



보도자료

- 주택정책팀장 박 선 호
- 공공주택팀장 유 성 용
- 주거환경팀장 서 명 교
- 사무관 김효정, 이재평, 반석내
- ☎ 02-2110-8160, 8162, 8164
- hjeong@moct.go.kr
- 12월28일 배포 (총 8 대)

• 12월 29일 조간보도입니다.

「8.31 부동산대책」 시행을 위한 주택관계 하위법령 입법예고 (12.29~1.10)

- 주택법 시행령·시행규칙, 주택공급에 관한 규칙 -
- 임대주택법 시행령 -

- 분양가상한제 주택의 전매제한 및 재당첨제한기간 확대
- 주택분양시, 입주자의 주택채권 매입방법·절차·효력 등
- 주택공영개발지구 및 전·월세형 임대주택의 공급
- 불법적인 전매행위에 대한 신고 포상금제 도입

- 건설교통부는 「8.31 부동산대책」을 내용으로 하는 주택법 개정안이 12.1일 국회에서 의결되어 12.23일 공포됨에 따라,
 - 그 세부사항을 규정한 주택관계 하위법령(주택법시행령·시행규칙, 주택공급규칙, 임대주택법시행령)에 대한 관계기관 협의(12.16~23)를 마치고 이를 12.29일 입법예고하였다.

- 개정안이 확정되면, '06.2.24일부터 분양가상한제 확대 및 전매제한기간 연장 등 주택공급제도와 관련된 「8.31 부동산대책」의 핵심적 사항이 본격적으로 시행된다.

◆ 이번 개정안의 주요내용을 살펴보면,

① 분양가상한제 확대(공공택지내 85㎡이하 → 모든 평형)에 따라, 85㎡를 초과하는 분양가상한제 주택은 입주자의 과도한 시세차익을 방지하기 위해 주택채권입찰제가 적용되어

- 청약예금 동일순위중 주택채권 매입액이 가장 많은 자에게 주택이 공급된다. (동일순위 추첨방식 → 동일순위 주택채권입찰)

- 이 경우, 실제 분양가격이 주변시세의 90%이상인 되도록 채권매입 상한을 설정하여 청약과열을 방지하는 한편,

- 그 상한액이 1억원을 초과하는 경우에는 1억원 초과분에 대하여 “주택공급 계약체결 전”과 “잔금납부 전”으로 분할 매입하도록 하여 수요자의 자금조달을 보다 쉽게 하였다.

* 채권매입액이 1억원 이하 : 전액 주택공급 계약체결 전에 일괄매입

② 분양가상한제 주택의 전매제한이 5년 → 10년으로 연장된다.

- 종전에는 수도권 과밀억제권역 및 성장관리권역은 5년간, 기타 지역은 3년간 전매가 제한되었으나,

* 종전에는 분양가상한제가 85㎡이하 주택에만 적용

- 앞으로는 85㎡이하 주택은 수도권(과밀억제·성장관리권역)에서 10년간, 기타 지역에서 5년간 전매가 제한되며,

- 85㎡초과 주택은 분양가상한제와 주택채권입찰이 병행되는 점을 감안하여 수도권(과밀억제·성장관리권역)에서 5년간, 기타 지역에서 3년간 전매가 제한된다.

주택규모	적용지역	제한기간
85㎡이하	수도권 과밀억제, 성장관리권역	10년
	기타 지역	5년
85㎡초과	수도권 과밀억제, 성장관리권역	5년
	기타 지역	3년

- 또한, 주택공영개발지구에서 주공 등 공공기관이 건설하는 주상복합아파트 등은 분양가상한제는 적용되지 않으나,
 - 공공에서 저렴하게 분양하는 점을 감안하여 수도권(과밀억제·성장관리)은 5년간, 기타지역은 3년간 전매가 제한된다.

③ 또한, 분양가상한제 확대에 따라 분양가상한제 적용주택의 재당첨 제한기간도 전매제한기간과 동일하게 적용되어,

- 85㎡이하 주택은 수도권(과밀억제·성장관리권역)에서 당첨된 경우는 10년간, 기타 지역은 5년간 재당첨이 제한되며,
- 85㎡초과 주택은 수도권(과밀억제·성장관리권역)에서 당첨된 경우는 5년간, 기타 지역은 3년간 재당첨이 제한된다.

주택규모	적용지역	제한기간
85㎡이하	수도권 과밀억제, 성장관리권역	10년
	기타 지역	5년
85㎡초과	수도권 과밀억제, 성장관리권역	5년
	기타 지역	3년

④ 주택공영개발지구에서 지자체, 주택공사 등 공공기관이 “전·월세형 임대주택”을 공급한다.

○ 공공기관이 85㎡를 초과하는 전·월세형 임대주택을 공급함으로써 주택의 거주개념을 촉진하는 한편,

- 임대차계약을 2년마다 갱신하되, 시장상황에 따라 일반에 매각할 수 있도록 하여 주택수급 조절기능을 강화하였다.

○ 전·월세형 임대주택은 “중산층 등을 위한 양질의 거주 공간 공급”과 “안정적인 주택수급조절”이라는 차원에서

- 다른 공공임대와 달리 시세수준으로 임대료가 책정되고,

- 이를 매각할 경우에는 임차인 우선권 없이 일반에 감정 가격으로 매각하며, 이 때에는 85㎡초과 분양가상한제 주택처럼 주택채권입찰제가 적용된다.

