

2023년 건설·부동산 정책(제도) 제·개정 정리

〈 한국투자부동산신탁, 이민재 대리, 2024. 01. 02. 〉

- ✓ 본 자료의 목적은 2023년 건설·부동산 업계 관련 개정사항을 정리함이며, 낙인효과가 발생하지 않도록 특정 업종·기업 관련 Negative 내용은 최대한 배제하고 작성하였습니다.
- ✓ 본 자료의 내용은 저자가 근무하는 회사의 공식의견을 뜻하지 않습니다.
- ✓ 본 자료는 신뢰할만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성 또는 최신성을 보장할 수 없으며, 본 자료 제공 이후 또는 이전에 발생한 제반 여건 변화에 따라 본 자료에 표시한 제반 수치가 변동될 가능성이 있습니다. 따라서 본 자료 및 관련 정보에 근거하여 내린 의사결정 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다.
- ✓ **본 자료의 저작권은 저자에 있으며, 무단복제, 무단전제 및 재배포를 금지합니다.**

Contents

Ⅰ 2023 개정·발표 정책 및 제도(사업진행 단계 기준)	2
1. 시행자(Vehicle)	2
2. 토지 매입(계약) 관련	5
3. 해체공사(철거) 관련	7
4. 인허가 단계 관련	9
5. 본PF 단계 관련	13
6. 공사 단계 관련	20
7. 분양 관련	33
8. 차주 단계(시행사, 수분양자, 임차인 등)	40
9. (준공 전) 미분양 주택 PF	63
Ⅱ 2023 개정·발표 정책 및 제도(상품별)	64
1. 공동주택	64
2. 오피스텔	67
3. 생활형숙박시설	68
4. 물류센터	70
Ⅲ 2023 개정·발표 정책 및 제도(사업별)	72
1. 도시정비사업	72
2. 임대주택 사업	87
3. 지역주택조합 사업	88
4. 도시개발사업	88
Ⅳ 업종별 이슈(시공사)	89
Ⅴ 업종별 이슈(신탁사)	97
Ⅵ 업종별 이슈(증권사)	107
Ⅶ 업종별 이슈(대주단)	116
Ⅷ 업종별 이슈(운용사)	130
Ⅸ 기타 PF 관련 이슈 사항	132

Ⅰ 2023 개정·발표 정책 및 제도(사업진행 단계 기준)

1. 시행자(Vehicle)

가. 리츠(Real Estate Investment Trusts)

「리츠」 시장대응력 높이고 규제 손질한다(국토교통부, 2023.04.18.)

① 리츠 감독체계 개편방안

「리츠」 감독체계 효율화하여 투자자 보호 수준 높인다(국토교통부, 2023.08.18.)

가) 사전관리 중심 중심 감독체계로 개편

1) 조기경보(Early Warning) 시스템 구축

(현황) 매년 검사 시 단순과실로 인한 법정사항의 미공시·미보고 또는 투자보고서 등의 미제출에 대한 적발·제재가 상당수를 차지

(개선) 리츠·AMC 업무담당자가 법정기한 경과 전 공시·보고의무*를 이행하도록 리츠 정보시스템(알리미 서비스)을 통해 사전통지

* 리츠 최저자본금 확보·리츠 주식의 분산(인가일로부터 6개월), 투자 및 영업보고서 제출(매분기말부터 45일, 회계연도말부터 90일), 리츠 주식 공모(인가일부터 2년) 등

2) 수요자 편의 위주로 리츠정보시스템 개편

(현황) 現 시스템은 감독기관(우리부, 부동산원)의 관리 위주로 구축되어, 리츠정책 수요자(일반국민, 리츠·AMC)의 요구수준에 미흡*

(개선) 리츠 편입자산, 재무상태, 배당수익률, 주가 등 투자·판단 정보에 대한 일반 국민의 접근성을 제고하고, 기존 법령해석·검사사례를 검색할 수 있는 별도 창구를 마련하며 리츠·AMC가 공시·보고업무를 좀더 편리하게 수행토록 시스템 개편

* 리츠정보시스템 개선사항에 대해 업계 의견을 수렴하여 관련 기능 구현

3) 법령 준수사항에 대한 교육 강화

(현황) 리츠를 운용하는 자산운용전문인력 및 준법감시인에 대한 교육 부족과 리츠업무 담당자가 참고할 수 있는 업무매뉴얼 부재

(개선) 교육횟수를 추가(매년 1회 → 2~3회)하고 교육대상도 준법감시인뿐만 아니라 실무자까지 확대

나) 검사종류별 상호 연계성 강화

1) 검사체계 통합관리

(현황) 현재 6가지 검사(현장 2, 온라인 4)가 존재하며, 검사항목의 중복, 현장검사 시 과다한 자료 요구 등 문제점 지속 제기

(개선) 온라인검사와 특별검사 간 연계 강화

리츠·AMC 등 검사종류 개선방안

구분		현행	개선
현장 검사	종합검사	전체 리츠·자산관리회사 등 대상	사전예고제 시행, 중점항목 중심으로 실시
	특별검사	특별한 필요 시 검사	
온라인 검사	상시 모니터링	리츠 시스템, 외부 공시자료 활용하여 이상징후 파악	⇒ 사전경고 목적으로 활용, 특별한 문제 인지 시 특별검사 등 대상으로 선정
	운영위험평가	리츠가 스스로 위험수준 평가	
	신용평가	상장리츠 대상 신용등급 평가	
	경영실태평가	자산관리회사 경영건전성 평가	
			통합관리를 통한 부담 경감 · 평가시기 및 서류 통합 · 신용평가 유효기간 확대 · 신용평가 대체 허용

2) 현장검사 사전예고제 도입

(현황) 검사 10일 전 리츠·AMC에 개별통지하여 예측가능성 부족

(개선) 시장 상황과 업계 동향을 고려하여, 매년 초에 주요 쟁점사항을 현장검사 대상으로 확정·발표하는 검사 사전예고제 도입

3) 중복사항 통합 및 업무편의성 제고

(현황) 공시·보고사항의 중복, 공시방식의 복잡성(①정보시스템, ②회사 홈페이지, ③서면 또는 전자우편 등 3가지 방식) 등이 부담 요인으로 작용

(개선) 공시사항·보고사항이 중복된 경우 투자자 보호 필요성 을 종합적으로 고려하여 공시·보고사항 간소화 추진

다) 검사제도의 취지와 사회변화를 고려한 검사기준 개선

1) 법령 위임내용에 부합토록 검사규정 개편

(현황) 「리츠 등 인가·등록지침(예규)」, 부동산원 내부지침에서 법령에 위임되지 않는 사항이 존재하며 경직적으로 운용

(개선) 리츠 인가·등록지침, 부동산원 내부지침을 개정('23.下) 하고, 간담회 등을 통해 지속적으로 의견 수렴

2) 과태료 양정기준 마련

(현황) 과태료 부과 시 고의·과실 여부를 고려하여 2분의 1 범위에서 금액을 감경할 수 있을 뿐, 명확한 감경기준은 결여

(개선) 다른 법규 사례(금융기관 검사 및 제재규정)를 참조하여 위반 결과와 동기를 종합적으로 고려하는 양정기준 마련

3) 리츠 처분자문위원회 공식화 및 기능 확대

(현황) 형사처벌(수사기관 통보) 여부를 객관적으로 판단하기 위해 민간전문가로 구성된 '리츠 처분자문위원회' 구성·운영 중('22.下~)

(개선) 형사처벌 여부뿐만 아니라 인가 쟁점 등에 대한 논의 등 자문위원회의 기능 확대와 함께 근거 규정 마련

라) 제재의 실효성 강화

1) 행정형벌·과태료 체계 개편(법률 개정안 마련, 즉시)

(현황) 행정형벌(징역 또는 벌금) 중심이며, 고의·중과실에 따라 처리하도록 되어 있으나, 구체적 기준 결여로 지나치게 재량적

(개선) 행정형벌의 과태료 전환 및 과태료 금액 상향조정

* (행정형벌) 위법행위로 투자자 손해가 발생할 수 있는 경우 또는 고의성이 명백한 경우에 해당될 경우 행정형벌로 존치(17건) → 그 외 과태료(17건)로 전환

* (과태료) 금액의 상향조정(기존 1천만원 → 3천만원, 기존 5백만원 → 1천만원 / 형벌에서 과태료로 전환된 경우 종전 벌금액에 준해 1억원·5천만원·1천만원 적용) 및 양정기준 마련

2) 제재처분 실효성 제고를 위한 행정처분 확대 등

(현황) 행정형벌 대상으로 수사기관에 통보하였으나, 불기소처분을 받는 경우 추가 제재수단이 없어 실효성 및 형평성 문제 발생

(개선) 행정형벌을 받지 않는 경우 경고 또는 주의 등 행정 처분 대상이 되도록 제재체계를 재설계

3) 이행강제금 도입

(현황) 주요출자자(5%) 요건, 주식분산의무(50%)* 위배시 처분명령권이 규정되어 있으나, 처분명령 불이행 시 별도 제재규정 미약

(개선) 법정기한 내 초과소유주식을 처분하지 않는 경우 의무 이행을 담보하기 위해 이행강제금을 부과하는 규정 도입

② 공공주택사업자 등 법인에 대한 종부세 완화

『종부세 양도세 등 부동산 세제 보완 추진(기획재정부, 2023.01.26.)』

가) 토지지원리츠 : 종부세 합산배제 적용

※ 종부세법 시행령 개정사항



- (현행) 토지지원리츠가 임대사업자에게 임대하는 주택 부속 토지에 대해 과세
* 임대사업자 소유 임대주택 건물분은 합산배제 가능
- (개정) 토지지원리츠가 임대사업자에게 임대하는 합산배제 대상 임대주택 부속토지에 대해 종부세 합산배제(비과세) 허용

③ 헬스케어 리츠 도입

『국내 첫 의료복지시설 헬스케어 리츠 도입(국토교통부, 2023.12.13.)』

가) 추진배경

- (초고령사회 대비) '17년 고령사회 진입 후 빠르게 진행되는 초고령에 대비하고 과거 대비 능동적인 뉴시니어의 니즈를 반영한 주거모델 필요
- (이익공유 모델 다양화) 일반 국민의 부동산 간접투자 확대를 통한 개발 이익 공유 및 부동산 투자 다변화를 위한 新모델 개발 필요

나) 사업구조



다) 사업참여자 역할

- (LH) 민간사업자 선정, 토지공급, 사업협약체결 및 이행확인
- (금융사) 주식공모, 상장 주관, 금융주선
- (AMC) 리츠 총괄관리
- (건설사) 건축사업의 설계, 책임시공
- (운영업체) 주택 등 임대 운영관리

2. 토지 매입(계약) 관련

가. 토지거래허가제도 정비

「부동산 투기 대응 등을 위한 토지거래 허가제도 정비 및 거래 가격 거짓신고 과태료 상향 추진 (국토교통부, 2023.07.20.)」

① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정에 따른 개정사항

가) 투기 우려 토지거래허가제 관련 개정 주요 내용

- 1) (허가대상자) 지가변동률, 거래량 등을 고려할 때 투기우려의 주체가 되는 대한민국과 외국의 개인, 법인 등을 '허가대상자'로 특정 가능
- 2) (허가대상토지) 투기우려 대상 토지의 '허가대상 용도(나대지 또는 건축물이 포함된 토지 등)'와 '지목(대지, 임야 등)'을 특정 가능
- 3) (공고) 토지거래허가구역 지정시 허가대상자, 허가대상토지를 특정할 경우 해당 사실을 공고하도록 규정

나) 거짓신고 과태료 부과 기준 개정 주요 내용

- 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 실제 거래가격의 10% 미만인 경우, 10~20%인 경우, 20% 이상인 경우의 3단계로 구분하여 부과하고 있으나, 과태료 상한이 상향(취득가액의 10%) 됨에 따라 이를 보다 세분화하여 부과

< 과태료 상향부과안 >

	현 행	개 정 안
실제 거래가격과 신고가격의 차액이 10% 미만	취득가액의 2%	취득가액의 2%
10 ~ 20% 미만	취득가액의 4%	취득가액의 4%
20 ~ 30% 미만	취득가액의 5%	취득가액의 5%
30 ~ 40% 미만		취득가액의 7%
40 ~ 50% 미만		취득가액의 9%
50% 이상		취득가액의 10%

나. 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안

「공급 중심 부동산정책 속도낸다 (국토교통부, 2023.09.26.)」

① 민간 주택공급 활성화

가) 공공택지 전매제한 완화

- 사업 추진이 가능한 사업자에게 공공택지가 적기 공급될 수 있도록 공동주택용지 전매제한을 한시적으로 1년간 완화*
 - * (現) 토지소유권 이전 등기 후 → (改) 계약 후 2년부터 1회에 한해 최초가격 이하로 허용
- 벌떼입찰 차단을 위해 계열사 간 전매는 지속 금지*하고, 이면계약 등에 대해서는 지자체에 조사요청 및 엄중처벌**
 - * 벌떼입찰로 수사 중인 업체는 비계열사 간 전매도 불허(양수·양도 모두)
 - ** 전매제한 규정 위반시 3년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금

나) 조기 인허가 인센티브

- 공공택지 공급(계약) 후 통상적 기간(2년)보다 조기에 인허가(예:1년)를 받을 경우, 신규 공공택지 공급시 인센티브 부여
- 신규 택지 추첨제 물량 중 일정분을 조기 인허가 업체에 우선공급하고, 경쟁방식 공급 시에는 평가 가점(현행 최고인 5% 수준) 부여
- 기 매각 택지도 동일하게 적용*하되, 벌떼입찰 업체는 제외
 - * 예: '23.9월 택지계약을 체결한 경우 '24.9월 전까지 인허가 시 인센티브 제공

나-1) 공공택지 조기 인허가 인센티브 세부 추진 방안

「공공택지 인허가 앞당기면 '인센티브' 부여
(국토교통부, 2023.10.22.)」

1) 개요

- (기본방향) 공공택지 공급(계약) 후 통상적 기간(16개월)보다 조기에(10개월) 인허가를 받을 경우, 신규 공공택지 공급 시 인센티브** 부여
 - * (확인방법) 해당 택지의 주택건설사업계획 승인서 상 승인일 기준
 - ** 인센티브를 활용하여 신규 공공택지를 공급받을 경우 소멸
- (적용대상) LH 공동주택용지(아파트, 연립주택, 주상복합(주거) 포함)
- (적용범위) 기 매각 및 신규 공급(~'26년) 공공택지
- (사용기간) 인센티브 확보에 소요되는 기간(인허가 10개월)을 고려하여, '24.하반기 ~ '26년 신규 공공택지 공급 시 인센티브 사용 가능
- (적용제외) 등록기준 미달로 영업정지 등 행정처분을 받았거나 벌떼입찰로 경찰 수사 중인 업체는 인센티브 대상에서 제외

2) 인센티브 부여 내용

- (추첨방식: 우선공급) '24.하반기~'26년 추첨방식으로 공급하는 공공택지 물량의 20%를 조기 인허가 인센티브 보유 업체에 우선 공급
- (경쟁방식: 가점부여) 조기 인허가 인센티브 보유 업체가 경쟁방식(임대주택건설형, 이익공유형, 설계공모형) 참여 시 평가 가점 부여

다. 산지전용 행정절차 부담 완화

「제4차 경제 규제혁신 방안(기획재정부, 2023.04.19.)」

① 산지 전용*시 거쳐야 하는 재해위험 관련 행정절차 부담 완화

- * 산지를 조림, 임산물 채취·재배 등의 용도 외로 사용하거나, 이를 위해 형질을 변경하는 것
- 가) (현황) 5,000㎡ 이상 산지전용 시 유사한 재해영향평가(자연재해대책법)와 재해위험성 검토의견서(산지관리법)가 이중규제로 작용
- * 660~5,000㎡ 산지를 전용할 경우는 재해위험성 검토의견서만 제출(재해영향평가 미적용)
- 나) (개선) 5,000㎡ 이상 산지 전용 시 재해영향평가를 받았으면 재해위험성 검토서 제출 생략
- * 재해영향평가는 산림재해 위험성 검토 외 사면·토사·해안 등 위험성을 포괄적으로 검토

산지 전용 면적	현 행		개 선	
	재해영향평가	재해위험성 검토서	재해영향평가	재해위험성 검토서
660㎡ ~ 5천㎡ 미만	미제출	제출	(좌 동)	
5천㎡ 이상	제출	제출	제출	생략

다) (조치사항) 2023년 4분기까지 산지관리법 시행규칙 개정

3. 해체공사(철거) 관련

가. 건축물 해체 관련 제도 개선

「신축 아파트 하자 줄인다, 입주자 사전방문 제도 개선(국토교통부, 2023.03.29)」

① 건축물 해체 신고 간소화

- 가) (현황) 모든 건축물의 해체계획서를 건축사 등 전문가가 의무적으로 검토하고 서명
날인*토록 하고 있음, 그러나 해체 위험도가 높지 않은 농어촌 빈집 등의 철거
시에도 일률적으로 전문가가 검토토록 하는 것은 행정절차 및 비용측면에서 불합리

* 「건축물관리법」 제30조제5항

- 나) (개선) 해체 위험도가 낮은 건축물 해체 시 전문가 검토 의무를 생략하여 절차 간소화

② 건축물 해체 업무 효율성 제고(해체 수반한 대수선)

- 가) (현황) 건축물을 해체하려는 자는 허가권자에게 허가 또는 신고를 받아야 하며(「건축물
관리법」 제30조), 건축물 일부 해체를 수반하는 대수선의 경우, 대수선 허가(신고)와
별도로 해체 허가(신고)를 받도록 하고 있음
- 나) (개선) 대수선과 건축물 해체는 허가(신고) 요건은 상이하지만 연속적으로 진행되는 점을
고려해, 절차가 연계·수행될 수 있는 방안을 연구용역*을 통해 마련(2024년 상반기 중)

나. 빈집 철거시 재산세 부담 완화

「빈집 철거 시 재산세 부담 완화된다(행정안전부, 2023.10.25)」

① 개정사항

- 가) 빈집 철거로 생긴 토지에 대한 세액을 철거 전 납부하던 주택세액으로 인정해 주는
기간을 3년에서 5년으로 확대
- 나) 빈집 철거 후 생긴 토지세액의 부과 기준이 되는 기존 주택세액의 1년 증가 비율을
30%에서 5%로 인하
- ※ 전년 주택세액이 A일 경우 세부담상한액은 1년차에 $A \times 150\%$, 2년차에 $A \times 1.05 \times 150\%$,
3년차에 $A \times 1.05^2 \times 150\%$, 4년차에 $A \times 1.05^3 \times 150\%$, 5년차에 $A \times 1.05^4 \times 150\%$
- 다) 빈집 철거 후 토지는 나대지가 되어 종합합산으로 과세되어야 하나, 세부담 경감을 위해
별도합산* 되고 있는 토지 과세 기간을 6개월에서 3년으로 연장
- * 별도합산 시 종합합산보다 세율이 낮음
- 라) 상기 재산세 부담 완화 방안을 도시지역에서 읍·면 농어촌 지역까지 확대

② 제도 개선 비교

※ ①과 ② 중 적은 금액으로 부과 징수

구분	빈집(주택)	철거(토지)	
		현행	개선
① 산출세액(시가표준액 × 공정시장가액비율 × 세율)			
시가표준액	주택 공시가격	토지 공시지가	좌동
공정시장 가액비율	• 1주택자(43~45%) • 다주택자(60%)	70%	좌동
세율	주택 세율 적용 (0.05~0.4%)	• 토지 세율 적용 • 별도합산(0.2~0.4%) 6개월 적용 후 종합합산(0.2~0.5%) ※ 별도합산, 종합합산은 과세규정이 달라 공시지가 1억 이상일 경우 세율은 2배이상 차이 발생	• 토지 세율 적용 • 별도합산(0.2~0.4%) 3년 적용 후 종합합산(0.2~0.5%)
② 세부담 상한(직전년도 세액 × 세부담상한율)			
직전년도 세액	직전년도 주택세액	• (도시) 철거 전 주택세액을 3년간 직전년도 세액으로 간주 (年증가율 30%) • (농촌) 직전년도 토지세액* • 철거 1년차에는 직전년도 토지 세액이 없으나, 직전년도에 주택 없이 토지만 존재한 것으로 보아 세액 산정	• 도시·농촌 구분없이 철거 전 주택세액을 5년간 직전년도 세액으로 간주 (年증가율 5%)
세부담 상한율	• 3억 이하 105% • 3~6억 이하 110% • 6억 초과 120%	150%	좌동

③ 주택 및 토지 세율

구분	주택		토지(종합합산)		토지(별도합산)	
	일반	1세대 1주택	과세 표준	세율	과세 표준	세율
0.6억원 이하	0.1%	0.05%	0.5억원 이하	0.2%	2억원 이하	0.2%
1.5억원 이하	6만원 + 0.6억원 초과금액의 0.15%	3만원 + 0.6억원 초과금액의 0.1%				
3억원 이하	19.5만원 + 1.5억원 초과금액의 0.25%	12만원 + 1.5억원 초과금액의 0.2%	1억원 이하	10만원 + 0.5억원 초과금액의 0.3%	10억원 이하	40만원 + 2억원 초과금액의 0.3%
4.05억원 이하	57만원 + 3억원 초과금액의 0.4%	42만원 + 3억원 초과금액의 0.35%	1억원 초과	25만원 + 1억원 초과금액의 0.5%	10억원 초과	280만원 + 10억원 초과금액의 0.4%
4.05억원 초과	-	-				

다. 서울시 해체공사 매뉴얼 개정

『“해체공사장 안전관리 이렇게” 서울시, ‘해체공사 매뉴얼’ 개정(서울시, 2023.07.22.)』

① 표 지



※ 자세한 내용은 원본 참고

4. 인허가 단계 관련

가. 층고 상향 등 수요를 반영한 높이 기준 정비

『건축분야 규제개선 방안 발표 (국토교통부, 2023.02.23.)』

① 층간소음 기준 등 층고 상향을 고려한 높이 제한 완화

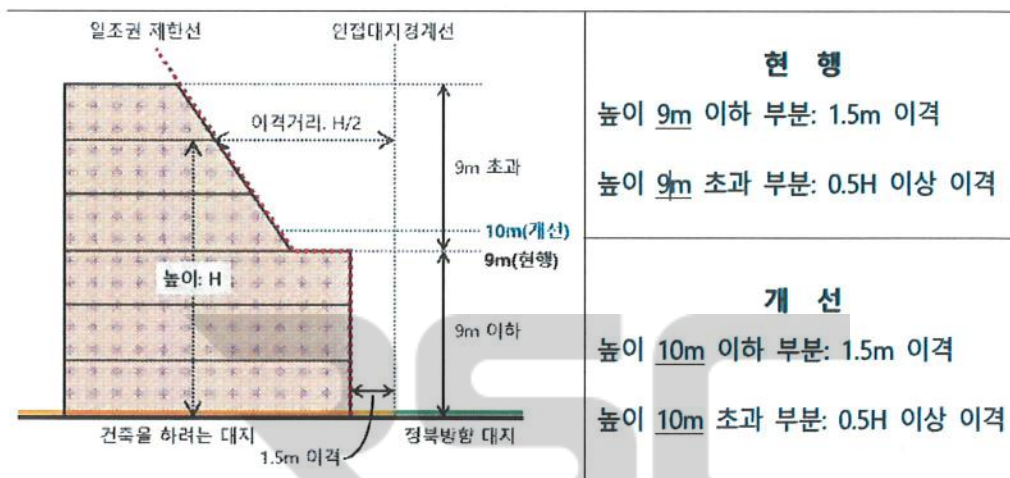
가) (현황) 층간소음·단열·소방 등 기준이 강화되어 층고가 높아졌으나, 주거지역 내 건물에 적용되는 높이기준*으로 인하여 당초의 규제 목표가 아닌 2~3층의 저층 건축물에도 강화된 기준이 적용

* 건축법은 일반적으로 건물 높이를 제한하지 않고 있으나, 전용·일반주거지역 내 건물은 정북방향 대지의 일조확보를 위한 높이제한(정북방향으로부터 이격) 적용

나) (개선) 정북방향 대지로부터의 이격거리(높이제한)가 강화되는 건물 기준 높이를 9m에서 10m로 완화 (층고 3.3m 3층 건축물을 수직으로 건축 가능)

* 건축법 시행령 제86조제1항 개정('23.5월 공포, '23.11월 시행)

< 전용·일반주거지역 내 건축물 높이제한(정북방향 이격) >



② 3기 신도시 등 공공주택지구 높이 기준 유연화

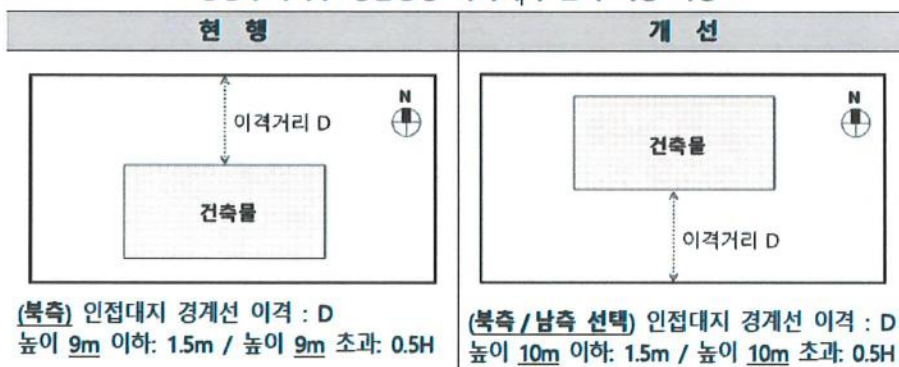
가) (현황) 신규택지, 개발사업지구 등에서는 해당 대지 스스로 일조확보가 가능하므로 인접 대지로부터의 이격거리를 정북방향과 정남방향 중 선택하여 적용 가능하나, 공공주택지구*는 정남방향 적용 불가

* 공공주택이 전체 주택 중 100분의 50 이상이 되고, 공공주택지구조성사업을 위해 국토부장관이 지정·고시하는 지구 (「공공주택 특별법」 제2조제2호)

나) (개선) 공공주택지구도 정북방향과 정남방향 중 선택하여 적용할 수 있도록 규제를 완화하여 창의적인 건축디자인 가능

* 건축법 제61조제3항 개정('23)

< 공공주택지구 정남방향 이격거리 선택 적용 가능 >



나. 소규모 동물병원 용도 분류 재편

『건축분야 규제개선 방안 발표 (국토교통부, 2023.02.23.)』

① 소규모 동물병원

- 가) (현황) 반려동물 인구는 지속적으로 증가하고 있으나, 병원·미용원이 제1종 근생시설인 것과 달리 동물병원·동물미용실은 제2종 근생시설로 분류되므로 입지 가능한 지역이 한정

< 주거지역 내 입지가능한 근생시설 용도(국토계획법) >

주거지역	근생용도	제1종근생생활시설 (소매점, 병원, 미용원, 파출소, 변전소, 500㎡ 이하 탁구장, 300㎡ 이하 휴게음식점 등)	제2종근생생활시설 (일반음식점, 독서실, 500㎡ 이하 공연장학원, 체육시설사무소, 300㎡ 이하 휴게음식점 등)
전용주거지역 (2%)		가능	불가
일반주거지역 (91%)		가능	조례로 허용한 경우만 가능
준주거지역 (7%)		가능	가능

- 나) (개선) 300㎡ 미만 동물병원·동물미용실 등은 제1종 근생시설로 재분류하여 전용·일반주거지역 입지 허용

* 건축법 시행령 별표1 개정('23.上)

다. 중복규제 간소화 위한 건축심의·인증 등 절차 개선

『건축분야 규제개선 방안 발표 (국토교통부, 2023.02.23.)』

① 건축·경관위원회 심의 통합 운영

- 가) (현황) 개별법에 따른 다양한 평가·심의 절차가 존재하여 인허가 절차 장기화에 따른 국민 불편 및 경제적 손실을 야기
- 나) (개선) 내용·심의시기가 유사한 건축·경관위원회는 건축주가 신청하는 경우 같은 장소에서 통합하여 심의토록 하는 등 운영 절차를 마련

* 건축법 및 시행령 등 개정('23) → 추후 타 법령에 따른 심의·평가(도시계획·교통 영향평가 등) 적용 확대 가능성도 민간·지자체 등과 협의하여 검토

< 건축·경관위원회 심의 비교 >

	건축위원회 심의(건축법)	경관위원회 심의(경관법)
목적	건축안전·기능·환경 및 미관 향상 등	아름답고 쾌적한 국토·지역환경 조성
대상 건축물	지자체장이 지정·공고한 지역에서 조례로 정하는 건축물 등	경관지구·중점경관관리구역 내 건축물 및 공공건축물 중 조례로 정하는 건축물
심의 사항	다중이용건축물 등의 구조안전에 관한 사항 지자체장이 건축물의 건축계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의기준을 공고한 사항 등	주변 경관자원 및 인접 건축물을 고려한 배치·규모·형태·가로·외부공간 등 주요 경관 심의 기준 등에 관한 사항
위원회	기초지자체별 설치 의무	기초지자체별 설치하며 설치하지 않는 경우 관련위원회(도시·건축 등) 활용 가능

② 건축물 사용승인시 기계설비 사용 전 검사 의제

- 가) (현황) 건축법은 건축물의 사용승인을 받은 경우 「전기안전관리법」, 「정보통신공사업법」 등에 따른 사용 전 검사를 받은 것으로 보는 의제 조항을 두고 있으나, 「기계설비법」에 따른 기계설비의 사용 전 검사는 의제 조항이 없어 건축물 사용승인과 별도의 절차로 진행되므로 건축주 불편 야기
- 나) (개선) 건축물 사용승인을 받은 경우에는 「기계설비법」에 따른 사용 전 검사를 받은 것으로 보는 의제조항 신설

* 관련 건축법 개정안이 발의되어 국회 심사 중(성일종 의원 대표발의, '22.8)이며, 건축법 개정('23.上) 이후 지자체 안내

< 건축물·기계설비 사용승인 절차 비교 >

건축물(건축법)	기계설비(기계설비법)
① 건축주가 건축공사 완료 후 시장·군수·구청장 등에게 사용승인 신청 ② 시장·군수·구청장 등이 검사 실시 ③ 사용승인서 받은 후 건축물 사용 ※ 승강기·보일러·전기·통신 등의 설치 및 공사는 관계 행정기관과 사전 협의 필수 ⇒ 건축물 사용승인 시 각 설비의 사용 승인·준공검사를 받은 것으로 간주	① 발주자가 기계설비공사 완료 후 시장·군수·구청장에게 사용 전 검사 신청 ② 시장·군수·구청장이 검사 실시 ③ 사용 전 검사 확인증 받은 후 기계설비 사용

라. 건축물 정보 이용편의 제공

「건축분야 규제개선 방안 발표 (국토교통부, 2023.02.23.)」

① 등기축탁 신청기한 완화

가) (현황) 지번 행정구역의 명칭 변경, 건축물의 해체·멸실 등의 경우 허가권자가 소유자 대신 건축물을 등기해주는 '등기축탁' 절차 운영. 다만, 사용승인서 교부 또는 건축물대장 말소일로부터 7일 이내에 관련 서류를 제출하도록 하고 있어 신청기한이 촉박

* 등록면허세영수필 확인서 및 통지서, 건물 등기사항증명서 등

나) (개선) 등기축탁 대상 건축물의 관련 서류를 허가권자에게 제출하는 기한을 7일 이내에서 1개월 이내로 완화

* 건축물대장규칙 개정('23.上)

마. 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안

「공급 중심 부동산정책 속도낸다 (국토교통부, 2023.09.26.)」

① 인허가 절차 개선

가) 지자체 협의회 구성·운영으로 인허가 장애요인을 적극 해소하고, 주택사업승인 통합심의 의무화*(주택법 법사위 기 상정)로 기간 단축

* 現 통합심의 대상: 건축심의, 도시·군관리계획, 광역교통대책, 교통영향평가, 경관심의 등 → 교육영향평가도 대상에 포함 추진(교육부 협의)

나) 건축허가 시 건축·경관심의도 통합심의 도입 추진

다) 「정부업무평가법」에 따른 지방자치단체 합동평가* 시 평가지표에 '주택사업승인 인허가 실적(법정기한 내 처리여부 등)' 반영 추진

* 지방자치단체 합동평가 실시 결과에 따라 우수 지자체 재정 인센티브 지급

라) 학교시설 기부채납에 대한 합리적 기준을 마련하고, 학교용지 부담금 면제대상 확대*(부담금 요율 인하, 지역별 차등부과 등도 검토)

* (現) 임대주택 공급 시 부담금 면제 → (改) 60㎡ 이하 소형주택 분양 시에도 면제

② 단기 공급이 가능한 非아파트 사업여건 개선

가) 非아파트 규제 개선

1) (역세권 도시주택) 주거와 공유 모빌리티를 결합한 소형주택을 통해 교통 영향을 최소화하면서 도심 내 주거수요에 대응

- 상업·준주거지역 역세권(500미터 내)에서 건설되는 도시형생활주택(60㎡ 이하)에 공유 차량 활용시 주차장 확보 기준* 완화

* (現) 세대당 0.6대 → (改) 세대당 0.4대(20% 이상 공유 차량 전용으로 확보시)

** 별도의 공유 모빌리티(자전거·PM 등) 전용 공간 확보시 추가 인센티브 부여도 검토

- 2) (청약 무주택 간주 기준 확대) 청약시 무주택으로 간주하는 소형주택 기준가격 상향* 및 적용범위 확대**로 서민 주거 사다리 확대
- * 기준가격(공시가격): (수도권) 1.3억원 → 1.6억원, (지방) 0.8억원 → 1억원
- ** 적용범위: (現) 민영주택 일반공급 → (改) 민영·공공주택 일반·특별공급

바. 국토교통 규제개혁위원회 규제 개선 『국민 불편·민생규제 개선으로 “주거복지”를 강화합니다 (국토교통부, 2023.12.28.)』

- ① 건축물 높이 산정 시 옥상 출입용 승강장의 높이 제외[「건축법 시행령」개정 추진(‘24.上)]
 - 가) (현황) 건축물 옥상의 승강기 승강장은 건축물 바닥면적 산정 및 층수 산정에서는 제외되나, 높이 산정시에는 반영
 - 나) (개선) 옥상 출입용 승강기 승강장이 건축물 높이 산정 시 제외될 수 있도록 규정 개정
- ② 건축협정제도 세부기준(개발규모, 협정관리 등) 마련[「건축협정제도 운영지침」개정 추진(‘24.上)]
 - 가) (현황) 건축협정제도를 통한 개발 규모의 허가기준 부재, 건축협정 이후의 관리를 위한 세부 규정 미비
 - * 인접한 여러 대지를 묶어 1개의 대지처럼 개발할 수 있는 제도
 - 나) (개선) 건축협정제도의 명확한 세부 규정을 마련하여 자의적 운용을 방지하고 제도의 활성화 유도
- ③ 소형·저가주택 기준 개선[「주택 공급에 관한 규칙」개정(‘23.11.10)]
 - 가) (현황) 공시가격 1.3억원(지방 0.8억원)이하이면서 60㎡ 이하인 주택은 민영 일반 공급 청약에서 무주택으로 간주
 - 나) (개선) 非아파트 사업여건 개선 및 사회초년생 등의 주거상황이 원활하게 이루어지도록 기준 개선*
 - * (공시가격) 수도권 1.3억원 → 1.6억원, 지방 0.8억원 → 1억원
 - (적용범위) 민영 일반공급 → 민영·공공 일반·특별공급
- ④ 정비사업 조합 총회 시 전자적 의결서비스 도입[「도정법」개정 추진(‘24년), 개정안 발의(‘23.10)]
 - 가) (현황) 도시정비법 상 정비사업 조합 총회는 조합원 직접 출석이 원칙이고, 감염병 및 재난발생 등의 예외적인 경우에만 전자적 방식 사용 가능
 - 나) (개선) 정비사업 조합에서 총회 개최·의결 시 전자적 방식도 가능하도록 제도 도입 추진
- ⑤ 공동주택 리모델링 시 복리시설 규제 완화[「주택법」개정 추진(‘24년), 개정안 발의(‘23.9)]
 - 가) (현황) 공동주택 리모델링 시 복리시설(상가)은 연면적의 10%까지 증축할 수 있으며, 복리시설 재배치는 불가
 - 나) (개선) 복리시설(상가)의 리모델링 증축 제한을 주택과 동일한 수준(30% 이내)으로 개선하고, 복리시설 재배치도 가능하도록 개선

5. 본PF 단계 관련

가. 사업자 보증 지원

「회사채, 단기금융시장 및 부동산PF 리스크 점검회의 개최(금융위원회, 2023. 03. 07.)

① (정상 사업장) 사업자 보증 등을 통해 차질 없는 진행 지원

가) 사업자보증*(20조원)의 신속, 유연한 공급을 통해 정상적인 사업장의 「브릿지론 → 본PF」 전환을 지속적으로 지원

* 사업자보증 15조원(HUG, 주금공) 및 준공전 미분양 보증대출 5조원(HUG)

가-1) HUG 15조원 규모의 보증 공급

「HUG, 유동성 위기에 빠진 주택시장 안정을 위해 15조원 규모의 보증 공급 (HUG, 2023. 01. 03.)

1) PF보증 제도 개선을 통한 10조원 공급

- 기존에는 모든 보증심사가 본사 승인을 득하여야 했으나, 앞으로는 심사등급에 따라 전결권을 차등하여 심사기간을 단축하고, 현재 운영중인 표준PF보증*을 '23년말까지 잠정 중단(예정)하여 주택사업자와 금융기관이 자율적으로 대출금리를 정함.

* 금융기관과 협약을 통하여 CD+1.5% 대출금리 적용

- 최근 단기자금시장 경색으로 주택업계의 PF-ABCP 차환 발행이 어려운 점을 고려하여 「기실행 PF 대출금 상환을 위한 PF보증」을 도입.
- 자산유동화를 통해 자금을 조달한 주택사업자의 대출만기가 도래하고 차환을 위한 투자자를 모집하지 못할 경우, HUG 보증부 대출을 통해 기실행 PF 대출금을 상환하여 사업을 지속할 수 있음. 해당 보증을 요건은 해당사업장의 분양률이 60% 이상이고 공정부진율이 5%p 이하이며 중도금 최초 납부기일 이후에 신청 가능.

2) 미분양 대출보증 신설을 통한 5조원 공급

- HUG는 준공 전 미분양사업장의 건설자금 조달을 지원하기 위해 「**미분양 대출 보증**」 제도를 도입하고 2023년도 말까지 한시적으로 운영.
- 미분양대출보증은 입주자모집공고승인 이후 주택사업자가 미분양주택 해소를 위한 자구노력*을 수행하는 조건으로 사업비를 조달하는 경우 이의 원리금 상환을 책임지는 보증을 의미함.

* 분양가의 5% 이상을 할인, 시공자의 연대입보 등

- 보증지원 대상 사업장은 공정률이 15% 이상이고 HUG의 분양보증에 발급된 사업장이며 중도금 최초회차 납부기일 이후부터 보증신청이 가능.
- 보증한도는 HUG가 산정한 미분양주택 적정분양가의 70% 이내 이고, 시공자의 신용등급에 따라 최대 3,000억원을 지원.

* 적정분양가는 인근 유사사업장의 분양권 거래시세 등을 통해 산출

가-2) 주택사업금융보증 PF보증(기실행 PF대출금 상환용)

1) 보증대상 : 주택분양 사업 및 주택임대 사업

- 주택건설사업계획승인(건축허가 포함)을 득한 경우로서, 분양보증 또는 임대보증금 보증 대상이 되는 사업

2) 보증채권자 : PF보증서를 담보로 주채무자(보증신청인)에게 주택사업금융자금을 대출하는 금융기관 등(※ HUG 내규로 정한 보증채권자(SPC 제외))

3) 주채무자(보증신청인) : 주택사업금융을 대출받는 차주인 시행사

4) 보증기간 : 보증서발급일부터 대출금의 최종 상환기일까지

5) 보증한도 : (주택분양 사업) 총 사업비의 50% 이내 (주택임대 사업) 총 사업비의 70% 이내

6) 필수요건

- 선투입
 - (분양사업) 토지비의 10%와 총사업비의 2% 중 큰 금액 이상
 - (임대사업) 총사업비의 5%
- 시공자
 - 신용평가등급(HUG 등급체계 기준)이 BB+등급 이상
 - 시공능력평가순위 700위 이내 또는 최근 5년간 주택건설실적 300세대 이상
 - 책임준공의무 부담
- 사업부지
 - 공사 또는 공사가 지정하는 부동산신탁회사에 신탁
- 건축연면적
 - (분양사업) 수도권 및 광역시 5천㎡ 이상, 그 외 1만㎡ 이상
 - (임대사업) 5천㎡ 이상
- 사업장
 - 분양률 60% 이상
 - 공정부진율 5%p 미만
- 기타
 - 보증부 대출금으로 기실행 PF대출원리금 전액 상환
 - 중도금 최초회차 납부기일 이후부터 최종회차 납부기일 3개월 전까지 보증 신청

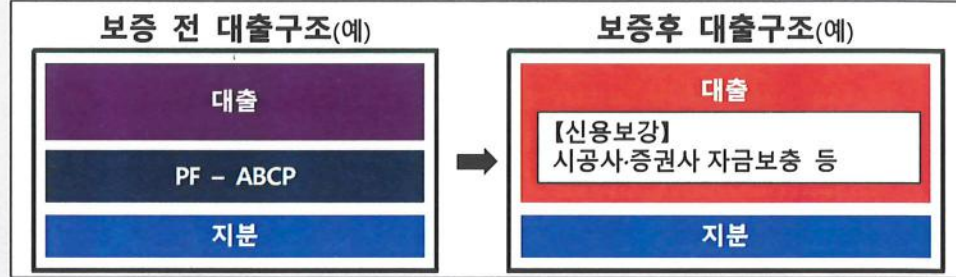
가-3) 미분양대출보증

- 1) 보증대상 : 주택분양보증사업장(주상복합주택분양보증 포함)이며, 공정률 15% 이상인 사업장(도시형생활주택, HUG 사업비대출보증 발급사업장 등 제외)
- 2) 보증채권자 : 미분양대출보증서를 담보로 주채무자(보증신청인)에게 주택건설 사업비를 대출하는 금융기관 등 (※ HUG 내규로 정한 보증채권자(SPC 제외))
- 3) 주채무자(보증신청인) : 미분양대출을 받는 차주인 시행사
- 4) 보증기간 : 보증서발급일부터 사용검사일 이후 1년 범위내의 대출금 상환기일까지
- 5) 보증한도 : 세대별 한도
 - 주거전용면적이 85㎡이내 세대 : 적정분양가의 70% 이내
 - 주거전용면적이 85㎡초과 세대 : 적정분양가의 60% 이내
 - * 적정분양가는 인근 유사사업장 등의 시세를 통해 산정
 - 시공사별 한도
 - 신용등급 BBB- 이상 : 3,000억원 이내
 - 신용등급 CC 이상 : 2,000억원 이내
- 6) 필수요건
 - 시공자
 - 신용평가등급(HUG 등급체계 기준)이 CC등급 이상
 - 연대입보 및 책임준공의무
 - 사업부지
 - 공사 또는 공사가 지정하는 부동산신탁회사에 신탁
 - 자구노력
 - 입주자모집공고승인서상 분양가의 5%이상 할인
 - 기타
 - 입주자모집공고승인서에 따른 중도금 최초회차 납부기일 이후 보증 신청

나) PF-ABCP단기를 대출장기로 전환하는 보증(HUG.주금공, 3조원)을 신설하여 증권사, 건설사 차환리스크를 근본적으로 제거

< 주금공의 PF-ABCP 대출전환 특례보증 개요(23.3월 시행) >

- ① 증권사(A2 이상) 및 건설사(A3 이상) 보증 PF-ABCP를 보증부 대출로 전환하기 위한 보증상품 → 차환리스크를 근본적으로 제거
- ② 도덕적 해이 차단을 위해 증권사·건설사에게 자금보증의무 부과
- ③ 정상사업장에 대한 자금공급 확대를 위해 신청범위 확대((現) 토지매입 완료 & 분양 이전 → (개선) 토지 95% 이상 매입 또는 분양 이후(손익분기 이상))



나-1) PF-ABCP 장기대출 전환보증(특례 PF보증)

『PF-ABCP 장기대출 전환보증설명회(한국주택금융공사)』

- 유형1) 브릿지론 전환용(착공준비 사업장 대출전환용) : 사업대지 확보기간 또는 착공준비기간이 필요하여 대지 매입 등에 사용된 대출금을 보증부대출로 전환
- 유형2) 본PF 전환용(착공예정 사업장 대출전환용) : 보증 실행일로부터 6개월 이내 착공이 예정된 사업장을 보증부대출로 전환
- 유형3) 분양 후 사업장 : 분양개시 후 손익분기점 분양률 이상을 달성한 사업장을 보증부 대출로 전환

- 기본요건

- ✓ 일반 PF보증의 기본요건과 동일(단, 유형1은 책임사용승인 의무 면제 가능)
- ✓ 사업계획승인 및 전체 사업대지(국·공유지 제외) 95% 이상 매입 완료
- ✓ 정책 발표일(22.12.21.) 이전에 최초 실행된 자산유동화자금을 조달한 사업장
- ✓ 기존에 조달한 자산유동화자금의 신용보강* 대상 금액을 유지

* 시공사 또는 증권사의 신용보강(자금보충, 매입확약 등)

구 분	분양 전 사업장		3) 분양 후 사업장
	1) 브릿지론	2) 본PF	
신청시기	사업계획승인 및 전체 사업대지 95% 이상 매입 매매대금 10% 이상 납부 완료		분양 개시하고 손익분기점 분양률 이상 달성 완료
시공사 요건	시공순위 200위 이내 & 신용등급 BBB- 이상 (단, 시공사가 신용보강하는 경우 회사채등급 기업어음등급 순으로 적용)		
신용보강	시공사 또는 증권사의 신용보강 필수 (자금보충약정, 대출채권 매입확약, 사모사채 인수확약 등)		
보증대상자금	사업대지비, 기타사업비	사업대지비, 건축공사비, 기타사업비	
보증한도	보증한도 30% 이내(1,300억원)	총 사업비 70 ~ 80%	동일기업당 보증한도 이내
보증기간	12월 이내(연 2회 연장 가능)	대출기간 이내	

나-2) 단기 PF-ABCP를 만기가 일치되는 대출로 전환 유도

『부동산 PF 관련 증권사채 불안요인 선제적으로 차단한다(금융 위원회, 2023.05.25.)』

(현황) 부동산 사업장의 만기는 1~3년인 반면, 여기에 자금을 공급하는 ABCP는 통상 1 ~ 3개월마다 지속적으로 차환이 필요하여 만기 불일치 문제가 존재. 이로 인해 단기 금융 시장 경색시 대량의 ABCP의 차환을 위한 단기 시장 금리 급상승, 차환 실패시 증권사 리스크 급증 등이 재발할 가능성이 있는 상황

(개선) 유동성 상황에 여유가 있는 증권사들이 23.3월말 현재 지급보증한 PF-ABCP 등

유동화 증권을 기초자산과 만기가 일치하는 대출로 전환하는 경우 대출에 적용되는
순자본비율(이하 'NCR') 위험값(100%)을 ABCP에 준하는 32%로 완화하여 전환 유도

나-3) 자사보증 ABCP 매입시 NCR 위험값 완화조치 연장 『부동산 PF 관련 증권사 불안요인 선제적으로 차단한다』
(금융위원회, 2023.05.25.)

(현황) 올해 6월말 종료예정인 자사보증 PF-ABCP 직접 매입 관련 NCR 위험값 완화조치
(개선) 2023년 말까지 연장

현재 ABCP 차환발행 실패로 증권사가 보증이행을 위해 유동화증권을 직접 매입한
후 장기간 보유하는 경우 위험값 32% 적용 중*

* (원칙) 일시보유하는 경우에만 32% 적용, 장기보유시 위험값 100% 적용
(완화조치) 「'23.6월까지 매입 + 만기가 '23.7월 이내」 ABCP 일괄 32% 적용

② (사업성 우려 사업장) 정상궤도로 올라설 수 있게 지원

가) "PF 대주단 협약" 개정

- 대주단은 금융 지원* 등을 전제로 시행사·시공사와 사업정상화 계획**을 마련해 사업장
정상화를 추진

* (예시) 채권행사 유예, 채권재조정(상환유예, 출자전환), 신규자금 등

** (예시) 사업부지 추가매입, 시공사 교체, 분양활성화 전략 등

- 최근 변화된 PF 사업구조 변화 등을 반영하여 참여자 확대(새마을금고, 신협·농협 등
상호금융), 의결요건* 등을 재정비

* (예시) 신속한 의사결정을 위해 내용별로 의결기준을 차등화

- 이해관계가 덜 복잡한 단일 업권만 참여한 사업장에서 의사결정이 신속히 이루어질 수
있도록 업권별 협약 마련을 병행

※ 자세한 내용은 후술

나) 민간 자원의 사업재구조화 지원

- 민간(금융지주 + 중투사 등) 중심 사업재구조화 등을 통해 사업성 우려 사업장의
정상화를 유도

< 민간 사업재구조화 사례 >

① (A금융그룹) A금융그룹은 B그룹과 함께 B건설사 대상으로 1.5조원 규모의 유동성 공급

→ B건설사의 차환불안 등 해소

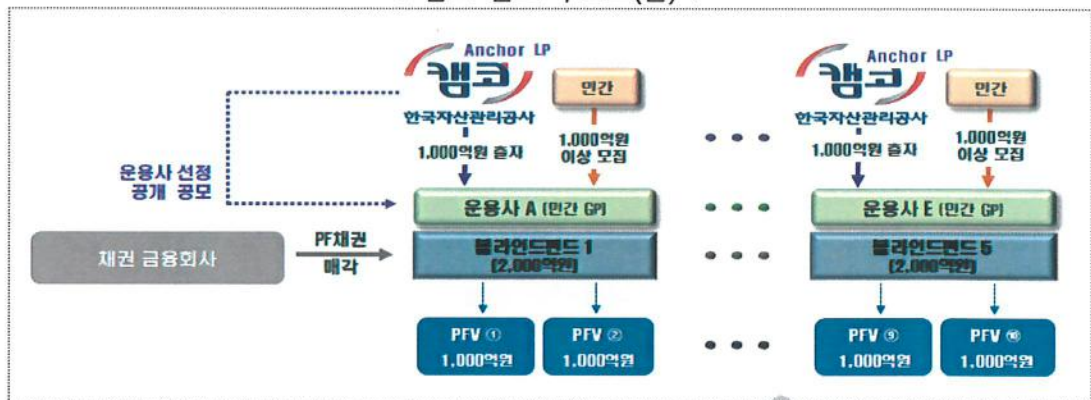
② (C금융그룹) 미착공 사업장의 건설사 보증금 7,120억원에 대해 B금융그룹 등이 유동화·매입

→ 건설사의 차환불안을 해소

※ 산은도 정책프로그램을 통해 사업재구조화 관련 유동화증권 일부를 매입

- 캠프가 조성하는 펀드가 사업장별로 PF 채권을 인수하여 권리관계 정리, 사업.자금구조 재편 등을 통해 정상화 추진
- * 캠프의 자체자원을 바탕으로 민간자금을 유치하여 총 1조원의 펀드를 조성 → 5개의 펀드가 각각 부실우려 PF자산을 결집·인수하여 사업정상화

< 캠프 펀드 구조도(안) >



- 캠프와 민간(5대 금융지주+증투사 등)의 사업재구조화를 결합*하여 사업성 제고와 선제적 정상화 지원
- * 예시 : 민간에서 캠프가 조성하는 펀드에 대해 ① PF 채권 매각, ② LP 출자, ③ GP로 사업장 정상화, ④ 본 PF 전환을 위한 대출 등에 참여

③ (부실 우려 사업장) 정리를 통해 새로운 사업 추진 주체 확보

- 가) 경.공매를 통해 새로운 사업주체에게 사업장을 매각
- 나) 부실 PF 채권이 신속하게 매각·정리될 수 있도록 유암코, 캠프 등 민간과 정책금융기관의 NPL 시장 참여를 확대

나. 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안

『공급 중심 부동산정책 속도낸다 (국토교통부, 2023.09.26.)』

① 원활한 자금조달 위한 금융지원 강화

- 가) PF대출 보증 확대 : 정상 사업장이 원활하게 자금을 조달할 수 있도록 공적 보증기관 (HUG, 주금공)의 보증규모를 확대하고 심사기준 등을 대폭 개선
 - 1) (보증규모 확대) PF대출 보증 규모를 확대(15 → 25조원)
 - * 당초 계획 HUG 10조원, 주금공 5조원 → HUG 15조원, 주금공 10조원
 - ** HUG 보증여력을 안정적으로 뒷받침하기 위해 정부 출자 등 자본보강도 병행
 - 2) (대출한도 확대) PF대출(유동화증권 포함) 보증의 대출한도를 확대(전체 사업비의 50 → 70%)하여 사업자의 추가 자금 확보 지원(HUG)
 - 3) (심사기준 개선) PF보증 심사기준(시공사 도급순위·신용등급, 자기자본 선투입 요건* 등) 완화하여 보증대상 사업장 확대(HUG)
 - * (시공사 도급순위) 現 700위 → 폐지 / (신용등급) 신용등급별 점수 상향 (자기자본 선투입 요건) 現 토지비의 10% → 시공순위 100위 이내 5%, 그 외 10%
 - 4) 미분양 PF보증 보증요건 중 분양가 할인(5%)은 이에 준하는 간접 지원(발코니 확장, 옵션 품목, 공사비 현실화 등)도 인정토록 개선(HUG)
 - 5) (원스톱 서비스) 원활한 PF보증 공급을 위한 별도 상담창구 신설(HUG)

나) 부동산 PF 단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대 : 정상 사업장은 원활하게 사업이 추진될 수 있도록 효율적인 이해관계조정 체계 구축 및 적극적인 금융공급 지속

1) (민관 PF조정위원회) 민관 합동 사업장에 공사비 인상, 고금리 등에 따른 차질 발생 시 신속한 이견 조정을 위해 PF조정위원회 운영

* 공공이 토지제공 또는 발주한 사업의 사업 및 토지계획 등 조정(국토부, 9.11 기구성)

2) (금융 공급 지속) 건설사 및 사업성 있는 정상 PF 사업장 대상으로 정책·민간 금융기관의 차질 없는 금융 공급 지속 유도

- 정책금융기관은 건설사 보증과 P-CBO 매입 한도를 3조원 추가 확대하는 등 총 7.2조원* 이상 규모로 부동산PF 및 건설사 지원

* 산은·기은·신보의 PF사업장·건설사지원 프로그램('22.11월, '23.3월) 잔여재원 4.2조원 (+α) + 동 프로그램 중 중소건설사 보증, P-CBO 분야 3조원 추가 확대

- 민간금융기관도 5대 금융지주 등을 중심으로 PF 사업장 대상 차환·신규대출 등 적극적인 금융 공급 지속

- 정상 사업장이 원활하게 자금을 조달할 수 있도록 시행사·시공사 등의 PF 대출 관련 애로사항을 지속 발굴·개선

3) (대주단협약 지원) 부실우려 사업장은 만기연장, 이자유예, 채무조정 등 재구조화가 원활히 추진되도록 대주단협약 운영 지속

* '23.8월말 기준 187개 사업장에 적용, 152개 사업장에서 재구조화 진행

4) (PF정상화 펀드 확대) 재구조화 사업장에 신규자금을 공급하는 PF 정상화 펀드를 당초 1조원→2조원 이상으로 확대

- 캠프펀드*는 1.1조원 규모(당초 목표 1조원)로 이달 중 조성을 완료하고 실사가 완료된 사업장 대상으로 매입을 위한 입찰에 착수

* 캠프와 민간투자자가 1:1 매칭, 신한·국민·NH·우리 등 금융지주 및 민간투자자 참여

- 금융업권 자체적으로도 별도 펀드(1조원)*를 조성하여 PF 사업 재구조화가 필요한 사업장을 자체적으로 선별·지원

* 하나·우리·NH·기은 등 0.6조원, 저축·여신업권 0.4조원 등 조성 계획

5) (PF정상화 인센티브 제공) 사업장 정상화 인센티브 제고를 위해 PF정상화 펀드 인수 사업장 대상 PF보증* 우대 제공(주금공)

* 보증비율 확대(90→95%), 대출한도 확대(총사업비의 70→80%), 대출금 상환방식 다양화

다) 중도금 대출 지원

1) (보증 확대) HUG 중도금대출 보증 책임비율을 현행 90→100%로 확대하여 시중은행의 원활한 중도금대출 실행 지원

2) (심사 합리화) 은행권 중도금대출 심사시 초기분양률 등에 과도하게 보수적 기준을 적용하는 관행* 등이 합리화되도록 지속 점검

* 심사시 초기 분양률(분양 6개월 내)을 높게 요구(70~80%)하는 사례도 발생

② 단기 공급이 가능한 非(비)아파트 사업여건 개선

가) 非아파트 자금조달 지원

1) (자금지원) 연립·다세대, 오피스텔 등 非아파트에 대해 건설자금을 기금에서 1년간 한시 지원(대출한도 7,500만원, 금리 최저 3.5%)

- 非아파트를 공공지원 민간임대로 건설·활용하는 경우 기금지원 대출한도 확대 (0.7~1.2억원 → 0.9~1.4억원)

- 도심 내 공유주거 서비스를 제공하는 임대형기숙사*를 임대주택 등록 대상에 포함하여 건설시 세제·기금 등 지원**
- * 특정 학교·기업 소속 학생·직원이 아닌 일반 청년 등을 대상으로 임대·운영하는 기숙사
- ** 건설시 취득세·중부세·양도세 감면, 기금 출·용자, 저렴한 택지 제공, PF 보증 등 지원
- 2) (보증공급) 건설공제조합 보증으로 非아파트 사업장도 자금조달 지원
 - (책임준공 보증) PF대출시 부가되는 건설사의 책임준공의무에 대해 건설공제조합 이행보증 신설(3조원)
 - (PF·모기지 보증) 사업자대출(본PF·모기지) 지급보증 도입도 추진(3조원)

다. 건설자금 지원 확대

『공급 중심 부동산정책 속도낸다 (국토교통부, 2023.09.26.)』

① 非(비)아파트 대출요건 개선

- 가) 연립, 다세대, 도시형생활주택 등 건설자금 지원 확대
- 1) 우리은행 지점에서 주택도시기금 신청 가능
 - 2) 건축허가 또는 주택건설사업승인을 받은 사업자는 대출신청 가능

구분	유형		단위	대출한도(백만원)		금리	
				현행	개선	현행	개선
분양	연립주택		호	55	75	4.6%	4.3%
	다세대	사업승인	호	55	75	4.6%	4.3%
		건축허가	호	50	75	3.8%	3.5%
	다가구		동	400	600	3.8%	3.5%
	도시형 생활주택	단지형	호	70	75	3.8~4.0%	3.5~3.7%
		원룸형	m ²	1.2~1.4	1.5	4.0%	3.7%
	오피스텔		실	14~60	18~75	5.0%	4.7%
임대	연립·다세대·도시형 생활주택	장기일반	호	50~100	70~120	2.2~3.0	변경 없음
		공공지원	호	70~120	90~140	2.0~2.8	
	다가구		동	500	700	3.0%	
	오피스텔		실	50~90	70~110	3.2~4.0	

6. 공사 단계 관련

가. 민간건설공사 표준도급계약서 개정 『민간건설공사 표준도급계약서 개정 고시, 8월 31일부터 시행(국토교통부, 2023.08.29.)』

① 주요 내용

가) 물가변동으로 인한 계약금액 조정방식 구체화(표지 및 제22조 개정)

- 국가계약법령, 계약예규 등을 준용하여 물가변동 조정방식 및 절차 등 세부기준을 구체화하여 원활한 계약조정 유도

나. 납품대금 연동제 관련 기본사항 규정(표지 및 제22조의2 신설)

- 납품단가 연동제가 '23.10월 시행 예정임에 따라 관계 법령에서 규정하고 있는 기본사항(표준약정서 사용, 적용 예외사유 등) 등을 반영

다. 건설분쟁 해결방식 사전협의 독려(제41조 개정)

- 건설분쟁 해결방식(조정 또는 중재 중 하나)을 분쟁발생 이전인 도급계약 시점에 계약 당사자간 합의를 통해 정하도록 하여 원만한 분쟁해결 도모

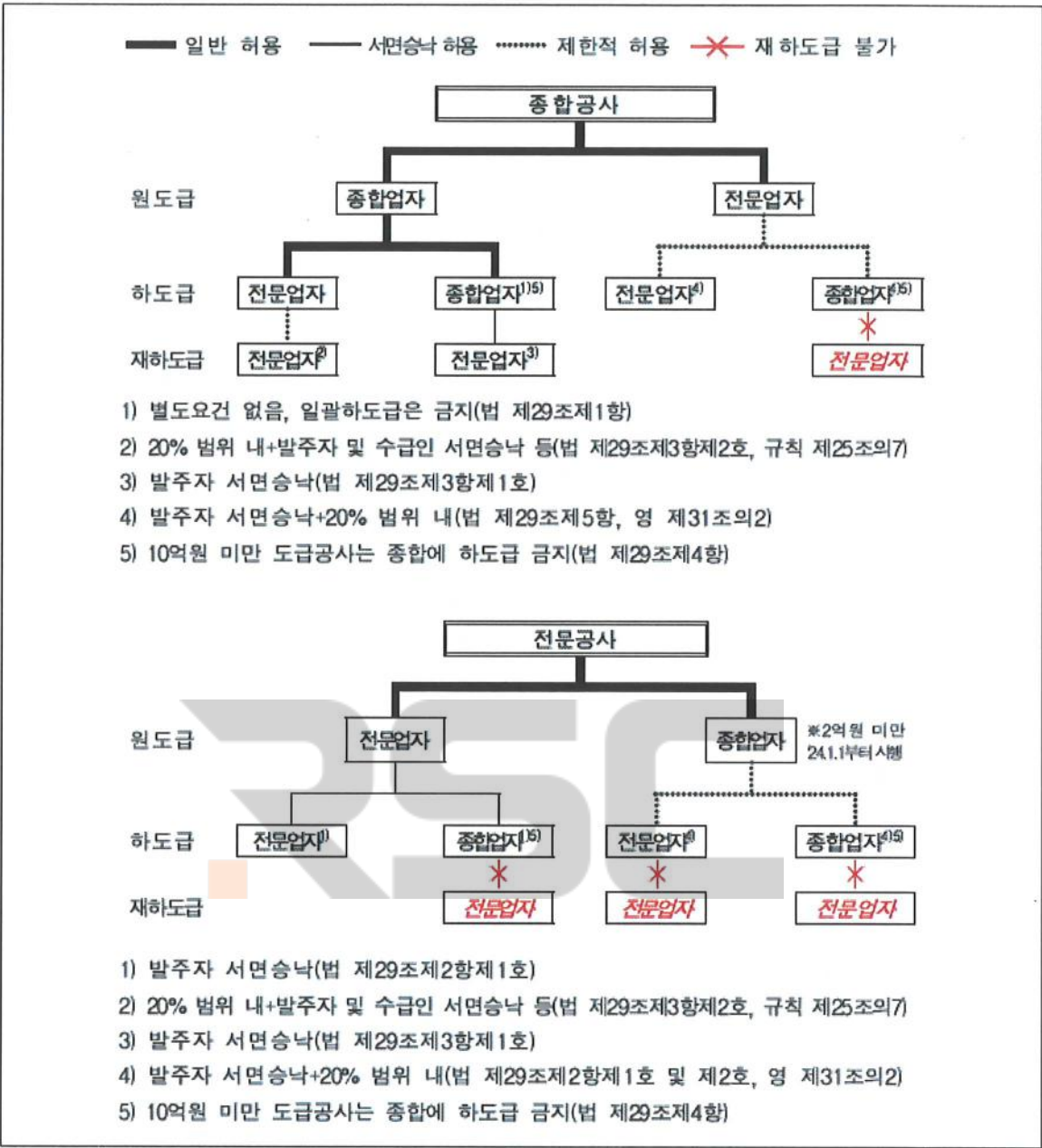
② 개정 전·후 비교

구 분	개정 전(2021.09.30.)	개정 후(2023.08.31.)
표지	《신설》	10. 주요 원자재 가격변동에 따른 계약금액 연동을 위한 기준 비율 : % * 100분의 10이내의 범위에서 협의
제22조의2	《신설》	제22조의2(주요 원자재 가격변동에 따른 계약금액의 연동) 도급인과 수급인은 「대·중소기업 상생 협력 촉진에 관한 법률」제21조에 따라 주요 원재료의 가격변동에 따른 계약금액 연동과 관련하여 중소벤처기업부에서 권장하는 표준약정서를 작성하여 첨부하여야 한다. 다만, 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다. 1. 도급인이 「중소기업기본법」제2조 제2항에 따른 중소기업에 해당하는 경우 2. 계약기간이 90일 이내의 범위에서 관계 법령으로 정하는 기간 이내인 경우 3. 계약금액이 1억원 이하의 범위에서 관계 법령으로 정하는 금액 이하인 경우 4. 도급인과 수급인이 계약금액 연동을 하지 아니하기로 합의한 경우. 이 경우 도급인과 수급인은 그 취지와 사유를 도급계약서에 기재하여야 한다.

