
권영진 국회의원과 함께하는

국회 국토교통위원회 정책간담회 자료

일시

2025년 1월 21(화)



한국부동산경제단체연합회
Korea federation of Real estate Economic Associations



단체장 및 건의 순서



양길수 (회장) | 한국감정평가사협회장  한국감정평가사협회
KOREA ASSOCIATION OF PROPERTY APPRAISERS

서강대학교 게임&평생교육원 겸임교수
한국부동산연구원 이사장
2020년 기획재정부 "공기업 경영평가단" 평가위원
하나감정평가법인 대표이사



김승배 (부회장) | 한국부동산개발협회장  KODA 한국부동산개발협회

(現)(주)피데스개발 대표이사
한국부동산분석학회 상임이사
(사)도시재생전략포럼 고문



김종호 (부회장) | 한국공인중개사협회장  KAIR 한국공인중개사협회

민주평화통일자문회의 자문위원
서울특별시 마포구 주소정보위원회 위원
전속공인중개사사무소 대표



정병운 (감사) | 한국리츠협회장  KAREIT 한국리츠협회

대한건설협회 상근부회장
한국교통대학교 초빙교수 (도시계획)
(前)국토교통부 기획조정실장
(前)국토교통부 국토도시실장
(前)대통령비서실 국토해양비서관



하 원 선 (이사) | 대한주택관리사협회 대한주택관리사협회

(前)중앙회원권익위원장

(前)숭실사이버대학교/열린사이버대학교 외래교수



장 영 호 (이사) | 한국부동산마케팅협회장 KREMA Korea Real Estate Marketing service Association 한국부동산마케팅협회

씨엘케이(주) 총괄사장

(사)한국부동산분석학회 이사

(사)소비자주권시민회의 고문



조 만 현 (이사) | 한국주택관리협회장 Apartment total Management (사)한국주택관리협회
KABMA.ORG.KR

대구대 부동산학 박사

국제로타리 3700지구(대구) 총재

동우CM, 동우라이프산업 대표이사



이 상 무 (이사) | 한국주택임대관리협회장 KARPM 한국주택임대관리협회

정보통신부 우정사업본부 초대 자금운용팀장

방송통신위원회 네트워크 윤리과장

스코틀랜드왕립은행 한국대표

에스엘플랫폼 대표 이사



조 홍 석 (이사) | 한국빌딩협회장 사단법인 한국빌딩협회
KBOMA KOREA BUILDING OWNERS & MANAGERS ASSOCIATION

이화자산운용 회장

영화기업 사장

이화산업 사장

건의내용

권영진 국회의원과 함께하는
국회 국토교통위원회 정책간담회

1. 금융기관의 위법적 자체감정평가 관행 개선 한국감정평가사협회	5
2. 부동산개발업 선진화를 위한 정책 건의 한국부동산개발협회	8
- 개발사업 실적확인제도 도입	
- 정비사업 시행자 확대	
3. 한국공인중개사협회 법정단체 전환 등 2건 건의 한국공인중개사협회	12
4. 부동산투자회사법 개정안(3개) 조속통과 건의 한국리츠협회	15
5. 공동주택관리 제도개선 건의 대한주택관리사협회	18
- 과태료, 근로자 고용환경 개선, 주택관리업자 선정 등	
6. 지방 미분양 해소 및 시장안정화를 위한 제도개선 건의 한국부동산마케팅협회	22
7. 공동주택관리 분야 제도개선 건의 한국주택관리협회	26
8. ‘민간임대주택에 관한 특별법’ 관련 개선 건의 한국주택임대관리협회	30

_01

금융기관의 위법적 자체감정평가 관행 개선

한국감정평가사협회

권영진 국회의원과 함께하는
국회 국토교통위원회 정책간담회



한국부동산경제단체연합회
Korea Federation of Real Estate Economic Associations

1. 금융기관의 위법적 자체감정평가 관행 개선

한국감정평가사협회

① 현황

- 금융기관은 외부 감정평가비용을 절감하기 위해 담보물 가치 자체 산정 확대
 - * 외부감정평가기관 활용30%, 자체산정 70% (금감원 자료)
- 담보물 자체산정 방법 중 일부는 관련 법규* 등에 근거하고 있으나, 일부의 경우는 법규 등 위반 소지
 - * 은행업감독업무시행세칙(별표18)
- 특히, 금융기관은 감정평가사를 직접 고용(약 100명)하여 담보물의 가치 산정* 중
 - * 감정평가사를 고용하여 자체산정하는 비율은 약1.1% 정도(금감원 자료)

② 문제점

- 은행이 감정평가사를 고용하여 사실상 담보물의 가치를 산정하는 것은 감정평가법에서 규정하는 감정평가 행위
 - * 법률검토의견(법무법인 율우)에서도 감정평가법 위반 여지 있는 것으로 판단
- 감정평가사를 고용하여 담보가치 산정하는 것은 감정평가법은 물론 은행업감독업무시행세칙의 규정에도 부합하지 않음

③ 금감원 입장

- 금융감독원 및 금융위원회는 일부 문제점을 인식하여 개선추진 중이나, 감정평가법 위반 여부에 대하여는 주무부처인 국토교통부의 의견을 들어 조치 여부 결정(국정감사 질의에 대한 답변)

4] 건의사항

- 국토교통위원회에서 금융위에 금융기관 자체평가 축소를 위한 협조 요청
- 금융기관의 자체 담보가치 산정 방안 중 극히 일부(1.1%)에 해당하므로 금융기관에서도 수용 가능할 것으로 판단
- 미국 등 주요 선진국에서도 은행의 담보가치 산정은 독립된 가치산정 제도를 엄격히 마련하고 있으며, 우리나라의 감정평가제도(감정평가법 제5조*)의 취지에 비추어 개선 필요

*감정평가법 제5조 ②금융기관·보험회사·신탁회사 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관이 대출, 자산의 매입·매각·관리 또는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성을 포함한 기업의 재무제표 작성 등과 관련하여 토지등의 감정평가를 하려는 경우에는 감정평가법인등에 의뢰하여야 한다.

