

주택법 시행규칙

<목 차>

1. 주택건설실적의 인정대상 변경

소관부처 및 작성자 인적사항	소관부처	국토교통부	작 성 자	이름	박장근
	담당부서 (과)	주택정책과		직급	행정사무관
	국장	장우철		연락처	044-201-3320
	과장	이유리		이메일	pjk0428@korea.kr

2026. 07. 30. 작성

정 책 책 임 자 직 위 : 국 장 성 명 : 장우철 (서 명)

< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	주택건설실적의 인정대상 변경												
	2.규제조문	주택법 시행규칙 제6조												
	3.위임법령	주택법 제10조제1항												
	4.유형	신설	5.입법예고	2026.08.14~2026.09.23										
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	○(추진배경) 주택건설사업을 시행하는 등록사업자의 주택건설·공급 실적을 공식적으로 증명하기 위해 주택건설실적 확인제도를 운영 중이나, 정비사업에 한하여 예외적으로 사업시행자가 아닌 시공자인 등록사업자 실적으로 인정 중('04.7~) * 초기 정비사업은 조합만 사업 시행이 가능하여 시공을 담당하는 등록사업자에게 실적을 인정 － 도시정비법 개정으로 등록사업자인 주택건설사업자도 정비사업 공동사업시행자 참여가 가능함에도 시공자가 실적을 독점함에 따라 실제 사업을 수행한 주택건설사업 시행자가 제대로 실적인정을 받지 못하는 불합리 발생 ○(정부개입 필요성) 현행 주택건설사업 실적확인 기준은 법령(주택법 시행규칙)에서 규정하고 있으므로, 정부의 법령 개정없이 시행자와 시공사 간 자율적인 조정은 불가												
	7.규제내용	○등록사업자가 시행하는 정비사업(소규모정비사업 포함)은 시행자 실적으로 인정												
	8.피규제집단 및 이해관계자	○등록사업자(「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자) ○한국주택협회, 대한주택건설협회(「주택법 시행령」 제91조에 따라 영업실적 등의 접수업무 위탁수행자) <table><tr><th colspan="2">유 형</th><th>인원수 또는 규모</th></tr><tr><td>피규제자</td><td>「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자</td><td>'25년 말기준 8,263개社</td></tr><tr><td>관련기관</td><td>「주택법 시행령」 제91조에 따라 영업실적 등의 접수업무를 수행하는 협회</td><td>한국주택협회, 대한주택건설협회</td></tr></table>				유 형		인원수 또는 규모	피규제자	「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자	'25년 말기준 8,263개社	관련기관	「주택법 시행령」 제91조에 따라 영업실적 등의 접수업무를 수행하는 협회	한국주택협회, 대한주택건설협회
	유 형		인원수 또는 규모											
피규제자	「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자	'25년 말기준 8,263개社												
관련기관	「주택법 시행령」 제91조에 따라 영업실적 등의 접수업무를 수행하는 협회	한국주택협회, 대한주택건설협회												
9.도입목표 및 기대효과	○정비사업의 주택건설실적을 실질적 사업시행자인 등록사업자 에게 귀속함으로써 본래의 제도 취지와 의 정합성을 확보하고, 사업유형 간 형평성도 제고													
규제의 적정성	10.비용편익분석 (단위:백만원)		비용	편익	순비용									
		피규제자												

