

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

주택법시행령일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

주택법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

분양가상한제 적용주택의 수분양자가 최초 입주가능일부터 3년 이내에 거주 의무를 개시하면 되도록 하여 자신의 여건에 맞게 거주 의무를 이행할 수 있도록 하고 거주 의무 유예기간 동안 해당 주택을 임대주택으로 공급할 수 있도록 「주택법」이 개정(법률 제20393호, 2024. 3. 19. 공포·시행, 2024. 6. 20. 일부 시행)됨에 따라 거주 의무 부기등기 내용, 거주사실 확인 절차 등 거주 의무 관련 사무를 원활히 할 수 있도록 관련 사항을 규정하려는 것임

3. 주요내용

가. 거주로 인정하는 부득이한 사유 명확화(안 제60조의2제2항)

- 거주 의무 개시시점 유예 후 입주일부터 역산으로 90일까지 입주 준비기간으로 인정

나. 거주 의무 주택 매입 신청시 공공환매 예외(안 제60조의2제6항)

- 거주 의무가 부여된 주택의 공급가격보다 주변시세가 하락하여 재공급 예상가격이 주변시세의 120퍼센트 이상 되는 등 재공급이 어렵다고 인정되는 경우 매입 대상에서 제외

다. 거주 의무 부기등기 내용 개정(안 제60조의2제7항)

- 거주의무 부기등기를 “거주의무기간 동안 계속 거주”에서 “거주의무를 이행한 후 부기등기 말소하여야 양도 가능”으로 변경

라. 거주사실 확인 신청 등 절차 규정(안 제60조의3)

- 거주의무자가 “총 거주기간, 거주의무 개시일, 거주기간 등” 거주사실 확인 신청서를 작성하여 제출하면 지자체는 14일 이내(1회 20일 범위에서 연장 가능)에 거주사실 확인 후 확인서를 발급하도록 규정(거주의무기간 미충족시에는 미충족 통보)

마. 거주의무 부여 주택의 관리(안 제60조의4)

- 지자체는 거주의무가 부여되는 주택의 공급 승인을 하는 경우 해당 내역을 한국토지주택공사에 통보하도록 규정
- 한국토지주택공사(공공주택사업자)는 거주의무 위반행위 등을 점검하여 실태조사가 필요한 경우 지자체에 실태조사를 요청할 수 있도록 규정

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고 전

3) 행정규제 : 규제심사 대상 사전검토 요청

주택법 시행령 일부개정령안

주택법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제60조의2제1항제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

2. < 삭 제 >

3. < 삭 제 >

4. 법 제57조의2제1항제4호에 따른 토지임대부 분양주택의 경우: 5년 제60조의2제2항 각 호 외의 부분 후단 중 “조에서”를 “조, 제60조의4제2항·제3항, 제73조의2 및 제82조의2에서”로 하고, 같은 항 제1호 전단 중 “입주하기”를 “최초로 입주(법률 제20393호 주택법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 해당 주택에 거주하지 아니한 후 입주하는 경우를 포함한다)하기”로 하며, 같은 호 후단 중 “최초 입주가능일부터 90일까지로”를 “다음 각 목과 같이”로 하고, 같은 호에 가목 및 나목을 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 토지임대부 분양주택: 최초 입주가능일부터 90일(초일은 산입하지 아니한다. 이하 이 조에서 같다)까지로 한다.

나. 그 외 주택: 최초 입주가능일(법률 제20393호 주택법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 해당 주택에 거주하지 아니하려는 경우

해당 주택에서 다른 주택으로 이주한 날을 말한다. 이하 제8호에서 같다)부터 3년(초일은 산입하지 아니하며, 최후의 월 또는 연에서 그 기산일에 해당하는 날의 전일로 만료한다)이 되는 날부터 90일까지로 한다. 최초 입주가능일부터 3년이 되기 전에 입주하는 경우 그 입주일부터 역으로 계산하여 90일까지로 한다.

제60조의2제2항제2호 중 “이하”를 “같은 조 제7항에 따라 주택을 공급받은 사람을 포함한다. 이하”로 하고, 같은 항 제3호 중 “군인”을 “군인(「군인복지기본법」 제10조에 따라 공급받은 자를 말한다)”으로, “이 항”을 “이 항 및 제6항”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “법 제57조의2제2항”을 “법 제57조의2제2항 단서”로 하고, 같은 조 제4항 중 “법 제57조의2제1항”을 “법 제57조의2제1항 및 제7항”으로 하며, 같은 조 제6항제2호를 제3호로 하고, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제3호(중전의 제2호) 중 “제1호”를 “제1항 및 제2항”로 하고, 같은 조 제7항 중 “법 제57조의2제6항”을 “법 제57조의2제5항”으로, “「주택법」 제57조의2제1항”을 “「주택법」 제57조의2제1항 및 같은 조 제7항”으로, “거주의무기간 동안 계속하여 거주해야 하며”를 “거주의무를 이행한 후 같은 조 제6항에 따라 부기등기를 말소하여야 양도(매매 또는 증여나 그 밖에 권리 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)할 수 있으며”로, “한국토지주택공사”를 “한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다)”로 한다.

