

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2022. . . (제 회)	

공공주택특별법시행령일부개정령안

제출자	국무위원 원희룡 (국토교통부)
제출연월일	2022. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

청년·서민 주거안정을 위한 ‘공공주택 50만호 공급계획’이 수립되어(’22.10.26 발표) 초기부터 분양 여부를 확정짓되, 분양가를 시세 70% 이하까지 낮춰 내집마련 기회를 제공하는 나눔형 주택이 이익공유형 분양주택 등의 유형으로 신규 도입됨에 따라 환매조건 등을 규정하고, 일정기간(6년) 임대로 거주 후 분양 여부를 선택할 수 있는 선택형 주택 신규 도입의 근거를 마련하는 한편,

공공주택지구 내 공공주택 건설 비율을 유연화하고, 금융정보 제공범위를 간소화하는 등 그간 제도 운영상 미비점을 보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 공공주택지구 내 공공주택 건설 비율 유연화(안 제3조)

공공주택지구 내 공공분양주택 건설 비율을 기존 25% 이하에서 30% 이하로 상향하고, 국토교통부 장관이 인정하는 경우 공공주택 비율의 5% 범위 내에서 유연하게 공급할 수 있도록 규정함.

나. 금융정보 제공범위 간소화(안 제42조)

공공주택 신청자와 동일 주민등록표에 등재된 세대주 중 배우자, 직계존·비속만 정보제공 동의서를 제출하도록 간소화.

다. 선택형 주택의 신규 도입을 위한 규정(안 제54조)

공공임대주택 중 임대 의무기간이 6년인 분양전환공공임대주택을 신설함으로써 선택형 주택의 신규 공급이 가능하도록 규정함

라. 나눔형 주택 환매가격 규정(안 별표4의5)

시세차익 70%는 수분양자에 보장하고, 하락 시에도 수분양자는 처분 손실의 70%만 부담하도록 규정함

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(2022. 0. 00. ~ .) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 강화 0건

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안

공공주택 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의제1항제2호 중 “100분의 25”를 “100분의 30”으로 한다.

같은 조 제4항을 다음과 같이 하고, 같은 항 제1호 중 “면적이 30만제곱미터 미만인 공공주택지구”를 “공공주택지구”로 한다.

- ④ 제1항, 제2항 및 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 자는 해당 지역의 주택 수요 및 여건 등을 고려하여 공공주택의 비율 및 공공주택의 세부 유형별 주택 비율을 조정할 필요가 있다고 인정되면 공공주택사업자와 협의하여 그 비율을 조정할 수 있다. 다만, 면적이 30만제곱미터 이상인 공공주택지구의 경우 배분비율 조정범위는 5퍼센트 이내로 한다.

제42조제1항제1호, 제2호, 제3호를 다음과 같이 한다.

1. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
2. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
3. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세

대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
제54조제1항제7호를 제8호로 하고, 같은 항에 제7호를 다음과 같이 신설
하며, 같은 항 제8호(중전의 제7호) 중 “제6호”를 “제7호”로 한다.

7. 제1호부터 제6호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 6년으로 정하여 신고한 주택: 6년
별표 4의5를 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다

제2조(임대의무기간에 관한 적용례) 제54조제1항의 개정규정은 이 영 시행 후 최초로 임대조건을 신고하는 분부터 적용한다.

[별표 4의5] 이익공유형분양주택의 처분 손익 공유기준(제52조의2제2항 관련)

1. 이익공유형 분양주택을 환매하는 경우의 처분 손익 공유는 공공주택사업자가 제2호부터 제4호까지에 따라 산정한 환매가격에 해당하는 금액을 해당 주택을 공급받은 자에게 지급하는 방식으로 한다.

2. 제52조의2제1항제1호 및 제2호의 주택의 환매가격은 다음 각 목에 따라 산정한 금액으로 한다.

