

공공주택 특별법 일부개정법률안 (박상혁의원 대표발의)

의안 번호	5115
----------	------

발의연월일 : 2020. 11. 9.

발 의 자 : 박상혁 · 서삼석 · 김철민
이정문 · 김수홍 · 허영
김정호 · 김홍걸 · 정필모
민형배 · 강준현 · 최인호
임종성 · 정태호 의원
(14인)

제안이유 및 주요내용

현재의 공공분양주택은 통상적인 분양절차에 의하고 있는바, 실수요자들에게 과도한 초기자본투입을 요구하게 되어 가계 대출 증가 및 그에 따른 금융비용의 증가에 따른 부담을 야기하고 있음. 특히 대출 규제가 강화된 최근의 경우, 기존의 분양제도는 투기세력과 비교하여 상대적으로 초기자본 확보 비율이 낮은 사회초년생이나 신혼부부에게 진입장벽으로 작용하고 있으며, 그에 따라 30, 40대 무주택 실수요자들이 오히려 공공주택의 분양에서 사실상 배제되거나 이탈하는 문제가 발생하고 있음. 더욱이 현행 제도 하에서는 30, 40대 실수요자들의 청약 당첨가능성이 낮은 편인바, 자가보유를 원하는 실수요자들이 주택시장의 구매자로 내몰리는 현상이 발생하고 있고, 이는 역으로 30, 40대 실수요자들의 과도한 추격매수를 촉발함으로써 한편으로는 주택

시장의 과열을, 다른 한편으로는 가계부채의 증가를 야기하고 있는 상황임. 이로써, 분양시장과 주택시장 모두 자가보유 주택에서 장기간 안정적인 가정생활을 영위하고자 하는 실수요자 국민들의 삶과 괴리되는 결과를 초래하게 되었음.

이와 같은 현상을 극복하기 위해, 공공분양주택의 분양방법 내지 구매방법의 획기적인 전환이 필요한 상황인바, 분양시장을 투기적 목적에서 접근하는 것을 차단하는 한편, 초기자본이 부족한 30, 40대 무주택 실수요자들이 장기간 거주하며 건전한 자산 형성을 지원하는 형태의 새로운 공공분양주택 유형을 도입할 필요가 있음. 이에 토지와 건물 일체의 지분 일부만을 먼저 분양한 다음, 20~30년 간 거주 기간에 따라 나머지 지분을 분할 취득하는 이른바 ‘지분적립형 분양주택’의 개념을 도입함으로써, 주택 취득을 위한 초기 부담은 완화하고 장기간 거주할수록 자산형성이 가능할 수 있도록 하여, 실수요자들이 자가주택에서 안정적으로 가정생활을 영위할 수 있도록 하는 한편, 주택이 투기의 수단으로 변질되는 것을 방지하고자 함.

이에 현행법상 지분적립형 분양주택의 도입을 위한 법적 근거가 부존재한 상황이므로, 정의규정을 마련하고, 토지와 건물의 지분 일부만을 분양한 다음 사후적으로 거주기간에 따라 지분을 이전하는 방식의 분양방법에 관한 근거를 마련하며, 지분적립형 분양주택에 대한 장기간의 전매 제한을 규정하기 위한 근거를 규정하고자 함. 아울러, 공공주택의 건설에 관한 각종의 특례규정을 신설하려고 하는 것임(안 제2

조 제1호, 제24조의3, 제48조 제1항, 제48조의8 및 제48조의9 등).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호에 다목을 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

다. 분양을 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 주택을 분양받은 자가 제5호에 따른 지분공유주체와 주택의 소유권을 공유하는 주택(이하 “지분적립형 분양주택”이라 한다)

5. “지분공유주체”란 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체 또는 사업주체로부터 세대별 공유지분이나 주택의 소유권을 일괄하여 양수받은 자로서 제4조에 따른 공공주택사업자를 말한다.

