

공공주택 특별법 일부개정법률안

(이소영의원 대표발의)

의안 번호	2206
----------	------

발의연월일 : 2024. 7. 24.

발 의 자 : 이소영 · 염태영 · 복기왕
안태준 · 문진석 · 윤종균
송기현 · 맹성규 · 전용기
민홍철 · 김기표 · 이춘석
손명수 · 한준호 · 이연희
정준호 · 박용갑 의원
(17인)

제안이유 및 주요내용

2023년 우리나라의 합계출산율은 0.72명으로 전 세계에서 가장 낮은 출산율을 기록함. 또한, 우리나라 출생률은 1960년 5.95명에서 2021년 0.81명으로 지난 60년간 약 86.4% 감소하며, 출생률 감소 추세를 보이는 다른 나라들과 비교해도 이례적으로 큰 하락을 보이고 있음.

OECD는 우리나라의 출생률 감소로 인해 60년 뒤 인구가 절반으로 줄고 노년 부양비가 급증해 노동력 확보와 공공 재정에 매우 큰 부담을 줄 것으로 예측한바, 중장기적인 인구감소에 대응하여 사회의 지속가능성을 유지하기 위해 저출생 원인 진단과 극복 방안 마련이 시급한 상황임.

저출생의 주된 원인은 경제적 부담, 그중에서도 주택가격이 주된 요

인으로 꼽히고 있음. 실제로 국토연구원 연구에 따르면 2000년대 초반부터 주택 매입을 위해 자금이 몰리던 시기에는 출산율 하락의 패턴이 나타났으며, 주택매매가격이 1% 상승할 때마다 다음 해 출산율이 약 0.002명 감소하는 것으로 나타남.

또한, 전세가격이 1% 상승할 경우에도 다음 해 출산율이 0.002명 감소하는 것으로 나타났는데, 최근 빌라 전세사기 여파로 아파트 전세 시장에 수요 쏠림 현상이 지속됨에 따라 임차인의 주거비 상승 압력이 커지고 있음을 고려하면 이는 저출생 상황에 더욱 부정적인 영향을 미칠 것으로 우려됨.

우리나라가 초고령 사회 진입 시점을 1년도 채 남기지 않은 지금, 국가 소멸의 위기에 대응하기 위해서는 출생률을 획기적으로 올릴 수 있는 특단의 대책 마련이 시급함.

이에 신혼부부 주거지원대상을 현행법상 혼인신고일부터 7년 이내에서 10년 이내로 확대하고 소득·자산 요건을 완화하는 동시에, 공공주택사업자가 공급하는 6년 분양전환공공임대주택의 70% 범위에서 무주택 신혼부부 등에게 우선 공급하도록 하며, 분양전환시 자녀 수에 따라 우선 분양전환 가격을 감면하도록 함으로써 신혼부부의 주거비 부담을 획기적으로 완화하고 출생에 대해 파격적 혜택을 부여하여 저출생 문제 해결에 기여하고자 함(안 제48조의8 신설).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8장제1절에 제48조의8을 다음과 같이 신설한다.

제48조의8(신혼부부 공공주택 우선 공급에 관한 특례) ① 제48조에도 불구하고 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택(임대의무기간이 6년인 공공건설임대주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 건설량의 100분의 70의 범위에서 신혼부부(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제3호에 따른 혼인관계증명서상 신고일부터 10년 이내이거나 입주자 모집공고일부터 6개월 이내에 혼인할 예정인 사람을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 9세 이하의 자녀가 있는 사람에게 우선 공급하여야 한다.

② 제1항에 따른 공공건설임대주택의 입주자의 자격, 선정 방법에 관한 사항은 다음 각 호에 따른다.

1. 입주자의 자격은 무주택자로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 사람으로 한다.

가. 입주자 모집공고일이 속하는 연도의 직전 연도의 가구의 소득이 2억 5천만원 이하일 것

나. 입주자 모집공고일이 속하는 연도의 직전 연도의 가구의 부동산, 자동차 등 자산의 합이 5억원 이하일 것

2. 입주자의 선정 방법은 다음 각 목의 순위에 따른다.

