

공공주택 특별법 일부개정법률안(대안)

의안 번호	7085
----------	------

제안연월일 : 2024. 12.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
공공주택 특별법 일부개정법률안	2200587	권영세의원 등 10인	'24.6.19.	상정	제416회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('24.7.17.)
				소위 심사	제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('24.11.20.)
					제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회('24.11.27.)
공공주택 특별법 일부개정법률안	2200745	민홍철의원 등 12인	'24.6.21.	상정	제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('24.8.21.)
				소위 심사	제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('24.11.20.)
					제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회('24.11.27.)
공공주택 특별법 일부개정법률안	2201351	한정애의원 등 10인	'24.7.4.	상정	제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('24.8.21.)
				소위 심사	제417회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회('24.8.22.)
					제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('24.11.20.)
					제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회('24.11.27.)
공공주택 특별법 일부개정법률안	2201782	김우영의원 등 13인	'24.7.17.	상정	제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('24.8.21.)
				소위 심사	제417회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회('24.8.22.)
					제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('24.11.20.)
					제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회('24.11.27.)

건 명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
공공주택 특별법 일부개정법률안	2202560	한민수의원 등 10인	'24.8.6.	상정	제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('24.8.21.)
				소위 심사	제417회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회('24.8.22.)
					제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('24.11.20.)
					제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회('24.11.27.)
공공주택 특별법 일부개정법률안	2202921	김재섭의원 등 10인	'24.8.19.	상정	제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('24.8.21.)
				소위 심사	제417회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회('24.8.22.)
					제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('24.11.20.)
					제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회('24.11.27.)
공공주택 특별법 일부개정법률안	2203008	천준호의원 등 12인	'24.8.21.	소위 심사	제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('24.11.20.)
					제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회('24.11.27.)
공공주택 특별법 일부개정법률안	2203282	김기표의원 등 10인	'24.8.29.	소위 심사	제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('24.11.20.)
					제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회('24.11.27.)
공공주택 특별법 일부개정법률안	2203340	권영진의원 등 10인	'24.8.30.	상정	제418회 국회(정기회) 제10차 국토교통위원회('24.11.13.)
				소위 심사	제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('24.11.20.)
					제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회('24.11.27.)

제418회 국회(정기회) 제11차 국토교통위원회(2024. 11. 28.)는 위 9건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 국회법 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유 및 주요내용

- 가. 도심 공공주택 복합사업의 후보지 선정 절차를 법률에 명시하고, 후보지 선정 이후 과도한 사업 지연으로 재산권 침해가 장기화하지 않도록 토지 소유자 등의 요청이 있거나 2년 이상 주민 의견청취 절차를 거치지 않는 경우 후보지 선정을 철회할 수 있는 근거를 마련함(안 제40조의7).
- 나. 도심 공공주택 복합사업이 원활하게 추진될 수 있도록 토지 등에 대한 현물보상과 관련하여 우선공급 기준일을 후보지 선정일로 조정하고, 우선공급 기준일 이후에 후보지 내 토지 등을 거래한 자에게도 일정 조건 충족 시 예외적으로 현물보상을 제공할 수 있도록 하며, 대통령령으로 정하는 규모의 상업시설 등도 토지로 현물보상이 가능토록 하고, 후보지 선정에 따른 토지가격 변동 시 보상평가 기준일을 후보지 선정일로 하며, 분양계약 체결 후에는 현물보상을 받기로 결정된 권리의 전매를 허용함(안 제40조의10).
- 다. 공공주택사업자가 복합지구 지정 후 1년 이내에 주민대표회의를 의무적으로 구성될 수 있도록 하고, 다가구주택·다세대주택 및 상가 소유자 등에 대하여 복합사업으로 인하여 얻을 수 없게 되는 임대료 등 비용의 일부를 공공주택사업자가 지원할 수 있도록 하는 등 도심 공공주택 복합사업의 제도적 미비 사항을 보완함(안 제40조의 13제2항, 제40조의14제1항 등).
- 라. 공공주택사업자가 공공주택사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필

요한 경우에는 공공주택사업의 일부를 민간이 대행하게 하고, 공사 시행 대가의 일부를 현물토지로 공급할 수 있는 대행개발 방식을 도입함(안 제4조제4항).

마. 국토교통부장관이 대규모 개발사업에 해당하는 공공주택지구조성 사업에 대한 광역교통 개선대책을 수립하는 경우, 공공주택지구가 지정·고시된 날부터 1년 이내에 광역교통 개선대책을 확정하도록 절차를 조기화함(안 제24조제2항).

바. 국토교통부장관이 공공임대주택의 입주자 자격을 확인하고 입주 관련 정보를 제공할 수 있도록 하며, 이를 위한 정보체계 구축·운영의 근거를 마련함(안 제48조의8 신설, 제51조제1항제3호 신설).

사. 공공주택사업자가 공공주택을 건설하는 주택단지에 대통령령으로 정하는 바에 따라 양로시설 또는 노인요양시설을 설치할 수 있도록 함(안 제37조의2 신설).

아. 「민간임대주택에 관한 특별법」 준용규정 위반 행위자에 대한 벌칙을 신설하고, 표준임대차계약서를 사용하지 않거나 특별수선충당금을 적립하지 않는 자에 대한 과태료를 신설하는 등 벌칙 및 과태료 규정을 정비함(안 제58조제1항제3호, 제60조제2항).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. “현물보상”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응한 제27조의4제1항에 따른 공공주택지구 또는 제40조의7제1항에 따른 도심 공공주택 복합지구 내 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)에게 사업시행으로 조성되는 토지 또는 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다)로 보상하는 것을 말한다.

