

주택법 시행규칙 일부개정령안

기 관 명 (부 서 명)	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
연 월 일	20 . . .

법제처 심사 전

## 1. 개정이유

토지임대부 분양주택을 분양받은 자가 전매행위 제한기간 중에 양도하고자 하는 경우 한국토지주택공사가 환수하여 재공급하도록 하는 등 토지임대부 분양주택 공급 활성화를 위한 「주택법」이 개정(법률 제19851호, 2023. 12. 26. 공포, 2024. 6. 27. 시행)됨에 따라 토지임대부 분양주택의 재공급 가격 등 위임된 사항을 규정하는 한편, 토지사용 동의서 서식 신설 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## 2. 주요내용

가. 한국토지주택공사가 매입한 주택의 재공급 가격(안 제23조의4)

전매행위 제한기간 중 법 위반 또는 전매 동의 신청 등에 따라 취득한 주택을 취득금액에 이자, 취득세, 재산세, 등기비용 등 제경비를 포함한 금액 이하로 공급하도록 함

나. 토지사용 동의서 신설(안 제7조, 제12조, 별지 제11호의6서식)

토지의 사용권원을 확보하였음을 증명하는 서류, 토지사용 승낙서 등을 제출하도록 하고 있으나 별도 서식을 규정하지 않아 국민 불편을 초래한다는 지적에 따라 토지사용 동의서 서식 신설

## 3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(0000. 00. 00. ~ 00. 00.) 결과, 특기할 사항  
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

## 주택법 시행규칙 일부개정령안

주택법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제3항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 별지 제11호의6서식의 토지사용 동의서 등 토지의 사용권원(이하 “토지의 사용권원”이라 한다)을 확보하였음을 증명하는 서류

제12조제4항제2호 각 목 외의 부분 본문 중 “토지사용”을 “별지 제11호의6서식의 토지사용 동의서 등 토지사용”으로 한다.

제23조의4제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제57조의2제7항”을 “법 제57조의2제7항 및 법 제64조제6항”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “「공공주택 특별법」”을 “법 제2조제9호의 토지임대부 분양주택 또는 「공공주택 특별법」”으로 하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호의 금액을 모두”를 “다음의 취득금액 및 비용을”로 하고, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 한다.

### 1. 취득금액

가. 법 제57조의2제1항, 제64조제1항을 위반하여 매입 후 재공급하는 주택:  
법 제57조의2제4항에 따른 매입비용

나. 법 제57조의2제2항 및 제78조의2제1항에 따라 매입신청을 받아 매입하거나 법 제64조제2항 단서에 따라 우선 매입 후 재공급하는 주택:  
영 별표 3의2에 따른 해당 주택의 매입금액

### 2. 비용

가. 제1호에 따른 취득금액에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기  
예금의 평균이자율을 적용한 이자를 더한 금액

나. 취득세, 재산세, 등기비용 등 주택의 취득 및 보유에 따른 부대비용  
제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(분양가상한제 적용주택 등의 전매행위 동의신청서) ① 영 제73조  
제4항에서 “국토교통부령으로 정하는 전매행위 동의신청서”란 별지 제25  
호의4서식을 말하며, 해당 신청서를 제출할 때에는 다음 각 호의 서류를  
첨부해야 한다.

1. 분양계약서 사본

2. 인감증명서 또는 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」 제2조제3호의  
본인서명사실확인서

② 영 제73조제4항에 따라 제1항의 동의신청서를 받은 한국토지주택공사  
(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에  
는 공공주택사업자를 말한다. 이하 제23조의4에서 같다)는 「전자정부법」  
제36조제2항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 주민등록표 초본 및  
건물 등기사항증명서를 확인해야 한다. 다만, 신청인이 주민등록표 초본의  
확인에 동의하지 않는 경우에는 해당 서류를 첨부하도록 해야 한다.

제27조 중 “제1항제3호 또는 제4호”를 “제1항제3호, 제4호 및 제6호”로 한다.  
별지 제11호의6서식 및 별지 제25호의4서식을 각각 별지와 같이 신설한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 2024년 6월 27일부터 시행한다.

제2조(토지사용 동의서의 적용례) 제7조의3 및 제12조의 개정 규정에도 불구하고

하고 이 규칙 시행 이전에 작성된 토지사용 동의서 등은 그 효력을 가진다.

