

현안분석 2003-

독일의 공공주택관련 법제개혁

Legal Reform of Public Housing System in Germany

研究者 : 吳峻根(경희대학교 법과대학 교수)
OH, JUN-Gen

2003. 4.

목 차

제 1 장 문제의 제기	5
제 1 절 연구의 필요성 및 연구목적	5
제 2 절 연구의 내용, 범위 및 연구방법	8
제 2 장 독일의 공공주택관련 법률의 체계	11
제 1 절 독일의 주택건설개혁법률의 체계	11
1. 독일의 주택건설개혁법률의 구조와 그 주요 내용	11
2. 독일의 주택건설개혁법률의 제정 배경과 그 경과	13
제 2 절 사회적주거공간지원법의 구조	15
제 3 장 사회적주거공간지원법의 분석	17
제 1 절 사회적 주거공간 지원의 주체	17
1. 개 관	17
2. 각 주의 역할	18
3. 기초자치단체의 역할	18
4. 연방의 역할	19
제 2 절 사회적 주거공간 지원의 목적과 기본원칙	20
1. 사회적 주거공간지원의 목적	20
(1) 개 관	20
(2) 주택건설의 촉진	21
(3) 임대주거공간의 공급을 위한 재정지원	23
(4) 소유주택의 지원	23
2. 사회적 주거공간지원의 기본원칙	23
(1) 개 관	23
(2) 배려와 조화의 원칙	24
(3) 주택의 규모에 대한 원칙	25
(4) 임대차 주거공간의 지원에 관한 특칙	25

(5) 소유주택의 지원에 관한 특칙	26
제 3 절 사회적 주거공간 지원의 대상 · 방법 · 절차	27
1. 사회적 주거공간지원의 대상	27
(1) 지원의 수혜자	27
(2) 지원대상 주택 거주자의 소득의 경계	28
2. 사회적 주거공간지원의 방법	31
(1) 지원의 확약	31
(2) 협력계약	31
3. 사회적 주거공간지원의 절차	32
(1) 관할기관의 지원대상주택에 대한 입주지정권의 행사	32
(2) 주거권증서의 발행	33
(3) 임대료의 최대한도의 설정	35
(4) 구속기간의 설정	36
(5) 대체주택의 제공	37
제 4 절 법의 실효성 확보수단	38
1. 개 관	38
2. 행정조사	38
3. 행정상 강제집행에 관한 일반원칙	40
4. 주택의 처분권자에 대한 금전적 제재	40
5. 주택의 임차인에 대한 금전적 제재	41
6. 질서위반사범에 대한 과태료의 부과	43
제 4 장 요약 및 결론	45
부 록 : 사회적주거공간지원법	51

제 1 장 문제의 제기

제 1 절 연구의 필요성 및 연구목적

이 연구보고서의 기본적 연구목표는 독일에 있어 2002년 1월 1일부터 (일부는 2003년 1월 1일부터) 시행되고 있는 주택건설법 개혁법률(Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts) 중 그 핵심적 내용에 해당하는 “사회적주거공간지원법(Gesetz über die soziale Wohnraumförderung - Wohnraumförderungsgesetz -WoFG)”을 중심으로 독일의 공공주택에 관한 법제개혁의 주요 내용을 분석하는 것이다.

독일의 경우 공공주택에 관한 정책과 법제는 다음과 같은 기본적 인식에 기초하고 있다.

첫째, 주택은 국민이 거주하는 공간으로서 인간이 가지고 누려야 할 근본적인 요소에 해당한다. 따라서 국가는 국민을 위하여 주거를 보장할 의무를 진다. 주택을 통하여 국민은 자신의 사생활을 가지게 되고 휴식을 위한 재충전을 하게 되며, 가정을 꾸려나가게 된다. 주택은 이와 같은 특성으로 인하여 기본적 인권의 대전제에 해당하는 인간으로서의 존엄과 가치와 행복추구권의 시발점이 된다¹⁾. 이 점에 대하여 우리나라의 경우도 같다. 대한민국헌법은 헌법 제35조 제3항은 “국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다”고 규정하여 주택정책을 통한 쾌적한 주거생활의 보장을 국가의 의무로 선언하고 있다.

둘째, 국가는 국민의 주거를 보장하기 위하여 구체적인 법률을 제정하고, 이를 실천할 의무를 진다. 사회적주거공간지원법은 이와 같은 국가의 의무를 법률의 형태로 표현한 것이다.

대한민국에 있어 주택과 간접적으로 관련된 법률은 매우 많다²⁾. 그러나

1) 국민의 주거권과 헌법과의 관련성에 대하여는, 오준근, 삶의 질 향상을 위한 주택건설 관계법제 정비방안연구, 한국법제연구원, 2002, 14쪽 이하 참조.

2) 필자는 전개 보고서에서 주택과 관련된 법제의 범위를 다음과 같이 요약하여 정리한 바 있다. 첫째, 주택은 기본적으로 그 입지를 필요로 한다. 따라서 주택은 입지와 관련된 법률 특히 국토계획법제와 밀접한 관련이 있다. 둘째, 주택은 건축공정을 통하여 건

제1장 문제의 제기

직접 주택에 직접적으로 관련된 법률은 주택건설촉진법과 임대주택법 등 두 종류에 지나지 아니한다³⁾.

2002년 정기국회에서 재건축제도를 규정한 “도시및주거환경정비법”이 통과되어 2003년 7월1일부터 시행됨에 따라 주택건설촉진법의 대폭적인 개정이 불가피해졌다. 이와 같은 문제점으로 인하여 2002년 정기국회에 주택법안이 제출되어있으나 2003년 상반기까지 구체적인 심의가 진척되지 아니하고 있는 실정이다⁴⁾.

기본적으로 우리나라의 주택정책은 주택건설촉진법에 의한 분양주택의 건설과 공급에 그 중심이 있었다⁵⁾. 임대주택의 공급에 관하 현재 우리나라에 임대주택법이 제정·시행되고 있다⁶⁾. 이 법률은 현재 집 없는 저소

설되어야 한다. 따라서 주택은 건축·건설 및 안전에 관한 법제와 밀접한 관련이 있다. 셋째, 주택은 그 안에 거주하는 사람들의 환경 및 주거복지와 관련된다. 따라서 주택은 환경 및 사회복지관련 법제와 밀접한 관련이 있다. 넷째, 주택은 각각의 주택을 구매하거나 임대하는 사람들의 거래관계 및 임대차 관계와 관련된다. 따라서 주택은 부동산 매매 및 임대차관련 법제와 밀접한 관련이 있다. 다섯째, 주택은 그 구입 및 임대차를 위하여 금융을 일으킬 필요가 있다. 따라서 주택은 부동산금융관련 법제와 밀접한 관련이 있다. 여섯째, 주택을 거래하거나 보유하는 경우 국가에 대하여 세금을 납부하여야 한다. 따라서 주택은 부동산 세제관련 법제와 밀접한 관련이 있다. 이와 같은 점을 모두 감안한다면 국토계획법제, 건축·건설 및 안전에 관한 법제, 환경 및 사회복지관련 법제, 부동산 매매 및 임대차관련 법제, 부동산금융관련법제, 부동산세제 관련법제가 모두 간접적인 주택관련법제의 범위에 포함될 수 있다. 줄저, 전게서, 28쪽 참조.

3) 그 밖에 택지개발촉진법과 대한주택공사법을 직접적인 주택관련법제로 꼽을 수 있다. 그러나 택지개발촉진법의 경우 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리등에 관하여 특례를 규정한 법률로서 택지개발예정지구의 지정 및 해제, 택지개발사업의 시행자, 택지개발계획의 승인, 택지개발사업실시계획의 승인 등에 관하여 규정하고 있는 바, 이는 엄밀한 의미에서 볼 때 주택에 관하여 직접적으로 규정한 법률이라 하기 어렵다. 대한주택공사법은 대한주택공사의 설립과 그 업무범위를 규정한 공기업법으로서 역시 주택과 직접적인 연결을 지우기 어렵다.

4) 주택법안의 주요내용에 관하여는 줄저, 삶의 질 향상을 위한 주택건설관련법제 정비방안연구, 132쪽 이하 참조.

5) 주택건설촉진법은 총칙(제1조 내지 제5조), 주택건설사업자(제6조 내지 제9조), 국민주택건설기금(제10조 내지 제19조), 아파트지구건설사업(제20조 내지 제30조), 주택의 건설 및 공급(제31조 내지 제37조), 공동주택의 관리(제38조 내지 제39조의7), 보칙(제40조 내지 제50조) 및 벌칙(제50조의2 내지 제54조)으로 구성되어있다. 주택건설촉진법의 주요 내용 및 문제점에 관하여는, 전게서, 49쪽 이하 참조.

6) 임대주택법은 “임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정함으로써 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모함을 목적”으로 1984년 12월 31일 제정·공포된 법률이다. 이 법률은 제정당시에는 임대주택건설촉진법이

득 주민을 위한 주택공급을 위한 일정한 역학을 하고 있다. 그러나 이 법률의 기본적 구조가 임대사업자의 법적 지위를 규정하고, 임대사업자에 대한 지원조치에 맞추어져 있다보니 정작 이 법률의 수혜자가 될 국민에 대하여는 아무런 규정을 두고 있지 아니하다. 오직 임대주택의 관리의 측면에서 입주할 한 주민의 임대주택의 관리체계와 임차인대표회의를 규정하고 있으나, 이는 사회적 주거공간의 확보 및 지원과는 전혀 거리가 있는 규정이다. 이와 같은 측면에 비추어 볼 때, 이 법률이 과연 국민의 주거권보장을 위한 “사회주택(Sozialwohnung)”의 실현을 위하여 직접적인 기여를 어느 정도 하고 있는가에 대한 의문을 제기하게 한다.

그러나 국민의 주거권의 보장은 헌법상 규정된 국가의 의무로서 반드시 실천되어야 한다. 이에 관한 법률적 근거가 제대로 마련되어있지 아니하다는 것은 입법에 있어 중요한 결함에 해당한다고 생각한다⁷⁾. 이와 같은 결함의 시정을 위하여 연구가 필요하다. 독일의 “사회적주거공간지원법”은 위

었으나 1993년 전문개정되면서 법률의 명칭이 현행과 같이 되었다. 이 법률이 규정하는 임대주택이라 함은 임대목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 말한다. 이 법률은 임대주택의 우선건설 원칙, 임대주택의 건설제한 등을 규정한 후, 임대사업자의 등록, 임대사업자에 대한 택지의 우선공급, 분양되지 아니한 주택의 우선공급, 간선시설의 우선설치, 공익사업을위한토지등의취득및보상에 관한 법률에 관한 특례등 임대사업자에 대한 각종 우대조치와 함께, 임대주택의 매각제한, 임대주택의 전대제한, 건설임대주택의 임대조건, 건설임대주택의 무주택세대주에의 우선매각, 임대조건에의 신고 등 각종 규제규정을 두고 있다. 아울러 임대주택의 관리, 특별수선충당금의 적립, 표준임대차계약서 등 임대주택의 관리에 관한 사항을 규정하면서, 임대사업자와 임차인대표회의간의 분쟁을 조정하기 위하여 임대주택분쟁조정위원회를 설치함을 규정한다. 이 법률은 위와 같이 임대주택의 건설·공급 및 관리에 관한 기본적인 근거를 마련하는 법률일 뿐 국민의 주거권 보장을 위한 사회적 공공주택의 공급을 직접 추구하지는 아니한다.

- 7) 국회에 제출되어 있는 주택법안은 국가와 지방자치단체가 주택정책을 수립·시행함에 있어 달성하기 위하여 노력하여야 할 의무로서 ①국민이 환경여건의 변화에 적합하게 쾌적하고 살기좋은 주거생활이 가능하도록 할 것, ②주택시장의 원활한 기능발휘와 주택산업의 건전한 발전을 기할 수 있도록 할 것, ③주택이 공평하고 효율적으로 공급되며 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것, ④저소득자·무주택자 등 사회적 약자에게는 국민주택 규모의 주택이 우선적으로 공급될 수 있도록 할 것 등을 규정하고 있다. 이 법안은 특히 주택의 공급에 있어 환경과 삶의 질의 측면 특히 저소득자에 대한 국가의 주택공급 의무를 강조한 점과 주택의 관리를 법률의 이념으로 제시한 점이 그 특징이라 할 수 있다. 그러나 아쉬운 점은 이와 같은 의무의 선언이 구호에 그치고 말 가능성이 농후하다는 것이다. 법률에 이 의무를 이행할 수 있는 구체적 실천방안이 전혀 마련되어 있지 아니하기 때문이다. 그 상세한 내용은, 줄져, 삶의 질 향상을 위한 주택건설관련법제 정비방안 연구, 134쪽 이하 참조.

와 같은 연구의 필요성을 충족하는 하나의 계기가 될 수 있으리라고 생각한다. 그 이유는 이 법률이 독일에 있어 국민의 주거권 보장의 근간이 되는 법률로 기능하고 있기 때문이다. 특히 이 법률은 전면개정되어 2002년 1월 1일, 일부조항은 2003년 1월 1일부터 시행되고 있다. 이와 같은 최신자료의 전문번역 및 그 내용의 비교·검토는 법제연구의 한 방법으로 필요한 작업이 될 수 있으리라 생각한다.

제2절 연구의 내용, 범위 및 연구방법

이 연구보고서는 독일의 사회적주거공간지원법의 전문을 번역하고 이에 기초하여 독일의 공공주택관련 법제의 주요 내용을 분석함을 연구범위로 설정하였다.

사회적주거공간지원법은 독일의 주택건설개혁법률의 제1조에 규정되어 전면개정된 것이다. 독일에 있어 국민의 주거권 실현을 위한 법제 전반에 대한 개관이 필요하므로 먼저 독일의 주택건설개혁법률의 내용에 대한 개괄적인 분석도 연구의 범위에 포함시켰다.

이 연구보고서에 포함된 사항은 그 일부가 필자의 2002년 연구보고서인 “삶의 질 향상을 위한 주택건설관련법제 정비방안” 제3장 제2절에 간략히 제시된 바 있다.

필자의 2002년도 연구보고서는 주택건설촉진법의 개편방향을 구체적으로 제시하기 위하여 주택관련법제의 현황과 문제점 분석, 주택관련법제의 개편에 관한 각종 입법 의견 및 입법동향분석 등을 하고 있으며 외국법제분석의 일환으로 독일과 일본의 주택관련법제동향분석이 포함되었다. 이에 포함된 독일의 주택관련법제동향은 요점만을 정리한 것이었다.

필자의 2002년도 연구보고서에 포함된 사항은 매우 불충분한 것이었으므로 독일의 사회적 주거공간지원법의 전문을 번역하고, 이 번역에 기초하여 그 구체적인 내용을 요약하여 정리함이 필요할 것이라는 판단 아래 이 연구보고서가 기획되었다.

이 연구보고서의 내용은 다음과 같은 4개의 장으로 구성된다.

제1장에서는 연구의 목적과 필요성을 제시하고, 연구의 내용과 범위 및

연구방법을 정리한다.

제2장에서는 독일의 공공주택관련 법률의 체계를 분석한다. 먼저 독일의 주택건설법 개혁법률의 주요 내용을 분석한 후, 사회적주거공간지원법의 체계를 분석한다.

제3장에서는 사회적주거공간지원법의 내용을 분석한다. 내용의 분석에 있어 채택하는 방법은 지원주체, 지원목적 및 지원원칙, 지원대상, 지원방법과 지원절차, 법의 실효성 확보수단의 분석 등 행정법의 분석에 관한 전통적 방법이다.

첫째, 사회적 주거공간지원의 주체에 관하여 분석한다. 독일의 경우 연방국가의 특성상 연방과 각 주 및 지방자치단체가 독특한 구조로 사무를 분담한다. 이 점을 중시하여 사회적 주거공간의 지원에 관한 지방자치단체와 각 주 및 연방의 역할의 체계적으로 제시한다.

둘째, 사회적 주거공간지원의 목적과 기본원칙을 구체적으로 정리한다.

셋째, 사회적 주거공간지원의 대상을 지원의 수혜자를 중심으로 정리하고, 지원방법과 절차를 분석한다.

넷째, 사회적 주거공간의 지원과 관련하여 행정기관의 법제의 실효성을 확보하기 위한 법적 장치를 정리하여 제시한다.

이 연구보고서는 외국법제의 조문을 중심으로 한 분석의 기법을 기본으로 하였다. 이와 아울러 이 법률의 내용을 분석한 각종 논문을 참고하여 정리하는 문헌분석의 기법도 일부 채택하였다⁸⁾.

8) 이 연구보고서가 분석한 문헌은 Brohm, Winfried, Öffentliches Baurecht, C.H.Beck 2002; Söfker, Wilhelm, Zum Gesetz über die Reform des Wohnungsbaurechts, Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2002, S. 291 ff.; Söfker, Wilhelm/Burger, Pia, Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts, Bundesbaublatt(BBauBl). 2001, Heft 8, S. 10 ff.; Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts, Bundesgesetzesblatt Jahrgang 2001, Teil I, Nr. 48, ausgegeben zu Bonn am 19. September 2001; Bekanntmachung der Neufassung des Wohnungsbindungsgesetzes, Bundesgesetzesblatt Jahrgang 2001, Teil I, Nr. 48, ausgegeben zu Bonn am 19. September 2001 등이다.

제 2 장 독일의 공공주택관련 법률의 체계

제 1 절 독일의 주택건설개혁법률의 체계

1. 독일의 주택건설개혁법률의 구조와 그 주요 내용

이 연구의 대상인 사회적주거공간지원법은 2001년 9월 13일 공포된 독일 주택건설법개혁법률(Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts)의 제1조의 규정에 따라 전면개정 되었다⁹⁾. 따라서 사회적주거공간지원법의 내용을 구체적으로 살펴보기 전에 독일의 주택건설법개혁법률의 내용을 요약하여 정리하는 것은 독일에 있어 국민의 주거권 실현과 관련한 법제 전체를 한 눈에 살펴보는 좋은 자료가 될 수 있으리라 생각한다.

첫째, 이 개혁법률 제1조에 따라 사회적주거공간지원법(Gesetz über die soziale Wohnraumförderung - Wohnraumförderungsgesetz - WoFG)이 전면개정 되었다. 사회적주거공간지원법은 독일의 주택건설법의 근간이 된다.

둘째, 이 개혁법률 제2조 내지 제5조에 따라 제2차주택건설법(Das Zweite Wohnungsbaugesetz), 자아란트주택건설법(Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland), 근대화및에너지절약법(Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz)등이 폐지되었다.

셋째, 이 개혁법률 제6조에 따라 사회적 주택의 목표규정의 보장에 관한 법률(Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen(약어로 주거구속법이라 표시된다 - Das Wohnungsbindungsgesetz)이 개정되었다¹⁰⁾.

9) Bundesgesetzblatt(BGBl.) Jahrgang 2001 Teil 1 Nr. 48, ausgegeben zu Bonn am 19. 9. 2001, S. 2376 ff.

10) 사회적 주택의 목표규정의 보장에 관한 법률은 각 주와 지방자치단체가 주민에게 사회적 주거공간을 보장하는 경우 반드시 주민에게 그 주거를 점유하여 살 수 있는 권리를 일정기간 동안 구속적으로 보장하여야 하며, 월세를 일정한도 이상은 올릴 수 없도록 구속된다. 주거권을 받게 된 주민은 이 경우 보장된 주택에 반드시 거주하여야 하고, 자신의 소득을 정확히 신고하여야 하며, 해당 주택에 거주할 수 없는 사정이 생기

넷째, 이 개혁법률 제7조에 따라 주택부문의 부당한 보조금 감축에 관한 법률(Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen)이 개정되었다¹¹⁾.

다섯째, 이 개혁법률 제8조 및 제9조에 따라 시행령인 제2차 정산규정(Zweite Berechnungsverordnung), 신규주택의 임차료규정(Neubaumietenverordnung) 등이 개정되었다.

여섯째, 이 개혁법률 제10조 내지 제15조에 따라 관련법률인 장기부채 보조법(Das Altschuldenhilfe-Gesetz), 연방건설법전(Das Bau-gesetzbuch), 연방사회부조법(Das Bundessozialhilfegesetz), 연방 민법전(Das Bürgerliche Gesetzbuch)등이 개정되었다¹²⁾.

일곱째, 이 개혁법률 제15a조에 따라 임차권 개선 및 월세인상의 제한과 엔지니어와 건축사 행위의 규제에 관한 법률(Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistung)이 개정 되었다¹³⁾.

여덟째, 이 개혁법률 제16조에 따라 주택중개의 규제에 관한 법률(Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung)이 개정되었다¹⁴⁾.

아홉째, 이 법률 제17조에 따라 월세보조금법(Das Wohngeldgesetz)

는 경우 주택을 입주할 때와 동일한 조건으로 다른 사람의 주거에 제공하는 등 주거공간에 관하여 체결한 약속에 구속될 것을 규정하는 법률로서 주택관련법제의 중요 부분을 구성한다.

- 11) 이 법률은 주택부문에 대한 국가 및 지방자치단체의 보조금을 근본적으로 인정하며, 지원하되 다만 부당한 지원이 되지 아니하도록 규율하는 역할을 하는 법률로서 독일의 주택부문 법률의 중요 요소를 형성한다.
- 12) 이와 같은 법률들이 주택건설법의 개혁법률에 포함되어 함께 개정된 것은 독일의 경우 주택부문이 건설, 사회보장, 개인의 재산관계 등과 밀접한 연관하에 형성되어있음을 보여주는 것이라 할 수 있다.
- 13) 이 법률은 독일의 경우 법률로서 임차인의 보호를 위한 임차권의 개선조치와 임대인의 월세인상 제한을 규정하며, 주택의 유지에 필요한 각종 엔지니어의 행위 및 건축사의 행위에 대한 일정한 제한을 가함을 규정한 법률로서 독일의 주택관계법제의 근간을 형성한다. 독일의 경우 임차인들은 근로자들처럼 전국적인 임차인 단체를 형성하여 임대인 단체와 월세의 인상에 대한 전국적인 합의에 도달하도록 하는 등의 법적 장치가 포함되어있다.
- 14) 이 법률은 주택의 중개가 일반의 부동산의 중개와 다른 특수성이 있음을 인정하고 이를 규율하는 법률로서 독일의 주택관련법제의 하나의 구성부분이다.

이 개정되었다¹⁵⁾.

2. 독일의 주택건설개혁법률의 제정 배경과 그 경과

독일의 주택건설개혁법률안은 독일의 연방과 각 주의 대표가 작업팀(Arbeitsgruppe)을 구성하여 장기간 논의한 끝에 마련된 것이다. 이 작업팀은 2000년 3월 27일 연구보고서의 형태로 이 법률안을 제출한 바 있다. 연방상원의회의는 이 연구보고서를 검토하고 법안에 관한 그 입장을 정리하여 그 결과를 발표하였다. 이는 연방의회보에 수록되었다. 연방상원의회의 검토의견을 수용하여 이 법률안은 2001년 3월 14일 연방정부법안으로 연방의회에 제출되었다. 이 법률안에 대하여 연방하원의회의 교통·건설·주택위원회가 심의·의결하고, 본회의에 이송하였으며, 2001년 6월 22일 독일연방의회에서 의결되었다. 이 법률은 2001년 7월 13일 독일연방상원의회의 동의를 받았다. 이 법률은 2002년 1월 1일부터(일부는 2003년 1월 1일부터) 시행된다¹⁶⁾.

이 법률의 제정으로 인하여 목표하는 것은 독일에서 종래 추진되어오던 “사회적 주택건설”(soziale Wohnungsbau)을 “사회적 주거공간지원(soziale Wohnraumförderung)으로 더욱 발전시키고자 함이다¹⁷⁾.

과거의 독일의 주택법제는 충분한 사회적 주택의 공급에 그 주안점을 두

15) 이 법률은 저소득층이 주택의 월세를 부담함에 있어 무리가 있는 경우 그 차액을 보조금의 형식으로 지불함에 관한 법률이다. 독일의 경우 독일헌법의 기본이념인 사회국가원리(Sozialstaatsprinzip)에 따라 국가는 첫째, 국민이 주택에 거주하도록 배려하여야 하며, 둘째, 국민이 최소한도의 주택의 품질을 누릴 수 있도록 하여야 할 의무를 진다. 즉 3인 가구의 경우 3개의 침실을, 4인가구의 경우 4개의 침실을 가진 주택에 거주할 수 있어야 한다. 이 경우 국민의 소득이 이와 같은 주택에 대한 월세를 지불함에 부족함이 있는 경우 국가가 보조금을 지급한다. 이 법률은 독일의 주택법제의 근간을 이루고 있다.

16) Brohm, Winfried, Öffentliches Baurecht, C.H.Beck 2002; Söfker, Wilhelm, Zum Gesetz über die Reform des Wohnungsbaurechts, Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2002, S. 291 ff.; Söfker, Wilhelm/Burger, Pia, Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts, Bundesbaublatt(BBauBl). 2001, Heft 8, S. 10 ff. 등 참조.

17) 이하 이 법률의 제정 배경에 관한 내용은 Söfker, Wilhelm/Burger, Pia, Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts, Bundesbaublatt(BBauBl). 2001, Heft 8, S. 10 의 내용을 번역하고 그 내용을 필자가 재정리한 것이다.

었다. “사회적 주택건설”로 대표되는 과거의 주택정책은 다양한 계층의 주민에게 주거공간을 충분히 조달한다는 의미에서 주택 수량의 충분한 공급 효과(Mengeneffekt)에 그 중점을 두었기 때문이다.

독일 통일 이후 연방과 각 주는 수량공급에 치중하였던 과거의 주택정책을 수정할 필요성을 절감하였다. 통일 후의 독일상황은 주택의 수량이 상당히 충족되었다는 점을 기정사실로 받아들이고, 이제는 주택시장이 그 기능을 제대로 발휘하도록 하여야 한다는 점을 주목하였기 때문이다. 독일 주택건설법제의 개혁의 필요성은 바로 이와 같은 현실인식에서 출발하였다.

