



» 개정법령

주택건설기준등에관한규정중개정령

대통령령 제18372호 2004. 4. 22

[개정이유 및 주요내용]

공동주택의 주거환경 개선을 위하여 공동주택의 바닥충격음을, 경량충격음은 58데시벨 이하, 중량충격음은 50데시벨 이하로 하여 건설하도록 하는 내용이 1년간의 유예기간을 거쳐 2004년 4월 23일부터 시행예정이나, 현재 공동주택 건설에 있어 대부분을 차지하는 벽식 구조에서는 중량충격음 기준의 충족에 한계가 있어 현행기준을 강행하는 경우 모든 공동주택을 철골조 등으로 건축하도록 강제하는 결과가 되어 건축비 과다상승 등의 문제가 발생하게 되므로 중량충격음 기준에 대하여는 관련 연구에 소요되는 기간을 고려하여 그 시행일을 2005년 7월 1일로 연기하려는 것임.

수도권정비계획법시행령중개정령

대통령령 제18380호 2004. 4. 24

[개정이유 및 주요내용]

개발사업간의 규제형평성 제고를 위하여 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률에 의한 복합단지개발사업을 수도권입지규제의 대상에 포함시키고, 공장총량제 시행과 관련하여 정부정책에 대한 예측가능성과 제도운영의 신축성을 제고하기 위하여 공장 총허용량 설정주기를 1년에서 3년으로 변경하되, 서울특별시장은 천광역시장 및 경기도지사로서 하여금 지역여건

을 고려하여 연도별 배정계획을 수립, 건설교통부장관의 승인을 얻어 시행하도록 하는 한편, 현행제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

» 고시

임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료

임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료를 다음과 같이 고시합니다.

2004년 4월 2일 건설교통부장관

1. 적용범위

이 고시는 주택법 제16조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설임대주택중 임대기간이 5년 또는 10년인 임대주택에 대하여 적용한다.

2. 표준임대보증금

표준임대보증금은 건설교통부장관이 정하는 공급조건에 의하여 산출한 주택분양가(이하 "건설원가"라 한다)에서 국민주택기금융자금(이하 "기금"이라 한다)을 공제한 금액의 100분의 50에 해당하는 금액으로 한다.

3. 표준임대료

표준임대료는 당해 주택에 대한 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료(재해보험료 등), 세세공과금(단, 임대의무기간이 10년인 임대주택의 경우에 한한다), 기금이자, 사업주체의 자체자금에 대한 이자중 일정비율에 해당하는 금액(이하 "자기자금이자"라 한다)을 합한 금액으로 하며, 각 항목별 산출기준은 다음과 같다.



- 가. 감가상각비 : 기준내용연수 40년, 정액법을 적용
- 나. 수선유지비 : 건축비에 대하여 연간 1000분의 4(단, 임대무기기간이 10년인 임대주택의 경우에는 1000분의 8로 한다)
- 다. 화재보험료(재해보험료) 및 기금이자 : 실제 지급금액
- 라. 제세공과금 : 재산세 및 종합토지세, 도시계획세등 부가세를 포함
- 마. 자기자금이자
 - (1)임대무기기간이 5년인 임대주택
당해 주택의 건설원가에서 기금을 공제한 금액에 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금의 이율(이하“정기예금이율”이라 한다)을 적용한 이자액의 100분의 20에 해당하는 금액
 - (2)임대무기기간이 10년인 임대주택
당해 주택의 건설원가에서 기금 및 최초 임대보증금을 공제한 금액에 정기예금이율을 적용한 이자액에 해당하는 금액

4. 임대보증금과 임대료의 상호전환

- 가. 임대보증금과 임대료는 임대차계약시 임차인의 동의가 있는 경우에는 상호전환이 가능하며, 이 경우 전환액에 대한 금리는 전환당시 정기예금이율을 적용한다.
- 나. 임대보증금과 임대료를 상호전환할 경우 최초의 임대보증금은 건설원가에서 기금을 차감한 금액을 초과할 수 없다.

