

제405회 국회
(임시회)국토교통위원회회의록
(국토법안심사소위원회)

제 1 호

국 회 사 무 처

일 시 2023년4월26일(수)

장 소 국토교통위원회소회의실

의사일정

1. 주택법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116990)
2. 주택법 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2119796)
3. 주택법 일부개정법률안(이종배 의원 대표발의)(의안번호 2119207)
4. 주택법 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2117085)
5. 주택법 일부개정법률안(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2118465)
6. 주택법 일부개정법률안(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2120164)
7. 주택법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2121283)
8. 도심 복합개발 추진을 위한 특별법안(이현승 의원 대표발의)(의안번호 2106440)
9. 도심 복합개발 지원에 관한 법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116933)
10. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안(허영 의원 대표발의)(의안번호 2110838)
11. 녹색건축물 조성 지원법 일부개정법률안(이병훈 의원 대표발의)(의안번호 2108715)
12. 건축법 일부개정법률안(성일종 의원 대표발의)(의안번호 2116731)
13. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(배현진 의원 대표발의)(의안번호 2116135)
14. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2117585)
15. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2118016)
16. 건설기술 진흥법 일부개정법률안(홍기원 의원 대표발의)(의안번호 2111885)
17. 건설산업기본법 일부개정법률안(진선미 의원 대표발의)(의안번호 2110495)
18. 건설산업기본법 일부개정법률안(김희국 의원 대표발의)(의안번호 2109317)
19. 국토기본법 일부개정법률안(위성곤 의원 대표발의)(의안번호 2113602)
20. 신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법 일부개정법률안(강준현 의원 대표발의)(의안번호 2117084)
21. 신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법 일부개정법률안(강대식 의원 대표발의)(의안번호 2118202)

상정된 안건

1. 주택법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116990) 2
2. 주택법 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2119796) 2
3. 주택법 일부개정법률안(이종배 의원 대표발의)(의안번호 2119207) 2
4. 주택법 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2117085) 2
5. 주택법 일부개정법률안(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2118465) 2
6. 주택법 일부개정법률안(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2120164) 2
7. 주택법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2121283) 2

8. 도심 복합개발 추진을 위한 특례법안(이현승 의원 대표발의)(의안번호 2106440)	15
9. 도심 복합개발 지원에 관한 법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116933)	15
10. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안(허영 의원 대표발의)(의안번호 2110838)	30
11. 녹색건축물 조성 지원법 일부개정법률안(이병훈 의원 대표발의)(의안번호 2108715)	30
12. 건축법 일부개정법률안(성일중 의원 대표발의)(의안번호 2116731)	31
13. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(배현진 의원 대표발의)(의안번호 2116135)	33
14. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2117585)	33
15. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2118016)	33
16. 건설기술 진흥법 일부개정법률안(홍기원 의원 대표발의)(의안번호 2111885)	47
17. 건설산업기본법 일부개정법률안(진선미 의원 대표발의)(의안번호 2110495)	48
18. 건설산업기본법 일부개정법률안(김희국 의원 대표발의)(의안번호 2109317)	48

(10시12분 개의)

(의안번호 2121283)

○소위원장 김정재 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제405회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회 국토법안심사소위원회를 개최하겠습니다.

오늘 회의에서는 21건의 법률안을 상정하여 심사하도록 하겠습니다.

법안 심사 방법은 일반적인 절차에 따라 소위원회 심사 자료를 기반으로 해서 수석전문위원의 설명, 정부 측 의견을 들은 다음에 위원님들의 질의·토론하는 순서로 진행하겠습니다.

배석하고 계신 분이 답변을 할 경우는 원활한 회의 진행과 회의록 작성을 위해서 위원장으로부터 발언권을 얻은 후 답변해 주시고 답변 모두에는 소속, 직위, 성명을 말씀해 주시면 감사하겠습니다.

그러면 의사일정에 들어가도록 하겠습니다.

1. 주택법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116990)
2. 주택법 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2119796)
3. 주택법 일부개정법률안(이종배 의원 대표발의)(의안번호 2119207)
4. 주택법 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2117085)
5. 주택법 일부개정법률안(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2118465)
6. 주택법 일부개정법률안(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2120164)
7. 주택법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)

(10시13분)

○소위원장 김정재 의사일정 제1항부터 제7항까지 이상 7건의 주택법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

수석전문위원님 보고해 주십시오.

○수석전문위원 송병철 주택법 설명드리겠습니다.

일단 1번부터 5번 안건을 한 번에 좀 설명드리겠습니다.

2쪽입니다.

일단 이번에는 분양가상한제 적용 주택의 거주 의무를 완화하거나 거주 의무를 폐지하거나 토지 임대부 분양주택의 거주 의무를 신설하려는 안입니다.

여기 개정안의 주요 내용은 11쪽의 표로 설명드리겠습니다.

일단 표를 보시면 현재는 수도권 분양가상한제의 적용 주택과 행복도시 특별공급 주택 그다음에 공공재개발사업 공급주택에 대해서 거주 의무를 두고 있습니다. 거주 의무는 최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위에서 계속해서 거주해야 한다는 것이 현재의 규정입니다.

현재 김정재 의원안과 이종배 의원안은 일단 내용을 보시면 5년 이내의 범위에서 거주만 하됩니다. 그래서 최초의 입주가능일부터 하지 않아도 되고요, 중간중간에 5년을 채우면 되는 것이 김정재 의원안과 이종배 의원안입니다.

그리고 김정재 의원안의 경우에는 행복도시 특공 주택의 경우에는 현재 적용이 필요가 없습니다. 현실적으로 의미가 없는 조항이라서 삭제하는 의견이고요.

이종배 의원안은 토지임대부 분양주택에 대해서는 새로이 거주 의무를 부과를 하는 것입니다. 다만 토지임대부 분양주택은 현재의 거주 의무와 같이 계속해서 거주하는 것으로 이렇게 토지임대부 분양주택에 대해서만 조건을 부과하고 있습니다.

유경준 의원안은 이러한 거주 의무 자체를, 일단 1번, 2번, 3번의 거주 의무 자체를 삭제하려는 것입니다. 그리고 토지임대부 분양주택에 대해서만 거주 의무를 현행과 같이 두려는 안입니다.

그래서 검토 의견을 보시면……

12쪽입니다.

하단인데요, 하단에서 두 번째입니다.

주택의 소유자가 자신이 보유한 주택을 처분하지 아니할 자유를 제한을 받고 또 그 주택을 처분함에 있어 매매계약의 상대방과 시기를 선택할 자유를 제한받으며 또 LH에게 주택을 처분하지 않으면 거주 이전을 할 수 없도록 하는 것은 계약의 자유, 거주·이전의 자유 및 재산권의 중대한 제한이므로 헌법상 보장되는 계약의 자유, 거주·이전의 자유 및 재산권을 보장하려는 개정안의 입법 취지는 타당하다고 보았습니다.

아까 설명드린 대로 행복도시 특별공급 주택에 대해서는 현실적으로 적용의 필요성이 없어서 삭제하는 건 당연하다고 생각을 합니다.

13쪽입니다.

토지임대부 분양주택은 분양가가 인근 전월세 시세보다 낮거나 유사한 경우가 있고 또 수분양자가 제3자에게 전대해서 이득을 취하는 사례가 있어서 실거주 의무를 부여할 필요성이 있다는 의견이 있습니다. 그리고 또한 이와 유사한 지분적립형 그다음에 이익공유형 공공분양주택도 실거주 의무를 존치하기로 정부의 방침이 정해졌다는 말씀을 드리겠습니다.

그래서 이 거주 의무에 관해서는 위원님들께서 설명되면 좀 논의하셔서 결정하시면 될 것 같고요. 이와 부가된 2번부터 5번 항목은 간략하게 설명을 드리겠습니다.

2번입니다.

16쪽입니다.

거주 이전을 위한 주택 매도의무를 양도금지 제도로 바꾸자는 것입니다.

제1항을 김정재 의원안같이 수정을 한 경우에는 한국토지주택공사에 대한 주택 매입 신청 의무를 삭제하고 거주 의무를 이행하지 아니한 경우에

는 해당 주택을 양도하지 못하도록 규정하려는 것입니다.

17쪽입니다.

이 부분은 본질적인 내용이 바뀌면 부수해서 이렇게…… 전에는 매도의무였습니다만 이제는 양도 금지 의무를 두려는 것입니다. 이것은 부수적인 법률 개정이라는 말씀을 드리고요.

김정재 의원안에 따라 개정하는 경우는 경미한 자구 수정이 필요하고, 유경준 의원안은 거주 의무 전체를 삭제하는 것이기 때문에 본 조항은 개정의 필요성이 없다는 말씀을 드리겠습니다.

18쪽에 보시면 김정재 의원안으로 할 경우의 간단한 체계·자구 정리를 했습니다.

19쪽입니다.

19쪽은 LH가 다시 취득한 주택을 제공받은 사람에게 대해서도 거주 의무를 부과하려는 것입니다. 그리고 LH가 취득한 주택을 제공받은 사람이 주택을 양도한 경우에는 다시 LH가 그 주택을 매입하도록 의무를 부과하는 것입니다.

20쪽에 검토 의견입니다.

검토 의견 보시면 두 번째에, 제공금 제도의 남용을 방지하고 양도금지 제도의 실효성을 확보하기 위한 제도로써 문제가 없습니다. 경미한 자구 수정이 있습니다.

23쪽입니다.

LH가 취득한 주택을 제공받은 사람이 의무 기간 중에 양도금지 규정을 위반한 경우 3년 이하 징역 그다음에 의무 기간 중 주택을 양도한 자에 대해서는 1년 이하의 징역 그다음에 거주 의무를 위반한 기간이 짧은 자에 대해서는 1000만 원 이하의 과태료를 부과하려는 것입니다.

검토 의견은 25쪽입니다.

저희들은 형벌의 수준이나 또 이런 양태에 대해서는 특별한 의견이 없습니다. 그러나 다만 세 번째 항목인데요, ‘국토교통부령으로 정하는 기간 이내’가 얼마인지 법률에서 그 범위를 정할 필요가 있다는 의견입니다.

26쪽의 수정 의견을 보시면 104조, 제일 처음에 보시는 것은 체계·자구이고요. 제7호 보시면 거주 의무를 위반한 기간이 30일 이내인 자, 굉장히 짧은 기간인 경우에는 저희들이 과태료를 부과하도록 했습니다.

그리고 27쪽에 있는 조문은 저희들이 체계·자구를 했습니다. ‘허위의 서류를 제출하거나 해당 주택의 출입·조사 또는 질문을’으로 저희들이

수정했다는 말씀을 드리겠습니다.

28쪽에 보시면 유경준 의원안은 기존에 있는 거주 의무를 삭제하는 것입니다. 그러면 남게 되는 것은 토지임대부 분양주택에 대한 거주 의무가 남게 되는데 이러한 경우 조문을 이렇게 수정했다는 말씀을 드리겠습니다.

그리고 29쪽입니다.

거주 의무에 관한 부기등기 및 그 말소에 관한 절차입니다. ‘계속하여 거주하여야 할 의무’가 삭제되는 경우에는 거주 의무를 준수하면 양도할 수 있음을 사업 주체가 부기등기하도록 하고 자치단체의 장으로부터 거주 사실을 확인받아서 그 부기등기를 말소할 수 있도록 하려는 절차적인 규정입니다.

30쪽에 보시면 특별한 사항은 없고 경미한 자구수정이 있다는 말씀을 드리겠습니다.

일단 보고 말씀을 드리고요. 이 사항은 1번 안건만 논의를 해 주시면 저희들이 나머지 사항은 부수적으로 정비하도록 하겠습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 지금 5번까지 설명 주신 거지요?

○수석전문위원 송병철 예, 그렇습니다.

○소위원장 김정재 이에 대해서 정부 측 입장 들어 보겠습니다.

○국토교통부제1차관 이원재 제1항 분양가상한제 적용주택의 거주 의무와 관련해서는 거주 의무를 폐지하는 유경준 의원안에 동의합니다. 그리고 2항부터 5항까지 개정안에 대해서는 전문위원 검토보고 및 수정의견에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 주십시오.

김희국 위원님.

○金熙國 위원 여야 존경하는 위원님들, 대한민국의 모든 국민들은 거주·이전의 자유를 가지고 있습니다. 그런데 이 주택시장을 규제하는 방법의 하나로서 거주 의무를 부과하는 것은 시대착오적인 과거의 난행이라고 생각합니다.

성호철 과장님, 거주 의무를 정부에서 처음에 시작했을 때 거주 의무를 부과하지 아니하면 이 사람이 얻는 이득이 과하다는 이득 과다 이유 때문이었습니까, 아니면 거주 의무를 부과 안 하면 그 거주 의무 기간 중간에 사고 팔고, 사고 팔고 이래서 시장을 불안정시키기 때문에 거주 의무를 부과한 것입니까? 둘 중에 주요 원인이 뭐였지요?

○국토교통부주택정책과장 성호철 투기 수요 차단 목적이 조금 있었습니다.

○金熙國 위원 지금 이것은 어불성설입니다. 주택시장이 얼어붙고 또 헌법에 정한 거주 자유권한도 침해하고 있기 때문에 유경준 의원안과 같이 폐지를 하고, 13페이지에 보면 토지임대부 분양주택의 경우에도 수분양자가 제3자에게 되팔아 가지고 이득을 취하기 때문에 거주 의무를 부과한다고 이렇게 돼 있지요, 과장님?

○국토교통부주택정책과장 성호철 예. 주택정책과장입니다.

○金熙國 위원 토지임대부 분양주택을 받은 사람이 이득을 얻게 되면 그 이득에 대한 초과이익을 환수하든지 다른 방법으로, 이득은 이득으로 처리를 해야지 왜 이득을 얻는 걸 우려해서 실거주 의무를 부과하는지 나는 이해가 잘 안 돼요. 실거주 의무를 부과하게 되면 이득이 차단되니까, 5년 뒤로 연기되니까?

○국토교통부주택정책과장 성호철 연기된다고 보면 될 것 같습니다.

○金熙國 위원 그렇습니다. 이득에 대해서는 이득으로 규제를 해야지 이득에 대해서 실거주 의무를 부과하는 것은 우리가 경매를 3개월, 6개월 늦춰 주는 것하고 똑같습니다. 3개월, 6개월 지나면 똑같은 현상이 발생되지요. 그래서 토지임대부 분양주택에 대해서 실거주 의무를 부과하는 것은 법리적으로 맞지가 않습니다. 그래서 실거주 의무는 다 폐지하고 필요하다면 이득을 어떻게 하는 그 방법이 필요하다고 보고.

마지막으로 22페이지에 양도금지 규정 위반자에 대한 벌칙 및 과태료인데요. 우리가 행정법에서 남용되고 있는 것이 형벌 적용입니다. 이 양도금지 규정을 위반한 자도 재산상 이득을 갖기 때문에 그런 거지요. 그래서 재산상 이득을 갖는 경우에는 재산상 손해를 부과하든지 아니면 이익을 환수하든지 해야지 재산상 이익을 얻었다고 해 가지고 형벌을 부과하는 것은 법리적으로 맞지가 않습니다. 전세사기법에 대해서는 미국의 경우에 심지어 150년 징역을 부과합니다. 어느 누구도 전세사기를 치고 싶지가 않지요, 한 번 걸리면 징역 100년인데. 왜 형벌을 적용해야 될 내용을 갖다가 이런 식으로 법리에 맞지도 않게……

그래서 행정법에서 이득을 취한 자에 대해서는 이득으로 페널티를 정하도록 해야지, 이득을 취

한 자에게 징역 5년, 6년 이러면 사기범이 끝까지 계속 나올 겁니다. 그렇지 않겠습니까? 그래서 다음에 전세사기범에 대해서도, 전세사기범에 대한 기본은 집을 사 주고 전세금을 빌려 주는 게 아닙니다. 그 전세사기를 친 자에 대해서 징역 150년까지 때릴 수 있는 형법을 만드는 게 중요하다고 생각합니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 허종식 위원님 말씀 주세요.

○허종식 위원 원칙적으로 보면 김희국 위원님 말씀이 맞습니다. 다만 우리나라 부동산시장이라는 게 원칙이 잘 안 통해요. 풀었다 묶었다, 풀었다 묶었다 하지요. 특히나 국민 실생활에 미치는 영향이 너무 크니까 투기 수요가 언제든지 들어올 수 있습니다.

그래서 이 부분은 김희국 위원님 말씀이 맞기는 하지만 제가 생각하기에는 이종배 의원안에서 김정재 의원안에 삭제된 행정중심복합도시 특별공급, 이 특공은 이제 의미가 없으니까 이것을 제외한다고 보면 그래도 이종배 의원안이 가장 합리적이다. 원칙은 김희국 위원님 말씀이 맞습니다. 그러나 우리나라 부동산의 현실을 생각해 보면 이종배 의원안이 가장 합리적이다 저는 이렇게 생각합니다.

○소위원장 김정재 다음에 김병욱 위원님.

○김병욱 위원 우리 원칙적으로 보면 계약자유 원칙, 거주·이전의 자유, 당연히 허용되어야 되지요. 그런데 전제가 어느 조건에 해당될 때는 국민의 기본권도 일정 정도 제한할 수 있다는 게 우리나라 헌법의 취지라는 부분을 조금 이해를 해야 될 것 같고요.

이것은 전제가 분양가상한제가 적용된 주택이라는 것이지 않습니까? 현실적으로 분양가상한제는 시세보다 20~30% 쯤 게 현실이고 그러다 보니까 그러한 부분에 대한 기본권에 일정한 제한을 가해야 된다는 것에 사회적 컨센서스를 이뤘기 때문에 이 법이 만들어진 거지요. 그래서 그 원칙은 저는 지키는 게 맞다고 보고요.

다만 현재 부동산시장이 워낙 좋지 않고 이분들이, 분양가상한제에 해당되는 주택이지만 금융권의 융자를 통해서 매입을 한 사람들은 저금리에서 고금리로 바뀌어 가는 이 상황 속에서 금리 부담이 있는 것도 사실이고 여러 가지 애로가 있습니다.

그래서 이 두 부분, 우리가 법의 제정 취지를

살리면서 또 현실적으로 고금리로 전환되면서 그분들이 갖고 있는 애로점을 서로가 잘 균형적으로 맞춰서 해결해야지 너무 한쪽 부분만 치우쳐서 지금 부동산 경기가 안 좋으니까 다 철폐하자 이렇게 된다고 그러면 주택정책의 기본이 흔들리기 때문에 그러한 우를 범해서는 안 된다는 생각을 하고요. 우리가 절충점을 어떻게 찾을 것인가라는 부분에 대해서 좀 논의를 했으면 좋겠습니다.

○심상정 위원 저도……

○소위원장 김정재 예, 심상정 위원님.

○심상정 위원 그러니까 이득은 이득대로 세금을 부과하든지 잘못된 것은 페널티를 부과하든지 그렇게 하자 그 말씀 맞는데요. 그러니까 이득에 대해서 부과하는 것은 그것대로 종부세 폭탄이라고 그래서 다 형해화시키고 심지어는 세금 자체를 법적으로 조정하는 것은 그럴 수 있다 쳐도 아니, 10억인 집 가격을 이걸 5억이라고 7억이라고 우기는 식으로 해 가지고 세금도 다 덜어 내고 그리고 또 실수요자의 원칙을 주장할 때는 그것을 또 시장논리에 맞지 않다고 하고 그렇게 해서 이것저것 다 덜어 내는 거지요.

지금 부동산시장이 얼어붙어 있지만 이런 여러 규제 완화 대책을 내놓는다고 해서 당장에 얼마나 효과가 있나 저는 그것을 묻고 싶어요. 그러면 결국은 이런 규제 완화된 것이 이후의 상승국면에 또 다른 집값 폭등의 기폭제가 돼서, 지금 다 그것만 보고 있는 분들도 계시지 않습니까? 그렇게 해서 계속 대한민국 부동산이 에스컬레이터되어 온 거예요. 이것을 계속 반복할 것이냐 하는 근원적인 문제 제기를 하고요.

그다음에 또 하나는 사실은 우리가 늘 보면 주택 가격 이야기할 때 공급 부족이라고 이야기해요. 실수요자들이 어디 들어갈 데가 없으니까 공급을 계속 늘려야 된다고 이야기하는데, 그 공급된 주택이 실제 실수요자에게 몇 %나 가나 그 점에 대해서 국토부가 자료를 내봐 보세요. 제가 갖고 있는 자료가 있어요. 지난 21년, 22년 동안 200만 채 이상 지은 수도권 주택이 다 누구한테 갔나. 문제인 정부 때 두 채, 세 채 소유자가 가장 많이 늘었던 때예요. 이렇게 되기 때문에 사실 실수요자 같은…… 우리나라 부동산시장의 특수성 때문에 실수요자의 권리를 보호한다는 차원에서, 이것은 정부에서도 늘 써먹었던 그런 논리입니다, 이게. 그런데 지금 와 가지고 그것을

시장논리로 해서 다 없애자, 저는 그것은 구체적인 대한민국 부동산시장의 실정상 맞지 않다 그런 점을 지적합니다.

○**김수흥 위원** 저도 한번……

○**소위원장 김정재** 예, 김수흥 위원님.

○**김수흥 위원** 저도 정부한테 한 말씀 드리겠는데요. 경제가 어렵고 부동산시장이 어려울 때 정부의 어떤 정책의 방향이 저는 없는 사람, 서민들 이런 사람을 위한 정책 방향으로 가고, 있는 사람들은 더 인내하고 필요하면 그 사람한테 더 증세를 해 가면서까지 해서 더 어려울 때 균형을 잡아 주려는 노력이 정부의 역할이고 책임인데 그런 상황에 직면할수록 있는 자들이 자기들이 살기 힘들다고, 자기들이 어렵다고 얘기해서 그 사람들의 정책을 대변해 주기 위해서 정부가 존재한다면 저는 정부의 역할이 반대로 됐다고 생각을 합니다.

제가 이 예를 들어서 하는 게 아니고, 예를 들어서 그 당시에 수도권 분양가상한제 그다음에 특공, 공공주택 재개발사업 이게 다 일정한 부분에 있는 사람들, 혜택이 있는 사람들한테 일정한 부분의 규제를 통해서 사회적 형평이나 없는 사람들을 위하겠다는 측면에서 했는데 지금 와서 경제가 바뀌고 부동산시장이 바뀌었으니까 거기에 맞춰서 해야지 왜 기존에 했던 게 나쁜 제도를 도입해서 유지하고 있느냐라고 얘기한다면 어떠한 정책도 해서는 저는 안 된다고 봅니다.

제가 하나 물어볼게요. 부동산상한가 적용 주택이 지금 몇 채나 됩니까? 지금 현재 특공의 대상이 몇 채나 됩니까?

○**국토교통부주택토지실장 권혁진** 특별공급은……

○**김수흥 위원** 없어졌지만 특공을 해서 공급한 주택이 몇 채나 돼요, 예를 들어서?

○**국토교통부제1차관 이원재** 특별공급은 저희가 신혼부부 특별공급이나 현재……

○**김수흥 위원** 여기 행복도시에 한정해서 하면?

○**국토교통부제1차관 이원재** 행복도시는 당시 운영할 때는 전체 물량의 50%에서 많을 때는 70%까지, 그것은 특별하게 세종 지역의 공무원들의 이주를 위한 것이기 때문에 그 정도 운영을 그렇게 했었습니다.

○**김수흥 위원** 제가 말하는 취지는 정부가 어려울 때 손을 내미는 그게 정책이지 않습니까? 그게 그쪽으로 가야 어려울 때 조금이라도 잡아 가면서 사회적 균형을 이루지, 어려울 때 있는 사

람이 어려우니까 그 사람들을 위해서 조금이라도 불편을 해소하면서 그 사람들이 성장을 이끌어가고 그래야 낙수효과로 어려운 사람한테 간다? 그런 경제논리는 저는 없다고 봅니다.

○**국토교통부제1차관 이원재** 저희가 공공 부분에서는 말씀하신 것처럼 서민들이라든지 이런 취약계층을 위한 정책수단을 계속해서 강화를 하고 있습니다. 공공분양주택 50만 호 5년 동안 공급을 하고 또 공공임대도 최소한 50만 호 이상 계속 공급하는 정책을 하고 있고요. 그런데 여기 실거래가 규제에 관한 문제에 대해서는 시장기능에 따라서 한편으로는 서민들을 위한 것은 계속 하면서 또 시장기능을 활성화해 가지고 여러 가지 공급이라든지 수요 등을 활성화할 필요도 있다고 봅니다.

그래서 이 부분에 대해서는 실거래가 규제는 굉장히 강한 규제고 사실은 국민들한테 큰 불편을 주기 때문에 이 부분에 대해서는, 여러 가지 시장 여건이 바뀌었고 특히 또 침체 국면으로 들어가고 있는 상황을 볼 때 이 부분에 대해서는 이 규제를 더 이상 유지할 필요성이 없다고 저희는 판단을 해서 이 부분들은 시장 기능에 맡기고 또 서민층에서는 공공분양이라든지 임대라든지 이런 부분들을 강화를 해 가지고 이런 정책으로 나가야 된다고 생각하고 그런 방향으로 나아가고 있습니다.

○**장철민 위원** 저도 말씀드리면, 저는 솔직히 이거 서민 정책이라는 생각은 안 들거든요. 특히 실거주의무 부과하는 게 저도 사실 김희국 위원님 말씀대로 이게 원칙에 맞는가라는 부분에서는 사실 되게 어색한 부분이 많은 제도라는 생각은 분명히 있어요.

그런데 지금 어찌 됐든 이게 일종의 수요에 대한 필터링을 하는 제도인 거잖아요. 그러니까 지금 분양받으면 바로 들어가서 살 사람 그리고 이것을 개정해 갖고 이종배 의원님이나 김정재 의원님 안으로 하면 어쨌든 분양해서 5년 안에 특정 기간에 들어가서 살 사람, 이것도 없앤다면 그냥 전체. 그러니까 저는 사실은 일종의 수요층을 구분하는 효과를 실거주의무가 가지고 있는 것이라고 생각하거든요.

그러니까 이게 말씀하신 대로 부동산시장이 하강 국면에서야 어차피 수요 자체가 적으니까 뭐 이러나저러나 큰 상관이 없을 텐데 부동산 경기가 좋아져서 실제로 분양주택의 기대수익률이 높

아지면 이 수요가 사실은 그냥 바로 들어가서 살 사람보다는 훨씬 넓은 층으로 확대될 수밖에 없거든요. 그러면 결국은 사실 부동산 상승기에는 굉장히 수요를 늘려 가지고 오히려 뭔가 일종의 부동산 가격의 등락 폭을 키울 수밖에 없는 방식으로 작동할 것은 맞는 것 같아요.

저는 솔직히 이게 서민 정책이었어서가 아니라 예를 들면 우리가 미거주하는 주택에 대한 보유세 같은 게 너무 높아서 실제로 기대수익률 자체가 이런 분양주택에서 크게 나오지 않는다고 하는 상황이면 저는 아무 의미 없는 제도라고 생각을 할 텐데 지금 사실 그런 제도가 있지 않는 한 이게 사실 분양주택들이 전부 다 투자 목적으로 쓰일 가능성이 너무 명약관화한 일이라 사실 이것은 그냥 없애는 방식은 저는 어떤 의미에서…… 지금 부동산 하강기에서는 모르겠지만 부동산 상승기가 오면 당연히 무책임한 대안이 될 수밖에 없을 것 같고 그것에 대한 다른 대책이 없이 없애는 것은 굉장히 신중해야 되는 게 아닌가라는 생각입니다.

○심상정 위원 제가 딱 한 말씀만 더 드릴게요. 다른 분 하실 분 있으면 먼저 하시고요.

○서범수 위원 법이라는 게 항상 현실에 따라가야 된다고 저는 보기는 봅니다마는, 하나 여쭙어 볼 게 예를 들면 유경준 의원안대로 1·2·3항을 다 삭제해 버렸을 때 기대효과를 어느 정도로 보십니까? 그게 통계치로 나오는 게 있습니까?

○국토교통부제1차관 이원재 지금 물량이……

○서범수 위원 물량 자체가 어느 정도 나올 수 있느냐 이거지요.

○국토교통부제1차관 이원재 현재까지 한 4만 호 정도.

○서범수 위원 전체 다 1·2·3을 합쳤을 때, 그랬을 때 4만 호 정도?

○국토교통부제1차관 이원재 예, 지금까지 공급된 주택 중에서 혜택을 보는 게 약 4만 2000호 정도 됩니다.

○유경준 위원 그중에서 일부지.

○서범수 위원 전체가 다 아니지요?

○국토교통부제1차관 이원재 4만 2000호가 현재 분양이 돼서……

○서범수 위원 그런데 그 전체 물량이 다 나올 수 있는 것은 아니고 일부겠지요. 그중의 하나 일부겠지요, 기대효과로는?

○국토교통부제1차관 이원재 적용을 받는 게 4

만 2000호이기 때문에 만약에 이게 시행이 되면 그만큼 혜택을 볼 수 있습니다.

○소위원장 김정재 유경준 위원님.

○유경준 위원 제가 법을 발의한 사람으로서 한 말씀 드리겠는데, 이 실거주의무는 지금 현재…… 하나만 질문드리겠는데, 지금 전매제도는 시행령이나 이런 것으로 되어 있기 때문에 이미 푸셨지요?

○국토교통부제1차관 이원재 예, 전매제도는 완화했습니다.

○유경준 위원 전매제도를 풀고 난 후 뒤에 실거주의무를 풀지 않으면 범법자들이 대거 발생할 수 있고…… 그 사람들이 부자들이 아니에요. 서민들이에요, 다 대부분이.

또 하나는 이게 부동산 규제가 굉장히 과하다고 생각되는데, 지난 정부 때 부동산 가격이 급등한 게 실거주의무가 없어서 급등한 것은 아니라고 생각합니다. 세금 문제하고 그리고 임대차 3법이나 다른 제도에 의해 가지고 에스컬레이션을 시켜 가지고 발생한 일이기 때문에 이게 부동산 가격 급등의 주범인 양 하는 것은 안 맞다고 생각하고요.

그리고 또 다양한 규제가 있는데, 이것보다 센 규제가 토지거래허가제라는 게 있습니다. 거기서도 지금 강남 지역이나 서울의 주요한 부동산 상승 지역은 실거주의무가 부과되어 있습니다. 이게 없더라도 과하게 부동산 가격이 상승할 가능성이 있는 지역들은 이미 다른 규제로 묶여 있기 때문에 이 규제는 현재 불필요한 규제로 생각할 수가 있습니다. 그 점을 감안해 주시기 바랍니다.

○소위원장 김정재 심상정 위원님.

○심상정 위원 우리나라는 보통 다른 나라 부동산시장하고 다르지 않습니까? 일단 소득 대비 집값이 너무 비싸요. 그러니까 아무리 제도를 바꿔도 집 살 사람들 범위는 정해져 있습니다. 결국 다주택자만 양산해 온 거예요, 그동안의 정책이.

소득 대비 집값이 과도하게 높고 그다음에 아까 제가 집 공급해 가지고 다주택자 보유가구만 늘렸다고 했는데 제가 구체적인 통계를 제시할게요. 이거 국토부에서 나온 통계예요. 제가 예전에 인용을 했는데 16년부터 20년, 5년간 전국에 314만 채 주택이 늘어났는데 이 중에 보유가구 수가 늘어난 것은 34만밖에 안 돼요. 그러니까 집 없는 사람이 집을 구한 건 34만이에요. 그리고 나머지 다주택 보유가구가 44만이 증가했습니다.

이게 현실이에요. 그렇기 때문에 정부도 입발림 소리로 실수요자 얘기를 계속해 왔던 거예요. 그리고 실수요자 조건을 넣어서 이것저것을 만들어 왔어요.

물론 지금 주택시장이 변화됐다는 것은 저는 이해하지만 아까 다른 위원들께서도 말씀하신 것처럼 이런 규제를 완화했을 때 이게 과연 누구에게 도움이 되나 하는 점에서 볼 때 더 낮은, 도저히 월급, 성실하게 일해 가지고 집 살 수 없는 사람들의 정책에 집중해야 된다 그런 말씀 드립니다.

○소위원장 김정재 제가 간단하게 몇 가지 여쭙어보겠습니다.

○유경준 위원 잠깐만, 통계 문제 나와서…… 제가 일부러 확인드리고, 다른 의견이 있는 게 아니라, 그게 집소유자한테 다 갔다 그러는데 거기에는 아마 임대업자 숫자나 이런 것은 빠져 있을 겁니다. 그런 부분들을 감안하고 통계를 발라내면 다른 결과가 있을 것이라고 생각을 하고, 임대차시장을 교란해 가지고 부동산 가격이 상승한 원인도 상당히 큼니다. 그런 부분들은 확인하고 하는 게 좋을 것 같습니다.

○심상정 위원 이것은 16년부터 20년까지이기 때문에, 그러니까 문제인 정부 때의 임대차시장 하고는 조금 다릅니다.

○소위원장 김정재 김학용 위원님.

○김학용 위원 결론부터 말씀드리면, 실거주의무를 일정 부분 폐지해야 된다고 저는 생각이 됩니다. 왜냐하면 실거주의무 전면 폐지까지는 모르지만 좌우지간 뭘가는 기준에 김희국 위원님 말씀하신 것처럼 현실과 부합되지 않는 그런 규제는 풀어야 된다고 저는 생각이 됩니다.

