



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《토지소유자 등의 재결 신청 청구 근거 마련》

■ 이언주의원 대표발의(의안번호 제2216683호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 이언주의원 대표발의(제2216683호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 토지소유자 등의 재결 신청 청구 근거 마련(안 제27조제6항)	3

I. 이언주의원 대표발의(제2216683호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이언주의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 10.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공공주택사업자가 주택지구를 조성하거나 공공주택을 건설하기 위하여 필요한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 토지를 수용하거나 사용할 수 있다고 규정하고 있음.

그런데 공공주택지구로 지정될 경우 토지거래 및 개발행위를 할 수 없는 등 개인의 재산권 행사가 제한됨에도 불구하고 제3기 신도시 등 공공주택지구 지정 이후 보상을 위한 협의 요청 절차까지 소요되는 시간이 지나치게 길어 토지소유자 등 이해관계자들의 고통이 가중된다는 지적이 제기되고 있음. 국민주권 시대에 걸맞게 주권자인 국민의 편의를 제고하고 재산권의 불안정화를 방지할 제도적 보완이 필요함.

이에, 주택지구의 지정·고시 또는 주택건설사업계획의 승인·고시가 있는 날부터 2년 이내에 공공주택사업자가 보상을 위한 협의를 요청하지 않을 경우 토지소유자 등이 재결 신청을 청구할 수 있도록 하

고 공공주택사업자의 재결 신청이 지연됨에 따른 가산금을 부과하도록 하여 보상 지연에 따른 불편을 줄이고 토지소유자 등의 권리를 보호하며 공공주택사업을 촉진하려는 것임(안 제27조).

3. 검토의견

가. 토지소유자 등의 재결 신청 청구 근거 마련(안 제27조제6항)

현행	개정안
제27조(토지등의 수용 등) ① ~ ⑤ (생략) <u><신설></u>	제27조(토지등의 수용 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제30조제1항에도 불구하고 주택지구를 지정하거나 제35조제1항에 따라 주택건설사업계획을 승인하여 고시한 날부터 2년 이내에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제26조에 따른 협의를 요청하지 아니한 경우에는 토지소유자 및 관계인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 공공주택사업자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제30조제2항 및 제3항을 준용한다.
⑥ (생략)	⑦ (현행 제6항과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “「토지보상법」”이라 한다) 상 사업인정을 받은 사업시행자는 토지등의 수용·사용¹⁾ 시 토지소유자 및 관계인과 협의²⁾ 절차를 거쳐야 함.

1) 「공공주택 특별법」

제27조(**토지등의 수용 등**) ① 공공주택사업자는 주택지구의 조성 또는 공공주택건설을 위하여 필요할 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

② 주택지구를 지정하거나 제35조제1항에 따라 주택건설사업계획을 승인하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제26조(협의 등 절차의 준용) ① 제20조에 따른 사업인정을 받은 사업시행자는 토지조서 및 물

이후 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때에는 사업인
정고시가 된 날부터 1년 이내에 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할
수 있고, 토지소유자와 관계인도 사업시행자에게 재결의 신청을 청구³⁾
할 수 있으나,

주택지구의 조성 및 공공주택건설의 경우 「공공주택 특별법」⁴⁾에서
공공주택지구계획 또는 주택건설사업계획에서 정하는 사업의 시행기간
내에 할 수 있도록 특례를 부여하고 있음.

그런데 공공주택지구로 지정하고자 하는 지역 및 주변지역이 부동산
투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단하는 경우 국토교통부장

건조서의 작성, 보상계획의 공고·통지 및 열람, 보상액의 산정과 토지소유자 및 관계인과
의 협의 절차를 거쳐야 한다. 이 경우 제14조부터 제16조까지 및 제68조를 준용한다.

제16조(협의) 사업시행자는 토지등에 대한 보상에 관하여 토지소유자 및 관계인과 성실하게 협의
하여야 하며, 협의의 절차 및 방법 등 협의에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제28조(재결의 신청) ① 제26조에 따른 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때(제26
조제2항 단서에 따른 협의의 요구가 없을 때를 포함한다)에는 사업시행자는 사업인정고시가 된
날부터 1년 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청
할 수 있다.

제30조(재결 신청의 청구) ① 사업인정고시가 된 후 협의가 성립되지 아니하였을 때에는 토지
소유자와 관계인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 사업시행자에게 재결을 신청
할 것을 청구할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따른 청구를 받았을 때에는 그 청구를 받은 날부터 60일 이내에 대통
령령으로 정하는 바에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여야 한다. 이 경우 수수료에
관하여는 제28조제2항을 준용한다.

③ 사업시행자가 제2항에 따른 기간을 넘겨서 재결을 신청하였을 때에는 그 지연된 기간에 대
하여 「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조에 따른 법정이율을 적용하여 산정한 금액을 관할
토지수용위원회에서 재결한 보상금에 가산(加算)하여 지급하여야 한다.

4) 「공공주택 특별법」

제27조(토지등의 수용 등) ③ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은
「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 같은 법 제28조
제1항에도 불구하고 지구계획 또는 제35조제1항에 따른 주택건설사업계획에서 정하는 사업
의 시행기간 내에 할 수 있다.

관은 투기과열지구 지정, 개발행위허가 제한 등의 투기방지대책을 수립⁵⁾할 수 있는 만큼, 공공주택지구 지정 이후 보상을 위한 협의 절차까지 긴 시간이 소요되는 경우 토지등소유자에 대한 재산권이 장기간 제약된다는 지적이 제기되고 있음.

