

주거문화 변화에 따른 부동산법제 개선방안

이준우

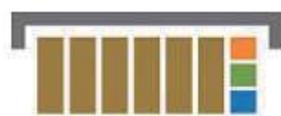


한국법제연구원
KOREA LEGISLATION RESEARCH INSTITUTE

연구보고 2013-08

주거문화 변화에 따른 부동산법제 개선방안

이 준 우



한국법제연구원
KOREA LEGISLATION RESEARCH INSTITUTE

주거문화 변화에 따른 부동산법제 개선방안

A Study on the Improvement of Real Estate Laws
under Changing Housing Culture

연구자 : 이준우(선임연구위원)

Lee, Jun-Woo

2013. 10. 31.

요약문

I. 배경 및 목적

- 가족공동체의 해체 및 고령화사회 진전, 주거문화의 변화로 1인 주거가 급증하는 등 종래 2세대주거 공간 형태에서 개인별 주거공간 이용 문화가 병행
 - 건전한 주거문화와 토지 및 건물의 합리적 이용을 제고하기 위하여 주거공간의 건축, 이용, 관리 및 지원 등에 관하여 관련 법제를 근본적으로 정비할 필요가 제기
 - 1인세대의 급증은 주민관리, 주민정보, 사회안전망 확보 등에 다양한 고려요소를 증가시키고 있으므로 이의 합리적인 법제화가 필요
- 다문화가족이 급증함에 따른 새로운 형태의 다민족 주거문화가 유입되고 있으며, 이들의 정착과정에서 제기되고 있는 주거형태의 건전화 등을 합리적으로 규율할 법제 마련이 필요
- 전세제도의 붕괴와 임대차제도로의 부동산이용제도가 전환되는 데에 따라 종래 전세권에 대비된 임차권보호 정책을 임대차중심의 부동산이용법제로 전환하기 위한 법제 정비 수요가 발생
- 건전한 주거문화와 주민복지 및 사회안전망 확보를 위한 입법정책 수립에 기여하고, 주거문화의 건전화와 삶의 질 제고는 물론 사회의 질 제고에 기여하려는 것임.

II. 주요 내용

- 이 연구는 기본적으로 부동산 이용 유형 변화와 관련 법제를 조사, 분석하고 관련 법제의 개선방안을 마련하는 것을 연구 범위로 함
- 주거문화의 변화 및 부동산 이용 유형의 변화 현황
 - 최근의 통계청의 인주주택총조사의 결과를 분석하고, 2002년에 조사한 경과와 비교함으로써 주택실태의 특징적 변화를 분석
- 새 정부의 주택정책과 관련되는 법제에의 영향
 - 하우스푸어대책과 렌트푸어대책으로 대변되는 새정부의 주택정책은 임대차제도의 변화는 물론 주택소유권제도에도 영향을 미칠 수밖에 없음
 - ‘목돈 안 드는 전세제도’ 등은 전세제도에도 직접적인 영향을 주며, ‘보편적 주거복지’ 정책도 마찬가지로 특별 임대차제도로 전개됨
- 주택수요 및 주거형태의 다양화 분석
 - 주택법상의 주택유형과 건축법상의 주택이 현실적으로 어떠한 형태로 건설되고 이용되고 있는지를 분석하고, 도시형 생활주택과 기타의 주택 및 주거용 시설 현황을 조사
 - 법령상의 주택 유형과 실제 이용 및 거래상의 주택 유형을 대비하여 정리하고, 이를 바탕으로 이들 주택 등에 대한 소유 및 이용법제에 대한 분석과 문제점을 고찰

□ 부동산 이용 유형 변화와 관련된 법제의 조사, 분석

- 전세제도의 붕괴와 임대차제도로의 전환에 따른 법적 과제, 임대차제도 활용의 증가와 관련 법제, 기존 주택의 임대차와 임대주택의 임대차, 준주택의 임대차 등은 부동산 이용법제의 다양화에 따른 법적 현안과 과제를 분석.
- 단독세대 증가와 관련 부동산법제 정비문제도 도시형 생활주택 및 기타 주거시설의 이용법제, 가족공동체형 주택이용제도에서 다양한 주거이용제도로의 전환을 법제도적 측면에서 분석
- 정부 차원에서 주택정책으로 추진하거나 고려하였던 문제들, 즉, 주택임차료지원제도의 도입과 공공주택제도, 고령화시대에 주택정책, 저출산시대의 주택정책과 관련된 법제분석

□ 부동산 이용 유형 변화와 관련된 법제 개선방안

- 주택법제 개선 방안
 - 임대주택의 2원화와 최저주거기준의 개정
 - 기존주택의 임대주택형 리모델링 완화
 - 주택의 다양화에 따른 법제 정비
 - 주택과 복지시설 등의 구분 명확화
- 주택 이용법제 개선 방안
 - 개선주택 일부의 이용법제 개선
 - 하우스푸어의 거주권 보호

- 도시형생활주택 및 준주택 등의 임대차 개선
- 주택임차료보조 관련 주택법시행령 개정

Ⅲ. 기대효과

- 전세제도의 임대차화 법리 모색에 기여
 - 다양한 임대차제도의 도입으로 전세 일변도의 주택 이용제도를 임대차제도로 전환하고, 안정적 주택이용에 기여
- 가족공동체 붕괴와 1인 주거 급증, 다문화 주거이용 및 정착민 주거 건전화를 위한 입법정책 수립 및 관련 입법에 기여
 - 주택 관련 법제의 체계화 및 미비점의 보완을 위한 입법 자료로 활용
- 사회갈등 및 양극화 현상의 해소에 기여
 - 경제적, 사회적 약자인 임차인의 주택 공급 정책에서 이용자 및 가구 형태 중심의 주택 공급 및 이용 정책으로 전환함으로써 주택 공급 및 이용의 다양화로 삶의 질 보장에 기여

▶ 주제어 : 주거문화, 1인가구, 임대차, 주택유형, 주택정책

Abstract

I . Background and Purpose of Research

- The past two-generation housing space use is in parallel with the culture of individual housing space use caused by a breakdown of the family community, advancement into aging society, and a sharp increase in one-person dwelling
- In order to improve a healthy residential culture and reasonable use of land and buildings, the need has been brought up to modify related laws and regulations concerning construction, use, management and support in residential space.
- A sharp growth in one-person household has been increasing various considerable factors like residents management, residents' information, and securing of social safety network, and therefore reasonable legislation is needed.
- New form of multi-ethnic housing culture has been introduced in accordance with a sharp increase in multi-cultural family, which leads to legislation to rationally regulate the healthiness of housing form raised in the settlement of the multi-ethnic housing culture.
- The breakdown in Cheon-se system and the shift to lease system in real estate use system created the need for modi-

fication of legislation so as to change the protection policy of the right of lease to lease-oriented real estate use system.

- This research is intended to contribute to policy-making in legislation for healthy residential culture, resident's well-being and securing of social safety network, and to the improvement in social quality as well as quality of life.

II. Main Contents

- The scope of this research is to research and analyze the change in the type of real estate use, and to make a plan for improvement in related legislation.
- Current Situation of the change in housing culture and the type of real estate use
 - This research analyzed the outcomes of the recent Population and Housing Census by the Statistics of Korea, compared them to the results of the 2002 census, and analyzed characteristic change in housing situation.
- Housing policy of the new government and its influence on legislation
 - The new government's housing policies represented by the house poor-oriented policy and the rent poor-oriented policy will affect the housing ownership policy as well as the change in rent system.

- ‘Cheon-se’ system with no lump-sum down payment will directly affect ‘Cheon-se’ system, and ‘universal housing welfare’ will focus on ‘special lease system’ as well.
- Analysis of diversification in the need for housing and residential forms.
 - This research analyzed the forms in which housings by Housings Act and housings by Construction Act are constructed in reality, and reviewed the current situation of city-type living housing, other housings and residential facilities.
 - This research reviewed in comparison housing types by laws and housing types by real use and transaction, analyzed legislation concerning the ownership and use of those housings, and studied related problems.
- Research and analysis of the legislation related to the change in use type of real estate
 - This research analyzed current legal issues and task caused by diversification in legislation of real estate use; legal issues raised by breakdown of ‘Cheon-se’ system and shift to lease system, increase in the use of lease system and its relevant legislation, lease of established housings and rental housings, lease of quasi housing.
 - With an increase in one-person households, this research analyzed the issue of organization of real estate legislation in legal aspect, focusing on the shift from city-type living housing and other resi-

dential facilities use legislation and family community-type housing use system to various residential use system.

- Legislative analysis related to the introduction of housing rent support system, public housing system, housing policy of aging society, and housing policy of low fertility society, issues to be considered as or included in government housing policies
- Legislation improvement plan related to the change in the type of real estate use
 - Housing legislation improvement plan
 - Dualization of leasing housing and revision of minimum housing standard
 - Easement of remodeling into leasing housings of established housings
 - Arrangement of legislation in accordance with the diversification of housing
 - Clear division between housing and welfare facilities
 - Housing use legislative improvement plan
 - Legislative improvement in the use of some of remodeled housings
 - Protection of the right to reside of the house poor
 - Improvement in lease of city-type living housing and quasi housing
 - Revision to Enforcement Decree of Rental Housing Act related to housing rent support

III. Expectation Effects

- Contribution to seek legal solutions in shifting ‘Cheon-se’ system into rent system
 - Contribution to stable housing use with the introduction of various lease system which shifts cheon-se oriented housing use system to lease system
- With the break down in family community and a sharp increase in one-person residence, contribution to legislative policy making for multi-cultural residential use and healthy housing for settlers
 - Use as legislative data for systematic legislation related housing and the improvement of imperfection
- Contribution to solve social conflicts and polarization
 - Contribution to guaranteeing life quality through diversification of housing supply and use by shifting economically and socially weak lessee-oriented housing supply policy to user and type of household-oriented housing supply and use policy

➤ Key Words : housing culture, one-person household, lease, housing type, housing policy

목 차

요약문	3
Abstract	7
제 1 장 서 론	17
제 1 절 연구 목적	17
제 2 절 연구 범위	20
제 2 장 주거문화 변화 및 부동산 이용 유형 변화 현황	23
제 1 절 주거문화 변화	23
1. 주택실태조사 결과	23
2. 「2002년 주택실태조사」와의 비교	26
3. 주택수요의 다양화	28
제 3 장 부동산 이용 유형 변화와 관련 법제	45
제 1 절 임대차제도로의 전환에 따른 법적과제	45
1. 임대차 활용의 증가와 관련 법제	45
2. 표준임대차계약서	51
제 2 절 단독세대 증가와 관련 부동산법제 정비문제	62
1. 주거공간 소형화와 주택관련법제 개선문제	62
2. 가족공동체 이외의 공동체적 주거와 법적 과제	64
3. 주택 이외의 건물의 주거공간화와 법적 과제	64

제 3 절 주거용 부동산의 다양화에 따른 법적 과제	66
1. 임대주택의 다양화와 임대차제도	67
2. 주거용 부동산의 다양화와 법적 문제점	75
3. 매매와 임대차의 다양화	91
제 4 장 주거복지정책과 관련 법제	99
제 1 절 주택임차료지원제도의 도입과 공공 주택제도	99
1. 주택임차료 보조제도	99
2. 최저주거기준 미달 가구에 대한 지원	101
제 2 절 고령화시대에 주택정책과 관련 법제분석	102
1. 주택담보노후연금제도	102
2. 특수 담보물권적 요소	104
제 3 절 주택관리 관련 법제	106
1. 공동주택 관리법 체계	106
2. 「주택법」상 공동주택 관리	106
3. 「임대주택법」상의 공동주택 관리	109
4. 공동주택의 관리 방식 및 주요 내용	110
제 5 장 주거 관련 법제 개선방안	115
1. 임대주택의 2원화와 최저주거기준의 개정	116
2. 주택 일부의 이용법제 개선	118
3. 기존주택의 임대주택형 리모델링 완화	121
4. 주택의 다양화에 따른 법제 정비	123
5. 주택과 복지시설 등의 구분 명확화	124

6. 하우스푸어의 거주권 보호	128
7. 도시형생활주택 및 준주택 등의 임대차 개선	130
8. 주택임차료보조 관련 주택법시행령 개정	131

참 고 문 헌	133
---------------	-----

제 1 장 서 론

제 1 절 연구 목적

우리나라의 주거형태는 개인주택에서 아파트 및 연립주택과 같은 공동주택으로 변화하였다. 이는 도시화로 인한 인구밀집 현상이 심화되고 지가가 상승됨에 따라 주거밀집도가 높은 형태의 주택 건설이 선호된 까닭이다.

한편, 주택난의 해소를 위한 정부의 주택정책은 분양주택과 임대주택 두 가지의 형태를 병행하면서, 아울러 소형주택의 건설도 의무화하는 등 서민주택정책을 공공주택건설에서 필수적 요소로 포함시켜 왔다.

이러한 현상은 국토해양부 『2012년도 주거실태조사』¹⁾의 결과에도 나타나고 있다. 즉, 1인당 주거면적은 늘고 최저주거기준 미달가구는 줄어들고 있으며, 반면에 1인가구 내지 2인가구의 비중을 증가하고 있고, 자가나 전세보다는 월세가구(보증부 월세, 월세, 사글세 가구)는 증가하고 있다.

최근의 주택정책은 분양아파트 중심에서 공공임대주택 중심으로 그 축을 전환시켜 가고 있다. 장기임대주택의 형태를 가지거나 임대후 분양전환주택으로 건설하는 보금자리주택이 이에 해당한다.

정부의 주택정책과는 달리, 1인가구의 증가는 새로운 형태의 주거문화를 낳고 있다. 이에 따라 ‘도시형 생활주택’이 증가하고 있다. 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택이 이에 해당한다.

1) 주거실태조사는 「주택법」 제5조의 규정에 따라 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 i) 주거 및 주거환경에 관한 사항, ii) 가구 특성에 관한 사항 및 iii) 그 밖에 주거실태파악을 위한 사항에 대하여 정기조사와 수시조사를 실시할 수 있다. 2012년 조사는 기준일이 ‘12.5.31’이며, 전국 33,000 가구를 대상으로 면접 조사한 것이다: 국토해양부, 2012년도 주거실태조사(요약보고서), 2012.12, p.4.

기숙사, 고시원, 노인복지주택, 오피스텔 등 준주택도 고령화사회로의 진입, 미혼가구의 증가, 하숙집의 퇴장, 다문화사회의 등장 등으로 계속 증가하고 있는 바, 이는 주택 이외의 주거시설로서 가족공동체가 아닌, 1인형 주거로서 주거문화의 변화 중 중요한 형태에 해당하면서, 주택 관련 법제의 다양화를 초래하고 있다.

이러한 주택형태의 변화, 주거시설의 다양화, 가족공동체의 붕괴 등은 종전의 개인 주택 중심의 가족공동체 주거 문화에서 다양한 주택 형태의 등장과 1인 가구에서 3~4세대 가구까지의 주거형태의 변화를 초래하였다. 이는 결국, 민법의 전세제도와 임대차로 규율되는 부동산 이용법제에 한계를 초래하였고, 「주택임대차보호법」으로도 규율하기 어려운 다양한 주택 및 준주택의 소유 및 이용법제를 필요로 하게 되었다. 아울러 현행 부동산 관련 법령의 적용 한계를 초래하기도 하고 있음을 물론이다.

공간으로서의 주택의 건설에 대하여「주택법」과 「건축법」이 적용되고 있으며, 임대주택에 대하여는 「임대주택법」 및 「보증자리주택건설 등에 관한 특별법」이 있다. 한편, 주택의 임대차에 관하여는 민법의 전세제도, 임대차제도가 있으나, 이는 일반적 규정에 해당하고, 「주택임대차보호법」 이외에 「임대주택법」 및 「보증자리주택건설 등에 관한 특별법」이 공공주택에 적용되고 있다. 반면에 준주택에 대하여는 그 적용법제가 명확하지 아니하고, 공공주택의 범위에 들지도 아니하는 까닭에 특별법의 적용을 받지 아니하고 임대차에 관한 일반적 규정이나 관행에 의하여 규율되고 있다는 점에서 법제적 개선이 필요한 부분이다. 또한 공공주택 분야의 임대차 특별규정은 민영주택 및 기존 주택의 임대차, 준주택의 임대차 및 전세제도에 직접적인 영향을 미칠 것으로 여겨진다. 장기임대차는 전세제도의 붕괴를 직접적으로 유발시킬 것이며, 공공임대주택의 증가와 특별법에 의한 규율은 일반 주택 임대차에 최저한의 기준 내지 최고의 기준으로 작용할 여지가

충분하다는 점에서 앞으로 주거문화와 주거형태 변화에 따른 부동산 관련 법제 특히 부동산 이용법제의 변화는 주요한 입법 과제로 대두 될 것으로 보인다.

가족공동체의 해체 및 고령화사회 진전, 주거문화의 변화로 1인 주거가 급증하는 등 종래 2세대주거 공간 형태에서 개인별 주거공간 이용 문화가 병행됨에 따라 건전한 주거문화와 토지 및 건물의 합리적 이용을 제고하기 위하여 주거공간의 건축, 이용, 관리 및 지원 등에 관하여 관련 법제를 근본적으로 정비할 필요가 제기되고 있는 것이다.

1인세대의 급증은 주민관리, 주민정보, 사회안전망 확보 등에 다양한 고려요소를 증가시키고 있으므로 이의 합리적인 법제화가 필요되며, 다문화가족이 급증함에 따른 새로운 형태의 다민족 주거문화가 유입되고 있으며, 이들의 정착과정에서 제기되고 있는 주거형태의 건전화 등을 합리적으로 규율할 법제 마련이 필요하게 된다.

전세제도의 붕괴와 임대차제도로의 부동산이용제도가 전환되는 데에 따라 종래 전세권에 대비된 임차권보호 정책을 임대차중심의 부동산이용법제로 전환하기 위한 법제 정비 수요가 발생할 것이다.

이 연구는 이상과 같은 가족공동체 붕괴와 1인 주거문화의 확산, 전세제도를 대체하는 임대차제도의 확산, 다문화시대의 주거이용형태 다양화에 따른 법제 정비를 통하여 건전한 주거문화와 주민복지 및 사회안전망 확보를 위한 입법정책 수립에 기여하고, 관련 입법대안을 제시함으로써 주거문화의 건전화와 삶의 질 제고는 물론 사회의 질 제고에 기여하려는 것이다. 이를 통하여 전세제도의 임대차화 법리 모색에 기여하고, 가족공동체 붕괴와 1인 주거 급증, 다문화 주거이용 및 정착민 주거 건전화를 위한 입법정책 수립 및 관련 입법에 기여하며, 사회갈등 및 양극화 현상의 해소에 기여할 것으로 기대한다.

제 2 절 연구 범위

이 연구는 기본적으로 부동산 이용 유형 변화와 관련 법제를 조사, 분석하고 관련 법제의 개선방안을 마련하는 것을 연구 범위로 한다. 이를 위하여 다음과 같은 내용을 중점적으로 조사, 분석한다.

첫째, 주거문화의 변화 및 부동산 이용 유형의 변화 현황이다.

최근의 통계청의 인주주택총조사의 결과를 분석하고, 2002년에 조사한 경과와 비교함으로써 주택실태의 특징적 변화를 분석한다.

둘째, 새정부의 주택정책과 관련되는 법제에의 영향이다.

하우스푸어대책과 렌트푸어대책으로 대변되는 새정부의 주택정책은 임대차제도의 변화는 물론 주택소유권제도에도 영향을 미칠 수밖에 없다. ‘목돈 안드는 전세제도’ 등은 전세제도에도 직접적인 영향을 준다. ‘보편적 주거복지’ 정책도 마찬가지로 특별 임대차제도로 전개될 소지가 다분하다.

셋째, 주택수요 및 주거형태의 다양화에 대한 분석이다.

주택법상의 주택유형과 건축법상의 주택이 현실적으로 어떠한 형태로 건설되고 이용되고 있는지를 분석하고, 도시형 생활주택과 기타의 주택 및 주거용 시설 현황을 조사한다. 법령상의 주택 유형과 실제 이용 및 거래상의 주택 유형을 대비하여 정리하고, 이를 바탕으로 이들 주택 등에 대한 소유 및 이용법제에 대한 분석과 문제점을 살핀다.

넷째, 부동산 이용 유형 변화와 관련된 법제의 조사, 분석이다.

전세제도의 붕괴와 임대차제도로의 전환에 따른 법적 과제가 중요한 이슈가 된다. 임대차제도 활용의 증가와 관련 법제, 기존 주택의 임대차와 임대주택의 임대차, 준주택의 임대차 등은 부동산 이용법제의 다양화와 특별법화를 보이고 있다. 이에 따라 발생할 수 있는 법적 현안과 과제를 분석한다.

단독세대 증가와 관련 부동산법제 정비문제도 도시형 생활주택 및 기타 주거시설의 이용법제 측면에서 조사, 연구된다. 이는 주거공간 소형화와 주택관련법제 개선문제로도 볼 수 있으며, 가족공동체형 주택이용제도에서 다양한 주거이용제도로의 전환을 법제도적 측면에서 분석하고 이를 법제화할 과제를 살피고자 한다.

그밖에 지속적으로 정부 차원에서 주택정책으로 추진하거나 고려하였던 문제들, 즉, 주택임차료지원제도의 도입과 공공주택제도, 고령화 시대에 주택정책, 저출산시대에 주택정책과 관련 법제분석도 주거문화의 변화라는 측면에서 고려되어야 할 법제도적 사항을 연구의 범위에 포함한다.

이러한 내용의 연구를 위하여, 정부정책의 분석은 물론 주거문화 및 주택실태에 관한 조사 통계를 적극 활용하고, 주거문화의 변화와 관련된 주택의 다양화, 이용 및 소유의 변화 등에 관한 법생활 및 제도의 변화를 관련 법령 및 제도의 분석은 물론 표준약관 및 실제 계약 관행 등을 조사, 분석하며, 관련 전문가 및 실무가의 자문과 회의 등을 통하여 연구의 객관성과 중립성, 실효성을 높이고자 한다.

제 2 장 주거문화 변화 및 부동산 이용 유형 변화 현황

제 1 절 주거문화 변화

1. 주택실태조사 결과

통계청은 매 5년 인구주택총조사를 실시하며, 방식은 전수조사로서 인구규모, 분포 및 구조와 주택에 관한 제 특성을 파악할 목적으로 i) 인구에 관한 사항, ii) 가구에 관한 사항 및 iii) 주택에 관한 사항을 조사한다. 반면에 국토해양부는 주거실태조사를 실시하며, 매 2년 짝수 해에는 일반조사를, 홀수 해에는 특수조사를 하여 발표한다. 국토부의 주거실태조사는 전국 3.3만 가구를 대상으로 하는 표본조사이며, 주거실태파악으로 과학적인 정책수립 기반을 마련하여 주택정책의 실효성을 제고할 목적인 조사이며, i) 주거 및 주거환경, ii) 주거이동 및 주택구입계획 및 iii) 가구특성 및 경제력 등을 주요 조사내용으로 하고 있다.

국토해양부 『2010년도 주거실태조사』²⁾(국토연구원 위탁수행)의 결과 및 「2012년도 주거실태조사」 결과를 보면 아래 정리³⁾ 및 요약표에서 보듯이 1인당 주거면적은 늘고 최저주거기준 미달가구는 줄어들고 있으며, 반면에 1인가구 내지 2인가구의 비중을 증가하고 있고, 자가나 전세보다는 월세가구(보증부 월세, 월세, 사글세 가구)는 증가하고 있다.

2) 2010년도 주거실태조사는 기준일이 2010.8.15.이며, 통계청에서 33,000가구를 표본으로 실시하였고, 2012년도 주거실태조사는 기준일 2012.5.31.이다. 2012년 주거실태조사는 조사기간: 2012.6.28.-8.31, 조사대상: 전국에 거주하는 만 19세 이상 가구주 및 가구주의 배우자, (설문조사대상 수: 33,000가구), 조사방법: 면접원 직접방문 설문조사, 조사주관: 국토해양부, LH공사 토지주택연구원, 조사기관: (주) 한국갤럽조사연구소, (주) 밀워드브라운 미디어리서치 등에 따라 실시되었다: 김종립외, 2012년도 주거실태조사 요약보고서, 국토해양부, 2012.12., p.4 참조.

3) 국토해양부 위 보도자료 중 붙임 1 2010년 주거실태조사 주요 결과 pp.3~14 참조.

