

주택·건설경영정보

강남 3개구(강남·강동·송파)와 성남시 분당구 주택거래신고지역으로 지정 - 작년 10.29대책의 후속조치 시행 -

건교부 주택정책과 2004. 4. 21

- 건설교통부는 10.29대책 이후 안정세를 보여오던 주택가격이 최근 강남지역 재건축추진 아파트 등 일부지역에서 불안양상을 보임에 따라
 - 이를 조기에 차단하고 주택시장 안정기조를 확고히 정착시키기 위해 강력한 안정대책을 추진키로 하였음.
- 우선 10.29대책에서 도입된 「주택거래신고제」를 조기에 시행하기 위해 4월 26일자로 서울시 강남구·강동구·송파구 및 성남시 분당구 전역을 주택(아파트)거래신고지역으로 지정키로 하였으며
 - 최근 시장불안의 근원인 재건축아파트에 대해서는 재건축에 따른 개발이익을 환수하는 방안을 부동산공개념 검토위원회에서 논의하여 시행방안을 조기에 확정·추진키로 하였음.

주택(아파트)거래신고지역 4곳 지정

- 건교부는 4월 21일 주택정책심의위원회(위원장

- : 강동석 건교부장관)의 심의결과에 따라 4월 26일자로 서울시 강남·강동·송파구와 성남시 분당구를 아파트거래신고지역으로 지정키로 하였음.
- 건교부는 금년 3월말을 기준으로 신고지역 지정기준에 해당되는 지역은 서울 강남·강동·송파구, 성남 분당·수정구, 아산, 김포, 춘천 등 8개 시군구로 나타났으며,
 - ※ 주택거래신고지역 지정기준 및 대상지역
 - 소득세법상 투기지역중에서
 - i) 직전월 아파트 또는 연립주택 값 상승률이 1.5% 이상(강동구)
 - ii) 3개월간 아파트 또는 연립주택 값 상승률이 3% 이상(아산·춘천)
 - iii) 연간 아파트 또는 연립주택 값 상승률이 전국 상승률의 2배 이상인 지역(서울 강남·강동·송파구, 성남 분당·수정구, 김포)
 - 이들 후보 지역중 집값상승을 견인하고 있고 인근 지역으로 가격상승세가 확산될 우려가 큰 서울시 강남구 등 3개구와 성남시 분당구 4곳을 우선 주택거래신고지역으로 지정하되,

○ 최근 주택가격이 안정세를 회복하고 있는 김포시와 성남 수정구와 다른 지역에 미치는 영향이 크지 않는 춘천시와 아산시는 일단 지정 대상에서 제외하였다고 밝혔음.

※ 최근 아파트가격 상승률(%)

- 김 포 : -0.5(1월) → -0.7(2월) → -0.2(3월)

- 수정구 : -0.2(1월) → 0.6(2월) → 0.9(3월)

※ 춘천 1~3월 주택거래건수 : 1,505건(2003년) → 1,359건(2004년)

※ 아산주요 주택건설지표

- 미분양 물량(세대) : 1,054(1월) → 1,224(2월) → 1,315(3월)

- 사업승인 현황(연면적, 천㎡) : 0(1월) → 385(2월) → 114(3월)

- 건축허가 면적(연면적, 천㎡) : 52(1월) → 45(2월) → 50(3월)

□ 그러나, 건교부는 이번에 신고지역에서 제외된 지역이라도 다음달 주택가격이 상승할 때에는 즉시 지정할 수 있도록 주요 감시지역으로 관리하고

○ 특히 3월까지의 기준으로는 지정기준에는 해당되지 않으나, 여전히 집값이 상승세에 있는 서울 서초구·용산구와 경기도 과천시 등은 지정요건에 해당될 경우 지체없이 신고지역으로 지정할 수 있도록 특별히 감시·관리하기로 하였음.

