

# 공공주택 특별법 일부개정법률안

## (한민수의원 대표발의)

의안 번호	2560
----------	------

발의연월일 : 2024. 8. 5.

발 의 자 : 한민수 · 이기현 · 임오경  
이연희 · 박홍배 · 박균택  
정일영 · 박해철 · 홍기원  
윤종균 의원(10인)

### 제안이유

도심 공공주택 복합사업은 역세권 등 주택 수요가 높은 도심지역에 주택을 신속히 공급하기 위해 공공주도로 절차를 간소화하고 용적률 등의 도시·건축적 규제를 완화하는 사업으로 '21년 9월 시행되었음. 시행 이후 13곳이 도심 공공주택 복합지구로 지정되었고, 이 중 4곳은 지구지정 2년만에 사업계획승인을 완료하는 등 빠르게 진행되고 있음.

그러나 본 사업은 3년의 한시법으로 도입되었으며, 투기세력 유입을 억제하기 위해 '21.6.30일 이후에 토지등소유자가 되는 경우에는 공공주택사업자가 토지등소유자에게 제공하는 주택등의 우선공급을 받지 못하도록 하고 있음. 이에 후보지 선정 후에는 거래가 제한적이며, 특히 '21.6.30일 이후에 발표된 후보지 21곳은 후보지 발표 전에 거래를 한 경우에도 현금청산을 받게 되는 사례도 있어 토지등소유자의 재산권을 과도하게

침해하는 문제가 있음.

이에 토지등소유자의 재산권을 침해하는 사항을 개선하고, 기존 진행 중인 사업의 안정적 추진과 수요가 많은 도심지역의 공급기반 확보를 위해 일몰이 도래하는 도심 공공주택 복합사업 규정의 유효기한을 연장하고자 함.

## 주요내용

- 가. 토지등의 보상가격 기준일을 후보지 선정일로 변경할 수 있도록 하고, 도심 공공주택 복합사업에 따른 현물보상 대상자를 '21. 6. 29. 이전 토지 및 주택 취득자에서 후보지 선정 이후의 토지 및 주택 취득자로 확대하며, 무주택자 등이 취득하는 경우 후보지 선정 이후 취득의 경우에도 사업시행자가 현물보상을 제공할 수 있도록 함(안 제40조의10).
- 나. 도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간을 법 시행일로부터 3년까지로 정하고 있는 부칙조항을 개정하여 법 시행일로부터 10년으로 적용하고, '21. 6. 30. 이전에 토지등의 취득으로 토지등소유자가 된 자 등에게만 적용하는 현물보상에 관한 특례를 삭제함(법률 제18311호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제2조 개정 및 제4조 삭제).
- 다. 도심 공공주택 복합사업에 승인, 시공사 선정 등 관한 개정규정의 유효기간을 2024년 9월 20일에서 2031년 9월 20일까지로 연장하고, 토지보상에 관한 적용례는 삭제함(법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제4조 개정 및 제8조 삭제).

## 공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제40조의10제3항 각 호 외의 부분 전단 중 “토지등소유자”를 “후보지 선정일(지정권자가 복합지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역에 대하여 대통령령이 정하는 바에 따라 복합지구 후보지로 선정하여 공고한 날을 말한다) 이전에 복합지구 내 토지등을 취득하여 계속 소유하고 있는 토지등소유자”로, “다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 현물보상을”을 “현물보상을”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단을 다음과 같이 하며, 같은 항 각 호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제4항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제8항을 제9항으로 하고, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제9항(종전의 제8항) 중 “제7항”을 “제8항”으로 한다.

이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자는 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 것으로 본다.

1. 후보지 선정일 전에 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획 승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 건축물에 대하여 복합지구 지정을 고시한 때까지 소유권보존등기를 완

료하여 계속 소유한 자

2. 제1호에 해당하는 자와 후보지 선정일 이전에 분양계약을 체결하여 복합지구 지정을 고시한 때까지 건축물의 소유권을 이전받아 계속 소유한 자

3. 후보지 선정일 이전부터 소유한 토지등소유자로부터 상속 및 이혼을 원인으로 토지등을 취득하여 계속 소유한 자

④ 공공주택사업자가 제3항에 따라 현물보상을 하고자 할 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준 및 절차에 따른다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물 또는 토지는 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.

1. 건축물로 보상받을 수 있는 자: 그가 소유하는 복합지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도한 자로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 자가 된다. 이 경우 대상자가 경합할 때에는 보상금 총액이 높은 자에게 우선하여 건축물로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 공공주택사업자가 정하여 공고한다.

2. 토지로 보상받을 수 있는 자: 종교시설, 노유자시설 및 일정규모 이상의 상업시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도한 자가 된다. 이 경우 대통령령으로 정

하는 바에 따라 해당 복합사업으로 조성되는 같은 용도의 토지로 보상한다.

3. 보상하는 토지등의 가격 산정 기준금액: 건축물의 경우 제40조의 11에 따른 분양가격으로 하고, 토지의 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자가 정한다.

4. 권리산정 기준: 공공주택사업자가 현물보상을 하는 토지등이 후보지 선정일 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되는 경우 현물보상을 받을 수 있는 권리는 후보지 선정일을 기준으로 산정한다.

가. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

나. 동일인 소유(공유지분 소유를 포함한다)의 토지 및 주택의 지분을 분할하거나 지분을 변경하는 경우

다. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되어 토지등 소유자의 수가 증가하는 경우

라. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

마. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

바. 동일인 소유(공유지분 소유를 포함한다)의 다수의 토지 및 주택을 각각 분리하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

사. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고  
다세대주택, 그 밖의 공동주택등을 건축하여 토지등소유자의  
수가 증가하는 경우

5. 보상기준 등의 공고: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상  
에 관한 법률」 제15조에 따라 보상계획을 공고할 때 현물보상 기  
준을 포함하여 공고하거나 현물보상 기준을 따로 일간신문에 공고  
할 것이라는 내용을 포함하여 공고한다.

⑧ 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우  
공공주택사업자는 후보지 선정일 이후 해당 복합지구의 토지 및 건  
축물을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

1. 토지등소유자가 제4항제1호 후단에 따른 공고일부터 입주일까지  
무주택자(해당 복합지구에만 주택을 소유한 자는 무주택자로 본  
다)로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간 이전에 토  
지등을 취득한 경우

2. 해당 토지 및 건축물과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의  
수가 증가하지 않는 경우

3. 후보지 선정일 이후에 발생한 최초의 소유권 변동 또는 보존등기  
취득인 경우. 다만, 소유권이 이전된 경우 현물보상을 받을 수 있  
는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부장관이 정  
하는 방법에 따라 공공주택사업자로부터 확인받는 경우에 한한다.

법률 제18311호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제2조 중 “3년”을

“10년”으로 한다.

같은 부칙 제4조를 삭제한다.

법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제4조 중 “2024년 9월 20일”을 “2031년 9월 20일”로 한다.

같은 부칙 제8조를 삭제한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 법률 제18311호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제2조의 개정규정 및 법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제4조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례) ① 제40조의10제8항의 개정규정은 이 법 시행일 이후에 발생한 토지 및 건축물의 소유권 변동부터 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 당시 예정지구로 지정된 지역에 대해서는 제40조의7제1항에 따라 복합지구로 지정된 이후에 발생한 토지 및 건축물의 소유권 변동부터 적용한다.

제3조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 특례) ① 이 법 시행 전에 국토교통부장관이 정보통신망 게재 또는 보도자료 배포 등의 방법으로 후보지로 알린 복합지구의 경우 제40조의10제3항의 개정규

정에도 불구하고 복합지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 토지등을 취득한 토지등소유자는 후보지 선정일 이전에 토지등을 취득한 것으로 본다.

② 제40조의10제3항 및 같은 조 제8항제2호의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행 당시 복합지구 또는 예정지구로 지정된 지역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지등소유자에게 제40조의10의 개정규정에 따라 현물보상을 할 수 있다.

