

공공주택 특별법 일부개정법률안
(복기왕의원 · 엄태영의원 대표발의)

의안 번호	16756
----------	-------

발의연월일 : 2026. 2. 11.

발 의 자 : 복기왕 · 엄태영 · 허종식
박용갑 · 이정문 · 민병덕
김우영 · 손명수 · 최혁진
이정현 · 정태호 · 정준호
윤종균 · 정혜경 의원
(14인)

제안이유 및 주요내용

최근 1인 가구 증가, 고령화 심화 등 인구 구조 변화에 따라 청년 · 고령자 · 장애인 등 다양한 계층의 주거특성과 수요를 반영한 ‘특화형 공공임대주택’ 제도가 도입되어 긍정적인 평가를 받고 있음. 특히, 특화형 공공임대주택은 일반적인 임대주택과 달리 입주자 특성에 맞춘 생활지원 · 돌봄 · 자립지원 등 비주거서비스가 결합된 형태의 주택공급이라는 점에서 정책적 중요성이 점차 확대되고 있으며, 이러한 특성을 반영하여 사회적 경제주체, 비영리법인 등 민간의 전문성과 현장경험을 보유한 운영기관이 참여하는 방식으로 추진되어 왔음

그러나 현재 특화형 공공임대주택은 명확한 법적 근거 없이 매입형의 경우 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」, 건설형의 경우 「공공임대주택 공모사업 업무처리지침」 등 훈령에 근거하여 각각 운

영되는 등 동일한 정책목적을 가진 제도임에도 불구하고 사업유형별 운영체계가 이원화되어 있어 제도의 지속성·안정성 및 신뢰성 확보 측면에서 한계가 있다는 지적이 있음.

아울러, 특화형 공공임대주택의 개별 운영기관에 대한 컨설팅·교육 등 안정적인 사업 수행을 지원할 수 있는 체계적인 지원 기반 마련이 필요하다는 지적 등 여러 측면에서의 제도 보완 필요성도 제기되고 있음

이에 특화형 공공임대주택 사업의 근거를 현행 훈령에서 법률로 상향하여 제도의 안정성과 일관성을 확보하고, 특화형 공공임대주택을 공공건설임대주택과 공공매입임대주택 방식으로 공급할 수 있도록 명확히 규정하는 한편, 민간과 사회적 경제주체의 전문성을 활용할 수 있는 운영·관리 위탁근거와 이에 대한 재정지원 근거를 마련하고, 운영기관이 임대보증금을 보유·관리하는 경우 임대보증금 반환을 보장하기 위한 보험가입의무를 의무화하여 입주자 보호를 위한 안전장치를 마련하는 한편,

공공주택사업자가 운영기관에 대한 컨설팅·교육 등을 수행할 수 있는 특화형 공공임대주택 운영지원센터 설치근거와 예산지원 근거를 마련하여, 운영기관의 안정적인 사업수행을 지원하고, 특화형 공공임대주택의 지속가능한 공급과 질적 향상을 도모하려는 것임(안 제49조의11 및 제57조의3 신설).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조의11을 다음과 같이 신설한다.

제49조의11(특화형 공공임대주택에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 1인 가구, 청년층, 장애인, 고령자 등 입주자의 특성 및 주거 수요에 대한 맞춤형 공간구성과 통합적 서비스 제공을 통하여 입주자의 삶의 질 향상과 자립 지원, 공동체 활성화에 기여하는 공공임대주택(이하 “특화형 공공임대주택”이라 한다)을 제2조에 따른 공공건설임대주택 또는 공공매입임대주택 방식으로 공급할 수 있다.

② 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특화형 공공임대주택의 운영·관리를 해당 분야에 관한 전문성과 역량을 갖춘 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합, 그 밖에 「민법」 등 다른 법률에 따라 설립된 비영리법인 등에게 위탁할 수 있다. 이 경우 그 운영·관리에 필요한 경비를 예산의 범위 내에서 지원할 수 있다.

③ 제2항에 따른 특화형 공공임대주택의 운영·관리를 위탁받은 자(이하 “운영기관”이라 한다)가 임대보증금의 전부 또는 일부를 보유

· 관리하는 경우 해당 특화형 공공임대주택의 임대보증금 반환을 보장하기 위하여 운영기관은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임대보증금 반환을 보장하는 보험에 가입하여야 한다. 이 경우 운영기관의 요건, 보증의 범위 및 방식, 공공주택사업자의 관리·감독 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 다만, 운영기관의 재무구조와 특화형 공공임대주택의 규모 등을 고려하여 보증이 필요하지 아니하거나 보증이 적합하지 아니하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 특화형 공공임대주택의 입주 자격, 임대 조건, 제공되는 서비스의 품질기준, 운영기관의 선정·평가 및 관리 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 국가와 지방자치단체는 특화형 공공임대주택의 공급 및 운영·관리에 관하여 민간의 전문성을 활용할 수 있도록 필요한 시책을 수립하고, 입주자 공동체 활성화 지원방안 등 재정적, 행정적 지원책을 마련하도록 노력하여야 한다.

