



월간 2026년 2월호 2026. 2. 27.

건설법제동향

법 률

- 선금금 유용 방지를 위한 지급 한도 축소 및 부정당업자 제재 강화 추진
- 전문공사 보호기간 일몰 3년 연장에 따른 종합·전문 업역 갈등 재점화
- 발주자 갑질 방지를 위해 설계변경 사유에 과업 내용 변경 명시 추진
- 부동산감독원 신설 관련 쟁점분석

법 령

- 도심 주택공급 저해 요소 해소 및 입지·시설 규제 경직성 완화
- 지역업체 수주 애로 해소 및 부적격 업체 입찰 참여 요건 강화
- 노사관계 해석 혼란 해소 및 단체교섭 판단지원 행정 체계 구축

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

건설산업 주요 유관 법률 입법 동향

- 최근 약 1개월(26.1.28~2.22)간 국회에서는 총 555건의 입법이 신규 발의되었으며, 이 중 건설산업과 밀접한 연관이 있는 법률안은 총 53건에 달해 설 명절에도 불구하고 활발한 입법안이 발의됨.
- 이달 건설산업 주요 유관 입법 내용은 최근 계속된 건설산업 침체 극복을 위해 규제 입법 보다는 활력 제고를 위한 입법안이 다수 발의된 점이 특징임.
- 하나, 여전히 최근 정국 이슈에 따른 공공공사 선금 지급 비중 축소와 관리 강화, 경제형별 합리화 차원과 연동된 과징금 상향, 부동산감독원 설치에 따른 주택 수요 감소 우려 등 산업의 활력을 직·간접적으로 저해할 수 있는 입법안도 다수 발의되었기에 향후 입법 여부에 대한 면밀한 모니터링과 사전 준비가 필요함.

이슈 1 공공공사 선금금 지급 비중 축소와 관리 강화...면밀한 제도 설계 필요

- 공공조달에서 선금금(Advance Fee) 제도는 계약 이행에 필요한 자금의 일부를 사전에 지급함으로써 계약상대자의 초기자금 부담 완화 및 재정 신속 집행을 지원하기 위해 도입된 제도임.¹⁾
 - 현행 국가 및 지방계약법령에서는 선금의 지급 방법을 포함한 사용 및 정산과 관련하여 구체적 운영 규정을 규율하고 있어 외상지급의 특성인 선금금의 발주자 피해 최소화를 피하고 있음.²⁾

〈표 1〉 공공조달 선금금 관련 주요 규정

구 분	규정 현황
지급 대상	• 선금금 청구 및 지급 시 입찰참가자격제한을 받고 그 제한기간에 있지 않은 모든 계약상대자
선금금 지급률	• (최대 지급률) 계약금액의 70% 범위 원칙(100%까지 확대 특례 시행) • (의무 지급률) 계약금액 규모별 상이(30~70%)
지급 방법	• 계약 체결 후 계약상대자가 반드시 선금 지급 요청 선행
선금 지급 채권 확보	• 발주청 보호를 위해 보증 또는 보험가입 의무화
선금 사용	• 해당 계약 목적 달성을 위한 용도 및 하도급자 선금금 배분 외 타목적 사용 불가
선금 반환	• 법령에서 규정하는 선금 반환 사유 시 약정이자상당액을 가산하여 지체 없이 반환

1) 근거 법령 : 「국고금 관리법」 제26조, 「지방회계법」 제35조.

2) 구체적 내용의 경우 김민주·전영준(2025), “공공공사 선금 집행·관리의 합리적 개선방안”, 한국건설산업연구원 건설이슈포커스 참조.

- 1961년 제도 도입 이후 오랜 기간 운영되어 온 선급금 제도는 작년 국정감사와 국토교통부 업무 보고에서 다원시스 열차 납품 지연 및 선급금 유용 문제가 지적되며 제도 개선 필요성이 불거짐.
 - (다원시스 선급금 사태①) 한국철도공사가 '18~'19년 ITX-마음 구매 계약을 체결하였으나, 납품 기한 이 지났음에도 총 358칸 중 140칸을 미 납품하고, 선급금을 계약의 목적과 관련 없는 용도로 사용한 것이 밝혀져 수사 의뢰
 - (다원시스 선급금 사태②) 서울교통공사가 '21년 도시철도 5·8호선 전동차 298칸 구매 계약을 한 철도 차량 제작회사가 납품 기한인 '25년 6월까지 단 1칸도 납품하지 않고, 지급한 선급금 588억 원에 대한 지출 증빙도 부실하게 하여 논란 발생
- 이에 선급금 제도 개선에 대한 관련 부처의 검토가 이어지고 있는 가운데 지난달에 이어 이달 국회에서는 추가적 선급금 제도 개선 입법이 이루어져 현재 총 7개의 법률안이 계류 중인 상황임.
 - 지난 1월 15일 윤준병 의원이 대표발의한 「국고금 관리법」, 「국가계약법」, 「지방계약법」, 「지방회계법」 일부개정법률안은 모두 현행 70%로 규정되어 있는 선급금 지급 한도를 50%로 축소하고, 선금 지급 시 계약상대자의 계약이행능력, 자금 상태, 부정당업자 입찰참가자격 제한 여부 등을 고려하며, 선급금 집행 실태에 대해 점검의 권한을 발주청에 부여(임의규정)하는 내용임.
 - 이달에는 박용갑 의원이 대표발의한 「국가계약법」, 「지방계약법」, 「공공기관운영법」 일부개정법률안을 통해 현행법들이 상습적 계약이행 지연 계약상대자와 선급금 목적 외 사용자에 대해 규제할 근거가 마련되어 있지 않기에 이를 개선하기 위한 방안을 제안함.
 - 구체적으로는 상습적 계약이행 지연 또는 선급금 목적 외 사용 계약상대자에 대해 부정당업자로 지정 해 공공입찰 참여를 제한할 근거를 마련하고, 선급금 사용내역에 대한 감독을 강화하며, 계약이행 지연 으로 지체상금이 과도하게 발생할 경우 해당 계약에 대한 해제·해지와 지체상금으로 보전되지 않는 손해에 대한 배상 청구가 가능하도록 하는 방안을 담고 있음.

〈표 2〉 공공조달 선급금 제도 개선 관련 입법 현황(22대 국회)

대표발의	의안번호	법률명	제안일자	대표발의	의안번호	법률명	제안일자
윤준병 의원	제16053호	국고금 관리법	'26.1.15.	박용갑 의원	제16576호	지방계약법	'26.2.5.
	제16055호	지방계약법			제16579호	국가계약법	
	제16056호	국가계약법			제16581	공공기관운영법	
	제16068호	지방회계법					

- 앞서 살펴본 선급금 유용 행위가 범국민적 유·무형의 피해를 양산하였다는 점에서 선급금 제도의 합리적 보완은 필수 불가결함.

- 특히, 당해 계약 목적 외 선금금 유용에도 불구하고 관련 처벌 조항 부재로 인해 계속된 공공조달 계약을 체결한 점은 시급히 개선해야 할 사항이며, 이에 따라 선금금 감독의 강화 또한 불가피함.
- 하지만, 제도 개선 과정에서 계약의 종류 및 규모 등 특성을 고려치 않은 획일적 선금금 지급 한도 축소는 자금 여력이 제한적인 영세 계약상대자의 위축을 유발한다는 점에서 보다 면밀한 검토가 필요함.
- 더욱이 공공조달 참여업체의 자금조달 부담을 완화하고 신속 재정 집행을 위해 '21년부터 계속된 특례연장을 통한 선금금 지급한도를 지난 '25년 말까지 100%까지 확대하였던 점을 고려할 때 현재 이미 30% 지급한도가 감소하였기에 일시 추가 충격은 선의의 피해를 양산할 우려가 있음.

〈표 3〉 공공조달 선금금 지급한도 변천사

공고일	근거	선금금 지급한도 변화 현황	적용 기한
'61년~'96년	-	선금금 지급한도 미규정	약 35년간
'97.1.1.	회계예규(선금지급요령) 제2조	계약금액의 70%	'97년~'03년
'03.1.1.	국고금 관리법 시행령 제40조		'03년~'20년
'21.6.28.	코로나19 극복을 위한 계약지침 (계약정책과-966)	정부 입찰·계약집행기준 제34조제1항의 선금금 지급한도를 70% → 80% 확대	'21.12.31. 신청분까지
'21.12.28.	코로나19 극복을 위한 계약지침 (계약정책과-1651)		'22.6.30. 신청분까지
'21.12.30.	코로나19 극복을 위한 계약지침 (계약정책과-437)		'23.6.30. 신청분까지
'23.6.28.	경제위기 극복을 위한 계약지침 (계약정책과-580)		'23.12.31. 신청분까지
'23.12.28.	경제위기 극복을 위한 계약지침 (계약정책과-1386)		'24.2.14. 신청분까지
'24.2.15.	경제위기 극복을 위한 계약지침 (계약정책과-178)		'24.6.30. 신청분까지
'24.6.28.	경제위기 극복을 위한 계약지침 (계약정책과-589)	정부 입찰·계약집행기준 제34조제1항의 선금금 지급한도를 70% → 100% 확대	'24.12.31. 신청분까지
'24.12.30.	경제위기 극복을 위한 계약지침 (계약정책과-1257)		'25.6.30. 신청분까지
'25.6.30.	경제위기 극복을 위한 계약지침		'25.12.31. 신청분까지
'26.1.1. 이후	-	계약금액의 70%	-

- 이에 현행 법령에서 규정하고 있는 선금금 지급한도 70% 범위 내에서 발주청의 조기집행 필요에 따른 밀어내기식 선금금 집행을 지양하고, 계약상대자의 필요에 의해 신청된 금액만큼 선금금을 집행하되 철저한 사용 관리와 부적정 사용 시 처벌 규정의 마련이 합리적으로 이루어질 수 있도록 제도 개선이 이루어지길 희망함.

이슈 2 다시금 반복되는 건설 업역 갈등...언제까지 반복해야 하나?

- 지난 '18년 정부는 국제 경쟁력 제고와 건설 업역 간 갈등 해소를 목적으로 '건설산업 혁신 방안'을 발표하고, 이 중 40여 년간 고착화되어 산업 경쟁력과 생산성 저하를 일으킨 종합·전문건설업 간 칸막이식 업역 규제를 완화하는 '건설산업 생산체계 개편안'을 노사정 합의로 추진함.
- 이때 종합·전문건설업 간 상호시장 진출과 관련하여 일정 기간 전문건설업 보호를 목적으로 소규모 전문공사에 대한 종합건설업의 상호시장 진출을 제한하는 보호 구간을 2억 원 미만 전문공사로 상호 합의하였으나, 이후 두 차례 전문건설업계 요구와 종합건설업계의 수용에 따라 그 구간과 기간 모두를 상향 연장함(이와 연계하여 전문건설업 간 공동도급을 통한 종합공사 진출 또한 동일 기간 제한).³⁾

〈표 3〉 건설 생산체계 개편에 따른 제도변화 비교

업역 개편 이전	현 행
○ 종합·전문업역 간 수주영역 이분화 - 종합건설업은 종합공사만, 전문건설업은 전문공사만 수주 가능	○ 종합·전문업역 간 상호시장진출 가능 - 4.3억 원 미만 전문공사 종합건설업 진출 불가('27.1.1.부터 가능) - 전문건설업 간 공동도급(컨소시엄)을 통한 종합공사 진출 가능('27.1.1.부터 가능)
○ 전문건설업 업종 구분(28개)	○ 전문건설업 대업종화(14개) - 주력분야 공시
○ 시설물유지관리업 존속	○ 시설물유지관리업 폐지('24.1.1.) - 종합 또는 전문건설업으로 업종 전환
○ 동일업종 간 하도급 금지 - 발주자 서면 승낙한 경우 가능	○ 종합건설업 간 하도급 가능 - 원도급 공사금액이 10억 원 이상인 경우 限
○ 소규모 복합공사(4억 원 미만) 전문건설업 수주	○ 소규모 복합공사 폐지
○ 주계약자 공동도급 의무화	○ 주계약자 공동도급 임의화

- 최근 한시적 전문건설업 보호 구간 운영이 종료(일몰)되는 올해 종합건설업계와 전문건설업계 간 다시금 업역 갈등이 재점화되는 양상임.
- 전문건설업계는 △전문공사 보호구간 확대(4.3억 원 → 10억 원) 및 일몰제 폐지(영구화), △의제부대 공사 범위 확대(3억 원 → 10억 원) 등을 요구하며⁴⁾, 결의대회 개최 및 탄원서를 전달하고 있고, 종합건설업계 또한 생산체계 개편의 계획된 추진의 일방적 부정과 종전 업역 칸막이로 회귀를 요구하는 시도에 대해 반대하는 결의대회를 진행⁵⁾하는 등 갈등이 심화되는 상황임.

3) 전문건설업 보호 구간(종합건설업의 전문공사 수주 금지) : 2억 원('21년, ~'21.12.31까지) → 3.5억 원('22년) → 4.3억 원('23년, '26.12.31까지)

4) 대한전문건설협회 홈페이지 및 언론보도 등 참조

- 이와 관련하여 최근 입법부는 주무 부처인 국토교통부의 관련 연구용역이 진행 중인 상황에도 전문건설업 보호 구간의 기간 연장을 담고 있는 입법안을 발의하여 더욱 논란이 거세어지고 있음.
 - 지난 1월 30일 최은석 의원이 대표발의한 「건설산업기본법」 일부개정법률안(의안번호 제16450호)에서는 전문건설업계의 경영 불안정 해소와 종합전문건설업 간 상호시장진출 허용 제도의 안정적 정착, 소규모 전문공사 시장의 건전한 생태계 유지를 위해 전문공사 보호 구간(공사예정금액 기준 4.3억 원 미만) 일몰을 다시금 3년간 연장('26.12.31에서 '29.12.31로 연장)하는 법안을 발의함.
- 참여한 산업 내 업역 갈등에 대해 객관적 영향 분석이 진행 중에도 불구하고 이를 외면한 채 특정 업계에 일방의 유리한 입법안이 발의된 점은 적합지 않다고 사료됨.
 - 정부와 양 업계가 합의하여 시장 혼란 최소화를 위해 동일 기간 상호시장 진출을 제한(전문건설업의 경우 전문 간 공동도급을 통한 종합공사 진출 유예, 종합건설업의 경우 4.3억 원 미만 전문공사 진출 불가)한 사항에 대해 일몰제를 한쪽에만 유리하도록 유예해 준다는 점에서 그러함.
 - 전문 원도급 공사 중 5억 원 미만 공사의 비중이 98%('24년 건수 기준)에 달한다는 점을 고려할 때 특정 업종 대부분의 수주 물량을 보호받는 보호기간 연장은 생산체계 개편 정책 자체를 무력화한다는 점 또한 그러함.
 - 특히 시설물유지관리업 폐지에 따라 대다수라 할 수 있는 87%의 기업이 종합건설업으로 전환하였다는 점을 고려할 때 해당 기업이 이미 지난 3년간 전문건설업 보호 구간 제도 운영에 따라 수주 피해를 보았다는 점에서 추가적 피해를 강제하는 것은 부적절함.
 - 결국 건설시공 업역과 관련한 오랜 갈등과 산업 진흥 저하를 개선하고자 이해당사자 간 합의로 관련 정책을 추진하고 있음에도 불구하고 업역 갈등을 다시 유발하는 재개정안을 상당한 숙의 없이 발의하는 것은 적합지 않기에 입법부의 합리적 결단이 필요함.

이슈 3 | 설계변경 범위 명확화를 통한 발주자 불공정행위 최소화 유도

- 현행 국가 및 지방계약법에서는 사정변경의 원칙에 따라 공사·제조·용역계약 등을 체결한 후 물가 변동, 설계변경, 천재지변과 같은 불가항력 사유 발생 등으로 인한 기타 계약내용의 변경으로 인해 계약금액을 조정할 필요가 있을 때는 그 계약금액을 조정할 수 있도록 규정 중임.

5) 머니투데이대한건설협회, “전문건설업계 일방적 업역 침탈 시도 저지”, 2026.2.4, 언론보도 등.