나. 불법 하도급 단속 및 근절방안

『중합전문건설업 간 상호시장 진출 이후 새로운 유형의
불법 하도급 173건 적발(국토교통부, 2023.01.30.)』

① 건설공사 하도급 허용 현황도



② 불법하도급 근절방안

『건설현장 불법하도급 집중단속 결과 및 근절방안(국토교통부, 2023.09.20.)』

가) 단속 결과를 반영한 상시단속체계 구축

< 시사점 >	< 불법하도급 근절방안 >
■ 건설현장에 전방위적 불법하도급 만연	⇒ ■ 불법하도급 시 처벌 등 제재 강화
■ 발주자·원도급사의 하도급 관리의무 미흡 * 발주자·원도급사는 공기지연 우려로 불법하도급을 묵인하는 경향	⇒ ■ 발주자·원도급사의 하도급 관리의무 강화 ■ 발주자·원도급사가 불법하도급 적발시 계약해지권 부여
■ 감리의 하도급 관리소홀 확인	⇒ ■ 감리의 하도급 관리의무 강화

(현황) 불법하도급에 대한 현행 처벌수준보다 공사비 절감을 통한 기대이익이 커 불법하도급이 지속되는 구조

(개선) 발주자·원도급사·감리에게 하도급 관리의무를 부여하고, 불법하도급에 대한 처벌수준을 강화하여 불법하도급 차단

< 불법하도급 관리·처벌 수준 강화 방안 >

* 건설산업기본법 개정안 (7.20 임태영의원 대표발의)

구 분	현행	개정안
등록말소 강화	· 불법하도급으로 5년간 3회 처분 시 등록말소(3 Strike-Out)	· 불법하도급+부실시공+사망사고로 5년 간 2회 처분 시 등록말소(2 Strike-Out) * 3 strike out 규정은 현행 유지
결격사유 강화	· 5년간 불법하도급으로 3회 처분 시 등록말소 후 1.5년간 등록제한	· 5년간 불법하도급+부실시공+사망사고 2회 위반시 등록말소 후 5년간 등록제한
원도급사 관리의무 강화	· 원도급사의 하도급사에 대한 불법 재하도급 관리의무 선언적 규정 · 불법재하도급 지시·공모 시 1년 이하 영업정지 또는 30% 이하 과징금	· 원도급사의 하도급사에 대한 재하도급 증빙자료 구비 등 구체적 관리의무 부여 · 불법재하도급 지시·공모 시 1년 이하 영업정지 또는 40% 이하 과징금
발주자 관리강화	· 원도급사의 불법하도급이 적발되어도 공사에 중대한 영향을 끼치는 경우에 한하여 계약해지 가능	· 원도급사의 불법하도급 적발 시 계약해지 가능
징벌적 손해배상	-	· 불법하도급 지시·공모+부실시공+사망사고 시 피해액의 5배 범위에서 손해배상 * 불법하도급 지시·공모 없는 경우 3배 범위
과징금 강화	· 불법하도급 과징금 : 30 %	· 불법하도급 과징금 상향 : 30 → 40%
처벌수준 강화	· 불법하도급한 자 3년 이하 징역	· 불법하도급한 자 5년 이하 징역
	-	· 불법하도급 지시·공모한 원도급사 및 발주자 5년 이하 징역
	-	· 불법하도급을 받은 하수급인 1년 이하 징역

나) 적발률 제고를 위한 조기포착 시스템 고도화 및 상시단속체계 구축

< 시사점 >	< 불법하도급 근절방안 >
■ 불법하도급 빈발 공종·유형 등 확인	⇒ ■ 해당 공종·유형 등을 기준으로 의심 업체 조기포착, 최우선 단속 실시
■ 건설현장에 전방위적 불법하도급 만연	⇒ ■ 지속적인 단속체계 구축
■ 단속공무원에게 강제 수사권한이 없어, 건설사 협조 없이 단속수행에 한계	⇒ ■ 특별사법경찰제도 도입

1) 조기포착 시스템 고도화

(현황) 키스콘, 공제조합 정보를 비교하여 불법하도급 의심사례 추출

(개선) 활용정보, 분석유형 확대 등 시스템 고도화로 적발률 제고

2) 상시단속체계 구축

- 조기포착 시스템으로 추출된 의심현장을 단속권한 기관에 통보하여 상시적으로 현장 단속 실시

< 불법하도급 상시단속 절차 >



3) 공공발주 공사 하도급 관리 강화

< 시사점 >	< 불법하도급 근절방안 >
■ 공공발주 공사에서도 불법하도급이 다수 적발(77건, 28.2%)	■ 불법하도급 빈발 공종·유형에 대해 공공발주 공사 전수 점검

4) 적발 후 사후 관리 강화

< 시사점 >	< 불법하도급 근절방안 >
■ 적발 건에 대해 지자체(처분관청)에서 무혐의 처분 시 단속 효과 저감	■ 무혐의 사유 분석 후 필요 시 적극적인 시정요구 등을 통해 지자체의 봐주기식 행태 시정

5) 임금 직접지급 강화

< 시사점 >	< 불법하도급 근절방안 >
■ 시공팀장·인력소개소가 근로자의 임금을 대신 수령하는 현장 다수(116개, 22.8%)	■ 전자카드·대금지급시스템 연계 확산을 통해 직접지급 강화
■ 시공팀장이 근로자의 임금을 대신 수령하는 경우 그 성격이 도급인지 근로계약인지 불분명	■ 시공팀장 임금 일괄수령 현장에 대해 임금체불조사(고용부) 실시, 수사의회

6) 시공팀장 관리체계 구축

< 시사점 >	< 불법하도급 근절방안 >
■ 시공팀장을 통한 인력 조달의 효율성을 부정할 수 없지만, 시공팀장의 불법 하도급 차단 필요	■ 건설현장 맞춤형 표준근로계약서 보급
■ 시공팀장의 효율성 활용, 정보 관리 필요	■ 시공팀장 경력관리

다. 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안

『공급 중심 부동산정책 속도낸다 (국토교통부, 2023.09.26.)』

① 공사비 증액 기준 마련

가) (민간사업)

- 공사 과정에서 증가한 공사비를 원활하게 반영할 수 있도록 '표준계약서'(8.31일 개정)를 활용하여 공사비 조정
 - * 물가변동 반영여부를 판단하는 방식으로 공공공사에서 활용 중인 '품목조정률' 또는 '지수조정률'로 명확화하고, 계약조정시 금액 산출방식을 구체화
- 기존 계약도 조정기준이 모호하여 분쟁이 발생한 경우, 분쟁 조정 과정에서 표준계약서 기준을 적극 활용할 수 있도록 권고
- 특히, 정비사업은 특화된 표준계약서'를 별도 마련하고, 공사비가 일정 수준 이상 상승한 경우 당사자가 재협상하도록 적극 유도
 - * 공사비 증액 기준이 되는 물가변동률, 공사비 산정 기준 시점 등 포함

나) (민간참여 공공사업)

- 공공과 민간이 합리적으로 리스크를 분담할 수 있도록 공사비 증액 반영 기준' 정비
 - * 민간참여 공공주택사업: 협약체결 후 예상치 못한 물가변동 발생시 기간 무관 증액 반영
 - ** 공공지원 민간임대: 공사비 상승요건(現 5% 상승시) 하향 등

라. 건설산업 현장 애로 개선방안

『건설산업 현장 애로 개선방안(국토교통부, 2023.02.10.)』

① 안전관리계획 절차 간소화

- 가) (현황) 안전관리계획서(국토부)와 유해위험방지계획서(고용부) 간 중복**된 사항으로 시공사의 서류작성 부담 가중

- * (안전관리계획서) 건설사고 방지를 위한 시공상 안전활동 계획(건설기술진흥법)
(유해위험방지계획서) 근로자 안전·보건을 위한 유해·위험 방지 계획(산업안전보건법)
- ** (중복사항) 근로자 안전활동 및 보건계획, 재해시 대피 방안 등 산안법 관련내용
- 또한, 안전관리계획서 승인이 착공 조건으로 요구되면서 안전관리계획서 승인 지연시 사업이 지연되는 문제 발생

- 나) (개선) 안전관리계획서를 핵심 위주로 간소화하며, 두 계획서 간 중복사항 제외

- * (간소화) 안전과 무관한 지역·교통 현황조사 제외, 안전관리·구조검토 등 핵심 위주로 구성
- 안전관리계획서 검토에 소요되는 법적 기간(20일)을 고려하여 안전계획서 제출 시점을 명확화(예시 : 착공 3주 전)
- * (사례) 고용부 유해위험방지계획서는 착공 15일 전 제출의무 부여

- 다) (조치계획) 「건설기술진흥법 시행령」개정('23.6) * 연구용역('22.12~'23.5)

② 지하안전평가 협의절차 부담 완화

- 가) (현황) 지하안전평가* 협의완료 시점을 사업승인 전에서 착공신고 전으로 제도개선** 하였으나, 적용 대상이 불분명하여 현장 혼란

- * 지하안전에 영향을 미치는 사업시, 사전 조사·평가를 통해 지반침하 예방 또는 감소
- ** 사업승인 시점에 지하설계가 미완료되는 경우가 많아 지하안전평가 이행 곤란

- 해당 특례는 「건축법」상 건축사업에 대해 적용토록 명시하였으나, 「주택법」상 주택사업에 대한 적용 여부는 모호한 상황*

- * 법제처 법령해석(주택법상 주택도 건축법상 건축물에 해당)에 따라 주택 사업도 착공 전까지 협의할 수 있도록 민원 회신 중이나, 법에 보다 명확히 할 필요

- 나) (개선) 「지하안전법」의 특례 적용 대상에 「주택법」상 주택사업을 추가하여 법령 명확화

- 다) (조치계획) 「지하안전법」개정안 발의('23.6)

마. 콘크리트 표준시방서 개정, 우천시 콘크리트 시공 부실 방지

『비오는 날 콘크리트 시공 막는다』
(국토교통부, 2023.11.29.)

① 일반 콘크리트 표준시방서 개정(안)

- 가) (용어정의 보완) 책임기술자가 감리 업무를 수행하는 자 외에 시공자(현장소장) 등으로 해석될 여지가 있어 책임기술자, 정의 구체화
 - 「건축법」 및 「주택법」에 따른 감리자, 「건설기술진흥법」에 따른 건설사업 관리기술인을 추가하여, 감리업무를 수행하는 자로 해석 명확화
- 나) (타설 원칙 정립) 강우, 강설 시 콘크리트 타설을 원칙적으로 금지하되, 적절한 조치 시 책임기술자(감리) 승인을 받아 타설토록 규정
- 다) (유해한 영향 구체화) 강우, 강설 등이 콘크리트 품질에 미치는 유해한 영향을 “강도 · 내구성 · 표면 불량”으로 구체화
- 라) (사전 사후 조치 제시) 강우, 강설 시 공사관계자가 조치할 사항을 타설 전, 후로 나누어 시공 전반에 걸쳐 콘크리트 품질 관리 시행

② 강우, 강설시 콘크리트 타설 가이드라인(안)

- 가) (사전 조치) 레미콘 차량 빗물 유입 방지조치, 현장 천막설치, 등 강우 강설 시 현장에서 필요한 조치사항에 대한 구체적 사례 제시
- 나) (사후 조치) 강우 강설 시 콘크리트를 타설한 부위는, 현장과 동일한 조건에서 양생한 공시체(건본)로 압축강도시험 실시
- 다) (기록관리 강화) 강우, 강설 시 콘크리트를 타설한 경우 별도로 콘크리트 시험·검사 실적을 관리하고 사전·사후 조치 사항 등 기록 철저
- 라) (공사관계자 역할 강화) 공사현장을 공공(건진법), 일반(건축법), 주택(주택법) 현장으로 구분
→ 책임기술자 및 인 허가관청 · 등 역할 제시

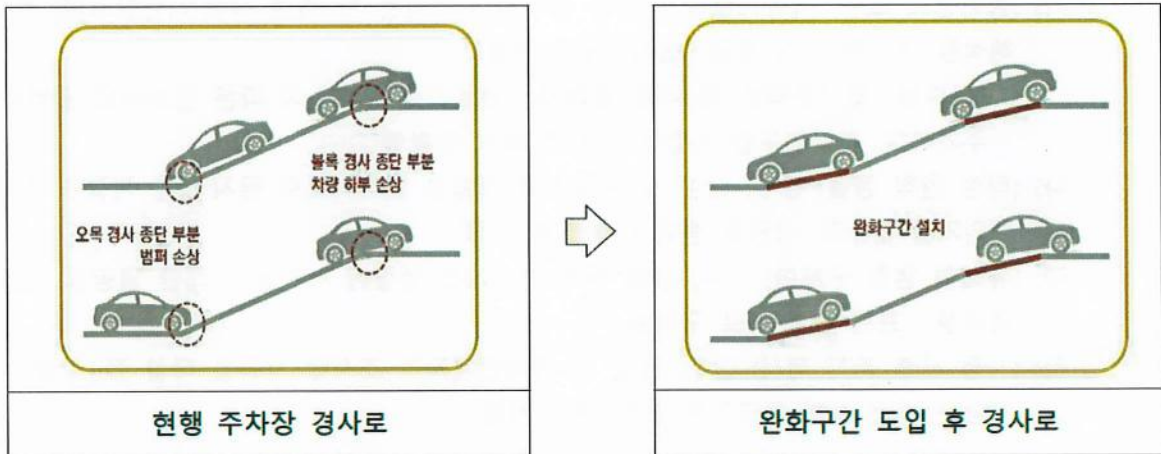
< 강우 시 현장조치 사례 >



바. 주차장 경사로에 완화구간 설치 의무화

『전기차·보행자 안전 높인다, 주차장 경사로에 완화구간 설치 의무화』
(국토교통부, 2023.11.30.)

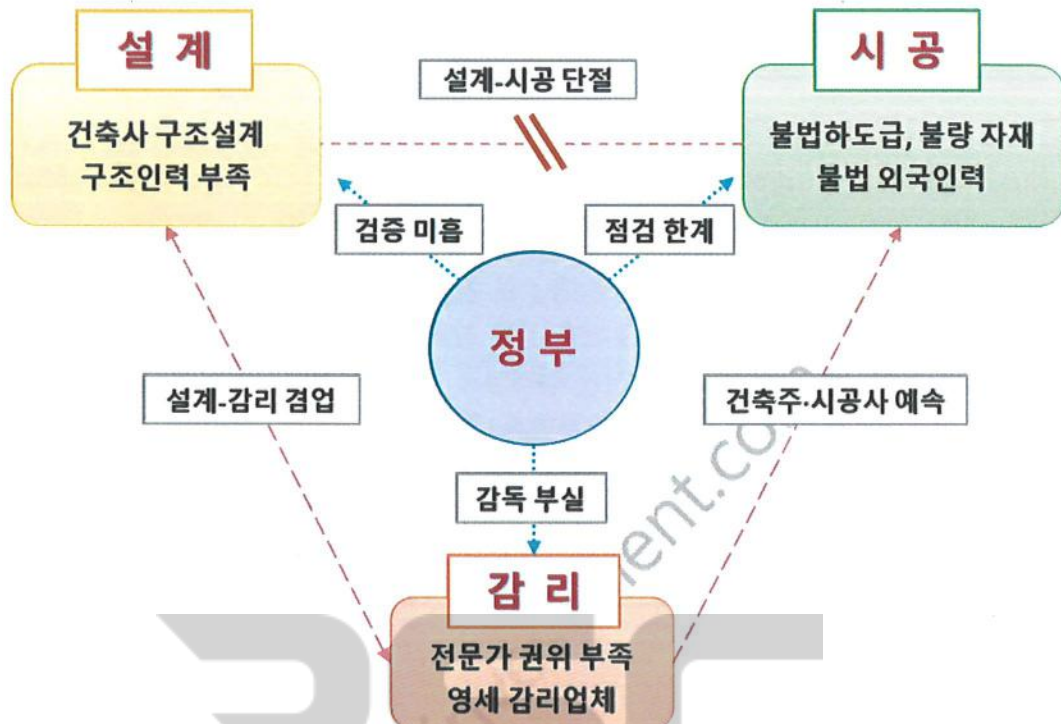
① 주차장 경사로 완화구간 설치기준



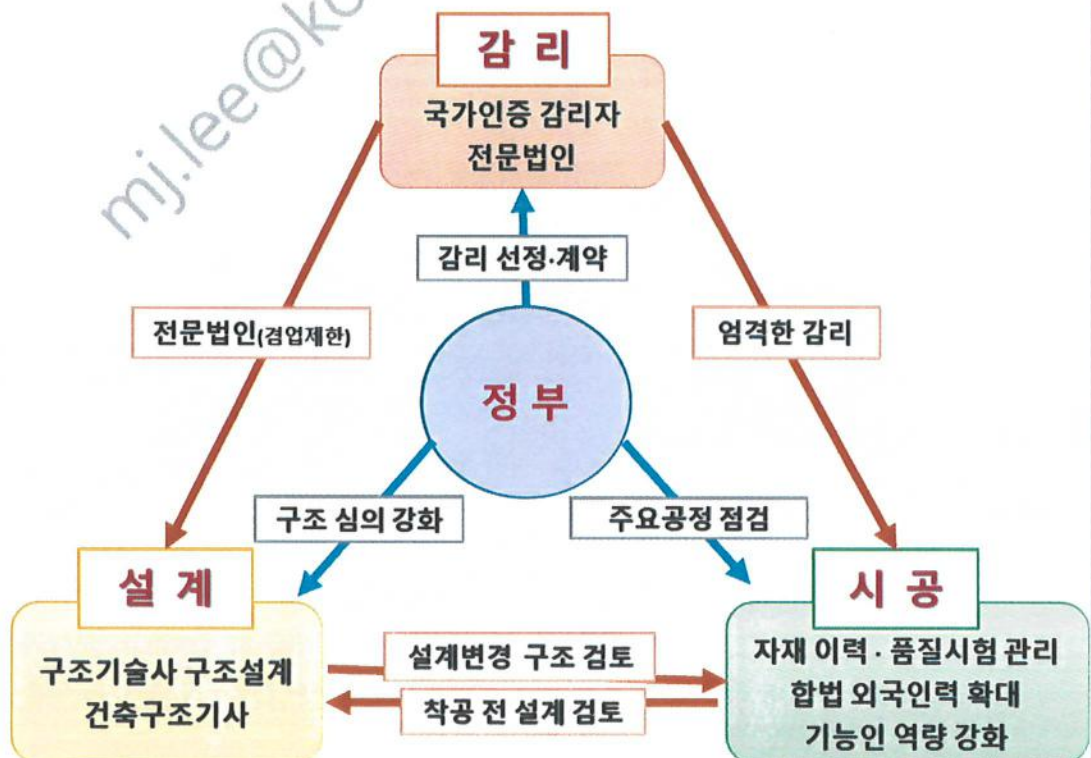
구분	시점·종점 유형	설치 위치	설치 목적	설치대상	완화구간 설치기준	
					경사도	최소길이
보행로	보행로 인접 오르막 종점	보행로에 진출하는 경사로 (1개소)	보행자 안전 확보	모든 주차장	최대 종단경사도 8.5%이하	3.0m
볼록형 부분	오르막 종점	모든 경사로	차량 하부 충격 방지	총 주차대수 50대 이상	최대 종단경사도의 2분의 1 이하	1.7m
	내리막 시점					
오목형 부분	오르막 시점	모든 경사로	차량 앞·뒤 하부 손상 방지	총 주차대수 100대 이상		2.0m
	내리막 종점					

건설 카르텔 → 설계-시공-감리 간 상호견제 시스템 구축

현
재



개
선



① 견제 및 균형을 통한 감리-설계-시공 기능 정상화

가) (감리) 독립된 위치에서 제대로 감독할 수 있도록 감리제도 재설계

1) (독립성) 건축주로부터 독립성을 확보하고 공사중지권 실효성도 제고

- (감리 선정) 공동주택, 다중이용 건축물은 허가권자(지자체)가 감리를 지정토록 하여 감리의 예측화 방지

* (다중이용 건축물) 5천㎡ 이상 문화·집회·판매시설 등 또는 16층 이상 건축물

- 허가권자는 감리 실적, 경험 등을 평가하여 감리자 선정(적격심사)

감리 선정 제도 개선방안

대상	30세대 이상 주택	300세대 미만 주상복합	다중이용 건축물	기타
선정 주체	인허가청	인허가청	건축주 등 → 인허가청	건축주
선정 방법	적격심사제	명부 내 임의 지정 → 적격심사	제한 없음 → 적격심사	제한 없음

- 공공주택(LH)은 안전·품질 중심의 감리 운용을 위해 발주청 대신 국토안전원이 감리 업체와 직접 계약 체결하여 관리 감독

* 「LH법」 등 개정 전까지는 감리업체 선정 및 계약업무를 조달청에 위탁

- (공사중지권) 감리가 시공사에게 공사 중지 요청시 건축주뿐만 아니라 인허가청에도 함께 보고하도록 개선하여 제도의 실효성 확보

* (現) 시공사에 요청, 미수용시 인허가청 보고 → (改) 시공사, 인허가청에 동시 요청·보고

2) (전문성) 국가인증 감리자, 전문법인 등을 통해 감리 전문성 제고

- (감리인증) 실적, 전문성이 우수한 감리자를 국가가 인증하는 국가인증 감리자 제도를 도입하여 실적 있는 감리 육성 및 활용

- 인증 감리자에게는 입찰 가점, 책임감리 자격 등 혜택, 권한을 부여하고, 기득권으로 변질되지 않도록 주기적으로 재평가하여 자격갱신

- (전문법인) 영세 감리업체로 인한 부실감리 방지를 위해 분야별 전문가를 보유하고 감리 업무만 전담하는 감리 전문법인 도입

* 건축감리(건축사사무소) 현황 : 1인 47%, 2인 19%, 3~5인 22%, 6인 이상 12%(23.3)

- (구조감리) 설계단계에 구조기술사가 참여하는 건축물은 감리단계에도 참여하도록 구조기술사 등 감리 협력 확대(30층 → 6층 이상 등)

구조기술사 감리단계 협력 개선 방안

협력의무	현 행	개 선
설계단계	6층 이상, 특수구조, 다중이용	6층 이상*, 특수구조, 다중이용 * 16층 이상부터 단계적 확대
감리단계	30층 이상, 특수구조	

나) (설계) 명확한 설계 책임 부여 및 검증 체계 강화

1) (구조설계) 구조기술사의 구조도면 작성 및 건축구조기사 자격 신설

- (구조도면) 설계 업무는 건축사가 총괄하되, 구조도면은 구조기술사 등 전문가가 작성하도록 작성 주체, 책임 명확화

* 건축사, 구조기술사의 역할 등을 설계도서 작성기준에 명시하고, 인허가시 적정성 검토

- (구조기사) 구조분야 인력 수요 증가에 대응하여 건축구조기사 자격을 신설하여 구조도면 작성 지원 등 역할 부여

* (현행) 건축기사, 건축설비기사, 실내건축기사 → (신설) 건축구조기사

2) (검증 체계) 인허가부터 착공·시공단계까지 설계 검증체계 강화

- (인허가) 구조안전 심의는 구조안전 전문성이 있는 위원들로만 구성된 구조분야 전문

건축위원회*를 구성하여 심의

* (現) 건축위원회에 구조전문가 소수(1~2인) 참여 → (改) 구조안전 전문위원의 운영

- (착공 전) 시공사가 시공상세도 작성시 설계오류도 함께 검토할 수 있도록 착공 전 설계를 검토하여 오류발견시 허가권자에게 신고

* 현재 모든 공공공사에 기 시행중

- (시공 중) 건축물의 기초, 주요부 등은 구조전문가의 구조검토 없이 시공 중 임의 변경할 수 없도록 규정 명확화
- 현장을 임의 선정하여 설계오류를 검증하는 건축안전 모니터링의 점검 대상 (소형 → 고층·특수)과 점검 규모(연 1.4 → 5천건)도 확대

사업 단계별 설계 검증체계 강화 방안

인허가 단계		착공 전 단계		시공 중 단계	
구분	구조안전 심의 (인허가청)		설계도서 검토 (시공사)	건축안전 모니터링(정부)	설계변경 구조 검토(구조전문가)
내용	건축위 → 구조전문위	⇒	공공공사만 적용 → 민간공사도 적용	⇒	소형 → 고층·특수 연 1.4 → 5천건 기초·주요부 설계 변경시 구조검토(신설)

3) (무량판 구조) 설계기준 구체화, 관리 강화를 통해 부실시공 재발 방지

- 무량판 구조가 구조 안전 측면에서 갖는 중요성을 고려하여 부실시공이 재발하지 않도록 설계부터 시공과정까지 안전장치 강화

* (구조설계 기준 상세화) 최소 전단보강 규정 신설 등, (영상촬영) 시공과정 영상 기록 등

다) (시공) 건설현장에 대한 감독체계 강화로 부실시공 원천 차단

1) (주요공정 점검) 공공이 직접 현장을 검증하여 부실시공 원천 차단

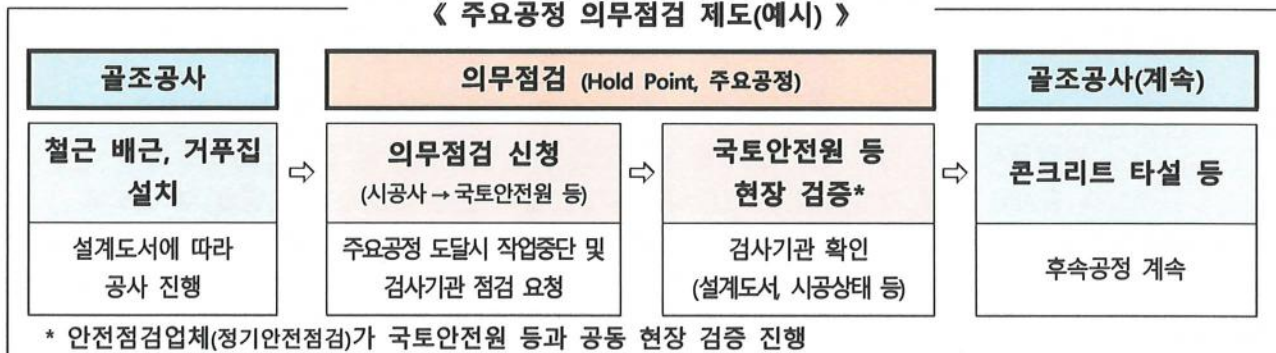
- (공공점검) 공공이 직접 현장을 점검하는 주요공정 의무점검을 도입하여 건축물의 구조 안전성과 감리 업무 실적 등을 검증

* 공동주택(10층 이상) 대상으로 적용 검토, LH 시범사업 추진 후 확대

** 정기안전점검 제도(기초, 골조 초·말기 3회 점검)를 활용 및 개선

- 철근 배근 등을 확인할 수 있도록 콘크리트 타설 전 점검을 원칙으로 하고, 공공 검증이 완료된 후 후속공정이 가능하도록 제도화

《 주요공정 의무점검 제도(예시) 》



- (계약주체) 건축물의 정기안전점검을 담당하는 안전점검업체가 시공사에 연속되지 않도록 계약주체도 개선(시공사 → 발주청)

2) (불법하도급) 불법하도급 근절방안(23.9) 후속조치 신속 추진

- 건설현장에 대한 상시 감독체계 구축, 투명한 인력관리 등을 통해 불법하도급이

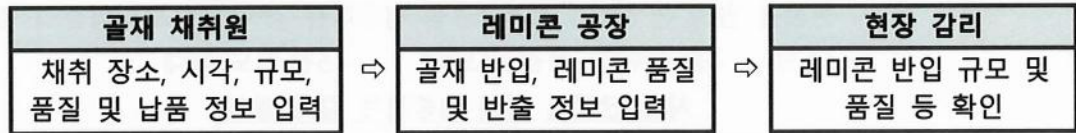
존속할 수 없는 현장여건 조성(9월 대책 후속)

- * (상시 감독) 특사경 도입, 의심현장 선별 기능 강화,
(인력관리) 전자카드·대금지급시스템 등

3) (자재) 골재 이력 관리, 품질시험 내실화를 통해 자재 품질 확보

- (골재 관리) 불량골재 유통 차단을 위해 채취원~현장 납품까지 골재의 이동경로를 파악·관리할 수 있는 이력관리 시스템 구축

골재 이력 관리 시스템 구축 방안(골재자원정보관리시스템 고도화)



- (품질시험) 시험비 누수 등으로 인한 부실시험 방지를 위해 자재 품질시험 결과, 품질시험 업체 계약 내역 등을 시스템을 통해 관리

- * 「건설기술진흥법」 개정안('21.8 발의, 법사위 계류 중), CSI(건설공사 안전관리 종합정보망) 활용

- ** 모든 시험결과 등록(7일 이내) 및 시공사-품질시험 업체 계약 내역 등록 의무화

4) (인력) 인력관리 강화 및 기능인 역량 제고로 현장 작업 능력 제고

- (인력 관리) 쿼터 확대*를 통해 합법 외국인 근로자 규모를 확대하고, 신규 작업자에 대한 현장 교육을 통해 시공오류 방지**

- * (건설업 외국인력 쿼터) '23년 3천명 → '24년 6천명 → 지속 확대

- ** 품질관리계획 수립시 신규 작업자 교육 포함(품질관리 업무지침), 현장점검시 이행여부 확인

- (기능인 역량 강화) 공종별 팀장은 숙련 기능인(특·고급 등)을 배치하여 등급에 따른 처우 개선을 통해 기능인 역량 강화 유도

- * 국토부 소관 공공공사부터 시범사업으로 시행 후 확대 검토

② 안전 및 품질을 중심으로 건설산업 시스템 개편

가) (발주) 적정 공기·대가 제공, 입찰제도 개선 등 공정한 발주 환경 조성

- (적정 공기) 건축주가 시공사에게 적정 공기를 보장할 수 있도록 **공사 유형별 적정 공기 산정 가이드라인을 마련 및 지원**

- * 공동주택 등에 대한 공사기간 산정기준 우선 마련('24년 상반기)

- (적정 대가) 분양가상한제 적용 공공주택의 감리비 편성 기준(기본형건축비)을 현실화하여 부실감리 방지

- * (현행) 분양가상한제가 적용되는 공공주택은 공공주택 감리비 기준보다 적은 민간공사 기준 감리비를 편성 중 → (개선) 부족한 감리비를 건축가산비에 반영

- 공사비 산출 기준이 되는 표준시장단가는 물가 변동을 신속히 반영할 수 있도록 연말까지 개선

- * 주요관리항목 확대(204개 → 315개), 주요관리항목 개정주기 단축(2년 → 1년)

- (적정성 검토) 공기와 대가에 대한 적정성을 인허가 단계에서 건축위원회 심의시 검토할 수 있도록 제도화

- (입찰제도) 안전과 시공품질이 확보될 수 있도록 공공공사 입찰 시 안전 및 실적평가 강화 등을 통한 기술·능력 변별력 제고

- * 안전평가 시범 확대(가점 → 정규배점), 실적평가 항목 세분화 검토(토목 → 교통, 수자원 등)

- 또한, 기술형 입찰시 심의위원 대상 로비 등 입찰비리 차단을 위해 역대 신고포상제를 도입하고, 심의위원 구성 등 평가체계도 개선

기술형 입찰(턴키) 심의제도 개선방안

구 분	현 행	개 선
심의위원 구성	발주청 기술자문위 중심	중앙심의위 위원 의무 활용
배점 공개	평가 배점 사전 공개	위원 평가 후, 배점 공개

나) (정보 활용) 시공사별 안전·품질 정보의 활용 및 공개 범위 확대

- (시공능력평가) 공공입찰 등에 활용되는 시공사별 시공능력평가 산정시 안전·품질 비중 확대(시공실적의 최대 30 → 50%)

- (정보 공개) 시공사별 안전·품질 관련 정보*를 투명하게 공개(정보망, CSI)하여 소비자 선택권 강화를 통한 부실업체 퇴출 유도

* (품질·하자) 하자이력, 부실발점 등, (안전관리) 안전사고, 사망만인율, (법규) 행정처분 등

다) (경제적 비용) 안전·품질 관리 소홀에 대한 실질적 경제적 비용 부과

- (금융비용) 시공사의 안전·품질 실적에 따른 건설공사 보증료율(공제조합) 차등화를 확대(행정처분 반영 → 부실발점, 사고율 등 확대)
- 건설공사 보험제도에도 안전·품질 리스크를 반영하는 방안 검토
- (징벌적 손해) 불법행위를 저지른 업체에 대해서는 징벌적 손해배상(최대 5배)을 통해 경제적 비용을 대폭 확대
- (기술인 제재) 설계, 시공, 감리 등을 부실하게 하거나 이를 묵인한 기술인에 대해 자격 정지 등 행정처분 적극 추진

라) (감독 강화) 건설현장에 대한 정부, 지자체의 안전·품질 감독 강화

- (감독 강화) 국토안전원, 지역건축안전센터를 중심으로 건설현장에 대한 중앙정부와 지자체의 안전 관리·감독 강화

* (정부, 국토안전원) 현장점검, 발주청·지자체 안전 컨설팅 지원 등 안전관리 총괄 (지자체, 지역건축안전센터) 상시점검, 구조안전 검토, 감리 관리, 현장 컨설팅 등

- (현장 관리) 불법행위에 대한 단속 권한을 강화하고 상시 감독 기능을 확보하기 위해 특사경 도입, 영상기록체계 구축 등 추진

* (영상기록) 현장전경, 주요공종 기록(LH 시범사업 중), (신고포상금) 불법하도급 포상금 증액 등

아. 무량판 안전 보완 방안

『국민 안전 강화를 위한 건설 카르텔 혁파 방안(국토교통부, 2023.12.12.)』

① 무량판 구조의 상세 설계기준 보완

가) 현행 구조설계기준에는 무량판 구조의 특수성이 상세하게 반영되지 않아 건축현장 특수성과 실무자 이해도를 고려한 상세기준* 보완

* 최소 전단보강 규정 신설, 외곽·모서리 기둥 설계 내용 명확화 및 연쇄붕괴 방지를 위한 바닥판 하부철근 배근 상세기준 마련 등

② 무량판 구조의 검측 시 동영상 촬영 등 관리 강화

가) 건설사업관리 업무수행지침의 영상촬영 의무 시설물에 특수구조 건축물 등을 포함시키도록 명확화하여 영상 촬영 등 강화

③ 특수구조 건축물에 무량판을 추가하여 구조안전 확인절차 강화

가) 무량판 구조는 현행 특수구조 건축물에 포함되어 있지 않아, 특수구조 건축물 대상에 무량판 구조를 가진 건축물*을 추가

* 지하주차장 부설시공 예방을 위해 감리단계 구조기술자 협력의무 공정에 지하층을 포함

④ 감리단계에서 건축구조기술사의 협력의무 확대

가) 現 제도상 절차*별 책임주체를 고려할 때, 건축구조기술사 협력 의무 대상은 수직증축형 리모델링 설계변경에 한정되어 의무대상 확대**

* 구조계산(기술사)→설계도서(건축사)→검토 및 배근상세 작성(시공사)→검측(감리)

** 무량판 구조, 하나의 건축물에 2개 이상의 구조가 복합 적용되는 공동주택 구조(무량판구조+벽식구조, 라멘구조+벽식구조+무량판구조) 설계변경 시 추가

⑤ 준공된 무량판구조 건축물 안전점검 강화

가) 다중이용건축물 등*은 사용승인일부터 5년 이내, 이후 3년마다 정기점검을 실시 중이며, 무량판구조는 현행 육안점검에서 안전진단 전문기관의 비파괴검사 등 점검기준을 강화하여 점검토록 개선

* ①다중이용건축물, ②연면적 3천㎡이상 집합건물, ③준다중이용건축물 중 특수구조 건축물, ④조례로 정하는 다중이용업소가 있는 건축물(「공동주택관리법」 대상은 제외)

⑥ 추진계획

추진 과제	조치사항	일정
① 무량판구조의 상세 설계기준 보완	「건축구조기준」 개정	'24.下
② 무량판구조 검측 시 영상 등 관리 강화	「사업관리방식 업무수행지침」 개정	'24.下
③ 무량판구조 구조안전 확인절차 강화	「건축법 시행령」 개정	'24.下
④ 건축구조기술사의 협력의무 확대	「주택법」 개정안 발의	'24.上
⑤ 준공된 무량판구조 건축물 안전점검 강화	「건축물관리점검지침」 개정	'24.上

7. 분양 관련

가. 벌점에 따른 입주자모집 시기 제한(2023.03.01. 기준)

『벌점에 따른 입주자모집 시기 제한 시점 안내
(대한주택건설협회 설명자료, 2023.03.09.)』

① 제도 개정 현황

가) 건설기술 진흥법 시행령 개정('20.11.10. 개정, '21.1.1. 시행)

- '20.하반기 ~ '22.상반기 누계평균벌점 → '22. 9. 1 ~ '23. 2. 28 까지 적용

- '21.상반기 ~ '22.하반기 합산벌점 → '23. 3. 1 ~ '23. 8. 31 까지 적용

* (무사망사고) 반기별 연속해서 사망사고가 없는 경우 최대 59%까지 경감

* (관리우수) 점검현장 수 대비 벌점 미부과 현장 비율에 따라 최대 1점까지 경감

나) 주택법 ('18.3.13. 개정, '18.9.14. 시행) 및 주택공급에 관한 규칙('18.9.18. 개정, '18.9.18.

시행) 개정으로 건진법 상 누계평균 벌점에 따른 입주자모집 시기 제한(선분양 제한) 제도 시행

다) 주택공급에 관한 규칙 개정('23. 1. 1. 시행, '23.3.1일부터 적용)으로 건진법 상 합산벌점에 따른 입주자모집 시기 제한 제도 시행

② 입주자 모집 시기 제한 적용 기준 시점

가) (계약체결일) 지역주택·리모델링주택조합, 정비사업(재개발·재건축 등)

18. 9. 14.		18. 9. 18.	23. 3. 1.	계약 체결일 등
벌점에 따른 입주자모집시기 제한 없음		계약체결일 등 시점의 누계 평균벌점으로 입주자모집 시기 제한 (1.0 / 3.0 / 5.0 / 10.0)		계약체결일 등 시점의 합산벌점으로 입주자모집 시기 제한 (3.0 / 5.0 / 7.0 / 10.0)
착공신고일 기준과 계약 체결일 등 기준 중 입주자모집 시기 제한 기간이 짧은 것을 적용		입주자모집공고 승인신청 시점에 영업정지 처분 이력이 있는 경우, 竣조공사 1/2 이상 완료한 후 분양 (종전 규정 적용)		
		계약체결일 등 시점에 적용되는 영업정지 처분 기간'에 따라 입주자모집 시기 제한 (1개월 / 3개월 / 6개월)		

※ 계약 체결일 등이란 지역·직장주택조합의 경우 공동사업주체 간 협약체결일, 리모델링
주택조합의 경우 시공사 선정일, 정비사업의 경우 계약 체결일

나) (착공신고일) 그 밖의 주택건설사업

18. 9. 18.		23. 3. 1.	착공신고일
벌점에 따른 입주자모집시기 제한없음		착공신고일 시점의 누계 평균벌점으로 입주자모집 시기 제한 (1.0 / 3.0 / 5.0 / 10.0)	
		착공신고일 시점의 합산벌점으로 입주자모집 시기 제한 (3.0 / 5.0 / 7.0 / 10.0)	
입주자모집공고 승인신청 시점에 영업정지 처분 이력이 있는 경우, 竣조공사 1/2 이상 완료한 후 분양 가능 (종전 규정 적용)		착공신고일 시점에 적용되는 영업정지 처분 기간'에 따라 입주자모집 시기 제한 (1개월 / 3개월 / 6개월)	

③ 사례별 예시

가) 벌점만 있는 경우

1) 지역주택·리모델링주택조합, 정비사업

계약체결일 등 시점		
'18. 9. 17. 이전	'18. 9. 18.~'23. 2. 28.	'23. 3. 1. 이후
① 벌점에 따른 입주자 모집 시기 제한 없음	② 계약체결일 등 시점의 누계 평균벌점으로 입주자모집 시기 제한	③ 계약체결일 등 시점의 합산벌점으로 입주자모집 시기 제한
[계약체결일등]의 정의: 1) 지역주택조합 및 직장주택조합의 경우: 주택조합과 주택건설 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하는 경우 공동사업주체 간에 「주택법」 제5조제4항에 따른 협약을 체결한 날 ※ 주택조합의 경우 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우만 해당하며, 주택조합이 주택건설사업을 등록하여 사업을 직접 시행하는 경우에는 2번 적용 2) 리모델링주택조합의 경우: 설립인가를 받은 리모델링주택조합이 「주택법」 제66조 제3항에 따라 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 건설사업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정한 날 3) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목(재개발) 및 다목(재건축)의 정비사업의 경우: 시공사를 선정하는 등 같은 법 제29조에 따른 계약을 체결한 날		

2) 그 밖의 주택건설사업

착공신고일 (사업주체가 사업계획승인권자에게 착공신고를 한 날)		
'18. 9. 17. 이전	'18. 9. 18.~'23. 2. 28.	'23. 3. 1. 이후
① 벌점에 따른 입주자 모집 시기 제한 없음	② 착공신고일 시점의 누계 평균벌점으로 입주자모집 시기 제한	③ 착공신고일 시점의 합산벌점으로 입주자모집 시기 제한

3) (누계 평균 / 합산)벌점에 따른 입주자모집시기

합산벌점	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
10.0 이상	사용검사 후	사용검사 후
10.0 미만 7.0 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
7.0 미만 5.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
5.0 미만 3.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

나) 영업정지 처분만 있는 경우

1) 지역주택·리모델링주택조합, 정비사업

계약체결일 등 시점		
'18. 9. 13. 이전	'18. 9. 14.~'18. 9. 17.	'18. 9. 18. 이후
① 착공신고일 시점 기준이 원칙이나, 계약체결일 등 시점보다 불리해지는 경우에는 계약체결일 등 시점 기준으로 입주자모집 시기 제한	② 입주자모집공고 승인신청 시점을 기준으로 영업정지 처분기간이 끝난 날로부터 2년이 지나지 않은 경우, 골조공사 1/2 이상 완료한 후 분양 가능	③ 계약체결일 등 시점을 기준으로, 영업정지 기간(1개월이하/1개월/ 3개월/6개월)에 따라 입주자모집 시기 제한

2) 그 밖의 주택건설사업

착공신고일 (사업주체가 사업계획승인권자에게 착공신고를 한 날)	
'18. 9. 17. 이전	'18. 9. 18. 이후
① 입주자모집공고 승인신청 시점을 기준으로 영업정지 처분기간이 끝난 날로부터 2년이 지나지 않은 경우, 골조공사 1/2 이상 완료한 후 분양 가능	② 착공신고일 시점을 기준으로, 영업정지 기간(1개월이하/1개월/ 3개월/6개월)에 따라 입주자모집 시기 제한

3) 영업정지처분에 따른 입주자모집시기

영업정지기간	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
6개월 이상	사용검사 후	사용검사 후
6개월 미만 3개월 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
3개월 미만 1개월 초과	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
1개월 이하	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

다) 벌점과 영업정지 처분이 모두 있는 경우

1) 지역주택·리모델링주택조합, 정비사업

계약 체결일 등	'18. 9. 17. 이전	① 벌점 여부와 관계없이, 영업정지 처분에 따른 입주자모집 시기 제한만 적용
	'18. 9. 18. 이후	② 벌점 및 영업정지 처분에 따른 입주자모집 시기 제한을 각각 별도로 산정한 후, 아래 표와 같이 적용

2) 그 밖의 주택건설사업

착공 신고일	'18. 9. 17. 이전	① 벌점 여부와 관계없이, 영업정지 처분에 따른 입주자모집 시기 제한만 적용
	'18. 9. 18. 이후	② 벌점 및 영업정지 처분에 따른 입주자모집 시기 제한을 각각 별도로 산정한 후, 아래 표와 같이 적용

3) 벌점 및 영업정지 처분에 따른 입주자모집시기

입주자모집 시기 구분		영업정지처분 기간에 따른 입주자모집시기 제한			
		전체 동 이상 (3개월 이상)	2/3 이상 (1개월 초과 3개월 미만)	1/3 이상 (1개월 이하)	제한없음 (영업정지 해당없음)
벌점에 따른 입주자 모집시기 제한	전체 동 이상 (누계평균: 5.0, 합산: 7.0 이상)	사용검사 후	사용검사 후	사용검사 후	사용검사 후
	2/3 이상 (누계평균: 3.0, 합산: 5.0 이상)	사용검사 후	사용검사 후	골조공사 전체 동 이상	골조공사 2/3 이상
	1/3 이상 (누계평균: 1.0, 합산: 3.0 이상)	사용검사 후	골조공사 전체 동 이상	골조공사 2/3 이상	골조공사 1/3 이상
	해당없음 (벌점 해당없음)	사용검사 후	골조공사 2/3 이상	골조공사 1/3 이상	제한 없음
1) '전체 동 이상'은 전체 동의 골조공사가 완료된 때 및 사용검사 후를 의미함					

나. HUG 미분양 관리지역 제도 개선)

『HUG 미분양관리지역 예비·사전심사 제도 개선사항 안내 (HUG, '23.02.22)』

① 미분양관리지역 심사제도 개선

가) 주요 내용

- 1) 미분양관리지역 지정 기본요건 합리화 (지역여건 감안)
 - 기본요건인 '미분양세대수 500세대 이상' 기준을 '**미분양세대수 1,000세대 이상**이며, 공동주택재고수 대비 미분양세대수 비율이 2% 이상'으로 변경
- 2) 미분양관리지역 최소 지정기간 단축
 - 미분양관리지역 지정 요건 미충족시 적시에 해제될 수 있도록 최소 지정기간을 종전 2개월에서 **1개월로 단축**
- 3) 심사절차 간소화
 - 예비심사*, 사전심사**로 구분하여 운용하던 심사절차를 일원화하여, 분양(PF)보증 신청 시점에 미분양관리지역인 경우에 한하여 **사전심사만 수행**
 - * (예비심사) 미분양관리지역 내에서 신규 주택사업을 위해 부지 매입시 수행
 - ** (사전심사) 부지매입 후 미분양관리지역 지정시 분양보증 신청 전 수행
- 4) 심사결과 조치사항 개선
 - 사전심사 결과 미흡(60점 미만)인 경우 분양(PF)보증 신청을 3개월 유보하였으나 (유보횟수도 제한 無), 유보기간을 삭제하고, 2회 미흡 시 자금관리 조건부로 보증신청이 가능하도록 변경

나) (기존) 미분양관리지역 지정 기준

구분	범주	선정요건
①	미분양 증가	최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 50% 이상 증가한 달이 있는 지역
②	미분양 해소 저조	가. 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 2배 이상인 지역 나. 최근 3개월간 미분양세대수가 1,000세대 이상이며 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수 감소율이 10% 미만인 달이 있는 지역
③	미분양 우려	가. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 시·도 중에서 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 30% 이상 증가한 달이 있거나, 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 1.5배 이상인 지역 ㉠. 최근 3개월간 전월보다 인허가실적이 50% 이상 증가한 달이 있는 지역 ㉡. 당월 인허가실적이 1년간 월평균 인허가실적의 2배 이상인 지역 ㉢. 당월 청약경쟁률이 최근 3개월간 평균 청약경쟁률보다 10% 이상 증가하고 당월 초기분양률이 최근 3개월간 평균 초기분양률보다 10% 이상 감소한 지역 나. 직전 1년간 분양승인실적이 해당 지역 공동주택재고수의 5% 이상인 지역
④	모니터링 필요	1호부터 3호의 어느 하나에 해당된 후 2개월 미경과 지역 (미분양주택수 500세대 이상 요건을 요하지 않음)

다) (개선) 미분양관리지역 지정 기준

※ **미분양세대수가 1,000세대 이상**이면서, 공동주택 재고 수 대비 미분양세대수가 2% 이상인 시·군·구 중 아래 어느 하나에 해당하는 지역

다. 아파트(공동주택) 표준공급계약서 개정

「아파트 입주자의 인지세 부담 확 줄어든다.(공정거래위원회, '23.12.13.)」

① 주요 개정 내용

가) 인지세 연대납부 도입 (제11조)

1) 분양계약서 작성 시 수분양자가 인지세*를 전부 납부하던 관행** 개선

* 인지세는 계약서 기재금액이 ①1억 원 초과, 10억 원 이하인 경우에는 15만원,

② 10억 원 초과인 경우에는 35만 원임

** 권익위는 종전에는 수분양자가 일방적으로 부담하도록 되어 있던 인지세를 인지세법에 따라서 수분양자와 공급사업자가 연대납부하는 것으로 개정하도록 권고('22.12.12.)

나) 중도금 및 잔금미납 시 연체이자율 산정방식 변경 (제5조 제2항)

1) 연체이자율 산정방식을 금융위원회 고시(「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률 시행령에 따른 연체이자율에 관한 규정」제3조 제1항)와 일치

* 중도금·잔금 납부지연 시의 연체가산이자율에 관하여, 종전 표준공급계약서는 '가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행이 정한 연체기간별 가산금리'를 기준으로 하였으나, 개정된 표준공급계약서는 금융위 고시를 준용하여 3%를 기준 상한으로 함

다) 견본주택과 다른 마감자재 설치 시 통보 의무화 (제18조 제1항)

라) 샘플하우스* 사용을 위한 규정 신설 (제18조 제3항)

1) 샘플하우스로 사용된 세대를 수분양자에게 인도할 시의 원상회복의무 조항(제18조 제3항) 등이 새롭게 마련

* 샘플하우스는 공사 진행 중인 실제 아파트의 일부 세대를 지정해 내부 마감공사까지 미리 끝마쳐 불특정 다수의 소비자들이 방문토록 함으로써 준공 후 모습을 살펴볼 수 있도록 꾸민 집임(견본주택은 '가상'의 주택인 점에서 이와 구분)

② 개정 전·후 비교표

개정 전	개정 후
제5조(할인료, 연체료 및 지체보상금)	제5조(할인료, 연체료 및 지체보상금)
① (생략)	① (현행과 같음)
② "을"은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 연체기간에 공급계약 체결 당시 한국은행에서 발표한 예금은행기중평균연산금리(가계대출 신규취급액 기준, 연 %)와 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행(계약일 전년도 기준)이 정한 연체기간별 가산금리 연 %(다만, 1개월 미만 연체시는 민법 소정의 법정이율인 연 5% 또는 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행이 정한 가산금리 중 낮은 금리)를 합산한 연체료를 연 %를 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 한다. 단, 계획된 공사일정이 당초 중도금 납부일정보다 현저히 늦어지는 경우 "갑"과 "을"은 합의하여 위 중도금 납부일정을 조정할 수 있다.	② ----- ----- -----와 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률 시행령에 따른 연체이자율에 관한 규정」에 따른 연체가산이자율의 상한을 초과하지 않는 연체가산이자율 연 ()%를 합산한 연체이자율 -----, -- -, ----- ----- * ----- ----- (이하

개정 전	개정 후
* 이 경우 "갑"은 연체기간별 가산금리를 아래 예시와 같이 "을"이 알기 쉽게 명시적으로 표시하여야 한다. (이하 예시 생략) 제11조(제세공과금의 부담) 입주지정일 이후 발생하는 제세공과금에 대하여는 입주 및 잔금완납이나 소유권이전 유무에 관계없이 "을"이 부담한다. 단, "을"의 불이행으로 인해 "갑"이 입은 손해는 "을"이 배상한다. <신 설> 제18조(기타사항) ① 견본주택(모델하우스)내에 시공된 제품은 다른제품으로 변경될 수 없다. 단, "갑"의 귀책사유가 아닌 자재의 품질, 품귀 등 부득이한 경우에 한하여 동질, 동가이상의 다른 제품으로 변경 시공될 수 있다. ② (생 략) <신 설> ③ • ④ (생 략)	예시 생략) 제11조(제세공과금의 부담) ① ----- 제세공과금(인지세 제외)----- -----, ----- -----, ② 이 계약서 작성 시 「인지세법」에 따라 납부하여야 하는 인지세는 "갑"과 "을"이 연대하여 균등 납부할 의무가 있다. 제18조(기타사항) ① ----- ----- ----- ----- 있으나, 이 경우 "을"에게 통보하여야 한다. ② (현행과 같음) ③ "갑"은 공사 시행 중 "을"의 위 표시재산을 품질 관리 등을 위한 샘플하우스로 사용할 수 있으며, "갑"은 샘플하우스 사용 이후 원상복구를 하고 "을"에게 인도하기로 한다. ④ • ⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음)

8. 차주 단계(시행사, 수분양자, 임차인 등)

[1] 시행사

가. 부동산 세제 변경

『2022년 세제개편 후속 시행령 개정 (기획재정부, 2023.01.18.)』

① 신탁재산의 위탁자 납세의무 요건 합리화(법인령 §3의2, 소득령 §4의2)

가) 개정사항

현 행	개 정 안
☐ 위탁자 납세의무 대상 신탁 ○ 수익자가 불특정하거나 부존재하는 신탁 ○ 위탁자가 신탁재산을 실질 통제하는 경우(①, ②모두 충족) - ①위탁자가 신탁 해지권, 수익자 지정·변경권, 잔여재산 귀속권 등 보유 - ②신탁재산의 수익권 구분 설정(원본 수익권 : 위탁자, 수익 수익권 : 배우자 또는 직계존비속)	☐ 위탁자 납세의무 합리화 ○ (좌 동) ○ ① 또는 ②를 충족하는 경우 - (좌 동)

② 부동산 분양권 공급시 계산서 발급의무 면제(법인령 §164)

가) 개정사항

현 행	개 정 안
☐ 계산서 작성·발급의무 면제 대상 ○ 법인이 토지 및 건축물을 공급하는 경우 <추 가>	☐ 면제 대상 추가 ○ (좌 동) ○ 법인이 토지와 건물의 분양권을 공급하는 경우

③ 공공매입임대주택 건설 목적 토지 양도세 특례 제도의 건설·양도기한 연장 사유 신설(조특령 §97의9)

가) 개정사항

< 법 개정내용(조특법§97의9) >	
☐ 공공매입임대주택 건설 목적 토지에 대한 양도세 10% 감면 요건 중 공공매입임대주택의 건설·양도기한 연장 ○ 인허가 지연 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유로 주택건설사업자가 공공매입임대주택으로 사용할 주택을 건설하여 양도하지 않은 경우, 해당 사유가 해소된 날부터 기산 * (종전) 토지 양도일로부터 3년 이내 → (개정) 부득이한 사유 해소일로부터 3년 이내	
현 행	개 정 안
<신 설>	☐ 인허가 지연 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유 ① 공사의 인가 또는 허가의 지연 ② 파산선고 ③ 천재지변

나) 적용시기 : '23.01.01. 이후 양도하는 분부터 적용

④ 도시개발사업 시행자 등에 대해 누진세율 적용(중부세령 §4의4①)

가) 개정사항

현 행	개 정 안
☐ 누진세율이 적용되는 법인* * 법인은 원칙적으로 개인 최고세율을 단일세율로 적용 ○ 공공주택사업자 ○ 공익법인 ○ 주택조합 ○ 「도시 및 주거환경정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행자 ○ 민간건설임대주택사업자* * 민간건설임대주택과 재산세 비과세 주택, 공공임대주택, 중부세 합산배제 주택만 보유한 경우로 한정 ○ 사회적 기업, 사회적 협동조합 ○ 중증 <추 가>	☐ 도시개발사업 시행자 등에 대해 누진세율 적용 ○ (좌 동) ○ 「도시개발법」, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 등 관계 법령에 따라 임대주택 건설·공급 의무가 있는 사업시행자* * 해당 건설임대주택(2호 이상)과 재산세 비과세 주택, 공공임대주택, 중부세 합산배제 주택만 보유한 경우로 한정

나) 적용시기 : 영 시행일 이후 결정·경정하는 분부터 적용

[2] 수분양자

가. 부동산 세제 변경

「부동산 세제 보완 방안(기획재정부, 2023.01.12.)」
 「2022년 세제개편 후속 시행령 개정 (기획재정부, 2023.01.18.)」

① 양도세·취득세·중부세 특례 조건 완화

가) 종전주택 처분기한 개정

현 행	개 정 안
☐ 일시적 1세대 2주택 특례 종전주택 처분기한 ○ 양도소득세 및 취득세 특례 - (조정→조정) 신규주택 취득일부터 2년 이내 * 신규주택 취득 시점 기준 종전·신규주택 모두 조정대상지역 - (그 외) 신규주택 취득일부터 3년 이내 ○ 종합부동산세 특례 - 신규주택 취득일부터 2년 이내	☐ 세목 및 주택 소재지 구분없이 3년으로 처분기한 연장 ○ 신규주택 취득일부터 3년 이내

나) (조치사항) 2월 중 「소득세법 시행령」, 「지방세법 시행령」 및 「종합부동산세법 시행령」개정하여 공포·시행 예정

다) (적용시기) 발표일부터 시행일까지 매물동결을 방지하고, 일시적 2주택자에 대해 조속히

혜택을 적용하기 위해 발표일(1.12일)부터 소급하여 적용

* (양도세) '23.01.12 이후 종전주택을 양도하는 경우부터 적용

(취득세) '23.01.12 이후 종전주택을 처분하는 경우부터 적용

(종부세) '23년 납세의무 성립분부터 적용. 단, '22년에 일시적 2주택 특례를 신청한 경우도 적용

② 종부세 주택 수 특례 적용되는 지방 저가주택 적용범위 확대(종부세령 §4의2③2)

가) 개정사항

현 행	개 정 안
☐ 종부세 주택 수 특례* 적용되는 지방 저가주택 요건 (①, ② 모두 충족) * 1세대 1주택자 판정 시 주택 수 제외 ① 공시가격 3억원 이하 ② 비수도권으로서 광역시(군 제외)·특별자치시(읍·면 제외) 아닌 지역	☐ 지방 저가주택 적용범위 확대 ① (좌 동) ② 다음 중 하나에 해당하는 지역에 소재하는 주택 - 비수도권으로서 광역시(군 제외)·특별자치시(읍·면 제외) 아닌 지역 - 인구감소지역*과 접경지역** 모두에 해당하는 수도권 지역으로서 부동산 가격 동향 등을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 지역*** * 「국가균형발전 특별법」 §2 ** 「접경지역 지원 특별법」 §2 *** 강화군·웅진군·연천군

다) (적용시기) 영 시행일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

② 다주택자 양도소득세 중과 한시 배제 1년 연장

(§167의3①12의2, §167의4③6의2, §167의10①12의2, §167의11①12)

가) 개정사항

현 행	개 정 안
☐ 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도세 중과 제외 대상 ○ 비수도권 3억 이하 주택 ○ 장기임대주택, 장기어린이집 ○ 조특법상 감면대상 주택 ○ 장기사원용 주택 ○ 상숙주택, 문화재주택 ○ 동거분양, 혼인, 취학, 근무, 질병 등 사유로 인한 일시적 2주택 등 ○ 보유기간 2년 이상으로서 '22.5.10.부터 '23.5.9.까지 양도하는 주택	☐ 보유기간 2년 이상 주택에 적용되는 중과배제 1년 연장 ○ (좌 동) ○ 보유기간 2년 이상으로서 '22.5.10.부터 '24.5.9.까지 양도하는 주택

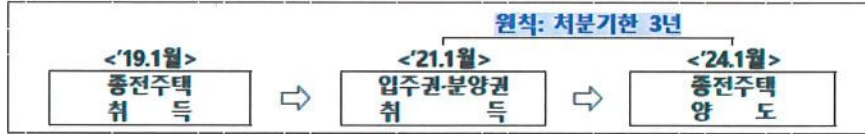
③ 양도세 「일시적 1주택 + 1입주권·분양권」등 처분기한 연장

「중부세 양도세 등 부동산 세제 보완 추진
(기획재정부, 2023.01.26.)」

가) (일시적 1주택 + 1입주권·분양권) 종전주택 처분기한은 주택완공 후 신규주택으로 입주
여부에 따라 ① 원칙 및 ② 특례 규정 적용

① (원칙) 입주권·분양권 취득일부터 3년간 종전주택 비과세(입주 불문)

