

국회 국토교통위원장  
한국부동산경제단체연합회 단체장  
정 책 간 담 회

'23. 9. 20(수)

한국부동산경제단체연합회

# 국회 국토교통위원장 한국부동산경제단체연합회 단체장 정 책 간 담 회

일시 2023년 9월 20(수) 오전 11시

장소 국회 국토교통위원장실 (국회 본관 531호)

참석 국 회 | 김민기 국회 국토교통위원장  
연합회 | 한국부동산경제단체연합회 각 단체장  
장영호 한국부동산분양서비스협회 회장  
양길수 한국감정평가사협회 회장  
김승배 한국부동산개발협회 회장  
이종혁 한국공인중개사협회 회장  
정병윤 한국리츠협회 회장  
이선미 대한주택관리사협회 회장  
임채욱 한국주택임대관리협회 회장  
조만현 한국주택관리협회 회장  
조홍석 한국빌딩협회 회장

내용 국회 국토교통위원장 - 연합회 단체장 상견례  
국토위 관련 연합회 회원사 현안사항 건의

# 한국부동산경제단체연합회 현황

## 1 목 적

부동산 경제단체간의 상호 긴밀한 협력을 증진, 건전한 부동산 문화창달과 부동산 정책연구 등을 통해 부동산산업의 건전한 발전과 부동산 산업의 전문화 도모 및 국민경제 발전에 기여

## 2 설립근거

- ☐ 부동산서비스산업진흥법 제5조 (2017. 12. 19 제정)
- ☐ 민법 제32조
- ☐ 국토교통부 및 그 소속청 소관 비영리법인의 설립 및 감독에 관한 규칙 제4조

## 3 주요연혁

- ☐ 2023 : 제7대 회장 장영호 한국부동산분양서비스협회장  
제8회 부동산산업의 날 개최 (국회 의원회관)
- ☐ 2022 : 제7회 부동산산업의 날 개최 (건설회관)
- ☐ 2021 : 제6대 회장 임채욱 한국주택임대관리협회장  
제6회 부동산산업의 날 개최 (대한주택관리사협회 대회의실)
- ☐ 2020 : 제5대 회장 조만현 한국주택관리협회장  
제5회 부동산산업의 날 개최 (건설회관)
- ☐ 2019 : 제4대 회장 김대형 한국리츠협회장  
제4회 부동산산업의 날 개최 (건설회관)
- ☐ 2018 : 제3대 회장 황기현 한국공인중개사협회장  
제3회 부동산산업의 날 개최 (코엑스)
- ☐ 2017 : 제2대 회장 문주현 한국부동산개발협회장  
제2회 부동산산업의 날 개최 (코엑스)
- ☐ 2016 : 제1대 회장 김순구 한국감정평가사협회장  
제1회 부동산산업의 날 개최 (코엑스)

## 4

## 연합회 단체장

| 성명           | 소속 및 직위  | 사진  |
|--------------|--|---|
| 장영호<br>(회장)  | 한국부동산분양서비스협회장<br>씨엘케이(주) 총괄사장<br>(사)한국부동산분석학회 이사<br>(사)소비자주권시민회의 고문                                  |    |
| 김승배<br>(부회장) | 한국부동산개발협회장<br>(現)(주)피데스개발 대표이사<br>한국부동산분석학회 상임이사<br>(사)도시재생전략포럼 고문                                   |    |
| 이종혁<br>(부회장) | 한국공인중개사협회장<br>단국대학교 정책경영대학원 강사<br>한국부동산경매학회 부회장<br>한국부동산경영학회 이사<br>충청남도 도시재생위원회 위원                   |  |
| 양길수<br>(부회장) | 한국감정평가사협회장<br>서강대학교 게임&평생교육원 겸임교수<br>한국부동산연구원 이사장<br>2020년 기획재정부 “공기업 경영평가단” 평가위원<br>하나감정평가법인 대표이사   |  |
| 이선미<br>(이사)  | 대한주택관리사협회장<br>대한주택관리사 본회 부회장<br>대한주택관리사협회 경기도회 회장<br>대한주택관리사협회 경기도회 용인지부장<br>경기도 관리규약 준칙심의위원, 분쟁조정위원 |  |

| 성명          | 소속 및 직위  | 사진  |
|-------------|--|---|
| 임채욱<br>(이사) | <b>한국주택임대관리협회장</b><br>(現)지에이치파트너즈(주) 대표이사<br>(現)(주)젠스타 전무이사<br>(現)한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수                            |    |
| 정병윤<br>(이사) | <b>한국리츠협회장</b><br>대한건설협회 상근부회장<br>한국교통대학교 초빙교수 (도시계획)<br>(前)국토교통부 기획조정실장<br>(前)국토교통부 국토도시실장<br>(前)대통령비서실 국토해양비서관 |    |
| 조홍석<br>(이사) | <b>한국빌딩협회장</b><br>이화자산운용 회장<br>영화기업 사장<br>이화산업 사장  |   |
| 조만현<br>(감사) | <b>한국주택관리협회장</b><br>대구대 부동산학 박사<br>국제로타리 3700지구(대구) 총재<br>동우CM, 동우라이프산업 대표이사                                     |  |

# 부동산 산업의날 개요

## 1 개 요

○ 국토교통부에서 ‘부동산서비스산업 발전방안’을 수립·발표하고(‘16.2.3), 그 후속 조치로 「부동산산업의 날」을 매년 11월 11일로 지정.