- 감정평가사를 고용한 담보물 자체산정은 (1) 독립된 감정평가제도 취지 훼손 (2) 은행의 편법 대출 등 도덕적 해이 발생 가능성 (3) 은행 건전성 위협 (4) 금융기관과 감정평가업계의 협력 상생 걸림돌로 작용하고 있으므로 이를 해소할 필요성 확대

_02

부동산개발업 선진화를 위한 정책 건의

한국부동산개발협회

권영진 국회의원과 함께하는
국회 국토교통위원회 정책간담회



한국부동산경제단체연합회
Korea Federation of Real Estate Economic Associations

2. 부동산개발업 선진화를 위한 정책 건의

한국부동산개발협회

1. 개발사업 실적확인제도 도입

구 분	☒ 법령 ☐ 시행령 ☐ 시행규칙 ☐ 고시/기준 ☐ 기타()		
법령명	부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률		
소관부처	국토교통부	담당부서	부동산개발산업과

☐ 필요성

- (필요성) 부동산개발업 등록사업자가 보고한 사업실적 내용을, 시도지사는 전자적 방법 등으로 국토교통부장관에게 지체없이 통보하도록 함

☐ 건의사항 및 기대효과

- (건의사항)
 - ① (통합관리체계 구축) 시·도지사는 보고 받은 사업실적 내용에 대하여 적정성 여부를 확인한 후, 전자적 방법 등으로 지체없이 국토교통부장관에게 통보 ⇒ 실질적인 전국 통합관리체계 구축
 - ② (실적확인 규정 신설) 등록사업자 사업실적 확인서 등 관련 증명서 발급 등에 관한 규정 신설 ⇒ 객관적인 개발실적 평가 절차 마련

➡ 협회 위탁업무에 실적 확인서 발급 등 세부 절차 근거 규정을 마련하여 “등록-검증-확인”의 투명한 지속적 ‘실적 관리체계’ 시스템 구축

- (기대효과) 실적기반의 적격업체 참여 및 투명한 정보 제공으로 부동산개발업 신뢰도 제고

☐ 법령 개정(안) 건의(별첨)

2. 정비사업 시행자 확대

구 분	■ 법령 □ 시행령 □ 시행규칙 □ 고시/기준 □ 기타()			
법령명	도시정비법, 소규모주택정비법			
소관부처	국토교통부	담당부서	주택정비과, 도심주택공급총괄과	

□ 현황 및 문제점

- (현황) 정부의 다양한 공급유형(재건축·재개발, 도심·역세권복합개발, 소규모정비사업, 국공유지 및 차량기지복합개발 등)을 통한 공급활성화는 다양한 민간사업자 참여 필수
- (문제점1) 도심복합사업·역세권개발 등 주거·상업·업무 등 복합적 도시기능을 담은 복합개발은 개발 기획 및 사업관리 역량이 우수한 부동산개발사업자 참여 필수이나 사업시행자에서 제외

<주요 사업자 업무 범위 비교>

사업자	근거법	기획	토지매입	시공	분양·관리
부동산개발사업자	부동산개발업법	○	○	×	○
주택등록사업자	주택법	○	○	△	○
건설업자	건설산업기본법	×	×	○	×

- 현행법상 등록요건은 유사함에도 건설업자, 주택등록사업자, 신탁회사(직접시공 능력 미보유)만 참여 가능

<주요 사업자 등록요건 비교>

구 분	부동산개발등록사업자	주택등록사업자	건설업자	
			건축공사업	토목공사업
자본금	3억원 (개인 6억원)	3억원 (개인 6억원)	3억 5천만원 (개인 7억원)	5억원 (개인 10억원)
인 력	2명	2명	5명	6명
사무실	0	0	0	0
근거법	부동산개발업법	주택법	건설산업기본법	건설산업기본법

- (문제점 2) '23.12월 제정된 노후계획도시정비법령상 사업시행자에는 부동산개발업자*를 명시하고 있으나, 해당 특별법의 주요 절차법인 도시정비법에서는 제외 ➡ 법체계상 혼란 우려

* 경영의 건전성이 국토교통부령으로 정하는 기준 이상이며, 최근 3년간 시정조치 및 영업정지처분을 받은 사실이 없는 부동산개발업자

노후계획도시정비법[2023.12.26., 제정]
제19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자) ② 지정권자는 제1항에도 불구하고 토지 등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 다음 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 노후계획도시정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 사업시행자로 지정된 자는 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자로 본다. 1~6. (생략) 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

노후계획도시정비법 시행령[2024.4.23., 제정]
제22조(노후계획도시정비사업의 사업시행자) ② 법 제19조제2항제7호에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 「도시개발법 시행령」 제18조제4항제2호의 요건을 충족하는 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 자는 제외한다. 1. (생략) 2. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 부동산개발업자로서 최근 3년간 같은 법 제22조에 따른 시정조치 및 같은 법 제24조제1항에 따른 영업정지처분을 받은 사실이 없는 자

