

의안번호	2214789
의 퇴 인	서일준의원
회 답 일	2026.3.4.
추 계 번 호	25B6555

공공주택 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제50조의6 신설 (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 있음. 이 경우 주택도시기금에서 융자 지원받을 수 있는 임차인의 요건 및 지원 절차는 국토교통부령으로 정함<신설>	재량규정
2	안 제50조의7 신설 (임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 임대기간 연장)	제50조의3제4항에도 불구하고 공공주택사업자(공공주택사업자로부터 해당 임대주택을 매입한 자를 포함한다)는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 공공건설임대주택의 임차인이 제50조의3에 따른 임대기간의 연장을 요청하는 경우 이에 응하여야 함(제1항) - 임대기간의 연장을 요청한 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 - 입주한 후부터 임대기간의 연장을 요청한 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우 - 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 - 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 임대기간의 연장을 요청한 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우 2. 임대의무기간이 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 정함 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 주거취약계층인 임차인이 제1항에 따라 연장한 임대기간이 4년이 되는 날을 기준으로 최대 4년까지 임대기간의 재연장을 요청하는 경우 이에 응하여야 함(제2항) 제1항 및 제2항에 따른 임대기간 연장의 절차 및 요건 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정함(제3항)	의무규정 의무규정 의무규정

Ⅱ 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제50조의6 신설 (임대의무기간이 5년 및 10년인 공공건설임대주택의 우선 분양전환 지원)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제50조의7 신설 (임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 임대기간 연장)	

2. 상세사유

- (안 제50조의6 신설) 개정안은 임대 의무기간이 5년 및 10년인 공공건설임대주택의 임차인이 법 제50조의3에 따라 우선 분양전환을 받으려는 경우 필요한 자금을 주택도시기금에서 융자 지원할 수 있도록 규정하고 있어, 현행 융자사업 외에 해당 대상자들을 위한 융자상품 등이 신설되는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있을 것으로 예상됨
- 국토교통부는 주택도시기금을 통하여 무주택 서민층과 저소득 서민에 대한 주택구입 자금 및 전·월세 자금을 지원하는 「주택구입·전세자금(융자)사업」(2026년 1,030억원)을 시행하고 있으며, 개정안에 따른 임차인도 해당 사업의 지원요건에 해당하는 경우 관련 융자상품의 지원을 받을 수 있음

[표 1] 주택구입·전세자금 사업

구 분		주택구입자금대출 (디딤돌대출)	전세대출 (버팀목대출)	주거안정 월세대출
지원 조건	한도	호당 2억원 (신혼·2자녀 3.2억원, 생 초 2.4억원, 신생아 4억원)	수도권 1.2억원 / 지방 0.8 억원 (청년 1.5억원, 신혼·2자 녀 수도권 2.5억원 / 지방 1.6억원, 신생아 2.4억원)	월세금 1,440만원 (월 60만원)
	이율	1.80~4.50%	1.30%~4.30%	일반형 : 1.80%/ 우대형 : 1.30%

구 분		주택구입자금대출 (디딤돌대출)	전세대출 (버팀목대출)	주거안정 월세대출
	기간	10, 15, 20, 30년	최장 10년	최장 10년
지원 대상 및 연소득		○ 무주택자 - 부부합산 6천만원 이하 - (생애최초·다자녀) 7천만원 이하 - (신혼가구) 8.5천만원 이하 ○ 출산가구 - 1.3억원 이하 - (맞벌이) 2억원 이하	○ 무주택자 - 부부합산 5천만원 이하 - (다자녀) 6천만원 이하 - (신혼가구) 7.5천만원 이하 ○ 출산가구 - 1.3억원 이하 - (맞벌이) 2억원 이하	○ 무주택자 - (일반형) 부부합산 연소득 5천만원 이하 - (우대형) 취업준비생, 사회초년생, 주거급여수급자 등

자료: 국토교통부 사업설명자료

- 다만, 국토교통부장관이 개정안에 따른 임차인을 대상으로 한 별도의 융자 상품을 신규로 운영하는 경우 융자사업비가 증가할 수 있으나, 융자 지원 받을 수 있는 임차인의 요건 및 지원 절차가 국토교통부령에 위임되어 있고 해당 임차인의 자격요건이 현행 융자상품에 부합하는지 여부, 신규 융자상품의 신설 여부, 임차인별 융자규모 및 융자기간 등이 불확정적이므로, 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

□ (안 제50조의7 신설) 개정안은 공공주택사업자가 일정 요건을 모두 충족하는 공공건설임대주택의 임차인이 공공임대주택 우선 분양전환 시 임대기간의 연장을 요청하는 경우 이에 응하도록 하고, 주거취약계층 임차인에 대하여는 최대 4년까지 재연장을 요청할 수 있도록 함에 따라 지방자치단체가 공공주택사업자인 경우 분양전환대금 회수시점의 지연, 추가 임대운영비 및 유지보수비 발생 등으로 추가재정소요가 발생할 수 있을 것으로 예상됨

- 그런데 임대기간 연장의 절차 및 요건 등에 관한 사항이 국토교통부령에 위임되어 있고, 개정안에 따른 임대기간 연장으로 인하여 지방자치단체가 사업시행자인 분양전환 공공임대주택의 분양수입 회수시점 및 회수금액, 임차인별 임대연장 기간, 임대연장 물량 및 해당 대상별 유지보수비용 등이 지방자치단체별·단지별로 상이할 것으로 예상되므로 현시점에 관련 비

용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

[표 2] 분양전환 공공임대주택 재고 현황

(단위: 호)

구 분	분양전환공공임대주택 10년임대			분양전환공공임대주택 5년임대		
	LH	지자체 지방공사	민간	LH	지자체 지방공사	민간
물량	85,707	7,571	78,380	3,022	407	14,405

자료: 국토교통부 「임대주택 통계」(2026)

- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

III. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	예승우

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr