



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 이소영의원 대표발의(의안번호 제2202204호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이소영의원 대표발의(제2202204호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 민영주택의 신혼부부 우선 공급 특례(안 제54조의3 신설)	3

I. 이소영의원 대표발의(제2202204호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이소영의원 등 17인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 24.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

2023년 우리나라의 합계출산율은 0.72명으로 전 세계에서 가장 낮은 출산율을 기록함. 또한, 우리나라 출생률은 1960년 5.95명에서 2021년 0.81명으로 지난 60년간 약 86.4% 감소하며, 출생률 감소 추세를 보이는 다른 나라들과 비교해도 이례적으로 큰 하락을 보이고 있음.

OECD는 우리나라의 출생률 감소로 인해 60년 뒤 인구가 절반으로 줄고 노년 부양비가 급증해 노동력 확보와 공공 재정에 매우 큰 부담을 줄 것으로 예측한바, 중장기적인 인구감소에 대응하여 사회의 지속가능성을 유지하기 위해 저출생 원인 진단과 극복 방안 마련이 시급한 상황임.

저출생의 주된 원인은 경제적 부담, 그중에서도 주택가격이 주된 요인으로 꼽히고 있음. 실제로 국토연구원 연구에 따르면 2000년대 초반부터 주택 매입을 위해 자금이 몰리던 시기에는 출산율 하락의 패턴이 나타났으며, 주택매매가격이 1% 상승할 때마다 다음 해 출산율이 약 0.002명 감소하는 것으로 나타남.

우리나라가 초고령 사회 진입 시점을 1년도 채 남기지 않은 지금, 국가 소멸의 위기에 대응하기 위해서는 출생률을 획기적으로 올릴 수 있는 특단의 대책 마련이 시급함.

이에 민영주택의 30% 범위에서 무주택 신혼부부 등에게 우선 공급하도록 하며, 신혼부부의 범위를 현행법상 혼인신고일부터 7년 이내에서 10년 이내로 확대하고, 자녀 수에 따라 입주자 선정 순위를 정하도록 함으로써 신혼부부의 주거비 부담을 완화하고 저출생 문제 해결에 기여하고자 함(안 제54조의3 신설).

3. 검토의견

가. 민영주택의 신혼부부 우선 공급 특례(안 제54조의3 신설)

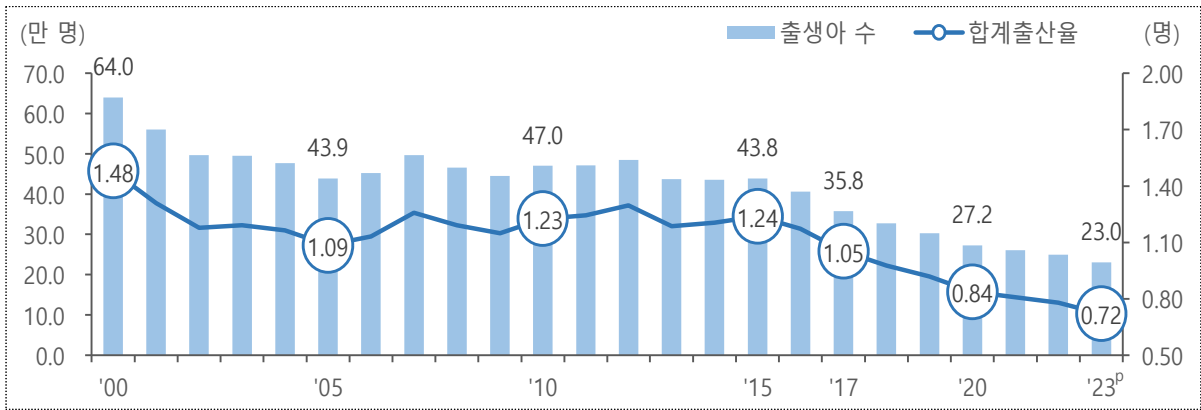
현행	개정안
<신설>	<u>제54조의3(신혼부부 우선 공급에 관한 특례) ① 제54조에도 불구하고 민영주택을 건설하여 공급하는 사업주체는 그 건설량의 100분의 30의 범위에서 신혼부부에게 우선 공급하여야 한다.</u> <u>② 제1항에 따른 주택의 입주자의 자격, 선정 방법에 관한 사항은 다음 각 호에 따른다.</u> <u>1. 입주자의 자격은 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 사람으로 한다.</u> <u>가. 신혼부부(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제3호에 따른 혼인관계증명서상 신고일부터 10년 이내이거나 입주자 모집공고일부터 6개월 이내에 혼인할 예정인 사람을 말한다. 이하 같다) 또는 9세 이하의 자녀가 있는 사람일 것</u> <u>나. 무주택자일 것</u> <u>2. 입주자의 선정 방법은 다음 각 목의 순위에 따른다.</u> <u>가. 자녀(입주자 모집공고일을 기준으로 9세 이하인 경우를 말한다. 이하 같다)가 3명 이상인 경우</u> <u>나. 자녀가 2명인 경우</u> <u>다. 자녀가 1명인 경우</u> <u>라. 자녀가 없는 신혼부부</u> <u>3. 자녀 수의 인정방법 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</u>