법제개혁을 위한 작업팀이 주목한 것은 독일에 있어서의 주택정책은 이제 더 이상 사회주택의 신축에 그 우선권이 주어져서는 아니 되며, 공급보다는 배분의 측면에 그 우선권을 주어야 한다는 점이었다. 즉 다양한 이유로 그 주거공간의 조달에 있어 국가와 지방자치단체의 직접적인 도움에 의존하여야 하는 가정에 대하여 목표지향적인 지원을 함에 주택정책의 우선권을 주어야 하며, 이 경우 현존하는 주택시장도 적극적으로 고려하여야 한다는 점을 강조하고자 하였다. 이에 따라 과거의 법제에 의한 사회적 주택건설은 이제 신법에 의한 사회적 주거공간지원으로 발전되어야 한다는 기본명제가 세워진 것이다.

그렇다고 주택공급의 측면을 무시하는 것은 아니다. 사회적 주택건설이 독일연방공화국에 있어 지속적으로 추진될 것임을 이 법률은 나름으로 분명히 선언하고 있다. 다만 이 법률은 스스로의 능력으로는 주택시장에서 주택을 조달할 수 없는 국민을 위하여 국가가 배려하여야 함이 국가의 본질적 기능임을 더욱 강조하고 있다는 점이 과거에 비하여 달라진 점이다. 이와 같은 본질적 기능을 수행하기 위한 법적 장치로서 임대주택의 월세를 보전하기 위한 주거보조금(Wohngeld), 장애인의 수용, 대가족 제도의 유지 등을 위하여 스스로 사용하기 위하여 소유주택이 필요한 자에 대한 건설 및 리모델링 등을 위한 주거비 보조금(Einheimzulage), 주택건설에 있어 세법상의 각종 우대조치, 주택저축의 장려와 사회적인 약자를 보호하기 위한 임대차법(soziale Mietrecht) 등은 본질적 요소가 됨을 이 법률은 확인하고 있다.

이 법률의 제정을 통하여 과거에 비하여 강조된 것은 사회적 주거공간지

원을 위한 각종 수단이 가지는 법적 특성이다. 이 법률상의 지원수단은 국민을 배려하는 기능을 발휘함에 있어 그 직접적인 효용성을 발휘함에 그 본질적 특성이 있다. 이들 지원제도는 대체할 수 없는 독특한 의미를 가지고 있다. 이 제도는 각 지방의 주택수요의 상황, 도시건설적 및 도시사회적 필요성 등을 고려하여 유연하게 하지만 목표를 향하여 분명하게 작용하도록 시행하여야 하며, 주택시장의 혁신을 촉진하며, 건설경기와 건설인력의 고용상황까지를 고려한 투자촉진의 도구로도 사용되어야 한다. 이와 같은 점이 이 법률의 제정에 있어 강조된 점이라 할 것이다.

제 2 절 사회적주거공간지원법의 구조

사회적주거공간지원법은 제1부 지원에 관한 일반적 사항, 제2부 개념규정, 사회적 주거공간지원의 집행, 제3부 연방의 자금, 제4부 보칙, 제5부 경과 및 종결규정 등 총 5개부, 52개 조문으로 구성되어 있다.

제1부는 지원에 관한 일반적 사항을 규정한다. 제1부는 제1절 지원의 목적과 조치, 제2절 원칙, 요건 및 지원의 확약, 제3절 협력계약등 3개의 절로 나누어진다.

제1부 제1절에는 지원의 목적 과 조치에 관한 일반적인 사항이 규정되어 있다. 이 절에 포함된 사항은 제1조 목적과 적용범위, 목표 집단, 제2조 지원대상과 지원수단, 제3조 임무의 실행과 관할권, 제4조 택지, 기타 기본조건 등 4개의 조문이다.

제1부 제2절은 지원의 일반적인 원칙과 요건 및 지원의 확약에 관하여 규정한다. 이 절은 제5조 지원의 요청, 제6조 일반적인 지원의 원칙, 제7조 임대차 주거공간의 지원에 관한 특별한 원칙, 제8조 스스로 이용하는 자가주택의 건축지원에 관한 특별한 원칙, 제9조 소득의 경계, 제10조 주택의 크기, 제11조 지원의 수혜자, 제12조 우대 조치, 추가적 지원, 제13조 지원의 확약 등 9개 조문으로 구성되어 있다.

제1부 제3절은 협력계약에 관하여 규정한다. 이 절은 제14조 목적, 참여자, 제15조 협력계약의 대상 등 두 개의 조문으로 구성되어 있다.

제2부는 기본적인 개념을 규정하고, 사회적 주거공간지원의 집행에 관한

사항을 규정한다. 제2부는 제1절 개념규정, 제2절 소득의 조사, 제3절 주택의 점유 및 월세구속의 근거와 보장 및 스스로 이용하는 소유주택에 관한 구속, 제4절 부당한 지원에 대한 조정 등 4개의 절로 구성되어있다.

제2부 제1절은 기본적 개념을 규정한다. 이 절은 제16조 주택건설, 리모델링, 제17조 주거공간, 제18조 가구구성원, 제19조 주거면적, 운영경비 등 4개의 조문으로 구성되어있다.

제2부 제2절은 소득의 조사에 관하여 규정한다. 이 절은 제20조 전체소득, 제21조 연소득의 개념, 제22조 연소득의 조사기간, 제23조 개괄적 공제, 제24조 면제 및 공제 금액 등 5개의 조문으로 구성되어있다.

제2부 제3절은 주택의 점유 및 월세구속의 근거와 보장 및 스스로 이용하는 소유주택에 관한 구속에 관하여 규정한다. 이 절은 제25조 적용영역, 제26조 입주권의 대상과 유형, 제27조 주거권증서, 입주권의 보장, 제28조 최대한도로 허용되는 임대료의 규정과 그 보장, 제29조 점유 및 임대료 구속기간, 제30조 점유구속의 면제, 제31조 점유 및 임대료 구속의 전환, 제32조 기타 보장규정, 제33조 법률위반의 경우의 강제금 등 9개의 조문으로 구성되어있다.

제2부 제4절은 부당한 지원에 대한 조정에 관하여 규정한다. 이 절은 제34조 조정금 징수의 근거, 제35조 소득조사 및 소득증명, 제36조 조정금의 한도 및 납부기간, 제37조 조정금의 감면 등 4개의 조문으로 구성되어있다.

제3부는 연방의 자금에 관하여 규정한다. 이 부에 포함되어있는 내용은 제38조 재정보조금의 비축 및 분배, 제39조 이자부과와 상환, 제40조 연방정부로 환수된 금액 등이다.

제4부는 보칙이다. 보칙에 포함된 내용은 제41조 보고, 제42조 지원통계, 제43조 건설비용 저감을 위한 조치, 제44조 개별적인 주에 대한 특별조치, 제45조 주택배려자금에 의한 지원 등이다.

제5부는 경과 및 종결 규정이다. 이에 포함된 내용은 제46조 시간적 적용범위, 제47조 연방의 대부 및 개정 전 법률에 근거한 지원, 제48조 제2차 주택건설법의 적용, 제49조 자아란트주를위한주택건설법의 적용, 제50조 주거구속법, 신규주택의월세규정 및 제2차회계규정의 적용, 제51조 주택부분의부당한보조금감축에관한법률의 적용, 제52조 과태료규정 등이다.

제 3 장 사회적주거공간지원법의 분석

제 1 절 사회적 주거공간 지원의 주체

1. 개 관

독일에 있어 사회적 주거공간지원의 주체는 국가와 지방자치단체이다. 국가 또는 지방자치단체 혼자만의 몫이 아니라 국가와 지방자치단체가 공동으로 추진하여야 할 사업임을 법률은 명시적으로 선언하고 있다(제3조 제1항).

독일의 경우에는 국가가 연방국가의 구조를 이루고 있다. 연방정부와 주정부가 있고, 각 주정부아래에 지방자치단체가 있다. 우리나라와 비교할 경우 독일의 연방정부는 국가의 중앙정부, 주정부는 광역지방자치단체, 지방자치단체는 기초자치단체와 직접적인 비교가 가능하다¹⁸⁾.

독일에 있어 연방의 업무와 각주의 업무는 기본적으로 헌법상의 입법관할권에 관한 규정에 따라 구분된다. 독일기본법(Grundgesetz) 제70조에 따르면 원칙적으로 각 주에 입법관할권이 있다. 즉 행정사무는 원칙적으로 각 주의 소관이다. 연방은 기본법이 규정하는 예외적인 경우에 한하여 입법관할권이 있으며, 이 경우 연방행정의 소관사무가 된다¹⁹⁾. 사회적 주거

18) 다만 독일의 주정부는 독립한 입법권, 행정권 및 사법권을 부여받고 있는 만큼, 국가에 준하는 독립적인 법적 지위를 보장받고 있다는 점에서 우리나라의 광역자치단체와는 현저히 다르다. 출처, 독일자치법제연구, 한국법제연구원, 1991 참조.

19) 기본법이 규정하는 예외적인 경우로서 연방에 전속적 입법관할권(ausschließliche Gesetzgebung)이 부여되는 경우와 경쟁적 입법관할권(konkurrierende Gesetzgebung)이 부여되는 두 가지 경우가 있다. 전속적 입법관할권이 부여되는 경우에는 연방만이 입법권을 가진다. 다만 연방의 법률이 주법률에 명시적으로 위임한 경우에는 각 주가 위임의 범위 안에서 입법권이 있다. 전속적 입법관할권이 연방에 부여되는 경우로는 ① 외교 및 국방에 관한 사무, ②국적에 관한 사무, ③출입국관리와 이민에 관한 사무, ④ 화폐, 도량형, 시간의 결정등에 관한 사무, ⑤관세와 무역지역, 무역과 해상운송에 관한 계약, 상품거래의 자유, 외국과의 상품 및 화폐교환 등에 관한 사무, ⑥항공교통, ⑦연방공무원과 연방직속의 공공기관의 임직원의 법률관계, ⑧특허, 저작권 등 지적재산권과 영업의 보호, ⑨연방목적의 통계 등이다. 경쟁적 입법관할권이 부여되는 경우는 연방이 입법권을 행사하기 전 까지 각 주가 입법관할권을 갖는다. 연방은 연방영역안의 생활관계의 균형적 발전을 위하여 필요한 경우와 전체국가가격 이익을 위하여 법적 및

공간의 지원은 독일국민의 생활관계의 균형적 발전을 위하여 필수불가결한 사항에 해당한다. 이와 같은 이유로 이 사항은 연방과 각 주의 경쟁적 입법대상으로 분류되었다²⁰⁾. 기본법의 이와 같은 규정에 따라 사회적주거공간지원법이 연방의 법률로 제정된 것이다.

2. 각 주의 역할

이 법률은 연방과 각 주의 사무분담을 규정함에 있어 각 주가 우선적인 관할권을 가지는 것으로 규정하였다. 즉 각 주는 사회적 주거공간지원을 그 고유한 임무로써 집행한다. 이는 매우 타당한 입법이라 생각한다. 우리나라의 경우에도 주택의 건설과 지원은 광역자치단체를 중심으로 이루어지는 것이 타당하다²¹⁾. 국가가 주도할 경우 지역의 특성을 고려하기 어렵고, 기초자치단체가 주도할 경우 도시 및 광역공간 전체와의 조화를 꾀할 수 없기 때문이다. 광역의 지역을 대상으로 할 경우 주택의 수요와 공급의 보다 효율적이며 적절한 판단이 가능할 것이라 생각한다.

3. 기초자치단체의 역할

각 주가 관할권을 행사함에 있어 특히 배려하여야 할 것은 기초자치단체에 해당하는 각 지방자치단체와 지방자치단체연합의 현황과 그 이해 관계이다. 각 기초자치단체가 스스로 주택의 건설과 지원을 하고자 하는 경우 그 계획이 각 주의 전체적 고려와 맞아떨어지는 경우라면 스스로 주택을 건설하고 지원할 수 있도록 배려하여야 할 것이다. 이와 같은 상황을 고려

경제적 통일성을 확보할 필요가 있다고 판단하는 경우 입법관할권을 행사한다. 경쟁적 입법관할권이 인정되는 경우는 매우 많다. 기본법 제71조 내지 제74조 참조.

20) 독일기본법 제74조 제1항 제18호는 주택(Wohnungswesen)과 촌락 및 공동주거공간의 형성을 경쟁적 입법관할권의 대상으로 분류하였다.

21) 다만 특별시 및 광역시와 도로 구분된 현재의 광역구조는 적절한 광역자치단체의 구분이라 생각하지 아니한다. 광주와 전라남도, 부산·울산과 경상남도, 대구와 경상북도, 대전과 충청남도, 인천과 경기도의 통합이 이루어져야 한다. 지역 내에서 인구가 밀집된 핵심적인 대도시와 그 주변의 지역을 광역시와 도로 구분하는 현재의 광역자치단체의 구도는 일정한 지역을 중심으로 포괄적인 자치권을 부여하기에 타당하지 아니하다. 특히 지방경찰, 지방사법 등 지방자치의 확대를 고려할 때 더욱 그러하다. 이 점은 장래 우리나라의 지방자치의 개편을 위하여 고려되어야 할 것이다.

하여 이 법 제3조는 지방자치단체와 지방자치단체연합이 지원에 참여할 경우를 예상하고 이들의 이해관계를 고려함을 각 주의 임무로 설정하고 있다. 아울러 각 지방자치단체 및 지방자치단체연합은 자신의 재정으로 사회적 주거공간 지원정책을 추진할 수 있으며, 각 주는 그 지원에 있어 지방자치단체 또는 지방자치단체연합이 결정한 사회적 주거공간지원계획을 기초로 할 수 있음을 규정하고 있다. 다만 이 법률과 이 법률에 의한 각 주의 규정 및 각 주의 주택건설의 체계에 부합하여야 함을 선언함으로써 독일연방과 각 주의 통일적인 주거공간형성의 기초가 각 지방자치단체의 상황 및 이해관계와 조화되어야 함을 법적으로 도모하고 있다.

4. 연방의 역할

사회적 주거공간지원에 있어 연방이 하는 가장 중요한 역할은 재원의 조달 및 제공이다. 연방은 각 주에 대하여 주택건설과 주거공간의 리모델링의 촉진을 위하여 재정지원을 보장한다. 독일기본법 제104a조 제4항은 이에 관한 특별한 근거를 두고 있다. 이에 따르면 “연방은 전체 경제적인 균형이 깨지는 것을 방지하거나, 연방 영역안에서 격차가 벌어지는 경제력을 조정하거나, 경제성장을 위하여 필요한 경우 각 주에 대하여 각 주와 지방자치단체의 특별히 중요한 투자를 위하여 재정적인 지원을 할 수 있다.”

사회적 주거공간지원법은 “2002회계년도부터는 재정지원은 매년 2억3천만유로 규모로 하며, 이를 초과하는 금액에 대하여는 각각의 연방예산법이 정하는 바에 따라 보장한다(제38조)”고 규정함으로써 액수를 법률상 확정하는 방식으로 지원규모를 정하고 있다. 환율을 1유로당 1200원 정도로 계산할 때 2억3천만유로는 2760억원 정도에 해당한다. 연방정부는 위와 같은 자금을 직접 지원하는 경우 이외에 저당채무, 보증채무 또는 기타의 보장채무를 인수할 수 있음을 법률상 선언하고 있다.

연방과 각 주는 지원금의 배분과 그 방법등을 정하기 위하여 행정협정을 체결하도록 하고 있다. 연방과 각 주가 체결하는 행정협정에는 ①지원의 대상이 되는 투자의 방법²²⁾, ②재정지원의 방법과 범위 및 기간, ③각 주

22) 따른 지원의 대상이 되는 투자의 방법에 관하여는 행정협정에 지원의 목적 달성에 요구되는 범위의 규정이 제정될 수 있다. 이는 지역의 주거경제적 중점(Schwerpunkte)을

의 적절한 고유한 재원의 준비²³⁾, ④관련된 주에 대한 재정지원의 분배, ⑤재정지원의 운용과 회계 및 대출형식으로 보장되는 재정지원의 경우 이자 및 상환조건 등이 포함된다²⁴⁾.

연방정부가 예산으로 매년 설정하는 금액은 신규로 배분되는 자금이다. 중요한 것은 연방이 각 주와 기타 대부의 대상자에게 보장하였거나 장차 보장할 주택건설의 촉진을 위하여 대부하는 금액 중 환수되는 금액(Rückflüsse)(대여금의 전부 또는 일부 납부금, 이자와 상환금)²⁵⁾은 주택의 건설 및 리모델링의 촉진을 위하여 재투자되어야 함을 법률에 명문으로 선언하고 있다는 점이다(제40조)²⁶⁾. 이 점을 고려하면 사회적 주택건설을 위한 투자금액은 매년 일정한 비율 이상이 지속적으로 증가한다는 점을 발견할 수 있다.

제 2 절 사회적 주거공간 지원의 목적과 기본원칙

1. 사회적 주거공간지원의 목적

(1) 개 관

사회적주거공간지원법은 독일에 있어 국민의 주거권의 보장을 목적으로 제정된 법률이다. 이 법률로 행하는 재정지원은 모든 주택을 대상으로 하

정하는데 특히 해당된다(제38조 제2문).

23) 각 주의 재원은 특히 현존하는 주택에 대한 점유권의 설정 또는 그 연장을 지원하는 경우와 스스로 이용할 목적으로 주택의 소유권을 취득함을 지원하는 경우에 대하여 특별히 계상할 수 있다(제38조 제2문).

24) 대부로서 제공된 연방재원과 재정지원은 1965년을 기산점으로 하여, 이자와 상환금액이, 각 주가 부담하는, 계획에 포함되어있지 아니한 상환금액을 포함한 이자와 상환금액의 부분으로써, 각각의 회계연도가 종료한 시점의 관계에 따라 총체적으로 대부로서 보장된 연방재원과 재정지원을 기타의 주의 재원과 비교하여 계산할 경우 최소한 다음과 같은 범위에 달하여야 한다: 연방재원과 재정지원의 상환은 반드시 1%에 달하여야 한다. 각 주가 대부로서 제공된 연방재원과 재정지원을 완전히 상환하여야 할 의무는 위와 무관하게 적용된다. 더 이상의 자세한 규정은 각 주와의 행정협정으로써 마련한다(법 제39조).

25) 이 금액에는 주택건설회사와 그 정관상 주택건설을 촉진하는 임무를 가진 다른 회사에 대한 연방정부의 자본참여로 인하여 발생하는 소득, 납부금과 상환금도 해당된다(제40조 제2항).

26) 환수금은 또한 도시건설촉진조치의 범위 안에서 주거관계의 개선에 기여하는 조치에 재투자될 수 있다 (제40조 제1항 제2문).

는 것이 아니다. 이 법률은 사회적 주거공간지원의 목표집단은 시장에 적
합하게 주거공간을 조달할 능력이 없어서 지원에 의존해야 하는 가정임을
명시하고 있다(제1조 제2항).

이 법률의 총체적 목적은 이 법 제1조를 중심으로 볼 때 ①주택건설의
촉진, ②임대주거공간의 공급을 위한 재정의 지원, ③소유주택의 지원 등
세 가지로 요약될 수 있다.

(2) 주택건설의 촉진

첫째, 주택건설을 촉진한다. 먼저 사회적 주거공간지원의 대상은 주택이
완성된 후 2년 이내에 주택을 최초로 구입할 경우를 포함한 주택건설이
지원(최초취득)²⁷⁾된다. 이와 같은 지원조치로 인하여 주택의 건설이 촉진
됨은 분명하다. 다만 독일에 있어 주택건설의 촉진은 신규주택의 건설에
국한되지 아니한다. 주거공간의 리모델링²⁸⁾이 지원되며, 기존의 주거공
간²⁹⁾에 대한 점유권 및 소유권 취득이 지원된다. 주택은 콘크리트건물이
나 석조건물의 경우 장기간의 사용이 가능하다. 공동주택의 경우 도시계획
에 따라 기반시설을 조성하고 주택의 규모가 결정된 만큼 20년을 주기로
재건축을 하는 것은 낭비와 불균형을 초래한다. 리모델링을 통한 장기적
사용이 불가피하다. 아울러 도시내의 다가구주택이나 연립주택 등의 경우
국가가 저소득층을 위한 임대주택으로 활용할 수 있도록 확보해 나가는 것
이 매우 바람직하다. 독일의 경우 이와 같은 조치가 모두 법률상 주택건설
의 촉진조치 속에 포함되어있다.

주택건설의 촉진을 위한 지원수단은 보조금, 금융지원과 국공유재산의

27) 주택의 건설이라 함은 신축건물의 건축, 노후불량한 건축물에 대하여 본질적인 투자
를 가하여 사용가능한 주택으로 변화시키는 대수선, 건물의 구조변경 및 확장을 통하여
주거공간을 현저히 증대시키는 증축, 변화된 주거의 상황에 적응하기 위한 주택의 개선
을 위한 현저한 투자 등을 총칭한다(법 제16조 제1항).

28) 리모델링이라 함은 주거공간 또는 주거건물의 가치를 지속적으로 증대시키거나, 일반
적인 주거환경을 장기적으로 개선하거나, 에너지와 물을 지속적으로 절약하는 건축적
조치를 의미한다(법 제16조 제2항).

29) 주거공간이라 함은 실제적 및 법적으로 지속적인 주거의 이용에 적합한 건설된 공간
으로서, 처분권자에 의하여 주거공간으로 지정된 시설을 말한다. 주거공간은 주택이나
개별적인 주거를 위한 공간을 모두 포괄한다.

양여 및 대여와 같은 전통적인 지원수단을 사용한다.

국가가 주택건설을 행하는 자에게 행하는 보조금은 공공재정 또는 목적 재산을 재원으로 하여 지급된다.

금융지원은 특별한 우대조건의 용자와 저당채무, 보증채무 기타 채무의 인수 방식으로 이루어진다.

국공유재산의 양여 및 대여는 국가와 공공단체가 염가의 택지를 제공하는 방식으로 이루어진다. 연방과 각 주, 지방자치단체, 지방자치단체연합 기타 공사와 공법인인 조합 및 공법인인 재단과 이에 재정적으로 속해 있는 각종 회사 등은 주택의 건설에 적합한 택지를 소유권양도 또는 지상권 설정의 방법으로 충분히 공급하되, 저렴하고 쾌적한 주택이 건설될 수 있도록 그 가격과 면적을 충분히 배려하여야 할 의무를 짐을 이 법률 제4조가 명시적으로 선언하고 있다. 특히 각 지방자치단체는 주택의 건설에 필요한 대지가 그 도시기본계획 및 도시관리계획에 충분히 반영되며, 그 형질이 변경될 수 있도록 하고, 기존 주택의 리모델링이 충분히 이루어질 수 있도록 도시계획적 조치를 그 조례에 반영하여 시행하여야 한다. 이 경우 비용을 절감하며 용지를 아끼는 건축의 원칙이 지켜질 수 있도록 배려하여야 할 의무를 진다(법 제4조)³⁰⁾. 아울러 지방자치단체는 택지를 취득하고자 하는 건축신청자를 자문하고 지원하여야 할 의무도 부담한다.

30) 독일의 경우 도시계획은 각 지방자치단체의 계획자치권의 한 요소이다. 도시계획 특히 도시관리계획은 규범으로서 조례의 형태로 제정된다. 독일의 도시계획은 우리의 도시기본계획(Flächennutzungsplan - 토지이용계획이라 직역된다), 도시관리계획(Bebauungsplan - 건설상세계획이라 직역된다)과 같은 2원적인 도시계획의 체계로 이루어져 있다. 이들 계획에 따라 지방자치단체의 토지의 이용방법이 구체적으로 결정된다. 각각의 지번에 대하여 해당 지번이 몇층의 어떤 형태의 주택을 지을 것인가 까지 규범으로서의 도시계획에 확정된다. Brohm, Öffentliches Baurecht, S. 94 ff. 건축허가는 규범인 이들 도시계획을 준수하고 있는가 만을 판단하는 절차이다. 따라서 독일의 건축허가는 기속행위라고 할 수 있다. 그 반면에 우리나라의 경우 도시계획은 규범이 아니다. 건축허가 특히 주택의 건설에 관한 사업계획을 승인할 때 도시계획 결정이 함께 이루어지기도 한다. 즉 건축허가는 우리 나라의 경우 계획적 요소와 건물의 건설의 요소를 함께 고려하여야 하는 경우가 대부분이다. 우리 나라의 경우 이러한 점 때문에 건축허가의 재량행위로서의 법적 성격이 문제가 되는 것이다. 우리 나라의 경우도 도시계획이 법령의 형태 즉 각 지방자치단체의 조례의 형태로 미리 확정짓도록 함으로써 도시의 계획적 개발을 최대한 유도하고, 도시계획이 되지 아니한 곳은 계획이 이루어질 때 까지 개발을 유보하는 법제 및 발상의 전환이 요구된다.

(3) 임대주거공간의 공급을 위한 재정지원

둘째, 공동체가 활용하는 주거공간을 포함한 임대주거공간의 공급을 위한 재정을 지원한다. 독일에 있어 사회적 주거공간의 지원은 임대주거공간의 지원을 그 근간으로 한다. 임대주택의 지원대상은 기본적으로 가정을 단위로 한다. 이 경우 저소득가정이 최우선순위에 놓인다. 자녀를 양육하는 가정, 특히 다수의 자녀를 양육하는 가정의 경우에는 어느 정도의 소득이 있는 경우에도 지원대상이 된다. 가정이 없더라도 혼자서 자녀를 양육하는 자, 임산부, 노인, 장애인, 집 없는 자, 기타 도움을 필요로 하는 자도 사회적 주거공간지원의 대상이 된다.

