

『지위승계 특약의 확인』 관련 법령

1 관련법령

- 「공공주택특별법」 개정·시행('25.08.01)에 따라 도심 공공주택 복합사업지구내 거래로 소유권이 이전되는 경우, 현물보상 지위승계 특약 체결 및 공공주택 사업자의 확인 의무화

< 관련 법령 >

[공공주택특별법]

제40조의10(토지등의 수용 등)

⑦ 제5항에도 불구하고 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 공공주택사업자는 후보지 선정일 이후 해당복합지구 토지등을 취득한 토지등 소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

1. 다음 각 목의 사항을 모두 만족하는 경우

다. 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 자에게서 소유권을 이전 받은 경우. 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전되는 경우에는 현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부 장관이 정하는 방법에 따라 공공주택 사업자로부터 확인받는 경우에 한정한다.

* (효력발생시기) `25.8.1~

1) (허용요건) 지위승계 특약허용 요건

공특법 제40조의10(토지등의 수용 등)

⑦ 제5항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 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 한정한다.

2) (허용조건) 후보지 선정일 이후 취득한 자가 현물보상 승계를 인정받기 위해서는 **다음의 5가지 조건을 모두 충족**하여야 함

- ※ ①,②,③,④,⑤ 모두 충족
- ① 토지등소유자가 **현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 무주택자***로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간에 토지등 취득
- 해당 지구내에만 주택을 소유한 자
 - 현물보상기준공고일 이후 결혼·이혼·상속으로 주택을 소유하게 된 자
 - 현물보상기준공고일부터 현물보상계약체결 후 현물보상권리에 대한 전매계약을 체결한 날까지 무주택인 자(현물보상권리를 전매한 경우만 해당)
- * 공공주택특별법 시행규칙 제11조의5
- ② 지위승계기간 제한 : **후보지선정일 이후 ~ 사업계획승인 후 6개월까지**
- ③ 해당 토지등 관련 **현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 않는 경우(동일세대원 포함)**
- ④ 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 자에게 **1회에 한해 소유권 이전받은 경우**
- ⑤ [현물보상 받을 수 있는 지위 승계 특약
+ (국토교통부장관이 정하는 방법에 따라) 공공주택사업자로부터 확인받는 경우]

3) (허용시점) 공특별 개정 시행일(' 25.8.1) 이후 소유권이 이전되는 경우 부터 적용하나, **시행일(' 25.8.1) 이전 예정지구**로 지정된 지역은 **지구지정 고시일 이후** 거래부터 허용

- 부칙 <법률 제20754호, 2025.1.31.> 제4조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례)
- ① 제40조의10제7항의 개정규정은 **이 법 시행 이후 토지등의 소유권이 이전되는 경우**부터 적용한다.
- ② 제1항에도 불구하고 **이 법 시행 당시 예정지구로 지정된 지역에** 대해서는 제40조의7제1항에 따라 **복합지구로 지정된 이후에 토지등의 소유권이 이전되는 경우**부터 적용한다.

사업단계별 지위승계(거래허용) 기간

구 분*		지위승계기간		비고
기 존 지 구	신규지구	후보지선정일 ~	사업계획 승인 후 6개월	법시행일 이후 후보지로 선정된 지구
	후보지	법시행일 ~		공공주택 특별법 부칙 제4조제1항
	예정지구	지구지정일 ~		공공주택 특별법 부칙 제4조제2항
	지구지정	법시행일 ~		공공주택 특별법 부칙 제4조제1항

* '25.08.01(법 시행일) 기준

4) (지위승계기간) 후보지선정일 이후 ~ 복합사업계획 승인고시일부터 6개월까지

- 공특별 제35조의9(복합지구토지등소유자에 대한 현물보상의 요건 등)
- ⑦ 법 제40조의10제7항제1호가목 및 같은 조 제11항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 각각 제1호에 따른 날부터 제2호에 따른 날까지의 기간을 말한다. <신설 2025. 7. 31.>
1. 법 제40조의10제6항제4호 단서에 따른 후보지 선정일
 2. 법 제40조의8제4항에 따른 **복합사업계획의 승인고시일부터 6개월이 되는 날**