

# 서울특별시 주택 조례 일부개정조례안

## 검 토 보 고

의안 번호	1577
----------	------

2023. 02. 27.  
주택공간위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2024. 2. 5. 최진혁 의원 발의 (2024. 2. 7. 회부)

### 2. 제안이유

- 「주택법」 제20조에 따른 주택건설사업 등에 의한 임대주택 인주시 주택공급 활성화 및 안정적 임대주택 공급 등을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 경우, 임대주택 매입비의 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 달리 정할 수 있도록 하고, 잔금1차 지급 시기를 현행 준공인가에서 '임시사용승인'까지 포함하도록 조기화하여 건축비상승 등으로 어려움을 겪는 주택건설사업장의 사업여건 개선 및 임대주택 공급 활성화에 기여하고자 함.

### 3. 주요내용

- 가. 주택공급 활성화 및 안정적 임대주택 공급 등을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 경우 임대주택 인수대금의 중도금 및 잔금의 분할 지급 횟수 및 비율에 관한 기준을 달리 정할 수 있도록 단서 규정을 신설함. (안 제7조의3)
- 나. 임시사용승인시에도 잔금1차 지급이 가능하도록 명시함. (안 제7조의3 제4호)

## 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

### 가. 제안경위

- 이 개정조례안은 주택건설사업 시행으로 건설되는 임대주택 인주시 적용되는 임대주택 매입비의 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 시장이 별도로 정할 수 있도록 근거를 마련하고, 잔금1차 지급 시기를 현행 ‘준공인가’에서 ‘임시사용승인’까지 포함토록하려는 것으로, 2024년 2월 5일 최진혁 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

### 나. 주택건설사업의 임대주택 인수 절차 및 방법 개관

- 「주택법」 제20조1)에 따라 주택건설사업 추진시 사업주체가 임대주택을 건설·공급하는 경우 용적률을 완화적용 받을 수 있는데2), 이 때 임대

- 1) 「주택법」 제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ① 사업주체(리모델링을 시행하는 자는 제외한다)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인신청서(「건축법」 제11조제3항의 허가신청서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 제출하는 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.
    1. 제15조제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획
    2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항
  - ② 제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 사업주체는 완화된 용적률의 60퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하여야 한다. 이 경우 사업주체는 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 하며 시·도지사가 우선 인수할 수 있다. 다만, 시·도지사가 임대주택을 인수하지 아니하는 경우 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다.
    1. 특별시장, 광역시장 또는 도지사가 인수하지 아니하는 경우: 관할 시장, 군수 또는 구청장이 제1항의 사업계획승인(「건축법」 제11조의 건축허가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)신청 사실을 특별시장, 광역시장 또는 도지사에게 통보한 후 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청
    2. 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 인수하지 아니하는 경우: 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 직접 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청
  - ③ 제2항에 따라 공급되는 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
- 2) 용적률 완화와 관련된 규정은 「서울특별시 주택 조례」에서는 별도의 규정을 두고 있지 않으나, 역세권 장기전세주택사업, 청년안심주택사업 또는 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항 등에 따라 용적률 완화를 받는 건축(「건축법」 른 건축허가) 및 주택건설사업(「주택법」에 따른

주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비<sup>3)</sup>로 하되, 그 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 보게 됨.

- 임대주택의 인수방법 및 절차는 「서울특별시 주택 조례」(이하 “조례”) 제7조의3에서 규정하고 있으며, 이에 따르면 임대주택 매입 대금의 지급은 ▲ 공정률 20% 단계에서 계약금 20%를, ▲ 건축공정이 35%, 50%, 65%, 80% 이상인 때 각각 총액의 15%의 중도금을, ▲ 준공인가 후 잔금 10%를 지급(이하 “잔금1차”)하고, ▲ 나머지 잔금 10%는 이전고시일 이후에 지급하는 등 총 7회에 걸쳐 인수대금을 지급하고 있음.

#### 다. 중도금 및 잔금지급 관련(안 제7조의3)

- 안 제7조의3은 시장이 필요하다고 인정하는 경우 중도금 및 잔금에 대한 지급 횟수 및 지급금액 비율에 관한 기준을 조례에서 규정하는 것과 달리 시장이 별도로 정할 수 있도록 단서를 신설하려는 것으로, 이는 공사비 상승 등 경기상황 변동으로 사업추진이 지연될 것이 우려되는 경우 인수대금을 조기지급함으로써 사업추진에 동력을 부여하는데 기여하기 위한 것으로 이해됨.

<주택건설사업 추진 단계별 임대주택 인수대금 지급 비율(안)>

계약금		중도금				잔금	
구분	공정률 20%	공정률 35%	공정률 50%	공정률 65%	공정률 80%	준공인가	이전고시
현행	20%	15%	15%	15%	15%	10%	10%
개정안	20%	30%	-	30%	-	15%	5%

- 서울시는 일반 주택건설사업을 포함하여 역세권 장기전세주택, 청년안심

사업계획승인)에 적용중인 것으로 파악됨.

3) 국토교통부장관이 고시하는 「공공건설임대주택 표준건축비」를 말함.

주택 등 시책사업<sup>4)</sup>과 정비사업 등 다양한 주택건설사업에서 용적률 완화에 따라 건설되는 공공임대주택의 매입에 관하여 별도의 업무처리 기준<sup>5)6)</sup>을 운영하고 있는데, 조례개정 시 해당 기준의 개정을 통해 중도금 및 잔금 지급 절차를 유연하게 운영할 계획인 것으로 파악됨.

## 라. 잔금1차 지급시기 조기화 관련(안 제7조의3제4호)

○ 안 제7조의3제4호에서는 인수대금 총액의 10%를 지급하는 잔금1차 지급시기를 현행 ‘준공인가’ 시점 뿐만 아니라 ‘임시사용승인’도 포함하려는 것임.

- 임시사용승인은 「주택법」 제49조제4항<sup>7)</sup>에 따라 대통령령으로 정하는 경우<sup>8)</sup>에 해당하는 경우 사용검사를 받은 후가 아니더라도 사업주체 또는

4) 역세권 장기전세주택 사업, 청년안심주택 사업, 역세권 활성화사업, 역세권 복합개발(고밀주거) 사업 등

5) 「공공주택 매입업무 처리기준 개선 계획」(2023.5.11. 행정2부시장 방침 제120호)

6) 이 기준은 ‘주택건설사업과 건축허가로 건설되는 주택’, ‘주택재건축사업으로 건설되는 주택’, ‘정비사업으로 건설되는 주택’, ‘소규모 재개발사업으로 건설되는 주택’, ‘재정비촉진사업으로 건설되는 주택’, ‘준공업지역에서 건설되는 주택’, ‘기타 매입주택’을 적용 대상으로 하고 있음.

7) 「주택법」 제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 “분할 사용검사”라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 “동별 사용검사”라 한다)를 받을 수 있다.

④ 사업주체 또는 입주예정자는 제1항에 따른 사용검사를 받은 후가 아니면 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 사용검사권자의 임시 사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

8) 「주택법 시행령」 제56조(임시 사용승인) ① 법 제49조제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.

1. 주택건설사업의 경우: 건축물의 동별로 공사가 완료된 경우
  2. 대지조성사업의 경우: 구획별로 공사가 완료된 경우
- ② 법 제49조제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사용검사권자에게 임시 사용승인을 신청하여야 한다.
- ③ 사용검사권자는 제2항에 따른 신청을 받은 때에는 임시 사용승인대상인 주택 또는 대지가 사업계획의 내용에 적합하고 사용에 지장이 없는 경우에만 임시사용을 승인할 수 있다. 이 경우 임시 사용승인의 대상이 공동주택인 경우에는 세대별로 임시 사용승인을 할 수 있다.

입주예정자에게 주택 또는 대지를 사용할 수 있게 허용하는 것을 의미함.

- 따라서, 이 개정조례안은 입주예정자의 실질적인 입주 및 사용이 가능한 임시사용승인 시점에 1차 잔금의 지급을 가능하게 함으로써 사업주체의 금융 부담을 절감하고, 공사비 인상에 의한 사업주체와 시공사 간 갈등을 예방하는 등 신속한 사업추진에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 참고로, 2023년 12월 29일 재개발임대주택의 인수와 관련하여 준공인가 시점에서 지급했던 잔금 1차 지급시기를 '준공인가전 사용허가'까지 조기화 할 수 있도록 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」가 개정<sup>9)</sup> 되었음을 감안할 때, 이 개정조례안을 통해 재개발정비사업과 주택건설사업 간 형평성을 확보할 수 있을 것으로 사료됨.