- 하나 그간 설계변경 가능 사유에 대한 구체적 기준이 제한적으로만 마련되어 법적 근거 불명확에 따른 발주자의 우월적 지위 남용 및 계약당사자 간 분쟁이 지속적으로 발생하였음.
 - 특히 상대적으로 설계변경 사유가 명확한 시공과 달리 설계용역 및 S/W구축 사업 등의 경우 발주자 귀책에 따른 과업범위 및 기간 증가에도 불구하고 법적 근거 불명확에 따른 설계변경에 따른 계약금액 조정 거부 등의 발주자 우월적 지위 남용이 빈번하였음.
- 이달 입법부에선 이러한 문제 개선을 위해 법률에 선언적으로나마 설계변경의 범위에 ‘규격 변경 및 과업내용의 변경’을 명시적으로 포함하도록 하는 입법안이 발의됨.
 - 이주희 의원이 대표발의한 「국가계약법」 일부개정법률안(의안번호 제16846호)에서는 제19조 계약금액 조정 사유 중 설계변경에 대해 규격 변경 및 과업내용의 변경을 설계변경 사유에 포함하도록 명시적으로 이를 규정하는 개정안을 발의함.
- 그간 잦은 다툼의 영역이었던 계약변경 사유의 명확화를 통한 분쟁 발생 최소화를 꾀한다는 점에서 이는 매우 환영할 입법임.
 - 다만, 건설공사의 측면에서는 ‘규격’에 대한 명확한 정의가 부재한 상황⁶⁾으로 통상 공사시방서 및 품질시험 기준 등에서 명시하는 자재 규격(크기·용도)만을 규격으로 볼 수도 있고, 품질·안전·환경 관리 기준 모두를 규격으로 볼 수 있는 등 해석의 여지가 있어 입법 시 하위법령 일제 개정을 통한 정의 명확화가 함께 이루어져야 할 것임.
 - 용역 및 물품구매의 경우 사전규격 공개 제도에 따라 규격서, 사양서 등 계약목적물의 성능, 제원, 재질 등을 기재한 서류가 있기에 상대적으로 명확한 정의가 마련되어 있다고 사료되나, 과업 내용의 경우 입찰안내서(RFP) 등에서도 불명확하게 기재되어 있거나, 그 범위에 대해 유동적으로 설정되어 있는 경우가 빈번⁷⁾하다한점에서 입법 추진과 함께 사업 내용별 해당 내용의 구체화에 대해 하위법령 위임 필요 여부를 함께 검토해야 함.⁸⁾
 - 또한, 이번 입법안은 「국가계약법」 개정만을 고려하고 있어 「지방계약법」 개정 입법도 함께 추진되기를 희망함.

6) 건설공사의 설계도서 작성기준, 건설공사 품질관리 업무지침 등에서 규격에 대한 명확한 정의가 부재한 채 규격 용어를 명시 중임.
 7) 대표적으로 설계용역의 경우 과업 종료 후의 기간 외 무리한 발주청 지원 요구, 과업 범위에서 규정치 않은 발주청 고유 업무인 부수적 자료 제작(평가서, 보고서 등) 등이 과업 범위 내 발주청 수행 과정 및 종료 후 협조 및 지원 요구에 포괄하여 포함되어 있다는 이유로 관행적으로 이루어지는 경우가 다수임(참고 : 엔지니어링데일리, 「발주처 갑질 실태조사」“출근 빼고 다 해줘” 무차별 횡포에도 65% ‘무대응’, 2021.9.3, 언론보도 등 종합).
 8) 물론 현행 (계약예규)용역계약일반조건 등에서 과업 내용의 변경 사유에 대해 명확히 규정(①추가업무 및 특별업무의 수행, ②용역 공정계획의 변경, ③특정용역항목의 삭제 또는 감소)하고 있으나, 실무적으로는 추가업무 해당 여부의 불명확 등으로 인해 과업 내용의 변경에 따른 계약금액 조정이 원활히 이루어지고 있지 못한 실정하기에 그러함.

이슈 4 부동산판 금감원의 탄생? 부동산감독원 설치안을 둘러싼 쟁점 분석

- 부동산 시장의 불법 행위를 상시 감시하고 직접 수사할 수 있는 ‘부동산감독원’ 설치 법안(김현정 의원 대표 발의안, 황운하 의원 대표발의안, 이하 부동산감독원법)이 발의되어 쟁점이 되고 있음.
- 본 안은 과거 문재인 정부 당시 사생활 침해 논란으로 무산되었던 ‘부동산거래분석원’ 모델을 국무총리실 산하 법무처 컨트롤타워로 격상한 것이 특징임.
- 특히, 특별사법경찰 신분으로 범죄 혐의에 대한 직접 수사와 검찰 송치가 가능한 ‘실질적 사법경찰관’을 부여 하였고, 수사 관할을 기존 대비 대폭 확대해 정보 분석에 치중했던 과거 구상에 비해 집행력을 강화함.

〈표 5〉 「부동산감독원법」 및 「사법경찰직무법」 상 수사 관할 확대 전후 비교

구분	개편 전(현행)	개편 후(신설안)
시장 질서	실거래 신고, 중개업 범죄, 전매 제한 등 (「공인중개사법」, 「부동산거래신고법」, 「주택법」)	기존 관할 + 명의신탁, 「농지법」 위반, 내부 미공개 정보 이용 개발 이익 편취 등 투기 행위 (「부동산거래신고법」, 「주택법」, 「건축물분양법」, 「공인중개사법」, 「부동산실명법」, 「농지법」 등)
개발 정비	-	정비조합 비리, 개발업 등록 위반, 감정평가 부정 등 (「도시정비법」, 「빈집특례법」, 「도시개발법」, 「택지개발촉진법」, 「산업입지법」, 「감정평가법」, 「부동산투자회사법」, 「부동산개발업법」 등)
임대 공공	-	전세사기(형법), 임대사업자 위반, 공공주택 불법 전대 등 (「민간임대주택법」, 「공공주택특별법」, 「건축법」 등)
금융 조세	-	조세 포탈, 「외국환 거래법」 위반, 범죄수익 은닉 등 (「조세범 처벌법」, 「소득세법」, 「지방세법」, 「종합부동산세법」, 「상속세 및 증여세법」, 「외국환거래법」, 「자금세탁방지법」 등)
형사 범죄	-	부동산 거래 과정에서 문서 위조, 횡령·배임, 공직자 이해충돌 및 뇌물 수수 등 (「형법」, 「공직자이해충돌방지법」 등)

- 설치안의 가장 큰 논란은 ‘영장 없는 금융정보 열람권’으로, 이는 행정 조사권과 사법 수사권의 경계를 허무는 초법적 조치라는 비판과 시장 투명성을 위한 필연적 조치라는 시각이 팽팽히 맞섬.
- 찬성 측 (시장 투명성 및 공익 중시) : 부동산 범죄에 적기 대응하기 위해서는 금융·세무 정보를 통합 분석하는 신속 대응 체계가 필수적이며 자본시장을 감시하는 금융감독원처럼 부동산 시장에도 상시 감시 기구가 존재해야 정보 비대칭이 해소되고 실수요자를 보호할 수 있다는 논리임.
- 반대 측 (기본권 보호 및 영장주의 준수) : 헌법에 의거, 개인의 금융거래 정보 열람은 반드시 사법부의 통제를 거쳐야 하나 제안된 법령(안)은 ‘행정 조사’를 명목으로 법관의 영장 없이 정보를 요구할 수 있게 설계되었다는 점을 경계함.

- 해외 주요국은 부동산 전담 감독 기구를 신설하기보다, 기존의 세무·금융 범죄 수사 기구를 고도화하여 돈의 흐름을 추적하는 데 주력하고 있음.
 - 미국(FinCEN) 및 영국(HMRC) : 부동산만을 타겟으로 하는 별도의 '감독원'보다는 금융정보분석기구나 국세청 내 전문 조직을 통해 고가주택 거래의 자금 출처를 확인하고 자금 세탁을 차단하는 데 집중함.
 - 싱가포르(HDB) : 공공주택 비중이 높은 특성상 주택개발청이 거래 질서를 강력히 관리하는 것은 사실이지만, 이는 범죄 수사보다는 공공 자원의 효율적 배분과 관리에 초점을 맞춘 모델임.
 - 시사점 : 주요국들이 특정 목적에 국한하여 개입하는 것과 달리, 국내 부동산감독원 안은 거래 행위 전반의 적법성을 수사 대상으로 삼는다는 점에서 세계적으로 유례를 찾기 힘든 광범위한 모델임.
- 국내에서는 자본시장을 감시하는 금융위원회 및 금융감독원이 유사 비교 대상으로 언급되나, 권한의 집중도 측면에서 부동산감독원은 정책·조사·수사권이 한 조직에 고도로 집중된 독특한 지위를 가짐.
 - 구조적 차이 : 금융위원회(정부)와 금융감독원(민간)이 정책과 조사를 분담하며 상호 견제하는 체계인 반면, 부동산감독원은 정부 기구의 지위와 강력한 수사권(특사경) 및 정보 열람권을 단일 조직에 통합하려 함.

〈표 6〉 금융·부동산 감독 기구 간 권한 및 특성 비교

구분	금융위원회	금융감독원	부동산감독원(신설안)
기관성격	정부기구(중앙행정기관)	민간기구(특수법인)	정부기구(총리실 산하)
수사권한	특별사법경찰(자본시장 조사)	직접 수사권 없음	특별사법경찰(부동산 관련 법령)
정보열람	금융실명법상 제한적 요구	금융사 대상 검사·조사	영장 없는 열람
주요대상	금융회사 및 시장교란 세력	금융회사 및 소비자	부동산 거래자

- 시사점 : 부동산시장에서의 거래 감독을 넘어 '사업이 되는 방향'으로의 전환 필요
 - 부동산 시장의 지능화된 범죄에 대응하기 위해 정보의 통합이 필요하다는 정책적 당위성에는 공감하나, 영장 없는 금융정보 열람 등 사법적 통제를 우회하는 권한 부여는 정당성 논란을 지속시킬 우려가 큼.
 - 따라서 부동산감독원이 단순히 '불법 적발 기구'에 그치지 않고, 투명한 데이터와 공정한 룰을 제공해 민간의 창의적인 부동산 사업이 안전하고 활발하게 추진될 수 있도록 지원하는 '산업의 조력자'로 자리매김해야 함.
 - 결론적으로, 강력한 규제가 정상적인 시장의 역동성까지 저해하지 않도록 감시와 진흥이 조화를 이루는 '사업 친화적 감독 모델'에 대한 심도 있는 논의가 입법의 최종 단계에서 반드시 병행되어야 함.

건설산업 관련 직·간접적 법률안 발의 및 입법예고 현황('26.1.28~2.22)

※ **규제 강화** 표기의 경우 건설 산업계를 대상으로 한 규제 신설·강화 입법안

법률명	주요 내용
「도심 복합개발 지원에 관한 법률」	• [의안번호: 제16389호(안태준 의원 등 10인)] ('26.1.28. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 도시의 성장거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급할 목적으로 역세권 노후지역, 준공업지역 등에서 도심복합개발혁신지구를 지정하여 복합개발사업을 시행하도록 규정 중이나, 특별시·광역시 등 대도시의 경우 복합개발사업 수요가 높고 주택시장 안정화에 핵심적인 역할을 하는 지역인 만큼 성장거점 조성 및 주택공급 확대를 위해 복합개발사업을 신속하게 시행할 필요가 있으나, 도심복합개발혁신지구 지정 권한이 광역자치단체의 장 등에게 집중되어 있어 병목현상으로 인해 사업 추진이 지체되고 있다는 지적 제기 - (제안방향) 복합개발사업의 원활한 추진 도모를 위해 국가가 복합개발사업을 직접 실시할 필요가 있다고 인정되는 경우에는 국토교통부장관이 도심복합혁신지구를 지정할 수 있도록 개정(안 제4조제2항 신설 등)
「고용보험 및 산업재해 보상보험의 보험료 징수 등에 관한 법률」	• [의안번호: 제16411호(정혜경 의원 등 10인)] ('26.1.29. 일부개정 발의, 대안반영 폐기) - (제안이유) 현행 고용보험 체계는 급변하는 노동시장의 고용 형태를 충분히 반영하지 못하고 있는 상황으로 특히 실질적으로 타인의 사업을 위해 노무를 제공하고 있거나 고용보험 사각지대에 놓인, 이른바 '3.3 노동자' 등 비전형 노동자들에 대한 사회안전망 구축 시급 - (제안방향) 전형적인 근로자와는 다른 고용 및 보수 형태에 있는 노무제공자가 고용보험 가입을 신청할 경우, 보험료의 산정 방식, 납부 방법 및 분담 비율 등을 적절하게 결정할 수 있도록 법적 근거 마련(안 제16조의 3제5항 신설) ※ 본 법률안은 정혜경 의원이 대표 발의한 「고용보험법 일부개정법률안」(의안번호 제16410호)의 의결 전제
「건설산업 기본법」 규제 강화	• [의안번호: 제16416호(윤종균 의원 등 16인)] ('26.1.29. 일부개정 발의) - (제안이유) 우리나라 건설현장에서 발생하는 임금·대금 체불문제는 매우 고질적인 문제로 지난 2024년 건설 현장에서 발생한 임금 체불액은 4,780억 원으로 우리나라 전체 임금 체불액의 23.4%를 차지하는 등 매우 심각한 사회 경제적 문제로 여겨지고 있는 실정 - 이에 정부는 공공발주자 임금직접지급제와 전자적 대금지급시스템 도입, 상습체불건설사업자 명단 공표, 건설기계 대여대금 지급보증제도 등을 도입하여 건설현장에서 발생하는 임금·대금 체불문제 해결에 적극 나서고 있지만, 여전히 제도의 사각지대는 존재하는 상황 ▪ 특히 건설현장에서 근로자의 추락, 낙하, 붕괴 등 재해를 예방하기 위해 일시적으로 설차·사용하는 건설기자재 시장에서는 2020년부터 2022년까지 2년 동안 약 2,019억 원의 가설기자재 대여대금 체불이 발생하여 매년 1천억 원 이상의 체불이 발생한 것으로 조사 - 전문가들은 현행법에 건설기계 대여대금에 대한 지급보증제도를 운영하고 있는 것처럼 가설기자재 대여대금에 대해서도 지급보증제도를 도입하고, 가설기자재 대여대금을 상습적으로 체불하는 건설사업자에 대해서도 명단을 공개할 필요가 있다고 제언 - (제안방향) 우리나라 건설현장에서 발생하는 가설기자재 대여대금 체불 근절을 위해 가설기자재 대여대금에 대한 지급보증제도 도입(안 제32조제4항)
「조세특례 제한법」	• [의안번호: 제16431호(복기왕 의원 등 13인)] ('26.1.30. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 내국인의 연구·인력개발비, 특정 시설에 대한 투자비용 등 정책적으로 지원이 필요한 분야의 지출에 대해 세액공제 등 세제지원을 규정하고 있으나, 그린리모델링과 같이 건축물의 에너지 성능 향

법률명	주요 내용
	상을 목적으로 하는 비용의 지출에 대해서는 직접적인 세액공제 규정을 두고 있지 않은 상황 - 그런데 그린리모델링은 기존 건축물의 단열·설비 개선 등 에너지 성능 향상을 위해 초기 비용이 수반되는 특성이 있어 민간의 자발적인 참여가 제한될 수 있는바, 에너지 절감과 온실가스 감축을 위해 그린리모델링 비용에 대한 세제지원을 통해 비용 부담 완화 필요 - (제안방향) 기존 건축물의 에너지 성능 개선을 촉진하고 탄소중립 이행을 위한 민간 참여 유도를 위해 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 그린리모델링에 소요되는 비용에 대해 일정 비율의 세액공제를 허용(안 제25조의9 신설 등)
「항만공사법」	• [의안번호: 제16442호(곽규택 의원 등 10인)] ('26.1.30. 일부개정 발의) - (제안이유) 현재 항만 재개발사업을 추진함에 있어 국가 또는 항만청이 주도적인 개발 권한을 가지고 있는 반면, 현행법상 항만공사는 자산의 처분 권한이 토지 중심으로만 허용되어 있어 항만재개발구역 내 상부시설을 직접 개발하는 등 적극적인 사업을 추진하는 데 한계가 있어 토지와 분리된 건축물만 매각이 원칙적으로 불가하여 민간 투자 유치 및 사업성 확보에 어려움이 발생하고 있는 실정 - (제안방향) 항만과 그 주변 지역의 경쟁력 제고를 위해 항만공사의 사업 범위에 항만재개발구역 내 상부시설을 뜻하는 건축물·공작물 등을 명시적으로 포함하고, 항만재개발사업의 원활한 추진을 위해 필요한 경우에는 이를 분양·임대할 수 있도록 제도개선
「국토안전관리원법」	• [의안번호: 제16446호(복기왕 의원 등 12인)] ('26.1.30. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 국토안전관리원의 사업 범위를 규정하고, 사업 수행에 필요한 채권발행 및 국유재산의 무상대부·사용에 관한 사항을 규정하고 있으나, - 현행 사업 범위 규정은 시설물관리계획 검토와 같이 국토안전관리원이 더 이상 수행하지 않는 사업을 포함하고 있는 반면, 공적개발원조 등과 같이 역할이 확대되고 있는 사업에 대해서는 근거를 두고 있지 않는 등 국토안전관리원의 역할이나 사업 현실을 제대로 반영하지 못하고 있다는 지적 - (제안방향) 국토안전관리원의 원활한 사업 수행 도모를 위해 사업 범위를 현실에 맞게 정비하고, 정비된 사업 범위에 따라 채권발행의 범위 및 국공유재산의 특례에 관한 사항을 함께 정비(안 제5조제7호·제8호 신설 및 제15조제1항 등)
「건설산업기본법」 규제 연장	• [의안번호: 제16450호(최은석 의원 등 10인)] ('26.1.30. 일부개정 발의) - (제안이유) '21년 건설산업 선진화를 목표로 종합건설업과 전문건설업 간 상호 시장진출이 허용되었으나, 제도 시행 이후 소규모 전문공사 시장에서 종합건설업체의 수주 집중 현상이 발생하며 전문건설업계의 경영 여건이 급격히 악화되고 있는 상황 ▪ 이에 '23년 현행법 개정을 통해 전문건설업 보호 구간을 공사에정금액 4억 3천만 원 미만으로 확대하고, 해당 조문의 일몰기한을 '26.12.31까지 설정 - 그러나 여전히 건설경기 침체와 원자재·인건비 상승 등으로 전문건설업계의 경영 불안정성이 해소되지 않고 있으며, 제도의 안정적 정착과 소규모 전문공사 시장의 건전한 생태계 유지를 위해서는 조문의 일몰 연장이 필요한 지적 제기 - (제안방향) 전문건설업체의 경영 안정 및 건설산업의 균형 있는 발전 도모를 위해 공사에정금액 4억 3천만 원 미만의 소규모 전문공사에 대해서는 종합건설사업자의 원도급 수주를 제한하는 조문에 대한 일몰기한을 '29년 12월 31일까지 3년 연장(안 법률 제19865호 건설산업기본법 일부개정법률 부칙 제2조)
「항만재개발 및	• [의안번호: 제16452호(곽규택 의원 등 11인)] ('26.1.30. 일부개정 발의) - (제안이유) 현재 항만 재개발사업을 추진함에 있어 국가 또는 항만청이 주도적인 개발 권한을 가지고 있는

