

현행	개정(2021. 1. 1 시행)
자로부터 법 제16조제1항제4호에 따른 복합공사 중 분리하여 하도급할 경우 그 공사의 계획·관리·조정이 곤란하거나 공사비용이 현저히 증가하는 공사의 전부를 하도급받은 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 하도급받은 공사 중 일부에 대하여 그 공사에 관하여 전문성이 있다고 발주자 및 수급인이 인정하는 건설사업자에게 다시 하도급하는 경우 사. (생략) 2. (생략)	자로부터 2개 업종 이상의 전문공사로 구성된 종합공사의 일부를 분리하여 하도급할 경우 그 공사의 계획·관리·조정이 곤란하거나 공사비용이 현저히 증가하는 공사의 전부를 하도급받은 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 하도급받은 공사 중 일부에 대하여 그 공사에 관하여 전문성이 있다고 발주자 및 수급인이 인정하는 건설사업자에게 다시 하도급하는 경우 사. (현행과 같음) 2. (현행과 같음)
	부칙<국토교통부령 제765호> 제1조 ~ 제5조(생략) 제6조(건설공사실적 인정에 관한 특례) ① 부칙 제1조제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행일 전에 제23조 및 제24조에 따라 공시한 건설공사실적에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 다른 종합공사 또는 전문공사실적으로 인정받을 수 있다. 1. 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 전문공사를 도급받으려는 경우: 종합공사 실적 중 3분의 2를 전문공사 실적으로 인정 2. 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 전문공사로 구성된 종합공사를 도급받으려는 경우: 전문공사 실적 전부를 종합공사 실적으로 인정 ② 제1항에 따라 실적 인정을 받기 위한 세부적인 절차, 인정받은 실적의 관리 및 건설공사실적을 업종별로 구분하는 기준에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

2. 주택 분양가 상한제

□ 「주택법」(법률 제17486호, 2021. 2. 19. 시행)

① 개정이유

- 소규모 정비사업을 활성화하기 위하여 일정한 공공성 요건을 충족하는 사업에서 건설·공급하는 주택은 분양가상한제 적용대상에서 제외하고, 수도권에서 주변시세보다 저렴하게 공급하는 분양가상한제 적용주택에 대한 투기수요를 차단하고 실수요 중심으로 주택을 공급하기 위하여 입주자에게 거주 의무를 부과하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

② 주요 내용

- 한국토지주택공사 또는 지방공사가 소규모주택정비사업 등의 시행자로 참여하는 등 공공성 요건을 충족하는 경우로서 해당 사업에서 건설·공급하는 주택은 분양가상한제 적용을 제외함(제57조 제2항제4호 신설).
- 수도권에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택의 입주자는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위에서 계속하여 해당 주택에 거주하도록 하고, 거주 의무자가 거주 의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우 거주 의무자는 한국토지주택공사에게 해당 주택의 매입을 신청하도록 하는 한편, 거주 의무기간 중에 실제로 거주하지 아니하고 거주한 것으로 속인 자에 대한 처벌 근거를 마련함(제57조의2 및 제104조제10호 신설).
- 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 거주 의무자 등의 실제 거주 여부를 확인하기 위하여 거주 의무자 등에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있도록 하는 등 거주 실태 조사 근거를 마련함(제57조의3 신설).
- 수도권에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택에 대하여 전매 행위 제한기간 중에 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정하여 한국토지주택공사 등이 우선 매입할 수 있는 주택에 해당 주택의 입주자로 선정된 지위를 포함하고 이를 우선 매입하는 경우 해당 주택의 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율 및 해당 주택의 보유기간 등을 고려하여 매입금액을 달리 정할 수 있는 근거를 마련함(제64조제2항 및 제3항).
- 주택의 전매 행위 제한을 위반한 자에 대하여 주택의 공급질서 위반자와 동일하게 10년의 범위에서 주택의 입주자 자격을 제한할 수 있는 근거를 마련함(제64조제7항 신설).

