

8. 住宅建設促進法 改正内容(案)

주택건설 촉진법이 대폭 개정될 예정이다.

건설부가 국무회의 의결을 거쳐 개정안으로 최종확정 이번 정기국회에서 통과되는 대로 내년 3월 1일부터 시행 예정인 주택건설촉진법의 개정 내용중 주요 항목별 내용을 발췌 우선 게재한다. < 편집자주 >

1. 저당권설정제한

지금까지는 주택건설업체가 아파트를 분양한 뒤 아파트를 지을 대지등을 저당잡히고 돈을 빌려쓰는 바람에 중간에 도산했을 경우 입주자에 대한 보증장치가 없어 무주택서민들의 피해가 속출해 왔다. 이를 방지하기 위해 입주자 모집공고후에는 입주계약자의 동의없이 당해 주택이나 주택건설용 대지에 대해 저당권을 비롯한 담보물권·전세권·지상권·부동산임대권등의 설정및 매매 증여 행위를 금지시켰다.

「사기·허위 기타 부정한 방법으로 주택을 공급받거나 공급받게 한 者」로만 모호하게 규정하고 있으나 개정안에서는 「청약저축·주택상환사채등의 증서 또는 조합주택을 공급받을 수 있는 지위등을 양도하거나 이를 알선하는 행위」로 구체화했다. 이에 따라 양도·양수된 증서에 대해서는 주택공급을 신청할 수 있는 지위를 박탈하고, 이미 당첨된 경우에는 공급계약을 취소하게 된다. 이같은 공급질서 교란행위자에 대해서는 2년이하 징역 또는 2천만원이하 벌금에 처하도록 벌칙이 대폭 강화됐다.

2. 주택공급질서 확립

주택공급질서 교란행위를 현행 규정은

3. 민영주택 전매제한

입주개시일로부터 60일까지 아파트를

다른 사람에게 팔 수 없도록 하는 규정을 신설했다. 당초 건설부는 아파트 소유권 등 기완료때까지 전매를 금지할 방침이었으나 기간이 불투명하다는 법제처의 지적에 따라 전매금지기간을 60일로 명문화했다.

민영아파트 당첨자도 당첨시부터 입주때까지 당첨권을 다른사람에게 넘길 수 없기 때문에 결과적으로 당첨된 날로부터 입주 후 60일까지 2~4년간 당첨된 아파트를 전매하지 못하게 된다.

한편 국민주택의 경우는 이미 당첨시부터 입주 후 6개월(서울·수도권은 2년)까지 전매·전대을 금지토록 규정해 놓고 있다.

국민주택과 민영주택의 구분은 국민주택 기금을 지원받았는지의 여부에 따라 가려지기 때문에 전용면적 18평이하 소형아파트라도 국민주택기금을 쓰지않으면 민영주택으로 분류된다.

4. 주택사업공제조합 설립

내년 상반기중 주택사업공제 조합이 새로 설립돼 중소기업체가 아파트 건설중 부도를 내도 공제조합이 이를 이어받아 아파트를 대신 완공해주고 입주 후 3년간 하자보수까지 책임지게 된다. 지금까지는 입주자 모집공고시 3개업체 이상이 연대보증을 서도록 하고있으나 중소기업체 대부분이 자본금 1억~2억원의 영세업자여서 1개업체가 쓰러지면 연대보증업체들까지 연쇄도산 계약금과 중도금을 낸 입주예정자 들만 피해를

를 입어왔다.

입주자 보호를 위한 이같은 제도적 장치가 마련되면 전국의 8천4백여 중소주택업체들은 사업 단위별로 일정률의 보증료를 내고 공제조합과 이행보증계약을 체결, 입주자 입장에서는 어떤 경우에도 완공된 아파트를 넘겨받게 된다.

5. 주택조합제도 보완

주택조합이 위법행위를 했거나 무자격 조합원을 포함시켰을 경우 시장·군수가 직권으로 조합설립을 취소할 수 있는 근거를 마련, 문제가 있는 주택조합은 과감히 정리토록 했다. 이와함께 조합원의 자격유무등을 행정전산망을 이용해 확인할 수 있도록 하고 조합을 해산할 때도 인가를 받도록 하는등 주택조합제도 운용을 대폭 강화했다.

6. 기타

현재 주택공사 및 정부지정업체 1백17개사만 발행가능한 주택상환사채를 중소주택업체(등록업자)도 발행할 수 있도록 했다. 그러나 20가구미만이라도 일정규모이상 대형주택이면 사업승인대상에 포함시켜 분양가를 통제하려던 당초 계획은 연립주택의 표준건축비를 현실화 해주지 않은 현상태에서 부작용만 빚을 것으로 판단. 백지화했다.