



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 임대 의무기간 전 공공임대주택 매각 관련 위임규정 마련 》

■ 조정식의원 대표발의(의안번호 제2215814호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 조정식의원 대표발의(제2215814호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 임대 의무기간 전 공공임대주택 매각 시 매각 절차 및 가격 산정 방법 위임근거 마련(안 제50조의2제3항 신설)	3

I. 조정식의원 대표발의(제2215814호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 조정식의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 31.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 2.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 원칙적으로 공공주택사업자가 공공임대주택을 임대 의무기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없도록 하되, 일정한 경우에는 임대 의무기간이 지나기 전에 매각할 수 있도록 예외를 인정하고 있음. 현행법 시행령의 경우 임대 의무기간이 지나기 전에 공공임대주택을 분양 전환하는 경우 그 분양 전환가격의 산정기준은 국토교통부령으로 정하도록 규정하고 있음.

그런데 현행법은 공공주택사업자가 공공건설임대주택을 임대 의무기간이 지난 후 분양 전환하는 경우의 가격 산정에 관하여는 대통령령으로 정하도록 위임하고 있음. 임대 의무기간 중 매각하는 경우가 임대 의무기간이 지난 후 매각하는 경우에 비하여 공공임대주택에 거주하고 있는 임차인의 주거안정에 반할 우려가 더 크다 할 것이므로, 임대 의무기간 중 매각하는 경우의 가격 산정에 관하여 위임의 근거를 두고 있지 아니한 것은 법률유보원칙의 측면에서 개선이 필요함.

이에 공공주택사업자가 임대 의무기간이 지나기 전에 공공임대주택을 매각할 경우 매각 절차 및 가격 산정 방법 등에 대하여는 국토교통부령으로 정하도록 하여 법률유보원칙에 따른 위임의 근거를 마련하려는 것임(안 제50조의2제3항 신설).

3. 검토의견

가. 임대 의무기간 전 공공임대주택 매각 시 매각 절차 및 가격 산정 방법 위임근거 마련(안 제50조의2제3항 신설)

현행	개정안
제50조의2(공공임대주택의 매각제한) ① · ② (생략) <u><신설></u>	제50조의2(공공임대주택의 매각제한) ① · ② (현행과 같음) ③ 제2항에 따라 임대 의무기간이 지나기 전에 공공임대주택을 매각하는 경우 매각절차 및 분양전환가격의 산정 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

공공임대주택은 임대 의무기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없으나, 임대 의무기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우 등에 해당할 경우 예외적으로 임대 의무기간 내 매각이 가능¹⁾함.

그런데 현행법에는 임대 의무기간 전 공공임대주택의 매각 대상만 규

1) 「공공주택 특별법」

제50조의2(공공임대주택의 매각제한) ① 공공주택사업자는 공공임대주택을 5년 이상의 범위에서 대통령령으로 정한 임대 의무기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대 의무기간이 지나기 전에도 공공임대주택을 매각할 수 있다.

1. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다른 공공주택사업자에게 매각하는 경우. 이 경우 해당 공공임대주택을 매입한 공공주택사업자는 기존 공공주택사업자의 지위를 포괄적으로 승계한다.
2. 임대 의무기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 임차인 등에게 분양전환하는 경우
3. 공공매입임대주택이 복합지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역, 「주택법」에 따른 주택건설사업 등 국토교통부령으로 정하는 지구·구역 및 사업 등에 포함된 경우로서 공공주택사업자가 해당 지역의 공공매입임대주택 채고 유지를 위한 공공매입임대주택 공급 계획, 매각 또는 교환 방법, 입주자 이주대책 등 국토교통부령으로 정하는 사항에 대하여 국토교통부장관의 승인을 받은 경우

정하고 있을 뿐 매각절차, 분양전환가격 산정 등에 대한 사항은 별도로 법률에 규정하거나 하위법령에 위임하고 있지 않은데,

현행법 시행령에서 임대 의무기간 전 분양전환하는 경우 등을 규정하면서 공공건설임대주택을 분양전환가격의 산정 기준을 국토교통부령으로 정하도록 위임²⁾하고 있음.

