

## 1. 개정이유 및 주요내용

수도권 분양가상한제 적용주택의 입주자에게 거주 의무를 부과하는 등의 내용으로 「주택법」이 개정(법률 제17486호, 20.8.18. 공포, 21.2.19. 시행)됨에 따라 동 지침의 적용범위를 수도권 분양가상한제 적용주택 입주자의 거주 의무기간 및 매입금액을 정하는 경우까지 확대.

「한국감정원법」이 「한국부동산원법」으로 개정(법률 제17459호, 20.6.9. 공포, 2020.12.10. 시행)됨에 따라, 기관 명칭을 ‘한국감정원’에서 ‘한국부동산원’으로 개정.

## 2. 참고사항

- 가. 관계법령 : 해당사항 없음
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당기관 없음
- 라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

## 수도권 분양가상한제 적용주택 등에 적용되는 인근지역 주택매매가격의 결정지침 일부개정령안

수도권 분양가상한제 적용주택 등에 적용되는 인근지역 주택매매가격의 결정지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “제64조, 같은 법 시행령 제73조 및 「공공주택 특별법」 제49조의6제2항, 같은 법 시행령 제51조제1항”을 “제57조의2 및 제64조, 같은 법 시행령 제60조의2, 제73조 및 제73조의2”로, “전매제한기간 또는 공공분양주택의 거주 의무기간”을 “거주 의무기간, 전매행위 제한기간 및 매입금액”으로 한다.

제2조 중 “제73조 및 「공공주택 특별법 시행령」 제51조에 따라 전매제한기간 또는 거주 의무기간”을 “제60조의2, 제73조 및 제73조의2에 따라 거주 의무기간, 전매행위 제한기간 및 매입금액”으로 한다.

제3조제1항 본문 중 “제73조 및 「공공주택특별법 시행령」 제51조에 따라 전매제한기간 또는 거주 의무기간”을 “제60조의2, 제73조 및 제73조의2에 따라 거주 의무기간, 전매행위 제한기간 및 매입금액”으로 한다.

제4조제1항 본문 중 “제73조 및 「공공주택 특별법 시행령」 제51조에 따라 전매제한기간 또는 거주 의무기간”을 “제60조의2, 제73조 및 제73조의2에 따라 거주 의무기간, 전매행위 제한기간 및 매입금액”으로 하고,

같은 항 단서 중 “지방공사”를 “「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자”로 하며, 같은 조 제2항제2호 중 “한국감정원”을 “한국부동산원”으로 하고, 같은 조 제4항 중 “한국감정원에”를 “한국부동산원에”로, “한국감정원은”을 “한국부동산원은”으로 하며, 같은 조 제5항 중 “한국감정원”을 “한국부동산원”으로 한다.

제7조 중 “2019년 1월 1일”을 “2021년 7월 1일”로, “12월 31일”을 “6월 30일”로 한다.

별지2호 서식 중 “한국감정원”을 각각 “한국부동산원”으로 하고, 별지2호를 별표 1로 한다.

