



제395회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택도시기금법 일부개정법률안

검 토 보 고

- 이낙연의원 대표발의(의안번호 제2111584호)
- 이낙연의원 대표발의(의안번호 제2111590호)
- 김상훈의원 대표발의(의안번호 제2112653호)
- 박상혁의원 대표발의(의안번호 제2112979호)
- 우원식의원 대표발의(의안번호 제2114531호)

2022. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 최시억

목 차

I. 이낙연의원 대표발의(2111584)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 주택계정 재원에 「택지소유상한에 관한 법률」에 따른 개발 부담금 추가(안 제5조제1항제6호의2 신설)	2
II. 이낙연의원 대표발의(2111590)	6
1. 제안경위	6
2. 제안이유 및 주요내용	6
3. 검토의견	7
가. 주택계정 재원에 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발 부담금 추가(안 제5조제1항제6호의2 신설)	7
III. 김상훈의원 대표발의(2112653)	10
1. 제안경위	10
2. 제안이유 및 주요내용	10
3. 검토의견	11
가. 보증금 미반환 임대인 등 인적사항 공개(안 제34조의5 신설) ..	11

IV. 박상혁의원 대표발의(2112979)	15
1. 제안경위	15
2. 제안이유 및 주요내용	15
3. 검토의견	16
가. 주택계정 재원에 「개발이익의 공공 환원에 관한 법률」에 따른 개발부담금 추가(안 제5조제1항제6호의2 신설)	16
V. 우원식의원 대표발의(2114531)	20
1. 제안경위	20
2. 제안이유 및 주요내용	20
3. 검토의견	22
가. 주택도시기금의 용도에 세대구분형 공동주택에 관한 사업에 대한 출자 또는 융자 추가(안 제9조제1항제1호카목 신설)	22

I. 이낙연의원 대표발의(2111584)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이낙연의원 등 28인

나. 발 의 일 : 2021. 7. 19.

다. 회 부 일 : 2021. 7. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

토지는 후손들에게 물려줄 국민의 공공재산이지만, 우리나라의 총체적이고 구조적인 문제가 정직하게 일하는 평범한 국민을 좌절시키고, 살인적인 임대료로 자영업자를 쓰러뜨리고, 자산불평등을 심화시키고 있는 상황임.

이에 「택지소유상한에 관한 법률안」을 제정하고 그에 따라 징수된 초과소유부담금의 100분의 50을 주택도시기금의 주택계정에 귀속되도록 함으로써 공공임대주택 등의 공급을 위한 재원으로 사용하여 무주택자, 서민의 주거안정을 도모하려는 것임(안 제5조제1항제6호의2 신설).

참고사항

이 법률안은 이낙연의원이 대표발의한 「택지소유상한에 관한 법률

안」(의안번호 제11583호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

3. 검토의견

가. 주택계정 재원에 「택지소유상한에 관한 법률」에 따른 개발부담금 추가(안 제5조제1항제6호의2 신설)

현행	개정안
제5조(기금의 재원 등) ① 주택계정은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u> 7. ~ 14. (생략) ② ~ ⑤ (생략)	제5조(기금의 재원 등) ① ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 6의2. 「택지소유상한에 관한 법률」 에 따라 주택계정에 귀속되는 <u>개발부담금</u> 7. ~ 14. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음)

개정안은 주택계정의 재원에 「택지소유상한에 관한 법률」에 따른 개발부담금을 추가하려는 것임.

주택도시기금은 국민주택의 건설에 대한 출자 또는 용자 등의 용도에 사용되는 주택계정과 주거환경개선사업에 대한 용자 등의 용도에 사용되는 도시계정으로 구분하여 운용·관리하며, 주택계정은 국민주택채권

발행, 입주자저축, 일반회계 출연금 등으로 재원을 조성하고 있음.

개정안은 「택지소유상한에 관한 법률안」(이낙연의원 대표발의, 의안번호 제11583호)과 연계되어 있음. 동 제정안은 택지를 소유할 수 있는 면적의 한계를 정하여 국민이 택지를 고르게 소유하도록 유도하려는 것으로, 1가구가 소유할 수 있는 택지면적을 제한하고 법인은 원칙적으로 택지를 소유할 수 없도록 하며, 개인소유택지로서 소유상한면적을 초과한 택지나 법인 소유의 택지에 대해서 초과소유부담금을 부과·징수하여 「국가균형발전 특별법」에 따른 국가균형발전특별회계에 50%를 주택도시기금 주택계정에 50%를 각각 귀속시키려는 것인바, 개정안을 논의하기 위해서는 택지소유상한제의 도입 여부가 선결조건으로 보임.

