

■ 최신 법령 ■

주택법

[법률 제121115호, 2013. 12. 24. 일부개정, 시행 2014. 6. 25.]

1. 개정이유

노후 공동주택에서의 생활불편을 완화하기 위하여 수직증축형 리모델링을 허용하면서 구조안전진단 등 안전성 확보를 위한 장치를 마련하고, 공동주택 관리주체의 회계처리에 대한 외부 회계감사를 의무화하며, 공동주택 관리에 대한 지방자치단체의 감사 근거를 마련하는 등 공동주택 관리제도를 개선하고, 공동주택 층간소음 문제를 최소화하기 위하여 필요한 사항을 정하는 한편, 공동주택성능 등급제도, 장수명 주택 건설기준 및 인증제도를 도입하고, 혼합주택단지 관리사항 결정방법을 정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 분양·임대 혼합주택단지의 관리사항 결정방법 규정

- 1) 분양을 목적으로 한 공동주택과 「임대주택법」에 따른 임대주택이 함께 있는 주택단지를 혼합주택단지로 규정함(제2조 제6호의2 신설).
- 2) 혼합주택단지의 경우 입주자대표회의와 임대사업자가 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하도록 함(제43조 제10항 신설).

나. 리모델링 시 세대수 증가 범위 확대 및 수직증축 허용

- 1) 리모델링 시 세대수 증가를 기존 세대수의 10%에서 15%로 확대하고, 최대 3개 층

까지 수직증축을 허용함(제2조 제15호 다목).

- 2) 수직증축형 리모델링의 감리자는 감리업무 수행 중에 수직증축형 리모델링 허가 시 제출한 구조도와 다르게 시공하고자 하는 사항 등 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항이 확인된 경우에는 건축구조기술사의 협력을 받도록 함(제24조의3 신설).
- 3) 시장·군수·구청장이 세대수 증가형 리모델링을 허가하는 경우에는 리모델링 기본 계획에 부합하는 범위에서 허가하도록 함(제42조 제10항 신설).
- 4) 시장·군수·구청장은 증축형 리모델링에 대하여 해당 건축물의 증축 가능 여부와 구조안전에 대한 상세 확인 등을 위하여 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 실시하도록 함(제42조의3 신설).
- 5) 수직증축형 리모델링을 하는 경우 구조 계획상 증축범위의 적정성 및 설계도서상 구조안전의 적정성 여부 등 건축물의 안전성에 대해 전문기관의 검토를 받도록 함(제42조의4 신설).
- 6) 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시 과밀 및 이주수요 집중 등을 계획적으로 관리하기 위하여 리모델링 기본계획을 수립하도록 하되, 대도시의 시장이 리모델링 기본계획을 수립하는 경우에는 도지사의 승인을 받도록 함(제42조의6, 제42조의7 및 제42조의8 신설).
- 7) 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있도록 함(제42조의10 신설).
- 8) 국민주택규모 이하인 주택을 리모델링하는 경우 국민주택기금에서 지원할 수 있도록 함(제63조 제1항 제17호).
- 9) 건축구조기술사 협력 규정 및 리모델링 구조기준 위반자 등에 대한 처벌 규정을 둠(제94조 제1항, 제98조 제4호의2 및 제101조 제2항 제1호 신설).

다. 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중인 경우 등에는 자본금이 등록기준에 미달하여도 행정처분 등에서 제외할 수 있게 하여 주택건설사업자에게 회생기회를 부여함(제13조 제1항 제2호 단서 신설).

라. 사업주체가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공동주택을 공급할 때에는 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 공동주택성능에 대한 등급을 발급받아 입주자 모집공고에 표시하도록 함(제21조의2 신설).