< 사례 : 입주권·분양권 취득 후 3년 이내 종전주택 처분 >



② (특례) 신규주택으로 입주*하는 경우 입주권·분양권 취득일부터 3년 경과 후에도
주택완공 후 2년 이내 양도 시 비과세 허용

* 주택완공 후 2년 내 세대원 전원 전입 + 1년 이상 거주

< 사례 : 신규주택 완공 후 2년 이내 종전주택 처분 >



나) (대체주택) 재건축·재개발 기간 거주할 대체주택*을 취득하여 양도하는 경우의 처분기한은
주택완공 후 2년

* 1세대 1주택자가 재건축·재개발 기간 중 1년 이상 거주할 대체주택을 취득한
경우 해당 대체주택을 신규주택 완공 후 2년 이내 양도 시 비과세 적용

< 사례 : 대체주택 특례 처분기한(2년) >



다) 개선 방안

현 행	개 정 안
① 일시적 1세대 1주택+1입주권·분양권 특례 종전주택 처분기한 ◦ (원칙) 입주권·분양권 취득일부터 3년 이내 양도 ◦ (특례) 입주권·분양권 취득일부터 3년 도과 시 : ① 또는 ② ① 신규주택 완공 전 양도 + 신규주택 완공일부터 2년 이내 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주 ② 신규주택 완공일부터 2년 이내 양도 + 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주	① 신규주택 완공 후 실거주하는 경우 처분기한 연장 ◦ (좌 동) ① 신규주택 완공 전 양도 + 신규주택 완공일부터 3년 이내 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주 ② 신규주택 완공일부터 3년 이내 양도 + 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주
② 대체주택* 처분기한 : ① 또는 ② * 재건축·재개발 기간 중 1년 이상 거주를 위해 취득한 주택 ① 신규주택 완공 전 양도 + 신규주택 완공일부터 2년 이내 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주 ② 신규주택 완공일부터 2년 이내 양도 + 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주	② 신규주택 완공 후 실거주하는 경우 처분기한 연장 ① 신규주택 완공 전 양도 + 신규주택 완공일부터 3년 이내 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주 ② 신규주택 완공일부터 3년 이내 양도 + 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주

④ 부동산 양도소득세

『2023년 세법개정안 상세본(기획재정부, 2023.07.27.)』

가) 양도소득세 개관규정 신설(소득법 §93의2 신설)

현행	개정안																
<신설> ※ 현행 조문에서는 과세표준 이후 양도세 계산과정에 대해서만 서술식으로 규정 중 (1) 양도소득 과세표준에 세율을 적용하여 양도소득 산출세액 계산 (2) 양도소득 산출세액에서 감면세액 공제하여 양도소득 결정세액 계산 (3) 양도소득 결정세액에 가산세를 더하여 양도소득 총결정세액 계산	□ 양도소득세 개관규정 신설 <table border="1"> <tr> <th>구분</th><th>계산</th></tr> <tr> <td>과세 대상</td><td> 비과세 양도소득 : 제89조 양도소득의 범위 : 제94조 </td></tr> <tr> <td>양도차익</td><td>양도가액 - 필요경비</td></tr> <tr> <td>양도소득금액</td><td>양도차익 - 장기보유 특별공제액</td></tr> <tr> <td>양도소득 과세표준</td><td>양도소득금액 - 감면대상 양도소득금액 - 양도소득 기본공제액</td></tr> <tr> <td>양도소득 산출세액</td><td>양도소득 과세표준 X 세율</td></tr> <tr> <td>양도소득 결정세액</td><td>양도소득 산출세액 - 감면세액</td></tr> <tr> <td>양도소득 총결정세액</td><td>양도소득 결정세액 + 가산세액</td></tr> </table>	구분	계산	과세 대상	비과세 양도소득 : 제89조 양도소득의 범위 : 제94조	양도차익	양도가액 - 필요경비	양도소득금액	양도차익 - 장기보유 특별공제액	양도소득 과세표준	양도소득금액 - 감면대상 양도소득금액 - 양도소득 기본공제액	양도소득 산출세액	양도소득 과세표준 X 세율	양도소득 결정세액	양도소득 산출세액 - 감면세액	양도소득 총결정세액	양도소득 결정세액 + 가산세액
구분	계산																
과세 대상	비과세 양도소득 : 제89조 양도소득의 범위 : 제94조																
양도차익	양도가액 - 필요경비																
양도소득금액	양도차익 - 장기보유 특별공제액																
양도소득 과세표준	양도소득금액 - 감면대상 양도소득금액 - 양도소득 기본공제액																
양도소득 산출세액	양도소득 과세표준 X 세율																
양도소득 결정세액	양도소득 산출세액 - 감면세액																
양도소득 총결정세액	양도소득 결정세액 + 가산세액																

나) 1세대 1주택 비과세 규정 정비(소득법 §154)

현행	개정안																																																												
□ 1세대 1주택 비과세 ○ 서술식으로 길게 규정 및 각 항간 논리적 연관 부족 * (예) 보유거주기간 관련 사항이 여러 항 (②③④⑤⑥)에 분산되어 서술	□ 1세대 1주택 비과세 규정 정비 ① 논리적 체계에 따라 조문 재배열 ①비과세 대상 주택 요건, ②비과세 대상 부수토지 범위, ③겸용주택 비과세 범위, ④기타 順 ② 관련 사항은 같은 항에서 규정 및 복잡한 사항 도표화 * (예) 현행 ②, ⑤, ⑥, ⑧, ⑩항 → 개정 ④항 ** 겸용주택(토지 포함) 비과세 범위																																																												
<table border="1"> <tr> <th>구분</th><th>규정내용</th></tr> <tr> <td>①항</td><td> ○ 1세대 1주택 비과세 요건 - 보유기간 : 2년, 예외 3년 - 거주기간 : 조정대상지역 2년 ○ 다음 주택은 보유거주 요건 면제 </td></tr> <tr> <td>1호</td><td>분양전환 주택</td></tr> <tr> <td>2호</td><td>수용 등 주택</td></tr> <tr> <td>3호</td><td>부득이한 사유로 양도한 주택</td></tr> <tr> <td>5호</td><td>조정지역 공고 전 계약 주택(유한 면적)</td></tr> <tr> <td>②항</td><td>'17.8.3.'~'17.11.9'까지의 조정지역</td></tr> <tr> <td>③항</td><td>겸용주택 비과세 범위</td></tr> <tr> <td>④항</td><td>겸용주택 토지의 비과세 범위</td></tr> <tr> <td>⑤항</td><td>보유기간 계산방법</td></tr> <tr> <td>⑥항</td><td>거주기간 계산방법</td></tr> <tr> <td>⑦항</td><td>비과세 대상 주택부수토지 면적</td></tr> <tr> <td>⑧항</td><td>보유거주기간 계산 예외</td></tr> <tr> <td>⑨항</td><td>같은 날 주택 양도 시 양도순서</td></tr> <tr> <td>⑩항</td><td>임대주택 등을 소유한 적 있었던 경우 비과세 방법</td></tr> <tr> <td>⑪항</td><td>1세대 1주택 특례 정의</td></tr> <tr> <td>⑫항</td><td>공동상속주택의 거주기간 계산방법</td></tr> </table>	구분	규정내용	①항	○ 1세대 1주택 비과세 요건 - 보유기간 : 2년, 예외 3년 - 거주기간 : 조정대상지역 2년 ○ 다음 주택은 보유거주 요건 면제	1호	분양전환 주택	2호	수용 등 주택	3호	부득이한 사유로 양도한 주택	5호	조정지역 공고 전 계약 주택(유한 면적)	②항	'17.8.3.'~'17.11.9'까지의 조정지역	③항	겸용주택 비과세 범위	④항	겸용주택 토지의 비과세 범위	⑤항	보유기간 계산방법	⑥항	거주기간 계산방법	⑦항	비과세 대상 주택부수토지 면적	⑧항	보유거주기간 계산 예외	⑨항	같은 날 주택 양도 시 양도순서	⑩항	임대주택 등을 소유한 적 있었던 경우 비과세 방법	⑪항	1세대 1주택 특례 정의	⑫항	공동상속주택의 거주기간 계산방법	<table border="1"> <tr> <th>구분</th><th>규정내용</th></tr> <tr> <td>①항 (제1)</td><td>1세대 1주택 비과세 요건 : 짧은 단문 사용 및 후, 목 등을 활용하여 요건 등 분리 기술</td></tr> <tr> <td>②항 (제2)</td><td>비과세 대상 주택부수토지 면적</td></tr> <tr> <td>③항 (제3)</td><td>겸용주택(토지 포함) 비과세 범위 도표화</td></tr> <tr> <td>④항 (제4)</td><td> <table border="1"> <tr> <th>구분</th><th>비과세 범위</th></tr> <tr> <td>주택 연면적 > 주택 외 연면적</td><td>건물 + 토지 전체</td></tr> <tr> <td>주택 연면적 ≤ 주택 외 연면적</td><td> 건물 + 토지 중 주택 부속(「전세 토지면적 × 주택 연면적/건물 연면적」 포함) </td></tr> </table> </td></tr> <tr> <td>⑤항 (제5)</td><td>보유거주기간 계산 원칙</td></tr> <tr> <td>⑥항 (제6)</td><td>보유거주기간 계산 예외</td></tr> <tr> <td>⑦항 (제7)</td><td>공동상속주택 거주기간 계산방법</td></tr> <tr> <td>⑧항 (제8)</td><td>같은 날 주택 양도 시 양도순서</td></tr> <tr> <td>⑨항 (제9)</td><td>임대주택 등을 소유한 적 있었던 경우 비과세 방법</td></tr> </table>	구분	규정내용	①항 (제1)	1세대 1주택 비과세 요건 : 짧은 단문 사용 및 후, 목 등을 활용하여 요건 등 분리 기술	②항 (제2)	비과세 대상 주택부수토지 면적	③항 (제3)	겸용주택(토지 포함) 비과세 범위 도표화	④항 (제4)	<table border="1"> <tr> <th>구분</th><th>비과세 범위</th></tr> <tr> <td>주택 연면적 > 주택 외 연면적</td><td>건물 + 토지 전체</td></tr> <tr> <td>주택 연면적 ≤ 주택 외 연면적</td><td> 건물 + 토지 중 주택 부속(「전세 토지면적 × 주택 연면적/건물 연면적」 포함) </td></tr> </table>	구분	비과세 범위	주택 연면적 > 주택 외 연면적	건물 + 토지 전체	주택 연면적 ≤ 주택 외 연면적	건물 + 토지 중 주택 부속(「전세 토지면적 × 주택 연면적/건물 연면적」 포함)	⑤항 (제5)	보유거주기간 계산 원칙	⑥항 (제6)	보유거주기간 계산 예외	⑦항 (제7)	공동상속주택 거주기간 계산방법	⑧항 (제8)	같은 날 주택 양도 시 양도순서	⑨항 (제9)	임대주택 등을 소유한 적 있었던 경우 비과세 방법
구분	규정내용																																																												
①항	○ 1세대 1주택 비과세 요건 - 보유기간 : 2년, 예외 3년 - 거주기간 : 조정대상지역 2년 ○ 다음 주택은 보유거주 요건 면제																																																												
1호	분양전환 주택																																																												
2호	수용 등 주택																																																												
3호	부득이한 사유로 양도한 주택																																																												
5호	조정지역 공고 전 계약 주택(유한 면적)																																																												
②항	'17.8.3.'~'17.11.9'까지의 조정지역																																																												
③항	겸용주택 비과세 범위																																																												
④항	겸용주택 토지의 비과세 범위																																																												
⑤항	보유기간 계산방법																																																												
⑥항	거주기간 계산방법																																																												
⑦항	비과세 대상 주택부수토지 면적																																																												
⑧항	보유거주기간 계산 예외																																																												
⑨항	같은 날 주택 양도 시 양도순서																																																												
⑩항	임대주택 등을 소유한 적 있었던 경우 비과세 방법																																																												
⑪항	1세대 1주택 특례 정의																																																												
⑫항	공동상속주택의 거주기간 계산방법																																																												
구분	규정내용																																																												
①항 (제1)	1세대 1주택 비과세 요건 : 짧은 단문 사용 및 후, 목 등을 활용하여 요건 등 분리 기술																																																												
②항 (제2)	비과세 대상 주택부수토지 면적																																																												
③항 (제3)	겸용주택(토지 포함) 비과세 범위 도표화																																																												
④항 (제4)	<table border="1"> <tr> <th>구분</th><th>비과세 범위</th></tr> <tr> <td>주택 연면적 > 주택 외 연면적</td><td>건물 + 토지 전체</td></tr> <tr> <td>주택 연면적 ≤ 주택 외 연면적</td><td> 건물 + 토지 중 주택 부속(「전세 토지면적 × 주택 연면적/건물 연면적」 포함) </td></tr> </table>	구분	비과세 범위	주택 연면적 > 주택 외 연면적	건물 + 토지 전체	주택 연면적 ≤ 주택 외 연면적	건물 + 토지 중 주택 부속(「전세 토지면적 × 주택 연면적/건물 연면적」 포함)																																																						
구분	비과세 범위																																																												
주택 연면적 > 주택 외 연면적	건물 + 토지 전체																																																												
주택 연면적 ≤ 주택 외 연면적	건물 + 토지 중 주택 부속(「전세 토지면적 × 주택 연면적/건물 연면적」 포함)																																																												
⑤항 (제5)	보유거주기간 계산 원칙																																																												
⑥항 (제6)	보유거주기간 계산 예외																																																												
⑦항 (제7)	공동상속주택 거주기간 계산방법																																																												
⑧항 (제8)	같은 날 주택 양도 시 양도순서																																																												
⑨항 (제9)	임대주택 등을 소유한 적 있었던 경우 비과세 방법																																																												

다) 1세대 1주택 비과세 특례 개괄규정 신설 및 규정 정비(소득령 §155)

현행	개정안																																																																										
□ 1세대 1주택 비과세 특례 ○ 개괄규정 없이 8개 유형 나열 - 각 유형이 각 항에 규정됨에 따라 각 유형을 소개하는 제목 부제 ○ 비과세 특례^{1,2,4~8,20항}와 각 특례 관련 세부사항을 혼재하여 규정	□ 1세대 1주택 비과세 특례 규정 정비 ① 개괄^{요약} 규정 신설 - 8개 특례 유형 개괄적 제시 및 전형적 예시* 도표화(별표) * (예) 일시적 1세대 2주택 특례 ② 비과세 특례와 관련 특례 세부사항을 같이 규정하도록 재설계 - 짧은 단문 원칙 - 호, 목 등을 활용하여 특례 요건, 예외의 예외 등 분리 기술 - 동일내용 반복시, 정의규정 신설																																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>규정 내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>①항</td><td>일시적 1세대 2주택</td></tr> <tr><td>②항</td><td>상속주택</td></tr> <tr><td>③항</td><td>공동상속주택</td></tr> <tr><td>④항</td><td>동거분양 합가주택</td></tr> <tr><td>⑤항</td><td>혼인 합가주택</td></tr> <tr><td>⑥항</td><td>문화재주택</td></tr> <tr><td>⑦항</td><td>이농·귀농 주택</td></tr> <tr><td>⑧항</td><td>실수요 목적 비수도권 취득 주택</td></tr> <tr><td>⑨항</td><td>이농주택 정의 및 요건</td></tr> <tr><td>⑩항</td><td>귀농주택 정의 및 요건</td></tr> <tr><td>⑪항</td><td>세대전원 귀농 후 양도요건</td></tr> <tr><td>⑫항</td><td>이농·귀농 미적용 요건 및 미적용시 양도세 계산식</td></tr> <tr><td>⑬항</td><td>이농·귀농 적용 절차</td></tr> <tr><td>⑭항</td><td>농어촌주택 범위에 관한 위임규정</td></tr> <tr><td>⑮항</td><td>1세대 1주택 비과세시 다가구주택 적용방법</td></tr> <tr><td>⑯항</td><td>일시적 1세대 2주택 적용시 수도권 소재 법인 또는 공공기관의 수도권 밖지역 이전하는 경우 예외요건 삭제</td></tr> <tr><td>⑰항</td><td>1세대 1 조합원입주권 양도세 비과세 적용시 3년 이내 양도요건 관련 예외사항</td></tr> <tr><td>⑱항</td><td>상속주택 특례 관련 상속주택을 현의 분할하여 등기하지 않은 경우 처리 규정</td></tr> <tr><td>㉑항</td><td>장기임대주택</td></tr> <tr><td>㉒항</td><td>장기임대주택 적용 예외사항</td></tr> <tr><td>㉓항</td><td>장기임대주택 기간요건 미충족시 양도세 산정방법 및 산정특례</td></tr> <tr><td>㉔항</td><td>장기임대주택 등록 말소된 경우 적용사항</td></tr> <tr><td>㉕항</td><td>장기임대주택 적용시 필요 절차</td></tr> <tr><td>㉖항</td><td>장기임대주택 적용 관련 절차</td></tr> </tbody> </table>	구분	규정 내용	①항	일시적 1세대 2주택	②항	상속주택	③항	공동상속주택	④항	동거분양 합가주택	⑤항	혼인 합가주택	⑥항	문화재주택	⑦항	이농·귀농 주택	⑧항	실수요 목적 비수도권 취득 주택	⑨항	이농주택 정의 및 요건	⑩항	귀농주택 정의 및 요건	⑪항	세대전원 귀농 후 양도요건	⑫항	이농·귀농 미적용 요건 및 미적용시 양도세 계산식	⑬항	이농·귀농 적용 절차	⑭항	농어촌주택 범위에 관한 위임규정	⑮항	1세대 1주택 비과세시 다가구주택 적용방법	⑯항	일시적 1세대 2주택 적용시 수도권 소재 법인 또는 공공기관의 수도권 밖지역 이전하는 경우 예외요건 삭제	⑰항	1세대 1 조합원입주권 양도세 비과세 적용시 3년 이내 양도요건 관련 예외사항	⑱항	상속주택 특례 관련 상속주택을 현의 분할하여 등기하지 않은 경우 처리 규정	㉑항	장기임대주택	㉒항	장기임대주택 적용 예외사항	㉓항	장기임대주택 기간요건 미충족시 양도세 산정방법 및 산정특례	㉔항	장기임대주택 등록 말소된 경우 적용사항	㉕항	장기임대주택 적용시 필요 절차	㉖항	장기임대주택 적용 관련 절차	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>규정 내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>①항</td><td>1세대 1주택 특례 개괄규정(신설)</td></tr> <tr><td>②항</td><td>일시적 1세대 2주택(現 ①, ⑯)</td></tr> <tr><td>③항</td><td>상속주택(現 ②, ③, ⑱)</td></tr> <tr><td>④항</td><td>동거분양 합가주택(現 ④)</td></tr> <tr><td>⑤항</td><td>혼인합가 주택(現 ⑤)</td></tr> <tr><td>⑥항</td><td>문화재 주택(現 ⑥)</td></tr> <tr><td>⑦항</td><td>농어촌 주택 관련(現 ⑦, ⑨~⑭)</td></tr> <tr><td>⑧항</td><td>실수요 목적 비수도권 취득 주택(現 ⑧)</td></tr> <tr><td>⑨항</td><td>장기임대주택</td></tr> <tr><td>⑩항</td><td>(現 ㉑~㉓)</td></tr> <tr><td>⑪항</td><td>기타(現 ⑮, ⑳)</td></tr> </tbody> </table>	구분	규정 내용	①항	1세대 1주택 특례 개괄규정(신설)	②항	일시적 1세대 2주택(現 ①, ⑯)	③항	상속주택(現 ②, ③, ⑱)	④항	동거분양 합가주택(現 ④)	⑤항	혼인합가 주택(現 ⑤)	⑥항	문화재 주택(現 ⑥)	⑦항	농어촌 주택 관련(現 ⑦, ⑨~⑭)	⑧항	실수요 목적 비수도권 취득 주택(現 ⑧)	⑨항	장기임대주택	⑩항	(現 ㉑~㉓)	⑪항	기타(現 ⑮, ⑳)
구분	규정 내용																																																																										
①항	일시적 1세대 2주택																																																																										
②항	상속주택																																																																										
③항	공동상속주택																																																																										
④항	동거분양 합가주택																																																																										
⑤항	혼인 합가주택																																																																										
⑥항	문화재주택																																																																										
⑦항	이농·귀농 주택																																																																										
⑧항	실수요 목적 비수도권 취득 주택																																																																										
⑨항	이농주택 정의 및 요건																																																																										
⑩항	귀농주택 정의 및 요건																																																																										
⑪항	세대전원 귀농 후 양도요건																																																																										
⑫항	이농·귀농 미적용 요건 및 미적용시 양도세 계산식																																																																										
⑬항	이농·귀농 적용 절차																																																																										
⑭항	농어촌주택 범위에 관한 위임규정																																																																										
⑮항	1세대 1주택 비과세시 다가구주택 적용방법																																																																										
⑯항	일시적 1세대 2주택 적용시 수도권 소재 법인 또는 공공기관의 수도권 밖지역 이전하는 경우 예외요건 삭제																																																																										
⑰항	1세대 1 조합원입주권 양도세 비과세 적용시 3년 이내 양도요건 관련 예외사항																																																																										
⑱항	상속주택 특례 관련 상속주택을 현의 분할하여 등기하지 않은 경우 처리 규정																																																																										
㉑항	장기임대주택																																																																										
㉒항	장기임대주택 적용 예외사항																																																																										
㉓항	장기임대주택 기간요건 미충족시 양도세 산정방법 및 산정특례																																																																										
㉔항	장기임대주택 등록 말소된 경우 적용사항																																																																										
㉕항	장기임대주택 적용시 필요 절차																																																																										
㉖항	장기임대주택 적용 관련 절차																																																																										
구분	규정 내용																																																																										
①항	1세대 1주택 특례 개괄규정(신설)																																																																										
②항	일시적 1세대 2주택(現 ①, ⑯)																																																																										
③항	상속주택(現 ②, ③, ⑱)																																																																										
④항	동거분양 합가주택(現 ④)																																																																										
⑤항	혼인합가 주택(現 ⑤)																																																																										
⑥항	문화재 주택(現 ⑥)																																																																										
⑦항	농어촌 주택 관련(現 ⑦, ⑨~⑭)																																																																										
⑧항	실수요 목적 비수도권 취득 주택(現 ⑧)																																																																										
⑨항	장기임대주택																																																																										
⑩항	(現 ㉑~㉓)																																																																										
⑪항	기타(現 ⑮, ⑳)																																																																										

라) 1세대 1주택 비과세 특례 중 장기임대주택 관련 규정 정비(소득령 §155②~⑤)

현 행	개 정 안																																
☐ 장기임대주택 관련 1세대 1주택 비과세 특례 ○ 장기임대주택 관련 내용이 6개 항에 걸쳐 분산 서술 - 특히, 특례 적용요건 사항을 3개 항(20, 21, 23)에 나눠 기술 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>규 정 내 용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㉔항</td><td>장기임대주택 등 정의 및 특례 적용 요건</td></tr> <tr> <td>㉕항</td><td>기간요건 충족 전 특례 적용</td></tr> <tr> <td>㉖항</td><td>특례 적용 후 사후관리</td></tr> <tr> <td>㉗항</td><td>등록주소 임대주택 특례 적용</td></tr> <tr> <td>㉘항</td><td>특례 적용 신고</td></tr> <tr> <td>㉙항</td><td>특례 적용 신고에 따른 서류 확인</td></tr> </tbody> </table> ○ 서술식으로 길게 규정 * (예) ㉔항 : 각 호 제한한 본문만 926자	구분	규 정 내 용	㉔항	장기임대주택 등 정의 및 특례 적용 요건	㉕항	기간요건 충족 전 특례 적용	㉖항	특례 적용 후 사후관리	㉗항	등록주소 임대주택 특례 적용	㉘항	특례 적용 신고	㉙항	특례 적용 신고에 따른 서류 확인	☐ 조문 정비 ① 유사 성격 조항(現 20, 21, 23항)을 호, 목을 활용하여 통합하여 기술 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>규 정 내 용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㉔항</td><td>장기임대주택 특례 적용(現 ㉔+㉕+㉖)</td></tr> <tr> <td>㉕항</td><td>특례 적용 후 사후관리(現 ㉖)</td></tr> <tr> <td>㉗항</td><td>특례 적용 신고(現 ㉗)</td></tr> <tr> <td>㉘항</td><td>특례 적용 신고에 따른 서류 확인(現 ㉙)</td></tr> </tbody> </table> ② 정의규정 신설(①항개괄규정 內) 및 복잡한 내용은 전형적 예시를 도표로 제시 * (예) 직전거주주택, 직전거주주택보유주택 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;"> 거주주택 비과세 적용받은 A주택 임대주택 B주택 </td> <td style="width: 50%;"> A주택 : 직전거주주택 B주택 : 직전거주주택 보유주택 임대주택에서 거주주택으로 전환된 B주택 </td> </tr> <tr> <td colspan="2">비과세</td> </tr> <tr> <td colspan="2">과세</td> </tr> <tr> <td colspan="2">비과세</td> </tr> </table>	구분	규 정 내 용	㉔항	장기임대주택 특례 적용(現 ㉔+㉕+㉖)	㉕항	특례 적용 후 사후관리(現 ㉖)	㉗항	특례 적용 신고(現 ㉗)	㉘항	특례 적용 신고에 따른 서류 확인(現 ㉙)	거주주택 비과세 적용받은 A주택 임대주택 B주택	A주택 : 직전거주주택 B주택 : 직전거주주택 보유주택 임대주택에서 거주주택으로 전환된 B주택	비과세		과세		비과세	
구분	규 정 내 용																																
㉔항	장기임대주택 등 정의 및 특례 적용 요건																																
㉕항	기간요건 충족 전 특례 적용																																
㉖항	특례 적용 후 사후관리																																
㉗항	등록주소 임대주택 특례 적용																																
㉘항	특례 적용 신고																																
㉙항	특례 적용 신고에 따른 서류 확인																																
구분	규 정 내 용																																
㉔항	장기임대주택 특례 적용(現 ㉔+㉕+㉖)																																
㉕항	특례 적용 후 사후관리(現 ㉖)																																
㉗항	특례 적용 신고(現 ㉗)																																
㉘항	특례 적용 신고에 따른 서류 확인(現 ㉙)																																
거주주택 비과세 적용받은 A주택 임대주택 B주택	A주택 : 직전거주주택 B주택 : 직전거주주택 보유주택 임대주택에서 거주주택으로 전환된 B주택																																
비과세																																	
과세																																	
비과세																																	

마) 다주택자 양도세 중과 제외 개괄규정 신설(소득령 §167의3)

현 행	개 정 안																												
☐ 다주택자(1세대 3주택 이상) 양도소득세 중과 제외 주택 ○ 개괄규정 없이 13개 유형 나열 - 각 유형이 각 호에 규정됨에 따라 각 유형을 소개하는 제목 부제	☐ 다주택자 양도소득세 중과 제외 주택 개괄규정 신설 ○ 13개 유형을 소개하는 표 신설 후 현행과 같이 각 호에서 각 유형 규정 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>유 형</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1호</td><td>수도권 광역자치시외 소재 저가주택</td></tr> <tr> <td>2호</td><td>장기임대주택</td></tr> <tr> <td>3호</td><td>양도소득세가 감면되는 임대주택</td></tr> <tr> <td>4호</td><td>장기 사원용 주택</td></tr> <tr> <td>5호</td><td>양도소득세 감면 주택</td></tr> <tr> <td>6호</td><td>문화재주택</td></tr> <tr> <td>7호</td><td>상속주택</td></tr> <tr> <td>8호</td><td>저당권 실행 등으로 취득한 주택</td></tr> <tr> <td>8호2</td><td>장기 어린이집</td></tr> <tr> <td>10호</td><td>일반주택</td></tr> <tr> <td>11호</td><td>조정대상지역 공고 전 매매계약 체결 주택</td></tr> <tr> <td>12호2</td><td>양도소득세 중과 한시 배제 주택</td></tr> <tr> <td>13호</td><td>1세대 1주택 비과세 적용 주택</td></tr> </tbody> </table>	구 분	유 형	1호	수도권 광역자치시외 소재 저가주택	2호	장기임대주택	3호	양도소득세가 감면되는 임대주택	4호	장기 사원용 주택	5호	양도소득세 감면 주택	6호	문화재주택	7호	상속주택	8호	저당권 실행 등으로 취득한 주택	8호2	장기 어린이집	10호	일반주택	11호	조정대상지역 공고 전 매매계약 체결 주택	12호2	양도소득세 중과 한시 배제 주택	13호	1세대 1주택 비과세 적용 주택
구 분	유 형																												
1호	수도권 광역자치시외 소재 저가주택																												
2호	장기임대주택																												
3호	양도소득세가 감면되는 임대주택																												
4호	장기 사원용 주택																												
5호	양도소득세 감면 주택																												
6호	문화재주택																												
7호	상속주택																												
8호	저당권 실행 등으로 취득한 주택																												
8호2	장기 어린이집																												
10호	일반주택																												
11호	조정대상지역 공고 전 매매계약 체결 주택																												
12호2	양도소득세 중과 한시 배제 주택																												
13호	1세대 1주택 비과세 적용 주택																												

바) 1세대 1주택 비과세 대상 주택부수토지 범위 도표화(소득령 §154)

현행	개정안											
☐ 1세대 1주택 비과세 대상 주택부수토지 범위 ○ 주택 면적의 다음 배율 이내 토지 ㉠ 도시지역 - 수도권 내 주거지역·상업지역 및 공업지역 : 3배 - 수도권 내 녹지지역 : 5배 - 수도권 밖 : 5배 ㉡ 그 밖의 지역 : 10배	☐ 1세대 1주택 비과세 대상 주택부수토지 범위 도표화 ○ 주택 면적의 다음 배율 이내 토지 <table><tr><th colspan="3">도시지역</th><th rowspan="4">도시지역 밖</th></tr><tr><th colspan="2">수도권</th><th rowspan="2">수도권 밖</th></tr><tr><th>주거· 상업· 공업 지역</th><th>녹지 지역</th></tr><tr><td>3배</td><td>5배</td></tr></table>	도시지역			도시지역 밖	수도권		수도권 밖	주거· 상업· 공업 지역	녹지 지역	3배	5배
도시지역			도시지역 밖									
수도권		수도권 밖										
주거· 상업· 공업 지역	녹지 지역											
3배	5배											

사) 양도소득세 감면 종합한도 합리화(조특법 §133)

「2023년 세법개정안 기재위 전체회의 통과
(기획재정부, 2023.11.30.)」

정 부 안	수 정 안
☐ 조세특례제한법에 따른 양도 소득세 감면의 종합한도* 합리화 * 감면세액 총계에 적용 ☐ 1개 과세기간 1억원, 5개 과세기간* 2억원 * 해당 과세기간 및 직전 4개 과세기간 - 다만, 다음 요건에 모두 해당 하는 경우, 1개 과세기간 내 양도로 봄(1억원 한도 적용) ① 분필한 토지 또는 토지 지분의 일부를 양도 ② 토지(또는 지분) 일부 양도일 부터 2년이 되는 날이 속한 과세기간 종료일까지 나머지 토지(또는 지분)를 동일인 또는 그 배우자에게 양도	☐ 감면 종합한도 적용대상 변경 ☐ (좌 동) - 요건 구체화 및 적용기간 축소 ① 분필한 토지(해당 토지의 일부를 양도한 날부터 소급하여 1년 내 토지를 분할한 경우) 또는 토지 지분의 일부를 양도 ② 토지(또는 지분) 일부 양도일 부터 2년 내 나머지 토지 (또는 지분)를 동일인 또는 그 배우자에게 양도

- 시행시기 : 2024.01.01. 이후 양도하는 분부터 적용

⑤ 부동산 소득세법

『2023년 세법개정안 기재위 전체회의 통과(기획재정부, 2023.11.30.)』

가) 고가주택(기준시가 12억원 초과) 2주택 보유자의 간주임대료 과세(소득법 §25)

현 행 (정부안 없음)	개 정 안
☐ 보증금등에 대한 간주임대료 과세 ☐ (대상) 3주택 이상자의 전세금·보증금 등에 따른 간주임대료	☐ 과세범위 확대 ☐ 고가주택* 2주택자의 보증금등이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 경우 추가('26년부터 시행) * 기준시가 12억원 초과

- 시행시기 : 2026.01.01. 이후 개시하는 과세기간분부터 적용

나) 주택으로 용도변경 시 장기보유특별공제액 계산방법 변경(소득법 §95)

정 부 안	수 정 안
☐ 용도변경(또는 사실상 주거용 사용)으로 1세대 1주택이 된 경우 장기보유 특별공제액 ☐ 아래 금액 중 큰 금액 [Max(①, ②)] ① 전체 보유기간*에 대해 일반 공제율 적용한 금액 * 전체 보유기간 : 취득일~양도일 ② '용도변경일~양도일'에 대해 1세대 1주택 공제율 적용한 금액	☐ 계산방법 변경 ☐ 각 용도기간별 보유·거주기간별 공제율을 합산하여 계산 (① + ②) ① (보유기간 공제율*) 비주택 보유기간에 대한 일반 공제율 + 주택 보유기간에 대한 1세대 1주택 공제율 * 최대 40% 적용 ② (거주기간 공제율) 주택 거주기간에 대한 1세대 1주택 공제율

- 시행시기 : 2025.01.01. 이후 양도하는 분부터 적용

나. 특례보금자리론

「특례보금자리론 신청을 접수합니다(금융위원회, 2023.01.12.)」

① 지원대상

- 가) (주택가격) 9억원 이하 주택이 대상
 * KB시세>한국부동산원 시세>주택공시가격>감정평가액 순으로 적용
- 나) (소득) 기존 보금자리론(7천만원 이하)과 달리 소득제한은 없음
 * 다만, 우대금리 적용 등을 위해서는 본인·배우자 소득자료 증빙 필요
- 다) (자금용도) 구입용도(주택구입), 상환용도(기존 대출상환), 보전용도(임차보증금 반환) 총 3가지 용도로 구분
- 라) (주택수) 무주택자(구입용도)·1주택자(상환·보전용도)가 신청 가능
 * 대체취득을 위한 일시적 2주택자의 경우 기존 주택을 처분(2년이내)하는 것을 조건으로 취급 가능

② 지원내용

- 가) (대출한도) 최대 5억원 이내에서 대출을 받을 수 있음
 1) (LTV) 최대 70%* (생애최초 주택구입자*: 80%) 내에서만 취급
 * 非아파트(연립·다세대·단독주택)는 5%p, 규제지역은 10%p 추가 차감
 (단, 실수요자 요건(주택가격 8억원, 소득 9천만원, 무주택자) 해당 시 규제지역 차감 적용을 배제)
 ** 차주와 배우자가 과거에 주택을 소유한 사실이 없는 경우
 2) (DTI) 최대 60%* 내에서만 대출이 취급(단, DSR 미적용).
 * 규제지역의 경우 10%p 차감(단, 실수요자 요건 해당 시 차감 적용을 배제)

< 특례보금자리론 LTV·DTI 적용안 >

구 분		LTV*	DTI
규제지역 외 지역, 실수요자 요건 해당	아파트	70%	60%
	기타주택	65%	
규제지역	아파트	60%	50%
	기타주택	55%	

* 단, 생애최초 주택구입자의 경우 지역별·주택유형별 구분 없이 LTV 80%/DTI 60% 일괄 적용

- 나) (만기) 10·15·20·30·40·50년* 6가지 만기가 존재
 * 만기 40년(만39세 이하 또는 신혼부부 혼인7년이내), 만기 50년(만34세 이하 또는 신혼부부)
- 다) (금리) 대출 기본금리는 우대형*(4.65~4.95%)과 일반형(4.75~5.05%)으로 나뉘며, 최대 90bp 내에서 금리우대를 별도로 적용
 * 주택가격 6억 이하 & 부부합산소득 1억 이하인 차주

< 특례보금자리론 기본금리 (단위 : %) >

만기	10년	15년	20년	30년	40년	50년
우대형 (주택6억↓&부부소득1억↓)	4.65	4.75	4.80	4.85	4.90	4.95
일반형 (주택6억↑or부부소득1억↑)	4.75	4.85	4.90	4.95	5.00	5.05

- 라) (우대금리) 저소득청년* 우대금리(10bp)를 신설하였으며, 차주특성에 따라 최대 90bp까지 금리우대가 가능
 * 만39세 이하 & 주택가격 6억원 이하 & 부부합산소득 6천만원 이하
 ※ 우대금리= 아낌(10bp) + 기타(저소득청년/사회적배려층/신혼가구/미분양주택 우대폭의 합, 단 최대한도 80bp)

< 특례보금자리론 우대금리 적용안 >

구 분	상 세 요 건		우대금리	중복적용
	주택가격	소득		
아깁e ^{주1}	9억원		10bp	○
(新)저소득청년	6억원	6천만원	10bp	최대 80bp
사회적배려층 ^{주2}		6천만원	40bp	
신혼가구 ^{주3}		7천만원	20bp	
미분양주택		8천만원	20bp	

주1) 전자약정 및 등기 시 우대금리 주2) 한부모·장애인·다문화·다자녀가구 우대금리(다자녀가구 소득기준은 7천만원) 주3) 혼인신고일부터 7년이 초과하지 않은 부부(결혼예정자 포함)

마) (중도상환수수료) 기존 주담대를 특례보금자리론으로 갈아타는 경우뿐 아니라 추후 특례 보금자리론을 중도상환하는 경우에도 면제될 예정

③ 지원규모

가) 특례보금자리론(1년간) 공급 규모는 39.6조원*

* '23년 주금공 공급목표(44조원) = 특례보금자리론(39.6조원) + 디딤돌대출(4.4조원, 유동화방식)

다. 주택담보대출

『은행업 감독규정』 등 5개 규정 개정안 의결(금융위원회, 2023.03.02.)

① 다주택자 규제지역 내 주택담보대출 허용

가) (현황) 다주택자의 규제지역 내 주택구입목적 주택담보대출 취급 금지

나) (개선) 다주택자의 규제지역 내 주택구입목적 주택담보대출 취급 허용

[규제지역 LTV 0 → 30%, 비규제지역 LTV 60%(중전과 동일)]

② 생활안정자금 목적 주택담보대출 한도 폐지

가) (현황) 생활안정자금 목적(주택구입목적 외) 주택담보대출은 연 최대 2억원까지 취급 가능

나) (개선) 생활안정자금 목적 주택담보대출의 대출한도 폐지

(LTV·DSR 범위 한도내 대출취급 가능)

③ 주택담보대출 대환시 기존 대출시점의 DSR 적용(1년 한시)

가) (현황) 원칙적으로 주택담보대출 대환은 신규대출로 취급하여 대환시점의 DSR 적용

나) (개선) 대환시 기존 대출시점의 DSR을 적용하여, 금리상승·DSR 규제강화 등으로 인한

기존 대출한도의 감액을 방지(1년 한시, 증액불허)

④ 서민·실수요자의 주택담보대출 한도 폐지

가) (현황) 서민·실수요자*의 경우 규제지역 내 주택구입목적 주택담보대출 취급시 최대 6억원까지 대출가능

* ① 부부합산 연소득 9천만원 이하, ② 무주택세대주, ③ 투기·투과지역 주택가격 9억원 이하(단, 조정대상지역의 경우 8억원 이하) 요건을 모두 충족하는 경우

나) (개선) 서민·실수요자의 규제지역 내 주택구입목적 주택담보대출 대출한도(現 6억원)

폐지(LTV·DSR 범위 한도내 대출취급 가능)

※ 2023.03.02. 시행

라. 주택공급에 관한 규칙 개정

「정약통장 배우자 보유기간 합산한다(국토교통부, 2023.12.19.)

① 민영 일반공급 가점제 배우자 통장기간 합산

- 가) (현행) 신청자만의 통장가입기간 산정
나) (개선) 통장가입기간 점수산정 시, 배우자 통장가입기간의 50%를 합산하되 최대 3점 까지 인정(합산 점수는 현재와 같이 최대 17점까지 인정)

< 적용 예시 >

- (사례1) 본인 5년, 배우자 6개월 → 본인 7점 + 배우자 1점(3개월 인정) : 총 8점
- (사례2) 본인 5년, 배우자 1년 → 본인 7점 + 배우자 2점(6개월 인정) : 총 9점
- (사례3) 본인 5년, 배우자 2년 → 본인 7점 + 배우자 3점(1년 인정) : 총 10점
- (사례4) 본인 5년, 배우자 4년 → 본인 7점 + 배우자 3점(2년 인정) : 총 10점

② 민영 일반공급 가점제 동점자 발생 시 장기가입자 우대

- 가) (현행) 가점제에서 동점자가 발생하면 추첨으로 당첨자를 결정
나) (개선) 가점제에서 동점자가 발생하면 장기가입자를 당첨자로 결정

③ 미성년자 가입 인정기간 확대

- 가) (현행) 미성년자는 가입기간을 2년(총액 240만원)만 인정
나) (개선) 미성년자 가입 인정기간 5년, 인정총액 600만원으로 각각 상향
- '시행 전' 인정기간은 최대 2년, '시행 이후' 인정기간은 시행일 전 인정기간과 합산하여 최대 5년 인정

< 적용 예시(안) >

- 4세부터 가입하여 2024년 1월 14세인 사람이 향후 10년간 통장을 보유한 경우
→ ①(4~13세) 종전 규정에 따라 2년 인정 ②(14~18세) 개정규정에 따라 3년 인정
③(19~24세) 성년은 5년 전부 인정 → 총 10년 인정(12점)

마. 저출산 극복 방안, 청년 주거안정 방안 후속조치

「2024년부터 출산가구에 대하여 최대 5억원 주택 구입자금 대출지원 시행(국토교통부, 2023.12.27.)

① 신생아 특례 (구입·전세)자금 대출 지원

구분	구입자금	전세자금
지원 대상	대출신청일 기준 2년내 출산한 무주택 세대주(신규대출) 및 1주택자(대환대출), 부부합산 연소득 1.3억원 이하 및 순자산 4.69억원 이하	대출신청일 기준 2년내 출산한 무주택 세대주, 부부합산 연소득 1.3억원 이하 및 순자산 3.45억원 이하
대상 주택	주택가액 9억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하(읍·면 100㎡)	보증금 5억원 이하(수도권 외 지방은 4억원 이하), 전용면적 85㎡ 이하(읍·면 100㎡)
대출 한도	최대 5억원(LTV 일반70%, 생애최초80%, DTI 60%), 만기 10년·15년·20년·30년 (1년 거치 또는 무거치)	3억원 이내(보증금 80% 이내), 전세계약기간 종료시 상환*(대출만기 5회 연장 가능)
대출 금리	특례금리 적용 → 특례금리 적용 종료 후 금리 변경 특례금리는 소득·만기에 따라 1.6~3.3%*, 5년간 지원(1자녀 기준)	특례금리 적용 → 특례금리 적용 종료 후 금리 변경 특례금리는 소득·보증금에 따라 1.1~3.0%, 4년간 지원(1자녀 기준)

우대 금리	①·②·③ 중복 가능, 특례금리 종료 후에도 우대금리 적용 유지					①·②·③ 중복 가능, 특례금리 종료 후에도 우대금리 적용 유지		
	① 기존 자녀*	② 추가 출산	③ 청약가입	④ 신규분양	⑤ 전자계약매매	① 기존 자녀*	② 추가 출산	③ 전자계약매매
	0.1%p(1명당)	0.2%p(1명당)	0.3~0.5%p**	0.1%p	0.1%p	0.1%p(1명당)	0.2%p(1명당)	0.1%p
추가 출산 혜택	아이 1명당, 금리 0.2%p 인하 및 특례기간 5년 연장(단, 금리 하한선은 1.2%, 특례기간 상한은 총 15년)					아이 1명당 금리 0.2%p 인하 및 특례기간 4년 연장(단, 금리 하한선은 1.0%, 특례기간 상한은 총 12년)		
대환	주택 구입자금 마련 용도의 기존 주택담보대출에 대해 대환					전세계약 개시일(또는 갱신계약일)로부터 3개월 이내 기존 전세대출에 대해 대환		

※ 청년 전월세 대출 등 세부내용은 원본 참고

바. 스트레스 DSR 제도 시행

「전 금융권의 변동·혼합·주기형 대출상품에 대하여 미래 금리 변동위험을 반영하는
스트레스 DSR 제도가 시행됩니다.(국토교통부, 2023.12.28.)

① 도입 방안

가) (대상범위) DSR이 적용되는 쉐업권의 모든 대출

- (대상기관) 은행권 + 2금융권(상호·저축·여전·보험)
- (대상대출) ① 주담대 + 신용대출¹⁾ 등 신규취급분(대환·재약정²⁾ 포함)
② 변동형 + 혼합형³⁾ + 주기형⁴⁾ 등 (대출기간 중 금리변동시 모두적용)
1) 해당 차주의 신용대출 잔액(기존+신규)이 1억원 초과시 적용(향후 점진 확대)
2) 증액없는 자행대환·재약정도 대상에 포함
3) 혼합형 : 일정기간(예:5년) 고정금리가 적용되고 이후 변동금리로 전환 상품
4) 주기형 : 일정주기로(예:5년) 금리가 변경되고, 그 기간 내에는 고정금리 적용 상품

나) (스트레스 금리) 다음 사항에 따라 연 2회(6월·12월) 산정

* '24년은 시행시기('24.2월 시행) 감안해 1월 금리기준으로 2월 산정

- 1) 과거 5년 중 최고금리와 현재금리(5·11월 기준)간 차이로 산정
(예금은행 가계대출 신규취급 가중평균금리 기준(한은))
* 예금은행 가계대출 신규취급 가중평균금리 기준(한국은행 매월 발표)
- 2) 하한(1.5%), 상한(3.0%) 설정(금리상승기 과소추정/하락기 과다추정 경향 보완)
- 3) 변동형은 "5년중 최고금리-현재금리차" 그대로 적용, 혼합형/주기형은 고정금리
적용기간 등 감안해 완화 적용

[변동형/혼합형/주기형 적용방식]						
○ [최고 금리(A)] 과거 5년중 가장 높은 월별 금리(은행 가중평균금리(한은)) ○ [현재 금리(B)] 매년 5월, 11월 기준 금리(은행 가중평균금리(한은)) ○ [스트레스 금리] = (A) - (B), (단 하한(1.5%)~ 상한(3.0%) 적용)						
구 분	변동형	[고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기비중				
		5년미만	30%미만	30~50%	50~70%	70% 이상
예: 30년만기	30년 변동	5년미만 고정 5년미만 주7월	5년~9년 고정 5년~9년 주7월	9년~15년 고정 9년~15년 주7월	15년~21년 고정 15년~21년 주7월	21년이상 고정 21년이상 주7월
혼합형	(A)-(B) × 100%	(A)-(B) × 100%	(A)-(B) × 60%	(A)-(B) × 40%	(A)-(B) × 20%	미적용
주기형			(A)-(B) × 30%	(A)-(B) × 20%	(A)-(B) × 10%	

- 4) 신용대출의 경우, ① 만기 5년 이상 고정금리는 미적용, ② 만기 3~5년 고정금리는
스트레스 금리 × 60% 적용, ③ 그 외는 변동형에 준하여 스트레스 금리 × 100% 적용

다) (규제적용) DSR 산정시 상기된 스트레스 금리를 가산

* $DSR = [대출 원리금('실제대출금리 + 스트레스 금리' 기준 산정)] / 연간 소득액$

1) 차주별 DSR 한도 규제 (은행 40% / 비은행 50%)

2) 금융회사 Portfolio DSR 규제(평균 DSR 40% 內 등) 적용시 반영

② 향후 추진 일정

가) '24년 중 전입권·전체 대출에 순차적으로 도입(각 업권별 감독규정·시행세척 개정사항)

1) (1단계) 은행권 주택담보대출 적용 ('24.2.26일)

2) (2단계) 은행권 신용대출·2금융권 주택담보대출 ('24.6월(잠정))

3) (3단계) 스트레스 DSR 안착상황 등 보아가며 2금융권 신용대출 등 포함해 쏠 대출 적용 ('24년 하반기(잠정))

스트레스 DSR 단계별 시행시기

	1단계	2단계	3단계
시행시기	'24.2월	'24.6월(잠정)	'24년 말(잠정)
은행권	주택담보대출	주담대 + 신용대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출 등
2금융권	-	주택담보대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출 등

나) 대출한도 축소에 따른 실수요 어려움 등 감안해 다음조치 병행

1) '24.상반기는 스트레스 금리의 25%, 하반기는 50% 적용하고, '25년부터는 스트레스 금리를 그대로(100%) 적용

2) 증액없는 자행대환·재약정은 '24년말까지 적용을 유예하고, '25년부터는 예외없이 적용

[3] 임차인

가-1. 전세사기 피해 예방 및 지원 방안

「전세사기 예방 및 피해 지원방안(관계 부처 합동, 2023.02.02)」

① 전세가를 90%까지 보증, 저소득층 보증료 할인 확대

가) (현황) 전세가격이 매매가의 100%(전세가를 100%)까지 보증가입 허용

→ 악성 임대인이 보증을 무자본 갭투자 및 전세사기 수단으로 악용

* 속칭 '빌라왕'의 전세보증 가입 주택의 평균 전세가는 98%(보증금 ≒ 매매시세)

나) (개선) 보증대상 전세가를 100% → 90%로 낮춰 무자본 갭투자를 근절하고, 악성 임대인을 시장에서 퇴출(HUG 내규개정 2월, 시행 5월)

* 기존 보증갱신 대상자에 대해서는 '24.1월부터 적용·시행

→ HF · SGI도 동일하게 전세가를 인하(100 → 90%) 추진

→ 서민 임차인 부담 완화를 위해 저소득층 보증료 할인 확대*('23.2)

* (대상) 연소득 4천만원 이하 → 5천만원 이하, (할인폭) 50% → 60%

② 감정평가사 시세부풀리기 통한 보증제도 악용 방지

가) (현황) 전세가를 산정 시 감정가를 최우선 적용한다는 점을 악용, 일부 감정사들이 고의적인 시세 부풀리기로 전세사기에 가담

나) (개선) 감정가는 공시가·실거래가 없는 경우만 적용('23.2, HUG 내규)

현행	● 감정평가	→	● 공시가격 × 140%	→	● 실거래가 등
개선안	● 공시가격 140%	→	● 실거래가	→	● 감정평가(신축빌라는 90%)

- 짬짜미 방지*를 위해 감평사협회에서 추천한 법인의 감정가만 인정**(기 시행)하고, 감정평가 유효기간도 단축(6개월→ 3개월)
- * 등록임대 의무보증에도 감정가 후순위, 협회 추천제 시행('23.6, 민임법 시행령 등)
- ** 전세사기 의심사례 전수조사를 통해 사기에 가담한 경우 추천 대상에서 제외

③ 등록임대사업자 의무 임대보증 관리 강화

가) (현황) 등록임대는 임대인이 보증에 의무가입해야 하므로, 보증금 떼일 위험이 없다고 임차인을 안심시킨 뒤, 실제 미가입 사례 다수

나) (개선) 의무보증을 사기 수단으로 악용하지 못하도록 관리를 강화

- ① (등록 단계 관리) 임차인 거주중인 집은 '선보증 후등록'으로 전환, 보증에 가입한 경우에 한해 등록을 허용('23.2, 민임법 개정안 발의)
 - 보증 미가입 시 임차인에게 통보*('23.6, 렌트홈 시스템 개선)하고, 계약 해지 및 위약금 지급 추진('23.6, 민임법 시행령 등)
- ② (미가입 등록제한) 보증 미가입으로 주택이 말소된 임대사업자의 경우 임대주택 추가 등록을 제한('23.2, 민임법 개정안 발의)
- ③ (개선안 마련) 등록임대 보증 가입기준을 강화*하되, 보증 의무가입, 임대기간(10년) 중 시세변동 가능성 등 고려, 개선방안 마련('23.7)
 - * 보증의무 전면 시행('23.8)에 맞춰 전세가율 하향, 공시가격 적용비율 조정 등 검토

④ 계약 후 임차인 권리 침해 가능성 사전 정보 제공

가) (현황) 임차인 보증금의 우선변제권* 확보 전, 임대인이 주택담보 대출을 받는 경우 대출 근저당이 보증금보다 우선 보호

* ① 확정일자(계약서 작성 후 신고 가능), ② 이사, ③ 전입신고를 모두 마친 익일 0시

나) (개선) 계약 체결 이후에도 임차인 보증금이 보호되도록 선순위^① 담보대출 방지 장치 마련, 주택 매매 시 임차인 고지 특약^② 반영

- ① (선순위 담보대출 방지) 주택담보대출 심사 시 '확정일자 확인 후 대출' 시범사업*을 시행 중(1.30~, 우리은행, 시중은행으로 확대('23.4)
 - * (중전) 대출심사 시 우선변제권이 확보(전입신고 익일 0시) 된 보증금만 우선 차감 (개선) 확정일자 신고된 보증금(RTMS에서 확인)은 우선 차감 후 대출 실행
 - 우선변제권 확보 전, 임대인이 선순위 근저당을 설정하지 않게 하고, 위반 시 계약 해지토록 중개사 범용 계약서* 특약 반영('23.2)

*국토부·우리은행·한국부동산원, 전세사기 방지를 위해 손 잡는다 (국토교통부, 2023.01.18.)

* 표준임대차계약서는 기 개정('22.11), 금번에는 등록 공인중개사의 97%가 가입된 중개사협회의 전산시스템 계약서(일명 한방 계약서)를 개정

【 시범사업 설명(예시) 】

- 임대인(A)과 임차인(B)간 임대차 계약 체결(매매가 6억원, 전세가 4억원)
- 임차인(B)의 대항력 발생 전 임대인(A)이 주택담보대출 3억원 신청

[기준] 대출심사 시 은행은 임차인(B)의 계약 내용을 알 수 없으며, 임차인(B)는 대항력이 없으므로 임대인(A)에 대출 3억원 가능

[변경] 국토교통부 RTMS 정보를 활용하여 은행이 임대차 계약내용 확인, 임대인(A) 대출한도 2억원(시세 6억원 - 보증금 4억원)으로 감액 승인

※ 우리은행이 대출상품 적용 범위 등 세부기준, 시범적용에 관한 사항 마련하여 시행 예정

- ② (매매계약 임차인 고지) 임대인이 매매계약을 체결하는 경우 사전에 임차인에게 그 사실을 고지하고, 양수인(신규 임대인)의 보증사고 이력 등으로 보증가입이 불가한 경우 계약해지 및 보증금을 반환하도록 특약에 반영*('23.2)

* 공인중개사협회 전산시스템 계약서 양식에 반영

⑤ 상속대위등기 생략

- 가) 임대인 사망 시 상속대위등기 없이 임차권 등기가 가능하도록 법원의 등기선례 및 송무선례 기 개선*(1.11)

* 상속대위등기 시 임차인이 납부하는 취득세도 절감(공시가 2억원인 경우 약 600만원)

⑥ 임차권 등기 개선

- 가) 임대인에게 등기명령 송달 이전에 임차권 등기를 할 수 있도록 주택임대차보호법 개정('23.2월 국회 제출)

* (현행) 등기명령이 송달되어야 등기가 가능하나, 임대인 소재파악 곤란시 등기 지연

가-2. 범부처 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 지원방안

「전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안
(관계부처 합동, 2023.04.27)」

① 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정(한시·특별법)

가) 특별법 지원대상

- ① 대항력을 갖추고 확정일자를 받은 임차인
- ② 임차주택에 대한 경·공매 진행(집행권원 포함)
- ③ 면적·보증금 등을 고려한 서민 임차주택(세부요건 하위법령 위임)
- ④ 수사 개시 등 전세사기 의도가 있다고 판단될 경우
- ⑤ 다수의 피해자가 발생할 우려
- ⑥ 보증금의 상당액이 미반환될 우려

나) 특별법 적용기간

- (시행) 법 공포 후 즉시 시행(일부 규정은 1개월내 시행)
- (적용기간) 시행 후 2년 간 유효(통상의 임대차계약 기간을 고려)

다) 전세사기 피해자 지원방안



※ 세부 내용은 원 보도자료 참고

나. 주택담보대출

『은행업 감독규정』 등 5개 규정 개정안 의결(금융위원회, 2023.03.02.)

① 임차보증금 반환목적 주택담보대출 관련 각종 제한 완화

가) (현황) 임차보증금 반환목적 주택담보대출 취급시 각종 제한* 존재

- ❶ 투기·투과지역 15억 초과 아파트에 대한 주택담보대출 대출한도(2억원)
- ❷ 규제지역 내 9억 초과 주택에 대한 전입의무
- ❸ 2주택 보유세대의 규제지역 소재 담보대출 취급시 다른 보유주택 처분의무
- ❹ 3주택이상 보유세대의 규제지역내 주택담보대출 금지

나) (개선) 임차보증금 반환목적 주택담보대출 취급시 각종 제한 일괄폐지
(LTV·DSR 범위 한도내 대출취급 가능)

다. 전세보증

① 심사기준 변경사항 안내(HUG)

『전세보증 심사기준 변경사항 안내(HUG, 2023.07.24.)』

가) 적용기준

- 신규·갱신보증 : '23.8.31 신청건부터 적용(적용일 변경 : '23.7.31 → '23.8.31)
- 아파트, 오피스텔, 연립, 다세대 적용(단독, 다가구, 다중주택 제외)

나) 변경사항

구 분	현 재	개 선
아파트, 오피스텔	✓ KB시세 또는 부동산테크 중 선택 ✓ 공시가격 140% < 신 설 > ✓ 1년 이내 매매가격 ✓ 분양가격의 90% ✓ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%	✓ KB시세 또는 부동산테크 중 선택 ✓ 공시가격 140% ✓ 안심전세 앱 시세의 하한가 ✓ 1년 이내 매매가격 ✓ 분양가격의 90% ✓ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%
연립, 다세대	✓ 공시가격 140% < 신 설 > ✓ 1년 이내 매매가격 ✓ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 90%	✓ 공시가격 140% ✓ 안심전세 앱 시세의 하한가 ✓ 1년 이내 매매가격 ✓ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 90%
단독, 다가구	✓ 공시가격 140% ✓ 1년 이내 매매가격 ✓ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%	✓ 공시가격 140% ✓ 1년 이내 매매가격 ✓ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%

다) 담보 인정비율, 감정평가

현 재	개 선
1. 위반건축물 심사 기준 확대 적용 ▶ 적용기준 ■ 전세보증금반환보증 : 신규보증 신청건 * 보증 갱신 신청건은 적용 예외 ▶ 심사대상 : 단독주택→아파트를 제외한 모든 주택 <확대적용> ▶ 심사방법 : 건축물대장* 상 '위반건축물' 표시 기재여부 확인 * 집합건축물의 경우 건축물대장 '전유부'를 기준으로 심사('표제부'는 심사대상 아님) 2. 공시가격 적용비율 조정 ▶ 적용기준 : 2023.1.1.일 이후 보증 신규* 신청건부터 *보증 갱신 신청건은 적용 예외 (150% 적용 가능) ▶ 주택가격 산정기준 중 공시가격 적용비율 : 150% → 140% 3. HUG 선정 기관에서 감정평가 ▶ HUG가 선정한 감정평가기관의 감정평가서만 보증심사 활용 (타 기관의 감정평가서 활용 불가)	1. 담보인정비율 조정 ▶ 적용기준 ■ 신규보증 : '23.5.1 신청건부터 적용 ■ 갱신보증 : '24.1.1 신청건부터 적용 ▶ 주택가격 담보인정비율 100% → 90% 변경 ■ 전세보증금 ≤ 주택가격 × 담보인정비율 - 선순위채권의 요건을 충족하지 못하는 경우, 보증 가입불가 ▶ 유의사항 ■ '24.1.1이후 갱신보증의 경우 위 요건 (90%비율)을 충족하지 않을 시 보증 갱신이 불가하여 전세보증금 감액 및 대출상환 대상이 되니 유의하시기 바랍니다. 2. 감정평가 적용방식 변경 ▶ 적용기준 : 신규 및 갱신보증 신청건 ▶ 변경사항 (1) 감정평가금액 적용순위 변경 - 최우선으로 적용되던 감정평가금액을 후순위로 적용 * KB시세 또는 부동산테크, 공시가격 등이 없어야 적용 가능 (2) 감정평가 유효기간 6개월 → 3개월 (3) 연립·다세대주택의 경우 감정평가금액의 90%를 주택가격으로 적용

라. 공인중개사 설명의무 강화

『전세사기 예방을 위한 공인중개사 설명의무 강화 (국토교통부, 2023.11.07.)

① 「공인중개사법」 하위법령 개정안 입법예고(‘23.11.8.~12.18.)

- 가) 공인중개사는 안전한 거래를 위해 임대인의 정보(체납 여부, 확정일자 현황) 제시 의무, 임차인의 정보열람 권한, 임차인 보호제도(최우선변제금, 전세보증보험 등)를 설명하고, '중개대상물 확인·설명서'를 작성·서명하여 거래당사자에게 교부하여야 함
- 나) 또한 원룸·오피스텔 등 소형주택 관리비에 포함된 실제 세부 비목*에 대해서도 임차인 등 중개의뢰인에게 자세하게 설명하여야 함
- * 일반관리비, 전기료, 수도료, 가스 사용료, 난방비, 인터넷 사용료, TV 사용료 등
- 다) 아울러 공인중개사법 제18조의4에 따라 신설된 중개보조원의 신분 고지 의무 이행여부를 확인하고, 중개의뢰인에게 설명하여야 함

참고

주요 개정내용 (중개대상물 확인설명서 서식)

□ 임대차 확인정보 설명의무 신설

중개대상물 확인·설명서 I (주거용 건축물)
 (주택의 유형 : [] 단독주택 [] 공동주택 [] 주거용 오피스텔)
 (거래 형태 : [] 매매·교환 [] 임대)

확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[] 등기권리증 [] 등기사항증명서 [] 토지대장 [] 건축물대장 [] 지적도 [] 임대도 [] 토지이용계획확인서 [] 확정일자 부여현황 [] 전임세대 확인서 [] 국세납세증명서 [] 지방세납세증명서 [] 그 밖의 자료()
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	
I. 개업공인중개사 기본 확인사항		
③ 임대차 확인사항	확정일자 부여현황 정보	[] 임대인 자료 제출 [] 열람 동의 [] 임차인 권리 설명
	국세 및 지방세 체납정보	[] 임대인 자료 제출 [] 열람 동의 [] 임차인 권리 설명
	전임세대 확인서 제출	[] 제출(확인서류 첨부) [] 미제출(임차인 권리 설명) [] 해당 없음
	최우선변제금	소액임차인범위 : [] 만원 최우선변제금액 : [] 만원
	인간 임대 등록 여부	[] 장기일반민간임대주택 [] 공공지원민간임대주택 [] 임대보증금 보증 설명 [] 그 밖의 유형() 임대의무기간 [] 임대계시일 []
	미등 등록	[] 해당사항 없음
계약경신 요구권 행사 여부	[] 확인(확인서류 첨부) [] 미확인 [] 해당 없음	
※ 주택임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 합니다. ※ 임차인에 대한 권고사항 : 주택도시보증공사(HUG) 등이 운영하는 전세보증금 반환보증 가입 ※ 임대차 계약 후 「부동산거래신고법」 제6조의2에 따라 30일 이내 신고하여야 합니다(신고 시 확정일자 자동부여). ※ 최우선변제금은 근저당권 등 선순위 담보물권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 합니다.		
④ 설명란 임대차 확인사항 확인·설명	개업공인중개사가 “③임대차 확인사항”을	개업공인중개사 (서명 또는 날인)
	임대인 및 임차인에게 설명하였음을 확인함	임대인 (서명 또는 날인) 임차인 (서명 또는 날인)

□ 주택 관리비 설명의무 신설

⑥ 관리에 관한사항	경비실	[] 있음 [] 없음 관리주체 [] 위탁관리 [] 자체관리 [] 그 밖의 유형
	관리비	관리비 금액 : 금 원정(₩) 관리비 포함 비목 : [] 전기료 [] 수도료 [] 가스사용료 [] 난방비, [] 인터넷 사용료, [] TV 사용료, [] 가전 () 관리비 부과방식 : [] 임대인이 직접 부과, [] 관리규약에 따라 부과, [] 기타 부과(부과 방식 :)

□ 중개보조원 고지 확인·설명 신설

⑩ 현장안내	현장안내자	[] 개업공인중개사 [] 소속공인중개사 [] 중개보조원(고지 여부 : [] 고지 [] 미고지) [] 해당없음
※ “중개보조원” 이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말합니다. ※ 중개보조원은 법 제18조의4에 따라 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 고지하여야 합니다.		

