



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《이익공유형 분양주택 환매 후 재공급 규정 마련》

■ 김우영의원 대표발의(의안번호 제2210953호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 김우영의원 대표발의(제2210953호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 이익공유형 분양주택의 환매 후 재공급 규정 마련 (안 제49조의10제9항)	3

I. 김우영의원 대표발의(제2210953호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김우영의원 등 24인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 20.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

공공주택은 ‘서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적’¹⁾으로 공급하지만 현실의 공공분양주택은 소수 수분양자에게만 시세보다 저렴한 주택의 혜택이 돌아가 소수만이 주거안정과 자산증식의 혜택을 얻고 있음.

공공주택 본연의 목적인 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 위해서는 공공분양주택으로 공급되는 주택은 서민들이 부담가능한 수준의 주택(Affordable Housing)으로 지속적으로 유지되어야 함.

공공분양주택의 최우선 과제는 공급되는 공공분양주택 물량이 시장으로 넘어가지 않고 부담가능한 주택가격을 지속적으로 유지할 수 있도록 재고를 누적하는 것임.

현행 「공공주택 특별법」에서 이익공유형 분양주택은 ‘주택을 공급 받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되

1) 공공주택 특별법 제1조

공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양(제2조1호의5)’하도록 하고 있어 부담가능주택 공급 효과가 있지만 ‘환매 후 재공급’ 규정이 없어 이익공유형 분양주택의 적용대상은 수분양자로 한정되어 있음.

이에 「공공주택 특별법」상 환매 후 재공급 규정을 추가함으로써 소수 국민에게만 주거안정과 자산증식 혜택을 제공하는 것이 아니라 다수 국민에게 주거안정과 주거수준 향상의 혜택을 제공하고자 함(안 제49조의10제9항 개정).

3. 검토의견

가. 이익공유형 분양주택의 환매 후 재공급 규정 마련

(안 제49조의10제9항)

현행	개정안
제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ① ~ ⑧ (생략) ⑨ 공공주택사업자는 <u>이익공유형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 환매하거나 해당 주택을 제7항에 따라 제49조의5제8항 및 제9항을 준용하여 취득한 경우</u> 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이익공유형 분양주택으로 재공급하여야 한다.	제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ① ~ ⑧ (현행과 같음) ⑨ ----- <u>이익공유형 분양주택을 환매한 경우(이익공유형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 환매하거나 해당 주택을 제7항에 따라 제49조의5제8항 및 제9항을 준용하여 취득한 경우를 포함한다)</u> ----- ----- -----.
⑩ (생략)	⑩ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날	

이익공유형 분양주택²⁾이란 공공주택사업자³⁾가 건설하거나 매매 등

2) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1의5. **“이익공유형 분양주택”**이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 주택을 말한다.

3) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

으로 취득하여 공급하는 공공분양주택⁴⁾으로서, 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 주택임.

현행 법령에 따르면 이익공유형 분양주택은 최소의무기간을 5년⁵⁾으로 하여 분양가격의 100분의 80 이하의 범위에서 공급⁶⁾하며, 분양주택

4) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.
 - 가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)
 - 나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 “공공분양주택”이라 한다)

5) 「공공주택 특별법」

제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ⑥ 이익공유형 분양주택을 공급받은 자(상속받은 자는 제외한다)는 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에도 불구하고 해당 주택의 최초 입주가능일부터 최대 5년 이내에 대통령령으로 정하는 거주 의무기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

「공공주택 특별법 시행령」

제52조의2(이익공유형 분양주택의 공급가격 및 거주 의무기간 등) ④ 법 제49조의10제6항 본문에서 “대통령령으로 정하는 거주 의무기간”이란 5년을 말한다.

6) 「공공주택 특별법」

제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ① 이익공유형 분양주택의 원활한 공급을 위하여 세부 공급유형 및 공급대상에 따라 환매조건을 부과할 수 있다. 이 경우 환매조건, 환매가격의 산정기준 및 공급가격 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「공공주택 특별법 시행령」

제52조의2(이익공유형 분양주택의 공급가격 및 거주 의무기간 등) ① 이익공유형 분양주택의 공급가격은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 복합지구에서 현물보상으로 공급하는 경우: 제35조의11제1항에 따른 분양가격의 100분의 50 이상 100분의 80 이하의 범위에서 공공주택사업자가 복합지구토지등소유자와 협의하여 정하는 가격
2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호의3에 따른 주거재생혁신지구에서 같은 법 제55조의3에 따른 현물보상으로 공급하는 경우: 같은 법 시행령 제53조의5제1항에 따른 분양가격의 100분의 50 이상 100분의 80 이하의 범위에서 혁신지구사업시행자가 같은 법 제55조의3제1항 전단에 따른 토지등소유자와 협의하여 정하는 가격
3. 그 밖의 경우: 「주택법」 제57조에 따라 산정한 분양가격의 100분의 80 이하의 범위에서 공공주택사업자가 정하는 가격