왜 그 말씀을 드리냐 하면, 이게 어떤 특징인 이런 것을 떠나 가지고 정책이라는 게 정책을 만들 때 상황과 지금 상황이 가장 중요하거든요. 그런데 정책을 만들었을 때의 상황과 지금 주택시장은 완전히 정반대라고 생각이 됩니다.

그래서 지금 건설사들도 줄줄이 줄도산 우려에 있고 과거에는 신규분양을 받으면 엄청난 혜택이 생기기 때문에 그것 때문에 소위 전매를 못 하게끔 하는 그런 일환으로 실거주의무를 도입을 했는데 현재는 잘 아시는 것처럼 지금 살고 있는 주택도 그렇고 주택가격이 많이 떨어졌기 때문에, 물론 또 상황 변화가 생기면 다른 법안이 나와야 될지는 모르지만 현재로서는 실거주의무를

하도록 하는 것은 저는 현재의 주택 상황과는 정반대라고 생각이 됩니다. 그렇기 때문에 이런 것들이 계속 이런 악순환을 불러올 수 있기 때문에 기본적으로 실거주의무는 폐지를 하는 것이 맞다 그런 말씀을 드리고 싶습니다.

○소위원장 김정재 조오섭 위원님.

○조오섭 위원 저도 한 말씀 드리겠습니다.

여러 위원님들 말씀 주셨는데 저는 이 문제는 시장의 기능과 국가의 개입에 관련된 문제라고 생각을 합니다. 김희국 위원님 말씀하셨던 것처럼 거주이전의 자유도 있지만 헌법에는 또 주거환경을 마련해 줘야 되는, 쾌적한 주거환경에 대한 부분도 같이 있습니다.

그래서 수도권 분양가상한제라든가 특공이라든가 공공재개발사업 같은 경우는 다른 위원님 말씀 주셨던 것처럼 혜택을 줬기 때문에 그에 관련된 부분들에 대해서 어느 정도의 규제가 필요하다, 그런 부분으로 시작했지 않은가 싶고요.

심상정 위원님 말씀하신 것처럼 시장의 상황, 또 다른 위원님이 시장의 상황을 말씀하셨는데 오히려 시장의 상황을 이야기한다면 저는 이걸 폐지나 완화하는 것은 하지 않아야 된다고 생각을 해요. 왜냐하면 지금 시장의 상황은 전세사기 관련된 부분들을 굉장히 불안해하고 있는 상황이고요. 거주 의무 폐지나 완화가 되면 다주택자가 또 주택을 매입하는 방법이라든가 여러 가지 방법들을 통해서 또다시 겹투자할 가능성도 있는 부분들이거든요. 그렇다면 현재 시장 상황이면 오히려 그것을 막아 주는 게 맞다.

아까 여러 위원님 말씀 주셨는데 실제로 주택은 많이 늘었지만 자가 보유율은 그대로 있거든요, 20년 넘게. 그래서 무소유자가 주택을 신규로 구입하는 게 아니라 무소유자는 그대로 무소유로 가고 다주택자가 계속 주택을 구입하는 상황에서 그 구입된 상황들이 전세로 가고 있고 그것에 대한 부분들이 있기 때문에 저는 시장 상황을 이야기한다면 완화하거나 폐지하는 법은 지금 이 시기에는 오히려 맞지 않다고 생각이 듭니다.

○소위원장 김정재 다른 위원님 안 계시면 제가 몇 가지 여쭙보겠습니다.

저희가 이렇게 법을 만든 이유는 사실 현실에서 지금 불편해하는 사람, 다수 국민들이 원하고 있기 때문이라고 저는 생각을 하는데요.

아주 쉽게 예를 들어 보면 아까 집 없는 사람들만…… 집이 더 많이 생겼을 때, 건설이 됐을

때 다주택자들이 더 많다 그랬는데요. 실상은 이렇습니다. 제가 집이 없는데 겨우겨우 분양을 받아서 집을 하나 마련을 했어요. 그런데 준공을 받은 날에 들어갈 수 없는 상황이 많습니다. 보통 서민들—대체로 다 서민들입니다—아이들 학교 문제라든지 자기 평생에 집 딱 한 채 갖는 게 유일한 희망이지요. 그래서 이사를 가려고 그러는데 이사 날짜가 맞지 않다든지 아니면 학교는 아이들이 A라는 동네에서 계속 다녀야 돼요, 집은 B라는 동네에 있고. 이런 경우에 바로 들어가기가 상당히 힘든 상황이 실제로 많습니다.

그리고 처음 신혼에 15평에 시작했다가 집을 28평, 32평을 마련했어요. 그럴 때도 일시적인 다주택자가 되는 경우가 허다합니다. 이걸 지금 제 주위에서 벌어지고 있는 일을 설명드리는 거예요.

집이 준공되자마자 무조건 바로 들어가서 5년 동안 살아야 되는 의무를 부과했습니다. 그런데 현실하고 너무 안 맞는 거예요, 서민들한테는. 그래서 이것 좀 탄력적으로 운영하게 해 달라는 거예요. ‘좋아, 5년은 살게. 그러나 당장 1, 2년은 아니고 내가 좀 더 돈을 모아서’ 또는 상황이 ‘애가 고등학교 졸업하거나 아니면 중학교 들어가거나 이래서 이사를 가고자 한다. 그래서 다음에 이 집을 매매하거나 또는 양도·상속하기 전까지 이 5년의 의무를 지키게 해 달라’ 지금 이것 아십니까?

○국토교통부제1차관 이원재 예, 김정재 의원님 안은 그렇게 되어 있습니다.

○소위원장 김정재 제 안은 그런 거거든요. 제 안은 완전 폐지하자는 게 아니라 이게 5년 안에서는…… 물론 정부는 아까 유경준 의원님 안을 선호한다고 하셨지만 저는 꼭 필요하다 그러면 이렇게 좀 탄력적으로 운영하게 해 달라. 당장 내일 집 준공하는 날 바로 맞춰서 가는 게 아니라 탄력적으로 운영해 달라는 것이고.

다주택자를 아까 심상정 위원님이 말씀하셨는데 이것 또한 다주택자라고 해서 무슨 정말 갑부여서 이게 아니라 신혼 초에 보통 겨우 마련한 작은 원룸에서 이제 아파트로, 꿈에 그리던 아파트로 가는 경우, 이런 경우도 허다합니다. 그럴 때도 다주택자로 걸리기 때문에 그런 걸 좀 감안해 주십사 하는 말씀을 드리고.

그다음에 저희가 지난번에 입주하고 분양권 전매제한한 것을 완화했지 않습니까?

○국토교통부제1차관 이원재 예.

○소위원장 김정재 입주하고 분양권 전매를 완화했다는 것은 파는 것은 좀 자유롭게 한다는 것 아닙니까?

○국토교통부제1차관 이원재 예.

○소위원장 김정재 집을 파는 건 자유롭게 했는데 실거주의무가 있기 때문에 이게 앞뒤가 안 맞는 거지요. 저는 이게 문제 같은데. 그래서 지금 많은 언론에서도 입주·분양권 전매는 제한을 완화했는데 실거주의무를 그대로 놔뒀기 때문에 이게 반쪽짜리 정책이다 이런 말이 많은데 이것은 어떻습니까?

○국토교통부제1차관 이원재 위원장님 말씀이 맞습니다. 그래서 전매제한을 완화해서 분양권이 든 아니면 입주한 이후에 전매를 할 수가 있는데 그렇게 되면 실거주의무가 있는 상황에서는 전매를 완화한 게 사실은 아무 효과가 없습니다. 전매를 하게 되면 다른 사람 소유로 들어가서 자기가 거주를 못 하기 때문에 결국은 두 제도 간에는 상충이 있다고 생각을 합니다.

그래서 말씀하신 것처럼 당장 처음부터 입주해 가지고 5년을 살지 않고 5년 기간을 채워도 된다는, 그렇게 돼서 좀 더 완화된 것도 가능한데 그것 역시 전매제한제도하고는 좀……

○소위원장 김정재 또 부딪친다는 거지요?

○국토교통부제1차관 이원재 예, 좀 상충이 되는 그런 측면이 있습니다.

○소위원장 김정재 입주·분양권 전매제도 완화한 것은 지난번에 시행령으로 바꾼 걸로 알고 있는데……

○국토교통부제1차관 이원재 예, 조치가 됐습니다.

○소위원장 김정재 제가 낸 법안도 그것하고는 좀 안 맞다는 그 말씀이지요?

○국토교통부제1차관 이원재 예, 그렇습니다.

○소위원장 김정재 그래서 폐지하자는 건데, 알겠습니다.

그다음에 김희국 위원님, 유경준 위원님 하겠습니다.

○金熙國 위원 위원님들, 존경하는 심상정 위원님 말씀 중에 집값이 소득에 비해서 지나치게 높고 또 자가 보유율이 20년 가까이 변동 안 되기 때문에 어려움이 있는 것은 저도 인지합니다. 당연히 집값은 지금보다 더 떨어져야 되고 자가 보유율도 60% 이상 올라가야 됩니다.

그러나 모든 행정법이라는 것은 그 법의 입법

취지가 있습니다. 이 법 개정안은 집값을 떨어뜨리고 자가 보유율을 높이고 실거주의무를 부과하는 그것하고는 연관성이 적다고 봅니다. 지금 이 법을 개정하게 된 가장 큰 원인은 김정재 위원이야기한 보통 사람들의 불편 때문에 그렇습니다. 그것 때문에 이 법을 고치고자 하는 것이지 이 법을 고쳐 가지고 부자들이 집을 더 많이 사게 되고 실거주의무를 안 하게 됨으로 해서 그 사람들에게 메리트를 주려고 하는 법이 아니지 않습니까.

그래서 모든 법이라는 것은 그때 상황에…… 이 법에 관해서는 일반 국민들의 불편을 일단 해소하는 측면에서 봐 주시고 또 나머지, 집값이 너무 오른다든지 다주택자에 대해서 세금을 더 많이 물려야 되는 것은 별개의 법에서 처리를 해주셔야 이게 논리적으로 맞는 거지.

그래서 유경준 의원님이나 또 김정재 의원 두분의 입법 취지는 불편 해소라는 점을 이해해 주셨으면 좋겠습니다.

○소위원장 김정재 유경준 위원님, 심상정 위원님, 김병욱 위원님 순으로 가겠습니다.

○유경준 위원 지금 제가 주변에서 연락받기도 저희 지역이 아니라 일반 서민들이 전매제도는 폐지됐는데 실거주의무가 있어서 범법자가 되기 직전이라고 하시는 분들이 상당히 많은데 어느 정도로 파악하고 있는지 확인해 주시고요.

그리고 토지가격 상승을 우려해 가지고 실거주의무를 정확하게 부과하고 있는 것들은 토지거래허가제도입니다. 토지거래허가제도가 있어 가지고 그 부분은 하나는 국토부 시행령으로 하고 있고 또 하나는 서울시 조례로 하고 있어요. 서울시 조례나 시행령이 법보다 훨씬 강한 실거주의무를 부과하고 있다는 것을 좀 참조하셔야 됩니다. 이게 없어도 주택가격 상승에 의한 실거주의무를 부과하고 있는 것은 토지거래허가제도라는 강력한 게 아직까지 있다. 그리고 그것은 법으로 하는 게 아니라 국토부 시행령이나 서울시 조례로 하고 있어 가지고 앞뒤가 안 맞다는 겁니다, 이게.

그래서 그 부분을 감안하시고 이건 과한 규제고 복합 규제니까 풀려야 할 것으로 생각합니다. 지금 범법자 양상 그 숫자만……

○국토교통부제1차관 이원재 벌칙조항은 있는데 현재까지는 저희가 파악한 건 없습니다.

○소위원장 김정재 이걸 일반 시민들이 정말 힘

들어해요.

심상정 위원님.

○심상정 위원 김희국 위원님께서 말씀하셨는데 저는 김희국 위원님 같은 분이 해당 행정 부처에서 장관도 하시고 하면 좋을 것 같아요. 진심으로 그래요.

그런데 중요한 것은 뭐냐 하면…… 제가 특별히 경청을 하고 많이 배웁니다. 이 건도 그래요. 딱 본 김에 제사 지내는 게 많지 않습니까, 지금. 저는 지금 아무리 뭘 해도 어쨌든 금리가 높은 고금리 상황에서는 백약이 무효라고 봅니다, 부동산시장에. 그러면 그나마 돈에 여력이 있고 미래를 내다보는 여력이 있는 사람들이 이후 부동산 경기가 좋아질 때를 대비해서 이러저런 구상을 하는 그 뒷받침을 하는 것밖에 안 되는 측면이 많다 그렇게 봐요, 지금. 그래서 제가 특별히 경계를 하는 겁니다.

그런데 그렇다고 그래서 지금 우리나라 부동산 규제가 다 맞냐? 저는 맞지 않다고 봐요. 근본부터 다시 세우면 상당 부분 불필요한 규제는 없앨 수 있다고 보는데 그런 근원적인 토론을 하면 제가 상당히 동의할 부분이 많지 않겠나 이렇게 생각을 합니다.

그래서 이 문제도 실수요자들의 불편함만 제한적으로 손을 보는 것에 대해서, 그게 어떤 방안이 제일 바람직한지는 저도 검토를 해 봐야 되겠습니다만 그 정도 범위 내에서 검토를 했으면 좋겠습니다.

○소위원장 김정재 그다음 김병욱 위원님, 장철민 위원님, 조오섭 위원님, 김수홍 위원님……

말씀하십시오.

○김병욱 위원 저는 김희국 위원님 말씀대로 이 조문 하나로 대한민국 주택시장의 문제를 다 해결하려고 하는 것은 불가능할 뿐더러 올바른 심사 방안이 아니라 보고요.

상당히 중요한 법안이잖아요. 중요한 법안이면 국토부가 자료를 충분히 제공해야 됩니다. 첫 번째, 전매제한이 시행령에 의해서 해제가 됐잖아요. 그것에 대해서 오늘 여기 자료에도 하나도 언급이 안 되어 있고 아무도 몰라요. 그래서 전매제한과 주거제한 완화의 관계에 대해서 충실한 자료가 있어야 된다고 보고요.

아까 분양가상한제 가구수 물어보니까 한참 자료 찾고 4만 가구라고 말씀하셨는데 그러면 여러 가지 있을 것 아닙니까. 분양가상한제가 도입되

어 가지고 분양받은 그 시기가 5년 전도 있을 거고 4년 전도 있을 거고 또 작년도 있을 거고 재작년도 있을 거고 그러면 작년, 재작년에 분양받은 사람들은 오히려 집값이 떨어질 수도 있는 거지요. 사실은 그 사람들한테 전매제한과 아울러 주거제한도 풀어 주는 것이 타당할지도 모릅니다.

이렇게 해 놓으니 이런 자료들을 충분히 제공을 해 주셔야만 ‘아, 실수요자들이 문제가 있으니까 우리가 이걸 교조적으로 해석하지 말고 실질적으로 실용적으로 해결을 해 보자’ 이렇게 우리가 소위에서 결론이 날 수 있는데 아무 자료 없이, 이런 중대한 거주제한을 해제하는 법안이 올라왔음에도 불구하고 국토부나 전문위원실의 충실한 자료 없이 논의하다 보니까 이 논의가 이 조문 하나로 좁혀지지 않고 큰 방향으로 산만해지고 있는 거거든요.

이런 부분에 대해서는 자료의 데이터 보충을 좀 잘해 주십시오, 항상 제가 누차 말씀드리지만. 이 법안이 중요한 법안이지 않습니까, 그리고 대한민국 주택정책을 바꾸는 거고.

그리고 이걸 개정하겠다고 그러고 또 제일 강한 유경준 의원님 안을 지지한다고 말씀은 그렇게 하는데 자료는 하나도 안 줘요. 그러면 우리는 어떻게 하지요? 이 법이 개정되겠습니까? 그런 국토부의 자세가 계속 지속된다 그러면 소위는 계속 헛도는 거예요.

저는 지난번에도 얘기했지만 항상 국토부의 소위에 임하는 자세가 너무 안일하다. 그리고 법 개정 의지가 정말 있는 건지 없는 건지를 모르겠어요. 법을 개정하려고 그러면 자료를 줘야 될 것 아닙니까. 그리고 위원님들 설득시켜야 되지 않겠습니까.

그리고 정말 저는 이것은 몇 가지가 있다고 봐요. 김정재 간사님이 말씀하신 그런 이유도 있고 저는 고금리라고 봅니다. 고금리로 정말로 많은 어려움을 겪고 있거든요. 실 주택가격은 떨어지거나 횡보를 하고 있는 데가 있을 거고 물론 5년 전에 산 사람은 오를 수도 있을 거예요. 그래서 진짜 구체적으로 구제를 해야 된다고 생각합니다. 그런데 자료가 없어요. 그리고 국토부는 법 개정해 달라 그러고, 그게 되겠습니까?

그런 부분에 대해서 국토부가 충분히, 주택시장의 변화에 따른 애로사항이 있다. 특히나 고금리에 따른, 소득은 줄어드는데 금리가 올라감으로 인해서 주택은 분양받았는데 금리를 해결 못

하는 부분이 있을 거예요. 저는 해결해 줄 수 있다고 봅니다. 그런데 그걸 전체적으로 법으로 다 해결할 것인지 어떻게 할 건지를 소위에서 고민해야 되는데 자료가 없으니까 법 개정은 사실 좀 어렵게 가고 있다고 보거든요.

그래서 오늘은 제가 보기에는 법 개정은 쉽지 않을 것 같고, 그런 자료들을 충실하게 주시는 게 먼저 필요하지 않을까 그런 생각을 하고 있습니다.

○소위원장 김정재 장철민 위원님.

○장철민 위원 수분양 받으신 분들의 편의를 위해서 법 개정이 필요하다는 말씀을 하셔서 가지고 제가 좀 찾아보니까 지금 주택법 시행령 60조의2 2항에서 여러 가지 예외 사유를 두고 있는데요. 실제로 예를 들면 근무나 취학을 위해서 해외 체류하는 경우, 전원이 생업이나 등등을 위해서 다른 비수도권에 거주하는 경우, 심지어 가정어린이집을 하는 경우 등등등등 해 가지고 한 8호까지 있어서 내용이 사실 되게 많아요.

그러니까 이미 수분양을 받으신 분들의 편의사항은 대통령령에서 사실은 생각보다 되게 디테일하게 규정을 하고 있어서 정말로 편의를 위해서 법안 개정 필요성이 있는 분들이 얼마나 될지가 굉장히 큰 의문이 들거든요.

그래서 그것은 사실 정확한 케이스와 데이터를 주셔야 이게 진짜로 편의를 위해서, 그러니까 김정재 의원님 안 기준으로 얘기하면 그런 입법 필요성이 그나마 조금 납득이 될 수 있을 것 같아요. 왜냐하면 지금 사실은 시행령이 너무나 디테일해 가지고. 제가 보니까 여태까지 본 웬만한 시행령보다 거의 제일 디테일한 수준으로 이미 다 규정이 되어 있어서 대부분 케이스가 여기에 걸리지 않을까 싶은 느낌이라 드리는 말씀이고.

아까 말씀에 대한 반복인 것 같기는 하지만 우리 부동산시장이라고 하는 게 사실…… 저도 사실은 실거주의무가 마음에 안 들어요. 되게 좀 어색하고 거친 제도이긴 해요. 그런데 이게 약간 신마켓의 특성이 있어서, 특히나 하방하는 경우에는 그래도 일부 경직성이 있지만 상방 경직성은 거의 없는, 그러니까 수요 공급이 조금만 변해도 엄청난 폭등을 야기하는 그런 종류의 시장 성격을 가지고 있지 않습니까. 그것을 어떤 식으로든 제한하려고 여태까지 도입했던 게 전매제한이든 실거주의무든 이런 부분들인데, 그런 시장의 성격을 조금 억제할 수 있는, 시장의 급변동성을

억제할 수 있는 다른 제도적인 보완장치를 그래도 국토부에서 고민하고 그것을 가져오고 이 테이블에서 같이 논의해야 저는 그래도 유의미한 수준의 제도 개선이 가능하지 않을까 싶고, 그게 없는 상황이라면 이것은 나중에 발생할 폭탄을 키우는 것 말고는 사실은 이 제도 변경의 효과성이 없을 것 같습니다.

○소위원장 김정재 그다음에 조오섭 위원님 그다음 김수홍 위원님, 유경준 위원님, 순서대로 하죠.

○조오섭 위원 그러니까 분양가상한제라든가 특공이라든가 공공재개발사업의 공급주택에 관련되어서 거주 의무를 줬던 법의 취지는 아시잖아요. 거기에 대해서 혜택을 받았기 때문에 그것에 관련된 부분들에 대해서 조금이나마 규제를 하고자 하는 부분이지 않겠습니까.

그런데 약간 모순이 되는 게 그러면 토지임대부 분양주택은 왜 여기다 다시 삽입을 시키려고 하는 거예요? 토지임대부 주택도 이익을 주기 때문에 여기에 거주 의무를 넣어야 된다고 이야기를 하시는 거잖아요? 토지임대부 주택은 다시 새롭게 넣고 기존에 있었던 상한제라든가 특공이라든가 그런 부분들은 빼고, 이게 법의 이치에 맞지 않다고 저는 생각을 하고요. 그러려면 오히려 분양가상한제도를 없애야 돼요. 특별공급도 없애야 되고 공공재개발사업에서 공급주택으로 해서 주택을 낮게 공급하는 그 정책도 없애야 돼요. 그러면 아무 필요가 없는 상황이 되는 거지 않아요, 아예 시장에 맡긴다고 한다면.

그래서 저는 특공은 의미가 없으니까 빼고 김정재 의원안처럼 그리고 아까 심상정 위원님이 말씀하셨던 것처럼 실제 거주하고 있는 분들의 불편한 점들을 좀 더 살펴봐서 그것에 대한 부분들이 해결되는 부분들을 찾아 나가는 것이 오히려 더 낫지 않을까라는 생각입니다.

○소위원장 김정재 김수홍 위원님.

○김수홍 위원 저도 한 말씀 드리겠는데 차관님, 정부의 정책은 국민을 대상으로 또 모든 수혜자를 대상으로 균형과 조화를 이뤄야 되는데, 그래서 그 정책을 수립하는 것 아니겠습니까. 지금 몇몇 사람들이 실거주 때문에 불편을 겪는다…… 모든 정책은 불편을 겪는 사람이 나타나게 되어 있어요. 왜 안 나타나겠습니까.

저는 이 제도를 둔 것은 두 가지 이유라고 생각합니다. 첫 번째는 좀 없는 사람들을 위해서 있

는 사람들이 또 정부의 정책으로 혜택을 본 사람들이 어느 정도 인내를 하라는 거예요.

분양가상한제가 왜 수도권에 적용이 되냐 하면 어떤 사람이 특정 지역에 삶으로써 거기에 따른 개발이나 이런 걸로 인해서 특정한 사람이 혜택을 보니까 불이익을 받는 사람한테 어느 정도 균형을 잡게 해 주려면 이런 제도는 최소한 도입해야 된다는 취지 때문에 다른 나라에 없는 제도를 우리가 도입해 온 거잖아요. 미국이나 큰 나라 같은 데는 부동산이 이런 경우가 거의 없습니다. 공공재개발이 어디가 있겠습니까? 토지임대부 주택도 극히 일부에 적용이 되지. 그런데 우리나라는 그런 공공이 들어가서 모든…… 서울도 지금 수도권의 집중화가 공공이 들어가서 된 것 아니겠어요.

교통이나 환경이나 의료나 복지나 문화가 전부 다 수도권에 쏟아부어져서 이렇게 불균형을 초래해서 이런 문제가 발생했기 때문에 여기서 나타나는 최소한의 문제점을 이런 것으로라도 제대로 균형을 잡아 줘야 없는 사람들도 사다리를 탈 수도 있고 조그마한 희망을 가질 수 있다는 취지이기 때문에, 이게 지금 있는 불편한 사람을 해소하기 위해서보다도 없고…… 또 미래지향적으로 지속적으로 이런 제도를 유지할 필요성이 있어서 저는 이 제도가 없는 나라에서 도입했다면 저는 더욱 유지돼야 된다고 봐요.

○소위원장 김정재 그다음에……

○유경준 위원 제가 이 법안을 낼 때는 부동산 시장이 상당히 위태로웠습니다. 급락 지경이었고 경착륙으로 가고 있어서 부동산시장의 연착륙을 유도할 수 있는 방안 중의 하나라고 생각을 했어요.

그리고 그 뒤에 또 문제가 되고 있는 게 시행령으로 전매 금지를 풀었기 때문에 이게 지금 전매를 해 버리고 나서 실거주 의무가 안 돼 가지고 범법자로 되시는 분들이 상당히 있다고 저는 들었습니다. 그래서 이 두 가지에 대해서 답변 좀 해 주세요.

현재 국토부에서는 전반적인 부동산시장 전망을 어떻게 생각하고 있는지. 이 법이 통과가 안 되면 정말 부동산시장이 추가 급락해 가지고 경착륙될 거라고 보고 있는지. 그 말은 아까 다른 위원님들이 한 실태, 분상제 해서 전매 제한하고 한 것에 대한 것도 다 포함되고.

그리고 또 오늘 이 법안이 논의가 안 돼서 통

과가 안 되면 범법 행위로, 시행령이 풀려 가지고 전매 제한을 해 버린 사람들에 대한 처리는 어떻게 하실 생각인지 그 부분 좀 확인해 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 이원재 말씀하신 것처럼 지금 부동산시장이 굉장히 어려운 상황에 있습니다. 특히 거래도 줄어들고 공급이 최근에 들어서는 이삼십 %씩 줄어들고 있고 또 PF 관련해서 여러 가지 문제가 발생할 가능성이 굉장히 큼니다.

그래서 말씀하신 것처럼, 이건 분양과 관련된 규제입니다. 그러니까 기존 주택에 대한 규제라기보다는 새로 공급하는 주택에 대한 규제인데 이런 규제가 계속해서 강한 형태로 나타나 있게 되면 아무래도 앞으로 우리 공급 시장에 더 큰 영향을 미치고 그것이 장기적으로는 주택 공급의 위축을 가져와 가지고 나중에 또 시장이 불안해질 우려가 있기 때문에 지금 시장 상황에 맞춰서 이러한 관련 규제들을 맞게 고쳐야 된다고 생각을 하고 있습니다.

○유경준 위원 그 부분은 다른 위원님들도 설득할 자료를 좀 준비해 주시고.

만약에 오늘 법이 안 바뀌면 범법자로 되시는 분들에 대해서는 어떻게 처리하실 생각이요?

○국토교통부제1차관 이원재 법이 시행된 지가, 실제 적용된 지가 얼마 되지 않아 가지고 현재로서는 적용되는 주택 수가 그렇게 많지는 않습니다.

○유경준 위원 많지는 않지만……

○국토교통부제1차관 이원재 그래서 앞으로 이것이 계속되면 이런 데 따른 문제가 될 부분들이 좀 늘어날 수 있다고 생각을 하고요.

○유경준 위원 그러면 실정법을 위반했지만 처벌을 안 하실 거예요? 조사를 안 하실 거예요?

○국토교통부제1차관 이원재 실제적으로는 이 법이 집행하기가 굉장히 어려운 측면들이 있습니다. 실제로 법에 보면 아까 조오섭 위원님 말씀처럼 여러 가지…… 장철민 위원님 말씀도 여러 가지 예외를 두고 있기는 하지만 사실은 이것을 일일이 LH에다가 적용을 해 가지고……

조 위원님이 말씀하셨나요?

○조오섭 위원 아니요, 장철민 위원님이 말씀을 하셨습니다.

○국토교통부제1차관 이원재 그래서 일일이 다 적용을 해서 예외 사항이 많기는 하지만 실제로

이것을 각 개인이 또 LH에 가서 얘기하고 적용하기가 굉장히 어렵습니다.

○소위원장 김정재 중간에 말씀드리기 전에 하나만 드릴게요.

이 법안은 우리가 그냥 탁상공론할 법안이 아니에요. 여기 계신 분들 중에, 제가 한번 여쭙보겠습니다. 집 없는 사람이 있습니까? 없습니다. 우리 위원들은 여기 해당 사항이 하나도 없어요. 이 법에 해당 사항이 정말 있는 사람은 너무 집이 많아서 정말 부자거나, 이 부자들은 실거주의 무가 있는 없는 아무 상관없이 자기들끼리 굴러갑니다.

우리가 정말 여기서 고민해야 될 것은 아까 제가 드린 정말 대한민국의 진짜 서민들이에요. 애들 키우면서 평생 딱 집 하나 장만하려는 사람 또는 작은 집에서 이사 가려는 사람들, 실거주의 의무 엄청난 부담입니다. 이것은 무조건…… 저도 한 30년간 전세 살았는데 제가 살 동안 집주인이 가난했어요. 집에 못 들어왔습시다, 돈 모아 가지고 들어온다고. 저는 계속 전세 살고.

그러니까 이분들은 뭐냐 하면 자기들이 돈이 마련될 때까지 기다리는 거예요. 그런데 지금 고금리예요. 자기 집인데도 못 들어갑니다. 그러면 당분간은 전세로 살게 해 줘야 돼요. 자기들은 못 들어가고, 집주인이지만.

그러면 그걸 좀 탄력적으로 운영을 해 줘야 되는데 가난한 사람들은 겨우 분양 하나 받았는데 무조건 들어가서 살라고 그러니까 지금 어쩔 줄을 몰라 하는 거거든요. 저는 이런 사람들을 위해서 지금 이 법안을 낸 겁니다. 아까 김병욱 위원님 말씀하신 대로 정부가 실상을 좀 자세하게 위원님들한테 적극적으로 얘기를 해야 됩니다.

두 번째는 분상제 주택. 제가 최근에 파악한 바로는 분상제가 적용되는 주택이 예를 들어서 2022년에, 작년 11월 분양한 성북의 장위자이 아파트입니다. 서울에 계신 위원님들, 강북 계신 위원님 분들이 여기 한 명이라도 계시면 지금 엄청 흥분하실 거예요. 왜냐하면 거기가 지금 분상제 적용되는데 평당 분양가가 2900입니다. 주변 시세 대비 97%예요. 그런데 분상제 적용이 돼 버렸어요.

그런데 이 인근 중랑의 리버센 SK VIEW라는 데는 똑같은 시기에 분양이 됐는데 분상제 적용이 안 됩니다. 여기는 주변 시세 대비 101%예요. 하나는 97%인데 분상제 적용, 하나는 101%인데

적용되지 않아요. 이 말은 무슨 말이나면 분상제 주택들이 이제 주변 시세보다 그렇게 저렴하지 않다는 겁니다. 현실하고 안 맞다는 거예요. 그러면 분상제 적용이 돼 가지고 실거주의무 5년이라는 것은 굉장히 가혹한 거거든요, 서민들한테는. 이사를 당장 갈 수가 없는 상황들이 많으니까요.

우리가 이것을 법안 심사를 정말 제대로 해 가지고 풀어 줘야 되고 아까 말씀하신 대로 법령, 전매 제한을 풀어 줬다고 그러면 전매 제한을 풀어 줬다는 것은 파는 건 자유롭게 해 준다는 거예요. 그런데 들어와서 살라는 의무를 부과한 겁니다. 이걸 맞지 않는 것도 풀어 줘야 되는데……

위원님들께서 질의하시는 것, 수요 공급 전체적으로 주택 시장 얘기하고 이러시는데 우리가 현실을 봐야 되지 않습니까? 그러면 정부가 됩니까? 그런 서민들을 좀 더, 어떻게 이 어려움을 해소해 주느냐. 지금 일반 서민들은 오늘 법안 논의되는 것만을 기다리고 있는 사람들이 많습니다. 이것 어떻게 되냐? 실거주의무가 폐지가 되거나 아니면 탄력적 적용이 되면 당장 내가 9월, 10월에 억지로 이사를 안 가도 되겠구나. 내가 전세 주고 나는 좀 잠시 바깥에 살려고 그랬는데 이 전세금을 마련해야 되는 엄청난 부담감이 있는 거예요.

그래서 이런 부분들을 현실, 지금 문제가 뭔지 위원님들한테 구체적으로 말씀 다들 드려 주시고 그다음에 통계 자료 같은 것들 얼마든지 있지 않습니까? 지금 분상제 적용된 게 주변 시세보다 저렴하지 않아요. 그런 것들도 충분히 자료를 다 지금 갖고 계실 거예요. 이런 것도 적극적으로 설명을 해 주시고.

현실하고 맞지 않는 것 이것은 정부를 초월하는 겁니다. 문재인 정부면 어떻게 윤석열 정부면 어떻습니까? 어느 정부든지 신경 쓰지 마시고 오로지 지금 어떤 부분을 서민들이 어려워하는지 거기에 중심을 두고 설명을 해 주시고 그랬으면 좋겠습니다.

김병욱 위원님.

○**김병욱 위원** 제가 좀 이어서 말씀드릴게요.

차관님 말씀 듣다 보면, 차관님은 자꾸 주택 공급을 위해서 이게 필요하다 이런 식으로 말씀하세요. 위원들이 얘기하는 것은 실수요자들의 애로와 민원을 해결하기 위해서 이 법을 개정할 필요는 있다. 전혀 포인트가 달라요. 그러니까 국토부에서 자료를 못 내놓고 있는 거예요.

