



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

한국토지주택공사법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 권영진의원 대표발의(의안번호 제2202455호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I. 권영진의원 대표발의(제2202455호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공사 법정자본금 상향(안 제4조)	2

I. 권영진의원 대표발의(제2202455호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영진의원 등 19인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 31.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 1.

2. 제안이유 및 주요내용

한국토지주택공사는 서민 주거안정 지원을 위한 건설임대(국민, 영구, 행복주택, 통합공공임대) 및 매입임대 등 공공임대주택을 공급하고 있고, 소요되는 비용의 일부를 법정자본금을 한도로 정부로부터 출자를 받고 있음.

공공임대주택의 공급 확대를 향후 5년간 예상되는 연간 자본금 납입액 평균이 3.1조원에 달하여 2024.6월 말 48.7조원 수준인 납입자본금이 2025년 1분기에 현행 법정자본금 50조원을 초과하고, 2028년에는 60조원을 넘어설 것으로 전망됨.

이에 한국토지주택공사의 법정자본금을 65조원으로 상향 조정하여 공공임대주택 공급을 위한 법률적 근거를 보장하고 서민 주거복지 기반을 확대하고자 하려는 것임(안 제4조).

3. 검토의견

가. 공사 법정자본금 상향(안 제4조)

현행	개정안
제4조(자본금) 공사의 자본금은 <u>50조원</u> 으로 하고, 그 전액을 정부가 출자한다.	제4조(자본금) ----- ~~65조원~~ ----- -----.
※ 시행일: 공포한 날부터 시행	

개정안은 한국토지주택공사(이하 “공사”라 함)의 법정자본금을 50조원에서 65조원으로 상향하려는 것임.

공사의 법정자본금은 2009년 출범 당시 30조원이었으며 2015년(30조원→35조원), 2020년(35조원→40조원) 및 2022년(40조원→50조원) 세 차례 법 개정을 거쳐 현재의 50조원으로 상향되었음.

법정자본금은 정부의 현금출자에 따른 납입자본금의 상한인데, 현행 「공공주택 특별법」 1) 및 「주택도시기금법」 2)은 국가 등에 대하여

1) 「공공주택 특별법」

제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등) ① 국가 및 지방자치단체는 매년 공공주택 건설, 매입 또는 임차에 사용되는 자금을 세출예산에 반영하도록 노력하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 공공주택의 건설, 매입 또는 임차에 주택도시기금을 우선적으로 배정하여야 한다.

2) 「주택도시기금법」

제9조(기금의 용도) ① 기금의 주택계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. (생략)

2. 다음 각 목의 기관, 기금, 특별회계에 대한 출자·출연 또는 용자

가. 제16조에 따른 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)

나. 한국토지주택공사

다. ~ 사. (생략)

매년 공공주택 건설 등에 사용되는 자금을 세출예산에 반영할 수 있도록 하고 있고, 이에 따라 공사는 공공임대주택 건설·매입비용의 일정 비율³⁾에 해당하는 금액을 매년 정부로부터 출자받고 있어 납입자본금은 지속적으로 증가하고 있음.

연도별 납입자본금 현황에 따르면, 공사는 2023회계연도에 2.8조원(결산 기준)의 정부 출자를 받았으며 2024년도 출자계획액 2.8조원을 더하면 2024년 말 예상 납입률(법정자본금 대비 납입자본금 비율)은 약 99%로서 현행법의 법정자본금 50조원에 근접할 것으로 보임.

<표 1> 2014~2024년 연도별 자본금 현황

(단위: 조원, 2014~2023년은 연도말 기준, 2024년은 연도말 예상값임)

구분	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년
법정자본금	30.0	35.0	35.0	35.0	35.0	35.0	40.0	40.0	50.0	50.0	50.0
납입자본금	25.8	26.8	28.0	29.4	30.8	33.5	36.3	39.9	43.6	46.4	49.3 ^{주)}
납입률	86%	77%	80%	84%	88%	96%	91%	99%	87%	93%	99%

주) 2024년 6월말 기준 공사의 납입자본금은 48.7조원으로 법정자본금의 97.4% 수준임.