□ 건의사항 및 기대효과

- (건의사항) 개발역량을 갖춘 부동산개발등록사업자를 정비사업 시행자에 포함되도록 사업시행자 범위 확대 건의(소규모주택정비법 우선 도입 후 도시정비법 단계적 도입 검토도 가능)

- 부동산개발업 실적확인 제도와 병행 필요

- (기대효과) 사업자의 참여 확대로 인한 개발역량 향상으로 수요자 맞춤형 사업추진 방식 및 창의적·혁신적 도시공간 창조 기대

- 정비사업 내 부동산개발사업자를 사업시행자로 추가하여 사업추진 방식의 다양화 및 서비스 품질 향상 가능

□ 법령 개정(안) 건의(별첨)

_03

한국공인중개사협회 법정단체 전환 등 2건 건의

한국공인중개사협회

권영진 국회의원과 함께하는
국회 국토교통위원회 정책간담회



한국부동산경제단체연합회
Korea Federation of Real Estate Economic Associations

3. 한국공인중개사협회 법정단체 전환 등 2건

한국공인중개사협회

1. 한국공인중개사협회 법정단체 전환

□ 임의설립 단체인 현행 제도의 한계와 문제점

- 전세피해와 같은 부동산 질서 위반에 따른 자율적 정화 한계
- 행정처분 등 규제만으로는 중개질서 및 국민 재산권 보호 한계
- 친목 카르텔 경쟁과 가격담합 등 불공정거래에 대한 자율정화 필요
- 정부의 부동산 관련 정책에 대한 효과적 수행 및 관리 기능 필요

□ 법정단체 전환의 필요성과 기대효과

- 국민을 위한 부동산 중개 서비스 수준 향상

- 협회의 전문교육 강화와 내부 윤리규정을 통해 중개사고 예방
- 중개사고 피해 국민에 대한 구제 강화를 위한 보상심의위원회 확대
- 대국민 사회공헌활동 적극 참여와 범위 확대

- 부동산거래 질서 관리 및 대응체계 강화

- 협회가 무자격·무등록 불법 중개행위 단속 및 관리 강화와 시장 모니터링을 통해 지역별 이상 거래 등 정보를 수집하고 부동산거래 이슈에 대한 부동산 정책에 탄력적 지원 및 홍보

- 중개업계 자율적 정화 향상과 중개업 선진화

- 협회 윤리규정 준수와 불법 중개에 대한 자율 단속 강화
- 행정인력 부족과 법률의 사각지대를 협회가 보완
- 중개업계 간 상호 정보 교류 및 신산업 동력을 위한 협업 추진

2. 권리금을 중개대상물에 포함하여 국민 편의 제고

□ 권리금 중개를 중개대상물에 포함하는 법률안 발의

○ 주요 내용

- 「공인중개사법」상 중개대상물의 범위에 「상가건물 임대차보호법」제 10조의3제1항에 따른 권리금을 포함하는 규정을 신설

□ 제도개선 기대효과

○ 임차인에 대한 법적 보호 강화

- 개업공인중개사의 확인·설명 의무 추가로 권리금계약의 법적 안정성 및 임차인 보호 강화(공제 손해배상책임에 포함)

○ 거래비용 절감

- 컨설팅업자의 용역을 빙자한 알선행위는 과도한 수수료의 요구로 이어지며 권리금을 포함한 거래비용을 상승의 직접적인 요소로,
- 개업공인중개사의 고유업무로 규정할 경우 소비자의 거래비용 절감

○ 안정적이고 예측가능한 중개보수

- 중개대상물로 포함하며 상가 권리금 중개에 대한 별도의 중개보수 규정을 두어 중개보수에 대한 분쟁을 사전에 차단

○ 투명한 거래와 소상공인 정책 활성화

- 불법 컨설팅에 의한 음성거래를 양성화하여 권리금계약에 의한 세금을 투명화하고, 이를 다시 소상공인 정책에 반영

_04

부동산투자회사법 개정안(3개) 조속통과 건의

한국리츠협회

권영진 국회의원과 함께하는
국회 국토교통위원회 정책간담회



한국부동산경제단체연합회
Korea Federation of Real Estate Economic Associations

4. 부동산투자회사법 개정안(3개) 조속통과 건의

한국리츠협회

□ 현황

- 보고·공시 합리화 (서범수 의원님안, '24.08.09. 발의)
- 프로젝트 리츠 도입 및 부동산투자회사지원센터 설립 (김재정 의원님안, '24.08.19. 발의)
- 주식 공모 의무기한 확대와 지역상생리츠 도입 (염태영 의원님안, '24.08.28. 발의)

□ 발의안 주요 내용

<서범수 의원님안>

- 리츠는 보고·공시 의무 사항이 57개나 되고, 동일 내용으로 보고·공시의 중복이 많으며, 전문 투자기관(연기금, 공제회 등)이 투자한 리츠(공모예외리츠) 까지 보고·공시 의무가 일반 공모리츠처럼 엄격하여, 이를 합리화 하기 위함
- ① 보고·공시 실익이 낮은 사항은 제외하되 투자자보호 관련은 공시부과
- ② 보고와 공시 의무 중 중복되는 경우는 한 가지 의무만 이행
- ③ 전문투자자가 50% 이상 출자한 '공모예외리츠' 의 경우 투자설명서, 투자보고서, 금융사고·부실자산 발생만 공시를 의무화하고 나머지 보고·공시는 제외