법률명	주요 내용
주변지역 발전에 관한 법률	반면, 현행법상 항만공사는 자산의 처분 권한이 토지 중심으로만 허용되어 있어 항만재개발구역 내 상부시설을 직접 개발하는 등 적극적인 사업을 추진하는 데 한계가 있으며, 이로 인해 토지와 분리된 건축물만의 매각이 원칙적으로 불가하여 민간 투자 유치 및 사업성 확보에 어려움이 발생하고 있는 실정 - (제안방향) 항만과 그 주변 지역의 경쟁력 제고를 위해 항만 재개발구역 사업실시계획 등에 조성 토지의 한정 범위를 건축물·공작물 등으로 확대하고, 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 경우 이를 활용할 수 있도록 개정(안 제17조 등)
「주거 기본법」	• [의안번호: 제16489호(김미애 의원 등 10인)] ('26.2.2. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 청년층을 주거지원필요계층 중 하나로 규정하면서, 국가 및 지방자치단체가 주거지원필요계층을 위한 공공임대주택을 공급하도록 하고 있으나 청년층만을 대상으로 한 주거지원에 대해서는 별도로 정하고 있지 않은 상황 - 최근 전·월세 비용이 상승함에 따라 누적된 자산과 소득이 적은 청년층의 경우 소득에서 주거비가 차지하는 비중이 점차 커지고 있고, 이로 인해 청년층이 저축 및 투자를 통한 자산 형성에 어려움을 겪고 있으므로 국가 및 지방자치단체의 보다 적극적인 지원이 필요하다는 의견 ▪ 참고로 주요 선진국 및 국제기구, 우리나라의 통계 등에서 소득 대비 주거비가 100분의 30을 초과하는 경우에는 주거비 과부담이라 판단 - (제안방향) 국가 및 지방자치단체가 소득에서 주거비가 차지하는 비중이 100분의 30을 초과하는 청년에 대해서는 주거비에 대한 보조, 공공주택의 공급을 우선적으로 지원하도록 하고, 청년에게 공공주택을 공급하는 공공주택사업자에 대해서는 해당 공공주택의 공급·운영에 대한 행정적·재정적 지원을 하도록 개정(안 제16조의3 신설 등)
「주택도시 기금법」	• [의안번호: 제16511호(박용갑 의원 등 14인)] ('26.2.3. 일부개정 발의) - (제안이유) 최근 정부가 '5극3특 국가균형성장 추진전략'을 추진하면서 권역별 성장거점을 조성할 때, 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택공급과 도시개발을 위해 설립된 지방공기업의 역할이 중요시되고 있는 시점 - 하지만, 서울주택도시개발공사의 자본합계액이 10조 2,779억 원, 경기주택도시공사의 자본합계액이 5조 4,788억 원, 인천도시공사의 자본합계액은 2조 8,527억 원에 달하지만, 충남개발공사는 4,947억 원, 강원개발공사는 4,710억 원, 전남개발공사는 3,907억 원, 대구도시공사 2,723억 원, 대전도시공사 2,369억 원, 광주도시공사 2,242억 원으로 비수도권 지방개발공사의 자본금 규모는 매우 적은 실정 ▪ 특히 한국토지주택공사는 현행법에 따라 공공임대주택 건설·매입 비용을 주택도시기금으로 출자 지원을 받고 있고, 이에 납입자본금이 2025년 6월 기준 50조 4,006억 원에 달하지만, 지방공기업은 자본금 규모도 작고, 「지방공기업법 시행령」에 따라 공사채 발행 한도가 자본금의 4배로 엄격하게 제한되어 있어 정부의 재정지원 없이는 성장거점을 조성하는 사업을 추진하는 데 한계 발생 불가피 - 이에 일각에서는 정부가 주택도시기금을 활용하여 지방자치단체에 지원하는 공공임대주택 등 공공주택 공급에 대한 보조금을 국고보조 형태로 지원할 것이 아니라 지방공사의 자본금으로 활용될 수 있도록 지방공사에 직접 출자할 수 있도록 허용해야 한다고 주장하고 있고, 이 경우 15개 사·도에 설립된 지방공사의 자본금은 1조 2,174억 원이 확충되고, 공사채 발행 한도도 4조 6,293억 원이 증가할 것으로 예상 - (제안방향) 현행법상 주택계정을 출자·출연 또는 융자할 수 있는 대상에 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립된 지방공사 중 제1호 각 목에 따른 사업 또는 대통령령으로 정하는 임대주택 사업을 하는 지방공사를 추가(안 제9조제1항제2호아목 신설)
「주택법」	• [의안번호: 제16521호(민병덕 의원 등 15인)] ('26.2.3. 일부개정 발의) - (제안이유①) 현행법은 지역주택조합의 사업계획승인 요건으로 사업부지 토지 소유권 95% 이상 확보를 요구하고 있으나, 재개발(75%), 재건축(70%), 가로주택정비사업(75%) 등 유사한 주택공급 제도에 비해 과도하

법률명	주요 내용
	게 높은 기준을 적용하고 있으며, 이로 인해 극소수 잔여 토지소유자가 과도한 지가를 요구하거나 동의를 거부함으로써 사업이 장기간 지연·무산되고, 그 부담이 다수의 무주택 서민 조합원에게 전가되는 구조적 문제가 반복되는 실정 - (제안이유②) 사업구역 내 토지등소유자는 현행 법령상 조합원이 될 수 없어(무주택자와 전용 85제곱미터 이하 1주택자는 가능, 현행법 시행령) 토지 확보를 위한 이해관계의 일치가 어렵고, 이는 지역주택조합 사업의 불안정성과 사회적 갈등의 주요 원인으로 지적 - (제안방향) 지역주택조합을 실질적인 주택공급 수단으로 정상화하고, 조합원 피해를 예방하기 위해 지역주택조합에 지주조합원 제도를 도입하여 토지소유자의 조합 참여를 허용하고, 사업계획승인 요건인 토지 확보율을 80% 이상으로 합리화 ▪ 지역주택조합의 조합원 유형을 모집조합원과 지주조합원으로 구분하고 지주조합원 제도를 법률에 명시하여, 사업구역 내 토지등소유자가 토지 또는 건축물을 출자·제공하는 방식으로 지주조합원으로 가입할 수 있도록 하며, 지주조합원은 주택 소유 여부와 관계없이 조합원 자격을 인정하되, 공급 기준 등은 대통령령으로 위임(안 제2조제11호의2 및 제11조의7 신설) ▪ 지역주택조합의 사업계획승인 신청 요건 중 토지 소유권 확보 기준을 95% 이상에서 80% 이상으로 완화(안 제21조제1항제1호)
「주택법」	• [의안번호: 제16524호(박홍배 의원 등 21인)] ('26.2.3. 일부개정 발의) - (제안이유) 에너지 소비의 절반을 차지하는 열에너지의 탄소중립을 위해 지열, 수열, 공기열 히트펌프 등 청정열원의 친환경 난방 설비 보급이 필수적이나, 현행 법령은 시대적 흐름과 무관하게 주택단지 조성 시 가스시설 등 간선시설 설치를 의무화하고 있어 히트펌프 등 친환경 난방 설비 보급을 가로막고 있는 실정 ▪ 특히 냉·난방 자립이 가능한 주택단지 등에 대해서도 가스 배관망 설치를 강제하고 있어 불필요한 사회적 중복 투자를 야기하고 있는 상황 - (제안방향) 친환경 난방 설비를 설치하는 주택단지 등에 대해 가스시설 등 간선시설 설치 의무를 완화(안 제28조제1항)
「도시가스사업법」	• [의안번호: 제16525호(박홍배 의원 등 18인)] ('26.2.3. 일부개정 발의) - (제안이유) 최근 기후위기 대응을 위한 탄소중립 실현이 국가 과제로 부상함에 따라, 국내 에너지 소비량의 약 48%를 차지하는 열에너지 부문의 탈탄소 전환이 시급한 실정으로 지열, 수열, 공기열 히트펌프 등 친환경 난방 설비는 화석연료 난방을 대체하여 이러한 열에너지 부문의 탄소중립을 실현할 수 있는 가장 현실적인 핵심 수단이나, - 현행 법령상 도시가스 공급 의무화 등 화석연료 중심의 공급 체계와 제도는 친환경 난방 설비의 보급과 확산을 저해하는 가장 큰 걸림돌로 작용하고 있는 상황으로 도시가스 배관망 중심의 의무 공급 규정은 개별 건축물의 특성을 고려한 수열, 지열, 공기열 등의 청정열 선택권을 제한하고, 이미 청정열 설비가 보급되어 있음에도 가스시설을 설치해야 하는 등 중복 투자의 문제점도 초래하고 있는 상황 - (제안방향) 히트펌프 등 친환경 난방설비 보급 확대를 통해 열에너지 부문의 탄소중립 실현에 기여하기 위해 도시가스가 공급되지 않는 지역의 도시가스 보급을 촉진하기 위한 지원 등의 보급 확대 계획에 친환경 열에너지 공급 계획도 포함하고, 가스도매사업자의 가스 공급 의무를 완화(안 제18조의2제1항·제4항 및 제19조제3항)
「근로기준법」	• [의안번호: 제16526호(정혜경 의원 등 10인)] ('26.2.3. 일부개정 발의) - (제안이유①) 최근 고용형태의 다변화로 인해 특수고용, 플랫폼 노동자의 수가 지속적으로 증가하고 있으며, 2023년 기준 전체 비임금근로자는 860만 명을 초과하고 있고, 매년 약 50만 명씩 증가하는 추세를 보이고 있으나, 현행법이 노동시장 구조변화에 조응하지 못하고 있는 탓에 법의 사각지대는 갈수록 확대되고 있는

규제 강화

법률명	주요 내용
	상황 - (제안이유②) 현행법상 '임금'의 정의도 사용자로부터 지급받는 것을 전제로 하고 있어, 플랫폼 노동자 등과 같이 사용자가 명확지 않은 형태의 종사자들이 임금 개념에서 제외되는 문제 발생 - (제안방향) 이에 현행법상 '근로자'의 정의를 개정하여, 특수고용 및 플랫폼 노동자 등 다양한 고용형태의 노동자들이 법적 보호를 받을 수 있도록 할 필요가 있으며, 이는 이미 「고용보험법」, 「산업재해보상보험법」, 「중대재해처벌법」 등에서 '노무제공자', '종사자' 등의 개념을 도입하여 제도적 보호를 확대해 나가고 있는 흐름과 동일 - 다양한 고용형태에 있는 노동자들이 보호받기 위해 임금 지급 주체를 사용자에게 한정하지 않고, 실질적인 노무수령자까지 포함하도록 '임금'의 정의를 확대 ▪ 근로자의 정의 조항에 '자신이 직접 근로를 제공하고 사업주 또는 노무수령자로부터 그 대가를 받는 사람은 근로자로 추정한다'를 추가(안 제2조제1항제1호 단서 신설) ▪ 임금 관련 정의 조항 중 근로의 대가의 지급주체에 노무수령자를 포함(안 제2조제1항제5호)
「분산에너지 활성화 특별법」	• [의안번호: 제16550호(김장겸 의원 등 11인)] ('26.2.4. 일부개정 발의) - (제안이유) 인공지능(AI) 시대가 도래함에 따라 막대한 전력을 필요로 하는 인공지능 데이터센터의 안정적이고 효율적인 전력 공급이 국가적 과제로 부상하고 있으며, 특히 전력 공급 여력이 있는 비수도권 지역을 중심으로 인공지능 데이터센터 수요가 급증하고 있으나, 현행법상 분산에너지의 소규모 용량 제한 규정으로 인해 대규모 전력을 소비하는 데이터센터와 발전사업자 간 직접적인 전력 거래에 제약이 있는 실정 - (제안방향) 비수도권 분산에너지 특화지역에 한하여 '인공지능 데이터센터 전기공급사업'을 신설하고, 해당 사업에 대해서는 분산에너지 규모 제한을 적용치 않도록 하며, 대용량 직접 전력 거래를 허용하도록 함으로써 발전원 인근 지역에 AI 데이터센터 등 첨단산업의 입지를 촉진하고 산업 전반의 경쟁력 강화 유도(안 제2조 제2호타목, 제8조제1항제5호 및 제43조의2 신설)
「인공지능 데이터센터 진흥 및 기반 조성에 관한 법률」	• [의안번호: 제16551호(김장겸 의원 등 12인)] ('26.2.4. 법률제정 발의) - (제안이유) 인공지능은 전 세계 주요 국가들이 인공지능 패권 확보를 위해 정책적 지원과 막대한 투자를 포함한 다각도의 전략을 추진하고 있는 국가 전략 사업으로 부상하였으며, 특히 인공지능 데이터센터는 필수 인프라 요소 중 하나로서, 각국 정부뿐만 아니라 전세계 빅테크 기업 또한 인공지능 데이터센터 구축에 적극적 투자를 경주 중 - 우리나라 역시 「인공지능 발전과 신뢰 기반 조성 등에 관한 기본법」을 제정하고 인공지능 산업 육성을 강화하고 있으나, 인공지능 데이터센터와 같은 핵심 인프라 구축을 적극적으로 지원하기 위한 별도의 법령이 마련되어 있지 않아 제도적 공백이 우려되는 실정 - (제안방향) 인공지능 데이터센터에 관한 특례 조항을 마련하고, 인공지능 데이터센터 구축에 있어 복잡한 행정절차를 간소화하고 전담 창구를 마련하는 등 절차적 효율성을 제고하며, 인공지능 데이터센터의 원활한 운영에 필요한 기반 요소를 안정적으로 확보할 수 있도록 국가 차원의 종합적인 지원체계를 마련하기 위해 법률제정 추진 ▪ 이 법은 인공지능기술 발전과 국가 경쟁력 강화의 핵심 기반 시설인 인공지능 데이터센터의 체계적인 구축과 운영을 지원하고 관련 산업의 진흥을 도모함으로써 국가 경쟁력을 강화하는 데 이바지함이 목적(안 제1조) ▪ 국가 및 지방자치단체는 인공지능 데이터센터의 안정적 구축 및 운영 환경을 조성하고 관련 기술개발 및 산업을 육성하기 위한 종합적인 시책을 수립·시행하여야 하며, 이에 필요한 전력, 용수, 부지 등의 기반 시설 확보를 위한 노력 의무 부여(안 제3조) ▪ 인공지능 데이터센터 진흥을 추진하기 위해 「인공지능 발전과 신뢰 기반 조성 등에 관한 기본법」 제7조에 따른 국가인공지능전략위원회의 심의·의결을 거쳐 기본계획을 수립하도록 하고, 관계기관 간 협력체계

