

주택법 일부개정법률안 (복기왕의원 대표발의)

의안 번호	6167
----------	------

발의연월일 : 2024. 12. 3.

발 의 자 : 복기왕 · 김종민 · 이재정
이연희 · 정성호 · 정준호
맹성규 · 안태준 · 채현일
민홍철 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 대지소유권 상실, 사업주체의 부도·파산 등으로 인한 사업주체 변경을 위하여 주택건설사업계획 변경승인을 받으려는 경우 사업계획 승인과 동일하게 대지소유권 등을 확보하도록 규정하고 있음.

그런데 공사중단 건축물의 경우 도시미관 저해, 안전사고 발생 등으로 신속한 공사재개가 필요한 반면, 공사중단으로 인한 이자 부담으로 대지소유권 상실, 사업주체의 부도·파산이 다수 발생함과 동시에 공사 재개를 위한 대지소유권 재확보도 현실적으로 한계가 있음에도 불구하고 공사중단 건축물의 경우에도 현행 대지소유권 확보 요건을 동일하게 적용하고 있어 이에 대한 제도개선이 필요하다는 지적이 있음.

이에 7년 이상된 공사중단 건축물에 대해서는 70% 이상 사용권원을 확보하고 나머지 대지가 매도청구권 대상이 되면 사업계획 변경승

인을 할 수 있도록 함으로써, 공사중단 건축물의 공사재개를 유도·촉진하고 도시미관 및 주거환경 개선에 기여하려는 것임(안 제21조제1항 제1호의2 신설 등).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제21조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “승인”을 “승인(같은 조 제4항에 따른 변경승인을 포함한다)”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “본다”를 “본다. 이하 이 조에서 같다”로 하며, 같은 항에 제1호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제4호 중 “제22조제2항”을 “제22조제3항”으로 한다.

1의2. 공사중단 기간이 7년 이상인 주택건설사업(제16조제4항제2호 또는 제3호에 따른 사유로 사업주체 변경을 위하여 제15조제4항에 따른 사업계획의 변경승인을 받으려는 경우로 한정한다)의 해당 대지면적의 70퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원을 확보하고, 확보하지 못한 대지가 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우

제22조제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 전단 중 “제1항 및 제2항”을 “제1항부터 제3항까지”로 한다.

② 제21조제1항제1호의2에 따라 사업계획의 변경승인을 받은 사업주체는 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못

한 대지의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.

제23조제1항 중 “제21조제1항제1호”를 “제21조제1항제1호 또는 제1호의2”로, “사업계획승인”을 “사업계획의 승인 또는 변경승인”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(사업계획의 변경승인에 관한 적용례) 제21조제1항제1호의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 제15조제4항에 따른 사업계획의 변경승인을 요청하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제21조(대지의 소유권 확보 등)	제21조(대지의 소유권 확보 등)
① 제15조제1항 또는 제3항에 따라 주택건설사업계획의 <u>승인</u> 을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.	① ----- -----승인 (같은 조 제4항에 따른 변경승인을 포함한다)----- ----- ----- ----- ----- -----
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)의 결정(제19조제1항제5호에 따라 의제되는 경우를 포함한다)이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 80퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원(權原)[제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 경우에는 95퍼센트	1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

이상의 소유권을 말한다. 이하 이 조, 제22조 및 제23조에서 같다]을 확보하고(국공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에는 확보한 것으로 본다), 확보하지 못한 대지가 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우

<신 설>

-----본다. 이
하 이 조에서 같다-----

1의2. 공사중단 기간이 7년 이상인 주택건설사업(제16조제4항제2호 또는 제3호에 따른 사유로 사업주체 변경을 위하여 제15조제4항에 따른 사업계획의 변경승인을 받으려는 경우로 한정한다)의 해당 대지면적의 70퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원을 확보하고, 확보하지 못한 대지가 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우

2.·3. (생략)	2.·3. (현행과 같음)
4. 제66조제2항에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이 <u>제22조제2항</u> 에 따라 매도청구를 하는 경우	4. ----- ----- ---- <u>제22조제3항</u> ----- -----
② (생략)	② (현행과 같음)
제22조(매도청구 등) ① (생략)	제22조(매도청구 등) ① (현행과 같음)
<u><신설></u>	② <u>제21조제1항제1호의2에 따라 사업계획의 변경승인을 받은 사업주체는 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.</u>
② (생략)	③ (현행 제2항과 같음)
③ <u>제1항 및 제2항에 따른 매도청구에 관하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조를 준용한다. 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 주택건설사업 또는 리모델링사업의 매도청구의 대상이 되는 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.</u>	④ <u>제1항부터 제3항까지</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
제23조(소유자를 확인하기 곤란	제23조(소유자를 확인하기 곤란