이 법은 실수요자를 위한 법이에요. 공급 활성화를 위한 법이 아니라니까요, 차관님. 차관님이 이 법의 개정 취지를 잘못 이해하고 계시니까 관련 자료들을 저는 못 내놓고 만들라는 지시를 안 하셨다고 저는 생각해요.

○**소위원장 김정재** 잠깐만요. 위원님, 관련 자료는, 어떤 걸 달라고 그러면 바로 공급하는 그런 걸로 하시지요.

○**김병욱 위원** 그러니까 자꾸 차관님은 시장만능주의라는 식으로 해서 이게 되면 공급이 좀 되고 가격이 떨어질 거다 이런 식으로 자꾸 생각하시는 것 같아요. 이것은 그런 법이 아니라니까요. 실수요자들이 여러 가지 입주 또는 고금리 이런 걸로 애로사항이 많으니 그분들을 어떻게 우리가 편셋으로 구체해 볼까 그래서 만든 법 아닌가요? 그런데 왜 자꾸 다른 말씀을 하시나요?

○**국토교통부제1차관 이원재** 그것은 제가 아까 유경준 위원님께서 이게 시장에 어떤 영향을 미칠 것이냐라고 물어보셨기 때문에 이게 되지 않으면 그런 취지로 말씀을 드린 겁니다.

○**김병욱 위원** 지금도 시장에 매물이 많이 나와 있어요, 차관님. 이게 된다고 시장에 매물이 나오는 게 아니고 지금도 시장에 매물이 많이 나와 있고, 사는 사람이 없는 거지요. 무슨 공급 활성화입니까? 그렇게 잘못 판단하고 있으니까 법을 이해를 못 하고 위원들에게 설명을 못 하니까 이 법이 진도가 안 나가는 것 아니겠어요.

왜 이렇게 법안을 설명을 못 하세요? 법을 냈으면 국토부가 책임지고 설명을 해야 될 것 아닙니까, 위원들한테? 그것 하기 위해서 법안소위하는 것 아니에요?

○**소위원장 김정재** 위원님들, 지금 위원님들 의견이 좀 들어온 게 의견이 분분하고 그러나 아까 여러 위원님들 공통된 것은 뭐냐 하면 서민들이 불편한 건 우리가 좀 해소를 해 주자 이 부분은 그 내용이 어찌 됐든 간에 그 부분은 있는 것 같습니다. 그렇게 봐도 되겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 이걸 가지고 합의가 오늘 당장 되는 건 어려울 것 같습니다. 어떠십니까? 냉정하게 얘기하면 사실 이것을 안타깝게 기다리시는 분들 많습니다. 그래서 위원님들 이렇게 해 주시지요.

다음 번에 저희가 5월 11일 날 다시 논의를 할 건데 이 부분에 대해서 위원님들께서 자료 요구를 하실 것은 하시고 받으실 건 받으시고 그래서

아무튼 우리 상임위가 존재하는 이유가 아까 위원님들이 말씀하셨다시피 특정 부자를 위한 게 아니지 않습니까. 그래서 좀 실용적 접근을 해서 5월 11일 날 논의하시는 걸로 하고 오늘은 주택법 1항에서 7항까지 이 전체를 모두 계류시켜서 다음에 논의하는 건 위원님들 어떻겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

○**심상정 위원** 동의하고요. 아까 김병욱 위원님께서 잘 지적을 하셨는데 정부가 이 법안의 목적을, 목표를 정확하게 정리를 해야 돼요. 그러니까 지금 부동산 가격 하락기에 이걸 가지고 부동산 부흥책의 일환으로 하는 것은 여기서 수용이 안 될 겁니다. 아까 말한 것처럼 실수요자들의……

○**소위원장 김정재** 애로사항이지요. 진짜 굉장히 많지요. 이걸 해결해 줘야 돼요.

○**심상정 위원** 어떤 어려움 이런 것들을, 불편함을 어떻게 해소해 줄 거냐 이 정도 범위 내에서 안을 조정을 할 필요가 있다고 봅니다.

○**소위원장 김정재** 의사일정 제1항부터 제7항까지 이상 7건의 주택법 일부개정법률안은 계속해서 소위원회에서 심사하고자 하는데 이의가 없습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

없으면 가결되었음을 선포합니다.

계속 심사입니다.

8. 도심 복합개발 추진을 위한 특례법안(이현승 의원 대표발의)(의안번호 2106440)

9. 도심 복합개발 지원에 관한 법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116933)

(11시17분)

○**소위원장 김정재** 다음은 의사일정 제8항 도심 복합개발 추진을 위한 특례법안, 의사일정 제9항 도심 복합개발 지원에 관한 법률안, 이상 두 건의 법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주십시오.

○**수석전문위원 송병철** 설명드리겠습니다.

도심 복합개발 추진을 위한 특례법은 이현승 의원이 제안하셨고 도심 복합개발 지원에 관한 법률안은 김정재 의원이 제안을 했습니다. 그래서 제가 일단 제정법이고 한 번도 논의한 적이 없어서 간략하게 설명드리는 형식으로 진행하겠습니다.

먼저 설명드릴 내용은 항목으로 보면 1번부터 4번입니다. 그러니까 전체적인 입법 취지와 이런

내용 그다음에 주요 내용에 대해서만 좀 설명을 드리겠습니다.

1쪽입니다.

제정안 입법 배경 및 취지입니다.

우리나라의 도시는 개발 토지 부족과 지금까지 이루어진 정형화된 개발 방식 등으로 인해서 복합적 활용이 어려운 상황이며 또 주택 공급이 충분하지 않아서 도시민의 주거에 대한 문제가 대두되고 있습니다.

정부는 도심 공공주택 복합사업을 도입했으나 이러한 사업의 특징은 토지 수용 중심의 엄격한 공공 시행 방식입니다. 그래서 대토지주의 반발로 사업 추진이 원활하지 못한 측면이 있으며 또 민간이 주도하는 재건축·재개발사업의 경우에는 과도한 규제와 조합원 간 갈등으로 사업 정체 현상이 발생해서 도심 개발에 한계가 있었습니다.

이에 절차의 간소화 및 규제완화를 민간의 영역에도 제공해서 민간의 전문성을 통해 도시공간을 혁신적으로 활용하고 주택을 신속히 공급하는 것이 제정안의 입법 취지라고 보겠습니다.

2쪽입니다.

이 법안이 담고 있는 주요 개발 방식은, 일단 김정재 의원안으로 대체적으로 설명을 드리도록 하겠습니다.

이 도심복합개발을 성장거점형 복합개발사업과 주거중심형 복합개발사업으로 구분을 하고요, 성장형은 첨단기술과 산업의 융복합을 통해서 도시의 기능을 고도화하고 경쟁력을 높일 수 있는 성장 거점을 조성하는 겁니다.

밑에 보시면 인센티브는 기존 도시계획 규제를 적용하지 않고 개발 목적에 맞게 용도지역, 용적률, 건폐율 또 건축물의 용도 등을 결정 가능하도록 했고 또 증가되는 용적률의 2분의 1 범위 내에서 기반시설, 기여금 등을 기부채납하는 방식이 주된 방식입니다.

주거중심형 복합개발은 도심 역세권 등 수요가 높은 지역에 인센티브를 통해서 주택을 신속하게 공급하는 게 목표입니다. 그래서 최대 준주거 용적률 500%까지 상향하는 등의 인센티브가 있고 이 역시 기부채납 형식으로 공공기여 방식을 정하고 있습니다.

3쪽입니다.

소위 논의사항입니다.

이현승 의원안에 대해서 2021년 6월에 소위원회를 한 번 한 적이 있습니다.

제정안은 다양한 제도를 하나로 묶어 파격적인 개발을 통해 주택공급을 할 수 있는 좋은 취지를 가지고 있으므로 새로운 수단으로 검토할 필요가 있다, 그다음에 그 취지에 대해서는 공감하지만 과도한 특례조항 및 예외조항을 정할 경우 기존의 법률 체계에 부합하지 않는 면이 있으므로 기존의 제도를 활용해서 할 필요가 있다라는 의견이 있었습니다.

4쪽, 공청회 주요 내용은 생략하겠습니다.

5쪽입니다.

제정안의 체계는 김정재 의원안을 중심으로 설명을 드리면 6장, 58개 조문입니다. 제1장 총칙, 제2장 혁신지구의 지정, 다음 페이지 보시면 제3장 복합개발사업의 시행 그리고 7쪽에 보시면 제4장 절차 간소화 및 지원, 제5장 보칙 그다음에 8쪽에 보시면 벌칙 등이 있습니다.

9쪽에 보시면, 주요 내용을 말씀드리면 일단 정의 다음에 복합개발계획의 수립 및 입안이 있고요, 세 번째가 복합개발계획의 입안 제안 및 지정 신청이 있습니다. 김정재 의원안으로 보시면 될 것 같습니다. 그리고 또 혁신지구의 지정 절차, 그래서 지정권자는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 그다음에 인구 50만 이상의 대도시의 시장이 되겠습니다.

그리고 다음 페이지 보시면 시행자가 국가, 지자체, LH 등 공공기관 등이 있고요, 신탁업자 그다음에 부동산투자회사…… 여기서는 위탁관리형으로 저희들이 추진을 할 예정입니다만 민간 개발의 전문성을 활용하고자 하는 부동산투자회사가 일단 들어와 있습니다.

그다음에 규제특례입니다. 김정재 의원안을 보시면 혁신지구에 대한 규제특례 입지규제최소구역으로 지정, 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한 완화, 건폐율 및 용적률 완화 등이 있습니다. 그리고 공공기여는 용적률 등의 완화에 따른 국민주택규모의 주택 등의 공급과 인수 규정 그리고 기여금 형식의 별도의 공공기여 방식이 있습니다.

11쪽 도심복합개발혁신지구 지정 절차를 보시면, 김정재 의원안으로 보면 사업시행예정자를 결정하고 개발계획 입안 제안을 하고 또 개발계획을 입안하고 혁신지구를 지정 신청해서 심의를 거쳐 혁신지구를 지정하는 것이 이 법안의 주요 절차라고 보시면 되겠습니다.

12쪽입니다.

제정안의 주요 검토사항입니다.

보시면 5개의 주요 검토사항이 있습니다. 14쪽 보시면, 하나하나 간략히 설명드리겠습니다.

아까 시행자와 관련된 사항입니다. 검토보고를 보면 개정안은 사업시행자로 국가 또는 LH, 지방공기업, 토지 소유자, 신탁업자…… 여기까지는 보편적입니다. 그런데 여기에 부동산투자회사법에 따라 설립된 법인입니다. 그런데 이자들은 다른 사람들이 아니고 앞에서 설명드린 1번부터 5번까지에 해당하는 자가 주로 포함된다는 말씀을 드리겠습니다.

그리고 리츠를 통한 사업추진 방식은 보시면 다양한 민간사업자가 참여해서 다양성을 확보할 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있으므로 조합 방식의 문제점을 개선하고 전문성을 활용해서 신속한 사업을 추진하려는 개정안의 입법 취지는 타당한 것으로 보았습니다. 다만 사업시행자로 리츠가 선정되는 경우 리츠 자체는 지난번에 논의하셨던 부동산투자회사법에 따른 많은 규율을 받고 있습니다. 그래서 복합개발사업에 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사가 참여하기 위해서는 부동산투자회사법의 관련 규정 개정이 필요합니다. 대체적으로 보시면 첫째, 리츠의 주식 공모·보유·상장, 두 번째 출자자의 현물출자 이런 규정들이 개정될 필요가 부동산투자회사법에 있다 이렇게 보시면 되겠습니다.

17쪽을 보시면 부동산투자회사 중에는 위탁관리 부동산회사가 사업의 시행자로 선정될 필요가 있다는 내용으로 저희들이 수정했습니다.

19쪽입니다.

이 부분이 가장 중요한 부분이라고 생각하는데요, 민간사업자에 대한 이윤율 상한 규정이 있습니다.

제정안은 국토계획법에 따른 입지규제최소구역 지정과 그리고 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한 완화 그리고 또 건폐율·용적률 제한 완화 그리고 또 도시공원 또는 녹지 확보 기준 완화 등에 대한 다양한 규제특례를 규정하고 있습니다. 그래서 마지막 부분 보시면, 이에 개정안은 신탁업자 또는 리츠와 같은 민간사업자로 하여금 총사업비, 예상수익률, 참여자 지분, 역할, 공공기여 방안 등이 포함된 사업계획을 마련하도록 하고 이윤율을 적정 수준으로 제한하기 위해서 이윤율의 상한은 사업의 특성이나 민간사업자의 기여 정도 등을 고려해서 대통령령으로 정하

도록 규정하고 있습니다.

20쪽입니다.

민간사업자에게 제공되는 용적률 완화 등 규제 특례의 특혜 여부에 대한 논란이 발생할 수 있고 일부 민간사업자에게 개발이익이 편중될 수 있다는 우려가 있으므로 민간사업자로의 과도한 이익 귀속을 방지한다는 측면에서 이러한 제안은 타당한 것으로 보입니다.

다만 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있습니다.

첫째, 용적률 등의 기준을 완화하여 적용받는 경우에는 기반시설이나 공공시설의 설치 의무 또 국민주택규모 주택의 공급 의무 또 기반시설 설치에 필요한 비용 납부 등 공공기여에 대해서 이 법이 정하고 있습니다. 그래서 이러한 공공기여의 기준 및 대상을 구체적으로 보완해서 개발이익 발생에 따른 환수 및 민간의 특혜 시비에 대한 우려를 해소할 필요가 먼저 있다고 봅니다.

두 번째, 이윤율 상한을 법령에서 정하게 될 경우에 손실에 대한 위험을 감수하면서 사업에 참여하려는 민간사업자의 참여유인을 저해해서 시장의 진입장벽으로 작용할 수 있다는 우려가 있고, 또한 반대로 총사업비에 대한 비용절감 노력이 굉장히 부진해지게 됩니다. 그래서 사회적 낭비를 초래할 수 있다는 점도 고려할 필요가 있습니다.

21쪽입니다.

현재 민간사업자의 이윤율 상한을 정하고 있는 것은 도시개발법 외에는 없습니다. 도시개발법에서도 공공과 민간이 출자하는 공동출자법인, 즉 민관 SPC에 대해서만 이윤율을 제한을 하고 있습니다. 제정안과 같이 민간사업자 단독으로 지정되는 경우 이윤율 제한 규정을 적용하고 있지 않은 점을 고려할 필요가 있습니다.

그러면 왜 도시개발법에 따른 민관 SPC에 대해서만 이윤율을 제한하느냐? 가장 큰 것은 토지 수용권입니다. 이 민관 SPC는 토지수용권이 있기 때문에 그만큼 저렴한 비용으로 토지를 획득해서 사업을 추진하기 때문에 이윤율 제한이라는 명분이 있습니다만 민간사업자의 경우에는 이러한 토지수용권이 없다는 말씀을 드리겠습니다.

22쪽입니다.

제정안에서 시행자로 규정되고 있는 신탁업자, 리츠의 경우는 도시개발법에 따른 민간참여자의 인센티브가 규정되지 않으나 민간사업자의 참여

유인이 제한될 우려가 있으므로 유사한 개발사업과의 균형을 맞출 필요가 있다는 의견을 드리겠습니다.

그래서 수정의견은 사실은 이윤율 상한을 규제하는 안을 삭제하는 것이 전문위원 수정의견이고요, 그 외에 또 대통령령으로 보완하는 그런 방안도 있고요. 위원님들 의견에 따라 제정안과 같이 하셔도 입법적인 선택은 가능하다고 보겠습니다.

23쪽입니다.

매도청구 시 토지보상법에 따른 손실보상 적용에 관한 사항입니다.

제정안은 사업시행자의 손실보상 협의 및 매도청구의 절차를 정하고 해당 토지등소유자에게는 주거이전비 등에 대해 공익사업을 위한 수용 시와 동등한 수준의 보상을 하도록 규정하는 것으로 토지등소유자의 주거안정 및 정당보상 측면에서 입법 취지는 타당한 것으로 보았습니다.

다만 개정안에서 사업에 참여하지 않은 토지등소유자에게 토지보상법에 따른 손실보상을 규정하고 있으나 재건축사업의 경우에는 매도청구권을 통한 사업으로 수용권을 부여하지 않은 재건축사업은 토지보상법에 손실보상 특례 규정이 없다는 점을 고려할 때 매도청구권을 부여하는 복합개발사업에 손실보상을 적용할지에 대해서는 조금 고민이 필요하다고 생각이 됩니다.

수정의견은 매도청구권이 성립되기 위한 최고 절차 등 청구 절차를 명확히 해야 되고 분양 신청을 하지 아니한 자에 대한 손실보상 절차에 대한 규정을 도시정비법 입법례를 참고해서 보완했다는 말씀을 드리겠습니다.

○소위원장 김정재 여기까지……

○수석전문위원 송병철 잠깐만 간략하게 설명드리겠습니다.

25쪽에 권리산정기준일이 있습니다. 건축물을 분양받을 권리산정기준일 입안 제안의 공고가 있는 날이나 입안을 위한 주민의견청취 공람일 중에 빠른 날로 했는데 저희들이 이 부분은 재산권 행사를 과도하게 할 측면이 있어서 지구 지정의 고시가 있는 날로 수정을 했다는 말씀 드리겠습니다.

26쪽입니다.

입지규제최소구역 지정에 관한 규제특례에 관한 국토계획법 개정 필요입니다.

이 부분은 입지규제최소구역이 지정될 수 있도록

하는 규제특례가 있는데 현재 입지규제최소구역 지정이 굉장히 좀 부진합니다. 그리고 또 현재 국토계획법에서는 입지규제최소구역을 대신해서 도시혁신구역이라는 새로운 개념의 개정이 추진되고 있습니다. 그래서 이런 부분들을 감안해서 저희들이 입법 과정에 반영할 필요가 있다는 말씀을 드리겠습니다.

일단 여기까지 설명을 드리겠습니다.

○소위원장 김정재 여기까지 차관님, 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 이원재 김정재 의원님 안, 이현승 의원님 안, 두 안에 대해서 이 양 법안이 우리 도시공간을 혁신적으로 활용해서 도시경쟁력을 높이고 또 주택을 신속하게 공급한다는 그런 제정안의 취지에는 동의합니다.

두 안 중에서는 저희가 김정재 의원안이 여러 가지 사업 시행에 관한 절차를 좀 더 구체적으로 규정하고 있다고 생각을 하고 있습니다. 그리고 쟁점에 대한 전문위원 검토사항에 대해서는 대체로 전문위원 검토의견에 동의합니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 오늘은 위원님들, 이것 전체적으로 리뷰를 하는 거거든요, 제정안이기 때문에. 그래서 지금 축조심사를 하는 것이기 때문에 큰 틀에서 의견이 있으시면 의견 주시면 되겠습니다. 의견 주실 분 계십니까?

○허종식 위원 제가 한 말씀 드리겠습니다.

○소위원장 김정재 예.

○허종식 위원 도심 복합개발을 제가 인천시 부시장 때 직접 해 보니까 인천역이 역세권, 입지규제최소구역으로 지정이 돼서 용적률 600%를 주고 민간을 참여시켜서 개발을 해 보려고 하니 할 때마다 유찰돼서 끝내 못 했어요. 그러니까 이 부분, 도심 복합개발을 위해서는 이 법을 만들 때 정말 통 크게 만들든가 아니면 하지 말든가, 저희가 이 의견을 꼭 드리고 싶습니다.

○소위원장 김정재 김희국 위원님 그다음에 김수홍 위원님.

○김수홍 위원 저도 한 가지 여쭙보고 싶은 게 지금 조합 방식에서 이렇게 하니까 굉장히 사업도 추진이 안 되니까 민간사업자로 리츠사를 꼬집어들여서 좀 하면 그것에 대해서 정부하고도 용역이나 이런 걸 통해서 어느 정도 합의된 내용입니까?

○국토교통부제1차관 이원재 예, 저희 리츠하고

신탁회사를 사업시행자로 참여시켜서 하는 방식입니다.

○소위원장 김정재 김희국 위원님.

○金熙國 위원 담당 과장님 누군지 좀, 질문드리겠습니다.

○소위원장 김정재 과장님, 직위·성명……

○국토교통부도심주택공급총괄과장 이유리 도심주택공급총괄과장 이유리입니다.

○金熙國 위원 이 법의 입법 취지는 주택공급 270만 호에 맞춰서 도심의 주택공급 확대법입니까?

○국토교통부도심주택공급총괄과장 이유리 두 가지 입법 취지를 가지고 있는데요, 지금 유형이 성장거점형과 주택공급형 두 가지로 나누어져 있는 만큼 주택공급을 활성화하기 위한 목적도 있지만 도심을 복합적으로 개발해서 도시의 경쟁력을 강화하기 위한 목적도 같이 가지고 있습니다.

○金熙國 위원 지금까지 우리나라 도시개발상 공공이 도시를 활성화시키는 것은 사실상 대부분 실패를 했습니다. 결국 이 설명 자료에 보면 성장거점형 사업이 있고 주거중심형 사업이 있는데 주거중심형의 비율이 몇 프로 정도 됩니까?

○국토교통부도심주택공급총괄과장 이유리 성장거점형과 주거중심형의 비율을 저희가 따로 정하고 있지는 않습니다. 어차피 이 법이 제정되고 나면 민간에서 사업성들을 고려해서 사업지들을 정하고 추진해야 되는 상황이기 때문에 사업지를 현재로서는 퍼센티지로 말씀드리기는 어려울 것 같습니다.

○金熙國 위원 2021년 도심 복합개발을 공공주택복합사업으로 추진할 때 제가 분명히 이걸 안 된다고 말했습니다. 왜냐하면 토지소유자의 사권 침해 우려가 있기 때문에 그렇게 안 된다고 해 놓고 진행하다가 안 되니까 여기 여러분들의 표현은 보면 ‘민간의 아이디어를 도입한다’ 이렇게 이야기를 했는데, 저는 우리 허종식 위원님 말씀에 동의를 합니다.

여러분들, 이 사업을 공공으로 하려고 해 보니까 안 되니까 혜택을 주고 그 혜택을 주다 보니까 또 특혜 시비가 있으니까 특혜 시비에 대한 컨트롤을 어떻게 할 거냐, 이 이윤배반적인 논리를 계속해 나가면 두 다리를 끈으로 묶어 놓고 빨리 달려라 하는 것과 똑같습니다.

그래서 위원님들, 이게 목적이 분명해야 됩니다. 도심에 주택을 공급하는 데 포커스를 맞추지

아니면 판교처럼 자발적으로 수많은 기업들과 엔지니어들과 전문가들과 자본이 몰려들어 와서 성장거점이 되도록 하기 위해서 필요한 조치를 할 건지 아주 명확하게 정리를 해야 됩니다. 이런 식으로 그야말로 섞어찌개로 복합으로 만들어 놓게 되면 죽도 밥도 안 된다는 걸 말씀드립니다.

○**장철민 위원** 저도 좀 말씀드리고 싶은 게, 큰 얘기 하라고 하시니까……

그런데 민간이 기획하고 용적률이든 뭐든 제안하는 방식으로 하면 저도 좋은 것 같아요, 사실 저희 원도심 같은 데 워낙 어려우니까. 그런데 제 걱정은 뭐냐 하면 사실 이런 프로젝트를 진행하고 눈에 딱 보이는 순간 제 감으로는 대장동·백현동이랑 너무 비슷해져요. 그냥 이것 대장동·백현동이거든요. 아닌가요?

○**허종식 위원** 아니, 그건 아닌 것 같습니다.

○**장철민 위원** 왜냐하면 용적률 혜택 같은 것들을 주면서 실제로 환수 방법 같은 것들을 마련하는 방식이고 오히려 대장동·백현동보다는 더 좋은 방식이지요, 왜냐하면 앞의 입찰 같은 일종의 입구에서의 제한 요인은 오히려 적으니까. 저는 그렇게 읽힐 가능성이 엄청 많을 것 같아요. 그렇지 않아요?

○**국토교통부제1차관 이원재** 그런데 민관 합동사업 같은 경우에는 관에서 토지 수용을 할 때……

○**장철민 위원** 아니, 제가 그래서 하지 말자는 게 아니에요. 저는 사실은 그런 종류의 사업 방식이 충분히 필요하다고 생각해요. 왜냐하면 이게 지금까지 사실 경직적인 허가 절차라든지 여러 가지 이해관계 조정에 대한 일종의 수단들이 너무나 부재해서 실제로 낙후한 지역이 계속 낙후한 상태로 남아 있는 이유거든요.

그런데 사실 그런 식으로 읽힌다라고 했을 때 우리가 일종의, 마지막에 아까 전문위원 같은 경우에는 이윤을 관련된 이야기들을 이렇게 했던 데, 그러면 여기에서 발생하는 우리가 상상치 못하게 생겨날 수도 있는 어떤 이윤 문제라든지 먼저 이 사업을 계획하는 단계에서 미리 예견하지 못하는 이런 문제들 같은 경우에 우리가 이후에 환수를 하든 뭘 하든 그게 어떤 식의 세련된 방식으로라도 이걸 할 수 있는 방안의, 납득 가능한 수준의…… 그러니까 입구를 확 열어 주면 출구에서의 제도라도 명확하게 제대로 정리돼 있지 못하면 여러 이런 공격들 속에서 사실은 오히려 못 갈 가능성도 되게 많아 보입니다.

그러니까 그게 정치하게 정돈될 필요가 있다, 그래야 제도 취지도 살 거고 이게 도입의 의미가 있을 텐데 그냥 앞에 입구만 넓혀 주려다가 사실은 뭔가 이익 문제라든지 이런 부분들에 대해서 납득을 못 하면 저는 그냥 대장동·백현동 될 거라고 봐요. 그래서 지금은 사실 전문위원 수정의견 수준으로 그냥 이윤을 날리고 뭐 하고 하면 저는 너무 위험해지지는 틀이라고 보고, 국토부가 조금 더 세련된 대안을 가지고 오시는 게 맞는 것 아닌가라는 생각입니다.

○**소위원장 김정재** 김희국 위원님.

○**金熙國 위원** 위원님들께도 좀 제안을 드리고 싶은데 우리 행정법이라는 것은 특정 지역이나 특정 대상으로 거기에 필요한 입법 조치를 하는 게 행정법의 기본 원리입니다. 이렇게 일반법처럼 만들어 와 버리게 되면 도대체 이게 뭔지를 알 길도 없는 거고 기본적으로 도심 내에서 주택 공급을 하고 싶은 지역이 어디어디 있는데 이 지역이 무슨 이유 때문에 사업 추진이 안 된다, 그러니까 이 지역을 한정적으로 해서 도심 주택 공급을 원활히 하도록 이러이러한 법을 만들자.

두 번째로 이 지역은 분명히 성장거점으로서 여건이 충분히 준비돼 있는데도 불구하고 민간기업들이 안 들어온다든지 다른 사유가 있다면 그 걸림돌을 제거하는 법을 만들어야 됩니다. 이렇게 이 적용 범위가 전국에 다 적용될 수 있도록 추상적으로 법을 만들게 되면 시행하기가 대단히 어렵고, 19페이지에 이윤율의 상한을 사업의 특성이나 고려해서 대통령령으로 정한다고 돼 있는데 여러분, 이것은 대통령령으로 못 정합니다.

왜냐하면 기본적으로 이 사업에 대해서 이윤이 얼마가 나왔는지 그걸 누가 계산을 하고 누가 컨펌을 하겠습니까? 회계법인이 하겠습니까, 여러분이 하겠습니까? 여러분들이 좋아하는 지자체나 LH가 하겠습니까? 이것은 임파서블한 이야기……

○**유경준 위원** 저도 한마디 하겠습니다.

○**소위원장 김정재** 유경준 위원님.

○**유경준 위원** 이것 제가 좀 헛갈리고 궁금해서 물어보는데 지금 이 안들을 보면 시행을 해서 도심복합개발통합위원회에서 시·도지사가 운영·설치하는 걸로 그렇게 되어 있는데 제가 알기로는 서울시 같은 경우에는 지난 정부에서도 이런 비슷한 사업을 하고 지금 시장도 하고 있습니다. 지난 시장은 가로주택 사업이라는 것도 있고 이번에는 모아주택·모아타운 신속통합기획을 하고

있어 가지고 결국 지금 여기 나와 있는 사항들에 대해서 시행계획 인가하고 사업시행계획서 작성, 축소 그리고 용적률 혜택 주는 것들은 서울시 같은 경우에는 시장의 중점 사업으로 하고 있어요.

그리고 별 차이도 없는 것 같은데 이 법안이 특별히 올라와 가지고 뭐가 달라지는 겁니까? 이것을 안 하고 있는 지자체에다가 하계끔 하는 효과가 있는 거예요? 이런 걸 안 하고 있는 지자체장도 있습니까?

○국토교통부제1차관 이원재 이 법의 취지에 대해서 간단히 말씀을 드리겠습니다.

현재 도시계획상의 도시개발을 하려면 사전에 용적률, 건폐율이라든지 각종 도시계획에 관한 규제가 많이 있습니다. 그래서 그러한 계획하에서 여러 가지 사업을 구상하다 보면 제약요건이 굉장히 많아서……

○유경준 위원 그것은 주로 지자체 소관이잖아요.

○국토교통부제1차관 이원재 예, 그것을 뛰어넘는 입지규제최소구역에 더 확장을 해서 도시계획 혁신구역으로 만들어서 민간이 하여간 자발적으로 제안도 하고 해서 혁신적인 도시 공간을 만들려고 하는 그런 목적인데요. 예를 들면……

○유경준 위원 아니, 그런 부분들은 다 제가 알기에는, 제가 뭐 안티(anti)를 걸려는 게 아니고 제가 알기에는 다 포함돼 있어요. 서울시 같은 경우에는 지금 하고 있는 것과 취지와 목적과 내용이 나는 거의 차이가 없다고 보이는데……

○국토교통부제1차관 이원재 그런데 가장 중요한 포인트가 규제 부분에 있어서……

○유경준 위원 규제를 완화하겠다는 것도……

○국토교통부제1차관 이원재 민간이 사업 구상을 해 가지고 제안할 수 있다는 게 가장 큰 거고요. 예를 들면 적용 대상 같은 경우에는 대규모 프로젝트, 예를 들면 용산 정비창 부지를, 남아 있는 부지를 갖다가 계획적으로 개발한다든지 이런 것을 할 때 사전에 정해진 용적률이 아니고 민간이 창의적인 계획을 해서 그것을 시·도지사가 제안을 하면 그것을 보고 도시계획이라든지 여러 가지 지역 여건을 판단해서 할 수 있도록 하는 그런 측면에서 이 법이 제안이 됐다고 봐줍니다.

○유경준 위원 아니, 그것도 포함되어 있는 것입니다.

아무튼 그만 하겠습니다. 잘 알겠습니다.

○국토교통부주택토지실장 권혁진 위원님, 가능하시다면 제가 핵심 사항 하나만 말씀드리고 우리 담당 과장이 한번 추가 설명 좀 드리겠습니다.

공공도심복합 사업이고 지금 위원님이 얘기하신, 저희들이 하는 건 민간이 도심복합 사업을 하는 거고 모아주택 같은 것은 공공이 도심복합 사업을 하는 건데 이 역할을 공공에만 제한하지 말고 민간에도 열어 주자는 게 이번 법의 취지입니다.

○유경준 위원 저는 민간도 제안할 수 있는 것으로 알고 있어요.

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 좀 부연 설명 드리겠습니다.

유혜령 주택건설공급과장입니다.

우선 위원님 말씀하신 것처럼 물론 서울시에서 하고 있는 여러 가지 사업도 지금 이런 특성들을 내포를 하고 있는데 제가 예를 들어서 말씀드리고 싶은 게 오세훈 시장이 추진하려고 하는 용산 정비창 사업 같은 경우에도 지금 현재 법상에서 부족한 부분이 좀 자유로운 용적률이나 입지규제 완화 측면입니다. 그래서 화이트존이라고도 얘기하고 있는데요. 저희 법에서 하고 있는 도시혁신 구역과의 접목을 통해서 성장거점형으로 추진을 하게 되면 그런 사업이 현재 법상으로 불가능했던 부분이 좀 현실화되는 부분이 있고요.

그다음에 아까 김희국 위원님이 말씀하신 것과 관련해서 이게 법률상에 너무 두루뭉술하게 돼 있다는 측면에 대해서는 일부분 맞습니다. 그런데 공공도심복합 사업 같은 경우에도 그 사업 요건을 좀 구체화하기 위해서 노후도라든가 준주거지역, 저층주거지 사업의 그 요건들을 대통령령에서 구체화하고 있기 때문에 민간 도심도 추후에 제정이 된다면 그런 구체화를 좀 시행령에서 마련할 계획입니다.

○소위원장 김정재 심상정 위원님.

답변이 좀 되었습니까? 아니면 보충하실 것 있으신가요, 실장님?

○국토교통부주택토지실장 권혁진 아닙니다.

○소위원장 김정재 괜찮습니까?

심상정 위원님.

○심상정 위원 제가 앞에 논의된 걸 잘 몰라서요, 그냥 한 가지만 지적을 하려고 하는데 제가 법안 보면서, 이헌승 의원님 안 같은 경우를 하게 되면 이게 관계기관 협의 없이, 그러니까 기

본계획의 성격만 그리고 지구계획 승인만 가지고 각종 인허가 의제, 규제특례 이런 것을 다 적용하자는 것 아니에요. 이것은 기존 도시계획 체계를 형해화시킬 우려가 있다고 저는 봅니다.

