

최근 새롭게 바뀐 부동산 법령 및 정책

부동산 정책과 법령이 자주 바뀌는 가운데 이를 잘 챙기지 못할 때가 많다. 부동산 시장을 제대로 바라보고 투자를 할 때 반드시 알아야 하는 부동산 법령과 새롭게 바뀐 정책 및 법규를 알아본다.

정비사업 시공사 선정 기준 및 안전진단 기준 개정

건교부는 '정비사업의 시공사 선정 기준 제정안' 과 '재건축 판정을 위한 안전진단 기준 전면 개정안' 을 마련해 8월 25일부터 시행한다고 밝혔다. 이 법률안에 따르면 토지 소유자의 과반수 이상 동의를 받고 시장이나 군수의 승인을 얻어야 재건축 추진위원회를 구성·운영할 수 있으며, 이를 어길 경우 형사처벌의 대상이 된다. 추진위 설립 단계에서는 추진위원회의 업무를 벗어나는 일체의 용역업체를 선정할 수 없으며, 이를 위반하면 조합으로 민사상 권리 의무가 승계되지 않는다. 추진위원회 설립 승인을 얻어 운영 중인 경우에도 추진위 구성에 동의한 사람의 3분의 2 이상 또는 토지 등 소유자의 과반수의 동의를 얻으면 시장이나 군수에게 신고해 해산, 리모델링 등 대체 사업으로 전환할 수도 있다.

또한 그동안 형식적으로 이뤄져온 재건축 안전진단이 훨씬 더 객관적이고 공정하게 실시된다. 형식적인 통과예에 불과했던 예비평가는 평가 기관이 시·군의 평가위원회에서 시설안전기술공단 등 전문성을 갖춘 공공기관으로 변경된다. 안전진단 평가 항목도 주관적인 항목인 비용 분석의 비중이 줄어드는 대신 객관적 항목인 구조 안전성의 비중이 높아진다. 시공사 선정은 사업시행 인가를 받은 후 조합총회의 의결을 거쳐 선정해야 한다. 사업시행 인가 이전에 시공사를 선정하거나 경쟁 입찰에 의하지 않고 시공사를 선정할 경우 형사처벌 대상이 된다. 시공사를 선정하기 위한 조합총회 의결시 서면결의서에 의한 참여는 제한을 받게 돼, 과반수의 조합원이 직접 참여하거나 대리인이 참석하지 않으면 총회를 진행할 수 없다. 건설업체들은 개별적 홍보 행위를 하지 못하고 합동으로 두 차례 이상 설명회를 열어야 하며, 임직원 및 홍보요원 등을 통한 개별 홍보 행위와 사은품 및 금품 제공 행위를 못하게 된다.

한편 건교부는 일선 공무원과 재건축조합 등이 달라진 제도를 제대로 숙지하지 못하고 있어 9월 19일부터 주거환경연합이 주관하고 건설교통부가 후원하는 '정비사업 전국 순회 교육' 을 서울을 비롯한 전국의 지방자치단체에서 개최한다고 밝혔다.

업계는 이번 조치로 향후 안전진단을 통과하지 못하는 재건축 추진 아파트가 속출할 것으로 전망하고 있다. 한 건설업체 관계자는 "건설사나 조합으로서는 건설사의 서면결의서 징구가 금지되고 조합원 과반수를 모으는 데도 시간이 걸려 사업이 원활하게 진행되지 못할 가능성이 있다"고 말했다. 중소 건설업체 김모 사장은 "사업이 투명화되는 것은 좋지만 경쟁에서 밀리는 중소업체는 수주에 큰 어려움이 예상된다"고 우려했다. 이와 함께 예비 안전진단조차 통과하지 못하고 있는 아파트의 추진위 관계자는 "예비 안전진단 판정 유보만 1년 반씩 끌고 있다"며 "낡은 아파트를 고쳐 살겠다는 주민 의지를 제한하는 것은 지나친 사유재산 침해"라고 주장한다.

공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고 개정

건교부는 8월 18일 '공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률' 개정안을 입법 예고하고 내년부터 시행할 예정이라고 밝혔다. 개정안에 따르면 실거래가 신고를 당사자 1인이 신고할 수 있도록 하고 실거래 신고의무 위반자에 대해 등록관청에서 과태료 부과하던 것을 신고접수관청으로 변경했다. 건설교통부는 거래를 당사자 쌍방이 공동으로 신고해야 하는 실거래가 신고를 당사자 중 일방만으로도 신고를 할 수 있도록 하는 것을 내용으로 하는 '공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법률' 개정안을 마련, 입법 예고한다고 밝혔다.

개정안은 현재 당사자 간 직거래일 경우에는 당사자 공동으로 실거래가 신고를 해야 하기 때문에 당사자 중 일방이 신고를 거부할 경우 상대방이 신고를 할 수 없어 선량한 신고의무자까지 과태료 처분을 받게 된다는 지적에 따라 이뤄졌다. 또한 소속 공인중개사 및 중개보조원 고용신고 의무 위반시 업무정지 처분을 하던 것을 과태료 부과로 부담을 완화하고 건설교통부 소관인 실무교육을 시·도지사로 이관토록 규정했다. 개정안은 앞으로 규제개혁위원회 및 법제처 심사, 국무회의 의결 등 절차를 거쳐 정기국회에 상정된 뒤 통과되는 대로 시행될 예정이다.

기업도시 개발 특별법 개정령안 입법 예고

건설교통부는 충주, 태안, 무안, 원주, 무주, 해남·영암의 6개 기업도시 사업 활성화를 위해 제도 개선 방안을 마련해 시행키로 한다고 밝혔다. 개선안에 따르면 사업시행 전담 기업에 출자할 수 있는 민간기업을 신용등급 투자적정등급(BBB) 이상으로 한정하던 것을 앞으로는 투자등급에 상관없이 총 자본금의 20% 범위에서 비영리 법인 등 다양한 주체의 참여를 허용키로 했다.

대기업의 출자 부담 완화 차원에서는 사업시행 전담 기업에 출자할 때 기반시설 설치비로 한정했던 출자총액 제외 대상을 출자금 전액으로 확대해 대기업의 부담을 완화했다. 사업시행자가 개발계획 승인시 자기 자본 및 투자 자금의 확보 기준은 도시조성비의 20%에서 10%로 낮추는 한편 출자한 토지에 대해서는 공시지가의 전액(종전 50%)을 출자액으로 인정해 시행자의 초기 자금 확보 부담을 덜어주기로 했다. 또한 개발계획 승인시 농업진흥지역 해제 및 농지 전용 허가를 의제 처리하고, 현재 관광 레저형 기업도시에 한해 적용되는 수산자원보호구역해제 의제를 모든 유형의 기업도시에 확대해 사업시행에 따른 행정불편을 해소키로 했다.

이번 개선안 중 우선적으로 처리가 가능한 전담 기업 출자 자격 완화와 현물 출자비중 확대 등은 기업도시개발 특별법 시행령 개정안 에 담아 10월에 시행하고, 특별법 개정이 필요한 출중제 및 초기 자금 확보 기준 완화는 국회의원 입법을 통해 법률을 개정해 내년 상반기부터 시행할 방침이다. ☞