



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《이익공유형 분양주택의 사인 간 거래 허용》

■ 서범수의원 대표발의(의안번호 제2207139호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 서범수의원 대표발의(제2207139호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 총괄 검토	3
나. 조문별 검토	7
(1) 이익공유형 주택의 정의(안 제2조제1호의5)	7
(2) 환매 의무 삭제 및 정산기한 신설 (안 제49조의10제1항 및 제2항)	8
(3) 전매 제한 및 예외 사유 등(안 제49조의10제3항 및 제5항)	12
(4) 손익 공유에 관한 부기 등기(안 제49조의10제4항)	16
(5) 이익공유형 주택의 재공급(안 제49조의10제8항 및 제9항)	17
(6) 벌칙(안 제57조의3제4호 및 제6호)	19
(7) 부칙	21

I. 서범수의원 대표발의(제2207139호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 서범수의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 31.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 2.

2. 제안이유

이익공유형 분양주택은 2021년 법 개정을 통해 공공주택의 한 유형으로 도입되었으며, 주택처분 시 공공주택사업자에게 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 조건으로 일반 공공분양보다 저렴한 가격에 분양받는 구조로 설계되어 있음.

한편, 정부는 2022년 10월 공공분양 50만호 공급계획을 발표하였는데, 50만호 중 25만호는 시세의 70%로 저렴하게 분양하되 공공에 환매 시 처분손익의 70%만 수분양자에게 귀속되고 나머지 30%는 공공에 귀속되는 나눔형으로 공급할 계획임.

그런데 나눔형은 서울 지역에서는 「주택법」상의 토지임대부 주택으로 공급되며, 그 외 지역에서는 현행법 상의 이익공유형으로 공급되고 있는데, 토지임대부 주택이 2023년 12월 「주택법」 개정으로 사인간 거래가 가능해진 것과 달리, 이익공유형 주택은 여전히 공공에만 환매가 가능하여 수분양자가 매매나 증여와 같은 사적 거래를 희망하여도 거래가 불가능해 재산권 행사에 제약이 있음.

이에 이익공유형 주택에도 사인 간 거래를 허용하되, 그 본질인 이익 공유에 관하여는 정산 기한 도입을 통해 불확실성을 해소하는 등 공공성을 확보하여 수분양자의 재산권 행사 측면과 공공성을 모두 확보하려는 것임.

3. 주요내용

가. 이익공유형 분양주택의 정의 규정에서 공공에 대한 환매 의무를 삭제하여 사인 간 거래가 가능하도록 함(안 제2조).

나. 이익공유형 분양주택의 원활한 공급을 위하여 손익 공유 방식 및 처분에 관한 조건을 부과할 수 있도록 하고, 구체적인 사항은 대통령령에 위임함(안 제49조의10제1항).

다. 이익공유형 분양주택을 공급 받은 자가 손익정산시점까지 해당 주택을 미처분 시 공공주택사업자와 해당 주택에 대한 손익을 정산하도록 함(안 제49조의10제2항).

라. 이익공유형 분양주택의 공공에 대한 환매 규정이 삭제됨에 따라 전매 제한 규정을 신설함(안 제49조의10제3항).

마. 이익공유형 분양주택의 처분 손익 공유 의무에 대하여 제3자가 알 수 있도록 부기등기 의무를 신설함(안 제49조의10제4항).

바. 이익공유형 분양주택의 전매행위 등 제한에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」 관련 규정을 준용하도록 함(안 제49조의10제5항).

3. 검토의견

가. 총괄 검토

현행법의 이익공유형 분양주택¹⁾은 수분양자가 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매(還買)²⁾하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 공공주택임.

현행법령에 따르면 이익공유형 분양주택은 도심 공공주택 복합지구 또는 주거재생혁신지구에서 현물보상으로 공급되거나 그 밖의 공공주택지구에서 공급되는데, 공통적으로 주택을 처분할 때 감정평가액에 기초하여 공공주택사업자에 환매하여야 함.

