서울특별시 토지임대부 분양주택 사업의 원활한 추진을 위한 「주택법」 개정 촉구 건의안

검 토 보 고

의 안 번 호	95

2022. 09. 20.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2022. 8. 29. 홍국표 의원 외 60명 공동발의 (2022. 9. 2. 회부)

2. 제안이유

○ 전 정부의 부동산 정책 실패와 지난 10년간 누적된 서울시의 소극적인 주택 공급으로 증가하는 수요를 충족시키지 못해 서울시 집값이 폭발적으로 상승하면서 무주택 서민층의 주거비용 부담이 증가하고 경제적 양극화 현상이 심화되는 등 큰 사회적 문제가 되고 있음.

○ 이에 따라 서울시는 정비사업 활성화, 역세권 개발 등 민간 주도의 공급 확대로 정책 방향을 선회하였고, 주택 공급의 정상화와 시민의 주거 안정을 실현하기 위해 공공부문에서는 무주택 서울시민에게 합리적인 가격으로 고품질 공공주택을 분양하기 위한 토지임대부 분양주택 사업을 적극적으로 추진할 계획임.

○ 하지만, 근거 법률인 「주택법」에서 명칭(토지임대부 분양주택)의 불명확성, 환매 주체의 한정적 허용, 분양가상한제의 적용, 사인 간 전매 금지 등 일부 규정에서 문제점이 있으므로 서울시 토지임대부 분양주택 사업이 활성화될 수 있도록 국회와 관계부처인 국토교통부에 개정을 건의함.

3. 주요내용

○ 서울시는 부동산 가격 폭등으로 고통받고 있는 서민층의 내 집 마련 실현과 주거생활 안정을 위해 저렴한 가격으로 주택을 공급할 수 있는 토지임대부 분양주택(반값 아파트) 사업을 적극적으로 추진할 계획임.

○ 하지만, 토지임대부 분양주택이라는 명칭이 공공임대주택과 혼동이 되는 등 시민의 오해를 야기하고, 환매 주체의 한정적 허용, 분양가상한제의 적용 등 「주택법」 상의 제한이 과도한 측면이 있어 서울시 토지임대부 분양주택 사업의 원활한 추진을 위해 개정을 건의함.

4. 검토의견

가. 개요

○ 이 결의안은 서울특별시의회가 국회 및 국토교통부에 '**토지임대부 분양주택**' 관련 법령의 조속한 개정을 촉구하려는 것으로 2022년 8월 29일 홍국표 의원이 대표 발의하여 9월 2일 우리위원회에 회부된 사안임.

나. 발의 배경 및 토지임대부 분양주택 공급의 한계

○ 2007년 토지임대부 분양주택[1]이 「주택법」에 처음 도입된 이래, 한국토지주택공사('LH공사')는 시범사업으로 군포 부곡지구 389호(2007년), 서울 서초우면 공공주택지구 358호(2011년), 서울 강남자곡 공공주택지구 402호(2012년) 등 총 1,149호를 공급하였음.

---

1) **"토지임대부 분양주택"**이란 토지의 소유권은 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설 등에 대한 소유권은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말함 (주택법 제2조제9호).
이 주택은 국토교통부에서 도입·시행하고 있는 공공자가주택(토지임대부 분양주택, 지분적립형 분양주택, 이익공유형 분양주택)의 한 유형임.

<토지임대부 분양주택사업 추진실적>

구 분	군포 부곡	서울 서초 공공주택지구	서울 강남 공공주택지구
근 거	주택법	토지임대분양주택법	토지임대분양주택법
사업자	LH공사	LH공사	LH공사
공급세대수	389(74~85㎡) * 27세대 분양	358(60~85㎡)	402(60~85㎡)
공급시기	'07.10	'11.10	'12.11
입주시기	'10.10	'13.12	'14.11
분양가(천원)	135,000	144,700~204,500	193,800~220.500
월임대료(천원)	375	319~452	316~363
전매제한	3년	5년	5년

