

# 주택조합 및 국민주택 채권 매입제도 개선과 주택공급에관한규칙 개정에 대하여

건설교통부는 주택조합제도 개선과 함께 국민주택채권의 매입기준을 조정하는 것을 주요내용으로 하는 '주택건설촉진법시행령 및 시행규칙 개정안'을 지난 7월 26일 입법예고 하였고, 주택건설촉진법 개정안이 7월 31일 국회를 통과함에 따라 '주택공급에관한규칙 개정안'을 8월 3일 입법예고했다. 이에 대한 자세한 내용을 각각 건설교통부 주택정책과 강팔문 과장과 주택관리과 유두석 과장에게 알아보았다.

〈글 | 왕희삼 기자〉

## 주택조합 및 국민주택채권 매입제도 개선

건교부는 편법분양으로 인한 조합원 피해 등 문제점이 지적고 있는 주택조합제도를 개선하고, 국민주택채권의 매입기준을 현실에 맞게 조정하는 것을 주요 내용으로 하는 '주택건설촉진법시행령 및 시행령 개정안'을 마련하였다.

그동안 '주택조합제도'가 서민들의 내집 마련과 주택건설촉진에 상당한 기여를 하여 왔으나, 다른 한편으로는 조합아파트 편법분양, 투기, 시공사 부도 및 사업지연으로 인한 조합원 피해 등 많은 문제를 발생시키고 있어 시행령 및 시행규칙을 개정, 개선키로 하였다.

다음은 건교부 주택정책과 강팔문 과장과의 '주택조합 및 국민주택채권 매입제도 개선'에 관한 일문 일답이다.

▣ 조합설립 인가권자인 시장·군수 등이 사업예정지에 대하여 적합성 검토를 하면 현재와는 무엇이 달라지게 되는가?

현재는 도시계획 확인 등 기본적인 사항만 확인되면 주택조합 설립인가를 하였으나, 앞으로는 조합설립 인가권자가 사업예정지에 대한 토지사용승락서 제출요구가 가능하며, 부지가 조합주택 건설에 적합한지 여부를 확인하게 된다.

즉 조합원이 주택조합에 가입한 후 사업부지가 부적합하여 사업이 불가하거나 지연되는 사례가 줄어들 것이고 적합성 검토결과 사업예정지가 부적합한 경우에는 그 사유를 들어 주택조합 설립인가를 반려할 수 있다.

▣ 연합주택조합의 결성을 금지하게 되면 조합아파트가 소규모 단지로만 건설되는 것 아닌지

지역주택조합제도는 무주택자의 내집마련을 지

원하기 위해 청약저축 가입 등과 관계없이 지역거주자들이 조합을 결성하여 자기의 주택을 건설토록 하는 것이다. 따라서 지역주택조합아파트는 소규모의 거주민이 조합을 결성하여 아파트를 건설하는 것이 제도의 취지에 맞는 것이나, 아파트 건설허수중 조합원분을 제외한 나머지는 일반분양토록 하고 있으므로 조합아파트라 해서 모두 소규모 단지로 건설하는 것은 아니다.

이번 시행령 및 시행규칙에 포함되는 개선사항들이 제도화 되면 주택조합제도가 한층 정비될 것으로 보며, 대행사 등의 편법 소지도 많이 줄어들 것으로 판단된다.

또한 이번 개선사항 외에도 주택조합 표준규약을 마련하여 조합이나 시공사 등이 조합원들의 권익을 침해할 수 없도록 제도를 계속적으로 보완해 나갈 계획이다.

**▣ 일반아파트에 대하여는 분양보증제도를 시행하고 있는데 조합아파트에 대하여는 시공보증제도를 도입한 이유와 차이점은**

일반분양아파트는 건설회사가 분양주체가 되어 아파트를 건설하여 분양을 하게 되는 것이므로 분양계약자에 대한 분양보증을 하고 있다. 하지만 조합아파트는 조합원으로 구성되는 주택조합이 분양주체가 되고, 건설회사에게 공사를 맡기는 형태이므로 분양보증의 경우 자기보증이라는 모순이 발생하게 되므로 시공보증제도를 도입한 것이며, 보증의 효과는 유사하다고 볼 수 있다.

**▣ 채권매입 최고한도액 신규설정은 부동산 소유권 보존 및 이전 등기시는 모두 적용이 되는지**

부동산의 소유권 보존 및 이전 등기는 여러 가지



**강 팔 문**  
건설교통부 주택정책과 과장

의 경우가 있겠으나, 이번에 개선하는 것은 회사합병 및 회사분할에 따른 부동산의 소유권 보존 및 이전 등기의 경우에만 적용받게되며, 기타 부동산의 소유권 보존 및 이전 등기시 채권매입은 현재와 같다.

