

제418회 국회  
(정기회)

국토교통위원회 회의록  
(국토법안심사소위원회)

제 2 호

국 회 사 무 처

일 시 2024년11월6일(수)

장 소 국토교통위원회소회의실

의사일정

- 공인중개사법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)(의안번호 2201790)
- 공인중개사법 일부개정법률안(정준호 의원 대표발의)(의안번호 2202370)
- 부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안(정일영 의원 대표발의)(의안번호 2201127)
- 은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안(맹성규 의원·이양수 의원 대표발의)(의안번호 2200094)
- 남부권 개발 특별법안(정동만 의원 대표발의)(의안번호 2200720)
- 남해안권 발전 특별법안(문금주 의원·정점식 의원 대표발의)(의안번호 2200746)
- 재건축초과이익 환수에 관한 법률 폐지법률안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2200148)
- 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(송옥주 의원 대표발의)(의안번호 2200034)
- 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2201410)
- 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2201706)
- 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(이정현 의원 대표발의)(의안번호 2201895)
- 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(남인순 의원 대표발의)(의안번호 2202133)
- 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(서영교 의원 대표발의)(의안번호 2204249)
- 건축법 일부개정법률안(송옥주 의원 대표발의)(의안번호 2200032)
- 건축법 일부개정법률안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2201408)

상정된 안건

- 공인중개사법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)(의안번호 2201790) ..... 2
- 공인중개사법 일부개정법률안(정준호 의원 대표발의)(의안번호 2202370) ..... 2
- 부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안(정일영 의원 대표발의)(의안번호 2201127) ..... 7
- 은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안(맹성규 의원·이양수 의원 대표발의)(의안번호 2200094) ..... 11
- 남부권 개발 특별법안(정동만 의원 대표발의)(의안번호 2200720) ..... 13
- 남해안권 발전 특별법안(문금주 의원·정점식 의원 대표발의)(의안번호 2200746) ..... 14
- 재건축초과이익 환수에 관한 법률 폐지법률안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2200148) ..... 25
- 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(송옥주 의원 대표발의)(의안번호 2200034) ..... 34
- 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2201410) ..... 34
- 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2201706) ..... 34

- 
11. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(이정현 의원 대표발의)(의안번호 2201895) … 34
  12. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(남인순 의원 대표발의)(의안번호 2202133) … 34
  13. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(서영교 의원 대표발의)(의안번호 2204249) … 34
  14. 건축법 일부개정법률안(송옥주 의원 대표발의)(의안번호 2200032) ..... 51
  15. 건축법 일부개정법률안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2201408) ..... 51
- 

(10시04분 개의)

○**소위원장 권영진** 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제418회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회를 개회하겠습니다.

오늘 회의에서는 15건의 법률안을 상정하여 심사하도록 하겠습니다.

법안 심사 방법은 소위원회 심사자료를 기반으로 하여 수석전문위원의 설명과 정부 측의 의견을 들은 다음에 위원님들께서 질의·토론하시는 순서로 진행하도록 하겠습니다.

그리고 배석하고 계신 분이 답변을 하는 경우 원활한 회의 진행과 회의록 작성을 위하여 위원장으로부터 발언권을 얻은 후 답변하여 주시고 답변 모두에 소속·직위·성명을 말씀해 주시기 바랍니다.

그러면 의사일정에 들어가도록 하겠습니다.

---

1. **공인중개사법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)(의안번호 2201790)**

2. **공인중개사법 일부개정법률안(정준호 의원 대표발의)(의안번호 2202370)**

(10시06분)

○**소위원장 권영진** 의사일정 제1항 및 제2항, 이상 2건의 공인중개사법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 보고드리겠습니다.

자료 1페이지가 되겠습니다.

두 개정안 제25조제1항은 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무를 강화하려는 내용으로서 먼저 황정아 의원안은 개업공인중개사가 주택이나 상가건물 임대차 중개 시에 중개의뢰인인 임차인에게 확정일자부의 기재사항 중 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등의 정보에 관한 사항을 중개가 완료되기 전에 확인하여 설명하도록 하는 내용이 되겠으며, 정준호 의원안은 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 설명의 근거자료로 제시하여야 하는 자료에 신탁원부를 추가하는 내용이 되겠습니다.

6페이지를 봐 주시기 바랍니다.

먼저 황정아 의원안에 대해서 살펴보면 현행 주택임대차보호법과 상가건물 임대차보호법에 따르면 주택 또는 상가건물 임대차의 이해관계인이 아니면 임대차정보의 제공을 요청할 수가 없고 공인중개사는 해당 이해관계인의 범위에 포함되지 않아 임대차정보 제공의 요청 주체가 될 수 없는 상황이므로 임대차정보의 제공을 요청할 수 있는 자의 범위를 규정하고 있는 주택임대차보호법과 상가건물 임대차보호법의 개정이 병행되어야 개정안에 따른 실질적인 효과가 발생될 수 있을 것으로 판단이 되며, 각주 6번을 보시는 바와 같이 개업공인중개사도 임대인의 동의를 전제로 해당 부동산의 임대차정보의 제공을

요청할 수 있도록 권한을 부여하는 내용의 황정아 의원이 대표발의한 주택임대차보호법과 상가건물 임대차보호법 개정안이 현재 법제사법위원회에 계류되어 있습니다.

7페이지로 넘어가겠습니다.

이와 관련해서 국토교통부에서는 2024년 7월 10일부터 개정되어 시행되고 있는 공인 중개사법 시행령과 같은 법 시행규칙에 따른 별지 제20호서식을 통해서 개업공인중개사가 주택임차 의뢰인에게 임대차정보를 확인·설명하도록 하는 의무를 강화하여 개정안의 입법취지가 현행 법령에 일부 반영되었다는 의견을 제시하고 있는데, 이와 관련해서 살펴보면 일반 국민들이 하위법령인 시행규칙의 별지 서식의 개정 내용까지 확인하는 것이 용이하지 않다는 점과 개정안 제25조제1항제1호의2와 같이 개업공인중개사가 중개가 완성되기 전에 중개의뢰인에게 중개대상물의 임대차정보를 직접 확인하여 알려 줄 의무를 법률에 명시를 함으로써 공인중개사법 시행규칙 별지 서식의 개정 내용에 대한 법적 근거 규정이 될 수 있다는 점을 아울러 고려할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

한편 개정안에 대하여 공인중개사협회에서는 개업공인중개사의 임대차정보 확인·설명 의무를 법률에 명시할 경우에 임대차계약 당사자의 편의 증진 및 개업공인중개사의 업무 경감 등을 위해 해당 정보를 전자적 방법으로 제공하는 시스템 구축을 위한 법령 개정이 선행될 필요가 있다는 의견을 제시하고 있습니다.

다음은 13페이지로 넘어가겠습니다.

정준호 의원안에 대해서도 국토교통부는 앞에서 살펴본 바와 같이 시행규칙 별지 제20호서식을 통해서 임차 중개대상물에 신탁등기가 되어 있는 경우에 개업공인중개사로 하여금 신탁원부를 중개의뢰인에게 교부하도록 제도가 정비되어 있어서 개정안의 내용이 이미 반영되어 있다는 입장입니다.

아울러 공인중개사협회 또한 황정아 의원안에 대해서 제시한 의견과 동일한 취지에서 개정안 도입에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시하고 있습니다.

다음은 14페이지입니다.

부칙에 관한 사항입니다.

황정아 의원안은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 정준호 의원안은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행하도록 하고 있는데 현재 2024년 7월 10일부터 개정되어 시행되고 있는 공인중개사법 시행령과 그 시행규칙에 각 개정안의 내용이 이미 일정 부분 반영되어 있는 부분이 있으므로 하위법령의 구체적인 정비 범위에 따라 시행시기를 6개월로 할지 3개월로 할지 결정할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 15페이지입니다.

황정아 의원안의 부칙 중개대상물의 확인·설명에 관한 적용례와 관련하여 국토교통부와 공인중개사협회에서는 중개의 특성상 중개가 완료되지 아니한 경우의 중개대상물은 그 범위가 광범위하고 모호하게 확대될 수 있으므로 중개업무의 안정성과 명확성을 위해서 이 법 시행 이후 계약을 체결하는 경우부터 적용하도록 자구를 수정할 필요가 있다는 의견을 제시하고 있는데 이를 참고할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수석전문위원님 수고하셨습니다.

그러면 차관님, 정부 측 의견 말씀해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부 제1차관 진현환** 두 법 개정안 취지와 수석전문위원 검토보고에 대체로 동의를 합니다. 다만 조금 전에 수석전문위원께서 말씀하신 것 일부 수정이 필요하다고 봅니다.

실제 주택이 아닌 상가는 대부분 95% 이상이 거의 99% 가까이가 월세 위주로 계약이 이루어지고 있기 때문에 선순위 임차인이 있는지, 그래서 후순위로 들어가는 분의 보증금을 보호하려는 측면이 있기 때문에 상가에 대해서는 임대차정보 확인·설명 의무를 도입하는 효용보다는 이 제도 도입에 따른 불편과 비용이 더 클 것으로 예상되기 때문에 설명의 대상범위에 상가는 제외할 필요가 있다고 봅니다.

아울러 부칙에 있는 부분인데요. 하위법령 개정 소요일과 권리관계 명확화를 위해서 저희가 시행일도 공포 후 6개월, 적용례도 새로운 계약 부분부터 하는 일부 수정안을 제시했습니다.

○**소위원장 권영진** 차관님 수고하셨습니다.

그러면 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

복기왕 위원님.

○**복기왕 위원** 이 법 개정과 관련해서 저도 개정안을 제출했습니다. 국정감사의 후속조치로 설명의무 자료에 건축물대장을 포함하는 것으로 이렇게 제안을 하고 있어서 이게 오늘 여기서 다루어지고 나면 좀 애매해질 것 같습니다.

그리고 이 내용뿐만 아니라 현재 공인중개사협회의 가장 큰 요구사항이 그 협회를 법 정단체화해 달라는 것이 가장 큰 요구사항이고 이에 따른 스스로의 의무 강화안을 조율을 해서 더 집어넣어야 될 텐데 제가 파악하기로는 12월 중에 아마 선거가 있다고 해요. 그래서 12월 이후에 내년 초에 또 어차피 이 공인중개사법과 관련돼서 개정을 할 수밖에 없는 것이라 지금 다루고 그때 또 다루는 것보다는 잠시 보류했다가 그때 한꺼번에 병합해서 다루는 것이 어떤가라는 의견을 말씀드립니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 다른 위원님들 의견……

○**안태준 위원** 저도 한 말씀드리겠습니다.

○**소위원장 권영진** 안태준 위원님.

○**안태준 위원** 저도 주택임대차보호법 발의를 한 상태고요.

저는 이 내용에 대해서 그렇습니다. 지금 현재 공인중개사가 권한이 없어요. 권한이 없는 상태로 의무만 부과하는 것 자체가 저는 무의미하다고 생각을 해서 사실은 확정일자부여 현황이나 전입세대 열람, 차입보증금 현황 등을 공인중개사 의무로 규정하는 게 아니라 임대인의 의무로 규정을 해야 된다 이렇게 저는 생각을 하거든요.

그런데 지금 현재는 공인중개사법을 아무리 개정을 해도 사실은 공인중개사가 이에 대한 권한이 없기 때문에 밑에다가 제공 안 했다고 표시만 하면 그냥 넘어가는 상황이 돼 있습니다.

지금 복기왕 위원님께서도 여러 가지 법안을 발의하셨다고 그러는데 저도 2건의 임대차보호법 발의 중에 있으니까 향후에 좀 더 심도 있게 심의하는 것이 어떤가 하는 제안드립니다.

○**소위원장 권영진** 지금 두 분 위원님들께서 추가적으로 법안 상정해서, 같이 나중에 병합해서 추후에 심사하자는 의견이 있었습니다.

위원님들 어찌십니까?

○**박용갑 위원** 저도 지금 법안을 준비 중에 있는데요, 임대차보호법. 지금 복기왕 위원 말씀하신 대로 좀 더 미루었다 함께 병합해서 하는 것이 어떨까 이렇게 생각이 됩니다.

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 아니, 지금 주택임대차보호법은 법사위 법안 아닙니까? 주택임대차보호법하고 상가 임대차보호법은 법사위 법안인데 여기서 병합 심리를 할 수 있나요, 차관님?

○**국토교통부제1차관 진현환** 지금 법사위에 계류돼 있는 상태입니다.

○**민홍철 위원** 계류돼 있어요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**민홍철 위원** 그러면 그게 먼저 통과돼야 되는 것 아닙니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그렇습니다.

○**민홍철 위원** 임대차보호법이. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 선행되어야 됩니다.

○**민홍철 위원** 그래야 이 공인중개사들에게 임무를 부여할 거냐 규정을 같이해 줘야 될 것 같은데, 준용하든지 뭘 하든지. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**민홍철 위원** 저는 동의합니다, 주택임대차보호법 통과된 이후에 해야 된다고.

○**소위원장 권영진** 위원님들 다른 의견 계십니까?

없으시면.....

○**김은혜 위원** 하나만 더.

○**소위원장 권영진** 김은혜 위원님.

○**김은혜 위원** 마이크 써야 되나요?

○**소위원장 권영진** 마이크 쓰시지요, 속기록 때문에.

○**김은혜 위원** 저는 어쨌든 전세사기 등 임차인 권리 보호를 위해서 이 법안의 개정에 대한 취지에는 공감합니다.

일단 차관님이나 실장님 여쭤보고 싶은 게 현재 지금 공인중개사가 여러 임차인들에게 신탁원부를 설명한다든지 하는 부분은 시행령이나 시행규칙에서 규정을 하고 있지요? 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**김은혜 위원** 시행령에서 시행규칙에 규정하고 있음에도 불구하고 이것을 법령 체계상 조금 어색함에도 불구하고 법으로 규정하고자 한다면 현재 어떤 점이 미비하기 때문에 이걸 법으로 규정을 해야 될까요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그 부분은 조금 전에 수석전문위원 검토의견 때 이야기 나왔던 것 같은데요. 하위법령에 하고 있더라도 법으로 하게 되면 일반 국민들이 보다 더 이해하기 쉽고 알기 쉽다는 그런 장점이 있다고 하겠습니다.

○**김은혜 위원** 저는 이 법에 반대하는 게 아니지만 구체적인 근거 확보를 위해서 여쭤보는 겁니다.

그러면 일반인들이 현재 공인중개사가 시행령과 시행규칙에 따라 고지를 하고 설명하고 있음에도 불구하고 제대로 인지하지 못하고 있다는 근거는 어디에 있습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그러니까 실체적으로 신탁원부를 추가하는 것에 대해서는 저희가 큰 문제가 없다고 보고요. 다만 지금 현재 국토부령의 별지나 이런 데서 확인이 가능한데 지금 수석전문위원이 그 별지나 시행규칙 이런 부분을 국민들이 세세히 잘 모르니 법률로 하는 것도 현재의 입법체계상 충돌되지 않고 오히려 국민들의 권익을 보다 더 두텁게 보호할 수 있다는 그런 취지로 법 개정안을 발의한 걸로 알고 있습니다.

○**김은혜 위원** 한편으로 딜레마가 있습니다. 이해관계 당사자가 되거나 조력을 보태고자 한다면 사실 별지뿐만 아니라 별표까지 찾게 되는 게 국민 권익을 위해서 저희가 충분히 행사해야 되는 의무라고 생각을 해서요. 이게 과잉 입법이 되거나 법령 체계와 관계없이 되지 않도록 조율을 하는 것도 필요하다고 생각하고요. 저는 전세사기피해자와 관련해서도 이런 공인중개사에게 의무를 부과하는 것에 대해서는 원칙적으로 찬성을 합니다.

또한 민 위원님 말씀하셨던 것처럼 법사위에서 현재 임대인의 의무와 관련한 법안이 계류 중이기 때문에 이 법안이 통과된 이후에 오늘 논의된 법안들을 같이 심의하자고 하는 데에 대해서도 찬성합니다.

이상입니다.

○**김정재 위원** 저도 복기왕 위원님 말씀하신 대로 다른 법안들 또 더 상정되면 함께하자는 데는 동의를 하고요.

저는 기본적으로 저희가 조금 다 같이 한번 공유하고 싶은 것은 이런 내용입니다. 우리가 공인중개사, 저도 집 얻으려 월세·전세 평생 다녀 봤지만 솔직히 무슨 말 하는지 잘 몰라요, 일반인들은. 별표가 있는지 서식이 있는지 모릅니다. 그거 다 알고 할 바에는 뭐 하려 공인중개사한테 우리가 엄청난 돈을 몇백만 원씩…… 세입자들이요, 전세나 월세 사는 사람들은요 이사하고 싶어도 사실은 공인중개사비가 비싸서 못 하는 경우가 많습니다.

그리고 우리가 확정일자만 받는 이유도 확정일자가 돈을 안 내기 때문에 확정일자를 받지 다른 등기 설정하고 이런 것 돈이 너무 많이 들어요. 그리고 절차도 어렵습니다. 또 돈이 들어요, 법무사한테 하기 때문에. 내가 하려고 그래도 못하게 해요. 법무사 통하게 하지. 이게 대한민국의 현실입니다.

그래서 저는 공인중개사협회가 아무리 우리 의원들한테 로비를 하고 압박을 해도 흔들리지 말고 그들에게 명확하게 돈 받는 만큼 의무를 부과하자는 게 제 생각입니다, 철저하게.

그리고 지금 설명의무 있는 것 이것은 저도 법안을 발의하겠지만 외국 같은 데 가면, 미국에서는 보면 설명의무가 있는 것은 글자체와 색깔을 달리합니다. 제가요 수많은 계약서를 보지만 해독이 안 돼요. 저처럼 대학원 나와도 해독이 안 됩니다. 쉬운 말로 안 써 줘요. 전문가들이 자기들만의 영역으로 하기 위해서.

그래서 저희는 그런 부분을 좀 더 정말 설명을 제대로 하고 하는 걸 의무화시키고 그 다음에 그걸 어떻게 하며 설명을 했는지 체크도 하게 하고 그런 것들을 우리가 정말 소비자를 위해서 일반 주민들을 위해서 법을 만들어야 되지 않느냐라는 생각을 하고, 이것은 저도 열심히 공부해서 내 볼 테니까 여야가 같이 함께했으면 좋겠습니다.

이상입니다.

○ 소위원장 권영진 위원님들 다른 의견 있으시지요?

없으시면 의사일정 제1항 및 제2항, 이상 2건의 법률안은 심도 있는 심사를 위하여 계속해서 소위원회에서 심사하도록 하겠습니다.

---

3. 부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안(정일영 의원 대표발의)(의안번호 2201127)  
(10시21분)

○ 소위원장 권영진 다음은 의사일정 제3항 부동산서비스산업 진흥법 일부개정 법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○ 수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

소위자료 4페이지 보시면서 보고드리겠습니다.

동 개정안은 분양대행업과 분양대행업자에 대한 정의 규정을 마련하고 분양대행업에 대한 전면적인 등록제 도입 및 분양대행업자의 의무·금지행위 규정 등을 통해 분양대행업을 법정화하고 적정한 관리·감독 체계를 마련함과 아울러 부동산서비스법의 개정을 통해 주택과 비주택의 분양 또는 분양대행과 관련하여 개별법에 산재된 현행법 체계에서 부동산의 유형을 망라하여 분양대행업 전반을 통합적으로 규율하는 법체계로 전환하려는 데 입법 목적이 있습니다.

개정안이 도입될 경우 무자격자의 시장 진입을 방지하여 소비자를 보호하고 부동산 분양시장의 건전성이 제고되는 공익적 효과가 일부 가능할 것으로 예상이 됩니다.

다음 페이지입니다.

이러한 목적의 개정안에 대해서 살펴볼 사항은 첫째, 자유업인 분양대행업을 등록제로 전환하는 것은 침익적 규제로서 다양한 이해관계자들에게 영향을 미칠 것으로 보이며 특히 소규모 분양대행업자에 대한 진입규제로 작용될 수 있으므로 업계 실태를 면밀하게 파악하고 이해관계자 등의 의견과 입장을 충분히 수렴하고 조율해야 할 것으로 보입니다.

아울러서 자료 6페이지와 7페이지에 정리되어 있는 바와 같이 한국부동산마케팅협회는 개정안에 찬성하는 의견이나 대한주택건설협회, 한국공인중개사협회, 한국주택협회와 한국프롭테크포럼 등 다수의 유관업계는 개정안에 반대의견을 표하고 있는 상황입니다.

아울러 개정대상인 부동산서비스산업 진흥법은 부동산서비스 제반 업역에 대한 지원·육성을 위한 법률로서 이 중 분양대행업이라는 특정 업역에 한하여 규제 중심의 조항을 신설하는 것은 법률의 목적과 체계에 부합하지 않는 측면이 있고, 이 법과 주택법이 각각 일반법으로서의 성격이 있어 부동산의 유형과 분양 규모 등에 따라 분양대행업의 구체적 사안별로 어느 법을 적용해야 하는지 모호한 영역이 나타날 소지가 있다는 의견을 종합적으로 고려할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 9페이지 넘어가겠습니다.

조문별로 보고를 드리겠습니다.

안 제2조는 부동산서비스의 범주에 분양대행을 추가하고 부동산분양대행업과 부동산분양대행업자에 대한 정의 규정을 각각 신설하는 내용이 되겠습니다.

다음은 13페이지입니다.

연번 4번, 부동산분양대행업의 등록 등에 관한 안 제22조의2 및 제22조의6 되겠습니다.  
먼저 안 제22조의2는 부동산분양대행업을 영위하는 자는 자본금, 시설 등 대통령령으로 정하는 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하도록 하고 변경등록, 부동산분양대행업 등록의 결격사유, 등록 개신, 등록증의 발급, 등록취소, 보증보험 가입의무를 각각 규정하고 있으며, 안 제22조의6은 분양대행업의 폐업에 관한 사항을 규정하고 있습니다.

16페이지 되겠습니다.

먼저 안 제22조의2제1항 본문에서 규정하고 있는 자본금의 기준과 관련해서는 적정 자본금 기준 등에 대한 업계 실태 파악 및 의견 수렴 등이 필요할 것으로 생각이 됩니다.

아래의 표에서 보시는 바와 같이 주택법상 분양대행자를 살펴보면 자본금 요건이 가장 낮은 주택건설업자 및 부동산개발업자를 기준으로 법인은 3억 원, 개인은 6억 원 이상의 자본금이 필요하게 됩니다.

그런데 분양대행업자는 부동산 공급 과정에서 보조적 역할을 담당한다는 점, 개정안에 따라서도 개업공인중개사는 분양대행업 영위 시 자본금 요건이 없다는 점 그리고 상당수 분양대행업체가 소규모로 추정된다는 점 등을 고려할 때 현재 분양대행을 업으로 하는 영세업자와 진입 희망자에 대한 과도한 제한과 행정적·경제적 부담으로 작용하지 않도록 기준을 합리적으로 설정할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 23페이지로 넘어가겠습니다.

연번 5번, 안 제22조의3은 분양대행업 등록을 하려는 자에 대해 교육의무를 부여하고 교육의 실시기관 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 위임하도록 규정하고 있습니다.

다음은 25페이지 넘어가겠습니다.

개정안 제22조의4는 분양대행업자의 금지행위를 규정하고 있으며, 안 제22조의5는 미등록자의 분양대행업자 표시·광고 금지를 규정하고 있습니다.

다음은 26페이지입니다.

