



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 일부개정법률안 검 토 보 고

■ 진성준의원 대표발의(의안번호 제2200658호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 진성준의원 대표발의(제2200658호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공용목적 관리비 및 사용료에 대한 국가 지원 (안 제5조제2항 신설)	2

I. 진성준의원 대표발의(제2200658호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 진성준의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 19.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임대료 지원 규정을 두어 국가가 입주자에게 부과된 일정한 임대료 중 일부를 사업주체에게 지원할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데, 국토교통부에 따르면 최근 5년간 공공임대주택의 관리비가 연 평균 6% 상승하면서 관리비를 체납하는 영구임대주택 가구가 매년 1만 5,000호에 달하고 있는 것으로 나타나는 점을 고려할 때, 현행 임대료 지원만으로는 장기공공임대주택 입주자의 주거비 부담 문제를 경감하는 데 미흡한 점이 있다는 지적이 있음.

이에 장기공공임대주택의 공용 목적으로 사용한 관리비 및 사용료를 국가가 지원할 수 있도록 하는 법적 근거를 마련함으로써 장기공공임대주택 입주자의 주거비 부담을 완화하려는 것임(안 제5조제2항 신설).

3. 검토의견

가. 공용목적 관리비 및 사용료에 대한 국가 지원(안 제5조제2항 신설)

현행	개정안
제5조(임대료에 대한 국가지원) (생략) <신설>	제5조(임대료 등에 대한 국가지원) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) ② 국가는 장기공공임대주택 입주자의 주거비 부담 완화를 위하여 공용 목적으로 사용한 관리비 및 사용료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 장기공공임대주택 입주자의 주거비 부담을 완화하기 위하여 공용 목적으로 사용한 관리비와 사용료를 국고에서 지원할 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제5조¹⁾는 사업주체²⁾가 임차인의 소득수준 및 공공임대주택

1) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제5조(임대료에 대한 국가지원) 국가는 사업주체가 「공공주택 특별법」 제49조제4항에 따라 소득수준별로 임대료를 차등 부과할 경우 예산의 범위에서 표준 임대조건을 적용하여 산출한 임대료 총액과 입주자에게 차등 부과한 임대료 총액의 차액을 사업주체에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원할 수 있다.

「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행령」

제4조(임대료에 대한 국가지원) ① 국가는 사업주체가 법 제5조에 따라 임대료를 차등 부과하는 경우에는 사업주체의 재정력 등을 고려하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 순위에 따라 지원할 수 있다.

1. 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항제1호 및 제3호에 따른 생계급여 및 의료급여 수급권자에 대한 임대료 총액의 차액
2. 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항제2호 및 제4호에 따른 주거급여 및 교육급여만을 받을

의 규모 등을 고려하여 소득수준별로 임대료를 차등 부과할 경우, 국가가 표준 임대조건을 적용하여 산출한 임대료와의 차액을 예산 범위 내에서 사업주체에게 지원할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데, 최근 5년간 공공임대주택의 관리비가 연 평균 6% 상승하였고, 그에 따라 영구임대주택의 경우 관리비 체납 가구가 매년 1만 5,000호³⁾에 달하고 있어 현행법에 따른 임대료 지원 외에 주택의 유지·관리에 필요한 비용을 국가가 추가로 지원할 필요가 있다는 지적이 있음.

개정안은 이를 반영하여 공용목적으로 사용한 관리비 및 사용료⁴⁾를

수 있는 수급권자 또는 같은 법 제2조제10호에 따른 차상위계층에 대한 임대료 총액의 차액

3. 장애인, 북한이탈주민, 소년소녀가 가장인 가정, 한부모가족, 국가유공자, 만 65세 이상인 자 및 그 밖의 사회취약계층에 대한 임대료 총액의 차액

4. 소득이 국민임대주택 입주자격 기준소득 이하인 자에 대한 임대료 총액의 차액

「공공주택 특별법」

제49조(공공임대주택의 임대조건 등) ④ 공공임대주택의 임대료 등 임대조건을 정하는 경우에는 임차인의 소득수준 및 공공임대주택의 규모 등을 고려하여 차등적으로 정할 수 있다. 이 경우 소득수준 등의 변화로 임대료가 변경되는 경우에는 제2항 및 제3항을 적용하지 아니한다.

2) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “사업주체”란 장기공공임대주택을 건설·공급·관리하는 국가·지방자치단체·「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)·「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)를 말한다.

3) 국토교통부 설명

4) 「공동주택관리법」

제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자들은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.

③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자들이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자들을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

「공동주택관리법 시행령」

제23조(관리비 등) ① 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2와 같다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비

국가가 지원할 근거를 마련하려는 것으로, 주거취약계층인 입주자의 주거비 부담을 경감하는 효과를 기대할 수 있어 타당하다고 보임.

개정안과 관련하여 국토교통부는 현재 저소득가구에 대해 소득, 주거 형태, 주거비 부담수준 등을 고려하여 임차료 또는 주택수선 지원을 위한 ‘주거급여’⁵⁾를 지급하고 있는데, 장기공공임대주택 거주자에게만 공용목적 관리비 및 사용료를 지원해줄 경우 장기공공임대주택에 미거주하는 주거급여 수급자와의 형평성 문제⁶⁾가 발생할 수 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

아울러, 기획재정부는 장기공공임대 입주자에게 이미 시세 대비 저렴한 임대료 혜택을 제공하고 있으며, 취약계층 주거비 지원을 위해 주거

5. 승강기유지비

6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비

7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다)

8. 급탕비

9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)

10. 위탁관리수수료

③ 법 제23조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사용료 등”이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)

2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)

3. 가스사용료

4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비

5. 정화조오물수수료

6. 생활폐기물수수료

7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료

8. 입주자대표회의 운영경비

9. 선거관리위원회 운영경비

5) 주거급여 지원에 대한 자세한 사항은 [참고 1] 주거급여 개요 참조

6) 국토교통부 설명에 따르면, 공공임대주택에 거주하는 주거급여 수급자 전체 51만 중 장기공공임대(영구·국민·행복·통합공공)는 29.7만명, 그 밖에 매입 및 전세임대는 21.3만명임.

급여 및 에너지바우처 등 지원이 이루어지고 있다는 이유로 개정안에 대한 반대의견을 밝힘.

이러한 의견과 관련하여, 전체 장기공공임대주택 입주자를 지원 대상으로 하는 개정안의 내용을 수정하여 가장 엄격한 입주자격기준⁷⁾을 적용하여 가장 작은 면적으로 공급하고 있는 ‘영구임대’⁸⁾ 유형만으로 한정하여 공용 관리비 및 사용료를 지원함으로써, 다른 주거급여 수급자와의 형평성 문제를 완화하는 대안도 고려해 볼 수 있다고 생각됨.

문 의 처
02)6788-5574

7) 영구임대주택 등 장기공공임대주택 유형은 [참고 2] 장기공공임대주택 유형별 개요 참고

8) 「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.

나. 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설한 임대주택

「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

참고 1

주거급여 개요

□ 개 요

- 수급자격을 충족한 저소득가구에 대해 소득, 주거형태, 주거비 부담수준 등을 고려하여 임차료 또는 주택수선 지원

□ 수급자격

- 소득인정액(소득평가액+재산환산액)이 기준 중위소득 47%* 이하
* 중위소득 47% : (1인) 97.7만원 (2인) 162.4 (3인) 208.4 (4인) 253.8만원

