

January 10, 2024

2024년 정부 업무보고 II - 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」 발표

정부는 2024. 1. 10. 대통령 주재로 「국민과 함께하는 민생 토론회 : 두 번째, 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」을 발표하였습니다. 법무법인(유한) 태평양은 이번 건설주택정책방향 중 기존 법령 또는 제도가 변경되거나 시공사, 신탁업자, 시행사, 임대사업자 등 건설 관련 사업자 등에 영향을 미치는 사항을 정리하고, 시사점을 살펴보았습니다.

법무법인(유한) 태평양 1990년대 말, 국내 로펌 업계 최초로 건설·부동산 전문부서를 창설하였습니다. 오랜 기간 국내외 굵직한 사건을 도맡아 수행해오며 세부분야의 특정 이슈에 대한 독보적인 경험을 축적해왔으며 법원, 국토교통부, 로펌 등에서 관련 업무를 수 십년간 담당해온 업계에서 공인된 전문가들이 유기적으로 협업하여 건설쟁송에서 높은 승소율을 기록하는 등 고객들에게 신속하고 차별화된 법적 해결 방안을 제시하고 있습니다.

I. 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」 주요 내용 및 시사점

「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」은 “주택공급 확대로 주거안정기반을 강화하고 건설산업 활력을 회복하는 것을 목표로 하고 있으며, 이를 위하여 ① 선호도 높은 도심 공급 확대, ② 다양한 유형의 주택공급 확대, ③ 신도시 등 공공주택 공급, ④ 건설산업 활력 회복 등 4개 부문 세부정책으로 구성되어 있습니다.

이번 방안에서 엿볼 수 있는 특유한 요소는 주택공급을 확대하면서 기존 제도 중 불합리하거나 불필요한 규제를 철폐하는 한편 어려워진 건설 사들의 자금흐름을 개선하고 정상화를 지원하는 것을 목표로 하고 있다는 점입니다. 즉, 정부는 불필요한 규제의 개정 또는 철폐와 건설사들에 대한 지원을 통하여 주택을 안정적으로 공급하려는 것으로 보입니다.

또한 정부는 민생 토론회를 통하여 국민이 체감할 수 있도록 속도감 있는 정책 추진이 중요하다고 강조하면서, 이를 위해 국토교통부·기획재정부·행정안전부·금융위원회 등 관계부처가 부처 간 칸막이를 허물고 과감히 규제 개혁에 나설 것을 당부하였는바, 여러 부처의 협업을 통해 규제 개혁이 필요한 제도에 대해서는 기업들이 이전보다 더욱 적극적으로 의견 개진을 할 수 있는 여건이 조성된 것으로 보입니다.

다만 세부정책 중 안전진단 통과 의무 시기 조정 등의 경우 “도시정비법”의 개정, 도시형 생활주택의 세대수 제한 폐지 등은 “주택법”의 개정, 민간사업자가 공공임대주택사업의 단독 주체가 될 수 있다는 점은 “공공주택특별법”의 개정이 각각 선행되어야 하는 부분이 상당히 있으므로, 향후 법률의 개정 상황도 면밀히 살펴봐야 할 필요가 있습니다.

II. 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」 분야별 세부정책

이번에 발표된 방안 중 건설사, 신탁업자, 임대사업자 등에 영향을 미칠 수 있는 주요 정책을 꼽아 보면 아래와 같습니다.

1. 선호도 높은 도심 공급 확대

1) 재건축·재개발 관련 제도 개선

- 안전진단을 통과하지 않고 정비구역 입안이 가능하도록 하고, 안전진단은 사업시행 인가 전까지만 통과하도록 개선
- 정비구역 지정 및 조합설립인가를 동시에 처리하도록 허용하여 정비구역 지정 전 추진위원회 설립 가능하도록 개선
- 종래 공유자 전원의 동의가 있어야 토지등소유자 동의로 인정하였는데, 공유자 3/4 동의로 완화
- 재건축 초과이익 부담금 완화(면제 초과이익 상향, 제외되는 비용인정 확대, 1주택 장기보유자 감경 등)
- 표준계약서 배포(물가변동에 따른 공사비 조정시 지주사용, 공사비세부산출내역, 착공 이후에도 공사비 조정을 가능하도록 규정)