[4] 임대인

가. 주택담보대출

『은행업 감독규정』 등 5개 규정 개정안 의결(금융위원회, 2023.03.02.)

① 임대·매매사업자에 대한 주택담보대출 허용

- 가) (현황) 주택 임대·매매사업자의 경우 쏘지역 주택담보대출 취급 금지
- 나) (개선) 주택 임대·매매사업자에 대한 주택담보대출 취급 허용
(규제지역 LTV 0 → 30%, 비규제지역 LTV 0 → 60%)

나. 임대보증(서)

① 개인사업자 심사기준 변경사항 안내(HUG)

『개인사업자 임대보증 심사기준 변경사항 안내(HUG, 2023.06.28.)』

가) '위반건축물' 심사 기준 확대 적용

- 시행 시기 : 2023.1.1.일 이후 보증 신청 건부터
- 신규 및 갱신* 보증 신청건
 - * 단, 위반건축물인 경우에도 임차인이 1회에 한해 임대차계약종료일까지 연장 가능
- 심사 대상 : 단독주택 → 아파트를 제외한 모든 주택 <확대적용>
- 심사 방법 : 건축물대장* 상 '위반건축물' 표시 기재여부 확인
 - * 집합건축물의 경우 건축물대장 '전유부'를 기준으로 심사('표제부'는 심사대상 아님)

나) 일부보증 보증기간 변경

- 시행시기 : 2023.7.10.일 이후 일부보증 신청건부터
- 신규 및 갱신 보증 신청건
- 보증기간 : (기존) 1년, 2년 또는 임대차계약기간 → (변경) 임대차계약기간(최대4년)
 - * 전액보증의 경우 기존과 동일하게 1년, 2년 또는 임대차계약기간(최대4년) 선택 가능

다) 신규보증 보증료 산정 기준 변경

- 시행시기 : 2023.8.31.일 이후 신규보증 신청건부터
 - * 보증 갱신 신청건은 적용 예외(갱신보증은 기존과 동일)
- 신규보증 보증료 산정 기준
 - (기존) 보증기간 시작일부터 보증기간 종료일까지의 총일수
 - (변경) 임대차계약 시작일*로부터 보증기간 종료일까지의 총일수
 - * 단, 임대차계약 개시 이후 임대주택을 등록한 경우, 임대주택 등록일부터 보증기간 종료일까지의 총 일수

□ 금융위 업무보고에서 발표된 ●1주택·실수요자를 위한 전세대출보증규제 완화¹⁾(보증기관 내규) 및 ●주담대 상환애로 채무조정 확대방안(은행권 프리워크아웃 모범규준²⁾³⁾도 3.2일부터 시행됩니다.

- 1) 시가 9억 초과 1주택자 및 부부합산 소득 1억이상 1주택자에 대한 전세대출보증 허용
- 2) 주담대 상환애로 차주에 대해 원금상환유예(최대3년)을 지원하는 금융권 프리워크아웃 적용대상 확대 등(DTI≥70%이상 & 9억원 이하 주택보유자도 포함)
- 3) 은행 외 금융업권(보험저축상호여전)은 순차적으로 확대되어 4월內 시행예정

□ 자세한 사항은 보증3사(HF·HUG·SGI) 및 은행연합회 보도자료를 참고하시기 바랍니다

※ ●전세대출보증규제 완화 관련 : HF·HUG·SGI 홈페이지

●주담대 상환애로 채무조정 확대방안 관련 : 은행연합회 홈페이지

다. 부동산 세제 변경

『2022년 세제개편 후속 시행령 개정 (기획재정부, 2023.01.18.)』

① 상생임대주택 양도세 특례 요건 완화(소득령 §제155조의3)

가) 개정사항

현 행	개 정 안
☐ 상생임대주택에 대한 양도세 특례* 임대기간 * 1세대 1주택 비과세 및 장특공제 거주요건 2년 면제 ☐ 상생임대차계약*에 따른 임대기간: 2년 이상 * ① 직전 계약 대비 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 이하 ② 주택 매수 후 체결 ③ 주택 매수 시 승계받은 계약 제외 ④ '21.12.20~'24.12.31. 체결 ☐ 직전 계약에 따른 임대기간 : 1년 6개월 이상	☐ (좌 동) ☐ 특례사유 추가 ☐ (좌 동) ☐ 임차인의 사정으로 임대를 계속할 수 없는 경우로서 기획재정부령으로 정하는 요건에 해당하는 경우 종전계약과 신규계약 임대기간 합산 * 임차인이 스스로 퇴거 후 종전계약보다 보증금과 임대료를 낮춰 새로운 임차인과 신규계약 체결하는 경우 등
☐ 임대기간 계산 특례 ☐ 임대기간이 1개월 미만이 경우 1개월로 간주 <추 가>	

나) 적용시기 : 영 시행일 이후 양도하는 분부터 적용

[5] 기타 차주

가. 부동산 세제 변경

『2022년 세제개편 후속 시행령 개정 (기획재정부, 2023.01.18.)』

① 유동화전문회사 등의 손익 귀속시기 합리화(법인령 §69)

가) 개정사항

현 행	개 정 안
☐ 용역제공 등의 손익 귀속시기 ☐ (원칙) 작업진행률 기준 ☐ (예외) 인도기준 선택가능 - 중소기업의 1년 미만 건설 등 ☐ 인도기준만 적용 - 작업진행률을 계산할 수 없는 경우 - 유동화전문회사나 프로젝트금융투자회사 등으로서 한국채택국제회계기준을 적용하는 법인이 수행하는 예약매출의 경우	☐ 예약매출의 손익 귀속시기 합리화 ☐ (좌 동) ☐ (좌 동) <삭 제>

② 재화 공급의 예외사유에 도시정비법 에 따른 매도청구 추가(부가령 §18)

가) 개정사항

현 행	개 정 안
☐ 재화의 공급으로 보지 않는 경우 ○ 「국세징수법」상 공매에 따른 재화의 인도·양도 ○ 「민사집행법」상 경매에 따른 재화의 인도·양도 ○ 「도시 및 주거환경정비법」, 「공익사업을 위한 토지의 취득 및 보상에 관한 법률」상 수용대상 재화에 대한 대가를 받는 경우 <추 가>	☐ 재화의 공급으로 보지 않는 경우 추가 ○ (좌 동) ○ 「도시 및 주거환경정비법」상 사업시행자의 매도청구에 따른 재화의 인도·양도

나) 적용시기 : 영 시행일 이후 재화를 인도·양도하는 분부터 적용

③ 공공주택사업자 등 법인에 대한 중부세 완화

「중부세 양도세 등 부동산 세제 보완 추진(기획재정부, 2023.01.26.)」

가) 공공주택사업자 등 법인* : 세율 절반수준으로 인하

※ 중부세법 개정사항

* (적용대상) ① 공공주택사업자(LH·SH·HUG 등), ② 공익법인, ③ 주택조합, ④ 재개발·재건축 사업시행자, ⑤ 민간건설임대주택사업자, ⑥ 사회적기업·사회적협동조합 (취약계층 주거지원 목적), ⑦ 중증, ⑧ 임대주택 공급 의무가 있는 도시개발 사업 시행자('23.2월 추가 예정)

- (현행) 3주택 이상 보유 시 중과 누진세율 적용(0.5~5.0%)
- (개정) 주택 수에 관계 없이 기본 누진세율 적용(0.5~2.7%)

나) 매입임대주택 중부세 합산배제 : 15년 이상 임대시 가액요건 상향

※ 중부세법 시행령 개정사항(「2023년 경제정책방향」), 「민간임대주택특별법」 개정 전제

- (현행) 10년 이상 임대하는 공시가격 6억원(비수도권 3억원) 이하 매입임대주택에 대해 중부세 합산배제 적용
- (개정) 15년 이상 임대 시에는 공시가격 9억원(비수도권 6억원) 이하 매입임대주택에 대해서도 중부세 합산배제 허용

* 10년 이상 임대 시 공시가격 6억원(비수도권 3억원) 이하 요건 유지

④ 신탁세제 합리화(법인법 §5, 소득법 §2의3, 법인령 §3의2) 『2023년 세법개정안 상세본(기획재정부, 2023.07.27.)』

가) 개정사항

현 행	개 정 안
☐ 신탁소득 과세방식 ○ (원칙) 수익자 과세 ○ (예외) 일정요건 하에서 수탁자 또는 위탁자 과세 - (수탁자 과세) ①~③에 모두 해당하는 경우 수탁자 과세 선택 가능 ① ①~③에 해당하는 경우 * ① 수익자가 특별히 정해지지 않거나 없는 경우(목적신탁) ② 「신탁법」에 따른 수익증권발행신탁 ③ 유한책임신탁(사업신탁) ② 수익자가 2 이상일 것 ③ 위탁자가 신탁재산을 실질적으로 지배·통제하지 않을 것 - (위탁자 과세) ①~③ 중 어느 하나에 해당하는 경우 ① 수익자가 특별히 정해지지 않은 경우 ② 수익자가 부존재하는 경우 ③ 위탁자가 신탁재산을 실질적으로 통제하는 경우	☐ 과세체계 정비 ○ (좌 등) - ①~③에 모두 해당하는 경우 수탁자 과세 적용 ① (좌 등) <삭 제> ③ (좌 등) - (좌 등) <삭 제> <삭 제> ⑤ (좌 등)

나) 적용시기 : 2024.01.01. 이후 신탁계약을 체결하는 분부터 적용

다) 경과조치 : 종전 수익자 과세 적용 신탁재산은 종전 규정 적용,
개정 이후 수탁자 과세 적용 시부터 개정규정 적용

⑤ 공모리츠·부동산펀드 과세특례 적용기한 연장 등(조특법 §87의7, 조특령 §81의4)

가) 개정사항

『2023년 세법개정안 상세본(기획재정부, 2023.07.27.)』

현 행	개 정 안
☐ 공모리츠·부동산펀드 배당소득 분리과세 특례 ○ (적용대상) 공모리츠·부동산 펀드 및 동 재간접펀드 * 집합투자재산의 투자액 전부를 공모리츠·부동산펀드에 투자하는 펀드 ○ (과세특례) 3년간 지급받는 배당소득 9% 분리과세 ○ (적용한도) 투자금액 5천만원 ○ (추정) 투자일로부터 3년 이내 환매·해지 시 감면세액 추정 <단서 추가> ○ (적용기한) '23.12.31.	☐ 적용기한 연장 및 전환가입 허용 ○ (좌 등) - 다만, 다른 공모리츠·부동산 펀드로 전환가입 후 보유기간 합계가 3년 초과 시 추정 제외 * 기존 공모리츠·부동산펀드 해지 후 해당금액 전액을 다른 공모리츠·부동산펀드에 납입 ○ '26.12.31.

나) 적용시기 : 영 시행일 이후 전환가입하는 분부터 적용

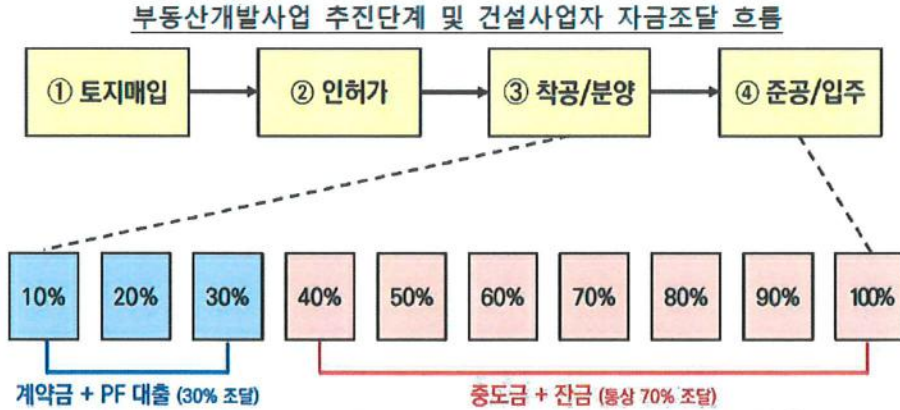
9. (준공 전) 미분양 주택 PF

가. 미분양 주택 PF 대출보증 신설

『부동산 시장 현안 대응 방안(2022.11.10.)』

① 사업 리스크 관리 위한 PF보증 지원 확대

가) (현황) 건설사업자는 사업비 일부(통상 30%)를 PF 대출 조달 후 수분양자로부터 납입받는 중도금(통상 70%) 등으로 잔여공정 수행



- 미분양 발생 시 유동성 부족으로 공사중단 등 어려움에 직면하나, 준공 전 미분양 사업장에 대한 보증 지원 미흡

* 준공 후 미분양의 경우, HUG 주택담보대출 보증을 통해 유동성 지원 중

나) (개선) '미분양 주택 PF 대출 보증 상품(HUG)' 신설(5조원)

『신규 보증상품 안내(HUG, 2023.01.04.)』

나-1) 미분양대출보증

- 1) 보증대상 : 주택분양보증사업장(주상복합주택분양보증 포함)이며, 공정률 15% 이상인 사업장(도시형생활주택, HUG 사업비대출보증 발급사업장 등 제외)
- 2) 보증채권자 : 미분양대출보증서를 담보로 주채무자(보증신청인)에게 주택건설 사업비를 대출하는 금융기관 등 (※ HUG 내규로 정한 보증채권자(SPC 제외))
- 3) 주채무자(보증신청인) : 미분양대출을 받는 차주인 시행사
- 4) 보증기간 : 보증서발급일부터 사용검사일 이후 1년 범위내의 대출금 상환기일까지
- 5) 보증한도 : 세대별 한도
 - 주거전용면적이 85㎡이내 세대 : 적정분양가의 70% 이내
 - 주거전용면적이 85㎡초과 세대 : 적정분양가의 60% 이내
 - * 적정분양가는 인근 유사사업장 등의 시세를 통해 산정
 - 시공사별 한도
 - 신용등급 BBB- 이상 : 3,000억원 이내
 - 신용등급 CC 이상 : 2,000억원 이내
- 6) 필수요건
 - 시공사
 - 신용평가등급(HUG 등급체계 기준)이 CC등급 이상
 - 연대입보 및 책임준공의무
 - 사업부지
 - 공사 또는 공사가 지정하는 부동산신탁회사에 신탁
 - 자구노력
 - 입주자모집공고승인서상 분양가의 5%이상 할인
 - 기타
 - 입주자모집공고승인서에 따른 중도금 최초회차 납부기일 이후 보증 신청

2 2023 개정·발표 정책 및 제도(상품별)

1. 공동주택

가. 입주자 사전방문 제도 개선

「신축 아파트 하자 줄인다, 입주자 사전방문 제도 개선(국토교통부, 2023.03.29)」

① 사전방문 전 공사 완료 의무화

- 가) (현황) 입주예정자가 신축 공동주택의 하자여부를 미리 점검하는 사전방문 제도를 운영 중이나, 자재수급 지연 등으로 사전방문 전에 공사가 완료되지 않아 입주자가 하자를 제대로 점검할 수 없는 상황 발생

* 「주택법」 제48조의2제1항

- 나) (개선) 내부 공사를 모두 완료한 상태에서 사전방문을 실시하도록 명확히 규정하고, 감리자는 공사완료 여부를 확인하여 지자체에 보고

② 불가피한 경우 사전방문 일정 조정

- 가) (현황) 입주예정자 사전방문은 입주예정일 **45일 전까지 실시**하도록 규정*되어, 불가피한 사유로 공사가 지연될 경우 마감공사를 위한 추가 공기 확보 곤란

* 「주택법 시행규칙」 제20조의2제1항

- 나) (개선) 자재수급 불안 등 불가항력적 사유로 공사가 지연되는 경우, 사전방문 실시 일자를 **최대 15일까지 조정**할 수 있도록 완화하여 사업주체의 공기 부담 완화

③ 하자처리 결과의 품질 제고

- 가) (현황) 입주예정자가 하자보수 요청 시 별도의 처리기한이 정해지지 않아, 하자조치가 지연
나) (개선) 하자보수기한의 상한선을 6개월로 명확히 하고, 지자체 품질점검단이 하자조치 결과를 검토하도록 개선

나. 아파트 대피공간 관련 규제 개선

「국토교통 규제 내용을 알기 쉽도록 명확히 하겠습니다 (국토교통부, 2023.01.20)」

① 아파트 바닥 면적에서 대피공간 면적 제외

- 가) (현황) 아파트 대피공간 또는 대체시설의 경우 피난 안전을 고려하여 적정 위치·규모로 설치해야 하나, 비상시에만 쓰이는 시설이라 충분하지 않은 규모로 설치되거나, 인접 세대 프라이버시 침해 우려가 있는 경계벽 등의 저비용의 시설 위주로 설치
나) (개선) 기능을 온전히 발휘하도록 보다 안전한 시설 설치를 유도하기 위해 건축물 바닥면적 산입 제외. 단, 대피공간 등을 다른 용도로 전용하는 등 악용을 예방하기 위해 제외 면적의 상한을 마련

② 아파트 대피공간 설치 위치 규제 완화

- 가) (현황) 아파트 대피공간은 발코니에 설치하도록 규정
나) (개선) 발코니 외 연접한 곳에도 설치 허용

다. 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안

「공급 중심 부동산정책 속도낸다 (국토교통부, 2023.09.26)」

① 공공주택 공급물량 확대

가) 민간 → 공공 전환

- 매매각 용지, 사업 미진행 부지 등 기존 민간 추진 예정이던 공공택지를 공공주택 사업으로 전환 추진
- 매매각 공동주택용지 1.4만호(29필지) 중 입지, 면적, 수요 등을 검토하여 공공주택 용지로 변경(약 0.5만호 내외)

나) 신규택지

- 신규 공공택지 물량 확대 및 후보지 발표 조기화
- 물량은 당초 계획 6.5만호 → 8.5만호 수준으로 2만호 확대하고, 발표시기도 당초 '24.上 → '23.11월로 조기화
 - * 신규택지 15만호 계획 중 8.5만호 기 발표(김포한강2'22.11월4.6만호, 평택지제·진주 '23.6월 3.9만호)
- '24년 이후에도 수요가 높은 지역 위주로 신규택지 지속 발굴

다) 패스트트랙을 통한 조기 공급

- 공공주택은 패스트트랙을 총 동원해 속도감 있게 공급
 - * '23년 공공주택 건설 계획: 공공분양 7.6만호, 공공임대 3.5만호
- 지구계획과 주택사업계획을 동시에 승인* → 4~6개월 이상 단축
 - * 공공주택지구계획 준비단계에서부터 주택사업계획 세부설계 착수·병행
- 주택사업계획 승인에 필요한 각종 영향평가를 최종 변경승인 또는 착공 전까지 완료할 수 있도록 완화하여 지연 가능성 적극 해소
- 지방공사 공공주택사업 타당성검토(사업비 500억원 이상) 면제* 추진(연내 국무회의 상정) → 10개월 이상 단축
 - * '24년까지 인허가 예정인 지방공사 사업지구는 타당성검토 기 면제('23.4, 국무회의)

라. 분양가 상한제 개정사항)

「2023년 하반기부터 이렇게 달라 집니다(기획재정부, '23.06.30)」

① 주차공간 성능등급에 따라 분양가 가산

가) 대상 : 분양가 상한제 적용 공동주택

나) 주차공간 성능등급*은 법정기준보다 주차면수 또는 확장형 주차구획을 많이 설치할수록 높은 등급을 받을 수 있음

- * 법정 주차면수 비율에 따른 배점+확장형 주차구획에 따른 배점 결과 12점 이상
1등급(★★★★), 9점이상 2등급(★★★), 6점이상 3등급(★★), 3점이상 4등급(★)

다) 분양가 가산항목에 주차항목을 신설하면서 주차공간 추가설치에 따라 기본형 건축비에 1~4%의 비용을 가산할 수 있음

- * 주차공간 추가확보 점수를 포함한 성능등급 총 평가점수(171점)의 60%(103점)이상 4%, 56%(96점)이상 3%, 53%(91점)이상 2%, 50%(86점)이상 1%를 가산

※ 2023.07.01. 시행

마. 공동주택 층간소음 해소방안)

「기준 미달 시 준공 불허' 층간소음 정책 패러다임 전환(국토교통부, '23.12.11)」

① (신축) 소음기준 미달시 준공승인 불허

가) 보완시공 의무화

- (현황) 성능검사 기준 미달시 사용검사권자(지자체)는 사업주체에게 손해배상·보완시공을 권고토록 규정하고, 그 외에는 페널티 부재
현재는 사업주체가 보완시공과 손해배상 중 선택 가능하며, 보완조치 권고 미이행 시 소송 이외에 대안 부재
- (개선) 기준 미달시 사업주체의 보완시공을 의무화하고, 사용검사권자가 불가피하다고 인정하는 경우만 손해배상 갈음 허용
보완시공 후 층간소음 기준 충족시까지 재수검의무 부여하고, 사후조치 미이행시 사용검사권자가 사용승인을 보류토록 개선

나) 손해배상시 대국민 정보공개

- (현황) 성능검사 및 후속조치 결과를 입주예정자한테만 통지*
 * 현재 사업주체가 성능검사 결과 및 조치결과를 입주예정자에게 통보토록 의무화하는 「주택법」 개정안(김학용의원 대표발의, '22.9.15)이 법사위 계류 중
- (개선) 사업주체가 손해배상을 하는 경우 임차인, 장래매수인 보호를 위해 대국민 정보 공개(보완시공은 입주예정자만 통지)

다) 점검시기 조기화

- (현황) 건설사 품질 관리능력이 부족한 경우, 공사 완료 후 소음 기준을 충족하지 못하면서 보완시공도 곤란한 경우 발생 가능
 * 공사 완료 후 성능검사 미충족시 바닥 전면재시공 불가피 → 재정 부족 등 건설사 시행 곤란
- (개선) 지자체별 품질점검단이 시공 중간단계*에서 샘플세대 대상으로 층간소음을 측정하여 검사기준 미충족시 보완토록 조치
 * 골조 완성 전·후로 바닥마감재 시공이 완료된 샘플 대상, 통상 준공 8~15개월 前

라) 검사 수 확대

- (현황) 성능검사 대상이 유형별* 세대수의 2%에 불과하여 검사를 받은 일부 세대가 전체 세대를 대표하기에 부족하다는 지적
 * 전용면적(60m2이하, 60~85m2, 85m2 이상)과 층수(10층이하, 11~30층, 30층 초과)로 분류
- (개선) 검사 세대수를 2 → 5%까지 확대하여 검사의 신뢰도 제고

< 성능검사 대상 샘플 수 >

구분	100세대	300세대	500세대	1000세대
현행(2%)	2	6	10	20
개선(5%)	5	15	25	50
증감	+3	+9	+15	+30

② (기축) 용자 지원 중심 → 재정 보조 전환 검토

가) 바닥방음 보강공사 지원

- (현황) 용자 지원임에도 다소 높은 기준*(대상·금액·금리등)을 적용하여 국민들의 자발적인 바닥 방음공사 유도에 한계
 * (대상) 리모델링 조합 / (기준) 1·2등급 바닥구조 시공 / (조건) 최대 500만원, 연 4%
- (개선) 저소득층 대상으로 재정 보조, 그 외는 용자 지원방안 검토
 용자 지원 대상을 조합 이외에 개인이 시행하는 바닥방음 보강공사까지 확대하고, 조건도 합리적으로 완화

나) 방음매트 시공 지원

- (현황) 저·중소득층 대상* 용자사업 추진 중이나, 실적 다소 저조
 * (금액) 최대 300만원 (연소득, 이율) ①4천만원 ↓, 무이자 ②8천만원 ↓ +유자녀, 1.8%
- (개선) '25년부터 유자녀 저소득층 대상 보조사업으로 전환 검토

- (용자) 「기금운용계획」 개정
- (보조) 예산 일정 등을 고려, '25년부터 시행 검토

③ (공공) LH, 층간소음 1등급 주택 공급 선도

가) 25년 공공주택 1등급 설계 전면시행

- (현황) LH는 공공주택 설계시 3·4등급(경량 3, 중량 4) 인정기준 적용

층간소음 저감의 핵심요소인 바닥 슬래브 두께를 법정 최소 기준인 210mm로 적용하고, 완충재 등을 덧붙여 바닥 구조 설정

- (개선) '25년부터 모든 공공주택은 1등급 수준(37dB 이하) 설계·공급
바닥슬래브 두께를 210 → 250mm로 상향, 고성능 완충재 등 사용

나) 공공주택도 우수기술 선도 적용 후 민간 확산

- (현황) 층간소음 1등급 기술을 민간으로 전파·확산하기 위해서는 우수기술 개발·검증 등에 있어 LH의 선도적 역할 필요
- (개선) 층간소음 전담 "기술혁신 시험시설"을 건립하고 건설사·자재업체·연구기관 상호협력을 통한 기술 검증 지원
1등급 기술을 시범단지에 선도 적용('24)하여 기술검증 및 확산

2. 오피스텔

가. 경로당·어린이집 설치 활성화

「건축분야 규제개선 방안 발표 (국토교통부, 2023.02.23.)」

① 오피스텔 대형화 추세에 따른 공동시설 개념 도입

가) (현황) 오피스텔은 건축법상 업무시설이나, 주거 목적의 이용도 가능한 용도로서 바닥난방 설치규제 완화 등에 따라 대형화되는 추세

- 공동주택은 주민공동시설인 경로당, 어린이집 등도 제한 없이 입지할 수 있으나, 오피스텔은 주민공동시설 개념이 없어 곤란

* '88년 직주 근접과 도심 공동화 방지를 위해 제도 도입

나) (개선) 오피스텔 용도의 부속용도로 경로당, 어린이집을 명시하여 오피스텔 건물 내에서의 자유로운 용도변경 및 입지가 가능토록 개선

* ① 설비·대피·사무·주차 등의 용도 또는 ② 관계법령에서 규정한 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 입지제한 등의 규율은 주용도 따름(단, 안전기준은 용도별로 적용)

** 오피스텔 건축기준 제2조 개정('23.上)

나. 직통계단 설치 기준 명확화

「국토교통 규제 내용을 알기 쉽도록 명확히 하겠습니다 (국토교통부, 2023.01.20.)」

① 직통계단 설치 층수 명확화

가) (현황) 「건축법」상 16층 이상의 공동주택의 경우 16층 이상의 층에서는 거실 각 부분으로부터 직통계단까지의 보행거리를 40m 이하가 되도록 규정하고 있으나, 「오피스텔 건축기준」상 오피스텔의 경우 16층 이하의 층에도 위 규제가 적용되는지 여부가 불분명

* 복도 또는 수평이동 없이 피난층 또는 지상으로 직접 연결되는 계단

나) (개선) 오피스텔의 경우에도 16층 이상의 부분에 한해 직통계단 보행거리 규제가 적용되도록 규정 명확화

다. 오피스텔 담보대출 DSR 산정방식 개선(2023.04.24. 시행)

「은행업감독업무시행세칙」 등 5개 시행세칙 개정 예고(금융위원회, 2023.04.07.)」

① 대상 : 오피스텔 담보대출 전체(주거용·업무용 모두 포함)

※ 오피스텔 외 비주택 담보대출은 종전과 동일

② 방식 : 오피스텔 담보대출의 최근 상환행태*를 감안, 주택담보대출 방식을 준용하여 DSR 부채산정방식 개선

- * 분할상환 비중이 31.5%로 높고, 분할상환 시 평균 약정만기도 18.0년으로 긴 수준
- 가) 전액 분할상환 대출은 실제 원리금상환액 반영
- 나) 일부 분할상환 대출은 실제 원리금상환액을 반영하되, 주택담보대출과 동일하게 거치기간 제한*(1년)
- * 거치기간 1년 초과 시 만기일시상환 방식 적용
- 다) 일시상환 대출은 현행 기준(대출만기 8년)을 그대로 유지

오피스텔 담보대출 DSR 부채산정방식 개선(안)

< 현 행 >	< 개 선 >
전액 분할	▶ 분할상환 개시 후 실제 상환액
일부 분할 (대출총액 ÷ 8년)	▶ 분할상환 개시 후 실제 상환액 + [만기상환액 ÷ (대출기간 - 거치기간 ^{주)}]
일시상환	▶ 대출총액 ÷ 8년

주) 거치기간이 1년을 초과하는 경우, 만기일시상환으로 간주

라. 오피스텔 담보대출 DSR 산정방식 개선(2023.04.24. 시행)

「오피스텔 상가 건축비 보증 받기 쉬워진다
(HF, 2023.10.12.)」

① HF공사 사업자보증

- 가) (현행) 오주택 사업자가 HF공사 사업자보증을 이용하는 경우 주택에 대한 건축비만 지원되어 오피스텔·상가와 같이 비주택 부분에 대한 건축비는 별도 대출 등을 통해 조달
- 나) (개선) 전체 건축면적 중 주택이 차지하는 비중이 70% 이상인 경우 오피스텔·상가와 같은 비주택 부분을 포함한 건축비 전체가 보증지원 대상이 되어 주택 사업자 부담이 완화
- 이 외에 다른 제한은 없으며, 이번 조치로 도심 주상복합 건설에 도움이 될 것으로 기대됨
 - 보증대상으로 추가되는 오피스텔·상가 건축 비용 산정 방법
: 시행사와 시공사 간 체결된 도급계약서상의 공사 금액을 바탕으로 HF공사가 산정

3. 생활형숙박시설

가. 생활형숙박시설 규제 처분 유예

「정부, 기존 생활형숙박시설 숙박업 신고 제도기간 부여·연착륙 유도
(국토교통부, 2023.09.26.)」

① 생활형숙박시설 → 오피스텔 용도변경 특례 종료(2023.10.14.)

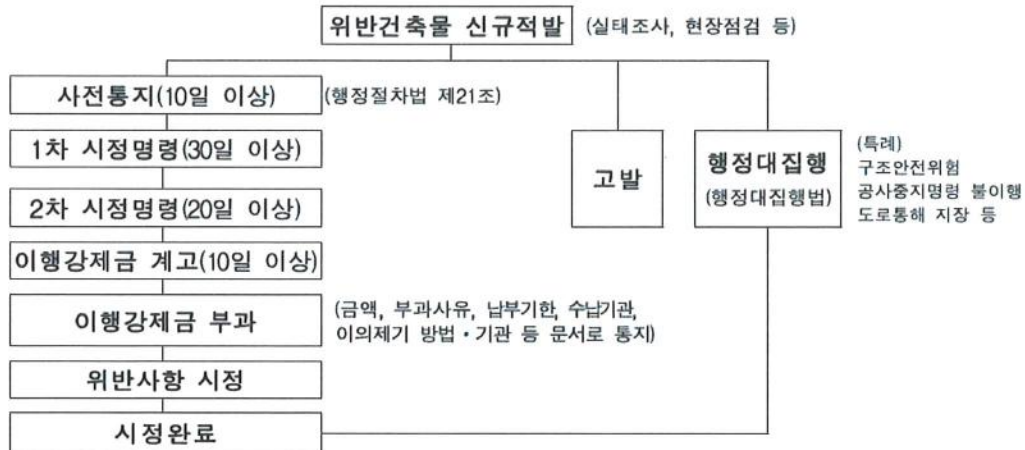
- 가) 제도기간 동안 주거용 오피스텔로 용도변경 시 오피스텔 건축기준 완화 적용

구 분	건축기준	내 용
완화 기준	발코니	설치 제한 → 제한없음(단, 발코니 확장 불가)
	바닥난방	실별 전용면적 120㎡ 이하만 바닥난방 가능 → 제한없음
	전용출입구	다른 용도와 복합으로 건축하는 경우 전용출입구 별도 설치 필요 → 제한없음
	전용면적 산정방식	안목치수로 산정 → 중심선치수로 산정
완화 불가 기준	피난·방화 등 안전기준	건축물이 오피스텔로 활용되기 위해서는 화재 예방 및 안전기준이 필수적이기에 완화 불가 * 드렌처 설비기준, 복도폭 기준, 방화유리, 피난거리

- 나) 용도변경을 위해선 기타 주거시설이 갖추어야 하는 주차장 기준 등을 갖추고, 지구단위 계획에 부합하여야 함

② 숙박업 신고 계도기간 부여 및 이행강제금 처분 유예(2024년 말까지)

가) 숙박업 미신고 및 주택용도 사용시 이행강제금 부과



* 30일 이내 부과권자에게 이의 제기 (행정소송 또는 행정심판 제기)

* 체납시「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수

나) 이행강제금 산출방식

- 이행강제금은 매매가(시세)가 아닌 「지방세법」에 따른 건축물 시가표준액의 10%를 부과
- 또한, 생계형 위반, 소유자 변경 등 사유에 따라선 이행강제금액 산출액에 최대 50% 감경(건축법 시행령 제115조의4)

< (예시) 산출방식별 이행강제금 비교(부산 해운대구, 위반면적 85m² 기준) >

기준지표	잘못된계산	올바른계산
기준금액	매매가 5.5억원	시가표준액 1억원
이행강제금(요율10%)	5천5백만원	1천만원

③ 주택, 오피스텔, 생활형숙박시설 관련 세금 부과 비교

구분	공동주택	오피스텔(준주택)	생활숙박시설
종부세	과세	과세	배제
양도세중과	중과	중과	배제
전매제한	투기과열지구, 조정대상지역 등에서 적용	투기과열지구, 조정대상지역 등에서 적용	없음
청약통장	필요	불필요	불필요
주차기준	세대당 1대	세대당 1대	시설면적 200m ² 당 1대
피난·방화	복도폭 1.8m 이상 직통계단까지 피난거리 40m 이하	복도폭 1.8m 이상 직통계단까지 피난거리 40m 이하	복도폭 1.5m 이상 미규정
학교용지 분담금	부과	부과	미부과
입지가능 용도지역	주거지역, 상업지역(주상복합 등 복합용도), 준공업지역	일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역	준주거지역·상업지역 (조례로 정하는 경우에만), 준공업지역, 계획관리지역, 자연녹지지역 등 ※ 주거지역 입지 불가

4. 물류센터

가. 물류산업의 신산업 도약을 위한 3대 전략 마련

『스마트 물류 인프라 구축방안 발표(국토교통부, 2023.02.19.)』

① 차세대 물류 서비스 조기 구현

- 1) 로봇 배송('26년)·드론 배송('27년) 조기 상용화
 - 민·관 협의체 구성·운영, 기술 개발 및 사업화 지원 추진('23~)
- 2) AI 기반 전국 당일배송 체계 구축
 - 도심 내 MFC 허용('23)
- 3) 차세대 물류 기술 구현
 - 자율주행 화물차, 지하물류 배송 체계, 콜드체인 모니터링 시스템* 등 구현(~'27)
 - * 콜드체인 기술을 기반으로 온·습도 등 운송 환경에 민감한 화물을 모니터링하기 위해, 민간 기술 개발에 대한 세제 지원 등을 추진
 - * 조세특례제한법 시행령 내 신성장·원천기술에 '지능형 콜드체인 모니터링 기술' 포함('23)

② 세계 최고 수준 물류 네트워크 구축

- 1) 도심 물류 인프라 구축
 - 도시첨단물류단지 조성 추진
- 2) 글로벌 물류기지 조성
 - GB 규제 완화 등 제도적 기반 조성
 - 비수도권 국가 물류단지에 대한 개발제한구역 입지규제를 완화*하고, 국제 물류거점 조성을 위한 '국가 스마트 물류 플랫폼 제도**'도 도입
 - * 국가 지정 물류단지(비수도권)의 경우, 중앙도시계획위원회 및 국무회의 심의를 거쳐 개발제한구역 해제 가능 총량에서 제외('23)
 - ** 각종 물류·제조시설을 시설 간 연계·효율성을 고려한 통합계획에 따라 구축하고, (가칭) 물류진흥특구를 도입하여 각종 규제 완화도 추진
- 3) 물류정보 통합 플랫폼 구축
 - 물류정보 통합 관리 및 민간 개방

③ 첨단 기술 기반 물류 안전망 구축

- 1) ICT 기반 화물차 모니터링 강화
 - 화물차 실시간 관제 구축('27)
- 2) 물류시설 안전관리 시스템 구축
 - '교통안전관리구역' 지정 추진

※ 자세한 내용은 [별첨3] 스마트물류 인프라 구축방안(기획재정부, 2023.02.20.) 참고

나. 물류시설 및 운영에 관한 법률 시행령 개정

『물류단지 사업 한지대상 제조·금융·정보·연구시설까지 확대 허용 (국토교통부, 2023.12.18.)』

① 개정(안) 주요 내용

- 1) 사업시행자가 토지소유자 또는 조합이 아닌 경우

현행	개정안
· 사업시행자가 물류단지개발사업을 통해 조성된 토지에 토지소유자가 물류단지시설을 설치하는 경우 한지 가능	· 토지소유자가 물류단지시설을 설치하거나 지원시설 중 가공·제조시설*, 정보처리시설, 금융·보험·의료·교육·연구·업무시설을 설치하는 경우 한지 가능

* 가공·제조시설은 「물류시설법」 제2조제8호 가목에 한함

2) 사업시행자가 토지소유자 또는 조합인 경우

현행	개정안
· 사업시행자가 물류단지개발사업을 통해 조성된 토지에 토지소유자가 물류단지시설을 설치하는 경우 한지 가능	· 제한없이 모든 시설 한지 가능

② 물류단지시설 및 지원시설 비교

1) 물류단지시설 및 지원시설(「물류시설법」 제2조)

분류	물류단지시설	지원시설
정의	화물의 운송·집화·하역·분류·포장·가공·조립·통관·보관·판매·정보처리 등을 위하여 물류단지 안에 설치되는 시설	물류단지시설의 운영을 효율적으로 지원하기 위하여 물류단지 안에 설치되는 시설
유형	일반물류단지	물류터미널 및 창고, 대규모 점포, 전문상가단지, 농수산물도매시장, 의약품 도매상 창고, 보세창고, 공항·철도·항만 화물 운송 시설
	도시첨단물류단지	공장, 정보처리시설, 금융·보험·의료·교육·연구 업무시설, 물류단지 종사자와 이용자의 생활과 편의를 위한 시설, 문화 및 집회시설, 폐기물처리시설, 물류단지 종사자 및 이용자의 주거를 위한 단독주택·공동주택

3 2023 개정·발표 정책 및 제도(사업별)

1. 도시정비사업

가. 재해 취약지역 정비 지원 및 방재시설 확충

「기후변화에 따른 도시주택 재해대응력 강화 방안」
(국토교통부, 2023.02.23.)

① 방재지구 활성화

- 가) (현황) 수해 등 재해예방이 필요한 지역은 방재지구 지정이 가능하나, 방재지구에서는 조례로 정하는 건축물을 건축할 수 없고, 재해저감대책을 이행해야 하는 등 사실상 규제 중심의 제도
- 나) (개선) 규제 중심의 방재지구를 정비 유도 계획수단으로 개편
- (정비사업 유도) 방재지구가 1/2이상 포함된 지역에서 재개발 등 정비사업 시 구역지정 요건 등을 완화하여 사업화 유도

< 방재지구에서 정비계획 입안대상 요건 완화 >		
구 분	현 행	개 선
재개발 구역	노후동수 2/3이상 + 선택요건* 충족 (*노후연면적 2/3이상 or 과소토지 등)	*(선택요건 추가) 방재지구 1/2이상 지역
도심 공공주택 복합사업 (주택공급활성화지구)	노후동수 60%이상 + 선택요건* 충족 (*과소토지30% or 호수밀도50호/ha이상 등)	*(선택요건 추가) 방재지구 1/2이상 지역
소규모정비 관리지역*	10만㎡미만지역 + 노후동수 1/2이상	노후동수 1/2이상(필수→선택)
* (혜택) 소규모 정비사업 요건(노후도 요건) 완화, 용적을 상향 건축 특례, 기반시설 지원 등		

- 소규모주택정비 관리지역 내 국비지원 시설에 방재시설을 추가*하고, 방재지구를 소규모정비 공공사업지로 우선 선정하여 인센티브 적용**
- * 지원대상 기반시설: (現)주차장 등 8종→(改)저류시설, 투수성 포장시설, 차수벽 등 방재시설 추가
- ** 소규모재건축 용적을 인센티브(법정상한 1.2배), 기금융자 지원(금리1.9%, 총 사업비의 70%내)
- (인센티브) 방재지구내 개별 건축시 재해예방시설 설치 등을 전제로 방재지구 용적을 대폭 완화(해당 용적을 1.2배 → 1.4배)

② 기축 재해취약주택 단계적 정비

- 가) (재해취약주택 공공매입) 반지하주택을 공공이 매입 후 리모델링하여 지상층은 공공임대주택, 지하층은 비주거 용도로 활용
- 또는 사업자(소유권 확보)와 공공이 신축매입약정*을 체결하여 기존 반지하주택을 철거하고 신축 주택으로 재건축, 공공임대로 활용
 - * 신축매입약정 임대주택 재건축 시 용적을 완화(120%, 국토계획법 시행령 개정중)



- 나) (쪽방촌 정비) 현재 추진 중인 쪽방촌 정비사업을 신속히 추진하고, 임시거주지 조성, 보상체계 개선(현물보상 등) 등 지원방안도 개선

나. 도시정비사업 주택공급 확대

『재건축재개발 등 정비사업 속도 높인다 (국토교통부, 2023.09.07.)』

① 역세권 등에 대한 용적률 상향 특례 신설

가) 역세권 등에 위치한 정비구역에 법적상한의 1.2배까지 용적률 추가 완화, 건설된 주택 일부를 뉴:홈(공공분양)으로 활용(법 제66조)

1) (대상지 범위) 역세권 등은 해당 정비구역이 다음 어느 하나에 해당하는 지역에 1/2 이상 위치하는 경우를 말한다.

① 역세권(철도역 승장으로부터 시·도 조례로 정한 거리 이내 지역)

② 대중교통 결절지, 고속버스 및 시외버스터미널, 간선도로의 교차지 등 대중교통 이용이 용이한 지역(구체적 기준은 시·도 조례로 정함)

2) (공급물량) 뉴:홈(공공분양)은 법적상한보다 추가로 완화된 용적률의 50% 이상에서 시·도 조례로 정하는 비율만큼 공급

② 준공업지역에 대한 용적률 인센티브 적용

가) 법 제54조에 따라 공공임대주택을 제공할 경우 법적상한까지 용적률을 상향할 수 있는 인센티브 적용을 현행 주거지역에서 준공업지역까지 확대

③ 정비계획 입안요청제 도입

가) 주민이 손쉽게 사업을 추진할 수 있도록, 구역계만 설정하여 지자체(입안권자)에 정비계획 입안을 요청할 수 있는 '정비구역 지정'을 위한 정비계획 입안요청제 도입(법 제13조의2)

1) (동의요건) 토지등소유자는 1/3 이하에서 조례로 정하는 비율 이상의 동의를 얻어 정비계획 입안권자에게 정비계획의 입안 요청 가능

2) (방향제시) 입안권자가 입안수락 시 정비구역 지정권자는 정비계획의 입안권자에게 다음의 사항에 대한 정비계획의 기본방향을 제시해야 함

① 용적률, 건폐율, 높이 등 개발밀도에 관한 구상이 가능하도록 할 것

② 지역적 특성, 조망 등을 고려한 단지배치가 필요한 경우 이에 대한 방향이 제시되도록 할 것

③ 정비기반시설 등 공공시설의 설치방향을 구체적으로 포함할 것 등

④ 통합심의위원회의 구성 등

『국민 주거안정 실현방안(2022.08.16.)』, 『새정부 국토교통부 업무보고(2022.07.18.)』

가) 공공정비 사업에만 선택적으로 가능했던 통합심의 제도를 민간정비를 포함한 모든 정비사업에 의무적으로 적용 (법 제50조의2)

* 사업계획인가시 필요한 건축·경관·교통·교육환경 등 심의를 통합하여 검토심의

⑤ 신탁사·공공기관 등 전문개발기관 사업시행특례

가) 신탁사, LH 등 전문개발기관에 정비구역 지정제안권, 정비계획과 사업시행계획을 정비사업계획으로 통합처리 등 특례부여 (법 제101조의8~제101조의10)

국토부장관은 신탁업자와 토지등소유자 간 공정한 계약체결을 위해 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준계약서 및 표준시행규정을 마련할 수 있음 (법 제27조)

1) (주민 동의) 신탁사·공공기관이 구역지정을 제안할 때 토지소유자 2/3 이상의 동의를 얻도록 규정

2) (표준계약서) 신탁 표준계약서 및 표준시행규정에 포함될 사항으로 신탁계약의 기간·종료·해지, 신탁재산의 관리·운영·처분 및 자금 차입방법에 관한 사항 등을 규정

* 표준계약서, 표준시행규정은 연내 배포 예정

※ 2024.01.19. 시행 예정

다. 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안

『공급 중심 부동산정책 속도낸다 (국토교통부, 2023.09.26.)』

① 재개발·재건축 사업절차 개선

가) (공사비 분쟁) 계약체결시 전문기관의 컨설팅 지원, 분쟁 우려시 즉시 조정전문가 파견* 및 분쟁조정협의체를 구성해 정상화 지원

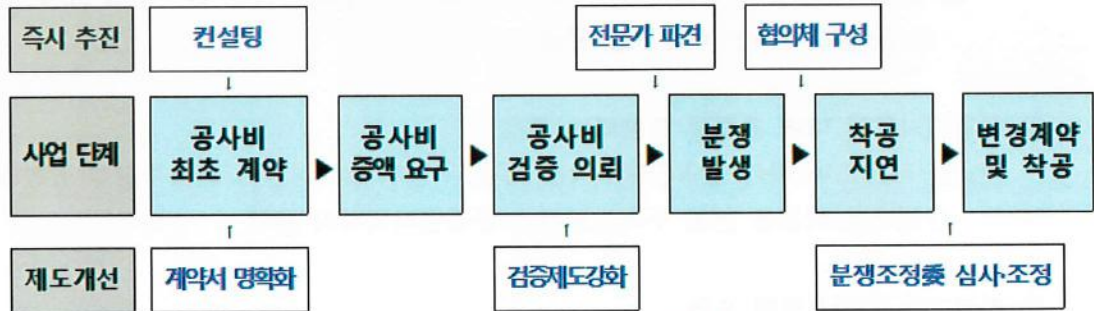
* 법률·건설·토목·도시행정 전문가 등 지자체 풀 활용, 파견비용 국토부 지원

- 공사비 분쟁을 제도적으로 예방·조기해소하는 장치*도 마련

* (계약단계) 공사비증액 기준 등 필수사항 반영 표준계약서 마련 / (공사비 검증)

지자체도 공사비 검증 요청 가능 / (분쟁조정) 도시분쟁조정위의 공사비분쟁 조정 등

- 정비사업 공사비 분쟁 최소화 프로세스



나) (상가-주택 소유자 분쟁) 상가 '지분조개기'로 인한 분쟁과 투기방지를 위해 상가도 주택과 동일하게 지분조개기 제한

* 현재 주택은 지자체장 고시 날(기본계획 공람공고일~정비구역 지정 전)을 권리산정일로 하여 그 이후는 지분을 분할해도 분양권 미부여 → 상가도 동일적용(도시정비법 기발의)

다) (정비구역 지정) 정비계획 가이드라인 사전제시(특·광역시 등) 의무화 및 특별건축구역 지정절차 간소화*로 정비구역 지정기간 등 단축

* [現] 특별건축구역 지정(광역시) 후 사업계획인가(기초) → [改] 사업계획인가시 의제처리

라) (신탁방식 속도제고) 신탁방식 추진시 시행자 지정요건 완화, 정비-사업계획 통합처리 등** 절차 간소화로 최대 3년 단축

* (현행) 주민동의(3/4이상)+토지면적 1/3이상 신탁 → (개선) 주민동의(3/4이상)

** 경미한 사항은 의사결정을 주민대표회의로 위임하여 사업속도 제고 등

마) (전자적 의결 도입) 총회 개최, 출석, 의결에 온라인(모바일) 방식을 도입하여 사업기간을 최대 1년 단축

② 소규모 정비사업 사업성 개선

가) 도심 수요에 신속 대응가능한 소규모 정비사업의 사업성 보완

- 기부채납 부지는 사업시행가능 면적요건(면적상한 1만㎡)에서 제외

- 소규모 관리지역*에서 공공이 참여해 연접한 구역을 통합시행할 경우 최대 면적 기준을 현행 2만㎡ → 4만㎡ 이하로 완화

* 지자체가 전체 소규모 정비 및 기반시설 계획 등을 사전 수립하는 지역

나) 소규모 정비사업 기금융자(사업비 50~70%, 1.9~2.2%)도 차질없이 지원

라. 재건축 안전진단 합리화 방안

『재건축 안전진단 합리화 방안 발표(국토교통부, 2022.12.08.)』

① 평가항목 배점 비중 개선

가) 평가항목별 가중치 개선(안)

구 분	구조안전성	주거환경	설비노후도	비용편익
현행 가중치	50%	15%	25%	10%
개선 가중치	30%	30%	30%	10%

나) 조건부 재건축 범위 축소

점수 분포	30이하	30~40	40~45	45~50	50~55	55초과
현행	재건축	조건부재건축				유지보수
개선	재건축			조건부재건축		유지보수

다) 적정성 검토 개선

구 분	현행	개선
대 상	조건부재건축(30~55점) 대상 모두 의무 시행	조건부재건축(45~55점) 중 선택적 시행
절 차	사전절차 없이 공공기관이 시행	지자체가 검토 후 요청하는 경우 시행
범 위	1차 안전진단 모든 내용 확인	확인이 필요한 사항에 한정



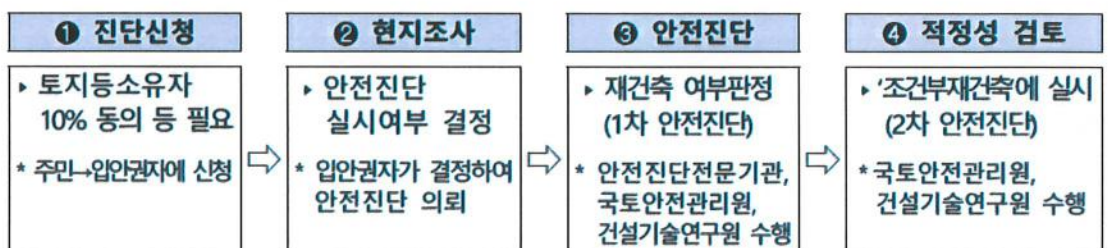
(지자체 검토 및 적정성 검토 요청 과정)

라) 재건축 안전진단 제도 개요

- 재건축 사업절차



- 안전진단 절차



※ 2023.01. 시행

라-1. 재건축사업 안전진단 매뉴얼 개정

『재건축사업 안전진단 매뉴얼 개정(국토안전관리원, 2023.01.16.)』

※ 자세한 내용은 원본 참고

마. 재건축 부담금 부과기준 개선

『12월, 국정과제 법률안 37건 국회 통과(법제처, 2023.12.29.)』

① 재건축초과이익 환수에 관한 법률 개정

가) 재건축부담금(기존)

1) 기존(2022.08.04.)

- 재건축부담금 = [종료시점 주택가액 - {개시시점 주택가액(부대·복리시설의 가격 포함) + 정상주택가격상승분 + 개발비용}] × 부과율*

* 조합원 1인당 평균이익별 부과율

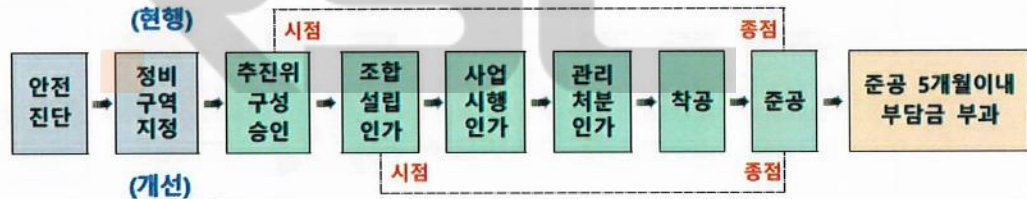
조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	3천만원 초과금액의 10% × 조합원수
5천만원 초과 ~ 7천만원 이하	(200만원 + 5천만원 초과금액의 20%) × 조합원수
7천만원 초과 ~ 9천만원 이하	(600만원 + 7천만원을 초과금액의 30%) × 조합원수
9천만원 초과 ~ 1억1천만원 이하	(1,200만원 + 9천만원 초과금액의 40%) × 조합원수
1억1천만원 초과	(2,000만원 + 1억1천만원 초과금액의 50%) × 조합원수

2) 합리화방안(국토교통부, 2022.09.29.)

가. 부과 기준 현실화

초과 이익	현행	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과
	개선	1억 이하	1.0~1.7억	1.7~2.4억	2.4~3.1억	3.1~3.8억	3.8억 초과
부과율		면제	10%	20%	30%	40%	50%

나. 부과 개시 시점 조정



다. 실수요자 배려(1세대 1주택자)

보유기간	10년 이상	9년 이상	8년 이상	7년 이상	6년 이상
감면율	50%	40%	30%	20%	10%
	* 준공시점 1세대 1주택자로서, 보유기간은 1주택자 기간만 인정				

나) 재건축부담금(시행예정, 2024.03.27.)

1) 제12조

조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
8천만원 이하	면제
80,000천원 초과 ~ 130,000천원 이하	80,000천원을 초과하는 금액의 100분의 10 × 조합원수
130,000천원 초과 ~ 180,000천원 이하	(500만원 + 130,000천원을 초과하는 금액의 20%) × 조합원수
180,000천원 초과 ~ 230,000천원 이하	(1,500만원 + 180,000천원을 초과하는 금액의 30%) × 조합원수
230,000천원 초과 ~ 280,000천원 이하	(3천만원 + 230,000천원을 초과하는 금액의 40%) × 조합원수
280,000천원 초과	(5천만원 + 280,000천원을 초과하는 금액의 50%) × 조합원수

2) 제8조

- 부과개시시점은 재건축사업을 위하여 최초로 조합설립인가를 받은 날로 한다.

3) 제14조의2

보유기간 (이상)	20년	15년	10년	9년	8년	7년	6년
감면율	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%
부과종료시점(준공인가일) 1세대 1주택							

바. 도시 및 주거환경정비법 개정

① 시행예정(2024.06.27.)

가) 제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등) : 제8항, 제9항 신설

- 1) 제8항 : 조합은 제4항에 따른 시공사 선정을 위한 입찰에 참가하는 건설업자 또는 등록사업자가 토지등소유자에게 시공에 관한 정보를 제공할 수 있도록 합동설명회를 2회 이상 개최하여야 한다.
- 2) 제9항 : 제8항에 따른 합동설명회의 개최 방법이나 시기 등은 국토교통부령으로 정한다.

② 시행예정(2024.01.19.) / 일부시행(2023.07.18.)

- 가) 공공재개발사업에서 사업시행자가 의무적으로 확보해야 하는 공공임대주택 등의 비율을 지방자치단체가 지역별 여건을 고려하여 조례로 완화할 수 있도록 함(제2조제2호나목).
- 나) 주민이 정비사업 추진을 희망하는 경우 정비계획의 입안권자에게 정비계획 입안을 요청할 수 있도록 하고, 정비계획의 입안권자가 그 요청을 수락할 경우 정비구역의 지정권자가 정비계획의 기본방향을 제시하도록 함(제13조의2 신설).
- 다) 국토교통부장관은 신탁업자와 토지등소유자 상호 간의 공정한 계약의 체결을 위하여 표준 계약서 및 표준 시행규정을 마련하여 그 사용을 권장할 수 있도록 함(제27조제6항 신설).
- 라) 정비구역에서 하나의 건축물 또는 토지의 소유권을 다른 사람과 공유했던 자는 지분을 소유한 자 중 가장 많은 지분을 소유한 자가 조합의 임원이 될 수 있도록 함(제41조제1항).
- 마) 조합설립 인가권자인 지방자치단체의 장, 지방의회 의원 또는 그 배우자·직계존속 직계비속은 조합 임원 등이 될 수 없도록 함(제43조제1항 등).
- 바) 조합원 또는 대의원의 요구로 조합 총회를 소집하는 경우, 조합은 소집을 요구하는 자가 본인인지 여부를 확인하도록 함(제44조제2항).
- 사) 시공자의 선정을 의결하는 총회는 조합원의 과반수가 직접 출석하도록 하고, 시공사 선정 취소를 위한 총회는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하도록 함(제45조제7항).
- 아) 모든 정비사업에 대해 사업시행계획인가에 필요한 건축·경관·교육환경·교통 등의 심의를 통합하여 검토 및 심의하도록 함(제50조의2 신설, 제101조의7 삭제).
- 자) 정비계획의 변경이 필요한 경우 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토·심의할 수 있도록 함(제50조의3 신설).
- 차) 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 중 대통령령으로 정하는 공업지역 내 정비사업에 대해서도 국민주택규모의 주택을 건설하여 시장·군수 등에 제공할 경우 용적률을 법적상한용적률까지 완화할 수 있도록 함(제54조제1항).
- 카) 역세권 등에 위치한 정비구역에 대해서는 용적률 완화 및 건축규제 완화 등의 특례를 부여하고, 완화되는 용적률로 건설되는 국민주택규모 주택의 일부를 분양할 수 있도록 함(제66조 및 제68조).
- 타) 공공재개발사업에서 용적률 완화에 따라 건설하는 국민주택규모의 일부를 인수자가 분양할 수 있도록 함(제101조의5제4항 신설).

파) 공기업, 신탁업자 등 전문개발기관이 사업을 시행할 경우 정비구역 지정 제안 권한을 부여하고, 정비구역과 사업시행자 동시 지정, 정비계획과 사업시행계획의 통합처리 등 인허가 절차를 간소화할 수 있도록 함(제101조의8부터 제101조의10까지 신설).

사. 서울시, 해체공사장 안전 강화대책 시행

『서울시, 현장 중심 해체공사장 관리·감독으로 위법관행 뿌리 뽑는다』
(서울시, 2023.01.20.)

① 현장 중심으로 공사장 관리 및 점검

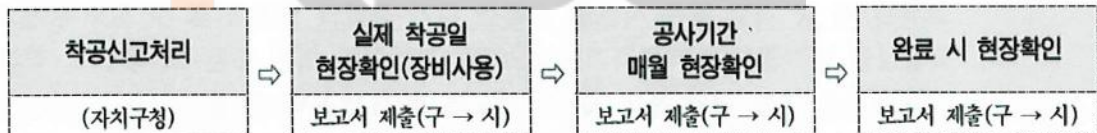
가) 개선사항

- 1) 계획서 작성 및 검토시 전문가 현장 확인 필수 진행
- 2) 해체심의 단계에서 심의위원회 실제 현장 확인하고 적정성 여부 판단
- 3) 해체계획서는 해체공사 진행의 가이드라인이 되는 중요한 자료로, 현장조사 없이 작성될 경우 각 공사장마다 특수한 여건을 반영하지 못하는 경우 有, 사전 현장 확인 절차 추가

※ 해체계획서 작성(검토) 및 심의(작성 기준, 해체심의 등)

- 건축물관리법 제30조 제3항~제5항(해체계획서 작성 및 검토)
 - ▷ 해체 허가대상 : 해체계획서 전문가(건축사, 구조기술사) 작성
 - ▷ 해체 신고대상 : 해체계획서 전문가 검토
- 서울시 건축조례 제7조 제1항 2호 마목(건축위원회 심의 대상)
 - ▷ 해체 심의실시 : 해체 허가대상

- 4) 불법 하도급에 따른 부실시공, 안전사고 등을 막기 위해 해체공사 착공신고 시 직접시공계획서와 함께 하도급으로 진행할 공사항, 금액이 명확하게 표기된 공사내역서를 제출 의무화
- 5) 해체장비가 현장으로 들어가는 해체공사 착공 이후에는 허가권자가 매월 공사장을 점검하도록 강화하는 한편 해체계획 미준수, 감리업무 태만 등 현장에서 시공·감리자 위법사항이 적발될 경우에는 무관용 원칙에 따라 고발 등 강력한 법적조치를 취한다는 방침



아. 서울시 정비사업 관련

① 신속통합기획 FAST TRACK 도입

『서울시 신속통합기획, 패스트트랙 (Fast-Track) 도입으로 더욱 빠르게
(서울시, 2023.01.17.)』

가) 신속통합기획 개요

- '신속통합기획'은 민간이 주도하는 재개발·재건축 초기 단계부터 서울시가 주민과 함께 사업성과 공공성이 조화된 가이드라인을 마련하여 빠른 사업을 지원하는 제도

나) 자문방식(Fast Track) 추가 도입

- 앞으로 주민제안(안)이나 지구단위계획 등 계획이 있는 지역은 기획설계 용역 발주 없이 자문을 통해 계획수립 기간을 단축 가능



- 다) 앞으로 신속통합기획을 신청지역 중 주민제안(안)이나 지구단위계획이 있는 곳은 등은 자문방식 적용을 원칙으로 하며, 재개발공모지역 등 공공이 계획방향을 마련해야 하는 곳은 종전과 같이 기획방식으로 추진

- 1) 재건축의 경우 주민제안(안)이 있는 곳과 지구단위계획 등 공공의 계획방향이 수립 (예정)된 지역에 자문방식을 적용
- 2) 재개발의 경우 주민제안(안)이 있는 곳과 개발사업 경관심의 비대상(면적 3만㎡ 이하)인 소규모 지역을 자문방식으로 추진하는 것을 원칙으로 하며, 해당 개선안은 작년 12월 29일에 발표한 2차 공모 선정지역부터 적용

재건축		지구단위계획	
		有	無
주민제안(안)	無	자문	기획
	有	자문	

재개발		개발사업 경관심의	
		비대상 (3만㎡ 미만)	대상 (3만㎡ 이상)
주민제안(안)	無	자문	기획
	有	자문	

② 신속통합기획 재개발 정비계획 '입안 동의율 50%'로 완화

『서울시, 신속통합기획 재개발 정비계획 '입안 동의율 50%'로 완화(서울시, 2023.08.10.)』

가) 개정사항

1) 정비계획 입안 동의율

- 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」(이하 '기본계획')에 담긴 '정비계획 입안 동의율'을 기존에 **토지등소유자 2/3 이상에서 1/2 이상으로 완화**로 개정함
- 다만 토지 면적 기준(1/2 이상)은 당초 요건을 유지

현 행	개 선(안)
- 토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적의 1/2 이상	- 토지등소유자의 1/2 이상 및 토지면적의 1/2 이상

〈정비계획 입안 동의율 변경 내용〉

2) 입안 재검토 또는 입안 취소 기준 마련

- 토지등소유자 15% 이상 반대가 있는 곳은 '입안 재검토' 기준에 해당, 입안권자인 구청장이 구역계 일부 제척·변경 등 조치계획을 수립, 시에 사업추진 여부 등의 구청장

의견을 제출해야 함. 필요한 경우, 구청장은 주민 의견조사를 진행하여 추진 여부를 판단하는 데 참고할 수 있다.

