

8. 주택건설촉진법시행령중개정령

대통령령 제16,283호 1999. 4. 30.

개 정 이 유

주택건설촉진법이 개정(1999. 2. 8, 법률 제5908호)되어 주택건설사업자 지정제도, 주택의 전매제한제도 및 주택사업공제조합제도 등이 폐지됨에 따라 관련 규정을 정비하는 한편, 주택건설사업자의 부도 발생시 입주예정자를 보호하기 위한 제도적 보완책을 마련하고 기타 조합주택의 부지확보 요건을 완화하는 등 주택경기 활성화를 위하여 주택건설관련 규제를 완화하려는 것임.

주 요 내 용

- 가. 주택건설사업자 지정제도, 분양받은 주택의 전매제한제도 및 주택사업공제조합제도 등이 폐지됨에 따라 관련 규정을 정비함(현행 제11조, 제11조의2, 제37조, 제43조의9 내지 제43조의 19 삭제)
- 나. 아파트 등을 건설할 대지의 경우에는 원칙적으로 입주예정자의 동의없이는 저당권 설정이 제한되고 예외적으로 주택건설사업자가 당해 주택건설사업에 대하여 주택분양보증에 가입한 경우에는 입주예정자의 동의없이도 금융기관에 대한 저당권 설정을 허용하고 있었으나, 이로 인하여 주택건설사업자에게 부도가 발생한 경우에는 입주예정자가 피해를 입는 사례가 다수 발생하고 있으므로, 이러한 예외규정을 삭제하여 입주예정자를 보호할 수 있도록 함(현

행 제31조의2 제1항제3호 삭제)

다. 종전에는 주택건설사업자가 소유하고 있는 토지를 주택조합이 이를 매입하여도 조합주택을 건설하는 부지로는 사용할 수 없도록 제한하였으나, 앞으로는 주택건설사업자가 소유하는 토지중 주택개발촉진법 등에 의하여 개발된 공공개발택지를 제외하고는 조합주택용 부지로 사용할 수 있도록 규제를 완화함으로써 조합주택건설을 위한 부지확보의 편의와 주택건설의 활성화를 도모함 (령 제42조제6항). 〈법제처 제공〉

제3조 단서중 “기간도로 폭 20미터이상인 일반도로(도시계획예정도로를 포함한다)”를 “기간도로, 폭 20미터이상인 일반도로, 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로”로 한다.

제6조제1항 및 제3항을 각각 다음과 같이 한다.

①법 제4조제3항의 규정에 의한 주택정책심의위원회(이하 “심의회”라 한다)의 위원은 다음 각호의 자로 한다.

1. 재정경제부차관
2. 행정자치부차관
3. 교육부차관
4. 농림부차관
5. 산업자원부차관
6. 정보통신부차관
7. 보건복지부차관
8. 환경부차관
9. 노동부차관

10. 국무조정실의 주택정책업무를 담당하는 조정관

11. 대통령비서실의 주택정책업무를 담당하는 비서관

12. 대한주택공사 사장

13. 한국토지공사 사장

14. 한국주택은행장

15. 주택에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로서 건설교통부장관이 위촉한 자 3인 이내

③심의회는 업무를 처리하기 위하여 심의회에 간사를 두되, 간사는 건설교통부소속 2급 또는 3급공무원중 건설교통부장관이 지명하는 자가 된다.

제6조제4항에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. 제14조의2의 규정에 의한 국민주택기금의 운용계획수립에 관한 사항

제6조제5항을 다음과 같이 하고, 동조제6항 중 “제1항제14호”를 “제1항제15호”로 하며, 동조제8항제1호중 “위원(부위원장을 제외한 다)”을 “위원”으로 한다.

⑤위원장은 회무를 통할하고, 심의회의 의장이 되며, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 제1항의 규정에 의한 순위에 따른 위원이 위원장의 직무를 대행한다.

제9조제2항제1호 후단을 삭제한다.

제10조의2제1항제1호 후단을 삭제한다.

제11조 및 제11조의2를 각각 삭제한다.

