

전매행위 제한기간(제73조제1항 관련)

1. 공통 사항

- 가. 전매행위 제한기간은 입주자 모집을 하여 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 기산한다.
- 나. 주택에 대한 소유권이전등기에는 대지를 제외한 건축물에 대해서만 소유권이전등기를 하는 경우를 포함한다.
- 다. 주택에 대한 제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 전매행위 제한기간이 2 이상일 경우에는 그 중 가장 긴 전매행위 제한기간을 적용한다. 다만, 법 제63조의2제1항제2호에 따른 지역에서 건설·공급되는 주택의 경우에는 가장 짧은 전매행위 제한기간을 적용한다.

- 2. 법 제64조제1항제1호의 지위(투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 해당 주택(법 제64조제1항제3호에 해당하는 주택은 제외한다)에 대한 소유권이전등기일까지의 기간. 이 경우 그 기간이 5년을 초과하는 경우 전매행위 제한기간은 5년으로 한다.

- 3. 법 제64조제1항제2호의 지위(조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간

- 가. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지역을 말하며, 이하 같다)

제1지역	제2지역	제3지역	
		공공택지	공공택지 외의 택지
소유권이전등기일. 이 경우 그 기간이 3년을 초과하는 경우 전매행위 제한기간은 3년으로 한다.	1년 6개월	1년	6개월

비고: 제1지역, 제2지역 및 제3지역은 국토교통부장관이 법 제63조의2에 따라 지정·공고하는 조정대상지역의 구분에 따른다.

- 나. 위축지역(법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역을 말한다)

공공택지에서 건설·공급되는 주택	공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택
6개월	-

4. 법 제64조제1항제3호의 지위(분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간. 다만, 전매행위 제한기간이 3년 이내인 경우로서 그 기간이 지나기 전에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때 그 기간에 도달한 것으로 보며, 그 기간이 3년을 초과하는 경우로서 3년 이내에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때에 3년이 지난 것으로 본다.

가. 수도권

- 1) 해당 지구면적의 50퍼센트 이상이 개발제한구역을 해제하여 개발된 공공택지에서 건설·공급되는 주택 중 주거전용면적 85제곱미터 이하인 주택

구 분	「공공주택 특별법」 제2조제1호나목의 공공분양주택	공공분양주택 외의 주택	
		과열지역	그 밖의 지역
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100퍼센트 이상	3년	소유권이 전등기일	1년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 이상 100퍼센트 미만	4년		
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	5년		2년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 미만	6년	3년	

비고: 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

- 2) 1)에 해당하는 주택 외의 주택

구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역
공공택지에서 건설·공급되는 주택	3년. 다만, 과밀억제권역에서 건설·공급되는 85제곱미터 이하 주택의 경우에는 5년으로 한다.	1년
공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택	3년	6개월

택		
---	--	--

나. 수도권 외의 지역

구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역	
		광역시	그 밖의 지역
공공택지에서 건설·공급되는 주택	3년	1년. 다만, 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전공공기관 종사자, 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전기관 종사자 및 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조제3항제1호에 따른 이전대상 중앙행정기관등 종사자 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택은 3년으로 한다.	
공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택		6개월	-

5. 법 제64조제1항제4호의 지위(공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위)

수도권	수도권 외의 지역	
	광역시	그 밖의 지역
6개월	6개월	-