⑥ 공공주택사업자는 특화형 공공임대주택의 효율적인 공급·운영을 지원하기 위하여 운영기관에 대한 컨설팅, 교육 등 필요한 지원업무를 수행하는 특화형 공공임대주택 운영지원센터를 둘 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 그 지원업무를 수행하는데 드는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

⑦ 국토교통부장관, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및

제4조에 따른 공공주택사업자는 특화형 공공임대주택의 효과적인 공급 및 운영을 위하여 상호 긴밀히 협력하고 관련 정보 및 자원을 공유하여야 하며, 공동으로 사업을 시행할 수 있다.

제57조의3 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 다음과 같이 신설한다.

② 제49조의11제3항을 위반하여 보증상품에 가입하지 아니한 운영기관은 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(특화형 공공임대주택 운영기관 임대보증금에 관한 경과조치) ①

이 법 시행 이후 제49조의11제2항에 따라 특화형 공공임대주택의 운영·관리를 위탁하는 계약을 체결하는 경우에는 제49조의11제3항의 개정규정을 적용한다.

② 이 법 시행 당시 이미 운영·관리 위탁계약이 체결되어 있는 특화형 공공임대주택에 대하여는 법 제49조의11제3항의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행 이후 2년이 경과한 날까지는 제49조의11제3항을 적용하지 아니한다.

③ 제2항에 따른 특화형 공공임대주택은 이 법 시행 이후 2년이 경과한 날 이후 운영·관리 위탁계약을 갱신하거나 변경하는 경우에

는 법 제49조의11제3항을 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><신 설></p>	<p>제49조의11(특화형 공공임대주택에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 1인 가구, 청년층, 장애인, 고령자 등 입주자의 특성 및 주거 수요에 대한 맞춤형 공간구성과 통합적 서비스 제공을 통하여 입주자의 삶의 질 향상과 자립 지원, 공동체 활성화에 기여하는 공공임대주택(이하 “특화형 공공임대주택”이라 한다)을 제2조에 따른 공공건설임대주택 또는 공공매입임대주택 방식으로 공급할 수 있다.</p> <p>② 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특화형 공공임대주택의 운영·관리를 해당 분야에 관한 전문성과 역량을 갖춘 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합, 그 밖에 「민법」 등 다른 법률에 따라 설립된 비영리법인 등에게 위탁할 수 있다. 이 경우</p>

그 운영·관리에 필요한 경비를 예산의 범위 내에서 지원할 수 있다.

③ 제2항에 따른 특화형 공공임대주택의 운영·관리를 위탁받은 자(이하 “운영기관”이라 한다)가 임대보증금의 전부 또는 일부를 보유·관리하는 경우 해당 특화형 공공임대주택의 임대보증금 반환을 보장하기 위하여 운영기관은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임대보증금 반환을 보장하는 보험에 가입하여야 한다. 이 경우 운영기관의 요건, 보증의 범위 및 방식, 공공주택사업자의 관리·감독 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 다만, 운영기관의 재무구조와 특화형 공공임대주택의 규모 등을 고려하여 보증이 필요하지 아니하거나 보증이 적합하지 아니하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 특화형 공공임대주택의 입주자격, 임대조건, 제공되는 서비

스의 품질기준, 운영기관의 선정·평가 및 관리 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 국가와 지방자치단체는 특화형 공공임대주택의 공급 및 운영·관리에 관하여 민간의 전문성을 활용할 수 있도록 필요한 시책을 수립하고, 입주자 공동체 활성화 지원방안 등 재정적, 행정적 지원책을 마련하도록 노력하여야 한다.

⑥ 공공주택사업자는 특화형 공공임대주택의 효율적인 공급·운영을 지원하기 위하여 운영기관에 대한 컨설팅, 교육 등 필요한 지원업무를 수행하는 특화형 공공임대주택 운영지원센터를 둘 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 그 지원업무를 수행하는데 드는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

⑦ 국토교통부장관, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 제4조에 따른 공공주택사업자는 특화형 공공임대주택의

제57조의3(벌칙) (생략)

<신설>

효과적인 공급 및 운영을 위하여 상호 긴밀히 협력하고 관련 정보 및 자원을 공유하여야 하며, 공동으로 사업을 시행할 수 있다.

제57조의3(벌칙) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)

② 제49조의11제3항을 위반하여 보증상품에 가입하지 아니한 운영기관은 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.