

주택법 일부개정법률안

(홍기원의원 대표발의)

의안 번호	970
----------	-----

발의연월일 : 2024. 6. 26.

발 의 자 : 홍기원 · 복기왕 · 주철현
박희승 · 송옥주 · 양부남
윤종균 · 박상혁 · 문진석
한준호 · 김병기 · 허영
문금주 의원(13인)

제안이유

현행법은 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로, 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역 등은 조정대상지역으로 지정할 수 있도록 하고 있고, 현행 「소득세법」은 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있는 지역의 경우 지정지역으로 지정할 수 있도록 하고 있음.

그런데, 이와 같은 각 지역이나 지구로 지정되면 금융 및 대출 규제, 세금 중과, 청약 제한 등 여러 규제가 이루어져 국민의 부동산거래 등 재산권 행사에 제약이 가해지고 있음에도 불구하고, 규제지역별 지정 효과가 혼재, 중복 그리고 과편화되어 있어 국민 불편 및 혼란이 가중되고 각 규제 간 차이가 뚜렷하지 않아 실효성도 낮은 상황임.

이에 정책 수요자인 국민이 알기 쉽도록 규제지역별 명칭을 변경하는 한편, 유관 법령 개정을 통하여 그 지정 효과를 조정하는 등 부동산

산 규제 제도를 종합적으로 정비하려는 것임.

주요내용

가. 규제 목적과 국민 이해도를 높이기 위하여 명칭 변경(안 제63조 · 제63조의2 등)

- 1) 현행법에 따른 조정대상지역을 부동산관리지역 1단계로 명칭을 변경함.
- 2) 담당 부처가 기획재정부, 금융위원회, 국토교통부 등으로 분산되어 업무 일관성 및 효율성이 낮은 문제점을 해소하기 위하여 「소득세법」에 따른 지정지역과 현행법에 따른 투기과열지구의 기능을 통합하여 부동산관리지역 2단계로 명칭을 변경함.

참고사항

이 법률안은 홍기원의원이 대표발의한 「소득세법 일부개정법률안」(의안번호 제973호), 「지방세법 일부개정법률안」(의안번호 제974호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제54조제2항 후단 중 “투기과열지구”를 “부동산관리지역 2단계”로, “조정대상지역”을 “부동산관리지역 1단계”로 한다.

제63조의 제목 중 “투기과열지구”를 “부동산관리지역 2단계”로 하고, 같은 조 제1항 전단 중 “투기과열지구로”를 “부동산관리지역 2단계(이하 “부동산관리지역 2단계”라 한다)로”로 하며, 같은 항 후단 중 “투기과열지구는”을 “부동산관리지역 2단계는”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “제1항에 따른 투기과열지구는”을 “부동산관리지역 2단계는”으로 하며, 같은 조 제3항 전단 중 “투기과열지구를”을 각각 “부동산관리지역 2단계를”로 하고, 같은 항 후단 중 “투기과열지구”를 각각 “부동산관리지역 2단계”로 하며, 같은 조 제4항 중 “투기과열지구”를 각각 “부동산관리지역 2단계”로 하고, 같은 조 제5항 중 “투기과열지구를”을 각각 “부동산관리지역 2단계를”로 하며, 같은 조 제6항 전단 중 “투기과열지구로”를 “부동산관리지역 2단계로”로, “투기과열지구”를 “부동산관리지역 2단계”로 하고, 같은 항 후단 중 “투기과열지구”를 각각 “부동산관리지역 2단계”로 하며, 같은 조 제7항 중 “투기과열지구로”를 “부동산관리지역 2단계로”로, “투기과열지구”를 각각 “부동산관리지역

2단계”로 하고, 같은 조 제8항 중 “투기과열지구”를 각각 “부동산관리 지역 2단계”로, “투기과열지구를”을 “부동산관리지역 2단계를”로 하며, 같은 조 제9항 중 “투기과열지구”를 각각 “부동산관리지역 2단계”로 한다.

제63조의2의 제목 중 “조정대상지역”을 “부동산관리지역 1단계”로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “각 호의 어느 하나에 해당하는”을 “주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는”으로, “조정대상지역”을 각각 “부동산관리지역 1단계”로 하며, 같은 항 각 호 외의 부분 후단 중 “제1호에 해당하는 조정대상지역은”을 “부동산관리지역 1단계는”으로 하고, 같은 항 각 호를 삭제하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “조정대상지역”을 “부동산관리지역 1단계”로 하고, 같은 조 제3항 중 “조정대상지역”을 “부동산관리지역 1단계”로 하며, 같은 조 제4항 전단 및 후단 중 “조정대상지역”을 각각 “부동산관리지역 1단계”로 하고, 같은 조 제5항 중 “조정대상지역”을 각각 “부동산관리지역 1단계”로 하며, 같은 조 제6항 전단 중 “조정대상 지역”을 “부동산관리지역 1단계”로 하고, 같은 조 제7항 전단 및 후단 중 “조정대상지역”을 각각 “부동산관리지역 1단계”로 하며, 같은 조 제8항 중 “조정대상지역”을 각각 “부동산관리지역 1단계”로 하고, 같은 조 제9항 중 “조정대상지역”을 “부동산관리지역 1단계”로 한다.

