

토지임대부 분양주택, 개인간 거래 가능해진다

- 3월 5일부터 「주택법」 하위법령 입법예고… 5년 거주 의무기간 경과 후 공공에 양도 시 시세차익 70% 인정, 전매제한기간 경과 후 자유거래

□ 국토교통부(장관 박상우)는 「주택법」 개정*('23.12.26. 공포, '24.6.27. 시행)에 따라, 법률에서 위임한 사항을 규정한 시행령·시행규칙을 3월 5일(화)부터 4월 15일(월)까지 입법예고한다.

* 개정법률: 토지임대부 분양주택의 거주 의무기간을 5년, 전매제한기간을 10년 이내 범위에서 정하고 전매제한기간 중 양도하는 경우 공공에서 환매하여 재공급

□ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

- 그동안 토지임대부 분양주택의 수분양자는 개인 간 거래가 불가능하고 매입비용(입주금+은행 1년 만기 정기예금 평균이자율 적용 이자)으로 공공환매만 가능하였다. 이번 개정으로 토지임대부 분양주택 수분양자는 거주 의무기간 5년, 전매제한기간 10년이 지나면 자유롭게 거래 가능하게 되었다.
- 전매제한기간 중 공공환매를 신청하는 경우 거주 의무기간 경과 전에는 매입비용*으로 환매되며, 거주 의무기간이 경과하고 전매제한기간 이내에는 입주금에 시세차익의 70%를 더한 금액으로 환매된다.

* 입주금에 은행 1년 만기 정기예금 평균이자율을 적용한 이자를 더한 금액

- 여기서 시세차익은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에서 입주금을 뺀 금액으로 한다.
- 한국토지주택공사(또는 공공사업자)는 공공환매한 주택을 취득금액에 등기 비용 등 제비용을 포함한 최소금액 이하로 무주택자에게 재공급하며, 재공급 받은 사람은 잔여 거주 의무기간과 전매제한기간의 의무를 이행하여야 한다.

○ 아울러, 주택법령 운영과정에서 나타난 **전매행위 동의절차**, **토지사용 동의서(서식) 신설** 등 보완 필요사항에 대해서도 개선된다.

- 전매제한된 주택을 **예외사유 인정받아 전매하려는 경우** 한국토지주택 공사의 동의를 받도록 하고 있으나 구체적인 방법을 규정하지 않아 불편하였다. 이에 신설되는 **전매행위 동의신청서**를 제출하면 **14일 이내**에 동의 여부를 **회신**하도록 개선하였다.

- 또한, 지역주택조합의 조합원 모집신고, 주택건설사업계획 승인 신청 시에 “**토지의 사용권원 확보 증명, 토지사용 승낙서**”를 제출하도록 하고 있으나 서식을 규정하지 않아 자체 계약서의 효력에 대해 **이해 관계자와 이견이 종종 발생**하여 “**토지사용 동의서**”를 사용할 수 있도록 신설하였다.

□ 국토교통부 **한성수 주택정책과장**은 “이번 개정을 통해 **토지임대부 분양 주택을 10년 보유 후 자유롭게 거래**할 수 있게 됐다”면서, “앞으로 공공 택지 등에서 **토지임대부 분양주택 공급이 활성화**될 것으로 기대한다”고 밝혔다.

□ 개정안 전문은 **국토교통부 누리집**(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당 /법령정보/입법예고·행정예고”에서 확인할 수 있고, 의견이 있는 경우 **우편, 팩스, 국토교통부 누리집**을 통해 의견을 제출*할 수 있다.

* 주소: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 주택정책과

담당 부서	주택정책관	책임자	과 장	한성수 (044-201-3332)
	주택정책과	담당자	사무관	강치득 (044-201-3320)