제4조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 공공주택사업자는 공공주택사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 설계·공사 등 공공주택사업의 일부를 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 대행의 대가로 토지를 공급할 수 있다.

제24조제2항 중 “제17조에 따른 지구계획 승인 이전까지”를 “주택지구 지정 또는 변경된 날부터 1년 이내에”로 하고, 같은 항에 단서를

다음과 같이 신설한다.

다만, 제2조제3호마목에 따른 “도심 공공주택 복합사업”은 제17조에 따른 지구계획 승인 이전까지로 한다.

제27조의4제1항 중 “토지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)가”를 “토지등소유자가”로, “사업시행으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조 및 제40조의10에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)할 수 있다”를 “현물보상을 할 수 있다”로 하고, 같은 조 제2항 전단 중 “제40조의10제3항·제4항 및 제7항”을 “제40조의10제6항·제8항 및 제10항”으로 하며, 같은 항 후단 중 ““지구조성사업”으로 본다”를 ““지구조성사업”으로, “후보지 선정일”은 “해당 주택지구가 지정·고시된 날로부터 역산하여 1년이 되는 날”로 본다”로 하고, 같은 조 제4항을 다음과 같이 한다.

④ 쪽방 밀집지역을 포함하는 지구조성사업의 주민의견수렴 등에 대하여는 제40조의11부터 제40조의14까지를 준용한다. 이 경우 “복합지구”는 “공공주택지구”로, “복합사업”은 “지구조성사업”으로 본다.

제37조의2를 다음과 같이 신설한다.

제37조의2(양로시설 등 설치) 공공주택사업자는 공공주택을 건설하는 주택단지에 대통령령으로 정하는 바에 따라 「노인복지법」 제32조 제1항제1호에 따른 양로시설 또는 같은 법 제34조제1항제1호에 따른 노인요양시설을 설치할 수 있다.

제40조의7제1항제1호 및 제2호 중 “제2항”을 각각 “제4항”으로 하고, 같은 조 제2항부터 제8항까지를 각각 제4항부터 제10항까지로 하며, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항(종전의 제2항) 각 호 외의 부분 중 “복합지구”를 “제2항에 따라 선정된 후보지에 대하여 복합지구”로 하며, 같은 항 제2호 중 “토지 또는 건축물의 소유자”를 “토지등소유자”로 하고, 같은 조 제5항(종전의 제3항) 전단 중 “복합사업에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청”을 “국가 또는 지방자치단체에 제8항제1호에 따른 동의 여부 확인을 위한 목적의 한도에서 토지등소유자의 주소, 전화번호 등 대통령령으로 정하는 자료의 제공, 복합사업에 필요한 서류의 발급 또는 그 밖에 멸실건축물에 대한 공부의 정리 등 필요한 협조를 요청”으로 하며, 같은 조 제6항(종전의 제4항) 전단 중 “제2항”을 “제4항”으로 하고, 같은 조 제7항(종전의 제5항) 전단 중 “제6항”을 “제8항”으로 하며, 같은 조 제8항(종전의 제6항) 각 호 외의 부분 중 “제2항”을 “제4항”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “제5항”을 “제7항”으로 하며, 같은 항 제3호 중 “제5항”을 “제7항”으로 하고, 같은 조 제9항(종전의 제7항) 중 “제6항”을 “제8항”으로 하며, 같은 조 제10항(종전의 제8항) 중 “제7항”을 “제9항”으로 한다.

② 지정권자는 복합지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역에 대하여 복합지구 후보지(이하 “후보지”라 한다)로 선정하거나 선정된 후보지를 변경하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고할 수 있으

며, 시장·군수 또는 구청장은 관할구역 내에서 복합사업을 추진할 필요가 있다고 인정되는 지역을 후보지로 선정하여 줄 것을 지정권자에게 요청할 수 있다. 이 경우 시·도지사가 후보지로 선정하려면 국토교통부장관과, 국토교통부장관이 후보지로 선정하려면 시·도지사와의 미리 협의하여야 한다.

③ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에 따라 선정한 후보지에 대하여 그 선정을 철회할 수 있다. 이 경우 지정권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하여야 한다.

1. 사정의 변경으로 인하여 복합사업을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우
2. 토지등소유자의 2분의 1 이상이 후보지 선정의 철회를 요청하는 경우(제4항에 따라 공공주택사업자가 지정권자에게 복합지구의 지정을 제안한 경우는 제외한다)
3. 후보지 선정 후 2년이 되는 날까지 제7항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취를 하지 아니하는 경우

제40조의10제8항을 제12항으로 하고, 같은 조 제5항부터 제7항까지를 각각 제8항부터 제10항까지로 하며, 같은 조 제3항 및 제4항을 각각 제5항 및 제6항으로 하고, 같은 조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 관할 토

지수용위원회는 중앙토지수용위원회로 한다.

