

공공주택 특별법 일부개정법률안

(임종득의원 대표발의)

의안 번호	5451
----------	------

발의연월일 : 2024. 11. 11.

발 의 자 : 임종득 · 유용원 · 김상훈
김예지 · 권성동 · 박정훈
서천호 · 유영하 · 이양수
이상희 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법령 및 舊 「임대주택법」에서 공공임대주택의 조기 분양전환 가격 산정기준은 원칙적으로 기초자치단체장이 복수의 감정평가법인을 선정하여 해당 법인들이 산정한 감정평가금액의 평균 금액 이하로 하도록 하되, 구법의 적용을 받는 민간공공건설임대주택 중 민간택지에 건설된 주택의 경우에는 민간이 자율로 정하도록 규정하고 있음.

그런데 최근 민간택지에 건설된 민간공공건설임대주택을 조기 분양 전환하는 과정에서 분양전환가격 산정의 적정성에 대한 분쟁이 발생하고 있음에도 불구하고 위와 같이 민간 자율로 조기 분양전환가격을 산정하도록 하는 것은 분양전환가격 간 불균형을 야기할 뿐만 아니라 가격 산정의 신뢰도 측면에서도 문제가 있다는 지적이 있음.

이에 조기 분양전환가격 산정기준을 법률로 상향하여 규정하고, 이를 구법의 적용을 받는 민간공공건설임대주택까지 동일하게 적용하도

록 규정함으로써 분양전환가격 산정의 통일성 및 신뢰도를 제고하고
분양전환가격 간 불균형을 해소하려는 것임(안 제50조의2제3항 등).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제50조의2제2항제2호 중 “임대의무기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우 등 대통령령으로 정하는”을 “다음 각 목의 어느 하나에 해당하는”으로 하고, 같은 호에 각 목을 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

가. 임대의무기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우

나. 공공주택사업자가 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 공공임대주택의 임대를 계속할 수 없는 경우로서 공공주택사업자가 국토교통부장관의 허가를 받은 경우

다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

③ 제2항제2호가목 및 나목에 따른 분양전환(전용면적 85제곱미터를 초과하는 공공임대주택의 분양전환은 제외한다) 가격 산정을 위한 감정평가는 제50조의3제5항을 준용한다.

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공공주택사업자가 아닌 자의 공공건설임대주택에 대한 분양전환에 관한 적용례) 법률 제13499호 임대주택법 전부개정법률 부칙 제6조제2항에도 불구하고 제50조의2제2항 및 제3항의 개정규정은 임대 의무기간이 지나지 아니한 법률 제13499호 임대주택법 전부개정법률 부칙 제6조제2항에 따라 공공건설임대주택으로 보는 주택에 대해서도 적용한다. 이 경우 “공공주택사업자”는 “임대사업자”로 보고, “분양전환”은 “임대사업자 외의 자에게 매각하는 것”으로 본다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제50조의2(공공임대주택의 매각 제한) ① (생략)	제50조의2(공공임대주택의 매각 제한) ① (현행과 같음)
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대유기기간이 지나기 전에도 공공임대주택을 매각할 수 있다.	② ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. <u>임대유기기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 임차인 등에게 분양전환하는 경우</u>	2. <u>다음 각 목의 어느 하나에 해당하는</u> ----- -----
<u><신 설></u>	<u>가. 임대유기기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우</u>
<u><신 설></u>	<u>나. 공공주택사업자가 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 공공임대주택의 임대를 계속할 수 없는 경우로서 공공주택사업자가 국토교통부장관의 허가를 받은</u>

<u><신 설></u>	<u>경우</u>
3. (생 략)	<u>다. 그 밖에 대통령령으로 정</u>
<u><신 설></u>	<u>하는 경우</u>
	3. (현행과 같음)
	<u>③ 제2항제2호가목 및 나목에</u>
	<u>다른 분양전환(전용면적 85제</u>
	<u>곱미터를 초과하는 공공임대주</u>
	<u>택의 분양전환은 제외한다) 가</u>
	<u>격 산정을 위한 감정평가는 제</u>
	<u>50조의3제5항을 준용한다.</u>