2. 법 제57조의2제7항 및 법 제64조제6항의 국토교통부령으로 정하는 바에 따른 해당 주택의 재공급 예상가격이 해당 주택건설지역의 아파트 매매 평균가격의 120퍼센트 이상 되는 등 재공급하기 어렵다고 인정되는 경우

제60조의3 및 제60조의4를 각각 다음과 같이 신설한다.

제60조의3(거주사실의 확인 등) ① 법 제57조의2제6항에 따라 부기등기 사항을 말소하려는 거주 의무자는 국토교통부령으로 정하는 거주사실 확인 신청서와 거주사실을 확인할 수 있는 서류(법 제57조의3제2항에 따라 주민등록 전산정보로 거주사실을 확인할 수 있는 경우 제외한다)를 해당 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 거주사실 확인 신청서를 접수한 경우 해당 신청서를 접수한 날부터 14일 이내에 법 제57조의3에 따라 거주 의무자의 실제 거주 여부를 확인해야 한다. 다만, 거주사실 확인을 위한 기간의 연장이 필요한 경우 20일의 범위에서 거주 의무자에게 통보하고 그 기간을 연장(한 차례로 한정한다)할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 거주 의무자가 거주 의무기간을 거주한 사실이 확인되는 경우 즉시 국토교통부령으로 정하는 거주사실 확인서를 발급해야 하며, 실제 거주한 기간이 거주 의무기간을 충족하지 못하는 경우 그 사실을 거주 의무자에게 통보해야 한다. 이 경우 거주한 기간의 산정은 국토교통부령으로 정하는 바에 따른다.

제60조의4(입주자의 거주 의무 부여 통보 등) ① 시장·군수·구청장은

법 제57조의2제1항에 따라 분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무가 부여되는 주택의 입주자모집(법 제54조제1항에 따른 주택의 공급을 말한다)을 승인하는 경우 거주 의무 부여 내역을 한국토지주택공사에 통보해야 한다.

② 한국토지주택공사는 입주자의 거주 의무가 부여된 주택에 대하여 법 제57조의2제3항에 따라 같은 조 제2항의 위반 사실을 점검할 수 있다.

③ 한국토지주택공사는 제2항에 따른 점검에서 거주 의무자의 거주 실태 조사가 필요하다고 인정되는 경우 해당 지자체에 법 제57조의3에 따른 분양가상한제 적용주택 등의 거주 실태 조사를 요청할 수 있다.

대통령령 제30146호 주택법 시행령 일부개정령 부칙 제2조 중 “법 제11조제1항에 따른 설립인가를 받은 주택조합의 조합원 지위를 취득하는 경우(이 영 시행 전에 주택조합 가입을 신청한 경우는 제외한다)”를 “주택조합의 조합원으로 가입을 신청하는 경우”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2024년 6월 20일부터 시행한다.

제2조(입주자의 거주 의무 부여 통보에 대한 적용례) 영 제60조의4제1항의 개정규정은 이 영 시행 전에 거주 의무가 부여된 주택에 대해서도 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제60조의2(분양가상한제 적용주 택 등의 입주자의 거주 의무기간 등) ① 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령 령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다)을 말 한다.	제60조의2(분양가상한제 적용주 택 등의 입주자의 거주 의무기간 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ---
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. <u>법 제57조의2제1항제2호에 따른 주택의 경우: 3년</u>	2. <u>< 삭 제 ></u>
3. <u>법 제57조의2제1항제3호에 따른 주택으로서 분양가격이 인근지역주택매매가격의 100 퍼센트 미만인 주택의 경우: 2 년</u> <u><신 설></u>	3. <u>< 삭 제 ></u>
② 법 제57조의2제1항 각 호 외 의 부분 단서에서 “해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이 한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한	4. <u>법 제57조의2제1항제4호에 따른 토지임대부 분양주택의 경우: 5년</u> ② ----- ----- ----- ----- -----

다. 이 경우 제2호부터 제8호까지의 규정에 해당하는지는 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 확인을 받아야 한다.

1. 해당 주택에 입주하기 위하여 준비기간이 필요한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 최초 입주가능일부터 90일까지 한다.

<신 설>

<신 설>

---. -----

----- 조,
제60조의4제2항·제3항, 제73조의2 및 제82조의2에서 -----
--.

1. ----- 최초로 입주(법률 제20393호 주택법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 해당 주택에 거주하지 아니한 후 입주하는 경우를 포함한다)하기 ---. --- 다음 각 목과 같이 ---.

가. 토지임대부 분양주택: 최초 입주가능일부터 90일(초일은 산입하지 아니한다. 이하 이 조에서 같다)까지로 한다.

