

새해 건설·부동산 제도 - 무엇이 어떻게 달라지나

조철현 | 이데일리 사회부동산부 부장

건설·부동산 시장은 제도에 민감하게 반응한다. 건설사가 공동주택을 짓는 절차에서부터 수요자가 내 집을 마련하는 청약 단계는 물론 소유한 집을 처분할 때까지 모든 절차가 법과 제도로 규정돼 있어서다. 건설·부동산 규제가 워낙 많다보니 관련 제도가 바뀌면 시장의 흐름 자체가 달라지기도 한다.

박근혜정부가 출범한 지난해에도 다양한 부동산 거래 활성화 및 규제 완화 정책이 쏟아졌다. 집값 상승기에 도입된 시기와 맞지 않은 각종 규제들을 대거 손질하고, 매매 수요 진작을 위한 파격적인 금융·세제 혜택 카드도 선보였다. 이에 따라 새로 생기거나 달라지는 건설·부동산 관

련 제도나 정책이 적지 않다.

전문가들은 주택 공급자나 수요자 모두 달라지는 건설·부동산 법규와 제도를 꼼꼼히 챙겨야 투자 위험을 줄일 수 있고, 재테크에도 도움이 된다고 조언한다. ‘아는 만큼 대비할 수 있다’는 경구(警句)처럼 시장이 어렵더라도 미리미리 대비하면 그만큼 부담을 덜 수 있기 때문이다. 이와 반대로 시행 예정인 제도를 미리 챙기지 않으면 낭패를 보기 십상이다. 새해부터 달라지거나 새로 도입되는 건설·부동산 제도를 정리해보았다.

주택 분할 분양 요건 완화

건설사들은 앞으로 주택시장 상황

에 따라 아파트 분양 물량과 시기를 손쉽게 조절할 수 있게 된다. 「주택 공급에 관한 규칙」 개정에 따라 건설사가 아파트단지를 쪼개서 공급할 수 있는 ‘입주자 분할 모집’ 단지의 기준이 현행 400가구 이상에서 200가구 이상 단지로 완화된다. 지금까지는 400가구 이상 주택단지만 분할 모집이 가능했으나 앞으로는 200가구 이상 주택단지도 분할 모집이 가능해지는 것이다.

건설사의 주택 분할 신규 분양 요건도 완화된다. 입주자 분할 분양시 회당 최소 모집 가구 수가 기존 300가구에서 50가구로 줄어드는 것이다. 3회까지만 가능했던 분할 분양(‘단지 쪼개기’) 횟수도 5회까지 가

경영 정보

능해진다.

이와 함께 건설사가 아파트를 다 짓고 2년 이상 전·월세로 임대를 주다가 일반 분양에 나설 경우 청약 통장 여부에 관계없이 선착순 분양이 가능해진다. 또한, 건설사들이 공급 물량의 일부를 후분양으로 전환할 경우 대환주택보증의 지급보증 등을 통해 금융회사로부터 연 4~5% 수준의 저금리 대출을 받을 수 있다.

「도정법」 개정안 국회 통과

뉴타운·정비사업 관련 조합원의 부담을 덜도록 한 「도시 및 주거환경정비법(도정법)」 개정안이 최근 국회 본회의를 통과했다. 1조합원 2주택 공급 허용 확대와 현금 청산 시기 조정 등이 개정안의 골자다. 이에 따라 정비사업이 활성화하고 임대주택 공급이 늘어 전·월세난을 해소하는데 도움이 될 것으로 기대된다.

우선 앞으로는 재건축·재개발 등 정비사업시 조합원이 기존 주택의 전용면적 내에서 2주택을 공급받을 수 있게 됐다. 종전에는 조합원이 기존 주택의 가격 범위 내에서 2주택을 공급받을 수 있었다. 하지만 최근 소형 주택 가격 상승으로 기존 주택 면적보다 분양받을 2주택 면적의 합이 줄어드는 경우가 빈번히 발생했다. 이번 법 개정으로 앞으로는 주거

전용면적 기준으로도 2주택을 공급 받을 수 있다. 이에 따라 중대형 아파트를 소유한 조합원이 소형 주택에 살면서 다른 한 가구는 임대를 줄 수도 있는 길이 열린 것이다.

