



제434회국회(임시회)폐회중
제4차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《국민주택규모 확대 적용》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2216885호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 국민주택규모 확대 적용(안 제2조제6호)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 19.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 20.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택공급 등 주택 정책의 기준이 되는 국민주택규모를 85제곱미터 이하로 규정하되, 비수도권 중 도시지역이 아닌 읍·면 지역에 대해서는 예외적으로 100제곱미터 이하로 상향하여 규정하고 있음.

그런데 최근 저출산 및 수도권 인구집중현상이 심화됨에 따라 지방 소멸위기가 가속화되고 있고 특히 비수도권 읍·면 지역의 경우에는 그 상황이 매우 심각한 가운데, 이를 해결하기 위하여 비수도권 읍·면 지역 내 주거혜택 부여가 강조되고 있음에도 불구하고 현행 국민주택규모 상향 대상이 해당 지역 전체가 아닌 일부로 한정되어 있어 비수도권 읍·면 지역 내 인구유입을 촉진하는데 한계가 있다는 지적이 있음.

이에 비수도권 읍·면 지역 전체에 대해서 국민주택규모를 100제곱미터 이하로 규정함으로써 비수도권 읍·면 지역 내 인구유입을 촉진하고 지역활성화 및 국가 균형발전에 이바지하려는 것임(안 제2조제6호).

Ⅲ. 검토의견

1. 국민주택규모 확대 적용(안 제2조제6호)

개정안은 비수도권 읍·면 지역 전체에 대해서 국민주택규모를 100제곱미터 이하로 규정하려는 것임.

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 5. (생략) 6. “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다. 7. ~ 29. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ----- ----- ----- ----- ----- 읍 또는 면 지역----- -----. -----. 7. ~ 29. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

현행법은 “국민주택규모”를 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택으로 정의하면서, 예외적으로 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권¹⁾을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역

은 100제곱미터 이하로 규정하고 있음(제2조제6호).²⁾

그런데 최근 저출산 및 수도권 인구집중현상이 심화됨에 따라 지방소멸위기가 가속화되고 있고 특히 비수도권 읍·면 지역의 경우 그 상황이 매우 심각한 가운데, 이를 해결하기 위하여 비수도권 읍·면 지역 내 주거혜택 부여가 강조되고 있음에도 불구하고 현행 국민주택규모 상향 대상이 해당 지역 전체가 아닌 일부로 한정되어 있어 비수도권 읍·면 지역 내 인구유입을 촉진하는데 한계가 있다는 지적이 있음.

개정안은 “비수도권 중 도시지역이 아닌 읍·면 지역”에서만 100제곱미터 이하로 인정하고 있는 현행법상 국민주택규모에 대한 예외를 “비수도권 읍·면 지역 전체”로 확대하여 비수도권 읍·면 지역 내의 주거복지 혜택을 늘려 인구유입을 촉진하려는 것으로 그 취지는 타당해 보임.

다만, 다음과 같은 점을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것

1) 서울특별시, 인천광역시, 경기도

「수도권정비계획법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “수도권”이란 서울특별시와 대통령령으로 정하는 그 주변 지역을 말한다.

「수도권정비계획법 시행령」

제2조(수도권에 포함되는 서울특별시 주변 지역의 범위) 「수도권정비계획법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에서 “대통령령으로 정하는 그 주변 지역”이란 인천광역시와 경기도를 말한다.

2) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

으로 보임.

먼저 ‘국민주택규모’라는 개념은 정비사업 등 주택건설사업 추진시 일정 비율을 국민주택규모로 건설하도록 하는 등 주택건설의 기준이 되고, 주택기금의 지원은 국민주택규모 이하의 주택의 구입·임차·개량·리모델링을 위한 경우에 가능하여 주택기금지원의 기준이 되며, 부가가치세 면제, 취득세 감면 등 각종 세제 혜택뿐만 아니라 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 특별공급이 국민주택규모 이하로 규정되어 있는 등 주택 청약제도와의 관련이 있음.³⁾

이처럼 ‘국민주택규모’라는 개념은 주택의 건설·공급 뿐만 아니라 금융·세제, 주거복지 등 사회 전반에 미치는 영향이 큰 사항인 만큼 이에 대한 예외를 확대⁴⁾할 경우 주택공급, 주거 및 과세복지의 형평성에 반할 우려가 없는지 검토할 필요가 있음.

