



제 417회 국회 (임시회)
제 1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 홍기원의원 대표발의(의안번호 제2200970호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 홍기원의원 대표발의(제2200970호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 투기과열지구 및 조정대상지역의 명칭 변경(안 제63조제1항 및 제63조의2제1항 등)	3

I. 홍기원의원 대표발의(제2200970호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 홍기원의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 26.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 27.

2. 제안이유

현행법은 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로, 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역 등은 조정대상지역으로 지정할 수 있도록 하고 있고, 현행 「소득세법」은 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있는 지역의 경우 지정지역으로 지정할 수 있도록 하고 있음.

그런데, 이와 같은 각 지역이나 지구로 지정되면 금융 및 대출 규제, 세금 증가, 청약 제한 등 여러 규제가 이루어져 국민의 부동산거래 등 재산권 행사에 제약이 가해지고 있음에도 불구하고, 규제지역별 지정 효과가 혼재, 중복 그리고 파편화되어 있어 국민 불편 및 혼란이 가중되고 각 규제 간 차이가 뚜렷하지 않아 실효성도 낮은 상황임.

이에 정책 수요자인 국민이 알기 쉽도록 규제지역별 명칭을 변경하는 한편, 유관 법령 개정을 통하여 그 지정 효과를 조정하는 등 부동산 규제 제도를 종합적으로 정비하려는 것임.

3. 주요내용

가. 규제 목적과 국민 이해도를 높이기 위하여 명칭 변경(안 제63조 · 제63조의2 등)

- 1) 현행법에 따른 조정대상지역을 부동산관리지역 1단계로 명칭을 변경함.
- 2) 담당 부처가 기획재정부, 금융위원회, 국토교통부 등으로 분산되어 업무 일관성 및 효율성이 낮은 문제점을 해소하기 위하여 「소득세법」에 따른 지정지역과 현행법에 따른 투기과열지구의 기능을 통합하여 부동산관리지역 2단계로 명칭을 변경함.

참고사항

이 법률안은 홍기원의원이 대표발의한 「소득세법 일부개정법률안」(의안번호 제973호), 「지방세법 일부개정법률안」(의안번호 제974호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정 의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

4. 검토의견

가. 투기과열지구 및 조정대상지역의 명칭 변경(안 제63조제1항 및 제63조의2제1항 등)

현행	개정안
제54조(주택의 공급) ① (생략) ② 주택을 공급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 입주자자격, 재당첨 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다. 이 경우 제63조제1항에 따른 <u>투기과열지구</u> 및 제63조의2제1항에 따른 <u>조정대상지역</u>에서 건설·공급되는 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격, 재당첨 제한 및 공급 순위 등은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 국토교통부령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. ③ ~ ⑧ (생략) 제63조(<u>투기과열지구</u>의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 주거정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 심의를 거쳐 일정한 지역을 <u>투기과열지구</u>로 지정하거나 이를 해제할 수 있다. 이 경우 <u>투기과열지구</u>는 그	제54조(주택의 공급) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- 부동산관리지역 2단계----- 부동산 관리지역 1단계----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ③ ~ ⑧ (현행과 같음) 제63조(<u>부동산관리지역 2단계</u>의 지정 및 해제) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 부동산 관리지역 2단계(이하 “부동산관리지역 2단계”라 한다)로-----

현행	개정안
지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조 제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다. ② 제1항에 따른 투기과열지구는 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 곳이어야 한다. ③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 투기과열지구를 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 국토교통부장관은 그 투기과열지구를 관할하는 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 그 투기과열지구를 관할하는 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 주택건설 지역이 투기과열지구	-----, ----- <u>부동산 관리지역 2단계는</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② <u>부동산관리지역 2단계는</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ③ ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u> <u>계를</u> ----- ----- -- <u>부동산관리지역 2단계를</u> ----- ----- ----- <u>부동산 관리지역 2단계를</u> ----- ----- -----. ----- ----- <u>부동산관리지역</u>