- 부동산 산업의 새로운 부가가치 창출 기회 마련과 부동산 산업 종사자의 사기양양을 통해 우리나라 부동산 산업 발전과 국가 발전에 기여 및 부동산에 대한 대국민 인식 긍정적 제고

- 부동산 산업 관련 단체가 ‘(사)한국부동산경제단체연합회’를 설립하고 2016년 11월11일 제1회 부동산산업의날 기념식 및 부대행사 개최

## 2 제8회 부동산산업의 날

○ 주 최 : (사)한국부동산경제단체연합회, 국회국토교통위원회

○ 주 관 : (사)한국부동산분양서비스협회

○ 후 원 : 국토교통부, 한국부동산원, 주택도시보증공사, 한국부동산분석학회

일시 | 2023.11.10(금) 장소 | 국회 의원회관

### 행사 프로그램

#### 01 기념행사

일정 10:00~12:00

장소 국회 의원회관 2층 대회의실

#### 02 학술 컨퍼런스

일정 14:00~17:00

장소 국회 의원회관 2층 제1소회의실

부동산 소비자 보호와  
지속가능한 부동산산업 발전을 위한

### 우수논문 공모전

#### 01

최종 논문접수

2023. 10. 13(금)

#### 02

우수논문 발표

2023. 11. 08(수)

#### 03

시상식

2023. 11. 10(금)

## 국토위 관련 연합회 현안사항 건의

| 연번         | 건의사항  |
|------------|---|
| 1<br>(6p)  | 부동산분양대행업의 관리 및 진흥에 관한 법률(박정하 의원, '23.8.3) 조속통과 건의         |
| 2<br>(8p)  | 정비사업의 시행자 요건 확대<br>- 도시정비법·소규모주택정비법·역세권개발법·도심복합개발지원법 개정사항 |
|            | 도시개발사업 통합심의 확대<br>- 김병기 의원 대표 발의 개정안('22.11.2) 계류 중       |
|            | 부동산개발업 실적 인정제도 도입<br>- 부동산개발업법 제19조의2 신설                  |
| 3<br>(11p) | 한국공인중개사협회 법정단체 전환 등 제도개선 건의                               |
| 4<br>(14p) | 부동산투자회사법 개정안(김병욱 의원, '23.5.23) 조속통과 건의                    |
| 5<br>(15p) | “주택관리업자 선정 동의절차 완화 개정” 등 제도개선 건의                          |
| 6<br>(18p) | 주택임대관리업 육성 및 활성화 관련 제도개선(案)<br>‘민간임대주택에 관한 특별법’관련 개선의견    |
| 7<br>(21p) | 공동주택관리 분야 제도개선 건의   |



# 1. 부동산분양대행업의 관리 및 진흥에 관한 법률 (박정하 의원, '23.8.3) 조속통과 건의

한국부동산분양서비스협회

## □ 현황

- 현행 「주택법」의 “분양대행자” 제도외에는 분양대행업자를 관리·감독할 수 있는 법규가 마련되지 않아 국민의 재산권과 소비자의 권익이 보호받지 못하고 방치됨 ⇒ 개별법의 규제 사각지대에서 소비자 피해 지속 발생

| 구분  | 대상                    | 규제법                     | 제도권에 의한<br>분양대행업자 관리 |
|-----|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 주택  | 아파트                   | 「주택법」                   | △ (분양대행자)            |
|     | 30세대 미만주택             | 규제없음                    | X                    |
| 비주택 | 오피스텔, 상가,<br>생활형 숙박시설 | 「건축물의 분양에 관한 법률」        | X                    |
|     | 지식산업센터                | 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 | X                    |
|     | 산업단지                  | 「산업입지 및 개발에 관한 법률」      | X                    |

- 유일하게 분양대행업자를 관리하도록 규정한 「주택법」에서 조차 정부가 아닌 사업주체가 분양대행업자를 관리하도록 규정 ⇒ 분양대행업자의 업체 수, 실적, 건전성 여부에 대한 파악 불가
  - 건설업 등 사업자 자격기준만 갖추면 전문인력 없이도 업을 영위
  - 유일한 관리수단인 분양대행자 교육은 1년에 8시간에 불과한 교육을 이수하고 복잡한 청약업무 수행 ⇒ 분양대행업자의 전문성 결여로 매년 다수의 청약 부적격자 발생

