

## 주택법 일부개정법률안 (홍준표의원 대표발의)

의안 번호	438
----------	-----

발의연월일 : 2020. 6. 12.

발 의 자 : 홍준표 · 정경희 · 유경준  
윤상현 · 이주환 · 홍문표  
백종헌 · 홍석준 · 박성중  
배현진 의원(10인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 주택가격·주택거래 등과 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역에서 공급되는 주택에 분양가상한제를 적용하도록 하고 있고, 최근 정부는 시행령을 개정하여 분양가상한제 적용지역을 투기과열지구 중에서 정하도록 그 범위를 확대하였음.

그런데 민간택지 분양가상한제의 확대 적용은 주택시장을 왜곡시키고, 주택건설산업을 위축시키며, 주택 관련 사업에 대한 투자를 위축시키는 등 여러 가지 문제를 야기할 수 있음.

또한 투기과열지구로 지정되는 경우 분양가상한제 적용 대상이 되는 등 국민의 재산권에 직접 영향을 미침에도 불구하고 현재 지정요건이 시행규칙에 규정되어 있어, 이를 법률로 상향할 필요가 있음.

이에 현행법 규정에서 민간택지에 대한 분양가상한제 관련 규정을 삭제하고, 투기과열지구의 지정범위를 읍·면·동 이상의 지역단위로 하도록 축소하며, 투기과열지구 지정요건을 법률로 상향 규정하여 규제 합리화를 통한 주택시장 정상화를 도모하려는 것임(안 제57조제1항 등).

## 주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제57조제1항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역”을 “공공택지”로 하고, 같은 항 각 호를 삭제한다.

제58조를 삭제한다.

제63조제1항 후단 중 “투기과열지구의 지정은”을 “투기과열지구는 읍·면·동(행정동을 말한다) 이상의 지역단위로 지정하며,”로 하고, 같은 조 제2항 중 “국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는”을 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는”으로 하며, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 직전월(투기과열지구로 지정한 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 이하 이 항에서 같다)부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳
- 가. 주택의 분양계획이 직전월보다 100분의 30 이상 감소한 곳

- 나. 제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인이나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 실적이 직전년도보다 급격하게 감소한 곳
3. 신도시의 개발이나 주택의 전매행위 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳
- 가. 시·도별 주택보급률이 전국 평균 이하인 경우
- 나. 시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하인 경우
- 다. 해당 지역의 주택공급물량이 제56조에 따른 입주자저축 가입자 중 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호 및 제28조제1항제1호에 따른 제1순위에 해당하는 자보다 현저하게 적은 경우

## 부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

## 신·구조문대비표

현행	개정안
제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.	제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① ----- ----- ---- <u>공공택지</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. <u>공공택지</u>	<u>&lt;삭 제&gt;</u>
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>	<u>&lt;삭 제&gt;</u>
② ~ ⑦ (생략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)
제58조(분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제) ① 국토교통	<u>&lt;삭 제&gt;</u>

부장관은 제57조제1항제2호에 따라 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 주택가격·주택거래 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역은 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역으로 지정할 수 있다.

② 국토교통부장관이 제1항에 따라 분양가상한제 적용 지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 분양가상한제 적용 지역을 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 그 지정 지역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 지역에

서 공급하는 주택이 분양가상  
한제 적용주택이라는 사실을  
공고하게 하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에  
따른 분양가상한제 적용 지역  
으로 계속 지정할 필요가 없다  
고 인정하는 경우에는 주거정  
책심의위원회 심의를 거쳐 분  
양가상한제 적용 지역의 지정  
을 해제하여야 한다.

⑤ 분양가상한제 적용 지역의  
지정을 해제하는 경우에는 제2  
항 및 제3항 전단을 준용한다.  
이 경우 “지정”은 “지정 해제”  
로 본다.

⑥ 분양가상한제 적용 지역으  
로 지정된 지역의 시·도지사,  
시장, 군수 또는 구청장은 분양  
가상한제 적용 지역의 지정 후  
해당 지역의 주택가격이 안정  
되는 등 분양가상한제 적용 지  
역으로 계속 지정할 필요가 없  
다고 인정하는 경우에는 국토  
교통부장관에게 그 지정의 해  
제를 요청할 수 있다.

⑦ 제6항에 따라 분양가상한제

적용 지역 지정의 해제를 요청  
하는 경우의 절차 등 필요한  
사항은 대통령령으로 정한다.

제63조(투기과열지구의 지정 및  
해제) ① 국토교통부장관 또는  
시·도지사는 주택가격의 안정  
을 위하여 필요한 경우에는 주  
거정책심의위원회(시·도지사의  
경우에는 「주거기본법」 제9  
조에 따른 시·도 주거정책심의  
위원회를 말한다. 이하 이 조에  
서 같다)의 심의를 거쳐 일정  
한 지역을 투기과열지구로 지  
정하거나 이를 해제할 수 있다.  
이 경우 투기과열지구의 지정  
은 그 지정 목적을 달성할 수  
있는 최소한의 범위로 한다.  
② 제1항에 따른 투기과열지구  
는 해당 지역의 주택가격상승  
률이 물가상승률보다 현저히  
높은 지역으로서 그 지역의 청  
약경쟁률·주택가격·주택보급률  
및 주택공급계획 등과 지역 주  
택시장 여건 등을 고려하였을  
때 주택에 대한 투기가 성행하  
고 있거나 성행할 우려가 있는

제63조(투기과열지구의 지정 및  
해제) ① -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----투기과열지구는 읍·면·동  
(행정동을 말한다) 이상의 지역  
단위로 지정하며,-----.

② -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



지역 중 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 곳이어야 한다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

-----다음 각 호의 어느 하나에 해당하는-----.

1. 직전월(투기과열지구로 지정한 달이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 이하 이 항에서 같다)부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳
  - 가. 주택의 분양계획이 직전월보다 100분의 30 이상 감소한 곳
  - 나. 제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인이나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 실적이 직전년도보다 급격하게 감소한 곳
3. 신도시의 개발이나 주택의 전매행위 성행 등으로 투기

<p>③ ~ ⑨ (생략)</p>	<p><u>및 주거불안의 우려가 있는</u> <u>곳으로서 다음 각 목의 어느</u> <u>하나에 해당하는 곳</u> <u>가. 시·도별 주택보급률이 전</u> <u>국 평균 이하인 경우</u> <u>나. 시·도별 자가주택비율이</u> <u>전국 평균 이하인 경우</u> <u>다. 해당 지역의 주택공급물</u> <u>량이 제56조에 따른 입주</u> <u>자저축 가입자 중 「주택</u> <u>공급에 관한 규칙」 제27</u> <u>조제1항제1호 및 제28조제</u> <u>1항제1호에 따른 제1순위</u> <u>에 해당하는 자보다 현저</u> <u>하게 적은 경우</u></p> <p>③ ~ ⑨ (현행과 같음)</p>
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------