제24조의3을 다음과 같이 신설한다.

제24조의3(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 적용 특례) 주택지구에서 공공주택을 건설하는 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 도시공원 또는 녹지 확보기준에 대하여 완화된 기준을 적용한다.

제48조제1항 중 “정한다”를 “정하되, 공공주택의 유형 등에 따라 달리 정할 수 있다”로 하고, 같은 항 후단을 삭제하며, 같은 항에 단서를

다음과 같이 신설하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

다만, 지분적립형 분양주택의 경우 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 각 세대의 공유지분을 수분양자에게 분양하되, 나머지 공유지분은 지분공유주체에게 이전하거나 사업주체가 지분공유주체로서 보유할 것
2. 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 수분양자들에게 이전할 지분의 비율, 지분의 매매대금, 나머지 지분의 처분방법과 시기, 지분공유주체가 보유한 지분에 대한 사용대가 등의 사항을 제시할 것

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 및 제2항을 적용하지 아니한다.

1. 지분공유주체가 지분적립형 분양주택으로 공급하고자 하는 목적으로 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체로부터 주택을 일괄하여 양수하는 경우
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택을 같은 법 제43조제1항에 따른 임대유기기간이 지난 다음 지분적립형 분양주택으로 공급하는 경우

④ 지분적립형 분양주택의 지분공유주체가 수분양자에게 순차적으로 이전하는 지분의 매매대금을 산정하는 방법은 국토교통부령으로

정한다.

제8장 제1절에 제48조의8을 다음과 같이 신설한다.

제48조의8(지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ① 누구든지

「주택법」 제64조제1항에 따른 전매제한기간(이하 “전매제한기간”이라 한다)이 지나기 전에는 지분적립형 분양주택의 공유지분 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위를 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.

② 전매제한기간의 기산점은 다음 각 호의 구분에 따른다. 이 경우 지분적립형 분양주택의 공유지분이나 입주자로 선정된 지위를 승계하여 취득한 자의 경우에는 최초 수분양자 또는 입주자를 기준으로 다음 각 호의 기산점을 산정한다.

1. 공유지분 : 수분양자가 최초로 공유지분을 취득한 날
2. 입주자로 선정된 지위 : 지분적립형 분양주택의 입주자로 선정된 날

③ 누구든지 수분양자와 지분공유주체가 지분적립형 분양주택을 공유하는 동안에는 지분적립형 분양주택에 대한 공유물분할청구를 할 수 없다.

④ 지분적립형 분양주택의 예외적 전매허용과 입주자 거주 의무 등에 관하여는 제49조의6 및 「주택법」 제57조의2를 준용한다. 이 경우 “공공분양주택”은 “지분적립형 분양주택”으로, “공공주택사업자”

는 “지분공유주체”로 본다.

제48조의9를 다음과 같이 신설한다.

제48조의9(지분적립형 분양주택의 전매 등) ① 지분적립형 분양주택을 분양받은 자가 제48조의8제1항에 따른 전매제한기간이 지난 후 지분적립형 분양주택의 공유지분 전부를 취득하기 이전에 지분적립형 분양주택을 전매하려면 지분공유주체의 동의를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 지분적립형 분양주택을 전매하는 경우 전매의 대상은 지분적립형 분양주택의 지분 전부가 되어야 한다. 이 경우 지분공유주체와 지분적립형 분양주택의 수분양자가 공동으로 매도인이 되어 매수인과 매매계약을 체결한다.

③ 지분공유주체는 전매가격이 대통령령으로 정하는 정상가격 이내 인지를 고려하여 제1항에 따른 동의 여부를 결정하여야 한다.

제57조의3에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 제48조의8제1항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자

제60조제1항제4호 중 “제49조의6제1항”을 “제49조의6제1항(제48조의8제4항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)”으로 한다.

