



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《용적률 완화의 대가로 공급되는
국민주택규모 주택 등의 공개추첨 의무》
■ 이견태의원 대표발의(의안번호 제2213351호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 용적률 완화의 대가로 공급되는 국민주택규모 주택 등의 공개추첨 의무(안 제55조제6항 신설)	3
2. 벌칙(안 제136조제7호의2 신설)	8

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 이건설의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 29.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 30.

II. 제안이유 및 주요내용

현행 「도시 및 주거환경정비법」은 정비사업 시 공공주택을 의무적으로 공급하고, 그 대상은 공개추첨으로 선정하도록 하여 소셜믹스를 도모하고 있음.

그러나 공개추첨 의무를 위반하더라도 이를 제재할 벌칙 규정이 없어, 최근 서울시에서 공개추첨 위반에 대해 현금 기부채납을 받는 조건으로 이를 용인해주는 사건이 발생하는 등 법의 허점을 이용하여 공개추첨 제도를 형해화하는 사례가 발생함. 이는 비용 지불을 통해 법적 의무를 회피할 수 있다는 그릇된 선례를 남겨 유사례의 발생을 부추길 뿐만 아니라, 법을 성실히 준수하고 원칙을 지킨 정비사업의 시행자에게 상대적 박탈감을 안기는 심각한 역차별 문제를 야기하는 것임.

최근 10년간 서울시에서만 발생했던 위반 사례가 전국적인 사례로 재발하지 않도록 제도 개선이 필요함.

이에 공개추첨 의무 위반 시 처벌할 수 있는 명시적인 법적 근거를 마련하여, 공개추첨 제도의 실효성을 확보하고 제도의 예측 가능성과

법적 안정성을 제고하려는 것임(안 제55조제6항 및 제136조제7호의2 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 용적률 완화의 대가로 공급되는 국민주택규모 주택 등의 공개추첨 의무(안 제55조제6항 신설)

현행	개정안
제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① ~ ⑤ (생략) <u><신설></u>	제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ 사업시행자는 제1항에 따라 인수자에게 공급하여야 하는 국민주택규모 주택과 제79조제4항에 따라 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양하는 주택의 동·층 및 호를 대통령령으로 정하는 바에 따라 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

1) 용적률 완화의 대가로 공급되는 국민주택규모 주택의 공개추첨 의무

과밀억제권역 내 주거지역·준공업지역 또는 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업·재건축사업의 사업시행자는 현행법 제54조제1항·제4항 및 제55조제1항¹⁾에 따라 법적상한용적률까지 건축물

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따

을 건축할 수 있는 대신 초과용적률의 일정 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 함)에 공급하여야 하며, 인수된 국민주택규모 주택은 임대 의무기간 20년 이상의 장기공공임대주택으로 활용하여야 함.

이때, 사업시행자가 인수자에게 공급해야 하는 국민주택규모 주택은 현행법 제55조제4항 및 시행령 제48조제1항2)에 따라 공개추첨의 방법으로 선정하고, 그 선정결과를 지체 없이 인수자에게 통보하여야 함.

른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

④ 사업시행자는 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ④ 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제48조(국민주택규모 주택의 공급방법 등) ① 사업시행자는 법 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택 중 법 제55조제1항에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 한다)에 공급해야 하는 국민주택규모 주택을 공개추첨의 방법으로 선정해야 하며, 그 선정결과를 지체 없이 같은 항에 따른 인수자에게 통보해야 한다.

개정안은 하위법령에 규정된 공개추첨 의무를 법률에 상향하여 명시하려는 것으로, 별다른 문제가 없는 것으로 생각됨.

국토교통부는 개정안이 공개추첨의 ‘시기’에 대해서는 규정하고 있지 않으므로, 이를 명확하게 할 필요가 있다는 의견을 제시함.³⁾

2) 분양신청 후 잔여분의 일반분양 시 공개추첨 의무

현행법 제79조⁴⁾에 따라 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하고(제2항), 토지등소유자의 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우 이를 보류지로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있음(제4항).

이때 시행령 제67조⁵⁾에 따라 현행법 제79조제4항에 따른 일반분양의

3) 우리 위원회에 회부된 문진석의원 대표발의안에 이와 관련된 내용이 있음.

「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호)

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ⑥ 사업시행자는 제4항에 따라 인수자에게 공급하는 국민주택규모 주택을 제74조에 따른 관리처분계획인가를 신청하기 전에 공개추첨의 방법으로 선정해야 하며, 그 선정결과를 지체 없이 인수자에게 통보해야 한다.

4) 「도시 및 주거환경정비법」

제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) ② 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.

④ 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있다.

