법률 부칙 제2조(적용례) ① (생략) ② 제65조제6항 및 제7항의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택의 공급계약을 취소하려는 경우부터 적용한다.	법률 제17921호 주택법 일부개정법률 부칙 제2조(적용례) ① (현행과 같음) ② ----- -----당시 제65조에 따른 주택 공급계약의 취소절차가 진행 중인 경우에 대해서도-----

2021. 3. 9. 개정되고 2021. 9. 10. 시행된 현행 「주택법」 제65조제2항에 따르면, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자에 대해서는 사업주체가 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여야 함.⁴³⁾

다만, 이미 체결된 계약을 취소하는 경우에는 취소의 소급효(遡及效)⁴⁴⁾에 의해 주택 공급계약을 토대로 새로운 이해관계를 형성한 주택

43) 2021. 3. 9. 「주택법」 개정 전에는 “국토교통부장관 또는 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소할 수 있다.”라고 규정되어, ‘이미 체결된 주택의 공급계약 취소’가 사업주체의 선택에 따른 재량사항(임의적 사항)이었으나, 2021. 3. 9. 「주택법」 개정에 따라 ‘이미 체결된 주택의 공급계약 취소’가 의무사항(필수적 사항)으로 개정됨.

44) 「민법」 제141조 본문에서는 취소의 소급효를 명시적으로 규정하고 있음.
「민법」

제141조(취소의 효과) 취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다. 다만, 제한능력자는 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환(償還)할 책임이 있다.

의 매수인 등 제3자에게 불측의 손해가 발생할 수 있으므로, 공급질서 교란 행위가 있었다는 사실을 알지 못하고 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 매수인의 신뢰를 보호할 필요성도 있음.

이에 2021. 3. 9. 개정되고 2021. 9. 10. 시행된 「주택법」(법률 제17921호)에서는 제65조제2항이 개정됨과 동시에 제65조제2항에 대한 예외를 규정한 제65조제6항⁴⁵⁾이 신설되었음.

신설된 「주택법」 제65조제6항에 따르면, 제65조제2항에도 불구하고 제65조제1항을 위반한 공급질서 교란 행위⁴⁶⁾가 있었다는 사실을 알지 못하고 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 매수인이 해당 공급질서 교란 행위와 관련이 없음을 소명하는 경우에는 사업주체가

45) 「주택법」

제65조(공급질서 교란 금지)

⑥ 국토교통부장관 또는 사업주체는 제2항에도 불구하고 제1항을 위반한 공급질서 교란 행위가 있었다는 사실을 알지 못하고 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 매수인이 해당 공급질서 교란 행위와 관련이 없음을 대통령령으로 정하는 바에 따라 소명하는 경우에는 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여서는 아니 된다.

46) 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받는 행위 등이 ‘제1항을 위반한 공급질서 교란 행위’임(「주택법」 제65조제1항 참조).

「주택법」

제65조(공급질서 교란 금지) ① 누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·인쇄물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

1. 제11조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위
2. 제56조에 따른 입주자저축 증서
3. 제80조에 따른 주택상환사채
4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것

이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여서는 아니 됨.

개정안은 법률 제17921호 주택법 일부개정법률의 부칙 중 “적용례”에 관한 제2조를 개정하여, ‘이 법 시행 당시 주택 공급계약의 취소절차가 진행 중인 경우에 대해서도’ 공급질서 교란 행위가 있었다는 사실을 알지 못하고 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 매수인에 대해서는 제65조제6항의 개정규정이 적용되도록 함으로써, 이미 체결된 주택의 공급계약의 효력을 유지하도록 하려는 것임.

‘이 법 시행 당시 주택 공급계약의 취소절차가 진행 중인 경우’에 대해서도 개정 규정이 적용되도록 함으로써, 불측의 피해를 입은 매수인들을 보호하려는 개정안의 입법취지는 타당한 것으로 보임.

