

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2024. . . (제 회)	

공공주택특별법시행령
일부개정령안

제출자	국무위원 박상우 (국토교통부장관)
제출연월일	2024. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

「주택법」을 준용하던 지분적립형 및 이익공유형 공공분양주택 거주 의무와 관련한 세부 사항을 현행법에 직접 규정하는 내용으로 「공공주택 특별법」이 개정(법률 제19763호, 2023.10.24. 공포, 2024.4.25. 시행)됨에 따라 거주 의무 예외 사유, 거주 의무 기간 내 매입 절차, 부기 등기 및 말소에 관한 사항 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편,

공공임대주택 특별수선충당금의 일률적인 적립 요율, 경직된 사용기준 등으로 인해 발생하는 혼합주택단지 내 분양·임대 간 형평성 문제와 입주민의 주거생활 불편이 없도록 적립 요율, 사용 협의절차 등 운영 방식을 개선하려는 것임.

3. 주요내용

가. 지분적립형 및 이익공유형 분양주택의 거주 의무에 관한 세부기준 마련
(안 제49조 및 제52조의2)

1) 거주 의무 기간 중 근무·생업·취학·질병 치료를 위해 해외에 체류하는 경우 등 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 계속 거주한 것으로 간주함

- 2) 거주 의무기간 내 주택을 매입하려는 경우 14일 이상의 기간을 정하여 거주 의무자에게 소명기회를 부여하고, 공공주택사업자의 부도·파산 등 특별한 사유가 없는 경우에는 해당 주택을 매입하도록 함
- 3) 거주 의무에 관한 부기등기는 거주 사실확인 신청서 제출, 거주 의무 이행 여부 확인, 거주 사실확인서 발급 등의 절차를 거쳐 말소할 수 있도록 함

나. 특별수선 충당금 운영방식 개선(안 제57조)

- 1) 혼합주택단지 내 공공임대주택은 분양주택과 동일한 요율을 적용하도록 함
- 2) 중대한 하자 또는 재난 피해 발생으로 긴급히 복구가 필요한 경우 예외적으로 우선 교체·보수에 사용 후 지자체에 통보할 수 있도록 함
- 3) 입주민의 안전·복리 등을 위해 필요한 경우 입주민 동의를 거쳐 장기수선계획을 조정할 수 있도록 함

다. 거주 의무 확인 업무위탁(안 제61조)

공공주택사업자 위탁업무에 부기등기 말소를 위한 거주 사실확인에 관한 업무를 추가함

라. 고유 식별정보의 처리 근거 마련(안 제63조)

주택매입, 거주 사실확인 업무를 수행하기 위해 불가피한 경우 고유 식별정보(주민등록번호, 여권번호 등)를 처리할 수 있도록 함

없 음

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2024. 0. 0. ~ 0. 0.) 결과, 특기할 사항 없음

4. 주요토의과제

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안

제49조제5항부터 제12항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 법 제49조의5제6항 단서에서 “해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유”란 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.
이 경우 제2호부터 제7호까지의 규정에 해당하는지는 해당 공공주택 사업자의 확인을 받아야 한다.

1. 해당 주택에 입주하기 위하여 준비기간이 필요한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 최초 입주 가능일부터 90일 까지로 한다.
2. 법 제49조의5제6항에 따른 거주 의무자(이하 이 조에서 “거주 의무자”라 한다)가 거주 의무기간중 세대원(거주 의무자가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하는 경우
3. 거주 의무자가 주택의 특별공급을 받은 군인으로서 인사발령에 따라 거주 의무기간 중 해당 주택건설지역(주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 아닌 지역에 거주하는 경우
4. 거주 의무자가 거주 의무기간 중 세대원의 근무·생업·취학 또는

질병치료를 위하여 세대원 전원이 다른 주택건설지역에 거주하는 경우. 다만, 수도권 안에서 거주를 이전하는 경우는 제외한다.

5. 거주 의무자가 거주 의무기간 중 혼인 또는 이혼으로 입주한 주택에서 퇴거하고 해당 주택에 계속 거주하려는 거주 의무자의 직계존속·비속, 배우자(종전 배우자를 포함한다) 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 거주 의무기간 중 남은 기간을 승계하여 거주하는 경우

6. 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집을 설치·운영하려는 자가 같은 법 제13조에 따라 해당 주택에 가정어린이집의 설치를 목적으로 인가를 받은 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 가정어린이집을 설치·운영하는 기간으로 한정한다.

