

주택법 시행령

[시행 2017.11.7.] [대통령령 제28418호, 2017.11.7., 일부개정]

개정이유

[일부개정]

◇ 개정이유

주택시장의 상황 변화에 탄력적으로 대응하기 위하여 국토교통부장관이 주택의 분양 등이 과열 또는 위축되어 있거나 과열 또는 위축될 우려가 있는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역으로 지정할 수 있도록 하고, 조정대상지역 및 비수도권의 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위에 대해서도 10년 이내의 범위에서 전매행위를 제한할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「주택법」이 개정(법률 제14866호, 2017. 8. 9. 공포, 11. 10. 시행)됨에 따라, 조정대상지역 및 비수도권의 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위 등에 대한 전매행위 제한기간을 정하는 한편,

최근 일부지역에서 발생하는 주택에 대한 투기적 수요와 주택가격의 급등 현상을 억제하기 위하여 공공택지 외의 택지에서 공급되는 주택의 분양가격을 효과적으로 제한할 수 있도록 분양가상한제 적용 지역의 지정기준을 조정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇ 주요내용

가. 분양가상한제 적용 지역의 지정기준 조정(제61조제1항)

1) 종전에는 공공택지 외의 택지를 분양가상한제 적용 지역으로 지정하기 위해서는 해당 지역의 3개월간 아파트 매매가격상승률이 10퍼센트 이상이거나 아파트 거래량이 전년 동기 대비 200퍼센트 이상 증가한 경우 등의 기준을 충족하도록 하였으나, 그 기준이 과도하여 현실적으로 주택가격 급등에도 불구하고 해당 기준을 충족하는 지역이 없어 공공택지 외의 택지에서 공급되는 주택에 대한 분양가격 제한이 곤란하였음.

2) 앞으로는 3개월간 주택가격상승률이 소비자물가상승률의 2배를 초과한 지역으로서 해당 지역 12개월간의 아파트 분양가격상승률이 소비자물가상승률의 2배를 초과하거나 3개월간의 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 증가한 경우 등에 해당하는 지역을 분양가상한제 적용 지역으로 지정할 수 있도록 그 지정기준을 조정함.

나. 주택의 분양가격 제한 등의 적용(제61조제2항 신설)

주택의 분양가격 제한 등은 분양가상한제 적용 지역 공고일 이후 해당 지역에서 공급되는 주택 중 최초로 입주자모집승인을 신청하는 분부터 적용하되, 진행 중에 있는 주택건설사업의 안정적 추진을 위하여 주택조합이 공급하는 주택과 재개발·재건축 사업에 따라 공급되는 주택은 각각 사업계획 승인 및 관리처분계획 인가를 신청하는 분부터 적용하도록 함.

다. 조정대상지역의 전매행위 제한기간(제73조제2항 신설 및 별표 3 제3호)

주거정책심의위원회를 거쳐 지정하는 조정대상지역에 대한 전매행위 제한기간을 6개월에서 소유권이전등기일까지로 정하되, 조정대상지역 중 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역의 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 전매행위는 제한하지 아니함.

라. 분양가상한제 적용주택 및 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 전매행위 제한기간 조정(별표 3 제4호 및 제5호)

1) 분양가상한제 적용주택 및 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 전매행위 제한기간을 종전에는 전매행위 제한기간 조정지역의 구분에 따라 지역별로 달리 정하였으나, 앞으로는 주거정책심의위원회를 거쳐 지정하는 조정대상지역의 구분에 따라 지역별로 달리 정함.

2) 종전에는 주택이 투기과열지구가 아닌 지역으로서 비수도권의 공공택지 외의 택지에서 건설·공급

되는 경우에는 전매행위 제한기간이 없었으나, 해당 주택이 건설·공급되는 지역이 광역시인 경우에는 6개월의 전매행위 제한기간을 적용함.

<법제처 제공>

개정문

국무회의의 심의를 거친 주택법 시행령 일부개정령을 이에 공포한다.

대통령 문재인 (인)

2017년 11월 7일

국무총리 이낙연

국무위원 국토교통부 장관 김현미

◎대통령령 제28418호
주택법 시행령 일부개정령

주택법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제61조제1항을 다음과 같이 한다.