#### 마. 종합의견

- 이 개정조례안은 주택건설사업에서 용적률 완화로 건설되는 임대주택 매입 시 시장이 필요하다고 인정하는 경우 중도금과 잔금에 대한 분할지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 달리 정할 수 있는 근거를 마련하고, 잔금1차 지급시기를 조기화하려는 것으로서, 이를 통해 사업주체의 금융부담을 완화하여 공사비 인상에 따른 사업주체와 시공사 간 갈등 및 공사지연을 예방할 수 있을 것으로 기대되며, 역세권 장기전세주택 등 시책사업 추진 대상지의 사업시행 여건 개선 및 공공임대주택 공급 활성화에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 다만, 분할지급 횟수 및 비율에 대한 탄력적 제도 운영 시 주택건설사업장 간 형평성 논란이 제기되지 않도록 신중을 기해야 할 것으로 사료됨.

9) 서울특별시조례 제9052호, 2023.12.29., 일부개정

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임] 관계법령(p.7)

■ 「주택법」

제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ① 사업주체(리모델링을 시행하는 자는 제외한다)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인신청서(「건축법」 제11조제3항의 허가신청서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 제출하는 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 제15조제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획
2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항

② 제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 사업주체는 완화된 용적률의 60퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하여야 한다. 이 경우 사업주체는 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 하며 시·도지사가 우선 인수할 수 있다. 다만, 시·도지사가 임대주택을 인수하지 아니하는 경우 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다.

1. 특별시장, 광역시장 또는 도지사가 인수하지 아니하는 경우: 관할 시장, 군수 또는 구청장이 제1항의 사업계획승인(「건축법」 제11조의 건축허가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)신청 사실을 특별시장, 광역시장 또는 도지사에게 통보한 후 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청
2. 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 인수하지 아니하는 경우: 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 직접 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청

③ 제2항에 따라 공급되는 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하기 전에 미리 용적률의 완화로 건설되는 임대주택의 규모 등에 관하여 인수자와 협의하여 사업계획승인신청서에 반영하여야 한다.

⑤ 사업주체는 공급되는 주택의 전부(제11조의 주택조합이 설립된 경우에는 조합원에게 공급하고 남은 주택을 말한다)를 대상으로 공개추첨의 방법에 의하여 인수자에게 공급하는 임대주택을 선정하여야 하며, 그 선정 결과를 지체 없이 인수자에게 통보하여야 한다.

⑥ 사업주체는 임대주택의 준공인가(「건축법」 제22조의 사용승인을 포함한다)를 받은 후 지체 없이 인수자에게 등기를 촉탁 또는 신청하여야 한다. 이 경우 사업주체가 거부 또는 지체하는 경우에는 인수자가 등기를 촉탁 또는 신청할 수 있다.

## ■ 「주택법 시행령」

제37조(주택건설사업 등에 따른 임대주택의 비율 등) ① 법 제20조제2항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 30퍼센트 이상 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 비율을 말한다.

② 국토교통부장관은 법 제20조제2항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 인수자를 지정하여 줄 것을 요청받은 경우에는 30일 이내에 인수자를 지정하여 시·도지사에게 통보하여야 한다.

③ 시·도지사는 제2항에 따른 통보를 받은 경우에는 지체 없이 국토교통부장관이 지정한 인수자와 임대주택의 인수에 관하여 협의하여야 한다.

## ■ 「서울특별시 주택 조례」

제7조의2(주택건설사업 등에 따른 임대주택의 비율) 「주택법 시행령」 제37조제1항에서 “시·도의 조례가 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

제7조의3(임대주택 매입) 제7조의2에 따라 사업시행자가 건설하는 임대주택의 매매계약 및 대금 지급방법은 다음 각 호와 같다.

1. 임대주택(대지 및 부대복리시설을 포함한다. 이하 같다) 매매계약은 시장과 해당 사업시행자가 체결한다.
2. 매매계약은 임대주택의 건축공정이 20퍼센트 이상인 때에 체결 한다. 이 경우 건축공정은 전체 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 총수의 골조공사가 완성된 때를 20퍼센트로 본다.
3. 매매가격은 「임대주택법」 제16조제3항에 따라 임대주택의 매각 시 적용하는 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준에서 정하는 건축비로 한다.
4. 매매대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하여 다음 각 목과 같이 지급한다.
  - 가. 계약금은 매매계약을 체결하는 때에 총액의 20퍼센트를 지급
  - 나. 중도금은 건축공정에 따라 4회에 걸쳐 분할 지급하되, 건축공정의 35퍼센트, 50퍼센트, 65퍼센트, 80퍼센트 이상인 때에 각각 총액의 15퍼센트를 지급
  - 다. 잔금은 준공인가 이후에 총액의 10퍼센트를 지급하고, 나머지는 이전고시일 이후에 지급
5. 제2호에도 불구하고 시장은 임대주택사업 활성화 등 필요시 예산의 범위 안에서 계약시점을 조정할 수 있다.