

의안번호	2208174
의 퇴 인	박성준의원
회 답 일	2025.5.14.
추 계 번호	25B0875

공공주택 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제50조제3항·제7항 신설 (공공임대주택의 관리)	대통령령으로 정하는 공공임대주택의 공공주택사업자는 관리비와 관련된 회계감사를 매년 1회 이상 실시하여야 함. 다만, 회계감사를 실시하지 아니하기로 해당 공공임대주택 임차인의 대통령령으로 정하는 비율 이상 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니함(제3항 신설)	의무규정
		제3항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 회계감사의 실시 주기, 감사인 선정 방법 및 회계감사 결과의 공개 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제7항 신설)	의무규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제50조제3항·제7항 신설 (공공임대주택의 관리)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세사유

- 개정안은 대통령령으로 정하는 공공임대주택의 공공주택사업자로 하여금 관리비와 관련된 회계감사를 매년 1회 이상 실시하도록 하는 내용으로, 임대주택 사업주체¹⁾가 국가 또는 지방자치단체인 경우 추가재정

1) 「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

소요가 발생할 수 있음

- 다만, 현시점에서 공공임대주택 중 개정안에 따라 연 1회 이상 회계감사를 실시하여야 하는 공공임대주택단지 수, 회계감사 실시주기, 회계감사 수행 방식 등 추계에 필요한 정보를 알 수 없어, 추가재정소요를 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 한편, 「공동주택관리법」에 따른 공동주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택의 경우 임차인 등이 회계감사 비용을 부담하고 있어 참고할 수 있음

[표 1] 공동주택 및 민간임대주택 관리비 회계감사 개요

구분	「공동주택관리법」	「민간임대주택에 관한 특별법」
감사시행	· 의무관리대상 공동주택 * 예외요건 - 300세대 이상인 공동주택: 입주자등의 3분의 2 이상 서면동의 시 해당 연도 면제 가능 - 300세대 미만인 공동주택: 입주자등의 과반수 서면동의 시 해당 연도 면제 가능	임차인 (과반수 이상 의결) 또는 임차인대표회의가 요구시
시행주체	관리주체	임대사업자
시행주기	매년 1회 이상	관리비와 사용료 등의 징수와 그 사용명세에 대해 임대사업자와 임차인간 다툼이 있을 때
감사비용	일반관리비로 입주자 등이 관리주체에게 납부	임차인 또는 임차인대표회의의 부담
벌칙	1년이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금	—
근거규정	법 제26조, 시행령 제27조 및 [별표2] 관리비의 비목별 세부명세	시행규칙 제22조 제7항부터 제9항까지

자료: 국토교통부 제출자료

- 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
 - 주택도시보증기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부 (도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사
- ② 국토교통부장관은 제1항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 공공주택사업자로 지정할 수 있다.

- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당함

IV. 부대의견

- 해당사항 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr