



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《청약·분양 계약자 보호》

■ 송언석의원 대표발의(의안번호 제2216630호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 청약·분양 계약자 보호(안 제56조의4 신설)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 송언석의원 등 16인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 6.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 9.

II. 제안이유 및 주요내용

현행 「주택법」은 주택의 공급·청약·분양 절차를 규율하고 있으나, 청약 당첨 이후 주택금융 지원 기준이 급격히 변경되는 경우 이미 확정된 분양계약자에 대한 보호 규정은 명확히 마련되어 있지 않음.

최근 정부가 가계부채 관리를 이유로 주택담보대출 한도를 일률적으로 제한하는 등 대출 규제를 전격 시행함에 따라, 규제 시행 이전에 청약에 당첨되어 분양계약을 체결한 실수요자들조차 잔금 대출이 차단되는 사례가 발생하고 있음.

이로 인해 계약금 및 중도금을 이미 납부한 계약자가 잔금을 마련하지 못해 계약이 해지될 위기에 처하거나, 막대한 재산상 손해를 입는 등 심각한 피해가 초래되고 있음.

이는 국가의 제도와 정책을 신뢰하여 청약에 참여한 국민에게 사후적인 정책 변경의 부담을 전가하는 결과로, 법적 안정성과 신뢰보호의 원칙에 반할 소지가 있음.

특히 신혼부부·다자녀 가구 등 정책적으로 보호가 필요한 실수요

자에게까지 동일한 규제가 적용되면서 주거 불안이 가중되고 있음.

이에 주택금융·대출 관련 제도가 종전보다 불리하게 변경된 경우, 제도 변경 이전에 주택청약 당첨이 확정된 자에 대해서는 입주자모집 공고일 당시의 주택금융·대출 기준을 적용하도록 명시함으로써, 정책 변경으로 인한 불합리한 피해를 방지하고 주택 공급 제도에 대한 국민의 신뢰를 회복하려는 것임(안 제56조의4 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 청약·분양 계약자 보호(안 제56조의4 신설)

개정안은 주택금융·대출 관련 제도가 종전보다 불리하게 변경된 경우, 제도 변경 이전에 주택청약 당첨이 확정된 자에 대하여는 입주자모집공고일 당시의 주택금융·대출 기준을 적용하려는 것임.

현행	개정안
<신설>	<u>제56조의4(청약·분양 계약자 보호)</u> <u>주택금융·대출 관련 제도가 종전보다 불리하게 변경된 경우, 제도 변경 이전에 주택청약 당첨이 확정된 자에 대하여는 입주자모집공고일 당시의 주택금융·대출 기준을 적용한다.</u>
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법은 주택의 공급·청약·분양 절차를 규율하고, 청약과 관련하여 입주자저축(제56조), 주택청약업무수행기관(제56조의2), 입주자자격 정보 제공 등(제56조의3)을 규정하고 있음.¹⁾

1) 「주택법」

제56조(입주자저축) ① 국토교통부장관은 주택을 공급받으려는 자에게 미리 입주금의 전부 또는 일부를 저축(이하 "입주자저축"이라 한다)하게 할 수 있다.

② 제1항에서 "입주자저축"이란 국민주택과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 주택청약종합저축을 말한다.

③ 입주자저축계좌를 취급하는 기관(이하 "입주자저축취급기관"이라 한다)은 「은행법」에 따른 은행 중 국토교통부장관이 지정한다.

④ 입주자저축은 한 사람이 한 계좌만 가입할 수 있다.

제56조의2(주택청약업무수행기관) 국토교통부장관은 제55조에 따른 입주자자격, 공급 순위 등의 확인과 제56조에 따른 입주자저축의 관리 등 주택공급과 관련하여 국토교통부령으로 정하는 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 주택청약업무수행기관을 지정·고시할 수 있다.

그런데 최근 정부가 가계부채 관리를 이유로 주택담보대출 한도를 일률적으로 제한하는 등 대출 규제를 전격 시행함에 따라, 규제 시행 이전에 청약에 당첨되어 분양계약을 체결한 실수요자들조차 잔금 대출이 차단되어 계약이 해지될 위기에 처하는 사례가 발생하고 있다는 지적이 제기되고 있음.