## 토지사용 동의서

※ 색상이 어두운 란은 동의자가 작성하지 않습니다.

접수번호	접수 일자	
동의자	성명(법인의 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인등록번호)
	주소	전화번호

본인은 「주택법」 제11조, 제11조의3, 제21조 및 제22조에 따라 조합설립 인가, 조합원 모집 신고, 주택건설사업계획의 승인 등을 통해 주택을 건설·공급하기 위하여 토지의 사용권원을 확보하는 것에 대하여 (등록사업자, ○○지역주택조합)에게 설명을 듣고 아래의 본인 소유 권리에 대하여 사용 동의합니다.

년    월    일

동의자

(인감날인)

**등록사업자(○○지역주택조합) 귀하**

동의 소유 토지(권리) 현황					
번호	구분	지번	지목/ 용도	면적(㎡)	비고
1					
2					
3					
4					

첨부서류: 신분을 증명하는 문서사본 1부.

### 유의사항

1. 구분에는 “소유권, 지상권 등” 동의자 소유 토지 또는 지상권 등의 해당 토지를 사용할 수 있는 권리를 기재합니다.
2. 지목/용도에는 “토지의 지목, 건축물, 공작물 등” 동의자 소유 토지 또는 지상권 등과 관련된 실체를 기재합니다.
3. 소유 토지 작성란이 부족한 경우에는 별지에 적고 간인(間印)을 하여야 합니다.

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

## 전매행위 동의신청서

수분양자 (거주의무자)	성명	주민등록번호	
	주소	연락처	(주택) (휴대폰)

주택의 표시	(아파트) (동) (호)		
	주택 소재지(주소)		
	전용면적 (㎡)	입주일(예정)	
	계약체결일 년 월 일	년	월 일
	잔금 완납 여부 [ ]미납 [ ]완납	소유권 이전일	
	전매제한기간: (년) 거주의무기간: (년)	년	월 일

전매행위 동의 신청 사유 (제73조제4항)	<input type="checkbox"/> 1호: 근무·생업·질병·취학·결혼	<input type="checkbox"/> 2호: 상속주택으로 이전
	<input type="checkbox"/> 3호: 해외이주 또는 체류	<input type="checkbox"/> 4호: 이혼으로 배우자에게 이전
	<input type="checkbox"/> 5호: 공익사업·이주대책	<input type="checkbox"/> 6호: 경매·공매
	<input type="checkbox"/> 7호: 일부를 배우자에게 증여	<input type="checkbox"/> 8호: 실직, 파산, 신용불량

「주택법」 제64조, 같은 법 시행령 제73조제4항 및 같은 법 시행규칙 제26조의2에 따라 위 주택에 대한 전매행위 동의를 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

### 한국토지주택공사 사장(공공주택사업자) 귀하

첨부서류	1. 분양계약서 사본 2. 인감증명서 또는 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」 제2조제3호의 본인서명사실확인서
------	---

#### 한국토지주택공사(공공주택사업자) 확인사항

「주택법 시행규칙」 제26조의2제2항에 따라 한국토지주택공사(공공주택사업자)는 「전자정부법」 제36조제2항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음 각 호의 서류를 확인해야 합니다.

1. 주민등록표 초본
2. 건물 등기사항증명서

#### 행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 한국토지주택공사(공공주택사업자)가 「전자정부법」 제36조제2항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 한국토지주택공사(공공주택사업자) 확인사항 중 주민등록표 초본을 확인하는 것에 동의합니다.

\* 동의하지 않는 경우에는 신청인이 직접 관련 서류를 제출해야 합니다.

신청인

(서명 또는 인)

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]



## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제7조(주택조합의 설립인가신청 등) ①·② (생략)</p> <p>③ 영 제20조제1항제1호가목8)에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>④ ~ ⑨ (생략)</p> <p>제12조(사업계획의 승인신청 등) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 영 제27조제6항제1호가목에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 사업주체가 토지의 소유권을 확보하지 못한 경우에는 <u>토지 사용 승낙서</u>(「택지개발촉진법」 등 관계 법령에 따라 택</p>	<p>제7조(주택조합의 설립인가신청 등) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- ----- -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>별지 제11호의6서식의 토지 사용 동의서 등 토지의 사용 권원(이하 “토지의 사용권원”이라 한다)을 확보하였음을 증명하는 서류</u></p> <p>④ ~ ⑨ (현행과 같음)</p> <p>제12조(사업계획의 승인신청 등) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- <u>별지 제11호의6서식의 토지사용 동의서 등 토지사용</u> -----</p>

지로 개발·분양하기로 예정된 토지에 대하여 해당 토지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우에는 그 권원을 증명할 수 있는 서류를 말한다). 다만, 사업주체가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제외한다.

