

주택법 일부개정법률안

(이원욱의원 대표발의)

의안 번호	6527
----------	------

발의연월일 : 2017. 3. 31.

발의자 : 이원욱 · 김현권 · 권미혁

안호영 · 윤호중 · 안규백

이학영 · 박주민 · 최인호

윤영일 · 황희 · 윤관석

김현아 · 우원식 · 전혜숙

홍익표 · 강훈식 · 민홍철

임종성 · 김상희 의원

(20인)

제안이유

최근 주택시장은 지역별로 차별화되어 국지적으로 과열되거나 위축되는 양상을 보이고 있어, 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역은 청약 1순위 자격 제한, 재당첨 제한, 전매 행위 제한 등을 강화 적용하고, 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역은 건설·청약 규제의 완화 및 각종 지원제도를 적용하는 등 주택공급·거래 규제를 지역별 시장상황 변화에 맞게 탄력적·맞춤형으로 조정하여 주택시장을 안정적으로 관리할 필요가 있음.

그러나 현행 전매제한기간 등의 주택공급·거래 규제는 법령에서 정하는 기준에 따라 획일적으로 적용하도록 하고 있어 시장상황 변화에

시의 적절하게 대응하는 데 한계가 있으므로 일정한 요건을 충족하는 지역 중 주택 분양 등이 과열 또는 과열될 우려가 있는 지역이거나 주택의 분양·매매 등 거래가 위축 또는 위축될 우려가 있는 지역을 국토교통부장관이 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역으로 지정하여 입주자 자격, 재당첨 제한, 공급순위, 전매제한기간 등을 강화 적용하거나 건설·청약규제 완화 및 금융·세제를 지원하는 등 주택 공급·거래 규제를 유연하게 조정·적용하는 한편, 현재 전매 행위 제한이 제외되는 지방의 민간택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위에 대해서도 국토교통부령이 정하는 바에 따라 전매 행위를 제한하거나 이를 제외할 수 있도록 하려는 것임.

주요내용

가. 국토교통부장관이 주택가격, 주택거래량, 청약경쟁률, 주택보급률, 분양권 전매량 및 미분양주택의 수 등을 고려하여 주택 분양 등이 과열 또는 과열될 우려가 있는 지역이거나 주택의 분양·매매 등 거래가 위축 또는 위축될 우려가 있는 지역으로서 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 시·도지사의 의견을 듣고 주거정책 심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역으로 지정할 수 있도록 함 (안 제63조의2제1항 신설).

나. 주택청약시장이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있어 조정대상 지역으로 지정하는 경우에는 제54조에 따른 입주자자격·재당첨제한

및 공급순위 등에 관한 사항, 제64조제1항에 따른 전매행위 제한기간에 관한 사항, 「주택도시기금법」 제26조제1항에 따른 주택도시보증공사의 보증업무 등에 관한 사항, 주택 분양 등과 관련된 세제·금융 조치에 관한 사항, 그 밖에 주택시장의 안정을 위하여 대통령으로 정하는 사항을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정할 수 있도록 함(안 제63조의2제2항 신설).

다. 주택 매매거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있어 조정대상 지역으로 지정하는 경우에는 입주자자격·재당첨제한·공급순위 및 주택도시보증공사의 보증업무 등에 관한 사항, 주택 분양 및 거래 등과 관련된 세제·금융 조치에 관한 사항, 전매제한기간에 관한 사항, 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 지원에 관한 사항, 그 밖에 실수요자의 주택거래 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 사항을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정할 수 있도록 함(안 제63조의2제3항 신설).

라. 수도권 외의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 자위에 대하여는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 전매행위제한의 예외를 두거나 3년 이내의 범위에서 전매제한기간을 지역별로 달리 정할 수 있도록 하고, 지역별 구체적인 전매제한기간과 생업상의 사정 등 전매행위제한의 예외를 대통령령으로 정하도록 하던 것을 국토교통부령으로 정하도록 위임함(안 제64조제1항 및 제2항).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제63조의2를 다음과 같이 신설한다.

제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 지역에 대하여 그 전체 또는 일부를 주거정책 심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역(이하 “조정대상지역”)으로 지정할 수 있다.

1. 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역

2. 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역

② 국토교통부장관은 제1항제1호에 해당하는 지역 중 조정대상지역으로 지정된 지역에 대하여 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항을 조정할 수 있다.

