

법령·제도개선 건의사항 목록

(2025. 10. 1. ~ 2026. 1. 30.)

주택실

총 4건 건의

목 록

연 번	건의제목	건의부서
1	지능형건축물 인증제도 개선	건축기획과
2	한국주택금융공사(HF) 주택사업자보증 대상에 임대형기숙사 포함	전략주택공급과
3	민간임대주택 건설 시 임대형기숙사를 20실 이상 단위로 구분소유 명확화	전략주택공급과
4	건축물 또는 토지를 공유로 소유한 경우 대표조합원만 “예외 요건” 충족 시 조합원 지위양도 가능하도록 도시정비법 개정	주거정비과

법령 · 제도개선 건의사항

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
1. 지능형건축물 인증제도 개선 (건축기획과, '25. 9.29.)	<p>□ 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> ○(인증기준) 건설 기술 발전 및 산업 환경 변화에 대응한 제도 개선 지연 <ul style="list-style-type: none"> - 스마트홈, 에너지 자립기술, AI 기반 컨트롤 등 빠르게 변화하는 기술 및 환경 변화 속도 대비 인증심사 기준 정비 지연 ('11.12.시행→'16. 4. 최종 개정) ○(인센티브) 기술 발전으로 인해 기존 인센티브 항목의 차별성과 정책반영 효과 미비에 따른 인센티브 적용의 적정성 재검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 인증항목의 적시 미 반영으로 현재의 기대 수준과 인증기준 간 괴리 발생 - 용적률, 높이, 조경면적 등에 대한 완화 인센티브 대상 적용 부적정 <p>□ 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 최신 건축 기술을 반영한 인증 심사기준 개정 <ul style="list-style-type: none"> - 국가표준 개방형 프로토콜 의무화, 통합 시운전 등 심사 기준 고도화 - 심사 기준의 재검토 기한 설정으로 최신 스마트기술의 적기 반영 담보 ○ 지능형 건축물 사후 관리 담보를 위한 관계 법령 개정 <ul style="list-style-type: none"> - 인증건축물에 대한 운영실태 평가 실시(본 	(국토교통부)

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
	<p>인증 후 3년 이내)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건축물대장 기재 등 사후 관리를 위해 인증 내용 통보(인증기관→허가기관) ○ 지능형 건축물 인증 갱신을 위한 유도 인센티브 도입 - 인증 지속 관리 및 재인증 유도를 통한 제도 실효성 확보 필요 - 인증유지 기간 및 재인증 시 재산세 감면 등 제도 도입 <p>□ 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제65조의2(지능형 건축물의 인증) ○ 「지능형 건축물의 인증에 관한 규칙」 	

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처																				
<p>2. 한국주택금융공사(HF) 주택사업자보증 대상에 임대형기숙사 포함 (전략주택공급과, '25. 10. 13.)</p>	<p>□ 현황 및 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 임대형기숙사는 장기간 임대주택으로 공급되는 주택이나, 한국주택금융공사(HF) 주택사업자보증 대상에 해당하지 않음 ※ 기숙사는 「주택법 시행령」 제4조(준주택의 종류와 범위)에 따른 준주택에 해당됨 ※ 「한국주택금융공사법 시행령」 제1조의2(준주택의 범위)에 따라 보증대상 준주택은 노인복지주택 및 오피스텔로 한정하고 있음(기숙사 미포함) <p>□ 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 장기간 임대주택으로 공급되는 임대형기숙사 건설사업에 대해 한국주택금융공사(HF) 주택사업자보증 대상에 적용되도록 「한국주택금융공사법 시행령」 개정 ※ 「한국주택금융공사법 시행령」 제1조의2(준주택의 범위)에 기숙사 포함 ※ <주택법>과 <한국주택금융공사법> 비교 <table border="1" data-bbox="611 1507 1201 1749"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>주택법</th> <th>한국주택금융공사법</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>기숙사</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>개정요구</td> </tr> <tr> <td>다중생활시설</td> <td>○</td> <td>×</td> <td></td> </tr> <tr> <td>노인복지주택</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>오피스텔</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>□ 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 한국주택금융공사법 시행령 제1조의2 	구분	주택법	한국주택금융공사법	비고	기숙사	○	×	개정요구	다중생활시설	○	×		노인복지주택	○	○		오피스텔	○	○		<p>(금융위원회)</p>
구분	주택법	한국주택금융공사법	비고																			
기숙사	○	×	개정요구																			
다중생활시설	○	×																				
노인복지주택	○	○																				
오피스텔	○	○																				

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처						
<p>3. 민간임대주택 건설 시 임대형기숙사를 20실 이상 단위로 구분소유 명확화 (전략주택공급과, '25.10.13., '25.12.5.)</p>	<p>□ 현황 및 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조제1항제1호에 의거하여 용적률 완화 등에 따른 공공기여로 임대형기숙사를 건설·공급 가능하나, ○ 「건축법 시행령」 별표1(용도별 건축물의 종류)에 따르면, <ul style="list-style-type: none"> - “기숙사는 개별실을 구분소유할 수 없도록 되어 있어” 공공기여에 어려움이 있음 - 임대형기숙사: 공공주택사업자 또는 임대사업자가 임대목적으로 제공하는 실 20실 이상, 공동취사 이용세대 50%이상 <p>□ 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 용적률 완화 등에 따른 공공기여로 임대형기숙사를 공급하는 경우 건축법 시행령에도 불구하고 국토부 유권해석에 따라 “20실 이상 단위로 구분소유”할 수 있도록 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 ※ (국토부 유권해석) 20실 이상이라면 임대형 기숙사의 요건을 갖춘 것으로 볼 수 있음 ※ <민간임대주택에 관한 특별법> <table border="1" data-bbox="603 1720 1204 1832"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>현행</th> <th>개정</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20실 이상 구분소유</td> <td>×</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table> <p>□ 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 민간임대주택에 관한 특별법 제21조의2 	구분	현행	개정	20실 이상 구분소유	×	○	<p>(국토교통부)</p>
구분	현행	개정						
20실 이상 구분소유	×	○						

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
<p>4. 건축물 또는 토지를 공유로 소유한 경우 대표조합원만 “예외요건” 충족 시 조합원 지위양도 가능하도록 도시정비법 개정 (주거정비과 '26. 1.28.)</p>	<p>□ 현황 및 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 투기과열지구 내 조합원 지위양도 제한 규정 관련, 기존에는 ‘17년도 국토교통부 유권해석에 따라 “대표조합원만 예외요건 만족 시” 조합원 지위양도를 허용하였으나 ※ (예외요건) 1주택자 10년 소유, 5년거주 등 ○ ‘25.11.14일 국토교통부에서 ‘25. 8. 대법원 판례에 따라 <u>대표 및 공유조합원 전원이 예외요건을 만족해야만 조합원 지위양도 제한을 허용되도록 안내</u>하여 현장 혼선 발생 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 국토교통부 유권해석을 믿고 매매계약을 체결한 조합원 민원 다수 제기 <p>□ 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 국토교통부 유권해석대로 법령규정이 운용될 수 있도록 도시정비법 제39조 개정 요청 <p>□ 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 도시 및 주거환경정비법 제39조의 2 	<p>(국토교통부)</p>