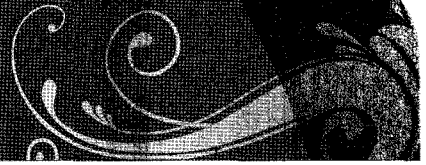


건축법 시행령 일부개정령(안) 일부개정안내



- **대통령령 : 제22993호**
공포일자 : 2011. 6. 29
담당부서 : 건축기획과(02-2110-8217)
전문참고 : 국토해양부(www.mltm.go.kr)

○ **제안이유**

근린생활시설의 용도변경 절차를 개선하고, 고시원에 대한 규제를 강화하며, 공장에 대한 한시적 규제 유예기간을 연장하고, 단열재를 설치하는 건축물과 기존 영유아보육시설에 설치된 대피시설의 건축면적 및 바닥면적 산정의 특례를 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

○ **주요내용**

가. 근린생활시설 용도변경 절차 개선(안 제14조제4항)

근린생활시설의 불법 건축을 방지하고 안전성을 강화하기 위하여 제1종 및 제2종 근린생활시설에 속하는 건축물 중 같은 종의 근린생활시설 중에서 슈퍼마켓·테니스장 등 규모가 정해져 있는 시설의 용도를 규모가 정해지지 아니한 시설의 용도 등으로 변경하려는 자는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하도록 함

나. 고시원에 대한 규제 강화(안 제14조제5항 및 별표 1 제4호)

주거지역에 불법 숙박용 시설이 건축되는 것을 방지하기 위하여 제2종 근린생활시설에 해당하는 고시원의 규모를 바닥면적의 합계 1천제곱미터에서 500제곱미터 미만으로 축소하고, 제2종 근린생활시설에 해당하는 고시원을 근린생활시설군에서 영업시설군으로 변경함

다. 공장에 대한 한시적 규제 유예기간 연장(안 제15조제5항제8호 및 별표 2)

산업을 활성화하기 위하여 공장의 옥상에 축조하여 공장의 사무실 및 창고시설로 쓰는 컨테이너 등 가설건축물 설치에 대한 규제 유예기간과 건축선부터 건축물까지 띄어야 하는 거리를 2분의 1로 완화하는 규제 유예기간을 2011년 6월 30일까지에서 2013년 6월 30일까지로 2년간 연장하도록 함

라. 단열재를 설치하는 건축물의 건축면적 및 바닥면적 산정기준 완화(안 제119조제1항제2호나목, 안 제119조제1항제3호아목 신설)

건축물의 에너지 효율을 높이기 위하여 건축물의 외벽 바깥에 단열재를 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물의 건축면적은 국토해양부령으로 따로 정하는 기준을 적용하여 완화할 수 있도록 하고, 바닥면적은 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정하도록 함.

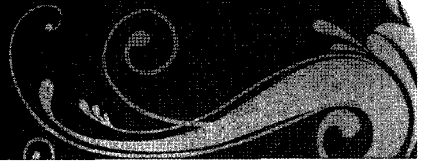
마. 기존 영유아보육시설에 설치된 대피시설의 건축면적 및 바닥면적 산입 제외(안 제119조제1항제2호다목, 안 제119조제1항제3호자목 신설)

「영유아보육법」이 개정(법률 제7153호, 2004. 1. 29. 공포, 2005. 1. 30. 시행)되어 2005년 1월 30일부터 영유아보육시설에 대피시설의 설치가 의무화됨에 따라, 그 이전에 설치된 영유아보육시설에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 추가로 설치하여 견뎌울 및 용적률 기준에 적합하지 않게 된 경우에는 추가로 설치한 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 설치면적을 각각 건축면적 및 바닥면적 산정에서 제외하도록 함

○ **시행일**

이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제14조제4항 및 별표 1 제4호파목의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

