

「주택법시행령」 국무회의 통과

건교부 주택정책과 · 주거복지과

2004. 3. 23

□ 건설교통부는 주택거래신고제의 시행을 위한 세부사항을 담은 주택법시행령개정안이 국무회의에서 통과(3.23)되어 확정됨에 따라 3월 30일부터 주택거래신고제를 시행한다고 밝혔다.

□이에 따라 4월부터는 주택거래신고지역으로 지정된 지역에서 전용 60㎡를 초과하는 아파트 및 전용 150㎡를 초과하는 연립주택을 거래하는 경우 실거래가 등 거래내역을 계약체결 후 15일 이내에 신고하여야 한다.

- 다만, 도시및주거환경정비법에 의한 재건축·재개발 정비구역에서는 규모에 관계없이 모든 아파트와 연립주택의 거래시 신고하여야 한다.

□신고지역으로 지정된 지역에서는 실거래가로 취득·등록세를 납부하여야 하며, 현재보다 3~5배 정도 취득·등록세가 증가할 것으로 예상되므로 투기수요가 크게 감소할 것으로 전망된다.

〈 취득·등록세 증가사례 〉

- 서울 강남 대치동 A아파트 31평 3.6배 (취·등록세 840 → 3천만원)
- 서울 강남 개포동 B아파트 17평 4.6배 (765 → 3,500)
- 성남 분당 무지개 C아파트 33평 6.73배 (260 → 1,750)
- 대전 만년동 D아파트 31평형 2.5배 (330 → 825)

□ 또한 4월 1일부터는 국민주택채권의 실물증권

을 발행하지 않고 증권예탁원에 등록하여 전자적으로 발행한다. 이에 따라 국민주택채권의 위·변조가 불가능해지고 사실상 기명화됨에 따라 금융거래가 매우 투명해질 것으로 예상된다.

□ 아울러 3월 30일부터는 투기과열지구에서는 주상복합아파트의 분양권 전매가 금지되며 청약통장을 사용하여야 주상복합아파트를 청약할 수 있다. (주택공급규칙 개정 : 법제처 심사중으로 3.29내에 공포 예정)

□ 지난 1월 29일에 공포된 개정 주택법을 원활하게 시행하기 위해 이번에 국무회의에서 통과된 개정 주택법시행령, 그리고 현재 법제처 심사중인 개정 주택법시행규칙 및 주택공급규칙의 주요 개정내용을 보면 다음과 같다.

① 주택거래신고제 시행 (주택법 시행령·시행규칙 개정)

- 투기가 성행하는 신고지역에 있는 주택을 거래한 때에는 계약일부터 15일 이내에 관할 시·군·구청에 실거래가 등을 신고하여야 한다.

※ 신고지역 지정절차 및 주택거래신고절차 : 별첨 1 참조

※ 신고할 사항 : 계약당사자, 계약일, 주택의 소재지, 주택의 종류와 규모, 실거래가액, 소유권이전예정일, 부동산중개업자, 계약의 조건 또는 기한

- 신고지역 지정기준은 투기지역중에서 아파트 또는 연립주택의 가격상승률이 월간 1.5% 이상이거나 3개월간 누계가 3% 이상인 지역, 연간 아파트 또는 연립주택 가격상승률이 전국 상승률의 2배 이상인 지역 등이며,

※ 주택투기지역의 지정 현황 : 별첨 2 참조

- 신고대상에 따라 아파트거래신고지역, 연립주택거래신고지역 또는 아파트·연립주택거래신고지역으로 구분하여 지정된다.

- 그리고 신고의무자가 신고를 해태하거나 허위로 신고하는 때에는 위반행위의 경중에 따라 당해 주택의 취득세액의 1~5배까지 과태료가 부과된다.

※ 과태료 부과기준 : 별첨 3 참조

- 건설교통부는 지자체·국세청 등이 허위신고 파악을 보다 용이하게 할 수 있도록 국민은행과 한국감정원이 투기지역을 대상으로 구축한 주택가격 DB의 자료를 지자체 등에 매월 1회 제공하여 허위신고 판단자료로 활용하도록 할 계획이다.

② 국민주택채권의 등록 발행 (주택법 시행령·시행규칙 개정)

- 종전에는 국민주택채권의 매입의무자는 실물로 발행된 증권을 매입하고 매입필증을 교부받아 인·허가 서류 등에 첨부하여 인·허가권자등에게 제출하였으나,

- 4월 1일부터는 매입신청서를 작성하여 제출하면 채권의 매입내역이 증권예약원에 전자적으로 등록되고 등기소 또는 인·허가권자 등에게 자동적으로 통보되므로, 매입필증은 별도로 교부하지 않으며 채권매입자도 인·허가 서류 등에 이를 첨부할 필요가 없다.

※ 국민주택채권 등록발행제도 개요 : 별첨 4 참조

③ 주상복합아파트 공급제도 개선 (주택공급규칙 개정)

- 주상복합아파트에 대한 청약과열 현상과 투기적 가수요를 억제하기 위해 주택공급에관한규칙을 개정하여 주상복합아파트에 대한 공급제도를 개선하였다.

- 우선 20세대 이상 주상복합아파트를 분양하고자 하는 때에는 대지의 소유권을 확보하고 대한주택보증주식회사의 분양보증을 받아야 하며, 시장·군수·구청장으로부터 분양승인을 받은 후 일반아파트와 같이 청약통장 가입자를 대상으로 입주자를 모

집하여야 한다.

- 투기과열지구에서는 과거 5년 이내에 다른 주택에 당첨된 사실이 있거나 2주택 이상을 소유한 세대는 청약 1순위 자격이 제한되고, 전용 25.7평 이하 주상복합아파트 공급량의 75%는 무주택세대주에게 우선 공급한다.