<김정재 의원님안>

1) 프로젝트리츠 도입

- 프로젝트리츠는 기존의 리츠가 개발사업에 활용되지 못했던 점을 극복 하고, PFV 대비 안정적으로 개발사업을 추진하기 위해 도입
- ① 개발 단계에서 인가제 대신 신고제 적용(안 § 26의4 ①, ②, ③)
 - 개발단계는 일반 투자자없이 연기금 등 전문 투자자가 주도로 사업을 시행하므로 과도한 시간·비용이 드는 인가대신 신고만으로 사업 진행
- ② 운용 단계에서는 인가제를 적용(안 § 26의4 ④)
 - 개발사업 완료 후 운용단계에서는 공모 주주가 참여하게 되므로 철저한 안정성과 수익성 검증 등 투자자 보호를 위해 현행 인가제를 적용

- ③ **주식 공모 시기 연장**(준공 후 2년 내⇒영업인가 후 5년 이내) (안 §14의8 ②, 안 §26의4 ⑤)
 - 경기 침체기에는 개발위험과 운용 초기의 공실 위험 등을 준공 후 2년 내에 해소하기 어려울 수 있으므로 공모 제한 및 공모 의무 기한을 영업인가일(준공 후 영업인가 전환)부터 최대 5년으로 연장
- ④ 자기자본의 2배(주총 특별결의 시 10배) 이내 차입·사채발행, 현물출자 등에 관한 규제는 현행 리츠와 동일(안 §26의4 ⑥)
- ⑤ 개발 단계에는 57개 공시·보고 대신 투자보고서만 보고(안 §26의4 ⑦, ⑧)

2) 부동산투자회사지원센터("리츠지원센터") 지정 (안 §49의8 신설)

- 리츠산업 육성 및 투자자 보호 등의 업무를 총괄 지원*하는 전담 지원 기구인 리츠지원센터를 지정하고자 함

* 센터 업무 : 영업(변경)인가(변경)등록, 자산관리회사 설립(변경)인가, 경영실태위험 평가 업무, 검사, 리츠정보시스템 구축운영, 부동산투자 관련 연구평가분석 등

<염태영 의원님안>

- 1) **주식 공모 의무기한 확대** (영업인가 후 2년 이내 공모⇒3년 이내)(안 §14의8 등)
 - 금융위기·고금리 등 투자 여건이 좋지 않을 경우 공모미달 발생하는 것을 방지하기 위해 공무 의무기한을 영업인가 후 3년 이내로 연장
- 2) **1인당 주식소유한도(50%) 적용시점 연장**(영업인가부터 6개월 후⇒공모 이후)(안 §15 ①)
 - 사업이 안정화되고, 공모가 완료된 시점(영업인가일로부터 3년)부터 주주 1인의 주식 소유한도(50% 이하)를 적용하고자 함
- 3) **지역상생리츠 도입** (안 §14의8 ⑥)
 - 특정 지역 거주민에게 리츠의 우선 공모를 허용함으로써 부동산 이익을 주민에게 환원하고, 지역발전을 촉진하고자 함

□ 건의사항

- 이번 부투법 개정안 3개는 국민소득증진과 부동산산업선진화를 위해 지난 6.17일 정부가 발표한 "리츠활성화 대책" 의 내용이면서 업계의 숙원과제로써, 조속한 통과를 건의 드림

_05

공동주택관리 제도개선 건의

대한주택관리사협회

권영진 국회의원과 함께하는
국회 국토교통위원회 정책간담회



한국부동산경제단체연합회
Korea Federation of Real Estate Economic Associations

5. 공동주택관리 제도개선 건의 (과태료, 근로자 고용환경 개선, 주택관리업자 선정 등)

대한주택관리사협회

(1) 공동주택관리법 과태료 제도개선

□ 현황 및 문제점

○ 유사 자격제도에 비해 과도한 과태료 금액

부과기준	공동주택관리법	집합건물법	공인중개사법	감정평가법
2천만원 이하	1개 조문	-	-	-
1천만원 이하	7개 조문	-	-	-
500만원 이하	34개 조문	2개 조문	11개 조문	1개 조문
400만원 이하				2개 조문
300만원 이하		4개 조문		2개 조문
150만원 이하		10개 조문		3개 조문
100만원 이하			8개 조문	
합계	42개 조문	16개 조문	19개 조문	8개 조문

자료 : 한국주택관리연구원(2022), 과태료 부과 실태 및 개선방안 연구.

○ 지방자치단체의 감사권 남용 제한

- 공동주택관리법 제93조제1항 및 제93조2항에 근거하여 지방자치단체에서는 감사를 실시할 수 있기 때문에, 오용의 우려가 있는 포괄적 감사권 규정 조항인 제93조제4항의 개정이 필요

「공동주택관리법」 제93조제4항 개정 시 검토사항

민간부문에 대하여 사전적·포괄적 감사권을 부여하는 것은 적절치 아니하므로, 입주자등으로 하여금 지자 체장에게 조사 또는 감사를 요청할 수 있도록 하되 입주자 연서 등 요건을 강화하고 그 사유를 소명토록 하는 등 남용방지를 위한 조치가 필요

□ 개선 방안

○ 적정 수준으로의 과태료 부과금액 조정

- 공동주택 관리주체의 영세성 및 주택관리사(관리사무소장)의 급여수준을 고려하여, 과태료 금액을 타 자격제도와 유사한 수준으로 조정 필요

○ 처벌 중심보다는 자발적 시정기회 우선 부여

- 과태료를 바로 부과하는 것보다는 시정기회를 우선 부여하여 개선 유도

○ 과태료 부과 근거규정 중 ‘포괄규정’ 삭제

(2) 공동주택관리 근로자 고용환경 개선을 위한 실효성 확보

□ 공동주택 경비원 등 폭언·폭행 등 과태료 처분

(공동주택관리법 개정안, 의안번호 : 2201091, 발의일자 : 2024.06.28.)

