



제439회국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 공공택지 내 공공매입임대주택 매입가격 상향 》

■ 김정재의원 대표발의(의안번호 제2218050호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 김정재의원 대표발의(제2218050호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공공택지 내 공공매입임대주택 매입가격 상향 (안 제44조의2 신설)	2

I. 김정재의원 대표발의(제2218050호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김정재의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 2.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 3.

2. 제안이유 및 주요내용

한국토지주택공사(LH공사)에서는 공공택지를 민간 사업자에게 공급하고 해당 사업자가 건설하는 공동주택 일부를 매입하여 공공임대주택으로 공급하는 사업을 시행하고 있음.

그런데 LH공사가 주택을 매입할 때 건축비 산정에는 계약 당시 기준에 따라 표준건축비(기본형건축비의 약 53% 수준)가 적용되는데, 최근 건설원가 급등으로 인하여 표준건축비를 적용할 경우 건설업체의 수익성 악화로 인하여 사업에 차질이 발생할 것이므로 기본형건축비에 준하는 수준으로 건축비를 산정해야 한다는 주장이 있음. 참고로, 정부는 건설비 현실화를 위하여 임대주택 매입가를 표준건축비의 110%로 상향하는 대책을 발표한 바 있음.

이에 공공주택사업자가 공공택지에 건설되는 민간 공동주택의 일부를 매입하는 경우 건축비를 기본형건축비의 80%로 정함으로써 건설비를 현실화하여 건설현장의 어려움을 해소하려는 것임(안 제44조의2 신설).

3. 검토의견

가. 공공택지 내 공공매입임대주택 매입가격 상향(안 제44조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제44조의2(조성된 토지 등에서 건설된 주택 매입) 공공주택사업자가 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 조성하거나 조성된 토지를 공급하여 공공주택사업자 외의 자가 건설한 주택의 일부를 매입하여 공공임대주택으로 공급하는 경우 건축비는 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비의 100분의 80에 해당하는 금액으로 한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

개정안은 현행법 및 「택지개발촉진법」 등에 따라 조성된 공공택지 내에 공공주택사업자 외의 자가 건설한 주택을 공공주택사업자가 공공매입임대주택으로 매입할 경우 매입가격 산정에 포함되는 건축비를 “기본형건축비의 100분의 80에 해당하는 금액”으로 규정하려는 것임.

현행법 상 공공주택지구¹⁾로 조성된 토지는 지구계획에서 정한 바에 따라 공급하도록 하면서, 공급하는 토지의 용도, 공급의 절차·방법 및 대상자 등 공급조건에 관한 사항은 대통령령으로 위임²⁾하고 있음.

1) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “**공공주택지구**”란 공공주택의 공급을 위하여 공공주택이 전체주택 중 100분의 50 이상이 되고, 제6조제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 전단의 규정의 범위에서 대통령령으로 정한다.

이에 현행법 시행령에서 조성된 토지의 공급대상자 선정에 관한 사항을 구체화하면서 “공동주택건설용지를 공급하는 경우로서 해당 토지에 건설되는 주택의 일부를 공공주택사업자에게 공공임대주택의 용도로 매각할 것을 조건으로 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 공급하는 경우”에는 수의계약의 방법으로 토지를 공급할 수 있도록 규정³⁾하고 있으며,

매각 시 호(戶)당 매입가격은 「공공주택 업무처리지침」⁴⁾에 따라

2) 「공공주택 특별법」

제32조(조성된 토지의 공급) ① 주택지구로 조성된 토지를 공급하려는 자는 지구계획에서 정한 바에 따라 공급하여야 한다.

② 제1항에 따라 공급하는 토지의 용도, 공급의 절차·방법 및 대상자, 그 밖에 공급조건에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 공공주택사업자는 「주택법」에 따른 국민주택의 건설용지로 사용할 토지를 공급할 때 그 가격을 조성원가 이하로 할 수 있다.

3) 「공공주택 특별법 시행령」

제24조(조성된 토지의 공급방법 등) ① 공공주택사업자는 법 제32조제1항에 따라 조성된 토지를 공급하는 경우 조성 목적에 따라 추천, 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 공급대상자를 선정하여 분양하거나 임대해야 한다. 이 경우 토지의 용도, 공급대상자, 토지 가격의 안정성 등을 고려하여 공급방법을 결정해야 한다.