개정안 제22조의4제1호는 임대차계약 체결 알선행위를 분양대행업자의 금지행위로 명시하고 있는데 현재 공인중개사법의 중개 개념으로 미루어 볼 때 개정안의 알선행위는 중개행위와 유사한 측면이 있어 이로 인한 법 적용 혼란을 방지할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 28페이지 넘어가겠습니다.

연번 7번입니다. 개정안 제22조의7은 분양대행업에 대한 행정조사의 근거규정을 마련하려는 것으로 제1항은 분양대행업자에 대한 보고명령과 공무원의 실태조사 권한 등을 명시하고 있고 제2항부터 제4항까지는 절차적 사항을 규정하고 있으며, 안 제11조와 제23조는 현행법 제11조에 따른 부동산서비스산업 실태조사와 개정안에 따라 신설되는 분양대행업 실태조사를 구분하려는 취지의 개정안이 되겠습니다.

다음은 31페이지 넘어가겠습니다.

연번 8번입니다. 안 제22조의8은 법 위반에 대하여 제재적 행정처분으로서 영업정지를 규정하고 있습니다.

다음은 34페이지 되겠습니다.

연번 10번입니다. 안 제28조부터 30조까지는 분양대행업자가 의무사항 및 금지행위를

위반하는 경우에 대한 벌칙, 양벌규정 및 과태료를 규정하고 있습니다.

37페이지입니다.

이와 관련한 안 제28조제1항은 거짓·과장·속임수를 이용하여 부동산을 분양받도록 유인한 분양대행업자에 대해 가장 무거운 3년 이하의 징역 또는 3000만 원 이하의 벌금에 처하도록 규정을 하고 있는데 개정안에 따르면 이러한 거짓·과장·속임수를 이용한 분양 유인행위에 대한 처벌은 분양대행업의 등록 절차를 거친 경우에만 적용이 되도록 규정하고 있습니다.

반면에 등록 절차를 거치지 않고 영업을 한 미등록 영업자의 경우에는 상기 위반행위를 저질러도 안 제28조제2항에 따라 2년 이하의 징역 또는 2000만 원 이하의 벌금에 처해질 것으로 보여 처벌이 감경되는 효과가 발생할 수 있으므로 등록 절차를 거치지 아니하고 영업을 한 자에 대한 벌칙 수준을 상향 조정하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○**소위원장 권영진** 수고하셨습니다.

다음, 차관님 정부 측 의견 말씀해 주십시오.

○**국토교통부제1차관 진현환** 전문위원 앞부분 총괄 검토보고대로 개정안이 도입될 경우 분양대행 무자격자의 시장 진입을 방지해서 소비자를 보호하고 또 부동산 분양시장의 건전성을 제고하는 공익적, 긍정적인 효과는 일부 있을 것으로 봅니다만 현재 부동산서비스산업 진흥법은 부동산 여러 가지 산업 전반에 대해 지원하고 육성하기 위한 법률이기 때문에 현재 분양대행업, 특정 업종을 구분해서 규제하는 것은 법체계상 맞지 않는 측면이 있다는 말씀을 드리고요.

또 현재 자유업종인 분양대행을 등록제로 규율하는 개정안에 대해서는 여러 가지 스타트업이라든지 신생기업 진입을 어렵게 하는 과도한 규제라는 측면에서 여러 기관들이 반대를 하고 있다는 점에서 위원님들의 종합적이고 신중한 검토를 요청드리겠습니다.

다만 저희가 원래 개정안 취지에 대해서는 공감하는 부분이 있기 때문에, 우리가 주택법하고 그다음에 주택이 아닌 경우에는 건축물의 분양에 관한 법률에서 규정하고 있는데 특히 건축물의 분양에 관한 법률 같은 경우는 분양대행에 대한 규정 부분이 굉장히 미비합니다. 그래서 필요하다면 개별 주택법과 건축물의 분양에 관한 법률에서 추가적인 필요한 조항을 넣어서 보다 더 시장의 건전성을 확보하는 방안으로 검토를 해 보는 게 어떤가 싶습니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 다음 위원님들의 의견을 듣도록 하겠습니다.

위원님들 의견 있으시면 말씀해 주십시오.

○**김정재 위원** 지금 부동산 이 법안에 대해서 의견들을, 소위 말하는 부동산서비스업들 쪽 보다 보니까 나오던데 여기에서 마케팅업 하나, 마케팅협회 이게 분양대행업체들 모임입니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**김정재 위원** 그러면 그분들만 지금 찬성하시고 나머지 모든 유관단체는, 그러니까 서비스 산업에 종사하고 있는 분들은 다 반대한다는 거네요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그렇습니다. 신산업 진입 규제라든지 등등 차원에서 다 반대를 하고 있습니다.

○**김정재 위원** 그런데 이게 보면 부동산서비스산업이라고 나오고 여기에 지금 유관단체들이 쭉 나오는데 일단 이걸 주장하시는 분들 한 단체, 물론 취지는 처음에 전세사기 할 때 분양대행업에 대해서 분양대행업자들이 지금 현재 건축주라든지 아니면 건설업자 또는 공인중개사들하고 짜고 금액을 너무 과다하게 매긴다든지 과장 광고를 한다든지 이런 문제가 있어서 전세사기가 생기는 면이 있습니다만, 이건 단순히 그 문제를 해결하려고 이 법안을 냈다는 생각도 들지만 등록해서 규제를 하자 이런 건데.

아까 검토의견에도 나와 있던데 자유업을 등록제로 규제하는 게 맞는가라는 것도 저희가 좀 문제 제기를 해야 되겠지만 저는 가장 중요한 게, 이 업역에 있는 사람들 대부분이 지금 다 반대하고 있다는 것 아니에요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**김정재 위원** 그래서 예전에 전문건설업하고 종합건설업 간의 이해관계가 충돌하는 법안이 나올 때도 저희가 항상 한번 접점을 찾아와 봐라 그렇게 해서 사실은 그건 성공했어요. 그때도 몇 번 성공했습니다.

그래서 저는 먼저 이분들한테 정말 이게 꼭 필요하면 아까 그런 이유로, 물론 개별법을 다 손을 보는 게 저는 맞다고 개인적으로 보는데요. 먼저 이 유관단체들이 서로서로 완전히 너무 다른 의견을 가고 있기 때문에 우리가 좀 신중하게 다시 좀 더 논의를 해봐야 되지 않나 싶고.

저 개인적으로는 부동산 분양대행업에 대해서 따로 규제하고 또 감독·관리 제도를 만드는 것보다는 지금 현재 하고 있는 주택법하고 규제하고 있는 것 있지요, 관련 법들?

○**국토교통부제1차관 진현환** 건축물의 분양에 관한 법률입니다.

○**김정재 위원** 그 관련 법들을, 개별법들을 손을 보는 게 맞지 않나 싶습니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 제가 봐도 조금 미비한 점이 있어서 이 부분은 위원님들이 협조해 주시면 저희가 별도 개정안을 협력해서 내도록 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 김은혜 위원님.

○**김은혜 위원** 이게 서비스산업 진흥을 한다는, 제목은 서비스산업 진흥인데 내용은 규제지요.

그다음에 제가 볼 때 대행업이라고 하는 부분이, 사실 이게 규제라고 한다 하더라도 이 법을 통해서 부동산 분양대행업을 법정화하는 건데 분양대행업이라는 게 건설사나 사업주체가 시행해야 되는 분양업무를 위임해서 대행해 주는 건데 이 위임사무를 업역을 정리하고 업종을 신설하고 그렇게까지 가야 되는 부분이냐라는 부분에 대한 의문은 있습니다.

왜냐하면 이게 위임을 했기 때문에 위임업무에 문제가 생기면 위임한 당사자가 책임을 지고 관리를 하는 것이 맞지 법에까지 넘어가서 사업주체에 대한 규제라는 이름으로 법정화하는 부분에 대한 논의는, 분양대행업이라는 게 그 정도 할 만한 곳이냐라는 분야라는 건 저희가 논의를 다시 한번 해야 될 것 같아요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 의사일정 제3항도 우리가 오늘 의결하지 않고 소위원회에서

계속 심사하도록 그렇게……

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 의사일정 3항은 심도 있는 심사를 위하여……

○**안태준 위원** 위원장님, 그냥 단순히 계속 심사한다 이것보다 아까 차관께서 얘기하신 것처럼 다음번 심사 때까지 국토부의 의견을 좀 가져오는 것으로 하고 단서 붙이고 가시지요.

○**민홍철 위원** 제가 말씀을 좀 드리겠습니다.

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 두 분의 위원님 말씀에 동의하고요.

이 법은 사실 부동산서비스산업 진흥법은 과거에 주택이 과열되고 막 할 때 국가시책을 일반적으로 규정하는 법이거든요. 이게 사실은 기본법이에요. 그런데 기본법에다가 개별적인 분양대행업이라든지 무슨 서비스업이라든지 이것을 넣을 수는 없다, 법체계에 안 맞다 저는 그렇게 봅니다. 그래서 두 분 위원님 의견에 동의하고요.

사실은 근본적인 문제가 있는 것 같아요, 이게 법체계에 안 맞다. 법사위 가면 이게 통과되겠습니까? 그래서 그런 의견대로 좀 정리를 해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 다만 위원님 말씀대로 저희가 건축물의 분양에 관한 법률이라든지 주택법에서 추가적으로 어떤 거래질서 확립이라든지 그런 필요한 부분을 보완할 부분이 있으면 보완 조문을 해서 같이 협의를 하도록 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 차관님, 위원님들 말씀대로 지금 이 법에 담지 않는다면 부동산 마케팅과 관련해서 개별법, 주택법과 건축물의 분양에 관한 법률 여기를 어떻게 개정할지에 대한 의견을 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 저희가 개정안을 마련해서 협의를 드리도록 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 의사일정 제3항은 심도 있는 심사를 위하여 계속해서 소위원회에서 심사하도록 하겠습니다.

---

#### 4. 은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안(맹성규 의원·이양수 의원 대표발의)(의안 번호 2200094)

(10시38분)

○**소위원장 권영진** 다음은 의사일정 제4항 은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안을 상정합니다.

이 안건은 11월 28일 전체회의에서 공청회가 예정되어 있습니다. 그래서 위원님들께서 양해해 주신다면 오늘은 축조심사와 정부 측 의견을 듣고 자세한 논의는 공청회 의견을 반영해서 다음 소위에서 심사했으면 합니다.

그러면 먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 보고드리겠습니다.

제정안의 주요 내용에 대해서만 간략하게 축조심사 차원에서 보고를 드리겠습니다.

자료 6페이지……

○**복기왕 위원** 위원장님, 의사진행발언인데요.

○**소위원장 권영진** 수석님, 잠깐만요.

○**복기왕 위원** 다음번에 이것을 심도 있게 논의할 때 그때 이런 설명도 듣고 하는 게 좀 더 효율적이지 않겠습니까? 굳이 오늘 이렇게 설명을 안 들어도 되지 않나 싶은데요.

○**소위원장 권영진** 안 들어도 되겠습니까? 그래도 청문회 전에 우리가 법안 내용이 어떤지는 오늘 일독은 한번 했으면 어떨까 싶습니다.

○**김정재 위원** 제정안이니까. 제정안은 보통 일독하고 그다음에 공청회에 넘어가니까요.

○**소위원장 권영진** 수석전문위원님 계속해 주세요.

○**수석전문위원 박재유** 계속 보고드리겠습니다.

자료 6페이지, 연번 2번입니다.

제정안 제2조(정의) 규정에서는 은퇴자 및 은퇴자마을을 정의하고 공공주택 특별법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 노인복지법에서 사용하는 용어는 이 법에서 특별히 정하는 경우 외에는 이 법에서 이를 정하도록 규정을 하고 있습니다.

다음은 10페이지, 연번 3번 되겠습니다.

제정안 제4조는 국토교통부장관이 5년 단위로 은퇴자마을 조성에 관한 기본계획을 수립·고시하도록 규정을 하고 있습니다.

다음은 14페이지, 연번 4번입니다.

제정안 제5조는 국토교통부장관이 국가 또는 지방자치단체, LH, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, 공공기관, 이상의 자가 총지분의 50%를 초과하여 출자·설립한 법인을 은퇴자마을사업자로 지정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

다음은 17페이지, 연번 5번.

제정안 제7조, 8조, 10조, 제13조 및 제14조는 은퇴자마을지구의 지정·변경·해제 및 은퇴자마을지구계획의 승인 절차에 관한 사항을 규정하고 있습니다.

다음은 32페이지, 연번 6번입니다.

제정안 제15조는 은퇴자마을지구계획의 승인 시 30개에 달하는 다른 법률에 따른 인가·허가 등을 받은 것으로 의제하도록 규정을 하는 내용이 되겠습니다.

37페이지로 넘어가겠습니다. 연번 7번입니다.

제정안 제18조 및 제20조는 은퇴자마을지구의 조성을 위한 토지등의 수용 및 국·공유지의 처분 제한의 근거를 규정하는 내용이 되겠습니다.

다음은 42페이지, 연번 8번입니다.

부담금의 감면에 관한 제정안 제22조는 은퇴자마을사업에 부과되는 개발부담금 등을 감면할 근거를 제정법률에 규정하여 사업 참여를 촉진하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 45페이지, 연번 9번입니다.

제정안 제25조 및 제26조는 은퇴자마을주택건설사업계획의 승인과 주택 건설기준에 관한 사항을 규정하는 내용이 되겠습니다.

다음은 49페이지, 연번 10번입니다.

제정안 제27조는 은퇴자마을사업자가 입주자격을 갖춘 자에게 건설한 은퇴자마을주택을 분양 또는 임대할 수 있도록 하고, 분양 은퇴자마을주택은 노인복지법에 따른 노인복지주택으로 간주하도록 하는 규정이 되겠습니다.

다음은 52페이지, 연번 11번입니다.

제정안 제33조 및 제34조는 은퇴자마을주택의 분양조건과 임대조건에 관한 사항을 규정하는 내용이 되겠습니다.

다음은 56페이지, 연번 12번이 되겠습니다.

제정안 제37조 및 제39조는 은퇴자마을주택의 소유권 또는 임차권을 양도 또는 전대할 수 없도록 하고 위반행위를 한 입주자에 대해서는 4년의 범위에서 입주자격을 제한할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음은 59페이지, 연번 13번 되겠습니다.

제정안 제41조 및 제42조에서는 국가 및 지방자치단체의 은퇴자마을 보건의료시설 설치 및 보건의료인력 확보 지원의 근거를 규정하고 있습니다.

다음은 61페이지, 연번 14번입니다.

제정안 제31조 및 제44조는 은퇴자마을주택 공급을 신청하는 자의 자격 확인 또는 은퇴자마을주택 거주자 실태조사를 위한 자료 요청과 은퇴자마을사업 시행을 위한 필요한 자료의 제출, 그 밖의 협조 요청의 근거를 규정하고 있습니다.

다음은 66페이지, 연번 15번입니다.

제정안 제48조부터 제53조까지는 은퇴자마을의 조성, 은퇴자마을주택의 공급 및 운영 등에 관하여 위반행위를 한 자에 대한 형벌과 과태료를 규정하고 있습니다.

이상으로 조문별 주요 내용에 대한 보고를 간략히 마치겠습니다.

○**소위원장 권영진** 다음, 차관님 정부 측 의견 주시기 바랍니다.

○**국토교통부 제1차관 진현환** 기본적으로 위원장님이 대표발의해 주신 은퇴자마을 조성 법은 저희가 고령사회에 대비해서 은퇴 후 건강하고 쾌적한 노후생활을 향유할 수 있도록 하기 위한 특별법의 제정 취지에는 전적으로 동의를 합니다. 다만 이 제도와 사업이 원활하게 작동하기 위해서 주택유형 등 일부 사항은 한번 신중하게 검토할 필요가 있다고 봅니다.

현재 보면 여기 은퇴자마을 내 은퇴주택은 노인복지법에 의한 노인복지주택, 즉 소위 말하는 주택이 아니고 노유자시설 실버타운으로 돼 있거든요. 그래서 이것을 주택법상 주택으로 좀 명확하게 보완할 필요가 있다고 보고요.

그다음에 분양주택에 대해서 소유권 양도 제한이 있습니다, 60세 이상. 이거 나이 제한으로 인해서 어떤 불법 양도 등의 문제가 발생할 우려가 있기 때문에 이 부분도 실제 작동 가능하도록 검토가 필요하다고 봅니다.

그다음에 법이 은퇴자마을(도시)로 돼 있습니다. 그래서 마을과 도시가 지금 계속 혼용되어 있습니다. 그래서 이것을 은퇴자마을 또는 은퇴자도시로 용어를 일원화할 필요가 있다고 봅니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 아까 당초에 말씀드린 대로 이 법안은 공청회 이후에 저희들이 심도 있게 다시 논의하도록 하겠습니다.

그리면 의사일정 제4항은 심도 있는 심사를 위하여 계속해서 소위원회에서 심사하도록 하겠습니다.

---

## 5. 남부권 개발 특별법안(정동만 의원 대표발의)(의안번호 2200720)

## 6. 남해안권 발전 특별법안(문금주 의원·정점식 의원 대표발의)(의안번호 2200746)

(10시45분)

○**소위원장 권영진** 다음은 의사일정 제5항 남부권 개발 특별법안, 의사일정 제6항 남해안권 발전 특별법안, 이상 2건을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 보고드리겠습니다.

자료 1페이지 봐 주시기 바랍니다.

먼저 제정안의 입법 취지에 대해서 보고드리겠습니다.

2007년 12월에 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법이 제정이 되었지만 동 법은 사실상 전 국토를 대상으로 하고 있어 남해안권 개발의 추진동력 확보에 한계가 있으므로 동해안권 및 서해안권에 비해 상대적으로 낙후된 남해안권에 대하여 국토균형발전 차원에서 보다 집중적이고 실효성 있는 국가의 지원과 개발을 위한 추진체계 마련 등이 필요하다는 의견이 꾸준히 제기되고 있습니다.

이에 2건의 제정안은 남해안권 전역을 대상으로 국가 주도의 종합개발청을 설치하여 여러 부처에서 분산적으로 사업을 추진하면서 상호연계가 미흡하였던 점을 보완함으로써 남부권 또는 남해안권, 이하에서는 지금 문금주·정점식 의원안에서 표현하고 있는 용어를 인용해서 보고를 드리겠습니다. 남해안권이 신해양·문화관광 중심 거점으로 발전하는 것과 아울러 국가균형발전을 도모하기 위한 취지의 입법이라고 할 수 있습니다.

다음은 총괄적인 검토보고 사항입니다.

남해안권이 보유한 고유의 문화·역사·자연 자원을 활용하여 남해안권 일대를 체계적으로 개발하고 국가가 행정적·재정적으로 지원하여 지역경제 활성화와 지역균형발전을 도모하려는 제정안의 입법 취지는 타당하다고 보여집니다.

다만 제정안의 입법 필요성에 대해서는 재정안의 취지, 지원 대상·내용 등이 현행 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법과 충복될 우려가 있고, 다른 지역과의 형평성 등을 고려할 필요가 있다는 국토교통부의 의견을 참고할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

7페이지로 넘어가겠습니다.

두 건의 제정안은 아래의 표에 정리되어 있는 바와 같이 내용이 서로 유사한 내용들로 구성이 되어 있으나 문금주·정점식 의원안은 관계 법률 적용에 대한 특례를 받는 남해안강·섬관광활성화지구를 지정할 수 있도록 하고 남해안권 사업에 대한 예비타당성조사를 면제할 수 있도록 하는 등에서 일부 차이가 있습니다.

이상으로 두 제정안에 대한 총괄적인 보고를 마치고 제정안의 주요 내용을 조문별로 보고를 드리도록 하겠습니다.

9페이지로 넘어가겠습니다.

정동만 의원안의 법률 제명은 남부권 개발 특별법안이고, 문금주·정점식 의원안의 제명은 남해안권 발전 특별법안이 되겠습니다.

제정안은 공통적으로 남부권(남해안권) 지역을 개발·발전시켜 국가균형발전에 이바지 함을 목적으로 제시하고 있습니다.

다음은 11페이지로 넘어가겠습니다.

연번 3번, 정의에 관한 정동만 의원안 및 문금주·정점식 의원안 제2조가 되겠습니다.

먼저 정동만 의원안은 남부권을 부산광역시·전라남도·경상남도 관할구역으로 남부권개발종합계획에서 지정한 지역으로 규정을 하고 있는 반면에 문금주·정점식 의원안은 남해안권을 남해안에 연접한 부산광역시·전라남도·경상남도 관할구역으로 규정을 하고 있습니다.

13페이지 봐 주시기 바랍니다.

문금주·정점식 의원안의 남해안권은 수식어인 ‘남해안에 연접한’이라는 의미가 ‘부산광역시·전라남도 및 경상남도’를 꾸미는 경우와 ‘부산광역시·전라남도 및 경상남도 관할구역’을 꾸미는 경우에 따라서 공간범위에 대한 해석이 달라질 수가 있습니다. 따라서 제정안의 적용 범위를 해안선에 연접한 기초자치단체의 관할구역으로 한정할 것인지 내륙권까지 확대할 것인지에 대하여 종합적인 검토가 필요할 것으로 보입니다.

다음은 15페이지, 연번 4번입니다.

다른 계획과의 관계에 관한 정동만 의원안 및 문금주·정점식 의원안 제4조 되겠습니다.

먼저 정동만 의원안은 종합계획과 실시계획이 다른 법률에 따른 개발계획에 우선하여 적용됨을 규정하고 있고, 문금주·정점식 의원안은 종합계획은 다른 법률에 따른 개발계획에 우선하여 적용이 되고 남해안권에 영향을 미치는 다른 법률에 따른 계획을 충분히 고려해야 함을 규정하고 있습니다.

이와 관련해서 살펴보면 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시·군기본계획은 시 또는 군 등의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전 방향을 제시하는 종합계획으로서 공간구조, 인구배분 및 토지이용 등에 관한 최상위 공간계획인 점을 감안할 때 도시·군기본계획에 부합하도록 남해안발전사업의 종합계획과 실시계획을 수립할 필요가 있을 것으로 보입니다.

다음은 17페이지입니다.

연번 5번입니다. 종합계획 수립 등에 관한 제6조부터 제8조까지의 내용이 되겠습니다.

제정안 제6조와 제7조는 남해안발전위원회의 심의를 거쳐 청장이 남해안발전사업을 추진하기 위해 종합계획을 수립·고시하고 관계 행정기관의 장 및 시·도지사에게 이를 통보하도록 하려는 것으로 정동만 의원안에는 종합계획의 수립 주기가 규정되어 있지 않지만 문금주·정점식 의원안에는 5년마다 종합계획을 수립하도록 규정을 하고 있습니다.

제정안 제8조는 청장이 종합계획에 따라 개발지구와 그 밖의 지역을 연계하는 도로·철도·항만 등 광역단위의 기반시설을 설치하는 계획을 수립할 수 있도록 규정을 하고 있습니다.

다음은 22페이지, 연번 6번입니다.

개발지구 지정 등에 관한 제9조부터 제14조까지의 내용입니다.

제정안은 종합계획에 반영된 개발사업을 효율적으로 추진하기 위하여 지역발전 및 국가경쟁력 강화 등에 기여할 수 있는 지역을 개발지구로 지정하여 개발사업을 추진하고, 청장이 사업시행자를 지정하며 청장이 개발계획을 승인하여 이를 고시한 경우 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 사항에 한정하여 각 호의 개별 법률에 따른 계획의 승인·결정 등이 있는 것으로 의제하도록 규정을 하고 있습니다.