○소위원장 김정재 답변 주십시오.

○국토교통부제1차관 이원재 그래서 김정재 의원안에 보면 여러 가지 사업에 관한 구체적, 세부적 절차가 규정이 돼 있습니다. 그래서 말씀하신 그런 우려들을 다 담을 수 있도록 절차가 돼 있다는 말씀을 드리겠습니다.

○소위원장 김정재 알겠습니다.

그러면 지금 시간이 많이 흘러 가지고 잠시 정회를 했다가 속개를 하려고 그러는데 위원님 괜찮으십니까?

그리고 회의를 오늘 오후에 언제까지 해야 될지는, 잠시 정회 선포하고 하겠습니다. 지금 법률안 심사 중입니다만 잠시 정회했다가 오후에 속개하여 계속하여 축조심사를 이어 나가도록 하겠습니다.

그러면 잠시 정회하고 오후 2시에 속개하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(11시48분 회의중지)

(14시09분 계속개의)

○소위원장 김정재 의석을 정돈하여 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

오전에 이어 의사일정 제8항 및 제9항을 계속하여 심사하도록 하겠습니다.

먼저 제정법의 경우 축조심사를 거쳐야 하므로 조문 전체에 대하여 수석전문위원의 보고를 받도록 하겠습니다.

수석전문위원께서는 계속해서 보고해 주십시오.

○수석전문위원 송병철 도심 복합개발 법률안 29쪽입니다.

오전에는 전체적인 입법의 취지와 그다음에 주요 검토사항을 말씀드렸고요.

지금부터는 조문별로 축조심사를 마지막 조문까지, 부칙까지 쪽 일괄해서 설명을 드리도록 하겠습니다.

29쪽, 제명 및 목적입니다.

제명은 김정재 의원안과 같이 도심 복합개발 지원에 관한 법률안으로 했습니다.

1조 목적만 한번 읽어 드리겠습니다.

‘이 법은 도시지역에서 도심 복합개발혁신지구

의 지정 및 운영에 필요한 사항과 규제특례를 규정함으로써 도시공간을 복합적이고 혁신적으로 활용하여 도시 경쟁력을 제고하고 주거안정에 이바지함을 목적으로 한다’ 이렇게 정리했다는 말씀을 드리겠습니다.

31쪽입니다.

정의입니다.

정의는 수정의견으로 바로 말씀드리겠습니다.

페이지는 36쪽입니다.

첫 번째, 정의는 도심복합개발혁신지구입니다. ‘도시의 성장 거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급할 목적으로 역세권 노후지역, 준공업지역 등 대통령령으로 정하는 지역에서 복합개발사업을 시행하기 위하여 제11조에 따라 지정·고시되는 지구를 말한다’, 제2호는 김정재 의원 복합개발계획과 동일합니다.

다음, 37쪽입니다.

복합개발사업을 가 목에 성장거점형 복합개발사업. 도심 또는 생활권의 중심지역이나 대중교통 결절지 등 지역거점으로 육성할 필요가 있는 지역에 기술과 산업의 융·복합을 통해 문화, 산업, 업무, 판매, 주택 등을 복합하여 건설하는 사업으로 정의했고요.

나 목에 주거중심형 복합개발사업은 도심 내 역세권 등 해당 자치단체의 조례로 정하는 지역에서 주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업으로 정의했습니다.

38쪽에 사업시행자는 시·도지사가 지정하는 자인데 김정재 의원안과 같습니다.

39쪽입니다.

다른 법률과의 관계입니다.

도심복합개발혁신지구의 지정 및 사업 시행 또는 규제특례 적용 등에 관하여 다른 법률에 우선 적용한다는 내용이며 특별한 문제는 없습니다.

43쪽에 보시면 국가 등의 책무에 국가와 지방자치단체는 복합개발사업의 지속적인 활성화 및 혁신을 위하여 재정적·제도적·기술적 지원을 하도록 노력하여야 된다는 책무를 김정재 의원안과 동일하게 수정의견으로 제시했습니다.

44쪽입니다.

김정재 의원안으로 설명을 드리면 특별자치시장, 자치도지사, 시장, 군수, 구청장이 복합개발계획을 입안하도록 규정을 하고요. 시·도지사 등에게 규제특례 사항 및 복합개발계획의 방향 등에 대한 검토를 요청할 수 있도록 하려는 내용입니다.

47쪽에 보시면 수정의견입니다.

지구지정의 신청은 제10조 지정 신청 등에서 규정하도록 관련 조문을 삭제하고요. 복합개발계획의 내용에 시행자에 관한 사항, 재원 조달 그다음에 조성 토지 및 건축물의 공급계획을 포함하도록 했습니다.

48쪽에 보시면 제6조에 입안입니다.

그러니까 입안만 여기서 규정을 한다는 내용입니다.

복합개발계획을 입안할 수 있다 그리고 제5호에 보시면 시행자에 관한 사항 그다음에 49쪽의 제13호, 14호에 보시면 두 가지 사항을 추가했다는 말씀을 드리겠습니다.

이 부분은 넘어가도록 하겠습니다.

52쪽입니다.

제정안은 복합개발계획의 입안의 절차, 사업시행예정자의 지정 신청과 시장·군수 등의 사업신청 절차 등을 규정을 하고 있습니다.

수정의견 바로 말씀드리겠습니다.

56쪽입니다.

입안 제안을 위해서는 토지 등 소유자의 동의를 추가하고 유사 입법례 등을 고려해서 전체 소유자의 4분의 1 이상으로 동의요건을 정했습니다. 그리고 지구지정의 신청은 제10조에서 규정하도록 수정했다는 말씀을 드리겠습니다.

58쪽에 보시면 제7조 복합개발계획 입안 제안입니다.

추진하려는 토지 등 소유자는 구역의 토지 등 소유자의 4분의 1 이상 또 토지면적의 2분의 1 이상의 토지등소유자의 동의를 받도록 그렇게 했다는 말씀을 드리겠습니다.

그다음에 60쪽을 보시면 제10조에 지정신청 부분이 있습니다.

제7조 3항에 따라 제안의 수용을 통보한 시장·군수 등은 시·도지사 등에게 복합개발계획 결정 및 도심복합개발혁신지구의 지정을 신청하도록 했다는 말씀을 드리겠습니다. 그리고 2항을 보시면 사업시행예정자는 지정신청 전에 소유자의 3분의 2 이상, 면적의 2분의 1 이상의 동의서를 받아서 사전에 시장·군수에게 제출하도록 했다는 말씀을 드리겠습니다.

62쪽입니다.

복합개발계획 수립·입안의 경우 주민 등의 의견청취 절차와 사업 추진 시의 기초조사에 대해서 규정을 하고 있습니다.

64쪽, 수정의견입니다.

주민공람 방식을 공고를 통해 하도록 보완하고요. 기초조사의 구체적인 방법에 대해서는 시행령으로 정할 수 있도록 수정했다는 말씀을 드리겠습니다. 이 부분은 수정의견 생략하도록 하겠습니다.

68쪽입니다.

도심복합개발혁신지구의 지정을 하는 주체 그다음에 절차 및 효과에 관한 내용입니다.

70쪽에 보시면, 이 부분은 중요한 부분이라서 조금 상세히 설명드리겠습니다. 김정재 의원안을 중심으로 설명드리겠습니다.

지정 주체는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사, 50만 이상의 대도시 시장이고요. 심의기구는 도심복합개발통합심의위원회에 두고 통합심의위원회 심의 전에 국토부장관과 협의하도록 했습니다. 그리고 지정 고시한 경우에는 14일 이상 일반인에게 공람하도록 했습니다. 그리고 지정의 효과는 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시한 것으로 간주하고요. 그다음에 사업시행예정자를 복합개발사업의 시행자로 지정·고시한 것으로 간주하는 효과가 있다는 말씀을 드리겠습니다.

71쪽의 수정의견 말씀드리겠습니다.

도심복합개발 사업의 목적을 명확하게 규정하고요 지구 지정 및 계획 결정에 대한 심의기구를 국토계획법에 따른 지방도시계획위원회로 수정했습니다. 그리고 일정 규모 이상의 혁신지구를 지정하는 경우에는 국토부장관뿐 아니라 환경부장관도 협의하도록 절차를 보완했다는 말씀을 드리겠습니다.

74쪽에 보시면 제5조에 도심복합개발혁신지구의 지정, 중간 부분에 보시면 도시의 성장 거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급하기 위해서 제11조에 따른 복합개발계획을 결정하여 혁신지구를 지정할 수 있다 이렇게 했고요. 그다음에 11조는 지방도시계획위원회의 심의를 거치도록 했다는 말씀을 드리겠습니다.

나머지 사항은 생략하도록 하겠습니다.

77쪽, 행위제한입니다.

제정안은 혁신지구 지정에 관한 주민 등의 의견청취를 위한 공고가 있는 지역에 대해서 행위제한을 하도록 했습니다.

78쪽의 수정의견입니다.

기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있

는 경우 해당 건축물에 대한 안전조치를 위한 행위제한의 예외 규정을 추가했고 입법례에 따라 자구 수정을 했습니다. 이 부분은 생략하도록 하겠습니다.

82쪽입니다.

혁신지구의 지정해제와 지정해제 등의 효과에 대해서 규정하고 있습니다.

85쪽에 보시면 지정해제에 대한 제정안의 체계를 시장·군수 등, 시·도지사 등의 순서로 조문을 다시 정비했고요. 주민의 일정 수준의 동의가 있으면 지구 지정해제를 하지 않고 연장할 수 있도록 하는 규정을 보완했습니다. 그리고 시장·군수 등 입안을 취소할 경우는 이를 공고하도록 했다는 말씀을 드리겠습니다.

67쪽에 보시면 현재 김정재 의원안의 제2항을 1항으로 해서 시장·군수가 입안을 취소할 수 있도록 했고요. 그다음에 2항은 시·도지사가……

○심상정 위원 87이지요?

○수석전문위원 송병철 예, 87쪽입니다.

○소위원장 김정재 67이 아니고 87……

○수석전문위원 송병철 87쪽입니다.

그래서 시·도지사 등은 지구가 지정된 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행자가 시행계획의 인가를 신청하지 아니한 경우 지정해제를 하도록 그렇게 했습니다.

그다음에 88쪽에 보시면 제1호와 2호의 사유가 있는 경우에는 지정해제를 하지 않도록 했다는 말씀을 드리겠습니다.

나머지 사항은 생략토록 하겠습니다.

그다음에 91쪽입니다.

부동산 가격 안정을 위한 조치는 제정안과 같습니다. 이 부분은 다른 입법례와 비교할 때 특별한 문제가 없게 되어 있습니다. 생략토록 하겠습니다.

93쪽입니다.

복합개발사업의 시행방식입니다. 김정재 의원은 관리처분계획에 따라 대지 또는 건축물을 공급하거나 관리처분계획을 수립하지 않고 대지나 건축물을 공급하는 방식으로 규정하고 있습니다.

94쪽입니다.

수정의견은 도심복합개발혁신지구 내 국·공유지를 제외한 토지의 소유권을 전부 확보한 경우에만 관리처분계획의 수립 없이 사업을 추진토록 수정을 했다는 말씀을 드리겠습니다. 그래서 사

업 추진 방식은 96쪽에 보시면 1호가 관리처분계획의 전형적인 방식입니다. 관리처분계획에 따라 행하든지 아니면 사업시행자가 국·공유지를 제외한 토지의 소유권을 전부 확보한 경우에는 관리처분계획에 의하지 않고 추진할 수 있도록 했습니다.

그다음에 98쪽, 복합개발사업의 시행자와 사업시행자의 의무에 대해서 규정을 하고 있습니다. 이 부분은 아까 미리 상세하게 검토의견을 말씀을 드렸습니다.

먼저 99쪽에 보시면 국가, 지방자치단체, LH, 지방공기업, 토지등소유자, 신탁업자 그리고 부동산투자회사가 사업시행자가 될 수 있다는 말씀을 드리고, 100쪽에 보시면 이 부동산투자회사는 위탁관리 부동산투자회사로 명확히 했습니다.

그다음에 102쪽에 보시면 아까 이윤을 상한의 규정은 검토를 드려서 이 부분은 나중에 추가적으로 심도 있게 논의를 별도로 진행할 필요가 있다고 봤습니다. 생략토록 하겠습니다.

109페이지입니다.

토지등소유자의 자격과 또 토지등소유자 전체회의 의결 사항에 대해서 규정을 하고 있습니다.

110쪽 마지막 부분에 보시면 유사 입법례 도정법이 있습니다. 참고해서 보완하고요. 토지등소유자 지위 양도 금지 시기를 투기과열지구에서 관리처분계획 인가 후로 수정하고 예외사유를 구체적으로 규정하며 토지등소유자 전체회의 회의 소집 및 의결에 대한 사항을 보완했다는 말씀을 드리겠습니다.

113쪽에 보시면 토지등소유자는 그 여러 명을 대표하는 1명으로 하고요. 그다음에 2항을 보시면 투기과열지구로 지정된 지역에서 복합개발사업을 시행하는 경우에는 관리처분계획의 인가 후 해당 건축물 또는 토지를 양수한 자는 토지등소유자가 될 수 없다라고 해서 이런 부분들 제한해 두었고요. 그 예외사유로 다른 입법례, 그러니까 1호, 2호, 3호, 4호 이렇게 복합개발사업의 토지등소유자가 될 수 있도록 하는 예외 규정을 보완했다는 말씀을 드리겠습니다.

그리고 115쪽에 보시면 토지등소유자 전체회의는 직권으로 소집하거나 5분의 1 이상의 요구로 소집을 하고요. 과반수 출석과 과반수 찬성으로 의결하도록 규정을 보완했습니다.

116쪽입니다.

시공자의 선정, 공사비 검증 요청, 사업시행자의

시행규정의 작성에 대한 내용을 규정하고 있고요. 117쪽에 시공사의 선정 절차를 할 때는 토지등소유자의 의견을 거치도록 보완했고 공사비 검증 업무를 복합개발사업 지원기구에서 수행하도록 수정했다는 말씀을 드리겠습니다.

수정의견은 생략토록 하겠습니다.

그리고 120쪽입니다.

사업계획의 인가의 절차와 시행계획서의 작성에 관한 사항입니다. 123쪽이고요.

사업시행계획 인가를 신청하기 전에 계획서에 대해서 토지등소유자의 동의를 받도록 수정을 했습니다. 동의는 소유자의 3분의 2 이상, 면적의 2분의 1 이상입니다. 그리고 계획서의 내용을 보완했다는 말씀을 드리겠습니다.

125쪽에 보시면 사업시행자가 사업을 시행하려는 경우에는 인가를 신청하기 전에 계획서에 대해서 동의를 받도록 했습니다.

그리고 126쪽에 보시면 사업시행계획서의 작성에 보완사항으로서 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 그다음에 공공출자 협약서 등을 보완하도록 했습니다.

128쪽입니다.

지금 2권으로 넘어가겠습니다.

○**金熙國 위원** 건건이 하고 또 이야기를 하고 가지요.

○**소위원장 김정재** 너무 기니까 여기까지……

○**수석전문위원 송병철** 예, 알겠습니다.

○**소위원장 김정재** 전체적으로 한번 대충 그림을 다 봐야 되니까, 이걸 큰 틀에서 오늘 쪽 축소심사를 하는 거니까요. 여기까지 하고 다음은 차관, 정부 측 의견 듣도록 하겠습니다.

○**국토교통부제1차관 이원재** 제5항부터 제19항 제정안에 대해서 기본적으로 김정재 의원안에 동의하면서 수정이 필요한 부분은 전문위원 검토의견에 동의합니다.

○**소위원장 김정재** 김희국 위원님 말씀 주십시오.

○**金熙國 위원** 이 법 담당 국장님 나오셨나요? 국장님은 안 나왔습니까?

○**국토교통부제1차관 이원재** 해외 출장 중입니다.

○**金熙國 위원** 담당 과장님은요?

○**국토교통부주택건설공급과장 유혜령** 예.

○**金熙國 위원** 이헌승 의원안하고 김정재 의원안 둘 다 정부의 청부 입법입니까? 의원실에서

따로따로 만들었어요?

○**국토교통부주택건설공급과장 유혜령** 이헌승 의원안은 의원실에서 자체적으로 나온 거고요.

○**金熙國 위원** 이헌승 의원실에서 제안한 법이 이헌승 의원실에서 만든 거라고요?

○**국토교통부주택건설공급과장 유혜령** 예, 그렇습니다.

○**金熙國 위원** 도저히 이해가 잘 안 되는 사항이고, 같은 당 의원들끼리 이 법안 내용을 다르게 이렇게 발의한 걸 나는 이해하기가 좀 어렵습니다. 아마 이헌승 의원 방에서 무슨 실력으로 이렇게 방대한 법안을 만들었는지 의구심이 가지만 그대로 믿겠습니다.

두 번째로 우리 소위 테이블에 올라와 있는 도시개발법이 노후도시개발법, 복합도시개발법, 융합도시개발법인데 차관님, 차관 선에서 이 컨트롤을, 조정했습니까, 안 했습니까?

○**국토교통부제1차관 이원재** 요새 저희가 여러 가지 개발법을 상정을 했는데요. 각 법에 유사한 점도 많고 한테 각 법상의 제정 목적이라든지 대상, 시행 방법들에서 조금씩 차이가 있어서 이런 부분들이 꼭 필요했다고 판단하고 있습니다.

○**金熙國 위원** 본 위원이 보기에 차이점은 5%도 안 됩니다. 이 방대한 법령의 95%가 전부 똑같은 내용이에요. 단 한 줄로 법 제 몇 조를 의제한다 하면 될 일을 갖다가 이렇게 방대하게 만들어 가지고 올리는 사람도 답답하고 심사하는 사람도 답답한 겁니다. 대한민국의 행정법이 아무리 문란하기로서니 이렇게 해서는 안 되는 일이에요.

두 번째로 이 법을 누가 만들었습니까?

과장님!

○**국토교통부주택건설공급과장 유혜령** 예.

○**金熙國 위원** 이 법 초안을 사무관들이 만들었습니까, 과장님이 만들었습니까, 용역을 썼습니까?

○**국토교통부주택건설공급과장 유혜령** 용역을 바탕으로 하면서 실무자도 과정에 다 참여했습니다.

○**金熙國 위원** 용역을 하기 때문에 이 따위 법이 올라오는 겁니다. 이것은 법도 아니에요. 이것은 연구원 논문에 불과한 거예요.

차관님, 이헌승 의원 방에서 올린 것은 의원실에서 검토를 한다 하더라도, 정부 입법을 하더라도 제대로 검토를 해서 정부 입법을 해야지 이런 초벌구이도 안 한 법안을 올려 가지고 국회의원

들한테 심사를 하라 하면 도대체 어떻게 심사를 할 겁니까? 인간에 대한 예의가 없는 거예요.

과장님, 조항별로 설명을 드릴게요.

29페이지에 보면 제명을 ‘도시공간을 복합적이고 혁신적으로 활용하여’ 이런 표현은 행정법에 쓰는 쓰면 안 되는 겁니다. 행정법의 가장 기본적인 요건은 구체성이에요. 대한민국 국민 누구에게 ‘복합적이고 혁신적으로 활용한다는 말이 무슨 뜻으로 받아들여집니까’라고 물었을 때 답변할 수 있는 사람은 거의 없습니다.

아까 아침의 설명은 주택을 공급하거나 도시에 성장거점을 마련한다고 그렇게 설명을 하셨지요?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 예.

○金熙國 위원 법이라는 것은 입법목적만 읽어 보더라도 이 법을 왜 하는지 이해가 되도록 법을 만들어야 됩니다.

43페이지의 국가의 책무는 수없이 이야기하는 선언적 규정이에요. 선언적 규정은 헌법이나 민법이나 상법에 들어가는 조항이지 이런 특수목적 행정법에는 들어갈 수 없는 사항들이니까 이 조항은 삭제해야 합니다.

그다음에 98페이지에 보면 ‘복합개발사업의 시행자’ 이래서 1항 1호에 ‘국가 또는 지방자치단체’라고 돼 있는데 제 경험상으로는 국가 또는 지방자치단체가 개발사업을 한 예가 거의 없다고 알고 있는데, 국가 또는 지방자치단체가 직접 개발사업을 하는 경우가 있나요?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 현재로서는 실질적으로는 없습니다. 그런데……

○金熙國 위원 없는데 왜 넣어 놨어요?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 다른 기타 유사 사례법을 봤을 때 국가나 지자체가 실질적으로 참여하지 않더라도 규정을 한 사례가 있었습니다. 그런데 이 규정을……

○金熙國 위원 그래서 법이라는 것은 늘 기존에 있던 법을 훨씬 더 간결하고 실질적인 구속력이 있고 선언적 조항은 다 삭제하고 디벨로프(develop)를 시켜야 되는데 여러분들이 소위에 낸 이 도심 복합개발 지원에 관한 법률안이나 도심복합개발 추진을 위한 특례법안은 용역사에서 만들어 온 용역 법안을 거의 가감 없이 그냥 올려놓은 거예요. 이걸 누가 어떻게 심사를 하라고 이렇게 예의 없이 올리는 겁니까? 그리고 의원실에게도 당부드립니다. 법안 올릴 때 검토를 해서 올려야 됩

니다.

이상입니다.

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 부연해서 답을 드리겠습니다.

일단 이헌승 안이 나온 게 약 2년 전입니다. 그런데 2년 전에 저희가 공청회를 했을 때 나왔었던 비판점 중의 하나가 법 내용이 구체적이지 않았다는 점, 그다음에 두 번째로는 사실 이 법 안에서 국제법이나 그런 것에서 담아야 될 규제 완화를 1개 법에서 다 담았기 때문에 법체계를 형해화시킬 수 있다는 그런 비판점이 있었습니다. 그래서 시간이 지나서 나온 이 법에는, 이 법 안에서 모든 규제완화를 규정하지 않고 필요한 것은 개별법, 가령 국제법이라든지 지방세특례법이나 그런 법들에서 규정을 할 수 있게 연관을 지었고요.

그다음에 앞부분에서 총괄할 때 법의 차이점을 말씀을 드렸었는데 사실 이헌승 법에서는 사업시행자가 누구인지 그다음에 토지 확보를 어떻게 할 것인지가 전혀 규정이 안 되어 있습니다. 그래서 이런 부분들을 규정을 하면서, 사실 틀을 도시정비법에서 가져왔기 때문에 아마 위원님 보시기에는 부족한 점이 많이 있겠지만 민간에서 계속적으로 역사가 가장 오래된 재개발법의 사업의 틀을 많이 가지고 온 모델입니다.

○金熙國 위원 그러면 마지막으로 질문하겠습니다. 대한민국의 지도를 놓고 도시를 다 정했을 때 앞서 질문한 대로 노후계획도시 개발법, 복합도시 개발법, 융합도시 개발법이 중첩이 안 되고 다 분리가 되어 있습니까, 어떤 데는 이중, 삼중으로 되어 있습니까?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 일부 중첩되는 점은 있을 수 있다고 보는데 크게 나누면 노후도심법 같은 경우에는 기존에 신도시가 있는 지역들이 될 것이고요. 도심융합특구법과 저희 법의 가장 큰 차이점은 도심융합특구는 수도권에는 전혀 해당이 안 됩니다. 그래서 지방 광역도시만 적용이 될 수 있는 반면에 민간 도심 사업 같은 경우에는 수도권이나 광역도시 상관없이 전국에 지정을 할 수가 있습니다.

○金熙國 위원 예, 감사합니다.

○소위원장 김정재 다른 위원님 질의 없으시면 계속 축조심사 이어 가도록 하겠습니다.

(「예」 하는 위원 있음)

다음.

○수석전문위원 송병철 2권, 128쪽부터 설명드리겠습니다.

20번 항목입니다. 도심복합개발통합심의위원회 의 설치·운영, 심의 절차에 대한 사항입니다.

죽 넘겨서요, 133쪽입니다.

복합개발계획의 결정은 지방도시계획위원회에서 심의하고 시행계획의 인가만 통합심의위원회에서 하도록 수정하고 그 내용 중에 환경영향평가법에 따른 환경영향평가는 제외하도록 했습니다. 이것은 서울특별시와 환경부의 의견을 반영했다는 말씀을 드리고요.

136쪽에 보시면 시·도지사는 복합개발사업 시행계획의 인가와 관련해서 이 사항을 통합 심의하기 위해서 도심복합개발통합심의위원회를 두도록 했습니다. 그리고 137쪽에 보시면 환경영향평가는 이 통합 심의 사항에서 제외했다는 말씀을 드리겠습니다. 이 다음은 생략토록 하고요.

142쪽의 21번 항목입니다. 김정재 의원안은 사업시행계획을 인가 또는 변경인가를 받은 경우에 인가·허가·협의·승인 등을 마친 것으로 의제하는 내용입니다. 전형적인 도시정비법의 체계를 가져온 것이고요.

147쪽의 수정의견을 보시면 김정재 의원안에 공유수면 관리 및 매립에 관한 법률, 초지법, 광업법에 따른 인허가 의제 사항은 관련 법령에 따른 법적 규율이 필요 없는 것으로 판단해서 제외했다는 말씀을 드리겠습니다.

그리고 148쪽의 대기환경보전법, 물환경보전법 등은 법적 규율을 받을 수 있으므로 추가적인 인허가 의제 규정이 필요하다는 국토교통부 의견을 반영했습니다. 이러한 검토의견에 따라 인허가 의제 사항을 수정했다는 말씀을 드리겠습니다.

149쪽에 보시면 27조가 인허가 등의 의제입니다. 죽 보시면 150쪽에 공유수면 관리 및 매립에 관한 법률은 이 법률에 적용 여지가 없어서 삭제했다는 말씀을 드리겠습니다. 151쪽의 초지법 역시 삭제하고요. 152쪽의 광업법 역시 삭제했습니다.

그다음, 154쪽에 보시면 대기환경보전법, 물환경보전법 그다음에 25호의 국유재산법, 26호의 화재예방, 소방시설 설치 및 유지 및 안전관리에 관한 법률 등은 새롭게 인허가 의제를 받는 것으로 했다는 말씀을 드리겠습니다. 생략하겠습니다.

157쪽입니다.

제정안은 복합개발사업의 구역을 순차적으로

정비해서 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하도록 규정하고 있습니다. 간단한 자구 수정 의견이 있습니다만 생략토록 하겠습니다.

159쪽입니다. 매도청구입니다.

제정안은 복합개발사업에 동의하지 않은 토지 등 소유자의 토지 등을 확보하기 위해서 사업시행자의 손실보상 협의 및 매도청구의 절차를 정하고 있습니다. 160쪽의 이 부분은 아까 설명을 드렸습니다. 그래서 161쪽에 보시면 수석전문위원 수정의견입니다. 매도청구권이 성립되기 위한 최고절차 등 매도청구절차를 보완하고요. 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 손실보상 절차에 대한 규정을 도정법 입법례를 참고해서 보완했다는 말씀을 드리겠습니다.

164쪽을 보시면 매도청구라는 부분에서 첫 번째에는 최고절차, 촉구절차를 마련했다는 말씀을 드리고요. 그다음에 5항을 보시면 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 이때는 분양신청을 하지 아니한 자와 분양신청을 철회한 자, 분양신청을 할 수 없는자, 분양대상에서 제외된 자와 협의를 진행토록 했다는 말씀을 드리고, 사업시행자는 협의를 성립되지 않으면 60일 이내에 매도청구 소송을 제기하도록 절차를 보완했습니다.

166쪽입니다. 분양신청 관리처분계획의 인가절차, 건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등에 대한 내용입니다.

170쪽에 수정의견이 있습니다.

관리처분계획 인가에 필요한 재산·권리 평가, 관리처분계획의 통지 규정을 입법례를 참고해서 신설하고요. 분양신청기간의 구체적인 범위를 규정하고 관리처분계획에 따른 처분 규정을 신설하며 건축물을 철거할 때 중대재해 또는 재난이 발생하는 경우 등에는 철거를 제한할 수 있도록 보완하고, 인가 시의 공보 고시 규정을 했습니다.

이 부분은 전형적인 도정법 체계이기 때문에 그 입법례는 도정법 체계를 가져와서 저희들이 제시했다는 말씀 드리겠습니다. 특별한 내용을 설명을 드렸기 때문에 생략토록 하겠습니다.

179쪽입니다. 관리처분계획 내용에 대한 수립기준과 권리산정기준일에 대한 사항입니다.

181쪽의 수정의견만 말씀드리겠습니다.

관리처분계획 기준 중에 주택공급의 예외 사항을 구체적으로 규정하고 건축물을 분양받을 권리

산정기준일을 입안 제안 공고가 있는 날 또는 공람 공고가 있는 날에서 지구 지정의 고시가 있는 날로 수정했다는 말씀을 드리겠습니다. 나머지 수정의견 내용은 생략토록 하겠습니다.

186쪽입니다. 준공인가 및 이전고시 등 공사완료에 따른 조치를 규정하려는 것입니다. 이 부분은 간략한 인용 조문의 수정이 있고요.

189쪽에 보시면 37조(준공인가) 그다음에 38조(공사완료에 따른 인·허가등의 의제) 그리고 39조(이전고시) 그다음에 40조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정), 41조(비용부담의 원칙) 등은 약간의 조문 수정이 있었습니다.

193쪽입니다. 제정안은 사업시행 및 관리처분 계획 등에 대한 도시 및 주거환경정비법의 준용에 대한 규정입니다.

194쪽입니다. 수정의견입니다.

도시정비법 제29조의2(공사비 검증 요청 등)는 삭제하고요. 그다음에 48조 3항, 74조 4항부터 6항 등은 새롭게 추가했습니다. 상세한 내용은 생략토록 하겠습니다.

197쪽입니다. 제정안은 도심복합개발혁신지구에 대한 규제특례를 규정하는 것입니다.

203쪽에 간단한 자구 수정이 있는데요. 이 부분은 수정 조문대비표로 설명을 드리겠습니다.

206쪽의 '복합개발계획 수립 시 규제 특례'라는 사항으로 맨 먼저 1항은 시·도지사 등은 혁신지구를 입지규제최소구역으로 지정할 수 있다라는 내용입니다. 그다음에 2항은 김정재 의원안과 같습니다. 그래서 이 부분은 건축물의 건축 제한이나 건폐율, 용적률, 도시공원 녹지 확보 기준을 완화할 수 있다는 내용입니다.

45조는 김정재 의원안과 같은데 혁신지구 내 국유재산은 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 우선하여 매각할 수 있도록 하는 규정입니다.

나머지는 생략토록 하고요.

212쪽입니다.

혁신지구 입주기업 등에 대한 조세 및 부담금 감면과 자금 지원, 사업시행자에 대한 부담금 감면 및 복합개발사업 지원기구에 대해서 규정하고 있습니다.

215쪽입니다.

현재 기재부와 지속적으로 계속 협의 과정에 있습니다만 일단 조세 감면 특례에 대한 규정은 수정의견에서는 삭제했습니다. 그리고 교통유발부담금 또 광역교통시설부담금을 삭제했고요. 그

다음에 공사비 검증 업무를 추가하고 지원기구 운영에 필요한 비용을 지원할 수 있도록 수정했다는 말씀을 드리겠습니다.

217쪽에 보시면, 입주 기업에 대한 조세 감면은 수정의견에서는 삭제하도록 했습니다. 부담금 감면에 관한 사항도 국토계획법에 따른 기반시설 설치 비용만 남겨두고 나머지는 삭제했습니다.

그리고 제47조를 보시면 복합개발사업 지원기구를 지정할 수 있도록 했습니다. 그리고 국가 또는 지방자치단체는 이 기구에 비용을 지원할 수 있도록 했습니다.

220쪽입니다.

제정안은 복합개발혁신지구사업의 시행으로 발생하는 개발이익의 환수 및 사용과 용적률 등의 완화에 따른 국민주택규모의 주택 등의 공급과 인수 등에 관한 사항을 규정하고 있습니다.

223쪽입니다.

안 제49조를 법체계에 맞게 제44조에서 규정하고 국민주택규모 주택의 비율을 법률에 그 범위 또는 기준을 명확히 규정했다는 말씀을 드리겠습니다.

225쪽에 보시면, 44조입니다.

사업시행자가 용적률 등의 기준을 완화하여 적용받는 경우 다음 각 호의 시설 등을 건설·공급해야 하도록 했습니다. 기반시설 그다음에 공공시설 그다음에 국민주택규모의 주택 이렇게 세가지 사항을 부담을 지워 줬습니다.

그다음에 2항은 사업시행자는 국민주택규모 주택을 시장·군수 등에 공급하도록 했고 인수자는 주택을 공공분양주택 또는 공공임대주택으로 제공하도록 그렇게 했습니다.

나머지 사항은 생략하겠습니다.

229쪽입니다.

이주대책 마련에 대해서 규정하고 있습니다.

이 부분은 김정재 의원안과 동일하다는 말씀을 드리면서 생략토록 하겠습니다.

235쪽입니다.

타인의 토지에의 출입, 관계 서류의 열람 및 보관, 보고 및 검사, 권한의 위임, 벌칙 적용에서 공무원 의제 등 필요한 사항을 규정하려는 것입니다.