건축법 시행규칙 일부개정(안) 개정안내



○ **부 령 : 제361호**
공포일자 : 2011. 6. 29
담당부서 : 건축기획과(02-2110-8217)
전문참고 : 국토해양부(www.mltm.go.kr)

○ **개정이유**

건축물의 외벽 바깥에 단열재를 설치하는 건축물의 건축면적 산정기준을 국토해양부령으로 정하는 등의 내용으로 「건축법 시행령」이 개정(대통령령 제22993호, 2011. 6. 29. 공포·시행)됨에 따라 시행령에서 위임된 사항을 정하고, 건축허가 시 구조계산서의 제출시기를 조정하며, 건축신고 시 제출서류를 추가하고, 석면조사결과 사본 첨부대상을 명확히 하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

○ **주요내용**

가. 구조계산서의 제출시기 조정(안 제6조제1항제2호 및 제14조제1항제2호)
 건축허가 이전에 건축물의 내진설계와 구조안전을 확인하기 위하여 착공신고 시 제출하던 구조계산서를 앞으로는 건축허가 신청 시에 제출하도록 함

나. 건축신고 시의 제출서류 추가(안 제12조제1항제1호)
 건축신고 시 내진설계 및 구조안전 확인을 위하여 건축신고 제출서류에 배치도, 평면도 외에 입면도, 단면도 및 실내 마감도를 추가로 제출하도록 하고, 연면적의 합계가 100제곱미터를 초과하는 단독주택을 건축하는 경우에는 단면도 외에 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면을 표시한 구조도를 추가로 제출하도록 함

다. 석면조사결과 사본 첨부 대상 명확화(안 제14조제5항)
 석면조사 대상 건축물의 범위를 명확히 하기 위하여 석면조사결과 사본의 첨부대상을 착공신고대상 건축물 중 석면조사 대상 건축물의 경우로 한정함

라. 우수 단열공법 건축물의 건축면적 산정기준 완화(안 제43조제1항)
 건축물의 외벽 바깥에 단열재를 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물은 건축면적을 산정할 때 단열재 두께를 제외하고 건축물의 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 하도록 함

○ **시행일**

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 별지 제1호의3서식 제2면 및 별지 제6호서식 제2면의 개정규정은 2011년 12월 1일부터 시행한다.

전기용품안전 관리법 시행령 일부개정령(안) 입법예고

- 대통령령 : 제2011-320호
예고기간 : 2011. 6. 30 ~ 7. 20
담당부서 : 전기통신제품안전과(02-509-7242~45)
전문참고 : 지식경제부 홈페이지(www.mke.go.kr)

- 제안이유

수출을 목적으로 하는 전기용품의 안전인증 면제확인 업무와 자율안전확인 신고등의 면제확인 업무를 시·도지사에게 이양하기 위해 「전기용품안전 관리법」이 개정됨('11.3.30)에 따라, 동 수출용 전기용품에 대한 시·도지사의 면제확인 관련 위임 사무 근거를 삭제하는 등 하위 규정을 정비하고, 정기검사 결과가 우수한 기업에 대해 정기검사 주기를 완화

- 하여 기업부담을 감소시키려는 것임

주요내용

가. 시·도지사의 위임 사무 관련 규정인 수출용 전기용품에 대한 안전인증 면제확인 범위와 자율 안전확인 신고등의 면제확인 범위를 삭제하고, 수출용 전기용품에 대한 안전인증 면제확인 업무와 자율안전 확인신고등의 면제확인 업무의 시·도지사 위임 근거를 삭제(제2조제1항제1호, 제4조 제1항제1호, 제12조제2항)

나. 시·도지사 이양 업무인 수출용 전기용품의 안전인증 면제확인의 범위와 자율안전확인신고등의 면제확인 범위를 “수출전용의 전기용품”과 “외국에 수출한 제품으로써 수리 또는 보수를 위하여 반출을 조건으로 국내에 반입하는 전기용품”으로 규정(제2조제2항, 제4조2항)