[표 1] 현행 이익공유형 분양주택의 유형 및 특성

구 분	공급가격(분양가)	주택 처분 시 정산 : 공공에 환매 의무화
도심 공공주택 복합지구에서 현물보상 공급 (공특법 시행령 제52조의2제1항제1호)	지구 내 현물보상으로 공급하는 건축물 가격의 50%~80% 내 사업자와 토지등소유자가 협의	환매 당시 감정평가액 × (분양가 / 현물보상으로 공급하는 건축물 가격) 사업자→수분양자에 지급
주거재생혁신지구에서 현물보상 공급 (공특법 시행령 제52조의2제1항제2호)		
그 밖의 경우 (공특법 시행령 제52조의2제1항제3호)	분양가상한제 금액의 80% 이하 사업자가 결정	최초 분양가 + (환매 당시 감정평가가격-최초 분양가) ×70% 사업자→수분양자에 지급

※자료: 현행법령 내용 요약

1) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1의5. “**이익공유형 분양주택**”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 주택을 말한다.

2) **환매** : 일단 매각한 목적물에 대하여 대금상당의 금액을 매수인에게 지급하고 다시 사는 계약

한편, 정부는 2022년 10월 26일 「청년·서민 주거안정을 위한 공공주택(뉴:홈) 50만호 공급계획」을 발표하면서 세부적으로 이익공유형 주택에 해당되는 ‘뉴:홈 나눔형’ 유형³⁾을 25만호 공급⁴⁾하겠다고 밝혔음.

이를 위하여 정부는 2024년 6월 13일 「민생토론회 후속 규제개선 조치」를 통해 공공분양 뉴:홈 나눔형의 지속 가능한 공급과 수분양자의 거래 불편해소를 위해 사인 간 시세에 따른 거래를 허용하고 정산기한을 도입하는 내용의 뉴:홈 나눔형 재구조화 대책을 발표한 바 있음.

개정안은 이익공유형 분양주택이 주택 수요자에게 보다 선호될 수 있도록 환매 의무를 폐지하고 사인 간 시세 거래를 허용하는 것과 아울러 공공주택사업자의 재무적 예측 가능성을 제고할 수 있도록 주택처분 여부와 관계없이 수분양자가 공공주택사업자와 손익을 의무적으로 정산해야 하는 정산기한 제도를 도입하려는 것임.

3) 정부의 공공분양주택 유형 분류에 따르면, 「공공주택 특별법」의 ‘이익공유형 분양주택’과 「주택법」의 ‘토지임대부 분양주택’이 ‘뉴:홈 나눔형’에 해당

4) 【연도별 공공분양(뉴:홈) 공급계획 및 실적】

(단위: 만 호)

구 분	‘23년		‘24년		‘25년 계획	‘26년 계획	‘27년 계획	합 계
	계획	실적	계획	실적				
나눔형 * 이익공유형 해당	5.4	1.1	4.6	2.6	4.4			25.0
선택형	0.0	1.4	1.8	2.0	3.0	—	—	10.0
일반형	2.2	3.9	2.6	4.0	2.6			15.0
소 계	7.6	6.4	9.0	8.6	10.0	10.4	13.0	50.0

※자료: 국토교통부

[표 2] 개정안에 따라 변화되는 이익공유형 분양주택의 정산방안(안)

구 분	공급가격 (분양가)	주택 처분 방식 ^{변경}	주택가격 정산 방식 ^{특별}
도심 공공주택 복합지구에서 현물보상 (공특법 시행령 제52조의2제1항제1호)	현행과 동일	현행법령 적용 (환매 의무, 정산기한 ×)	환매 또는 정산 당시 감정 평가액
주거재생혁신지구에서 현물보상 (공특법 시행령 제52조의2제1항제2호)		다만, 요청 시 전매 제한 기간 이후 시세대로 사인 간 거래 가능	× (분양가 / 현물보상으로 공급하는 건축물 가격) 사업자→수분양자에 지급
그 밖의 경우 (공특법 시행령 제52조의2제1항제3호)		전매 제한 기간 이후 시세대로 사인 간 거래 가능	(처분 또는 정산 당시 감정평가가격-최초 분양가) ×30% 수분양자→사업자에 지급 정산 기한 적용

※자료: 개정안 내용 및 「민생토론회 후속 규제개선 조치」(국토교통부, 2024. 6. 13.) 요약

「주택법」에 따른 토지임대부 분양주택⁵⁾도 2023년 12월 법률 개정을 통해 공공 환매를 통한 처분만 가능하던 종전 방식을 개선하여 현재는 사인 간 거래를 허용하고 있다는 점에서, 수분양자가 분양주택의 권리 일부를 사업자와 공유한다는 공통점이 있는 「공공주택 특별법」의 이익공유형 분양주택 역시 사인 간 거래를 통한 처분을 허용하고자 하는 개정안의 취지가 인정되는 측면이 있음.