※출처: 국회 국토위 검토보고서

<토지임대부 분양주택 제도연혁>

시기	근거법	세부내용
2007.4.20.	주택법	□ 「**주택법**」에 '**토지임대부 분양주택**' 신설 ○ '주택법'에 정의, 사업주체(공공) ○ '시행령'에 토지임대료, 임대기간(30년) ○ 군포부곡지구 389가구 공급(LH), 경쟁률 0.1대1로 일반분양으로 전환
2009.4.22.	토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법	□ 「**토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법**」 제정 ○ **(취지)** 토지임대부 분양주택 활성화를 위한 특별법 제정을 통한 공급 촉진 ○ **(내용)** 사업주체(공공), 전매제한(5년), 토지임대료 및 임대기간(40년), 용적률 특례 ○ **(공급)** 서초우면 358호(LH), 강남 자곡 402호(LH) ※ 분양가 2~2억2천만원(임대료 45만원) / 주변시세 6억5천만원 수준 ○ **(폐지)** '16.08.12.「토지임대부분양주택법」 폐지 → 「주택법」으로 이관

구분	공공자가주택		
	❶ 토지임대부	❷ 지분적립형	❸ 이익공유형
개념	토지는 사업시행자 소유, 건물만 분양	주택 일부(10~25%) 분양 후, 20~30년간 분할 취득	처분 시 공공주택사업자에게 환매하되, 처분손익 공유
근거법령	주택법	공공주택특별법	공공주택특별법
분양가격	분양가상한제	분양가상한제	분양가상한제 50~80%
처분방법	LH에 환매 신청	제3자에게 매각 가능하나, 지분 비율에 따라 수익 배분	공공주택사업자에게 환매하되, 처분 손익을 분담

시기	근거법	세부내용
2021.1.15.	주택법	□ 'LH의 환매의무' 신설 ○ **(신설사유)** 과다한 시세차익에 대한 위화감 조성 및 부정적 여론 우려 ○ **(환매의무)** 특별한 사유가 없으면 LH가 최초 분양가격 수준으로 매입 ○ **(매입비용)** 분양가격+1년만기 정기예금 평균이자율 적용(최초분양가격 수준)

○ 그러나, 강남자곡 공공주택지구 이후에 토지임대부 분양주택 건립사업은 더 이상 추진되지 않았음. 이는 주택공급자 입장에서 사업성이 없어 토지대금 회수가 어려워짐에 따라 사업자의 부채증가, 재투자 여력 상실 등으로 토지임대부 분양주택의 지속적인 공급에 난항을 겪었기 때문임. 또한, 군포부곡지구의 경우에는 입지의 한계에도 사업추진의 용이성만으로 사업을 추진하였고, 토지와 건물 소유권을 함께 취득할 수 없다는 사업특성에 대한 수분양자의 생소함이 함께 작용한 결과 그 당시 대부분 미분양되어 잔여물량(362호)은 일반분양되었음.

○ 서울시는 현재까지 토지임대부 분양주택을 공급한 실적이 없는데, LH 시범사업에서와 같이 토지임대료 산정 시 토지의 감정가격이 아닌 조성원가를 기준으로 함에 따른 사업성 확보의 어려움 등으로 지속가능한 사업모델로 추진하기에는 재무적 한계가 존재하였기 때문인 것으로 파악됨.

○ 더욱이 최근 주택법 개정('21.1)으로 환매 의무조항[2]이 추가되면서 토

2) **주택법 제78조의2(토지임대부 분양주택의 공공매입)**

① 토지임대부 분양주택을 공급받은 자가 토지임대부 분양주택을 양도하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사에 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

② 한국토지주택공사는 제1항에 따라 매입신청을 받은 경우 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 대통령령 정하는 절차를 거쳐 해당 주택을 매입하여야 한다.

③ 한국토지주택공사가 제2항에 따라 주택을 매입하는 경우 그 주택을 양도하는 자에게 매입비

지임대부 분양주택은 수분양자에게 주거 사다리로서의 역할을 제대로 수행하지 못하고 시장에서 외면받는 정책이라는 비판을 받고 있음.

○ 그럼에도 토지임대부 분양주택은 서울이라는 입지적 장점에 덧붙여 건물만 따로 분양하는 형태의 주택이기에, 일반 분양주택 대비 저렴한 분양가로 주택소유를 위한 진입장벽이 낮고, 임대주택에 비해 자가소유 의식이 높아 주택의 유지·관리 등이 잘 이루어질 수 있다는 장점이 있음.