가. ~ 마. (생략)

3. ~ 7. (생략)

⑤ ~ ⑩ (생략)

제23조의4(매입한 분양가상한제 적용주택 등의 공급) ① 한국토지주택공사는 법 제57조의2제7항에 따라 주택을 공급하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 공급해야 한다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조 제1호나목의 공공분양주택의 경우에는 같은 법 시행규칙 별표 6에 따른 입주자 자격을 충족하는 사람을 대상으로 공급할 것

2. (생략)

② 한국토지주택공사는 제1항에 따라 주택을 공급하는 경우

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

가. ~ 마. (현행과 같음)

3. ~ 7. (현행과 같음)

⑤ ~ ⑩ (현행과 같음)

제23조의4(매입한 분양가상한제 적용주택 등의 공급) ① -----  
----- 법 제57조의2제7항 및 법 제64조제6항-----  
-----  
-----  
-----

1. 법 제2조제9호의 토지임대부 분양주택 또는 「공공주택 특별법」 -----  
-----  
-----  
-----

2. (현행과 같음)

② -----  
-----

에는 다음 각 호의 금액을 모두  
더한 금액 이하로 공급해야 한  
다.

1. 법 제57조의2제4항에 따른  
매입비용에 「은행법」에 따  
른 은행의 1년 만기 정기예금  
의 평균이자율을 적용한 이자  
를 더한 금액

2. 취득세, 재산세, 등기비용 등  
주택의 취득 및 보유에 따른  
부대비용

--- 다음의 취득금액 및 비용  
을 -----  
--.

1. 취득금액  
가. 법 제57조의2제1항, 제64  
조제1항을 위반하여 매입  
후 재공급하는 주택: 법 제  
57조의2제4항에 따른 매입  
비용

나. 법 제57조의2제2항 및 제  
78조의2제1항에 따라 매입  
신청을 받아 매입하거나  
법 제64조제2항 단서에 따  
라 우선 매입 후 재공급하  
는 주택: 영 별표 3의2에  
따른 해당 주택의 매입금  
액

2. 비용  
가. 제1호에 따른 취득금액에  
「은행법」에 따른 은행의  
1년 만기 정기예금의 평균  
이자율을 적용한 이자를  
더한 금액

나. 취득세, 재산세, 등기비용  
등 주택의 취득 및 보유에  
따른 부대비용

<신 설>

제26조의2(분양가상한제 적용주택 등의 전매행위 동의신청서)

① 영 제73조제4항에서 “국토교통부령으로 정하는 전매행위 동의신청서”란 별지 제25호의4서식을 말하며, 해당 신청서를 제출할 때에는 다음 각 호의 서류를 첨부해야 한다.

1. 분양계약서 사본

2. 인감증명서 또는 「본인서명 사실 확인 등에 관한 법률」 제2조제3호의 본인서명사실확인서

② 영 제73조제4항에 따라 제1항의 동의신청서를 받은 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 제23조의4에서 같다)는 「전자정부법」 제36조제2항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 주민등록표 초본 및 건물 등기사항증명서를 확인해야 한다. 다만, 신청인이 주민등록표 초본의 확인에 동의하지 않는 경우에는

<p>제27조(분양가상한제 적용주택 등의 부기등기 말소 신청) 법 제64조제4항에 따라 같은 조 <u>제1항 제3호 또는 제4호</u>에 해당하는 주택에 대한 부기등기를 한 경우에는 해당 주택의 소유자가 영 제73조에 따른 전매행위 제한기간이 지났을 때에 그 부기등기의 말소를 신청할 수 있다.</p>	<p><u>해당 서류를 첨부하도록 해야 한다.</u></p> <p>제27조(분양가상한제 적용주택 등의 부기등기 말소 신청) -----  ----- <u>제1항제3호, 제4호 및 제6호</u>-----  -----  -----  -----  -----  -----  -----.</p>
--	--