

1. 주택건설촉진법중개정법률

법률 제5,908호 1999. 2. 8

개 정 이 유

주택경기를 활성화하기 위하여 주택투기방지 위주로 되어 있는 주택관계규제를 대폭 폐지 또는 완화하고, 주택사업공제조합의 경영부실로 많은 입주예정자들이 피해를 입을 우려가 있는 주택사업공제조합 대신에 국가와 금융기관 등이 출자하는 새로운 주택보증기관을 설립하는 등 입주자보호와 주택건설공급과정에서의 불필요한 규제를 폐지하여 주택경기활성화를 도모하려는 것임.

주 요 골 자

- 가. 주택정책에 관한 주요한 정책사항을 심의하는 주택정책심의회위원장이 재정경제부장관으로 되어 있으나, 업무의 신속성과 효율성을 제고하기 위하여 주택정책심의회위원장을 건설교통부장관으로 변경함(법 제4조제4항).
- 나. 주택사업자들이 부도가 발생하는 경우 제3채권자들이 사업대지를 압류하여 입주예정자들이 많은 피해를 입고 있으므로 사업주체가 입주자를 모집하고자 하는 경우에 사업대지는 제한물권이나 압류·가압류·가처분 등의 대상이 될 수 없음을 부기등기하도록 의무화하고, 부기등기일 이후의 압류·가압류·가처분 등은 효력이 없음을 명시하여 사업자부도시 입주예정자들을 보호함(법 제32조의3제3항 및 제4항).
- 다. 주택건설사업계획승인전에 사전결정을 신청하도록 되어 있으나, 절차가 복잡

하고 사업계획승인과 내용이 중복되므로 이를 폐지하여 주택건설절차를 간소화함(법 제32조의4).

라. 주택건설사업에는 도로, 상하수도의 설치가 필수적이나 주택사업자들이 이를 설치하므로 설치가 지연되고 부담이 가중되어 시장, 군수가 설치를 대행할 수 있는 근거를 마련하여 입주민의 편의를 도모함(법 제36조제5항).

마. 사업주체가 건설공급한 주택을 분양받은 자는 일정기간 당첨된 지위나 주택을 전매할 수 없도록 되어 있으나, 이를 폐지하여 분양받은 자들의 생계곤란에 따른 불편을 해소함(법 제38조의3).

주택건설촉진법중 다음과 같이 개정한다.

제4조제4항중 “부총리 겸 경제기획원장관이 되고 부위원장은 건설부장관이 되며 위원은 위원장과 부위원장을 포함하여”를 “건설교통부장관이 되고 위원은 위원장을 포함하여”로 한다.

제6조의3제1항중 “주택건설사업계획의 승인”을 “주택건설사업계획의 승인(건축법에 의한 공동주택건축허가를 포함한다)”으로 한다.

제7조제1항제3호를 삭제한다.

제8조 및 제9조를 각각 삭제한다.

제10조제3항중 “일시차입을 할 수 있다. 이 경우에는 그 차입금은 당해 회계연도에 상환하여야 한다”를 “한국은행 또는 금융기관 등으로부터 차입할 수 있다.”로 한다.

제10조의4제1항제9호를 다음과 같이 하고, 동조동항에 제9호의3을 다음과 같이 신설하며, 동조동항제10호의2중 “건설 및 제45조의2의 규정에 의한 우량주택자재의 생산”을 “건설”로 한다.

9. 대한주택보증주식회사에의 출자 및 용자

9의3. 주택저당채권유동화회사법에 의한 주택저당채권유동화회사에의 출자
제17조를 다음과 같이 한다.

제17조(주택복권의 발행) ①건설교통부장관은 국민주택사업에 필요한 자금의 조달을 위하여 주택복권을 발행할 수 있다.

②건설교통부장관은 제1항의 규정에 의한 주택복권의 발행을 대통령령으로 정하는 자에게 위탁한다.