240쪽, 수정의견입니다.

공공출자자의 업무 수행 범위를 지원 업무로 한정했다는 말씀을 드리겠습니다. 그리고 벌칙 적용에서 공무원 의제 규정에 지방도시계획위원회

위원도 적용토록 수정했다는 말씀을 드리겠습니다. 이 부분은 전형적인 절차적 조문이라서 생략토록 하겠습니다.

247쪽입니다.

별칙, 양벌규정, 과태료에 관한 사항입니다.

249쪽에 보시면, 토지 등 소유자의 서면동의서를 매도하거나 매수한 자에 대해서는 3년 이하의 징역에 처하도록 하고요. 시공사 선정 의무사항을 위반한 경우에는 3년 이하의 징역에 처하도록 하고 준공인가 및 공사 완료의 고시 없이 조성토지 및 건축물을 사용한 자에 대해서 1년 이하의 징역에 처하도록 규정했다는 말씀을 드리겠습니다.

상세 조문은 생략토록 하겠습니다.

253쪽, 부칙입니다.

부칙은 김정재 의원안은 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행하고요. 그다음에 토지이용규제법 별표에 도심복합개발 지원에 관한 사업을 추가하도록 하는 타법 개정 사항이 포함되어 있습니다. 이 부분은 김정재 의원안과 동일한 내용입니다.

이상으로 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 장시간 수고하셨습니다.

다음은 정부 측 차관 의견 들겠습니다.

○국토교통부제1차관 이원재 제20항부터 제34항까지 개정안에 대해서는 기본적으로 김정재 의원안에 동의하면서 수정이 필요한 부분은 전문위원 검토의견에 동의합니다.

○소위원장 김정재 김희국 위원님.

○金熙國 위원 수석전문위원님.

○수석전문위원 송병철 예.

○金熙國 위원 이게 무려 123페이지에 달하는 내용인데, 현재 발의된 이 법안하고 도시정비법하고 안 겹치는 분야가 123페이지 중에 몇 페이지쯤 될 것 같습니까?

○수석전문위원 송병철 실제로 그 조문이 그렇게 많지 않습니다.

○金熙國 위원 그러니까 이런 식으로 법을 검토하면 안 됩니다. 이미 다 있는 법을, 이게 무슨 백과사전 만드는 것도 아니고 255페이지의 전문위원 보고서를 올리는 그건 안 되지요. 정부에서 100을 가져오더라도 전문위원 입장에서 판단해서 가지치기를 하고 정리를 해서 필요하면 2페이지로만 하든지 3페이지든지 줄여야지 이걸 이런 식으로 올리는 거는 저로서는 참 상식적으로 납득

이 안 됩니다. 이게 특수 목적 행정법이지 백과사전이 아니잖아요. 도정법에 있는 거 그대로 다 베껴 가지고 99%는 똑같은 내용을 올리는 이런 시스템이, 이게 제대로 된 의회라고 보이지 않습니다. 정말 수치스럽습니다.

담당 과장님, 157페이지에 보면, 노후계획도시 법에도 가장 중요한 것 중의 하나가 이주대책이에요. 여기 용어를 보면 ‘순환 방식’이라고 써 놔는데 이거 한번 읽어 봤습니까?

우리가 10만 가구의 도시를 재개발했을 때 순환 방식이라는 건 일반적으로 5만 평 정도 이주대책 부지를 만들어 놓고 5만, 5만, 5만 이렇게 돌아가면서 하는 게 순환 방식으로 이해가 되는데 이게 이런 형태예요? n분의 1로 나눠 가지고, 한꺼번에 이주를 많이 시키면 전세 폭등이라든지 주택 부족이 생기니까 10분의 1, 10분의 1, 10분의 1 이렇게 구분 추진하는 게 이주대책이에요, 아니면 앞서 내가 설명드린 대로 이주 단지를 만들어 놓고 5분의 1씩 들어가고 나가고, 들어가고 나가고, 들어가고 나가고 이런 형식이에요? 어떤 형식이에요?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 유혜령 주택건설공급과장입니다.

말씀하신 전자의 방법입니다.

○金熙國 위원 전자의 방식으로 이주대책을 마련한다면 그 이주대책 단지가 지정돼 있습니까, 아니면 지정은 못 하고 5만 가구면 5만 가구 네가 알아서 나가라, 1차. 또 그게 어느 정도 되면 2차 네가 알아서 나가라 이런 형식으로 나가나요?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 공공도심복합사업의 예를 들어서 말씀드리면 한 곳으로 단지를 지정하지는 않습니다. 매입 임대할 수 있는 방식도 있고 인근에 비는 주택단지가 있으면 여러 군데를 지정해서 순환적으로 이주를 할 수 있도록 하고 있습니다.

○金熙國 위원 지정은 누가 지정하지요?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 공공도심같은 경우에는 LH가 하고 있습니다.

○金熙國 위원 그 지정을 할 때, 전세로 나가는 사람하고 전세 받는 사람 사인 간의 계약인데 그 지정을 하면 지정 효과가 있나요? 저로서는 도저히 납득이 안 가는 거예요.

LH가 예를 들어서 분당에 노후계획도시를 할 때 10만 가구 중에서 3만 가구씩 세 차례 이전을

한다고 할 때 3만 가구의 이주 지구를 LH가 지정한다고요?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 예, 그렇습니다.

○金熙國 위원 그 집이 LH 집입니까?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 LH가 보유하고 있는 집도 있고 그것이 아닐 경우에는 이주 비용에 대해서 현금 지원을 합니다.

○金熙國 위원 어디로 가든지 알아 가지고 하라고?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 예, 그렇습니다.

○金熙國 위원 수석전문위원님, 193페이지의 도시 및 주거환경법, 소위 도정법 준용을 하게 되면 일괄로 준용하는 규정을 하나 만들어서 준용 처리하든지 의제 처리해야지 이렇게 백수십 페이지씩 만드는 것은 입법 기술이 아니라는 점을 말씀드리고요.

215페이지의 조세 감면 특례에 대한 규정도 삭제하고 도시교통정비 촉진법의 유발부담금도 삭제하고, 11조 광역교통시설부담금 삭제 조항은 처음에는 이 비용 부담을 삭제해서 사업 추진을 원활하게 하고자 했는데 관계부처 협의 결과 다 반대해서 삭제해 버리는 거예요?

○수석전문위원 송병철 예, 그렇습니다.

○金熙國 위원 이상입니다.

○소위원장 김정재 다른 위원님 질의하실 분 계십니까?

○서범수 위원 저도 좀……

○소위원장 김정재 서범수 위원님 질의하십시오.

○서범수 위원 저도 도심융합특구 특별법 때문에 말을 가능하면 아끼려고 했는데요.

과장님, 아까 도심융합특구 특별법하고 도심 복합개발 지원에 관한 법률안하고 어떤 게 가장 큰 차이가 있다고 말씀하셨어요?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 우선 지역적인 차이가 있습니다. 목적 자체가 도심융합특구법은 지방균형발전에 초점을 두고 있기 때문에 지방의 광역도시를 대상으로 하고 있고요. 저희 법 같은 경우에는, 물론 노후한 데들도 대상이지만 기본적으로 주택공급과 도심의 개발에 있기 때문에……

○서범수 위원 그러면 도심 복합개발 지원에 관한 법률안이 도심융합특구 특별법을 다 포함시키

는 거잖아요. 그렇지요?

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 대상적으로 그렇게 보시면 포함될 수 있습니다.

○서범수 위원 그러면 도심융합특구 특별법이라는 게 필요 없다는 논리가 나오지요.

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 그렇지는 않습니다. 왜냐하면 도심융합특구법 같은 경우에는 지방의 기업 유치에 초점이 있기 때문에……

○서범수 위원 이것도 마찬가지로잖아요. 성장거점 플러스……

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 저희는 기업에 대한 것보다는 공간에 대한 재창조로 봐주시면 좋을 것 같습니다.

○서범수 위원 그래서 이거는 그런 오해를 받을 소지가 충분히 있다. 예를 들면 우리가 도심융합특구 특별법을 1차 축조심의를 실컷 다 하고 지금 의결을 하려고 하고 있는 상황에서 다시 이게 들어온단 말이지요. 그러면 지역적인 차이만 있지 도심 복합개발 지원에 관한 법률안이 크게 보면 이걸 다 포함시킨다라고 생각할 수도 있잖아요. 그러면 굳이 도심융합특구 특별법이 왜 필요하며 이때까지 다섯 군데를 지정해서 왜 사업을 벌였느냐 이런 논리적 모순이 나올 수가 있는 거잖아요.

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 말씀하신 측면을 지역적으로만 보면 포괄하고 있기 때문에 도심융합특구가 불필요한 거냐고 보실 수도 있는데요. 가장 큰 차이점은 아까 말씀드린 것처럼 도심융합특구는 기업을 유치하는 쪽에 있기 때문에 주택 건설·공급보다는 수도권에 있는 기업이 지방으로 왔을 때 얼마만큼 조세 감면을 해 주느냐, 기업 활동을 지원할 수 있는 부분이 있습니다.

그리고 도심 복합법 같은 경우에는, 물론 기업이 유치되는 건 사실 간접적인 2차적인 결과고요. 첫 번째 목표는 공간에 대한 재창조와 그로 인해서 주택공급을 얼마나 많이 할 수 있느냐가 들어 있기 때문에 조금 정책적인 취지가 다르다고 이해를 해 주시면 될 것 같습니다.

○서범수 위원 그 스탠스는 계속 지키십시오.

○국토교통부주택건설공급과장 유혜령 예, 알겠습니다.

○소위원장 김정재 다른 위원님 질의하실 분 계십니까?

지난번에 도심융합특구 법안을 그때도 저희가 축조심사를 했습니다. 그때도 굉장히 양이 방대해서,

이 정도였었는데 아까 김희국 위원님이 지적하신 것처럼 모든 걸 통괄하는 게 아니라 알고 보면 이 법들이 굉장히 두루뭉술하고 세부적이지 않은 것 같다고 지적을 하셨는데 지금 답변들은 우리가 곧 다음 5월 10일에 논의할 도심융합특구하고 분명히 목적이 다르다는 거지요. 그렇지요?

○**국토교통부주택건설공급과장 유혜령** 예, 그렇습니다.

○**소위원장 김정재** 그래서 그런 설명을 아주 정확하게 하실 필요가 있을 것 같습니다. 그래서 중첩되는 부분들이 만약에 있다고 그러면 다시 한번 다음 심사 때까지 잘 걸러 주시고, 아마 이게 하나하나 다른 법이기 때문에 또 들어가야 될, 기본적으로 갖춰야 될 건 다 갖춰야 되기 때문에, 예를 들어서 도정법에 부칙이 있다고 해서 동일하다고 해서 여기에 부칙 안 쓸 수도 없는 것이고 해서 아마 필요한 것들을 다 넣다 보니 이렇게 방대해진 것 같은데 그럼에도 불구하고 좀 슬림하게 할 수 있는 게 있다면 그렇게 해서 다음번에 또 한번 저희가 논의하도록 하겠습니다.

그러면 위원님들께서 더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제8항 및 제9항, 이상 2건의 법률안은 계속해서 소위원회에서 심사하고자 하는데 이의가 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

없으시면 가결되었음을 선포합니다.

10. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안(허영 의원 대표발의)

(의안번호 2110838)

(15시00분)

○**소위원장 김정재** 다음은 의사일정 제10항입니다. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안을 상정합니다.

그러면 수석전문위원님 먼저 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 송병철** 심사자료 10번 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률입니다.

1쪽입니다.

사업인정을 받아서 토지 등을 취득·사용할 수 있는 공익사업에 ‘정원’을 추가하려는 것입니다.

2쪽에 보시면 현행법은 국토교통부장관의 사업

인정을 받아서 토지 수용·사용이 가능한 공익사업으로 수목원 조성 사업을 명시하고 있는데 정원 조성 사업은 현재 명시되어 있지 않아서 이를 명시적으로 규정함으로써 사업의 원활한 추진을 도모하려는 개정안은 타당하다고 보았습니다.

다만 저희들이 예시 규정인 제4조제3호에 중복적으로 정원을 명시할 실익은 크지 않고 별표에 명시하는 방안이 맞을 것으로 보고요. 개정안의 시행일은 공포한 날부터 시행하는 것으로 수정했다는 말씀을 드리겠습니다.

3쪽의 수정의견을 보시면 제4조에—이건 예시입니다—여러 가지 공원, 수목원 이렇게 돼 있는데 여기에 정원을 넣었는데 여기에 정원을 넣을 필요는 없고요. 별표에 보시면 별표의 제11호에, 다음 페이지 보시면 ‘수목원 및 정원의 조성’으로 했습니다. 그리고 부칙에 공포한 날로부터 시행하도록 했습니다.

이상입니다.

○**소위원장 김정재** 정부 의견 주십시오.

○**국토교통부제1차관 이원재** 개정안의 취지에 동의하면서 수정이 필요한 부분은 전문위원 검토 보고에 동의합니다.

○**소위원장 김정재** 위원님들 의견 주십시오.

(「의견 없습니다」 하는 위원 있음)

위원님들 더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제10항 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의가 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

11. 녹색건축물 조성 지원법 일부개정법률안(이병훈 의원 대표발의)(의안번호 2108715)

(15시03분)

○**소위원장 김정재** 다음은 의사일정 제11항 녹색건축물 조성 지원법 일부개정법률안을 상정합니다.

수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 송병철** 의사일정 제11항입니다. 1쪽 설명드리겠습니다.

개정안의 주요 내용은 녹색건축물·제로에너지 건축물 인증기관의 업무정지 및 지정취소의 세부

기준과 절차 등에 대해서 시행령으로 위임할 수 있도록 그 위임 근거를 신설하려는 것입니다.

검토보고를 말씀드리면 현행법에 인증기관의 업무정지, 지정취소 기준은 규정되어 있으나 관련 세부기준 및 절차 등 구체 사항이 부재한 실정입니다. 그래서 개정안은 업무정지·지정취소의 세부기준·절차 등에 관하여 시행령에 위임하도록 현행법에 규정하려는 것으로 타당하다고 보았습니다.

2쪽에 보시면, 다만 인증기관 지정 절차 등의 세부기준을 국토교통부·환경부·산업통상자원부의 공동 부령으로 위임하고 있으므로 이런 인증기관 지정취소 절차 등의 세부기준의 경우에도 위임 대상을 일치시킬 필요가 있다고 보았습니다.

그래서 4쪽에 보시면, 수정의견을 읽어 드리겠습니다.

19조 제2항입니다. ‘제1항에 따른 인증기관의 업무정지 및 지정취소의 세부기준과 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부와 환경부 또는 산업통상자원부의 공동부령으로 정한다’라고 했습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 이원재 개정안에 동의하면서 수정이 필요한 부분은 전문위원 검토의견에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 주십시오. 의견 있으면 말씀해 주십시오.

제가 하나 궁금해서 여쭙볼 게 4페이지에 보면 수정의견에 이게 결국은 대통령령이 아니라 부령으로 위임을 하자는 거 아닙니까? 그런데 이걸 표기할 때 국토교통부 또는 환경부 또는 산업통상자원부 이 말인가요, 아니면 어떻게 되는가요? 국토교통부와 환경부 또는 산업통상부의…… 아, 국토교통부와 환경부 이게 한 세트고, 어떻게 되는 겁니까? 이걸 정확하게……

○수석전문위원 송병철 이것은 이렇게 보시면 됩니다. 그러니까 A 앤드 B 오어 C입니다.

○소위원장 김정재 아, 그러면 국토교통부와 환경부 또는 국토교통부와 산업통상자원부 공동 부령으로 정한다 그렇게 보면 되겠습니까?

○수석전문위원 송병철 예.

○소위원장 김정재 알겠습니다.

그러면 더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결

하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제11항 녹색건축물 조성 지원법 일부개정법률안은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

12. 건축법 일부개정법률안(성일중 의원 대표발의) (의안번호 2116731)

(15시07분)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제12항 건축법 일부개정법률안을 상정합니다.

수석전문위원님 보고해 주십시오.

○수석전문위원 송병철 1쪽 설명드리겠습니다.

건축물 사용승인을 받은 경우 다른 법률에서 규정하고 있는 사용 전 검사 또는 준공검사 등을 받은 것으로 보는 의제규정에 기계설비법에 따른 기계설비의 사용 전 검사를 추가하려는 것입니다.

2쪽의 검토의견입니다.

중간에 보시면 개정안은 건축물 사용승인을 받은 경우 기계설비법에 따른 기계설비의 사용 전 검사에 대하여 해당 검사를 받은 것으로 의제하려는 것으로 이 기계설비의 사용 전 검사가 기존의 의제규정 사항과 달리 취급할 차이가 없다는 점을 고려할 때 개정안의 입법 취지는 타당한 것으로 보았습니다.

3쪽에 보시면, 의제 사항들은 건축법 22조 4항을 보시면 3호에 승강기 설치검사, 보일러 설치검사 등이 다 동시에 의제되는데 이런 기계설비도 의제를 하자는 내용이고요.

4쪽에 보시면, 이런 기계설비가 뭐냐. 이것은 열원설비, 냉난방설비, 공기조화 그다음에 오수정화 이런 시설들을 말한다는 말씀을 드리겠습니다.

수정의견은 개정안과 동일합니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 차관, 정부 측 의견 말씀 주십시오.

○국토교통부제1차관 이원재 개정안 및 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들께서 의견 있으시면 말씀해 주십시오.

김민철 위원님.

○김민철 위원 그전에는, 기계설비법 이게 통과되지 않을 때는 사전에는 점검이 없어요? 시장·

군수나 이런 쪽에서 점검하지 않나요, 사전에 사용하기 전에?

○국토교통부제1차관 이원재 점검은 다 하는데요. 이번에는 한꺼번에 다 의제가 되는 그런 사항이 되겠습니다.

○김민철 위원 전에는 다 하는데 이번에는, 이 법이 통과가 되면.

○국토교통부제1차관 이원재 사용 전 검사라든지 이런 것들은 다 별도로 지금 하도록 돼 있는데……

○김민철 위원 지금도 하도록 돼 있지요?

○국토교통부제1차관 이원재 하도록 돼 있는데 한번 하게 되면, 전체적으로 준공검사를 한번 받게 되면 그것이 다 한 것으로 의제가 된다는 뜻입니다, 준공검사를 할 때.

○김민철 위원 기계설비법에 보니까 그게 아니라 지금도 ‘시장·군수·구청장의 사용 전 검사를 받고 기계설비를 사용하여야 한다’라고 이렇게 되어 있는데, 전에 이렇게 되도록 돼 있는데, 15조에.

○국토교통부제1차관 이원재 담당 과장이……

○국토교통부건축정책과장 이진철 건축정책과장이진철입니다.

제가 답변드려도 되겠습니까?

○김민철 위원 예.

○소위원장 김정재 예.

○국토교통부건축정책과장 이진철 20년 6월에 기계설비법이 시행이 됐고요. 그전에는 지자체장이 전문가의 의견을 들어서 점검을 하는 것으로 끝났었습니다. 그런데 기계설비법이 나온 이후에 사용 전에 검사를 하도록 되어 있었던 것이고요. 이 개정안이 없다면 민원인들, 예를 들어서 승인을 받으려고 하는 사람들은 건축허가 외에 기계설비에 대한 사용승인 검사를 다시 또 해야 됩니다. 절차를 하나로 합치려고 하는 규제완화 조항이 되겠습니다.

○김민철 위원 그러니까 준공검사를 한번 할 때 여기 이걸 별도로 해서 그냥 한 번에 다, 좀 쉽게 해 주자는 거네요, 그러면?

○국토교통부건축정책과장 이진철 예, 그렇습니다. 별도의 2개의 프로세스가 갈 것을 하나의 프로세스로 묶어서 민원인의 시간과 비용을 절약할 수 있게 해 주는 것입니다.

○김민철 위원 그러면 이 절차가 좀 부실해질 사항은 없어요?

○국토교통부건축정책과장 이진철 지금 같은 조 4항이 개정이고요. 5항에는 어떻게 되어 있냐 하면 ‘허가권자는 제2항에 따른 사용승인을 하는 경우 각 호의 어느 하나에 해당되는 내용이 포함되어 있으면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다’라고 되어 있습니다. 면제가 되거나 절차가 약식이 되는 것이 아니라 건축허가 전에, 사용승인 전에 검사를 대행해 주는 거라고 이해하시면 될 것 같습니다.

○김민철 위원 그리고 지금 기계설비의 범위 내에 이렇게 정해 놓으면 이 밖의 건은 사용 전 검사를 안 받아도 되는 거지요, 만약에 있다면?

○국토교통부건축정책과장 이진철 아까 3페이지에 나왔던 것처럼 항목이 있습니다. 그 항목은 어차피 다 받도록 되어 있는 것이고요. 생략되는 항목은 없습니다.

○김민철 위원 그러면 그전에 사용 전에 검사받던 게 빠지는 항목은 없나?

○국토교통부건축정책과장 이진철 그러니까 법 제정 전보다 법 제정 이후가 더 많은 항목을 제대로 검사하는 것으로 이해하시면 될 것 같습니다.

○김민철 위원 말씀 잘 하셔야 돼요. 왜 그러면 그전에는 다 포함돼서 하고 있는데 이것은 범위를 정해 놓아서 물어보는 거예요. 그러니까 이렇게 정해 놓으면 그전의 다른 부분들은 빠질 수가 있는 거잖아요. 다른 부분은 책임을 다 면제시켜 준다 이 말이지요, 여기 이 범위에 들어와 있지 않은 것에 대해서 문제가 있었을 때는.

○국토교통부건축정책과장 이진철 그 법을 제정할 당시에 넣지 않았다면 그 부분은 법 정하는 과정에서 전문가들이 필요없다라고 판단한 것이 아닌가 한번 유추해 봅니다.

○김민철 위원 아니, 이것은 이런 거지요. 저는 단순히 생각을 해서 ‘시장·구청장이 사용 전에 기계설비 점검을 해야 된다’라고 되어 있는데 지금은 예를 들어서 A라는 건물 내에 있는 부분은 다 시장·구청장이 거기에 대한 것을 점검할 수가 있잖아요. 그런데 지금 이 법이 통과되면 이 열몇 가지 것 빼놓고 나머지는 책임 소재가 없어지지 않느냐 저는 이 말씀을 드리고 싶은 거예요.

○국토교통부건축정책과장 이진철 지금 표에 있는 내용 외의 것들을 말씀하시는 건가요?

○김민철 위원 예, 그전에는 다 포함이 돼 있는

거지만.

○국토교통부건축정책과장 이진철 그전에 포함
다 되어 있는지는 제가 확인을 별도로 해 봐야
되겠습니다만 그전에 있던 것보다 적게 검사하지
는 않을 것으로 생각이 들었습니다.

○김민철 위원 아니, 그래서 이 범위를 꼭 정할
필요가 있는지 물어보는 거예요.

○국토교통부건축정책과장 이진철 그런데 범위
를 정하지 않으면, 관계기관의 장과 협의하는 과
정에서 특정을 해야지 사용승인을 공무원이 내
줄 수 있거든요. 검사를 완료하려면 항목이 정해
져야 완료를 할 수 있습니다.

○김민철 위원 그전에는 어떻게 했어요?

○국토교통부국토도시실장 문성요 국토도시실장
이 잠깐 말씀드리겠습니다.

○김민철 위원 예.

○국토교통부국토도시실장 문성요 이것은 그러
니까 기계설비법에서 검사하도록 하는 항목이 그
법에서 정해져 있는 거고, 다만 여기서는 의제
처리만 하는 겁니다. 그러니까 만약에 그런 우려
하는 게 있다면 기계설비법에서 기계설비 사용
전 검사라는 항목에 대해서 별도로 그것은 검토
가 되어야 될 부분이 되겠습니다.

○김민철 위원 별도로?

○국토교통부국토도시실장 문성요 예.

○김민철 위원 그러면 그 부분도 범위가 기계설
비법에 정해져 있어요?

○국토교통부국토도시실장 문성요 예, 정해져
있는 겁니다. 그걸 그대로 의제 처리하는 겁니다.

○김민철 위원 지금 별표에 나와 있는 것을, 기
계설비법에 정해져 있는 것을 뒤로 범위를 포함
시켰다는 거지요?

○국토교통부국토도시실장 문성요 그대로 받
아……

○국토교통부건축정책과장 이진철 별표에 있는
것 그대로 사용승인 전에 같이 처리하는 겁니다.
같이 검사하는 겁니다. 말씀하신 것처럼 만약에
법 시행 전에 검토되던 것들이 누락됐다면 기계
설비법에서 그것을 더 보완해야 되는 문제가 될
수 있겠습니다만……

○김민철 위원 아니, 조금 전에 말씀하셨듯이
그게 다 포함됐다고 말씀하시는 거지요? 그러
면 문제가 없는 거고.

○국토교통부국토도시실장 문성요 예, 그렇습니
다. 기계설비법에 있는 것 그대로 하는 거기 때

문에 문제가 없습니다.

○김민철 위원 지금은 기계설비에 대한 사용을
해야 되는데 사용 전에 시장·구청장한테 받아야
되는 항목이 기계설비법에 다 정해져 있는 거고
그 정해져 있는 게 지금 이 법 별표에 있는 거하
고 똑같다 이거지요?

○국토교통부국토도시실장 문성요 예, 그렇습니
다.

○김민철 위원 빠져 있는 게 없다 이거지요?

○국토교통부건축정책과장 이진철 예, 기계설비
법에 있는 그 항목을 모두 다 검사하도록 하는
겁니다.

○김민철 위원 예, 알겠습니다.

○소위원장 김정재 위원님, 더 의견 있으십니
까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록
하겠습니다.

의사일정 제12항 건축법 일부개정법률안은 원
안대로 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

13. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안
(배현진 의원 대표발의)(의안번호 2116135)

14. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안
(유정준 의원 대표발의)(의안번호 2117585)

15. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안
(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2118016)
(15시15분)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제13항부터
제15항까지 이상 3건의 재건축초과이익 환수에
관한 법률 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니
다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 송병철 보고드리겠습니다.

일단 3건씩 나눠서 보고드리겠습니다.

2쪽입니다.

공공시행자, 신탁업자, 주민합의체가 시행하는
소규모재건축사업에 대해서도 재건축부담금이 부
과되도록 함으로써 그 시행주체에 관계없이 모든
소규모재건축사업에 대해서 재건축부담금을 부과
하려는 것입니다.

검토의견 말씀드리겠습니다.

4쪽입니다.

현행 법률에 따르면 재건축초과이익은 빈집 정비에 관한 특별법상 소규모재건축사업을 조합이 시행하는 경우에만 재건축부담금이 발생하고 토지 등 소유자가 시행하는 경우에는 발생하지 않습니다.

하단에 보시면, 공공시행자·지정개발자의 개념과 역할은 빈집 특별법이나 도정법에서 차이가 없고 또 이 빈집법의 주민합의체는 2017년에 도입된 제도입니다. 그런데 지금 재건축초과이익 환수에 관한 법률은 그 이전부터 한 번도 개정된 적이 없습니다. 그래서 조합과 주민합의체 사이에 재건축부담금 부과 여부를 달리 정할 필요성이 없다는 점을 고려해 볼 때 개정이 필요하다고 보았습니다. 그리고 일부 자구 수정이 필요하다고 보았습니다.

6쪽에 보시면 ‘35조 및’ 이렇게 되어 있는데요. 제35조 또는 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 제23조에 따라 설립된 조합 그리고 나머지는 다 체계·자구 정리에 관한 내용입니다.

그다음에 8쪽, 2번 항목입니다.

국가 또는 지방자치단체 등이 재건축사업으로 인하여 인수하는 주택을 종료시점 부과대상 주택의 범위에서 제외해서 재건축부담금이 부과되지 않도록 하려는 것입니다.

9쪽의 검토보고는 개정안과 같습니다.

개정안은 국가 또는 지방자치단체 등이 재건축사업으로 인해서 인수하는 주택을 종료시점 부과대상 주택의 범위에서 제외해서 국가 또는 지방자치단체 등이 재건축사업으로 인하여 인수하는 주택에 대해서는 부담금이 부과되지 않도록 하려는 것입니다. 이 조항은 특별한 문제가 없다고 보았습니다.

그다음에 3번 항목, 납부의무자의 범위를 확대 하려는 것입니다.

재건축부담금을 납부할 의무를 부담하는 자에 공공시행자, 신탁업자, 주민합의체를 포함시키고 2차 납부의무를 부담하는 경우를 보다 구체적으로 규정을 하고 있습니다.

12쪽에 보시면, 현행 법률에는 정비구역이 해제된 경우에 조합원 등이 2차 납부의무를 부담하도록 하면 조합이나 공공시행자가 실제로 납부의무를 이행할 수 있음에도 불구하고 정비구역이 해제되었다는 사정만으로 조합원 등이 2차 납부의무를 부담하는 부당한 상황이 발생하게 됩니다.

그래서 개정안은 재건축부담금을 납부할 의무를 부담하는 자에 공공시행자, 신탁업자, 주민합의체를 포함함으로써 2차 납부의무를 과도하게 확장하는 측면이 있는 현행 법률을 정비하려는 것입니다.

그런데 정비구역이 해제된 경우를 공공시행자가 지정되어 있는 정비구역이 해제되는 경우로 개정하는 내용이므로 이러한 부당한 상황이 개정안에서도 동일하게 발생할 수 있습니다.

따라서 공공시행자의 책임재산으로 납부의무를 다할 수 없는 경우에 한하여 2차 납부의무를 부담하도록 제한할 필요가 있는데 이는 수정의견으로 제시했다는 말씀을 드리겠습니다.

14쪽에 보시면 제2조(정의)에 제6호(납부의무자)를 신설해서 ‘제1호에 따른 조합, 공공시행자, 신탁업자, 주민합의체 또는 조합원을 말한다’라고 해서 납부의무자를 별도로 규정을 했고요.

그다음에 수정의견 2의2를 보시면 공공시행자의 재산으로 납부할 재건축 부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우에 조합원이 2차 납부책임자가 되도록 했다는 말씀을 드리겠습니다.

여기까지 설명드리겠습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 이원재 1항에서 3항까지 개정안의 취지에 동의하면서 수정이 필요한 부분은 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 주십시오.

김희국 위원님.

○金熙國 위원 이 법안의 심사 순서는 제일 중요한 게 쏘트머리에 있기 때문에 앞부분은 지금 논의할 실익이 전혀 없습니다. 그러니까 다 해가지고 쏘트머리 제일 중요한 문제의 결론을 내리고 앞으로 돌아오시지요.

○소위원장 김정재 그게 좋겠습니다.

○수석전문위원 송병철 그러면 모두 다 설명을 드리도록 하겠습니다.

그러면 간략간략 중요한 부분 설명드리겠습니다.

16쪽입니다.

재건축부담금의 부과 개시시점을 현재 조합설립추진위원회가 승인된 날에서 조합설립 인가를 받은 날 그리고 공공시행자·신탁업자가 사업시행자로 최초 지정 승인된 날, 주민합의체 구성을 신고한 날로 변경하려는 것입니다.

19쪽입니다.

검토의견을 말씀드리면, 세 번째 동그라미입니다.

재건축부담금의 부과 대상은 재건축사업의 권리·의무의 주체인 조합인데 조합 추진위원회가 승인된 날부터 부과 개시시점을 기산하는 것은 법률체계에 부합하지 않는 측면이 있고 또 추진위원회 구성이 필요 없는 소규모 재건축사업은 조합설립일부터 초과이익이 기산되는 점 등을 고려하면 부과 개시시점을 조합설립 인가일로 변경하는 것이 타당하다고 봤습니다.

이 부분은 넘어가도록 하겠습니다.

그리고 21쪽에 평균주택가격 상승률의 산정 주체를 국토교통부장관의 위탁을 받은 기금수탁자에서 국토교통부장관의 위탁을 받은 자로 변경하려는 것입니다.

검토의견, 22쪽에 보시면 이 부분은 현재 기존의 주택법 등의 개정사항을 반영하려는 것으로 특별한 문제가 없습니다.

23쪽입니다.

재건축부담금 산정 기준 변경입니다.

재건축부담금이 면제되는 조합원 1인당 평균이익의 기준 금액을 현행 3000만 원에서 1억 원으로—김정재·배현진 의원안입니다—또는 6000만 원, 유경준 의원안으로 상향하고 평균이익 구간을 상향해서 조정하려는 것입니다.

표를 보시면 김정재 의원안은 1억까지는 면제하고요, 초과 구간을 7000만 원 간격으로 했습니다. 유경준 의원안은 6000만 원까지 면제하고 초과 구간을 4000만 원씩 했습니다. 그리고 배현진 의원안은 1억까지 면제하고 초과 구간을 각각 3000만 원으로 했습니다. 그리고 10%부터 50%까지 부과율을 정하고 있다는 말씀을 드리겠습니다.

26쪽의 검토보고 드리겠습니다.

이 부분은 미실현이익인 초과이익에 대해서 부담금으로 환수하는 제도가 재건축부담금인데 27쪽에 보시면 재건축부담금 산정 기준에 관한 법률은 현재 2006년의 법률 제정 이후 한 번도 변경이 없었습니다. 그래서 2006년부터 2023년 현재 물가나 화폐 가치의 차이, 주택가격의 차이 등을 감안할 때 일정 부분 개정이 필요하다고 봤습니다.