공고·신청절차·공급조건·방법 및 절차 등은 「주택법」 제54조⁶⁾를 준용하므로, 사업시행자는 「주택법」 제54조제2항의 위임을 받은 국토교통부령인 「주택공급에 관한 규칙」 제25조제2항에 따라 동·호수를 추첨의 방법에 따라 배정함.⁷⁾

개정안은 사업시행자가 토지등소유자의 분양신청을 받은 후 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양하는 주택의 동·층 및 호를 대통령령으로 정하는 바에 따라 공개추첨의 방법으로 선정하도록 법률에 명시하려는 것임.

5) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제67조(일반분양신청절차 등) 법 제79조제4항에 따라 조합원 외의 자에게 분양하는 경우의 공고·신청절차·공급조건·방법 및 절차 등은 「주택법」 제54조를 준용한다. 이 경우 “사업주체”는 “사업시행자(토지주택공사등이 공동사업시행자인 경우에는 토지주택공사등을 말한다)”로 본다.

6) 「주택법」

제54조(주택의 공급) ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하여야 한다.

1. 사업주체(공공주택사업자는 제외한다)가 입주자를 모집하려는 경우: 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말한다)을 받을 것

2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우

가. 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의 시기(사업주체 또는 시공자가 영업정지를 받거나 「건설기술 진흥법」 제53조에 따른 별점이 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 경우 등에 달리 정한 입주자모집의 시기를 포함한다)·조건·방법·절차, 입주금(입주예정자가 사업주체에게 납입하는 주택가격을 말한다. 이하 같다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것

나. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

② 주택을 공급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 입주자자격, 해당층 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다. 이 경우 제63조제1항에 따른 투기과열지구 및 제63조의2제1항에 따른 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격, 해당층 제한 및 공급 순위 등은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 국토교통부령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.

7) 국토교통부에 따르면 동·호수를 청약홈에 공개한 후 한국부동산원에서 추첨에 사용될 알고리즘 방식을 담당자 등 입회하에 보안시설에서 현장 녹화와 함께 추첨하고, 추첨된 알고리즘 방식을 사용하여 입주자들을 대상으로 동·호수 추첨을 진행하게 됨.

개정안은 공개추첨 의무에 관한 사항을 법률로 상향 입법하여 제도의 안정성을 확보하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 개정안이 공개추첨의 ‘시기’에 대해서는 규정하고 있지 않으므로, 이를 명확하게 할 필요가 있다는 의견을 제시함.⁸⁾

8) 우리 위원회에 회부된 문진석의원 대표발의안에 이와 관련된 내용이 있음.

「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호)

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ⑥ 사업시행자는 제4항에 따라 인수자에게 공급하는 국민주택규모 주택을 제74조에 따른 관리처분계획인가를 신청하기 전에 공개추첨의 방법으로 선정해야 하며, 그 선정결과를 지체 없이 인수자에게 통보해야 한다.

2. 벌칙(안 제136조제7호의2 신설)

현행	개정안
제136조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 7. (생략) <u><신설></u> 8. (생략)	제136조(벌칙) ----- ----- ----- 1. ~ 7. (현행과 같음) <u>7의2. 제55조제6항을 위반하여 인수자에게 공급하여야 하는 국민주택 규모 주택과 조합원 또는 토지등 소유자 이외의 자에게 분양하는 주택의 동·층 및 호를 공개추첨의 방법으로 선정하지 아니한 자</u> 8. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 안 제55조제6항⁹⁾을 위반하여 인수자에게 공급하여야 하는 국민주택규모 주택과 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양하는 주택의 동·층 및 호를 공개추첨의 방법으로 선정하지 아니한 자를 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하려는 것임.

개정안은 벌칙규정의 신설을 통하여 공개추첨 의무 이행을 강제하여 제도의 실효성을 확보하려는 취지로 이해됨.

9) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(이건태의원 대표발의)

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ⑥ 사업시행자는 제1항에 따라 인수자에게 공급하여야 하는 국민주택규모 주택과 제79조제4항에 따라 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양하는 주택의 동·층 및 호를 대통령령으로 정하는 바에 따라 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다.

국토교통부는 벌칙규정 신설보다 공개추첨을 하지 않을 경우 지방자치단체가 관리처분계획을 인가하지 않도록 하는 것이 더 효과적인 것으로 본다는 의견을 제시함.¹⁰⁾

문 의 처
02)6788-5576

10) 우리 위원회에 회부된 문진석의원 대표발의안에 유사한 내용이 있음.

「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호)

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

8의2. 제55조제6항(제66조제3항, 제101의5조제3항 및 제101의6조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다. 이하 제78조제8항에서 같다)에 따른 공개추첨(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 정비사업 등 대통령령으로 정하는 정비사업에서 인수자에게 공급하는 주택을 공개추첨하는 경우를 포함한다. 이하 제78조제8항에서 같다)을 통해 인수자에게 공급해야 하는 국민주택규모 주택 선정 결과

제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등) ⑧ 시장·군수등은 제55조제6항에 따라 사업시행자가 공개추첨을 하였는지 여부를 확인한 이후에 관리처분계획의 인가 여부를 결정하여야 한다.