현행	개정안
에 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다. <u>투기과열지구</u> 지정을 해제하는 경우에도 또한 같다. ④ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 <u>투기과열지구</u>에서 제2항에 따른 지정 사유가 없어졌다고 인정하는 경우에는 지체 없이 <u>투기과열지구</u> 지정을 해제하여야 한다. ⑤ 제1항에 따라 국토교통부장관이 <u>투기과열지구</u>를 지정하거나 해제할 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 듣고 그 의견에 대한 검토의견을 회신하여야 하며, 시·도지사가 <u>투기과열지구</u>를 지정하거나 해제할 경우에는 국토교통부장관과 협의하여야 한다. ⑥ 국토교통부장관은 반기마다 주거정책심의위원회의 회의를 소집하여 <u>투기과열지구</u>로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 <u>투기과열지구</u> 지정의 유지 여부를 재검토하여야 한다. 이 경우 재검토 결과 <u>투기과열지구</u> 지정의 해제가 필요하다고 인정되는 경우에는 지체 없이 <u>투기과열지구</u> 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다. ⑦ <u>투기과열지구</u>로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 <u>투기과열지구</u> 지정 후 해당 지역	<u>2단계</u>----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u> ----- -----. ④ ----- -- <u>부동산관리지역 2단계</u>----- ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u>-----. ⑤ ----- <u>부동산관리지역 2단계</u>를 ----- ----- ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u>를 ----- -----. ⑥ ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u>로 ----- ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u> -----. ----- <u>부동산관리지역 2단계</u> ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u> ----- -----. ⑦ <u>부동산관리지역 2단계</u>로 ----- ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u> -----

현행	개정안
의 주택가격이 안정되는 등 지정 사유가 없어졌다고 인정되는 경우에는 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 <u>투기과열지구</u> 지정의 해제를 요청할 수 있다. ⑧ 제7항에 따라 <u>투기과열지구</u> 지정의 해제를 요청받은 국토교통부장관 또는 시·도지사는 요청받은 날부터 40일 이내에 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 <u>투기과열지구</u> 지정의 해제 여부를 결정하여 그 <u>투기과열지구</u>를 관할하는 지방자치단체의 장에게 심의결과를 통보하여야 한다. ⑨ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제8항에 따른 심의결과 <u>투기과열지구</u>에서 그 지정 사유가 없어졌다고 인정될 때에는 지체 없이 <u>투기과열지구</u> 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다. 제63조의2(<u>조정대상지역</u>의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 <u>조정대상지역</u>(이하 “<u>조정대상지역</u>”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 제1호에 해당하는 <u>조정대상지역</u>은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범	----- ----- ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u> -----. ⑧ ----- <u>부동산관리지역 2단계</u> ----- ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u> ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u>를 -----. ⑨ ----- -----<u>부동산관리지역 2단계</u>----- ----- <u>부동산관리지역 2단계</u> -----. 제63조의2(<u>부동산관리지역 1단계</u>의 지정 및 해제) ① ----- ----- <u>주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는</u> ----- ----- ----- <u>부동산관리지역 1단계</u>----- ----- <u>부동산관리지역 1단계</u>----- -----. ---- <u>부동산관리지역 1단계</u>는-----

현행	개정안
위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다. 1. 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역 2. 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역 ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우 다음 각 호의 사항을 미리 관계 기관과 협의할 수 있다. 1. ~ 3. (생략) ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다. ④ 국토교통부장관은 조정대상지역을 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 그 조정대상지역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체	----- ----- ----- ----- -----. <삭 제> <삭 제> ② ----- 부동산관리지역 1단계----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) ③ ----- 부동산관리지역 1단계----- -----. ④ ----- 부동산관리지역 1단계----- ----- 부동산관리지역 1단계----- -----.