예를 들어 법인이 업무용빌딩 1천억원 상당을 구입하는 경우 채권매입액 1천원×50/1천 = 50억원(현재와 같음)이며, 법인이 합병 또는 분할할 경우 업무용빌딩(1천억원)에 대한 채권매입액 최고한도액 500억원×50/1천 = 25억원(단, 합병 및 구조조정 분할의 경우 채권매입은 1년의 유예기간을 둠)으로 계산할 수 있다.

**▣ 부동산 소유권 보존 및 이전 등기시 채권매입 최고한도액 신규설정은 회사 임의분할의 경우에도 적용이 되는지**

채권매입 최고한도액 신규설정은 회사 합병·구조조정 목적의 분할·임의분할 모두 적용된다.

하지만 회사 합병·구조조정 목적의 분할시 부

동산 소유권 보존 및 이전 등기의 경우에는 지금까지 채권매입이 면제되었으므로 현재대로 1년간은 채권매입을 유예하게 되는 것이다.

▣ 택지개발사업으로 인한 부동산 등기시 채권매입 기준일을 등기원인일로 하게 되면 어떤 효과가 있나

택지개발사업으로 인한 부동산 등기시 채권매입 기준일을 현재와 같이 등기접수일로 하면, 토지매입후 등기를 하게되는 시점까지의 기간동안에 부동산 시가표준액이 올라 채권매입액이 많아지게 된다.

하지만 개선안과 같이 등기원인일로 하게되면 토지 매매일의 시가표준액으로 채권매입액을 산정하게 되므로 채권매입액이 불합리하게 커지는 것을 방지하는 효과가 있다.

이렇게 채권매입액 산정기준일을 변경하는 것은 택지개발 사업의 경우 토지매입자의 의사와 관계 없이 환지등의 사유로 소유권 보존 및 이전 등기일이 늦어지면서 채권매입액이 커져 민원이 발생하고 있기 때문이다.

### 주택공급에관한규칙 개정안

올해초 서울, 수도권 등 일부지역의 아파트 가격이 급등함에 따라 건교부는 일부지역의 투기과열을 방지하고 주택가격안정을 위해 '주택공급에관한규칙' 개정안을 마련하였다.

개정안에서는 건설교통부장관 또는 시·도 지사는 주택가격상승률이 물가 상승률보다 현저히 높은 지역에 대해 그 지역의 청약경쟁률·주택보급률 등을 고려하여 투기과열지구

를 지정하고, 투기과열지구의 지정사유가 없어졌다고 인정하는 경우에는 그 지정을 해제한다고 한다.

투기 과열지구로 지정되면 아파트의 분양권에 대하여 전매를 제한받게 되고, 주상복합건물과 오피스텔의 경우에는 입주자모집승인(분양승인)을 받은 후 입주자를 모집하도록 하는 공개경쟁에 의한 추첨방식에 의하도록 해야 한다고 한다.

이에 대하여 건교부 주택관리과 유두석 과장의 자세하게 들어 보았다.

▣ 분양권 전매제한의 적용 대상이 되는 시점과 대상 아파트는 어떤 것인가

주택공급규칙이 개정·시행되는 시점 이후부터 투기과열지구에서 아파트를 분양받아 공급계약을 체결한 사람은 그 분양권에 대하여 1년간 전매를 제한받게 된다. 그러나 주택공급규칙이 개정시행되기 전에 분양받은 아파트라 해도 현재 분양권을 갖고 있는 사람은 분양권을 팔 수 있지만, 그 분양권을 주택공급규칙이 개정·시행된 이후에 전매받은 사람은 공급계약일로부터 1년이 경과하기 전까지는 다시 팔 수 없다.

▣ 현재 분양권 소지자에게 전매를 허용할 경우 투기수요를 없애려던 취지가 퇴색하는건 아닌지

투기억제측면에서는 전매제한 대상이 되는 모든 분양권 소유자가 이를 전매할 수 없도록 하는 것이 가장 효과적이나, 이 경우 법적 안정성과 사적 재산권의 침해 소지가 있을 수 있다.

이에 따라 현재 분양권을 소유한 경우는 이를 팔



**유두석**  
건설교통부 주택관리과 과장

수 있도록 하였으나, 다른 사람이 이를 구입하더라도 되팔 수 없기 때문에 실수요자 이외에는 매수자가 없을 것으로 예측되어 투기 목적의 프리미엄 형성이 어려워 투기수요 억제 효과를 달성할 것이라 본다.

또한 급속한 분양권 매매시장이 위축되어 분양권 프리미엄의 상승 등 부작용도 예방 가능할 것이다.