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ 신혼부부 우선 공급의 특례에 관한 적용례 : 시행 후 최초로 입주자 모집공고를 하는 경우부터 적용

2023년도 합계출산율¹⁾은 0.72명으로 1970년부터 통계를 작성한 이래 역대 최저치를 나타냈고, 출생아 수는 2023년에 23만 명으로 2012년의 48.5만 명 대비 절반 수준을 기록하는 등 우리나라의 저출산 문제가 갈수록 심각한 상황임.

[표 1] 우리나라 합계출산율 및 출생아 수 추이



※자료: 통계청 「2023년 한국의 사회지표」, 9면

국토연구원²⁾에 따르면 2010년대 중반 이후 주택가격 상승이 심화한 시기에 주택가격이 출산율 하락의 핵심 요인으로 작용하였고, 주택매매가격이 1% 상승하면 다음 해 출산율이 0.00203명 감소하는 등 주거비가 우리나라 출산율에 주요 원인이 되고 있으며 가격 상승이 출산율에 반영되는 시차도 단축되고 있는바,

1) 가임기(15~49세) 여성 1명이 평생 낳을 것으로 기대되는 출생아의 수를 의미함.

2) 국토연구원, 「저출산 원인 진단과 부동산 정책방향」, 국토정책Brief 제947호, 2024.1., 3-5면 및 10면참조.

단기적으로 출산을 회복을 위해서는 무주택 유자녀 또는 예비 유자녀
가구에 주택 취득기회를 확대하기 위하여 특별공급물량을 확대할 필요
가 있다는 지적이 제기되고 있음.³⁾

「주택법」 제54조제1항⁴⁾의 위임을 받아 국토교통부령인 「주택공급
에 관한 규칙」 제41조⁵⁾는 혼인 기간이 7년 이내인 신혼부부에게 국민
주택⁶⁾을 건설·공급하는 사업주체가 그 건설량의 30% 범위에서, 85㎡

3) 국토연구원, 앞의 보고서, 12면 참조.

4) 「주택법」

제54조(주택의 공급) ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하여야 한다. 이 경우 국가 유공자, 보훈보상대상자, 장애인, 철거주택의 소유자, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 대상자에게는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 입주자 모집조건 등을 달리 정하여 별도로 공급할 수 있다.

5) 「주택공급에 관한 규칙」

제41조(신혼부부 특별공급) ① 85제곱미터 이하의 민영주택을 건설하여 공급하는 사업주체는 그 건설량의 18퍼센트의 범위에서 연간 주택건설계획량 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율에 해당하는 수의 주택을 제1호 각 목의 요건을 제3항 각 호에서 정하는 바에 따라 갖춘 사람에게 제2호 각 목의 순위에 따르거나 추첨의 방법으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1. 공급요건

가. 입주자모집공고일 현재 혼인기간(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제3호에 따른 혼인관계증명서의 신고일을 기준으로 산정한다. 이하 같다)이 7년 이내일 것

나. 무주택세대구성원일 것. 다만, 신혼부부는 혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택자여야 한다.

라. 해당 세대의 월평균 소득이 다음의 어느 하나에 해당할 것

마. 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함한다)의 자녀가 있을 것

④ 국민주택을 건설하여 공급하는 사업주체는 그 건설량의 30퍼센트의 범위에서 연간 주택건설계획량 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율에 해당하는 수의 주택을 제1호 각 목의 요건을 제6항 각 호에서 정하는 바에 따라 갖춘 사람에게 제2호 각 목의 순위에 따른 방법으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1. 공급요건

가. 입주자모집공고일 현재 혼인기간이 7년 이내일 것

나. 무주택세대구성원일 것. 다만, 신혼부부는 혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택자여야 한다.

다. 해당 세대의 월평균 소득이 다음 어느 하나에 해당할 것

라. 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함한다)의 자녀가 있을 것

6) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

이하의 민영주택⁷⁾을 건설·공급하는 사업주체가 그 건설량의 18% 범위
에서 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있도록 정하고 있음.

개정안은 민영주택을 건설·공급하는 사업주체가 그 건설량의 30%
범위에서 신혼부부에게 우선 공급하도록 법률에 명시하면서, 신혼부부
의 자격요건 중 혼인 기간(7년 이내→10년 이내)과 자녀의 연령 제한(2
세 미만→9세 미만)을 완화하려는 것임.