1. 제54조제2항에 따른 입주자자격, 해당첨 제한 및 공급 순위 등에

관한 사항

2. 제64조제1항에 따른 전매제한기간에 관한 사항. 이 경우 전매제한기간은 제64조제1항제2호 및 제3호에도 불구하고 10년 이내의 범위에서 국토교통부령으로 정한다.
3. 「주택도시기금법」 제26조제1항에 따른 주택도시보증공사의 보증업무 등에 관한 사항
4. 주택 분양 등과 관련된 금융·세제 조치 등에 관한 사항
5. 그 밖에 주택시장의 안정을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
 - ③ 국토교통부장관이 제1항제2호에 해당하는 지역 중 조정대상지역으로 지정된 지역에 대하여 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항을 조정할 수 있다.
 1. 제2항제1호 또는 제3호에 관한 사항
 2. 제64조제1항에 따른 전매제한기간에 관한 사항
 3. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 지원에 관한 사항
 4. 주택 분양 및 거래 등과 관련된 세제·금융지원 등에 관한 사항
 5. 그 밖에 실수요자의 주택거래 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 사항
 - ④ 국토교통부장관이 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.
 - ⑤ 국토교통부장관은 조정대상지역을 지정하였을 때에는 조정사항을 포함하여 자체 없이 이를 공고하고, 해당 지역을 관할하는 시장·

군수·구청장에게 해당 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자모집공고 시 해당 지역에서 공급하는 주택이 제2항 또는 제3항에 따라 주택공급 및 거래에 관한 사항을 조정하여 적용되는 주택이라는 사실을 공고하도록 하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 조정대상지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 조정대상지역의 지정을 해제하여야 한다.

⑦ 조정대상지역의 지정을 해제하는 경우에는 제4항 및 제5항 전단을 준용한다. 이 경우 “지정”은 “해제”로 본다.

⑧ 조정대상지역으로 지정된 지역의 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 조정대상지역의 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 조정대상지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 국토교통부장관에게 그 지정의 해제를 요청할 수 있다.

⑨ 제8항에 따라 조정대상지역의 해제를 요청하는 경우의 절차 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제64조제1항 각 호 외의 부분 전단 및 후단 중 “대통령령”을 각각 “국토교통부령”으로 하고, 같은 항 제2호 단서 중 “지위는 제외한다”를 “지위에 대해서는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 전매행위 제한 대상에서 제외하거나 3년 이내의 범위에서 전매제한기간을 지역별로 달리 정할 수 있다”로 하며, 같은 항 제3호 본문 중 “수도권의 지역으

로서 공공택지 외의 택지”를 “공공택지 외의 택지”로 하고, 같은 호 단서 중 “제외한다”를 “제외하며, 수도권 외의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 자 위에 대해서는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 전매행위 제한 대상에서 제외하거나 3년 이내의 범위에서 전매제한기간을 지역별로 달리 정할 수 있다”로 하며, 같은 조 제2항 본문 중 “대통령령”을 “국토교통부령”으로 한다.

제101조제2호 중 “제64조제1항”을 “제63조의2제2항제2호, 같은 조 제3항제2호 또는 제64조제1항”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(전매제한기간 등에 관한 적용례) 제63조의2제2항 및 제64조의 개정규정에 따른 전매제한기간 등은 이 법 시행 후 입주자모집공고를 한 경우부터 적용한다.

제3조(조정대상지역 지정에 관한 준비행위) ① 국토교통부장관은 이 법 시행 전에 제63조의2의 개정규정의 시행을 위하여 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역 예정지를 지정하여 그 내용을 공고하고 관할 시장·군수·구청장에게 통보할 수 있다.

② 제1항에 따라 지정된 조정대상지역 예정지는 이 법 시행일에 제

63조의2에 따른 조정대상지역으로 지정된 것으로 본다.

신·구 조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<p>제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 지역에 대하여 그 전체 또는 일부를 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역(이하 “조정대상지역”)으로 지정할 수 있다.</p> <p>1. 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역</p> <p>2. 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항 제1호에 해당하는 지역 중 조정대</p>

상지역으로 지정된 지역에 대하여 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항을 조정할 수 있다.