○ 주요 내용

- 경비원에 대한 입주자 등의 폭언·폭행 등의 행위가 지속적으로 발생하고 있음에도 현행 공동주택관리법에는 이를 금지하는 조항이 없고, 관리사무소장 및 경비원 등 근로자에 대한 금지의무 위반에 대한 제재규정이 마련되어 있지 않아 실효성이 없다는 비판이 있음
- 이에 (i) 경비원 등 근로자에게 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위를 하지 못하도록 하는 금지행위의 유형을 추가하고, (ii) 관리사무소장 및 경비원 등 근로자에게 금지행위를 한 자에 대하여 1천만 원 이하의 과태료를 부과하도록 함
(안 제65조의2 제3항제3호 및 제102조 제2항제6호의2 신설)

□ 공동주택관리 근로자 처우개선 등을 위한 실태조사

(공동주택관리법 개정안, 의안번호 : 2206498, 발의일자 : 2024.12.16.)

○ 주요 내용

- 현행법은 공동주택의 경비원 등 근로자에 대한 적절한 보수 지급과 처우 개선, 인권 존중을 위해 노력하고 업무 외 부당한 지시 등을 않도록 의무를 규정하고 있지만, 이러한 의무가 이행되는지에 대한 실태 파악이 제대로 이루어지지 않고 있음
- 이에 적정 보수 지급, 경비원 등 근로자의 처우개선·인권존중, 금지의무 위반행위에 관한 정기적인 실태조사를 규정함으로써 관련 정책에 반영을 통해서 근로자의 처우개선 및 인권존중에 기여하려는 것임
(안 제65조의2 제5항 및 제6항 신설)

□ 건의사항

- 공동주택관리 근로자의 열악한 고용환경을 개선하고, 관련 정책의 실효성을 확보하기 위해서 위 2개의 개정안에 대한 조속한 통과가 요구됨

(3) 주택관리업자 선정 동의절차 개정

□ 법령 현황

- 최근 주택관리업자 선정과정에서 “경쟁입찰과 관련한 중요사항 또는 수의계약과 관련한 중요사항 등에 관해 전체 입주자등의 과반수 동의를 얻도록 하는 「공동주택관리법」 개정안 공포(제7조제1항 제1호의2 신설)

□ 법령의 문제점

- 중복적인 동의절차 반복으로 인한 입주민의 피로 및 참여저조 초래
 - 공동주택에는 관리업무에 관한 입주민의 의견을 묻는 수 많은 절차(예 : 관리방법 결정, 관리규약 개정, 장기수선계획 수시조정, 행위허가, 입주자대표회의 선출 등)로 인한 입주민의 피로도 증가 및 참여 저조
- 입주민의 동의를 받지 못할 경우 공동주택단지의 분쟁 및 혼란 초래
 - 전체 입주자 과반수 동의를 받지 못하게 되면, 주택관리업자 선정 자체를 하지 못해 계약기간 만료로 인한 관리업무의 주체가 없게 되는 문제 등 주택관리업자 선정과 관련한 혼란과 입주민 간 분쟁이 격화될 수 있음
- 대의제 및 전문관리에 관한 근본원칙 무력화

□ 개선 방안

- 개정법의 동의절차의 어려움을 고려하여 동의절차를 완화할 필요가 있음(입주민 과반수 참여에 과반수 동의절차 등으로 완화 필요)

현 행	개 정 안
제7조(위탁관리) ① (생략) 1의2. 다음 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 <u>전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻을 것</u>	제7조(위탁관리) ① (현행과 같음) 1의2. ----- ----- <u>전체 입주자등의 과반수가 참여하고 참여자 과반수의 동의를 얻을 것</u>

_06

지방 미분양 해소 및 시장안정화를 위한 제도개선 건의

한국부동산마케팅협회

권영진 국회의원과 함께하는
국회 국토교통위원회 정책간담회



한국부동산경제단체연합회
Korea Federation of Real Estate Economic Associations

6. 지방 미분양 해소 및 시장안정화를 위한 제도개선 건의

한국부동산마케팅협회

□ 현황 및 문제점

○ 지방 미분양 적체 심각

- 2024년 11월 기준 전국 미분양 주택 65,056세대 중 50,652세대(81.3%)가 지방에 집중
- 준공 후 미분양(‘악성 미분양’) 역시 전체 16,038세대 중 13,138세대(81.9%)가 지방 (24.07 기준)



○ DSR(총부채원리금상환비율) 규제 일괄 적용에 따른 부담

- 수도권과 동일한 DSR 규제를 지방 실수요자에게 적용
- 대출 한도 축소 및 주택수요위축으로 지역 경기침체 가속화

□ 건의사항

① 지방 미분양 구입 시 주택수 제외 (준공 전 · 후 불문)

