



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 쪽방 밀집지역 공공주택사업에의 예외적
현물보상 규정 준용 》

■ 전용기의원 대표발의(의안번호 제2219630호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 전용기의원 대표발의(제2219630호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 쪽방 밀집지역 공공주택사업에의 예외적 현물보상 규정 준용 (안 제27조의4제2항)	3

I. 전용기의원 대표발의(제2219630호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 전용기의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 6. 30.

다. 회 부 일 : 2026. 7. 23.

2. 제안이유

사각지대 없는 주거복지망 구축이라는 정부 정책과 사회적 요구에 부응하여 쪽방 주민의 주거환경을 개선하고 주거안정을 확보하고자 '20년 3월부터 영등포 등 3개 쪽방 밀집지역에 대해 공공주택사업이 추진되고 있음.

원주민의 재정착과 함께 투기세력 유입을 억제하기 위해 지구 지정 · 고시 1년 이전부터 계속 거주하고 있는 사람에게 주택 등을 우선 공급하는 현물보상을 제공하고 있음.

그러나 이와 같이 현물보상을 제공하는 도심 공공주택 복합사업은 일정조건에 부합하는 경우 현물보상 기준일 이후의 거래라도 현물보상을 제공하고 있는데도, 쪽방 밀집지역을 포함하는 공공주택사업의 경우 현물 보상을 제공받지 못하도록 하여 형평성 문제와 함께 토지 등 소유자의 재산권을 과도하게 침해하고 있다는 의견이 있음.

이에 쪽방 밀집지역을 포함하는 공공주택사업의 경우, 지구 지정 ·

고시 1년 이전으로 정한 현물보상 기준일 이후의 거래라도 일정 조건에 부합할 경우 현물보상을 제공하도록 하여 소유자의 재산권 행사 제약문제를 개선하고 원활한 사업 추진을 도모하고자 함.

3. 주요내용

현물보상 자격을 갖춘 토지등 소유주가 지구계획 최초 승인가시일로부터 6개월이 되는 날까지 무주택자에게 최초 매매한 경우 등 일정 조건에 부합할 경우 현물보상 지위를 승계받을 수 있도록 함(안 제27조의4제2항 개정).

4. 검토의견

가. 쪽방 밀집지역 공공주택사업에의 예외적 현물보상 규정 준용 (안 제27조의4제2항)

현행	개정안
제27조의4(쪽방 밀집지역을 포함하는 주택지구의 토지등의 수용 등에 대한 특례) ① (생략) ② 현물보상에 관하여는 제40조의10 제6항·제8항 및 제10항을 준용한다. 이 경우 “복합지구”는 “공공주택지구”로, “복합사업”은 “지구조성사업”으로, “후보지 선정일”은 “해당 주택지구가 지정·고시된 날로부터 역산하여 1년이 되는 날”로 본다. ③·④ (생략)	제27조의4(쪽방 밀집지역을 포함하는 주택지구의 토지등의 수용 등에 대한 특례) ① (현행과 같음) ② -----제40조의10제6항부터 제8항까지----- --. ----- ----- ----- ----- -----날”로, “도심 공공주택 복합사업계획”은 “공공주택지구계획”으로 본다. ③·④ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날	

현행법에서는 쪽방 밀집지역 공공주택사업의 현물보상에 대해서는 도심 공공주택 복합사업의 현물보상 규정을 준용¹⁾하고 있어 권리산정

1) 「공공주택 특별법」

제27조의4(쪽방 밀집지역을 포함하는 주택지구의 토지등의 수용 등에 대한 특례) ① 공공주택사업자는 국토교통부장관이 쪽방 밀집지역을 포함하여 지구조성사업을 제6조 및 제7조에 따라 지정하여 고시하는 주택지구의 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 주택지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 현물보상을 할 수 있다.

② 현물보상에 관하여는 제40조의10제6항·제8항 및 제10항을 준용한다. 이 경우 “복합지구”는 “공공주택지구”로, “복합사업”은 “지구조성사업”으로, “후보지 선정일”은 “해당 주택지구가 지정·고시된 날로부터 역산하여 1년이 되는 날”로 본다.

제40조의10(토지등의 수용 등) ⑥ 공공주택사업자가 제5항에 따라 현물보상을 하고자 할 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준 및 절차에 따른다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은

기준일 이후 현물보상으로 공급받기 전까지 전매할 경우 현물보상의 약정이 취소되고 현금보상 대상이 되어 거래가 제한됨.

그런데 도심 공공주택 복합사업의 경우 ①대통령령으로 정하는 기간인 후보지 선정일부터 복합사업계획의 승인고시일부터 6개월까지 내에 이전부터 토지 및 건축물을 계속 소유한 자에게서 소유권을 이전받은 무주택자로서 현물보상 대상자가 증가하지 않는 경우 또는 ②전세사기 피해자가 전세사기피해주택을 취득하는 경우 예외적으로 현물보상²⁾할

「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물 또는 토지는 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.