「택지소유상한에 관한 법률안」(이낙연의원 대표발의, 의안번호 제11583호)에서 도입하려는 택지소유상한제는 1998년 9월 19일 폐지되었고, 1999년 4월 29일 위헌결정(94헌바37)된 종전의 제도를 위헌 판단된 규정을 중심으로 수정한 제도로써,

① 헌법재판소가 판시한 결정문에서도 종전 법률의 입법목적의 정당성은 인정되었고, ② 도시화 비율이 높고 수도권에 인구가 집중하는 경향으로 인하여 택지가 상시적으로 충분하지 않은 상황이며, ③ 부동산

시장의 안정, 국민의 적정 거주공간 확보 및 부동산 투기로 인한 부의 집중 해소 등을 위해서 도입에 찬성하는 의견이 있는 반면,

① 재산권과 경제적 자율성을 과도하게 침해할 여지가 있고, ② 토지의 소유와 도시지역 내 택지 소유의 관련성이 높지 않을 수 있으며, ③ 택지취득을 규제함에 따라 나대지를 불필요하게 비주거용 용도로 저밀 개발하거나 기존의 택지를 다른 용도로 전용을 하는 등 부작용을 초래할 수 있으므로 택지소유상한제의 도입은 신중하게 검토해야 한다는 의견도 있으며, 주거생활의 안정을 도모하고자 하는 입법취지를 고려하여 직접적인 소유제한이 아닌 조세제도 등을 활용한 대안도 고려할 수 있다는 의견 등 다양한 의견이 상존하고 있는 것으로 보임.

< 택지소유상한제 도입에 대한 주요 의견 >

도입 찬성 의견	신중 검토 의견
• 부동산 시장 안정, 국민의 적정 거주공간 확보를 위해 필요 - 높은 도시화율, 수도권 인구 집중으로 택지가 상시적 불충분한 상황 감안 • 부동산 투기로 인한 부의 집중, 무주 택지들의 상대적 소외 고려 시 시의적절 • 과거 舊 법에 대한 헌법소원 판결문 중 입법목적의 정당성은 인정됨	• 재산권과 경제적 자율성을 과도하게 침해할 여지가 있음 • 舊 택지소유상한법이 제정된 '80년대와 현재는 경제·사회적 여건이 다름 • 토지 소유(全國토)와 도시지역 내 택지 소유의 관련성이 높지 않을 수 있음 • 도입에 따른 부작용(택지 외 토지 투기, 사용용도 왜곡 등)도 검토 필요 • 직접적인 소유제한이 아닌 소유의 이면에 있는 취지를 고려한 대안(세제 등)도 검토 가능

따라서, 개정안에 대해서는 택지소유상한제 도입 여부에 대한 다양한

의견을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있다고 보임. 참고로, 1998년 종전 법률 폐지 시까지 종전 법률에 따라 부과된 부담금의 총 규모는 국토교통부에 따르면 약 1조 6,779억원(62,480건)으로, 전액 토지 관리및지역균형개발특별회계(現 국가균형발전특별회계)에 귀속되었음.

Ⅱ. 이낙연의원 대표발의(2111590)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이낙연의원 등 29인

나. 발 의 일 : 2021. 7. 20.

다. 회 부 일 : 2021. 7. 21.

2. 제안이유 및 주요내용

「개발이익환수에 관한 법률」에 따라 징수된 개발부담금은 50%는 해당 지방자치단체에 귀속되고 나머지는 「국가균형발전 특별법」에 따른 국가균형발전특별회계에 귀속되는 것으로 배분이 이루어지고 있음.

그러나, 환수되는 개발이익의 일부를 공공임대주택 등의 공급을 위한 재원으로 사용함으로써 무주택자, 서민의 주거안정을 도모하여야 한다는 지적이 있음.

이에 국가균형발전특별회계로 귀속되던 개발부담금의 일부를 주택도시시기금의 주택계정에 귀속되게 하려는 것임(안 제5조제1항제6호의2 신설).

