



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《분양전환공공임대주택의 분납 근거 및
이자율 기준 마련 등》

■ 박수민의원 대표발의(의안번호 제2215053호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 박수민의원 대표발의(제2215053호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 분양전환공공임대주택의 분납 근거 및 이자율 기준 마련 등 (안 제50조의3제2항 신설)	2

I. 박수민의원 대표발의(제2215053호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박수민의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 10.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 11.

2. 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).

3. 검토의견

가. 분양전환공공임대주택의 분납 근거 및 이자율 기준 마련 등
(안 제50조의3제2항 신설)

현행	개정안
제50조의3(공공임대주택의 우선 분양 전환 등) ① (생략) <u><신설></u>	제50조의3(공공임대주택의 우선 분양 전환 등) ① (현행과 같음) 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 해당 지구조성사업에 소요되는 자금을 조달하는 데 적용되는 금리 이하로 한다.
② ~ ⑥ (생략)	③ ~ ⑦ (현행 제2항부터 제6항까지와 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

※ 적용례 : 이 법 시행 이후 공공임대주택을 우선 분양하는 경우부터 적용

현행법1) 상 임대 의무기간이 지난 공공건설임대주택을 분양전환(분양

1) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 분양전환 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우

나. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으

전환공공임대주택)하는 경우 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자 등에게 우선 분양전환하여야 하며, 우선 분양전환의 방법·절차등에 관한 사항은 대통령령으로 위임하고 있음.

같은 법 시행령²⁾에서는 분양전환공공임대주택 중 분양전환금을 분할하여 납부하는 분납임대주택의 경우 분양전환금의 분납기준 및 분납방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 위임하고 있으며,

같은 법 시행규칙³⁾에서는 분납임대주택의 분납금 납부 시기와 분납

나 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주택을 처분한 무주택자인 경우

다. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우

라. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우

마. 분양전환 당시에 거주하고 있는 해당 임대주택이 전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우

2. 분양전환 시점에 해당 임대주택의 임차인인 국가기관이나 법인

2) 「공공주택 특별법 시행령」

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택

제44조(공공임대주택의 임대료) ① 제2조제1항제1호부터 제3호까지, 제3호의2, 제4호 및 제5호에 따른 공공임대주택의 최초의 임대료(임대보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다)는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 표준 임대료를 초과할 수 없다. 다만, 전용면적이 85제곱미터를 초과하거나 분납임대주택(분양전환공공임대주택 중 임대보증금 없이 분양전환금을 분할하여 납부하는 공공건설임대주택을 말한다. 이하 같다) 또는 장기전세주택으로 공급하는 공공임대주택의 최초의 임대보증금에는 적용하지 않는다.

제55조(분납임대주택의 우선 분양전환) 분납임대주택의 임대사업자는 법 제50조의3제1항제1호에 따라 임차인에게 우선 분양전환하려는 경우에는 해당 임차인으로부터 임대 개시 전 또는 임대기간 중 분양전환금의 일부를 미리 받을 수 있다. 이 경우 분양전환금의 분납기준 및 분납방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

3) 「공공주택 특별법 시행규칙」

제41조(분양전환금의 분납 기준 및 분납 방법) 영 제55조 후단에 따른 분양전환금의 분납기준 및 분납방법 등은 별표 8과 같다.

[별표 8] 분납임대주택의 분양전환가격, 분납금 및 반환금의 산정 기준

나. 항목별 산출방법

금액 산출방식에 대한 구체적인 사항을 규정하고 있으며, 분납금액 산출 시 이자율은 “분납임대주택의 임대시작일과 분납금 납부일 당시 각각 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산술평균한 이자율”을 적용하고 있음.

【분납임대주택 분납금 산정기준(「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 8] 관련)】

구분	납부시기	분납률	분납금액 산출방식	비고
초기	계약시 등*	30%	최초주택가격 × 30%	계약금, 중도금, 잔금 각각 10%
중간	입주일로부터 4년	20%	① 최초주택가격×(1+이자율) ⁴ × 20% ② 감정평가금액× 20%	①, ② 중 낮은금액
	입주일로부터 8년	20%	① 최초주택가격×(1+이자율) ⁸ × 20% ② 감정평가금액× 20%	
최종	분양전환시	30%	감정평가액 × 30%	

*이자율: 해당 분납임대주택의 임대시작일과 분납금 납부일 당시 각각 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산술평균한 이자율을 적용

※자료: 한국토지주택공사 홈페이지 참고

개정안은 분양전환금 분납기준 및 방법의 위임 등에 관한 사항을 법률에 명시하면서 분양전환금의 분납 시 적용하는 이자율을 해당 지구조성사업에 소요되는 자금을 조달하는 데 적용되는 금리 이하로 하도록 규정하려는 것으로서,

- 1) 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격: 건축비와 택지비의 합계액으로 한다. 이 경우 건축비 및 택지비의 산출은 별표 7 제2호라목에 따른다.
- 2) 이자율: 해당 분납임대주택의 임대시작일과 분납금 납부일 당시 각각 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산술평균한 이자율을 적용한다.
- 3) 감정평가금액: 공공주택사업자는 분납금 산정 전에 특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 감정평가 금액 산출을 위한 감정평가법인의 선정을 요청하여야 하며, 그 밖의 사항은 영 제58조, 이 규칙 제42조 및 별표 7 제2호나목에 따른다.