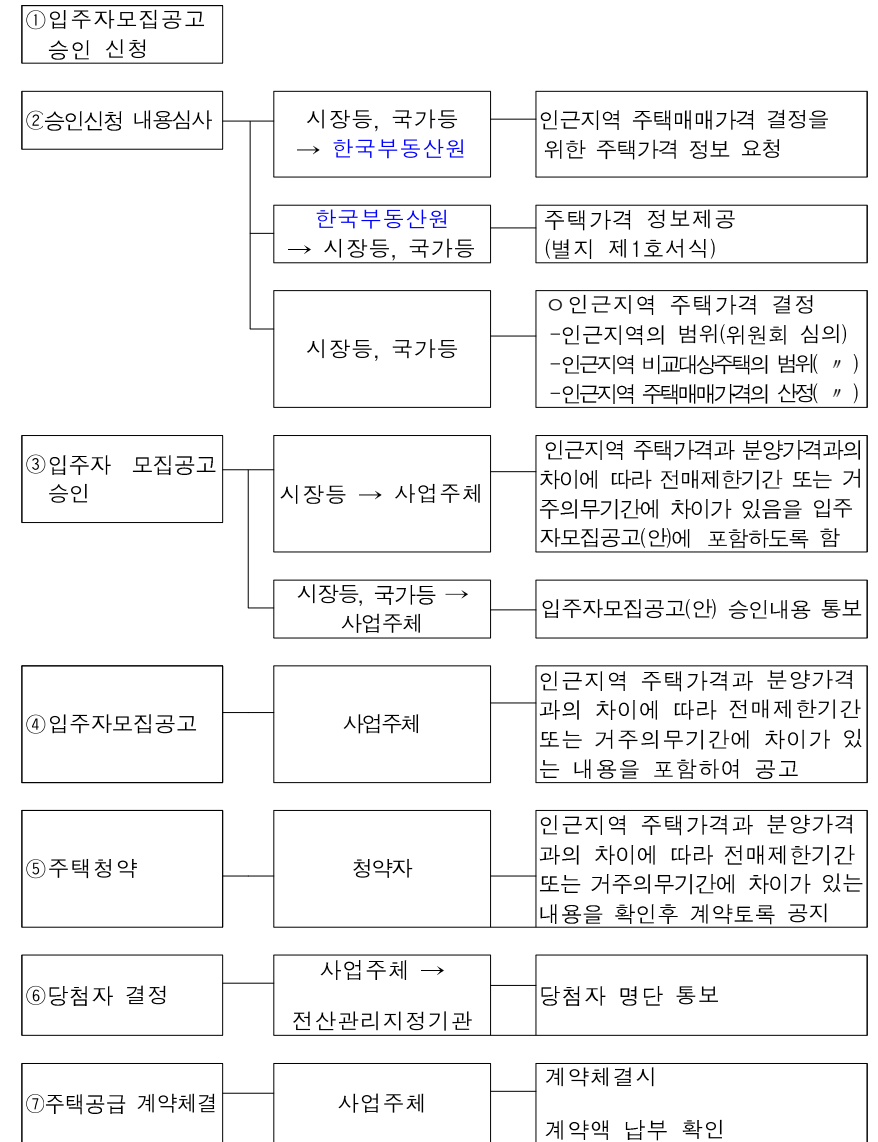
## 부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 2021년 0월 00일부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 고시는 시행 후 입주자모집공고의 승인을 신청(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

(별표 1)

### 전매제한기간 또는 거주무기간을 정하기 위한 인근지역 주택매매가격 결정 업무흐름도



### 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제1조(목적) 이 지침은 「주택법」 제64조, 같은 법 시행령 제73조 및 「공공주택 특별법」 제49조의6제2항, 같은 법 시행령 제51조제1항에 따라 수도권에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택의 <u>전매제한기간 또는 공공분양주택의 거주 의무기간을 정하기 위한 사항을 규정함을 그 목적으로 한다.</u>	제1조(목적) ----- --- 제57조의2 및 제64조, 같은 법 시행령 제60조의2, 제73조 및 제73조의2----- ----- ----- ----- 거주 의무기간, 전매 행위 제한기간 및 매입금액 ----- -----
제2조(기준 분양가격의 결정) 「주택법 시행령」 제73조 및 「공공주택 특별법 시행령」 제51조에 따라 전매제한기간 또는 거주 의무기간을 결정하기 위한 기준이 되는 “주택의 분양가격”은 해당 주택건설대지에서 공급되는 주택(이하 “해당 주택”이라 한다)의 평균 분양가격으로 정한다.	제2조(기준 분양가격의 결정) ---- ----- 제60조의2, 제73조 및 제73조의2에 따라 거주 의무기간, 전매 행위 제한기간 및 매입금액----- ----- ----- -----
제3조(인근지역의 결정) ① 「주택법 시행령」 제73조 및 「공공주택특별법 시행령」 제51조에 따라 전매제한기간 또는 거	제3조(인근지역의 결정) ① ---- ----- 제60조의2, 제73조 및 제73조의2에 따라 거주 의무기간, 전매 행위 제한기간 및

