

4월 7일부터 주택 전매행위 제한기간이 완화됩니다

- 수도권 최대 10년 → 3년, 비수도권 최대 4년 → 1년으로 단축
- 도시형 생활주택 투룸형 공급규제 개선
- 토지임대부 주택 임대료 산정방식도 지역여건에 맞게 개선

□ 앞으로 최대 10년에 달했던 전매행위 제한기간이 수도권 최대 3년, 비수도권 최대 1년으로 단축되어, 주거이전 등을 희망하는 국민들의 거래 불편이 해소될 전망이다.

○ 국토교통부(장관 원희룡)는 4월 4일 국무회의에서 이러한 내용의 「주택법 시행령」 일부 개정안이 의결되어 4월 7일부터 시행된다고 밝혔다.

□ 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 전매행위 제한기간 규제완화

○ 그간 전매제한 기간이 수도권은 최대 10년, 비수도권은 최대 4년까지 적용되어 지나친 거주이전 제약, 분양가상한제 적용 여부 등에 따른 복잡한 산정방식 등으로 국민 불편이 크다는 지적이 많았으나,

* 분양가상한제 적용 여부 및 시세 대비 분양가 수준, 규제지역 지정 여부, 「수도권정비계획법」 상 권역 구분 등에 따라 차등 적용

- 앞으로는 지역 여건에 맞게 기간이 단축되고, 지역 등에 따른 구분도 단순화되어 국민편의가 제고될 전망이다.

- 수도권은 공공택지·규제지역은 3년, 과밀억제권역은 1년, 그 외 지역은 6개월로 완화하고, 비수도권은 공공택지·규제지역은 1년, 광역시 도시지역은 6개월로 완화하고, 그 외 지역은 전면 폐지한다.

【 전매제한 제한기간 개선 】

□ 종전

수도권	투기과열지구	조정대상지역	분양가상한제 적용지역						민간택지		
			투기과열지구(공공+민간택지)			그 외 지역(공공택지)					
			분양가/시세 100% 이상	80~100%	80%미만	분양가/시세 100% 이상	80~100%	80%미만	자연 보전 권역	성장 관리 권역	과밀 억제 권역
	5년	3년	5년	8년	10년	3년	6년	8년	6개월	3년	
비 수도권	투기과열지구	조정대상지역	분양가상한제 적용지역						민간택지		
			투기과열지구(공공+민간택지)			그 외 지역(공공택지)					
			분양가/시세 100% 이상	80~100%	80%미만	분양가/시세 100% 이상	80~100%	80%미만	자연 보전 권역	성장 관리 권역	과밀 억제 권역
	5년	3년	5년	8년	10년	3년	6년	8년	6개월	3년	



□ 개선

수도권	공공택지 또는 규제지역*	과밀억제권역	기타
	3년**	1년	6개월
비수도권	공공택지 또는 규제지역	광역시(도시지역)	기타
	1년	6개월	없음

* 투기과열지구, 조정대상지역(과열지역), 분양가상한제 적용지역

** 3년 이전 소유권이전등기가 완료되는 경우 3년 경과한 것으로 간주

- 이번 전매제한 기간 완화는 개정안 공포·시행 이전에 공급된 주택에 대해서도 소급 적용된다.
- 아울러, 전매제한 기간완화와 관련이 있는 수도권 분양가상한제 적용 주택의 거주 의무 폐지 관련해서도, 기 상정된 주택법 개정안이 빠른 시일내 통과될 수 있도록 국회와 적극 협의해 나갈 계획이다.

② 도시형생활주택 건축규제 완화

- 도시형생활주택의 경우, 선호도가 높은 투룸 이상 공급을 전체 세대의 1/3이하로 제한하여 유연한 주거공간 활용 및 1~2인 가구 주거수요 대응 등에 한계가 있었다.
- 앞으로는 투룸 이상 비중은 전체의 1/2까지 상향하되, 교통혼잡, 주차난이 발생하지 않도록 증가한 투룸 이상 세대에는 주차장 기준을 세대당 0.6→0.7대(공동주택 수준)로 강화한다.

③ 토지임대부 분양주택 임대료 산정방식 개선

- 토지임대부 주택은 토지는 시행자가 소유한 채, 건물 소유권만 분양하여 내집 마련 초기 부담을 낮추는 제도이나, 그간 토지임대료가 조성원가 기준으로 경직적으로 운영되면서 활성화에 한계가 있었다.
- 앞으로는 제도 취지를 적극 살리면서, 지역별·사업장별 여건에 맞게 공급할 수 있도록 임대료 산정 방식을 탄력적으로 개선*한다.

* “조성원가” 또는 “감정가”에 3년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 산정한 금액 사이에서 주변시세 등을 고려하여 지방자치단체의 장이 인정하는 금액으로 결정

- 국토교통부 권혁진 주택토지실장은 “이번 제도 개선으로 국민 불편이 완화되고, 도심 등 선호도가 높은 입지에 다양한 유형의 주택 공급이 활성화될 것으로 기대한다”면서, 앞으로도 국민 주거 안정을 위해 주택 건설·공급 관련 규제를 적극적으로 개선해 나갈 계획”이라고 밝혔다.

담당 부서 전매제한	주택정책과	책임자	과장	성호철 (044-201-3332)
		담당자	사무관	강치득 (044-201-3320)
담당 부서 토지임대부	주택공급팀	책임자	팀장	나민희 (044-201-4980)
		담당자	사무관	김동환 (044-201-4981)
담당 부서 도시형생활주택	주택건설공급과	담당자	사무관	이광우 (044-201-3369)
			주무관	유다은 (044-201-3370)