자료: 국토교통부

3) < 공공주택유형별 정부출자금 지원기준(2024년 기준) >

구분		국민임대	재정(출자)	기금(융자)	입주자	사업자	'24년 기준단가
건설 임대	통합 공공임대	평균지원비율 (지원액)	36.6% (7,332만원)	37.7% (7,571)	11.6% (2,332)	14.1% (2,821)	994만원/3.3㎡
	행복 주택	지원비율 (지원액)	30% (5,218만원)	40% (6,957)	20% (3,479)	10% (1,739)	994만원/3.3㎡
	국민 임대	평균지원비율 (지원액)	30% (5,307만원)	40% (7,077)	20% (3,521)	10% (1,769)	994만원/3.3㎡
	영구 임대	지원비율 (지원액)	85% (1억 560만원)	-	2.5% (311)	12.5% (155)	994만원/3.3㎡
매입임대		지원비율 (지원액)	45% (7,200만원)	50% (8,000)	5% (800)	-	지역·종류별 차등

자료: 한국토지주택공사

더욱이 향후의 공공임대주택 공급 계획⁴⁾에 근거한 2024년 이후 연간 정부출자금 소요 추정액에 따르면 공사의 납입자본금은 2025년부터 현행법의 상한을 초과하여 2028년에는 61조원을 상회할 것으로 전망됨.

<표 2> 2024~2028년 연도별 출자금·자본금 전망

구분	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	평균
연간 물량(만호)	11.5	15.5	11.2	11.1	9.6	11.8
건설임대	7.7	10.2	8.4	8.3	6.8	8.3
매입임대	3.8	5.3	2.8	2.8	2.8	3.5
연간 출자금(조원)	2.84	1.94	2.87	4.00	3.36	3.00
건설임대	0.91	1.05	1.07	1.07	0.96	1.01
매입임대	1.76	0.69	1.63	2.76	2.23	1.81
기타	0.17	0.19	0.17	0.17	0.17	0.17
납입자본금(조원)	49.28	51.21	54.08	58.08	61.44	

※ 연차별 지원율

- 건설임대: (사업승인) 20%, (2년차) 25%, (착공) 25%, (준공) 30%
- 매입임대: (매입연도) 100%

자료: 한국토지주택공사(LH)

공사는 법정자본금을 초과하여 정부출자를 받을 수 없으므로, 법정 자본금이 상향되지 않는 경우 공공임대주택 사업에 대한 정부의 추가 출자가 불가하여 사업비 채원 부족 문제가 발생할 수 있음.

이에 개정안은 공공임대주택 사업이 안정적으로 지속되도록 적기에

4) 정부는 「서민·취약계층 주거복지 강화 방안」(2023. 1. 3.)을 통해 2023년~2027년 공공임대주택 50만호를 포함하여 공공주택 100만호를 공급한다는 계획을 수립하였으며, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」(2024. 1. 10.)에 따라 2024년에는 공공주택(분양·임대) 10.5만호를 공급한다는 계획임.

한편, 상기 공급계획에 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(2024. 8. 8.)에 따른 매입임대(2024~2025년 11만호+α 매입) 확대 등의 계획이 추가될 경우 재정소요는 더 증가할 수 있음.

공사의 법정자본금을 상향하여 서민 주거안정 기반을 확대하려는 취지로 보이며, 종전에도 선제적으로 법정자본금을 상향한 사례가 있다는 점을 고려할 때 필요한 입법조치로 보임.

참고로, 개정안의 법정자본금 상향 규모는 현행 50조원 대비 30%에 해당하는 15조원으로 출자금 전망(표 2)을 고려하여 향후 5년 이상 법 개정 없이 안정적인 사업 추진을 가능하게 하기 위한 취지로 보이는데,

법정자본금⁵⁾이 높으면 잦은 법 개정에 따른 비효율을 방지하고 정부의 자율적인 정책대응을 가능하게 하나 국회의 통제가 약화되는 측면이 있고, 현행법⁶⁾ 상 공사는 자본금과 적립금 합계액의 5배를 한도로 공사채를 발행할 수 있어 법정자본금의 확대는 부채의 증가로 이어질 수 있으며⁷⁾, 최근 다수 공공기관의 법정자본금 규모가 지속적으로 상향⁸⁾되고 있어 정부의 재정부담이 가중될 수도 있으므로,

5) 법정자본금은 정부출자에 대한 국회의 통제수단으로서 정부가 출자를 할 때마다 국회의 승인을 얻는 대신에 사전에 규정한 한도 내에서 자율적인 출자 규모를 결정하도록 하는 측면이 있음.