아울러, 이익공유형 분양주택의 사인 간 거래 허용이 공공주택 공급을 활성화할 것이라는 긍정적인 견해뿐만 아니라, 수분양자가 더 큰 시

5) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

9. “토지임대부 분양주택”이란 토지의 소유권은 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설(福利施設) 등에 대한 소유권[건축물의 전유부분(專有部分)에 대한 구분소유권은 이를 분양받은 자가 가지고, 건축물의 공용부분·부속건물 및 복리시설은 분양받은 자들이 공유한다]은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말한다.

세차익을 낼 수 있도록 허용해 주는 것이 자칫 서민의 주거안정이라는 공공주택 공급 목표를 벗어나 특혜로 작용하거나 주택가격 안정에 부정적 영향을 줄 우려가 있다는 의견⁶⁾ 또한 제기되고 있음.

이와 관련하여 국토교통부는 이익공유형 분양주택이 공공과 시세차익을 공유할 수 있다는 점과 아울러 전매 제한 의무 등을 설정함으로써 사인 간 시세 거래를 허용하는 과정에서 발생할 우려가 있는 부작용을 보완할 수 있다는 입장임.

개정안을 심사함에 있어서 이익공유형 분양주택의 사인 간 거래를 허용해야 할 필요성에 대한 총괄적인 논의와 아울러, 사인 간 거래를 허용할 경우 현재의 공공성을 유지할 수 있는 수준으로 공공주택사업자와 손익 정산이 안정적으로 이루어지게 되는지, 이미 공급된 이익공유형 분양주택에 대해서도 개편 내용을 적용할 필요가 있는지 등에 대한 종합적인 검토가 이루어져야 할 것으로 보임.

6) 「뉴: 홈 ‘이익공유형’ 개인 간 거래 추진…‘로또 청약’ 문제 우려」 (이투데이, 2025. 1. 6.)

나. 조문별 검토

(1) 이익공유형 주택의 정의(안 제2조제1호의5)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 1의4. (생략) 1의5. “이익공유형 분양주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 <u>공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로</u> 분양하는 주택을 말한다. 2. ~ 4. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 1의4. (현행과 같음) 1의5. ----- ----- ----- ----- ----- -----<u>공공주택사업자와 처분 손익을 공유하거나 처분하지 아니할 경우 손익을 정산하는</u>----- ----- --. 2. ~ 4. (현행과 같음)

안 제2조제1호의5는 이익공유형 분양주택의 환매 의무를 삭제하고 사인 간 거래를 허용하며 정산기한을 도입하는 제도개편 취지에 맞게 정의 규정을 정비하려는 것으로, 특별한 문제는 없는 것으로 보임.

(2) 환매 의무 삭제 및 정산기한 신설

(안 제49조의10제1항 및 제2항)

현행	개정안
제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ① 이익공유형 분양주택의 원활한 공급을 위하여 세부 공급유형 및 공급대상에 따라 <u>환매조건</u>을 부과할 수 있다. 이 경우 <u>환매조건, 환매가격의 산정기준 및 공급가격</u> 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ② 이익공유형 분양주택을 공급받은 자가 <u>해당 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다]</u>을 처분하려는 경우에는 제1항에 따른 환매조건에 따라 공공주택사업자에게 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다. ③ 제2항에 따라 매입신청을 받은 공공주택사업자가 이익공유형 분양주택을 환매하는 경우 해당 주택을 공급받은 자는 해당 주택의 공급가격 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 처분 손익을 공공주택사업자와 공유하여야 한다.	제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ① ----- ----- ----- -----<u>손익 공유 방식 및 처분에 관한 조건</u>----- -----<u>손익 공유 방식 및 처분에 관한 조건, 공급가격</u>----- -----. ② ----- -----<u>대통령령으로 정하는 손익정산시점까지 해당 주택을 처분하지 아니할 경우 대통령령으로 정하는 기준에 따라 공공주택사업자와 해당 주택에 대한 손익을 정산하여야 한다.</u> ③ (생략)

현행	개정안
⑧ 이익공유형 분양주택의 환매에 관하여는 「민법」 제591조 및 제593조부터 제595조까지의 규정을 적용하지 아니한다.	<삭제>

현행법 제49조의10제1항은 이익공유형 분양주택을 공급하기 위해 필요한 사항에 대해 세부 공급유형 및 공급대상별로 달리 정할 수 있으며, 환매조건·환매가격의 산정기준 등을 대통령령에서 정하도록 하고 있음.

