

공공주택 특별법 일부개정법률안
(김정재의원 대표발의)

의안 번호	16992
----------	-------

발의연월일 : 2022. 8. 24.

발 의 자 : 김정재 · 김학용 · 유경준
김선교 · 김희국 · 강대식
박정하 · 조명희 · 이종배
정동만 · 서일준 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 지분적립형 분양주택 또는 이익공유형 분양주택을 공급받은 자에 대하여 해당 주택의 최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 계속하여 거주하도록 거주 의무 기간을 규정하고 있으나, 그 밖의 거주 의무에 관하여는 「주택법」 관련 조항을 준용하도록 하고 있어 국민들이 법문을 이해하기 어렵게 만들고, 해당 조문을 또 찾아보아야 하는 번거로움을 야기하고 있음.

이에 법률 해석상 혼란을 방지하고, 명확성을 제고하기 위하여 지분적립형 분양주택 등과 관련하여 「주택법」을 준용하고 있는 거주 의무기간 예외 사유, 거주 의무기간 이내 주택 매입 신청, 거주 의무 위반 시 공공주택사업자의 주택 매입, 주택 매입비용, 거주 의무의 부기등기, 환매후 재공급 시 잔여 거주 의무기간의 거주 의무, 실제 거주 여부 조사 및 조사에 따라 얻은 정보의 누설 금지 등의 조항을 현행법에 직

접 규정하는 한편, 연관된 벌칙 및 과태료의 조문을 정비하려는 것임
(안 제49조의5 등).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조의5제6항 본문 중 “기간”을 “기간(이하 이 조에서 “거주의무기간”이라 한다)”으로 하고, 같은 항 단서 중 “「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서의 사유에 해당하는 경우”를 “해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우”로 하며, 같은 조 제7항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제8항을 제13항으로 하며, 같은 조에 제8항부터 제12항까지를 신설하고, 같은 조 제13항(종전의 제8항) 중 “제7항에 따라 「주택법」 제57조의2제3항 및 제4항을 준용하여”를 “제8항 및 제9항에 따라”로 하며, 같은 조에 제14항 및 제15항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑦ 거주의무자가 제6항 단서에 따른 사유 없이 거주의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우 거주의무자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자에게 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

⑧ 공공주택사업자는 제7항에 따라 매입신청을 받거나 거주의무자가 제6항을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 위반사실에 대한 의견청취를 하는 등 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 대통령령으로

정하는 특별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다.

⑨ 공공주택사업자가 제8항에 따라 주택을 매입하는 경우 거주 의무자에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액을 지급한 때에는 그 지급한 날에 공공주택사업자가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

⑩ 공공주택사업자는 거주 의무자가 거주 의무기간 동안 계속하여 거주하여야 함을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다. 이 경우 부기등기는 소유권보존등기와 동시에 하여야 한다.

⑪ 거주 의무자는 거주 의무기간을 거주하고, 공공주택사업자로부터 이러한 사실을 확인 받은 경우 제10항에 따른 부기등기 사항을 말소할 수 있다.

⑫ 제10항 및 제11항에 따른 부기등기의 내용 및 말소에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑬ 제13항에 따라 주택을 공급받은 사람은 제1항에 따른 전매제한기간 중 잔여기간 동안 그 주택을 전매할 수 없으며, 거주 의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 그 주택에 거주하여야 한다.

⑭ 공공주택사업자가 제8항 및 제9항에 따라 주택을 취득하거나 제13항에 따라 주택을 공급하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

제49조의7제1항에 제3호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제7항을

다음과 같이 신설한다.

3. 제49조의5에 따른 거주 의무자 및 제49조의10에 따라 이익공유형 분양주택을 공급받은 자의 실제 거주 여부

⑦ 국토교통부 또는 지방자치단체의 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 사람은 제1항·제2항 및 제4항에 따라 얻은 정보와 자료가 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

제49조의10제6항 단서 중 “「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서의 사유에 해당하는 경우”를 “해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우”로 하고, 같은 조 제7항 중 “거주 의무에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」 제57조의2 및 제57조의3을”을 “거주 의무에 관하여는 제49조의5제7항부터 제12항까지를”로 하며, 같은 조 제9항 중 “「주택법」 제57조의2제3항 및 제4항”을 “제49조의5제8항 및 제9항”으로 하고, 같은 조에 제10항을 다음과 같이 신설한다.

⑩ 제9항에 따라 주택을 공급받은 사람은 제6항에 따른 거주 의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 그 주택에 거주하여야 한다.

제57조제5항 중 “제49조의5제7항 및 제49조의10제7항에 따라 준용되는 「주택법」 제57조의3제4항”을 “제49조의7제7항”으로 한다.

제58조제1항제2호 중 “제49조의5제6항 및 제49조의10제6항과 제49조

의5제7항 및 제49조의10제7항에 따라 준용되는 「주택법」 제57조의2 제7항”을 “제49조의5제6항·제14항 또는 제49조의10제6항·제10항”으로 한다.

제60조제2항제4호의2를 삭제한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제49조의5(지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 지분적립형 분양주택을 공급받은 자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조에서 “거주의무자”라 한다)는 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에도 불구하고 해당 주택의 최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서의 사유에 해당하는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다. ⑦ 제6항에 따른 거주의무자의 거주의무에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」 제57조의2 및 제57조의3을 준용한다.	제49조의5(지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- ----- ----- ----- ----- ----- - <u>기간(이하 이 조에서 “거주의무기간”이라 한다)</u> --. ----- <u>해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우</u> ----- -----. ⑦ <u>거주의무자가 제6항 단서에 따른 사유 없이 거주의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우 거주의무자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자에게 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.</u>

<신 설>

⑧ 공공주택사업자는 제7항에 따라 매입신청을 받거나 거주 의무자가 제6항을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 위반사실에 대한 의견청취를 하는 등 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다.

<신 설>

⑨ 공공주택사업자가 제8항에 따라 주택을 매입하는 경우 거주 의무자에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액을 지급한 때에는 그 지급한 날에 공공주택사업자가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

<신 설>

⑩ 공공주택사업자는 거주 의무자가 거주 의무기간 동안 계속하여 거주하여야 함을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다. 이 경우 부기등기는 소유권 보존등기와 동시에 하여야 한다.

<신 설>

⑪ 거주 의무자는 거주 의무기간

<신 설>

⑧ 공공주택사업자는 지분적립형 분양주택을 제7항에 따라 「주택법」 제57조의2제3항 및 제4항을 준용하여 취득한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 지분적립형 분양주택으로 재공급하여야 한다.

<신 설>

<신 설>

제49조의7(공공주택의 거주실태

을 거주하고, 공공주택사업자로부터 이러한 사실을 확인 받은 경우 제10항에 따른 부기등기 사항을 말소할 수 있다.

⑫ 제10항 및 제11항에 따른 부기등기의 내용 및 말소에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑬ -----
----- 제8항 및 제9항에 따라 -----

-----.

⑭ 제13항에 따라 주택을 공급 받은 사람은 제1항에 따른 전매 제한기간 중 잔여기간 동안 그 주택을 전매할 수 없으며, 거주 의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 그 주택에 거주하여야 한다.

⑮ 공공주택사업자가 제8항 및 제9항에 따라 주택을 취득하거나 제13항에 따라 주택을 공급하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

제49조의7(공공주택의 거주실태

조사 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항을 확인하기 위하여 입주자 및 임차인에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 서류 등의 제출을 요구받거나 해당 주택의 출입·조사 또는 필요한 질문을 받은 입주자 및 임차인은 모든 세대원의 해외출장 등 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. · 2. (생략)

<신 설>

4. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

<신 설>

조사 등) ①

1. · 2. (현행과 같음)

3. 제49조의5에 따른 거주 의무
자 및 제49조의10에 따라 이익
공유형 분양주택을 공급받은
자의 실제 거주 여부

4. (현행과 같음)

② ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 국토교통부 또는 지방자치단체의 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 사람은 제1항·제2항 및 제4항에 따라 얻은 정보

⑨ 공공주택사업자는 이익공유

⑨ _____

형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 환매하거나 해당 주택을 제7항에 따라 「주택법」 제57조의2제3항 및 제4항을 준용하여 취득한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이익공유형 분양주택으로 재공급하여야 한다.

<신 설>

제57조(벌칙) ① ~ ④ (생략)

⑤ 제49조의5제7항 및 제49조의10제7항에 따라 준용되는 「주택법」 제57조의3제4항을 위반하여 정보 또는 자료를 사용·제공 또는 누설한 사람은 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

⑥ (생략)

제58조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제49조의5제8항 및 제9항

⑩ 제9항에 따라 주택을 공급받은 사람은 제6항에 따른 거주 의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 그 주택에 거주하여야 한다.

제57조(벌칙) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 제49조의7제7항

⑥ (현행과 같음)

제58조(벌칙) ①

<p>1. (생 략)</p> <p>2. <u>제49조의5제6항 및 제49조의10제6항과 제49조의5제7항 및 제49조의10제7항에 따라 준용되는 「주택법」 제57조의2제7항을 위반하여 거주 의무기간 중에 실제로 거주를 하지 아니하고 거주한 것으로 속인 자</u></p> <p>3. (생 략)</p> <p>제60조(과태료) ① (생 략)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 4. (생 략)</p> <p>4의2. <u>제49조의5제7항 및 제49조의10제7항에 따라 준용되는 「주택법」 제57조의3제1항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 해당 주택의 출입·조사 또는 질문을 방해하거나 기피한 자</u></p> <p>5. ~ 9. (생 략)</p> <p>③ (생 략)</p>	<p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>제49조의5제6항·제14항 또는 제49조의10제6항·제10항-</u> ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>제60조(과태료) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p><u><삭 제></u></p> <p>5. ~ 9. (현행과 같음)</p> <p>③ (현행과 같음)</p>
--	---