

주택법 일부개정법률안

(양경숙의원 대표발의)

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 2599 |
|----------|------|

발의연월일 : 2020. 7. 31.

발 의 자 : 양경숙 · 이상직 · 김승원
이탄희 · 위성곤 · 신정훈
임호선 · 김영호 · 용혜인
박영순 · 오영훈 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법에 주택건설사업 시행자가 토지 소유권을 가지고 건축물 및 복리시설 등에 대한 소유권은 주택을 분양받은 사람이 가지는 주택을 “토지임대부 분양주택”이라 정의하고 있음.

이러한 토지임대부 분양주택은 과거 2009년 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」에 근거하여 추진되었다가 2015년에 해당 법률이 폐지되면서 현행법에 정의 규정 등이 신설된 것임.

최근 서울 및 수도권 집값 상승으로 토지 소유권은 건설사업시행자인 공공이 가지고 건물에 대한 소유권만 분양해 다소 저렴한 가격으로 공급되는 토지임대부 분양주택에 대한 관심이 다시 높아지고 있음.

이에 토지임대부 분양주택의 전매제한기간을 30년으로 하고 토지임대부 분양주택을 양도하려는 경우 한국토지주택공사가 매입하도록 하는 등 기존 토지임대부 분양주택 제도의 문제점을 보완해 토지임대부

분양주택의 공공성을 강화하고 서민 주거안정을 도모하려는 것임(안 제64조 및 제78조의2 신설).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제64조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “하나에 해당하는 경우에는 10년 이내”를 “하나에서 정하는 기간”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단 중 “주택”을 “다음 각 호의 어느 하나에서 정하는 기간 중 가장 긴 기간을 적용하되, 주택”으로 하며, 같은 항 제1호 중 “지위”를 “지위: 10년 이내”로 하고, 같은 항 제2호 본문 중 “지위.”를 “지위(다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다): 10년 이내”로 하며, 같은 호 단서를 삭제하고, 같은 항 제3호 본문 중 “지위.”를 “지위[다만, 「수도권 정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 “수도권”이라 한다) 외의 지역 중 주택의 수급 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]: 10년 이내”로 하며, 같은 호 단서를 삭제하고, 같은 항 제4호 본문 중 “지위.”를 “지위(다만, 제57조제2항 각 호의 주택 또는 그

주택의 입주자로 선정된 지위 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다): 10년 이내”로 하며, 같은 호 단서를 삭제하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 본문 및 단서 중 “제1항제3호 및 제4호”를 각각 “제1항제3호, 제4호 및 제5호”로 하고, 같은 조 제3항 중 “한다. 이 조에서 같다)을”을 “한다)을”로 하며, 같은 조 제4항 중 “제1항제3호 및 제4호”를 “제1항제3호, 제4호 및 제5호”로 한다.

5. 토지임대부 분양주택으로 건설·공급되는 주택: 30년 이내
제78조의2를 다음과 같이 신설한다.

제78조의2(토지임대부 분양주택의 공공매입) ① 토지임대부 분양주택을 공급받은 자가 토지임대부 분양주택을 양도하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사에 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

② 한국토지주택공사는 제1항에 따라 매입신청을 받은 경우 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 특별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다.

③ 한국토지주택공사가 제2항에 따라 주택을 매입하는 경우 그 주택을 양도하는 자에게 매입비용을 지급한 때에는 그 지급한 날에 한국토지주택공사가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(토지임대부 분양주택의 전매행위 제한 등에 관한 적용례) 제64조 및 제78조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

| 현행 | 개정안 |
|--|---|
| 제64조(주택의 전매행위 제한 등) | 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 <u>10년 이내</u> 의 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 <u>주택</u> 의 공급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. | ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>--하나에서 정하는 기간--</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- . ----- <u>---다음 각 호의 어느 하나에서 정하는 기간 중 가장 긴 기간을 적용하되, 주택---</u> ----- -----. |
| 1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 <u>지위</u> | 1. ----- ----- <u>-지위: 10년 이내</u> |

2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 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 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

2. -----

-지위(다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다): 10년 이내 <단서 삭제>

3. -----지
위[다만, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 “수도권”이라 한다) 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다]: 10년 이내 <단서 삭제>

4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

<신 설>

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 공급

4. -----

-----지위(다만, 제57조제2항 각 호의 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다): 10년 이내 <단서 삭제>

5. 토지임대부 분양주택으로 건설·공급되는 주택: 30년 이내

② -----

-----제1항제3호, 제4호 및 제5호-----

-----제1항제3호, 제4호 및 제5호-----

[illegible]

③

한다)을

④ ----- 제1항제3호, 제4
호 및 제5호-----

음을 소유권에 관한 등기에 부
기등기하여야 한다.

⑤·⑥ (생략)

<신설>

-----.

⑤·⑥ (현행과 같음)

제78조의2(토지임대부 분양주택
의 공공매입) ① 토지임대부
분양주택을 공급받은 자가 토
지임대부 분양주택을 양도하려
는 경우에는 대통령령으로 정
하는 바에 따라 한국토지주택
공사에 해당 주택의 매입을 신
청하여야 한다.

② 한국토지주택공사는 제1항
에 따라 매입신청을 받은 경우
대통령령으로 정하는 절차를
거쳐 특별한 사유가 없으면 해
당 주택을 매입하여야 한다.

③ 한국토지주택공사가 제2항
에 따라 주택을 매입하는 경우
그 주택을 양도하는 자에게 매
입비용을 지급한 때에는 그 지
급한 날에 한국토지주택공사가
해당 주택을 취득한 것으로 본
다.