

법 률

국회에서 의결된 주택법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대 통 령 노 무 현 인

2007년 4 월20일

국 무 총 리 한 덕 수

국 무 위 원
건설교통부
장 관 이 용 섭

● 법률 제8383호

주택법 일부개정법률

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제3호의2에 마목 및 바목을 각각 다음과 같이 신설한다.

마. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(같은 법 제11조제1항제1호 내지 제3호의 시행자가 같은 법 제20조의 규정에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업에 한한다)

바. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용방식이 적용되는 구역에서 시행하

는 사업에 한한다)

제9조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 「임대주택법」 제12조의2제1항의 규정에 따른 특수목적법인 등의 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 제2항의 규정에 따른 사업자 등록기준 중 인적기준 등을 완화하여 적용할 수 있다.

제13조제1항에 제6호의2를 다음과 같이 신설한다.

6의2. 「택지개발촉진법」 제19조의2제1항의 규정을 위반하여 택지를 전매한 때

제38조제1항에 제3호를 다음과 같이 신설한다

3. 사업주체가 주택을 공급하고자 하는 경우에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 별도로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

제38조의2를 다음과 같이 한다.

제38조의2(주택의 분양가격 제한 등) ①사업주체가 제38조의 규정에 따라 일반에게 공급하는 공동주택은 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가 상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다. 이 경우 분양가격은 택지비 및 건축비로 구성되며, 구체적인 내역, 산정방식, 감정

5

평가기관 선정방법 등은 건설교통부령으로 정한다.

②제1항의 분양가격의 구성항목 중 공공택지에서 주택을 공급하는 경우의 택지비는 해당 택지의 공급가격에 건설교통부령이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액으로 하고, 공공택지 외의 택지에서 주택을 공급하는 경우의 택지비는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 건설교통부령이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액으로 한다. 다만, 사업주체가 공공택지 외의 택지에서 주택을 공급하는 경우에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 매입가격을 시장·군수·구청장에게 제출하여 제38조의4의 규정에 따른 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 제5항의 규정에 따라 공시하는 경우에는 대통령령이 정하는 범위 내에서 당해 매입가격을 택지비로 볼 수 있다. 매입가격을 택지비로 보는 경우 택지비는 주택단지 전체에 동일하게 적용하여야 한다.

1. 「민사집행법」, 「국세징수법」 또는 「지방세법」에 따른 경·공매 낙찰가격
2. 국가·지방자치단체 등 공공기관으로부터 매입한 가격
3. 그 밖에 실제 매매가격을 확인할 수 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

③제1항의 분양가격의 구성항목 중 건축비는 건설교통부장관이 정

하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 건설교통부령이 정하는 바에 따라 가산한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 감안하여 건설교통부령이 정하는 범위 내에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

④사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집승인을 얻은 때에는 입주자모집공고안에 다음 각 호(건설교통부령이 정하는 세분류를 포함한다)에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.

1. 택지비
2. 공사비
3. 간접비
4. 그 밖에 건설교통부령이 정하는 비용

⑤시장·군수·구청장이 제38조의 규정에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호의 규정에 따른 수도권 등 분양가상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역 안에서 공급되는 주택에 한한다)에 대하여 입주자모집승인을 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 분양가격을 공시하여야 한다. 이 경우 제2호 내지 제6호의 금액은 기본형건축비(시·군·구별 기본형건축비가 따로 있는 경우에

9

는 시·군·구별 기본형건축비)의 항목별 가액으로 한다.

- 1. 택지비
- 2. 직접공사비
- 3. 간접공사비
- 4. 설계비
- 5. 감리비
- 6. 부대비
- 7. 그 밖에 건설교통부령이 정하는 비용

⑥제4항 및 제5항의 규정에 따른 공사를 함에 있어서 건설교통부령이 정하는 택지비 및 건축비에 가산되는 비용의 공사에 대하여는 제38조의4의 규정에 따른 분양가심사위원회 심사를 받은 내역과 산출근거를 포함하여야 한다.

제38조의4 및 제38조의5를 각각 다음과 같이 신설한다.

제38조의4(분양가심사위원회의 운영 등) ①시장·군수·구청장은 제38조의2의 규정에 관한 사항을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.

②시장·군수·구청장은 제38조제1항제1호의 규정에 따라 입주자모집승인을 함에 있어서 분양가심사위원회의 심사결과에 따라 승인 여부를 결정하여야 한다.

③분양가심사위원회는 주택 관련 분야 교수, 주택건설 분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 10인 이내로 구성하되, 구성 절차 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

④분양가심사위원회의 위원은 제1항 내지 제3항의 규정에 따른 업무를 수행함에 있어서 신의와 성실로써 공정하게 심사를 하여야 한다.