## □ 건의이유

- 현행 법률 체계로는 국민의 재산권 및 소비자 보호에 한계
- 분양대행업자에 대한 체계적 관리 필요

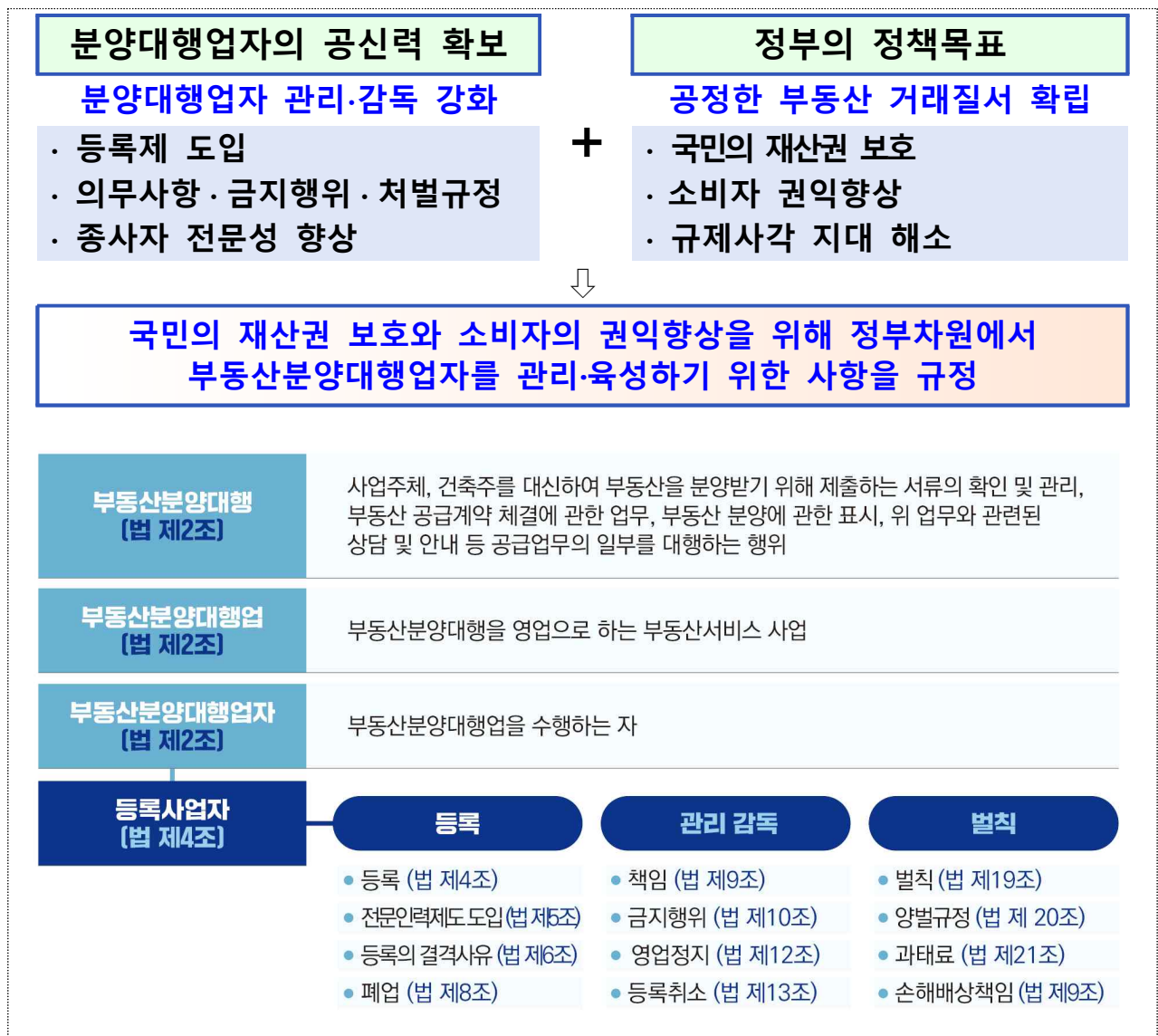


## □ 건의내용

### 「부동산분양대행업의 관리 및 진흥에 관한 법률」 조속통과

#### 주요내용

- ◆ 국민의 재산권 보호 및 소비자 권익향상을 위한 부동산 분양대행업자의 등록제 도입, 등록사업자의 의무사항과 금지행위, 분양대행 종사자 전문성 강화 등



## □ 기대효과

**정부차원에서 부동산분양대행업자를 통합적으로 관리  
국민의 재산권 보호와 소비자의 권익향상**

## 2. 정비사업 시행자 요건 확대 외 2건

한국부동산개발협회

### 1. 정비사업 시행자 요건 확대

#### □ 현 황

- 현행법상 등록요건은 유사함에도 건설업자, 주택등록사업자, 신탁회사(직접 시공 능력 미보유)만 정비사업 시행자로 참여 가능

주요 사업자 등록요건 비교

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

#### □ 건의배경

- 정부의 다양한 공급유형(재건축·재개발, 도심·역세권복합개발, 소규모정비사업, 국공유지 및 차량기지복합개발 등)을 통한 인허가 270만호 목표 달성은 다양한 민간사업자 참여 필수
- 도시·지역 맞춤 개발역량을 갖춘 부동산개발등록사업자가 정비(재개발·재건축, 소규모사업), 도심복합사업, 역세권개발 사업에 참여하여 창의적이고 혁신적인 도시공간 창조 가능

주요 사업자 업무 범위 비교

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

- 이는 ‘민간활성화’ 정책 방향에 부합할 뿐만 아니라, 부동산개발사업자를 비롯한 다양한 사업자의 참여로 수요자 맞춤형 사업추진 방식 다양화 및 전반적 서비스 품질 향상 가능

#### □ 건의내용

- 정비사업에 부동산개발업사업자도 참여가능토록 관련 법령 개정 필요
  - 「도시정비법」 제24조, 「소규모주택정비법」 제17조, 「역세권개발법」 제12조, 「도심복합개발지원법」 제17조 개정사항

## 2. 도시개발사업 통합심의 확대

### □ 현 황 및 건의배경

- 도시개발사업 개발계획 수립 또는 실시계획 인가 시, 도시계획위원회 심의와 광역교통개선대책, 경관계획, 교통·재해·교육영향평가 등 관련 심의 별도 진행
  - 도시개발사업 기간 장기화 및 사업 효율성 저해 문제 ➡ 통합심의 확대 필요
- 한편, 김병기 의원(더불어민주당)은 도시개발계획의 수립 또는 실시계획의 인가와 관련된 도시계획·교통·재해 등 관계 법령에 따른 심의를 통합하여 심의할 수 있도록 개발구역 지정권자로 하여금 통합심의위원회를 구성·운영하도록 하는 것을 주요 내용으로 하는 「도시개발법」 개정안 대표발의('22.11.2)
  - ‘개발계획 및 실시계획 통합심의’ 근거 조항 마련  
(「도시개발법」 제3조 개정 및 제19조의2 신설)

### □ 건의내용

- 도시개발사업 관련 심의(도시계획·교통·재해 등)가 통합하여 이루어질 수 있도록 「도시개발법」 개정안('22.11.2 김병기 의원 대표발의) 조속한 처리 필요

### 3. 부동산개발업 실적 인정제도 도입

#### □ 현 황

- 부동산개발업 등록요건만 충족되면 개발업 등록 및 사업 참여가 가능
- 업체등록 예외 규정\*에 따른 미등록 사업참여 관행\*\*으로 실적관리 미흡
  - \* 「부동산개발업법」 제4조) 직접사용 목적, 지주공동사업 시 토지주는 개발업 등록 불필요
  - \*\* 지주공동사업이 전체 사업의 약 14% 차지 ('22년 등록업체 개발실적 기준)

#### □ 건의배경

- 주택건설사업자와 다르게 부동산개발업 등록 시 사업자 또는 전문인력에 대한 경력인정·확인 절차가 부재하여 지속적인 사업을 수행하는 건실한 개발사업자의 육성, 관리 기반 미흡
  - 일회성 개발 목적의 개발업체 등록·폐업 반복되며 지속적 사업 영위를 통한 산업의 경쟁력 확보 및 통합적 관리에 한계
  - 개발실적에 대한 객관적 인증 부재로 민관공모사업 등 민간참여자 선정을 위한 객관적 기준 마련에 한계

#### □ 건의내용

- 개발업체 연속성 유지 및 업계 지속가능성 확보를 위해 객관적 개발 실적을 평가할 수 있는 절차 및 실적관리체계 마련 필요
  - 개발실적 관리체계 : 개발업 등록위탁업무에 개발실적 확인서 포함하여, 개발실적 등록-검증-실적확인의 체계 완성
  - 전문인력 경력관리체계 : 전문인력 사전교육 시 사업수행 경력을 입력, 소속회사의 인정서류(개발업법 상 양식 마련)를 첨부하도록 하여 관리
    - \* 「부동산개발업법」 제19조의2(부동산개발업자의 자격제한) 신설

➡ 지속성을 갖는 건전한 부동산개발사업자를 육성하여 부동산개발업의 전문성과 대국민 신뢰 향상을 도모

### 3. 협회 법정단체 전환 등 5건

한국공인중개사협회

#### 1. 주요 입법과제

##### 가. 협회 법정단체 전환

###### (1) 제안사유

- 부동산 중개업의 건전한 육성 및 제도개선 업무의 효율적 수행

###### (2) 주요 내용

- 현재 임의설립단체인 공인중개사협회를 유일한 법정단체로 전환

###### (3) 기대효과

- (가) 불법 중개행위에 대한 1차적 감시자 역할 수행
- (나) 협회 회칙 강화로 부도덕한 공제사고자 퇴출
- (다) 공공 목적을 위한 사업 강화
- (라) 윤리위원회 권한 강화로 자율·자정 능력 확대

##### 나. 과태료 부과체계 개선

###### (1) 제안사유

- 현행 표시·광고 위반에 따른 과태료는 법률상 의무의 효율적인 이행을 확보하는 수단을 넘어서 징벌적\*인 요소가 강하여 과태료 부과체계 및 금액 조정 필요

\* 계약 체결 후 지체없이 매물 미삭제 시 과태료 500만원(계약 체결에 따른 중개보수(원룸 기준)는 20~30만원)

###### (2) 주요 내용

- (가) 위반 횟수에 따른 과태료 차등 부과 및 금액 조정
- (나) 민법 개념 적용한 소급 처벌이 아닌 공인중개사법 위반 시 과태료 부과

###### (3) 기대효과

- 과태료 부과체계 현실화 및 개업공인중개사 경제적 부담 경감

## 다. 플랫폼 기업의 중개업 직접 진출 반대

### (1) 제안사유

- 최근 일부 플랫폼 기업이 중개법인을 직접 설립·운영하며 수익은 나누되 책임은 중개법인에만 한정하거나, 자회사에 대한 특혜를 주는 등 골목상권 침해와 공정한 경쟁을 저해하는 경우가 자주 발생하며 업계 내 갈등을 부추기고 있어 이에 대한 대책 마련이 필요