6) 「한국토지주택공사법」

제10조(공사채의 발행) ① 공사는 이사회 의결을 거쳐 자본금과 적립금 합계액의 5배를 초과하지 아니하는 범위에서 공사채(토지상환채권을 포함한다. 이하 같다)를 발행할 수 있다.

7) 한국토지주택공사는 기획재정부가 2022년 6월 「공공기관 재무건전성 강화방안」에서 선정한 14개 재무위험기관 중 하나이며, 부채비율(자본 대비 부채 규모)은 2019년 254.2%에서 2023년 218.32%로 지속적으로 감소 추세이나 200%를 상회하는 상황임(참고자료 참조).

8) < 주요 공공기관 법정자본금 상향 사례 >

공공기관	개정 전 자본금	개정 후 자본금	시행
한국수출입은행	15조원	25조원	2024. 3. 19.
주택도시보증공사(HUG)	5조원	10조원	2024. 1. 16.
한국해외인프라·도시개발지원공사(KIND)	0.5조원	2조원	2023. 8. 16.
한국자산관리공사	3조원	7조원	2023. 1. 17.
한국도로공사	40조원	50조원	2022. 6. 10.

법정자본금 상향 규모는 공공임대주택 공급 관련 정부의 정책 자율성을 보장하는 측면과 함께 국회의 재정통제 필요성 및 경제 전반의 재정건전성 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사안으로 보임.

문 의 처
02)6788-5578

참고

한국토지주택공사 재무 현황

자료: 국토교통부

□ 자산 및 부채 현황

(단위 : 조 원)

구 분	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년
자 산	171.6	169.9	172.3	173.7	173.3	176.5	185.2	201.7	213.6	222.9
부 채	137.9	134.2	133.3	130.9	128.1	126.7	129.7	138.9	146.6	152.9
이자부담부채	98.5	89.9	83.1	76.3	69.4	65.9	68.8	75.2	81.6	88.3
비이자부담부채	39.4	44.3	50.2	54.6	58.7	60.8	60.9	63.7	65.0	64.6
자 본	33.7	35.7	39.0	42.8	45.2	49.8	55.5	62.8	67.0	70.0
총부채비율	409%	376%	342%	306%	283%	254%	234%	221%	219%	218%
금융부채비율	292%	252%	213%	179%	153%	132%	124%	120%	122%	126%

□ 손익현황

(단위 : 억 원)

구분	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년
매 출액	212,419	237,572	229,677	235,594	180,338	205,298	244,336	273,459	196,263	138,840
매 출원가	196,642	217,635	192,290	199,388	146,978	170,863	193,890	210,392	171,946	132,552
매 출총이익	15,777	19,937	37,387	36,206	33,360	34,435	50,446	63,067	24,317	6,288
관 관비	4,659	5,225	5,630	6,192	7,224	6,608	7,100	7,121	6,189	5,851
영업이익	11,118	14,712	31,757	30,014	26,136	27,827	43,346	56,486	18,128	437
영업외수익	15,627	16,239	11,798	9,863	12,200	11,494	9,548	9,399	13,193	24,679
영업외비용	15,766	17,082	14,691	9,858	10,374	11,673	9,182	9,976	11,340	16,153
세전순이익	10,979	13,869	28,864	30,019	27,962	27,648	43,712	55,909	19,981	8,963
법인세	2,500	4,068	6,494	2,130	7,195	5,201	10,683	14,276	5,654	3,805
당기순이익	8,479	9,801	22,370	27,889	20,767	22,447	33,029	41,633	14,327	5,158