현행	개정안
로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 주택건설 지역이 <u>조정대상지역</u>에 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다. ⑤ 국토교통부장관은 <u>조정대상지역</u>으로 유지할 필요가 없다고 판단되는 경우에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 <u>조정대상지역</u>의 지정을 해제하여야 한다. ⑥ 제5항에 따라 <u>조정대상지역</u>의 지정을 해제하는 경우에는 제3항 및 제4항 전단을 준용한다. 이 경우 “지정”은 “해제”로 본다. ⑦ 국토교통부장관은 반기마다 주거정책심의위원회의 회의를 소집하여 <u>조정대상지역</u>으로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 <u>조정대상지역</u> 지정의 유지 여부를 재검토하여야 한다. 이 경우 재검토 결과 <u>조정대상지역</u> 지정의 해제가 필요하다고 인정되는 경우에는 지체 없이 <u>조정대상지역</u> 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다. ⑧ <u>조정대상지역</u>으로 지정된 지역의 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 <u>조정대상지역</u> 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 <u>조정대상지역</u>으로 유지할 필요가 없다고 판단되는 경우에는 국토교통부장관에게	----- ----- <u>부동산관리지역 1단계</u> -----. ⑤ ----- <u>부동산관리지역 1단계</u>----- ----- -----<u>부동산관리지역 1단계</u>----- -----. ⑥ ----- <u>부동산관리지역 1단계</u>----- ----- -----. ⑦ ----- ----- <u>부동산관리지역 1단계</u>----- ----- ----- <u>부동산관리지역 1단계</u> ----- ----- ----- <u>부동산관리지역 1단계</u> ----- -----. ⑧ <u>부동산관리지역 1단계</u>----- ----- ----- <u>부동산관리지역 1단계</u> ----- ----- <u>부동산관리지역 1단계</u>----- -----

현행	개정안
그 지정의 해제를 요청할 수 있다. ⑨ 제8항에 따라 <u>조정대상지역</u>의 지정의 해제를 요청하는 경우의 절차 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다]으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. 1. <u>투기과열지구</u>에서 건설·공급되는 주택 2. <u>조정대상지역</u>에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 <u>조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여</u>	-----. ⑨ ----- <u>부동산관리지역 1단계</u>----- -----. 제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. <u>부동산관리지역 2단계</u>----- ----- 2. <u>부동산관리지역 1단계</u>----- -----<u>주택 <단서 삭제></u>

현행	개정안
<u>대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.</u> 3. 분양가상한제 적용주택. 다만, 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 <u>투기과열지구</u>가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택은 제외한다. 4. 5. (생략) ② ~ ⑦ (생략)	3. -----. ----- ----- ----- ---<u>부동산관리지역 2단계</u>가--- ----- ----- -----. 4. 5. (현행과 같음) ② ~ ⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 일정한 지역을 ‘투기과열지구’로 지정할 수 있고(「주택법」 제63조1), 주택 분양 등이 과열되어

1) 「주택법」

제63조(투기과열지구의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 주거정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 이를 해제할 수 있다. 이 경우 투기과열지구는 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다.

② 제1항에 따른 투기과열지구는 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 곳이어야 한다.

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 투기과열지구를 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 국토교통부장관은 그 투기과열지구를 관할하는 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 그 투기과열지구를 관할하는 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모

있거나 과열될 우려가 있는 지역 등은 국토교통부장관이 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 ‘조정대상지역’으로 지정할 수 있음(「주택법」 제63조의2²⁾).

집공고 시 해당 주택건설 지역이 투기과열지구에 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다. 투기과열지구 지정을 해제하는 경우에도 또한 같다.

④ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 투기과열지구에서 제2항에 따른 지정 사유가 없어졌다고 인정하는 경우에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하여야 한다.

⑤ 제1항에 따라 국토교통부장관이 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 듣고 그 의견에 대한 검토의견을 회신하여야 하며, 시·도지사가 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 반기마다 주거정책심의위원회의 회의를 소집하여 투기과열지구로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 투기과열지구 지정의 유지 여부를 재검토하여야 한다. 이 경우 재검토 결과 투기과열지구 지정의 해제가 필요하다고 인정되는 경우에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.

⑦ 투기과열지구로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 투기과열지구 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 지정 사유가 없어졌다고 인정되는 경우에는 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 투기과열지구 지정의 해제를 요청할 수 있다.

⑧ 제7항에 따라 투기과열지구 지정의 해제를 요청받은 국토교통부장관 또는 시·도지사는 요청받은 날부터 40일 이내에 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 투기과열지구 지정의 해제 여부를 결정하여 그 투기과열지구를 관할하는 지방자치단체의 장에게 심의결과를 통보하여야 한다.