### (2) 주요 내용

- (가) 온라인 부동산 중개 정보제공플랫폼 서비스를 제공하는 사업자는 자회사인 중개법인을 설립하거나 지분을 투자하여 수익을 배분받는 행위를 금지
- (나) 온라인 부동산 중개 정보제공플랫폼 서비스를 제공하는 사업자가 중개사무소와 중개행위에 따른 중개보수나 그 밖의 이익을 배분하는 약정을 하는 행위 금지

### (3) 기대효과

- (가) 신·구 산업간 갈등 해소
- (나) 협회의 거래정보망을 기반으로 한 데이터를 플랫폼 기업에 제공함으로써 중개산업의 건전한 발전 모색

## 라. 공인중개사 자격등록 및 개설등록업무 위탁

### (1) 제안사유

- 전국 중개사무소 정보 통합관리와 공인중개사 이력 관리를 통한 소비자 피해 보호

### (2) 주요 내용

- 공인중개사 자격취득자 자격 등록 및 개설등록업무 위탁

### (3) 기대효과

- 공제사고자, 잦은 행정처분 대상자에 대한 관리 및 특별 교육 강화

## 마. 공인중개사가 아닌 자의 동업 금지

### (1) 제안사유

- 공인중개사가 아닌 자가 공인중개사를 고용하거나 중개사무소를 운영하는 등 소위 바지사장을 얹히고 각종 불법행위를 저지르는 사례가 많아 이를 근절하여 건전한 부동산 거래질서를 확립

### (2) 주요 내용

- (가) 공인중개사가 아닌 자가 공인중개사를 고용하여 중개사무소를 개설·운영하는 행위 금지
- (나) 개설등록을 하지 아니한 자가 중개업무를 통하여 보수를 받거나 이익을 분배받는 행위 금지

### (3) 기대효과

- 무자격·무등록자의 불법행위 근절로 소비자 피해 예방

## 2. 건의사항

가. 최근 전세 피해와 관련하여 나온 각종 대책은 모든 책임이 개업 공인중개사에게만 있는 것처럼 개업공인중개사에 대한 책임과 의무를 지우는 데 그치며, 실제 문제가 되는 컨설팅업, 분양대행업, 임대인에 대한 각종 대책은 전무

나. 이에 협회는 일부 개업공인중개사가 가담된 전세 피해 사건에 깊이 반성하고 업계 내 자정을 위한 노력으로 각종 내부 대책을 세우고 있으나, 현행 법령상 회원을 강제로 규율할 수 있는 권한의 부재로 한계에 부딪히고 있는 상황

다. 협회가 강력하게 내부 자정을 할 수 있도록 더불어민주당의 적극적인 지원을 요청



#### 4. 부동산투자회사법 개정안(김병욱 의원, '23.5.23) 조속통과 건의

한국리츠협회

##### 1. 부동산투자회사법 개정안 주요내용

###### 1) 자산관리회사 설립인가 절차 간소화 (22조의3)

- 자산관리회사 설립시 동일한 요건을 2단계(예비인가-설립인가)로 심사하고 있어 발생하는 비효율을 해소하고자, 예비인가 절차는 생략하되, 사전에 국토부의 확인으로 대체하여 설립인가를 받도록 개선

###### 2) 대토리츠 주식의 처분 가능 시기 개선 (26조의3)

- 대토리츠에 현물출자한 후 1년이 경과된 후부터 주식을 처분할 수 있도록 개선하여, 대토보상자들 조기에 현물출자하도록 유도함으로써 대토리츠 활성화 지원

###### 3) 배당가능이익 산정시 자산의 평가손실 제외 (28조 ①)

- 미실현된 평가손실도 미실현 평가이익처럼 배당가능금액 산정시 제외하도록 개정(법인세법 규정 준용)함으로써, 다른 투자기구와 동일하게 법인세를 감면받을 수 있도록 하여 투자자 보호

##### 2. 부동산투자회사법의 조속한 개정 건의

- 3기 신도시 토지보상이 완료되어 감에 따라, 대토보상권자들의 현물출자를 통한 대토리츠 활성화를 위해서는 법개정이 조속히 이루어져야함
- 금리인상 이슈로 상장리츠 주식하락에 따라, 상장리츠에 투자한 앵커리츠는 평가손실로 인해 현금이 있어도 배당을 못하여 법인세를 내야하는 문제 발생됨

## 5. “주택관리업자 선정 동의절차 완화 개정 등 제도개선 건의

대한주택관리사협회

### □ 개정법의 개요

- 최근 주택관리업자 선정과정에서 입주민등의 의사를 충분히 반영하고, 주택관리서비스 만족도 제고를 위해 “경쟁입찰과 관련한 중요사항 또는 수의계약과 관련한 중요사항 등에 관해 전체 입주자등의 과반수 동의를 얻도록 하는 「공동주택관리법」 개정안 공포(제7조제1항 제1호의2 신설)