○ 이에 서울특별시의회 의원 일동은 상기된 문제점들에 대한 제도개선을 거쳐 토지임대부 분양주택의 신속한 공급을 통해 수도권 청약 대기물량을 일부 해소하여 서민과 중산층의 주거안정을 도모하기 위해 국회와 국토교통부에 관계 법령의 개정을 촉구하고자 이 결의안을 제출한 것으로 이해됨.

다. 건의안 주요내용

○ 건의안의 주요내용은 토지임대부 분양주택의 명칭 변경(→건물분양주택), 분양가상한제 적용배제, 토지임대차 기간과 갱신기간의 연장(40→50년), 환매주체의 확대, 환매의무기간 변경 등 총 5가지 항목으로 구성됨.

【건의안 주요내용】

(주택법 제2조제9호 관련)

- 공공임대주택과 토지임대부 분양주택 간 혼선 방지 및 부정적 이미지 개선을 위한 명칭변경 : **토지임대부 분양주택→건물분양주택**

(주택법 제57조 관련)

- 고품질의 주택공급과 재원확보 한계 해소를 위한 분양가 산정방식 개선 : **분양가상한제 적용 → 분양가상한제 적용배제**

용을 지급한 때에는 그 지급한 날에 한국토지주택공사가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

(주택법 제78조 관련)

- 주거안정성 강화를 위해 토지임대차 기간 및 갱신기간 범위 확대 : **40년→50년**

(주택법 제78조의2 관련)

- 토지임대부 분양주택의 지속적 재공급을 위한 환매주체 확장 : **LH→공급자(SH)**
- 전매제한 기간 이후 민간거래 가능하도록 환매 의무기간 변경 : **제한없음→전매제한기간 이전으로 한정**

○ 토지임대부 분양주택은 기존 분양주택과 임대주택의 중간모델로서, 주택 소유를 위한 초기 자금부담이 적고, 주택가격이 급등한 현 시점에서 공공임대보다 안정적으로 거주할 수 있는 주택유형으로서 서민들의 주거안정과 자산축적 욕구를 동시에 충족할 수 있는 모델임. 또한 공공분양주택의 '로또분양' 문제를 해소함으로써 불로소득 차단과 중장기 집값안정을 유도할 수 있고, 자산축적의 기회제공을 통해 '자가율'을 제고할 수 있는 주택 유형임.

- 그러나, 수분양자가 시세차익을 얻을 수 없다는 제도적 한계가 존재하기에 이를 극복하고자 건의안에서는 전매제한 기간 이후 민간거래가 가능하도록 환매조건 규제를 완화하는 내용(주택법 제78조의2 관련)을 포함시킨 것으로 이해되며, 이로 인해 적정 시세차익이 보장될 경우 토지임대부 주택의 분양이 활성화 될 수 있을 것으로 사료되는 바, 향후 주택법 개정시 수분양자에게 보장해 주는 적정 매각 차익의 비율[3] 등에 대해서는 추가적인 논의가 진행될 것으로 예상됨.

---

3) 참고로, 금년 4월 제20대 대통령직 인수위원회에서는 토지임대부 분양주택 매각 시 수분양자에게 적정 수준의 시세차익(70%)을 보장하는 방안을 검토하였음. (매일경제, 2022.4.5., '반값 분양' 시세차익 입주자 몫 늘린다, 인수위, 환수금액 축소 추진)

라. 토지임대부 분양주택 관계법령 현황

○ 토지임대부 분양주택은 현재 주택법 및 공공주택 특별법에 규정되어 있으며, 관련 내용은 다음과 같음.