제64조제1항제1호 중 “투기과열지구”를 “부동산관리지역 2단계”로 하고, 같은 항 제2호 본문 중 “조정대상지역”을 “부동산관리지역 1단계”

로 하며, 같은 호 단서를 삭제하고, 같은 호 중 “주택.”을 “주택”으로
하며, 같은 항 제3호 단서 중 “투기과열지구”를 “부동산관리지역 2
단계”로 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제54조(주택의 공급) ① (생략)	제54조(주택의 공급) ① (현행과 같음)
② 주택을 공급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 입주자자격, 재당첨 제한 및 공급순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다. 이 경우 제63조제1항에 따른 <u>투기과열지구</u> 및 제63조의2제1항에 따른 <u>조정대상지역</u> 에서 건설·공급되는 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격, 재당첨 제한 및 공급순위 등은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 국토교통부령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.	② ----- ----- ----- ----- -----, ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u> ----- <u>계</u> ----- <u>부동산관리지역 1단계</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
③ ~ ⑧ (생략)	③ ~ ⑧ (현행과 같음)
제63조(<u>투기과열지구</u> 의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 주거정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 「주거기본법」	제63조(<u>부동산관리지역 2단계</u> 의 지정 및 해제) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----

----- 부동산관리
지역 2단계(이하 “부동산관리
지역 2단계”라 한다)로-----
-----.
---- 부동산관리지역 2단계는

② 부동산관리지역 2단계는 --

하는 기준을 충족하는 곳이어야 한다.

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 투기과열지구를 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 국토교통부장관은 그 투기과열지구를 관할하는 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 그 투기과열지구를 관할하는 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 주택건설 지역이 투기과열지구에 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다. 투기과열지구지정을 해제하는 경우에도 또한 같다.

④ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 투기과열지구에서 제2항에 따른 지정 사유가 없어졌다고 인정하는 경우에는 지체 없이 투기과열지구 지정을

-----.

③ -----
----- 부동산관
리지역 2단계를 -----

----- 부동
산관리지역 2단계를 -----

-- 부동산관리지역 2단계를 --

----- 부동산관리지역
2단계-----

----- 부동산관리지
역 2단계 -----

④ -----
----- 부동산관리지역 2단계

----- 부동산관리지역 2단

해제하여야 한다.

⑤ 제1항에 따라 국토교통부장관이 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 듣고 그 의견에 대한 검토의견을 회신하여야 하며, 시·도지사가 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 반기마다 주거정책심의위원회의 회의를 소집하여 투기과열지구로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 투기과열지구 지정의 유지 여부를 재검토하여야 한다. 이 경우 재검토 결과 투기과열지구 지정의 해제가 필요하다고 인정되는 경우에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.

⑦ 투기과열지구로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수

계-----.

⑤ -----
----- 부동산관리지역 2단계를

부동산관리지역 2단계를 -----

⑥ -----

----- 부동산관리지역 2
단계로 -----

----- 부동산관
리지역 2단계 -----

----- 부동산관리지
역 2단계 -----

----- 부동산관리지역 2단계

⑦ 부동산관리지역 2단계로 --

또는 구청장은 투기과열지구 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 지정 사유가 없어졌다고 인정되는 경우에는 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 투기과열지구 지정의 해제를 요청할 수 있다.

⑧ 제7항에 따라 투기과열지구 지정의 해제를 요청받은 국토교통부장관 또는 시·도지사는 요청받은 날부터 40일 이내에 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 투기과열지구 지정의 해제 여부를 결정하여 그 투기과열지구를 관할하는 지방자치단체의 장에게 심의결과를 통보하여야 한다.

⑨ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제8항에 따른 심의결과 투기과열지구에서 그 지정 사유가 없어졌다고 인정될 때에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.

----- 부동산관리지역 2단계 -----

----- 부동산관리지역 2단계 -----

⑧ ----- 부동산관리지역 2단계 -----

----- 부동산관리지역 2단계 -----

----- 부동산관리지역 2단계 -----

⑨ ----- 부동산관리지역 2단계 -----

----- 부동산관리지역 2단계 -----

제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역(이하 “조정대상지역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 제1호에 해당하는 조정대상지역은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다.

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

2. 주택가격, 주택거래량, 미분

제63조의2(부동산관리지역 1단계의 지정 및 해제) ① -----
----- 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 -----

----- 부동산관리지역 1단계----- 부동산관리지역 1단계-----

----- 부동산관리지역 1단계는-----

-----.

<삭 제>

<삭 제>

양주택의 수 및 주택보급률
등을 고려하여 주택의 분양·
매매 등 거래가 위축되어 있
거나 위축될 우려가 있는 지
역

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우 다음 각 호의 사항을 미리 관계 기관과 협의할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.

④ 국토교통부장관은 조정대상지역을 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 그 조정대상지역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 주택건설 지역이 조정대상지역에 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다.

② -----
 ----- 부동산관리지역 1단계-----

 -----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

③ -----
 ----- 부동산관리지역 1단계-----

 -----.

④ ----- 부동산관
리지역 1단계-----

 --- 부동산관리지역 1단계----

 -----.

 ----- 부
동산관리지역 1단계-----
 -----.

⑧ 조정대상지역으로 지정된

⑧ 부동산관리지역 1단계-----

지역의 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 조정대상지역 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 조정대상지역으로 유지할 필요가 없다고 판단되는 경우에는 국토교통부장관에게 그 지정의 해제를 요청할 수 있다.

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

제64조(주택의 전매행위 제한 등)

① 사업주체가 건설·공급하는 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 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권

----- 부동산관리
지역 1단계 -----
----- 부
동산관리지역 1단계-----

-----.

⑨ ----- 부동산관리
지역 1단계-----

-----.

제64조(주택의 전매행위 제한 등)

① -----

리의 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 주택
2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제63조의 2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.
3. 분양가상한제 적용주택. 다만, 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외

[illegible]

1. 부동산관리지역 2단계-----

2. 부동산관리지역 1단계-----
-----주택 <단서 삭제>

3. -----.
-
-
-
- 부동산
- 관리지역 2단계가-----
-
-

<p>의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택은 제 외한다.</p> <p>4.·5. (생략)</p> <p>② ~ ⑦ (생략)</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>4.·5. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑦ (현행과 같음)</p>
---	---