의제 규정과 관련해서는 자료 31페이지와 32페이지에 정리되어 있는 해양수산부와 환경부의 의견을 참고해 주시기 바랍니다.

다음은 33페이지로 넘어가겠습니다.

연번 7번이 되겠습니다. 개발사업의 시행에 관한 제15조부터 제22조까지의 내용입니다.

제정안은 사업시행자가 작성한 실시계획을 청장이 승인을 하며 사업시행자가 실시계획의 승인 또는 변경승인을 받은 경우 각 호의 개별 법률에 따른 인·허가를 받은 것으로 보며 실시계획이 고시된 때에는 각 법률에 의한 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 규정을 하고 있습니다.

45페이지로 넘어가겠습니다.

인·허가등의 의제와 관련해서는 아래의 표에서 정리되어 있는 바와 같이 기획재정부, 국토교통부 등 관계 부처에서 의견을 제출하고 있는바 관련 부처의 의견을 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 생각됩니다.

다음은 49페이지로 넘어가겠습니다.

연번 8번입니다. 추진기구에 관한 제23조부터 27조까지의 내용입니다.

먼저 정동만 의원안은 국무총리 소속의 남부권개발위원회와 남부권개발사업추진지원단, 국토교통부장관 소속의 남부권종합개발청을 설치하며, 문금주·정점식 의원안은 국무총리 소속의 남해안발전위원회와 남해안발전사업추진지원단, 국토교통부 소속의 남해안종합개발청을 설치하도록 규정을 하고 있습니다.

55페이지로 넘어가겠습니다.

남해안권을 배경으로 국토교통부, 문화체육관광부, 해양수산부 등 여러 부처에서 사업이 진행되므로 상호 간에 중복 투자 방지 및 연계를 위한 국가 주도의 위원회와 종합개발청 설치가 필요하다는 것이 제정안의 취지이며 그 필요성은 인정될 수 있는데 이와 관련하여 56페이지에 정리되어 있는 바와 같이 행정안전부가 의견을 제출하고 있는바 관련부처의 의견을 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 생각됩니다.

다음은 57페이지로 넘어가겠습니다.

연번 9번입니다. 관광진흥지구 지정 및 개발에 관한 특례에 관한 제28조 및 제29조는 청장이 남해안권(남부권)의 관광·휴양 거점 육성 및 투자 활성화를 위하여 관광진흥지구를 지정하고 해당 지구에 지정 절차 간소화 및 입지규제 완화 등의 특례를 적용할 수 있도록 규정하는 내용이 되겠습니다.

다음은 61페이지로 넘어가겠습니다.

연번 10번입니다. 강·섬관광활성화지구 지정 및 규제 완화를 위한 특례에 관한 정동만 의원안 제33조 그리고 문금주·정점식 의원안 제30조 및 31조가 되겠습니다.

특히 이와 관련하여 문금주·정점식 의원안은 청장이 시·도지사의 요청에 따라 대통령령으로 정하는 조건을 갖춘 지역을 남해안발전위원회의 심의를 거쳐 남해안 강·섬관광활성화지구로 지정할 수 있고, 남해안 강·섬관광활성화지구에서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조 및 78조에 따른 건폐율·용적률의 최대한도를 50%p의 범위에서 완화할 수 있게 하는 등의 특례를 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

다음은 64페이지 되겠습니다.

연번 11번입니다. 투자촉진지구 지정 등에 관한 정동만 의원안 제30조부터 제32조까지, 문금주·정점식 의원안 제32조부터 제34조까지의 내용입니다.

제정안은 청장이 개발지구 안에서 투자를 유치하기 위해 투자촉진지구를 지정할 수 있

고 투자촉진지구에 입주하는 기업에게 용지매입비의 융자, 토지 등의 임대료 감면, 그 밖에 남해안발전사업에 사용되는 자금에 대한 지원 등에 관한 사항을 규정을 하고 있습니다.

다음 페이지를 봐 주십시오.

제정안은 개발사업에 투자를 유치하기 위하여 투자자가 희망하는 지역이나 투자 유치를 추진하는 데 유리한 지역을 투자촉진지구로 지정할 수 있도록 하려는 것으로서 이는 전략적으로 내외국인의 투자를 유도할 필요성에 따른 것으로 보이며 현행 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법에서도 제정안과 유사하게 규정을 하고 있습니다.

이와 관련하여 아래에서 정리되어 있는 바와 같이 기획재정부, 행정안전부 등이 의견을 제출하고 있는바 관련 부처의 의견을 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 생각됩니다.

다음은 68페이지로 넘어가겠습니다.

연번 12번입니다. 산업 진흥 등에 관한 정동만 의원안 제34조부터 제37조까지 그리고 문금주·정점식 의원안 제35조부터 제47조까지의 내용입니다.

제정안은 청장이 산업의 진흥 등을 추진하기 위하여 필요한 시책을 마련하고 시행하도록 하며 국가와 지방자치단체는 이를 위한 지원 노력을 하도록 규정하고 있으며, 청장이 남부권 또는 남해안의 동서연결 고속화철도 건설을 위하여 시책을 마련하여 시행하도록 규정을 하고 있습니다.

다음은 72페이지로 넘어가겠습니다.

연번 13번이 됩니다. 특별회계에 관한 정동만 의원안 제38조부터 제44조까지, 문금주·정점식 의원안 제48조부터 제54조까지의 내용입니다.

남해안권발전사업의 원활한 추진을 위한 특별회계를 설치하고 세입은 일반회계, 다른 특별회계, 기금 전입금 등으로 하며 세출은 용지 조성, 광역기반시설의 설치와 유지관리비용 등으로 하는 내용이 되겠습니다.

다음은 75페이지, 연번 14번입니다.

개발사업을 위한 지원에 관한 정동만 의원안 제45조부터 제58조까지 그리고 문금주·정점식 의원안 제55조부터 69조까지의 내용입니다.

제정안은 개발이익 환수에 관한 법률, 농지법 등 개별 법률에서 정하고 있는 부담금 등을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있으며, 문금주·정점식 의원안은 남해안권 개발·발전을 위하여 추진하는 사업에 대하여 국가재정법에 따른 예비타당성조사를 면제하도록 규정을 하고 있습니다.

80페이지 되겠습니다.

이와 관련하여 기획재정부, 국토교통부, 환경부, 농림축산식품부, 해양수산부에서는 부담금 등에 대한 특례를 인정할 경우 제도의 취지를 훼손할 우려가 있고 다른 개발사업과의 형평성 문제 등이 발생할 수 있다는 의견을 제출하고 있는바 81페이지와 82페이지에 정리되어 있는 바와 같이 관련 부처의 의견을 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 보입니다.

82페이지입니다.

예비타당성조사를 면제하는 문금주·정점식 의원안은 남해안권 개발사업의 신속한 추진을

위한 취지의 입법으로 이해됩니다. 이와 관련해서는 기획재정부의 의견을 참고할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 86페이지 되겠습니다.

연번 15번, 보칙에 관한 정동만 의원안 제59조부터 62조까지, 문금주·정점식 의원안 제70조부터 73조까지의 내용입니다.

제정안은 부동산가격 안정 및 난개발 방지에 관한 조치, 감독, 청문, 권한의 위임 등 개발사업의 원활한 추진을 위해 필요한 사항을 규정하고 있습니다.

다음은 88페이지 연번 16번, 별칙에 관한 정동만 의원안 제63조부터 65조까지, 문금주·정점식 의원안 제74조부터 제76조까지의 내용입니다.

제정안은 이 법에 따른 의무위반에 대한 벌칙, 양벌규정, 과태료 등을 규정하고 있습니다.

끝으로 90페이지입니다.

연번 17번, 부칙에 관한 내용입니다.

제정안이 특정 지역에 대한 특례를 부여하고 있는 점과 현행 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법의 유효기간은 법 제정 시 2020년 12월 31일까지로 규정하였고 한 차례 연장을 하여 현재는 2030년 12월 31일까지인 점을 고려하여 동 제정안에 대한 유효기간 설정 여부에 대해서도 논의해 볼 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수석전문위원님 수고하셨습니다.

다음은 차관님, 정부 측 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 진현환 수석전문위원님 말씀대로 제정안의 입법 취지는 천혜의 자연조건을 가지고 있음에도 불구하고 발전이 더딘 남해안의 발전을 획기적으로 도모해 보자는 그런 특별법의 성격이 되겠습니다.

당초 2000년대 초에 남해안 발전 특별법을 제정하려고 했습니다마는 ‘그러면 왜 동해 안은? 또 서해안은? 또 내륙은?’ 이렇게 해서 2007년 12월에 현재의 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법을 만들었습니다. 그런데 사실 그러다 보니까 국토 전체를 관할하는 게 돼 버렸습니다.

그래서 이게 사실 특별법의 성격을 잊어서 아마 남해안만을 위한 그런, 집중적으로 육성하기 위한 법을 만들려고 하시는 것 같은데 문제는 지금 여기에 있는 모든 조항의, 특히 예를 들어서 국가가 개발청을 만든다든지 특별회계 또 예타 면제 또 각종 개발제한구역 해제의 어떤 특례, 각종 보조금 감면 모든 부분에 대해서 각 기관에서 다 반대를 하고 있어서 그런 부분을 좀 고려해서 신중하게 접근을 해야 된다고 봅니다.

○소위원장 권영진 그러면 위원님들 의견이 있으시면 말씀해 주십시오.

민홍철 위원님.

○민홍철 위원 국토부 의견 잘 들었는데요.

솔직히 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 있지 않습니까?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○민홍철 위원 오죽했으면 이런 특별법을 우리가 요구를 하겠냐 이 측면에서도 국토부가 중앙정부가 좀 생각을 해 주셔야 됩니다.

## ○국토교통부제1차관 진현환 예.

○민홍철 위원 물론 이게 아까 차관님 말씀대로 여러 부처의 의견도 있고 일반법도 있고 특별법도 있고 여러 가지 우리 국토균형발전을 위해서 필요한 부분이 많이 있는데 그러면 예를 들어서 그렇게 부정적으로만 말씀하지 마시고 대안을 좀 제시를 해 주셔야 됩니다, 대안을.

남해안과 서해안, 동해안 다 마찬가지지요. 남해안 특별법을 그동안 십수년 동안 이렇게 요구를 하고 있고 지역을 살리기 위한 특구를 만들고 하기 위한 그런 요구를 많이 하고 있는데 중앙정부가 거기에 대해서 응답을 못 해 주고 있기 때문에 이렇단 말이에요. 매 회기마다 이게 지금 발의가 되고 있지 않습니까? 안 그러면 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 국토부장관의 소관이고 그렇기 때문에 거기에는 남해안 특별 규정을 많이 넣어 주는 방안도 있어요.

그래서 그 대책을 세워 주셔야지 무턱대고 이것은 안 된다 해 버리면 매 회기마다 발의가 될 겁니다. 그렇지 않습니까? 거기에 대해서는 어떤 의견을 갖고 계세요?

물론 저도 이 법안을 알고는 있고 내용 전체가 총망라돼 있다는 것을 알고 있어요. 물론 여러 부처의 의견 조정을 해야 되고 각 지역의 이익 조정도 해야 되고 또 여기에다가 어떤 권한을 주거나 재원을 빼려 부을 수는 없지 않습니까?

그러나 우리 남해안지역에 대한 개발의 욕구라든지 발전의 소망이라든지 이게 지금 망라돼 있다는 겁니다. 그래서 중앙정부가 응답을 해 주셔야 되는, 대안을 제시해 주셔야 돼요. 그래야 이런 법안이 안 올라올 거 아닙니까?

○국토교통부제1차관 진현환 앞서 제가 말씀드린 대로 남해안이 가지고 있는 여러 가지 자연적인 이점 그리고 이런 부분을 충분히 활용을 못 하고 극대화를 못 하는 데는 제가 동의를 합니다. 하고 그다음에 남해안권 또는 남부권의 어떤 개발과 진흥을 위한 그런 고민도 저희가 하고 있습니다마는 사실 전면에 저희가 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법을 할 때도 남해안의 선벨트를 집중 육성하자는 그런 취지로 처음에 시작을 했습니다마는 일반법이 돼 버렸는데요.

그래서 저희가 이런 부분에 대해서는, 특히 비수도권 지방의 균형발전이라든지 또 지역의 특성에 맞는 어떤 진흥이나 개발 이런 부분에 대해서도 같이 고민을 하겠습니다마는, 이 법의 제정 취지에는 저희가 적극 공감을 하지만 담을 그 내용들이 여러 가지 검토해야 될 부분이 너무 많다는 그런 말씀을 드리는 겁니다.

## ○소위원장 권영진 김정재 위원님.

○김정재 위원 어떤 특정 지역과 관련된 특별법을 내면 사실 의원들은 참 많이 불편합니다. 왜냐하면 그 지역 의원들은 그저 내는 것이 아니라 아까 말씀하신 대로 오랫동안, 사실은 남해안 다 가 보시면 아시겠지만 강이나 섬이 굉장히 아름답고 진짜 이것은 발전을 좀 제대로 시켜야 되겠다 관광상품화를 제대로 시켜야겠다는 생각을 많이 하는데 그러기 위해서 지금 지방자치단체가하기에는 재정적으로 너무 열악하단 말이에요. 중앙정부가 관심을 가지고 계획을 세워서 정말 제대로 해 주면 이런 특별법이 필요가 없을 거예요.

그런데 그렇게 지금 하지 못하는 게, 이건 우리 국토부뿐만 아니라 문광부나 이런 데다 관련된 건데 사실은 비단 이것뿐만 아니지요. 지금 경주 APEC도 마찬가지로 다 찾아

하시는 거 보면 다들 말만 하고 그다음 예산을 달라 그러면 다 법적 근거가 없다라고 하는 게 모든 부처의 이구동성 똑같은 말을 하는 거거든요. 그래서 이런 법이 저는 나온다고 보고.

제가 사실 이 법을 읽어 보면서 동해안권 발전 특별법 나도 내야 되겠다, 모든 한풀이가 여기 다 돼 있네 이런 생각을 솔직히 하지요. 그러나 어떤 지역을 특정해서 내는 특별법은 저는 개인적으로는 좀 신중해야 된다. 왜냐하면 모든 의원님들이 다들 자기 지역에 대한 애정이 있기 때문에 다 내고자 하는 욕구가 있지요.

이 부분은 지금 전라남도 경상남도 부산 이렇게 관련된 의원님들이 관심 가지고 지속적으로 낸 걸로 알고 있습니다. 그래서 이 부분은 제가 말씀드리기 참, 이게 다 기록에 남기 때문에 참 말씀드리기가 뭐 하지만 이 부분은 저희가 오늘 지금 당장 뭘 결론 내고 이리기에는 너무 광범위하지 않느냐 그런 생각이 듭니다. 그래서 오늘 일독을 좀 하고 차츰 장기적으로 생각을 했으면 하는 논의를 했으면 하는 의견입니다.

○**소위원장 권영진** 김은혜 위원님 말씀하십시오.

○**김은혜 위원** 저는 남부권 개발 특별법이 취지와 고충에 대해서 너무 이해됩니다. 여기 있는 위원님들이 다 마찬가지이실 것 같습니다. 앞으로 동부권·북부권·중부권 개발 특별법이 와도 다 마찬가지이실 겁니다.

다만 우리가 그러면 앞으로 이걸 어떻게 해야 될 것인이라는 측면에서는 균형발전 측면에서는 어떤 식으로든 법 취지에는 공감을 하는데 각 부처의 이견들이 조정이 되지 않으면 우리가 이 소위를 통과한다 하더라도 법의 실효성을 담보할 수 없기 때문에 법사위에서 논의가 지체될 가능성도 농후하고, 그래서 부처의 정책조정을 전담하고 있는 국무조정실 이런 부처 간 이견 조정이 우선된 후에 제대로 된 심사가 된다면 훨씬 더 유의미한 진전이 가능하지 않을까 생각합니다.

○**소위원장 권영진** 복기왕 위원님 말씀하시고 윤영석 위원님 말씀하시겠습니다.

○**복기왕 위원** 서해안권인 복기왕은 뭐 하고 있느냐라는 말씀이 있을까 봐서, 저는 이 법안을 내신 위원님들의 심정을 백번 이해하고 그리고 해당 지역분들의 생각과 요구도 충분히 이해합니다.

그런데 이 부분은 아까 다른 위원님들 말씀하셨지만 동해·서해·남해 해안에 따른 도시들에 대한 일종의 특별법을 만든다라고 하면 그에 따른 정부의 사업추진계획까지도 같이 병행될 때 제대로 된 법이 되고 그 법에 따른 어떤 실행을 기대할 수가 있을 텐데, 지금 이것은 자칫 잘못하면 그냥 민원 해소용 법안 제출이고 이것 가지고 지역구 가진 의원들은 경우에는 서로 말하기 민망하고 이런 것들이 반복될 가능성이 높아서, 이 취지에 대해서 깊게 공감하면서 저는 국토부에서 이 취지를 살리는 그리고 현재 있는 동·서·남해안 특별법의 취지가 그냥 법으로, 죽어 있는 법이 아니라 취지를 충분히 살릴 수 있는 이런 계획과 더불어서 법안을 국토부에서 냈으면 좋겠습니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 윤영석 위원님.

○**윤영석 위원** 지금 남해안권 특별법 이것은 결국 경남·전남 남해안권에 있는 자치단체들이 어떻게 보면 가장 낙후된 지역이다 보니까 지역 생존의 돌파구로 이러한 법을 우리가 생각하는 거거든요. 그래서 그런 지역의 GRDP라든지 지역총소득 이런 걸 보면 제일

낮은 지역이거든요. 그렇다 보니까 이게, 그런 반면에 여러분 잘 아시는 대로 남해안 거리 친혜의 관광자원을 가지고 있고 충분히 국제적인 문화관광자원으로 활용이 될 수 있고 최근에 가덕도신공항이 건설되면 상당한 전환점을 우리가 만들 수도 있는 그런 상황이기 때문에 남해안권에서는 이런 법안을 발의했다고 보여지고요.

그래서 지금 이 법안의 내용을 보면 결국은 행정조직으로서 남해안종합개발청을 만들자는 게 하나 있고 그다음에 이러한 개발계획을 수립하고 이러한 일을 추진할 수 있도록 재정적인 뒷받침으로써 특별회계를 만들자 그리고 구체적인 어떤 교통기반시설로서는 남해안철도를 만들자 이런 내용인 것 같아요, 핵심적인 내용들이.

그래서 이러한 부분에서, 그동안에는 보면 지역의 그런 요구나 의견들이 중앙정부나 국회에서 사실은 전혀 반영이 안 됐거든요. 그렇다 보니까 거의 한 20년, 30년 동안 이러한 것이 발의만 되다가 또 그냥 사그라들고 발의되다가 사그라들고 하는 그런 상황이었는데 제가 보기에는 지금 국토균형발전이 상당히 심각하게, 수도권이 모든 것의 불均衡이 되는 상태에서 이러한 지역들의 어떤 특성을 반영한 발전전략을 우리가 무조건 무시하는 것은 저는 옳지 않다고 생각합니다. 충청권만 해도 지금 상당히 우리 지역에서 볼 때는 수도권으로 생각이 들 정도로……

○**김정재 위원** 맞아요. 충청도는 수도권이야.

(웃음소리)

○**윤영석 위원** 실제 그렇습니다. 그래서 이것은 남해안권의 하나의 생존의 위기입니다. 그렇기 때문에 우리가 이것을 또 22대 국회에서 그냥 논의만 하고 이렇게 뒷전으로 물릴 게 아니고 우선 지역의 목소리가 반영될 수 있는 어떤 행정적인 하나의 추진체계라도 구성하는 그런 쪽으로 뭔가 진일보시킬 필요가 있다.

그래서 당장에 남해안종합개발청은 아니더라도 예를 들면 남해안권에 있는 지역 광역 자치단체들이 연합을 해 가지고 하나의 행정지원청을 구성하면 거기에 대해서 국가가 지원할 수 있는 어떤 근거라든지 이런 식으로 뭔가 이 법안에 그런 내용을 꼭 이대로는 아니더라도 상당한 부분 반영할 수 있는 쪽으로.

그다음에 최근에 달빛철도 같은 경우에도 영호남의 그런 교류를 위해서 통과를 시켰지 않습니까? 그런 식으로 남해안철도 같은 경우도 못 할 이유가 전혀 없는 겁니다.

그래서 모든 것을 지금 예타로 해서 경제성으로 해서 이렇게 한다는 식으로 기재부에서는 얘기를 하는데 여러 가지 진일보된 형태로 해서, 그런 것이 지역의 균형발전이고 동해안권에서도 마찬가지로 그러한 어떤 움직임을 가지고 또는 서해안권도 마찬가지고요 내륙권도 마찬가지고.

그래서 이러한 지방의 생존에 대한 몸부림을 이번 22대 국회에서 우리 국토위가 좀 선제적으로, 국토위가 국토균형발전의 주무 부서라고 저는 생각합니다. 그렇기 때문에 이번에 뭔가 진일보된 결론이 나올 수 있도록 이 부분에 대해서도 공청회라든지 좀 폭넓은 논의를 할 수 있도록 하는 그런 기회를 만들어 주시면 하는 그런 생각입니다.

○**소위원장 권영진** 위원님들 또 다른 의견 계십니까?

박용갑 위원님.

○**박용갑 위원** 지금 윤영석 위원님 말씀하셨는데요. 사실 남해안권 개발 필요하다고 생각합니다. 이게 국토균형발전을 위해서라도 필요하다고 생각하고요. 또 동해안도 마찬가지고

서해안도 마찬가지입니다. 이런 것은 국가에서 토지이용계획에 관한 법률이 있지 않습니까? 지금 민홍철 위원님 말씀하셨지만 사실 이런 것을 전체적으로 국가에서 법을 만들어서 소외되지 않게끔, 사실 남해안권 필요합니다. 서해안도 마찬가지고 동해안도 마찬가지예요. 그렇기 때문에 예를 들어 한 특정 지역의 어떤 특별법을 만드는 것보다는 국가에서 전체적으로 이런 것을 검토하는 것이 더 바람직하다고 봅니다.

○**소위원장 권영진 차관님 말씀하시겠습니까?**

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원장님, 지금 현재 있는 법이 동·서·남해 및 내륙권 발전 특별법인데 2030년까지 하는 한시법입니다. 그래서 이참에 이 법의 2007년 제정 이후의 성과와 한계를 한번 좀 살펴보고 필요하다면 현재 있는 특별법을 개정하는 것도 방법이 될 수 있을 것 같고요. 또 이 법에서는 10년 단위로 계획을 수립하도록 되어 있습니다. 그 부분도 한번 보완할 필요가 있는 사항일 것 같고 또 현재 지금 최상위 계획인 5차 국토종합계획도 수정 작업을 하고 있습니다. 그런 부분에서도 최상위 계획에서도 어떤 지역의 특성에 맞는 발전 방안을 반영할 수 있다는 생각이 듭니다.