④ 제40조의7제2항에 따른 후보지 선정으로 인하여 취득하여야 할 토지가격이 변동되었다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제1항에 따른 공시지가는 같은 법 제70조제3항부터 제5항까지에도 불구하고 후보지 선정일(제40조의7제2항에 따라 지정권자가 후보지로 선정하여 공고한 날을 말한다. 이하 같다) 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 후보지 선정일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

제40조의10제5항(종전의 제3항) 각 호 외의 부분 전단 중 “공공주택사업자는 토지등소유자”를 “공공주택사업자는 후보지 선정일(후보지 변경을 원인으로 후보지에 속하게 되는 지역은 후보지를 변경하여 공고하는 날로 한다. 이하 이 조에서 같다) 이전에 복합지구 내 토지등을 취득하여 계속 소유하고 있는 토지등소유자”로, “다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 현물보상”을 “현물보상”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단을 다음과 같이 하며, 같은 항 제1호부터 제3호까지를 각각 다음과 같이 한다.

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

1. 후보지 선정일 전에 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 건

축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 건축물에 대하여 복합지구 지정을 고시한 때까지 소유권보존등기를 완료하여 계속 소유한 자

2. 후보지 선정일 전에 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받고, 후보지 선정일 이후에 소유권 보존등기가 된 건축물에 대하여 후보지 선정일 이전에 소유권의 이전에 관한 계약을 체결하여 복합지구 지정을 고시한 때까지 건축물의 소유권을 이전받아 계속 소유한 자

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

제40조의10제6항(중전의 제4항)을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제8항(중전의 제5항) 전단 중 “제3항 또는 제4항에 따라 현물보상 또는 토지보상(이하 “현물보상등”이라 한다)을 받기로 결정된 권리는 현물보상등을 약정한 날부터 현물보상등으로 공급받는 건축물 또는 토지의 소유권이전등기를 마칠 때”를 “현물보상을 받을 수 있는 권리는 현물보상을 약정한 날부터 현물보상으로 공급받는 건축물 또는 토지의 분양계약을 체결한 날”로, “현물보상등의”를 “현물보상의”로 하고, 같은 조에 제11항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제12항(중전의 제8항) 중 “제7항”을 “제11항”으로,

“현물보상등”을 “현물보상”으로 한다.

⑥ 공공주택사업자가 제5항에 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 토지 등의 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 대통령령으로 정하는 규모 이상의 상업시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도한 자가 된다. 이 경우 대통령령으로 정하는 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 권리의 산정은 현물보상을 위한 협의 성립 당시를 기준으로 한다. 다만, 현물보상을 하는 토지등이 후보지 선정일 이후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 되는 경우 현물보상을 받을 수 있는 권리는 후보지 선정일을 기준으로 산정한다.

가. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

나. 동일인이 단독으로 소유하는 토지 또는 건축물을 공유로 하거나 토지 또는 건축물의 공유 지분의 일부를 처분하는 경우

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

라. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

마. 동일인 소유의 하나 또는 둘 이상의 토지와 주택 등 건축물을 각각 분리하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

바. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택 등을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

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

⑦ 제5항에도 불구하고 다음 각 호 중 하나에 해당하는 경우 공공주택사업자는 후보지 선정일 이후 해당 복합지구의 토지등을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

1. 다음 각 목의 사항을 모두 만족하는 경우

가. 토지등소유자가 제6항제1호 후단에 따라 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 무주택자(해당 복합지구에만 주택을 소유한 자 등 국토교통부령으로 정하는 자는 무주택자로 본다)로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간에 토지등을 취득한 경우

나. 해당 토지등과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 아니하는 경우

다. 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 자에게서 소유권을 이전받은 경우. 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전된 경우에는 현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 공공주택사업자로부터 확인받는 경우에 한한다.

2. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자가 같은 법에 따른 전세사기피해주택을 취득하는 경우

⑪ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호의 “관계인”에는 제7항에 따라 현물보상의 대상이 되는 토지

등에 대하여 대통령령으로 정하는 기간까지 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 취득한 자나 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권이나 그 밖의 권리를 취득한 자가 포함되는 것으로 본다.

제40조의11제1항 중 “대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다”를 “공공주택사업자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업계획 및 권리변동에 관한 사항 등을 고려하여 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다”로 한다.

제40조의13제1항 중 “제40조의7제5항”을 “제40조의7제7항”으로 하고 같은 조 제2항 중 “둘 수 있다”를 “두어야 하며, 공공주택사업자는 복합지구 지정 후 1년 이내에 주민대표회의가 구성될 수 있도록 하여야 한다”로 한다.

제40조의14제1항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 복합지구 내 다가구주택 소유자, 다세대주택 소유자 및 상가 소유자 등에 대하여 복합사업의 시행으로 인하여 받을 수 없게 되는 임대료 등 비용의 일부 지원

제40조의17제1항 전단 중 “제6조제3항·제4항,”을 “제6조제3항·제4항, 제7조제1항·제5항,”으로, “제23조, 제24조, 제25조, 제26조, 제27조제4항·제5항”을 “제23조부터 제26조까지”로 하고, 같은 조 제2항 중 “제6조제3항 및 제4항”을 “제6조제3항·제4항 및 제7조제1항”으로 한다.

제8장제1절에 제48조의8을 다음과 같이 신설한다.

제48조의8(입주자 자격 확인 및 입주 관련 정보의 제공 등) ① 국토교통부장관은 공공임대주택을 공급받으려는 자 또는 재계약을 체결하려고 하는 자가 신청하는 경우 신청자 세대의 입주자 자격을 확인할 수 있다. 이 경우 입주자 자격 확인을 위한 금융정보 및 신용정보 등의 수집 및 관리에 관하여는 제48조의4부터 제48조의7까지를 준용한다.