1. 2021년 2월 4일까지 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 건축물에 대하여 지구지정 고시일 전까지 소유권보존등기를 완료한 경우
2. 제1호에 해당하는 자와 복합지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 분양계약을 체결하여 지구지정 고시일 전까지 건축물의 소유권을 이전한 경우



## 신·구조문대비표

현행	개정안
<p>제40조의10(토지등의 수용 등) ①</p> <p>· ② (생략)</p> <p>③ 공공주택사업자는 <u>토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 복합지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 현물보상을 할 수 있다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.</u></p> <p>1. 건축물로 보상받을 수 있는 자: 그가 소유하는 복합지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도한 자로서</p>	<p>제40조의10(토지등의 수용 등) ①</p> <p>· ② (현행과 같음)</p> <p>③ -----후보지 선정일(지정권자가 복합지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역에 대하여 대통령령이 정하는 바에 따라 복합지구 후보지로 선정하여 공고한 날을 말한다) 이전에 복합지구 내 토지등을 취득하여 계속 소유하고 있는 토지등소유자-----</p> <p>-----현물보상-----.</p> <p>이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자는 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 것으로 본다.</p> <p>1. 후보지 선정일 전에 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에</p>

대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 자가 된다. 이 경우 대상자가 경합할 때에는 보상금 총액이 높은 자에게 우선하여 건축물로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 공공주택사업자가 정하여 공고한다.

2. 보상하는 건축물 가격의 산정 기준금액: 제40조의11에 따른 분양가격으로 한다.

3. 보상기준 등의 공고: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따라 보상계획을 공고할 때 건축물로 보상하는 기준을 포함하여 공고하거나 건축물로 보상하는 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고한다.

④ 제3항에도 불구하고 종교시설 및 노유자시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 토지등의 전부를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한

따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 건축물에 대하여 복합지구 지정을 고시한 때까지 소유권보존등기를 완료하여 계속 소유한 자

2. 제1호에 해당하는 자와 후보지 선정일 이전에 분양계약을 체결하여 복합지구 지정을 고시한 때까지 건축물의 소유권을 이전받아 계속 소유한 자

3. 후보지 선정일 이전부터 소유한 토지등소유자로부터 상속 및 이혼을 원인으로 토지등을 취득하여 계속 소유한 자

④ 공공주택사업자가 제3항에 따라 현물보상을 하고자 할 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준 및 절차에 따른다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주

법률」에 따른 협의에 의하여 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 복합사업으로 조성되는 같은 용도의 토지로 보상할 수 있다.

택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물 또는 토지는 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.

1. 건축물로 보상받을 수 있는

자: 그가 소유하는 복합지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도한 자로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 자가 된다. 이 경우 대상자가 경합할 때에는 보상금 총액이 높은 자에게 우선하여 건축물로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 공공주택사업자가 정하여 공고한다.

2. 토지로 보상받을 수 있는

자: 종교시설, 노유자시설 및 일정규모 이상의 상업시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도한 자가 된다. 이 경우 대통령령으로

정하는 바에 따라 해당 복합  
사업으로 조성되는 같은 용  
도의 토지로 보상한다.

3. 보상하는 토지등의 가격 산  
정 기준금액: 건축물의 경우  
제40조의11에 따른 분양가격  
으로 하고, 토지의 경우 대통  
령령으로 정하는 바에 따라  
공공주택사업자가 정한다.

4. 권리산정 기준: 공공주택사  
업자가 현물보상을 하는 토  
지등이 후보지 선정일 이후  
다음 각 호의 어느 하나에  
해당하게 되는 경우 현물보  
상을 받을 수 있는 권리는  
후보지 선정일을 기준으로  
산정한다.