7. 거주 의무자의 직계비속이 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교에 재학 중인 학생으로서 주택의 최초 입주 가능일 현재 해당 학기가 끝나지 않은 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 학기가 끝난 후 90일까지로 한정한다.

8. 「주택법」 제64조제2항 본문에 따라 전매제한이 적용되지 않는 경우. 다만 「주택법 시행령」 제73조제4항제7호 또는 제8호에 해당하는 경우는 제외한다.

⑥ 거주 의무자는 법 제49조의5제7항에 따라 해당 주택의 매입을 신청하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 매입신청서를 공공주택사업

자에게 제출해야 한다.

⑦ 공공주택사업자는 거주 의무자가 법 제49조의5제6항을 위반하여 같은 조 제8항에 따라 해당 주택을 매입하려면 14일 이상의 기간을 정하여 거주 의무자에게 의견을 제출할 수 있는 기회를 줘야 한다.

⑧ 제7항에 따라 의견을 제출받은 공공주택사업자는 제출 의견의 처리 결과를 거주 의무자에게 통보해야 한다.

⑨ 법 제49조의5 제8항에서 “대통령령으로 정하는 특별한 사유”란 다음 각 호의 사유를 말한다.

1. 공공주택사업자의 부도·파산
2. 제1호와 유사한 사유로서 공공주택사업자가 해당주택을 매입하는 것이 어렵다고 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 사유

⑩ 법 제49조의5제10항에 따른 부기등기에는 “이 주택은 「공공주택특별법」 제49조의5제6항에 따른 거주 의무자가 거주 의무기간 동안 계속하여 거주해야 하는 주택으로서 이를 위반할 경우 공공주택사업자에게 매입을 신청해야 하며, 매입신청을 받은 공공주택사업자가 이 주택을 매입함”이라는 내용을 표기해야 한다.

⑪ 법 제49조의5제11항에 따라 부기등기 사항을 말소하려는 거주 의무자는 국토교통부령으로 정하는 거주 사실 확인 신청서와 거주 사실을 확인할 수 있는 서류(법 제49조의7제2항에 따라 주민등록 전산정보로 거주 사실을 확인할 수 있는 경우에는 제외한다)를 국토교통부장관(제

61조에 따라 국토교통부장관의 업무를 위탁받은 공공주택사업자를 포함한다) 또는 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다. 이 경우 서류를 제출받은 기관의 장은 거주 의무 이행 여부를 확인한 후 신청서를 접수한 날로부터 14일 이내에 국토교통부령으로 정하는 거주 사실 확인서를 발급하여야 한다.

⑫ 법 제49조의5제14항에 따른 거주 의무에 관하여는 제5항부터 제11항까지를 준용한다.

제52조의2 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 법 제49조의10제6항 단서 및 제7항에 따른 이익공유형 분양주택의 거주 의무에 관하여는 제49조제5항(제8호는 제외한다)부터 제12항까지를 준용한다.

제57조 제4항부터 제6항까지를 제5항부터 제7항까지로 하고, 제4항 및 제5항제3호와 제7항 단서를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제7항·제8항을 제9항·제10항으로 하고, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

④ 공공주택사업자는 제2항 및 제3항에 따라 장기수선계획을 수립한 후 관리여건상 필요한 경우 임차인 대표회의(임차인 대표회의가 구성되지 않은 경우 전체 임차인) 구성원 과반수의 서면동의를 받아 장기수선계획을 조정할 수 있다. 이 경우 조정 가능한 장기수선계획은 공용부분, 부대시설 및 복리시설(분양된 시설은 제외한다)에 한하며, 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상을 위한 지원법」 제3조에

따라 수립된 기본계획 또는 시행계획에 포함된 시설이나 사업은 제외한다.

3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 「공동주택관리법」 제2조제1항제4호에 따른 ‘혼합주택단지’ 내 제1호 및 제2호의 공공임대주택은 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제14호에 따른 분양주택의 장기수선충당금 요율을 적용할 수 있다. 다만, 같은 법 시행령 제7조제2항에 따라 장기수선충당금 및 특별수선충당금 사용에 관하여 입주자대표회의와 공공주택사업자가 각자 결정하는 경우는 제외한다.

⑦ 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 긴급하게 교체·보수가 필요하다고 인정되는 경우에는 사후 통보로 대신할 수 있다.

