

공공주택 특별법 일부개정법률안

(서일준의원 대표발의)

의안 번호	14789
----------	-------

발의연월일 : 2025. 12. 2.

발 의 자 : 서일준 · 추경호 · 윤한홍
박수영 · 김희정 · 서천호
이인선 · 김은혜 · 신성범
정동만 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 공공건설임대주택의 우선 분양전환가격 및 제3자에 대한 매각 가격을 감정평가 방식으로 산정하도록 규정하고 있으나, 감정평가 방식은 지역별 시세 변동을 반영하는 등의 사유로 인하여 최초 입주자 모집공고 당시의 분양가에 비해 현저히 상승한 가격이 책정되는 경우가 많아 임차인의 분양전환 부담을 과중하게 하는 측면이 있음.

이에 분양전환가격 산정 방식을 개편하여, 택지비 · 공사비 · 간접비 등 실제 사업비용을 기준으로 하고, 임대기간 동안의 감가상각비를 반영하여 과도한 가격 상승을 제한하며, 분양전환 공고 시 세부 내역을 공시하도록 함으로써 가격의 합리성과 투명성을 제고하고자 함.

또한 임대 의무기간이 5년 및 10년인 공공건설임대주택에 대하여 주택도시보증기금 융자 지원 근거를 신설하여 임차인의 분양전환 자금 마련을 지원하고, 임대 의무기간이 10년인 경우에는 주택가격의 급격한 상

승으로 분양전환이 곤란한 임차인에게 최대 4년(주거취약계층은 추가 4년까지)의 임대 기간 연장 기회를 부여하여 주거 안정을 보장하고자 함(안 제50조의3 등).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제50조의3제5항 본문 중 “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”를 “공공주택사업자가 공공건설임대주택을 제1항에 따라 우선 분양전환하거나 제4항에 따라 매각하는 경우 그 가격은 다음 각 호의 금액을 합한 금액에서 임대기간 중의 감가상각비(최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격을 기준으로 산정한다)를 뺀 금액을 초과할 수 없으며, 분양전환 및 매각 공고에 다음 각 호(국토교통부령으로 정하는 세분류(細分類)를 포함한다)를 포함한 분양전환 및 매각 가격을 공시하여야 한다”로 하고, 같은 항 단서를 삭제하며, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항을 삭제하며, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

1. 택지비와 택지비 이자
2. 공사비
3. 간접비
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑦ 제5항제1호에 따른 택지비는 최초 입주자모집공고 당시 해당주택의 택지비로 정하고, 택지비 이자의 산정방식과 공사비 및 간접비의 구체적인 명세 및 산정방식 등은 국토교통부령으로 정한다.

제50조의6 및 제50조의7을 각각 다음과 같이 신설한다.

제50조의6(임대의무기간이 5년 및 10년인 공공건설임대주택의 우선 분양 전환 지원) 국토교통부장관은 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택으로서 임대의무기간이 5년 및 10년인 임대주택의 임차인이 제50조의3에 따라 우선 분양전환을 받으려는 경우 그에 필요한 자금을 임차인에게 주택도시기금에서 융자 지원할 수 있다. 이 경우 주택도시기금에서 융자 지원받을 수 있는 임차인의 요건 및 지원 절차는 국토교통부령으로 정한다.

제50조의7(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 임대기간 연장)

① 제50조의3제4항에도 불구하고 공공주택사업자(공공주택사업자로부터 해당 임대주택을 매입한 자를 포함한다)는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 공공건설임대주택의 임차인이 제50조의3에 따른 우선 분양전환을 받지 아니하기로 동의하고 임대의무기간 종료시점부터 최대 4년까지 임대기간의 연장을 요청하는 경우 이에 응하여야 한다.

1. 임대기간의 연장을 요청한시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 입주한 후부터 임대기간의 연장을 요청한 때까지 해당 임대주

택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우

나. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으나 입주한 후부터 임대기간의 연장을 요청한 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 임대기간의 연장을 요청하기 전에 다른 주택을 처분한 무주택자인 경우

다. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 임대기간의 연장을 요청한 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우

2. 임대 의무기간이 10년인 공공건설임대주택으로서 주거전용면적이 85제곱미터 이하일 것

3. 해당 임대주택의 분양전환가격이 최초 입주자 모집공고 당시의 주택가격과 비교하여 현저하게 상승하였을 것. 이 경우 분양전환가격의 상승 기준은 대통령령으로 정한다.