※ 3월 아파트가격 상승률 : 서초 0.8%, 과천 : 1.3%

※ 1~3월 상승률 변화 : 서초 -0.9 → 0.9 → 0.8, 과천 -1.3 → 2.2 → 1.3

※ 연간 아파트가격 상승률 : 서초 15.6%, 과천 : 9.5%

□ 서울 강남구 등 4개 지역이 4월 26일부터 아파트거래신고지역으로 지정됨에 따라

○ 4월 26일부터 신고지역에서 전용 60㎡를 초과하는 아파트(재건축 정비구역으로 지정되었거나 재건축조합설립인가를 받은 단지는 평형에 관계없이 모든 아파트)에 대해 새로이 거래계약을 체결한 매도자 및 매수자는 공동으로

15일 이내에 실거래가 등 거래내역을 관할 시군구에 신고하여야 하며

○ 4월 26일전에 거래계약을 체결하였으나, 지정일 현재 검인을 받지 않은 경우에도 26일부터 15일 이내에 신고하여야 함.

※ 신고사항 : 당사자, 계약일, 주택소재지, 주택의 종류·규모, 실거래가, 소유권 이전예정일, 부동산중개업자, 계약의 조건·기한

□ 신고지역으로 지정된 시군구는 신고된 실거래가를 기준으로 취득세율을 부과하고 신고내역을 국세청에 통보하며

※ 취득세율이 현행보다 3~5배정도 증가

○ 신고내역을 통보받은 국세청은 이를 향후 양도소득세 부과를 위한 과세자료로 활용하게 됨.

□ 신고지역에서 신고의무를 게을리하거나 허위로 신고하는 경우 매도자·매수자 모두에게 최고 취득세액의 5배(주택가격의 10%)까지 과태료가 부과됨.

재건축개발이익 환수방안 조기추진

□ 아울러 건설교통부는 주택거래신고제 시행과 더불어 최근 국지적 과열양상을 보이는 재건축 시장의 근원적 안정을 위해 10.29대책에서 2단계 조치로 발표된 '재건축개발이익환수'를 조기에 추진하기로 하였음.

□ 이를 위해 건설교통부는 시민단체 대표·주택전문가 16인으로 구성된 「부동산공개념검토위원회(위원장 : 김정호 KDI교수)」를 소집하여 조속히 구체적인 시행방안을 마련하고

○ 상반기중 관세부처 및 당청협의 등 절차를 거쳐 시행방안을 확정하여 하반기중에 시행할

계획이라고 밝혔음.

- 건교부는 또한 주택거래신고제 본격 시행과 함께 10.29대책에서 마련된 부동산세제 개선안이 차질없이 추진되고 있어 앞으로 주택시장 안정 기조가 정착될 것으로 전망하였음.
- 우선 보유과세 현실화를 위한 재산세제 개편안에 따라 금년 6월에 최초로 인상된 재산세 고지서가 발부될 예정임.
- ※ 강남 대치동 38평아파트 : 2003년 13만원 → 2004년 81만원
- 종합부동산세는 2005년중 도입될 수 있도록 현재 시행방안을 마련중에 있으며 하반기중

관련 법률안이 국회에 제출될 예정

- 다주택보유자 양도세 강화는 신규주택 취득자는 금년부터 이미 적용중이며 기존주택보유자에 대해서는 내년부터 적용됨.
- 마지막으로 부동산투기혐의자에 대한 금융재산 일괄조회도 금융실명법 개정(2004년 1월)으로 7월부터 시행할 계획임.
- 주택거래신고제, 재건축개발이익 환수 및 세제 개선안이 시행되는 내년부터 강남지역이라 하더라도 과거처럼 아파트 투자에 따른 자본이득을 기대하기 어려울 것으로 건교부는 분석하였음.

1세대 3주택 양도세 중과 제외대상 소형주택의 범위

재경부 재산세제과 2004. 4. 26

1. 1세대 3주택 이상자에 대한 양도소득세 중과내용

2003년 10월 29일 주택시장안정대책의 일환으로 1세대 3주택 이상자의 주택양도차익에 대해서는 양도소득세를 중과함.