참고사항

이 법률안은 이낙연의원이 대표발의한 「개발이익환수에 관한 법률 일부개정법률안」(의안번호 제11589호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

3. 검토의견

가. 주택계정 재원에 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 추가(안 제5조제1항제6호의2 신설)

현행	개정안
제5조(기금의 재원 등) ① 주택계정은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u> 7. ~ 14. (생략) ② ~ ⑤ (생략)	제5조(기금의 재원 등) ① ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) <u>6의2. 「개발이익환수에 관한 법률」에 따라 주택계정에 귀속되는 개발부담금</u> 7. ~ 14. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음)

개정안은 주택계정의 재원에 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금을 추가하려는 것임.

주택도시기금은 국민주택의 건설에 대한 출자 또는 용자 등의 용도에

사용되는 주택계정과 주거환경개선사업에 대한 용자 등의 용도에 사용되는 도시계정으로 구분하여 운용·관리하며, 주택계정은 국민주택채권 발행, 입주자저축, 일반회계 출연금 등으로 재원을 조성하고 있음.

개정안은 「개발이익환수에 관한 법률 일부개정법률안」(이낙연의원 대표발의, 의안번호 제11589호)과 연계되어 있는데, 개발이익환수에 관한 법률 개정안은 개발부담금 부담률을 개발이익의 20~25%에서 45~50%로 상향하고, 징수된 부담금의 50%는 주택도시기금의 주택계정에 배분하며, 나머지는 개발이익 발생 토지가 속하는 지방자치단체 및 국가균형발전특별회계에 각각 25%씩 배분하려는 것임.

개발부담금 징수분의 50%를 주택도시기금 주택계정에 배분하는 것은 서민주거안정을 위한 주택도시기금의 재원을 추가적으로 확보할 수 있다는 긍정적인 효과가 예상됨.

다만, 주택도시기금 주택계정의 2022년도 예산 기준 수입·지출 규모는 약 92조 1,344억원에 달하는 데 비해 개발부담금 징수 실적이 2018~2020년 평균 3,500억원 수준인 것을 고려하면, 부담률 상승으로 전체 징수 규모가 확대될 가능성을 고려하더라도 개발부담금 징수액의 50%를 주택도시기금 주택계정에 배분하는 데 따른 긍정적 효과가 동 계정의 전체 사업 규모를 고려하면 크지 않을 가능성이 있음.

< 2020~2022년도 주택도시기금 계정별 예·결산 현황 >

(단위: 백만원)

구분	'20년도 결산	'21년도		'22년도 예산
		예산	추경	
합계	100,303,084	82,486,181	82,745,829	92,844,300
주택계정	98,690,495	81,528,858	81,788,506	92,134,400
도시계정	1,612,588	957,323	957,323	709,900

자료: 국토교통부

또한, 징수 총액의 변화는 부담률 상향에 따른 징수액 증가 효과와 개발사업 위축에 따른 징수액 감소 효과가 복합적으로 작용할 것으로 예상됨에 따라 현재로서는 그 변화를 예상하기는 어려우나,

개정안에 따른 배분비율 조정으로 최종적으로 개발이익이 발생한 토지가 속하는 지방자치단체 및 국가균형발전특별회계에 대한 징수금 배분액이 감소하는 경우, 개별 지방자치단체가 배분받은 개발부담금을 활용하여 지역발전 사업에 활용할 수 있는 재원 및 국가균형발전특별회계¹⁾를 활용하여 국가 차원의 지역 간 불균형 해소를 위한 사업 재원이 감소할 우려가 있다는 점을 아울러 고려할 필요가 있음.

1) 이와 관련하여, 2022년도 예산안 기준 국가균형발전특별회계의 총 세입·세출 규모는 10조 7,873억원 수준으로 나타남.

Ⅲ. 김상훈의원 대표발의(2112653)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김상훈의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2021. 9. 24.

다. 회 부 일 : 2021. 9. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 한 임대사업자가 서울 일대에서 주택 524채의 전세보증금을 돌려주지 않고 잠적해버린 사건이 발생함. 자기자본 없이 세입자의 보증금으로 수익을 취하다가, 전세보증금을 내어줄 수 없는 사정이 생기자 책임을 방기한 사건임.