가. 자녀(입주자 모집공고일을 기준으로 9세 이하인 경우를 말한다. 이하 이 항에서 같다)가 3명 이상인 경우

나. 자녀가 2명인 경우

다. 자녀가 1명인 경우

라. 자녀가 없는 신혼부부

3. 자녀 수의 인정방법 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

③ 공공주택사업자는 제1항에 따라 공급한 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 분양전환 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우

2. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으나 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주

택을 처분한 무주택자인 경우

3. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 분

양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우

4. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입

주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는

시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족

하고 있는 경우

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

④ 공공주택사업자는 공공건설임대주택의 임대 의무기간(제8항에 따라 임대기간이 연장된 경우 그 임대기간을 말한다. 이하 같다)이 지난 후 해당 주택의 임차인에게 제3항에 따른 우선 분양 전환 자격, 우선 분양 전환 가격 등 우선 분양 전환에 관한 사항을 통보하여야 한다. 이 경우 우선 분양 전환 자격이 있다고 통보받은 임차인이 우선 분양 전환에 응하려는 경우에는 그 통보를 받은 후 6개월 이내에 우선 분양 전환 계약을 하여야 한다.

⑤ 제3항에 따른 우선 분양 전환에 응하려는 임차인은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 거주 여부를 확인할 수 있는 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 임차인이 제출한 서류를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인하여야 한다.

⑥ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해

당 임대주택을 제4항에 따라 통보한 분양전환 가격 이하의 가격으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있다.

1. 제3항에 따른 우선 분양전환 자격을 갖춘 자가 존재하지 아니하는 경우

2. 제4항에 따라 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 날부터 6개월 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약 체결 또는 제8항에 따른 임대기간의 연장 요청을 하지 아니한 경우

3. 제8항에 따라 연장된 임대기간이 지난 후 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 날부터 6개월 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약 체결 요청을 하지 아니한 경우

⑦ 제3항에 따른 우선 분양전환 가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가격으로 하되, 다음 각 호의 금액(최초 입주자 모집공고 당시 가격을 기준으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액을 말한다)을 합한 금액에서 임대 의무기간 중의 감가상각비를 뺀 금액을 초과할 수 없다.

1. 택지비 및 그 이자

2. 공사비

3. 간접비

4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑧ 제3항에 따른 우선 분양전환에 응하지 아니하려는 임차인으로서

제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인은 제4항 후단에 따른 기간 내에 공공주택사업자에게 임대 의무기간이 만료되는 날부터 4년의 범위에서 한 차례만 임대기간의 연장을 요청할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

⑨ 제3항에 따른 우선 분양 전환 가격 및 제6항에 따른 매각 가격 산정을 위한 감정평가는 공공주택사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가 법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정평가에 대하여 대통령령으로 정하는 사항에 해당하여 공공주택사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.

⑩ 제3항에 따른 우선 분양 전환 가격은 다음 각 호의 구분에 따라 감면한다.

1. 자녀(입주자 모집공고일을 기준으로 9세 이하인 경우와 입주자 모집공고일 이후 출생한 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)가 4명 이상인 경우: 분양 전환 가격의 전부
2. 자녀가 3명인 경우: 분양 전환 가격의 100분의 70
3. 자녀가 2명인 경우: 분양 전환 가격의 100분의 50
4. 자녀가 1명인 경우: 분양 전환 가격의 100분의 30

⑪ 제10항에 따른 우선 분양전환 가격의 감면에 필요한 재원은 일반회계, 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금 등에 의한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(신혼부부 공공주택 우선 공급의 특례에 관한 적용례) 제48조의 8의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 입주자 모집공고를 하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제48조의8(신혼부부 공공주택 우선 공급에 관한 특례) ① 제48조에도 불구하고 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택(임대의무기간이 6년인 공공건설임대주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 건설량의 100분의 70의 범위에서 신혼부부(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제3호에 따른 혼인관계증명서상 신고일부터 10년 이내이거나 입주자 모집공고일부터 6개월 이내에 혼인할 예정인 사람을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 9세 이하의 자녀가 있는 사람에게 우선 공급하여야 한다.</u></p> <p><u>② 제1항에 따른 공공건설임대주택의 입주자의 자격, 선정 방법에 관한 사항은 다음 각 호에 따른다.</u></p> <p><u>1. 입주자의 자격은 무주택자로</u></p>

서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 사람으로 한다.

