



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《사업주체의 미분양주택 현황 신고의무 등》

■ 이연희의원 대표발의(의안번호 제2211731호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유	1
III . 주요내용	2
IV . 검토의견	3
1. 사업주체의 미분양주택 현황 신고의무 등(안 제88조의2 신설)	3
2. 벌칙 및 과태료(안 제100조, 안 제106조제2항제7호 신설)	9

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 이연회의의원 등 16인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 25.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 28.

II. 제안이유

현재 공표되고 있는 미분양 주택 통계는 사업주체가 지방자치단체에 미분양 현황을 신고하고, 그 결과를 국토교통부가 취합하는 방식으로 생산 및 공표되고 있음.

그러나 사업주체의 미분양 현황 신고의무가 부재하여 현황을 축소 신고하는 사례들이 발견되고 있어 미분양 주택 통계의 신뢰성이 저하되고, 미분양 주택에 대한 각종 세제 혜택 제도의 실효성이 저해된다는 지적이 제기됨.

이에, 사업주체에 미분양 현황 신고 의무를 부여하여 축소신고 가능성을 최소화하는 동시에, 지자체가 미분양 현황을 체계적으로 관리하도록 하여 각종 세제 혜택 제도를 보다 실효성 있게 운영하기 위한 것임.

Ⅲ. 주요내용

- 가. 사업주체가 미분양 현황을 매월 지방자치단체의 장에게 신고하고,
신고를 받은 지방자치단체의 장은 이를 국토교통부장관에게 보고하도록 함(안 제88조의2제1항 신설)
- 나. 신고를 받은 지방자치단체의 장은 미분양 주택에 대한 세액 감면
등에 활용하기 위한 목적으로 미분양 대장을 작성할 수 있도록 함
(안 제88조의2제2항 신설)
- 다. 신고내용이 사실과 다른 경우 사업주체에게 과태료를 부과하고,
해당 사업주체는 미분양 주택에 대한 각종 세액 감면을 적용받지
아니할 수 있도록 함(안 제88조의2제4항 신설 등)

IV. 검토의견

1. 사업주체의 미분양주택 현황 신고의무 등(안 제88조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제88조의2(미분양주택 현황 신고 및 관리) ① 사업주체는 미분양주택 현황을 매월 지방자치단체의 장에게 신고하여야 하며, 신고를 받은 지방자치단체의 장은 국토교통부장관에게 이를 보고하여야 한다.</u> <u>② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 신고받은 미분양주택 현황을 바탕으로 미분양 대장을 작성하여야 하며, 이를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」 및 그 밖에 조세 관계 법령에서 정하고 있는 미분양주택에 대한 세액 감면 등에 활용할 수 있다.</u> <u>③ 제1항 및 제2항에 따른 신고·보고·작성 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u> <u>④ 사업주체가 제1항에 따른 신고를 기한 내에 이행하지 아니하거나, 신고 내용이 사실과 다른 경우에는 해당 사업주체가 건설한 주택은 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」 및 그 밖에 조세 관계 법령에서 정하고 있는 미분양주택에 대한 세액 감면을 적용받지 아니할 수 있다.</u> <u>⑤ 지방자치단체의 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 사람은 제1항에 따라 얻은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설·공개하여서는 아니 된다.</u>

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

1993년부터 지방자치단체가 준공 전후의 미분양주택 현황을 사업주체의 자율 신고를 토대로 매달 조사한 결과를 국토교통부가 취합하여 통계로¹⁾ 생산 및 공표하고 있음.²⁾

그러나 사업주체의 미분양주택 현황 신고가 의무화되어 있지 않아 현황을 축소 신고하거나 신고 누락이 발생하여 주택통계의 신뢰성이 저하되고 있다는 지적이 있음.

이에 개정안 제88조의2는 사업주체가 미분양주택 현황을 매월 지방자치단체에 신고할 의무와, 신고를 받은 지방자치단체의 장이 국토교통부장관에게 이를 보고할 의무를 각각 부과하면서(제1항),

지방자치단체의 장이 신고받은 미분양주택 현황을 바탕으로 미분양대장을 작성하도록 하고 이를 미분양주택에 대한 세액 감면 등에 활용할 수 있도록 하되(제2항), 사업주체가 신고를 기한 내에 이행하지 아니하거나 그 내용이 사실과 다른 경우 해당 사업주체가 건설한 주택은 미분양주택에 대한 세액감면 대상에서 배제할 수 있도록 하고(제4항),