### □ 개정법에 대한 문제점 검토

#### 1. 중복적인 동의절차 반복으로 인한 입주민의 피로 및 참여저조 초래

- 공동주택에는 관리업무에 관한 입주민의 의견을 묻는 수 많은 절차(예: 관리방법 결정, 수시로 개정되는 관리규약 개정, 장기수선계획 수시조정, 행위허가, 입주자대표회의 선출 등)로 인한 입주민의 피로도 증가 및 참여 저조
  - ※ 입주민의 참여저조 해소를 위해 장기수선계획 수시조정을 전체 입주자 동의에서 입주자대표회의 과반수 찬성으로 개선하는 법안등이 발의된 상태임
- 이러한 주택관리업자 동의절차를 원활하게 하기 위해 ① 현재 전자투표가 도입되어 참여를 독려하고 있으나 실제 참여가 극히 저조하며,  
② 아파트 경비원이 세대 방문하여 동의받는 업무도 「공동주택관리법」 상 경비원의 업무가 아니므로 법령위반 사항에 해당될 수 있고,  
③ 관리주체가 재계약 동의를 받는데, 해당 관리주체가 직접 방문하면 공정하지 않은 투표로 민원발생이 우려됩니다.  
④ 또한 동의절차를 진행하는 선거관리위원회가 기존 관리주체를 불신하게 되면 동의절차 자체를 진행하기가 불가능하게 됩니다

## 2. 입주민의 동의를 받지 못할 경우 공동주택의 분쟁 및 혼란 초래

- 기존 주택관리업자 재계약(수의계약)에 관한 동의절차(입주민의 10분의 1 이상 이의제기 및 입주자대표회의 3분의 2 이상 동의) 외에 개정안에 따른 전체 입주자 과반수 동의를 받지 못하게 되면, 경쟁입찰 과정을 진행하여야 함에도 입주민의 참여저조로 경쟁입찰의 중요사항에 관한 동의를 받지 못하게 되면 주택관리업자 선정 자체를 하지 못해 계약기간 만료로 인한 관리업무 주체가 없게 되는 문제 등 주택관리업자 선정과 관련한 혼란과 입주민간 분쟁이 격화될 수 있음

## 3. 대의제 및 전문관리에 관한 근본원칙 무력화

- 법 제14조에 따라 공동주택에는 입주민의 의사를 대표하여 공동주택에 관한 중요사항을 결정하기 위해 입주자대표회의를 두고, 공동주택의 전문적·효율적 관리를 위해 관리업무를 전문적으로 집행하는 관리주체(주택관리업자 및 관리사무소장)를 두고 있음에도 주택관리업자 선정에 전체 입주자등의 동의를 받도록 하는 것은 대의제 및 전문관리 원칙 침해의 침해와 무력화 소지가 높음

## □ 개선 방안

### ○ 개정법 재개정 추진

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

| 현행   | 개정안  |
|--|--|
| 제7조(위탁관리) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 | 제7조(위탁관리) ① -----<br>-----<br>-----<br>----- |

|   |  |
|---|--|
| <p>다음 각 호의 기준에 따라 주<br/>택관리업자를 선정하여야 한<br/>다.</p> <p>1. (생 략)</p> <p>1의2. 다음 각 목의 구분에 따<br/>른 사항에 대하여 <u>전체 입주<br/>자등의 과반수의 동의를 얻<br/>을 것</u></p> <p>가.·나. (생 략)</p> <p>2. (생 략)</p> <p>② (생 략)</p> | <p>-----</p> <p>-----</p> <p>--.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>1의2. -----</p> <p>-----<u>전체 입<br/>주자등의 과반수가 참여하고<br/>참여자 과반수의 동의를 얻<br/>을 것</u></p> <p>가.·나. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> |
|---|--|

## 6. 주택임대관리업 육성 및 활성화 관련 제도개선(案)

### ‘민간임대주택에 관한 특별법’관련 개선의견

(사)한국주택임대관리협회

#### ■ 주택임대관리업 등록 관리

##### 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

## ■ 임차인대표회의 권한 및 협의 수준

### 1. 현황

- 민간임대주택에관한특별법 제52조4항은 임차인대표회의와 임대사업자간 협의사항으로 아래 다섯 가지를 명시함
  1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정
  2. 관리비
  3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
  4. 임대료 증감
  5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

### 2. 문제점

- 일반 분양을 한 대부분의 공동주택은 입주자대표회의가 주인으로서 각종 의사결정을 하고, 임차인(전·월세입자)이 임대인의 재산권 행사와 관련된 의사결정에 참여하지는 않고 있음
- 민간임대주택도 임대사업자가 소유주이므로 일반 분양 공동주택의 입주자대표회의의와 마찬가지로 동일한 권한을 행사하는 것이 타당한 구조임
- 그러나 민간임대주택에관한특별법에서는 소유주의 재산권 행사와 관련될 수 있는 사항까지 지나치게 임차인대표회의와 협의 또는 그들의 요구에 “성실히” 응하여야 한다고 명시하여 임대사업자의 적법·합법·효율적 자산 운용에 제약으로 작용함
- 실제 민간임대주택 현장에서는 임차인대표회의가 법 제52조4항 및 시행령 제42조4항2호를 근거로 협의가 아닌 합의 수준의 권한을 행사하려 하고, 무리한 요구조건을 제시하거나 이권개입 시도 등 악용사례가 빈번히 발생

### 3. 개선방안

- ◎ 현행 : 시행령 제42조(임차인대표회의) ④ 법 제52조 제4항 제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
  1. 하자 보수
  2. 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항
  3. 임차인 외의 자에게 민간임대주택 주차장을 개방하는 경우 다음 각 목의 사항 (이하 생략)

