

주택법 일부개정법률안 (엄태영의원 대표발의)

의안 번호	20948
----------	-------

발의연월일 : 2026. 8. 31.

발 의 자 : 엄태영 · 최수진 · 이종배
김태규 · 김미애 · 김은혜
박수민 · 권영세 · 권영진
이준석 · 유상범 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 입주자모집 시기를 시행규칙으로 정하도록 하면서 사업주체·시공자가 영업정지를 받거나 「건설기술 진흥법」에 따른 벌점이 일정 기준에 해당하는 경우에는 그 시기를 달리 정하도록 규정하고 있음. 이에 따라 일반적으로는 착공과 동시에 입주자를 모집(이하 “선분양”이라 함)하고, 영업정지 등을 받은 경우에는 골조공사 등 일정 공정이 완료된 때 입주자를 모집(이하 “후분양”이라 함)하도록 규정함.

그런데 후분양은 사업주체 입장에서는 분양을 통한 건설자금의 유통을 일정 기간 금지하는 것으로 침익적 성격이 강한 규제이기 때문에 이에 대한 중요사항을 시행규칙에서 정하도록 하는 것은 적절하지 않다는 지적이 제기되고, 「주택법」상 주택사업의 책임주체는 사업주체(시행자)임에도 불구하고 시공자가 받은 영업정지 등으로 인해 사업주체의 입주자 모집시기를 제한하는 것은 법 체계 정당성에 위반될

소지가 있다는 견해도 있음.

또한, 「건설기술 진흥법」에 따른 벌점을 「주택법」에 따른 분양 시기 제한에 적용하는 것은 타당하지 않다는 의견도 있음.

이에 입주자모집의 시기에 관한 중요사항을 법률에 직접 규정하면서 영업정지 처분을 받은 경우에만 선분양을 금지하도록 하여 주택의 건설·공급에 관한 규제의 합리성을 제고하려는 것임(안 제54조의3 신설 등).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제54조제1항제2호가목 중 “국토교통부령으로 정하는 입주자모집의 시기(사업주체 또는 시공자가 영업정지를 받거나 「건설기술 진흥법」 제53조에 따른 벌점이 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 경우 등에 달리 정한 입주자모집의 시기를 포함한다)·”을 “제54조의3에 따른 입주자모집의 시기 및 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의”로 한다.

제54조의3을 다음과 같이 신설한다.

제54조의3(입주자모집의 시기) ① 사업주체는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 제16조제3항에 따른 신고수리가 있는 날부터 입주자를 모집할 수 있다. 이 경우 다음 각 호에 따른 요건의 세부적인 사항은 국토교통부령으로 정한다.

1. 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보할 것
2. 건설되는 주택에 대하여 「주택도시보증법」 제16조에 따른 주택도시보증공사 또는 「보험업법」 제2조제6호에 따른 보험회사 중 국토교통부령으로 정하는 보험회사로부터 분양에 관한 보증을 받을 것

② 사업주체는 제1항제1호의 요건은 갖추었으나 같은 항 제2호의 요건을 갖추지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업을 등록한 자 2 이상의 연대보증을 받아 공증을 받으면 국토교통부령으로 정하는 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 사업주체가 제8조에 따른 영업정지처분을 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부령으로 정하는 건축공정에 도달한 때에 입주자를 모집할 수 있다. 다만, 제2항에 따른 입주자모집 시기가 영업정지처분에 따른 입주자모집 시기보다 더 늦은 경우에는 제2항에 따른다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(주택의 공급에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 제54조제1항제1호에 따른 승인을 신청한 경우에는 같은 항 제2호가목 및 제54조의 3의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제3조(영업정지처분을 받은 시공자에 대한 경과조치) 이 법 시행 이전에 시공자가 받은 영업정지처분이 시행 당시 확정되지 않은 경우에는 제54조제1항제2호가목의 개정규정을 적용한다.

신·구조문대비표

[illegible]

가. 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의 시기(사업주체 또는 시공자가 영업정지를 받거나 「건설기술진흥법」 제53조에 따른 벌점이 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 경우 등에 달리 정한 입주자모집의 시기를 포함한다)·조건·방법·절차, 입주금(입주예정자가 사업주체에게 납입하는 주택가격을 말한다. 이하 같다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것

나. (생략)

② ~ ⑧ (생략)

<신설>

가. 제54조의3에 따른 입주자모집의 시기 및 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의-----

나. (현행과 같음)

② ~ ⑧ (현행과 같음)

제54조의3(입주자모집의 시기) ① 사업주체는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 제16조제3항에 따른 신고수리가 있는 날부터 입주자를 모집할 수 있다. 이 경우 다음 각 호에 따른 요건의 세부적인 사항은 국토교통부령으로 정한다.

1. 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보할 것

2. 건설되는 주택에 대하여 「주택도시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사 또는 「보험업법」 제2조제6호에 따른 보험회사 중 국토교통부령으로 정하는 보험회사로부터 분양에 관한 보증을 받을 것

② 사업주체는 제1항제1호의 요건은 갖추었으나 같은 항 제2호의 요건을 갖추지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업을 등록한 자 2 이상의 연대보증을 받아 공증을 받으면 국토교통부령으로 정하는 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 사업주체가 제8조에 따른 영업정지처분을 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부령으로 정하는 건축공정에 도달한 때에 입주

자를 모집할 수 있다. 다만, 제
2항에 따른 입주자모집 시기가
영업정지처분에 따른 입주자모
집 시기보다 더 늦은 경우에는
제2항에 따른다.