1) 통계개요는 아래와 같음.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">○ 작성/공표주기 : 매월○ 작성체계 : 분양업체 → 시군구 → 시도 → 국토교통부○ 작성대상 : 사업계획승인(건축허가 포함)을 받아 건설 중이거나 건설된 전국의 미분양주택(준공 전, 준공 후)○ 작성근거 : 국가승인통계(승인번호 제11625호, 승인일자 1998.10.13.)○ 작성목적 : 매월 전국 및 지역별 미분양 주택현황을 파악하여 주택공급정책의 기초자료로 활용○ 작성방법 : 지자체에서 조사한 미분양현황 보고내용을 집계 |
|---|

※자료: 국토교통부, 「미분양주택현황보고」 통계정보보고서, 2023.12., 14면

2) 국가통계포털(KOSIS)의 주제별 통계에서 주거 > 미분양주택현황보고 항목 참조

지방자치단체의 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 사람은 신고로 얻은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에게 제공하거나 누설·공개하여서는 아니 되는 금지의무를 부과하려는 것임(제5항).

개정안은 미분양주택 통계의 정확성을 향상하는 동시에, 분양주택 시장의 투명성을 확보하고 주택공급 관련 정책이 정확한 통계를 기초로 수립·시행됨에 따라 국가통계 및 정부 정책에 대한 국민의 신뢰를 제고하는 효과가 기대된다는 점에서 긍정적인 입법으로 판단됨.

한편, 안 제88조의2제4항은 사업주체가 미분양주택 현황 신고를 기한 내에 이행하지 아니하거나 신고내용이 사실과 다른 경우 해당 사업주체가 건설한 주택은 조세 관계 법령에서 정하고 있는 미분양주택에 대한 세액감면³⁾을 적용받지 아니할 수 있도록 규정하고 있는데,

「조세특례제한법」 제1조·제3조제1항⁴⁾ 및 「지방세특례제한법」 제1조·제3조제1항⁵⁾에 비추어 볼 때 「주택법」과 같은 개별 법률에서

3) 현행법상 지방 미분양주택에 대한 세제지원 현황은 [참고] 참조

4) 「조세특례제한법」

제1조(목적) 이 법은 조세(租稅)의 감면 또는 중과(重課) 등 조세특례와 이의 제한에 관한 사항을 규정하여 과세(課稅)의 공평을 도모하고 조세정책을 효율적으로 수행함으로써 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제3조(조세특례의 제한) ① 이 법, 「국세기본법」 및 조약과 다음 각 호의 법률에 따르지 아니하고는 조세특례를 정할 수 없다.

5) 「지방세특례제한법」

국세 또는 지방세에 대한 특례의 제한에 관한 사항을 규정하더라도 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」의 개정 없이는⁶⁾ 선언적 의미에 그칠 수 있을 것으로 보인다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

또한, 미분양주택 현황 신고 및 보고 과정에서 얻은 정보와 자료의 목적 외 사용 금지 및 누설·공개 금지에 관한 안 제88조의2제5항은 정보와 자료를 사용 및 누설·공개하는 주체를 ‘지방자치단체’의 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 사람으로 하고 있는데, 안 제88조의2제1항에 따라 국토교통부 소속 공무원도 해당 정보와 자료에 접근할 수 있다는 점에서 ‘국토교통부’의 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 사람도 수범자에 추가할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 미분양 통계의 중요성에 비추어 사업주체에 신고의무를 부여(제1항)할 필요성에 공감하면서, 미분양 대장 작성(제2항) 시 세제 혜택 제도의 원활한 운영 및 미분양 감소에 기여하는 효과가 기대되고, 세액감면의 배제(제4항)는 신고 제도의 실효성 제고 측면에서 바람

제1조(목적) 이 법은 지방세 감면 및 특례에 관한 사항과 **이의 제한**에 관한 사항을 규정하여 지방세 정책을 효율적으로 수행함으로써 건전한 지방재정 운영 및 공평과세 실현에 이바지함을 목적으로 한다.

제3조(지방세 특례의 제한) ① 이 법, 「지방세기본법」, 「지방세징수법」, 「지방세법」, 「조세특례제한법」 및 조약에 따르지 아니하고는 「지방세법」에서 정한 일반과세에 대한 지방세 특례를 정할 수 없다.

6) 미분양주택 현황 신고의 기간 내 미이행 또는 사실과 다른 신고 시 국세 또는 지방세 특례를 제한하는 내용의 「조세특례제한법」 또는 「지방세특례제한법」 개정법률안은 제22대 국회에서 2025년 10월 말 기준 발의된 바 없는 것으로 보임.

