

의 안 번 호	제 호	의 결 사 항
의 결 연 월 일	2020. . (제 회)	

공 공 주 택 특 별 법 시 행 령 일 부 개 정 령 안

제 출 자	국무위원 김현미 (국토교통부장관)
제출 연월일	2020. .

1. 의결주문

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유 및 주요내용

공공분양주택의 거주 의무를 위반하거나 예외적 전매 사유에 해당하여 전매하는 공공분양주택에 대해서 공공주택사업자가 환매하도록 하는 의무, 공공임대주택 입주 전 시설 및 설비 등의 상태 설명·확인 의무를 신설하는 내용으로 「공공주택 특별법」이 개정(법률 제16628호, 2019. 11. 26. 공포, 2020. 5. 27. 시행)됨에 따라 환매에 필요한 절차 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

3. 주요토의과제

없 음

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(00. 00. ~ 00. 00.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안

공공주택 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제46조의2를 다음과 같이 신설한다.

제46조의2(임차인에 대한 입주세대 품질정보 제공의 시기 등) ① 법 제49조의2제4항에서 “대통령령으로 정하는 공공임대주택”이란 제2조제1호부터 제6호까지의 공공임대주택을 말한다.

② 법 제49조의2제5항에 따른 설명 및 확인의 시기는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 제1항에 따른 공공임대주택을 최초로 공급하는 경우 : 해당 공공임대주택의 입주 개시 30일전 까지
2. 제1항에 따른 공공임대주택을 재공급하는 경우 : 해당 공공임대주택의 계약 체결 전까지

③ 공공주택사업자는 제2항 각호에 따른 시기 전까지 임차인이 세대 내 시설물 등을 사전점검 할 수 있도록 하여야 하며, 임차인에게 세대 내 시설, 설비의 상태를 설명하고, 상태 점검표 등에 확인을 받아야 한다.

2. 제1항에 따른 공공임대주택을 재공급하는 경우 : 공공주택사업자는 계약체결 전까지 임차인이 세대 내 시설물 등을 사전점검 할 수 있

도록 하며, 임차인에게 세대 내 시설, 설비의 상태를 설명하고, 상태 점검표 등에 확인을 받아야 한다.

- ④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 사전점검 시 보수가 필요하다고 인정되는 시설물 등에 대해서는 입주자가 보수 결과를 확인할 수 있도록 입주 시 조치결과 확인서를 제공한다.

제49조를 다음과 같이 한다.

제49조(거주의무기간 및 거주의무기간 산정의 예외 등) ① 법 제49조의5 제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 해당 주택의 최초 입주가능일부터 다음 각 호의 어느 하나의 기간(이하 “거주의무기간”이라 한다)에 도달한 때를 말한다.

1. 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100분의 80 미만인 주택: 5년
2. 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100분의 80 이상 100분의 100 미만인 주택: 3년

② 법 제49조의5제1항 단서에서 “해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로서 공공주택사업자의 확인(제1호는 제외한다)을 받은 경우를 말한다.

1. 주택의 최초 입주가능일부터 90일 이내에 입주한 경우
2. 법 제49조의5제1항 본문에 따른 거주의무대상자(이하 “거주의무대상자”라 한다)가 거주의무기간 중 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하는 경우
3. 거주의무대상자가 국토교통부령으로 정하는 사유에 따라 주택의 특

별공급을 받은 군인으로서 인사발령에 따라 거주 의무기간 중 주택건설지역(주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이하 같다)이 아닌 곳에 거주하는 경우