(4) 소유주택의 지원

셋째, 예외적인 경우 소유주택의 지원을 규율한다. 단 이 경우는 스스로 사용하는 소유주택의 경우에 국한시킨다. 특히 자녀를 양육하는 가정과 장애인이 있는 가정이 스스로 거주하는 주택을 건설하여 이용하고자 할 경우 스스로의 소득으로는 그 건설 및 취득에 필요한 비용을 감당할 수 없어서 사회적 주거공간지원이 필요한 경우에 우선적으로 소유주택에 대한 국가의 비용지원이 이루어진다.

2. 사회적 주거공간지원의 기본원칙

(1) 개 관

사회적 주거공간지원에 관한 법의 존재형식은 연방법률과 연방법률에 근거하여 규정된 주 법률 및 주법률의 세부적 집행과 관련한 각 지방자치단체의 조례 등으로 이루어진다.

먼저 근간이 되는 법률은 사회적주거공간지원법이다. 이 법률은 일반적인 지원의 원칙과 방법 등을 설정한다. 각 주는 이 법률에 근거하여 각 주의 사회적주거공간지원에 관한 주 차원의 법을 제정한다. 각 주의 법에는 특히 지원의 조건과 그 실행에 관한 규정을 제정할 수 있다. 필요한 경우 각 주

는 주의 특성에 맞는 원칙을 추가할 수 있음을 이 법률 제5조가 규정하고 있다.

이 법률이 규정하는 원칙은 ①일반원칙으로서 배려와 조화의 원칙을 선언하고, ②임대주택의 경우와 ③소유주택의 경우에 관한 특별한 원칙을 선언하는 방식을 취하고 있다.

(2) 배려와 조화의 원칙

사회적 주거공간의 지원에 있어 일반적으로 적용되는 원칙은 배려와 조화의 원칙이다. 먼저 사회적 주거공간 지원정책은 주거공간배려의 지속성을 유지함을 그 최우선에 놓아야 한다. 이 경우 주택에 관한 경제적 및 사회적 요청과 환경의 유지가 조화를 이루어야 한다. 특히 도시건설적인 재건축 및 재개발과 주거환경개선사업을 행함에 있어 사회주택적 지원이 우선적으로 배려되도록 하여야 한다.

배려할 사항으로는 첫째, 지역적 및 권역적인 주택경제관계가 배려되어야 한다. 특히 건축주의 인식가능한 다양한 투자환경과 배려의 대상이 되는 주민의 요청을 종합적으로 고려한 목표의 설정이 있어야 한다.

둘째, 사회적 주거공간지원의 목적과 목표에 도달할 수 있는 공동체적 주거가 자리잡을 수 있도록 배려하여야 한다.

셋째, 균형 있는 주민 구조의 형성과 유지가 배려되어야 한다.

넷째, 균형 있는 주거구조의 형성과 유지와 균형 있는 경제적, 사회적, 그리고 문화적 관계가 형성되어야 한다. 주거공간은 사무공간 및 사회적 기반시설과 기능적으로 합리성있게 배치되어야 한다. 이로써 일터와 학교, 극장, 공원 등 사회적 기반시설과 주택이 혼합적으로 이용될 수 있도록 기능적 합리성이 구조적으로 갖추어져야 한다(혼재된 이용의 원칙(Nutzungs-mischung)). 지원의 대상이 되는 주거공간은 공적인 교통망과 충분히 연결되어야 한다.

다섯째, 주거공간의 마련을 위하여 건물의 신축보다는 현존하는 주택 또는 건물의 이용 가능성을 우선적으로 배려하여야 한다.

여섯째, 리모델링을 지원할 경우 저렴한 주거공간의 유지가 이룩될 수 있도록 고려하여야 한다.

일곱째, 비용을 절약하는 건설의 원칙이 유지될 수 있도록 배려하여야 한다³¹⁾.

여덟째, 노령, 장애 또는 질병등으로 인하여 장기간 또는 임시적으로 그 이동의 자유가 제약되어있는 주민들을 배려할 수 있도록 장애물 없는 주택의 건설 및 그 이용을 촉진하여야 한다.

아홉째, 대지와 토양 및 건설자재 등을 절약적으로 다룸으로써 건설과 리모델링에 있어 생태적 요청을 배려하고 자원을 절약하도록 하여야 한다.

(3) 주택의 규모에 대한 원칙

각 주거 지원의 대상이 되는 주택의 규모의 경계를 정함에 있어서는 일정한 원칙이 고려되어야 한다.

첫째, 지원되는 주택의 크기는 그 목적규정에 상응하게 적당하여야 한다. 2인가정의 경우에는 2개, 3인가정의 경우에는 3개, 4인가정의 경우에는 4개의 침실을 갖춘 주택이 지원될 수 있어야 한다.

둘째, 현존하는 건물을 이용하여 주거공간을 창출하는 조치에 있어서의 특성, 스스로 이용하는 자가주택의 특수성 및 가구구성원의 개인적 또는 직업적 필요성과 삶의 경험에 비추어볼 때 예견가능한 시기에 나타날 것이 확실한 추가적인 공간 수요는 고려되어야 한다.

주택의 주거면적은 계상 가능한 바닥면적의 총계를 기준으로 정한다. 이 경우 주차장과 같은 주택의 부속공간의 면적은 제외한다.

(4) 임대차 주거공간의 지원에 관한 특칙

임대차주거공간의 지원에 있어 각 주거 유의할 기본 원칙은 지원대상이 되는 가정이 감당할 수 있는 주거비용이 각 주 안에서 형성되어야 한다는

31) 이 경우 총량적으로 일정액 이상의 지원이 되지 아니하도록 하며, (지원총액제한) 비용상한선을 확정하여 상한선 이상을 넘어가는 비용에 대한 지원을 제외시키는 조치를 강구하여야 한다. 아울러 공개경쟁의 절차를 통한 지원재원의 배분이 이루어지도록 유의하여야 한다(법률 제6조 제7호). 아울러 건설비용을 낮추고 생태지향적인 건축과 건강한 주거를 고려한 건설공정의 합리화를 목적으로 연방은 건설연구를 지원하며 주택건설에 있어 기술적인 건설 및 계획규범의 준비와 심사를 위한 기반의 마련을 촉진할 권리와 의무를 진다(제43조).

점이다(제7조).

사회적 주거공간지원의 형태로 제공되는 임대주택은 이 임대주택이 위치한 지역의 일반적인 비교임대료보다 높아서는 아니 된다. 이 원칙이 준수될 수 있도록 하기 위하여 각 주는 해당 지역의 일반적인 비교 임대료보다 낮은 범위에서 임대료의 최고 허용 한도를 정하거나 또는 기타의 조치를 규정하는 등의 주거비용경감조치를 규정할 권한을 갖는다. 각 주는 임대료의 최고한도 등을 설정하고자 할 경우 지역의 임대료 수준, 임차인의 가구 소득 및 그 발전상황 등을 고려하여야 한다. 아울러 국가와 지방자치단체가 생활보호자금으로 지급하는 주거보조금법(Wohngeldgesetz)에 의한 주거보조금의 액수와 수준도 고려되어야 한다³²⁾.

(5) 소유주택의 지원에 관한 특칙

소유주택의 지원의 대상은 스스로 이용하는 자가주택에 한함은 위에서 언급한 바 있다.

각 주는 스스로 이용하는 자가주택의 건설을 위한 지원에 있어 유의하여야 할 기본원칙은 2인 이상의 자녀를 둔 가정과 가구구성원³³⁾의 장애 또는 기타의 이유로 특별한 건축적 필요가 존재하는 가구에 우선권이 부여되어야 한다는 점이다.

32) 다만 이 경우 각 주는 유의하여야 할 점은 지원목적과 그 목표집단 및 지원강도 등에 비추어 볼 때 적절하지 아니한 주거비용경감조치는 회피되거나 조정되어야 한다는 점이다. 지원에 있어서의 하자를 회피하기 위하여 ①지원의 확약에 있어 일정한 근거 규정을 두거나, ②관할권 있는 행정청의 결정에 의하여 지원의 확약에 일정한 유보의 근거를 두는 등의 방법으로 주거비용경감조치를 조정할 수 있음을 법 제7조 제2호가 규정하고 있다. 임대료의 최고 상한선을 정하는 방법의 지원에 흠이 발생한 경우 이를 조정하기 위한 조치로서 조정급여가 징수된다. 각 주는 흠있는 지원의 회피와 조정을 위하여 필요한 경우에는 주거비용경감의 척도가 되는 소득관계와 재정의 규모를 일정한 시간적 간격을 두고 규칙적으로 심사하고 그 내용을 고려하여야 한다.

33) 이 법이 규정하는 가구구성원(Haushaltsangehörige)의 범위에는 상호간에 주거 및 경제공동체를 영위하는 사람들을 총칭한다. 가구구성원의 범위에는 현재 가구를 구성하고 있는 사람뿐만 아니라 즉시 가구에 받아들여져야 하는 사람들도 또한 계상되어야 한다. 가구구성원으로 계상되어야 하는 사람들의 범위는 ①사회적 주거공간지원의 신청인, ②신청인의 배우자(Ehegatte), ③신청인의 동거인(Lebenspartner), ④기타 장기간 연결되는 생활공동체의 반려자(Partner)와 그 직계혈족, 방계혈족, 직계혈족과 방계혈족의 배우자등이다. 직접 부양하는 자녀와 부모의 경우에는 나이를 고려하지 아니하고 가구구성원의 범위에 포함된다(제18조).

이 경우 적절한 부담의 원칙이 준수되어야 한다. 즉 스스로 이용하는 자가주택의 건축주 또는 그 소유권을 취득하는 자의 적절한 부담이 이룩될 수 있도록 지원금액의 확정에서 소득의 발전과 특히 자가주택보조금법에 의한 자가주택보조금이 고려되어야 한다³⁴⁾.

제3절 사회적 주거공간 지원의 대상·방법·절차

1. 사회적 주거공간지원의 대상

(1) 지원의 수혜자

사회적 주거공간지원의 기본적 수혜자는 첫째, 주택의 건축주이다(제11조). 주택의 건축주라 함은 주택의 건축과 그 리모델링을 위한 건축계획을 자신의 비용으로 집행한 자와 자신의 명의를 가지고 타인의 비용을 집행한 자, 자신의 명의로 제3자에게 비용을 집행하게 하는 자를 모두 포함한다.

둘째, 자신의 이용을 위하여 건축주로부터 최초로 주택을 구입하는 경우와 기존의 주택의 구입하는 경우 해당 주거공간을 구입한 자도 지원의 수혜자에 포함된다.

셋째, 소유자의 분양권 또는 기타 분양권의 취득을 위한 다른 권리를 취득한 경우 해당 주거공간의 권리자도 지원의 수혜자에 포함된다.

지원금이 건축주가 아닌 건축시공자에게 부여되는 경우에는 시공자가 지원 받은 주거공간을 적절한 조건으로 위에서 언급한 지원의 수혜자에게 양도하는 조건이 붙어야 한다.

지원의 수혜자에 해당되는 자에게 지원금이 보장되려면 일정한 조건이 충족되어야 한다.

첫째, 건축주는 적절한 건축용 대지의 소유자이거나 또는 같은 종류의 토지를 취득함이 확실함을 증명하거나 또는 지원금의 보장에 의하여 해당 토지의 취득이 확실해짐을 증명하여야 한다³⁵⁾.

34) 다만 흠 있는 지원은 회피되어야 한다. 가구소득의 발전에 비추어 볼 때, 지원에 있어 지원의 흠이 발생하는 경우에는 주거비용경감의 척도가 되는 소득관계와 재정의 규모를 일정한 시간적 간격을 두고 규칙적으로 심사하고 그 내용을 고려하여야 한다.

35) 지원금은 적절한 대지를 적절한 기간 동안 지상권을 설정하였거나, 같은 종류의 지상

둘째, 질서에 합치되고 경제적인 건축계획의 집행과 주거공간의 질서에 합치된 관리가 존재할 것이 보장되어야 한다.

셋째, 건축주에게 필요한 급부 가능성과 신뢰성이 존재하여야 한다.

넷째, 스스로 이용하는 소유주택의 지원에 있어 주거로 인하여 발생하는 부담이 장기간 감당할 수 있다고 판단되어야 한다.

다섯째, 건축주는 적절한 비용을 스스로 부담하여야 한다, 이 경우 자신이 부담하는 비용의 범위에는 다른 사람의 자급에 의한 것이 아닌 건축용 대지의 가격이 포함되어야 한다. 건축주의 비용부담과 관련하여 유의할 점은 건축주 또는 주거공간을 사용하게될 임차인이 자기 스스로의 비용 또는 노력으로 건축활동을 하는 경우 이에 대한 우선적 고려가 있어야 함을 법제12조가 규정하고 있다는 점이다. 특히 지원받은 조치의 실행을 위하여 건축주, 그 가구구성원 또는 다른 사람이 대가를 받음이 없이, 상호간의 노력봉사조건으로, 또는 조합의 구성원 자격으로 노동력을 제공하는 경우에 우선권이 주어져야 한다. 임차인의 경우 임대인이 지원 받은 조치에 재원의 일부, 노동력 또는 물건을 제공한 경우가 이에 해당한다³⁶⁾.

특별한 경우, 즉 ①자원을 절약하는 건축양식, 특히 환경의 부담을 줄이고, 건강을 보호하며, 합리적인 에너지이용에 기여하는데 효과적인 경우, ②장애인이나 또는 노인의 이익을 고려한 특별한 건축적 조치, ③조직화된 집단적 자기 스스로의 부조에 있어 이를 위한 준비 및 해당조치의 실행에 있어 발생한 비용, ④주택건축의 장기적 발전의 관점에서 이루어진 특별한 실험적 조치 등으로 인하여 추가적으로 불가피하게 비용이 발생할 경우, 이러한 비용에 대하여는 수혜자에게 추가적인 지원조치가 있어야 한다.

(2) 지원대상 주택 거주자의 소득의 경계

사회적 주거공간의 지원대상 주택에 거주할 권리는 연간소득이 일정한 범위를 초과하지 아니하는 자에게 부여되어야 한다(제9조). 독일의 경우

권을 확보할 권리를 취득한 건축주 또는 다른 지원금 수혜자에게 보장될 수 있다(제11조 제3항 제2문).

36) 조합의 구성원이 인수한 추가적인 사업부문도 고려되어야 한다. 단 이 경우는 해당 사업부문이 지원 받은 조치와 관련하여 의무적인 부분을 넘어서서 추가된 경우 한한다(제12조).

사회적 주거공간의 지원은 꼭 빈곤층에게만 해당하는 것은 아니다. 일정한 경계를 넘어서는 부유층이 지원의 대상에서 제외될 뿐이다. 부유층은 국가와 지방자치단체의 지원 없이 일정규모 이상의 주택에서 자유롭게 생활할 수 있는 권리를 갖는다.

연간소득의 경계는 1인가구의 경우 12,000유로이다. 1,200원을 환율로 계산할 때, 연소득 1,440만원 정도에 해당되는 셈이다.

2인가구의 경우에는 18,000유로, 즉 2,160만원 정도의 연소득이 소득의 경계가 된다.

가구의 구성원이 추가될 경우 각 사람마다 4,100유로 즉 492만원이 추가된다. 가구의 구성원이 양육되는 자녀일 경우에는 이에 500유로, 즉 60만원을 더 추가한다.

만약 부모와 1자녀인 3인가정인 경우라면 22,600유로 즉 2,712만원이 소득의 경계가 되며, 부모와 2자녀인 4인가정의 경우라면 27,200유로 즉 3,264만원이 소득의 경계가 된다³⁷⁾.

소득의 경계를 정함에 있어서 기준이 되는 소득은 당해 가구의 전체소득이다(제20조). 전체소득이라 함은 모든 가구구성원이 벌어들이는 1년간의 적극적 수입의 총액을 말한다. 다른 소득원으로부터의 소극적 수입과 공동으로 신청하는 배우자의 소극적 수입과의 상계는 허용되지 아니한다.

소득세법에 의하여 조세부과가 면제되는 금액은 이 법률에 의한 주택의 지원에 있어서는 연소득의 범위에 포함되도록 규정하고 있다. 실질적인 연소득의 범위를 기준으로 하기 위한 조치이다. 개인연금, 대부상환금을 많이 불입하거나 부양을 위하여 비용을 많이 지출하는 경우에는 소득세법상 소득공제가 이루어지지만 실제로는 소득이 있었던 경우에 해당하기 때문이다. 아울러 유족연금, 유족부조금, 국민기초생활보호를 위한 생활보호자금 등 소득세의 납부대상 소득에 포함되지 아니하는 소득도 이 법에 의한 소

37) 이와 같은 소득의 경계가 획일적인 것은 아니다. 각 주정부는 소득의 경계를 범규명령으로 지역적 및 권역적인 주거경제관계를 고려하여 달리 정할 수 있다. 이 경우 특히 고려하여야 할 사항은 첫째, 주거공간을 구하는 것이 매우 어려운 경우 이와 같은 상황에 처한 가정이 고려되어야 하며, 아울러 사회적으로 안정적인 주민구조를 창출하고 유지하는 것이 매우 어려운 경우 해당 상황이 고려되어야 한다. 즉 주택의 월세가 매우 높은 대도시의 경우에는 보다 높은 소득을 가진 자도 지원의 대상에 포함될 수 있어야 한다(제9조 제3항).

득의 범위에는 포함되어야 한다. 소득세법에 따라 조세부과가 면제되는 일요일, 공휴일 및 야간근무에 대한 초과수당, 퇴직연금, 구조조정으로 인한 면직연금, 광산근로자의 위험소득 등 기타 근로소득의 경우도 그러하다³⁸⁾.

연소득의 조사에 있어서 신청하는 달로부터 계산하여 12개월 동안의 예상 소득을 기초로 하여야 한다(제22조). 이 경우 신청 전 12개월 동안 벌어들인 소득을 기초로 할 수 있다. 이 소득이 신청의 시점으로부터 12개월 안에 확실히 변경될 것이라고 예상되는 경우에는 그 변경 사항을 고려하여야 한다. 그 시작이나 그 범위를 조사할 수 없는 변경은 고려되지 아니한다. 이 경우 예상수입액을 조사할 수 없는 경우에는 원칙적으로 신청 직전 12개월 동안의 소득을 기초로 하여야 한다. 소득세가 부과되는 사람의 경우에는 직전의 소득세액 결정, 원천징수결정 또는 직전의 소득세 신고의 정보를 그 소득의 기초로 할 수 있다.

연소득의 조사에 있어 특히 고려하여야 할 사항은 ①소득세, ②법정 의료보험 및 부양보험에 대한 의무적 보험료, ③국민연금과 같은 법정 연금 보험에 대한 의무적 보험료를 미리 공제하여야 한다는 것이다. 기본적으로 조사된 금액의 10%에 해당하는 금액까지 실제로 납부한 금액을 기준으로 공제한다(제23조).

추가적으로 장애인의 경우에는 4,500유로의 범위 안에서 소득이 공제되어야 한다(제24조).

재미있는 것은 독일의 경우 결혼을 장려하고, 신혼가정의 독립한 살림살이를 도와주기 위하여 결혼한 후 5년이 경과하지 아니한 젊은 신혼부부의 경우 4,000유로를 소득에서 추가적으로 공제한다는 점이다. 이 경우 젊은 신혼부부라 함은 부부중의 어느 누구도 40세를 초과하지 아니한 경우를 말한다.

자녀의 출산을 장려하고, 자녀와 함께 동거하는 가정의 분위기를 북돋기 위하여 12세 이하의 각각의 아동에 대하여 600유로를 추가적으로 공제한다. 가구 구성원으로 계상되는 자녀 중의 하나가 독자적인 소득이 있고 16세이상 25세 미만자인 경우에 600유로까지 추가적으로 공제한다(제24조).

38) 다만 실제로 직업훈련의 지원을 위한 급여, 학사 및 석사, 박사과정의 장학급여 등 교육과 관련된 보조금은 그 절반을 계상한다(제21조).

이혼한 가정의 경우 법적인 부양의무의 이행이 필요하다. 이를 확보하기 위한 수단 중의 하나로 법적 부양의무의 이행을 위한 지출은 공증된 부양협약에 의하여 확정된 금액 또는 부양결정이나 부양판결에 확정된 금액의 범위까지 공제된다³⁹⁾.

2. 사회적 주거공간지원의 방법

(1) 지원의 확약

사회적 주거공간의 지원은 “지원의 확약”이라는 특수한 방법을 취한다. “확약”이라 함은 행정청이 장래 어느 시점에 특정한 행정행위를 하거나 하지 아니할 것을 약속하는 행위“를 의미한다⁴⁰⁾.

관할행정청은 당사자의 신청에 따라 사회적 주거공간의 지원을 “확약”한다. 이 경우 지원의 확약은 행정행위 또는 공법상의 계약에 의하여 이루어진다. 지원의 확약은 서면의 형식으로 하여야 한다. 이 확약 서면에 포함되어야 하는 사항은 지원의 목적, 공적 자금을 투입하는 방법과 그 상한 금액, 보장기간, 지원금의 이자와 그 감면, 당사자가 준수하여야 할 소득 경계, 주택의 크기, 지원대상의 소유권이 변경된 경우에 대한 법적 효과 등이다. 임대주택공간의 지원에 있어서는 추가적으로 임대차의 대상이 되는 주택, 지원 방법 및 기간과 임대차를 특정인에게 구속시키는 방법 등이 규정되어야 한다.

(2) 협력계약

사회적 주거공간의 지원이 이루어지려면 먼저 지원의 대상이 되는 주택이 원활히 공급되어야 한다. 주택의 공급은 공공기관이 직접 하여야 하는

39) 공증된 부양협약, 부양결정 또는 부양판결이 없는 경우에는 법적 부양의무의 이행을 위한 지출은 ①외지에서 부양되고 있으며 직업훈련을 받고 있는 가구구성원의 경우 3000유로까지, ②가구구성원으로 계상되지 아니하는 전 또는 지속적으로 별거중인 배우자나 삶의 동반자(Lebenspartner)의 경우 6000유로까지, ③기타 가구구성원으로 계상되지 아니하는 자의 경우 3000유로까지 추가적으로 공제된다(제24조 제2항).

40) 독일 연방행정절차법 제38조. 그 상세한 내용에 관하여는, 줄저, 행정절차법, 299쪽 이하 참조.

것은 아니다. 주택의 소유자 또는 저당권자와 같은 다양한 처분권자와 협약을 체결하여 그 협약 하에서 주택을 공급할 수 있다.

이를 위하여 협력계약이라는 주택공급 방법이 규정되어있다.

협력계약(Kooperationsverträge)이라 함은 지방자치단체와 같이 사회적 주거공간을 지원할 책임이 있는 기관들이 주택의 소유자를 비롯한 주택의 처분권자와 공적인 주거공간의 조달을 위하여 체결하는 공법상의 계약을 말한다(제14조).

협력계약의 주체는 지방자치단체, 지방자치단체연합과 기타의 공적 기관들이다. 제3자, 특히 사회적 임무의 공적 및 사적 담당자와 다른 협력계약의 실행에 관한 위임사무의 담당자를 참여시킬 수 있다.

협력계약의 상대방은 주택의 소유자를 비롯한 주택의 처분권자이다.

협력계약의 목적은 주거관계의 개선 및 사회적으로 안정적인 주거구조의 창출과 유지를 포함한 사회적 주거공간조달의 조치를 지원하기 위함이다.

협력계약의 내용은 공적인 주거공간조달을 위한 사무의 협약이다.

3. 사회적 주거공간지원의 절차

(1) 관할기관의 지원대상주택에 대한 입주지정권의 행사

사회적 주거공간지원을 행한 행정기관은 대상이 된 주택에 반드시 누군가가 거주하도록 입주지정권을 행사하여야 한다.

입주지정권 행사의 대상이 되는 주택은 ①사회적 주거공간지원을 위한 자금지원등 조치에 따라 직접적으로 건설된 주택을 대상으로 하는 경우, ②직접적으로 건설된 주택 또는 이에 대한 대체주택 중 선택하도록 하는 경우, ③대체주택에 한정하는 경우(간접적 입주) 등 세 가지 경우이다(제26조).

입주지정권 행사의 내용은 지원의 약의 본질적 내용으로서 약서면에 명시되어야 한다.

관할 행정청이 행사하는 입주지정권의 종류는 ①일반적 입주권, ②지명권 및 ③지정권 등 세가지 종류로 표시된다.

일반적 입주지정권이라 함은 관할기관이 지원에 의하여 권리와 의무를 가지는 소유권자와 기타 처분권자에게 특정한 입주에 구속되는 주택을 주거권 증서를 발부받은 권한있는 입주신청인에게 인도하도록 지정할 권리를 말한다.

지명권이라 함은 관할기관이 처분권자에게 특정한 입주에 구속되는 주택을 최소한 3인의 입주신청인 중에서 선택하도록 지명하는 권리를 말한다.

지정권이라 함은 관할기관이 처분권자에게 특정한 입주에 구속되는 주택을 특정한 입주신청인에게 인도하도록 지정하는 권리를 말한다.

관할행정청은 지원의 확약을 증명하는 서면에 위와 같은 일반적 입주지정권, 지명권 또는 지정권을 기간을 정하거나, 기간을 정하지 아니하고 행사할 수 있음을 전제조건으로 설정할 수 있다.

(2) 주거권증서의 발행

사회적 주거공간지원의 대상이 되는 주택에 거주하고자 하는 자는 이 법률이 규정하는 주거권증서를 발급받아야 한다. 주거권증서는 입주신청자와 그 가구구성원이 이 법에 따른 소득의 경계보다 적은 소득을 올리는 경우에 한하여 발행된다⁴¹⁾.