(현행)

- 85㎡ 이하, 6억원 이하 준공 후 미분양 주택수 제외 (24.1.10~25.12.31)
- 1주택자 지방 준공 후 미분양 구입시 양도 · 종부세 특례 적용 (25.1월~)
 - 종부세 : 1세대 1주택자 특례 적용 지방 저가주택 기준 공시가격 3억 원 이하 → 4억 원 이하 상향
 - 취득세 50% 감면 : 무주택자와 1주택자 인구감소지역 주택 구입
 - 취득세 중과 제외 : 공시가격 ‘1억 원 → 2억 원 이하 완화

(제안)

- 면적 및 금액 기준 삭제
- 준공 전 · 후 불문 → 전체 미분양 대상

(제안사유 및 기대효과)

- 지방 미분양의 상당수가 “준공 전” 60~85㎡ 중형주택 물량으로 실질적 미분양 해소 위해 준공 전 물량도 포함

② 준공전 미분양 취득 후 임대시 양도소득세 감면

(현행)

- 비수도권 준공된 미분양 취득후 5년 이상 임대시 → 5년간 발생한 양도소득세 50% 감면
- 지방 준공 후 미분양 아파트 2년 이상 임대 시 → 주택건설사업자의 원시취득세를 최대 50% 감면 (5.1월~)

(제안)

- 준공전 · 후 불문 미분양 전체대상 취득 후 임대시 양도소득세 감면

(제안사유 및 기대효과)

- 준공 전 미분양주택 역차별 완화를 통한 준공전 미분양 해소

③ 스트레스 DSR 기준 완화

(현행)

- 2단계 DSR 적용 : 수도권 1.2%, 비수도권 0.75% 가산금리 적용 中
- 3단계 DSR 적용 : 2025년 7월부터 모든가계대출에 1.5% 가산금리 적용
- ※ 금리 인상기에 대출 문턱이 높아 실수요자 자금조달 어려움

(제안)

- 비수도권 스트레스 DSR 전면 배제 또는 대폭 완화
- 지방 주택 구입 시 저금리 보증·중도금 대출 지원 확대

(제안사유 및 기대효과)

- 가계부채의 주요원인은 수도권 고가주택 → 지방실수요자의 규제 완화 必
- 전국 미분양 주택 65,056세대 중 50,652세대(81.3%)가 지방에 집중 → 지방 60~85㎡ 중형주택 미분양 해소를 위해 비수도권 스트레스 DSR 완화 必

④ 지방 미분양 구입시 주택임대사업 가능

(현행)

- 85㎡ 이하 중소형주택(APT 제외) 취득 후 10년 임대 의무기간 준수 시 취득세, 재산세, 양도세 50~85% 감면 (취득가액 수도권 6억, 비수도권 3억 이하)
- 지방 준공 후 미분양 아파트 2년 이상 임대 시 → 주택건설사업자의 원시취득세를 최대 50% 감면 (5.1월~)

(제안)

- 비수도권 미분양 APT 포함 금액도 6억원으로 한도 상향

(제안사유 및 기대효과)

- 임대사업을 희망하는 자가 비수도권 미분양 APT 구입시 임대사업자 혜택을 부여 → 지방 미분양 해소 및 원활한 전세 공급 기여

_07

공동주택관리 분야 제도개선 건의

한국주택관리협회

권영진 국회의원과 함께하는
국회 국토교통위원회 정책간담회



한국부동산경제단체연합회
Korea Federation of Real Estate Economic Associations

7. 공동주택관리 분야 제도개선 건의

한국주택관리협회

□ 공동주택관리법 등 법률 개정 소요 과제(7개)

1. 공동주택 위탁관리 수수료 현실화로 상사 도급의 법리 체계화

- 공동주택 위탁관리계약의 법적 성질은 공동주택법령상 입주자 등의 관리업무의 처리를 위한 “사무의 처리”로서의 위임계약과 건물의 유지·보존 및 경비·청소·소독·안전 점검 등 “일의 완성”으로서의 도급계약의 성질을 가짐. 그러나 관리계약의 현장은 위임계약으로서의 성질을 강조하여 보수의 지급을 용역의 대가와 무관한 수수료로 산정하고, 선급 관리비를 선급비용으로 하여 정산을 요구하고 있음.
- 공동주택 위탁관리 용역의 대가로서 수수료제도는 그 의미와 근거가 불명확함. 따라서 관리비의 일정 항목을 정액제 방식(도급 방식) 또는 일반관리비에 합리적인 수준의 비율과 이윤율을 적용할 수 있도록 제도의 개선 및 종합 도급 계약 방식으로 확대가 필요함.

※ 개선 요구사항

- 공동주택관리법 시행령 제23조 「관리비 등」에서 10항 ‘위탁관리 수수료’ 항목 제외 요청
- 위임 보수에 의한 위탁관리 수수료와 관리직원 인건비를 일반관리비로 각각 수익과 매출 원가로 인식하여 상사 도급의 법리에 따른 체계화 요청
- 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률에 의거, 용역 제경비 인정 비율 9%, 이윤 10%

2. 공동주택관리업의 윤리경영과 책임관리를 위한 공익단체 승인

- 「사단법인 한국주택관리협회」는 주택관리업자의 육성과 공동주택관리 산업의 육성을 위해 올해로 35주년을 맞고 있으나, 단체를 공익법인으로 법정화하지 못하고 있음.
- 전국 유일의 공동주택 위탁관리 사업자 단체로 협회 140개 회원사가 전국 위탁관리 단지의 80%를 차지하고 있음.
- 협회가 사업자 대상 윤리경영 교육은 물론 주택관리 기술의 개발과 관리 인력 양성 및 교육, 위탁관리업체 관리 실적 및 인증제도 도입, 중대 재해 처벌에 관한 위험성 체계구축 및 관리 감독 등으로 공동주택관리 산업의 활성화 및 건전한 주택관리 산업 육성에 기여해야 함.