1. **건축물로 보상받을 수 있는 자:** 그가 소유하는 복합지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도한 자로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 자가 된다. 이 경우 대상자가 경합할 때에는 보상금 총액이 높은 자에게 우선하여 건축물로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 공공주택사업자가 정하여 공고한다.
4. **권리산정 기준:** 공공주택사업자가 현물보상을 하는 권리의 산정은 현물보상을 위한 협의 성립 당시를 기준으로 한다. 다만, 현물보상을 하는 토지등이 후보지 선정일 이후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 되는 경우 현물보상을 받을 수 있는 권리는 후보지 선정일을 기준으로 산정한다.

가. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

나. 동일인이 단독으로 소유하는 토지 또는 건축물을 공유로 하거나 토지 또는 건축물의 공유지분의 일부를 처분하는 경우

다. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되어 토지등소유자의 수가 증가하는 경우
라. 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

마. 동일인 소유의 하나 또는 둘 이상의 토지와 주택 등 건축물을 각각 분리하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

바. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택 등을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

⑧ 현물보상을 받을 수 있는 권리는 현물보상을 약정한 날부터 현물보상으로 공급받는 건축물 또는 토지의 분양계약을 체결한 날까지 전매(매매, 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반할 때에는 공공주택사업자는 현물보상의 약정을 취소하고 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다.

2) 「공공주택 특별법」

제40조의10(토지등의 수용 등) ⑦ 제5항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 공공주택사업자는 후보지 선정일 이후 해당 복합지구의 토지등을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

1. 다음 각 목의 사항을 모두 만족하는 경우

가. 토지등소유자가 제6항제1호 후단에 따라 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지

수 있도록 규정하고 있으나,

쪽방 밀집지역 공공주택사업의 경우 해당 조항인 현행법 제40조의10 제7항을 준용하지 않고 있어 예외적 현물보상이 불가능한 상황임.

이에 개정안은 현행법 제40조의10제7항을 준용함으로써 쪽방 밀집지역 공공주택사업에서도 예외적 현물보상이 가능하게 함으로써 현물보상 사업의 형평성을 제고하고 공공주택지구 지정 이후 거래가 사실상 제한됨에 따른 주민 재산권 제약을 완화하는데 도움이 될 것으로 보임.

한편, 개정안에서는 준용규정에 있어 “도심 공공주택 복합사업계획”을 “공공주택지구계획”으로 보도록 규정하고 있으나, 현행법 제40조의10제7항에는 “도심 공공주택 복합사업계획”에 대한 사항이 규정되어 있지 않고, 현물보상 요건 기간을 대통령령으로 위임한 현행법 시행령 제35조의9제7항에 규정되어 있는 사항임.

-
- 무주택자(해당 복합지구에만 주택을 소유한 자 등 국토교통부령으로 정하는 자는 무주택자로 본다)로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간에 토지등을 취득한 경우
- 나. 해당 토지등과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 아니하는 경우
- 다. 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 자에게서 소유권을 이전받은 경우. 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전된 경우에는 현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 공공주택사업자로부터 확인 받는 경우에 한정한다.
2. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자가 같은 법에 따른 전세사기피해주택을 취득하는 경우

「공공주택 특별법 시행령」

제35조의9(복합지구토지등소유자에 대한 현물보상의 요건 등)⑦ 법 제40조의10제7항제1호가목 및 같은 조 제11항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 각각 제1호에 따른 날부터 제2호에 따른 날까지의 기간을 말한다.

1. 법 제40조의10제6항제4호 단서에 따른 후보지 선정일
2. 법 제40조의8제4항에 따른 복합사업계획의 승인고시일부터 6개월이 되는 날

그러므로 “도심 공공주택 복합사업계획”을 “공공주택지구계획”으로 보는 준용규정 관련 내용을 삭제하고 필요한 경우 현행법 시행령에 규정하는 것이 체계상 바람직할 것으로 보이며, 이 경우 하위법령의 정비 기간을 고려하여 시행일을 “공포 후 6개월”로 조정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있음.

또한, 도심 공공주택 복합사업에서의 예외적 현물보상 규정 신설 시 원칙적으로 이 법 시행 이후 토지등의 소유권이 이전되는 경우부터 적용하도록 적용례를 마련³⁾하였음을 고려할 때, 쪽방 밀집지역의 예외적 현물보상도 이 법 시행 이후 토지등의 소유권이 이전되는 경우부터 적용하도록 적용례를 마련할 필요가 있을 것임.

개정안에 대하여 국토교통부는 쪽방 밀집지역 공공주택사업의 경우에도 일정 조건에 부합하는 경우 예외적 현물보상이 가능하게 함으로써 사업간 형평성 민원을 해소하고 쪽방 밀집지역 공공주택사업의 원활한 추진을 도모할 수 있을 것으로 기대한다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

3) 「공공주택 특별법」 부칙 (법률 제20754호, 2025.1.31.)

제4조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례) ① **제40조의10제7항의 개정규정은 이 법 시행 이후 토지등의 소유권이 이전되는 경우부터 적용한다.**

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 당시 예정지구로 지정된 지역에 대해서는 제40조의7제1항에 따라 복합지구로 지정된 이후에 토지등의 소유권이 이전되는 경우부터 적용한다.