구분		법적 근거(조항)	내용
정의		○ 주택법 제2조	- 토지의 소유권은 사업시행자가 갖고, 건축물의 소유권만 수분양자가 소유하는 분양주택
공급가격	(건물) 분양가격	○ 주택법 제57조	- 택지비와 건축비 중 건축비만 해당 - 기본형건축비+가산비용
	(토지) 임대료	○ 주택법 제78조 ○ 동법 시행령 제81조	- 월임대료 원칙(보증금 전환가능) - 산정방식 · 공공택지 : 조성원가 × 이자율※ × 1/12 · 공공외택지 : 감정평가 × 이자율※ × 1/12 ※ 은행 3년 만기 정기예금평균이자율
임대기간		○ 주택법 제78조	- (최초)40년 이내+(갱신)※ 40년 이내 ※ 주택소유자 75% 동의 시 갱신가능
전매제한		○ 공공주택특별법 제49조의6 ○ 주택법 제64조	- 금지기한 : 3~10년(인근시세 따라 차등) - 일정요건 충족 시 공공주택사업자에 환매신청가능 ● 가격 : 입주금+1년만기 정기예금이자
실거주		○ 주택법 제57조의2	- 의무기간 : 2~5년(인근시세 따라 차등) - 실거주 기간 미충족 시 공공주택사업자에 환매신청 ● 가격 : 입주금+1년만기 정기예금이자
전매제한 이후		○ 주택법 제78조의2	- 전매제한기한 이후 한국토지주택공사에 매각 ● 가격 : 입주금+1년만기 정기예금이자
입주자 선정		○ 공공주택특별법 시행규칙 제23조의4 / 별표6의4 ○ 국토부 고시 「공공주택 입주자 보유자산 관련 업무처리기준」	- 자산기준 : 소득3분위의 순자산 평균값의 130% 이하 - 소득기준 : 없음 - 일반공급 : 최소60% ● 가점 70%/추첨 30% - 특별공급 : 최대40% ● 다자녀/신혼부부/생애최초/노부모부양

마. 주요 법령·제도 개선 건의사항 현황(서울특별시→국토교통부)

○ `22년 6월 서울시(주택정책실, 서울주택도시공사)는 제도개선을 통한 토지

임대부 분양주택 공급 활성화를 도모하기 위해 건의안 내용이 포함한 주요 법령·제도 개선사항을 국토교통부에 건의한 것으로 파악됨(**붙임1** 참조).

- 주요 내용은 토지임대부 분양주택의 명칭 변경(토지임대부 분양주택→건물분양주택), 토지임대부 분양주택 사업의 지속과 고품질 주택공급을 위한 공공주택사업자의 분양가 자율결정(분양가 상한제 대상에서 제외), 토지임대료 산정방식 개선(현행 조성원가 기준 → 감정평가액 기준), 환매 주체 변경(현행 LH→토지소유자), 전매제한 기간(10년) 이후 개인간 자유거래 허용 등으로, 토지임대료 산정방식 개선 등 일부 내용은 건의안에 포함되지 않았음.

바. 종합의견

○ 이 건의안은 현행법상 과도한 제약으로 인해 서울시가 토지임대부 분양주택 건립에 어려움을 겪고 있는 상황에서, 서민과 중산층의 내집 마련 및 주거안정을 도모하기 위해 토지임대부 분양주택 관련제도의 개선을 통한 부담가능한 주택공급 확대, 주택공급자의 사업 지속성 확보 및 주거품질 개선을 위한 것으로, 지난 6월 서울시에서도 이와 유사한 내용의 법령개정안을 국토부에 건의한 것으로 파악되는 바 건의안 채택 시 서울시 법령개정 건의사항을 포함시킬 필요가 있겠음.

○ 중앙정부가 '22년 8월 16일 청년 원가주택 및 역세권 첫집주택 공급 등이 포함된 "**국민 주거안정 실현방안**"을 발표함으로써 청년, 서민 및 중산층의 주거사다리 복원을 위한 논의를 시작한 것은 고무적이라고 판단됨.

○ 정부의 기조 변화와 서울시 상황을 반영한 제도개선이 이루어질 경우, 현재 서울시가 추진 중인 토지임대부 분양주택 공급계획[4]이 조속히 실현됨으로써 서민 주거안정에 기여할 수 있는 바, 이 건의안을 채택하여 법령개정 및 정책의 전환을 촉구해야 할 필요가 있다고 판단됨.

담 당 자	주 택 공 간 위 원 회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslimga@seoul.go.kr

4) 현재 SH공사는 고덕강일지구내 토지임대부 분양주택 공급계획과 관련하여 국토교통부와 협의 중에 있으나 법령개정이 선행되어야 협의에 진척이 있을 것으로 파악됨.

