주택법 일부개정법률안
심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2026년 1월 19일, 김희정의원 등 10인

나. 회부일자: 2026년 1월 20일

다. 상정 및 의결일자:

제433회 국회(임시회)

제1차 국토교통위원회(2026.4.1.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론, 소위회부

제434회 국회(임시회)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 김희정의원)

현행법상 투기과열지구를 지정하거나 해제하는 경우 국토교통부장관이 시·도지사의 의견을 듣고 이에 대한 검토의견을 회신하도록 규정하고 있음. 그런데 조정대상지역의 지정 또는 해제의 경우에는 국토

교통부장관이 시·도지사의 의견을 들어야 한다고만 규정되어 있고 검토의견 회신까지는 의무가 아니어서 지방자치단체의 의견 반영이 제한적이라는 지적이 제기됨. 이에 국토교통부장관이 조정대상지역을 지정하는 경우에 시·도지사의 의견에 대한 검토의견을 회신할 것까지 의무화함으로써 해당 지역을 관할하는 지방자치단체와 충분한 소통을 거치도록 하려는 것임(안 제63조의2제3항).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 곽현준)

가. 조정대상지역 지정·해제 시 검토의견 회신의무(안 제63조의2 제3항)

개정안은 국토교통부장관이 조정대상지역으로 지정 또는 해제하는 경우 미리 시ㆍ도지사의 의견을 듣고 그 의견에 대한 검토의견을 회신하도록 의무화하려는 것임.

현 행	개 정 안
제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① · ② (생 략) ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다. ④ ~ ⑨ (생 략)	제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① · ② (현행과 같음) ③ ----------듣고 그 의견에 대한 검토의견을 회신하여야 -----. ④ ~ ⑨ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법상 국토교통부장관이 조정대상지역을 지정하는 경우에는 미리 시ㆍ도지사의 의견을 들어야 하고(제63조의2제3항), 이는 조정대상지역의 지정을 해제하는 경우에도 준용되고 있으나(같은 조 제6항), 이에 대한 검토의견 회신의무는 규정되어 있지 않음.[1)]

1) 「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)

“조정대상지역”이란 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 ① 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역, ② 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양ㆍ매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역으로(현행법 제63조의2제1항),

청약시장 과열 완화 및 실수요자의 주택 마련 기회 확대를 위해 2016. 11. 최초로 지정된 이후로, 2025. 10. 15. 주택시장 안정화 대책에 따라 서울 전(全) 지역(25개 자치구), 경기 12개 지역(과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시)이 현재 조정대상지역으로 지정되어 있음.

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. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사의 보증업무 및 주택도시기금의 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.

현행법 시행령 제72조의3에 따르면 조정대상지역은 물가 대비 집값 상승률, 청약경쟁률 등 정량요건과 시장과열 양상 등 정성요건을 종합적으로 고려하여 지정됨.[2)]

[표 1] 조정대상지역 지정요건

구분		조정대상지역
정량 요건	❶ 공통	■ 최근 3개월간 주택가격상승률 > 물가상승률 1.3배
	❷ 선택 * 1개이상 충족필요	① 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과 ② 3개월간 분양권 전매거래량 전년 동기 대비 30% 이상 증가 ③ 주택보급률·자가보유율 전국 평균 이하
정성요건		■ 주택가격, 청약경쟁률 등 고려 시 주택분양 등 과열 또는 우려 지역

※ 자료: 국토교통부

조정대상지역으로 지정되면 해당 지역에서 건설·공급되는 주택에 대하여 일정기간 전매가 제한되고[3)], 대출·세제·청약 등에서 규제를 받는

2) 「주택법 시행령」
제72조의3(조정대상지역의 지정기준) ① 법 제63조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역"이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.
1. 법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 지역의 경우: 같은 항에 따른 조정대상지역(이하 "조정대상지역"이라 한다)으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전달(이하 이 항에서 "조정대상지역지정직전월"이라 한다)부터 소급하여 3개월간의 해당 지역 주택가격상승률이 그 지역이 속하는 시·도 소비자물가상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 각 목에 해당하는 지역
   가. 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월별 평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과했거나 국민주택규모 주택의 월별 평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역
   나. 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 3개월간의 분양권(주택의 입주자로 선정된 지위를 말한다) 전매거래량이 직전 연도의 같은 기간보다 30퍼센트 이상 증가한 지역
   다. 해당 지역이 속하는 시·도의 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역
2. 법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 지역의 경우: 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 6개월간의 평균 주택가격 상승률이 마이너스 1퍼센트 이하인 지역으로서 다음 각 목에 해당하는 지역
   가. 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 3개월 연속 주택매매거래량이 직전 연도의 같은 기간보다 20퍼센트 이상 감소한 지역
   나. 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 3개월간의 평균 미분양주택(법 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 입주자를 모집했으나 입주자가 선정되지 않은 주택을 말한다)의 수가 직전 연도의 같은 기간보다 2배 이상인 지역
   다. 해당 지역이 속하는 시·도의 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균을 초과하는 지역

