

# 공공주택 특별법 일부개정법률안

## (서범수의원 대표발의)

의안 번호	7139
----------	------

발의연월일 : 2024. 12. 31.

발 의 자 : 서범수 · 장동혁 · 이현승  
김소희 · 김기현 · 송석준  
이양수 · 김위상 · 고동진  
김태호 의원(10인)

### 제안이유

이익공유형 분양주택은 2021년 법 개정을 통해 공공주택의 한 유형으로 도입되었으며, 주택처분 시 공공주택사업자에게 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 조건으로 일반 공공분양보다 저렴한 가격에 분양받는 구조로 설계되어 있음.

한편, 정부는 2022년 10월 공공분양 50만호 공급계획을 발표하였는데, 50만호 중 25만호는 시세의 70%로 저렴하게 분양하되 공공에 환매 시 처분손익의 70%만 수분양자에게 귀속되고 나머지 30%는 공공에 귀속되는 나눔형으로 공급할 계획임.

그런데 나눔형은 서울 지역에서는 「주택법」상의 토지임대부 주택으로 공급되며, 그 외 지역에서는 현행법 상의 이익공유형으로 공급되고 있는데, 토지임대부 주택이 2023년 12월 「주택법」 개정으로 사인간 거래가 가능해진 것과 달리, 이익공유형 주택은 여전히 공공에만

환매가 가능하여 수분양자가 매매나 증여와 같은 사적 거래를 희망하여도 거래가 불가능해 재산권 행사에 제약이 있음.

이에 이익공유형 주택에도 사인 간 거래를 허용하되, 그 본질인 이익공유에 관하여는 정산 기한 도입을 통해 불확실성을 해소하는 등 공공성을 확보하여 수분양자의 재산권 행사 측면과 공공성을 모두 확보하려는 것임.

### 주요내용

가. 이익공유형 분양주택의 정의 규정에서 공공에 대한 환매 의무를 삭제하여 사인 간 거래가 가능하도록 함(안 제2조).

나. 이익공유형 분양주택의 원활한 공급을 위하여 손익 공유 방식 및 처분에 관한 조건을 부과할 수 있도록 하고, 구체적인 사항은 대통령령에 위임함(안 제49조의10제1항).

다. 이익공유형 분양주택을 공급 받은 자가 손익정산시점까지 해당 주택을 미처분 시 공공주택사업자와 해당 주택에 대한 손익을 정산하도록 함(안 제49조의10제2항).

라. 이익공유형 분양주택의 공공에 대한 환매 규정이 삭제됨에 따라 전매 제한 규정을 신설함(안 제49조의10제3항).

마. 이익공유형 분양주택의 처분 손익 공유 의무에 대하여 제3자가 알 수 있도록 부기등기 의무를 신설함(안 제49조의10제4항).

바. 이익공유형 분양주택의 전매행위 등 제한에 관하여 이 법에서 규

정한 것을 제외하고는 「주택법」 관련 규정을 준용하도록 함(안 제49조의10제5항).



## 공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호의5 중 “공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는”을 “공공주택사업자와 처분 손익을 공유하거나 처분하지 아니할 경우 손익을 정산하는”으로 한다.

제49조의10제1항 전단 중 “환매조건”을 “손익 공유 방식 및 처분에 관한 조건”으로 하고, 같은 항 후단 중 “환매조건, 환매가격의 산정기준 및 공급가격”을 “손익 공유 방식 및 처분에 관한 조건, 공급가격”으로 하며, 같은 조 제2항 중 “해당 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다]을 처분하려는 경우에는 제1항에 따른 환매조건에 따라 공공주택사업자에게 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다”를 “대통령령으로 정하는 손익정산시점까지 해당 주택을 처분하지 아니할 경우 대통령령으로 정하는 기준에 따라 공공주택사업자와 해당 주택에 대한 손익을 정산하여야 한다”로 하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제4항 전단 중 “공급받은 자가”를 “공급하는 공공주택사업자는 해당 주택을 공급받은 자가 제3항에 따른 전매제한기간 이후”로, “공공주택사업자가 환매하는”을 “공공주택사업자와 처

분 손익을 공유하는”으로 하고, 같은 항 후단 중 “표기내용 등”을 “표기내용 및 말소 등에 관한 사항”으로 하며, 같은 조 제5항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제8항을 삭제하며, 같은 조 제9항 및 제10항을 각각 제8항 및 제9항으로 하고, 같은 조 제8항(종전의 제9항) 중 “지위를 환매하거나”를 “지위 또는”으로 하며, 같은 조 제9항(종전의 제10항) 중 “제9항”을 “제8항”으로, “제6항”을 “제3항에 따른 전매제한기간 중 잔여기간 동안 그 주택을 전매할 수 없으며, 제6항”으로 한다.

③ 이익공유형 분양주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다]은 「주택법」 제64조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 전매하거나 전매를 알선할 수 없다.

⑤ 제3항에 따른 이익공유형 분양주택의 전매행위 등의 제한에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」 제64조(제1항은 제외한다) 및 제92조를 준용한다.