공급질서 교란 행위가 있었다는 사실을 알지 못하고 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 매수인에 대한 보호 필요성이 인정되는 이상, ‘이 법 시행 당시 주택 공급계약의 취소절차가 진행 중인 경우’의 매수인과 ‘이 법 시행 당시 주택 공급계약의 취소절차가 개시되지 않은 경우’의 매수인을 달리 볼 특별한 사정을 발견하기 어렵기 때문임.

또한 법률 제17921호 주택법 일부개정법률의 부칙을 개정하여 기 개정된 법률을 소급 적용하려는 개정안은 ‘과거에 시작되었으나 현재 완

결되지 않고 여전히 진행 중인 사실관계 또는 법률관계에 대한' 소급으로서 이른바 '부진정소급(不真正遡及)'이므로, 원칙적으로 허용되며, 소급효를 요구하는 공익상의 사유와 신뢰보호를 요구하는 개인보호의 사유 사이의 교량과정에서 그 범위에 제한이 가하여질 수 있으나(대법원 2020. 4. 29. 선고 201932696 판결 등), 본 개정안과 관련된 사안에서는 소급효를 요구하는 공익상·개인보호의 사유 외에 신뢰보호를 요구하는 개인보호의 사유가 특별히 존재하지 않으므로 부진정소급의 범위를 제한할 사정도 발견하기 어려움.⁴⁷⁾

국토교통부도 비록 개정법률 시행 이전에 발생한 사건⁴⁸⁾이라 하더라도 공급질서 교란행위와 관련 없는 선의의 매수인은 보호되어야 한다는 점을 근거로, 개정안에 찬성하는 입장임.

47) 또한 소급입법금지원칙은 그 법령의 효력발생 전에 완성된 요건사실에 대하여 그 법령을 적용할 수 없다는 의미일 뿐, 계속 중인 사실이나 그 이후에 발생한 요건사실에 대한 법령 적용까지를 제한하는 것은 아님(대법원 2019. 1. 31. 선고 2015두60020 판결 등 참조).

48) 국토교통부에 따르면, 개정법률 시행 이전에 주택 공급계약의 취소 절차가 소송을 통해 진행 중인 사건은 “해운대 마리시티자이 40건”(부산지방법원), “서초 포레스타 1건”(서울고등법원), “부산 일광자이푸르지오 1건”(부산지방법원), “흑석 아크로리버하임 1건”(서울중앙지방법원)의 총 43건이라고 함.

VIII. 조오섭의원 대표발의(2116227)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 조오섭의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2022. 6. 30.

다. 회 부 일 : 2022. 7. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 사업계획승인권자가 주택건설사업계획을 승인하였을 때 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자를 해당 주택건설공사의 감리자로 지정하도록 하고, 주택건설공사의 부실 방지, 품질 및 안전 확보를 위하여 해당 주택건설공사의 감리자를 대상으로 실태점검을 실시할 수 있도록 규정하고 있음. 그러나 실태점검의 실시여부는 재량사항으로 규정하고 있고, 실시주기에 대해서는 규정하지 아니하고 있음.

최근 발생한 광주 화정동 아파트 건설현장 붕괴사고의 경우처럼 주택건설공사의 안전성 문제가 반복적으로 지적되고 있어 시공자가 설계도서에 맞게 시공하는지 여부 또는 시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 따른 기준에 맞는 건축자재인지 여부 등을 확인하는 감리자의 역할이 중요해지고 있는 점을 감안할 때, 감리자가 이러한 시공관리나 안전관리 등의 업무를 제대로 이행하고 있는지에 대한 실태

점검을 주기적으로 실시할 필요성이 있음.

이에 대통령령으로 정하는 규모 이상의 주택건설공사의 감리자에 대해서는 주기적으로 실태점검을 실시하도록 하고, 실태점검의 구체적인 방법·절차 또는 실태점검의 주기에 관한 사항은 국토교통부령으로 정하도록 함으로써 주택건설공사의 안전성을 제고하려는 것임(안 제48조제1항 단서 신설 등).