참고로 제가 말씀드리면 저도 이 지역에서 한 1년간 근무를 해 보니까 국가단위의 이런 특정 그것도 중요하지만 지자체의 의지도 상당히 중요합니다. 물론 거기 수요가 있어야 되겠지만 예를 들어서 부산 기장 같은 경우는 부산도시개발공사가 주축이 돼서 SPC를 만들어서 거기에 관광과 호텔 그리고 놀이시설 그리고 여러 가지 쇼핑을 다 하는 그걸 했는데 기장지역이 옛날의 멸치와 미역을 말리던 곳이 아니고 지금은 기장에 가면 가장 핫플레이스이고 거기가 진짜 난개발 같은 느낌이 안 들고 체계적으로 되어 있거든요.

지금 통영 같은 경우도 폐조선소 같은 거 많이 있는데 그런 부분도 저희가 문화부나 여러 부처와 협업을 해서 도시재생 차원에서 혁신하려고 하고 있고요.

또 남해와 여수는 거리는 굉장히 가까운데 이렇게 돌아가야 됩니다. 그래서 거기를 잊는 대신도 터널을 통해서 하는 그 공사도 지금 진행을 하고 있습니다. 그리고 또 전남과 경남을, 섬과 섬을 잇는 77번 국도 같은 경우도 아직 미싱 링크(Missing Link)가 있거든요. 그런 부분도 저희가 다 할 거고.

그래서 전체적으로, 이게 특정 지역을 위한 특별법을 만들게 되면 조금 전에 위원님 말씀대로 다른 지역의 의원님들이 마음이 불편하시고 이게 쉽게 통과될 가능성이 높지 않기 때문에 현행에 있는 법률 다시 한 번 더 전체적으로 평가를 해 보고 필요하면 보완하고 또 거기에 있는 10년 단위 개발계획도 새로이 수립하고 지금 수립하고 있는 5차 국토종합계획에서도 그런 내용을 담아서 할 수 있는 방안을 강구해 보겠습니다.

○**윤영석 위원 한 가지만.**

차관님, 지금 현행법이 있잖아요. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환 예.**

○**윤영석 위원** 예를 들면 남해안권만 우리 생각을 해 봅시다. 현행법에 전라남도 또 경상남도 부산시, 3개 광역지자체가 하나의 남해안종합개발청과 같은 그런 행정기구를 만드는 거예요. 기구를 만들 때 국토부나 관련 기재부나 이런 데서 공무원을 파견해서 그 협력청에 같이 뭔가 협력업무를 진행할 수 있는 그런 근거가 혹시 있나요? 그게 일반법에서 혹시 그런 게 가능한가?

○**국토교통부국토정책관직무대리 윤의식 국토정책관직무대리 말씀드리겠습니다.**

지금 현행으로 충청권 지방자치단체 같은 경우는 특별연합을 만들어서 메가시티 사업을 추진하는 그런 사례가 있습니다. 마찬가지로……

○**윤영석 위원** 거기에 지금 중앙부처에서도 파견이 돼 있나요?

○**국토교통부국토정책관직무대리 윤의식** 아마 일정 부분 지원이 있을 거고, 행안부에서 아마 행정기구나 조직에 관한 법률에 따라서 특별자치단체를 만들 수 있고 그에 따라서 지원을 할 수 있습니다.

○**윤영석 위원** 저는 그런 게 필요하다고 생각하거든요. 지금 각 개별 지자체마다 전부 독립적으로 중앙하고만 다 연결이 돼 있어요, 횡으로 뭔가 협력할 수 있는 체제가 돼야 되는데. 그러면서 한곳에 모여서 서로 브레인스토밍을 하고 뭔가 앞으로 미래에 대한 개발계획을 세우고 추진하고 하는 그런 것이 분명히 필요하거든요.

그래서 남해안 같은 경우에는 다 연계가 돼 있기 때문에 전라남도 경상남도 부산시가 하나의 어떤 개발청, 행정기구를 만들 수 있잖아요, 특별연합 같은 경우에. 만들 수 있고 거기에 대해서 중앙부처의 관련 부처들이 거기에 공무원을 파견해서 지방과 중앙이 같이 뭔가 머리를 맞대고 미래를 논의한다면 훨씬 생산적인 게 나올 수 있고 그런 것은 동해안이든 서해안이든 다 가능한 거지요. 그래서 만약에 법을 검토한다면 그런 부분을 충분히 넣어서 그렇게 한다면 훨씬 더 긍정적인, 희망적인 성과가 나오지 않겠는가 생각합니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님 말씀하신 게 현실적으로 가능할 것 같습니다. 그래서 저희가 전체 지방조직을 담당하는 행안부하고도 한번 협의를 해서 필요하다면……

○**윤영석 위원** 협의를 해서. 무조건 그냥 ‘남해안종합개발청 안 된다’ 그거보다는 훨씬 더 진일보된 협의가 나올 수 있거든요. 그런 것을 고민을 해야 돼요, 국토부에서.

○**국토교통부제1차관 진현환** 현행에 있는 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법에 있는 그런 조직 그리고 기관 파견이나 지원 부분 이런 부분도 이번에 법을 전체 리뷰할 때 같이 한번 살펴보겠습니다.

○**소위원장 권영진** 제가 한번 여쭤봐도 됩니까?

사실은 엄두가 안 나는 법이라고 다들 생각하시는 것 같아요, 부처에서도 그렇고. 그러면 엄두가 나는 법으로 만들려면 어떻게 하면 좋은지를 한번 고민을 해야 될 것 같습니다.

저는 남해안권 발전 특별법이 단순히 지역균형발전이나 지역 차원의 문제만은 아니라고 봅니다. 우리나라 중에서도 남해안 같은 경우 남해안만의 특징적인 아름다움과 천혜의 자원이 있는데 그걸 지방에만 맡겨 놓으니까 이걸 제대로 못 살리는 것 아닙니까? 국가의 자원화하는 차원에서도 정부가 저는 더 깊이 이 문제를 들여다봐야 된다고 보고요.

2007년 12월 달에 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법을 만들었지만 이게 오히려 엄두가 안 나는 법이거든요. 이렇게 해 가지고는 진도가 안 나가니까 이제 잘라서 남해안 특별법으로 먼저 지역 의원들 중심으로 지역에서 내놨는데 이걸 그냥 우리가 이렇게 훌리기에는, 이게 제정법인데 공청회는 한번 했습니까? 공청회도 안 했지 않습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 안 한 걸로 알고 있습니다.

○**소위원장 권영진** 한번 공청회 같은 걸 해서 조금은 이게 현실로 다가가는 법제화로 다가가는 길을 좀 만들어 주는 게 좋지 않나요? 저는 그런 생각이 드는데.

○**국토교통부제1차관 진현환** 대표발의하신 의원님들하고 상의를 해서, 조금 전에 위원장님 말씀하신대로 기본적으로 여기에 대한 공감대가 형성되어야 되는 게 제일 중요하거든요. 같이 한번 노력해 보겠습니다.

○**소위원장 권영진** 박용갑 위원님.

○**박용갑 위원** 차관님, 지금 계획도 있고 다 할 수 있는 법이 있다면 가장 중요한 것은 사실 정부의 의지입니다, 의지. 의지이기 때문에, 계획만 매일 만들어 놓고 좋다는 것 다 알고 있지만 실질적으로 실행할 그 의지가 있어야 되는 것 아니겠어요? 그런 것이 부족하니까, 물론 예산이 뒤따르겠지만 이런 것을 어디에 더 중점을 두고 하느냐? 지방에 더 중점을 두고 하느냐 수도권에 더 중점을 두고 하느냐 이런 것이 중요한 것 아니겠어요? 좋은 계획 좋은 법률 다 있어요. 얼마든지 할 수 있어요. 할 수 있는데 과연 정부에서 그쪽에 얼마나 의지를 갖고 있느냐 이런 것이 중요하다고 봅니다.

그렇기 때문에 사실 국토균형발전 차원에서도 그렇고 국가에서 적극적으로, 이런 지방에 대한 하나의 특별법을 만들 것이 아니라 전체적으로 봐서 진짜 지방의 균형발전 차원에서 의지를 가지고 실행을 했으면 좋겠어요. 법은 만들어져 있는데 계속 딜레이되잖아요. 그렇잖아요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 알겠습니다.

○**김정재 위원** 저는 동·서·남해안 및 내륙권 발전법 있는 것 처음 알았습니다. 너무 부끄러운 일인데 제 말은 무슨 뜻이냐면 지금 모든 의원님들이 자기 지역에, 저는 남해에 직접 가보고 또 경주도 마찬가지예요. 경주 한번 가 보세요. 폐허입니다, 폐허. 대한민국의 1000년을 이어 온 도시라고 하면서도…… 뭐냐 하면 예전에 박정희 대통령 시절에 정부가 봉분을 개발하겠다고 해서 개발했는데 그 이후로 50년 동안 그대로거든요.

그러니까 그런 걸 보다 못한 그 지역 의원들이 관련해서 이걸 실행하려고 그러면 결국은 법적 뒷받침이 있어야 되는구나 해서 무리를 해서 내시려는 거거든요. 니즈가 그런 거예요.

이 법안의 내용을 보면 청을 만들고 예타를 면제시키고 동서철도를 만들고, 사실 무슨 무슨 철도를 법안에 넣어서 이 철도 만드는 게 말이 안 되지요, 솔직히. 개별 철도사업을 모든 법안에 넣는다 그러면 국토부가 왜 존재합니까? 저는 사실 무리를 두는 이유를 알아야 된다는 거지요.

그래서 아까 위원님들 말씀하신대로, 저는 이거는 모든 지역구 다 해당된다고 봅니다. 그래서 각 지역마다 특색이 있는 지역들 그리고 또 개발의 필요성이 있는, 국가를 위해서입니다. 필요성이 있는 데는 좀 더 적극적으로 지구 지정을 하고 실질적으로……

저는 지역구가 포항인데 저는 뭐라고 그러면 포항은 선포의 도시다 그래요. 맨날 선포합니다. 일주일에 하나씩 선포하고 매 MOU 체결하고 선포하고 지구 지정은 진짜 많습니다. 제가 의원하면서 지구 지정을 얼마나 많이 한 줄 아세요? 솔직히 그러면 의원들 현수막은 늘어날지 몰라도, 실질적으로 정말 정부에서 여기를 어떻게 할 것인가에 대해서 좀 진지하게 계획하고 실행할 필요가 있다라는 생각을 합니다.

그래서 아무튼 이 부분은 위원장님께서 공청회 얘기도 하시는데 그것도 한번 고려를 해 보시고 제 생각에는 이쯤에서 논의를 하면 어떨까 싶습니다.

○**민홍철 위원** 그러니까요.

저도 딱 한 마디만, 기록을 위해서.

1차관님은 아마 책임이 없으실 겁니다, 교통 부분이니까. 동서고속철도 이 문제가 있잖아요. 부전-마산에서 지금 개통이 거의 될 거고 지금 목포까지 연결하고 있지 않습니까?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○민홍철 위원 그 당시에 2014년 이후에 그 계획을 할 때 제발 고속철로 좀 해 달라. 부산과 목포, 왜 서울과 각 지역만 고속철로 연결하느냐 지방도시끼리도 고속철로 연결할 필요가 있다 그렇게 주장을 했는데 결국 EMU-250인가 그렇게 되지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○민홍철 위원 그래서 이거는 잘못됐다. 왜 수도권 중심 사고로 자꾸만 재정을 투입하고 그래야 되느냐 말이지요. 그렇게 했으면 여기 고속철은 빠져 있겠지요. 그렇지 않습니까?

그래서 그 당시에 재정을 투입했으면 적은 비용으로도 됐을 겁니다. 앞으로 한번 보십시오. 이제 EMU를 고속철로 개량하려면 얼마나 많이 들겠습니까? 그러면서 국토균형발전을 위해서 동남권을 살리고 서남권을 살려야 되겠다, 구호로만 외치고 있지 않습니까? 그래서 계획 단계부터 하든, 모르겠습니다. 여기 계신 위원님들 죄송하지만 추풍령 이남은 다 비수도권이에요, 추풍령 이남은. 그러면 가중치를 확 주든지요. 그렇게 해 주셔야 된다 그런 말씀을 좀 드리고 싶어요.

○김정재 위원 이건 뭐 여담인데요. 제가 보니까 의원님들이 고속철도를 놓으려고 그래도 다 자기 지역에 서라고 그러니까 이게 고속 되다가 완행이 되더라고요. 제가 그걸 진짜 많이 느꼈는데 정말 이 부분은 의원님들을 설득해서라도 동서를 연결하고 이럴 때는, 이번에 달빛철도도 마찬가지인데 그것도 너무 많이 서면 결국은 다 완행이 됩니다. 그래서 이거는 모든 의원님들이 모여서 큰 틀에서 한번 다들 결단도 내리고 할 필요가 있다고 봅니다.

○소위원장 권영진 차관님, 이 법과 관련해서 지금 관련 부서 의견들이 너무 다르니까 국토부에서 관련 부서의 서로 다른 의견들을 그냥 다르다고 방치하지 마시고 적어도 이 법의 취지를 살릴 수 있도록 좀 의견을 조율할 수 있는 노력도 하시고 그리고 이 법을 발의한 의원님들과 협의해서 공청회를 실시하는 그런 방안 등을 좀 더 적극적으로 검토해 주십시오.

○국토교통부제1차관 진현환 예, 적극적으로 강구하겠습니다.

○소위원장 권영진 그렇게 강구해 주실 것을 부탁드리고.

그러면 의사일정 제5항·6항도 오늘 여기서 의결하거나 하지 않고 앞으로 계속해서 우리 소위에서 논의해 나가도록 그리하겠습니다.

괜찮으시겠지요?

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 의사일정 제5항 및 제6항, 이상 2건의 법률안은 심도 있는 심사를 위하여 계속해서 소위원회에서 심사하도록 하겠습니다.

○소위원장 권영진 다음은 의사일정 제7항 재건축초과이익 환수에 관한 법률 폐지법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 1페이지를 봐 주시기 바랍니다.

이 법률안은 현행 재건축초과이익 환수에 관한 법률을 폐지하는 내용이 되겠습니다.

재건축초과이익 환수에 관한 법률은 재건축사업으로 발생하는 개발이익에 일정한 부담금을 부과하여 개발이익의 사유화를 방지함으로써 주택가격의 안정과 사회적 형평을 기할 목적으로 2006년도에 제정이 된 법률입니다.

이와 관련해서 재건축부담금 면제 기준을 상향하고 부과구간 단위를 과거 2000만 원에서 5000만 원으로 조정을 하고 1세대 1주택자에 대한 감경 및 납부유예의 근거를 신설하는 등의 주요 내용으로 작년 2023년 12월에 법률을 개정하여 2024년 3월 27일부터 시행이 되고 있습니다.

3페이지 하단 부분으로 넘어가겠습니다.

정부는 2024년 8월에 주민 부담 그리고 주택공급 위축 등의 부작용 등을 고려하여 재건축부담금제도의 폐지를 추진하기로 하였고 재건축부담금제도에 대해서는 제정 당시부터 찬성 의견과 반대 의견이 함께 제기되어 왔습니다. 따라서 재건축초과이익 환수에 관한 법률의 폐지 여부에 대해서는 주택가격 안정과 사회적 형평의 필요성, 재건축시장 위축에 따른 주택시장 불안의 우려 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각이 됩니다.

다음은 6페이지로 넘어가겠습니다.

부칙에 관한 사항입니다.

동 폐지법률안 부칙 제2조는 일반적 경과조치로 이미 재건축부담금을 부과하였거나 재건축부담금 부과종료시점이 도래하여 시행 당시 부과하여야 하는 사업에 대하여 종전의 규정에 따르도록 규정을 하고 있습니다.

이는 재건축부담금제도를 공포한 날부터 폐지하지만 이미 부과된 재건축부담금과 재건축부담금을 결정·부과하여야 하는 기간의 기산점인 재건축부담금 부과종료시점이 시행 당시 이미 도래한 재건축부담금은 종전의 규정에 따라 부과를 하도록 하려는 취지입니다.

다음 페이지입니다.

이와 관련해서 국토교통부에서는 재건축부담금을 폐지하는 경우 시행 당시 이미 재건축부담금을 납부하거나 부과·납부절차가 진행 중인 조합에 대해서도 구제 방안을 논의할 필요가 있다는 입장을 제시하고 있습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음은 차관님, 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 진현환 당초 법 제정 취지는 주택시장 안정이라는 그런 제도 도입이었습니다. 그런데 도입 취지와 달리 여전히 조합원들의 부담과 또 주택공급 위축의 하나의 요인이 되고 있기 때문에 이런 부작용을 종합적으로 검토할 때 이제 제도 폐지를 검토할 때가 오지 않았나 싶습니다.

그리고 아울러 법률 폐지 전에 부담금을 기이 부과한 단지에 대해서는 처리 방안도 수

석전문위원님께서 말씀하신 대로 종합적으로 검토할 필요가 있다고 봅니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 다음은 위원님들의 의견을 듣도록 하겠습니다. 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

안태준 위원님.

○안태준 위원 안태준입니다.

저는 이것 폐지하자는 의견에 대해서도 왜 그런지에 대한 충분한 공감이 있는 것은 사실입니다. 그런데 이 법의 취지를 놓고 볼 때나 실질적으로 5페이지에 보면 재건축부담금 부과 예상단지 현황 이렇게 볼 때 차관님, 예를 들어서 이게 단위가 억 원이니까 1억, 6단지 3억, 17단지 4억 2000, 대부분 다 서울 중심으로 그래요. 경기도가 한 2억, 1억짜리 가 좀 있고 나머지는 다 점 얼마, 점 얼마 이런 식으로 쭉 있어요.

몇억 이렇게 내려면, 차관님 조합원 1인당 가치 상승이 어느 정도 돼야 이렇게 내는지 대충은 아시잖아요? 2억 8000이 넘어야 5000만 원 플러스 2억 8000 초과분의 반. 예를 들어 4억 2000 정도를 내려면 개인당 아마 한 8억 이상 이익을 봐야 이렇게 내는 거예요. 그런데 이것 면제해 주자는 얘기거든요.

그리고 아시겠지만 2018년 이후에 낸 사례가 없어요. 이게 경기가 나빠진 것도 분명히 있는데 좀 더 현실적으로 얘기를 하면 조합에서 계속 설계변경을 통해서 사업비 증액을 시켜요, 안내게. 이런 경우가 많고.

그다음에 국토부도 얘기를 하고 여러 찬성 의견들을 보면 그런 얘기가 있습니다. ‘이게 재건축을 위축할 우려가 있다. 주택공급을 위해서도 이걸 해야 된다’ 이런 얘기가 있는데 일견 그게 맞는 얘기 같지만 실제로 그렇지 않습니다. 재건축은 하고 안하고 부담금이 있느냐 없느냐 이 얘기가 아니라 사업성이 있으면 재건축하는 거예요. 그게 시장의 논리인 거예요. 사업성이 있으면 하는 거고 없으면 안 하는 거지 부담금이 있으니까 안하고 부담금이 없으니까 한다 이건 아니거든요. 그건 더 잘 아실 거라고 보고.

그리고 이게 이번 3월에 작년 법에 의해서 다시 시행이 됐습니다. 제가 보기에는 구간을 더 확대시키는 부분에 대해서는 좀 더 생각해 볼 필요가 있지만 이 법의 취지를 놓고 볼 때에는 정말로 제가, 우리 같이 소위를 하고 있는 존경하는 김은혜 의원님께서 내주셨는데 이런 말씀 드리기는 너무 죄송하기는 하지만 아직은 좀 시기상조다 이런 말씀을 드리고요. 저는 국토부에서도 이 부분에 대해서는 명확히 생각을 해 주셨으면 하는 바람이 있습니다.

그리고 취지 자체가 이 법이 재건축 18년 이후로 안 했으니까 할 필요 없다 이러는데 이것을 갖다가 어디에 쓰는지는 위원님들이 다들 더 잘 아실 거니까, 주택기금으로도 쓰고 지방자치단체에서 지방자치 재원으로도 쓰는 상태거든요. 그런데 이렇게 많은 이익이 나는게 그냥 하지 말자는 것도 조금 저는, 저는 그래서 이 폐지 부분에 대해서는 조심스럽게 반대한다는 입장입니다.

○소위원장 권영진 다른 위원님들.

○안태준 위원 죄송합니다.

○김은혜 위원 아니, 아니에요.

○소위원장 권영진 김은혜 위원님 말씀하시지요.

○**김은혜 위원** 전혀 아니에요, 위원님. 이런 것은, 앞으로 생산적으로 말씀 주시는 것 너무 감사하게 생각을 하고요.

제가 법안을 제안했던 의원으로서 몇 가지 전제조건을 말씀드린다면, 저는 국토부차관님께 한번 여쭤보고 싶은 게 있어요. 이게 초과이익 환수입니다. 그러면 초과손실이라는 법적 개념도 있습니까? 초과이익인데. 여쭤보고 싶어요, 초과손실이라는 게 있느냐는 거지요.

즉 우리가 착수시점과 준공시점의 집값 상승률에서 주변 집값 상승률과 개발비용을 공제한 금액을 초과이익에 대한 산식으로 해서 조합으로부터 부과하지 않습니까, 2차는 조합원이 되겠습니다마는. 그러면 초과이익이라는 것은 분명히 재건축을 해서 이익이 날 것이다라는 미실현이익을 상정하고 하는 단어인데 그러면 초과손실이 날 경우에는 국가는 어떻게 주나. 대신 돈을 좀 더 줍니까? 아니잖아요. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그렇습니다.

○**김은혜 위원** 차관님께 질문드리지만 제 말씀을 드리는 건데, 이에 따라서 재건축을 하는 사람은 투기 수요다 그렇게 한다면 저는 우리 국가에 있어서의 부동산 공급 또 좀 더 나은 곳에서 살고 싶다는 주거권은 영원히 박탈될 거라 생각을 합니다. 또 이게 수도권의 문제다 그리고 지방의 문제가 아니다라고 하는 그런 이분법적인 논리로 들어가게 된다면……

차관님 하나 여쭤본다면, 소규모 재건축 이것도 초과이익 환수의 대상이 됩니까, 아직도?

○**국토교통부제1차관 진현환** 연립주택 이런 것 대상이 다 됩니다.

○**김은혜 위원** 그렇지요. 소규모 재건축이 사업성이 된다고 생각하시는 분들 아무도 안 계실 거예요. 그런데 지방에도 많고 그리고 실제로 지금도 많은 분들이, 사업성이 안 나오는 소규모 지역까지 초과이익 환수라고 하는 투기의 범주 안에 들어가는 이런 법은 저는 작동되지도 않고 주거권 그리고 주민들의 더 나은 환경에서 개선하고 싶다는 그 자체 권리마저도 행사를 방해하는 거다라고 생각을 하고 다른 위원님 말씀 주시면 또 제가 성실하게 답변도록 하겠습니다.

위원님, 아까 의견 제기하는 데 잠시간의 침묵에 대해서 감사하게 생각합니다.

(웃음소리)

○**소위원장 권영진** 위원님들 자유롭게……

○**안태준 위원** 기왕에 저도 더 묻겠습니다, 그러면.

제가 이 말씀을 드리는 것은 단순히 이 논리가 조합원들의 논리가 아니에요, 사실은 왜 그러냐하면 지금 조합원들이, 정말로 이렇게 이익이 나는 단지가 많이 없어요. 왜 지금 재건축이 잘 안 되냐면 결국은 중간에 개입하는 건설사들의 문제거든요.

예를 들어 조합설계 당시에 거기 공모에 들어가요. 사업승인을 받고 나면 공모에 들어갈 때 엄청 저가 입찰을 합니다, 잘 아시겠지만. 엄청나게 저가 입찰을 해서 그다음에 자기들이 조합과 합의를 통해서 설계변경을 해요. 설계변경을 통해서 엄청나게 그게 계속 늘어나기 때문에, 지금까지 재건축단지의 문제가 뭐였느냐면 계속 조합원들한테 부담금이 오르고 오르고 오르는 게 문제여서 재건축이 잘 안 되고 입주가 잘 안 되고 항상 그게 문제가 됐지. 많이 남는 단지는요 문제가 안 돼요. 문제가 안 됩니다.

그리고 이게 소규모, 너무 죄송합니다만 그런데 실제로 좀 그렇습니다. 저는 재건축초과이익 환수를 폐지할 게 아니라 실지로 재건축 단계에서 예를 들어서 조합설계 이후에 사업승인 이후에는 설계변경을 금지한다거나 설계변경을 해도 총사업비의 몇 % 이내에서 한다거나 이렇게 지정을 해 주는 것이 훨씬 더 효과가 있을 것이다 이렇게 생각을 하고요.

왜냐하면 아까 전국적인 얘기를 쭉 하셨잖아요. 왜 제가 초과이익에 대해서는 이걸 환수를 해야 된다는 주장을 계속하느냐면 공공이 행정력을 써서 그것을 인허가를 해 주는 거예요. 100채를 멸실시키고 100채를 짓는 경우는 거의 없습니다. 100채를 멸실시키고 다른 어떤 도시계획을 통해서 그것을 상승을 시켜 주잖아요, 우리가. 상승을 시켜 주면서 추가 일반분양권도 하고 그 일반분양을 통해서 조합원의 이익을 보장해 주는 게 거의 재건축인데. 그런데 그게 행정력을 써 가지고 그만큼 해 줬는데 그것에 대해서 그냥 일반 개개인들, 조합의 이익으로 모두 돌려준다는 것 자체에 대해서는 제가 반대한다는 말씀을 드리고요.

재건축을 막는 우리 정부의 눈물겨운 노력도 압니다. 8·8 대책 이후에도 상당히 주택 보급을 확산하려는 노력은 아는데 실지로 이것이 진짜 문제인가는 다시 한번 판단을 해보셔야 된다.

그리고 법이 시행된 지 얼마 되지도 않았고, 차라리 이것을 좀 더 구간을 늘려 봐야 되겠다 내지는 지역별로 조금 차등을 둬 봐야 되겠다 이런 것은 실제로 얼마든지 저는 가능하다고 봅니다. 그런데 일괄해서 이렇게 한다는 것은 저는 조금 여전히 문제가 있다는 주장입니다.

○**소위원장 권영진** 서범수 위원님 말씀하시고 김은혜 위원님 말씀하시지요.

○**서범수 위원** 김은혜 의원님이 내신 법안에 전적으로 찬성을 한다 해야 되지요?

(웃음소리)

김정재 위원님 여기 계시지만 이 법안 가지고 작년에 치열하게 논쟁을 하고 한 대여섯 번 정도 그런 진통을 겪은 기억이 납니다. 그때도 조금 전에 김은혜 위원님이 하신 그런 어떤 논리, 미실현이익에 대해서 어떻게 할 것이냐 그리고 그러면 초과이익은 여기에 대해서 부담금을 주는데 손실이 났을 때는 국가가 어떻게 하느냐 이런 이야기들이 참 많았습니다. 그래서 어렵게 어렵게 이렇게 정리가 되어서 작년에 법을 통과시켜서 올 3월부터 시행을 했거든요.

제가 좀 물어보고 싶은 것은 뭐냐 하면 그때 법을 통과할 때하고 지금하고 다른 상황이 바뀐 게 있어서 이걸 폐지를 할 것이냐, 상황이 바뀌면 바뀌는 대로 폐지해야 되지요. 그래서 그런 어떤 바뀐 상황들이 있는지를 설명을 좀 해 주시면……

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님들께서 금년 3월에 시행된 제도가 얼마 안 됐는데 이 법 폐지 법안에 대해서 논의를 하는 게 시기가 좀 이르다는 말씀을 주셨습니다.

저희가 그 이후에 여전히 재건축부담금이라는 게 사업의 불확실성을 좀 증폭시키고 또 조합원들에게 부담이 된다는 현장의 의견을 많이 들었고요. 특히 공사비가 그사이 많이 올랐는데, 조금 전에 말씀드렸듯이 여러 가지.

그런데 지금 재건축초과이익을 산정하는 산식을 보면 예를 들어서 재건축초과이익이 나면 추가 개발비용을 빼 주는 산식이 아니고 공제하는 방식이 아니고 개발비용을, 전체

산식에서 보면 종료시점의 주택가격 총액 이것은 공시가격 기준입니다. 그리고 개시시점의 주택가격 이것도 공시가격 기준이고요. 그다음에 정상주택가격 상승분에서 개발비용을 뺀 다음에 부과율을 곱하거든요. 그러다 보니까 실제적으로 비용이 는 만큼 이게 다 공제되는 부분이 아닙니다. 예를 들어서 그런 부분에 대한 이의를 제기하고 있어서 전반적으로 이 자체가 또 여러 가지, 그러다 보니까 지금 현재 부과 예정단지들도 일단 조합에서 자료제출도 거부를 하고 또 해당 지자체에서 부과를 해야 되는데 그것도 계속 주저를 하고 그러다 보니까 이게 실제로 행정적으로 잘 작동이 안 되는 그런 상황이라서, 조금 전에 말씀드린 대로 이 법 제정 이후에 총 5개 단지에서 25억 정도만 부과된 상태거든요.

그래서 실제 재건축초과이익이 아까 전에 말씀하신 대로 몇억 단위라고 하지만 실제로 이게 지금 작동이 안 되기 때문에 이 법을 계속 이렇게 끌고 가는 게 맞냐는 생각을 가지고 있기 때문에 저희가 근본적으로 이 제도 자체에 대해서는 폐지하는 게 어떠냐는 입장을 가지고 있는 겁니다.

○**김은혜 위원** 위원님들 말씀하신 것 중에 기본적으로 사적이익이라는 것을 국가가 환수를 해야 되느냐라는 것에 대한 어떤 기본적인 사안을 바라보는 관점의 차이라는 생각이 듭니다.

예를 들어서 김정재 위원님이나 서범수 위원님이나 지난 21대에서 최선을 다해서 주민분들의 부담을 줄이기 위해서 구간설정 그리고 공제금액과 관련해서도 굉장히 노력을 많이 해 주셨거든요. 그때 나왔던 하나는 아직 풀리지를 않았습니다. 내가 부담금이 나왔는데 1억을 부담해야 되는데 집을 팔지 않으면 부담금을 낼 수가 없어. 그러면 이 부담금이라는 게 결국은 젠트리피케이션을 악화하거나 또는 주민들로 하여금 내가 충분히 재산세 내고 양도세 내고 보유세를 내고 있음에도 불구하고 재건축을 했다는 이유로 또 한번의 준조세를 부과해야 되느냐라는 부분에 있어서는, 저는 이게 말씀드린 것처럼 투기냐 투기가 아니냐의 문제가 아니라 국민의 주거권과 헌법에 부여된 재산권을 본인이 확보하는 측면에서 논의가 돼야 된다는 측면에서 말씀을 드린 거였습니다.

이익이 확정되면 반드시 세금으로 징수하는 것이 타당하지요. 또한 재건축부담금이 아마 기금과 특별회계 차원으로 공공으로 환원이 될 겁니다. 25억을 부과한다고 했지만 실제 징수된 게 17억입니다. 법은 제도는 가동이 돼야 되고, 실제로 작동이 돼야 되는 것이 법과 제도라고 생각하는데 주민분들이 이 부담금이 형평성에 배치될 뿐만 아니라 권리를 침해한다고 하는 상황에서 사적이익은 투기의 요소이므로 국가가 가져가야 된다는 그 논리에 대한 입장이 평행선으로 가는 한 저는 주민들의 권리구제가 굉장히 어려울 것 같다는 생각으로 이 법안을 내게 되었습니다.

○**소위원장 권영진 위원** 김정재 위원님.

○**김정재 위원** 지금 좀 일찍 일어나야 돼 가지고 그냥 제 의견을 말씀드리겠습니다.

참 힘든 문제입니다, 이 문제는. 안 위원님 의견도 저는 일부분 동의를 합니다, 개인적으로는.

저는 사실은 현 집을 새집으로 지으면 돈이 드는 게 맞다고 보는 사람이거든요. 상식이지요, 상식. 그런데 우리나라 모든 국민들은 집 가지고 돈을 벌려고 그래요. 그걸 도덕적으로 비난하기가 참 어렵습니다. 왜냐하면 저도 어쩌다가 문재인 정부 때 집값이 뛴니

까 정말 인생에서 마음이 바뀌더라고요. 제가 2016년에 처음 집을 샀는데. 그전까지 늘 비난했어요, 부동산 가지고 뭘 하는 모든 사람들을. 그런데 제가 막상 집값이 오르니까 이건 나의 잘못도 아니고 정부에서 주택정책을 어떻게 했길래 이렇게 올랐다라는 것으로 제가 대충 면피를 하고자 했는데 저의 솔직한 심정은 그렇습니다.

아까 말씀하신 게, 100채에서 정부 공공기관이 어떤 행정절차나 이런 것에 의해서 200채를 일반분양을 하고 거기에서 남는 이익은 돌려줘야 된다. 굉장히 타당하신 말씀이에요. 그런데 대체로 재건축을 함으로써 손해를 보려 하지 않는 게 주민들이고 또 건설업자들입니다. 그리고 특정인이 그런 게 아니라 모든 국민들이 다 그런 생각을 갖고 있는 게 지금 현재의 대한민국입니다.

그러다 보니까 이 부분에 대해서 문제 제기를 하기는 해야 되겠는데 일단 강남같이 비싼 데 저희가 200채를 올려 주면 땅 소유, 지분 소유가 반으로 줄어듭니다. 사실은 건물값보다는 땅값이 더 비싸거든요. 그래서 자기 개인이 소유하는 부분이 줄어드는 것은 또 사실입니다.

그다음에 여기서 이익이 남지 않고 내가 아무것도 아니라면 재건축은 일어나지 않겠지요. 그러면 슬럼화가 된다든지 각 지역의 의원님들이 늘 지역 다니시면서 겪는 애로사항들을 겪을 겁니다. 그래서 깔끔한 아니면 인간다운 삶을 살기 위한 주거를 위해서는 재건축도 할 때는 해 줘야 되는데 그러면 건설업자도 그렇고 그다음에 사는 주거민들도 그렇고 어느 정도 이걸 추진할 수 있게끔 하는 동력을 줘야 되는데 그런 것들이 환수라는 것을 통해서 그런 의지가 꺾이면 아무래도 주택공급을 할 의지가 줄어들지 않느냐. 소위 말해 주택공급 같은 이런 큰 틀에서의 문제하고도 연결이 되는 것 같습니다. 큰 틀에서는 안 위원님 말씀도 충분히 주장은 할 수 있지만 지금 대한민국 현실을 봐서는 일단 주택공급도 좀 해야 되고.

그다음에 재건축을 원하는 사람들 입장에서 보면 양도소득세로, 사실은 미실현이익, 나중에 정말 내 집을 매도할 때 그때 매겨지는 집값 이게 실제 집값이거든요. 그때 되면 매각 시점에서 양도소득세를 또 낸단 말이에요. 그런데 언제 팔지도 모르는 집을 처음에 준공할 때 그때 아직 실현되지 않은 이익을 미리 상정해 가지고 이것을 낸다 그러면 이 중과세로 충분히 생각을 할 수 있다고 저는 봅니다.

그래서 이런 부분에 대해서는 오늘 바로 논의가 끝나지는 않겠지만 우리가 논의를 좀 더 했으면 하는 게 제 개인적인 생각이고요.

또 사실 지난번에 면제구간을 8000만 원으로 할 때도 저희가 엄청나게 진지하게 많이 논의를 했었습니다. 처음에 6000 했었는데 또 1억 아래서 두부모 자르듯이 그냥 중간에서 딱 8000으로 했었거든요. 그래서 그때도 한 대여섯 차례 논의를 했던 것으로 기억이 됩니다.

그래서 이것 폐지를 할 건가. 이것과 맞물려 가지고 분양가상한제 문제하고 그다음 초과이익환수제 이 문제는 저희가 참 논의를 많이 했던 것 같은데 폐단도 분명히 있는 것 같기는 합니다. 그래서 제 개인적인 생각은 오늘 당장 할 게 아니라 저희가 좀 더 심도 깊게 논의를 했으면 하는 생각입니다.

○**안태준 위원** 저도 질문이 하나 더 있습니다.

○**소위원장 권영진** 예, 안태준 위원님.

○**안태준 위원** 아까 산식 얘기하셨잖아요. 거기서 구체적으로 어느 부분을 얘기하시는지. 그러니까 여기 개발비를 마이너스를 하도록 되어 있는데 지금 어디가 뭐가 더 빠졌다는 얘기예요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 개발비용을 마이너스하도록 되어 있는데, 예를 들어서 개발비용을 마이너스했는데 거기에서 다음에 10% 내지 50%를 곱하지 않습니까? 그래서 전체가 늘어난 비용만큼 그게 산식에서 공제가 안 된다는 말씀입니다. 그래서 예를 들어서 재건축초과이익 산식을 구한 다음에, 초과이익이 나온 다음에 거기에다가 그냥 개발비용을 그대로 빼 주게 되면 전체가 다 빠지지만 개발비용이 예를 들어서 100이 올랐는데 실제로 이게 곱하기해서 10~50%니까 하게 되면 일부만 공제되는 그런 측면이 있는 측면을 말씀드린 겁니다.

○**민홍철 위원** 산식이 다 빼 주고 있는데. 비율로 따진 게 아니라 전액을 다 빼 주고 있잖아요.

○**안태준 위원** 그래서 저도 지금 이해가 안 가는데. 어쨌거나 산식이 좀 문제가 있으면 산식도 좀 바꿔 볼 생각을 해야 될 것이고. 제가 다시 한번 주장하지만 초과이익 때문에 재건축을 못 한다 이것은…… 그게 잘 안 되고 이것 안 되는 이유가 나중에 설계변경을 통해서 조경을 바꾼다거나 뭘 바꿔서 사업비를 엄청 늘려요.

○**민홍철 위원** 이것 하나밖에 없는데 어떻게 합니까?

○**박용갑 위원** 빨리 끝내시지요.

○**소위원장 권영진** 이것까지만 하고 점심……

○**복기왕 위원** 그래요. 어차피 결론 못 내고 다음 것도 결론 내기 어려우니까.

○**소위원장 권영진** 그래도 논의는 해야 됩니다.

○**안태준 위원** 진짜 이것은 정부에서도 구체적으로, 왜냐하면 폐지를 주장하는 김은혜 위원님의 입장도 제가 충분히 알고 정부의 입장도 충분히 알기 때문에 그러는 건데 실질적으로 제가 주장하는, 저는 지금도 그렇게 생각을 합니다. 우리가 어쨌거나 기여금 같은 경우에 받을 때도 그렇고 이것만 하는 게 아니잖아요. 개발할 때 환수하게끔 되어 있는 법들이 많이 있기 때문에 그 취지를 볼 때도 그리고 제가 다시 한번 말씀드리지만 이 뒤에 써 있는 예상단지 현황에서 보면 실제로 이렇게 몇억씩 나오려면 개별이익이 한 7억 8억 돼야 그 정도 나와요. 그런데 그런 것들을, 이것을 면제해 주려고 이것을 없앤다 하는 것도 저는 조금 애매하고요. 정부에서도 깊게 대처를 해줬으면 좋겠다 이런 생각입니다.

○**김은혜 위원** 정리되기 전에 한 말씀만 허락해 주시면……

○**소위원장 권영진** 예.

○**김은혜 위원** 결국 법이라고 할 때 심풀하게 입법 취지가 뭐였느냐? 주택가격의 안정, 사회적 형평을 목적으로 2006년에 제정이 됐는데요. 주택가격의 안정에 기여했느냐? 장담 할 수 없습니다. 왜냐하면 더 올랐기 때문이지요. 사회적 형평이었느냐라고 하면 오히려 위화감과 갈등과 재건축을 하는 사람들은 부자, 가난한 자에 대해서는 재건축의 사적이익 환원이라는 그런 개념으로 가면 안 된다라는 취지입니다.

따라서 지금 현재 조합이, 저는 안 위원님 주장에 전적으로 공감해요. 사업성이 있고 그것이 재건축을 구동할 수 있는 동력이 됩니다. 그러나 또 하나 국가가 용적률이나 또는 인허가를 하는 이유는 그것으로 인한 주택시장의 공급이라는 측면을 간과할 수 없는

데 현재처럼 이렇게 공사비가 상승되면 그게 비용 문제가 되기 때문에, 공사비가 상승되니까 따라서 적절히 조절될 수 있느냐 그런 문제는 아니거든요.

따라서 재건축이 가로막히고 주택공급이 차질을 빚고 있는 이 상황에서 기본적으로 연료가 필요한 상황이고 그 안에서는, 이미 사문화된 법안에 대해서는 저희는 반드시 제지가 필요하다.

이게 헌법처럼 혹은 민법처럼 기본법이 아니라 행정이 현실에 맞게 적용해야 되는 탄력 가능한 주민 권리를 위한 보호이기 때문에, 오늘 위원님들께서 의견을 많이 내 주셔서 감사드리고 또 저의 이 내용도 나중에 함께 잘 논의가 될 수 있기를 희망합니다.

○**소위원장 권영진** 존경하는 김은혜 위원님과 위원님들 양해해 주신다면 이것은 오늘 여기서 결론을 내기는 좀 어려울 것 같습니다. 어려울 것 같아서 앞으로 계속 논의해 나가도록 하고요.

국토부에서는 이 법을 폐지해야 된다면 폐지해야 되는 근거를 조금 더 충분히 가지고 말씀을 해 주십시오. 당장 이 법으로 인해서 지금 재건축 시장에서 어떤 혼란이나 어떤 부담이 일어나고 있는지 또 이 법 시행 자체가 어떤 문제가 있는지 이런 부분들 다음 기회에 논의할 때는 좀 더 충분하게 얘기를 해 주십시오.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇게 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 의사일정 제7항은……

염태영 위원님.

○**염태영 위원** 위원장님 잘 정리해 주신 의견에, 국토부에 주문하는 거니까 한두 가지만 더 첨부하겠습니다.

우선 의견이 달라도 서로 존중한다고 그리고 존경한다고 그리고, 그러면서 웃으면서 얘기하니까 너무 보기 좋습니다.

가장 큰 애로사항이, 우선 우리가 가장 걱정이 되는 게 올 3월부터 시행됐는데 바로 고치는 것이 과연 그만큼의 상황 변화가 있는가 하는 것에 대해서 지적도 해 주셨잖아요. 그런데 아까 산식이라든지 부과 시점의 문제라든지 이런 문제는 여전히 있기 때문에 다음번에 국토부가 검토의견을 줄 때는 그에 대해 국토부가 생각한 대안과 우려되는 사항 지적된 것을 같이 내 주셔야 될 것 같고요.

그리고 아까 얘기했던 재건축부담금 면제기준이 5000이에요, 8000이에요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 8000으로 올랐습니다.

○**염태영 위원** 8000이에요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 3000만 원이 8000만 원으로 인상됐습니다.

○**염태영 위원** 그래요?

○**안태준 위원** 5000만 원이 올랐어요.

○**염태영 위원** 알겠습니다.

○**소위원장 권영진** 차관님, 염태영 위원님 말씀도 참고해서 다음번 논의에는 그렇게 충분히 해 주시고요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그러겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 의사일정 제7항은 심도 있는 심사를 위해서 계속해서 소위원회에서 심사하도록 하겠습니다.

위원님들, 지금 법률안 심사 중입니다마는 오전 회의는 이것으로 마치고 잠시 정회했다가 오후 2시에 속개하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(12시00분 회의중지)

(14시04분 계속개의)

○소위원장 권영진 속개하도록 하겠습니다.

계속해서 법률안을 심사하도록 하겠습니다.

8. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(송옥주 의원 대표발의)(의안번호 2200034)

9. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2201410)

10. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2201706)

11. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(이정현 의원 대표발의)(의안번호 2201895)

12. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(남인순 의원 대표발의)(의안번호 2202133)

13. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(서영교 의원 대표발의)(의안번호 2204249)

○소위원장 권영진 다음은 의사일정 제8항부터 제13항까지 이상 6건의 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 4페이지를 봐 주시기 바랍니다.

6건의 제정안의 주요 내용을 표로 간략히 아래에 보시는 바와 같이 정리를 한번 해 보았습니다.

이 중에서 가장 핵심적인 내용은 위반건축물의 양성화 대상이 되는 특정건축물의 범위에 대하여 살펴보면 적용 시점은 제정안마다 일부 차이가 있지만 공통적으로 일정 면적 이하의 다세대주택 단독주택 다가구주택을 대상으로 규정하고 있으며, 김도읍 의원안과 서영교 의원안을 제외한 나머지 4건의 제정안들은 근린생활시설로 허가를 받고 주택으로 전용을 한 경우를 추가하고 있습니다.

다음은 8페이지, 총괄적인 검토의견을 보고드리겠습니다.

6건의 제정안은 위반건축물의 양성화 조치를 통해 해당 건축주에게 한시적으로 구제책을 마련해 줌으로써 서민들의 재산권을 보호하는 한편 건축물의 안전성 확보와 주거환경 개선을 도모하려는 것으로서 위반건축물의 양성화에 따른 주거환경 개선 및 재산권 보호 등의 순기능적 측면과 아울러 법 준수 국민과의 형평성 문제 및 향후 위반건축물의 증가 우려 등을 종합적으로 고려하여 입법 여부를 결정해야 할 것으로 판단이 됩니다.

다음은 제정안의 조문별 주요 내용을 간략히 보고드리겠습니다.

9페이지 되겠습니다.

제정안의 안 제2조 및 제3조 양성화 대상건축물에 관한 사항입니다.

6건의 제정안은 공통적으로 특정건축물에 대하여 건축 허가를 받지 아니하거나 건축신고를 하지 아니하고 건축하거나 대수선한 건축물 그리고 건축허가나 건축신고 후 사용승인을 받지 못한 건축물로 정의를 하고 있으며, 송옥주·김은혜·이정현 의원안은 용도변경 신고를 하지 않은 건축물을 특정건축물의 정의에 추가를 하고 있습니다.

이 법의 적용 범위 또한 적용 시점에 다소 차이가 있지만 일정 규모 이하의 다세대주택 단독주택 다가구주택으로 규정을 하고 있고, 김은혜 의원안은 공동주택에 아파트도 포함을 하고 있습니다.

아울러 김도읍 의원안과 서영교 의원안을 제외한 4건의 제정안은 앞에서 말씀드린 바와 같이 근린생활시설로 허가를 받고 주택으로 전용한 경우를 추가하고 있으며 지역별 특성 등을 고려해 도시·군계획시설의 부지, 개발제한구역, 군사시설 보호 등에 위치한 건축물은 양성화 대상에서 제외하도록 규정을 하고 있습니다.

18페이지로 넘어가도록 하겠습니다.

제정안 제2조는 양성화의 대상이 되는 건축물의 범위를 규정하려는 것으로서 안 제2조 제2항에서 주거용 특정건축물을 특정건축물 중 해당 건축물의 연면적 50% 이상이 주거용인 건축물로 정의를 하고 있습니다.