또한 지방의 인구가 감소하고 수도권 인구집중현상이 심화되는 문제가 단순히 지방에 규모가 큰 주택이 부족한 것이 원인인지 아니면 교육, 문화, 일자리 등 사회 인프라의 차이에서 비롯된 것인지 여부를 면밀히 분석하여, 과연 국민주택규모에 대한 예외를 확대하는 것이 지방으로의

3) ‘국민주택규모’ 인용 규정 현황 관련 자세한 내용은 <참고 p.6-8> 참조

4) 국토교통부에 따르면, 개정안대로 예외를 확대할 경우 그 규모는 현행 410개 읍·면에서 1,252개 읍·면 수준으로 늘어날 것이라고 함.

인구 유입에 효과적인 방안이 될 수 있을지 검토할 필요가 있음.

국토교통부는 지방 인구유입을 촉진하기 위해 비수도권에 넓은 평형의 주택공급을 활성화하기 위한 개정안의 취지에는 공감하나, 서민주거안정을 위한 국민주택제도의 본질을 훼손할 우려가 있고 조세형평성 문제 등을 감안시 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5576

참고

'국민주택규모' 인용 규정 현황

※ 국토교통부 제출

구분	내용	비고
1. 주택건설 · 공급		
정의	국민주택규모: 주거전용면적 85㎡이하 주택 * 비수도권·비도시지역 읍면 : 100㎡이하 주택	주택법§2제6호
	도시형생활주택: 300세대 미만 국민주택규모 이하 주택	주택법§2제20호
	공공주택: 국가·지방재정, 주택기금 지원을 받아 공급하는 국민주택규모 이하 주택	공특법§2①
주택기금 지원기준	국민주택규모 이하의 주택 구입·임차·개량·리모델링	주택도시기금법§9①
주택용지 공급기준	국민주택규모 주택 건설을 위한 국공유지 우선 매각·임차	주택법§30①
	개발된 택지중 국민주택규모 주택건설용지 우선 공급	택촉법 영§13조의2①
	지역개발사업 조성토지는 수의계약으로 공급 가능	지역개발지원법 영§38③
	도시개발사업 조성토지는 추첨으로 공급 가능	도시개발법 영§57③
	도심융합특구사업 조성토지는 추첨으로 공급 가능	도심융합특구법 영§14③
	혁신도시사업 조성토지는 추첨으로 공급 가능	혁신도시법 영§17②
	공업지역정비사업 조성토지는 추첨으로 공급 가능	도시공업지역지침§37③
주택 건설기준	공급 세대수 75%이하 국민주택규모로 건설	주택법 영§46조① * 주택조합등에 대한 주택규모별 공급비율에 관한 지침
	정비사업 전체 세대수 90%이하 국민주택규모로 건설 - 주거환경개선 90%이하, 재개발 80%이하, 재건축 60% 이하	도시정비법§10② * 정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율
	소규모정비사업 전세 세대수 90%이하 국민주택규모로 건설	소규모주택정비법§32②
	정비사업의 초과용적률 적용 주택은 국민주택규모로 건설	도시정비법§54④
	소규모정비사업의 특례적용(용적률 등) 주택은 국민주택규모로 건설	소규모주택정비법§49조의2③
	정비사업·공공재개발의 초과용적률 적용 주택은 장기 공공임대주택으로 공급 및 해당주택 지자체 인수	도시정비법§55①, §66③, §101조의5②
주택 건설의무	도심복합개발 사업시행자가 규제특례 적용시 국민주택규모의 주택건설 및 해당주택 지자체 인수	도심복합개발법§38① 도심복합개발법영§28②
	공공출자자는 도심복합개발 사업시행자가 공공기여로 건설하는 주택을 우선 인수 가능	도심복합개발법§46②
기타	민간임대·공공임대주택사업 광역교통부담금 감면	광역교통법 영§16
	사방지 지정 해제시 비용변상 면제	사방사업법 영§19③
	혁신지구사업시행자는 토지소유자에게 국민주택규모 초과 주택 현물보상 가능	도시재생법§55조의3①

구분	내용	비고
	가구당 임차 전용면적이 국민주택규모 이하인 주택으로 함	소년소녀가정 등 전세주택 지원 업무처리지침§6①
	일반매입, 청년·신혼부부매입임대리츠는 국민주택규모 이하인 주택으로 함	기존주택등 매입임대주택 업무처리지침§6①