- 토지등소유자 25% 이상 또는 토지면적 1/2* 이상이 반대하는 경우에는 '입안 취소' 기준에 해당, 정비계획 수립 절차가 중단되고 재개발 후보지에서 제외(취소)된다.

* 공공재개발 단독시행 방식의 경우에는 토지등소유자 30% 이상 또는 토지면적 1/2 이상

③ 안전진단 비용 지원

『서울 재건축 안전진단 비용' 용자 지원으로 사업속도 높아진다(서울시, 2023.03.10.)』
『서울시, 안전진단 비용 용자기준 마련...재건축 활성화 본격 지원(서울시, 2023.07.05.)』

가) 서울시는 재건축을 희망하는 노후 단지에 안전진단 비용을 하기 위한 「재건축 안전진단 비용지원 업무처리기준」을 수립, 전자치구에 배포하고 이달부터 본격적인 제도 시행

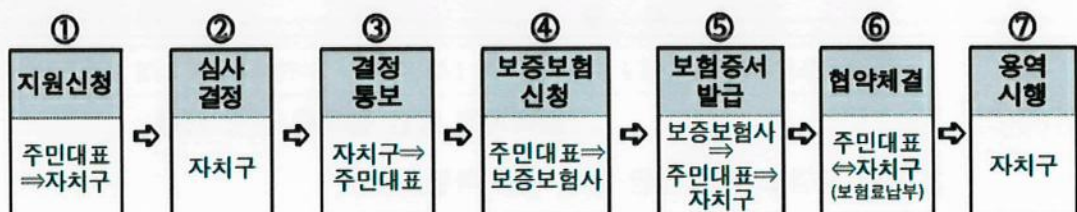
나) 재건축 안전진단 비용지원 업무처리기준 개요

1) 주요 내용 요약

구 분	주 요 내 용
신청요건	- 토지등소유자 과반수 동의를 받아 주민대표가 신청 - 1회에 한하여 비용의 전부 또는 일부를 구청장이 지원 - 동의서에 지원기준 및 반환요건과 소유권 이전 시 승계조건 명시 - 도시정비법 제20조 및 제21조에 따른 해제된 구역은 제외
용자기준	(한 도) 재건축 안전진단 비용의 100% 이내 (최소 1천만원이상) (이자율) 구청장이 기준금리와 재정여건을 고려하여 자율 결정 (채 권) 비용지원을 요청하는 주민대표가 보증보험가입 (보험료) 채무자 납부가 원칙, 자치구가 반환조건으로 선 지원 가능
용자기간	- 최초 용자일로부터 최장 10년 이내 또는 사업시행계획인가 신청 전 - 최초 용자기간은 최소 3년으로 자치구의 승인을 얻어 연 단위 연장 가능
협약체결	(내용) 안전진단 지원 비용, 반환 기한 및 방법 등 명시 (절차) 최초 협약체결(區⇔주민대표) ⇨ 용자시행(區) ⇨ 안전진단 시행(區) ⇨ 정비구역 지정 ⇨ 추진위(조합직접설립) 승인(변경협약) ⇨ 용자금 반환(조합) ⇨ 사업시행인가 ⇨ 관리처분인가 ⇨ 준공
보증보험 가입	(내용) 용자금에 대한 보증보험가입(보증보험사) (가입 인원수) 최대 10명
반환기준	- 용자기간 만료 또는 사업시행계획인가 신청전까지 구청장에게 현금으로 일시 반환, 단, 시공자 선정 시 30일 이내 반환 - 구역해제 등 용자 취소사유 발생 시 6개월 이내 반환 ※ 안전진단 미통과 시 지원한 용자금은 안전진단 재신청 시 일시 반환 - 반환 기간 내에 미반환 시 보증기관에 청구 → 보증기관 채권 추심
행정사항	용자금 관련 모든 문서정보는 S-APT 문서공개시스템 및 서울시 정보공개시스템(추진위원회 설립 이후)에 의무 공개

※ 보증보험가입 및 발급 절차는 추후 보증보험사와의 협약 및 보험상품 가입조건에 따라 변경 가능

2) 용자 실행 절차



다) 정비사업 용자와 안전진단 비용 용자 비교표

구 분	정비사업 용자금	안전진단 비용 용자
지원근거	도시정비법 제95조, 시행령 제79조 시 조례 53조, 시 조례규칙 제22조~제31조	시 조례 제9조제5항
신청대상	정비구역 지정 고시된 구역의 추진위 또는 조합	재건축 연한이 도래된 주택단지의 토지등소유자
지원기간	5년(1년 단위 연장)	최장 10년(최초 3년, 연 단위 연장) *사업시행인가 신청 전 or 시공사 선정시 까지
지원이자	신용 4.0%, 담보 2.5% *HUG 수수료 : 신용 3.0%, 담보 1.0%	구청장이 재정보조금 등 고려 자율 결정 *보증보험수수료 발생(약 연 2.5%수준)
지원한도	단계별 필요경비의 80% 이내 (담보대출) 담보한도 범위내 (신용대출) 10억~60억* *구역면적 및 추진주체별 차등	안전진단 소요비용의 100% 범위 내 (최소 1천만원이상)
자금용도	설계비 등 용역비, 운영자금 등	안전진단 용역비
지원요건	- 정비구역 지정 완료 구역 - 정비구역 해제 비대상 구역 - 추진위 및 조합 존립관련 소송 無 - 조합정관(운영규정)에 아래사항 기재 - 정비사업 미추진시 용자금 상환 - 추진위원장, 조합장 변경시 채무승계 - 표준 예산 및 회계규정, 선거관리 규정, 행정업무규정 적용구역 - 정비사업 정보공개시스템 사용구역 - 총회에서 서울시 용자금 차입의결 - 신탁업자 미참여 구역	- 토지등소유자 과반수 동의 - 구청장과 용자지원 관련 협약체결
지원방법	수탁기관(HUG)을 통해 용자금 대여	보증보험사 이행보증증권 가입
용자취소	- 부정 수단으로 용자를 득한 경우 - 정비구역 해제, 조합설립 등 취소 - 사업시행인가 또는 관리처분계획 인가 취소 - 지정개발자 방식으로 변경 시	- 정비구역 해제, 조합설립 등 취소 - 추진위원회 또는 조합설립 시 총회에서 용자금 차입 미의결 시 - 기타 정비사업 관련 소송발생 등
상 환	용자기간 만료시 원리금 일시 상환 - 시공사 선정일로부터 30일 이내 - 준공인가 신청 전 - 용자 취소사유 발생 시	좌 등 - 사업시행계획인가 신청 전 - 시공사 선정일로부터 30일 이내 - 용자 취소사유 발생 시 6개월 이내
환수장치	(담보대출) 부동산 담보 (신용대출) 정관 기재, 총회 의결, 채무승계	(채권보전) 이행보증증권 가입 *주민대표(10인이하)가 보증보험계약 의무 **주민대표 변경시 보험 변경계약 의무 (강제집행) 보증보험계약에 따라 보험사에 청구 → 보험사 채권 추심

④ 시공사 조기 선정

『서울시, 모든 정비사업 '시공사 조기 선정' 추진해 사업속도 높인다(서울시, 2023.02.03.)』

『서울시, 시공사 선정기준 개정해 신속한 정비사업 지원(서울시, 2023.09.08.)』

가) 서울시, 신속통합기획이 적용된 구역을 포함한 시내 모든 정비사업구역에서 조합설립 인가 후 시공자를 선정할 수 있도록 제도를 개선, 7월부터 적용 목표 추진('23.02.)

나) '서울특별시 공공지원 정비사업 시공사 선정기준' 전면 개정('23.09.)

1) 개정(안) 주요 내용

- 기존 내역입찰 외 '총액입찰' 추가
- 대안설계 등의 범위는 '정비계획 범위 내'로 한정
- 합동홍보설명회 및 공동홍보공간 외 개별홍보 금지
- 대안설계 범위 또는 개별홍보 금지 위반 시 해당 업체 입찰 무효
- 공공 사전검토 및 관리.감독 강화
- 공동주택 성능요구 및 공사비 검증 의무화

⑤ 준공 후 조합 해산 관리

『서울시, 준공 1년 넘은 정비사업 조합 6개월마다 해산계획 관리(서울시, 2023.07.14.)』

가) 조합 현황

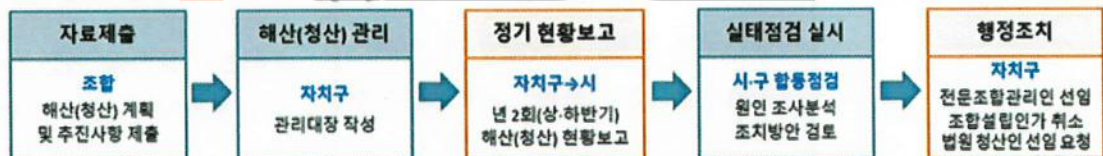
(단위 : 개소)

구 분	계	1년	1 ~ 3년	3 ~ 5년	5 ~ 10년	10년 이상
계	189	30	65	25	34	35
미해산	52	9	10	2	11	20
미청산	137	21	55	23	23	15

<서울 시내 미해산(청산) 조합 현황>

나) 개정 사항

- 1) 조합장은 이전고시 다음날부터 반기별로 '조합 해산(청산)계획 및 추진사항'을 의무 제출, 구청장은 이를 반기가 끝나는 날을 기점으로 7일 이내 서울시장에게 해산(청산)계획 및 추진사항을 보고해야 한다.



자. 정비사업 신탁사 역할 및 책임 강화

『정비사업 신탁사 역할 책임 강화한다(국토교통부, 2023.11.28.)』

① 표준계약서·시행규정 확정('23.11.29.)

가) 주요 내용

구분	주요내용	비고
신탁계약 해지	▶ 신탁계약 후 2년 내 시행자 미지정 또는 주민 3/4 이상 찬성할 경우 일괄 해지	
주민 재산권 보호	▶ 주민이 신탁한 부동산 대상 담보대출 금지	의견조회 후 보완 사항
	▶ 주민이 신탁한 재산은 신탁사의 다른 재산과 구분하여 별도 관리	
	▶ 신탁 후에도 매매·임대차 등 재산권 행사 위한 신탁 일시 해제 가능	
사업관리	▶ 사업별로 책임·참여 인력을 주민에게 제시 ▶ 토지주 전체회의, 관리처분계획 공람기간 등 전담 인력 현장 배치 ▶ 신탁사가 건설사업관리(PM-CM) 직접 수행 (불가피하게 용역 시행시, 신탁사가 비용부담)	의견조회 후 보완 사항
사업비 조달	▶ 신탁사가 공사비·추가이주비 등 사업비 조달 주체임을 명확화 ▶ 공사계약 체결 후, 시공사 입찰보증금 반환 (사업비 전환 원칙적 금지, 건설사 동의시 예외적 허용)	의견조회 후 보완 사항
주민참여	▶ 사업시행자와 협의 기구로서 정비사업위원회 구성 허용(다만, 전체회의 권한 위임·대행 불가)	
	▶ 전체회의 의결사항 확대 (매년 예산안·사용내역 의결 등 조합방식 총회수준)	
사업종료 기한	▶ 조합방식과 동일하게 이전고시 후 1년 내에 사업비 정산 등의 절차 완료	
신탁보수	▶ 단순요율방식, 요율·상한방식, 정액방식 등 주민과 협의하여 적정방식으로 산출 ▶ 단순요율방식 경우 추정 금액 제시 의무	의견조회 후 보완 사항

※ 세부 내역은 정비사업 지정개발자(신탁업자) 시행방식 표준계약서 및 표준시행규정 참고

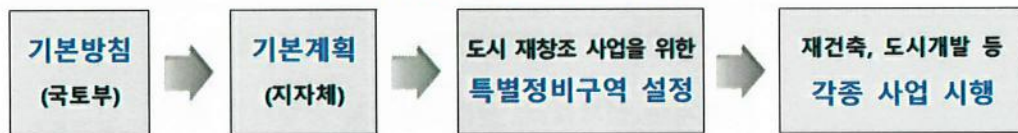
차. 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 제정(2024.04.27. 시행 예정)

① 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요내용 발표(국토교통부, 2023.02.07.)

가) 주요내용 요약

- 1) 특별법 적용대상 : ‘노후계획도시’
 - 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상의 택지 등
- 2) 추진체계 : 기본방침 → 기본계획 → 특별정비구역
 - (기본방침) 모든 노후계획도시에 보편적으로 적용되는 가이드라인으로 계획수립 · 구역지정 원칙, 특별정비구역 내 추진사업 유형 제시(국토부)
 - (기본계획) 특정 노후계획도시를 위한 도시정비 총괄계획으로 구역지정 세부계획, 기반시설 확충 및 특례 적용사항 등을 포함(지자체)
 - (특별정비구역) 대규모 블록 단위 통합정비, 역세권 복합 · 고밀개발, 광역 교통시설 등 기반시설 확충 등 도시기능 강화사업 추진(지자체)

< 노후계획도시정비 추진체계도 >

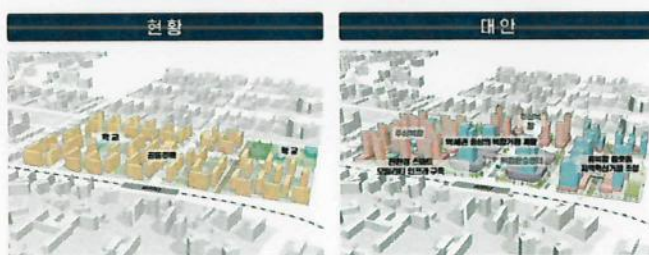


- 3) 특별정비구역에 대한 각종 특례 및 지원
 - 재건축 안전진단 : 완화(공공성 확보 시 면제 가능)
 - 토지용도 변경 및 용적률 상향
 - 입지규제최소구역 지정 / 리모델링 세대수 증가
 - 4) 각종 인·허가 통합심의로 사업절차 단축
 - 5) 통합개발을 위해 단일사업시행자, 총괄사업관리자 제도 도입
 - 6) 지자체 주도로 이주대책 추진 + 정부는 기본방침을 통해 이주대책 지원
 - 7) 다양한 방식으로 적정한 초과이익 환수 → 기반시설 재투자 활용
- 나) 특별정비구역 개발 예시

통합 정비사업 예시 (대규모 블록)



통합 정비사업 예시 (역세권)



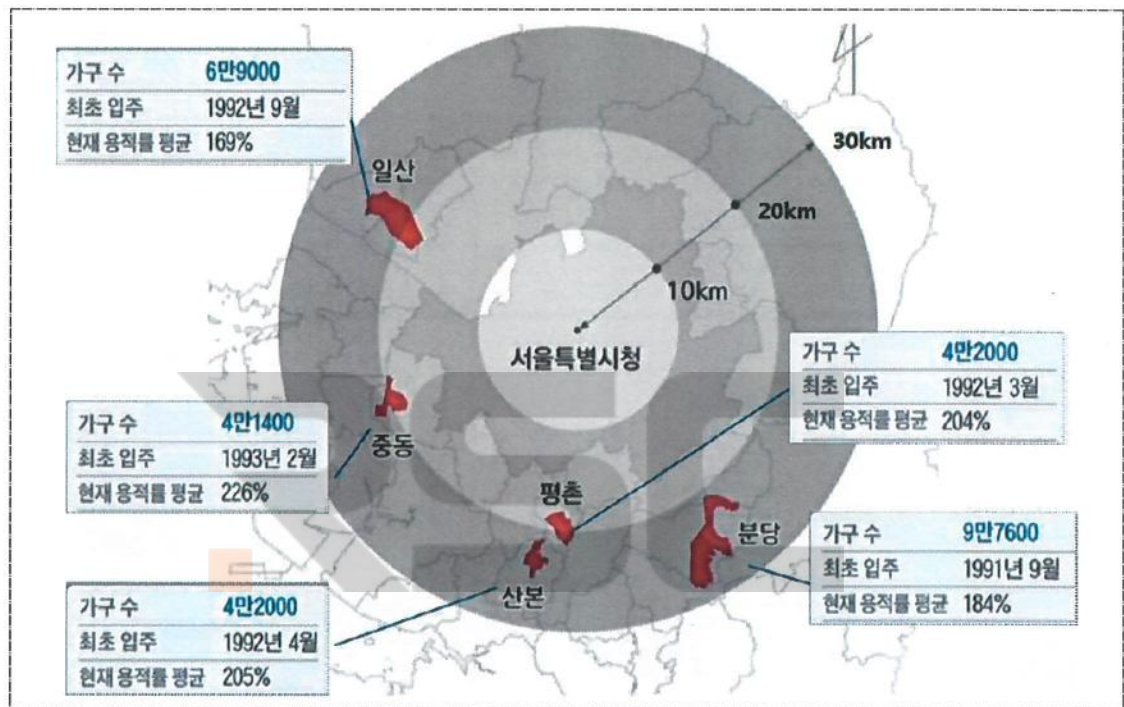
차-1. 1기 신도시 정비계획 발표(1기 신도시 정비, 속도감 있게 추진(국토교통부, 2022.09.08.)

① 1기 신도시 개요

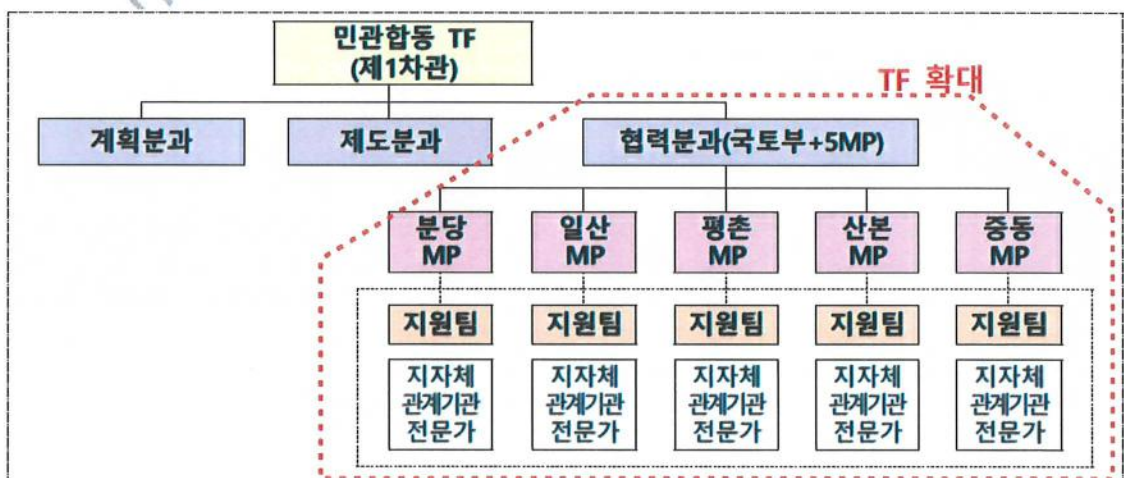
가) 주요 계획지표

구 분	합 계	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 동
면적(km ²)	50.1	19.6	15.7	5.1	4.2	5.5
주택수(만호)	29.2	9.7	6.9	4.2	4.2	4.1
계획인구(만인)	116.8	39.0	27.6	16.8	16.8	16.6
용적률(%)	198	184	169	204	205	226

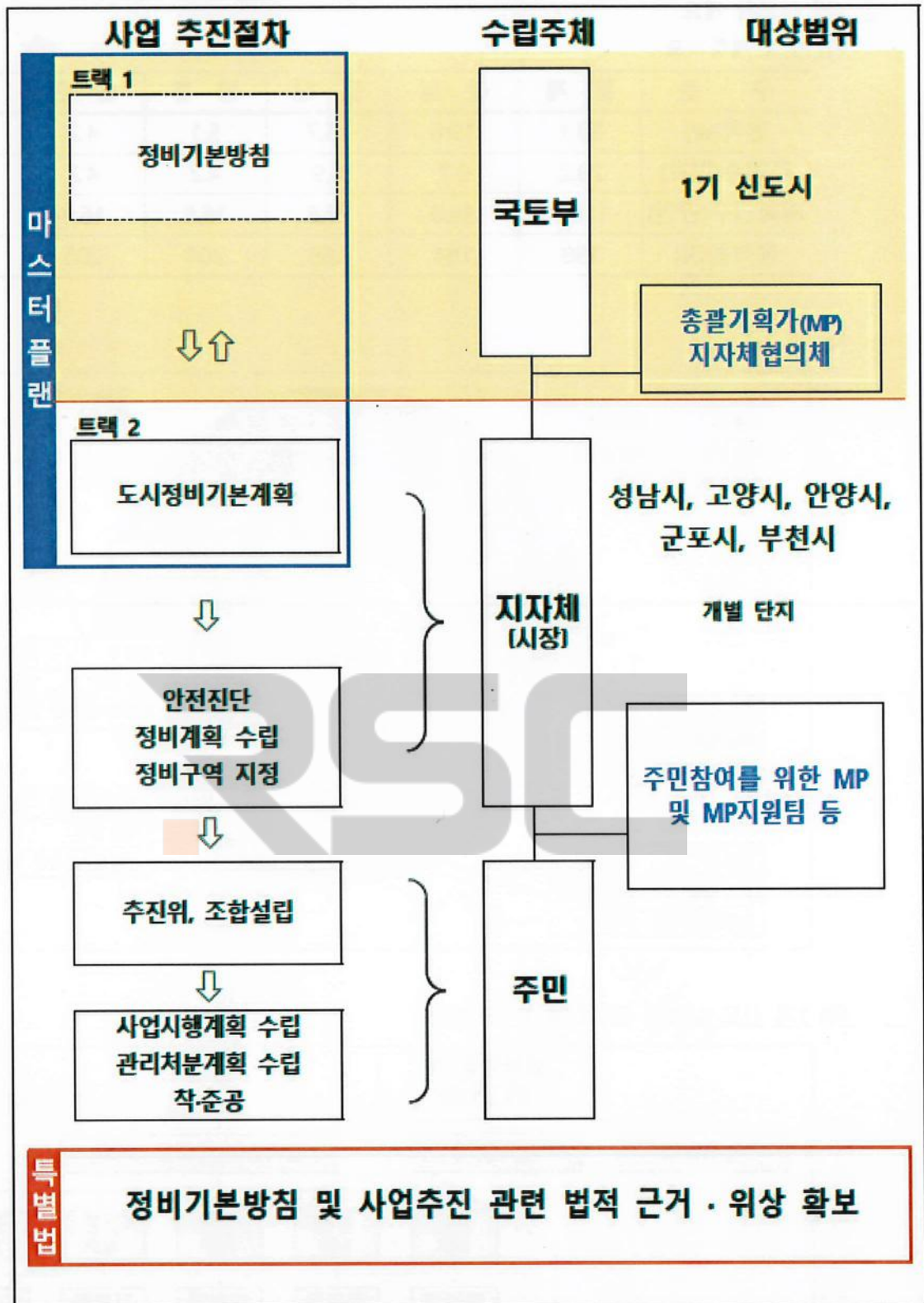
나) 위치도



다) 1기 신도시 정비 민관합동 TF 구성(안)



라) 마스터플랜 및 특별법 구상안



2. 임대주택 사업

가. 공공지원민간임대주택 하자 관리 강화

「공공지원민간임대주택 하자 관리 강화(국토교통부, 2023.02.20)」

① 개선사항

		현 행	개 선
시공	공정·품질 관리	공정·품질 관리 규정 미비	주택건설공사 감리업무 세부지침 내용 반영 등 공정·품질 관리 규정 강화
		HUG 직원 2인이 임대리츠 품질 관리 전담	전담직원 단계적 확충 및 전문업체 활용
입주	하자 점검	준공전 샘플 점검	입주개시일 직전 전세대 조사
	시도 품질점검단	점검대상 여부 불분명	점검대상 명확화
	공사비 잔금	사용검사 완료 시 지급	사용검사 완료 후에도 입주 등에 문제가 없다고 인정되어야 지급
	하자처리 진행	수기 또는 전산 처리	모바일앱 등 활용하여 전산 처리
거주	하자조치기간	-	접수 후 15일내 조치
	하자이력 관리	-	10년 보관 및 임차인 열람
	만족도 조사	주거서비스 만족도 조사	하자처리 관련 조사 내용 추가
	공모 평가	-	추후 사업 공모 참여시 하자처리 평가 반영

가) 시공 단계 : 건설사 공정관리 및 감리책임을 강화하도록 「임대리츠 품질점검 지침」을 개정

- 임대리츠 주택품질 검토 개요
 - 민간사업자가 사업을 추진함에 있어 사전 품질검토를 통해 사업비가 수반되는 사항을 사업에 선 반영하고 사업진행 단계별 품질점검 시행으로 임대리츠 주택의 품질이 확보되도록 품질점검 절차 개선
 - 단, 민간의 자율성을 침해하지 않도록 품질기준(마감재 등)은 Hurdle 수준으로 운용
- 임대리츠 주택품질 검토 절차
 - (사전준비) 민간사업자는 실시설계도서를 기준으로 작성양식에 따라 주택품질현황을 작성하여 사업계획 점검시 제출
 - (사업진행) 착공신고, 설계변경, M/H점검, 시공실태점검 시행에 따른 품질적정성 검토
 - (사업준공) 공사준공에 따른 준공검사(준공서류 포함) 시행 및 공사목적물 인수의 적정성 검토

나) 입주 단계 : 입주 전 하자점검·보수 내실화

다) 거주 단계 : 입주 후 임차인 권리 강화 및 하자이력 관리

나. 임대형 기숙사 용도 신설

「건축분야 규제개선 방안 발표 (국토교통부, 2023.02.23)」

① 공유주거 서비스 제공을 위한 임대형 기숙사 용도 신설

가) (현황) 1인 가구 증가 및 라이프스타일 변화에 따라 부엌, 거실 등을 공유하는 기숙사 형태의 대규모 임대주택 서비스 수요 증가

나) (개선) 공공주택사업자(지자체·공기업 등) 또는 민간임대주택법에 따른 민간임대주택 사업자가 특정 학생·근로자만이 아닌 일반인을 대상으로 임대 운영할 수 있는 '임대형기숙사' 용도 신설

* 건축법 시행령 별표 1 개정('23.2.14 공포·시행), 민간임대주택법령 개정('23.下)

다. 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안

『공급 중심 부동산정책 속도낸다 (국토교통부, 2023.09.26.)』

① 분양 → 임대 전환 공급 촉진

가) 기존 분양사업을 임대사업으로 신속히 전환할 수 있도록 지원

- 현재 시행중인 공공지원 민간임대 공모 확대(연 1→2만호)

- 기금지원 대출한도 한시 상향 및 일반공급 입주자 선정절차 완화

* (대출한도) 0.7~1.2억원 → 0.9~1.4억원 (입주자격) 유주택자 모집가능 시기 조기화(現 '입주개시일 이후' → 改 '모집공고 6개월 후')

3. 지역주택조합 사업

가. 조합원 피해 예방

『국토교통 6개 분야 규제 합리적으로 개선(국토교통부, 2023.05.26.)』

① 지역주택조합 피해 예방을 위한 제도 개선 건의

가) (현황) 사업주체 등이 법 또는 명령·처분을 위반 하는 경우 지자체가 필요한 조치 등을 명할 수 있도록 하고 있으나, 사업계획승인 전 지역주택조합은 '사업주체 등'에 해당하지 않아 지자체 지도·감독의 사각지대 발생

* 「주택법」 제94조(사업주체 등에 대한 지도·감독)

나) (개선) 주택법 제94조의 지도·감독 대상에 지역주택조합을 포함토록 개선하여 조합의 위법행위 적발시 시정명령 등을 통해 조합원 추가 피해 예방 추진

* '사업주체 및 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자 대표회의나 그 구성원 또는 리모델링주택조합' → 주택조합 추가

4. 도시개발사업

가. 도시개발법 개정안 공포(2023.07.18. 법률 제19561호)

① 개정 도시개발법은 공포 후 3개월이 경과한 2023년 10월 19일부터 시행

② 개정 도시개발법에서 신설한 '법률 제18630호 도시개발법 일부개정법률의 부칙 제3조' 공포 후 즉시 시행

부칙 제3조(민간참여자 선정에 관한 적용례)

제2조에도 불구하고 이 법 공포 당시 제11조제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 자가 같은 항 제11호에 따른 법인을 설립하기 위하여 민간참여자자 공모의 방식으로 정한 경우(공고를 통하여 공모 절차를 거치고, 공모 결과를 공고 또는 공문으로 알린 경우에 한정한다)에는 제11조의2 제2항 및 제7항의 민간참여자 선정에 관한 개정규정을 이 법 시행일부터 3년이 경과한 날 이후 최초로 도시개발구역에 지정하는 경우부터 적용한다. 이 경우 사업시행을 위한 협약은 제11조의2제1항 및 제3항부터 제7항까지의 개정규정에 따라 체결하여야 한다(이 법 공포일 이전에 이미 협약을 체결한 경우에도 또한 같다).

③ 「도시개발법」 제11조의2(법인의 설립과 사업시행 등)

가) 제2항 : 공공시행자는 제1항에 따른 법인을 설립하려는 경우 공모의 방식으로

민간참여자자를 선정하여야 한다. 다만, 민간참여자자가 공공시행자에게 사업을 제안하는 등 대통령령으로 정하는 경우에는 공모가 아닌 다른 방식으로 민간참여자자를 선정할 수 있다.

나) 제7항 : 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 이윤율·총사업비 산정방식, 민간참여자자의 선정, 협약의 내용, 협약 체결 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 업종별 이슈(시공사)

1. 시공능력평가제도 개선

「시공능력평가 안전품질 평가 강화한다 (국토교통부, 2023.09.07.)」

가. 개선 방안

평가항목	현 행	개 선 안
공사실적 평가액	· 3년간 연차별 가중평균 공사실적 × 70%	좌동
경영 평가액	· 실질자본금 × 경영평점 × 80% * 경영평가액 ≤ 공사실적액 ± 3배	· 실질자본금 × 경영평점 × 80% * 경영평가액 ≤ 공사실적액 ± 2.5배
기술능력 평가액	· 기술능력생산액 + (퇴직공제 납입금 × 10) + 최근 3년간 기술개발 투자액	좌동
신인도 평가액	· 신인도평가액 ≤ 공사실적액 × (±) 30%	· 신인도평가액 ≤ 공사실적액 × (±) 50%
건설신기술	· 건설 신기술 지정시 (+) 2%	· 건설 신기술 지정시 (+) 4%
영업정지· 과징금	· 공사실적액 × (-) 1% × 정지월수 * 부실시공, 하자 3회 등 포함	· 공사실적액 × (-) 2% × 정지월수 * 불법하도급 추가
부실벌점	· 벌점 2점 이상 10점 미만: (-) 1% · 벌점 10점 이상 15점 미만: (-) 2% · 벌점 15점 이상: (-) 3%	· 벌점 1점 이상 2점 미만: (-) 1% · 벌점 2점 이상 5점 미만: (-) 3% · 벌점 5점 이상 10점 미만: (-) 5% · 벌점 10점 이상 15점 미만: (-) 7% · 벌점 15점 이상: (-) 9%
사망사고 만인율	· 평균 ≤ 재해율 ≤ 평균의 2배 : 공사실적액 × (-) 3% · 평균의 2배 < 재해율 : 공사실적액 × (-) 5%	· 평균 ≤ 사망만인율 ≤ 평균의 1.5배 : 공사실적액 × (-) 5% · 평균의 1.5배 < 사망만인율 ≤ 평균의 2배 : 공사실적액 × (-) 7% · 평균의 2배 < 사망만인율 : 공사실적액 × (-) 9%
공사대금 체불	· 상습체불* : 공사실적액 × (-) 30% * 공사대금 2회 이상시에만 적용	· 1회체불시* : (-) 4% * 공사대금 체불로 인한 시정명령시 적용 2회체불시(상습체불) : (-) 30%

평가항목	현행	개선안
부도	· 회생, 워크아웃 등의 경우 (-)5%	· 회생, 워크아웃 등의 경우 (-)30%
해외 건설 인력 고용	· 고용인원 1~50명: (+)1% · 고용인원 50~500명: (+)1.5% · 고용인원 500명 이상: (+)2%	· 고용인원 1~50명: (+)3% · 고용인원 50~500명: (+)4% · 고용인원 500명 이상: (+)5%
고용평가	· 1등급: (+)5% · 2등급: (+)4% · 3등급: (+)3%	· 1등급: (+)6% · 2등급: (+)5% · 3등급: (+)4%
불공정거래	별폐입찰 등으로 과징금시 (-)5%	별폐입찰 등으로 과징금시 (-)7%
하자	-	· 하자보수 시장명령 받은 횟수×(-)4%
시공평가	-	· 최근 3년간 시공평가 평균 (100억 이상 공공공사) - 60점~80점: (-)2% - 40점~60점: (-)3% - ~40점: (-)4%
안전	-	· 최근 3년간 안전관리수준평가 평균 (200억 이상 공공공사) - 매우 우수(95점~): (+)2% - 미흡(40점~60점): (-)2% - 매우 미흡(~40점): (-)4% · 중대재해 유죄시 (-)10%
환경	-	· 환경법 위반시 (-)4% * 소음·진동관리법, 폐기물관리법
불법행위 근절노력	-	· 신고포상금제에 따른 포상 - 신고 결과 포상횟수×(+4%) * 노조 불법행위, 불법하도급 등

2. 건설사 PF 유동성·관리 지원

『회사채 단기금융시장 및 부동산PF 리스크 점검회의 개최(금융위원회, 2023. 03. 07.)』

가. 건설사 유동성 공급 확대 및 사업장 관리 강화

① 미분양·고물가 등 부담완화 위해 28.4조원(+5조원) 지원

* '22년말 정책금융기관의 대출·보증 잔액 23.4조 대비

가) 산·기은, 신보 등 정책금융기관을 통해 중소·중견 건설사 등에 총 18.8조원('22년말 잔액 대비 +3조원)의 자금지원

1) 기존 대출·보증의 만기연장과 함께 기은의 신규대출(+2.4조원) 및 신보의 신규보증(+0.2조원) 공급

2) 신규발행 P-CBO('23년중 2.5조원 목표) 내 중소·중견 건설사를 편입비중 확대 ('22년 10.6% → '23년 12% 이상, +0.3조원)

나) 기존 시장안정 프로그램*을 통해 건설사의 회사채.CP 및 건설사 보증 PF-ABCP 매입 노력을 지속

* 회사채.CP 매입프로그램, 건설사 보증 PF-ABCP 매입프로그램 등

3. 『채권금융기관의 기업구조조정업무 운영협약』 시행

『채권금융기관의 기업구조조정업무 운영협약』 시행
(은행연합회, 2023.10.31.)

가. 시공사의 부도

① 워크아웃 : 『기업기업구조조정촉진법("기촉법)』

② 법정관리 : 『채무자 회생 및 파산에 관한 법률("채무자회생법)』

나. 기업구조조정촉진법(이하 "기촉법")

『부실장후기업의 신속한 정상화를 지원하는 기촉법이 재가동 됩니다
(금융위원회, 2023.12.08.)』

- 2023.10.15, 일몰되었다가 2023.12.26. 제정 및 시행
(시행령 등 관계 법령은 2024년 01월 시행 예정)

다. 『채권금융기관의 기업구조조정업무 운영협약』 '23.10.31.부터 시행

금융업권별 협약 가입 현황¹⁾

(단위 : 개, %)

구분	은행	저축	생보	손보 ²⁾	여신금융	금투 ³⁾	보증기관등 ⁴⁾	전체
대상 기관	17	79	22	18	94	64	6	300
가입 기관	17	79	22	18	94	58	6	294
가 입 륜 ¹⁾	100%	100%	100%	100%	100.0%	90.6%	100%	98.0%

주 : 1) 가입 의사는 표명하였으나, 행정절차 지연으로 조만간 가입 예정인 기관 38개 포함

2) 서울보증보험 포함

3) 증권사(49개), 종합금융사(1개), 부동산신탁사(14개)

4) 신용보증기금, 기술보증기금, 무역보험공사, 예금보험공사, 자산관리공사, 케이알앤씨

4. 국가계약제도 선진화 방안

『기업부담 완화를 위한 국가계약제도 선진화 방안(기획재정부, 2023.04.19.)』

가. 계약대가 적정성 제고

① 공사 자재의 계약금액조정* 요건 완화(특정규격 자재 비중 1 → 0.5%)

* 공사비(재료비+노무비+경비)의 1%를 초과하는 특정규격 자재의 가격증감률이 입찰일 대비 15% 이상인 경우 해당 자재의 계약금액 조정

가) 활용도가 낮은* 現계약금액 조정 요건을 완화**하여 조정대상 확대

* 조달청 공사 7,372건('17년~'22.4월)에 대해 총액 조정은 8,864건이나 단품 조정은 8건

** (現) 특정규격 자재가 공사비의 1% 초과 → (改) 공사비의 0.5% 초과

→ 원자재 가격 급등에 따른 조달기업의 비용부담 경감

② 물품·용역 협상계약 및 용역 종합심사제 낙찰하한율 상향(現 60→改 70%)

* 단, 소방·軍·警 안전장비 낙찰하한율은 80%로 상향

가) 물품·용역 협상계약 및 용역 종합심사제 낙찰하한율을 상향 조정(60→70%),

특히 고위험직종(소방·軍·警) 안전장비는 80%로 상향

→ 장비 등의 품질을 제고하고, 입찰기업의 경영여건 개선

③ 전기 등 기타공사*의 적격심사 낙찰하한율 상향(現 약 87 →改 약 88%)

* 전기·정보통신·소방·문화재 공사

가) 3~10억원 기타공사 낙찰하한율(86.745%)을 종합·전문공사* 수준(87.745%)으로 상향

→ 업종간 형평성 제고 및 중소기업체 보호

* (종합) 시설물 전체를 종합적인 계획·관리·조정을 통해 시공(건축·토목·조경 등 5개 업종)
(전문) 시설물의 일부 또는 전문분야에 관한 공사(석공·도장공 등 29개 업종)

<적격심사 낙찰하한율(%)>

구분	3억원 미만	3~10억원		10~50억원	50~100억원
		현행	개선		
종합공사	87.745	87.745		86.745	85.495
전문공사	87.745	87.745		86.745	85.495
기타공사	87.745	86.745	87.745	86.745	85.495

나. 입찰·계약절차 부담 완화

① 건설엔지니어링 종합심사제 기준금액 상향(現 15~25 →改 30~50억원)

가) 건설엔지니어링 종합심사제 대상 기준금액을 상향·현실화

→ 중소기업체의 입찰비용 부담 등 문제 해소

※ 대형공사(300억 이상) 중 건설엔지니어링(용역)의 종합심사제 발주율('19.1~'22.3)
: 80.1%(건수기준), 83.7%(금액기준)

<건설엔지니어링 종합심사제 대상 기준금액>

구분	현행	개선(안)
기본설계	15억원 이상	30억원 이상
실시설계	25억원 이상	40억원 이상
건설사업관리	20억원 이상	50억원 이상

- ② 발주기관의 입찰관련 서류의 교부시점을 앞당기고, 전자조달시스템에 의무 게재하도록 개선
 가) 발주기관의 설계서 등 입찰관련 서류 교부 시점을 입찰 공고일로 변경
 → 입찰업체에 충분한 서류 검토시간 제공*
 * 현재 입찰관련 서류 교부시점이 '입찰공고일부터 입찰등록마감일'로 규정
 → 서류 교부시점이 입찰공고일보다 늦어지는 경우 입찰자의 설계서 확인·검토 지연 우려
 나) 발주기관에 설계서 등 입찰관련 서류를 전자조달시스템에 의무 게재하도록 개선
 → 입찰업체의 부담을 완화하고 편의 제고
- ③ 종합심사제 공사 낙찰예정자만 하도급계획서 제출하도록 개선
 가) 종합심사제 공사 낙찰예정자만 하도급 계획서를 제출하도록 개선
 * 현재 종합심사제 공사 입찰에 참여하는 모든 업체는 하도급 계획서를 의무적으로 제출
 → 공사 입찰업체의 서류 제출 부담 완화

다. 사업 효율성·유연성 제고

- ① 턴키 입찰(설계·시공 일괄 입찰) 탈락자에 기본설계 보상비 조기 지급(약 6~8개월 단축 효과)
 가) 낙찰자 확정시 탈락자에게 지급되는 설계보상비*를 실시
 설계적격자 선정 후로 당겨서 조기 지급**
 * 복수의 기본설계 제출 업체 중 실시설계적격자 선정→적격자는 실시설계 실시 및 심의위
 평가 거쳐 최종낙찰자로 선정(약 6~8개월 소요) → 낙찰자 확정 후 탈락업체 보상비 지급
 ** (現) 낙찰자 확정시 탈락자에 설계보상비 지급 → (改) 실시설계적격자 선정 후 지급
 → 기술형 입찰 참여업체의 설계 시행 관련 부담 완화
- ② 공사 지명경쟁입찰 기준금액 상향·합리화
 (예 : 종합공사 現 3 → 改 4억원, 전문공사 現 1 → 改 2억원 등)
 가) 공사 지명경쟁입찰 기준금액을 소액수의계약 수준으로 상향*
 * 지명경쟁 개선안 : 종합공사 3→4억원, 전문공사 1→2억원, 기타공사 1→1.6억원
 → 공사 지명경쟁입찰 기준의 적정성 제고
- ③ 종합심사제 하도급계획 변경시 직접시공 변경비율 확대(現 10→改 20%)
 가) 종합심사제 하도급계획서상 하도급 예정 부분을 직접 시공으로 변경할 경우 변경 가능한
 비율을 완화(現10% → 改20%)
 → 직접시공이 필요한 경우 업체의 부담 완화 및 자율성 확대

5. 표준하도급계약서 제·개정

「14개 업종 표준하도급계약서 제·개정 (공정거래위원회, 2023.12.27)」

가. 제·개정 주요 내용

- ① 공통규정
 가) 하도급법 개정에 따라 도입된 납품대금 연동 내용을 반영하여 '주요 원재료 가격이 변동된
 경우에 그 변동에 따라 하도급대금을 조정'하도록 규정
 나) 하도급대금 연동제가 본격 시행됨에 따라, 금번 제·개정 14개 업종 외 기존 40개 업종
 표준하도급계약서에도 연동제 조항을 추가하고 표준연동계약, 표준 미연동계약서를 첨부
 다) 수급사업자의 하도급대금 조정신청 사유로서 '당초 예상만큼 공급원가 등의 비용이
 하락하지 않거나 그 하락폭이 하도급대금 인하 비율보다 낮은 경우'를 하도급대금 조정
 신청 사유로 추가

라) 원사업자와 수급사업자가 상호협의를 통한 분쟁해결이 어려울 경우, 중재제도를 더 자유롭게 선택할 수 있도록 **선택적 중재조항**을 도입

② 건설업종

가) 수급사업자가 현장근로자 등의 임금을 지급하지 않은 경우에 **원사업자가 그 임금을 지급할 수 있도록 하고, 그 금액을 하도급대금에서 차감할 수 있도록** 규정

나) 원사업자가 일요일 공사를 시행하도록 지시하는 것을 금지하고, 다만 재해가 발생하거나 발생할 것으로 예상되어 **긴급 공사 등이 필요한 경우에는** 예외로 허용하고 발주자의 사후 승인을 받도록 규정

* 전기공사업종 표준하도급계약서 관련

6. 태영건설 워크아웃 신청 관련

『태영건설 워크아웃 신청 관련 대응방안(관계부처, 2023.12.28.)』

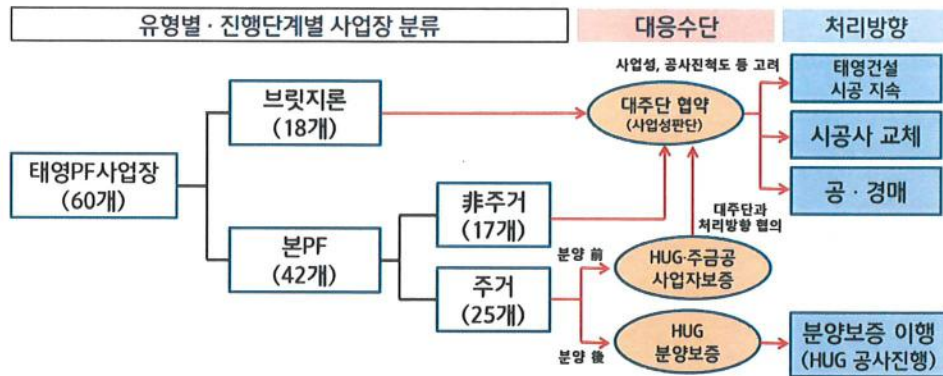
가. 대응방안

① 개 요

① 대주주 자구노력, 채권단 협조 등을 통한 태영건설 정상화 최대한 유도 ② 분양계약자 및 협력업체 등 보호에 최선 ③ 금융시장·건설산업 등 영향 최소화 노력		
구분	정 책 목 표	대 응 방 안
태영건설 정상화 유도	① 태영건설 및 PF사업장 정상화 유도	✓ 대주주 자구노력, 채권단 협조 등을 통한 태영건설 경영 정상화 방안 마련 ✓ PF사업성 평가 통한 정상화 추진
	② 분양계약자 보호	✓ 대주주협약 등을 통한 차질없는 사업진행 ✓ 필요시 HUG가 분양대금 환급 또는 사업장 인수 후 공사 진행
시장증거 최소화	③ 협력업체 신속 지원	✓ 하도급대금 지급 원활화(필요시 보증기관 지원) ✓ 금융채무 상환유예 또는 금리감면
	④ 금융시장 안정화 노력	✓ 회사채·CP 매입, P-CBO 등 기존 시장안정 프로그램 확대
	⑤ 금융회사 건전성 관리	✓ 건전성 영향 점검 강화 ✓ 충분한 충당금 적립
	⑥ 타 PF사업장 및 건설업 영향 최소화 노력	✓ 정상사업장 원활한 금융공급 지원 ✓ 종합적인 건설업 지원대책 마련 예정

가) 태양건설 PF 사업장 정상화 유도

- 태양건설 참여 PF사업장(금융권 익스포져 보유 60개 대상) 정리 시나리오(예시)



나) 분양계약자 보호

- 태양건설의 계속공사 또는 필요시 시공사 교체 등을 통해 사업을 계속 진행(분양이행 등)함으로써, 분양계약자가 입주할 수 있도록 지원할 계획
- 사업 진행이 곤란한 경우 HUG 주택 분양보증을 통해 분양계약자에게 기존에 납부한 분양대금(계약금 및 중도금)을 환급(환급이행)

* 분양계약자의 2/3 이상이 희망할 경우 환급이행 절차 진행

다) 협력업체 신속 지원

- 협력업체는 581개사로, 1,096건의 하도급 계약을 체결한 상황. 1,096건 중 1,057건(96%)이 건설공제조합의 하도급대금 지급보증 가입 또는 발주자 직불합의가 되어 있어, 원도급사 부실화 등으로 협력업체가 하도급대금을 받지 못할 경우 보증기관 등을 통해 대신 하도급대금을 지급 받을 수 있음
- 태양건설에 대한 매출액 의존도가 높아(30% 이상) 피해가 발생할 수 있는 하도급사는 우선적으로 금융기관 채무를 일정기간(1년) 상환유예 또는 금리감면 등이 이루어질 수 있도록 지원할 예정이다. 아울러, 일시적 유동성 부족에 처한 협력업체는 신속지원(Fast Track)* 프로그램을 우선 적용

* 중소기업에 대해, 채권은행 공동으로 만기연장·상환유예·금리인하 등을 신속히 결정·지원

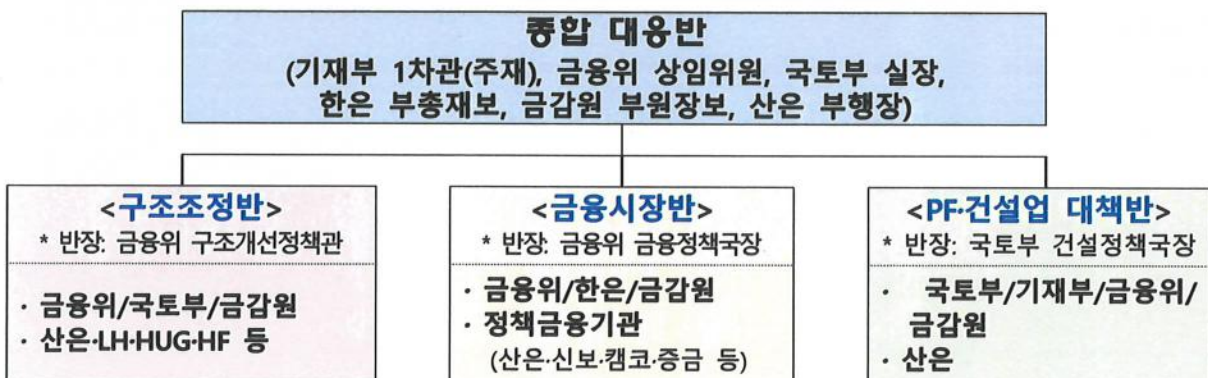
라) 금융시장 안정화 노력

마) 금융회사 건전성 관리

바) 타 PF사업장 및 건설업 영향 최소화 노력

- HUG·주공공 「PF사업자보증」 공급, 「대주단 협약」·「PF정상화펀드」 등을 통한 PF사업 재구조화 유도, 비 아파트 사업장에 대한 6조원 규모의 건설공제조합 건설사 보증 등 기존에 마련한 부동산 PF 관련 대책을 차질 없이 수행

② 대응체계 : 관계부처 합동 종합 대응반 운영



나. 태영건설 협력업체 현황

『금융원, 태영건설 협력업체 지원 관련 금융권 간담회 개최(금융감독원, 2023.12.29.)』

① 개 황

가) 태영건설은 581개* 협력업체와 5.8조원의 하도급 계약 체결

* 국토부가 최근 파악한 협력업체수로 이중 외부감사대상은 169개

- 對태영건설 하도급계약액 평균은 100억원(외감업체 224억원)
- 협력업체별 전체 하도급공사계약액 중 對태영건설 계약액 비중 평균은 26.1%(외감업체 13.7%)
- 對태영건설 계약비중이 30% 이상인 협력업체는 168개사(28.9%)로 그중 151개사가 소규모 非외감업체에 해당

<對태영건설 하도급공사계약액 비중별 협력업체 수>

(단위 : 개)

對태영건설 계약액 비중	전체	10% 이하	10~30%	30% 이상
전체	581	251	162	168
외부감사대상	169	100	52	17
비외감	412	151	110	151

② 여신현황

가) '23.10월말 협력업체*에 대한 금융권 여신은 7.0조원

* 577개 기준(개인사업자 4사 제외) 은행 5.8조원, 보험 0.4조원, 금투 0.3조원, 상호금융 0.06조원

- 對태영건설 계약비중이 30% 이상인 협력업체(168개사)의 '23.10월말 금융권 여신은 0.6조원으로, 전체 협력업체(7.0조원)의 8.8% 수준

5. 업종별 이슈(신탁사)

1. 신탁사 PF 유동성·관리 지원

『회사채, 단기금융시장 및 부동산PF 리스크 점검회의 개최(금융위원회, 2023. 03. 07.)』

가. 시공사 어려움에 대비한 부신사 관리 강화

- ① 공사 부실 등 공정 지연 사유 발생시 신속한 사업장 공정 재개 및 준공 완료를 위한 관리방안을 다각도로 준비 중
 - 가) 건설협회 등의 협조를 통해 신속한 시공사 교체 등 사업장 공정 지연 최소화를 위한 '대체시공사POOL' 구축 추진
 - 나) 준공 관련 협조 필요사항들에 대해 개별 사업장별로 주요 대주단 - 부신사간 합의·조정 하는 체계 마련 추진
- ② 책임준공확약형 관리형 토지신탁 향후 리스크 관리를 강화할 수 있는 제도적 방안 마련 추진

2. 책준확약 유사 상품 출시

가. 건설공제조합 책임준공보증

『책임준공보증 상품설명 (건설공제조합, 2023.12.28.)』

① 보증구조

가) 구조도



나) 세부내용

- 의의 : 시공사가 기한 내 미준공 시 조합이 대신 역무이행(대체시공) 또는 잔여 대출금 보상하는 상품
- 기능 : PF시장에서 시공사 주요 신용보강 수단으로 역할(기존 책임준공 상품 보완)
(시공사 책준시장) 조달금리 인하, 선순위 대출 비중확대로 사업성 개선 등
(신탁사 책준시장) 신탁사는 관리형 토지신탁으로 단순 참여,
조합이 시공사 신용보강 전담

② 상품운영(안)

- 가) 보증기간 : PF대출 실행일로부터 시공사의 책임준공의무 이행일 + 최소 6개월
- 나) 보증사고 : 시공사가 책임준공기한 내 미준공 또는 준공이 사실상 불가한 경우
- 다) 보증책임이행 : 역무이행(대체시공) 또는 시공사 대출채무 인수금액(대출약정액 한도) 중 대출원리금 잔액 금전보상 (이행방법 조합이 선택)
- 라) 보증수수료 : 기본요율 연 0.8%(최종요율 연 0.4~1.44% 수준)
- 마) 보증요건
 - 시행사 : 토지비의 10% 이상 선투입 및 PF특별약정(조합서식) 체결
 - 시공사 : 회사채* BBB+ 이상 & 시공순위 100위 이내 (현 27개사)
* 회사채 외 기업어음 A3+ 또는 ISSUER BBB+ 이상 등급 포함
- 바) 조합 채권보전 : 신탁계약상 최후순위 대주 다음 순위 *우선수익권 설정(시공사보다 선)
* 대출약정금 및 공사도급(승계) 계약금액 중 큰 금액의 130%

③ 심사기준(안)

가) 시공사

- 회사채 : 금융기관에서 심사 시 활용 중 지표로 등급별 점수화 및 인수 제한(BBB+ 미만)
- 시공순위 : 시공순위 100위 이내로 한정하고 구간별 점수부여
(공동도급시 상위업체 기준으로 판단)
- 보증 대상 조합원(시공사) 현황, 2023.12.27. 기준

순번	상호	시공순위 (토건)	회사채	기업어음	ISSUER	순번	상호	시공순위 (토건)	회사채	기업어음	ISSUER
1	삼성물산㈜	1	AA+	A1	-	14	계통건설산업㈜	18	BBB+	-	-
2	현대건설㈜	2	AA-	-	-	15	코오롱글로벌㈜	19	-	A3+	-
3	㈜대우건설	3	A	A2	-	16	㈜서희건설	20	-	A3+	-
4	현대엔지니어링㈜	4	-	-	AA-	17	㈜케이씨씨건설	24	A-	A2	-
5	지에스건설㈜	5	A	A2	-	18	㈜반도건설	26	-	A3+	BBB+
6	디엘이앤씨㈜	6	AA-	A1	-	19	㈜호반산업	29	-	A2-	-
7	㈜포스코이앤씨	7	A+	A2+	-	20	에이치엘디엔아이한라㈜	30	BBB+	A3+	-
8	롯데건설㈜	8	A+	A2+	-	21	신세계건설㈜	32	A	A2	-
9	에스케이에코플랜트㈜	9	A-	A2-	-	22	㈜한양	38	BBB+	A3+	-
10	㈜호반건설	10	-	A2	A	23	효성중공업㈜	41	A	A2	-
11	에이치디씨현대산업개발㈜	11	A	-	-	24	두산에너빌리티㈜	42	BBB+	A3+	-
12	㈜한화	12	A+	A2+	-	25	씨제이대한통운㈜	51	AA-	A1	-
13	디엘건설㈜	13	A-	A2-	-	26	자이에스엔디㈜	64	-	-	A-
						27	㈜부영주택	93	-	A3+	-

나. 현대건설 책임준공확약 PM(CM)

① 1호 상품 : 서울 서초구 서초동 1554-2번지 업무·근생시설

가) 현대건설 업무범위 : 책임준공확약 + PM(CM)

나) 관계사

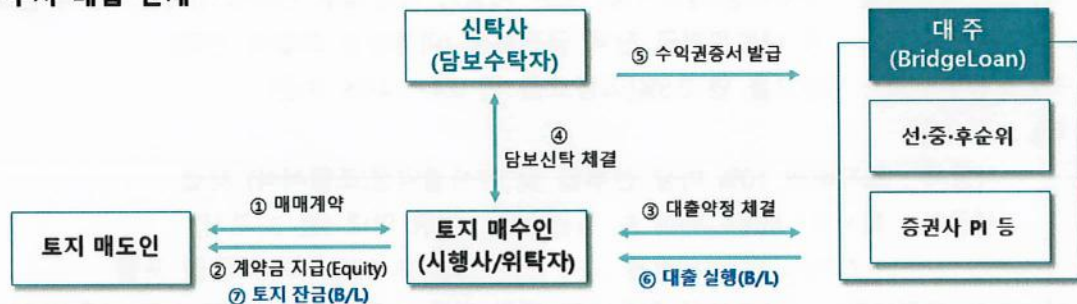
- 시행사 : 제이케이파트너스
- 시공사 : 웅진건설
- 신탁사 : 무궁화신탁
- 금융주선 : 한국투자증권

※ 자세한 내용은 관계사에 문의하시기 바랍니다.

3. 담보신탁 유의사항(전세사기)

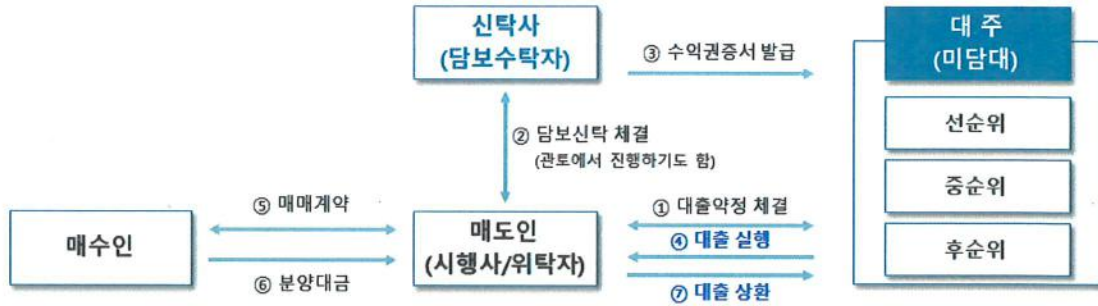
가. 부동산 구조

① 부지 매입 단계



- 가) 통상 부동산 담보신탁은 1) 시행사가 개발사업을 진행하기 위해 부지를 매입하는 단계에서,
2) 준공 후 건축물을 매각하기 위한 채권보전(미분양 담보대출 등)용으로 체결

② 준공 후 건축물(미분양) 담보대출용 부동산 담보신탁



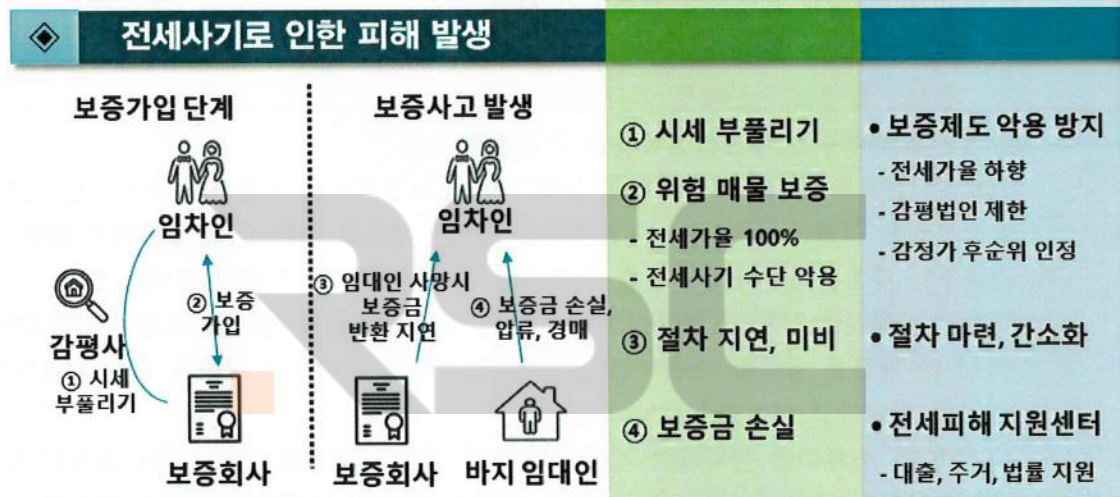
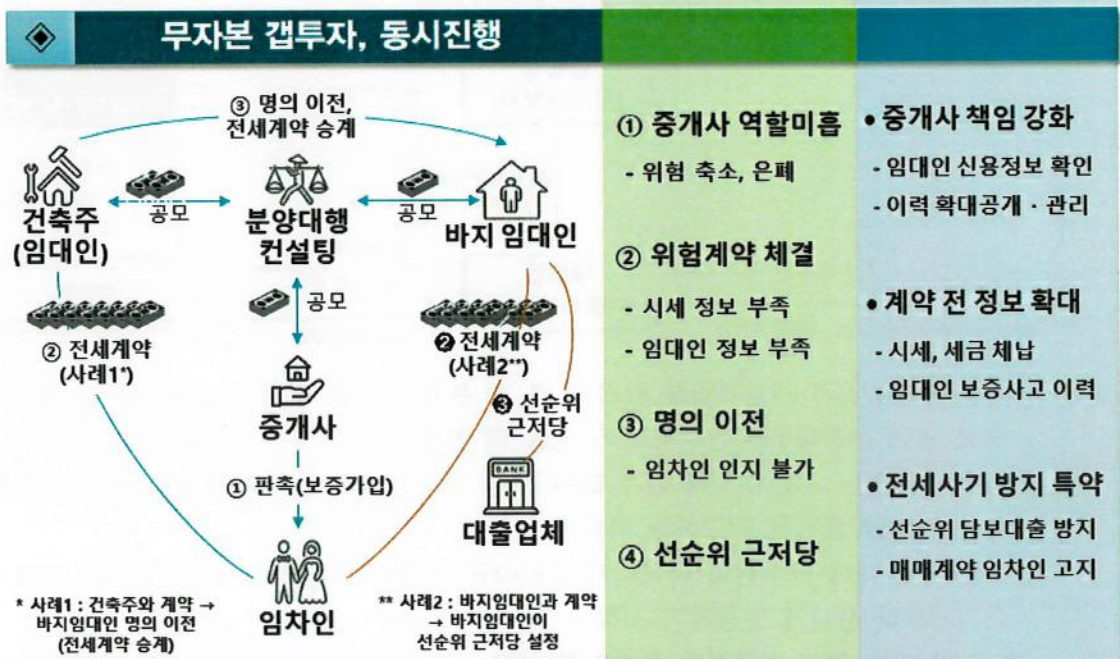
- 가) 시행사(위탁자)가 개발사업을 완료한 후, 1) 본PF 대주를 상환 완료하거나 2) 일부 미상환으로 인한 잔존채무(우선수익자)가 있을 때 진행
- 나) 차주(채무자)는 시행사(위탁자)가 되며, 통상 담보신탁과 동시에 대출을 실행하여 분양활동 통한 미분양 물건을 매도하는 비용으로 사용
- 다) 이른 시일 내에 매수인이 나타나지 않는다면, 시행사(위탁자)는 다른 방법을 찾게 되는데, 여기서부터 문제가 발생하기 시작
- 1) 전세 또는 월세 세입자를 접촉하기 시작
 - 전세 : 전세보증금으로 잔존채무 상환
 - 월세 : 월세로 잔존채무 이자 납부
 - 2) 여전히 건축주는 부동산신탁사일 가능성이 높음
(보전처분으로 인해 관토 해지를 못했거나, 담보신탁으로 전환하면 수탁자인 신탁사)
 - 3) 소유권을 시행사(위탁자)에 이전했다면, 담보신탁으로 인한 문제 발생하지 않음
- 라) 건축주인 부동산신탁사의 동의를 득하여야 전세든 월세든 계약의 효력이 발생
- 마) 하지만 시행사(위탁자)가 부동산신탁사 동의 없이 전·월세 계약을 체결하고 신탁계좌가 아닌 타 계좌로 금원을 수취하고 잠적해버리거나 파산하면서 보증금 미회수(임차인) 문제가 발생하고 이슈화되기 시작함
- [부연하면, 소유주인 신탁사와 계약 체결하지 않았기 때문에(동의 미득), 효력이 없는 전·월세계약이기 때문에 신탁사에 보증금 상환을 요구할 수 없고, 제3자에 대항할 수도 없음
그로 인해 세입자는 보증금은 회수하지 못하고 퇴거해야 하는 상황에 처함(명도)]
- 바) 전세 관련 보증서 발급기관 HUG, SGI 모두 임대인이 법인이거나 신탁등기된 물건에 대하여 취급을 줄이기 시작함
- 사) 상기와 유사한 사고가 발생하지 않도록 부동산신탁사 임직원 유의 필요

나. 국토교통부 대응방안

① 범정부 차원의 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」 발표(2023.02.01.)