- 또한 주상복합아파트 분양권의 전매도 소유권이전등기시까지 금지된다. 다만, 3월 29일까지 관찰시장·군수·구청장에게 분양승인을 신청한 주상복합아파트는 분양권 전매가 1회에 한하여 가능하다.

※ 투기과열지구 지정현황 : 별첨 5 참조

□ 건설교통부는 이번 제도개선으로 주택시장이 실수요자 위주로 재편되고 주택의 실거래가격 과세 기반이 구축되어 주택시장을 안정적으로 유지하는데 큰 도움이 될 것으로 기대하였다.

※ 관련 문답자료 : 별첨 6 참조

별첨 1

신고지역 지정절차

① 지정 예고 : 건교부

□ 지정기준에 해당되는 지정 후보지역에 대해 거래신고지역으로 지정될 수 있음을 예고(필요시 생략 가능)

② 현지 조사 : 건교부 또는 지자체

□ 필요시 지정 후보지역에 대한 현지실사를 통해 해당 지역주택가격동향 및 주택거래 현황을 점검(필요시 생략 가능)

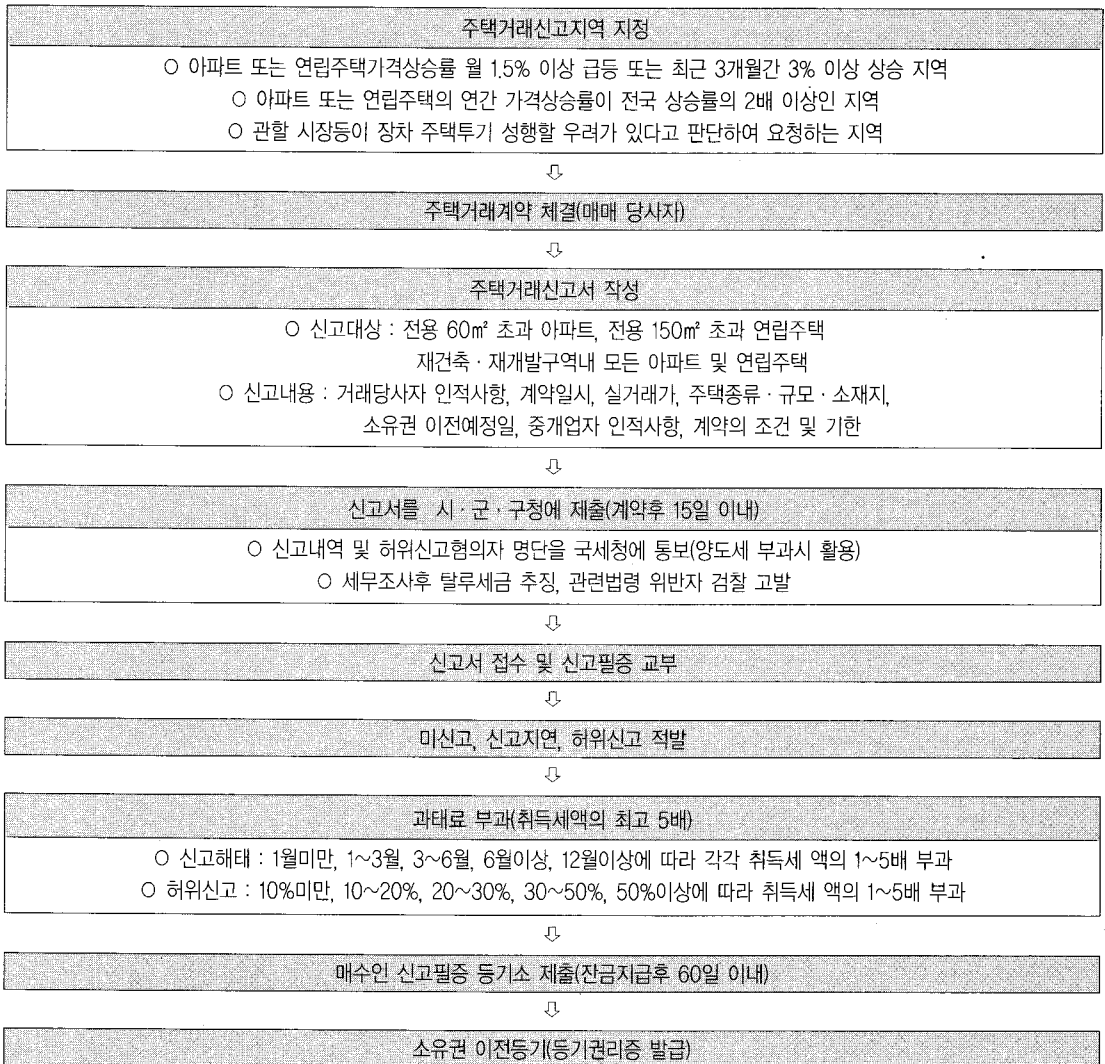
③ 지자체 협의 : 지정예정지 관할 지자체 협의

□ 지정 전에 지정예정지역 관할 지자체와 지정여부를 사전에 협의하고 사전에 준비토록 조치(필요시 생략 가능)

④ 심의위원회 심의 : 신고지역 지정여부 심의
 □ 실무소위원회에서 지정여부를 사전 심의한 후, 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 최종 결정

⑤ 지정 및 공고 : 공고한 날부터 효력발생
 □ 위원회의 심의결과를 반영하여 건교부장관은 신고지역을 지정·공고(관보게재)하고 그 내용을 시·군·구에 통보

〈 주택거래 신고절차 〉



별첨 2

투기지역 지정현황

□ 주택투기지역(전국 총 55개 지역)

