

제429회 국회
(정기회)

국토교통위원회회의록
(국토법안심사소위원회)
(임시회의록)

제 2 호

국 회 사 무 처

일 시 2025년9월23일(화)

장 소 국토교통위원회회의실

의사일정

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(서일준 의원 대표발의)(의안번호 2206896)
2. 조경진흥법 일부개정법률안(박성훈 의원 대표발의)(의안번호 2207197)
3. 건축서비스산업 진흥법 일부개정법률안(한준호 의원 대표발의)(의안번호 2208405)
4. 기업도시개발 특별법 일부개정법률안(서삼석 의원 대표발의)(의안번호 2208696)
5. 주택도시기금법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안번호 2209360)
6. 주거기본법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안번호 2201762)
7. 주거기본법 일부개정법률안(허영 의원 대표발의)(의안번호 2202727)
8. 주거기본법 일부개정법률안(전용기 의원 대표발의)(의안번호 2204090)
9. 공동주택관리법 일부개정법률안(김성환 의원 대표발의)(의안번호 2203711)
10. 공동주택관리법 일부개정법률안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2204516)
11. 공동주택관리법 일부개정법률안(박용갑 의원 대표발의)(의안번호 2210245)
12. 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 일부개정법률안(전용기 의원 대표발의)(의안번호 2204093)
13. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2204935)
14. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 일부개정법률안(황운하 의원 대표발의)(의안번호 2205568)
15. 공공주택 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2207384)
16. 건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안번호 2207922)
17. 부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안(윤재옥 의원 대표발의)(의안번호 2209668)
18. 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 일부개정법률안(김선교 의원 대표발의)(의안번호 2202026)
19. 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 일부개정법률안(윤재옥 의원 대표발의)(의안번호 2207558)
20. 기계설비법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2205680)
21. 기계설비법 일부개정법률안(문진석 의원 대표발의)(의안번호 2208322)
22. 건설기계관리법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2207125)
23. 건설기계관리법 일부개정법률안(윤재옥 의원 대표발의)(의안번호 2209925)

24. 건설기계관리법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2210733)
25. 지하안전관리에 관한 특별법 일부개정법률안(윤종균 의원 대표발의)(의안번호 2211042)
26. 지하안전관리에 관한 특별법 일부개정법률안(황운하 의원 대표발의)(의안번호 2211954)
27. 건설산업기본법 일부개정법률안(엄태영 의원 대표발의)(의안번호 2202738)
28. 건설산업기본법 일부개정법률안(윤종오 의원 대표발의)(의안번호 2208184)
29. 건설산업기본법 일부개정법률안(문진석 의원 대표발의)(의안번호 2210127)
30. 건설산업기본법 일부개정법률안(송기현 의원 대표발의)(의안번호 2210861)
31. 건설산업기본법 일부개정법률안(김주영 의원 대표발의)(의안번호 2211613)
32. 건설산업기본법 일부개정법률안(윤종오 의원 대표발의)(의안번호 2204202)
33. 건설산업기본법 일부개정법률안(복기왕 의원 대표발의)(의안번호 2205537)
34. 건설산업기본법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2207326)
35. 건설산업기본법 일부개정법률안(복기왕 의원 대표발의)(의안번호 2208024)
36. 건설산업기본법 일부개정법률안(윤영석 의원 대표발의)(의안번호 2210906)
37. 건설기술 진흥법 일부개정법률안(안태준 의원 대표발의)(의안번호 2203613)
38. 건설기술 진흥법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2204772)
39. 건설기술 진흥법 일부개정법률안(송석준 의원 대표발의)(의안번호 2206736)
40. 건설기술 진흥법 일부개정법률안(손명수 의원 대표발의)(의안번호 2208330)
41. 은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안(맹성규·이양수 의원 대표발의)(의안번호 2200094)
42. 은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안(엄태영 의원 대표발의)(의안번호 2207716)

상정된 안건

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(서일준 의원 대표발의)(의안번호 2206896)
..... 3
2. 조경진흥법 일부개정법률안(박성훈 의원 대표발의)(의안번호 2207197) 4
3. 건축서비스산업 진흥법 일부개정법률안(한준호 의원 대표발의)(의안번호 2208405) ... 9
4. 기업도시개발 특별법 일부개정법률안(서삼석 의원 대표발의)(의안번호 2208696) ... 13
5. 주택도시기금법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안번호 2209360) 14
6. 주거기본법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안번호 2201762) 18
7. 주거기본법 일부개정법률안(허영 의원 대표발의)(의안번호 2202727) 18
8. 주거기본법 일부개정법률안(전용기 의원 대표발의)(의안번호 2204090) 18
9. 공동주택관리법 일부개정법률안(김성환 의원 대표발의)(의안번호 2203711) 21
10. 공동주택관리법 일부개정법률안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2204516) 21
11. 공동주택관리법 일부개정법률안(박용갑 의원 대표발의)(의안번호 2210245) 21
12. 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 일부개정법률안(전용기 의원 대표발의)(의안
번호 2204093) 49
13. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)
(의안번호 2204935) 52
14. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안(황운하 의원 대표발의)(의안번호

2205568)	53
15. 공공주택 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2207384)	54
16. 건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안번호 2207922)	55
17. 부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안(윤재옥 의원 대표발의)(의안번호 2209668) ...	59

(14시04분 개의)

○소위원장 권영진 의석을 정돈하여 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제429회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회를 개최하겠습니다.

오늘 회의에서는 지난 2일 소위에서 심사를 마치지 못한 총 42건의 법률안을 상정하여 심사하도록 하겠습니다.

법안 심사 방법은 소위원회 심사자료를 기반으로 하여 전문위원의 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 말씀하여 주시기 바랍니다.

그러면 의사일정에 들어가도록 하겠습니다.

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(서일준 의원 대표발의)(의안번호 2206896)

(14시05분)

○소위원장 권영진 의사일정 제1항 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

소위 심사자료 1페이지 되겠습니다.

개정안은 수산자원보호구역 중 공유수면에 인접한 토지와 1km² 미만의 공유수면의 경우 시·도지사에게 지정·변경 권한을 이양하되 해양수산부장관과 미리 협의하도록 하는 내용이 되겠습니다.

3페이지 봐 주시기 바랍니다.

수산자원보호구역의 경우 지정 및 변경 권한은 해양수산부장관에게 있으나 관리 관청인 시·도지사 및 시장, 군수가 수산자원관리법 제51조에 따라 수산자원보호구역을 관리하고 같은 법 제52조제2항에 따라 건축 등에 있어 일정한 경우 허가를 해 주고 있는 만큼 일부 권한을 시·도지사에게 이양할 경우 지방자치단체의 실정에 맞는 운영 및 지역주민의 재산권 행사에 도움이 될 수 있을 것으로 보입니다. 아울러 현행법 제139조제1항 및 같은 법 시행령 제133조제1항제3호는 1km² 미만의 수산자원보호구역의 지정 및 변경에 관하여 시·도지사에게 이미 위임을 하고 있다는 점을 참고할 필요가 있으며 이와 관련해 해양수산부도 개정안에 동의한다는 의견을 제시하고 있습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수고하셨습니다.

다음, 차관님 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 이상경 지자체의 실정에 맞게 수산자원보호구역을 시·도지사가 지정·변경할 수 있도록 지정 권한을 이양하는 개정안의 취지에 동의를 하고 수석전문위원의 검토의견에도 동의를 합니다.

○소위원장 권영진 그러면 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

(「없습니다」 하는 위원 있음)

이 법안은 분명해서 의견이 없는 것 같습니다.

더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제1항 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안은 원안대로 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

2. 조경진흥법 일부개정법률안(박성훈 의원 대표발의)(의안번호 2207197)

(14시07분)

○소위원장 권영진 의사일정 제2항 조경진흥법 일부개정법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 소위 심사자료 1페이지입니다.

개정안은 조경진흥시설의 지정·해제 권한과 조경진흥단지의 지정·해제·조성 권한을 현행 국토교통부장관뿐만 아니라 시·도지사에게도 부여하는 내용이 되겠습니다.

4페이지 봐 주시기 바랍니다.

현행법은 국토교통부장관이 조경진흥시설과 조경진흥단지를 지정할 수 있도록 하고 있는데 2016년 법 시행 이후 현재까지 지정된 사례가 없는 상황이므로 개정안과 같이 지정·해제 등에 관한 권한을 시·도지사에게까지 확대할 경우 지방자치단체의 실정에 맞게 조경산업 진흥을 위한 맞춤형 정책을 시행할 수 있으므로 조경산업 활성화 및 지역균형발전 측면에서 효과가 있을 것으로 생각합니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수고하셨습니다.

다음, 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 이상경 개정안 취지와 수석전문위원의 검토의견에 동의를 합니다. 다만 진흥 시설·단지 지정을 해제하려는 경우 청문 절차가 필요한데 청문 주체도 시·도지사까지 확대되도록 개정안 일부 수정이 필요하다고 보고 있습니다.

○소위원장 권영진 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시지요.

박용갑 위원님.

○박용갑 위원 권한을 시·도지사한테 부여하는데 어차피 그러면 국토부에서 권한을 이양하니깐 시·도지사가 권한을 가지잖아요. 그런데 해제할 때 어차피 시·도지사가 결정하는 건데 여기 청문 절차를 구태여 또 그렇게 할 필요가 있나요? 해제고 뭐고 다 시·도지사가, 권한이 넘어가잖아요.

○국토교통부제1차관 이상경 현행법에서는 국토교통부장관이 권한을 가지고 있는데 이게 지정권만 갖고 가게 될 경우에는 청문 절차를 잘못하면 국토부장관이 하는 것으로 유 지될 수가 있으니까 그 권한까지 명확하게 하려면 청문……

○박용갑 위원 명확하게 다 시·도지사한테 넘긴다 이거지요?

○국토교통부제1차관 이상경 그러니까 권한을 확대하는 개념이기 때문에 국토부장관도 하고 시·도지사도 하고 그런 개념으로 이해를 하시면 될 것 같습니다.

○박용갑 위원 그렇습니까?

○국토교통부제1차관 이상경 예.

○박용갑 위원 알겠습니다.

○소위원장 권영진 이종욱 위원님.

○이종욱 위원 직접 관련된 것은 아닌데요. 차관님한테 질문을 하나 하겠습니다.

이 법이 만들어진 지, 조정진흥시설하고 조정진흥단지 지정할 수 있는 근거법이 보니까 거의 10년 됐는데, 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예, 맞습니다.

○이종욱 위원 사례가 하나도 없다는 것 아닙니까, 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예.

○이종욱 위원 그런데 지금 국토부장관뿐만 아니라 시·도지사로 확대하면 잘된다는 것 인지, 이런 법규정을 그때는…… 국토부 입장이나 전문위원실도 조금 말씀드리고 싶은데 기존의 현황이라든지 왜 안 되는지, 10년 전에 필요하다고 해서 법을 만들었잖아요. 사실은 법 만들 때 몇 개는 대부분 다 준비가 되어 있고 그것을 근거를 만드는 건데 법 만들고 난 다음에 10년 동안 아무 사례도 없는데 지금 갑자기 시·도지사까지 확대한다고 이게 잘 된다는 그게 있습니까?

잘 안 되는 사유나 이것을 시·도지사까지 확대했을 경우에 활성화될 수 있다는 주장에 대해서 한 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 이상경 이 법이 실제로 만들어진 것은 아시지만 15년 1월 달에 만들어졌었는데, 입안이 됐었는데 저희가 그 이후에 말씀하신 대로 진흥시설이나 진흥단지 지정 실적이 전무합니다.

그래서 그것을 저희도 한번 이 법안 관련해서 검토를 해 보니까, 현재 일단 시장과 관련해서 사업자 숫자가 1만 5000개 정도 사업자가 있고 그리고 시장 규모가 한 10조 원 정도 됩니다. 그래서 개당으로 보면 시설사업자당 한 7억 원 정도 매출을 올리고 있는 상황인데 이게 시장 백그라운드를 형성하는 종사자도 많습니다. 한 17만 명 정도 돼서 그 당시 아마 15년도 할 때는 어느 정도 시장성, 가능성이 있다고본 것 같습니다.

그러니까 조정산업의 실상을 보면 대부분 다, 예를 들어서 개발제한구역에서도 개별로 사무실을 갖고 조정수를 재배하는 농장 형태로 하는 경우가 많은데 아마 이 당시 취지는 이런 개별적인 사업자들을 한군데 모아서 일종의 화훼산업처럼 좀 더 시스템적으로 같이 갈 수 있는 그런 형태가 되지 않을까 하는 기대감에 한 것 같습니다.

그런데 말씀드렸듯이 이런 사업자들이 많음에도 불구하고 조정산업 특성상 예를 들어 시설 같은 것은 한 건물에 다 모여 있어야 됩니다. 모여 있어야 되는데 그런 게 구성원들한테 전달이 잘 안 되고 또 수요적인 측면에서도 필요성을 못 느낀 것 같고 또 단지의

경우는 10개 이상의 사업자가 있어야 된다고 더 강화된 형태인데 이 경우도 그 정도의 시장성이 확보되지 않은 것 같습니다. 그래서 저희가 봤을 때는 그런 사업자들의 영세성이나 시장 수요가 그 당시 기대한 만큼의 형태로 발전하지 못한 게 가장 큰 것 같고.

두 번째는 저희가 이것 관련해서 기재부 쪽 예산을 여러 번 신청을 했는데 이런 강한 시장성이 없다 보니까 기재부에서 이와 관련해서 예산을 책정을 별로 해 준 적이 없습니다. 그러다 보니까 이쪽에서 저희가 인센티브로 지원을, 법에서는 지원할 수 있다고 되어 있지만 실질적인 예산 확보가 안 되다 보니까 지원을 못 한 게 있었고.

앞서 말했듯이 큰 문제 중의 하나가 실제로 지지부진하다 보니까 홍보도 적극적으로 못 했던 것 같습니다. 그러니까 이런 법이 있으면 그 협회라든지…… 만들 때는 조정 관련된 협회 쪽에서 요청을 해서 만들었지만 자체적인 홍보도 안 되고 저희 국토부도 지금까지 제가 봤을 때 잘 알리지를 않았습시다. 그러다 보니까 이게 근본적인 원인이고.

지금 말씀하신 대로 지자체로 권한 이양을 어느 정도 할 수 있게 했지만 사실은 이런 시장 여건에서 단순 권한 이양으로 시장이 이런 시설이나 단지 쪽으로 활성화된다는 것이 바로 이어지지 않는 가능성이 큼니다.

그렇지만 일단은 국토부가 하는 것보다 지자체에서, 직접 시장 쪽에 접근되어 있는 쪽에서 넘기게 되면 조금 전에 말씀드렸던 그런 아쉬운 부분이 어느 정도는 진행되면 저희도 노력을 해서 예산이라든지 다른 부분도 확보하려고 하고 이러다 보면 좀 나아지지 않을까 그런 기대를 하고 있습니다.

○**이종욱 위원** 그래서 저는 이 개정안 자체에 반대하는 건 아니지만 이 제도 자체에 대해서 시장보다 너무 의욕적으로 앞서갔던 것 아닌지, 진짜 제도를 유지하기 위해서는 조금 살펴보고 활성화할 수 있는 구체적인 대책을 별도로 강구를 하시든지 아니면 없애든지요. 하여튼 그런 것을 검토를 해서 가지고 저희 상임위에 보고해 주시면 감사하겠습니다.

○**국토교통부제1차관 이상경** 알겠습니다. 지금 말씀하신 것을 검토를 해서 저희가 상임위로 제출하도록 하겠습니다.

○**박용갑 위원** 한말씀만……

○**소위원장 권영진** 박용갑 위원님.

○**박용갑 위원** 시·도지사한테 지정·해제·조성 권한을 위임하는 거지요? 그런데 해제까지 다 위임하는데 해제 시 청문 주체에 또 이렇게 시·도지사가 추가로 필요하다고 하는 얘기가 잘 이해가 안 가는데요. 권한을 지정·해제·조성 권한까지 전부 다 이양을 하잖아요, 시·도지사한테.

○**국토교통부제1차관 이상경** 그게 지정 권한을 추가 부여를 하는 겁니다, 그러니까 국토부장관도 가지고 있고.

○**박용갑 위원** 여기에 해제 권한까지 다 줬는데 구태여……

○**수석전문위원 박재유** 제가 보충설명 드려도 되겠습니까?

○**박용갑 위원** 예.

○**국토교통부제1차관 이상경** 죄송합니다, 위원님. 말씀 다시 한번만 해 주십시오. 제가 순간 듣다 보니까……

○**박용갑 위원** 지금 정부가 중앙 권한을 지방에 이양하는 그런 차원에서 국토부에서

시·도지사한테 권한을 이양했잖아요. 그러면 조정진흥시설이나 조정진흥단지 지정을 하는 데 있어서 지정이나 해제·조정 권한을 다 이양을 했어요. 했는데 해제 시에 청문 주체에 시·도지사가 또 추가로 필요하다는 얘기는 뭔가 모르겠네요.

○국토교통부제1차관 이상경 지금 말씀하신 것은 앞서 청문과 관련된 내용……

○국토교통부국토도시실장 이상주 국토도시실장 보충답변 드리겠습니다.

○박용갑 위원 그게 이해가 안 가서……

○국토교통부국토도시실장 이상주 지정을 하고 해제를 하는데요 국토부장관이 지정한 것은 해제할 때 국토부장관이 청문 절차를 거쳐서 해제를 하게 됩니다. 지자체가 지정한 것에 대해서 그러면 지자체장이 해제를 해야 될 텐데 그 과정에서 지자체장이 청문을 할 수 있는 근거가 없으면 해제하기가 곤란한 점이 있으니 같이 지자체장도 청문을 할 수 있는 근거를 두기 위해서 포함을 시킨 겁니다.

○박용갑 위원 그러면 이것을 지금 국토부가 조정진흥단지를 지정하고 해제하는데 일단 권한을 다 시·도지사한테 주고 국토부는 손 떼는 것 아니에요?

○국토교통부제1차관 이상경 아닙니다. 오해가 있으신데 국토부장관도 할 수 있고요, 시·도지사도 할 수 있고. 다 확대를 하는 겁니다.

○박용갑 위원 권한을 확대한다, 양쪽에?

○국토교통부제1차관 이상경 예.

○박용갑 위원 알겠습니다.

○소위원장 권영진 김은혜 위원님.

○김은혜 위원 차관님, 조정진흥법 일부개정법률안 지난 소위 때 제가 스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률에 관한 질의를 했을 때와 유사합니다. 그러면 현재 재정 투입과 관련해서는 따로 중앙에서 심의위원회나 아니면 광역도지사와의 협의 절차가 있습니까? 재정 투입은 어떻게 하지요, 조정진흥법에서?

○국토교통부제1차관 이상경 사실은 예산 확보와 관련해서 저희가 예산을 기재부로부터 받아 낸 적이 없습니다. 그래서 법적 근거는 있는데 그런 것을 실질적인 결과물로 만든 적이 없어서 예산을 배정하거나 이런 논의 자체가 진행된 적이 없다고 보시면 될 것 같습니다.

○김은혜 위원 그러면 아까 차관님께서 설명을 하셨을 때 기본적으로 2016년 이후에 지정된 조정진흥시설 및 조정진흥단지가 없음에도 불구하고 지자체에 이같은 권한을 확대하는 것으로서 이같은 단지 및 시설의 활성화를 어떻게 보장할 수 있지요? 재정적으로도 지금 추가로 지원하실 수 있는 부분이 혹은 예산을 받아 낸 적이 없음에도 말이지요.

○국토교통부제1차관 이상경 지금 저희가 봤을 때는 두 가지 측면이 같이 가야 된다고 보고 있는데 하나는 중앙정부 차원에서 예산 확보 노력이 필요한 부분이 있고 나머지 하나는 시장을 구성하고 있는 사업자들과 소통이 좀 더 필요하고 홍보가 필요한 부분이 있습니다.

그런데 저희가 봤을 때는 이번에 만약에 지자체로 지정 권한이 확대되면 지자체는 사업자와 소통 측면에서 국토부보다 유리한 측면이 좀 더 있으니까 홍보라든지 아니면 관계 프로젝트를 같이 진행할 여지도 있고 이런 부분에서 좀 장점이 있지 않을까 그렇게

보고 있습니다.

예를 들어서 대표적인 개념이 조정진흥단지의 경우는 기본적으로 일부 관계기관이 사업자와 같이 입주를 해야지 단지를 형성할 수가 있는데 이런 경우는 대부분 지자체에서 그런 역할을 할 수 있다고 저희가 기대하는 부분도 있어서 권한을 확대하게 되면 지자체가 좀 그런 쪽에서 스스로 사업자와 같이 프로젝트를 구성하지 않을까 그런 기대도 있습니다.

○**김은혜 위원** 지금 차관님의 말씀으로 제가 역으로 여쭙볼 수 있는 근거를 주신 겁니다.

그러면 지난 9년 동안 중앙예산 확보 노력이라든지 시장을 구성하고 있는 사업자와의 소통이 없었다는 건가요?

○**국토교통부제1차관 이상경** 그 부분에 대해서는 사실 이 법이 되고 난 다음에, 제가 안 그래도 그 당시 경위를 한번 파악을 해 보니까 이 법안이 될 때는 조정 관련 협회에서 법안을 만들기 위해서 굉장히 노력했던 걸로 알고 있었습니다. 그런데 그 이후에는 어떤 이유에서인지 모르지만 이 협회 쪽에서도 이 부분에 대한 법안의 노력만큼이나 프로젝트를 스스로 구성해 온다든지 이런 노력이 좀 적었지 않나.

예를 들어서 조정진흥시설 같은 경우는 5개 이상 사업자가 모여서 하나의 건물 안에 입주만 하면 되는데 사실은 그런 거를 또 제안을 해 오지를 않았었거든요. 그런 걸로 봤을 때는 이 법안을 만들 때 그런 노력 이후에 사업자들 사이에서도 그런 노력들이 부족했던 것 아닌가.

저희가 보통 반응을 하는 게 보면 정부 반응이, 특히 사업자들이 요청해서 되는 법률들이 있을 경우에는 그 법을 구성하는 사업자들이 실천적인 노력을 보여 줄 때 정부가 반응하는 경우가 많은데 근본적으로 그쪽에서 노력이 적다 보니까 아마 상대적으로 정부 측에서 그런 노력이 부족했지 않나 지금 그렇게 보고 있습니다.

○**김은혜 위원** 지난 소위에서도 제가 말씀을 드렸지만 이렇게 차관님이 답변을 하시게 된다면 국토부의 역할, 중앙정부의 역할이 사실상 없었다라는 것처럼 들릴 수 있습니다.

제가 거듭 요청드리고 싶은 건 뭐냐 하면 이 법이 통과된다 하더라도 기재부가 제대로 예산을 확보해 줄 수 있을지 난망이라고 저는 생각합니다. 그리고 제대로 안 될 가능성도 더더욱 많고요.

중요한 건 지자체에게 이런 지정·해제 권한이 아니라 자율적으로 지자체가 규제에 대한 권한을 더 가질 수 있도록 해 주시는 걸 병행해야 실질적으로 이 법이 가능하지, 실행이 가능하도록 하는 게 해제권한의 확대가 만능이 아니라는 거를 저는 제 의견으로 부칩니다.

○**소위원장 권영진** 차관님, 지금 이 법에 보면 ‘자금 및 설비 제공 등의 지원을 위하여 필요한 시책을 마련할 수 있다’고 해 놔는데 그동안 국토교통부에서는 기재부를 상대로 예산을 확보하거나 이런 부분들을 사실은 안 하고, 지금 지자체장에게 권한을 확대하면 지자체 예산으로 할 수도 있는 것 아니에요. 그렇지요? 그런 부분들은 긍정적인 의미가 있을 것 같습니다.

그런데 그동안 10년 동안 왜 이 법이 있음에도 불구하고 이 법에 따라서 조정진흥단지나 시설에 대한 지정 요구나 이런 게 없었는지에 대한 원인은 명확하게 좀 국토부가 파

악을 해야 될 것 같아요, 추가적인 법 개정이 필요하면 하도록. 그렇게 해서 나중에 보고를 해 주시기 바랍니다.