〈신구조문 대비표〉

현행	개정(2021. 2. 29 시행)
제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① (생략) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. ~ 3. (생략) 〈신설〉	제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① (현행과 같음) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 한국토지주택공사 또는 지방공사가 다음 각 목의 정비사업의 시행자(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제8호 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제5호에 따른 사업시행자를 말한다)로 참여하는 등 대통령령으로 정하는 공공성 요건을 충족하는 경우로서 해당 사업에서 건설·공급하는 주택 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업으로서 면적, 세대수 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당되는 사업 나. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제

현행	개정(2021. 2. 29 시행)
③ ~ ⑦ (생략)	2조제3호에 따른 소규모주택정비사업 ③ ~ ⑦ (현행과 같음)
〈신설〉	제57조의2(분양가상한제 적용주택의 입주자의 거주 의무 등) ① 사업주체가 「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다)에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택의 입주자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조 및 제57조의3에서 “거주의무자”라 한다)는 해당 주택의 최초 입주가 능일부터 5년 이내의 범위에서 해당 주택의 분양가격과 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주의무기간”이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다. ② 거주의무자가 제1항 단서에 따른 사유 없이 거주의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우 거주의무자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조 및 제64조에서 같다)에 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다. ③ 한국토지주택공사는 제2항에 따라 매입신청을 받거나 거주의무자가 제1항을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 위반사실에 대한 의견청취를 하는 등 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다. ④ 한국토지주택공사가 제3항에 따라 주택을 매입하는 경우 거주의무자에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액(이하 “매입비용”이라 한다)을 지급한 때에는 그 지급한 날에 한국토지주택공사가 해당 주택을 취득한 것으로 본다. ⑤ 거주의무자는 거주의무기간 동안 계속하여 거주하여야 함을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다. ⑥ 제5항에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에 포함되어야 할 표기내용 등은 대통령령으로 정한다. ⑦ 제3항 및 제4항에 따라 한국토지주택공사가 취득한 주택을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공급받은 사람은 제64조제1항에 따른 전매제한기간 중 잔여기간 동안 그 주택을 전매(제64조제1항에 따른 전매를 말한다)할 수 없으며 거주의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 그 주택에 거주하여야 한다. ⑧ 한국토지주택공사가 제3항 및 제4항에 따라 주택을 취득하거나 제7항에 따라 주택을 공급하는 경우에는 제64조제1항을 적용하지 아니한다.

현행	개정(2021. 2. 29 시행)
〈신 설〉	제57조의3(분양가상한제 적용주택의 거주실태 조사 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 거주무자 및 제57조의2제7항에 따라 주택을 공급 받은 사람(이하 “거주무자등”이라 한다)의 실제 거주 여부를 확인하기 위하여 거주무자등에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 서류 등의 제출을 요구받거나 해당 주택의 출입·조사 또는 필요한 질문을 받은 거주무자등은 모든 세대원의 해외출장 등 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다), 가족관계 등록사항 등 실제 거주 여부를 확인하기 위하여 필요한 자료 또는 정보의 제공을 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ③ 제1항에 따라 출입·조사·질문을 하는 사람은 국토교통부령으로 정하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 하며, 조사자의 이름·출입시간 및 출입목적 등이 표시된 문서를 관계인에게 교부하여야 한다. ④ 국토교통부 또는 지방자치단체의 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 사람은 제1항과 제2항에 따라 얻은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.
제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택 또는 지위를 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. 1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위 2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등	제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다]으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. 1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택 2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으

현행	개정(2021. 2. 29 시행)
을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다. 3. 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 “수도권”이라 한다) 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다. 4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다. ② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 입주자로 선정된 자 또는 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 다만, 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사(사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 그 주택을 우선 매입할 수 있다. ③ 제1항을 위반하여 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우, 사업주체가 이미 납부된 입주금에 대하여 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액(이하 “매입비용”이라 한다. 이 조에서 같다)을 그 매수인에게 지급한 경우에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 보며, 제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용 주택을 우선 매입하는 경우의 매입비용에 관하여도 이를 준용한다. ④ ~ ⑥ (생략) 〈신 설〉	로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택은 제외한다. 3. 분양가상한제 적용주택. 다만, 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택은 제외한다. 4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택은 제외한다. ② 제1항 각 호의 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 다만, 제1항제3호의 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사가 그 주택을 우선 매입할 수 있다. ③ 제1항을 위반하여 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우, 사업주체가 매입비용을 그 매수인에게 지급한 경우에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 보며, 제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용주택을 우선 매입하는 경우에도 매입비용을 준용하되, 해당 주택의 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율 및 해당 주택의 보유기간 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 매입금액을 달리 정할 수 있다. ④ ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 국토교통부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다.