주 택 투 기 지 역		지정일
서울(14)	강남구	2003.4.30
	강동구, 송파구, 마포구	2003.5.29
	서초구, 영등포구, 광진구, 용산구	2003.6.14
	은평구, 금천구, 양천구, 중랑구, 동작구	2003.7.19
	서대문구	2004.3.19
인천(3)	남동구, 서구	2003.6.14
	부평구	2003.7.19
경기(21)	광명시	2003.4.30
	수원시, 안양시, 과천시, 안산시, 화성시	2003.5.29
	성남 수정·중원구, 부천시, 군포시, 구리시, 김포시, 파주시	2003.6.14
	고양 일산구, 용인시	2003.7.19
	오산시	2003.8.18
	성남 분당구, 고양 덕양구, 평택시, 하남시, 안성시	2003.10.20
충청(9)	대전 서·유성구, 충남 천안시	2003.2.27
	충북 청주시	2003.6.14
	충남 아산시	2003.8.18
	대전 대덕구·동구, 충남 공주시	2003.10.20
	충북 청원군	2004.2.26
기타(8)	경남 창원시	2003.6.14
	부산 북·해운대구, 강원 춘천시	2003.7.19
	대구 서구·수성구·중구, 경남 양산시	2003.10.20

별첨 3

과태료 부과기준

위 반 행 위	과태료부과금액
1. 주택거래신고를 하지 아니하거나 게을리 한 때 가. 신고를 하지 아니하거나 게을리 한 기간(이하 이 호에서 "해태기간"이라 한다)이 신고기간 만료일부터 1월 미만인 때 나. 해태기간이 신고기간 만료일부터 1월 이상 3월 미만인 때 다. 해태기간이 신고기간 만료일부터 3월 이상 6월 미만인 때 라. 해태기간이 신고기간 만료일부터 6월 이상 12월 미만인 때 마. 해태기간이 신고기간 만료일부터 12월 이상인 때	취득세의 1배 취득세의 2배 취득세의 3배 취득세의 4배 취득세의 5배
2. 주택거래신고를 거짓으로 한 때 가. 거래가액 이외의 사항을 거짓으로 신고한 때 나. 제107조의3제5호의 거래가액을 거짓으로 신고한 때 (1) 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 10퍼센트 미만인 때 (2) 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 때 (3) 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 20퍼센트 이상 30퍼센트 미만인 때 (4) 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 30퍼센트 이상 50퍼센트 미만인 때 (5) 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 50퍼센트 이상인 때	취득세의 1배 취득세의 1배 취득세의 2배 취득세의 3배 취득세의 4배 취득세의 5배

※ 천재지변 등 불가항력적 사유가 발생하였거나 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 신고를 하지 아니하거나 게을리 한 데에 상당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 그 사유가 존재하고 있는 기간은 제1호의 규정에 의한 해태기간에 이를 산입하지 않음

별첨 4

국민주택채권 등록발행제도 개요

□ 국민주택채권 개요

○ 국민주택기금 재원조성을 위하여 건교부장관의 요청에 의해 재정부장관이 발행하는 국채(5년 만기, 3%, 1982년부터 발행)

- 국가 또는 지자체로부터 면허, 인가, 허가를 받거나 등기, 등록을 신청하는 자에게 매출

※ 전체 발행물량의 90%가 부동산 보존 또는 이전등기시 첨가소화

※ 주거용건축물 등기시 시간표준액에 따라 시가표준액의 2~7% 매입

- 2003년 발행액은 7조 1천억원이며, 누적발행잔액은 26 8천억원

- 시장유통수익률(5.2%내외)과 발행금리(3%)의 차이로 할인률은 11% 수준

* 만원권 매각시 약 8,900원 수령

□ 국민주택채권 등록발행의 개념

○ 채권발행시 채권실물을 발행하지 않고 등록기관(증권예탁원)에 채권의 내용을 등록함으로써 실물 발행과 마찬가지로 채권에 대한 제반권리(소유, 권리행사, 이전 등)를 확보할 수 있는 제도