다. 정기검사 결과가 2년 연속 우수한 인증기업에 대해 정기검사 주기를 격년 1회로 변경(제3조제2항 및 제1호, 제2호)

소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률 일부개정법률(안) 입법예고

- 법 률 : 제2011-91호
예고기간 : 2011. 7. 7 ~ 27
담당부서 : 소방제도과(02-2100-5334)
전문참고 : 소방방재청장(www.mopas.go.kr)

- 개정이유

현행 한국소방 안전협회장에게만 위탁된 소방방재청장의 방화관리자에 대한 교육 실시권한을 일정한 등록요건을 구비한 기관도 실시할 수 있도록 하는 교육기관 등록제를 도입함으로써 진입규제 장벽을 해소하고자 하는 것임

○ 주요내용

- 가. 한국소방 안전협회에서 단독으로 방화관리자 교육을 실시하던 것을 개방하기 위한 등록제 도입(안제41조제3항)
 - 1) 현재까지 방화관리자 교육은 정부의 업무위탁으로 한국소방 안전협회에서 단독으로 실시하고 있어 안전교육에 관심이 있는 비영리법인이나 단체가 참여할 수 있는 길이 차단되어 있어 경쟁을 통한 교육의 질을 향상하는데 한계가 있어 왔음
 - 2) 방화관리자 교육에 비영리법인이나 단체가 참여할 수 있도록 등록제를 도입하여 경쟁을 통한 교육의 질을 향상 하려는 것임
- 나. 교육대행자의 등록기준 등을 정함(안 제41조의2)
 - 방화관리자 교육기관의 남발을 방지하고 효율적인 방화관리자 교육이 이루어지도록 하기 위하여 일정 기준 이상의 등록기준을 갖추도록 하고 소방방재청장에게 등록을 함
- 다. 교육대행자의 등록 결격사유를 정함(안 제41조의3)
- 라. 법을 위반한 교육대행자에 대한 등록의 취소와 업무정지 등 행정처분 기준을 정함(안 제41조의4)
- 마. 영업정지 등 불이익 행정처분에 대한 청문절차를 마련함(안 제44조제5호)
- 바. 법 위반사항에 대한 벌칙규정을 마련함(안 제48조의2제7호, 제49조제7호 및 제8호, 제53조제1항 제13호)

전기용품안전 관리법 시행규칙 일부개정령(안) 입법예고



○ 부 령 : 제2011-319호

예고기간 : 2011. 7. 1 ~ 21

담당부서 : 전기통신제품안전과(02-509-7242~45)

전문참고 : 지식경제부(www.mke.go.kr)

○ 제안이유

안전기준이 없는 신기술적용 전기용품에 대해 신속하게 안전인증을 할 수 있도록 「전기용품안전관리법」이 개정됨에 따라, 신기술적용 전기용품의 안전인증을 위한 안전기준 적용방법과 절차를 규정하는 한편, 전기차 충전기를 자율안전 확인 대상품목으로 포함하고, 수출용 전기용품에 대한 안전인증 면제확인 및 자율안전 확인신고 등의 면제확인 사무를 시·도지사에게 이양하기 위해 관련조항을 삭제하는 등 제도 운영상 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

○ 주요내용

- 가. 수출용 전기용품에 대한 안전인증 면제확인 및 자율안전확인신고등의 면제확인 사무의 시·도지사 이양을 위해 관련 조항을 삭제(제7조제4항 부터 제6항 까지, 제20조제4항 부터 제6항 까지)
- 나. 안전인증 및 자율안전확인대상 전기용품 중 「의료기기법」 제6조 및 제14조에 따라 제조허가 또는 수입허가를 받은 경우 안전성 인정(안 제8조제1항제4호, 제8조제2항제1호, 제21조제1항제4호, 제21조제2항제1호)
- 다. 안전기준이 없는 신기술적용 전기용품의 안전인증 및 자율안전확인 방법 및 절차 규정을 신설(안 제6조의2 및 제19조의2)
- 라. 수입 중고 전기용품에 대한 안전관리 강화를 위해, 수입 중고 전기용품의 경우에도 신제품과 동일하게 통관 전에 안전검사를 받도록 함(안 제14조제1항 및 제24조제1항)
- 마. 전기차 충전기를 자율안전확인 대상품목으로 포함(안 별표 3)
- 바. 초음파세척기를 전기세척기로 변경(안 별표 3)