주거권증서는 입주신청자의 신청에 따라 관할 기관이 1년을 기한으로 하여 발행한다. 신청권자는 주택을 구하는 자로서 이 법률의 적용지역에 단지 잠시만 거주할 자가 아닌 자이며, 법적으로 및 사실적으로 그 스스로와 그 가구구성원을 위하여 장기간 동안 일정한 주거지를 그 생활관계의 중심으로서 주소지를 구성하며 독자적인 가구를 꾸려나갈 상황에 있는 자이다.

주거권증서에는 입주신청자와 그 가구 구성원을 위하여 주의 규정에 따라 기준이 되는 주택의 크기를 방의 숫자 또는 주거면적에 따라 표시하여

41) 어떤 주가 소득 경계의 예외를 정한 경우에는 주거권 증서는 이 예외적 소득경계를 기초로 하여 부여되어야 한다(제27조 제3항) 주거권증서에는 어떠한 소득의 경계를 기준으로 하였으며 이를 준수하여야 하는가가 표시되어야 한다. 주거권 증서는 소득경계로부터 벗어나는 경우에도 특정 주의 특정한 영역에서 ①주거권증서 발행의 거부가 입주신청자에게 특별한 곤란을 야기하는 경우, ②입주신청자가 주택의 입주를 통하여 다른 지원을 받은 주택을 비워주는 경우 등의 경우에는 발행될 수 있다.

야 한다. 기준이 되는 경계를 정함에 있어서는 가구 구성원의 특별한 개인적 또는 직업적 필요성, 생활 경험에 따라 가까운 시간 내에 예견되는 추가적인 공간 수요 등이 고려되어야 한다. 특히 입주신청자와 그 가구구성원이 특별한 곤궁을 당하지 아니하도록 하여야 한다. 주택이 지원의 확약에 따라 특정한 가구에 유보되어있고, 입주신청자와 그 가구구성원이 이 가구에 속하는 경우 주거권증서에는 해당 가구의 소속 사실이 적시되어야 한다.

사회적 주거공간지원의 대상이 된 주택이 주거권증서가 없는 자에게 인도되어있는 경우에는 처분권자는 관할 기관의 요구에 따라 임대차관계를 해지하고 입주신청인에게 주택을 인도하여야 한다. 처분권자가 임대차계약의 해지에도 불구하고 임대차 관계의 종료에 즉시 도달할 수 없는 경우에는 관할기관은 직접 주택을 인도받은 임차인에게 주택의 비워줄 것을 요구할 수 있다.

처분권자가 주택을 직접적으로 사용하거나, 임시로가 아니라 3개월 이상 주택을 비워두는 경우와 주거목적 이외의 다른 목적을 부가하거나 이에 상응하게 건축적으로 변경하는 경우에는 관할기관의 허가를 받아야 한다.

처분권자가 주택을 직접적으로 사용하도록 허가될 수 있는 경우는 처분권자 스스로가 주거권증서의 전제조건을 충족하는 경우에 한한다.

처분권자가 주택을 3개월 이상 비워둘 수 있도록 허가될 수 있는 경우는 임대가 불가능하거나 지원의 목적이 다른 방법으로는 도달할 수 없는 경우에 한한다.

처분권자가 주택에 주거목적 이외의 다른 목적을 부가하도록 허가될 수 있는 경우는 다른 목적의 사용이나 주택의 건축적 변경에 대한 우월적으로 중요한 공법적 이익 또는 처분권자 또는 제3자의 우월적으로 중요한 정당한 이익이 존재하는 경우에 한한다.

주택이 입주가 가능하도록 완성되거나 비워지는 것이 예견되는 경우에는 처분권자는 이를 관할 기관에 즉시 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 입주가 가능한 완공일자 또는 주택이 비는 날짜가 반드시 알려져야 한다.

(3) 임대료의 최대한도의 설정

사회적 주거공간의 지원은 일정한 소득에 미치지 못하는 주민의 주거권을 보장하기 위함이다. 따라서 임대료가 너무 높아서는 아니된다.

지원의 확약에는 최대한도로 허용되는 임대료가 규정되어야 한다(제28조). 이 경우의 임대료는 관리비가 포함되지 아니한 금액이다. 지원의 확약에는 지원 기간의 경과에 따라 최대한도로 허용되는 임대료가 변경될 수 있음과 리모델링의 실현에 따른 임대료의 인상이 예견되거나 유보됨이 제시되어야 한다. 최대한도로 허용되는 임대료에 대한 규정은 일반적인 임대차 관계에 대한 법규정보다 임차인에게 불리하도록 달리 규정되어서는 아니 된다.

임대인은 주태을 최대한도로 허용되는 임대료보다 높은 임대료를 받는 조건으로 주택을 인도하여서는 아니된다. 임대인은 지원의 확약에 포함된 최대한도로 허용되는 임대료에 대한 규정과 그 구속의 종료기한을 임대차 계약에 표현하여야 한다.

임대인은 임대료를 일반적 임대차법규정의 기준에 따라 인상할 수 있다. 단 이 경우 최대한도로 허용되는 임대료보다 더 높게 인상할 수 없으며 임대차 구속에 관한 기타 지원의 확약에 나타난 규정을 준수하여야 한다.

관리비의 경우에도 그 충당을 위한 실비를 민법 중 임대차에 관한 법률이 규정하는 내용을 준수하여서만 징수할 수 있다. 기타 부가비용은 법률이나 지원의 확약이 명시적으로 허용하는 경우에 한한다.

임차인은 임대인에게 지원의 확약에 규정된 최대한도로 허용되는 임대료에 관한 규정과 기타 임대차구속에 관한 규정을 요구할 수 있다. 임대인은 임차인에게 위에 따른 정보를 제공하여야 한다. 임대인이 정보를 제공하지 아니하거나 불충분하게 제공하는 경우, 임차인은 관할 기관의 요구에 따라 자신의 목적을 달성할 수 있다.

임대차계약을 이 법률의 규정과 모순되게 달리 정하는 경우 이 법률은 그 효력이 없음을 선언하고 있다.

(4) 구속기간의 설정

사회적 주거공간지원 조치를 통하여 주민의 주거권을 보장하려면 지원받은 주택이 반드시 일정한 기간 이상 주민에게 제공될 수 있어야 한다.

지원의 확약에는 반드시 구속기간이 규정되어야 한다(제29조)⁴²⁾. 지원금이 용자의 형태로 부여되는 경우에는 구속기간을 설정함에 있어 지원받은 주택의 소유권자 또는 처분권자가 용자금의 상환기간보다 먼저 용자금을 상환할 수 있음을 고려하여야 한다. 이 경우 지원금의 투입을 통하여 추구하는 지원의 목적과의 연결하에 구속기간이 고려되어야 한다.

첫째, 지원의 확약에 규정된 사항을 위반함으로써 인하여 용자가 해지되었음을 근거로 하여 지원금을 상환한 경우에는 지원의 확약에 규정된 구속기간이 종료할 때까지 구속기간은 존속한다. 다만 이 경우 지원금의 상환으로부터 12년에 해당되는 해를 최대한의 구속기간으로 한다.

둘째, 대지가 경매되는 경우 지원의 확약에 규정된 구속기간이 종료할 때까지 구속기간은 존속한다. 단 이 경우 보조금이 이미 지급되었고 상환요구의 근거가 된 토지저당권이 보조금으로 말소된 해로부터 3년에 해당되는 해 까지를 최대한의 구속기간으로 한다.

보조금이 보장되는 경우 지원의 확약상의 규정 위반으로 인한 보조금 상환의 경우 경매에 따라 해당 대지가 보조금과 관련하여 존속하는 경우 상환된 해로부터 최대한 12년간 구속이 존속한다.

관할 기관은 정당한 이익이 존재하는 경우 처분권자의 신청에 따라 입주

42) 다만 특별한 경우에는 구속으로부터 면제조치가 취해질 수 있다. 면제조치가 가능한 경우로는 ①지역적인 주택 경제적 관계에 비추어볼 때 구속에 관한 우월적인 공적 이익이 더 이상 존속하지 아니하는 경우, ②면제에 대하여 우월적인 공적 이익이 존속하는 경우, ③면제가 사회적으로 안정된 주거구조의 창출 또는 유지에 기여하는 경우, ④면제에 대하여 처분권자 또는 제3자의 우월적인 정당한 이익이 존재하는 경우 등이다(제30조). 위와 같은 면제사유에 따라 면제 처분을 하고자 할 경우에는, 처분권자가 관할 기관에 대하여 입주가 되도록 완성되었거나 비어있는 대체주택에 대한 점유권을 면제기간에 해당하는 기간동안 설정하는 계약을 체결하도록 하거나, 적정한 금액의 조정금을 납부하거나 또는 기타 적절한 방법의 조정금부를 지불함과 같은 조정이 선행되어야 한다. 면제는 특정한 주택, 특정한 형태의 주택 또는 특정한 지역의 주택에 대하여 행해질 수 있다. 면제가 우월한 공적인 이익에 따라 부여되는 경우에는 예외적으로 조정을 하지 아니할 수 있다.

신청자와 임차인에게 점유 및 임대료 구속이 얼마나 오랫동안 존속하는가를 서면으로 증명하여야 한다. 이 증명서는 처분권자와 임차인에게 사실적 및 법적 관점에서 구속력을 가진다.

(5) 대체주택의 제공

사회적 주거공간지원조치에 따라 마련된 주택은 구속기간 동안 주거권증서를 받은 자에게 인도되어야 하며, 임대료의 상한선을 지켜야 한다. 다만 법률이 정하는 특별한 경우에, 주택의 소유자 또는 처분권자가 대체주택을 제공하는 경우에는 대체주택에 대하여 구속을 설정하고, 지원받은 주택은 구속을 해제할 수 있다(제31조).

대체주택으로의 전환이 가능하려면 첫째, 전환이 사회적으로 안정적인 주거구조의 창출 및 유지에 기여하거나 지역적인 주거경제상의 관계에 의한 다른 이유로 요청되는 경우에 해당하여야 한다.

둘째, 지원받은 주택과 대체주택이 지원 목적을 고려할 때 동등한 가치를 지녀야 한다.

셋째, 전환의 시점에 주택이 입주가 되도록 완성되거나 비어있음이 확실하여야한다⁴³⁾.

대체주택으로 전환하는 조치는 행정기관과 처분권자의 합의로 이루어진다.

합의서면에는 점유 및 임대료 구속과 기타 지원의 확약에 확정된 권리 및 의무의 전환된 시점에서의 전환 및 변경에 필요한 사항이 규정되어야 한다. 전환이 되는 시점에는 대체주택이 지원의 확약이 의미하는 지원된 주택에 해당된다. 보장된 지원금이 지원된 주택의 대지에 대한 물권의 설정을 통하여 담보되었을 경우에는 관할기관은 처분권자 및 그 채권자와 당해 물권을 해제하고 대체주택의 대지에 대한 물권으로 새로이 설정할 것을 합의할 수 있다.

43) 위와 같은 요건은 모두 동시에 충족되어야 한다. 다만 전환에 있어 그 숫자, 기간, 방법, 액수와 특히 주택의 가치와 같은 기준 상황을 고려할 때 처분권자의 중대한 경제적 이익에만 기여하지 아니하는 정도일 경우에는 위와 같은 요건이 모두 동시에 충족하지 아니하는 경우에도 전환의 합의 대상이 될 수 있다(제31조 제2항).

제 4 절 법의 실효성 확보수단

1. 개 관

연방법과 주법에 규정된 사항이 잘 준수되는 경우 사회적 주거공간지원의 실효성이 확보될 수 있다.

법의 실효성을 확보하는 수단은 다음과 같다.

첫째, 적절한 행정조사가 이루어져야 한다.

둘째, 이 법을 위반한 자에 대한 행정상 강제집행이 이루어져야 한다.

셋째, 주택의 처분권자가 이 법을 위반한 경우 금전적 제재가 있어야 한다.

넷째, 주택에 입주한 자가 소득의 경계보다 많은 소득을 가진자인 경우 이에 대한 부당이득금의 환수조치가 있어야 한다.

다섯째, 일반적인 질서위반에 해당하는 경우에 대하여는 과태료의 부과가 있어야 한다.

2. 행정조사

행정조사는 관할기관의 권한이며 의무에 속한다.

첫째, 관할기관은 주택의 현황과 그 이용현황을 조사한다(제32조).

둘째, 관할기관은 각각의 주택에 대한 임대인과 임차인 및 그 점유권과 최대한도로 허용되는 임대료 등의 정보를 수집하고, 처리한다.

이와 같은 행정조사에 있어 비례의 원칙이 준수되어야 한다. 즉 행정조사로 입수되는 정보가 주택의 목적 규정과 기타 지원의 확약상의 규정의 실현 보장을 위하여 필요한 경우에 한한다.

셋째, 임대인과 임차인은 관할기관의 행정조사에 응할 의무를 진다.

임대인과 임차인은 관할기관이 요구할 경우 정보를 제공하고 그 서류에 대한 열람을 허용하여야 하며, 그 대지, 건물, 주택의 방문을 허락하여야 한다. 이 경우 주거의 불가침에 관한 독일기본법 제13조상의 기본적 인권은 제한된다.

이 경우도 물론 비례의 원칙이 적용되어야 한다. 즉 위와 같은 일이 주

택의 목적 규정과 기타 지원의 협약상의 규정의 실현 보장을 위하여 필요한 경우에 한한다. 제2문의 규정을 통하여 주거의 불가침(기본법 제13조)에 관한 기본적 인권이 제한된다.

임대인은 점유 및 임대차 구속이 포함된 건물을 매도하거나, 이러한 건물의 소유권을 취득한 경우에는 관할기관에 대하여 지체 없이 서면으로 통지하여야 할 의무를 진다. 주택을 취득한 임대인이, 특정한 임차인에게 임대차 구속이 설정된 주택인 경우 당해 구속기간동안 민법에 따른 임대차관계의 종료에 관한 정당한 권리를 행사할 수 없다.

넷째, 재정행정청과 사용자는 관할기관에 대하여 입주신청자의 소득관계에 관한 정보를 제공하여야 할 의무를 진다. 다만 관할기관이 사용자에게 대한 정보청구를 하고자 할 경우 그 이전에 입주신청자에게 입장표명의 기회를 부여하여야 한다.

이 경우도 비례의 원칙이 적용되어야 한다. 단 당해 정보가 주택의 목적 규정과 기타 지원의 협약상의 규정의 실행보장을 위하여 필요하고, 당해 사실에 관한 입주신청자의 신고에 대하여 정당한 의문이 제기되기 때문에 위와 같은 자료의 제출을 통한 증명이 필요한 경우에 한한다.

다섯째, 각 주는 연방교통건설주택부에 지원대상에 따른 지원된 주택의 수, 주택의 건설에 있어서는 추가적으로 지원된 건물의 이용의 법적 형태와 그 규모 및 지원된 기타의 주거단위와 공동숙소의 방의 수, 달력을 기준으로 전년도 및 매 연말에 입주권이 종료된 임대주택의 수 등을 보고하여야 할 의무를 진다(제41조).

여섯째, 연방정부는 사회적 주거공간지원의 범위, 구조 및 그 발전을 설명하기 위하여 매년 연방의 통계로서 지원의 협약에 대한 통계를 조사할 의무를 진다(제42조). 이 경우 연방의 통계조사단위는 사회적 주거공간지원의 지원대상이다. 주택건설의 조사 지표는 지원목적물의 위치, 지방자치단체, 지원의 수혜자, 개인가구, 주택회사, 건물, 주택의 수 및 공동주거공간의 수, 지원된 주택, 임대주택의 경우 입주권의 기간, 주거면적, 소유주택, 이용의 법적 형태 및 지원된 공동숙소의 공간, 지원목적물의 전체비용과 그 비용의 조합, 건축용 대지의 비용, 형질변경비용, 건축비용과 기타 비용, 금융의 방법과 범위, 공적 재정자금, 자본시장의 자금 및 기타 출처

에 의한 자금, 월별 평균 임대료 등이다. 이 경우 지원의 관할권을 가진 기관의 명칭과 그 주소와 지원의 확약의 시기와 번호 등은 조사의 보조지표로 활용된다.

사회적 주거공간지원을 위한 지원의 확약에는 통계의 작성을 위한 보고의무가 포함된다. 지원의 확약의 관할기관은 보고의무를 진다. 전년도의 통계자료에 대한 보고사항은 그 다음해 5월 10일까지 보고되어야 한다.

3. 행정상 강제집행에 관한 일반원칙

지원의 확약이 행정행위의 형태로 이루어지는 경우에는 행정상 강제집행에 관한 독일의 일반법령에 따라 행정상 강제집행이 이루어진다.

행정상 강제집행에 관하여는 행정상강제집행법(Verwaltungs- Vollstreckungsgesetz)이 제정되어 시행되고 있다.

지원의 확약이 공법상 계약의 형태로 이루어지는 경우에는 행정절차법상의 공법상 계약에 관한 규정이 적용된다. 행정절차법은 공법상 계약에 관하여 제61조에 즉시집행의 복종에 관한 규정을 두고 있다. 이 법률은 지원의 확약에 대하여 이 조항을 준용하고 있다. 이에 따르면 모든 계약의 체결자는 공법상 계약에 따른 즉각적인 집행에 복종시킬 수 있다.

4. 주택의 처분권자에 대한 금전적 제재

처분권자 또는 그로부터 임무를 부여받은 자 중의 하나가 책임있는 사유로 이 법률의 규정을 위반한 경우에는 관할기관은 위반한 기간동안 행정행위의 형식으로 처분권자에게 주택의 위반사유에 해당하는 주거면적 제곱미터당 월 5유로까지의 금전지급의무를 부과할 수 있다. 이 경우의 금전적 제재는 부담금 및 이행강제금으로서의 법적 성격을 갖는다. 위반을 통하여 경제적인 이득을 얻을 수 있는 금액을 국가가 환수하는 것과, 위반된 정도에 따라 금액을 부과함으로써 위반사실을 조속히 원상복구하도록 강제하는 법적 성격을 아울러 가지고 있기 때문이다.

금전지급의무 대상금액의 산정은 주택의 주거가치와 위반의 중대성에 따라서만 판단한다. 징수된 금액은 사회적 주거공간지원의 조치에 투입된다.

처분권자가 금전적 제재를 당하게 되는 법률위반사항은 다음과 같다.

첫째, 주거권증서가 없는 자에게 주택을 사용하도록 인도한 경우에는 금전적 제재의 대상이 된다.

둘째, 주택이 주거권증서가 없는 자에게 인도되어있는 것이 적발되어 관할기관이 임대차관계를 해지하고 자격있는 입주신청인에게 주택을 인도하도록 요구하였음에도 불구하고 이를 준수하지 아니할 경우 금전적 제재의 대상이 된다.

셋째, 처분권자가 관할기관의 허가없이 주택을 직접적으로 사용하거나, 임시로가 아니라 3개월 이상 주택을 비워두거나, 주거목적 이외의 다른 목적을 부가하거나 이에 상응하게 건축적으로 변경하는 경우 금전적 제재의 대상이 된다.

넷째, 주택을 최대한도로 허용되는 임대료보다 높은 임대료를 받는 조건으로 주택을 인도한 경우 금전적 제재의 대상이 된다.

다섯째, 관리비와 기타 부가비용을 법이 정한 조건에 위반하여 과도하게 징수한 경우 금전적 제재의 대상이 된다.

여섯째, 점유 및 임대차 구속이 포함된 건물을 매도하거나, 이러한 건물의 소유권을 취득한 경우에 관할기관에 대하여 지체 없이 서면으로 통지하지 아니한 경우에는 금전적 제재의 대상이 된다.

5. 주택의 임차인에 대한 금전적 제재

제7조는 임대차 주거공간의 지원에 있어 저소득 가정이 감당할 수 있는 주거비용에 도달하기 위하여 해당 지역의 일반적인 비교 임대료보다 낮은 범위에서 임대료의 최고 허용 한도를 정하거나 또는 기타의 조치를 규정하는 등의 주거비용경감조치를 규정할 수 있음을 규정한다. 다만 이 경우 지원목적과 그 목표집단 및 지원강도 등에 비추어 볼 때 적절하지 아니한 주거비용경감조치는 흠있는 지원이 된다. 이와 같은 흠있는 지원은 회피되거나 조정되어야 한다. 특히 임대료의 최고 상한선을 정하는 방법의 지원에 흠이 발생한 경우 이를 조정하기 위한 조치로서 조정금역을 징수한다⁴⁴⁾.

44) 각 주는 어떤 지방자치단체가 어떤 방식으로 지원된 주택에 대한 조정금을 징수할 것

조정금 납부의무는 가구구성원과 주택을 잠시동안이 아닌 기간 동안 이용하는 기타 거주인의 전체소득이 소득경계를 상당히 초과하는 경우에 한하여 임차인에게 부과될 수 있다⁴⁵⁾.

조정금의 징수여부를 결정하기 위하여 관할기관은 전체소득을 조사하여야 한다. 임차인은 관할기관의 요청이 있는 경우 자신의 소득과 그 가구원의 소득 및 잠시동안이 아닌 동안 거주하는 사람의 이름 및 그 소득을 증명하여야 한다. 관할기관은 소득증명을 요청할 경우 적절한 기간을 지정하여야 한다. 소득증명에 포함되어야 하는 사람이 임차인에 대하여 그 소득증명을 제출하기를 거부하는 경우 해당자는 직접 관할관청에 그 소득증명을 제출하여야 한다, 임차인은 소득증명의 대상자에게 소득증명서 제출을 요구하기에 앞서서 소득증명을 임차인이 아닌 관할 관청에 직접 할 수 있음을 알려주어야 한다(제35조).

임차인 또는 소득증명의 의무가 있는 사람이 지정된 기간내에 의무이행을 하지 아니하는 경우에는 최대한도의 조정금액을 납부할 의무가 있는 소득경계를 넘어선 것으로 추정된다. 기간을 준수하지 못한 경우에는 소득증명을 한 그 다음달의 첫날부터 소득관계를 심사한 후 부과되는 조정금액만을 납부한다.

재정행정청과 사용자는 관할 관청에 소득관계에 관한 정보를 제공하여야 한다, 다만 이는 조정금액의 확정을 위하여 필요하고 제출된 자료와 이에 첨부된 증명서의 정확성에 근거 있는 의문이 제기되는 경우에 한한다. 사용자에 대한 정보제공을 요청하기 전에 임차인과 소득증명의 의무가 있는

인가를 확정한다. 이 경우 ①주택에 대하여 규정된 최고한도의 임대료에 대하여 사소한 주거비용경감조치가 포함된 경우, ②조정금의 징수를 위한 행정비용이 예상되는 징수금액과 비교할 때 현저히 불균형적인 관계일 때 등의 경우에는 지방자치단체에 대한 조정금의 확정을 하지 아니할 수 있다(제34조 제2항).

45) 조정금 납부의무는 ①주거보조금법에 따라 주거보조금을 받는 임차인, ②연방사회부조법(Bundessozialhilfegesetz)에 따라 삶을 살아가기 위한 지속적인 지원금부를 받는 임차인, 사회법전 제3권 제190조 내지 제195조에 따라 실업급여를 받는 임차인 또는 연방생활보호법(Bundesversorgungsgesetz) 제27a조에 따라 삶을 살아가기 위한 보충적 보조금을 받는 임차인과 기타 조정금액을 징수하기 위하여 고려할 만한 다른 소득이 전혀 없는 임차인, ③주택이 있는 지역에 제30조 제1항과 제2항에 따른 점유구속(Belegungsbindung)의 면제가 지정된 경우 등의 경우에는 부과되어서는 아니 된다. 임차인은 이 경우 납부의무의 면제사유를 입증하여야 한다(제34조 제4항).

사람에게 입장표명의 기회가 주어져야 한다.

각 주는 주법으로 조정금의 한도와 납부기간을 정하여야 한다. 이에 포함될 사항은 ①조정금액이 확정될 수 있는 주거면적의 각각의 제곱미터에 대하여 매월 부과할 수 있는 최대한도의 금액, ②가구의 전체소득에 따라 산출되어야 하는 각각의 주거면적의 제곱미터에 대하여 매월 부과할 수 있는 금액, ③조정금이 징수되는 부과기간과 납부의무가 시작하는 시기 등이다. 이 경우 유의하여야 할 것은 대한도로 허용되는 월세와 조정금액의 총액이 해당지역내의 일반적인 비교월세를 초과하여서는 아니 된다는 점이다⁴⁶⁾.

6. 질서위반사범에 대한 과태료의 부과

사회적주거공간지원법은 이 법상의 중요한 의무위반을 질서위반사범이라고 선언한다. 질서위반사범에 대하여는 독일 질서위반법(Ordnungswidrigkeitengesetz)에 규정된 절차에 따라 과태료가 부과된다.

과태료는 질서위반사범에 대한 제재이므로 앞서 언급한 주택소유자 및 처분권자에 대한 부담금 내지는 이행강제금과 병과될 수 있다.

과태료 부과 의무에 해당하는 사항은 다음과 같다.

첫째, 주거권증서를 통하여 입주권을 보장받지 아니한 자에 대하여 주택을 사용하도록 인도한 경우 10,000유로(약 1,200만원)까지의 과태료가 부과된다.

둘째, 처분권자가 관할기관의 허가를 받지 아니하고 주택을 직접적으로 사용하거나, 임시료가 아니라 3개월 이상 주택을 비워두는 경우에는

46) 비록 소득금액이 일정 한도를 초과하는 자라 하더라도 인근의 사회적 주거공간의 지원에 의한 주택이 아닌 일반주택의 임대료보다 높은 금액을 납부하여서는 아니된다는 것이 이 법의 정신이다. 조정금액의 한도를 정함에 있어 비교월세가 고려되어야 함은 이 때문이다. 각 주는 합리적인 비교월세를 정하기 위하여 임대료 조건표를 기준으로 한다. 이 경우 임대료 조건표(Mietspiegel)에 포함된 임대료 최고액과 최소액의 중간 금액까지의 금액 또는 주택의 형태, 크기, 외장, 내장, 상태 등에 있어 비교가 가능한 주택의 임대료 조건표에 포함된 확정금액 등을 정한다. 다만 임대료 조건표가 존재하지 아니하거나 또는 임대료 조건표에 상응하는 자료가 포함되어있지 아니한 경우에는, 통계적으로 취합하고 이를 계속 개선해 나가는 자료에 따라, 또는 기타의 인식 수단에 따라서 주택의 형태, 크기, 외장, 내장, 상태 등에 있어 비교가 가능한 주택에 대하여 징수하고자 하는 금액을 경험과 부합하도록 지방자치단체마다 다르게 정한다(제36조 제3항).