- i) 최저주거기준 미달가구: '10년 최저주거기준 미달가구는 184만 가구(10.6%)로 '08년 212만 가구(12.7%)보다 28만 가구 감소
- ii) 주거만족도: 전체 가구의 80.06%가 현재 주거환경에 만족
- iii) 주거면적: '08년에 비해 1인당 주거면적이 증가
- iv) 점유형태: 자가가구와 전세가구 비율이 '08년 보다 감소한 반면, 월세가구 비율은 증가
- v) 거주층이 열악한 가구 비율: 주거환경이 열악한 지하, 반지하, 옥탑에 거주하는 비율이 3.96%로 나타남.
- vi) 최초 주택마련 소요연수: 최초 주택마련까지 평균적으로 8.48년 소요
- vii) 자가 마련 방법: 기존주택 구입은 51.8%로 '08년에 비해 감소한 반면, 신규 분양비중은 28.1%로 증가
- viii) 주택보유에 대한 의식: 내집 마련이 필요하다는 가구는 83.65%로 높게 나타남
- ix) 평균 주거기간: 현재 주택에 거주한 기간은 평균 7.87년으로 '08년에 비해 0.16년 증가
- x) 이사시 고려사항: 이사시 주택가격을 고려한다는 비율이 14.02%로 가장 높았으나, '08년 16.74%에 비해서는 감소
- xi) 은퇴후 생활양식: 은퇴후 생활양식은 전원생활을 희망하는 비율이 45.18%로 도시적 생활 33.76% 보다 높음.⁴⁾

4) 한 조사통계에서는 “베이비부머의 이 노후 주택선택시 우선시 하는 조건은 주거 및 생활비용이 17.4%, 식사 등 일상생활 서비스 접근성이 9.5%, 보건의료시설 접근성이 21.4%, 문화여가활동 용이성이 12.8%, 자연환경이 38.8%”로 나타나고 있다: 정경희외, 베이비 붐 세대 은퇴 및 고령화에 따른 정책수립방향 연구, 보건복지부·한국보건사회연구원, 2011., p.285.

< 주거실태조사 주요 결과(요약) >⁵⁾

지표명		2006년	2008년	2010년	2012년
최저주거기준 미달가구수1) (총가구대비 미달가구 비율, %)		268만 (16.6%)	212만 (12.7%)	184만 (10.6%)	128만 (7.2%)
주거만족도(4점 만점)		2.86	2.75	2.84	
주거 면적2)	1인당 주거면적(m ²)	26.16	27.80	28.48	31.7
	가구당 평균주거면적(m ²)	67.33	69.29	68.71	78.1
월세(보증부 월세+월세+사글세) 가구 (%)		18.95	18.25	21.43	21.6
지하, 반지하, 옥탑 거주층 가구(%)		3.98	3.32	3.96	1.70
최초 주택마련 소요연수3)	전 국	8.07	8.31	8.48	8.0
	수도권	7.90	8.96	9.01	
자가 마련 방법(신축 분양, %)		27.72	25.43	28.10	
주택 보유에 대한 의식*		-	-	83.65	72.8
평균 거주기간		7.66	7.71	7.87	8.6
이사시 고려 사항	주택 가격	16.43	16.74	14.02	
	교통 여건	12.16	8.73	11.72	
	교육 여건	11.66	9.94	10.16	
	주거환경 개선 기대감	9.70	7.66	9.28	
은퇴후 생활양식(전원 생활, %)		-	-	45.18	

- 1) 최저주거기준 미달가구: 개정된 기준(‘11.5.27)을 적용하여 분석한 추정치
- 면적기준 가구원수별로 2~7m² 상향 조정되었으며, 전용입식부엌, 전용수세식화장실, 목욕시설, 침실기준은 동일

5) 국토해양부 위 보도자료 중 붙임 1 2010년 주거실태조사 주요 결과 P.14.

- 상·하수도 설치여부, 가구설문 조사로는 객관적인 정보 파악이 어려운 구조성능 및 환경기준은 적용하지 않은 추정치임
- 2) 주거면적: 사용면적(전용면적) 기준
- 3) 최초 주택마련 소요연수: 가구주가 된 이후 처음으로 주택을 마련하기 까지 걸린 시간

2. 「2002년 주택실태조사」와의 비교

통계청 및 국토연구원이 2002년에 조사한 주택실태조사와 2012년 주택실태조사결과를 비교하면 몇 가지 특징적 변화를 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫째, 가구구성의 변화이다. 가구원 수별 일반가구 수 추이에서 보면, 일반가구의 평균 가구원수가 지속적으로 감소하고 있는 것으로 나타나고 있다. 이는 1인 가구(단독가구)가 급증하는 반면 6인 이상 가구는 감소하고 있다. 세대구성별 가구분포에서도 1세대, 2세대 가구 및 단독가구는 증가하는 반면 3세대 이상의 가구는 감소하고 있다. 특히 핵가족 수는 급증하고 있으며, 핵가족이 전체 가구 수에서 차지하는 비율도 2002년에 68%를 차지하고 있는 것으로 나타나고 있다.⁶⁾

둘째, 노인인구 증대에 따른 고령화시대 진입과 이로 인한 노인가구의 증가이다. 노인가구는 일반적으로 노인 단독 또는 노인과 그 배우자만으로 구성된 가구로 정의된다.

1980년에서 2000년까지 20년 동안 노인가구가 일반가구 중 차지하는 비중의 변화를 보면, 노인 1인가구의 경우 0.9%에서 4.0%로 증가하였고, 노인부부가구의 경우에는 1.2%에서 4.1%로 증가하였다.⁷⁾

6) 향후 전망과 관련하여, “1세대 가구 및 단독가구는 향후 20년간 약 163만 가구가 증가할 것으로 예상되고 있다. 이들 가구의 증가는 20년간 전체 가구 증가의 각각 45.8%를 차지하여 전체가구 증가의 91.6%를 차지할 것으로 전망된다”는 발표도 있다: 정의철, “주택소요단위로서 가구 수 및 가구구조의 변화”, 통계청, 한국주택학회 주최, 「한국의 인구 및 주택 심포지움」, 2002, p.47

7) 통계청·한국주택학회, “한국의 인구 및 주택 심포지움”, 2002.9.12., 자료집, p.143:

2012년에는 65세 이상 가구주의 자가보유율은 73.5%로 다른 연령대에 비하여 가장 높다. 34세 이하 20.0%, 44세 이하 42.8%, 54세 이하 57.3%, 64세 이하 71.4%이다.⁸⁾ 이러한 현상은 노인가구의 주택의 성격을 규명하는 데에 영향을 미칠 것으로 본다. 통상의 주거용 주택에서 잔여생애자산으로서의 주택으로 전환되거나, 배드타운의 숙식장소에서 24시간 생활공간으로서의 주거공간으로 전환되고 있는 현상을 엿볼 수 있다.

셋째, 주거의식의 선진화이다. 소득향상과 주거수요의 다양화는 아래 주택실태조사의 결과 중 주택유형에서 보듯이 아파트의 비중이 여전히 높기는 하지만, 다양화하고 있는 현상을 보이고 있고, 반드시 자가주택 소유가 필요하다고 생각하는 것은 아니라는 점에서 소유중심에서 이용중심으로 변화하고 있다.

주거 주변 환경에 대한 중요성을 점점 비중있게 인식하고 있다는 점에서, 친환경적인 다양한 주거공간에 대한 선호도가 점차 높아지고 있다.

< 통계청 자료, 2012년도 주택실태조사 3) 주거의식과 주거가치관 >

주 택 유 형	자가주택 소유 필요					
	계	전혀 그렇지 않다	그렇지 않은 편이다	보 통	그런 편이다	매우 그렇다
일반 단독주택	4,683,266	16,050	281,093	558,527	2,328,515	1,499,080
다가구 단독주택	2,339,200	13,215	307,782	430,273	1,138,622	449,308

김근용외, 국민주거안정을 위한 주택정책 개편방안 연구, 국토연구원, 2003., p.12.에서 재인용.

8) 김종립 외, 전계 주거실태조사요약보고서, <표 II-34> 자가점유율과 자가보유율, p.32

주 택 유 형	자가주택 소유 필요					
	계	전혀 그렇지 않다	그렇지 않은 편이다	보 통	그런 편이다	매우 그렇다
연립/ 다세대 주택	1,796,065	19,603	201,908	412,162	839,262	323,129
아파트	8,308,021	92,650	914,293	1,371,900	4,219,765	1,709,415
비주거용 건물내 주택	292,818	1,674	41,458	29,705	140,339	79,642
주택이외 오피스텔 등	314,460	9,967	52,450	69,238	146,685	36,122

3. 주택수요의 다양화

「2012년도 주거실태조사」 결과에서도 주거 의식 및 가치관의 변화를 보이고 있다. 자기 소유 주택 보유 의식이 2010년의 83.7%에서 2012년에는 72.8%로 11% 포인트 감소하였다.⁹⁾ 주택 공급과 관련하여서는 자기 경제 형편으로 구할 수 있는 주택이 충분히 있다는 비율은 23.7%에 해당할 뿐이며, 이는 소형 주택건설 확대에 대하여 66.1%가 찬성하고, 공공임대주택 건설에 대하여 71.0%가 공급을 확대해야¹⁰⁾ 한다고 생각한다는 점 등은 향후 주택수요의 다양화에 영향을 미칠 것으로 보인다. 그밖에 주택재고 증가, 주거선호요인 변화, 가구구성의 변화에 따라 주택수요도 다양해질 것으로 예상된다. 즉, 가구원수 감소, 단독가구나 노인가구 증가 같은 가구구성 변화, 전세·월세 선호 의식 및 아파트 선호의식 등은 주거환경의 다양화를 초래할 것이다.¹¹⁾

9) 전계 2012년 주택실태조사(요약보고서), p.34.

10) 전계 2012년 주택실태조사(요약보고서), p.35.

11) 김근용외, 국민주거안정을 위한 주택정책 개편방안 연구, 국토연구원, 2003., p.10. 참조.

(1) 주택의 법령상 유형

현행법상 부동산 임대차의 목적물로서 주거용 건물의 종류는 건축법시행령 및 주택법 시행령에서 규정하고 있다. 민법 및 주택임대차보호법에는 ‘건물’ 또는 ‘주택’으로만 규정할 뿐 구체적인 주택의 종류에 대하여 규정하고 있지 않다.

주택은 ‘단독주택’과 ‘공동주택’으로 구분되고 있고(「건축법시행령」 제3조의4, 동법시행령 [별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의4 관련)), 이외에 ‘준주택’ 및 ‘도시형 생활주택’으로 「주택법시행령」에서 정하고 있다(「주택법시행령」 제2조 ~ 제4조).

1) 주택법상 주택 유형

주택에 관한 일반적 법률이라고 할 수 있는 주택법은 주택의 종류를 다음과 같이 구분하여 정의하고 있다.

① 주택과 준주택

i) 주 택

세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말한다(주택법 제2조). 이는 다시 단독주택과 공동주택으로 구분된다.

ii) 준주택

주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 주택법시행령 제2조의2에서 정하고 있다.

② 단독주택과 공동주택

구분의 기준은 구조가 단독세대용 여부이다. 즉, 주택의 구조가 단독세대 거주용 구조인지 여러 세대가 1개의 동(棟)인 주거용건물에 주거

생활을 할 수 있도록 한 것인지에 따른 것이다. 종류별 주택의 정의는 「건축법시행령」 별표의 규정에 따르도록 「주택법」은 규정하고 있다.

i) 단독주택

이는 다시 세분하여, a) 단독주택, b) 다중주택, c) 다가구주택, d) 공관(公館)으로 구분하며, 공동주택이 아닌 주택을 말한다.

넓은 의미의 단독주택에는 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설이 포함된다. 다만, 노인복지주택은 제외된다.

ii) 공동주택

이는 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다.

주택법은 공동주택의 구체적인 종류와 범위에 대하여 “제2조제2호의 규정에 의한 공동주택의 종류와 범위는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목 내지 다목의 규정이 정하는 바에 의한다.”고 규정하여 건축법시행령 제3조의4 별표1에서 정하는 바에 따르고 있다.

③ 국민주택과 민영주택

이는 주택의 구조나 이요자의 규모에 따른 구분이 아니고, 주택의 건설주체 및 그 자금에 따라 주택을 구분한 것이다.

건설주체가 민간건설업체이면, ‘민영주택’, 공공기관에서 건설하면 ‘국민주택’으로 분류된다. 국민주택은 그 재원이 국민주택기금인 점에서 구분이 된다. 물론 ‘국민주택’은 그 주택규모를 법률에서 일정한 규모 이하로 제한하고 있다는 점에서 특징이 있고, 따라서 넓게는 “국민주택규모”에 해당하는 ‘민간건설 중형국민주택’도 국민주택에 포함하기도 한다.

i) 국민주택

“국민주택”이란 제60조에 따른 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택이다.

이른바 “국민주택규모”라고 하는 주거전용면적의 제한을 가지는 주택이다. 주거의 용도로만 쓰이는 주거전용면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택이다.

「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 국민주택규모가 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하로 다르다. 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정하고 있다(주택법 제2조제3호).

ii) 광의의 국민주택

넓은 의미의 국민주택은 위의 좁은 의미의 국민주택 이외에 다음의 주택을 포함한다.

- a) 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 건설하는 주택
- b) 「임대주택법」 제2조제2호의 건설임대주택으로서 제5호의 공공택지에 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하여 임대하는 주택 중 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 주택(주택법 제2조제3의2호).

iii) 민간건설 중형국민주택

이는 건설주체가 민간건설업체인 국민주택이다. 즉, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 사업주체가 건설하는 주거전용면적이 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하의 주택이 이에 해당한다(주택법 제2조제3의3호).

iv) 민영주택

이는 광의의 국민주택을 제외한 주택을 말한다(주택법 제2조제3의4호)

④ 도시형 생활주택

이는 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 아래의 주택을 말한다(주택법시행령 제3조 참조).

즉, 도시형 생활주택은 3가지의 유형으로 구분되는데, a) 단지형 연립주택, b) 단지형 다세대주택, c) 원룸형 주택이다.

도시형 생활주택은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역[제2호의 경우에는 도시관리 또는 주거환경에 지장을 주지 아니하기 위하여 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다) 또는 시·군의 조례로 정하는 구역은 제외한다]에 건설하는 주택이다.

2) 단독주택

단독주택은 다시 i) 단독주택, ii) 다중주택, iii) 다가구주택 및 iv) 공관(公館)으로 세분화된다(건축법시행령 제3조의4 별표1 참조).

① 단독주택¹²⁾

i) 단독주택

ii) 다중주택(「건축법시행령」 [별표 1] 1. 나)

a) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것

b) 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말한다)

12) 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택 제외)을 포함한다.

- c) 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하인 것
- iii) 다가구주택(「건축법시행령」 [별표 1] 1. 다)
 - a) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
 - b) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하일 것
 - c) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것
- iv) 공 관(公館)

3) 공동주택

아파트, 연립주택, 다세대주택, 학생복지주택을 포함한 기숙사가 공동주택에 해당하며, 공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외) 및 「주택법시행령」 제3조제1항에 따른 원룸형 주택을 포함한다.

건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택이다.

층수와 면적에 따른 구분이 있는 바, 아파트나 연립주택에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외한다. 다세대주택의 층수를 산정할 때 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 모든 유형의 공동주택의 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

① 아파트

주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택(「건축법시행령」 [별표 1] 2. 가)

② 연립주택

주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택(「건축법시행령」 [별표 1] 2. 나)

③ 다세대주택

주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)(「건축법시행령」 [별표 1] 2. 다)

④ 기숙사

학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조를 갖추되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)(「건축법시행령」 [별표 1] 2. 라)

4) 준주택

주택 외의 건축물과 그 부속토지로 주거시설로 이용가능한 시설 등으로 아래의 기숙사, 고시원, 노인복지주택, 오피스텔이 이에 해당한다(주택법 제2조 1의2 참조).

① 기숙사

학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조를 갖추되, 독립된 주거의 형태를 갖

추지 아니한 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함)
(「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목)

② 고시원

다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시
원업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것을 말한다. 이하
같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱
미터 미만인 것 또는 숙박시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니
하는 것을 말한다(「건축법 시행령」 별표 1 제4호과목 및 제15호다목).

③ 노인복지주택

노유자시설 중 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니
하는 것을 말한다)(「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목)의 한 종류로
서 ‘노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지
도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으
로 하는 시설’(「노인복지법」 제32조제1항제3호)을 말한다

※ 노인복지법 제32조: 노인주거복지시설

제32조(노인주거복지시설) ① 노인주거복지시설은 다음 각 호의 시설로 한다.
1. 양로시설: 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의
를 제공함을 목적으로 하는 시설
2. 노인공동생활가정: 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖
에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
3. 노인복지주택: 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편
의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공
함을 목적으로 하는 시설
② 노인주거복지시설의 입소대상·입소절차·입소비용 및 분양·임대
등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

③ 노인복지주택의 설치·관리 및 공급 등에 관하여 이 법에서 규정된 사항을 제외하고는 「주택법」의 관련규정을 준용한다.

시니어타운 또는 실버타운(silver town)은 「‘고령화사회’에 대비하여 고령자의 건강증진, 노후복지향상, 생산적인 여생정리 등 노인들의 레저 수요를 효율적으로 수용하기 위한 목적으로 일정 지역에 보양시설, 의료시설, 관광·레크레이션 시설 등을 종합적으로 개발하여 시장원리에 입각하여 수용자에게 제공하는 노인전용 생활거주공간」을 말한다.¹³⁾ 이는 노인복지법에서 규정하고 있는 노인주거복지시설과는 차이가 있다. 즉, 노인주거복지시설의 하나인 노인복지주택은 “생활지도, 상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 반면에, 시니어타운은 시설 자체가 이러한 편의성에 중점을 두고 설계되고, 건축되었을 뿐, 이를 위한 노인복지서비스를 병행하여 제공하는 것은 아니라는 점에 차이가 있다. 이는 국가의 주거복지 정책과 고령자 주거시설에 대한 민간투자자와 관련이 있다. 아래 표¹⁴⁾는 주요국가의 주거복지 정책을 정리한 것이며, 이는 주택문화가 변화하고 있음을 보이고 있다.

※ 시니어타운

국 가	특 징
영 국	- 950년대 이후, 고령자 보호시설인 “노인홈”의 시설보호와 장기입원환자에 대한 문제제기가 되면서 20~40호 정도의 소규모 보호주택 Sheltered housing)의 공급 확대

13) 고경동·김상구, “실버타운의 입주선택에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 『사회과학연구』 제25집 3호, 2009.9, p.127.

14) 정성구·김주은, 광주권 테마형 집합주거 조성에 관한 연구, 광주발전연구원, 2010, p.48 <표19>

국 가	특 징
	<ul style="list-style-type: none"> - 1980년대 이후, 사회보장제도를 개편하여 주거복지정책의 방향을 지역사회보호서비스 (community care service)로 전환
독 일	<ul style="list-style-type: none"> - 1974년 “노인홈에 관한 법”이 제정되면서 고령자의 시설수용에 대한 문제의식 제기 - 1990년대 들어 정부차원에서 고령자 친화형주택을 개발하고 육성하여 시설보호보다는 자립적인 생활이 가능한 주택을 개발 - 1999년 연방정부 차원에서 “노년의 주거를 내 마음대로 (Shelbstbestimmt Wohnen im Alter)”라는 고령자 친화형 주택단지 프로젝트 시작
스웨 덴	<ul style="list-style-type: none"> - 1980년대 고령자의 시설중심 보호정책이 사회적문제로 대두되면서 자택중심으로 전환하였으며 서비스아파트(Servicehus)를 공급 - 1994년 고령자주거복지정책이 “일상을 자신의 집에 살기”라는 장애유무나 연령에 관계없이 누구든지 평범한 환경 속에서 평범한 생활을 영위(normalization)를 목표로 설정
미 국	<ul style="list-style-type: none"> - 고령자주거복지정책은 공공부문은 제한적이며, 민감 부문 위주의 시장경제를 활용하고 주요재원을 국가가 부담하는 방식으로 추진 - 고령자주거시설이 의료기능 및 시설 개념이 강하여 부정적인 인식이 커지자, 최근에는 주거개념을 강화시키고, 고령자의 자립적인 삶을 영위하는 방향으로 전환
일 본	<ul style="list-style-type: none"> - 1964년부터 개호가 필요로 하는 고령자를 대상으로 하는 고령자복지시설을 주로 공급 - 1985년 이후 고령자주거복지정책의 방향이 “정상화(normalization)”전환 - 이에 따라 실버하우징(1987), 시니어주택(1990), 고령자용 우량임대주택(1998)등 자립과 개호를 배려한 주택 공급 및 정비에 중점

시니어타운과 관련하여, 베이비부머의 주거선택 분석을 위한 한 조사에서는 그 결과의 분석으로 “주거형태는 자녀와 동거하는 문제에서 의식변화가 일어나고 있으므로 노인 부부만을 중심으로 생활할 수 있는 주택을 공급하되 규모는 소형위주로 하며, 공급방식은 분양이 바람직하다”¹⁵⁾는 결론을 제시하고 있다.

고령사회와 주거문제의 연관성은 베이비붐 세대의 은퇴문제로 고령사회의 가속화와 함께 새로운 양상의 주거문제가 발생할 가능성이 커지고 있다는 견해¹⁶⁾도 주거문화의 중요한 변화를 의미한다.

④ 오피스텔

업무시설 중의 하나이며, ‘업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것’을 말한다(「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목)

5) 도시형 생활주택

주택법상의 주택 유형 중 하나이며, 단지규모 및 주거전용면적규모에 따른 구분이다. 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 주택법시행령 제3조에서 정하는 아래의 주택이다.

i) 단지형 연립주택

「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 해당하는 주택 중 제2호의 원룸형 주택을 제외한 주택(주택법시행령 제3조제1항제1호)

15) 강창호·박창수, “주거만족도가 베이비부머의 주거선택에 미치는 영향”, 「한국지적정보학회지(제11권제2호), 2009.112, p.115.

16) 서수복, “베이비붐 세대의 은퇴이주요인과 주택정책의 함의”, 「국토계획」(제45권 제5호), 2010.10, p.93.

ii) 단지형 다세대주택

「건축법 시행령」 별표 1 제2호 다목에 해당하는 주택 중 제2호의 원룸형 주택을 제외한 주택(주택법시행령 제3조제1항제1의2호).

서울시의 도시형 타운하우스도 단지형 다세대주택에 해당한다. ‘서울시 도시 및 주거환경 정비조례’의 개정으로 도시형 타운하우스 보급을 확대하고 있다¹⁷⁾,

타운하우스의 사전적 의미는 common space라고 하는 공동정원에 연속저층으로 건축된 주택으로 단독주택과 공동주택의 장점을 겸한 것으로 1~2층의 단독주택이 10~100가구씩 모여 정원과 담을 공유하는 단독주택군으로 정의할 수 있다.¹⁸⁾

타운하우스는 단지 내 정원과 커뮤니티 그리고 주차 등의 공간을 공유하는 4층 이하로서 단독형, 연립형, 테마형 등의 형태를 가질 수 있는 주거형태로, 보다 넓은 의미를 가지고 있으며, 도심 내 전원주택이라는 의미로 사용되기도 하고, 아파트를 대신할 향후 대안주택으로 부각되기도 한다.¹⁹⁾

iii) 원룸형 주택

「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택

- 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치할 것

17) 단독주택 지역을 도시형 타운하우스로 재건축하면 전체 건립가구 수의 20% 이상을 전용면적 60㎡ 이하 소형 주택으로 건립해야 하는 의무조항이 면제되고, 60㎡ 이하 소형 주택 없이 85㎡ 이하 주택을 전체 가구 수의 60%까지 지을 수 있도록 하고 있다: 정성구·김주은, 전계 광주권 테마형 집합주거 조성에 관한 연구, p.59.

18) 저층 집합주거의 범주에 드는 타운하우스는 전원주택과는 달리 공동주택으로 볼 수 있으며, 전원주택 혹은 단독주택의 장범과 공동주택의 공동편의시설 등의 장점이 합쳐져 자연친화적 주거, 독립된 프라이버시, 보안시스템 도입,공동커뮤니티 등이 계획적으로 이루어지는 것이다.: 정성구·김주은, 전계 보고서, p.19.

19) 정성구·김주은, 전계 보고서, p.19.

- 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만, 주거전용 면적이 30제곱미터 이상인 경우 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.
- 세대별 주거전용면적은 14제곱미터 이상 50제곱미터 이하일 것
- 각 세대는 지하층에 설치하지 아니할 것

건축법은 단지형 연립주택 및 단지형 다세대주택의 경우 층수 제한을 하고 있는데, 예외적으로 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 건축할 수 있도록 허용하고 있다.

건축법은 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없도록 제한하고 있으며, 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없도록 하고 있다. 다만, i) 원룸형 주택과 그 밖의 주택 1세대를 함께 건축하는 경우, 또는 ii) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 준주거지역 또는 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우에는 예외로 허용하고 있다.

(2) 통계 분류상 주택 형태

1) 주거실태조사의 주택 유형

2012년 주거실태조사에서는 일반가구가 거주하는 주택의 유형을 i) 단독주택(일반 단독, 다가구 단독), ii) 아파트, iii) 연립주택, iv) 다세대주택, v) 비거주용 건물내 주택, vi) 주택이외의 거처로 나누고 있다. 그 연도별 분포 추이는 다음 표와 같다.²⁰⁾

20) 국토부, 전계 2012년도 주거실태조사, p.55. <표3.13> 중 발췌.