위원님들, 우선은 이 지정·해제 권한을 시·도지사에게도 확대하는 법은 오늘 통과를 시키는 게 어떻겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

그렇게 하도록 하겠습니다.

그러면 더 이상 의견이 없으시면 토론을……

○천준호 위원 질문이 있습니다.

○소위원장 권영진 천준호 위원님.

○천준호 위원 그러면 국토부가 제안한 수정의견들을 반영해서 통과시키자는 말씀이신 거지요?

○소위원장 권영진 예, 그렇습니다.

○천준호 위원 수정의견을 반영해서 통과시키는 것에 동의합니다.

○소위원장 권영진 그러면 더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제2항 조경진흥법 일부개정법률안은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

3. 건축서비스산업 진흥법 일부개정법률안(한준호 의원 대표발의)(의안번호 2208405)

(14시24분)

○소위원장 권영진 의사일정 제3항 건축서비스산업 진흥법 일부개정법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

소위 심사자료 1페이지입니다.

개정안은 현행 건축서비스산업 진흥법 및 같은 법 시행령에 따른 ‘역량 있는 건축사’의 명칭을 ‘입상 건축사’로 변경하려는 내용입니다.

다음 페이지입니다.

현행 건축서비스산업 진흥법에 따라 역량이 있는 건축사가 공공사업에 참여할 수 있도록 공모의 방법으로 설계자를 선정하는 경우 대통령령으로 정하는 자격요건을 구비한 건축사로 공모 대상을 제한할 수 있는데 그 자격요건을 입상 경력이 있는 건축사로 규정하고 있는 점을 감안할 때 개정안은 법적 용어를 보다 명확하게 규정하고 자격요건과 해당 명칭의 정합성을 제고할 수 있다는 측면에서 바람직한 것으로 생각합니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음, 차관께서 정부 측 의견 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 이상경 저희 정부에서도 ‘역량 있는 건축사’가 애매모호한 부분들이 있기 때문에 ‘입상 건축사’로 명칭을 변경하는 개정안에 대해서 동의를 합니다.

○소위원장 권영진 그러면 위원님들께서 의견 있으시면 말씀해 주십시오.

○천준호 위원 질문 있습니다.

○소위원장 권영진 천준호 위원님.

○천준호 위원 정확하게 ‘입상 건축사’는 어떤 범주를 포함하는지를 좀 구체적으로 얘기해 주실 수 있어요?

○국토교통부제1차관 이상경 입상이라는 개념 자체가 대체로 10년간의 실적들입니다. 그러니까 정부나 외국 정부가 발주한 설계공모에서 입상을 했거나 아니면 UIA라는 국제건축가협회에서 입상한 실적 그리고 또 정부가 주최한 각종 대회에서 건축작품으로 입상한 실적, 10년 안쪽의 입상한 실적이 있는 건축사들을 대통령령으로 ‘역량 있는 건축사’라고 규정을 하고 있습니다.

그런 부분에 있어서 역량 있는 건축사에게 어떤 인센티브를 주고 있냐 하면 기본적으로 역량 있는 건축사만 참여할 수 있는 공모를 설정을 해 가지고 다른 건축사는 참여를 못 하게 하는 부분도 있고, 두 번째는 이분들이 교육지원 사업이나 창업지원 사업을 할 때 그 혜택을 주기도 합니다.

그리고 또 중요한 부분이 여기 관계되는 것은 아니지만 감리를 할 수 있는, 예를 들어서 보통 지자체장이 받는 지정감리, 감리자를 지정할 때 역량 있는 건축사는 지자체의 지정 대상이 되지 않고 본인이 감리를 할 수 있게 허용을 해 줍니다. 그런 측면에서 보면 역량 있는 건축사가 지금 꽤 많은 혜택을 받고 있는 일이라고 볼 수 있습니다.

○천준호 위원 예, 알겠습니다.

○소위원장 권영진 김은혜 위원님 말씀하시겠습니까?

○김종양 위원 하나만 물어보겠습니다.

○김은혜 위원 김종양 위원님이 먼저 드셨어요.

○소위원장 권영진 김종양 위원님 먼저 말씀하시고.

○김종양 위원 지금 단순히 이름만 바꾸는 거지요, 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예, 맞습니다.

○김종양 위원 시행령상 내용은 똑같은 것이고, 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예.

○김종양 위원 역량, 너무 추상적인 것보다는 명확하게 ‘입상 건축사’로 하는 게 맞겠다 이런 뜻에서 지금 하는 거지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예, 맞습니다.

○김은혜 위원 저는 위원님들께서 지금 내용을 파악하시고 질문을 주신 것 같아서 감사하게 생각하는데요.

차관님!

○국토교통부제1차관 이상경 예.

○김은혜 위원 역량 있는 건축사의 경우에는 건축법 제25조에 따라서 허가권자 지정감리 제도에서 예외로 인정하고 있다, 조금 전에 말씀하신 부분 아니에요, 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예, 지금 현재 그렇게 되고 있습니다.

○김은혜 위원 예?

○국토교통부제1차관 이상경 현행법에 그렇게 돼 있습니다.

○**김은혜 위원** 설계자가 감리자를 할 수 있도록 하는 것 아닙니까?

○**국토교통부제1차관 이상경** 예.

○**김은혜 위원** 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 이상경** 예.

○**김은혜 위원** 그러면 지금 역량 있는 건축사를 시행령으로 규정을 하고 있는데 그 시행령의 내용은 적법하거나 적절하다고 생각하십니까?

○**국토교통부제1차관 이상경** 그래서 참고로 이게 기간이 너무 길다는 이야기가 있어서 5년으로 원래 변경을 하려고 했었습니다. 그런데 저희가 지난번에 감리 자격과 관련해서는 5년 안에 입상 실적이 있는 걸로 일단 변경을 했는데 역량 있는 건축사의 10년 안의 수상 자격을 5년으로 줄이는 거는 지금 국무총리 산하에 있는 규제개혁위원회에서 심사 중입니다. 아직 계류 중이라서 지금 그 기간을 10년에서 5년으로 줄이지 못하고 있습니다.

○**김은혜 위원** 차관님 제가 질의하고자 하는 취지는, 시행령상의 역량 있는 건축사의 요건을 보십시오. 지금 UIA라든지 정부 주최 대회, 좋은 대회 말씀은 많이 해 주셨는데 이 대회는 디자인 설계능력 중심으로 수상 경력을 보고 있습니다.

그런데 현재 건축법상에 따르면 그 건축물의 감리까지 설계자가 할 수 있도록 한다면 그 설계자는 감리뿐만 아니라 그 건축의 안전까지 볼 수 있는 사람이 되어야 이 같은 지정감리제도의 예외로 인정해도 안심하고 건축을 맡길 수 있지 않을까요? 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 이상경** 예, 위원님 말씀……

○**김은혜 위원** 그러나 이 대통령령의 역량 있는 건축사의 경우에는 디자인에 치중한 나머지 설계능력 중심으로 수상 경력을 규정하고 있습니다. 따라서 역량 있는 건축사가 설계와 감리 모두 할 수 있도록 혜택을 부여하고 있는 현실에 반해서 감리능력 평가에 대한 강화가 없이 현행 제도를 그대로 끌고 가는 것, 즉 이 시행령을 그대로 두는 게 맞는지 저는 차관님께 여쭙보는 겁니다.

○**국토교통부제1차관 이상경** 사실 그것까지는 저희가 구체적으로 검토를 못 해 봤습니다. 다만 앞서 말씀드린 거는 ‘역량 있는 건축사’가 너무 포괄적이라서 5년으로 줄이는 것에 대해서는 검토를 했던 사항이었습니다.

○**김은혜 위원** 아니, 그런데 아까 차관님 의견을 보면 이 개정안에 대해 찬성한다면서요.

그러니까 잘못된 시행령이 지금 상위법령의 취지를 흔들고 있는데 이것을 위임입법의 일탈이라고 하지요. 그러면 ‘역량 있는 건축사’나 ‘입상 건축사’나 그 표현의 문제 이전에 시행령 자체가 문제가 있는 게 아닌지를 보시고 안전과 감리까지 확보할 수 있도록, 아직도 지정감리제도의 예외로 인정하겠다면 건축법 25조를 건드리지 않는 다음에야 시행령을 지금 어떻게든 고쳐서 안전과 감리를 확보하셔야지 지금 시행령도 잘못됐는데 그걸 법으로 올려 가지고 그것을 고착화시키겠다? 이것 꼬리가 몸통을 흔드는 것 아닙니까? 어떻게 생각하십니까?

○**국토교통부제1차관 이상경** 솔직히 말씀드리면 앞서 말씀드렸듯이 그 부분에 대한 검토가 미진했던 것 같습니다. 저희가 위원님 말씀하신 대로 좀 더 한번 검토를 해 볼 수는 있을 것 같습니다.

○**김은혜 위원** 저는 역량 있는 건축사라고 한다면 그 평가요건에 감리에 대한 평가를 충실하게 반영할 수 있도록 시행령부터 먼저 튼튼하게 보완을 하고 그 뒤에 ‘역량 있는 건축사’든 ‘입상 건축사’든 표현의 문제를 법에 논의해도 시간상 그렇게 쫓길 문제가 아니라는 입장을 전해 드립니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 차관님, 어떻게 하면 되겠습니까? 우선 ‘역량 있는 건축사’를 ‘입상 건축사’로 구체적으로 명명하는 법을 개정을 하고 조금 전에 김은혜 위원님 말씀하셨던 부분들은 국토부에서 다시 안을 만들어서 법을 발의하든지 해서 논의하도록 할까요 아니면 이 법 자체를…… 그러면 누군가는 김은혜 위원님의 내용을 담은 법을 발의를 하거나 지금 정부에서 해야 될 텐데 지금 ‘입상 건축사’라고 명명하는 것들이 좀 빨리 이루어져야 됩니까?

○**국토교통부제1차관 이상경** 사실 ‘입상 건축사’라고 명칭을 변경하는 거는 변경을 지금 해도 되고 말씀하신 대로 해도 실질적 의미 변화가 있는 것은 아닙니다.

그래서 그 문제보다 김은혜 위원님이 지적하신 것은 건축법상에 있는 감리 규정과 관련된 부분들에 해당하기 때문에 이 법하고는 다른, 건축법에서 그 역할을 할 때는 감리 역할을 할 수 있는 능력 있는, 역량 있는 건축사든 입상 건축사든 이런 식으로 조문이 바뀌어야 되는 부분인 것 같습니다. 그래서 제 생각으로는 이 법을 지금 ‘역량 있는’을 ‘입상’으로 바꾼다고 해도 큰 문제는 없다고 보여지고.

다만 위원님께서 말씀하신 부분을 저희가 건축법 개정안에서 한번 검토를 해 보겠습니다. 그래서 그 부분에 대해서는 별도로 한번 저희가 해 보고 타당하다 그러면 다시 발의를 하는 방식으로 정리가 돼야 되는데요……

○**김은혜 위원** 차관님, 제가 말씀드린 것의 취지를 아직 모르시는 것 같습니다. 시행령을 바꾸냐 안 바꾸냐를 여쭙았는데 법에 잘못된 시행령을 막는 것부터 먼저 하자고 하는 것은 본말이 전도된 거라고 저는 생각합니다.

○**국토교통부제1차관 이상경** 그러면 위원님 말씀은 이번에 하는 ‘역량 있는’은 그냥 그대로 두고 건축법 쪽을 먼저 개정하는 부분들을 검토를 하는……

○**황운하 위원** 건축법이 아니라 시행령, 시행령을 바꾸자는 거예요.

○**천준호 위원** 제가 좀 정리를……

○**소위원장 권영진** 잠깐만, 천준호 위원님 말씀하시고 차관님 답변하십시오.

○**천준호 위원** 지금 이 법안은, 역량 있는 건축사의 내용이 뭐냐와 관련해서 제가 아까 질문을 드렸는데 그 부분은 시행령에 이미 내용이 규정이 되어 있는 것 같습니다. 그래서 지금은 이 시행령의 내용에 대한 것을 심사하는 법안은 아니고 그 시행령의 내용을 규정하는 이름을 ‘역량 있는 건축사’로 할 건지 아니면 ‘입상 건축사’로 할 건지에 대한 법안이기에 때문에 저는 이거는 처리해도 큰 무리가 없다고 생각하고.

다만 김은혜 위원님께서 제안하신 시행령의 세부내용과 관련해서는 내용이 적합한지에 대한 검토를 더 할 필요가 있고 그것은 시행령이니까 여러 가지 정부 내에서 검토한 수정안을 나중에 보고하시든지 아니면 위원들에게 의견을 좀 구해 달라라는 취지로 저는 이해하고 있거든요. 그렇게 진행하시면 어떨까 싶습니다.

○**소위원장 권영진** 천준호 위원님이 잘 정리하신 것 같은데.

김은혜 위원님 어떻게……

○**김은혜 위원** 그러니까 역량 있는 건축사냐 입상 건축사냐 표현의 문제가 아니라 안전과 감리 능력의 예외까지 인정하는 게……

그러면 이렇게 여쭙볼 수 있어요. 그러면 입상하지 않은 건축사는 역량 있는 건축사가 아닙니까? 혹은 안전이나 감리에 있어서의 탁월한 업적을 보였던 사람은 역량 있는 건축사가 아닙니까?

그래서 사실은 역량 있는 건축사라는 단어 자체도 저는 동의하지 않지만 이왕 이 법에 있는 경우라면, 역량 있는 건축사가 누구냐라는 정의를 시행령으로 하셨잖아요. 그런데 그 시행령에 보면 역량 있는 건축사는 입상한 사람이어야 해. 그런데 그 입상은 디자인에 치중된 사람이야. 그러면 여기서 예외 규정으로 인정하는 감리나 안전에 대한 입상은 이 사안에 없습니다.

그런데 이 시행령을 그대로 두고 법에다가, 시행령 그대로 입상한 건축사로 앞으로 예외 규정을 계속한다라고 하는 것은, 지금 말을 자꾸 계속 도돌이표처럼 하는 게 참 유감스러운데요. 이 부분에 대해서 차관님께서 그렇게 이것은 먼저 가도 된다고 말씀하신 문제의식과 관련해서는 저는 동의하지 않는다는 말씀을 드리고요.

본 위원의 소견은 시행령부터 먼저 고쳐서 감리까지도 확보할 수 있는 설계사의 요건을 보다 명료하고 확고하게 하신 이후에 그 같은 설계사를 ‘입상 건축사’로 하든 ‘역량 있는 건축사’로 하든 법안 문구로 지정을 해도 늦지 않다라는 그런 말씀을 드립니다. 현재도 충분히 역량 있는 건축사로 입상 건축사를 규정하고 있기 때문에 말이지요.

○**국토교통부제1차관 이상경** 위원님 말씀에 저도 동의를 합니다. 저희가 사실 말씀하신 대로 감리 부분을 미리 검토를 했어야 되는데 그 부분이 부족했고, 만약에 그 감리 부분이 확보된다 그러면 ‘입상’이라는 용어보다는 역량 있는 건축사에 대한 정의를 감리 부분도 확보될 수 있는 쪽으로 시행령 개정을 해서 그런 부분이 보완이 되어야 될 부분이 있는 것 같습니다.

그래서 이번에 만약에 그런 부분을 저희가 같이 검토한다고 그러면 ‘입상 건축사’로 바꾸는 것은 말씀하신 대로 이번에는 하지 않는 게 좋을 것 같습니다. 저희가 검토를 하고, 이게 급한 내용이 아니기 때문에 추후에 다시 한번 올리도록 하겠습니다. 검토 이후에 그렇게 하도록 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 위원님들, 이 문제는 차관님께서 방금 말씀하신 대로 우선 오늘 이 법안에 대해서는 개정법률안을 의결하지 않고 계속해서 심사하도록 하고 그사이에 국토부에서 입상 건축사든 역량 있는 건축사 자격 요건에 대해서 시행령 부분들을 개정안을 만들어서 보고를 하시지요.

○**국토교통부제1차관 이상경** 예.

○**소위원장 권영진** 그렇게 하도록 하겠습니다.

그러면 의사일정 제3항 건축서비스산업 진흥법 일부개정법률안은 심도 있는 심사를 위해 소위원회에서 계속하여 심사하겠습니다.

○소위원장 권영진 다음, 의사일정 제4항 기업도시개발 특별법 일부개정법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

소위 심사자료 1페이지입니다.

서삼석 의원안 제33조제9항은 공유수면 매립지 가액산정 시 개발사업으로 인한 지가 상승 요인을 배제하는 현행법 제33조제6항에 공유수면 매립지 관련 가액산정 특례 조항의 유효기간이 2024년 4월 12일 자로 실효됨에 따라 기존 특례와 동일한 내용으로 제33조제9항을 다시 신설을 하고 유효기간을 법 시행일부터 3년으로 하는 내용이 되겠습니다.

3페이지 하단 부분입니다.

영암·해남 기업도시개발구역 중 시행자가 아직 매립지의 소유권을 취득하지 못한 삼포지구의 경우 시행자의 개발계획에 따르더라도 2026년도에야 매립지 소유권 취득을 위한 총사업비 정산을 하게 되므로 개발사업에 따른 지가 변동이 반영되어 사업자의 부담이 과도하게 발생할 가능성이 있어 보인다는 점에서 특례의 유효기간을 다시 3년간 연장하는 개정안의 입법은 다소 불가피한 측면이 있어 보입니다.

다음은 5페이지입니다.

영암·해남 기업도시개발사업과 관련된 부처인 문화체육관광부에서는 기존 특례규정의 유효기간 종료에 따라 사업 추진에 어려움이 발생하게 되므로 다른 기업도시와의 형평성 및 원활한 사업 추진을 위하여 개정안의 입법이 필요하다는 입장입니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음, 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 이상경 개정안 취지와 수석전문위원 검토의견에 동의를 합니다.

○소위원장 권영진 다음, 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

(「없습니다」 하는 위원 있음)

더 이상 다른 의견이 없으시면 전문위원과 정부 측 의견대로 그렇게 3년 연장하도록 하겠습니다.

의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제4항 기업도시개발 특별법 일부개정법률안은 원안대로 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

5. 주택도시기금법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안번호 2209360)

(14시40분)

○소위원장 권영진 의사일정 제5항 주택도시기금법 일부개정법률안을 상정합니다.

수석전문위원 먼저 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

소위 심사자료 1페이지입니다.

개정안은 주택도시보증공사가 상습 채무불이행자에 대하여 구상권을 행사하는 경우 집행권원이 부여된 임차주택에 한하여 국세 강제징수의 예에 따라 공매할 수 있도록 하고 주택도시보증공사는 공매하는 경우에 한국자산관리공사로 하여금 공매를 대행하게 할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지입니다.

최근 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 및 임대보증금보증에 대한 보증 사고가 급격히 증가하고 있으며, 주택도시보증공사의 채무건전성 또한 악화되고 있는 상황이며 주택도시보증공사에서는 채무관계자가 자진 상환하지 않는 경우 대상 부동산에 대한 지급명령 또는 청구소송 등에 의하여 집행권원을 획득한 다음 경매를 통하여 구상권을 행사하고 있으나 부동산경매를 관할하는 법원의 업무 과중으로 인하여 경매 신청 대비 종결 비율이 2024년도의 경우 38.5%로 큰 폭으로 감소하였습니다.

5페이지입니다.

이처럼 법원의 경매처리 한계로 인하여 주택도시보증공사의 채권 회수가 지연되는 것은 바 개정안은 주택도시보증공사의 부동산공매 권한을 부여함으로써 구상채권의 신속한 회수를 통해 주택도시보증공사의 보증여력을 확보하고 채무건전성을 제고하려는 취지의 입법입니다.

7페이지 되겠습니다.

공매의 주체인 세무서장, 지방자치단체의 장은 한국자산관리공사에 공매를 대행할 수 있는데 한국자산관리공사가 온비드 시스템을 통하여 온라인으로 공매를 진행하므로 공매는 법원 안에서 각 단계를 진행하는 경매와 비교하여 공매 완료까지 짧은 시간이 소요되므로 개정안에 따를 경우 주택도시보증공사의 신속한 채권 회수를 기대할 수 있으며, 개정안과 유사한 입법례로는 국민건강보험법·국민연금법은 건강보험료, 국민연금보험료 등 공공기관의 비조세채권에 대해서도 국세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있도록 규정하고 있습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수고하셨습니다.

다음, 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 이상경 개정안과 수석전문위원 검토의견에 동의를 합니다.

○소위원장 권영진 위원님들 의견 계십니까?

이종욱 위원님 말씀하십시오.

○이종욱 위원 잠깐 한 가지 질문만 하겠습니다.

경매에 비해서 공매는 굉장히 강력한 제도잖아요, 차관님. 제가 질문이 하나 있는데, 그래서 사실 지금 주택도시보증공사가 공매 제도를 활용하겠다는 것인데 이렇게 강력한 공매 제도를 활용하는 다른 공기업 사례가 있습니까?

○국토교통부제1차관 이상경 지금 현재 보면 말씀하신 대로 공매는 국세·지방세 같은 체납금 회수나 공공기관 채권 회수에 주로 사용을 하고 있습니다. 그런데 아시다시피 전세사기가 지금 굉장히 사회 문제화됐고 이게 사유재산권에 대한 문제가 될 수 있는 소지가 일부 있기 때문에 저희가 이번 대상을 아시겠지만 상습 채무불이행자에 국한을 해서 하고 있습니다. 그 상습 채무불이행자라는 게 여러 건의 전세금을 반환하지 않은 다수의

건을 이행하는 사람이라 보시면 될 것 같고, 그런 차원에서 저희가 숫자를 조사해 보니까 한 1600명 정도 됩니다. 1612명 정도 되는데, 그래서 이게 굉장히 많은 무제한의 그런 문제를 일으킨 포괄적인 개념은 아니고 여러 건의 어떤 상습적인 행위를 한 분으로 국한을 하고 있습니다, 이번 해석은.

그리고 사례도 보면요 말씀하신 건강보험공단이나 근로복지공단, 국민연금공단 같은 경우도 채권 회수에 사용을 하고 있는데 이 성격이 굉장히 공적 기능이 강한 채권이잖아요. 그런데 이와 같은 반환보증보험도 어떤 주거권이라는 측면에서 보면 공적 기능을 충분히 저희가 할 수 있고 앞서 말했듯이 이것을 무차별적으로 하는 게 아니라 상습성 있는 채무불이행자에 대해서 하는 부분이라서 그런 부분에 있어서는 해석에 있어서 공공성을 좀 넓게 해석을 해서 접근했다 이렇게 보시면 될 것 같습니다.

○**이종욱 위원** 그런데 제 느낌은 굉장히, 이게 공매 같은 경우에는 조세채권이라든지 아까 말씀하신 건강보험 같은 그런 우리가 내는 보험료 있잖아요. 그런 의무적인 비용에 대해서 하는 게 맞는 것 같은데, 사실 공기업은 지금 많지요. 이것 외에도 여러 가지, 하다못해 국토부 산하에도 여러 가지 공기업들이 많이 있지 않습니까? 그것 하는 과정에 채권 회수가 안 된다고 공매로 하겠다고 하는 접근 방법이 좀 과한 것 같은 생각이 드는데요.

그런 것에 대해서 심도 있게 검토를 하셨나요? 물론 전세사기든 악성 상습 채납하는 사람도 문제는 있지만 이것은 약간 사실 공권력적 성격이거든요, 공매는. 그걸로 바로 가는 게 좀 과한 것 같은데 그런 측면에서 법률적이나 아니면 다른 사례 검토를 많이 하신 건가 의구심이 들어서.....

○**국토교통부제1차관 이상경** 그 부분에 대해서 사실 전세사기피해자지원단을 저희 국토부에서 운영을 하고 있습니다. 그래서 그런 차원에서도 계속 이런 부분을, 채권 회수 과정들이나 이런 부분들이 기존의 어떤 경매 절차에 따라서는 그 피해를 복구하거나 아니면 또 HUG가 사실 그동안 계속 누적 적자가 쌓이는 그런 모양에서 탈피하기가 쉽지가 않은 부분이 또 있었고.

