

공공주택 특별법 일부개정법률안
(추경호의원 대표발의)

의안 번호	4918
----------	------

발의연월일 : 2020. 11. 4.

발 의 자 : 추경호·임이자·金炳旭

김정재·서일준·홍준표

권영세·윤창현·김용판

성일종 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 공공주택사업자가 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택의 임대 의무기간이 경과하면 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인 등에게 우선 분양전환을 하도록 규정하고 있음.

이와 관련하여 우선 분양전환은 국민의 재산권과 밀접한 관련이 있으므로 그 요건을 법률에 명시하여야 할 필요가 있고, 공공주택사업자에게 임차인의 거주 여부를 확인하도록 하여야 하며, 제3자에게 매각하는 경우에도 우선 분양전환과 동일한 가격으로 매각하도록 하는 등 우선 분양전환 제도를 정비할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 우선 분양전환의 요건을 법률에 명시하고, 우선 분양전환 시 공공주택사업자가 임차인의 거주 여부를 확인하도록 하며, 제3자 매각 시에도 우선 분양전환 시와 동일한 절차로 매각 가격을 산정하도록 하여, 공공건설임대주택에 거주하는 임차인을 보호하고 우선 분양전환

제도가 활성화될 수 있도록 하려는 것임(안 제50조의3 등).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제50조의3의 제목 중 “분양전환”을 “분양전환 등”으로 하고, 같은 조 제1항 전단 중 “당시까지 거주한 무주택자, 국가기관 또는 법인으로서는 대통령령으로 정한 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다”를 “시점에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 또는 분양전환 시점에 해당 임대주택의 임차인인 국가기관이나 법인에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다”로 하며, 같은 항 후단 중 “분양전환”을 “우선 분양전환”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제4항 및 제5항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제2항) 중 “임차인이 대통령령으로 정하는 기간 이상 제1항에 따른 우선 분양전환에 응하지 아니하는 경우에는 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 공공건설임대주택을”을 “공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 임대주택을 분양전환 가격으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(중전의 제3항) 본문 중 “분양전환가격 산정을

위한 감정평가는”을 “제1항에 따른 우선 분양전환 가격 및 제4항에 따른 매각 가격은”으로, “대통령령”을 “감정평가를 실시하여 산정하고, 해당 감정평가는 대통령령”으로 하고, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

1. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자
2. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유한 경우: 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주택을 처분한 무주택자
3. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 경우: 양도일부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자
4. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 경우: 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 자
5. 전용면적 85제곱미터를 초과하는 임대주택의 경우: 분양전환 당시에 거주하고 있는 임차인

② 공공주택사업자는 공공건설임대주택의 임대 의무기간이 지난 후 해당 주택의 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 알려야 하고, 임차인은 우선 분양전환에 대한 통보를 받은 후 6개월 이내에 우선 분양전환 계약을 하여야 한다.

③ 공공주택사업자가 공공건설임대주택을 우선 분양전환하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인의 거주 여부를 확인하여야 한다.

1. 제1항에 따른 우선 분양전환 자격을 갖춘 자가 존재하지 아니하는 경우

2. 제2항에 따라 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환에 대하여 통보한 날부터 6개월 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약을 하지 아니한 경우

⑥ 공공주택사업자는 제5항에도 불구하고 제4항에 따라 제3자에게 공공건설임대주택을 매각하려는 경우 그 매각 시점이 제5항에 따른 감정평가가 완료된 날부터 1년이 지난 때에는 같은 항에 따라 매각 가격을 재산정할 수 있다.

제50조의5를 다음과 같이 신설한다.

제50조의5(분양전환 공공임대주택 매각의 신고) ① 공공주택사업자가 분양전환 공공건설임대주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 임대주택 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 공공건설 임대주택을 양도받는 공공주택사업자는 양도하는 공공주택사업자의 지위를 포괄적으로 승계한다는 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

② 공공주택사업자가 제1항에 따라 다른 임대사업자에게 분양전환

공공임대주택을 양도하기 위하여 신고하는 경우 시장·군수·구청장은 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 수리하여야 한다.

제57조의3에 제3호부터 제5호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 제50조의3제1항에 따른 우선 분양전환 대상자에 해당하지 아니하는 자에게 공공건설임대주택을 우선 분양전환한 자
4. 제50조의3제1항을 위반하여 우선 분양전환 대상자에게 우선 분양 전환하지 아니한 자
5. 제50조의3제4항에 따른 우선 분양전환 가격 또는 매각 가격으로 우선 분양전환 또는 매각을 하지 아니한 자

제60조제1항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 제50조의3제3항에 따라 임차인의 거주 여부를 확인하지 아니한 자
8. 제50조의5제1항을 위반하여 분양전환 공공건설임대주택 양도신고를 하지 아니하고 분양전환 공공건설임대주택을 양도한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공공건설임대주택의 우선 분양전환 등에 관한 적용례) 제50조의3, 제57조의3 및 제60조제1항의 개정규정은 이 법 시행 당시 종전의

제50조의3에 따른 분양전환을 하지 아니한 공공건설임대주택에 대해서도 적용한다. 이 경우 종전의 제50조의3제2항에 따른 분양전환 통보는 제50조의3제4항의 개정규정에 따른 분양전환 통보로 보고, 제50조의3제4항의 개정규정에 따라 임차인이 우선 분양전환에 응하여야 하는 기간은 종전의 제50조의3제2항에 따라 공공주택사업자가 임차인에게 분양전환을 통보한 날부터 기산한다.

제3조(공공임대주택 매각의 신고에 관한 적용례) ① 제50조의5의 개정규정은 이 법 시행 이후 공공주택사업자가 공공건설임대주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하는 경우부터 적용한다.