○ 전·월세형 임대주택은 통장 1순위자인 무주택세대주에게 우선공급되며, 이를 공급받은 자는 분양우선권이 없으므로 당첨자로 간주되지 않고 다른 주택을 분양받을 수 있다.

⑤ 불법적인 전매행위 또는 이의 알선행위를 신고한 자에게는 50만원 이하의 포상금이 지급되는데,

○ 동일행위를 2인이상 신고하면 기여도 등에 따라 배분하되,

○ 전매행위 단속 등을 효율적으로 시행하기 위하여 포상금 지급권한을 건교부장관 → 시·도지사로 위임하였다.

⑥ 이외, 공동주택 관리에 관련된 내용이 일부 보완되었는데, 다음과 같다.

① 주택관리사보 시험을 2년 → 매년 시행하도록 변경하고, 주공 등 전문기관에 위탁시행할 수 있도록 하였다.

② 리모델링 조합설립 인가를 위한 동의률을 4/5 → 2/3로 완화하여 공동주택 리모델링이 활성화되도록 하였다.

③ 임대주택의 주택관리사 배치 의무화(12.1, 주택법 개정)에 따라 500세대 이상은 주택관리사를, 500세대 미만은 주택관리사보를 의무적으로 배치하게 하였다.

④ '94.12.30 전에 건설된 공동주택은 입주자 2/3이상 동의와 시군구의 허가를 얻어 주민운동시설을 1/2 범위내에서 주차장으로 용도변경할 수 있도록 완화하였다.

⑤ 안전진단 대상에 어린이놀이터를 추가하여 매분기 1회 이상 안전진단, 연 2회이상 위생진단이 시행된다.

□ 주택관계 하위법령은 입법예고('05.12.29~1.10)를 마치고, 규제심사 및 법제처 심사를 거쳐 '06.2.24 시행될 예정이며,

○ 이에 따라 판교(85㎡이하 주택은 3월, 85㎡초과는 8월 분양)에도 전매제한, 주택채권입찰제 등이 본격적으로 적용되어,

○ 실수요자는 이전보다 적은 부담으로 주택을 공급받을 수 있는 기회가 늘어날 것으로 기대된다.

예상 질의 · 답변

1

법시행 전에 공공택지를 이미 공급받은 건설업체도 분양가상한제를 적용받는지?

- 분양가상한제는 법시행(2.24) 이후에 주택건설 사업계획 승인을 신청하는 분부터 적용되므로,
 - 그 이전에 공공택지를 이미 공급받았더라도 주택사업 승인을 신청하지 않았다면, 분양가상한제 적용을 받음
- 다만, 분양가상한제는 감정가격 이하로 택지를 공급받아 건설한 주택에만 적용되므로,
 - 종전법에 따라 택지채권입찰제를 적용받아 택지를 공급 받은 경우에는 분양가상한제를 적용받지 않음

2

분양권 전매제한 확대를 적용받는 시점은?

- 분양권 전매제한 확대는 법시행(2.24) 이후에 입주자모집 공고 승인을 신청하는 분부터 적용됨
 - 즉, 법시행 이후에 입주자모집공고 승인을 신청하여 분양하는 주택을 공급받은 입주자는 이번에 변경된 내용대로 전매제한기간을 적용받게 됨

3

주택채권 적용사례 (매입액, 매입시기)

- 인근 시세 5억,
- 분양가상한제를 적용받아 공급된 주택 분양가격 4억,
- 채권 손실율 35% 가정
- * 채권 발행조건은 추후 재경부가 건교부와 협의하여 결정

□ 채권상한액은 실분양가가 시세의 90%이상이 되도록 설정

- 주택 분양가격(4억원)과 채권의 손실금액을 합한 금액이 시세의 90%(4억5천)이므로, 상한액은 1억4천3백만원 수준
- 즉, 상한으로 채권을 매입하는 청약자는 143백만원 수준으로 채권을 매입하고, 이 경우 손실액은 5천만원 수준

□ 입주자는 주택청약시에 주택채권 매입예정액을 제시하고, 제시된 금액에 따라 당첨여부를 결정

- 당첨자는 주택공급 계약체결 전에 당해 주택채권을 매입하고, 사업주체는 계약체결시 이를 확인
- 다만 1억원 초과분은 분할매입이 가능하므로, 채권매입액중 12,150만원(손실액 4,250만원)은 주택공급 계약 전에, 나머지 2,150만원(손실액 750만원)은 잔금납부 전에 매입 가능

4 분양가상한제 주택을 불가피하게 전매하고자 하면?

- 전매제한기간 중이라도 다음의 경우에는 전매 가능
 - 근무·생업·질병·취학·결혼 등으로 세대원 전원이 다른 시·군으로 이전하는 경우 (수도권으로 이전하는 경우는 제외)
 - 상속에 의해 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전
 - 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년이상 해외에 체류
 - 이혼으로 인하여 그 배우자에게 이전하는 경우 등
- 위 요건에 해당하여 분양가상한제 적용주택을 전매하는 경우에는 주택공사가 이를 우선적으로 매입하고,
 - 매입비용은 기납부된 입주금에 1년만기 정기예금 평균 이자율을 합산한 금액으로 하여
 - 시세차익을 노린 투기 행위를 원천적으로 방지 가능

5 전·월세형 임대주택의 입주자선정 방법은?

- 전·월세형 임대주택은 2년마다 계약이 갱신되는 임대주택이라는 점에서 기존의 다른 주택보다 입주자 자격을 완화
 - 1순위 : 청약저축·부금·예금 1순위자로서 무주택세대주
 - 2순위 : 무주택세대주
 - 3순위 : 제한 없음