개정안은 주택금융·대출 관련 제도가 종전보다 불리하게 변경된 경우 제도 변경 이전에 주택청약 당첨이 확정된 자에 대해서는 입주자모집공고일 당시의 주택금융·대출 기준을 적용하도록 명시함으로써, 주택청약에 당첨된 국민들이 안정적으로 대출을 받을 수 있도록 하여 주택 공급 제도에 대한 신뢰를 보호하려는 것으로 그 취지는 타당하다고 보임.

다만, 대출은 대출신청일을 기준으로 대출요건을 심사하는 것이 원칙이라는 점에서 주택청약 당첨자에 한하여 예외를 인정하는 것이 다른 대출자들과의 형평성에 반하는 것이 아닌지 문제가 될 수 있고,

주택시장 관리를 위하여 정부가 세 차례의 대책(6.27 대책, 9.7 대책, 10.15 대책)²⁾을 통하여 시중·기금대출 규제를 강화한 상태에서 일부에

제56조의3(입주자자격 정보 제공 등) ① 국토교통부장관은 주택을 공급받으려는 자가 요청하는 경우 주택공급 신청 전에 입주자자격, 주택의 소유 여부, 해당청 제한 여부, 공급 순위 등에 관한 정보를 제공할 수 있다.

② 제1항에 따라 정보를 제공하기 위하여 필요한 경우 국토교통부장관은 정보 제공을 요청하는 자 및 배우자, 정보 제공을 요청하는 자 또는 배우자와 세대를 같이하는 세대원에게 개인정보의 수집·제공 동의를 받아야 한다.

대한 예외 적용이 적절한지 여부 등이 문제될 수 있으므로, 이러한 측면을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있다고 생각됨.

국토교통부는 기금대출은 대출신청일 기준 대출요건을 심사하는 것이 원칙으로 다른 차주와 형평성 고려시 청약당첨자에 대해서만 예외를 적용하는 것은 곤란하고, 정부의 세 차례의 부동산대책을 통한 가계대출 축소 상황에서 일부 차주에 대한 예외 적용은 정책기조에 반할 우려가 있으며, 예외 없이 일관적으로 원칙을 적용하여 기대심리를 조정하는 것이 시장 안정을 위해 중요하다는 이유로 개정안에 대하여 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5576

2) 정부의 2025년 부동산 대책 중 기금대출 관련 자세한 내용은 <참고 p.6-9> 참조

1. 6.27 대책 (가계부채 관리 방안)

2. 세부 시행방안

(1) 가계대출 총량관리 강화

명목성장률 전망 및 최근 가계대출 증가 추이 등을 고려하여 금융권 자체대출과 정책대출(디딤돌대출, 버팀목, 보금자리론)의 총량 관리목표를 **현행보다 하향 감축한다**. **전 금융권의 가계대출(정책대출 제외) 총량목표는 금년 하반기(25.7월~)부터 당초 계획 대비 50% 수준으로 감축한다. 정책대출은 연간 공급계획 대비 25%를 감축한다.**

(4) LTV 등 규제 강화

우선, **수도권 규제지역내 생애 최초 주택구입 목적 주담대(이하 '생애 주담대')의 LTV를 강화(80% → 70%)하고, 전입의무(6개월 이내)를 부과한다.** 특히, 동 방안은 **정책대출(디딤돌, 보금자리론)에도 동일하게 적용**할 계획이다.

	현행	개선 방안	시행 시기
생애최초 주택구입시 LTV	수도권 LTV 80% / 전입의무 없음 * 디딤돌대출은 1개월 내 전입의무	수도권·규제지역 LTV 70% + 전입의무 부과 (6개월 이내) 지방(규제지역외) 현행과 동일	'25.6.28일

* 디딤돌 대출은 현행과 같이 1개월내 전입 의무 유지

둘째, **정책대출 중 비중이 큰 주택기금 디딤돌(구입)·버팀목(전세) 대출은 대출 최대 한도를 대상별로 축소 조정하여 한정된 주택기금 재원을 공공 임대주택 건설 등 주택공급, 저소득 서민 대상 주택자금 지원 등 본연의 역할에 집중할 수 있도록 운영**할 계획이다.

