

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

주 택 법 시 행 령 일 부 개 정 령 안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	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 입주가능일부터 계산한다.

나. 제2호 및 제3호에도 불구하고 토지임대부 분양주택의 경우 제4호에 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 가액에서 입주금을 뺀 금액의 70퍼센트에 해당하는 금액에 입주금을 더한 금액

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
<p>제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자본금, 기술인력 또는 사무실면적을 제3항 각 호의 기준에 포함하여 산정한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>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·운영업무를 위탁한 자산관리회사(같은 법 제2조제5호에 따른 자산관리회사를 말한다. 이하 같다)가 보유하고 있는 기술인력 및 사무실면적</p> <p><u>&lt;단서 신설&gt;</u></p>	<p>제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p><u>다만, 위탁관리 부동산투자회사가 등록사업자인 자산관리</u></p>



제58조의4(분양가상한제 적용주택 제외요건) ①·② (생략)

③ 법 제57조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 면적 또는 세대수 이하의 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

1. 사업시행면적이 1만제곱미터 미만인 사업
2. 건설·공급하는 주택의 전체 세대수가 300세대 미만인 사업

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.

1. 법 제57조의2제1항제1호에 따른 주택의 경우

회사를 같은 법 제14조의3제1항에 따른 법인이사로 두는 경우에는 기술인력 및 사무실 면적을 확보한 것으로 본다.

제58조의4(분양가상한제 적용주택 제외요건) ①·② (현행과 같음)

<삭 제>

제60조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무기간 등) ① -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

1. -----  
-----

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 -----  
----- 해당  
----- 하여 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) -----

지임대료를 보증금으로 전환하려는 경우 그 보증금을 산정할 때 적용되는 이자율은 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율 이상이어야 한다.

제82조의2(토지임대부 분양주택의 공공매입 절차 등) ① ~ ③ (생략)  
<신 설>

----- 선납하거나 보증금  
으로 -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

제82조의2(토지임대부 분양주택의 공공매입 절차 등) ① ~ ③ (현행과 같음)  
④ 법 제78조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 매입금액”이란 별표 3의2에서 정하는 매입금액을 말한다.

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3320