실제로 3기 신도시⁶⁾로 지정된 공공주택지구의 경우 2020년 이전 발표한 5개 지구⁷⁾는 사업인정이 고시되는 지구지정 이후 최초 보상 착수까지 짧게는 1년 2개월부터 길게는 2년 3개월이 소요되었으나, 이후 지정된 광명시흥지구, 의왕군포안산지구, 화성진안지구 등 3개 지구의 경우 지구지정 이후 최초 보상 착수까지 4~5년 가량 소요될 것으로 추정하고 있음.

5) 「공공주택 특별법」

제9조(보안관리 및 부동산투기 방지대책) ③ 국토교통부장관은 주택지구 또는 특별관리지역으로 지정하고자 하는 지역 및 주변지역이 부동산투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 투기방지대책을 수립하여야 한다.

「공공주택 특별법 시행령」

제12조(부동산투기 방지대책) 국토교통부장관은 법 제9조제2항에 따라 다음 각 호의 부동산투기 방지대책을 수립·시행하여야 한다.

1. 주택지구의 지정 제언 등으로 부동산투기 또는 부동산가격의 급등이 우려되는 지역에 대한 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구 지정 등의 대책
2. 주택지구 또는 특별관리지역 및 주변 지역의 무분별한 개발을 방지하기 위한 개발행위허가 제한 등의 대책
3. 주택지구 또는 특별관리지역 지정을 위한 조사·용역·협의 등의 과정에서 직접적·간접적으로 관계되는 자에 대한 자체 보안대책
4. 그 밖에 부동산투기를 방지하기 위하여 필요한 대책

6) 국토교통부, 「수도권 주택공급 확대방안」, 2018.9.21.

7) 남양주왕숙, 하남교산, 고양창릉, 인천계양, 부천대장

【3기 신도시 사업추진 일정(안)】

지구명	지구발표일	사업추진 일정					
		지구 지정	감정평가법인 선정공고	최초 지구계획승인	보상 착수	조성 착공	사업 준공
남양주왕숙	'18.12.19.	'19.10.	'20.07.	'21.08.	'21.12.	'23.06.	'28.12.
남양주왕숙2	'18.12.19.	'19.10.	'20.09.	'21.08.	'21.12.	'23.06.	'28.12.
하남교산	'18.12.19.	'19.10.	'20.08.	'21.08.	'20.12.	'23.09.	'28.12.
고양창릉	'18.12.19.	'20.03.	'21.08.	'21.11.	'22.06.	'23.05.	'29.12.
인천계양	'19.5.7.	'19.10.	'20.08.	'21.06.	'20.12.	'22.04.	'26.12.
부천대장	'19.5.7.	'20.05.	'21.06.	'21.11.	'21.11.	'23.05.	'29.12.
광명시흥	'21.2.24.	'22.11.	'25.10.	'24.12.	'26.下	'27.下	'31.下
의왕군포안산	'21.8.30.	'23.06.	-	'25.下	'27.下	'28.下	'31.下
화성진안	'21.8.30.	'24.02.	-	'25.下	'28.下	'29.下	'32.下

※자료: 국토교통부 자료 재구성

이에 개정안은 토지등의 수용·사용에 있어 공공주택사업자가 공공주택지구를 지정하거나 주택건설사업계획을 승인하여 고시한 날부터 2년 이내에 「토지보상법」 상 협의를 요청하지 않은 경우 토지소유자 및 관계인이 공공주택사업자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있도록 하려는 것으로,

공공주택지구 지정 이후 토지등소유자의 재산권 제약을 최소화함과 아울러 공공주택사업자가 신속히 보상에 착수할 수 있도록 하는데 도움이 되는 측면이 있을 것으로 생각됨.

한편, 3기 신도시와 같은 대규모 공공주택지구 사업은 지구계획 승인

인·허가, 지장물 조사 및 사업추진 재원 마련 등 다양한 요인에 의해 보상 협의가 지연될 수 있어 사업의 시행기간을 고려하여 재결을 신청할 수 있도록 특례를 부여하고 있는 취지를 고려하였을 때, 일률적으로 협의 기한을 2년으로 제한할 경우 일부 대규모 사업의 추진이 제한될 수 있는 측면도 종합적으로 고려할 필요가 있어 보임.

추가적으로, 개정 시 「토지보상법」 상 용어인 “토지소유자 및 관계인”은 현행법 체계를 고려하여 “토지등소유자”로 수정할 필요가 있음.

참고로, 사업인정고시가 의제되는 공공주택지구 지정 전 협의에 의한 토지 등의 취득 또는 사용을 가능하게 하는 「공공주택 특별법 일부개정법률안」이 '25.11.13. 본회의에서 의결, '25.12.2. 공포·시행⁸⁾되어 개정안의 취지인 보상 지연 해소에 기여할 수 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 토지소유자 등 이해관계자의 권리 보호를 위하여 보상 절차를 신속히 이행할 필요가 있다는 입법 취지에는 공감하나,

부동산 시장상황, 지구계획 승인 지연 등 복합적 요인에 의해 보상이 지연될 수 있어 일률적으로 2년 내 보상 착수를 규정 시 사업별로 상이

8) 법률 제21165호, 「공공주택 특별법」, 2025.12.2. 공포 및 시행

한 여건을 감안한 사업 추진이 어려울 수 있다는 입장임.

또한, 공공주택지구 지정 전으로 보상 조사를 조기화하였으며 협조장려금⁹⁾ 도입 등을 추진하는 등 보상 지연관행을 근본적으로 개선할 수 있는 제도개선 방안을 병행 중이라는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

9) 의안번호 2213998, 「공공주택 특별법 일부개정법률안」, 안태준의원 대표발의