가) 전세사기 구조 및 대응방안

◆	전세사기 공모	문제점	대응
 건축주	• 신축 후 미분양  중개사	사전 모의 단계로 관리, 수사, 단속에 어려움	• 전세사기 의심거래 기획조사 • 위험 매물 사전 모니터링
 분양대행 컨설팅	• 건물 통매입 • 동시진행 모의 • 바지임대인 섭외  감평가		



※ 자세한 내용은 원본 참고

② 전세사기 예방을 위한 공인중개사 설명의무 강화(2023.11.07.)

가) 「공인중개사법」 시행령 · 시행규칙 개정안 입법예고('23.11.08. ~ 12.18.)

1) 주요 내용

- 공인중개사는 안전한 거래를 위해 임대인의 정보(체납 여부, 확정일자 현황) 제시 의무, 임차인의 정보열람 권한, 임차인 보호제도(최우선변제금, 전세보증보험 등)를 설명하고, '중개대상물 확인·설명서'를 작성·서명하여 거래당사자에게 교부하여야 함
- 또한, 원룸·오피스텔 등 소형주택 관리비에 포함된 실제 세부 비목*에 대해서도 임차인 등 중개의뢰인에게 자세하게 설명하여야 한다.

* 일반관리비, 전기료, 수도료, 가스 사용료, 난방비, 인터넷 사용료, TV 사용료 등

다. 최근 대법원 판례

[대법원 2023다224327 보증금반환 2023.08.31.]

[신탁된 부동산의 임대차계약을 중개하는 공인중개사의 주의의무가 문제된 사건]

◇신탁부동산 임대차계약을 중개하는 공인중개사의 업무상 주의의무의 내용◇

부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 유사하므로 중개의뢰를 받은 중개업자는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결 등 참조). 또한 공인중개사법 제25조 제1항 제1호, 같은 법 시행령 제21조 제1항 제2호에 의하면, 공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 그 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. 공인중개사법 제29조 제1항에서는 공인중개사가 전문직업인으로서 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행할 의무를 규정하면서, **제30조 제1항에서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있음을 규정하고 있다.**

이와 같은 각 법령의 규정 내용, 특히 부동산중개 전문가로서의 공인중개사의 역할, 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 하는 공인중개사법의 입법목적 등에 비추어, **신탁관계가 설정된 부동산에 관하여 임대차계약을 중개하는 공인중개사로서는 선량한 관리자의 주의와 신의성실로써 신탁관계에 관한 조사·확인을 거쳐, 중개의뢰인에게 신탁원부를 제시하고, 신탁관계 설정사실 및 그 법적인 의미와 효과, 즉 대상 부동산의 소유자가 수탁자이고, 임대인 소유 아닌 부동산에 관하여 임대차계약이 체결되는 것이며, 수탁자의 사전승낙이나 사후승인이 없다면 수탁자에게 임대차계약으로서 대항할 수 없다는 점 등을 성실하고 정확하게 설명하여야 할 의무가 있다**(대법원 2012. 8. 30. 선고 2011다76754 판결 등 참조).

☞ 원고가 공인중개사인 피고 A의 중개로 신탁부동산을 임차하면서 **임대차보증금 잔금 지급과 동시에 신탁등기를 말소받기로 특약하였으나, 임대인에게 잔금을 모두 지급하였음에도 신탁등기가 말소되지 않아 임대차계약을 해지하고 임대인에게 보증금 반환을 구하였는데 임대차보증금 중 일부만 회수하자, 피고 A 및 공제계약자인 피고 공인중개사협회를 상대로, 피고 A가 신탁부동산 중개에 관한 주의의무를 다하지 않았다고 주장하면서 회수하지 못한 나머지 임대차보증금 상당액의 손해배상을 구한 사안임**

☞ **대법원은, 위 법리에 따라 공인중개사인 피고 A가 신탁관계에 관한 조사·확인을 거쳐 원고에게 신탁원부를 제시하거나 이 사건 건물의 소유자가 임대인이 아닌 제3의 신탁회사로서 그의 사전승낙이나 사후승인이 없다면 임차권으로 대항할 수 없다는 설명 등을 함으로써 그 법적인 의미와 효과를 성실하고 정확하게 설명하였다고 볼 자료가 없는 한, 피고 1에게는 민법 위임에서의 선관주의의무나 공인중개사법이 정하는 공인중개사로서의 주의의무를 다 하지 않은 과실이 있고 그로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에 해당한다고 볼 여지가 있다고 판단하여, 피고 A의 공인중개사로서의 책임 및 그 공제조합인 피고 B의 책임을 부정한 원심판결을 파기·환송함**

※ 부산지방법원 2023나60346 진행 중

4. 신탁사 통계

가. 기업별 신탁보수

[단위 : 백만원]

신탁사	보수구분	2018	2019	2020	2021	2022	2023.2Q
KB부동산 신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	78,674	82,193	100,753	103,312	105,155	53,520
	대리업무보수	6,083	4,515	5,524	5,785	7,109	2,892
	기타	21,587	21,415	24,622	50,611	26,684	4,896
	소 계	106,344	108,123	130,899	159,708	138,948	61,308
Market Share		11.0%	11.1%	12.9%	12.3%	10.0%	10.2%
교보자산 신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	55,707	53,227	48,732	65,262	83,460	37,880
	대리업무보수	6,371	5,857	4,957	5,854	7,038	2,767
	기타	2,480	7,580	146	1,706	2,722	725
	소 계	64,558	66,664	53,835	72,822	93,220	41,372
Market Share		6.7%	6.9%	5.3%	5.6%	6.7%	6.9%
대신자산 신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	-	688	6,109	15,568	26,934	12,756
	대리업무보수	-	68	718	1,418	1,995	932
	기타	-	50	952	1,388	3,147	2,656
	소 계	-	806	7,779	18,374	32,076	16,344
Market Share		-	0.1%	0.8%	1.4%	2.3%	2.7%
대한토지 신탁	집합투자기구운용보수	6,495	4,174	5,075	8,679	7,602	3,792
	신탁보수	55,548	57,809	45,308	50,441	44,577	22,574
	대리업무보수	773	593	1,272	1,207	3,817	495
	기타	-	-	-	-	-	-
	소 계	62,816	62,576	51,655	60,327	55,996	26,861
Market Share		6.5%	6.4%	5.1%	4.6%	4.0%	4.5%
무궁화 신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	42,774	59,831	70,516	98,205	111,417	49,120
	대리업무보수	16,049	12,021	15,358	16,187	18,451	8,888
	기타	2,677	2,335	1,318	2,784	4,081	778
	소 계	61,500	74,187	87,192	117,176	133,949	58,786
Market Share		6.4%	7.6%	8.6%	9.0%	9.6%	9.8%
신영부동산 신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	-	468	8,037	20,497	30,098	8,420
	대리업무보수	-	62	1,642	3,273	4,463	1,271
	기타	-	-	1,032	275	411	29
	소 계	-	530	10,711	24,045	34,972	9,720
Market Share		-	0.1%	1.1%	1.9%	2.5%	1.6%
신한자산 신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	37,257	39,148	69,036	107,243	118,510	55,713
	대리업무보수	27,027	26,045	26,430	29,285	23,530	8,833
	기타	526	826	557	1,095	1,192	342
	소 계	64,810	66,019	96,023	137,623	143,232	64,888
Market Share		6.7%	6.8%	9.5%	10.6%	10.3%	10.8%
우리자산 신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	33,623	41,070	47,997	69,208	104,862	50,009
	대리업무보수	26,082	25,879	23,077	22,268	22,054	10,591
	기타	156	574	541	578	1,541	648
	소 계	59,861	67,523	71,615	92,054	128,457	61,248
Market Share		6.2%	6.9%	7.1%	7.1%	9.2%	10.2%

[단위 : 백만원]

신탁사	보수구분	2018	2019	2020	2021	2022	2023.2Q
코람코 자산신탁	집합투자기구운용보수	29,872	19,873	35,212	116,913	110,596	16,380
	신탁보수	66,517	58,907	39,633	20,014	18,103	8,386
	대리업무보수	1,381	1,068	1,312	2,590	3,027	1,294
	기타	-	49	252	145	1,889	164
	소 계	97,770	79,897	76,409	139,662	133,615	26,224
Market Share		10.1%	8.2%	7.5%	10.8%	9.6%	4.4%
코리아 신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	43,146	49,712	56,522	70,850	79,879	32,092
	대리업무보수	9,691	9,916	8,192	8,697	10,877	5,112
	기타	236	561	746	716	497	163
	소 계	53,073	60,189	65,460	80,263	91,253	37,367
Market Share		5.5%	6.2%	6.5%	6.2%	6.5%	6.2%
하나자산 신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	74,938	107,289	119,568	107,487	113,558	57,984
	대리업무보수	3,787	4,875	4,585	6,058	6,347	2,694
	기타	3,425	7,193	11,093	34,552	19,773	10,422
	소 계	82,150	119,357	135,246	148,097	139,678	71,100
Market Share		8.5%	12.3%	13.4%	11.4%	10.0%	11.9%
한국자산 신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	135,013	115,942	98,478	83,704	99,128	43,937
	대리업무보수	5,023	4,217	5,704	7,119	11,405	5,177
	기타	3,191	3,934	6,769	15,959	8,710	4,135
	소 계	143,227	124,093	110,951	106,782	119,243	53,249
Market Share		14.8%	12.8%	11.0%	8.2%	8.6%	8.9%
한국토지 신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	154,139	121,668	92,424	71,706	74,312	37,779
	대리업무보수	640	1,315	4,790	3,306	1,765	1,135
	기타	15,903	20,089	13,482	49,580	39,219	8,486
	소 계	170,682	143,072	110,696	124,592	115,296	47,400
Market Share		17.7%	14.7%	10.9%	9.6%	8.3%	7.9%
한국투자 부동산신탁	집합투자기구운용보수	-	-	-	-	-	-
	신탁보수	-	98	3,833	15,811	29,432	17,190
	대리업무보수	-	-	315	1,144	2,557	1,111
	기타	-	-	-	355	2,388	4,035
	소 계	-	98	4,148	17,310	34,377	22,336
Market Share		-	0.0%	0.4%	1.3%	2.5%	3.7%
합 계	집합투자기구운용보수	36,367	24,047	40,287	125,592	118,198	20,172
	신탁보수	777,336	788,050	806,946	899,308	1,039,425	487,360
	대리업무보수	102,907	96,431	103,876	114,191	124,435	53,192
	기타	50,181	64,606	61,510	159,744	112,254	37,479
	합 계	966,791	973,134	1,012,619	1,298,835	1,394,312	598,203
Market Share		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

[자료 : 금융정보통계시스템]

나. 자산 건전성(고정이하 자산비율)

[단위 : 백만원]

신탁사	보수구분	2018	2019	2020	2021	2022	2023.2Q
KB부동산 신탁	고정이하자산	36,658	36,460	91,909	94,543	115,615	156,095
	건전성 분류대상 자산	127,924	111,672	115,957	151,541	278,849	412,859
	고정이하자산비율	28.66%	32.65%	79.26%	62.39%	41.46%	37.81%
교보자산 신탁	고정이하자산	1,165	1,028	4,727	998	41,796	127,455
	건전성 분류대상 자산	6,807	13,889	15,872	39,335	193,780	247,528
	고정이하자산비율	17.12%	7.40%	29.78%	2.54%	21.57%	51.49%
대신자산 신탁	고정이하자산	-	-	-	-	722	40,405
	건전성 분류대상 자산	-	744	1,654	7,953	55,356	105,284
	고정이하자산비율	-	-	-	-	1.30%	38.38%
대한토지 신탁	고정이하자산	182,119	218,954	312,475	258,215	218,678	296,662
	건전성 분류대상 자산	662,058	739,657	616,329	435,921	485,428	579,472
	고정이하자산비율	27.51%	29.60%	50.70%	59.23%	45.05%	51.20%
무궁화 신탁	고정이하자산	2,159	11,854	22,123	71,545	104,380	110,492
	건전성 분류대상 자산	54,761	44,598	78,226	222,251	235,281	275,115
	고정이하자산비율	3.94%	26.58%	28.28%	32.19%	44.36%	40.16%
신영부동산 신탁	고정이하자산	-	-	40	528	1,733	6,868
	건전성 분류대상 자산	-	94	23,914	114,488	124,769	137,384
	고정이하자산비율	-	-	0.17%	0.46%	1.39%	5.00%
신한자산 신탁	고정이하자산	26,165	24,823	25,058	20,759	21,263	40,059
	건전성 분류대상 자산	47,709	47,126	33,749	29,156	75,875	115,310
	고정이하자산비율	54.84%	52.67%	74.25%	71.20%	28.02%	34.74%
우리자산 신탁	고정이하자산	4,534	26,715	24,819	38,595	22,716	21,740
	건전성 분류대상 자산	43,081	71,216	38,997	68,177	70,479	90,964
	고정이하자산비율	10.52%	37.51%	63.64%	56.61%	32.23%	23.90%
코람코 자산신탁	고정이하자산	114,104	202,583	368,713	372,840	377,022	381,293
	건전성 분류대상 자산	537,002	630,512	621,078	735,811	635,967	649,840
	고정이하자산비율	21.25%	32.13%	59.37%	50.67%	59.28%	58.67%
코리아 신탁	고정이하자산	7,770	8,887	20,614	11,040	12,815	36,598
	건전성 분류대상 자산	37,460	54,019	53,555	46,062	67,286	89,126
	고정이하자산비율	20.74%	16.45%	38.49%	23.97%	19.05%	41.06%
하나자산 신탁	고정이하자산	1,656	1,718	1,429	15,574	13,326	91,037
	건전성 분류대상 자산	135,387	121,622	127,008	106,318	200,218	220,622
	고정이하자산비율	1.22%	1.41%	1.13%	14.65%	6.66%	41.26%
한국자산 신탁	고정이하자산	286,898	267,074	163,985	57,490	79,440	134,333
	건전성 분류대상 자산	892,455	1,057,162	514,046	329,766	249,520	394,211
	고정이하자산비율	32.15%	25.26%	31.90%	17.43%	31.84%	34.08%
한국토지 신탁	고정이하자산	164,059	348,365	423,391	345,008	386,328	445,846
	건전성 분류대상 자산	978,483	1,094,433	814,244	630,812	628,189	925,193
	고정이하자산비율	16.77%	31.83%	52.00%	54.69%	61.50%	48.19%
한국투자 부동산신탁	고정이하자산	-	-	-	-	508	79,165
	건전성 분류대상 자산	-	-	1,363	2,492	65,677	142,585
	고정이하자산비율	-	-	-	-	0.77%	55.52%
평 균	고정이하자산비율	23.48%	28.81%	47.75%	44.08%	41.48%	44.88%

[자료 : 금융정보통계시스템]

(참고) 부동산 개발신탁(차입형) 관련(신탁계정대여금)(「금융투자업규정(금융위원회, 2020.03.18.)」)

가) 건전성 분류 정의

구 분	내 용
정상	공사 및 분양계획이 정상적으로 진행되어 사업종료시 손실이 예상되지 아니하고 위탁자 및 시공사의 재무상태로 보아 공사완공에 문제가 없는 신탁사업에 대한 총여신
요주의	공사가 정상적으로 진행되고 있으나 통상 이상의 주의를 요하는 신탁사업에 대한 총여신. 다만, 분양일(분양계약 체결일로 공고된 날을 말한다. 이하 같다)로부터 3개월이 경과하지 않은 경우에는 정상으로 분류할 수 있다.
고정	공사 및 분양계획의 진행정도가 불량하여 신탁재산의 처분 등을 통하지 아니하고서는 채무상환이 어려울 것이 확실하거나 사업종료시 손실이 예상되는 사업에 대한 총여신 중 회수예상가액 해당여신. 다만, 분양일로부터 3개월이 경과하지 않은 경우에는 정상 또는 요주의로 분류할 수 있다.
회수의문	고정으로 분류된 신탁사업에 대한 총여신 중 손실발생이 예상되나 현재 그 손실액을 확정할 수 없는 회수예상가액 초과여신
추정손실	고정으로 분류된 신탁사업에 대한 총여신 중 회수불능이 확실하여 손실처리가 불가피한 회수예상가액 초과여신

나) 분양개시 후 기간별 분양률에 따른 건전성 분류(동 규정 별표7)

분양(M)	M+6	M+12	M+18	M+24	M+24 이상
요주의	40% 미만	50% 미만	60% 미만	70% 미만	80% 미만
고 정	20% 미만	30% 미만	40% 미만	50% 미만	60% 미만

* 준공 후 3개월 이후부터는 분양 후 경과월수와 무관하게 요주의 80%, 고정 70% 기준 적용

- 분양률이 저조한 사업^{주1)}의 경우 위험관리 전담조직(예 : 리스크관리부)에서 회수예상가액 산정의 적정성을 확인토록 규정

* 준공일 이후 6개월 이상이 경과하였음에도 분양률 60% 미만인 신탁사업

⑥ 업종별 이슈(증권사)

1. 자금조달

가. 자산유동화 활성화 및 리스크 관리 강화

『자산유동화 활성화 및 리스크 관리 강화를 위한 ‘자산유동화법’ 개정안
정무위원회 전체회의 통과(금융위원회, 2023.02.21.)』

① 기업 자금조달 활성화

가) 유동화증권 발행 가능한 기업 범위 확대

(현황) 등록유동화 증권 발행시 기업 신용도에 제한(BB등급 이상)*을 두고 있어, 우량자산을 보유하고 있더라도 신용도가 낮거나 없는 기업의 활용이 제한

* 과유동화증권은 기업이 보유한 '자산'의 신용도를 기준으로 발행되므로, 기업의 신용등급에 따라 유동화증권 발행을 일률적으로 제한하는 것은 불합리한 측면

(개정) 다수의 기업이 등록유동화 제도를 활용할 수 있도록 신용도 요건을 폐지*

* 단, 투자자 보호 차원에서 '외부감사를 받는 법인 중 일정요건을 갖춘 자'로 제한 예정(하위 규정에서 구체화)

나) 유동화 대상자산 및 구조 다양화

(현황) 유동화 대상자산을 "채권·부동산 기타의 재산권"으로 정의하여, 장래자산·무체재산권 등의 포함여부가 불분명

(개정) 유동화 대상자산의 범위를 '장래에 발생할 채권', '지식재산권'까지 확대함으로써 보다 다양한 자산이 유동화될 수 있도록 하고, 복수의 자산보유자가 유동화에 참여할 수 있도록 함

다) 자산유동화 등록절차 간소화

(현황) 자산유동화계획 등록시, 별다른 법적 실익이 없거나 투자자 보호에 영향 없는 사항도 등록토록 하여 기업에 부담으로 작용

(개정) 유동화전문회사(SPC)가 자산보유자에게 유동화자산을 반환하거나 유동화자산에 담보권 설정시 등록의무를 완화(의무→임의)함으로써 절차적 업무부담 완화

< 주요 개선내용 >



구분	개선내용
① 자산보유자 → SPC	현행 유지(의무등록)
② SPC → 자산보유자	의무등록→임의등록
③ 제3자에 담보권 설정	의무등록→임의등록

* ② SPC가 유동화 완료 후 잔여자산을 당초 보유자에게 반환 : 투자자 보호에 영향 無

③ SPC가 투자자를 위해 유동화자산에 새로이 담보권(질권·저당권) 설정 : 법률상 실익 無
(등록만으로 제3자에 대항하지 못하므로 별도로登記 필요)

라) 유동화자산의 자산관리자 자격 정비

(현황) 자산유동화법은 자산관리자의 유형을 3가지*로 한정, 「신용정보법」상 허가를 받은 경우 신용평가·신용조회·신용조사·채권추심업 모두를 허가받아야 자산관리자가 될 수 있었음

* ① 자산보유자, ② 전문자산관리회사, ③ 「신용정보법」상 허가를 받은 자

(개정) 자산관리업무의 특성을 고려하여 채권추심업 허가*만 받으면 자산관리자가 될 수 있도록 허용

마) 「자산유동화법」상 인센티브 확대

(현황) 자산유동화법상 각종 특례*는 등록유동화 제도를 활용하는 중요한 유인이나, 특례 정비가 상당기간 이루어지지 못함

* 채권양도 대항요건 간소화(\$7), 저당권등 취득 특례(\$8), 이익배당·자본변동 특례(\$30) 등

(개정) 담보권(질권·저당권) 취득 특례*의 범위를 확대하여, 질권·저당권부 채권의 반환 또는 해당 채권을 대상으로 담보신탁한 경우에도 별도 등기 없이 효력이 발생 (안 제8조)

* 자산보유자가 SPC에 질권·저당권으로 담보된 채권(기초자산)을 양도하는 경우, 자산유동화법상 채권양도 등록시 별도 등기 없이 SPC가 질권·저당권 취득

< 주요 개선내용 >



구분5	개선내용
① 자산보유자 → SPC	현행특례 유지
② SPC → 자산보유자	특례 신설
③ 담보신탁*	특례 신설

* SPC가 투자자를 위해 유동화자산을 제3자(예:신탁회사)에게 신탁

유동화전문회사(SPC)의 법적 형태를 주식회사까지 확대^{주1)}하고, 이익준비금 적립 의무가 면제^{주2)} 됨을 명시 (안 제17조, 제30조)

주1) (현행) 상법상 유한회사로 제한 → (개선) 주식회사 형태도 허용(상법상 주식회사 최소 자본금 규제가 폐지('09년)됨에 따라 주식회사도 SPC로 활용 가능)

주2) (현행) 상법에 따라 이익준비금 적립의무 부담 → (개선) 명목상 회사(paper company)에 불과하므로 자본금 결손 보전 목적의 이익준비금 불필요

② 리스크 관리 강화(유동화증권 전반(등록+비등록)에 걸친)

가) 유동화증권에 대한 정보공개 강화

(현황) 자산유동화법에 따라 등록·공시되는 등록유동화와 달리, 비등록유동화의 경우 임의공시로 운영되고 있어 중요정보 누락, 부정확한 정보 공시 등 한계가 존재

(개정) 유동화증권 발행시 발행 관련 정보*를 공개토록 하여 유동화증권 공시체계 정립 (위반시 과태료 부과)

* (예) 발행내역(발행금액, 만기 등), 거래참여기관 정보(자산보유자, 실질 자금조달자, 자산관리자 등), 기초자산 정보, 신용보강 정보 등

나) 자산보유자 등의 위험분담 의무화

(현황) 자금조달주체인 자산보유자 등은 유동화증권 발행 이후 경제적 이해관계가 소멸하여, 신용도가 낮은 비우량자산을 유동화에 제공하거나, 유동화를 통한 자금조달 후 자산관리에 소홀할 유인이 존재(투자자와의 이해상충).

(개정) 자산보유자 등 자금조달주체의 책임성 제고를 위해, 유동화증권의 신용위험을 분담(5% 수준의 지분 보유)토록 함

< 위험분담 예시 : 자금조달주체가 후순위채권 보유 >



가-1. 「자산유동화에 관한 법률」 개정

「자산유동화에 관한 법률 하위법령 개정안 입법예고 실시(금융위원회, 2023.08.11.)」
「개정 자산유동화에 관한 법률 설명회 개최(금융위원회, 2023.11.20.)」

① 자산보유자 확대 등 등록유동화 제도 정비

가) 자산보유자의 신용도 제한을 폐지하여 자산보유자 기준을 완화*하고, 다양한 기초자산**의 유동화를 허용

* (현행) 신용도가 우량한 법인(BB등급 이상) → (개정) 외부감사를 받는 법인 중 일정 요건을 갖춘 자(자산, 자본잠식률, 감사의견 등 감독규정에서 요건 구체화)

** (현행) 채권·부동산 중심 → (개정) 지식재산권 등도 명시

나) 주식회사 형태의 유동화전문회사(SPC)를 허용*하고, 자산관리자 자격을 완화**

* (현행) 유한회사로 제한 → (개정) 유한회사 외에 주식회사 형태도 허용

** (현행) 신용정보업자의 경우, 신용평가·신용조회·채권추심업의 모든 허가 필요
→ (개정) 자산관리 업무와 연관성이 높은 채권추심업 허가만 필요

② 유동화증권 발행내역등 공개 의무 신설

가) 등록·비등록 유동화증권 발행시 유동화전문회사 등이 유동화증권의 발행내역 등*을 공개하도록 의무 부과

* 발행내역(유동화증권 종류, 발행금액, 만기 등), 거래참여기관(자산보유자, 자산관리자 등), 기초자산, 신용보강 정보, 위험보유 정보 등

③ 유동화증권 위험보유 의무 신설

가) 자산보유자 등 자금조달주체가 유동화증권 지분의 일부(5%)를 보유하도록 의무 부과

나) 국가·지자체 등이 원리금의 지급을 보증하거나 신용위험 또는 이해상충 발생 가능성이 낮은 유동화증권에 대해서는 의무 면제
→ 개정 자산유동화법을 통하여 기업의 자금조달 지원 및 자산유동화 시장의 투명성·건전성 제고를 통한 리스크 관리 강화가 기대

가-2. 자산유동화에 관한 법률 하위법령 개정 입법예고

「자산유동화에 관한 법률 하위법령 개정안 입법예고 실시(금융위원회, 2023.08.11.)」

- 「자산유동화에 관한 법률 시행령 일부개정령안」 입법예고, 「자산유동화업무감독규정 일부개정고시안」 및 「유동화전문회사 회계처리기준 일부개정고시안」 규정변경 예고

① 자산보유자의 범위 확대 (안 제2조 개정)

가) 제·개정 이유

- 상호금융 중앙회·개별 조합(금고)의 경우 자금 조달이 필요함에도, 「자산유동화에 관한 법률」(이하 '법률') 및 동 법 시행령상 유동화증권 발행이 가능한 자산보유자에 일부 중앙회·조합(금고)의 경우 제외되어 있어 제도 활용이 제한

나) 제·개정 내용

- 농협·수협·산림조합중앙회의 신용사업부문을 자산보유자에 포함

* (참고) 신협·새마을금고중앙회의 경우 현행 법률상 자산보유자에 이미 포함

- 신협·산림조합·새마을금고의 조합·지역금고를 자산보유자에 포함(여신규모 1천억원 이상 조합으로 한정, 다만 1천억원 미만인 경우 중앙회로 위임 가능)

* (참고) 농협·수협 조합의 경우 현행 시행령상 자산보유자에 이미 포함(1천억원 이상)

- 법률로 상향입법된 기업구조조정전문회사를 삭제

② 변경등록의 예외 (안 제2조의2 제정)

가) 제·개정 이유

- 사소한 문구 수정 등 투자자의 투자판단에 크게 영향을 미치지 않는 경미한 사항을 정정하는 경우에도 자산유동화계획을 변경 등록토록 규정하고 있어 불편함이 제기

나) 제·개정 내용

- 사소한 문구 또는 오타자의 수정, 단순한 기재사항의 누락 또는 경미한 오류의 경우 변경등록 의무를 면제

* (참고) 대신 정정신고로 처리할 계획(고시 개정)

③ 업무수탁인의 자격요건 (안 제5조의2 제정)

가) 제·개정 이유

- 현행 법률에서는 유동화전문회사를 실제로 운영하고 자금을 관리하는 업무수탁인에 대한 자격요건을 시행령을 통해 제한할 수 있도록 되어 있으나, 그간 관련 요건이 부재하여 특별한 자격 요건 없이 업무수탁이 가능하였음

* 법률 제23조(업무의 위탁) ①유동화전문회사는 자산유동화계획이 정하는 바에 따라 자산보유자 기타 제3자에게 다음 각호의 1에 해당하는 사항에 관한 업무를 제외한 업무를 위탁하여야 한다. (각 호 생략)②제1항의 규정에 의하여 업무를 위탁받을 수 있는 제3자의 범위는 대통령령이 정하는 바에 의하여 이를 제한할 수 있다.

나) 제·개정 내용

- 업무수탁인을 자기자본을 5억원 이상 보유하고, 전문인력(변호사 등)이 2인 이상 포함된 3인 이상의 상근인력을 갖춘 법인으로 제한*하고, 이해상충방지체계를 갖추도록 함

* 단, 자금의 관리·운용·차입에 관한 업무 위탁시 신탁업자로 제한

④ 유동화증권의 발행내역 등 공개 (안 제5조의3 제정)

가) 제·개정 이유

- 자산유동화시장의 투명성과 건전성을 제고하기 위하여, 유동화증권(등록유동화증권, 비등록유동화증권 포함)의 각종 유동화 정보*에 대해 공개의무를 부과하는 방향으로 법률이 개정됨

* 기본 발행내역(발행금액, 만기 등), 유동화자산 및 자산보유자 등 유동화 관련 정보, 유동화증권 보유내역, 기타 발행 관련 대통령령으로 정하는 사항

나) 제·개정 내용

- 유동화전문회사등이 유동화 증권 발행 및 변동에 관한 정보를 예탁결제원의 홈페이지를 통해 공개토록 규정
- 법률상 위임에 따라, 발행과 관련하여 회차별 미상환 발행잔액, 유동화전문회사의 명칭, 업무위탁에 관한 사항 등 공개해야 할 추가적인 정보를 규정

⑤ 유동화증권의 의무보유 (안 제5조의4 제정)

가) 제·개정 이유

- 현재 자산유동화 거래구조상 실질적 자금조달주체의 책임·의무 부담이 미흡하여, 유동화전문회사등이 유동화증권을 발행하는 경우 자산보유자 등에게 일정비율(최대 5% 이내)만큼의 위험보유 의무를 부여하는 방향으로 법률이 개정됨

* 다만, 국가·지자체 등이 보증하는 유동화증권 등은 제외

- 다만 의무보유주체, 보유비율, 예외대상 등에 대해서는 법률에서 대강을 정하고 시행령으로 위임

나) 제·개정 내용

- (보유주체) 자산보유자 외에도 최초로 자산을 유동화전문회사등에 양도·신탁한 자도 의무보유 주체에 포함
- (보유비율) 의무보유비율을 5%로 하고, 의무보유자가 둘 이상인 경우 비례배분하여 계산하도록 함
- (의무면제) 국가·지방자치단체·공공기관이 인수하는 유동화증권 등의 경우에는 적용 대상에서 제외하도록 규정

⑥ 조사결과에 따른 조치, 업무 위탁 (안 제5조의5, 제5조의8 제정)

가) 제·개정 이유

- 법률 개정을 통해 등록유동화 및 비등록유동화에 대한 새로운 규율(위험보유규제, 정보공개의무)이 도입된 바, 이에 대한 금융위원회의 조사·조치 권한도 신설됨

나) 제·개정 내용

- 금융위원회가 법률 위반사항에 대하여 경고·주의 조치 및 고발·수사기관에의 통보 등 조치를 할 수 있도록 함(제5조의5)
- 자산유동화 관련 등록·보고 접수 등의 업무 및 조사업무 권한 등을 금융감독원장에 위탁(제5조의8)

⑦ 유동화전문회사등의 보고 (안 제5조의6 제정)

가) 제·개정 이유

- 그간 유동화전문회사등의 해산, 자산보유자 등의 파산 등이 발생하는 경우 감독규정에 따라 이를 보고하였으나, 관련 보고 근거를 명확하게 명시하는 방향으로 법률이 개정됨
- 다만, 위 사유 외의 보고사유는 시행령에서 정하도록 위임

나) 제·개정 내용

- 유동화전문회사등·자산보유자·자산관리자 또는 업무수탁인이 해산·파산·부도발생·인가취소·업무정지 등으로 정상적인 업무수행이 불가능한 경우, 계약의 해지·변경이 있거나 이행이 불가능하게된 경우, 소송이 제기된 경우 등에도 보고토록 함

* 기존 감독규정상 사유 참조

* 관련 보고의 접수 및 공시 업무는 금융감독원장에 위탁(안 제5조의8)

⑧ 과징금, 과태료 (안 제5조의7 제정, 별표 개정)

가) 제·개정 이유

- 법률 개정을 통해 의무보유가 도입됨에 따라, 위반시 20억원 한도 내에서 과징금을 부과할 수 있도록 규정
- 법률 개정을 통해 과태료의 상한이 500만원에서 1천만원으로 2배 상향되었고, 새로 도입된 발행내역 공개 및 보고의무 위반에 대해서도 과태료를 부과할 수 있도록 규정

* (현행) 장부작성·비치의무 위반, 명칭사용의무 위반시 과태료 부과

나) 제·개정 내용

- 과징금 부과시 위반행위의 내용·정도·기간·횟수 및 취득이익 규모 등을 고려하도록 하고, 1년 이상 지속되거나 2년간 3회이상 반복된 경우에는 최고액의 50% 이상 부과토록 하되, 다만 위반행위가 중대하지 않거나 지체없이 시정한 경우 감면토록 함(제5조의7)
- 부과금액이 10억원 이하인 경우 권한을 증권선물위원회에 위임
- 기존 과태료 금액을 2배 상향하는 한편, 발행내역 공개(1천만원) 및

보고의무(600만원)위반시 과태료 금액을 규정

※ 2024.01.12. 시행

가-3. 「자산유동화에 관한 법률」 개정 설명자료

「자산유동화법 주요 개정사항(금융위원회, 금융감독원, 2023.11.23.)」

「유동화증권 통합정보시스템 참가자 업무 안내 (한국예탁결제원 증권정보부, 2023.11.23.)」

① 주요 개정사항

가) 주요 등록유동화제도 정비(법 제2조, 6조, 10조, 영 2조, 2조의2, 규정 2조)

1) 자산보유자 확대 : 신용도 요건(BB등급 이상) 폐지

→ 국가·지자체, 전 상호금융, 외감법인(일정요건 충족시)

2) Multi-Seller 유동화 허용

3) 유동화자산 확대 : 채권, 부동산, 지식재산권 등

4) 자산관리자 자격 정비 : 채권추심회사의 자산관리 허용

5) 등록절차 간소화 : 투자자 보호에 영향이 없는 등

→ 임의등록 허용

나) 리스크 관리 강화(법 33조의2, 33조의3, 영 5조의2, 규정16조)

1) 유동화증권의 발행내역 공개

2) 유동화증권의 의무 보유

3) 업무수탁인 자격요건 정비

4) 과태료, 과징금 신설

※ 세부 내역은 설명자료 참고

가-4. 「자산유동화에 관한 법률」 시행

「24.1.12일 개정 「자산유동화에 관한 법률」이 시행됩니다.(금융위원회, 2023.12.27.)」

① 자금조달 기회 확대

가) 자산보유자 요건 완화

1) (현행) 자산보유자 요건(신용도) 충족 기업만 등록유동화 제도 활용 가능

2) (개선) 외부감사를 받는 법인 중 (i) 자산 500억원 이상, (ii) 자본잠식을 50% 미만, (iii) 감사의견 적정을 모두 충족하는 기업을 자산보유자로 인정

나) 자산보유자 확대

1) (현행) 일부 상호금융 중앙회·조합(신협·새마을금고중앙회, 농·수협 단위 조합)만 자산보유자로 규정

2) (개선) 상호금융 전 권역의 중앙회·조합을 자산보유자로 인정

* 상호금융업권 자산보유자 확대에 대해서는 12.19일 기시행

※ 관련 조문 : (법률) 제2조 (시행령) 제2조 (감독규정) 제2조

② 기업 부담 완화, 등록유동화제도 활용도 제고

가) 유동화 대상 자산 확대

1) (현행) 채권, 부동산, 기타의 재산권

2) (개선) 장래에 발생할 채권과 지식재산권까지로 포함

나) 자산유동화계획 등록의무 완화

- 유동화자산을 반환하거나 유동화자산에 담보권 설정시, 임의 등록할 수 있도록 허용

다) 법상 인센티브 확대

- 질권·저당권부 채권의 반환 또는 해당 채권을 대상으로 담보 신탁한 경우에도 별도 등기 없이 효력이 발생하도록 담보권(질권·저당권) 취득 특례*의 범위를 확대하였다.

* 자산보유자가 SPC에 질권·저당권으로 담보된 채권(기초자산)을 양도하는 경우,
자산유동화법상 채권양도 등록시 별도 등기 없이 SPC가 질권·저당권 취득

< 주요 제도정비 내용 >

등록의무 완화

구분	개선내용
① 자산보유자 → SPC	현행 유지(의무등록)
② SPC → 자산보유자	의무등록→입의등록
③ 제3자에 담보권 설정	의무등록→입의등록

- ② SPC가 유동화 완료 후 잔여자산을 당초 보유자에게 반환 : 투자자 보호에 영향 無
- ③ SPC가 투자자를 위해 유동화자산에 새로 담보권(질권·저당권) 설정 : 법률상 실익 無 (등록만으로 제3자에 대항하지 못하므로 별도로 등기 필요)

※ 관련 조문

- 유동화 대상자산 확대 : (법률) 제2조
- 등록의무 완화 : (법률) 제6조 (감독규정) 제9조
- 인센티브 확대 : (법률) 제8조

인센티브 확대

구분	개선내용
① 자산보유자 → SPC	현행특례 유지
② SPC → 자산보유자	특례 신설
③ 담보신탁	특례 신설

- ③ SPC가 투자자를 위해 유동화자산을 제3자(예:신탁회사)에게 신탁

③ 등록·비등록 유동화증권 정보공개 의무 도입

- 가) 유동화전문회사등은 유동화증권 발행시 유동화증권의 발행내역, 유동화자산·자산보유자 관련 정보, 업무위탁에 관한 사항, 유동화증권의 신용등급, 신용보강에 관한 사항 등을 예탁결제원 홈페이지를 통해 공개해야 한다.

※ 관련 조문 : (법률) 제33조의2, 제42조 (시행령) 제5조의3 (감독규정) 제18조의2

④ 자금조달주체의 위험보유 의무 도입

- 가) 자산을 유동화전문회사등에 양도·신탁한 자 및 계약 등을 통해 자산으로부터 발생하는 수익을 유동화전문회사등에 제공한 자는 유동화증권 발행잔액의 5%를 보유하여야 한다.
- 나) 시장 자율성을 위해 수평·수직·혼합 등 다양한 방법으로 유동화증권을 보유할 수 있도록 허용
- 다) 다만, 신용위험 또는 이해상충 발생 가능성이 낮다고 인정되는 유동화증권에 대해서는 위험보유 의무가 면제된다. 국가·지자체·공공기관이 유동화증권을 인수하는 등 신용보강을 한 경우 위험보유 의무가 면제된다. 그 외에도 위험보유가 면제되는 구체적인 유동화증권 유형*을 열거하였다.

* ① 기업 자금조달 지원목적의 P-CBO, ② 은행 정기예금 기초 유동화증권, ③ 금융회사 재무구조 개선 목적의 NPL 유동화증권, ④ 기업구매전용카드·당좌수표 기초 유동화증권 등

※ 관련 조문 : (법률) 제33조의3, 제38조의3 (시행령) 제5조의4 (감독규정) 제18조의3

⑤ 유동화전문회사 실제 운영 및 자금관리하는 업무수탁인 자격요건 정비

- 가) 일반사무를 위탁받기 위해서는 법인이어야 하며, 자기자본 5억원 이상, 상근인력 3인 (전문인력 2인 포함) 이상을 갖추어야 한다. 자금관리를 위탁받기 위해서는 자본시장법상 신탁업 인가를 받은 금융기관(부동산 신탁사 제외)이어야 한다.

※ (법률) '23.7.11일 공포, (시행령) '23.12.12일 국무회의 통과, 2024.01.12. 시행

2. 정책관련

가. 부실자산 조기상각을 통한 건전성 관리 강화

『부동산 PF 관련 증권사발 불안요인 선제적으로 차단한다』
(금융위원회, 2023.05.25.)

① 부실 채권의 신속한 상각 유도

- 가) (현황) 부동산 경기 침체에 따라 연체율이 큰 폭으로 상승, 증권업계 건전성 우려 제기
 나) (개선) 적립해 놓은 충당금을 바탕으로 증권사가 이미 '추정손실'로 분류한 자산은 빠른 시일 내 금감원에 상각을 신청하고, 금감원은 이를 신속하게 심사하여 승인 계획
 * (자산건전성 분류 5단계) 정상 - 요주의 - 고정 - 회수의문 - 추정손실
 - 증권사는 매분기 자산건전성 분류를 실시, 상각 승인을 위해서는 분기말 1개월 전까지 금감원에 상각 신청 해야 한다. 금감원은 앞으로 증권사가 해당 절차를 적극적으로 활용 하도록 매분기 독려를 지속*할 계획
 * ('23.2Q) 증권사의 적극적인 대손상각을 독려하는 금감원 지도공문 발송('23.05.03)

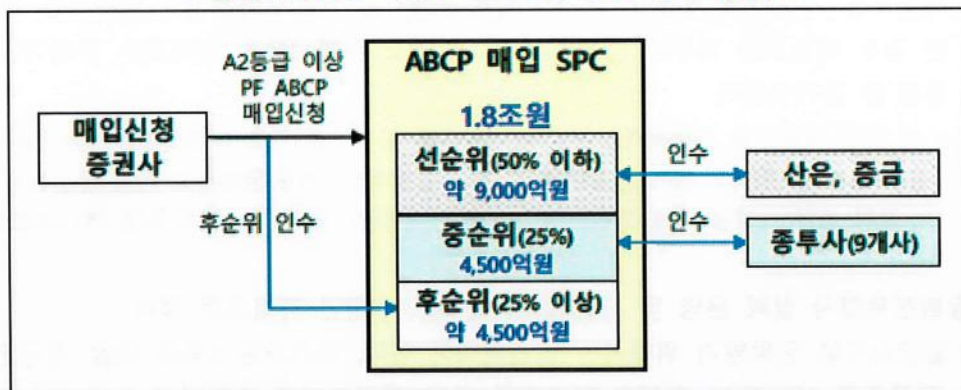
나. 기존 유동성 리스크 완화조치 연장

『부동산 PF 관련 증권사발 불안요인 선제적으로 차단한다(금융위원회, 2023.05.25.)』

① PF - ABCP 매입 프로그램

- 가) (현황) 작년 말부터 가동 중인 1.8조원 규모의 증권사 보증 PF-ABCP 매입프로그램은 이번 달 말 종료예정
 나) (개선) 2024.02. 까지 연장하여 운영
 * 산은·증금 50%(선순위), 종투사 25%(중순위), 지원신청한 증권사 25%(후순위) 참여
 ** 신규 매입신청은 올해 연말까지 가능
 (참고) 증권사 보증 PF-ABCP 매입 프로그램 확대 운영(안) 『금융시장 현황 점검회의 개최(금융위원회, 2022.11.11.)』
 - (기본구조) 증권사 ABCP 자체 매입을 위한 SPC를 설립하고 SPC는 선·중·후순위 유동화증권을 발행하여 매입대금 마련
 * 종투사(9개사) 중에서 자체선정한 주관사가 설립·운영
 ✓ 선순위(50% 이하) : 산업은행, 증권금융 인수
 ✓ 중순위(25%) : 종투사(9개사) 인수
 ✓ 후순위(25% 이상) : 매입신청 증권사 인수

< 증권사 ABCP 매입 프로그램 SPC 구조도(안) >



- (매입대상) 단기신용등급 A2급 증권사가 보증한 ABCP를 우선대상으로 하되, 매입상황 등을 보아가며 대상 확대 검토(A1 PF ABCP 등)
- (매입규모) 프로그램 총 1.8조원

② 부동산 PF 관련 NCR 위험값 전면 재검토

< 부동산 PF 관련 NCR 위험값 개선방향 >

현행	개선
▪ 종투사-중소형사 등 회사규모에 따른 위험감내능력과 무관하고, ▪ PF 사업장별 위험도*, 변제순위 등 개별 리스크와 무관하게, * 예 : 사업단계, 사업장별 LTV ▪ 자금공급 형태*에 따른 위험값 차이만 크게 반영되는 형태 * 예 : [PF대출] 자본차감(실질위험값 100%) [ABCP 채무보증] 18% (무등급기준)	▪ 종투사-중소형사의 실질 위험감내능력과 업무범위의 차이 등과, ▪ PF 사업장 특징·변제순위 등 익스포저의 세부리스크*를 감안하면서, * 예 : 본PF vs 브릿지론 / 저 vs 고 LTV / 선 vs 후순위 ▪ 대출-채무보증 등 자금공급 형태에 따른 규제차익 최소화

7. 업종별 이슈(대주단)

1. 은행 관련

가. 은행권 손실흡수능력 확충 『은행권 손실흡수능력 확충을 위한 은행업 감독규정 개정안 규정변경예고(금융위원회, 2023.01.26.)』

① 특별대손준비금 적립요구권 도입

- 가) (현행) 경기순응성(procyclicality) 완화, 미래불확실성 대응 등을 위해 감독당국이 은행들에 선제적으로 손실흡수능력 확충을 요구할 수 있는 제도적 근거가 없는 상황으로, 그 간 필요시 금융감독원이 은행권에 대손충당금·대손준비금 추가 적립 등 자율적인 협조 요청
- 나) (개선) 금융위원회는 대손충당금 및 대손준비금 수준의 적정성에 대한 금융감독원의 평가 결과 등에 비추어 향후 은행의 예상되는 손실에 비해 대손충당금·대손준비금이 부족하다 판단되는 경우 은행에 대손준비금의 추가 적립을 요구할 수 있음. 다만, 미리 금융위원회 승인을 얻을 시간적 여유가 없는 경우, 금융감독원이 적립을 요구하고 금융위원회에 보고

② 예상손실 전망모형 점검체계 구축

- 가) (현행) 은행별로 대손충당금 적립을 위해 설정한 예상손실 전망모형*에 대한 정기적인 관리·감독 체계가 미흡한 상황
- * 은행권 공동 「기대신용손실 측정 미래전망 반영 실무지침」 마련('22.6월)
- 나) (개선) 회계기준에 따른 대손충당금 적립을 위한 은행의 예상손실 전망 모형을 매년 주기적으로 점검할 수 있는 근거를 마련. 은행은 매년 독립적인 조직의 검증 등을 통해 적정성을 점검하고, 그 결과를 금융감독원에 제출하며, 금융감독원은 점검결과가 미흡하다고 판단되는 경우 개선요구 등 필요한 조치를 취할 수 있게 됨.



나. 은행권 금리정보 공시 개선 방안

『은행권 예대금리차 공시 확대 방안(금융위원회, 2023.03.03.)』

① 은행별 잔액기준 예대금리차 비교공시

- 가) (현행) '22.7월부터 은행별 신규취급액 기준 예대금리차를 비교 공시 중
- 나) (개선) 은행별 잔액기준 예대금리차도 함께 비교공시 대상에 추가

② 전세대출금리 비교공시(주담대, 신용대출은 공시중)

- 가) (현행) 가계대출의 경우 주담대, 신용대출, 마이너스대출로 구분하여 공시
- 나) (개선) 은행별 전세대출금리도 비교공시 항목에 추가

③ 가계대출금리 공시 세분화: 기준금리/가산금리/우대금리

- 가) (현행) 주담대·신용대출 등 대출상품별로는 금리를 기준금리 / 가산금리 / 우대금리 (가감조정금리)로 세분화하여 공시중
- 나) (개선) 은행별 가계대출금리를 기준금리 / 가산금리 / 우대금리로 세분화하여 비교공시 (신규취급액 기준, 잔액 기준 공통)

④ 은행별 특수성 설명을 위한 “설명 페이지” 신설

가) (현행) 매월 은행별 금리가 변동되고 있으나, 소비자에게 변동요인을 설명할 수 있는 수단이 제약되는 상황

나) (개선) 은행 자율적으로 금리변동 요인(예: 중저신용자 대출 확대, 단기조달 비중 증가) 등을 설명할 수 있는 설명 페이지 신설

< 은행권 금리정보 공시 개선방안 요약 >

	신규취급액 기준			잔액 기준		
	월별 공시	은행간 비교	은행별 시계열	월별 공시	은행간 비교	은행별 시계열
대출합계	○	○	○	x	x	x
가계대출	○	○	○	x	x	x
대출유형별 (주담대·신용) 세부금리 (기준/가산/우대)	○	○	○	x	x	x
(전세대출)	x	x	x	x	x	x
대출 전체 세부금리 (기준/가산/우대)	x	x	x	x	x	x
기업대출	○	○	○	x	x	x
예금금리	○	○	○	x	x	x
예대금리차	○	○	○	x	x	x

※ (음영부분) 현재 미공시 → 금번 방안에 따라 '23.7월 금리정보부터 공시

다. 성과보수 체계 개선 및 주주 환원정책 점검

「금융당국, 은행업에 공정하고 실효성 있는 경쟁 도입
(금융위원회, 2023.07.05.)」

① 임원에 대한 성과보수 제도 개선

가) 이연지급을 확대(예시 : 최소이연비율 40%→50%, 이연기간 3년→5년) 하고, 금융회사의 성과급 조정(malus)·환수(claw back) 실효성 제고

- TF를 통해 세부 기준을 마련하고 하반기내 개정 추진 예정

나) 개별 등기임원의 보수지급계획을 주주총회에서 설명(Say-on-Pay)토록 하고, 개별 임원의 보수지급액 공시도 강화

- 금융회사지배구조법 개정안 국회 계류중

② 은행의 경영현황 자율공개 방안 마련

가) 기존 사업보고서·감사보고서 등에 비해 국민과 시장이 경영현황을 보다 쉽게 이해할 수 있도록 경영현황을 자율 공개

< 은행 경영현황 공개 보고서 구성(案) >

구 성	세 부 항 목
0. 은행 개요	은행 기본정보(총자산, 영업점 및 직원수 등)
1. 자산/부채	대출채권 구성 / 유가증권 구성 / 예수금 구성 / 차입금 및 사채 구성
2. 수익/비용	이자이익(예대금리차 포함) / 수수료이익 / 급여(성과급, 희망퇴직금 등 포함) / 사회공헌 실적 / 증당금
3. 당기순이익 활용	자본적립 현황 / 배당 현황

- '23.3분기 시범 작성·공개 예정 / 차년도 4월부터 본격 시행

* '22년 경영현황 → '23년 하반기 작성 / '23년 이후 경영현황 → 차기년도 4월말까지 작성

라. 은행권 손실흡수능력 확충을 위한 은행업감독규정 개정안 예고

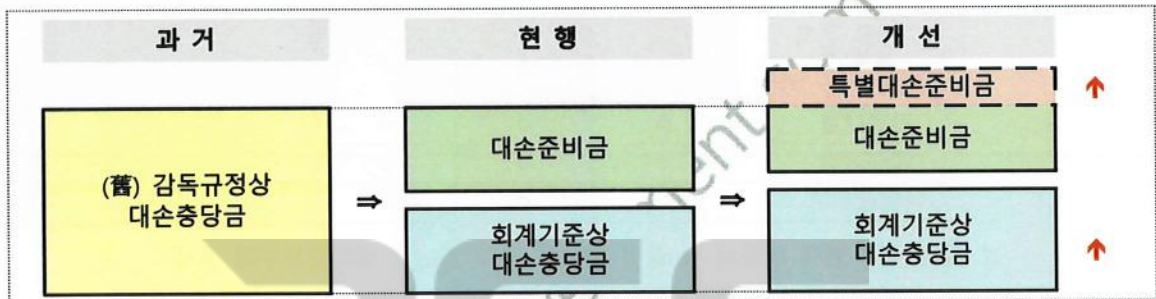
『은행권 손실흡수능력 확충을 위한 은행업감독규정 개정안 규정변경 예고
(금융감독원, 2023.01.26.)』

① 특별대손준비금 적립요구권 도입

- 가) (현행) 경기순응성(procyclicality) 완화, 미래불확실성 대응 등을 위해 감독당국이 은행들에 선제적으로 손실흡수능력 확충을 요구할 수 있는 제도적 근거가 없는 상황
- 나) (개선) 금융위원회는 대손충당금 및 대손준비금 수준의 적정성에 대한 금융감독원의 평가 결과 등에 비추어 향후 은행의 예상되는 손실에 비해 대손충당금·대손준비금이 부족하다고 판단되는 경우 은행에 대손준비금의 추가 적립을 요구 가능

② 예상손실 전망모형 점검체계 구축

- 가) (현행) 은행별로 대손충당금 적립을 위해 설정한 예상손실 전망모형에 대한 정기적인 관리·감독 체계가 미흡한 상황
- 나) (개선) 회계기준에 따른 대손충당금 적립을 위한 은행의 예상손실 전망모형을 매년 주기적으로 점검할 수 있는 근거를 마련



※ 일정(잠정) : 1.26일 규정변경예고, 3~5월 규개위·법제처 심사, '23년 상반기 시행

라-1. 은행권 손실흡수능력 제고를 위한 건전성 제도 정비방향

『은행권 손실흡수능력 제고를 위한 건전성 제도 정비방향(금융감독원, 2023.03.16.)』

① 자본 적정성 제도 정비방안

- 가) 경기대응완충자본(CCyB)* 부과

* CCyB: Countercyclical Capital Buffer

- 1) (현행) 바젤Ⅲ 자본규제의 일환으로 경기대응완충자본 제도를 '16년 도입하였으나, 현재까지 0% 적립수준을 유지

* (경기대응완충자본) 신용팽창기에 은행에 추가자본을 적립(0~2.5%)토록 하고 신용경색 발생시 자본적립 의무를 완화하여 사용하도록 하는 제도

- '19년 하반기부터 신용규모가 빠르게 증가하면서 적립신호가 발생했으나, 코로나19 확산에 따른 불확실성 증가를 고려하여 적립수준 0% 유지

- 2) (추진방향) 코로나19 대응과정에서 급증한 여신의 향후 부실화 가능성에 대비하여 2~3분기 중 추가자본 적립의무를 부과하는 방안 검토

- 나) 스트레스 완충자본 제도(Stress Capital Buffer) 도입 추진

- 1) (현행) 금융당국은 주기적으로 은행에 스트레스테스트(ST)*를 실시토록 하여 자본적정성 등 손실흡수능력을 점검하고 있으나,

* 스트레스테스트(ST): 위기상황을 가정(예: 금리, 환율, 성장을 등)하고 위기상황 하에서 은행의 적정자본 유지 여부 등 손실흡수능력을 점검

- 테스트 결과가 미흡한 경우에도 개별 은행에 추가자본 적립의무 부과 등 직접적인 감독조치를 할 수 있는 법적근거가 없는 상황

- 2) (추진방향) 미국·EU 등 해외사례를 고려하여 은행별 스트레스테스트 결과에 따라 추가자본 적립의무를 부과하는 스트레스 완충자본 제도 도입 추진

② 충당금 제도 정비방안(기발표사항)

가) 특별대손준비금 적립요구권 도입

- 1) (현행) 現 대손준비금은 감독규정상 최저적립률*을 기준으로 산출됨에 따라 향후 경기변동 등을 선제적으로 반영하여 손실흡수능력을 확충하는데 한계

* 기업여신 : (정상) 0.85% (요주의) 7% (고정) 20% (회수의문) 50% (추정손실) 100%

- 2) (개선방안) 금융위가 대손충당금 및 대손준비금 수준의 적정성에 대한 금감원의 평가 결과 등에 비추어 향후 은행의 예상되는 손실에 비해 대손충당금 · 대손준비금이 부족하다고 판단되는 경우 은행에 대손준비금의 추가 적립을 요구

나) 예상손실 전망모형 점검체계 구축

- 1) (현행) 은행별로 대손충당금 적립을 위해 설정한 예상손실 전망모형에 대한 정기적인 관리·감독 체계가 미흡한 상황

- 2) (개선방안) 회계기준에 따른 대손충당금 적립을 위한 은행의 예상손실 전망모형을 매년 주기적으로 점검할 수 있는 근거를 마련
은행은 매년 독립적인 조직의 검증 등을 통해 적정성을 점검하고, 그 결과를 금감원에 제출하며, 금감원은 점검결과가 미흡하다고 판단되는 경우 개선 요구 등 필요한 조치 가능

마. 은행지주·은행의 지배구조에 관한 모범관행

「은행지주·은행의 지배구조에 관한 모범관행 마련」
(금융감독원, 2023.12.13.)

