

공공주택 특별법 일부개정법률안

(김병욱의원 대표발의)

의안 번호	26418
----------	-------

발의연월일 : 2024. 1. 29.

발 의 자 : 김병욱 · 정성호 · 황희
최인호 · 김수홍 · 민형배
김민기 · 민병덕 · 허영
임호선 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

무주택자에게 내 집 마련의 기회를 제공하고 주택매입 및 청약대기 수요를 사전에 흡수하여 주택가격 상승을 예방하기 위하여 본청약 이전에 입주예약자를 선정하는 사전청약 제도가 운영되고 있음.

그런데, 일부 단지에서 사전청약 이후 착공과 본청약 지연, 추정 분양가 대비 본청약 시 분양가 상승 등으로 인해 입주예약자들의 불편 사항이 증가하고 있어, 사전청약 제도 운영의 불확실성을 줄이기 위해 착공이 확실한 부지 중심으로 사전청약을 실시하고 본청약 시 분양가의 상승에 따른 입주예약자의 부담을 완화해야 한다는 지적이 있음.

이에 사전청약 제도의 법률적 근거를 마련하고 사전청약이 주택건설사업계획 승인 이후 시행되도록 하며, 공공주택사업자가 사전청약 당시 공고한 분양가 대비 본청약 시 분양가를 인상할 경우 그 인상률을 직전 3개년 평균 소비자 물가상승률의 100분의 50의 범위로 제한

하며 입주예약자와 협의하도록 하여 사전청약제도의 불확실성을 완화하고 주택공급 확대에 이바지하려는 것임(안 제48조의8 신설).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8장제1절에 제48조의8을 다음과 같이 신설한다.

제48조의8(입주예약 등) ① 공공주택사업자는 제35조에 따라 주택건설 사업계획을 승인받은 후 「주택법」 제54조에도 불구하고 공공분양 주택의 입주예약을 사전에 신청받아 입주예약자를 선정하여 입주예약자에게 주택을 우선 공급할 수 있다.

② 입주예약자는 입주예약자의 권익보호를 도모하기 위하여 입주예약자대표회의를 구성할 수 있다.

③ 공공주택사업자는 제1항에 따른 입주예약자를 사전에 신청받는 경우에는 설계도·규모·호수와 분양가 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 공고하여야 한다.

④ 공공주택사업자가 공급 시점의 분양가를 제3항에 따른 분양가에 비하여 인상하려는 경우 그 인상률은 직전 3개 연도 평균 소비자물가상승률의 100분의 50의 범위에서 정하여야 한다. 이 경우 입주예약자 과반수의 동의를 받은 입주예약자(입주예약자대표회의가 구성된 경우 입주예약자대표회의를 말한다)와 협의하여야 한다.

⑤ 입주예약자의 모집·선정 및 관리, 입주예약자대표회의의 구성과

운영, 분양가 인상률의 협의 절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(분양가 인상률에 관한 적용례 및 경과조치) ① 제48조의8제4항의 개정규정은 이 법 시행 당시 입주예약자가 선정되어 공급하기 이전의 공공분양주택에도 적용한다.

② 이 법 시행 전에 공공주택사업자가 공고한 추정 분양가는 제48조의8제3항의 개정규정에 따른 분양가로 본다.

제3조(입주예약자대표회의에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 입주예약자의 권익보호를 위하여 구성·운영하고 있는 단체는 제48조의8제2항의 개정규정에 따라 구성된 입주예약자대표회의로 본다. 다만, 이 법 시행 후 6개월 이내에 제48조의8제5항의 개정규정에 따른 요건을 갖추어야 한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제48조의8(입주예약 등) ① 공공주택사업자는 제35조에 따라 주택건설사업계획을 승인받은 후 「주택법」 제54조에도 불구하고 공공분양주택의 입주예약을 사전에 신청받아 입주예약자를 선정하여 입주예약자에게 주택을 우선 공급할 수 있다.</u> <u>② 입주예약자는 입주예약자의 권익보호를 도모하기 위하여 입주예약자대표회의를 구성할 수 있다.</u> <u>③ 공공주택사업자는 제1항에 따른 입주예약자를 사전에 신청받는 경우에는 설계도·규모·호수와 분양가 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 공고하여야 한다.</u> <u>④ 공공주택사업자가 공급 시점의 분양가를 제3항에 따른 분양가에 비하여 인상하려는 경우 그 인상률은 직전 3개 연</u>

도 평균 소비자 물가상승률의 100분의 50의 범위에서 정하여야 한다. 이 경우 입주예약자 과반수의 동의를 받은 입주예약자(입주예약자대표회의가 구성된 경우 입주예약자대표회의를 말한다)와 협의하여야 한다.

⑤ 입주예약자의 모집·선정 및 관리, 입주예약자대표회의의 구성과 운영, 분양가 인상률의 협의 절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.