이로 인해 수백가구의 가정이 피해를 입었음. 한 가구에서 전세보증금이란, 자산의 거의 전부이기 때문임. 주택도시보증공사에 따르면, 100억원 이상 전세금을 받고 잠적한 인원이 7명이나 되며, 임대인 1명이 283명의 전세금 574억원을 돌려주지 못해 공사가 상당액을 대위변제하기도 함.

문제는, 개인자산 및 신용정보에 대한 법적 보호로 인해 세입자가 전세계약을 맺을 때 임대인의 보증금 변제 여력을 인식할 수 없음.

이에 전세보증보험에 의해 주택도시보증공사가 대신 전세금을 갚아 주고, 그 변제를 장기간 방기하는 임대인을 공개토록 하여, 임차인의 피해를 미연에 방지코자 함(안 제34조의5 신설).

3. 검토의견

가. 보증금 미반환 임대인 등 인적사항 공개(안 제34조의5 신설)

현행	개정안
<신설>	제34조의5(보증금 미반환 임대인 등의 인적사항 공개) ① 국토교통부장관 또는 공사는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 임대인 등의 인적사항을 공개할 수 있다. 다만, 임대인 등의 사망 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 가. 임대인 등이 전세보증금 등을 반환하지 아니하여 제26조에 따라 공사가 기금의 부담으로 전세보증금 반환보증 등 대통령령으로 정하는 보증채무를 이행한 경우 나. 임대인 등이 직전연도부터 과거 3년간 보증금 미반환으로 「민사집행법」에 따른 강제집행, 보전조치 등을 2회 이상 받은 경우 ② 국토교통부장관 또는 공사는 제1항에 따른 공개대상자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 그 사실을 통보하고 소명할 기회를 주어야 한다. ③ 제1항에 따른 인적사항 공개의 구체적인 내용, 기간 및 방법, 제2항에 따른 절차, 그 밖에 인적사항 공개 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

개정안은 전세보증금 반환 의무를 이행하지 않아 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)가 대위변제를 한 경우로서 임대인 등이 직전연도부터 과거 3년간 보증금 미반환으로 「민사집행법」에 따른 강제집행, 보전조치 등을 2회 이상 받은 경우 국토교통부장관 또는 공사가 임대인 등의 인적사항을 공개할 수 있도록 하려는 것임.

현행 제26조제1항제2호²⁾에 따라 공사는 임대보증금보증을 판매하고 있으나, 임대인이 임대보증금을 지급하지 않아 공사가 대위변제를 하는 보증사고 건수는 최근 5년간 지속적으로 증가하고 있음.

< 주택도시보증공사 임대보증금보증 사고 발생 현황 >

(단위: 억원, 건)

구 분		'17	'18	'19	'20	'21
전세보증금 반환보증	금액	74	792	3,442	4,682	5,790
	건수	33	372	1,630	2,408	2,799
임대보증금보증	금액	-	23	492	391	409
	건수	-	1	5	400	524

주: 전세보증금반환보증은 임차인이 가입하는 보증상품이고, 임대보증금보증은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대사업자가 의무적으로 가입하는 보증상품임.

자료: 국토교통부

또한, 임대사업자의 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1

2) 「주택도시보증법」

제26조(업무) ① 공사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. (생략)
2. 분양보증, 임대보증금보증, 하자보수보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무
- 3.~9. (생략)
- ②~④ (생략)

항3)에 따라 임대보증금에 대한 보증 가입이 의무화되어 있으나, 임대사업자로 등록하지 않은 임대인의 경우에는 그렇지 아니하며, 개인자산 및 신용정보에 대한 법적 보호로 인하여 임차인이 임대인의 보증금 변제 여력을 파악할 수 없어 보증사고의 발생 위험은 상존하고 있음. 개정안은 보증사고를 발생시킨 이력이 있는 임대인으로서 일정 요건을 충족하는 자의 정보를 공개함으로써 추가적인 피해 발생을 방지하려는 것으로 그 취지는 바람직하다고 판단됨.