제정안은 제정안별 특정시점 당시 사실상 완공된 위반건축물의 양성화 조치를 통해 해당 건축주에게 한시적인 구제책을 마련해 줌으로써 서민들의 재산권을 보호하는 한편 건축물의 안전성 확보와 주거환경 개선을 도모하려는 취지의 입법으로 이해가 됩니다.

다음은 20페이지로 넘어가겠습니다.

연번 2번입니다. 안 제4조 및 제5조의 신고 및 사용승인에 관한 사항입니다.

안 제4조와 제5조는 양성화를 위한 절차로서 아래의 표에서 정리되어 있는 바와 같이 대상건축물의 건축주 또는 소유자의 신고 방법과 허가권자의 사용승인 요건 등을 규정하고 있습니다.

27페이지로 넘어가겠습니다.

이러한 6건의 제정안이 양성화 대상건축물에 대하여 건축법상 일부 기준에 적합하고, 구조안전·위생·방화 및 일조권 등에 지장이 없어야 하는 등 최소한의 요건을 충족하는 경우에만 사용승인이 가능하도록 한 것은 무분별한 양성화로 인한 주거환경 등이 악화되는 것을 방지하려는 조치로 이해가 됩니다.

다음은 28페이지로 넘어가겠습니다.

연번 3번입니다. 부설주차장의 설치 및 공동주택 전유부분 확장 특례에 관한 사항입니다.

김도읍 의원안과 서영교 의원안을 제외한 4건의 제정안은 양성화되는 특정건축물의 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 추가 설치 의무를 면제하도록 규정하고 있으며, 김은혜 의원안은 양성화 대상건축물이 공동주택의 공용부분을 전유부분으로 확장한 경우 사용승인 기준을 완화하여 적용하도록 규정하고 있습니다.

다음은 30페이지 되겠습니다.

이러한 제정안에 따라 양성화되는 특정건축물의 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 추가 설치 의무를 면제하려는 것은 주차장 추가 설치를 위한 가용 대지의 한계 및 건축주의 경제적 부담 등을 고려한 조치로 이해가 됩니다.

다음은 31페이지입니다.

연번 4번, 시정명령 및 과태료 부과 등에 관한 사항입니다.

6건의 제정안은 공통적으로 허가권자로 하여금 양성화 대상건축물의 건축주 또는 소유자에게 시정명령 및 과태료 부과 등 필요한 조치를 하도록 규정하고 있는데 과태료 부과

금액과 관련하여 살펴보면 남인순 의원안은 이행강제금 5회분에 해당하는 과태료를 부과하도록 하고 있으며, 서영교 의원안은 이행강제금에 해당하는 과태료 부과 횟수를 대통령령으로 정하도록 위임하고 있는 반면, 나머지 4건의 제정안은 이행강제금 1회분에 해당하는 과태료를 부과하도록 규정하고 있습니다.

34페이지 봐 주시기 바랍니다.

이러한 제정안들은 허가권자가 이행강제금의 부과 사실이 없는 대상건축물과 이행강제금 부과 사실이 있더라도 추가 위반 내용이 있는 대상건축물에 대하여 해당 건축주 또는 소유자에게 건축법에 따라 산정한 이행강제금 1회분 또는 5회분에 해당하는 과태료를 부과하도록 규정하고 있는데, 이는 허가권자에게 시정명령 또는 신고 안내 등 필요한 조치를 취하도록 하여 대상건축물에 대한 양성화 조치가 실효성 있게 추진될 수 있도록 하는 한편 양성화 대상건축물에 대해서는 건축법 위반행위에 따른 이행강제금에 해당하는 과태료를 부과하여 위반행위에 상응하는 금전적 제재를 가하려는 취지로 이해가 됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○**소위원장 권영진** 수석전문위원님 수고 많으셨습니다.

다음은 차관님, 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○**국토교통부제1차관 진현환** 총괄적으로 말씀을 드리겠습니다.

특정건축물 정리에 관한 특별조치법안 제정안에 대해서 정부는 위반건축물 양성화와 이행강제금 추가 감경은 좀 신중한 검토가 필요하다는 의견입니다. 뒤에 건축법 개정안에 그런 내용이 들어가 있습니다.

먼저 최근에 이태원 사고도 있고 해서 안전에 대한 국민들의 사회적 인식이 강화되고 있는 상태에서 여러 가지 위반건축물 정비 필요성이 지속적으로 제기되고 있는 상황에서, 특히 서울 경기 울산 광주 대구 등 다수의 지자체가 감경률을 축소하거나 아니면 이행강제금 부과 액수를 늘려 달라는 그런 제도개선을 요청 중에 있는데 그것과 상치되는 측면이 있고요.

두 번째, 주거용 건축물에 한해서 양성화를 할 경우에 다수의 준법 국민과의 형평성 문제가 있고 또 생활형 숙박시설이라든지 상업시설 등 타 위반건축물의 연쇄적 양성화 요구도 촉발할 우려가 있다고 생각을 합니다. 법질서 측면에서 주기적인 양성화 조치가 여러 가지 합법화에 대한 기대심리를 양산해서 지자체 단속 시 강한 반발을 초래해서 법질서 유지가 곤란한 그런 상황도 있을 것이라고 봅니다.

또 시기적으로 21대 국회 소위에서 어렵게 여야 간 합의를 통해서 양성화는 하지 않고 이행강제금 경감률을 추가 50% 하는 시행을 금년 6월, 그러니까 불과 한 4개월 전에 시행을 했는데 아직 6개월도 지나지 않은 현시점에서 지금 이것을 다시 재논의하는 것은 시기적으로 너무 이르다는 그런 생각을 합니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 다음, 위원님들의 의견을 들도록 하겠습니다. 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

박용갑 위원님.

○**박용갑 위원** 차관님, 몇 개월 되지 않아서 다시 재논의한다고 이렇게 말씀하셨는데요. 그렇지요?

### ○국토교통부제1차관 진현환 예.

○**박용갑 위원** 그렇게 따지면 아까 초과이득세도 마찬가지 아니겠어요? 그것 시행한지가 얼마 되지도 않았는데 지금 다시 폐지하자고 하는 것 아니겠어요? 이것 논의는 얼마든지 할 수 있다고 생각하고, 그렇게 말씀하시는 것보다는 어쨌든 간에 어떤 법을 개정했지만 이게 진짜 국민들한테 맞지가 않는다 하면 논의는 할 수 있어요. 논의는 할 수 있는데 그렇게 말씀하시는 것보다는 사실 지금 이렇게 보면 불법건축물 여러 가지 사례가 있겠지요. 실질적으로 의도적으로 이것을 하는 그런 업자들도 있을 것이고. 또 이것을 모르고서 매입한 이런 선의적인 피해자들도 있을 것이고. 그렇지 않겠어요? 그런 것을 서로 좀 논의해서 그러면 그동안에 불법건축물 이행강제금을 어느 정도 거기에 맞게끔 이행을 했느냐, 냈느냐 안 냈느냐 이런 것도 따져 볼 수 있는 것이고.

물론 그래요. 이게 2014년 정도에 한 번 양성화가 된 적이 있었지요. 그렇지요?

### ○국토교통부제1차관 진현환 예, 10년 전에 양성화한 적이 있습니다.

○**박용갑 위원** 한 10년 정도 됐는데. 불법건축물 이렇게 하더라도 이행강제금 조금 내고 지나고 나면 다시 양성화시켜 주겠지 하는, 물론 그렇게 해서 불법건축물 행위를 하는 사람도 있겠지만 그러지 못한 사람들이 더 많지 않겠는가 이렇게 생각을 합니다. 그래서 이것은 좀 더 위원님들이 함께 논의를 해 주었으면 좋겠어요.

여기에서 선의의 피해자들은, 이 사람들은 얼마나 억울하겠습니까? 그런데 어떻게 보면 ‘불법건축물을 의도적으로 그렇게 하는 사람들 때문에 이것을 양성화시킨다는 것은 절대로 되지 않는다’ 이렇게 말씀하시는 것보다는 어떤 방법이 더 진짜 억울한 사람들도 없을 뿐만 아니라 또 어느 정도 이것은 좀 해 줘야 되겠다 하는 그런 안도 논의가 될 수 있는 거니까.

그냥 단지 차관님께서 이것 시행한 지가 얼마 되지도 않았는데 다시 또 이렇게 한다는 것은 말이 안 된다, 이것은 아까 오전에 답변한 것하고 좀 맞지가 않아요.

### ○국토교통부제1차관 진현환 제가 여러 가지 사유 중의 한 가지 사유로 말씀, 형평성과 안전 그리고 법 집행 가능성 이런 것 중의 하나를 말씀드린 거고요.

14년에 한 번 양성화를 한 이후에 그 기대심리가 살아나서 불법건축물이 적발되는 건수가 계속 늘었습니다. 그래서 지난 정부에서 2019년에 이렇게 해서는 안 되겠다 그래서 위반건축물 지속 증가에 따른 대책으로, 과거에는 이행강제금 부과 횟수를 5회로 제한했거든요. 그런데 그 제한을 19년에 없앴습니다. 그리고 감경 대상을 전용 85m<sup>2</sup>를 60m<sup>2</sup>로 대폭 낮췄습니다. 그 이후에 불법건축물 증가 건수가 훨씬 더 눈에 띄게 줄고 있습니다. 그렇게 해서 지금 현재 저희가 합법건축물을 유도하고 있는 상황에서 이것을 다시 재논의를 한다는 것 자체가 너무 빠르지 않나 그런 생각이 듭니다.

### ○소위원장 권영진 안태준 위원님.

○**안태준 위원** 저는 정부의 고충도 이해는 되는데요. 계속 도덕적 해이 얘기하기도 하고 형평성 얘기하기도 하는데 그런데 이게 세밀한 접근이 필요할 것 같아요. 차관님 아까 계속 여러 가지 얘기를 해 주셨는데 제가 보기에는 예를 들면 이것을 고의로 했는지 고의가 아닌지, 선의인지 아닌지를 구분하기가 무척 힘들어요, 사실은. 그다음에 정말 냉정히 얘기하면 이것에 대한 실태조사가 전혀 안 돼 있잖아요. 지자체에서도 몰라요. 그러니까 지금 이행강제금을 내고 안 내고 이런 부분이 누가 찔러서 걸리는 거지 거의 적발이

안 돼요, 사실은. 그러다 보니까 이거 만약에 무분별하게 양성화를 시킨다고 하면 정말로 이행강제금을 한 번도 안 내고 하는 사람도 있을 거예요. 그러다 보니까 세밀하게 이행강제금을 몇 번 낸 그리고 이것을 변경 신청을 할 때 이행강제금을 한 번을 내라 몇 번을 내라 이렇게 세밀하게 규정을 하고 있는데 당연히 이것은 이렇게 하는데 어쨌거나 저는 한 번쯤은 정리를 해 줘야 된다는 생각은 들어요, 다만 세밀하게.

그래서 제가 국토부에 요청드리고 싶은 생각은 전국적으로 실태조사가 한 번쯤은 필요해요. 그래야 이게 진짜로, 구조를 자기들 마음대로 변경을 했는데 소방 문제나 아니면 구조적인 안전 문제나 이런 문제를 전혀 모르고 무작정 우리가 해 줄 수도 없는 거고 이것을 위한 구체적인 대안이 좀 필요하겠다 싶어요. 저도 이 법을 보면서 되게 답답했던 게, 이건 그냥 무조건 하자 하지 말자라고 할 수 있는 부분은 아닌 것 같고 국토부에서 면밀한 대안을 좀 내줬으면 좋겠다. 아까 박용갑 위원님도 말씀하셨지만 이것은 논의할 때가 아니다 이렇게 단순히 접근할 문제는 아닌 것 같고요. 지금 다들 문제는 알고 있는 것 같아요, 국토부도 그렇고.

이것 복잡하고 선의의 피해자가 계속 나오고는 있는데 과연 누가 선의냐 선의가 아니냐부터 알 수도 없고 어떻게 하는 것이냐가 복잡하기도 하고, 지금 여기도 건축물 유형별로 면적기준도 있고 막 그렇잖아요. 그러니까 세밀하게 다시 한번 국토부에서 노력을 해 주시는 게 어떨까 저는 그렇게 생각을 합니다.

#### ○소위원장 권영진 민홍철 위원님.

○민홍철 위원 이 문제가 어제오늘의 문제가 아닌데요. 현실을 좀 제대로 국토부가 파악을 해 주셔야 됩니다. 과태료 이행강제금의 부과를 원래는 건물가액의 1/2까지는 무한정 할 수 있도록 돼 있었잖아요. 그것만 가지고 해결할 수 있는 사항이 아니다. 왜? 특히 오늘 이 법안심사 대상에 있는 것 보니까 주거용 주택이거든요. 주거용으로 쓰는 건물에 대해서 여러 가지가 파생적으로 발생이 됩니다. 왜냐하면 빌라를 지어서 칸을 나눠서 임대를 줄 때 임차인들의 보호 문제가 또 있어요. 그래서 이 문제는 어떻게 해결할 거냐 이 문제가 있고요.

그다음에 또 하나가 뭐냐 하면 빌라를 지었어요. 우리 지역도 그게 많은데, 세 가구 주택을 짓습니다. 허가를 받아요. 받고 준공검사 다 받습니다. 그런데 준공검사 받은 후에 다섯 가구로 만들어요. 변형을 합니다. 그러면 준공검사가 됐기 때문에 재산 등기도 되고 다 됩니다. 그것 알고 계십니까?

#### ○국토교통부제1차관 진현환 예, 알고 있습니다.

○민홍철 위원 그러면 한 5년 후에 사후에 조사를 해 가지고 두 가구를 불법으로 개조를 했다 이래서 이행강제금을 매깁니다. 그러면 임대인이 그 건물주 같으면 이행강제금을 내도 억울함이 없어요. 그런데 정상적으로 준공이 돼 가지고 등기부에 보존등기가 돼서 소유권 이전등기가 전전매매가 됩니다. 그 마지막에 전전매매가 돼 가지고 마지막 소유자가 돼요. 그렇지요? 이 소유자는 공부를 보고 그대로 매매를 하고 정당하게 매수를 한 소유주가 됩니다. 그런데 건물주한테 이행강제금을 매기도록 돼 있기 때문에 원래 건축주와 행정 당국·감독 당국이 준공검사를 해 준 사람은 그냥 날라 버려요. 마지막 건물주가 이행강제금을 물도록 됩니다. 이 불합리가 있는데 이것을 어떻게 해결합니까? 그래서 아마 지난번에 이행강제금을 대폭 올렸다가 다시 또 낮췄을 겁니다.

그래서 이 문제를 해결해 주지 않으면, 아마 이게 전국적으로 굉장히 많아요. 신도시 개발할 때 한창 빌라 유행할 때 대부분 그렇게 했어요. 이 문제를 어떻게 해결할 거냐.

저는 그렇습니다. 지방자치단체의 행정 당국도 책임이 있다고 봐요. 왜? 철저하게 관리를 못 한 측면도 있습니다. 그러나 현상은 있는데 이것을 해결할 수도 없지 않습니까? 방지할 수는 없어요. 그래서 이 특정건축물, 특히 주거용 건축물은 우리가 다시 한번 해결을 해 주고 앞으로는 진짜 관리를 잘해서 이런 문제가 절대 발생하지 않도록 하는 게 맞다 저는 그렇게 봅니다.

또 하나만 첨언을 해 드리면요. 아마 국토부 소관일 수도 있고 산업통상자원부 소관일 수 있습니다. 전국에 전통시장이 한 1000개가 넘어요. 그런데 무허가가 거의 대부분이에요. 거의 반입니다. 그래서 전통시장의 안전 문제가 매우 시급해요. 왜? 무허가 건물에 손을 댈 수 없기 때문에 캐노피도 설치 못하고요 증축도 못하고요 개보수도 못하고요 전선을 손을 못 맵니다. 특정 건축물, 전통시장에 있는 이 무허가 점포들 어떻게 할 거냐. 이 문제도 심각하게 국토부가 고민을 해 주십사 이런 말씀을 드립니다.

그래서 이것은 정말 여러 가지 다목적인 문제가 있다. 현재 살고 있는 주거안정의 문제도 있고요 임대차 문제도 있고요 또 억울한 건축주들도 있습니다. 징계시효가 지나 가지고 행정공무원들이 징계를 할 수가 없어요. 뻔해요. 저도 현장을 가서 보니까 빌라를 짓는 데 배전반을 보면 알아요. 다섯 가구를 분명히 짓는데 배전반은 5개인데 세 가구로 허가를 내주고 그대로 준공을 해 줍니다, 배전반은 5개가 있는데. 그걸 알면서도 준공을 해 줘요. 준공필증을 해 줍니다. 그것은 행정감독의 책임도 있는 거예요. 그래서 마냥 이것은 건축주만의 책임이 아니다, 현재 소유주만의 책임이 아니다 저는 그렇게 봅니다.

그래서 최소한의 범위 내에서, 정말 형평성이나 이런 걸 저해하지 않는 범위 내에서 현재 살고 있는 주거권도 보장해 주는 측면에서 이것을 풀어 줘야 된다 저는 그렇게 생각을 합니다.

차관님, 어떻습니까?

**○국토교통부제1차관 진현환** 위원님 말씀하고 그다음에 앞서 안태준 위원님 말씀처럼 사실 위반건축물 불법건축물에 대한 형평성 문제의 가능성도 있지만 또 다수 국민들의 주거안정이라든지 안전 이런 것과 직결되는 문제입니다. 그래서 저희가 한번 제대로 된 실태조사 또는 일반 국민들 또 지자체, 전문가들의 여기에 대한 인식조사 이런 것도 한번 병행을 해서 이를 토대로 불법건축물에 대한 개념 정의를 좀 바꾼다든지 제도개선을 검토하는 게 낫지 않나 그런 생각을 하고 있습니다.

**○안태준 위원** 저도 드리는 말씀이 민홍철 위원님도 말씀해 주셨지만 실제로 보면 너무나 유형도 다양하고, 정말 여기 위원님들 다 똑같으시겠지만 수없이 많은 문자들 오잖아요. 그분들이 진짜 선의의 피해자인지 아닌지도 잘 모르겠지만 상당히 어쨌거나 고통 받는 분들이 있는 것은 사실인 것 같아요. 선의의 피해자가 분명히 있어요. 그러니까 제가 좀 제안을 드리면 이것은 전국 지자체 합동으로 불법건축물 일제 조사 이런 식으로 하는 게 좋겠다 싶어요. 그래야 유형별로 정리도 좀 되고.

그다음에 제가 실제로 아는 바로도 위반건축물이 상당히 많은데 안 걸리는 건축물 제가 상당히 많이 알거든요. 아까 배전반 얘기도 했지만 요즘은 보일러 구멍만 봐도 다 알아요, 저기 몇 가구인지 몇 가구인지 다 알고. 저도 결혼 전에 그런 주택에 계속 살았던 것

같고 저와 관련되신 분들도, 제 자식들도 그런 집에 살더라고요, 보니까. 그러니까 잘 모르고 생계형으로 그렇게 고쳐서 사시는 분들, 특히나 다중주택을 다가구주택으로 바꾸는 경우가 많잖아요. 다중주택을 다가구주택으로 고쳐서 학생들의 방이나 기숙사처럼 그렇게 많이 활용을 해 버리는 경우가 많은데, 여기도 보면 의원님들도 고민을 엄청 했다는 생각을 해요.

그러니까 유형별로 얼마 이하 이렇게 나누는 것들이 이것이 과연 생계형이냐 기업형이냐, 아예 작정하고 바꾸는 경우도 있거든요. 그런데 우리가 그렇게 작정하고 바꾸는 경우까지 구제를 해야 되는 경우가 조금 애매해서 실제로 면밀하게 조사하는 방법이 없나, 저는 그냥 제안을 해 보는 겁니다. 구체적으로 행정적으로는 어떻게 할지는 잘 모르겠지만.

○박용갑 위원 사실 지자체 전수조사할 필요도 있고요. 지금 민홍철 위원님 말씀하셨지만 그런 경우에는 추적해서 애초에 건축을 한 그런 행위를 한 분한테 거기에 대한 과태료를 매기든지 벌금을 매기든지 그렇게 해야 됩니다, 그건.

○안태준 위원 법 2개를 한꺼번에 우리가 얘기하고 있는 것 같아요.

○국토교통부제1차관 진현환 연관돼 있습니다. 건축법과 연관돼 있습니다.

○소위원장 권영진 김은혜 위원님 말씀하십시오.

○김은혜 위원 저는 10년 뒤에도 여기 국토위에 계시는 위원님들 있으면 불법건축물 양성화 법안 들고 여쭤보실 것 같은데요.

○안태준 위원 그럴 수 있을 것 같아요.

○김은혜 위원 차관님, 1980년 이후에 다섯 번 양성화를 했잖아요. 앞에 두 번이야 그렇다 하더라도 2014년의 양성화는 어떻게 하시게 된 겁니까?

건축관님, 말씀하실래요?

○국토교통부건축정책관 장우철 2014년 양성화 말씀이시지요?

○김은혜 위원 예.

○국토교통부건축정책관 장우철 그전에 06년에 양성화를 했는데 홍보가 부족했다 국민들이 그 내용을 제대로 몰랐다 해서 다시 한번 14년에 대대적인 홍보와 함께 양성화 조치를 했습니다. 당시에 불법건축물이 2.8만 정도가 지자체를 통해서 파악이 되었는데 그 중에서 한 1000채 제외하고 나머지는 다 양성화가 되었습니다.

○김은혜 위원 2006년과 2014년에는 면적의 경우에는 동일하게 적용이 됐나요? 면적이고.

○국토교통부제1차관 진현환 예, 면적이 동일합니다. 다세대 85 이하, 단독 165 이하, 다가구 330 이하 이렇게 됐고요.

○김은혜 위원 그래서 2014년에는 대대적인 홍보를 통해서 100% 구제를 받으셨으니까……

○국토교통부제1차관 진현환 추가적으로 설명을 드리면 4차 같은 경우 2006년 같은 경우는 양성화 대상이 2만 3000동이었는데 양성화가 1만 2000동, 그러니까 반 정도밖에 양성화가 안 되었습니다. 그래서 홍보를 좀 더 강화해 가지고 5차 14년도에는 대상이 2만 8388동이었는데 양성화 건수가 2만 6924동으로 94.8%가 다 신고를 해서 사용승인을 받았습니다.

○김은혜 위원 4차 때는 대상이 얼마였습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 4차 때의 대상은 2만 3325동이었습니다.

○**김은혜 위원** 2014년에 더 늘어났네요, 대상이?

○**국토교통부건축정책관 장우철** 예, 14년에 대상이 한 5000동 정도 늘어났습니다.

○**김은혜 위원** 그러게요. 의원님들이 그때도 주장을 하셨나요?

○**국토교통부건축정책관 장우철** 예.

○**김은혜 위원** 그러게요.

제가 이것을 근원적으로 한번 여쭤보고 싶습니다.

왜 불법건축물이 계속 이렇게 생기는 걸까요? 그러니까 영리 목적 그리고 쪼개기를 통해서 버티면 5년에서 10년에 한 번씩 풀어 주더라, 벼텨라라는 분 빼고, 우리가 이윤 추구를 위해서 쪼개기 하자 빼고, 고도제한으로 해서 옥탑방 슬쩍 해서 드론 날리면 그것 피하자, 복불복 피하면 된다, 오히려 다른 사람 신고하고 우리는 피하자 그런 악의적인 것 빼고. 왜 자꾸 불법건축물이 나오는 걸까요?