⑤ 제1항에 따라 토지를 공급할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수의계약의 방법으로 공급할 수 있다. 다만, 제4호 또는 제5호에 따라 조성된 토지를 공급할 때 조성된 토지의 공급신청량이 지구계획에서 계획된 수량을 초과하는 경우에는 추천의 방법으로 공급하되, 개발제한구역에 지정된 주택지구에 개발제한구역 지정 이전부터 소유하거나 개발제한구역 지정 이후에 상속에 의하여 취득한 토지를 양도하는 자에게 공급하는 경우에는 우선 공급할 수 있다.

13. 공동주택건설용지를 공급하는 경우로서 해당 토지에 건설되는 주택의 일부를 공공주택사업자에게 공공임대주택의 용도로 매각할 것을 조건으로 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 공급하는 경우

4) 「공공주택 업무처리지침」(국토교통부 훈령)

제21조의7(공공임대주택을 건설하는 자에 대한 토지공급) ① 공공주택사업자가 영 제24조제5항 제13호에 따라 토지를 공급받을 자를 공모하는 경우에는 다음 각 호에 따른다.

1. 공모는 일간신문에 1회 이상, 응모기간은 40일 이상으로 공고하여야 한다.
2. 분야별 전문가로 구성된 선정심의위원회를 구성하여 평가를 거쳐야 한다. 이 경우 선정심의 위원회는 심의전일(공휴일인 경우 그 전일)에 구성하며, 공모에 참여한 자가 제출한 평가서류는 심의당일 평가위원에게 배부하는 것을 원칙으로 한다.
3. 기타 평가기준, 협약서 체결 등 필요한 사항을 정하여야 한다.

② 제1항에 따라 선정된 자가 건설하는 주택 중 공공주택사업자가 매입할 주택은 사회적 혼합이 촉진될 수 있도록 민간주택의 입주자 모집 전에 무작위 추천방식으로 선정하여야 한다.

③ 제2항에 따라 선정된 주택에 대한 호(戶)당 매입가격은 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택 표준건축비에 따른 주거전용면적기준별 건축비 상한가격의 100분의 110에 상

“국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택 표준건축비에 따른 주거전용면적기준별 건축비 상한가격의 100분의 110에 상당하는 금액과 택지비에 해당하는 금액을 더한 금액”으로 정하고 있음.

“표준건축비”란 「공공주택 특별법」 제50조의4⁵⁾ 및 같은 법 시행령 제57조⁶⁾에 따른 특별수선충당금의 적립요율을 정하기 위한 가격으로, 국토교통부는 「공공건설임대주택 표준건축비」를 고시하고 있으며, 3년마다 타당성을 재검토⁷⁾하고 있음.

당하는 금액과 택지비에 해당하는 금액을 더한 금액으로 하며, 그 밖에 매입 및 인수와 관련한 세부적인 방법과 절차에 관하여는 공공주택사업자가 따로 정할 수 있다.

④ 공공주택사업자가 매입한 주택은 영 제2조제1항에 따른 공공임대주택으로 공급하여야 한다.

5) 「공공주택 특별법」

제50조의4(특별수선충당금의 적립 등) ① 대통령령으로 정하는 규모에 해당하는 공공임대주택의 공공주택사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 적립하여야 한다.

② 공공주택사업자가 임대기간이 지난 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 특별수선충당금을 「공동주택관리법」 제11조에 따라 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 한다.

③ 특별수선충당금의 요율, 적립방법, 사용절차 및 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

6) 「공공주택 특별법 시행령」

제57조(특별수선충당금의 요율 및 사용절차 등) ⑤ 공공주택사업자는 법 제50조의4제1항에 따른 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 사용검사일(임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인일을 말한다)부터 1년이 지난날이 속하는 달부터 매달 적립하되, 적립요율은 다음 각 호의 비율에 따른다. 다만, 다음 각 호의 주택이 「공동주택관리법」에 따른 혼합주택단지 안에 있는 경우(같은 법 시행령 제7조제2항에 따라 혼합주택단지의 입주자대표회의와 공공주택사업자가 같은 조 제1항제4호에 따른 장기수선충당금 및 특별수선충당금을 사용하는 주요 시설의 교체 및 보수에 관한 사항을 각자 결정하는 경우는 제외한다) 해당 주택에 대한 특별수선충당금의 적립요율에 관하여는 같은 법 시행령 제31조제1항에 따라 관리규약으로 정하는 장기수선충당금의 요율을 준용한다.

