



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 공공임대주택 분양전환 허용 》

■ 박수민의원 대표발의(의안번호 제2215154호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 박수민의원 대표발의(제2215154호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공공임대주택 분양전환 허용(안 제2조제1호가목)	2

I. 박수민의원 대표발의(제2215154호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박수민의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 11.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 12.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 공공주택은 공공임대주택과 공공분양주택으로 분류되는데, 공공임대주택은 임대 또는 임대 후 분양전환을 목적으로 공급되고 있음.

그런데 공공임대주택이 분양전환되지 않는 경우 저소득층의 자산형성에 어려움이 있다는 일부 지적이 있음.

이에 임차인이 원할 경우, 공공임대주택에 대해 임대 후 분양전환이 가능하도록 하여 저소득층의 자산 형성과 주거안정에 실질적인 도움이 되도록 하려는 것임(안 제2조제1호가목).

3. 검토의견

가. 공공임대주택 분양전환 허용(안 제2조제1호가목)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.	1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)	가. 임대하되 임차인이 요청할 경우 분양전환이 가능한 주택 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택-- ----- ----- ----- -----
나. (생략)	나. (현행과 같음)
1의2. ~ 4. (생략)	1의2. ~ 4. (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

※ 경과조치 : 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 임대할 목적으로 공급된 주택
은 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

현행법 및 같은 법 시행령 상 공공임대주택은 임대를 목적으로 하는 영구임대주택·국민임대주택·행복주택·통합공공임대주택·장기전세주택 등과 임대한 후 분양전환을 목적으로 공급하는 분양전환공공임대주택으로 구분¹⁾됨.

개정안은 개정 이후 공급하는 공공임대주택(분양전환공공임대주택을 제외한다. 이하 같다)에 대하여 임차인이 요청할 경우 분양전환할 수 있도록 하려는 것으로서, 저소득 서민이 저렴한 임대료 또는 전세금으로

1) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)

「공공주택 특별법 시행령」

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
- 3의2. 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
6. 기존주택등매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 제37조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에 공급하는 공공임대주택
7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

공공임대주택에 거주하면서 자가 소유 준비 후 거주하고 있던 주택을 분양받음으로써 내집 마련까지 연결될 수 있도록 지원하려는 취지임.

공공임대주택은 공공주택 중 분양을 목적으로 공급하는 공공분양주택²⁾, 분양전환공공임대주택³⁾과 달리 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 등을 위하여 장기적인 주거안정을 위해 공급하는 임대주택으로 기본적인 공급 목적에 차이가 있으며,

공공임대주택이 분양전환될 경우 공공임대주택의 재고가 감소하게 되어 이후 공공임대주택의 거주가 필요한 대상에게 공급이 제한될 우려가 있는 점 등을 종합적으로 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 저소득층의 자산 형성을 위한 자가 마

2) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

- 나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 “공공분양주택”이라 한다)

3) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

- 가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)

「공공주택 특별법 시행령」

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택

런 기회 제공 등 공공주택을 통한 주거사다리 형성의 필요성에는 공감
하나,

모든 공공임대주택에 대한 분양전환이 가능해질 경우 공공임대주택
재고 감소로 이어질 우려가 있어, 장기적인 공공임대제도 운영이 가능
한 현행 법 체계를 유지하는 것이 바람직하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574