○**국토교통부건축정책관 장우철** 제가 생각했을 때는 불법건축물의 유형이 주거용 불법건축물 절반 상업용 불법건축물 절반, 그런데 모두 어떤 이익을 극대화하는 그런 동기가 기본적으로 깔려 있는 것 같고요. 또 우리나라 도시 여건에서 도시에 주거용이든 상업용이든 공간이 많이 부족하지 않습니까? 그래서 불법의 유형으로 보면 주거용 상업용을 불문하고 전체 팔구십 퍼센트가 불법 증축입니다. 공간에 대한 어떤 확장 욕구 이런 것들이 작용하고 있다고 판단이 됩니다.

○**안태준 위원** 불법 증축이 90%나 돼요, 개축이 문제가 아니라?

○**국토교통부건축정책관 장우철** 예, 80% 90%가 불법 증축입니다.

○**김은혜 위원** 그러니까 정부 입장에서는 이게 불법이다 아니다, 범법자다는 걸 단죄하시는 건 쉽겠지만 실제 현장은 굉장히 복잡합니다. 저도 이 법안을 앞두고 현재 건축법을 한번 좀 봤거든요.

건축법을 보니까 이게 국토 계획·이용법상에 보면 용도지역별로 일률 적용을 하다 보니까 우리나라는 성능보다 형태 중심입니다. 그러다 보니까 이게 일조권, 즉 일조 높이를 제한하는 경우도 주거지역에 따라 구분을 하고 있지 않아요. 그러다 보니까 모든 지역이 똑같은 높이에 똑같은 각도를 유지해야 되는 거지요. 그러다 보니까 이게 70년대 80년대 대지 여건이나 이용자 수요를 감안하지 않고 이루어진 일조 높이 제한을, 정해진 기울기를 지키라고 하니까 범법자가 되는 경우도 생기는 거예요. 백번 양보를 해서, 2009년 2014년에 했다고 하는데 그러면 정부는 그때 국회의원이 얘기하면 조금 찔끔 들려 놨다가 다시 안 된다고 얘기하는 게 5년 10년간 지금 반복되는 겁니다.

저는 이게 온전히 지금 말씀해 주신 것처럼 탐욕을 가진 즉 이익을 극대화하기 위한 인간의 본능에 충실한 걸로 주민들에게 얘기했다면 그것은 정정하셔야 된다고 생각합니다. 왜냐하면, 물론 버티면 돼라고 하는 그런 범법을 일삼는 사람 빼고는 어떤 사람은 민위원님 말씀하셨던 것처럼 내가 나중에 받아 왔는데 이게 불법이 됐는지 모르고, 준공이 불법 증축이 됐는지 모르고 받았어. 그리고 2009년 2014년에 했다고 하지만 그 홍보를 해도 내가 그것 혜택을 못 받았어. 또 지자체가 사용승인을 해 주고 국토부가 점검을 해야 되는데 사용승인과 점검 과정에서 불법자를 처벌하지 못하고 처벌받지 못하는 사이에 복불복으로 서로 신고를 하면서 5호담당제처럼 악순환이 반복되고 그런 와중에 범법자가

된 사람들은 대출 못 받고 집 팔 수도 없고 세입자도 들어오지 않고 그런 악순환이 반복되는데, 정부가 오늘 저희한테 내놓은 대답이 뭔지 압니까?

27쪽, 이 제정안을 반대하고 이 제정안을 실행할 수 없는 이유는 심의 신청 건수 대비 부족한 인적자원 및 시간 등을 고려할 때, 지금까지 사용승인 그리고 국토부의 점검 모두 사람이 부족하고 시간이 부족했기 때문에 불법도 잡아내지 못했고 처벌도 못 했다는 것이 이 악순환의 근원적인 요인인데도 불구하고 국가의 행정력 부재와 부실한 행정 때문에 피해자가 발생했고 그 피해자를 주민들이 떠안아서 지금까지 고통받고 있음에도 불구하고 이 법안을 내놓은 데 대한 대답은 ‘저희는 아직 시간과 인력이 없어요. 따라서 이 법안은 안 됩니다’라는 게 책임 있는 답변입니까? 답변해 주십시오. 그래서 실태조사하실 수 있겠어요, 문구로 사람과 시간이 부족해서 못 하겠다고 하는데?

○**국토교통부건축정책관 장우철** 위원님, 인적자원의 한계나 시간의 한계 그것은 실무적인 이유고 그건 근본적 이유가 아니라고 생각합니다. 더 중요한 건 입법정신이 중요하다고 생각합니다. 우리는 어떤 입법이든 그 입법이 담고 있는 사회적 가치가 있다고 생각합니다. 국토부가 기본적으로 반대하는 것도 어떤 안전이라는 사회적 가치, 주거환경이라는 사회적 가치, 형평성이라는 사회적 가치, 이런 가치의 체계를 훼손할 수 있다, 그래서 저희가 신중한 입장인 거고요.

다만 위원님 얘기하시는 것 중에서 저희가 굉장히 심각하게 받아들이는 부분은 선의의 피해자가 있을 수 있다는 부분입니다. 그래서 선의의 피해자에 대해서는 이미 건축법 80조의2에 기초해서 시행령이 잘 마련이 되어 있습니다. 거기에 보면 법 위반 동기, 위반의 범위·시기 이런 것들을 고려해서 대표적으로 보면 위반행위자가 따로 있고 그 이후에 소유권이 변경되었다 이런 경우에 이미 75% 감경해 주게 되어 있습니다. 또 사용승인 당시에 허가권자가 위법사항을 제대로 체크하지 못했다 이런 경우도 75% 이미 감경을 해주도록 하고 있습니다. 그리고 심지어 조례로 여러 위법 유형에 대해서 그런 것들을 선의의 피해로 분류가 된다면 75% 더 추가로 감경해 줄 수 있도록 조례로 열어 놨습니다.

그래서 이런 점들을 고려할 때 저희가 상당 부분은 선의의 피해자에 대해서 배려를 할 수 있는 제도적 장치를 확보하고 있다라고 판단이 되고요. 다만 추가로 더 필요한 부분이 있다라면 그 부분은 앞으로 논의를 거쳐서 개선 방안을 찾아 나가면 좋겠습니다.

○**김은혜 위원** 두 가지 여쭤보겠습니다.

입법권은 국회에 있지 정부에 있지 않습니다. 법안의 가치를 얘기하시면 저희랑 오늘 밤새셔야 돼요.

첫 번째, 제가 그러면 여쭤보겠습니다.

배려라는 말씀을 하셨는데 75% 감면해 준다는 건 이행강제금 감경 말씀하신 것 아니에요? 그렇지요?

○**국토교통부건축정책관 장우철** 예, 맞습니다.

○**김은혜 위원** 그러면 보통 그동안에, 23년 한 해간 이행강제금 최초 부과 건수에 비해서 이번에 법 개정을 통해서 배려라는 걸 받으신 분이 얼마나 됩니까?

○**국토교통부건축정책관 장우철** 죄송하지만 제가 질문을 잘 못 알아들었습니다.

○**김은혜 위원** 다시 할게요.

2023년 한 해 동안 이행강제금 부과가 된 건수가 있었을 겁니다. 그러면 그 건수 중에

서 지난번에 법안을 저희가, 건축법 80조의2의 특례를 적용하셨잖아요. 그 특례 적용을 해서 구제, 저는 면제일 줄 알았더니 75% 감면하셨다고 하는데 75% 감면된 사람은 23년 한 해에, 전체 이행강제금 최초 부과 건수에 비해서 이번에 건축법 제80조의2의 특례를 적용받은 사람은 몇 퍼센트나 됩니까?

○**국토교통부건축정책관 장우철** 그것은 아직 이 제도가 50%에서 75%로 감경이 확대된 게 초기 단계라서 저희가 정확한 데이터는 지자체를 통해서 좀 파악을 해 봐야 될 것 같습니다.

○**김은혜 위원** 그 데이터를 가지고 저한테 말씀 주셔야 제가 설득되지 않겠어요? 저는 지금 18.9% 데이터를 갖고 있는데요.

그러니까 말씀 주신 것 중에서 인적자원과 시간이 본질이 아니라고 하시는 것은 실태 조사를 못 하겠다라는 말씀과 똑같고요.

○**국토교통부건축정책관 장우철** 그렇지 않습니다. 저희가 오늘 소위에서 논의된 결과를 존중해서 실태조사는 할 계획입니다.

○**김은혜 위원** 두 번째, 지금 여기 계신 위원님들이 안전을 배제를 하고 위생과 방화, 일조권을 다 무시하면서 양성화를 해 주자는 말씀이 아닙니다. 아시지요?

○**국토교통부건축정책관 장우철** 예, 알고 있습니다.

○**김은혜 위원** 동의하시지 않습니까? 그러니까 여기서 법에서 구현하고자 하는 가치에 대해서 말씀하신 부분에 대해서는 정정이 있어야 된다고 생각하고요.

그래서 저는 안전과 위생과 방화 이런 부분에 대한 모든 조건이 위배되지 않는 선에서 선의의 피해자에 대한 구제 노력은 국가도 이 같은 악순환에 대해서 일정 정도 책임이 있는 만큼 그 역할과 의무를 해야 된다는 겁니다. 범법자를 합법자로 만들라는 것이 아니라 범법과 합법이든 어떤 식이든 국가가 지자체가 시행해 왔던 그 제도에서 억울한 피해자가 있다면 그것을 구제하는 것 또한 국가의 역할이라는 거지요.

답변해 주십시오.

○**국토교통부건축정책관 장우철** 깊은 책임감을 느끼고 있습니다. 다만 제도개선 방안에는 여러 가지 차원이 있을 수 있다고 생각합니다.

먼저 저희가 우선적으로 검토해 볼 수 있는 것은 지금 공인중개사법에 위반건축물에 대해서, 위반건축물이라는 것을 설명하도록 의무화되어 있습니다. 두 번째, 허가권자도 위반건축물로 적발이 되면 바로 건축물대장에 명기를 하도록 하고 있습니다. 이러한 정보들을 부동산 매매 과정에서 충분히 이해당사자들이 알 수 있도록 제공하는 것이 하나가 될 것 같고요.

두 번째는 저희가 이것은 좀 아이디어 차원인데 계약 단계에서 이게 불법건축물인지 모르고 파는 경우 모르고 사는 경우가 있지 않습니까? 그런 경우에 특약을 뒤에서 특약사항으로 만약에 위반건축물로 사후적으로 판명이 되면 계약 취소를 하게 한다든지 배상을 하게 한다든지 이런 식으로 계약 과정을 통해서 실질적으로 선의의 피해자를 막을 수 있는 방안도 있을 것 같고요.

그다음에 세 번째로는 지자체 레벨에서 방금 제가 말씀드린 대로 이미 여러 가지 감경 제도가 있고 또 조례로써 새로운 선의의 피해자 유형이 있다면 그런 유형도 조례를 개정해서 또 개선을 할 수가 있습니다. 그렇게 보완하는 방안이 있을 수가 있겠고요.

마지막으로 또 중앙정부 차원에서도 국토부 차원에서도 제가 보더라도 일부 불법건축물 개념 규정이 너무 모호하고 너무 개념이 확장되어 있는 것 같습니다. 이런 것들을 합리적으로 정비함으로써 불법건축물 양산을 방지하는 이런 제도개선 방안도 저희가 적극 검토하도록 하겠습니다.

○**안태준 위원** 그러니까 양산을 방지한다거나 중개 과정에서 그렇게 한다는 것은 앞으로 또 발생될 일을 얘기를 하는 것이고, 그렇게 앞으로는 안 돼야 되겠지요. 우리가 일제 정리를 하는 것도 앞으로는 그렇게 하지 말자고 지금 하는 거잖아요. 그런데 몇 번에 걸쳐서 이렇게 했는데 이런 일이 생겼다는 것은 계속 저희가 어떤 법적인 허점을 가졌다는 거니까 기왕에 지금 할 때에는 그런 것들을 좀 더 세밀하게 세심하게 해서 이것을 구제하고 명확하게 지금 불법은 불법대로 시정 요구를 하고, 원래 불법건축물을 원상복구시켜야 되는 거잖아요?

○**국토교통부건축정책관 장우철** 맞습니다.

○**안태준 위원** 그러니까 정확히 시정 요구를 하게 할 것인지 구제를 할 것인지, 아니면 지금까지 위반 여부가 발각이 안 되고 계속 이렇게 행위를 이어 온 사람들도 분명히 있어요. 그런 것들을 예를 들어 이번에 만약에 이게 시행이 되게 된다고 그러면 자진 신고하고 자기들이 국토부나 아니면 지자체에서 기준에 맞게 변경을 한다거나 이행강제금을 추가로 납부를 한다거나 이렇게 하고 실제로는 합법화되어 가는 과정을 다 밟아야 되는 것이기 때문에, 지금 말씀해 주신 것들은 앞으로 그렇게 안 하는 것이지 기왕에 있었던 것들에 대해서는 지금 별 의미가 없는 얘기들이고요.

지금 선의의 피해자들 같은 경우에는 어떤 행위도 안 돼요, 그게 지금 위반건축물이라고 하기 때문에. 예를 들어서 2019년 이후에는 그때도 아마 중개사들이 그렇게 요구를 많이 했다고 그래요, 한 다섯 번만 그냥 눈 딱 감고 이행강제금 내면 합법화되니까 내십시오. 그때부터 가장 많이 발생을 했던 것 같아요. 그런데 갑자기 그냥 이것 짹 없어지고 계속 내라 이렇게 되는 상황이 되니까 그때 가장 많은 피해자들이 양산이 됐던 것 같고요. 그리고 나면 지금 그분들도, 만약에 선의의 피해자라고 가정을 했을 때 그분들도 은행 거래도 안 됩니다. 대출도 안 되고 그다음에 매매도 안 됩니다.

이런 상황이 있기 때문에 일정 정도, 아까 제가 말씀드렸지만 세심하게 조사해서 구제 할 부분은 명확히 구제하고 아닌 부분은 명확히 원상복구를 시킨다거나 이렇게 하는 부분이 필요하겠다, 그런데 그것에 대해서는 국토부에서 좀 세밀한 방안을 마련해서 제시를 해 주면 좋겠다 이렇게 말씀드리는 겁니다.

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 아까 국장님 말씀이 굉장히 무책임합니다. 왜냐하면 우리가 건축법 관련해 행정을 논하고 있어요. 행정법 분야에 대해서 논하고 있는데 아까 말씀하신 소유자가 계약을 할 때 ‘무효’ ‘계약을 해지’하고 이것은 행정하고는 관계없는 분야 아닙니까? 현재도 있습니다. 민법 규정에 의해서 다 건물에 하자가 있다는 것을 알면 당연히 계약을 해지할 수 있고 할 수 있어요. 그것을 몰라서 우리가 이것을 논하는 게 아니거든요.

아까 김은혜 위원님 말씀대로 선의의 피해자, 아까 제가 말씀드렸잖아요. 준공검사 다 끝나고 공부상에 등기가 제대로 돼 있고 그러면 그 재산권을 행사할 수 있습니다. 팔고 살 수 있어요. 그렇지요?

○**국토교통부건축정책관 장우철 예.**

○**민홍철 위원** 그래서 건축주로부터 후임자가 전전매매해 가지고 내가 사서 임대를 놓고 있어. 왜? 현상은 그대로 있으니까요, 현상은. 아까 말씀드렸잖아요. 허가는 세 가구로 받았는데 배전반이 5개가 있는 거예요. 그런데 뺀히 보고 행정공무원이 감리할 때 준공검사해 주는 거예요. 준공필이 나와야 등기를 할 수 있지 않습니까? 재산권 행사를 할 수 있는데 건축주가 팔아요. 소위 말해 집 건축하는 분들이 많이 있었잖아요. 그 사람들이 팔아 가지고 전전매매해 가지고 현재 내가 소유자가 돼 가지고 협상이 그대로 있으니까 임대를 놓습니다. 어느 날 갑자기 시에서 일제 단속해 가지고 보니까 무허가로 돼 있어요, 이 증축한 부분이. 이행강제금을 내는 겁니다.

그래서 저도 지난번에 아까 말씀하신 이 75% 감액까지 하는 것 전액 면제를 해 주자고 그렇게 주장을 했었습니다, 저는. 그런데 국토부에서 안 된다, 그래서 겨우 75% 면제를 해 주고 있는 거지요. 왜 그 사람들이 25%의 이행강제금을 내야 됩니까? 왜?

민사적으로 거래 관계를 할 때는 행정을 모르는 거예요. 왜? 등기부등본만 보고 이것 제대로 된 건물이고 등기부가 있고 소유권을 행사할 수 있구나 그래서 매매하는 겁니다. 그렇지 않습니까?

○**국토교통부건축정책관 장우철 예.**

○**민홍철 위원** 그 사람들에 대한 최소한의 구제는 어떻게 할 거냐를 생각을 해 주셔야 됩니다.

그리고 협상적으로 다 무허가 관련된 것 원상복구할 수 있습니까? 원상복구할 수 있어요? 원상복구하면 그 재산적 손실이 얼마나 많이 발생하겠습니까? 지금까지 그리해 오지 못했지 않습니까? 그래서 그동안에 몇 차례에 걸쳐서 양성화법을 만들어 줬잖아요.

그리고 또 한 가지, 국토부도 책임이 있어요. 각 지자체마다 1년에 한 번씩만 실태파악을 해서 보고하라 하면 이게 없어집니다. 하고 있습니까? 아까 인력이 없어서 이것을 못 한다 하지만 지자체에서는 훤히잖아요. 새로 빌라 짓는 데 아니면 주택 짓는 데 가서 확인만 해 보면 압니다. 그것을 1년에 한 번씩만 국토부에서 지자체에 일제 단속을 해서 올려 봐라 하면 이게 덜 발생될 겁니다. 안 하고 있잖아요.

그래서 우리가 입법을 논하는 데 있어서 어떻게 하면, 형평성 문제 아까 말씀해 주셨는데 저는 선의의 피해자들 왜 아무 책임 없는 사람이, 물론 거래 관계를 제대로 알아보지 못하고 했다는 것 그 책임도 있겠지요. 그러나 이것은 행정 분야다 말이에요. 그래서 그 문제에 대해서 우리가 심각한 고민을 해 줘야 된다 저는 그래 생각을 합니다. 또 거기에 살고 있는 사람들은 얼마나 불안하겠어요, 그 임차인들은.

그래서 그런 부분을 심각하게, 국토부가 무조건 안 된다 하지 마시고요. 또 실태 파악을 좀 해 주셔 가지고 유형별로 그러면 어떤 것은 되고 어떤 것은 안 된다까지 대안을 제시를 해 주셔야지요.

이상입니다.

○**소위원장 권영진 차관님 말씀하세요.**

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님 말씀대로 좀 세심한 전국적인 실태조사와 충분한 공론화 과정을 거쳐서 여러 가지 제도개선을 검토를 해 보겠습니다. 말씀드린 대로 지자체에서 해야 될 부분이 있고 또 중앙정부가 해야 될 부분이 있는데 위법건축물 개념

재정립부터 해서, 일단 기본적으로 선행적으로 세심한 전국적인 실태조사 그리고 여러 이해관계인의 여론 수렴에 따른 어떤 국민적인 공론화 과정 이런 것을 전제로 해서 저희가 지자체와 함께 지자체가 할 일 또 국가가 할 일을 나눠서 검토를 해 보도록 하겠습니다.

○김정재 위원 그다음 제가 해도 되나요?

○소위원장 권영진 예, 하십시오.

○김정재 위원 위원님들 죄송합니다. 제가 좀 늦게 와서 앞에 어떤 논의가 진전이 됐는지 잘 모르는 상태에서 그냥 저는 제 의견을 좀 말씀을 드리겠습니다.

사실 선의의 피해자가 있을 수 있겠지요. 그런데 또 불법행위를 해서 원상 복구하는 사람들도 있어요. 많습니다. 옆집에서 신고하고 앞집에서 신고하고 아래 가지고 원상복구한 사람도 많아요. 그런데 안 하고 끝까지 개기는 사람도 많아요. 그런데 우리가 이것을 어떻게 구별할 것이냐 이것도 굉장히 큰 문제고요.

두 번째, 아까 저는 국장님 말씀하시는 것부터 제도개선 방향 쪽 들었는데 이것은 지금까지 기 문제됐던 것을 다 해결해 주고 앞으로 이러지 말자라고, 지금 이것을 합법화해 주자 이러시는 것 같은데 저는 그것은 한번 다시 생각해 봐야 되지 않나 싶습니다.

왜 그러냐면 이전에 맨 처음에 이것을 합법화해 줬을 때 6·25 전쟁 끝나고 난 다음에 몇십 년이 흐르고 굉장히 사회적으로 문제가 많아서 처음에 해 줬다 그래요. 그다음에 2014년에, 아마 최근에 한 게 한 10년 전쯤 됐는데 그때는 왜 했냐 그랬더니 그 이전에 했던 사람들 중에 이것을 시행하는지 몰라 가지고 누락하고 놓치고 이런 억울한 사람이 생겨서 또 해 줬다는 거예요.

자, 그때 할 때마다 어떤 게 있느냐면 이것을 해 주고 나면 불법건축물이 줄어들어야 된다라는 가정하에서 해 줬는데 계속 늘어나고 있습니다. 이것을 앞으로 하지 말자고가 아니라 이번에 해 주면은요 이제는 거의 10년마다 한다는 게 공식화돼서 이 시장에서는 당연히 불법건축물은 암암리에 계속해서 지속적으로 성행이 되고 늘어날 거라 생각해요. 왜? 앞으로 10년 뒤에 이 논의를 또 할 거니까요. 계속해서 이 주장을 할 거니까.

그래서 저는 누가 고양이 목에 방울을 걸 것이냐? 누군가는 걸어야 된다는 거지요. 그래서 저는 여기에 대해서 이번에 만약 허용을 안 해 주면 ‘아, 이것 안 되는구나’ 이렇게 생각을 할 겁니다.

그다음에 세 번째지요. 공인중개사는 이렇게 얘기를 합니다. 이것 불법인데 팬찮냐, ‘이것 이행강제금 다섯 번만 내면 해결됩니다’. 여기에 대해서 이것은 잘못됐다라고 2019년에 문재인 정부에서 이행강제금을 계속 내게 한 겁니다. 그러니까 이 불법 증축을 한 사람들이 자기들 예상하고 달라진 거예요. 다섯 번만 내면 될 줄 알았는데 영원히 내니까 수지타산이 안 맞는 거예요. 그러니까 내가 불법 증축을 함으로써 받는 이익이 1억이라면 이행강제금을 5000만 원만 내면 될 줄 알았는데 평생 내라니까 손해인 겁니다. 당연히 그때부터는 저항이 엄청나겠지요.

그래서 지난번에 저희 국토위는 계속해서 이분들의 엄청난 민원 때문에 고통을 많이 받았습니다. 제일 조직적으로, 조직적으로 했습니다. 수천 명이 대회의실에 모여서 여야 국회의원들을 다 앞세워 가지고 전혜숙 의원님을 중심으로 해 가지고 모든 의원들이, 우리 국민의힘 의원들도 다 끌려 나가서 다 약속했어요, 이것 양성화시키겠다고. 모두 다.

선거 앞두고 다 약속하고 선서하고 이랬어요.