5. 임대보증금과 임대료의 변경 및 증액제한

임대보증금 및 임대료는 이 고시에 의하여 결정된 금액을 기준으로 하여 주택임대차보호법 제7조의 규정에서 정한 차임등의 증액청구비율을 초과하여 증액할 수 없다.

주택거래신고지역 고시

주택법 제80조의2 및 동법시행령 제107조의2의 규제대상 신고지역을 다음과 같이 지정 고시합니다.

2004년 4월 26일 건설교통부장관

주택거래신고지역지정

1. 주택거래신고지역의 종류 : 아파트거래신고지역
2. 주택거래신고지역의 지역적 범위 : 서울특별시 강남구·강동구·송파구, 경기도 성남시 분당구
3. 신고대상 공동주택 : 주거전용면적 60제곱미터를 초과하는 아파트 및 재건축·재개발구역 안에 있는 아파트
4. 지정기간 : 2004년 4월 26일~지정 해제시까지

대도시권광역교통관리에관한특별법

대도시권광역교통관리에관한특별법 제11조의3 제4항의 규정에 의한 광역교통시설부담금 부과를 위한 표준개발비를 다음과 같이 고시합니다.

2004년 4월 30일 건설교통부장관

1. 표준개발비 : 1제곱미터당 243,000원
2. 적용기간 : 2004년 4월 30일~2005년 4월 29일

» 입법예고

국민임대주택건설등에 관한특별조치법시행령(안)

국민임대주택건설등에관한특별조치법시행령을 제정함에 있어 국민에게 미리 알려 의견을 듣고자 그 제안이유 및 주요내용을 행정절차법 제41조의 규정에 의하여 다음과 같이 공고합니다.

2004년 4월 16일 건설교통부장관

1. 제안이유

국민임대주택용 택지확보 및 건설절차를 간소화하기 위하여 택지조성절차, 개발제한구역 해제 등에 대한 특례를 규정한 『국민임대주택건설등에관한특별조치법』이 제정(2003.12.31, 법률 제7051호)됨에 따라 법률에서 위임한 각종 세부 운영방안을 정함으로써 국민임대주택 건설이 원활히 추진되도록 하여 저소득층의 주거안정에 기여하고자 하는 것임.

2. 주요내용

- 가. 국민임대주택단지 조성을 위한 예정지구 지정 및 실시계획 승인단계에서 단지조성사업자가 제출하여야 할 서류와 고시내용 등을 정함(안 제3조 내지 제6조, 제8조, 제11조).
- 나. 주거지역안에서 주거환경자문위원회의 자문 및 중앙도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 예정지구를 지정할 수 있는 규모를 10만㎡ 이하로 정함(안 제7조).
- 다. 개발제한구역중 보전가치가 낮아 예정지구로 지정할 수 있는 지역을 개발제한구역에 대한 환경평가결과 보존가치가 낮게 나타나는 곳으로 국민임대주택용지의 적절한 공급을 위하여 필요한 지역 중 생태계 보전의 필요성이 있는 야생동물 집단서식지 등을 제외한 지역으로서 기반시설의 설치가 용이한 지역으로 정함(안 제12조).
- 라. 국민주택기금융자금미상환임대주택, 기존주택, 건설중에 있는 주택을 매입하여 국민임대주택으로 공급하기 위한 절차와 재정지원기준을 정함(안 제17조~제19조).
- 마. 국민임대주택건설기획단은 단장 1인과 단원으로 구성하고, 단장은 건설교통부 소속 2급 또는 3급 공무원중에서 건설교통부 장관이 임명하도록 함(안 제20조).
- 바. 주거환경자문위원회를 관계 행정기관 및 관

계 시·도의 3급 이상 공무원, 주거복지 및 환경관련 시민단체가 추천하는 자중에서 건설교통부장관이 위촉하는 자 등으로 구성함(안 제21조).