구 분	단독 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물내 주택	주택 이외의 거처	계
2006	44.6	41.8	3.3	7.4	1.8	1.3	100.0
2008	42.9	43.9	3.3	7.2	1.1	1.6	100.0
2010	40.4	47.1	4.5	5.6	1.1	1.3	100.0
2012	39.6	46.9	3.0	7.2	1.7	1.7	100.0

6) 저층 집합주택

연립주택, 다세대주택 혹은 빌라 등이 저층 집합주택에 해당한다. 저층 집합주택은 법령상의 분류는 아니며, 주택시장에서의 분류에 해당한다. 주택시장에서는 2호 연립주택(Semi-Detached House), 로우하우스(Row House), 타운하우스(Town House), 중정형주택(Patio House), 테라스하우스(Terrace House) 등으로 다양한 명칭을 사용하고 있다.

아래 표는 이러한 저층 집합주거의 유형별 특징을 정리한 것이다.²¹⁾

최근의 저층 집합주택은 고층 건축물에서 오는 위압감을 줄일 수 있으며, 공유공간(커뮤니티시설 및 놀이터 등), 혹은 녹지공간의 이용이 단독주택과 유사한 프라이버시를 확보함과 동시에 누릴 수 있는 시설들이 존재하기 때문에 단지 내에서 적정한 사회적 교류가 이루어질 수 있으며, 여러 가지 면에서 쾌적하고 훌륭한 주거환경을 접할 수 있게 되는 등 단독주택의 장점과 고층주택의 단점을 보완하는 특성을 가지고 있다.²²⁾

21) 정성구·김주은, 전계 보고서, p.16.

22) 정성구·김주은, 전계 보고서, p.15.

제 2 장 주거문화 변화 및 부동산 이용 유형 변화 현황

주 거 유 형	배치계획	
	구 성	특 성
2호 연립 주택	- 3면이 개방되므로 가장 융통성있게 구성	- 단독주택과 같은 수준의 주거확보 가능 - 반독립주택이라고도 부름
로우 하우스 Row House	- 북쪽으로 입구를 가지고 남쪽으로 길게 배치되는 것이 이상적	- 도로에 수직되게 배치(cul-de-sac) 전정과 후정을 가짐 - 부분적으로 간벽의 제거가 이루어지며 공공시설 및 도로건설비도 절약, 급격한 경사지에 부적합
타운 하우스 Town House	- 개별 주차가 옥내에 이루어지면 넓은 도로폭을 필요함. - 주호 좌우연립	- 개별정원, 마당을 갖고 어린이의 감독이 용이 - 정원의 프라이버시를 위해 양쪽 경계벽의 높이 및 길이가 중요 - 서비스 동선을 건물전면에 집중시킴으로써 주호의 프라이버시 확보
중정형 주택 Patio House	- 독립건물을 전후좌우로 연속시킴 - 다양한 구성 가능	- 대지는 대개 정사각형으로 분할, 가운데중정이 남쪽 또는 남서쪽을 향하도록 함. - 주택에 이르는 진입통로들은 여러 가지 다양성을 제공하고 최대의 프라이버시와 거주적합성 제공 - 연립주택으로 사용되면 대지의 최대이용 가능 - 거주영역이 완전히 또는 부분적으로 마당을 에워싸고 있는 형태

주거유형	배치계획	
	구성	특성
테라스 하우스 Terrace House	아래층 지붕위를 위층의 테라스로 이용 자연경사적용시 계단처럼 생긴 테라스 하우스, 인공적으로 계단을 만드는 테라스 하우스도 있음	- 가로보도와 긴밀한 관계 - 전면폭 7.27m를 구획의 기본단위로 하고있으며 형태적 특성은 전면 폭의 협소함에 대한 깊이 방향의 자유도를 이용한 주거방식

주거유형	평면계획	
	구성	특성
2호 연립주택	- 자유로운 설계 가능 - 하나의 독립주택으로 봐도 무관함	- 대지면적절약 가능 - 기반조성 경비 적게 듦
로우 하우스 Row House	- 세장형 평면으로 거실은 아래층에 침실은 위층에 설치 - 1층에 부모님을 위한 침실을 둘 수 있음	- 공, 사실을 분리 가능 - 생활주기에 대응(부분임대가 용이)
타운 하우스 Town House	- 평면구성은 연속주택과 유사하게 구성 - 일부 적층, 2층을 형성하여 고밀도로 양호한 주거환경을 얻을 수 있음	- 경제적 건물 형태가 가능 - 주차장 차고는 공동주차 시설을 이용하거나 각 호당 개별주차 가능
중정형 주택 Patio House	- 한쪽에 거실공간을, 다른편에 침실공간을 교차하는 부분에서 비스공간 있음	- L자형 평면으로 중정을 에워싸고 있음 - 중정을 향하여 개방되므로 환기와 채광이 분리
테라스 하우스 Terrace House	- 일반적으로 3~4층 건물이며, 주 진입구 측에는 중요한 방이 위치하고 뒷부분에는 정원위치	- 반드시 지하층이 있으며, 지하부분이 있는 곳을 전면도로 사용

제 3 장 부동산 이용 유형 변화와 관련 법제

제 1 절 임대차제도로의 전환에 따른 법적 과제

1. 임대차 활용의 증가와 관련 법제

(1) 주택의 임대차

① 관련 법령

현행 주택임대차에 관하여 법률 및 고시 지침 등을 살피는 아래와 같다.

- 「민법」 임대차 규정
- 「주택임대차보호법」
- 「임대주택법」
- 「보증자리주택건설 등에 관한 특별법」
- 관련 고시 지침
 1. 기존주택 전세임대 업무처리지침 [국토교통부훈령 제10호]
 2. 분납임대주택의 표준임대료 [국토해양부고시 제2012-535호]
 3. 성폭력피해자 국민임대주택 우선 입주관련 지침 [여성가족부지침]
 4. 신혼부부 전세임대 업무처리지침[국토교통부훈령 제13호]
 5. 아파트 표준임대차계약서 [공정거래위원회표준약관 제10002호,]
 6. 영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 [국토해양부고시 제2012-535호]
 7. 임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료[국토해양부고시 제2012-535호]
 8. 보증자리주택업무처리지침[국토해양부 제933호]

9. 한국토지주택공사 주택임대규정 [한국토지주택공사규정 제32호]

(2) 임대주택의 임대차

① 「임대주택법」상 임대주택

임대주택법의 적용을 받는 임대주택은 「임대 목적에 제공되는 건설 임대주택 및 매입임대주택」이다. 임대인은 임대사업자이며, 일정한 경우 주택건설사업자가 임대사업자 등록을 한 경우도 포함된다. 주택임대차보호법에서 임대차기간이 최소 2년으로 정하고 있는 것과 달리 장기전세주택의 경우에는 20년의 범위내, 준공공임대주택의 경우에는 10년 이상의 임대차기간을 상정하고 있다는 점에서 특징이 있다.

임대사업자는 ‘국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 임대주택법」제6조에 따라 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자 또는 같은 법 제7조에 따라 설립된 임대주택조합’이다.

i) 건설임대주택

건설임대주택은, a) 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택, b) 「주택법」 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주택으로서 제6조에 따른 임대사업자 등록을 마치고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임대하는 주택이다.

건설임대주택은 다시 ‘공공건설임대주택’과 ‘민간건설임대주택’으로 구분되는데, 공공건설임대주택은 a) 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하여 임대하는 주택, b) 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금(이하 “국민주택기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 건설하여 임대하는 주택 및 c) 공공사업에 따라 조성된 택지(이하 “공공택지”라 한다)에 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하여 임대하는

주택으로 세분화된다(임대주택법시행령제2조). 민간건설임대주택은 공공건설임대주택을 제외한 건설임대주택을 뜻한다.

ii) 매입임대주택

매입임대주택은 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 말하며, 「주택법」 제2조제1호의2에 따른 준주택 중 전용면적이 85제곱미터 이하이고, 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 오피스텔을 포함한다.(임대주택법시행령 제2조 및 임대주택법 제2조제3호)

iii) 전세후 임대주택

임대주택법은 ‘임대주택’의 정의에 ‘전세후 임대주택’을 포함하고 있지 않지만, 이는 입법상의 오류로 보여진다. 임대주택의 정의조항인 제2조제1호보다 ‘전세후 임대주택’에 관한 정의규정인 제2조 제1의2호가 나중에 삽입되었기 때문에 전체적으로 ‘임대주택’의 용어 정의에 오류가 생긴 것으로 해석된다. 추후 정비할 사항이다.

‘전세후 임대주택’은 “국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 전세계약의 방식으로 임차하여 공급하는 주택”(임대주택법 제2조제1의2호)을 말한다. 이는 임대주택을 건설에 의한 원시취득이나 매입에 의한 소유권 취득을 한 후에 이를 임대하는 것이 아니라, 전세계약으로 용익권을 취득한 주택을 다시 임대하는 경우이다. 즉 임대사업자가 전세권자인 경우라고 할 수 있다.

iv) 장기전세주택

이는 명칭과는 달리 채권적 전세계약을 체결한 임대주택에 해당한다. 즉, ‘장기전세주택’은 “국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말하며, 여기서 ‘전세계약방식’이란 전세등기를 하지 아니한 채권적 전세계약을 체결하는 것이며, 전세금의 지급으로 사용료를 지급한다는 점에서 보증금 및 월 일차료를 지불하는 임대차와 차이가 있다. 또한 임대기간이 20년의 범위에서 이루어진다는 점에서 일반적인 임대차와 차이가 있다.

v) 준공공임대주택

최근 임대주택법 개정(2013.12.5 시행)으로 도입된 ‘준공공임대주택’은 “매입임대주택으로서 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 10년 이상 계속하여 임대하는 전용면적 85제곱미터 이하의 주택”(임대주택법 제2조제3의3호)을 말한다.

② 보금자리주택

보금자리주택은 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 주택을 말한다.

보금자리주택은 구체적으로 i) 임대를 목적으로 공급하는 주택으로서 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제4조에 따른 보금자리주

택사업의 시행자²³⁾가 건설하거나 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제41조부터 제45조까지의 규정²⁴⁾에 따라 매입 또는 인수하여 「임대주택법」 제16조제1항 각 호에 따른 임대조건과 같은 조건으로 임대하는 주택, ii) 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모 이하의 주택으로 세분화할 수 있다.

보금자리주택을 세분화한 유형은 아래와 같다(보금자리주택 업무처리지침, 국토교통부훈령 제240호, 2013.6.3.).

○ 장기공공임대주택

- 영구임대주택: 「임대주택법」 제16조제1항제1호에 따라 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택
- 국민임대주택: 「임대주택법」 제16조제1항제2호에 따라 의무임대기간이 30년인 임대주택

23) 보금자리주택사업의 시행자는 다음의 자 중에서 국토교통부장관이 지정한 자가 된다(「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제4조)

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인(제2조제3호가목에 해당하는 사업에 한정한다)
6. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자로서 「주택법」 제9조에 따른 주택건설사업자와 공동으로 사업을 시행하는 자(보금자리주택지구 또는 「택지개발촉진법」 제2조에 따른 택지개발지구에서 시행하는 제2조제3호나목에 해당하는 사업에 한정한다)

24) 제41조부터 제45조의 규정은 i) 국민주택기금 융자금 미상환 임대주택 매입 (§41), 부도임대주택 매입 (§42), ii) 건설된 부도임대주택 중 국토교통부장관이 지정·고시하는 주택 (§42), 기존주택(주택법 제29조에 따른 사용검사 또는 건축법 제22조에 따른 사용승인을 받은 주택으로서 ‘1. 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택, 다중주택 및 다가구주택, 2. 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(국민주택규모 이하인 것)’의 매입 (§43), 건설 중에 있는 주택(규모는 기존주택과 동일한 요건 적용)의 매입 (§44), 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31제3항 및 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제3항에 따른 임대주택으로 인수자가 인수하지 아니한 경우의 임대주택 인수 (§45)를 말한다.

○ 공공임대주택

- 10년 임대주택: 「임대주택법」 제16조제1항제3호에 따라 의무임대기간이 10년인 임대주택
- 분납임대주택: 「임대주택법시행령」 제22조제3항에 따라 임대보증금 없이 분양전환금을 분할하여 납부하는 임대주택
- 장기전세주택: 「임대주택법」 제16조제1항제2호의2에 따라 20년의 범위 안에서 전세계약을 통하여 공급하는 임대주택
- 5년임대주택: 「임대주택법」 제16조제1항제4호에 따라 의무임대기간이 5년인 임대주택

보금자리주택사업의 시행자는 임대주택사업자보다 그 범위가 넓다. 즉, 임대주택사업자에 해당하는 자 이외에 「임대주택사업자에 해당하는 자」가 총지분의 100분의 50을 과하여 출자·설립한 법인(보금자리주택지구조성사업을 목적으로 하는 경우에 한정) 또는 「임대주택사업자에 해당하는 자가 주택법 제9조에 다른 주택건설사업자와 공동으로 보급자리주택지구 또는 「택지개발촉진법」 제2조에 따른 택지개발지구에서 시행하는 보급자리주택건설사업을 시행하는 자이다.

임대주택사업자	보금자리주택사업시행자
국가 또는 지방자치단체	1. 국가 또는 지방자치단체
한국토지주택공사	2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
지방공사	3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
임대사업자로 등록한 자	4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
임대주택조합	5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과

임대주택사업자	보증자리주택사업시행자
	하여 출자·설립한 법인(제2조제3호가목에 해당하는 사업에 한정한다)
-	6. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자로서 「주택법」 제9조에 따른 주택건설사업자와 공동으로 사업을 시행하는 자(보증자리주택지구 또는 「택지개발촉진법」 제2조에 따른 택지개발지구에서 시행하는 제2조제3호나목에 해당하는 사업에 한정한다)

2. 표준임대차계약서

(1) 사용 의무

임대주택법의 적용대상이 되는 임대주택은 같은 법(제32조)에 의하여 표준임대차계약서의 사용이 의무화되어 있다.

(2) 계약 내용 및 특약 사항

임대주택법에서 표준임대차계약서에 포함시켜야 할 사항 및 특약사항을 정리, 요약하면 다음과 같다.

<ol style="list-style-type: none"> 1. 임대보증금 2. 임대료 3. 임대차 계약기간 3의2. 제17조에 따른 임대보증금의 보증에 관한 사항 4. 임대사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항 5. 임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항 6. 그 밖에 국토교통부령(제21조제3항)으로 정하는 사항

임대주택법시행규칙으로 정하는 사항은 다음과 같다.

1. 분양전환 시기 및 분양전환가격 산정 기준(「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 임대주택 중 법 제16조제1항제3호 및 같은 항 제4호에 해당하는 임대주택인 경우만 해당한다. 다만, 민간건설임대주택 및 영 제13조제5항 각 호에 해당하는 주택인 경우에는 분양전환가격 산정 기준을 포함하지 아니할 수 있다)
2. 분납금의 납부 시기 및 산정 기준(분납임대주택인 경우만 해당한다)

a. 아파트 표준임대차계약서(공정거래위원회표준약관 제100002호. 1995.12.5. 일부개정)

i) 계약사항

○ 표시부

- 계약자
- 계약일
- 임대주택의 표시
- 계약조건

ii) 계약조건

- 임대보증금·임대료 및 임대차기간
- 임대주택의 입주일
- 임대료의 계산
- 관리비와 사용료
- 임대조건 등의 변경
- 을(임차인)의 금지행위
- 을(임차인)의 승인의무
- 임대주택관리의 범위

- 보수의 한계
- 임대차계약의 해제 및 해지
- 임대보증금의 반환
- 임대주택의 매각
- 소 송: 관할법원
- 특 약:
 - 관리비와 사용료 산정 및 납부방법,
 - 위약금 및 불법거주에 의한 배상금·손해금
 - 계약체결후 임차인의 주소지 이전
 - 분양전환가격의 산정방법
 - 분양전환가격의 기초가 되는 아파트 분양가격
 - 분양시 당해주택의 보수·수선범위
 - 원상회복
 - 필요비·유익비 반환조항
 - 계약의 해석조항

제 3 장 부동산 이용 유형 변화와 관련 법제

< 표준계약서 >

* 제1조~제13조는 임대주택법에 의해 그 사용이 의무화되어 있는 표준임대차계약서를 그대로 사용하고, 그 외에 필요한 사항을 따로 제14조에 특약사항으로 정하는 것임.

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인_____ (이하 "갑"이라 한다)과 임차인_____ (이하 "을"이라 한다)은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 "갑"과 "을"이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

(1) 갑

가. 성명(또는 회사명) : _____ (서명 또는 인)

나. 주소(주사무소 소재지) : _____ (전화번호)

다. 주민등록번호(사업자등록번호) : _____

라. 임대사업자등록번호 : _____

(2) 을

가. 성명 : _____ (서명 또는 인)

나. 주소 : _____ (전화번호)

다. 주민등록번호 : _____

2. 계약일 : _____ 년 _____ 월 _____ 일

3. 임대주택의 표시

주택소재지						
주택의 유형	<input type="checkbox"/> 아파트 <input type="checkbox"/> 연립주택 <input type="checkbox"/> 다세대주택 <input type="checkbox"/> 다가구주택 <input type="checkbox"/> 기타 타					
임대주택의 면	방의 수	평형별	면 적 (㎡)			
			전용면적	공용면적	지하주차장 면 적	합 계
임대주택법 제2조의 규정에 의한 임대주택의 종류	<input type="checkbox"/> 건설임대주택 - 공공건설임대주택 <input type="checkbox"/> - 민간건설임대주택 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 매입임대주택			
임대주택에 딸린 부대·복리시설의 종류						
담보물권 설정여부	<input type="checkbox"/> 없음		<input type="checkbox"/> 있음. - 담보물권의 종류 : _____ - 설정금액 : _____ - 설정일자 : _____			

제 1 조(임대보증금·임대료 및 임대차기간) ① “갑”은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 임대보증금 및 임대료와 임대차기간을 아래와 같이 정하여 “을”에게 임대한다.

구	분	임대보증금	월 임대료
금	액		
임대차기간			

② “을”은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 “갑”에게 지불하기로 한다.

계	약	금	원정은 계약시에 지불
증	도	금	원정은 . . . 에 지불
잔		금	원정은 . . . 에 지불함.

③ “을”은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 임대보증금을 이자없이 “갑”에게 예치하여야 하며, 제2항의 기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 한국주택은행 일반자금대출 연체이율을 적용하여 산출한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

④ “을”은 당월분 임대료를 매월 말일까지 납부하여야 하며, 이를 이행하지 아니할 경우에는 연체된 금액에 대하여 제3항의 규정에 의한 연체요율로 계산한 연체료를 가산 납부하여야 한다.

제 2 조(임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주일은 . . . ~ . . . 까지로 한다.

제 3 조(임대료의 계산) ① 임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 임대료는 일단위로 산정한다.

② 입주당월의 임대료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간이 종료한 날부터 기산한다.

제 4 조(관리비와 사용료) ① “을”은 관리비와 사용료를 “갑” 또는 “갑”이 지정한 관리주체에게 별도의 특약으로 정하는 기간까지 납부하여야 하며 이를 이행하지 아니할 경우에는 “갑”은 “을”로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항의 규정에 의한 연체요율로 계산한 연체료를 가산 납부하게 할 수 있다.

② “갑”이 관리비와 사용료를 징수하고자 할 때에는 관리비와 사용료의 부과내역서를 첨부하여 “을”에게 이를 납부할 것을 통지하여야 한다.

제 5 조(임대조건 등의 변경) “갑”과 “을”은 다음 각호의 1에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비 또는 사용료 및 제납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 임대료의 조정은 임대주택법 및 주택임대차보호법에서 정하는 바를 위배하여서는 아니된다.

1. 물가 기타 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. “갑”이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가액에 현저한 변동이 있을 때

제 6 조(“을”의 금지행위) “을”은 다음 각호의 1에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 임대주택법의 규정에 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위

4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 “갑”과 “을”이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조(“을”의 수인의무) “을”은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

제8조(임대주택관리의 범위) 위 주택의 공동부분과 부대시설 및 복리시설은 “갑” 또는 “갑”이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 “을”이 관리한다.

제9조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 “갑”의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 “을”이 훼손하거나 멸실한 부분 또는 보수주기 내에서의 소모성 자재의 보수 또는 수선은 “을”의 부담으로 한다.

② 제1항의 규정에 의한 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제14조의 규정에 의한 특약으로 따로 정할 수 있다.

제10조(임대차계약의 해제 및 해지) ① “을”이 아래 각호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “갑”은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 법 제13조의 규정에 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
3. 임대차기간이 시작된 날부터 3월 이내에 입주하지 아니한 경우. 다만, “갑”의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 임대료를 3월 이상 연속하여 연체한 경우
5. 임대주택 및 그 부대시설을 “갑”의 동의를 얻지 아니하고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 경우
6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우

7. 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공 건설임대주택의 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·판결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우와 당해 임대주택의 입주자 모집 당시 주택공급에관한규칙 제8조 단서의 규정에 의하여 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.

8. 기타 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

② “을”은 아래 각호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 시장·군수 또는 구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. “갑”이 시장·군수 또는 구청장이 지정한 기간내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
3. “갑”이 “을”의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 손괴 또는 철거시킨 경우
4. “갑”의 귀책사유로 입주기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. “갑”이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제11조(임대보증금의 반환) ① “을”이 “갑”에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 “을”이 “갑”에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

② 제1항의 경우 “갑”은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 “을”이 “갑”에게 납부하여야 할 임대료·관리비 등 제반 납부액과 제9조제1항의 규정에 의한 “을”의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제14조의 규정에 의한 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 의한 배상금·손해금 등 “을”의 채무를 임대보증금에서 우선 공제

하고 그 잔액에 대하여 반환한다.

③ “을”은 위 주택을 “갑”에게 명도하는 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 종료되지 아니한 것을 말한다) 지불 영수증을 “갑”에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제12조(임대주택의 매각) “갑”은 위 주택이 임대주택법시행령 제9조 제1항제2호 및 제3호의 임대주택에 해당하는 경우 다음 각호의 조건에 따라 매각한다.

1. 위 주택의 매각시기는 최초 입주 지정기간 종료후 ()년으로 한다.
2. 위 임대주택의 매각가격 산정기준은 입주자모집공고안에서 정한 바에 따른다. 다만, 입주자모집공고에서 정하지 아니한 경우에는 별도 특약으로 정한다.

제13조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, “갑”과 “을”간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제14조(특약) ① 제4조 제1항의 규정에 의하여 “을”은 관리비와 사용료를 다음 각호에 따라 납부하여야 한다.

1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.
 2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일로부터 기산한다. 다만, 입주지정기간을 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간이 종료한 날로부터 기산한다.
- ② 제11조제2항의 규정에 의하여 위약금 및 불법거주에 의한 배상금·손해금은 다음 각호에 따른다.

1. “을”이 제10조제1항 각호의 1에 해당하거나 “을”의 일방적인 요청으로 인하여 본계약을 해제 또는 해지할 경우에는 “을”은 “갑”에게 위약금으로 해제 또는 해지시의 임대보증금 및 임대료를 기준으로 하여 임대보증금을 한국주택은행 1년만기 정기예금 이율에 따라 연임대료로 산정한 금액(2년분)과 약정 월임대료의 2년분에 해당하는 금액을 합한 임대료 총액의 100분의 10을 배상한다. 단, 계약기간이 1년이하인 경우에는 1년분만을 계산하기로 한다. 그러나 다음 각호의 1에 해당하는 경우로서 증빙자료를 첨부하여 당해 임대사업자의 동의를 얻은 경우에는 위약금 납부를 면제할 수 있다.
 - (㉠) 근무·생업 또는 질병치료 등을 이유로 임차인이 거주하는 주택 건설지역(특별시·광역시·시·군의 행정구역 또는 도시계획구역을 말한다)과 다른 주택건설지역으로 퇴거하고자 하는 경우
 - (㉡) 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우
 - (㉢) 해외로 이주하거나 1년 이상 해외에 체류하고자 하는 경우
2. “갑”이 제10조제2항 각호의 1에 해당하여 “을”이 계약해제 또는 해지할 경우에는 “갑”은 “을”에게 위약금으로 제1호의 규정에 의한 방법으로 계산한 금액을 배상한다.
3. “을”은 이 계약 종료일 이후에도 주택을 명도하지 아니할 경우에는 계약의 해제·해지 통보일 이후 1개월이 경과한 날로부터 주택을 명도한 날까지의 기간동안 임대료와 관리비의 1.5배에 상당하는 금액을 일할로 계산하여 불법거주에 의한 배상금·손해금등 “을”의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.
 - ③ “을”이 계약체결후 주소지 이전이 있을 시에는 즉시 이전된 주민등록등본 1통을 “갑”에게 제출하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니할 경우 “갑”의 “을”에 대한 모든 통고는 종전 주소지로 발송

하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 보고 또한 계약서상의 주소가 부정확한 것도 이와 같다.

④ 제12조 제2호 규정에 의하여 분양전환가격의 산정방법은 건설원가와 감정평가가격의 산술평균가격으로 한다. 다만, 이 경우에도 분양전환 당시의 주택분양가 원가연동제시행지침에 의하여 산출한 당해주택의 분양(예상)가격에서 임대기간중의 감가상각비를 공제한 금액을 초과할 수 없다.

⑤ 분양전환가격의 기초가 되는 최초 입주공고일 기준 본 아파트의 분양가격은 일금 원정이며 이 중 택지비는 일금 원 정이다.

