

# 충주시 민영주택 우선공급에 관한 조례안

의안 번호	1431
----------	------

제출년월일 : 2012. 10. .  
제 출 자 : 충 주 시 장

## 1. 제안이유

2011년 5·1 부동산 대책의 후속 조치로 「주택공급에 관한 규칙」 제13조제7항이 신설(2011. 9. 29)됨에 따라, 부동산 투자회사 등이 사업주체로부터 민영주택을 우선 공급받아 임대사업을 할 수 있도록 동 규칙에서 위임한 사항을 조례로 제정하고자 함.

## 2. 주요내용

가. 목적, 정의, 적용범위 규정(안 제1조~제3조)

나. 민영주택 우선 공급 기준(안 제4조)

- 대상 : 관련법에 따른 부동산투자회사·집합투자기구
- 기준 : 최근 1년간 주택 청약률 평균이 1:1 이하일 때
- 물량 : 입주자 모집 공고 전 협의(대상자·시장·사업주체)

다. 사업주체·공급받는 자·시장의 의무 규정(안제5조~제7조)

## 3. 참고사항

가. 관계법령 : 붙임

나. 예산조치 : 없음

다. 합 의 : 없음

라. 그 밖의 사항

- (1) 입법예고 (2012. 09 .14. ~ 10 .4 )결과 : 의견 없음
- (2) 규제심사 : 검토 완료
- (3) 부패영향평가 : 해당 없음
- (4) 성별영향분석평가 : 검토 완료

## 충주시 민영주택 우선 공급에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「주택공급에 관한 규칙」 제13조제7항에서 위임한 민영주택 우선 공급에 관한 사항의 규정을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다

1. "민영주택"이란 「주택법」 제2조제3의4호에 따른 주택을 말한다.
3. "사업주체"란 「주택법」 제16조에 따른 주택건설사업 계획 또는 대지조성사업 계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 자(국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사는 제외)를 말한다.

제3조(적용범위) 제2조에 따른 민영주택으로서 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 같은 건축물로 하여 「주택법」 제16조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 주택을 포함한다.)을 받아 「주택공급에 관한 규칙」 제7조제1항부터 제7항까지를 적용하여 충주시장(이하 “시장”이라 한다)의 입주자 모집 공고 승인을 받아야 하는 주택으로 한다.

제4조(공급기준) ① 사업주체는 「주택공급에 관한 규칙」 제13조제7항에 따라 민영주택을 다음 각 호의 자에게 우선 공급할 수 있다.

1. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사
  2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구
- ② 제1항에 따른 민영주택 우선 공급은 입주자 모집 공고일 직전 1년간 충주시에서 공급된 주택의 청약률이 평균 1:1 이하일 때 한다.
- ③ 제1항에 따라 주택을 우선 공급받으려는 자는 입주자 모집 공고 전에 시장·사업주체와 협의하여 공급물량(특정 동·호 지정 포함 가능)을 정하여야 한다.

제5조(사업주체의 의무) 사업주체는 입주자 모집 공고 승인 신청 시 제4조제3항에 따라 정한 공급 물량(특정 동·호 지정 포함)과 공급 방법 등을 포함하여 신청하여야 한다.

제6조(공급받는 자의 의무) 제4조에 따라 민영주택을 우선 공급 받는 자는 입주금의 잔금 납부 시까지 「임대주택법」 제6조에 따라 임대사업자등록(변경등록을 포함한다)을 하고 그 등록증을 사업주체에 보여 주어야 한다.

제7조(시장의 의무) 시장은 제4조제3항에서 정한 공급물량(특정 동·호 지정 포함)과 공급방법 등을 입주자 모집 공고 승인에 포함하여 고시하여야 한다.

## 부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 관계법령

### □ 주택공급에 관한 규칙

제7조(입주자모집시기 및 조건) ① 사업주체[「주택법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제12조에 따라 토지소유자가 등록사업자와 공동사업주체인 경우에는 공동사업주체인 등록사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다]가 다음 각 호의 요건을 갖춘 경우에는 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다. 다만, 영 별표 1 제2호다목, 아목6)·7)·11) 및 12)에 따라 영업정지처분을 받은 사업주체로서 그 영업정지처분기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한 사업주체는 건축공정이 별표 2에 따른 공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있으며, 국토해양부장관은 사업주체가 공공사업으로 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우로서 청약 과열 및 투기 억제를 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 택지분양계약을 체결한 후 입주자 모집이 가능하도록 법 제84조에 따른 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 입주자모집시기를 따로 정할 수 있다.

1. 주택이 건설되는 대지(법 제16조제2항에 따라 공구별로 건설한 주택에 입주자가 있는 경우에는 그 입주자가 소유한 토지는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유권을 확보할 것(법 제40조제6항에 따라 주택이 건설되는 대지를 신탁한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다). 다만, 법 제18조의2 및 제18조의3에 따른 매도청구소송(이하 이 호에서 "매도청구소송"이라 한다) 대상 대지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하며, 이 경우 사업시행자는 법 제29조에 따른 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.
  - 가. 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우
  - 나. 소유자 확인이 곤란한 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하

고 법 제18조의3제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우

다. 사업주체가 소유권을 확보하지 못한 대지로서 법 제16조에 따라 최초로 주택건설사업계획승인을 받은 날 이후 소유권이 제3자에게 이전된 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 법 제18조의3제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 영 제106조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 "분양보증"이라 한다)을 받을 것  
가. 법 제76조에 따라 설립된 대한주택보증주식회사

나. 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다)  
중 국토해양부장관이 지정하는 보험회사

② 사업주체가 다음 각호의 요건을 갖춘 경우에는 건축공정이 별표 2의 규정에 의한 공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다.

1. 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보할 것

2. 당해주택의 사용검사에 대하여 시공권이 있는 등록사업자(건설산업기본법 제9조의 규정에 의하여 일반건설업 등록을 한 등록사업자 또는 영 제13조제1항의 규정에 적합한 등록사업자를 말한다)로서 전년도 또는 당해연도의 주택건설실적이 100호 또는 100세대 이상인 자중에서 자본금 및 주택건설실적 등을 고려하여 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장등"이라 한다)이 인정하는 자 2인이상의 연대보증을 받아 이를 공증받을 것. 이 경우 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조의 규정에 의한 사업주체의 계열회사는 연대보증인에서 제외하여야 한다.

③ 사업주체가 국가·지방자치단체(수도권의 지방자치단체에 한정한다)·한국토지주택공사 및 지방공사(수도권의 지방공사에 한정한다)인 경우에는 제1항 및 제2항에도 불구하고 건축공정이 전체공정의 40퍼센트에 달한 후에 입주자를 모집(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제4항에 따라 주택을 공급하기 위하여 입주자를 모집하는 경우

는 제외한다)할 수 있다. 이 경우 전체공정의 40퍼센트에의 도달 여부에 대한 판단기준은 국토해양부장관이 따로 정한다.

④ 삭제 <2008.11.11>

⑤ 사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 있으나 그 대지에 저당권·가등기담보권·전세권·지상권 및 등기되는 부동산임차권("저당권등"이라 한다. 이하 이 조에서 같다)이 설정되어 있는 때에는 그 저당권등을 말소한 후에 입주자를 모집하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 사업주체가 영 제44조제2항제1호 또는 제2호에 따른 용자를 받기 위하여 해당 금융기관에 대하여 저당권등을 설정한 경우
2. 저당권등의 말소소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우. 이 경우 사업시행자는 법 제29조에 따른 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 저당권등을 말소하여야 한다.

3. 삭제 <1998.6.15>

⑥ 사업주체가 대지의 사용승낙을 얻어 주택을 건설하는 경우에는 입주자를 모집하기 전에 당해대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 대지의 소유자가 국가 또는 지방자치단체인 경우
2. 사업주체가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우에는 당해공공사업의 시행자와 택지분양계약을 체결하여 당해택지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우

3. 삭제 <1998.6.15>

⑦ 사업주체가 입주자를 모집하고자 할 때에는 시장 등으로부터 제1항 및 제2항에 따른 착공확인 또는 공정확인을 받아야 한다.

### 제13조(민영주택 등의 우선공급)

⑦ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 사업주체가 민영주택을 공급하는 경우 해당 지역의 청약률 및 임대수요 등을 감안하여 공급물량, 공급방법 등 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정하는 바에 따

라 임대사업을 하거나 임대사업을 하려는 다음 각 호의 자에게 우선 공급하게 할 수 있다. 이 경우 주택을 우선공급 받은 자는 임주금의 잔금 납부시까지 「임대주택법」 제6조에 따른 임대사업자 등록(변경등록을 포함한다)을 하고 그 등록증 사본을 사업주체에게 보여 주어야 한다. <신설 2011. 9. 29>

1. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사
2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구

## □ 주택법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "국민주택"이란 제60조에 따른 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다. 이하 "국민주택규모"라 한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토해양부령으로 정한다.

- 3의2. "국민주택등"이란 제3호의 국민주택과 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)가 건설하는 주택 및 「임대주택법」 제2조제2호의 건설임대주택으로서 제5호의 공공택지에 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하여 임대하는 주택 중 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 주택을 말한다.

- 3의4. "민영주택"이란 국민주택등을 제외한 주택을 말한다.

제16조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택 건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의

대지조성사업을 시행하려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토해양부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조의2 및 제17조에서 같다)에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만 제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

## □ 건축법

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

## □ 임대주택법

제6조(임대사업자의 등록) ① 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택을 임대하려는 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하려면 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 국토해양부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

③ 제1항과 제2항에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.