제38조의5(토지임대부 및 환매조건부 주택 등의 공급) 국가·지방자치단체·대한주택공사 및 지방공사는 대통령령이 정하는 범위 내에서 다음 각 호의 주택을 공급할 수 있다.

1. 토지임대부 분양주택

토지의 소유권은 주택을 분양한 자(분양한 자가 토지를 임차하여 건설·분양한 경우에는 토지를 임대한 자)가 갖고 건물부분에 대한 소유권은 주택을 분양받은 자가 갖도록 하여 분양하는 주택

2. 환매조건부 분양주택

주택의 입주자가 최초로 주택공급계약체결이 가능한 날부터 20년 이내에 대통령령이 정하는 기간 내에 처분하는 경우에는 사업주체가 환매하는 것을 조건으로 분양하는 주택. 이 경우 환매에 관한 「민법」 제591조 및 제593조 내지 제595조의 규정은 적용되지 아니

한다.

제41조에 제3항 내지 제6항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③건설교통부장관은 1년마다 주택정책심의위원회의 회의를 소집하여 투기과열지구로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정여건 변화 등을 고려하여 투기과열지구 지정의 계속 여부를 재검토하여야 한다. 재검토 결과 투기과열지구의 지정해제가 필요하다고 인정되는 경우에는 지체 없이 투기과열지구의 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.

④투기과열지구로 지정받은 지역의 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 투기과열지구 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 지정사유가 해소된 것으로 인정되는 경우에는 건설교통부장관 또는 시·도지사에게 투기과열지구 지정해제를 요청할 수 있다.

⑤제4항의 규정에 따라 투기과열지구 지정해제를 요청받은 건설교통부장관 또는 시·도지사는 40일 내에 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 투기과열지구 지정해제 여부를 결정하여 그 투기과열지구를 관할하는 지방자치단체장에게 심의결과를 통보하여야 한다.

⑥건설교통부장관 또는 시·도지사는 제5항의 규정에 따른 심의결과 투기과열지구에서 그 지정사유가 없어졌다고 인정되는 때에는 지체 없이 투기과열지구의 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.

제43조제1항 중 “(부대시설 및 복리시설을 포함하되 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설을 제외한다. 이하 같다)”를 “(「건축법」 제8조의 규정에 따라 허가를 받은 주택의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우와 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설을 제외한다. 이하 같다)”로 한다.

제55조의2를 다음과 같이 신설한다.

제55조의2(관리사무소장의 손해배상책임) ①주택관리사등은 관리사무소장의 업무를 집행함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 입주자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

②제1항의 규정에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 주택관리사등은 대통령령이 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제81조의2의 규정에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

③제2항의 규정에 따라 공탁한 공탁금은 주택관리사등이 당해 공동주택의 관리사무소장의 직책을 사임·해임 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없다.

제63조제1항에 제13호의2와 제16호의3을 각각 다음과 같이 신설한다. 13의2. 「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사 또는 「한국토지공사법」에 따른 한국토지공사에의 출자

○

16의3. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제4조의 규정에 따라 지정된 경제자유구역의 활성화를 위한 임대주택의 건설 및 이와 관련된 기반시설 등의 설치에 필요한 자금의 용자 제81조의2를 다음과 같이 신설한다.

제81조의2(공제사업) ①제81조제2항의 규정에 따른 협회는 제55조의2의 규정에 따른 관리사무소장의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 할 수 있다.

②협회는 제1항의 규정에 따른 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 공제규정을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

③제2항의 공제규정에는 대통령령이 정하는 바에 따라 공제사업의 범위, 공제계약의 내용, 공제금, 공제료, 회계기준 및 책임준비금의 적립 비율 등 공제사업의 운용에 관하여 필요한 사항을 정하여야 한다.

④협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리하여야 하며, 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

⑤협회는 대통령령이 정하는 바에 따라 매년도의 공제사업 운용실적을 일간신문·협회보 등을 통하여 공제계약자에게 공시하여야 한다.

⑥건설교통부장관은 협회가 이 법 및 공제규정을 준수하지 아니하

여 공제사업의 건전성을 해할 우려가 있다고 인정되는 경우에는 이에 대한 시정을 명할 수 있다.

⑦「금융감독기구의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융감독원원장은 건설교통부장관으로부터 요청이 있는 경우에는 협회의 공제사업에 관하여 검사를 할 수 있다.

제97조제8호의2 중 “제38조의2제1항 및 제2항”을 “제38조의2제1항 또는 제4항”으로 한다.

제97조의2를 다음과 같이 신설한다.

