

에 관한 법률」 제2조제3호가목”으로 한다.

⑤ 야생동·식물보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제54조제4호 중 “「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호·제5호의 규정에 의한”을 “「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른”으로 한다.

⑥ 법률 제10599호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
법률 제10599호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제8조제24항 중 “같은 조 제3호가목·나목 및 제6호”를 “같은 조 제3호가목·나목 및 제5호”로 한다.

#### ◇개정이유 및 주요내용

도시자연공원구역에 국·공립 보육시설을 설치할 수 있도록 하고, 공원조성계획 등을 심의하기 위한 시·도도시공원위원회를 지방자치단체의 실정에 따라 임의적으로 설치할 수 있도록 하되, 시·도도시공원위원회를 설치하지 아니한 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 시·도도시계획위원회가 그 기능을 수행하도록 하는 한편,

법 문장을 원칙적으로 한글로 적고, 어려운 용어를 쉬운 용어로 바꾸며, 길고 복잡한 문장은 체계 등을 정비하여 간결하게 하는 등 국민이 법 문장을 이해하기 쉽게 정비하려는 것임.

<법제처 제공>

국회에서 의결된 주택법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대통령 이명박 인

2011년 9월 16일

국무총리 김항식

국무위원  
국토해양부  
장 권도엽

#### ●법률 제11061호

#### 주택법 일부개정법률

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제5호바목 중 “「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」”을 “「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」”으로 한다.

제29조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용검사를 받을 수 있다.

1. 사업주체가 파산 등으로 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자 또는

## 입주예정자

2. 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사를 위한 절차를 이행하지 아니하는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자. 이 경우 사용검사권자는 사업주체가 사용검사를 받지 아니하는 정당한 이유를 밝히지 못하는 한 사용검사를 거부하거나 지연할 수 없다.

제35조제2항을 다음과 같이 한다.

- ② 국토해양부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 구분에 따라, 주택을 건설하려는 자에 대하여 「건설산업기본법」 제9조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 주택을 건설하게 할 수 있다.

1. 국토해양부장관: 「건설기술관리법」 제18조에 따라 국토해양부장관이 고시한 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 주택
2. 시·도지사: 제1항에 따른 공업화주택

제39조제1항 각 호 외의 부분 중 “양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)하거나 이를 알선하여서는”을 “양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·유인물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는”으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 국토해양부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 10년 이내의 범위에서 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다.

제40조에 제8항 및 제9항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ⑧ 제6항에 따라 사업주체가 주택건설대지를 신탁하는 경우 신탁등기일 이후부터 입주예정자가 해당 주택건설대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 해당 신탁의 종료를 원인으로 하는 사업주체의 소유권이전등기청구권에 대한 압류·가압류·가처분 등은 효력이 없음을 신탁계약조항에 포함하여야 한다.

- ⑨ 제6항에 따른 신탁등기일 이후부터 입주예정자가 해당 주택건설대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 해당 신탁의 종료를 원인으로 하는 사업주체의 소유권이전등기청구권을 압류·가압류·가처분 등의 목적물로 한 경우에는 그 효력을 무효로 한다.

제42조제4항부터 제6항까지를 각각 제6항부터 제8항까지로 하고, 같은 조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제8항(중전의 제6항) 중 “제5항”을 “제7항”으로, “제4항”을 “제6항”으로 한다.

④ 제3항에 따라 리모델링을 하는 경우 제32조제1항에 따라 설립인가를 받은 리모델링주택조합의 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 제12조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

⑤ 제4항에 따른 시공자를 선정하는 경우에는 국토해양부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 하여야 한다. 다만, 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제43조제6항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제9항 중 “제42조제5항”을 “제42조제7항”으로 한다.

⑥ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 이내에 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항에 따른 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다.

1. 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
2. 제4항에 따른 자치관리기구가 구성된 경우
3. 제5항에 따른 주택관리업자가 선정된 경우

제52조제1항 중 “제42조제5항”을 “제42조제7항”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “제42조제5항”을 “제42조제7항”으로 한다.