		피규제자 이외			
		정성분석	○정비사업 시공자의 주택건설실적 감소	○ 주택건설실적 인정제도 일관성 및 합리성 제고 및 주택건설사업자 의 사업기회 확대	해당 없음
		주요내용	○ 주택건설사업자의 주택건설실적 인정(배분)기준을 조정하는 내용으로, 비용·편익의 정량적 분석에는 한계가 있어 정성적 분석으로 작성함(정량분석을 위해서는 실적 인정에 따른 경제적 효과와 이해관계자별 영향 규모를 객관적으로 산정할 수 있어야 하나, 직접 측정 곤란)		
	11.영향평가 여부	기술영향평가	경쟁영향평가	중기영향평가	
		해당없음	해당없음	해당없음	
기타	12.규제일몰제	대분류	소분류		
		일몰설정에 외기준	1. 국제조약 등에 따라 동일하게 적용 되어야 하는 규제	미해당	
			2. 국가의 질서 유지 및 국민생명·안전과 직접 관련된 규제	미해당	
			3. 사회통념상 보편적으로 통용되는 규범적 성격의 규제	미해당	
		경제규제 여부기준	4. 국민과 기업의 경제활동에 대한 규제	미해당	
			5. 경제활동에 직접영향을 주는 규제	미해당	
		일몰설정 세부기준	6. 피규제자의 규제부담이 매우 큰 규제	미해당	
			7. 한시적 목적을 위한 규제이거나 주기적인 검토가 필요한 규제	미해당	
		일몰설정여부		일몰조문	연장여부
	일몰유형		일몰설정기간	일몰주기	
	13.우선허용· 사후 규제 적용여부	본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 대상 아님			
	14.비용감축제 (단위:백만원)	적용여부	비용	편익	연간균등순비용

		적용			
	15.규제정비 계획	해당없음 해당없음			

<조문 대비표>

현 행	개 정 안
[별표 1] 주택건설실적의 확인기준 1. ~ 3. (생 략) 4. 등록사업자가 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업의 시공자로 주택을 건설하는 경우에는 전체 주택건설호수를 해당 등록사업자의 실적으로 한다 <단서 신설> 5. (생 략) <신 설>	[별표 1] 주택건설실적의 확인기준 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. ----- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제3호에 따른 소규모주택정비사업(이하 ‘정비사업’)----- ----- ----- - . 다만, 등록사업자가 정비사업의 사업시행자로 주택을 건설하는 경우에는 전체 주택건설호수를 사업시행자인 해당 등록사업자의 실적으로 한다. 5. (현행과 같음) 6. 등록사업자가 「공공주택특별법」 제4조제2항에 따라 공공주택사업자와 공동으로 주택을 건설하는 경우에는 전체 주택건설호수를 등록사업자의 실적으로 한다.

I. 규제의 필요성 및 대안선택

1. 추진배경 및 정부개입 필요성

- **(추진배경)** 주택건설사업을 시행하는 등록사업자의 주택건설·공급 실적을 공식적으로 증명하기 위해 주택건설실적 확인 제도*를 운영 중

* 일정규모 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자는 일정 요건을 갖추어 등록(‘등록사업자’)하여야 하며, 등록사업자는 매년 영업실적 등을 주택협회에 제출하고, 협회는 영업실적 중 주택건설사업 실적에 대하여 확인서 발급

- 이에 따라 주택건설사업 실적은 「건설산업기본법」에 따른 시공실적과 구분하여 주택을 직접 공급한 시행 주체의 사업실적으로 관리

사업유형	실적인정 기준
① 등록사업자+토지소유자등* 공동시행	■ 등록사업자 실적 100% * 토지소유자등이 등록사업자인 경우 각 50%
② 등록사업자+등록사업자 공동시행	■ 각각의 주택건설대지 소유지분 비율
③ 정비사업	■ 정비사업 시공자 100%
④ 등록사업자+신탁업자 신탁계약시행	■ 신탁업자 자금(일부)조달 시 신탁업자 100% * 등록사업자가 자금조달 시 각 50%

* 토지소유자, 주택조합, 고용자로서 등록없이 등록사업자와 공동으로만 사업시행 가능

- 다만, 「도시 및 주거환경정비법(이하 “도시정비법”)」에 따른 정비사업은 제도 도입(03.7) 당시에는 등록사업자인 주택건설사업자는 사업 참여가 제한되어 예외적으로 등록사업자인 시공자에게 주택건설사업 실적을 인정하여 왔으나,
- 도시정비법 개정(05.3)으로 등록사업자의 정비사업 시행 참여가 가능해진 상황에도 이를 반영하지 못해 사업시행자가 정당한 실적을 인정받지 못하는 불합리 초래
- 이에 환경변화에 맞추어 주택건설사업 실적의 귀속 주체를 시공자에서 제도 본래의 취지에 맞게 사업 시행자로 정상화할 필요