제97조의2(벌칙) 제38조의4제4항의 규정을 위반하여 고의로 잘못된 심사를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제102조에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. 제38조의4의 규정에 따른 분양가심사위원회의 위원 중 공무원이 아닌 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제38조제1항제3호, 제38조의2, 제38조의4, 제38조의5, 제41조, 제97조제8호의2, 제97조의2 및 제102조제1호의2의 개정규정은 2007년 9월 1일부터 시행하고, 제43조, 제55조의2 및 제81조의2의 개정규정은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공공택지 정의에 관한 적용례) 제2조제3호의2의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 사업계획 승인을 얻어 건설하는 공동주택부터 적용한다.

제3조(택지전매금지 행위에 대한 영업정지 등에 관한 적용례) 제13조 제1항제6호의2의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 「택지개발촉진법」 제19조의2제1항의 규정을 위반하여 택지를 전매하는 경우부터 적용한다.

제4조(주택의 분양가격 제한 등에 관한 적용례) ①제38조의2의 개정규정은 2007년 9월 1일 이후 최초로 제16조의 규정에 따른 사업계획 승인(「도시 및 주거환경정비법」 제28조의 규정에 따른 사업시행인가, 「건축법」 제8조의 규정에 따른 건축허가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 신청하는 분부터 적용한다

②2007년 8월 31일 이전에 사업계획의 승인을 얻었거나 승인을 신청한 경우로서 2007년 12월 1일 이후 제38조제1항의 규정에 따른 입주자모집승인 [「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공급하는 주택(주거환경개선사업을 제외한다)의 경우는 「도시 및 주거환경정비법」 제48조의 규정에 따른 관리처분계획의 인가] 을 신청하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 제38조의2의 개정규정을 적용한다.

③중전의 제38조의2의 규정에 따라 분양가상한제 적용주택이 된 경

우 법률 제7334호 주택법 일부개정법률 부칙 제2항 및 법률 제7757호 주택법 일부개정법률 부칙 제2항의 규정에 불구하고 제2항의 규정을 적용한다.

제5조(주택의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 경우의 장기수선계획 및 장기수선충당금에 관한 경과조치) ①이 법 시행 당시 장기수선계획이 수립되지 아니한 경우에는 제47조의 규정에 불구하고 관리주체가 이 법 시행일부터 6개월 이내에 이를 수립하여야 한다.

②제1항에 따라 수립된 장기수선계획에 따라 관리주체는 이 법 시행일부터 1년이 경과한 날부터 장기수선충당금을 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

◇주택법 개정이유

신규 분양 공동주택의 분양가 인하와 분양가의 투명한 책정을 위하여 기존에 공공택지에서 시행하고 있던 분양가상한제 및 분양가격 공시를 공공택지 외의 택지로 확대하고, 사업자가 「택지개발촉진법」에 따라 조성된 택지를 공급받아 용도대로 사용하지 않고 전매할 경우 영업정지 등을 할 수 있는 근거를 마련하며, 투기과열지구의 지정해제절차를 개선하고, 주택관리사단체가 공제사업을 할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영

상 나타난 미비점을 개선 보완하려는 것임.

◇주요내용

가. 공공택지의 범위 확대(법 제2조제3호의2마목 및 바목 신설)
공공택지의 범위에 수용 또는 사용방식의 도시개발사업이나
경제자유구역개발사업으로 조성된 택지도 포함시키도록 함.

나. 택지전매금지규정을 위반한 주택건설사업자에 대한 제재(법
제13조제1항제6호의2 신설)

「택지개발촉진법」상에 택지 전매행위 제한규정을 위반하여
「택지개발촉진법」에 따라 조성된 택지를 공급받은 용도대로
사용하지 않은 채 소유권이전등기 전에 이를 그대로 전매하
는 주택건설사업자에 대하여 주택건설사업의 등록을 말소하
거나 영업정지를 명할 수 있도록 함.

다. 벽지·바닥재 등을 제외한 주택공급가격의 별도 제시의무
(법 제38조제1항제3호 신설)

사업주체가 주택을 공급하고자 하는 경우에는 건설교통부령
이 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등
을 제외한 부분의 가격을 별도로 제시하고, 이를 입주자가

선택할 수 있도록 함.

라. 분양가상한제의 적용대상 확대 등(법 제38조의2제1항부터
제3항까지)

(1) 공공택지에서 건설·공급하는 공동주택에 적용하는 분양
가상한제를 공공택지 외의 택지에서 건설·공급하는 주택
에도 적용하도록 함.

