

제424회 국회  
(임시회)

국토교통위원회 회의록  
(국토법안심사소위원회)

제 1 호

국 회 사 무 처

일 시 2025년4월16일(수)

장 소 국토교통위원회 회의실

**의사일정**

1. 부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안(권영진 의원·손명수 의원 대표발의)(의안번호 2203919)
2. 부동산투자회사법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2202687)
3. 부동산투자회사법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2202957)
4. 부동산투자회사법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안번호 2203277)
5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안 번호 2207920)
6. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤준병 의원 대표발의)(의안 번호 2208762)
7. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(박용갑 의원 대표발의)(의안 번호 2208830)
8. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)(의안 번호 2209132)
9. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(권향엽 의원 대표발의)(의안 번호 2209549)
10. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤종오 의원 대표발의)  
(의안번호 2209590)
11. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(황운하 의원 대표발의)  
(의안번호 2209600)
12. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(문진석 의원 대표발의)  
(의안번호 2209632)
13. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(구자근 의원 대표발의)  
(의안번호 2209658)
14. 주택도시기금법 일부개정법률안(민병덕 의원 대표발의)(의안번호 2200340)
15. 주택도시기금법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2204281)
16. 주택도시기금법 일부개정법률안(윤종군 의원 대표발의)(의안번호 2204870)
17. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2208935)
18. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호

2204520)

19. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안(이성권 의원 대표발의)(의안번호 2204791)
  20. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2208306)
  21. 주거기본법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안번호 2201762)
  22. 주거기본법 일부개정법률안(허영 의원 대표발의)(의안번호 2202727)
  23. 주거기본법 일부개정법률안(전용기 의원 대표발의)(의안번호 2204090)
  24. 주거기본법 일부개정법률안(황운하 의원 대표발의)(의안번호 2202034)
  25. 주거기본법 일부개정법률안(김우영 의원 대표발의)(의안번호 2202946)
  26. 주거기본법 일부개정법률안(복기왕 의원 대표발의)(의안번호 2206993)
  27. 지하안전관리에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2208412)
- 

### 상정된 안건

1. 부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안(권영진 의원·손명수 의원 대표발의)(의안번호 2203919) ..... 3
2. 부동산투자회사법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2202687) ..... 12
3. 부동산투자회사법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2202957) ..... 12
4. 부동산투자회사법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안번호 2203277) ..... 12
5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안 번호 2207920) ..... 20
6. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤준병 의원 대표발의)(의안 번호 2208762) ..... 20
7. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(박용갑 의원 대표발의)(의안 번호 2208830) ..... 20
8. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)(의안 번호 2209132) ..... 20
9. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(권향엽 의원 대표발의)(의안 번호 2209549) ..... 20
10. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤종오 의원 대표발의) (의안번호 2209590) ..... 20
11. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(황운하 의원 대표발의) (의안번호 2209600) ..... 20
12. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(문진석 의원 대표발의) (의안번호 2209632) ..... 20
13. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(구자근 의원 대표발의) (의안번호 2209658) ..... 21
14. 주택도시기금법 일부개정법률안(민병덕 의원 대표발의)(의안번호 2200340) ..... 27
15. 주택도시기금법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2204281) ..... 27

---

16. 주택도시기금법 일부개정법률안(윤종군 의원 대표발의)(의안번호 2204870) .....	27
17. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2208935) ..	30
18. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2204520) .....	34
19. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안(이성권 의원 대표발의)(의안번호 2204791) .....	34
20. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2208306) .....	34
27. 지하안전관리에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2208412) .....	44

---

(10시02분 개의)

○소위원장 권영진 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제424회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회를 개회하겠습니다.

회의에 들어가기 전에 우리 소위원회에 위원님 사보임이 있어서 말씀드리겠습니다.

지난 2월 20일 자로 더불어민주당 이건태 위원님께서 새로 보임하신 후 처음 개최하는 회의입니다. 간략히 인사말씀을 듣도록 하겠습니다.

이건태 위원님 인사말씀해 주시기 바랍니다.

○이건태 위원 법사위에서 국토위로 1월 6일 날 옮겼습니다. 이렇게 존경하는 위원님들과 함께 법안소위를 하게 돼서 영광으로 생각합니다. 열심히 하겠습니다.

감사합니다.

○소위원장 권영진 이건태 위원님 감사합니다.

수고하셨습니다.

오늘 회의에서는 27건의 법률안을 상정하여 심사하도록 하겠습니다.

법안심사 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. 부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안(권영진 의원·손명수 의원 대표발의)(의안번호 2203919)

(10시04분)

○소위원장 권영진 의사일정 제1항 부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

소위자료 1페이지입니다.

먼저 제정안의 입법 배경입니다.

부동산 프로젝트 파이낸싱 이른바 PF 문제가 경제의 중대 위험 요인으로 지목되는 상황에서 PF로 대표되는 부동산개발사업 전반에 대한 정부의 체계적이고 효과적인 정책 대응이 요구되고 있습니다.

하단 부분입니다.

그러나 다수의 부동산개발사업이 사업당사자 간 이해관계 갈등 상황에 처해 있으며 공공이 이에 대한 적극적인 조정 역할을 수행하기에는 제도적인 기반이 미흡한 상황입니다.

다음 페이지입니다.

이에 제정안은 부동산개발사업의 사업시행자에게 사업 신고 및 추진현황 보고 등의 의무를 부여하고 이를 통해 축적된 정보를 기초로 국토교통부장관에게 부동산개발사업을 종합관리하고 정보체계를 구축·운영할 책임을 부여하며, 부동산개발사업의 사업계획 등을 조정하여 사업당사자의 갈등을 해소하고 사업의 조속한 정상화를 지원하기 위한 부동산개발사업 조정위원회를 국토교통부장관 소속으로 설치하는 내용이 되겠습니다.

이어서 제정안의 내용을 조문별로 보고드리겠습니다.

9페이지입니다.

연번 2번, 목적, 정의, 기본원칙 및 다른 법률과의 관계에 관한 안 제1조부터 제4조까지입니다.

제정안의 목적은 안 제1조에서, 제정안에서 사용되는 ‘부동산개발사업’ 및 ‘사업시행자’라는 용어의 정의는 안 제2조에서, 부동산개발사업 관리 등의 기본원칙은 안 제3조에서, 다른 법률과의 관계는 안 제4조에서 각각 규정하고 있습니다.

14페이지로 넘어가겠습니다.

부동산개발사업의 정의와 관련하여 안 제2조제1호 가목은 부동산개발사업의 유형으로 주택법에 따른 주택건설사업과 대지조성사업을 포함하고 있는데 이는 주택법 제15조에—각주 14번입니다—근거하여 대통령령으로 정하는 호수 또는 면적 이상의 주택건설사업 또는 대지조성사업을 의미하는 취지로 보이므로 제정안의 취지를 고려할 때 ‘주택법에 따른’을 ‘주택법 제15조에 따른’으로 명확하게 규정할 필요가 있어 보입니다.

소위자료 꼭지별로 말미에 첨부되어 있는 수정의견은 전문위원회에서 국토교통부와 협의를 거쳐 조문을 정리한 것이 되겠습니다.

다음은 16페이지 연번 3번, 부동산개발사업의 신고 및 추진현황 제출 등에 관한 안 제5조부터 7조까지입니다.

제정안은 17페이지 표에 정리되어 있는 바와 같이 사업시행자에게 부동산개발사업의 사업계획 또는 취소 등의 사실 신고, 추진현황 제출 및 완료 사실 보고 등의 의무를 부과하고 있습니다.

18페이지 되겠습니다.

부동산개발사업의 취소 등의 신고와 관련하여 안 제6조제1항은 부동산개발사업의 중단 또는 취소 등의 사유가 발생하는 경우 사업시행자로 하여금 그 사실을 신고하도록 규정하고 있는데 중단·취소 등의 경우 기준이 불명확한 면이 있어 보이므로 부동산개발사업의 중단·취소 등의 사유 발생 요건을 하위법령으로 구체화할 필요가 있을 것으로 생각됨

니다.

다음은 19페이지입니다.

2번, 부동산개발사업의 추진현황 제출 및 완료 보고에 대하여 규정하고 있는 안 제7조와 관련하여 안 제7조 2항은 사업시행자가 부동산개발사업이 완료된 때에는 완료일부터 60일 이내에 그 사실을 보고하도록 규정하고 있는데 완료의 시점에 대한 기준이 불명확한 측면이 있으므로 관계 법령에 따른 사용승인·준공검사 등 명확한 기준을 제시하거나 구체적인 내용을 하위법령에 위임하도록 규정할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

또한 안 제7조의 조 제목과 같은 조 제3항은 사업시행자의 행위를 ‘제출’로 한정을 하고 있는데 같은 조 제2항과 안 제22조는 제출과 보고를 구분하여 규정하고 있으므로 용어를 ‘보고’로 일관되게 정비할 필요가 있어 보입니다.

다음은 20페이지입니다.

PFV 즉 프로젝트금융투자회사 또는 부동산투자회사 중 위탁관리 리츠 등 명목회사의 경우에는 상근인력을 두고 있지 않으므로 제정안에 따른 신고·제출·보고 등의 의무를 이들과 위탁계약을 체결한 자산관리회사 또는 사무수탁회사 등이 이행할 것으로 생각이 되는바, 현행 부동산투자회사법은 명목회사형 리츠의 경우 보고·공시 등의 의무를 해당 리츠와 위탁계약을 체결한 자산관리회사가 이행하도록 규정하고 있는 점을 참고하여 해당 조문을 21페이지에 정리되어 있는 수정의견과 같이 수정할 필요가 있어 보입니다.

다음은 23페이지로 넘어가겠습니다.

연번 4번, 부동산개발사업 종합관리 및 정보체계 구축·운영 등에 관한 안 제8조부터 제10조까지입니다.

제정안은 24페이지 표에 정리되어 있는 바와 같이 국토교통부장관이 사업시행자로부터 신고·제출받은 내용을 확인·조사하고 해당 내용을 기초로 부동산개발사업 관련 자료를 종합적으로 관리하며 부동산개발사업 정보체계를 구축·운영하도록 국토교통부장관에게 권한과 책임을 부여하는 내용입니다.

25페이지입니다.

제정안 제8조제1항은 부동산개발사업에 대한 정확하고 효율적인 관리·감독을 위해 국토교통부장관에게 행정조사·권한을 부여하고 있는데 행정조사의 경우 조사대상자에게 수인 의무가 부과되고 조사대상자의 자유와 권리를 침해할 수 있으므로 28페이지 수정의견으로 정리되어 있는 바와 같이 직접조사에 현장조사, 시설의 검사 및 관계 서류의 열람 등이 포함됨을 명확하게 규정할 필요가 있을 것으로 보입니다.

26페이지 하단 부분이 되겠습니다.

안 제9조제1항 본문은 부동산개발사업 자료에 대해 관련 기관·단체 등의 요청이 있는 경우에 한해서 국토교통부장관이 해당 자료를 제공할 수 있도록 규정하고 있는데 다수의 입법례는 정부가 행정목적으로 수집한 정보의 경우 일정 기준에 따라 제한되는 사항을 제외하고는 그 외의 정보를 사전 공개 또는 제공하도록 규정하고 있으므로 반드시 관계 기관들의 신청을 전제로 정보 공개의 요건으로 삼는 것이 적절한지에 대해 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됩니다.

아울러 안 제9조제1항 단서는 국토교통부장관이 법인·단체 또는 개인의 경영상 또는 영업상 비밀에 관한 사항으로서 공개될 경우 법인 등의 정당한 이익을 현저히 해칠 우려

가 있다고 인정되는 정보는 제공을 하지 않을 수 있도록 규정하고 있는데, 법인의 이익을 해칠 우려가 없더라도 부동산 투기 방지와 같은 공공복리 등의 목적으로 공개를 제한할 필요성이 있을 가능성을 고려할 때 공개제한정보의 범위를 시행령에 추가적으로 위임하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 31페이지로 넘어가겠습니다.

연번 5번, 부동산개발사업 조정위원회의 설치에 관한 안 제11조입니다.

제정안은 부동산개발사업의 원활한 추진을 위한 사업계획 등에 관한 사항을 조정하기 위하여 34페이지 표에 정리되어 있는 바와 같이 국토교통부장관 소속으로 부동산개발사업 조정위원회의 설치 근거를 마련하는 내용입니다.

35페이지 되겠습니다. 중간 부분입니다.

안 제11조제2항제2호는 조정위원회의 조정대상이 되는 부동산개발사업의 하나로 ‘공공기관이 토지를 조성하여 공급한 토지에 민간사업자가 출자하거나 수행하는 부동산개발사업’을 규정하고 있는데 해당 조문의 의미를 보다 명확하게 하기 위하여 ‘공공기관이 토지를 조성하여 공급하고 민간사업자가 해당 토지를 제공받아 수행하는 부동산개발사업’ 등으로 변경하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 생각됩니다.

다음은 36페이지 중간 부분입니다.

부동산개발사업 조정위원회는 국토교통부장관 소속의 자문위원회로서 행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률 제11조제2항에 따라 5년 이내의 존속기한을 명시하여야 한다는 것이 행정안전부의 의견이고 국토교통부도 이에 동감하는 입장입니다.

다음은 38페이지로 넘어가겠습니다.

연번 6번, 부동산개발사업 조정위원회의 구성 등에 관한 안 제12조부터 제15조까지입니다.

제정안은 조정위원회의 구성 및 위원의 자격 등에 관한 사항을 규정하고 있습니다.

41페이지입니다.

2번, 위원의 해촉에 관한 사항을 규정하고 있는 안 제12조제6항 단서와 관련하여 환경 분쟁 조정법 등의 입법례와 행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률의 위원 해촉 기준 등을 참고하여 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우 위원을 해촉할 수 있도록 해촉 사유 규정을 보완할 필요가 있어 보입니다.

다음은 43페이지입니다.

연번 7번, 조정위원회의 조정절차 등에 관한 안 제16조부터 18조까지입니다.

제정안은 조정의 신청, 신청의 각하 및 의견 청취 등 45페이지에 정리되어 있는 바와 같이 조정위원회의 조정절차에 관한 사항을 규정하고 있습니다.

47페이지입니다.

3번 사항입니다.

안 제18조제2항은 조정위원회가 조정안을 작성하기 위하여 필요한 경우 전문성이 있는 기관·단체 등에게 조정위원회의 회의에 출석 또는 자료의 제출을 요구할 수 있도록 규정하고 있고 안 제19조제2항은 조정안을 작성하기 위하여 필요한 경우 조정위원회가 전문 기관 등에 자문을 요청할 수 있도록 규정하고 있는데, 이 두 조항은 문언적으로는 유사한 내용을 규정하고 있는 것으로 이해되므로 안 제18조제2항의 ‘부동산개발사업에 관한

전문성이 있는 기관·단체 또는 신청자 등의 관계자'를 '각 당사자 및 이해관계인' 등으로 용어를 수정하여 그 의미를 명확하게 할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 50페이지 되겠습니다.

연번 8번, 조정의 성립 및 조정결과의 이행 등에 관한 안 제19조부터 21조까지입니다.

제정안은 조정안의 제시, 조정의 성립 및 조정결과의 이행 등에 관한 사항을 규정하고 있습니다.

52페이지를 봐 주시기 바랍니다.

1번 사항입니다.

안 제19조제3항은 당사자가 조정안을 제시받은 경우 60일 이내에 동의 여부를 조정위원회에 통보하도록 규정하고 있는데 당사자가 동의 여부를 통보하지 않은 경우 이를 동의로 간주한 입법례와 부동의로 간주한 입법례가 모두 있다는 점을 참고하여 해당 규정을 명확하게 보완할 필요가 있는데, 55페이지 수정의견에는 신속한 조정절차의 진행을 위하여 동의 여부에 대한 답변이 없는 때에는 조정안을 수락한 것으로 간주하는 내용으로 국토교통부와 협의를 해서 조문을 보완해 보았습니다.

다음은 57페이지 되겠습니다.

연번 9번, 보칙 및 별칙에 관한 안 제4장 및 제5장입니다.

제정안은 부동산 정보 취득·관리 및 부동산개발사업의 조정에 대한 국토교통부장관의 업무 위탁 권한과 별칙 적용 시의 공무원 의제 및 과태료를 규정하고 있습니다.

다음은 63페이지로 넘어가겠습니다.

연번 10번, 부칙입니다.

안 부칙은 제정안의 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정하되 부동산개발사업의 신고·취소 등에 관한 규정인 안 제5조부터 8조까지의 규정의 시행일은 공포 후 2년이 경과한 날로 규정하고 있습니다.

다음 64페이지입니다.

이는 제정안에 따른 하위법령의 정비기간을 부여하는 한편 사업시행자의 신고·제출 의무 등에 대해서는 공포 후 2년간 유예기간을 부여하려는 취지로 이해가 됩니다.

추가적으로 안 제5조제2항은 해당 부동산개발사업에 대하여 최초로 사업 추진이 구체화되거나 인가·허가를 받은 날 등 대통령령으로 정하는 날 중 가장 빠른 날부터 60일 이내에 사업시행자로 하여금 부동산개발사업의 사업계획 등을 신고하도록 규정을 하고 있습니다.

이와 관련하여 이 법 시행 당시 인가·허가를 받았으나 60일이 경과하지 않은 부동산개발사업에 대한 법 적용을 명확히 하기 위하여 아래의 수정의견과 같이 적용례를 두는 방안에 대하여 검토해 볼 필요가 있어 보입니다.

이상으로 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수석전문위원 수고하셨습니다.

다음은 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 진현환 제정안의 취지와 조금 전에 말씀해 주신 전문위원의 검토 의견 그리고 수정의견에 대해서 모두 동의를 합니다. 많은 의원님들께서 법 제정에 참여해 주신 만큼 법이 제정되면 안정적으로 PF 사업 관리를 위해서 최선을 다하겠다는 말

씀을 드리겠습니다.

아울러 추가로 첨언 하나 드리면 정부뿐만 아니라 많은 연구기관하고 전문가들도 PF 사업의 안정성을 높이기 위해서 정확한 사업성 평가가 무엇보다도 중요하다고 생각을 하고 있습니다. 그래서 제정안에 PF 사업성 평가에 대한 최소한의 기준을 마련할 수 있는 근거를 포함할 필요가 있다고 봅니다.

그래서 횡자료 30페이지 보시면 국토교통부 추가 수정의견이 있습니다. 그래서 부동산 개발사업의 리스크 관리와 정보체계의 실효성을 높이기 위해서 PF 대출에 대한 사업성 평가 기준·절차, 전문평가기관의 지정 등을 제정안에 추가할 필요가 있다는 의견이고요, 국토부 수정의견이 밑에 표와 같이 되어 있습니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 차관 수고하셨습니다.