- **(정부개입 필요성)** 현행 주택건설사업 실적 확인 기준은 법령(주택법 시행규칙)에서 규정하고 있으므로, 정부의 법령 개정없이 시행자와 시공사 간 자율적인 조정은 불가
- 종전의 예외 규정이 지속되면서 정비사업 현장에서 자금조달·인허가 분양 등 사업 전체를 총괄하고 위험을 부담하는 사업시행자가 정당한 실적을 인정받지 못하고 시공자가 독식하는 문제를 해소하기 위해 정부의 적극적인 제도개선이 필요

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 비교

○ 규제대안의 내용

규제대안1	대안명	시행자 참여 여부에 따라 구분 인정
	내용	○ 등록사업자가 시행자로 참여 시 시행자인 등록사업자에게 실적 인정 ○ 등록사업자가 시행자로 미참여시 기존과 같이 시공자인 등록사업자에게 실적 인정
규제대안2	대안명	시행자 실적으로만 인정
	내용	○ 등록사업자가 시행자 참여시에만 시행자인 등록사업자에게 실적 인정 ○ 등록사업자 시행 참여 여부와 관계없이 시공사 실적은 전면 배제

○ 규제대안의 비교

구분	장점	단점
규제대안1	○ 정당한 사업 수행자에 대한 실적 인정을 통해 제도 취지와의 정합성 확보 ○ 주택건설사업 직접 시공을 통해 책임시공 및 사업성 제고*로 지속가능한 주택	○ 시공업계는 정비사업 실적 중 '시행자 참여 사업장' 실적 상실로 일부 반발 가능

	건설사업 추진 기반 마련 * 도급→직접시공으로 비용절감 ○등록사업자가 시행자로 참여하지 않더라도 시공사 실적 인정을 통해 부작용 최소화	
규제대안2	○정당한 사업 수행자에 대한 실적 인정을 통해 제도 취지와 정합성 확보 ○사업시행자가 아닌 시공사에게 실적이 인정되는 불합리 제거	○시공자의 실적이 완전히 배제되어 시공업계 반발 유발 ○조합 단독시행이 다수인 정비사업의 구조 감안 시, 해당사업 주택건설실적 다수가 소멸되는 문제

② 이해관계자 의견수렴

이해관계자명	일시 · 장소 · 방법	제시의견	조치결과
주택건설사업자 단체 (한국주택협회, 대한주택건설협회)	주택건설 실적인정 관련 실무회의('26.5.19, 국토교통부)	- 정비사업 실적 인정 기준 개선 - 소규모 정비사업 및 공공주택특별법에 따른 공동사업을 실정인정 기준 포함	반영

③ 대안의 선택 및 근거

- 대안 1(채택안)은 주택법상 주택건설사업시행자인 등록사업자의 사업수행 실적을 인정하기 위한 제도 운영 취지와의 정합성을 확보하면서 시공사 실적도 일부 인정함에 따라 현장 수용성을 동시에 갖춘 가장 적정하고 타당한 대안임
- 특히, 사업시행에 참여하는 등록사업자에게 정당한 실적을 부여함으로써 실적 미충족으로 주택건설사업에 대한 직접 시공 자격을 상실 또는 확보하지 못하게 되는 불이익을 해소하고,
 - 정비사업 조합이 단독으로 시행하는 사업장에 대한 시공사 실적

인정을 통해 제도개선에 따른 시장 충격도 최소화

3. 규제목표

- 정비사업에 대하여도 주택건설사업 시행자 중심의 주택건설실적 확인 제도의 본래 취지에 맞추어 등록사업자가 시행자로 참여하는 경우 실적을 시공자가 아닌 사업시행자인 등록사업자에게 귀속 되도록 함으로써,
- 실적 확인 제도의 정합성을 확보하고 사업시행자인 등록사업자의 정당한 권리를 보장하고자 함