을 공급받은 자(분양주택의 입주자로 선정된 지위도 포함)가 해당 주택을 처분하는 경우 처분 손익의 70%가 분양주택을 공급받은 자에게 귀속되고, 나머지 30%가 공공주택사업자에게 귀속⁷⁾⁸⁾됨.

그런데 공공주택사업자가 이익공유형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 환매하거나 수분양자가 거주 의무기간 이내에 이전하거나 거주 의무를 위반하여 공공주택사업자가 다시 분양주택을 취득한 경우 이를 이익공유형 분양주택으로 재공급하도록 규정⁹⁾하고 있으나,

7) 「공공주택 특별법」

제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ② 이익공유형 분양주택을 공급받은 자가 해당 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다]을 처분하려는 경우에는 제1항에 따른 환매조건에 따라 공공주택사업자에게 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

③ 제2항에 따라 매입신청을 받은 공공주택사업자가 이익공유형 분양주택을 환매하는 경우 해당 주택을 공급받은 자는 해당 주택의 공급가격 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 처분 손익을 공공주택사업자와 공유하여야 한다.

「공공주택 특별법 시행령」

제52조의2(이익공유형 분양주택의 공급가격 및 거주 의무기간 등) ② 법 제49조의10제3항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 별표 4의5에 따른 기준을 말한다.

[별표 4의5] 이익공유형 분양주택의 처분 손익 공유기준(제52조의2제2항 관련)

3. 제52조의2제1항제3호에 따른 주택의 환매가격은 다음의 계산식에 따라 산정한 금액으로 한다.

$$\text{환매가격} = \text{해당 주택의 공급가격} + (\text{환매시점의 감정평가액} - \text{해당 주택의 공급가격}) \times 70\%$$

8) '22.10.26. “공공분양 50만호 공급” 계획에 따라 도입된 “뉴:홈 나눔형”이 이익공유형 분양주택 유형의 공공분양주택임.

구분	나눔형	선택형	일반형
공급 유형	(특별) 청년, 신혼부부, 생애최초 (일반) 일반	(특별) 청년, 신혼부부, 생애최초 다자녀, 노부모부양, 기관추천 (일반) 일반	(특별) 신혼부부, 생애최초 다자녀, 노부모부양, 기관추천 (일반) 일반
특징	분양가 시세 70% 수준, 시세차익 70% 보장	6년간 임대거주 후, 분양여부 선택	분양가 시세 80% 수준
모기지	전용모기지 (저금리, 최대 40년, 최대 5억원)	분양시 전용모기지(나눔형 동일) * 임대 보증금 80% 전세대출 지원	일반 모기지 (디딤돌, 보증자리론 등)

9) 「공공주택 특별법」

제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ⑦ 제6항에 따른 이익공유형 분양주택의 거주 의무에 관하여는 제49조의5제7항부터 제12항까지를 준용한다.

⑨ 공공주택사업자는 이익공유형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 환매하거나 해당 주

이익공유형 분양주택의 의무 거주기간인 5년은 최초로 입주한 수분양자 기준으로, 재공급 시 의무 거주기간은 최초 5년 중 잔여기간으로 규정¹⁰⁾하고 있어, 의무 거주기간인 5년 이후에는 공공주택사업자가 환매한 주택을 매각할 수 있는 구조임.

이에 개정안은 수분양자가 공공분양주택인 이익공유형 분양주택을 환매한 이후에도 지속적으로 공공분양주택으로서의 기능을 유지할 수 있도록 이익공유형 분양주택의 환매 후 재공급 규정을 마련하려는 것으로서, 공공분양주택 공급 물량의 지속적인 확보를 통한 국민의 주거안정성 확보를 위한 취지로 생각됨.

한편, 일반 공공분양주택은 분양 시기에 바로 비용의 회수가 가능한 반면, 이익공유형 분양주택의 경우 현행법 상 최소 5년간 비용의 회수가

택을 제7항에 따라 제49조의5제8항 및 제9항을 준용하여 취득한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이익공유형 분양주택으로 재공급하여야 한다.