이익공유형 분양주택의 환매 의무를 삭제하고 사인 간 거래와 정산기한을 도입함에 따라 이익공유형 분양주택의 공급을 위해 정해야 할 사항이 달라지므로, 안 제49조의10제1항은 이를 반영한 것임.

또한, 현행법 제49조의10제2항 및 제3항은 이익공유형 분양주택의 환매 의무 및 환매 시 공공주택사업자와 수분양자 간의 처분 손익 공유에 대하여 규정하고 있음.

안 제49조의10제2항은 환매 의무를 삭제하는 대신 이익공유형 분양주택의 손익 정산기한을 대통령령으로 정하도록 하고, 수분양자가 정산기한까지 해당 주택을 처분하지 아니하고 계속 보유할 경우 대통령령으로 정하는 기준에 따라 공공주택사업자와 손익을 정산하도록 의무를 부과하는 내용임.

국토교통부는 제도개편 시 손익 정산기한을 입주 가능일로부터 10년⁷⁾으로 설정하고, 정산기한 당시 감정평가가격에서 분양가격을 뺀 금액의 30%를 수분양자가 공공주택사업자에게 납부⁸⁾하도록 할 계획임.

이러한 개정안과 국토교통부의 하위법령 정비 계획에 따를 경우, 수분양자의 입장에서는 감정평가가격으로만 처분이 가능했던 이익공유형 분양주택을 시세대로 처분할 수 있는 이점이 생기지만, 공공주택사업자와 손익 정산이 반드시 10년 이내에 이루어져야 하는 제한이 새롭게 생기게 됨.

공공주택사업자 입장에서는 제도개편으로 인하여 이익공유형 분양주택 손익이 정산되는 금액의 산정기준에 변화는 없으며, 종전에는 손익 정산 시점이 수분양자의 환매 신청에 전적으로 의존할 수밖에 없었으나 정산기한이 도입되면 입주 가능일로부터 10년 이내에 손익이 정산되므로 재무적 예측 가능성이 제고된다는 이점이 있음.

이익공유형 주택의 환매 의무를 폐지하고 사인 간 거래를 허용한다는 전제하에서, 정산기한을 도입하는 것은 수분양자의 재산권 행사에 일정한 제한을 가함으로써 제도개편으로 지나친 혜택이 발생하지 않도록 공공성을 유지하는 제도적 장치로 이해되며, 공공주택사업자의 예측 가능

7) 주거실태조사에 따른 자가 가구의 평균 거주기간 : 10년

8) 정산금 일시 마련에 따른 부담 완화를 위해 저리 분납 지원 등의 방안도 시행할 계획임.

성을 높여 이익공유형 분양주택의 안정적인 공급에 기여하는 측면 또한 있을 것으로 생각됨.

[표 3] 이익공유형 분양주택 제도개편으로 인한 이해당사자별 변화

구 분	유리한 변화	동 일	불리한 변화
수분양자	사인 간 거래 가능 (종전)감정가로만 처분 가능 (개편)시세대로 처분 가능	손익 정산 가격 기준	손익 정산 시점 제한 (종전)수분양자 환매 신청 시점 (개편)10년 이내 정산 의무
공공주택사업자	손익 정산 시점 예측 가능 (종전)수분양자 환매 신청 시점 (개편)10년 이내 정산 가능		-

※자료: 개정안 내용 요약

한편, 안 제49조의10제2항은 이익공유형 분양주택을 처분하지 않았을 경우 손익정산시점의 손익 정산 의무에 대해서만 규정하고 있는데, 이익공유형 분양주택을 손익정산시점 이전에 처분할 경우 공공주택사업자와 처분 손익을 공유할 의무는 개정안에 명시적으로 규정되어 있지 않으므로 안 제49조의10제2항을 수정하여 명확히 반영할 필요가 있을 것으로 생각됨.

