



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 박수민의원 대표발의(의안번호 제2203443호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 박수민의원 대표발의(제2203443호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 노후 공공임대주택에 대한 관리계획 및 재정지원 등 (안 제3조 및 제50조 신설)	2

I. 박수민의원 대표발의(제2203443호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박수민의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2024. 8. 30.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 2.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 국토교통부장관이 공공주택 공급·관리계획을 수립할 때 30년, 50년 이상 임대하는 장기공공임대주택의 노후화에 따른 시설 개선에 관한 사항을 포함하도록 규정하고 있음.

그런데, 장기공공임대주택 못지 않게 노후화로 인하여 주민들의 불편이 커져가고 있는 공공임대주택이 다수 있음에도 불구하고 이러한 임대주택의 경우 시설개선사업의 대상이 되지 못하고 있어 개선의 필요성이 커지고 있음.

이에 공공주택 공급·관리계획에서의 고려대상을 장기공공임대주택에서 공공임대주택으로 확대하고, 국가 또는 지방자치단체가 공공임대주택의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우 필요한 비용을 지원하거나 그 밖에 필요한 조치를 할 수 있도록 규정하여 노후화된 공공임대주택의 주거환경을 개선하려는 것임(안 제3조 등).

3. 검토의견

가. 노후 공공임대주택에 대한 관리계획 및 재정지원 등(안 제3조 및 제50조 신설)

현행	개정안
제3조(공공주택 공급·관리계획) ① (생략) ② 국토교통부장관은 공공주택의 원활한 건설, 매입, 관리 등을 위하여 「주거기본법」 제5조에 따른 10년 단위 주거종합계획과 연계하여 5년마다 공공주택 공급·관리계획을 수립하여야 한다. 이 경우 공공주택 공급·관리계획에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다. 1. (생략) 2. 공공주택 재고의 운영 및 관리에 관한 사항(「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제2조제1호에 따른 장기공공임대주택의 노후화에 따른 시설개선에 관한 사항을 포함한다) 3. 4. (생략) ③ ~ ⑨ (생략) 제50조(공공임대주택의 관리) ①·② (생략) <신설>	제3조(공공주택 공급·관리계획) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- -----<u>공공임대주택</u>----- ----- ----- 3. 4. (현행과 같음) ③ ~ ⑨ (현행과 같음) 제50조(공공임대주택의 관리) ①·② (현행과 같음) ③ <u>국가 또는 지방자치단체는 공공임대주택의 노후화가 심각하여 안전</u>

현행	개정안
	에 취약하다고 인정되는 경우 시설 개선에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원하거나 그 밖에 필요한 조치를 할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 노후화된 공공주택에 대한 시설개선에 관한 공공주택 공급·관리계획 수립 대상을 현행 장기공공임대주택¹⁾에서 전체 공공임대주택으로 확대하고, 노후화가 심각한 공공임대주택에 대한 국가 또는 지방자치단체의 시설개선비 지원 등의 법적 근거를 마련하려는 것임.

국토교통부장관이 공공주택 공급·관리계획을 수립할 때 ‘장기공공임대주택’의 노후화에 따른 시설개선에 관한 사항을 포함하여 수립하도록 한 것은 2017년 9월 28일 의결된 「공공주택 특별법 일부개정법률안」²⁾에 의한 것으로, 이 법 개정 당시 원안³⁾은 ‘공공주택’의 노후화에 따른 시설개선 계획을 수립하도록 하는 내용이었으나 공공분양주택의 시설개선은 주택 소유자의 책임으로 하는 것이 바람직하므로 규정의 대상을 ‘장기공공임대주택’으로 한정하여 수정한 것임.

1) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “장기공공임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

- 가. 30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택
- 나. 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설한 임대주택

2) 「공공주택 특별법」(법률 제14938호, 2017. 10. 24. 공포·시행, 일부개정)

3) 「공공주택 특별법 일부개정법률안」(김도읍의원안, 의안번호 : 2006869)

그런데 2022년 말 기준 장기공공임대주택에 해당하지 않는 공공임대주택⁴⁾의 재고가 73만호에 달하고, 기존 건축물을 매입하는 형태로 공급되는 공공임대주택 유형도 늘어나고 있으므로 장기공공임대주택에 해당하지 않는 공공임대주택의 노후화에 대한 체계적인 관리의 필요성이 높아진 상황임.

[표 1] 공공임대주택 유형별 재고 현황(2022년 말 기준)

(단위: 개소)

공공임대주택								
장기공공임대주택					장기공공임대주택이 아닌 공공임대주택			
영구임대	50년임대	국민임대	행복주택	통합공공임대	공공임대(10년)	장기전세	매입임대	전세임대
220,711	112,834	600,404	142,807	19,217	176,422	38,371	207,624	309,328

※자료: 국토교통부

4) 「공공주택 특별법」

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

「공공주택 특별법 시행령」

제54조(공공임대주택의 임대기간) ① 법 제50조의2제1항에서 “대통령령으로 정한 임대기간”이란 그 공공임대주택의 임대개시일부터 다음 각 호의 기간을 말한다.

1. 영구임대주택: 50년
2. 국민임대주택: 30년
3. 행복주택: 30년
4. 통합공공임대주택: 30년
5. 장기전세주택: 20년
6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 6년 이상 10년 미만으로 정하여 신고한 주택: 6년
7. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택: 10년
8. 제1호부터 제7호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택: 5년

한편, 국토교통부는 현재도 장기공공임대주택 외 공공임대주택에 대하여 주택도시기금의 재정지원⁵⁾⁶⁾이나 해당 공공임대주택에서 적절한 특별수선충당금으로 시설개선을 추진하고 있으므로 법 개정의 실익이 낮다는 입장임.

그러나, 「주택도시기금법」은 기금의 용도를 포괄적으로 정하고 있을 뿐이고, 장기공공임대주택 외 공공임대주택에 대해서는 노후화에 대한 체계적인 시설개선 계획을 수립할 법적 근거나 시설개선에 대한 국가 및 지방자치단체의 재정지원 등의 명확한 근거가 없는 상황이므로, 모든 유형의 공공임대주택에 대한 시설개선이 중·장기적인 계획에 기초하여 체계적으로 추진될 필요가 있는바, 이러한 관점에서 개정안의 입법 실익에 대한 논의가 진행될 필요가 있을 것으로 생각됨.

아울러, ‘전세임대주택’의 경우에는 소유자가 민간의 제3자이므로, 노후화에 대한 시설관리 계획 및 국가의 지원 대상에서 배제할 필요가 있으며, 임대기간 이후 분양전환이 된 공공임대주택의 경우에도 대상에서 배제를 검토할 필요가 있다고 보임.

5) 「주택도시기금법」

제9조(기금의 용도) ① 기금의 주택계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 다음 각 목에 대한 출자 또는 융자
 - 가. (생략)
 - 나. 국민주택규모 이하의 주택의 구입·임차 또는 개량
 - 다. ~ 라. (생략)
 - 마. 국민주택규모 이하인 주택의 리모델링
 - 바. ~ 차. (생략)

6) 매입임대주택 시설개선 사업(2020년~) : 2024년 153억, 2025년 153억(정부안)

문 의 처
02)6788-5574