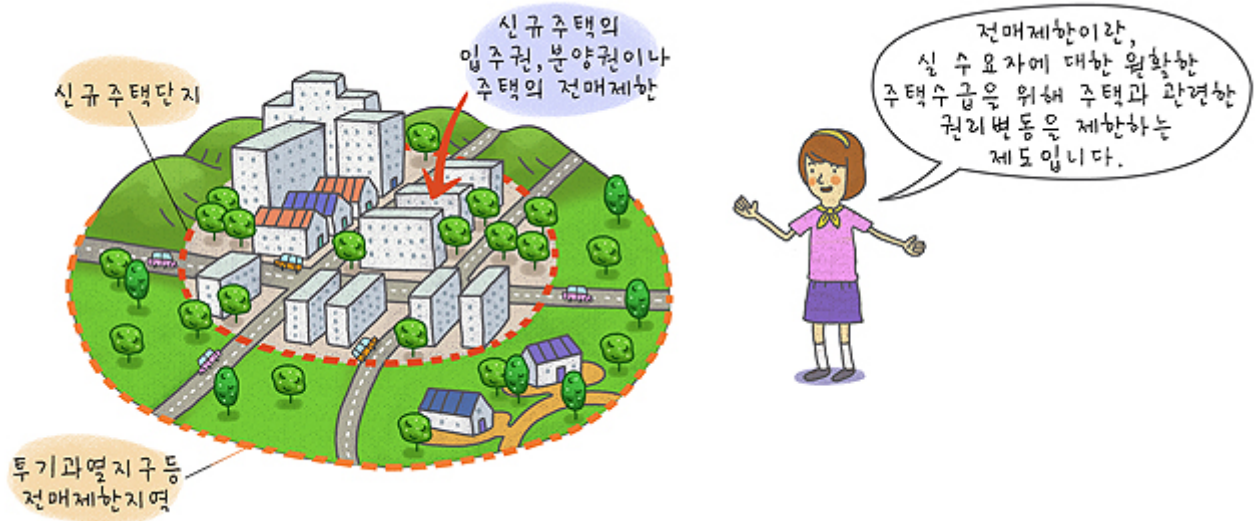


전매(轉賣)제한

주택의 수급상황 및 투기우려 등을 감안하여 규정된 기간 동안 신규 주택의 입주자 선정 지위 또는 주택에 대해 상속 이외의 매매·증여 및 그 밖의 권리 변동을 수반하는 일체의 행위를 제한하는 것



용어설명

사전적으로 ‘전매轉賣’는 다른 사람이 산 것을 다시 사는 것을 의미하며 전매제한이라 함은 산 것을 다시 파는 것을 제한하는 것으로 그 제한 대상은 포괄적이라고 할 수 있으나, 주로 「주택법」에서 규정하는 주택을 대상으로 하여 실수요자에 대한 주택의 수급 및 투기억제를 위해 기간을 정하여 주택입주자로 선정된 지위 또는 주택에 대한 상속 이외의 매매(賣買)·증여(贈與) 및 그 밖의 권리 변동을 수반하는 일체의 행위에 대한 제한을 의미한다.

주택입주자로 선정된 지위는 일반적인 입주권과 분양권을 의미하며 그 구분은 다음과 같다.

- ① 입주권 : 관리처분계획인가 등을 통해 조합원등이 입주자로 선정된 지위
- ② 분양권 : 청약을 통해 조합원 외의 일반이 입주자로 선정된 지위

「주택법」에서는 입주자로 선정되어 당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위에 대한 전매제한의 대상 및 기간을 10년 이내에서 지역별로 규정하도록 하고 있다.

「주택법」에 의한 분양권 전매제한 대상은 다음과 같다.

- ① 투기과열지구(投機過熱地區)안에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위
- ② 분양가상한제 적용주택 및 당해 주택의 입주자로 선정된 지위.

(다만, 「수도권정비계획법」에 따른 수도권 이외의 지역으로서 투기과열지구가 아니거나 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택 및 해당 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외)

- ③ 「주택법」의 규정에 의하여 지정된 주택공영개발지구에서 분양가상한제가 적용되지 않는 공공기관이 건설·공급하는 공동주택 및 당해 주택의 입주자로 선정된 지위

한편 전매제한 대상인 주택의 입주자로 선정된 자 또는 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우에는 따로 예외를 규정하고 있으며, 공공택지에서 건설 공급되는 주택의 경우에는 해당 사업자인 대한주택공사 및 지방공사가 당해 주택을 우선 매입할 수 있다. 또한 전매제

한 대상 주택을 공급하는 사업주체는 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 소유권 보존등기와 동시에 부기등기(附記登記)를 해야 할 의무를 가진다.

이 같은 「주택법」에 규정된 주택관련 전매제한 이외에도 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업으로 조성 공급되는 택지에 대한 전매제한, 및 「건축물의 분양에 관한 법률」에 의한 수도권 내의 특별시, 광역시 및 대도시에서 분양하는 100실 이상의 오피스텔에 대한 제한 등이 있다.

※ 투기과열지구

해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역 중 「주택법」 시행령의 기준을 충족하는 곳에 대해 국토교통부 장관이 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지구이다.

투기과열지구로 지정된 지역 내에서는 분양권 전매제한, 무주택 세대주 우선분양, 공개추첨분양 청약순위제한 등이 적용된다.

※ 전매제한대상 중 전매가 불가피한 경우

다음의 어느 하나에 해당되어 사업주체(대한주택공사, 지방공사)의 동의를 받은 경우

- ① 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우를 제외.
- ② 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
- ③ 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 해외에 체류하고자 하는 경우
- ④ 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 그 배우자에게 이전하는 경우
- ⑤ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공한 자가 사업시행자로 부터 이주 대책용 주택을 공급받은 경우 (사업시행자의 알선으로 공급받은 경우를 포함한다)로서 시장·군수 또는 구청장이 확인하는 경우 가. 이주대책용 주택을 공급받기로 결정된 후 투기과열지구의 지정 또는 분양권 전매 제한으로 해당 주택의 분양권 전매가 금지되는 경우

나. 이주대책용으로 공급받은 분양가상한제 적용주택을 전매제한기간의 2분의 1 이상을 경과하여 전매하는 경우
- ⑥ 「주택법」에 의한 투기과열지구를 제외한 전매제한 대상 주택의 소유자가 국가·지방자치단체 및 금융기관에 대한 채무를 이행하지 못하여 경매 또는 공매가 시행되는 경우

관련법규

주택법 동법시행령 건축물의 분양에 관한 법률 택지개발촉진법 수도권정비계획법 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

관련용어

투지과역지구 분양가상한제 공영개발 입주권 분양권

참고

- 알기쉬운 도시계획 용어집 - 서울특별시 도시계획국

From:
<https://www.conschoool.co.kr/> - DB World

Permanent link:
<https://www.conschoool.co.kr/%EA%B1%B4%EC%84%A4%EC%9A%A9%EC%96%B4/%EC%A0%84%EB%A7%A4%EC%A0%9C%ED%95%9C>

Last update: 2016/04/07 03:59