아울러, 개정안은 수분양자의 재산권을 제한하는 성격의 손익정산시점을 포괄적으로 대통령령에 위임하고 있으므로, “해당 주택의 최초 입주가능일부터 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 손익정산시점” 등으로 손익정산시점의 범위를 한정하는 것이 바람직할 것으로 보임.

(3) 전매 제한 및 예외 사유 등(안 제49조의10제3항 및 제5항)

현행	개정안
제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ③ (생략)	제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ③ <u>이익공유형 분양주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다]은 「주택법」 제64조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 전매하거나 전매를 알선할 수 없다.</u>
<u>⑤ 이익공유형 분양주택의 전매행위 제한에 관하여는 「주택법」 제64조를 적용하지 아니한다.</u>	<u>⑤ 제3항에 따른 이익공유형 분양주택의 전매행위 등의 제한에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」 제64조(제1항은 제외한다) 및 제92조를 준용한다.</u>

현행법 제49조의10제6항⁹⁾에 따라 이익공유형 분양주택의 수분양자는 입주가능일부터 5년 동안 계속하여 의무 거주하여야 함.

안 제49조의10제3항은 이익공유형 분양주택의 환매 의무를 삭제하고

9) 「공공주택 특별법」

제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ⑥ 이익공유형 분양주택을 공급받은 자(상속받은 자는 제외한다)는 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에도 불구하고 해당 주택의 최초 입주가능일부터 최대 5년 이내에서 대통령령으로 정하는 거주의무기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

「공공주택 특별법 시행령」

제52조의2(이익공유형 분양주택의 공급가격 및 거주의무기간 등) ④ 법 제49조의10제6항 본문에서 “대통령령으로 정하는 거주의무기간”이란 5년을 말한다.

사인 간 거래를 허용함에 따라, 전매 제한을 통해 최소한 거주 의무기간 경과 시까지¹⁰⁾ 사인 간 거래를 원칙적으로 제한하여 공공분양주택의 공공성을 확보하려는 취지임.

아울러, 안 제49조의10제5항은 전매 제한의 실효성 확보를 위해 예외적인 전매 허용 사유¹¹⁾와 전매 제한 위반 관련 절차¹²⁾ 등은 「주택법」을 따르도록 하려는 것임.

공공주택인 이익공유형 분양주택은 해당 주택에 실제 거주하는 실수요자가 소유하도록 하는 것이 공공성 측면에서 바람직하고, 실수요가 아닌 투기적 목적의 공공주택 분양을 일정 부분 제한할 필요가 있다는 점에서 대통령령으로 적정한 전매 제한 기간을 설정하도록 하는 것은 필요한 조치로 생각됨.

10) 국토교통부 설명

11) 「주택법」

제64조(주택의 전매행위 제한 등) ② 제1항제1호부터 제5호까지의 주택을 공급받은 자의 영업상의 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.

12) 「주택법」

제64조(주택의 전매행위 제한 등) ③ 제1항(제6호는 제외한다)을 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.

⑦ 국토교통부장관은 제1항 및 제6항을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다.

「주택법」

제92조(분양권 전매 등에 대한 신고포상금) 시·도지사는 제64조를 위반하여 분양권 등을 전매하거나 알선하는 자를 주무관청에 신고한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다.

참고로, 현행 이익공유형 주택처럼 공공 환매만 가능하던 토지임대부 분양주택¹³⁾의 사인 간 시세 거래를 허용하기 위해 2023년 12월 「주택법」을 개정¹⁴⁾할 당시에도 전매 제한(분양 당첨 시로부터 10년)을 함께 신설하였음.

[표 4] 토지임대부주택의 사인 간 시세 거래 허용 및 전매 제한 사례

시기	분양 당첨	→ (통상 3년)	소유권 이전	→	거주의무 종료	→	전매제한 종료	(의무 종료)
의무 · 규제	전매 제한(분양 당첨 시로부터 10년)							-
	-		거주의무기간(소유권 이전일로부터 5년)		-			
처분 · 정산	-		공공 환매만 가능하며, 환매 가격은 시기에 따라 상이 ① (소유권이전~거주의무 종료) 분양가 + 이사비 ② (거주의무 종료~전매제한 종료) (감정가-분양가)*70%					사인간 시세 거래 가능

※자료: 현행 「주택법」 내용 요약

한편, 개정안은 전매 제한 기간의 상한을 정함이 없이 포괄적으로 대통령령으로 위임하고 있으므로, 「주택법」¹⁵⁾ 및 「공공주택 특별

13) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

9. “토지임대부 분양주택”이란 토지의 소유권은 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설(福利施設) 등에 대한 소유권[건축물의 전유부분(專有部分)에 대한 구분소유권은 이를 분양받은 자가 가지고, 건축물의 공용부분·부속건물 및 복리시설은 분양받은 자들이 공유한다]은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말한다.