다음, 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

이소영 위원님.

○**이소영 위원** 이게 사실 굉장히 수위가 높은 새로운 규제를 신설하는 겁니다, 차관님.

그래서 이 적용대상 범위가 중요할 것 같은데 적용대상 범위는 시행령에 위임이 되는 거지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**이소영 위원** 지금 예정하고 있는 대략적인 범위가 어떻게 됩니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 말씀하신 대로 이것은 저희가 현재 모든 사업에 적용할 경우에 사업시행자에 부담이 있기 때문에 소규모 사업은 관리대상에서 제외를 하는 걸, 최근에 업계의 충분한 의견을 수렴했습니다.

예컨대 저희가 하위법령에서 마련하려고 하는 연면적 3000m<sup>2</sup> 미만이라든지……

○**이소영 위원** 정확히, 조금만 크게 얘기해 주시겠어요?

○**소위원장 권영진** 잘 안 들려요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 연면적 3000m<sup>2</sup> 미만이라든지 또 소규모 사업은 법 적용대상에서 제외를 할 예정으로 있습니다.

○**이소영 위원** 3000m<sup>2</sup>면 한 1000평 남짓이지 않습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**이소영 위원** 1000평이라고 하면 예를 들면 스타벅스 드라이브스루 같은 게 600평 700평 정도 되거든요, 규모가. 그러면 스타벅스 하나 개발하는 것도 부동산개발사업에 들어갈 수도 있고 안 들어갈 수도 있고, 그러니까 그런 작은 단위 개발까지 이걸 다 넣게 된다는 건데 사실은 내용이 이게 가벼운 신고로 그치는 게 아니라 신규 신고, 변경사항 신고, 추진현황 그때그때 제출, 완료사실 보고 또 국토부가 조사까지 할 수 있고 조정까지 할 수 있고, 그래서 굉장히 높은 수위의 규제가 신설되는 거고 또 행정 수요를 굉장히 증가시키는 거기 때문에 연면적 3000m<sup>2</sup> 이상의 사업에 대해서 모두 이런 의무를 지우는 게 바람직한지 일단 의문이 있고요.

그래서 제 생각에는, 물론 이게 법에 들어가야 되는 사항은 아닙니다만 추후에 시행령 마련하실 때 그것보다는 지금 예정하고 계신 것보다는 훨씬 더 대규모 사업에 한해서 이걸 적용하는 것이 바람직하겠다, 그렇지 않으면 작은 사업 하나 하는 데도 이런 행정적

인 절차를 다 거쳐야 되는 어려움이 생길 것 같습니다. 그래서 이 부분에 대해서 어떻게 생각하시는지.

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님 말씀하신 대로 여러 가지 사업시행자의 부담이 크게 증가하지 않도록 시행령 만들 때 적용대상과 종류와 범위를 합리적으로 결정하겠고요.

참고로 횡자료 12페이지에도 있는데요 저희가 시행령에 위임하는 규모를 연면적 3000m<sup>2</sup> 이상의 부동산개발사업으로 규정할 경우 전체 사업의 한 2.6% 정도만 대상이 됩니다. 그래서 쉽게 말하면 97.4%는 여기에 있는 법 적용대상이 아니고 전체의 한 2.6%만 대상이 되는데……

○**이소영 위원** 이것을 건축허가 건수에서 2.6%라고 비교하시면 적절하지 않지요. 건축허가라고 하는 것은 아주 작은 주택 하나 짓는 것도 다 건축허가인데, 이것은 대규모의 사회적으로 영향이 큰 PF 사업을 국토부가 관리해서 미분양이 나거나 그런 결로 인한 주택 공급의 차질 또는 건설회사의 도산 이런 것을 막으려고 하시는 거잖아요.

예를 들면 아파트나 오피스텔 열 세대 미분양이 난다고 해서 그게 사회적으로 큰 영향이 있는 것은 아니지 않습니까? 사실 그런 것까지 보고받고 조정하시고 조사하실 필요는 없는 거잖아요. 그러니까 건축허가 건수에서 비교할 게 아니라 상당 규모 이상의 PF 사업 중에 이게 얼마나 이 규제 적용대상이 되는지 그게 중요한 것 같고요. 그렇게 따지면 비율은 굉장히 높을 것 같거든요, 1000평 이상이라고 하면.

그래서 제가 드리는 말씀은 시행령에 규모 마련하실 때 여기 계신 위원님들한테도 사전에 상의해 주시고 기준을 높여 주십사 하는 말씀입니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그러도록 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 차관님, 이소영 위원님 말씀처럼 이게 너무 과도한 규제가 되지 않도록 시행령 마련 전에 그걸 소위에 보고해 주시고 위원님들의 동의를 얻어서 만들어 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇게 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그렇게 해 주십시오.

안태준 위원님.

○**안태준 위원** 저도 전반적으로 이소영 위원님 의견에 동의하고요.

연면적 3000m<sup>2</sup>면 한 900평 정도 되는데 연면적 900평이면 규모가 엄청 작습니다. 그러니까 건축허가 건수 이렇게 볼 게 아니라 전체적인 PF에서 연면적 3000m<sup>2</sup>가 그렇게 많을 것 같지는 않아서, 아까 말씀하셨지만 업계의 의견을 충분히 들었다 그러셨는데 실제로 그런가 저는 약간 의문이 들고요. 그것은 조금 합리적으로 조정할 필요가 있겠다 이런 생각은 있습니다. 시행령 하실 때 이소영 위원님 말씀하신 대로 꼭 저희들에게도 의견을 구해 주셨으면 하고요.

제가 9조 얘기를 드리겠습니다.

사전에 검토하면서 국토부하고 협의를 했는데 의원실 의견이 상당 부분 반영돼서 추가 의견을 내 주신 것 같아요.

실제로 그렇습니다. 국내 PF 규모가 한 230조 정도 되고 5000개 정도 되다 보니까 차관회의에서 그중에 20% 정도는 퇴출해야 된다 이 정도로 되고 있어서, 실제로 효율성

있게 점검을 해야 된다 제가 항상 주장했던 것들인데요. 그래서 9조를 잘 고쳐 주신 것 같습니다. 잘 고쳐 주신 것 같은데 제가 보니까 추가 의견 내 주신 것 중에 부칙으로 시행시기를 1년 정도로 해야 된다고, 그런데 마지막 부칙에 이 9조에 대한 것은 없어요, 마지막 페이지에 보면.

그러니까 1조 5조 8조 이렇게만 있고, 2년하고 6개월은 있는데, 지금 이건 1년으로 하겠다고 하는데 부칙에 이 경과규정이 없어서 이건 조금 손질해서 했으면 좋겠다는 의견입니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 차관님 말씀 잠깐 듣고 이건태 위원님……

이것은 안태준 위원님 말씀하신 대로 그렇게 되는 거지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇게 조정하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그렇게 해 주십시오.

서범수 위원님께서 미리 손을 드셔서 이건태 위원님 양해해 주시면 서범수 위원님 말씀하시고 이건태 위원님 말씀 듣겠습니다.

서범수 위원님.

○**서범수 위원** 아까 이소영 위원님께서 말씀하신 부분과 관련해서, 건축허가 대상을 가지고 2.6%라고 그러잖아요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 건수 가지고 그렇습니다.

○**서범수 위원** 건수 가지고. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**서범수 위원** 그런데 예를 들면 부동산개발사업 PF로 한정할 수 있는 통계가 나오나요, 통계가 없겠지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**서범수 위원** 그래서 이게 너무 나이브하게 잡아 놓은 게 아니냐 하는 이야기고.

그다음에 아까 차관님 말씀이 PF 사업성 평가기준 및 평가기관을 지정했으면 좋겠다라고 하셨지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**서범수 위원** 지금 대체로 어떤 기관을 생각합니까, 차관님?

○**국토교통부제1차관 진현환** 저희가 30페이지 말씀하시는 것은, 전문평가기관이라고 하면 회계기관이라든지 신용평가기관이라든지 아니면 감정평가기관 이런 전문기관들을 예상하고 있습니다.

○**서범수 위원** 그러면 이것도 평가기관을 지정합니까, 시행령이라든지 이쪽에?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예. 저희가 평가기준을 만들어서, 지정대상 기관에 대한 인증기준을 만들어서, 국토부장관이 인증해서 지정하려고 하고 있습니다.

○**서범수 위원** 지정을 합니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**서범수 위원** 한 몇 개 정도를 지정하시려고 그립니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 지금 이 부분에 대해서는 저희가 용역 진행 중에 있는데 구체적인, 개수를 몇 개 하겠다는 것은 아직 확정된 건 없습니다.

○서범수 위원 그것도 나중에 한번 보고를 해 주세요.

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○소위원장 권영진 다음, 이건태 위원님 말씀해 주시기 바랍니다.

○이건태 위원 전문위원님께 여쭤보겠습니다.

PF를 건전하게 안전하게 관리하는 게 기본적으로 금융위원회 일 아닌가요? 그러니까 이 PF가 조달된 건설업은 결국 재무가 부실해져 가지고 문제가 생기는 거잖아요. 그러면 이 법안에 대해서 금융위원회나 이런 쪽의 규제하고 충돌하거나 중복되거나 그런 문제가 있지 않습니까?

○수석전문위원 박재유 제가 파악하고 있는 바로 이 제정안에 대해서는 금융위원회가 소관하고 있는 금융정책 부분뿐만 아니라 여기에 관련된 국토교통부에서 관리할 수 있는 개발 정보를 수집하고 거기와 관련된 분쟁조정을 하는 것이고, 금융 수단을 가지고 있는 것은 금융위원회의 소관 업무로 이원화돼서 접근하는 것으로 이해하고 있습니다.

○이건태 위원 저는 이 법안의 취지에 대해서 근본적인 의문이 들었습니다. 결국 사업성이 문제인데 사업성은 금융위원회에서 PF를 전반적으로 관리하고, PF가 너무 커진다든지 너무 부실화된다든지 금융 전체에 큰 부담을 준다든지 이것은 금융위원회에서 뭔가 관리하고 있을 것 같은데. 또 이 법에서 주요 부분이 재무 정보를 관리한다든지 사업성을 평가한다든지 이것도 결국은 재무에 관한 부분이 주된 것일 것이고 그것은 결국 금융위원회 업무 같은데 거기에 대한 검토가 안 돼 있습니까?

○소위원장 권영진 그것은 국토부에서 차관님 답변을 해 주세요.

○국토교통부제1차관 진현환 위원님, 제가 추가적으로 답변을 드리겠습니다.

저희가 부동산 관계장관회의라든지 작년 하반기 경제정책 방향이라든지 이런 것을 하면서 PF 사업이 그동안 많이 문제가 됐지 않습니까? 거기에 대해서 PF 사업에 대한 여러 가지 역할이나 이런 것을 금융위·금감원하고 국토부 나누었습니다. 그래서 PF 사업에 대한 관리가 전혀 안 돼 있고 어느 누구도 PF 사업장이 어디에 몇 개가 있는지도 모르고 있고, 그래서 이런 부분을 건설·부동산을 총괄하는 국토부에서 총괄해서 사업 관리를 해 주고 정보 시스템을 만들고 그리고 필요하면 평가하고 참조 역할을 하는 것으로 관계부처 간에 합의되어서 저희가 제정안을 내게 된 것입니다.

○이건태 위원 부처 간 합의가 끝났습니까?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그렇습니다. 당연합니다.

○이건태 위원 이상입니다.

○소위원장 권영진 감사합니다.

위원님들 다른 의견 없으시면, 사실 오늘 상정된 법안은 여야 의견이 없고 조금 급하게 처리해야 될 문제고 해서 오늘은 동의 방법적인 심층 논의는 위원장이 어느 정도 조정을 하고 빨리 진행하도록 하겠습니다.

더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제1항 부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

그러면 가결되었음을 선포합니다.

2. **부동산투자회사법 일부개정법률안**(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2202687)

3. **부동산투자회사법 일부개정법률안**(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2202957)

4. **부동산투자회사법 일부개정법률안**(염태영 의원 대표발의)(의안번호 2203277)

(10시32분)

○**소위원장 권영진** 다음은 의사일정 제2항부터 제4항까지 이상 3건의 부동산투자회사법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 보고드리겠습니다.

자료 3페이지에서 5페이지까지 표로 정리되어 있는 바와 같이 3건의 개정안은 리츠 산업에 대한 지원을 강화하고 리츠에 적용되는 규제를 보다 합리적으로 개선하기 위한 제도개선 방안을 제시하고 있습니다.

그리면 각 개정안의 구체적인 내용을 순서대로 보고드리겠습니다.

6페이지 봐 주시기 바랍니다.

서범수 의원안 제24조, 제37조 및 제41조는 리츠 등에 대하여 부여하고 있는 보고 또는 공시 의무 등을 조정하려는 내용으로 현행법령에 따르면 리츠, 자산관리회사 또는 부동산투자자문회사 등에 39건의 보고 또는 공시 의무가 부여되어 있습니다.

개정안은 6페이지 하단 표3에서 보시는 바와 같이 연번 나와 다른 현행법 제24조제3항과 제37조제1항에서 규정하고 있는 실사보고서와 투자보고서 제출 의무를 폐지하는 내용이고, 연번 라는 현행법 제37조제3항제1호에서 규정하고 있는 자산운용 전문인력 변경 시 자산운용 전문인력의 경력 공시의무를 폐지하는 내용이고, 연번 마는 현행법 제41조제1항제2호 및 제2항제2호에서 규정하고 있는 리츠·자산관리회사·부동산투자자문회사의 임원 변경에 대한 보고 의무를 폐지하는 내용이며, 연번 바는 현행법 제41조제1항에서 자산관리 리츠 또는 위탁관리 리츠의 자산관리회사의 보고사항에 정관의 변경을 신설하는 내용이며, 연번 사는 현행법 제41조제1항제3호에서 규정하고 있는 리츠와 해당 리츠의 임직원 및 특별관계자 등 이해관계자 간에 제한적으로 허용되는 거래에 대한 보고 의무를 공시 의무로 전환하는 내용으로서 투자자 보호와 직접 관련이 없거나 필요성이 낮아진 것으로 판단되는 기존의 보고 또는 공시 의무를 완화하는 한편, 정관 변경과 이해관계자 간 거래와 같이 투자자 보호가 더욱 필요한 사항에 대해서는 보고 또는 공시 의무를 강화함으로써 투자자 보호 강화와 리츠 규제 완화 간의 균형을 도모하려는 입법으로 이해됩니다.

이와 관련하여 검토가 필요한 사항에 대하여 말씀드리면, 14페이지 중간 부분입니다.

현행법 제54조제2항제8호는 제37조제1항을 위반하여 투자보고서를 기한까지 제출하지 아니한 자에게 과태료를 부과하도록 규정하고 있는데 투자보고서 제출 의무를 폐지하는 내용의 서범수 의원안이 반영되는 경우에는 투자보고서를 제출하여야 하는 의무가 사라지게 되므로 해당 과태료 규정도 함께 수정될 필요가 있어 보입니다.

18페이지 넘어가겠습니다.

자산운용 전문인력 변경사실 등의 공시 의무 폐지와 관련하여 국토교통부는 아래 서식

에서 보시는 바와 같이 국토교통부 훈령인 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제11조에 따라 자산관리회사가 매 분기 작성하여 금융위원회에 제출하여야 하는 영업보고서에 자산운용 전문인력 현황이 필수적으로 기재되어 리츠정보시스템 등을 통해 공시되고 있으므로 자산운용 전문인력 변경사실 등을 추가적으로 공시할 실익이 낮다는 의견입니다.

다음 19페이지 이어 나가겠습니다.

이러한 국토교통부의 의견과 관련하여 살펴보면 현행법의 공시 의무는 투자자의 이익과 결부되는 자산운용 전문인력의 변경사실 등을 자체 없이 공시하도록 하는 데 의의가 있다고 보이나 영업보고서 제출·공시 의무는 법률에 따른 의무가 아니고 공시 의무 또한 자산관리회사에 국한되며, 현행 자본시장법에 따른 타 집합투자업자에게는 투자운용인력의 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 투자운용인력의 운용경력에 대한 공시 의무가 그대로 유지되고 있다는 점 등을 고려할 때 현행대로 유지할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 33페이지로 가겠습니다.

연번 3번, 서법수 의원안 제40조제1항제1호는 정관 변경 시 변경인가 또는 변경등록을 받아야 하는 사항에 대한 기준을 현행 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경을 제외한 사항에서 개정안은 ‘투자자 보호를 위해 필요하다고 인정하는 것으로 대통령령으로 정하는 사항’으로 개정함으로써 관리 기준을 개편하는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지 이어서 보고드리겠습니다. 하단 부분입니다.

이러한 서법수 의원안은 정관의 변경에 대한 관리 기준을 정관 변경의 내용의 중요성과 경미성에서 투자자 보호와의 관련성으로 변경을 함으로써 투자자 보호의 관점이 보다 명확하게 반영이 되고 규제도 합리화되는 효과가 있을 것으로 판단이 되며, 36페이지의 수정 의견과 같이 다소 경미한 자구 수정이 필요해 보입니다.

다음은 37페이지 되겠습니다.

연번 4번, 공모예외 리츠의 보고·공시 간소화 특례에 관한 서법수 의원안 제49조의8 되겠습니다.

37페이지 하단의 각주에 현행법 제14조의8제3항에 따라 발행 주식 총수의 50% 이상을 국민연금공단 등 공적기금이 보유를 하고 있거나 총자산의 70% 이상을 임대주택으로 구성한 리츠에 대해서는 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있는데, 개정안은 이런 공모예외 리츠에 대해서는 39페이지의 표에서 정리되어 있는 바와 같이 1번 제17조제1항에 따른 주식청약서 작성·제공 그리고 3번 제25조의3에 따른 신용평가 실시 및 결과 공시, 6번 제41조제1항에 따른 보고 의무를 면제를 하고, 2번 투자설명서 제공 의무와 4번 투자보고서 제출·공시 의무를 각각 제출 의무로 완화를 하며, 5번 현행법 제37조제3항 각호에서 규정하고 있는 각종 공시 의무 중에서 제2호 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우에 대해서만 공시를 하도록 공모예외 리츠에 대한 보고 및 공시 특례 규정을 신설을 하되 개정안 제49조의8 단서에서 공익 또는 투자자 보호의 필요가 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에 해당하게 되면 이러한 특례가 적용되지 않도록 함으로써 구체적 타당성을 일정 부분 기하고 있는 것으로 판단이 됩니다.

