

주택법 일부개정법률안

(이원욱의원 대표발의)

의안 번호	696
----------	-----

발의연월일 : 2020. 6. 19.

발 의 자 : 이원욱 · 김성환 · 백혜련
윤호중 · 윤후덕 · 김민기
김철민 · 허영 · 유동수
강득구 · 정청래 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

사업주체가 건설·공급하는 주택 중 수도권에 조성된 공공택지에서 공급하는 공공분양주택에 대하여는 「공공주택 특별법」에 따라 입주자에게 5년 이내의 범위에서 거주 의무를 부과하고 있으나 공공택지 외의 택지에서 공급하는 주택에 대하여는 입주자에게 별도의 거주 의무를 부과하지 아니하고 있어 실제 거주할 목적이 아닌 자가 주택을 공급받아 제3자에게 양도하는 등 양도차익을 노리는 투기수요가 발생할 우려가 있음.

이에 수도권에서 주변시세보다 저렴하게 공급하는 분양가상한제 적용주택에 대하여 주택에 대한 투기수요를 차단하고 실수요자 중심으로 주택을 공급하기 위하여 입주자에게 5년 이내의 범위에서 거주 의무를 부과하고 입주자가 거주 의무기간 이내에 이전하려는 경우에는 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공

주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말함)에 해당 주택의 매입을 신청하도록 하는 한편, 분양가상한제 적용주택의 입주자에 대한 거주 실태를 조사할 수 있는 근거를 마련하고 거주 의무기간을 위반한 자에 대한 처벌근거를 마련함(안 제57조의2, 제57조의3 및 제104조제10호 신설).

또한, 수도권에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택에 대하여 전매행위 제한기간 중에 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정하여 한국토지주택공사(사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말함)가 우선 매입할 수 있는 주택에 해당 주택의 입주자로 선정된 지위를 포함하고 이를 우선 매입하는 경우 해당 주택의 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율 및 해당 주택의 보유기간 등을 고려하여 매입금액을 달리 정할 수 있는 근거를 마련함(안 제64조제2항 및 제3항).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제27호가목 중 “제54조”를 “제54조·제57조의2·제57조의3”으로 한다.

제57조의2 및 제57조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제57조의2(분양가상한제 적용주택의 입주자의 거주 의무 등) ① 사업주체가 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다)에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택의 입주자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위에서 해당 주택의 분양가격과 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

② 입주자가 제1항 단서에 따른 사유 없이 거주 의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우 입주자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공

주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

③ 한국토지주택공사는 제2항에 따라 매입신청을 받거나 입주자가 제1항을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 위반사실에 대한 의견 청취를 하는 등 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다.

④ 한국토지주택공사가 제3항에 따라 주택을 매입하는 경우 입주자에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액(이하 “매입비용”이라 한다)을 지급한 때에는 그 지급한 날에 한국토지주택공사가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

⑤ 입주자는 거주 의무기간 동안 계속하여 거주하여야 함을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.

⑥ 제5항에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에 포함되어야 할 표기내용 등은 대통령령으로 정한다.

⑦ 제3항 및 제4항에 따라 한국토지주택공사가 취득한 주택을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공급받은 사람은 제1항에 따른 거주 의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다.

⑧ 제3항 및 제4항에 따라 주택을 취득하거나 제7항에 따라 주택을

공급하는 경우에는 제64조제1항을 적용하지 아니한다.

제57조의3(분양가상한제 적용주택의 거주실태 조사 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 입주자의 실제 거주 여부를 확인하기 위하여 입주자에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 서류 등의 제출을 요구받거나 해당 주택의 출입·조사 또는 필요한 질문을 받은 입주자는 모든 세대원의 해외출장 등 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요하면 관계 행정기관 및 관련 단체 등에 대하여 주민등록정보 및 실제 거주 여부를 확인하기 위한 자료의 제공을 요구할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요구받은 관계 행정기관 및 관련 단체 등은 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

③ 제1항에 따라 출입·조사·질문을 하는 사람은 국토교통부령으로 정하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 하며, 조사자의 이름·출입시간 및 출입목적 등이 표시된 문서를 관계인에게 교부하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따라 거주 여부 등을 확인하기 위하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 관계 행정기관 및 관련 단체 등에 대하여 요청할 수 있는 자료 등 필요한 사항은 대통령령으로

정한다.