③주택복권의 발행을 위탁받은 자는 그 발행금액과 발행조건 등을 정하여 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

④주택복권의 당첨금의 소멸시효는 지급일로부터 3월로 하고, 소멸시효가 완성된 당첨금은 국민주택기금에 귀속된다.

⑤주택복권의 발행에 관하여는 사행행위 등규제및처벌특별법을 적용하지 아니한다.

제20조제1항중 “건설교통부장관”을 “도지사”로 한다.

제21조제2항중 “건설교통부장관은”을 “도지사는”으로 하고, 동항중 “제8조의 규정에 의한 지정업자”를 “제6조의 규정에 의한 등록업자”로 하며, 동조제3항중 “건설교통부장관이”을 “도지사는”으로, “고시”를 “공고 또는 고시”로 한다.

제22조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항중 “지정업자”를 “등록업자”로 한다.

①아파트지구 개발사업을 토지소유자나 그들이 설립하는 조합이 시행하는 경우 토지소유자등의 권리의 관리처분에 대하여는 도시재개발법을 준용한다. 이 경우 아파트지구개발사업은 도시재개발사업으로 보며, 제20조제2항의 규정에 의한 지구개발계획의 고시가 있는 때에는 도시재개발법제4조의 규정에 의한 재개발구역의 지정고시가 있는 것으로 본다.

제26조제1항 및 제3항중 “건설교통부장관”을 각각 “도지사”로 한다.

제27조제1항중 “대한주택공사와 지정업자”를 “대한주택공사”로, “지정업자가 아닌 등록업자”를 “등록업자”로, “주택사업공제조합”을 “대한주택보증주식회사”로 한다.

제29조중 “등록이 말소되거나 제9조의 규정에 의하여 지정업자의 지정이 취소된 경우에도”를 “등록이 말소된 경우에도”로 한다.

제30조중 “지정업자 또는 등록업자”를 “등록업자”로 한다.

제32조를 다음과 같이 한다.

제32조(주택의 공급) 사업주체와 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 공급받고자 하는 자는 다음 각호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하거나 주택을 공급받아야 한다.

1. 사업주체가 입주자를 모집하고자 하는 경우에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장등”이라 한다)의 승인을 얻을 것.
2. 사업주체가 건설하는 주택을 사용권사이전에 공급하고자 하는 경우에는 건설교통부령이 정하는 입주자 모집조

건·방법·절차, 입주금의 납부방법·시기·절차, 주택공급 계약방법·절차 등에 적합할 것

3. 주택을 공급받고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 입주자자격·재당첨제한·공급순위 등에 적합할 것

제32조의3제1항중 “입주자모집공고”를 “입주자모집공고승인신청일”로 하고, 동조제3항 및 제4항을 다음과 같이 신설한다.

③사업주체는 제1항의 규정에 의한 입주자모집공고승인신청 전에 당해 주택건설대지는 당해 주택을 공급받는 자들의 동의없이 양도 또는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등이 될 수 없는 재산임을 소유권등기에 부기등기하여야 한다. 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체 및 대한주택공사 등 공공기관이거나 당해 대지가 사업주체의 소유가 아닌 경우 등 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④제3항의 규정에 의한 부기등기일후에 당해 대지를 양수 또는 제한물권을 설정받거나 압류·가압류·가처분 등을 한 경우에는 그 효력을 무효로 한다. 다만, 사업주체의 경영부실로 입주예정자들이 당해 대지를 양수받는 경우등 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제32조의4를 삭제한다.

제33조제3항중 “시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장등”이라 한다)”을 “시장등”으로 하고, 동조 제4항에 제11호·제12호 및 제13호를 다음과 같이 신설한다.