그래서 말씀하신 대로 저희가 앞서 말씀드렸듯이 사유재산권에 대한 어떤 침해 요소를 그래도 최소화하기 위해서 저희가 나름대로 법률적 검토를 좀 받았습니다. 받고 해서, 그래서 최소화된 어떤 형태라고 봐야 될 것 같습니다. 지금 상습 채무불이행자라는 용어 자체도 그렇고요.

그런 부분 정도에 있어서 이번에 한번 HUG 정상화라든지 아니면 이런 주거 안정화라는 사회적인, 공적인 어떤 성격이 있고. 그렇다고 이게 남용돼서 다른 공기업들로 확산되고 그럴 여지는 거의 없다고 지금은 그렇게 보고 있습니다.

○**이종욱 위원** 하여튼 저는 좀 걱정스러운 측면이 있는 것 같아서 이런 말씀 드리고. 다른 위원님들 특별한 것 없으면 넘어가는데 문제는 상습채납자라는 그 기준이잖아요, 그것을 하실 때 실무적인 가이드라인이나 조금 엄격한 기준을 1차적으로 적용하는 게 맞는 것 같습니다.

○**국토교통부제1차관 이상경** 예, 알겠습니다.

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 저도 이종욱 위원님과 같은 우려가 제기되는데요. 집행권원이 있는 상습

채무불이행 이렇게 되어 있잖아요. 집행권원이면 채무 명의가 있어야 되는 거잖아요, 집행권이 있어야 되니까.

그리고 요건이 보니까 3년 내 2회 이상 보증금 미반환인데 이게 뭐니까? 한 사람에 대해서 3년 내 2회 이상 보증금을 미반환할 수 있나요? 그러면 다중 전세임차인 정도 되겠네요? 여러 명, 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 그러니까 이게 사실 여러 가지 형태가 있을 수 있는데 쉽게 생각하면 저희가 이게 입법화가 한 3년 전 22년도에 된 걸로 일단 기억하고 있는데요. 그 이후에 23년부터 한 3년 사이에 말씀하신 다주택자로 전세를 놓을 경우에 A라는 주택에서도 있었고 B라는 주택에서도 있고 이런 경우는 충분히 있습니다.

○민홍철 위원 그러니까요. 다주택자, 여러 임차를 놓을 것 아닙니까? 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예.

○민홍철 위원 그런 경우에 3년 내에 하여튼 두 집 이상만 보증금을 미반환하면 바로 그냥 되고, 총액이 2억 이상 되면. 그렇지요? 이렇게 된다는 건데 그러면 굉장히 많을 것 같은데요, 다주택자 임차되는 경우가 많이 있기 때문에?

○국토교통부제1차관 이상경 그래서 저희가 조사를 해 봤더니 23년도는 법이 시행된 지 얼마 안 돼서 17명 정도였다가 25년 7월 현재는 1612명 정도가 됐습니다, 앞서 말씀드렸다시피. 그래서 이게 작년이 1159명이어서 작년 대비로 한 500명 정도 늘었고요. 그 정도 선에서……

○민홍철 위원 물론 이 집행에 대해서 공매하더라도 법원에 공식 이의신청을 할 수 있는 제도는 있을 거고, 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예.

○민홍철 위원 그것은 법원에다가 다 할 수 있는 거니까요.

하여튼 공여지책이네요. 취지는 동의하겠는데 여러 가지 법적인 요건 이게 민법상의 다른 제도와 너무 차이가 나 가지고요 그래서 그렇다는 거지.

알겠습니다. 큰 취지는 동의합니다.

○소위원장 권영진 김은혜 위원님.

○김은혜 위원 저도 법안 취지에는 공감을 합니다. 워낙 전세사기로 보증에 몰리다 보니까 HUG 주택도시보증공사가 이제 은행처럼 부동산 공매라는 강수를 두신 것 같긴 한데요.

차관님, 기본적으로 HUG 경영평가가 얼마가 나왔습니까?

○국토교통부제1차관 이상경 D등급 나온 걸로 알고 있습니다.

○김은혜 위원 그러게요. 이게 지금 제가 당기순손실도 봤는데 전면적으로 국세 강제징수에 따라 최우선순위를 부여해서 채권 회수하겠다는 뜻은 알겠는데, 저는 이 법안이 통과가 된다 하더라도 전세자금대출 등의 제도에 대한 보완을 함께 병행해서서 결국 HUG가 탄탄하게 재정의 여력을 갖출 수 있도록 보완을 하시는 제도 보완도 같이 이루어졌으면 하는 바람을 대신 전합니다.

○국토교통부제1차관 이상경 위원님 말씀대로 저희가 HUG에 대한 나름대로의 그런 개혁과 관련된 내용을 지금 내부적으로 같이 검토를 하고 있습니다. 그래서 적극적으로 그 의견을 해서 저희가 검토를 하도록 하겠습니다.

○소위원장 권영진 위원님들, 그러면 지금 정부에서는 방금 여러 위원님들이 말씀하셨던 우려사항에 대해서 잘 유념을 하셔서 이 법이 그 취지에 맞도록 잘 운영되도록 해 주시기 바랍니다.

그런 말씀을 드리면서 토론을 종결하고……

이종욱 위원님.

○이종욱 위원 종결하기 전에 한 가지 더 붙이면, 제가 자꾸 공매에 대해서 조금 거부감이 있는 게 우리 국가가 하는 조세 채권이나 지방세 같은 이런 채권은 법률 관계가 명확하거든요. 그렇지요? 헌법상 의무를 국민이 지게 하기 때문에 그것 안 졌을 경우에 강제 공매에 들어가는 건데.

사실 지금 대상이 되는 전세사기 물건은 생각보다 굉장히 복잡하고 그 안에 사적인 법률 관계, 여러 가지 복잡한 법률 관계가 얹혀 있기 때문에 기존의 조세 채권에 준하는 그렇게 간명한 그런 법률 관계가 아니기 때문에 공매로 바로 가는 것은 굉장히 위험하다 생각이 되고. 집행하는 과정에 아까 제가 가이드라인 말씀드렸는데 아주 예외적인 경과라든지 제도 초기에는 조금 제한적인 범위 내에서 하고 경매의 비중을 주로 하고 극단적인 경우에 공매로 간다든지 그런 식으로 제도를 설계해 주시면 감사하겠습니다.

○국토교통부제1차관 이상경 위원님 말씀하신 사항을 저희도 HUG하고 협의해서 조심스럽게 공매 절차를 진행하도록 하겠습니다.

○소위원장 권영진 더 이상 의견이 없으십니까?

의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제5항 주택도시기금법 일부개정법률안은 원안대로 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

6. 주거기본법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안번호 2201762)

7. 주거기본법 일부개정법률안(허영 의원 대표발의)(의안번호 2202727)

8. 주거기본법 일부개정법률안(전용기 의원 대표발의)(의안번호 2204090)

(14시53분)

○소위원장 권영진 의사일정 제6항부터 제8항까지 이상 3건의 주거기본법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 의사일정 제6항부터 8항까지 3건의 주거기본법 개정안을 함께 보고드리겠습니다.

자료 2페이지 표를 보시면 되겠습니다.

3건의 개정안은 작년 9월과 11월, 두 차례에 걸친 법안심사소위에서 지하층 등 주거환경이 열악한 시설에 거주하는 사람을 특수가구 주거실태조사 대상에 추가하는 내용으로 내용과 관련해서는 법률을 개정하기보다는 해당 입법취지를 대통령령에 반영하는 것이 적절하다는 국토교통부의 의견에 위원님들께서 동의를 하셨으며, 5페이지에 이와 관련돼서 국토교통부에서는 대통령령 개정 예시안을 정리해 놓고 있습니다. 이걸 한번 보고 판

단하시면 되겠습니다.

아울러 연번 3번에 되어 있는 이주지원대책 수립 또는 주거비 지원 근거 마련에 대해서는, 맨 마지막에 있는 9페이지에 보시면 이연희 의원안을 중심으로 일부 문구를 수정하는 것으로 지난 법안심사소위에서 의견을 모으신 사항입니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음 차관, 정부 측 의견 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 이상경 지난 24년 9월 25일 소위 논의에 따라서 지하층 등 거주자를 주거실태조사 대상에 포함하는 대통령령 개정안을 마련하였고요. 조속히 개정을 추진하겠습니다.

그리고 이주지원대책 수립에 관해서도 작년 11월 27일 있었던 지난 소위 논의 결과에 따라서 제도의 실효성 및 실현 가능성 등을 고려해서 일부 조문을 수정하는 것으로 수정안을 마련했습니다. 그래서 그런 부분을 감안해서 이번에 저희 안으로 가 주시면 감사드리겠습니다.

○소위원장 권영진 위원님들께서 의견 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

황운하 위원님 말씀하시겠습니까?

○황운하 위원 예.

이 개정안, 주거환경이 열악한 자에 대한 주거실태조사 근거 또 주거환경이 열악한 자에 대한 지원 근거 마련에 대해서는 다른 의견이 없고요.

제가 기억하기로 지난번에 제가 발의했던 주거기본법에 대해서 여기 소위에서 심사를 할 때 당시 국토부차관께서 주거기본법 중 제2조에 국민의 주거권 규정할 때 경제적 위험을 추가하는……

그때 실장님이나 누구 계셨나요? 기억하지요?

○국토교통부주택토지실장 김규철 예.

○황운하 위원 그때 심사가 있었지요?

○국토교통부주택토지실장 김규철 예.

○황운하 위원 그때 국토부에서는 경제적 위험을 추가하는 것에 대해서는 이견이 없는 것으로 그렇게 말씀하셨던 것 같은데, 맞지요?

○국토교통부주택토지실장 김규철 예, 그때 논의가 많이 돼서 일단 정부 입장에서는 큰 이견이 없는 걸로 일단 했습니다.

○황운하 위원 제가 개정안 내용에는 그것만 있는 게 아니고 여러 가지 다른 부분들이 있는데 다른 부분에 대해서 국토부에서 수용하기 어려운 부분도 있었고 경제적 위험 부분은 포함시켜도 되겠다 그렇게……

○국토교통부주택토지실장 김규철 위원님들 간의 논의가 많이 있었습니다.

○황운하 위원 위원들 간의 논의가 있었고. 어쨌든 국토부에서는 그때 경제적 위험이 포함되는 것을 수용한다 그런 입장이었지요?

○국토교통부주택토지실장 김규철 예.

○황운하 위원 그래서 경제적 위험이 추가되는 그 주거기본법 개정안도 이것 같이 우리 법안 심사를 해야 되지 않을까 이렇게 생각하거든요, 위원장님.

○소위원장 권영진 황운하 위원님, 아마 그때 그 논의와 관련해서는 위원들 간에 조금

이견이 있었습니다. 그래서 우리 법안심사소위에서 상정하는 자료는 여야 간사 간에 이견이 없어서 오늘 처리 가능한 법안들만 빨리 속도감 있게 하자고 해서 주거기본법도 6항부터 8항까지만 오늘 상정을 하였습니다.

그래서 황운하 의원님 법을 비롯해서 다른 법안들은 다음 소위에서 저희들이 같이 심도 있게 논의를 하도록 그렇게 하면 어떻겠습니까? 그런 취지로 사실은 오늘 법안소위가 열렸습니다. 양해해 주십시오. 양해해 주시면 다음 소위 때 황운하 의원님 법안을 포함해서 주거기본법……

○황운하 위원 제가 기억하기로 이 주거기본법하고 또 다른 한 분, 김우영 의원인가 어떤 분이 개정안 낸 거하고 내용이 비슷해서 그래서 지금 주거기본법 심사할 때 병합 심사하는 것이 맞지 않을까. 그리고 경제적 위험 부분은 국토부의 입장은 수용 가능한 거였고 당시 이소영 위원인가 이런 분들이 약간 이견을 얘기한 기억이 납니다. 그렇지만 제 기억에 충분히 합의가 가능한 수준으로 의견 접근이 됐던 것 같거든요.

여러 다른 쟁점 부분은 국토부도 수용을 하지 않았고 심도 있게 논의가 안 됐고 경제적 위험 부분은 좀 논의가 됐었어요. 논의가 돼서 이 정도면 합의에 다다를 수 있겠다라고 생각을 했기 때문에 그래서 경제적 위험 부분이 포함된 주거기본법 개정안을 이것과 병합 심사해서 그중 합의가 안 되는 부분, 수용이 안 되는 부분은 제외하고 경제적 위험 부분이 담겨지는 주거기본법은 이것과 같이 병합 심사해서 이번에 통과시켜도 되지 않을까라고 생각을 했는데, 지금 위원장님 말씀은 이번에는 이것만 하고 다음에 그걸 했으면 좋겠다?

○소위원장 권영진 예, 그렇게 양해를 해 주십시오. 여야 간사 간에 그렇게 합의를 해서 이번에 안건 상정을 했습니다.

다음번 심사 때는 제가 위원장으로서 책임지고 의원님 법안을 비롯해서 상정해서 논의를 하고 또 심사하도록 하겠습니다. 양해해 주시기 바랍니다.

○황운하 위원 그러면 다음 심사할 때 주거기본법 중 경제적 위험 포함된 주거기본법 개정안에 대해서 심도 있는 심사가 이루어지기를 바라고요.

이 법안 자체에 대한 이견이 없습니다.

○소위원장 권영진 감사합니다.

위원님들 다른 의견 없으십니까?

박용갑 위원님.

○박용갑 위원 제가 한 가지만 말씀드리겠습니다.

늘 제가 말씀드리는데, 국토부 의견을 보면 주거복지센터, 주거복지 관련 상담을 통해서 이주가 필요하다고, 그런 경우에 이주할 수 있다고 그렇게 돼 있지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예.

○박용갑 위원 그런데 지금 우리가 주거복지센터가 없는 데가 많이 있어요. 이런 것을 국토부가 좀 권고를 해서, 대전이라든지 경남이라든지 울산이라든지 강원 이런 데는 아직 주거복지센터가 없습니다. 그래서 이런 것을 상담할 수 있는, 이걸 사실 지자체에서 주거복지센터를 설치해야 되는데 아직은 못 하고 있어요. 우선 국토부가 좀 강력하게 어떤 권고를 해 줬으면 좋겠습니다.

○국토교통부제1차관 이상경 그건 위원님 말씀대로 저희가 주거복지 부분은 계속, 저희

정부의 역점 사업 중 하나기 때문에 그 분야는 저희가 말씀하신 대로 계속 노력하도록 하겠습니다.

○박용갑 위원 이상입니다.

○소위원장 권영진 위원님들 다른 의견 없으십니까?

더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제6항부터 제8항까지 이상 3건의 주거기본법 일부개정법률안은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

9. 공동주택관리법 일부개정법률안(김성환 의원 대표발의)(의안번호 2203711)

10. 공동주택관리법 일부개정법률안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2204516)

11. 공동주택관리법 일부개정법률안(박용갑 의원 대표발의)(의안번호 2210245)

(15시02분)

○소위원장 권영진 의사일정 제9항부터 제11항까지 이상 3건의 공동주택관리법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원, 의사일정 제9항에 대해 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

의사일정 제9항입니다. 소위 자료 1페이지입니다.

김성환 의원안 제2조제1항제3호는 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업 그리고 공주택 특별법에 따른 도심 공공주택 복합사업 등에 따라 조성된 주택단지가 도로 등으로 분리된 경우 분리된 토지 사이에 철도·고속도로·자동차전용도로가 없고 지하도, 육교, 횡단보도 등을 설치하여 보행자 통행의 편리성 및 안전성이 확보되었다고 사용검사권자가 인정을 하면 주택법상 별개의 주택단지를 하나의 주택단지로 볼 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

4페이지를 봐 주시기 바랍니다.

현행 도시 및 주거환경정비법의 주택단지는 주택법 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지뿐만 아니라 이 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지도 포함될 수 있도록 하고 있습니다.

다음 페이지입니다.

이러한 주택단지는 통상 사업주체가 하나의 단지로 홍보를 하고 공급절차를 함께 진행하는 경우가 많아 분양받은 사람들은 공동주택관리법상 별개의 단지로 관리되는 것에 대하여 인지하지 못할 가능성이 있으며, 입주 후 주민편의시설 사용 등에 제약이 발생하거나 관리비가 상승함에 따라 1개 단지로 통합하여 관리해야 한다는 지적이 있습니다.

이에 개정안은 대규모 정비사업 등으로 조성된 각각의 주택단지를 하나의 주택단지로 관리하도록 함으로써 공동주택을 효율적으로 관리하고 입주민의 편의를 증진하려는 취지로 개정안의 입법필요성이 인정되는 측면이 있어 보입니다.

다음은 7페이지 되겠습니다. 연번 2번, 부칙에 관한 사항입니다.

개정안의 부칙은 시행일을 공포한 날로 규정하고 있는데 특별한 문제가 없는 것으로 판단됩니다. 다만 개정안 부칙은 개정안에 따른 하나의 공동주택단지로 볼 수 있는 경우에 대한 적용례를 별도로 규정하고 있지는 않는데 단계별로 진행되는 주택건설사업의 특성을 고려할 때 명확한 법 적용을 위해서 예컨대 ‘제2조제3호의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택법 제54조에 따른 입주자 모집공고를 하는 경우부터 적용한다’라는 적용례를 규정하는 방안에 대해 논의할 필요가 있어 보입니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음, 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 이상경 저희도 개정안과 전문위원 검토의견에 동의를 합니다. 특히 개정안의 시행일에 동의를 드리고 ‘이 법 시행 이후 입주자 모집공고부터 적용한다’와 같은 적용례를 규정할 필요성에도 동의를 합니다.

○소위원장 권영진 그러면 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주십시오.

천준호 위원님.

○천준호 위원 질문입니다.

마지막에 제2조제3호의 개정 규정은 입주자 모집공고를 하는 경우부터 적용한다라고 했는데 입주자 모집공고를 기준으로 정하는 이유, 배경을 설명을 좀 더 해 주시면 좋겠습니다.

○소위원장 권영진 잘 아는 과장 나오셔서……

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 주택건설공급과장 김영아라고 합니다.

이 규정 같은 경우에는 지금 민원이 가장 많이 발생하는 부분이 입주자 모집공고를 하면서 외관상으로 하나의 단지로 보여짐에도 불구하고 별개의 주택단지로 관리되어 오고 있는 부분에서 나오는 문제기 때문에 대외적으로 이게 딱 하나의 단지라는 것을 표명하기 바로 직전 단계인 입주자 모집공고부터 적용하는 것이 가장 많은 단지들이 혜택을 볼 수 있는 기준점이라고 생각을 해서 그렇게 적용례를 하는 부분에 대해서 동의를 하게 되었습니다.

○소위원장 권영진 김영아 주택건설공급과장님이시지요?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 예, 맞습니다.

○소위원장 권영진 천준호 위원님.

○천준호 위원 이해했습니다.

○소위원장 권영진 이해가 되셨습니까?

이종욱 위원님 하시고 김종양 위원님.

○이종욱 위원 관련 기관 의견 보니까 반대하는 기관이 많은데요. 그 이유를 좀 설명해 주시겠습니까? 광주가 반대하는 특별한 이유가 있는 건지, 대한민국 시 중에 광주시만 이렇게 의견을 개진하고……

○국토교통부제1차관 이상경 광주시는 제가 알기로는 도정법에 의한 개발사업 사례가 많지 않다 보니까, 이 법의 취지가 도정법과 같이 주택법에 규정된 단지를 통합해서 개발사업 하는 경우는 사업은 그렇게 했는데 추후에 관리되는 건 또 주택법에 따른 단지로 분리 관리되는 그런 경우가 해당되는 불편함이었는데 그 사례가 별로 없다 보니까 그런 거에 대해서 이런 취지 자체를 잘……

○이종욱 위원 잘 이해를 못 한다?

○국토교통부제1차관 이상경 이해를 못 하고 낸 의견으로 그렇게 알고 있습니다.

○이종욱 위원 그래요.

그러면 주택관리사협회나 공동주택관리지원기구 여기에서는 신중한 검토 입장인데 이게 본인들이 일하기가 좀 힘들어진다는 뜻인가요?

○국토교통부제1차관 이상경 그 취지보다 단지가 통합관리가 되면 사실은 관리사분이 한 분으로 줄어들게 되는 부분이 있어서 협회 입장에서는 아마 일자리가 영향을 받는다는 측면이 있었던 것 같습니다. 그래서 저희도 그것 때문에 한번 의견을 물어보니까 그 부분에 대해서는 충분히 이해를 하면서 또 법안 취지에 동의를 한 걸로 저희가 들었습니다.

○이종욱 위원 예, 알겠습니다.

○소위원장 권영진 광주광역시와 대한주택관리사협회는 설명을 해서 양해가 됐습니까?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 법안 취지에 대해서는 설명을 드렸고 의견 제출 당시에는 원론적인 입장에서 제출을 한 걸로 확인을 했습니다.

○소위원장 권영진 그래요.

김종양 위원님 말씀해 주십시오.

○김종양 위원 대한주택관리사협회에서 여기에 대해서 조금 신중한 의견을 보이길래 그 이유를 확인하고 싶었고요.

그리고 지금 현재 보면 각 단지를 대단지화하겠다는 이야기 아닙니까, 그렇지요? 한 단지 내에 1단지 2단지 3단지 4단지, 여러 가지 어떤 도로라든지 이런 걸 기준으로 해 가지고 구분화시켰는데 그 구분, 3·4단지를 서로 합할 수 있는, 지금 기준에 의해서 구획 되는 걸 다른 요건만 구비가 되는 것 같으면 서로 합할 수 있는 그런 식으로 바꾸겠다는 내용이지요?

○국토교통부제1차관 이상경 그러니까 이게 개발단계에서는 통합이 되어 있지만 개발 사업 이후에는 각각 분리해서 복리시설을 이용해야 된다 이런 문제가 있는데 사실은 복리시설이 인접한 단지인데 따로따로 구비할 때 비용 측면도 있고 또 이용에 있어서 효율성도 떨어진다고 보고……

○김종양 위원 예를 들자면 3·4단지 관리사무소를 일원화할 수 있으면 일원화해 가지고 여러 가지 공동경비를 줄일 수 있는 그런 이익도 있지만 어떻게 보면 예를 들자면 3·4단지를 구획을 구분해 놓은 이유는 각자 여건이 또 다를 수 있기 때문에 단지 내에 있어서의 어떤 관리비라든지 이런 부분이 차등화될 수 있으니까 차등화시켜 가지고 처음부터 분량을 한 거고 이걸 합해 버리면, 예를 들자면 자기는 그렇게 관리비를 많이 내지 않아도 되는 지역에 있는데도 불구하고 합침으로 인해 가지고 또 평준화되기 때문에 본인들이 더 부담해야 되는 그런 사례도 있을 수 있겠다 하는 생각이 들더라고요.

그리고 이와 관련해 가지고 사전에 분양광고 할 때 대부분 보면 대단지, 예를 들자면 LG자이 이런 식으로 해 가지고 1·2·3·4단지, 1만 세대가 있는 큰 단지를 분양공고를 할 때 대부분의 경우에는 1단지 2단지 3단지 4단지 관계없이 LG자이구나 이런 식으로 해 가지고 제대로 확인도 하지 않고 분양 신청해 가지고 당첨됐을 경우에 1단지 2단지 3단지 4단지, 실체는 차이가 많이 나 가지고 어떤 데는 분양할 때 광고를 제대로 하지 않아

가지고 당했네 하는 느낌이 들 수도 있겠다는 생각이 들기 때문에 이런 대단지 아파트일 경우에는 사전에 단지별로, 한 개발업체에서 하더라도 단지별로 다르기 때문에 분양할 때 1단지인지 2단지 3단지 4단지 그런 걸 제대로 정확하게 명시해 가지고 광고하도록 그렇게 할 필요성도 있겠다는 생각이 들고. 물론 단지를 합할 수 있는, 서로 단지를 공통으로 운영할 수 있는, 이런 규제를 열어 주는 것은 좋지만 규제 여는 데 따라 또 여러 가지 예상되는 문제점도 잘 감안을 해야 되겠다는 생각도 들고.

