
 국토교통부	<h1>보도자료</h1>		
	배포일시	2021. 2. 15.(월) / 총 4매(본문4)	
담당부서	주택정책과	담당자	• 과장 장우철, 서기관 정용연, 주무관 김유진 • ☎ (044) 201-3320, 3326
	주택정비과	담당자	• 과장 김기용, 사무관 홍창빈, 주무관 박경민 • ☎ (044) 201-3392, 3386
보도일시		2021년 2월 16일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 16.(화) 11:00 이후 보도 가능	

「주택법 시행령」 · 「재건축이익환수법 시행령」 개정안 국무회의 통과

- 분양가상한제 적용주택 거주 의무(공공택지: 3~5년, 민간택지: 2~3년) 등
- 재건축부담금 관련 개시시점 주택가액 조정 및 검증절차 신설 등

□ 국토교통부(장관 변창흠)는 분양가상한제 적용주택 입주자의 거주 의무 기간 등을 내용으로 하는 「주택법 시행령」 개정안과 재건축부담금 관련 개시시점 주택가액 조정방법 등의 내용을 담은 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 개정안이 2월 16일 국무회의를 통과하였다고 밝혔다.

- 국무회의를 통과한 개정 시행령은 대통령 재가를 거쳐 2월 19일부터 시행될 예정이다.

《 「주택법 시행령」 개정안의 주요내용은 다음과 같다. 》

① 주택조합 총회의 조합원 직접 출석에 대한 예외

- 감염병 예방을 위하여 여러 사람의 집합을 제한하거나 금지하는 조치가 해당 주택건설대지가 위치한 지역에 내려진 경우
- 주택조합 조합원이 총회 의결에 일정 비율 직접 출석해야 하는 요건의 예외를 인정하여 그 기간에는 전자적 방법으로 총회를 개최하여 의결권을 행사할 수 있도록 개선하였다.

② 분양가상한제 적용주택 제외요건

- 소규모 정비사업을 활성화하기 위해 LH 또는 지방공사가 정비구역 면적이 2만 제곱미터 미만이거나 전체 세대수가 200세대 미만인 정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행자로 참여하고, 전체 세대수의 10% 이상을 임대주택으로 건설하는 경우 분양가상한제 적용대상에서 제외하도록 하였다.

③ 분양가상한제 적용주택 입주자의 거주 의무기간

- 주변시세보다 저렴하게 공급되는 분양가상한제 적용주택에 대한 투기수요를 차단하고 실수요자 중심으로 공급되도록 하기 위해
- 분양가상한제 적용주택 입주자의 거주 의무기간을 아래 표와 같이 정하였다.

구 분	분양가격	거주 의무기간
공공택지에서 건설·공급되는 주택	인근지역 주택매매가격의 80% 미만	5년
	인근지역 주택매매가격의 80% ~ 100%	3년
민간택지에서 건설·공급되는 주택	인근지역 주택매매가격의 80% 미만	3년
	인근지역 주택매매가격의 80% ~ 100%	2년

④ 분양가상한제 적용주택 입주자의 거주 의무 예외사유

- 분양가상한제 적용주택을 공급받은 사람이 해당 주택의 거주 의무기간 중 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하거나 세대원 전원이 다른 주택건설지역에 거주하는 등의 부득이한 사유가 있는 경우로서 LH 등의 확인을 받은 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 보도록 하는 거주 의무 예외사유를 정하였다.

⑤ 행복도시 이전기관 종사자에게 특별공급하는 주택의 전매제한 강화

- 행정중심복합도시 이전기관 종사자가 특별공급받은 주택의 전매에 따른 시세차익을 차단하고 실수요자 위주로 공급하기 위해

- 행정중심복합도시 이전기관 등에 종사하는 사람에게 특별공급한 경우 해당 주택의 전매제한기간을 투기과열지구는 5년에서 8년으로, 투기과열지구 외의 지역은 3년에서 5년으로 강화하였다.

□ 국토교통부는 이번 「주택법 시행령」 개정을 통해 수도권 분양가 상한제 적용주택에 대한 투기수요가 차단되고 실수요자 중심으로 주택이 공급되고 행정중심복합도시 이전기관 종사자의 전매에 따른 시세차익이 방지될 것으로 기대한다고 밝혔다.

《 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 개정안의 주요내용은 다음과 같다. 》

① 공시가격 현실화율을 반영한 개시시점 주택가액 조정방법 규정

- 작년 6월 17일 관계부처 합동으로 발표한 「주택시장 안정을 위한 관리방안」의 ‘재건축부담금 규제 개선’ 후속조치로,
 - 공시가격 현실화정책에 따라 재건축부담금이 높게 산정되는 문제를 해소하기 위해 종료시점 공시율을 개시시점 주택가액 산정시 동일하게 적용할 수 있도록 계산방법을 정하였다.

② 한국부동산원의 검증지원 절차 마련

- 시장·군수·구청장은 재건축부담금 예정액 통지, 결정·부과를 위해 필요한 경우 한국부동산원에 검증을 의뢰할 수 있고,
 - 한국부동산원은 주택가액, 개발비용 등이 적정하게 산정되었는지 검증하고, 조사·검증에 필요한 경우 외부전문가로 구성된 심사단 또는 자문위원회를 구성·운영할 수 있도록 하여 공정성을 확보할 수 있도록 하였다.


□ 국토교통부는 이번 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 개정을 통해 공시가격 현실화에 따라 재건축부담금이 과도하게 부과되지 않도록 하고 한국부동산원의 검증지원 절차를 마련함에 따라 지자체·조합의 정확한 재건축부담금 산정에 도움이 될 수 있을 것으로 기대한다고 밝혔다.

<재건축부담금 산정방식>

◆ 재건축부담금 = [종료시점 주택가액 - (조정된 개시시점 주택가액 + 정상주택가격상승분 총액 + 개발비용)] × 부과율*

* 조합원 1인당 평균이익별 부과율

조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	3천만원 초과금액의 10% × 조합원수
5천만원 초과 ~ 7천만원 이하	(200만원 + 5천만원 초과금액의 20%) × 조합원수
7천만원 초과 ~ 9천만원 이하	(600만원 + 7천만원을 초과금액의 30%) × 조합원수
9천만원 초과 ~ 1억1천만원 이하	(1,200만원 + 9천만원 초과금액의 40%) × 조합원수
1억1천만원 초과	(2,000만원 + 1억1천만원 초과금액의 50%) × 조합원수



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 정용연 서기관(☎ 044-201-3320, 「주택법 시행령」 개정안), 주택정비과 홍창빈 사무관(☎ 044-201-3392, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 개정안)에게 문의하여 주시기 바랍니다.