- 국민주택채권의 발행·상환 등은 국민은행이 현행과 동일하게 처리하되, 채권증서와 매입필증의 실물발행은 하지않음

- 증권예탁원을 국민주택채권의 등록기관으로 지정하여 등록발행 및 일괄예탁 청구

□ 등록발행시 기대효과

○ 국민주택채권의 위·변조 및 도난·분실 위험 제거

- 위·변조 및 도난·분실 채권에 의한 국민주택기금의 손실 및 선의의 피해자 발생 가능성 차단

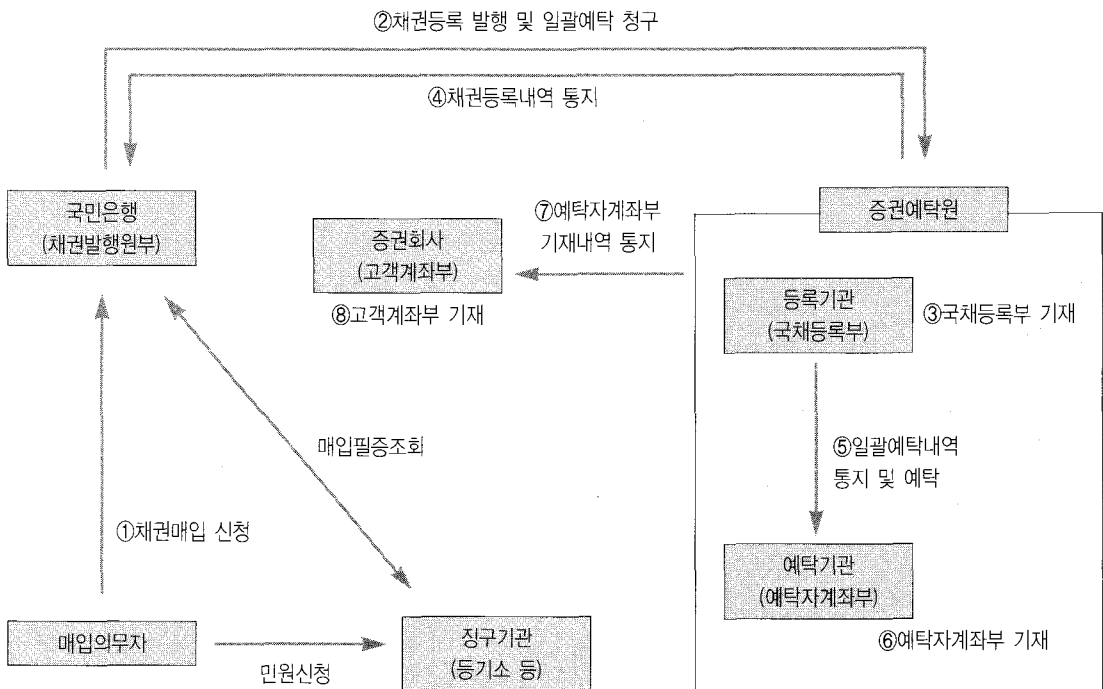
○ 국민주택채권 유통구조 개선

- 그동안 무기명으로 발행되던 채권이 기명화됨에 따라 국민주택채권이 자금세탁, 탈세수단 등으로 악용되는 것을 방지

- 채권 발행후 채권이 중간수집상을 통하지 않고 조기에 대규모화되므로 연기금등 기관의 매입이 용이하여 채권의 유통 활성화와 공정한 시장가격 형성에 기여

○ 국민주택기금 운영비용(실물조제비용 연간 22억원) 절감

< 등록발행 개념도 >



별첨 5

투기과열지구 지정현황

	투기과열지구 지정지역		지정일자
서울시	전지역		2002.9.6
부산시	해운대구	전지역	2003.10.2
	수영구	전지역	2003.10.2
	전지역		2003.11.18
대구시	수성구	전지역	2003.10.2
	전지역		2003.11.18
인천시	부평구	삼산지구	2002.9.6
	연수구	송도신도시(2공구)	2002.12.6
	전지역 (제외지역) 강화군 교동면·삼산면·서도면, 옹진군 대청면·백령면·연평면·북도면·자월면·덕적면·영흥면		2003.6.7
광주시	전지역		2003.11.18
대전시	유성구	노은2지구	2003.2.5
	유성구	전지역	2003.4.29
	서구	전지역	2003.4.29
	전지역		2003.6.7
울산시	전지역		2003.11.18
경기도	고양시	대화동, 탄현동, 봉동지구, 일산2지구	2002.9.6
	남양주시	호평동, 평내동, 외부읍	2002.9.6
	화성시	태안읍, 봉담지구, 동탄지구	2002.9.6
	용인시	동백지구	2002.11.18
	전지역 (제외지역) 가평군, 양평군, 여주군, 연천군 미산면·중면·장남면·백학면·왕징면, 안산시 대부동, 화성시 우정면 국화리·서신면 제부리		2003.6.7
충청북도	청주시	전지역	2003.6.7
	청원군	전지역	2003.6.7
충청남도	천안시	불당동, 백석동, 쌍용동	2003.4.29
		전지역	2003.6.7
	아산시	전지역	2003.6.7
경상남도	창원시	전지역	2003.11.18
	양산시	전지역	2003.11.18

별첨 6

관련 문답자료

1 언제부터 주택거래를 신고하여야 하는지?

- 주택거래신고제는 3월 30일부터 시행됨.
- 하지만 주택거래신고제가 3월 30일에 도입되더라도
 - 주택거래신고지역으로 지정되는 지역에 한하여 주택을 실거래가로 신고토록 하는 것이므로 주택거래의 신고는 3월 30일 이후에 주택거래신고지역이 지정·공고된 날 이후에 주택거래계약을 체결하는 분부터 적용됨.
 - 다만, 신고지역 지정 전에 계약을 이미 체결하였다 하더라도 계약서에 검인을 받지 않은 경우에는 신고지역 지정일부터 15일 이내에 관할 시·군·구청에 신고하여야 함.
 - 따라서 계약체결 후 잔금을 지급하였다 하더라도 신고지역 지정일을 기준으로 당해 계약서에 검인을 받지 않은 때에는 신고대상이 됨.

2 신고지역에서 주택거래를 신고하면 계약서 검인을 별도로 받지 않아도 되는지?

- 그렇다.
- 신고인이 주택거래를 신고하여 관할 시·군·구청으로부터 신고필증을 교부받은 때에는 부동산 등기 특별조치법에 의한 검인을 받은 것으로 간주되므로 별도로 주택거래계약서에 검인을 받지 않아도 됨.

3 어느 지역을 신고지역으로 지정할 것인지?

□ 주택거래신고지역은 건설교통부장관이 주택정책심의위원회를 거쳐 지정하므로, 어느 지역을 신고지역으로 지정할 것인지 여부는 아직 정확히 알 수 없음.

□ 다만, 3월 30일 이후에 3월말 주택가격 동향조사 결과가 나오면 이를 바탕으로 하여 신고지역 지정후보지를 선정할 예정이며,

- 그 선정기준은

- i) 지정하는 날이 속하는 달의 직전월의 아파트 또는 연립주택의 매매가격상승률이 1.5% 이상인 지역
- ii) 직전월로부터 소급하여 3월간의 아파트 또는 연립주택의 매매가격상승률이 3% 이상인 지역
- iii) 직전월로부터 소급하여 1년간의 아파트 또는 연립주택의 매매가격상승률이 전국의 아파트 또는 연립주택매매가격상승률의 2배 이상인 지역
- iv) 관할 시장·군수 또는 구청장이 주택에 대한 투기가 성행할 우려가 있다고 판단하여 지정을 요청하는 지역중에서
 - 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐서 지정할 예정임.