◎ 개선 : 시행령 제42조(임차인대표회의) ④ 법 제52조 제4항 제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 하자 보수
2. ~~공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항<삭제>~~
3. 임차인 외의 자에게 민간임대주택 주차장을 개방하는 경우 다음 각 목의 사항 (이하 생략)

#### 4. 개선효과

- 임대료, 관리비, 하자보수 등 임차인의 권리는 이미 공동주택관리법, 주택임대차보호법 등 관련 법과 규정에 따라 임차인의 권리는 보호되고 있으며, 일반 분양 공동주택과 비슷한 수준으로 임차인의 권리가 보장되어 임대사업자의 재산권도 보호됨
- 임대사업자와 임차인간 협의 수준을 효율적으로 조정함으로써 임차인 대표회의의 불필요한 간섭과 문제 제기를 방지함으로써 보다 효율적인 임대관리에 주택임대관리업자가 집중할 수 있도록 함.

#### ■ 공공지원 민간임대주택 분양 전환 개선

1. 현황 : 공공지원민간임대주택은 임대 만기 시 분양 전환
2. 문제점 : 임대관리회사의 역할 감소 및 임차인 주거 불안 문제 해소 곤란
3. 개선방안 : 일정 세대만 분양 전환(손익+이익), 나머지 영구임대주택화
4. 개선효과 : 임차인 주거 문제 해소

#### ■ 보증금반환과 임대료지급 보증보험 활성화 다원화

- 1 현황 : 현재 임대료 보증보험은 HF, HUG, SG서울보증만 가능, 자기관리형 주택 임대관리업 관련 임대관리보증은 HUG와 SG서울보증만 가능하나,
- 2 문제점 : HUG는 건물 질권 설정과 보증금 전액 에스크로 요구로 사실상 유명무실하고, SG서울보증은 높은 보증보험료로 기피 현상 심화.
- 3 개선방안 : 보증보험사 다원화 (손해보험협회등과 협조)
- 4 개선효과 : 자기관리형 양성화, 월세보증보험 활성화로 보증금 하향

#### ■ 주택임대차보호법에서 임차인과 임대인 양자 권익 보호 필요



## 7. 공동주택관리 분야 제도개선 건의

한국주택관리협회

### Q1. 법령개정에 의한 공익비용 증가로 인한 관리비 부담 경감 대책은?

- **(기계설비법)** 기계설비 유지관리자 선임, 기계설비 성능점검(년 1회이상)
    - 중복규제 문제 : 공동주택관리법에 따라 시설물별(승강기, 전기시설, 소방시설) 안전관리 책임자를 지정하여 시설물의 안전점검을 실시하고 있어 중복되는 측면이 있음
    - ☞ 기계설비유지관리자 선임에 따른 인건비 증가(공동주택 시설관리자에 비해 인건비 수준이 높음)
    - ☞ 기계설비 성능점검에 따른 추가비용 발생 : 1,000세대 이상의 경우 2,000~5,000만원 비용 발생
  - **(경비업법)** “경비업무외의 업무에 경비원을 종사하게 하여서는 아니된다. 누구든지 경비업무의 범위를 벗어나게 하여서는 아니된다.”라고 규정
    - ☞ 경비원이 하던 업무 중 상당수 업무를 별도의 인력을 사용하는 관계로 인건비 부담이 늘어남
  - **(전기안전관리법)** 전기안전관리자에게 세대 내 전기시설까지 점검하도록 직무고시, 선임기준 강화, 고압 변압기 감시시스템 설치
    - 공동주택의 경우, 대부분 전기안전관리자 1인만 고용 → 세대 내 전기시설까지 안전점검의 범위를 확대할 경우 현재 인력으로 업무 수행 불가능
    - 전기안전관리자의 선임기준 강화(전기기사, 전기산업안전기사: 실무경력 2년 이상, 4년 이상)로 전기안전관리자 공급 부족 현상으로 비상주단지 증가로 오히려 안전에 역행
    - 고압 변압기 감시시스템 설치 및 상시 확인 (2024년 1월 시행 예정)
    - ☞ 전기안전관리자 고용 또는 업무 위탁으로 추가 비용 발생, 전기안전관리자 자격 강화에 따라 인건비 증가
  - **(화재예방법)** 소방안전관리자 겸직금지, 세대 내 화재시설물 점검
    - 공동주택 관리 인력을 최소로 운영하고 있는 상황에서 부담 가중
    - ☞ 겸직금지 및 세대 내 화재 시설물 점검 등으로 추가 인력 고용에 따른 비용 증가
  - **(정보통신공사업법)** 정보통신설비(방송통신설비, 인터넷 설비, 지능형 홈네트워크, CCTV, 주차관제시스템 등) 성능점검 및 유지보수 의무화, 2024.7.19. 시행 예정
    - 판교 데이터센터 화재에 따른 카카오의 인터넷 서비스 중단으로 전 국민이 큰 불편과 피해를 겪은 상황을 배경으로 공동주택 분야에 확대하는 것은 부담 가중
    - ☞ 겸직금지 및 정보통신설비 성능점검 및 유지보수 의무화 등으로 추가 인력 고용에 따른 비용 증가와 충분한 정보통신기술자격자의 양성없이 공급부족 현상 초래
- ※ **시대를 역행하는 자격자 겸직금지와 구태의연한 상주화를 통한 복지성 일자리 창출은 지양하고 세대 내 점검의 경우 정부 보조금 지원 필요**