10,000유로(약 1,200만원)까지의 과태료가 부과된다.

셋째, 처분권자가 허가 없이 주택을 다른사람에게 주거목적으로 사용하게 하거나 또는 이에 상응하도록 건축적으로 개조한 경우에는 50,000유로(약 6,000만원)까지의 과태료가 부과된다.

넷째 임대인이 주택을 최대한도로 허용되는 임대료보다 높은 임대료를 받는 조건으로 주택을 인도한 경우에는 50,000유로(약 6,000만원)까지의 과태료가 부과된다.

다섯째 임대인이 관리비를 규정에 위반하여 징수하거나 법령 또는 지원의 확약에 포함되지 아니한 부가비용을 요구하거나, 약속하게 하거나, 또는 받는 경우에는 50,000유로(약 6,000만원)까지의 과태료가 부과된다.

여섯째, 임대인이 점유 및 임대차 구속이 포함된 건물을 매도하거나, 이러한 건물의 소유권을 취득하였음에도 불구하고 관할기관에 대하여 지체 없이 서면으로 통지하지 아니한 경우, 또는 통지를 부정확하게 하거나, 불완전하게 하거나 또는 법정의 기간내에 하지 아니하는 경우에는 2,500유로(약 300만원)까지의 과태료가 부과된다.

제 4 장 요약 및 결론

사회적주거공간지원법이 시사하는 점은 국가의 의무, 국가의 정책시행을 위한 구체적인 법적 장치와 국민의 지위를 매우 구체적으로 짜임새있게 정함으로써 법의 실효성을 확보하고 있다는 점이다.

이 법률은 먼저 국민의 주거권 보장이 주체가 연방과 각 주 및 지방자치단체의 공동의 의무임을 명시한다. 단지 선언적으로 관할권만을 정하는 것이 아니라 의무의 내용을 구체적으로 확정하고 있다는 점이 주목할만하다. 특히 연방정부가 “2002회계년도부터는 재정지원은 매년 2억3천만유로 규모로 하며, 이를 초과하는 금액에 대하여는 각각의 연방예산법이 정하는 바에 따라 보장한다(제38조)”고 규정함으로써 액수를 법률상 확정하는 방식으로 지원규모를 정하고 있는 점은 시사하는 바가 매우 크다고 생각한다. 국가가 직접 투자할 예산의 규모를 미리 확정하고, 각 주와 지방자치단체가 참여하도록 함으로써 국민의 주거권의 보장이 단순한 법적 구호에 그치는 것이 아니라 실효성있게 시행됨을 분명히하고 있기 때문이다.

이 법률은 사회적 주거공간지원의 목표집단은 시장에 적합하게 주거공간을 조달할 능력이 없어서 지원에 의존해야 하는 가정임을 명시하고 있다. 이 법률의 총체적 목적은 ①주택건설의 촉진, ②임대주거공간의 공급을 위한 재정의 지원, ③소유주택의 지원 등 세 가지로 요약될 수 있다. 독일의 주택법제의 근간은 임대주거공간의 공급이다. 그러나 예외적인 경우 소유주택도 지원된다. 그러나 지원의 대상은 스스로 사용하는 소유주택의 경우에 국한시킨다. 특히 자녀를 양육하는 가정과 장애인이 있는 가정이 스스로 거주하는 주택을 건설하여 이용하고자 할 경우 스스로의 소득으로는 그 건설 및 취득에 필요한 비용을 감당할 수 없어서 사회적 주거공간지원이 필요한 경우에 우선적으로 소유주택에 대한 국가의 비용지원이 이루어진다.

사회적 주거공간의 지원에 있어 일반적으로 적용되는 원칙은 배려와 조화의 원칙이다. 먼저 사회적 주거공간 지원정책은 주거공간배려의 지속성을 유지함을 그 최우선에 놓아야 한다. 이 경우 주택에 관한 경제적 및 사회적 요청과 환경의 유지가 조화를 이루어야 한다. 특히 도시건설적인 재

건축 및 재개발과 주거환경개선사업을 행함에 있어 사회주택적 지원이 우선적으로 배려되도록 하여야 한다.

배려할 사항에는 지역적 및 권역적인 주택경제관계, 균형 있는 주거구조의 형성과 유지와 균형 있는 경제적, 사회적, 그리고 문화적 관계의 형성 등이다. 특히 주거공간의 마련을 위하여 건물의 신축보다는 현존하는 주택 또는 건물의 이용 가능성을 우선적으로 배려함, 리모델링을 지원할 경우 저렴한 주거공간의 유지가 이룩될 수 있도록 고려하여야 함, 비용을 절약하는 건설의 원칙이 유지될 수 있도록 배려하여야 함 등을 강조하고 있다는 점은 주목할 만 하다. 그럼에도 불구하고 노령, 장애 또는 질병등으로 인하여 장기간 또는 임시적으로 그 이동의 자유가 제약되어있는 주민들을 배려할 수 있도록 장애물 없는 주택의 건설 및 그 이용을 촉진하여야 함을 선언하고 이에 대한 추가적인 비용의 지원을 규정한 점도 시사하는 바가 크다.

이 법에 의하여 지원되는 주택은 소형주택에 국한되지 아니한다. 지원되는 주택의 크기는 그 목적규정에 상응하게 적당하여야 한다. 2인가정의 경우에는 2개, 3인가정의 경우에는 3개, 4인가정의 경우에는 4개의 침실을 갖춘 주택이 지원될 수 있어야 한다. 아울러 현존하는 건물을 이용하여 주거공간을 창출하는 조치에 있어서의 특성, 스스로 이용하는 자가주택의 특수성 및 가구구성원의 개인적 또는 직업적 필요성과 삶의 경험에 비추어볼 때 예견가능한 시기에 나타날 것이 확실한 추가적인 공간 수요는 고려되어야 함을 이 법률은 직접 규정하고 있다.

임대차주거공간의 지원에 있어서는 지원대상이 되는 가정이 감당할 수 있는 주거비용이 각 주 안에서 형성되어야 한다는 점을 강조하고 있음이 주목할만하다.

사회적 주거공간지원의 형태로 제공되는 임대주택은 이 임대주택이 위치한 지역의 일반적인 비교임대료보다 높아서는 아니 된다. 이 원칙이 준수될 수 있도록 하기 위하여 각 주는 해당 지역의 일반적인 비교 임대료보다 낮은 범위에서 임대료의 최고 허용 한도를 정하거나 또는 기타의 조치를 규정하는 등의 주거비용경감조치를 규정할 권한을 갖는다는 점을 법률상 명문으로 규정하고 있다.

사회적 주거공간지원의 기본적 수혜자는 주택의 건축주, 자신의 이용을 위하여 건축주로부터 최초로 주택을 구입한 자 및 기존의 주택을 구입한 자, 소유자의 분양권 또는 기타 분양권의 취득을 위한 다른 권리를 취득한 자 등이다.

사회적 주거공간에 거주할 수 있는 자는 연간소득이 일정한 범위를 초과하지 아니하는 자에 국한된다. 독일의 경우 가정 단위의 거주를 장려하기 위하여 가구구성원이 많을수록, 자녀의 수가 많을수록, 장애인이나 노인 등을 모실수록 지원의 대상이 될 가능성이 많게 배려하고 있다.

사회적 주거공간의 지원은 “지원의 확약”이라는 특수한 방법을 취한다. 지원의 확약은 행정행위 또는 공법상의 계약에 의하여 이루어진다. 지원의 확약에 포함되는 내용으로는, 사회적 주거공간지원을 행한 행정기관은 대상이 된 주택에 반드시 누군가가 거주하도록 입주지정권을 행사할 권한을 갖는다는 점, 사회적 주거공간지원의 대상이 되는 주택에 거주하고자 하는 자는 이 법률이 규정하는 주거권증서를 발급받아야 한다는 점, 지원의 확약에는 최대한도로 허용되는 임대료가 규정되어야 한다는 점, 지원받은 주택이 반드시 일정한 기간 이상 주민에게 제공될 수 있도록 구속기간이 규정되어야 한다는 점등이다.

이 법의 실효성을 확보하는 수단으로는 적절한 행정조사, 이 법을 위반한 자에 대한 행정상 강제집행의 원칙, 주택의 처분권자가 이 법을 위반한 경우에 대한 금전적 제재, 주택에 입주한 자가 소득의 경계보다 많은 소득을 가진 자인 경우 이에 대한 부당이득금의 환수조치, 일반적인 질서위반에 해당하는 경우에 대한 과태료의 부과 등이 상세히 규정되어있다.

우리나라의 경우 재건축 주택을 중심으로 한 주택의 투기가 사회문제로 비화되고 있다. 공공주택이 활성화되어있지 아니하고, 기본적으로 주택이 소유의 대상이 되어있는 주택제도는 많은 한계와 문제점을 가지고 있다. 임대주택법이 제정되어 이 법에 기초하여 임대주택이 공급되고는 있으나 문제의 해결을 위한 적극적 역할을 하지 못하고 있다. 그 이유는 이 법률이 임대사업자의 법적 지위를 규정하고, 임대사업자에 대한 지원에 그 초점을 두고 있기는 하나, 임대주택의 충분한 공급을 위한 목표치의 설정, 정부의 예산투자 규모의 제시, 소유주택과 임대주택의 배분 비율, 임대주

택의 증가에 관한 분명한 정책의 선언 등을 하지 아니한 관계로 임대주택의 충분한 공급에 관한 법적 근거의 역할을 담당하지 못하기 때문이다. 실제로 주택시장에서 임대주택이 워낙 적게 공급되다보니 그 청약 경쟁률이 수십대 일에 달하고, 그나마 국민이 선망하는 지역이 아니거나, 단지가 차별화되어 있는 등의 문제점이 제시되어왔다. 보다 주목할 것은 임대주택법이 이 법률의 수혜자가 될 국민에 대하여는 아무런 규정을 두고 있지 아니하였다는 점이다. 임대주택의 공급조건은 행정규칙에 일임되어있다. 그러나 국가와 지방자치단체가 지원하는 사회적 주거공간에 대한 입주 자격은 국민의 주거권에 관한 본질적이며, 중요한 사항으로서 국회의 법률사항에 해당한다 할 수 있다.

국민은 누구나 주택이 필요하다. 소득능력이 부족한 국민이라 하더라도 주택은 필요하다. 주택은 기본적으로 거주 대상이다. 국가와 광역자치단체 및 기초자치단체가 합심하여 공공주택을 공급하고 이를 효율적으로 운용할 경우 국민들은 “주거”라는 기본적 문제에서 해방될 수 있다. 반면에 주택을 소유의 대상으로 하고, 이를 건설업체가 공급함에 주력할 경우 필연적으로 투자 및 투기의 대상이 될 수밖에 없다. 누구나 필요로 하나 공급이 매우 한정적인 제한된 재화이기 때문이다.

이와 같은 점에 착안할 때 우리나라의 경우 사회적 주거공간에 관한 공급과 수요의 두 가지 측면을 모두 충족하는 법제의 정립이 필수적이다.

먼저 국가와 지방자치단체가 협력하여 임대주택을 위주로 한 사회적 주거공간을 충분히 공급할 수 있도록 다양한 법적 장치를 정하여야 한다. 주택의 공급에 있어 임대주택에 그 투자의 우선순위를 두고, 주택의 공급에 있어 임대주택과 분양주택의 배분 비율의 목표치를 정하며, 국가의 사회적 임대주택의 공급에 대한 국가예산의 기준치를 정하는 등의 입법적 노력이 요구된다.

주택의 배분에 있어 사회적 주거공간을 지원받을 수 있는 대상 주민의 범위를 정하고, 그 배분 방법을 설정하며, 효율적인 지원을 위한 각종 법적 장치를 도입할 필요가 있다. 이와 같은 입법적 노력에 있어 독일의 사회적주거공간지원법이 좋은 참고가 될 수 있으리라고 생각한다. 사회적 주거공간의 지원에 관한 법제의 정립은 소유주택위주로 되어있는 주택시장에

변혁을 가함으로서 한편 부동산 투자를 근절하는 효과가 있으며, 다른 한편 스스로 주택을 조달할 능력이 부족한 국민에게 사회적 주거공간을 지원함으로써 국민의 주거권을 해결할 수 있도록 하는 일거 양득의 효과를 가질 수 있다고 생각한다. 공공주택과 관련한 우리나라의 법제 개선을 기대한다.

부 록 : 사회적주거공간지원법

(Gesetz über die soziale Wohnraumförderung -
Wohnraumförderungsgesetz -WoFG)

조문의 목 차

부 록 : 사회적주거공간지원법 51

제 1 부 지원에 관한 일반적 사항 55

 제 1 절 지원의 목적과 조치 55

 제 1 조 (목적과 적용범위, 목표 집단) 55

 제 2 조 (지원대상과 지원수단) 55

 제 3 조 (임무의 실행과 관할권) 56

 제 4 조 (택지, 기타 기본조건) 57

 제 2 절 원칙, 요건 및 지원의 확약 58

 제 5 조 (지원의 요청) 58

 제 6 조 (일반적인 지원의 원칙) 58

 제 7 조 (임대차 주거공간의 지원에 관한 특별한 원칙) 59

 제 8 조 (스스로 이용하는 자가주택의 건축지원에 관한 특별한 원칙) 60

 제 9 조 (소득의 경계) 61

 제10조 (주택의 크기) 61

 제11조 (지원의 수혜자) 62

 제12조 (우대 조치, 추가적 지원) 63

 제13조 (지원의 확약) 64

 제 3 절 협력계약 64

 제14조 (목적, 참여자) 64

 제15조 (협력계약의 대상) 65

제 2 부 개념규정, 사회적 주거공간지원의 집행 67

 제 1 절 개념규정 67

제16조 (주택건설, 리모델링)	67
제17조 (주거공간)	68
제18조 (가구구성원)	68
제19조 (주거면적, 운영경비)	69
제2절 소득의 조사	69
제20조 (전체소득)	69
제21조 (연소득의 개념)	69
제22조 (연소득의 조사기간)	73
제23조 (개괄적 공제)	74
제24조 (면제 및 공제 금액)	74
제 3 절 주택의 점유 및 월세구속의 근거와 보장 및 스스로 이용하는 소유주택에 관한 구속	75
제25조 (적용영역)	75
제26조 (입주권의 대상과 유형)	76
제27조 (주거권증서, 입주권의 보장)	76
제28조 (최대한도로 허용되는 임대료의 규정과 그 보장)	79
제29조 (점유 및 임대료 구속기간)	80
제30조 (점유구속의 면제)	80
제31조 (점유 및 임대료 구속의 전환)	81
제32조 (기타 보장규정)	82
제33조 (법률위반의 경우의 강제금)	83
제 4 절 부당한 지원에 대한 조정	84
제34조 (조정금 징수의 근거)	84
제35조 (소득조사 및 소득증명)	85
제36조 (조정금의 한도 및 납부기간)	86
제37조 (조정금의 감면)	87
제 3 부 연방의 자금	89
제38조 (재정보조금의 비축 및 분배)	89
제39조 (이자부과와 상환)	90
제40조 (연방정부로 환수된 금액)	90

제 4 부 보 칙	91
제41조 (보고)	91
제42조 (지원통계)	91
제43조 (건설비용 저감을 위한 조치)	92
제44조 (개별적인 주에 대한 특별조치)	92
제45조 (주택배려자금에 의한 지원)	93
제 5 부 경과 및 종결 규정	95
제46조 (시간적 적용범위)	95
제47조 (연방의 대부 및 개정 전 법률에 근거한 지원)	95
제48조 (제2차 주택건설법의 적용)	96
제49조 (자아란트주를위한주택건설법의 적용)	96
제50조 (주거구속법, 신규주택의월세규정 및 제2차회계규정의 적용) ...	97
제51조 (주택부문의부당한보조금감축에관한법률의 적용)	97
제52조 (과태료규정)	98

제 1 부 지원에 관한 일반적 사항

(Teil 1 Allgemeines zur Förderung)

제 1 절 지원의 목적과 조치

(Abschnitt 1 Zweck und Maßnahmen der Förderung)

제 1 조 (목적과 적용범위, 목표 집단)

(§ 1 Zweck und Anwendungsbereich, Zielgruppe)

- (1) 이 법률은 주택건설의 촉진과 공동체가 활용하는 주거공간을 포함한 임대주거공간의 공급을 위한 재정의 지원 및 스스로 사용하는 소유주택건설의 지원을 규율한다(사회적 주거공간지원)
- (2) 사회적 주거공간지원의 목표집단은 시장에 적합하게 주거공간을 조달할 능력이 없어서 지원에 의존해야 하는 가정이다. 위와 같은 조건 하에서 다음 각 호의 대상을 지원한다.
 1. 저소득가정, 자녀를 양육하는 가정, 혼자서 자녀를 양육하는 자, 임산부, 노인, 장애인, 집 없는 자, 기타 도움을 필요로 하는 자 등에 대한 임대주택의 지원
 2. 자녀를 양육하는 가정과 장애인이 있는 가정이 스스로 거주하는 주택을 건설하여 이용하고자 할 경우 스스로의 소득으로는 그 건설 및 취득에 필요한 비용을 감당할 수 없어서 사회적 주거공간지원이 필요한 경우 등에 있어 소유주택에 대한 지원

제 2 조 (지원대상과 지원수단)

(§ 2 Förderungsgegenstände und Förderungsmittel)

- (1) 지원대상은 다음 각 호와 같다.
 1. 주택이 완성된 후 2년 이내에 주택을 최초로 구입할 경우를 포함한 주택건설의 지원(최초취득)⁴⁷⁾.

47) 주택의 건설이라 함은 신축건물의 건축, 노후불량한 건축물에 대하여 본질적인 투자를 가하여 사용가능한 주택으로 변화시키는 대수선, 건물의 구조변경 및 확장을 통하여 주거공간을 현저히 증대시키는 증축, 변화된 주거의 상황에 적응하기 위한 주택의 개선을 위한 현저한 투자 등을 총칭한다.(법 제16조 제1항).

2. 주거공간의 리모델링⁴⁸⁾.

3. 기존의 주거공간⁴⁹⁾에 대한 점유권 및 소유권 취득의 지원

단 위와 같은 재정의 지원은 임대주거공간의 경우 점유 및 임대차 구속의 증명에 의하여, 스스로 이용하는 자가주거공간의 경우에는 그 건축의 경우에 이루어진다.

(2) 지원수단은 다음 각 호와 같다.

1. 특별한 우대 조건의 용자, 사후 자금지원 또는 보조금의 형태로 공공재정 또는 목적 재산을 재원으로 하는 지원금의 보장
2. 저당채무, 보증채무 기타 채무의 인수
3. 영가의 택지

제 3 조 (임무의 실행과 관할권)

(§ 3 Durchführung der Aufgaben und Zuständigkeiten)

- (1) 연방, 각 주, 지방자치단체와 지방자치단체 연합은 이 법률에 따라 사회적 주거공간지원을 공동으로 추진한다.
- (2) 각 주는 사회적 주거공간지원을 그 고유한 임무로써 집행한다. 각 주는 이 법률에 다른 규정이 없는 경우 행정절차를 정한다. 이 법률이 의미하는 관할권 있는 기관은 주 법률에 따라 관할권이 부여된 기관 또는 주정부에 의하여 기타의 방법으로 정해진 기관을 말한다.
- (3) 각 주는 사회적 주거공간 지원의 정책을 수행함에 있어 각 지방자치단체와 지방자치단체연합의 이익과 상황을 배려하여야 한다; 이는 특히 지방자치단체와 지방자치단체연합이 지원에 참여할 경우 더욱 그러하다. 각 주는 그 지원에 있어 지방자치단체 또는 지방자치단체연합이 결정한 사회적 주거공간지원계획을 기초로 할 수 있다(지방자치단체의 주거공간지원계획).

48) 리모델링이라 함은 주거공간 또는 주거건물의 가치를 지속적으로 증대시키거나, 일반적인 주거환경을 장기적으로 개선하거나, 에너지와 물을 지속적으로 절약하는 건축적 조치를 의미한다(법 제16조 제2항).

49) 주거공간이라 함은 실제적 및 법적으로 지속적인 주거의 이용에 적합한 건설된 공간으로서, 처분권자에 의하여 주거공간으로 지정된 시설을 말한다. 주거공간은 주택이나 개별적인 주거를 위한 공간을 모두 포괄한다.

④각 지방자치단체 및 지방자치단체연합은 자신의 재정으로 이 법률 또는 이 법률에 근거하여 각 주에서 제정한 규정에 의한 사회적 주거공간 지원정책을 추진할 수 있다, 단 이 경우 당해 지방자치단체가 소속된 주의 법률에 배치되지 아니하여야 한다.

제 4 조 (택지, 기타 기본조건)

(§ 4 Bauland, sonstige Rahmenbedingungen)

- (1) 연방과 각 주, 지방자치단체, 지방자치단체연합 기타 공사와 공법인인 조합 및 공법인인 재단과 이에 재정적으로 속해 있는 각종 회사 등은 주택의 건설에 적합한 택지를 소유권양도 또는 지상권설정의 방법으로 충분히 공급하되, 저렴하고 쾌적한 주택이 건설될 수 있도록 그 가격과 면적을 충분히 배려하여야 한다.
- (2) 각 지방자치단체는 주택의 건설에 필요한 대지가 그 도시기본계획 및 도시관리계획에 충분히 반영되며, 그 형질이 변경될 수 있도록 하고, 기존 주택의 리모델링이 충분히 이루어질 수 있도록 도시계획적 조치를 그 조례에 반영하여 시행하여야 한다. 이 경우 비용을 절감하며 용지를 아끼는 건축의 원칙이 지켜질 수 있도록 배려하여야 한다 (법 제4조)⁵⁰.
- (3) 지방자치단체는 택지를 취득하고자 하는 건축신청자를 자문하고 지

50) 독일의 경우 도시계획은 각 지방자치단체의 계획자치권의 한 요소이다. 도시계획 특히 도시관리계획은 규범으로서 조례의 형태로 제정된다. 독일의 도시계획은 우리의 도시기본계획(Flächennutzungsplan - 토지이용계획이라 직역된다), 도시관리계획(Bebauungsplan - 건설상세계획이라 직역된다)과 같은 2원적인 도시계획의 체계로 이루어져 있다. 이들 계획에 따라 지방자치단체의 토지의 이용방법이 구체적으로 결정된다. 각각의 지번에 대하여 해당 지번이 몇층의 어떤 형태의 주택을 지을 것인가 까지 규범으로서의 도시계획에 확정된다. Brohm, Öffentliches Baurecht, S. 94 ff. 건축허가는 규범인 이들 도시계획을 준수하고 있는가 만을 판단하는 절차이다. 따라서 독일의 건축허가는 기속행위라고 할 수 있다. 그 반면에 우리나라의 경우 도시계획은 규범이 아니다. 건축허가 특히 주택의 건설에 관한 사업계획을 승인할 때 도시계획 결정이 함께 이루어지기도 한다. 즉 건축허가는 우리 나라의 경우 계획적 요소와 건물의 건설의 요소를 함께 고려하여야 하는 경우가 대부분이다. 우리 나라의 경우 이러한 점 때문에 건축허가의 재량행위로서의 법적 성격이 문제가 되는 것이다. 우리 나라의 경우도 도시계획이 법령의 형태 즉 각 지방자치단체의 조례의 형태로 미리 확정짓도록 함으로써 도시의 계획적 개발을 최대한 유도하고, 도시계획이 되지 아니한 곳은 계획이 이루어질 때까지 개발을 유보하는 법제 및 발상의 전환이 요구된다.

원하여야 한다.

- (4) 제1항 내지 제3항을 근거로한 청구권은 행사할 수 없다.

제 2 절 원칙, 요건 및 지원의 확약

(Abschnitt 2 Grundsätze, Voraussetzungen und Förderungszusage)

제 5 조 (지원의 요청)

(§ 5 Anforderungen an die Förderung)

- (1) 사회적 주거공간지원은 이 법률 및 이에 근거하여 제정된 각 주의 법령에 의하여 실행된다.
- (2) 각 주는 필요한 경우 이 법률의 규정에 근거하여 특히 지원의 조건과 그 실행에 관한 규정을 제정할 수 있다.
- (3) 제6조 내지 제8조 및 제10조에 규정된 원칙은 제2항에 따른 규정을 제정하거나, 위와 같은 규정이 제정되어있지 아니한 경우 지원에 관할 결정을 할 경우 비교형량 및 재량권행사에 있어 고려되어야 한다. 각 지방자치단체는 다음의 원칙을 추가하여 다른 원칙을 세울 수 있다.

제 6 조 (일반적인 지원의 원칙)

(§ 6 Allgemeine Förderungsgrundsätze)

사회적 주거공간의 지원정책은 주거공간배려의 지속성을 유지할 의무를 그 근간으로 한다. 이 경우 주택에 관한 경제적 및 사회적 요청과 환경의 유지가 조화를 이루어야 한다. 지원에 있어 배려하여야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 지역적 및 권역적인 주택경제관계가 고려되어야 한다. 특히 건축주의 인식가능한 다양한 투자환경과 배려의 대상이 되는 주민의 요청을 종합적으로 고려한 목표의 설정이 있어야 한다.
2. 사회적 주거공간지원의 목적과 목표에 도달할 수 있는 공동체적 주거의 기여
3. 균형 있는 주민 구조의 형성과 유지
4. 균형 있는 주거구조의 형성과 유지와 균형 있는 경제적, 사회적, 그

리고 문화적 관계가 형성되어야 한다. 주거공간은 사무공간 및 사회적 기반시설과 기능적으로 합리성있게 배치되어야 한다. 이로써 일터와 학교, 극장, 공원 등 사회적 기반시설과 주택이 혼합적으로 이용될 수 있도록 기능적 합리성이 구조적으로 갖추어져야 한다(혼재된 이용의 원칙(Nutzungsmischung). 지원의 대상이 되는 주거공간은 공적인 교통망과 충분히 연결되어야 한다.