**▣ 중도금 2회 납부 및 계약일로부터 1년이라는 기준설정 근거는**

주택공급규칙에서는 중도금을 4회 이상 납부하도록 되어 있으므로 최소 그 절반인 2회 이상은 중도금을 납부하여야 실수요자로 볼 수 있고, 사업주체가 중도금 횟수를 늘리더라도 조기에 전매되는 사례를 방지하기 위하여 1년간은 전매를 제한한 것이다.

이는 20층 아파트 건축시 약 29개월 정도가 소요되므로 1년정도의 기간은 실수요자가 갖추어야 할 최소한의 요건이라고 볼 수 있다.

**▣ 지역조합 등 주택조합의 조합원 지위에도 전매 제한이 적용되나**

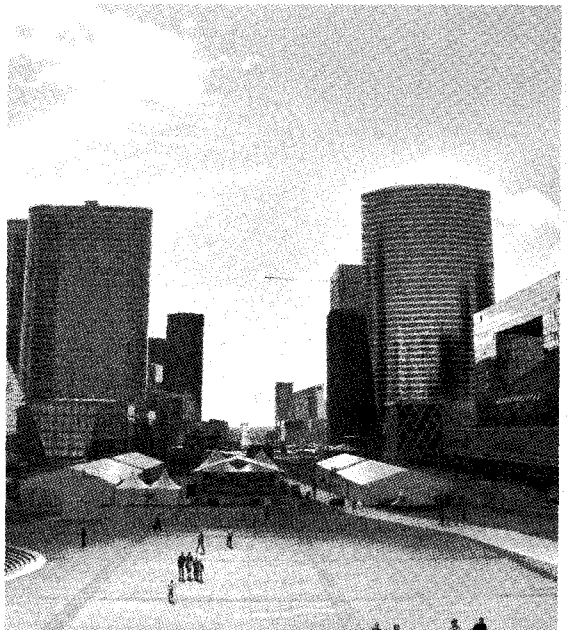
지역조합을 포함한 주택조합 조합원의 경우 청약과정을 거친 분양권과는 성격이 다른 조합원의 자율적인 의사로 조합을 구성한 것이므로, 조합원의 지위를 규제하는 것은 적절치 않다고 보아 이번 전매제한 규정이 적용되지 않는다.

다만 사업승인전에 주택조합 조합원의 지위를 양도하는 것은 공급질서 교란행위로서 금지되고 있는 것이다.

**▣ 주상복합건물이나 오피스텔도 전매제한의 적용 대상이 되는지**

건축법에 의한 건축허가를 받아 건설되는 주상복합건물과 오피스텔은 사업승인 대상이 아니므로 전매제한에서 제외된다.

준주거·사업지역에서도 건설 가능한 주상복합건물과 오피스텔은 도심지역의 주택공급을 활성화하여 토지의 효율적 개발을 촉진하는 순기능이 있



어 분양보증을 받을 필요가 없다. 또 입주금 납부 시기 등도 규제받지 않고 있어 분양권 전매만 제한할 경우 입주자 피해를 가져올 우려가 있기 때문에 제외된다.

### ▣ 분양권 전매여부의 적발 방법은

사업주체가 입주자의 명단을 관리하고 있으므로 입주자의 명의 변경시 불법 전매된 것인지를 확인 가능하다. 즉 고액의 분양권을 정식 신고 없이 매매하는 경우 재산적으로 큰 손해가 발생 할 수 있으므로 음성적 전매는 발생하기 어렵다고 본다.

이와 함께, 당첨자 명단을 시장·군수에게 통보, 주기적으로 세무당국과 함께 전매 여부를 조사하고 혐의가 있을 경우에는 자금추적을 통하여 위반자를 적발·처벌할 계획이다.

### ▣ 불법 전매된 분양권의 처리는

전매제한을 위반한 사람의 분양권에 대해서는 사업주체가 이미 납부된 입주금에 은행정기예금 금리 수준의 이자를 지급하고, 매수인으로부터 당

해 분양권을 매수하도록 규정하였다.

또 사업주체는 불법 전매된 분양권에 대하여 입주자 선정시 확보한 예비 당첨자에게 공급하게 된다.

▣ 마지막으로 분양승인을 받게되는 주상복합건물과 오피스텔의 경우, 주택공급 규칙중 일부 조항만 적용하는 이유는

상기 건축물은 규제없이 시장질서에 의하여 공급이 이루어져 왔고 대규모 택지개발이 어려운 지역에서 보완적인 주택공급 기능을 수행하여 왔다. 사전분양이나 줄서기 등 투기적 요인이 없도록 입주자모집승인 및 공개경쟁방식에 의한 입주자 선정규정만 적용한 것이다.

또한 입주자 보호측면에서 입주자 모집공고시 위치·세대수, 신청일시·장소·구비서류, 분양가, 당첨·계약사항을 포함토록 하였다. ㉞