3. 검토의견

가. 주택건설공사 감리자에 대한 필수적 실태점검 제도(안 제48조제1항 단서 신설 등)

현행	개정안
제48조(감리자에 대한 실태점검 등) ① 사업계획승인권자는 주택건설공사의 부실방지, 품질 및 안전 확보를 위하 여 해당 주택건설공사의 감리자를 대상으로 각종 시험 및 자재확인 업 무에 대한 이행 실태 등 대통령령으 로 정하는 사항에 대하여 실태점검 (이하 “실태점검”이라 한다)을 실시 할 수 있다. <단서 신설>	제48조(감리자에 대한 실태점검 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 다만, 대통령령으로 정하는 규 모 이상의 주택건설공사의 감리자에 대해서는 주기적으로 실태점검을 실 시하여야 한다.
②·③ (생략) <u><신설></u>	②·③ (현행과 같음) ④ 제1항에 따른 실태점검의 방법· 절차 및 같은 항 단서에 따른 실태 점검의 주기 등에 필요한 사항은 국 토교통부령으로 정한다.

현행 「주택법」 제48조제1항에 따르면, 주택건설사업에 대한 사업계획승인권자는 주택건설공사의 부실방지, 품질 및 안전 확보를 위하여 해당 주택건설공사의 감리자를 대상으로 각종 시험 및 자재확인 업무에 대한 이행 실태 등에 대하여 실태점검을 실시할 수 있음.

즉, 주택건설공사의 감리자에 대한 실태점검의 실시 여부는 사업계획 승인권자의 재량사항으로 규정되어 있고, 실시 주기에 대해서도 별도의 규정이 없음.

그런데 지난 2022년 1월 발생한 광주 화정동 아파트 건설현장 붕괴사고의 경우 등에서 비롯된 주택건설공사의 안전성 문제가 중요한 사회적 이슈로 제기되고 있어,⁴⁹⁾ 시공관리·안전관리 등의 업무를 수행하는 감리자의 역할이 중요해지고 있으며, 감리자가 업무를 제대로 수행하고 있는지 여부를 사업계획승인권자가 주기적으로 점검할 필요성이 있다는 의견도 제기되고 있음.

이에 개정안은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 주택건설공사의 감리자에 대해서는 사업계획승인권자가 주기적으로 실태점검을 실시하도록 의무를 부여하려는 것임. 또한 실태점검의 방법·절차 및 주기 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 위임하려는 것임.

사업계획승인권자가 주택건설공사의 감리자에 대해 주기적으로 실태점검을 실시하도록 할 경우, 실태점검의 대상자인 감리자가 보다 충실하게 감리업무를 수행하게 되는 효과가 있을 것으로 기대되고, 그로 인해 시공자에 의한 주택건설공사의 품질이 상대적으로 더욱 제고될 것으

49) 최근 3년간 발생한 민간 주택건설공사의 사고 현황은 아래의 참고자료 “최근 3년간 민간 주택건설공사의 사고 현황” 참조

로 예상되므로, 주택건설공사의 부실을 방지하고 그 품질 및 안전을 확보하려는 개정안의 입법취지는 타당하며 특별한 문제가 없는 것으로 판단됨.

다만, 개정안은 실태점검의 방법·절차 및 주기 등에 필요한 사항을 국토교통부령으로 위임하도록 규정하고 있는데, 실태점검의 ‘절차’와는 달리⁵⁰⁾ 실태점검의 ‘방법’과 ‘주기’ 등은 실태점검의 ‘대상’과 함께 실태점검 제도의 실질적 내용을 구성하는 요소이며, 그 방법과 주기 등에 따라 실태점검의 대상이 되는 감리자의 기본권 제한 정도가 결정될 수 있는 등 국민의 기본권 제한과 무관한 사항은 아니므로, 가급적 법률에서 직접 규정하는 것이 보다 바람직하며 부득이하게 하위 규정에 위임하더라도 부령보다는 상위의 법규명령인 대통령령에 위임하는 방안이 법률유보원칙의 취지상 타당한 것으로 보임.⁵¹⁾