1. 「주택법 시행령」 제53조의2제4항 각호에 따른 중대한 하자로서 입주민의 안전 및 기능상에 심각한 지장을 초래하는 경우

2. 천재지변 또는 비상재해로 인하여 파손되거나 멸실된 경우

⑧ 공공주택사업자는 제7항 단서에 따라 특별수선충당금을 사용한 경우 그 사유 등을 명시하여 사용일로부터 30일 이내에 관할 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 한다.

제61조제7항제3호·제4호를 각각 제4호 및 제5호로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 법 제49조의5제11항(법 제49조의10제7항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 거주 의무자의 거주 사실확인에 관한 업무

제63조제1항제6의3호를 제6의5호로 하고, 같은 항에 제6의3호 및 제6의4

호를 각각 다음과 같이 신설한다.

6의3. 법 제49조의5제8항에 따른 매입신청 및 거주 의무 위반 주택 매입에 관한 사무

6의4. 법 제49조의5제11항에 따른 부기등기 말소를 위한 거주 사실 확인에 관한 사무

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제49조제5항부터 제12항까지, 제52조의2제5항, 제61조제7항, 제63조제1항 개정 규정은 2024년 4월 25일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제49조(지분적립형 분양주택의 전매 행위 제한기간 등) ① ~ ④ (생략) <신설>	제49조(지분적립형 분양주택의 전매 행위 제한기간 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 법 제49조의5제6항 단서에서 “해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다. 이 경우 제2호부터 제7호까지의 규정에 해당하는지는 해당 공공주택사업자의 확인을 받아야 한다. 1. 해당 주택에 입주하기 위하여 준비기간이 필요한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 최초 입주 가능일 부터 90일까지로 한다. 2. 법 제49조의5제6항에 따른 거주 의무자(이하 이 조에서 “거주 의무자”라 한다)가 거주 의무기

간중 세대원(거주의무자가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하는 경우

3. 거주 의무자가 주택의 특별공급을 받은 군인으로서 인사발령에 따라 거주 의무기간 중 해당 주택건설지역(주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 아닌 지역에 거주하는 경우

4. 거주 의무자가 거주 의무기간 중 세대원의 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 세대원 전원이 다른 주택건설지역에 거주하는 경우. 다만, 수도권 안에서 거주를 이전하는 경우는 제외한다.

5. 거주의무자가 거주의무기간
중 혼인 또는 이혼으로 입주한
주택에서 퇴거하고 해당 주택에
계속 거주하려는 거주의무자의
직계존속·비속, 배우자(종전
배우자를 포함한다) 또는 형제
자매가 자신으로 세대주를 변경
한 후 거주의무기간 중 남은 기
간을 승계하여 거주하는 경우

6. 「영유아보육법」 제10조제5
호에 따른 가정어린이집을 설치
·운영하려는 자가 같은 법 제1
3조에 따라 해당 주택에 가정어
린이집의 설치를 목적으로 인가
를 받은 경우. 이 경우 해당 주
택에 거주한 것으로 보는 기간
은 가정어린이집을 설치·운영
하는 기간으로 한정한다.

7. 거주의무자의 직계비속이
「초·중등교육법」 제2조에
따른 학교에 재학 중인 학생으

<신 설>

<신 설>

로서 주택의 최초 입주가능일
현재 해당 학기가 끝나지 않은
경우. 이 경우 해당 주택에 거주
한 것으로 보는 기간은 학기가
끝난 후 90일까지로 한정한다.

8. 「주택법」 제64조제2항 본문
에 따라 전매제한이 적용되지
않는 경우. 다만 「주택법 시행
령」 제73조제4항제7호 또는 제
8호에 해당하는 경우는 제외한다.

⑥ 거주의무자는 법 제49조의5제7
항에 따라 해당 주택의 매입을
신청하려는 경우 국토교통부령
으로 정하는 매입신청서를 공공
주택사업자에게 제출하여야 한다.

⑦ 공공주택사업자는 거주의무자
가 법 제49조의5제6항을 위반하
여 같은 조 제8항에 따라 해당
주택을 매입하려면 14일 이상의
기간을 정하여 거주의무자에게
의견을 제출할 수 있는 기회를

<신 설>

줘야 한다.

⑧ 제7항에 따라 의견을 제출받은 공공주택사업자는 제출 의견의 처리 결과를 거주 의무자에게 통보해야 한다.