직하다는 점을 들어 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

대한건설협회는 ‘미분양주택 현황’은 「부정경쟁방지 및 영업비밀보호에 관한 법률」에 따른 ‘영업비밀’⁷⁾에 해당하므로 두텁게 보호되어야 하고 제출 강제 시 응답자의 반발을 초래하여 통계의 신뢰성을 저해할 수 있다는 점, 현행 미분양주택 통계도 1993년부터 30여 년간 유효한 자료로 활용되고 있고 여타 건설업 관련 통계도 기업의 자발적 제출 또는 「통계법」상 절차에 따라 작성되고 있다는 점, 미분양주택 현황 공개 시 사업주체나 해당 지역에 낙인효과가 발생할 수 있다는 점, 신고내용이 사실과 다를 경우 미분양주택 관련 세액감면을 배제할 수 있도록 한 제88조의2제4항은 담당자 착오나 분양계약 취소 등에 따른 악의 없는 자료 불일치·미제출에도 가혹한 결과를 가져올 우려가 있다는 점 등에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

7) 「부정경쟁방지 및 영업비밀보호에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “영업비밀”이란 공공연히 알려져 있지 아니하고 독립된 경제적 가치를 가지는 것으로서, 비밀로 관리된 생산방법, 판매방법, 그 밖에 영업활동에 유용한 기술상 또는 경영상의 정보를 말한다.

※자료: 국토교통부

- (사업자) '24.1월~'25.12월 준공된 전용면적 **85㎡** · 취득가액 **3억원** 이하 지방 준공후 미분양 주택을 '25.12월까지 임대계약(2년 이상) 체결한 경우 주택건설사업자 원시취득세 최대 **50%** 감면

* 「지방세특례제한법」 개정 시행('25.1.1~)

- 주택건설사업자 보유 지방 준공후 미분양 주택에 대한 **종합부동산세 합산 배제 기간을 5 → 7년으로 한시 확대**(‘25~’26년)

* 「종합부동산세법 시행규칙」 개정('25.3.21)

- (구입자) '24.1월~'25.12월 준공된 전용면적 **85㎡** · 취득가액 **6억원** 이하 지방 준공후 미분양 주택을 '25.12월까지 최초 구입한 경우 세제 산정 시 주택수에서 제외

* 「소득세법·종합부동산세법 시행령」 시행('24.2.29), 「지방세법 시행령」 시행('24.3.26)

** 「지방중심 건설투자 보강방안」('25.8.14) '25 → '26년까지 연장

- 기존에 1주택을 보유한 1세대가 '24.1월~'25.12월 준공된 전용면적 **85㎡** · 취득가액 **6억원** 이하 지방 준공후 미분양 주택을 '25.12월까지 추가 구입한 경우 양도세·종부세 **1세대1주택** 특례 유지

* 「조세특례제한법」 개정 시행('25.1.1)

** 「지방중심 건설투자 보강방안」('25.8.14) '25 → '26년까지 연장 추진

- (추진) 비수도권 소재 준공 후 미분양 아파트 취득시 취득세 중과배제 및 최대 **50%** 감면(개인 취득시 한정) 시행(1년 한시)

* 「지방중심 건설투자 보강방안」('25.8.14)

2. 벌칙 및 과태료(안 제100조, 안 제106조제2항제7호 신설)

현행	개정안
제100조(벌칙) 제55조제5항, 제56조제10항 및 제57조의3제4항을 위반하여 정보 또는 자료를 사용·제공 또는 누설한 사람은 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다. 제106조(과태료) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u> ③ ~ ⑤ (생략)	제100조(벌칙) ----- 제56조제10항, 제57조의3제4항 및 제88조의2제5항----- -----. 제106조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. 제88조의2에 따른 신고를 이행하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자 ③ ~ ⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

1) 벌칙(안 제100조)

개정안은 안 제88조의2제5항⁸⁾을 위반하여 정보 또는 자료를 사용·제공 또는 누설한 사람은 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하려는 것으로, 안 제88조의2 신설을 전제로 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

8) 「주택법」 일부개정법률안(이연희의원 대표발의)

제88조의2(미분양주택 현황 신고 및 관리) ① 사업주체는 미분양주택 현황을 매월 지방자치단체의 장에게 신고하여야 하며, 신고를 받은 지방자치단체의 장은 국토교통부장관에게 이를 보고하여야 한다.

⑤ 지방자치단체의 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 사람은 제1항에 따라 얻은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설·공개하여서는 아니 된다.