41페이지로 넘어가겠습니다.

1번, 안 제49조의8제1호 및 제2호는 투자설명서 제공 의무와 투자보고서 공시 의무를

각각 제출 의무로 변경을 하려는 것인데 해당 보고서의 제출과 접수를 관할하는 행정청이 불분명하므로 국토교통부장관으로 명확하게 규정할 필요가 있어 보이며 그리고 2번, 안 제49조의8은 공모예외 리츠에 대해 규제를 합리화하면서도 최소한의 행정적 관리 방안을 마련하려는 특례라는 점과 현행법 제37조제1항은 투자보고서 제출 기한을 대통령령으로 정하도록 하여 명확성을 기하고 있다는 점 등을 고려하여 개정안 간 정합성 제고를 위해 공모예외 리츠에 대한 제출·공시 특례에 관한 상세한 기준을 대통령령으로 정하도록 하는 방안을 고려할 필요가 있어 보입니다.

다음은 42페이지입니다.

그리고 3번, 안 제49조의8제3호는 공모예외 리츠의 공시사항을 제37조제3항제2호에 따른 금융사고 또는 부실자산 발생에 한정을 하고 있는데 그 외에도 투자자 보호 등의 측면에서 중요한 공지사항이 있을 수 있으므로 공모예외 리츠에 대한 제출 또는 공지사항을 보다 확대할 필요성이 있을 것으로 생각됩니다.

다음은 44페이지 되겠습니다.

연번 5번, 프로젝트 부동산투자회사 특례 신설에 관한 김정재 의원안 제26조의4 되겠습니다.

현행법상 부동산개발사업의 시행주체로 활용되는 대표적인 도관체는 조세특례제한법 제104조의31에 근거한 프로젝트 금융투자회사인 PFV와 부동산투자회사법에 근거한 리츠가 있습니다.

현행 부동산투자회사법에 근거해서도 리츠가 직접 부동산개발사업을 시행하는 것은 가능하지만 리츠에 적용되는 영업인가 그리고 주식분산 의무 및 보고·공시 등의 규제로 인해서 리츠 설립을 통한 부동산개발은 시장에서 극히 제한적인 경우에 활용되고 있는 것이 현실입니다.

다음 페이지입니다.

PF 부실의 원인으로 지적되는 총사업비의 약 3% 수준인 낮은 자기자본비율과 높은 보증 의존도로 대표되는 낙후된 재무구조가 지목되고 있는데 시행사의 자기자본비율을 높여야 할 필요성 등을 고려할 때 자본력이 높고 개발사업을 시행해 본 경험과 전문성을 갖춘 리츠가 PFV로 대표되는 부동산개발사업 시행 주체의 대안이 될 수 있을 것으로 보입니다.

47페이지 되겠습니다.

이러한 이유로 김정재 의원안은 부동산개발사업을 주된 목적으로 하는 프로젝트 부동산투자회사 즉 프로젝트 리츠의 설립신고 요건과 설립신고 후 프로젝트 리츠에 적용되는 특례를 규정하려는 취지의 입법이 되겠습니다.

49페이지 되겠습니다.

김정재 의원안은 49페이지의 그림에서 보시는 바와 같이 각종 인허가 진행, 착공 및 준공에 이르는 부동산 개발단계를 부동산의 매입·임대·처분 등의 사업을 운영하는 단계인 운영단계와 구분을 하고, 부동산개발사업을 주된 목적으로 하는 리츠를 프로젝트 리츠로 정의를 하고 프로젝트 리츠의 경우 부동산 개발단계에서는 일반적인 리츠에 요구되는 영업인가 또는 등록에 갈음을 해서 설립신고만으로도 사업 영위가 가능하도록 특례를 부여하려는 것입니다.

프로젝트 리츠는 개발단계에서 운영단계로 전환되는 시점인 부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날을 기점으로 대통령령이 정하는 날까지 영업인가를 받거나 등록을 함으로써 현행법에 따른 공모·주식분산·보고·공시 등의 의무가 적용되는 일반적인 리츠로 전환이 되겠습니다.

다음 페이지, 2번 사항이 되겠습니다.

이에 따라 김정재 의원안은 프로젝트 리츠에 대해서는 영업인가를 받은 날부터 5년 이내에 불특정 다수에 대한 공모를 하도록 규정함으로써 운영단계에서의 공모의무기한을 현행 2년보다 완화를 하고 있습니다.

다음 51페이지, 4번 사항입니다.

현행법 제15조는 주식분산 의무인 1인당 50% 이내의 소유를 규정하고 있는데 해당 의무는 영업인가 또는 등록을 요건으로 부여된다는 점에서 프로젝트 리츠에는 개발단계에서 주식분산 의무가 적용되지 않으며, 아래 5번 사항입니다. 리츠 또는 자산관리 회사에 부여되는 각종 보고·공시 의무는 영업인가 또는 등록을 요건으로 한다는 점에서 프로젝트 리츠에는 통상적인 보고·공시 의무가 적용되지 않는 특례가 함께 부여됩니다.

김정재 의원안 제26조의4에 대한 검토의견을 간략히 말씀드리면, 59페이지로 넘어가겠습니다. 중간 부분입니다.

리츠는 영업인가를 받는 것 외에 등록을 하는 것도 가능하므로 적용 배제 조항의 범위에 제9조의2제1항을 포함시킬 필요가 있을 것으로 생각이 되고, 안 제26조의4제1항제1호는 프로젝트 리츠의 설립 요건으로 제3조부터 제8조까지 및 제45조 충족 여부를 제시하고 있는데 프로젝트 리츠가 위탁관리 리츠와 유사한 방식으로 운영된다는 점 등을 고려하여 설립 요건에 위탁관리 리츠에 관한 사항을 규정하고 있는 현행법 제11조의2를 추가하는 방안을 고려할 수 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 60페이지로 넘어가겠습니다.

2번 사항입니다.

안 제26조의4제2항은 프로젝트 리츠가 되기 위한 설립신고를 리츠의 설립등기일부터 6개월 이내에 실시하도록 규정을 하고 있는데 현행법 제6조에 따라 설립된 자기관리 리츠는 각주 73번에 정리되어 있는 제8조의2제4항에 따라 설립등기일부터 6개월 이내에 인가를 신청하여야 하므로 안 제26조의4제2항 및 제4항은 현행법 제8조의2제4항과 충돌될 소지가 있으므로 프로젝트 리츠에 대해 제8조의2제4항의 적용을 배제하도록 규정할 필요가 있어 보입니다.

다음은 61페이지 3번 사항입니다.

김정재 의원안 제26조의4제3항은 프로젝트 리츠의 투자대상에 대하여 투자운용방법을 할 수 있다라고 재량사항으로 규정을 하고 있으나 각주 75번에서 보시는 바와 같이 현행법 체계를 고려해 볼 때 이를 의무 사항으로 규정하는 방안을 검토할 필요가 있어 보입니다.

다음은 62페이지 되겠습니다.

현행법은 명목회사형 리츠의 경우 보고·공시 등의 의무를 해당 리츠와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사에 부여를 하고 있는 반면 안 제26조의4 제7항은 프로젝트 리츠로 하여금 국토교통부장관에게 투자보고서를 보고하도록 규정하고

있는바, 위탁관리 리츠로 설립된 후 프로젝트 리츠로 설립신고를 하는 경우 투자보고서 보고 의무가 해당 프로젝트 리츠의 자산관리회사에 부여되도록 수정할 필요가 있어 보입니다.

아울러 개정안의 투자보고서는 현행법의 투자보고서와 명칭이 동일하나 이에 대한 의무사항과 제재수단 등이 상이하므로 개정안의 투자보고서의 명칭을 수정할 필요가 있어 보입니다.

뒤쪽 63페이지부터 정리되어 있는 수정의견은 방금 보고드린 사항을 반영하여 조문을 정리한 것입니다.

다음은 67페이지로 넘어가겠습니다.

연번 6번, 김정재 의원안 제42조, 44조, 46조, 48조, 제49조의7, 50조 및 51조는 프로젝트 리츠의 도입을 전제로 설립신고의 취소, 설립신고의 취소에 따른 해산·청문, 설립신고 수리 업무의 위탁 및 설립신고 규정 등 위반에 따른 벌칙 등을 정비하는 내용이 되겠습니다.

71페이지로 넘어가겠습니다.

현행법 제42조제1항제4호는 리츠가 영업인가·등록 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 조건을 위반한 경우 국토교통부장관이 해당 리츠의 영업인가·등록을 취소 할 수 있도록 규정을 하고 있으나 개정안은 현행법 제42조제1항제4호에 따른 취소대상에 프로젝트 리츠의 설립신고에 대한 사항을 포함하고 있지 않습니다.

현행법 제42조제1항 4호에서 시정조치 등의 이행강제수단을 사용하지 않고도 바로 영업인가 또는 등록 취소가 가능하도록 규정하고 있는 것은 투자자 보호 및 시장질서 유지 등의 공익을 고려한 것으로 이해되고 프로젝트 리츠에 대해서도 같은 기준이 적용될 필요가 있으므로 현행법 제42조제1항제4호의 영업인가 등의 취소대상에 프로젝트 리츠의 설립신고를 추가하는 방안을 검토할 필요가 있어 보입니다.

다음은 72페이지입니다.

현행법 제50조제1호는 영업인가를 받거나 등록을 하지 않고 부동산투자회사의 명칭을 사용하여 리츠에 허용된 영업을 하거나 주식을 모집·매출한 자에 대하여 처벌을 하고 있는데, 김정재 의원안 제26조의4제3항 및 제5항은 설립신고를 한 프로젝트 리츠에 대해 영업 및 신주발행을 허용하고 있으나 영업 및 신주발행에 대하여 영업인가를 받은 것으로 의제하는 내용은 규정을 하고 있지 않다는 점에서 프로젝트 리츠 설립신고 후 영업을 하는 경우 현행법상 처벌대상에서 제외된다는 점을 현행법 제50조제1호에 명확하게 규정 할 필요가 있어 보입니다.

다음은 73페이지입니다.

현행법 제50조제3호는 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행한 자에 대하여 처벌하도록 규정을 하고 있는데, 위탁관리 리츠의 최저자본금은 프로젝트 리츠의 자본금과 동일한 50억 원이라는 점에서 위탁관리 리츠로 설립된 후 설립신고를 거쳐 프로젝트 리츠가 된 경우에는 별다른 제한 없이 현물출자가 가능하지만, 자기관리 리츠로 설립된 후 설립신고를 거쳐 프로젝트 리츠가 되었으나 최저자본금 70억 원을 충족하지 않고 현물출자를 받는 경우에는 현행법 제50조제3호를 위반한 것이 되므로 이에 대한 입법 보완이 필요할 것으로 생각됩니다.

뒤 페이지, 74페이지부터 정리돼 있는 수정의견은 방금 말씀드린 사항을 반영하여 조문을 정비한 것입니다.

다음은 81페이지로 넘어가겠습니다.

81페이지 연번 7번, 김정재 의원안 제49조의8은 부동산투자회사, 자산관리회사 및 부동산투자자문회사에 대한 지원·감독 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 부동산투자회사 지원센터를 지정·운영하는 근거를 마련하려는 것입니다.

85페이지로 가 보겠습니다.

이와 관련하여 김정재 의원안 제49조의7제1항제1호는 국토교통부장관이 위탁할 수 있는 업무의 범위에 프로젝트 리츠의 ‘설립신고의 수리’를 추가하고 있으므로 안 제49조의8 제2항제1호에 따른 리츠지원센터의 수행업무 범위에도 설립신고에 관한 사항을 추가하는 방안을 검토할 필요가 있어 보입니다.

다음은 86페이지 하단 부분입니다.

김정재 의원안 제49조의8제2항제7호는 ‘그 밖에 부동산투자회사의 지원과 감독을 위해 국토교통부령으로 정하는 업무’를 리츠지원센터의 수행업무 범위에 넣고 있는데 지원·감독 대상에는 자산관리회사와 부동산투자자문회사도 포함이 되므로 ‘부동산투자회사’의 용어를 ‘부동산투자회사 등’으로 포괄하여 규정할 필요가 있어 보입니다.

87페이지로 넘어가겠습니다.

김정재 의원안 제49조의8제4항은 리츠지원센터의 지정을 취소하는 경우 지정 취소에 대한 청문 절차는 명시하고 있지 않으므로 리츠지원센터의 지정 취소 시 청문에 관한 규정을 명시할 필요가 있어 보입니다.

90페이지로 넘어가겠습니다.

연번 8번, 김정재 의원안 제14조의8제2항과 염태영 의원안 제14조의8제2항·제3항은 리츠가 영업인가일 등 기산일을 기준으로 2년 이내에 공모를 완료하도록 규정하고 있는 현행법상의 공모의무이행기한을 연장하려는 것으로, 김정재 의원안은 프로젝트 리츠에 대해 공모의무이행기한을 영업인가를 받은 날로부터 5년 이내로 연장하려는 것이고 염태영 의원안은 리츠의 공모의무이행기한을 현행 2년에서 3년으로 연장하려는 것입니다.

92페이지 되겠습니다.

현행법 제14조의8은 리츠를 통해 불특정 다수에게 부동산 간접투자의 기회를 제공하기 위하여 리츠에 주식의 공모 의무를 부여하고 있고, 리츠에게 경영성과를 확인하고 투자자 보호장치를 마련할 시간을 부여하기 위하여 영업인가일 등 기산일을 기준으로 2년 이내에 공모를 완료하도록 의무이행기한을 부여하고 있습니다.

뒤쪽 93페이지에서 보시는 바와 같이 2001년도 부동산투자회사법 제정 당시에는 공모 의무를 리츠 설립 당시 이행하도록 규정되어 있었으나 2007년 법률 개정으로 공모의무이행기한이 최초로 부여되었으며 이후 법률 개정을 통해 공모의무이행기한이 지속적으로 연장되어 왔습니다.

94페이지 봐 주십시오.

김정재 의원안 제14조의8제2항은 프로젝트 리츠의 공모의무이행기한을 ‘영업인가를 받은 날부터 5년 이내’로 규정하여 일반적인 리츠에 적용되는 2년의 공모의무이행기한 대비 보다 장기간의 의무이행 유예를 허용하고 있는데, 이는 프로젝트 리츠에 대해 신규

개발된 부동산에 대한 사업 성과를 점검할 때까지 공모 의무를 유예함으로써 리츠 사업자의 부담을 완화하는 한편 부동산개발사업의 투자 위험이 조기에 일반 사업자에게 전가되는 것을 방지하는 등 리츠 시장의 안정성을 도모하려는 취지로 이해가 됩니다.

다음, 아울러서 아래 3번 염태영 의원안은 리츠의 공모의무이행기한을 현행 2년에서 3년으로 연장을 하여 리츠가 제반 여건을 고려하여 공모 의무 이행시기를 결정할 수 있도록 하려는 것으로, 공모의무이행기한이 연장되는 경우 리츠가 시장 여건에 탄력적으로 대응할 수 있게 되어 리츠 사업의 안정성이 높아지고 일반 투자자에게도 양질의 부동산 간접투자 기회가 확대될 수 있을 것으로 보입니다.

다음은 99페이지 넘어가겠습니다.

연번 9번, 염태영 의원안 제14조의8제6항은 불특정 다수를 대상으로 하는 공모의 예외로서 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우에는 청약의 자격을 따로 설정할 수 있도록 하는 근거를 마련하는 내용입니다.

다음 페이지입니다. 중간 부분입니다.

염태영 의원안은 이른바 지역상생리츠의 도입 근거를 신설하여 리츠가 지역발전과 지역상생에 기여할 수 있는 제도적 기반을 마련하려는 취지의 입법으로 보입니다.

다음 페이지입니다. 중간 부분입니다.

개정안은 특정 지역 주민 외에 일반 투자자의 권리를 제한하는 측면이 일부 있으므로 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 요건을 법률에 보다 구체화할 필요성이 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 103페이지입니다.

연번 10번, 염태영 의원안 제9조제2항 및 제54조제1항은 공모의무이행기한의 변경을 전제로 영업인가일부터 2년 이내에 발행하는 신주에 대한 발행계획의 적정성 확인 규정인 안 제9조제2항제3호와 영업인가·등록일부터 2년 이내의 공모의무이행기한을 준수하지 않은 경우의 과태료 부과 규정인 안 제54조제1항제4호 등 2년에서 3년으로 변경할 필요가 있는 관계 조문을 함께 정비하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 106페이지 되겠습니다.

연번 11번, 염태영 의원안 제25조제2항입니다.

현행법 제25조제2항은 리츠가 최저자본금준비기간이 끝난 후 자산의 구성 비율을 계산할 때 설립할 때 납입된 주금, 신주발행으로 조성한 자금 및 리츠 소유 부동산의 매각대금에 대해서는 최저자본금준비기간의 만료일 등으로부터 2년 이내에는 부동산으로 간주 할 수 있도록 규정을 하고 있는데, 염태영 의원안 제25조제2항은 신주발행으로 조성한 자금에 대해서는 부동산 간주 기간을 신주발행일부터 2년 이내에서 3년 이내로 연장을 하려는 것입니다.

다음 페이지입니다.

신주발행으로 조성한 자금으로 투자대상 부동산을 확보하기 위해서는 부동산 탐색, 타당성 분석 및 매매계약 등에 상당한 시일이 소요된다는 점에서 해당 자금에 대해서는 일정 기간 부동산 의무보유 요건의 적용을 유예해 줌으로써 신주발행으로 조성한 자금의 처분에 대한 리츠의 경영 부담이 완화될 것으로 기대됩니다.

다음은 109페이지 되겠습니다.

연번 12번, 염태영 의원안 제15조제1항은 주식분산의무 적용 시점을 최저자본금준비기간 종료 이후에서 주식의 공모 완료 이후로 변경하는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지입니다. 중간 부분입니다.

주식분산과 공모는 밀접한 관계를 가지는데 아래의 표에서 보시는 바와 같이 2007년 부동산투자회사법 개정 당시 주식분산시점과 공모의무이행기한은 동일하게 최저자본금준비기간이 끝나는 시점을 기준으로 하고 있었으나 이후 공모의무이행기한이 연장되는 과정에서 주식분산시점은 기존 기준이 그대로 유지됨에 따라 상호 간에 불일치가 발생한 상태에 있습니다.

다음 페이지입니다.