⑥ 본 아파트의 분양시 당해주택에 대한 “갑”의 보수·수선범위는 ()으로 한다.

⑦ (원상회복)

1. “을”이 임대주택을 “갑”에게 명도하는 경우 “갑”은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시하며 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손, 멸실 또는 원형변경등이 있는 때에는 “을”은 이를 원상회복하거나 원상복구비용을 납부하여야 한다. 단, 일반적으로 허용되는 마멸 또는 마손의 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 전항에서 원상회복되지 않을 경우, 정부표준품셈(해당년 기준) 및 시중노임단가에 의거 금액을 산출하여 “을”로 하여금 납부하게 하거나 또는 “을”이 예치한 임대보증금에서 그 금액을 공제한다.

⑧ (필요비·유익비 반환조항) “을”이 임차물의 보존에 관한 필요비 및 유익비의 지출이 예상될 경우 “갑”과 “을”은 상호협약하여 “갑”의 동의를 득한 후 시행하며 이 경우 “을”은 “갑”에게 그 상환을 청구할 수 있다.

⑨ (계약의 해석조항) 이 계약에 명시되지 아니한 사항 또는 계약의 해석에 관하여 이의가 있는 경우에는 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하되, 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

b. 임대주택 임대차계약

임대주택의 표준임대차계약서는 3종류로 목적물에 따라 달리 정하고 있다

즉, a) 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 임대주택, b) 분납임대주택, c) 그 밖의 임대주택으로 구분하여 각각 임대주택법시행령 별지 제20호서식, 별지 제20호의2서식 및 별지 제21호서식에 따르도록 하고 있다.

제 2 절 단독세대 증가와 관련 부동산법제 정비문제

1. 주거공간 소형화와 주택관련법제 개선문제

지금까지의 주택정책은 분양주택과 임대주택으로 구분하여 소형주택과 임대주택은 저소득층을 대상으로 한 주택난 해소를 위하여 수립, 시행되어 왔고, 분양주택은 전체적인 주거난의 해소와 주거생활의 안정 및 건전화를 위하여 추진되어 왔다고 볼 수 있다.

이러한 주택정책은 기본적으로 가족공동체의 주거공간으로서 주택을 상정하고 수립된 것이다. 그러나 최근 급격히 증가하고 있는 핵가족화와 1인가구화 현상은 주거공간의 소형화를 수반하고 있다. 주거공간의 소형화는 단독주택형에서 공동주택형으로 주거공간이 전환되는 것을 의미하고, 주택의 개별관리에서 공동관리로 변화되는 것을 뜻한다. 그리고 매매나 임대차의 표준약관화가 필요함을 의미한다. 정형적 계약관계로 정착되고 있다고 할 것이며, 아울러 민법에 의한 규율보다는 상법적 규율이 증가하고 있음을 나타낸다. 즉, 임대사업자에 의한 임대차가 소형 주거공간의 임대차의 주를 이룬다고 할 수 있다.

(1) 특별법상의 소형 주택 이용

현재 주택의 규모는 i) 국민주택규모, ii) 1개 동의 바닥면적 합계 660제곱미터, iii) 1개층 연면적 330제곱미터, 및 iv) 1개층 연면적 500제곱미터 를 기준으로 그 이상과 이하로 나눈다.

다중주택은 연면적 330제곱미터 이하인 경우이고, 다가구주택 및 다세대주택은 660제곱미터 이하인 경우이며, 고시원은 500제곱미터 이하인 경우에 해당한다.

준주택(기숙사, 고시원, 노인복지주택 및 오피스텔)은 소형주택에 해당하며, 위의 국민주택 및 다중주택, 다가구주택도 소형주택에 포함시킬 수 있다. 이들은 공통적으로 소유자의 이용보다는 임대차에 의한 주거공간 이용이 대부분이라는 데에 특징이 있다. 또한 준주택은 「주택임대차보호법」상의 임차권보호에 현실적으로 미흡한 경우가 적지 않다. 대항력요건에 해당하는 전입신고가 잘 이루어지지 않기 때문이며, 2년의 임차기간을 그 내용으로 하는 경우도 일반적이지 않다. 이러한 현실적인 이용 관행을 고려할 때, 준주택 및 소형주택의 경우에 임차계약서의 공증만으로 일정한 대항력 내지 우선변제권을 인정할 필요가 있다.

(2) 임대차계약에 의한 소형 주택과 주거시설 이용

「임대주택법」에 의한 임대주택과 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 의한 보금자리주택은 법정된 임대차계약 내용과 표준계약서의 의무적 사용으로 이용관계가 발생된다. 따라서 계약 자체의 공정성 등은 근거 법령의 입법적 보완 문제를 제외하고는 특별히 문제되지는 않는다. 임차인의 보호와 공공주택 보급정책의 목적에 충실하기 때문이다.

반면에 준주택이나 그밖의 소형주택의 경우에는 표준약관 도는 일반계약서에 의하여 임대차계약이 체결된다. 표준약관의 경우에는 공

정성 심사가 이루어지지만, 일반 임대차계약서에 의한 경우에는 「주택임대차보호법」에 의한 보호를 제외하고는 임대차 당사자간의 법률관계가 사적자치에 맡겨져 있다. 주거문화의 변화에 따른 입법적 보완이 필요한 영역이다.

2. 가족공동체 이외의 공동체적 주거와 법적 과제

가족공동체가 사용하는 주택 등은 거실과 부엌 등은 가족공동의 시설이다. 1인가구의 주택은 타가구의 사람이나 거주자(소유자, 임차인) 이외의 다른 사람이 사용하지 아니한다.

최근의 ‘단지형 다세대주택’은 도시형 생활주택 중에서 1인가구가 거실 및 주방 등을 공동으로 사용하는 셰어하우스나 보더리스하우스 등과 같은 형태가 등장하고 있고, 노인복지주택 내지 노인복지시설 등과 같은 주택과 복지시설이 기능적으로 결합하여 전통적인 주거의 개념에서 벗어난 형태가 나타나고 있다.

이러한 새로운 형태의 공동체적 주거는 종래의 소유권 내지 구분소유권 개념에서 출발한 이용권으로서의 임대차가 혼합계약의 형태로 바뀌고 있는 현상이라고 할 수도 있다. 이는 임대차보호법과 같이 ‘임차인’을 약자로서 특별히 임대인에 대하여 보호하려는 현행 법체계에 서 다양한 형태의 임대차로 새롭게 규율할 필요성을 제기하고 있는 것이다.

3. 주택 이외의 건물의 주거공간화와 법적 과제

법령상 주택은 「주택임대차보호법」상의 ‘주거용 건물’과 「주택법」상의 ‘주택’과 「임대주택법」상의 임대주택 및 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」상의 보금자리주택 등으로 나뉜다. 이들은 민법의 규정 중 임대차에 관한 조항의 특별법에 해당한다.

한편 법령상의 주택 이외의 건물이 주거공간으로 이용되고 특히 1인 가구나 다문화가구 등의 경우에 많이 이용되고 있다. 이는 적용법령이 「주택임대차보호법」이나 「임대주택법」 및 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」의 적용 범위에 있지 않기 때문에 사적자치에 의한 임대차 계약으로 규율된다는 점에서 당사자의 보호나 법률관계의 명확화가 어렵다는 점이 문제점이다.

법령상 숙박시설의 경우에는 호텔은 「관광진흥법」에 의한 호텔업 규정이 적용된다. 호텔업은 관광숙박업에 속하며, 관광진흥법 제3조제1항제2호에서 ‘호텔업’과 ‘휴양콘도미니엄업’을 규정하고 있다.

‘호텔업’은 “관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업”(관광진흥법 제3조제1항제2호가목)이며, ‘휴양 콘도미니엄업’은 “관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업”(관광진흥법 제3조제1항제2호나목)을 말한다.

숙박업에서 숙박은 생활의 근거지에 해당하는 거소로서 기능을 하지 아니하는 것이며, 일시적 거주를 목적으로 하는 것이다. 따라서 주소 내지 거소로서의 기능을 숙박시설은 가지고 있지 아니다. 그런데 최근 외국인 근로자 등의 경우와 같이 숙박업소에서 장기간 숙박하면서 취사를 겸하는 경우에는 생활의 근거지로서 역할을 한다고 볼 수 있다. 이러한 경우에 숙박시설로 영업을 하는 시설과 주택시설 내지 주거시설과의 구분이 모호해진다.

준주택에는 고시원, 기숙사, 오피스텔, 노인복지주택이 있는데, 숙박시설이 주거시설로서 변형, 사용되는 경우에는 더욱 주택과 주택 이외의 주거시설로서 사용가능한 시설의 한계가 모호해진다.

제 3 절 주거용 부동산의 다양화에 따른 법적 과제

주거용 부동산은 주택, 준주택, 기타 주거용시설로 구분할 수 있다. 법령에서 규율하는 주거용 부동산은 원칙적으로 전용 주거시설에 해당하는 주택이다. 「주택법」상의 주택은 이러한 전제로 입법되어 있다.

「주택법」은 물리적 공간으로서의 건축물인 주택 개념과 유형은 「건축법」에 맡기고 있다. 이 경우의 주거용 부동산은 일반 주택과 집합건물인 아파트 및 연립주택이 주거용 부동산에 해당한다.

한편, 주거용 부동산으로서의 이용 법률관계의 객체로서 볼 때는 「민법」, 「주택임대차보호법」 및 「임대주택법」 등의 임대차계약 목적물로 규정하는 체계에 있다. 임대인과 임차인 사이의 형평과 공정이란 정의를 달성하기 위한 장치가 제도화되어 적용되고 있다.

주거용 부동산의 발전 내지 다양화는 단독가구 내지 1인가구가 증가하고 1세대가구가 늘어나는 등 가족관계 내지 가정형태의 변화에 따라 주거시설과 업무용시설의 중간적 형태형에 해당하는 것으로 오피스텔, 고시원 등이 등장하게 되었다. 이러한 다양한 주거 수요의 증가에 따라 오피스텔 등에 대하여 주거용도로 사용하는 비중을 높이는 주택정책이 일부 도입되고 주거시설로 허용하기 위한 시설기준과 관리 등이 변화하게 되었다.

다문화세대의 증가와 글로벌화는 임대차보호의 사각지대에 해당하는 외국인의 임대차가 급증하게 되었다. 이들은 경제적, 사회적 약자에 해당하는 바, 실질적으로 ‘임차인 보호’와 관련된 특별법의 적용대상으로 운용되고 있다고 볼 수 없다. 임대차계약 자체의 불합리성 내지 불공정성의 문제와 함께, 주거 환경으로서 주거공간 자체가 법령상의 주택 내지 준주택으로 인정할 수 없는 건물 및 시설물, 소위 별집, 컨테이너하우스, 직장인고시원, 숙박시설에서의 장기거주 등을 주거

공간으로 변칙적으로 이용하는 경우가 늘어나고 있다.

주거용부동산의 다양화는 주거문화의 다양화에도 기인한다. 가족공동체의 주거문화, 비가족공동체의 주거문화, 사회공동체와 가족공동체의 혼합적 주거문화 등이 나타남에 따라 주거의 이용자 및 이용형태가 주거 공간의 설계 및 건축에 영향을 미치게 된 것이다.

노인복지시설 등과 같은 공공주거시설에서는 당연히 이러한 공동체적 주거공간을 마련하는 예가 적지 아니하다. 주거기능과 복지기능의 결합은 가족공동체와 사회공동체의 혼합을 초래하기도 한다. 이는 주거공간과 업무용 공간 및 상업공간을 결합하는 경우도 발생하게 되는 바, 이로 인하여 다양한 집합건물 및 복합건물 등이 건축되고 이용되는 것이다. 실버타운 등도 마찬가지로 주상복합건물에 주거복지시설을 전용주거시설에 결합시키고 있는 예에 해당한다.

이러한 주거문화와 주거공간의 결합 내지 혼합, 건물 기능의 복합화 내지 다원화는 주거용 부동산에 관한 법률관계에 여러 가지 쟁점과 입법정책 사항을 낳고 있다.

1. 임대주택의 다양화와 임대차제도

주거문화와 주거공간의 형태적 기능적 변화 및 다양화는 임대주택의 다양화에 따른 임대차제도의 문제, 도시형 생활주택과 준주택 및 특수한 주거용 부동산에 관한 이용법제를 전용주택 일변도의 법제도 및 법체계로는 한계를 초래하고 있는 바, 이와 관련된 다양한 쟁점을 낳고 있다.

(1) 임대주택의 임대차제도

주거용 부동산의 다양화는 임대주택의 다양화에서 두드러지게 나타나고 있다. 그 적용대상법령을 기준으로 보면, 민법의 적용을 받는 것은 ‘건물 기타 공작물’(민법 제619조), 「주택임대차보호법」 적용을 받는

‘주거용 건물’, 「임대주택법」의 적용을 받는 ‘임대주택’, 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」의 적용을 받는 ‘보금자리주택’, 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」의 적용을 받는 「부도공공건설임대주택」, 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」의 적용을 받는 ‘장기공공임대주택’ 등으로 나뉜다. 이러한 다양화 현상은 민법의 임대차 제도에 대한 특별법으로 특수한 임대차가 지속적으로 나타나고 있음을 의미한다. 이는 주거용 건물의 다양화와 그 궤를 같이하는 바, 부동산의 용익물권인 전세제도에서 일시적 사용에 이르기까지 다양한 주거용 건물의 이용제도가 활용되고 있다.

특히 보금자리주택의 임대차는 공공주택에 해당하므로 보금자리주택업무처리지침에서 정하는 바에 따라 임대차 이루어지는 특징이 있다. 따라서 일반 주택임대차법이나 주택임대차보호법의 적용과는 차이가 있다.

이하에서는 각 법령에서의 주거용건물 이용제도에 대하여 i) 목적물, ii) 당사자, iii) 임차기간, iv) 임차보증금 및 임차료, v) 임대조건 등 내용의 변경, vi) 계약의 갱신, vii) 특약 등으로 나누어 살펴본다. 각 법령상의 관계 및 규율 내용을 비교함으로써 향후 법제의 개선방안을 도출하고자 한다.

1) 임차 목적물

- i) 민법상 임대차의 목적물은 ‘건물 기타 공작물’이다. 목적물에 대한 특별한 제한을 두고 있지 아니하므로 당사자의 계약 자치에 맡겨져 있다.
- ii) 「주택임대차보호법」상의 임대차 목적물은 ‘주거용 건물’이다. 「주택임대차보호법」의 입법목적 및 적용범위에 관한 조항을 살펴보면, 건물 중에서 ‘주거용 건물’만 그 적용대상이 된다고 해석된다.

「주택임대차보호법」 제1조는 “주거용 건물의 임대차에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정”한다고 입법목적을 ‘주거용 건물’로 대상을 규정하고 있다. 또한 법률의 적용범위에 관한 제2조의 규정은 ‘주거용 건물의 전부 또는 일부의 임대차에 대하여 적용한다’고 규정하고 있다.

다른 법률과의 관계에서 「주택임대차보호법」은 특별히 「주택법」이나 「건축법」의 적용을 언급하고 있지 아니하다.

- iii) 「임대주택법」은 ‘건설임대주택 및 매입임대주택’, ‘전세후 임대주택’ 및 ‘장기전세주택’을 그 적용 대상 주택으로 규정하고 있다. 공공주택정책의 목적상 특별한 제한을 부가하고 있는데, 임대사업자가 임대인인 경우로 제한된다. 임대인이 임대사업자로 등록한 자가 아닌 경우에는 임대주택법의 적용이 없다는 점에 「민법」 및 「주택임대차보호법」의 특별법적 요소를 가지고 있다. 매입임대주택은 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택이며, 「주택법」 제2조제1호의2에 따른 준주택 중 대통령령으로 정하는 오피스텔(이하 “오피스텔”이라 한다)을 포함한다. 임대주택의 대상이 되는 오피스텔은 a) 전용면적이 85제곱미터 이하이고, b) 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함)을 갖춘 것이라야 한다(임대주택법시행령 제2조의2)
- iv) 「보증자리주택건설 등에 관한 특별법」은 임대 및 장기전세의 목적물을 보증자리주택으로 한다(「보증자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호 및 같은 법 시행령 제2조에서 정하는 주택), 보증자리주택 중 ‘임대를 목적으로 공급하는 주택’이며, 기타의 분양 등을 목적으로 하는 경우는 제외된다.

2) 당사자

① 임차인의 제한

주택 등 주거용 부동산의 임대차 당사자는 임대인과 임차인이며, 임대인은 소유권자 또는 전세권자이며, 경우에 따라서는 전대차도 이루어진다. 반면에 임차인은 특별한 제한을 갖지 아니한다는 것이 일반적이다.

i) 「민법」 및 「주택임대차보호법」은 임차인에 대하여 따로 정하는 바가 없다.

ii) 「임대주택법」은 임대주택의 유형에 따라 달리 하고 있다.

건설임대주택 중 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공공건설임대주택 임차인의 자격 및 선정 방법은 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따르며, 그 외의 건설임대주택 임차인의 자격 및 선정 방법은 해당 임대사업자가 정한다(임대주택법시행규칙 제12조).

매입임대주택 중 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 공급하는 이른바 공공매입임대주택)의 임차인은 무주택 세대주를 대상으로 선정하되, 임차인 선정의 우선순위 및 선정 방법은 다음과 같다(임대주택법시행령 제19조제2항 및 임대주택법시행규칙 제12조의2)

○ 제1순위에 해당하는 사람: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람

가. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자

나. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모가족

- 제2순위에 해당하는 사람: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람. 다만, 토지·건물 및 자동차 등 재산의 가액이 국토교통부장관이 정하여 고시하는 금액을 넘는 사람은 제외한다.

가. 해당 세대의 월평균소득(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원의 소득을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)이 매년 통계청장이 공표하는 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득[태아를 포함한 가구원(家口員) 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득으로 한다. 이하 이 호에서 같다]의 50퍼센트 이하인 사람

나. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 발급된 자로서 해당 세대의 월평균소득이 가목에 따른 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 사람

- 제1순위 및 제2순위 중 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 경우에는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 항목별 배점표에 따라 배점을 합산한 순위에 따라 임차인을 선정하되, 합산한 점수가 동일한 경우에는 공공매입임대주택이 소재한 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)로의 전입일이 빠른 순서로 임차인을 선정한다.

공공매입임대주택 외의 매입임대주택 임차인의 자격 및 선정 방법은 해당 임대사업자가 정한다.

- iii) 보금자리주택의 임차인은 자격 제한 및 재계약 대상자의 제한이 있다.

재계약을 하고자하는 사람은 다음 제1호의 요건을 갖추어야 하며, 제2호 및 제3호의 절차에 따라야 한다.

1. 재계약을 하고자 하는 자는 다음 각 목의 어느 하나의 요건에 적합해야 한다.
 - 가. 제51조제1항, 제3항제2호부터 제5호까지의 입주자 및 제64조의6제1항제1호의 입주자는 제51조제1항에 따른 입주자 요건을 갖출 것
 - 나. 제51조제3항제1호에 따른 부도공공임대아파트 퇴거자로서 입주자 및 제64조의6제1항제2호의 입주자는 무주택세대주일 것
2. 시장등은 재계약자격을 확인하여 임대기간 만료일 3월전에 재계약 대상자를 시행자 및 입주자에게 통보해야 한다. 이 경우 시행자가 선정한 입주자는 시행자가 재계약자격을 확인하여 입주자에게 통보한다.
3. 재계약시 제52조에 따라 국민주택기금 대출금 상환여부를 확인해야 한다.

② 임대인의 제한

- i) 「민법」 및 「주택임대차보호법」은 임대인에 대하여 따로 정하는 바가 없다.
- ii) 「임대주택법」은 임대주택의 유형에 따라 달리 하고 있다.

임대주택의 임대인은 원칙적으로 같은 법에서 규정한 ‘임대사업자’이다.

「임대주택법」상의 임대사업자는 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 「임대주택법」 제6조에 따라 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자 또는 「임대주택법」 제7조에 따라 설립된 임대주택조합이다.
- iii) 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」상의 임대차 당사자는 보금자리주택의 유형에 따라 다르다. a) 기존주택의 임대차계약은 시행자와 보금자리주택업무처리지침에서 정하는 바에 따라 선

정된 입주자가 체결한다. b) 제55조에 따라 운영하는 주택은 입주자의 생활을 관리하는 기관 또는 단체가 체결한다.

③ 임차기간

- i) 「민법」의 경우에는 임차기간의 제한을 두고 있지 않다. 「주택임대차보호법」은 최소 임대차기간을 2년으로 하고 있다.
- ii) 「보금자주택건설등에 관한 특별법」의 경우에는 보금자리주택의 유형에 따라 다르다.

신규입주가구의 최초 임대기간은 2년으로 하고, 최초 임대기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되, 재계약은 4회(제64조의6제1항제1호에 따라 공급받은 주택에 계속 거주한 자는 5회)를 초과할 수 없다. 이 경우 임대기간 동안은 제51조제1항·제2항 및 제3항에 따른 입주자의 자격상실여부와 관계없이 기존주택에 거주할 수 있으나, 제5항제7호에 따라 임대차계약이 해지된 경우에는 해당 임대주택을 시행자에게 내어주어야 한다.

- a) 영구임대주택: 임대차 기간의 임차인 사망시까지
- b) 국민임대주택: 의무임대기간 30년(「임대주택법 제16조제2항제2호), 의무임대기간 5년(「임대주택법 제16조제1항제4호)
- c) 공공임대주택: 의무임대기간 10년(「임대주택법 제16조제1항제3호)
- d) 장기전세주택: 20년 이내(임대주택법 제16조제1항제2호의2)

④ 임차보증금 및 임차료

「민법」 및 「주택임대차보호법」은 임차보증금에 관한 규정은 두고 있지 않다. 임차료의 경우에는 민법에서 임차료증감청구권을 규정하여 물가나 조세 등의 일정한 사정변경이 있는 경우에 이를 반영할 수 있도록 하고 있다.

보증자리주택의 경우 최초 임대보증금 및 임대료(이하 “임대료”라 한다)는 시중 임대료에 대한 감정평가금액의 50퍼센트 범위내에서 시행자가 결정한다. 이 경우 동일한 사업대상지역 내에서 한국토지주택공사와 지방공사가 모두 사업에 참여할 경우 유사한 수준의 임대료가 부과될 수 있도록 양 기관이 협의하여 임대료를 결정한다.

시행자는 제2항의 임대료 산정시 제64조의7에 따라 적립하는 수선충당금에 상당하는 금액을 포함할 수 있다.

⑤ 계약의 갱신, 해제·해지

보증자리주택의 경우 시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 체결된 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있으며, 입주자가 퇴거한 경우 그 명단을 시장 등에게 통보하고 필요시 신규 입주자 선정을 의뢰할 수 있다.

1. 허위 또는 부정한 수단으로 기존주택의 임대차계약을 체결한 경우
2. 임대료를 3월 이상 납부하지 아니한 경우
3. 임대차 기간이 개시된 날부터 3월 이내에 입주하지 아니한 경우
4. 동일 건물 내에 거주하는 가구들과 관련하여 특정가구의 퇴거를 나머지 가구 전체가 공동으로 서명하여 요청한 경우
5. 임대주택을 전대하거나 임차권을 양도하는 경우
6. 국민주택기금의 대출금을 상환하지 아니한 경우
7. 임대차기간 중 다른 주택을 소유한 경우. 다만, 상속·판결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 전산 검색결과 부적격자로 통보받은 날부터 6월이내에 당해 주택을 처분하는 경우에는 예외
8. 기타 임대차계약에 정한 사항을 임차인이 위반한 경우

한편, 시행자는 입주자가 혼인 또는 이혼으로 인하여 임대주택에서 퇴거하고 해당 임대주택에 계속 거주하고자 하는 직계존비속, 배우자

또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 변경된 세대주로 입주자를 변경하고자 하는 경우 이를 허용할 수 있다.

2. 주거용 부동산의 다양화와 법적 문제점

(1) 도시형 생활주택

도시형 생활주택은 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 i) 단지형 연립주택, ii) 단지형 다세대주택, iii) 원룸형 주택이 이에 해당한다. 여기에서 문제가 되고 있는 것은 단지형 다세대주택이다.

종래의 연립주택이나 다세대주택은 구분되고 구획된 배타적 이용공간이 있고, 공동으로 공유하거나 이용하는 공간이 분리되어 구분되는 특징을 가지고 있다. 이에 비하여 최근의 단지형 다세대주택은 가족공동체와 비슷한 주거공간 이용형태를 취하고 있다는 점에서 소유와 점유의 관계를 복잡하게 하고 있다. 계약당사자와 계약목적물이 집합건물의 전유부분 및 공유부분과 일치하지 아니한다는 특징을 가진다. 따라서 공사와 점유가 불일치하는 문제를 낳고 있다.

(2) 준주택

준주택은 주택법상 넓은 의미의 주택에 해당한다. 즉, 주택(단독주택과 공동주택: 주택법 제2조제1호) 이외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말한다.

구체적으로 준주택은 기숙사, 고시원, 노인복지주택, 오피스텔이 이에 해당한다.

준주택은 주택법과 건축법에서 규율하고 있지만, 준주택의 매매나 임대차 등에 관하여는 관련 법령에서 명시한 바는 없다.