4. 거주 의무대상자가 거주 의무기간 중 세대원(입주자를 포함한 세대구성원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 근무·생업·취학 또는 질병 치료를 위하여 세대원 전원과 함께 수도권 외의 지역에 거주하는 경우
5. 거주 의무대상자가 거주 의무기간 중 혼인 또는 이혼으로 입주한 주택에서 퇴거하고, 해당 주택에 계속 거주하려는 거주 의무대상자의 직계존속·비속, 배우자(종전 배우자를 포함한다) 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 거주 의무기간 중 남은 기간을 승계하여 거주하는 경우
6. 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집을 설치·운영하려는 자가 같은 법 제13조에 따라 해당 주택에 가정어린이집의 설치를 위한 인가를 받은 경우(가정어린이집을 설치·운영하는 기간으로 한정한다)
7. 「주택법」에 따라 전매제한이 적용되지 아니하는 경우(「주택법 시행령」 제73조제4항제7호에 해당하는 경우는 제외한다)
8. 거주 의무대상자의 직계비속이 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교에 재학 중인 학생으로서 주택의 최초 입주가능일 현재 해당 학

기가 끝나지 아니한 경우(학기가 끝난 후 90일까지로 한정한다)

9. 거주의무대상자가 공공주택에 거주하기 위하여 「공인중개사법」

제9조에 따라 개설등록한 중개사무소에 거주하는 주택의 임대차계약(해당 주택의 소유자가 중개사무소에 의뢰하는 매매계약, 전세계약 등 해당 주택에 다른 세대가 입주하도록 하려는 계약을 포함한다. 이하 같다)을 의뢰한 경우로서 공공주택사업자가 조사한 결과 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것으로 인정하는 경우(180일로 한정한다)

가. 거주의무기간 중 임대차계약이 체결되지 아니한 경우

나. 임대차계약을 체결하였으나 거주의무기간 중 거주를 이전하는 날이 오지 아니한 경우

③ 법 제49조의5제2항에 따라 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다) 또는 해당 주택의 매입을 신청하려는 거주의무대상자는 국토교통부령으로 정하는 매입 신청서를 작성하여 공공주택사업자에게 제출하여야 한다.

④ 공공주택사업자는 법 제49조의5제3항에 따라 해당 주택의 입주자로 선정된 지위 또는 그 주택을 매입하기 전에 14일 이상의 기간을 정하여 거주의무대상자에게 그 사유를 소명할 수 있는 기회를 주어야 하며, 소명 결과를 거주의무대상자에게 통보하여야 한다.

⑤ 법 제49조의5제3항에서 "대통령령으로 정하는 특별한 사유"란 공

공주택사업자의 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입이 어렵다고 인정되는 경우를 말한다.

⑥ 법 제49조의5제6항에 따른 부기등기에는 "이 주택은 「공공주택 특별법」 제49조의5제1항에 따라 거주 의무기간 동안 계속하여 거주하여야 하며, 이를 위반할 경우 공공주택사업자가 입주자로 선정된 지위 또는 해당 주택을 매입함"이라고 표기하여야 한다.

제50조의 제목 "(주택 공급계약 해제 및 취득 절차)"를 "(예외적 전매 허용 시 주택의 매입 등)"으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분)을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

① 법 제49조의6제1항에 따라 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입을 신청하려는 사람은 국토교통부령으로 정하는 매입신청서를 작성하여 공공주택사업자에게 제출하여야 한다.

② 법 제49조의6제2항에서 "대통령령으로 정하는 특별한 사유"란 제49조의5제5항에 따른 사유를 말한다.

제51조를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2020년 5월 27일에 시행한다.

제2조(적용례) 제46조의2의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 입주자 모집공고를 하는 공공임대주택부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
<u><신 설></u>	<u>제46조의2(임차인에 대한 입주세 대 품질정보 제공의 시기 등)</u> <u>① 법 제49조의2제4항에서 “대통령령으로 정하는 공공임대주택”이란 제2조제1호부터 제6호까지의 공공임대주택을 말한다.</u> <u>② 법 제49조의2제5항에 따른 설명 및 확인의 시기는 다음 각 호의 구분에 따른다.</u> <u>1. 제1항에 따른 공공임대주택을 최초로 공급하는 경우 : 해당 공공임대주택의 입주 개시 30일전 까지</u> <u>2. 제1항에 따른 공공임대주택을 재공급하는 경우 : 해당 공공임대주택의 계약 체결 전까지</u> <u>③ 공공주택사업자는 제2항 각 호에 따른 시기 전까지 임차인이 세대 내 시설물 등을 사전점검 할 수 있도록 하여야 하며, 임차인에게 세대내 시설, 설비의 상태를 설명하고, 상태 점검표 등에 확인을 받아야 한다.</u>