그리고 국토교통부에 따르면 2022년 12월 기준 예정액이 통지된 단지가 93개 단지입니다. 그리고 서울 외곽 및 지방에서도 역대의 부담금이 부

과되는 단지가 발생하고 있고요.

그리고 국토교통부에 따르면 김정재 의원안과 같이 할 경우에 1번, 지방 중심으로 부과단지가 대폭 감소합니다, 93곳에서 52곳으로. 그리고 1000만 원 이하의 소액 부과단지가 확대됩니다, 30곳에서 67곳으로. 그리고 1억 원 이상 고액 부과단지가 23곳에서 7곳으로 감소할 것으로 추정을 하고 있다는 말씀을 드리겠습니다.

아래 표는 참고하시면 되겠습니다.

28쪽입니다.

실현이익에 대한 과세인 양도소득세의 세율 및 과표와 미실현이익에 대한 부담금인 재건축부담금의 부과율을 단순 비교하면 현행에 따르면 9000만 원이 넘는 구간에서 미실현이익인 재건축부담금의 부과율이 양도소득세의 기본세율보다 높은 점도 산정 기준을 완화해야 될 필요성이 있다고 봤습니다.

이 부분은 생략하고요.

30쪽입니다.

재건축부담금 감경에 관한 사항입니다.

조합원이 속한 세대의 구성원이 재건축사업의 대상이 되는 주택 외의 다른 주택을 보유하지 아니한 경우로서 6년 이상 보유한 경우 재건축부담금을 감경하려는 것이고 이것은 김정재 의원안입니다.

10년 이상 보유하고 5년 이상 거주한 조합원에 대해서는 50%를 감경하는 것은 배현진 의원안입니다.

검토의견을 말씀드리면, 33쪽입니다.

김정재 의원안을 중심으로 말씀드리면 1세대 1주택자 중에 장기간 주택을 보유한 자는 해당 재건축 대상주택의 실수요자로 볼 수 있으므로 일정 기간 이상 보유한 자에 대해서 부담금을 완화하려는 개정안의 입법 취지는 타당한 것으로 봤습니다. 다만 감면은 감경으로, 또 조합원은 조합 등 일정한 문구의 수정이 필요하다고 봤습니다.

다만 이 경우에도—마지막 문단입니다—부대시설 또는 복리시설을 소유한 조합원이 주택을 공급받는 경우에도 재건축부담금 부과 대상에 포함되고 있습니다. 따라서 부대시설 또는 복리시설을 장기적으로 보유한 조합원에 대해서도 보유감면이 적용되도록 할 필요가 있다는 수정의견을 제시했습니다.

그래서 37쪽에 보시면 재건축부담금의 감면은—수정의견입니다—감경으로 했습니다. 면제는 없기

때문에 그렇습니다. 주택에는 부대시설, 복리시설을 포괄하도록 했다는 말씀을 드리겠습니다.

그다음에 39쪽 설명드리겠습니다.

재건축부담금을 감경하려는 경우에 재건축부담금의 결정·부과 기한이 다소 필요한, 사실관계 확인 때문에, 그래서 3개월 연장할 수 있도록 하고요.

그다음에 담보를 제공하도록 했고요.

그다음에 상속, 혼인 등의 사유로 보유하는 주택을 일정 기간에 처분하지 않는 경우 감경된 금액 및 그에 대한 가산금을 부과하도록 했습니다.

41쪽인데 이 부분은 감경조항을 저희들이 수용하는 경우에는 당연히 이에 대해 상응하는 조치는 해야 된다고 보고요.

수정의견, 43쪽에 보시면 부과 종료시점부터 8개월 이내, 감경하는 경우에는 감경결정을 8개월 이내까지 할 수 있도록 했습니다.

그리고 제일 마지막 부분에 보시면 해당 주택을 처분하지 아니한 경우에 조합원에게 감면받은 금액에 해당하는 재건축부담금을 부과하여야 된다고 했는데 여기에 ‘대통령령으로 정하는 이자상당 가산금’으로 돼 있습니다. 이 부분은 징벌적인 것이 아니기 때문에 대통령령으로 정하는 금액을 가산하도록 그렇게 저희들이 수정조문을 제시했습니다.

그리고 45쪽입니다.

부과 종료시점에 1세대 1주택자이고 만 60세 이상인 조합원에 대해서는 납부유예를 허가할 수 있도록 하려는 것입니다.

47쪽입니다.

만 60세 이상인 자의 경우 퇴직 등으로 인해서 정기적인 수입이 많지 않을 가능성이 있고, 특히 1세대 1주택자의 경우에는 사실상 해당 주택을 처분하지 않으면 부담금을 일시에 납부하기 어려울 수 있으므로 납부유예는 입법 취지가 타당하다고 봤습니다.

그다음에 수정의견만 말씀드리면, 48쪽에 보시면 이것은 체계·자구의 문제입니다. 해당 주택의 전부 또는 일부를 타인에게 양도하는 경우로 다시 문장을 정리했고요. 그다음에 아까처럼 재건축부담금에 대통령령으로 정하는 금액을 가산하는 것으로 저희들이 문장을 정리했습니다.

그리고 49쪽의 부칙을 보시면 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행하고요. 그리고 개정규정은 이 법 시행 후 부담금을 결정·부과하는 재건축

사업부터 적용하고요.

그다음에 부과 종료시점이 이 법 시행일 이전인 재건축사업에 대하여는 이 법 시행일로부터 5개월 이내에 재건축부담금을 결정·부과할 수 있도록 했습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 차관님, 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 이원재 4항부터 10항까지 개정안에 대해서는 기본적으로 김정재 의원안에 동의하면서 수정이 필요한 부분은 전문위원 검토 의견에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 주십시오.

김희국 위원님.

○金熙國 위원 박선용 과장님!

○국토교통부주택정비과장 박용선 주택정비과장 박용선입니다.

○金熙國 위원 박용선 과장님, 미안합니다.

28페이지에 보면 재건축부담금 문제가 무려 17년 전에, 2006년에 법률이 제정된 이후에 12년부터 14년, 14년부터 17년까지 부과 유예조치가 됐지요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예.

○金熙國 위원 그러면 17년 12월부터, 그러니까 18년 1월부터 지금까지는 어떤 상태에 있습니까? 지금도 유예 상태입니까?

○국토교통부주택정비과장 박용선 17년까지 관리처분 인가를 신청한 단지까지 유예를 인정했기 때문에 그 유예받는 단지들이 준공되고 있고 그때 관리처분 인가를 받지 못한, 유예를 받지 못한 단지들이 속속 준공되고 있습니다. 그래서 현재 저희가 부과 절차를 밟아야 되는 단지가 12개 단지 정도 되고 있습니다.

○金熙國 위원 금년에 12개 정도가…… 재건축 이익을 산정해서 얼마를 부여할 건지 결정을 해야 될 단지가 금년에 12개?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예, 작년 12월 기준까지는 12개 단지가 준공돼서 부과 절차를 밟아야 되는데 그것을 지금 밟지 못하고 있는 상황입니다.

○金熙國 위원 그러니까 오늘 심사의 초점은 재건축부담 기준이 현실에 맞느냐 안 맞느냐 그다음에 구간을 어떻게 할 거냐 그 두 가지군요.

그래서 여러 가지 논란이 있을 수 있겠습니다. 마는 이 법의 입법 취지는 29페이지에 나와 있는

것처럼 돈 많은 부자들한테만 문제가 생기는 게 아니고 수도권 외곽이나 지방에도 부담금이 크게 부과되는 이 문제 때문에 아마 법 개정을 추진하는 것 같은데 그동안의 물가 상승률이라든지 여러 가지 사항들을 고려해서 현실에 맞는 부과 기준 또 구간 그리고 뒤에 존경하는 김정재 의원님이 낸, 준공해서 들어가는데 돈도 없는데 갑자기 이것을 내라 했을 때 이 집을 안 팔고는 도저히 못 내는 경우가 많이 발생됩니다. 그런데 유예라는 것은 면제를 하는 게 아니고 당신이 집 팔 때는 돈 내라 이런 의미지요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예.

○金熙國 위원 그래서 현실적인 입장에서 합리적인 방안이 검토됐으면 좋겠습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 허종식 위원님.

○허종식 위원 차관님, 12개 단지가 재초환에 걸렸는데 개인으로 보면 어느 정도나 내야 될 것 같습니까, 12개 단지 대략 추정할 때?

○국토교통부주택정비과장 박용선 12개 단지 중에 지금……

○허종식 위원 강남하고 비강남으로 한번 예를 들어 봐 주세요.

○국토교통부주택정비과장 박용선 지금 보면 12개 단지 중에 저희가 예정액이라고 해 가지고 사업시행 인가 때 통보된 예정이 있고 그다음에 실제로 부과해야 되는 금액은 준공할 때 다시 매기게 됩니다. 예정액을 기준으로 말씀을 드리면 서초에 있는 단지 같은 경우는 1인당 1억 3000을 내야 되는 단지입니다.

○허종식 위원 개인당 1억 3000?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예, 그런데 물론 이것은 준공 때 다시 매기면 현저하게 값이 올라가게 됩니다.

○허종식 위원 더 올라간다?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예, 그리고 지금 보면 대구시 같은 경우도 1000만 원 정도……

○허종식 위원 대구는 1000만 원. 그러면 12개 단지 중에서 서울 강남3구는 몇 개나 돼요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 강남3구는 1개입니다.

○허종식 위원 서초 이거 하나?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예, 나머지는 부천, 대전 남구 그다음에 대전 동구, 서울 은평 이렇게……

○허종식 위원 그러니까 1주택자 장기보유자들을 감면 또는 감경해 주자는 것은 누구나 이해가 되는 거잖아요? 이걸 그러면 강남이나 이쪽 기준이 아니고 지역까지 만약 내게 된다면 어느 정도 구간이 적합하나 지금 이런 거지요. 그런데 김정재 위원장님 안은 3000만 원을 1억으로 올리고 구간도 3000에서 6000으로 올리자는 거지요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예.

○허종식 위원 그런데 지역구가 강남인 유경준 의원안은 이게 3000만 원을 6000만 원으로, 그러니까 구간은 2000에서 4000으로, 김정재 의원안은 2000에서 7000이었지요. 그러면 실제 서초 그쪽에 강남에 살고 있는 유경준 의원은 대략 한 2000에서 7000 정도 올리는 게 맞다고 보는 거지요. 그렇지요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예, 최고 요율 구간 금액이 2억 2000이 되는 거고요. 김정재 의원안이, 발의하신 것은 최고 요율 50% 부과 구간이 3억 8000부터 시작입니다.

○허종식 위원 시작되는 거지요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예, 그렇습니다.

○허종식 위원 어느 것이 적정하나. 그러니까 적정한 구간이라든가, 이걸 올려야 된다는 거에 저도 동의를 하는데 이게 지금 차관님 말씀은 김정재 의원안이 적정하다고 보는 거잖아요?

○국토교통부제1차관 이원재 예, 그렇습니다.

○허종식 위원 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이원재 예.

○허종식 위원 전문가들은 뭐라고 그래요?

○국토교통부제1차관 이원재 그동안의 주택가격상승률이라든지 물가라든지 이런 것들을 종합적으로 할 때 저희가 볼 때는 이 3억 8000으로 하는 김정재 의원안이 타당하다고 보고 있습니다.

○허종식 위원 그러면 아까 김정재 의원안으로 하면 서초 같은 경우에는 1억 3000만 원이 어느 정도나 내려가요?

○국토교통부제1차관 이원재 이게 평균……

○국토교통부주택정비과장 박용선 7000만 원 정도 내려갑니다.

○허종식 위원 7000만 원 내려가면 1억 3000이었는데 6000만 원만 내면 된다 이런 이야기네요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 위원님, 말씀 중에 죄송하지만 1억 3000이라는 건 예정액 기준이고요.

○**허종식 위원** 아니, 그러니까 그건 상관없고 지금 어차피 돌아오잖아. 대구에 1000만 원은 대략 한 200만~300만 원 내려가겠네요?

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 예, 1000만 원은 부과가 안 되고요.

○**허종식 위원** 부과 자체가 안 되겠지요. 그러니까 실제로 서울이라든가 이런 집값이 폭등한 지역이 아니면 재초환의 대상이 되는 데는 없어진다고 보면 되겠네요, 김정재 의원안으로 가면?

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 예, 지방 같은 곳은 거의 다 상당 부분 면제가 된다고 봅니다.

○**허종식 위원** 그러니까 1억 원으로 올리면 강남에서는 어느 정도나 대상지가 될 것 같아요?

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 김정재 의원님 안으로 1억 원으로 했을 때는 최대 감면받을 수 있는 금액이 8500만 원입니다. 그래서 아무리 강남 지역이라 할지라도 8500만 원 정도밖에 감면이 안 된다고 보시면 될 것 같고요. 유경준 의원안으로 했을 때는 최대 감면 금액이 한 3500만 원 정도로 보시면 될 것 같습니다.

○**허종식 위원** 그러니까 지금 김정재 안으로 하느냐 유경준 의원안으로 하느냐 여기에 대한 고민이 있어서 제가 여쭙본 거예요.

이상입니다.

○**金熙國 위원** 김정재 의원안으로 해 주세요. 우리 위원장님 안으로……

(웃음소리)

○**조오섭 위원** 제가 하나만 여쭙볼게요.

○**소위원장 김정재** 조오섭 위원님.

○**조오섭 위원** 이게 지금 조합원 1인당 평균 이익에 대한 부분이 기준점이 되는 거지요?

○**국토교통부제1차관 이원재** 예, 그렇습니다.

○**조오섭 위원** 그러면 2006년도에 3000만 원이었다가 지금 현재까지도 3000만 원으로 되어 있는 부분에 대해서 물가 인상이라든가 부동산 가격 상승이라든가 거기에 대한 인정을 하는데 동의 하는데 그런데 하필 왜 1억이지요?

○**국토교통부제1차관 이원재** 그러니까 대개 그때까지 물가·집값 상승률을 보면 한 3배 정도 남짓 오른 것 같습니다. 그래서 3000만 원에서 한 3.2배인가 그 정도인데요. 그것을 감안하면 1억 원 정도 일단 기본적으로 공제가 되고요.

○**조오섭 위원** 주택가격 상승 때문에 1억으로 보는 거예요?

○**국토교통부제1차관 이원재** 예.

○**조오섭 위원** 이건 주택가격 상승 문제로 보는 게 아니라 물가상승률로 봐야 되는 거 아닐까요, 왜냐하면 이건 이익에 대한 부분이기 때문예?

○**국토교통부제1차관 이원재** 그런데 기본적으로 이거 산정하는 기준을 주택가격상승률을 기본으로 하기 때문에 그렇게 하는 게 맞습니다.

○**조오섭 위원** 아니요, 그 기준을 3000만 원에서 1억으로 하는 거잖아요. 이익을 발생시키는 거잖아요?

○**국토교통부제1차관 이원재** 예.

○**조오섭 위원** 재건축을 함으로 인해서 이익이 발생해서 이 발생한 이익에 대해서 지금 환수를 하려고 하는 거잖아요?

○**국토교통부제1차관 이원재** 그런데 환수를 할 때 기준이 종료, 그러니까 준공 시점의 집값하고, 주택가격하고 그다음에 착수 시점의 주택가격을 기준으로 그 차이를 갖다 계산하기 때문에 이 경우에도 주택가격의 변동률을 적용을 해서 3000만 원을 1억으로 하는 게 맞는 것 같습니다.

○**조오섭 위원** 그것은 이해가 되는데 제가 생각할 때는 이건 이익에 대한 부분이기 때문에 주택가격, 부동산의 상승에 대한 부동산 가격이 그 기준이 돼야 된다는 부분들은 조금 그래요. 그러면 부동산 가격이 많이 올라가면…… 아니, 아무튼 그건 좀 이해가 선뜻 안 되고.

구간 부분에 있어서도 지금 3000만 원 구간인데 김정재 의원님 안은 7000만 원 구간으로 바꾸는 거잖아요? 유경준 의원님 안도 구간 자체를 4000만 원으로 바꾸는 거고. 그 부분도 왜 7000인지 왜 4000인지에 대한 부분들에 대해서, 물론 가격이 많이 올랐기 때문에 거기에 대한 배수로 얼마로 간다라는 부분들이 근거가 있었으면 좋겠다는 생각이 드는 거고.

실제로 지금 부과 대상지, 지금 전국적으로 보면 열두 군데인가요?

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 현재 준공된 데가 이렇게 돼 있고요. 앞으로 이제 93곳이……

○**국토교통부제1차관 이원재** 27쪽에 나와 있는 데요. 93곳이 현재 부과하는 대상으로 돼 있습니다. 그래서 저희가 이번에 시뮬레이션 한 자료가 있는데요. 김정재 의원안대로 하면 93곳 중에서 41곳이 면제되고 52곳이 부과되는 이런 지금까지의 예측치가 돼 있습니다.

○**조오섭 위원** 그러면 지금 건축 중인 부분들에

대해서 이 법이 적용이 되나요?

○국토교통부제1차관 이원재 이 93곳은 아까 2007년 이후에 관리처분을 받아서 하는 부분이기 때문에 적용이 됩니다.

○조오섭 위원 이 부분에 적용을 받아서…… 그러면 지금 받아야 될 금액 혹시 아세요? 기존 법으로 했을 때의 금액과 이 개정됐을 때 금액의 차이.

○국토교통부주택정비과장 박용선 그러니까 저희가 예정액 기준으로 했을 때 기계적으로 그냥 산술을 하게 되면 그 93개 단지에 4조 정도가 계산되고요. 그런데 그것을 개선된 기준으로 했을 때는 약 2조 정도로 되는데, 제가 드리고 싶은 말은 그 4조라는 수치 자체가 예정액 기준으로 했을 때이기 때문에 사실상 걷기 힘든 금액이다. 그래서 실제적으로는 2조 정도 더 사실상 걷어서 저희가 부담금을 확보할 수 있는 측면이 있다고 이해를 해 주시면 될 것 같습니다.

○조오섭 위원 일단 선뜻 그 구간 자체라든가 금액 자체가 이해가 안 돼서 여쭙봤습니다.

○서범수 위원 조오섭 위원하고 똑같은 생각인데 그 구간 나눌 때 어떤 기준이 있었습니까? 예를 들면 김정재 의원님 같은 경우에는 7000만 원 단위로 올라가는 거지요, 그렇지요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 구간이라는 것은 사실 부과 대상을 결정하는 가장 결정적인 기준인데 현행 부과 기준으로 하게 되면 50% 초과 요율을 받게 되는 단지가 93개의 단지 중에 약 55%입니다. 대부분의, 절반 이상의 단지가 최고 요율을 받게 되는 굉장히 비균형적인 부과 기준이 되기 때문에……

○서범수 위원 그건 제가 알겠는데 구간을 나눌 때 어떤 것은 지금 7000만 원 구간으로 나뉘고, 그렇지요? 또 유경준 의원안은 4000만 원 구간으로 나뉘었어요. 거꾸로 역산한 겁니까, 아니면 나누는 기준이 있나요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 차관님께서 말씀하셨지만 면제금액이 3000만 원에서 1억으로 저희가 상향을 했기 때문에 한 3.3배 정도 상향이 된 거고요. 그다음에 최고 요율 부과 구간도 지금 1.1억에서 3.8로 되면 약 3.3배 증가를 하게 됩니다. 그래서 그 비율에 맞게끔 부과 구간을 나눴다는 말씀을 드립니다.

○소위원장 김정재 김병욱 위원님.

○김병욱 위원 다들 일리 있는 말씀이라고 생각

합니다. 물가도 많이 올랐고 또 최근에는 집값이 하락했으니까, 또 재초환 부담금을 내는 사람들의 입장에서는 상당히 부담스러울 수 있다고 생각하고 따라서 어느 정도 조정이 필요하다는 큰 부분에는 동의하는데. 위원님들께서 말씀하셨지만 과연 면제금액을 얼마로 할지 그다음에 구간, 저는 특히 장기보유자에 대한 감면이 10년만 돼 있는데 20년 이상은 더 파격적으로 해야 되지 않을까. 왜냐하면 재건축이 30년이지 않습니까? 그러면 20년 이상 거의 30년 보유한 사람은 아무런 투기 의도가 없는 사람들입니다. 실제 실거주자거든요. 그래서 기본적으로는 동의를 하되 구체적으로 디테일한 부분은 추가적으로 논의할 부분이 있다고 생각을 합니다.

그래서 심상정 위원이 나가시면서 본인도 하실 말씀이 있는가 봐요. 그래서 다음번 회의 때 한번 말씀을……

○소위원장 김정재 아니, 본인이 할 말이 있으면 회의에 참석을 해야지요. 그것은 말이 안 되지요.

○김병욱 위원 그래서 제 말씀은 구체적으로 구간과 면제금액 그다음 감면을 이런 것들은 사실 우리가 정교하게 설계할 필요가 있다고 생각합니다. 물론 지금 당장 우리가 새로운 안을 내서 검토할 수도 있지만 조금 더 여기서 나온 의견을 숙성시켜서 다음번 회의 때 우리가 논의를 하면 훨씬 더 완벽하고 좀 더 많은 컨센센스를 이룰 수 있는 그런 안이 나올 수 있지 않을까.

그래서 지금 6000만 원이나 1억이나 이런 부분 그다음에 장기보유자에 대해서 감면율을 어떻게 해 주는 게 좋은 건지, 장기보유 기간을 어디서 자르는 것이 좋은 건지 등등 논의할 부분이 꽤 있다고 봅니다. 그래서 각자가 조금 안을 만들어서 준비를 한 다음에 통과를 시키든지 결정을 하는 것이 합리적이지 않을까.

기본적으로 재초환을 조금 수정을 해야 된다, 그 부분은 충분히 의미가 있고 또 그럴 필요가 있다고 봅니다. 하지만 조금 더 구체적인 부분은 한 번 더 숙성을 시켜야 되지 않을까 그런 생각을 하고 있습니다.

○소위원장 김정재 김희국 위원님.

○金熙國 위원 재건축 초과이익 환수의 문제점은 수없이 노정이 됐고 오늘 존경하는 김정재 위원님하고 정부하고 죽 봐서 기초가 3000만 원인데 지금까지 물가상승률이나 주택가격상승률을

봤을 때 한 3배 정도 올랐고 구간도 거기 비례에 맞춰서 했기 때문에 숙성하고 자시고 할 것도 없이 이 정도면 아주 리즈너블(reasonable)하다. 오늘 통과시키시지요.

○소위원장 김정재 저도 다른 건 모르겠는데 저는 이런 생각도 해 봅니다.

아니, 저희도 여야 의원을 넘어서서 우리가 구체적으로 이런 부분에 대해서 이 수치는 나는 설명을 해도 왜 그런지 잘 모르겠다. 그러면 정말 정확한 데이터나 어떤 근거를 가지고 제시를 해서 나는 1억이 아니라 8500만 원이다 이렇게 제시할 수 있느냐는 거지요. 그게 아니라면 지금 정부하고도 사실 충분히…… 아까 김희국 위원님이 말씀하셨다시피 여러 가지를 고려해서 했는데 저는 이걸 떠나서 개인적으로 하나 묻고 싶은 게 있어요.

실제로 재건축 하시는 분들 힘든 분들도 많습니다. 저도 이 해당 사항 하시는 분들, 조합분들 많이 만나 봤습니다. 굉장히 힘든 분들 많고 한 30~40년 돼서 재건축 하시는 데 이분들 거의 다 장기보유자들이 상당히 많으세요. 그러면 이분들이 원해서, 집값이 5억 뛰라고 원한 사람이 아무도 없어요. 원한 사람이 없는데 이번에 지난 삼사오년간 한 5억 뛰었던 말이에요. 그래 가지고 이게 처음에 추진위 설립 때 이때 집값과 그다음 준공일시 이때 집값의 차액 이걸 계산을 하는데 5억이 뛰었는데 향후에……

요즘, 저도 은평구 사는데요. 저희 집값이 3억 6000했던 것이 10억, 뛰었어요. 이게 웬 떡이냐 했는데 다시 돌아오고 있습니다. 지금 8억, 내려갔어요. 그러면 이 계산이 10억 때 이때 돼 가지고 제가 재건축부담금을 냈어요. 그런데 다시 집값이 8억으로 떨어지고—강병원 위원 지역입니다—그러면 다시 집값이 떨어져서 한 7억으로 댔습니다. 그러면 우리가 낸 부담금 돌려줍니까? 안 돌려주지 않습니까?

○국토교통부제1차관 이원재 예, 돌려주지 않습니다.

○소위원장 김정재 돌려주지 않지요. 그런데 만약에 이거 계산하는 시점이 최고 가격이 올라서 10억 당시라면 너무 억울하게 당하는 거예요. 그러면 가격 떨어져서 6억, 7억 되면 다시 돌려주는 거지요. 어떻게 생각하면 국가가 그냥 돈 뺏어 가는 거예요. 저는 이게 더 엄밀하게 되면 부담금 이것은 지금 세금이 아니지 않습니까, 그

렇지요? 그래서 이것을 내게 하고 그다음에 다시 떨어졌을 때는 다시 또 어느 시점을 계산해서 돌려준다 이러는 것은 법을 만드는 건 저는 불가하다고 봅니다.

그래서 우리가 맨 처음에 법을 만든 취지는 정말 부자들이 투기를 하거나 장사를 해서 많은 이익을 가져가는 사람을 방지하게 만들었는데 이 법 때문에 실제로 힘들어서 오시는 분들 보니까 어려운 분들이 너무 많더라는 거지요.

그래서 이 법은 지금 사실은 학수고대하고 있는 분들이 많습니다. 우리가 이걸 유예를 계속 했다는 것은 이게 뭔가 문제가 좀 있어 가지고 유예를 한 건데 이번에 처음으로 당하신 분들이 지금 노심초사하고 있는 것 같습니다. 그래서 위원님들께서 큰 무리가 없다면 이걸 좀 긍정적으로 봐 주시면 어떨까 싶습니다.

○김병욱 위원 위원장님, 어쨌든 이게 재초환의 수정인데요. 재초환 부담금에 대한 이해가 위원장님께서 조금 다른 것 같아서…… 다시 말해서 재초환 금액을 산정을 할 때 주변 집값 상승분은 뺍니다.

○소위원장 김정재 그렇지요. 다 빠지요.

○김병욱 위원 그렇기 때문에 지금 그 비유는 좀 적절치가 않은, 다시 말해서 주변 집값 상승이 5억이 됐으면 5억분을 빼고 나머지 부분에 대한 부담금을 내는 거거든요. 그래서 과도하게 국가가 돈을 뺏어 가는 건 아니고 집값 상승, 다시 말해서 개발에 따르는 비용과 주변 집값 상승에 따른 상승분은 빼고 그다음에 재초환 부담금을 계산을 하는 거예요.

○소위원장 김정재 그럼에도 불구하고 조합원들 한번 만나 보셨는지 모르겠는데 예전 금액이 너무……

○김병욱 위원 그래서 마치 재초환 부담금 자체가 괴물로 또 인식되면 안 되지 않습니까? 이게 다……

○유경준 위원 그동안 한 것 보면 낮게 산정을 했잖아요.

○김병욱 위원 아니, 그러니까 그건 계산 방법의 차이고, 다시 말해서……

○유경준 위원 계산 방법이 아니고 틀린 수치가 가지고……

○김병욱 위원 그것은 기술적인 문제고 원래 산식은……

○유경준 위원 원래 그렇지요. 잘하면 뭐라 하

겠습니까?

○**김병욱 위원** 주변 집값 상승분은 빼고 순이익이 나오는 부분에 대한 퍼센트를 곱해서 계산한다는 것을 분명히 우리가 인식할 필요가 있고요. 그럼에도 불구하고 과거에 물가가 많이 올랐고 또 상대적으로 집값은 떨어졌고 이런 부분에 대해서는 저희가 충분히 반영할 필요가 있는데 마치 재초환 부담금 자체가 괴물스러운, 그동안에 국가가 수탈을 해 왔다 이렇게 표현하는 건 저는 아니라는 거지요. 충분히 주변 집값 상승분은 빼고 계산을 했습니다. 그런데 상승분을 왜 낮게 계산했나 이런 것은 또 다른 논쟁거리가 되겠지만……

○**소위원장 김정재** 그렇지요. 그런 부분이……

○**김병욱 위원** 재초환 부담금은 상당히 나름대로는 논거를 갖고 그동안에 추진을 해 왔는데 최근에 이렇게 집값에 대한 변동이 생기고 여러 가지 상황 변화에 따라서 우리가 어떻게 이것을 조합원들한테 좀 더 수용가능한, 수용성이 높은 정책으로 만들어 갈까라는 부분이 우리의 고민인 것이지 이 제도 자체가 마치 없었어야 될 제도가 만들어져 갖고 그동안에 이것이 잘못 논의가 됐다 이렇게 하는 건 또 아니다 싶어서 제가 한 말씀 드리는 겁니다.

○**서범수 위원** 잘 인식하고 있겠습니다.

○**金熙國 위원** 어쨌든 오늘 중으로, 이것은 수치가 마음에 안 들면 수치를 개선해서라도 오늘 처리해야 됩니다. 지금 법안 심사 하루 종일 하면서 법안 1건도 처리 안 하는 게 말이 됩니까?

○**유경준 위원** 그래서 제가 낸 안이 물가상승부분을 반영한 가장 낮은 안이라니까요, 동일한 취지로. 그러면 그냥 제 안으로 합시다.

○**소위원장 김정재** 허종식 위원님.

○**허종식 위원** 재건축초과이익환수제 도입할 때 김희국 위원님도 계셨고요. 저분도 계셨고 저도 있었고요, 당시에. 여기 차관님도 계셨고요. 2006년에 재건축초과이익환수제를 도입할 때는 하도 집값이 폭등하니까 만들어진 것은 맞습니다. 그런데 지금 제가 전문가들과 논의해 본 결과는 유경준 의원안이 가장 근접합니다.

그런데 이게 만약에 유경준 의원안으로 안 되면 5월 11일 날 우리가 다시 한번 논의가 되니까 각자 전문가들이나 현장에 가서 더 파악을 해 보고 그다음에 최종 결정하는 게 어떠냐, 저는 유경준 의원안에는 동의합니다.

○**유경준 위원** 요새 물가상승률이 굉장히 높고 하니까 조금 더 해 줘도 됩니다.

(웃음소리)

○**소위원장 김정재** 아니, 제가 좀 더 빼 주자는 거였는데……

○**유경준 위원** 계속 고물가로 가고 있는데……

○**소위원장 김정재** 힘드신 분들이 많아서……

○**김민철 위원** 차관님, 궁금한 것 하나 물어볼게요.

여기 1세대 1주택자에 대한 재건축 부담금 감경하는 게 있잖아요. 이 시점이 예를 들어서 여기 보니까 '10년 이상 보유 그리고 5년 이상 거주' 이렇게 돼 있는데 여기에 10년 동안 2주택자가 한 번도 되지 않은 사람이 대상이에요, 아니면 그 중간에 있다가, 아니면 그 시점대의 기준이예요?

○**국토교통부제1차관 이원재** 1주택 기간만 계산을 하고요. 예를 들면 2주택 있는 기간들은 또 뺍니다.

○**김민철 위원** 그러니까 만약에 10년 안에 2주택이 있었다고 한 사람들은 무조건 다 제외가 되는 거고?

○**국토교통부제1차관 이원재** 기간만 제외됩니다.

○**김민철 위원** 기간만?

○**국토교통부제1차관 이원재** 예, 다 없어지는 건 아니고요. 예를 들면 자기가 1주택이었다가 2주택이었다 1주택이면 그 기간만 뺍니다, 2주택 기간만.

○**소위원장 김정재** 1주택으로 살았던 기간.

○**김민철 위원** 그러면 중간에 예를 들어서 2주택, 3주택에서 좀 투기하고 있어도 그 기간을 짧은 기간에 빼고 나면 10년만 채우면 그 사람한테도 감면을 주게 되는 그런 상황인 거지요?

○**국토교통부제1차관 이원재** 예, 맞습니다. 계속 거주 개념은, 계속 1주택 소유 개념은 아니고요, 1주택인 기간들을 다 합산해서 계산합니다.

○**김민철 위원** 그리고 좀 전에 김병욱 위원님 말씀하셨던 여기 10년, 5년 기준은 어떻게 나온 거예요, 어느 기준에 의해서?

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 제가 설명……

○**소위원장 김정재** 예, 과장님.

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 주택정비과장입니다.

지금 6년부터 10%, 10년 이상은 50%로 했는데 6년이라는 기준은 저희가 재건축 사업 절차 중에

사업시행 인가라고 해 가지고 사업계획이 확정되는 시점이 있습니다. 그래서 사업시행 인가부터 부담금이 종료되는 준공 때까지 기점이 한 6년 정도 걸리는데요. 사업시행인가 전에 들어온 사람은 어느 정도 불확실성이 있는 상태에서 들어왔기 때문에 그건 투기 목적이 좀 아니더라고 해서 거기서부터는 저희가 10%씩 인정을 해 주는 개념으로 접근했구요.

10년 개념은 저희가 양도세라든지 이런 부분도 10년을 장기거주 개념으로 보고 있습니다. 10년, 그다음에 우리 도시정비법에서도 10년 이상 보유하게 되면 조합원 지위 양도를 할 수 있다는 규정이 있기 때문에 10년은 장기보유 관점으로 봐서 10년은 50%로 적용하는, 그렇게 생각을 했습니다.