하위법령에 규정되어 있던 분양전환금에 대한 사항을 법률에 명시하여 법적 안정성을 제고함과 아울러, 분납 시 적용하는 이자율을 지구조성사업의 자금조달금리 이하로 규정함으로써 분납금 납부 과정에서 금리 인상으로 발생할 수 있는 분납임대주택 임차인의 부담을 경감하고자 하는 취지로 생각됨.

그런데, 한국토지주택공사 등 공공주택사업자⁴⁾가 공공주택지구조성사업 추진 시 재정·기금 지원, 주택용지 매각 등 자체 수입, 회사채 발행 등을 통해 재원을 조달하는바,

회사채는 특정 지구조성사업을 위하여 발행하지 않고 사업 전반에서 필요한 예산과 적자 규모 등을 고려하여 발행하며, 그 밖의 자금조달 과정에서 기관 용자 등 차입이 이루어질 수 있어 지구조성사업별 자금조달금리를 특정하기 어려운 측면이 있을 것으로 생각됨.

또한, 공공주택사업자는 분양전환공공임대주택의 분양대금으로 분양

4) 「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. 주택도시기금 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

전환공공임대주택의 공급비용을 회수하는 구조로 사업을 운영하고 있는 만큼, 공공주택사업자의 재무구조 악화 측면 등을 종합적으로 고려할 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 현행 분납임대주택제도는 임대보증금 없이 분양전환금을 분할하여 납부하고, 임대기간 종료 후 소유권을 취득하는 주택으로, 분납이자율 등에 관련한 사항은 현행법 시행규칙 [별표8]에서 既 규정하고 있으며,

조달금리는 공공주택사업자의 전반적인 사업을 위해 발행하는 채권금리로 특정 공공주택지구조성사업의 조달금리는 산정이 어려워 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

한국토지주택공사는 조달금리 대비 1년 만기 정기예금 평균이자율이 높은 경우도 발생하고 있어 분납임대주택을 분양받으려는 임차인의 실질적인 부담 절감 효과로 이어지지 않을 수 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

참고

분납임대주택 개요 ※자료: 국토교통부

- (개요) 분양전환공공임대주택 중 보증금 없이 분양전환금을 분할 (4회)하여 납부하고, 임대기간 종료 후 소유권을 취득하는 주택

* 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호 및 「동법 시행규칙」 제26조

- (입주자격) 무주택세대구성원으로서 소득·자산기준을 충족한 자

소득기준	자산기준
월 소득 100% 이하(전용 60㎡만 해당)	부동산(토지+건물) 가액 2.15억 이하

* 5년·10년 후 분양전환하는 공공임대주택과 입주자격 동일

- (분양전환 대금 납부) 대금의 70%(30+20+20%)는 건설원가, 30%는 감정평가 기준으로 각각 산정되며 입주시 등 4회*로 나누어 납부

<분납임대주택 만기 분양전환 시 분양전환가격 산정기준>

구분	납부시기	분납률	분납금액 산출방식	비고
초기	계약시 등*	30%	최초주택가격 × 30%	계약금, 중도금, 잔금 각각 10%
중간	입주일로부터 4년	20%	① 최초주택가격×(1+이자율) ⁴ × 20% ② 감정평가금액× 20%	①, ② 중 낮은금액
	입주일로부터 8년	20%	① 최초주택가격×(1+이자율) ⁸ × 20% ② 감정평가금액× 20%	
최종	분양전환시	30%	감정평가액 × 30%	

* 최초주택가격 = 건축비+택지비 / 이자율: 은행 1년 만기 정기예금 평균 이자율의 산술평균

** 10년 공임의 분양전환가격은 분양전환시 감정평가액 이하로 산정, 분납임대의 약 2배

- (임대료 산정) 표준임대료(남은 주택가격의 이자율 개념) 이내

$$\text{표준임대료} = \text{최초 입주자모집당시의 주택가격} \times (1 + \text{이자율}^*)^{\text{납부시점의 임차연수}} \times (1 - \text{분납율의 합}) \times \text{임대료율}^{**}$$

* 임대 시작일과 임대료 납부일 당시 각각의 「은행법」에 따른 금융기관의 '1년만기 정기예금 평균이자율'을 산술평균한 이율

** 분납금 납부일 당시 주택도시보증기금 중 공공임대주택자금의 입주자 앞 대출이율(2.8%)