가. 추가금액을 납부하지 않은 경우

$$\text{환매가격} = \frac{\text{환매시점의 감정평가액}}{\text{해당 주택의 공급가격}} \times \frac{\text{해당 주택의 공급가격}}{\text{현물보상으로 공급하는 건축물의 가격}}$$

나. 이익공유형 분양주택을 공급받은 자가 제52조의2제4항에 따른 거주 의무기간이 종료된 날의 다음 날부터 최초 입주가능일부터 10년이 되는 날까지 공공주택사업자에게 추가금액을 납부한 경우. 이 경우 추가금액 납부는 한 차례만 할 수 있다.

$$\text{환매가격} = \frac{\text{환매시점의 감정평가액}}{\text{해당 주택의 공급가격}} \times \left(\frac{\text{해당 주택의 공급가격}}{\text{현물보상으로 공급하는 건축물의 가격}} + \frac{\text{추가 납부금액}}{\text{납부시점의 해당 주택의 감정평가액}} \right)$$

3. 제52조의2제1항제3호의 주택의 환매가격은 다음과 같이 산정한 금액으로 한다.

$$\text{환매가격} = \frac{\text{해당 주택의 공급가격} + (\text{환매시점의 감정평가액} - \text{해당 주택의 공급가격}) \times 70\text{퍼센트}}{\text{공급가격}}$$

4. 최초 입주가능일 전에 이익공유형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 환매하는 경우의 환매가격은 「주택법」 제57조의2제4항에 따른 금액으로 한다.

비고

1. 감정평가액은 둘 이상의 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법

를」 제2조제4호에 따른 감정평가법인등을 말한다)이 감정평가한 가액을 산술평균한 금액으로 한다.

2. 현물보상으로 공급하는 건축물의 가격은 다음 각 목의 구분에 따른 가격으로 한다.

가. 복합지구에서 공급하는 이익공유형 분양주택의 경우: 제35조의11제1항에 따른 분양가격

나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호의3에 따른 주거재생 혁신지구에서 공급하는 이익공유형 분양주택의 경우: 같은 법 시행령 제53조의5제1항에 따른 분양가격

신·구조문대비표

현행	개정안
제3조(공공주택의 건설 비율) ① (생략)	제3조(공공주택의 건설 비율) ① (현행과 같음)
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 법 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택(이하 “공공분양주택”이라 한다): 전체 주택 호수의 <u>100분의 25 이하</u>	2. ----- -----: -- <u>100분의 30</u> --
② ~ ③ (생략)	② ~ ③ (현행과 같음)
④ <u>제1항제2호</u> , 제2항 및 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 자는 해당 지역의 주택 수요 및 여건 등을 고려하여 <u>공공분양주택</u> 의 비율 및 공공주택의 세부 유형별 주택 비율을 조정할 필요가 있다고 인정되면 공공주택사업자와 협의하여 그 비율을 조정할 수 있다. <신설>	④ <u>제1항</u> , ----- ----- ----- ----- <u>공공주택</u> ----- ----- ----- ----- ----- . 다만, 면적이 <u>30만제곱미터 이상인 공공주택지구</u> 의 경우 배분비율 조정범위는 <u>5퍼센트 이내로 한다.</u>
1. <u>면적이 30만제곱미터 미만인 공공주택지구의 경우에는 국토교통부장관[제61조제1항에 따라 법 제17조제1항에 따른</u>	1. <u>공공주택지구의</u> ----- ----- ----- -----

지구계획의 승인 권한을 위임한 경우에는 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)를 말한다]

2. (생략)

제42조(금융정보 등의 제공에 따른 동의서 제출 대상자 등) ① 법 제48조의4제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 사람을 말한다.

1. 신청자의 세대주

2. 신청자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 다음 각 목의 사람

가. 신청자의 직계존·비속

나. 제1호의 배우자 및 직계존·비속

2. (현행과 같음)

제42조(금융정보 등의 제공에 따른 동의서 제출 대상자 등) ① -

--.

1. 주택공급신청자의 직계존속
(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람

2. 주택공급신청자의 직계비속
(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

3. <u>신청자의 배우자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 신청자의 직계존·비속</u> ② ~ ③ (생략) 제54조(공공임대주택의 임대 의무기간) ① 법 제50조의2제1항에서 “대통령령으로 정한 임대 의무기간”이란 그 공공임대주택의 임대개시일부터 다음 각 호의 기간을 말한다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u> 7. 제1호부터 제6호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택: 5년 ② ~ ⑤ (생략)	3. <u>주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람</u> ② ~ ③ (현행과 같음) 제54조(공공임대주택의 임대 의무기간) ① ----- ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. <u>제1호부터 제6호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 6년으로 정하여 신고한 주택: 6년</u> 8. ----- 제7호----- ----- ----- ② ~ ⑤ (현행과 같음)
---	---