② 국토교통부장관은 제1항의 신청자로서 입주자 자격이 확인된 자에게 확인 결과를 활용하여 공급 가능한 주택 현황, 입주 대기 순서 등 입주 관련 정보를 제공하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 입주자 자격 확인 및 입주 대기 순서 등 관리기관(이하 이 조에서 “입주자 자격 확인기관”이라 한다)을 지정·고시할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 입주자 자격 확인기관의 운영 및 정보 제공 등 사무처리에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제51조제1항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 공공주택의 입주자 자격의 확인 및 입주 대기 순서 등 관리에 관한 정보 및 자료

제57조제6항 중 “제48조의5제5항을 위반하여”를 “제48조의5제5항(제48조의8에 따라 준용되는 경우를 포함한다. 이하 제57조의4에서 같다)을

위반하여”로 한다.

제57조의4 중 “제48조의5제5항”을 “제48조의8에 따라 준용되는 경우를 포함하며, 제48조의5제5항”으로 한다.

제58조제1항제3호를 제4호로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 제50조제1항에 따라 준용되는 「민간임대주택에 관한 특별법」

제51조를 위반하여 공공임대주택을 관리한 자

제60조제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “제1항 및 제2항”을 “제1항부터 제3항까지”로 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제49조의2제1항을 위반하여 표준임대차계약서를 사용하지 아니한 자

2. 제50조의4제1항 또는 제2항을 위반하여 특별수선충당금을 적립하지 아니하거나 입주자대표회의에 넘겨주지 아니한 자

법률 제18311호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제4조를 삭제한다.

법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제8조를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제24조제2항 및 제40조의13제2항의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(현물보상에 관한 유효기간) 제2조제5호의 개정규정은 2026년 12월 31일까지 효력을 가진다.

제3조(「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」의 적용 특례에 관한 적용례) 제24조제2항의 개정규정은 같은 개정규정의 시행일 이후 제6조에 따라 지정 또는 변경된 주택지구가 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」 제7조의2제1항에 따른 대규모 개발사업에 해당되는 경우부터 적용한다.

제4조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례) ① 제40조의10제7항의 개정규정은 이 법 시행 이후에 토지등의 소유권이 이전되는 경우부터 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 당시 예정지구로 지정된 지역에 대해서는 제40조의7제1항에 따라 복합지구로 지정된 이후에 토지등의 소유권이 이전되는 경우부터 적용한다.

제5조(주민대표회의 구성에 관한 적용례) 제40조의13제2항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 제40조의7제1항에 따라 복합지구로 지정된 경우부터 적용한다.

제6조(입주자 자격 정보 제공 등에 관한 적용례) 제48조의8의 개정규정은 제51조의 개정규정에 따른 정보체계가 구축된 이후 공급(재공급하는 경우를 포함한다)하는 공공임대주택(국토교통부장관이 고시하는 공공임대주택에 한정한다)부터 적용한다.

제7조(벌칙에 관한 적용례) 제58조제1항제3호의 개정규정은 이 법 시행 이후 제50조제1항을 위반하는 경우부터 적용한다.

제8조(과태료에 관한 적용례) 제60조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대차계약을 체결하거나 특별수선충당금을 적립하는 경우부터 적용한다.

제9조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 특례) ① 이 법 시행 전 국토교통부장관이 정보통신망 게재 또는 보도자료 배포 등의 방법으로 후보지로 알린 복합지구에 대하여 제40조의10제5항 및 제7항의 개정규정을 적용하는 경우에는 복합지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날을 후보지 선정일로 본다.

② 제40조의10제5항 및 제7항의 개정규정에도 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 이전받은 자는 제40조의10의 개정규정에 따라 현물보상을 받을 수 있다.

제10조(현물보상의 권리산정 기준에 관한 특례) 이 법 시행 당시 이미 예정지구 또는 복합지구로 지정된 지역에 대하여 제40조의10제6항 제4호 단서의 개정규정을 적용하는 경우에는 이 법 시행일을 후보지 선정일로 본다.

제11조(보상가격 산정을 위한 공시지가 적용 시점에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 복합지구로 지정되거나 예정지구로 지정된 복합사업의 경우에는 제40조의10제4항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제12조(다른 법률의 개정) 지방세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제74조의2제1항 본문 중 “「공공주택 특별법」 제40조의10제3항”을 “「공공주택 특별법」 제40조의10”으로 한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 4. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. “ <u>현물보상</u> ”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 「 <u>공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률</u> 」에 따른 협의에 응한 제27조의4제1항에 따른 공공주택지구 또는 제40조의7제1항에 따른 도심 공공주택 복합지구 내 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “ <u>토지등소유자</u> ”라 한다)에게 사업시행으로 조성되는 토지 또는 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다)로 보상하는 것을 말한다.
제4조(공공주택사업자) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제4조(공공주택사업자) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ <u>공공주택사업자는 공공주택사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 대통</u>

제24조(「대도시권 광역교통관리
에 관한 특별법」의 적용 특
례) ① (생략)

② 국토교통부장관은 제1항에
따른 광역교통개선대책을 수립
할 때에는 「대도시권 광역교
통관리에 관한 특별법」 제7조
의2제3항에도 불구하고 시·도
지사의 의견을 들은 후 제17조
에 따른 지구계획 승인 이전까
지 이를 확정하여 시·도지사
에게 통보하여야 한다. <단서 신
설>

③ (생략)

제27조의4(쪽방 밀집지역을 포함
하는 주택지구의 토지등의 수

령령으로 정하는 바에 따라 설
계·공사 등 공공주택사업의 일
부를 「주택법」 제4조에 따른
주택건설사업자로 하여금 대행
하게 할 수 있다. 이 경우 공공
주택사업자는 대행의 대가로
토지를 공급할 수 있다.

