

최근 새롭게 바뀐 부동산 법령 및 정책

부동산 정책과 법령은 자주 바뀌어 이를 챙기지 못할 때가 많다. 부동산 시장을 제대로 바라보고 투자를 할 때 반드시 알아야 하는 부동산 법령과 새롭게 바뀐 정책 및 법규를 알아본다. 에디터 하유정

투기과열지구 내 인터넷 청약 의무화

12월부터 투기과열지구 내에서 아파트를 분양하는 경우 인터넷 청약이 의무화된다. 모델하우스를 설치하는 경우에도 사이버 모델하우스를 함께 운영해야 한다. 인터넷 청약은 지난 3월과 8월 각각 1, 2차 동시분양을 실시한 판교신도시에서 인터넷 청약과 사이버 모델하우스를 시범 운영한 적이 있다.

건설교통부는 투기과열지구 내 청약과열을 방지하고 실수요자 중심의 주택공급이 이뤄지도록 이 같은 내용의 '주택공급에 관한 규칙'을 개정해 내달 분양승인을 받는 주택부터 시행한다. 건교부는 현재 규칙 개정작업을 진행해 관련 근거를 만들고 있으며, 조만간 최종 방안을 확정할 예정이다. 사이버 모델하우스에는 과장 광고 여지를 차단하기 위해 각 선택 품목명과 규격, 제조업체, 모델명, 선택품목가격 등 세부 내용도 담긴다. 또 발코니 부분은 확장 전후의 사진을 실어 입주 예정자가 스스로 선택할 수 있도록 할 계획이다.

현행 규칙에는 투기과열지구 내에서 청약 과열 방지 등을 위해 건교부장관이 필요하다고 인정하는 경우에 한해서만 인터넷 청약과 사이버 모델하우스를 운영하도록 규정돼 있다. 현재 투기과열지구는 서울 전역을 비롯해 접경·도서지역, 자연보전권역 가운데 일부를 제외한 경

기·인천 전역과 부산, 대구 등 지방 6대도시 전 지역, 충남 천안·아산·공주·연기·계룡시, 경남 창원·양산시 등이 지정돼 있다.

따라서 송파, 검단, 광고 등 현재 개발을 추진하고 있는 수도권 모든 신도시가 인터넷을 통해 입주자를 모집하게 된다. 해당 지자체의 신축사업 억제책에 따라 분양 일정이 내년으로 미뤄진 용인지역 아파트들도 같은 방식으로 청약할 가능성이 높다. 건교부는 다만 노약자 등 인터넷을 사용하기 어려운 청약자나 영세업체, 소규모 단지들에 대해서는 서류접수를 제한적으로 병행할 방침이다. 건교부 관계자는 "지방에서도 투기적 수요에 의한 분양 열기가 가라앉지 않으면 해당 규칙을 개정, 적용대상을 지방으로까지 확대할 방침"이라고 말했다.

아파트 하자 보수기간 연장

2007년 1월부터 공동주택의 창문 틀, 타일, 욕조 등 18개 세부 공사 항목의 하자담보 책임기간이 1년씩 연장되고 유리, 금속 등 20개 공사 항목이 새롭게 하자 담보 대상에 포함된다. 건설교통부는 이 같은 내용의 주택법 시행령 및 시행규칙 개정안을 마련하고 10월 26일 입법예고했다. 이번 개정안은 20일간의 입법예고를 거친 뒤 오는 12월까지 규제개혁위원회와 법제처 심사를 거쳐 이르면 내년 1월 국무회의를 거쳐 시행

된다. 개정안에 따르면 현재 1년인 번기, 욕조 등 위생기구 설비와 창문틀, 문짝, 창호 철물, 타일 등의 하자 담보 책임 기간이 현행 1년에서 2년으로 늘어난다. 온돌, 가스 등 열원기기와 관련된 설비나 공기정화기, 송풍기 등의 책임 기간은 2년에서 3년으로, 지붕, 방수 공사 등은 3년에서 4년으로 늘어난다. 이와 함께 유리공사(1년), 단열공사(2년), 옥내 가구공사(2년), 감시제어 설비공사(3년), 정보통신 설비공사(2년) 항목이 신설됐다. 건설교통부는 위생 설비공사의 경우 당초 1년에서 3년으로 책임 기간을 확대하는 방안을 추진했지만 다른 법과의 형평성 문제로 2년으로 늘리도록 했다. 도배, 칠, 장판 등 소모성 공사에 대한 책임 기간은 현행대로 1년이다. 이처럼 주요 시설과 설비의 건설사 책임 기간이 늘게 되면 건설사의 부담은 커지지만 입주민들에게 돌아가는 혜택은 커질 것으로 전망된다. 건교부 관계자는 “특정 공정의 하자 보수기간이 너무 짧거나 하자 보수 대상에 포함되지 않아 발생하는 분쟁의 소지를 줄이기 위한 조치이며, 개정안이 시행된 이후 아파트 등의 사업계획 승인을 받은 공동주택부터 새 규정이 적용될 것”이라고 밝혔다.

