
 국토교통부	<h1>보 도 자 료</h1>		
희망을 잇다, 삶을 잇다. 주거복지 로드맵	배포일시	2020. 5. 26.(화) 총 4매(본문3)	
담당 부서	공공주택총괄과	•과장 이병훈, 사무관 이민규, 주무관 김도현 •☎ (044) 201-4580, 4536	
보 도 일 시	2020년 5월 27일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 26.(화) 11:00이후 보도 가능		

투기수요 유입 차단, 실수요자 중심의 공공분양 제도 강화

- 수도권 내 모든 공공분양주택 대상 최대 5년의 거주 의무 적용
- 거주 의무 위반 또는 예외적 전매시 공공주택사업자에게 주택 환매 의무화

□ 앞으로 시세보다 저렴하게 공급되는 수도권 내 공공분양주택을 분양받은 사람은 최대 5년간 해당 주택에 의무적으로 거주해야 하며, 거주 의무 기간을 채우지 못한 경우에는 공공주택사업자에게 해당 주택을 의무적으로 환매해야 한다.

○ 국토교통부(장관 김현미)는 「주택시장 안정대책(18.9.13)」의 후속 조치로서 공공분양주택에 대한 투기수요 유입 차단, 실수요자 중심의 주택공급을 강화하기 위해 마련한 「공공주택 특별법」 및 하위법령 개정안이 '20.5.27일부터 시행된다고 밝혔다.

□ 5.27일부터 시행되는 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

《 거주 의무 적용 대상주택 확대 》 * 5.27일 이후 입주자모집공고 단지 대상

○ 일부 공공분양주택*에만 적용되던 거주 의무 대상주택이 수도권에서 공급되는 모든 공공분양주택으로 확대된다.

* 수도권 내 ①개발제한구역을 50%이상 해제하여 조성된 주택지구 또는 ②전체 면적이 30만m² 이상인 공공택지에서 공급되는 공공분양주택

- 이에 따라 3기 신도시 등 향후 수도권에서 공급되는 모든 공공분양주택에는 분양가격에 따라 최대 5년의 거주 의무가 적용된다.

* 분양가격/인근지역 주택매매가격이 ①80%미만 : 5년 ② 80%이상 100%미만: 3년

《 거주 의무 위반 또는 예외적 전매 시 환매 의무화 》

- 공공분양주택을 분양받은 사람이 ①거주 의무기간을 채우지 못하거나 ②주택법에 따른 전매제한 예외사유*에 해당하여 주택을 전매하는 경우에는 공공주택사업자에게만 환매해야 한다.

* 근무·취학·질병치료 등을 위해 이사하는 경우, 해외 이주 등

- 환매 금액은 수분양자가 납부한 입주금과 입주금에 대한 이자(1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용)를 합산한 금액으로 시세 차익을 노린 투기 수요 유입이 원천 차단된다.

- 공공주택사업자가 환매한 주택을 재공급하는 경우에는 공공분양주택의 입주요건(무주택·소득·자산요건)을 충족한 사람에게 공급해야 하며, 주택을 재공급 받은 자는 기존 거주 의무기간 중 잔여기간 동안 계속 거주해야 한다.

* 재공급 가격은 주택 매입금+정기예금 이자율+부대비용(등기비 등) 이하

- 민간택지 분양가상한제 주택에 대한 거주 의무 제도 도입도 추진한다.

- 수도권 공공분양주택에 적용되고 있는 거주 의무기간을 수도권 민간택지 분양가상한제 주택에도 적용하는 「주택법」 개정안이 국회에 계류중에 있으며, 국회 협의 등을 거쳐 금년 중 도입될 수 있도록 적극 추진할 계획이다.

- 국토교통부 공공주택총괄과 이병훈 과장은 “이번 법령 개정으로 공공분양 청약에 준비 중인 실수요자의 내 집 마련 기회가 보다 확대될 것으로 보이며, 앞으로도 실수요자 중심의 주택공급을 더욱 공고히 해나가겠다”고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
공공주택총괄과 이민규 사무관(☎044-201-4580)에게 연락주시기 바랍니다.

- (개요) 수도권에 조성된 공공택지에서 공급되는 공공분양주택의 입주자로 선정된 자는 주택의 최초 입주가능일부터 최대 5년간 해당 주택에 계속 거주해야하는 의무 부여
 - (거주기간) 공공분양주택의 분양가격과 인근 지역 주택매매가격의 비율에 따라 3년 또는 5년 적용
 - * 분양가격/인근지역 주택매매가격이 ①80%미만 : 5년 ② 80%이상 100%미만: 3년
 - (거주의무 적용 예외) 해외 체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 간주
 - * 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하는 경우 등
- (환매 제도) 거주의무대상자가 주택에 거주하지 않는 경우 공공주택사업자에게 주택의 매입을 신청*해야 하며, 공공주택사업자는 의견청취 등을 거쳐 해당 주택을 매입해야 함
 - * 주택의 매입을 신청하지 않는 경우 과태료 300만원 부과하며, 공공주택사업자 직권으로 주택 매입이 가능
- (매입 금액) 거주의무대상자가 납부한 입주금과 그 입주금에 1년 만기 정기에금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액
- (재공급) 공공주택사업자는 환매한 주택을 공공분양주택의 입주자격(무주택·소득·자산요건)을 충족한 사람에게 재공급
- (처벌규정) 거주의무기간 중에 실제로 거주를 하지 아니하고 거주한 것으로 속인 자 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금