제57조의3제4호 중 “제49조의5제1항”을 “제49조의5제1항 및 제49조의10제3항”으로, “지위”를 “지위, 주택”으로 하고, 같은 조 제6호를 다음과 같이 한다.

6. 제49조의10제1항을 위반하여 손익 공유 또는 정산의 의무를 다하지 아니하고 해당 주택을 처분한 자

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(이익공유형 분양주택의 공급과 처분 등에 대한 경과조치) ① 이 법 시행 전에 제40조의7제5항에 따라 예정지구로 지정된 복합지구 및 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제41조제3항에 따라 공고한 주거재생혁신지구에서 토지등소유자에게 현물보상으로 이익공유형 분양주택을 공급하는 경우 종전의 규정에 따른다.

② 제1항에도 불구하고 복합지구 또는 주거재생혁신지구 내에서 현물보상으로 이익공유형 분양주택을 공급받은 토지등소유자가 사업시행자에게 요청하는 경우 제49조의10의 개정규정을 적용할 수 있다.





## 신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 1의4. (생략) 1의5. “이익공유형 분양주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 <u>공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 주택</u> 을 말한다.	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 1의4. (현행과 같음) 1의5. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>공공주택사업자와 처분 손익을 공유하거나 처분하지 아니할 경우 손익을 정산하는</u> ----- -----.
2. ~ 4. (생략) 제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ① 이익공유형 분양주택의 원활한 공급을 위하여 세부 공급유형 및 공급대상에 따라 <u>환매조건</u> 을 부과할 수 있다. 이 경우 <u>환매조건, 환매가격의 산정기준 및</u>	2. ~ 4. (현행과 같음) 제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ① ----- ----- ----- ----- <u>손익 공유</u> <u>방식 및 처분에 관한 조건</u> ----- ----- <u>손</u>

공급가격 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 이익공유형 분양주택을 공급받은 자가 해당 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다]을 처분하려는 경우에는 제1항에 따른 환매조건에 따라 공공주택사업자에게 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

③ 제2항에 따라 매입신청을 받은 공공주택사업자가 이익공유형 분양주택을 환매하는 경우 해당 주택을 공급받은 자는 해당 주택의 공급가격 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 처분 손익을 공공주택사업자와 공유하여야 한다.

④ 이익공유형 분양주택을 공급받은 자가 이를 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하

익 공유 방식 및 처분에 관한 조건, 공급가격-----  
-----.

② -----  
-----대통령령으로 정하는 손익정산시점까지 해당 주택을 처분하지 아니할 경우 대통령령으로 정하는 기준에 따라 공공주택사업자와 해당 주택에 대한 손익을 정산하여야 한다.

③ 이익공유형 분양주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다]은 「주택법」 제64조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 전매하거나 전매를 알선할 수 없다.

④ -----공급하는 공공주택사업자는 해당 주택을 공급받은 자가 제3항에

는 주택임을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다. 이 경우 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에 포함되어야 할 표기내용 등은 대통령령으로 정한다.

⑤ 이익공유형 분양주택의 전매 행위 제한에 관하여는 「주택법」 제64조를 적용하지 아니한다.

⑥ . ⑦ (생략)

⑧ 이익공유형 분양주택의 환매에 관하여는 「민법」 제591조 및 제593조부터 제595조까지의 규정을 적용하지 아니한다.

⑨ 공공주택사업자는 이익공유형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 환매하거나 해당 주

파른 전매제한기간 이후-----

-----공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는-----

-----.

-----

-----

-----

---표기내용 및 말소 등에 관한 사항-----

-----.

⑤ 제3항에 따른 이익공유형 분양주택의 전매 행위 등의 제한에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」 제64조(제1항은 제외한다) 및 제92조를 준용한다.

⑥ . ⑦ (현행과 같음)

<삭 제>

⑧ -----

-----

---지위 또는-----

택을 제7항에 따라 제49조의5 제8항 및 제9항을 준용하여 취득한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이익공유형 분양주택으로 재공급하여야 한다.

⑩ 제9항에 따라 주택을 공급 받은 사람은 제6항에 따른 거주무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 그 주택에 거주하여야 한다.

제57조의3(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제4호부터 제6호까지에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 제49조의5제1항을 위반하여

-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

⑨ 제8항-----  
-----제3항에 따른 전매  
제한기간 중 잔여기간 동안 그  
주택을 전매할 수 없으며, 제6  
항-----  
-----  
-----.

제57조의3(벌칙) -----  
-----  
-----  
-----.  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 제49조의5제1항 및 제49조의

<p>입주자로 선정된 <u>지위</u> 또는 주택의 소유 지분을 전매하거 나 이의 전매를 알선한 자</p>	<p><u>10제3항</u>----- -----<u>지위, 주택</u>----- ----- -----</p>
<p>5. (생 략)</p>	<p>5. (현행과 같음)</p>
<p>6. <u>제49조의10제2항을 위반하여 공공주택사업자가 아닌 자에 게 주택을 처분한 자</u></p>	<p>6. <u>제49조의10제1항을 위반하여 손익 공유 또는 정산의 의무 를 다하지 아니하고 해당 주 택을 처분한 자</u></p>
<p>7. (생 략)</p>	<p>7. (현행과 같음)</p>