(2) 분양가격은 택지비 및 건축비로 구성하고, 구체적인 내역,
산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 건설교통부령으로
정하도록 하며, 공공택지에서 주택을 공급하는 경우의 택
지비는 해당 택지의 공급가격에 건설교통부령이 정하는
택지와 관련된 비용을 가산한 금액으로 함.

(3) 공공택지 외의 택지에서 주택을 공급하는 경우의 택지비
는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 감
정평가한 가액에 건설교통부령이 정하는 택지와 관련된
비용을 가산한 금액으로 하되, 매입가격을 시장·군수·구
청장에게 제출하여 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 공시
하는 경우에는 대통령령으로 정하는 범위내에서 경·공매
낙찰가격 등의 매입가격을 택지비로 볼 수 있도록 함.

(4) 분양가상한제가 적용되는 주택의 건축비는 건설교통부장관이 정하여 고시하는 기본형건축비에 건설교통부령이 정하는 바에 따라 가산한 금액으로 하고, 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 감안하여 건설교통부령이 정하는 범위내에서 따로 정하여 고시할 수 있도록 함.

마. 택지비 등의 분양가격 공시(법 제38조의2제4항부터 제6항까지)

(1) 분양가상한제 적용 주택으로서 공공택지에서 공급하는 공동주택에 대하여 사업주체가 입주자모집승인을 얻은 때에는 입주자모집공고안에 택지비, 공사비, 간접비, 그 밖에 건설교통부령이 정하는 비용에 따라 분양가격을 공시하되, 건설교통부령이 정하는 세분류를 포함하여 공시하도록 함

(2) 분양가상한제 적용 주택으로서 공공택지 외의 택지에서 공급되는 주택에 대하여 시장·군수·구청장이 입주자모집승인을 하는 경우에는 택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 그 밖에 건설교통부령이 정하는 비용에 따라 분양가격을 공시하되, 「수도권정비계획법」 제2

조제1호의 규정에 따른 수도권 등 분양가 상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역 안에서 공급되는 주택에 한하도록 함.

바. 분양가심사위원회의 운영(법 제38조의4 신설)

시장·군수·구청장은 입주자모집을 승인하기 전에 분양가격 등을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하도록 함.

사. 토지임대부 및 환매조건부 분양주택의 공급(법 제38조의5 신설)

국가·지방자치단체·대한주택공사 및 지방공사는 대통령령으로 정하는 범위내에서 토지임대부 분양주택 및 환매조건부 분양주택을 공급할 수 있도록 함.

아. 투기과열지구의 지정해제(법 제41조제4항부터 제6항까지 신설)

투기과열지구로 지정받은 지역의 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 투기과열지구의 지정사유가 해소된 것으로 인정되는 경우에는 건설교통부장관 또는 시·도지사에게 그 투기과열지구 지정해제를 요청할 수 있도록 하고, 이 경우 건

설교통부장관 또는 시·도지사는 40일 내에 주택정책심의위원회
의 심의를 거쳐 투기과열지구 지정해제 여부를 결정하도록 함.

자. 공동주택의 관리에 관한 규정의 적용대상 확대(법 제43조제1항)

「건축법」 제8조에 따라 허가를 받은 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우에도 「주택법」상의 공동주택 관리규정을 적용하도록 함.

차. 관리사무소장의 손해배상책임 등(법 제55조의2 및 법 제81조의2 신설)

주택관리사 등은 관리사무소장의 업무를 집행함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 입주자 등에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상하도록 하고, 관리사무소장의 손해배상을 보장하기 위하여 주택관리사단체에서 공제사업을 할 수 있도록 함.

<법제처 제공>

국회에서 의결된 택지개발촉진법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대통령 노무현 인

2007년 4월 20일

국무총리 한덕수

국무위원
건설교통부장관 이용섭

●법률 제8384호

택지개발촉진법 일부개정법률

택지개발촉진법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 중 “아니한 경우에는”을 “아니하거나 제7조제1항제4호에 다른 공동사업에 해당하지 아니한 경우에는”으로 한다.

제3조제3항 각 호 외의 부분 중 “다음各號의 1에 해당하는 때에는 그 지정을 解除하여야 한다”를 “제4항에 따라 고시된 날부터 3년 이내에 제9조에 따른 택지개발사업실시계획의 승인을 신청하지 아니한 때에는 그 지정을 해제하여야 한다”로 하고, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 삭제하며, 같은 조 제4항 중 “指定, 變更 또는 解除한 때에는 大統領令이 정하는 바에 따라 이를 告示하여야 한다”를 “지정, 변경 또는 해제한 때에는 예정지구의 명칭, 위치, 지정된 면적 및 제8조에서 규정한 택지개발계획을 관보에 고시하고, 시장(특별시장 및 광역시장