2) 1기 신도시 등 노후계획도시 재정비

- 통합재건축시 안전진단 면제, 용도지역 변경, 용적률 상향 등 사업성개선
- 토지등소유자들이 조합 또는 신탁방식을 자유롭게 선택하고 공공은 총괄사업자를 통하여 지원
- 공공기여금을 유동화하여 기반시설설치비용 조달하고, 이주대책을 위한 이주단지 조성

3) 소규모 정비 및 도심복합사업

- 사업가능지역 확대(도로 건너편 지역까지 구역 허용, 노후도 요건 완화)
- 조합설립시 주민동의율 완화(80%→75%), 통합심의대상

2. 다양한 유형의 주택공급개선

1) 도시·건축 규제 완화

- 도시형 생활주택의 세대수 제한 폐지
- 오피스텔에 금지되던 발코니 설치 허용
- 중심사업지역 내 도시형생활주택을 주상복합이 아닌 단일 공동주택(주택 100%)으로 건설 허용

2) 임대사업 관련 개선

- 폐지된 단기 등록임대 유형 재도입
- 임대리츠 활성화를 위하여 대출받을 수 있는 기관을 확대하고, 기금투자시 심사기준 및 절차 개선
- 규제가 최소화된 기업형 장기 임대 도입
- 임대주택에 대한 초기 임대료 제한, 임대료 증액 제한 완화

3. 신도시 등 공공주택 공급

- 공공주택특별법을 개정하여 민간 단독으로 사업할 수 있는 근거 마련
- 그린벨트 해제 가능 물량 및 유휴부지 등을 활용하여 수도권 중심으로 신규택지 공급

4. 건설산업 활력 회복 등

1) 자금조달 및 유동성 지원

- PF 대출 대한 보증 신설 : 보증 없는 고금리 PF 대출을 저금리 대출로 전환할 수 있도록 HUG PF 보증 발급
- 대주단 협약 : 대주단협약을 토대로 준공기간이 도과한 시공사의 책임분담을 전제로 시공사의 채무인수 시점 연장 유도
- 대출전환 : 건설사가 보증한 PF-ABCP의 대출전환 확대(3조→5조)

2) 공공지원을 통한 민간 애로 해소

- 지방 준공 후 미분양 주택을 임대주택으로 활용시 주택건설사업자에 대한 취득세 한시적으로 50% 감면
- 지방 준공 후 미분양 주택을 최초로 구입하는 경우 해당 주택은 세제 산정시 주택수에서 제외
- 인구감소지역 주택 신규취득시 1세대 1주택에 대한 특례 적용
- 공공임대사업자(공공지원 민간임대)에 참여한 민간지분에 대한 양도시기 및 기준완화

3) 사업장별 갈등 해소 등 정상화 지원

- 공공참여 사업장(공공이 출자하거나 토지제공, 발주한 사업장) : 민관합동PF 조정위원회를 통하여 사업 기간 연장, 지체상금, 위약금 감면 등 적극 조정
- 민간사업장 : 건설분쟁조정위원회의 조정기능 강화

4) 건설사업 관련 리스크 완화

- 하도급대금 직불 : 공공사업장은 직불체계로 전환, 민간사업장도 직불권고
- 하도급대금 지급 보증 : 가입여부에 대한 실태조사, 보증미가입, 대금 체불 건설사에 대한 행정처분

* * *

앞으로도 올해 정부의 각 분야 정책이 발표될 때마다 각 경제주체의 적극적인 관심, 적극적인 활용과 면밀한 대응이 필요한 중요 사항을 뉴스레터에 담아 시리즈로 배포할 예정이니 다음 편을 더욱 기대해 주시기 바랍니다.

관련 구성원

김상석

고문

T 02.3404.1097

E sangseog.kim@bkl.co.kr

박철규

변호사

T 02.3404.0657

E choulkyoo.park@bkl.co.kr