		디딤돌 대출(구입)		버팀목 대출(전세)		시행 시기
		현행	개선 방안	현행	개선 방안	
정책대출 최대 한 도	일반	대출액 2.5억원	대출액 2억원	수도권 1.2억원 지방 8천만원	현행 유지	'25.6.28일
	생초(디딤돌) 청년(버팀목)	대출액 3억원	대출액 2.4억원	대출액 2억원	대출액 1.5억원	
	신혼 등	대출액 4억원	대출액 3.2억원	수도권 3억원 지방 2억원	수도권 2.5억원 지방 1.6억원	
	신생아	대출액 5억원	대출액 4억원	대출액 3억원	대출액 2.4억원	

넷째, 수도권 규제지역내 전세대출 보증비율을 현행 보다 강화(90% → 80%)하여 전세대출에 대한 금융회사들의 여신심사 강화를 유도하기로 하였다.

	현행	개선 방안	시행 시기
전세대출 보증비율	대출액 90%	수도권 규제지역 80%	주금공+HUG+SGI 25.7.21일
		지방(규제지역 외) 90%	

※ 버팀목대출은 HUG 및 HF의 전세대출보증을 담보로 취급하며, 대출 한도는 보증한도에 따라 산정되어 보증비율 강화는 곧 대출한도 축소를 의미

■ 대출한도 - 다음 중 작은 금액으로 산정 1. 호당대출한도 - 일반가구 : 수도권(서울,인천,경기) 1.2억원, 수도권 외 8천만원 - 신혼가구, 2자녀 이상 가구 : 수도권(서울,인천,경기) 2.5억원, 수도권 외 1.6억원 2. 소요자금에 대한 대출비율 ① 신규계약 - 일반가구 : 전세금액의 70% 이내 - 신혼가구, 2자녀 이상 가구 : 전세금액의 80% 이내 ② 갱신계약 - 일반가구 : 증액금액 이내에서 증액 후 총 보증금의 70% 이내 - 신혼가구, 2자녀 이상 가구 : 증액금액 이내에서 증액 후 총 보증금의 80% 이내 3. 담보별 대출한도 ① 한국주택금융공사 전세대출보증 : 해당 보증 규정에 따름 ② 주택도시보증공사 전세금안심대출보증 : 해당 보증 규정에 따름 ③ 채권양도협약기관 반환채권양도 : 연간인정소득 - 본인 부채금액의 25% - 기 기금전세자금대출잔액
--

II. 9.7 대책 (주택공급 확대방안)

- 기금대출을 직접적으로 규제하는 내용은 없으나, 가계대출 관리를 위한 강화 방안 추가 발표

* 규제지역 LTV 강화 내용은 디딤돌대출에 미적용

5

주택시장 수요관리 내실화

◆ 투기수요 유입이나 과도한 가계대출 증가로 주택시장의 변동성이 확대되지 않도록 대출 관리 강화 및 규제지역 지정권한 확대

① 규제지역 LTV 강화

□ 규제지역* 내 가계대출 주택담보대출 LTV 상한을 40%로 강화(現 50%)

* 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역(現 강남3구, 용산구)

	구분	현행	개선	조치사항	시행시기
가계대출 주택담보대출 LTV (무주택·차분조건부 1주택자)	규제지역	50%	40%	행정지도 → 감독규정 개정	9.8일
	비규제지역	70%	좌동		

Ⅲ. 10.15 대책 [주택시장 안정화 대책]

- 기금대출을 직접적으로 규제하는 내용은 없으나, 가계대출 관리를 위한 방안 발표

방안	내용		시행일
주담대 한도 차등화	수도권·규제지역 주택가격(시가)	대출 한도	10월 16일
	15억원 이하	6억원	
	15억원 초과~25억원 이하	4억원	
	25억원 초과	2억원	
스트레스 금리 하한 상향	대상	스트레스 금리(하한)	10월 16일
	수도권·규제지역	1.5% → 3.0%	
1주택자 전세대출 DSR 적용	1주택자가 수도권· 규제지역서 임차인 으로 전세대출	전세대출 이자상환분 DSR에 반영	10월 29일
규제지역 강화	서울 25개 자치구 전역과 경기 12개 지역	LTV 무주택 40%, 유주택 0%, 대출 한도 6억원 이하	10월 16일