11. 지하수법 제7조 또는 제8조의 규정에 의한 지하수개발·이용의 허가 또는 신고

12. 사도법 제4조의 규정에 의한 사도의 개설허가

13. 국토이용관리법 제8조의 규정에 의한 국토이용계획의 결정 및 동법 제21조의3의 규정에 의한 토지거래계약의 허가

제33조의2제1항 본문중 “사용검사”를 “시장등의 사용검사”로 하며, 제5항중 “임시사용승인을 얻은 경우에는”을 “시장등의 임시사용승인을 얻은 경우에는”으로 한다.

제33조의6제2항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 공사에 대한 감리업무를 총괄하는 감리원 1인은 주택건설공사의 전 기간에 배치하고, 도배·조경·도장 기타 경미한 공사를 제외한 공사의 감리원 배치에 관한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

제33조의7을 다음과 같이 신설한다.

제33조의7(주택사업의 전산화) ①건설교

통부장관은 이 법에 의한 업무처리를 하기 위하여 신청서 및 첨부서류 등을 디스켓·디스크 또는 컴퓨터통신 등으로 제출받을 수 있으며, 전산처리의 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

②건설교통부장관, 도지사 및 시장등은 사업계획승인의 결과보고 등 필요한 현황을 전산으로 보고받을 수 있으며 전산처리방법, 보고절차 등 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

제36조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤제4항의 규정에 의하여 지방자치단체의 설치의무 범위에 속하지 아니하는 도로 또는 상·하수도 시설로서 사업주체가 그 설치비용을 부담하고자 하는 경우에는 사업주체의 요청에 의하여 지방자치단체가 당해 도로 또는 상·하수도 설치사업을 대행할 수 있다.

제38조제5항을 삭제하고, 동조제7항중 “제5항의 기간만료 2월전까지 이를”을 “이를”로 하며, 동조제8항 및 제10항을 각각 다음과 같이 하고, 동조제9항중 “제8항의 인가신청”을 “제8항의 규정에 의한 자치관리기구의 구성”으로 하며, 동조제11항중 “운영 및 인가기준”을 “운영 등”으로 하고, 동조 제15항중 “사업주체와 건축주”를 “사업주체(건설산업기본법 제28의 규정에 의하여 하자담보책임이 있는 자

가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다)”로 한다.

⑧입주자대표회의가 제4항의 규정에 해당하는 공동주택을 자치관리하고자 할 때에는 제6항의 규정에 의한 요구일부터 6월이내에 대통령령이 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

⑩사업주체는 제8항의 규정에 의한 자치관리기구가 구성되거나 제9항의 규정에 의한 주택관리업자가 선정된 경우에는 당해 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다. 다만, 제9항의 규정에 의한 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다.

제38조의3을 삭제한다.

제39조제1항중 “건설교통부장관”을 “도지사”로 한다.

제39조의2제1항 본문 및 제3항중 “건설교통부장관”을 각각 “도지사는”으로 하고, 동조제4항중 “건설교통부장관”을 “도지사는”으로, “국세채납처분”을 “지방세채납처분”으로 한다.

제41조, 제41조의2, 제42조 및 제43조를 각각 삭제한다.

제44조의3에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦하나의 주택단지안에 여러 동의 건물 이 있는 노후·불량주택의 소유자들이

재건축하고자 하는 경우에는 집합건물의 소유및관리에관한법률 제47조제1항·제2항의 규정에 불구하고 주택단지안의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2이상의 결의와 주택단지안의 전체 구분소유자 및 의결권의 5분의 4이상의 결의로 재건축할 수 있다.

제45조의2를 삭제한다.

제45조의3 본문중 “공업화주택 또는 제45조의2의 규정에 의한 우량주택자재를 건설 또는 생산하는”을 “공업화주택을 건설하는”으로 하고, 동조제2호중 “아니하거나 우량주택자재의 생산을 개시하지 아니한 때 또는 우량주택자재의 생산을 6월이상 중단한 때”를 “아니한 때”로 하며, 동조제3호중 “건설하거나 주택자재를 생산·판매한 때”를 “건설한 때”로 한다.