주식분산시점인 최저자본금준비기간은 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월로서 영업인가 후 6개월로는 자금 확보 및 부동산 편입·운영·개발 등 투자를 위한 주요 의사 결정을 내리는 데 필요한 기간이 충분히 보장되지 않는 측면이 있습니다.

이에 개정안은 주식분산시점과 공모의무이행기한을 일치시켜 법체계의 일관성을 높이고 리츠 경영의 안정성과 효율성을 제고하는 취지의 입법으로 이해됩니다.

다음은 113페이지입니다.

연번 13번, 부칙 되겠습니다.

염태영 의원안 부칙 제2조는 주식의 공모·분산에 관한 개정 규정의 적용 시점을 명확히 하려는 것으로 과거에도 주식의 공모·분산에 관한 개정 시 유사한 경과조치를 둔 전례가 있다는 점을 고려할 때 타당한 것으로 보입니다.

다음 페이지입니다.

국토교통부는 종전 규정에 따른 공모의무이행기간 2년이 경과하였거나 공모를 완료한 부동산투자회사에는 개정안의 적용을 제외하되 아직 공모를 이행하지 아니한 부동산투자회사에는 염태영 의원안에 따른 공모의무이행기한 등의 개정 규정이 적용될 필요가 있다는 의견이고 타당한 것으로 생각이 됩니다.

다음 페이지입니다.

아울러 김정재 의원안의 프로젝트 리츠와 관련된 경과조치 규정을 신설할 필요가 있는데 기존에 영업인가를 받거나 등록을 한 리츠가 프로젝트 리츠의 요건을 갖춘 경우에는 김정재 의원안에 따른 설립신고를 통해 프로젝트 리츠로 전환할 수 있도록 경과조치 규정을 두되, 김정재 의원안은 일반투자자 보호를 위해 프로젝트 리츠에 대해 공모가 금지되도록 규정하고 있으므로 공모를 이미 완료한 리츠는 전환대상에서 제외되도록 할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

지금까지 검토보고 드린 사항에 대한 조문 정리는 검토보고서에 첨부된 수정의견 예시안을 참고해 주시기 바랍니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수석전문위원 수고하셨습니다.

다음은 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 진현환 개정안 취지와 조금 전에 말씀 주신 수석전문위원의 검토보고 그리고 전문위원의 수정의견에 대해서 동의를 합니다.

위원님들 잘 아시다시피 리츠는 부동산 시장에서 발생하는 여러 가지 이익을 국민에게

나눠 주는 간접투자상품입니다. 2001년도에 제도가 도입되어 여러 가지 기여를 했습니다  
마는 싱가포르나 일본 같은 도입 시기가 비슷한 선진국에 비해서는 여전히 시장 규모가  
작고 성장세가 둔화되고 있습니다. 그래서 이번에 리츠 산업의 선진화를 통해서 여러 가지  
국민소득 증대 또 민생경제의 활력 등을 도모할 수 있을 것으로 보고 전체적으로 개  
정안에 동의를 합니다.

○소위원장 권영진 감사합니다.

다음은 위원님들의 의견을 듣도록 하겠습니다.

위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

이소영 위원님.

○이소영 위원 저는 법안에 전반적으로 동의하고요.

앞서서 PF 사업 규제에 대해서 법 심의를 했는데, 단기 분양 수익을 중심으로 하는  
PFV보다는 임대·운용까지 염두에 두는 리츠를 더 활성화시킬 때 순기능이 크다고 생각  
을 합니다. 그래서 부동산 산업의 탄탄한 발전을 위해서 법 개정이 필요하다고 봅니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 감사합니다.

다른 위원님들 의견 없으십니까?

더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

그러면 의사일정 제2항부터 제4항까지 이상 3건의 부동산투자회사법 일부개정법률안은  
각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회  
대안으로 제안하고자 하는데 이의가 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

- 
5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)  
(의안번호 2207920)
  6. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤준병 의원 대표발의)  
(의안번호 2208762)
  7. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(박용갑 의원 대표발의)  
(의안번호 2208830)
  8. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)  
(의안번호 2209132)
  9. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(권향엽 의원 대표발의)  
(의안번호 2209549)
  10. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤종오 의원 대표발의)  
(의안번호 2209590)
  11. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(횡운하 의원 대표발의)  
(의안번호 2209600)
  12. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(문진석 의원 대표발의)  
(의안번호 2209632)

### 13. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(구자근 의원 대표발의) (의안번호 2209658)

(11시05분)

○**소위원장 권영진** 다음은 의사일정 제5항부터 제13항까지 이상 9건의 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

참고로 의사일정 제8항부터 제11항까지는 유효기간 연장 외에 제도개선에 관한 사항을 포함하고 있으나 전세사기특별법이 5월 31일 유효기간이 만료되는 시급성을 고려하여 오늘 회의에서는 교섭단체 간사 간 협의에 따라 유효기간 연장에 관한 사항에 대해서만 논의하도록 하겠습니다.

그리면 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 보고드리겠습니다.

자료 1페이지입니다.

9건의 개정안은 금년 5월 31일로 만료가 되는 현행법의 유효기간을 각각 1년에서 최대 4년까지 연장하는 내용이 되겠습니다.

4페이지로 넘어가겠습니다.

현행법 제정·시행 이후 2년의 유효기간 만료 시점이 다가오고 있음에도 여전히 전세사기 피해가 지속하여 발생하고 있는 상황에서 기존 피해 임차인과 현행법 제정 이후 임대차계약을 체결하여 전세사기 피해를 겪고 있거나 잠재적으로 피해가 예상되는 임차인이 전세사기피해자등 결정을 통하여 현행법에 따른 보호를 제공받을 수 있게 된다는 점에서 유효기간의 연장 필요성이 있는 것으로 판단됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○**소위원장 권영진** 수석전문위원님 감사합니다.

다음은 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 전세사기특별법 유효기간 연장에 기본적으로 동의를 합니다. 다만 피해자 구제의 사각지대를 최소화하고 또 한시법의 취지를 종합적으로 고려할 때 2년 추가 연장이 바람직하다고 봅니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 위원님들 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

이소영 위원님.

○**이소영 위원** 질문이 있는데요. 지금 2년을 연장한다고 했을 때 2027년 5월 31일까지로 유효기간이 연장되는데 그렇게 되면 2026년 2027년에 신규 전세계약을 체결하는 분들도 이 법의 보호대상에 포함이 되는 것인가요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 저희도 그 부분이 상당히 고민스러운 부분인데요. 전세사기특별법이 아시다시피 한시법이고 특별법입니다. 그래서 저희가 사실 2년 연장을 동의하는 이유는 전세사기 피해가 많은 2023년 초에 전세계약을 맺으신 분들이 대개는 계약갱신청구권을 해서 4년이 되면 27년 상반기가 됩니다. 그래서 저희가 2년 연장을 동의하는 거고요. 그래서 2년 연장을 하되 저희는 이걸 조금 제한을 둘 필요가 있지 않나, 그래서 한시법과 특별법임을 고려해서 25년 5월 31일 이후에 최초로 전세계약을 체결하는 것은 적용하지 않는다, 반대로 25년 5월 31일 이전에 최초로 전세계약을 체결한 사람에게

만 적용하도록 하는 게 보다 명확하지 않나 그런 생각이 듭니다.

○**소위원장 권영진** 김정재 위원님.

○**김정재 위원** 이번에 저희가 사실 전세사기특별법을 논의할 때 여야가 같이 고민을 참 많이 했었습니다. 그런데 그때도 기본적으로 자본주의 사회에서, 사적자치라는 그 큰 틀은 우리가 인정을 하는 것에서 시작을 했고 그럼에도 불구하고 제도적으로 미비한 점이 많아서 전세사기특별법을 통과시켰는데, 이게 진짜 사실 한시법이기 때문에 무한정 인정해 준다는 것에 대해서는 소비자로서의 또는 임차인으로서 자기가 지켜야 할 책무 같은 걸 저버린다고 저는 생각을 합니다. 그리고 이게 그 당시에 모든 분들이 굉장히 분노하는 그런 사건들이었기 때문에 상당히 많은 국민들이 또 인지를 하고 계신다고 생각을 하고 자기책임도 따른다고 저는 생각을 합니다.

그래서 일단 한시법이기 때문에, 지난번에 우리가 계약갱신청구권 이것을 2년 2년, 2 + 2기 때문에 그걸 고려해서 일단 2년 연장하는 것이 어떨까 생각이 듭니다. 저는 동의합니다.

○**소위원장 권영진** 2년 연장을 하고 그리고 또 무한정 피해자들을 계속해서 할 수가 없기 때문에 최초 전세계약 체결 시점을 어느 정도 잡아야 될 것 같거든요. 그러면서 보면 조금 전에 차관님께서 말씀하셨던 2025년 5월 31일 현행법이 만료되는 그 시점까지 하는 게 합리적이지 않을까 싶은데요.

위원님들 동의하십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

복기왕 위원님.

○**복기왕 위원** 어렵게 합의된 내용이기 때문에 근본적으로 이 부처의 수정의견에 대해서 동의한다라는 말씀은 드리면서 동시에 지금 피해자들의 우려가 있습니다. 그러니까 이분들 같은 경우에 3년 연장을 요구하고 계신 이유가, 5월 31일 이전에 계약을 체결했으면 2년 후에 만기가 다가오고 그 계약 만료가 다가올 때쯤에 사고가 발생을 하고 사고가 발생했는데 이분들이 전세사기특별법 대상이 되는지 안 되는지에 대한 법적 분쟁이 이어질 경우에 이미 이 법의 연장 유효기간이 끝나 버리면, 이 법상으로 볼 때는 그분들은 보호대상이 되지 못하는 것 아니겠습니까? 그런 우려 때문에 3년 연장에 대한 의견을 내고 있다라는 부분에 대해서 지금 국토부에서 명확하게 인식을 하고 계셨으면 좋겠습니다.

그래서 지금 여러 가지 내용에 대한 근본적인 검토 없이 그저 연장만 하는 것은 우리 스스로가 너무 무책임한 것 아니냐라는 저희들의 의견도 많이 있거든요. 그럼에도 불구하고 지금 대통령선거를 앞두고 차기 정부에서 이것에 대한 속 깊은 내용들에 대한 근본적인 수술을 해야 되는데 지금 현재는 논할 시간이 부족하기 때문에 우선은 연장을 하고 지금 발생하고 있는 피해자들을 구제하자라는 차원에서 합의가 됐다라는 부분에 대해서 국토부에서 명심하시고요.

다음 2년 연장이 끝나기 전에 근본적으로 지속해서 재발생되고 있는 피해를 줄일 수 있는 제도 보완, 그리고 제가 처음 말씀드렸던 것처럼 27년 5월 31일쯤에 계약 만료가 되고 그때쯤에 법적 분쟁이 되어서 현재 이 연장에 포함되지 않는 이런 분들을 구제할 수 있는 방안까지도 제도적으로 보완책을 반드시 부처에서 마련을 해야 될 것 같다라는

말씀 드립니다.

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님 말씀 듣고 차관님 같이 답해 주시지요.

○**민홍철 위원** 참 어렵게 여야가 합의해서 피해구제를 위해서 2년 연장을 하되 그 시점을 25년 5월 31일 이전에 계약한 분들에 대한 피해구제 아닙니까? 그러면 아마 법의 효력은 2년이 아니라 더 이상 될 겁니다. 25년 5월 31일 이전에 계약한 분들에 대해서 피해구제를 하는 법률 아닙니까. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**민홍철 위원** 그러니까 법의 폐지 그게 아니라 그 유효기간은 더 지나갈 건데요. 제가 말씀드린 것은 기본적으로 다 동의하고 다만 그사이에, 이 전세계약에 대한 피해는 어찌 보면 일제시대 때부터 있었다는 거지요, 강점기 때부터. 그러면 이 법에 의해서 완벽하게 해결되느냐? 그렇지 않다 이거지요. 또 발생된다. 6월 1일 이후에 계약한 분들도 또 발생될 우려가 있어요.

그래서 정부 입장에서는 이 법에 의존하지 말고요 이제 근본적으로 우리 사회의 임대차계약이나 전세계약 이 부분에 대해서 이러한 사안이 발생되지 않도록 제도개선에, 정말 이 기간 동안에 뭔가 방안을 만들어 내 줘야 된다 저는 그렇게 생각을 합니다. 그 이후에도 분명히 또 발생됩니다. 그렇지 않겠습니까? 그래서 피해가 발생하지 않도록 정부가 근본적인 노력을 해 줘야 된다, 제도와 법률을 정비해 주십사 그런 당부의 말씀을 드립니다.

○**소위원장 권영진** 차관님하고 정부에서는 민홍철 위원님 복기왕 위원님 등 여러 위원님들께서 말씀하셨던 부분들을 유념해서, 우선 오늘 연장하고 그리고 최초 전세계약 일자에 대해서만 정하지만 이 부분들 명심해서 앞으로 계속 살펴봐 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그러겠습니다.

○**복기왕 위원** 잠깐만요, 제가 이해를 못 하는 건지 모르겠는데.

민 위원님, 2년 연장이 됐을 경우에 5월 31일 최초 계약으로 인해서 더 연장이 가능하다라는 말씀……

○**민홍철 위원** 아니, 그 말씀이 아니라 이 법을 피해구제의 대상을 5월 31일 날 이전에 계약한 분들에 대해서 적용을 하지 않습니까. 그러면 이 법이 그 이상 지속이 되는 거지요, 피해가 발생해져야 되니까. 이분들이 계약갱신청구를 해서 하면 언제입니까? 2년이 더 연장되니까 27년 29년. 그렇잖아요? 25년 5월 31일 날 계약이 됐으니까……

○**복기왕 위원** 이해의 차이가 있는 거예요?

○**소위원장 권영진** 그것은 이소영 위원님이 정리를 해 주시지요.

○**민홍철 위원** 아니, 그러니까 이게 법은 폐지가 안 되고 계속 적용이 되는 거지요, 만약에 그리되면.

○**복기왕 위원** 이해의 차이가 있는 겁니다. 설명을 좀 해 주십시오.

○**이소영 위원** 이게 시기와 종기로 나누어서 보시면 될 것 같은데요, 물론 딱 맞는 표현은 아니지만. 시기는 그러니까 입구는 최초 전세계약, 갱신계약 말고 최초 계약이 2025년 5월 31일 이전에 체결이 돼야 되는 거고요. 이 법의 유효기간은 2027년 5월 31일까지 연장되는데 이건 종기 개념인 거고, 2027년 5월 31일까지 피해자로 신청한 사람들은 앞으로 10년이든 20년이든 이 법에 정한 지원을 쭉 받게 되는 개념입니다. 그런데 2025년

5월 1일 날 최초 전세계약을 체결하신 분들 같은 경우에는 갱신청구권까지 한 번 행사되면 29년에나 계약이 만료가 되고 그러면 유효기간은 벗어나지 않습니까?

○민홍철 위원 그게 해석의 문제가 또 발생되는 거예요.

○이소영 위원 아니, 유효기간에 벗어나게 되는데……

○민홍철 위원 그러면 갱신청구권 해당이 없다?

○이소영 위원 그러니까 기준에 2022년에 체결한 분들이 갱신청구권 행사하고 4년이 아직 만료되지 않아 가지고 이 법의 유효기간을 넘어가게 되는 문제 때문에 지금 우리가 이 연장을 논의하게 된 거거든요. 이 연장 논의의 주된 배경이 그런데 그분들에 대해서 그런 문제가 생길 수 있습니다.

그런데 지금 법상 피해자로 신청할 수 있는 요건이 보증금 반환을 못 받는 상황이 발생하거나 또는 못 받는 상황이 발생할 것이 예상되는 경우에 피해자 신청을 할 수 있거든요. 그런 분들 같은 경우에는 예상된다는 것을 이유로 유효기간 안에 신청할 수도 있고 또 사기가 그 기간 안에 발견됐을 때 계약 취소를 하는 방식으로 미리 신청할 수도 있습니다.

그래서 그런 방식으로 구제를 해 나가야 될 거라고 생각하는데 지금 시기에 발생하는 전세사기의 규모나 추이 같은 것들을 저희가 예상할 수는 없기 때문에 추후에 6개월마다 국토부가 점검하고 보고하는 것들을 보면서 판단해 나가면 어떨까 합니다.

○민홍철 위원 예, 알겠습니다. 위원님들끼리 토론이 돼 벌렸는데.

그래서 분명히 해 줘야 된다는 겁니다. 왜냐하면 25년 5월 31일 이전에 최초 전세계약을 체결한 사람에게만 이 법을 2년 연장해서 적용을 해 주겠다 이것 아닙니까? 그러면 최초 전세계약을 체결한 사람이, 또 법에 보장된 계약갱신청구권이 있어요. 그렇지 않습니까? 그러면 이때 최초에 계약한 사람이 2년 후에 계약갱신청구권을 행사해서 전세계약이 계속된다 이거지요. 그러면 그 사람은 해당이 되나 안 되나, 이 문제를 정확하게 해 줘야 된다는 겁니다. 이 사람도 최초 계약을 했잖아요, 5월 31일 이전에. 그렇지요? 그러나 이 사람이 계약갱신청구를 해서 2년을 더 연장했어요. 그러면 그때는 이 사람이 해당이 되느냐, 이 법에 의해서. 이것을 분명하게 해 주셔야 된다는 겁니다.

○김정재 위원 그 사람들 때문에 지금 2년 연장을 한 거지요.

○민홍철 위원 그러면 그 사람들이 해결이 되는 겁니까, 적용이 되는 겁니까?

○김정재 위원 22년에 한 사람들은 되지요.

○민홍철 위원 아니, 그게 아니라 5월 30일에 최초 계약을 했어요. 그렇지요?

○김정재 위원 몇 년이요?

○민홍철 위원 25년.

○김정재 위원 그건 안 되지요.

○민홍철 위원 아니, ‘25년 5월 31일 이전에 최초 전세계약을 체결한 사람에게만 적용하도록 함’ 아래 돼 있지 않습니까. 2년 연장하되 적용하도록 하는데, 적용한다는 것은 피해구제를 해 주는 거거든요. 그렇지 않습니까? 이 법에 의해서 피해구제를 해 주는 건데 5월 31일 날 최초 계약을 했어요, 전세계약을. 그러면 그 사람에게 적용되지 않습니까. 그렇지요? 만약에 전세사기가 됐을 때. 그러면 우리가 상정할 때는 27년, 2년만 생각하는 거예요. 27년까지만 적용하겠다 이겁니다. 그런데 이 사람이 계약갱신청구권을 행사

했어요. 그러면 그 사람에게 적용되느냐 안 되느냐 이런 해석의 문제가 있다라는 겁니다. 그러면 단서에다가 ‘다만 계약갱신할 경우에는 적용을 배제한다’ 한다든지 이렇게 해 줘야 된다는 거예요.