② 제50조의5의 개정규정은 법률 제13499호 임대주택법 전부개정법을 부칙 제6조제2항에 따라 공공건설임대주택으로 보는 주택에 대하여도 적용한다. 이 경우 “공공주택사업자”는 “임대사업자”로 본다.

제4조(공공주택사업자가 아닌 자의 공공건설임대주택에 대한 우선 분양전환에 관한 적용례) 법률 제13499호 임대주택법 전부개정법률 부칙 제6조제2항에도 불구하고 제50조의3, 제57조의3 및 제60조제1항의 개정규정은 분양전환을 하지 아니한 법률 제13499호 임대주택법 전부개정법률 부칙 제6조제2항에 따라 공공건설임대주택으로 보는 주택에 대해서도 적용한다. 이 경우 “공공주택사업자”는 “임대사업자”로 보며, 종전의 규정에 따른 분양전환 승인은 제50조의3제4항의 개정규정에 따른 분양전환 통보로 보고, 제50조의3제4항의 개정규정에 따라 임차인이 우선 분양전환에 응하여야 하는 기간은 종전의

규정에 따라 임대사업자가 분양전환 승인을 받은 날부터 기산한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제50조의3(공공임대주택의 우선분양전환) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자, 국가기관 또는 법인으로서 대통령령으로 정한 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다. 이 경우 <u>분양전환</u> 의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제50조의3(공공임대주택의 우선분양전환 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ---- <u>시점에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 또는 분양전환 시점에 해당 임대주택의 임차인인 국가기관이나 법인에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)</u> 하여야 한다. -- ----- <u>우선 분양전환</u> ----- ----- -----.
<신설>	1. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자
<신설>	2. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유한 경우: 분양전환할 때까지 해당

<신 설>

임대주택에 계속하여 거주하
면서 분양전환 이전까지 다른
주택을 처분한 무주택자

<신 설>

3. 제49조의4 단서에 따라 임차
권을 양도받은 경우: 양도일
부터 분양전환할 때까지 해당
임대주택에 거주한 무주택자

<신 설>

4. 선착순의 방법으로 해당 임
대주택의 입주자로 선정된 경
우: 입주일부터 분양전환할
때까지 계속하여 거주하면서
분양전환하는 시점에 해당 임
대주택 입주 시 자격요건 중
주택소유기준을 충족하고 있
는 자

<신 설>

5. 전용면적 85제곱미터를 초과
하는 임대주택의 경우: 분양
전환 당시에 거주하고 있는
임차인

② 공공주택사업자는 공공건설
임대주택의 임대 의무기간이 지
난 후 해당 주택의 임차인에게
우선 분양전환에 관한 사항을
알려야 하고, 임차인은 우선 분
양전환에 대한 통보를 받은 후
6개월 이내에 우선 분양전환

<신 설>

② 임차인이 대통령령으로 정하는 기간 이상 제1항에 따른 우선 분양전환에 응하지 아니하는 경우에는 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 공공건설임대주택을 제3자에게 매각할 수 있다.

<신 설>

<신 설>

③ 분양전환가격 산정을 위한 감정평가는 공공주택사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대

계약을 하여야 한다.

③ 공공주택사업자가 공공건설 임대주택을 우선 분양전환하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인의 거주 여부를 확인하여야 한다.

④ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 임대주택을 분양전환 가격으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라-----

-----.

1. 제1항에 따른 우선 분양전환 자격을 갖춘 자가 존재하지 아니하는 경우

2. 제2항에 따라 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환에 대하여 통보한 날부터 6개월 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약을 하지 아니한 경우

⑤ 제1항에 따른 우선 분양전환 가격 및 제4항에 따른 매각 가격은-----감정

통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행한다. 다만 감정평가에 대하여 대통령령으로 정하는 사항에 해당하여 공공주택사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.

<신 설>

<신 설>

평가를 실시하여 산정하고, 해당 감정평가는 대통령령-----

⑥ 공공주택사업자는 제5항에도 불구하고 제4항에 따라 제3자에게 공공건설임대주택을 매각하려는 경우 그 매각 시점이 제5항에 따른 감정평가가 완료된 날부터 1년이 지난 때에는 같은 항에 따라 매각가격을 재산정할 수 있다.

제50조의5(분양전환 공공임대주택
매각의 신고) ① 공공주택사업
자가 분양전환 공공건설임대주

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

1. 2. (생략)

<신설>

택을 다른 공공주택사업자에게 매각하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 임대주택 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 공공건설임대주택을 양도받는 공공주택사업자는 양도하는 공공주택사업자의 지위를 포괄적으로 승계한다는 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

② 공공주택사업자가 제1항에 따라 다른 임대사업자에게 분양전환공공임대주택을 양도하기 위하여 신고하는 경우 시장·군수·구청장은 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 수리하여야 한다.

제57조의3(벌칙) -----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 제50조의3제1항에 따른 우선 분양전환 대상자에 해당하지

<p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p> <p>제60조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p> <p>② (생략)</p>	<p><u>아니하는 자에게 공공건설임대주택을 우선 분양 전환한 자</u></p> <p>4. <u>제50조의3제1항을 위반하여 우선 분양 전환 대상자에게 우선 분양 전환하지 아니한 자</u></p> <p>5. <u>제50조의3제4항에 따른 우선 분양 전환 가격 또는 매각 가격으로 우선 분양 전환 또는 매각을 하지 아니한 자</u></p> <p>제60조(과태료) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>7. <u>제50조의3제3항에 따라 임차인의 거주 여부를 확인하지 아니한 자</u></p> <p>8. <u>제50조의5제1항을 위반하여 분양 전환 공공건설임대주택 양도신고를 하지 아니하고 분양 전환 공공건설임대주택을 양도한 자</u></p> <p>② (현행과 같음)</p>
--	--