제11조의4제1항중 “등록업자 및 지정업자”를 “등록업자”로, “등록말소 또는 지정취소후 다시 등록 또는 지정한 경우에는 다시 등록 또는 지정한”을 “등록말소후 다시 등록한 경우에는 다시 등록한”으로 하고, 동조제2항중 “등록업자 및 지정업자”를 “등록업자”로 한다.

제14조의4제3호를 삭제한다.

제20조제3항중 “제21조”를 “제15조의4”로 한다.

제21조를 다음과 같이 신설한다.

제21조(주택복권 발행업무의 위탁) 건설교통부장관은 법 제17조제2항의 규정에 의하여 주택복권의 발행을 한국주택은행장에게 위탁한다.

제23조제2항중 “건설교통부장관이”를 “시·

도의 조례로”로 한다.

제23조제2항중 “건설교통부장관이”를 “시·도의 조례”로 한다.

제24조 본문중 “지방공사”를 “지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택건설사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)”로 하고, 동조제1호 및 제2호중 “지정업자”를 각각 “등록업자”로 하며, 동조제3호중 “한국토지개발공사”를 “한국토지공사”로 한다.

제25조중 “법 제22조제1항”을 “법 제22조제2항”으로, “지정업자”를 “등록업자”로 한다.

제26조의2를 삭제한다.

제27조의3제1항제2호를 다음과 같이 한다.

2. 금융기관 또는 법 제47조의6의 규정에 의한 대한주택보증주식회사(이하 “회사”라 한다)의 보증을 받아 사채를 발행하는 경우에는 발행사채에 대한 금융기관 또는 회사의 보증에 관한 서류

제31조의2제1항제3호를 삭제하고, 동항제4호중 “파산등”을 “파산등(화의법 또는 회사정리법 등에 의한 법원의 결정·인가를 포함한다. 이하 같다.)”으로 하며, 동조제2항을 삭제한다.

제31조의3을 다음과 같이 한다.

제31조의3(부기등기 등) ①법 제32조의3제3항의 규정에 의한 부기등기는 “이 토지는 주택건설촉진법에 따라 입주자를 모집한

토지로서 입주예정자의 동의를 얻지 아니하고는 당해 토지에 대하여 양도 또는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음”이라는 내용을 명시하여야 한다.

②사업주체는 사업계획승인이 취소되거나 사용검사를 받은 때에는 제1항의 규정에 의한 부기등기를 말소하여야 한다.

③법 제32조의3제3항 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호의 경우를 말한다.

1. 사업주체가 한국토지공사 또는 지방공사인 경우
2. 사업주체가 택지개발촉진법 등 관계법령에 의하여 조성된 대지를 공급받아 주택을 건설하는 경우로서 당해 대지의 지적정리가 되지 아니하여 소유권을 확보할 수 없는 경우
3. 주택조합원이 주택조합에 대지를 신탁한 경우
4. 사업주체의 재무상황 및 금융거래상황이 극히 불량한 경우 등 건설교통부령이 정하는 사유에 해당되어 회사가 분양보증을 행하면서 주택건설대지를 회사에 신탁하게 한 경우

④사업주체는 제3항제2호에 해당하는 대지의 지적정리가 완료된 때에는 지체없이

제1항의 규정에 의한 부기등기를 하거나 제3항제4호의 사유에 해당되어 회사가 신탁을 요구하는 경우에는 입주예정자의 명의로 소유권이전등기를 하여야 한다.

⑤법 제32조의3제4항 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호의 경우를 말한다.

1. 제31조의2제1항제1호 또는 제2호의 규정에 해당되어 당해 대지에 제한물권을 설정하거나 동항제4호에 해당되어 다른 사업주체가 당해 대지를 양수한 경우
2. 사업주체가 파산등으로 주택건설사업을 계속할 수 없게 되어 시공을 보증한 자(당해 주택의 분양보증자를 포함한다. 이하 같다) 또는 입주예정자들이 당해 대지의 소유권을 확보하거나 압류·가압류·가처분 등을 하는 경우

제31조의4 및 제31조의5를 각각 삭제한다.

제32조제2항제8호중 “철거계획서”를 “철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 동 자재의 철거 및 처리계획을 포함하여야 한다)”로 한다.