다만, 안 제34조의5제1항에 따르면 ① 공사가 ‘기금의 부담으로’ 전세보증금반환보증 등 보증채무를 이행하고, ② 임대인 등이 ‘직전연도’부터 과거 3년간 보증금 미반환으로 강제집행, 보전조치 등을 2회 이상 받은 경우 인적사항이 공개될 수 있는데, 첫 번째 요건과 관련하여 현행 「주택도시기금법」 제28조4)에 따라 공사는 공사의 회계와 기금의 회계를 구분하여 회계처리하여야 하므로 공사가 전세보증금반환보증 등 보증채무를 이행하는 경우에도 기금의 부담이 되지는 않음. 따라서, “기금의 부담으로”라는 문구는 삭제할 필요가 있음. 또한, “전세보증금반환

3) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제49조(임대보증금에 대한 보증) ① 임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

1. 민간건설임대주택
 2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
 3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
 4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택
- ②~⑧ (생략)

4) 「주택도시기금법」

제28조(회계처리의 구분) 공사는 공사의 회계와 기금의 회계를 구분하여 회계처리하여야 한다.

보증”은 이 법에서 사용하고 있는 용어가 아니므로 “임대보증금보증”으로 수정할 필요가 있음.

다음으로 두 번째 요건과 관련하여 공사가 보증채무를 이행한 ‘직전연도’부터 과거 3년간 강제집행이나 보전조치의 횟수를 계산하도록 규정함에 따라 보증채무를 이행한 ‘해당연도’의 강제집행이나 보전조치의 횟수는 누락되는 문제가 있으므로, ‘직전연도’를 ‘공사가 보증채무를 이행한 해당연도’로 수정할 필요가 있고, 동일한 채무에 대하여 강제집행이나 보전조치가 여러 번 이루어지는 경우 그 횟수가 중복적으로 계산되어 임대인 등의 채무위험을 과대평가하게 될 우려가 있으므로, 동일한 채무에 대한 강제집행·보전조치 등은 1회로 보는 단서조항을 신설할 필요가 있음.

한편, 안 부칙 제3조는 이 법 시행 전에 발생한 보증금 미반환 횟수 또는 미반환 금액은 제34조의5의 개정규정에 따른 인적사항 공개요건을 산정할 때에 포함하지 아니하도록 규정하고 있으나, 이는 임차인 보호라는 개정안의 입법취지와 부합하지 않는 측면이 있으므로 이 법 시행 전에 발생한 보증금 미반환 횟수도 포함하도록 할 필요가 있으며, 인적사항 공개요건에 ‘미반환 금액’에 관한 사항은 포함되어 있지 않으므로 ‘미반환 금액’이라는 용어는 삭제할 필요가 있음.

IV. 박상혁의원 대표발의(2112979)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박상혁의원 등 25인

나. 발 의 일 : 2021. 10. 26.

다. 회 부 일 : 2021. 10. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

「개발이익환수에 관한 법률」에 따라 징수된 개발부담금은 50%는 해당 지방자치단체에 귀속되고 나머지는 「국가균형발전 특별법」에 따른 국가균형발전특별회계에 귀속되는 것으로 배분이 이루어지고 있음.

그러나, 환수되는 개발이익의 일부를 무주택자, 서민의 주거안정을 위한 주택 건설과 주거복지 증진 사업의 재원으로 사용하여야 한다는 지적이 있음.

이에 국가균형발전특별회계로 귀속되던 개발부담금의 일부를 주택도시보증기금의 주택계정에 귀속되게 하려는 것임(안 제5조제1항제6호의2 신설).

참고사항

이 법률안은 박상혁의원이 대표발의한 「개발이익환수에 관한 법률 일부개정법률안」(의안번호 제12980호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

3. 검토의견

가. 주택계정 재원에 「개발이익의 공공 환원에 관한 법률」에 따른 개발부담금 추가(안 제5조제1항제6호의2 신설)

현 행	개 정 안
제5조(기금의 재원 등) ① 주택계정은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u> 7. ~ 14. (생략) ② ~ ⑤ (생략)	제5조(기금의 재원 등) ① ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) <u>6의2. 「개발이익의 공공 환원에 관한 법률」에 따라 주택계정에 귀속되는 개발부담금</u> 7. ~ 14. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음)

개정안은 주택계정의 재원에 「개발이익의 공공 환원에 관한 법률」 5)에 따른 개발부담금을 추가하려는 것임.

5) 개정안과 연계된 「개발이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안」(박상혁의원 대표발의, 의안번호 2112980)은 법률의 제명을 “개발이익의 공공 환원에 관한 법률”로 개정하는 내용을 포함하고 있음.