3) 「주택법」
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 기간(이하 "전매제한기간"이

등 다양한 효과가 발생함.

[표 2] 조정대상지역 지정의 효과

구분	조정대상지역
대출	LTV 무주택 40%, 유주택 0%, 최대한도 6억 제한(15억 이하 6억, 15~25억 4억, 25억 초과 2억) (↔ 비규제지역 무주택 70%, 유주택 0%)
전매제한	수도권 3년, 지방 1년
세제	다주택자 취득세 중과
청약	재당첨 제한 7년
자금증빙	자금조달계획서 제출의무

※ 자료: 국토교통부

한편 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 투기과열지구[4]의 경우에는 현행법 제63조제5항에 따라 국토교통부장관이 지정 및 해제할 때 미리 시·도지사의 의견을 듣고 그 의견에 대한 검토의견을 회신하여야 함.[5]

라 한다)이 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. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택
2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.
3. 분양가상한제 적용주택. 다만, 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택은 제외한다.
4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업(제57조제1항제2호의 지역에 한정한다)에서 건설·공급하는 주택
6. 토지임대부 분양주택

4) 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 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 함(「주택법」 제63조제2항). 2025. 10. 25. 주택시장 안정화 대책에 따라 현재 투기과열지구는 조정대상지역과 동일하게 서울 전(全) 지역과 경기 12개 지역이 지정되어 있음.

5) 「주택법」
제63조(투기과열지구의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는

그런데 조정대상지역의 지정 또는 해제의 경우 현행법상 국토교통부장관이 시·도지사의 의견을 들어야 한다고만 규정되어 있을 뿐 검토의견 회신은 의무가 아니어서 지방자치단체의 의견 반영이 제한적이라는 지적이 제기되고 있는바,

개정안은 국토교통부장관이 조정대상지역을 지정 또는 해제할 때 시·도지사의 의견을 듣고 그 의견에 대한 검토의견 회신을 의무화하여 해당 지역을 관할하는 지방자치단체와 충분한 소통을 거치도록 하려는 취지임.

살피건대 조정대상지역 지정 및 해제는 이로 인하여 해당 지역에 미치는 효과가 매우 크다는 점, 투기과열지구의 지정 및 해제의 경우는 국토교통부장관이 시·도지사의 의견을 듣고 그 의견에 대한 검토의견을 회신하도록 규정되어 있는데(현행법 제63조제5항)[6] 조정대상지역을 투기과열지구와 달리 취급할 특별한 이유가 없다는 점[7] 등을 고려한다면, 국토교통부장관에 의한 조정대상지역 지정 및 해제에 지방자치단체의

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.

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. <2018. 3. 13. 신설>

6) 종전에는 투기과열지구의 경우도 지정·해제시 시·도지사의 의견을 들어야 한다고만 규정되어 있었으나, 2018. 3. 13. 법률 제15459호 주택법 일부개정에 따라 국토교통부장관이 투기과열지구를 지정·해제하기 위하여 해당 시·도지사의 의견을 들어야 할 뿐만 아니라 그 의견에 대한 검토의견을 회신하도록 의무가 신설되었음.

7) 규제지역간 지정기준 및 주요 효과의 차이는 [참고](p.8) 참조

의견을 충분히 반영하려는 개정안은 타당한 입법으로 생각됨.

국토교통부는 조정대상지역 지정·해제로 인해 해당 지역의 주택시장과 민생경제에 미치는 영향이 크고, 인접 지역으로의 파급효과도 상당한 수준이며, 회신 의무를 통해 지역 여건에 대한 이해도가 높은 지방자치단체의 의견을 보다 면밀하게 검토하고 반영할 필요가 있다는 점에서 개정에 동의하고 있음.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

없 음.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 주택법 일부개정법률안(대안)에 내용을 반영함.