제64조제1항 각 호 외의 부분 중 “주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)로서”를 “주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다]으로서”로, “그 주택 또는 지위를”을 “그 주택을”로 하고, 같은 항 제1호 및 같은 항 제2호 본문 중 “주택의 입주자로 선정된 지위”을 각각 “주택”으로 하며, 같은 항 제2호 단서 중 “주택의 입주자로 선정된 지위는”을 “주택은”으로 한다.

제64조제1항제3호 본문 중 “분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위”를 “분양가상한제 적용주택”으로 하고, 같은 호 단서 중 “「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 “수도권”이라 한다)”을 “수도권”으로, “분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는”을 “분양가상한제 적용주택은”으로 한다.

제64조제1항제4호 본문 중 “주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위”를 “주택”으로 하고, 같은 호 단서 중 “주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위”를 “주택”으로, “주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는”을 “주택은”으로 한다.

제64조제2항 본문 중 “어느 하나에 해당하여 입주자로 선정된 자 또

는 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택”을 “주택”으로 하고, 같은 항 단서 중 “제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택”을 “제1항제3호의 주택”으로 한다.

제64조제3항 중 “이미 납부된 입주금에 대하여 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액(이하 “매입비용”이라 한다. 이 조에서 같다)”을 “매입비용”으로, “경우의 매입비용에 관하여도 이를 준용한다”를 “경우에도 매입비용을 준용하되, 해당 주택의 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율 및 해당 주택의 보유기간 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 매입금액을 달리 정할 수 있다”로 한다.

제101조제2호 중 “입주자로 선정된 지위 또는 주택”을 “주택”으로 한다.

제104조제10호부터 제13호까지를 각각 제11호부터 제14호까지로 하고, 같은 조에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. 제57조의2제1항을 위반하여 거주 의무기간 중에 실제로 거주하지 아니하고 거주한 것으로 속인 자

제106조제4항을 제5항으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 제57조의3제1항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 해당 주택의 출입·조사 또는 질문을 방해하거나 기피한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(분양가상한제 적용주택의 입주자의 거주 의무 및 주택의 전매 행위 제한 등에 관한 적용례) 제57조의2, 제57조의3 및 제64조의 개정 규정은 이 법 시행 후 최초로 입주자모집승인을 신청(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

제3조(다른 법률의 개정) 공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조의5를 삭제하고, 제49조의6제3항 중 “제49조의5제4항”을 “「주택법」 제57조의2제4항”으로 하며, 제49조의7제1항제3호를 삭제하고, 제49조의9제4항 중 “제49조의5제1항”을 “「주택법」 제57조의2제1항”으로 하며, 제58조제1항제2호를 삭제하고, 제60조제1항제4호 중 “제49조의5제2항 또는 제49조의6제1항”을 “제49조의6제1항”으로 한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. ~ 26. (생 략)	1. ~ 26. (현행과 같음)
27. “입주자”란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.	27. ----- -----.
가. 제8조 · 제54조 · 제88조 · 제91조 및 제104조의 경우: 주택을 공급받는 자	가. -----제54조 · 제57조의2 · 제57조의3----- -----
나. (생 략)	나. (현행과 같음)
28. · 29. (생 략)	28. · 29. (현행과 같음)
<u><신 설></u>	<u>제57조의2(분양가상한제 적용주택의 입주자의 거주 의무 등)</u> ① 사업주체가 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다)에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택의 입주자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위에서 해당 주택의 분양가격과 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라

대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주의무기간”이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

② 입주자가 제1항 단서에 따른 사유 없이 거주의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우 입주자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

③ 한국토지주택공사는 제2항에 따라 매입신청을 받거나 입주자가 제1항을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 위반사실에 대한 의견청취를 하는 등 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 대통령령으로 정하는 특

별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다.