지금 이런 민원이 많이 발생을 하고 있습니까? 아니면 오히려 합해 놓으면 또 단지를 합하는 것보다는, 합할 수 있는 규정은 포함시켜 줬지만 차후에 이런저런 민원이 더 많이 발생할 수도 있겠다는, 분리하자는 민원 등등이 많이 발생할 수도 있겠다는 생각도 드는데 그런 부분에 대해서는……

○**국토교통부제1차관 이상경** 위원님 말씀은 충분히 저희도 이해를 하고 있고 앞서 그런 분양 단계에서의 권고는 이미 저희도 그런 쪽으로 유도를 하고 있습니다. 그리고 말씀하신 대로 이게 시행됐을 때 일부 불합리한 부분으로 같이 공동운영되는 상황도 발생할 여지도 일부 있을 수 있습니다. 그런 부분은 저희도 보면서, 아직까지는 좀 더 편익이 클 거로 보고 있는데 그런 부작용이 나타난다면 저희도 한번 신중히 다시 검토를 하겠습니다.

○**김종양 위원** 하고 안 하고는 어차피 지역주민들의 주민자치에 의해서 입주민들이 결정하는 사안들이니까, 할 수 있다는 근거만 지금 여기 포함시켜 주는 거니까 전반적으로 취지에는 찬성을 합니다.

○**소위원장 권영진** 황운하 위원님.

○**황운하 위원** 여기 한국토지주택공사 입장을 보면 이게 주택법상의 예외 규정이 되는데 운영상의 비효율을 해소하려는 개정안의 목적, 취지는 이해가 되지만 이것은 공동관리규정을 통해서 해소 가능하지 않느냐 이런 신중 입장을 보이고 있는데 이에 대한 국토부 입장이 됩니까?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 제가 설명드려도 되겠습니까?

지금 공동주택관리법상으로 공동관리를 할 수 있는 규정이 현재도 있습니다. 이 조항 같은 경우에는 이미 준공이 된 아파트 단지에서 입대이가 각각 설립이 된 이후에 인근에 있는 아파트 단지를 통합하고자 하는 경우에 함께 합쳐서 할 수 있는 규정인데요.

첫 번째로는 이 단계에 이르기 위해서는 입대이가 일단 각자 다 구성이 되어야 됩니다. 그리고 공동관리를 위해서는 각각의 입대이가 3분의 2 이상의 동의를 받아서 서로 공동관리 결정을 할 수가 있는데요. 지금 이 법의 개정안은 그런 입대이가 구성되기 이전에 최초 준공된 단계에서부터 하나의 입대이를 구성해 가지고 공동관리를 할 수 있도록 하는 개정안입니다.

그래서 현재 공동관리를 하기 위해서는 입대의 구성까지 최소한 1년 정도의 기간이 필요하고 또 이미 단지에 입대이가 구성된 이후에는 각자 이해관계가 생기기 때문에 서로 상호 간의 동의에 이르기까지 절차가 상당히 지연이 많이 되다 보니까 기존에 민원이 제기됐던 여러 단지들에서 실제로 그런 노력을 하다가 결국에는 공동관리 결정에 이르지 못해서 통합관리를 못 하는 사례들이 왕왕 발생을 하고 있습니다. 그래서 공동관리규정만으로는 사실상 달성이 곤란하다고 저희 국토부에서는 보고 있고 그래서 예외적으로 도

시정비사업이라든지 도심공공주택사업 같은 개발단계에서부터 통합으로 개발이 되는 그런 사업에 한정해서만 최초의 단계에서부터 공동으로 한꺼번에 관리할 수 있도록 그렇게 예외적으로 허용을 해 주고자 하는 취지입니다.

○**황운하 위원** 그러면 공동관리규정을 보완하면 안 돼요?

○**국토교통부제1차관 이상경** 간단하게 말씀드리면 LH 안은 나중에 입주 후에 입주자들이 결정하는 방식인데 그게 사실은 굳이 입주가 완료되고 난 다음에 또 의견을 묻는 것 자체가 시간을 많이 끄는 요소가 있어서 사전에 도정법에서 된 사업에 대해서는 이 부분에 대한 예외를 허용해 주면 입주와 동시에 서비스를 바로 받을 수 있는 그런 측면의 장점이 있습니다. 그런데 LH는 그런 부분에서는 아마 이 법의 취지를 좀 적게 이해한 측면이 있지 않은가 그렇게 저희는 보고 있습니다.

○**황운하 위원** 설명을 해서 LH가 이제 이해를 했나요?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 이 부분에 대해서는 LH랑 계속 협의를 하면서 조문을 조금 수정을 하면서 만든 내용이고요. 말씀하신 것처럼 공동관리규정은 사실 주민자치의 원칙에 따라서 우리끼리 한꺼번에 합쳐서 관리하자는 의사결정을 하기 위한 제도인데 지금 개정안은 애초에 입주자가 없는 상태에서 하나로 합치는 거기 때문에 이 규정을 보완해서는 사실상 달성이 좀 어려운 사항입니다.

○**황운하 위원** 이해됐습니다.

○**소위원장 권영진** 이해되셨습니까?

○**김종양 위원** 하나만 더 확인합니다.

입주자가 없는 상태에서 이용한다. 그러면 누가, 분양 받은 사람들이 결정을 한다는 거예요? 예를 들자면 수분양자들이 3·4단지를 그냥 하나의 단지로 해 가지고 공동관리하자 그렇게 하겠다는 겁니까?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 이것의 의사결정 자체는 입주자 모집공고 이전 단계에서 사업주체와 사업계획승인권자가 합의해서 결정을 해야 되는 부분이고요. 그래서 수분양자가 생기기 전에, 입주예정자가 생기기 전에 의사결정은 이루어지는 겁니다. 다만 모든 주택단지에 다 적용되는 예외 조항은 아니고 앞서 말씀드린 대로 재건축·재개발처럼 처음부터 한꺼번에 개발사업이 이루어지는 경우에 한정해서만 적용하고자 하는 사항입니다.

○**소위원장 권영진** 김영아 과장님, 제가 하나 여쭙볼게요.

이렇게 할 경우에 우리 국민들이 얻는 편익이 뭐지요?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 저희가 판단하기에는 지금 민원이 발생하는 가장 큰 원인이 재개발·재건축 같은 경우에는 앞서 위원님께서 말씀하신 것처럼 하나의 주택사업으로 다들 인식을 하고 입주자 모집공고 절차도 거의 같은 날짜에 내면서 사실상 거의 구분이 안 되는 상태로 공고가 나가게 되는데 그렇게 청약을 하시는 분들이 하나의 단지로 인식을 하고 청약을 하면서 어느 단지에 들어갈 건지도 동호수 추첨 절차를 통해서 결정이 됩니다. 그러다 보니까 어느 단지에는 편의시설이 집중되어 있고 어느 단지에는 없는 이런 사례들이 좀 나오다 보니까 입주예정자분들이 약간 사기 분양을 당했다 이런 식으로 인식하시는 경우도 꽤 많이 있고요.

실제로 통합관리를 하게 되면 관리비가 조금 절감되는 측면도 있고 주민편의시설들도

조금 더 효율적으로 배치를 해 가지고 운영할 수 있기 때문에 해당 단지에 입주하시는 분들한테는 상당히 큰 편익이 있을 걸로 기대하고 있습니다.

○소위원장 권영진 알겠습니다.

김은혜 위원님.

○김은혜 위원 아까 차관님께서 이 법안에 대한 여론조사를 하셨다는 게 어디에 물어 보셨다는 겁니까?

○국토교통부제1차관 이상경 여론조사를 말씀드리는 것이 아니고 앞서 말씀드린……

○김은혜 위원 의견 조사를 아까 진행하셨다 그래서.

○국토교통부제1차관 이상경 세 가지 의견 조사가 있었는데 하나는 공동주택관리업체들의 이의가 있었고 또 하나는 광주시에서 이의 제기한 것 그리고 LH……

○김은혜 위원 어디요? 죄송합니다, 못 들어서.

○국토교통부제1차관 이상경 광주광역시에서 그리고 LH에서 다른 의견을 낸 거였는데 그거에 대해서 저희가 그 의견을 낸 쪽에 접촉을 해서 계속 그 의견을 유지하는지에 대한 것을 물어봤다는 이야기를 말씀드린 겁니다. 그래서 그게 앞서……

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 통상 법안이 발의되면 관계부처 의견조회 절차를 거치게 되는데……

○김은혜 위원 그 얘기 하신 거예요?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 예, 그때 나온 의견들입니다.

○김은혜 위원 그러면 지금 현재 재건축이나 재개발이 진행되는 단지에는 이 법은 적용이 안 됩니까?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 입주자 모집공고가 되기 이전 단계라면 적용 가능할 거로 판단되고요 이미 입주자 모집공고를 해서 수분양자가 생겼다면 적용하기는 어려울 것 같습니다.

○국토교통부제1차관 이상경 저희가 조사를 해 보니까 현재 진행되고 있는 2851개 사업 중에서 입주자 모집 단계로 적용할 경우는 1235개 정도 돼서 한 40% 정도는 혜택을 받을 수 있을 거로 보고 있습니다.

○김종양 위원 이것 제가 봤을 때는 단지를 공동관리할 것인지 개별적으로 분리해 가지고 할 것인지는 주민들이 결정을 해야지 사업주체가 임의적으로 이걸 그냥 크게 해 가지고 공동으로 하도록 하는 게 적절한지에 대해서 고민이 필요할 것 같아요.

○국토교통부제1차관 이상경 그 부분 저희가 도정법으로 한정한다는 것도 생각해 보시면 아시겠지만 도정법은 조합이라는, 주민들이 우리가 분양하는 세대수보다 대부분 많지 않습니까? 꽤 많고 또 사업시행자 자체가 조합이기 때문에 조합 자체의 어떤 의견들이 결국에는 그 단지의 대다수 의견이라고, 선행적으로 하더라도 문제는 없지 않을까 그렇게 보고 있습니다. 그러니까 일반적으로 분양하는 주택이면 지금 위원님 말씀하신 것대로 그것은 말이 안 되는 이야기지요. 그런데 조합에 의해서 시행되는 사업이 도정법 사업이고 하니까 그 조합이 의견을 사전적으로 낸다고 해도 큰 문제는 없는 것으로 저희는 보고 있습니다.

○김은혜 위원 제가 계속 진행해도 됩니까?

○소위원장 권영진 예, 김은혜 위원님 말씀하시지요.

○**김은혜 위원** 차관님, 보통 국토부에서 이 같은 단지를 만들 때는 도로로 구획을 하는 이유가 있고 철도를 놓는 이유가 있습니다. 생활권의 단절을 일으키는 시설들이 이유가 있는 것이지요. 그러면 거기에 따라서 주민의 편익이 달라지는 겁니다. 이 법의 취지를 보면 다다익선이지요, 통합으로 같이 개발을 하다 보면 인허가 속도도 높일 수 있고 그리고 경제적으로도 효율성이 있을 겁니다.

그러면 주민자치, 아까 말씀 주신 그 원칙에 따라 질문을 드린다면, 주민들의 의견은 어디서 모을 수 있느냐 혹은 주민들이 만약에 편의시설의 구분으로 인한 갈등이 있다면 또는 의견 조율이 안 된다면 경제적 효율을 올린다고 하면서 주민들 의견의 효율적인 조정과 갈등 중재에 대해서 이 법안은 어떤 실익을 가져올 수 있느냐를 여쭙보지 않을 수 없거든요. 여기에 대해서 경제적 효율이 아니라 경제적 효율을 넘어서 주민 간의 의견 조정과 갈등이 생기지 않도록 하는 장치는 이 법안에 어디 있습니까?

○**국토교통부제1차관 이상경** 그 전에 먼저 철도라든지 폭 20m 이상 일반도로, 8m 이상 도시계획예정도로 이렇게 분리되어 있는 경우는 공동주택관리법에서 공동주택단지로 인정을 하지 않고 별개의 단지로 간주하고 있습니다.

그래서 실제로 공동주택관리법에서 하나의 단지로 인정할 수 있는 단지에 대해서 이렇게 같이 사용할 수 있는 하나의 단지로 간주하는 것이기 때문에 지금 말씀하신 철도·고속도로 이렇게 분리되어 있는 경우는 아예 대상이 되지를 않습니다.

○**김은혜 위원** 아니, 이 법안을 보시면 ‘도로로 분리된 경우에 육교나 횡단보도를 설치해서 보행자 통행의 편리성 및 안전성이 확보됐다고 사용검사권자가 인정할 것’ 그렇게 되어 있잖아요.

○**국토교통부제1차관 이상경** 그런데 그 조항 자체가 공동주택관리법에서 일단 하나의 단지로 인정되는 요건을 충족하는데 분리되어 있는 경우입니다. 그러니까 철도나 도로 이런 경우로 분리된 경우는 아예 하나의 단지로 먼저 될 수가 없기 때문에 대상이 되지를 않고 다만……

○**김은혜 위원** 도로가 분리돼도 어쨌든 육교를 두면 여기서도 같이 하시는 것 아니에요?

○**국토교통부제1차관 이상경** 그런 경우는 하나의 단지로 인정될 수 없는 단지는 안 되지만 폭이 좁은 도로 같은 경우는 육교로 충분히 될 수 있는데 그런 경우에는 저희가 한정을 한다는 얘기입니다.

○**천준호 위원** 제가 그 부분에 대해서 설명을 좀 드리겠습니다.

○**소위원장 권영진** 천준호 위원님.

○**천준호 위원** 이 법의 취지 자체가 도정법에 근거해서 진행이 되기 때문에 도정법이 진행될 때는 조합이 사실상 의사결정의 주체가 됩니다. 인허가는 기관장이나 단체장이 하겠지만 의사결정은 사실상 조합의 의견을 최대한 존중해서 기관장이 그것을 반영해서 조치를 취하게 될 것이기 때문에, 결국 그 당시까지 사실상 주민들의 의견이 수렴돼서 공동주택단지로 볼 것인지 말 것인지를 판단하게 될 것으로 저는 예상을 합니다, 이 법이 시행된다면. 그래서 걱정하시는 것처럼 주민들의 의사가 배제된 행정기관장의 의견이 독단적으로 반영되는 형태로는 있지 않을 것이라라는 생각이고.

아까 제가 최초에 이 법이 언제부터 적용되는 거냐를 여쭙본 게, 예를 들면 일반분양

공고 이후부터 적용된다고 하면 사실은 그 전까지는 조합이 의사결정을 쭉 다 진행을 하시기 때문에, ‘볼 수 있다’고 되어 있기 때문에 공동의 단지로 볼 수도 있고 안 볼 수도 있고, 그것은 주민들이 판단하는 거거든요. 그런데 형식적으로는 기관이 판단하지만 내용적으로는 조합이 그때 의사결정을 확실히 하기 때문에, 조합의 의견을 무시하고 기관장이 결정할 수 없기 때문에 주민들의 의견이 반영돼서 공동주택단지로 볼지 말지를 판단하게 될 것이라라고 생각을 합니다. 그렇기 때문에 걱정하시는 부분들은 발생하지 않을 것 같다는 생각이 제가 법안을 보면서 들고요.

또 하나는 여기서 말씀하신 것처럼 8m 이상 도시계획도로나 이런 부분들은 하나로 합치자고 주민들이 요구해도 합치지 못한다고 전제하고 있는 것입니다. 그렇기 때문에 그런 우려도 저는 이 법안에서 이미 배제가 되어 있기 때문에…… 작은 도로 때문에 사실은 단지를 애써 분리하는 문제로 인해서 추후에 주민들이 갈등도 생기고 그것 때문에 여러 가지 비효율이라든가 주민들의 관리비용의 증가라든가 이런 문제가 발생하는 부분을 미연에 막자고 하는 게 이 법의 취지로 저는 이해가 돼서 제시안하고 수정하신 대로 통과됐으면 하는 그런 의견입니다.

○**김종양 위원** 저희들도 이것 하나로 다 합칠 수 있는 어떤, 그런 규제를 갖다가 공간을 준 것은 좋은데 거기에 대해서 한 단위로 할 것인지 말 것인지 그 부분은 물론 조합원들의 의사도 중요할 수 있지만 최종 입주자들이 중요하지, 사는 사람들이 중요하잖아요. 그렇지요? 사는 사람들에게 맡겨야 되는 게 아니냐 하는 이런 생각이 들었습니다.

○**소위원장 권영진** 과장님, 말씀하세요, 뭐 하고 싶은 얘기가 있는 것 같은데.

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 추가적으로 한 단지로 구성되어서 임대대가 만들어진 이후에 중간에 어떤 계기가 있어서 2개의 단지로 분리 혹은 3개의 단지로 분리를 희망하고자 하는 입주자들의 의견이 있다면 상호 간의 입주민 동의를 받아 의결을 통해서 별도로 구분관리 할 수 있는 제도도 있습니다.

그래서 말씀하신 것처럼 입주를 다 하신 분들께서 어떤 특정한 이유로 인해서 분리해서 관리를 하고자 하신다면, 별도의 관리사무소를 설치해서 하신다면 그 조항을 활용해서 구분관리도 할 수 있기 때문에 사후적으로 그런 케이스에 대해서는 방지가 가능할 것으로 생각이 됩니다.

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 이 법 취지는 저도 충분히 동의를 하는데요. 아까 과장님 말씀이 여러 정비사업단지 내의 편의시설이 한쪽에만 치우쳐져 있으면 전체가 불평이 있어서 그 편의시설은 같이 봐 주는 게 일리가 있지요. 그렇지요? 그래서 아마 사업시행은 1개의 단지로 의제해 가지고 시행을 하되 이 법안 문구에도 보면 ‘1개의 단지로 볼 수 있다’ 이렇게 되어 있잖아요. 그렇지요? 그래서 아까 말씀하신 대로 입주 후에는 주민들이 또 자율적으로 단지를 분리하자 그러면 할 수도 있다는 열어 놔다, 이해를 하고요. 충분히 가능성이 있다고 저는 그렇게 보고.

다만 의문이, 질문 하나 드릴게요.

5페이지 맨 아래의 표에 보시면 ‘정비사업 관련 민원발생 주택단지’ 이래 가지고 있는데 이 지역은 해당됩니까, 제외됩니까? 이게 도로도 20m 도시계획도로 이렇게 되어 있지 않습니까. 이것도 그러면 이 조항에 포함되는 사업장입니까?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 이것은 이런 제도개선이 필요하다고 민원이 발생했던 단지들인데 사실 단지들이 이미 입주를 해서 입대위가 구성됐기 때문에 지금 이 개정안의 수혜를 받을 수 있는 단지는 아닙니다.

○민홍철 위원 아닙니다까? 제외됩니까?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 예.

○민홍철 위원 왜냐하면 이게 20m 도시계획도로가 분리되어 있잖아요. 그렇지요? 그런데 여기에 해당 안 된다 이거지요, 이 단지는?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 이 단지는 이미 다 입주가 된 단지이기 때문에.....

○민홍철 위원 예, 알겠습니다.

○소위원장 권영진 박용갑 위원님.

○박용갑 위원 한 가지만, 이 규모에 대해서는 예를 들어서 5000세대예요. 이것은 입대위가 이것을 나눌 수가 있는 거지요? 그것은 자율적으로 할 수 있는 거지요?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 입주한 이후에 입대의 의사결정에 따라서 구분관리 희망하면 할 수 있습니다.

○박용갑 위원 그렇지요? 그러니까 규모, 예를 들어 5000세대를 한 관리사무소가 관리한다는 것은 사실 어떻게 보면 굉장히 좀 어렵기 때문에 이제 입대위가 단지 나눠서 할 수 있다는 얘기지요?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 예.

○박용갑 위원 우리 지역 같은 경우도 그런 경우가 있어요. 한 8 대 2 정도 돼요, 여기는 8이고 여기는 2. 그런데 가운데 8m 도로가 있는데 이게 사실 구청 도로예요. 그런데 이것을 굉장히 불편해해요. 이것을 좀 합했으면 좋겠다 하는 그런 의견도 사실 있습니다. 협회에서는 합하지 않으려고 하는 건데 주민들은 사실은 같은 공간을 쓰는데 단지가 분리되어 있기 때문에 그런 불편을 민원도 넣고 합니다.

○소위원장 권영진 김은혜 위원님 말씀하시겠습니까?

○김은혜 위원 저는 추가로 하나만 여쭙보겠습니다.

과장님, 아까 말씀하신 입대위가 만들어진 이후에 희망 입주자가 관리에 대한 구분관리가 필요하다고 하는 것을 제도적으로 터놓을 수 있는 그 제도가 뭐지요?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 공관법에 구분관리 할 수 있도록 허용하고 있는 조문이 현재도 있고 구분관리 제도를 현재도 운영하고 있습니다.

○소위원장 권영진 공동주택관리법 말하는 거예요?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 공동주택관리법 8조에서 공동관리와 구분관리에 대한 조항을 운영하고 있어서 입주자 과반수 등이 서면동의를 하게 되면 그 동의를 받아서 구분관리를 할 수 있도록 되어 있습니다.

○김은혜 위원 이 법은 어쨌든 의무가 아니라 임의조항이기 때문에 그냥 법적 여건만 마련해 놓고 나중에 입주민들의 최종적인 결정사항은 공동주택관리법하에 이루어지게 되는 겁니까?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 예, 그렇습니다.

○김은혜 위원 알겠습니다.

○소위원장 권영진 위원님들 그러면 제9항에 대해서는 이 정도 논의할까요?

(「예」 하는 위원 있음)

제10항으로 넘어가도록 하겠습니다.

다음, 수석전문위원 의사일정 제10항에 대해 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

의사일정 제10항입니다. 자료 1페이지입니다.

김도읍 의원안 제3조제1항제3호는 국가 및 지방자치단체가 공동주택의 관리에 관한 정책을 수립·시행할 때에 안전사고를 예방하고 재해 및 재난 등으로부터 입주자 등을 보호하기 위하여 공동주택이 안전하고 효율적으로 관리될 수 있도록 노력하는 의무를 부여하는 내용입니다.

3페이지 봐 주시기 바랍니다.

개정안은 국가 및 지방자치단체에 재해 및 재난 등으로부터 공동주택의 입주자 등을 보호할 수 있는 정책을 수립·시행하도록 하려는 것으로 풍수해·지진 등 대형 자연재해에 대한 국가 및 지방자치단체의 예방적 안전관리가 중요한 점을 고려할 때 개정안의 입법 필요성이 인정된다고 생각합니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음, 차관께서 정부 측 의견 말씀해 주시지요.

○국토교통부제1차관 이상경 공동주택 입주민의 생명·신체 및 재산을 보호하기 위해서 국가와 지자체가 정책적으로 노력해야 한다는 취지에 공감하며 그리고 이를 공동주택관리법에 명시하는 사항에도 동의합니다.

○소위원장 권영진 그러면 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

다른 의견 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

없으시면 10항 논의는 종결하고 의사일정 제11항에 대해서 논의하도록 하겠습니다.

수석전문위원께서는 의사일정 11항에 대해서 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

의사일정 제11항입니다. 소위 자료 1페이지입니다.

박용갑 의원안 제102조제1항부터 제4항까지는 과태료 상한액을 현행 2000만 원, 1000만 원, 500만 원에서 1000만 원, 500만 원, 300만 원, 200만 원으로 일괄적으로 하향 및 세분화하는 내용입니다.

7페이지 하단 부분으로 넘어가겠습니다.

9~12페이지의 표에 정리되어 있는 바와 같이 현행법에서 과태료 부과대상은 관리주체, 입주자대표회의, 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 등 다양하지만 관리주체와 관리소장에게 과태료를 부과하는 규정이 다수 있습니다.

8페이지입니다.

그런데 관리사무소장은 주택관리사 제도를 통하여 공동주택관리 전문가로서 자격을 인정받았음에도 불구하고 수많은 과태료 조항으로 인하여 과태료를 피하기 어렵게 하고 있으며 다른 자격제도인 공인중개사나 감정평가사에 대하여 부과되는 과태료에 비해서 관리사무소장에게 부과되는 과태료의 상한 수준이 높고 상한액 500만 원 이하의 과태료를

부과하는 위반행위 항목이 무려 34개로 위반행위의 가벌성 정도에 따라 과태료 상한액을 세분화하여 규정하지 못하고 있다는 지적도 있습니다.

이에 개정안은 과태료 상한액 2000만 원, 1000만 원인 위반행위의 과태료 상한액을 각각 1000만 원, 500만 원으로 하향하고 과태료 상한액 500만 원인 위반행위 34개 항목을 세분화해서 300만 원 이하 20개 항목, 200만 원 이하 13개 항목으로 하향하고 1개 항목을 삭제함으로써 현행법의 과태료 규정을 합리적으로 정비하려는 취지의 입법으로 이해가 됩니다.