제49조의5(지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ⑦ 거주 의무자가 제6항 단서에 따른 사유 없이 거주 의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우 거주 의무자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자에게 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

⑧ 공공주택사업자는 제7항에 따라 매입신청을 받거나 거주 의무자가 제6항을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 대통령령으로 정하는 절차에 따라 위반사실에 대한 의견청취를 거쳐 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다.

⑨ 공공주택사업자가 제8항에 따라 주택을 매입하는 경우 거주 의무자에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액을 지급한 때에는 그 지급한 날에 공공주택사업자가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

⑩ 공공주택사업자는 거주 의무자가 거주 의무기간 동안 계속하여 거주하여야 함을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다. 이 경우 부기등기는 소유권보존등기와 동시에 하여야 한다.

⑪ 거주 의무자는 거주 의무기간 동안 계속 거주하고, 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장으로부터 이러한 사실을 확인받은 경우 제10항에 따른 부기등기 사항을 말소할 수 있다. 이 경우 사실 확인에 관한 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자에게 위탁할 수 있다.

⑫ 제10항 및 제11항에 따른 부기등기의 내용 및 말소에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

10) 「공공주택 특별법」

제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ⑩ 제9항에 따라 주택을 공급받은 사람은 제6항에 따른 거주 의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 그 주택에 거주하여야 한다.

어려운 구조인데,

개정안과 같이 환매한 분양주택을 재공급할 경우 분양을 목적으로 공급하는 공공분양주택의 특성에도 불구하고, 공공주택사업자가 이익공유형 분양주택 환매금을 회수하지 못하고 지속적으로 보유하여야 하므로 공공주택사업자의 재정적 부담이 가중되는 문제가 발생할 수 있음을 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 소수의 수분양자가 시세차익을 갖지 않도록 공공분양주택을 설계·운영해야 한다는 개정안 취지에 적극 공감하나,

공공분양주택의 도입·운영 취지¹¹⁾ 및 공공 환매 후 재공급 시 공공주택사업자의 재무여건을 악화시켜 주택 공급을 오히려 위축시킬 수 있는 측면을 고려할 때 보다 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5574

11) 토지임대부 분양주택도 공공 환매 의무화에서 사인간 거래를 허용하는 것으로 제도가 개정되었음('23.12월 「주택법」 개정)

참고

이익공유형 주택 세부 설명자료

- **(정의)** 시세보다 저렴하게 공급하여 수분양자 부담을 줄이는 대신, 처분 시 시세차익을 수분양자와 공공이 공유하는 주택('21.7~)
- * 공특법('21.7, 근거 신설), 시행령('21.9, 공급가격 등), 규칙('21.9, 입주자격 등)
- **(분양가격)** 분양가상한금액 80%(시세 70% 수준) 이하로 공급
- 시세보다 저렴하게 공급하는 대신, 의무 거주기간(5년) 이후 공공 환매 시 매각차익의 70%를 수분양에게 귀속(공공 귀속 30%)
- * 환매가격 = 해당 주택의 공급가격 + (환매시점의 감정평가액 - 해당 주택의 공급가격) X 70%
- **(청약자격)** 각 공급유형별로 상이(특별공급의 경우, 월평균소득 130~140%) (부모찬스 방지를 위해 청년 유형은 부모자산 기준도 함께 적용)
- * (소득) 청년(도시근로자 월평균 140%), 신혼부부(130%, 맞벌이 140%), 생초자(130%) (자산) 청년(순자산 2.76억원, 부모 순자산 10.35억원), 신혼부부생초자(순자산 3.62억원)
- **(공급비율)** 청년 15%, 신생아 35%, 신혼부부 15%, 생애최초 15%에게 특별공급하고, 나머지 20% 물량은 일반공급(추첨제 20%)

구 분		우선공급		잔여물량	
특별 공급 (80%)	청년	5년 이상 근로	30%(배점)	1단계 낙첨자 및 잔여자	70%(배점)
	신생아	월평균 소득 100% 이하	70%(추첨)	월평균 소득 140% 이하	30%(추첨)
	신혼부부	예비/혼인 2년 이내	30%(배점)	1단계 낙첨자 및 잔여자	70%(배점)
	생애최초	월평균 소득 100% 이하	70%(추첨)	월평균 소득 130% 이하	30%(추첨)
일반공급(20%)		순차제(저축총액 또는 납입횟수) 방식, 추첨제 20% 적용			

□ (공급실적)

(단위: 호)

구 분	'21	'22	'23	'24
사업승인	-	1,305	9,749	26,151
착 공	-	-	-	304