○**김민철 위원** 아까 김병욱 위원님 말씀한 20년은 왜 없어요? 그 기준은 이럴 때……

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 위원님 말씀도 저희가 이해는 되는데요. 사실 저희가 장기보유 관점을 10년으로 잡고 있기 때문에 10년, 50%로 생각을 했구요.

○**김민철 위원** 아니, 왜 그러냐면 그 앞에 인가에 6년을 잡았다면 우리가 재개발·재건축을 할 때 보통 우리나라는 30년 되면 시작을 하잖아요. 그렇지요? 그러면 10년이면 너무 적지요, 장기보유에 대해서. 그러면 그걸 좀 더 파격적으로 할 수 있는 부분도 검토해야지요.

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 그런 부분도 논의가 더 필요할 것 같습니다.

○**소위원장 김정재** 퍼센티지가 다르지 않아요? 기간에 따라서 감면 퍼센티지가 다르지 않아요?

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 위원님 말씀은 10년 이상에 대해서 더 높은 할인을 주는 게 어떻겠나라는 말씀인데……

○**김민철 위원** 장기라는 개념을 10년 이상으로만 다 잡아 놔서 이야기를 하는 거예요. 그러면 거기서 20년, 30년 이렇게 막 사는 사람들은 더 장기일 것 아니에요? 그 부분을 좀 보완할 생각이 있으시면……

○**국토교통부제1차관 이원재** 통상적으로 재건축 기간이 한 10년 남짓 되기 때문에 그렇게 정한 건데요. 혹시 기간이 더 진행되는 경우가 있는 부분들에 대해서 감면 필요성에 대해서는 좀 더 논의를 해 주시면 저희가 검토하도록 하겠습니다.

○**장철민 위원** 저는 자료 좀 보고 싶어서요. 아까 27페이지, 차관님께서 말씀하신 디테일한 자료를 좀 보고 판단하는 게 어떨까 싶은데, 선뜻 이해는 잘 안 돼서요. 그러니까 93곳에서 52곳으로 줄고 41곳이 면제된다고 했는데 바로 다음에 소액 부과 단지는 67곳으로 늘었다고 해 놔서 약간 말이, 제가 이해를 못 하는 건지……

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 위원님, 저희가 소액 부과 단지는 면제 단지까지 포함된 개념입니다. 면제 단지 플러스……

○**장철민 위원** 면제 단지에서 들어가는 거예요?

그런데 하여튼 이것은 좀 테이블을 보고 싶어요. 왜냐하면 지금 물가상승률 반영하면 그게 맞다고 이렇게 하시는데 그러면 그전 게 그냥 맞았던 건가? 정말로 그냥 비율 그대로 올리면 되는 건가? 시작 금액 자체가 올라가면 어쨌든 지방 중심으로 면제되는 데들이 많을 것 같고 비율 조정은 전체적인 초과이익에 대한 부과율에 대한 거라서 저는 사실은 그걸 그냥 그대로 늘리는 게 합리적이다라는 게 논리적으로는 이해가 잘 안 되거든요.

그러니까 오히려 지방 중심으로 조금 많이 면제하는 게 좋다고 하면 저는 6000만 원보다 1억이 나은 것 같고, 다만 사실은 이 재초환의 성격이나 여러 가지 초과이익에 대한 부과율 같은 것들을 생각하면 그 구간을 넓게 가져가는 것은 또 다른 이야기 같아서 이것은 사실은 그 테이블을 보면서 저희가 좀 구체적으로 강남에 있는 단지들이라든지 아니면 지방에 있는 이 사업들의 내용들을 저희가 조금 눈으로 볼 수 있으면 판단하기가 좀 더 수월할 것 같습니다. 그래서 제출해 주실 수 있으면 좀 주셨으면 좋겠습니다.

○**국토교통부제1차관 이원재** 거기 27쪽에 자료가 있습니다마는 93곳 중에서 지방이 35곳에서 12곳으로 해서 대폭 줄어들게 되고요. 그리고 또 초기에 3000만 원에서 1억으로 올리게 되면 지방 같은 경우에는 부과금액 자체가 적기 때문에 지방이 많은 혜택을 볼 수 있다 이렇게 분석을 하고 있습니다.

그리고 아까 말씀드린 것처럼 1억에서 구간을 7000만 원 늘린 것은 현재 있는 부과체계를 그대로 저희가 유지해서 일관성을 유지하면서 그동안의 주택가격 상승률에 따른 변화를 반영하게 되면 이 제도가 도입될 때 자체의 취지를 저희가 인정하면서도 현실에 맞게 조정하는 안을 만들었

다 이렇게 이해를 해 주시면 좋겠습니다.

○장철민 위원 자료 주시기는 어려울까요?

○국토교통부제1차관 이원재 어떤 자료……

○장철민 위원 이것 사업별로, 단지별로……

○국토교통부제1차관 이원재 예, 자료 있습니다. 자료 드리겠습니다.

○소위원장 김정재 김희국 위원님 하시고 그다음에 김수홍 위원님.

○金熙國 위원 장철민 위원님, 이게 1억에서 7000만 원으로 변경하면 제일 혜택을 많이 보는 데가 대전입니다.

○장철민 위원 그래서 저는 오히려 거기 시작 부분 높은 게 나온 것 같다고 말씀을 드린 건데요. 구간을 한 1억으로 하는 게 맞는 것 같은데.

○金熙國 위원 그래서 지금 이 법의 가장 큰 포인트는 강남의 돈 많은 사람들은 세금 많이 내도 아무 문제가 없는데 이 기준을 1억 이하, 6000만 원으로 하게 되면 지방에 있는 사람들에 대한 부담 문제가 고민이 되는 게 정부의 기본 입장이고, 이것은 강남 부자들을 봐주려고 하는 게 아니고 갑자기 마른 하늘에 벼락을 맞기 때문에 그 벼락의 숫자를 줄이고 강도를 줄이고자 하는 그런 입법취지라는 것을 좀 이해를 해 주시면 좋겠습니다.

왜냐하면 여러분, 상식적으로 생각해 보세요. 기준점이 6000만 원하고 1억이면 혜택 범위가 당연히 40%가 더 늘어나고, 그 혜택을 받는 사람들은 대부분 지방이라는 거지요. 왜냐하면 수도권은 그렇게 한다 하더라도 일부 혜택만 받지 전부 혜택을 못 받는 것은 뭐 자명한 일 아니겠습니까?

○소위원장 김정재 맞습니다.

김수홍 위원님.

○김수홍 위원 저도 한 말씀 드릴게요.

이게 재건축 전체 전국적으로 다 영향을 미치는 것이지요. 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이원재 예, 그렇습니다. 지방에도 지금 재건축 많이 추진되고 있습니다.

○김수홍 위원 그런데 만약에 서울 같은 데는 20억짜리가 3000만 원을 한도로 정해서 초과이익을 환수한다면 굉장히 황당할 것 같아요, 제가 봐도. 그런데 지방 같은 경우는 예를 들어 2억 아파트가 됐는데, 2억인데 3000만 원으로 한다면 15%의 초과이익이 발생한 거고.

그래서 차관님 말씀이 지방에는 혜택이 오히려

더 클 거다 이렇게 하는 것보다는, 초과이익의 범위를 저는 3000만 원이면 서울은 굉장히 적을 것 같습니다, 수도권에는. 어떤 퍼센티지의 개념으로 해서 그게 느끼는 사람이 ‘나는 주변 시가가 3억인데 3억 5000이 돼서 20%가 올라서 이건 초과이익의 개념에 들어간다는 인식이 있을 때 초과이익이지, 예를 들어서 강남 아파트 재건축을 했는데 20억 했는데 3000만 원 기준으로 한다면 그 사람들이 정부 욕하지 않겠습니까? 저는 조금 이상한데, 좌우간 이 법 개정은 필요한데 좀 이상해.

○허종식 위원 그래서 유경준 의원이 안을 낸 거라니까, 강남 사시는.

○유경준 위원 그래서 여기서 부과율을 누진적으로 했어요. 부과율이라는 게 또 있거든요. 기준 금액이 있고 구간이 있고……

○김수홍 위원 1억이 넘으면 그렇게 한다는 거잖아요, 예를 들어서.

○유경준 위원 그야 그렇지요. 1억이 넘든 2억이 넘든지 간에……

○金熙國 위원 쉽게 말씀해서 면세점 기준을 6000만 원으로 해 주냐, 1억으로 해 주냐인데 면세점 기준이 1억 되면 혜택받는 사람이 많은 거지요, 당연히.

○유경준 위원 누진적으로 받겠다고 돼 있습니다.

○소위원장 김정재 그렇지요. 더 많은 사람이 혜택을 받는 거지요.

○허종식 위원 순이익이 1억까지는 안 되고, 순이익이 7000만 원부터 안 되면……

○김수홍 위원 하고 싶은 대로 하세요. 저는 특별히 반대할 이유가 없습니다.

○金熙國 위원 반대할 이유가 하나도 없는 거지요.

○김수홍 위원 저는 없어요. 그런데 나는 이게 퍼센티지가 맞을 것 같아. 초과이익의 범위를 어떻게 알아?

○소위원장 김정재 그렇지. 1억 이상부터……

○유경준 위원 그리고 순이익이라고 하시는 데 물가상승률도 있고 세금 낸 것도 있고 개보수한 비용도 있고, 비용이라고 볼 수도 있습니다.

○김수홍 위원 한 달 있다가 3000만 원, 처음 값던 아파트가 금방 떨어지는데 그게 무슨 초과이익이냐고.

○허종식 위원 그래서 유경준 의원님이 합리적인

안을 내신 거라니까요.

○**金熙國 위원** 유경준 의원은 서울권만 생각했 다니까.

○**소위원장 김정재** 서울권 생각한 거고……

○**김수흥 위원** 퍼센티지로 해야 된다고. 20%면 20% 이렇게……

○**유경준 위원** 그러니까 기준금액을 올리면 대전과 같은 중대도시가 더……

○**소위원장 김정재** 그러니까 제가 기준을 좀 올린 게, 면세 기준을 좀 더 높인 게 더 많은 서민들한테 혜택을 좀 주는 거지요, 지방에.

○**장철민 위원** 제가 다 이해한다니까요. 그래서 기초금액은 오히려 더 높은 게 지방에 혜택이 많아서 저는 그것은 동의하는데 뒤가 논리적인 체계냐에 대한 의문이 있으니까 데이터를 보자라는 게 제 말씀인데 이해를 못 하셔.

○**유경준 위원** 그래서 저는 통과 가능성을 염두에 둔 거고 실제적으로 안은 김정재·배현진 안이 더 현실적이야.

○**소위원장 김정재** 전체적으로 위원님들께서 1000만 원, 2000만 원 이런 이야기는 있으시지만 아까 김병욱 위원님 말씀하신 대로 이 제도가 필요하다는 것은 정부도 인정을 하고 상황에 맞춰서 숫자를 조정을 해서 그리고 지금 다가올 지방이나 이런 서민들을 위해서 이 부분을 만든 것 같습니다.

그래서 이 부분은 저희가 정말 특별한 이견이 없으시면 위원님들께서 이 법은 통과를 시켰으면 하는데 어떠신지요?

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 위원님들……

○**김병욱 위원** 아까 말씀드린 대로 금액을 6000으로 할 거냐 1억으로 할 거냐 그 부분이 있을 것 같고요. 그다음에 유경준 의원님 안은 보유기간별 경감 조항이 없습니다. 그리고 납부유예 제도도 없어요. 그래서 두 안을 믹싱을 해야 되거든요. 믹싱을 해야 되고.

제 생각으로는 장기보유자, 특히 20년 이상 초장기보유자는 좀 더 혜택을 주는 것이 원래 취지에 맞다고 생각을 합니다. 그래서 이것을 하나의 대안으로 만들 수 있는, 수석전문위원님께서 대안으로 만들어서 다음번에 통과시키는 것이…… 우리 그래도 법안 통과인데 그냥 대충 할 수는 없지 않습니까?

○**金熙國 위원** 대충이 아니라니까……

○**김병욱 위원** 하나의 안을 만들어 오라는 거지요.

○**소위원장 김정재** 그러니까 지금 김병욱 위원님이 제안하시는 것은……

○**김병욱 위원** 안을 만들어서 통과를 시켜야지 안이 없이 구두로만 이렇게 한다는 것은 저는 조금 무책임하다고 봅니다.

○**소위원장 김정재** 그러니까 안은, 지금 김병욱 위원님이 제안하신 것은 정확하게 어떤어떤 겁니까?

○**김병욱 위원** 그러니까 두 의원님 안이 있는데 장단점이 있잖아요. 그래서 유경준 의원님 안으로 금액을 6000만 원으로 한다 그러면……

○**소위원장 김정재** 유경준 의원님은 6000만 원 접으신 것 같은데, 아까 말씀 들어 보니까.

○**김병욱 위원** 장기보유자에 대한 감면 조항이 아예 없어요, 의원님 안은.

○**유경준 위원** 좀 더 올리자는, 저는 찬성이예요.

○**소위원장 김정재** 좀 올리자는 거고, 팬찮다는……

○**김병욱 위원** 그리고 납부유예 제도도 없고. 그래서 장기보유자와 납부유예 제도를 어떻게 반영을 할 거냐. 그리고 장기보유자로 한다고 했을 때는 재건축이 30년 이상인데 그러면 10년 이상도 물론 장기보유자지만 20년 이상, 정말로 투기량 전혀 관계없는 분들한테는 좀 더 혜택을 줘야 되는 것 아닌가라는 생각을 하고요.

그다음에 납부유예 제도도 과연 이렇게 하는 것이 맞는가. 어차피 유예니까 요즘에 고금리고 힘든데 유예 제도를 좀 더 탄력적으로 할 수 있는 방법은 없을까 이런 부분에 대해서 하나의 안을 만들어서 다음번에 저희가 통과시키는 것이 합리적이지 않을까 하는 생각이 듭니다.

○**소위원장 김정재** 그러니까 지금 김병욱 위원님 말씀하신 것은 이겁니다. 김병욱 위원님, 제가 위원장으로서 좀 지나친 억측인지 모르겠지만 제 느낌에 심상정 위원님 안 계시니까 어떻게 해서든지 다음으로 미루고자 하는 그런 의지가 있으신 것 같은데……

○**김병욱 위원** 배려도 해야지요, 배려.

○**소위원장 김정재** 그런데 저는 어떤 위원님이든 마찬가지입니다. 저도 마찬가지입니다. 위원님이 출석하지 않은 것에 대해서는 굳이……

○**서범수 위원** 본인이 책임져야지요.

○**소위원장 김정재** 본인이 책임지는 겁니다. 그

리고 김병욱 위원님이 말씀하신 것은 1주택자 고령자는 처분 시점을 납부유예를 하자라는 그 부분은 있는 거고요.

그다음에 장기보유에 대해서는 그렇습니다. 저 안은 6년에서 10년 이상 보유 시에는 감면을 10~50%로 구간별로 나눠서 하는 거고 유경준 의원님 안은 좀 다릅니다. 그래서 그것 하나가 차이가 나고 그다음에 3000만 원에서 1억인 거고 3000만 원에서 6000만 원인 건데 거기에 대해서 유경준 위원님은 지금 어떤 생각을 가지시는지……

○유경준 위원 저는 통과 가능성에 대해서 염두를 두고 했는데 사실은 초과이익에는 물가상승률 뿐만이 아니고 세금 낸 것하고 재건축 부수비용도 있고 하기 때문에 지금 현 상태가 고물가 시대로 해서 기준금액을 좀 더 올리는 게 속으로는 맞다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 그러면 올리는 것에 대해서는 그건 동의를 하신다는 거잖아요?

○유경준 위원 예, 그리고 아까 김병욱 위원님 말씀하신 것처럼 추가 보완해 가지고 장기보유하고 있는 사람이나 이 부분은 조금 합하면 됩니다.

○소위원장 김정재 알겠습니다.

○김수홍 위원 김정재 위원장님, 다 컨센서스가 이루어졌으니까 특별한 이유가 없으면 안을 만들어서 다음에 하시지요.

○소위원장 김정재 예, 알겠습니다. 그러니까 그건 좋은데 제가 말씀드리는 것……

○유경준 위원 하는 걸로 하고 안을 만들지요.

○소위원장 김정재 그렇게 하면 됩니다. 그렇게 하면 되고 오늘 말씀하신 것을 다 포함을 해서 다시 만들어서 하면 되니까 다 말씀해 주시면 됩니다.

장철민 위원님.

○장철민 위원 제 생각도 비슷한 말씀인데……

○소위원장 김정재 그렇게 하시지요.

○장철민 위원 여기 디테일한 데이터 있거든요. 그런데 생각보다 약간 해석과 궁금한 게 많이 생겨요. 예를 들면 예정액이 7억 7000인데 한 7000이 줄어드는 데도 있고 어떤 데는 4억 6000인데 2억 3000으로 절반 줄어드는 데도 있고 되게 다양해서 이게 아마도 실제로는 우리가 생각하는 부과기준 변경보다 개시시점 변경이 훨씬 효과가 드라마틱하게 나타나는구나라는 느낌이거든요, 사실 이 테이블만 보면. 그래서 그런 종류의 데이터들도 분해해서 파악해 가지고 하는 게 맞지

않나 싶은 느낌입니다.

○소위원장 김정재 그래서 위원님들은 기본적으로는 컨센서스가 있습니다. 그런데 기술적인 부분에 조금 더 보충을 했으면 좋겠다라는 의견이 있으시기 때문에 그걸 좀 보충을 해서……

○허종식 위원 10일 날 정리하시지요.

○소위원장 김정재 그래서 위원님들한테 당부드리고 싶은 것은 기본적인 생각은 다 유사하기 때문에 아까 말씀하신 대로 그런 걸 포함해서 조정해서 5월 10일 날 그날 저희가 통과시키는 걸로 하도록 하겠습니다.

그러면 의사일정……

○수석전문위원 송병철 위원장님, 한 가지만 말씀드리겠습니다.

5월 10일 날 논의할 때 저희들이 6번·7번 항목만 가지고 혹시 말씀드릴 수 있는 게 있으면 하겠습니다. 나머지 사항은 다 생략하도록 하겠습니다.

○소위원장 김정재 6번·7번 항 가지고.

○김민철 위원 그것은 두고봐야지 왜 전문위원이 그걸 거기서 정해요.

○소위원장 김정재 왜냐하면 오늘 문제 제기를 안 했으니까, 하시면……

○김민철 위원 또 그 안에 뭐가 나올 수도 있는 거지 그걸 뭘 여기에서 수석전문위원이 못을 박고 그래요.

○소위원장 김정재 왜냐하면 수석전문위원이 이것 정리해서 만들어야 되니까요. 다시 만들어야 되니까 그런데……

○김민철 위원 아니, 그렇더라도……

○수석전문위원 송병철 예, 알겠습니다.

○소위원장 김정재 그러면 제가 정식으로 묻겠습니다.

지금 6항·7항 이 두 부분이 사실은 핵심이고 집중적으로 논의했는데 다른 것들은 근본적인 취지나 이런 것들인데 위원님들께서, 이 항만 수정을 하고 컨센서스 의견을 받아서 일단 수석전문위원이 정리를 하려고 하는데 그래도 되겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

○김민철 위원 아니, 대체적으로 됐다 그러면 그 부분만이 아니라 그때는 또 올라와서, 당연히 와야지요.

○소위원장 김정재 그러니까 정리를 해 오시는 것을 그걸로 하고 오늘은 위원님들께서 다른 항을

문제 제기를 안 했기 때문에 수석전문위원이 함부로 어떤 수정안을 낼 수는 없으니까요. 다른 이런 또 심각한 문제가 있으면 그날 문제 제기하는 걸로 그렇게 하시면 되겠습니다.

○**김민철 위원** 그러니까 그 조항만이 아니라 다 해서 올리라고 그래야지요.

○**소위원장 김정재** 의사일정 제13항부터 제15항까지 이상 3건의 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안은 계속해서 소위원회에서 심사하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

지금 법률안 심사 중입니다만 잠시 정회했다가 5분 뒤에, 지금 위원님들 가실 분들이 계신다기에…… 그래서 오후 4시 20분에 속개하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(16시12분 회의중지)

(16시22분 계속개의)

○**소위원장 김정재** 의석을 정돈하여 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

다음은 의사일정 제16항……

○**심상정 위원** 소위원장님!

○**소위원장 김정재** 예.

○**심상정 위원** 오늘 장관님이 민주당하고 우리 당에 오서 가지고 특별법 논의하느라고 제가 잠깐 자리를 비웠는데, 이 재건축초과이익환수제 논의된 것은 제가 이야기를 들었습니다. 그래서 지났지만 제가 한 말씀만 드리고 싶습니다. 말씀 드려도 되겠습니까?

○**소위원장 김정재** 예.

○**심상정 위원** 재건축초과이익환수제가—차관님 잘 아실 거예요—2006년도에 도입돼서 지금 17년 됐잖아요. 그런데 실제 부과 실적이 그동안에 얼마나 되는지 아십니까?

○**국토교통부제1차관 이원재** 지금 5건은 부과 했는데……

○**심상정 위원** 17년 동안 5개 단지에 25억밖에 부과된 게 없어요. 그동안에 중단됐다가 18년부터 다시 시행이 됐는데 18년 이후로는 1건도 없어요, 부과된 적이.

그러니까 제가 드리고 싶은 말씀이 뭐냐? 무지막지하게 초과이익을 거둬들여서 지금 재건축이 안 되는 것처럼 생각하는 것은 완전히 사실이 아

니다, 일단 그 말씀을 드리고 싶어요. 그리고 결국 이 재건축은 부동산시장의 흐름을 보면서 진행되는 것이지 마치 초과이익환수제 때문에 재건축이 안 된다, 그것은 정말 사실이 아니거든요. 그 점을 제가 위원님들께 말씀드리고 싶고.

또 이 재건축초과이익 환수해서 어디다 쓰느냐, 그것은 알고 계실 거예요. 주택사업특별회계랑 도시주거환경정비기금에 쓴단 말이에요. 그러니까 주거복지 재원으로 쓰는 거예요. 만약에 2018년 이후에 제대로 부과했다면 지금 3조 정도 건혀야 되고, 이 3조 원의 주거복지 재원이 사라진 겁니다. 그런데 이 정부 들어서서 재건축초과이익을, 더 약화시키려고 하고 있어요. 결국은 이게 중부세 감면과 함께 한 패키지거든요.

아까 위원님들이 많이 말씀하셨지만 초과이익 발생하면 세금 당연히 내야지요. 그리고 국토위가 가장 관심을 기울여야 될 대상이 오늘도 누누이 이야기했지만 주거빈곤 가구나 무주택 세입자란 말이에요. 재건축초과이익은 그분들을 위한 것이지 정부가 이것 빼앗아 가지고 무슨 다른 데 쓰는 게 아니거든요.

그래서 저는 오늘 소위에 올라온 재건축초과이익 환수제도에 대해서는 정말 신중해야 된다 그런 말씀을 드립니다. 하여튼 그것 기록으로 남기고 또 오늘 이야기 정리된 내용 다음에 토론할 때 이어 가도록 하겠습니다.

○**소위원장 김정재** 저도 그와 관련해서 말씀을 드리면, 심상정 위원님께서 말씀하신 것 중에 초과이익 환수 때문에 재건축이 안 된다고 말씀을 하셨는데 이 부분은 2개가 인과관계나 상관관계가 크게 없다고 저는 생각을 합니다. 재건축은 집이 오래되고 낡고 이래서 재건축을 하는 것이고 이것으로 인해서 초과이익이 과다한 부분에 대해서 환수하자는 데에 대해서는 2006년에 법이 만들어진 이후로 모든 분들이 거의 컨센서스가 이뤄졌다고 봅니다.

그런데 다만 오늘 우리가 법을 논의한 것은 2006년 이후에 물가상승이나 등등에 대해서 면제되는 금액들을 한번 보자는 것이고 또 우리가 생각하는 타깃층이 정말 투기를 하고 집으로 장사해서 정말 초부자들, 부자들이 아니라 정말 집 하나밖에 없는 그런 서민들이 과다하게 부담을 느끼는 부분이 있지 않느냐 그런 부분을 오늘 충분히 고려했고, 그리고 이게 내가 집을 당장 팔아서 지금 현재 이익을 갖는 게 아니라 여태까지

실현되지 않은 미래의, 미실현 이익이거든요. 이 부분을 환수하는 부분에 대해서, 이것은 세금도 아니지 않습니까? 그래서 이 부분에 대해서 어떻게 좀 합리적으로 그런 서민들을 구제해 줄 방법이 없느냐 거기에 우리 논의의 초점이 있었습니다. 심상정 위원님께서 회의에 안 오셔서 그렇겠지만 모두 다 그런 부분에 초점을 맞춰서 논의했다는 말씀을 드립니다.

○심상정 위원 예.

16. 건설기술 진흥법 일부개정법률안(홍기원 의원 대표발의)(의안번호 2111885)

(16시26분)

○소위원장 김정재 그러면 건설기술 진흥법 일부개정법률안에 대해서 수석전문위원님 보고해주시기 바랍니다.

○수석전문위원 송병철 보고드리겠습니다.

건설기술 진흥법, 1쪽입니다.

국토교통부장관이 건설자재·부재의 공급에 관한 사항을 구체화해서 자재공급원에 대한 승인, 승인거부 및 취소, 점검 등을 포함하도록 하려는 내용입니다.

검토의견입니다.

건설공사 품질관리 업무지침에서 건설공사 품질관리 및 레미콘·아스콘 품질관리 등에 대한 세부사항을 정하고 있습니다. 이 지침에서는 수요자가 레미콘 등을 공급받고자 하는 공장을 선정하고자 할 경우에 승인권자에게 승인 요청을 해야 되고 또 승인권자가 승인, 승인거부를 할 수 있으며 또 승인권자가 자재공급원을 점검하도록 규정하고 있으나 수요자의 권리·의무에 영향을 미치는 사항인 이러한 승인, 승인취소, 점검 등에 관해서 법률에 명시적인 위임이 없습니다. 따라서 그런 위임 근거를 마련하는 개정안은 타당합니다.

수정의견이 있습니다.

4쪽의 수정의견을 바로 설명드리겠습니다.

‘공급’이라는 표현에 ‘건설사업자 또는 주택건설등록업자가 건설자재·부재를 공급받고자 하는 공장에 대한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 승인, 승인거부 및 취소, 점검 등을 포함한다’라고 해서 공급에 대한 정의를 여기서 각별히 새로 했다는 말씀을 드리겠습니다.

다음 사항 설명드리겠습니다.

7쪽입니다.

건설자재·부재에 관한 품질검사 대장 등 증빙 자료를 건설공사 안전관리 종합정보망(CSI)에 입력하도록 하려는 것입니다.

8쪽, 검토보고입니다.

건설사업자 등이 현장검사를 통해 건설자재·부재의 품질을 확인한 경우에는 그 결과를 종합정보망에 등록하도록 하는 의무규정이 없어 품질검사 결과가 공개되지 않아서 관리정보에 접근하기 어려운 문제가 있으므로 이런 품질검사 대장 등 증빙자료를 CSI에 등록하도록 의무화할 필요가 있습니다.

수정의견은 입력 기한은 현행대로 7일로 하고요. 그다음에 건설자재·부재의 증빙을 CSI에 입력하는 것은 현행 제55조제2항에 규정되어 있어 같은 조 제3항을 신설하고 제5항에 위임규정을 정비할 필요가 있다고 보았습니다.

10쪽, 수정의견입니다.

현재 개정안은 57조에 제3항을 신설하는 것인데 이 조문을 제55조제3항으로 이전했다는 말씀을 드리고, 제55조제3항에 건설사업자 또는 주택건설등록업자는 품질시험 및 검사를 완료한 날부터 7일 이내로 명기를 해서 그 결과 등 증빙자료를 CSI에 입력하도록 했습니다. 그다음에 그에 대한 위임규정의 정비는 제5항으로 했다는 말씀을 드리겠습니다.

12쪽 설명드리겠습니다.

건설사업자 등이 품질검사 대행을 의뢰한 경우에 CSI를 이용하도록 의무화하고 성적서 등의 입력을 CSI로 변경해서 입력하도록 했습니다.

13쪽입니다.

건설사업자 등이 시험기관에게 검사의 대행을 의뢰할 경우에 대행을 의뢰하는 시점부터 검사 결과를 입력하기까지의 전 과정을 CSI를 통해 입력하도록 의무화함으로써 입력사항 누락, 거짓 검사성적서 발급, 검사 결과 지연 입력 등의 문제를 개선하려는 것으로 필요한 조치로 보았습니다.

14쪽의 수정의견은 성적서 발급 7일 이내에 입력하도록 했다는 말씀을 드리겠습니다.

나머지 부분은 생략하고요.

다음, 19쪽입니다.

품질검사를 대행하는 건설엔지니어링사업자가 검사 결과를 입력해야 하는 정보시스템을 CSI로 변경하고 위반할 경우 1년 이하의 징역에 처하도록 하는 것입니다.

20쪽입니다.

품질검사제도의 실효성을 확보하기 위해서 성적서 등을 정당한 사유 없이 입력하지 아니하거나 거짓으로 입력한 자에 대해서 1년 이하의 징역에 처하도록 하는 입법 취지는 타당합니다. 다만 유사 입법례들은 벌칙, 즉 형사처벌이 아닌 영업정지 또는 과태료 부과 처분을 하도록 하고 있는바 형사처벌을 과태료 등으로 조정할 필요가 있다고 보았습니다.

그다음에 건설사업자 등에 대한 과태료 부과에 대해서는 건설사업자를 규율하는 건설산업기본법에 규정하여야 하는 문제가 있으므로 제출하지 않은 경우와 같이 과태료를 부과하는 방안으로 저희들이 고민을 했습니다.

21쪽, 수정의견입니다.

영업정지 대상에 입력하지 아니한 사항 외에 거짓으로 입력한 사항을 추가하고요, CSI 미입력 사항에 대한 벌칙을 과태료로 완화하는 안을 마련했습니다.

23쪽의 수정의견 31조(건설엔지니어링사업자의 등록취소 등)의 7호 바를 보시면 입력하지 아니하거나 거짓으로 입력한 경우를 추가했다는 말씀을 드리고요.

24쪽의 89조(벌칙)을 보면 1년 이하의 징역에 처하도록 하는 그 조항을 삭제하고 91조에 55조 3항에 따른 품질시험 및 검사 결과와 증빙자료 또는 60조 3항에 따른 성적서를 종합정보망에 입력하지 아니하거나 거짓으로 입력한 자로 이렇게 과태료로 전환했다는 말씀을 드리겠습니다.

그리고 부칙에 이 법 시행 이후 실시하는 품질시험 및 검사부터 적용하도록 했다는 말씀을 드리겠습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 차관님, 정부 측 입장 말씀 주십시오.

○국토교통부제1차관 이원재 개정안의 취지에 동의하며, 수정이 필요한 부분은 전문위원 검토 보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 주십시오.

○金熙國 위원 통과시킵시다, 특별한 게 없으면.

○장철민 위원 의견 없습니다.

○서범수 위원 형사처벌 하는 것을 과태료로 바꾸는 것까지 다 동의한다는 거지요?

○국토교통부제1차관 이원재 예, 동의합니다.

○장철민 위원 동의합니다.

○소위원장 김정재 더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제16항 건설기술 진흥법 일부개정법률안은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

17. 건설산업기본법 일부개정법률안(진선미 의원 대표발의)(의안번호 2110495)

18. 건설산업기본법 일부개정법률안(김희국 의원 대표발의)(의안번호 2109317)

(16시35분)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제17항 및 제18항, 이상 2건의 건설산업기본법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 송병철 건설산업기본법 1쪽 설명드리겠습니다.

일단은 첫 번째 사항은 하자담보책임 기간 규정을 명확히 하려는 김희국 의원안입니다.

개정안은 하자담보책임 기간을 시행령으로 위임해서 건설공사의 안전과 품질이 확보될 수 있도록 했습니다. 시행령에 상세히 규정하자는 취지인데요.

2쪽의 검토의견을 말씀을 드리겠습니다.

개정안은 하자담보책임 기간의 상한을 삭제해서 시행령으로 공사의 종류별로 신속하고 현실에 맞게 기간을 규정할 수 있다는 점에서 타당한 측면이 있습니다. 다만 하자담보책임 기간은 시공자의 법적 책임의 기초가 되는 동시에 또 여러 경제주체 간의 부담의 적절성에도 관련이 있으므로 경제적인 부담간의 합리적인 균형점에서 설정될 필요가 있고 또 포괄위임금지 원칙을 고려해서 상한이나 범위를 일부 법률에서 규정할 필요가 있다고 보았습니다.

그래서 수정의견은 하자담보책임 기간을 정한 상한 규정의 범위를 현행과 같이 유지해서 법률에서 위임 규정을 두도록 했고요. 그리고 철근콘크리트구조 등과 그 외의 구조로만 구분하던 공사목적물 기준을 구조상 주요 부분인 구조내력에 따라 위임되도록 명확히 해서 하위 법령 등에서 보다 구체적으로 기간을 설정하는 것이 필요하다고 보았고요. 그다음에 각 호의 중복되는 하자기

산일을 본문에 일원화했다는 말씀을 드리겠습니다.