제24조(「대도시권 광역교통관리
에 관한 특별법」의 적용 특
례) ① (현행과 같음)

② -----

-----주택지구
가 지정 또는 변경된 날부터 1
년 이내에-----

-----. 단
만, 제2조제3호마목에 따른 “도
심 공공주택 복합사업”은 제17
조에 따른 지구계획 승인 이전
까지로 한다.

③ (현행과 같음)

제27조의4(쪽방 밀집지역을 포함
하는 주택지구의 토지등의 수

<p>③ (생략)</p> <p>④ 제1항에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물의 공급기준 및 분양가격 등에 관하여는 제40조의11을 준용한다.</p> <p><신설></p> <p>제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사(이하 “지정권자”라 한다)는 다음 각 호의 구분에 따라 도심 공공주택 복합사업(이하 “복합사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 도심 공공주택 복합</p>	<p>부터 역산하여 1년이 되는 날”로 본다.</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>④ 쪽방 밀집지역을 포함하는 지구조성사업의 주민의견수렴 등에 대하여는 제40조의11부터 제40조의14까지를 준용한다. 이 경우 “복합지구”는 “공공주택지구”로, “복합사업”은 “지구조성사업”으로 본다.</p> <p>제37조의2(양로시설 등 설치) 공공주택사업자는 공공주택을 건설하는 주택단지에 대통령령으로 정하는 바에 따라 「노인복지법」 제32조제1항제1호에 따른 양로시설 또는 같은 법 제34조제1항제1호에 따른 노인요양시설을 설치할 수 있다.</p> <p>제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>
--	--

지구(이하 “복합지구”라 한다)로 지정하거나 지정된 복합지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

1. 지방공사 또는 지방공사가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인이 제2항에 따른 제안을 하는 경우 지정권자: 시·도지사

2. 제1호 이외의 공공주택사업자가 제2항에 따른 제안을 하는 경우 지정권자: 국토교통부장관

<신 설>

-----.

1. -----

-----제4
항-----

2. -----
-----제4항-----

② 지정권자는 복합지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역에 대하여 복합지구 후보지(이하 “후보지”라 한다)로 선정하거나 선정된 후보지를 변경하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고할 수 있으며, 시장·군수 또는 구청장은 관할구역 내에서 복합사업을 추진할 필요가 있다고 인정되는 지역을 후보지로 선정하여 줄 것을 지정권자에게 요청할 수 있다. 이 경우 시·도지사가 후보지로

<신 설>

선정하려면 국토교통부장관과, 국토교통부장관이 후보지로 선정하려면 시·도지사과 미리 협의하여야 한다.

③ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에 따라 선정한 후보지에 대하여 그 선정을 철회할 수 있다. 이 경우 지정권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하여야 한다.

1. 사정의 변경으로 인하여 복합사업을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우

2. 토지등소유자의 2분의 1 이상이 후보지 선정의 철회를 요청하는 경우(제4항에 따라 공공주택사업자가 지정권자에게 복합지구의 지정을 제안한 경우는 제외한다)

3. 후보지 선정 후 2년이 되는 날까지 제7항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민등의 의견청취를 하지 아니하는 경우

② 제4조에 따른 공공주택사업자는 지정권자에게 복합지구의 지정·변경을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해제를 제안할 수 있다.

1. (생략)
2. 복합지구 지정 후 3년이 경과한 구역으로서 복합지구에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자의 2분의 1 이상이 공공주택사업자에게 해제를 요청하는 경우(제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업 계획을 신청한 경우는 제외한다)

③ 공공주택사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합사업에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있으며, 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. 이 경우 국가나 지방자치단체는 발급하는 서류에 대하여 수수료

④ -----
-----제2항에 따라 선정된 후보지에 대하여 복합지구-----

-----.

1. (현행과 같음)
2. -----

-----토지등소유자-----

⑤ -----
-----국가 또는 지방자치단체에 제8항제1호에 따른 동의 여부를 확인을 위한 목적의 한도에서 토지등소유자의 주소, 전화번호 등 대통령령으로 정하는 자료의 제공, 복합사업에 필요한 서류의 발급 또는 그 밖에 멸실건축물

를 부과하지 아니한다.

④ 지정권자가 제1항에 따라
복합지구를 지정·변경·해제하거
나 공공주택사업자가 제2항에
따라 복합지구의 지정·변경·해
제를 제안하려는 경우에는 지
정권자 및 공공주택사업자는
해당 지역의 주택수요, 지역여
건 등을 종합적으로 검토하여
야 한다. 이 경우 지정권자 및
공공주택사업자는 복합지구의
지정·변경·해제 및 그 제안에
대하여 관계 중앙행정기관의
장, 관할 지방자치단체의 장,
지방공사 등 관계 기관과 사전
협의하여야 한다.

⑤ 지정권자가 복합지구를 지
정·변경(대통령령으로 정하는
경미한 사항을 변경하는 경우

에 대한 공부의 정리 등 필요
한 협조를 요청-----

⑥ -----

-----제4항-----

⑦ -----

는 제외한다. 이하 제6항에서 같다)하려면 공고를 하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지정 공고한 지역은 도심 공공주택 복합사업 예정지구(이하 “예정지구”라 한다)로 지정된 것으로 본다.

