의 안 번 호	제 호
의 결 연 월 일	2021. . . (제 회)

의결사항

공 공 주 택 특 별 법 시 행 령 일 부 개 정 령 안

제 출 자	국무위원 노형욱 (국토교통부장관)
제출 연월일	2021. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

초기 자본이 부족한 무주택 실수요자들이 장기간 거주하며 건전하게 자산을 형성할 수 있는 “지분적립형 분양주택”의 도입을 주요내용으로 하는 「공공주택 특별법」이 개정(’21.5.18)됨에 따라, “지분적립형 분양주택” 제도의 원활한 시행을 위해 수분양자의 지분 취득기준 등 법률에서 위임된 사항을 정하려는 것임.

3. 주요내용

가. 지분적립형 분양주택의 지분 취득기준 마련(안 제2조의2 신설)

1) 지분 적립기간은 공공주택사업자가 주택공급가격 등을 고려하여 20년 또는 30년 중에서 정하되, 해당 주택을 공급받은 자가 선택할 수 있도록 정할 수 있음.

2) 지분적립형 분양주택을 공급받은 자의 지분 취득비율은 매 회차별로 10퍼센트 이상 25퍼센트 이하의 범위에서 공공주택사업자가 정하여 운영할 수 있도록 함.

3) 매 회차별 지분 취득가격은 최초 주택 공급가격에 은행의 1년 만기 정기예금이자를 합산한 금액(이하 “취득기준가격”이라 한다)을 기준으로 산정하도록 함.

나. 지분적립형 분양주택의 임대료 산정기준 마련(안 제44조제7항 신설)

지분적립형 분양주택의 임대료는 해당 주택과 규모, 생활여건 등이 비슷한 인근 주택을 대상으로 장기전세주택의 임대료 산정기준을 준용하여 산정하되, 임대보증금 및 월 임대료 간 상호 전환 기준 등 구체적인 사항은 공공주택사업자가 정하도록 함.

다. 전매제한 및 거주의무 기간 설정 등(안 제49조 신설)

1) 지분적립형 분양주택의 전매제한 기간은 10년, 거주의무 기간은 5년으로 설정함.

2) 소유 지분 또는 입주자로 선정된 지위의 전매제한 기간은 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 기산함.

3) 지분적립형 분양주택을 전매하는 경우 전매차액 공유를 위해 매매가격과 비교하는 취득가격은 전매 직전에 지분 취득가격을 산정하는데 기준이 된 취득기준가격으로 함.

4. 주요토의과제

없　　음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생　　략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합　　의 : 해당기관 없음

라. 기　　타 : 1) 신・구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2021. 6. 11. ~ 7. 13.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

대통령령 제 호

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안

공공주택 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조의2를 다음과 같이 신설한다.

제2조의2(지분적립형 분양주택의 취득기준) ① 법 제2조제1호의4에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 20년 또는 30년 중에서 공공주택사업자가 지분적립형 분양주택의 공급가격 등을 고려하여 정하는 기간을 말한다. 이 경우 해당 주택을 공급받은 자가 여건에 따라 20년 또는 30년 중에서 선택할 수 있도록 정할 수 있다.

② 지분적립형 분양주택을 공급받은 자는 제1항에 따른 기간 동안 매 회차별로 10퍼센트 이상 25퍼센트 이하의 범위에서 공공주택사업자가 정하는 기준에 따라 소유 지분을 적립하여 취득할 수 있다.

③ 제2항에 따른 매 회차별 소유 지분의 취득가격은 최초 주택 공급가격에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액(이하 "취득기준가격"이라 한다)을 기준으로 산정한다.

제44조의 제목 "(공공임대주택의 임대료)"를 "(공공임대주택의 임대료 등)"으로 한다.

제44조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 법 제49조제7항에 따른 지분적립형 분양주택의 임대료는 해당 주택과 규모, 생활여건 등이 비슷한 인근 주택을 대상으로 제5항에 따른 장기전세주택의 임대료 산정기준을 준용하여 산정한 금액을 초과할 수 없다. 이 경우 임대보증금 및 월 임대료 간 상호 전환 기준 등 구체적인 사항은 공공주택사업자가 정한다.

제49조를 다음과 같이 신설한다.

제49조(지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ① 법 제49조의5제1항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 10년을 말한다.

② 제1항에 따른 전매행위 제한기간은 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 기산한다.

③ 법 제49조의5제4항에서 “대통령령으로 정하는 취득가격”이란 지분적립형 분양주택을 전매하기 직전에 제2조의2제3항에 따라 소유 지분 취득가격을 산정하는데 기준이 된 취득기준가격을 말한다.

④ 법 제49조의5제6항 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 5년을 말한다.

부 칙

이 영은 2021년 8월 19일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<신 설>	제2조의2(지분적립형 분양주택의 취득기준) ① 법 제2조제1호의4에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 20년 또는 30년 중에서 공공주택사업자가 지분적립형 분양주택의 공급가격 등을 고려하여 정하는 기간을 말한다. 이 경우 해당 주택을 공급받은 자가 여건에 따라 20년 또는 30년 중에서 선택할 수 있도록 정할 수 있다. ② 지분적립형 분양주택을 공급받은 자는 제1항에 따른 기간 동안 매 회차별로 10퍼센트 이상 25퍼센트 이하의 범위에서 공공주택사업자가 정하는 기준에 따라 소유 지분을 적립하여 취득할 수 있다. ③ 제2항에 따른 매 회차별 소유 지분의 취득가격은 최초 주택 공급가격에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액(이하 “취득기준가격”

	이라 한다)을 기준으로 산정한다.
제44조(공공임대주택의 임대료) ① ~ ⑥ (생 략)	제44조(공공임대주택의 임대료 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음)
<신 설>	⑦ 법 제49조제7항에 따른 지분적립형 분양주택의 임대료는 해당 주택과 규모, 생활여건 등이 비슷한 인근 주택을 대상으로 제5항에 따른 장기전세주택의 임대료 산정기준을 준용하여 산정한 금액을 초과할 수 없다. 이 경우 임대보증금 및 월 임대료 간 상호 전환 기준 등 구체적인 사항은 공공주택사업자가 정한다.
<신 설>	제49조(지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ① 법 제49조의5제1항에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 10년을 말한다. ② 제1항에 따른 전매행위 제한기간은 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 기산한다. ③ 법 제49조의5제4항에서 "대통령령으로 정하는 취득가격"이란 지분적립형 분양주택을 전

	매하기 직전에 제2조의2제3항에 따라 소유 지분 취득가격을 산정하는데 기준이 된 취득기준가격을 말한다. ④ 법 제49조의5제6항 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 5년을 말한다.

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 공공주택총괄과	
연 락 처	(044) 201 - 4580