

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

주택법시행령일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

주택법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

토지임대부 분양주택의 전매행위 제한기간을 10년 이내에서 대통령령으로 정하도록 하며, 전매행위 제한기간 중에 양도하고자 하는 경우 대통령령으로 정하는 가격으로 환수하여 재공급하도록 하는 등 토지임대부 분양주택 공급 활성화를 위한 「주택법」이 개정(법률 제19851호, 2023. 12. 26. 공포, 2024. 6. 27. 시행)됨에 따라 토지임대부 분양주택의 전매행위 제한기간, 거주 의무기간 및 해당 기간 중 한국토지주택공사의 매입금액 등 위임된 사항을 규정하는 한편, 위탁관리 부동산투자회사의 주택건설사업자 등록기준을 완화하고 전매제한 대상 주택을 전매하고자 하는 경우 전매 동의 신청서를 한국토지주택공사에 제출하도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 토지임대부 분양주택의 거주 의무기간을 5년으로 규정(안 제60조의2)

분양가상한제 적용주택에 대해 주변시세 대비 분양가 수준에 따라 거주 의무기간을 최대 5년 적용 중으로 토지임대부 분양주택은 5년으로 정함

나. 토지임대부 분양주택의 전매행위 제한기간을 10년으로 규정(안 별표

3)

일반 분양주택은 최대 3년의 전매행위 제한기간을 두고 있으나 토지
임대부 분양주택은 다른 분양가상한제 적용주택보다 더 저렴하게 공
급되므로 전매행위 제한기간을 10년으로 정함

다. 토지임대부 분양주택의 매입금액(안 별표 3의2)

거주의무기간 경과 전에 매입하는 경우 매입비용을 지급하고, 그 이
후 전매행위 제한기간 중 매입하는 경우 거주의무자가 납부한 입주
금에 시세차익(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감
정평가한 가액에서 입주금을 뺀 금액)의 70퍼센트를 더한 금액을 지
급함

라. 위탁관리 부동산투자회사의 주택건설사업자 등록기준 완화(안 영 제
14조)

위탁사인 자산관리회사(등록사업자)를 법인이사로 두는 위탁관리 부
동산투자회사는 별도의 기술인력 및 사무실 면적을 확보하지 않더라
도 주택건설사업자로 등록 허용

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(0000. 00. 00. ~ 00. 00.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

주택법 시행령 일부개정령안

주택법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조제4항제2호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 위탁관리 부동산투자회사가 등록사업자인 자산관리회사를 같은 법 제14조의3제1항에 따른 법인이사로 두는 경우에는 기술인력 및 사무실면적을 확보한 것으로 본다.

제58조의4제3항을 삭제한다.

제60조의2제1항제1호에 다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 토지임대부 분양주택의 경우: 5년

제73조제4항 각 호 외의 부분 중 “해당하여”를 “해당하여 국토교통부령으로 정하는 전매행위 동의신청서를”로, “말한다)의”를 “말한다)에 제출하여”로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 한국토지주택공사는 법 제64조제2항 단서에 따라 해당 주택을 우선 매입하고자 하는 경우 제4항에 따른 전매행위 동의신청서를 제출 받은 날부터 14일 이내에 신청서를 제출한 자에게 통보해야 한다.

제82조의 제목 “(토지임대료의 보증금 전환)”을 “(토지임대료의 선납 및 보증금 전환)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 중 “보증금으로”를 “선납하거나 보증금으로”로 한다.

제82조의2에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 법 제78조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 매입금액”이란 별표 3의2에서 정하는 매입금액을 말한다.

별표 3에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 법 제64조제1항제6호의 주택 : 10년

별표 3의2 제1호를 다음과 같이 하고, 같은 표에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

1. 공통 사항

가. 분양가상한제 적용주택의 보유기간은 해당 주택의 최초 입주가
능일부터 계산한다.

나. 제2호 및 제3호에도 불구하고 토지임대부 분양주택의 경우 제4
호에 따른다.