② 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 주거취약계층인 임차인이 제1항에 따라 연장한 임대기간이 4년이 되는 날을 기준으로 최대 4년까지 임대기간의 재연장을 요청하는 경우 이에 응하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 임대기간 연장의 절차 및 요건 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제60조제1항 단서를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 임대기간 연장에 관한 적용례) 제50조의7의 개정규정은 이 법 시행 이후 공공건설임대주택의 임차인이 임대기간의 연장을 요청하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① ~ ④ (생략) ⑤ <u>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(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.</u>	제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ <u>공공주택사업자가 공공건설 임대주택을 제1항에 따라 우선 분양전환하거나 제4항에 따라 매각하는 경우 그 가격은 다음 각 호의 금액을 합한 금액에서 임대기간 중의 감가상각비(최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격을 기준으로 산정한)를 뺀 금액을 초과할 수 없으며, 분양전환 및 매각 공고에 다음 각 호(국토교통부령으로 정하는 세분류(細分類)를 포함한다)를 포함한 분양전환 및 매각 가격을 공시하여야 한다.</u> <u><단서 삭제></u>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

⑥ 공공주택사업자는 제5항에도 불구하고 제4항에 따라 제3자에게 공공건설임대주택을 매각하려는 경우 그 매각 시점이 제5항에 따른 감정평가가 완료된 날부터 1년이 지난 때에는 같은 항에 따라 매각가격을 재산정할 수 있다.

<신 설>

<신 설>

1. 택지비와 택지비 이자

2. 공사비

3. 간접비

4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

<삭 제>

⑦ 제5항제1호에 따른 택지비는 최초 입주자모집공고 당시 해당주택의 택지비로 정하고, 택지비 이자의 산정방식과 공사비 및 간접비의 구체적인 명세 및 산정방식 등은 국토교통부령으로 정한다.

제50조의6(임대의무기간이 5년 및 10년인 공공건설임대주택의 우선 분양전환 지원) 국토교통부장관은 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택으로서 임대의무기간

<신 설>

이 5년 및 10년인 임대주택의 임차인이 제50조의3에 따라 우선 분양전환을 받으려는 경우 그에 필요한 자금을 임차인에게 주택도시기금에서 용자 지원할 수 있다. 이 경우 주택도시기금에서 용자 지원받을 수 있는 임차인의 요건 및 지원 절차는 국토교통부령으로 정한다.

제50조의7(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 임대기간 연장) ① 제50조의3제4항에도 불구하고 공공주택사업자(공공주택사업자로부터 해당 임대주택을 매입한 자를 포함한다)는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 공공건설임대주택의 임차인이 제50조의3에 따른 우선 분양전환을 받지 아니하기로 동의하고 임대의무기간 종료시점부터 최대 4년까지 임대기간의 연장을 요청하는 경우 이에 응하여야 한다.

1. 임대기간의 연장을 요청한 시점에 해당 임대주택에 거주

하고 있는 임차인으로서 다음
각 목의 어느 하나에 해당하
는 경우

가. 입주한 후부터 임대기간
의 연장을 요청한 때까지
해당 임대주택에 계속하여
거주한 무주택자인 경우

나. 공공건설임대주택에 입주
한 후 상속이나 판결 또는
혼인으로 다른 주택을 소
유하게 되었으나 입주한
후부터 임대기간의 연장을
요청한 때까지 해당 임대
주택에 계속하여 거주하면
서 임대기간의 연장을 요
청하기 전에 다른 주택을
처분한 무주택자인 경우

다. 제49조의4 단서에 따라
임차권을 양도받은 자로서
양도일부터 임대기간의 연
장을 요청한 때까지 해당
임대주택에 거주한 무주택
자인 경우

2. 임대의무기간이 10년인 공공
건설임대주택으로서 주거전용
면적이 85제곱미터 이하일 것

<u>의 감정평가로 인하여 매각가 격이 달라지는 경우는 제외하 다.</u>	
② ~ ④ (생 략)	② ~ ④ (현행과 같음)