2. 세제관련

양도세 과세특례	민간임대주택 사업자 장기보유 양도차익에 대한 양도세 특별공제(8년 이상 50%, 10년 이상 70%)	조특법 영§97조의3
재산세 과세특례	사업주가 종업원에 제공하는 주택 1세대 1주택 특례세율(0.05~0.35%)	지방세법 영§110조의2
중부세 합산배제	사업주가 종업원에 제공하는 주택 종합부동산세 합산배제	중부세법 영§4조
부가세 면제	국민주택규모 이하의 주택 공급시 부가가치세 면제	조특법 영§106조
	국민주택규모 토지임대부 분양주택에 부수되는 토지의 임대용역에 대한 부가가치세 면제	부가가치세법§41조
소득세 소득공제	국민주택규모 주택의 임차차입금 소득공제(상환금액의 40%)	소득세법 영§112조
청약저축 소득공제	국민주택규모 이하의 주택 소유자에 대한 주택청약종합저축 소득공제(연납입액의 40%)	조특법 영§87
월세금액 세액감면	국민주택규모 이하 주택에 대한 월세 세액공제 (월세액의 15~17%)	조특법 영§95조
임대소득 세액감면	국민주택규모 이하인 소형주택 임대사업자의 임대소득 세액 감면(소득세의 30%~75%)	조특법 영§96조
청년도약 계좌 비과세	청년도약계좌 가입자가 국민주택규모 이하 주택취득으로 비과세 혜택 미적용되는 경우 과세징수 미적용	조특법 영§91조의22
농어촌특 별세 비과세	국민주택규모 이하의 주택에 대해 등록면허세 비과세	농어촌특별법 영§4

3. 청약제도 관련 ※ '국민주택규모'라는 용어가 아닌 '85㎡'로 규정

청약 가점제	60~85㎡이하 민영주택 입주자 선정시 : 가점제 적용 - 수도권내 공공주택지구: 가점제 70%, 투기과열지구 및 청약과열지역: 가점제 70%, 그 외 지역: 가점제 40% 85㎡초과 민영주택 입주자 선정시 : 가점제 적용 - 공공건설임대주택: 가점제 100%, 수도권내 공공주택지구: 가점제 80%, 투기과열지구: 가점제 80%, 청약과열지구: 가점제 50%	주택공급규칙§28
-----------	---	-----------

구분	내용	비고
특별공급	85㎡이하 1세대 1주택 기준으로 민영주택 특별공급	주택공급규칙§36
	개발제한구역 해제 택지개발사업지 등에서 공급하는 85㎡이하 주택의 특별공급	주택공급규칙§37
	공공주택사업자 등에 해당하는 사업주체가 공급하는 85㎡이하 주택 건설량의 10%이내 다자녀가구 특별공급	주택공급규칙§40
	85㎡이하 민영주택 건설량의 23%이내 신혼부부 특별공급	주택공급규칙§41
	85㎡이하 민영주택 건설량의 19%(공공택지 외의 택지에서 공급 시 9%)이내 생애최초 특별공급	주택공급규칙§43
	도시개발사업지에서 공급하는 85㎡이하 민영주택에 대해 해당 토지소유자 특별공급	주택공급규칙§44
	85㎡이하 민영주택 건설량의 5%이내 국가유공자 특별공급	주택공급규칙§45
무주택 요건	공공주택사업자 등에 해당하는 사업주체가 공급하는 85㎡이하 주택 건설량의 5%이내 노부모 특별공급	주택공급규칙§46
재당첨 제한	비도시지역 또는 면에 위치한 85㎡이하 단독주택 비수도권 3억, 수도권 5억 이하인 85㎡이하 주택·분양권 임차주택을 경·공매로 매수한 임차인 소유 85㎡이하 주택	주택공급규칙§53

4. 대출 · 금융 관련 ※ '국민주택규모'라는 용어가 아닌 '85㎡'로 규정

기금대출	주택 구매를 위한 디딤돌대출(HUG) 기금대출 대상 (수도권 85㎡, 비수도권·비도시지역 읍·면 100㎡이하)	주택도시보증공사(HUG)
반환보증	주택·주거용오피스텔의 전세보증금 반환 보증 가입 대상 (수도권 85㎡, 비수도권·비도시지역 읍·면 100㎡이하)	주택도시보증공사(HUG)
정책대출	주택 구매를 위한 보금자리론(HF) 정책대출 대상 (수도권 85㎡, 비수도권·비도시지역 읍·면 100㎡이하)	한국주택금융공사(HF)