수석전문위원님 어떻습니까?

○**수석전문위원 박재유** 충분히 고려해 볼 수 있는 사항인 것 같습니다.

○**민홍철 위원** 그렇지 않습니까?

○**소위원장 권영진** 예, 옳으신 말씀인 것 같습니다.

국토부에서는 지금 민홍철 위원님 판단에 대해서 어떤 보완 대책으로 입법에 담으면 되겠습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님 말씀이 상당히 합당한 말씀이신 것 같고요. 다만 저희는 그렇게 생각합니다. 민홍철 위원님 앞부분에 말씀하셨듯이 전세사기가 계약 체결 기준으로 해서 22년 23년 그때 많이 발생을 했고, 지금 계약 체결 기준으로 점점 이제 그 피해 규모가 줄고 있고 그다음에 저희가 그 이후에 전세사기에 대한 예방대책도 계속 마련되고 있고.

그래서 과거에도 전세사기라는 게 있었고, 특별법이라는 것은 전세사기가 갑자기 많이 늘어서 사회문제가 됐기 때문에 한 것 아닙니까? 그래서 향후에 전세사기가 발생하더라도 그 숫자가 유의미한 숫자가 아니고, 그렇게 되면 굳이 이 특별법을 통해서 보호할 필요가 있나 하는 생각도 들거든요. 그래서 그것은 그냥 일반적인 사항으로 치부를 할 수도 있을 것 같습니다.

○**소위원장 권영진** 그러니까 민홍철 위원님 말씀은 2025년 5월 31일 이전에 최초 전세 계약을 체결하고 나중에 계약갱신청구를 하잖아요. 그때 만약에 그 사람이 전세사기 피해를 입으면 그게 이 법의 구제대상이 되느냐를 여쭤보신 거거든요.

○**김정재 위원** 그 말씀도 맞고, 그런데 그 말은 다시 말하면 이걸 유효기간을 2년 연장이라고 딱 못 박아 두면 그건 해당되지 않는다는 걸 의미하니까요. 그렇지요? 2년 연장한다는 것 그 말이……

○**국토교통부제1차관 진현환** 지금 현재 2년 연장하되 25년 5월 31일 이전에 최초 전세 계약을 체결한 사람에게만 적용한다 이렇게 하게 되면 갱신한 부분은 적용이 안 됩니다.

○**김정재 위원** 그렇지요.

○**소위원장 권영진** 갱신해서 하는 것은 적용이 안 된다 이거지요. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**김정재 위원** 그걸 굳이 명시할 필요가 없는 거지요, 2년 연장으로 한다는 것을.

○**민홍철 위원** 아니, 그러면 어떤 현상이 나타나냐면요 법체계에 안 맞는 거예요. 왜냐하면 우리가 주택임대차보호법에 의해서, 전세라는 게 물권이 아닙니다, 지금 우리나라 전세제도가. 그렇잖아요? 물권법에 의한 전세권이 따로 있지 않습니다. 그게 아니고 이것은 채권적인 의미에서의 주택임대차보호법에 관련된 문제인데 현재 주택임대차보호법에는 계약갱신청구권이 인정이 되지 않습니다. 법적인 측면에서 권리입니다. 그러면 예를 들어서 이 특별법에 의해서 그 권리를 행사를 못 해 버려요. 그 법에 의해서 권리를 행사하는 사람에게 적용이 못 돼 버리는 거거든요. 그래서 만약에 그 적용을 안 하려면 이 법에다가 단서조항을 두어 줘야 된다는 거지요.

계약갱신청구권자에게는 인정이 안 된다 하는데 그러면 다른 법에 의해서, 주택임대차보호법에서 당연히 권리로 인정되고 있는 법체계를 적용 안 해 버리면 과연 이게 법사위에서 통과될 거냐, 법체계의 문제가 또 발생될 수 있거든요.

그래서 제가 말씀드리는 것은 이 법이 적용되는 기간은 그것까지 계산하면 아마 한 4년 이상이 될 겁니다, 피해가 발생해야 되니까. 그렇지요? 그러나 대상자를 선정하는 것을 25년 5월 31일 최초 계약자에게만 적용한다 이거지요. 그런 의미지요, 2년 연장해서. 그래서 그것을 분명히 해 주셔야 된다 저는 그 얘기를 드리는 겁니다.

주택임대차보호법하고 연계돼 가지고 이게 법체계, 그래서 계약갱신청구권을 행사했을 때 이 사람에게 적용되느냐 안 되느냐 그걸 분명히 해 줘야 된다는 거지요. 제 의견은 그렇습니다.

○**소위원장 권영진** 차관님, 정리해 주시지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 민홍철 위원님 말씀대로 이게 타 법에서, 주택임대차보호법에서 당연히 갱신청구권이 인정되는 현황 속에서 예를 들어서 ‘다만 계약갱신청구권 등을 행사한 경우에는 적용이 되지 않는다’ ‘제외된다’ 이렇게 하게 되면 또 상충 문제가 있을 것 같거든요. 상충 문제가 있을 것 같아서.

○**민홍철 위원** 그러니까요.

○**이소영 위원** 의견을 드려도 될까요?

○**소위원장 권영진** 예, 이소영 위원님.

○**이소영 위원** 사실 법률해석만으로 놓고 보면 제 생각에는 민홍철 위원님께서 말씀하신 그 유형은 갱신청구권을 행사해서 임대차계약 만료일이 27년 6월 이후로 넘어가게 되면 피해자가 이 법의 구제대상은 안 되는 게 맞습니다, 법률해석으로는.

왜냐하면 이 법의 피해자가 되기 위해서는 전세계약 체결 시점 말고도 다른 요건들이 있는데 그게 법이 유효한 상황에서 그 유효기간 내에 피해자로 신청할 것이거든요. 신청하려고 하면 돈을 못 돌려받거나 못 돌려받을 구체적인 우려가 생겼을 때라고 하는 요건이 있기 때문에 그 요건을 충족시키기 어려운 사람들이 발생하겠지요. 그것은 이 법에 남게 되는 쟁점인 것 같고요.

그런데 부칙에 그런 부분까지 자세하게 쓸 수 있는지는 제가 판단이 잘 안 되는데 어쨌든 적어도 오늘 이 회의록에서는, 나중에 이게 또 참고자료가 될 거니까 유효기간 내에 임대차계약 기간이 만료되지 않고 갱신청구를 해서 넘어가는 분들은 현재 이 개정안의 법률해석으로는 피해자의 범위에 포함되지 않는다는 것을 명확히 하면 어떨까 합니다.

○**민홍철 위원** 그렇지요. 그것을 토론 과정에서 남겨 주는 게 좋겠다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 동의합니다.

○**소위원장 권영진** 이소영 위원님 방금 말씀하신 대로 정리를 하지요. 하고, 우선 우리가 5월 31일 이전에 소위를 열어서 다시 논의할 기회가 잘 없기 때문에 오늘 이 부분들은 방금 우리가 논의했던 부분들만 가지고 의결을 하도록 하겠습니다. 하고, 나머지 사항은 그 이후에 추후에 필요하면 다시 얘기하시기 바랍니다.

그러면 이상 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제5항부터 제13항까지 이상 9건의 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한

특별법 일부개정법률안은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의가 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

14. 주택도시기금법 일부개정법률안(민병덕 의원 대표발의)(의안번호 2200340)

15. 주택도시기금법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2204281)

16. 주택도시기금법 일부개정법률안(윤종군 의원 대표발의)(의안번호 2204870)

(11시27분)

○소위원장 권영진 다음은 의사일정 제14항부터 제16항까지 이상 3건의 주택도시기금법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

3건의 주택도시기금법 중 내용이 다른 의사일정 제14항 민병덕 의원안부터 보고를 따로 드리겠습니다.

자료 1페이지 되겠습니다.

민병덕 의원안 제27조의2는 주택도시기금의 대출에 대한 중도상환수수료 부과를 면제하려는 내용이 되겠습니다.

자료 4페이지 하단 부분 봐 주시기 바랍니다.

민병덕 의원안은 정책모기지의 중도상환수수료를 면제함으로써 가계대출 증가 및 고금리로 인한 서민의 가중된 부담을 완화하고 시중은행이 중도수수료 면제에 동참하도록 하려는 취지의 입법으로써, 6페이지 상단 부분 봐 주시기 바랍니다. 이러한 개정안에 따라 디딤돌 대출의 중도상환수수료를 면제하는 경우 연평균 약 9858가구에서 가구당 약 21만 4000원의 부담이 경감되는 효과가 있을 것으로 예상이 되고, 참고로 국토교통부는 가계대출의 조기상환 독려 등을 위해 디딤돌 대출의 중도상환수수료를 작년 8월 11일부터 금년 말까지 한시적으로 면제를 해 주고 있습니다.

다음은 8페이지 상단 부분입니다.

민병덕 의원안은 가계부채 증가, 고금리로 인한 서민의 부담 완화 필요성, 중도상환수수료에 대한 금융 당국의 제도개선 효과 등을 종합적으로 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 판단이 되며, 아울러 또 다른 정책모기지인 한국주택금융공사의 보금자리론에 대한 중도상환수수료 부과를 면제하는 내용의 한국주택금융공사법 일부개정법률안이 현재 정무위원회에 회부되어 있으므로 동 개정안의 심사 경과를 함께 살펴볼 필요가 있을 것으로 생각됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음, 차관께서 이 안에 대해서 정부 측 의견을 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 진현환 개정안 취지는 상당히 공감을 합니다마는 저희가 국토부 의견대로 일률적으로 중도상환수수료를 금지하기보다는 향후 시장 상황 변화라든지 정책적 필요성 등을 고려해서 수수료 부과 또는 감경 또는 면제 등을 검토할 수 있도록 현행 유지가 필요하다고 해서 개정안에 대해서 신중한 입장이고, 수석전문위원님 말씀하신 대

로 같은 법이 지금 정무위에 한국주택금융공사(HF)의 보금자리론, 적격대출에 대한 것도 동일하게 올라와 있습니다. 그래서 그 심사 경과도 살펴볼 필요가 있다고 하겠습니다.

○소위원장 권영진 그러면 위원님들께서 혹시 의견 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

○이소영 위원 제가 말씀드릴까요?

○소위원장 권영진 예, 이소영 위원님.

○이소영 위원 중도상환수수료 면제 취지는 저도 공감이 되는데 중도상환수수료를 부과할 수 없다라고 하는 것을 법에까지 규정할 사안인지는 좀 고민이 됩니다. 어쨌든 정책모기지라고 하는 게 사안 사안마다 특성과 또 정책적 상황들이 다를 수 있는 거니까요. 이것은 정부가 정책적 판단에 따라서 앞으로 늘려 가는 방향으로 고려를 하시면 되지 않을까, 법으로 일률적으로 규정하는 데에는 조금 부담이 있지 않나 싶습니다.

○소위원장 권영진 위원님들, 이소영 위원님 안에 동의하십니까, 생각에?

(「예」 하는 위원 있음)

합리적인 것 같습니다.

그러면 이 부분들은 의결하지 않고요 나중에 같이 하도록 하겠습니다.

그러면 주택도시기금법 15항부터 16항까지에 대해서 이어서 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 예, 이어서 계속 보고드리겠습니다.

자료 1페이지입니다.

권영진 의원안과 윤종군 의원안 제34조의6은 임차인 또는 임차인이 되려는 사람이 전세보증금반환보증과 관련하여 주택도시보증공사, 즉 HUG에 임대인의 정보를 요청하는 경우 임대인의 동의를 받도록 규정하고 있는 현행 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제32조제1항에도 불구하고 임대인의 동의 없이도 HUG가 임대인에 대한 정보를 제공할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

6페이지로 넘어가겠습니다.

6페이지 표에 정리되어 있는 바와 같이 임대인의 정보 보호 범위와 관련하여 두 개정안은 공통적으로 보증가입 건수, 보증가입금지 대상 여부를 포함하고 있고 권영진 의원안은 보증채무 이행 여부, 윤종군 의원안은 보증사고 이력, 구상채무 존재 및 이행 여부, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항을 각각 추가하고 있습니다.

구상채무의 이행 여부와 관련하여 국토교통부는 유사 입법례를 고려하여 최근 3년간 정보를 제공하는 것이 타당하다는 의견이고, 임대인의 정보가 추가로 필요한 경우 대통령령에 위임하는 것보다 현행법에 직접 명시하는 것이 법률유보 원칙에 부합할 것으로 생각이 됩니다.

이어서 7페이지입니다.

두 개정안 제34조의6제2항은 HUG가 임대인의 정보를 제공하는 경우 개인신용정보의 제공 사실 등을 임대인에게 사전에 통보하도록 규정하고 있으며, 윤종군 의원안 제34조의6제3항은 보증정보등의 제공 요청과 제공 및 제공 사실 통보에 필요한 사항을 대통령령으로 정하도록 규정하고 있는데 이는 각주 6번 신용정보법에서 개인신용정보의 제공 사실 통보 등에 관해서는 권리 침해와 관련된 사항임을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따르도록 규정을 하고 있는 입법례를 참고한 것으로 이해가 되며, 이와 관련하여

국토교통부에서는 임대인에 관한 정보 제공 요청 및 제공 사실 통보 등에 관한 사항은 HUG의 내부 규정으로도 충분히 운영이 가능하다는 의견을 제시하고 있으므로 국토교통부의 의견을 추가적으로 들어 보신 후 대통령령 위임 여부에 대하여 결정하실 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

이상으로 보고를 마치겠습니다.

○**소위원장 권영진** 수석전문위원님 수고하셨습니다.

다음 차관께서 정부 측 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 본 개정안의 핵심은 임대인의 동의 없이 사전에 임차인이 보증사고 우려 주택을 확인할 수 있는 것입니다. 그래서 세부 방법은 대통령령이 아닌 HUG 내규로 규정해도 충분한 사항이고요.

또 전세사기 피해를 줄이고 하루빨리 임차인 보호를 위해서는 별도의 대통령령 개정 없이 공포한 날로부터 즉시 시행할 수 있도록 할 필요가 있다고 봅니다.

그래서 11페이지 횡자료에 보시면 국토부 세부사항은 공사 내규 등으로 추진 가능하다는 입장이고 또 대통령령 개정 필요 없이 공포한 날부터 시행하자는 그런 입장입니다.

○**소위원장 권영진** 다음은 위원님들 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

이소영 위원님.

○**이소영 위원** 저는 특별한 의견 없고, 굳이 대통령령에 위임하지 않고 내부 규정으로 할 수 있다고 하면 빨리 시행하는 방향이 더 낫지 않나 생각됩니다.

○**소위원장 권영진** 다른 위원님들 의견 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

그러면 의사일정 제14항 주택도시기금법 일부개정법률안은 소위원회에서 계속 심사하고.....

○**복기왕 위원** 죄송합니다. 제가 아까 앞엣것 심사할 때 말씀을 못 드렸습니다.

○**소위원장 권영진** 복기왕 위원님 말씀하십시오.

○**복기왕 위원** 민병덕 의원안이 개정 취지 자체가 중도상환수수료를 면제함으로 인해서 결국 서민들의 이자 부담을 줄여 주자라는 취지이고, 그 정책의 탄력성을 현재 부처가 취고 있는 것인데 이것을 아예 법률로 정해 놓자라는 거지 않습니까? 부처 입장에서는 협조하는 게 사실 부처의 어떤 정책 능력, 운용을 하는 데 있어서 다소의 유리함이 있어 보일 수는 있으나 제가 볼 때는 지금 각종 금융기관들의 이자 수입이 어마어마한데, 이런 작은 액수 정도의 중도상환수수료를 상환하기 위해 서민들은 굉장한 노력을 할 텐데 이런 정도를 우리가 법에서 못 박지 못할 이유가 있는가라는 생각이 들어서 추가 말씀 드립니다. 그 취지 자체에 좀 더 집중해 보자라는 뜻으로 말씀드립니다.

○**소위원장 권영진** 차관님.

○**국토교통부제1차관 진현환** 아예 중도상환수수료를 금지시키는 것은 주택도시기금의 여러 가지 재정 여건이라든지 또 정책 필요성 등을 감안할 때 좀 탄력적으로 운영할 필요가 있다고 보고요.

저희도 지금 현재, 여기 횡자료 6페이지에 있습니다마는 가계대출의 조기 상환을 유도하기 위해서 24년 8월부터 금년 말까지 중도상환수수료를 한시적으로 면제를 하고 있습니다. 그래서 그런 점을 감안하고 또 정부에 의해서 동일한 주택금융공사(HF)에도 대출

에 대한 그것도 같이 논의를 하고 있기 때문에 그런 상황을 봐야 될 것 같습니다. 그래서 이 부분은 신중한 검토가 필요하다고 봅니다.

○**소위원장 권영진** 차관님, 정부에서는 복기왕 위원님이나 민병덕 의원님의 법안 발의 취지를 감안해서 우리 서민들의 부담을 덜어 주기 위해서 정책적으로 조금 더 유연하게 해 주시기 바랍니다. 만약에 그게 안 된다고 하면 나중에 우리가 위원회에서 다시 논의해서 법안에 담는 방안도 고려를 하도록 하겠습니다. 그렇게 하고 오늘은 보류하고 넘어 가도록 하겠습니다.

그러면 의사일정 제14항 주택도시기금법 일부개정법률안은 소위원회에서 계속 심사하고 의사일정 제15항 및 제16항은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

---

## 17. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2208935) (11시39분)

○**소위원장 권영진** 다음은 의사일정 제17항 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재우** 보고드리겠습니다.

자료 1페이지입니다.

권영진 의원안 제39조제1항은 사업시행자가 토지주택공사등인 경우 현행법 제72조에 따른 분양신청을 할 수 있는 자를 정비사업의 조합원으로 보도록 하고, 조합설립인가 전에 제26조제1항에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정한 경우에는 1명의 토지등 소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수한 소유자 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 간주하기 위한 양수 기준시점을 '사업시행자의 지정 시'로 명시하려는 내용이 되겠습니다.

이어서 3페이지 되겠습니다.

이는 현행법 제26조제1항에 따라 토지주택공사등이 사업시행자로 지정된 경우의 조합원 자격에 관하여 현행법에 명시적인 규정이 없는 관계로, 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권·지상권을 여러 명이 양수했을 때의 조합원 지위 제한 그리고 투기과열지구로 지정된 지역에서 토지 또는 건축물 양수 시 조합원 지위 불인정 등 규제의 적용 여부가 명확하지 않기 때문에 투기 수요의 유입 등을 차단하기 어려운 한계가 있다는 지적을 반영하기 위한 입법입니다.