II. 규제의 적정성

1. 목적·수단 간 비례적 타당성

- 주택건설실적은 토지확보, 자금조달, 인허가, 분양 등 주택사업 전체를 총괄 관리하고 위험을 부담하는 사업시행자로서의 역량을 인정해 주기 위한 것으로서,
 - 실적확인 제도의 본래 취지를 회복하고 실질적인 사업시행 주체가 정당한 실적을 인정받도록 하는 공익적 목적이 있음
- 실적 확인 기준은 주택법령에서 규율하고 있어 실적 인정 주체를 시공사에서 사업시행자로 개정하는 것은 목적 달성을 위한 유일한 수단임
- 등록사업자가 시행자로 참여했는지 여부를 기준으로 주택건설실적을 인정하도록 하여 등록사업자가 시행자로 참여한 구체적인 범위 내에서만 실적 인정 주체를 전환하므로 시공자의 이익이 필요 이상으로 침해되지는 않으므로 목적·수단간 비례성이 인정되는 것으로 판단

2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가		
기술	경쟁	중기
해당없음	해당없음	해당없음

○ 영향평가 - 기술규제영향평가

본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 새로운 기술의 개발·도입 또는 기술기준의 설정·변경과 관련된 사항이 아니므로 기술 영향평가 대상에 해당하지 않음

- 경쟁영향평가

본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 특정 사업자의 시장 진입을 제한하거나 사업자의 경쟁을 제한하는 내용을 포함하고 있지 않으므로 경쟁영향평가 대상에 해당하지 않음

경쟁영향평가 점검항목	해당 여부
(A) 사업자의 수 또는 범위 제한	해당없음
(B) 사업자의 경쟁능력 제한	해당없음
(C) 사업자의 경쟁유인 감소	해당없음
(D) 소비자에게 제공되는 선택과 정보의 제한	해당없음

- 중기영향평가

본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 중소기업에 새로운 의무를 부과하거나 비용부담을 발생시키는 내용이 아니므로 중소기업영향평가 대상에 해당 하지 않음

- 규제 차등화 예비분석 결과표

① 규제 영역		해당없음
② 규제 방식		해당없음
③ 예비분석모델		해당없음
	판단 근거	해당없음
④ 대상 업종		해당없음
⑤ 예비분석내용		해당없음
⑥ 차등화적용 여부		해당없음

○ 기타 고려사항

- 고용친화적 규제설계

본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 고용친화적 규제설계 대상이 아님

- 시장유인적 규제설계

본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 시장유인적 규제설계 대상이 아님

- 일몰설정 여부

본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 일몰설정 대상이 아님

- 우선허용·사후규제 적용 여부

본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 우선허용·사후규제 적용 대상이 아님

분류	적용여부	적용내용/미적용사유
포괄적 개념 정의		본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 대상 아님
유연한 분류 체계		본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 대상 아님
네거티브 리스트		본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 대상 아님
사후 평가관리		본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 대상 아님
규제 샌드박스		본 규제는 주택건설실적 인정기준을 합리화하는 사항으로 대상 아님

3. 해외 및 유사입법사례

○ 해외사례

해외사례에서 동일 실적에 대한 시행자·시공사간 배분 규정 부존재

관련 국제기준	일치여부	불일치 사유(불일치 시에 한함)
—	—	—

○ 타법사례

유사입법례에서 동일 실적에 대한 시행자·시공사간 배분 규정 부존재

4. 비용편익 분석

<규제대안 1 : 시행자 참여 여부에 따라 구분 인정>

① 비용편익분석 : 피규제 기업·소상공인 직접비용 0

분석기준년도	규제시행년도	분석대상기간 (년)	할인율(%)	단위
2025	2026	10	4.5	백만원, 현재가치

규제대안 1 : 시행자 참여 여부에 따라 구분 인정				
영향집단		비용	편익	순비용
피규제 기업 · 소상공인	직접			
	간접			
피규제 일반국민				
피규제자 이외 기업 · 소상공인				
피규제자 이외 일반 국민				
정부				
총 합계				
기업순비용			연간균등순비용	

