

주택법 일부개정법률안

(송언석의원 대표발의)

의안 번호	16630
----------	-------

발의연월일 : 2026. 2. 6.

발 의 자 : 송언석 · 김은혜 · 서지영
추경호 · 김성원 · 김민전
이현승 · 박성훈 · 정점식
박수영 · 이종욱 · 최은석
이소희 · 유상범 · 안철수
박충권 의원(16인)

제안이유 및 주요내용

현행 「주택법」은 주택의 공급·청약·분양 절차를 규율하고 있으나, 청약 당첨 이후 주택금융 지원 기준이 급격히 변경되는 경우 이미 확정된 분양계약자에 대한 보호 규정은 명확히 마련되어 있지 않음.

최근 정부가 가계부채 관리를 이유로 주택담보대출 한도를 일률적으로 제한하는 등 대출 규제를 전격 시행함에 따라, 규제 시행 이전에 청약에 당첨되어 분양계약을 체결한 실수요자들조차 잔금 대출이 차단되는 사례가 발생하고 있음.

이로 인해 계약금 및 중도금을 이미 납부한 계약자가 잔금을 마련하지 못해 계약이 해지될 위기에 처하거나, 막대한 재산상 손해를 입는 등 심각한 피해가 초래되고 있음.

이는 국가의 제도와 정책을 신뢰하여 청약에 참여한 국민에게 사후

적인 정책 변경의 부담을 전가하는 결과로, 법적 안정성과 신뢰보호의 원칙에 반할 소지가 있음.

특히 신혼부부·다자녀 가구 등 정책적으로 보호가 필요한 실수요자에게까지 동일한 규제가 적용되면서 주거 불안이 가중되고 있음.

이에 주택금융·대출 관련 제도가 종전보다 불리하게 변경된 경우, 제도 변경 이전에 주택청약 당첨이 확정된 자에 대해서는 입주자모집 공고일 당시의 주택금융·대출 기준을 적용하도록 명시함으로써, 정책 변경으로 인한 불합리한 피해를 방지하고 주택 공급 제도에 대한 국민의 신뢰를 회복하려는 것임(안 제56조의4 신설).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제56조의4를 다음과 같이 신설한다.

제56조의4(청약·분양 계약자 보호) 주택금융·대출 관련 제도가 종전보다 불리하게 변경된 경우, 제도 변경 이전에 주택청약 당첨이 확정된 자에 대하여서는 입주자모집공고일 당시의 주택금융·대출 기준을 적용한다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제56조의4(청약·분양 계약자 보호) 주택금융·대출 관련 제도가 종전보다 불리하게 변경된 경우, 제도 변경 이전에 주택청약 당첨이 확정된 자에 대하여서는 입주자모집공고일 당시의 주택금융·대출 기준을 적용한다.</u>