제49조(입주의무 적용주택 등) ①

법 제49조의5제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다)에서 조성하는 공공택지(「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지를 말한다. 이하 같다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공택지에서 공급하는 공공분양주택을 말한다. 다만, 분양가격이 인근 지역 주택매매가격 이상인 공공분양주택은 제외한다.

1. 전체 면적의 100분의 50 이상을 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조에 따라 개발제한구역을 해제하여 조성하는 공공택지
2. 전체 면적이 30만제곱미터

④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 사전점검 시 보수가 필요하다고 인정되는 시설물 등에 대해서는 입주자가 보수 결과를 확인할 수 있도록 입주 시 조치 결과 확인서를 제공한다.

제49조(거주의무기간 및 거주의무

기간 산정의 예외 등) ① 법 제49조의5제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 해당주택의 최초 입주가능일부터 다음 각 호의 어느 하나의 기간(이하 “거주의무기간”이라 한다)에 도달한 때를 말한다.

1. 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100분의 80 미만인 주택: 5년
2. 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100분의 80 이상 100분의 100 미만인 주택: 3년

② 법 제49조의5제1항 단서에서 “해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로서 공공주택사업자의 확인(제1호는 제외한다)을 받은 경

이상인 공공택지

② 법 제49조의5제1항 단서에서 “해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로서 공공주택사업자의 확인을 받은 경우를 말한다.

1. 법 제49조의5제1항 본문에 따른 입주예정자(이하 “입주예정자”라 한다)가 같은 항 본문에 따른 입주의무기간(이하 “입주의무기간”이라 한다) 중 근무·생업·취학 또는 질병 치료를 위하여 해외에 체류하는 경우

2. 입주예정자가 국토교통부령으로 정하는 사유에 따라 주택의 특별공급을 받은 군인으로서 인사발령에 따라 입주의무기간 중 주택건설지역(주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이하 같다)이 아닌 곳에 거주하는 경우

3. 입주예정자가 입주의무기간

을 말한다.

1. 주택의 최초 입주가능일부터 90일 이내에 입주한 경우

2. 법 제49조의5제1항 본문에 따른 거주의무대상자(이하 “거주의무대상자”라 한다)가 거주의무기간 중 근무·생업·취학 또는 질병 치료를 위하여 해외에 체류하는 경우

3. 거주의무대상자가 국토교통부령으로 정하는 사유에 따라 주택의 특별공급을 받은 군인으로서 인사발령에 따라 거주의무기간 중 주택건설지역(주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이하 같다)이 아닌 곳에 거주하는 경우

4. 거주의무대상자가 거주의무기간 중 세대원(입주자를 포함한 세대구성원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 근무·생업·취학 또는 질병 치료를 위하여 세대원 전원과 함께 수도권 외의 지역에 거주하는

중 세대원(입주예정자를 포함한 세대구성원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 세대원 전원과 함께 수도권 외의 지역에 거주하는 경우

4. 입주예정자의 혼인 또는 이혼으로 입주의무기간 중 해당 주택에 입주예정자의 직계존속·비속, 배우자(종전 배우자를 포함한다) 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 입주하려는 경우

5. 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집을 설치·운영하려는 자가 같은 법 제13조에 따라 해당 주택에 가정어린이집 설치를 위한 인가를 받은 경우(가정어린이집을 설치·운영하는 기간으로 한정한다)

6. 입주예정자의 직계비속이 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교에 재학 중인 학생으로서 입주의무기간 중 해당