※ 개선 요구사항

- 공동주택의 관리 사업주 단체를 국토교통부 산하 공익단체로 법정화 승인 요청
- 공동주택관리법 제81조(협회의 설립 등)에서 현재 공동 주택관리에 있어 자치관리와 위탁관리의 비중을 고려해 볼 때 관리주체의 역할과 책임, 권한을 명확히 구분할 필요가 있으며, 이에 따른 공익을 위한 위탁관리업의 법정단체가 절실히 필요한 실정임.

3. 관리비 투명화를 위한 회계사고 방지 강화 방안

- 공동주택관리법에 따른 관리주체의 책임(주택관리업자의 책임과 관리범위를 벗어난 관리가 이루어질 경우 금전사고에 대한 통제가 불가능)을 다할 수 있도록 위탁관리의 경우 관리사무소장 직인이 아닌 주택관리업자 직인으로 변경해야 함.

※ 개선 요구사항

- 「공동주택관리법」 및 동법 시행령·시행규칙, 「공동주택 회계 처리 기준」 개정

4. 주택관리업자 과태료 처분의 타당성 및 적절성 수고를 위한 부과 기준 개선

- 공동주택관리법 위반 사항이 관리사무소장의 고의 또는 중대한 과실인 경우에는 과태료 처분이 불가피한 것이라 할 수 있지만 입주자대표회의의 의결 절차 등 불가피한 사안일 경우에는 ‘행정조사기본법 제4조 제4항’을 고려한 개선 및 시정명령 조치를 통한 처벌보다는 법령의 준수를 권고하는 단계적 조치가 요구됨.
- 관리업무 집행 현장에서 가장 많이 부과되는 과태료는 ‘사업자 선정 지침’ 위반에 대한 과태료 처분이 전체 70%를 차지함.

※ 개선 요구사항

- 「공동주택관리법」 제63조 제2항, 제93조 제4항, 제102조 제3항 22호 삭제 또는 개정 요구
- 적극 행정 면책 규정 준용과 기대 가능성을 고려한 면책 행정 조치가 절실히 필요함.
 - ‘행정조사기본법’ 제4조 사항 및 ‘공공 감사에 관한 법률’ 제23조의 2 준용

5. 공동주택 위탁관리업의 인사권 독립과 고용 기간 보장

- 공동주택관리법 시행령 제14조 제6항은 입주자대표회의가 주택관리업자의 직원 인사 및 노무관리 등에 부당하게 간섭 금지조항이 있으나 주택관리업자 선정 권한이 있는 입주자대표회의에서 관리사무소 직원에 대한 인사 조치에 대한 요구 시 현실적 대응 방안이 전무한 실정임.
- 공동주택관리법 제11조(관리의 이관), 제12조(사업 주체의 주택관리업자 선정)에서 사업 주체 의무 기간이 관리 방법 결정 시까지 되어 있어 의무 기간이 불분명하고, 대부분이 1년 미만으로 종료됨에 따라 관리직원의 고용불안이 증가함.

※ 개선 요구사항

- 공동주택관리법 시행령 제14조 제6항 개정 요구
- 공동주택관리법 제11조 제3항, 제12조 개정 요구

6. 주택관리업자 전문성 확보를 위한 주택관리업자 등록 기준 개선

- 공동주택관리법 시행령 제65조(주택관리업의 등록 기준 및 등록 절차 등) 제4항의 주택관리업 등록 기준의 변경을 통한 대단지, 고층화 등 시대 상황을 반영하여 주택관리업자들의 전문성과 고도화된 시설물의 체계적인 관리가 필요함.
- 기존 등록 기준의 기술 인력에 소방 분야, 기계 설비 분야, 정보 통신 분야, 조경 분야 등의 전문 기술 인력이 포함된 새로운 주택관리업자 등록 기준이 마련되어야 함

※ 개선 요구사항

- 「공동주택관리법」 및 동법 시행령 「주택관리업의 등록기준 및 등록절차」 개정

7. 공동주택관리법 제52조 6항 개정 및 삭제 요청

- 제52조 (주택관리업의 등록) 6항 주택관리업자의 지위에 관하여 이 법에 규정이 있는 것 외에는 「민법」 중 위임에 관한 규정을 준용한다.

※ 개선 요구사항

- 위 법령에 의해서 주택관리업자는 법의 보호를 받지 못하고 오히려 중도 계약 해지 등의 근거로 악용되어 안정된 공동 주택관리를 할 수 없고 오히려 주택관리업의 황폐화 초래하고 있기에 관련 법령에 대한 개정 및 삭제를 요청함.