제33조제1항 제3항 및 제6항중 “지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택건설사업으로 설립된 지방공사 또는 지정업자”를 각각 “지방공사 또는 등록업자”로 한다.

제34조의2제1항중 “시공을 하고, 시공이 완료된 후 사용검사를 받을 수 있다.”를 “시공

을 하여야 한다.”로 하고, 동항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 시공이 완료된 때에는 그 시공을 보증한 자 또는 입주예정자 대표회의가 사용검사를 받을 수 있다.

제34조의2제2항을 다음과 같이 하고, 동조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

②제1항의 경우 시공을 보증한 자가 파산 등으로 시공을 할 수 없는 경우에는 입주예정자대표회의가 시공자를 정하여 잔여공사를 시공하고 사용검사를 받아야 한다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 입주예정자대표회의의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항을 건설교통부령으로 정한다.

제34조의3제2항 및 제3항 전단중 “건설교통부장관”을 각각 “시장등”으로 한다.

제34조의4제4호 후단을 삭제한다.

제34조의11을 제34조의12로 하고, 제34조의11을 다음과 같이 신설한다.

제34조의11(주택업무의 전산처리절차등) ① 건설교통부장관은 법 제33조의7제1항의 규정에 의한 신청서 및 첨부서류의 전산화를 위하여 필요한 프로그램을 제작·보급하여야 한다.

②주택건설업무와 관련된 신청서 및 첨부서류를 전산처리하여 제출하고자 하는 자는 제1항의 규정에 의한 프로그램에 따라 이를 작성하여야 한다.

③건설교통부장관은 제1항 및 제2항에 규정된 사항외의 신청서 및 첨부서류의 전산처리에 관하여 필요한 구체적인 사항을 따로 정할 수 있다.

제37조를 삭제한다.

제42조제1항제2호중 “조합규약”을 “조합규약(설립인가의 경우에 한한다.)”으로 하고, 동항제5호를 다음과 같이 한다.

5. 법 제44조의3제7항의 규정에 의한 결의 사항을 증명할 수 있는 서류(재건축조합설립인가의 경우에 한한다)

제42조제4항제2호를 다음과 같이 한다.

2. 법 제33조의 규정에 의한 주택건설사업계획의 승인이후에 입주자로 선정된 지위(당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 및 지위 등을 말한다)가 양도·중여 또는 판결 등으로 변경된 경우

제42조제6항을 다음과 같이 한다.

⑥주택조합은 등록업자가 소유하고 있는 토지중 다음 각호의 1에 해당하는 택지를 주택건설대지로 사용하여서는 아니된다.

1. 택지개발촉진법에 의한 택지개발예정지구로 지정받아 개발한 택지
2. 국가·지방자치단체·정부투자기관·지방공사가 주택건설촉진법·도시계획법·산업입지및개발에관한법률 등 관련 법률에 의하여 사업계획승인·실시계획인가 등을 받아 개발한 택지

제42조제7항제3호를 다음과 같이 하고, 동항에 제7호의2를 다음과 같이 신설하며, 동항제8호를 다음과 같이 한다.

3. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항

7의2. 총회의 개최 및 조합원의 총회소집 요구에 관한 사항.

8. 총회의 의결을 요하는 사항과 그 의결 정족수 및 의결절차

제43조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

②법 제47조제3항의 규정에 의한 주택가격은 다음 각호의 금액을 합산한 금액에서 감가상각비(법인세법시행령 제26조의 규정에 의한 정액법에 준하는 방법으로 계산한 금액을 말한다)를 공제한 금액으로 한다.