- 중과내용 : 1세대 3주택 이상자의 주택양도차익에 대해 양도소득세 과세시
 - 장기보유특별공제 배제(3년 이상 보유시 10~30% 공제)
 - 보유기간에 관계없이 60%의 높은 세율로 과세
 - ※ 양도소득세율 : 미등기양도자산 70%
 - 1년 미만보유자산 50%
 - 2년 미만 보유자산 40%
 - 2년 이상보유자산 9~36%
- 시행시기 : 2004.1.1부터 시행하되

- 2003.12.31 현재 1세대 3주택 이상인 자가 2004.12.31 이전에 기존주택을 양도하는 경우에는 일반세율 적용(1년 유예)
- 1년 유예를 받기 위하여는 2004.1.1 이후 새로이 주택을 추가취득하지 아니하여야 함.

2. 1세대3주택 이상 해당여부 판정기준

- 1세대가 소유하고 있는 다음 주택을 기준으로 3주택 이상인지 여부를 판정함.
 - 서울, 광역시(군지역 제외) : 모든 주택
 - 경기도(읍·면지역 제외) : 모든 주택
 - 기타지역 : 국세청기준시가 기준으로 3억원을 초과하는 주택
 - ※ 기타지역 : 광역시 군지역
 - 경기도 도농복합시의 읍·면지역
 - 기타 도지역

- 앞의 지역에 해당하더라도 다음 주택은 종과대 상에서 제외
 - 조세특례제한법에 의하여 양도소득세 감면대상인 주택
 - 예) 신축주택 취득후 5년내 양도시 양도세 100% 감면
 - 장기임대주택 등
 - 건설임대주택 : 5호 이상, 3~5년 이상 임대, 국민주택 규모 이하
 - 매입임대주택
 - 신규사업자(2003.10.30 이후 신규사업자등록자) : 국민주택 규모 이하의 주택을 5호 이상 취득하여 10년 이상 임대하는 경우
 - 기존사업자(2003.10.29 이전 사업자등록자) : 국민주택 규모 이하의 주택을 2호 이상 취득하여 5년 이상 임대하는 경우

○ 재정경제부령(소득세법시행규칙)이 정하는 일정규모 이하의 소형주택



이번에 규정하려는 내용

3. 1세대 3주택 이상이라도 양도소득세 종과대 상에서 제외되는 소형주택의 범위

- 소형주택의 범위(① + ② + ③)
 - ① 2003.12.31 이전에 취득한 주택으로서
 - ② 국세청기준시가 기준으로 주택가액(토지가액 포함)이 4천만원 이하이고
 - ③ 주택의 면적이 다음 기준 이하인 것

- 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)
 - 전용면적기준 60㎡(18평) 이하
- 단독주택
 - 건평 60㎡(18평) 이하이고
 - 대지 120㎡(36평) 이하인 것
- ※ 오피스텔은 제외

□ 다만, 앞의 기준에 해당되더라도 도시및주거환경정비법에 의한 정비구역(재개발·재건축지역)에 소재하는 주택은 제외

- 소형주택 해당여부는 정비구역(재개발·재건축지역) 지정·고시일을 기준으로 판단
 - ※ 재개발 : 정비기반 시설이 열악하고 노후·불량건물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

※ 정비구역 지정절차
 기본계획수립 → 정비구역 지정 → 추진위원회 구성 → 안전진단 → 조합설립 → 사업시행 인가 → 관리처분계획 인가 → 준공 및 청산

- ※ 재건축 : 정비기반 시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

4. 서울, 경기, 6대 광역시 소재하는 소형주택

- 소형주택수는 약 885천호로
- 전체 주택수 6,911천호의 12.8% 수준

5. 언제부터 시행되나

- 시행규칙 공포일 이후 양도분부터 적용
 - 4월중 입법예고를 거쳐
 - 5월중 공포·시행 예정

2003년말 기준 지역별 소형주택 수 추정(천호)

| 구 분 | 서울 | 경기 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 합 계 |
|------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 전 체 | 1,946 | 2,227 | 796 | 521 | 594 | 293 | 313 | 221 | 6,911 |
| 소형주택 | 124 | 183 | 114 | 72 | 160 | 112 | 46 | 44 | 885 |
| (%) | (6.4) | (8.2) | (14.3) | (13.8) | (26.9) | (38.2) | (14.7) | (19.9) | (12.8) |

공동주택(오피스텔 등) 분양광고 철지

건교부 주거환경과 2004. 4. 23

1. 공동주택 또는 오피스텔을 분양하면서 건축허가나 사업계획승인 신청 도시와 다르게 분양안내책자를 작성하고 견본주택을 만들어 입주민 등 국민을 현혹시키고 법질서를 문란케 하여 주택건설에 대한 국민의 신뢰를 저하시키는 사안들이 발생하고 있습니다.