1. 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 및 장기전세주택: 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비의 1만분의 4
2. 제1호에 해당하지 아니하는 공공임대주택: 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 당시 표준건축비의 1만분의 1

7) 「공공건설임대주택 표준건축비」, 국토교통부고시 제2023-64호

3. 재검토기한

국토교통부장관은 「행정규제기본법」 제8조 및 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2023년 7월 1일을 기준으로 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

반면, “기본형건축비”는 「주택법」 제57조⁸⁾에 따라 분양가상한제 적용주택의 분양가격을 구성하는 택지비와 건축비 중 건축비를 산정하는 금액의 기준이 되는 가격으로, 국토교통부는 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」을 매년 2회 고시하고 있음.

【표준건축비와 기본형건축비의 차이】

	표준건축비	기본형건축비
근거	「공공주택 특별법」, 「공공건설임대주택 표준건축비」	「주택법」, 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」
용도	특별수선충당금 산정	분양가상한제 적용주택 분양가격 산정
산정 기준	지상층	지상층+지하층
고시 주기	고시 이후 3년마다 타당성 검토	매년 2회 물가 변동률을 감안하여 고시
단가	16층, 84제곱미터 기준 건축비 단가	
	1,118.8천원/m ²	2,220천원/m ²

이에 공공택지 내 주택 매입가격 산정 시 건축비를 표준건축비 상한가격의 100분의 110에서 기본형건축비의 100분의 80으로 변경할 것

8) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

③ 제1항의 **분양가격은 택지비와 건축비로 구성**(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다.

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 **건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다.** 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

우 “16층, 84제곱미터 기준” 호(戶)당 건축비가 1억 2,307만원에서 1억 7,760만원으로 약 44% 증가하게 되어,

자재비, 인건비 등 건설원가가 크게 상승한 상황에서 공공매입임대주택을 공급하는 건설업계의 부담을 완화하는데 도움이 될 것으로 보임.

또한, 기본형건축비의 경우 고시 주기가 매년 2회로 표준건축비에 비해 그 주기가 빠르기 때문에 건설원가의 상승을 보다 적기에 반영할 수 있는 부분도 도움이 될 것으로 보임.

다만, 법률에서 매입가격의 범위와 한도를 규정한 뒤 위임하고 행정규칙에서 구체적인 매입가격을 규정하는 것이 아닌 법률에서 직접 매입가격을 규제하는 방식의 경우 입법의 추상성 원칙과 탄력적인 정책 대응 가능성 등을 감안할 때 적절한지 여부에 대한 고민이 필요할 것으로 보임.

참고로, 국토교통위원회에서 의결하여 본회의에 부의되어 있는 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(대안)」⁹⁾에서는 재개발·재건축사업 용적률 완화의 반대급부로 사업시행자가 지방자치단체 등에게

9) 의안번호 2216781, '26.2.10. 국토교통위원회 의결, '26.2.11. 법제사법위원회 의결

공급하는 국민주택규모 주택의 인수가격을 표준건축비에서 “기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격”으로 상향하고 있으며, 국토교통부는 시행령에서 그 기준을 80%로 규정할 계획임.

**【 국민주택규모 주택 인수가격 상향 관련
「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(대안)」 개정내용 】**

현행	개정안
제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① (생략)	제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① (현행과 같음)
② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 <u>공공건설임대주택의 표준건축비로 하며</u> , 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.	② ----- ----- 「주택법」 제57조제4항 ----- ---- <u>기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 금액으로 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다. 이 경우</u> ----- -----.