개정 「도정법」은 또 지방의 주택 재건축 사업이 부동산시장 침체 등으로 부진한 점을 감안해 과밀억제 권역 외 지역에서 시행하는 재건축 사업에 대해서도 용적을 완화해 허용했다.

이와 함께 분양 신청 포기자와 분양 대상 제외자에 대한 현금 청산 시기가 관리처분 인가일로부터 90일 이내로 조정됐다. 지금까지는 분양 신청 종료일로부터 150일 이내에 현금 청산을 하게 돼 있었다. 이번 개정안이 시행되면 현금 청산 시기가 단축돼 조합의 현금 청산대금 조달이 쉬워지고 금융비용 부담도 줄어들 전망이다.

공공관리자 업무 범위는 확대했다. 이주·철거 때 공공관리자 업무 지원이 없던 것을 '세입자의 주거·이주 대책'에 이주 거부에 따른 협의 지원 대책을 포함시킨 것이다.

재건축 안전진단 기준에는 내진 성능을 포함했다. 그동안은 1988년 「건축법」 시행령 개정으로 내진설계 제도가 도입돼 그 이전에 완공된 건축물은 내진 성능이 미흡하지만 안

전진단 기준에서 제외됐다. 이에 안전진단 기준에 '건축물의 내진 성능 확보를 위한 비용'까지 넣었다. 업계에서는 이번 「도정법」 개정으로 정비사업이 원활해지고 임대주택 공급도 늘어 전·월세 시장 안정에도 기여할 것으로 내다보고 있다.

만 19세부터 주택 청약 가능

새해부터는 만 19세부터 주택 청약을 할 수 있다. 부모 동의 없이 부동산 계약을 할 수 있는 성년 기준이 만 19세로 내려감에 따라 주택 청약 연령 기준도 만 20세에서 만 19세로 바뀐 것이다. 지난해 7월 「민법」상 성년 나이가 만 19세로 낮아진 데 따른 조치다.

현재 연령 제한 없이 가입할 수 있는 주택청약종합저축을 제외한 청약예·부금 가입 연령도 만 20세 이상에서 만 19세 이상으로 낮아진다. 다자녀가구·신혼부부·생애최초주택 특별공급 운용지침의 성인 기준도 만 20세에서 만 19세로 낮아진다. 세대주와 성년인 세대원 전원의 소득 입증 서류를 제출하면 여기 해당되는 특별 공급을 신청할 수 있다. 그동안 개정 「민법」이 시행된 뒤에도 주택 관련 제도의 성년 규정은 20세와 19세가 혼용돼 있었는데 이를 19세로 통일하면서 혼란이 상당 부분

줄어들 전망이다.

‘큰 장’ 서는 수직 증축 리모델링 시장

공동주택(아파트) 수직 증축 리모델링을 허용하는 「주택법」 개정안도 지난해 말 국회 본회의를 통과했다. 수직 증축 리모델링은 오는 4월께 시행될 예정이다. 이에 따라 지은 지 15년 이상 된 공동주택에 한해 수직으로 최대 3개 층을 더 올릴 수 있게 된다. 가구 수로는 전체 가구의 15%까지 늘릴 수 있다. 현재는 기존 가구 수의 10%까지 늘릴 수 있으며 최대 1개 층(필로티)만 높일 수 있다.

취득세 영구 인하, 종부세는 지방세로 전환

취득세도 영구 인하된다. 국회는 지난해 12월 10일 본회의를 열어 주택 취득세를 영구 인하하고, 그 적용을 정부가 부동산 대책을 발표한 지난해 8월 28일로 소급하는 내용의 「지방세법」 개정안을 통과시켰다. 이번 「지방세법」 개정으로 취득세는 현행 2단계에서 3단계로 세분됐다. 이에 따라 예전에는 9억원 이하 1주택자는 취득세율 2%, 9억원 초과 및 다주택자는 4%가 적용돼야 했지만, 이제는 6억원 이하는 1%, 9억원 초과 주택은 3%로 낮아진다. 5억원짜리 집을 살 경우 취득세가 1,000만

원에서 500만원으로 줄어든다. 다만, 6억원 초과 9억원 이하는 예전과 동일한 2% 세율이 유지된다.

현재 국세인 종합부동산세는 정부가 지자체와의 협의를 거쳐 새해부터 지방세로 돌릴 방침이다. 정부는 이를 위해 지방세 3법(「지방세기본법」·「지방세법」·「지방세특례제한법」) 및 종부세 관련 법령을 개정해 새해 종부세 납세 의무 성립분부터 지자체에서 부과·징수토록 할 계획이다. 종부세를 지방세로 전환하더라도 현재 납세 의무자의 세 부담과 지자체 세입에는 변화가 없다. 납세자 입장에서는 명칭, 과세 요건, 납부 기간, 선택적 신고납부제도 등 모든 것이 현재와 같다.

세입자 보호 범위 확대

소액 임차인의 우선 변제 금액을 높이고 적용 대상 보증금을 확대하기 위한 「주택 및 상가건물임대차보호법」 시행령 개정안이 새해 1월 1일부터 시행에 들어갔다. 개정안에 따르면 주택은 서울의 경우 우선 변제 받을 임차인 범위가 현행 전세보증금 7,500만원 이하에서 9,500만원 이하로 확대됐다. 수도권 지역은 6,500만원에서 8,000만원, 광역시 등은 5,500만원에서 6,000만원으로 넓어졌다. 또한, 전세에서 월세로 전

환할 경우 월세 전환 상한선은 현행 연 14%에서 연 10%로 낮아졌다.

「상가건물임대차보호법」 시행령 개정으로 상가 세입자의 보호 범위도 확대됐다. 서울은 보호법 적용 대상의 범위가 현행 보증금과 월세를 합한 금액 3억원에서 4억원, 수도권은 2억 5,000만원에서 3억원, 광역시 등은 1억 8,000만원에서 2억 4,000만원으로 넓어졌다. 보증금을 최우선적으로 돌려주는 영세업자 범위도 전국적으로 확대됐다. 서울은 보증금 5,000만원에서 6,500만원까지 늘어났다. 우선 변제받는 보증금도 지금의 1,500만원보다 700만원 늘어난 2,200만원이 됐다.

공공 임대주택 임차인 보호도 강화된다. 임대주택 낙찰자가 국민주택기금과 같은 지원을 받는 경우 지원금 범위에서 주택 수리비 등을 제외한 남은 금액을 임대보증금 보전 비용으로 사용할 수 있다. 그동안은 경매시 별도의 보호 규정이 없어 임차인은 법원의 배당 금액 외에는 임대보증금을 보전 받을 수 없었다.

‘전세금 안심 대출’ 시행

전세금 안심 대출은 세입자가 전세금을 돌려받을 수 있는 권리를 은행에 넘기고 금리를 낮춰 받는 기존 ‘목돈 안 드는 전세Ⅱ(전세금 반환

경영 정보

청구권 양도 방식)와 전세 계약 종료 뒤 집주인이 전세금을 돌려주지 못할 때 대한주택보증이 반환을 책임지는 '전세금 반환 보증'을 결합한 상품이다.

이 상품은 새해 초부터 우리은행에서 시범 판매된다. 대출을 신청하면 세입자의 전세금 반환 청구권을 넘겨받은 대한주택보증이 전세금 상환을 보증하고 시중은행 일반 전세 대출 금리인 연 4.1% 수준보다 0.4% 포인트 낮은 금리 연 3.5~3.7%가 적용된다. 그리고 전세 계약이 끝난 뒤 집주인이 한 달 안에 전세금을 돌려주지 않거나 집이 경매로 넘어가면 대한주택보증이 전세금을 대신 돌려준다.

주택임대관리업 등록 및 보증 상품 가입 의무화

「주택법」 시행령에 따라 자기관리형 주택임대관리업은 300호, 위탁관리형 주택임대관리업은 1,000호 이상 주택을 관리하는 경우 주택임대

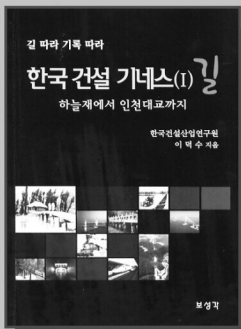
관리업자로 의무 등록해야 한다. 자기관리형은 주택의 공실, 임차료 미납 위험 등을 주택임대관리업자가 부담하고 임대인은 장기간에 걸쳐 매월 일정 고정액을 지급하는 방식이다. 위탁관리형은 주택임대관리회사가 임대 리스크를 부담하지 않고 집주인이 책임을 지는 형태로 매월 실제 임대료의 일정 비율을 수령하는 방식이다. 등록 요건은 자기관리형의 경우 자본금 5억원에 전문 인력 3명, 위탁관리형은 자본금 2억원에 전문 인력 2명을 확보하도록 했다. 여기서 전문 인력은 변호사, 법무사, 회계사, 세무사, 주택관리사, 공인중개사 등이다.

또한, 자기관리형 주택임대관리업자는 약정한 임대료를 지급하지 않는 등 계약을 이행하지 못할 경우 임대인의 손해를 보전하기 위한 보증 상품에 가입해야 한다. 따라서 임차인이 지급한 임대보증금에 대한 반환 의무를 이행하지 못할 경우 보증회사가 보증금을 반환하는 보증에

도 가입해야 한다. 「주택법」 시행령 개정안은 「주택법」 시행(2월 7일)에 맞춰 개정·공포될 예정이다.

경매 관련 제도 및 절차 대폭 개선

「민사집행법」 개정으로 부동산 경매제도 및 절차가 대폭 개선된다. 개정안은 현재 무제한으로 허용하고 있는 공유자우선매수권 행사를 1회로 제한하기로 했다. 공유자우선매수권은 경매에 부처진 채무자의 부동산을 공유하고 있는 사람이 다른 이보다 우선해서 매수할 수 있는 권리다. 개정안은 우선 매수 신고를 한 공유자가 매각 기일 종결 고지 때까지 보증을 제공하지 않거나 신고를 철회했을 때 매각 절차에서 우선 매수 신고를 더 이상 하지 못하도록 규정했다. 최저 매각가격 기준은 현행 감정평가액에서 '감정평가액의 20%를 뺀 액수'로 낮춰진다. 이에 따라 경매의 신속성이 높아지고 매수 희망자들의 경매시장에 대한 관심이 보다 높아질 것으로 전망된다. CERIK



도 · 서 · 안 · 내 한국 건설 기네스(1) 길 / 이덕수 지음, 보성각 펴냄

고대와 중세, 그리고 근현대의 우리나라 도로와 철도를 새롭게 조명한 책이 나와 건설업계의 관심을 끌고 있다.

한국건설산업연구원의 이덕수 연구위원은 기록상 보이는 최초의 도로인 계림령(하늘재)을 비롯해 수포교, 신작로를 거쳐 인천대교에 이르기까지 우리나라 교통시설 SOC 분야에서 '최초, 최고, 최장, 최대' 등의 가치를 지닌 구조물들을 시대순으로 묶어 『한국 건설 기네스(1) 길』을 발간하였다.