(2005. 8. 8, 월, 서면보고자료, 경제정책수석실)

공정위의 부동산 분양·임대관련 소비자피해 예방대책 요약보고

◇ 공정위 업무보고(3.16)시 대통령님 지시에 따라 공정위가 외부 전문가 자문 및 관계부처 협의를 거쳐 마련한 대책을 요약 보고드림
(지시내용) "피해규모가 큰 아파트·상가의 분양·임대 관련 소비자피해에 대해 공시나 정보제공을 통해 피해를 방지할 수 있는 대책을 강구하기 바람"

1. 추진 경위

□ 공정위 내부에 **부동산대책 T/F를 구성**하여 피해실태 파악 및 대책 검토

○ 소비자단체 등에 접수된 피해사례 7천여건을 분석하고 전국임대아파트연합회 등 5개 단체를 방문하여 피해실태 확인

□ **외부 전문가회의**(4회)를 통해 대책 자문('05.4.12., 5.10., 6.16., 7.4.)

* 참여단체(10개): 주택산업연구원, 국토연구원, 한국건설산업연구원, 한국개발연구원, 소비자보호원, 법률구조공단, YMCA, 녹색소비자연대, 경실련, 디벨로퍼협회

□ **관계부처 협의** (2회: '05.5.24., 7.6. 건교부, 법무부, 행자부)

○ 분양정보 종합시스템구축은 건교부가 주도적으로 추진하고 공정위와 행자부가 협조하기로 합의

○ 상가임대차분야 분쟁조정기구 설치가 필요하다고 판단하고 법무부가 법적근거 마련 추진키로 합의

2.. 소비자 피해실태 및 현행제도의 문제점

〈 분양관련 피해 〉

□ 선분양으로 인한 분양대금 손실피해

○ 특히, **상가의 경우 관련규제 미비**로 분양사기·사업자부도 발생시 소비자의 분양대금 손실피해 다수 발생

※ **주택의 경우**는 선분양시 **분양보증을 의무화**하여 사업자부도시 분양대금 환급 또는 공사이행 보장을 통해 소비자 재산피해 방지가능

□ 상품정보 부족으로 인한 피해

○ **조망권, 수익률등의 허위·과장광고**로 인해 각종 분쟁발생

○ 지속적인 시정조치를 하고 있으나 **허위·과장광고가 근절되지 않고 있으며**, 사업자가 제공하는 정보이외에 지자체등 **공공기관이 보유하는 분양관련 정보제공이 미흡**

□ 입주이후 하자보수 및 품질관련 피해

○ 2004년 소비자보호원의 주택관련 피해구제 건수 중 **하자보수·품질관련 건수가 전체의 61%를 차지**

○ 현행 감리제도, 하자보수제도는 **규제위주의 제도운영**으로 시장경쟁을 통한 **사업자의 자발적인 품질향상 효과 미흡**

□ 사업자담합으로 인한 분양가 상승피해

○ 최근 주택가격 상승요인에는 일부 건설업체들의 **아파트 분양가 담합행위도 포함**

〈 임대관련 피해 〉

□ 사업자부도로 인한 임대보증금 손실피해

○ 임대사업자 부도→ 금융기관의 담보권 행사를 위한 경매절차→ 임차인의 임대보증금 손실

※ '04.12월 현재 입주이후 부도중에 있는 임대주택은 약 7만2천세대임

○ 제한물권 설정금지제도가 도입('02년)되었으나, **임대보증금 손실 피해 예방에는 미흡**

□ 각종 불공정계약 및 관행의 문제

○ 임대보증금 미반환, 일방적 계약해지 및 과도한 위약금, 임대료인상 관련 분쟁이 끊이지 않고 있음

3. 개선방안

< 기본방향 >

◇ 선분양으로 인한 **분양대금 손실피해를 예방할 수 있도록 보완된 제도를 차질없이 집행**하고, 사업자와 소비자간 **정보불균형을 해소**할 수 있는 방안 마련

◇ 사업자와 소비자간 **불공정거래를 방지할 수 있는 시장환경 조성**

가. 선분양으로 인한 분양대금 손실피해 방지

□ 「**건축물분양에관한법률**」 **제정**('05.4.23.)으로 분양신고제도가 도입되어 상가분야 거래안전 피해를 예방할 수 있는 제도적 장치는 마련됨

○ 새로 도입된 제도들이 조기 정착될 수 있도록 **지속적인 시장 감시 및 엄정한 법집행**이 중요한 과제(건교부 추진)