⑥ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에 따른 복합지구 지정·변경 제안을 반려하여야 한다.

1. 공공주택사업자가 제5항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일부터 1년이 지날 때까지 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지 면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보(토지 소유권을 취득하거나 토지등소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말한다)하지 못하는 경우
2. (생략)
3. 제5항에 따른 복합지구의 지

-----제8항-----

⑧ -----

-----제4항-----

1. -----제7항-----

2. (현행과 같음)

3. 제7항-----

정·변경에 관한 주민 등의
의견청취의 공고일부터 6개
월이 지난 날 이후로 2분의
1을 초과하는 토지등소유자
가 예정지구 지정 해제를 요
청하는 경우

⑦ 제6항에 따라 복합지구 지
정 제안이 반려된 경우 예정지
구 지정은 해제된 것으로 보며
지정권자는 이를 공고하여야
한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서
규정한 사항 외에 지구의 유형
및 지정기준, 제안의 방법, 동
의자 수 산정방법 등 복합지구
의 지정·변경 또는 해제에 필
요한 사항은 대통령령으로 정
한다.

제40조의10(토지등의 수용 등) ①

· ② (생 략)

<신 설>

<신 설>

⑨ 제8항

⑩ -----제9항

--.

제40조의10(토지등의 수용 등) ①

· ② (현행과 같음)

③ 제1항에 따른 토지등의 수
용 또는 사용에 대한 재결의
관할 토지수용위원회는 중앙토
지수용위원회로 한다.

④ 제40조의7제2항에 따른 후
보지 선정으로 인하여 취득하

③ 공공주택사업자는 토지등소
유자가 「공익사업을 위한 토
지 등의 취득 및 보상에 관한
법률」에 따른 협의에 응하여
그가 소유하는 복합지구 내 토
지등의 전부를 공공주택사업자
에게 양도하는 경우로서 토지
등소유자가 원하는 경우에는
다음 각 호에서 정하는 기준과

여야 할 토지가격이 변동되었
다고 인정되는 등 대통령령으
로 정하는 요건에 해당하는 경
우에는 「공익사업을 위한 토
지 등의 취득 및 보상에 관한
법률」 제70조제1항에 따른 공
시지가는 같은 법 제70조제3항
부터 제5항까지에도 불구하고
후보지 선정일(제40조의7제2항
에 따라 지정권자가 후보지로
선정하여 공고한 날을 말한다.
이하 같다) 전의 시점을 공시
기준일로 하는 공시지가로서
해당 토지의 가격시점 당시 공
시된 공시지가 중 후보지 선정
일에 가장 가까운 시점에 공시
된 공시지가로 한다.

⑤ 공공주택사업자는 후보지
선정일(후보지 변경을 원인으로
후보지에 속하게 되는 지역
은 후보지를 변경하여 공고하
는 날로 한다. 이하 이 조에서
같다) 이전에 복합지구 내 토
지등을 취득하여 계속 소유하
고 있는 토지등소유자-----

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.

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

-----현물보상-----
-----. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등 소유자는 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 것으로 본다.

1. 후보지 선정일 전에 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 건축물에 대하여 복합지구 지정을 고시한 때까지 소유권보존등기를 완료하여 계속 소유한 자

2. 후보지 선정일 전에 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아

3. 보상기준 등의 공고: 「공익 사업을 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 법률」에 따른 협의에 응하여 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 복합사업으로 조성되는 같은 용도의 토지로 보상할 수 있다.

건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받고, 후보지 선정일 이후에 소유권 보존등기가 된 건축물에 대하여 후보지 선정일 이전에 소유권의 이전에 관한 계약을 체결하여 복합지구 지정을 고시한 때까지 건축물의 소유권을 이전받아 계속 소유한 자

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

⑥ 공공주택사업자가 제5항에 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 공공주
택사업자에게 양도한 자로서
대통령령으로 정하는 요건을
충족하는 자가 된다. 이 경우
대상자가 경합할 때에는 보
상금 총액이 높은 자에게 우
선하여 건축물로 보상하며,
그 밖의 우선순위 및 대상자
결정방법 등은 공공주택사업
자가 정하여 공고한다.

2. 토지로 보상받을 수 있는
자: 종교시설, 노유자시설 및
대통령령으로 정하는 규모
이상의 상업시설 등 대통령
령으로 정하는 시설의 토지
등의 전부를 공공주택사업자
에게 양도한 자가 된다. 이
경우 대통령령으로 정하는
바에 따라 해당 복합사업으
로 조성되는 같은 용도의 토
지로 보상한다.

3. 보상하는 토지등의 가격 산
정 기준금액: 건축물의 경우
제40조의11에 따른 분양가격

으로 하고, 토지의 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자가 정한다.

4. 권리산정 기준: 공공주택사업자가 현물보상을 하는 권리의 산정은 현물보상을 위한 협의 성립 당시를 기준으로 한다. 다만, 현물보상을 하는 토지등이 후보지 선정일 이후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 되는 경우 현물보상을 받을 수 있는 권리는 후보지 선정일을 기준으로 산정한다.

가. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

나. 동일인이 단독으로 소유하는 토지 또는 건축물을 공유로 하거나 토지 또는 건축물의 공유 지분의 일부를 처분하는 경우

다. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되어 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

라. 「집합건물의 소유 및 관

리에 관한 법률」 제2조제
3호에 따른 전유부분의 분
할로 토지등소유자의 수가
증가하는 경우

마. 동일인 소유의 하나 또는
둘 이상의 토지와 주택 등
건축물을 각각 분리하여
토지등소유자의 수가 증가
하는 경우

바. 나대지에 건축물을 새로
건축하거나 기존 건축물을
철거하고 다세대주택, 그
밖의 공동주택 등을 건축
하여 토지등소유자의 수가
증가하는 경우

5. 보상기준 등의 공고: 「공익
사업을 위한 토지 등의 취득
및 보상에 관한 법률」 제15
조에 따라 보상계획을 공고
할 때 현물보상 기준을 포함
하여 공고하거나 현물보상
기준을 따로 일간신문에 공
고할 것이라는 내용을 포함
하여 공고한다.

⑦ 제5항에도 불구하고 다음
각 호 중 하나에 해당하는 경

<신 설>

우 공공주택사업자는 후보지 선정일 이후 해당 복합지구의 토지등을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

1. 다음 각 목의 사항을 모두 만족하는 경우

가. 토지등소유자가 제6항제1호 후단에 따라 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 무주택자(해당 복합지구에만 주택을 소유한 자 등 국토교통부령으로 정하는 자는 무주택자로 본다)로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간에 토지등을 취득한 경우

나. 해당 토지등과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 아니하는 경우

다. 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 자에게서 소유권을 이전받은 경우. 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전된 경우에는

⑤ 제3항 또는 제4항에 따라
현물보상 또는 토지보상(이하
“현물보상등”이라 한다)을 받기
로 결정된 권리는 현물보상등
을 약정한 날부터 현물보상등
으로 공급받는 건축물 또는 토
지의 소유권이전등기를 마칠
때까지 전매(매매, 그 밖에 권
리의 변동을 수반하는 모든 행
위를 포함하되, 상속 및 그 밖
에 대통령령으로 정하는 경우
는 제외한다)할 수 없으며, 이
를 위반할 때에는 공공주택사
업자는 현물보상등의 약정을

현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 공공주택사업자로부터 확인받는 경우에 한한다.

2. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자가 같은 법에 따른 전세사기피해주택을 취득하는 경우

⑧ 현물보상을 받을 수 있는
권리는 현물보상을 약정한 날
부터 현물보상으로 공급받는
건축물 또는 토지의 분양계약
을 체결한 날-----

현물보상의

취소하고 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다.

⑥· ⑦ (생략)

<신설>

⑧ 제3항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 건축물 및 토지의 공급기준 등 현물보상

-----.

⑨· ⑩ (현행 제6항 및 제7항과 같음)

⑪ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호의 “관계인”에는 제7항에 따라 현물보상의 대상이 되는 토지등에 대하여 대통령령으로 정하는 기간까지 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 취득한 자나 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권이나 그 밖의 권리를 취득한 자가 포함되는 것으로 본다.

⑫ -----제11항-----

-----현물보상-----

등에 필요한 사항은 대통령령
으로 정한다.

제40조의11(주택공급 등에 관한 특례) ① 제40조의10에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물에 대하여는 「주택법」 제57조, 제57조의2, 제64조 및 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.

② (생략)

제40조의13(주민협의체 및 주민 대표회의) ① 제40조의7제5항 전단에 따른 복합지구 지정에 관한 주민 등의 의견청취를 위하여 공고일 이후 토지등소유자 전원을 구성원으로 주민협의체(이하 “주민협의체”라 한다)를 구성한다.

② 주민협의체의 효율적인 운영을 위하여 주민협의체에 주

제40조의11(주택공급 등에 관한
특례) ① -----

공공주택사업
자가 대통령령으로 정하는 바
에 따라 사업계획 및 권리변동
에 관한 사항 등을 고려하여
공급기준 및 분양가격 등을 따
로 정할 수 있다.

② (현행과 같음)

제40조의13(주민 협의체 및 주민
대표회의) ① 제40조의7제7항

② _____

민대표자 회의기구(이하 “주민 대표회의”라 한다)를 둘 수 있다.

③ · ④ (생략)

제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① 공공주택사업자는 복합사업의 효율적인 추진을 위하여 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 이 경우 주민협의체와 협의를 거쳐야 한다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

② (생략)

제40조의17(도심 공공주택 복합사업에서의 준용) ① 복합사업에 관하여는 제6조제3항·제4항,

-----두어야
하며, 공공주택사업자는 복합지구 지정 후 1년 이내에 주민대표회의가 구성될 수 있도록 하여야 한다.

③ · ④ (현행과 같음)

제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① ---

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 복합지구 내 다가구주택 소유자, 다세대주택 소유자 및 상가 소유자 등에 대하여 복합사업의 시행으로 인하여 받을 수 없게 되는 임대료 등 비용의 일부 지원

② (현행과 같음)

제40조의17(도심 공공주택 복합사업에서의 준용) ① -----
-----제6조제3항·제4항,

제8조, 제9조, 제11조부터 제15조까지, 제17조제2항부터 제5항까지, 제19조부터 제21조까지, 제23조, 제24조, 제25조, 제26조, 제27조제4항·제5항, 제27조의2, 제28조부터 제32조까지, 제32조의2부터 제32조의4까지 및 제36조를 준용한다. 이 경우 “주택지구”는 “복합지구”로, “지구계획” 및 “사업계획”은 “복합사업계획”으로, “지구조성사업”은 “복합사업”으로, “국토교통부장관”은 “지정권자”(제8조제5항 및 제29조제2항을 준용하는 경우는 제외한다)로 각각 본다.