16페이지로 넘어가겠습니다.

과태료 상한액이 2000만 원 이하인 하자보수보증금의 용도 외 사용 항목은 2013년 6월 구 주택법의 개정으로 규정이 되어 있었습니다. 이 항목의 과태료 상한액은 현행법에서 가장 높은 수준이지만 하자보수보증금 제도가 공동주택의 품질을 확보하고 입주민의 재산권을 보호하는 데 중요한 역할을 하고 있다는 점을 고려할 때 이 항목의 과태료 상한액을 하향하는 내용에 대해서는 개정안 심사 과정에서 충분한 논의가 필요할 것으로 생각됩니다.

맨 하단 부분 동그라미입니다.

다음으로 과태료 상한액의 세분화 필요성에 대해서 살펴보면 다음 페이지, 17페이지 상단 부분입니다.

17페이지 표에서 보시는 바와 같이 현행법 시행령에서도 위반행위의 가벌성 정도에 따라 500만 원 이하의 과태료 상한액을 세분화하고 있으므로 300만 원 이하 및 200만 원 이하 구간을 신설하는 것은 특별한 문제가 없어 보입니다.

다음은 19페이지로 넘어가겠습니다.

연번 2번, 박용갑 의원안 제63조제2항은 현행법상 관리주체의 포괄적 법령준수 의무 규정 및 포괄적 법령준수 의무 위반 시 과태료 부과 규정을 삭제하려는 내용입니다.

다음 페이지, 20페이지입니다.

현행법 제63조제2항에 따라 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리를 하여야 하고 현행법 제102조제3항제22호에 따라 제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자는 500만 원 이하의 과태료를 부과받습니다.

그런데 관리 현장에서는 현행법 제102조제3항제22호의 과태료 규정에 대한 부담이 크다는 의견과 아울러 현행법 제102조제3항제22호의 과태료 규정이 명확성의 원칙에 부합하지 않다는 지적 또한 있습니다.

이에 개정안은 현행법 제63조제2항 및 제102조제3항제22호를 삭제함으로써 관리 현장의 부담을 완화하려는 취지의 입법으로 이해됩니다.

다음, 21페이지입니다.

과태료 부과와 같이 금전적 부담을 부여하는 내용의 법률 조항에서는 명확성의 원칙이 더욱 엄격하게 요구되므로 현행법 제102조제3항제22호의 과태료 규정을 삭제하려는 개정안은 입법 필요성이 인정되는 측면이 있습니다.

다만 현행법 제63조제2항은 관리주체의 법령준수 의무를 규정하고 있고 이는 현행법의 목적인 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리하기 위한 규정이라는 점을 감안할 때 의무 규정은 현행대로 유지할 필요가 있어 보입니다.

22페이지부터 정리되어 있는 수정의견은 국토교통부의 의견을 반영하여 작성한 것으로 국토교통부의 의견을 들어 보신 후 논의하시면 되겠습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수고하셨습니다.

다음, 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 이상경 공동주택관리법 과태료 상한액 등을 조정하는 개정취지에는 저희가 동의를 하고 있습니다. 다만 과태료 상한을 일괄 하향하는 것은 곤란하다고 보고 있고요. 상한 유지 필요성이 낮은 항목을 선별하여 낮추되 부당 부과 사례가 있는 항목은 선량한 주의 의무 이행 시 과태료 대상에서 제외하는 방안으로 문구 수정이 필요하다고 보고 있습니다.

그리고 포괄적 과태료 규정 삭제 등과 관련해서는 개정안 수정이 필요하고 전문위원 검토의견에 동의를 합니다. 다만 관리주체의 법령준수 의무 규정 위반 시 과태료를 부과하는 것은 금지행위가 불명확한 측면이 있으므로 과태료 부과 규정 삭제를 하는 것에 동의합니다.

○소위원장 권영진 그러면 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

박용갑 위원님.

○박용갑 위원 제가 발의했던 건데 이 문제는 국토부하고 충분히 협의해서 같이 협의한 안을 내렸기 때문에, 그동안에 사실 과태료가 일괄적으로 터무니없이 다른 단체에 비해서 많이 높았어요. 때로는 관리소장께서, 관리주체가 같이 부담해야 하는 과태료가 있는데 이런 것들이 사실 관리주체가 부담하는 것이 아니라 결국에는 관리소장이 다 부담하게 됩니다.

그래서 이런 불합리한 거 보면 그런 사례들이, 제가 7개 죽 김영아 과장님하고도 한참 의견을 나눴는데 거기에 맞게끔 적절하게 잘 조정할 걸로 알고 있고. 그리고 사실 시정을 했는데도 불구하고 이렇게 과태료를 부과하는 것은 조금 맞지 않다. 그렇기 때문에 이런 것은 어떤 고의성이 없으면 과태료를 부과하지 않고 아니면 좀 약하게 이렇게 해서…… 그리고 이게 상습적으로 1회, 2회, 3회 이런 차등을 뒀서 과태료를 부과하는 걸로 같이 조율을 했기 때문에 지금 국토부 안 충분히 제가 이해합니다.

○소위원장 권영진 김종양 위원님.

○김종양 위원 국토부에서도 지금 개정안에 포괄적 의무 규정하고 과태료 규정 전체를 삭제하자는 거에 대해서 포괄적 의무 규정은 선언적으로 두고 과태료 부과하는 것만 제외하자는 거지요? 그게 맞을 것 같아요.

○소위원장 권영진 혹시 김정재 위원님……

○김정재 위원 지금 과태료 부과하는 구간이나 금액에 대해서 좀 과다하다라는 취지에 따라서 개정안을 냈고 거기에 대해서 국토부는 일부만 수정의견을 낸 것은 맞지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예.

○김정재 위원 그런데 제가 하나 여쭙볼게요.

지금 아파트 관리사무소 소장들이잖아요. 우리가 보통 현장소장이라고 부르는데 이분들이 현장에서 보면 권한은 없는데 과한 의무가 굉장히 많은 것 같더라고요. 이분들 지금 지자체에서 단속 점점 나온 상황 국토부에서 다 알고 계십니까, 어떤 식으로 어떻게

운영이 되고 있는지? 그리고 모든 지자체에서 어떤 동일한 원칙과 지침을 가지고 단속 점검을 하는지 그런 어떤 룰 같은 거를, 시행규칙 같은 걸 정확하게 만들어서 지자체에 하달하고 있습니까?

○국토교통부제1차관 이상경 실무적으로 답변을 좀……

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 매 지자체에서 정기적으로 실태점검을 나가면서 조사를 하고 있는 걸로 알고 있고요. 감사……

○김정재 위원 정기적이라 하면 모든 지자체가 1년에 두 번 아니면 매달 한 번 이렇게 동일하냐고요.

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 모든 지자체가 동일한 기준으로 나가고 있지는 않고 통상……

○김정재 위원 완전히 들쭉날쭉입니다. 지자체 단체장 마음이에요.

그리고 몇 명이나 근무하는지는 혹시 아십니까?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 규모에 따라서 2명에서……

○김정재 위원 규모도 마음대로예요. 지자체 단체장이 자기 마음대로 합니다. 이틀이 멀다 하고 사흘이 멀다 하고 단속 점검이 나오는 데도 있어요. 그래서 관리사무소장들이 굉장히 고통스러워하는 데가 많습니다. 그래서 지금 저희 지역에 얼마 전에 지자체 아파트 관리소장이 최근에 한 두 달, 세 달 안에 2명이 심장마비로 젊은 분들이 돌아가셨어요. 과태료 매긴다고 그러고 이분들은 아파트 관리사무소 나름대로 시험 쳐서 자격증 힘들게 돼서 열심히 성실하게 일하고 있는데 마치 죄인 취급하고 이러니까…… 지금 최근에 몇 명이 사망도 하고 이래서 저한테 민원도 들어오고 이랬었는데, 제가 아는 실태를 얘기를 좀 들어 보니까 너무 모든 지자체들이 지금 방금 말씀하신 것처럼 국토부에서 단속이나 점검하는 데 대한 구체적인 내용들, 구체적인 지침, 정확하게 동일하게 인구 몇 명 이상이면 몇 명을 두고 얼마나 자주 정기점검을 한다는 이런 것들이 없는 겁니다. 지자체 단체장 기분에 따라서 그때그때 달라요. 그런 것 같습니다. 그래서 이 부분에 대해서 점검을 한번 다시 해 주고 제대로 제도 정비를 한번 해야 될 것 같다는 생각이 들고요.

그다음에 지금 안에 이렇게 과태료를 매기는 내용들이 죽 나오는데요. 단순한 서류제출 지연이라는 항목도 있고 또는 중대한 회계 위반도 있겠지요. 이런 내용이 굉장히 과중이, 가볍고 중한 내용이 좀 다른데 과태료는 유사해요. 그래서 저는 비례 원칙에도 맞지 않는 것 같습니다. 그래서 이런 부분도 저는 다시 한번 좀 살펴봐야 된다는 생각이 들고요.

어떻게 생각하세요, 그 부분은? 이거 다 꼼꼼히 살펴보셨어요, 하나하나 다? 과공비례 원칙에 의해서 그 금액이 잘 매겨졌다고 생각을 하시냐고요.

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 이번에 이 법안에 대해서 수정의견 만들고 이렇게 논의를 하는 과정에서 위원님께서 말씀해 주신 대로 위반행위의 경중에 따라서 차등적인 과태료가 부과돼야 되고 위반행위 횟수나 이런 거를 감안해서 부과돼야 된다는 지적이 많이 있으서 가지고 이번에 시행령 개정안을 저희가 만들고 있는 단계인데 시행령 개정안 과정에서는 경과실과 중과실도 구분을 하고 지연 기간이라든지 미이행 기간에 따라서 차등 부과하거나 위반 금액에 따라서 차등 부과하는 시스템으로 시행령 개정안을

만들었고 특히 현장에서 부담이 높은, 부과 빈도가 높은 과태료 항목을 집중적으로 검토를 해서 그렇게 시행령을 다소 완화할 수 있고 말씀드린 대로 구체적인 타당성을 기여할 수 있는 방향으로 개정안을 마련을 했었습니다. 그래서 내년 1분기까지 개정을 완료할 계획으로 추진하고 있습니다.

○**김정재 위원** 그런 개정을 할 때 지금 현장에서 일하시는 분들 목소리는 듣고 있지요?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 예, 관리사협회 통해서 현장 목소리를 반영하고 있습니다.

○**김정재 위원** 잘 좀 세심하게 듣고 반영을 했으면 좋겠고요.

그다음에 입주 관리사무소장들이 개인…… 저는 이렇게 소장들이 모든 과태료를 개인이 부담하는지 사실은 몰랐습니다. 그런데 이분들이 입주자대표회의의 결과에 따라서 또는 관리업체의 지침에 따라서 행동하는 건 없던가요? 소위 말하면 억울한, 자기 개인의 잘못이 아니라 입주자대표회의의 결과에 따라서 행동을 했는데 과태료를 내가 부담해야 되는 이런 경우는 없습니까?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 공동주택관리법상으로 과태료는 관리주체, 그러니까 관리업체가 부담을 하도록 되어 있습니다. 그래서 실제로 사무소장에게 전가를 하는 부분은 사실 위법적인 부분이라서 그 부분은 저희가 그렇게 전가되지 않도록 안내를 계속하고 있는 상황이고요.

○**김정재 위원** 안내가 중요한 게 아니라 소장이 개인적으로 지금 부담을 하고 있습니까? 어쨌습니까? 원칙은 지금 관리주체가 한다는 거지요?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 예, 원래 법상으로는 관리주체가 해야 되는데 말씀하신 대로 관리사협회 쪽에서 민원이 계속 제기되는 부분들을 들어 보면 소장에게 전가되는 부분들도 현장에서 많이 다수 있는 걸로 들었습니다.

○**김정재 위원** 다수 있을 때 국토부에서는 어떻게 처리를 하십니까? 명백하게 이건 법 위반 아닙니까? 그랬을 경우는 어떻게 하나요? 고발하라고 그러나요 아니면 어떻게 하라고 그러나요? 관리업체를 그냥 눈 감아 주시는 거예요, 그런 이야기가 들렸을 때?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 원칙적으로 법상으로 관리주체에게 부과된다는 부분을 일단……

○**김정재 위원** 원칙적으로 법상으로 위반인 거를 명시적으로 알고 있잖아요, 지금. 그랬을 때 어떻게 처리를 하나고요. 그랬을 경우에, 관리소장들이 얘기를 못 했을 경우에는 그걸 지금 국토부에서 법도 알고 계시고 또 그런 불법적인 내용도 알고 계시면 거기에 따라서 뭔가 법적 대응을 좀 제대로 해 주셔야 되지 않나 그 말입니다.

○**국토교통부제1차관 이상경** 위원님 말씀 저희도 충분히 공감하고요. 저희가 향후에 검토를 좀 더 해 보겠습니다, 그 부분에 대해서는.

○**김정재 위원** 꼭 좀 검토를 해 주십시오.

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 김정재 위원님 의견에 전적으로 동의하는데요. 우리 아파트 공동주택 관리하는 데 갑을병이 있어요, 갑을병. 가장 갑이 입주자대표회의고요 그다음에 을이 관리기업입니다. 병이 주택관리사들이 와 가지고 하는데, 관리주체라고 하지요. 그래서 이게

진짜 세부적으로 한번 이제는 좀 정확하게 명확하게 책임을 해서 국토부가 한번 정비를 할 필요가 있다 저는 그렇게 봅니다. 왜냐하면 주택관리사가 국가자격증, 일종의 자격사 제도로 운영하고 있는데 거의 신분이 보장 안 되더라고요. 양쪽에서 이렇게 압박을 받는 경우가 많고 또 그러니까 그들대로의 엄청난 스트레스를 받고 있고요. 또 150세대 이하 는 관리주체가 없잖아요. 그렇지요? 그런 공동주택도 어찌 보면 관리를 위탁하거나 할 수 있는 프리랜서 관리제도를 좀 도입을 해 달라는 어떤 민원도 있어요.

그래서 국토부에서 이 부분에, 이왕에 이렇게 돼 있으니까요. 항목이 너무 많아요. 그렇지요? 많은데 책임 소재를 분명하게 할 수 있도록 하고 현장에서 그런 어떤 불이익이 없도록, 그래야 관리를 책임지고 할 수 있거든요. 그래서 그런 부분을 한번 살펴봐 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 이상경 알겠습니다.

○소위원장 권영진 위원님들 그러면 위원님들 말씀하셨듯이 주택관리사인 소장들이 부당한 처우를 받지 않도록 하는 법 제도를 국토부에서 마련하는 것을 전제로 오늘 11항에 대해서는 개정법안을 발의하신 박용갑 의원님의 현장경험과 그리고 전문성, 인품을 믿고 논의를 여기서 종결하도록 하겠습니다.

○김은혜 위원 위원장님, 아까 법안과 관련해서 제가 추가로 질의를 법안 통과 전에 하나만 더 해도 될까요?

○소위원장 권영진 예, 하십시오.

○박용갑 위원 국토부하고 협의를 해서 일단 2000만 원, 1000만 원은 상한선 놔두고 경중에 따라서 차등을 뒀서 과태료를 매기는 걸로 했고, 실질적으로 고의성이 아니고 진짜 시정을 했고 이런 것은 시정조치 이렇게 하는 걸로……

지자체가 그렇습니다. 지자체가 이 법이 이렇게 돼 있기 때문에 지자체 공무원들은 ‘아, 이것은 법대로 그냥 해’. 만약에 이게 감사 나와서 ‘너, 이거 법이 이렇게 있는데 왜 당신이 이렇게 해 줬어?’ 그러면 감사하니까 지자체는 법에 있는 거대로, 지자체 공무원들은 그대로 합니다. 그래서 제가 볼 때는 이게 너무 과해요. 과하기 때문에 제가 김영아 과장님한테도 말씀을 드리고 실장님한테도 말씀을 드렸는데 과하기 때문에 이런 것은 좀 더, 고의성이 없는 것은 주의·경고 이렇게 해서 좀 약하게 해 주고 실질적으로 상습적으로…… 그리고 기재를 좀 잘못 했다, 장기수선충당금으로 해야 될 것을 그냥 일반 수선비로 했다 이런 것은 사실상 좀 착오거든요. 이런 것은 아주 경미하게 하는 것으로 조정을 했습니다. 그래서 일단 일차적으로 그렇게 하고 또 부족하면 다시 한번 또 그렇게 개정하는 방법으로 하면 될 것 같습니다.

○소위원장 권영진 위원님들, 11항에 대해서 혹시 더 이상 논의하실 것 있습니까? 없으시면……

○황운하 위원 잠깐만요. 그 개정안하고……

○소위원장 권영진 잠깐만요, 지금 11항에 대한 의견이십니까?

○황운하 위원 예.

개정안에 대한 국토교통부 의견을 다 수용하는 겁니까? 맞나요?

○박용갑 위원 그렇지요.

○황운하 위원 그렇게 정리하는 거예요?

○박용갑 위원 예.

○소위원장 권영진 11항은 그렇습니다.

○황운하 위원 됐습니다.

○소위원장 권영진 그러면 11항에 대해서 논의를 종결하도록 하고요.

9항부터 11항까지 의결하고자 하는데 의결 전에 혹시 9항부터 11항에 대해서 부가적인 의견이 있으신 위원님 있으면 말씀해 주시기 바랍니다.

김은혜 위원님 하시고 이종욱 위원님 하시고 천준호 위원님.

○김은혜 위원 김영아 과장님, 아까 9항 공동주택관리법 일부개정법률안의 경우에 2조 3호의 개정 규정에 대해서 언제 이것을 적용할 것인가라는 부분에 대해서 아까 입주자 모집 공고하기 전에?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 이 법 개정 이후에 입주자 모집 공고하는 분부터 적용하는 것으로 그렇게 적용례를……

○김은혜 위원 맞습니다. 결국 이 부분은 입주자 모집 공고를 한 후에 이 법이 적용된다는 말씀이신지 아니면 입주자 모집 공고하기 전에 이 법을 적용한다는 것인지 제가 사실 확실하지가 않거든요.

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 입주자 모집 공고가 나가지 않은 사업지구라면 이 법에 따라서 하나의 통합지구로 관리를 하는 것을 결정해서 입주자 모집 공고를 할 수 있다 그런 의미입니다.

○김은혜 위원 그러면 입주자 모집 공고 이후에는?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 입주자 모집 공고가 이미 나간 사업지구라면……

○김은혜 위원 그것은 아니지요?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 예, 그것은 적용되지 않는 겁니다.

○김은혜 위원 그러니까 입주자 모집 공고 전에 이 법의 적용을 결정해야 된다는 겁니까?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 예, 맞습니다.

○김은혜 위원 그러면 이것을 부칙에다 넣으실 거예요?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 적용례 부칙을 만드는 것으로 전문위원 검토의견으로 주셔 가지고 동의 의견으로 드렸고 포함하는 것으로 알고 있습니다.

○김은혜 위원 예, 알겠습니다.

○소위원장 권영진 되셨습니까?

○김은혜 위원 예.

○소위원장 권영진 그러면 이종욱 위원님 하시고 천준호 위원님.

○이종욱 위원 마지막으로 한 가지, 아파트 관리사무소장 지금 과태료 부담을 좀 경감해 주는 그런 취지로 저희들이 법 개정안을 오늘 통과시키는 건데요. 관리소장의 여러 가지 힘든 무한 책임, 과한 의무 이런 측면도 있지만 제가 또 듣는 다른 목소리는 입주자들이, 그럼에도 불구하고 관리사무소장이—나쁜 관리사무소장이겠지요—자의적이고 아직도 편법 운영 이런 문제를 굉장히 많이 듣고 있습니다. 그래서 제가 보니까 그런 나쁜 관리소장을 막기 위해서 여러 가지 규제라든지 과태료라든지 의무를 지우고 있지만 실제

현실에서는 잘 못 잡아내고 있는 것 아닌가 하는 생각이 있어서 국토부에서는 이런 관리소장 부담 경감 측면도 걱정하셔야 되지만 제가 말씀드리는 입주자 측면에서 입주자대표회의하고 관리사무소장하고 같이 뜻을 맞춰서 관리비라든지 이런 것을 자의적으로 사용하는 것을 막는 절차도 같이 고민을 하셔야 된다 이런 말씀을 덧붙여서 드리겠습니다.

이상입니다.

○**국토교통부제1차관 이상경** 말씀하신 대로 공동주택관리법에 과태료가 사실은 굉장히, 3000만 원까지 올리는 취지도 그런 부분 때문에 방지 차원에서 아마 고액의 과태료를 설정한 것으로 알고 있는데 그런 부분은 아마 계속적으로, 어떻게 보면 이 법의 취지 자체가 그런 쪽 방지를 하기 위한 취지가 강하기 때문에 저희가 계속 모니터링해야 될 것 같고요.

앞서 위원님들께서 말씀하신 그런 것을 강화하다 보니까 생기는 갑을병 구조에서 발생하는 관리소장들의 약자적인 측면도 분명히 존재하는 것 같습니다. 같이 병행해서 저희가 살펴보도록 하겠습니다.

○**이종욱 위원** 알겠습니다.

○**소위원장 권영진** 천준호 위원님.

○**천준호 위원** 조항이 너무 많아서 세부적으로 제가 보면서 하나 놓친 게 있어서 말씀을 좀 드리겠습니다.

11항인데요 102조 3항 22호를 삭제했습니다. 다른 부분들은 과태료를 감경했는데 여기는 삭제했거든요. 삭제한 이유가 모호성 이런 얘기를 하셨는데 삭제를 하게 되면 경비노동자와 관련된 보호 조항 등이, 예를 들면 위반했을 때 그 부분이 같이 사라지게 되는 건지를 질문드리고 싶거든요.

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 지금 삭제 대상인 과태료 조항은 포괄적인 의무규정에 대해서 과태료 부과하는 내용을 삭제하고자 하는 거고요. 포괄적 과태료 규정에 따라서 부과된 사례들을 저희가 분석을 해 보니까 대부분 다른 조항에 따른 과태료가 부과가 가능한데 잘못 적용한 사례들이 많았고 또 타 법을 위반한 상황인데 처분을 하기 위해서 이 조항을 악용하는 사례들도 좀 있었습니다. 그래서 이 과태료 조항 같은 경우에는 현장에서 오히려 관리사무소장들에게 너무 부담이 되는 과태료 조항이라서 삭제 개정안 주신 것에 대해서 동의를 하게 된 것입니다.

○**천준호 위원** 그러니까요. 그렇게 됐을 때 앞에서도 여러 이야기가 있으셨지만 공동주택단지 안에 입주자 그리고 입주자대표회의 그리고 관리업체 그리고 관리사무소, 주택관리사 이런 분들이 있지만 또 경비노동자도 계시거든요. 그래서 이 공동주택관리법은 그동안에는 경비노동자와 관련된, 예를 들면 부당한 행위라든지 이런 부분들을 보호하는 쪽으로 그동안 쪽 왔는데 제가 보니까 102조 3항 22호를 삭제할 경우에 경비노동자와 관련된 관리주체의 준수 의무 위반 시 제재 조항이 사라지는 것으로 해석이 되어서 그 부분 검토하셨는지를 여쭙보는 겁니다.

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 그 부분은 현재 조문에서도 노력의무로 규정을 하고 있기 때문에 사실 그 부분에 과태료를 적용해 가지고 과태료를 부과한 사례는 없고요. 단순한 노력의무에 대해서 저희가 과태료를 운영하지는 않고 있기 때문에 이 과태료 조항이 없어진다고 해서 그 부분에 대해 영향을 미치지 않는 것으로 판단하고 있습니다.

다. 그리고 일반적으로 그런 노동 관계에서의 부당한 행위가 있을 경우에는 일반 노동법에 따라서 대부분 처벌이 가능하기 때문에 저희 공관법에서 별도로 그 부분에 대해서 규정해 가지고 운영하고 있지는 않습니다.