④ 한국토지주택공사가 제3항에 따라 주택을 매입하는 경우 입주자에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액(이하 “매입비용”이라 한다)을 지급한 때에는 그 지급한 날에 한국토지주택공사가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

⑤ 입주자는 거주 의무기간 동안 계속하여 거주하여야 함을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.

⑥ 제5항에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에 포함되어야 할 표기내용 등은 대통령령으로 정한다.

⑦ 제3항 및 제4항에 따라 한국토지주택공사가 취득한 주택을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공급받은 사람은 제

<신 설>

1항에 따른 거주 의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다.

⑧ 제3항 및 제4항에 따라 주택을 취득하거나 제7항에 따라 주택을 공급하는 경우에는 제64조제1항을 적용하지 아니한다.

제57조의3(분양가상한제 적용주택의 거주실태 조사 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 입주자의 실제 거주 여부를 확인하기 위하여 입주자에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 서류 등의 제출을 요구받거나 해당 주택의 출입·조사 또는 필요한 질문을 받은 입주자는 모든 세대원의 해외출장 등 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

② 국토교통부장관 또는 지방

	<p><u>자치단체의 장은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요하면 관계 행정기관 및 관련 단체 등에 대하여 주민등록정보 및 실제 거주 여부를 확인하기 위한 자료의 제공을 요구할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요구받은 관계 행정기관 및 관련 단체 등은 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.</u></p> <p><u>③ 제1항에 따라 출입·조사·질문을 하는 사람은 국토교통부령으로 정하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 하며, 조사자의 이름·출입시간 및 출입목적 등이 표시된 문서를 관계인에게 교부하여야 한다.</u></p> <p><u>④ 제1항 및 제2항에 따라 거주 여부 등을 확인하기 위하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 관계 행정기관 및 관련 단체 등에 대하여 요청할 수 있는 자료 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p>
제64조(주택의 전매행위 제한	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 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.

1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위
2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제63조의2

등) ① -----
-주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다]으로서-----

-----그 주택을-----

-----.

1. -----

주택
2. -----
-----주택-----
-----.

제1항제2호에 해당하는 조정
대상지역 중 주택의 수급 상
황 등을 고려하여 대통령령
으로 정하는 지역에서 건설
· 공급되는 주택의 입주자로
선정된 지위는 제외한다.

3. 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 “수도권”이라 한다) 외의 지역 중 주택의 공급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

4. 공공택지 외의 택지에서 건
설·공급되는 주택 또는 그
주택의 입주자로 선정된 지
위. 다만, 제57조제2항 각 호

주택은

[illegible]

4. 주택

의 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위 및 수도권 외의 지역 중 주택의 공급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 입주자로 선정된 자 또는 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 다만, 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사(사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 그 주택을 우선 매입할 수 있다.

③ 제1항을 위반하여 주택의

-----주택-----

---주택은-----

② -----주택-----

-----, -----제1항제3호의

주택-----

③ -----

제101조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제2호 및 제3호에 해당하는 자로

제101조(벌칙)

서 그 위반행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다

1. · 1의2. (생략)

2. 제64조제1항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자

3. ~ 5. (생략)

제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 9. (생략)

<신설>

10. ~ 13. (생략)

제106조(과태료) ① ~ ③ (생략)

<신설>

-----.

1. · 1의2. (현행과 같음)

2. -----주택

3. ~ 5. (현행과 같음)

제104조(벌칙) -----

-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

10. 제57조의2제1항을 위반하여
거주의무기간 중에 실제로
거주하지 아니하고 거주
한 것으로 속인 자

11. ~ 14. (현행 제10호부터 제13호까지와 같음)

제106조(과태료) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ 제57조의3제1항에 따른 서

<p>④ (생략)</p>	<p><u>류 등의 제출을 거부하거나 해당 주택의 출입·조사 또는 질문을 방해하거나 기피한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.</u></p> <p>⑤ (현행 제4항과 같음)</p>
---------------	--