가. 1필지의 토지가 여러 개  
의 필지로 분할되는 경우

나. 동일인 소유(공유지분 소  
유를 포함한다)의 토지 및  
주택의 지분을 분할하거나  
지분을 변경하는 경우

다. 단독주택 또는 다가구주  
택이 다세대주택으로 전환  
되어 토지등소유자의 수가

증가하는 경우

라. 하나의 대지 범위에 속하  
는 동일인 소유의 토지와  
주택 등 건축물을 토지와  
주택 등 건축물로 각각 분  
리하여 토지등소유자의 수  
가 증가하는 경우

마. 「집합건물의 소유 및 관  
리에 관한 법률」 제2조제  
1호에 따른 구분소유권의  
분할로 토지등소유자의 수  
가 증가하는 경우

바. 동일인 소유(공유지분 소  
유를 포함한다)의 다수의  
토지 및 주택을 각각 분리  
하여 토지등소유자의 수가  
증가하는 경우

사. 나대지에 건축물을 새로  
건축하거나 기존 건축물을  
철거하고 다세대주택, 그  
밖의 공동주택등을 건축하  
여 토지등소유자의 수가  
증가하는 경우

5. 보상기준 등의 공고: 「공익  
사업을 위한 토지 등의 취득  
및 보상에 관한 법률」 제15

⑤ ~ ⑦ (생략)  
<신설>

조에 따라 보상계획을 공고할 때 현물보상 기준을 포함하여 공고하거나 현물보상 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고한다.

⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우 공공주택사업자는 후보지 선정일 이후 해당 복합지구의 토지 및 건축물을 취득한 토지 등소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

1. 토지등소유자가 제4항제1호 후단에 따른 공고일부터 입주일까지 무주택자(해당 복합지구에만 주택을 소유한 자는 무주택자로 본다)로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간 이전에 토지등을 취득한 경우

2. 해당 토지 및 건축물과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 않는 경우

<p>⑧ 제3항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 건축물 및 토지의 공급기준 등 현물보상 등에 필요한 사항은 대통령령 으로 정한다.</p> <p>법률 제18311호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙</p> <p>제2조(도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간) 제2 조제2호의2, 같은 조 제3호마 목, 제4조제1항제6호, 제33조, 제34조제1항, 제5장의3(제40 조의7부터 제40조의13까지) 및 제57조의3제2호의 개정규 정은 이 법 시행일부터 3년 간 효력을 가진다.</p> <p>제4조(토지등소유자에 대한 현물</p>	<p>3. 후보지 선정일 이후에 발생 한 최초의 소유권 변동 또는 보존등기 취득인 경우. 다만, 소유권이 이전된 경우 현물 보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사 실을 국토교통부장관이 정하 는 방법에 따라 공공주택사 업자로부터 확인받는 경우에 한한다.</p> <p>⑨ -----제8항----- ----- ----- ----- ---.</p> <p>법률 제18311호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙</p> <p>제2조(도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간) ---- ----- ----- ----- ----- ----- -----1 0년-----.</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

보상에 관한 특례) ① 제40조의10제3항의 개정규정은 이 법을 국회가 의결한 날의 다음 날부터 토지등에 대한 소유권을 취득하기 위한 등기를 마쳐 토지등소유자가 된 자에게는 적용하지 아니한다. 다만, 상속이나 이혼을 원인으로 토지등의 소유권이 변동된 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에도 불구하고 2021년 2월 4일까지 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 공동주택의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 주택에 대하여 복합지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 분양계약을 체결하고 지구 지정 전까지 공동주택의 소유권을 이전받는 자는 제40조의10제3항의 개정규정에 따라 건축물로 보



<p><u>상을 받을 수 있다.</u></p> <p>법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제4조(도심 공공주택 복합사업 유효기간) 제40조의8 및 제4 0조의10부터 제40조의17까지 의 개정규정은 <u>2024년 9월 2 0일까지 효력을 가진다.</u></p> <p><u>제8조(토지등소유자에 대한 토지 보상에 관한 적용례) 제40조 의10제4항의 개정규정은 202 1년 6월 29일 다음 날부터 토지등의 소유권을 취득하기 위한 등기를 마쳐 토지등소 유자가 된 자에게는 적용하 지 아니한다. 다만, 상속이나 이혼을 원인으로 토지등의 소유권이 변동된 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p>	<p>법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제4조(도심 공공주택 복합사업 유효기간) ----- ----- -----<u>2031년 9월 2 0일</u>-----.</p> <p><u>&lt;삭 제&gt;</u></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------