III. 규제의 실효성

1. 규제의 순응도

○ 피규제자 준수 가능성

정비사업 시공자가 등록사업자의 사업시행 참여 여부에 따라 실적을 인정받지 못하게 되는 불이익이 있을 수 있으나,

개정 시행 이전에 사업시행계획인가된 사업장 등에 대하여는 소급 적용을 배제하는 부칙*(경과조치)를 통해 시행자 참여 여부와 관계없이 시공사 실적으로 인정하도록 하여 피규제자의 수용성을 높였으며,

부칙 제3조(정비사업 주택건설실적 확인에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가를 받았거나 신청한 사업의 주택건설실적 확인에 대하여는 별표 1 제4호 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

등록사업자가 시행자로 참여하지 않는 대다수의 조합 단독 시행 정비사업에 대하여는 종전과 같이 시공사 실적 인정을 유지하도록 하여 준수 가능성이 매우 높음

2. 규제의 집행가능성

○ 행정적 집행가능성

실적 확인 발급주체*가 인허가 서류(사업계획승인서)상 사업시행자 여부만 확인하면 되므로 추가적인 행정부담없이 즉시 집행 가능

* 주택법 제89조제2항 및 시행령 제91조제1항에 따라 주택사업자단체(한국주택협회, 대한주택건설협회)에 위탁

○ 재정적 집행가능성

「주택법 시행규칙」 [별표 제1호] 기준에 따른 주택건설실적 확인 업무는 별도의 재정 투입없이 수행되는 업무이고, 금번 개정은 실적 인정 주체만을 전환하는 것으로 추가 소요되는 재정은 없음

IV. 추진계획 및 종합결론

1. 추진 경과

- 현행 주택건설실적 확인 기준 중에서 정비사업은 타 사업유형과 달리 사업시행자가 아닌 시공자에게 실적을 부여하고 있어 기준 개선 건의 (대한주택건설협회)
 - 주택건설사업자 단체('26.5.19. 한국주택협회, 대한주택건설협회)와 실무 협의를 통해 정상화 방안 마련
 - 등록사업자의 사업시행 참여 여부에 따른 실적인정 기준* 마련
- * (등록사업자 참여) 사업시행자인 등록사업자 실적 인정
(등록사업자 미참여) 시공자인 등록사업자 실적 인정

2. 향후 평가계획

- 해당없음
- * 주택건설 사업시행자 위주의 실적 확인 제도 목적에 부합하도록 정상화하려는 것으로 성과측정이나 평가대상으로 보기 어려움

3. 규제 정비계획

- 해당 없음

법령명	규제조문	규제 폐지·완화 내용	추진 일정
해당없음	해당없음	해당없음	해당없음

4. 종합결론

- 주택법 상 주택건설사업 실적은 단순 건설공사 시공실적이 아닌 토지확보·자금조달·인허가·분양 등 사업 전체를 총괄 관리하고 위험을 부담하는 주택건설사업 시행자로서의 사업수행 역량을 확인해 주기 위한 것으로,

- 본래의 제도 취지에 부합하고 다른 사업유형과의 형평성 확보를 위해서는 시공사보다는 실제 사업을 수행하는 사업시행자가 정당한 실적을 귀속받도록 할 필요성이 매우 높음
- 특히, 소급적용 배제 등의 경과조치를 통해 기존 시공자의 실적 인정을 유지하도록 하고, 행정적·재정적인 추가 소요가 없어 규제 부담도 상당히 낮은 수준일 것으로 예상됨
- 아울러, 등록사업자가 시행자로 참여하지 않는 정비사업에 대해서는 기존과 같이 시공사 실적을 인정함으로써 피규제자의 순응도도 확보할 수 있는 합리적인 방안으로 판단됨

가. 대안별 분석 비교표

분석기준년도	규제시행년도	분석대상기간 (년)	할인율 (%)	단위
2025	2026	10	4.5	백만원, 현재가치

규제대안1 : 시행자 참여 여부에 따라 구분 인정				
영향집단		비용	편익	순비용
피규제 기업 · 소상공인	직접			
	간접			
피규제 일반국민				
피규제자 이외 기업 · 소상공인				
피규제자 이외 일반 국민				
정부				
총 합계				
기업순비용			연간균등순비용	

정성분석 내용 및 기타 참고사항
○ 주택건설사업자의 주택건설실적 인정(배분)기준을 조정하는 내용으로, 비용·편익의 정량적 분석에는 한계가 있어 정성적 분석으로 작성함(정량분석을 위해서는 실적 인정에 따른 경제적 효과와 이해관계자별 영향 규모를 객관적으로 산정할 수 있어야 하나, 직접 측정 곤란)

나. 각 대안의 활동별 비용·편익 분석 결과

<규제대안1 : 시행자 참여 여부에 따라 구분 인정>

①피규제 기업소상공인 :

□직접비용

(정성)영향집단명	주택건설사업자(정비사업의 시공사)
활동제목	정비사업 시공사에 대한 실적 인정 축소
비용항목	주택건설실적 감소 불이익(비용), 행정적 대응비용
일시적/반복적	반복적
근거설명	○ (정비사업 시공자의 주택건설실적 감소) 정비사업의 시공자는 기존에 인정받던 주택건설실적의 전부 또는 일부를 인정받지 못하게 되어 인정실적이 감소되며 이에 따른 불이익(비용) 발생 － 실적 감소에 따른 불이익(비용) 등을 산정하기 위해 사업자별 실적 활용현황, 수주실적과의 관계 등에 대한 통계자료가 필요하나, 관련 자료가 없어 정량적인 비용 산정 곤란 ○ (주택건설사업자의 행정적 대응비용 증가) 사업자는 변경된 실적인정 기준에 따라 사업구조 등을 정비해야 하며, 감소된 실적을 보완하기 위한 사업참여계획 조정 및 실적 인정 기준 확인 등 행정비용 소요 － 사업자의 제도적응을 위한 업무시간, 인력 투입 등은 사업자별 규모 및 관리체계에 따라 차이가 있으며, 관련 실태조사 또는 통계자료가 없어 비용을 정량적인 비용 산정 곤란

□직접편익

(정성)영향집단명	주택건설사업자(정비사업 시행자, 소규모정비사업 시행자·시공사, 공공주택법에 따른 공동사업 시행자)
활동제목	주택건설사업자 실적 확대
편익항목	실적관리 일관성·효율성
일시적/반복적	반복적

근거설명	○ (주택건설실적 인정제도의 일관성 및 합리성 제고) 정비사업 및 소규모정비사업에만 적용되던 예외적인 실적배분 방식을 개선하여 다른 주택건설사업과 동일한 기준을 적용함으로써 실적인정 체계의 합리성 제고하고, 사업 유형별로 상이한 실적인정 기준을 명확히 제시 － 다만, 제도 운영의 일관성 및 합리성 제고에 따른 편익은 제도 신뢰도, 민원 감소 효과 등을 계량화할 수 있는 객관적인 통계자료가 없어 정량적인 편익 산정 곤란 ○ (주택건설사업자의 사업기회 확대) 그간 주택건설실적을 인정받지 못하던 시행자가 실적을 인정받게 되어 향후 주택건설사업 참여 및 사업 시행시 경쟁력 제고 － 실적 인정 확대에 따른 사업 참여기회 증가 및 경쟁력 향상 효과를 산정하기 위해서는 실적 인정 여부와 사업 수주 간의 관계, 사업자별 수주실적 등에 관한 통계자료가 필요하나, 관련 자료가 없어 정량적인 편익 산정은 곤란
-------------	--