

공공주택 특별법 일부개정법률안

(천준호의원 대표발의)

의안 번호	3008
----------	------

발의연월일 : 2024. 8. 20.

발 의 자 : 천준호 · 이병진 · 한준호
김현정 · 박상혁 · 안도걸
문진석 · 윤종균 · 허영
이강일 · 김영배 · 황정아
의원(12인)

제안이유

현행 도심 공공주택 복합사업의 경우 현물보상과 토지보상 대상자의 권리산정기준일을 「공공주택 특별법」이 국회에서 의결된 2021년 6월 29일로 지정하고 있어 해당 일자 이후에 토지나 주택을 매입한 자는 아파트 분양권 등을 취득할 수 없음.

그런데 모든 사업지구의 권리산정기준일을 2021년 6월 29일로 일괄 지정한 결과 사업 추진이 지연되는 경우 사업지구 내 토지등소유자의 재산권 침해 소지가 더욱 커진다는 문제가 있음.

이에 도심 공공주택 복합사업에 따른 현물보상(분양권 등) 대상자를 사업지구 내 주택·토지에 대한 최초 거래이면서 무주택자가 거래하는 경우에는 분양권을 줄 수 있도록 하고, 분양권 전매 규정도 완화하는 등 관련 제도를 개선하여 도심 공공주택 복합사업의 원활한 사업 추진에 기여하고자 함.

주요내용

- 가. 도심 공공주택 복합사업과 쪽방 밀집지역이 포함된 공공주택사업에 한하여 토지등소유자에게 제공하는 현물보상에 대한 정의를 규정함(안 제2조제5호 신설).
- 나. 도심 공공주택 복합사업의 지정권자는 복합지구의 지정을 검토할 필요성이 있다고 인정되면 해당 지역을 복합지구 후보지로 선정할 수 있도록 함(안 제40조의7제2항).
- 다. 도심 공공주택 복합사업 시행 시 토지등의 보상가격 기준일을 후보지 선정일로 변경할 수 있도록 하고, 도심 공공주택 복합사업에 따른 현물보상 대상자를 후보지 선정 이전의 토지·주택 취득자 및 후보지 선정 이후의 무주택자 등인 토지·주택취득자로 확대함(안 제40조의10).
- 라. 도심 공공주택 복합사업에 따른 현물보상·토지보상의 대상자를 제한하는 특례 및 적용례를 삭제함(법률 제18311호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제4조 및 법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제8조 삭제).

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 공공주택지구 또는 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.

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 “제40조의10제5항·제7항 및 제9항”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 삭제한다.

제38조제1항 중 “제4조제2호 및 제3호”를 “제4조제1항제2호 및 제3호”로 한다.

제40조의7제2항부터 제8항까지를 각각 제4항부터 제10항까지로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제2항) 각 호 외의 부분 중 “복합지구의”를 “제2항에 따라 선정된 후보지에 대하여 복합지구의”로 하고, 같은 항 제2호 중 “토지 또는 건축물의 소유자”를 “토지등소유자”로 하며, 같은 조 제5항(중전의 제3항) 전단 중 “복합사업에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청”을 “국가 또는 지방자치단체에 복합사업에 필요한 자료의 제공, 서류의 발급 또는 그 밖에 필요한 협조를 요청”으로 하고, 같은 조 제6항(중전의 제4항) 전단 중 “제2항”을 “제4항”으로 하며, 같은 조 제7항(중전의 제5항) 전단 중 “제6항”을 “제8항”으로 하고, 같은 조 제8항(중전의 제6항) 각 호 외의 부분 중 “제2항”을 “제4항”으로 하며, 같은 조 제9항(중전의 제7항) 중 “제6항”을 “제8항”으로 하고, 같은 조 제10항(중전의 제8항) 중 “제7항”을 “제9항”으로 한다.