5. 주거공간의 마련을 위한 현존하는 주택 또는 건물의 이용
6. 리모델링을 지원할 경우 저렴한 주거공간의 유지가 이룩될 수 있도록 고려하여야 한다.
7. 비용을 절약하는 건설의 원칙이 유지될 수 있도록 배려하여야 한다. 특히 다음 각 호의 사항이 배려되어야 한다.
 - a) 총량적으로 일정액 이상의 지원이 되지 아니하도록 하는 제한(지원총액제한Förderpauschale)
 - b) 비용상한선의 확정, 상한선 이상을 넘어가는 비용에 대한 지원을 제외시킨다.
 - c) 공개경쟁의 절차를 통한 지원재원의 배분
8. 노령, 장애 또는 질병등으로 인하여 장기간 또는 임시적으로 그 이동의 자유가 제약되어있는 주민들을 배려할 수 있도록 장애물 없는 주택의 건설 및 그 이용을 촉진하여야 한다.
9. 대지와 토양 및 건설자재 등을 절약적으로 다룸으로써 건설과 리모델링에 있어 생태적 요청을 배려하고 자원을 절약하도록 하여야 한다.
도시건설적인 재건축 및 재개발과 주거환경개선사업을 행함에 있어 사회주택적 지원이 우선적으로 배려되도록 하여야 한다.

제 7 조 (임대차 주거공간의 지원에 관한 특별한 원칙)

(§ 7 Besondere Grundsätze zur Förderung von Mietwohnraum)

임대차 주거공간의 지원에 있어 다음 각 호의 원칙이 고려되어야 한다.

1. 제1조 제1항 제2문 제1호에 해당하는 가정이 감당할 수 있는 주거비용에 도달하기 위하여 해당 지역의 일반적인 비교 임대료보다 낮은 범위에서 임대료의 최고 허용 한도를 정하거나 또는 기타의 조치를 규정

하는 등의 주거비용경감조치를 규정할 수 있다. 이 경우 주거보조금법 (Wohngeldgesetz)에 의한 급여, 지역의 임대료 수준, 임차인의 가구소득 및 그 발전상황 등이 고려되어야 한다.

2. 지원목적과 그 목표집단 및 지원강도 등에 비추어 볼 때 적절하지 아니한 주거비용경감조치(흠있는 지원Fehlförderungen)는 회피되거나 조정되어야 한다. 지원에 있어서의 하자를 회피하기 위하여 다음 각 호에 의한 조치를 통하여 주거비용경감이 조정될 수 있다.

- a) 지원의 확약에 있어 일정한 근거 규정을 두는 경우
- b) 관할권 있는 행정청의 결정에 의하여 지원의 확약에 일정한 유보의 근거를 두는 경우

임대료의 최고 상한선을 정하는 방법의 지원에 흠이 발생한 경우 이를 조정하기 위한 조치로서 제34조 내지 제37조에 의한 조정급여를 징수한다.

3. 흠있는 지원의 회피와 조정에 있어서는, 필요한 경우에 한하여, 주거비용경감의 척도가 되는 소득관계와 재정의 규모를 일정한 시간적 간격을 두고 규칙적으로 심사하고 그 내용을 고려하여야 한다.

제 8 조 (스스로 이용하는 자가주택의 건축지원에 관한 특별한 원칙)

(§ 8 Besondere Grundsätze zur Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums)

스스로 이용하는 자가주택의 건설을 위한 지원에 있어서는 제1조 제2항 제2문 제2호에 따라 다음 각 호의 원칙이 고려되어야 한다.

1. 스스로 이용하는 자가주택의 건설을 위한 지원에 있어서는 소득세법 제32조 제1항 내지 제5항에 의한 2인 이상의 자녀를 둔 가정이나 기타의 가구와 가구구성원의 장애 또는 기타의 이유로 특별한 건축적 필요가 존재하는 가구에 우선권이 부여되어야 한다.
2. 스스로 이용하는 자가주택의 건축주 또는 그 소유권을 취득하는 자의 적절한 부담이 이룩될 수 있도록 지원금액의 확정에 있어 소득의 발전과 특히 자가주택보조금법에 의한 자가주택보조금이 고려되어야 한다. 흠있는 지원은 회피되어야 한다. 가구소득의 발전에 비추어 볼 때, 지

원에 있어 지원의 흠이 발생하는 경우에는 주거비용경감의 척도가 되는 소득관계와 재정의 규모를 일정한 시간적 간격을 두고 규칙적으로 심사하고 그 내용을 고려하여야 한다.

제 9 조 (소득의 경계)

(§ 9 Einkommensgrenzen)

- (1) 지원은 그 소득이 제2항에 규정되거나 각 주가 제3항에 의하여 달리 정한 년 소득의 경계를 초과하지 아니하는 가정에 한하여 부여되어야 한다. 소득의 조사에 있어서는 제20조 내지 제24조를 적용한다.
- (2) 소득의 경계는 다음 각 호의 금액과 같다.
 - 1인 가구의 경우 12,000유로(Euro)
 - 2인 가구의 경우 18,000유로(Euro)
 - 가구 구성원으로 인정되는 인원이 추가될 경우 각 사람마다 4,100유로(Euro)
 - 가구 구성원으로 인정되는 사람이 소득세법 제32조 제1항 내지 제5항에 의한 자녀에 해당하는 경우에는 제1문에 의한 소득의 경계에 각 자녀마다 500유로(Euro)를 추가한다.
- (3) 각 주정부는 법규명령으로 제2항에 규정된 소득금액의 경계를 지역적 및 권역적인 주거경제관계를 고려하여 달리 정할 수 있다. 이 경우 특히 다음 각 호의 사항이 고려되어야 한다.
 1. 주거공간을 구하는 것이 매우 어려운 경우 해당 가정은 고려되어야 한다.
 2. 사회적으로 안정적인 주민구조를 창출하고 유지하는 것이 매우 어려운 경우 해당 상황이 고려되어야 한다.

제10조 (주택의 크기)

(§ 10 Wohnungsgrößen)

- (1) 각 주가 주택의 크기의 경계를 정함에 있어 다음 각 호의 원칙이 고려되어야 한다.
 1. 지원되는 주택의 크기는 그 목적규정에 상응하게 적당하여야 한다.
 2. 현존하는 건물을 이용하여 주거공간을 창출하는 조치에 있어서의

특성, 스스로 이용하는 자가주택의 특수성 및 가구구성원의 개인적 또는 직업적 필요성과 삶의 경험에 비추어볼 때 예견가능한 시기에 나타날 것이 확실한 추가적인 공간 수요는 고려되어야 한다.

(2) 주거면적의 계산에 있어 제19조 제1항이 적용된다.

제11조 (지원의 수혜자)

(§ 11 Förderempfänger)

(1) 지원의 수혜자는 다음 각 호와 같다.

1. 주택의 건축과 그 리모델링을 위한 조치에 있어서는 건축계획을 자신의, 또는 자신의 이름으로 타인의 비용을 집행하거나 제3자에게 집행하게 하는 자(건축주 Bauherr)
2. 자신의 이용을 위하여 건축주로부터 최초로 주택을 구입하는 경우 해당 주거공간을 구입한 자
3. 자신의 이용을 위하여 건축주로부터 기존의 주택을 구입하는 경우 해당 주거공간을 구입한 자
4. 소유자의 분양권 또는 기타 분양권의 취득을 위한 다른 권리를 취득한 경우 해당 주거공간의 권리자

(2) 지원금이 건축시공자에게 부여되는 경우에는 시공자가 지원 받은 주거공간을 적절한 조건으로 그 스스로의 이용을 위한 취득자에게 양도하는 조건이 붙어야 한다.

(3) 지원금이 보장되려면 다음 각 호의 조건이 충족되어야 한다.

1. 건축주는 적절한 건축용 대지의 소유자이거나 또는 같은 종류의 토지를 취득함이 확실함을 증명하거나 또는 지원금의 보장에 의하여 해당 토지의 취득이 확실해짐을 증명하여야 한다.
2. 질서에 합치되고 경제적인 건축계획의 집행과 주거공간의 질서에 합치된 관리가 존재할 것이 보장되어야 한다.
3. 건축주에게 필요한 급부 가능성과 신뢰성이 존재하여야 한다.
4. 스스로 이용하는 소유주택의 지원에 있어 주거로 인하여 발생하는 부담이 장기간 감당할 수 있다고 판단되어야 한다.
5. 건축주는 적절한 비용을 스스로 부담하여야 한다, 이 경우 자신

이 부담하는 비용의 범위에는 다른 사람의 자금에 의한 것이 아닌 건축용 대지의 가격과 제12조 제1항 제2문에 의한 자기 스스로의 부조(Selbsthilfe)가 고려되어야 한다.

지원금은 적절한 대지를 적절한 기간 동안 지상권을 설정하였거나, 같은 종류의 지상권을 확보할 권리를 취득한 건축주 또는 다른 지원금 수혜자에게 보장될 수 있다.

제12조 (우대 조치, 추가적 지원)

(§ 12 Bevorzugung von Maßnahmen, zusätzliche Förderung)

(1) 건축주가 자기 스스로의 부조로 건축활동을 하거나, 주거공간의 임대인이 이로 인하여 임대차관계에 있어 우대를 받는 일정한 급부를 가져오는 경우 등의 조치를 하는 경우 지원에 있어 우선권을 부여받을 수 있다. 자기 스스로의 부조라 함은 지원받은 조치의 실행을 위하여 건축주, 그 가구구성원 또는 다른 사람이 대가를 받음이 없이, 상호간의 노력봉사조건으로, 또는 조합의 구성원 자격으로 노동력을 제공하는 경우를 의미한다. 임차인의 급부라 함은 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 임대인이 지원 받은 조치에 재원의 일부, 노동력 또는 물건을 제공하는 경우
2. 조합의 구성원이 인수한 추가적인 사업부문, 단 이 경우는 해당 사업부문이 지원 받은 조치와 관련하여 의무적인 부분을 넘어서서 추가된 경우 한한다.

(2) 추가적으로 발생하는 필수불가결한 비용을 감당할 수 있도록 다음 각 호의 경우에 추가적인 지원이 부여될 수 있다.

1. 자원을 절약하는 건축양식, 특히 환경의 부담을 줄이고, 건강을 보호하며, 합리적인 에너지이용에 기여하는데 효과적인 경우
2. 장애인이나 또는 노인의 이익을 고려한 특별한 건축적 조치
3. 조직화된 집단적 자기 스스로의 부조에 있어 이를 위한 준비 및 해당조치의 실행에 있어 발생한 비용
4. 주택건축의 장기적 발전의 관점에서 이루어진 특별한 실험적 조치

제13조 (지원의 확약)
(§ 13 Förderzusage)

- (1) 지원은 신청에 따라 관할 행정청에서 지원의 확약을 통하여 보장된다.
- (2) 지원의 확약에 있어 다음 각 호의 사항이 규정된다.
 1. 지원의 목적, 투입방법 및 그 상한 금액, 보장기간, 지원금의 이자와 그 감면, 소득경계의 준수, 주택의 크기, 지원대상의 소유권이 변경된 경우에 대한 법적 효과
 2. 임대주택공간의 지원에 있어 추가적으로 점유구속의 대상, 방법 및 기간과 임대차구속의 방법, 상한금액 및 그 기간에 관한 제3절 제2부가 적용된다.
지원의 확약에 있어 각각의 지원의 목적에 적합한 다른 추가적인 규정이 도입될 수 있다.
- (3) 지원의 확약은 행정행위 또는 공법상의 계약에 의하여 이루어진다; 지원의 확약은 서면의 형식으로 하여야 한다. 지원의 확약으로 주어지는 권리와 의무는 지원대상의 소유권이 변경된 경우 해당 지원의 확약에 규정된 내용에 따라 그 승계인에게 승계된다.

제 3 절 협력계약
(Abschnitt 3 Kooperationsvertrag)

제14조 (목적, 참여자)
(§ 14 Zweck, Beteiligte)

- (1) 지방자치단체, 지방자치단체연합과 기타의 공적 기관들은 특히 주거관계의 개선 및 사회적으로 안정적인 주거구조의 창출과 유지를 포함한 사회적 주거공간조달의 조치를 지원하기 위하여 주택의 소유자 또는 기타 주택의 처분권자 들과 공적인 주거공간조달을 위한 사무의 협약을 체결할 수 있다(협력계약 Kooperationsverträge).
- (2) 협약에 있어서는 제3자, 특히 사회적 임무의 공적 및 사적 담당자와 다른 협력계약의 실행에 관한 위임사무의 담당자를 참여시킬 수 있다. 협약에 의하여 제3조 제2항 제3문에 의하여 관할권을 가지는

기관의 임무와 관련되는 경우 해당 기관을 참여시켜야 한다.

제15조 (협력계약의 대상)

(§ 15 Gegenstände des Kooperationsvertrags)

- (1) 협력계약의 대상은 특히 다음 각 호와 같다.
 1. 지방자치단체, 다른 관할 행정청 또는 다른 사회적 임무의 담당자에게 유익이 되는 소유권자 또는 기타 처분권자의 주거공간에 대한 점유 및 임대차 구속의 확보 및 그 연장; 제26조 내지 제36조의 규정은 협약에 의하여 상응하게 적용된다.
 2. 임차인이 한 번에 그치는 또는 기타의 부수적인 급여를 가져오게 하기 위한, 제1호에 따른 협약과의 관련하에 있는 경영위험의 인수 및 보증의 인수,
 3. 주거공간에 대한 점유 및 임대차 구속의 해지 또는 변경, 단 이는 제30조 및 제31조에 따라 허용되고 지원의 협약에 규정된 내용에 반하지 아니하여야 한다.
 4. 특히 주거환경의 개선, 사회적인 불량한 상태의 해소와 해당지역의 관리를 위한 주거 경제적, 건축적 및 사회적인 조치의 인수,
 5. 협력계약으로 추구하는 목적에 따른 대지와 공간의 인도
- (2) 협력계약에 의하여 합의되는 급부는 그 전체상황에 비추어볼 때 적절하여야 하며 주거공간조달을 위하여 의도한 조치들과 실제적 연관성이 존재하여야 한다. 소유자 또는 기타 처분권한이 있는 자 또는 계약에 포함된 제3자가 제공하여야 하는 급부에 대한 합의는, 그가 이러한 합의가 없었더라도 반대급부의 청구권을 가지는 경우라면 허용되지 아니한다.
- (3) 협력계약은, 법규명령에 다른 형식이 규정되어있지 아니한 한, 문서의 형식을 갖추어야 한다.
- (4) 다른 계약의 허용성은 그대로 유지된다.

제 2 부 개념규정, 사회적 주거공간지원의 집행

(Teil 2 Begriffsbestimmungen, Durchführung der sozialen Wohnraumförderung)

제 1 절 개념규정

(Abschnitt 1 Begriffsbestimmungen)

제16조 (주택건설, 리모델링)

(§ 16 Wohnungsbau, Modernisierung)

- (1) 주택건설(Wohnungsbau)이라 함은 다음 각 호에 따라 주거공간을 창출함을 말한다.
 1. 건설조치(Baumaßnahmen), 이로써 새로운 독립건물에 주거공간이 창출되는 경우
 2. 본질적인 건설투자를 통한 건물 하자의 제거, 이로써 건물이 지속적으로 다시 주거의 목적으로 이용될 수 있게 된 경우
 3. 변경, 이용변경 또는 건물의 증축, 이로써 본질적인 건설투자를 통하여 주거공간이 창출되는 경우
 4. 변화된 주거의 필요성에 적응하기 위한 본질적인 건설투자를 통하여 주거공간이 변경되는 경우
- (2) 주거공간 또는 다른 공간은 제1항 제2호의 경우 그 이용에 필수불가결한 건물의 부분이 파괴되었거나 또는 공간 또는 건물의 일부가 건축질서법적 이유에서 지속적이며 목적규정에 상응하는 이용이 허용되지 아니하는 상태에 놓여있는 경우 지속적으로 이용될 수 없다; 이 경우 공간 또는 건물의 부분이 실제적으로 이용되고 있는가의 여부는 중요하지 아니하다.
- (3) 리모델링(Modernisierung)이라 함은 다음 각 호의 건설적 조치를 말한다.
 1. 주거공간 또는 주거용 건물의 이용가치를 추가적으로 증대시키는 경우

2. 일반적인 주거관계를 장기적 관점에서 개선하는 경우
 3. 에너지와 물의 절약에 상당히 기여하는 경우
- 리모델링 조치에 의하여 야기된 투자는 리모델링에 포함된다.

제17조 (주거공간)
(§ 17 Wohnraum)

- (1) 주거공간이라 함은 실제적 및 법적으로 지속적인 거주목적의 이용에 적합하며 그 처분권자가 주거목적으로 지정한 건설된 공간을 말한다. 주거공간에는 주택과 개별적인 공간 하나 하나가 모두 해당된다.
- (2) 스스로 이용하는 소유주택이라 함은 자신이 소유하는 가옥의 주거 공간 또는 자신이 스스로의 주거목적으로 이용하는 자신 명의의 소유주택을 말한다.
- (3) 임대차주거공간이라 함은 임대차관계에 근거하거나, 조합 또는 기타 이와 유사한 이용관계에 근거하여 거주자가 이용하도록 부여된 주거 공간을 말한다.

제18조 (가구구성원)
(§ 18 Haushaltsangehörige)

- (1) 가구에는 상호간에 주거 및 경제공동체를 영위하는 제2항에 규정된 사람들이 계상된다(가구구성원). 가구에는 즉시 가구에 받아들여져야 하는 제2항이 의미하는 사람들도 또한 계상된다.
- (2) 가구구성원으로 계상되어야 하는 사람들은 다음 각 호와 같다.
 1. 신청인
 2. 신청인의 배우자(Ehegatte)
 3. 신청인의 동거인(Lebenspartner)
 4. 기타 장기간 연결되는 생활공동체의 반려자(Partner)위 각 호의 사람들과 그 직계혈족, 방계혈족, 직계혈족과 방계혈족의 배우자, 나이를 고려하지 아니하는 부양자녀 및 부양부모

제19조 (주거면적, 운영경비)

(§ 19 Wohnfläche, Betriebskosten)

- (1) 주택의 주거면적은 계산 가능한 바닥면적의 총계를 말한다. 단 주택의 부속공간의 면적은 제외한다. 연방정부는 법규명령으로써 연방상원의 동의를 받아 바닥면적의 계산과 주거면적의 계산가능성을 정하는 규정을 반포할 권한을 가진다.
- (2) 운영경비라 함은 소유자 또는 지상권자에게 토지에 대한 소유권 또는 지상권에 기인하거나 당해 건물, 부속건물, 대지의 시설과 설비등의 법령에 적합한 이용에 기인하여 지속적으로 발생하는 경비를 말한다. 연방정부는 법규명령으로써 연방상원의 동의를 받아 운영경비의 산출에 관한 규정을 반포할 권한을 가진다.

제 2 절 소득의 조사

(Abschnitt 2 Einkommensermittlung)

제20조 (전체소득)

(§ 20 Gesamteinkommen)

기준이 되는 소득은 당해 가구의 전체소득이다. 이 법률이 의미하는 가구의 전체소득이라 함은 가구 구성원 전체의 연소득에서 제24조에 의한 면제 및 감경소득을 차감한 것이다. 신청 당시의 소득관계가 기준시점이 된다.

제21조 (연소득의 개념)

(§ 21 Begriff des Jahreseinkommens)

- (1) 이 법률에 의한 연소득이라 함은, 제2항 및 제3항의 경우와 제21조 및 제22조의 경우를 보류하고, 소득세법(Einkommensteuergesetz) 제2조 제1항, 제2항과 제5a항이 의미하는 모든 가구구성원의 적극적 수입의 총액을 말한다. 다른 소득원으로부터의 소극적 수입과 공동으로 신청하는 배우자의 소극적 수입과의 상계는 허용되지 아니한다.
- (2) 연소득에 속하는 항목은 다음 각 호와 같다.

1.1. 소득세법 제19조 제2항과 제22조 제4호 제4문 b목에 따른 부

양과 관련하여 조세부과가 면제되는 금액

- 1.2. 연방부양법(Bundesversorgungsgesetz) 및 연방부양법이 지칭하는 다른 법률에 따라 소득금액에 의하여 산출되는 연금납부금
- 1.3. 소득세법 제22조 제1항 제3문에 따른 소득부분을 초과하는 개인연금의 해당 부분의 금액
- 1.4. 소득세법 제3조 제3호에 따라 법률에 의한 연금보험과 공무원 연금보험법에 근거하여 조세부과의 면제대상이 되는 자본소득
- 1.5. 소득세법 제3조 제1호 a목에 따라 조세부과가 면제되는 다음 각 목의 사항
 - a) 사회법전(Sozialgesetzbuch) 제7권 제56조 내지 제62조에 따른 소득능력 감소에 기인한 연금
 - b) 사회법전 제7권 제63조 내지 제71조에 따른 유족연금 및 유족부조금
 - c) 사회법전 제7권 제75조 내지 제80조에 따른 보조금
- 1.6. 소득세법 제32b조 제1항 제1호에 따른 급여 및 소득보전 급부금, 단 소득세법 제3조 제1호 d목에 의하여 조세부과가 면제되는 모성보호급부금은 예외로 한다.
- 1.7. 소득세법 제3조 제7호에 의하여 조세부과가 면제되는 다음 각 목의 금액의 절반
 - a) 부담조정법(Lastenausgleichsgesetz) 제261조 내지 제278a조에 따른 생활부조금(Unterhaltshilfe), 단 부담조정법 제269조 제2항에 의한 부양추가금액은 제외한다.
 - b) 부담조정법 제301조 내지 제301b조에 의한 생활보조금(Beihilfe zum Lebensunterhalt)
 - c) 복구손해법(Reparationsschädengesetz) 제44조에 의한 생활부조금과 제45조에 의한 생활보조금
 - d) 망명자법(Flüchtlingsgesetz) 제10조 내지 제15조에 의한 생활보조금, 단 부담조정법 제269조 제2항에 의한 부양추가금액은 제외한다.
- 2.1. 소득세법 제3b조에 따라 조세부과가 면제되는 일요일, 공휴일

및 야간근무에 대한 초과수당

- 2.2. 소득세법 제3조 제39호에 따라 조세부과가 면제되는 근로소득
- 2.3. 소득세법 제40a조에 따라 사업주에게 총괄적으로 조세가 부과되는 근로소득
 - 3.1. 소득세법 제20조 제4항에 따라 조세부과가 면제되는 금액(저축자 면제금액 Sparer-Freibetrag)
 - 3.2. 소득세법 제7g조 제3항 내지 제8항에 따른 Rücklagen; 연소득은 Rücklagen이 이익증대로 해소되는 금액 규모로, 소득세법 제7g조 제5항에 따른 이익추가금(Gewinnzuschlag) 규모로 감축된다,
 - 3.3. 특별소득공제(Sonderabschreibung)와 증액된 공제금액에 의하여 공제된 금액. 단 이 금액이 소득세법 제7조에 따른 Abnutzung을 위하여 가능한 최고 공제금액을 초과하는 경우에만 한한다,
- 4.1. 소득세법 제3조 제9호에 따라 퇴직금 중 사용자에게 의하여 야기되었기 때문에 또는 법원의 판결에 의하여 선언된 근로관계의 해소에 따라 조세부과가 면제되는 금액
- 4.2. 소득세법 제3조 제27호에 따라 조세부과가 면제되는 생산포기 연금의 기초공제금액과 “농촌경제적소득활동의증진촉진에관한법률 (Gesetz zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit)”에 따른 조정대금 (Ausgleichsgeld)
- 4.3. 소득세법 제3조 제60호에 따라 조세부과가 면제되는 석탄광산 노동자, Pechkohlen광산노동자, Erzberg광산노동자, Braunkohlen 심층채광노동자, 철강산업노동자 등이 조업정지, 조업제한, 구조조정 또는 합리화조치 등에 의하여 공공재정으로부터 부여받는 금액
- 5.1. 소득세법 제22조 제1항 제2문에 따라 가족구성원으로 간주되지 아니하는 사람에게 의하여 그에게 보장되는 금액이나 생계보조금법(Unterhaltungsvorschussgesetz)에 따른 급여로서 수혜자에게 계상되지 아니하는 금액,

- 5.2. 소득세법 제3조 제48호에 따라 조세부과가 면제되는 다음 각 호의 금액
 - a) 소득보장법(Unterhaltssicherungsgesetz) 제5조에 따른 일반적 급여
 - b) 소득보장법 제12a조에 따라 기본적 병역근무를 행하는 위생장교에 대한 급여
- 5.3. 사회법전 제8권 제23조에 따른 일일보육의 경우 보육비용을 위하여 일일보육인에게 지급되는 비용의 절반
- 5.4. 생계급여 중 자녀양육을 위하여 지정된 다음 각 호의 금액의 절반
 - a) 다음 각 목의 경우의 어린이 또는 청소년
 - aa) 사회법전 제8권 제33조 또는 제35a조 제2항 제3호에 따른 종일보육
 - bb) 사회법전 제21조에 따른 상응하는 보육
 - b) 사회법전 제8권 제41조와 연결하여 동법 제39조 및 제33조 제39조 및 제35a조 제2항 제3호에 따른 젊은 성년자의 종일보육의 경우
- 5.5. 사회법전 제11권 제37조에 따라 주거 및 경제공동체를 구성하지 아니하는 보육을 필요로 하는 자에게 부여되는 보육보조금의 절반
- 6.1. 다음 각호의 보조금의 절반
 - a) 연방직업훈련지원법(Bundesausbildungsförderungsgesetz)에 따른 직업훈련의 지원을 위한 급여
 - b) 제6.2호에 의하여 포착되지 아니하는 장학급여
 - c) 사회법전 제3권에 따른 직업훈련보조금
 - d) 지속적심화교육지원법(Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz)에 따라 소득의 필요를 충족하기 위한 보조금
- 6.2. 보조금으로 지원되는 박사과정 장학금
- 7. 연방사회부조법(Bundessozialhilfegesetz), 망명지원자급여법(Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz), 연방생활보호법

(Bundesversorgungsgesetz)의 규정에 의한 생활비의 지원을 위한 지속적 급여의 절반, 단 이 금액이 주거공간을 위하여 고려되어야 하는 금액을 초과하는 경우에 한한다,

8. 소득세법 제32b조 제1항 제2호 및 제3호에 따른 해외 수입

- (3) 제2항에 따른 조세부과가 면제되는 수입의 획득 또는 그 확보를 위하여 지출한 비용은 제5.3호 및 제5.4호의 경우를 제외하고 제22조 제1항 및 제2항이 의미하는 예상금액 또는 증명된 금액의 범위 안에서 공제될 수 있다.