□ (별첨)

- 1) 타 부처 협의를 통한 국토교통부 정부안 요구 과제 (4개)
- 2) 기타 요구 과제 (1개)

_08

‘민간임대주택에 관한 특별법’ 관련 개선 건의

한국주택임대관리협회

권영진 국회의원과 함께하는
국회 국토교통위원회 정책간담회



한국부동산경제단체연합회
Korea Federation of Real Estate Economic Associations

8. 주택임대관리업 육성 및 활성화 관련 제도개선(案)

‘민간임대주택에 관한 특별법’관련 개선의견

한국주택임대관리협회

■ 주택임대관리업 등록을 받는 자(시장·군수·구청장 → 한국주택임대관리협회) 변경

1. 현황

- 민간임대주택에관한특별법 제7조에 의거, 주택임대관리업을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록

2. 문제점

- ‘23년 1사분기 기준, 주택임대관리업 시장·군수·구청장에게 등록한 자는 약 400여개로 매년 증가 중이나, 지자체별 체계화되지 않은 관리로 인한 자료 누락, 업데이트 미비 등 문제점 발생
- 지자체 관리 데이터를 주무기관에서 재집계함에 따른 이중작업으로 주무기관에 인적·물적 손실 발생
- 실제 데이터와 관리 중인 등록정보 간 차이로 등록자의 실제 운영·폐업 여부 등 현황 파악이 어려움에 따라 부실회사·유령업체의 무분별한 관리로 이어질 수 있어 임대주택 활성화에 걸림돌로 작용

3. 개선방안

- ◎ 현행 : 법 제7조(주택임대관리업의 등록) ① 주택임대관리업을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록할 수 있다.
- ◎ 개선 : 법 제7조(주택임대관리업의 등록) ① 주택임대관리업을 하려는 자는 사단법인 한국주택임대관리협회에 등록할 수 있다.

4. 개선효과

- 협회에서 주택임대관리업 등록 자료를 구축하고 정기적으로 업데이트하여 지자체와 주무기관 재집계로 인한 시간적 손실, 자료 누락 문제를 해결
- 등록기업의 폐업여부, 등록유지여부 및 관리실적 등 현황 파악 용이
- 정부 추진사업정보에 대한 협회차원의 홍보, 안내 및 참여유도를 통해 일반 주택임대관리업자의 접근성 확대와 민간임대주택사업 활성화에 기여

■ 임대차계약 변경신고 개선 요청

1. 현황

- 주택 임대차계약 만기 도래로 임대차계약을 갱신하고자 하는 경우, 임대차계약에 관한 사항이 변경되는 것으로 보고 민간임대주택에 관한 특별법 제46조제2항에 따라 변경예정일 1개월 전까지 신고해야 함.

2. 문제점

- 종전임대차계약의 만기가 도래하는 임대인과 임차인은 임대차계약 만료 2개월 전까지 임대차계약의 갱신의사를 표시해야 하나 갱신의사와는 별개로 임대료 증액 협의, 개인사정 등을 이유로 갱신임대차계약을 체결하지 않고 종전임대차계약 유지하며 임대차계약 만료일까지 계속 거주하려 함.
- 또한 임대사업자가 임대료 증액을 고려 시 민간임대주택에 관한 특별법 제44조제2항에 따라 정해야 하고 동법 제52조제4항에 따라 임차인대표회의와 협의해야 하므로 협의 기간의 소요가 불가피하며 임차인대표회의와 임대료 증액이 협의되는 시점과 갱신의사와는 별개로 종전임대차계약의 만기에 임박해 갱신임대차계약을 체결하는 경우가 있어 이 기간에 주거비물가지수의 변동이 있는 경우가 있어 갱신임대차계약을 1개월 전에 변경신고 하는 것은 실무적으로 무리가 따름.
- 또 다른 사례는 종전임대차계약을 해지 또는 해제한 公家에 후속 임차인 모집 시 신규임대차계약을 체결해야 하는데 임차인이 신규임대차계약을 체결하는 날 바로 입주를 원할 때 1개월 전 변경신고를 준수해야 하므로 입주 시기를 1개월 늦추는 것을 권유하는 경우가 있어 임대사업자의 임대료 손해가 발생하는 사례가 있고 지자체 담당 공무원마다 1개월 전 신고 조항을 준수하거나 신고지연 사유서 제출받고 3개월내 신고를 수리하는 등 실무에 어려움이 많음.
- 이에 따라 임대사업자는 갱신임대차계약의 변경예정일 1개월 전까지 신고를 하지 못하거나 지자체 공무원들도 법 조항 때문에 1개월 전 미신고시 어쩔 수 없이 과태료를 부과하는 경우가 있음.

3. 개선방안

- 최초임대차계약, 신규임대차계약, 변경임대차계약(중전임대차계약의 갱신 등) 모두 렌트홈(임대등록시스템, <https://www.renthome.go.kr>)을 통해 신고해야 하며, 임대료 증액 범위의 법적 충족여부는 시스템과 공무원이 확인 하므로 중전임대차계약을 해지 또는 해제 후 신규임대차계약을 체결하는 경우, 동일한 임차인이 중전임대차계약을 갱신하고자 하는 경우에 민간임대주택에 관한 특별법 제46조제1항을 따르는 것으로 개선을 건의함.

- 민간임대주택에 관한 특별법 제46조(임대차계약 신고)

현행	개정
제46조(임대차계약 신고) ① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차계약을 체결한날(중전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한날을 말한다) 또는 임대차계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다. ② <u>제1항에도 불구하고 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다.</u> ③·④·⑤·⑥ (생략)	제46조(임대차계약 신고) ① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차계약을 체결한날(중전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한날을 말한다) 또는 임대차계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다. ② <u>삭제</u> ③·④·⑤·⑥ (생략)