○**천준호 위원** 그런데 예를 들면 65조의2에 보면 경비원 등 근로자의 업무 등에 대해서 규정을 하면서 입주자 등 입주자대표회의는 치우개선과 인권존중을 노력하여야 한다가 2항이고 3항에는 ‘입주자 등은 경비원 등 근로자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다’ 이런 내용이 되어 있거든요. 그랬을 때 이 부분에 대한 과태료라든가 제재를 할 수 있는 근거 규정이 사실은 없기 때문에 포괄적으로 되어 있는 102조 3항 22호 이게 그 부분에 대한 과태료를 적용할 수 있는 유일한 근거이지 않나라는 겁니다. 어떻게 보시나요?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 그렇게 해석이 가능하기는 한데요 실제로 이 과태료 조항을 근거로 말씀하신 그것에 대한 처벌을 위해서 과태료를 부과했던 사례는 없었습니다. 그래서 그 부분에 대해서 별도로 과태료 부과가 필요하다면 그 조항에 대한 과태료를 신설하는 것은 별도로 검토를 하더라도 이 포괄적인 조항에 대해서는 현장에서 너무 과도한 부담이 되는 사항이라서 이번에는 삭제를 하는 게 좋겠다고 판단을 하고 있습니다.

○**황운하 위원** 지금까지 부과된 사례가 없다고 하지 않았어요?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 경비원에 대한 부당한 처우를 처벌하기 위해서 이 과태료 조항을 활용한 사례는 없었다는 것을 말씀드린 겁니다.

○**황운하 위원** 그러면 지금 삭제하려고 하는 102조제3항제22호가 이전에 적용이 많이 됐었어요?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 그렇게 아주 빈도수가 높게 활용되지는 않았고요 좀 일부 있기는 있었습니다.

○**황운하 위원** 그러니까 이 조항을 아예 삭제했을 때 제재할 수 있는 근거 조항이 사라져 가지고 공백이 생기는 것 아니냐라는 우려를 얘기하는 거잖아요. 그런데 공백이 생기지 않는다는 입장인 거예요?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 예, 그렇습니다. 기존에 부과된 사례들을 분석했을 때는 타 조항을 근거로 해서 과태료를 부과했어야 되는데 잘못 인용한 사례들이 많이 있었고요. 또 일부 사례는 타 법을 위반한 사례를 활용한 사례들이 있어서 기존의 이 22호를 근거로 해 가지고 나왔던 과태료를 분석했을 때는 이 조항이 없어지더라도 영향을 받지 않는다고 저희는 생각을 했습니다.

○**황운하 위원** 그런데 좀 이해가 안 가는 것은 다른 조항을 잘못 적용하거나 이런 것은 있었지만 그다지 빈도수가 높은 것 같지는 않은데 아예 이 조항 자체를 삭제해서 지금 천준호 위원님 말씀대로 유일한 근거 조항이 될 수 있는 것을 삭제해 버리는 것은 좀 신중해야 될 것 같은 생각이 들거든요. 상황에 따라서 다른 조항을 적용할 수가 없고 오로지 이 조항만 적용할 수 있는 그럴 때 유일한 근거 조항이 되거든요. 이 유일한 근거 조항을 그렇게 삭제해 버리면 그러면 꼭 필요한 제재하는 근거 조항이 없어지는 결과가 될 수도 있지 않아요?

○**국토교통부제1차관 이상경** 위원님 말씀이 일리가 있는 것 같습니다. 저희가 이번 입

법안에서 그 조문을 삭제하고 만약에 보완을 하게 되면 또 다음 단계의 보완 작업을 해야 되는데 그 경우에 일종의 공백 상황이 일부 발생을 할 수 있는 여지가 있습니다. 그래서 사실 이 조문은 적용된 사례도 많지 않지만 만약에 혹시 그런 우려하시는 상황이 발생하면 바로 또 적용할 수 있는 여지가 있기 때문에 저희가 지금 위원님들 논의 사항을 들어 보니까 이 조문은 삭제를 하지 않고 그대로 뒀도 이 법을 운용하는 데는 큰 문제는 없는 것 같습니다. 나머지 앞서 말했던 과태료 적용 정도에 초점을 두고 하고 이 조문은 그대로 두는 것으로 저희가 수정의견을 내도록 하겠습니다.

○**황운하 위원** 그러면 과태료의 금액 상한선을 낮추는 것에 대해서는 개정안대로 한다면 하더라도 삭제하는 하나의 조항이 있는데 이 부분은, 삭제라고 하는 것은 유일한 근거 조항이 됐을 때 이것이 사라져 버렸을 때 공백을 메우기 위해서 또 다른 제재 조항을 만들어야 되는 이런 문제가 생길 수 있지 않아요? 이게 굉장히 모호하다고 하는 것이 사실은 근거 조항이 될 수 있는 범위가 넓어지는 거잖아요, 모호하다는 단점이 있기는 하지만. 그래서 이 조항을 삭제하는 것은 좀 신중을 기할 필요가 있을 것 같아요.

○**국토교통부제1차관 이상경** 지금 위원님 말씀대로 저도 지금 판단을 해 보니까 그 부분에 대해서는 저희가 위원님 말씀이나 다른 위원님 지적대로 삭제보다는 현행 유지를 그대로 하고 다른 과태료 관련된 앞서 박용갑 위원님과 저희 부처에서 협의한 내용들 중심으로 해서 이번에 개정을 하는 것으로 하도록 하겠습니다. 그렇게 하는 게 좋을 것 같습니다.

○**수석전문위원 박재유** 위원장님, 한 말씀드리고 되겠습니까?

○**소위원장 권영진** 예, 전문위원님 말씀하십시오.

○**수석전문위원 박재유** 지금 저희 위원회에 회부돼 있는 법안 중에 8월 8일 날에 박상혁 의원이 대표발의한 공동주택관리법 일부개정법률안이 들어와 있습니다. 여기 주요 내용이 경비원에 대한 것, 입주자의 폭언이나 관리사무소장 및 경비원 등 근로자에 대한 금지의무 위반에 대한 제재규정이 마련되어 있지 않다는 문제 인식하에 여기에서 1000만 원 이하의 과태료를 부과하도록 하는 내용의 개정안이 8월 8일자로 우리 위원회에 회부가 되어 있고 미상정된 상태입니다. 이 법이 상정되고 심사가 된다면 아마 아까 논의하신 부분의 입법 공백은 보완이 될 것으로 판단이 됩니다.

○**황운하 위원** 그런데 공백이라는 게 경비원을 상대로 한 그런 것뿐 아니라 이게 포괄적으로 규정해 놔기 때문에 우리가 예상치 못했던 또 제재할 그런 상황이 발생할 수 있거든요. 그때 이 조항을 적용할 수 있는데 그때마다 과태료 조항을 계속 새로 만들어야 돼요. 그런 문제가 있기 때문에 지금 경비원에 한정된 문제가 아니지요.

○**국토교통부제1차관 이상경** 저희도 그 부분의 우려를 충분히 이해를 하고 있고요. 저희가 이번에 그 부분을 삭제하는 것은 저희도 의견을 수정해서 삭제하지 않는 것으로 의견을 제시하겠습니다.

그리고 앞서 말씀하셨듯이 박상혁 의원안을 다음에 왔을 때 그 부분을 다시 한번 검토를 해 보고 그 상황에서도, 저희가 좀 더 검토하면 좀 더 업그레이드된 의견을 낼 수 있다고 생각하고 있습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 63조 2항은 삭제하지 않는 것으로 지금 수정의견을 내시는 거지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예, 그렇습니다.

○소위원장 권영진 박용갑 위원님 혹시 여기에 대해서 동의하십니까?

그러면 혹시 위원님들 다른 의견 계십니까?

○황운하 위원 63조 2항 그 조치는 당연히 국토교통부도 동의한 의견이고, 102조제3항 제22호를 삭제한다고 국토교통부가 의견을 냈어요. 그런데 지금 의견을 바꿨잖아요. 국토교통부가 의견을 번복한 겁니다.

○소위원장 권영진 102조제3항제22호……

○황운하 위원 삭제한다는 데 동의한다고 했는데 생각해 보니까 아닌 것 같다 해서……

○소위원장 권영진 그러면 이 조문은 그대로 두는 것으로?

○황운하 위원 예. 국토부 의견이 저겁니다, 차관 말씀이.

○소위원장 권영진 국토부차관님, 지금 황운하 위원님 말씀하신 의견에 동의하십니까?

○국토교통부제1차관 이상경 이게 약간 혼선이 일부 있는 부분이 발생한 것 같습니다. 잠깐만 정리를 먼저……

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 원래 의원님 개정안은 과태료 근거 조항을 삭제하는 개정안을 내 주신 거고 저희 국토부는 아까 말씀드린 그 실태조사 결과에 따라서 그 부분에 대해 동의 의견을 드렸던 건데 그래서 저희는 위원님들께서 논의해 주시는 결과에 따라서 필요하다고 하시면 그 부분 삭제 의견을 철회하는 것은 당연히 가능한 상황이고요. 그래서 그 논의 결과에 따라서 따르도록 하겠습니다.

○소위원장 권영진 알겠습니다. 그러면 국토부는 황운하 위원님 의견에 동의하신다는 얘기로 이해하겠습니다.

○천준호 위원 제 의견이기도 합니다.

○소위원장 권영진 아, 천준호 위원님 의견이기도 하시고.

○황운하 위원 제 의견이 아니고 천준호 위원 의견입니다. 저는 천준호 위원 의견에 동의하는 입장을 애기한 겁니다.

○소위원장 권영진 알겠습니다.

그러면 9항에서 11항까지 혹시 추가적으로……

김은혜 위원님, 다른 의견 계십니까?

○김은혜 위원 논의의 속도를 위원장님께서 내셔야 되는데 죄송합니다. 그렇지만 의문은 제가 꼭 풀고 가야 될 것 같아서……

○소위원장 권영진 하십시오, 충분히.

○김은혜 위원 아까 김영아 과장님이 고생하셔서……

차관님, 제가 본질적인 문제를 질문드리고 싶습니다.

9항과 관련해서 공동주택관리법상 도로 등으로 나뉘어진 단지를 사업 인가권자, 즉 국토부장관·시장·군수·구청장이 인정하면 하나의 단지로 볼 수 있도록 하는 것 아니에요? 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 말씀하신 저희가 공동으로 관리한다는 규정과 하나의 단지라는 표현은 좀 다른 표현으로 이해를 해야 될 것 같은데요. 그러니까 지금 다루는 것은 공동으로 관리하는 규정에 관해서 다루는 거고……

○**김은혜 위원** 그러니까 하나의 단지로 관리를 하는 거지요, 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 이상경** 예, 하나의 단지로 관리하는 것.

○**김은혜 위원** 그러면 이게 주택법상의 주택단지와 개념을 별도로 정하는 것 아니에요? 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 이상경** 그러니까 주택법상에서 말하는 단지 개념은 법률적으로 있는 거고 공동주택관리법에서도 단지 자체가 앞서 말했듯이 공동으로 관리할 수 없는 규정들이 있는, 고속도로라든지 철도 이런 것들을 통과할 때는 공동으로 관리할 수 없는 그런 규정으로 돼 있습니다.

○**김은혜 위원** 그러니까 지금 차관님 말씀으로 하면 주택법하고 공동주택관리법상 층돌과 혼선이 이루어질 수 있음을 얘기해 주신 겁니다, 왜냐하면 주택법상 주택단지와 개념을 별도로 정하고 있기 때문에.

제가 아까 도로를 말씀드린 것은 뭐냐 하면 사실 횡단보도 없는 도로가 있습니까? 없잖아요, 그렇지요? 그러면 육교, 횡단보도, 지하도 등으로 연결되기만 하면 단지가 무한히 커질 수가 있습니다. 그러면 이게 기존 주택법상의 주택단지 개념과 형해화될 수 있더라는 부분에서의 접근을 말씀드리려는 거예요. 이 부분에 대한 대안을 뭘로 가지고 계십니까?

○**국토교통부제1차관 이상경** 저희가 공동주택단지 사이에, 주택법 2조 12호라는 게, ‘각목의 어느 하나에 해당하는 시설이 없을 것’ 이렇게 해야지 공동으로 관리 가능하다고 했는데 그러니까 주택법에서 앞서 말했던 철도·고속도로나 20m 이상 도로라든지 폭 8m 이상인 도시계획예정도로 등이 있으면 이것은 공동으로 관리할 수 없다고 돼 있는 부분이라서 관리 문제하고 단지로 인식하는 것은 좀 다른 차원으로 봐야 될 것 같거든요.

○**김은혜 위원** 아닌데요.

○**국토교통부제1차관 이상경** 그러니까 주택법은 사업을 하는 문제이기 때문에 사업을 하는 단위로서의 어떤 구분과 관리의 구분은 좀 다르게 접근을 해야 될 것 같습니다, 제가 볼 때는. 그래서 지금 말했듯이 이렇게 도저히 하나의, 공동으로 관리하기 힘든 장애물이 있는 단지들은 애초부터 빼고 그래도 접근 가능한 단지들에 관해서는 할 수 있다는 그런 것으로 이해를 저희는 하고 있습니다.

○**김은혜 위원** 저는 주택법부터 손을 보셔야 되는 게 아닌가라는 생각이 듭니다. 왜냐하면 이게 시장·군수·구청장마다 제각각이어서 오히려 민원이 급증할 우려가 크고요. 횡단보도 없는 도로가 없는데 아파트단지 무한 확장이 가능하면 법상 작은 도로, 아까 무슨 8m 이하도 이게 2차로인지 4차로인지 의견이 분분한 상황에서 민원이 계속 급증할 경우에 또 도로에 대한 구분이 명확지 않을 경우에 이 부분에 대한 이 법 가지고는 주택법과 충분히 부딪힐 가능성이 있다.

재건축·재개발을 위해서 주택단지 개념을 확대할 필요가 있다는 의견이 있습니다. 제가 분당에서 보더라도 단지를 통합하지 않더라도 현재 진행 중이고 지금은 통합을 추진한다 하더라도 신속한 사업 추진 관점에서 저희는 이 부분에 대한 주택법에 대해서도 사실 이 부분을 보다 형해화되지 않도록 법안 개정이 따로 추진돼야 된다는 것을 제 의견으로 드리고자 합니다.

○**국토교통부제1차관 이상경** 위원님 말씀 한번 저희가 검토를 해 보겠습니다.

○**김은혜 위원** 이상입니다.

○**소위원장 권영진** 다른 의견 없습니까?

○**민홍철 위원** 과태료 관련해 가지고요……

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 현재 과태료라는 게 정액제잖아요. 현재 시행규칙에 보면 횡수로 구분해 왔는데 1차·2차·3차 이래 가지고 1차 50만 원, 2차 100만 원, 3차 500만 원 이렇게 돼 있는데 아까 여러 가지 선량한 주의 의무나 또 과실이냐 고의냐, 물론 고의가 돼야 과태료다 물리겠습시다라는 과실로 인해서 그러면 차등을 둔다고 아까 차관님께서 말씀해 주셨는데 정액제로 시행규칙에 돼 있으면 그 구분을 못 하거든요.

그래서 각 시군에 공동주택 관리와 관련해서, 이 벌칙이 워낙 많으니까 일종의 뭐랄까 과태료부과위원회를 설치한다든지 해 가지고 사안에 따라서 융통성 있게 할 수 있는 방법을 강구하면 안 되나요?

지금 보니까 시행규칙에는 정액제로 횡수로 구분해 왔어요. 1차 위반일 때 적발될 때는 얼마, 2차일 때는 얼마, 3차일 때는 최고액 이런 식으로 돼 있는데 현장에서는 가벼운 경우도 있고 경미한 경우도 있고 중대한 경우도 있고 그렇지 않습니까? 정도에 따라서 구분할 수 있는데 그것은 누가 판단하나 이거지요. 지방공무원이 직접 혼자 판단해 버립니까?

○**소위원장 권영진** 김영아 과장님 답변해 주시지요.

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 일반적으로 과태료 규정에 대해서는 정액 기준을 제시하면서 시행령 별표 규정상으로 과태료 감경을 할 수 있는 사유와 감경 범위에 대해서 별도로 규정을 하고 있습니다. 그래서 그 조항을 활용해 가지고 구체적인 금액을 결정하도록 하고 있고요.

말씀하신 과태료심의위원회에 대해서도 의견을 많이 제시해 주고 계시는데 그 부분에 대해서는 일반적인 질서행위규제법에 따라서 과태료경감위원회를, 심사위원회를 설치할 수 있도록 현행법에 있기 때문에 일반법을 통해서 충분히 활용할 수 있는 것으로 저희는 판단을 해서 그렇게 검토를 하고 있습니다.

○**민홍철 위원** 현재도 그렇게 하고 있나요, 각 지자체? 없는 것 같은데, 공동주택 분쟁조정위원회는 있는 것 같은데. 왜냐하면 담당 공무원이 알아서 ‘아, 이것은 경미하니까 얼마, 이거는 중하니까 얼마’ 이렇게 혼자 결정해 버릴 수도 있지 않습니까? 그러면 정도를 어떻게 판단할 수 있는 게 어떻게 가능한지, 그것을 그러지 않도록 해 줘야 되지 않느냐 그런 의견을 제시하는 거예요.

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 부과 기준에 대해서는 조금 더 세밀하게 저희가 설계를 해서 지자체 통해서 안내하도록 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그렇게 얘기하면 이 법을 지금 이렇게 통과시켜도 되나요?

○**국토교통부제1차관 이상경** 지금 위원님께서 말씀하시는 판단에 관련된 것을 위해서 별도의 위원회를 설정하는 것은 사실 현행 법에서 그 내용은 없는 상태입니다.

○**민홍철 위원** 그러니까 우리가 과태료 상한을 좀 내려 주고…… 500만 원 이하 이렇게 돼 있지 않습니까? 그러면 지금까지 현재 시행규칙에는 횡수로 돼 있는 것 같아요. 1차 위반했을 때는 50만 원 그다음에 2차 적발됐을 때는 100만 원, 3차일 때는 가장 중하

다고 해서 500만 원. 그러면 4차, 다섯 번 하면 다 500만 원씩이 되겠네요. 그러면 독임제 공무원이, 담당 공무원이 결정할 거 아닙니까? 이것은 1차니까 50만 원, 중하나 경미하나를 떠나서.

아까 차관님께서서는 이것은 선량한 관리자 의무를 위반했을 경우나 중과실일 경우나 경과실일 경우나 여러 가지 형태에 따라서 달라져야 된다고 의견도 말씀해 주셨고 그게 또 타당하다고 저는 봅니다. 그렇다면 500만 원 이하다 그러면 70만 원일 수도 있고요 80만 원일 수도 있고 이러는데 그게 딱 정해져 있어요, 1차·2차·3차 적발 이래 가지고. 그러면 이 제도를 바꿔 줘야 우리가 법을 개정하는 취지의 목적을 달성할 수 있지 않느냐 이거지요.

○**국토교통부제1차관 이상경** 말씀하신 부분은, 판단의 문제는 사실 이번 개정안에 담지 못한 부분이고……

○**민홍철 위원** 그러니까요.

○**국토교통부제1차관 이상경** 그래서 저희가 그 부분을 실제 실행되는 과정에서 그런 부분들이 어느 정도 있는지 한번 검토를 해 보고 다음에 또 말씀을 드리도록 하겠습니다.

○**민홍철 위원** 알겠습니다.

○**소위원장 권영진** 오늘 논의 과정에서 여러 위원님들께서 우려하시고 또 문제 제기하신 부분들은 추후 보완할 수 있는 방법들을 찾아보시기 바랍니다. 그렇게 해서 보고해 주시기 바라구요.

천준호 위원님.

○**천준호 위원** 위원장님 죄송합니다, 저도 한 가지만 더 말씀드리겠습니다.

11항과 관련된 건데요. 10페이지 봐 주시면 하단에 과태료 상한액이 1000만 원 이하인 것을 500만 원 이하로 바꿨는데요. 판정된 하자 보수 불이행에 대해서 과태료 부과를 할 수 있도록 돼 있거든요. 그런데 그것을 1000만 원에서 500만 원으로 인하를 했는데 여기서 부과 대상이 사업주체로 되어 있습니다. 사업주체는 시공사나 건설회사 말씀하시는 거잖아요.

그런데 지금 공동주택 관리에서 가장 문제가 되는 것 중의 하나가 하자 보수에 대한 불이행이 너무나 많고 잘 이행이 안 되고 이런 것 때문에 사실 주민들은 불편을 많이 제기하시는데 공동주택관리법의 과태료 부과 취지를, 이것을 인하하자고 하는 것들은 주민들의 불편과 피해를 최소화하자는 취지였던 것으로 보여지는데 이것은 조금 다른 것 같거든요. 그래서 이것까지 굳이 저희가 낮춰야 되는지라고 하는 부분을 질문드립니다.

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 잠깐 설명드리면 이 개정안에서는 이 조항 관련해서 500만 원 이하로 개정안을 주셨는데 저희가 수정안을 만들면서 이것은 1000만 원 유지하는 것으로 수정의견을 드려서 지금 국토부 수정안에는 1000만 원으로 유지가 되어 있습니다.

○**천준호 위원** 국토부 수정안은 어디 있습니까?

○**국토교통부주택건설공급과장 김영아** 22페이지부터 국토부 수정의견이 있습니다.

○**천준호 위원** 그러면 그런 취지로 11페이지에도 보면 하자 보수 시정명령에 대한 미이행의 경우도 500만 원에서 300만 원으로 되어 있는데 그것도 그런 취지로 받으신 건가

요?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 그것도 현행 규정을 유지하는 것으로 수정의견을 드렸습니다.

○천준호 위원 오히려 이런 부분들은 제가 보기에 유지가 아니라 더 강화해서 주민들의 불편이나 불이익을 최소화시키는 쪽으로 가야 되는 것 같은데, 하여간 일단 축소는 아니다. 알겠습니다.

○김정재 위원 지금 그것 관련해서……

○소위원장 권영진 김정재 위원님 하시고 김은혜 위원님.

○김정재 위원 방금 이것 관련해서 궁금한 게 있어서……

○소위원장 권영진 말씀하시지요.

○김정재 위원 지금 관련해서 사실은 이게 천준호 위원님 말씀하신 대로 주민들 입장에서 가장 중요한 건데 과태료가 부과되는 대상이 관리소장입니까, 아니면 사업주체입니까? 사업주체지요? 그런데 판정된 하자 보수가 있다, 불이행이라는 것은 누가 불이행한 다라는, 불이행의 주체가 누구니까?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 시공사입니다.

○김정재 위원 시공사지요?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 예.

○김정재 위원 그러면 500만 원 이하인데 지금 1000만 원을 유지한다고 그랬을 때 1000만 원을 유지하는 것은 보수 불이행을 하고 돈만 1000만 원 내면 되는 거예요, 그냥? 어떻게습니까?

○천준호 위원 과태료가 그렇지요, 돈만 내면 되는 거니까.

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 미이행에 대해서는……

○김정재 위원 사업주체가 불이행을 하고 과태료만 그냥 1000만 원만 내면 된다? 1000만 원 너무 적은 것 같은데.

○천준호 위원 벌칙 조항을 지금은 과태료로 뒀기 때문에 이렇게 되는 거지요. 강제성이 있는 다른 조치가 더 필요한 사항이기는 한데……

○김정재 위원 두 번째, 하자 보수에 대한 시정명령 미이행 500만 원 이하도 사업주체에게만 부과되는 거지요?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 예, 그렇습니다.

○김정재 위원 알겠습니다, 금액이 너무 적은 것 같은데.

○소위원장 권영진 과장님, 판정된 하자 보수 불이행에 대한 과태료나 제재 조항은 공동주택관리법 여기만 있는 겁니까?

○국토교통부주택건설공급과장 김영아 예, 하자분쟁조정위원회를 통해서 하자 판정을 받은 건에 대한 하자 보수 불이행에 대해서는 공관법에서 정하고 있습니다.

○소위원장 권영진 1000만 원 이하가 아니고 1000만 원 이상 돼야 되는 것 아니에요, 이런 경우는?

(웃음소리)

김은혜 위원님 질의하십시오.

○김은혜 위원 차관님, 주택에 관한 기본법이 됩니까?

○국토교통부제1차관 이상경 주거기본법을 말씀하시는 겁니까?