제53조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 제1항에 따른 등록은 주택관리사(임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 주택관리사인 상사법인을 포함한다)가 신청할 수 있다. 이 경우 주택관리업을 등록하려는 자가 갖추어야 하는 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)·인력·시설 및 장비, 등록의 절차, 영업의 종류와 공동주택의 관리방법 및 그 업무내용 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제55조제1항을 다음과 같이 한다.

① 제43조제1항에 따른 공동주택을 관리하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제56조제2항에 따른 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 세대수 미만의 공동주택에는 주택관리사를 갈음하여 제56조제1항에 따른 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있다.

1. 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한한다)
2. 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자
3. 제43조제6항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
4. 주택관리업자

제56조제2항을 다음과 같이 한다.

② 주택관리사는 다음 각 호의 요건을 갖추고 시·도지사로부터 주택관리사 자격증을 발급받은 자로 한다.

1. 제1항에 따라 주택관리사보 합격증서를 발급받았을 것
2. 대통령령으로 정하는 주택 관련 실무 경력이 있을 것

제63조제1항제21호 중 “「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」”을 “「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」”으로 한다.

제80조의3제1항 중 “계약서”를 “계약서 및 대통령령으로 정하는 거래대금지급증명자료”로 한다.

제87조제2항에 제5호의2를 다음과 같이 신설한다.

5의2. 제55조제4항에 따른 관리사무소장의 배치 내용 및 직인 신고의 접수

제89조의2 중 “국토해양부장관은”을 “시·도지사는”으로 한다.

제93조제4호 중 “제42조제6항”을 “제42조제8항”으로 한다.

제96조에 제3호 및 제4호를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 제42조제4항을 위반하여 리모델링주택조합이 설립인가를 받기 전에 또는 입주자대표회의가 소유자 전원의 동의를 받기 전에 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자
4. 제42조제5항을 위반하여 경쟁입찰의 방법에 의하지 아니하고 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자

제97조제6호 중 “제42조제5항”을 “제42조제7항”으로 한다.

제101조제1항부터 제3항까지를 각각 제2항부터 제4항까지로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항(중전의 제1항)을 다음과 같이 하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항)에 제17호 및 제18호를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “제1항과 제2항”을 “제1항부터 제3항까지의 규정”으로 한다.

① 제80조의3에 따라 신고인에게 제출을 요구한 거래대금지급증명자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 거래대금지급증명자료를 제출한 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제43조제6항을 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자
2. 제47조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자대표회의의 대표자
17. 제80조의2에 따른 신고를 하지 아니하거나 게을리한 자(공동신고를 거부한 자를 포함한다)
18. 제80조의3에 따라 신고인에게 제출을 요구한 거래대금지급증명자료 외의 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 자료를 제출한 자

제101조의2제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 제80조의2에 따른 신고를 거짓으로 한 자에게는 해당 주택에 대한 취득세(취득세가 비과세이거나 면제·감경되는 경우에는 비과세가 아니거나 면제·감경되지 아니하는 경우에 내야 할 취득세액 상당액을 말한다)의 5배 이하에 해당하는 금액의 과태료를 부과한다.

#### 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제39조제1항의 개정규정은 공포한 날부터 시행하고, 같은 조 제5항의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(시공자 등의 사용검사 신청에 관한 적용례) 제29조제3항의 개정규정은 이 법 시행 당시 같은 조 제1항에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택건설사업 또는 대지조성사업에 대하여도 적용한다.

제3조(입주자자격의 제한에 관한 적용례) 제39조제5항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 후 같은 조 제1항의 개정규정을 위반한 자부터 적용한다.

제4조(신탁의 종료에 따른 사업주체의 소유권이전등기청구권 압류 등의 무효에 관한 적용례) 제40조 제8항 및 제9항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 같은 조 제6항에 따라 신탁된 분부터 적용한다.

제5조(주택관리업 등록에 관한 적용례) 제53조제3항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 주택관리업의 등록을 신청하는 분부터 적용한다.