법률명	주요 내용
	의 구축, 실태조사, 전담 기관의 지정 등에 관해 규정(안 제5조부터 제8조까지) - 인공지능 데이터센터의 활성화를 위해 인·허가 등의 일괄처리, 전력 확보 지원, 데이터의 활용 지원, 해외 사업자 유치 및 해외 진출 지원, 안전설비 설치에 관한 지침, 규제 개선의 신청 등에 관해 규정(안 제9조부터 제16조까지) - 인공지능 데이터센터 특화지역 및 지역 활성화를 위해 인공지능 데이터센터 입지, 특화지역 지정 및 특화 지역에 대한 지원, 전력공급 특례에 관해 규정(안 제17조부터 제21조까지)
「국방·군사시설 사업에 관한 법률」	[의안번호: 제16570호(박선원 의원 등 11인)] ('26.2.4. 일부개정 발의) (제안이유) 현행법은 군사기지 및 군사시설 이전을 원활히 추진하기 위해 국가에 대체시설을 기부하고 그 대가로 이전 부지 등을 양여받는 이른바 기부 대 양여 제도를 마련하고, 해당 사업의 원활한 추진을 위한 특례를 두고 있으나, - 종전 군사기지 및 군사시설 부지에 「공공주택특별법」에 따른 공공주택지구조성사업을 추진하는 경우에도 양여재산의 가격을 도시계획 변경에 따른 가격 변동을 반영하여 산정함에 따라 사업성이 저하되는 문제가 발생하고 있고, 장기간이 소요되는 대규모 이전 사업의 경우 대체시설 기부 전 우선 양여가 허용되지 않아 사업 추진에 어려움이 있다는 지적 - 또한, 양여재산의 위험물 제거 및 토양오염 정화 과정에서 사업시행자가 실제로 투입한 비용이 사전에 예측한 비용을 초과할 경우에도 이에 대한 보전 규정이 미비한 실정이고, 사업시행자가 양여받기 전 이전 부지를 무상으로 사용·수익하거나 주민편익 향상을 위한 영구시설물을 축조할 수 없어 제도의 실효성이 저하되고 있다는 의견 (제안방향) 기부 대 양여사업 등에 관하여 특례를 신설하는 등 제도 운영의 실효성을 강화 - 기부 대 양여사업에서 대체시설 설치에 소요된 비용이 양여하려는 일반재산의 가치보다 적은 경우에는 해당 비용에 상당하는 재산은 양여하고, 이를 초과하는 부분의 재산은 매각할 수 있도록 개정(안 제12조제3항 신설) - 기부 대 양여사업 중 사업시행자가 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업을 추진하는 경우에는 양여받는 일반재산의 가치가 대체시설 설치 비용을 초과하더라도 그 초과분을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상 기준으로 평가하여 매각할 수 있도록 개정(안 제12조제4항 신설) - 대체시설의 설치가 완료되어 기존 국방·군사시설의 이용에 지장이 없고, 양여할 재산의 국유재산으로서의 가치가 현저히 낮아진 경우에는 대체시설 기부 전에 양여하기로 한 재산의 일부를 우선 양여할 수 있도록 개정(안 제12조의2 신설) - 사업시행자가 양여 대상 재산의 위험물 제거 또는 토양오염 정화를 수행하고 국방부장관이 그 비용을 부담하기로 합의한 경우에는 해당 비용을 양여재산의 가격에서 공제할 수 있도록 개정(안 제12조의3 신설) - 국방부장관은 필요하다고 인정하는 경우에는 사업시행자가 지정된 날부터 양여 대상 재산을 무상으로 사용·수익할 수 있도록 하고 도로 등의 영구시설물을 설치할 수 있도록 규정(안 제12조의4 신설)
「국유재산 특례 제한법」	[의안번호: 제16573호(박선원 의원 등 11인)] ('26.2.4. 일부개정 발의) (제안이유·방향) 국가에 대체시설을 기부하고 용도폐지된 일반재산을 양여받는 방식으로 추진하는 국방·군사시설사업의 사업시행자에 대하여 국유재산의 일부를 사전 양여하거나 양여 전 무상 사용·수익 특례를 허용하는 내용으로 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」이 개정됨에 따라 해당 국유재산특례의 근거가 되는 이 법률을 동시에 개정(안 법률 제21214호 별표 제223호 신설) ※ 본 법률안은 박선원 의원이 대표 발의한 「국방·군사시설 사업에 관한 법률 일부개정법률안」(의안번호 제16570호)의 의결을 전제

법률명	주요 내용
「지방 계약법」 차별 강화	• [의안번호: 제16576호(박용갑 의원 등 18인)] (‘26.2.5. 일부개정 발의) - (제안이유) 최근 서울교통공사가 2021년 도시철도 5·8호선 전동차 298칸 구매 계약을 한 철도차량 제작회사가 납품 기한인 2025년 6월까지 이를 단 1칸도 납품하지 않고, 서울교통공사가 지급한 선금금 588억 원에 대한 지출 증빙도 부실하게 하여 논란 발생 ▪ 특히, 해당 업체는 서울교통공사와 2018년 계약한 도시철도 2·3호선 전동차 196칸 계약도 납품을 지연해 533억 원의 지체상금을 납부하는 등 상습적으로 전동차 납품을 지연한 상황 ▪ 이 외에도 해당 업체가 서울교통공사에 전동차를 기한 내 납품하지 못한 결과 서울교통공사는 노후 전동차 정밀안전진단과 중정비 검사비로 112억 2,000만 원을 추가 지출하였고, 일부 납품한 차량에서는 냉난방 배전반 열화사고가 발생하는 등 부실제작 논란이 발생 - 하지만 현행법에는 이와 같은 상습적인 납품 지연과 선금금의 목적 외 사용 등 문제를 초래한 업체를 규제할 근거가 부족하여 서울시가 해당 업체와 395억 원에 또다시 도시철도 9호선 전동차 24칸 구매 계약을 체결하는 등 많은 문제가 발생 중 - (제안방향) 상습적인 납품 지연 업체와 선금금을 목적 외 사용한 업체를 부정당업자로 지정해 입찰 참여를 제한하고, 선금금 사용내역에 대한 감독 및 검사를 강화하는 한편, 지체상금으로 보전되지 않는 손해에 대한 배상 청구 근거 마련(안 제6조 등)
「국가 계약법」 차별 강화	• [의안번호: 제16579호(박용갑 의원 등 18인)] (‘26.2.5. 일부개정 발의) - (제안이유) 최근 한국철도공사가 2018년과 2019년에 ITX-마음 구매 계약을 체결한 철도차량 제작회사가 납품 기한이 경과했음에도 총 358칸 중 140칸을 미납품하고, 한국철도공사에서 받은 선금금을 계약의 목적과 관련 없는 목적 외 용도로 사용한 것이 밝혀져 수사 의뢰되었을 뿐만 아니라 해당 업체는 한국철도공사에 당초 한국철도공사가 제시한 중량 기준을 초과한 ITX-마음 차량을 납품하여 입석 승객 감소로 인한 운임 손실을 초래하는 등 차량 부실 제작 문제도 발생한 상황 - 그러나 현행법에는 상습적인 납품 지연 업체와 선금금 목적 외 사용 업체에 대해 규제할 근거가 마련되어 있지 않아, 한국철도공사는 2024년 해당 업체와 2,429억 원에 ITX-마음 116칸 추가 계약을 체결 - (제안방향) 상습적인 납품 지연 업체와 선금금을 목적 외 사용한 업체를 부정당업자로 지정해 공공입찰 참여를 제한하고, 선금금 사용내역에 대한 감독을 강화하며, 납품지연으로 지체상금이 과도하게 발생할 경우 해당 계약에 대한 해제·해지와 지체상금으로 보전되지 않는 손해에 대한 배상 청구가 가능토록 개정(안 제5조 등)
「사회기반 시설에 대한 민간 투자법」 규제 강화	• [의안번호: 제16580호(염태영 의원 등 10인)] (‘26.2.5. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 민간투자사업의 사업시행자가 사회기반시설을 제3자에게 임대할 수 있도록 하고 있으나, 해당 시설의 귀속 여부와 귀속 시기, 사용·수익 또는 소유·수익 기간 등에 관하여 임차인에게 명확히 고지하도록 하는 의무는 법률상 명시되어 있지 않은 상황으로 이로 인해 임차인이 계약 체결 이후에야 시설의 법적 지위나 실제 사용 가능 기간을 인지하게 되는 사례가 발생할 우려가 있으며, 이러한 정보 비대칭은 민간투자시설 임대차계약과 관련한 분쟁으로 이어질 가능성이 큰 상황 ▪ 특히, 시설의 귀속 시점이나 사용·수익 기간은 계약의 핵심 사항임에도 불구하고 이에 대한 명확한 안내가 이루어지지 않는다는 점에서 제도적 보완이 필요하다는 지적 제기 - (제안방향) 민간투자사업의 사업시행자가 사회기반시설을 타인에게 임대하려는 경우, 해당 시설의 귀속 여부 및 시기, 사용·수익 또는 소유·수익 기간 등 계약의 핵심 사항에 대해 임차인에게 정보를 제공하도록 그 의무를 명문화하고, 임대차계약 내용을 주무관청에 제출하도록 의무화(안 제25조)
「공공기관 의 운영에 관한 법률」	• [의안번호: 제16581호(박용갑 의원 등 18인)] (‘26.2.5. 일부개정 발의) - (제안이유) 최근 한국철도공사가 2018년과 2019년에 ITX-마음 358칸 구매 계약을 한 철도차량 제작회사가

법률명	주요 내용
차별 강화	납품 기한이 경과했음에도 불구하고, 358칸 중 140칸을 미납품했음에도 2024년 2,429억 원에 ITX-마음 116칸을 추가 구매 계약을 체결한 것으로 알려져 논란 ▪ 또한, 서울교통공사는 해당 업체가 2021년 발주한 도시철도 5·8호선 전동차 298칸을 납품 기한이 경과 되도록 전량 미납품했음에도 2024년 서울시가 395억 원에 도시철도 9호선 전동차 24칸을 추가 계약 ▪ 특히, 해당 업체는 한국철도공사가 지급한 선금금을 계약과 관련이 없는 목적 외 용도로 사용한 것이 밝혀져 국토교통부가 수사 의뢰를 했고 서울교통공사가 지급한 선금금 588억 원에 대한 지출 증빙을 부실하게 하여 선금금 반환 청구를 검토하고 있으며, 납품한 차량의 중량 기준 초과·냉난방 배전반 열화사고 등 부실제작 문제로 인해 한국철도공사와 서울교통공사에 막대한 손실을 초래 - 그러나 현행법에는 공기업·준정부기관의 장이 이와 같은 상습적인 납품 지연과 선금금의 목적 외 사용 등 문제를 초래한 업체를 규제할 근거가 없어 다수의 공공기관이 해당 기업과 추가 계약을 체결하는 문제 발생 - (제안방향) 공기업·준정부기관의 장이 상습적인 납품 지연 업체와 선금금의 목적 외 사용 업체를 부정당업자로 지정할 명시적 근거를 마련하고, 부정당업자 지정 시 각 공기업과 준정부기관에서 시행하는 모든 입찰에 참가할 수 없도록 근거 마련(안 제39조)
「상가건물 임대차 보호법」 규제 강화	• [의안번호: 제16582호(염태영 의원 등 12인)] ('26.2.5. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 상가임차인의 계약갱신요구권과 권리금 회수기회 보호 등 임차인의 권익을 보호하기 위한 기본적인 제도를 규정하고 있으나, - 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 조성되어 국가 또는 지방자치단체에 기부채납된 공공시설의 경우에는 관리·운영권자가 임대차계약을 체결하는 구조를 취하고 있어, 일반적인 상가임대차와는 다른 법적 특성이 있음에도 불구하고 임차인에게 해당 시설의 귀속 구조나 관리·운영권 변동 가능성 등에 대한 고지 의무나 체계적인 관리·공시 제도가 마련되어 있지 않은 상황으로 일부 기부채납시설에서는 임차인이 전세사기 등 재산상 피해를 입는 사례가 보고되고 있으며, 제도적 사각지대에 대한 우려가 제기 - (제안방향) 임대차 목적물이 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 지방자치단체에 귀속된 기부채납시설인 경우, 임대인이 임대차계약 체결 시 해당 사실과 함께 사업시행자 지정 취소 또는 시설관리·운영권 취소로 인해 임대차계약이 중도에 종료될 수 있다는 사항 등을 임차인에게 고지하도록 개정(안 제4조의2 신설)
「민간임대주택에 관한 특별법」 규제 강화	• [의안번호: 제16599호(임미애 의원 등 10인)] ('26.2.5. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 민간임대주택의 임차인은 관리비를 사실상 100% 부담하고 있음에도 불구하고, 관리업체 선정 및 교체에 대한 결정권은 전무한 실정으로 임차인대표회의는 관리업체 선정 시 '협약'의 대상일 뿐이며, 임대사업자가 협의 결과를 무시하고 독단적으로 업체를 선정하거나 수의계약을 강행하더라도 이를 방지할 법적 수단이 없는 상황 - 이로 인해 값값이 업체 선정에 따른 과도한 용역비 책정, 관리 서비스 품질 저하 및 민원 목살 등 임차인의 주거 만족도가 하락하고 피해가 누적되고 있으며, 분양·임대 혼합단지는 '공동결정' 원칙이 적용되는 것과 달리 순수 임대단지는 임차인의 권한이 배제되어 거주 형태에 따른 불합리한 차별이 존재한다는 지적 - (제안방향) 실질적 비용 부담 주체인 임차인의 권익을 보호하고 주택관리의 투명성 제고를 위해 임대사업자가 대통령령으로 정하는 규모 이상의 민간임대주택 관리업자를 선정하거나 변경할 경우 임차인대표회의의 동의를 받도록 의무화(안 제52조제5항 신설)
「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」	• [의안번호: 제16625호(전용기 의원 등 15인)] ('26.2.5. 일부개정 발의) - (제안이유) 지난해 오산시에서 발생한 보강토 옹벽 붕괴 사고는 시설물 안전관리 체계의 심각한 허점을 드러낸 사례로 해당 옹벽은 2018년 맞은편의 동일 공법 옹벽이 붕괴했을 당시 정밀안전진단을 통해 "전체 구간을 철거 후 재시공해야 한다"는 결과가 있었음에도 불구하고 사고 구간만 보수하는데 그친 한계 ▪ 이와 관련하여 사고 직전 실시한 정밀안전점검에서는 양호 판정을 받았고, 결국 큰 사고로 이어졌기에 민

법률명	주요 내용
규제 강화	간 용역업체가 수행하는 안전점검의 신뢰성에 대한 우려가 커지고 있는 실정 - 현행법은 안전진단전문기관 등이 수행한 안전점검 등의 실적을 관리하고 있으나, 해당 업체의 점검 능력을 객관적으로 확인할 수 있는 평가 체계는 미비한 실정 ▪ 반면, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 등 타 법령에서는 관리업자의 점검 실적과 기술 인력 등을 종합적으로 평가·공시하여 관계인이 적절한 업체를 선정할 수 있도록 돕고 있어 차등 - (제안방향) 시설물 안전점검의 내실화를 기하고 부실 점검을 예방하여 공공의 안전을 확보하기 위해 국토교통부장관이 안전점검전문기관 등의 점검 및 성능평가 능력을 종합적으로 평가하여 공시할 수 있도록 법적 근거 마련(안 제36조제5항 및 제6항 등)
「주택법」	• [의안번호: 제16630호(송언석 의원 등 16인)] (‘26.2.6. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 주택의 공급·청약·보양 절차를 규율하고 있으나, 청약 당첨 이후 주택금융 지원 기준이 급격히 변경되는 경우 이미 확정된 분양계약자에 대한 보호 규정은 명확히 마련되어 있지 않은 상황 ▪ 최근 정부가 가계부채 관리를 이유로 주택담보대출 한도를 일률적으로 제한하는 등 대출 규제를 전격 시행함에 따라 규제 시행 이전에 청약 당첨되어 분양계약을 체결한 실수요자들조차 잔금 대출이 차단되는 사례가 발생 중으로 계약금 및 중도금을 이미 납부한 계약자가 잔금을 마련하지 못해 계약이 해지될 위기에 처하거나, 막대한 재산상 손해를 입는 등 심각한 피해 초래 - 이는 국가의 제도와 정책을 신뢰하여 청약에 참여한 국민에게 사후적인 정책 변경의 부담을 전가하는 결과로 법적 안정성과 신뢰 보호의 원칙에 반하는 상황 ▪ 특히, 신혼부부·다자녀 가구 등 정책적으로 보호가 필요한 실수요자에게까지 동일한 규제가 적용되면서 주거 불안이 가중되고 있는 상황 - (제안방향) 정책 변경으로 인한 불합리한 피해를 방지하고 주택공급 제도에 대한 국민 신뢰 회복을 위해 주택금융·대출 관련 제도가 종전보다 불리하게 변경된 경우 제도 변경 이전에 주택청약 당첨이 확정된 자에 대해서는 입주자모집공고일 당시의 주택금융·대출 기준을 적용하도록 명시(안 제56조의4 신설)
「민간임대주택에 관한 특별법」	• [의안번호: 제16639호(김선교 의원 등 10인)] (‘26.2.6. 일부개정 발의) - (제안이유·방향) 현행법은 민간주택 임대사업자가 보증에 가입하거나 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 그 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고 관련 자료를 제출하도록 규정하고 있으나, 현행 규정은 그 해석상 해당 자료를 보증회사가 전자적 방법으로 제출하는 것이 가능한지 여부가 불분명한 측면이 있으므로 법률에 전자적 방법을 통한 제출이 가능함을 명시할 필요가 있어 보증회사가 서면 또는 전자적 방법으로 시장·군수·구청장에게 보증가입 및 해지 사실에 관한 자료를 제출할 수 있음을 명확히 명시(안 제49조제6항)
「지방세특례제한법」	• [의안번호: 제16640호(최은석 의원 등 10인)] (‘26.2.6. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 무주택자 또는 1가구 1주택을 소유한 자가 인구감소지역에서 주택을 유상거래로 취득하는 경우 취득세의 100분의 25를 경감하도록 하는 과세특례를 두고 있으나, 지방 부동산 시장의 침체가 더욱 악화되는 상황에서 지방 주택에 대한 수요를 올리기 위해 인구감소지역뿐만 아니라 수도권 외 지역 소재 주택 전체에 대한 과세특례가 필요한 상황 - (제안방향) 취득세 경감 대상 지역을 현행 인구감소지역에서 수도권 외의 지역 또는 수도권 내의 인구감소지역으로 하고, 취득당시가격의 제한을 받지 않도록 주택의 범위를 확대(안 제75조의5)
「산업안전보건법」	• [의안번호: 제16649호(정혜경 의원 등 10인)] (‘26.2.6. 일부개정 발의) - (제안이유①) 현행법은 사업주의 산업재해 예방 의무와 위험성평가 제도를 규정하고 있으나, 실제 현장에서는 근로자와 근로자대표의 실질적인 참여가 충분히 보장되지 못하고, 위험성평가가 형식적으로 운영되는 사례가