주의무기간을 결정하기 위한 기준이 되는 “인근지역”은 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장등”이라 한다)이 해당 주택건설대지가 속한 시·군 또는 자치구(이하 “구”라 한다) 중에서 해당 주택건설대지와 유사한 생활환경을 지닌 구(행정구를 포함한다)·읍·면·동(다만, 읍·면·동의 경우는 각 행정구역의 전체 또는 일부)을 선별하여 정한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사, 지방공사 및 「공공주택 특별법 시행령」 제6조에 따른 공공기관(이하 “국가등”이라 한다)이 사업주체인 경우에는 국가등이 직접 이를 정한다.

② ~ ④ (생략)

제4조(주택 매매가격의 결정) ① 「주택법 시행령」 제73조 및 「공공주택 특별법 시행령」 제51조에 따라 전매제한기간 또는 거주 의무기간을 결정하기 위한 기준이 되는 인근지역의 “주택 매매가격”은 공동주택[20세대

매입금액-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

② ~ ④ (현행과 같음)

제4조(주택 매매가격의 결정) ① ----- 제60조의2, 제73조 및 제73조의2에 따라 거주 의무기간, 전매 행위 제한기간 및 매입금액-----  
-----  
-----

이상의 주택단지에 속한 공동주택에 한정(해당 주택 구분에 속하는 주택에 한정하며, 아파트 외의 공동주택의 경우는 주택단지의 규모를 20세대 미만으로 할 수 있다)하되, 입지, 세대수 및 준공일 등을 고려하여 주택단지를 선별할 수 있다] 중에서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 실제 거래되어 신고된 취득 당시의 가액자료(이하 “실거래가격”이라 한다)의 주택규모별 제곱미터당 가격의 평균가격을 사용한다. 이 경우 실거래가격의 다양성, 개별성, 계절성 등을 반영하여 해당 주택의 입주자모집공고안 승인 신청일 기준으로 최근 1년간 거래된 주택의 평균가격을 적용한다. 다만, 국토지주택공사 또는 지방공사의 경우 입주자모집공고일을 기준으로 한다.

② 제1항에도 불구하고 실거래가 월평균 1건 미만으로 부족한 경우 인근지역의 “주택매매가

「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자

②

격”은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 공동주택가격(이하 “주택공시가격”이라 하며, 20세대 이상의 주택단지에 속한 공동주택에 한정한다. 다만, 아파트 외의 공동주택의 경우는 주택단지의 규모를 20세대 미만으로 할 수 있다)의 주택규모별 평균가격에 다음 각 호의 사항을 고려하여 수정한 가격으로 정한다.

1. (생략)
2. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 한국감정원이 공동주택가격을 공시하기 위하여 조사·산정한 주택가격과 공시된 주택가격간의 비율 등

- ③ (생략)
- ④ 시장등 또는 국가등이 주택매매가격의 결정을 위하여 국토교통부장관 또는 한국감정원에 주택가격의 정보를 요청하는 경우, 국토교통부장관 또는 한국감정원은 실거래가격 또는 주택공시가격 등 이에 필요한 가격

1. (현행과 같음)
2. 한국부동산원
- ③ (현행과 같음)
- ④ 한국부동산원에 한국부동산원은

정보를 지체 없이 제공하여야 한다.	----- ---
⑤ 제4항에 따라 국토교통부장관 또는 한국감정원이 시장등 또는 국가등에 제공하는 가격정보는 별지1의 서식에 따른다.	⑤ ----- ----- <u>한국부동산원</u> ----- ----- -----.
제7조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2019년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	제7조(재검토기한) ----- ----- ----- ----- ----- <u>2021년 7월 1일</u> ----- ----- ----- <u>6월 30일</u> ----- ----- -----.