경우

5. 거주의무대상자가 거주의무기간 중 혼인 또는 이혼으로 입주한 주택에서 퇴거하고, 해당 주택에 계속 거주하려는 거주의무대상자의 직계존속·비속, 배우자(종전 배우자를 포함한다) 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 거주의무기간 중 남은 기간을 승계하여 거주하는 경우

6. 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집을 설치·운영하려는 자가 같은 법 제13조에 따라 해당 주택에 가정어린이집의 설치를 위한 인가를 받은 경우(가정어린이집을 설치·운영하는 기간으로 한정한다)

7. 「주택법」에 따라 전매제한이 적용되지 아니하는 경우(「주택법 시행령」 제73조제4항제7호에 해당하는 경우는 제외한다)

8. 거주의무대상자의 직계비속이 「초·중등교육법」 제2조

학기가 끝나지 아니한 경우

7. 입주예정자가 공공주택에 입주하기 위하여 「공인중개사법」 제9조에 따라 개설등록한 중개사무소에 거주하는 주택의 임대차계약(해당 주택의 소유자가 중개사무소에 의뢰하는 매매계약, 전세계약 등 해당 주택에 다른 세대가 입주하도록 하려는 계약을 포함한다. 이하 같다)을 의뢰한 경우로서 공공주택사업자가 조사한 결과 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것으로 인정하는 경우(90일로 한정한다)

가. 입주의무기간 중 임대차계약이 체결되지 아니한 경우

나. 임대차계약을 체결하였으나 입주의무기간 중 거주를 이전하는 날이 오지 아니한 경우

8. 「주택법」에 따라 전매제한이 적용되지 아니하는 경우(「주택법 시행령」 제73조제2항제7호에 해당하는 경우는

에 따른 학교에 재학 중인 학생으로서 주택의 최초 입주가 능일 현재 해당 학기가 끝나지 아니한 경우(학기가 끝난 후 90일까지로 한정한다)

9. 거주의무대상자가 공공주택에 거주하기 위하여 「공인중개사법」 제9조에 따라 개설등록한 중개사무소에 거주하는 주택의 임대차계약(해당 주택의 소유자가 중개사무소에 의뢰하는 매매계약, 전세계약 등 해당 주택에 다른 세대가 입주하도록 하려는 계약을 포함한다. 이하 같다)을 의뢰한 경우로서 공공주택사업자가 조사한 결과 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것으로 인정하는 경우(180일로 한정한다)

가. 거주의무기간 중 임대차계약이 체결되지 아니한 경우

나. 임대차계약을 체결하였으나 거주의무기간 중 거주를 이전하는 날이 오지 아

제외한다)

니한 경우

③ 법 제49조의5제2항에 따라 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다) 또는 해당 주택의 매입을 신청하려는 거주 의무대상자는 국토교통부령으로 정하는 매입 신청서를 작성하여 공공주택사업자에게 제출하여야 한다.

④ 공공주택사업자는 법 제49조의5제3항에 따라 해당 주택의 입주자로 선정된 지위 또는 그 주택을 매입하기 전에 거주 의무대상자에게 14일 이상의 기간을 정하여 그 사유를 소명할 수 있는 기회를 주어야 하며, 소명 결과를 거주 의무대상자에게 통보하여야 한다.

⑤ 법 제49조의5제3항에서 "대통령령으로 정하는 특별한 사유"란 공공주택사업자의 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입이 어렵다고 인정되는

제50조(주택 공급계약 해제 및 취득 절차) 공공주택사업자는 법 제49조의5제2항 및 제3항에 따라 입주 의무를 위반한 주택에 대한 공급계약을 해제하거나 해당 주택을 취득하려는 경우에는 미리 입주예정자에게 그 뜻을 통보하고, 입주예정자가 제49조 제2항 각 호의 사유로 입주를 하지 못하는 경우에는 14일 이상의 기간을 정하여 그 사유를 소명할 수 있는 기회를 주어야 한다.