- i) 기숙사는 건축법상 용도별 건축물의 구분에 따르면 공동주택의 한 유형으로서 교육기본법상의 학생복지주택을 포함한다. 특징상 ‘독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것’으로 정의하고 있다.
- ii) 고시원은 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것으로서 같은 건축물에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 경우이다. 이는 ‘제2종 근린생활시설’에 해당한다. 반면에 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것은 고시원이라도 ‘숙박시설’²⁵⁾에 해당한다. 따라서 고시원이라도 그 규모에 따라 적용되는 법령이 다르게 된다.
- iii) 노인복지주택은 노인복지시설²⁶⁾의 한 종류이며, “노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설이다. 이에 대하여 ‘임소대상, 임소절차, 임소비용, 분양·임대 등에 관하여 「노인복지법시행규칙」으로 정하고 있다.
- iv) 오피스텔은 업무시설의 하나이다. 업무를 주로하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물이다.

(3) 셰어하우스 등 특수한 주거용 부동산

가. SHARE HOUSE

‘셰어하우스’는 일본, 캐나다 등에서 유행하고 있는 새로운 임대주택형 주거모델로 서민들과 사회 초년생들에게 큰 인기를 얻으며 빠르게 확산되고 있다.

25) 건축법상 ‘숙박시설’에는 일반숙박시설 및 생활숙박시설, 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양 콘도미니엄, 고시원 기타 이와 비슷한 것으로 정의하고 있다(건축법시행령 별표1 15.)

26) 노인복지시설은 i) 양로시설, ii) 노인공동생활가정, iii) 노인복지주택 등으로 구분된다(「노인복지법」 제32조제1항).

셰어하우스는 거실, 주방 등 공용 공간은 입주자들이 공동 사용하고 침실, 욕실 등 프라이버시 공간은 따로 사용하는 선진국형 임대주택이다.

쉐어하우스란 개개인의 프라이버시 생활과 공간을 확보해가면서 하우스메이트와 거실과 부엌, 욕실, 화장실 등을 공유하는 새로운 타입을 말한다.

현재 한국에서는 외국인과 함께 생활할 수 있는 SHARE HOUSE가 아직 존재하지 않으나, 국적, 연령, 직업에 상관없이 다양한 사람들이 한 지붕 아래에서 가족같이 생활 할 수 있는 SHARE HOUSE는 최근 들어 일본을 포함한 여러나라에서는 널리 알려진 새로운 스타일이 거주형태이다.

셰어하우스는 일본 도쿄, 캐나다 밴쿠버 등 선진국 도심에서 최근 몇 년간 계속 늘어가는 임대주택 유형으로 한 지붕 아래 다수의 1~2인 가구가 함께 어울려 살면서도 각자 사생활은 존중하며 살아가는 ‘다가구 1공용 공간’형 임대주택이다.

일본에서는 거실·주방·세탁실뿐만 아니라 임대사업자가 제공하는 자동차도 함께 셰어링하는 주택도 많다.

나. 일본의 쉐어하우스

원래 일본의 쉐어하우스는 관광객을 위한 게스트 하우스가 그 원조이다. 그러다가 2000년대 들어서면서 게스트 하우스에 살면 영어 공부를 할 수 있다는 점에서 일본인 학생들에게 인기를 끌기 시작했고, 2005년도 즈음부터 늘어나는 비정규직으로 초기비용이 적게 드는 게스트 하우스가 일본의 새로운 주거 형태로 자리잡기 시작했다.²⁷⁾

그러나 기존의 게스트 하우스는 일반 가정집을 개조한 것이 많았는데, 여기에 단카이 세대(일본의 베이비붐 세대)가 정년퇴직을 앞두면서

27) 현재 일본의 셰어주거 현황은 매물 수 1100동, 호수 1만5000호 수준이다. 문의건 수는 월간 2000~2600건이며 현재 누계 8만5000건 수준으로 지난 2005년 이후 폭발적인 증가세를 유지해왔다.

안정된 수익을 위한 부동산 투자시장의 틈새를 노리면서 설계 단계부터 많은 개인실을 가진 하우스웨어의 형식을 갖추었다. 그러면서 최근 2~3년 사이에 새로이 오픈된 웨어하우스가 늘어나면서 최신의 보안시설과 깔끔한 가전제품과 가구를 갖췄다.

대부분 주방, 세면대, 거실, 샤워 및 세탁, 화장실의 공간이 공용인데 이는 공간을 최대한으로 활용함으로써 많은 개인실을 만들고 원룸 구하는 데도 몫돈이 들어가는 일본에서 최소한의 초기비용으로 방을 구하려는 입주자들의 니즈를 충족시킨다.²⁸⁾

마치 한국의 고시원이나 원룸텔을 연상케 하지만, 각각 발전된 형태가 달라서 남녀 층으로 분리된 한국과는 달리 웨어하우스 자체가 남녀 겸용과 여성 전용으로 크게 나뉜다. 보안을 걱정하는 여성의 수요가 많아서 남성전용은 드물다.

개인실은 보통 한국의 고시원보다 조금 더 크고 원룸보다는 더 작은 4.5조~6조 크기의 방이 일반적이다. 그리고 일본의 웨어하우스가 외국인을 반기는 것도 게스트 하우스에서 시작되었기 때문이다.

아직도 명칭이 웨어하우스, 게스트하우스, 그룹홈 등으로 통일되지 않았지만, 웨어하우스라고 부르는 경우가 가장 많다. 이젠 웨어하우스 시장이 무르익어서 그런지 특색있는 웨어하우스도 늘어나는 추세다.²⁹⁾

28) ひつじ不動産 편, 東京 シェア生活, 2012, 히츠지 부동산은 일본의 웨어하우스 전용 부동산이다. 2005년부터 시작한 히츠지 부동산은, '웨어주거'라는 개념의 확장을 통해 일본 웨어 주거 인구를 16,000명까지 끌어올린 여러 공신 중 하나다. 덕분에 현재는 규모가 큰 부동산에서도 계획적으로 웨어주거를 위한 기획과 시공, 입주 계획을 내놓고 있다

29) 통계청에 따르면 2010년 한국의 '1인 가구'비율은 전체의 23.9%에 이른다. 2035년에는 전체의 34.3%를 차지해 가장 보편적인 가구형태가 될 것이라는 전망도 나왔다. 1인가구가 늘어나면서 '도시형 생활주택'이라는 소형주택이 공급되고 있으며, 소형세탁기와 밥솥, 냉장고 등 효율성을 강조한 1인용 상품도 인기를 끌고 있다. 그런데 우리에게 앞서 20년 전부터 1인가구를 위한 '소형주택'보급에 나섰던 일본에서는 또 다른 움직임이 일어나고 있다. 최근 5~6년 사이 혼자 사는 대신 여럿이서 함께 살면서 커뮤니티를 형성할 수 있는 '셰어하우스'가 큰 인기를 끌고 있는 것이다.

쉐어하우스의 실내 공간을 보면, 예컨대 한강강변에 견줄만한 타마가와에 위치한 쉐어하우스의 하트테라스는 타마가와(ハートテラス 多摩川)이 주변이 사이클링을 즐기는 사람이 많은 곳이라 넉넉한 현관에 아예 자전거 정비하는 공간을 갖췄다. 피트니스 시설 역시 갖추고 있으며, 당연히 포켓볼과 피트니스는 무료로 사용 가능하다.

히가시코엔지역에서 가까운 도쿄 고마도리 키친(東京コマドリ kitchen)의 주방시설은 본격적으로 오븐까지 갖춰 요리를 즐기는 사람에게 딱 좋을 정도로 높은 수준이며, 카운터를 바처럼 이용하면 넉넉한 파티 공간이 될 정도이다.

개인실에는 보통 마루 바닥(플로링)에 침대와 책상, TV, 작은 옷장과 미니 냉장고를 갖추고 있다. 업체에 따라서는 몸과 옷가지만 들어가도 살 수 있게 수납에 꼼꼼히 신경쓴 개인실을 구비한 곳도 있다. 2인실 이상의 도미토리는 보통 2층 침대를 들여놓은 곳이 많지만, 로프트 침대³⁰⁾를 사용하는 곳도 많다.

이러한 구조를 가진 쉐어하우스가 일본의 경우 최근 상당한 인기를 끌고 있다.

각각의 개인실이면서도 천장을 조금 높게 쓰는 대신에 양쪽의 공간을 서로 침대와 수납공간으로 나눠지게 한 독특한 구조이다.

점차 세련된 신축 건물의 쉐어하우스가 늘어나고 있는 것은 맞지만, 아무래도 새로이 신축되는 건물은 도쿄 외곽에 더 많고, 도쿄 도심의 건물은 리폼된 건물이나 오래된 것이 많아서 좀 낡아서 그런지 도쿄 외곽이라고 해서 크게 더 월세가 싸진 않다고 한다. 오히려 시설의 좋고, 깨끗함에 의해 가격이 더 차이가 있다고 한다.

도쿄 23구, 개인실 4.5조 크기를 기준으로 해서 5만엔대를 넘어가면 비싼 편이며, 처음 입주하기 전에 내는 보증금도 3만엔~6만엔 정도가 보통이라고 한다.

30) 로프트 침대란 2층 침대처럼 보이지만, 윗부분이 침대이고 아랫부분을 수납공간으로 활용할 수 있는 침대를 로프트 침대라고 한다.

그 외 공과금 일체는 매달 5천엔~1만엔 정도나 실비인 경우가 많고, 인터넷은 젊은이들이 사는 만큼 완비가 필수사항으로 당연히 무료다.

도미토리는 23구 안에서도 4만엔이 넘으면 비싸고, 공과금은 개인실 보다는 적은 5천엔 정도이다. 또 샤워할 때와 세탁할 때는 일반적으로 1회 100엔의 코인으로 작동시킨다.

쉐어하우스가 주로 관동 지역에 몰려있지만, 혹시 유학과 워킹으로 도쿄에 살게 된다면 일본인들과 생활하기를 원한다면 단연코 쉐어하우스를 추천한다는 소갯글도 있다.

입주자간의 교류를 충분히 즐길 수 있는, 실내 공용시설을 갖춘 주거(주택) 전반을 쉐어주거로 정의하는 사람도 있다. ‘교류’라는 전제가 붙은 공용시설은 따라서, 화장실 보다는 부엌이나 현관이 더 어울린다. 사실 일본은 한국과 마찬가지로 몇몇 입주자들이 함께 공간을 빌려 거주하는 일이 일반적이었다. 하지만 이것이 크게 확산되지 않은 것은 공간 경영과 생활에 관한 리스크를 고스란히 본인이 부담하기 때문이라고 꼽았다. 반면, 쉐어하우스와 같은 사업자 개입형 주거는 외부 사업자가 생활자의 경제 리스크와 부담을 흡수하여 리스크가 적다는 점을 특징으로 한다.³¹⁾³²⁾

일본에서 쉐어하우스가 증가한 원인으로 다음을 들고 있다.

31) 입주자들은 큰 규모의 거실과 주방을 자유로이 사용한다. 주방에서 함께 식사를 준비하고 음식을 나누는 시간을 통해 일상을 나누는 즐거움을 맛본다. 다른 공간에는 영화를 볼 수 있는 시설도 구비되어 있다. 월세는 주변의 원룸과 크게 차이하지 않는다. 옥상에는 암벽 등반판을 설치하여 테마에 충실한 흔적을 남겨두었다. 이 밖에도 농업을 테마로 한 쉐어하우스에는 요리사 등 식재료나 텃밭 가꾸기에 관심이 많은 사람이 모이는 등 거주인의 다양한 특성에 대해서도 소개되었다.

32) 전체 주거인 중 약 8%가 경제적인 이유에서 쉐어주거를 선택하였고, 47%는 라이프스타일의 방법으로 쉐어하우스에 입주했으며 45%는 두 가지 모두를 고려하고 있었다. 많은 입주자들은 예술가도, 소셜세대도, 학생도 아닌 평범한 직군에 속한 사람들이며, 평균연령은 점차 높아지고 있다. 이야기를 나누기 좋아하는 여성들의 비율이 높은 것도 일본 쉐어하우스 입주자의 특징이다: http://3siot.org/house_standard

첫째는 세어하우스가 돈 없고 가난한 사람들이 사는 곳이라는 인식을 전환했다는 것이다. 더럽고 가난한 사람들이 사는 곳이 아니라 새로운 일상과 커뮤니티를 만들고 싶은 사람들을 위한 공간이라고 인식을 전환하는데 성공한 것이다.

둘째는 ‘사업자 개입형’모델의 정착이다. 세어하우스를 만들기 위해서는 직접 건물을 사들이고 함께 살 사람들을 모집할 수도 있지만 경영리스크와 생활리스크가 크다는 단점으로 인해 보편화되기 어려웠다. 이에 반해 ‘사업자 개입형’은 기존의 임대주택과 같이 운영사업자가 따로 있고, 입주자가 모여서 월세를 내면서 생활하는 모델이다.

사업자개입형의 경우 리스크를 사업자가 관리할 수 있게 되고, 입주자들이 안심하고 들어올 수 있게 되면서 세어하우스 시장이 급속하게 성장했다. 현재는 시설설계, 운영관리 등 세어하우스 전반에 걸친 종합적인 계획 하에 입주 및 관리가 이루어지고 있다.

함께 사는 즐거움, 공용으로 사용하는 넓은 부엌과 거실, 입주자들 간의 커뮤니티 등 장점은 최대한 끌어내고, 위생문제, 리스크 등 단점은 줄이자 평범한 사람들도 새로운 삶의 방식을 안심하게 선택할 수 있게 됐다. 입주자의 대부분은 지극히 평범한 사회인으로 그들의 수요가 표면에 드러나기 시작했다고 업계에서는 분석하고 있다.

다. 한국의 ‘두레주택’

서울시는 20일 주거환경관리 사업구역인 도봉구 방학동 2층 단독 건물 두 채(393-16, 394-11)를 매입해 세어하우스형 공공임대주택으로 리모델링한 후 내년 6월 중 일반에 시범 공급한다고 밝혔다.

서울시는 매입한 주택을 공공건축가가 참여한 가운데 입주민 의견을 수렴해 설계, 리모델링해 2층짜리 건물에 1층에 2개, 2층에 3개 정도를 만들어 5~6가구가 함께 거주할 수 있도록 할 계획이다. 입주민 간 소통과 상호 협력, 공동체 활성화 의미를 담아 ‘우리동네 두레주택’이라

이름지었으며, 1~2인 가구가 주 대상이지만 3인 가구의 경우, 2개의 방도 이용할 수 있도록 하고 있다.

임대보증금(2000만~4000만원)과 월세(월 10만원)가 주변 시세의 70% 수준으로 매우 싸고, 2년마다 재계약이 가능해 최장 10년 동안 거주할 수 있다. 신청 자격은 서울시에 거주하는 무주택자로 지역공동체 활성화를 유도하기 위해 주거환경관리사업 구역 내 거주자나 해당 자치구 거주자를 우선순위로 정하고 있다.

최근 우리나라에도 서울 서대문구 연희동에 셰어하우스가 선보였다. 지하 1층~지상 5층에 37개실로 이뤄진 셰어하우스다. 북카페, 스터디 공간 등 입주자 간의 대화와 교류할 수 있는 별도의 공용공간이 마련돼 있다. 혼자 사는 원룸이 진화한 형태인 셈이다. 월 평균 임대료와 관리비를 합치면 월 80만원대로 주변시세보다 높은 편이지만 지난해 임대를 시작한 이후로 공실률이 제로라고 한다.

라. BORDERLESS HOUSE

BORDERLESS HOUSE는 기존의 GUEST HOUSE와 달리 서로의 문화와 언어를 공유, 교류하며 국제적으로 많은 친구들을 사귄 수 있는 좋은 기회를 제공할 목적의 특수한 웨어하우스라고 할 수 있다.

웨어하우스란 개개인의 프라이버시 생활과 공간을 확보해가면서 하우스메이트와 거실과 부엌, 욕실, 화장실 등을 공유하는 새로운 타입을 말합니다.

현재 한국에서는 외국인과 함께 생활할 수 있는 SHARE HOUSE가 아직 존재하지 않으나 국적, 연령, 직업에 상관없이 다양한 사람들이 한 지붕 아래에서 가족같이 생활 할 수 있는 SHARE HOUSE는 최근 들어 일본을 포함한 여러 나라에서는 널리 알려진 새로운 스타일이 거주형태이다.

BORDERLESS HOUSE는 기존의 GUEST HOUSE와 달리 서로의 문화와 언어를 공유, 교류하며 국제적으로 많은 친구들을 사귄 수 있는 좋은 기회가 될 것이라는 부가적 목적을 내세우고 있다.

아래의 비교표는 현재 서울지역에서 운영되고 있는 BORDERLESS HOUSE의 한 비교사례이다.

특징/비교	BORDERLESS HOUSE	하숙·고시원	원룸
목적	다양한 문화& 언어 교류	저렴한 가격	개인공간
입주자	생활을 같이하는 친구들	서로 교류가 거의 없음	-
국적	외국인과 한국인	제한없음	-
규모	소규모 (최대 10명 이하)	30명이상인 경우도 있음	-
룸타입	개인룸 혹은 쉐어룸(2,3인실)	개인룸	개인룸
보증금	50만원이하	없음	고가 (500만원이상)
거주기간	1개월 ~ 2년	1개월 ~ 2년	1년 ~

※ 입주절차(서울 신촌지역의 한 쉐어하우스 사례)

- ① 공실확인: 각 하우스 페이지에서 희망하시는 조건에 맞는 방을 검색
- ② 하우스 견학:
 - 하우스 견학없이 바로 입주 신청: 3의 입주 신청 수속을 실시
 - 하우스 견학 일정이 확정된 후 하우스에서 가까운역에서 스태프를 만나 하우스로 이동

※ 【예약 신청으로부터 월세 발생 기간】

원칙으로서 예약 신청을 받고 나서 15일 이후에는 월세가 발생

- ③ 입주 신청: 예약 신청서를 기입. 입주 신청서 확인 후 담당 스탭이 2 영업일 이내에 확인 연락.
- ④ 심사: 얼굴 사진이 포함된 신분증 복사본을 메일이나 FAX로 전송받아 심사.
심사의 결과는 3 영업일 이내에 연락.

※ 【심사에 필요한 신분 증명서】

(i) 신분 증명서: 주민등록증, 여권, 외국인 등록증 중 하나

(ii) 사원증, 학생증, 건강보험증 중 하나

- ⑤ 보증금 입금: 심사 통과 후 각 금융기관의 3 영업일 이내에 보증금과 사무 수수료를 입금. 보증금과 사무 수수료의 입금 확인 후 예약이 확정.

※ 보증금·사무 수수료

- 보증금은 퇴실시에 되도록 전액 현금으로 반환(미지불액등이 있는 경우는 보증금에서 제외한 나머지 금액을 환불)
- 계약전 고객의 사정으로 입주를 취소하는 경우는 보증금 및 사무 수수료는 환불되지 않음.
- 보증금: 50만원
- 사무 수수료: 30만원

⑥ 계약: 입주 당일, 오피스나 입주할 하우스에서 계약을 체결.

- 입주계약이 완료된후 BORDERLESS HOUSE에 입주.

마. 게스트하우스

게스트 하우스는 침실 이외 부분적으로 공용 시설을 포함하고 있는 숙박시설을 뜻한다. 각 숙박자에게는 열쇠가 달린 개별 침실이 제공

되고, 주방·샤워실·리빙룸·화장실 등은 공용으로 사용하는 구조로 되어있다.³³⁾

※ 사례(일본)

① 이사(퇴실) 시, 퇴실 예정일 통지

- i) 게스트 하우스의 경우: 3주 전까지 통지하여야 한다. 퇴실까지 3주를 채우지 못하는 경우, 통지일 기준으로 3주 분의 집세를 받도록 규정되어 있다.
- ii) 원룸의 경우: 1개월 전까지 통지하여야 한다. 퇴실까지 1개월을 채우지 못하는 경우, 통지한 날을 기준으로 1개월분의 집세를 받도록 규정되어 있다.

② 「보증금[敷金], 사례금[礼金], 중개 수수료[仲介手数料] 등」

통상적으로는 「보증금[敷金], 사례금[礼金], 중개 수수료[仲介手数料] 등」을 지불해야하지만, 받지 않는 곳도 있다. 다만, 입주시 「입주 관리세[入居管理料]로 1만엔 (원룸의 경우 2만엔)을 받기도 한다.

③ 증빙서류

통상적인 경우 입주시 「주민표[住民票]」나 「인감증명[印鑑証明]」, 「수입증명서[収入証明書]」등 여러 증빙서류를 준비해야 한다.

신분증명[身分証明]을 위한 면허증의 복사본, 면허증[免許証]을 지니고 있지 않으면 주민표[住民票]가 필요.

④ 한 달치 단기 계약

한 달 이상이라면 (예를 들어, 1개월+10일 같은 식) 단기 계약도 가능.

33) 주택 또는 맨션을 여러 명이 사용하는 공동 임대 주거지로 침실은 각방이지만, 거실, 화장실, 부엌, 욕실 등은 공동으로 사용. 일본의 경우 물가가 비싼 동경에서 생활하기 위한 방편으로 외국인들 사이에서 정착되어 ‘외국인 하우스’라고도 불려지고 있으며, 최근에는 파견회사 등에서 일하는 젊은 일본인들의 사용도 늘어나고 있다.

⑤ 집세 지불 방식

보통 매달 25일까지, 다음달 분을 입금하는 선불제[前家賃制]방식을 채용.

⑥ 집세 이외에 드는 비용

i) 게스트 하우스의 경우: 광열비[光熱費] (개인 침실 전기세 포함) 및, 개별 사용 인터넷 요금을 포함한「시설 사용료[施設使用料]」, 통상 9,000엔)을 징수. 일부 시설에서는 전기세[電氣代使用分] 및, 인터넷 요금을 별도로 지불하는 곳도 있음.

한 방을 2명이 사용하는 경우: 10,000엔/월세에 공유 광열비[共有光熱費]가 가산 (시설에 따라 15,000엔을 받는 곳도 있음)

ii) 원룸의 경우: 별도 관리비[別途管理費]가 필요(보통 3,000엔).

광열비[光熱費], 전기, 가스, 수도세, 인터넷 요금 등은 개별 계약으로 함. 한 방을 2명이 사용하는 경우, 5,000엔/월세에 가산

iii) 화재보험료: 일부 게스트 하우스 및 원룸에서는 화재보험료[火災保險]를 지불하는 경우가 있음 (보험회사와 직접 계약).

평균 연간 5,000엔 정도.

iv) 소모품비: 게스트 하우스 경우 소모품(공용 세제, 화장실 배치 휴지 등)은 추가 비용없이 제공 (일부 예외도 있음)

⑦ 공용시설

i) 게스트 하우스의 경우: 기본적으로 생활에 필요한 시설: 각 건물마다 차이점이 존재하지만, 기본적으로 부엌, 리빙룸, 욕실, 샤워부스, 전자렌지, 가스레인지, 조리기구(냄비, 프라이팬 등), 세탁기, 건조기, TV, PC(인터넷 이용 가능)등이 있음. 단, 개인 식기(밥 그릇, 수저 등)은 개별적으로 준비.

ii) 원룸의 경우: 일부 하우스에서는 공용 세탁기, 건조기가 설치

⑧ 방 내부 시설

기본적으로 냉장고, 에어컨이 설치(일부 예외. 침대가 있는 방도 있지만, 모든 방에 설치되어 있진 않음. 또, 이불 같은 경우 한 세트(깔개용 이불[敷布団], 덮개용 이불[掛布団], 베개, 시) 10,500엔으로 판매

⑨ 자전거 주차장

기본적으로 설치(그렇지 않은 곳도 있음)

⑩ 계약자의 동거

친구 등은 월, 1~2일 정도라면 허용. 단, 중, 장기간이 될 시엔 「1일 350엔」인 공유 광열세[共有光熱費] 실비분[実費分](월: 10,000엔)을 징수.

⑪ 쓰레기 분리

각 방에서 나온 쓰레기는 스스로 처리. 분리수거 및 분리수거 일정은 각 건물이 위치한 행정기관의 규칙에 의함

⑫ 통금시간, 소등시간 및 각 설비시설 이용제한 제도

보통 게스트 하우스 같은 경우, 통금시간 및 소등시간이 존재.

⑬ 전대(轉貸)

불가능하며, 다만 법인계약으로 종업원 분들 입주 가능

(4) 주거복지시설 부동산

① 노인주거복지시설

주거복지시설 부동산으로서 현행법에서 규정하고 있는 것은 「노인복지법」 제32조의 노인복지시설이다.

“노인주거복지시설”은 65세 또는 60세 이상의 일상생활에 지장이 없는 노인이 가정과 같은 주거공간에서 일상생활에 필요한 편의를 제공할 수 있는 시설을 말한다.

노인주거복지시설의 종류는 다음과 같다(「노인복지법」 제32조제1항).