2) 과태료(안 제106조제2항제7호 신설)

개정안은 안 제88조의2에 따른 신고를 이행하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

안 제88조의2의 신설을 전제로 위반행위에 대한 과태료의 부과에는 별다른 문제가 없는 것으로 생각되고, 과태료의 상한선은 「주택법」 상 위반행위의 유형·경중에 따른 과태료의 상한선⁹⁾을 참고하면서 형평을

9) 「주택법」

제106조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제48조의2제1항을 위반하여 사전방문을 실시하게 하지 아니한 자
2. 제48조의3제3항을 위반하여 점검에 따르지 아니하거나 기피 또는 방해한 자
3. 제78조제3항에 따른 표준임대차계약서를 사용하지 아니하거나 표준임대차계약서의 내용을 이행하지 아니한 자

4. 제78조제5항에 따른 임대료에 관한 기준을 위반하여 토지를 임대한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제11조의2제3항을 위반하여 자금의 보관 업무를 대행하도록 하지 아니한 자
2. 제11조의3제8항에 따른 주택조합 가입에 관한 계약서 작성 의무를 위반한 자
3. 제11조의4제1항에 따른 설명의무 또는 같은 조 제2항에 따른 확인 및 교부, 보관 의무를 위반한 자
4. 제13조제4항을 위반하여 검직한 자
5. 제46조제1항을 위반하여 건축구조기술사의 협력을 받지 아니한 자
6. 제54조의2제3항에 따른 조치를 하지 아니한 자

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제12조제4항에 따른 서류 및 자료를 제출하지 아니한 주택조합의 발기인 또는 임원
2. 제16조제2항에 따른 신고를 하지 아니한 자
- 2의2. 제41조의2제8항을 위반하여 성능검사 결과 또는 조치결과를 입주예정자에게 알리지 아니하거나 거짓으로 알린 자
- 2의3. 제44조제1항제4호의2에 따른 시공자격 여부의 확인을 하지 아니한 감리자
3. 제44조제2항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고를 한 감리자
- 3의2. 제44조제3항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고를 한 감리자
4. 제45조제2항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고를 한 감리자
- 4의2. 제48조의2제3항을 위반하여 보수공사 등의 조치를 하지 아니한 자
- 4의3. 제48조의2제5항을 위반하여 조치결과 등을 입주예정자 및 사용검사권자에게 알리지 아니한 자
- 4의4. 제48조의3제4항 후단을 위반하여 자료제출 요구에 따르지 아니하거나 거짓으로 자료를 제출한 자
- 4의5. 제48조의3제7항을 위반하여 조치명령을 이행하지 아니한 자
5. 제54조제2항을 위반하여 주택을 공급받은 자
6. 제54조제8항을 위반하여 같은 항에 따른 사본을 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자
7. 제93조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제57조의2제2항 및 제8항을 위반하여 한국토지주택공사에 해당 주택의 매입을 신청하지 아니한 자
2. 제57조의3제1항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 해당 주택의 출입·조사 또는 질문을 방해하거나 기피한 자

고려하여 결정할 사항으로 보임.¹⁰⁾

국토교통부는 신고의무 이행 대신 과태료 납부를 선택할 가능성 등을 고려할 때 1천만원 이하의 과태료 부과는 적절한 수준으로 보인다¹¹⁾는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

대한건설협회는 지정통계의 작성을 위하여 관계 자료의 제출을 요구 받은 개인이나 법인·단체가 그 제출을 거부·방해하거나 거짓 자료를 제출할 경우 과태료를 부과하는 근거가 「통계법」 제41조제4항제2호¹²⁾에 이미 존재한다는 점, 부정청약이나 계약취소 등에 따른 신고 후 수치 변경, 단순 기재오류나 입력 실수까지 제재대상에 포함되어 과도한 행정처분을 받게 될 우려가 있다는 점 등에 비추어 신중한 검토가 필요하

10) 개정안과 유사하게 사업주체의 미분양주택 현황 신고의무 부과를 주요 내용으로 하고 있는 「주택법」 일부개정법률안(복기왕의원 대표발의, 의안번호 제2205098호)은 신고를 이행하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에 대하여 **300만원 이하**의 과태료를 부과하도록 하고 있음.

11) 국토교통부는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제2항제2호를 유사 사례로 제시하고 있음. 「민간임대주택에 관한 특별법」

제67조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

5. 제46조에 따른 임대차계약 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자

제46조(임대차계약 신고) ① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(중전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

12) 「통계법」

제41조(과태료) ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

2. 제25조제4항을 위반하여 자료의 제출을 거부 또는 방해하거나 거짓 자료를 제출한 자

제25조(자료제출요구 등) ② 제24조에 따라 제공받는 행정자료에 의하여 지정통계의 작성이 불가능한 경우에 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 개인이나 법인 또는 단체 등에 관계 자료의 제출을 요구할 수 있다.

다는 의견을 제출함.

문 의 처

02)6788-5576