14) 「주택법」(법률 : 제19851호, 2023. 12. 26. 일부개정)

15) 「주택법」

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 기간(이하 “전매제한기간”이라 한다)이 지나기 전에

법」 16)의 전매 제한 기간 입법례를 참고하여 “최대 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간” 등으로 상한을 명시하는 것이 바람직할 것으로 생각됨.

는 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. ~ 6. (생략)

16) 「공공주택 특별법」

제49조의5(지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ① 「주택법」 제64조제1항에도 불구하고 지분적립형 분양주택의 소유 지분 또는 입주자로 선정된 지위는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 전매하거나 전매를 알선할 수 없다.

(4) 손익 공유에 관한 부기 등기(안 제49조의10제4항)

현행	개정안
제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ④ 이익공유형 분양주택을 공급받은 자가 이를 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하는 주택임을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다. 이 경우 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에 포함되어야 할 표기내용 등은 대통령령으로 정한다.	제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ④ -----공급하는 공공주택사업자는 해당 주택을 공급받은 자가 제3항에 따른 전매제한기간 이후-----공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는----- -----표기내용 및 말소 등에 관한 사항-----.

안 제49조의10제4항은 이익공유형 분양주택을 거래할 때 공공주택사업자와 손익 공유에 관한 권리관계를 등기부에 명확히 기재¹⁷⁾함으로써 거래 당사자가 이를 명확히 알 수 있도록 하려는 것으로서, 사인 간 이익공유형 분양주택 거래의 안전을 보호하기 위해 필요한 조치로 보임.

17) 부기등기 : 기존 등기(주등기)에 부기하여 그 일부를 변경하는 등기로서, 그 자체로는 독립의 번호가 없고 기존 특정의 등기(주등기)의 번호를 그대로 사용하여 “다만 이 번호의 부기 몇호”라는 번호기재를 붙여서 행하여지는 등기

(5) 이익공유형 주택의 재공급(안 제49조의10제8항 및 제9항)

현행	개정안
제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ⑨ 공공주택사업자는 이익공유형 분양주택의 입주자로 선정된 <u>지위를 환매하거나</u> 해당 주택을 제7항에 따라 제49조의5제8항 및 제9항을 준용하여 취득한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이익공유형 분양주택으로 재공급하여야 한다.	제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ⑧ ----- ----- ----- <u>지위 또는</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.
⑩ 제9항에 따라 주택을 공급받은 사람은 제6항에 따른 거주 의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 그 주택에 거주하여야 한다.	⑨ 제8항----- ----- <u>제3항에 따른 전매제한기간</u> <u>중 잔여기간 동안 그 주택을 전매할 수 없으며, 제6항</u> ----- ----- -----.

안 제49조의10제8항 및 제9항은 거주 의무기간을 준수하지 못하는 수
분양자의 입주자격 또는 해당 주택을 공공주택사업자가 취득¹⁸⁾한 경우,
이익공유형 분양주택으로 재공급하되, 재공급을 받은 제3자가 잔여 전

18) 「공공주택 특별법」

제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ⑦ 제6항에 따른 이익공유형 분양주택의 거주 의무에 관하여는 제49조의5제7항부터 제12항까지를 준용한다.

제49조의5(지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ⑧ 공공주택사업자는 제7항에 따라 매입 신청을 받거나 거주 의무자가 제6항을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 대통령령으로 정하는 절차에 따라 위반사실에 대한 의견청취를 거쳐 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다.

⑨ 공공주택사업자가 제8항에 따라 주택을 매입하는 경우 거주 의무자에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액을 지급한 때에는 그 지급한 날에 공공주택사업자가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

매제한기간 및 거주 의무기간을 충족하도록 현행법의 자구를 수정한 것으로서 별다른 문제는 없는 것으로 보임.