1. 입주금
2. 융자금의 상환원금
3. 제1호 및 제2호의 금액을 합산한 금액에 생산자물가상승률을 곱한 금액

③법 제47조제4항에서 “대통령이 정하는 사유”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

1. 매수인을 알 수 없어 주택가액 수령의 통지를 할 수 없는 경우
2. 매수인에게 주택가액의 수령을 3회이상 통지(통지일로부터 다음 통지일까지의

기간이 1월이상이어야 한다)하였으나 이를 거부한 경우

3. 매수인이 3월이상 부재중인 경우로서 주택가액의 수령이 불가능한 경우

4. 주택의 압류 또는 가압류로 인하여 매수인에게 주택가액을 지급할 수 없는 경우

제43조의2의 제목 “(협회 및 공제조합의 설립등)”을 “(협회의 설립등)”으로 하고, 동조제1항 본문 중 “등록주택사업자협회 및 지정주택사업자협회(이하 ”각 협회“라 한다) 또는 법 제47조의6의 규정에 의한 공제조합”을 “주택사업자단체(이하 ”협회“라 한다)”로 하며, 동조제2항 본문중 “각 협회 또는 공제조합은”을 “협회는”으로 하고, 동항제6호·제7호 및 제9호를 각각 삭제한다.

제43조의2제3항 본문중 “각 협회 및 공제조합은 지회·지점 또는 출장소(이하 ”지점등“이라 한다)를”을 “협회는 지회를”로 하고, 동항제1호 및 제2호중 “지점등”을 각각 “지회”로 하며, 동조제4항 본문중 “각 협회 및 공제조합은 주사무소 또는 지점등을”을 “협회는 주사무소 또는 지회를”로 하고, 동항제2호중 “지점등을”을 “지회를”로 하며, 동조제5항중 “각 협회 및 공제조합은”을 “협회는”으로, “지점등”을 “지회”로 하고, 동조제6항중 “각 협회 및 공제조합은 지점등을”을 “협회는 지회를로, ”지점등“을 ”지회“로 한

다.

제43조의3 본문중 “각 협회”를 “협회”로 한다.
 제43조의4제1항 본문중 “각 협회 및 공제조합”을 “협회”로 하고, 동항제4호중 “회원 또는 조합원”을 “회원”으로 하며, 동항제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 하고, 동항제7호중 “회원 또는 조합원”을 “회원”으로 하며, 동항제9호를 삭제하고, 동항제10호를 다음과 같이 하며, 동항 제11호중 “지점등”을 “지회”로 하고, 동항제12호를 삭제한다.

- 5. 회비에 관한 사항
 - 6. 임원의 임면에 관한 사항
 - 10. 총회와 이사회에 관한 사항
- 제43조의5를 다음과 같이 한다.

제43조의5(보증의 종류와 보증료) ①법 제47조의7제1항제1호의 규정에 의하여 회사가 행할 수 있는 보증의 종류는 다음 각 호와 같다.

- 1. 분양보증 : 사업주체(제34조의4의 규정에 의한 공동사업주체를 포함한다)가 법 제33조의 규정에 의하여 주택건설사업계획의 승인을 얻어 건설하는 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 공급하는 경우에 행하는 다음 각목의 보증
 - 가. 주택분양보증 : 사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양(사용

검사를 포함한다)의 이행 또는 납부한 입주금의 환급(입주자가 원하는 경우에 한한다)을 책임지는 보증

- 나. 주택임대보증 : 사업주체가 파산 등의 사유로 임대계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 임대(사용 검사를 포함한다)의 이행 또는 납부한 임대보증금의 환급(입주자가 원하는 경우에 한한다)을 책임지는 보증

- 2. 하자보수보증 : 공동주택관리령 제16조의 규정에 의한 하자보수의무기간중에 발생한 하자의 보수에 대한 보증
 - 3. 감리비 예치보증 : 등록업자가 주택건설사업의 감리와 관련하여 감리자에게 지급하여야 할 감리비의 지급에 관한 보증
 - 4. 기타 회사의 정관으로 정하는 보증
- ②회사는 당해 회사를 이용하는 자로부터 정관이 정하는 바에 따라 보증료 등을 받을 수 있다.

제43조의6을 다음과 같이 한다.

제43조의6(회사의 업무) 법 제47조의7제1항제4호에서 “대통령령이 정하는 업무”라 함은 주택상환사채보증업무 등 정관이 정하는 업무를 말한다.

제43조의7을 다음과 같이 한다.

제43조의7(보증업무의 수행) ①회사는 제43조의5의 규정에 의한 보증을 받고자 하

는 신청인에 대하여 보증의 적정성여부를 심사하여 보증이 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 보증을 하지 아니할 수 있다.