⑨ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제8항에 따른 심의결과 투기과열지구에서 그 지정 사유가 없어졌다고 인정될 때에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.

2) 「주택법」

제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역(이하 “조정대상지역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 제1호에 해당하는 조정대상지역은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다.

1. 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역

2. 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우 다음 각 호의 사항을 미리 관계 기관과 협의할 수 있다.

1. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사의 보증업무 및 주택도시보증금의 지원 등에 관한 사항

2. 주택 분양 및 거래 등과 관련된 금융·세제 조치 등에 관한 사항

3. 그 밖에 주택시장의 안정 또는 실수요자의 주택거래 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.

④ 국토교통부장관은 조정대상지역을 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 그 조정대상지역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 주택건설 지역이 조정대상지역에 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 조정대상지역으로 유지할 필요가 없다고 판단되는 경우에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역의 지정을 해제하여야 한다.

⑥ 제5항에 따라 조정대상지역의 지정을 해제하는 경우에는 제3항 및 제4항 전단을 준용한다. 이 경우 “지정”은 “해제”로 본다.

또한, 기획재정부장관은 해당 지역의 부동산 가격 상승률이 전국 소비자물가 상승률보다 높은 지역으로서 전국 부동산 가격 상승률 등을 고려할 때 그 지역의 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있는 경우 지정지역으로 지정할 수 있음(「소득세법」 제104조의2³⁾).

‘투기과열지구’, ‘조정대상지역’ 또는 ‘지정지역’의 각 지정요건 및 지정에 따른 효과를 비교하면 아래 표와 같음.

⑦ 국토교통부장관은 반기마다 주거정책심의위원회의 회의를 소집하여 조정대상지역으로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 조정대상지역 지정의 유지 여부를 재검토하여야 한다. 이 경우 재검토 결과 조정대상지역 지정의 해제가 필요하다고 인정되는 경우에는 지체 없이 조정대상지역 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.

⑧ 조정대상지역으로 지정된 지역의 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 조정대상지역 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 조정대상지역으로 유지할 필요가 없다고 판단되는 경우에는 국토교통부장관에게 그 지정의 해제를 요청할 수 있다.

3) 「소득세법」

제104조의2(지정지역의 운영) ① 기획재정부장관은 해당 지역의 부동산 가격 상승률이 전국 소비자물가 상승률보다 높은 지역으로서 전국 부동산 가격 상승률 등을 고려할 때 그 지역의 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 기준 및 방법에 따라 그 지역을 지정지역으로 지정할 수 있다.

③ 제1항에 따른 지정지역의 지정과 해제, 그 밖에 필요한 사항을 심의하기 위하여 기획재정부에 부동산 가격안정 심의위원회를 둔다.

<투기과열지구·조정대상지역 또는 지정지역의 지정요건 및 지정효과>

		투기과열지구	조정대상지역	지정지역
지정 요건	공통	물가상승률보다 현저히 높음 (내부기준: 1.5배)	물가상승률의 1.3배 ^{3개월간}	물가상승률 1.3배 ^{직전월대비}
	선택 *1개 이상 충족 필요	① 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과 ② 분양물량 전월대비 30% 이상 감소 ③ 인허가 전년대비 급감 ④ 주택보급률·자가보유율 전국 평균 이하 등	① 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과 ② 3개월간 분양권 전매거래량 전년 동기 대비 30% 이상 증가 ③ 주택보급률·자가 보유율 전국 평균 이하 등	① 2개월간 주택가격 상승률 > 전국주택가격상승률 *1.3배 ② 1년간 주택가격 상승률 > 3년간 전국 주택가격 상승률
지정효과 *시장과열기 기준		대출+청약	대출+세제+청약	대출
대출 ¹⁾		- (LTV) 9억 이하 40% 9억 초과 20% 15억 초과 0% * 다주택자 LTV 0%	- (LTV) 9억이하 50% 9억초과 30% * 다주택자 LTV 0%	- (LTV) 9억 이하 40% 9억 초과 20% 15억 초과 0% * 다주택자 LTV 0%
세제 ²⁾		-	- 다주택자 취득세·종부세 중과 - 양도세 중과, 장특공제 배제	-
전매 ³⁾		소유권이전등기 시 (최대5년)	소유권이전등기 시 (최대3년)	
청약 ⁴⁾		- 가점제 적용비율 차등 - 9억 이상 특공 불가 - 재당첨제한(10년) - 기존주택 처분의무(2년)	- 가점제 적용비율 차등 - 재당첨제한(7년) - 기존주택 처분의무(2년)	-
정비사업		- 재건축 조합원당 주택공급 수 제한(1주택) - 재건축·재개발사업 조합원 지위양도 제한	- 재건축 조합원당 주택공급 수 제한(1주택) - 재건축·재개발사업 조합원 지위양도 제한	-
기타		- 자금조달계획서 및 증빙자료 제출 의무	- 자금조달계획서 제출 의무	-
지정주체		주거정책심의위원회 ^{국토부}	주거정책심의위원회 ^{국토부}	부동산 가격안정 심의위원회 ^{기재부}