- 양로시설: 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
- 노인공동생활가정: 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
- 노인복지주택: 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

② 양로시설 및 노인공동생활가정

가. 입소대상자 및 입소비용

양로시설 및 노인공동생활가정의 입소대상자와 입소비용은 다음과 같다(「노인복지법」 제32조제2항, 「노인복지법 시행규칙」 제14조제1항제1호 및 제15조의2제1호·제2호·제3호).

- i) 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 수급권자(이하 “기초수급권자”라 함)로서 65세 이상의 사람: 국가 및 지방자치단체가 전액 부담
- ii) 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 사람: 국가 및 지방자치단체가 전액 부담
- iii) 본인 및 본인과 생계를 같이 하고 있는 부양의무자의 월소득을 합산한 금액을 가구원수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액이 통계청장이 「통계법」 제17조제3항에 따라 고시하는 전년도(본인 등에 대한 소득조사일이 속하는 해의 전년도를 말함)의 도시근

로자가구 월평균 소득을 전년도 평균 가구원수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액이하인 자로서 65세 이상의 사람: 입소자 본인 일부 부담

iv) 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 양로시설 또는 노인공동생활가정의 경우는 60세 이상의 사람: 입소자 본인 전부 부담

※ 입소대상자의 배우자는 65세 미만(위 iv)의 경우에는 60세 미만인 경우에도 입소대상자와 함께 입소 가능(「노인복지법 시행규칙」 제14조제2항)

나. 입소절차

전술한 i) 또는 ii)에 해당하는 사람이 양로시설 또는 노인공동생활가정에 들어가려는 경우에는 입소신청서에 입소신청사유서 및 관련 증빙자료를 첨부하여 주소지를 관할하는 특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출해야 한다(「노인복지법 시행규칙」 제15조제2항 본문). 다만, 기초수급권자는 입소신청사유서 및 관련 증빙자료를 첨부하지 않아도 된다(「노인복지법 시행규칙」 제15조제2항 단서).

iii) 또는 iv)에 해당하는 사람이 양로시설 또는 노인공동생활가정에 들어가려는 경우에는 당사자간의 계약(분양계약은 제외함)에 따른다(「노인복지법 시행규칙」 제15제5항).

다. 입소여부 결정

신청인은 신청을 받은 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 신청일부터 10일 이내에 입소대상자의 건강상태와 부양의무자의 부양능력 등을 심사하여 입소여부와 입소시설을 결정한 후에 이를 통지받게 된다(「노인복지법 시행규칙」 제15조제3항).

특히, 「부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 사람」은 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 1년마다 부양의무자

의 부양능력 등을 심사하여 입소여부를 재결정한다(「노인복지법 시행규칙」 제15조제4항).

③ 노인복지주택

가. 입소대상자 및 입소비용

노인복지주택의 입소대상자와 입소비용은 다음과 같다(「노인복지법」 제33조의2제1항 본문, 「노인복지법 시행규칙」 제14조제1항제2호 및 제15조의2제4호).

- i) 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 사람: 입소자 본인 전부 부담
 - ※ 입소자의 배우자는 60세 미만이라 하더라도 함께 입소 가능(「노인복지법」 제33조의2제1항 단서).
- ii) 양도·임대 제한: 노인복지주택을 분양받거나 임차한 사람은 해당 노인주거시설을 입소자격자가 아닌 사람에게 양도(매매·증여나 그 밖에 소유권변동을 수반하는 일체의 행위를 포함함) 또는 임대할 수 없다(「노인복지법」 제33조의2제3항).
- iii) 위반에 대한 제재: 입소자격자가 아닌 사람에게 양도 또는 임대 한 사람은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금(「노인복지법」 제56조의2제1호).

나. 입소절차

노인복지주택에 들어가려는 사람은 임대 또는 분양계약에 따른다(「노인복지법 시행규칙」 제15조제6항 전단). 이 경우 임대 또는 분양계약 신청자가 해당 시설의 정원을 초과하는 때에는 다음의 순위에 따르되, 동순위자가 있는 때에는 신청순위에 따라 결정한다(「노인복지법 시행규칙」 제15조제6항 후단).

- i) 부양의무자가 없는 사람
- ii) 「주민등록법」상 연령이 많은 사람

iii) 배우자와 함께 입소하는 사람

(5) 숙박시설의 주거용화

숙박시설은 「 i) 일반숙박시설 및 생활숙박시설, ii) 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양 콘도미니엄), iii) 고시원(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니한 것을 말한다) iv) 그밖에 i) ~ iii)까지의 시설과 비슷한 것」으로 세분화할 수 있다.

최근의 주거문화는 일반적인 주택 중심의 주거에서 다양한 형태의 주거시설을 이용하는 형태로 변하고 있다. 오피스텔과 같은 업무시설이 주거시설로 이용되거나, 숙박시설인 고시원이 주거시설로 사용된다는 점, 그밖에 외국인노동자 등이 주거로 변칙 이용하는 컨테이너하우스나 호텔의 장기투숙 등도 이러한 변화의 사례에 해당한다.

기숙사, 고시원, 오피스텔, 노인복지주택은 주택법시행령에서 준주택으로 분류하고 있다(영 제2조의2). 이른바 게스트하우스나 셰어하우스 등도 좁은 의미의 주택에서 변용된 형태이다.

이들 준주택은 일반적 의미의 주택과는 다른 형태이므로 이들에 대하여 일반적인 주택임대차보호법이나 임대주택법 등의 적용을 기대하는 것은 무리이며, 실질적으로는 민법상의 임대차 계약을 원용하여 규율되고 있다는 점에서 임차인의 보호 등에 문제가 있다.

3. 매매와 임대차의 다양화

(1) 주택임대차 법제의 다양화

주택임대차와 관련하여, 종전에는 「민법」 임대차 규정, 「주택임대차보호법」이 근거법률로 기능하였다. 최근에는 「임대주택법」, 「보증자리주택건설 등에 관한 특별법」 및 관련 지침의 제정, 시행으로 주택임대차의 다양화 현상이 나타나고 있다.

관련 고시 지침³⁴⁾을 보면, 분납임대주택, 성폭력피해자 국민임대주택 우선 입주, 신혼부부 전세임대, 영구임대주택, 보금자리주택 등 임대차의 다양화를 엿볼 수 있다.

1) 임대주택의 임대차

① 「임대주택법」상 임대주택

임대주택법의 적용을 받는 임대주택은 「임대 목적에 제공되는 건설 임대주택 및 매입임대주택」이다. 임대인은 임대사업자이며, 일정한 경우 주택건설사업자가 임대사업자 등록을 한 경우도 포함된다. 주택임대차보호법에서 임대차기간이 최소 2년으로 정하고 있는 것과 달리 장기전세주택의 경우에는 20년의 범위내, 준공공임대주택의 경우에는 10년 이상의 임대차기간을 상정하고 있다는 점에서 특징이 있다.

임대사업자는 ‘국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 임대주택법」제6조에 따라 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자 또는 같은 법 제7조에 따라 설립된 임대주택조합’이다.

「임대주택법」상 임대주택으로는, i) 건설임대주택³⁵⁾, ii) 매입임대주택³⁶⁾, iii) 전세후 임대주택³⁷⁾, iv) 장기전세주택 및 v) 준공공임대

34) 관련 지침으로는, 기존주택 전세임대 업무처리지침 [시행 2013.4.12.], 분납임대주택의 표준임대료 [시행 2012.8.20.], 성폭력피해자 국민임대주택 우선 입주관련 지침 [시행 2011.4.1. 제정], 신혼부부 전세임대 업무처리지침 [시행 2013.4.12.], 영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 [시행 2012.8.20.], 임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료 [시행 2012.8.20.], 보금자리주택업무처리지침[시행 2012.12.3.] 등이 있다.

35) 건설임대주택은, a) 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택, b) 「주택법」 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주택으로서 제6조에 따른 임대사업자 등록을 마치고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임대하는 주택이다.

36) 매입임대주택은 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 말하며, 「주택법」 제2조제1호의2에 따른 준주택 중 “전용면적이 85제곱미터 이하이고, 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 오피스텔을 포함한다(임대주택법시행령 제2조 및 임대주택법 제2조제3호).

37) ‘전세후 임대주택’은 “국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토

주택이 있다.

이 중에서 장기전세주택은 명칭과는 달리 채권적 전세계약을 체결한 임대주택에 해당한다. 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말하며, 여기서 ‘전세계약방식’이란 전세등기를 하지 아니한 채권적 전세계약을 체결하는 것이며, 전세금의 지급으로 사용료를 지급한다는 점에서 보증금 및 월 일차료를 지불하는 임대차와 차이가 있다. 또한 임대기간이 20년의 범위에서 이루어진다는 점에서 일반적인 임대차와 차이가 있다.

② 보금자리주택

보금자리주택은 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 주택을 말한다.

보금자리주택은 구체적으로 i) 임대를 목적으로 공급하는 주택으로서 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제4조에 따른 보금자리주택사업의 시행자³⁸⁾가 건설하거나 「보금자리주택건설 등에 관한 특별

지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 전세계약의 방식으로 임차하여 공급하는 주택”(임대주택법 제2조제1의2호)을 말한다. 이는 임대주택을 건설에 의한 원시취득이나 매입에 의한 소유권 취득을 한 후에 이를 임대하는 것이 아니라, 전세계약으로 용익권을 취득한 주택을 다시 임대하는 경우이다. 즉 임대사업자가 전세권자인 경우라고 할 수 있다.

38) 보금자리주택사업의 시행자는 다음의 자 중에서 국토교통부장관이 지정한 자가 된다(「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제4조)

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인(제2조제3호가목에 해당하는 사업에 한정한다)

법」 제41조부터 제45조까지의 규정³⁹⁾에 따라 매입 또는 인수하여 「임대주택법」 제16조제1항 각 호에 따른 임대조건과 같은 조건으로 임대하는 주택, ii) 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모 이하의 주택으로 세분화할 수 있다.

보금자리주택을 세분화한 유형은 아래와 같다(보금자리주택 업무처리 지침, 국토교통부훈령 제240호, 2013.6.3.).

- 장기공공임대주택
 - 영구임대주택: 「임대주택법」 제16조제1항제1호에 따라 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택
 - 국민임대주택: 「임대주택법」 제16조제1항제2호에 따라 의무임대기간이 30년인 임대주택
- 공공임대주택
 - 10년 임대주택: 「임대주택법」 제16조제1항제3호에 따라 의무임대기간이 10년인 임대주택
 - 분납임대주택: 「임대주택법시행령」 제22조제3항에 따라 임대보증금 없이 분양전환금을 분할하여 납부하는 임대주택

6. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자로서 「주택법」 제9조에 따른 주택건설사업자와 공동으로 사업을 시행하는 자(보금자리주택지구 또는 「택지개발촉진법」 제2조에 따른 택지개발지구에서 시행하는 제2조제3호나목에 해당하는 사업에 한정한다)

39) 제41조부터 제45조의 규정은 i) 국민주택기금 융자금 미상환 임대주택 매입 (§41), 부도임대주택 매입 (§42), ii) 건설된 부도임대주택 중 국토교통부장관이 지정·고시하는 주택 (§42), 기존주택(주택법 제29조에 따른 사용검사 또는 건축법 제22조에 따른 사용승인을 받은 주택으로서 ‘1. 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택, 다중주택 및 다가구주택, 2. 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(국민주택규모 이하인 것)’의 매입 (§43), 건설 중에 있는 주택(규모는 기존주택과 동일한 요건 적용)의 매입 (§44), 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31제3항 및 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제3항에 따른 임대주택으로 인수자가 인수하지 아니한 경우의 임대주택 인수 (§45)를 말한다.

- 장기전세주택: 「임대주택법」 제16조제1항제2호의2에 따라 20년의 범위 안에서 전세계약을 통하여 공급하는 임대주택
- 5년임대주택: 「임대주택법」 제16조제1항제4호에 따라 의무임대기간이 5년인 임대주택

위에서 보는 바와 같이 임대주택의 임대기간이 전세권에 비하여 오히려 더 기간이 장기인 경우가 많고, 그 권리의 보호도 물권에 비하여 별 차이가 없다는 점에서 전세권제도의 쇠퇴와 임대차의 활성화 내지 확산에 영향을 주고 있는 것으로 보인다.

아울러, 전세권에 비하여 상대적으로 약자에 있는 임차인의 보호를 위하여 주택임대차보호법 등 임차인을 보호하기 위한 특별법이 제정되었지만, 임대차의 보편화와 공공임대주택의 보급 확대는 약자인 임차인을 보호하기 위한 법리에서 합리적인 부동산 이용권의 확립이라는 관점으로 입법정책이 전환되어야 할 것으로 본다.

2) 공유형 모기지

국토교통부가 운용하고 있는 생애최초주택구입자에 대한 상품으로 「수익공유형 모기지」와 「손익공유형 모기지」가 이에 해당한다. 이는 국민주택기금⁴⁰⁾을 활용한 지원사업의 한 형태이다(「주택법」 제60조제1항).

i) 대출 대상

생애 최초(배우자 및 세대원포함)로 주택을 구입하고자 하는 자로서 다음 요건을 모두 충족하는 경우

40) 인구증가 및 핵가족화 현상으로 가구수가 급증하고 도시화로 인구가 도시로 집중되어 주택에 대한 수요, 특히 대도시에서의 주택수요가 크게 증가하였으나, 주택건설에 대한 제반지원부족으로 주택공급이 수요에 미치지 못하여 특히 대도시 및 저소득층의 주택문제가 악화 되고 있는 바, 이와 같이 갈수록 악화되는 저소득층의 주택문제를 해결하기 위해서는 소형주택 공급의 확대와 이에 대한 원활한 자금지원이 필요한 바, 소형주택 건설자금의 안정적인 조달과 보다 효과적이고 체계적인 공급을 위하여 국민주택기금을 설치한 것임.

제 3 장 부동산 이용 유형 변화와 관련 법제

- 신청일 현재 세대원이 있는 만 19세 이상 세대주 (만 30세 이상 단독세대주도 가능) 및 세대주로 인정되는 자로서 세대주를 포함한 세대원 전원 무주택이신 분
- 부부합산 연간 총소득(상여금 및 수당 포함)이 최근년도 또는 최근 1년간 70백만원이하인 자
 - * 부부합산 총소득이란 차주 및 배우자(결혼예정자 포함)의 근로소득(상여금 및 수당 포함) 및 사업소득을 말함

ii) 대출 금리

연 1.5% (고정금리)

iii) 대출 한도

주택가격(寒國감정원 조사가격)의 최대 70% (호당 2억원 이내 유효 담보가액 범위 내) 구입자(부부합산) 연소득 4.5배 이내(무소득자 및 18백만원 이하 소득자는 80백만원 한도)

iv) 대출대상주택

주거 전용면적 85㎡ 이하 아파트(보존등기 후 매매로 취득하는 아파트)로 주택가격 6억원 이하 기존주택과 준공 후 신규 미분양 아파트 단, 수도권(서울,경기,인천) 및 지방 5대 광역시(부산, 대구, 광주, 대전, 울산)에 한정. 소유권 이전등기 접수일 이전에 신청

v) 대출기간

20년 원리금균등분할상환 (1년 또는 3년 거치)

vi) 조기상환 수수료

3년 이내 조기상환 시: 연 1.8%, 5년 이내 조기상환 시: 연 0.9%

vii) 처분 이익 공유

주택 매각(3년 이후) 또는 대출만기 또는 중도상환 시 매각 이익의 일부를 기금에 귀속하며, 매각 이익이 발생할 경우, 당초 매입가격에서 기금 대출 평잔이 차지하는 비율만큼 주택기금에 귀속 (기금의 최대 수익률 연 5% 이내)된다. 3년 이내 조기상환 시 처분 이익 상환은 없다.

viii) 담보 제공

해당 주택에 1순위 근저당권을 설정하는 형태로 채권보전을 허용한다.

제 4 장 주거복지정책과 관련 법제

제 1 절 주택임차료지원제도의 도입과 공공 주택제도

1. 주택임차료 보조제도

(1) 무주택임차인가구에 대한 주택임차료보조

전국 1,773만 3,831가구(2012년 주택실태조사 기준) 중 무상거주 가구수가 50만 2,007가구이다. 보증금 없는 월세 가구 48만 1,194가구 및 사글세 가구 5만 4,821가구를 합하면 약 103만 가구가 보증금도 없는 무주택임차인가구에 해당한다. 물론 여기에 보증금 있는 월세 가구 329만 8,551가구와 전세 가구 386만 4,820 가구를 합하면 약 800만 가구가 무주택 가구에 해당한다.

자가 가구와 전세 가구의 경우에는 주택임차료의 보조가 필요하지 않지만, 월세 가구 및 무상거주 가구 등은 임차료 부담 등으로 주거생활을 하기가 어려운 무주택임차인가구라고 할 수 있다.

주택법은 이러한 무주택임차인가구에 대하여 주택임차료의 전부 또는 일부를 보조할 수 있도록 규정하고 있다(주택법 제5조의4)

주택법은 무주택임차인가구에 대한 주택임차료를 보조받을 수 있는 “무주택임차인가구의 대상기준, 지원금 수준, 시행절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다”(주택법 제5조의4 제2항)고 위임하였지만, 아직까지 이에 관한 주택법시행령 규정이 제정되고 있지 않다. “예산의 범위내에서 주택임차료의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다”고 주택법에서 규정만 하고 있을 뿐, 실제 예산의 편성은 물론 그 집행의 근거와 기준이 될 수 있는 주택법시행령 관련 조항이

마련되어 있지 않다는 점은 입법적 불비일뿐만 아니라, 정책수립 및 집행의 태만이라고 할 수 있다.

(2) 장애인·고령자 등 주거약자 지원

지원 대상으로서 주거 약자는 i) 65세 이상인 사람, ii) 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 장애인, iii) 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람(관련 시행령 규정 없음)이다.

지원 대상인 “주거약자용 주택”은 다음에 해당하는 주택이다.

- i) 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자(이하 “임대사업자”라 한다)가 주거약자에게 임대할 목적으로 건설하는 「임대주택법」 제2조제2호에 따른 건설임대주택
- ii) 「임대주택법」 제2조제2호에 따른 건설임대주택 중 주거약자에게 임대할 목적으로 개조한 주택
- iii) 「임대주택법」 제2조제3호의 매입임대주택 중 주거약자에게 임대할 목적으로 개조한 주택
- iv) 주거약자가 거주하는 주택으로서 제15조의 주택개조비용을 지원받아 개조한 주택

주거약자용 주택에 대한 지원책으로 i) 주거약자용 주택 임대사업자 지원, ii) 주거약자용 주택 임대 조건 등의 법정화, iii) 주택개조비용 지원 등이 있다.

이와 함께 주거약자용 주택개조비용을 지원받은 임대사업자의 의무로서 임대사업자가 개조비용을 지원받아 주거약자용 주택으로 개조한 경우에는 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 해당 주택을 주거약자 또는 주거약자가 세대원으로 있는 세대주에게 임대하도록 하고 있다(제16조).

아울러 일정한 사람⁴¹⁾이 계약자의 활동능력에 적합하도록 주택을 개조하기 위하여 필요한 비용의 지원을 신청하는 경우에는 국민주택 기금으로 개조비용을 융자할 수 있도록 하고 있다(제16조)

2. 최저주거기준 미달 가구에 대한 지원

최저주거기준은 ‘국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 주거기준이다. 주거약자용 주택에 대하여는 보다 강화된 기준을 둘 수 있도록 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」(제 8조)이 따로 특별규정을 두고 있다.

국가 또는 지방자치단체의 의무로서 주택정책을 수립·시행하거나 사업주체가 주택건설사업을 시행하는 경우에는 최저주거기준에 미달되는 가구를 줄이기 위하여 노력을 부여하고 있다. 또한 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 주택의 건설과 관련된 인가·허가 등을 할 때 그 건설사업의 내용이 최저주거기준에 미달되는 경우에는 그 기준에 맞게 사업계획승인신청서를 보완할 것을 지시하는 등 필요한 조치를 하도록 의무화하고 있다.

최저주거기준에 미달되는 가구가 밀집한 지역에 대하여는 우선적으로 임대주택을 건설하거나 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따라 우선적으로 주거환경정비사업을 시행할 수 있도록 하기 위하여 필요한 조치를 할 수 있도록 한 점은 바람직하다.

41) 이에 해당하는 사람은 다음과 같다.

1. 자기 소유의 주택 또는 임대주택에 거주하는 주거약자
2. 자기 소유의 주택 또는 임대주택에 거주하는 세대주로서 주거약자가 세대원으로 있는 사람
3. 주거약자에게 임대하거나 주거약자가 세대원으로 있는 세대주에게 임대할 목적으로 주택을 개조하고자 하는 임대사업자

<관련규정>

“「주택법」 제5조의2에 따라 최저주거기준을 설정함에 있어 필요하다고 인정하는 경우에는 주거약자용 주택에 대하여 강화된 기준을 설정할 수 있다.”

이러한 최저주거기준에도 미달한 가구에 대하여 별도의 지원을 할 수 있도록 하고 있는 바, 「국가 또는 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 대하여 우선적으로 주택을 공급하거나 국민주택기금을 지원하는 등 혜택」이 이에 해당한다(제5조의3).

문제는 이러한 국가 또는 지방자치단체의 쾌적한 주거기준 준수의 무도 「도시형 생활주택 중 대통령령으로 정하는 주택」에 대하여는 적용하지 않는다고 예외를 두고 있다. 이는 기술한 바와 같이 급증하는 1인 가구의 주택이 오히려 도시형 생활주택이나 준주택을 주 대상으로 할 것으로 예상되는 점에서 볼 때, 최저주거기준의 취지에 어긋난다. 오히려 더 강화된 최저주거기준을 마련해야 할 것으로 본다. 대통령령으로 위임하였음에도 불구하고 아직 관련 시행령 규정의 개정은 없다는 점에서 또한 입법적 미비이다.

제 2 절 고령화시대에 주택정책과 관련 법제분석

1. 주택담보노후연금제도

최근 고령사회로 들어서면서 노후 생활을 위한 자산이 부족한 1주택 소유자에 대하여 역모기지 상품으로서 개발되어 운용되고 있는 것이 ‘주택연금’이라고 하는 ‘주택담보노후연금’이다.

이는 일반적인 금융상품이 아니라, 한국주택금융공사법에 의하여 한국주택금융공사가 주택담보노후연금보증을 한다는 점, 한국주택공사

가 보증과 관련하여 주택담보노후연금보증을 받는 사람이 담보로 제공하는 주택에 저당권 등기를 할 수 있다는 점, 이러한 체계 아래에서 역모기지 형태의 종신연금 방식으로 금융기관이 주택연금자에게 일정한 금액을 계속 지급하고, 한국주택금융공사는 보증채무의 이행과 함께 담보로 제공된 주택에 대하여 구상권을 행사하게 된다.

주택담보노후연금보증을 받은 사람이 담보주택에 대한 권리의 행사에 일정한 제한이 있게 된다는 점, 노후연금에 해당하므로 주택담보노후연금을 받을 권리는 양도·압류하거나 담보로 제공할 수 없다는 점 등 피담보채권 및 보증채무자의 저당권 등이 물권법상의 저당권과는 차이가 있다. 물권법에 대한 특별법 성격을 가진다. 다만, 법 체계상으로 「한국주택금융공사법」으로 규정하고 있다는 점에서는 입법기술상으로는 적절하지 않다고 보인다.

일반적으로 공공기관의 설립에 관한 법률은 그 공적 법인인 특수법인의 설립을 주무관청의 허가대신 입법으로 한다는 점, 민법의 비영리법인규정에서는 법인의 감독에 관한 사항이 최소한에 그치고 있기 때문에 좀 더 구체적이고 엄격한 감독 규정을 두고자 하는 취지에서 입법하는 것이라는 점, 해당 법인의 설립목적 및 사업범위, 조직 등에 관한 사항을 주된 규율 내용으로 하는 것이 일반적이라는 점 등에서 볼 때, 민법 중 물권법의 특별법적 사항을 특수법인의 설립법으로 규정하는 것이 바람직하지는 않다.

주택연금은 사회보장적 성격이 강한 계약이므로, 한국주택금융공사에게 주택담보노후연금보증에 관하여 설명의무를 부여하고 있다(제43조의2). 즉, i) 주택담보노후연금으로 지급될 금액, 변제시기 및 변제방법에 관한 사항, ii) 소유주택에 대한 저당권 설정에 관한 사항, iii) 주택담보노후연금채권 등의 행사 범위에 관한 사항, iv) 저당권 설정 등의 제한에 관한 사항, v) 주택담보노후연금보증료에 관한 사항 등은 설명하여야 한다.

2. 특수 담보물권적 요소

1) 보증채무를 담보하기 위한 저당권의 설정

한국주택공사는 주택담보노후연금 보증채무를 위하여 주택담보노후연금을 받는 사람이 담보로 제공하는 주택에 저당권을 설정할 수 있다는 점에서, 주채무로서 일반 채무에 대한 채권보전을 위한 담보권으로서 저당권과 차이가 있다. 보증채무는 주채무에 대한 보충성을 가지는데, 주택담보노후연금보증채무는 채무자의 사망으로 곧바로 이행의무가 발생한다(법 제43조의3)는 점에서 연대보증의 성격을 가진다고 할 수 있다. 또한 장래의 채무를 담보한다는 점에서 근저당이라 할 수 있다.

