

주택공급에 관한 규칙

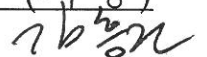
<목 차>

1. 입주자모집시기 기준 강화

소관부처 및 작성자 인적사항	소관부처	국토교통부	작 성 자	이름	김진호
	담당부서 (과)	주택기금과		직급	행정사무관
	국장	김흥진		연락처	044-201-3351
	과장	황윤언		이메일	ceo133@mail.go.kr

주택정책관

성명 김흥진 (서명)



< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	입주자모집시기 기준 강화		
	2.규제조문	주택공급에 관한 규칙 제15조		
	3.위임법령	주택법 제54조		
	4.유형	강화	5.입법예고	2019. 8. 14. ~ 9. 23.
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	○ 사업주체가 분양보증을 받지 못하여 후분양하는 아파트의 경우, 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때에는 입주자를 모집할 수 있도록 규정하고 있으나 소비자 보호 및 주택 품질확보를 위해 규제를 강화할 필요,		
	7.규제내용	○ 대지소유권은 확보했지만 분양보증을 받지 못하여 후분양하는 경우에는 전체 동의 골조공사가 완료된 때에 입주자를 모집할 수 있도록 변경		
	8. 피규제 집단 및 이해관계자	(피규제집단) 주택공급자(사업주체) (이해관계자) 주택수요자(일반국민)		
	9.규제목표	○ 분양보증을 받지 못해 후분양하는 아파트의 경우, 전체 동의 골조공사가 완료된 때에 입주자를 모집하도록 한다면 일정수준 이상의 품질확보가 가능하고 부실시공으로 인한 당사자간 분쟁을 최소화할 수 있을 것으로 기대		
규제의 적정성	10.영향평가 여부	기술영향평가	중기영향평가	경쟁영향평가
		해당없음	해당없음	해당없음
기타	11. 비용편익 분석 (정성분석)	해당없음		
	12. 일몰 설정 여부	해당없음		
기타	13. 우선허용· 사후 규제 적용여부	(자동입력)		

<조문 대비표>

현 행	개 정 안
제15조(입주자모집 시기) ① (생 략)	제15조(입주자모집 시기) ① (현행과 같음))
② 사업주체는 제1항제1호의 요건은 갖추었으나 같은 항 제2호의 요건을 갖추지 못한 경우에는 해당 주택의 사용검사에 대하여 제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 등록사업자 (「건설산업기본법」 제9조에 따라 일반건설업 등록을 한 등록사업자 또는 영 제17조제1항에 적합한 등록사업자를 말한다) 2 이상의 연대보증을 받아 이를 공증을 받으면 제2호 각 목의 구분에 따른 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 건축공정의 기준	2. -----
가. 아파트의 경우	가. -----
1) 분양주택: 전체 동의 <u>지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사</u> 가 완료된 때	1) ----- <u>골조공사</u> ----- ----- -----
2) 공공임대주택: 전체 동의 <u>지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사</u> 가 완료된 때	2) ----- <u>골조공사</u> ----- -----
나. (생 략)	나. (현행과 같음)
③ • ④ (생 략)	③ • ④ (현행과 같음)

I. 규제의 필요성 및 대안선택

1. 추진배경 및 정부개입 필요성

- 사업주체가 분양보증을 받지 못하여 후분양하는 아파트의 경우, 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때에는 입주자를 모집할 수 있도록 규정하고 있으나 소비자 보호 및 주택 품질확보를 위해 규제를 강화할 필요가 있음

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 내용 및 선택 근거

- 최근 사업주체가 분양보증을 받지 못하여 후분양하는 경우가 증가함에 따라 소비자보호 및 주택 품질확보 차원에서 기존 전체 동의 지상층 기준 3/2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때이던 것을 전체 동의 골조공사가 완료된 때로 변경하고,
 - 공급규칙 개정 이후 입주자모집승인을 신청하는 경우부터 적용 (공급규칙 적용례 대부분이 개정규칙 시행 이후 입주자모집승인 신청분부터 적용)

② 이해관계자 의견수렴

이해관계자명	주요 내용	조치결과
주택수요자(국민)	입법예고 중 의견수렴	-
주택공급자(사업주체)	입법예고 중 의견수렴	-

3. 규제목표

- 분양보증을 받지 못해 후분양하는 아파트의 경우, 전체 동의 골조공사가 완료된 때에 입주자를 모집하도록 한다면 일정수준 이상의 품질확보가 가능하고 부실시공으로 인한 당사자간 분쟁을 최소화할 수 있을 것으로 기대

II. 규제의 적정성

1. 목적·수단 간 비례적 타당성

분양보증을 받지 못해 후분양하는 경우, 일정수준 이상의 아파트 품질 확보하고 이를 통해 소비자 권익을 보호하기 위해서는 입주자모집 가능 시기를 전체 동의 골조공사가 완료된 때로 강화되어야 함

2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가			시장유인적 규제설계	일몰설정 여부	우선허용· 사후규제
기술	경쟁	중기			
해당없음	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음

o 영향평가

- 기술규제영향평가

해당없음

- 경쟁영향평가

해당없음

- 중기영향평가

해당없음

- 규제 차등화 예비분석 결과표 : 해당없음

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

○ 기타 고려사항

- 시장유인적 규제설계

해당없음

- 일몰설정 여부

해당없음

- 우선허용·사후규제 적용여부 : 해당없음

3. 해외 및 유사입법사례

○ 해외사례

해당없음

○ 타법사례

해당없음

Ⅲ. 규제의 실효성

1. 규제의 순응도

○ 피규제자 준수 가능성

- 대지소유권은 확보했지만 분양보증을 받지 못한 경우에는 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때에 입주자 모집이 가능하나,
- 이는 소비자 보호가 미흡하고 주택을 품질 확보가 곤란한 바, 전체 동의 골조공사가 완료된 때로 변경하는 것이 타당하며 사업주체도 취지를 충분히 이해할 것으로 판단됨

2. 규제의 집행가능성

○ 행정적 집행가능성

- 정부기관 및 지방자치단체의 조직·인력 등에 대한 별도의 조치 없이 행정적 집행이 가능함

○ 재정적 집행가능성

- 별도의 예산편성은 불필요한 사항임

IV. 추진계획 및 종합결론

1. 추진 경과

- 「주택공급에 관한 규칙」 일부개정안을 마련하여 전체 사업주체가 분양보증을 받지 못하여 후분양하는 경우에는 전체 동의 골조공사가 완료된 때부터 입주자를 모집토록 추진 ('19.8.14 . ~ 9.23. 입법예고 중)

2. 향후 평가계획

- 입법예고 및 관계기관 의견조회를 거쳐 규제심사 추진 예정

3. 종합결론

- 대지소유권은 확보했지만 분양보증을 받지 못한 경우에는 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때에 입주자 모집을 할 수 있도록 규정되어 있으나
- 이는 수분양자(소비자) 보호가 미흡하고 전체 동의 골조가 완료되지 않아 아파트 품질 확보에도 한계가 있으므로 전체 동의 골조공사가 완료된 때로 변경하여 수분양자(소비자) 보호와 품질 확보를 강화하는 것이 바람직함