이와 관련하여 국회 법제실의 행정입법 분석·평가³⁾에서는 분양전환가격은 임차인이 공공임대주택에 대한 분양전환을 결정할 때 가장 중요한 고려 사항 중 하나인데,

2) 「공공주택 특별법 시행령」

제54조(공공임대주택의 임대 의무기간) ② 법 제50조의2제2항제2호에 따라 임대 의무기간이 지나기 전에도 임차인 등에게 분양전환할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 공공주택사업자가 경제적 사정 등으로 공공임대주택에 대한 임대를 계속할 수 없는 경우로서 공공주택사업자가 국토교통부장관의 허가를 받아 임차인에게 분양전환하는 경우. 이 경우 법 제50조의3제1항에 해당하는 임차인에게 우선적으로 분양전환하여야 한다.
2. 임대 개시 후 해당 주택의 임대 의무기간의 2분의 1이 지난 분양전환공공임대주택에 대하여 공공주택사업자와 임차인이 해당 임대주택의 분양전환에 합의하여 공공주택사업자가 임차인에게 법 제50조의3에 따라 분양전환하는 경우
3. 주택도시보증기금의 용자를 받아 주택이 없는 근로자를 위하여 건설한 공공임대주택(1994년 9월 13일 이전에 사업계획승인을 받은 경우로 한정한다)을 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 분양전환하는 경우. 이 경우 법 제50조의3제1항의 요건을 충족하는 임차인에게 우선적으로 분양전환하여야 한다.

④ 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택을 제외한 공공건설임대주택을 제2항제1호 또는 제2호에 따라 분양전환하는 경우 그 분양전환가격의 산정 기준은 국토교통부령으로 정한다.

「공공주택 특별법 시행규칙」

제40조(공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준) 영 제54조제4항 및 제56조제7항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 별표 7과 같다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 각 호와 같다.

1. 임대 의무기간이 6년인 공공건설임대주택(분납임대주택은 제외한다): 별표 7의2에 따른 분양전환가격 산정기준
2. 분납임대주택: 별표 8에 따른 분양전환가격 산정기준

3) 국회 법제실, 행정입법 분석·평가 사례 - 국토교통 분야 31p~38p, 2025.12.

법률에서는 “임대의무기간 중 공공임대주택을 매각할 수 있는 경우”
가격 산정 방법에 대하여 전혀 규정하지 않았고 별도의 위임 규정 또한
없어, 법률의 위임 없이 부령으로 규정한 것은 법률 유보의 원칙에 반할
소지가 있다고 보았음.

이에 개정안은 임대 의무기간 전 공공임대주택을 우선 분양전환하는
등의 방법으로 매각할 경우 매각절차 및 분양전환가격의 산정 등에 대
한 위임 근거를 법률에 마련하려는 것으로 필요한 측면이 있음.

참고로, 임대 의무기간 이후 공공임대건설주택을 우선 분양전환하는
경우 우선 분양전환 가격 등에 대한 사항은 법률에서 규정⁴⁾하고 있음.

4) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ② 공공주택사업자는 공공건설임대주택의 임대
의무기간이 지난 후 해당 주택의 임차인에게 제1항에 따른 우선 분양전환 자격, 우선 분양
전환 가격 등 우선 분양전환에 관한 사항을 통보하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환 자격이
있다고 통보받은 임차인이 우선 분양전환에 응하려는 경우에는 그 통보를 받은 후 6개월(임대
의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 경우에는 12개월을 말한다) 이내에 우선 분양전환 계약
을 하여야 한다.

④ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 임대주택을 제2항에
따라 통보한 분양전환 가격 이하의 가격으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제3자에
게 매각할 수 있다.

1. 제1항에 따른 우선 분양전환 자격을 갖춘 자가 존재하지 아니하는 경우
2. 제2항에 따라 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 날부터 6개
월(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 경우에는 12개월을 말한다) 이내에 임차인이
우선 분양전환 계약을 하지 아니한 경우

⑤ 제1항에 따른 우선 분양전환 가격 및 제4항에 따른 매각 가격 산정을 위한 감정평가는
공공주택사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·
구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정평가에 대하여 대통령령으로 정하는
사항에 해당하여 공공주택사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회
의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이
의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가
하게 할 수 있다.

문 의 처
02)6788-5574