② 지정권자는 복합지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역에 대하여 복합지구 후보지(이하 “후보지”라 한다)로 선정하여 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 선정하려면 국토교통부장관과 미리 협

의하여야 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)

제40조의10제8항을 제11항으로 하고, 같은 조 제5항부터 제7항까지를 각각 제7항부터 제9항까지로 하며, 같은 조 제3항 및 제4항을 각각 제4항 및 제5항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 각 호 외의 부분 전단 중 “공공주택사업자는 토지등소유자”를 “공공주택사업자는 후보지 선정일 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 후단 중 “현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다”를 “다음 각 호의 어느 하나에 해

당하는 토지등소유자는 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 것으로 본다”로 하며, 같은 항 각 호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제5항(중전의 제4항)을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제7항(중전의 제5항) 전단 중 “제3항 또는 제4항에 따라 현물보상 또는 토지보상(이하 “현물보상등”이라 한다)을 받기로 결정된”을 “현물보상을 받을 수 있는”으로, “현물보상등을”을 “현물보상을”로, “현물보상등으로”를 “현물보상으로”로, “소유권이전등기를 마칠 때까지”를 “분양계약을 체결한 날까지”로, “현물보상등의”를 “현물보상의”로 하며, 같은 조에 제10항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제11항(중전의 제8항) 중 “제7항”을 “제10항”으로, “현물보상등”을 “현물보상”으로 한다.

③ 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.

1. 후보지 선정일 전에 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 건축물

의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획 승인을 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

⑤ 공공주택사업자가 제4항에 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 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 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 목의 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 주

택을 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 보상에 관한 법률」 제15조에 따라 보상계획을 공고할 때 현물보상 기준을 포함하여 공고하거나 현물보상 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고한다.

⑥ 제4항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우 공공주택사업자는 후보지 선정일 이후 복합지구 내 토지등을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

1. 토지등소유자가 제5항제1호 후단에 따라 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 무주택자(해당 복합지구에만 주택을 소유한 자는 무주택자로 본다)인 경우로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간 이전에 토지등을 취득한 경우

2. 해당 토지등과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 아니하는 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 정하는 방법에 따라 공공주택사업자로부터 확인받는 경우에 한한다.

⑩ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호의 “관계인”에는 제6항에 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”를 “공공주택사업자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업계획 및 권리변동에 관한 사항 등을 고려하여”로 한다.

제40조의17제1항 전단 중 “제8조, 제9조”를 “제7조부터 제9조까지”로, “제23조, 제24조, 제25조, 제26조, 제27조제4항·제5항”을 “제23조, 제25조, 제26조, 제27조제4항”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “제6조제3항 및 제4항을”을 “제6조제3항·제4항 및 제7조를”로 한다.

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, 법률 제18311호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제4조의 개정규정 및 법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제8조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(보상가격 산정을 위한 공시지가 적용 시점에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 복합지구로 지정되거나 예정지구로 지정된 복합사업의 경우에는 제40조의10제3항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제3조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례) ① 제40조의10제6항의 개정규정은 이 법 시행 이후 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.

제4조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 특례) ① 이 법 시행 전 국토교통부장관이 정보통신망 게재 또는 보도자료 배포 등의 방법으로 후보지로 알린 복합지구의 경우 제40조의10제4항의 개정규정에도 불구하고 복합지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 토지등을 취득한 토지등소유자는 후보지 선정일 이전에 토

지등을 취득한 것으로 본다.

② 제40조의10제4항 및 같은 조 제6항제2호의 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 주택사업계획 승인을 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
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 공공주택지구 또는 도심 공공주택 복합지구 내 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “ <u>토지등소유자</u> ”라 한다)에게 사업시행으로 조성되는 토지 또는 건설되는 건축물(건축물에 <u>부속된 토지를 포함한다</u>)로 보상하는 것을 말한다.
제27조의4(쪽방 밀집지역을 포함하는 주택지구의 토지등의 수용 등에 대한 특례) ① 공공주택사업자는 국토교통부장관이 쪽방 밀집지역을 포함하여 지구조성사업을 제6조 및 제7조에 따라 지정하여 고시하는 주	제27조의4(쪽방 밀집지역을 포함하는 주택지구의 토지등의 수용 등에 대한 특례) ① ----- ----- ----- ----- -----

④ 제1항에 따라 현물보상으로
공급하는 주택 및 주택 이외의

<삭 제>

건축물의 공급기준 및 분양가
격 등에 관하여는 제40조의11
을 준용한다.