제45조의4의 제목 “(공업화주택등에 의한 주택의 건설등)”을 “(공업화주택의 건설)”로 하고, 동조제1항중 “건설하게 하거나 제45조의2의 규정에 의한 우량주택자재를 사용하여 건설할 수 있도록”을 “건설하도록”으로 한다.

제46조중 “등록업자·지정업자·주택관리업자·주택관리사등 및 주택자재 생산업자는”을 “등록업자·주택관리업자 및 주택관리사등은”으로 하고, “등록증·지정서”를 “등록증”으로 한다.

제47조제3항을 다음과 같이 하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

③사업주체가 제1항의 규정을 위반한 자에 대하여 대통령령이 정하는 바에 따라 산정한 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 때에는 그 지급한 날에 사업주체가 당해 주택을 취득한 것으로 본다.

④제3항의 경우에 사업주체가 매수인에게 주택가격을 지급하거나 대통령령이 정하는 사유에 해당하는 경우로서 주택가격을 당해 주택이 소재한 지역을 관할하는 법원에 공탁한 경우에는 당해 주택에 입주한 자에 대하여 기간을 정하여 퇴거를 명할 수 있다.

제47조의3제1항중 “등록업자는 등록주택사업자협회를, 지정업자는 지정주택사업자협회를 각각”을 “등록업자는 주택사업자단체(이하 “협회”라 한다)를”로 하고, 동조제2항을 다음과 같이 하며, 동조제3항중 “각 협회”를 “협회”로 하고, 동조제4항중 “각 협회”를 “협회”로, “등록업자의 등록이 말소되거나 지정업자의 지정이 취소된 때에는 각 협회 회원의 자격을 잃는다.”를 “등록업자의 등록이 말소된 때에는 협회의 회원자격을 잃는다.”로 한다.

②협회는 법인으로 한다.

제47조의4제1항중 “각 협회를 설립하고자

할 때에는 등록주택사업자협회는 협회의 회원자격이 있는 등록업자 200인이상, 지정주택사업자협회는 협회의 회원자격이 있는 지정업자 20인이상”을 “협회를 설립하고자 할 때에는 협회의 회원자격이 있는 자 50인이상”으로 한다.

제47조의5제1항중 “각 협회”를 “협회”로 하고, 동조제2항을 다음과 같이 하며, 동조제3항 및 제4항중 “각 협회”를 각각 “협회”로 한다.

②회장은 협회의 총회에서 정관이 정하는 바에 따라 선출한다.

제47조의6 내지 제47조의10 및 제47조의12를 각각 다음과 같이 하고, 제47조의11을 삭제한다.

제47조의6(대한주택보증주식회사의 설립)

①주택건설에 대한 각종 보증을 행함으로써 주택분양계약자를 보호하고, 주택건설을 촉진하여 국민의 주거복사향상과 균형있는 국민경제의 발전에 기여하기 위하여 대한주택보증주식회사(이하 “회사”라 한다)를 둔다.

②회사는 정관이 정하는 바에 따라 본점의 소재지에서 등기함으로써 성립한다.

③회사는 정관을 제정하거나 변경하고자 할 경우 건설교통부장관의 인가를 받아야 한다.

제47조의7(업무) ①회사는 그 목적을 달

성하기 위하여 다음 각호의 업무를 수행한다.

1. 사업주체가 건설·공급하는 주택에 대한 분양보증, 하자보수보증 및 기타 대통령령으로 정하는 보증
2. 제1호의 규정에 의한 보증이행을 위한 주택의 건설 및 하자보수 등
3. 국가·지방자치단체·공공단체 등이 위탁하는 업무
4. 기타 대통령령이 정하는 업무

②제1항의 규정에 의한 업무를 수행하기 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제47조의8(자본금 및 출자) ①회사의 자본금은 3,000억원 이상으로 하며, 다음 각호의 1에 해당하는 자가 출자할 수 있다.

1. 국가
2. 금융기관
3. 제6조의 규정에 의한 등록업자
4. 기타 대통령령이 정하는 자

②제1항제1호의 규정에 의한 주식의 주권은 건설교통부장관이 행사한다.

