

주택법 일부개정법률안 (이용선의원 대표발의)

의안 번호	21804
----------	-------

발의연월일 : 2026. 10. 6.

발 의 자 : 이용선 · 안태준 · 박해철
장종태 · 김남근 · 윤건영
허영 · 박희승 · 김준환
송재봉 의원(10인)

제안이유

현행법은 수도권 분양가상한제 주택 등에 부여되는 실거주 의무로 인한 수분양자의 주거이전 불편 및 자금조달 어려움을 해소하기 위하여 최대 3년의 범위 내에서 입주를 유예할 수 있도록 하고 있음.

그러나, 거주 의무자가 유예 제도를 활용할 때 별도의 신고 절차를 두고 있지 않아 실제 거주하지 않으면서 주민등록만 옮겨두는 위장전입 등의 부정행위가 발생하더라도 거주 의무 위반에 따른 처벌 여부가 불확실해지고, 특히 적발되지 않을 경우에는 실제 거주하지 않고도 거주 의무를 이행할 수 있는 편법 수단으로 악용될 위험이 매우 높은 상황임.

아울러, 현재 지자체 등이 실태조사를 통해 거주 의무 이행 여부를 확인 할 수 있도록 하고 있으나, 실태조사 시기 및 실거주 여부를 객관적으로 검증할 수 있는 자료와 정보 제공의 법적 근거가 불명확하

여 조사의 실효성 이 낮다는 지적이 있음.

이에, 거주 의무자가 거주 의무 유예를 활용하려는 경우 관할 시·군·구에 신고하도록 하는 한편, 실태조사 실시에 관한 기준 및 실거주 사실 확인을 위한 자료 제공의 법적 근거를 명확히 하는 등 제도 운영 과정에서의 미비사항을 보완하려는 것임.

주요내용

가. 거주 의무자가 3년 이내의 범위에서 입주 또는 거주를 유예하려는 경우 관할 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하고, 이를 위반하는 경우 3백만원 이하의 과태료를 부과함(안 제57조의2제2항 신설 및 제106조제4항).

나. 국토교통부장관과 지방자치단체의 장이 거주 실태조사를 해야 하는 대상 주택을 각각 구분하여 거주 의무기간 중에 1회 이상 조사를 실시하도록 하고, 실태조사를 위해 제공받을 수 있는 자료의 구체적인 범위를 대통령령으로 정하도록 하면서 제공 주체에 관련 법인·단체를 추가하며, 실태조사에 관한 국토교통부장관의 업무를 한국토지주택공사 또는 지방공사에 위탁할 수 있도록 함(안 제57조의3 및 제89조제5항 신설).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제57조의2제2항부터 제9항까지를 각각 제3항부터 제10항까지로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(종전의 제2항) 단서 중 “한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조, 제64조, 제78조의2 및 제106조에서 같다)”를 “한국토지주택공사”로 하고, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 중 “제2항”을 “제3항”으로, “제8항”을 “제9항”으로, “제7항”을 “제8항”으로, “제1항 또는 제7항”을 “제1항 또는 제3항 및 제7항”으로 하며, 같은 조 제5항(종전의 제4항) 중 “제3항”을 “제4항”으로 하고, 같은 조 제8항(종전의 제7항) 본문 중 “제3항 및 제4항”을 “제4항 및 제5항”으로 하며, 같은 조 제9항(종전의 제8항) 중 “제7항”을 “제8항”으로 하고, 같은 조 제10항(종전의 제9항) 중 “제3항 및 제4항”을 “제4항 및 제5항”으로, “제7항”을 “제8항”으로 한다.

- ② 제1항 전단에 따라 최초 입주가능일부터 3년 이내에 입주 유예하려거나 법률 제20393호 주택법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 거주 유예하려는 거주 의무자는 대통령령으로 정하는 바에

따라 해당 주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. 이 경우 시장·군수·구청장은 제57조의3제1항제1호에 따른 공공분양주택 또는 토지임대부 분양주택의 신고현황을 분기마다 그 분기가 끝나는 다음 달 말일까지 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조, 제64조, 제78조의2 및 제106조에서 같다)에 알려주어야 한다.

제57조의3제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항부터 제4항까지를 각각 제3항부터 제5항가지로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(종전의 제2항) 전단 중 “국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장”을 “조사기관”으로, “자료 또는 정보의 제공을 관계 기관의 장”을 “대통령령으로 정하는 자료 또는 정보의 제공을 관계 기관 및 관련 법인·단체 등”으로 하며, 같은 항 후단 중 “관계 기관의 장”을 “관계 기관 및 관련 법인·단체 등”으로 하고, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 중 “제1항”을 “제2항”으로 하며, 같은 조 제5항(종전의 제4항) 중 “국토교통부 또는 지방자치단체의 소속 공무원 또는 소속 공무원”을 “조사기관의 소속 공무원이나 직원 또는 소속 공무원이나 직원”으로, “제1항과 제2항”을 “제2항과 제3항”으로 한다.

- ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 거주 의무자들의 실제 거주 여부를 확인하기 위하여 다음 각 호의 구분에 따른 주택에 대

하여 거주 의무기간 중에 1회 이상 조사를 실시하고, 필요한 경우 수시로 실태조사를 실시할 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택 및 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택: 국토교통부장관

2. 제1호 외의 주택: 지방자치단체의 장

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장과 제89조제5항에 따라 거주실태조사 업무를 위탁받은 자(이하 이 조에서 “조사기관”이라 한다)는 제1항에 따른 조사를 위하여 거주 의무자등에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원 또는 직원으로 하여금 해당 주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 서류 등의 제출을 요구받거나 해당 주택의 출입·조사 또는 필요한 질문을 받은 거주 의무자등은 모든 세대의 해외 출장 등 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제89조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 국토교통부장관은 제57조의3제1항제1호에 따른 공공분양주택 및 토지임대부 분양주택의 거주 실태조사에 관한 사무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사 또는 지방공사에 위탁할 수 있다.

제100조 중 “제57조의3제4항”을 “제57조의3제5항”으로 한다.

제101조제1호의3 중 “제57조의2제2항 또는 제7항”을 “제57조의2제3항

또는 제8항”으로 한다.

제104조제10호 중 “제7항”을 “제8항”으로 한다.

제106조제4항제1호 및 제2호를 각각 제2호와 제3호로 하고, 같은 조에 제1호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2호(종전의 제1호) 중 “제57조의2제2항 및 제8항”을 “제57조의2제3항 및 제9항”으로 하고, 같은 조 제3호(종전의 제2호) 중 “제57조의3제1항”을 “제57조의3제2항”으로 한다.

1. 제57조의2제2항을 위반하여 신고를 하지 아니한 자

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제57조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무 등) ① (생략) <u><신설></u>	제57조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무 등) ① (현행과 같음) ② 제1항 전단에 따라 최초 입주가능일부터 3년 이내에 입주자를 유예하려거나 법률 제20393호 주택법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 거주를 유예하려는 거주 의무자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. 이 경우 시장·군수·구청장은 제57조의3제1항제1호에 따른 공공분양주택 또는 토지임대부주택의 신고현황을 분기마다 그 분기가 끝나는 다음 달 말일까지 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를

② 거주 의무자는 제1항에 따른 거주 의무를 이행하지 아니한 경우 해당 주택을 양도(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다)할 수 없다. 다만, 거주 의무자가 제1항 각 호 외의 부분 단서 이외의 사유로 거주 의무 기간 이내에 거주를 이전하려는 경우 거주 의무자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조, 제64조, 제78조의2 및 제106조에서 같다)에 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

③ 한국토지주택공사는 제2항 단서 또는 제8항에 따라 매입 신청을 받거나 거주 의무자 및

말한다. 이하 이 조, 제64조, 제 78조의2 및 제106조에서 같다)에 알려주어야 한다.

③

한국

토지주택공사

-----00-----

-----.

④ ----- 제3항
----- 제9항 -----

제7항에 따라 주택을 공급받은 사람(이하 “거주의무자등”이라 한다)이 제1항 또는 제7항을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 위반사실에 대한 의견청취를 하는 등 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다.

④ 한국토지주택공사가 제3항에 따라 주택을 매입하는 경우 거주의무자등에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액(이하 “매입비용”이라 한다)을 지급한 때에는 그 지급한 날에 한국토지주택공사가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

⑤·⑥ (생략)

⑦ 한국토지주택공사는 제3항 및 제4항에 따라 취득한 주택을 국토교통부령으로 정하는

제8항-----

-----제1항 또는 제3항 및 제8항-----

---.

⑤ -----제4항

⑥·⑦ (중전의 제5항·제6항과 같음)

⑧ -----제4항 및 제5항-----

바에 따라 재공급하여야 하며, 주택을 재공급받은 사람은 거주 의무기간 중 잔여기간을 계속하여 거주하지 아니하고 그 주택을 양도할 수 없다. 다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서의 사유에 해당하는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

⑧ 제7항에 따라 주택을 재공급받은 사람이 같은 항 단서 이외의 사유로 거주 의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사에 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

⑨ 한국토지주택공사가 제3항 및 제4항에 따라 주택을 취득하거나 제7항에 따라 주택을 공급하는 경우에는 제64조제1항을 적용하지 아니한다.

