

# 서울특별시 토지임대부 분양주택 사업의 원활한 추진을 위한 「주택법」 개정 촉구 건의안

(홍국표 의원 대표 발의)

의안 번호	95
----------	----

발 의 년 월 일: 2022년 08월 29일

발 의 자: 홍국표, 강석주, 경기문,  
곽향기, 김경훈, 김규남,  
김길영, 김동욱, 김영옥,  
김용일, 김용호, 김원중,  
김원태, 김재진, 김지향,  
김춘곤, 김태수, 김형재,  
김혜영, 김혜지, 남창진,  
도문열, 문성호, 박 석,  
박성연, 박영한, 박춘선,  
박철성, 박환희, 서호연,  
소영철, 송경택, 송도호,  
신복자, 심미경, 옥재은,  
왕정순, 유만희, 유정인,  
윤기섭, 윤영희, 이경숙,  
이병윤, 이상욱, 이상훈,  
이숙자, 이원형, 이은림,  
이종배, 이종태, 이종환,  
이희원, 임만균, 임춘대,  
장태용, 최민규, 최유희,  
최호정, 한 신, 황유정,  
황철규 의원(61명)

## 1. 주문

- 서울시는 부동산 가격 폭등으로 고통받고 있는 서민층의 내 집 마련 실현과 주거생활 안정을 위해 저렴한 가격으로 주택을 공급할 수 있는 토지임대부 분양주택(반값 아파트) 사업을 적극적으로 추진할 계획임.
- 하지만, 토지임대부 분양주택이라는 명칭이 공공임대주택과 혼동이 되는 등 시민의 오해를 야기하고, 환매 주체의 한정적 허용, 분양가 상한제의 적용 등 「주택법」 상의 제한이 과도한 측면이 있어 서울시 토지임대부 분양주택 사업의 원활한 추진을 위해 개정을 건의함.

## 2. 제안이유

- 전 정부의 부동산 정책 실패와 지난 10년간 누적된 서울시의 소극적인 주택 공급으로 증가하는 수요를 충족시키지 못해 서울시 집값이 폭발적으로 상승하면서 무주택 서민층의 주거비용 부담이 증가하고 경제적 양극화 현상이 심화되는 등 큰 사회적 문제가 되고 있음.
- 이에 따라 서울시는 정비사업 활성화, 역세권 개발 등 민간 주도의 공급 확대로 정책 방향을 선회하였고, 주택 공급의 정상화와 시민의 주거 안정을 실현하기 위해 공공부문에서는 무주택 서울시민에게 합리적인 가격으로 고품질 공공주택을 분양하기 위한 토지임대부 분양주택 사업을 적극적으로 추진할 계획임.
- 하지만, 근거 법률인 「주택법」에서 명칭(토지임대부 분양주택)의 불명확성, 환매 주체의 한정적 허용, 분양가상한제의 적용, 사인 간 전매 금지 등 일부 규정에서 문제점이 있으므로 서울시 토지임대부 분양주택 사업이 활성화될 수 있도록 국회와 관계부처인 국토교통부에 개정을 건의함.

## 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「주택법」

## 4. 이송처

- 국회, 국토교통부

## 서울특별시 토지임대부 분양주택 사업의 원활한 추진을 위한 「주택법」 개정 촉구 건의안

지난 10년간 누적된 서울시의 소극적인 주택 공급으로 민간 분양 아파트 공급이 감소하면서 증가하는 주택 수요를 충족시키지 못하였고, 규제를 통해 부동산 시장을 안정화하려던 전 정부의 정책 실패와 맞물려 서울시 집값의 폭등을 야기하였다.

그 결과 무주택 서민층의 주거비용 부담이 가중되면서 가계부채가 증가하고, 내 집 마련의 꿈이 좌절되면서 투기성 투자의 성행, 근로 의욕 저하 등의 심각한 사회적 문제가 되고 있으며, 경제적 양극화의 골이 더욱 깊어졌다.

이에 따라 서울시는 서민층의 주거생활 안정을 위해 시장친화적인 공급 확대를 정책 방향을 선회하였고, 저렴한 가격으로 양질의 주택을 공급하고자 이른바, ‘반값 아파트’라고 불리는 토지임대부 분양주택 사업을 적극적으로 추진할 계획이다.

서울시의 토지임대부 분양주택 사업은 서울주택도시공사(SH)가 토지를 소유하며 그 위에서 세워진 건물(아파트)만 시민에게 분양한 후 토지 소유자(SH)가 수분양자에게 매달 소정의 토지 임대료를 받는 방식으로 서민층은 적은 자금부담으로 내 집을 마련하고 자산의 축적을 동시에 실현할 수 있을 것으로 기대된다.

하지만, 토지임대부 분양주택이라는 「주택법」 상 명칭이 주택 공급에 중점을 두고 있는 정책의 목적과 달리 ‘임대’라는 용어를 사용해 혼선을 초래하고, 환매 주체의 한정적 허용, 분양가상한제의 적용 등 과도한 제한으로 서울시 토지임대부 분양주택 사업의 원활한 추진을 가로막고 있다.

이에 서울특별시의회는 주택 공급의 정상화와 시민의 주거 안정을 실현하기 위한 서울시 토지임대부 분양주택 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 국회와 정부에 다음과 같이 「주택법」의 개정을 강력히 촉구·건의하는 바이다.

첫째, 토지임대부 분양주택은 주택의 분양 공급에 주된 목적이 있음에도 불구하고 ‘임대’라는 용어로 인해 공공임대주택과 혼선을 주고 있으므로 「주택법」 제2조 제9호의 명칭을 ‘건물 분양주택’으로 개정하라!

둘째, 토지임대부 분양주택은 기본형 건축비에 가산 비용을 더한 수준으로 분양가를 정하고 있어 고품질 주택의 공급과 재원 확보에 한계가 있으므로 지속적인 사업 추진을 위해 분양가 상한제에서 제외되도록 「주택법」 제57조를 개정하라!

셋째, 건물분양자의 주거 안전성 보장을 강화하기 위해 토지 임대차 기간과 갱신 기간의 범위를 현행 40년에서 50년으로 확대 하도록 「주택법」 제78조를 개정하라!

넷째, 토지임대부 분양주택의 지속적인 재공급을 위해 환매 주체를 한국토지주택공사가 아니라 공급자인 토지소유자가 되도록 「주택법」 제78조의2를 개정하라!

다섯째, 주거 사다리 역할을 위해 전매제한 기간 이후 민간 거래를 허용하고자 환매 의무기간을 전매제한 기간 이전으로 한정하도록 「주택법」 제78조의2를 개정하라!

2022. 8. .

**서울특별시의회 의원 일동**