2) 저당권에 우선하는 채권의 법정

주택담보노후연금채권 및 공사의 주택담보노후연금보증채무 이행으로 인한 구상권은 주택담보노후연금채권을 담보한 대상주택(이하 “담보주택”이라 한다)에 대하여만 행사할 수 있다.

한편, 저당권에 우선하는 채권으로는 다음과 같이 열거하고 있다(법 제43조의4 제2항). 물론 이로 인하여 회수하지 못하는 금액은 다른 일반 재산에서 구상하는 것은 당연하다.

- i) 「국세기본법」 제35조제1항 및 「지방세기본법」 제99조제1항에 따른 조세채권
- ii) 「근로기준법」 제38조제2항 및 「근로자퇴직급여 보장법」 제11조제2항에 따른 임금, 재해보상금 및 퇴직금 채권
- iii) 주택담보노후연금보증을 받은 사람의 사망 등 계약해지 사유가 발생한 후에 지급된 주택담보노후연금 지급액

- iv) 주택담보노후연금보증을 받은 사람의 고의 또는 중과실에 의하여 담보주택이 훼손되어 회수하지 못하는 금액

3) 담보권 설정의 제한 및 부기등기의무

주택담보노후연금보증을 받은 사람은 담보주택에 대하여 저당권 설정 등이 제한된다. 민법상 후순위 담보권의 설정 등은 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위로 되지 않으므로 담보권설정자가 최대한 담보목적물의 교환가치를 활용할 수 있다. 이 점에서 차이가 있다.

주택담보노후연금보증의 담보주택은 그 교환가치 100%를 주택담보노후연금 보증을 위한 저당권에 사용되었다고 보는 관점에 있다고 할 수 있다. 따라서 당연히 후순위의 담보권 설정은 의미가 없으므로 후순위 담보권자 등의 보호를 위하여 제한하는 취지라 볼 수 있다.

제한되는 행위로는 i) 담보주택에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위, ii) 담보주택에 전세권을 설정하는 행위, iii) 담보주택을 임대하는 행위 등이다(법 제43조의7 제1항).

이러한 취지에 따라 주택담보노후연금보증을 받은 사람은 공사의 동의 없이는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 및 임대차 등의 목적물이 될 수 없는 재산임을 담보주택의 소유권등기에 부기등기(附記登記)를 할 의무가 있다(법 제43조의7 제2항).

부기등기와 관련하여 부기등기일 이후에 담보주택에 제한물권이 설정된 경우 또는 담보주택이 압류·가압류·가처분·임대차 등의 목적물로 된 경우에는 그 효력을 무효로 한다(법 제43조의7 제3항)는 점에서 민법의 규정과 다르다.

제 3 절 주택관리 관련 법제

1. 공동주택 관리법 체계

공동주택의 관리에 관한 법제는 주택법을 일반법으로 하고, 임대주택법 등을 특별법으로 하고 있다. 오피스텔에 관하여는 주택법을 적용하지 아니한다(임대주택법 제3조).

임대주택은 「임대주택법」 제28조 이하에서 규정을 두고 있다. 주택법은 공동주택의 관리에 관한 적용범위를 다음과 같이 크게 셋으로 구분하여 주택법 제5장 및 주택법시행령 제5장의 공동주택 관리에 관한 사항을 전부 또는 일부를 적용한다.

종전에 「주택건설촉진법」은 「주택법」으로 대체되고, 「공동주택관리령」은 「주택법시행령」으로 흡수되었다.

2. 「주택법」상 공동주택 관리

(1) 사업계획 승인으로 건설한 공동주택

주택법 제5장 및 주택법시행령 제5장의 공동주택의 관리에 관한 사항 전부 적용한다. 단독주택의 경우에는 20호, 공동주택의 경우에는 20세대이상의 주택건설사업으로 건설한 공동주택이 이에 해당한다.(주택법시행령 제15조제1항).

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 중 상업지역(유통상업지역은 제외한다) 또는 준주거지역에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우 및 「농어촌주택개량 촉진법」에 의한 농어촌주거환경개선사업중 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업으로 건설하는 주택은 제외된다.(「주택법시행령 제15조제2항)

일정한 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별필지로 구분하지 아니하고 일단(一團)의 토지로 공급받아 단독주택을 건설하는 경우에는 30호 이상, 도시형 생활주택⁴²⁾ 및 원룸형 주택과 그밖의 주택 1세대를 함께 건축한 경우를 포함한다.

(2) 임대 목적으로 건설한 공동주택

임대를 목적으로 하여 건설한 공동주택에 대해서는 주택공동관리에 관한 규정 중 다음 각 호만 적용한다(주택법시행령 제46조제2항 참조).

1. 영 제47조에 따른 행위허가 등의 기준에 관한 사항
2. 영 제48조에 따른 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위에 관한 사항
3. 영 제52조제2항에 따른 공동관리 및 구분관리에 관한 사항
4. 제55조에 따른 관리주체의 업무 등에 관한 사항
5. 제55조의4제1항제1호에 따른 관리비의 집행을 위한 사업자 선정에 관한 사항
- 5의2. 제55조의5에 따른 주민운동시설의 위탁 운영 및 제58조제4항에 따른 사용료 부과에 관한 사항
6. 제57조제4항에 따른 관리주체의 동의에 관한 사항
7. 제58조제8항에 따른 관리비등의 공개에 관한 사항
8. 제59조 및 제59조의2에 따른 하자 보수에 관한 사항
9. 제64조에 따른 시설물의 안전관리에 관한 사항
10. 제65조에 따른 공동주택의 안전점검에 관한 사항
11. 제72조, 제72조의2, 제72조의3 및 제73조에 따른 관리사무소장의 배치와 주택관리사 및 주택관리사보 등에 관한 사항
12. 제82조에 따른 공동주택관리의 감독에 관한 사항

⁴²⁾ 주택법시행령 제3조제1항에 따른 도시형 생활주택을 말하며, 구체적으로는 i) 단지형 연립주택, ii) 단지형 다세대주택, iii) 원룸형주택이 이에 해당한다.

(3) 건설 분양 공동주택

「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택의 공동관리에 대해서는 다음 각 호만 적용한다.

1. 제47조제1항 및 별표 3에 따른 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경 허가기준에 관한 사항
2. 제47조제4항 및 별표 3에 따른 리모델링주택조합의 리모델링 행위허가에 관한 사항
3. 제59조, 제59조의2, 제60조, 제60조의2, 제61조, 제62조의2부터 제62조의16까지의 규정에 따른 하자보수와 하자진단 및 하자심사·분쟁조정위원회 등에 관한 사항

(4) 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물

「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물에 대해서는 다음 각 호만 적용한다.

1. 제47조제1항 및 별표 3에 따른 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경 허가기준에 관한 사항
2. 제47조제4항 및 별표 3에 따른 리모델링주택조합의 리모델링 행위허가에 관한 사항
3. 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제50조의3, 제51조부터 제55조까지, 제55조의2부터 제55조의5까지, 제56조부터 제59조까지, 제59조의2, 제60조, 제60조의2, 제61조, 제62조, 제62조의2부터 제62조의16까지, 제63조부터 제67조까지의 규정에 따른 공동주택관리에 관한 사항
4. 제72조, 제72조의2, 제72조의3 및 제73조에 따른 관리사무소장의 배치와 주택관리사 및 주택관리사보 등에 관한 사항

5. 제82조 및 제82조의2에 따른 공동주택관리의 감독 등에 관한 사항

3. 「임대주택법」상의 공동주택 관리

(1) 관리방식

「임대주택법」은 위탁관리 또는 자체관리 방식으로 관리하도록 규정하고 있다.

위탁관리는 「주택법」 제53조에 따라 등록된 주택관리업자가 사업자로부터 위임에 의하여 관리를 하는 것이다.

임대주택으로서 「300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식의 공동주택」(임대주택법 시행령 제27조제1항 각호)은 주택관리업자에게 위탁관리하거나 임대사업자가 자체관리하는 임대주택이다.(임대주택법 제28조제1항). 다만, 임대사업자가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 대통령령으로 정하는 방법에 따라 관리할 수 있으나(임대주택법 제28조 단서), 현재 대통령령으로 따로 방법을 정하고 있지 아니하다.

(2) 임차인대표회의

20호이상의 임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다.

임차인대표회의는 i) 임대주택 관리규약의 제정 및 개정, ii) 관리비, iii) 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수, iv) 그 밖에 하자 보수 및 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항에 관하여 임대사업자와 협의한다.

임대사업자의 소재불명 등의 사유가 발생하면, 「임대주택법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 해당 부도임대주택등에 임차인대표회의가 구성될 수 있도록 적극 지원하여야 하며, 임차인대표회의는 부동산

대주택등의 설립신고할 의무가 있게 된다.(임대주택법 제30조제1항)

부도임대주택등의 임차인대표회의는 부도임대주택등의 관리를 위하여 시장·군수·구청장에게 임대사업자를 대신하여 임대주택 공용부분의 유지·보수 등 「임대주택법」 제28조의 규정에 따른 임대주택의 관리권을 승인 요청할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 임대주택 분쟁조정위원회의 심의를 거쳐 임대주택의 관리를 승인할 수 있다.

4. 공동주택의 관리 방식 및 주요 내용

(1) 공동주택 관리목적

입주자로 하여금 편리한 주거생활을 영위케 하고, 시설물 기능의 최적화 및 보전 유지함으로써 쾌적한 주거생활을 통하여 주거의 만족과 삶의 질적 향상을 도모하는 것이다.

(2) 공동주택 관리방식

공동주택 관리방식은 실질적인 관리주체의 구분에 따라 사업주체관리, 자치관리, 위탁관리 등 3가지 방식이 있다.

(3) 공동주택관리의 주요업무

공동주택관리의 주요업무는 일반적으로 행정적인 운영관리와 기술적인 유지관리 업무로 구분되며, 그 내용은 다음과 같다.

가. 사업주체관리

- 의의: 공동주택 준공 후 입주초기의 단지질서 확립, 입주자의 관리 능력배양, 하자보수 처리 등 효율적인 관리체계 구축 기반 마련
- 관리기간: 입주예정자 과반수 입주완료한 날로부터 1월까지

나. 자치관리

- 의의: 입주자가 자치관리기구를 구성하고 입주자대표회의의 주관으로 관리직원 채용, 장비보유 등을 통하여 직접 관리하는 방식
- 의무사항: 관련법령에 따른 기술인력 및 장비보유

다. 위탁관리

- 의의: 전문기술인력과 장비를 갖추고 시도지사에게 등록된 관리전문회사가 사업주체 또는 입주자대표 회의로부터 위탁받아 관리하는 방식
- 필요사항: 위수탁계약 체결 (사업주체, 입주자대표회의 ↔ 전문관리회사)

(4) 관리비와 관리 질과의 관계

가. 관리비용 발생 및 부담

관리비용은 공동주택의 관리운영에 필요한 비용이며, 세대수, 난방 방식, 건물 노후도, 부대시설, 기타시설물 유무 등 단지여건과 관리 질적 측면에서의 경비, 청소원 가감배치 운영에 따라 단지별 차이가 날 수 있다.

관리에 투입된 비용은 관리주체가 관련법령에 의거 규정된 관리비용의 월별합계액을 사용자 부담 및 형평성 원칙에 따라 입주자에게 배분, 부과하고 있다.

나. 관리비용, 부과면적, 관리 질의 상관관계

단지관리 목표는 입주자의 주거만족도 극대화에 있으며, 이를 달성하기 위해서는 시설물의 최적 관리, 단지환경 정비, 입주자에 대한 서비스 향상 등을 중점적으로 수행해야 하며, 이 과정에서 관리비용 투

제 4 장 주거복지정책과 관련 법제

입의 적정성, 관리 질에 대한 평가는 기술적인 한계가 있으나, 개략적으로 비용-편익에 대한 상관관계를 살펴보면 다음과 같다.

[관리비용이 동일한 경우]

세대수	세대당 관리비	관리질	비 고
多	↓	↓	관리 질 저하
少	↑	↑	관리비 과다

[관리비용이 다를 경우]

세대수	세대당 관리비	관리질	비 고
多	↑	↓	소형평형(임대)
少	↓	↑	중,대형 (분양)

[분양주택과 임대주택의 관리형태 및 업무내용 비교]

○ 관리형태

구 분	분양주택	임대주택
관리주체	입주자대표회의	사업자
관리방식	자치, 위탁	자체 또는 위탁
근거법령	공동주택관리령	임대주택법
입주자 단체	입주자대표회의	임차인대표회의
특별수선충당금 적립주체	구분소유자	임대사업자
하자보수	1~10년	임대기간

○ 업무내용

구 분	분양주택	임대주택
업 무	① 부대시설의 운영 및 관리	① ~ ⑤ (좌 동)
	② 관리비의 부과 징수	
	③ 관리운영회계 및 조달업무	
	④ 공동시설물의 일상적인 수리 보수	
	⑤ 환경 및 안전관리	
	-	⑥ 임대료, 임대보증금의 부과, 징수
	-	⑦ 갱신계약, 퇴거 및 신규 임주시 계약업무
	-	⑧ 임대상가 임대료 조정, 징수
	-	⑨ 하자접수 및 처리, 장기 수선공사 시행
	-	⑩ 퇴거 및 신규입주세대 수리 및 부품 교체 공사

제 5 장 주거 관련 법제 개선방안

인구구조의 변화, 가족형태의 변화, 다문화사회, 고령사회의 등장은 주거의 형태와 주거문화의 변화는 물론 이를 둘러싼 부동산법제의 변화를 초래하고 있다.

1인 가구의 증가는 도시형 생활주택, 주택의 소형화, 다가구주택형 주거의 증가 등을 낳고 있으며, 저금리의 장기화와 함께 전세제도의 퇴색과 월세 등의 임대차 급증 현상을 보이고 있다.

초고령사회로의 진입은 임차형 주택과 함께 생계형, 노후생활형 주택형태로 변화를 보이고 있다. 역모기지에 의한 주택연금제도의 도입, 장기임대주택의 확대 등은 종전의 주택임대차보호법의 입법취지와 법 현실에서 한층 더 변화된 모습을 보이고 있다. 한 연구에 따르면 “베이비부머세대 내에서도 베이비부머 후반부 세대(연령층이 적은 층의 베이비부머)가 주택을 소요할 확률이 더 낮게 나타난다는 점, 기대수명을 고려할 때 무주택율이 더 높은 베이비부머 후반부 세대들의 주택을 통한 노후자금 전환인 더 어려울 것임을 시사하고 있다”⁴³⁾는 결론도 이러한 변화의 한 모습으로 볼 수 있다. 이제 약자로서의 임차인 보호라는 전세권 대비 임차권보호의 경향에서 벗어나 주택용 부동산의 다양한 이용자로서의 임차인으로 전환되고 있다고 볼 수 있다.

이러한 현상은 부동산법제에 있어서 당사자의 보호와 함께 공시제도의 보완, 소유권 내지 물권 중심의 부동산법제에서 이용물권 내지 임차권 중심의 부동산법제로 그 중심이 옮겨지고 있다는 것을 의미하며, 이에 대비하여 다양한 당사자, 목적물, 임차기간, 공시방법 등을 모색하여야 한다는 과제를 낳고 있다고 하겠다.

43) 이미자, “베이비부머 세대주의 주택소유 특성에 관한 연구”, 『지적』(제42권제2호, 2012), p.176.

1. 임대주택의 2원화와 최저주거기준의 개정

현재 임대주택 정책은 국민주택 규모의 아파트 공급을 주된 내용으로 하고 있다. 이는 「주택법」 및 「임대주택법」에서 규정하고 있는 ‘국민주택’ 규모의 주택을 전제로 하여 서민 주택난을 해결하려는 정책의 소산이다. 이러한 정책 목표 자체는 1차적으로 무주택자에게 주거안정을 꾀할 수 있다는 점에서 타당하다. 그러나 이는 표준가구가 4인가구로 되어 있고, 지금과 같이 1인 가구 내지 2인 가구가 사회적 현상으로 되지 않는 경우에 적절하다.

공공주택정책은 ‘보금자리주택’, ‘행복주택’ 등으로 대표되듯이 적은 전용면적의 저렴한 공급가격을 기본적 특징으로 한다. 따라서 여전히 이들 공공주택을 공급받은 사람들도 최종적으로는 고급주택의 소유를 장점적인 목표로 인식하고, 한시적 주거로서 공공주택을 이용하는 실정이다.

공공주택은 일반 분양아파트 등에 비하여 상대적으로 중산층 이상의 시민 주거로서는 손색이 있다는 점, 공동시설과 교육 등과 관련된 주변 환경이 열악하다는 인식이 일반적이다. 따라서 기업 등의 임대사업 진출을 망설이게 한다. 독일의 예를 보면, 베를린 시의 경우 임대주택의 비중이 전체 주택의 75%를 넘는다. 물론 2차 대전과 통독이라는 특수한 사정이 있었지만, 근본적으로는 주택의 물리적 공간과 설계 및 주변 환경이 분양주택과 전혀 차이가 없다는 점에서 소유나 임차냐의 선택의 문제가 있다는 형평성에 장점이 있다. 아울러 임차인의 권익 보호를 위한 ‘임차인협회(GdW)’의 활동, 임대사업자에 해당하는 지방자치단체 및 기업의 임차료 표준화 등 실질적인 시책과 현실적 운용의 묘가 어울어져 성공적인 주택정책의 실현을 가능하게 하고 있다.

1. 임대주택의 2원화와 최저주거기준의 개정

1인 가구의 급증, 고령사회, 소유 중심에서 이용 중심으로의 변화 등은 소득 2만달러 시대의 주택 가치관의 변화를 나타내고 있다. 이에 맞추어 주택공급정책과 관련 법제도 공공주택을 비롯한 주택공급정책을 2원화하여 실시되어야 한다. 즉, i) 주거생활상의 경제적 부담을 덜어주기 위한 목적의 주택의 공급, ii) 소형화 및 1인 가구화 및 비가족공동생활형 고급 주택의 공급이다. 전자는 현행 서민주택난의 해결을 위한 공공주택정책에 해당한다. 후자는 ‘삶의 질을 높여 주는 공간으로서의 주택’을 충족할 수 있는 중산층 대상의 주거공간으로서 주택을 의미한다.

설계상, 규모상의 차이를 제외하고는 용도나 기능 및 부대시설상으로는 차별을 두지 않는 주택정책이 1인 가구가 40% 이상을 차지할 것으로 예상되는 2030년을 대비하여 마련되어야 한다. 이를 위하여 「주택법」 제5조의2 및 「주택법시행령」 제7조의 개정이 필요하다. 동시행령 별표의 「가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수」도 현재와 같이 i) 가구원수, ii) 표준 가구구성, iii) 실(방) 구성, iv) 총주거면적 등 4가지 요건만으로 되어 있는 최저주거기준의 개정⁴⁴⁾이 필요하다.⁴⁵⁾

미국의 최저주거기준에서 보듯이, 상세한 기준을 설정하여 삶의 질 또는 행복추구권을 실현할 수 있는 공간으로서의 주거기준을 제시하는 것이 공공임대주택 등에 대한 낮은 평가나 기피현상을 불식시키고, 자가주택 일변도의 주택 이용 및 공급에서 최적의 주거공간 이용중심의 서구형 도시 주택이용으로 균형을 맞출 수 있도록 할 필요가 있다.

최저주거기준과 함께 변화하는 주거문화의 변화를 반영할 수 있는 표준주거기준의 제시도 필요하다. 주거공간의 설계가 2세대 주거 공

44) 최저주거기준은 2004.6.15 건교부 고시 2004-173호를 국토해양부 공고 제2011-490호 (2011.5.27)로 개정된 바 있다.

45) 이사시 고려사항에 대한 인식의 변화(2006년 대비 2010년)는 i) 주택가격(16.43%→14.02%), ii) 교통 여건(12.16%→11.72%), iii) 교육여건(11.66%→10.16%), iv) 주거환경 개선 기대감(9.70%→9.28%)으로 나타나고 있다. 2012년 투거실태조사 결과 참조.

간으로 되어 있고, 전통적인 생활방식 또는 주거문화에 바탕을 둔 것이다. 이제는 글로벌시대의 주거공간의 구성형태, 가족공동체가 아닌 개인의 주거공간으로서 주택, 비가족형 주거공간으로서의 주택 등 다양성을 반영한 주택 건축이 이루어질 수 있도록 공공주택정책을 중심으로 변화할 필요가 있다. 이를 위하여 「임대주택법」, 「보증자리주택건설 등에 관한 특별법」 및 「주택법」 등의 개정이 필요하다.

임대주택 및 소형분양주택의 2원화는 실제 관련 법률행위의 측면에서는 i) 계약자유에 기초한 모범, 모델 주택과 약관으로 규율될 형태, ii) 특별법으로 제한하거나 표준약관 사용의무로 강제할 형태로 나뉠 것이다. 전자는 임차인의 보호 측면보다는 다양하고 자유로운 임대차의 보장 형태로, 후자는 임차인의 안정적인 주거생활 확보를 주된 목적으로 하는 형태로 되어야 할 것이다. 이런 관점에서 보면, 현재 임차인 보호 일변도로 되어 있는 「주택임대차보호법」 및 「임대주택법」 등의 임차인 보호조항은 2원화되는 주택 공급 방식에 맞추어 앞에서 기술한 바와 같이 ‘주거 공간 임대차의 자유로운 활용’을 위한 규정도 병행하여야 할 것이다.

2. 주택 일부의 이용법제 개선

1) 주택 일부의 임대차 보호

1인 가구의 급증, 청소년 및 미혼 가구의 증가는 주택 1동 또는 집합건물의 1구분소유 공간의 단독 이용에서 주택의 일부 전세 내지 임대차 증가를 수반하고 있다.

현행 「민법」의 임대차 규정이나, 「주택임대차보호법」, 「임대주택법」 등은 가구 중심의 세대형 공간의 단독 이용을 전제로 한 것이다. 임대차 보호를 위한 대항력 요건으로서 「전입신고」는 ‘주택의 일부’나 ‘공동이용형 주택’ 임대차 및 전세의 경우에는 법과 현실의 괴리가 준

제한다. 30일 이상의 거주는 「주민등록법」상 신고의무가 있고, 이를 바탕으로 주소와 주민관리는 물론 임대차의 대항력 요건으로 활용하고 있다. 공동주택령이나 공동주택관리에 관한 자치규정도 이러한 주택 일부의 이용자를 위한 규정이 미흡하다. 「주택건설촉진법」, 「공동주택관리령」, 「임대주택법 시행세칙」에 관련 규정을 신설하여야 할 것이다.

2) 임대관리의 위탁과 임대관리회사

집합건물 등 공동주택의 경우에는 공동주택관리령에 의하여 주민자치위원회에서 직접 관리자를 선임하여 관리하거나 전문관리기관에 위탁관리를 할 수 있다. 반면에 소규모의 공동주택이나 임대사업자의 임대주택은 개별적으로 관리인을 두거나 임대사업자가 직접 관리하는 방식으로 하고 있다. 2가구 이상의 소유자가 소유주택을 전세계약 또는 월세임대차계약으로 운용하는 경우에는 이를 위탁관리할 수 있는 제도가 없다. 준주택의 경우도 마찬가지이다.

「신탁업법」에 의하여 관리신탁을 할 수는 있으나, 이 경우에는 신탁 등기를 하여야 한다는 점, 소규모의 주택 임대차 등에는 신탁회사가 수탁을 꺼려 한다는 점 등에서 임대주택의 관리 위탁에는 적절하지 아니하다.

지방자치단체나 건설업자가 공공임대주택사업자로 되는 경우는 물론, 일반인이나 기업이 수익사업으로 주택임대업을 영위할 경우에는 소유와 관리의 분리 및 전문화를 도모할 수 있는 전문 임대관리회사의 정착이 필요하다. 임대관리업은 임대인의 관리업무를 전문적으로 대리, 지원한다는 측면과 함께 적정한 관리업무 수행으로 임차인의 권익을 보장하여야 한다는 규제적 측면도 있게 된다. 양자의 조화를 꾀할 수 있는 제도의 도입을 「임대주택법」에 신설하거나 「보증자리주택의 건설 등에 관한 특별법」에 두는 방안을 고려하여야 한다.

3) 임대차법제의 체계화

현행 임대차제도는 「민법」 중 임대차 규정이 일반법적 규범에 해당한다. 이에 대하여 임차인의 보호를 목적으로 하는 특별법이 「주택임대차보호법」 및 「상가건물임대차보호법」이다. 한편, 목적물의 특성에 따른 특별법이 「임대주택법」과 「보증자리주택 건설 등에 관한 특별법」이다. 물론 이들 특별법도 임대차에 관한 상세한 규정을 두고 있지만, 이는 임차인의 보호에 관한 규정이 아니라, 공공주택에 대한 관리에 관한 사항과 당사자의 권리와 의무에 관한 사항을 법정하고 있다. 그 법령에서 대상으로 하고 있는 임대주택 및 보증자리주택에 대한 통일적이고 일원적인 규율을 위한 것이며, 당사자의 사적 자치로서 임대차 및 분양을 고려한 것은 아니다. 따라서 표준계약서 및 표준약관에 의하여 체결, 이행되도록 하고 있다.

