

주택법 일부개정법률안

(임종성의원 대표발의)

의안 번호	3042
----------	------

발의연월일 : 2016. 10. 28.

발 의 자 : 임종성 · 전해숙 · 윤후덕
김민기 · 김경협 · 이원욱
윤관석 · 강훈식 · 황 희
안규백 · 최인호 · 안호영
윤영일 · 조정식 의원
(14인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 주택의 전매행위 제한기간이 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이라고 규정하고 있음.

정부는 「주택법 시행령」의 개정(2014. 6.11. 공포·시행)을 통해 수도권외의 공공택지 외의 택지(민간택지)에 공급되는 분양가상한제 적용주택 중 비투기과열지구에서 공급되는 주택의 전매행위 제한기간을 1년에서 6개월로 단축하여 현행 법령상 주택의 전매행위 제한기간은 최소 6개월, 최대 6년임.

그 이후 2014년 12월 31일 「주택법」이 개정(2015. 4. 1. 시행)됨에 따라 공공택지에서 일반인에게 공급하는 공동주택에 대해서는 직접 분양가상한제 적용대상으로 규정하되, 민간택지에서 일반인에게 공급하는 공동주택에 대해서는 주택가격 상승 우려가 있는 등 시장여건에

따라 일정한 요건에 해당하는 경우에만 분양가상한제를 탄력적으로 적용하도록 하고, 민간택지에서 분양가상한제 적용 지역으로 지정되지 아니한 지역의 주택 중 수도권 지역에서 건설·공급되는 주택과 그 입주자로 선정된 지위에 대해서도 전매행위를 제한하면서 「주택법 시행령」 개정(2015. 3.30. 공포, 2015. 4. 1. 시행)을 통해 해당 전매행위 제한기간을 6개월로 정하여 사실상 민간택지에서는 분양가상한제 적용이 폐지되었다고 볼 수 있음.

이처럼 과도한 부동산 규제 완화에 따라 2015년 이후 강남 3구 주택재건축구역 등 수도권 등의 민간택지에서 공급되는 신규분양주택에 대해 투기적 수요가 발생하여 가격 급등이 현실화되거나 우려되는 등의 문제점이 발생하고 있고 이로 인해 내집 마련을 희망하는 무주택 가구 및 청년층의 주택 구입에 큰 어려움이 발생하여 주거환경 개선이 어려운 실정임.

이에 2014년 12월 31일에 개정된 「주택법」 이전처럼 분양가상한제 적용 대상을 공공택지와 민간택지와 관계없이 일반인에게 공급되는 공동주택으로 확대하고, 이에 따라 민간택지를 분양가상한제 적용 지역으로 지정하거나 해제하는 근거를 삭제하며, 주택의 전매행위 제한기간의 최소기간을 1년 이상으로 법률에 명시함으로써 부동산시장을 안정화하여 주택 실수요자의 내집 마련을 지원하려는 것임(안 제57조, 제58조 삭제 및 제64조).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제57조제1항 각 호 외의 부분 중 “공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는”을 “공동주택은”으로 하고, 같은 항 각 호를 삭제하며, 같은 조 제3항제2호 각 목 외의 부분 본문 중 “공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택”을 “공공택지 외의 택지에서 주택”으로 한다.

제58조를 삭제한다.

제64조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “10년 이내”를 “1년 이상 10년 이내”로 하고, 같은 항 제3호를 삭제하며, 같은 조 제2항 본문·단서 및 같은 조 제4항 중 “제1항제2호 및 제3호”를 각각 “제1항제2호”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(주택의 분양가격 제한 등에 관한 적용례) 제57조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 입주자모집 승인을 신청(국가·지방자치단체·

한국토지주택공사 또는 지방공사의 경우에는 입주자모집 공고를 말한다)하는 주택부터 적용한다.

제3조(주택의 전매행위 제한에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 전매행위 제한기간이 경과하지 아니한 주택의 입주자로 선정된 지위나 주택에 대한 전매행위 제한기간에 대하여는 제64조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제4조(벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙을 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.

제5조(다른 법률의 개정) 주거기본법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조제1항제4호를 삭제한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제57조(주택의 분양가격 제한 등)</p> <p>① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 <u>공동주택</u> 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 <u>주택의 경우에는</u> 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.</p> <p>1. <u>공공택지</u></p> <p>2. <u>공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 “주거정책심의위원회”라 한다) 심의를 거쳐 지정하는 지역</u></p> <p>② (생략)</p> <p>③ 제1항의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성(토지임대부분양주택의 경우에는 건축비만</p>	<p>제57조(주택의 분양가격 제한 등)</p> <p>① ----- -----<u>공동주택</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- -----</p>

해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다.

1. (생략)

2. 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액. 다만, 택지 매입가격이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 매입가격(대통령령으로 정하는 범위로 한정한다)에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액을 택지비로 볼 수 있다. 이 경우 택지비는 주택단지 전체에 동일하게 적용하여야 한다.

가. ~ 다. (생략)

④ ~ ⑦ (생략)

1. (현행과 같음)

2. 공공택지 외의 택지에서 주택

택-----

가. ~ 다. (현행과 같음)

④ ~ ⑦ (현행과 같음)

<삭 제>

제58조(분양가상한제 적용 지역
의 지정 및 해제) ① 국토교통
부 장관은 제57조제1항제2호에
따라 주택가격상승률이 물가상
승률보다 현저히 높은 지역으
로서 그 지역의 주택가격·주택
거래 등과 지역 주택시장 여건
등을 고려하였을 때 주택가격
이 급등하거나 급등할 우려가
있는 지역 중 대통령령으로 정
하는 기준을 충족하는 지역은
주거정책심의위원회 심의를 거
쳐 분양가상한제 적용 지역으
로 지정할 수 있다.

② 국토교통부 장관이 제1항에
따라 분양가상한제 적용 지역
을 지정하는 경우에는 미리
시·도지사의 의견을 들어야 한
다.

③ 국토교통부 장관은 제1항에
따른 분양가상한제 적용 지역
을 지정하였을 때에는 지체 없
이 이를 공고하고, 그 지정 지
역을 관할하는 시장·군수·구청
장에게 공고 내용을 통보하여
야 한다. 이 경우 시장·군수·구

청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 지역에서 공급하는 주택이 분양가상한제 적용주택이라는 사실을 공고하게 하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 분양가상한제 적용 지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역의 지정을 해제하여야 한다.

⑤ 분양가상한제 적용 지역의 지정을 해제하는 경우에는 제2항 및 제3항 전단을 준용한다. 이 경우 “지정”은 “지정 해제”로 본다.

⑥ 분양가상한제 적용 지역으로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 분양가상한제 적용 지역의 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 분양가상한제 적용 지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 국토교통부장관에게 그 지정의 해

제를 요청할 수 있다.

⑦ 제6항에 따라 분양가상한제 적용 지역 지정의 해제를 요청하는 경우의 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제64조(주택의 전매행위 제한 등)

① 사업주체가 건설·공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택 또는 지위를 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 공급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.

1.·2. (생략)

제64조(주택의 전매행위 제한 등)

① -----

-----1
년 이상 10년 이내-----

-----.

1.·2. (현행과 같음)

하는 경우에는 그 주택의 소유
권을 제3자에게 이전할 수 없
음을 소유권에 관한 등기에 부
기등기하여야 한다.

⑤·⑥ (생략)

-----.

⑤·⑥ (현행과 같음)