○김은혜 위원 주택에 관한 기본법, 오늘 논의했던 법 중에 어떤 법이 주택에 관한 기본법적 성격이 있습니까? 주택법이지요?

○민홍철 위원 주택법.

○국토교통부제1차관 이상경 주거기본법이 별도로 있고요 주택법이 있고 공동주택관리법이 또 따로 있고 그런 것으로 알고 있습니다.

○김은혜 위원 주택법을 제가 말씀드리는 겁니다. 주택법이라는 게 주택에 관한 기본법적 성격을 갖고 있잖아요, 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 어떻게 보면 가장……

○김은혜 위원 민홍철 위원님 감사합니다, 아까 답변해 주셔서 가지고.

○민홍철 위원 예?

○김은혜 위원 답변해 주셔서 감사하다고 그러는 거예요, 주택법이라고 해 주셔서.

그러면 지금 우리가 논의하는 공동주택관리법은 어떤 법이에요? 운영과 관리하는 법 아니에요. 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예, 맞습니다.

○김은혜 위원 그러면 그 범위를, 범역을 넘어서면 안 되는 게 행정법의 원칙 아닙니까. 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예.

○김은혜 위원 그런데 아까 차관이 답변하실 때 주택법은 사업이고 공동주택법은 관리다라는 거에 저는 동의하지 않습니다. 기본법인 주택법이 있는데 주택법이 정한 주택단지에 대한 개념을 형해화하거나 충돌할 우려가 있을 때는 저는 기본법부터 먼저 개념을 명확히 하시면서 하부의 관리법이 그에 따라 상응하게 행위가 적용되는 것이 맞지 여기서 주택법에서부터…… 아까 작은 도로라고 누가 하셨나요? 작은 도로라는 게 몇 m를 얘기하시는 겁니까?

○국토교통부제1차관 이상경 앞서 보면 공동 관리할 대상이 안 되는 거는 20m 일반도로, 8m 도시계획예정도로 이렇게 돼 있습니다.

○김은혜 위원 그런데 8m 이하도 보면 서울이나 대전이나 구시가지 아파트단지의 상당수가 2차로 도로예요, 8m 이하라도. 그러면 2차로 도로를 경계로 두고 있어서 인허가권자가 이 법에 따르면 마음대로 아파트단지를 규정할 수가 있는 거지요. 그렇기 때문에 주택법상의 주택단지 개념과 충돌이 불가피하다는 점을 제가 말씀드리는 겁니다. 그런데 하나는 사업이고 하나는 관리기 때문에 이 법은 같이 가도 된다고 하는 것은 법역이 충돌되는 이 두 법을 갖고 있어서, 혼선이 일어나도 관계없다라는 혼선 방치와 다름없는 말이기 때문에 차관님의 입장을 여쭙보는 거예요. 어떤 입장이십니까?

○국토교통부제1차관 이상경 저는 기본적으로는 주택법에 따른 단지 구분이나 이 부분은 관리 측면도 일부 고려될 수 있는 측면도 있지만 어떤 사업의 인허가 관계에서 복리시설이나 이런 거 설치와 관련된 법에 좀 더 강조를 뒀다고 생각하고 있고 공동주택관리법은 그걸 이용하는, 준공 이후 이용자들이 그 시설을 효과적으로 이용하는 데 좀 더 방점을 두고 있다고 그렇게 봤습니다. 그래서 그게 설치 때는 말씀하신 대로 사실 주택법 위주로 하다 보니까 단지별로 갖춰야 할 기본적 시설들을 설치를 했는데 이용 과정에서

그게 또 약간의 한계가 발생을 할 경우에는 공동주택관리법의 적용을 받아서 좀 더 효과적으로 사용하는 게 충분히 가능하다는 판단을 사실은 하고 있었습니다. 그런데 지금 위원님께서 지적하신 사항들에 대한 부분은 좀 더 원론적 측면에서 접근을 하지 않았나 이런 생각은 듭니다.

○**김은혜 위원** 누가 답변 좀 해 주실 수 있나요, 국토부에서?

저는 주택법에서 규정한 주택단지의 개념을 공동주택관리법에서 예외로 뒀기 때문에 혼선을 초래할 수 있다는 점을 말씀드린 건데 누가 답변해 주실 수 있습니까?

○**국토교통부주택토지실장 김규철** 위원님 말씀과 우려사항에 대해서 저희들도 좀 더 고민을 할 필요는 있다고 생각합니다. 그런데 일단 저희들이 봤을 때는 기본법적 성격을 가진 법이 있고 특별법적 성격을 가진 법이 있을 텐데 방금 말씀하신 것처럼 주택 관련해서 주택법이 기본법이라고 볼 수 있는 측면은 분명히 있는 것 같고요.

○**김은혜 위원** 기본법적 성격이라고 말씀드렸지요.

○**국토교통부주택토지실장 김규철** 다만 주거기본법이라든가 다른 법하고 달리 주택법은 사업적 성격을 가지고 있는 부분은 분명히 있는 것 같고요. 다만 주택단지 개념을 하나의 단지로 할 것이냐 구분해서 할 것이냐 이 부분에 있어서 우려하시는 부분에 대해서는 아까 여러 차례 저희 차관님께서도 말씀드리고 담당 과장도 말씀드렸던 것처럼 일단 주택법 내에서 두 가지 형태의 도로를 기준으로 해서 구분되는 부분에 대해서는 주택법에서 규율하고 있는 부분이 분명히 있고, 다만 이거는 정비 사업하고 공동법 사업에 있어서 예외적으로 여러 민원 사항들을 고려해서 관리하는 측면에서 기본법적인 성격하고 충돌되는 부분은 아니라고 저희들은 판단을 하고 있습니다. 일단 기본법 주택법에서 규정하고 있는 기준은 당연히 유지가 되는 부분이고요. 다만 도정법하고 정비 사업하고 공동법 사업에 있어서 하나의 단지로 관리하는 것이 좀 더 효율적인 측면이 있고 여러 가지 비용 측면이라든가 관리 측면에서 이점이 있다라고 판단해서 이런 부분을 좀 예외적으로 하는 게 맞다라고 해서 이번 개정안에 들어간 걸로 이해를 해 주시면 좋을 것 같습니다.

○**김은혜 위원** 그러면 제가 혹시 위원장님이 허락하시면 국토부에 요청을 하고, 국토부의 검토를 다음 회의 때 보고받을 수 있을지 요청을 해도 되겠습니까?

○**소위원장 권영진** 예, 그렇게 하세요.

○**김은혜 위원** 그러면 두 가지를 제가 한번 요청드리고 싶은데요. 일단 두 법을 함께 보시고, 저는 이게 일관성 있게 조정이 필요하다고 생각합니다.

그리고 두 번째는 아까 말씀하신 인허가권자 즉 시장이나 군수나 구청장이 제각각 주택단지 관리가 되지 않도록 합리적인 기준을 마련하는 것이 저는 선행돼야 된다고 생각을 합니다. 이 부분에 대해서 나중에 국토부 차원에서 검토를 하시고 보고를 해 주시기를 바라는 마음이 있습니다.

○**소위원장 권영진** 위원님들 이렇게 하시면 어떻겠습니까? 그러면 지금 9항부터 11항까지 중에 9항은 지금 김은혜 위원님이 말씀하셨던 주택법과 충돌 문제가 있는지 없는지에 대한 국토부의 의견을 받아서 다음에 의결하기로 하고 10항과 11항만 여기서 논의된 대로 오늘 의결을 하면 어떻겠습니까?

천준호 위원님.

○**천준호 위원** 9항에 대한, 충돌 여부에 대한 검토는 충분히 저는 하신 것으로 제가 문서를 보고는 이해가 좀 그렇게 됩니다. 우려하시는 것은 운용 과정에서 그런 우려가 있기 때문에 보완할 부분이 발생할 부분에 대한 예측을 미리 하고 있느냐 이런 질의로 판단이 들어서 법안은 통과를 좀 하시면 어떨까 싶고. 다만 지적하신 취지에 맞게끔 발생할 수 있는 여러 가능성에 대한 대비를 어떻게 할 거냐에 대한 것을 검토해서 위원님과 국토위원들께 보고해 주시는 방식으로 할 것을 제안드리겠습니다.

○**소위원장 권영진** 김은혜 위원님, 천준호 위원님 제안대로 해도 괜찮으시겠습니까?

○**김정재 위원** 저도 하나 질문해 볼까요?

○**소위원장 권영진** 이 문제하고 관련된 겁니까? 이 문제를 해결하고.

○**김정재 위원** 예, 9항에 관련된 거예요.

○**소위원장 권영진** 관련된 건 말씀하십시오.

○**김정재 위원** 제가 말씀 못 드린 건 좀 늦게 와서 이 법안 내용을 정확하게 논의 과정을 다 못 봐서 그냥 넘어가려고 했는데 이게 시급성을 다투냐 안 다투냐 이 문제 아니겠습니까, 차관님?

○**국토교통부제1차관 이상경** 예.

○**김정재 위원** 이게 많이 엄청 시급성을 다투는 문제예요?

○**국토교통부제1차관 이상경** 아닙니다.

○**김정재 위원** 그거 아니지요?

○**국토교통부제1차관 이상경** 예.

○**김정재 위원** 그거 아니면 문제 제기를 지금 보니까 동료 위원께서 굉장히 지속적으로 하는데 당장 오늘내일 급한 것 아니면, 누구의 인권을 침해하는 이런 문제가 아니라면 좀 더 논의를 한번 살펴볼 거 좀 살펴봤으면 좋겠고요.

제 개인적으로 한번 여쭙보고 싶은 게 이게 지금 별개의 주택단지를 하나의 주택단지로 관리하는 경우에 관리비 산정이나 주택관리사협회에서 문제 제기한 부분, 이 부분은 전혀 문제가 없습니까? 관리비를 산정하는 문제라든지 아니면 기존에 이미 별개의 주택단지로 하면서 장기수선이나 하자 처리에 대한 절차 또 충당금들을 쪽 적립을 해 왔을 거라고요, 주민들이. 자기 나름대로 소위 다른 집 살림을 차리면서 다 관리를 해 왔는데 이런 것들이 갑자기 법이 바뀌어서 하나로 되는 데 따른 문제점은 없느냐는 거지요. 관리사들은 이걸 지금 반대했지 않습니까?

○**국토교통부제1차관 이상경** 그 부분은 오해가 계신 부분인데 저희가 입주공모단, 사업을 시작하기 전에, 그러니까 그 단계이기 때문에 현행 운영되고 있는 단지를 대상으로 하는 건 아닙니다, 지금.

○**김정재 위원** 이걸 전혀 아니고?

○**국토교통부제1차관 이상경** 예.

○**김정재 위원** 기존의 것은 전혀 문제가 안 되고 향후에?

○**국토교통부제1차관 이상경** 예, 협회에서 그 부분에 대한 오해가 좀 있었던 것 같습니다.

○**김정재 위원** 그러면 기존에 이 문제점을 가지고 있는 것들은 이 법이 통과돼도 해당 사항이 없는 거네요?

○국토교통부제1차관 이상경 그렇지요.

○김정재 위원 소급 적용이 되지 않는다는 뜻이네요?

○국토교통부제1차관 이상경 지금 단지가 분리돼서 운영되고 있는 단지를 대상으로 합치고 이런 것이 이 법에서 근거하고 있는 건 아닙니다.

○김정재 위원 그러니까 쉽게 얘기하면 소급 적용 전혀 되지 않는다는 뜻이네요?

○국토교통부제1차관 이상경 예, 그렇습니다.

○김정재 위원 예, 알겠습니다.

그래서 위원장님께서 한번 위원님들 의견을 들어 보시고, 저도 사실은 여기에 대해서 사례나 이런 것들을 협회나 이런 분들한테 이야기를 좀 깊이 들어 본 바가 없어 가지고 기회가 되시고 천준호 위원님께서 해 주신다면 저희들 다음에 또 법안소위 9월, 10월, 11월은 계속 법안 논의도, 11월은 집중적으로 하기 때문에 그때 또 하면 어떨까 생각이 듭니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 위원님들 이렇게 하면 어떻겠습니까? 제가 제안하는데 의사일정 제10항부터 11항까지는 우리가 논의한 걸 바탕으로 의결을 하고 의사일정 제9항은 좀 더 심사를 계속하도록 하면 어떻겠습니까? 괜찮으시겠습니까?

○박용갑 위원 9항도 어느 정도 다 논의가 된 거 아니겠습니까?

○천준호 위원 김은혜 위원님 말씀이 있으시니까 9항에 대해서 다음 회의 때 바로 좀 논의하는 것으로 하고 그때까지 조금 관련된 걱정들에 대한 점검 검토 내용들을 보고해 주시는 걸로 해서 다음 회의 때 안전 상정하는 것을 전제로 해서, 왜냐하면 이런 문제로 사실은 굉장히 고통을 받고 있거나 또는 이런 단지들도 많이 계시거든요. 사실상은 하나의 단지로 되어 있는데 사업을 추진하는 과정에서 분리해서 추진하다가 나중에, 당연히 하나로 되는 게 좋은 게 예를 들면 여러 가지 비용 문제도 있지만 단지의 설계 문제에서부터 굳이 분리할 필요가 없는데 따로따로 돼서 관리사무소를 이렇게 위치에서부터 여러 가지 문제가 복잡해지는 경우들도 있기 때문에 제가 보기에선 재개발 특히 도정법에 따라서 진행하는 단지에는 사실 이렇게 해 놓으면 여러 가지 운신의 폭이 넓어지거든요. 그러니까 이것도 무조건 의무적으로 하라는 게 아니라 ‘할 수 있다’로 되어 있기 때문에 주민들이나 조합에서 필요하면 하는 거고 같이 합치는 게 우리한테 안 좋다고 하면 안 하는 걸 선택할 수가 있습니다. 필요한 경우에 할 수 있도록 이걸 열어 놓은 거기 때문에 제가 보기에선 절대적으로 어떤 부작용이 클 소지는 크지 않다 이런 판단입니다.

○김은혜 위원 천준호 위원님 의견에 동의를 하고요.

이게 즉시 시행으로 나와 있습니다, 법이. 그러나 아마 전문위원님들 간에 국토부하고 새로 입주자 모집부터 적용하는 것으로 부칙에 규정하는 것을 합의해 주신 것 같은데 저는 그럼에도 불구하고 혼선이 좀 불가피해 보이므로 어느 법에 담더라도 선택 사항이긴 하나 주택법의 개념을 명확히 정리하는 게 체계상 바람직하다라는 입장을 전해 드렸고, 천준호 위원님 양해해 주셔서 감사드리고요. 다음 회의 때 바로 이 법을 우선적으로 같이 논의해서 진행하는 것 또한 저도 찬성을 합니다.

○소위원장 권영진 그렇게 하도록 하겠습니다.

그러면 그동안 국토부에서는 오늘 김은혜 위원님이 문제 하셨던 부분들에 대한 해법을

가지고 충분히 이해할 수 있도록 해결책을 가져 오십시오. 그래서 제9항은 다음 소위에서 바로 논의를 하도록 하겠습니다.

그러면 의사일정 제10항부터 제11항까지 이상 2건의 공동주택관리법 일부개정법률안은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영해서 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의가 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

의사일정 제9항은 계속 심사하도록 하겠습니다.

다음 의사일정 제12항을 심의해야 되는데요, 혹시 위원님들 5시 반까지 하려고 하는데 조금 쉬었다 할까요 아니면 계속 1시간……

(「10분만 쉬시지요」 하는 위원 있음)

10분만 설까요? 그러면 10분만 쉬도록 하겠습니다.

지금 법률안 심사 중입니다만 효율적인 회의 진행을 위해서 잠시 정회했다가 4시 45분에 속개하도록 하겠습니다. 의결정족수를 유지하도록 멀리 가지 마시고 잠깐 쉬시고 빨리 들어와 주시기 바랍니다.

정회를 선포합니다.

(16시33분 회의중지)

(16시46분 계속개의)

○소위원장 권영진 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 회의를 속개하겠습니다.

12. 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 일부개정법률안(전용기 의원 대표발의) (의안번호 2204093)

(16시47분)

○소위원장 권영진 의사일정 제12항 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 일부개정법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

소위 심사자료 1페이지입니다.

현행법은 주거약자용 주택 의무건설 비율을 3% 이상의 범위에서 대통령령으로 정하도록 규정하고 있고 현행법 시행령은 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택을 건설하는 경우 수도권은 8% 이상, 비수도권은 5% 이상을 주거약자용 주택으로 건설하도록 규정하고 있습니다.

2페이지입니다.

이에 개정안은 현행법이 주거약자용 주택 의무건설 비율을 3% 이상으로 정하고 있는 것을 동법 시행령의 기준에 맞추어서 법률상 주거약자용 주택 의무건설 비율을 5% 이상으로 상향하려는 것입니다.

다음은 3페이지, 두 번째 동그라미 부분입니다.

우리나라의 노인과 장애인 등 주거약자는 계속 늘어나는 추세에 있고 향후 이에 비례

하여 주거약자용 주택도 계속 확대할 필요가 있으므로 법률에서 정하는 의무건설 비율을 시행령에 맞추어 상향하는 것은 타당한 입법으로 생각합니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음, 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 이상경 주거약자를 위한 주택건설 비율 상향하는 개정안 취지와 전문위원 검토의견에 동의를 합니다.

○소위원장 권영진 위원님들께서 의견 있으시면……

(「없습니다」 하는 위원 있음)

○이종욱 위원 있습니다.

○소위원장 권영진 이종욱 위원님.

○이종욱 위원 한 가지요.

주거약자용 주택을 시행령에 올리는 것은 좋다고 볼 수도 있는데 제가 봤더니 이게 의무건설 비율이잖아요, 그렇지요? 실제 거주 비율은 어떻게 됩니까?

○국토교통부제1차관 이상경 사실 저희가 자료를 한번 조사해 봤더니 저희가 공급하고 있는 일반적인 주택의 공개율이 한 5.1% 정도 되면 주거약자용은 10.9%로 한 2배 정도 공개율이 높은 실정입니다. 그렇지만 주거약자용 주택이라는 자체가 어떤 면에서 보니 공개율을 갖고 이렇게 더 높다고 해서 비중을 낮추고 이러기에는 사회약자에 대한 배려 측면에서 실제 사용 비율을 바로 적용하기에는 좀 한계가 있지 않나 그렇게 보고 있고……

○이종욱 위원 그런데 주거약자용 주택을 지으려면 건축비도 추가로 들잖아요, 그렇지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예.

○이종욱 위원 건축비도 추가로 드는데 2년 전에 토지주택연구원에서 조사한 자료를 보니까 실제 목표의 50% 정도밖에 실입주는 못 하고 있더라고요. 그런 상황에서는, 사람들이 왜 안 들어가는지 모르겠지만 이 주거약자용 주택은 사실은 다른 사람한테는 굉장히 불편할 수 있지 않습니까. 그렇지요? 그러니까 주거약자가 지금 반 정도만 들어가고 나머지 반은 보통 사람들이 들어가서 미끄럼 방지 바닥재라든지 동작 감지 센서, 높낮이 조절 세면대 이런 게 보통 사람은 필요가 없는 비싼 건축비로 해 가지고 오히려 선호하지 않는 주택을 일부러 지을 필요는 없고.

저는 토지주택연구원에서 연구 결과가 정책제안이 시행령에 있는 지금 8%, 5%를 5%, 3%로 내리자고 정책제안을 했는데 이것을 다시 법으로 지금 올리는 것은 실제 거주 비율이 따라오는 것 보고 법 개정하는 게 맞다 이런 의견을 드립니다.

이상입니다.

○국토교통부제1차관 이상경 실질적으로 지금 이 조문에 의해서 시행령 자체에서 이미 5%로 하고 있기 때문에 사실은 법조문 자체 영향을 실제 공급에서는 받고 있지는 않는 상황입니다. 그래서 위원님께서 말씀하신 법을 바꾸지 않아도 공급에 직접적인 영향은 현재는 주고 있지 않아서……

○이종욱 위원 법 시행령은 그렇게 돌아가는데 법을 고쳐 놓으면, 실제로 시행령은 정부 차원에서 얼마든지 조정할 수 있는데 지금 법을 고쳐 놓으면 계속 앞으로 그렇게

가야 되니까 지금 법을 안 고치고 3% 이상이라고 돼 있으니까 정부가 알아서 하고 있잖아요, 5%, 8%로.

○국토교통부제1차관 이상경 예, 그렇습니다.

○이종욱 위원 그리고 굳이 지금 실제 입주가 반도 못 하는 것을 5%, 8%로 올려서 할 필요는 없다, 현실적으로 아무런 변동이 나는 것 없다 이런 말씀을 드리고. 실제 애로사항이 뭔지, 원인이 뭔지 분석을 해서 가지고 실거주 비율이 올라가면 그때 가서 법 고치는 것은 이야기해도 늦지 않다 이런 의견입니다.

○국토교통부제1차관 이상경 그런데 저희가 봤을 때는 현재 고령화사회가, 계속 고령사회로 진입을 하고 그러다 보면 주거약자의 또 상당 부분이 노인 세대가 대상이고, 그런 부분에서……

○이종욱 위원 그런데 입주자들이 안 들어가잖아요.

○국토교통부제1차관 이상경 그런데 앞서 말씀하셨듯이 아주 50%만 입주한다는 것은 좀 과장이 많은 부분인 것 같고, 지금 현재 앞서 말했듯이 공가율을 보면 일반 임대주택이 한 5.1% 그리고 주거약자용이 10.9% 정도 돼서 약간 2배 정도의 공가율을 보이는 것은 맞지만 그 정도의 그런 상황은 아니지 않은가 그렇게 보고 있습니다.

○이종욱 위원 시간이 없으니까요 위원장님, 조금 이것은 이 부분에 대해서 현황을 조금 더 같이 검토한 다음에 다음 기회에 논의해도 될 것 같습니다.

○김정재 위원 차관님, 저도 하나.

지금 공가율이 10.9%라고 그러는데 5%에서 8%로 상향하려고 그러면 이게 막 다 차고 좀 더 수요가 더 많고 이래야 되는데 왜 이렇게 10.9%라도 생기는 이유가 뭡니까?

○국토교통부제1차관 이상경 앞서 말씀하셨듯이 이게 주거약자라는 수요층이 제약돼 있는 부분이 좀 있는 것 같습니다, 임대주택·일반주택에 비해서. 그러다 보니까 그런 한계도 있고. 이게 아무래도 이용에 있어서 앞서 위원님 말씀하셨듯이 좀 일반 사용자들이 사용하는 시설보다는 주거약자의 쪽으로 치우친 부분이 있다 보니까 이용 편의성이 일반 쪽에 비해서 좀 떨어지면서 생기는 그런 오해도 있는 부분인 것 같습니다. 그래서……

○소위원장 권영진 차관님, 차관님 말씀 들으면 주거약자용으로 이렇게 공급을 해도 주거약자들이 거기에 입주를 안 한다는 얘기 아닙니까? 그러면……

○국토교통부제1차관 이상경 안 하는 측면보다는 좀 수요층이 상대적으로 적다 보니까 생기는 문제도 있다는 말씀을 드린 겁니다.

○소위원장 권영진 그러면 수요층이 상대적으로 적으면 더 늘릴 필요가 없는 거지요.

○국토교통부제1차관 이상경 제가 말씀드리는 것은 일반 임대주택 공급자의 전체 수요에 비하면 주거약자라는 제약 자체가 노인과 장애인 등 이런 식으로 규정상에 있다 보니까 그런 한계가 일부 있지 않은가 생각이 드는 겁니다.

그래서 저희가 이 부분은 이렇게 하면 좋을 것 같습니다. 지금 실제 말씀하신 대로 법안을 바꾸지 않고도 시행령에서 저희가 규정을 해서 주거복지 차원에서 공급을 하고 있는 주택들이기 때문에 이 부분은 저희가 한번 검토를 해 보고 입법안을, 법률 개정하는 것은 저희가 이번에 하지 않고 다음 기회에 검토를 해서 한번 다시 의견을 드리도록 하겠습니다.

○소위원장 권영진 염태영 위원님.