② 제1항에 따라 시·도지사가 지정하는 복합지구에 대하여 제6조제3항 및 제4항을 준용하는 경우 “중앙도시계획위원회”는 “지방도시계획위원회”로 본다.

<신 설>

제7조제1항·제5항,-----

-----제23조부터 제26조까지-----

② -----

제6조제3항·제4항 및 제7조제1항-----

제48조의8(입주자 자격 확인 및 입주 관련 정보의 제공 등) ① 국토교통부장관은 공공임대주택을 공급받으려는 자 또는 재

계약을 체결하려고 하는 자가 신청하는 경우 신청자 세대의 입주자 자격을 확인할 수 있다. 이 경우 입주자 자격 확인을 위한 금융정보 및 신용정보 등의 수집 및 관리에 관하여는 제48조의4부터 제48조의7까지를 준용한다.

② 국토교통부장관은 제1항의 신청자로서 입주자 자격이 확인된 자에게 확인 결과를 활용하여 공급 가능한 주택 현황, 입주 대기 순서 등 입주 관련 정보를 제공하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 입주자 자격 확인 및 입주 대기 순서 등 관리 기관(이하 이 조에서 “입주자 자격 확인기관”이라 한다)을 지정·고시할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 입주자 자격 확인기관의 운영 및 정보 제공 등 사무처리에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제51조(정보체계의 구축 등) ①

국토교통부장관은 공공주택의
원활한 공급 및 관리를 위하여
다음 각 호의 정보를 관리할
수 있는 정보체계를 구축·운영
할 수 있다.

1.2. (생략)

<신설>

② ~ ④ (생략)

제57조(벌칙) ① ~ ⑤ (생략)

⑥ 제48조의5제5항을 위반하여
금융정보등을 사용·제공 또는
누설한 자는 5년 이하의 징역
또는 3천만원 이하의 벌금에
처한다.

제57조의4(벌칙) 제48조의6제2항
(제48조의5제5항을 위반한 경
우는 제외한다)을 위반하여 정
보 또는 자료를 사용·제공 또
는 누설한 자는 3년 이하의 징
역 또는 2천만원 이하의 벌금
에 처한다.

제51조(정보체계의 구축 등) ①

-----.

1.2. (현행과 같음)

3. 공공주택의 입주자 자격의
확인 및 입주 대기 순서 등
관리에 관한 정보 및 자료

② ~ ④ (현행과 같음)

제57조(벌칙) ① ~ ⑤ (현행과
같음)

⑥ 제48조의5제5항(제48조의8
에 따라 준용되는 경우를 포함
한다)을 위반하여-----

-----.

제57조의4(벌칙) -----

제48조의8에 따라 준용되는 경
우를 포함하며, 제48조의5제5항

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

1.2. (생략)

<신설>

3. (생략)

제60조(과태료) ① (생략)

<신설>

② (생략)

③ 제1항 및 제2항에 따른 과

-----.

제58조(벌칙) ① -----

-----.

1.2. (현행과 같음)

3. 제50조제1항에 따라 준용되는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조를 위반하여 공공임대주택을 관리한 자

4. (현행 제3호와 같음)

제60조(과태료) ① (현행과 같음)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제49조의2제1항을 위반하여 표준임대차계약서를 사용하지 아니한 자

2. 제50조의4제1항 또는 제2항을 위반하여 특별수선충당금을 적립하지 아니하거나 입주자대표회의에 넘겨주지 아니한 자

③ (현행 제2항과 같음)

④ 제1항부터 제3항까지-----

태료는 대통령령으로 정하는
바에 따라 국토교통부장관 또
는 지방자치단체의 장이 부과·
징수한다.

법률 제18311호 공공주택 특별
법 일부개정법률 부칙

제4조(토지등소유자에 대한 현물

보상에 관한 특례) ① 제40조
의10제3항의 개정규정은 이 법
을 국회가 의결한 날의 다음
날부터 토지등에 대한 소유권
을 취득하기 위한 등기를 마쳐
토지등소유자가 된 자에게는
적용하지 아니한다. 다만, 상속
이나 이혼을 원인으로 토지등
의 소유권이 변동된 경우에는
그러하지 아니하다.

② 제1항에도 불구하고 2021년
2월 4일까지 「건축법」 제2조
제2항제2호에 따른 공동주택의
건축을 위한 건축허가(「주택
법」 제19조에 따라 주택사업
계획승인을 받아 건축허가가
의제되는 경우를 포함한다)를
받은 주택에 대하여 복합지구
별로 국토교통부장관이 고시하

-----.

법률 제18311호 공공주택 특별
법 일부개정법률 부칙

<삭 제>

여 정하는 날 이전에 분양계약을 체결하고 지구 지정 전까지 공동주택의 소유권을 이전받는 자는 제40조의10제3항의 개정규정에 따라 건축물로 보상을 받을 수 있다.

법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙

제8조(토지등소유자에 대한 토지보상에 관한 적용례) 제40조의10제4항의 개정규정은 2021년 6월 29일 다음 날부터 토지등의 소유권을 취득하기 위한 등기를 마쳐 토지등소유자가 된 자에게는 적용하지 아니한다. 다만, 상속이나 이혼을 원인으로 토지등의 소유권이 변동된 경우에는 그러하지 아니하다.

법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙

<삭 제>