리모델링 가능 아파트 20년→15년으로 단축

아파트 전용면적을 늘리는 리모델링 가능 연한이 준공 후 20년에서 15년으로 앞당겨진다. 이에 따라 규제가 심한 재건축 대신 노후 아파트 리모델링이 활성화될 수 있을 것으로 보인다. 건설교통부는 이 같은 내용을 골자로 한 주택법 시행령 및 시행규칙 개정안을 마련해 일자로 입법 예고하고 12월까지 규제개혁위원회와 법제처 심사 후 국무회의 의결을 거쳐 내년 1월부터 시행할 예정이다. 현재는 증축을 수반한 리모델링 가능 연한이 20년이어서 공동주택의 난방 등 급수설비와 위생설비의 수선 주기(15년)와 맞지 않아 경제성이 떨어지고 유지 관리가 어렵다는 지적을 받아왔다. 내년부터는 준공 후 15년이 지나면 리모델링을 통해 전용면적의 30%까지 증축이 가능해진다. 면적 증가가 없는 경우에는 지금처럼 준공 후 10년이면 리모델링을 할 수 있다. 전용면적 18평은 5.4평, 25.7평은 7.7평, 35평은 10.5평까지 넓힐 수 있다. 이 같은 법률안 제정으로 인해 1980년대 후반~1990년대 초반에 지은 아파트를 중심으로 리모델링 사업이 활발해질 것이라고 전망했다. 하지만 전문가들은 리모델링으로 평형은 늘어나지만 주차 공간 등 여타 여건은 변동이 없기 때문에 단지 전체가 새롭게 지어지는 재건축 단지에 비해 가격 상승 폭이 적다는 게 업계 시각이다. 또 지역적으로 수익성을 보장 받을 수 있는 곳인 강남권 등 극히 일부 지역에 국한된다는 것도 한계다. 기본적인 공사비는 재건축과 비슷하게 들어 입주자들의 비용 부담이 만만치 않다.

주택건설기준 등에 관한 규정 입법예고

2008년부터 고속도로 또는 철도변 등에 새로 짓는 공동주택 가운데 6

층 이상 부분은 창호를 닫은 상태에서 실내 소음도가 45dB 이하가 되어야 한다. 대신 50m 이격 거리 확보를 규정한 현행 규정은 폐지된다. 건설교통부는 11월 5일 이런 내용이 포함된 주택건설기준 등에 관한 규정 개정안을 입법예고하고 규제개혁위원회와 법제처 심사를 거쳐 2008년 1월부터 시행한다고 밝혔다. 현재 도로변 공동주택의 경우 도로에서 수평거리 50m 이상 떨어진 곳에 짓거나 실외 소음이 65dB 미만이 되도록 방음벽 등을 설치해야 한다. 이 규정은 내년 중 실내 소음 측정 방법, 외벽 창호의 소음 차단 성능 인정 기준 등을 마련한 뒤 2008년 1월부터 신규 사업승인을 받는 주택 건설에 적용할 방침이다. 건교부 관계자는 “도시 미관을 이유로 방음벽을 고층까지 설치하지 못해 도로변 고층 주택 거주자의 소음 피해와 도로 관리에 애로가 많다는 지적에 따라 실내 소음 기준을 강화하는 대신 거리 기준을 없애기로 했다”고 말했다. 이와 함께 2008년 1월부터 500가구 이상 공동주택에 대한 에너지 성능 등급 표시가 의무화되고, 1000가구 이상 주택 사업 주체는 홈네트워크 등 지능형 주택 성능 등급을 전문 기관의 평가를 받아 표시해야 한다. 또 화재 등에 대비한 비상용 송풍기 설치에 대한 규정도 바뀐다. 2007년 2월부터 현행 16층 이상에서 10층 이상으로 강화된다. 행정도시와 재정비촉진지구에는 주택단지 인근에 대체 복지시설이 설치되면 운동시설, 경로당 등 복지시설을 의무적으로 설치하지 않아도 된다.

‘알박기’ 가 어려워진다.

알박기가 어려워지게 됐다. 지금은 용지를 90% 이상 확보해야 보유기간 3년 미만인 토지를 매수 청구할 수 있지만 법이 통과되면 사업 용지를 80% 확보한 업체는 보유기간이 10년 미만인 토지를 시가로 사들일 수 있게 된다. 알박기 방지 대책을 담은 주택법 개정안이 지난달 말 건설교통위원회를 통과한 뒤 법사위원회 심사를 거쳐 11월 말~12월 초 본회의에 상정될 예정이다. 건설교통위원회에서 통과된 개정안에 따르면 알박기 관련 사항은 법률 공포와 동시에 시행된다.

이번 개정안이 시행되면 개발 계획을 미리 입수해 사업지 땅 일부를 매입한 뒤 턱없이 높은 가격에 땅을 팔기가 매우 어려워진다. 그러나 업계에서는 소유 기간에 따라 취득권을 인정해주는 규정을 아예 폐지해야 한다고 반발하고 있다. 개발업체 관계자는 개정안이 국회 건설교통위원회를 통과했다는 소식이 전해지자 평당 1500만 원이었던 땅 주인이 평당 1억 원을 요구하고 있다며 소유기간과 무관하게 알박기를 근절해야 원활한 주택 공급이 가능할 것이라고 말했다. 이에 대해 국회 관계자는 민간주택 건설사업자에 대해 매도청구권 행사 요건을 지나치게 완화해 주면 국민 사유재산권을 침해할 수 있다는 일부 지적이 반영된 것으로 안다고 설명했다. 그리고 법안 검토 과정에서 알박기 방지에 따른 토지 비용 인하 효과를 건설·개발 업체가 분양가에 제대로 반영하는지 여부를 판단할 방법이 마땅치 않다는 점도 지적됐다고 덧붙였다. ☞