- 사. 시행자가 지방자치단체 또는 지방공사인 경우에는 20만㎡ 이하의 예정지구 지정, 실시계획의 승인, 주택건설사업계획의 승인 등에 관한 권한을 시·도지사에게 위임함(안 제28조).
- 아. 법 시행 당시 택지개발예정지구로 지정되었으나 개발계획이 수립되지 않은 지구를 이 법에 의한 예정지구 지정의 고시가 있는 것으로 보아 이 법을 적용하는 경우의 처리절차를 정함(안 부칙 제3조).

부동산투자회사법중 개정법률(안)

부동산투자회사법을 개정함에 있어 국민에게 미리 알려 이에 대한 의견을 듣고자 그 개정 이유와 주요 내용을 행정절차법 제41조의 규정에 의하여 다음과 같이 공고합니다.

2004년 4월 17일 건설교통부장관

1. 개정이유

부동산에 대한 건전한 간접투자를 활성화하기 위하여 부동산투자회사의 형태를 다양화하고, 설립·영업활동에 대한 규제를 완화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요내용

- 가. 일반적인 부동산을 투자대상으로 하고 자산의 투자 운용을 자산관리회사에게 위탁하는 위탁관리부동산투자회사를 새로 도입하여, 기존의 상근 임·직원을 두고 자산을 직접 운용·관리하는 자기관리부동산투자회사와 기업이 구조조정을 위해 매각하는 부동산을 대상으로 설립하는 기업구조조정부동산투자회



사와 함께 회사의 형태를 다양하게 운용하여, 설립시 회사의 사정에 따라 부동산투자회사의 회사형을 자율적으로 선택할 수 있도록 함(안 제11조의2).

나. 부동산투자회사의 설립 최저자본금을 현행 500억원에서 250억원으로 인하여 부동산투자회사의 설립을 용이하게 하고, 중·소규모 부동산 등 다양한 부동산을 대상으로 투자가 가능하도록 함(안 제6조).

다. 부동산투자회사의 설립 후, 개발사업 투자에 대한 건설교통부의 인가를 얻은 후, 자기자본의 30%에 한해 가능하였던 현물출자를, 설립시부터 상법상 주주총회의 특별결의의 승인요건으로 총자본금의 50%이내에서 부동산 등으로 현물출자 할 수 있도록 허용하여 투자대상 부동산을 적기에 확보토록 하고 설립시 상당 규모의 현금준비 부담을 완화함(안 제11조).

라. 부동산투자회사는 원칙적으로 차입이 금지되고 운영자금의 마련을 위해 일시적으로 허용하던 것을 자기자본의 2배의 범위 내에서 차입 및 사채발행을 허용하여 부동산투자회사의 경영에 있어 재무자율성을 확대함(안 제29조).

마. 기업구조조정부동산투자회사에 대하여만 금융감독위원회의 감독권한을 인정하였으나, 부동산투자회사 및 자산관리회사등 관련기관에 대하여 건설교통부와 금융감독위원회가 공동으로 감독하고, 부동산투자회사 및 자산관리회사에 대해 내부통제기준을 제정토록 하고, 자기관리부동산투자회사와 자산관리회사는 준법감시인 제도를 도입하여 투자자의 보호를 강화함(안 제39조의2, 제47조).

주택법시행령·규칙 입법예고(안) 주요내용

(1) 주택법시행령 개정안

① 주거복지사업 등에 대한 주택건설자금 지원 근거 신설

□ 현 행 (영 제88조)

- 국민주택 건설촉진을 위한 주거복지사업 등에 대한 국민주택기금을 지원할 수 있는 근거가 없음.

※ 국민주택 건설촉진을 위한 자금지원 가능사업
주택분야의 전문가 양성을 위한 국내외 교육훈련
주택정책 및 주택관련 제도의 개선을 위한 연구·조사
주택건설자재의 생산 지원

□ 개정안

- 국민주택 건설촉진을 위한 주거복지사업 등에 대한 국민주택기금을 지원할 수 있는 근거 신설

□ 개정사유

주거복지 개선을 위한 관련 공익단체 등의 국민주택 건설을 촉진하기 위함.

