

주택법령 개정안 입법예고

투아파트棟단위 리모델링 가능

건설교통부는 지난 7월 14일 리모델링 조합의 설립요건이 당초 전원합의에서 소유자 5분의 4의 동의로 완화하고, 리모델링·재건축·재개발·주거환경정비 주택도 시공보증 대상에 포함되는 등의 내용을 주요 골자로 한 주택법시행령 및 시행규칙 개정안을 입법예고하고 관련절차를 거쳐 오는 11월 30일부터 시행할 예정이라고 밝혔다.

건설교통부는 지난 7월 14일 주택법시행령 및 시행규칙 개정안을 입법예고하고 관련절차를 거쳐 오는 11월 30일부터 시행할 예정이라고 밝혔다.

개정안에 따르면 무분별한 재건축을 막기 위해 아파트단지 단위로 리모델링을 추진할 경우 전체 소유자의 5분의 4(동별로는 3분의 2)가 동의하면 조합을 결성할 수 있도록 했다.

또 아파트단지가 아닌 동 단위로도 5분의 4가 찬성하면 개별적으로 조합을 만들 수 있도록 해 단지 건, 동 단위 건 전원이 동의해야 했던 종전에 비해 리모델링이 훨씬 쉽게 이뤄지도록 했다.

이와 함께 조합원 보호를 강화하기 위해 조합주택 시공보증대상을 리모델링·재개발·재건축조합 등으로 확대하고 주택조합과 건설업체가 공동 사업시행자인 경우 하자보수는 건설업체 책임으로 명확히 규

정시켰다.

아울러 주택시공 가능 업체의 기준도 기술자는 3명 이상에서 4명 이상으로, 건설실적은 등록 후 100가구 이상에서 최근 3년간 100가구 이상으로 강화하고 기존 등록업체도 내년 11월 말까지 이 기준을 충족토록 했다.

주상복합건물은 주택과 상가가 지하로 연결되면 같은 선물로 간주하여 건축법상 건축허가를 받았으나 앞으로는 주택법 적용을 받는 사업계획승인 대상에 포함시켜 진입도로, 단지내 도로, 어린이 놀이터 등의 부대·복리시설을 갖추도록 했다.

이에 따라 주상복합건물이 건축허가를 받는 경우는 한 건물에 주택과 상가 등이 있고 주택이 300가구 미만인 경우 등으로 대폭 줄어들게 된다.

경과조치로 11월 30일 이전 건축허가나 건축심의를 신청하면 건축허가 대상이다.

특히 사업계획승인(20가구 이상 공동주택, 300가구 이상 주상복합건물) 대상에서 벗어나기 위해 대지를 나눠 연접 개발하는 것을 막기 위해 동일한 사업주체의 범위에 개인은 친족을, 법인은 소속 임원을 포함시키기로 했다.

입주자나 조합원 보호 차원에서 사업주체의 주택건설용 대지를 신탁 받을 수 있는 범위를 확대, 건설업체가 부도나더라도 별도 양수 절

차 없이 신속하게 보증을 이행할 수 있도록 했다.

신탁登記할 수 있는 범위는 최근 2년간 연속된 경상손실로 자기자본이 잠식되거나 부채비율이 700%를 넘은 경우에서 △2년간 경상손실 연속 발생 △자기자본 잠식 △부채비율 300% 초과 △최근 3년간 건설실적 300가구 이하 △분양보증 받는 주상복합건물 건설 △사업주체 요청 등 6가지로 늘어나게 된다.

■ 주요 개정사항

구 분	현 행	개 정 안
• 시·도 주택종합계획의 수립범위(영 제9조)	없음	신설(관할지역 주택정책의 추진방향 및 시행계획 등)
• 공동사업주체의 책임범위 명확화(영 제12조)	책임범위 불명확	주택의 하자보수를 등록 사업자의 책임으로 함
• 시공할 수 있는 등록사업자의 기준 강화(영 제13조)	- 기술자 3인 이상 - 주택건설실적 100가구 이상	- 기술자 4인 이상 - 최근 3년간 주택건설실적 100가구 이상
• 주상복합 건축허가 대상 제한(영 제15호)	주상복합을 지하로 연결해 건설 가능	건축허가로 주상복합을 짓는 경우에는 지상에서 동일 건축물로 건설
• 동일한 사업주체 범위 신설(규칙 제14조)	동일한 사업주체에 대한 개념 불비	개인은 동일한 사업주체의 친족, 사업주체의 소속 임원
• 리모델링 주택조합의 설립 방법 등(영 제36조 내지 제39조)	없음	- 주택단지별 또는 동별 소유자의 4/5 이상 동의 - 주택소재지 관할청에 설립인가 신청
• 신탁登記할 수 있는 범위 확대(영 제43조)	- 2개 사유(자기자본 잠식, 부채비율 700% 초과)	- 6개 사유(2년 연속 경상손실, 자기자본 잠식, 부채비율 300% 초과, 최근 건설실적 300가구 이하인 경우, 분양보증을 받는 주상복합 건축물의 경우, 사업주체가 요청하는 경우)
• 주택관리사 시험 개선(영 제77조)	- 1차 : 3과목 - 2차 : 2과목	과목수는 현행과 동일하고, 2차 과목의 내용에 민법 및 민사특별법 추가
• 조합 주택의 시공보증 범위 확대(영 제117조)	지역·직장·재건축 조합	지역·직장·리모델링 조합 및 정비사업조합