## Q2. 관리비 투명화를 위한 회계사고 방지 강화방안

- 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 변경
- 단지별로 관리규약이 정하는 일정금액 이상을 금융기관에서 인출할 시에는 대표회장, 관리사무소장, 감사 등에게 알림 문자서비스를 통한 내부통제 절차를 강화
- 본사와 사업장간 전산시스템 실시간 통합 모니터링 구축으로 전산시스템에서 자체적으로 이상거래를 탐지하는 시스템을 구축
- 외부회계감사 후 미 적발된 회계관련 사고에 대한 감사인 책임부여

※ 「공동주택관리법」 및 동법 시행령·시행규칙, 「공동주택 회계처리기준」 개정

## Q3. 공동주택 위탁관리 수수료 현실화로 상사 도급의 법리 체계화

- 통상의 수수료는 사무처리를 위한 절차 등의 비용을 의미
- 주택관리업에서의 수수료는
  - 위탁관리를 받는 아파트가 관리회사에 지불하는 비용으로 매출이익에 해당되는 부분
  - 매출이익은 본사의 경비인 일반관리비와 기업이윤으로 구성하는 것이라 하면서도 수수료는 본사 경비에 해당 되는 부분이라 함.
- 공동주택 위탁관리 용역의 대가로서 수수료제도는 그 의미와 근거가 불명확하고, 그 용역비 비율은 매우 미미할 뿐만 아니라, 그 미미한 수수료의 과다경쟁으로 관리업의 유지는 물론이고, 고용의 불안으로 인한 사회적 불안을 야기하여 관리업의 산업화를 저해함. 그러므로, 위탁관리에서의 용역비 수수료제도는 관리업(기업)의 본래적인 모습으로 전환하여야 함.
- ※ 관리비의 공용관리비 항목에 일반관리비와 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 지능형네트워크설비유지비, 수선유지비, 위탁관리수수료에서 **위탁관리수수료 항목을 삭제하고 기업이윤을 일반관리비에 포함**해야 함
- ※ 위임 보수에 의한 위탁관리수수료와 관리직원인건비를 일반관리비로 각각 수익과 매출원가로 인식 함으로써 **상사 도급의 법리에 맞게 체계화**

#### Q4. 관리업 공동체와 단체활동의 보장

● 「한국주택관리협회」는 주택관리업자의 육성과 관리산업의 육성을 목표로 1987년 서울시 “공동주택관리인협의회”로 시작하여, 1989. 5. 23. 건설교통부장관의 사단법인 설립허가를 받아 등록하고 공동주택관리의 전문성과 책임성을 다하는 공익적 단체로서 역할을 수행해온지 34주년을 맞고 있으나, 단체를 공익법인으로 법정화하지 못하고 있음.

● 본래, 기업공동체의 결성은 기업인 상호간의 친목과 협력을 통한 공정한 기업인간의 실현을 위한 결사(활동)이며, 그 구체적인 사업으로 기업 전문인의 양성과 교육, 기업기술의 개발 및 기업의 활동으로 발생하는 책임을 보전하는 데에 있음.

※ 공동주택의 관리업자 단체를 공익단체로서 법정화하여 주택관리기술의 개발과 관리인력의 양성 및 교육, 관리 관련 단체와의 교류를 통한 관리산업의 활성화를 꾀하고, 특히 관리의 부실 또는 관리 비리로 인한 입주민의 피해보상을 담보토록 함으로써 건전한 주택관리산업의 육성에 일조토록 할 필요가 있음.

#### Q5. 주택관리업의 산업화 환경과 주거시장의 선순환 구조 정착 환경조성

● 지속적인 공동주택의 증가로 인하여 의무관리대상 공동주택은 물론 고용인력과 관리비 규모의 증가로 대규모 소비집단이 형성된 주택관리업의 산업화 환경이 빠르게 조성.

● 공동주택단지의 대규모화 초고층화 디지털화 현상의 가속화로 공용부분에서는 다양한 종류의 커뮤니티센터와 공용시설들이 과거의 보전관리 단계를 넘어 운영을 위한 전문업체들이 사용 수익을 목적으로 관련 시설을 분양받거나 장기 임대방식의 점유권을 취득하여 운영하는 방식으로 성장하고 있음.

● 전유부분 또한 맛벌이와 세대 분화에 따른 청년과 노인 세대를 중심으로 이사, 청소와 소독, 세탁, 가사노동과 돌봄, 헬스케어 등 맞춤형 생활편의 서비스에 대한 수요에 부응하여 프롭테크형 디지털 주거서비스 플랫폼의 제3시장으로 등장하고 있는 현실을 감안하여 새로운 주거서비스를 창출할 필요가 있음.

※ 전국1,000만호 이상의 공동주택 단지의 질서유지를 위한 행정규제의 대상에서 새로운 시장으로 변모시키는 발상의 대전환과 주택관리업체들간의 경쟁을 통해 보다 나은 서비스가 개발 공급 되고 종사자들의 소득 수준과 사회적 지위가 높아지며 소비자들이 원하는 서비스로 만족감을 줄 수 있을 때 주거시장의 선순환 구조 정착 환경조성.