제38조(「건설산업기본법」에 대
한 특례) ① 공공주택사업자(제
4조제2호 및 제3호에 따른 공
공주택사업자를 말한다. 이하
이 조 및 제39조부터 제45조까
지에서 같다)가 이 법에 따른
주택건설사업을 하는 경우
「건설산업기본법」 제41조에
도 불구하고 이를 시공할 수
있다.

② (생략)

제40조의7(도심 공공주택 복합지
구의 지정 등) ① (생략)

<신 설>

제38조(「건설산업기본법」에 대
한 특례) ① -----
제4조제1항제2호 및 제3호----

-----.

② (현행과 같음)

제40조의7(도심 공공주택 복합지
구의 지정 등) ① (현행과 같
음)

② 지정권자는 복합지구의 지
정을 검토할 필요성이 있는 지
역에 대하여 복합지구 후보지
(이하 “후보지”라 한다)로 선정
하여 대통령령으로 정하는 바
에 따라 공고할 수 있으며, 시
장·군수 또는 구청장은 관할
구역 내에서 복합사업을 추진
할 필요가 있다고 인정되는 지

<신 설>

② 제4조에 따른 공공주택사업자는 지정권자에게 복합지구의 지정·변경을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에

역을 후보지로 선정하여 줄 것을 지정권자에게 요청할 수 있다. 이 경우 시·도지사가 후보지로 선정하려면 국토교통부장관과 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 이상 이 후보지 선정의 철회를 요청하는 경우(제4항에 따라 공공주택사업자가 지정권자에게 복합지구의 지정을 제안한 경우는 제외한다)

④ -----
-----제2항에 따라 선정된 후보지에 대하여 복합지구의-----

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 복합사업계획을 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 수수료를 부과하지 아니한다.

④ 지정권자가 제1항에 따라 복합지구를 지정·변경·해제

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----

-----토지등소유자-----

⑤ -----
-----국가
또는 지방자치단체에 복합사업에 필요한 자료의 제공, 서류의 발급 또는 그 밖에 필요한 협조를 요청-----

-----.

⑥ -----

하거나 공공주택사업자가 제2
항에 따라 복합지구의 지정·
변경·해제를 제안하려는 경우
에는 지정권자 및 공공주택사
업자는 해당 지역의 주택수요,
지역여건 등을 종합적으로 검
토하여야 한다. 이 경우 지정권
자 및 공공주택사업자는 복합
지구의 지정·변경·해제 및
그 제안에 대하여 관계 중앙행
정기관의 장, 관할 지방자치단
체의 장, 지방공사 등 관계 기
관과 사전 협의하여야 한다.

⑤ 지정권자가 복합지구를 지
정·변경(대통령령으로 정하는
경미한 사항을 변경하는 경우
는 제외한다. 이하 제6항에서
같다)하려면 공고를 하여 주민
및 관계 전문가 등의 의견을
들어야 한다. 이 경우 지정 공
고한 지역은 도심 공공주택 복
합사업 예정지구(이하 “예정지
구”라 한다)로 지정된 것으로
본다.

⑥ 지정권자는 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 경우에

제4항

⑦

제8항

⑧

는 제2항에 따른 복합지구 지정·변경 제안을 반려하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

⑦ 제6항에 따라 복합지구 지정 제안이 반려된 경우 예정지구 지정은 해제된 것으로 보며 지정권자는 이를 공고하여야 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 지구의 유형 및 지정기준, 제안의 방법, 동의자 수 산정방법 등 복합지구의 지정·변경 또는 해제에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조의10(토지등의 수용 등) ①
· ② (생략)

<신설>

-제4항-----
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

⑨ 제8항-----

-----.