주택도시기금은 국민주택의 건설에 대한 출자 또는 융자 등의 용도에 사용되는 주택계정과 주거환경개선사업에 대한 융자 등의 용도에 사용되는 도시계정으로 구분하여 운용·관리하며, 주택계정은 국민주택채권 발행, 입주자저축, 일반회계 출연금 등으로 재원을 조성하고 있음.

개정안은 「개발이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(박상혁의원 대표발의, 의안번호 제12980호)」과 연계되어 있는데, 개발이익환수에 관한 법률 개정안은 개발부담금 부담률을 개발이익의 20~25%에서 45~50%로 상향하고, 징수된 부담금의 20%는 주택도시기금의 주택계정에 배분하며, 나머지는 개발이익 발생 토지가 속하는 지자체에 50%(기초지자체 30%, 광역지자체 20%)를, 국가균형발전특별회계에 30%를 배분하려는 것임.

개발부담금 징수분의 20%를 주택도시기금 주택계정에 배분하는 것은 서민주거안정을 위한 주택도시기금의 재원을 추가적으로 확보할 수 있다는 긍정적인 효과가 예상됨.

다만, 주택도시기금 주택계정의 2022년도 예산 기준 수입·지출 규모는 약 92조 1,344억원에 달하는 데 비해 개발부담금 징수 실적이 2018~2020년 평균 3,500억원 수준인 것을 고려하면, 부담률 상승으로 전체 징수 규모가 확대될 가능성을 고려하더라도 개발부담금 징수액의 20%를 주택도시기금 주택계정에 배분하는 데 따른 긍정적 효과가 동 계정의 전체 사업 규모를 고려하면 크지 않을 가능성이 있음.

< 2020~2022년도 주택도시기금 계정별 예·결산 현황 >

(단위: 백만원)

구분	'20년도 결산	'21년도		'22년도 예산
		예산	추경	
합계	100,303,084	82,486,181	82,745,829	92,844,300
주택계정	98,690,495	81,528,858	81,788,506	92,134,400
도시계정	1,612,588	957,323	957,323	709,900

자료: 국토교통부

또한, 징수 총액의 변화는 부담률 상향에 따른 징수액 증가 효과와 개발사업 위축에 따른 징수액 감소 효과가 복합적으로 작용할 것으로 예상됨에 따라 현재로서는 그 변화를 예상하기는 어려우나,

개정안에 따른 배분비율 조정으로 최종적으로 개발이익이 발생한 토지가 속하는 지방자치단체 및 국가균형발전특별회계에 대한 징수금 배분액이 감소하는 경우, 개별 지방자치단체가 배분받은 개발부담금을 활용하여 지역발전 사업에 활용할 수 있는 재원 및 국가균형발전특별회

계6)를 활용하여 국가 차원의 지역 간 불균형 해소를 위한 사업 재원이 감소할 우려가 있는 점을 아울러 고려할 필요가 있음.

참고로, 주택도시기금 주택계정의 재원에 「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금을 추가하는 내용의 「주택도시기금법 일부개정법률안」(이낙연의원 대표발의, 의안번호 2111590)이 우리 위원회에 회부되어 있으므로 향후 통합하여 심의할 필요가 있음.

6) 이와 관련하여, 2022년도 예산안 기준 국가균형발전특별회계의 총 세입·세출 규모는 10조 7,873 억원 수준으로 나타남.

V. 우원식의원 대표발의(2114531)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 우원식의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2022. 1. 25.

다. 회 부 일 : 2022. 1. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 전·월세난의 확대와 1~2인 가구 증가에 따라 소형임대주택에 대한 수요는 더욱 증가할 것으로 예상되고, 국토교통부의 「2019년 주거실태조사(2020년 6월 발표)」 및 통계청의 「2020년 가계금융복지조사(2020년 12월 발표)」에 따르면 65세 이상 가구중 부부 또는 혼자사는 가구의 76.9%가 자가가구이나, 가구주 은퇴 가구 중 생활비 충당이 부족하다고 답한 비율이 59.4%로 나타나 자가가구 소유가 노후소득 증대로 연결 되지 않는 현상도 발생하고 있음.

따라서 소형임대주택의 공급을 확대하고 1~2인 가구의 전·월세난을 효과적으로 대응함과 동시에 공동주택을 자가소유한 은퇴가구의 소득증대도 도모하기 위해, 기존 공동주택을 개조하여 소형임대주택으로 원활하게 분리·공급할 수 있도록 정부가 이와 관련한 사업을 주택도시기금으로 지원할 수 있도록 하고자 함.