□ 주택거래신고지역의 지정범위는 시·군·구 또는 읍·면·동의 행정구역별로 지정하는 것을 원칙으로 하되,

- 투기가 성행하는 지역이 국지적이거나 투기의 인근지역 확산가능성이 낮은 경우 등
- 지정범위를 한정할 필요가 있다고 인정되는 때에는 주택단지 또는 재건축·재개발구역 단위별로 지정할 수 있음.

4 주택거래신고지역으로 지정·공고되면 언제부터 효력이 발생되는지?

□ 주택거래신고지역은 건설교통부장관이 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하며,

- 건설교통부장관은 이 경우

i) 주택거래신고지역의 종류(예 : 아파트거래신고지역),

ii) 주택거래신고지역의 지역적 범위(예 : 00시 00구 00동),

iii) 신고대상 공동주택(예 : 60㎡ 초과 아파트 등)을 관보에 고시하고 관할 시장·군수·구청장에게 통보한다.

- 신고지역의 지정은 관보에 게시되는 날부터 효력이 발생되며, 관할 시장·군수·구청장은 일반인에게 15일간 열람할 수 있도록 조치하여야 함.

- 따라서 신고지역의 지정이 공고·고시된 날에 체결한 계약부터 주택거래를 신고하여야 하며, 신고 의무기간(계약체결일로부터 15일 이내)이 경과한 때에는 과태료 처벌을 받게 됨.

5

신고대상 주택은? 이미 철거한 주택도 신고하여야 하는지?

□ 신고대상 주택은 신고지역의 종류에 따라 구분됨.

- ① 아파트거래신고지역 : 전용면적 60㎡ 초과 아파트, 재건축·재개발 정비구역안에 있는 모든 아파트
- ② 연립주택거래신고지역 : 전용면적 150㎡ 초과 연립주택, 재건축·재개발 정비구역안에 있는 모든 연립주택
- ③ 아파트·연립주택거래신고지역 : ①·②의 주택

□ 종전의 주택건설촉진법에 의하여 설립인가를 받은 재건축조합의 사업부지가 1만㎡ 이상이거나 기존 또는 신축 주택수가 300세대 이상인 때에는 조합 설립인가를 받은 때에 정비구역이 지정된 것으로 봄.

□ 재건축·재개발구역안에 있는 아파트 및 연립

주택에 대하여는 당해 주택이 철거·멸실된 경우에는 신고대상에서 제외됨.

- 다만 당해 주택이 멸실된 경우에도 건축물관리대장이나 건물등기부상 멸실정리가 되지 아니한 경우에는 신고대상이 됨.

6 신고의무자가 신고하여야 하는 것은 무엇인지?

□ 신고의무자(매수인 및 매도인)가 신고하여야 하는 내용은 당해 주택거래계약에 관한 사항으로

- ① 계약당사자의 성명·주소·주민등록번호
- ② 계약일, 거래대상 주택의 소재지
- ③ 거래대상 주택의 종류와 규모
- ④ 주택의 실거래가액
- ⑤ 소유권 이전예정일자
- ⑥ 부동산 중개업자가 중개한 경우, 그 부동산중개업자
- ⑦ 계약의 조건이나 기한이 있는 때에는 그 조건 또는 기한

□ 그리고 신고사항중 주택의 규모는 전용면적에 의하되,

- 전용면적을 산정할 수 없거나 산정이 곤란할 경우에는 집합건물의소유및관리에관한법률에 의한 전유부분(공동주택의 전유부분)의 면적에 의함.

7 거래가액 허위신고자는 어떻게 피약하는지?

□ 우리부는 현재 지자체·국세청 등이 허위신고 피약을 보다 용이하게 할 수 있도록 국민은행과 한 국감정원 등의 협조를 받아 전국의 투기지역을 대상으로 주택가격 데이터베이스를 구축하고 있으며

- 주택가격 데이터베이스의 자료를 프로그램화 하고 해당 지방자치단체에 매월 1회 제공하여 허위

신고 여부를 판단하는 자료로 활용할 수 있도록 할 계획임.

- 또한 관할 지방자치단체의 처리부서는 허위신고혐의자 명단을 작성하여 과세담당부서 및 관할 세무서에 통보하게 됨.

※ 허위신고자에 대하여는 위반의 경중에 따라 당해 주택가액의 2%(취득세액의 1배) ~ 10%(취득세액의 5배)까지 과태료가 부과됨.

8 과태료는 어떻게 부과하게 되는지?

□ 과태료는 당해 주택거래신고지역을 관할하는 시장·군수·구청장이 일정기간 동안 신고하지 않았거나 혹은 거짓으로 신고한 경우에 당해 신고인에게 부과하는 것이므로

- 매매계약의 경우에는 매도인과 매수인이 모두 과태료 부과대상이 됨.

□ 다만, 천재지변 등 불가항력적 사유로 신고가 지연되었거나 신고를 지연함에 있어 상당한 이유가 있다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 그 사유가 존재하고 있는 기간은 신고기간에 산입하지 않음.

□ 또한 신고인의 위반행위의 동기·횟수 등을 참작하여 과태료부과금액의 1/5 범위내에서 과태료를 가중 또는 경감할 수 있으므로 부득이한 사유가 있는 때에는 그 사유의 경중에 따라 과태료가 경감될 수 있을 것임.

9 주택거래신고는 반드시 거래당사자가 하여야 하는지?

□ 주택거래신고서는 신고의무자(매수인 및 매도인)가 관할 시장·군수·구청장에게 직접 제출하여

야 함.

- 다만, 신고인의 생업상 사정 등으로 인하여 직접 신고하는 것이 불가능한 경우에는 대리인으로 하여금 신고서를 제출토록 할 수 있음.

□ 또한 신고인중 거래당사자 일방이 신고를 거부한 때에는 당해 거래의 상대방이 단독으로 신고할 수 있음.

- 예를 들어, 매도인이 신고를 거부하는 경우에는 매수인이 단독으로 신고할 수 있으며, 이 경우 신고를 거부하여 신고의무기간을 초과한 매도인은 차후 과태료 처벌을 받게 됨.

10 등록발행과 실물발행은 어떤 차이가 있는지?

구분	실물발행(현행)	등록발행(개선)
발행방법	채권매입의무자로부터 현금을 받고 채권실물증서 교부	실물증서를 교부하는 대신 권리내역을 등록기관(증권예탁원)에 등록하여 전자적으로 관리
매입필증	매입내역이 기재된 매입필증 실물 교부	매입필증을 교부하는 대신 등기소 등 정구기관이 매입내역을 전자적으로 확인할 수 있는 시스템 구축·운용

II 등록발행이 되면 매입의무자가 직접 은행에 가서 주택채권을 매입해야하는 불편은 없는지?

□ 본인이 직접 구입할 필요는 없으며, 현재와 같이 법무사 등을 통한 대리구매 가능

○ 이 경우 대리인은 위임장을 가지고 가서 신청서에 매입의무자와 대리인의 실명을 모두 기재하고 실명확인 후 매입

12 등록발행시 채권을 팔거나 보유하려면 어떻게 해야 하나?

□ 팔려고 하는 경우는 국민은행 창구에서 매도의사를 표시하면 매도대행 증권사를 통하여 시장공정 할인률로 즉시 매도하여 줌

※ 현재 공정할인률은 10~11% 수준으로 국민주택채권 1만원 을 매도하면 8,900~9천원을 돌려받을 수 있음

□ 보유하고 싶은 경우는

○ 본인명의 증권사 계좌가 있으면 국민은행 창구에서 동 계좌로 입금하여 주고,

○ 증권사 계좌가 없으면 계좌를 신규 개설하여 입금하여 줌

13 기 발행된 채권도 등록해야 하나?

□ 등록발행은 2004.4.1부터 신규발행되는 채권부터 적용되므로, 기발행된 국민주택채권은 등록할 필요가 없으며 증전과 같이 실물 유통됨

14 주상복합아파트에 대하여 주로 바뀐 내용은?

□ 주택건설사업자 측면에서 보면

- 20세대 이상 300세대 미만 주상복합아파트도 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 하고 착공과 동시에 입주자를 모집하고자 할 때에는 분양보증의 의무화되며,

- 투기과열지구 뿐만 아니라 투기과열지구가 아닌 곳에서도 일반아파트와 같이 관할 시장·군수·구청장에게 분양승인을 받아 청약통장 가입자를 대상으로 공개모집하여야 함.

□ 입주자 측면에서 보면

- 주상복합아파트도 일반아파트와 같이 청약통장 가입자에 대해서만 청약자격이 주어지고, 과거 5년 이내에 다른 주택에 당첨된 사실이 있거나 2주택 이상을 소유한 세대는 청약자격 1순위가 제한되며,

- 투기과열지구에서 건설하는 전용 25.7평 이하 주상복합아파트중 대하여는 75%가 무주택자에게 우선 공급되고, 3월 30일 후에 분양승인을 받는 주상복합아파트는 투기과열지구내에서 분양권 전매가 금지됨.

15 주상복합아파트의 분양권 전매가 모두 금지되는지?

□ 아니다. 3월 30일 후에 분양승인을 신청한 경우, 투기과열지구내에서만 당해 주상복합아파트의 분양권은 소유권이전등기시까지 전매가 금지됨.

□ 따라서 3월 30일 전에 시장·군수 또는 구청장에게 분양승인을 이미 신청한 경우에는 1번에 한하여 분양권을 전매할 수 있음.

□ 또한, 법 시행일(3.30) 전에 투기과열지구가 아닌 지역이어서 분양승인(입주자 모집승인)을 받지 않고 분양한 주상복합아파트인 경우에는

- 주택법에 의한 분양승인 절차 없이 건축주가 자율적으로 공급방법을 정하여 분양하는 등 당초부터 공급방법에 있어 주택법의 적용을 받지 않도록 하였으므로 차후 당해 지역이 투기과열지구로 지정되더라도 3.30일 후에도 전매 제한을 받지 않음.

「공공주택바닥충격음
차단구조인정및관리기준」 제정

건교부 주거환경과

2004. 3. 23

□ 건설교통부는 4.23일부터 시행예정인 공동주택의 층간소음을 줄이기 위한 표준바닥 구조 5종을 포함하여 바닥충격음 성능등급등을 정한 고시안을 마련하여 3월말 공포할 계획이라고 3.23(화) 발표함

○ 건교부는 이번 제정되는 고시안에 대해 이미 관계기관 및 환경단체 등과의 의견협의를 거쳤으며, 앞으로 3.30까지 국민 의견을 수렴한 다음 확정·공포하고, 4월23일 이후 신청하는 사업계획승인 대상 공동주택의 설계에 반영되도록 할 계획임

□ 이번 고시안은 공동주택 바닥충격음중 경량충격음¹⁾의 최소기준인 58dB이하를 만족하는 바닥구조 5종을 정하고, 중량충격음 기준 시행시기가 2005년 7월로 연기되는 점을 감안하여 동 기준시행이전인 금년 4. 23부터는 중량충격음²⁾도 완화할 수 있도록 벽식구조 아파트의 경우 바닥두께를 현행 135mm에서 180mm로 강화(철골조등 라멘조의 경우 현행 120mm에서 135mm 이상)하도록 하고 있음

1) 가볍고 딱딱한 소리(식탁을 끌거나, 마늘 찢는 소리, 물건이 떨어지는 소리 등)로써 발생시 사람을 놀라게 하지만 잔향이 없어 불쾌감이 적다.