붙임1 토지임대부 분양주택 제도개선안(서울시)

☐ 토지임대부 분양주택 제도개선의 필요성

○ 기존 분양 및 임대의 중간모델로서, ① 초기 자금부담은 적고 ② 안정적으로 거주하면서 ③ 자산을 축적할 수 있는 공급방식 필요

○ 토지임대부 지속 확대, 과도한 불로소득 차단 및 주거사다리 기반 강화

☐ 추진경위

○ `22.06.14. 토지임대부 관련 제도개선 건의사항 공문 제출 (市→국토부)

○ `22.06.30. 국토부 소관 제도개선 건의사항 공문 제출 (SH→국토부 주택정책과)

○ `22.08.16.「국민 주거안정 실현방안」 발표 (국토부 공급대책)

- 토지임대부 주택 제도개선 [「주택법」 개정 ('22.下)]

○ `22.08.19. 토지임대부 관련 주택법 개정(안) 송부(국토부 주택정책과→SH)

○ `22.08.30. 국토부 주택법 개정(안) SH 의견 송부(SH→국토부 주택정책과)

☐ 문제점 및 추진방향

현행제도 문제점	제도개선 추진 방향
▪ 개인 간 거래를 불허하고, 시세차익이 인정되지 않아 주거 사다리로서의 역할 약화	【민간거래 허용】 전매제한기간(10년) 이후에 **민간 자유거래** 전면 허용
▪ 환매대상은 LH만 가능하여 SH시행시 시행자와 환매자 이원화되는 문제와 환매 후 **재공급 규정 부재**	【전매기간내 환매방법 개선】 ▪ 전매제한 기간 이내 수분양자 매도 희망 시 SH 등 **토지소유자가 공공매입** 가능토록 하고 **환매 후 재공급 규정** 신설 ▪ 토지임대부 분양주택에 한하여 **전매제한 예외** 적용
▪ 토지임대료 산정을 조성원가에 정기예금이자를 더한 금액으로 산정 시 입지별 임대료 차등화에 어려움 →	【토지임대료 조정】 토지임대료 산정 시 **감정가격** 기준으로 산정 가능하도록 규정 개정
▪ 토지임대료 수납 방식이 보증금 전환만 가능하도록 규정되어있어 **수분양자의 선택권 축소**	【토지임대료 수납 개선】 **임대료 선납 조항** 신설
▪ 분양가는 **기본형건축비에 가산비용 더한 수준**으로 고품질 주택 공급 곤란	【분양가 산정기준 개선】 고품질 주택 및 재원확보를 위해 **분양가 상한제 대상에서 제외**
▪ 토지임대부 분양주택 명칭이 **공공임대주택의 부정적인 선입견**으로 연계 우려	【토지임대부 분양주택 명칭 변경】 **건물분양주택**으로 명칭변경

☐ 건의사항

① (공공환매) 환매주체를 현행 'LH'에서 '사업주체(토지소유자)'로 개선하고 '환매 후 토지임대부 분양주택으로 재공급 규정' 신설

- (현행) 수분양자는 매매 시 LH에 우선 매입신청, 환매 후 재공급 규정 없음 (「주택법」 제78조의2)
- (개선) 국가 또는 LH뿐만 아니라, SH 등 사업주체(토지소유자)가 환매할 수 있도록 개선 및 환매 이후에도 토지임대부 분양주택으로 재공급하도록 규정 신설

② (토지임대료 개선) 입지별 차등화를 위해 '감정가격' 이하 범위에서 산정

- (현행) '토지임대료'는 일률적으로 '공공택지 조성원가'+'3년 만기 정기예금평균이자율'(「주택법 시행령」 제81조)
- (개선) 입지별 차등화를 위해 감정가격 이하의 범위로 분양가심사위원회에서 산정하도록 개선

③ (거래) 전매제한기간 동안 시세차익 인정, 전매제한 이후 사인간 거래 허용

- (현행) '환매비용'은 입주금+1년만기예금 평균이자율(「주택법」 제57조의2)
- (개선) 전매제한기간별 시세차익 허용하는 환매가격 책정, 사인간 거래 허용

5년 이내(실거주 의무)	➡	10년 이내(전매 제한)	➡	10년 이후(전매 허용)
(사업자) 분양가 수준으로 환매 (분양가 + 1년 만기 정기예금 이자)		(사업자) 시세차익 일부 인정 (분양가 + 시세차익 50~70%)		사인간 자유거래 전면 허용

④ (토지임대료 수납 개선) 임대료 선납 할인효과를 통한 수분양자 주거 비용부담 저감을 위해 임대료 선납 조항 신설

- (현행) 임대료의 보증금 전환 규정 이외의 선납규정 부재
- (개선) 수분양자 주거비용부담 저감 및 선택권 다양화를 위해 임대료 선납조항 신설