⑩ -----제9항-----

-----.

제40조의10(토지등의 수용 등) ①
· ② (현행과 같음)

③ 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 공

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
절차에 따라 현물보상을 할 수
있다. 이 경우 현물보상으로 공
급하는 주택은 「주택법」 제2
조제6호에 따른 국민주택규모
를 초과하는 경우에도 공공주
택으로 보며, 현물보상으로 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.

④ 공공주택사업자는 후보지
선정일 이전에 복합지구 내 토
지등을 취득하여 계속 소유하
고 있는 토지등소유자-----

-----현물보상-----
----- . -----다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 토지등
소유자는 후보지 선정일 이전
부터 토지등을 계속 소유한 것

급하는 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.

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 내

으로 본다.

1. 후보지 선정일 전에 「건축법」 제2조제2항제2호에 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. 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

용을 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.

⑤ 공공주택사업자가 제4항에 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 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 복합사업으로 조성되는 같은 용도의 토지로 보상한다.

3. 보상하는 토지등의 가격 산정 기준금액: 건축물의 경우 제40조의11에 따른 분양가격으로 하고, 토지의 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자가 정한다.

4. 권리산정 기준: 공공주택사업자가 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. 동일인 소유(공유지분 소유를 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

<신 설>

여 토지등소유자의 수가
증가하는 경우

5. 보상기준 등의 공고: 「공익
사업을 위한 토지 등의 취득
및 보상에 관한 법률」 제15
조에 따라 보상계획을 공고할
때 현물보상 기준을 포함하여
공고하거나 현물보상 기준을
따로 일간신문에 공고할 것이
라는 내용을 포함하여 공고한
다.

⑥ 제4항에도 불구하고 다음
각 호의 요건을 모두 충족하는
경우 공공주택사업자는 후보지
선정일 이후 복합지구 내 토지
등을 취득한 토지등소유자에게
현물보상을 할 수 있다.

1. 토지등소유자가 제5항제1호
후단에 따라 현물보상 기준
등을 공고한 날부터 입주일까
지 무주택자(해당 복합지구
에 만 주택을 소유한 자는 무주
택자로 본다)인 경우로서 후
보지 선정일 이후 대통령령으
로 정하는 기간 이전에 토지
등을 취득한 경우

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

2. 해당 토지등과 관련하여 현
물보상을 받을 수 있는 자의
수가 증가하지 아니하는 경우
3. 후보지 선정일 이후에 발생
한 최초의 소유권 변동 또는
보존등기 취득인 경우. 다만,
소유권이 이전된 경우 현물보
상을 받을 수 있는 지위를 승
계하는 특약을 하고 그 사실
을 국토교통부장관이 정하는
방법에 따라 공공주택사업자
로부터 확인받는 경우에 한한
다.

⑦ 현물보상을 받을 수 있는--
-----현물보상을-----
---현물보상으로-----
-----분양계약을
체결한 날까지-----

-----현물보상의-----

-----.

업자는 현물보상등의 약정을
 취소하고 현금으로 보상할 수
 있다. 이 경우 현금보상액에 대
 한 이자율은 「공익사업을 위
 한 토지 등의 취득 및 보상에
 관한 법률」 제63조제9항제1호
 가목에 따른 이자율의 2분의 1
 로 한다.

⑥·⑦ (생략)

<신설>

⑧ 제3항부터 제7항까지에서
 규정한 사항 외에 건축물 및

 -----.

⑧·⑨ (현행 제6항 및 제7항
 과 같음)

⑩ 「공익사업을 위한 토지 등
 의 취득 및 보상에 관한 법
 른」 제2조제5호의 “관계인”에
 는 제6항에 따라 현물보상의
 대상이 되는 토지등에 대하여
 대통령령으로 정하는 기간까지
 지상권·지역권·전세권·저당
 권·사용대차 또는 임대차에
 따른 권리 또는 그 밖에 토지
 에 관한 소유권 외의 권리를
 취득한 자나 그 토지에 있는
 물건에 관하여 소유권이나 그
 밖의 권리를 취득한 자가 포함
 되는 것으로 본다.