- 1) (대출) 현재 투기과열지구·조정대상지역·지정지역 모두 주택가격 무관 LTV 50%로 완화
- 2) (세제) 현재 종부세 중과 폐지, 양도세 중과는 '25.5.까지 한시 배제 중
- 3) (전매) 현재 수도권 3년 비수도권 1년으로 완화
- 4) (청약) 현재 투기과열지구·조정대상지역 기존주택 처분의무 폐지, 투기과열지구 9억 이상 주택 특별공급 배제 규정 폐지

자료: 국토교통부

투기과열지구, 조정대상지역 또는 지정지역으로 지정되면 금융 및 대출 규제, 세금 증가, 청약 제한 등 여러 규제에 의해 국민의 재산권 행사에 제약이 발생함에도 불구하고, 규제지역별 지정 효과가 혼재, 중복되어 있어 국민 불편 및 혼란이 가중되고 있다는 의견이 있음.

이에 개정안은 ‘투기과열지구’ 및 ‘조정대상지역’이라는 명칭을 각각 ‘부동산관리지역 2단계’ 및 ‘부동산관리지역 1단계’로 변경하면서,

“주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역”(이른바 ‘위축지역’)은 현행법상 조정대상지역으로 지정할 수 있는 것과 달리 부동산관리지역 1단계로 지정되지 않도록 하는 내용임(현행 제63조의2제1항제2호 삭제).⁴⁾

개정안의 실질적인 정책 변경 사항은 홍기원의원이 대표발의한 「소득세법 일부개정법률안」(의안번호 제973호), 「지방세법 일부개정법률안」(의안번호 제974호)에 ① ‘지정지역 제도’를 폐지하거나 ② 현행의 ‘지정지역 제도’ 또는 ‘조정대상지역 제도’를 ‘투기과열지구 제도’의 규제

4) 현행 제63조의2제1항제2호에서는 ‘주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역’도 조정대상지역으로 지정할 수 있도록 규정하고 있음. 개정안에서 ‘주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역’을 부동산관리지역 1단계에서 배제하려는 취지는 과거 조정대상지역 제도가 부동산경기 과열에 대한 대응수단으로만 활용되어 왔고, 경기 침체 시에는 활용된 사례가 없기 때문으로 보임.

방식으로 개정하는 형태로 담겨 있음.

따라서 개정안은 의안 원문의 ‘참고사항’에서 밝히고 있는 바와 같이, 홍기원의원이 대표발의한 「소득세법 일부개정법률안」(의안번호 제973호), 「지방세법 일부개정법률안」(의안번호 제974호)의 의결을 전제로 하며, 두 개정안의 심사 경과를 함께 살펴볼 필요가 있을 것으로 보임.

개정안과 관련하여 국토교통부는 투기과열지구·조정대상지역(「주택법」) 및 지정지역(「소득세법」)은 각 지정 요건, 운영 방식, 규제 내용이 상이하고 그 소관 부처가 다르므로, 개정안에 따른 효과 등에 대한 분석과 관계 부처 간 협의를 거쳐 검토할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5576