제6조(사업주체의 관리사무소장 배치에 관한 적용례) 제55조제1항제3호의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 관리사무소장을 배치하는 경우부터 적용한다.

제7조(주택거래신고 과태료 등에 관한 적용례) 제80조의3, 제101조제1항, 제101조제3항제17호·제18호 및 제101조의2제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 주택 소유권 이전계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

제8조(사업주체의 공동주택 관리업무의 인계에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 제43조제1항에 따라 공동주택을 직접 관리 중인 사업주체가 제43조제6항의 개정규정 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법 시행 후 제43조제6항의 개정규정에 따라 공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에게 인계하여야 한다.

제9조(주택관리업 등록에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 종전의 규정에 따라 주택관리업 등록을 한 자는 제53조제3항의 개정규정에 따라 등록한 것으로 본다

제10조(다른 법률의 개정) 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제257조제2항 중 “제39조제2항, 제89조의2”를 “제39조제2항”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “제101조제3항”을 제101조제4항”으로 한다.

## ◇개정이유

사업주체를 대신하여 사용검사 시공자 등이 사용검사를 받을 수 있도록 하고, 주택거래질서를 개선하고 투명화하기 위하여 입주할 수 있는 지위·증서 등을 양도·양수 또는 이를 알선할 목적의 광고행위를 금지하며, 사업주체가 주택건설대지를 신탁한 경우 공동주택 입주자·입주예정자 및 시공자의 보호를 강화하고, 주택거래에 관한 자료제출 대상을 거래대금지급증명자료 등으로 확대하며, 리모델링사업을 위한 시공자 선정 시기 및 선정방법을 명확히 함으로써, 리모델링사업 시에 주민 사이에 발생하는 분쟁을 미연에 방지하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## ◇주요내용

- 가. 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사를 위한 절차를 이행하지 아니하는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당주택의 시공자 또는 입주예정자로 하여금 사용검사를 받을 수 있도록 함(안 제29조제3항).
- 나. 주택을 공급받을 수 있는 지위, 주택상환사채, 입주자저축 증서 등을 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 각종 간행물·유인물·전화·인터넷 등을 통한 광고 행위를 금지하고, 이를 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 주택의 입주자자격을 제한할 수 있도록 함(안 제39조제1항 및 제5항 신설).
- 다. 사업주체가 주택건설대지를 신탁한 경우 신탁등기일 이후부터 입주예정자가 해당 주택건설대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 해당 신탁의 종료를 원인으로 하는 사업주체의 소유권이전등기청구권을 압류·가압류·가처분 등의 목적물로 한 경우에는 그 효력을 무효로 함(안 제40조제9항 신설).
- 라. 리모델링주택조합이 리모델링을 시행하는 경우에는 설립인가를, 입주자대표회의가 시행하는 경우에는 소유자 전원의 동의를 받은 후에 리모델링주택조합의 총회 또는 입주자대표회의에서 건설업자 등을 시공자로 선정하도록 하되, 경쟁입찰의 방법으로 선정하도록 하고, 이를 위반한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처함(안 제42조제4항·제5항 및 제96조제3호·제4호 신설).
- 마. 사업주체가 입주자대표회의로부터 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우 또는 자치관리기구가 구성된 경우 등에는 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하도록 하고, 이를 위반한 경우 1천만원 이하의 과태료를 부과함(안 제43조제6항 및 제101조제2항).
- 바. 주택관리사와 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 주택관리사인 상사법인에 한하여 주택관리업을 등록할 수 있도록 함(안 제53조제3항).
- 사. 공동주택의 관리사무소장에 주택관리사를 의무적으로 배치하여야 하는 관리주체에 사업주체를 추가하고, 일정 세대수 미만의 공동주택에는 주택관리사에 갈음하여 주택관리사보를 관리사무소장으로 배치할 수 있도록 함(안 제55조제1항).
- 아. 시장·군수·구청장이 주택거래 신고사항의 사실 여부를 확인하기 위하여 요구하는 자료의 제출 대상에 대통령령으로 정하는 거래대금지급증명자료를 추가함(안 제80조의3제2항).

<법제처 제공>