부동산 매매계약



글 _ 박기동 변호사

- 現 대한변호사협회 민해법률사무소 변호사
- 現 언론중재위원회 선거심의위원회 부위원장
- 前 대법원 재판연구관
- 前 서울중앙지방법원 부장판사

만해(滿海) 법률사무소
대표변호사 ☎02-595-9191

Q 건물을 건축하겠다는 건축업자에게 토지를 매도하였는데, 매수인이 중도금과 잔금을 지급하지 아니하고 있습니다. 그래서 매매계약을 해제하려고 하는데 어떻게 하여야 하나요?

A 부동산매매계약은 보통 매매계약을 체결하면서 계약금을 지급하고, 중도금 지급기일을 정하여 중도금을 지급한 후 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받음과 동시에 잔금을 지급하기로 약정합니다.

매수인이 계약금만을 지급한 상태에서 중도금 지급기일이 도래하기 이전이라면 매수인은 계약금을 포기하고 매매계약을 해제한다고 통지하면 그 통지가 매도인에게 도달함과 동시에 매매계약이 해제되고, 매도인측에서 계약을 해제하려면 계약금의 배액을 지급하고 계약해제통지를 하면 매매계약이 해제됩니다.

그런데, 중도금지급기일이 지났으나, 잔금 지급기일이 도래하기 전에 매수인이 중도금을 지급하지 않는 경우에는 매도인은 매수인에게 상당한 기간을 정하여 중도금을 지급하라고 최고하고, 그 기일이 경과하도록 중도금을 지급하지 아니하면 중도금미지급을 이유로 매매계약을 해제하는 통지를 하면 그 통지가 도달한 때에 매매계약이 해제되고, 이러한 경우 매수인측의 사정으로 매매계약이 해제되었기 때문에 계약금은 매도인에게 귀속됩니다.

다만, 중도금을 지급하지 아니하고 있는 사이에 잔금지급기일이 도래하면 매수인이 중도금과 잔금을 합한 금액을 지급할 의무와 매도인이 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부할 의무가 동시이행의 관계에 있게 되므로, 매도인측에서 매매계약을 해제하려면 소유권이전등기에 필요한 서류를 모두 갖추어 매수인측에 제공하고 상당한 기간을 정하여 중도금과 잔금을 합한 돈의 지급을 최고하여야 하고, 그 기간이 경과하도록 중도금과 잔금을 지급하지 않으면 중도금 및 잔금의 미지급을 이유로 매매계약을 해제할 수 있습니다. 이 경우에는 소유권이전등기에 필요한 서류를 상대방에게 제공하는 것이 필수적이므로 그러한 조치를 취하지 아니한 채 중도금과 잔금의 지급을 최고하고, 계약을 해제하더라도 계약해제의 효력이 발생할 수 없다는 점을 유의하여야 합니다. ❖

전력기술관리법령 유권해석(지식경제부) 사례

1. 수고하십니다.
2. "전력기술관리법" 제11조제4항 및 동법 시행령 제18조제1항에 의거 설계감리 대상을 명기하고 있습니다.
3. "건설기술관리법 시행령" 제39조 설계감리 대상용역에서 [국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제87조제1항 ~ 규정에 의한 일괄입찰의 실시설계 적격자가 시행하는 실시설계를 제외한다.]라고 명기된바
4. 전력기술관리법상 설계감리 대상이나 건설기술관리법상 설계감리 제외 요건에 해당될 경우 설계감리를 수행하여야 하는지의 여부를 질의합니다.