제22조 (연소득의 조사기간)

(§ 22 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens)

- (1) 연소득의 조사에 있어서 신청하는 달로부터 계산하여 12개월 동안의 예상 소득을 기초로 하여야 한다. 이 경우 신청 전 12개월 동안 벌어들인 소득을 기초로 할 수 있다. 이 소득이 신청의 시점으로부터 12개월 안에 확실히 변경될 것이라고 예상되는 경우에는 그 변경 사항을 고려하여야 한다; 그 시작이나 그 범위를 조사할 수 없는 변경은 고려되지 아니한다.
- (2) 제1항에 의하여 예상수입액을 조사할 수 없는 경우에는 원칙적으로 신청 직전 12개월 동안의 소득을 기초로 하여야 한다.
- (3) 소득세가 부과되는 사람의 경우에는 제1항의 적용에 있어 직전의 소득세액 결정, 원천징수결정 또는 직전의 소득세 신고의 정보를 그 소득의 기초로 할 수 있다; 위와 같은 정보는 제2항의 적용에 있어 그 기초로 하여야 한다.
- (4) 제1항 또는 제2항에 따라 기준이 되는 기간에 벌어들이는 일회성 소득은 이 소득이 다른 기간동안에 발생한 것으로 가정하여 취급되어야 한다. 제1항 또는 제2항에 따라 기준이 되는 기간에 계상되는 일회성 소득이 해당 기간 이전에 발생한 경우에는 이 소득이 기준이 되는 기간동안에 발생한 것으로 가정하여 취급되어야 한다. 제2문은 신청 직전의 3년 이내에 발생한 소득에 한하여 적용된다.

제23조 (개괄적 공제)

(§ 23 Pauschaler Abzug)

- (1) 연소득의 조사에 있어서는 제21조 및 제22조에 따라 조사된 금액으로부터 다음 각호의 금액의 납부를 위하여 10%의 범위 안에서 개괄적으로 공제된다.
 1. 소득세
 2. 법정 의로보험 및 부양보험에 대한 의무적 보험료
 3. 법정 연금보험에 대한 의무적 보험료
- (2) 제1항 제2호 또는 제3호에 따라 의무적 보험료를 납부하지 아니하는 경우, 공적 또는 사적인 보험기관 또는 이와 유사한 기관에 대하여 지속적으로 납부하는 보험료를 제21조 및 제22조에 따라 조사된 금액의 최대한 10%까지 실제로 납부된 금액을 기준으로 하여 공제한다, 다만 이 금액은 제1항 제2호 또는 제3호에 의한 의무적 보험료와 그 목적이 일치하여야 한다. 이 금액은 가구구성원으로 계산되는 가족을 위하여 납부된 경우에도 해당된다. 제1문과 제2문은 본질적으로 납부금이 면제되는 보험 또는 제3자에 의하여 납부되는 보험에 해당되는 경우에는 적용되지 아니한다.

제24조 (면제 및 공제 금액)

(§ 24 Frei- und Abzugsbeträge)

- (1) 종합소득의 조사에 있어서는 다음과 같은 면제 금액이 공제된다.
 1. 다음 각 호의 중증 장애인에 대하여 각각 4,500유로를 공제한다.
 - a) 장애정도 100
 - b) 장애정도 최소한 80, 이 경우 당해 중증 장애인이 사회법전 제11권 제14조가 의미하는 가정적 간호의 필요가 있을 때;
 2. 장애의 정도가 80에 못미치는 각각의 중증장애인에 대하여 2,100유로를 공제한다. 이 경우 당해 중증 장애인이 사회법전 제11권 제14조가 의미하는 가정적 간호의 필요가 있을 때에 한한다.
 3. 결혼한 후 5년이 경과하지 아니한 젊은 신혼부부의 경우 4,000 유로를 공제한다; 젊은 신혼부부라 함은 부부중의 어느 누구도 40

세를 초과하지 아니한 경우를 말한다.

4. 12세 이하의 각각의 아동에 대하여 600유로, 단 당해 아동에 대하여 소득세법 또는 연방아동보조금법(Bundeskindergeldgesetz)에 의한 아동보조금(Kindergeld)이 지급되거나, 신청권한 있는 자가 혼자서 자녀들과 함께 거주하고, 직업활동 또는 직업훈련으로 인하여 가사 일을 장기간 동안 할 수 없는 사유가 발생하여 소득세법 제65조 제1항 또는 연방아동보조금법 제4조 제1항이 의미하는 급여가 지급되는 경우
 5. 가구 구성원으로 계상되는 자녀 중의 하나가 독자적인 소득이 있고 16세이상 25세 미만자인 경우에 600유로까지
- (2) 법적 부양의무의 이행을 위한 지출은 공증된 부양협약에 의하여 확정된 금액 또는 부양결정이나 부양판결에 확정된 금액의 범위까지 공제된다. 공증된 부양협약, 부양결정 또는 부양판결이 없는 경우 법적 부양의무의 이행을 위한 지출은 다음 각 호와 같이 공제될 수 있다.
1. 외지에서 부양되고 있으며 직업훈련을 받고 있는 가구구성원의 경우 3000유로까지
 2. 가구구성원으로 계상되지 아니하는 전 또는 지속적으로 별거중인 배우자나 삶의 동반자(Lebenspartner)의 경우 6000유로까지
 3. 기타 가구구성원으로 계상되지 아니하는 자의 경우 3000유로까지

제 3 절 주택의 점유 및 월세구속의 근거와 보장 및 스스로 이용하는 소유주택에 관한 구속

(Abschnitt 3 Begründung und Sicherung von Belegungs- und Mietbindungen sowie von Bindungen für selbstgenutztes Wohneigentum)

제25조 (적용영역)

(§ 25 Anwendungsbereich)

- (1) 임대차 주거공간은 제13조 제2항에 따른 지원의 확약에 규정된 구속, 특히 입주 및 월세구속에 구속된다. 이 규정에 관하여는 제26조 내지 제33조와 제52조가 적용된다.

- (2) 스스로 이용하는 소유주택은 제13조 제2항에 따른 지원의 확약에 규정된 구속을 받는다. 이 규정에 관하여는 제27조 제7항 제1문 제2호 및 제3호와 제8항, 제32조 제1항, 제2항 및 제4항과 제33조 내지 제52조가 상응하게 적용된다.

제26조 (입주권의 대상과 유형)

(§ 26 Gegenstände und Arten der Belegungsrechte)

- (1) 입주권은 다음 각호의 경우에 성립한다.
1. 지원된 주택(직접적 입주 unmittelbare Belegung)
 2. 당해 주택 또는 다른 주택(연결된 입주 verbundene Belegung)
 3. 다른 주택에 한정되는 경우(간접적 입주 mittelbare Belegung)
- (2) 입주권은 지원의 확약에 일반적 입주권, 지명권 및 지정권으로 증명될 수 있다. 일반적 입주권(allgemeines Belegungsrecht)은 관할기관이 지원에 의하여 권리와 의무를 가지는 소유권자와 기타 처분권자에게 특정한 입주에 구속되는 주택을 제27조에 따른 주거권 증서를 발부받은 권한있는 입주신청인에게 인도할 권리를 말한다. 지명권(Benennungsrecht)은 관할기관이 처분권자에게 특정한 입주에 구속되는 주택을 최소한 3인의 입주신청인 중에서 선택하도록 지명하는 권리를 말한다. 지정권(Besetzungsrecht)은 관할기관이 처분권자에게 특정한 입주에 구속되는 주택을 특정한 입주신청인에게 인도하도록 지정하는 권리를 말한다.
- (3) 지원의 확약에는 관할 기관이 제2항이 의미하는 일반적 입주권, 지명권 또는 지정권을 기간을 정하거나, 기간을 정하지 아니하고 행사할 수 있음을 지원의 확약의 전제조건으로 확정할 수 있다.

제27조 (주거권증서, 입주권의 보장)

(§ 27 Wohnberechtigungsschein, Sicherung der Belegungsrechte)

- (1) 주택의 처분권자는 주거권 증서의 제출을 통하여 그 주거권을 증명하는 입주신청자에 한하여 주택을 사용하도록 인도할 수 있다. 주거권증서는 제2항 내지 제5항의 기준에 따라 발행된다.
- (2) 주거권증서는 입주신청자의 신청에 따라 관할 기관이 1년을 기한으

로 하여 발행한다. 신청권자는 주택을 구하는 자로서 이 법률의 적용 지역에 단지 잠시만 거주할 자가 아닌 자이며, 법적으로 및 사실적으로 그 스스로와 제18조에 의한 그 가구구성원을 위하여 장기간 동안 일정한 주거지를 그 생활관계의 중심으로서 주소지를 구성하며 독자적인 가구를 꾸려나갈 상황에 있는 자이다.

- (3) 주거권증서는 입주신청자와 그 가구구성원이 제9조 제2항에 의한 소득의 경계를 넘어서지 아니하는 자에게 부여된다. 어떤 자가 제9조 제3항에 의하여 소득 경계의 예외를 정한 경우에는 주거권 증서는 이 예외적 소득경계를 기초로 하여 부여되어야 한다. 주거권증서에는 어떠한 소득의 경계를 기준으로 하였으며 이를 준수하여야 하는가가 표시되어야 한다. 주거권 증서는 제1항 또는 제2항의 소득경계로부터 벗어나는 경우에도 특정 주의 특정한 영역에서 다음 각 호의 경우 발행될 수 있다.

1. 주거권증서 발행의 거부가 입주신청자에게 특별한 곤란을 야기하는 경우
2. 입주신청자가 주택의 입주를 통하여 다른 지원을 받은 주택을 비워주는 경우, 단 이 경우 그 임대료가 평방미터기준으로 저렴하거나 그 크기가 그에게 기준이 되는 주택의 크기를 넘어서는 경우에만한다.

만약 제1호 및 제2호에 따라 기준이 되는 소득 경계를 준수하였다 하더라도 주거권 증서의 부여가 명백히 정당화되지 아니하는 다른 사유가 있는 경우에는 주거권 증서의 발행을 거부할 수 있다.

- (4) 주거권증서에는 입주신청자와 그 가구 구성원을 위하여 주의 규정에 따라 기준이 되는 주택의 크기를 방의 숫자 또는 주거면적에 따라 표시하여야 한다. 기준이 되는 경계를 정함에 있어 개별적인 경우 배려할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 고려하여야 할 사항
 - a) 가구 구성원의 특별한 개인적 또는 직업적 필요성
 - b) 생활 경험에 따라 가까운 시간 내에 예견되는 추가적인 공간 수요
2. 특별한 곤궁의 회피

- (5) 주택이 지원의 확약에 따라 특정한 가구에 유보되어있고, 입주신청자와 그 가구구성원이 이 가구에 속하는 경우 주거권증서에는 해당 가구의 소속 사실이 적시되어야 한다.
- (6) 주택이 제1항 제1문에 반하여 인도되어있는 경우에는 처분권자는 관할 기관의 요구에 따라 임대차관계를 해지하고 제1문 제1항에 따른 입주신청인에게 주택을 인도하여야 한다. 처분권자가 임대차계약의 해지에도 불구하고 임대차 관계의 종료에 즉시 도달할 수 없는 경우에는 관할기관은 제1항 제1문에 반하여 주택을 인도받은 임차인에게 주택의 비워줄 것을 요구할 수 있다.
- (7) 처분권자가 주택을 다음과 같이하고자 할 경우에는 관할기관의 허가를 받아야 한다.
 - 1. 주택의 직접적 사용
 - 2. 임시료가 아니라 3개월 이상 주택을 비워두는 경우
 - 3. 주거목적 이외의 다른 목적을 부가하거나 이에 상응하게 건축적으로 변경하는 경우

제1문 제1호의 경우에는 처분권자와 그 가구구성원이 제1항 내지 제5항에 따른 주거권증서의 전제조건을 충족하는 경우 그 허가가 부여될 수 있다. 제1문 제2호의 경우에는 임대가 불가능하거나 지원의 목적이 다른 방법으로는 도달할 수 없는 경우, 특히 제30조에 의한 점유구속의 면제나 제31조에 의한 점유 및 임대차구속의 전환에 의하더라도 지원의 목적에 도달할 수 없는 경우에 한하여 허가될 수 있다. 제1문 제3호의 경우에는 다른 목적의 사용이나 주택의 건축적 변경에 대한 우월적으로 중요한 공법적 이익 또는 처분권자 또는 제3자의 우월적으로 중요한 정당한 이익이 존재하는 경우에 한하여 허가될 수 있다; 허가는 적정한 금액의 조정금 납부의무의 부과 또는 구속되지 아니하는 다른 주택(대체주택)에 대한 점유권 양도계약의 체결의무의 부과를 전제로 부여될 수 있다. 제1문 제3호에 의하여 부과된 의무에 위반하여 행동하는 자에 대하여는 관할기관의 요구에 따라 자신의 비용으로 주거 목적에 적합하도록 원상회복 하여야 한다.

- (8) 주택이 입주가 가능하도록 완성되거나 비워지는 것이 예견되는 경우에는 처분권자는 이를 관할 기관에 즉시 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 입주가 가능한 완공일자 또는 주택이 비는 날짜를 통지하여야 한다.

제28조 (최대한도로 허용되는 임대료의 규정과 그 보장)

(§ 28 Bestimmung und Sicherung der höchstzulässigen Miete)

- (1) 지원의 확약에는 최대한도로 허용되는 임대료가 규정되어야 한다; 이 경우의 임대료는 관리비가 포함되지 아니한 금액이다. 지원의 확약에는 지원 기간의 경과에 따라 최대한도로 허용되는 임대료가 변경될 수 있음과 리모델링의 실현에 따른 임대료의 인상이 예견되거나 유보됨이 제시되어야 한다. 최대한도로 허용되는 임대료에 대한 규정은 일반적인 임대차 관계에 대한 법규정보다 임차인에게 불리하도록 달리 규정되어서는 아니 된다.
- (2) 임대인은 주택을 최대한도로 허용되는 임대료보다 높은 임대료를 받는 조건으로 주택을 인도하여서는 아니된다. 임대인은 지원의 확약에 포함된 최대한도로 허용되는 임대료에 대한 규정과 그 구속의 종료기한을 임대차계약에 표현하여야 한다.
- (3) 임대인은 임대료를 일반적 임대차법규정의 기준에 따라 인상할 수 있다. 단 이 경우 최대한도로 허용되는 임대료보다 더 높게 인상할 수 없으며 임대차 구속에 관한 기타 지원의 확약에 나타난 규정을 준수하여야 한다.
- (4) 임대인은 다음 각 호의 금액의 납부를 다음 각 호에 규정된 요건에 따라서만 요구하거나, 약속하거나 받아들이도록 할 수 있다.
 - 1. 관리비의 충당을 위한 급부의 경우, 단지 민법 제556조, 제556a 조 및 제560조가 정한 기준에 의해서만 징수한다.
 - 2. 회적 또는 기타의 부가 비용, 단 이 경우 각 주의 법령의 규정이나, 지원의 확약에 포함된 규정에 따라 그 부과가 허용된 경우
- (5) 임차인은 임대인에게 지원의 확약에 규정된 최대한도로 허용되는 임대료에 관한 규정과 기타 임대차구속에 관한 규정을 요구할 수 있

다. 임대인은 임차인에게 위에 따른 정보를 제공하여야 한다. 임대인이 정보를 제공하지 아니하거나 불충분하게 제공하는 경우, 임대인은 관할 기관의 요구에 따라 자신의 목적을 달성할 수 있다.

(6) 제1항 내지 제5항의 규정과 모순되는 임대차계약의 합의는 효력이 없다.

제29조 (점유 및 임대료 구속기간)

(§ 29 Dauer der Belegungs- und Mietbindungen)

(1) 점유 및 임대료 구속기간은 지원의 확약에 일정한 기간을 확정하여 규정하여야 한다; 용자를 보장하는 경우에는 구속기간을 정함에 있어 상환기간보다 먼저 용자금을 완전히 상환하는 경우를, 지원금의 투입을 통하여 추구하는 지원의 목적과 연결시켜서 고려하여야 한다. 구속은 다음 각 호의 경우에 그대로 존재한다.

1. 지원의 확약에 규정된 사항을 위반함으로써 인하여 용자가 해지되었음을 근거로 하여 지원금을 상환한 경우에는 지원의 확약에 규정된 구속기간이 종료할 때까지, 단 이 경우 지원금의 상환으로부터 12년에 해당되는 해를 최대한의 구속기간으로 한다.

2. 대지가 경매되는 경우 지원의 확약에 규정된 구속기간이 종료할 때까지, 단 이 경우 보조금이 이미 지급되었고 상환 요구의 근거가 된 토지저당권이 보조금으로 말소된 해로부터 3년에 해당되는 해 까지를 최대한의 구속기간으로 한다.

보조금이 보장되는 경우 지원의 확약상의 규정 위반으로 인한 보조금 상환의 경우 경매에 따라 해당 대지가 보조금과 관련하여 존속하는 경우 상환된 해로부터 최대한 12년간 구속이 존속한다.

(2) 관할 기관은 정당한 이익이 존재하는 경우 처분권자의 신청에 따라 입주신청자와 임차인에게 점유 및 임대료 구속이 얼마나 오랫동안 존속하는가를 서면으로 증명하여야 한다. 이 증명서는 처분권자와 임차인에게 사실적 및 법적 관점에서 구속력을 가진다.

제30조 (점유구속의 면제)

(§ 30 Freistellung von Belegungsbindungen)

(1) 관할기관은 처분권자에게 제27조 제1항과 제7조 제1문에 의한 의

무를 다음 각 호의 경우 면제할 수 있다.

1. 지역적인 주택 경제적 관계에 비추어볼 때 구속에 관한 우월적인 공적 이익이 더 이상 존속하지 아니하는 경우
2. 면제에 대하여 우월적인 공적 이익이 존속하는 경우
3. 면제가 사회적으로 안정된 주거구조의 창출 또는 유지에 기여하는 경우
4. 면제에 대하여 처분권자 또는 제3자의 우월적인 정당한 이익이 존재하는 경우

위와 같은 면제사유에 따라 면제 처분을 하고자 할 경우에는, 처분권자가 관할기관에 대하여 입주가 되도록 완성되었거나 비어있는 대체주택에 대한 점유권을 면제기간에 해당하는 기간동안 설정하는 계약을 체결하도록 하거나, 적정한 금액의 조정금을 납부하거나 또는 기타 적정한 방법의 조정급부를 지불함과 같은 조정이 선행되어야 한다.

- (2) 면제는 특정한 주택, 특정한 형태의 주택 또는 특정한 지역의 주택에 대하여 행해질 수 있다.
- (3) 면제가 우월한 공적인 이익에 따라 부여되는 경우에는 예외적으로 조정을 하지 아니할 수 있다.

제31조 (점유 및 임대료 구속의 전환)

(§ 31 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen)

- (1) 관할기관은 다음 각 호에 해당하는 경우 지원받은 주택에 대한 점유 및 임대료 구속이 처분권자의 대체주택에 대한 구속으로 전환되도록 처분권자와 합의할 수 있다.
 1. 전환이 사회적으로 안정적인 주거구조의 창출 및 유지에 기여하거나 지역적인 주거경제상의 관계에 의한 다른 이유로 요청되는 경우
 2. 지원받은 주택과 대체주택이 지원 목적을 고려할 때 동등한 가치를 지니는 경우
 3. 전환의 시점에 주택이 입주가 되도록 완성되거나 비어있음을 확정되어 있을 것

- (2) 제1항 제2호에 따른 조건이 충족되지 아니하는 경우에도 전환에 있어 그 숫자, 기간, 방법, 액수와 특히 주택의 가치와 같은 기준 상황을 고려할 때 처분권자의 중대한 경제적 이익에만 기여하지 아니하는 정도일 경우에는 전환의 합의 대상이 될 수 있다.
- (3) 합의에는 점유 및 임대료 구속과 기타 지원의 확약에 확정된 권리 및 의무의 전환된 시점에서의 전환 및 변경에 필요한 사항이 규정되어야 한다. 전환이 되는 시점에는 대체주택이 지원의 확약이 의미하는 지원된 주택에 해당된다; 대체주택에 대하여는 이 조와 제4절의 규정이 적용된다.
- (4) 보장된 지원금이 지원된 주택의 대지에 대한 물권의 설정을 통하여 담보되었을 경우에는 관할기관은 처분권자 및 그 채권자와 당해 물권을 해제하고 대체주택의 대지에 대한 물권으로 새로이 설정할 것을 합의할 수 있다.

제32조 (기타 보장규정)

(§ 32 Sonstige Vorschriften der Sicherung)

- (1) 관할기관은 지원의 확약상의 규정을 일반법령에 따라 강제집행의 경로로 집행할 수 있다. 이 규정들이 공법상 계약을 통하여 체결되었을 경우에는 지원의 수혜자는 행정절차법 제61조에 따른 즉시 집행 또는 이에 상응하는 주법상의 규정에 복종하여야 한다.
- (2) 관할기관은 주택과 그 이용, 각각의 임대인과 임차인 및 그 점유권과 연방정보보호법 제3조 제3항 내지 제5항 또는 이에 상응하는 각 주의 규정이 의미하는 최대한도로 허용되는 임대료 등의 정보를 수집하고, 처리하며 이용할 수 있다; 단 당해 정보가 주택의 목적 규정과 기타 지원의 확약상의 규정의 실현 보장을 위하여 필요한 경우에 한한다. 임대인과 임차인은 관할기관이 요구할 경우 정보를 제공하고 그 서류에 대한 열람을 허용하여야 하며, 그 대지, 건물, 주택의 방문을 허락하여야 한다; 단 위와 같은 일이 주택의 목적 규정과 기타 지원의 확약상의 규정의 실현 보장을 위하여 필요한 경우에 한한다. 제2문의 규정을 통하여 주거의 불가침(기본법 제13조)에 관한 기본

적 인권이 제한된다.

- (3) 임대인은 점유 및 임대차 구속이 포함된 건물을 매도하거나, 이러한 건물의 소유권을 취득한 경우에는 관할기관에 대하여 지체 없이 서면으로 통지하여야 한다. 주택을 취득한 임대인이, 특정한 임차인에게 임대차 구속이 설정된 주택인 경우 당해 구속기간동안 민법전 제 573조 제2항 제2호가 의미하는 임대차관계의 종료에 관한 정당한 권리를 행사할 수 없다; 그 밖의 경우에는 이들 규정이 민법전 제 573조 제2항 제2호의 규정을 준용하는 한 민법전 제577a조 제1항 및 제2항의 규정은 무관하게 적용된다.
- (4) 재정행정청(Finanzbehörde)과 사용자(Arbeitgeber)는 관할기관에 대하여 입주신청자의 소득관계에 관한 정보를 제공하여야 한다; 단 당해 정보가 주택의 목적 규정과 기타 지원의 협약상의 규정의 실행보장을 위하여 필요하고, 당해 사실에 관한 입주신청자의 신고에 대하여 정당한 의문이 제기되기 때문에 위와 같은 자료의 제출을 통한 증명이 필요한 경우에 한한다. 사용자에 대한 정보청구 이전에 입주신청자에게 입장표명의 기회가 주어져야 한다.
- (5) 각각의 임차인의 가구소득에 따라 달리 보장되는 지원금은 그 지급으로 인하여 임차인의 가구소득에 대한 귀결(Rückschlüsse)을 이끌어낼 수 있는 경우에 한하여 임대인에게 지급되어야 한다.
- (6) 이 절의 주택에 대한 규정은, 기숙사의 경우를 제외한, 각각의 방에 대하여도 적용된다.
- (7) 제28조 제2항 내지 제6항의 최대한도로 허용되는 임대료의 보장과 제2항, 제3항, 제5항 및 제6항의 기타 보장 규정의 보장을 목적으로 하는 경우에는 처분권자와 임대인은 동등한 지위를 가진다.

제33조 (법률위반의 경우의 강제금)

(§ 33 Geldleistungen bei Gesetzesverstößen)

처분권자 또는 그로부터 임무를 부여받은 자 중의 하나가 책임있는 사유로 제27조 제1항, 제6항 제1문, 제7항 제1문, 제8항, 제28조 제2항 내지 제4항 또는 제32조 제3항 제1문의 규정을 위반한 경

우에는 관할기관은 위반한 기간동안 행정행위의 형식으로 처분권자에게 주택의 위반사유에 해당하는 주거면적 제공미터당 월 5유로까지의 금전지급의무를 부과할 수 있다. 금전지급의무 대상금액의 산정은 주택의 주거가치와 위반의 중대성에 따라서만 판단한다. 징수된 금액은 사회적 주거공간지원의 조치에 투입된다.