제57조의3(분양가상한제 적용주택 등의 거주실태 조사 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 거주 의무자등의

-----.

-----.

⑨ 제8항-----

-----.

⑩ -----제4항
및 제5항-----
-----제8항-----

-----.

제57조의3(분양가상한제 적용주택 등의 거주실태 조사 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 거주 의무자등의

실제 거주 여부를 확인하기 위하여 거주 의무자등에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 서류 등의 제출을 요구받거나 해당 주택의 출입·조사 또는 필요한 질문을 받은 거주 의무자등은 모든 세대원의 해외출장 등 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

실제 거주 여부를 확인하기 위하여 다음 각 호의 구분에 따른 주택에 대하여 거주 의무기간 중에 1회 이상 조사를 실시하고, 필요한 경우 수시로 실태 조사를 실시할 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조 제1호나목에 따른 공공분양주택 및 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택: 국토교통부장관

2. 제1호 외의 주택: 지방자치단체의 장

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장과 제89조제5항에 따라 거주실태조사 업무를 위탁받은 자(이하 이 조에서 “조사기관”이라 한다)는 제1항에 따른 조사를 위하여 거주

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 주민등록 전산정보(주민등록번호 · 외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다), 가족관계 등록사항 등 실제 거주 여부를 확인하기 위하여 필요한 자료 또는 정보의 제공을 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

무자등에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원 또는 직원으로 하여금 해당 주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 서류 등의 제출을 요구받거나 해당 주택의 출입·조사 또는 필요한 질문을 받은 거주자의 무자등은 모든 세대원의 해외출장 등 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 조사기관-----

대통령령으로 정하는 자료 또는 정보의 제공을 관계 기관 및 관련 법인·단체 등-----

관계기관 및 관련 법인·단체
등-----.

③ <u>제1항</u>에 따라 출입·조사·질문을 하는 사람은 국토교통부령으로 정하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 하며, 조사자의 이름·출입시간 및 출입목적 등이 표시된 문서를 관계인에게 교부하여야 한다. ④ <u>국토교통부 또는 지방자치단체의 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 사람은 제1항과 제2항에 따라 얻은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.</u> 제89조(권한의 위임·위탁) ①~④ (생략) <u><신설></u> 제100조(벌칙) 제55조제5항, 제56	④ <u>제2항</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ⑤ <u>조사기관의 소속 공무원이나 직원 또는 소속 공무원이나 직원-----제2항과 제3항-----</u> ----- ----- ----- ----- ----- 제89조(권한의 위임·위탁) ①~④ (현행과 같음) ⑤ <u>국토교통부장관은 제57조의 3제1항제1호에 따른 공공분양주택 및 토지임대부 분양주택의 거주 실태조사에 관한 사무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사 또는 지방공사에 위탁할 수 있다.</u> 제100조(벌칙) -----
---	---

조제10항 및 제57조의3제4항을 위반하여 정보 또는 자료를 사 용·제공 또는 누설한 사람은 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

제101조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제2호 및 제3호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 3 배에 해당하는 금액이 3천만원 을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해 당하는 금액 이하의 벌금에 처 한다.

1. ~ 1의2. (생 략)

1의3. 제57조의2제2항 또는 제7 항을 위반하여 거주 의무를 이 행하지 아니하고 해당 주택을 양도한 자

2. ~ 5. (생 략)

제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하 의 벌금에 처한다.

-----제57조의3제5항-----

제101조(벌칙) -----

1. ~ 1의2. (현행과 같음)

1의3. 제57조의2제3항 또는 제8 항-----

2. ~ 5. (현행과 같음)

제104조(벌칙) -----

1. ~ 9. (생략) 10. 제57조의2제1항 및 <u>제7항</u>을 위반하여 거주 의무기간 중에 실제로 거주하지 아니하고 거주한 것으로 속인 자 제106조(과태료) ①~③ (생략) ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다. <u><신설></u> 1. <u>제57조의2제2항 및 제8항</u>을 위반하여 한국토지주택공사에 해당 주택의 매입을 신청하지 아니한 자 2. <u>제57조의3제1항</u>에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 해당 주택의 출입·조사 또는 질문을 방해하거나 기피한 자	1. ~ 9. (현행과 같음) 10. -----<u>제8항</u>----- ----- ----- ----- 제106조(과태료) ①~③ (현행과 같음) ④ ----- ----- -----. 1. <u>제57조의2제2항</u>을 위반하여 <u>신고를 하지 아니한 자</u> 2. <u>제57조의2제3항 및 제9항</u>----- ----- ----- 3. <u>제57조의3제2항</u>----- ----- ----- -----
--	---