<신 설>

경우를 말한다.

⑥ 법 제49조의5제6항에 따른 부기등기에는 "이 주택은 「공공주택 특별법」 제49조의5제1항에 따라 거주 의무기간 동안 계속하여 거주하여야 하며, 이를 위반할 경우 공공주택사업자가 입주자로 선정된 지위 또는 해당 주택을 매입함"이라고 표기하여야 한다.

제50조(예외적 전매 허용 시 주택의 매입 등) ① 법 제49조의6제1항에 따라 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입을 신청하려는 사람은 국토교통부령으로 정하는 매입신청서를 작성하여 공공주택사업자에게 제출하여야 한다.

② 법 제49조의6제2항에서 "대통령령으로 정하는 특별한 사유"란 제49조의5제5항에 따른 사

유를 말한다.

<삭 제>

제51조(거주의무기간 및 거주의무기간 산정의 예외 등) ① 법 제49조의6제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 해당 주택의 최초 입주가능일부터 다음 각 호의 어느 하나의 기간(이하 “거주의무기간”이라 한다)에 도달한 때를 말한다.

1. 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100분의 80 미만인 주택: 5년

2. 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100분의 80 이상 100분의 100 미만인 주택: 3년

3. 삭 제

② 법 제49조의6제1항 단서에서 “해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로서 공공주택사업자의 확인을 받은 경우를 말한다.

1. 법 제49조의6제1항 본문에 따른 입주자(이하 “입주자”라 한다)가 거주의무기간 중 근무·생업·취학 또는 질병치

료를 위하여 해외에 체류하는
경우

2. 입주자가 국토교통부령으로
정하는 사유에 따라 주택의
특별공급을 받은 군인으로서
인사발령에 따라 거주 의무기
간 중 주택건설지역이 아닌
곳에 거주하는 경우

3. 입주자가 거주 의무기간 중
세대원(입주자를 포함한 세대
구성원을 말한다. 이하 이 호
에서 같다)의 근무·생업·취
학 또는 질병치료를 위하여
세대원 전원과 함께 수도권
외의 지역에 거주하는 경우

4. 입주자가 거주 의무기간 중
혼인 또는 이혼으로 입주한
주택에서 퇴거하고, 해당 주택
에 계속 거주하려는 입주자의
직계존속·비속, 배우자(종전
배우자를 포함한다) 또는 형
제자매가 자신으로 세대주를
변경한 후 거주 의무기간 중
남은 기간을 승계하여 거주하
는 경우

5. 「영유아보육법」 제10조제5

호에 따른 가정어린이집을 설치·운영하려는 자가 같은 법 제13조에 따라 해당 주택에 가정어린이집의 설치를 위한 인가를 받은 경우(가정어린이집을 설치·운영하는 기간으로 한정한다)

6. 「주택법」에 따라 전매제한이 적용되지 아니하는 경우(「주택법 시행령」 제73조제2항제7호에 해당하는 경우는 제외한다)

③ 공공주택사업자는 법 제49조의6제5항에 따라 매입신청 의무를 위반한 주택을 취득하려는 경우에는 미리 입주자에게 그 뜻을 통보하고, 입주자가 제2항 각 호의 사유로 매입신청을 하지 못한 경우에는 14일 이상의 기간을 정하여 그 사유를 소명할 수 있는 기회를 주어야 한다.

④ 법 제49조의6제7항에 따른 부기등기에는 “이 주택은 「공공주택 특별법」 제49조의5제1항에 따라 입주예정자가 최초 입주가능일인 0000년 00월 00일

부터 90일 이내에 입주하여야
하고, 같은 법 제49조의7제1항
에 따라 입주자는 거주 의무기간
동안 계속하여 거주하여야 하
며, 이를 위반할 경우 공공주택
사업자가 주택 공급계약을 해제
하거나 소유권을 재취득할 수
있음”이라고 표기하여야 한다.