마. 장수명 주택 건설기준 및 인증제도 시행

- 1) 국토교통부장관이 장수명 주택 건설기준을 정하여 고시할 수 있도록 함(제21조의6 제1항 신설).
- 2) 국토교통부장관이 장수명 주택 건설기준에 따라 장수명 주택 인증제도를 시행할 수 있도록 하고, 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택은 대통령령으로 정하는 기준 이상의 등급을 받도록 하며, 인증기준 및 절차 등에 대해서는 국토교통부령으로 정하도록 함(제21조의6제2항, 제3항, 제5항 및 제6항 신설).
- 3) 장수명 주택을 공급하는 사업주체 및 장수명 주택 취득자에 대하여 행정·세제상 지원을 할 수 있도록 하고, 국토교통부령으로 정하는 기준 이상의 등급을 인정받은 경우 건폐율·용적률 등의 건축기준을 완화할 수 있도록 함(제21조의6 제4항 및 제7항 신설).

바. 공동주택 관리제도 개선

- 1) 주택관리업자 또는 관리비 등을 집행하기 위한 사업자를 선정할 경우 전자입찰제를 의무화함(제43조 제7항 및 제45조 제5항 신설).
- 2) 시장·군수·구청장의 입주자대표회의 교육을 의무화하고, 관리사무소장으로 하여금 3년마다 정기적으로 보수교육을 받도록 함(제43조의2 제1항, 제58조 제3항 신설).
- 3) 공동주택의 동별 대표자 선거 또는 공동주택의 중요의사 결정을 위한 전자투표제를 도입함(제43조의5 신설).
- 4) 300세대 이상 공동주택단지에 대해서는 매년 외부 회계감사를 의무화함(제45조의3 신설).

- 5) 관리비 등에 대한 회계서류의 보관을 의무화함(제45조의4 신설).
- 6) 공동주택단지에서 이루어지는 주택관리업자 또는 사업자와의 계약서를 입주민에게 공개하도록 의무화함(제45조의5 신설).
- 7) 공동주택단지의 공사나 용역의 적정성을 검토·자문해줄 수 있는 전문기관의 지정 근거를 마련함(제45조의6 신설).
- 8) 공동주택관리분쟁의 상담·자문 등을 실시하는 전문기관을 지정할 수 있는 근거를 마련함(제52조의2 신설).
- 9) 지방자치단체가 공동주택의 비리 등에 대해 감사할 수 있는 근거를 마련함(제59조 제2항부터 제6항까지 신설).
- 10) 부정한 재물이나 재산을 취득·제공한 자 및 지방자치단체의 명령 등에 불응한 자에 대한 처벌을 강화함(제97조 제13호의2 및 제101조 제2항 제7호 신설).

사. 공동주택 층간소음 저감 및 분쟁조정에 관한 사항 규정

- 1) 공동주택의 입주자 또는 사용자는 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음 등 대통령령으로 정하는 층간소음으로 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주지 않도록 노력해야 함(제44조의2 제1항 신설).
- 2) 층간소음으로 피해를 입은 입주자 또는 사용자는 관리주체에게 소음 발생 사실을 알리고, 관리주체는 소음 발생을 중단하거나 차음조치를 권고하게 하며 사실관계 확인을 위해 필요한 조사를 할 수 있게 하고, 피해를 끼친 입주자 또는 사용자는 관리주체의 권고에 협조하도록 함(제44조의2 제2항 및 제3항 신설).
- 3) 관리주체의 권고에도 불구하고 층간소음 발생이 계속 될 경우 소음 피해를 입은 입주자 또는 사용자는 공동주택관리 분쟁조정위원회나 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있음(제44조의2 제4항 신설).
- 4) 국토교통부장관과 환경부장관은 공동주택 층간소음의 범위와 기준을 공동부령으로 정함(제44조의2 제5항 신설).

- 5) 관리주체는 필요한 경우 입주자 또는 사용자를 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있으며, 입주자 또는 사용자는 필요한 경우 주거 생활 소음에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있음(제44조의2 제6항 및 제7항 신설).

<법제처 제공>

3. 다운로드 : [주택법](#)