국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2021. 5. 26.(수) / 총 4매
담당부서	토지정책과	담 당 자	• 과장 정우진, 사무관 장현진, 주무관 손갑재 • ☎ (044) 201-3401, 3409
	공공택지기획과	담 당 자	• 과장 양희관, 사무관 강한우, 주무관 조남희 • ☎ (044) 201-4515, 4521
보 도 일 시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

토지보상 제도 개선을 통해 투기행위를 차단하겠습니다.

- 투기근절을 위한 『토지보상법』 및 공공주택 특별법』 하위법령 개정안 입법예고 -

< **관련 보도내용**(연합, '21.5.26) >

◈ 신규택지 주민공람 1년전 토지소유자에게만 협의양도인택지 준다

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 『**부동산 투기근절 및 재발방지대책**』(3.29)에 따른 후속조치로 **이주자 택지** 및 **협의양도인 택지 공급자격 강화** 등을 위한 『**토지보상법**』 및 『**공공주택 특별법**』 **하위법령 개정안**을 **입법예고**(5.26~7.7)한다고 밝혔다.

1) 『토지보상법』 시행령

□ (**이주대책 기준 강화**) **단기 시세차익**을 노린 건축물의 취득 및 **업무관련 종사자**에 대한 통제장치가 없어 **이주대책 택지·주택 공급권**이 투기의 수단으로 악용된다는 지적에 따라,

○ 국토교통부, LH 등 **업무관련 종사자** 및 **거주기간이 짧은 이주대책대상자***에게 이주자 택지·주택 공급자격을 주는 대신 **이주정착금**을 **지급**하도록 규정하였다.

* 관계 법령에 따른 고시 등이 있은 날 1년 전부터 계속하여 거주하지 않은 이주대책대상자(3기신도시 등 공공주택지구 이주자 택지의 경우 이미 적용 중)

○ 다만, 공익사업 추진 과정상 **혼란 방지**를 위해 **개정안 시행 이후 최초로 보상계획을 공고**하는 경우부터 **적용**할 예정이다.

□ (**기본조사서 작성**) 사례별 보상 평가액이 달라지는 것을 방지하고, 보상금 산정의 **객관성 확보**를 통한 **국민 재산권 보호**를 위하여,

○ 보상평가의 기초자료인 **토지·물건조서** 작성의 **선행절차**로 보상 물건에 관한 **기본조사서***를 **작성**하도록 하고, 그 작성기준 등을 마련하도록 하여 **주관적 판단** 개입이 **최소화**되도록 하였다.

* 토지·물건조서의 작성을 위해 보상 물건에 관한 세밀하고 구체적인 현황(대상면적 구체적 기재, 경작여부 확인, 사진 및 도면자료 첨부 등) 자료

2) 『공공주택 특별법』 시행령 및 시행규칙

□ **협의양도인 택지*** 제도를 악용한 **투기행위**를 사전에 **차단**하고 제도 본래 목적인 **주민 재정착 지원**을 강화하기 위해 협의양도인 택지 **전매 금지, 토지 장기보유자 우선공급** 등 공급기준을 개선한다.

* 기준면적 이상 토지(수도권은 1천㎡이상, 非수도권 4백㎡이상)를 공공주택사업자에게 보상 협의에 의해 양도한 자에게 추첨으로 택지(단독주택용지) 공급 또는 주택 특별공급 가능

① 협의양도인 택지 전매 금지

○ 협의양도인 택지를 악용한 **투기이익 배제** 등을 위해 협의양도인 택지를 공급받은 자는 **소유권 이전등기를 하기 전**까지는 **공급받은 용도**대로 사용하지 않고 **전매*를 할 수 없도록 한다.**

* 명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외

② 협의양도인 택지 공급자격 강화 및 공급기준 개선

○ 공공주택지구 **주민공람 직전**에 **토지**를 **매입**하는 등 **단기취득**을 통한 투기 행위를 방지하기 위해 **공급자격**을 **주민공람 1년 전부터 토지를 소유한 자**로 **강화**한다.

* (기존) 주민공람공고 前 토지 소유자 → (개선) 주민공람공고 1년 前부터 토지를 소유한 자

○ 또한, 기존 거주민 등 **실수요자 공급**을 위하여 **주민공람일**을 기준으로 **5년 전부터 소유한 토지를 양도한 자**에게 협의양도인 택지를 **우선 공급**(1순위) 하고,

- **대상자 간 경쟁**이 있을 경우에는 **추첨**의 방법으로 공급하되, 사업지구가 속한 **시·군·구**에서 주민공람일을 기준으로 **1년 이상 거주한 자**에게 **우선 공급**한다.

○ 아울러 **투기방지**를 위해 **공공주택 업무 관련자, 미공개 정보 이용** 등으로 **『공공주택 특별법』에 따라 처벌받은 자** 등에게는 협의양도인 택지 **공급**을 **제한**한다.

○ 『주택공급에 관한 규칙』에 따라 협의양도인에게 **주택**을 **특별공급***하는 경우에도 **협의양도인 택지**의 **공급자격·기준**이 **동일하게 적용된다.**

* 기준면적 이상 토지를 보상협의에 의해 공공주택사업자에게 양도한 자에게 주택 특별공급 가능
(기준면적을 수도권 1천㎡, 非수도권 4백㎡에서 전국 4백㎡로 통일하는 법령 개정 중으로 3분기 내 시행 예정)

- 주택 특별공급의 경우 『**주택법**』에 따라 **거주의무 기간, 전매행위 제한** 등의 요건도 **부여**된다.

* (거주의무) 분양가에 따라 5년 또는 3년, (전매제한) 분양가, 투기과열지구 여부 등에 따라 최소 3년~최대 10년

□ 금번 『공공주택 특별법』 하위법령 개정안은 원칙적으로 **개정안 시행 이후 최초로 협의양도인 택지 공급공고**를 하는 경우부터 **적용**된다.

○ 이에 따라 현재 보상이 진행 중이더라도 **택지가 공급되지 않은 3기 신도시를 포함한 모든 공공주택지구 사업**에 적용될 예정이다.

○ 다만, **공급자격 강화**(주민공람 1년 전부터 토지소유)는 공급방법이 아닌 **대상이 변동되는 사항**으로 보상이 진행 중인 **3기 신도시** 등은 **이미 대상이 안내**된 점을 고려하여 **'22.1.1일 이후 보상계획 공고**가 시행되는 경우부터 **적용**한다.

□ 이번『토지보상법』및『공공주택 특별법』하위법령 개정안에 대해 의견이 있는 경우 **2021년 7월 7일**까지 **국민참여입법센터**(http://opinion.lawmaking.go.kr), 우편, 팩스 등을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : (토지보상법) (우) 30103 세종특별자치시 도움6로11 정부세종청사 6동 국토교통부 토지정책과 / (팩스) 044-201-5534
(공공주택 특별법) (우) 30110 세종특별자치시 다솜2로 94 정부세종청사 5동 국토교통부 공공택지기획과 / (팩스) 044-201-5659

○ 금번 개정안은 입법예고를 통한 **관계기관 의견수렴, 법제처 심사** 등의 절차를 거쳐 **금년 하반기 중 개정·시행**될 예정이다.

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 토지정책과 장현진 사무관(☎044-201-3401), 공공택지기획과 강한우 사무관(☎044-201-4515)에게 문의하여 주시기 바랍니다.