그래서 수정의견을 말씀드리면 28조에 '건설공사의 완공일과 목적물의 관리·사용을 개시한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 다음 각 호의 범위에서 공사의 종류별로 대통령령으로 정하는 기간에 발생한 하자에 대해서 담보책임이 있다' 이렇게 정했고요. 1호에 보시면 현행과는 조금 달리 구조내력에 해당하는 경우는 10년, 그 이외의 경우는 5년으로 법률에서 상한을 두었습니다.

그리고 6쪽에 보시면 이 법 시행 이후 건설공사에 관한 도급계약을 체결한 경우부터 적용하도록 했습니다.

7쪽에 보시면 주요부분 구조내력이 있습니다.

구조상 주요 부분은 목적물이 구조 형상을 유지하기 위해 하중 및 외력에 대하여 축방향력 등을 견디는 주요한 구조 부분을 말하고 건축법에서는 '주요구조부란 내력벽, 기둥, 바닥, 보 그다음에 지붕틀 및 주계단을 말한다'라고 해서 이에 해당하지 않는 사항을 구분하고 있습니다.

8쪽에 보시면 주요 법률의 하자담보 책임기간이 즉 나옵니다.

일단은 건설산업기본법은 현행법이고요. 민법을 보시면 목적물 및 기타 지반공사의 하자는 인도 후 5년간이고, 목적물이 석조·연화조 등 이와 유사한 재료는 10년이고요. 그다음에 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률을 보시면 바로 조금 전에 설명드린 건축법의 건축물의 주요 구조부 및 지반공사의 하자는 10년, 기타 하자는 5년 이내로, 그다음에 공동주택 관리법은 내력 구조부별 및 시설 공사별로 10년 이내로 이렇게 하고 있습니다. 그래서 실제 이 법이 개정되면 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률과 가장 유사한 형태가 되리라고 보고 있습니다.

나머지 사항은 생략토록 하겠습니다.

15쪽 설명드리겠습니다.

발주자가 제공한 재료의 성질로 인한 하자 그리고 수급인 등에게 하자담보책임 면제사유인 발주자의 지시의 내용을 요구·요청 등 명칭과 관계없이 건설공사에 대한 발주자의 의사표시로 구체화해서 이런 경우에는 하자담보책임을 면할 수 있도록 규정하려는 것입니다.

16쪽에 보시면 이런 적절한 책임 배분 원칙을 고려해 보면 전체적인 입법 취지는 타당하다고 봤습니다.

다만 발주자의 지시를 발주자의 의사표시로 규정을 하고 있는데 이럴 경우에는 발주자의 지시가 너무 폭넓게 인정이 돼서 수급인은 하자담보책임에서 종전보다 용이하게 책임에서 벗어날 우려가 있으므로 현행과 같은 표현이 유지될 필요가 있다고 보았습니다.

그리고 건설공사 시 재료의 성질은 발주자보다 공사를 시공하는 수급인이 더 정확하게 알고 있게 됩니다. 그래서 수급인이 이를 알고도 발주자에게 알리지 않거나 협의를 통해 조정하지 않고 시공하는 경우에는 수급인의 면책 대상에서 제외하도록 했습니다.

그리고 민법 제669조는 목적물의 하자가 도급인이 제공한 재료의 성질 또는 도급인의 지시에 기인한 때에는 적용하지 아니하도록 하지만 수급인이 그 재료 또는 지시의 부당함을 알고 도급인에게 고지하지 아니한 때는 그러하지 아니하도록 규정하고 있습니다.

그래서 수정의견은 하자담보책임을 면책요건에 지금 개정안과 같이 재료의 성질을 추가하도록 하고요. 수급인의 고지의무를 추가했습니다. 면책요건의 확대는 성실시공 의무를 저해하는 요인으로 작용될 수 있으므로 부실공사를 유발할 우려가 있다는 점을 감안해서 고지의무를 추가하려는 것입니다. 이것은 대법원 판례를 반영한 사항입니다. 그리고 발주자 지시의 구체화와 감리인 등에 대한 규정은 현행대로 유지를 하도록 했습니다. 그리고 부칙에 공사의 하자담보책임에 대한 적용시점을 명확히 하도록 해서 이 법 시행 전에 발주하여 시공 중인 공사에 대해서도 적용하도록 했습니다.

그래서 19쪽을 보시면 하자담보책임이 있고요. 28조의 2항은 면책 책임입니다. 다만 면책을 할 수 없는 경우는 발주자가 제공한 재료 또는 지시가 적절하지 아니하다는 것을 알고도 수급인이 그 사실을 알리지 않은 경우에는 면책할 수 없다고 했습니다. 그리고 제1호는 기준미달로 인하거나 재료의 성질로 인한 경우 그리고 2호는 아까 설명드린 대로 현행과 같이 유지하도록 했습니다.

그리고 20쪽의 하자담보책임에 대한 적용례는 개정규정은 이 법 시행 당시 도급계약을 체결하였거나 건설공사의 완공일이 지나지 아니한 경우에도 적용하도록 했습니다.

그리고 23쪽입니다.

발주자-수급인 사이의 하자담보책임을 면책요건이

수급인-하수급인 사이에 준용되도록 하고 있으나 발주자-하수급인 사이의 면책요건에 대한 규정이 없어서 개정안은 발주자-하수급인 간에도 면책요건이 적용되도록 하려는 것으로 타당하다고 보았습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 차관님, 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 이원재 개정안의 취지에 동의를 하면서 수정이 필요한 부분은 전문위원 검토보고 수정의견에 동의합니다.

○소위원장 김정재 의원님들 의견 주십시오.

김희국 위원님.

○金熙國 위원 여러분들께서도 잘 아시다시피 하자책임은 건설공사에서 발주처가 있고 시공사가 있고 하도급업체가 있는데 문제가 생기기만 하면 발주처는 시공사에게 부담을 해 버리고 시공사는 자동적으로 하도급업체에 구상권을 청구해 버리는 이 문제가 있습니다. 그러니까 ‘죽어나는 것은 조조군사’가 아니고 하도급업체라는 거지요.

그래서 이제 하도급업체들의 고통을 줄이는 방법 중의 하나가 여기에서 제가 처음에 제안했던 것은 담보책임에 대해서 법으로 정해 놓게 되니까 하도급업체들이 지지 않아도 될 부담을 너무 많이 져 가지고 이걸 좀 고치고자 한 건데 국토부하고 협의를 해서 철근콘크리트 구조물 중에서 7페이지 보시면 기둥이나 보—지붕틀이라는 게 보—그다음에 바닥, 이런 주요 힘을 지지하는 이 사항에 대해서는 10년 정도 책임을 지도록 민법처럼 정하는 데에는 동의를 합니다. 동의를 하고 그다음에 12페이지 시행령에도 이미 담보 기간이 죽 나와 있기 때문에 법과 시행령이 동시에 규정이 돼 있다는 말씀을 드리고요.

그다음에 16페이지에 보면 ‘재료의 성질’이라는 용어가 나옵니다. 앞서 심의했던 건설기술 진흥법 2페이지 제95조에 보면 ‘건설자재·부재’라는 말을 씁니다. 여러분이 잘 아시는 레미콘이나 철근 이걸 건설기술 진흥법에서는 건설자재나 부재로 쓰는 반면에 여기에 나오는 건설산업기본법에는 민법과 같이 재료라는 말을 씁니다. 그래서 재료의 성질로 인한 경우에도 면책 부분을 넣자는 요지는 지금 현재 면책이 되는 기준이 품질하고 기준, 이 2개만 있는데 여기에 해당 안 되면 사건이 발생하는 경우가 많습니다.

22페이지에 전주지법의 판결문을 보면 흠입니 다. 사토라는 게 흠인데 흠에 문제가 발생했는데 이게 뒤에 연결이 되면 누가 이 흠을 쓰게 했느냐. 기본적으로 발주처가 발주할 때는 안전관리원과 건설자재·부재에 대한 검수권은 발주처나 시공사에 있습니다. ‘이 흠을 써라’라고 해서 썼는데 나중에 책임은 하도급업체가 덮어쓰는 이런 모순이 발생하기 때문에 이번에 재료의 성질이라는 것도 넣어서 기준이라든지 품질이라든지 그 외에 재료까지 넣도록 했는데 여기 17페이지에 보면 저로서는 법제처가 대법원 판결을 근거로 시공사나 발주처가 부적절한 재료를 쓰라고 했을 때 ‘이 재료는 부적절합니다’라고 발주자에게 알리지 않으면 면책을 안 해 준다 이것은 건설 현장을 몰라도 전혀 모르는 이야기입니다.

여러분, 대한민국같이 전 세계에서 가장 권위적인 나라에서 여러분은 상사가 지시하면 ‘그것 틀렸습니다’ 이렇게 말할 수 있습니까? 저는 말 못 한다고 생각합니다. 발주처가 ‘야, 이 흠 써’ 이래도 ‘이것 문제 있습니다’, 구두상으로는 얼마든지 이야기를 할 수 있지만 그걸 공식적으로 ‘내가 면책을 받아야 되니까 나는 이 흠 못 쓰겠음. 이 흠은 문제가 있음’ 이렇게 고지를 안 하면 면책을 안 해 준다고요? 이것은 시장 현장하고는 조금 괴리가 있는 것 같습니다.

담당 과장님, 제 의견 어떻게 생각하십니까?

○국토교통부건설정책과장 장우철 건설정책과장 장우철입니다.

위원님 말씀하신 것처럼 현실에서 하청업체가 원청이나 발주자에 대해서 그렇게 이야기하는 것이 어렵다는 것은 저희도 잘 알고 있습니다. 다만 현재 민법에서도 이런 면책요건에 있어서 고지를 의무화하도록 하고 있습니다. 그것은 과도한 면책규정에 따라서 부실시공이 야기될 수도 있기 때문에 그런 부분을 제한하려고 하는 취지인 것 같습니다. 그래서 국토부로서는 법제처의 지적이 나름 일리가 있다고 생각하고 있습니다.

○金熙國 위원 감사합니다.

그러나 민법은 일반법이고 다른 분야에 대해서는 제가 아는 바가 잘 없으니까 모르겠지만 건설 현장에서 흠이나 재료를 갖다가 하도급업체가 ‘나 이것 불량 철근이기 때문에 못 쓰겠습니다’, 관급자재 같은 경우에 그렇게 하기가 쉽지 않다는 점을 여러 위원님들한테 말씀을 드리는 겁니다. 왜냐하면 이렇게 되면 과연 이게 하도급업체

가 고지의무를 게을리했기 때문에 면책을 못 받는 케이스가 많이 생길지 아니면 반대로 겁나서 나중에 하도급업체에게 ‘네가 고지 안 했기 때문에 면책 안 돼’ 이런 케이스가 더 생길지는 저는 의문이라는 점을 말씀을 드립니다.

○소위원장 김정재 유경준 위원님.

○유경준 위원 김희국 위원님 말씀하신 것하고 동일한 생각을 했는데 저는 두 가지에 대해서 좀 문의를 드리도록 하겠습니다.

여기 재료의 성질에 기인한 거라고 돼 있는데 시공하고 난 뒤에 문제가 생기면 재료의 성질에 기인한 건지 아니면 다른 요인에 기인한 건지가 구분이 쉽게 될 수가 있는지요라는 것 하나하고 그리고 고지의 의무가 생겼을 때 고지를 어떤 방법으로 하는 것을 고지라고 할 수 있는지 그것도 분란이 생길 것 같아요.

김희국 위원님 말씀하신 것처럼 하도급업체가 시공사나 이쪽에다가 고지를 하기 힘들다는 것 하나하고 고지를 했느냐, 안 했느냐 가지고 싸울 것 같은데 고지 방법이 구체적으로 나와야 되지 않겠습니까?

그 두 가지 좀 질문을 드리도록 하겠습니다.

○국토교통부건설정책과장 장우철 이어서 답변 드리겠습니다.

이미 민법에 말씀드린 대로 고지가 의무화되어 있기 때문에 관련 판례도 정립이 되어 있습니다.

그래서 예컨대 정식으로 서면으로 의사를 표시할 수도 있을 것 같고요. 아니면 그런 의사표시를 했다는 것은 녹취 기록을 남겨도 가능할 것으로 보이고, 결국은 말씀하신 대로 재료의 성질에 따른 하자인지 여부는 소송을 통해서 다룰 수밖에 없습니다. 그 과정에서 정립된 판례에 따라서 서면 내지는 녹취 이런 것들이 있으면 충분히 인정될 수 있다고 보여집니다.

○유경준 위원 그러면 더 문제지요. 하도급 회사가 하늘 같은 원청 회사한테 ‘당신, 이 재료가 문제가 있으니 나 이걸로 공사할 수 없어요’를 녹취까지는 어떻게 우연치 않게 의도를 가지고 할 수 있겠지만 서면으로 냈다가는 ‘너 하도급 하지 마’ 이렇게 될 것 같은데 이게 가능할까요, 진짜?

그런 부분은 이 법이 옳다면 보완이 필요하지 않을까 하는 생각입니다.

○소위원장 김정재 다른 위원님들……

○金熙國 위원 참고로 유경준 위원님에게 설명

을 좀 드리면 사고가 나면 사고조사위원회가 사고 조사를 하러 들어갑니다. 그러면 사고 조사 결과에 대해서 누구도 승복을 안 합니다. 누구도 승복을 안 하니까 또 소송 갑니다. 소송 가면 대부분 50 대 50입니다. 그럴 경우 하도급업체들은 죽을 맛이지요. 죽을 맛입니다.

면책 조항이라도 있어야 ‘이 면책에 의해서 나는 책임이 없다’고 항변이 가능한데 이게 이런 식으로 작동이 되게 되면 사고조사위원회의 사고 조사 결과에 대해서 어떤 발주처나 어떤 시공사도 승복을 할 수가 없습니다, 회장이나 사장이 가만 안 두기 때문에. 그러면 무조건 소송 갑니다.

소송 가면 결국 교통사고 심판하듯이 원인을 알 수 없는 경우가 99%입니다. 이게 재료의 하자로 인해서 사고가 난 건지 다른 요인으로 인해서 사고가 난 건지 사고조사위원회도 명확하게 모르는 사고 원인을 누가 알겠습니까? 그러니까 발생한 손해에 대해서는 50 대 50으로 판결 내려 버리니까 하도급업체들은 죽을 지경이라 이 말씀을 올립니다.

○소위원장 김정재 장철민 위원님.

○장철민 위원 이게 제가 이해하기로는 사실은 건설산업기본법에 없어도 소송 가면 민법이 적용되면서 내용상 성질에 대한 부분들도 반영이 되고 고지의무 이런 것도 당연히 있는 거고 지금 소송의 결과는 다 그렇다는 거 아니에요. 그런데 이게 건설산업기본법에 없어서 건설 현장에서는 사실은 원·하도급 관계에서 명확하지 않았던 부분들이 있는 거고.

그러니까 제 의문은 그러면 여기에서 고지의무 안 넣어도 소송 가면 어쨌든 법원에서는 민법상 고지의무든 그거에 대한 면책은 다 어차피 따지는 거 아니에요.

그러면 사실 저희가 신경 써야 되는 것은 소송의 결과가 바뀌는 게 아니고 건설 현장의 질서가 지금보다는 더 안정적으로 돌아가는 게 저희의 입법취지가 돼야 될 것 같고, 그러면 사실은 고지의무나 그 고지의무를 하지 않았을 때 면책이나 이런 것들을 구구절절하면서 오히려 더 복잡하게 만드는 것보다 사실은 그 민법 규정들이 소송 과정에서도 지금처럼 적용이 되고 건설 현장에서도 이런 입법 규정들이 지켜질 수 있도록 최소한의 근거 정도만 입법을 하는 게 맞는 거 아닐까요?

저는 솔직히 어차피 소송 결과가 달라지는 게 아니고 우리가 건설 현장의 질서를 조정하는 정도라면 사실은 법제처 요구가 어떻게 보면 원래의 취지를 조금 망가뜨리는 것도 있는 것 같아서 그냥 이 정도만 하는 게 맞는 것 같습니다.

○**金熙國 위원** 그래서 제가 법안을 발의한 것은 4페이지에 딱 한 줄입니다. 28조 1호를 먼저 도래한 날로부터 10년을 좀 더 세분화해서 구조내력에 해당되는 경우에만 하도록 한 건데 뒤에 중언부언 조건에다가 부관까지 들러붙여 가지고……

○**김수흥 위원** 저도 김상문 국장님께 여쭙볼게요.

전에 건설업법에서는 재료의 성질로 인한 경우로 하다가 지금 현재의 법으로 바뀌었잖아요. 어떻게 바뀌었느냐 하면 재료의 품질이나 규격 등이 기준 미달로 인한 경우로 바뀌었지요. 건설업법에 하다가……

○**수석전문위원 송병철** 예, 맞습니다.

○**김수흥 위원** 그런데 왜 바꿨어요, 그때는?

그래서 다시 96년 이전으로 돌아가는, 내가 잠깐 생각을 해 보니까 그게 건설기술 진흥법하고 연계시켜서 거기에 규정돼 있는 시방서에 나온 기준하고 합치가 되니까 그렇게 하면 하자에 대한 책임을 분명하게 판정을 내릴 수 있기 때문에 그 하자 분쟁을 완화시키려고 하는 취지로 정부가 그때 바꾼 것 같은데?

그런데 만약 이게 재료의 성질로 하게 되면 현장에서는 하자 분쟁이 굉장히 많이 발생해서 입주자 입장에서 보면 계속 문제가 발생할 것 같은데 이것에 대해서 김희국 위원님 생각은……

○**金熙國 위원** 발의자인 제가 설명하겠습니다, 정부는 잘 모르니까.

95년 전에는 하자 발생 책임의 조건이 재료의 성질로 돼 있었습니다. 그런데 이 법 가지고 운영을 하다 보니까 재료의 성질이라는 게 민법에는 그렇게 규정이 돼 있는데 도대체 이게 뭐냐 논란이 벌어져서 좀 더 구체화하면서 품질 규격이라는 용어가 들어갔습니다.

그 기준이 품질1, 품질2 규격이야. 그런데 이대로 운영해 보니까 전주지법 재판처럼 재료의 성질로 인한 손해배상 책임까지 또 오는 거예요. 그래서 그 기준 중에서 ‘가. 품질, 나. 규격, 다. 재료의 성질’ 요렇게 한 가지 더 첨부하는 겁니다.

○**허종식 위원** 그런데 재료의 성질이 흠은 흠대

로 성질이 있고 콘크리트는 콘크리트 0.3인가요, 크랙(crack) 뭐 성질로 보는 거 있잖아요. 그런 것으로 본다면……

○**金熙國 위원** 콘크리트는 품질도 있고 규격도 있습니다. 철근 같은 것은 규격이 있고 콘크리트는 품질이 있는데 품질도 없고 규격도 없는 재료라는 게 있습니다, 흠이라든지 이런 게. 그래서 그것을 추가로 넣는 겁니다.

우리가 서울시에 종로구도 있고 중구도 있고 영등포구도 있는데 강동구가 새로 생겨서 강동구 넣는다고 그렇게 이해하시면 됩니다.

○**허종식 위원** 저는 이해가 되기는 됩니다.

○**소위원장 김정재** 위원님들 더 의견 있으십니까?

정부 측의 의견 있으시면 차관님, 의견 주세요.

○**국토교통부제1차관 이원재** 이번에 고지의무는 이게 있으면 만약에 하청업체한테 문제가 생겼을 때 ‘우리가 고지를 했다’ 그래서 면책을 할 수 있는, 어떻게 보면 하청업체한테도 유리한 조항인데 여러 위원님들께서 현실적으로 보면 운영하는 데 좀 문제가 있는 거 아니냐 이런 지적을 주셨기 때문에 이것을 하청업체 입장에서 유리하지만 넣지 않아도 전체적인 문제에서는 큰 문제는 없을 것 같습니다.

○**허종식 위원** 그러면 하청업체에서 우려한 부분을 넣을 수 있는 방법은 없어요?

하청업체, 그러니까 재료의 성질이라는 말 때문에 건설협회는 반대하고 전문건설협회는 찬성하고 있는 거잖아요.

○**金熙國 위원** 건설협회도 어제 와서 제가 충분히 설명을 드렸습니다, 당신들의 반대 논리는 잘못된 것이다. 왜냐하면 건설업체들은 관급공사는 좋은데 민간공사의 경우 발주처가 재료를 지시하는 게 아니고 원청사가 지시하니까 우리한테 책임을 지울 우려가 있다 이렇게 설명을 하더라고요. 그래서 그것은 말이 안 되는 이야기다. 지금 모든 공사 현장에 안전관리원이 배치돼 있고 자재나 건설 재료를 공급할 때는 감리가 붙어 있습니다.

그렇기 때문에 지금 이 법의 초점은 하도업체들의 과다한 배상 책임에 대한 문제 해결 방법이지 시공사하고는 관계가 없다는 점을 말씀을 드리고……

○**허종식 위원** 원안으로 가자?

○**金熙國 위원** 예.

○허종식 위원 찬성합니다.

○金熙國 위원 다만 차관님, 고지의무는 제 생각에는 삭제해도 민법상 어차피 소송 가면 그걸 가지고 따지기 때문에 사족에 불과합니다.

○소위원장 김정재 그러면 고지의무는 삭제를 해도……

○국토교통부제1차관 이원재 예, 현행 규정에 있는 사항이 아니기 때문에 추가를 하지 않아도 관계없을 것 같습니다.

○소위원장 김정재 예, 삭제를 하고……

○김수흥 위원 그러면 이것은 어때요? 저희들은 잘 모르는데, 이게 하자담보책임이 굉장히 중요하기 때문에, 발주처가 있고 원청이 있고 하청이 있잖아요. 그러면 원청하는 사람의 입장, 하청하는 사람의 입장을 한번 들어 보면 어떨 것 같아요?

○金熙國 위원 다 들어 봤습니다.

○김수흥 위원 우리는 안 들어 봤잖아요, 지금. 다 들어 봤어?

○金熙國 위원 전혀 문제 없습니다.

○김민철 위원 아니, 그런데 김희국 위원님 말씀도 맞고 그래도 하청업체나 이런 데를 좀 더 강화를 시켜 줘야지만 발주처에 좀 대등하게 대응을 할 수가 있는 부분이 있어요. 그런데 고지의무 제외시키기로 했다 그러니까……

○金熙國 위원 고지의무는 별로 실익이 없어요.

○유경준 위원 그러면 발주처가 재료의 사용을 강제로 하는 것에 대해서 제재할 방법도 있잖아요.

○김민철 위원 아니, 그러면 그 책임을 넣어야지요.

왜 그러냐면 여기서 이것 하나는 정리를 해야 될 것 같아요. 이게 문제가 있어서 원청이든 하청이든 발주처든 소송으로 보내면 거기서 정리해 가지고 나온다 이런 개념을 우리는 가지시면 안 돼요, 차관님. 그렇게 소송으로 가기 전에 명확하게 정리를 해 줄 필요가 있어요.

그런데 그걸 따로 그냥 ‘나머지는 우리가 모르니까 소송해서 해라’ 이런 쪽으로 가도록 하면 안 되고 책임을 명확하게 여기서 해 줌으로써 그 소송으로 가는 걸 방지시킬 수가 있는 거거든요.

그러니까 그 부분을 여기에 지금 말씀대로 넣을 수 있으면 어느 조항에 같이 넣어서 정리를 좀 해야 된다고 봐요.

예를 들면 건물을 지었는데 여기서 지었다 보

니까 아까 말씀대로 콘크리트가 왔더니 위에 발주처에서 쓰라고 해서 썼어요. 그런데 썼는데 한 7~8년 지났더니 문제가 있는 거예요. 그러면 문제가 있어서 그것을 검사를 했더니 레미콘 그 자체가 문제가 있는 걸로 나온단 말이에요. 그러면 그 책임이 어디에 있는지, 아니면 설계를 했을 때 거기에 시공사든, 하청업체는 설계 해 달라 해서 그걸 보고 열심히 설계를 했단 말이에요. 설계를 했는데 나중에 봤더니 설계가 구조적인 문제가 있었다 이런 경우에는 어디에 책임이…… 이런 부분이 소송으로 가지 않도록 정리를 해 줄 필요가 있다는 거예요.

○국토교통부제1차관 이원재 그래서 그 부분에 관해서 현행 규정이 담보 책임이 없는 경우로 재료나 품질이나 규격이 미달한 경우 그다음에 지시에 따라서 시공한 경우, 두 가지가 지금 돼 있는 거거든요. 그렇기 때문에 거기에다가 이번에 재료에 관한 성질을 하나 더 추가를 하는 거고, 그런데 위원님께서 말씀하신 것은 그러면 그것을 구체적으로 어떤 방법으로, 이게 지시를 했거나 아니면 그걸 어떻게 판별할 수 있는가라는 것을 아마 말씀하시는 것 같은데요.

지금 현행 규정은 담보책임 있는 경우 해서 이 내용을 규정하는 거고, 예를 들면 그것이 시공 과정에서 어떻게 잘못됐는지에 관해서는 결국 나중에 분쟁이 생기면 건설분쟁조정위원회라든지 이렇게 구체적인 절차를 통해서 확인이 돼야 될 것 같습니다.

○김민철 위원 그러니까 그것은 분명히 그런 부분은 맞는데 대개 큰 건에 대해서나 이런 정도는 명확하게 정리를 해 주면 분쟁에 가지 않고, 소송에 가지 않고 할 수 있는 부분들을 국토부에서 예를 들어서 세부적으로 기준을 만들어서 이러이러한 부분을 명확하게 해 줌으로써 그런 소송이나 분쟁 소지를 많이 없애 줄 수 있다.

왜 그러냐면 분쟁 소지가 있게 되면 무조건 하청이나 시공사에 책임이 많이 간다는 말이에요, 그게. 그리고 그 사람들은 발주처야 대기업이든 저기겠지만 그런 쪽에서 이야기를, 거기는 계속 그런 부분에 영향을 안 받고 가지만 시공사든 하청업체든 이런 조그만 데는 소송 대응하고 가다가 무슨 일을 하겠어요.

그래서 뭐랄까, 세부적으로 들어가는 것은 분쟁 조정이나 이렇게 들어갈 수 있다고 하지만 그렇지 않은 것은 얼개는, 크게 이러이러한 것은

명확한 책임 소재를 해 주면 그런 부분에 소송 가는 걸 상당히 줄일 수 있다고 저는 보는 거예요.

그러니까 그런 기준을 하나 만들 필요가 있다, 제 의견입니다.

○국토교통부제1차관 이원재 업계하고 좀 더 협의를 해 보도록 하겠습니다.

○허종식 위원 김민철 위원님 말씀대로 가면 전문위원님 수정으로 가면 맞는 거지요? 그렇지요, 저걸 넣는다 그러면? 그러니까 김희국 위원님 말씀대로 하면 원안으로 가는 게 맞고 김민철 위원님 말씀을 수용한다 그러면 전문위원 수정의견으로 가는 게 맞다.

○유경준 위원 좀 다른 의견도 있습니다.

○허종식 위원 또 있어요?

○유경준 위원 두 분 다 의견에 일리가 있다고 생각을 하는데 고지의무가 실행되기가 어렵다는 측면에서 얘기를 했지 저는 고지의무를 하지 말자는 얘기는 하지 않았습시다.

하청기업한테 불리하지 않은 상황에서 고지의무는 하청기업이 하기는 어렵겠지만 정히 심한 경우는 할 수가 있을 거거든요. 재료가 엉망진창이라든지 하여간 도저히 견딜 수 없는 상태 같으면 아마 할 거니까 하청기업에 불리하지 않은 상황에서는 굳이 지금 올라온 이 법안도 배제할 필요는 없다고 생각합니다. 보완할 방법에 대해서도 저도 똑같은 생각이구요.

○김민철 위원 그 보완은 좀…… 왜 그러냐면 이런 문제가 생겼을 때, 예를 들어서 갑과 을이 있다고 했을 때 이래저래 하는 데 이것 좀 문제가 있는데 당신들이 다 저기를 해야 되겠다 하면, 요즘은 그런 사례들이 많아요. 그러니까 이게 법적으로 눈에 이렇게 나타날 수는 없으나 건설업계에는 그런 게 비일비재하거든요, 하청업체에 다 내리고 있는 부분이.

그래서 어떤 기준안을 만들고 또 애매한 부분은 어쩔 수 없이 소송까지 가야 되는 거라면 그런 정도만 분쟁이나 소송을 갈 수 있도록 하는 거고 그 밖에, 누가 봐도 이것은 여기 책임인데 소송에 가 버리거든요. 그래서 그런 부분은 소송에 가지 않도록 방지를 명확히 하는 기준이 저는 필요하다고 보는 거예요.

○소위원장 김정재 서범수 위원님.

○서범수 위원 저도 유경준 위원님하고 똑같은 생각인데, 굳이 고지라는 조항을 없앨 필요는 없

다. 물론 현실에서는 그럴 가능성은 별로 없다고 하더라도 그걸 넣음으로써 오히려 그런 분위기를 만들 수 있는 상황이 된다, 그래서 이것 넣을 걸 굳이 뺄 필요는 없다고 생각합니다. 법에 넣어서 고지할 수 있는 그런 분위기를 만들어 가자고요.

○소위원장 김정재 어떻습니까, 차관님?

○국토교통부제1차관 이원재 말씀드린 것처럼 이게 하청이라든지 또 수급을 받는 사람들한테 더 유리한 제도이기 때문에 저희도 이것을 반영하는 데 동의합니다.

○金熙國 위원 동의합니다.

○소위원장 김정재 괜찮으십니까? 다른……

○유경준 위원 보완은 추후에 또 하지요. 보완이 필요한 부분은 추후에 해야지 지금은 쉽지 않아요.

○김민철 위원 그렇지요. 그 보완하는 안을 국토부에서 건설협회가 됐든 그 아래 관련 기관들에 물어서 만들어서 같이 첨부를 해 놓으면, 그것을 시행령으로 할 수 있나요?

○국토교통부제1차관 이원재 저희가 그 부분은 지침에 반영하는 쪽으로……

○김민철 위원 지침에보다는 그것을 더 윗 단계로 해 놓는 게 나을 것 같은데.

○국토교통부제1차관 이원재 건설업계하고 협의를 해서 그걸 검토하도록 하겠습니다.

○김민철 위원 그것 기준을 해 놓으면 소송 가는 그 부분이 다 없어지는 거예요.

○국토교통부제1차관 이원재 예, 그렇게 하겠습니다.

○소위원장 김정재 지금 보완을 하게 되면 계속 심사로 가야 되고, 위원님들께서 의견을 모아 주셔야 될 것 같은데요. 어떻게……

○金熙國 위원 이것은 별도 문제입니다.

○유경준 위원 저는 통과시키고 보완하자는 거지요.

○소위원장 김정재 지금 통과시키고?

○장철민 위원 통과시키시지요.

○수석전문위원 송병철 수정의견대로 가시면 됩니다.

○소위원장 김정재 수정안으로, 그대로 대안으로 하고요.

○김민철 위원 그러니까 그것은 시행령 쪽에다 넣으시는 걸로, 그러면 이것은 이것대로 가고요.

○국토교통부제1차관 이원재 저희가 지금 하자

담보책임에 관한 운영 지침을 운영하고 있습니다, 상세한 내용을. 그래서 여기에다 보완할 수 있는 방안을 별도로 강구토록 하겠습니다.

○**김민철 위원** 지침에 말고, 지침보다 좀 더……

○**국토교통부제1차관 이원재** 예, 그러겠습니다. 시행령이든 지침이든 저희가 방안을 검토해서……

○**김민철 위원** 그래서 그것을 명확히 해 줘서 가야지 소송으로 안 간다고요.

○**국토교통부제1차관 이원재** 예, 그렇게 하겠습니다.

○**소위원장 김정재** 그러면 그 부분은 지침이든 시행령이든 한 단계 높여서 보완을 하는 것으로 하고요.

더 이상 의견이 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제17항 및 제18항, 이상 2건의 건설산업기본법 일부개정법률안은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

지금 5시까지 하기로 했는데 시간이 한 7~8분 초과가 됐습니다. 그래서 위원님들, 물론 나머지 오늘 다 하려고 최선을 다했지만 한 3개 정도는 못 했는데 이걸 조금 미뤄서 다음으로 해야 될 것 같습니다.

그러면 이상으로 오늘 회의를 모두 마치겠습니다.

오늘 소위원회에서 심사 의결한 법률안의 심사보고, 수정안 및 대안의 작성, 기타 체계·자구의 정리 등에 관해서는 소위원장에게 위임하여 주시기 바랍니다.

원활한 회의 진행에 협조해 주신 위원님 여러분, 차관을 비롯한 공무원 여러분, 국회 직원 여러분, 보좌 직원 여러분 모두 수고하셨습니다.

산회를 선포합니다.

(17시09분 산회)

○출석 전문위원 및 입법심의관

수 석 전 문 위 원	송 병 철
입 법 심 의 관	김 승 목

○정부측 및 기타 참석자

국토교통부	
제 1 차 관	이 원 재
국 토 도 시 실 장	문 성 요
주 택 토 지 실 장	권 혁 진
건 설 정 책 국 장	김 상 문

○출석 위원(12인)

김 민 철	김 병 욱	김 수 홍	김 정 재
김 학 용	金熙國	서 범 수	심 상 정
유 경 준	장 철 민	조 오 섭	허 중 식