○**염태영 위원** 속도를 내기 위해서요 이것은 법률안에 그렇게 있고 시행령에 현재 기준을 맞추고 있는 거니까 일단 국토부차관님 말씀대로 그렇게 하는 것이 좋으니까 더 이상 이견이 없으면 바로바로 넘어가도록 그렇게 했으면 좋겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 의사일정 제12항은 계속심사하도록 하겠습니다.

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 의사일정 제12항은 심도 있는 심사를 위해서 소위원회에서 계속심사하겠습니다.

13. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2204935)

(16시55분)

○**소위원장 권영진** 다음 의사일정 제13항 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 보고드리겠습니다.

자료 1페이지입니다.

개정안은 토지보상법 제20조에 따른 사업인정이 의제되어 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 공익사업에 대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법에 따른 도로사업인 광역교통 개선대책 도로사업을 추가하려는 내용입니다.

4페이지로 가겠습니다.

최근 광역교통법의 개정으로 신설된 제7조의9는 국토교통부장관이 같은 법 제7조의7제5항에 따라 도로사업 계획을 승인하여 고시한 때에는 토지보상법 제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 보도록 규정하고 있는바, 개정안은 광역교통법 제7조의9 (토지 등의 수용 등)의 특례 규정과 토지보상법 간의 정합성을 유지하기 위한 것으로 광역교통법의 실효성 확보를 위해 필요한 입법조치로 판단됩니다.

5페이지 되겠습니다.

개정안이 입법화되는 경우 개정안의 조문번호를 97번으로 수정할 필요가 있고 개정안의 부칙은 이 법은 공포한 날부터 시행한다고 규정하고 있는데 광역교통법과의 정합성을 고려하여 개정규정의 시행일을 광역교통법 제7조의9의 시행일인 2025년 10월 23일과 통일시킬 필요가 있습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○**소위원장 권영진** 다음, 차관께서 정부 측 의견 말씀해 주십시오.

○**국토교통부제1차관 이상경** 기 개정된 광역교통법과의 정합성을 위해서 개정안에 동의를 하고 전문위원 검토의견에도 동의를 합니다.

○**소위원장 권영진** 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

(「이견 없습니다」 하는 위원 있음)

없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제13항 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

14. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안(황운하 의원 대표발의)(의안번호 2205568)

(16시57분)

○소위원장 권영진 의사일정 제14항 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안을 상정합니다.

수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 1페이지입니다.

개정안은 국가가 시장·군수 등 또는 토지주택공사 등이 시행하는 빈집정비계획 수립, 실태조사, 손실보상 및 빈집정비사업 비용을 보조할 수 있도록 빈집정비사업 관련 비용의 지원 근거를 마련하려는 것입니다.

3페이지 되겠습니다.

현행법은 광역 지방자치단체의 장인 시·도지사가 기초 지방자치단체의 장인 시장·군수 또는 자치구의 구청장이 시행하는 빈집정비사업 관련 비용을 지원할 수 있도록 규정하고 있는데 국가의 지원 근거 규정은 없는 상황으로 지방자치단체의 재정여건에 따라 빈집정비사업이 원활히 추진되기 어려울 수 있고 이에 따라 다수의 빈집이 방치될 수 있다는 지적이 있는바 개정안은 국가가 이를 지원할 수 있도록 하려는 취지의 입법으로 이해됩니다.

다음, 4페이지입니다.

이러한 개정안에 대해 기획재정부는 현행법은 빈집 실태조사, 정비계획 수립 등을 지방자치단체 사무로 규정하고 있어 각 지자체가 자체 재원을 통해 업무를 수행할 필요가 있으나 농어촌정비법에 유사한 법적 근거가 있고 빈집 철거지원 및 빈집 재생사업에 대해서는 이미 국비를 일부 지원 중인 점을 감안할 때 현행법 제9조에 따른 빈집정비사업 비용에 대한 일부 보조 근거를 신설하는 것은 수용한다는 입장입니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음, 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 이상경 예산 제약 등으로 인해서 빈집 정비가 어려운 지자체에 대한 국가의 재정적 지원 근거 마련은 필요하다고 보고 있습니다. 다만 기재부 의견을 반영해서 개정안 일부를 수정할 필요가 있다고 보여집니다.

○소위원장 권영진 다음, 위원님들 의견 있으면 말씀해 주십시오.

황운하 위원님.

○황운하 위원 국토부 의견 수용합니다.

○소위원장 권영진 그러면 다른 의견 없으시면 의결하도록 하겠습니다.

(「없습니다」 하는 위원 있음)

의사일정 제14항 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

15. 공공주택 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2207384)

(17시00분)

○소위원장 권영진 의사일정 제15항 공공주택 특별법 일부개정법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 1페이지입니다.

개정안 제26조제3항은 공공주택지구 지정 전에도 공공주택지구의 지정에 관한 주민 등의 의견 청취를 위한 공고 이후부터는 공공주택지구의 지정을 제안하는 공공주택사업자가 협의에 의한 토지 등의 취득 또는 사용을 할 수 있도록 법적 근거를 마련하려는 것입니다.

4페이지로 가겠습니다.

토지보상법은 사업시행자가 신속한 사업추진을 위해 사업인정 전이라도 협의 매수할 수 있도록 허용하고 있지만 공공주택 특별법에 따른 공공주택사업자는 공공주택지구 지정 이전에는 주택지구의 지정을 제안한 자의 지위에 불과하고 공공주택지구 지정이 이루어진 이후에 비로소 사업시행자로서의 공공주택사업자로 지정되므로 공공주택지구 조성사업의 경우 토지보상법을 준용하여 주택지구 지정 전에 토지 등을 협의 매수하는 것이 불가능합니다.

다음, 5페이지입니다.

최근 토지보상 절차 지연이 공공주택지구에서 주택공급이 지연되는 주요 원인으로 지적되고 있다는 점에서 공공주택사업자가 공공주택지구 지정 이전에 토지보상 절차를 조기에 착수하게 될 경우 공공주택지구 조성사업 과정에서 토지 등 보상기간을 단축하는데 도움이 될 것으로 생각이 됩니다.

맨 아랫부분입니다.

한편 협의 매수의 경우 공공지구지정 제안 이후 추진하는 행위로서 협의 매수 주체를 명확하게 하기 위해 ‘지구지정을 제안하는 자’에서 ‘지구지정을 제안한 자’로 수정할 필요가 있어 보입니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음, 차관, 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 이상경 저희도 개정안과 전문위원 검토의견에 동의를 합니다. 그리고 전문위원께서 말씀하셨듯이 ‘제안하는 자’라는 문구는 ‘제안한 자’로 수정돼야 된다고 생각을 하고 있습니다.

○소위원장 권영진 다음, 위원님들 의견 있으십니까?

(「의견 없습니다」 하는 위원 있음)

없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제15항 공공주택 특별법 일부개정법률안은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의가 있으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

16. 건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안번호 2207922)

(17시03분)

○소위원장 권영진 의사일정 제16항 건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 2페이지입니다. 동그라미 부분입니다.

현행 건축물분양법 제7조에 따르면 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감 등 수분양자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 수분양자 전원의 동의를 받아야 합니다.

4페이지로 가겠습니다.

그런데 개정안은 수분양자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경, 즉 중요 설계변경에 용도의 변경을 추가하고 중요 설계변경 시 동의 요건을 현행 ‘전원의 동의’에서 ‘분양받은 자의 5분의 4 이상의 동의를 얻고, 동의한 자가 분양받은 전용면적의 합이 전체 전용면적의 3분의 2 이상’을 충족하는 경우로 변경하려는 것입니다.

5페이지 중간 부분입니다.

2024년 건축물분양법 제정 이후 생활숙박시설 또는 공유형 오피스 등 새로운 유형의 부동산 상품이 나타나고 오피스텔 및 상가 등 수익형 부동산의 공급이 확대되는 과정에서 시공여건이나 소비자의 요구 등을 반영한 설계변경 수요가 증가하고 있는 반면에 현실적으로 수분양자 전원의 동의를 확보하는 것은 다양한 사유로 인해 곤란한 경우가 있음에도 건축물분양법의 동의를 규정된 당초 수분양자 보호에 초점을 두고 있어 지나치게 엄격한 측면이 있다는 문제가 제기되고 있습니다.

8페이지로 가겠습니다. 상단 부분입니다.

이에 개정안은 부동산 환경의 변화와 관련 입법례 등을 고려하여 건축물분양법상 중요 설계변경 사항의 동의 요건을 완화하려는 것으로 개정안의 도입 여부는 건축물분양법의 수분양자 보호 등 입법 목적과 규제 합리화 필요성 증대 등을 종합적으로 고려하여 입법 정책적으로 결정할 사항으로 보입니다.

다음, 9페이지 상단 부분입니다.

개정안 제7조제1항의 면적요건의 경우 동의한 자가 분양받은 전용면적의 합이 전체 전용면적의 3분의 2 이상이 되어야 한다고 규정하고 있는데 이 중 전체 전용면적이 분양 대상 전용면적 전체의 합을 의미하는 것인지 분양 대상 전용면적 중 분양이 완료된 부분의 전용면적의 합을 의미하는 것인지 보다 명확히 규정할 필요가 있어 보입니다.

다음은 10페이지입니다.

개정안에 대해 법무부는 분양받은 자 전원의 동의 요건이 변경되는 경우 전원 동의 요건을 위반하여 설계변경을 한 자를 벌칙에 처하도록 규정하고 있는 현행 건축물분양법 제10조제2항6호의 규정이 개정안의 내용과 호응될 수 있도록 수정할 필요가 있다는 의견을 제시하였는바 수정의견에 이를 반영하였습니다.

다음은 12페이지입니다.

연번 2번 설계의 변경에 따른 분양계약의 해지 요청 권리 신설 등에 관한 사항입니다.

개정안은 안 제7조제1항에 따른 중요 설계변경과 관련하여 일정 요건에 따라 수분양자에게 분양계약의 해지 요청 권리를 부여하려는 것으로 안 제7조제1항에 따른 설계의 변경으로 인하여 다른 법령에 따른 인가·허가·면허 등을 받거나 등록·신고를 할 수 없게 되어 현행법 제6조제1항에 따른 분양광고에 포함된 내용대로 건축물을 사용하지 못하게 된 자에 대하여 계약해지 요구권을 부여하고 분양계약의 해지를 요청받은 분양사업자는 파산 등 대통령령으로 정하는 사유가 없으면 이를 거절하지 못하도록 규정하고 있으며, 안 제7조의2후단을 위반하여 계약의 해지를 거절한 분양사업자에 대해서 1년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처하도록 규정하려는 것입니다.

14페이지 되겠습니다.

중요 설계변경 사항의 동의 요건이 수분양자 100%의 동의에서 80% 이상의 동의로 완화되는 경우 당초 분양광고에 포함된 내용대로 건축물을 사용하려는 수분양자의 권리가 제약될 수 있으므로 개정안은 동의 요건 완화에 따른 수분양자의 권리를 보호하고 분양사업자의 의무 이행을 확보하기 위한 취지의 입법으로 이해가 됩니다.

다음은 15페이지입니다.

이와 관련해 법무부는 안 제10조제2항제7호의 벌칙규정과 관련하여 분양받은 자의 권리를 보다 두텁게 보호하려는 취지에 공감은 하지만 분양사업자에게 계약해지 이행 의무를 부여하고 이를 위반하면 형사처벌을 할 경우 형벌의 최후수단성이나 보충성에 반할 우려가 있다는 점, 계약 해지를 거절한 자를 형사처벌하는 입법례를 찾기 어렵다는 점 등을 고려하여 충분한 검토가 필요하다는 의견을 제시하고 있습니다.

다음은 16페이지 연번 3번입니다.

안 제8조의2 및 안 제8조의3은 건축물 분양에 관련된 자료의 종합관리 및 이와 관련된 업무의 위탁 규정을 신설하려는 것입니다.

17페이지 하단 부분입니다.

주택 외 건축물은 지속적으로 증가하는 추세이고 반복적인 PF의 부실 위기 증가 등을 고려할 때, 18페이지 상단 부분입니다, 건축물 분양시장 현황에 대한 지속적인 모니터링이 필요하나 주택 외 건축물의 공급·분양 현황 등에 대하여 주택과 유사한 정보관리체계가 마련되어 있지 않은바, 주택 외 건축물의 미분양 현황 관리 및 수분양자 보호를 위한

정책 대응 등에 한계가 있다는 지적이 있습니다.

이에 개정안은 오피스텔, 생활숙박시설 또는 상가 등 주택 외 건축물의 분양 관련 정보를 종합적이고 체계적으로 관리하기 위한 정보관리체계의 구축·운영 근거와 이와 연계된 행정적 권한 등을 마련하려는 것으로 정책대응체계를 고도화하고 수분양자 보호를 강화하기 위한 입법조치로 이해됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수고하셨습니다.

다음, 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 이상경 개정안 취지와 수석전문위원 검토보고에 동의합니다.

다만 일부 보완이 필요한 부분이 있습니다. 동의 요건 면적기준의 경우 미분양을 제외한 실제 분양분을 기준으로 해야 하므로 ‘전체 전용면적 3분의 2 이상’을 ‘전체 분양한 전용면적의 3분의 2 이상’으로 해서 그 내용을 수정할 필요가 있는 것으로 파악하고 있습니다.

○소위원장 권영진 다 하셨습니까?

○국토교통부제1차관 이상경 예, 다 했습니다.

○소위원장 권영진 그럼 위원님들 의견을 듣도록 하겠습니다.

의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

이종욱 위원님.

○이종욱 위원 금방 차관님이 말씀하신 분양한 면적의 3분의 2라고 할 경우에 분양이 조금밖에 안 되면 어떻게 하지요? 10%밖에 안 됐다 그러면 5%가 전체 계획을 변경해 버리는 건가요, 그러면?

○국토교통부제1차관 이상경 만약 그렇게 되어 가지고 이게 기본적으로 분양을 하지 않은 상태가 될 경우 사업시행자에게 여전히 권한이 있게 되는 부분이 있지만 어떤 설계 의사결정에서 분양받은 분들이 동의를 해 줘야 되는 부분이 있었는데 그 부분이 그동안 전원으로 되어 있다 보니까 사실은 거의 쉽지가 않은 상황이었습니다, 시행 중에서. 그러다 보니까 그 부분을 말씀드린 대로 분양받은 사람들의 3분의 2 이상으로 바꾸면……

○이종욱 위원 아니, 분양받은 사람이 전체의 어느 정도 이상이 되어야 되는 것 아니냐 하는 제 질문이고요.

○국토교통부제1차관 이상경 제가 보완설명 드리면 일단은 분양받은 게 적게 되면 나머지 부분은 사업시행자가 많으면 사업시행자는 의사결정을……

○이종욱 위원 사업시행자가 가지고 있는 거예요?

○국토교통부제1차관 이상경 할 수 있는 게 있다 보니까 의사결정에 있어서 상대적으로 영향이 적지 않은가 그렇게 보고 있습니다.

○이종욱 위원 예, 알겠습니다.

○소위원장 권영진 염태영 위원님.

○염태영 위원 생활형숙박시설에 대해 지난번에 일정 부분 양성화 또는 합법화시키기 위한 여러 절차를 진행하던 중에 또 현실적으로 나타나는 분양 동의율에 대한 것을 완화시키는 것이라 취지를 이해하고요.

그 시행시기가 얼마로 부칙에 명시되는 건가요?

○국토교통부제1차관 이상경 6개월로 알고 있습니다.

○염태영 위원 그래서 지금 현장에서 나오는 여러 요청들은 그로 인해서 공포 후 6개월에 대해서 너무 쉽지 않은 일정들을 갖고 있어서 가급적 빨리 단축해서, 전세사기특별법도 한 3개월로 해서…… 6개월을 3개월로 당기는 것은 불가능한가요?

○국토교통부제1차관 이상경 사실 그 부분을 구체적으로 검토를 지금 안 한 상태여서 저희 실무 과장이……

○소위원장 권영진 과장님 계시면 소속하고 이름 말씀하시고 나와서 말씀하세요.

○국토교통부부동산개발산업과장 김동준 국토부 부동산산업개발 김동준입니다.

지금 이게 통과되는 전제로 시행령을 만들고 규제 심사나 이런 것들을 현실적으로 봤을 때 3개월은 조금 무리가 있으니까 6개월 정도는 주셨으면 합니다.

○염태영 위원 실제로 생활형숙박시설 합동사용 지원 방안이 작년 10월에 발표되고 상당 부분 준비가 되고 있었기 때문에, 지금 10개월 동안 시행령에 대한 준비를 안 했다는 것도 말이 안 되고 그러니까 가급적 빨리 당겨서 현장의 고통을 줄여 주는 게 이 법 개정의 취지에도 맞지 않겠어요?

○국토교통부부동산개발산업과장 김동준 예, 최대한 저희가 빨리하겠습니다.

○염태영 위원 그러니까 3개월로 해도 가능하도록 만들어 보시라고요.

○국토교통부제1차관 이상경 그런데 만약에, 그 내용을 지금 저희가 바로 답변을 드리는 간단하지가 않아서……

○소위원장 권영진 지금 현재 이 법에 담긴 건 6개월로 담겨 있는 거지요?

○국토교통부제1차관 이상경 예, 아시겠지만 시행령 개정안이나 이런 부분들이 하다 보면 일정 시간은 필요로 하는 상태인데 저희가 그 부분을 장담을 하기가 쉽지가 않아서 말씀드리는 겁니다. 저희만 관계되는 게 아니라 규제와 관련된 부분이라서 총리실에 규제완화 관련된 심사를 또 받아야 되는 부분이 있고 해서.

○염태영 위원 9월 달이고 연내에 가능하기 위해서는 한 3개월 정도면 적당할 것 같은데 하여튼 최대한 빨리 당기면 언제까지 가능하겠어요?

○국토교통부부동산개발산업과장 김동준 4개월 정도는 필요할 것 같습니다.

○염태영 위원 국토부가 최소한 필요한 시간들을 제가 동의하도록 하겠습니다.

○소위원장 권영진 4개월로……

4개월이면 됩니까? 국토부 정확하게 얘기하세요.

○국토교통부부동산개발산업과장 김동준 4개월로 하겠습니다.

○염태영 위원 예, 알겠습니다.

○소위원장 권영진 이종욱 위원님.

○이종욱 위원 15페이지 법무부 의견 낸 것 있지요? 설계변경 미동의한 경우에 분양계약 해지 의무에 대해서 분양사업자가 위반할 때 형사처벌 입법례는 찾기 어렵다는 법무부 의견은 반영해서 수정해야 되는 것 아닙니까? 검토하셨습니까?

○국토교통부제1차관 이상경 이게 사실 형사처벌을 저희가 넣을 수밖에 없었던 게 아시겠지만 생숙이라는 자체도 아파트처럼 어느 정도 가격이, 예를 들어 10억 정도 많이 거래금액이 됐다 이런 경우에 그게 1억 원 정도의 금액, 과태료 수준으로는 자기가 얻는 이익이 크기 때문에 그냥 1억 내고 말지 이런 식으로 나올 수가 있습니다. 그러다 보면

동의하지 않은 분이 생숙으로 유지하는 것을 원래 원했는데 생숙이 안 될 경우는 사실은 돈을 돌려받아야 되는 게 중요한 문제인데 그 금액이 더 클 경우에는 그런 판단도 나올 수 있어서 저희가 그것을 못 하게 하려고 지금 그렇게……

○**이종욱 위원** 그렇긴 한데 그래도 법무부는 전체적인 형사체계라든지 형사벌, 벌금 이것에 대해서는 법무부 의견을 좀 존중해서 다른, 벌금이 아니라 과태료나 행정벌로 하든지 그렇게 조정하라는 의견 아닌가요? 그래서 법무부는 양해를 했습니까, 가능하다고?

○**국토교통부부동산개발산업과장 김동준** 법무부하고 아직 직접적인 협의는 안 된 상태이고 분양법에 보시면, 형사처벌조항에 보면 분양계약을 잘못된 경우에도 지금 형사처벌을 하고 있습니다.

유사 연장선상에 보면 해지 요구를 했는데 그것을 들어 주지 않는 것도 저희들이 봤을 때는 유사한 정도의 처벌이 필요하지 않나 생각합니다.

○**이종욱 위원** 위원장님, 이것은 법무부하고 조금 협의를 한 다음에, 저희들이 통과해더라도 추가 협의를 하는 조건으로 위원장님 재량하에 하는 것이 좋을 것 같습니다. 그냥 무시할 건 아닌 것 같습니다.

○**국토교통부제1차관 이상경** 저희보다는 법사위에서, 가도 어떨까 싶은 생각이 듭니다.

○**이종욱 위원** 법사위에서 수정할 거니까?

○**국토교통부제1차관 이상경** 예.

○**이종욱 위원** 그래도 되겠네요.

○**소위원장 권영진** 그렇게 하시지요.

다른 의견 없으시면 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제16항 건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의가 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

17. 부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안(윤재옥 의원 대표발의)(의안번호 2209668) (17시18분)

○**소위원장 권영진** 의사일정 제17항 부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 보고드리겠습니다.

자료 1페이지입니다.

안 제13조의2는 부동산빅데이터플랫폼의 구축·운영 근거를 신설하려는 것입니다.

4페이지로 넘어가겠습니다.

검토보고 부분입니다.

부동산빅데이터플랫폼은 이와 관련된 안정적인 인프라와 생태계 조성을 위해 법적·제도적 지원이 필요한 측면이 있으나 아직 부동산빅데이터플랫폼의 구축·운영을 위한 법적 근거가 마련되어 있지 않아 빅데이터의 연계·융합 등에 필요한 데이터의 확보 및 예산

편성 등의 측면에서 행정적·재정적 한계가 있고 예산이 확보되어도 부동산빅데이터플랫폼의 운영 업무를 지정 기관에 위탁할 수가 없어 운영의 안정성과 효율성이 저하될 가능성이 있습니다.

다음 페이지입니다. 상단 부분입니다.

이에 개정안은 부동산빅데이터플랫폼이 안정적으로 운영되고 지속적으로 성과를 창출할 수 있도록 동 플랫폼의 구축·운영 근거를 마련하려는 것으로 부동산서비스산업의 디지털 전환과 신산업의 발전을 촉진할 수 있다는 점에서 타당한 취지의 입법으로 보입니다.

6페이지 되겠습니다.

안 제13조의2제3항은 같은 조 제1항 및 제2항에 따른 데이터의 범위, 데이터 수집·관리의 방법·절차 등에 필요한 사항을 국토교통부령으로 정하도록 규정하고 있는데 국토교통부장관에게 방대한 데이터의 수집·관리 권한이 발생하고 데이터의 품질 유지 및 정보보호를 위한 책임이 부과되므로 보다 높은 수준의 명확성이 요구될 수 있다는 점 및 빅데이터 플랫폼의 구축·운영에 필요한 사항을 대통령령으로 정하도록 규정한 입법례 등을 고려하여 개정안에 따른 위임사항을 대통령령으로 정하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 생각합니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수고하셨습니다.

다음, 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 이상경 법 개정안 취지와 수석전문위원 검토보고에 동의를 합니다.

○소위원장 권영진 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

(「동의합니다」 하는 위원 있음)

없으십니까?

더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제17항 부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의가 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

오늘은 여기까지 하도록 하겠습니다.

이상으로 오늘 회의를 마치겠습니다.

소위원회에서 심사·의결한 법률안의 심사보고, 수정안 및 대안의 작성, 기타 체계·자구의 정리 등에 관해서는 소위원장에게 위임하여 주시기 바랍니다.

오늘 회의 진행에 협조해 주신 위원님 여러분, 차관을 비롯한 관계 공무원 여러분, 국회 직원 여러분 그리고 보좌직원 여러분 모두 수고하셨습니다.

산회를 선포합니다.

(17시21분 산회)

○출석 위원(13인)

권영진 김은혜 김정재 김종양 문진석 민홍철 박용갑 안태준 염태영 이견태
이종욱 천준호 황운하

○출석 전문위원 및 입법심의관

수석전문위원 박재유
입법심의관 남궁인철

○정부측 및 기타 참석자

국토교통부
제1차관 이상경
기획조정실장 문성요
국토도시실장 이상주
주택토지실장 김규철
건설정책국장 남영우
주거복지정책관 이기봉
공공주택추진단
단장 김배성

임시회의록