③제1항의 규정에 의하여 회사가 발행할 주식의 종류, 1주의 금액 등 기타 필요한 사항은 정관으로 정한다.

제47조의9(임원 및 이사회) ①회사에 임원으로 사장 1인을 포함하여 이사 11인

이내와 감사 1인을 둔다.

②이사는 주주총회에서 선임하는 4인 이내의 상임이사와 정관이 정하는 바에 따라 연임하는 7인 이내의 비상임이사를 둔다.

③사장은 상임이사중 이사회에서 선임하되, 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

④감사는 주주총회에서 선임하되, 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 이 경우 건설교통부장관은 금융감독위원회와 협의하여야 한다.

⑤회사의 중요한 사항을 심의·의결하기 위하여 회사에 이사회를 두며, 이사회는 사장을 포함한 이사로 구성한다.

⑥감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

⑦임원의 임무, 임기, 결격사유 등 기타 필요한 사항은 정관으로 정한다.

제47조의10(민법규정등의 준용) 이 법에 규정한 것을 제외하고는 협회에 관하여는 민법 중 사단법인에 관한 규정을, 회사에 관하여는 상법중 주식회사에 관한 규정을 각각 준용한다.

제47조의12(협회등의 지도·감독등) ① 협회는 건설교통부장관의 지도·감독을 받는다.

②건설교통부장관은 회사의 업무를 감독

하고, 필요한 경우 소속 공무원으로 하여금 회사의 재산상황 등을 검사하게 할 수 있다.

③제2항의 규정에 불구하고 회사의 경영 건전성을 유지하기 위하여 필요한 검사는 대통령령이 정하는 바에 따라 금융감독위원회가 할 수 있다. 이 경우 금융감독위원회는 검사결과를 지체없이 건설교통부장관에게 통보하여야 한다.

④금융감독위원회는 제3항의 규정에 의한 검사결과 위법부당한 행위가 있을 경우 건설교통부장관에게 그 시정을 요구할 수 있다.

제48조중 “입주자대표회의·관리주체 또는 주택자재생산업자”를 “입주자 대표회의 또는 관리주체”로 한다.

제48조의2제2호·제5호 및 제7호를 각각 삭제한다.

제51조 각호외의 부분 단서중 “제2호의3 또는 제3호”를 “제2호의3·제2호의4 또는 제3호”로 하고, 동조제2호의3을 다음과 같이 하며, 제2호의4“를 제2호의6으로 하고, 동조에 제2호의4 및 제2호의5를 각각 다음과 같이 신설하며, 동조제4호의2를 삭제한다.

2의3. 제32조제1호의 규정을 위반하여 입주자모집승인을 얻지 아니하고 입주자를 모집한 자

2의4. 제32조제3호의 규정을 위반하여
주택을 공급한 자

2의5. 제32조제3호의 규정을 위반하여
주택을 공급받은 자

제52조제1항제1호중 “제39조의2, 제39조의5
및 제41조의2”를 “제39조의2 및 제39조
의5”로 하고, 동항제3호를 다음과 같이
하며, 동항제4호 내지 제6호·제6호의2
및 제9호를 각각 삭제한다.

3. 제38조제2항 각호의 행위를 허가받지
아니하고 행한 자

제52조의2제1호를 삭제하고, 동조제2호중
“인가를 받지 아니하거나 기술인력”을
“기술인력”으로 한다.

제52조의3제1항제5호를 다음과 같이 하고,
동조제2항중 “시장·군수(이하 이 조에
서 “처분관청”이라 한다)가”를 “시장등
(이하 이 조에서 “처분관청”이라 한다)
이”로 한다.

5. 제38조제2항 각호의 행위를 신고하지
아니하고 행한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 1999년 3월 1일부
터 시행한다. 다만, 제10조의4제1항제9호
의3의 개정규정은 법률 제5692호 주택저
당채권유동화회사법의 시행일부터 시행
한다.