① 법 제58조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역"이란 같은 항에 따라 분양가상한제 적용 지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달(이하 "직전월"이라 한다)부터 소급하여 3개월간의 해당 지역 주택가격상승률이 해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률(이하 이 조에서 "물가상승률"이라 한다)의 2배를 초과한 지역으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 직전월부터 소급하여 12개월간의 아파트 분양가격상승률이 물가상승률의 2배를 초과한 지역
2. 직전월부터 소급하여 3개월간의 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 증가한 지역
3. 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 해당 지역에서 공급되는 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역

제61조제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 국토교통부장관이 제1항에 따른 지정기준을 충족하는 지역 중에서 법 제58조제1항에 따라 분양가상한제 적용 지역을 지정하는 경우 해당 지역에서 공급되는 주택의 분양가격 제한 등에 관한 법 제57조의 규정은 법 제58조제3항 전단에 따른 공고일 이후 최초로 입주자모집승인[법 제11조에 따라 설립된 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)이 공급하는 주택의 경우에는 법 제15조에 따른 사업계획의 승인을 말하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 및 다목의 정비사업에 따라 공급되는 주택의 경우에는 같은 법 제48조에 따른 관리처분계획의 인가를 말한다]을 신청하는 분부터 적용한다.

제73조제2항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ② 법 제64조제1항제2호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택"이란 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택을 말한다.
- ③ 법 제64조제1항제3호 단서 및 같은 항 제4호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 각각 광역시가 아닌 지역을 말한다.

제73조제4항(중전의 제2항) 각 호 외의 부분 및 같은 항 제6호 중 "법 제64조제1항제2호 및 제3호"를 각각 "법 제64조제1항제3호 및 제4호"로 한다.

별표 3을 별지와 같이 한다.

부칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제73조 및 별표 3의 개정규정은 2017년 11월 10

일부더 시행한다.

제2조(전매행위 제한기간에 관한 경과조치) 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 전에 입주자모집승인을 신청 (법 제2조제10호가목 및 나목에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)한 경우에는 별표 3의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

[별표 3]

전매행위 제한기간(제73조제1항 관련)

1. 공통 사항

- 가. 전매행위 제한기간은 입주자 모집을 하여 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 기산한다.
- 나. 주택에 대한 소유권이전등기에는 대지를 제외한 건축물에 대해서만 소유권이전등기를 하는 경우를 포함한다.
- 다. 주택에 대한 제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 전매행위 제한기간이 2 이상일 경우에는 그 중 가장 긴 전매행위 제한기간을 적용한다. 다만, 법 제63조의2제1항제2호에 따른 지역에서 건설·공급되는 주택의 경우에는 가장 짧은 전매행위 제한기간을 적용한다.

2. 법 제64조제1항제1호의 지위(투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 해당 주택(법 제64조제1항제3호에 해당하는 주택은 제외한다)에 대한 소유권이전등기일까지의 기간. 이 경우 그 기간이 5년을 초과하는 경우 전매행위 제한기간은 5년으로 한다.

3. 법 제64조제1항제2호의 지위(조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간

- 가. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지역을 말하며, 이하 같다)

제1지역	제2지역	제3지역	
		공공택지	공공택지 외의 택지
소유권이전등기일. 이 경우 그 기간이 3년을 초과하는 경우 전매행위 제한기간은 3년으로 한다.	1년 6개월	1년	6개월

비고: 제1지역, 제2지역 및 제3지역은 국토교통부장관이 법 제63조의2에 따라 지정·공고하는 조정대상지역의 구분에 따른다.



나. 위축지역(법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역을 말한다) !정보센터

공공택지에서 건설·공급되는 주택	공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택
6개월	-

4. 법 제64조제1항제3호의 지위(분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간. 다만, 전매행위 제한기간이 3년 이내인 경우로서 그 기간이 지나기 전에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때 그 기간에 도달한 것으로 보며, 그 기간이 3년을 초과하는 경우로서 3년 이내에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때에 3년이 지난 것으로 본다.

가. 수도권

- 1) 해당 지구면적의 50퍼센트 이상이 개발제한구역을 해제하여 개발된 공공택지에서 건설·공급되는 주택 중 주거전용면적 85제곱미터 이하인 주택

구 분	「공공주택 특별법」 제2조제1호나목의 공공분양주택	공공분양주택 외의 주택	
		과열지역	그 밖의 지역
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100퍼센트 이상	3년	소유권이전등기일	1년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 이상 100퍼센트 미만	4년		
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	5년		2년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 미만	6년	3년	

비고: 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

- 2) 1)에 해당하는 주택 외의 주택

구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역
공공택지에서 건설·공급되는 주택	3년. 다만, 과밀억제권역에서 건설·공급되는 85제곱미터 이하 주택의	1년



	경우에는 5년으로 한다.	
공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택	3년	6개월

나. 수도권 외의 지역

구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역	
		광역시	그 밖의 지역
공공택지에서 건설·공급되는 주택	3년	1년. 다만, 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전공공기관 종사자, 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전기관 종사자 및 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조제3항 제1호에 따른 이전대상 중앙행정기관 등 종사자 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택은 3년으로 한다.	
공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택		6개월	-

5. 법 제64조제1항제4호의 지위(공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위)

수도권	수도권 외의 지역	
	광역시	그 밖의 지역
6개월	6개월	-