(6) 벌칙(안 제57조의3제4호 및 제6호)

현행	개정안
제57조의3(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제4호부터 제6호까지에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 3. (생략) 4. 제49조의5제1항을 위반하여 입주자로 선정된 <u>지위</u> 또는 주택의 소유 지분을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자 5. (생략) 6. 제49조의10제2항을 위반하여 <u>공공주택사업자가 아닌 자에게 주택을 처분한 자</u> 7. (생략)	제57조의3(벌칙) ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 제49조의5제1항 및 제49조의10제3항----- <u>지위, 주택</u>----- ----- 5. (현행과 같음) 6. 제49조의10제1항을 위반하여 <u>손익 공유 또는 정산의 의무를 다하지 아니하고 해당 주택을 처분한 자</u> 7. (현행과 같음)

안 제57조의3제4호는 전매 제한 위반 시 처벌 대상에 현행 지분적립형 분양주택¹⁹⁾에 추가하여 이익공유형 분양주택을 포함하려는 내용임.

19) 「공공주택 특별법」

제49조의5(지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ① 「주택법」 제64조제1항에도 불구하고 지분적립형 분양주택의 소유 지분 또는 입주자로 선정된 지위는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 전매하거나 전매를 알선할 수 없다.

아울러, 안 제57조의3제6호는 이익공유형 분양주택의 환매 의무가 삭제됨에 따라 이에 대한 벌칙 규정을 손익 공유 또는 정산 의무 위반에 대한 벌칙규정으로 변경하려는 것임.

그런데, 안 제57조의3제6호는 안 제49조의10제1항의 의무 위반만을 대상으로 하고 있는데, 사인 간 거래 이후 손익 공유뿐만 아니라 이익공유형 분양주택의 손익정산시점까지 해당 주택을 처분하지 않았을 때 공공주택사업자와 손익을 정산해야 할 의무(안 제49조의10제2항)²⁰⁾를 위반한 수분양자에 대한 벌칙도 필요하므로 같은 조문에 “제49조의10제2항”도 함께 규정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

20) 안 제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ② 이익공유형 분양주택을 공급받은 자가 대통령령으로 정하는 손익정산시점까지 해당 주택을 처분하지 아니할 경우 대통령령으로 정하는 기준에 따라 공공주택사업자와 해당 주택에 대한 손익을 정산하여야 한다.

(7) 부칙

부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(이익공유형 분양주택의 공급과 처분 등에 대한 경과조치) ① 이 법 시행 전에 제40조의7제5항에 따라 예정지구로 지정된 복합지구 및 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제41조제3항에 따라 공고한 주거재생혁신지구에서 토지등소유자에게 현물보상으로 이익공유형 분양주택을 공급하는 경우 종전의 규정에 따른다. ② 제1항에도 불구하고 복합지구 또는 주거재생혁신지구 내에서 현물보상으로 이익공유형 분양주택을 공급받은 토지등소유자가 사업시행자에게 요청하는 경우 제49조의10의 개정규정을 적용할 수 있다.

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 하고 있는데, 법률 시행을 위한 대통령령 등 하위법령 개정에 필요한 기간을 반영하여 타당한 것으로 생각됨.

안 부칙 제2조는 도심 공공주택 복합사업과 주거재생혁신지구 사업은 주민동의를 기반으로 공공이 수용하고 현물보상으로서 이익공유형 분양주택이 공급되므로, 아직 이익공유형 분양주택이 공급되지 않았더라도 주민동의 절차가 완료 또는 진행 중인 경우 주민들의 신뢰를 보호할 필요가 있어 각각의 사업에서 주민동의 절차가 시작되는 시점을 기점으로 구법 적용을 위한 경과조치를 두되, 토지등소유자가 요청하는 경우에는 신법도 적용될 수 있도록 열어두려는 것으로서 타당한 것으로 보임.

한편, 이미 공급된 이익공유형 분양주택은 구법이 적용되도록 한다는 전제²¹⁾에서 신법이 적용되지 않는다는 점을 명확히 하기 위하여 “이 법 시행 이후 입주자 모집공고를 하는 경우부터 적용”되도록 적용례를 추가하여 규정하는 것이 필요할 것으로 생각됨.

문 의 처
02)6788-5574

21) 국토교통부는 사인 간 거래 허용 등 이익공유형 분양주택의 제도개편 사항을 개정 법률 시행 이후에 분양이 진행되는 경우에 대해서만 적용할 필요가 있다는 입장임.