2. 특히, 오피스텔을 건축하면서 안내책자나 견본주택 상으로는 사실상의 공동주택으로 작성·건설하여 배포·공개함으로써 청약대상자들을 현혹시키거나 일부 공동주택의 발코니를 거실이나 침실로 확장하여 입주자 전부를 위법자화시키는 일들을 조장하고 있으며, 추후 입주민들이 오피스텔을 공동



주택으로 오인하여 입주할 경우 공동주택단지에서 당연히 갖추어야 할 학교를 비롯한 기반시설 부족으로 인한 사회문제를 야기할 소지도 대단히 우려되는 상황입니다.

3. 이에 정부에서는 주택공급질서를 확립하고 주택건설에 대한 대국민 신뢰를 회복하고자 다음 사항을 지시하니 이행에 착오 없기 바랍니다.

가. 공동주택 및 오피스텔의 분양안내 책자 및 견본주택은 건축허가 또는 사업계획승인 도시와 일치시킬 것

- 이미 안내책자를 배포하였거나 지어진 견본주택은 허가 또는 승인 받은 설계도서대로 시정조치하고, 청약자 등에게 공지할 것
- 시정조치에 불응할 경우 공동주택에 해당하므로 건축물의 용도를 공동주택으로 하여 건축허가를 다시 받거나 주택법에 의한 사업계획 승인을 받도록 할 것

나. 공동주택의 발코니를 거실이나 침실 등으로 확장하는 경우 무허가 증축이 되어 위법자로 형사처벌을 받을 수 있음을 안내책자에 명기할 것

- 발코니 확장시 건축법 제83조의 규정에 의한 이행강제금 및 동법 제79조 또는 주택법 제91조의 규정에 의한 벌칙적용을 받음을 명기할 것

4. 앞으로 우리부에서는 주택공급질서의 확립을 위해 분양안내 책자 및 견본주택을 주기적으로 점검할 계획이니, 각 시·도 및 자치단체에서도 적극 협조하여 주시기 바랍니다.

산업입지 제도개선 방안 마련

건교부 입지계획과·도시정책과 2004. 4. 16

건설교통부는 4월 16일(금) 9:00 정부과천청사
에서 개최된 경제장관간담회를 거쳐 산업입지 제도
개선방안을 마련하였음.

금일 마련된 산업입지 제도개선 방안의 기본방향
과 주요내용은 다음과 같음.

1. 기본방향

- 국토의 계획적 관리를 통하여 한정된 토지의
효율적 이용을 도모하고 소규모·난개발을 방
지하기 위하여 환경친화적인 산업입지 공급을
확대하기로 함.
- 공장 설립은 가급적 산업단지 등 계획입지로
유도하고, 관리지역에 개별공장이 입지할 경
우에도 가급적 시장·군수가 지정하는 '공장
설립가능지역' 등으로 유도함.

※ 계획입지 : 산업단지와 공업지역

※ 개별입지 : 관리지역 등

2. 세부 개선내용

가. 개별입지 제도개선

- 관리지역(舊준농림지역)내에 공장을 설립하는
과정에서 제기된 애로요인을 해소하기 위해
허용기준제도를 개선
- ※ 「국토계획법」이 2003년 1월부터 시행되면서 관리지역내에
1만㎡ 미만 공장 신·증설이 원칙적으로 금지되고, '공장
설립가능지역'에 입지하도록 제도 변경
- ※ 공장부지면적이 1만㎡ 이상인 경우 개발행위허가(1만
㎡~3만㎡), 지구단위계획 수립(3만㎡ 이상)을 통해 공장설
립 가능