나. 그 외 주택: 최초 입주가능일(법률 제20393호 주택법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 해당 주택에 거주하지 아니하려는 경우

	<u>해당 주택에서 다른 주택으로 이주한 날을 말한다. 이하 제8호에서 같다)부터 3년(초일은 산입하지 아니하며, 최후의 월 또는 연에서 그 기산일에 해당하는 날의 전일로 만료한다)이 되는 날부터 90일까지로 한다. 최초 입주가능일부터 3년이 되기 전에 입주하는 경우 그 입주일부터 역으로 계산하여 90일까지로 한다.</u>
2. 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 거주 의무자(<u>이하 “거주 의무자”라 한다</u>)가 거주 의무기간 중 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하는 경우	2. ----- ----- ---<u>같은 조 제7항에 따라 주택을 공급받은 사람을 포함한다. 이하</u> ----- ----- --
3. 거주 의무자가 주택의 특별공급을 받은 <u>군인</u>으로서 인사발령에 따라 거주 의무기간 중 해당 주택건설지역(주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시	3. ----- ----- <u>군인(「군인복지기본법」 제10조에 따라 공급받은 자를 말한다)</u>----- ----- -----

· 군의 행정구역을 말한다. 이
하 이 항에서 같다)이 아닌 지
역에 거주하는 경우

4. ~ 8. (생략)

③ 거주 의무자는 법 제57조의2
제2항에 따라 해당 주택의 매입
을 신청하려는 경우 국토교통부
령으로 정하는 매입신청서를 한
국토지주택공사에 제출해야 한
다.

④ 한국토지주택공사는 거주 의
무자가 법 제57조의2제1항을 위
반하여 같은 조 제3항에 따라
해당 주택을 매입하려면 14일
이상의 기간을 정하여 거주 의무
자에게 의견을 제출할 수 있는
기회를 줘야 한다.

⑤ (생략)

⑥ 법 제57조의2제3항에서 “대
통령령으로 정하는 특별한 사
유”란 다음 각 호의 사유를 말
한다.

1. (생략)

<신설>

-----항 및 제6항-----

4. ~ 8. (현행과 같음)

③ ----- 법 제57조의2
제2항 단서-----

--.

④ -----
----- 법 제57조의2제1항 및 제
7항-----

-----.

⑤ (현행과 같음)

⑥ -----

---.

1. (현행과 같음)

2. 법 제57조의2제7항 및 법 제6
4조제6항의 국토교통부령으로
정하는 바에 따른 해당 주택

2. 제1호와 유사한 사유로서 한국토지주택공사가 해당 주택을 매입하는 것이 어렵다고 국토교통부장관이 인정하는 사유

⑦ 법 제57조의2제6항에 따른 부기등기에는 “이 주택은 「주택법」 제57조의2제1항에 따른 거주 의무자가 거주 의무기간 동안 계속하여 거주해야 하며, 이를 위반할 경우 한국토지주택공사가 해당 주택을 매입함”이라는 내용을 표기해야 한다.

<신 설>

의 재공급 예상가격이 해당 주택건설지역의 아파트 매매 평균가격의 120퍼센트 이상 되는 등 재공급하기 어렵다고 인정되는 경우

3. 제1호 및 제2호-----
--

⑦ 법 제57조의2제5항-----
----- 「주택법」 제57조의2제1항 및 같은 조 제7항--- 거주 의무를 이행한 후 같은 조 제6항에 따라 부기등기를 말소하여야 양도(매매 또는 증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)할 수 있으며--- 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다)---.

제60조의3(거주사실의 확인 등)

① 법 제57조의2제6항에 따라

부기등기 사항을 말소하려는 거주의무자는 국토교통부령으로 정하는 거주사실 확인 신청서와 거주사실을 확인할 수 있는 서류(법 제57조의3제2항에 따라 주민등록 전산정보로 거주사실을 확인할 수 있는 경우 제외한다)를 해당 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 거주사실 확인 신청서를 접수한 경우 해당 신청서를 접수한 날부터 14일 이내에 법 제57조의3에 따라 거주의무자의 실제 거주 여부를 확인해야 한다. 다만, 거주사실 확인을 위한 기간의 연장이 필요한 경우 20일의 범위에서 거주의무자에게 통보하고 그 기간을 연장(한 차례로 한정한다)할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 거주의무자의 거주유무기간을 거주한 사실이 확인되는 경우 즉시 국토교통부령으로 정하는 거주사실 확인서를 발급해야 하며, 실제 거주한 기간이 거

<신 설>

주의무기간을 충족하지 못하는 경우 그 사실을 거주 의무자에게 통보해야 한다. 이 경우 거주한 기간의 산정은 국토교통부령으로 정하는 바에 따른다.

제60조의4(입주자의 거주 의무 부여 통보 등) ① 시장·군수·구청장은 법 제57조의2제1항에 따라 분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무가 부여되는 주택의 입주자모집(법 제54조제1항에 따른 주택의 공급을 말한다)을 승인하는 경우 거주 의무 부여 내역을 한국토지주택공사에 통보해야 한다.

② 한국토지주택공사는 입주자의 거주 의무가 부여된 주택에 대하여 법 제57조의2제3항에 따라 같은 조 제2항의 위반 사실을 점검할 수 있다.

③ 한국토지주택공사는 제2항에 따른 점검에서 거주 의무자의 거주실태 조사가 필요하다고 인정되는 경우 해당 지자체에 법 제57조의3에 따른 분양가상한제 적용주택 등의 거주실태 조

사를 요청할 수 있다.

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 주택정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3320