법률명	주요 내용
규제·차별 강화	반복적으로 지적되고 있는 상황 - 특히 위험성평가 과정에서 유해·위험 요인이 누락되거나 위험성이 과소평가되는 문제, 도급·하청 구조에서 도급사업주의 책임이 형해화되는 문제, 그리고 평가 결과가 근로자에게 충분히 공유되지 않는 문제가 지속적으로 발생하고 있는 상황 - (제안이유②) 명예산업안전감독관 제도는 산업재해 예방을 위한 중요한 참여 장치임에도 불구하고 위촉의 임의성, 활동 시간 미보장, 권한과 역할의 불명확성으로 인해 제도의 실효성이 충분히 발휘되지 못하고 있는 상황 - (제안방향) 근로자·근로자대표 및 명예산업안전감독관의 참여와 활동을 제도적으로 보장하고, 위험성평가 전 과정에서 실질적 참여·공개·감독을 강화함으로써 산업재해를 예방하고, 현장 중심의 안전보건 관리체계 확립 유도 - 정부가 근로자 및 근로자대표의 참여와 활동을 보장하기 위한 조치 기준을 마련하고 사업주에 대한 지도·감독을 강화하도록 명시(안 제4조제1항) - 사업주가 근로자, 근로자대표, 산업안전보건위원회 근로자위원, 명예산업안전감독관 등의 산업재해 예방 활동을 위한 시간을 보장하도록 의무화(안 제5조제1항) - 근로자·노동조합·사업주단체·전문단체 추천을 통해 사업장별 1명 이상 명예산업안전감독관을 위촉하도록 하고, 노동조합 연합단체 또는 지역대표기구가 추천하는 경우 반드시 위촉하도록 의무화하며, 명예산업안전감독관의 직무수행 시간을 근로시간으로 인정하도록 규정 - 또한, 자체점검, 감독 참여, 작업중지 권고, 중대재해 조사 참여 등 구체적 직무와 권한을 명시하고, 불리한 처우를 금지하며, 협의회 구성 및 교육·활동 지원 근거를 마련(안 제23조) - 고객에 의한 폭언·폭행 등 새로운 유해·위험 요인을 명시적으로 포함하고, 도급사업주와 수급사업주가 각각 위험성평가를 실시하도록 하며, 도급사업주가 결과를 검토·개선하도록 규정하고, 위험성평가 전 과정에 근로자·근로자대표·명예산업안전감독관의 참여를 의무화하며, 참여 시간은 근로시간으로 인정(안 제36조제1항부터 제5항까지) - 위험성평가 결과 및 감소대책을 근로자에게 게시·주지하도록 하고, 중대재해로 이어질 수 있는 유해·위험 요인은 상시 공유하도록 하며, 고용노동부장관이 근로자 참여 여부와 이행 실태를 정기적으로 감독하도록 규정(안 제36조제6항·제7항·제9항) - 위험성평가 결과를 고용노동부에 보고하도록 의무화하고 반복 위반, 미보고 또는 허위보고에 대해 과태료를 신설·강화(안 제36조제8항, 제170조 및 제175조)
「하수도법」	[의안번호: 제16666호(아수진 의원 등 11인)] ('26.2.9. 일부개정 발의) (제안이유) 현행법은 국가가 하수도의 설치·관리 및 관련기술개발 등에 관한 기본정책을 수립하고, 지방자치단체가 관할구역 안에서 발생하는 하수 및 분뇨를 적정하게 처리할 수 있도록 필요한 기술적·재정적 지원을 하도록 규정 중이나, - 유역하수도정비계획과 하수도정비기본계획의 수립주기가 20년으로 매우 길어 급변하는 기후변화의 현실을 반영하기 어렵고, 원도심 지역의 경우에 분류식하수관로 설치 비율이 매우 낮아 생활악취 문제를 근본적으로 해결하기 어렵다는 지적 (제안방향) 국가는 분류식하수관로의 비중이 특히 낮은 지방자치단체에 대해 분류식하수관로 및 오수관로 확대를 위한 기술적·재정적 지원을 하도록 하고, 하수도정비기본계획에는 분류식하수관로, 오수관로의 정비에 관한 사항이 포함되도록 하는 등 분류식하수관로 확대를 통해 생활악취 문제의 해결을 도모(안 제3조제3항 신설 및 제5조 등)
「사법 경찰관법」	[의안번호: 제16671호(신장식 의원 등 10인)] ('26.2.9. 일부개정 발의) (제안이유) 공정거래위원회는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률», 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 등 그 직무 범위를 정한 법률에 조사권한이 규정되어 있고, 이에 따라 참고인의 출석 요청, 의견 청취, 필요한 물

법률명	주요 내용
	건이나 자료의 제출명령 등이 가능 - 하나, 공정위의 조사는 강제수사와는 달리 행정조사의 성격을 가지므로 위반하는 경우 사후적인 제재를 할 수 있을 뿐이어서 조사 상대방의 협조에 의존할 수밖에 없기에 공정위가 조사 범위에 속하는 사항에 대해 전속고발권을 가지로 있음을 고려하면 업무의 성격상 수사권을 부여할 필요 - (제안방향) 공정위 조사권한을 부여한 개별 법률에서 범죄로 규정한 사항을 조사·단속함에 있어 소속 공무원들에게 사법경찰관리의 권한을 부여(안 제5조제54호 및 제6조제51호 신설)
「지방계약법」	• [의안번호: 제16672호(최학진·박성준 의원 등 10인)] ('26.2.9. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 지방자치단체가 체결하는 계약에 대해 사회적 가치 실현에 관한 규정을 마련하고 있지 않으나, 지역경제 활성화, 취약계층 보호 등 공공복리의 달성을 목적으로 하는 공공계약의 취지를 고려할 때, 지방자치단체가 계약을 체결하는 경우 사회적 가치의 실현을 추구하도록 하고, 지역사회에의 공헌이나 지역 주민의 삶의 질 제고 등 사회적 목적을 추구하는 사회연대경제조직의 참여를 촉진하도록 할 필요 - (제안방향) 지방자치단체가 계약에 있어 고용 창출, 취약계층 보호 등 사회적 가치의 실현과 사회연대경제조직의 참여 촉진에 노력하도록 의무 부여(안 제6조의4 신설)
「국가계약법」	• [의안번호: 제16673호(최학진·박성준 의원 등 10인)] ('26.2.9. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 국가가 체결하는 계약에 대해 사회적 가치 실현에 관한 규정을 두고 있지 않으나, 고용 창출, 취약계층 보호 등 사회적 가치는 세계적인 저성장 및 양극화로 인한 위기 상황에서 사회문제를 해결하고 지속가능한 발전을 가능하게 하는 방안으로 주목받고 있는 상황으로 이를 고려할 때 국가가 계약을 함에 있어 사회적 가치의 실현을 추구하도록 하고, 공공적 성격의 사회연대경제조직의 참여를 촉진하여 사회적 가치의 확산을 장려할 필요 - (제안방향) 국가가 계약에 있어 고용 창출, 취약계층 보호 등 사회적 가치의 실현과 사회연대경제조직의 참여 촉진에 노력하도록 의무 부여(안 제5조의5 신설)
「공공주택특별법」	• [의안번호: 제16683호(이언주 의원 등 10인)] ('26.2.10. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 공공주택사업자가 주택지구를 조성하거나 공공주택을 건설하기 위하여 필요한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 토지를 수용하거나 사용할 수 있다고 규정하고 있으나, - 공공주택지구로 지정될 경우 토지거래 및 개발행위를 할 수 없는 등 개인의 재산권 행사가 제한됨에도 불구하고 제3기 신도시 등 공공주택지구 지정 이후 보상을 위한 협의 요청 절차까지 소요되는 시간이 지나치게 길어 토지소유자 등 이해관계자들의 고통이 가중된다는 지적 - (제안방향) 보상 지연에 따른 불편을 줄이고 토지소유자 등의 권리를 보호하며 공공주택사업을 촉진하기 위해 주택지구의 지정·고시 또는 주택건설사업계획의 승인·고시가 있는 날부터 2년 이내에 공공주택사업자가 보상을 위한 협의를 요청하지 않을 경우 토지소유자 등이 재결 신청을 청구할 수 있도록 하고 공공주택사업자의 재결 신청이 지연됨에 따른 가산금을 부과(안 제27조)
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」	• [의안번호: 제16687호(안태준 의원 등 10인)] ('26.2.10. 일부개정 발의) - (제안이유) 빈집 정비 관련 법률은 도시와 농어촌의 지역별 특성을 고려하여 현행법과 「농어촌정비법」으로 이원화되어 있으며, 「농어촌정비법」의 경우 5년마다 빈집정비 계획을 수립하도록 하면서 매년 이행계획도 수립하도록 규정하고 있으나, 현행법은 빈집정비계획 외에 이행계획의 수립에 대해서는 별도의 근거를 두고 있지 않아 양 법률 간 빈집관리기준이 불일치한다는 문제가 있다는 지적 제기 ▪ 참고로 최근 정부는 '범정부 빈집 관리 종합계획'을 발표하면서 현행법상 빈집관리계획에 대해서도 이행

법률명	주요 내용
	계획을 매년 수립할 방침이라고 밝힌 상황 - (제안방향) 빈집 정비의 체계적 추진에 기여하기 위해 시장·군수 등이 빈집정비계획에 대한 이행계획을 매년 수립하도록 하고, 실태조사를 위해 주민으로부터 의견청취 및 자료를 요청할 수 있는 근거 마련(안 제4조제5항 신설 등)
「건설산업기본법」 규제·차별 강화	• [의안번호: 제16696호(염태영 의원 등 11인)] ('26.2.10. 일부개정 발의) - (제안이유) 건설공사 불법하도급은 과도한 공사비 삭감과 이에 따른 부실시공을 초래하여 건축물 붕괴 등 대형사고로 이어짐으로써 국민의 안전을 위협하고 있으며, 특히 음성적으로 이루어지는 특성상 임금체불 방지 대책 중 하나인 '발주자직접지급제' 등 기존 정부 대책의 실효적 집행을 무력화하고 있어 철저한 관리·감독을 할 수 없는 상황 ▪ 불법하도급의 관리·감독에는 현장과 가장 밀접한 지방자치단체의 역할이 중요하나, 현재 지방자치단체의 장인 해당 지방자치단체에 등록된 건설사업자에 대해서만 관리·감독 권한을 가지고 있어, 관할구역 내에서 시공 중이더라도 다른 지방자치단체에 등록되어 있는 건설사업자에 대해서는 관리·감독을 할 수 없는 상황 ▪ 현행법은 불법하도급을 한 건설사업자에 대해 하도급대금의 최대 30%에 해당하는 금액을 과징금으로 부과할 수 있도록 하고 있으나, 해당 금액 수준이 불법하도급을 억제하기에 부족하다는 지적 - (제안방향) 불법하도급에 대한 관리·감독 강화와 경제적 제재 강화를 위해 지방자치단체의 장이 관할구역 내에서 시공하는 건설사업자의 불법하도급 행위를 조사할 수 있도록 하고, 불법하도급에 대한 과징금 상한을 현행 하도급대금의 최대 30%에서 60%로 상향(안 제49조제1항 및 제82조제2항)
「부동산감독원 설치 및 운영에 관한 법률」 규제·차별 강화	• [의안번호: 제16699호(김현정 의원 등 47인)] ('26.2.10. 법률제정 발의) - (제안이유) 부동산 시장은 이른바 '부동산 불패'라는 인식 아래, 그간 각종 불공정·불법행위 및 투기행위의 만연으로 인해 부동산 가격이 과도하게 상승하고, 국민의 주거안정이 심각하게 저해되는 등 그 폐해가 심화되고 있는 상황 - 그런데 부동산 불법행위는 하나의 부동산 거래에 다양한 법률 위반사항이 혼재하는 데 반해 부동산감독 관계기관의 권한과 가용한 정보는 기관별로 상이하고 제한적임에 따라 그 단속·적발이 쉽지 않은 실정으로 현행 부동산시장 관리·감독체계의 구조적 한계를 극복하고 불법행위에 대한 단속·적발·제재 등 대응 역량을 강화하기 위해서는 계약·과세·등기·금융자료 등에 대한 교차 검증과 관계기관 간 사무 조정을 통한 조사·수사의 중복 및 공백 방지가 필수적으로 요구 - (제안방향) 국무총리 소속으로 부동산 불법행위 사무에 관한 컨트롤타워로서 '부동산감독원'을 설치하여 관계기관 간 조사·수사업무를 기획·총괄·조정하도록 하고, 필요한 경우 직접 조사·수사를 수행하도록 함으로써 부동산 시장의 투명성 확보 및 거래질서 확립을 통해 국민의 주거안정과 주거수준 향상 도모 ▪ 부동산 관련 불법행위를 근절하고 건전한 부동산 시장 질서를 확립하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산 감독원을 설치(안 제3조) ▪ 감독원은 부동산과 관련한 각종 불법행위에 대한 직접 조사, 부동산감독 관계기관 간 조사·수사 또는 제재 등 업무에 관한 기획·총괄 및 조정 등 기능 수행(안 제4조) ▪ 감독원은 관계기관으로부터 통보받거나 신고센터에 접수 또는 부동산감독협의회가 결정하는 경우 부동산 불법행위 혐의자 등에 대해 조사를 실시(한 제5조제1항) ▪ 감독원의 조사 방법으로 출석·진술·보고·서류 및 물건 제출 요구, 현장조사와 서류영치를 규정(안 제5조제2항) ▪ 감독원은 국가기관 등에 부동산거래신고, 금융, 과세, 행정자료 등을 요구할 수 있고 이를 조사에 활용 가능(안 제6조) ▪ 부동산불법행위에 대한 통보, 이첩, 처리결과 회신, 정보공유, 합동조사 등 부동산감독관계기관 간 협조