- 정부정책의 일관성 유지 및 소규모 난개발
환경오염 방지를 위하여 관리지역내 공장부지
면적이 1만㎡ 이상인 경우 공장을 신설할 수
있도록 한 현행 규정을 유지
- 다만, 중소기업의 경쟁력 유지 및 애로해소를
위하여 기존공장을 증설하는 경우에는 부지면
적 합계가 1만㎡ 미만이라도 허용
- 관리지역이 계획관리지역 등으로 세분화*되기
전까지 과도기(수도권·광역자치단체는 2005
년까지, 그외지역 2007년까지) 동안에 환경보
전이 필요한 '청정지역' 내에 5천㎡ 이상으로
공장을 증설하는 경우에는 사전환경성 검토협
의를 거쳐 허용여부를 결정
- ※ 금년 상반기중 국토계획법시행령 및 환경정책기본
법시행령 개정
- ※ 관리지역은 2007년까지(수도권·광역자치단체 2005년)
보전관리·생산관리·계획관리지역으로 세분화될 예정
- ※ 청정지역 : 상수원보호 및 하천수질관리를 위해 「수질환경
보전법」 제8조 제1항의 규정에 의해 환경부 고시로 지정한
지역으로 공장 폐수배출 허용기준을 엄격하게 규정한 지역
(관리지역의 20%, 전국토의 5.5% 추정)

- 시장·군수가 1만 5천㎡ 이상 지역을 '공장설
립가능지역'으로 지정할 경우 동 지역내에는 1
만㎡ 미만 소규모 공장 설립이 가능하므로 이
제도가 활성화될 수 있도록 세부 지정절차 및
표준지침을 마련
- 기존공장이 종전 부지면적의 50%범위 내에서
증설할 경우(증설후 합산부지면적 3만㎡ 미만)
에는 지구단위계획을 수립하지 않고 개발할
수 있도록 연접개발 제한규정을 완화

※ 연접개발 제한제도 : 사업자를 분할하여 개발하는 편법 방식을 위하여, 관리지역에서 연접하여 개발하여 여러차례에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우 하나의 개발행위로 보아 면적을 산정하고, 이 경우 개발면적이 3만㎡ 이상이 될 경우 2종 지구단위계획을 수립토록 함.

나. 계획입지(산업단지) 제도개선

□ 산업구조는 전통 제조업 중심에서 고도지식기반 첨단산업과 고용창출효과가 큰 서비스산업 등을 중심으로 변화하고 있고, 많은 지역에서 산업단지 공급이 부족한 문제점을 개선

※ 미분양율 : 일본 5~10% 수준, 한국 3.7%(북평·대불·군장 등 6개 장기 미분양 단지를 제외할 경우 2% 내외에 불과)

① 산업용지의 공급확대를 위한 규제폐지 및 국고지원 확대

○ 미분양율이 높은 시·도에 대한 산업단지 신규지정 제한제도를 폐지하여 수요가 많은 지역의 지방산업단지 지정을 허용

※ 현재는 시·도별로 미분양율이 국가산업단지는 5%, 지방산업단지는 10% 이상일 경우 산업단지 신규지정을 금지한 결과 수요가 많은 시·군의 신규지정을 규제

○ 첨단산업 등 입지수요에 적합한 산업단지를 공급할 수 있도록 지방산업단지 지정 최소면적기준을 현행 15만㎡ 이상에서 3만㎡ 이상(도시첨단산업단지*는 3만㎡ 이상→1만㎡ 이상)으로 하향 조정

※ 지식·문화·정보통신 등 첨단산업의 발전을 위하여 2001년 처음 도입

○ 지방산업단지 국고지원대상을 50만㎡ 이상에서 30만㎡ 이상으로 확대

※ 진입도로·용수·하폐수 등 기본 인프라 전액을 국고지원

② 도시첨단산업단지를 국민임대산업단지로 지정·개발하여 기존 분양방식 외에 저렴한 임대 가능하도록 국고지원을 확대

③ 장기 미분양·미개발 산업단지는 「단지별 대책반」을 구성하여 산업단지 특성에 맞는 미분양 해소방안을 마련

○ 입주업종 확대, 소필지 분할, 임대방식 전환 등 대책을 추진

○ 서비스업종(연구·교육·물류·체육·레저 등) 입지지원을 위한 복합레저단지 등으로 활용하는 방안도 추진

○ 불가피할 경우 산업단지 지정 해제도 검토

④ 다양한 산업단지 활성화를 위한 제도개선을 추진

○ 고용창출 효과가 큰 서비스산업에 대한 산업용지 공급을 확대하고 제조업 수준의 지원이 가능하도록 관련 제도를 정비

○ 개별법에 의한 기타단지(문화산업단지, 벤처기업전용단지, 중소기업 협동화단지 등)의 개발·육성을 위해 필요할 경우 「산업입지법」에 의한 산업단지와 연계하여 개발하도록 유도