• 「건설기술관리법 시행령」 제39조분문 단서는 건설공사에 대한 일괄입찰의 실시설계 적격자가 시행하는 실시설계의 설계감리는 제외하도록 규정한 것입니다.

• 위 규정은 건설공사에 대한 실시설계 설계감리를 의미하는 바, 전력시설물공사에 관한 「전력기술관리법」에는 제외하는 별도의 규정이 없으므로 설계감리를 받아야 합니다.

(인터넷 민원질의 2009. 11. 3)

1. 과부의 노고에 진심으로 감사드립니다.
2. 상주감리원의 경력중 발주청 소속으로 담당업무가 공사감독일 경우 중복되는 현장(현장일수 중복)중 각각의 현장근무기간이 서로 중복되지 않은 기간의 경력은 어떻게 평가하여야 하는지를 질의합니다.

<예시경력>

A공사 공사감독 경력 : 1월~12월

B공사 공사감독 경력 : 11월~5월(이년)

<평가방법 예시> : 아래의 방법중 유리한 기간을 선택

1) (1월~12월 경력기간) + (1월~5월 경력기간)

2) (1월~10월 경력기간) + (11월~5월 경력기간)

(인터넷 민원질의 2009. 11. 4)

3 전력기술관리법 운영요령 제25조(감리원 배치 기준)제9항 전기분야기술사 책임감리원 배치관련입니다.

• 상기 운영요령 제25조제9항제3호에 명기된, 10만볼트 이상의 구내배전설비공사가 포함된 복합 전력시설물공사인 경우...

- 1) 복합 전력시설물 전체공사기간동안 전기분야 기술사를 책임감리원으로 배치해야 하는지?
- 2) 10만 볼트이상 구내배전설비공사 기간동안만 전기분야 기술사를 책임감리원으로 배치해도 되는지? 의견을 부탁드립니다.

4 수급자는 책임감리원입니다. 항시 감리단과 수급자(수급자)간의 이견이 있어 질의합니다.

수급자의 설계서중 일반시방서에 "수급자는 감독자가 그의 직원들이 사용할 현장 사무실 및 감독용 사무소를 유지 관리하여야 한다"라고 명시되어 있습니다. 이런 경우 사무실 운용에 소요되는 전기료, TV수신료 등의 지급 책임은 누구에게 있습니까?

• 「전력기술관리법 운영요령」 제25조제9항에서 전압 10만볼트 이상의 구내배전설비공사 등에 대하여는 전기분야 기술사를 책임감리원으로 배치하도록 하고 있습니다.

• 10만볼트 이상 구내배전설비공사를 포함하여 복합 전력시설 물공사에 대한 감리용역을 1건으로 발주 받은 경우라면 공사 전체기간동안 전기분야기술사를 책임감리원으로 배치해야 할 것으로 판단됩니다.

(인터넷 민원질의 2009. 12. 4)

• 전력기술관리법 운영요령 제24조 규정에서 감리용역대가는 "정액적산방식" 또는 "실비정액가산방식"을 적용토록 하고 있으며, 감리용역대기에는 직접인건비, 직접정비, 제정비와 기술료 등을 합산하여 산출하도록 하고 있습니다.

• 운영요령 제28조에서 제정비는 간접비로서 수도광열비, 통신운반비, 공과금 등을 포함한 것으로 직접인건비의 110~120%로 계산하도록 하고 있으므로, 사무실 운용에 소요 되는 전기료, TV수신료 등의 지급은 원칙적으로는 감리업자가 부담하는 것이 타당합니다. 다만, 발주자와의 계약조건에서 전기료 등의 부담주체를 명확하게 달리 정하고 있는 경우에는 그 계약조건에 따라야 할 것입니다.

(인터넷 민원질의 2009. 12. 15)