4. 토지임대부 분양주택의 매입금액

구분	보유기간	매입금액
가. 거주 의무기간이 경과하지 아니한 경우	-	매입비용의 100퍼센트에 해당하는 금액
나. 거주 의무기간이 경과하고 전매제한기간이 경과하지 아니한 경우	-	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 서 입주금을 뺀 금액의 70퍼센트에 해당하는 금액에 입주금을 더한 금 액

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2024년 6월 27일부터 시행한다.

제2조(전매행위 동의신청에 관한 경과조치) 이 영 시행 이전에 전매행위 동의를 신청한 경우에는 제73조제4항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등) ① ~ ③ (생략)		제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등) ① ~ ③ (현행과 같음)		
④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자본금, 기술인력 또는 사무실면적을 제3항 각 호의 기준에 포함하여 산정한다.		④ ----- ----- ----- -----.		
1. (생략)		1. (현행과 같음)		
2. 위탁관리 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조 제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다)가 주택건설사업의 등록을 하려는 경우: 같은 법 제22조의2제1항에 따라 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용업무를 위탁한 자산관리회사(같은 법 제2조제5호에 따른 자산관리회사를 말한다. 이하 같다)가 보유하고 있는 기술인력 및 사무실면적		2. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.		
<u><단서 신설></u>		<u>다만, 위탁관리 부동산투자회사가 등록사업자인 자산관리</u>		

<p>제58조의4(분양가상한제 적용주택 제외요건) ①·② (생략)</p> <p>③ 법 제57조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 면적 또는 세대수 이하의 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다.</p> <p>1. 사업시행면적이 1만제곱미터 미만인 사업</p> <p>2. 건설·공급하는 주택의 전체 세대수가 300세대 미만인 사업</p> <p>제60조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무기간 등) ① 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다)을 말한다.</p> <p>1. 법 제57조의2제1항제1호에 따른 주택의 경우</p>	<p><u>회사를 같은 법 제14조의3제1항에 따른 법인이사로 두는 경우에는 기술인력 및 사무실 면적을 확보한 것으로 본다.</u></p> <p>제58조의4(분양가상한제 적용주택 제외요건) ①·② (현행과 같음)</p> <p><u><삭 제></u></p> <p>제60조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무기간 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ---</p> <p>1. ----- -----</p>
---	---

가.·나. (생략)

<신설>

2.·3. (생략)

② ~ ⑦ (생략)

제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우) ① ~ ③ (생략)

④ 법 제64조제2항 본문에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다)의 동의를 받은 경우를 말한다.

1. ~ 8. (생략)

<신설>

제82조(토지임대료의 보증금 전환) 법 제78조제6항에 따라 토

가.·나. (현행과 같음)

다. 토지임대부 분양주택의

경우: 5년

2.·3. (현행과 같음)

② ~ ⑦ (현행과 같음)

제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----

----- 해당하여 국토교통부령으로 정하는 전매행위 동의신청서를 -----

----- 말한다)에 제출하여 -----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

⑤ 한국토지주택공사는 법 제64조제2항 단서에 따라 해당 주택을 우선 매입하고자 하는 경우 제4항에 따른 전매행위 동의신청서를 제출받은 날부터 14일 이내에 신청서를 제출한 자에게 통보해야 한다.

제82조(토지임대료의 선납 및 보증금 전환) -----

<p>지임대료를 <u>보증금으로</u> 전환하려는 경우 그 보증금을 산정할 때 적용되는 이자율은 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율 이상이어야 한다.</p> <p>제82조의2(토지임대부 분양주택의 공공매입 절차 등) ① ~ ③ (생략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>----- <u>선납하거나 보증금으로</u> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>제82조의2(토지임대부 분양주택의 공공매입 절차 등) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p><u>④ 법 제78조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 매입금액”이란 별표 3의2에서 정하는 매입금액을 말한다.</u></p>
--	--

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3320