○ 다양한 산업단지의 특성 및 개별법에 의한 지원과 부합되도록 산업단지 조성시 지원내용을 다양화·차등화

3. 향후 추진계획

○ 이번에 확정된 과제는 「산업입지및개발에관한법률」, 「국토의계획및이용에관한법률시행령」 개정 등 후속조치를 조속히 추진

건설교통부, 개발권양도제 검토를 위한 용역실시

- 도시계획 변경에 따른 손익조정 방안의 일환으로 검토 -

건교부 도시관리과 2004. 4. 22

□ 앞으로 토지이용계획이 변화된 것만으로 토지소유자가 부당하게 이익을 얻거나 일반적으로 손실을 보지 않도록 하는 방안이 강구된다.

- 건설교통부는 토지이용 규제에 따른 이익과 손실을 조정하기 위한 수단으로 미국 등 일부 선진국에서 도입하여 운영하고 있는 개발권양도제(TDR : Transferable Development Rights)를 검토하기 위한 연구에 착수했다고 밝혔다.

□ 현재 개별토지의 이용은 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역 등과 같은 용도를 지정하고 용도지역별로 개발밀도에 차등을 두어 제한하고 있다.

- 문제는 토지의 용도별로 다른 개발밀도가 토지가격에도 큰 격차를 발생시키고 있고,

- 토지용도가 주거지역에서 상업지역으로 변경되는 경우처럼 종전보다 개발밀도가 높은 용도로 변할 경우 지가가 상승하게 되고 그 지가 상승의 이익을 토지소유자가 고스란히 가져가고 있는 실정이다.

- 이처럼 개발이익을 환수하지 못하고 개발밀도를 고밀화하는 것은 도시기반시설의 부족과 재개발에 따른 투기현상 등의 부작용도 낳고 있다.

- 반면에, 녹지지역과 같이 개발밀도가 낮은 용도로 정해진 토지는 개발은 못하도록 제약하면서 충분한 보상이 이루어지지 않아 토지소유자들의 불만이 많아 왔던 게 사실이다.

□ 용도지역의 변화만으로 토지소유자가 막대한

이익을 보는 것은 사회정의에도 부합하지 않을 뿐 아니라 쾌적한 도시환경 조성에도 나쁜 영향을 미치고 있는 것이 사실이다.

- 또한, 최근 국민의 토지재산권에 대한 인식변화와 법원의 사적 토지소유권 보호강화 경향을 볼 때 아무 보상이 없이 단순히 공익 목적을 위해 개인의 토지를 강하게 제한하는 것은 어렵게 되었고 바람직하지도 않다고 볼 수 있다.

□ 이에 따라 건설교통부는 토지이용 규제에 따른 손익조정방안의 일환으로 개발권양도제를 검토하게 된 것이다.

- 개발권양도제(TDR : Transferable Development Rights)란 미국에서는 이미 오래전에 도입되어 활발하게 운영되고 있는 제도로, 토지의 소유권과 개발권을 분리하여 개발권을 개인에게 매매할 수 있도록 하는 제도를 말한다.

- 공원, 개발제한구역같이 보전이 필요한 지역의 개발권을 개발이 가능한 지역으로 매매할 수 있도록 하여 보전이 필요한 지역의 재산을 합리적으로 보호하면서 정부는 그 지역을 재정부담없이 보전할 수 있게 하는 것이다.

□ 건설교통부는 이 연구결과를 바탕으로 개발권양도제가 과연 우리나라 현실에서 도입할 수 있는지도 아울러 검토할 예정이다. ㉞