5. “국민주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.

가. 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 건설하는 주택

나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

7) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “민영주택”이란 국민주택을 제외한 주택을 말한다.

[표 2] 신혼부부 특별공급과 개정안에 따른 신혼부부 우선 공급 비교

	(현행) 신혼부부 특별공급		(개정안) 신혼부부 우선공급
근거	「주택공급에 관한 규칙」 제41조		「주택법」 제54조의3
물량	85㎡ 이하 민영주택 건설량의 <u>18%</u> 범위 내	국민주택 건설량의 <u>30%</u> 범위 내	민영주택 건설량의 <u>30%</u> 범위 내
공급 요건	①무주택세대구성원(신혼부부는 혼인신고일부 터 입주자모집공고일까지 계속 무주택자) ②혼인기간(혼인관계증명서 신고일 기준) <u>7년</u> 이내 ③전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득(이 하 “월평균 소득”이라 함)의 140%(맞벌이 160%) 이하 *초과 시 세대원 소유 부동산 가액의 합계 가 3억 3,100만원 이하 ④ <u>2세</u> 미만의 자녀가 있을 것		무주택자로서, ①혼인기간(혼인관계증명서 신고일 기준) <u>10년</u> 이내 또는 <u>입주자모집 공고일부터 6개월 이내 혼인 예 정</u> 이거나 ② <u>9세</u> 미만의 자녀가 있을 것
공급 순위	1순위	혼인기간(7년) 이내에 출산, 입양, 인 지하여 자녀가 있는 경우(임신 포함)	1. 9세 이하의 <u>자녀가 3명 이상</u> 2. 9세 이하의 <u>자녀가 2명</u> 3. 9세 이하의 <u>자녀가 1명</u> 4. <u>자녀가 없는</u> 신혼부부
	2순위	1순위 외의 자	
	※동순위 경쟁 시 1. 해당 주택건설지역의 거주자 2. <u>자녀 수가 많은 자</u> 3. <u>자녀 수가 같은 경우</u> 추첨으로 선정		
공급 순서	①(<u>15%</u>) 공급요건을 모두 갖추고 월평균 소 득의 100%(맞벌이 120%) 이하 ②(<u>5%</u>) 공급요건을 모두 갖추고 월평균 소득의 140%(맞벌이 160%) 이하(① 탈락자 포함) ③(<u>35%</u>) 공급요건 ①~③을 모두 갖추고 월 평균 소득의 100%(맞벌이 120%) 이하(② 탈락자 포함) ④(<u>15%</u>) 공급요건 ①~③을 모두 갖추고 월 평균 소득의 140%(맞벌이 160%) 이하(③ 탈락자 포함) ⑤(<u>30%</u>) 공급요건 ①~③을 모두 갖춘 사람 (④ 탈락자 포함)에게 추첨		(규정 없음)

※자료: 해당 법령 조문 정리

신혼부부가 주택을 공급받을 기회를 확대하여 출산을 하락의 주요 원인인 신혼부부의 주거비 부담을 완화하려는 개정안의 취지에 긍정적인 측면이 있음.

다만, 현행 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 주택공급 방식은 일반공급, 우선공급, 특별공급의 세 가지가 있고 신혼부부는 “특별공급”의 대상이며 “우선공급”의 대상은 별도로 규정⁸⁾되어 있다는 점에서, 제도의 명칭을 개정안과 같이 “우선 공급”으로 할 것인지 검토가 필요함.

아울러, 국토교통부는 신혼부부에 대한 공급 방식을 법률로 규율할 경우 주택시장 상황, 정책적 고려 등에 탄력적으로 대응하기 어려우며,

신혼부부에 건설량의 30%를 할당하는 것은 다른 특별공급·일반공급 대상자에 대한 역차별이 될 수 있고 다른 공급물량 변경으로 대기수요에 영향을 주어 청약시장이 불안정해질 우려가 있으며,

현재 민영주택 공급물량의 확대(18%→23%) 등을 위한 「주택공급에 관한 규칙」 개정을 추진 중⁹⁾이라는 점 등을 이유로 개정에 신중한 의

8) 제30조(행정구역 변경에 따른 우선공급), 제31조(주상복합건축물에 대한 우선공급), 제32조(임대사업자 등에 대한 우선공급), 제33조(직장주택조합에 대한 우선공급), 제34조(대규모 택지개발지구 등에서의 우선공급)

9) 저출생고령사회위원회 보도자료, 「저출생 추세를 반전시키기 위한 3대 핵심분야 총력 지원 + 사회인식 변화 노력 강화」, 2024.6.19., 5면 참조. 국토교통부는 2024년도 연내 개정을 목표로 하고 있음.

견을 제시하고 있으므로, 이를 종합적으로 고려하여 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

문 의 처
02)6788-5576