⑤ (고품질 주택) 고품질 주택 공급 및 재원확보를 위해 분양가상한제 대상에서 제외

- (현행) 기본형 건축비에 가산비용 더한 수준으로 분양가 결정(「주택법」 제57조)
- (개선) 고품질 주택 및 재원확보를 위해 분양가상한제 대상에서 제외

⑥ (명칭변경) 자가분양주택 이미지 구축 위해 '건물분양주택' 명칭 변경

- (현행) 토지임대부 분양주택은 토지 '임대'라는 용어로 인해 기존 공공임대주택의 부정적인 면을 선입견으로 가질 수 있음(주택법 제2조)
- (개선) 건물분양주택으로 명칭 변경

⑦ (임대기간 연장) 임대기간 연장으로 주거안정성 확보

- (현행) 기본 40년 이내, 갱신 시 40년 이내로 최장 80년(「주택법」 제78조)
- (개선) 기본 50년 이내, 갱신시 50년 이내로 최장 99년까지 보장

붙임2 관계법령

○ 주택법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

9. "토지임대부 분양주택"이란 토지의 소유권은 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설(福利施設) 등에 대한 소유권〔건축물의 전유부분(專有部分)에 대한 구분소유권은 이를 분양받은 자가 가지고, 건축물의 공용부분·부속건물 및 복리시설은 분양받은 자들이 공유한다〕은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말한다.

제57조(주택의 분양가격 제한 등)

① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 "분양가상한제 적용주택"이라 한다. 이하 같다)하여야 한다. 〈개정 2021. 7. 20.〉

1. 공공택지
2. 공공택지 외의 택지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역
   가. 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합지구
   나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구
   다. 주택가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 "주거정책심의위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 지정하는 지역

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 〈개정 2020. 8. 18., 2021. 4. 13., 2021. 7. 20.〉

1. 도시형 생활주택
2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정·고시된 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 같은 법 제25조에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 이 조에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·의결한 경우
3. 「관광진흥법」 제70조제1항에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우
4. 한국토지주택공사 또는 지방공사가 다음 각 목의 정비사업의 시행자(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제8호 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제5호에 따른 사업시행자를 말한다)로 참여하는 등 대통령령으로 정하는 공공성 요건을 충족하는 경우로서 해당 사업에서 건설·공급하는 주택
   가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업으로서 면적, 세대수 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당되는 사업

나. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제3호에 따른 소규모주택정비사업

4의2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업에서 건설·공급하는 주택

5. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업 중 대통령령으로 정하는 면적 또는 세대수 이하의 사업에서 건설·공급하는 주택

③ 제1항의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다. 〈개정 2016. 1. 19., 2016. 12. 27.〉

1. 공공택지에서 주택을 공급하는 경우에는 해당 택지의 공급가격에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액

2. 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액. 다만, 택지 매입가격이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 매입가격(대통령령으로 정하는 범위로 한정한다)에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액을 택지비로 볼 수 있다. 이 경우 택지비는 주택단지 전체에 동일하게 적용하여야 한다.

가. 「민사집행법」, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 경매·공매 낙찰가격

나. 국가·지방자치단체 등 공공기관으로부터 매입한 가격

다. 그 밖에 실제 매매가격을 확인할 수 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

⑤ 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집 승인을 받았을 때에는 입주자 모집공고에 다음 각 호〔국토교통부령으로 정하는 세분류(細分類)를 포함한다〕에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.

1. 택지비

2. 공사비

3. 간접비

4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑥ 시장·군수·구청장이 제54조에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택 중 분양가 상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역에서 공급되는 주택의 입주자모집 승인을 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 분양가격을 공시하여야 한다. 이 경우 제2호부터 제6호까지의 금액은 기본형건축비〔특별자치시·

특별자치도·시·군·구(구는 자치구의 구를 말하며, 이하 “시·군·구”라 한다)별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비)의 항목별 가액으로 한다.

1. 택지비
2. 직접공사비
3. 간접공사비
4. 설계비
5. 감리비
6. 부대비
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑦ 제5항 및 제6항에 따른 공시를 할 때 국토교통부령으로 정하는 택지비 및 건축비에 가산되는 비용의 공시에는 제59조에 따른 분양가심사위원회 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함하여야 한다.