② 주택보증제도 개선

□ 현 행 (영 제106조)

분양보증수수료 산정시 보증대상금액에 잔금이 포함되어 있음 (보증수수료= 보증대상금액 × 보증료율 × 보증기간)

잔금은 통상 보증기간(사용검사일)이 지난후 입주시에 받으며 사용검사일 이후에는 보증사고 발생가능성이 낮아 잔금을 보증대상금액에 포함시키는 것은 불합리

주택사업자의 프로젝트파이낸싱을 지원하는 보증상품 없음현재 주택보증(주)에서는 건설하도급계약이행 및 대금지급보증업무를 수행할 근거가 없음.

□ 개정안

보증수수료 산정시, 입주금 전액을 보증대상

금액으로 하지 않고 입주금 중 잔금을 제외하여 보증수수료를 산정토록 개선

보증대상금액 : 종전(계약금+중도금+잔금) → 개정(계약금+중도금)프로젝트파이낸싱에 의하여 주택건설사업을 할 경우, 금융기관의 대출원리금의 상환을 보증(주택금융사업보증)하는 상품을 신설

주택건설사업자가 주택분양보증기관에서 건설하도급계약이행 및 대금지급보증도 함께 받을 수 있도록 개선

□ 개정사유

분양보증수수료 산정체계를 합리적으로 개선 주택 후분양 및 프로젝트파이낸싱을 활성화하기 위함.

주택건설사업자 및 하도급업체의 편의 증진

③ 주택관리사보 자격시험제도 개선

□ 현 행 (영 제118조)

건설교통부장관이 주관(시·도 협조하에 시행)하여 격년제로 시행1·운영하고 있음 그동안 격년제로 시험을 시행하여 7회(2002년)까지 20,843명의 자격자를 배출

□ 개정안

주택관리사보자격시험을 대한주택공사에 위탁하여 시행

격년제로 시행하던 시험은 매년 시행토록 개선·운영

□ 개정사유

주택관리사보자격시험을 공동주택 관리분야에 전문성이 있는 관계기관에 위탁하여 안정적으로 운영·시행

공동주택 관리분야의 우수인력 충원 확대

④ 상가 등 복리시설 리모델링 활성화

□ 현 행 (영 별표 제7호)

10년 이상 경과된 주택단지내 상가 등 복리시설은 공동주택 단지와 공동으로 리모델링을 하는 경우에만 리모델링 추진 가능

□ 개정안

공동주택 외에 단지내 상가 등 복리시설 부분만을 별도로 리모델링할 수 있도록 개선

다만 리모델링중 증축은 단지내 공동주택 입주자와의 대지지분 관계 등으로 단독으로 시행하는 경우에는 허용되지 않고, 현행과 같이 공동주택의 리모델링과 동시에 시행하는 경우에만 허용

□ 개정사유

단지내 상가 등 복리시설의 노후화 방지

복리시설 기능향상을 통해 입주민의 편의 증대

(2) 주택법시행규칙 개정안

① 재건축·재개발사업 시공자에 대한 건설실적 인정

□ 현 행 (규칙 별표 1)

주택건설실적은 사업주체(재건축·재개발정비사업조합)에게 인정되므로 재건축사업의 시공자는 건설실적을 인정받지 못함.

주택건설실적은 주택건설사업자에게 시공권을 인정(영 제13조)하거나 사업관련 대출 및 보증심사시 평가기준으로 활용됨.

□ 개정안

재건축·재개발 사업은 정비사업조합이 아닌 시공자가 당해 재건축·재개발사업의 주택건설실적을 인정받도록 개선

□ 개정사유

주택건설실적 확인기준을 합리적으로 개선하여 실질적인 건설주체에게 실적을 인정 ㉞