2) 무겁고 부드러운 소리(아이들이 뛰어 다니는 소리)로써 발생시 잔향이 남아 사람으로 하여금 심한 불쾌감을 갖게 하며, 심하면 정신적 고통을 일으키게 한다.

□ 또한, 공동주택의 바닥충격음 성능을 1급 43dB 이하, 2급 48dB 이하, 3급 53dB 이하, 4급 58dB 이하의 4개 등급으로 차등화하여 소음차단 효과가 큰 고품질의 공동주택 공급을 유도할 수 있도록 하였음.

□ 건교부는 앞으로는 현재 연구 중(2004.3~

2004.12)인 외부소음 차단성능을 포함하여 화장실소음·실내 공기질 등 공동주택 내부환경과 조경 등 외부환경에 대하여도 성능등급화하여 공동주택의 품질을 대폭 향상시키고 소비자가 주택성능을 알고 주택을 선택할 수 있도록 하는 주택성능인증제도를 확대·정착시켜 나가는 등 주택의 품질향상을 위한 시책을 다각적으로 발전시켜 나갈 계획임

□ 이번 조치로 국민주택규모(34평형)의 경우 세대당 170만원(바닥두께 135→180mm 기준)정도의 공사비가 증가될 것으로 예상됨

주요내용 요약

□ 슬래브 바닥두께를 180mm(라멘식구조 135mm) 이상으로 시공하도록 하는 경량충격음 표준바닥구조 5가지 종류를 제시하여 자체 연구·개발 능력이 없는 중·소 주택건설업체의 부담을 줄임

○ 주요구조는 밀도와 흡수량 등 기준에서 정하는 성능을 만족하는 두께 20~40mm의 완충재와 충격음을 9dB 이상 저감할 수 있는 두께 20mm 이상의 단열재등으로 구성

○ 표준바닥구조이외의 구조를 개발하여 시공하고자 하는 경우에는 인정기관(한국건설기술연구원 또는 대한주택공사)의 검토와 시험을 거쳐 인정을 받도록 함

□ 바닥구조의 경량충격음 차단성능을 5dB 차이를 4개의 차단성능수준별 등급을 고시함

○ 1급 43dB 이하, 2급 48dB 이하, 3급 53dB 이하, 4급 58dB 이하

※ 등급은 인정신청에 의하여 시험을 거친 후 인정기관에서 부여

□ 바닥충격음 측정방법은 KS규정을 준용하되, 각

동별로 중간층과 양측 측벽에 위치한 세대 등 3개소 이상을 측정하도록 함

붙임 : 문답자료

1 기준 제정동기와 목적은?

○ 「주택건설기준등에관한규정」에서 정하고 있는 바에 따라 공동주택의 바닥충격음 최소기준을 4월 23일부터 시행하기 위하여

- 바닥충격음 최소기준을 만족하는 표준바닥구조 제시, 충격음 측정방법, 충격음 차단성능 등급 분류 등을 위해 고시안을 제정하는 것임

※ 공동주택 바닥충격음 완화를 위한 표준바닥구조의 설계·사공기술 및 활용방안 연구(2.12~2004.12, 건기원의 4개 기관 산학연 공동연구)를 거쳐 마련함

2 3월말 공포하여 4.23 시행에 무리가 없는지?

○ 동 기준은 4월 23일부터 적용되는 것이므로 3월말 공포해도 바닥구조에 한정된 것이기 때문에 이미 설계를 마친 공동주택이라도 동 기준을 적용하는

데는 충분한 기간임

※ 3월초 주택협회·건축사협회등에 통보하여 혼란이 없도록 주지사킴

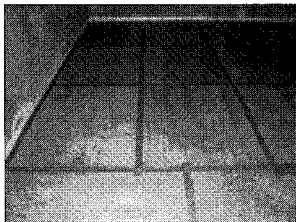
3 종전과 다른 내용과 개선효과는?

○ 종전과 달라지는 내용

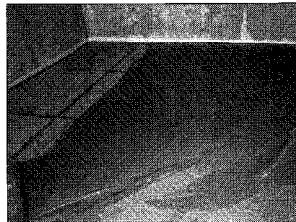
구 분	종 전	기준시행 이후
슬래브 두께(mm)	135~150	180
완충재(mm)	-	20~40
측면 완충재(mm)	-	5
마감모르타르(mm)	20	40~50
바닥마감재(dB)	-	가중바닥충격음레벨 저감량 9 이상

4 성능기준이 강화된 완충재 생산량은 충분한 지?

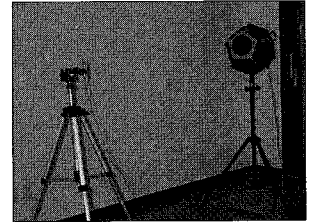
○ 이번 고시안에 포함된 완충재는 일부 건설업체에서 이미 시공한 실적이 있으며, 공장등 충격음 차단이 필요한 건물에 사용되어 오던 것으로 그동안 KS 기준에 따라 100여개 업체에서 꾸준히 생산해 왔기 때문에 수급에는 문제가 없을 것으로 판단됨



완충재 시공광경



기포콘크리트 시공광경



완공후 소음측정광경

5 추가 공사비 산출근거는?