□ 선분양의 문제점에 대한 부분적인 보완방식을 넘어서 **주택의 경우는 후분양제 도입**을 통한 근본적인 해결 필요

○ 건교부는 당초 2012년까지 점진적인 후분양 활성화 정책을 추진하기로 하였으나, **보다 신속한 정책추진방안 검토** (건교부 추진)

나. 정보불균형 해소방안

□ **분양정보 종합제공 시스템 구축**(건교부, '06년 상반기 완료)

○ 건축허가 취득여부 등 **분양관련 중요정보**를 **지자체가 홈페이지를 통해 제공**하여 소비자피해 사전예방(건교부가 금년 하반기중 소프트웨어 개발, 내년 상반기까지 보급)

※ 제공되는 주요정보: 사업자정보, 건축허가관련 정보, 분양정보 등

- **건교부에 허브사이트를 구축**하여 개별 지자체 홈페이지에 바로 접속할 수 있도록 함으로써 소비자 접근성 제고

- 허브사이트 구축 시 분양정보뿐만 아니라 **분양관련 소비자 주의사항을 함께 제공**하여 소비자의 합리적 선택유도

□ **클린애드 네트워크(Clean Advertisement Network) 구축** 등을 통해 허위·과장광고 사전예방

○ 공정위, 사업자단체, 소비자단체, 민간광고자율심의기구가 협력체계를 구축하여 표시·광고수칙 공동 제정, 소비자단체의 광고모니터링 지원 등을 통해 자율시정 기능 활성화(공정위, '05년 하반기)

○ 정기적인 직권실태조사를 실시하여 허위·과장광고에 대해서는 과징금 부과, 검찰고발등 강력 시정조치(공정위, '05년 하반기)

다. 주택품질 향상유도

□ **주택성능등급 표시제도**를 도입하여 주택품질에 대한 정보제공을 통해 소비자선택권 보장 (건교부, '06년 상반기)

○ 장기적으로는 **주택품질보증제도**(Home Warranty) 도입 검토(건교부, '06년내 일정마련)

※ 주택품질보증제도란 보증기관이 사업자로부터 일정한 보증료를 받고 완공된 주택의 품질을 대신 보증하는 제도

라. 임대보증금 손실피해 방지

□ 임대보증금 보증의무화(12.13 시행예정), 경매시 임차인에게 우선매수권 부여(7.13 시행) 등으로 임대보증금 손실피해가 예방될 것으로 전망

□ 다만, 사후적 해결방안 뿐만 아니라 부도를 사전 예방할 수 있는 **주택기금 대출심사제도의 개선도 병행추진 필요**(건교부 추진)

※ 예: 위탁은행에 대출심사의 자율성을 최대한 부여하되, 사업자부도시 위탁은행도 손실을 분담하도록 하는 방안 등

마. 공정한 거래를 위한 시장환경조성

□ 임대아파트, 상가건물 약관사용 실태를 조사하여 임대료 인상, 임대보증금반환 등 관련 **불공정약관 시정조치 강화**(공정위, '05년 하반기)

□ **상가임대차 분야**의 경우 **지자체에 분쟁조정기구를 설치**하여 신속한 분쟁해결 장치 마련(법무부, '06년내)

□ 분양가 상승을 유발하는 **분양가담합, 재건축 입찰담합등에 대해 모니터링 강화**(공정위 상시추진)

《 개선방안 종합 》

분양 거래분야

소비자 피해유형	개선방안	추진부처
선분양시 분양대금 손실피해	ㅇ 건축물분양법등 새로 도입된 제도의 조기 정착 유도 (상시) ㅇ 주택 후분양제 활성화정책 실효성 제고 방안 검토	건교부 건교부
정보부족으로 인한 피해	ㅇ 분양정보 종합제공시스템 구축('06년 상반기 완료) ㅇ 클린애드 네트워크 구축 및 허위·과장광고 단속강화('05년 하반기)	건교부 공정위
하자보수·품질관련 피해	ㅇ 주택성능등급 표시제도 시행('06년 상반기) ㅇ 주택품질보증제도 도입('06년내 일정마련)	건교부 건교부
담합으로 인한 분양가상승	ㅇ 분양가 담합행위 단속강화 (상시)	공정위

임대차 거래분야

소비자 피해유형	개선방안	관련부처
임대 보증금 손실피해	ㅇ 종합대책발표('05.6.7.,건교부) ㅇ 주택기금 대출심사제도 개선방안 검토	건교부
각종 불공정 거래	ㅇ 불공정약관 시정 ('05년 하반기) ㅇ 상가임대차분야 분쟁조정기구 설치('06년내)	공정위 법무부