한편, 물권법에서 규율하는 전세권의 내용, 채권법상 임대차의 내용은 각각 물권법정주의와 계약자유의 원칙에 따라 그 물권과 채권이라는 각각의 특징을 가지고 있다. 이에 반하여, 「임대주택법」 및 「보증자리주택의 건설 등에 관한 특별법」은 당사자, 임대차기간, 임차료, 임대차의 해지 등에 관한 특별한 규정을 두고 있고, 「주택임대차보호법」과 같은 약자로서의 ‘임차인 보호’를 위한 규정보다 공공주택정책의 효율적이고 합리적인 시행에 필요한 사항을 정하는 것이 특징이다. 즉, 행정법적 성격이 강한 법령이라고 할 수 있다.

공공주택 및 임대주택의 공급 확산, 주택형태의 다양화 현상과 소형화, 이용권 중심으로의 변화는 ‘약자로서의 임차인 보호’라는 이념에 병행하여 ‘합리적인 임대차 확립’이라는 새로운 이념으로 주거문화의 변화에 따른 주택 이용 및 소유 관련 법제가 재정립되어야 한다. 이는 당사자의 특수성, 임대차의 목적, 가족공동체 해체에 따른 변화된 주거문화, 당사자의 경제적 능력, 다양한 형태의 주택 및 주거시설의

합리적이고 형평성이 유지되는 임대관리의 전문화 등 새로운 요소를 법제화하여야 할 것이다.

보통거래약관으로 운영될 상당한 규모의 임대주택은 법정의무가 부가되는 표준약관(계약서)로 규율하고, 당사자의 사적 자치로서 계약자유의 원칙이 적용되는, 새로운 주거문화에 설계된 다양한 주택 및 준주택의 임대차는 거래관행이나 합리적인 소비자의 선택 또는 소비자보호 차원에서 공정거래가 이루어지도록 하는 것이 바람직하다.

3. 기존주택의 임대주택형 리모델링 완화

현행 주택 구조는 4인 가구를 표준으로 하여 설계되었다. 핵가족형 주거공간으로 설계된 경우가 많지 않고, 더구나 1인 가구형은 준주택형으로만 건축되어 임대 또는 분양되고 있다.

가족공동체의 해체 심화현상은 4인 가구형 중대형 주택의 수요 감소와 소형 주택의 증가를 초래하고 있다. 고령사회로의 변화는 기존 주택 4인 가구형 주택 소유자로 하여금 잔여생애의 수익형 자산으로 활용하려는 수요를 증가시키고 있다. 주택연금과 같은 역모기지의 연금상품은 부양능력자가 없는 노인세대에게 중요한 잔여 생애의 생활자금 조달 수단으로 도입되었지만, 마찬가지로 여유주택 또는 주택의 여유공간에 대한 임대수익 창출이라는 현실적 수요가 지속적으로 증가하고 있다는 점을 고려하여야 한다. 이를 위하여 4인가구 가족공동체에 적합한 공간구조를 가진 주택을 1인 가구 내지 2인 가구에 대한 주택 일부의 임대차가 가능한 주택 구조로 수선하는 절차가 간단하고 신속하며 관련 비용을 최소화할 수 있는 장치를 법제화하여야 한다.

이러한 주택구조의 변경은, 주택뿐만 아니라 숙박시설 등의 경우에도 예상되는 바, 현재 Regidance Hotel(Motel)은 숙박시설에 탈법으로 취사시설을 설치하는 경우가 대다수이고, 처음 설계와 허가 과정에서 주거용으로 이용이 가능하도록 탄력적 규정을 둔 경우는 없다. 다양

한 형태의 숙박시설이 관광진흥의 목적으로, 규제완화의 일환으로 한 때 여러 지역에서 상당한 규모로 조성된 바가 있다. 여가용 콘도미니엄의 경우도 경기 쇠퇴, 공급과잉 등의 대내외 환경 악화로 이를 별장형으로 편법 분양하거나, 자체 취사를 허용하는 장기투숙으로 운영하는 탈법적, 불법적 주거 시설 운용이 증가하고 있다. 이는 100만명이 넘는 외국인 근로자, 1998년 외환위기 이후의 파산자 및 중도 퇴직자 등의 생존형 주거로 사용되고 있다. 물론 이러한 업무용 부동산의 음성적, 탈법적인 주거시설화는 엄격하게 금지하여야 하는 것이 이상적이기는 하지만, 이를 양성화하여 적법한 법제도의 영역으로 개선하여야 할 책무도 있다. 즉, 업무용 시설 공간을 준주택 등과 같은 형태로는 물론 주거용 시설로의 변경을 허용하는 탄력적인 제도로 발전시키는 방안을 적극적으로 고려하여야 한다. 콘도미니엄의 특정 구분소유권 부분을 1인 또는 여러 명에게 단독 또는 공동소유의 형태로 분양하는 것은 회원제를 원칙으로 하는 콘도미니엄의 허가조건에 위배된다. 일정한 조건 아래 지속적인 경영악화가 발생하는 콘도미니엄 등 휴양시설에 대하여 공동소유형의 분양형 내지 임대형으로 전환하는 것을 허용하는 것도 고려되어야 한다. 소득의 증가와 여가활동의 확대는 별장형 주택 내지 단기간 주거시설의 수요를 발생시킨다. 주거문화의 변화로서 가족공동체형에서 단독 개인형 내지 비가족형공동주거형의 병존현상은 「주택법」은 물론 「건축법」 등의 주택 설계와 건축허가요건 및 시설기준 등에 대한 개정 입법수요를 낳고 있다. 골프장 회원권과 개인 분양형 리조트의 결합 상품은 새로운 주거문화를 의미한다. 정착형 주거문화에 이동형, 복수 주거 문화가 더해지고 있다. 민법상으로 주소는 실질주의 및 복수주의를 채택하고 있으므로 생활의 근거지로서 주거공간을 여러 지역에 다양한 형태로 보유하는 것이 가능하다. 글로벌시대에는 국내뿐만 아니라 국외에서 주거공간을 마련하여 삶의 질을 높이는 것이 충분히 가능하여진 상태이다. 이

러한 확대된 주거 개념과 주거문화, 가족공동체의 파괴현상을 반영하여 현재 탈법적으로 운영되고 있는 다양한 주거시설을 제도권으로 편입하는 방안을 적극 고려하여야 한다.

고령자의 부양문제와 저출산 또는 맞벌이부부의 육아문제를 공간적으로 용이하게 할 수 있도록, 수평적·수직적 복층 개념의 공동주택 건설 또는 리모델링을 쉽게 허용하고, 중대형 공동주택의 일부 공간을 2가구 형태로 공간 재배치할 수 있는 수선은 물론 신축설계 당시에도 고려될 수 있도록 기존의 최저주거기준과 병행하여 별도의 주거기준을 재정립하여야 할 것이다.

4. 주택의 다양화에 따른 법제 정비

최근에 1인 가구의 급증, 청년실업의 장기화, 외국인근로자의 유입 등은 초소형 주택의 수요를 증가시키고 있다.

여가활동의 증가는 이동식 주택의 수요도 상당한 정도로 유발하고 있다. 아직 캠핑 카, 이동주택(Mobile House), 컨테이너하우스⁴⁶⁾ 등은 주택법상의 주택으로는 볼 수가 없다. 그러나 이들 역시 엄연한 주거공간으로서의 시설 내지 장치라는 점에서 법제도 안으로 수용하여 규율하지 않을 수 없다. 숙박시설로 하든가, 주택으로 하든가 일정한 기준을 마련하여 관련 법령으로 편입하여야 한다. 일응 기준은 생활의 근거지로 할 것인가에 따르면 바람직할 것이다. 주택은 주거공간이고, 주거공간은 주소 내지 거소의 형태적 요소이다. 따라서 생활의 근거 공간으로 사용하는 것인지, 일시적 여가 공간으로서 주소 내지 거소에 인정되는 법적 효력을 부여할 필요가 없는 것인지를 기준으로 하면

46) 지목상 ‘대지’에 설치하는 것인가, 잡종지나 유원지 등에 설치하는 것인가 여부에 따라 주거시설로 볼 것인지 여부를 결정하는 것도 한 방법이 된다. 캠핑 카나 이동주택은 일정한 장소에만 정착 내지 정류할 수 있다. 이는 가스, 전기, 수도, 하수 등의 시설이 설치되어 있는 장소에만 원래의 용도로 사용할 수 있다는 내재적 한계에서 기인한다.

될 것이다. 의식주가 종합적으로 결합되는 공간이면 전형적인 주거공간이 된다. 상당한 기간 동안 ‘의(衣)나 식(食)’을 자체적으로 독립적으로 해결할 수 있는지 여부도 중요한 기준이 될 것이다.⁴⁷⁾

5. 주택과 복지시설 등의 구분 명확화

1) 노인복지주택

「주택법」은 단독주택과 공동주택을 주택으로 본다. 「건축법」 및 「노인복지법」은 노인복지주택을 ‘단독주택과 공동주택에 해당하지 않는 것’으로 규정하고 있다.

최근 노인복지주택의 입주자 요건과 관련하여 현안으로 제기된 바가 있다. 요건의 소급적용을 제한하여 한시적으로 일정한 기간에는 법상 요건을 구비하지 아니한 입주자에 대하여 허용하기로 한 것은 노인복지주택이 가지는 주택으로서의 요소와 복지시설로서의 요소가 결합된 주거공간이기 때문에 발생하는 것이다.

‘노인복지주택’은 「노인복지법」상의 노인복지시설의 한 종류인 노인주거복지시설에 해당한다. 노인주거복지시설은 i) 양로시설, ii) 노인공동생활가정, iii) 노인복지주택으로 구분된다.

노인복지시설은 노유자시설의 하나로서 단독주택이나 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다(건축법시행령 별표1 11. 나).

노인복지시설은 「주택법」상의 ‘주택’에 해당하지 않는다. 노인주거복지시설도 마찬가지로 주택법상의 주택에 해당하지 않는다.

노인복지시설(§31)		노인주거복지시설(§32)
노인주거복지시설		양로시설
노인의료복지시설		노인공동생활가정

47) 현행 숙박시설의 구분 기준 중 하나로 독립된 취사시설의 설치되어 있는가 여부이다.

5. 주택과 복지시설 등의 구분 명확화

노인여가복지시설		노인복지주택
재가노인복지시설		
노인보호전문기관		
노인일자리지원기관		

노인주거복지시설	정 의 (§32①)
양로시설	노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
노인공동생활가정	노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
노인복지주택	노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

노인주거복지시설의 입소대상·입소절차·입소비용 및 분양·임대 등은 다음과 같다(노인복지법 §33조의2).

① 입소대상

노인복지주택에 입소할 수 있는 자는 60세 이상의 노인(이하 “입소자격자”라 한다)으로 한다. 다만, 입소자격자의 배우자는 60세 미만의 자라 하더라도 입소자격자와 함께 입소할 수 있다.

시장·군수·구청장은 입소자격이 없는 자로서 노인복지주택을 소유한 자(상속받은 자를 제외한다)에 대하여 상당한 기간을 정하여 해당 노인복지주택을 입소자격자에게 처분하도록 명할 수 있다.

② 분양·임대의 제한

노인복지주택을 설치하거나 설치하려는 자가 노인복지주택을 분양 또는 임대하려는 경우 입소자격자에게 분양 또는 임대하여야 한다.

노인복지주택을 분양받거나 임차한 자는 해당 노인주거시설을 입소 자격자가 아닌 자에게 양도(매매·증여나 그 밖에 소유권변동을 수반하는 일체의 행위를 포함한다. 이하 같다) 또는 임대할 수 없다. 다만, 노인복지주택을 상속받은 경우 입소자격자가 아닌 자도 노인복지주택을 취득할 수 있다. 다만, 상속에 의하여 노인복지주택을 취득한 자라도 입소자격자가 아닌 자는 노인복지주택에 입소할 수 없으며 입소자격자가 아닌 자에게 해당 노인복지주택을 양도 또는 임대할 수 없다.

③ 노인복지주택의 공급 및 건축 제한

시장·군수·구청장은 지역 내 노인 인구, 노인주거복지시설의 수요와 공급실태 및 노인복지주택의 효율적인 이용 등을 고려하여 노인복지주택의 공급가구수와 가구별 건축면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적에 한한다)을 일정규모 이하로 제한할 수 있다.

④ 운영 위탁

노인복지주택을 설치한 자는 당해 노인복지주택의 전부 또는 일부 시설을 시장·군수·구청장의 확인을 받아 대통령령으로 정하는 자에게 위탁하여 운영할 수 있다.

사회보장제도로서 요양병원, 복지시설 등은 그 입법취지나 제도적 취지로 볼 때, 주택 성격보다는 사회복지시설의 성격이 더 강하므로 본래의 주된 목적에 따라 규율하는 것이 타당하다. 반면에 복지적 성격이 일반 주택의 경우보다 강하기는 하지만, 본질적으로는 주택에 해당하는 경우에는 주택 관련 법제의 틀에서 규율하는 것이 법리적으로 타당하다.

고령자주거복지와 관련하여, 노인복지법과 주택법의 상호보완적 적용이 필요하다는 관점에서 “「주택법」 법인세·부가가치세 혜택 등은 저소득층을 위한 노인주택에만 한정적으로 시행하는 것이 바람직할 것

이며, 「주택법」에 적용되는 제도(사업계획승인, 건축비 용자, 분양보증 등)로 노인주거문제 해결에 접근해야 한다”는 견해도 참고할 만하다.⁴⁸⁾

2) 숙박시설의 주거용도화 방지

부동산으로서 주거공간의 특정된 부분을 특정인이 전유면적으로서 사용하는 것은 주거공간으로 보아야 할 것이다. 반면에 불특정공간을 자체 규정에 따라 주거하는 사람의 의사와 관계없이 배정 내지 배치되는 방식으로 운영되는 경우와 같이 관리자의 의사 내지 방침에 따라 일방적으로 결정되고 임의적으로 사용하는 체계에 있는 경우라면 비주거시설에 해당한다. 회원제 등으로 운영되는 관광숙박시설이나 위락시설은 사용하려는 특정인이 특정 공간의 사용여부를 스스로 결정할 수 없는 것이므로 생활의 근거 공간으로 하는 주거시설로 볼 수 없다.

관광숙박업의 종류에는 호텔업, 휴양 콘도미니엄업이 있는데, 동 영업에 사용하는 시설이 각각 호텔, 휴양 콘도미니엄이다(「관광진흥법」 제3조제1항).

호텔은 ‘숙박에 적합한 시설’과 ‘숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설’ 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 할 수 있다.

휴양 콘도미니엄은 ‘숙박과 취사에 적합한 시설’을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 ‘숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등’을 함께 갖추어 이를 이용하게 할 수 있다.

호텔은 ‘취사에 적합한 시설’이 각 객실에는 설치되어 있지 않다는 점에서 휴양 콘도미니엄과 다르다. 그러나, 소위 레지던스 호텔이나 장기투숙객을 상대로 하는 탈법적으로 주거시설처럼 운영하는 호텔의

48) 여경수, “고령화 사회에 있어서 고령자주거복지를 위한 법제도적 개선방안”, 『서울법학』 제19권제2호, 2011.11.30., p.416.

경우에는 취사 기구를 갖추어 취사할 수 있도록 한다는 점에서 구별하기 어렵다. 더구나, 레지던스 호텔(모텔)이나 휴양 콘도미니엄을 특정 구분 공간을 특정인에게 배타적으로 배정하여 분양(등기)하는 경우에는 별장 주택과 다를 바가 없게 된다. 이러한 탈법적, 불법적 운영이 나타나고 있는데, 호텔의 장기투숙객의 문제와 주거용으로 탈법운영하는 것은 전혀 다른 문제이므로 엄격하게 법을 적용할 사항이고, 이를 양성화하는 문제는 아니라고 본다. 구조적으로 호텔(모텔) 등의 숙박시설은 취사시설을 설치할 수 있는 구조로 설계되어 있지 않기 때문에 주거용으로 변용하는 경우에는 소방 등의 문제와 환경오염의 문제 등에 취약할 수밖에 없다.

6. 하우스푸어의 거주권 보호

하우스푸어가 금융채무부담을 해소할 수 없는 경우에는 주거의 안정성을 유지할 수 없게 된다. 하우스푸어가 대량으로 양산될 경우 소득양극화를 심화시키고 실물경제에도 큰 부담이 된다는 점에서 대책⁴⁹⁾이 필요하다.

주택가격 하락으로 가계의 원금상환부담이 증가됨과 동시에 금융기관의 담보주택에 대한 근저당권 실행매물 비율이 급속히 증가하는 경우 주택가격의 급락과 함께 하우스푸어를 대량 양산할 것으로 우려된다.⁵⁰⁾ 이를 방지하기 위한 제도로서 미국의 ‘Sale and Leaseback’, ‘임차전환’(Deed for Lease, D4L)⁵¹⁾, ‘Trust and Leaseback’ 등을 참고할 만하다.

49) 현재 일정한 소득이 있는 채무자가 급격한 주택가격의 하락이나 금융위기와 같은 외부변동성으로 인한 채무부담이 커져 하우스푸어로 전락하는 것을 예방하는 정책적 노력은 금융정책 내지 경제정책에 해당한다.

50) 경제약화 해소를 위한 T/F, 「소득양극화 해소를 위한 정책과제」(정책보고서 Vol. 26), 국회입법조사처, 2013.7.10., p.58.

51) 스프라임 금융위기 이후 압류방지프로그램(HAFA: Home Affordable Foreclosure Alternative Program)로서 모기지금융공사인 Fannie Mae가 도입한 것이다: 전계 정책보고서, p.58..

D4L은 담보가치가 급락한 부동산의 소유권을 은행이 양수하고, 하락한 부동산 가격에 상응하는 통상의 임대료를 받는데, 그 임대료는 대출원금에 대한 이자 수준보다 유사하거나 낮은 정도로 책정되는 프로그램이다. 약정에 따라 채무자는 임차기간이 경과한 이후 은행으로부터 재매입할 수 있는 권리를 보유하게 된다. 재매매의 예약을 이용한 매도담보 형식에 유사하다. 매도담보는 채권의 담보인데, D4L은 담보가 아니고 채무의 상환과 부동산의 이용권 유지를 결합시킨 것이다.

Trust and Leaseback은 채무자가 담보로 제공한 주택을 은행 또는 신탁회사에 신탁하고, 그 부동산의 임차인으로 거주하는 방식이다. 채무자는 신탁자인 은행 또는 신탁회사로부터 1순위 수익증권을 받아 대출금에 갈음하는 변제의 제공을 한다. 이로써 대출금은 소멸되고, 채권자인 은행은 수익증권을 운용하여 대출금에 해당하는 수익을 창출하는 방식이다. 은행은 임대수익을 계속 받아 대출금에 충당하거나, 수익증권을 투자자에게 매각하여 대출금의 회수에 충당하는 것이다.

채무자는 1순위 수익증권을 매수하여 회수하고, 신탁을 해지하면 원래 소유했던 주택을 되찾을 수가 있게 된다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」은 관리형 신탁⁵²⁾의 수익권은 제외할 뿐, 「신탁법」 제78조제1항에 따른 수익증권발행신탁의 수익권(제103조제1항제1호의 재산을 신탁받는 경우 포함)은 포함하고 있다. 현행 「은행법」은 은행의 비업무용 부동산 취득을 금지⁵³⁾하고 있고, 「은행법」의 특수관계인과의 거래 제한 부분에만 해당할 여지가 있으

52) “관리형신탁”에는 「가. 신탁자(신탁계약에 따라 처분권한을 가지고 있는 수익자를 포함한다)의 지시에 따라서만 신탁재산의 처분이 이루어지는 신탁, 나. 신탁계약에 따라 신탁재산에 대하여 보존행위 또는 그 신탁재산의 성질을 변경하지 아니하는 범위에서 이용·개량 행위만을 하는 신탁」이 해당된다(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제3조제1항제2호).

53) 예외적으로 근저당권 실행상 불가피한 경우에는 1년 정도 담보부동산을 보유할 수 있을 뿐이므로, 리스기간을 1년이상으로 하지 않고는 Trust and Leaseback제도의 목적을 달성할 수 없다는 문제가 발생한다.

므로 허용할 경우에는 이에 대한 정비가 필요하다.⁵⁴⁾ 덧붙여 비업무용 부동산 보유를 제한한 입법취지는 은행의 건정성 확보에 있으므로 이는 견지할 필요가 있다는 점에서 완화하는 데에는 한계가 있다. 건정성을 해치지 않는 방법으로 외부 자금이나 투자를 유치하여 위험을 분산하는 방법을 도입하면 어느 정도 문제점을 해소할 수 있을 것으로 보인다.

7. 도시형생활주택 및 준주택 등의 임대차 개선

인구 고령화, 가족공동체의 붕괴, 1인 가구의 급증, 노인 1인 가구의 빈곤화 등은 인구구조의 변화와 함께 주거문화는 물론 주거 형태의 변화를 초래할 수밖에 없다. 단독주택과 공동주택으로 정의되는 주택 만으로는 이러한 1인 가구 내지 저소득층 빈곤층의 주거문제를 해소할 수가 없다. 도시형생활주택 및 준주택의 비중이 증가할 것은 명확하다.

도시형생활주택은 국민주택규모의 주택으로서 i) 단지형 연립주택, ii) 단지형 다세대주택, iii) 원룸형 주택이 이에 해당한다. 준주택은 i) 기숙사, ii) 고시원, iii) 노인복지주택, iv) 오피스텔로 나뉜다.

1인 가구의 경우, 원룸형 주택, 고시원, 오피스텔을 주로 이용하게 될 것이며, 노인 1인 가구의 경우에는 노인복지주택 및 단지형 다세대주택이 그 대상으로 될 것이다.

이들은 모두 「주택법」상의 주택에는 해당하지 않는 주거시설이다. 따라서 이들을 객체로 하는 임대차 및 매매는 개선의 여지가 많다. 우선 대항력의 요건인 주민등록법상의 전입신고가 거의 이루어지지 않는 관습이 있는 주거이다. 또 임차기간이 유동적인 경우가 많고, 반드시 2년의 기간을 보장하는 것이 오히려 임차인에게 불리한 경우가 많을 수도 있다.

54) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률시행령 제8조(특수관계인의 범위)은 신탁회사나 은행을 포함하고 있지 아니하다.

현재, 이들 준주택이나 도시형생활주택에 대한 임대차계약 등은 주택의 표준약관을 활용하거나 단순한 임대차계약서로 운용되고 있다. 별도의 임대차 특별법을 입법하거나, 「주택임대차보호법」에 이들 준주택 및 원룸형 주택에 대한 규정을 신설하여 ‘공정한 임대차’와 ‘임대관리에 관한 적정성 확보’를 도모하여야 할 것이다.

8. 주택임차료보조 관련 주택법시행령 개정

현행 「주택법」은 무주택임차인 가구에 대하여 주택임차료의 전부 또는 일부를 보조할 수 있도록 규정하고 있지만, 이의 실시를 위하여 주택임차료를 보조받을 수 있는 무주택임차인가구의 대상기준, 지원금 수준, 시행절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령에 위임하였는데, 관련 규정의 입법이 아직 없다. 이는 보조금을 ‘예산의 범위내’라는 제약요소를 인정하더라도 예산확보와는 별개로 최소한도 이의 실시를 위한 구체적인 기준 및 절차 등에 관한 하위법령의 입법 조차 하지 아니한 것은 법리와 입안기준에도 맞지 아니하다.

참고 문헌

- 김종립 외, 2012년도 주거실태조사 요약보고서, 국토해양부, 2012.12.
- 정의철, “주택소요단위로서 가구 수 및 가구구조의 변화”, 통계청 · 한국주택학회 주최, 「한국의 인구 및 주택 심포지움」(2003. 9.12.) 자료집.
- 김근용 외, 국민주거안정을 위한 주택정책 개편방안 연구, 국토연구원, 2003.
- 정성구 · 김주은, 광주권 테마형 집합주거 조성에 관한 연구, 광주발전연구원, 2010.
- ひつじ不動産 편, 東京シェア生活, 2012
- 경제약화 해소를 위한 TF, 「소득양극화 해소를 위한 정책과제」, 정책보고서 Vol.26), 국회입법조사처, 2013.7.10.
- 이미자, “베이비부머 세대주의 주택소유 특성에 관한 연구”, 『지적』(제42권제2호, 2012).
- 정경희 외, “베이비 붐 세대 은퇴 및 고령화에 따른 정책수립 방향 연구”, 보건복지부 · 한국보건사회연구원, 2011.
- 여경수, “고령화 사회에 있어서 고령자주거복지를 위한 법제도적 개선 방안”, 『서울법학』(제19권제2호, 2011.11)
- 서수복, “베이비붐 세대의 은퇴이주요인과 주택정책의 함의”, 『국토계획』(제45권제5호, 2010.10)
- 강창호 · 박창수, “주거만족도가 베이비부머의 주거선택에 미치는 영향”, 『한국지적정보학회지』(제11권제2호, 2009.12)
- 고경동 · 김상구, “실버타운의 입주선택에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 『사회과학연구』(제25집제3호, 2009.9)