- 순 공사비 증액 분
 - 135mm → 180mm 증가시 5만원/평 (170만원/세대)
 - 150mm → 180mm 증가시 2만 6천원/평 (89만원/세대)
- * 분양면적 34평형 기준(전용면적 25평)
- ※ 단열 완충재 포함 산정,
 - 층고 증가에 따른 세대수 감소로 인한 사업손실 감소금액 미산출

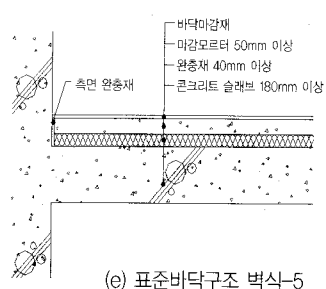
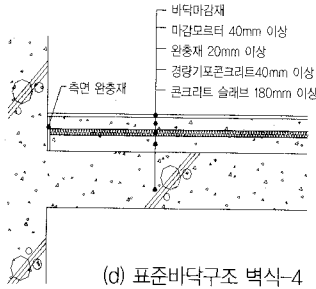
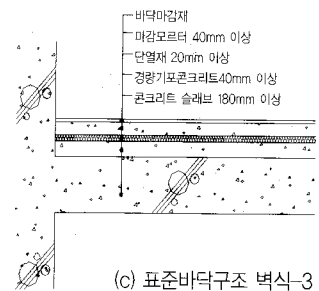
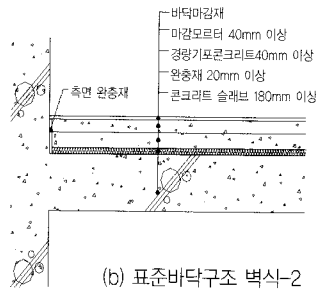
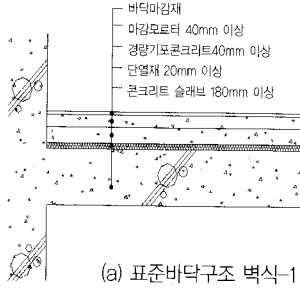
6 표준바닥구조 5종은?

구분	표준바닥구조 단면상세	바닥마감재의 종류	비고
1	콘크리트 슬래브 180mm 이상 + EPS단열재 (밀도 25kg/m ³ 이상)20mm 이상 + 경량기포 콘크리트(70mm - 단열재두께) + 마감모르터 40mm 이상	가중바닥충격음레벨 감쇠량(KS F 2863-1)이 9dB 이상인 바닥마감재	(a)
2	콘크리트 슬래브 180mm 이상+완충재20mm 이상 + 경량기포콘크리트(70mm - 완충재두께) + 마감모르터 40mm 이상	바닥마감재 사용제한 없음	(b)
3	콘크리트 슬래브 180mm 이상 + 경량기포콘크리트 (70mm-단열재두께) + EPS단열재 (밀도 25kg/m ³ 이상) 20mm 이상 + 마감모르터40mm 이상	가중바닥충격음레벨 감쇠량(KS F 2863-1)이 9dB 이상인 바닥마감재	(c)
4	콘크리트 슬래브 180mm 이상+경량기포콘크리트 (70mm - 완충재두께) + 완충재 20mm 이상 + 마감모르터 40mm 이상	바닥마감재 사용제한 없음	(d)
5	콘크리트 슬래브 180mm 이상 + 완충재 40mm 이상 + 마감모르터 50mm 이상	바닥마감재 사용제한 없음	(e)

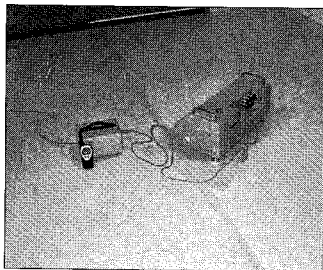
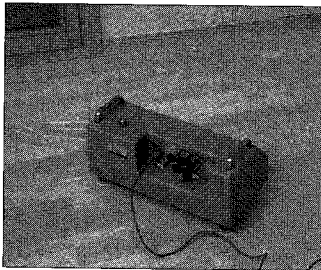
(위 구조에서 라멘식구조의 바닥판 두께는 135mm 임)

7 주택성능인증제도 확대의 구체적인 내용은?

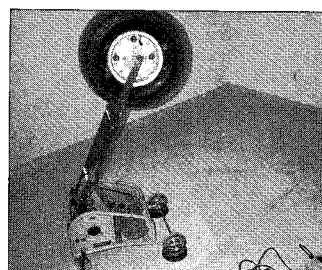
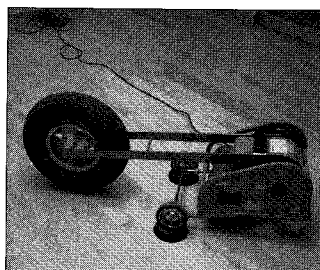
- 공동주택에서 발생할 수 있는 화장실이나 욕실에서 배관소음에 대한 차단성능 기준, 외부소음(차량등) 차단성능 기준, 실내 마감재에서 발생하는 오염물질의 량(환경부에서 측정방법등 준비중) 등 공동주택 내부환경을 부문별로 등급화하고 조정시설, 외부소음의 수준, 운동시설 등 외부환경에 대하여 성능분류를 함으로써 주택성능인증제도를 정착시켜 나갈 계획임
- 우선 금년 연구용역중인 내부소음기준, 욕실소음 등에 대하여는 용역이 완료되는 대로 2005년부터 단계적으로 시행할 계획임



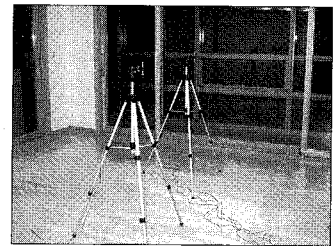
☞ 이해를 돕기 위하여 측정장면과 시험기기를 사진으로 붙여 드립니다.



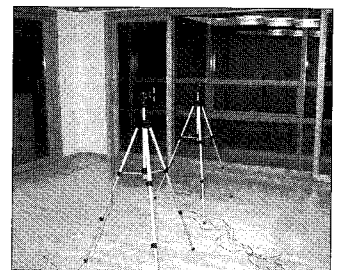
경량충격음 발생기(Tapping machine)



중량충격음 발생기(Bang machine)



잔향시간 측정장면
(스피커 및 마이크로폰)



수음실 바닥충격음레벨 측정장면
(마이크로폰)