개정안에 대하여 국토교통부는 건축비를 상향하여 건설현장의 어려움을 해소할 필요가 있다는 측면에 동의하나, 이미 공급된 토지에서 민간이 건설하는 주택을 매입하는 경우까지 적용하는 것은 공모 당시 경쟁사업자와의 공정성, 형평성 등 특혜시비가 발생할 우려가 있으며,

현재 한국토지주택공사가 매입 예정인 20개 단지(2,112호)에 기본형 건축비를 적용하여 건축비를 산정 시 1,211억원의 추가 부담이 발생하게 되어 한국토지주택공사의 재무부담으로 작용할 수 있으므로 개정안 시행 이후 공급하는 토지부터 매입가격을 상향하도록 적용례를 둘 필요가 있다는 입장임.

【 기본형건축비의 80% 적용시 추정 매입금액 】

구분	건축비 (단위: 억 원)		
	(A)표준건축비 ^{110%}	(B)기본형건축비 ^{80%}	차이(B-A)
계	2,895	4,107	1,211
착공(5개, 345호)	470	667	197
미착공(15개, 1767호)	2,426	3,440	1,014

* 미착공의 경우 60-85규모는 전용 84㎡, 60이하는 59㎡로 공급하는 것으로 가정

※자료: 국토교통부

또한, 본회의에 부의되어 있는 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(대안)」 등 입법 사례를 고려할 때 건축비를 기본형건축비의 80%로 한정하지 않고 일정 범위를 규정하되 구체적인 비율은 대통령령에서 규정하도록 위임할 필요가 있다는 입장임.

한국토지주택공사는 매입가격 상승이 한국토지주택공사의 재무부담과 선정된 건설업체의 이익으로 연결되므로 매입가격 상향은 신중한 검토

토가 필요하며, 개정의 필요성이 인정된다고 하더라도 적용례를 두어
개정안 시행 이후 공급하는 토지부터 적용할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

참고

임대주택 매입가격 비교 ※자료: 국토교통부

① (' 25. 4월 이전) 표준건축비 100%

(단위: 천원/㎡)

구 분 (주거전용면적기준)		기본형건축비 (‘26.3)	임대주택 매입가격	기본형 건축비 대비
			표준건축비(‘23.2)	
11 ~ 15층이하 (표준건축비 11~20층이하)	40 ~ 50㎡ 이하	2,237	1,154.1	52%
	50 ~ 60㎡ 이하	2,371	1,119.3	47%
	60 ~ 85㎡ 이하	2,196	1,118.8	51%
16 ~ 25층이하 (표준건축비 21~30층이하)	40 ~ 50㎡ 이하	2,262	1,173.8	52%
	50 ~ 60㎡ 이하	2,398	1,139.2	48%
	60 ~ 85㎡ 이하	2,220	1,138.4	51%

② (' 25. 4월 이후) 표준건축비 110% (기본형 건축비 대비 56%)

(단위: 천원/㎡)

구 분 (주거전용면적기준)		기본형건축비 (‘26.3)	표준건축비 (110%)	기본형 건축비 대비
11 ~ 15층이하 (표준건축비 11~20층이하)	40 ~ 50㎡ 이하	2,237	1,269.5	57%
	50 ~ 60㎡ 이하	2,371	1,231.2	52%
	60 ~ 85㎡ 이하	2,196	1,230.7	56%
16 ~ 25층이하 (표준건축비 21~30층이하)	40 ~ 50㎡ 이하	2,262	1,291.2	57%
	50 ~ 60㎡ 이하	2,398	1,253.1	52%
	60 ~ 85㎡ 이하	2,220	1,252.2	56%

③ (개정안) 기본형 건축비 80% (현재 기준 대비 142%)

(단위: 천원/㎡)

구 분 (주거전용면적기준)		기본형건축비 (80%)	표준건축비 (110%)	표준건축비 (110%) 대비
11 ~ 15층이하 (표준건축비 11~20층이하)	40 ~ 50㎡ 이하	1,790	1,269.5	141%
	50 ~ 60㎡ 이하	1,897	1,231.2	154%
	60 ~ 85㎡ 이하	1,757	1,230.7	143%
16 ~ 25층이하 (표준건축비 21~30층이하)	40 ~ 50㎡ 이하	1,810	1,291.2	140%
	50 ~ 60㎡ 이하	1,918	1,253.1	153%
	60 ~ 85㎡ 이하	1,776	1,252.2	142%