

2. 住宅供給에 관한 規則 改正(案) 立法豫告

建設交通部 公告 第1995~209號 1995. 7. 27

〈개정사유〉

- 건설교통부는 공동주택 분양과 관련 주택건설업체의 부도에 따른 입주예정자들의 피해방지를 위하여 분양보증제도를 개선하고, 지방화시대를 맞이하여 건본주택의 건설·관리 및 영구임대주택의 입주자선정·관리지침 등을 폐지하여 지방자치단체에서 현지 지역여건에 맞는 기준을 마련하여 자율적으로 운영할 수 있도록 그 권한을 위임하는 등
- 주택공급에 관한 규칙개정안을 마련 '96.7.27 입법예고 하였으며, 그 주요개정내용은 다음과 같다.

〈주요개정 내용〉

- 주택분양보증제도 강화
 - 현재 주택건설업체가 착공과 동시에 분양하는 경우 주택사업공제조합이 건축공정 20%까지 보증하는 주택착공보증제도를 폐지하고, 주택준공시까지 보증하는 주택분양보증으로 보증제도를 일원화 하며
 - 주택건설업체가 10~20% 건축공정에 달한 후에 분양하는 경우 계열회사의 연대보증을 금지하는등 연대보증업체의 자격요건을 강화하였음.
- 행정간소화 및 운영권한 위임
 - 건본주택(모델하우스)건설, 관리지침 및 영구임대주택 입주자 선정, 관리지침을 각각 폐지하고 그 운영권한을 지방자치단체에 위임함.

세 부 개 정 내 용

〈입주자 보호대책 강화〉

□주택분양보증제도 개선

- 현재는 사업주체가 착공과 동시에 주택을 분양하는 경우
 - 주택사업공제조합의 주택분양(준공)보증을 받거나 주택사업공제조합의 주택착공보증(10%, 20% 공정보증)과 1인이상의 지정업자 또는 시공권이 있는 등록업자의 연대보증을 받아야 하며
 - 사업주체가 일정공정(지정업자 10%, 등록업자 20%)에 달한 후에 분양하는 경우 2인이상의 지정업자 또는 시공권이 있는 등록업자의 연대보증을 받아 분양하도록 되어 있으나,
- 앞으로는 사업주체가 착공후 준공전에 주택을 분양하는 경우
 - 주택착공보증제도를 폐지하고 주택분양보증을 받도록 분양제도를 일원화 하며,
 - 일정공정에 달한 후에 분양하는 경우에는
 - 계열회사의 연대보증을 금지하고
 - 연대보증인의 자격을 2인이상의 지정업자 또는 자본금 및 주택건설 실적등을 고려하여 시장 또는 군수가 인정하는 시공권이 있는 등록업자로 강화하여 입주자의 피해를 방지하고자 함.

□사업주체부도시 입주예정자의 주택청약 인정범위 확대

- 현재는 주택사업공제조합으로부터 분양보증을 받아 분양하였으나 사업주체부도로 공사중단시 입주자가 희망하는 경우 입주자들이 기납부한 계약금 및 중도금을 공제조합으로부터 환불받고 입주자들이 청약저축등을 다시 입금하는 경우에는 청약순위가 회복되어 다른 주택을 청약할 수 있는 자격이 부여되었으나
- 앞으로는 다른 주택의 청약자격을 부여하는 것 외에 연대보증회사등에서 공사를 재개하여 부도난 주택의 입주자를 추가로 모집하기까지 다른주택 분양을 받지 못하고

다시 부도난 주택을 신청하는 경우에는 다른 신청자에 우선하여 분양받을 수 있도록 하여 부도에 따른 입주자 보호를 강화하고자 함.

□행정구역개편에 따른 주택건설지역 변경주민 주택신청자격 부여

- 현재는 주택의 청약자격이 분양공고일을 기준으로 당해 주택건설지역 거주자에게 우선 주어지므로 행정구역개편에 따라 주택건설지역이 변경되는 경우 주택의 우선신청 자격이 상실되었으나
- 앞으로는 행정구역개편으로 주택건설지역이 변경되는 경우
- 변경전 주택건설지역 거주자를 공급대상에 포함할 수 있도록 하여 일시에 청약자격 상실로 인한 민원을 방지하고자 함.

□당첨자 선정절차 개선

- 현재는 주택신청구비서류의 간소화를 위하여 무주택서약서만을 받고 당첨자를 선정 한 후 이들의 자격여부를 전산등으로 확인결과 자격요건의 미비로 부적격당첨자로 판명된 자는 당첨취소 및 일정기간 재당첨이 제한되고 있으나
- 앞으로는 당첨자 및 예비당첨자를 대상으로 자격여부를 확인한 후 자격요건을 갖추지 못한 무자격자를 미리 가린 후에 일정자격요건을 갖춘 자만을 당첨자로 선정·관리토록 하여 부적격 당첨자가 받는 선의의 피해를 방지하고자 함.

〈지방자치단체에 권한위임 등〉

□건본주택건설 및 관리권한 위임

- 현재는 사업주체가 주택을 건설하여 분양시 판매촉진을 위하여 건본주택을 건설하고자 하는 경우 건설교통부장관이 “건본주택의 건설 및 관리에 관한 업무” 지침을 제정·운영하여 왔으나
- 앞으로는 동 지침을 폐지하고, 당해 시장 또는 군수가 필요한 경우 당해 지역여건에 맞는 건본주택건설 및 관리방법을 정하여 운영할 수 있도록 그 근거를 마련하고자 함.

□철거민·특별공급대상자 세부자격요건 결정권한 위임

- 현재는 국가·지방자치단체·대한주택공사등 공공기관이 주택건설사업등으로 인하여 철거되는 주택의 특별공급대상자는
 - 사업시행을 위한 고시등이 있는 날부터 보상공고가 있는 날까지 당해 철거되는 주택을 소유하고 그 주택에 거주한 자로 규정하고 있으나
- 앞으로는 국가·지방자치단체·대한주택공사등 공공기관이 주택건설 사업등으로 인하여 철거되는 주택의 특별공급대상자는
 - 당해 철거되는 주택소유자를 대상으로 특별공급하되, 시장 또는 군수가 세부자격기준을 정할 수 있도록 그 권한을 위임하여 공공사업시행을 원활히 하고 민원을 방지하고자 함.

□영구임대주택의 입주자선정 및 관리권한 위임

- 현재는 영구임대주택에 대한 입주대상자, 입주자선정방법, 입주계약, 입주자 관리, 퇴거요건, 주택 및 시설물 유지·관리에 필요한 사항 등을 건설교통부장관이 “영구임대주택 입주자선정기준 및 관리지침”을 제정·운영하여 왔으나
- 앞으로는 영구임대주택 입주대상자중 생활보호대상자, 일군위안부, 저소득모자가정등 국가시책상 영구임대주택의 입주가 필요한 자 만을 규정하고, 기타 입주자선정방법, 입주계약, 퇴거요건등 세부사항은 사업주체가 지역여건에 맞게 따로 정하여 운영할 수 있도록 그 근거를 마련하고자 함.

※위와 같은 내용의 개정안을 입법예고기간(14일)을 두어 국민의 의견을 수렴한 후 법제처의 심사를 거쳐 9월중에 시행하되, 분양보증제도는 보증제도 일원화에 따른 주택건설업체의 추가출자준비를 위하여 공포일부터 6개월간의 유예기간을 거쳐 시행할 예정이다.