특히 안 제48조제1항 단서에서 실태점검의 대상을 대통령령으로 정하도록 위임하고 있는 점을 고려하면,⁵²⁾ 실태점검의 ‘방법’과 ‘주기’ 등도

50) 행정청이 행하는 점검, 안전점검 또는 현장점검 등에 있어 그 ‘절차’를 부령으로 정하도록 위임하는 입법례의 하나로는 「건설기술 진흥법」 제54조제5항이 있는데, 이를 법률에서 직접 규정하는 입법례로 「농수산물 품질관리법」 제13조, 제19조 등도 있으므로 어떠한 입법례가 다수라고 단정하기는 어려움.

51) 점검 또는 현장점검에 있어 그 대상·방법·주기 등을 하위 규정에 위임하는 경우 이를 일괄하여 대통령령에 위임하는 입법례(「공동주택관리법」 제33조, 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」 제9조, 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」 제24조의2, 「방송통신발전 기본법」 제36조의2, 「사회복지사업법」 제34조의4, 「소하천정비법」 제26조의2, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제59조, 「어린이놀이시설 안전관리법」 제15조, 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제9조의2 등)가 다수 존재함.

52) 실태점검의 대상을 ‘대통령령으로 정하는 규모 이상의 주택건설공사의 감리자’로 규정하고 있음.

대통령령으로 정하도록 위임하는 것이 법체계상 더욱 바람직함.

한편, 국토교통부는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 주택건설공사의 감리자에 대한 실태점검을 의무화하는 개정안이 주택건설공사의 안전성 제고를 위한 조치로서 적절하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

참고

최근 3년간 민간 주택건설공사 사고 현황

연번	사고명	사고일	사고내용	비고 (세대수)
1	개포 공동주택 붕괴사고(개포프레지던스자이)	'20.8.26.	▪ 데크플레이트 붕괴 * (부상) 4명	3,375세대
2	시흥 지역주택조합 아파트 거푸집 붕괴사고	'21.1.23.	▪ 콘크리트 타설 중 거푸집이 붕괴됨 * (사망) 1명, (부상) 2명	494세대
3	수원 주택 재개발정비사업 건설현장 사고	'21.10.13.	▪ 콘크리트 타설 중 철근에 주저앉아 엉덩이 부분을 깊게 찔림 * (사망) 1명	930세대
4	대연마루지역주택조합 아파트 신축공사 추락사고	'21.12.5.	▪ 방음벽 설치공사 중 카고 크레인 작업대 후크 탈락으로 추락 * (사망) 1명, (부상) 1명	560세대
5	광주 아파트 붕괴사고	'22.1.11.	▪ 공사 중인 아파트 외벽이 붕괴됨 * (사망) 6명, (부상) 1명	705세대
6	고덕 강일 공동주택 신축공사 협착사고	'22.2.24.	▪ 콘크리트 믹서트럭 이동 중 근로자 존재 미인지로 인한 협착 * (부상) 1명	809세대
7	대구역 주상복합 신축공사 떨어짐 사고	'22.3.4.	▪ 철근 작업 중 떨어짐 * (부상) 2명	604세대
8	양산물금1단지 아파트 추락사고	'22.3.8.	▪ 외부도작 작업 중 실족(추락) * (사망) 1명	301세대
9	대전 공동주택 신축공사 추락사고(동일스위트)	'22.3.8.	▪ 발코니 내부에서 콘크리트 면갈이 작업 중 외부로 추락 * (사망) 1명	655세대
10	주안 도시개발1구역 낙하사고	'22.3.28.	▪ 양중 작업 중 자재 낙하 * (사망) 1명	2,958세대

자료: 국토교통부