②회사는 사업주체에 파산등의 사유가 발생한 경우 그 보증이행을 위하여 다음 각호의 행위를 할 수 있다.

1. 보증이행의 준비를 위한 사전조사 및 자료수집
2. 주택건설공사의 감리자에 대한 시공방법, 공정현황, 사용자제 및 품질 등에 관한 의견제시의 요구

제43조의8을 다음과 같이 한다.

제43조의8(출자) 법 제47조의8제1항제4호에서 “기타 대통령령이 정하는 자”라 함은 전환사채의 전환권을 행사하는 등 회사의 정관에 의하여 부여된 권리의 행사로 주주가 되는 자를 말한다.

제43조의9 내지 제43조의19를 각각 삭제한다.

제43조의20을 다음과 같이 한다.

제43조의20(협회의 감독) 건설교통부장관은 법 제47조의12의 규정에 의한 감독상 필요한 때에는 협회에 대하여 다음 각호의 사항을 보고하게 할 수 있다.

1. 총회 또는 이사회 의결사항
2. 회원의 실태파악을 위하여 필요한 사항
3. 협회의 운영계획 등 업무와 관련된 중요사항

4. 기타 주택정책과 관련하여 필요한 사항
제43조의21을 다음과 같이 한다.

제43조의21(회사의 경영건전성 검사) ①법 제47조의12제3항의 규정에 의하여 금융감독위원회가 회사의 경영건전성 유지에 필요한 검사를 하는 경우에는 검사기준을 만들어 이를 사전에 회사에 통보할 수 있다.

②금융감독위원회는 제1항의 규정에 의한 검사를 위하여 필요한 경우에는 금융감독원장에게 그 소속직원의 파견을 요청할 수 있다.

③회사에 대한 경영건전성 검사를 행하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제45조제3호·제4호·제4호의2·제4호의3·제6호·제7호 및 제8호를 각각 삭제한다.

제46조를 다음과 같이 한다.

제46조(권한의 위탁) 건설교통부장관은 법 제50조제1항의 규정에 의하여 다음 각호의 권한을 협회를 지정하여 위탁한다.

1. 제9조의2제1항·제4항의 규정에 의한 등록신청서·등록사항의 변경신고서의 접수
2. 등록업자의 주택건설실적이 제10조의2제1항제3호 또는 동조제2항 단서의 규정에 해당하는지의 여부에 대한 확인
3. 제11조의4의 규정에 의한 영업실적 및 월별 분양계획 등의 접수

제47조제1항 내지 제3항중 “시장·군수”를 각각 “시장등은”으로 한다.

별표 1 제2호하목 및 동표 제3호를 각각 삭제한다.

별표 2를 삭제한다.

별표 3 제3호다목중 “외국인투자및외자도입에관한법률”을 “외국인투자촉진법”으로 하고, 동호사목중 “주택사업공제조합”을 “대한주택보증주식회사가 주택사업공제조합의 재산을 인수하는 경우와”로 한다.

별표 3의 부표의 제10호·제11호 및 제30호를 각각 삭제한다.

부 칙

①(시행일) 이 영은 공포한날부터 시행한다. 다만, 제23조제2항의 개정규정은 2000년 3월 1일부터 시행한다.

②(주택단지의 범위에 관한 경과조치) 이

영 시행전에 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻어 조성중에 있는 주택단지의 범위에 관하여는 종전의 제3조의 규정에 의한다.

③(등록기준 등에 관한 경과조치) 이 영 시행당시의 등록업자로서 제9조제2항 및 제10조의2제1항의 개정으로 인하여 자본금이 등록기준 또는 건설산업기본법에 적용배제기준에 미달하게 된 자는 1999년 12월 31일까지 자본금을 기준에 맞게 갖추어야 한다. 다만, 특별법에 의하여 설립된 무자본 특수법인의 경우에는 그러하지 아니하다.

④(주택사업공제조합의 보증에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 종전의 제43조의5의 규정에 의하여 주택사업공제조합이 행한 보증업무는 회사가 종전의 규정에 따라 이를 이행한다.