제가 받은 압박이 얼마나 컸겠습니까? 우리 의원님들이 다 이것 통과시켜라. 다 전화오는 거예요, 내 선거 떨어지는 것 김 의원이 책임지겠냐고.

저는 선거 여부를 떠나서, 우리 이제 선거는 끝났습니다. 그래서 이제는 한번 냉정하게 이 제도의, 소위 말하면 선의의 피해자가 있다면 그들과 악의적으로 이런 것 뒤에 숨어서 불법행위를 계속 지속적으로 하는 사람들을 구별해서, 좀 번거롭고 힘들지만 제도를 이번에 한번 좀 제대로 볼 필요가 있다.

그리고 아까 민홍철 위원님이 좋은 말씀 하셨는데 보십시오. 지금 현재 불법건축물을 어떻게 하냐면 옆집에서 사이 안 좋아지고 신고하면 불법건축물이 되는 거예요. 복불복인 거예요. 아니면 그냥 넘어가는 겁니다. 이거 문제 있지 않아요?

지금 드론이 모든 걸 다 찍는 이 형국에, 아까 말씀하신 대로 정말 제대로 불법을 막으려고 그러면 저는 얼마든지 드론을 이용한 방법이 있다고 봐요, 적극행정을 한다면. 언제까지 이 논의를 할 겁니까? 그리고 부동산 중개업자들은 이 틈을 파고들어 가지고 ‘야, 그래 봤자 조금 있으면 다 또 풀어 주게 돼 있어. 정부가 아무리 그래 봤자 국회에서 또 그렇게 하게 돼 있어. 국회의원들 압박해’ 이래서 여야 다 압박하는 겁니다.

그래서 저는 이 부분은, 원래 선거 개혁이나 변화는 초창기에 하지 않습니까? 우리는 1년 차 아직 안 됐어요. 그러니까 정부가 좀 적극적으로 이 부분은, 아까 위원님들 말씀을 다들 이미 하셨을 거라고 보고 이걸 선과 악을 좀 구별해서 디테일하게 보자. 좀 한번 살펴봐 주시기 바랍니다, 이 부분은. 저는 오늘 당장 이것 하는 것은 쉽지 않을 것 같아요. 제 생각입니다, 이것은. 이미 다 통과시키기로 했으면 저는 잠시 화장실 다녀오겠습니다.

○소위원장 권영진 차관님, 이대로 끝나면 또 다음번에 똑같은 논의를 다시 해야 될 것 같으니까, 이렇게 하면 어때요? 불법건축물 자체가 계속 생기지 않도록 해야 되잖아요. 그런데 지금 해 왔던 방식, 한 10년 주기로 양성화해 준다고 하는 것은 이것은 불법건축물을 양산해 내는 그런 조치거든요.

그러면 선의의 피해자들이 있는데 선의의 피해자들은 어떻게 구제받을 수 있느냐. 상시적인 심의위원회 같은 걸 두면 안 돼요, 상시적으로? 그러니까 억울하게 내가 집을 사고 보니까 이게 불법건축물이 돼서 옆집에서 신고해서 과태료도 내야 되고 하는 부분들이라든지 또 다른 유형 때문에 그런 부분들은 특정건축물 정리를 위한 심의위원회를 두든지 해서 선의의 피해자는 구제는 구제대로 하고.

그리고 허가권자가 지자체잖아요, 건축물. 허가권자에게 정기적으로 1년에 한 번이든 불법건축물에 대해서 점검 실태조사하고 그걸 관리하도록 하는 의무도 부여하고 이렇게 하는 제도를 만들 수 없나요? 이리되면 문제가 생기나요?

○국토교통부제1차관 진현환 그러니까 위원회를 상설해서 선의의 피해자를 구해 주자는 말씀이시잖아요?

○소위원장 권영진 예.

○국토교통부제1차관 진현환 그런데 모르겠습니다마는 선의의 피해자라는 것도 판단이 상당히 애매할 수가 있습니다. 왜냐하면 기본적으로 불법건축물인 줄 알고 사는 분도 상당히 있고, 그래서 실제 가격이 저렴하거든요. 일반 정상 가격이 100이면 이건 한 60밖에

안 하고 조금만 버티면 또 합법화된다는 그런 인식도 있고 하니까 오히려 그걸 또 부추기는 경향도 있고요. 그래서 이것을 단순히 내가 소유할 때 불법을 안 했다는 이유만으로 그게 선의의 피해자냐 그건 또 다른 이야기 같습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 이걸 어떻게 할 거예요? 지금 계속 억울하다, 선의의 피해자라고 하는 사람들은 계속 호소할 거고. 그러면 그 사람들을 일상적으로 구제해 줄 수 있는 방법이 없고, 10년 주기로 하면 불법건축물을 더 양산될 거고. 그러면 우리가 손놓고 있자는 얘기밖에 안 되잖아요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 그러니까 조금 전 안태준 위원님 말씀대로 전국적으로 제대로 된 세심한 실태조사를 하고 그 실태조사를 하면 다양한 유형이 나올 것 아닙니까? 불법건축물 유형도 다양하게 나올 거고 그다음에 그게 현재의 건축주인지 아니면 과거의 건축주가 그랬는지 그런 게 다양하게 나올 거예요. 그런 세부적인 실태조사를 하고 그리고 각각의, 이해관계자 전문가 일반시민 그리고 지자체 이렇게 전체 해서 어느 정도 공론화를 한 다음에 지자체 관리를 국가 관리를 고쳐서, 예를 들어서 정부가 할 것은 위법건축물 개념을 재정립한다든지 범위를 좀 줄여 준다든지 이런 걸 통해서 선의의 피해자를 구제하는 방법을 찾았으면 하는 그런 생각을 가지고 있습니다.

○**소위원장 권영진** 그런데 만약에 차관님 말씀대로 그렇게 일제 조사를 해서 하려면 상당한 인력과 비용이 들 거예요. 그냥 지자체에 하라고 한다고 해서 지자체가 그걸 정말 이번만큼은 제대로 한번 조사해서 제대로 해결책을 찾는 조사가 되겠습니까? 그러면 거기에 따르는 계획에 따르는 비용이라도 예산을 편성해서 내려 주든지 해야지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 그것은 제가 구체적……

○**안태준 위원** 자발적으로 할 수 있게 유인책을 조금 주면 될 것 같습니다. 아마 이런 식의 조사를 한다고 그러면, 아까도 제가 말씀드렸지만 이행강제금을 내고 있는 사람들이 정확히는 모르겠지만 50~60%밖에 안 될 거예요. 실지로 안 걸리면 안 내거든요. 안 내고 그러다가 본인들도 계속적으로 합법적으로 하려고 그러면 이런 식의 어떤, 어떻게 유인을 해야 될지는 모르겠지만 한번 유인을 주면 자진 신고를 할 것으로 저는 보여집니다.

○**소위원장 권영진** 박용갑 위원님.

○**박용갑 위원** 그러니까 행정복지센터를 통해서 일단 전수조사, 그리고 강제이행부담금을 내는 그런 분들은 이미 다 노출이 돼 있잖아요? 노출이 돼 있기 때문에 그렇지 않은 부분을 아까 위원장께서도 말씀하셨지만 국토부에서 어느 정도의 조사할 수 있는 조사비용을 조금은 부담을 해야 될 겁니다. 그렇게 해서 한번 하고, 이 불법건축물에 대한 유형을 나눠서 어디까지 이것을 할 건가 이런 것을 국토부가 안을 하나 만들었으면 좋겠어요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**서범수 위원** 그런데 과연 이게 언제까지 될 것 같습니까? 만만디지 뭐. 차관님 가시고 할 거예요? 이거 제법 시간이 걸릴 건데.

○**국토교통부제1차관 진현환** 조금 전에 김정재 위원님 말씀하신 대로 22대 국회에서 처음이니까 적어도 22대 국회 내에서는……

○**서범수 위원** 예이, 이 이야기 나온 게 작년 재작년부터 나왔잖아요. 그렇지요, 특정 건

축물에 관한 것은? 그런데 그때까지 한 2년 동안 아무것도 안 하다가 새로운 법 올리니까 이제 실태조사하겠습니다, 그러면 또 한 2~3년 걸 거고. 적어도 이거 뛰, 시간이 안 걸리겠습니까? 언제쯤 될 것 같습니까, 차관님 생각은?

○**국토교통부제1차관 진현환** 아니, 예를 들어서……

○**안태준 위원** 위원장님이 언제까지 안을 보고해 달라고 하는 게 오히려 맞을 것 같습니다.

○**서범수 위원** 예, 그게 맞을 것 같아요.

○**김은혜 위원** 저도 질문 하나가 있습니다.

이게 가뜩이나 지금 시간도 인력도 그리고 이게 보통 일이 아니실 텐데 그거 하는 사이에 이행강제금 부과되는 건 어떻게 하세요? 그러니까 조금 전에 차관님께서 실태조사를 하고 지자체 그리고 정부 차원의 제도개선책을 마련하겠다 하셨는데 그러면 수인의 한계에 도달한 사람들의 경우에는, 그리고 아까 장 국장님 말씀하셨지요. 선의의 피해자의 경우에는 실태조사할 때까지 계속 이행강제금 내면 됩니까? 저희가 건축법 개정안을 논의 안 해도 되나요? 부처 의견은 어떻습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그것은 나중에 만약 법률 개정을 한다면 법률 개정의 윤용의 묘를 살리면 될 것 같은데요. 적용례 이런 부분에서 일정 부분, 만약에 선의의 피해자로 확인되고 한다면 예를 들어서 언제부터 부과된 이것은 환급을 한다든지 그런 조치를 취하면 될 것 같습니다.

○**김은혜 위원** 소급 적용하는 법안을 만들 수 있다는 말씀이세요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그러니까 몇 년 이후에 부과된 것은 환급을 할 수 있다는 일종의 소급례를 적용할 수 있다는 의미입니다.

○**소위원장 권영진** 저 실태조사 비용을 이번 예산에 못 담아요? 이렇게 논의하고 실태조사하자 그러면 내가 볼 때는 언제 또 될지 모르는데. 이번에 우리 국토위 예산에 담아서 예결위로 넘기고 예결위에서 전체 실태조사 비용, 이것은 동의가 가능할 것 같은데 국회 차원에서. 계수조정소위에 얘기를 해서. 그 예산이 그렇게 많이 들지도 않을 텐데.

○**국토교통부제1차관 진현환** 저희가 한번 예산적으로 가능한지 여부 검토를 해 보겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그렇게 해서 얘기 나올 때 해야지 이거 또 미루면요 내년에 가면 똑같은 얘기 또 하게 돼요.

○**박용갑 위원** 인구총조사라든지 주택총조사 할 때 보면요 각 전문요원들이 있어요. 계속했던 전문요원들이 있기 때문에 그분들을 활용해서 하면, 제가 지자체를 해 봤기 때문에, 금방 할 수 있습니다.

○**김은혜 위원** 저 몰라서 하나만 여쭤보려고요.

차관님, 이행강제금이나 이게 우리가 적용의 예가 잘못됐어라고 하시면서 환급해 준 사례가 정부 행정사에 있습니까? 궁금해서요. 제가 몰라서 말씀드리는 거예요.

○**박용갑 위원** 과오납 같은 것은 있지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 제가 다른 법령을 다시 한번 살펴보겠습니다.

○**박용갑 위원** 그런 건 있어요. 예를 들어서 우리가 어떤 세금을 내는데 과오납하는 이런 것은 다 환급해 줍니다. 사실 이것도 그런 방법으로 어느 시점을 딱 정해서 이행강제

부담금을 냈어. 냈는데 이것은 다시 반환해야 되겠다 하면 그렇게 할 수 있는 방법이 우리가 세무과에서 과오납 돌려주듯이 그런 방법도 있을 것 같아요.

○**복기왕 위원** 지난 10년 동안 불법건축물로 지정이 돼서 이행강제금 부과되고 이로 인해서 원상복구를 한 사례들도 좀 있나요? 원상복구를 한 사례들도 있어요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 제가 구체적으로 10년 자료를 안 가지고 있는데요. 예를 들어서 2020년 한 해에 시정명령된 게 한 6만 4000동인데 그중에 한 3만 7600동이 원상복구가 돼서 시정 완료가 끝났고요. 21년도에는 5만 8000동 정도가 시정명령이 됐는데 3만 동이 원상복구가 됐고, 22년도에는 5만 6000동이 시정명령 됐는데 그중에 2만 4000동이 위반사항이 원상복구되어 시정 완료했습니다.

○**복기왕 위원** 그러니까 이 법을 만드는 데 있어서 불법을 인정하고 원상복구를 한 법을 잘 지킨 이분들이 상대적으로 손해를 봐서는 안 된다라는 생각을 저는 기본적으로 가지고 있고요. 그럼에도 불구하고 선의의 피해자를 최대한 가려낼 수 있는 지혜를 좀 담은 법안이 만들어졌으면 좋겠다, 그래서 기존에 있는 불법건축물로 인해서 고통받고 있는 사람들 구제할 수 있는 방안이 있었으면 좋겠는데 사실 쉽지는 않아요.

그래서 저는 이 기회에, 우리가 아마 고민이 마찬가지일 것 같은데 이런 반복적인 불법건축물 양성화가 주기적으로 반복되는 이런 일들을 없앨 수 있는 방안이 없을까. 너무 심하게 우리가 법적으로 규제를 하고 옥죄고 있는 것은 아닌가라는 생각도 해 봤어요.

실제 이번에 실태조사를 한다라고 하면 이 부분은 바깥에서는 드론으로 찍어도 되지만 이게 상가부분인지 주택부분인지는 들어가 봐야 돼요. 그리고 그 집 안으로 들어가서 어떻게 불법 개조한 부분이 있는지 불법 베란다를 튼 부분이 있는지 이런 부분들까지 다 봐야 되는 것이라 쉽지 않아요. 그리고 이 부분에 대해서는 철저한 교육이 되어야 이게 됩니다, 그래서 다른 조사하고는 좀 많이 다르고. 그리고 실태조사를 통해서 불법건축물이 발견됐어요, 그러면 그분들에 대한 구제책이 마련될 때까지는 이행강제금 또 부과해야 될 것 아니겠습니까. 그래서 당장 이러한 아이디어들은 우리가 내놓을 수 있겠습니다만 그 아이디어로 인해서 또 다른 장벽에 부딪힐 수 있는 이런 우려들이 좀 있습니다.

저도 현장에서 ‘나도 모르게 건물을 샀는데 그래요’라고 오시는 할머니들이 좀 많이 오세요, 주로. 가슴이 아프지요. 심정적으로 공감이 되고. 그런데 아까 말씀드렸던 것처럼 시정명령으로 원상복구한 그분들에 대해서는 어떻게 할 거냐라는 대안까지도 같이 마련되어야 된다라는 말씀과 실태조사의 측면에서도 제가 말씀드렸던 것처럼 그런 적발 이후에 부과를 어떻게 할 것인지에 대해서, 그리고 이 부분을 조사를 할 때 불법건축물뿐만 아니라 그 가설물들 있지 않습니까? 예를 들어서 캐노피를 불법적으로 설치했다든지 이런 것들도 다 적발이 될 수밖에 없어요. 그러면 대대적인 건축물에 대한 단속에 들어가면 나라가 들썩거릴 거예요. 그러니까 그런 부분에 대해서도 함께 고려를 해야 됩니다.

○**박용갑 위원** 지금 시정조치를 한 이런 분들은 대부분 보면 자기가 건축주인 분들이 아마 많을 거예요. 그런 분들이고, 그걸 모르고 사서 들어간 사람들은 참 억울하다고 안 하겠지요.

○**소위원장 권영진** 그러면 이건 계속 논의해서 여기서 당장에 결론이 날 것은 아닌 것 같습니다. 그래서 아까 여러 위원님들이 말씀하셨듯이 불법건축물을 방지하면서도 선의의

피해자를 구제할 수 있는 그런 대책을 국토부가 구체적으로 강구해서 저희 위원회에 보고해 주실 것을 주문하면서, 8항부터 제13항까지 법률안도 소위에서 계속 심사하는 걸로 하도록 하겠습니다.

○**박용갑 위원** 저 한 말씀만 더.....

○**소위원장 권영진** 박용갑 위원님.

○**박용갑 위원** 아까 캐노피 말씀 나왔는데요. 그러니까 불법건축물이라는 범위를 어느 정도는 좀 완화해 줘야 될 것 같아요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 그래서 제가 불법건축물 개념을 재정의하자 그런 말씀을 드린 겁니다.

○**박용갑 위원** 그렇지요. 개념을 재정립해야 돼요. 왜냐하면 아까 위원들께서 말씀하셨지만 2층집에 사는 할머니가 단독주택을 오르내리는데 눈이 오고 하니까 거기에도 캐노피를 이렇게 했어요. 옆집하고 사이가 안 좋으니까 그걸 고발을 해서 그것을 억지로 뜯는 이런 것을 보고서는 제가 ‘이건 진짜 건축법을 좀 고쳐야 되겠다’ 하는 그런 생각도 많이 들었습니다. 그렇기 때문에 하여튼 경미한 이런 것들은 개념 정리를 해서 해야 될 것 같아요, 불법건축물이라는 것.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**소위원장 권영진** 종합적이고 전면적인 대책을 이번 기회에 만듭시다, 차관님.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 적극 고민해 보겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그렇게 해서 우리 위원회에 보고를 한번 해 주십시오.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**소위원장 권영진** 그러면 의사일정 제8항부터 제13항까지 이상 6건의 법률안은 심도 있는 심사를 위하여 계속해서 소위원회에서 심사하도록 하겠습니다.

---

#### 14. 건축법 일부개정법률안(송옥주 의원 대표발의)(의안번호 2200032)

#### 15. 건축법 일부개정법률안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2201408)

(15시11분)

○**소위원장 권영진** 다음은 의사일정 제14항 및 제15항, 이상 2건의 건축법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 보고드리겠습니다.

자료 1페이지 봄 주시기 바랍니다.

송옥주 의원안 제79조제1항 단서는 허가권자가 건축법 및 건축법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 다세대주택 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 시정명령을 할 경우 그 대상을 위반행위를 직접 저지르거나 이에 가담한 건축주등에 한정하도록 규정하려는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지입니다.

현재 위반건축물에 대한 시정명령 및 이행강제금 부과 대상은 위반행위를 한 건축주가 아닌 이를 분양받은 소유자로 되어 있습니다. 이에 따라 소유자가 불법으로 설치된 취사시설 등을 철거하고 원상복구하지 않으면 2019년 4월 개정된 현행법에 따라 위반상태가

시정될 때까지 매년 계속해서 이행강제금을 납부해야 하는 실정에 있습니다.

이에 개정안에 따른 순기능적인 측면과 국토교통부의 신중 검토 의견 등을 종합적으로 고려해서 개정안에 대해 결정할 필요가 있을 것으로 판단이 됩니다.

다음은 4페이지 넘어가겠습니다.

연번 2번입니다. 송옥주 의원안 제80조제1항과 제5항은 현행 건축법 제80조제1항 단서에서 세대 면적 60m<sup>2</sup> 이하인 주거용 건축물 등에 대하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과하도록 이행강제금 감경을 규정하고 있는데 개정안은 이행강제금 감경 대상을 85m<sup>2</sup> 이하로 확대를 하는 한편 이행강제금 부과횟수 상한을 5회로 규정하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 5페이지 되겠습니다.

이행강제금 감경대상 건축물 범위를 축소하고 부과횟수 상한규정을 삭제하는 등 이행강제금 부과기준이 강화된 건축법이 유예기간 없이 2019년 4월부터 시행됨에 따라 위반건축물 소유자에게 지속적인 큰 부담이 되고 있으므로 이행강제금 감경대상 건축물의 범위를 확대를 하는 한편 이행강제금 부과횟수 상한규정을 종전과 같이 다시 신설함으로써 선의의 피해자를 보호하려는 개정안의 입법취지는 긍정적인 측면이 있는 것으로 보입니다.

이와 관련해서는 역시 선의의 피해자 보호 등 개정안의 순기능적 측면과 아울러 위반건축물 확산에 따른 건축 안전성 저해 우려 등 국토교통부의 신중 검토 의견을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 판단됩니다.

다음은 6페이지 봐 주시기 바랍니다.

연번 3번입니다. 이행강제금의 감경 및 부과유예 조항 신설에 관한 송옥주 의원안 및 김은혜 의원안 제80조의2제1항제1호의2 되겠습니다.

현행 법령에 따르면 위반행위 후 소유권이 변경되거나 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인되는 등의 경우에 허가권자는 이행강제금을 100분의 75의 범위 내에서 감경할 수 있는데 송옥주 의원안은 건축법 시행령에서 규정하고 있는 이행강제금 감경 사유 중에서 위반행위 후 소유권이 변경된 경우를 법률에 직접 규정을 하고 이러한 사유에 따른 이행강제금 감경 비율을 100분의 90 이상으로 상향하고, 김은혜 의원안은 이행강제금 전액에 대하여 3년간 한시적으로 부과를 유예하는 내용으로 감면 비율을 상향하여 규정하는 내용이 되겠습니다.

8페이지 되겠습니다.

이러한 위반행위 이후 소유권을 이전받은 경우에 대한 이행강제금 감경 비율을 상향하거나 구체적인 구제 대책이 나올 때까지 이행강제금을 3년간 한시적으로 유예하는 규정을 신설함으로써 선의의 피해자를 보호하려는 개정안의 입법취지는 긍정적인 측면이 있는 걸로 보여집니다.

이러한 취지의 개정안 역시 선의의 피해자 보호 등 개정안의 순기능적 측면과 위반건축물 확산에 따른 건축 안전성 저해 우려 등의 국토교통부 신중 의견을 종합적으로 고려할 필요가 있을 것으로 판단됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음, 차관님 정부 의견.

○**국토교통부제1차관 진현환** 동 개정안은 앞서 저희가 논의한 특정건축물 정리에 관한 법하고 연관해서 함께 논의를 해야 될 사항으로 보고 저희는 현재 개정안에 대해서는 여러 가지 신중한 의견을 가지고 있습니다.

○**소위원장 권영진** 위원님들, 이 두 법안은 앞의 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안과 연동돼 있는 것 같습니다. 그래서 이 부분들도 오늘 계속해서 논의하기보다는 다음 기회에 계속 이어서 소위원회에서 심사하도록 하겠습니다.

그러면 의사일정 제14항 및 제15항, 이상 2건의 법률안은 심도 있는 심사를 위하여 계속해서 소위원회에서 심사하도록 하겠습니다.

이상으로 오늘 회의를 마치도록 하겠습니다.

원활한 회의 진행에 협조해 주신 위원 여러분 또 차관님을 비롯한 관계 공무원 여러분, 국회 직원 여러분 그리고 보좌 직원 여러분 모두 수고하셨습니다.

다음 저희들 국토법안심사소위원회 회의는 11월 20일 오전 11시 이 자리 소회의실에서 하도록 하겠습니다.

산회를 선포합니다.

(15시18분 산회)

---

### ○출석 위원(11인)

권영진 김은혜 김정재 민홍철 박용갑 복기왕 서범수 안태준 염태영 윤영석  
황운하

### ○출장 위원(2인)

김기표 이소영

### ○출석 전문위원 및 입법심의관

수석전문위원 박재유

### ○정부측 및 기타 참석자

국토교통부

제1차관 진현환

주택토지실장 김규철

국토정책관직무대리 윤의식

건축정책관 장우철

주거복지정책관 이기봉