가. 입주자 모집공고일이 속하는 연도의 직전 연도의 가구의 소득이 2억 5천만 원 이하일 것

나. 입주자 모집공고일이 속하는 연도의 직전 연도의 가구의 부동산, 자동차 등 자산의 합이 5억원 이하일 것

2. 입주자의 선정 방법은 다음 각 목의 순위에 따른다.

가. 자녀(입주자 모집공고일을 기준으로 9세 이하인 경우를 말한다. 이하 이항에서 같다)가 3명 이상인 경우

나. 자녀가 2명인 경우

다. 자녀가 1명인 경우

라. 자녀가 없는 신혼부부

3. 자녀 수의 인정방법 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

③ 공공주택사업자는 제1항에 따라 공급한 공공건설임대주택

을 분양전환하는 경우에는 분양전환 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우
2. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으나 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주택을 처분한 무주택자인 경우
3. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우

4. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

④ 공공주택사업자는 공공건설 임대주택의 임대유기기간(제8항에 따라 임대기간이 연장된 경우 그 임대기간을 말한다. 이하 같다)이 지난 후 해당 주택의 임차인에게 제3항에 따른 우선 분양전환 자격, 우선 분양전환 가격 등 우선 분양전환에 관한 사항을 통보하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환 자격이 있다고 통보받은 임차인이 우선 분양전환에 응하려는 경우에는 그 통보를 받은 후 6개월 이내에 우선 분양전환 계약을 하여야 한다.

⑤ 제3항에 따른 우선 분양전환

환에 응하려는 임차인은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 거주 여부를 확인할 수 있는 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 임차인이 제출한 서류를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인하여야 한다.

⑥ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 임대주택을 제4항에 따라 통보한 분양전환 가격 이하의 가격으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있다.

1. 제3항에 따른 우선 분양전환 자격을 갖춘 자가 존재하지 아니하는 경우

2. 제4항에 따라 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 날부터 6개월 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약 체결 또는 제8항에 따른 임대기간의 연장 요청을 하지 아니한 경우

3. 제8항에 따라 연장된 임대기간이 지난 후 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양 전환에 관한 사항을 통보한 날부터 6개월 이내에 임차인이 우선 분양 전환 계약 체결 요청을 하지 아니한 경우

⑦ 제3항에 따른 우선 분양 전환 가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가액으로 하되, 다음 각 호의 금액(최초 입주자 모집공고 당시 가격을 기준으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액을 말한다)을 합한 금액에서 임대 의무기간 중의 감가상각비를 뺀 금액을 초과할 수 없다.

1. 택지비 및 그 이자

2. 공사비

3. 간접비

4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑧ 제3항에 따른 우선 분양 전환에 응하지 아니하려는 임차인으로서 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인은 제4

항 후단에 따른 기간 내에 공
공주택사업자에게 임대 의무기
간이 만료되는 날부터 4년의
범위에서 한 차례만 임대기간
의 연장을 요청할 수 있다. 이
경우 공공주택사업자는 정당한
사유가 없으면 그 요청에 따라
야 한다.

⑨ 제3항에 따른 우선 분양전
환 가격 및 제6항에 따른 매각
가격 산정을 위한 감정평가는
공공주택사업자가 비용을 부담
하는 조건으로 대통령령으로
정하는 바에 따라 시장·군수
·구청장이 감정평가법인을 선
정하여 시행한다. 다만, 감정평
가에 대하여 대통령령으로 정
하는 사항에 해당하여 공공주
택사업자 또는 임차인 과반수
이상의 동의를 받은 임차인(임
차인대표회의가 구성된 경우
임차인대표회의를 말한다)이
이의신청을 하는 경우 시장·
군수·구청장은 이의신청을 한
자가 비용을 부담하는 조건 등
대통령령으로 정하는 바에 따

라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.

⑩ 제3항에 따른 우선 분양 전환 가격은 다음 각 호의 구분에 따라 감면한다.

1. 자녀(입주자 모집공고일을 기준으로 9세 이하인 경우와 입주자 모집공고일 이후 출생한 경우를 포함한다. 이하 이항에서 같다)가 4명 이상인 경우: 분양전환 가격의 전부

2. 자녀가 3명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 70

3. 자녀가 2명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 50

4. 자녀가 1명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 30

⑪ 제10항에 따른 우선 분양 전환 가격의 감면에 필요한 재원은 일반회계, 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금 등에 의한다.