

공공주택 특별법 일부개정법률안

(박수민의원 대표발의)

의안 번호	15053
----------	-------

발의연월일 : 2025. 12. 10.

발 의 자 : 박수민 · 김선교 · 강대식
성일종 · 임종득 · 김미애
구자근 · 곽규택 · 박성민
이양수 · 강명구 · 조정훈
의원(12인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 공공주택사업자가 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항을 하위법령에서 정하도록 위임하고 있음. 이에 하위법령에서는 분양전환금의 납부와 관련하여 납부 시기, 분납기준, 분납방법 등을 정하고 있음.

그런데 분양전환금을 분납하는 경우 적용하는 이자율에 대한 법정기준이 없어 현재 공공주택사업자는 전체 공공주택지구조성사업에 소요되는 평균 조달금리를 기준으로 분양전환금에 대한 이자율을 적용하고 있으며, 이로 인해 이미 사업비가 회수된 일부 공공주택지구의 주민들에게는 과도한 이자율이 적용되고 있다는 지적이 제기됨.

이에 분양전환금 분납 시 적용하는 이자율에 대한 명시적인 기준을 마련함으로써 금융부담을 경감하여 임차인의 주거안정을 도모하려는 것임(안 제50조의3제2항 신설).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제50조의3제2항부터 제6항까지를 각각 제3항부터 제7항까지로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 공공주택사업자는 제1항제1호에 따라 임차인에게 우선 분양전환하려는 경우에는 임대 개시 전 또는 임대기간 중 분양전환금의 일부를 미리 받을 수 있다. 이 경우 분양전환금의 분납기준 및 분납방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하되, 분양전환금의 분납 시 적용하는 이자율은 공공주택사업에 소요되는 자금을 조달하는 데 적용되는 금리 이하로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공공임대주택의 우선 분양 등에 관한 적용례) 제50조의3제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 공공임대주택을 우선 분양하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① (생 략) <u><신 설></u>	제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① (현행과 같음) <u>② 공공주택사업자는 제1항제1 호에 따라 임차인에게 우선 분 양전환하려는 경우에는 임대 개시 전 또는 임대기간 중 분 양전환금의 일부를 미리 받을 수 있다. 이 경우 분양전환금의 분납기준 및 분납방법 등에 관 하여 필요한 사항은 국토교통 부령으로 정하되, 분양전환금의 분납 시 적용하는 이자율은 해 당 지구조성사업에 소요되는 자금을 조달하는 데 적용되는 금리 이하로 한다.</u>
<u>②</u> ~ <u>⑥</u> (생 략)	<u>③</u> ~ <u>⑦</u> (현행 제2항부터 제6 항까지와 같음)