법률명	주요 내용
	방안 마련(안 제7조) - 부동산감독 관계기관 간 조사·수사 중복 방지 및 협력 강화를 위해 국무총리 소속으로 관계기관 및 민간 전문가가 참여하는 심의·의결 기구로 부동산감독협의회 설치(안 제8조) - 부동산 불법행위 신고의 접수·처리 등에 관한 업무를 수행하기 위하여 부동산불법행위 신고센터를 설치·운영(안 제9조) - 감독원의 직원이나 직원이었던 자 및 협의회의 위원이거나 위원이었던 사람의 비밀누설 금지 및 조사업무를 수행하는 감독원 직원의 조사권 남용 금지 의무를 규정(안 제10조 및 제11조) - 부동산 불법행위 조사 대상자들의 협조 의무를 간접 강제하기 위해 금전적 제재수단인 과태료 부과 근거 마련(안 제14조)
「사법경찰관법」	[의안번호: 제16701호(김현정 의원 등 45인)] ('26.2.10. 일부개정 발의) (제안이유) 부동산 시장은 이른바 ‘부동산 불패’라는 왜곡된 인식 아래 각종 불공정·불법행위 및 투기행위가 만연해 있으며 이러한 기만적 행위들은 자산 가치를 과도하게 부풀려 서민의 내 집 마련 꿈을 앗아가고, 국가 전체의 주거 안정을 심각하게 저해하는 등 그 폐해가 한계치에 다다른 상황 - 그러나, 현행 부동산 관리체계는 조사권과 정보가 여러 기관에 파편화되어 있어, 날로 지능화·고도화되는 부동산 범죄에 기민하게 대응하는데 한계 - 특히 하나의 부동산 거래에 금융, 조세, 행정 등 다양한 법률 위반 사항이 얹혀 있음에도 불구하고 관계기관 별로 가용한 정보와 권한이 상이하여 단속의 사각지대가 발생하고 수사의 중복이나 공백이 반복되는 실정 (제안방향) 국무총리 소속의 부동산 불법행위 근절을 위한 강력한 컨트롤타워로서 ‘부동산감독원’을 설치함에 따라 소속 직원에게 특별사법경찰권을 부여하여 집행력 확보 - 이를 통해 계약·과세·등기·금융 자료 등에 대한 교차 검증을 전담하고, 부동산시장 전반에 걸친 불법행위를 전문적·효율적으로 수사·단속(안 제7조의4) ※ 본 법률안은 김현정 의원이 대표 발의한 「부동산감독원 설치 및 운영에 관한 법률안」(의안번호 제16699호)의 의결을 전제
「광주 군 공항 이전 및 종전부지 개발 등에 관한 특별법」	[의안번호: 제16713호(서삼석 의원 등 11인)] ('26.2.10. 일부개정 발의) (제안이유) 광주 군 공항 이전사업은 국가 안보시설의 재배치와 광주·전남의 상생협력과 공동 발전을 달성하기 위한 국가 핵심사업이나, 현행 특별법은 이전주변지역 발전을 위한 지원 사업과 주민의 수용성을 확보하기 위한 제도적 방안이 마련되어 있지 않아 이전사업 추진 과정에서 지역 갈등과 협의 지연이 발생할 우려가 크고 절차적 제약 등으로 인해 이전사업의 속도와 실효성을 담보하기 어려운 한계 상황 (제안방향) 종전부지 지방자치단체가 이전지역과의 합의 등에 따라 종전부지 지방자치단체의 재원 등으로 이전주변지역 지원사업 등에 필요한 비용을 보조할 수 있도록 하고, 국가가 이전지역 활성화와 이주자 등 지역 주민 지원을 위한 특례사업의 비용 부담 근거를 마련해 이전주변지역의 주민 수용성을 확보하며 국가산업단지 지정 특례 및 예비타당성조사 면제 등의 특례 규정을 통해 군 공항 이전사업을 원활히 추진하면서 동시에 군 공항 이전이 이전지역의 발전에도 기여(안 제15조 등)
「주택도시기금법」	[의안번호: 제16714호(김영배 의원 등 10인)] ('26.2.10. 일부개정 발의) (제안이유) 현행법에 따라 주택도시기금은 주택계정과 도시계정으로 구분되어 있고, 국토교통부장관이 기금을 운용·관리하고 있으나, 지방자치단체 및 지방공사가 각 지방의 주거문제 해결을 위하여 주택도시기금을 적극적으로 활용할 필요가 있음에도 현행법은 중앙정부와 주택도시보증공사 위주로 규율하고 있고 지방공사에 대한 출자 등 지원을 명시적으로 규정하고 있지 않아 지방 실정에 맞는 주거정책 실현이 어렵다는 주장 (제안방향) 지방의 주택도시기금 접근성을 높이고 주거정책의 분권화를 도모하기 위해 주택도시기금에 지역계

법률명	주요 내용
	정을 신설하고 일정한 재원을 배분하도록 하며, 시·도지사가 이를 운용·관리하도록 규정(안 제4조 등)
「공정 거래법」 차별 강화	• [의안번호: 제16729호(김승원 의원 등 12인)] (‘26.2.11. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 시장에서의 불공정행위를 억제하고 공정거래질서를 확립하기 위해 법 위반행위에 대해 일정 한도의 과징금을 부과할 수 있도록 규정하고 있고 이때 과징금은 원칙적으로 정률로 부과하고, 매출액을 산정할 수 없는 경우 등에는 정액 과징금을 부과하도록 규정 ▪ 시장지배적사업자가 시장 질서를 교란하는 행위를 하는 경우, 해당 사업자에게 매출액의 100분의 6 이내 또는 매출액 산정이 곤란한 경우 20억 원 이내의 과징금을 부과하도록 규정하고 있으며, 부당한 공동행위가 있을 경우 해당 사업자에게 매출액의 100분의 20 이내 또는 매출액 산정이 곤란한 경우 40억 원 이내의 과징금을 부과 ▪ 또한, 불공정거래행위가 있을 경우 해당 사업자에게 매출액의 100분의 4 이내 또는 매출액 산정이 곤란한 경우 10억 원 이내의 과징금을 부과하도록 규정 - 그러나 현행 과징금 부과 체계는 법 위반으로 얻는 경제적 이익에 비해 제재 수위가 현저히 낮아 사업자의 반복적인 위법 행위를 막는 데 한계가 있다는 지적이 제기 - (제안방향) 시장지배적사업자의 남용행위에 대한 과징금 부과 한도를 매출액의 100분의 20으로 상향하고, 매출액 산정이 곤란한 경우 부과하는 정액 과징금의 상한액을 100억 원으로 하며, 부당한 공동행위에 대한 과징금 부과 한도는 매출액의 100분의 30으로 상향하고, 매출액 산정이 곤란한 경우 부과하는 정액 과징금의 상한액을 100억 원으로 상향 - 또한, 불공정거래행위에 대한 과징금 부과 한도는 매출액의 100분의 10으로 상향하고, 매출액 산정이 곤란한 경우 부과하는 정액 과징금의 상한액을 50억 원으로 현실화(안 제8조, 제43조, 제50조)
「공공주택 특별법」	• [의안번호: 제16756호(복기왕·엄태영 의원 등 14인)] (‘26.2.11. 일부개정 발의) - (제안이유) 최근 1인 가구 증가, 고령화 심화 등 인구 구조 변화에 따라 청년·고령자·장애인 등 다양한 계층의 주거특성과 수요를 반영한 ‘특화형 공공임대주택’ 제도가 도입되어 긍정적 평가를 받고 있으며, 특히 특화형 공공임대주택은 일반적인 임대주택과 달리 입주자 특성에 맞춘 생활지원·돌봄·자립지원 등 비주거 서비스가 결합된 형태의 주택공급이란 점에서 정책적 중요성이 점차 확대되고 있으며, 이러한 특성을 반영하여 사회적 경제주체, 비영리법인 등 민간의 전문성과 현장경험을 보유한 운영기관이 참여하는 방식으로 추진 - 그러나 현재 특화형 공공임대주택은 명확한 법적 근거 없이 매입형의 경우 「기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침」, 건설형의 경우 「공공임대주택 공모사업 업무처리지침」 등 훈령에 근거하여 각각 운영되는 등 동일한 정책 목적을 가진 제도임에도 불구하고 사업유형별 운영체계가 이원화되어 있어 제도의 지속성·안전성 및 신뢰성 확보 측면에서 한계가 있다는 지적 - 또한, 특화형 공공임대주택의 개별 운영기관에 대한 컨설팅·교육 등 안정적인 사업 수행을 지원할 수 있는 체계적 지원 기반 마련이 필요하다는 지적 등 여러 측면에서 제도 보완 필요성도 제기 - (제안방향) 입주자 보호를 위한 안전장치 마련과 함께 운영기관의 안정적 사업수행을 지원하고, 특화형 공공임대주택의 지속가능한 공급과 질적 향상을 도모하기 위해 특화형 공공임대주택 사업의 근거를 현행 훈령에서 법률로 상향하여 제도의 안정성과 일관성을 확보하고, 특화형 공공임대주택을 공공임대주택과 공공매입임대주택 방식으로 공급할 수 있도록 명확히 규정하는 한편, 민간과 사회적 경제주체의 전문성을 활용할 수 있는 운영·관리 위탁근거와 이에 대한 재정 지원 근거를 마련하고, 운영기관이 임대보증금을 보유·관리하는 경우 임대보증금 반환을 보장하기 위한 보험가입 의무를 의무화 - 또한, 공공주택사업자가 운영기관에 대한 컨설팅·교육 등을 수행할 수 있는 특화형 공공임대주택 운영지원센터 설치 근거와 예산지원 근거를 마련(안 제49조의11 및 제57조의3 신설)
「도시 및	• [의안번호: 제16781호(국토교통위원장 대안)] (‘26.2.11. 대안 발의)

법률명	주요 내용
주거환경 정비법」	- (제안이유) 현행법은 정비계획 입안 요청 또는 입안 제안에 동의의 경우 조합설립에 동의한 것으로 간주할 수 있는 명시적 규정이 없고, 합리적 사유 없이 조합 임원에 대한 해임총회가 소집되어 사업이 장기간 표류하는 사례가 있으며, 사업여건 등과 무관하게 사업시행계획과 관리처분계획을 순차적으로 수립하도록 일률적으로 규정하고 있는 등 정비사업의 속도를 제고하기 쉽지 않은 측면 존재 - 또한, 최근 증가하고 있는 공사비 관련 분쟁 등 정비사업 추진 과정에서 발생하는 갈등을 예방하고 조정하는 데에도 제도적인 한계가 있고, 공사비 상승 등에 따라 정비사업의 사업성이 악화되고 있음에도 용적률 완화의 대가로 공급되는 국민주택규모 주택의 공급가격이 현실과 맞지 않으며, 신탁업자가 시행하는 정비사업과 관련하여 사업지연의 원인이 될 수 있는 요소들이 존재하는 등 개선이 필요한 사항들을 지적 - (제안방향) 현행법의 미비사항을 보완하여 정비사업을 통한 주택공급 활성화 유도 ▪ 기본계획과 정비계획의 내용에 정비사업의 시행에 따른 이주수요에 관한 사항을 추가하여 이주 관련 갈등이나 예상치 못한 대규모 이주수요 발생에 따른 인근 지역의 주거 불안정 예방(안 제5조제1항제12호의2, 제8조제6항 및 제9조제1항제8호의2 신설) ▪ 준공업지역 내의 정비사업을 활성화하기 위해 조례로 정한 용적률 한도에도 불구하고 법적상한용적률까지 용적률을 정할 수 있는 용도지역 확대(안 제11조제1항) ▪ 정비사업의 속도를 제고할 수 있도록 도시·주거환경정비기본계획의 수립을 위한 절차와 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정을 위한 절차를 병행할 수 있도록 규정(안 제16조의2 신설) ▪ 신탁업자가 사업시행자인 경우의 사업시행자 변경 및 지정취소 절차를 명시하고, 신탁업자가 사업을 시행하는 경우 주민대표기구인 토지등소유자 대표회의를 구성할 법적 근거를 마련하며, 신탁 방식의 정비사업 추진과 관련한 벌칙 조항을 정비(안 제27조제9항 및 제48조제3항·제4항 신설, 제134조, 제136조 및 제137조) ▪ 공사비 증액 여부를 둘러싼 분쟁·갈등을 예방 또는 최소화할 수 있도록 공사비 변동의 기준 등을 계약서에 명시하고, 공사비 검증의 결과를 총회에서 공개하며, 공사비 증액계약을 체결하려는 경우 총회의 의결을 거치고, 시장·군수 등이 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청할 수 있도록 하는 등 제도 정비(안 제29조제12항, 제29조의2제2항 및 제29조의3 신설 등) ▪ 정비사업이 신속하고 원활하게 추진될 수 있도록 정비계획의 입안 요청 또는 제안을 위한 동의, 조합설립 추진위원회 구성에 대한 동의가 있는 경우 주민대표회의의 구성에 대한 동의, 조합설립 동의 및 사업시행자 지정 동의까지 간주하도록 규정(안 제36조의3제1항) ▪ 조합임원이 총회로 해임된 이후 조합 운영에 장기간 혼란이 발생하는 상황을 방지하기 위해 총회 개최계획의 신고 의무 및 시장·군수 등의 조합 운영 정상화 조치 근거를 신설(안 제43조제5항 및 제6항 신설) ▪ 용적률 완화의 특례를 부여받는 대신 건설·공급하여야 하는 국민주택규모 주택의 공급가격 기준을 공공건설임대주택의 표준건축비에서 기본형건축비로 상향 조정하고, 일정한 금액을 가산할 수 있도록 규정(안 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6) ▪ 용적률 완화의 특례를 부여받는 대신 건설·공급하는 국민주택규모 주택을 공개 추첨으로 선정하도록 하고, 시장·군수 등은 공개 추첨 여부를 확인한 이후에 관리처분계획의 인가 여부를 결정하도록 규정(안 제55조제6항, 제74조제1항제8호의2 및 제78조제8항 신설) ▪ 재개발사업 이후에도 세입자가 본래의 생활권에서 재정착할 수 있도록 재개발사업에서 용적률 완화로 공급되는 장기공공임대주택 입주자 선정 시 기존에 해당 정부구역 등에 거주하던 세입자를 일정한 범위에서 우선하여 고려하도록 규정(안 제55조제7항 신설) ▪ 상가나 특정 동(棟)의 소유자의 반대 또는 비협조로 재건축사업이 지연되는 것을 방지하기 위해 주택단지 내의 일부 토지에 관한 분할 특례를 청구할 수 있는 주체를 확대(안 제67조제1항) ▪ 정비구역 내의 주거지역에 위치한 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 건폐율과 용적률 적용 기준에 특례를 마련하여 정비사업 과정에서 토지이용의 효율성 및 사업성 확보(안 제68조의2 신설) ▪ 정비사업의 신속한 추진을 위해 사업시행계획인가 절차와 관리처분계획인가 절차를 병행할 수 있도록 하

법률명	주요 내용
	고, 분양공고 및 종전자산 감정평가의 기준일에 특례를 부여(안 제74조의2 신설) ▪ 사업시행자의 손실을 합리적인 범위 안에서 보전하기 위해 사업시행자가 도시·군계획시설로 결정되지 않은 정비기반시설도 무상 양수하도록 하고, 국가 또는 지방자치단체에 기부채납하는 기반시설의 설치비용까지 포함하여 무상 양도의 범위를 결정하며, 5년 한시로 국유재산 중 일반인의 교통에 제공되는 부지도 무상 양수할 수 있도록 개정(안 제97조) ▪ 의도적인 계약 체결 지연에 따른 매매가격 상승 및 착공 지연을 방지하기 위해 사업시행자가 일정한 요건을 충족하여 국·공유지의 매매계약 체결을 요청한 경우 사업시행인가 고시일부터 3년 이내에 매매계약을 체결하도록 규정(안 제98조제7항 신설) ▪ 공사비 급등 등에 따라 악화된 공공재개발사업·공공재건축사업의 사업성과 공공성을 확보하기 위해 3년 한시로 투기과열지구에 위치하지 아니한 공공재개발사업·공공재건축사업의 용적률 완화(안 제101조의5제6항·제7항 및 제101조의6제4항·제5항 신설) ▪ 일시적으로 등록기준에 미달한 정비사업전문관리업자의 자립과 재활의 기회를 부여하기 위해 행정처분의 예외 사유를 신설(안 제106조제1항제2호 단서 신설) ▪ 공사비 관련 분쟁의 해소를 지원하기 위해 시·도지사 또는 국토교통부장관이 시장·군수 등의 요청 또는 정비사업에 대하여 공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단하는 경우 공사비 분쟁조정단을 구성하여 파견할 수 있도록 개정(안 제115조의2 신설) ▪ 공사비 관련 분쟁의 신속하고 효율적 도모를 위해 도시분쟁조정위원회의 심사·조정 사항에 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁을 추가(안 제117조제1항제3호 신설)
「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」 규제 강화	• [의안번호: 제16810호(김대식 의원 등 14인)] ('26.2.12. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 일정 규모 이상의 교육시설 건축이나 학교 경계로부터 일정 거리 내에서의 건설공사에 대해 안전성 평가를 의무화하고, 그 결과에 따라 교육시설 이용자의 안전에 위험이 있을 경우 교육시설의 장이 해당 인·허가권자에게 필요한 조치를 요청할 수 있도록 규정 중이나, - 최근 교육시설의 노후화로 인해 해체공사가 빈번하게 이루어지고 있음에도 현행법상 해체공사는 안전성 평가 대상에서 제외되어 있고, 안전성 평가는 착공 전까지 실시하게 되어 있어 교육시설의 장이 인접 지역의 공사 진행에 대해 적시에 파악하지 못할 경우 안전성 보완 조치가 지연될 우려 존재 - (제안방향) 교육시설 및 교육시설이용자의 안전 보장 강화를 위해 안전성평가 대상에 해체공사를 포함하고, 지방자치단체의 장 등 해당 사업의 인·허가권자는 건설공사를 인·허가하는 경우 감독기관의 장 또는 교육시설의 장에게 통보하도록 개정(안 제19조 등)
「한국형 복합문화 공간 조성 및 지원에 관한 특별법」	• [의안번호: 제16834호(김교흥 의원 등 11인)] ('26.2.12. 법률제정 발의) - (제안이유) 최근 K-팝, K-드라마 같은 한류 콘텐츠 영향력이 세계를 주도하며 글로벌 문화산업에서 중요한 위치를 차지하게 되었고, K-팝 등의 공연 문화가 성장함에 따라 대형 공연 수요가 크게 증가하고 있으나, 전 세계적인 한류 열풍에도 불구하고 대규모 인원을 수용할 수 있는 대형 공연 인프라가 부족하여 공연시설이 아닌 스포츠 경기장 등을 활용하고 있어 공연을 보기 위해 한국을 찾는 외국 관광객들에게 불편을 초래 중 ▪ 또한, 대규모 공연장의 부족으로 국내 팝스타들이 공연시설을 갖춘 해외에서 공연을 하는 경우 공연을 보기 위해 한국을 방문하는 팬들의 방한 기회를 상실시켜 한류 열풍을 경제적 기회로 살리지 못하고 있는 상황 - (제안방향) 한류의 지속적 발전을 위해 K-팝 등을 공연하는 공연장과 문화관광 산업 등이 함께 어우러지는 한국형 복합문화공간을 체계적으로 조성·지원하도록 함으로써 한류발전의 기반을 조성하고 한류 연관 산업의 경쟁력을 강화시켜 국가 경제발전과 지역 균형발전에 이바지 ▪ 이 법은 콘텐츠를 중심으로 한 공연·문화·관광 산업 등이 함께 어우러지는 한국형 복합문화공간을 체계적으로 조성·지원하고, 이에 필요한 사항을 규정함으로써 한국의 공연 문화 등을 세계적으로 알려 국가 경

법률명	주요 내용
	제발전과 지역 균형발전에 이바지하는 것을 목적으로 규정(안 제1조) - 문화체육관광부장관은 국토교통부장관과 협의하여 한국형 복합문화공간 조성 기본계획을 10년마다 수립하고, 한국형 복합문화공간 조성 특별구역을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 한국형 복합문화공간 조성 개발계획을 수립하여 문화체육관광부장관의 승인을 받도록 규정(안 제6조 및 제7조) - 한국형 복합문화공간 조성에 관한 기본계획의 수립·변경 등에 관한 사항을 심의하기 위해 문화체육관광부에 한국형 복합문화공간 조성위원회를 설치(안 제8조) - 문화체육관광부장관은 한국형 복합문화공간을 조성할 필요가 있는 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 신청에 따라 한국형 복합문화공간 조성 특별구역을 지정할 수 있도록 규정(안 제9조) - 문화체육관광부장관은 기본계획 및 개발계획에 따라 한국형 복합문화공간 조성사업을 시행하기 위해 공모 또는 지정의 방식으로 사업시행자를 선정할 수 있도록 규정(안 제11조) - 사업시행자가 한국형 복합문화공간 조성사업의 시행승인을 받은 경우에는 관련 인·허가 등을 받은 것으로 의제하고, 문화체육관광부장관은 관계 행정기관의 장과 인·허가 의제를 협의하기 위해 해당 관계 행정기관 모두로 구성된 일괄협의회를 개최할 수 있도록 규정(안 제13조 및 제14조) - 특별구역에서 한국형 복합문화공간 조성사업을 시행하는 경우 도시계획·건축에 관한 특례를 인정할 수 있고, 교통영향평가·환경영향평가의 절차를 간소화할 수 있도록 규정(안 제15조 및 제16조) - 한국형 복합문화공간 조성사업의 원활한 추진을 위해 재정지원, 세제 및 부담금 등의 감면을 할 수 있도록 규정(안 제17조부터 제19조까지) - 문화체육관광부장관 등은 한국형 복합문화공간을 효율적으로 관리·운영하기 위해 운영기관을 설립하거나 지정할 수 있도록 규정(안 제20조) - 민간의 창의성과 효율성을 적극 활용하기 위해 한국형 복합문화공간의 조성 및 운영에 소요되는 비용의 전부 또는 일부에 대해 민간자본을 유치할 수 있도록 규정(안 제21조) - 운영기관의 장은 관람객 등의 안전을 확보하기 위해 안전관리계획을 수립하고, 안전관리에 필요한 조치를 하도록 규정(안 제22조)
「사법경찰관법」	• [의안번호: 제16835호(황운하 의원 등 11인)] ('26.2.12. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행 부동산시장 질서 확립을 위한 대응체계는 국토교통부를 중심으로 운영되며, 이상거래 모니터링·신고 접수와 함께 지자체의 현장 조사 및 특별사법경찰 수사, 경찰 수사, 국세청·금융당국 점검 등이 연계되는 방식으로 이루어지고 있으나, - 이러한 대응체계는 일시적 단속과 사후 제재에 치중되어 있어 법인·다주택자·부동산투자회사 등을 중심으로 한 조직적 투기, 허위·가공 거래를 통한 시세 왜곡 등 지능화·고도화된 투기 행위에 체계적으로 대응하기 어려워 실수요와 무관한 투기 수요가 반복적으로 시장에 유입되면서 가격 변동성이 확대되고 부동산이 거주자의 기반이 아닌 투기의 수단으로 기능하는 상황이 방치되고 있다는 지적 - (제안방향) 「부동산감독원의 설치 등에 관한 법률」을 제정함에 따라 부동산감독원이 부동산 시장을 효과적으로 조사 및 관리·감독하기 위해 사법경찰직무 수행의 근거가 되는 현행법을 동시에 개정(안 제5조제53호) ※ 본 법률안은 황운하 의원이 대표 발의한 「부동산감독원 설치 및 운영에 관한 법률안」(의안번호 제16838호)의 의결을 전제
「국유재산 특례제한법」	• [의안번호: 제16837호(황운하 의원 등 11인)] ('26.2.12. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행 부동산시장 질서 확립을 위한 대응체계는 국토교통부를 중심으로 운영되며, 이상거래 모니터링·신고 접수와 함께 지자체의 현장 조사 및 특별사법경찰 수사, 경찰 수사, 국세청·금융당국 점검 등이 연계되는 방식으로 이루어지고 있으나, - 이러한 대응체계는 일시적 단속과 사후 제재에 치중되어 있어 법인·부동산투자회사 등을 중심으로 한 조직적

법률명	주요 내용
	투기, 허위·가공 거래를 통한 시세 왜곡 등 지능화·고도화된 투기 행위에 체계적으로 대응하기 어려워 실수요와 무관한 투기 수요가 반복적으로 시장에 유입되면서 가격 변동성이 확대되고 부동산이 거주·기반이 아닌 투기의 수단으로 기능하는 상황이 방치되고 있다는 지적 - (제안방향) 「부동산감독원의 설치 등에 관한 법률」을 제정함에 따라 부동산감독원이 부동산 시장을 효과적으로 조사 및 관리·감독하기 위해 국유재산을 무상으로 대부하거나 사용할 수 있도록 국유재산특례의 근거가 되는 현행법을 동시에 개정(안 법률 제21214호 국유재산특례제한법 일부개정법률 별표 제223호 신설) ※ 본 법률안은 황운하 의원이 대표 발의한 「부동산감독원 설치 및 운영에 관한 법률안」(의안번호 제16838호)의 의결을 전제
「부동산 감독원의 설치 등에 관한 법률안」 규제·차별 강화	• [의안번호: 제16838호(황운하 의원 등 14인)] ('26.2.12. 법률제정 발의) - (제안이유) 현행 부동산시장 질서 확립을 위한 대응체계는 국토교통부를 중심으로 운영되며, 이상거래 모니터링·신고 접수와 함께 지자체의 현장 조사 및 특별사업검찰 수사, 경찰 수사, 국세청·금융당국 점검 등이 연계되는 방식으로 이루어지고 있으나, - 이러한 대응체계는 일시적 단속과 사후 제재에 치중되어 있어 법인·부동산투자회사 등을 중심으로 한 조직적 투기, 허위·가공 거래를 통한 시세 왜곡 등 지능화·고도화된 투기 행위에 체계적으로 대응하기 어려워 실수요와 무관한 투기 수요가 반복적으로 시장에 유입되면서 가격 변동성이 확대되고 부동산이 거주·기반이 아닌 투기의 수단으로 기능하는 상황이 방치되고 있다는 지적 - (제안방향) 부동산 시장 전반에 대한 관리·감독 기능을 전담하는 '부동산감독원'의 설치·운영 근거를 마련하여, 부동산시장에 대한 전문적인 검사·감독과 시장·제재를 체계화함으로써 투기 억제와 부동산시장 안정, 나아가 국민 주거 안정을 도모 - 부동산감독원을 설치하여 부동산시장의 안정을 도모하고 국민의 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 이 법의 목적으로 규정(안 제1조) - 부동산감독원은 그 업무를 수행할 때 공정성을 유지하고 투명성을 확보하며 부동산 거래당사자의 자율성을 해치지 아니하도록 책무 부여(안 제2조) - 부동산시장에 대한 관리와 부동산 관련기관 및 시장참여자에 대한 검사·감독 업무 등을 수행하기 위해 국무총리 산하기관으로 부동산감독원 설치(안 제3조) - 부동산감독원의 주된 사무소는 세종시에 두고, 부동산감독원의 정관에는 목적, 명칭 등이 포함되어야 하며, 부동산감독원은 대통령령으로 정하는 바에 따라 등기하도록 규정(안 제4조부터 제6조까지) - 부동산감독원에 원장 1명, 감사 1명 및 부원장 1명을 두고, 부동산감독원의 원장 및 감사는 국무총리의 제청으로 대통령이 임명하도록 규정(안 제8조) - 부동산감독원은 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사, 「소득세법」 제64조에 따른 부동산매매업자, 정보통신망 또는 전자적 시스템을 이용하여 부동산의 매매·임대차 거래에 관한 정보를 제공하거나 거래를 알선·중개를 지원하는 것을 영업으로 하는 자 등의 업무 및 재산상황에 대한 감독, 부동산 투기에 관한 조사 및 부동산 관련 법률 위반행위에 대한 수사 등의 업무를 수행(안 제17조) - 부동산감독위원회는 부동산감독원의 검사·조사·수사 및 제재 등 주요 사항을 심의·의결하기 위해 두며, 위원회에 부의할 안건의 범위와 심의·의결 절차, 긴급한 사안에 대한 서면의결 등 운영에 필요한 사항을 규정하고, 위원의 정치운동을 금지하며 이해관계가 있는 경우 제척·회피하도록 하고, 위원회의 업무를 효율적으로 수행하기 위해 사무처를 둘 수 있도록 규정(안 제19조부터 제22조까지) - 부동산감독원은 법령 위반행위를 인지하거나 신고를 받은 경우 조사 여부 및 처리결과를 결정하고 그 사유를 서면으로 통지하도록 하며, 조사를 위해 출석요구, 자료 제출 요구 및 현장출입 조사를 할 수 있도록 하고 조사 과정에서 진술조서 및 조사조서를 작성·보관하도록 하는 한편, 조사 대상자에게 의견제출 기회를 부여하고 조사 기간 및 시간의 원칙을 정하여 조사권 남용을 방지하도록 규정 - 또한, 조사 대상자는 변호인의 조력을 받을 수 있도록 하고, 조사 결과 범죄 혐의가 인정되는 경우에는

법률명	주요 내용
	고발하거나 수사를 요청할 수 있도록 규정(안 제25조부터 제30조까지) - 원장은 업무 수행에 필요하다고 인정할 때에는 보고, 자료 제출 등을 요구할 수 있고, 부동산투자회사 등의 임직원이 이 법에 따른 규정·명령 또는 지시를 위반하는 등의 경우에는 그 기관의 장에게 이를 시정명령, 징계요구, 영업정지의 건의 등을 할 수 있도록 규정(안 제31조부터 제32조까지) - 부동산감독원의 회계연도는 정부의 회계연도에 따르고, 예산과 결산은 국무총리의 승인을 받도록 규정(안 제33조) - 원장은 국무총리가 요구하는 부동산감독 등에 필요한 자료를 제출하여야 하고, 국무총리는 이 법의 시행을 위해 필요한 경우 관계 행정기관 등에게 조사 의뢰 등을 시행할 수 있도록 규정(안 제37조 및 제38조) - 국토교통부장관, 한국부동산원장 및 지방자치단체의 장은 소관 업무 수행 과정에서 부동산 관련 법령 위반행위 또는 부동산시장 질서를 현저히 해칠 우려가 있는 행위를 인지한 경우 지체없이 그 사실을 부동산감독원에 신고하도록 하여 관계기관 간 정보 공유와 신속한 감독·조사가 이루어질 수 있도록 규정(안 제39조) - 부동산감독원의 조사·검사 과정에서 자료 제출 요구에 따르지 아니하거나 거짓 자료를 제출하는 등 법에서 정한 의무를 위반한 자에 대하여 과태료를 부과하도록 하고, 부동산감독원의 임직원이 그 직무와 관련하여 범죄를 범한 경우에는 「형법」 등 벌칙 적용에 있어 공무원으로 의제하도록 규정(안 제41조 및 제42조) - 부동산감독원의 업무와 관련하여 법령 위반행위 등에 대한 정보를 제공한 자에 대하여 신분보장 및 불이익 조치를 금지하는 등 보호·지원할 수 있도록 하고, 부동산시장 질서 확립에 기여한 공이 현저한 자에 대하여는 포상 또는 포상 추천을 할 수 있도록 규정(안 제46조 및 제47조) ※ 본 법률안은 황운하 의원이 대표 발의한 「국유재산특례제한법 일부개정법률안」(의안번호 제16837호) 및 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 일부개정법률안」(의안번호 제16835호)의 의결을 전제
「국가계약법」	• [의안번호: 제16846호(이주희 의원 등 26인)] (‘26.2.12. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 공사계약·제조계약·용역계약 등을 체결한 후 물가변동, 설계변경, 그밖에 계약내용의 변경으로 인하여 계약금액을 조정할 필요가 있을 때는 그 계약금액을 조정할 수 있도록 규정하고 있으나, 설계변경의 범위에 규격 변경 또는 과업 내용의 변경이 포함되는지 명확하지 않아 공공 소프트웨어(SW) 사업 등의 계약에서 사업 수행 중 과업 범위가 증가하더라도 계약금액 조정의 법적 근거가 분명치 않아 계약 당사자 간의 분쟁이 발생 중이기에 개선 필요 - (제안방향) 설계변경의 범위에 ‘규격 변경 및 과업 내용의 변경’을 명시적으로 포함함으로써 설계변경에 해당하는 변경 사항의 범위를 명확히 하여, 공공사업에 대해 적절한 대가 지급을 가능케 하고 공공사업을 안정적으로 수행할 기반 마련(안 제19조)
「주택법」	• [의안번호: 제16885호(문진석 의원 등 11인)] (‘26.2.19. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 주택공급 등 주택 정책의 기준이 되는 국민주택규모를 85제곱미터 이하로 규정하되, 비수도권 중 도시지역이 아닌 읍·면 지역에 대해서는 예외적으로 100제곱미터 이하로 상향하여 규정하고 있으나, 최근 저출산 및 수도권 인구집중현상이 심화됨에 따라 지방소멸위기가 가속화되고 있고 특히 비수도권 읍·면 지역의 경우에는 그 상황이 매우 심각한 가운데 이를 해결하기 위해 비수도권 읍·면 지역 내 주거주택 부여가 강조되고 있음에도 불구하고 현행 국민주택규모 상향 대상에 해당 지역 전체가 아닌 일부로 한정되어 있어 비수도권 읍·면 지역 내 인구유입을 촉진하는데 한계가 있다는 지적 - (제안방향) 비수도권 읍·면 지역 내 인구 유입을 촉진하고 지역활성화 및 국가 균형발전에 이바지하기 위해 비수도권 읍·면 지역 전체에 대해 국민주택규모를 100제곱미터 이하로 규정(안 제2조제6호)

법률명	주요 내용
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」	• [의안번호: 제16880호(임종득 의원 등 12인)] ('26.2.19. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 정비사업에 필요한 비용은 원칙적으로 사업시행자가 부담한다고 규정하면서도 국가, 시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장이 비용을 지원하거나 융자할 수 있는 근거를 규정 중 - 이와 관련 인구감소지역의 경우 빈집 또는 노후·불량건축물이 방치될 가능성이 높으며 이로 인한 안전사고 및 범죄의 발생과 정주 여건 악화는 추가 인구 유출로 이어질 가능성이 높기에 인구감소지역의 인구감소 대응을 위해 빈집 및 소규모주택의 정비는 중요한 문제라는 점에서 인구감소지역에서 시행되는 정비사업에 대해 우선적 지원을 할 필요성 제기 - (제안방향) 인구감소지역에서 시행되는 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대해 우선적 재정지원을 할 수 있도록 개정(안 제44조제5항 신설)
「지방세법」	• [의안번호: 제16878호(구자근 의원 등 12인)] ('26.2.19. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법상 주택 취득세율 과표구간은 2013년 도입 이후 10년 이상 변동 없이 유지되고 있으나, 동 기간 주택 가격이 지속적으로 상승하여 고정된 과표구간이 시장 현실을 반영하지 못하는 문제가 발생 ▪ 이로 인해 당초 '고가주택에 대한 예외적 과세'로 설계된 최고세율 구간이 점차 중산층 주택에까지 적용되는 보편적 과세로 변질되고 있으며, 실수요 1주택자의 정상적인 주거 이동을 억제하는 요인으로 작용 ▪ 과도한 취득세 부담은 매물 잠금 현상을 유발하여 주택시장을 왜곡할 뿐만 아니라, 중장기적으로 거래 감소에 따른 지방세수의 불안정성을 초래할 우려 - (제안방향) 주택가격 상승분을 반영하여 취득세율 과표구간 현실화 ▪ 주택 취득세율 1% 적용 구간을 현행 6억 원 이하에서 9억 원 이하로 상향(안 제11조제1항제8호가목) ▪ 주택 취득세율 1~3% 적용 구간을 현행 6억 원 초과 9억 원 이하에서 9억 원 초과 12억 원 이하로 상향(안 제11조제1항제8호나목) ▪ 주택 취득세율 3% 적용 구간을 현행 9억 원 초과에서 12억 원 초과로 상향(안 제11조제1항제8호다목)

전영준 연구센터장



02-3441-0793



yjjun@cerik.re.kr

김성환 연구위원



02-3441-0734



shkim@cerik.re.kr

건설산업 관련 하위법령 동향

종합개요

- 이달 주요 건설산업 관련 하위법령 입법·고시 현황을 종합하면, 총 8건의 제도 정비가 추진됨.

구 분	시행령	시행규칙	행정규칙		
			훈령	예규	고시
건수	2	3	1	-	2

- 주요 하위법령 개정은 ‘△도시재생 및 주택건설 기준 정비, △건설기계 및 주택공급 규칙 보완, △근로자 권익 보호와 계약 공정성 제고’를 골자로 추진됨. 이는 주거 안정화와 건설 현장의 안전·공정성을 강화하기 위한 다각적인 법적 기반 마련 과정으로 평가할 수 있음.

구 분	하위 법령명	소관부처	공고번호
시행령	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령	국토교통부	제2026-125호
	주택건설기준 등에 관한 규정		제2026-142호
시행규칙	건설기계관리법 시행규칙	국토교통부	제2026-124호
	주택공급에 관한 규칙		제2026-146호
	지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙	행정안전부	제2026-156호
행정 규칙	훈령 단체교섭 판단지원 위원회 설치·운영 규정	고용노동부	제2026-102호
	고시 주택품질 향상에 따른 가산비용 기준	국토교통부	제2026-83호
	노혈관 질병 또는 심장 질병 및 근골격계 질병의 업무상 질병 인정 여부 결정에 필요한 사항	고용노동부	제2026-79호

- 이와 함께, 건설 현장의 행정 부담 완화를 위해 평균 4천 페이지 수준의 서류를 약 500페이지로 간소화한 「건설공사 안전관리계획서 작성 매뉴얼」 개정판(2026.2)을 발간함. 기존 대비 약 85% 이상의 서류 분량을 감축함으로써 문서 작성 중심의 형식적 안전관리에서 현장 실행 중심의 예방 체계로의 전환을 도모함.

구 분	자료명	발행기관
지침	건설공사 안전관리계획서 작성 매뉴얼	국토교통부·국토안전관리원

자료 : 국토교통부 보도자료(2026.2.19), “4천쪽 서류 대신 현장 안전, 건설현장 안전체계 바꾼다”.

1 주요 하위법령 개정 사항

• 「^①주택건설기준 등에 관한 규정」(공고일 : 2026년 2월 10일)

- 도심 내 주택공급을 저해해 온 소음·시설 관련 규제를 정비하여 주택 건설 여건을 개선하려는 제도 개편임. 고층부 실내소음 대체 규정의 면적 제한을 폐지하고 소음원과의 이격거리 기준을 합리화하는 한편, 인근 공공시설 활용이 가능한 경우 중복 설치 의무를 완화하여 단지 설계의 자율성과 효율성을 제고하려는 조치임. 결과적으로 입지·시설 규제의 경직성을 완화하고 공급 여건을 현실에 맞게 조정하려는 방향의 제도 정비로 평가됨.
- 다만, 규제 완화 취지와 별개로 소음배출 시설과의 이격거리 완화 과정에서 ‘벽·담·부지경계’ 등 기준선 정의는 명확해졌으나, 실제 소음 영향에 대한 정밀 측정 없이 거리 기준 중심으로 완화가 이루어질 경우 입주 이후 민원 발생 가능성을 완전히 배제하기는 어려울 수 있음. 또한 ‘반경 300m 이내 공공도서관’ 기준 적용 시 수용 능력과 접근성 등 정성적 요소가 충분히 반영되지 않을 경우 입주민 체감 편의 저하 우려도 존재함.
- 이러한 우려에도 불구하고 이번 개정은 도심 주택공급을 제약해 온 요소를 조정했다는 점에서 정책적 의미가 있으며, 다만 공급 확대 효과로 실제 연결되는지에 대한 지속적 점검과 함께 생활 기반 시설 공백이 발생하지 않도록 지역별 시설 현황과 수요를 병행 관리하는 후속 보완이 요구됨.

구 분	주요 내용
시사점	소음 규제 대상 확대 및 이격거리 완화, 주민공동시설 설치 의무 유연화를 통한 도심 주택공급 활성화 및 건설 비용 절감 유도
배경	주택 고층부 방음벽 설치의 한계, 유해시설과의 과도한 거리 확보 요구, 이용률이 저조한 필수시설의 강제 설치 등 현행 규정의 비효율성 개선 필요
주요 내용	• [소음 기준 합리화] 6층 이상 실내소음(45dB) 대체 규정 적용 시 30만㎡ 미만 면적 제한 폐지 • [이격거리 완화] 소음배출 시설과 공장 등의 외곽 경계가 50m 이상 확보된 경우 주택과의 이격거리 확보 기준을 50m에서 25m로 완화하고 경계기준(담·벽·부지경계) 명확화 • [도서관 설치 의무 완화] 단지 반경 300m 내 공공도서관이 있거나 주택단지 내 공공도서관 설치가 계획된 경우 작은도서관 설치 의무 면제

• 「^②지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」(공고일 : 2026년 2월 2일)

- 정부의 「지방공사 지역업체 참여 확대방안」⁹⁾ 후속 조치로서, 비수도권 건설경기 침체에 대응하고 지역업체의 수주 기회를 확대하기 위한 계약 제도 정비임. 지역제한입찰 한도액을 상향하고 본점 소재지 인정 요건을 신설함으로써 참여 범위를 확대하고 계약 절차의 형평성과 투명성을 제고하려는 제도개선임. 전반적으로 지역건설산업의 수주 기반을 제도적으로 보강하는 방향의 정책 보완으로 평가됨.
- 다만, 본점 소재지 요건을 180일 이상으로 설정함에 따라 신규 사업자의 시장 진입 제약 가능성이 존

9) 관계부처 합동(2025.11.19), “지방공사 지역업체 참여 확대 방안”.

재하며, 부칙별 시행 시기 차이에 따른 초기 혼선 우려도 있음. 특히, 입찰 공고일 기준 산정 방식 변경은 일선 자치단체의 계약 행정 부담을 일시적으로 증가시킬 소지가 있어 제도 시행 초기에는 현장 적용 과정에 대한 관리가 필요할 것으로 보임.

- 이러한 우려에도 불구하고 부적격 업체의 형식적 참여를 억제하고 지역 산업의 자생력 강화를 도모했다는 점에서 정책적 의의는 분명함. 향후 소재지 확인 절차 전산화 등 행정 효율화를 병행하고 지역제 한입찰 한도액이 시장 변동성과 괴리되지 않도록 지속적인 점검·보완이 필요함.

구 분	주요 내용
시사점	지역제한입찰 한도 상향을 통한 지역 건설경기 활성화 지원 및 본점 소재지 기간 요건(180일) 신설을 통한 실질적 지역업체 보호 제도 마련
배경	수도권 업체의 비수도권 공사 수주에 따른 지역업체 기회 축소 보완 필요성 증대 및 페이퍼컴퍼니 등의 부당 혜택 가능성 차단 요구
주요 내용	• [지역제한입찰 한도 상향] 종합공사의 한도 금액(추정가격)을 현행 100억 원 미만에서 150억 원 미만으로 확대 • [본점소재지 요건 신설] 입찰 공고일 현재 180일 이상 해당 시·도에 본점이 소재한 업체로 제한

• 「㉓단체교섭 판단지원 위원회 설치·운영 규정」(공고일 : 2026년 2월 11일)

- 「노동조합 및 노동관계조정법」(25.9.9) 개정으로 사용자 범위와 노동쟁의 개념이 확대됨에 따라, 현장 사례에 대한 전문적 해석을 지원하기 위한 장관 직속 자문기구를 설치하는 제도적 대응임. 시행 초기 발생할 수 있는 해석 혼선을 완화하고 법령 적용의 일관성과 신뢰성을 확보하기 위한 장치로서, 확대된 법 적용 범위에 대응하는 행정적 지원체계를 마련했다는 점에서 의미가 있음.
- 다만, 위원회 판단이 법적 구속력이 없는 자문 의견에 그치는 경우 사법적 판단과 상충하는 상황에서 현장의 불확실성이 완전히 해소되기 어려울 수 있으며, 복잡한 사실관계를 수반하는 사건이 자문 대상에서 제외될 가능성도 있어 고도의 판단이 요구되는 사안이 실질적 지원을 받지 못할 우려도 존재함.
- 이러한 한계에도 불구하고 정부 차원의 공식 해석 지원체계를 제도화했다는 점에서 제정의 정책적 의의는 분명하며, 향후 위원회 전문성 확보와 운영 기준 정교화를 통해 자문 결과가 실질적인 노사 갈등 예방으로 이어질 수 있도록 제도적 보완이 요구됨.

구 분	주요 내용
시사점	개정 노조법상 확대된 사용자(제2조제2호) 및 노동쟁의(제2조제5호) 해당 여부에 대한 전문가 그룹의 자문을 통해 행정해석의 전문성 및 노사관계의 안정성 제고
배경	'25년 노조법 개정으로 근로조건에 실질적 지배력을 가진 자가 사용자에 포함되는 등 노사관계 판단 기준 변화에 따른 현장의 혼란 방지 및 해석 지원 요구 증대
주요 내용	• [위원회 구성 및 기능] 위원장 포함 10명 이내 공익위원급 전문가로 구성하며, 고용노동부 본부에 설치하여 장관 자문에 응함 • [판단지원 절차] 질의자가 서면으로 해석 요청 시 위원회 개최를 통해 의견 제시(사용자/노동쟁의 전문위원회 운영 가능) • [민원 처리 특례] 법원·노동위 사건 진행 중, 사실관계 불명확, 이미 유사 판단 사례가 있는 경우 등은 자문 없이 일반 민원으로 처리

2 전체 하위법령 개정 현황

구 분		하위 법령명	주요 개정 내용	시행일
시행령		「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」	- 도시재생실무위원회 위원 구성 변경 : 「정부조직법」 개정에 따른 기획재정부 기능 분산 등을 반영하여 위원 총수를 31~33명에서 “33~35명”으로 조정(안 제9조의2제1항) - 추진 실적 평가 결과 제출 기한 연장 : 광역지자체의 평가 내실화 및 업무 부담 완화를 위해 전년도 추진 실적 보고 기한을 매년 “2월 말”에서 “3월 말”로 변경(안 제31조제2항)	입법예고 중 (’26.2.5. 공고)
		「주택건설기준 등에 관한 규정」	- 소음방지대책 수립 기준 개선 : 공동주택 6층 이상 부분에 실내소음 기준(45dB)을 적용할 수 있는 주택단지 면적 제한(현행 30만㎡ 미만) 폐지(안 제9조제1항) - 소음발생시설 이격거리 제한 완화 : 소음배출 시설과 공장 경계가 50m 이상 확보된 경우 주택 등과의 이격거리 기준 완화(50m → 25m) 및 경계기준 명확화(안 제9조의2) - 필수 주민공동시설 설치 의무 완화 : 단지 반경 300m 이내에 공공도서관이 있거나 단지 내 설치 예정인 경우 ‘작은도서관’ 의무 설치 대상에서 제외(안 제55조의2)	입법예고 중 (’26.2.10. 공고)
시행규칙		「건설기계관리법 시행규칙」	- 건설기계 등록번호표 봉인제도 폐지 : 「건설기계관리법」 개정에 따라 등록번호표의 봉인 의무와 관련된 조문 및 문구 삭제 - 관리 기준 일원화 : 기존의 ‘부착 및 봉인’ 기준을 ‘부착’으로 간소화하고, 봉인 방법을 규정하던 별표 3을 삭제 - 검사 및 행정절차 간소화 : 등록번호표 재부착 신청이나 정기검사 시 부적합 사유에서 봉인 관련 항목을 제외하여 행정 효율성 제고	입법예고 완료 (’26.2.4. 공고)
		「주택공급에 관한 규칙」	- 신생아 특별공급 제도 신설 및 일원화 : 기존의 우선 공급 체계를 통합하여 출산 가구 대상의 별도 특별공급 유형 신설(공공 15%, 민영 10% 범위) - 지역 맞춤형 및 이전기관 공급 확대 : 부산 해양수도 이전기관 종사자 및 도심융합특구 내 입주기업 종사자 등을 특별공급 대상에 추가 - 입주자 모집공고 방식 개선 : 모집공고 시 기존 일간신문 외에 ‘전자신문(전자적 매체)’을 추가하여 공고 수단 확대 - 기관추천 특별공급 관리 강화 : 운영 실태 점검 및 심사를 위한 ‘기관추천 특별공급 심의위원회’ 설치 근거 마련 - 규제 합리화 및 지자체 권한 강화 : 시·도지사가 인정하는 자에게 지역 맞춤형 공급이 가능하도록 절차를 완화하고, 불필요한 일몰제 대상 정비	입법예고 중 (’26.2.11. 공고)
		「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」	- 지역제한입찰 한도금액 상향 : 종합공사 발주 시 지역업체만 참여 가능한 한도금액(추정가격)을 현행 100억 원 미만에서 150억 원 미만으로 확대 - 본점소재지 인정 요건 신설 : 지역제한입찰에 참여하는 지역업체 기준을 입찰공고일 현재 180일 이전부터 해당 지방자치단체에 소재한 기업으로 한정(페이퍼컴퍼니 방지)	입법예고 중 (’26.2.2. 공고)
행정규칙	훈령	「단체교섭 판단지원 위원회 설치·운영 규정」	자문기구 설치 및 기능 : 노동조합법 개정(’25.9.9)에 따른 사용자 및 노동쟁의 범위 확대와 관련하여, 개별·구체적 사례의 행정해석을 지원하기 위해 본부에 위원회 설치	행정예고 중 (’26.2.11. 공고)

구 분	하위 법령명	주요 개정 내용	시행일
고시		- 판단지원 절차 규정 : 질의자가 서면으로 고용노동부에 해석을 요청하고 관련 자료를 제출하는 구체적인 질의 절차 마련 - 운영 효율성 제고 : 법원이나 노동위원회에서 관련 사건이 진행 중이거나 사실관계가 불명확한 경우 등은 위원회 판단 없이 일반 민원으로 처리하도록 명시	
	「주택품질 향상에 따른 가산비용 기준」	- 바닥충격음 저감 주택 가산비 항목 신설 : 층간소음 차단 성능을 높이기 위해 바닥구조의 두께, 재질 등 규격을 강화한 주택건설 시 기본형 건축비 가산 근거 마련 - 성능 및 규격별 가산비용 구체화 : 중량충격음 1등급 적용 시 지상층 건축비의 2.0%, 2등급 적용 시 1.0% 가산, 슬래브 두께 확대 시 가산(250mm : 0.5%, 300mm : 1.0%) - 분양가 심사 및 정보 공개 강화 : 가산비용 적용을 위해 성능인정서 등을 분양가심사위원회에 제출해야 하며, 입주자모집공고 시 차단구조 등급 및 재료 정보를 반드시 공고문에 포함	'26.2.11.
	「뇌혈관 질병 또는 심장 질병 및 근골격계 질병의 업무상 질병 인정 여부 결정에 필요한 사항」	- 뇌심혈관 질병 인정 기준 구체화 : 돌발적 사건(24시간 이내), 단기간 과로(1주일 이내), 만성 과로(3개월 이상)에 대한 판단 기준 명시 - 업무시간 평가 기준 개선 : 발병 전 12주간 주 평균 60시간(4주간 64시간) 초과 시 관련성 강함, 야간근무 시 업무시간 30% 가산 산출(감시·단속직 근로자 제외) - 업무 부담 가중요인 명문화 : 근무 일정 예측 곤란, 교대제, 휴일 부족, 유해한 작업환경 노출 등 7가지 요인 제시 - 근골격계 질병 부위별 정의 : 팔(목 포함), 다리, 허리 부분으로 구분하고 대표적 질병명(디스크, 회전근개 파열 등) 규정 - 상병·직종별 인정 기준(별표 1) 개선 : 건설(비계공, 철근공), 조선(전장공), 자동차(타이어 가류) 등 특정 직종의 근무 기간 및 유효 기간 기준 구체화	'26.2.12.

구 분	자료명	주요 개정 내용	발표일
지침	「건설공사 안전관리계획서 작성 매뉴얼」	- 서류 간소화 및 이원화 - 본편(최대 80쪽) : 현장 운영 및 비장 조치 등 실질 활용 데이터 - 부록(최대 430쪽) : 설계도서, 구조계산서 등 별도 검토용 - 사고 취약 공종 집중 관리 - 항타·항발기 : 전도방지계획 및 안전작업 절차 대폭 보강 - 소규모공사 : 1,000㎡ 이상 공동주택 안전시설물 설치계획 신설 - 판정 기준 및 교육 지원 - 반려·부적정 기준 신설 : 불명확한 판정으로 인한 착공 지연 방지 - 길리잡이 교육 : 발주자·시공사 대상 매월 설명회 개최 예정	'26.2.19.