이에 주택도시기금의 용도에 세대구분형 공동주택 활성화를 위한 공

동주택 개조 및 건설사업을 추가하여 주택도시기금을 통해 전·월세난 대응을 위한 적극적 정책을 시행할 수 있는 근거를 마련함으로써 국민의 주거안정 향상에 이바지하려고함(안 제9조제1항제1호카목 신설).

참고사항

이 법률안은 우원식위원이 대표발의한 「공동주택관리법 일부개정법률안」(의안번호 제14540호), 「주거기본법 일부개정법률안」(의안번호 제14530호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

3. 검토의견

가. 주택도시기금의 용도에 세대구분형 공동주택에 관한 사업에 대한 출자 또는 용자 추가(안 제9조제1항제1호카목 신설)

현행	개정안
제9조(기금의 용도) ① 기금의 주택계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다. 1. 다음 각 목에 대한 출자 또는 용자 가. ~ 차. (생략) <u><신설></u> 2. ~ 9. (생략) ② ~ ⑥ (생략)	제9조(기금의 용도) ① ----- -----. 1. ----- - 가. ~ 차. (현행과 같음) 카. 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택에 관한 사업 2. ~ 9. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)

개정안은 주택도시기금의 용도에 ‘「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택에 관한 사업에 대한 출자 또는 용자’를 추가하려는 것임.

현행 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택은 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택으로서, 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관(또는 구분 출입문)이 설치된 것임.

세대구분형 공동주택은 소유자(임대인)의 입장에서는 자신이 사용하지 않는 일부 공간을 타인에게 임대하거나 전체 주택을 소형 주택을 원하는 복수의 임차인에게 각각 임대할 수 있는 장점이 있어 이러한 수요를 가진 사람들에게 호응을 얻고 있는 것으로 보이며, 전용면적 59㎡ 등 종래 많이 공급되어 있는 유형보다 더 작은 규모의 공동주택을 임차하기를 희망하는 사람들에게는 그러한 수요에 맞는 공동주택을 공급할 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

개정안은 주택도시기금의 용도에 세대구분형 공동주택에 관한 사업을 추가하여 세대구분형 공동주택의 건설행위 또는 기존 공동주택을 세대구분형 공동주택으로 리모델링하거나 개량하는 행위 등을 촉진하려는 것으로써, 소형 공동주택의 유형 다양화를 통해 수요자의 선택권을 확대하고 공급의 양적 확대를 도모하려는 것으로 볼 수 있으므로, 그 입법취지는 타당하다고 할 수 있음.

다만, 국민주택규모(원칙적으로 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 경우를 의미함⁷⁾) 이하인 주택의 경우, 이미 현행 「주택도시기금법」 제9조제1항제1호에서 기금의 용도로 국민주택 건설 및 개량에 대한 출자 또는 용자를 명시하고 있어 별도의 근거 규정 신설이 불필요한 측면이 있음.

7) 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말함.

또한 국토교통부는 국가 및 지방자치단체가 ‘기존주택 세대구분형 공동주택’의 설치에 필요한 비용의 일부를 보조 또는 융자할 수 있도록 하는 내용이 담긴 「공동주택관리법 일부개정법률안」(우원식의원 대표발의, 의안번호 2114540)이 본 개정안과 함께 발의되어 있으므로, 동 개정안이 통과될 경우에는 국민주택규모 초과 주택의 경우에도 「주택도시기금법 시행령」 제13조 개정을 통해 주택도시기금을 재원으로 하여 국가가 지원하는 것이 가능하게 되어, 결과적으로 본 개정안은 불필요하다는 의견을 제시함.

참고로, 앞서 언급한 바와 같이 국가 및 지방자치단체가 ‘기존주택 세대구분형 공동주택’의 설치에 필요한 비용의 일부를 보조 또는 융자할 수 있도록 하는 내용이 담긴 「공동주택관리법 일부개정법률안」(우원식의원 대표발의, 의안번호 2114540)과 주거종합계획에 세대구분형 공동주택의 설치에 관한 사항 등을 포함시키는 내용의 「주거기본법 일부개정법률안」(우원식의원 대표발의, 의안번호 2114530)이 각각 우리 위원회에 회부되어 있으므로, 위 두 개정안과 본 개정안을 함께 고려하여 심의할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5574