

수 신      각 언론사 정치부·경제부·사회부

발 신      참여연대 민생희망본부 (담당 : 박효주 간사 02-723-5303 min@pspd.org)

제 목      [논평] 정부와 국회는 투기 세력 배불리는 실거주 의무기간, 전매제한 완화 논의 즉각 중단하라

날 짜      2023. 03. 29. (총 2 쪽)

## 논 평

---

### 정부와 국회는 투기 세력 배불리는 실거주 의무기간, 전매제한 완화 논의 즉각 중단하라

투기 예방 장치 무력화해 시세차익 노리는 투기세력에게 이익  
무주택 실수요자들 청약기회 줄어들어, 누굴 위한 규제완화인가

---

1. 언론 보도에 따르면, 내일(3/30) 국회 국토교통위원회에서 공공택지에서 건설하는 분양주택과 분양가상한제가 적용되는 일반분양 주택의 실거주의무기간을 사실상 폐지하는 내용의 주택법 개정(의안번호 19796, 유경준의원 대표발의)안이 다뤄질 전망이다. 정부 또한 이 법안의 처리에 발맞춰 분양권 전매제한 완화 내용을 담은 주택법 시행령 개정안을 처리할 예정이다. 이 법안은 거주 목적이 아닌 시세차익을 노리는 투기세력에게 이익을 가져다주면서 실수요자들에게 피해를 가져올 수 있는 명백한 ‘투기조장법’이다. 국회 국토위는 해당 법안의 문제점과 부작용을 충분히 논의하여 이 법안이 처리되지 않도록 해야 할 것이다. 참여연대 민생희망본부는 정부와 국회가 부동산 투기를 불러오고, 무주택 실수요자들에게는 피해를 입히는, 전매제한 및 실거주 의무기간 완화 조치를 즉각 중단할 것을 촉구한다.
2. 실거주 의무기간은 주변 시세에 비해 저렴한 일부 분양주택에 대한 공공성을 확보하기 위한 최소한의 규정이자, 거주 목적이 아닌 시세차익 등을 목적으로 하는 투기세력이 분양주택에 당첨되지 못하도록 하여 무주택 실수요자를 보호하는 장치이다. 이마저 무력화시키면, 향후 경기변동과 저금리 시기에 주택 청약과열 현상과 로또분양 논란이 되풀이될 것이 자명하다. 이번 주택법 개정안이 처리되면 현재 공공택지의 분양주택과

분양가상한제 주택에서 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 최대 5년동안 적용하는 실거주 의무기간도 사실상 폐지되게 된다.

3. 또한 뒤이은 시행령 개정을 통해 분양권 전매제한 완화가 예정대로 시행되면, 수도권 공공택지(분양가 상한제 적용) 및 규제지역인 서울 강남 3구(강남구·서초구·송파구)와 용산구의 전매제한 기간은 최대 10년에서 3년으로, 서울 전역이 포함되는 과밀억제권역은 8년에서 1년으로, 그 외 지역은 3년에서 6개월로 대폭 완화된다. 시행령 개정 이전 이미 분양을 마친 아파트에도 소급적용되어, 올림픽파크포레온(둔촌주공 재건축)의 경우 분양권 전매제한 기간이 8년에서 1년으로 줄어들어 2025년 1월부터 분양권을 되팔수 있게 된다. 강남 3구를 포함해 둔촌주공 재건축과 같은 지역에 규제가 대폭 완화되는 셈이다.
4. 정부와 여당은 주택 거래를 활성화하고 거주이전의 자유를 보장한다는 명목으로 규제 완화가 필요하다고 주장하지만 그 실상은 투기세력들과 거주 의사도 없으면서 분양받아 시세차익을 보려는 사람들에게만 이익이 돌아가게 된다. 또한 투기세력의 가세로 청약 시장에서 이들과 경쟁해야 하는 신혼부부를 포함한 무주택 실수요자들에게는 청약의 기회가 크게 줄어드는 피해를 야기하게 된다. 부동산 투기 규제 완화에 대한 부작용을 고려하지 않은 주택법 개정안, 시행령 개정안은 폐기되어야 마땅하다. 참여연대 민생희망본부는 전매제한 및 실거주 의무기간 완화 시도를 즉각 중단할 것을 촉구한다. 끝.