1. 제54조제2항에 따른 입주자 자격, 재당첨 제한 및 공급 순위 등에 관한 사항

2. 제64조제1항에 따른 전매제한기간에 관한 사항. 이 경우 전매제한기간은 제64조제1항 제2호 및 제3호에도 불구하고 10년 이내의 범위에서 국토교통부령으로 정한다.

3. 「주택도시기금법」 제26조 제1항에 따른 주택도시보증공사의 보증업무 등에 관한 사항

4. 주택 분양 등과 관련된 금융·세제 조치 등에 관한 사항

5. 그 밖에 주택시장의 안정을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

③ 국토교통부장관이 제1항제2호에 해당하는 지역 중 조정대상지역으로 지정된 지역에 대하여 주거정책심의위원회 심

의를 거쳐 다음 각 호의 사항
을 조정할 수 있다.

1. 제2항 제1호 또는 제3호에 관
한 사항

2. 제64조제1항에 따른 전매 제
한기간에 관한 사항

3. 「주택도시기금법」에 따른
주택도시기금의 지원에 관한
사항

4. 주택 분양 및 거래 등과관
련된 세제·금융지원 등에 관한
사항

5. 그 밖에 실수요자의 주택거
래 활성화를 위하여 대통령령
으로 정하는 사항

④ 국토교통부장관이 제1항에
따라 조정대상지역을 지정하는
경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 조정대상
지역을 지정하였을 때에는 조
정사항을 포함하여 자체 없이
이를 공고하고, 해당 지역을 관
할하는 시장·군수·구청장에게
해당 공고 내용을 통보하여야
한다. 이 경우 시장·군수·구청

장은 사업주체로 하여금 입주자모집공고 시 해당 지역에서 공급하는 주택이 제2항 또는 제3항에 따라 주택공급 및 거래에 관한 사항을 조정하여 적용되는 주택이라는 사실을 공고하도록 하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 조정대상 지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 조정대상지역의 지정을 해제하여야 한다.

⑦ 조정대상지역의 지정을 해제하는 경우에는 제4항 및 제5항 전단을 준용한다. 이 경우 “지정”은 “해제”로 본다.

⑧ 조정대상지역으로 지정된 지역의 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 조정대상지역의 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 조정대상지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 국토교통부장관에게 그 지정의 해제를 요청할 수 있다.

⑨ 제8항에 따라 조정대상지역의 해제를 요청하는 경우의 절차 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제64조(주택의 전매 행위 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. (생 략)
 2. 분양가상한제 적용주택 및

제64조(주택의 전매 행위 제한 등)

1. (현행과 같음)
 2. -----

그 주택의 입주자로 선정된
지위. 다만, 「수도권정비계획
법」 제2조제1호에 따른 수도
권(이하 이 조에서 “수도권”
이라 한다) 외의 지역으로서
투기과열지구가 지정되지 아
니하거나 제63조에 따라 지정
해제된 지역 중 공공택지 외
의 택지에서 건설·공급되는
분양가상한제 적용주택 및 그
주택의 입주자로 선정된 지위
는 제외한다.

3. 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

지위에 대해서는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 전매행위 제한 대상에서 제외하거나 3년 이내의 범위에서 전매제한기간을 지역별로 달리 정할 수 있다.

3. 공공택지 외의 택지-----

-----.

제외하며, 수
도권 외의 지역으로서 공공택
지 외의 택지에서 건설·공급되
는 주택 및 그 주택의 입주자

로 선정된 지위에 대해서는
국토교통부령으로 정하는 바
에 따라 전매행위 제한 대상
에서 제외하거나 3년 이내의
범위에서 전매제한기간을 지
역별로 달리 정할 수 있다.

② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 입주자로 선정된 자 또는 제1항제2호 및 제3호에 해당하는 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 다만, 제1항제2호 및 제3호에 해당하는 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사(사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 그 주택을 우선 매입할 수 있다.

③ ~ ⑥ (생 략)

제101조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

제101조(별 칙) -----

의 벌금에 처한다.	-----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. <u>제64조제1항</u> 을 위반하여 입 주자로 선정된 지위 또는 주 택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자	2. <u>제63조의2제2항제2호, 같은</u> <u>조 제3항제2호 또는 제64조제</u> <u>1항</u> ----- ----- -----
3. ~ 5. (생 략)	3. ~ 5. (현행과 같음)