⑪ -----제10항-----

토지의 공급기준 등 현물보상
등에 필요한 사항은 대통령령
으로 정한다.

제40조의11(주택공급 등에 관한
특례) ① 제40조의10에 따라
현물보상으로 공급하는 주택
및 주택 이외의 건축물에 대하
여는 「주택법」 제57조, 제57
조의2, 제64조 및 「건축물의
분양에 관한 법률」 제6조를
적용하지 아니하고, 대통령령으
로 정하는 바에 따라 공공주택
사업자가 공급기준 및 분양가
격 등을 따로 정할 수 있다.

② (생략)

제40조의17(도심 공공주택 복합
사업에서의 준용) ① 복합사업
에 관하여는 제6조제3항·제4
항, 제8조, 제9조, 제11조부터
제15조까지, 제17조제2항부터
제5항까지, 제19조부터 제21조
까지, 제23조, 제24조, 제25조,
제26조, 제27조제4항·제5항,
제27조의2, 제28조부터 제32조

현물보상

제40조의11(주택공급 등에 관한
특례) ①

공공주택사업

자가 대통령령으로 정하는 바
에 따라 사업계획 및 권리변동
에 관한 사항 등을 고려하여

② (현행과 같음)

제40조의17(도심 공공주택 복합
사업에서의 준용) ①

제7조부터 제9조까지

제23조, 제25조,

제26조, 제27조제4항

까지, 제32조의2부터 제32조의4
까지 및 제36조를 준용한다. 이
경우 “주택지구”는 “복합지구”
로, “지구계획” 및 “사업계획”
은 “복합사업계획”으로, “지구
조성사업”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 준용하
는 경우 “중앙도시계획위원회”
는 “지방도시계획위원회”로 본
다.

법률 제18311호 공공주택 특별법
일부개정법률 부칙
제4조(토지등소유자에 대한 현물

보상에 관한 특례) ① 제40
조의10제3항의 개정규정은
이 법을 국회가 의결한 날의
다음 날부터 토지등에 대한
소유권을 취득하기 위한 등
기를 마쳐 토지등소유자가
된 자에게는 적용하지 아니

-----.

-----.

② -----

제6조제3항·제4항 및 제7조를

-----.

법률 제18311호 공공주택 특별법
일부개정법률 부칙
<삭 제>

한다. 다만, 상속이나 이혼을
원인으로 토지등의 소유권이
변동된 경우에는 그러하지
아니하다.

② 제1항에도 불구하고 2021년
2월 4일까지 「건축법」 제2
조제2항제2호에 따른 공동주
택의 건축을 위한 건축허가
(「주택법」 제19조에 따라
주택사업계획승인을 받아 건
축허가가 의제되는 경우를
포함한다)를 받은 주택에 대
하여 복합지구별로 국토교통
부장관이 고시하여 정하는
날 이전에 분양계약을 체결
하고 지구 지정 전까지 공동
주택의 소유권을 이전받는
자는 제40조의10제3항의 개
정규정에 따라 건축물로 보
상을 받을 수 있다.

법률 제19763호 공공주택 특별법
일부개정법률 부칙

제8조(토지등소유자에 대한 토지
보상에 관한 적용례) 제40조
의10제4항의 개정규정은 202
1년 6월 29일 다음 날부터

법률 제19763호 공공주택 특별법
일부개정법률 부칙

<삭 제>

토지등의 소유권을 취득하기
위한 등기를 마쳐 토지등소
유자가 된 자에게는 적용하
지 아니한다. 다만, 상속이나
이혼을 원인으로 토지등의
소유권이 변동된 경우에는
그러하지 아니하다.