

공공주택 특별법 일부개정법률안

(박주민의원 대표발의)

의안 번호	17379
----------	-------

발의연월일 : 2026. 3. 11.

발 의 자 : 박주민 · 김남근 · 박민규
전현희 · 김 윤 · 진성준
최민희 · 박찬대 · 장종태
박지원 의원(10인)

제안이유

공공주택사업자는 공공주택을 공급·관리하는 주체로 「공공주택 특별법」 제4조에 따르면 국가·지방자치단체·공기업·공공기관 등의 공공시행자(이하 ‘공공시행자’) 외에도 ‘공공시행자’가 지분의 전부 또는 일부를 출자하여 설립한 법인과 부동산투자회사(리츠)도 국토교통부장관으로부터 공공주택사업자로 지정받을 수 있음.

리츠는 다수로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 이익을 나눠주는 주식회사로 국민의 부동산 투자 기회 확대와 부동산에 대한 건전한 투자 활성화를 위해 2001년 도입된 이후 개인 투자자가 40만 명을 돌파하고, 리츠 자산 규모도 114조 원에 달함.

또한 최근에는 리츠의 주식을 특정 지역 주민에게 우선 제공함으로써 개발이익을 해당 지역 주민에게 환원하거나 기피 시설 유치에 따른 반대 여론을 완화할 수 있는 ‘지역상생리츠’ 제도가 도입되어 「공

공주택 특별법」 제2조제3호마목에 따른 ‘도심 공공주택 복합사업’에서 ‘지역상생리츠’가 최초로 도입된 바 있음.

그런데, 현행 「공공주택 특별법」에서는 ‘도심 공공주택 복합사업’에만 국가·지자체 등 ‘공공시행자’가 아닌 자가 리츠의 주식을 소유할 수 있도록 허용하고 다른 공공주택사업에 대해서는 ‘공공시행자’가 지분 전부를 출자하여 설립하도록 하고 있음.

이에 따라 ‘지역상생리츠’를 활용해 공공임대주택 도입에 따른 지역주민의 반발을 해소하거나 공공주택이 포함된 지역개발 사업 추진 시 지역 주민들로부터 자금을 조달하여 그 이익을 지역에 환원할 수 없는 문제가 발생하고 있음.

이에 공익적 목적을 위해 국토교통부장관이 인정하는 경우 공공주택사업자인 리츠의 주식 일부를 지역 주민이 소유할 수 있도록 함으로써 ‘지역상생리츠’를 통한 공공주택사업 추진의 근거를 마련하고자 함.

주요내용

국토교통부장관이 지역발전 등 공익적 목적을 인정하는 경우 지역주민이 공공주택사업자인 리츠의 총지분 중 100분의 50 미만까지 출자할 수 있도록 함(안 제4조제1항제7호 신설).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 「부동산투자회사법」 제14조의8제4항에 따라 지역발전 등 공익을 위하여 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우로서 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다. 1. ~ 6. (생 략) <u><신 설></u>	제4조(공공주택사업자) ① ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. 「부동산투자회사법」 제14조의8제4항에 따라 지역발전 등 공익을 위하여 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우로서 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사
② ~ ④ (생 략)	② ~ ④ (현행과 같음)