4페이지 되겠습니다.

밑에 각주를 보시면 안 부칙 제2조제2항은 제39조제2항의 개정 규정에 대한 적용례를 두고 있는데 개정안은 제39조제1항만을 개정 대상으로 하고 있으므로 안 부칙 제2조제2항은 삭제할 필요가 있는 것으로 생각됩니다.

다음은 5페이지, 연번 2번입니다.

권영진 의원안 제45조제10항은 개정법률 제45조제6항에 따라 전자적 방법으로 의결권

을 행사한 경우에 대해서는 직접 출석한 것으로 보지 않도록 하려는 것입니다.

다음 6페이지입니다.

금년 6월 4일 시행 예정인 도시 및 주거환경정비법 개정법률은 전자적 방법에 의한 의결권 행사 제도를 전면 도입하면서 일반적인 전자적 방법에 의한 의결권 행사와 재난의 발생 등으로 시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정한 데 따른 전자적 방법에 의한 의결권 행사 모두에 대해 총회에 직접 출석한 효과를 부여하고 있습니다.

그런데 총회 의결 시에 일정 수의 조합원이 직접 출석할 것을 요구하는 규정은 총회 의결 시에 조합원의 의사표를 명확하게 반영할 목적으로 도입이 되었으므로 서면에 의한 의결권 행사에도 인정되지 않는 직접 출석 간주 효과를 전자적 방법에 의한 의결권 행사 전부에 대해서 인정하는 것은 적합하지 않다는 지적이 제기되고 있습니다.

이에 개정안은 재난의 발생 등으로 시장·군수등이 직접 출석하기 어렵다고 인정하여 전자적 방법으로 의결하는 경우에 한정해서 조합원이 직접 출석한 것으로 간주하도록 하려는 것으로 타당한 입법으로 판단이 됩니다.

다음은 8페이지입니다.

연번 3번, 권영진 의원안 제115조제2항 및 제140조제2항제3호의3은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 추진위원회·감사, 조합임원 및 전문조합관리인에 대하여 추진위원회 또는 조합의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시할 의무를 부과하고 조합임원등은 그 직에 선임된 날부터 1년 이내에 해당 교육을 이수하도록 하며 이 기간 내에 이수하지 않은 경우 500만 원 이하의 과태료를 부과하려는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지입니다.

안 제115조제1항과 제2항은 교육 대상이 일부 중첩이 되고 있으므로 11페이지 수정의견에 정리되어 있는 바와 같이 ‘조합임원등’의 약칭을 제1항에 두고 안 부칙 제3조에 따른 적용례의 적용대상을 제115조제1항에서 제2항으로 수정하는 것이 적절할 것으로 생각됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

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

○**국토교통부제1차관 진현환** 각종 정비사업의 효율적 시행을 위해서 운영상의 일부 미비사항을 보완하려는 개정안 취지에 공감을 하고 전문위원 검토의견에 모두 동의합니다.

○**소위원장 권영진** 다음은 위원님들 의견을 듣도록 하겠습니다. 의견이 있으시면 말씀해 주십시오.

○**복기왕 위원** 수석전문위원님 제가 여쭤보고 싶어서.

이것 관련 법안이 지난번에 김영호 의원 대표발의해서 비슷한 법안이 한번 나오지 않았습니까? 100% 전자적인 방법으로 총회 의결을 해야 한다라는 것으로 나왔었지요? 기억이 정확하지는 않은데. 그렇지요?

○**수석전문위원 박재유** 예, 맞습니다.

○**복기왕 위원** 그때 김영호 의원의 대표발의 취지도 나름 공정성 있는 것이다. 왜냐하면 지금 각종 재개발 사업이나 이런 데 할 때 100% 현장 출석할 때만 의결권이 인정이 되고 하다 보니까 일종의 실어 나르기와 그 시행사들의 부조리가 너무 심하다, 그래서

이 부조리를 아예 없애려면 100% 전자적 방식으로 총회의 의결을 하는 것이 마땅하다라는 취지의 법안도 우리한테 제출이 돼 있었는데 지금 법안은 두 가지를 어느 정도 섞어놓은 것 같은 이런 느낌은 좀 듭니다만, 다만 단서조항이 시장·군수가 허가한 경우에?

○**소위원장 권영진** 재난, 재난의 시기에.

○**복기왕 위원** 그런 부분에 대한 약간의 변화를 주어서 과거 김영호 의원안과 현재 권영진 의원안이 비슷한 규모로 양립될 수 있도록 구성을 하면 안 되겠습니까?

○**수석전문위원 박재유** 제가 조금 첨언을 드리면 김영호 의원안과 함께 그 당시에는 권영세 의원안도 함께 심사가 되었었고요. 권영세 의원안은 이원화하는 내용이었습니다. 전적으로 전자적 투표로 하는 것이 아니고 양립할 수 있도록 하는 내용이 함께 심사가 되면서 결론적으로는 권영세 의원안처럼, 그러니까 현재의 총회 방식과 병행해서 할 수도 있고 재난 상황에서는 전적으로 단독으로 할 수 있는 그러한 방법으로 대안이 채택이 되었다는 말씀을 참고로 드리겠습니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님, 추가로 말씀드리면 이게 수석전문위원님 말씀처럼 지난번 상임위에서는 원래 2개로 나누어서 그런 취지로 통과가 됐는데 법사위에서 자구를 수정하면서 상임위에서 의결된 것과 다르게 본회의에서 의결이 됐습니다. 그래서 그 부분을 바로 잡으려고 하는 겁니다.

○**소위원장 권영진** 복기왕 위원님 이해되셨습니까?

○**안태준 위원** 그런데 저도 잠깐만……

○**소위원장 권영진** 안태준 위원님 말씀해 주십시오.

○**안태준 위원** 그때 당시에 저도 김영호 의원안에 대해서 강력하게 취지에 대해서 동의를 한 것 같은데, 그때는 지금처럼 ‘토지공사등’ 이건 없었잖아요? 이건 완전히 공공에 한해서 이러고 있는 것 아니에요?

○**수석전문위원 박재유** 예. 지금 심사하시고 있는 것은 목차를 보시더라도, 꼭지가 세 꼭지인데요 지금 핵심적으로 논의했던 것은 2번 전자적 투표 방법이고요 그 이외의 것들은 그때 내용에는 포함이 되지 않고 권영진 의원님께서 1번 사항과 3번 사항은 이번에 새롭게 추가로 발의하신 내용이 되겠습니다.

○**안태준 위원** 2번 꼭지도 역시 ‘토지공사등’이 아니냐 이거지요. 그건 아닌가요?

○**수석전문위원 박재유** 그건 전혀 관련성이 없습니다.

○**소위원장 권영진** 박용갑 위원님 말씀해 주시기 바랍니다.

○**박용갑 위원** 지금 개정안에 보면 조합원 등이 그 직에 선임된 날로부터 1년 이내에 해당 교육을 이수하도록 이렇게 돼 있어요, 8쪽에 보면. 그렇지요, 1년 이내에?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 개정안이 그렇습니다.

○**박용갑 위원** 1년 안에 교육을 받으면 된다 그건데 사실 조합이나 추진위원회를 운영하는 분들은 이 교육을 좀 일찍 받고 거기에 대해서 알아야 됩니다. 그렇기 때문에 교육 기간이 1년 안이라는 것이 좀 길어요.

8쪽 보세요, 8쪽. 그 조합의 임원이나 또는 추진위원회 임원 되시는 분들은 실질적으로 그 업무를 하시는 분들이거든요. 그런데 이런 분들이 1년 이내에 이 교육을 받아야 된다 하게 되면, 사실 어떻게 보면 교육을 받고 추진위원회나 조합의 임원이 돼야 되는 게 맞아요. 그런데 선임이 되고 1년 이내에 교육을 받는다는 것은 조금 맞지 않는다, 저는 이

렇게 생각합니다.

차관님, 어떻게 생각하세요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 8페이지 보시면 115조가 있고 140조(과태료) 규정이 있습니다. 그래서 이것을 115조에 정한 교육을 기한 내에 이수하지 않으면 과태료를 부과하게 돼 있는데 그런 측면에서 저희가 1년 이내로 그렇게……

○**박용갑 위원** 이것은 과태료가 문제가 아니지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 교육을 이수하도록 했거든요.

○**박용갑 위원** 그렇지요. 왜냐하면 1년 이내에 교육받는 것은, 우리가 추진위원회 구성하고 조합을 구성하지요. 그러면 이분들이 들어가서 추진위원회나 조합을 운영하게 됩니다. 되는데 이분들이 어느 정도 기본 지식을 가지고 교육을 받고 이 업무를 시작해야 차질이 생기지 않지, 저는 그렇게 봅니다. 그렇지 않나요? 1년이라는 기간이……

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 취지는 충분히 이해하고요. 위원님들 동의해 주신다면 당초 1년 이내를 6개월 이내로 저희가 수정하도록 하겠습니다.

○**박용갑 위원** 그렇게 이것도 한 6개월 정도 해도 되고.

그러니까 취지는 그겁니다. 조합이나 추진위원회나 내가 들어가서 이 업무를 시작을 해야 되는데 기본교육도 윤리교육도 받지 않고 이것을 시작한다는 것은, 그 1년 안에만 교육을 한다, 한참하면서 교육을 받는다 이것은 조금 앞뒤가 안 맞는 것 같아요. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그러면 6개월 이내로 단축을 하는 방안을 동의해 주시면……

○**박용갑 위원** 이것은 상식이라고 생각합니다, 어떻게 보면.

○**소위원장 권영진** 위원님들 동의해 주시면 박용갑 위원님 뜻을 받들어서 6개월 이내로 하도록 그렇게 하겠습니다.

○**서법수 위원** 그런데 그게 현실적으로 6개월 이내에 다 받을 수 있나요? 박용갑 위원님 말씀하신 것에 대해서는 동의를 합니다만 현실적으로 6개월 안에 다 받을 수 있도록 그런 정비가 돼 있습니까, 교육기관이라든가?

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님, 양해해 주시면 추가적인 것은 담당 과장이 세부적인 말씀드리도록 하겠습니다.

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 국토부 주택정비과장 박용선입니다.

현재 115조 1항의 규정에서도 임의규정으로 교육을 실시할 수 있다는 규정이 있고요. 실제로 서울시나 해당 일부 지자체에서 교육 과정을 만들어 놓고 운영을 하고 있고 저희부에서도 임의규정에 따라서 교육 과정을 이미 운영을 하고 있습니다. 그래서 교육 과정은 최소 12시간짜리로 운영을 하고 있기 때문에 6개월 이내에 받을 수 있는 데에는 물리적으로 크게 부담이 생기지 않을 것으로 생각됩니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 이 조항은 6개월 이내로 그렇게 하겠습니다.

그러면 더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제17항 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의가 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)  
가결되었음을 선포합니다.

- 
18. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2204520)
  19. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안(이성권 의원 대표발의)(의안번호 2204791)
  20. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2208306)

(11시53분)

○소위원장 권영진 다음은 의사일정 제18항부터 제20항까지 이상 3건의 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 1페이지입니다.

연번 1번, 맹성규 의원안 제4조는 도시공원의 품질 및 운영·관리에 대한 평가를 국토교통부장관이 실시하되 업무 평가를 전문기관 또는 단체에 위탁할 수 있도록 하고 시장·군수등에게 도시공원 대장 정보를 제출하도록 요구할 수 있도록 하려는 것입니다.

3페이지 봐 주십시오. 상단 부분입니다.

도시공원을 각 지방자치단체에서 자체적으로 조성 관리함에 따라 도시공원의 품질 및 조성행태 등에 차이가 발생할 수 있으며, 국토교통부장관이 국가도시공원을 지정하기 위해서는 각 도시공원에 대한 현황 및 정보를 관리할 필요가 있으므로 국토교통부장관이 도시공원의 품질 및 운영·관리에 대해 평가를 하고 도시공원 대장 정보를 요구할 수 있도록 함으로써 국가적 차원에서의 도시공원 관리 및 국가도시공원 지정에 도움이 될 것으로 생각됩니다.

다음은 5페이지로 넘어가겠습니다.

연번 2번입니다.

맹성규 의원안 제4조의2는 전국 공원녹지의 확충 및 국가도시공원의 지정·지원 등을 위하여 국토교통부장관이 국가공원녹지기본계획을 5년마다 수립·시행하도록 하고 맹성규 의원안 제10조의2는 국토교통부장관이 공원녹지의 확충·관리 등을 위하여 공원녹지정보체계를 구축·운영할 수 있도록 하려는 내용입니다.

다음, 7페이지입니다.

현재 공원녹지기본계획이 지방자치단체 단위로 수립됨에 따라 국가적 차원의 공원녹지 확충계획 추진 및 관리에 어려움이 있으며 공원녹지에 대한 정보를 각 지방자치단체장의 장이 관리를 하고 있어 전국 공원녹지 정보를 통합적으로 관리하거나 운영 현황을 비교하기 어려운 상황이므로 개정안은 전국 단위의 공원녹지 확충을 통한 쾌적한 도시환경 조성 및 국가도시공원 지정 활성화 등에 도움이 될 것으로 기대됩니다.

다음은 8페이지입니다.

연번 3번, 이성권 의원안 제15조제1항제1호는 국가도시공원의 정의를 '제19조에 따라

설치·관리하는 도시공원 중 국가가 지정하는 공원'에서 '국가적 기념사업의 추진, 자연경관 및 역사·문화 유산 등의 보전을 위하여 국가가 지정하는 공원'으로 변경하려는 것입니다.

다음 페이지 이어서 보고드리겠습니다. 중간 부분입니다.

도시공원은 현행법 제19조에 따라 지방자치단체의 장이 공원조성계획에 따라 설치·관리하도록 규정하고 있는데 '제19조에 따라 설치·관리하는'이라는 문구가 삭제될 경우 국가도시공원의 설치·관리의 주체가 명확히 규정되지 않는 측면이 있으므로 '제19조에 따라 설치·관리하는'이라는 문구를 포함하여 국가도시공원의 설치·관리의 주체를 명확히 할 필요가 있어 보입니다.

다음은 10페이지 연번 4번, 국가도시공원 지정요건의 완화 등에 관한 맹성규·이성권·권영진 의원안 제25조의2 되겠습니다.

뒤쪽 11페이지 표에도 정리되어 있는 바와 같이 맹성규 의원안과 권영진 의원안은 국가도시공원 지정 시 국무회의 심의 절차를 삭제하는 대신 국가도시공원위원회의 심의를 거치도록 하고, 현행법 시행령에 규정된 국가도시공원 지정요건 면적인 300만m<sup>2</sup>를 100만m<sup>2</sup>로 완화하며, 국가도시공원의 설치·관리 비용의 예산 지원 범위를 일부에서 전부 또는 일부로 확대를 하고, 국가도시공원 지정 목적에 각각 국토의 균형발전과 국토의 균형발전, 국가 관광자원화, 국민건강 증진 및 문화향유 기회 확대를 추가하려는 것입니다.

아울러 권영진 의원안은 현행법 제19조 및 시행규칙 제11조의 도시공원 안에 설치할 수 있는 공원시설의 부지면적 기준에도 불구하고 국가도시공원의 경우에는 공원시설 부지면적 기준에 대하여 별도의 제한을 두지 아니하려는 것이며, 이성권 의원안은 국가도시공원 지정 시 국무회의 심의 절차를 삭제하고 국가도시공원 지정요건 면적을 200만m<sup>2</sup>로 완화하는 대신 국가로부터 국유재산법 제30조에 따른 사용허가나 하천법 제33조에 따른 점용허가 또는 국가도시공원으로의 지정 동의를 받은 국유지를 면적에 포함하려는 내용이 되겠습니다.

15페이지로 넘어가겠습니다.

맹성규·권영진 의원안과 같이 국무회의 심의 절차 대신 국토교통부장관 소속의 국가도시공원위원회 심의를 거치는 것은 국가도시공원 지정의 활성화 및 객관성 확보 측면에서 효과적인 부분이 있어 보입니다. 그리고 지정요건 면적 완화 역시 국가도시공원 지정·운영 활성화에 도움이 될 것으로 보이며 국가도시공원 지정 활성화라는 개정안들의 공통적인 취지를 고려했을 때 면적기준이 보다 완화된 100만m<sup>2</sup> 이상으로 규정하는 것이 도움이 될 것으로 생각이 됩니다.

한편 이성권 의원안의 경우 국유재산법상 사용허가기간 및 하천법상 토지점용허가의 유효기간은 5년으로서 사용·점용허가기간 만료 이후 갱신이 이루어지지 않을 경우 면적 기준 부합 여부에 대한 문제가 발생할 수 있으므로 지방자치단체가 소유권을 확보하지 않은 부지까지 국가도시공원 지정 면적을 확대하는 부분은 국가도시공원 지정 확대 필요성 및 미소유 부지까지 포함 시 예상되는 문제점 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있어 보입니다.

다음은 20페이지로 넘어가겠습니다.

연번 5번, 맹성규·권영진 의원안 제49조의2는 공원녹지확충·관리·이용 및 도시녹화를

위한 중요사항을 심의하기 위하여 국가도시공원위원회의 근거규정을 마련하는 내용입니다.

다음 페이지입니다.

현행법 제50조에서는 시·도도시공원위원회와 시·군도시공원위원회에 대한 규정만 마련되어 있어 국가도시공원위원회 근거규정을 마련하는 것은 공원녹지에 대한 국가적 차원의 정책 수립 및 사업 추진 과정에서 객관성을 도모할 수 있을 것으로 생각됩니다.

다음은 24페이지 되겠습니다.

연번 6번, 부칙 시행일에 관한 사항입니다.

3건의 개정안은 모두 시행일을 공포 후 3개월로 규정을 하고 있는데 국토부에서는 국가도시공원위원회 구성, 공원녹지 평가체계 마련 등 하위법령 개정 소요기간을 감안하여 시행일을 공포 후 1년으로 조정할 필요가 있다는 의견을 제시하고 있습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

### ○소위원장 권영진 수고하셨습니다.

차관님, 정부 측 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 진현환 국가도시공원의 지정과 활성화를 위하는 개정안과 수석전문위원의 검토의견에 대해서 대체로 동의를 합니다만 몇 가지 저희가 추가 말씀드릴 사항이 있습니다.