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.	1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
가. ~ 나. (생략)	가. ~ 나. (현행과 같음)
<신 설>	다. <u>분양을 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 주택을 분양받은 자가 제5호에 따른 지분공유주체와 주택의 소유권을 공유하는 주택(이하 “지분적립형 분양주택”이라 한다)</u>

<신 설>

<신 설>

② (생 략)

<신 설>

경우 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 각 세대의 공유지분을 수분양자에게 분양하되, 나머지 공유지분은 지분공유주체에게 이전하거나 사업주체가 지분공유주체로서 보유할 것

2. 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 수분양자들에게 이전할 지분의 비율, 지분의 매매대금, 나머지 지분의 처분 방법과 시기, 지분공유주체가 보유한 지분에 대한 사용대가 등의 사항을 제시할 것

② (현행과 동일)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 및 제2항을 적용하지 아니한다.

1. 지분공유주체가 지분적립형 분양주택으로 공급하고자 하는 목적으로 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체로부터 주택을 일괄하여 양수하는 경우

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간

<신 설>

임대주택을 같은 법 제43조제 1항에 따른 임대 의무기간이 지난 다음 지분적립형 분양주택으로 공급하는 경우

④ 지분적립형 분양주택의 지분공유주체가 수분양자에게 순차적으로 이전하는 지분의 매매대금을 산정하는 방법은 국토교통부령으로 정한다.

제48조의8(지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ① 누구든지 「주택법」 제64조제1항에 따른 전매제한기간(이하 “전매제한기간”이라 한다)이 지나기 전에는 지분적립형 분양주택의 공유지분 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위를 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.

② 전매제한기간의 기산점은 다음 각 호의 구분에 따른다. 이 경우 지분적립형 분양주택의 공유지분이나 입주자로 선

<신 설>

정된 지위를 승계하여 취득한
자의 경우에는 최초 수분양자
또는 입주자를 기준으로 다음
각호의 기산점을 산정한다.

1. 공유지분 : 수분양자가 최초
로 공유지분을 취득한 날

2. 입주자로 선정된 지위 : 지
분적립형 분양주택의 입주자
로 선정된 날

③ 누구든지 수분양자와 지분공
유주체가 지분적립형 분양주택
을 공유하는 동안에는 지분적
립형 분양주택에 대한 공유물
분할청구를 할 수 없다.

④ 지분적립형 분양주택의 예
외적 전매허용과 입주자 거주
의무 등에 관하여는 제49조의6
및 「주택법」 제57조의2를 준
용한다. 이 경우 “공공분양주
택”은 “지분적립형 분양주택”
으로, “공공주택사업자”는 “지
분공유주체”로 본다.

제48조의9(지분적립형 분양주택
의 전매 등) ① 지분적립형 분
양주택을 분양받은 자가 제48
조의8제1항에 따른 전매제한기

제57조의3(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 2. (생략)

<신설>

간이 지난 후 지분적립형 분양주택의 공유지분 전부를 취득하기 이전에 지분적립형 분양주택을 전매하려면 지분공유주체의 동의를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 지분적립형 분양주택을 전매하는 경우 전매의 대상은 지분적립형 분양주택의 지분 전부가 되어야 한다. 이 경우 지분공유주체와 지분적립형 분양주택의 수분양자가 공동으로 매도인이 되어 매수인과 매매계약을 체결한다.

③ 지분공유주체는 전매가격이 대통령령으로 정하는 정상가격 이내인지를 고려하여 제1항에 따른 동의 여부를 결정하여야 한다.

제57조의3(벌칙) -----

-----.

1. ~ 2. (현행과 같음)

3. 제48조의8제1항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매

<p>제60조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 제49조의5제2항 또는 제49조의6제1항을 위반하여 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입을 신청하지 아니한 자</p> <p>5. ~ 6. (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p><u>를 알선한 자</u></p> <p>제60조(과태료) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. 제49조의5제2항 또는 제49조의6제1항(제48조의8제4항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)----- -----</p> <p>5. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>
---	--