주택정책

03

도심 공공주택 복합사업의 현물보상권한 및 임대료 보상 규제

추진부서 | 경기도 노후신도시정비과, 031-8008-5695

변화의 중심 기회의 경기

개선배경

- 노후 원도심에 공동주택(아파트) 등을 개발하여 원주민에게 새로 건축된 공동주택(아파트)을 다시 공급하는 사업으로 현장 사정을 고려하지 못한 불합리한 제도로 주민 피해 및 사업추진 어려움

① 현물보상권한 양도 제한

- 복합사업 추진시 투기세력 유입으로 기존부동산 가격 상승, 사업성 저하 등의 문제를 방지하기 위해 현물보상권한 대상자 엄격히 제한
  - 개정 법안 본회의 통과일('21. 6. 29. '기준일') 이전 토지등소유자만 현물보상, 이후 부동산 매수자는 현금청산 및 현물보상권한의 양도 불가
- 기준일 이후 부동산 매수자에게 현물보상권한이 양도되지 않아 현금청산됨
- 현물보상 대상자의 제한으로 복합사업 후보지 선정 이후 대상지 내 부동산 거래 급감(후보지 지정 전 · 후, 591→91건, 85%⇩) 및 거래절벽 발생
- 고령 및 분담금 납부여력 부족, 이직, 해외 이주 등의 불가피한 개인 사유로 매매 · 거주 이전이 필요한 주민의 재산권 및 거주의 자유 침해
- 주민 반발로 사업 추진동력(주민 2/3동의) 확보 어려움, 정비사업*과 형평 문제

  * 투기과열지구 내 재건축사업은 조합설립인가 및 재개발사업은 관리처분계획 인가 후 양도 제한

② 임대료 보상 불가

- 사업대상지 내 상가 및 다가구주택 등 수익형부동산의 임대료 수입에 의존하여 생활하는 고령자 등 토지등소유자 다수 분포
- 법령에는 사업기간(이주 ~ 입주) 동안 손실되는 임대수익의 보상근거 부재
- 사업기간(이주 ~ 입주) 동안 임대료 수입이 중단되어 정상적 생활영위 어려움으로 생존권 위협, 주민 반발로 사업 추진동력(2/3동의) 확보 어려움

개선내용



● (현물보상권한 양도 허용) 기준일 이후 부동산 매수자도 공동주택을 공급받을 수 있도록 특별분양권을 부여하여 부동산 거래 유도 및 실수요 매도 · 매수자 구제

〈공공주택 특별법〉

개정 전	개정 후
제40조의10(토지등의 수용 등) ① (생략) ② (생략) 〈 신설 〉 〈 신설 〉 ③ (생략) ④ (생략) 〈 신설 〉	제40조의10(토지등의 수용 등) ① (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ (생략) ④ (생략) ⑤ (생략) ⑥ (생략) ⑦ 제5항에도 불구하고 다음 각 호 중 하나에 해당하는 경우 공공주택사업자는 후보지 선정일 이후 해당 복합지구의 토지등을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다. 1. 다음 각 목의 사항을 모두 만족하는 경우 가. 토지등소유자가 제6항제1호 후단에 따라 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 무주택자(해당 복합지구에만 주택을 소유한 자 등 국토교통부령으로 정하는 자는 무주택자로 본다)로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간에 토지등을 취득한 경우 나. 해당 토지등과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 아니하는 경우 다. 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 자에게서 소유권을 이전받은 경우. 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전된 경우에는 현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 공공주택사업자로부터 확인받는 경우에 한한다. 2. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자가 같은 법에 따른 전세사기피해주택을 취득하는 경우

● (임대료 보상 허용) 사업기간(이주 ~ 입주) 동안 손실되는 상가 및 다가구주택의 임대수익에 대한 보상근거 마련

〈공공주택 특별법〉

개정 전	개정 후
제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① 공공주택사업자는 복합사업의 효율적인 추진을 위하여 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 이 경우 주민협의체와 협의를 거쳐야 한다. 1. ~ 3. (생략) 〈 신설 〉 ② (생략)	제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① (현행과 같음) 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 복합지구 내 다가구주택 소유자, 다세대주택 소유자 및 상가 소유자 등에 대하여 복합사업의 시행으로 인하여 받을 수 없게 되는 임대료 등 비용의 일부 지원 ② (현행과 같음)

추진과정

- '23. 4. 4. : 제도개선 관련 전문가 자문회의 개최 및 의견수렴(道)
- '23. 4. 27. : 도심 공공주택 복합사업 제도개선 건의계획 보고
- '23. 5. 9. : 제도개선을 위한 법령 개정 건의(→ 국토부)
- '23. 6. 16. : 제도개선 道 의회 보고
- '23. 10. 12. : 제도개선을 위한 법령 개정 건의(국토부 방문)
- '24. 1. 10. : 국토부 道 건의사항 반영 및 제도개선 추진 발표(보도자료)
- '24. 1. 14. : 경기도 언론 홍보자료 배포
- '25. 1. 31. : 공공주택 특별법 개정

개선효과

- 공공주택 특별법」 개정('25. 1. 31.)으로 주민피해 해소 및 사업추진 동력 확보
  - 현물보상권한 양도 허용으로 주민들의 재산권 및 거주 자유 침해 해소
  - 사업기간(이주 ~ 입주)에도 상가 · 다가구 소유자의 임대료 보상으로 생존권 보장
  - 수월해진 주민 동의율(2/3) 확보 및 사업의 신속한 추진 기대