제2조(사전결정을 한 주택건설사업에 대한
경과조치) ①이 법 시행당시 종전의 제
32조의4의 규정에 의하여 사전결정을 한
주택건설사업은 종전의 규정에 따라 주
택건설사업을 시행할 수 있다.

②이 법 시행당시의 등록주택사업자협회
및 지정주택사업자협회는 이 법에 의한
주택사업자협회로 본다. 다만, 이 법 시
행후 3월이내에 이 법에 적합하도록 정
관을 변경하고 기타 필요한 요건을 갖추
어야 한다.

제3조(행정처분에 관한 경과조치) 이 법
시행전의 위반행위에 대한 행정처분은
그 처분규정이 종전보다 강화된 것은 종
전의 규정에 의하고, 그 처분규정이 완
화된 것은 개정규정에 의한다. 다만, 이
미 처분을 받은 경우에는 종전의 규정을
적용한다.

제4조(벌칙 및 과태료에 관한 경과조치)
이 법 시행전의 행위에 대한 벌칙 및 과
태료의 적용에 있어서는 종전의 규정에
의한다.

제5조(주택사업공제조합의 해산) ①이 법
시행당시 종전의 규정에 의한 주택사업
공제조합(이하 “조합”이라 한다)은 이 법
의 개정에 불구하고 회사가 설립되는 날
까지 존속한다.

②이 법 시행당시 조합이 회사의 정관

및 기타 필요한 사항을 정하여 총회의 결의로써 회사로의 전환을 결의한 후 건설교통부장관의 인가를 받은 경우 조합은 회사의 설립과 동시에 회사로 전환된 것으로 본다.

③제2항의 규정에 의하여 조합이 회사로 전환되는 경우 조합은 민법중 사단법인에 관한 규정에 의한 해산 및 청산의 절차를 거치지 아니하고 회사로의 전환과 동시에 해산되며, 회사는 회사의 설립등기와 동시에 조합의 해산등기를 하여야 한다.

제6조(재산과 권리·의무의 승계) ①회사 설립당시의 조합에 속하는 모든 재산과 권리·의무는 회사가 이를 포괄승계하며, 재산에 대한 등기부 및 기타 공부상의 조합의 명의로는 회사의 명의로 본다.

②회사의 설립전 조합에 대하여 행하여지거나 행하여진 것으로 간주되는 인가, 승인, 명령, 처분 및 기타의 행위는 회사에 대하여 행하여진 것으로 보며, 조합이 법령의 규정에 의하여 행한 법률 행위를 포함하여 조합으로서 행한 일체의 행위는 회사가 행한 것으로 본다.

제7조(출자등에 관한 경과조치) 부칙 제5

조의 규정에 의하여 조합이 회사로 전환되는 경우 조합의 순재산액 및 출자자는 회사의 자본금 및 주주로 보며, 조합의 출자증권을 목적으로 하는 질권등 제권리는 당해 출자증권과 상환으로 교부되는 회사의 주식위에 존속하는 것으로 본다. 다만, 이 경우 상법 제342조의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

제8조(순재산액의 산출) 부칙 제7조의 규정에 의한 조합의 순재산액은 주식회사의 의외부감사에관한법률 제3조의 규정에 의한 감사인이 이 법 시행일 이전 6월 이내에 행한 조합의 재산상태에 대한 실사 결과에 의하여 산출하여야 한다.

제9조(임직원에 관한 경과조치) ①회사 설립당시의 조합의 임원은 회사의 임원으로 본다. 이 경우 그 임기는 조합임원으로서의 잔여임기에 한한다.

②회사 설립당시의 조합의 직원은 회사의 직원으로 임명된 것으로 본다.

제10조(다른 법령과의 관계) 이 법 시행 당시 다른 법령에서 조합을 인용한 경우에는 회사를 인용한 것으로 본다.

주택회보