<신 설>

⑨ 법 제49조의5 제8항에서 “대통령령으로 정하는 특별한 사유”란 다음 각 호의 사유를 말한다.
1. 공공주택사업자의 부도·파산
2. 제1호와 유사한 사유로서 공공주택사업자가 해당주택을 매입하는 것이 어렵다고 국토교통부장관 또는 지방자치단체의장이 인정하는 사유

<신 설>

⑩ 법 제49조의5제10항에 따른 부기등기에는 “이 주택은 「공공주택 특별법」 제49조의5제6항에 따른 거주 의무자가 거주 의무기간 동안 계속하여 거주해야 하는 주택으로서 이를 위반할 경우 공공주택사업자에게 매입을 신청해야 하며, 매입신청을

<신 설>

받은 공공주택사업자가 이 주택을 매입함”이라는 내용을 표기해야 한다.

⑪ 법 제49조의5제11항에 따라 부기등기 사항을 말소하려는 거주 의무자는 국토교통부령으로 정하는 거주사실 확인 신청서와 거주사실을 확인할 수 있는 서류(법 제49조의7제2항에 따라 주민등록 전산정보로 거주사실을 확인할 수 있는 경우에는 제외한다)를 국토교통부장관(제61조에 따라 국토교통부장관의 업무를 위탁받은 공공주택사업자를 포함한다) 또는 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다. 이 경우 서류를 제출받은 기관의 장은 거주 의무 이행여부를 확인한 후 신청서를 접수한 날로부터 14일 이내에 국토교통부령으로 정하는 거주사실 확인서

<신 설>

제52조의2(이익공유형 분양주택
의 공급가격 및 거주 의무기간
등) ① ~ ④ (생 략)

<신 설>

제57조(특별수선충당금의 요율 및
사용절차 등) ① ~ ③ (생 략)

<신 설>

를 발급하여야 한다.

⑫ 법 제49조의5제14항에 따른 거
주 의무에 관하여는 제5항부터
제11항까지를 준용한다.

제52조의2(이익공유형 분양주택
의 공급가격 및 거주 의무기간
등) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 법 제49조의10제6항 단서 및
제7항에 따른 이익공유형 분양
주택의 거주 의무에 관하여는 제
49조제5항(제8호는 제외한다)부
터 제12항까지를 준용한다.

제57조(특별수선충당금의 요율 및
사용절차 등) ① ~ ③ (현행과
같음)

④ 공공주택사업자는 제2항 및 제
3항에 따라 장기수선계획을 수
립한 후 관리여건상 필요한 경
우 임차인 대표회의(임차인 대
표회의가 구성되지 않은 경우
전체 임차인) 구성원 과반수의
서면동의를 받아 장기수선계획

④ (생 략)

1.~2. (생 략)

<신 설>

을 조정할 수 있다. 이 경우 조
정 가능한 장기수선계획은 공용
부분, 부대시설 및 복리시설(분
양된 시설은 제외한다)에 한하
며, 「장기공공임대주택 입주자
삶의 질 향상을 위한 지원법」
제3조에 따라 수립된 기본계획
또는 시행계획에 포함된 시설이
나 사업은 제외한다.

⑤ (현행 4항과 같음)

1.~2. (현행과 같음)

3. 제1호 및 제2호에도 불구하고
「공동주택관리법」 제2조제1
항제4호에 따른 ‘혼합주택단지’
내 제1호 및 제2호의 공공임대
주택은 「공동주택관리법 시행
령」 제19조제1항제14호에 따
른 분양주택의 장기수선충당금
요율을 적용할 수 있다. 다만,
같은 법 시행령 제7조제2항에
따라 장기수선충당금 및 특별수

<p>관 또는 제12조의2제2항 각 호에 따른 시스템 등의 구축·운영기관의 장은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.</p> <p>1.~6의2. (생략)</p> <p><신설></p> <p><신설></p> <p>6의3. (생략)</p> <p>7.·8. (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p>관 또는 제12조의2제2항 각 호에 따른 시스템 등의 구축·운영기관의 장은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.</p> <p>1.~6의2. (현행과 같음)</p> <p>6의3. 법 제49조의5제8항에 따른 <u>매입신청 및 거주 의무 위반 주택 매입에 관한 사무</u></p> <p>6의4. 법 제49조의5제11항에 따른 <u>부기등기 말소를 위한 거주 사실 확인에 관한 사무</u></p> <p>6의5. (현행 6의3과 같음)</p> <p>7.·8. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>
--	--

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 공공주택정책과	
연락처	(044) 201 - 4580