① 사외이사 지원조직 및 체계 (6개 핵심원칙)

- 사외이사 지원 전담조직을 이사회 산하에 설치하고 업무총괄자의 임면 및 성과평가에 이사회가 관여

② CEO 선임 및 경영승계절차 (10개 핵심원칙)

- 상시후보군 관리 · 육성부터 최종 후임자 선정까지를 포괄하는 공정하고 투명한 승계계획 마련 · 운영
※ 후보자에 대한 공정하고 면밀한 평가를 위해 경영승계절차를 조기 개시하고 후보군에 대한 평가·검증 방식을 다양화

③ 이사회 구성의 집합적 정합성 및 독립성 확보 (9개 핵심원칙)

- Board Skill Matrix 등 집합적 정합성을 확보하기 위한 관리체계를 구축
※ 사외이사 후보군의 추천경로를 다양화하고 적정 임기정책을 마련하며, 사외이사 선임시 독립성, 전문성 등 자격 검증을 강화

④ 이사회 및 사외이사 평가체계 (5개 핵심원칙)

- 평가의 객관성 · 공정성을 제고하고 평가결과는 사외이사 재선임과 연계하는 등 환류기능 강화

※ 자세한 내용은 원본 참고

2. 저축은행 관련

가. 상호저축은행 합병 등 인가기준 개정방안

『제8차 금융규제혁신회의 개최(금융위원회, 2023.07.17.)』

① 영업구역이 확대되는 수평적 계열화 확대

가) (현행) 영업구역* 확대를 초래하는 동일 대주주의 3개 이상 저축은행 소유·지배 불허

* 수도권 2개(① 서울, ② 인천·경기) 및 비수도권 4개(③ 부산·울산·경남, ④ 대구·경북·강원, ⑤ 광주·전라·제주, ⑥ 대전·세종·충청) 등 총 6개로 구성

- <참고> 저축은행간 인수로 인한 수직적 계열화는 원칙적 금지

◆ 저축은행은 다른 회사 주식 15%(비상장 10%)를 초과·보유할 수 없음

(상호저축은행업 감독규정 §30④)

나) (개정) 비수도권 저축은행에 대해서는 영업구역이 확대되는 저축은행을 최대 4개까지 소유·지배 허용

※ 소유·지배 대상(적기시정조치 대상 저축은행 등)에 따라 수도권도 4개까지 허용

② 영업구역이 확대되는 합병 허용

가) (현행) 영업구역이 확대되는 합병은 원칙적으로 불허(저축은행간 합병에 관한 법령상 제한은 없음). 다만, 동일 영업구역내 합병 및 부실(우려) 저축은행 인수 후 합병은 허용

나) (개정) 비수도권 저축은행간 영업구역이 확대되는 합병 허용(영업구역은 최대 4개까지 허용)

※ 소유·지배 대상(적기시정조치 대상 저축은행 등)에 따라 수도권도 영업구역이 확대되는 합병 허용(영업구역은 최대 4개까지 허용)

③ “대주주 변경 합병 등 인가기준” 개정안 도식화

【수평적 계열화(동일 대주주 지배·소유) 관련】

※ 알파벳 대문자 : 영업구역 & 소문자 : 개별저축은행
폰트 색이 같은 경우 동일 대주주가 지배·소유함을 의미

1. 현행

① (허용: 영업구역 확대 X, 개수 무관)

A	B	C
a	b	c

② (허용: 영업구역 확대 O, 2개)

A	B	C
a	b	c

③ (불가: 영업구역 확대 O, 3개)

A	B	C
a	b	c

2. 개정 (1.에 허용사례 추가)

① (허용: 영업구역 확대 O, 4개, 비수도권※)

A	B	C	D
a	b	c	d

※ 소유·지배 대상(적기시정조치 대상 저축은행 등)에 따라 수도권도 4개까지 허용

2-1. 합병 등 권고

단, 2①②와 관련해 동일 대주주가 너무 많은 저축은행을 소유하는 구조를 차단하기 위해, 다음의 권고가 가능(3년 이내)

* 소유구조를 기준으로 부실 전이 가능성이 있을 경우 부실 발생 이전에 권고

A	B	C	D
a	b	c	d

A	B	C	D
a	b	c	d

A	B	C	D
a	b	c	d

【합병 관련】

1. 현행

① (허용: 영업구역 확대 X)

A	A
a	b

② (불가: 영업구역 확대)

A	B
a	b

2. 개정

① (허용: 영업구역 확대, 4개, 비수도권※)

A	B	C	D
a	b	c	d

※ 2023.07.18. 이후 개정안 즉시 적용

나. 저축은행의 사업자 주택담보대출

「저축은행의 사업자 주택담보대출 취급실태점검 결과(잠정) 및 제도개선 추진내용
(금융감독원, 2023.01.11.)」

① 저축은행 사업자주담대 개요

가) 가계주담대와 사업자주담대 비교

구 분	가계주담대	사업자주담대
LTV 규제	적용	미적용(원칙)
신용공여한도	8억원	개인사업자 50억원, 법인 100억원 (자산 1조원이상 : 60억원, 120억원)
대손충당금 요적립률	정상 1%, 요주의 10%, 고정 20%, 회 수의문 55%, 추정손실 100%	정상 0.85%, 요주의 7%, 고정 20%, 회 수의문 50%, 추정손실 100%

나) 점검 개요

- '22.6월 일부 저축은행 검사와정에서 작업대출 조직'이 개입하여 서류 위·변조 등을 통해 사업자주담대가 부당취급된 사례 확인
- * 대출모집인 등으로 구성된 작업대출 조직은 LTV 규제 등으로 대출이 곤란한 금융소비자에게 접근 후, 규제를 회피할 목적으로 세금계산서 등 대출에 필요한 서류를 위·변조하여 정상 대출로 위장하는 방법으로 작업대출 주도

다) 점검 결과

- 5개 저축은행에서 약 1.2조원(잠정)의 사업자주담대가 부당취급된 것으로 나타남
- 부당취급 유형은 기존 가계주담대를 先상환하는 방식('불입1'의 유형①)이 대부분이며, 주택구입에 사용된 기존 대부업체 주담대 등을 저축은행 사업자대출로 대환하는 방식(유형②)도 존재
- * 대출모집인 등의 자금으로 기존 가계주담대를 先상환 후 저축은행에서 사업자대출을 받아 동 모집인 등의 자금을 상환하고, 모집인 등은 대출금 용도증빙을 위·변조하여 제출

【작업대출 유형① 사례】	
■ A(○○회사 근무)는 은행에서 가계대출(4억원)을 받아 아파트를 구입 후 추가자금이 필요하자 전자상거래업자로 사업자등록 후 대출모집법인등을 통해 사업자대출(8억원) 신청	
- 대출모집법인등은 A의 개인정보, 대출요청금액을 저축은행에 통보하고, 저축은행은 A의 CB조회 후 사업자대출 취급을 위해서는 선순위 가계대출을 상환해야 한다고 통보	
- 대출모집법인등이 A의 선순위 가계대출(4억원)을 일시 상환하고, A는 저축은행에 사업자대출 8억원을 신청	
- 저축은행이 A에게 사업자대출 8억원을 실행 후 A는 대출실행 당일 대출모집법인등에 가계대출 상환자금 4억원 및 작업대출수수료 송금	
- 대출모집법인등은 A가 사업에 필요한 물품(8억원)을 구입한 것처럼 증빙서류를 위·변조해 저축은행에 제출(저축은행은 증빙서류의 실질내용 확인 없이 자금용도확인 종결)	

다) 제도개선 추진내용

개인사업자대출 심사 및 사후관리 개선방안 주요내용(안)

개인사업자 대출 여신심사 개선	가	차주의 사업 영위 여부 확인
		① 사업자등록증명원(원본) 필수 확인
		② 증빙서류 확인절차 강화
		③ 사업자등록일로부터 3개월 이내 대출은 원칙적으로 현장점검 등 실시
	나	선순위대출 대환·상환 시 확인절차 강화
		① 금융거래확인서, 대환대출금 용도확인서 등 확인
		② 사업자등록 전 실행된 대부업체 대출 등은 원칙적으로 사업자대출로 직접 대환 취급 제한
		③ 대출실행 직전 상환된 기존대출 상환자금 출처 확인

대출모집인 관리강화	가	대출모집인 등록·계약절차 강화
		① 중앙회의 대출모집인 등록절차 강화
		② 저축은행의 대출모집인 계약관리 업무 강화
	나	대출모집인 관리강화
		① 금지행위와 금지행위 위반에 따른 불이익 처분을 지정하여 관리 ② 업무수행방법 구체화 및 작업대출 방지교육 등을 통한 내부통제 강화
용도외유용 사후점검 개선	가	용도외유용 사후점검 대상 확대 추진
		① 사후점검 대상에 최초 취급후 1년 이내 대부업대출 대환을 포함
	나	사후증빙서류 확인절차 강화
		① 대출금사용내역표, 거래상대방 관련 서류 및 차주의 입출금 서류 등 사후 증빙서류 확인강화
	다	사후점검 업무 표준화
		① 심사·사후점검 담당자 분리 ② 용도별 증빙서류 구비기준 마련 및 사후점검 업무 프로세스 정비
	라	용도외유용 및 작업대출에 대한 사후처리 강화
		① 채권 및 관련자(모집인, 임직원 등)에 대한 사후처리 기준 마련

다. 금융사고 예방을 위한 내부통제 개선방안 마련

『금융감독, 저축은행 업계와 함께 금융사고 예방을 위한 내부통제 개선방안 마련(금융감독원, 2023.01.16.)』

① 4대 고위험업무에 대한 내부통제 강화

가) PF대출 사고예방을 위한 내부통제 강화

1) PF대출 직무분리 강화

- PF대출의 경우 영업, 심사, 자금송금, 사후관리 등 업무에 대해 담당 부서(또는 담당자)를 명확히 직무분리

2) 수취인명 임의변경 금지

- 송금시스템 개선을 통해 송금시 수취인을 임의로 변경하지 못하도록 전산 차단(중앙회 통합전산 저축은행은 '22.3월 조치 완료)

3) 지정계좌 송금제 시행

- PF 대출금이 사전에 등록된 지정계좌(예: 신탁사·거래처 계좌 등)로만 입금 가능하도록 제한
- 지정계좌 등록·변경시 3단계 승인절차(예:담당자→책임자→승인자)를 거치도록 하는 등 사전 확인절차 강화

4) 자금인출요청서 위변조 방지책 시행

- 자금인출요청서 위변조에 대한 복수의 대응방안을 동시 시행하여 다층(多層) 구조의 안전장치 마련

5) 대리 저축은행* 자금관리업무 개선

- ※ 참여사들을 대리하는 저축은행으로, 대주단 공동자금 관리, 기성고·담보 관리 등 담당

6) PF대출 자금인출 관련 점검 강화

- PF 자금인출의 적정성, 인출정보(지정계좌·사용인감 등) 변경의 적정 여부 등에 대해 자점감사 및 준법감시부(감사부) 정기·수시점검 실시

나) 개인사업자대출 사고예방을 위한 내부통제 강화

1) 대출취급시 제출서류 진위확인 강화

- 대출 증빙은 원칙적으로 진위확인이 가능한 자료를 징구하여 확인하고, 예외적으로 진위확인이 어려운 서류가 제출된 경우 추가 확인절차**를 의무적으로 실시

* 전자세금계산서(국세청), 건강보험자격득실확인서(건강보험공단) 등

** (예) 해당기관에서 직접 자료 수신, 현장방문, 유선통화 등을 통해 재확인

2) 사후관리 및 자체점검 강화

- 개인사업자 차주 주택담보대출의 자금 용도외유용 사후점검을 철저히 이행하고, 자점감사 및 준법감시부(또는 감사부) 정기·수시점검 등을 통해 적정성 확인

다) 자금관리업무 사고예방을 위한 내부통제 강화

1) 고액 자금거래 등에 대한 내부통제 강화

- 주요 자금인출건에 대해 승인절차를 강화(예: 3단계 이상)하고, 자점감사 및 준법감시부(감사부) 사전·사후점검 실시

2) 누적 송금액 기준 전결권 신설(건당 송금액 기준 전결권과 병행 운영)

- 일정기간(예: 일단위, 월단위) 누적 송금액 기준의 전결권을 신설하여 전결권자에 의한 분할 송금 및 임의송금 억제

3) 중요증서·실물 및 인감에 대한 내부통제 강화

- 중요증서·실물 및 인감에 대한 별도 담당자(부서)를 지정하여 금고 등에 보관하는 등 물리적 통제를 강화하고, 사용 및 반납 이력을 전산관리대장 등에 기록·관리

4) 계좌주명 불일치거래 등에 대한 내부통제 강화

- 계좌주명 불일치, 거래계좌 중도 변경계좌 등 특이거래는 3단계 이상 승인절차를 거치고, 자점감사 및 준법감시부(또는 감사부) 정기·수시점검 실시

5) 고액의 경비·자본예산 집행에 대한 점검 강화

- 일정 금액 이상의 경비·자본예산 관련 계약은 일반경쟁(입찰)계약을 통해 투명하게 집행하고, 고액의 경비·자본예산 집행내역에 대한 자점감사 및 준법감시부(또는 감사부) 사후점검 강화

라) 수신업무 사고예방을 위한 내부통제 강화

② 금융사고 예방을 위한 업무취급절차 개선

가) 견제기능 작동을 위한 직무분리 강화

1) 직무분리 세부 관리기준 마련

- 직무분리가 필요한 필수직무를 내규(예 : 금융사고 예방지침)에 반영하고, 직무분리 대상거래 및 담당자를 등록·관리

직무분리 필수직무(예시)

구 분	일선(Front) 업무	후선(Back) 업무
여신	영 업	심사, 송금, 사후관리
자금관리	지출결의	자금집행
여신심사	심 사	감정평가사 및 법무사 지정
수 신	영 업	사후관리(잔액통보 등)

2) 업무분장 변경에 대한 승인절차 강화

- 업무분장 변경가능 사유 등을 내규에 명확히 규정하고, 업무분장 변경시 승인절차 강화(예: 3단계 이상 승인)

나) 문서보안 강화 및 전결제도 취약점 보완

- 다) 금융의 디지털화에 따른 전자금융사기 방지능력 강화
- 라) 기타 취약 프로세스 개선

③ 준법감시조직 등의 역량제고 및 사고예방조치 실효성 제고

- 가) 준법감시/감사조직의 역량 제고
- 나) 사고예방조치 실효성 제고

④ 금융사고 근절을 위한 업계 자정능력 강화

- 가) 금융사고 예방지침 표준안 마련
- 나) 임직원 교육 강화 등 내부통제 문화 확산 유도

라. 저축은행 업권, 「PF 부실채권 정리 및 정상화 지원 펀드」 조성

① 저축은행 업권 PF 부실채권 정리 및 정상화 지원 펀드 개요

※ 자세한 내용은 후술

마. 「저축은행 PF대출 자율협약」 시행

「저축은행 부동산 PF대출 위험을 선제적으로 관리하기 위하여 「저축은행 PF대출 자율협약」을 본격 시행합니다.(금융감독원, 2023.03.08.)」

① 주요 개정 내용

가) 현행 자율협약 주요 내용

- 1) (대상) 대주단이 3개 이상의 저축은행으로 구성된 PF대출 채권
- 2) (의결) 만기연장은 대주단의 2/3이상, 추가자금 지원은 3/4이상 동의(대주단 수 및 총채권액 기준)
- 3) (기타) 추가자금지원 및 채무조정 결의시 사업정상화계획 징구 및 평가

나) 개정 내용

- 1) 정상사업장 자금지원을 위한 사전지원제도 운영 근거 마련
 - 일시적 어려움을 겪는 정상사업장에 대하여 부실화 이전에 신속한 자금지원이 이루어 질 수 있도록 사전 지원근거* 마련 및 관련 절차 간소화
 - * 연체 발생 전 일시적 어려움을 겪는 사업장에 대하여 자율협약을 통하여 신규자금 지원 등을 하고, 단순 만기연장시 사업정상화계획 징구를 생략하는 등 일부 절차를 간소화
- 2) 연체 사업장 중 정상화 가능 사업장에 대한 채권재조정 등 근거 마련
 - 연체 사업장 중 정상화 가능 사업장에 대해 채권재조정 등 지원 근거, 사업정상화 계획 평가 및 이행 점검 등 세부절차 마련
 - 사업정상화계획 포함사항*, 특별약정 체결 관련 사항, 채권 행사 유예 등도 명시
 - * 사업부지 매입, 시공사 선정, 인허가 판단, 사업수지, 분양성 등 사업성 검토, 협약 관리기업의 사업정상화에 필요한 채권재조정 등의 신규자금 지원 계획 등
- 3) 자율협약 실효성 제고 장치 마련
 - (구속력 강화) 채권단 자율협의회 의결사항 미이행시 손해배상 책임을 부여하는 등 채권 저축은행 간 구속력 강화
 - (면책근거 마련) 협약에 따른 사업정상화 지원 이후 발생한 채권의 부실에 대하여 고의·중과실이 아닌 한 채권저축은행 관련 임·직원 면책 근거 마련
- 4) 기타 협약 운영 절차
 - (주간사 선정 절차) 기존 PF 주간사 및 대리은행을 채권저축은행 자율협의회 주간사로 우선 선정하되, 필요시 협의를 통해 변경

- (자율협의회 운영) 채권저축은행 자율협의회 소집·운영 및 보고 의무 등 관련 절차를 구체화 하고, 사업정상화 지원 절차 중단·종결 근거 마련
- (지원금 분담 기준) 신규자금 지원시 채권저축은행의 부담액은 원칙적으로 기존 참여 비율로 하는 등 분담 방식을 명확화
- (타업권과의 공동 컨소시엄 협의절차) 타 금융업권과의 공동 컨소시엄 대출관련 전체 대주단의 원만한 합의를 위한 협의 절차 마련

② 협약 이행 관련 인센티브 부여

가) 업종별 여신한도 준수 의무* 한시적 완화 [금융감독원]

* 저축은행은 PF대출(총신용공여의 20%), 부동산업·건설업(각각 총신용공여의 30%), PF대출 등 부동산 관련 업종 합산(총신용공여의 50%) 한도를 준수하여야 함

- 자율협약 등의 의결을 거친 채권재조정 및 신규자금 지원 사업장 관련 여신에 대하여 동 준수 의무를 한시적으로 완화

나) 자기자본 20% Rule 적용 유연화 [저축은행중앙회]

* 중앙회 자율규제로서 저축은행은 PF 사업자금의 20% 이상을 자기자본으로 조달할 수 있는 차주에 대해서만 PF대출 취급 가능

- 자율협약 등의 의결을 거친 신규 지원자금에 한하여 동 준수 의무를 한시적으로 미적용

다) 자산건전성 분류 기준 탄력 적용 [금융감독원]

- 자율협약 등의 의결을 거친 채권 재조정 및 신규자금 지원 사업장 관련 여신에 대하여 약정 성실 이행 등 요건 충족시 상향 조정 가능

라) 검사·제재시 자율협약 적용 여신 관련 임직원 면책* [금융감독원]

* 「금융기관 검사 및 제재에 관한 규정」(제27조)에 따라, 금융기관 여신업무와 관련하여 여신 부실 발생시 고의 또는 중과실로 신용조사·사업성 검토 및 사후관리를 부실하게 한 경우 등이 아닌 한 제재하지 않음

- 금융감독원 검사·제재시 고의·중과실이 아닌 한 자율협약 등의 의결을 거친 채권재조정 및 신규자금 지원 사업장 관련 여신이 부실화될 경우에도 관련 임직원 면책 부여

바. 상호저축은행업감독규정 일부개정

『상호저축은행업감독규정 일부개정규정안 금융위원회 의결(금융감독원, 2023.09.13.)』

① 주요 개정 내용

가) 다중채무자 대출에 대한 대손충당금 추가 적립이 의무화

- (현행) 저축은행은 충당금 적립시 자산건전성 분류에 따라 감독규정 상 최저적립수준* 이상을 적립중이나, 차주가 다중채무자인지 여부는 충당금 적립률에 영향을 미치지 않는 상황. 반면 상호금융·카드 업권**은 다중채무자 충당금 추가 적립 규정이 이미 마련되어 다중채무자 대출에 대해 충당금을 더 많이 적립하고 있음

* 가계대출 : (정상)1% (요주의)10% (고정)20% (회수의문)55% (추정손실)100%

** (상호금융) 5개 이상 금융회사 다중채무자 : 충당금 요적립률의 130%

(카드) 2개 이상 신용카드업자 다중채무자(카드론) : 충당금 요적립률의 130%

- (개정) 가계대출 차주의 금융회사* 이용수에 따라 충당금을 추가 적립하여야 함.

5~6개의 금융회사 대출을 이용하는 다중채무자에 대해서는 충당금 요적립률의 130%를 적립하고, 7개 이상의 금융회사 대출을 이용하는 다중채무자에 대해서는 충당금 요적립률의 150%를 적립하여야 함. 이를 통해 취약차주인 다중채무자 대출에 대한 저축은행의 손실흡수능력이 제고될 것으로 기대된다. 동 제도는 시장 상황과 업계 부담 등을 감안하여 '24.7월부터 시행됨.

* 대부업법상 여신금융기관 및 금융위 등록 대부업

나) 실차주 기준으로 부동산 관련 업종 신용공여 한도 규제가 적용

- (현행) 신용공여 총액 대비 부동산 관련 업종에 대한 신용공여 한도*를 준수해야 함.

하지만 명목상 차주가 SPC인 경우, SPC 기준으로 차주 업종(예: 금융업)을 구분을 구분하여, 부동산 관련 업종 신용공여 한도규제를 우회할 소지가 있었음.

* 건설업(A) 30%, 부동산업(B) 30%, PF(C) 20% 이내, A+B+C 50% 이내

- (개정) 실제 원리금 상환의무가 있는 차주 기준으로 부동산 관련 업종 신용공여 한도 규제를 적용받게 됨. 동 제도는 규정 개정안 공포 후 즉시 시행되나, 기존 대출을 실차주 기준으로 재분류 하면서 업종별 신용공여 한도를 초과하는 경우, 상환 만기 등을 감안하여 규정 시행 후 2년 이내에 그 한도에 적합하도록 유예기간을 부여함.

다) 실질적 영업활동이 없는 SPC지점은 영업구역 내 신용공여에서 제외

- (현행) 신용공여 총액 대비 영업구역 내 의무여신 비율*을 준수하여야 함. 그러나 SPC 대출의 경우 SPC지점이 실제 없이, 등기만 영업구역 내에 있음을 근거로 영업구역 내 여신으로 분류하는 사례가 있었음.

* 서울·인천·경기 50%, 그 외 지역 40% 등

- (개정) 지역 내 관계형 금융 활성화 및 지역경제 지원이라는 영업구역 내 의무여신 비율 규제 취지를 감안하여 영업구역 내에서 실질적 영업활동이 이루어지지 않는 SPC지점은 영업구역 내 신용공여에서 제외하도록 함. 동 제도는 신규대출 취급분 부터 개정안 공포 후 즉시 시행됨.

3. 대주 관련

가. 주담대·전세대출 대상 대환대출 인프라 구축방안 『이제 아파트 주택담보 대출과 모든 주택의 전세대출도 손쉽게 알아탈 수 있게 됩니다(금융위원회, 2023.09.26.)』

① 기본 방향

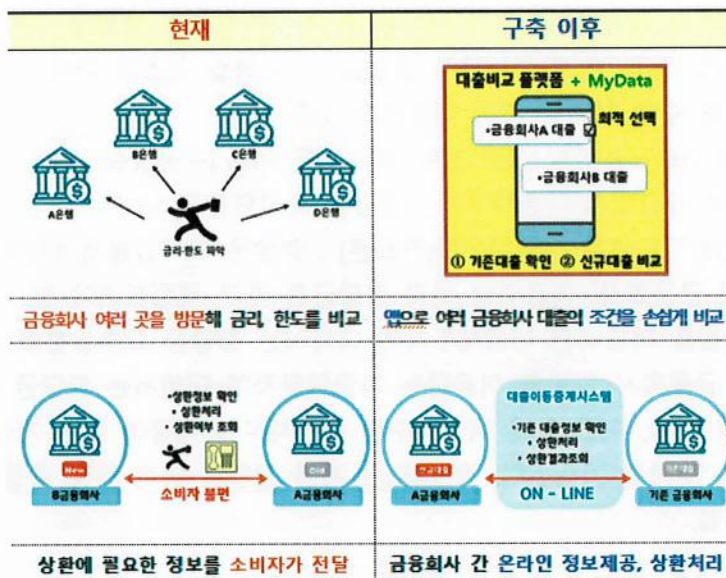
가) 금융소비자가 자신에게 가장 유리한 대출을 손쉽게 찾아 선택할 수 있는 시스템을 구축 하되, 인프라 구축의 여건을 감안하고 건전한 여신·보증심사를 위한 핵심 절차를 유지

- 1) 대환대출 시장에 참여하는 금융회사·플랫폼을 최대한 확대
- 2) 아파트 주담대·전세자금대출* 이동시스템 우선 구축

* 금융소비자의 대환대출 수요가 크고 대환 가능한 비대면 상품 개발이 용이

- 3) 대출이동의 전 과정에서 금융소비자의 영업점 방문을 최소화

나) 인프라 구축 전·후



② 주담대·전세대출 대환대출 인프라 참여기관

가) 19개(잠정) 대출비교 플랫폼*은 소비자가 최대한 많은 대출상품을 편리하게 비교할 수 있도록 제휴범위·이용편의 확보 경쟁

* 주담대 기준, 전세대출 비교 플랫폼은 16개(잠정)

나) 32개(잠정) 금융회사*는 기존 고객이 손쉽게 이동 가능해짐에 따라 기존 고객 유지 및 신규 고객 유치를 위해 대출금리 인하 경쟁

* 주담대 기준, 전세대출 참여 금융회사는 22개(잠정)

※ 참여 금융회사는 자사 기존 대출 정보를 다른 금융회사 및 플랫폼에 제공하는 동시에 자사로 이동하려는 고객이 다른 금융회사에서 받은 기존 대출 정보를 제공받음

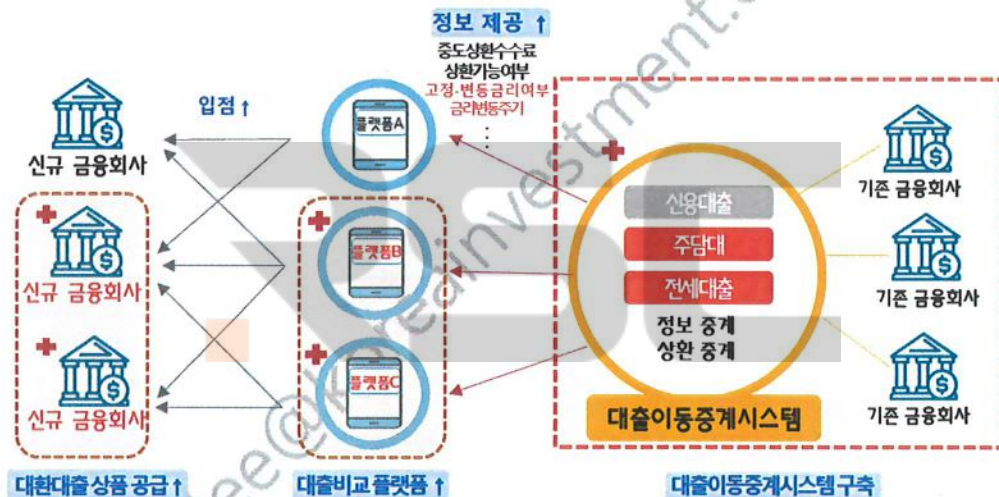
다) (참여) 은행·보험사·저축은행·여전사 등 32개(잠정) 주요 금융회사

③ 대출이동중계시스템(금융결제원)

가) 대환 대상은 아파트* 담보대출(주택구입자금·생활안정자금 모두 포함) 및 모든 주택의 전세자금대출(HUG·HF·SGI 등 보증서 기반)

* 실시간 시세조회 및 비대면 대출 신청이 불가능한 일부 경우(거래이력 부족 등) 제외

나) 인프라 구축을 통한 대환대출 시장 확대



※ 가급적 '23년 말까지 대환대출 인프라 구축을 완료하되 금융회사별 진행상황 등을 고려, 대국민 서비스는 '23년 말 또는 '24.1월부터 단계적 진행

④ 금융소비자의 이용절차

가) (대출비교 단계) 대출비교 플랫폼 앱에서 여러 금융회사의 대출을 비교, 대환대출 시 편익이 가장 큰 대출상품을 선택

- 각 플랫폼은 마이데이터와 대출이동중계시스템(금결원)*을 통해 제공받는 기존대출 정보를 활용, 소비자의 의사결정을 지원**

* 금융회사 간 주고받는 기존대출 정보 중, 신정법에 따라 마이데이터 사업자에게 제공되지 않는 중도상환수수료·금리변동주기 등을 플랫폼 앞 제공

** 예) 중도상환수수료·금리변동시점 등을 감안해 연간 절약되는 비용을 정확히 계산

나) (대출심사 단계) 금융소비자는 필요에 따라 앱 또는 영업점*을 선택하여 필요한 정보(서류) 제출**, 접수 이후 심사 개시

* 영업점 선택 시 상담전화를 통해 필요한 서류와 방문 가능한 지점 등을 안내

** (앱) 소득·자산·직업 관련 서류는 공동인증서 등을 통해 비대면 일괄 제출 가능

- 다) (대출실행 단계) 심사가 끝난 소비자는 대출조건 확정, 금융회사는 앱·영업점에서 소비자가 약정한 대출을 실행
- 라) (사후처리 단계) 금융회사 간 기존대출 상환은 온라인으로 직접 중계, 근저당권의 설정·말소 등 업무처리도 간소화
- 마) 주담대·전세대출 갈아타기 이용 흐름도



⑤ 추진 일정

추진과제	일정
① 각 금융회사 전산개발 등 대환대출 인프라 구축 ※ 구축상황 중간점검	'23.10월 ~ '23.12월 수시
② 대환대출 인프라 서비스 개시	'23.12월 말 이후 ※ 가급적 '23년 말까지 대환대출 인프라 구축을 완료하되 금융회사별 진행상황 등을 고려, 대국민 서비스는 '23년 말 또는 '24.1월부터 단계적 개시
③ 소비자 편의 점검 및 이슈 대응	운영 개시 후

나. CD수익률, 금융거래지표법상 중요지표로서 '23.10.02.부터 효력 발생 「CD수익률, 금융거래지표법상 중요 지표로서 10.2일부터 효력 발생(금융위원회, 2023.09.25.)」

① 개요

- 가) 금융위원회는 임시공휴일인 10.2일부터 금융거래지표법*상 중요지표로서 CD수익률의 효력이 발생하고, 추석 연휴 및 개천절 다음날인 10.4일부터 개선된 산출 방법에 따른 산출이 시작된다고 밝혔다.

< 금융거래지표법상 중요지표로 효력 발생시 주요 변화 >

- 수익률 산출방법 : (現)증권사 자율 → (改)호가 제출방식 구체화*(산출업무규정)
* 1단계 : 표준단기(80일 ~ 100일) 발행물 수익률, 2단계 : 인접 발행·유통 수익률, 3단계 : 전문가적 판단
- 설명서 및 내부통제 : (現)자율 → (改)설명 의무 신설, 수익률 산출 이해상충 방지(증권사), 지표관리위원회 도입(협회) 등
- 위반시 : (現)자율규제(협회 시행세칙) → (改)법상 제재(금융거래지표법 §18[벌칙], §19[과태료])

- 나) CD수익률이 금융거래지표법상 중요지표의 효력이 발생함에 따라 10.2일부터 **CD수익률을 사용하는 금융회사들은 신규계약을 체결하거나 기존계약을 갱신하는 경우 일반투자자들에게 중요지표 설명서를 내주고 그 내용을 설명하는 등의 의무를 이행해야한다.**

② CD수익률 관련 Q&A

가) CD수익률 정의

- 금융투자협회의 「CD수익률 산출업무규정」제2조제1항제1호 정의 규정에 따라 신용평가 회사로부터 AAA이상의 신용등급을 받은 시중은행이 발행한 만기가 91일*인 CD의 발행수익률을 의미

* 만기가 80일 이상 100일 이내

나) CD수익률 산출방법

< 단계별 산출방식(Waterfall) >

- **1단계** : 기초자료 제출기관*의 3개월(80일~100일) 발행물 거래를 활용, 기초수익률 산출
 - * 기초수익률 제출업무 수행을 위해 금투협회가 선정한 직전년도 CD거래실적 상위 10개 증권사
- **2단계** : 인접 발행·유통거래를 참고하여 기초수익률 산출
- **3단계** : 기초자료 제출기관별 전문가적 판단기준(은행채·국채·통안채·CP 및 전단채 등 유사채권 거래수익률, 기준금리, 단기 자금시장 변화 등)을 적용하여 기초수익률 산출

다) CD수익률 산출 및 공시체계

- 기존 日 2회 산출·공시(12:00, 16:30)에서 日 1회 산출·공시(16:30)로 변경되고 시장활용도가 적은 특수은행(산·기은) CD수익률은 산출·공시 중단

라) CD수익률 기초자료 제출기관

- 10개 증권사*(교보증권, 다올투자증권, 부국증권, 에스케이증권, 유진투자증권, 이베스트투자증권, 하나증권, 하이투자증권, 한양증권, 한화투자증권)

* 1년 단위로 재선정, 콜시장 참여 혜택

마) CD수익률 사용기관의 의무

- 중요지표 사용기관은 일반투자자 대상 중요지표 설명서 교부 및 설명 의무, 비상계획 마련 및 금융 계약 반영의무, 일반투자자 대상 설명 의무 등을 이행하여야 함 (금융거래지표법 §9①, ②)

⑧ 업종별 이슈(운용사)

1. 정책 관련

가. 「자산운용사의 의결권행사 가이드라인」 전면 개정

「자산운용사의 의결권행사 가이드라인 전면 개정
(금융감독원, 2023.10.27.)」

① 주요 내용 요약

현황 및 문제점	개선 방향
의결권 행사 실무 관련 모범기준 부재	① 일반원칙 신설 의결권행사 정책·의사결정 체계 등 내부통제 모범기준 제시
주제별 편제	② 실무중심 편제 개편 단시간 내 참조가 용이하도록 주주총회 소집공고 상 안전기재순서에 따라 편제 개편
법규와 권고사항, 원칙과 사례 불분명	③ 법규와 권고사항, 원칙과 사례 명확화 이사 선임요건 등 법규에서 정한 사항은 관련 법령을 부기하여 판단 근거를 제공하고, 원칙적 판단기준과 구체적 고려요소 및 사례를 구분하여 제시
최신 사례 부족	④ 사례 보완 및 현행화 국내외 주요 의결권 자문기관의 의결권 지침, 「K-ESG 가이드라인」 등을 참고하여 ESG 등 최신 사례 보강
의미·표현 모호	⑤ 의미·용어 정비 법령과 상이하거나 의미가 모호한 표현 명확화
가이드라인 활용도 저조	가이드라인의 실무적 효용성 제고

- 가) (일반원칙 신설) 각론인 사안별 지침에 앞서 '일반원칙'으로서 의결권 행사 및 공시 관련 정책, 의사결정 체계 및 절차 등 내부통제에 관한 모범기준을 제시
- 나) (실무중심 편제 개편) (현행) 가이드라인은 안전상정 순서와 관계없이 지배구조, 자본구조, 사회적 책임 등 안전 주제별로 편제되어 있어 단시간 내 많은 안전을 분석하는데 비효율적*
- (개선) 안전분석 업무의 효율성 제고를 위해 편제방식을 기업공시 서식에서 정한 주주총회 소집공고 상 안전 기재순서에 따라 실무 중심으로 개편

◆ 편제 개편 내용

현행	개정안
A. 지배구조	1. 재무제표의 승인
	2. 정관의 변경
	3. 이사, 감사 및 감사위원회 위원의 선임
B. 자본구조	4. 이사 및 감사의 보수한도 승인
	5. 주식매수선택권의 부여
	6. 합병 및 영업양수도 등
C. 기업의 사회적 책임	7. 자본구조의 변경
	8. 기타 주주총회의 목적사항

- 다) (법규와 권고사항 구분, 원칙과 사례 명확화) 법령에서 정하고 있는 사항과 다른 판단 기준을 제시하는 사항에 대해서는 관련 법령을 부기하여 판단근거를 제공, 주주가치 등 추상적 개념을 바탕으로 한 원칙적 판단기준에 대해서 고려가능한 판단요소나 사례 추가

◆ 보완 내용 예시

현행 가이드라인	개정사항
주주총회 의결정족수 변경 시 반대	상법상 주주총회의 보통·특별결의 요건(정관으로 달리 규정 가능) 부기
소수주주권 행사요건의 완화 시 찬성, 강화 시 반대	상법상 소수주주권 행사요건을 강화할 수 있는 한 계로서 상법상 요건 표기
성별 등 다양성을 강화하는 이사회 구성에 찬성, 다양성 제한하는 제안에 반대	자본시장법 상 자본총액 2조원 이상인 상장회사의 경우 이사회를 특정 성별로만 구성하는 것을 금지하고 있음을 부기
사외이사 선임 시 일부 결격요건을 법령보다 엄격하게 규정하고, 감사·감사위원의 선임 시 법령상 결격요건에 대해 미규정	상법·지배구조법 등의 사외이사·감사·감사위원의 결격요건 부기
주주총회 안건의 일괄상정을 금지하는 안에 찬성	주주 이익의 훼손 가능성이 있는 일괄상정 사례를 추가하고 상법상 분리상정 의무 사례 부기
이사 선임 시 주주이익을 극대화할 수 있는 후보에게 찬성	고려요소로서 후보자의 경력 및 능력, 경영실적, 과거 주주제안에 대한 대응 등 고려요소 추가

라) (사례 보완 및 현행화)최근 개정('16.6월) 이후 환경변화를 반영하기 위하여 국내외 주요 의결권 자문기관의 의결권 지침, 「K-ESG 가이드라인*」 등을 참고하여 ESG 등 최신 사례를 추가. 특히, 지배구조(G)에 대해서는 주주권 강화 및 이사회의 책임과 투명성을 제고할 수 있는 사례를 다수 보강

마) (의미 명확화 및 용어정비)기타 법령과 상이한 표현*이나 의미가 모호한 표현은 명확하게 정비

* <예>결의에 필요한 의결권수 → 의결정족수, 법정주식수 → 발행주식수 등

9 기타 PF 관련 이슈 사항

1. 정책 관련

가. 과태료 제도 개선 방향(~2023.4Q까지 세부 방안 검토)

「금융권 과태료 제도개선 방향」
(금융위원회, 2023.03.17.)

① 과태료 부과 대상자 정비 : “의무수범자”로 일원화

가) (현행) 각 금융업법(은행법·금융실명법 등)에서 행정의무 위반에 대한 과태료 부과 대상자로 금융회사 또는 임직원을 규정

나) (개선) 행정의무의 실효성 확보라는 과태료의 본래 취지에 맞게 과태료 부과 대상자를 “의무수범자”로 일괄 정비

- 「질서위반행위규제법」도 피사용자가 행정의무 위반시 원칙적으로 의무수범자인 사용자에게 과태료를 부과하도록 규정하는 취지 등을 감안

* 제11조(법인의 처리 등) ① 법인의 (A)대표자, 법인 또는 개인의 (A)대리인·사용인 및 그 밖의 종업원이 업무에 관하여 (B)법인 또는 그 개인에게 부과된 법률상의 의무를 위반한 때에는 (B)법인 또는 그 개인에게 과태료를 부과한다.

② 과태료 근거규정 구체화 : “포괄규정” → “행위별 근거규정”

가) (현행) 대다수 법령은 의무별·행위별로 과태료 부과 근거를 규정

나) (개선) 법집행의 예측가능성과 신뢰성 제고를 위해 과태료 포괄규정을 삭제하고, 의무별·행위별로 과태료 근거를 마련

③ 법률상 한도를 고려한 과태료 기준금액(시행령) 설정

가) (현행) 대부분 금융법령은 시행령에서 과태료 기준금액을 법률상 상한 대비 50% 이상으로 설정(예: 法 5천만원, 令 3천만원)

나) (개선) 법률에서 의무위반의 중대성을 고려하여 과태료 상한을 정한 만큼, 동 취지를 고려하여 시행령상 기준금액 조정(최소 30%)

④ 과태료 건별부과 원칙 및 예외규정 적용에 관한 기준 구체화

가) (현행) 금융당국은 '14년부터 「질서위반행위규제법」을 원용하여 과태료 건별부과 원칙 및 예외기준을 마련('13.6월 세부방안 발표)

나) (개선) 위반행위 건수 산정시 일관된 기준이 적용(건별부과 또는 예외 적용)될 수 있도록 과거사례 분석 등을 통한 위반행위별 기준·사례 제시

⑤ 단순·경미한 위반사항에 대한 개선기회 부여

가) (현행) 「금융기관감사제재규정」은 과태료 부과 면제사유로 ① 지급불능, ② 他 제재조치(형벌·과징금)를 받은 경우, ③ 위법성 착오 등을 규정

나) (개선) 의무별 경중·특성 등에 따라 단순·경미한 위반 사항에 대해서는 1차적으로 개선 기회를 부여하는 방안 검토(예: 1차 경고, 2차 과태료)

⑥ 과태료 - 과징금 간 규율체계 정비

가) (현행) 금융관계법은 실체적 의무를 포함한 대부분 의무위반 사항에 대해 과태료 중심의 제재체계를 유지중

나) (개선) 타권역 법령(예: 경쟁법)과의 비교 검토를 거쳐 의무특성에 따라 금융관계법상 과태료-과징금 간 규율체계 정비*

* (참고) 대법원 판례는 동일한 의무위반 행위에 대해 필요시 과태료 - 과징금 함께 부과

나. 금융회사 지배구조법 상 내부통제 제도 개선

『금융사고, 제재보다 예방에 주력(금융위원회, 2023.06.22),
『내년 말부터 금융회사 임원별로 소관 업무에 대한 내부통제 관리
책임을 부여받게 됩니다(금융위원회, 2023.12.08),』

① 책무구조도(Responsibilities map) 도입

가) 정의

- 책무구조도란, 금융회사 ① 임원이 담당하는 직책(function)별로 ② 책무(responsibility)를 ③ 배분한 내역을 기재한 문서

나) 대상

- 「지배구조법」상 임원*(이사·감사·업무집행책임자 등, 통상C-레벨*)
 - * 회사의 규모, 해당 직책의 특성 등을 고려하여 일부 조정 가능토록 시행령에서 규정 예정(예: 임원 수가 5명 이하인 소규모 회사의 경우 일부 직원도 임원급으로 추가가능)
 - ** CEO, CRO, CCO 등의 직책으로, 대형은행 기준 2-30여명 수준

다) 책무

- 금융회사의 법령준수, 건전경영, 소비자보호 등에 영향을 미칠 수 있는 업무분야별 내부통제 책임을 의미
- 책무구조도상 임원에게 의무적으로 책무를 배분해야 할 업무영역은 시행령에서 예시적으로 열거*할 예정
 - * ① 경영관리, ② 위험관리, ③ 영업 부문 등 3가지 영역으로 구분하여 열거

라) 배분

- 특정 직책을 가진 임원의 책임내용(책무)을 지정



② 내부통제 관리의무 부여

- 가) 내부통제 관리의무란, 책무구조도상 해당 임원이 소관책무의 범위 내에서 실제로 실행해야 하는 내부통제 관리조치를 의미
- 나) 관리조치는, 소관영역에서 내부통제·위험관리기준이 효과적으로 작동되도록 임원이 소속직원과 관련하여 취해야 할 조치*를 의미
- 다) 내부통제 전반의 책임자인 대표이사의 내부통제 “총괄” 관리의무*도 명확히 규율하여, 대표이사의 책임의식 고취
 - * [대법원 2021.11.11.선고 2017다222368 판결] “특히 회사 업무의 전반을 총괄하여 다른 이사의 업무집행을 감시·감독하여야 할 지위에 있는 대표이사”

③ 이사회 내부통제 역할 명확화

- 가) 이사회의 역할 명확화를 위해, 내부통제 및 위험관리 정책 수립과 그 집행에 관한 사항을 이사회 심의·의결 대상에 포함
- 나) 이사회는 회사 내부통제체계 및 운영 전반의 적정성을 점검하는 등 내부통제에 대한 궁극적 책임을 부담
- 다) 책무구조도상 개별 임원은 소관 영역별로 구체적인 관리조치(management)를 취하며, 이사회는 내부통제체계를 감시(oversight)

라) 이사회가 내부통제 역할을 충실히 수행할 수 있도록 이사회내 소위원회로 내부통제위원회 신설

④ 제재 및 면책 기준

가) 내부통제 관리조치를 未실행하거나 불충분하게 실행하여 관리의무를 위반한 임원에 대해서는 신분제재* 부과

* (업무집행책임자가 아닌 임원) 해임요구, 직무정지, 문책경고, 주의적 경고, 주의(업무집행책임자) 면직, 정직, 감봉, 견책, 주의 등의 요구

나) 다만, 금융사고 발생시에도 상당한 주의를 다하여 내부통제 관리조치를 한 경우 책임 경감 또는 면제

다) 당국이 관리의무 위반여부를 점검하여 임원에 책임을 묻는 상황을 미리 정하여 공개(금융위 고시)함으로써 법집행의 투명성·일관성 제고

⑤ 제도 시행방안

가) (추진일정) 방안발표 이후, 공청회, 업권별 설명회 등을 개최하여 업계 의견수렴 과정 지속 후 속도감 있는 입법 추진

나) (적용대상별 적용시점) 충분한 준비기간을 부여하고, 업권별로 단계적 시행

- [1단계] 은행·금융지주 (공포후 1년 이후)
- [2단계] 대형금융투자회사 및 종합금융투자회사, 대형보험회사(공포후 1년 6개월 이후)
- [3단계] 일부 지배구조 규율이 未적용되는 중소형 금융회사(5년 이내의 범위에서 시행령이 정한 날부터)

* 이사회 구성·운영, 이사회내 위원회 설치, 위험관리위원회, 보수위원회, 소수주주권 행사 등

※ 업권별 적용시점

(구분)	은행	지주	금투	보험	여전	저축은행
지배구조법 전체적용	전체	전체	자산총액 5조원 ↑ / 운용재산 20조원 ↑ + 종투사	자산총액 5조원 ↑	자산총액 5조원 ↑	자산총액 7천억 ↑
일부 규율 적용배제			자산총액 5조원 ↓ / 운용재산 20조원 ↓	자산총액 5조원미만	자산총액 5조원 ↓	자산총액 7천억 ↓

* ☐ 1단계 → ☐ 2단계 → ☐ 3단계

※ 2024.06. 시행, 2024.12 순차적용 예상

다. 자금세탁방지 업무 책임성·전문성 강화 방안

『금융회사의 자금세탁방지 업무보다 책임감 있고, 전문성 있게 수행(금융위원회, 2023.07.20.)』

① 개선 방안

		현행	개선
역할 책임 정비	이사회	▶ 감독대상 불분명 ▶ 감독업무 내용 불분명	▶ 감독대상 명확화 ▶ 감독업무 내용 구체화
	대표이사	▶ 보고체계 구축·운영 관련 업무 범위 불분명 ▶ 내부통제정책 준수책임의 내용·범위 불분명 ▶ 감독책임 범위 미규정	▶ (구축) 업무지침(안) 이사회 상정·업무조직 구성 ▶ (운영) 취약점 개선·보고 ▶ (준수) 준법감시인이 업무지침 준수여부를 감독 ▶ (감독) 준법감시인을 감독
	준법감시인	▶ 별도 규정 부재	▶ 업무지침 준수여부 감독 ▶ 보고책임자를 감독
	보고책임자	▶ STR·CTR 책임범위 불분명 ▶ CDD 책임범위 불분명	▶ 본점차원 STR·CTR 위반 행위책임 (지점차원 위반에 대한 감독책임) ▶ 본점차원 CDD 감독(지점제외)
보고 책임자 취약점 보완	전문성	▶ 전문성·독립성 관련 선언적 규정만 존재	▶ AML 업무경력 2년 이상
	독립성		▶ 보고책임자 직위 명문화

② 용어 설명

AML (자금세탁방지) : A nti- M oney L aundering	불법재산의 취득·처분을 은닉·가장하는 행위를 방지
CFT (테러자금조달금지) : C ountering(Combating) the F inancing of T errorism	테러자금조달 범죄화 및 관련단체와의 거래금지
STR (의심거래보고) : S uspicious T ransaction R eport	특정 자금이 범죄 활동의 수익이거나 테러자금조달과 관련되는 것으로 의심되거나 또는 의심할 만한 합당한 근거가 있는 경우 보고기관의 담당자로 하여금 해당 거래를 금융정보분석원에 보고하도록 하는 제도
CTR (고액현금거래보고) : C urrency T ransaction R eport	일정금액(1천만원) 이상의 현금거래를 금융정보분석원에 보고하도록 하는 제도
CDD (고객확인업무) : C ustomer D ue D iligence	금융회사등이 고객과 거래시 고객의 신원을 확인·검증하고, 실제 소유자, 거래의 목적, 자금의 원천을 확인하도록 하는 등 금융거래 또는 금융서비스가 자금세탁 등 불법행위에 이용되지 않도록 고객에 대해 합당한 주의 를 기울이도록 하는 제도
EDD (강화된 고객확인업무) : E nhanced D ue D iligence	고객별·상품별 자금세탁 위험도를 분류하고 자금세탁위험이 큰 경우에는 더욱 엄격한 고객확인, 즉 금융거래 목적 및 거래자금의 원천 등을 확인하도록 하는 제도

라. 부동산 공시제도 개선방안

『공시가격의 신뢰성·투명성·정확성 높인다.』(국토교통부, 2023.10.16.)

① 공시가격 산정 보다 정확하게

가) 물적·인적자원 투입 대폭 확대

- (현황 및 문제점) 부동산원은 연중 상시조사체계를 통해 시장상황을 수시로 조사하며, 동 정보 등을 활용하여 공동주택 공시가격 산정. 다만, 실거래 모니터링 등에 따른 업무부담이 상당하여 집중 수행 기간(12월~익년 2월) 에도 공시업무에 100% 집중하기 어려운 상황
- (개선방안) 부동산원의 전사적 대응을 통해 공동주택 공시업무 집중 수행기간(12월~ 익년 2월) 동안 인당 업무량 30% 경감 추진('23.下~)

나) 공시가격 산정자료 보강

- (현황 및 문제점) 공시가격 산정 시 물리적 특성(층, 면적, 구조 등)은 건축물대장 등 공부(公簿)를 기준으로 조사 중이나, 현황과 공부가 불일치하는 사례가 일부 존재하여 정확한 공시가격 산정을 위해서는 건축물의 현황자료 보강 필요
- (개선) 지자체가 직접 주택의 물리적 특성(층, 면적, 구조 등)의 변화를 수시 갱신하는 과세대장*을 공시가격 산정에 활용('24.上~, 시행령 개정)

* 조세는 건축물/토지 현황을 대상으로 부과, 과세대장은 현황을 상대적으로 잘 반영

다) 조사자의 현장조사 강화

- (현황 및 문제점) 현장조사는 기초정보를 수집·확인하는 중요 수단이나, 단순 방문 등 공시가격의 신뢰성을 저해하는 미흡사례가 발생. 또한, 현장조사를 통해 발견된 현황-공부 간 불일치 사항이 공부에 제대로 반영되도록 하는 체계적인 관리체계가 부재
- (개선) 조사자가 현장조사에서 직접 확인한 현황과 공부의 일치여부를 체크리스트를 통해 기록하도록 개선('23.下~, 업무요령 개정)

라) 개별공시가격 산정역량 강화

- (현황 및 문제점) 지자체에서 공시업무가 기피업무로 인식됨에 따라 인사이동이 잦고 그로 인해 전문성 확보도 잘 안 되는 실정
- (개선) 지자체 담당자 교육 강화, 산정시스템 고도화, 지자체 평가지표 개선 등 지자체 개별공시가격 산정역량 강화 지원

마) 비준표 신뢰도 향상 및 항목 개선

- (현황 및 문제점) 지자체가 개별공시가격 산정에 활용하는 비준표의 현실적합성 및 신뢰도에 대해 검증·보완이 필요하다는 문제제기 존재
- (개선) 국민이 신뢰할 수 있는 개별부동산 공시가격 산정을 위하여 현재 운영 중인 비준표 전반을 외부 전문가와 함께 검증·개선

바) AVM(자동산정모형) 적용 검토

- (현황 및 문제점) 지속 증가하는 공동주택(연 2~3%)의 공시품질을 유지하기 위해서는 지속적인 인력 증원*이 필요하나, 쉽지 않은 상황
- (개선) 조사자의 업무 부담을 근본적으로 줄이면서, 보다 객관적인 공동주택가격 산정이 가능한 자동산정모형(AVM) 적용 검토

② 공시가격의 검증은 보다 철저하게

가) 공시가격 검증센터를 통한 상시검증제도 도입

- (현황 및 문제점) 지자체가 공시가격을 검증할 수 있도록 절차를 개선하여 왔으나, 짧은 기간 등에 따라 면밀한 검증에 한계
- (개선) 시·도별 '공시가격 검증센터*'를 설치하여 공시가격 산정(부동산원, 감정사) 전반을 지자체가 상시 검증하는 제도 도입('23.下~)

나) 지자체의 공시가격 검토기능 확대

- (현황 및 문제점) 주택공시가격은 과세지표로 활용되어 지방재정에 상당한 영향을 미침에도 불구하고, 지자체의 검토 기능이 부족

【 표준주택가격과 개별주택가격 간의 관계 】



개별주택가격(A+B)

- (개선) 국가가 산정하는 공동·표준주택 공시가격에 대한 지자체의 검토기능을 확대하여 공시가격의 객관성·신뢰성 제고 도모
- 다) 이의신청 검토주체 독립(선수-심판 분리)
- (현황 및 문제점) 공시 이전 사전통지절차인 의견 제출과 공시 이후 사후 구제절차인 이의신청 모두 산정(평가) 주체가 적정성을 검토
 - * (토지) 표준지는 감정평가사가 평가 / (주택) 표준주택, 공동주택은 부동산원이 산정
 - (개선) 시·도별 검증센터에 이의신청의 1차적 검토권한을 부여하고, 중앙부동산가격 공시위원회 가 심의함으로써 선수-심판 분리('24.下~)

【 공시가격 산정주체 및 이의신청 검토주체 분리방안 】

	현 재	개 선
공시가격 산정주체	부동산원 (또는 감정평가사)	부동산원 (또는 감정평가사)
Ⅱ		
이의신청 검토주체	부동산원 (또는 감정평가사)	광역시·도 (공시가격 검증센터)

⇒ 공시가격 산정주체(선수: 부동산원, 감정평가사)와 이의신청 검토주체(심판: 지자체) 분리

③ 정보공개는 보다 투명하게

가) 특성조사 객관화 및 등급 공개

- (현황 및 문제점) 공동주택 공시가격에 적용되는 가격결정요인(층, 향, 조망, 소음 등)에 대한 객관화 미비 → 조사자 주관에 따른 편차 발생 가능

【층별효용비 개념】

- ▶ (개념) 면적별 로열층(통상 중간층)을 기준으로 층별 가격차이를 나타내는 비율
- ▶ (적용방식) 최고층수에 따라 7등급으로 분류하고, 산정로직에 따라 등급별 물량 배분 → 층별 등급표, 단지별 특성 등을 고려하여 조사자가 층별 등급 결정

- (개선) 층, 향, 조망 등 가격결정요인에 대해 단계적으로 등급 체계 마련 및 공개 추진 ('23.下, 업무요령 개정)

* 층(최대 7등급), 향(8방), 조망(도시/숲/강/기타 등), 소음(강/중/약), 복층여부 등

【특성조사 객관화 및 등급공개(예시)】

현재	세대 특성	공시면적		해당세대수		향		
		000m ²		00		남		
단기 (‘24~)		공시면적		해당세대수		층	향	
000m ²		00		00(등급)		00(등급)		
중장기 (‘26~)		공시면적	해당세대수	층	향	조망	소음	
		000m ²	00	00(등급)	00(등급)	00(등급)	00(등급)	

나) 소유자 대상 정보공개 확대

- (현황 및 문제점) 공시가격의 신뢰성 제고를 위해 산정기초정보를 공개('20~)하고 있으나, 산정근거에 대한 세부설명은 여전히 미흡
- (개선) 부동산 소유자가 직접 이의신청한 경우 비교표준부동산, 비준율, 시세 관련 정보 등 구체적인 산정근거 공개('23.下, 업무요령 개정)

다) 공시가격 실명제 확대

- (현황 및 문제점) 표준부동산 소유자에게는 공시가격(안) 열람 시에 조사자 실명, 연락처 등을 공개하지만, 공동주택은 공개되지 않음
- (개선) 공동주택에 대해서도 온라인 홈페이지에 조사자 성명, 연락처를 공개하는 공시가격 실명제 확대·적용('23.下, 업무요령 개정)

라-1. 부동산 공시가격 2024년 현실화율

『24년 현실화율, 올해와 동일하게 동결(국토교통부, 2023.11.21.)』

① 현실화 계획 시행 전·후 공시가격 변동률

구분	시기	공동주택	단독주택	토지
시행 전	'11~'20년 연평균	3.02%	4.39%	4.66%
시행 후	'21년	19.05%	6.80%	10.35%
	'22년	17.20%	7.34%	10.17%

② 부동산 공시가격 현실화 계획 재수립 방안 심의 및 의결('23.11.21.)

가) 재수립 방안에 따른 2024년 평균 현실화율

	현 계획		수정
	'23년 현실화율	'24년 현실화율	'24년 현실화율
공동주택	69.0%	75.6%	69.0% (△ 6.6%p)
단독주택	53.6%	63.6%	53.6% (△10.0%p)
토지	65.5%	77.8%	65.5% (△12.3%p)

- 올해와 동일한 현실화율이 적용됨에 따라 공시가격 변동이 최소화될 전망이며, '24년의 최종 공시가격은 '23년말 부동산 시세를 반영하여 '24년 초 결정될 예정(표준주택·표준지 1월, 공동주택 4월)

$$\text{'24년 공시가격} = \text{'23년 말 시세} \times \text{'24년 현실화율('20년 수준)}$$

마. 여전업권 내부통제 개선방안 마련

『금융원 여전업권과 함께「여전업권 내부통제 개선방안」마련(금융감독원, 2023.11.16.)』

① PF 대출 등 관리강화를 통한 비정상적 송금 차단

가) (리스크요인) 동일 담당자·부서에서 복수 업무 수행, 다층(多層) 점검구조 미비 등으로 비정상적 송금 차단에 한계

- 1) (인출요청서 접수단계) 차주의 자금인출요청서 위조
- 2) (전표 입력단계) 차주가 既날인한 공란 출금전표*에 사고자가 전표 나머지 부분을 임의 기입하여 인출
 - * 업무상 편의를 위해 차주가 기날인한 출금전표를 다량 보유
- 3) (수신계좌 전산입력 단계) 수신계좌 전산입력시 자동으로 생성되는 계좌주명(예:가족)을 변경(신탁사 등)하여 정상거래로 위장
- 4) (전자결재 단계) 결재자 비밀번호를 지득하여 직접 업무처리하거나, 전표결재의 경우 책임자(승인자)의 친필서명 위조

나) (개선사항) PF대출 직무분리기준을 마련, 비정상적 송금을 차단하기 위한 통제장치 강화

- 1) 전산상 수취인명 임의변경 원천 차단
- 2) 사전 등록된 지정계좌限 송금허용
- 3) 자금인출요청서 위변조 방지대책(자금인출요청서 회사공용메일 수신 의무화, 사용인감 사전신고, PF대출 송금시 차주앞 문자발송 등) 마련 등

2. 금융 관련

가-1. 'PF 대주단 협약' 가동

『全 금융권이 함께하는 PF 대주단 협약 가동(금융위원회, 2023.04.27.)』

① 적용 범위

가) (적용 대상) 부실·부실우려 사업장 중 복수업권이 참여하고 있는 사업장에 대해 **全 금융권 「PF 대주단 협약」 적용**

※ 단일업권이 참여하고 있는 사업장의 경우 개별 업권별 「PF 대주단 협약」(저축, 여전, 상호금융, 새마을금고 既 마련)이 적용

나) (가입 대상) 기존 은행, 금투, 보험, 여전, 저축은행 외에 새마을금고, 농협, 수협, 산림조합, 신협 등 상호금융도 추가

② 'PF 대주단 협약'에 따른 사업 정상화 절차

가) (공동관리절차) ① 부실·부실우려 사업장에 대한 ② 채권금융기관 등이 공동 관리절차 신청시 자율협의회가 ③ 개시여부 결정

- ① (대상 사업장) 3개 이상의 채권금융기관 & 총 채권액 100억원 이상
- ② (신청주체) 시행사 또는 채권을 보유한 채권금융기관 전체(신설)
- ③ (의결요건) 3/4 이상 채권을 보유한 채권금융기관의 찬성으로써 결정

나) (정상화 방안 수립) 공동관리절차가 개시되면 자율협의회는 사업성 평가를 거쳐 사업정상화 계획을 수립.의결
사업정상화를 위해 ① 채권재조정, 신규자금 지원의 ② 의결가능, 이 경우 ③ 시행사.시공사의 손실부담이 전제

- ① (채권 재조정) 만기연장, 상환유예, 원금감면, 출자전환(신설) 등
- ② (의결요건) 원칙적으로 3/4 이상 채권을 보유한 채권금융기관의 찬성이 요구되나 만기연장의 경우 2/3 이상의 찬성을 허용(신설)
- ③ (손실부담) 시행사.시공사의 분양가 인하 등 손실 부담 전제(신설)

다) (특별 약정) 자율협의회는 시행사.시공사와 사업정상화계획을 이행하기 위한 특별약정을 체결하고 이행실적을 정기 점검

※ 특별약정 체결이 부결(단, 1/2이상 3/4 미만 찬성)되는 경우 시행사·시공사는 외부 기관의 평가를 받아 재의결 요구가 가능(신설)

③ 참고자료

 PF대주단 운영협약 주요 내용 2023. 4. 20(목) PF대주단 상설협의회 사무국	'PF대주단 운영협약, FAQ 및 관련 서식' I. 자주 묻는 질문(FAQ) 1 협약 적용대상 및 범위 관련 ☐ 금융권 대주단 협약 전문을 어디서 확인할 수 있나요? ☐ '23.4.24. 개정된 『금융권 PF대주단 운영협약』 전문은 금융채권자 조정위원회 홈페이지에서 확인이 가능합니다. * http://www.cracrv.co.kr/HyAdmin/view.php?&bbs_id=bo06&page=&doc_num=56
--	--

가-2. 'PF 대주단 협약' 추진 상황

「부동산 PF 사업 정상화 추진상황 점검회의(금융위원회, 2023.06.01.)」

① 단계별 현황

(단위 : 건)	금융권 협약	업권별 협약	저축 은행	여전	상호	신협	농협	수협	산림	새마을 금고	계
브릿지론	14	10	8	-	2	1	1	-	-	-	24
본PF	2	4	4	-	-	-	-	-	-	-	6
계	16	14	12	-	2	1	1	-	-	-	30

② 지역별·용도별 현황

(단위 : 건)	주거시설	상업시설	업무시설	산업시설	숙박시설	기타시설	계
수 도 권	7	2	4	-	1	1	15
서 울	3	-	1	-	1	-	5
경 기	4	1	2	-	-	-	7
인 천	-	1	1	-	-	1	3
지 방	13	-	-	2	-	-	15
계	20	2	4	2	1	1	30

③ PF 대주단 협약 적용사례

- ① (기한이익 부활) A사업장은 연체로 인해 기한이익이 상실되었으나, 시행사가 공동관리 개시를 신청하였으며, 대주단은 시행사가 제출한 정상화계획 등을 심의한 후 기한 이익 부활 및 만기연장 결정
- ② (신규자금 지원) B사업장은 자재비 인상 등으로 하도급업체에 대금을 지급하지 못하여 공사가 중단되었으나, 대주단은 완공까지 추가필요자금을 신규 지원
- ③ (이자유예) C사업장은 일시적인 유동성 부족 상황이었으나, 대주단은 시행사가 이자를 미납할 경우 기한이익 상실 등에 따라 정상적 사업 진행이 곤란할 수 있는 점 등을 감안하여 6개월 간 이자 납입유예

가-3. 'PF 대주단 협약' 추진 상황

「부동산 PF의 질서 있는 정상화를 차질없이 추진하고 있습니다.(금융위원회, 2023.07.04.)」

① 단계별 현황

(단위 : 개)	금융권 협약	업권별 협약	저축 은행	여전	상호	신협	농협	수협	산림	새마을 금고	계
브릿지론	33	40	32	-	4	2	2	-	-	4	73
본PF	4	14	14	-	-	-	-	-	-	-	18
계	37	54	46	-	4	2	2	-	-	4	91

② 지역별·용도별 현황

(단위 : 개)	주거시설	상업시설	업무시설	산업시설	숙박시설	기타시설	계
수 도 권	31	5	6	3	1	1	47
서 울	12	1	2	-	1	-	16
경 기	16	2	3	3	-	-	24
인 천	3	2	1	-	-	1	7
지 방	35	3	-	5	-	1	44
계	66	8	6	8	1	2	91

③ 사업자보증 상품 신설(HF)

가) 기존 보증 사업장

- 「PF 대주단 협약」이 적용되어 대주단이 채권 재조정 및 신규자금지원 등 금융지원시 사업자 보증 관련 약정서*의 신속한 변경
 - * 채권은행, 시행사, 시공사 등 사업참여자의 역할·책임분담을 정하는 약정
- 기한연장을 비롯한 상환스케줄 조정, 채권보전조치 등 관련 약정 내용 변경 심사기간을 단축*하여 조기 정상화 지원
 - * 표준처리기간 12일(지사 7, 본사 5) → 7일(지사 4, 본사 3)로 단축 운영

나) 브릿지론 → 본PF 신규 보증 사업장

- 자율협의회가 브릿지론 단계 사업장을 본PF로 전환하기로 의결하는 경우 본PF 대출에 대한 보증비율 등에 대한 우대보증 지원
- 원활한 자금지원을 위하여 **보증비율을 상향(90→95%)**하되, 시행사·시공사 자구노력의 일환으로 시행·시공이익 조정*
 - * 분양가 조정, 완공 전 공사비 일부(10%) 지급유보 등

다) 공통사항

- 정상화대상 사업장에 대해 최저 **보증료율(0.2%)**을 적용*
 - * 기준보증료율 대비 보증료율 0.3%p 인하(0.5%→0.2%)

가-4. 'PF 대주단 협약' 추진 상황

『부동산 PF 사업정상화 추진상황 점검(금융위원회, 2023.09.12.)』

① 단계별 현황

(단위 : 개)

구 분	금융권 협약	업권 별 협약	저축 은행	여전	상호	신협	농협	수협	산림	새마을 금고	계
브릿지론	75	69	53	1	4	2	2	-	-	11	144
본PF	10	33	28	-	-	-	-	-	-	5	43
계	85	102	81	1	4	2	2	-	-	16	187

* (진행상황별 현황) 협약 적용 152건, 검토 진행중 12건, 부결 23건

② 지역별·용도별 현황

(단위 : 개)

구 분	주거시설	상업시설	업무시설	산업시설	숙박시설	기타시설	계
수 도 권	46	13	9	13	1	2	84
서 울	17	3	2	1	1	-	24
경 기	25	6	4	9	-	-	44
인 천	4	4	3	3	-	2	16
지 방	68	12	7	9	-	7	103
계	114	25	16	22	1	9	187

나. '민관합동 PF(건설투자사업) 조정위원회' 재운영

『민관합동 PF(건설투자사업) 조정위원회 재운영
(국토교통부, 2023.09.10.)』

① 민관합동 PF 조정위원회 개요

- 가) (위원회명) 「민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 조정위원회」
 - * 現 「민관합동 부동산 금융투자사업 정상화를 위한 조정위원회 설치 및 운영에 관한 규정」(국토교통부훈령)의 명칭 등 훈령 개정 예정
- 나) (근거) 「민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 조정위원회 설치 및 운영에 관한 규정」
- 다) (조정대상) 민관합동 건설투자사업*의 민간 사업자-공공 발주처

* PFV, 리츠 등 사업추진 형태와 관계없이, 당사자간 사업내용 등에 다름이 있는 사업
 라) (조직) 본위원회 및 실무위원회로 구성

마) (기능) 민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 사항 심의

- 정상화를 위한 민관합동 건설투자사업 지정 및 해제에 관한 사항
- 정상화 대상 건설투자사업 조정계획에 관한 사항
- 조정계획의 사후관리를 위하여 필요한 사항
- 기타 정상화 대상 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 사항

나-1. 민관합동 건설투자사업 PF 조정신청

『민관합동 건설투자사업 PF 34건 조정신청(국토교통부, 2023.10.16.)』

① 조정신청 민관합동 건설투자사업 34건 개요

가) 현황 : '23.9.11.~'23.10.13.까지 민관합동 건설투자사업 34건 조정신청

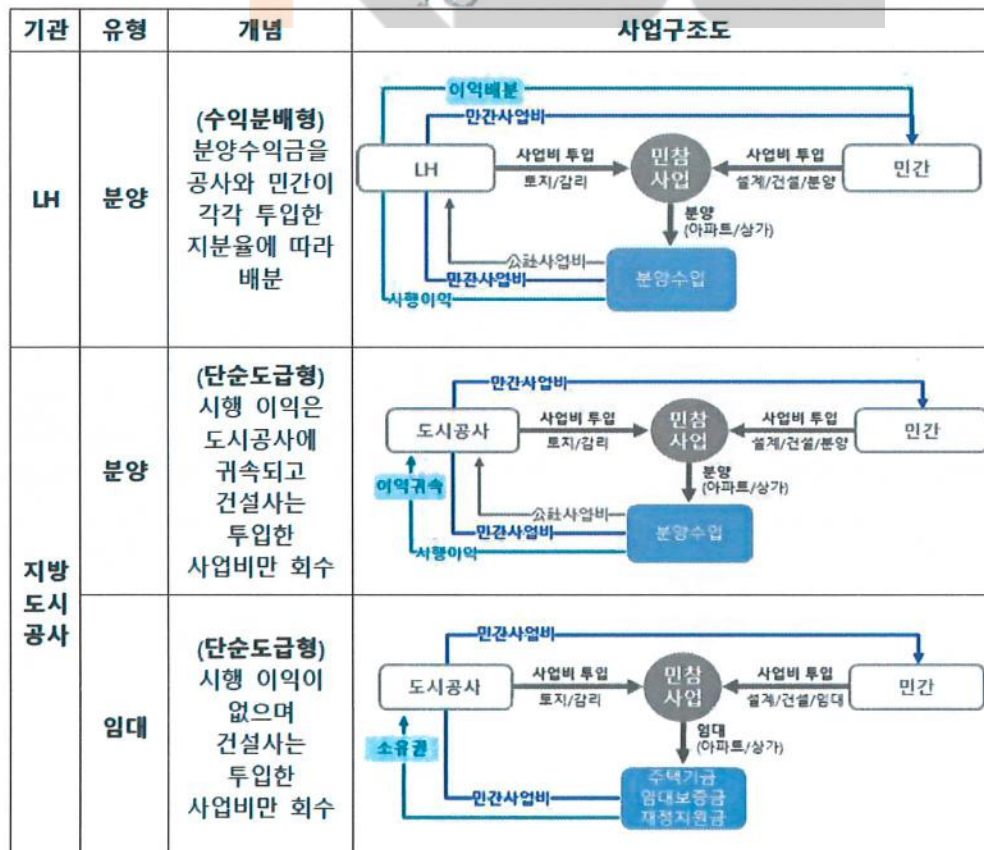
나) 유형 : 산업단지개발 2건, 도시개발 4건, 역세권개발 2건, 환승센터 1건, MICE 복합단지 1건, 민간참여 공공주택건설 24건

나-2. 민관합동 건설투자사업 PF 조정안 7건 의결

『PF사업 정상화 지원한다』 10년만에 PF조정위원회 가동, 7건 조정안 마련(국토교통부, 2023.12.27.)