□ 지원내용

- (임차가구) 지역별·가구원수별로 산정된 기준임대료(16.4~62.6만원)를 상한으로 실제 임차료에 따라 지급

구분	기준임대료 (단위: 만원/월)				* 괄호는 전년대비 증가액			
	1급지 (서울)		2급지 (경기, 인천)		3급지 (광역시, 세종, 수도권 외 특례시)		4급지 (그 외)	
1인	33.0	(+0.3)	25.5	(+0.2)	20.3	(+0.2)	16.4	(+0.1)
2인	37.0	(+0.3)	28.5	(+0.2)	22.6	(+0.2)	18.5	(+0.2)
3인	44.1	(+0.4)	34.1	(+0.3)	27.0	(+0.2)	22.0	(+0.2)
4인	51.0	(+0.4)	39.4	(+0.3)	31.3	(+0.3)	25.6	(+0.2)
5인	52.8	(+0.4)	40.7	(+0.3)	32.3	(+0.3)	26.4	(+0.2)
6인	62.6	(+0.5)	48.2	(+0.4)	38.2	(+0.3)	31.3	(+0.3)

- 단, 소득인정액이 생계급여 지원자격(기준 중위소득의 30%)을 초과하는 경우 자기부담분*을 차감하여 지원

* 자기부담분 = 자기부담률 0.3 × (소득인정액 - 생계급여기준금액)

- (자가가구) 구조안전, 설비 등 주택 노후도에 따른 보수범위별 수선비용을 지원

<보수범위별 보수한도액 및 수선주기>

경보수	중보수	대보수
457만원(3년)	849만원(5년)	1,241만원(7년)

- (예산편성) '23년 25,564억원(임차·자가 : 2조5,128억, 주택조사등 : 436억)
- * ('20) 1조6,858억원 → ('21) 1조9,427억원 → ('22) 2조1,737억원 → ('23) 2조5,564억원
- (지원실적) '23.5월 현재, 임차가구 126.8만가구에 월평균 18.1만원을 지급하고 자가가구(총 11.2만가구) 중 약2만가구의 주택수선중

기준연도	'15.12	'16.12	'17.12	'18.12	'19.12	'20.12	'21.12	'22.12
수급가구	80.0만	80.4만	81.0만	94만	104만	118.8만	127.3만	134.5만
-임차가구	72.1만	72.7만	73.7만	85.7만	95.2만	109.2만	116.5만	123.2만
-자가가구	7.8만	7.7만	7.3만	8.3만	8.8만	9.6만	10.8만	11.3만

참고 2

장기공공임대주택 유형별 개요

구분	영구임대 (40㎡ 이하)	국민임대 (60㎡ 이하)	행복주택 (60㎡ 이하)
입주 자격 (‘22)	(1순위) 생계·의료급여수급자, 국가유공자, 탈북자, 장애인 등(소득기준 有), 위안부, 한부모가족(소득 불문)	(우선: 87%) 신혼부부, 노부모부양, 다자녀, 장애인 등 (일반: 13%) 도시근로자 월평균소득 70%이하 (3인:470만원) 무주택세대 ※50㎡이하는 전국평균소득 50%이하 우선공급, 50㎡초과는 청약저축가입 필요	(일반형) 젊은계층 80%, 고령자 주거급여는 20%, 도시근로자 월평균소득 100% 이하(3인: 672만원), *대학생은 본인·부모 합계, 청년·신혼부부·고령자· 산업단지근로자는 세대소득 기준 (단, 청년은 세대원일 경우 예외로 본인 기준) (산단형) 산단근로자 (고령자(10%) 포함)
	소득1~3분위	소득1~5분위	소득1~6분위
재원	- 재정(기금출자) 85% - 입주자 2.5% - 시행자 12.5%	- 재정(기금출자) 30% - 기금(용자) 40% - 사업자 10% - 입주자 20%	
임대료 수준* (‘22)	시세의 30%	시세의 60~80%	
	평균 보증금 260만원	평균 보증금 2,179만원	평균 보증금 3,206만원
	평균 월임대료 5.2만원	평균 월임대료 18만원	평균 월임대료 14.4만원

* '22.12월 계약서 기준 既공급된 공공임대주택으로 임대료 평균