첫 번째, 국토부장관의 도시공원 평가 실시 부분에 있어서 이게 강행규정으로 돼 있는데 현재 도시공원이 한 2만 3000개가 됩니다. 이런 부분을 고려할 때 평가의 효율성과 현실적인 가능성을 위해서는 임의규정으로 신설할 필요가 있고 위임범위도 좀 구체화할 필요가 있습니다.

세 번째, 국가도시공원의 정의 변경인데요. 이것은 수석전문위원이 지적하셨듯이 도시공원의 조성·관리는 기본적으로 자치사무이고 국가도시공원은 이를 지원하는 제도이기 때문에 현행 문구를 유지할 필요가 있다고 봅니다.

네 번째, 국가도시공원 지정요건 완화 부분에 대해서는 저희도 100만m<sup>2</sup> 이하로 완화에는 동의를 하고 다만 국유지를 포함하는 것은 국유재산법이라든지 하천법과 같이 상충되어서 여러 가지 문제의 소지가 있고 또 공원시설부지 면적 기준 제한을 완전히 배제하기보다는 국토부에서 기준을 보다 완화된 규정을 정하도록 수정할 필요가 있다고 봅니다. 그리고 공원의 설치·관리 비용의 전부를 국가가 보조하는 것은 재정 당국이 이견이 있어서 이를 같이 검토할 필요가 있다고 보고 있습니다.

다섯 번째, 국가도시공원위원회 근거규정 마련 부분에 대해서는 저희는 위원회 설치는 기본적으로 동의를 합니다. 다만 위원회에서는 도시공원뿐만 아니라 공원녹지정책 전반에 대해서 하기 때문에 명칭을 국가도시공원위원회라기보다는 중앙도시공원위원회로 수정할 필요가 있다고 보고 또 행안부의 의견대로 위원회를 신설하더라도 5년 존속기간을 명시할 필요가 있다고 봅니다.

그리고 마지막, 시행일은 앞서 수석전문위원님 말씀하신 대로 하위법령 개정 등을 감안할 때 공포 후 1년 이후 시행하는 게 바람직하다고 봅니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 다음, 위원님들의 의견을 듣도록 하겠습니다.

민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 차관님 말씀 잘 들었습니다.

현재 도시공원은 주로 지방자치단체 사무인데 그중에서 국가도시공원으로 지정하자는 것 아닙니까, 100만m<sup>2</sup> 이상을? 그러면 저는 국가사무로 전면 이관해야 된다고 생각합니다. 지방자치단체의 자치사무로 해 놓고 국가도시공원으로 지정이 되고 일부 지원을 할 수 있다라는 이 규정 자체도 기재부가 반대하는 마당에 만약에 이게 지정이 되면 지방자치단체 부담만 더 늘어난다 저는 그렇게 봅니다.

그래서 이것을 하려면 중앙정부가 현재 있는, 아까 그 표에 있잖아요 서울대공원이라든지. 이런 일정한 필요와 일정한 면적 이상의 도시공원을 아예 국가로 이관해서 국가가 직접 관리하는, 그래서 국가도시공원으로 지정을 해야지 만약에 이 조항대로 해 가지고 임의규정을 넣어서 예산을 지원할 수 있다 정도로 하면 지원이 안 됩니다. 기재부가 반대하지 않습니까. 지자체가 비용만 더 늘어난다 저는 그렇게 생각을 하고요.

제도 도입 자체는 저는 전적으로 동의를 합니다, 필요하고요. 그래서 국가도시공원을 만드려면 중앙정부가 직접, 지금 국립공원도 중앙이 하지 않습니까? 그건 중앙정부의 예산과 인력으로 다 국가사무로 하고 있습니다. 그래서 관리주체와 지방사무로 해 놓고 지정만 국가도시공원으로 하면 형식과 실질이 안 맞다, 저는 그런 의미에서 제도 자체 도입에는 찬성하지만 여러 가지 인력과 예산과 관리 이것을 중앙으로 다 이관해 줘야 된다 그런 의견을 말씀드리고 싶습니다.

○**소위원장 권영진** 차관님.

○**국토교통부제1차관 진현환** 조금 전에 말씀하신 대로 비용의 전부를 지원할 수 있다는 것에 대해서……

○**민홍철 위원** 국가로 가져가면 전부 부담을 해야지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 재정 당국에서 반대를 하는 거고요, 비용의 일부를 지원할 수 있다고 하는 거고.

그리고 국고로 지원하는 모든 법에서 지원하여야 한다라고 되는 강행규정으로 된 것은 하나도 없습니다. 그래서 이렇게 임의규정으로 들어간 자체가 국고가 지원할 수 있는 근거가 되고 또 국고를 지원을 하는 그런 근거가 되는 겁니다.

○**소위원장 권영진** 이 법의 취지가 그런 것 같습니다. 2016년도에, 지금 이 모든 공원들은 지방이 관리하는 공원들로 되어 있습니다. 공원들로 되어 있는데 그중에서는 정말 국가적인 차원의 지원을 해서 제대로 된, 지방공원이 아니라 국가적 차원에서 내세울 수 있는 공원을 한번 만들기 위해서 2016년도에 국가도시공원이라는 개념을 공원법에 넣었는데 여러 가지 요건이 까다로우니까 지금까지 하나도 지정이 안 돼서 요건을 좀 완화하는 그걸 이번 법 개정안에 넣자고 저를 포함해서 세 사람이 법 개정안을 낸 것입니다.

그래서 우선 지금 현재 그대로 다 두고, 소유권이나 관리권은 지방자치단체에 두고 국가공원으로 지정될 경우에는 필요한 경우 국가적 지원을 해 줄 수 있는 그런 근거 조항을 담아도 지방으로 봄서는 상당히 도움이 될 수 있다고 봅니다.

이 법이 시행이 돼서 하는 것은 아마 국토부의 의지가 굉장히 더 중요할 것 같거든요. 거기에 대해서 차관님, 한번 말씀해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 조금 전에 위원장님 말씀하신 대로 16년에 법 개정으로

제도 도입이 됐지만 현재까지 국가도시공원 지정된 곳이 한 곳도 없습니다. 그에 반해 환경부 산하 국가정원 같은 경우는 지금 여러 개 지정된 것이 있고 그래서, 너무 이게 과다하게 면적이라든지 이런 게 기준이 높아서 그리고 또 국무회의 심의 이런 절차가 있어서 좀 이런 걸 완화를 하고 저희가 이걸 하게 되면, 벌써 몇몇 지자체에서 국가도시공원 이것을 신청하려고 준비를 하고 있습니다. 그래서 저희가 각 지자체의 의견도 들어보고 했는데 다만 민홍철 위원님 말씀대로 이게 비용의 전부를 포함할 것이냐 그것은, 저희는 그렇게 거기에 대한 이견은 없습니다마는 재정 당국의 이견이 있다는 말씀 정도로 드리겠습니다.

○**소위원장 권영진** 복기왕 위원님 말씀하시고 김정재 위원님 말씀 듣겠습니다.

○**복기왕 위원** 저는 좀 질문드리려고요.

이 법안에서 제출한 100만m<sup>2</sup> 이상에 해당되는 공원들이 대략 몇 개나 있습니까, 현재 있는 것?

○**국토교통부제1차관 진현환** 38개 정도 되고요. 그중에 구체적으로 지금 준비를 하고 있는 데는 한 서너 곳으로 알고 있습니다.

○**복기왕 위원** 38개 중에서 30개?

○**국토교통부제1차관 진현환** 아니, 38개 중에서 한 서너 개가……

○**복기왕 위원** 서너 개가 준비를 하고 있다?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**복기왕 위원** 준비를 안 하고 있는 데는 왜 안 할까요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그런데 이게 법이 제정되면 그 부분에도 추가 신청할 수 있으리라고 봅니다.

○**복기왕 위원** 대부분이 다 대도시에 해당되는 것이지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다. 광역시 주변입니다.

○**복기왕 위원** 광역시 혹은 서울, 경기 여기에 해당되는 것이지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**복기왕 위원** 저는 이것에 반대하는 것은 아닌데 자칫 우려가 되는 것이 이런 법이 중소도시에 대한 상대적 박탈감을 유도할 수도 있고, 그러다 보면 중소도시에 대한 공원 지원사업을 또 어떻게 확대를 할까라고 민원들이 분출하게 되고, 그럴 경우에 규모를 좀 줄이게 되고, 그러면 각 지자체에서 경쟁적으로 국가도시공원으로 지정받고자 하는 이런 것들이 좀 유발될 것 같다는 우려가 약간은 되긴 됩니다.

그럼에도 불구하고 현재 대도시의 공원들을 중앙도시공원, 국가도시공원…… 국가도시 공원으로 명명을 한다면 이 관리가 지방에서 관리하는 것보다는 한층 더 뭔가 달라진 모습으로 되어야 되지 않겠습니까, 그저 지위만 국가공원이다라는 것이 아니고? 그러면 재정적 지원이 명확하게 뒤따라 줘야 된다라는 것을 전제로 하고 관리 감독에 대한 권한을 지자체에 그냥 이관할 거냐 아니면 지정 이후에 부처의 간섭 여부 개입 여부를 어떤 식으로 확장시킬 거냐라는 부분도 다 연동되는 것이라서 그런 것들에 대한 검토를 함께 해 주셨으면 조금 더 우리가 심의하는 데 도움이 될 것 같습니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 그 부분은 저희가 국가도시공원위원회 또는 중앙도시공원 위원회를 만들어서 다양한 녹지라든지 공원이라든지 공원 확충이라든지 또 국가도시공원

의 여러 가지 재원 조달에 관한 문제 이런 부분들을 같이 심의를 하고, 국가도시공원으로 지정이 되면 여기에 대해서 기본적으로 원래 공원은 지방의 자치사무이기 때문에 국고지원이 안 되던 부분이 지원이 된다는 측면이 있기 때문에 차별화될 수 있을 것으로 봅니다.

○민홍철 위원 잠깐만요.

그려면 정원하고 공원은 어떻게 다릅니까? 국가정원법은 있지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 환경부에 소속돼 있습니다.

○민홍철 위원 환경부에, 그렇지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○민홍철 위원 국가정원은 국가가 직접 관리하지 않습니까? 그러니까 지방에도 정원이 있지요. 있는데, 국가정원은 지정을 해서 국가가 직접 예산이든 인력이든 책임이든 다 하고요. 또 국가도시공원은 지방자치사무로서 일부만 지원하고 이런 체계가 안 맞다는 거지요, 제가 볼 때. 그리고 또 습지도 마찬가지예요. 습지도 보면 국가습지 지정이 되면 국가가 관리하지 않습니까?

그래서 앞에 ‘국가’ 자가 붙으면 중앙정부가 모든 것을 책임지고 해야 된다는 겁니다. 이게 지금 법적으로는 지방자치사무라고 해 놓고 말이지요 앞에 ‘국가’ 자를 붙여 놓고 관리비용이나 이런 것을 갖다가 지원할 수 있다 하지만 책임만 부과하는, 제 말씀은 그 겁니다. 그래서 어차피 국가도시공원을 지정하려면 국가가 직접 관리하는 게 더 효율적이고 더 잘할 수 있다 저는 이런 의미로 말씀을 드리는 겁니다.

○국토교통부제1차관 진현환 위원님, 참고로 말씀을 드리면 국가정원의 경우도 관리주체는 지자체입니다.

○민홍철 위원 그렇습니까?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 보다 구체적인 사항은 담당 과장이 추가로 보충설명 드리도록 하겠습니다.

○국토교통부녹색도시과장 장구중 국토부 녹색도시과장 장구중입니다.

국가정원은 수목원·정원법에 의해서 두 군데 지정이 돼 있습니다. 울산 태화강과 순천만 2개 지정이 돼 있고 국가정원도 마찬가지로 관리주체는 지자체에서 담당을 하고 있고, 다만 거기에 대한 관리비용이라든가 조성비용을 당시에 국고로 지원을 한 사례가 있습니다. 그렇기 때문에 지금 법안 개정안하고 거의 유사성은 아직까지 좀 있다고 보여집니다.

○소위원장 권영진 박용갑 위원님 말씀해 주십시오.

○박용갑 위원 아까 복기왕 위원님이 말씀하셨는데 국가공원으로 지정이 되면 광역단체가 많이 신청을 할 것 아니겠어요. 그렇지요? 광역 지역에서 많이 신청을 하겠지요, 대도시. 국가공원.

○국토교통부녹색도시과장 장구중 예, 아무래도 분포를 보면 광역 단위에 면적이 큰 공원이 있으니까 광역 단위에서 많이 신청을 할 가능성이 높습니다.

○박용갑 위원 그런데 광역단체에서, 사실 이름만 국가지 실질적으로 지원을 얼마나 받느냐에 따라서…… 사실 이것 신청하겠어요? 국가공원으로 지정받으려고 하겠어요? 국가에서 이름만 국가공원으로 지정이 되어 있지 실질적으로 얼마나 지원이 되는지 이런

걸 봐 가면서 신청할 것 아니겠어요.

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 그런데 지금 지자체에서 신청을 준비 중인 공원을 예를 들어 보면 국가도시공원이라는 게 기준의 도시공원을 국가도시공원으로……

○**박용갑 위원** 뭐는 거지요?

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 예.

○**박용갑 위원** 그러면 사실 어느 정도 중앙부처에서 이 공원을 관리하는 혜택을 받기 위해서 지정되기를 바라는 것 아니겠어요?

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 예, 그렇습니다.

○**박용갑 위원** 그런데 그것이 얼마나 되느냐 이거지요.

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 그 부분에 대해서는 사실 지금 여기에서 제가 답변 드리기에는, 예를 들어 수목원……

○**박용갑 위원** 우선 지정을 받아 놓고 보자는 얘기 아니겠어요. 그렇지요?

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 예, 여태까지는 아예 지원이 없었는데 이걸 지원을 할 수 있도록 지금 제도를 만드는 거고……

○**박용갑 위원** 관리비용이 1년에 한 50억 들어간다 하면 10억이라도 좀 도움을 받기 위해서 지정을 요청하는 것 아니겠어요?

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 예, 그렇습니다.

○**박용갑 위원** 그런데 그런 준비가 사실 돼 있는가 아니면 지정만 해 놓고, 실질적으로 한 1억 정도 관리비용을 대준다든지 이것 때문에 하는 것이 아닌가. 말만 국가공원으로 지정되어 있지 실질적인, 지자체에서는 실질적으로 지자체의 재정 부담을 좀 덜기 위해서 이런 것을 지정을 받으려고 하는 것 아니에요. 그러니까 실질적인 게 필요한 거지요.

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 참고로 국가정원의 지원 정도를 말씀드리면 지금 관리비용의 한 20% 정도 지원을 받고 있습니다.

○**박용갑 위원** 20%?

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 예.

○**박용갑 위원** 그러면 도시공원도 지정이 되면 거기에 대해서 지원을……

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 예, 그 정도로. 국가정원의 예가 있으니까요.

○**박용갑 위원** 거기에 준한다 이거지요?

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 예.

○**박용갑 위원** 알겠습니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 참고로 국가정원 두 군데 해서요 지금 연간 예산이 60억 정도 지원되고 있습니다, 국고에서. 각각 30억씩 지원되고 있습니다.

○**소위원장 권영진** 김정재 위원님 말씀하시겠습니까?

○**김정재 위원** 예.

국가도시공원 이것 보면 위원님들 여러 가지 의견이 많으시기 때문에 오늘 당장 잘 될지는 모르겠습니다. 저는 지역에 있는 공원은 그 자체 단체장의 소위 말하면 자기 철학에 따라서 우리 지역의 공원을 얼마나 할 건가 그런 걸 재원을 잘 배분해서 어디에 투자를 할 건가를 정한다고 보는데, 왜 지역에 있는 자기 공원을 다 국가공원으로 하려는지 저는 먼저 기본적으로 동의를 하기 좀 어렵습니다. 결국은 자기 지역에 있는 공원을

조성하거나 아니면 관리하는 데 비용을 정부가 좀 보조해 달라 이것 아니겠습니까? 그러면 지금 현재 살펴보셔야지요. 이것 나눠 먹기식으로 몇몇 대도시에 간다 그러면 지방에는 너무 더 상대적으로 손해를 본다고 저는 생각을 하고요. 저는 그렇게 생각합니다.

예를 들면 센트럴파크, 뉴욕의 센트럴파크지 이게 미국의 파크 이렇게 안 하지 않습니까? 그 지역의 아름다운 공원을 지역주민들, 심지어는 그런 공원조차도 도시민들, 소위 있는 사람들을 위한 공원이 아닌가라는 갑론을박이 굉장히 많습니다. 여유 있고 엘리트, 부자들을 위한 공원이 아닌가. 정말 힘들고 이런 사람들은 어디 가서 어떻게 할 여유는 있는가. 아니면 거기에 또 인구를 이동시키는 문제 등등 공원을 조성하는 데 있어서 많은 문제들이 있었습니다.

그런데 여하튼 핵심은 그 지역의 공원이라는 거지요. 뉴욕 센트럴파크지 미국 USA 센트럴파크 아니지 않습니까? 저는 이 부분에 대해서는 굳이 그 지역의 도시공원에 국가라는 단어를 붙여야 되느냐, 상당히 중앙집권적인 사고다, 시대에 좀 역행한다 그런 생각을 합니다.

**○국토교통부제1차관 진현환** 위원님, 하나 말씀드리면 이번 개정안이 국가도시공원을 별도로 만드는 게 아니고요 이것은 이미 2016년도에 제도가 있습니다.

**○김정재 위원** 규제를 완화한다는 것 아닙니까.

**○국토교통부제1차관 진현환** 있는데 요건이나 심의 절차 이런 게 너무 까다롭다 보니까 하나도 지정된 곳이 없고 사문화돼 있으니까 국가도시공원을 활성화하는 취지고 그리고 현행법에도, 저희가 심의를 한다 그랬지 않습니까? 국가적 기념사업의 추진, 자연경관과 역사·문화 유산 등의 보전을 위해서 국가적인 차원에서 필요한 경우 심의를 거쳐서 하는 겁니다.

**○김정재 위원** 압니다, 아는데요. 제가 지금 제기한 문제는 이번 이 규제를 좀 완화해서, 국가도시공원을 하겠다고 해 놓고 지정한 게 없어서 뭔가 규제를 좀 완화해서 지정을 해서 하자라는 그런 내용인데, 물론 제가 지금 굉장히 뜬금없는 소리를 한 거예요. 이 법안의 좀 더 근원적인 문제를 얘기한 겁니다. 뭐하려 국가도시공원을 굳이, 물론 법은 만들어 놨지만 이렇게 지정한 데가, 국가가 사실은 여유가 있어서 이런 것까지 다 관리하고 그러면 모르겠지만 그렇지 않으면, 기본적으로는 자치사무 아닙니까 지방자치사무? 그런데 지금 도시공원 신청을 했는데 지정을 못 한 것이 규제가 너무 까다로워서, 조건이 까다로워서 이걸 완화하자는 그런 법안인데 저는 좀 더 근본적인 문제를 기록에 남기고자 문제 제기를 했을 뿐입니다.