제78조(토지임대부 분양주택의 토지에 관한 임대차 관계)

① 토지임대부 분양주택의 토지에 대한 임대차기간은 40년 이내로 한다. 이 경우 토지임대부 분양주택 소유자의 75퍼센트 이상이 계약갱신을 청구하는 경우 40년의 범위에서 이를 갱신할 수 있다.

② 토지임대부 분양주택을 공급받은 자가 토지소유자와 임대차계약을 체결한 경우 해당 주택의 구분소유권을 목적으로 그 토지 위에 제1항에 따른 임대차기간 동안 지상권이 설정된 것으로 본다.

③ 토지임대부 분양주택의 토지에 대한 임대차계약을 체결하고자 하는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

④ 토지임대부 분양주택을 양수한 자 또는 상속받은 자는 제1항에 따른 임대차계약을 승계한다.

⑤ 토지임대부 분양주택의 토지임대료는 해당 토지의 조성원가 또는 감정가격 등을 기준으로 산정하되, 구체적인 토지임대료의 책정 및 변경기준, 납부 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 제5항의 토지임대료는 월별 임대료를 원칙으로 하되, 토지소유자와 주택을 공급받은 자가 합의한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대료를 보증금으로 전환하여 납부할 수 있다.

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 정한 사항 외에 토지임대부 분양주택 토지의 임대차 관계는 토지소유자와 주택을 공급받은 자 간의 임대차계약에 따른다.

⑧ 토지임대부 분양주택에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「민법」 순으로 적용한다.

제78조의2(토지임대부 분양주택의 공공매입)

① 토지임대부 분양주택을 공급받은 자가 토지임대부 분양주택을 양도하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사에 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

② 한국토지주택공사는 제1항에 따라 매입신청을 받은 경우 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 해당 주택을 매입하여야 한다.
③ 한국토지주택공사가 제2항에 따라 주택을 매입하는 경우 그 주택을 양도하는 자에게 매입비용을 지급한 때에는 그 지급한 날에 한국토지주택공사가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.
〔본조신설 2021. 1. 5.〕

○ 주택법 시행령

제81조(토지임대료 결정 등)

① 법 제78조제5항에 따른 토지임대부 분양주택의 월별 토지임대료는 다음 각 호의 구분에 따라 산정한 금액을 12개월로 분할한 금액 이하로 한다. 〈개정 2016. 8. 31.〉

1. 공공택지에 토지임대주택을 건설하는 경우: 해당 공공택지의 조성원가에 입주자모집공고일이 속하는 달의 전전달의 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 산정한 금액
2. 공공택지 외의 택지에 토지임대주택을 건설하는 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 입주자모집공고일이 속하는 달의 전전달의 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 산정한 금액. 이 경우 감정평가액의 산정시기와 산정방법 등은 국토교통부령으로 정한다.

② 토지소유자는 제1항의 기준에 따라 토지임대주택을 분양받은 자와 토지임대료에 관한 약정(이하 “토지임대료약정”이라 한다)을 체결한 후 2년이 지나기 전에는 토지임대료의 증액을 청구할 수 없다.
③ 토지소유자는 토지임대료약정 체결 후 2년이 지나 토지임대료의 증액을 청구하는 경우에는 시·군·구의 평균지가상승률을 고려하여 증액률을 산정하되, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조제1항에 따른 차임 등의 증액청구 한도 비율을 초과해서는 아니 된다.
④ 토지소유자는 제1항에 따라 산정한 월별 토지임대료의 납부기한을 정하여 토지임대주택 소유자에게 고지하되, 구체적인 납부 방법, 연체료율 등에 관한 사항은 법 제78조제3항에 따른 표준임대차계약서에서 정하는 바에 따른다.

제82조의2(토지임대부 분양주택의 공공매입 절차 등)

① 토지임대부 분양주택을 공급받은 자는 법 제78조의2제1항에 따라 해당 주택의 매입을 신청하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 매입신청서를 한국토지주택공사에 제출해야 한다.
② 법 제78조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 특별한 사유”란 제60조의2제6항 각 호의 사유를 말한다.
③ 한국토지주택공사는 법 제78조의2제2항에 따라 제1항에 따른 매입신청서를 제출받은 날부터 14일 이내에 해당 주택의 매입 여부를 신청인에게 통보해야 한다.
〔본조신설 2021. 7. 6.〕