- ① 고양관광문화단지(한류월드) K-컬처밸리 조성 사업
- ② 마곡 명소화부지(DSP1, DSP2) 건설사업
- ③ 검암 플라시아 복합환승센터 복합개발사업
- ④ 김포 한강시네폴리스 일반산업단지 조성사업
- ⑤ 고양 관광문화단지 A7BL 숙박시설 신축공사
- ⑥ 창원 덕산일반산업단지 조성사업
- ⑦ 민간참여 공공주택사업

가) 사업구조도



※ 자세한 내용은 원본 참고

다. 여전업권과 상호금융업권 자율협약 시행, 부동산 PF-공동대출 사업장 정상화 지원

「여전업권과 상호금융업권은 자율협약을 본격 시행하여 부동산 PF-공동대출 사업장 정상화를 지원(금융감독원, 2023.04.21.)」

① 지원대상 사업장 선정 및 운영

가) (대상 채권 및 사업장) 3개 이상 채권여전사 또는 채권조합이 참여한 사업장으로
일정금액* 이상 채권을 보유한 단위 사업장

* [여전] 채권 합계액 100억원, [상호] 채권(부동산 개발 관련 공동대출) 합계액 50억원

나) (자율협의회 의결 및 지원 절차) 채권여전사 또는 채권조합간 자율협의회체를 구성하여
사업장 공동관리절차 개시, 중단·종결 결정 및 지원 방안
등*을 심의·의결

* 채권행사 유예기간의 결정 및 연장, 채권재조정 또는 신규자금 지원 계획 수립,
특별약정의 체결 및 이행점검 등

다) (자율협의회 주간사) 주간사는 단위 사업장의 기존 주간사, 대리금융기관, 채권액 최다
채권여전사 또는 채권조합 순으로 선정하되, 필요시 협의 통해 변경

라) (손해배상책임 부여) 자율협의회 의결사항 미이행 등 협약에 따른 의무 미준수시 손해배상
책임을 부여하는 등 채권여전사 또는 채권조합간 구속력 강화

② 사업장 지원방법

가) (채권재조정) 이해관계자의 손실분담 원칙 하에 시장여건 및 사업장 정상화를 충분히
감안하여 합리적인 수준의 조정을 추진

나) (조정방식) 만기연장, 원금감면, 발생이자 감면, 이자율 인하, 채무인수 및 출자전환(여전)
등 사업정상화를 위한 실질적인 지원 제공

다) (신규자금 지원) 원칙적으로 채권여전사 또는 채권조합의 기존 참여 비율로 부담하도록
하고, 신규자금은 최우선 변제토록 유인책 마련

라) (의결요건) 일시적 유동성 애로 사업장과 구조적 부실 사업장을 구분하여 지원하되,
의결요건을 차등화하여 효율성·신속성 제고

* [여전] (신규자금·출자전환 등) 채권액 2/3 이상 찬성

(만기연장) 채권액 1/2 이상 찬성

[상호] (신규자금 등) 채권 조합수 3/4 이상 & 채권액 3/4 이상 찬성

(만기연장) 채권 조합수 2/3 이상 & 채권액 2/3 이상 찬성

③ 사후관리

가) (무임승차 방지) 해당 사업장의 시행사 및 시공사는 특별약정*을 체결하고 주간사는
특별약정의 이행실적을 정기적으로 점검토록 의무를 부여하여, 차주의
책임성 및 정상화 노력 제고

* 정책금융기관(예: 한국자산관리공사) 등과 사전협의 절차 등 운영 가능(여전)

나) (담당자 면책) 협약에 따른 사업정상화 지원 이후 발생한 채권의 부실에 대하여 고의·
중과실이 아닌 한 채권여전사 및 채권조합 관련 임·직원 면책 근거를 마련
하여 업무상 고충 경감

④ 협약 이행 관련 지원방안 (인센티브)

가) 여신한도 준수 의무 한시적 완화

[여전] 부동산PF 익스포저 한도 준수 의무* 한시적 완화

* 「여신전문금융업감독규정」에 따라 여신전문금융회사는 부동산PF 익스포저(부동산PF 대출채권 및 채무보증 취급잔액의 합계액)를 여신성 자산의 30% 이내에서 취급 가능

[상호] 공동대출 업종별 여신한도 준수 의무* 한시적 완화

* 「상호금융조합의 공동대출 리스크관리 모범규준」에 따라 상호금융조합은 부동산업·건설업 공동대출을 조합 전체 공동대출 잔액의 각 1/3, 합산은 1/2 이내에서 취급 가능

나) 자산건전성 분류 기준 탄력 적용

- 자율협약 등의 의결을 거친 채권재조정 및 신규자금 지원 사업장 관련 여신에 대하여 약정 성실 이행 등 요건 충족시 상향 조정 가능

다) 검사·제재시 자율협약 적용 여신 관련 임직원 면책*

* 「금융기관 검사 및 제재에 관한 규정」(제27조)에 따라, 여신 부실 발생시에도 고의 또는 중과실로 신용조사·사업성 검토 및 사후관리를 부실하게 한 경우 등이 아닌 한 미제재

- 금융감독원 검사·제재시 자율협약 등의 의결을 거친 채권재조정 및 신규자금 지원 사업장 관련 여신이 부실화될 경우에도 고의·중과실이 아닌 한 관련 임직원 면책 부여

라. 부동산 PF 사업장 정상화 지원펀드

「부동산 PF 사업 정상화 추진상황 점검회의(금융위원회, 2023.06.01.)」

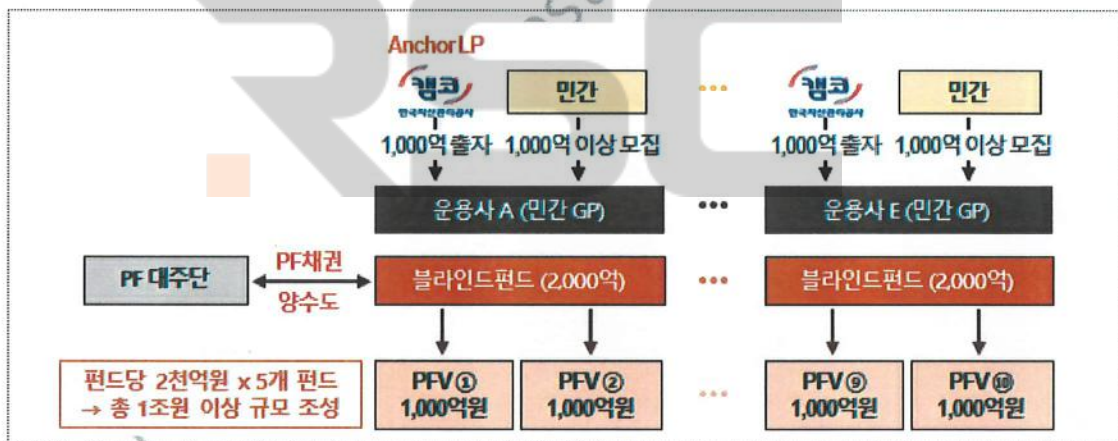
① 부동산 PF 사업장 정상화 지원펀드 개요

가) (목적) 부실·부실우려 사업장의 PF 채권을 인수하여 권리관계를 정리하고 사업·재무구조 개편 등을 통해 사업장정상화를 유도

나) (조성규모) 총 1조원(캠코 재원 0.5조원+민간재원 0.5조원)

다) (위탁운용사) 신한자산운용, 이지스자산운용, 캡스톤자산운용 KB자산운용, 코람코자산운용

< 캠코 「부동산 PF 사업장 정상화 지원펀드」 기본구조 >



라) (투자대상) 브릿지론 및 본PF 사업장(착공 前)으로서 기존 권리관계 조정 또는 재구조화를 통해 사업성 회복이 기대되는 사업장

마) (투자유형) ① 사업재구조화, ② 자금대여, ③ 기타투자

- ① (재구조화) 사업장별 PF 채권을 인수하여 기존 권리관계 조정 등을 통해 사업·재무구조를 재편하여 사업장을 정상화
- ② (자금대여) 사업장 정상화를 위한 필수 사업비(부지 매입비용, 공사비, 인허가비용 등) 및 본PF 전환을 위한 신규자금 지원
- ③ (기타투자) 부실 PF 채권 등 NPL 투자

바) (향후일정) 각 업권별 추천 또는 「PF 대주단 협약」에 따른 사업장 발굴 등을 거쳐 '23년 09월부터 사업장 정상화를 추진해나갈 계획

마. 「여전업권 PF 정상화 지원 펀드」

「여전업권 PF 정상화 지원펀드」 출범식 개최(금융감독원, 2023.09.26.)

① 여전업권 PF 정상화 지원 펀드 개요

가) 9개* 캐피탈사가 투자자로 참여하여 총 1,600억원 규모의 펀드 설립

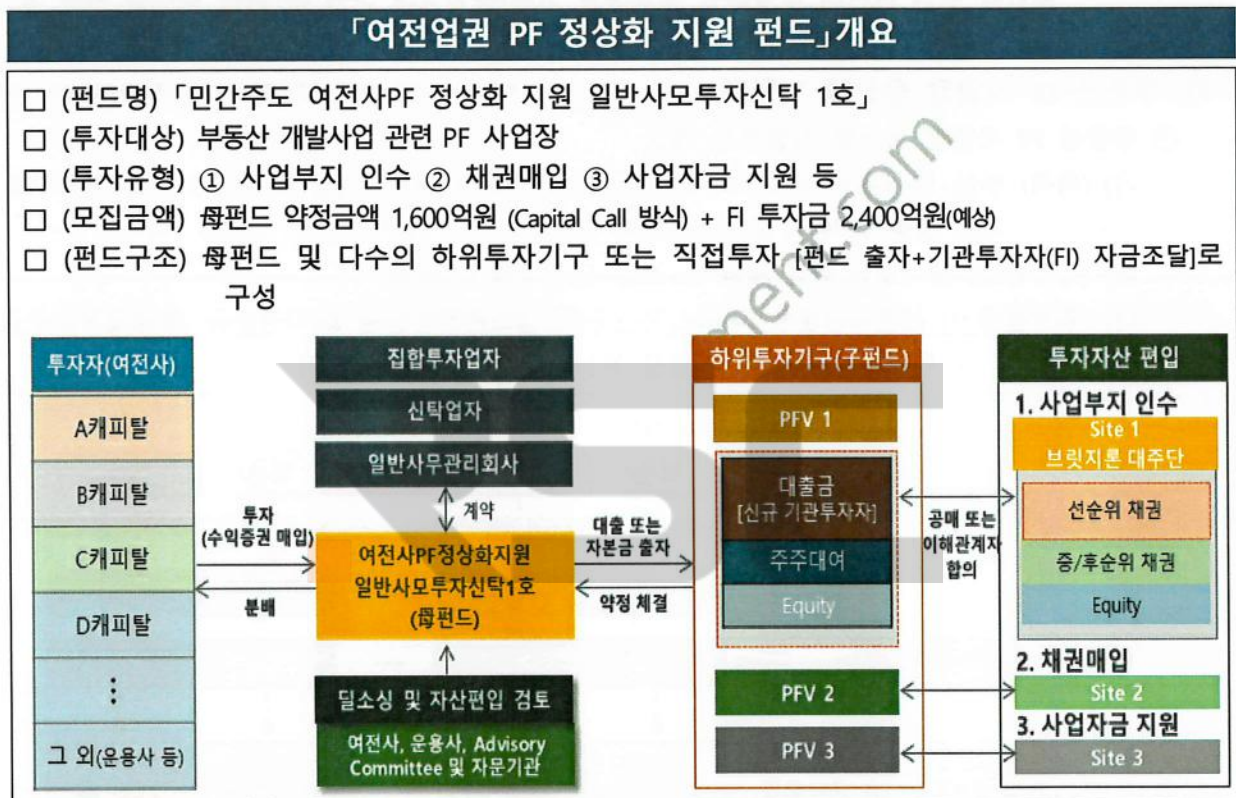
* 신한, 하나, KB, 우리금융, IBK, 메리츠, BNK, NH농협, DGB

나) 펀드 출자금(Equity) 1,600억원에 재무적 투자자(FI)의 2,400억원(예상)을 매칭하여 조성한 자금(4,000억원)을 투자유형별* 하위투자기구에 투자하거나 직접 투자하여 정상화 가능한 사업장을 대상으로 자금을 투입

* 사업장 특성에 따라 ① 사업부지 인수 ② 채권매입 ③ 사업자금 지원 등

다) 펀드운용사(한투리얼에셋운용)의 PF 사업장 선별, 투자 타당성 검토 등을 통해 4 ~ 6개 사업장을 최종 선정하고 사업장별로 약 700 ~ 1,000억원을 투입

라) 펀드 구조도



바. 저축은행 업권, 「PF 정상화 지원 펀드」 조성

「저축은행 업권, 「PF 부실채권 정리 및 정상화 지원 펀드」 조성(금융감독원, 2023. 10. 05.)」

① 저축은행 업권 PF 부실채권 정리 및 정상화 지원 펀드 개요

가) (펀드명) 「웰컴유어NPL일반사모부동산투자신탁」

나) (투자대상) 부동산 개발사업 관련 PF사업장 등

다) (투자유형) ① 채권매입 ② 사업부지 인수 등

라) (모집금액) 펀드 약정금액 330억원 (Capital Call 방식) + 외부 투자금 α

마) (참여 저축은행) 우선적으로 총 11개사(저축은행 10개사+저축은행중앙회)가 투자자로 참여하여 총 330억원 규모의 펀드를 설립하였으며('23.09.26.)

올해 말까지 쏜저축은행이 참여하는 추가 펀딩 및 외부투자를 통해 펀드 규모를 약 1,000억원으로 확대해 나갈 예정

* BNK, IBK, KB, NH, OK, 신한, 우리금융, 웰컴, 하나, 한국투자

사. 기업구조혁신펀드, 자펀드 모집 개시

「1조원 기업구조혁신펀드, 자펀드 모집 개시(금융위원회, 2023.05.02.)」

① 기업구조혁신펀드 4호 구조 및 자원 배분

가) (투자구조) 모펀드가 자펀드에 출자하는 Fund of Funds 구조



나) (자원배분) 모펀드 자원 5,000억원을 블라인드펀드 2,800억원(56.0%), 프로젝트펀드 2,200억원(44.0%)으로 배분

(단위 : 억원)

구분		모펀드 출자액(A)	민간출자 (B)	조성목표 (C=A+B)	모펀드 출자비율(A/C)	
프로젝트	일반	2,200	2,800	5,000	44% (펀드별 40~60%)	
	프로젝트 합계		2,200	2,800	5,000	44%
블라인드	PEF · PDF 통합 (일반)	중형	1,100	1,100	2,200	50%
		소형	500	500	1,000	50%
			500	500	1,000	
		소계	2,100	2,100	4,200	50%
	PEF(투기)	350	233	583	60%	
		350	233	583		
	소계	700	466	1,166	60%	
	블라인드 합계		2,800	2,566	5,366	52%
총계		5,000	5,366	10,366	48%	

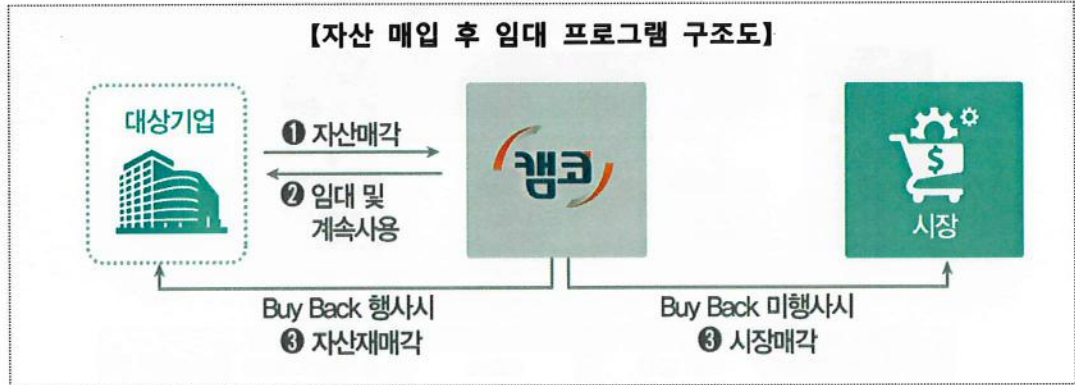
다) 조성 회차별 특징 비교

구분	1호('18년~)	2호('20년~)	3호('21년~)	4호('23년~)
운용주체	한국성장금융	좌동	좌동	캠코
모펀드 총액	5,415억원	5,015억원	4,510억원	5,000억원
블라인드펀드 출자액(비중)	4,000억원 (약 73.9%)	3,009억원 (60.0%)	3,000억원 (약 66.5%)	2,800억원 (56.0%)
프로젝트펀드 출자액(비중)	1,415억원 (약 26.1%)	2,006억원 (40.0%)	약 1,510억원 (33.5%)	2,200억원 (44.0%)
투자대상기업	중소·중견기업	중소·중견위주 (대기업도 포함)	좌동	좌동

라) 캠프 기업 지원 프로그램 개요

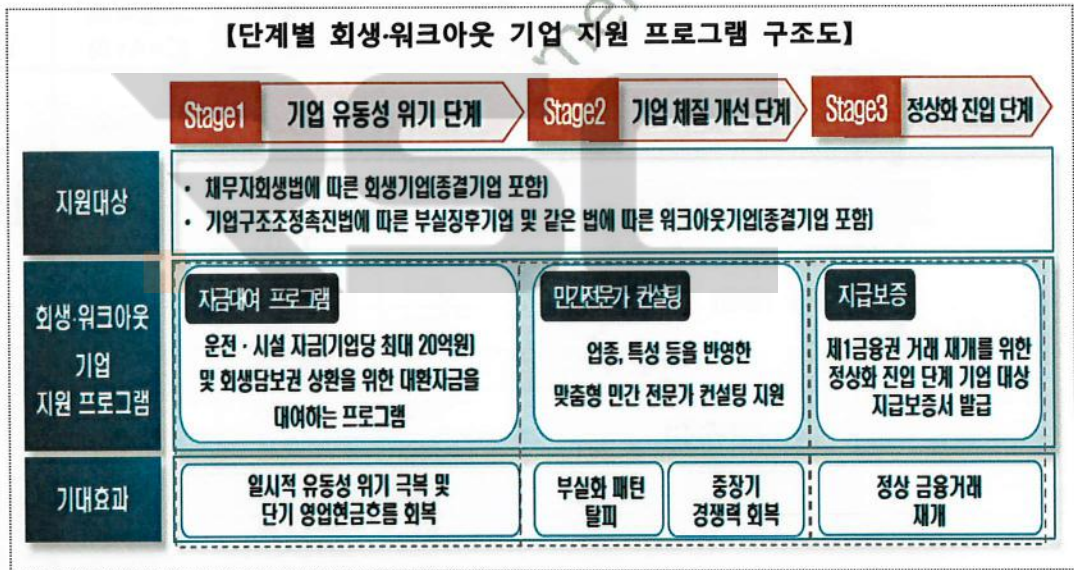
1) 자산 매입 후 임대(Sales & Lease Back)

- 일시적 유동성 위기를 겪고 있는 기업의 자산을 매입하여 기업에 재임대함으로써 지속 영업활동 유지 지원 및 경영정상화 후 기업이 매각 자산을 재매입할 수 있는 기회(우선매수권, Buy Back) 부여



2) 회생·워크아웃 기업 자금대여 프로그램(DIP 금융)

- 회생·워크아웃 기업을 대상으로 자금 대여 및 민간 전문가 컨설팅, 제1금융권 거래 재개를 위한 지급보증 등 종합 지원

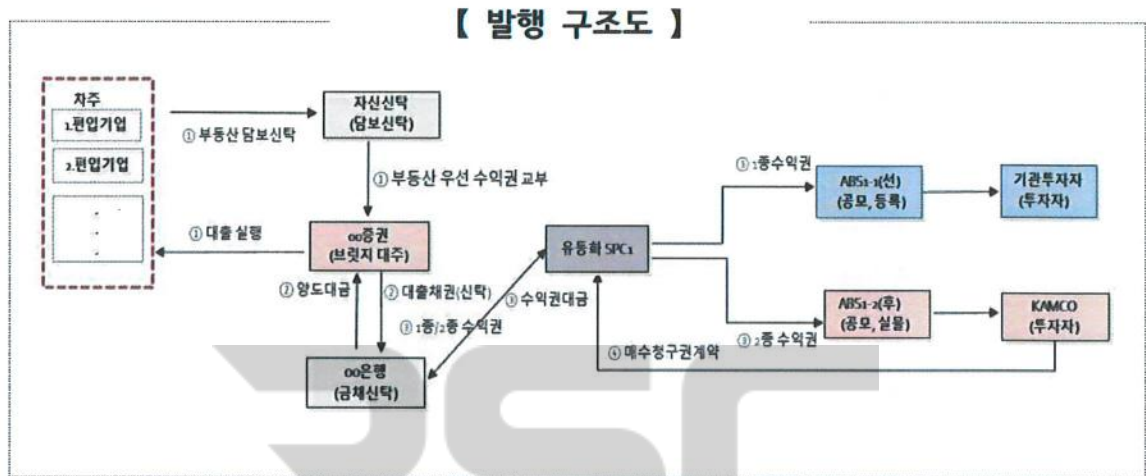


아. 기업키움이 프로그램

『기업키움이 프로그램 통해 5개 849억 지원 (캠프, 2023.11.10).』

① 기업 자산 유동화 인수 프로그램 개요

- 가) (지원대상) 장래 전망은 밝으나 일시적 유동성 위기로 시장에서 자금 조달에 어려움을 겪고 있는 기업 선별 지원
- 나) (인수자산) 주요 영업활동에 사용되는 자산(공장, 오피스, 창고 등)으로 금융회사의 담보대출 대상
- 다) (지원구조) 대출채권(브릿지론)을 금전채권신탁 후 1,2종 우선수익권으로 분리하여 SPC에 양도하고 이를 기초로 선·후순위 유동화증권 발행
연기금 등 기관투자자를 투자 원금의 최대 50%까지 선순위 공모(또는 사모)로 모집하고 공사는 후순위로 참여하여 운용
- 라) 발행 구조도



자. 대형 금융회사 자체정상화·부실정리계획 마련

『대형 금융회사에 대한 자체정상화부실정리계획 마련
(금융위원회, 2023. 07. 07).』

① 자체정상화·부실정리계획 비교

	자체정상화계획 (Recovery plan)		부실정리계획 (Resolution plan)			
① 작성목적	금융기관 자구책을 통한 경영건전성 회복		부실금융기관의 경영정상화			
② 작성주체	금융체계상 중요한 금융기관 10개사		예금보험공사			
③ 평가승인	금감원 평가 및 심의위원회 심의 이후 금융위 승인		심의위원회 심의 이후 금융위 승인			
④ 위기시 대응	평시	자체정상화계획	적기시정조치		정리계획	
	-	금융기관 자구책 실행 (발동요건 하회시)	경영개선권고 (BIS<8% 등)	경영개선요구 (BIS<6% 등)	경영개선명령 (BIS<2% 등)	부실금융기관 지정 (부채>자산)
	-	· 자본 확충 · 유동성 조달 등	· 배당 제한 · 증자 등	· 조직 축소 · 임원 교체 등	· 주식일부소각 · 제3자인수 등	· 자금지원 · 계약이전, 매각 등

* 금융위는 금융회사의 규모 및 복잡성, 다른 금융기관과의 연계성 등을 고려하여 신한·KB·하나·우리·농협지주, 국민·신한·우리·하나·농협은행을 선정('22.7월)

② 자체정상화계획

- 가) 자체정상화계획은 '금융체계상 중요한 금융기관'이 경영 위기상황에 대비하여 자체적으로 건전성을 회복하기 위하여 작성한 자구계획
- 나) 자체정상화계획은 ① 지배구조, ② 핵심기능·사업, ③ 발동지표·요건, ④ 위기상황분석, ⑤ 자체정상화수단, ⑥ 상호연계성 분석, ⑦ 대내외 의사소통 총 7개 부문으로 구성되어 있으며, 시나리오에 있는 경영 위기상황이 발생("③ 발동지표·요건"에 따라 판단)하는 경우, 동 계획에 따라 사전에 마련한 적절한 조치("⑤ 자체정상화수단" 이행)를 하게 된다.

다) 자체정상화계획 작성·평가체계 및 주요일정



③ 부실정리계획

- 가) 부실정리계획은 '금융체계상 중요한 금융기관'이 자체적으로 건전성을 회복하기 불가능한 경우에 대비하여 정리당국이 해당 금융기관을 체계적으로 정리하기 위한 계획
- 나) 부실정리계획은 ①전략적 사업분석, ②정리전략, ③재원조달 및 운영의 연속성, ④정보 및 커뮤니케이션 관리체계, ⑤정리가능성 평가 총 5개 부문으로 구성되어 있으며, 부실정리계획 수립 과정에서 예보는 금융기관의 정리 시 예상되는 장애요인을 분석한다.
- 다) 부실정리계획 작성·평가체계 및 주요 일정



차. '투자성 상품 위험등급 산정 가이드라인' 마련

「투자성 금융상품의 위험성에 대해 금융소비자가 보다 쉽게 이해할 수 있도록 위험등급 산정 기준을 마련하였습니다(금융위원회, 2023.01.25.).」

① 적용 대상 금융상품

- 가) 일반금융소비자에게 판매되는 모든 투자성 상품으로 지분증권, 채무증권, 집합투자증권, 파생결합증권, 파생상품, 신탁계약, 일임계약 등을 포함하되, 「금융법」 시행령 제13조제2항 각 호의 상품*을 제외
- * 연계투자 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제103조제1항제2호부터 제7호까지의 규정에 따른 신탁계약

② 위험등급 산정의 주체

- 가) 금융상품직접판매업자(이하 '판매회사')는 「1. 적용대상 금융상품」에 포함되는 투자성 상품의 판매 전에 해당 상품의 위험등급을 산정
판매회사는 금융상품 판매 시 당해 금융상품의 제조회사가 정한 위험등급을 사용하는 것이 보다 적절하다고 판단되는 경우 동 위험등급을 판매회사가 정한 위험등급으로 사용할 수 있음

③ 위험등급 체계

- 가) 위험등급은 최소 6단계 이상으로 구분하고, 1등급을 가장 높은 위험으로 하며 그 수가 커질수록 위험도가 낮아지는 것을 의미

위험등급 구간별 명칭(예시)

1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

④ 위험등급 산정방식

가) 판매회사는 관련 법령에 규정된 사항*을 고려하여 각 위험요소별 다음 사항들을 참고하여 위험등급 산정시 반영하고, 그 밖의 구체적인 것은 'Ⅲ. 상품유형별 위험등급 산정기준'에서 정하는 바를 따른다.

* ① 기초자산의 변동성, ② 신용등급, ③ 상품구조의 복잡성, ④ 최대 원금손실 가능액, ⑤ 환매·매매의 용이성, ⑥ 환율의 변동성, ⑦ 그 밖에 원금손실 위험에 영향을 미치는 사항

나) 시장위험 등급은 투자성 상품 유형별 특성을 고려하여 「Ⅲ. 상품유형별 위험등급 산정 기준」에서 정하는 바에 따라 6단계(또는 그 이상)로 산정한다.

다) 신용위험* 등급은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3에 따라 인가를 받은 자 또는 외국에서 이에 준하는 기능을 수행하는 국제신용평가회사(이하 "신용평가회사")가 부여한 신용등급을 활용하여 다음과 같이 산정한다.

<표1> 신용평가회사의 신용등급에 따른 신용위험등급 분류

구분	6등급(저위험)	5등급	4등급	3등급	2등급	1등급(고위험)
장기등급	국공채 등 ^{주1)} , AAA~ AA-		A+ ~ A-	BBB+ ~ BBB-	BB+ ~ BB-	B+ 이하 또는 무등급
단기등급	A1		A2	A3	B 이하 또는 무등급	

⑤ 위험등급 산정 시기

가) 위험등급은 해당 금융상품을 판매하는 시점에 1회 산출하는 것을 원칙으로 하되, 수시 판매 및 환매가 가능한 상품(예: 개방형 펀드)의 경우 연 1회(매년 결산시점) 등급을 재산정한다.

⑥ 위험등급 관련 내부통제

가) 판매회사는 신규 상품을 출시하고자 하는 경우 신규상품 출시에 관한 의사결정 과정에 해당 상품의 위험등급의 적정성 평가·검토 절차를 반영하고 이미 판매중인 상품의 위험등급의 적정성을 정기적으로 점검하는 절차를 마련한다.

⑦ 위험등급의 표시·설명 방법

가) 판매회사는 금융상품의 위험등급(유동성에 관한 별도 등급이 있는 경우 이를 포함한다. 이하 같다)을 설명함에 있어서 각 위험등급별로 다른 색상으로 나타내는 등 고객이 각 등급의 의미를 시각적으로 이해하기 쉽게 표시

⑧ 상품별 위험등급 산정 기준

가) 집합투자증권

1) 공모펀드

설정 3년 미만 펀드의 상품군별 위험등급 분류

등급	국내투자 신규펀드 등급 분류기준
1등급 (매우 높은위험)	① 레버리지 등 수익구조가 특수하여 투자시 주의가 필요한 집합투자기구 ② 최대손실률이 20%를 초과하는 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 ③ 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
2등급 (높은위험)	① 고위험자산에 80% 이상 투자하는 집합투자기구 ② 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
3등급 (다소 높은위험)	① 고위험자산에 80% 미만으로 투자하는 집합투자기구 ② 최대손실률이 20% 이하인 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 ③ 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
4등급 (보통위험)	① 고위험자산에 50% 미만으로 투자하는 집합투자기구 ② 중위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 ③ 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
5등급 (낮은위험)	① 저위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 ② 수익구조상 원금보존추구형 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 ③ 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
6등급 (매우 낮은위험)	① 단기금융집합투자기구(MMF) ② 단기 국공채 등에 주로 투자하는 집합투자기구 ③ 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구

- 설정 3년 경과 펀드는 출시 이후부터 등급산정 기준일까지의 최근 3년간 일간수익률을 토대로 아래 표에 따른 위험등급을 부여한다.

시장위험 등급 기준표(97.5% VaR 모형* 사용)

	1등급 (고위험)	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급 (저위험)
97.5% VaR	60% 초과	60% 이하	40% 이하	20% 이하	10% 이하	1% 이하

2) 사모펀드

- 사모펀드는 객관적인 자료에 근거하여 공모펀드와 동일한 기준에 따라 평가할 수 있는 경우에는 공모펀드와 동일한 방식으로 시장위험을 산출

3) 지분증권(주식 등)

- 지분증권의 경우 원칙적으로 2등급을 부여하되 다음 사항을 고려하여 한 등급을 상향할 수 있다.
- 비상장 주식은 1등급 상향한다.
- 해외거래소 상장종목은 1등급 상향한다.
- 한국거래소의 투자주의·경고·관리종목은 1등급 상향한다.

4) 투자일임계약

- 투자일임계약상 편입 가능한 투자대상 자산의 최고 위험등급을 해당 투자일임계약의 위험등급으로 간주하는 것을 원칙으로 한다.
- 다만, 사전에 포트폴리오를 구성하여 제시하고 포트폴리오 구성을 통해 총 위험을 관리하는 방식으로 운영되는 상품의 경우, 포트폴리오내 개별 상품의 위험등급을 각 상품별 편입 비중에 따라 가중평균하여 전체 투자일임계약의 위험등급으로 적용할 수 있다.

※ 2023.10.01. 이후 신규로 판매되는 금융상품 위험등급 산정시부터 적용

카. 글로벌 스탠더드에 부합하는 배당절차 개선 방안

「배당액을 보고 투자할 수 있도록 배당절차를 개선하겠습니다(금융위원회, 2023.01.31)」

① 제도 개선 방안

가) 결산배당(상법) : **先배당액확정 / 後배당기준일**이 가능토록 유권해석(즉시)



- (현황) 결산기 말일 주주를 배당받을 주주로 확정하나, 배당여부와 배당액은 그 다음해 3월 개최되는 정기주총에서 결정. 그 결과 배당받을 주주가 확정되는 시점(배당기준일)에는 배당액 등 정보를 알 수가 없어 배당 관련 예측이 어려운 상황
- (개선) 글로벌 스탠더드에 부합하게 배당액이 확정된 이후에 배당을 받을 주주가 결정될 수 있도록 제도를 개선

나) 상장회사 분기배당(자본시장법) : **先배당액확정 / 後배당기준일**이 가능하도록 법 개정

- (현황) 자본시장법 제165조의12는 상장회사의 경우 3·6·9월 말일의 주주 (배당기준일)에게 말일로부터 45일 이내 개최하는 이사회 결의(배당액확정)로 배당이 가능하도록 하고 있음(先배당기준일 / 後배당액확정).
- (개선) 분기배당 절차도 先배당액확정 / 後배당기준일이 가능하도록 자본시장법을 개정('23.상반기중 개정안 발의). 3·6·9월 말일의 주주를 배당받는 주주로 정한 내용 삭제하여 배당을 결정하는 이사회 결의일 이후로 배당기준일을 정할 수 있음. 이사회 배당결의 이후를 배당기준일로 정할 경우, 배당금지급 준비 기간이 부족할 수 있어 지급기간은 20 → 30일로 연장.

② 관행 개선 방안

가) (표준정관) 개선방안 이행을 위해서는 기업의 정관 개정이 필요하므로 개선방안을 반영한 상장사 표준정관 개정안을 마련하여 정관개정시 참고할 수 있도록 안내* ('23.2월중).

* **상장회사 분기배당 관련 내용은 자본시장법 개정 이후 반영 추진**

나) (기업지배구조보고서*) 배당절차 개선 여부를 기업지배구조보고서에 공시하도록 하여 투자자들이 쉽게 확인 가능 (2024년부터)

* **자산 1조원 이상 코스피 상장사가 매년 5.30일까지 주주의 권리, 이사회 감사위원회 구성 및 운영현황, 외부감사인의 독립성 등 기업지배구조 관련 사항 공시하는 보고서 (지배구조 핵심지표)** 배당절차 개선여부를 신규 핵심지표로 신설하여 투자자들이 쉽게 파악할 수 있도록 개선
(보고서) 배당절차 개선에 따른 구체적인 배당정책을 상세히 설명하고, 배당결정 과정도 투명하게 공개

다) (회사별 기준일 안내) 향후 회사별로 배당기준일이 다양하게 운영될 수 있어 상장사의 배당기준일 통합 안내 페이지를 마련 (2024년 01월까지)

현행 배당실무	개선 배당실무
12.31일 의결권기준일, 배당기준일 (정관에 규정)	12.31일 의결권기준일 (정관에 규정)
2.9일 결산배당 이사회결의 및 공시 (배당예상액, 배당기준일 안내)	2.9일 결산배당 이사회결의 및 공시 (배당예상액, 배당기준일 안내)
2.23일 주총소집 이사회결의	2.23일 주총소집 이사회결의
분기배당 3.14일 1분기 배당기준일 공시 (배당기준일 2주전 공시)	3.24일 정기주총 개최 (배당여부 및 배당액 최종 결정)
3.24일 정기주총 개최 (배당여부 및 배당액 최종 결정)	4.3일 배당기준일 (정관 규정 or 2.9일 이사회 결정)
분기배당 3.31일 1분기 배당기준일 (3월말일로 고정)	분기배당 4.17일 1분기 배당기준일 공시 및 1분기 배당 이사회 결의 (3월말일부터 45일내 개최)
4.21일 결산배당금 지급 (주총일부터 1개월내 지급)	4.21일 결산배당금 지급 (주총일부터 1개월내 지급)
분기배당 4.28일 1분기 배당 이사회결의 (3월말일부터 45일내 개최)	분기배당 5.2일 1분기 배당기준일 (이사회결의일부터 2주 뒤)
분기배당 5.17일 1분기 배당금 지급 (이사회결의일부터 20일내 지급)	분기배당 5.9일 1분기 배당금 지급 (이사회결의일부터 1개월내 지급)

타. 토큰 증권(Security Token) 발행·유통 규율체계 정비 방안

『토큰 증권(Security Token) 발행·유통
규율체계 정비 방안(금융위원회, 2023.02.06.)』

① 토큰 증권 개념

가) 분산원장 기술(Distributed Ledger Technology)을 활용해 자본시장법상 증권을

디지털화(Digitalization)한 것을 의미

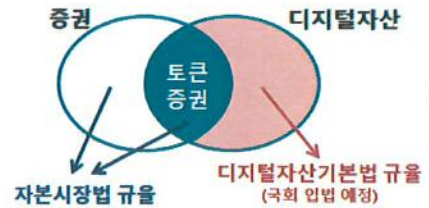
디지털 자산 측면에서는 증권이 아닌 디지털 자산(소위

‘가상자산’)과 대비되는 “증권형 디지털 자산”

증권 제도 측면에서는 실물 증권과 전자 증권에 이은

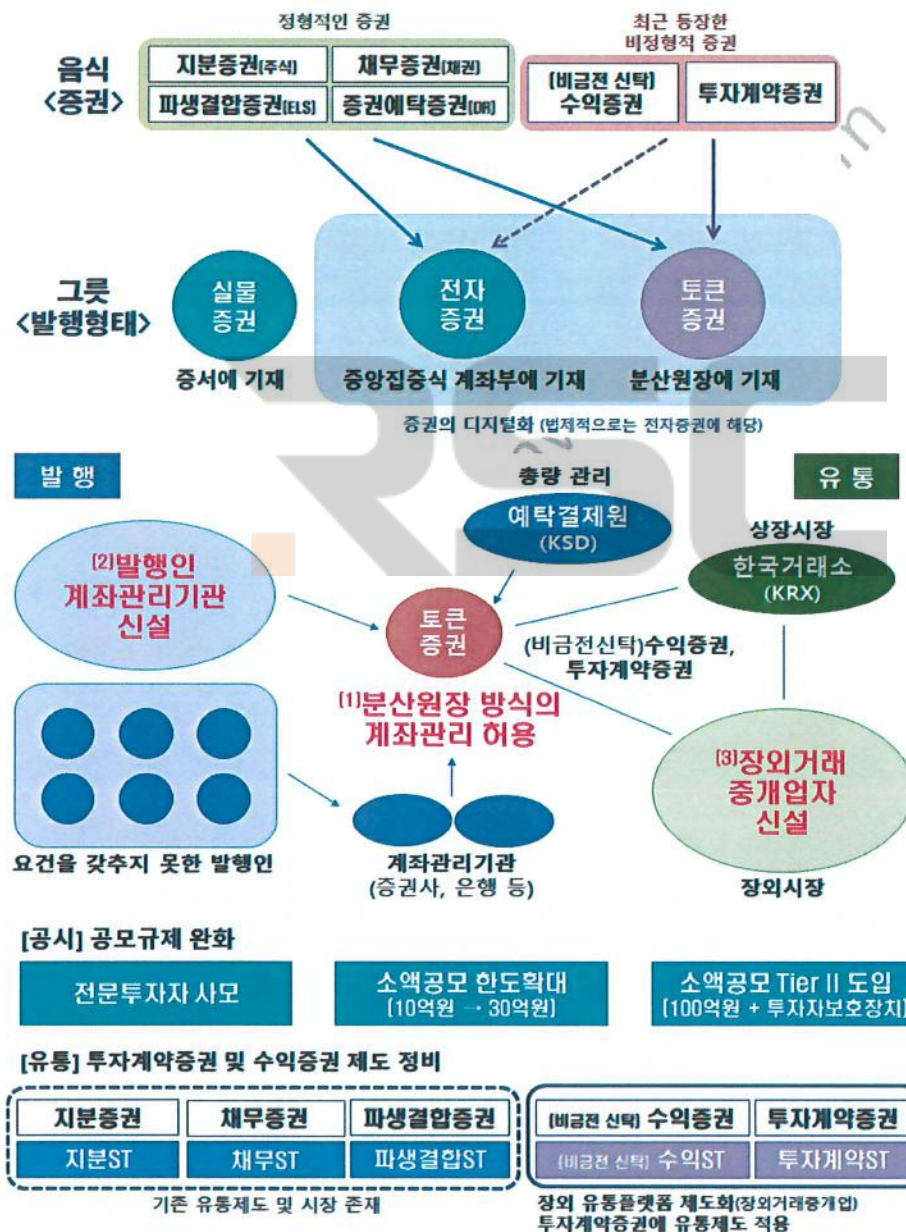
증권의 새로운 발행 형태라는 점에서 “토큰 증권”으로

명칭을 정리



나) 토큰 증권은 디지털자산 형태로 발행되었을 뿐 증권이므로 당연히 자본시장법의 규율 대상

다) STO(Security Token Offering), 토큰 증권 발행·유통



타-1. 신탁수익증권 발행을 위한 기초자산 요건 등 가이드라인

『신탁수익증권의 기초자산 요건 등에 대한 가이드라인을 마련합니다(금융위원회, 2023.12.14.)』

① 취지 및 기본사항

- 가) 기초자산을 신탁하여 수익증권 형태로 발행·유통하려는 사업화 행위에 대해, 신탁 대상이 될 수 있는 자산에 대한 최소한의 요건을 정함
- 나) 조각투자 사업자의 자산유동화는 자산유동화법에 따른 유동화, 자본시장법에 따른 크라우드펀딩·집합투자기구 등 원칙적으로 기존의 제도화된 투자기구와 자본시장법에 따른 다른 증권을 우선 활용하되, 이를 활용하기 곤란한 경우에 한하여 자본시장법에 따른 신탁수익증권 발행을 보충적으로 고려할 수 있으며, 이 가이드라인을 참고하여 사업계획을 구체화 할 수 있음

② 신탁 수익증권 대상자산의 기본요건

- 가) 객관적인 가치측정 및 평가가 가능하여야 함
- 나) 기존 법체계를 우회하면서 형태만 신탁수익증권인 경우는 아니어야 함
 - 기존 유통시장에서 취득 가능한 자산을 신탁수익증권으로 그 투자형태(vehicle)만 바꾸고 기존 법체계를 우회하면서 투자자를 유인하는 행위 등은 투자자 보호를 위해 허용이 곤란함
 - 예를 들어, 공모펀드를 통해 이미 투자가 가능한 자산이거나, 대상자산이 법령상 일반투자자가 투자할 수 없는 자산인 경우(예 : 사모펀드) 등은 허용이 곤란함
- 다) 기초자산의 처분이 용이하며, 그 처분과정이 국내법의 적용을 받는 자산이어야 함
- 라) 기초자산은 복수재산의 집합(pooling)이 아닌 단일한 자산이어야 하며, 불확정 사건과 연관되어 있지 않아야 함
 - 개발 등 불확정 사건(개발예정 토지, PF대출, 브릿지론 등)과 연관되어 있는 등 사실상 사업을 신탁하는 경우는 허용이 곤란함
- 마) 금융시장 안정 및 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하지 않아야 하며, 기존 혁신금융서비스와 차별화되어야 함
 - 예를 들어, 부동산 정책(LTV, DSR)과 연계되어 있는 주거용 주택 등의 유동화 시도나 사행성 산업(카지노 등) 관련 기초자산은 허용하기 곤란함

※ 자세한 내용은 원본 가이드라인 참고

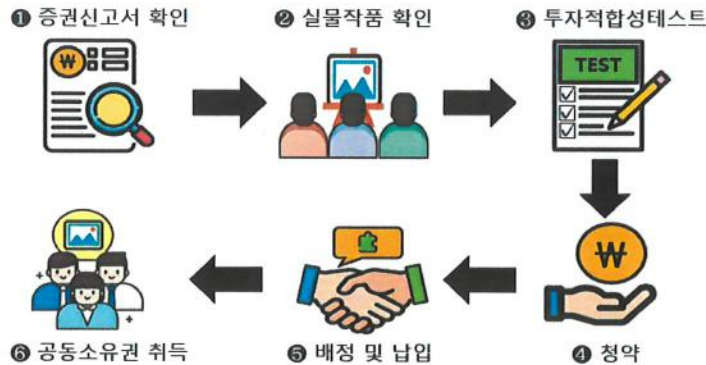
타-2. 투자계약증권 투자

「2023.12.15.부터 투자계약증권 투자가 가능해집니다.(금융감독원, 2023.12.15.)」

① 투자계약증권

가) 투자계약증권은 공동사업에 금전을 투자하고 주로 타인이 수행한 공동사업 결과에 따른 손익을 받는 계약상 권리(\$4⑥), 발행인은 신고서 효력 발생 이후 투자자 대상 청약의 권유 가능

② 투자계약증권 취득 절차



② 투자계약증권 신고서 주요 보완 요청 사항(예시)

구 분	항 목	보완 전*	보완 후*	기대 효과
기초자산	실물 관련	잠재적 투자자 실물확인 불가 실물 보관 장소 미기재	관람 절차 기재 공시 절차 기재	투자 판단 정보제공 횡령 방지 등 투자자 보호
	최초 매입가격	미기재	기재	투자자 신뢰도 제고
	내부평가	추상적 기재	구체적 기재	투자 판단 정보제공
	외부평가	기초자산 매도인 외부평가 참여 전문가 세부 정보 미기재	매도인 참여 배제 전문가 경력 및 의견 반영	평가 독립성 확보 평가 전문성 제고
내부통제	회사 선배정	없음	발행주식총수 10%	공동사업 운영 충실
	이해상충거래 검직 문제	관련내규 미비 임원 검직	관련내규 정비 검직 해소	대리인문제 방지
청약.배정	배정방식	선착순	비례배정 (균등배정)	불완전판매 방지
	청약한도	1억원	하향 조정 (업체 자율 결정)	소액대체
	주당 가격	1,000,000원		투자수단 취지 감안
	본인확인 절차	없음	본인입금증명원 (일정금액 ↑)	자금세탁방지
수수료	투자자 보호기금	수수료 포함	수수료 제외	위작 대비 투자자 보호
	항목 구체화	미확정 수수료 정의 불분명	미확정 수수료 구체적 기재	투자 판단 정보제공
기타 투자자 보호 관련	투자 적합성	투자자 제한 없음	투자 적합성 테스트 기재	불완전판매 방지
	공동사업 운영	추상적 기재	매각 계획 등 세부 내용 기재	투자 판단 정보제공

파. 투자성 상품 위험등급 산정 가이드라인 마련

「투자성 금융상품의 위험성에 대해 금융소비자가 보다 쉽게 이해할 수 있도록 위험등급 산정 기준 마련(금융위원회, 2023. 01. 25.)」

① 가이드라인 주요내용

가) (적용대상) 가이드라인은 「금소법」상 일부 상품*을 제외한 모든 투자성 상품에 적용되며, 변액보험, 특정금전신탁이 포함

* 「금소법」 시행령 §13②의 연계투자 및 금전신탁을 제외한 신탁계약

나) (산정주체) 금융상품 판매업자가 위험등급을 산정하는 것이 원칙이나, 판매사는 제조사가 정한 위험등급을 사용하는 것이 보다 적절하다고 판단되는 경우 제조사의 위험등급을 사용 가능
또한 판매사와 제조사간 등급이 상이할 경우 판매사는 해당 등급의 적정성에 대해 제조사와 협의 필요

다) (등급체계·산정방식) 1~6등급 체계(1등급이 가장 위험한 상품등급)로 최종 등급은 시장위험과 신용위험을 종합적으로 고려하여 산정하며, 환율위험이 있을 경우 이를 반영하여 1~2등급을 상향* 가능

* 환헛지 등으로 환율위험이 없다고 판단할 경우, 등급 조정 불필요

위험등급 구간별 명칭(예시)

1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급
매우높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

라) (산정시기) 상품을 권유·판매하는 시점에 최초 산정하되, 수시로 판매되거나 환매가 가능한 상품의 경우 결산시점에 맞추어 연 1회 재산정

마) (기타 유의사항) 판매사는 위험등급 산정기준을 마련*하여야 하고, 투자성 상품 판매시 고객이 이해하기 쉽게 위험등급의 의미**를 설명하여야 합니다.

* 신규상품을 출시하는 경우, 그 의사결정 과정에 위험등급의 적정성

평가·검토 절차를 반영하고 기존상품의 경우 정기적으로 적정성을 점검

** 투자자의 이해도 제고를 위해 위험등급의 의미와 유의사항, 해당 위험등급 산정 사유 등을 함께 설명

[참고자료]

① 규제지역 지정 현황

「2023년 주요업무 추진계획(국토교통 부, 2023.01.03.)」
 「서울 투기지역 대폭 해제(기획재정부, 2023.01.03.)」

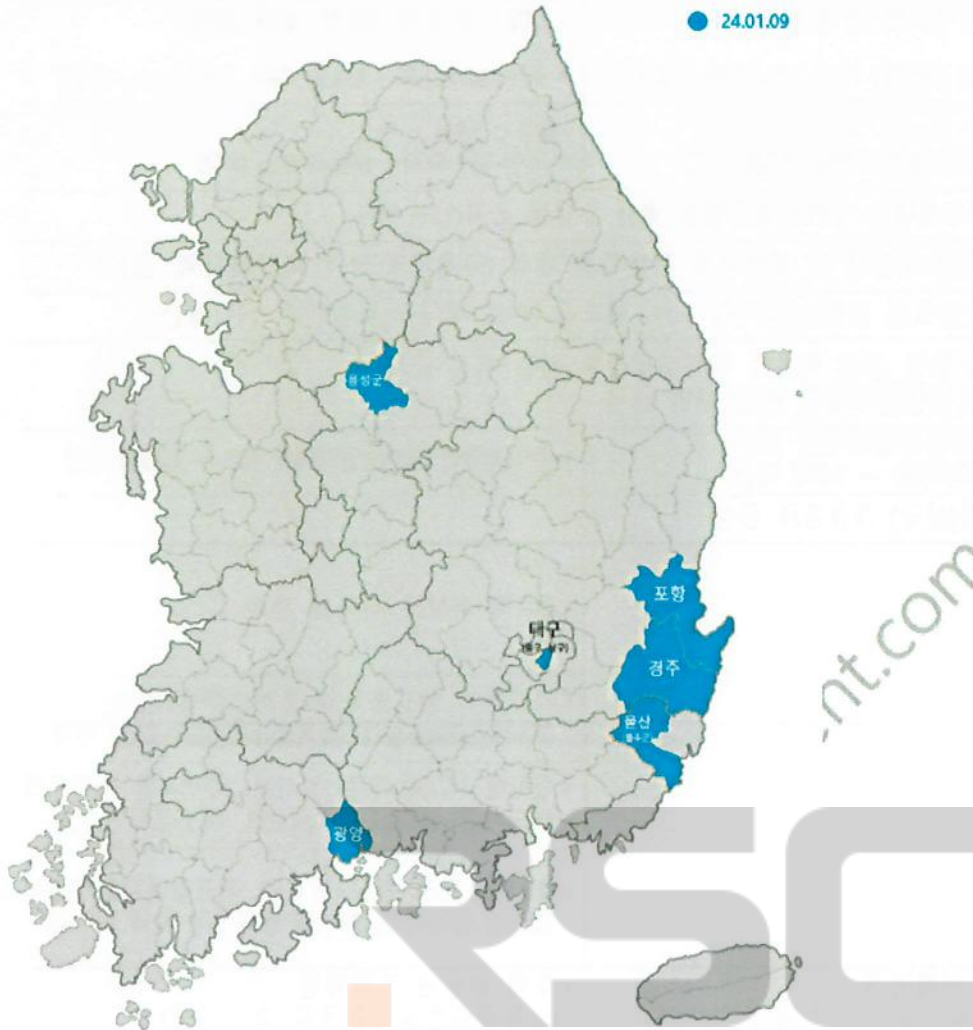
구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역
법률	『소득세법』 제104조의2 지정지역 동법 시행령 제168조의3	『주택법』 제63조 투기과열지구	『주택법』 제63조의2 조정대상지역
서울	용산·서초· 강남·송파구	-	-
경기	-	-	-
인천	-	-	-
부산	-	-	-
대구	-	-	-
광주	-	-	-
대전	-	-	-
울산	-	-	-
세종	-	-	-
충북	-	-	-
충남	-	-	-
전북	-	-	-
전남	-	-	-
경북	-	-	-
경남	-	-	-

2 규제지역 지정 기준 및 효과

구분	투기과열지구	조정대상지역
법령	주택법 제63조, 시행규칙 제25조	주택법 제63조의2, 시행규칙 제25조의3
지정 기준	정량적 요건: 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족 (공통요건) 해당지역 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역 (선택요건) ① 직전월(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전달)부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월간 해당지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5:1 초과(국민주택규모 10:1)한 곳 ② 주택분양계획이 직전월 대비 30%이상 감소한 곳 ③ 주택건설사업계획승인이나 주택건축허가 실적 이 직전년도보다 급격하게 감소한 곳 ④ 신도시개발이나 전매행위 성행 등으로 주거불안 우려가 있는 경우로 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국 평균 이하이거나, 주택공급물량이 청약1순위자에 비해 현저하게 적은 경우 정성적 요건 : 지역주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역	정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족 (공통요건) 직전월(조정대상지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전달)부터 소급하여 3개월간 해당지역 주택가격상승률이 시·도 소비자물가 상승률의 1.3배를 초과한 지역 (선택요건) ① 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월간 해당지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5:1초과(국민주택규모 10:1)한 지역 ② 직전월부터 소급하여 3개월간의 분양권 전매거래량이 전년 동기 대비 30% 이상 증가한 지역 ③ 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율 전국 평균 이하 정성적 요건 : 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역
지정 절차	국토교통부장관 또는 시·도지사 지정·해제 가능 (국토교통부장관) 지자체 의견 청취 및 검토의견 회신 → 주거정책심의위원회 심의 → 지정·해제 (시·도지사) 국토교통부장관과 협의를 거쳐 지정·해제	지자체 의견 청취 → 주거정책심의위원회 심의 → 국토교통부장관이 지정·해제

구분		투기지역(금융규제만 해당)투기과열지구	조정대상지역
금융	가계대출	• LTV : 무주택·1주택 세대 50% * 서민·실수요자 : 9억원 이하 70%<20%p 우대> • DTI : 40% * 서민·실수요자 : 60%(20%p 우대) • 2주택이상 보유세대는 주택신규구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) • 일시적 2주택자 주담대 시 종전주택 처분기간 부여 (규제지역: 2년, 비규제지역: 없음) • 중도금대출발급요건 강화(분양가격 10% 계약금 납부, 세대당 보증건수 1건 제한)	• LTV : 무주택·1주택 세대 50% * 서민·실수요자 : 8억원 이하 70%<20%p 우대> • DTI : 50% * 서민·실수요자 : 60%(10%p 우대)
	사업자대출	• (일반사업자) 주택 구입 목적의 주택담보대출 신규 취급 금지 • (임대사업자) 주택담보대출 취급 전면 금지 • 주택임대업 개인사업자대출 RTI (=임대소득/이자비용) → 1.5배 이상 • 민간임대매입(신규) 기금융자 중단	• 주택임대업 개인사업자대출 RTI → 1.25배 이상 -
세제		-	• 2주택 이상자 취득세 증가 • 다주택자 양도소득세 증가(2주택+20%p, 3주택+30%p)-장기보유특별공제(최대 30%) 배제 • 양도세 비과세 위한 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간 강화(조정지역:2년, 비조정지역:3년) • '18.9월 이후 신규 등록한 매입임대사업자에게 양도세 증가배제, 종부세 합산배제 혜택 미적용
전매제한		• 주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 5년) • 오피스텔 분양권 전매제한(소유권이전등기일 or 사용승인일로부터 1년 중 짧은 기간)	• 주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 3년)
청약		• 청약 1순위 자격요건 강화 / 해당지역 거주자 우선 공급 • 민영주택 가점제 적용비율 (85㎡이하 100%, 85㎡ 초과 50%) • 재당첨 제한(10년) • 분양가격 9억원 초과 주택 특별공급 제한 • 오피스텔 건설지역 거주자 우선 분양 ▶ (100실 이상) 분양분의 10~20%이하/ (100실 미만) 분양분의10%이하	• 민영주택 가점제 적용비율 (85㎡이하 75%, 85㎡ 초과 30%) • 재당첨 제한(7년) -
정비사업		• 재건축사업 조합원당 재건축 주택공급수 제한(1주택) • 재건축사업 조합원 지위 양도제한 (조합설립인가 후 소유권이전등기까지) • 재개발사업 조합원 지위 양도제한 (관리처분계획인가 후 소유권이전등기까지) • 정비사업 분양주택 재당첨 제한(5년)	-
기타		• 주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무 + 증빙자료 제출	• 주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무

③ HUG 미분양관리지역 (제83차, 2023.12.05. 공고)



구분	세부지역(시·군·구)		적용기간	선정사유 (붙임)
지방 (7개)	대 구	중구	'23.02.24. ~ '24.01.09.	②
		남구	'23.02.24. ~ '24.01.09.	②
	울 산	울주군	'23.02.24. ~ '24.01.09.	②
	충 북	음성군	'23.02.24. ~ '24.01.09.	②
	전 남	광양시	'23.02.24. ~ '24.01.09.	②
	경 북	포항시	'23.02.24. ~ '24.01.09.	②
		경주시	'23.02.24. ~ '24.01.09.	②

※ 제82차 미분양관리지역에 선정되었던 전북 군산시는 '23.12.09까지 미분양관리지역 적용 후 해제

End of Document

Contact

이 민 재

mj.lee@koreainvestment.com

minjae9037@naver.com