이상입니다.

**○소위원장 권영진** 정부에서는 김정재 위원님이 말씀하신 부분도 잘 유념해 주시고요.

이 부분은 2016년도에 전부 지방공원으로 되어 있는데, 균린공원이나 되어 있는데 국가가 지정해서 국가적인 재원을 지원할 수 있고 또 공원의 품격도 높이고 이런 차원에서 법을 개정했는데 이게 국무회의 심의를 받게 돼 있고 또 지방자치단체가 오로지 보유하고 있는 300만m<sup>2</sup> 이상의 땅이 있어야 되고 이런 너무 엄격한 요건이다 보니까 8년 동안 하나도 지정이 안 됐거든요. 그래서 지금 부산이나 인천에서는 오랫동안 준비해 왔는데도 불구하고 이 요건 때문에 안 되는 겁니다.

우선은 법에 있는 국가도시정원이 지정되는 사례를 만들 수 있도록 조건을 좀 완화하

자 그리고 국가 재원을 투여할 수 있도록 하자라는 근거를 만드는 법이기 때문에 위원님들 양해해 주시면 오늘 수석전문위원의 보고와 또 정부에서 했던 의견들을 감안해서 의결을 하면 어떻겠습니까?

염태영 위원님.

○**염태영 위원** 말씀 기회 얻기가 너무 어렵네요. 여러 번 표현해도 여기까지, 몸이 멀면 마음까지 먼 것 같아요. 이쪽에 전혀 시선을 안 주시는지 계속적으로 사인을 줘도 저한테까지, 이건태 위원님 하실 말씀 있으시면 하시면 좋을 것 같습니다.

○**이건태 위원** 저는 없습니다.

○**염태영 위원** 시간이 없으니까 위낙 중복되는 얘기 안 하려고 그러는데. 실제로 국가 도시공원에 대해서 지자체들과 다양한 의견 수렴의 기회를 가졌습니까?

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 지자체에서 그간의 국가도시공원 지정 요건이 너무 엄격해서……

○**염태영 위원** 글쎄, 그런 것을 이를테면 함께 지자체 대표들이라든지 지자체 모임 속에서 공론화시켜서 다양한 의견을 수렴해 본 적이 있느냐고요?

○**국토교통부녹색도시과장 장구중** 좀 관심이 있는 지자체 위주로……

○**염태영 위원** 저는 그렇게 해서는 안 된다고 생각합니다. 모든 지자체가 다 해당되는 사안이어서 공식적으로 국가도시공원이 제도가 있는데도 불구하고 시행되지 않는 문제에 대해서 많은 지자체가 왜 참여하기 어려운지에 대한, 일부 지자체의 의견만이 아니라 모든 지자체들에게 이렇게 공론화시키는 과정을 꼭 거쳐야 되기 때문에, 지금 시점에서 이것이 여러 얘기가 나오지만 실제 하게 되면 해당되는 정책의 수요자인 지자체들은 또 다른 얘기들을 할 수밖에 없게 됩니다. 지금 시점에서는 이것은 그런 과정을 거친 이후에 의견을 수렴한 이후에 그것을 전체적으로 모은 의견이 어려니까 어떻게 하자고 하는 식으로 수정 제안을 해 주셨으면 좋겠다 싶습니다.

○**소위원장 권영진** 지금 제정법일 것 같으면 염태영 위원님 말씀이 맞습니다. 맞는데 국가도시공원이라는 거는 이미 법에 들어와 있습니다. 2016년도에 법이 개정돼서 국가도시공원을 지정할 수 있도록 됐는데 8년 동안 하나도 지정이 안 됐기 때문에, 왜 지정이 안 됐는가를 보니까 절차적으로 국무회의에 의결을 하도록 해서 이게 되질 않고요. 두 번째는 300만m<sup>2</sup> 이상이라고 하니까 300만m<sup>2</sup> 이상을 가진 국가도시공원으로 지정할 만한 곳이 잘 없는 겁니다.

○**염태영 위원** 지금 잘 말씀하셨는데요. 300만m<sup>2</sup> 이상 된다는 전제가 있으니까 해당되지 않는 많은 지자체는 관심조차 기울일 수 없는 겁니다. 그것도 조율하기 시작하면 당연히 많은 지자체가 그에 대해서 의견을 낼 수 있는 기회를 가져야 되거든요.

○**소위원장 권영진** 우선 이렇게 완화를 해 놓고요 그리고 더 추가로 필요하면 법 개정을 또 해도 되지 않겠습니까? 지금 와서 이걸 전국의 지자체들을 기초부터 시작해서 광역까지 의견을 다 들어서 기준을 정한다는 게 쉽지 않을 것 같은데.

○**염태영 위원** 정책의 수요자들에게 정책의 내용도 알려 주지 않고 해당되는 이해관계자들의 의견을 갖고 정하고 그걸 갖고 또 그 이후에 수정하기로 하면 저는 순서 자체가 잘못됐다 이런 생각을 합니다.

○**소위원장 권영진** 차관님 한번 말씀해 보십시오.

○**국토교통부제1차관 진현환** 기회 주신다면 담당 국토도시실장이 추가 보충 설명드리겠습니다.

○**국토교통부국토도시실장 이상주** 국토도시실장 이상주입니다.

저희가 관련 지자체와는 항상 공원 업무가 일상적이기 때문에 같이 계속 소통을 해 옵니다. 해 오는 과정에서 국가도시공원에 대한 의견 수렴을 많이 해 왔던 거였고요. 저희가 국가도시공원을 별도로 해 가지고 의견 수렴을 구체적으로 그렇게 하지는 않았지만 계속적으로 공원에 대해서는 소통을 해 왔다는 말씀을 드리고 또 최근에 국회에서도 관련된 토론회를 열어 가지고 여기에 대한 의견도 모으고 하는 그런 과정을 많이 거쳤었습니다.

○**염태영 위원** 실제로 국가정원이 있고 또 지방정원이 있습니다. 각 지자체는 국가정원, 지방정원에 관심이 많습니다. 도시공원은 또 지자체가 그냥 했습니다. 그런데 또 국가도시공원으로 제안됐는데 그것이 각 지자체들에게 어떠한 비교우위로 어떤 정책적 배려와 어떤 선택을 할 수 있는지 어떤 것이 우리한테 유리한지를 따져 본 경우가 거의 없습니다. 이렇게 해서는 안 되고, 해당되는 몇 지자체의 이해관계라든지 의견 수렴한 것으로 이렇게 법 명문화시켜 갖고 법률안을 개정하면 또 다른 문제가 계속적으로 연속해서 발생하는데 이것을 명확히 하지 않고 하는 것은 저는 순서상 절대 합리적인 순서가 아니라고 생각합니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 지금 이 법과 관련해서는 여러 위원님들의 의견이 있기 때문에 한번, 특히 염태영 위원님께서 지금 현재 300만m<sup>2</sup>로 있는 것을 100만m<sup>2</sup>로 완화하는 이 부분과 관련해서는 명확하게 왜 그렇게 완화해야 되는지 조금 더 국토부에서 조사를 하고 또 근거를 만들어서 위원님들을 좀 설득을 해 주시지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그러겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그렇게 하고, 그러면 오늘은 이 법은 의결하지 않고 보류하도록 하겠습니다. 다음에 다시 논의를 하도록 하겠습니다.

○**서범수 위원** 한 가지만 좀.

좀 헛갈리는 부분들이 있을 것 같은데, 국가정원하고 국가공원하고 명확하게 구별이 됩니까?

○**박용갑 위원** 부처가 다르지요, 부처가.

○**서범수 위원** 아니, 법은 다른데. 법이 있는 거는 맞는데 과연 그게 시민들의 입장이나 국민들의 입장에서 이거는 정원이야 이거는 공원이야, 이게 과연 구별을 할 수 있을까요?

그래서 환경부에서 정원 하잖아요. 그렇지요? 또 국토부에서는 공원을 한단 말이지요. 그래서 조금 비슷한 개념이 아닌가 싶어서.

○**국토교통부국토도시실장 이상주** 위원님 말씀대로 이게 외형적으로 보기에는 좀 비슷한 면이 있을 수 있습니다. 다만 공원은 저희가 용도지역상 도시계획 시설로 지정된 게 공원입니다. 그래서 용도지역을 정할 때 도시·군 관리계획을 수립을 하게 되어 있는데요.

○**서범수 위원** 그거는 우리 공무원들 이야기고, 우리 부처 이야기고. 국민들 입장에서는.....

○**소위원장 권영진** 서범수 위원님, 이렇게 하시지요. 지금 위원님들께서 여러 가지 의

견을 주셨지 않습니까? 그 의견을 바탕으로 다음 소위에서 다시 논의를 하도록 하겠습니다. 다시 논의를 하도록 할 테니까 다음 소위에서는 위원님들이 문제 제기했던 부분들을 말끔하게 해결할 수 있도록 조사도 하시고 또 의견도 내 주시기 바랍니다, 차관님.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그러겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그렇게 해서 오늘 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안은 의결하지 않고 보류해서 계속 심사하도록 하겠습니다.

그리고 다음 의사일정……

○**복기왕 위원** 위원장님, 의사진행발언 있습니다.

○**소위원장 권영진** 복기왕 위원님.

○**복기왕 위원** 다음 2개가 주거기본법, 제가 낸 안도 있는데요. 지금 시간이 많이 늦어져서 이것은 다음 소위 때 우선순위로 올리는 것으로 하고. 맨 마지막에 지하안전관리에 관한 특별법 일부개정법률안이 나왔는데 현재 지하 싱크홀 사건이나 여러 가지 이런 것들을 봤을 때 이거는 우리가 오늘 처리를 하고 가는 것이 어떤가 싶어서 순서를 그렇게 조정했으면 하는 건의의 말씀 드립니다.

(「동의합니다」 하는 위원 있음)

○**소위원장 권영진** 동의하십니까?

위원님들 동의하시면 그러면 다음 소위에서는 1번으로 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안 2번으로 주거기본법 일부개정법률안을 심의하기로 하고, 오늘은 이 2개 법안은 심의 의결하지 않고 순서를 바꿔서 지하안전관리에 관한 특별법 일부개정법률안을 논의해서 의결하도록 하겠습니다.

괜찮으시겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

그리면 그렇게 하도록 하겠습니다.

---

## 27. 지하안전관리에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2208412)

(12시29분)

○**소위원장 권영진** 다음은 의사일정 제27항 지하안전관리에 관한 특별법 일부개정법률안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 보고드리겠습니다.

자료 3페이지를 봐 주시기 바랍니다.

하단 부분입니다.

현행법 제34조제5항에서는 시·도지사의 관할 구역 내 지하시설물 및 주변 지반의 안전 관리를 위한 현장조사 권한이 규정되어 있으나 지방자치단체의 인력·예산·장비 부족 등으로 인해 현장조사 실적이 저조한 점과 최근 지반침하 사고가 연이어서 지속적으로 발생하고 있는 점 등을 고려할 때 개정안은 국토교통부장관에게도 지반침하 우려가 있는 지역의 지하시설물 및 주변 지반에 대한 현장조사 권한을 부여함으로써 주기적이고 실효성 있는 지반탐사를 통해 지반침하 사고 예방 체계를 강화하려는 것으로서 적절한 입법으로 판단됩니다.

이상 보고 마치겠습니다.

○**소위원장 권영진** 다음, 차관님 정부의 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 지반침하 우려 지역에 대한 사전 조사와 복구 등 관리 강화를 위해서 지반침하 사고를 예방하는 데 기여할 것으로 기대되므로 개정안에 동의를 합니다.

○**소위원장 권영진** 다음, 위원님들 의견 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

이소영 위원님.

○**이소영 위원** 이견 없고요, 동의하고. 다만 지금 현장조사 권한을 국토부에 부여하는 내용일 뿐인데 굳이 6개월의 경과 기간을 둘 필요가 없어 보입니다. 그래서 즉시 시행으로 수정해서 통과시키면 좋겠습니다.

○**소위원장 권영진** 차관님, 정부가 즉시 시행해도 문제가 없습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 별도 시행령 작업이 필요 없기 때문에 즉시 시행해도 상관없고, 공포 후 즉시……

○**소위원장 권영진** 즉시 시행하는 걸로 하겠습니다.

더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제27항은 지금까지 심사한 결과를 반영하여 수정한 부분은 수정한 대로, 기타 부분은 원안대로 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

오늘 8건 다 처리하려고 했습니다마는 조금 차질이 생겼습니다.

박용갑 위원님 말씀해 주세요.

○**박용갑 위원** 제가 마지막으로 국토부에 좀 제안을 하겠습니다.

아까 전세사기 특별법 기간 연장하는 거 여기에 대해서, 전세사기는 계속 진행형이지요. 그런데 근본적으로 전세사기 유형과 그리고 이게 어떤 제도적 마련이 필요하다고 봐요. 그래서 토론회를 한번 했으면 좋겠습니다. 국토부 또 국회 또 전세사기피해자, 이해관계자들 해서 국토부에서 주관해서 한번 여기에 대한 근본적인 대책을 마련하는 데, 제도를 마련하는 데 토론회를 한번 마련해 주시지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님이 주관해 주시면 안 될까요?

(웃음소리)

○**박용갑 위원** 그렇게 할까요? 국토부 안도 가져와야지요. 그러니까 이런 것은 분명히, 예를 들어서 그동안에 전세사기 피해자들의 유형이 여러 가지 있잖아요. 그런 것을 다 조사해서 가져오고 여기에 이해관계자들이 함께해서 근본적으로 전세사기가 여기서 딱 종료될 수 있도록 그렇게 한번 제안을 합니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 알겠습니다. 그렇게 하겠습니다.

○**이소영 위원** 마지막으로 민홍철 위원님께서 확인이 필요하다고 요청 주신 부분인데, 아까 리츠법에서 기간을 2년으로 할지 몇 년으로 할지 어떻게 정해졌는지.

○**민홍철 위원** 정해졌나요? 그게 안 정해진 것 같아요.

○**수석전문위원 박재유** 예, 전혀 언급이 없었습니다.

○**민홍철 위원** 아까 국토부는 동의는 하셨는데 그 의무등록 등록일 이후에 뛅니까 아

까.....

○**국토교통부제1차관 진현환** 9조 말씀하시는 거지요?

○**염태영 위원** 기존에 2년으로 돼 있는 것을 3년 내지 5년으로 2개 법안으로 나눠져 있고요. 그것은 3년이 됐든 5년이 됐든 연장하는 것에 대해서 국토부가 의견을 주면 받기로 하는 것으로 이렇게 이해하고 있습니다.

○**민홍철 위원** 여기 있네요. 94페이지 한번 보시지요.

김정재 의원님 안은 등록일 이후에 영업인가를 받거나 등록을 한 날로부터 2년 이내 이렇게 돼 있고요. 염태영 의원님 안은 의무이행기한을 2년에서 3년으로 연장한다 이래 돼 있거든요. 그 둘을 선택해야 되잖아요. 그런데 아까 그걸 정하지 않은 것 같아요.

○**소위원장 권영진** 국토부 의견은 어떠십니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그거는 프로젝트 리츠는 5년 그리고 일반 리츠는 3년입니다.

○**민홍철 위원** 그러면 3년 안에 동의하신다는 겁니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**민홍철 위원** 아까 그 얘기를 안 하셔 가지고.

○**소위원장 권영진** 위원님, 잘 지적해 주셨습니다. 그러면 민홍철 위원님이 방금 제안하시고 차관께서 말씀하시는 대로 그렇게 담도록 하겠습니다.

○**민홍철 위원** 이건 염태영 의원님 안입니다.

○**염태영 위원** 저도 기본적으로 그렇게 이해했다는 거예요. 왜냐하면 이것은 전체적으로 활성화시키기 위한 방법이기 때문에 그런 조건들을 좀 더 완화시켜 주는 방향으로 다 이견 없이 가기로 한 것으로 이해했기 때문에 넘어간 거고요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 왜냐하면 제가 말씀 안 드린 이유가 96페이지에 조문이 수정의견에 담겨 있기 때문에.....

○**수석전문위원 박재유** 예, 96페이지에 그 내용으로 자구 수정이 다 되어 있습니다.

○**소위원장 권영진** 위원님들 또 추가로 말씀하실 부분 있으십니까?

○**염태영 위원** 전세사기와 관련돼서 박 위원님이 말씀하신 것에 대해서 추가적으로 얘기하면요, 사실은 저희가 작년 11월 법 시행 이후 6개월 시점에 전면적인 시행 과정과 내용을 전체적으로 보고받기로 했거든요. 그 보고 내용과 함께 이후에 보완되어야 될 여러 법 개정 사항들이 있기 때문에 이번에는 기간만 연장시키고 그 이상이 되는 것은 그 다음에 법 개정 시에 담기로 한 것이어서 오늘은 그 연장과 관련된 거였기 때문에 토론회 한 다음에, 6개월 시점에 전체적인 성과의 내용을 가지고 법 개정과 함께 연계해서 하고 그때는 국토부가 좀 더 주체적으로 했으면 좋겠다 그런 뜻으로 이해를 하고 있습니다.

○**소위원장 권영진** 그게 좋겠습니다.

저희 소위 위원들 전체 명의로 한번 공동으로 주관하시지요. 하고, 국토부가 좀 적극적으로 지원해 주시고.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그려겠습니다.

○**소위원장 권영진** 괜찮으시겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

그렇게 하도록 하겠습니다.

다른 의견들 없으시면 회의 마칠까 합니다.

이상으로 오늘 회의를 마치겠습니다.

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

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

산회를 선포합니다.

(12시36분 산회)

---

### ○출석 위원(13인)

권영진 김은혜 김정재 민홍철 박용갑 복기왕 서범수 안태준 염태영 윤영석  
이건태 이소영 황운하

### ○출석 전문위원 및 입법심의관

수석전문위원 박재유  
입법심의관 남궁인철

### ○정부측 및 기타 참석자

국토교통부

제1차관 진현환  
기획조정실장 문성요  
국토도시실장 이상주  
주택토지실장 김규철  
주택정책관 김현정  
주거복지정책관 이기봉  
토지정책관 박준형  
기술안전정책관 김태병  
전세사기피해지원단  
단장 한성수