제 4 절 부당한 지원에 대한 조정 (Abschnitt 4 Ausgleich von Fehlförderungen)

제34조 (조정금 징수의 근거)

(§ 34 Grundlagen der Ausgleichszahlungen)

- (1) 제7조 제2호 제1문과 제3문이 의미하는 잘못된 급여를 조정하기 위하여 각 주는 지원된 주택에 대한 임차인으로부터의 조정금액 징수에 관한 주법상의 규정을 제정할 수 있다; 각 주는 제2항 내지 제4항, 제35조 제1항 제2문, 제36조 제1항 및 제3항과 제37조 제1항과 제4항이 정하는 바에 따라 필요한 규정을 제정한다. 조정금액의 징수에 관하여는 제5항 내지 제7항과 제35조 제1항 제1,3,4문, 제2항 내지 제4항, 제36조 제2항 및 제37조 제1항과 제2문 및 제3문이 적용된다. 제32조 제6항은 이 절의 규정에 상응하게 적용된다.
- (2) 각 주는 어떤 지방자치단체가 어떤 방식으로 지원된 주택에 대한 조정금을 징수할 것인가를 확정한다. 이 경우 다음 각 호가 정하는 경우에는 지방자치단체에 대한 확정을 하지 아니할 수 있다.
 1. 주택에 대하여 규정된 최고한도의 임대료에 대하여 사소한 주거비용경감조치가 포함된 경우
 2. 조정금의 징수를 위한 행정비용이 예상되는 징수금액과 비교할 때 현저히 불균형적인 관계일 때
- (3) 조정금 납부의무는 가구구성원과 주택을 잠시동안이 아닌 기간 동안 이용하는 기타 거주인의 전체소득이 제9항의 기준으로 정한 소득 경계를 상당히 초과하는 경우에 한하여 임차인에게 부과될 수 있다.
- (4) 조정금 납부의무는 다음 각 호의 경우에는 부과되어서는 아니된다.

1. 주거보조금법에 따라 주거보조금을 받는 임차인
2. 연방사회부조법(Bundessozialhilfegesetz)에 따라 삶을 살아가기 위한 지속적인 지원급부를 받는 임차인, 사회법전 제3권 제 190조 내지 제195조에 따라 실업급여를 받는 임차인 또는 연방부조법(Bundesversorgungsgesetz) 제27a조에 따라 삶을 살아가기 위한 보충적 보조금을 받는 임차인과 기타 조정금액을 징수하기 위하여 고려할 만한 다른 소득이 전혀 없는 임차인
3. 주택이 있는 지역에 제30조 제1항과 제2항에 따른 점유구속의 면제가 지정된 경우

임차인은 제1문에 따른 납부의무의 면제사유를 입증하여야 한다.

- (5) 지역적 주거경제관계를 지원의 목적에 비추어볼 때 예외조치가 사회적으로 안정적인 주거구조의 창출 및 유지에 기여한다고 판단할 때에는, 특정한 주택, 특정한 형태의 주택, 지방자치단체의 특정한 지역의 주택 또는 지방자치단체의 특정한 부분의 주택에 대하여 조정금의 전부 또는 일부의 징수의 예외를 정할 수 있다. 제1문의 규정은 해당 주택의 임대차 가능성이 급부 기간동안 다른 방법으로는 확보될 수 없었던 경우와 또는 최소한 4채 이상의 지원받은 주택을 건설한 처분권자가 스스로 이용하는 주택의 경우 등에 있어서는 특정한 주택 또는 특정한 형태의 주택에 상응하게 적용된다.
- (6) 관할 기관은 다른 규정이 없는 한 징수된 조정금액을 해당 주에 보내야 한다. 징수된 조정금액은 지속적으로 사회적 주거공간지원에 사용되어야 한다.
- (7) 이 절에 따른 잘못된 지원에 대한 조정의 목적은 기타의 주택의 소유자와 임차인에게 동등하게 적용된다.

제35조 (소득조사 및 소득증명)

(§ 35 Einkommensermittlung und Einkommensnachweis)

- (1) 전체소득의 조사에 관하여는 제20조 내지 제24조가 적용된다. 이 경우 당해 주택을 잠시동안이 아닌 기간동안 이용하는 사람을 포함시켜야 한다. 각 주는, 제1문의 규정의 예외로서, 부당한 부담을 피

하는데 기여할 수 있는 사회적 이유를 깊이 고려하기 위하여 전체소득 중 추가적인 공제금액을 정할 수 있다. 제1문과 제2문에 따른 소득조사의 기준이 되는 기간은 제36조 제1항 제3문에 근거한 주법상의 규정에 의하여 특정한 급부기간이 시작되기 직전 9개월의 기간이다. 이 규정의 예외가 되는 것은 제37조 제2항의 경우로서 신청의 시점이 기준이 된다.

- (2) 임차인은 관할기관의 요청이 있는 경우 자신의 소득과 그 가구원의 소득 및 잠시동안이 아닌 동안 거주하는 사람의 이름 및 그 소득을 증명하여야 한다. 관할기관은 소득증명을 요청할 경우 적정한 기간을 지정하여야 한다. 소득증명에 포함되어야 하는 사람이 임차인에 대하여 그 소득증명을 제출하기를 거부하는 경우 해당자는 직접 관할관청에 그 소득증명을 제출하여야 한다, 제2문은 이에 상응하게 적용된다. 임차인은 소득증명의 대상자에게 소득증명서 제출을 요구하기에 앞서서 소득증명을 임차인이 아닌 관할 관청에 직접 할 수 있음을 알려주어야 한다.
- (3) 임차인 또는 소득증명의 의무가 있는 사람이 제2항 제2문 및 제3문에 정한 기간을 지키지 못하는 경우 제36조에 따른 최대한도의 조정금액을 납부할 의무가 있는 소득정계를 넘어선 것으로 추정된다. 제2항 제1문에 따른 의무를 뒤늦게 이행한 경우에는, 그 다음달의 첫날부터 소득관계를 심사한 후 부과되는 조정금액만을 납부한다.
- (4) 재정행정청과 사용자는 관할 관청에 소득관계에 관한 정보를 제공하여야 한다, 다만 이는 조정금액의 확정을 위하여 필요하고 제출된 자료와 이에 첨부된 증명서의 정확성에 근거 있는 의문이 제기되는 경우에 한한다. 사용자에 대한 정보제공을 요청하기 전에 임차인과 소득증명의 의무가 있는 사람에게 입장표명의 기회가 주어져야 한다.

제36조 (조정금의 한도 및 납부기간)

(§ 36 Höhe der Ausgleichszahlung und Leistungszeitraum)

- (1) 각 주는 다음 각 호의 사항을 정한다.
 1. 조정금액이 확정될 수 있는 주거면적의 각각의 제곱미터에 대해

- 여 매월 부과할 수 있는 최대한도의 금액
2. 가구의 전체소득에 따라 산출되어야 하는 각각의 주거면적의 제곱미터에 대하여 매월 부과할 수 있는 금액
 3. 조정금이 징수되는 부과기간과 납부의무가 시작하는 시기
- (2)최대한도로 허용되는 월세와 조정금액의 총액은 민법전 제558조 제2항이 의미하는 해당지역에 일반적인 비교월세를 초과하여서는 아니 된다.
- (3) 각 주는 조정금액의 한도를 제2항에 의한 해당지역에 일반적인 비교월세를 통하여 제한함을 목적으로 하는 규정을 제정할 수 있다. 이를 위하여 다음 각호의 사항을 정한다.
1. 임대료 조건표(Mietspiegel)에 포함된 임대료 최고액과 최소액의 중간금액까지의 금액 또는 주택의 형태, 크기, 외장, 내장, 상태 등에 있어 비교가 가능한 주택의 임대료 조건표에 포함된 확정 금액
 2. 임대료 조건표가 존재하지 아니하거나 또는 임대료 조건표에 상응하는 자료가 포함되어있지 아니한 경우에는, 통계적으로 취합하고 이를 계속 개선해 나가는 자료에 따라, 또는 기타의 인식 수단에 따라서 주택의 형태, 크기, 외장, 내장, 상태 등에 있어 비교가 가능한 주택에 대하여 징수하고자 하는 금액을 경험과 부합하도록 지방자치단체마다 다르게 정한다.
- 각 주는 조정금액의 확정에 있어 일정한 임차인의 고유한 급부와 이로써 발생하는 임대차 관계의 이익을 임차인의 이익을 위하여 배려하도록 규정할 수 있다.

제37조 (조정금의 감면)

(§ 37 Wegfall und Minderung der Ausgleichszahlung)

- (1) 조정금액 납부의 의무는, 주택이 더 이상 임대차 구속을 받지 아니하거나, 어떠한 임차인도 이를 사용하지 아니하는 경우 소멸된다.
- (2) 조정금액 납부의 의무는, 신청 시점의 관계가 다음 각 호의 상황에 해당되어 금액이 적어진 경우, 신청에 따라서 신청된 달의 첫 날을

기준으로 하여 감액되어야 한다.

1. 전체소득이 제9조 제2항 또는 제3항에 따라 기준이 되는 소득의
경계보다 아래로 내려간 경우
2. 전체 소득이 15% 이상 감소한 경우
3. 가구 구성원의 수와 주택을 잠시가 아닌 기간 동안 사용하는 기
타의 사람의 수가 증가한 경우
4. 임대료가 제28조 제1항 제1문에 따라 15% 이상 증가한 경우

조정금액의 감액을 증명하는 사실이 행정청의 증명에 따라 입증되
어야 하고, 해당 증명이 일정한 기간이 경과한 후에야 발급되는 경
우에는 제1항에 따른 조정금액의 감액은 소급적으로 그 효과를 발생
하여야 한다. 신청은 제1문의 경우에는 급부기간 만료 6개월 전까
지, 제2문의 경우에는 급부기간 만료 전까지만 할 수 있다. 각 주는
불필요한 행정부담을 피하기 위하여 제1문과 상충되는 규정을 반포
할 수 있다.

제 3 부 연방의 자금 (Teil 3 Bundesmittel)

제38조 (재정보조금의 비축 및 분배)

(§ 38 Bereitstellung und Verteilung von Finanzhilfen)

(1) 연방은 각 주에 대하여 주택건설과 주거공간의 리모델링의 촉진을 위하여 제1부와 제1부의 규정에 따라 각 주에 기본법 제104a조 제4항에 근거한 재정지원의 보장을 한다. 2002회계년도부터는 재정지원은 매년 2억3천만유로 규모로 하며, 이를 초과하는 금액에 대하여는 각각의 연방예산법이 정하는 바에 따라 보장한다. 연방은 저당채무, 보증채무 또는 기타의 보장채무를 인수할 수 있다. 더 이상의 자세한 규정은 각 주와의 행정협정으로써(Verwaltungsvereinbarung) 마련한다.

(2) 행정협정은 특히 다음 각 호의 규정을 제정한다.

1. 지원의 대상이 되는 투자의 방법
2. 재정지원의 방법과 범위 및 기간
3. 각 주의 적절한 고유한 재원의 준비
4. 관련된 주에 대한 재정지원의 분배
5. 재정지원의 운용과 회계 및 대출형식으로 보장되는 재정지원의 경우 이자 및 상환조건

제1문 제1호에 따른 지원의 대상이 되는 투자의 방법에 관하여는 행정협정에 지원의 목적 달성에 요구되는 범위의 규정이 제정될 수 있다. 이는 특히 지역의 주거경제적 중점(Schwerpunkte)을 정하는데 특히 해당된다. 제1문 제3호에 따른 규정에 있어서는 현존하는 주택에 대한 점유권의 설정 또는 그 연장을 지원하는 각 주의 재원과 스스로 이용할 목적으로 주택의 소유권을 취득함을 지원하는 각 주의 재원을 일정한 한계 안에서 계상할 수 있다.

제39조 (이자부과와 상환)

(§ 39 Verzinsung und Tilgung)

- (1) 대부로서 제공된 연방재원과 재정지원은 1965년을 기산점으로 하여, 이자와 상환금액이, 각 주가 부담하는, 계획에 포함되어있지 아니한 상환금액을 포함한 이자와 상환금액의 부분으로써, 각각의 회계연도가 종료한 시점의 관계에 따라 총체적으로 대부로서 보장된 연방재원과 재정지원을 기타의 주의 재원과 비교하여 계산할 경우 최소한 다음과 같은 범위에 달하여야 한다: 연방재원과 재정지원의 상환은 반드시 1%에 달하여야 한다. 각 주가 대부로서 제공된 연방재원과 재정지원을 완전히 상환하여야 할 의무는 위와 무관하게 적용된다. 더 이상의 자세한 규정은 각 주와의 행정협정으로써(Verwaltungsvereinbarung) 마련한다.

제40조 (연방정부로 환수된 금액)

(§ 40 Rückflüsse an den Bund)

- (1) 연방이 각 주와 기타 대부의 대상자에게 보장하였거나 장차 보장할 주택건설의 촉진을 위하여 대부하는 금액 중 환수되는 금액(Rückflüsse)(대여금의 전부 또는 일부 납부금, 이자와 상환금)은 제1부와 제2부의 규정에 따라 주택의 건설 및 리모델링의 촉진을 위하여 재투자되어야 한다. 환수금은 또한 도시건설촉진조치의 범위 안에서 주거관계의 개선에 기여하는 조치에 재투자될 수 있다.
- (2) 제1항은 주택건설회사와 그 정관상 주택건설을 촉진하는 임무를 가진 다른 회사에 대한 연방정부의 자본참여로 인하여 발생하는 소득, 납부금과 상환금에 대하여도 상응하게 적용된다.
- (3) 제1항은 부담조정법(Lastenausgleichsgesetz)에 의한 조정기금(Ausgleichsfond)과 즉각적보조금기금(Soforthilfefond)으로부터 대출한 금액 및 그 이자에 대한 환수금과 주택건설을 위하여 보장된 전환토지채무(Umstellungsgreundschulden)의 상환금에 대하여는 적용하지 아니한다.

제 4 부 보 칙 (Teil 4 Ergänzungsvorschrift)

제41조 (보고) (§ 41 Berichterstattung)

각 주는 연방교통건설주택부(Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen)에 다음 각 호의 사항을 보고하여야 한다.

1. 지원대상에 따른 지원된 주택의 수, 주택의 건설에 있어서는 추가적으로 지원된 건물의 이용의 법적 형태와 그 규모 및 지원된 기타의 주거단위와 공동숙소의 방의 수
2. 달력을 기준으로 전년도 및 매 연말에 입주권이 종료된 임대주택의 수

제42조 (지원통계) (§ 42 Förderstatistik)

- (1) 사회적 주거공간지원의 범위, 구조 및 그 발전을 설명하기 위하여 매년 연방의 통계로서 지원의 확약에 대한 통계가 조사된다.
- (2) 조사단위는 제2조 제1항에 따른 사회적 주거공간지원의 지원대상이다.
- (3) 주택건설의 조사 지표는 다음 각 호와 같다.
 1. 지원목적물의 위치, 지방자치단체에 따라 구분한다.
 2. 지원의 수혜자, 개인가구, 주택회사, 기타 등으로 구분한다.
 3. 건물, 주택의 수 및 공동주거공간의 수에 따라 구분한다.
 4. 지원된 주택, 임대주택의 경우 입주권의 기간, 주거면적, 소유주택, 이용의 법적 형태 및 지원된 공동숙소의 공간; 장애인을 위한 주택, 단 특별한 장애를 대상으로 하여 설비되고 지원된 건축적 조치를 포함하는 경우에 한한다.
 5. 지원목적물의 전체비용과 그 비용의 조합, 건축용 대지의 비용, 형질변경비용(지상권설정대지를 제외한다), 건축비용과 기타 비용(완전히 지원된 순수한 주택의 건축에 한한다) 등으로 구분한다. 단 소유주택과 건축주의 지위 취득을 위한 비용은 전체비용만을 조사한다.

6. 금융의 방법과 범위, 공적 재정자금, 자본시장의 자금 및 기타 출처에 의한 자금으로 구분한다; 공적 예산으로부터 지원되는 목적물과 관련된 비용지원은 그 종류에 따라 조사한다.
7. 월별 평균 임대료, 제28조 제1항 제1문에 따라 다가구주택의 경우 각 제곱미터당 임대료로 한다(공동숙소는 제외한다)
- (4) 리모델링, 기존주택의 입주권의 취득과 기존의 주거공간의 취득에 대한 조사지표는 다음 각호와 같다.
 1. 지원의 수혜자, 개인가구, 주택회사, 기타 등으로 구분한다.
 2. 지원된 주택과 주거면적
 3. 지원조치의 전체비용
 4. 지원재원의 범위
 5. 임대주택의 경우 입주권의 기간과 월별 평균 임대료, 제28조 제1항 제1문에 따라 다가구주택의 경우 각 제곱미터당 임대료로 한다 (공동숙소는 제외한다)
- (5) 조사의 보조지표는 다음 각 호와 같다.
 1. 지원의 관할권을 가진 기관의 명칭과 그 주소
 2. 지원의 확약의 시기와 번호
- (6) 사회적 주거공간지원을 위한 지원의 확약에는 통계의 작성을 위한 보고의무가 포함된다. 지원의 확약의 관할기관은 보고의무를 진다. 전년도의 통계자료에 대한 보고사항은 그 다음해 5월 10일까지 보고되어야 한다.

제43조 (건설비용 저감을 위한 조치)

(§ 43 Maßnahmen zur Baukostensenkung)

건설비용을 낮추고 생태지향적인 건축과 건강한 주거를 고려한 건설공정의 합리화를 목적으로 연방은 건설연구를 지원하며 주택건설에 있어 기술적인 건설 및 계획규범의 준비와 심사를 위한 기반의 마련을 촉진한다.

제44조 (개별적인 주에 대한 특별조치)

(§ 44 Sonderregelung für einzelne Länder)

통일조약 제3조에 열거된 지역에 대하여는 다음 각 호가 적용된다.

1. 지원대상은 2008년 12월 31일까지 통일조약 부속서 제2조 제1항에 규정된 주택이며 기존주택을 활용하는 경우를 포함한다.
2. 리모델링의 지원과 임대주택의 활용에 있어서는, 제1호에 의한 지원 대상에 해당하는 한, 점유구속을 두는 것에 대한 예외를 설정할 수 있다, 단 이 경우 해당 지역에 종전채무보조에관한법률(Altschuldenhilfe-Gesetz) 제12조 제2항 제1문 및 제2문과 제13조에 의하여 반포된 주법의 규정이 충분히 주택의 점유구속을 보장하고 있는 경우에 한한다.

제45조 (주택배려자금에 의한 지원)

(§ 45 Förderung mit Wohnungsfürsorgemittel)

- (1) 공역무에 종사하는 자의 가족이나 또는 이와 유사한 사람의 집단에 대하여 주택점유권의 합의하에 직접적 또는 간접적으로 공공 재정이 나 목적 재산을 투여하여 주택에 대한 지원자금을 배분하는 경우에 있어서는 제28조가 이에 상응하게 적용된다.
- (2) 제1항에 근거하여 지원된 주택에 관하여는 제34조 내지 제37조와 이에 근거하여 반포된 조정금액의 징수에 관한 주법의 규정이 다음 각호의 기준에 따라 적용된다.
 1. 위의 주택에 대하여는 지원된 주택이 소재한 주법상의 규정이 기준이 된다.
 2. 징수된 조정금액은 지원금액이 나온 공공재정이나 목적재산에 돌아간다; 이 금액은 그 필요성이 존재하는 한 제1항에 의한 주택의 지원에 사용되어야 하며, 그 밖의 경우에는 사회적 주거공간지원에 사용되어야 한다. 주택에 대하여 사회적 주거공간지원을 위한 자금이 투입된 경우에는, 승인이나 지원의 확약이 있었던 시점에 주택배려자금의 지원이 금액상 더 많았던 경우에 한하여 조정금의 징수로 인한 수입은, 주택배려자금이 나온 공공재정 또는 목적재산으로 돌아간다.

제 5 부 경과 및 종결 규정 (Teil 5 Überleitungs- und Schlussvorschriften)

제46조 (시간적 적용범위)

(§ 46 Zeitlicher Anwendungsbereich)

- (1) 이 법률 제1조 내지 제45조의 규정은 2001년 12월 31일 이후에 지원의 확약이 이루어진 사회적 주거공간지원 조치에 관하여 적용된다.
- (2) 제1항의 규정에도 불구하고, 지원자금은 2002년 12월 31일까지는 제2차 주택건설법 또는 자아란트주를위한주택건설법의 2001년 12월 31일까지 유효성이 인정되는 규정에 근거하여 부여될 수 있다. 이 경우 제2차 주택건설법 제8조와 자아란트주를위한주택건설법 제6조 대신에 제18조가, 제2차 주택건설법 제25조 제2항 및 제3항과 제25a조 내지 제25d조와 자아란트주를위한주택건설법 제14조 제2항 및 제3항과 제14a조 내지 제14d조 대신에 제9조 제2항과 제20조 내지 제24조가 적용된다.
- (3) 제19조 제1항 제2문에 따른 법규명령이 반포되기 전까지는 1990년 10월 12일 공포되었고, (BGBl. I S. 2178) 최종적으로 2001년 6월 19일의 법률 제8조 제2항에 의하여 개정된 (BGBl. I S. 1149) 제2차 회계규정 제42조 내지 제44조가 적용된다. 제19조 제2항 제2문에 따른 법규명령이 반포되기 전까지는 관리비용에 관하여 제2차 회계규정 제27조와 부록 3이 적용된다.

제47조 (연방의 대부 및 개정 전 법률에 근거한 지원)

(§ 47 Darlehen des Bundes und Förderung auf Grund früheren Rechts)

- (1) 연방이 각 주 또는 기타 대부금의 수령자에게 2001년 12월 31일까지 보장하였거나 제46조 제2항에 따라 2002년 12월 31일까지 보장한 대부금의 변제 및 그 이자의 징수는 제19조 제3항 제2문 내지 제4문 대신에 1994년 8월 19일에 공포되었고 (BGBl. I S. 2137) 최종적으로 2001년 7월 19일의 법률 제7조 제8항에 의하여 개정된 (BGBl. I S. 1149) 제2차 주택건설법 제39조가 적용된다.

- * 제1항 제2문 및 제2항 내지 제6항의 번역은 생략함. 과거의 규정을 적용하는 조문의 열거와 기술적 규정만이 나열되어있는 경우임. 위에서 번역한 제1문의 경우와 같은 형식으로 유사한 내용을 담고 있음. 내용상 참고할 점이 적다는 판단에서 번역을 생략하였음.

제48조 (제2차 주택건설법의 적용)

(§ 48 Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)

- (1) 2001년 21월 31일까지 효력을 가지는 제2차 주택건설법의 다음 각 호의 규정은 계속 적용된다.
 - 1. 2002년 1월 1일 이전에 발생한 및 제46조 제2항의 경우 2003년 1월 1일 이전에 발생한 다음 각 호의 사항
 - a) 제2차 주택건설법 제42조 내지 제45조에 따라 승인된 대부금
 - * 제1항 제1호 제a목 제2문, 제b목 내지 제e목, 제2호 및 제3호의 번역은 생략함. 과거의 규정을 적용하는 조문의 열거와 기술적 규정만이 나열되어있는 경우임. 위에서 번역한 제1호 제a목 제1문의 경우와 같은 형식으로 유사한 내용을 담고 있음. 내용상 참고할 점이 적다는 판단에서 번역을 생략하였음.
- (2) 제2차 주택건설법에 근거하여 효력을 가지는 결정과 그 밖의 조치는 그 계속 유효하다.

제49조 (자아란트주를위한주택건설법의 적용)

(§ 49 Anwendung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland)

- (1) 2001년 21월 31일까지 효력을 가지는 자아란트주를위한주택건설법의 다음 각 호의 규정은 계속 적용된다.
 - 1. 2002년 1월 1일 이전에 발생한 및 제46조 제2항의 경우 2003년 1월 1일 이전에 발생한 다음 각 호의 사항
 - a) 자아란트주를위한주택건설법 제24조 내지 제27조에 따라 승인된 대부금
 - * 제1항 제1호 제a목 제2문, 제b목 및 제c목, 제2호 내지 제4호의 번역은 생략함. 과거의 규정을 적용하는 조문의 열거와 기술

적 규정만이 나열되어있는 경우임. 위에서 번역한 제1호 제a목 제1문의 경우와 같은 형식으로 유사한 내용을 담고 있음. 내용상 참고할 점이 적다는 판단에서 번역을 생략하였음.

- (2) 자아란트주를위한주택건설법에 근거하여 효력을 가지는 결정과 이에 근거하여 반포된 규정 및 그 밖의 조치는 그 계속 유효하다.

제50조 (주거구속법, 신규주택의월세규정 및 제2차회계규정의 적용)

(§ 50 Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung)

- (1) 1994년 8월 19일에 공포되었고(BGBI. I S. 2166, 2319) 최종적으로 2001년 7월 19일의 법률 제7조 제11항에 의하여 개정된(BGBI. I S. 1149) 주거구속법, 1990년 10월 12일에 공포되었고(BGBI. I S. 2203) 최종적으로 1992년 7월 13일의 명령 제2조에 의하여 개정된(BGBI. I S. 1250) 신규주택의월세규정, 1990년 10월 12일에 공포되었고(BGBI. S. 2178) 최종적으로 2001년 7월 19일의 법률 제8조 제2항에 의하여 개정된(BGBI. S. 1149) 제2차회계규정은 각각 2002년 1월 1일부터 유효한 규정으로 다음 각 호의 주거공간에 적용된다.

1. 제2차주택건설법 제6조 제1항에 의한 공적 자금으로 2001년 12월 31일까지 승인된 주거공간
2. 제1차주택건설법 제3조에 의한 공적자금으로 승인된 주거공간
 - * 제1항 제3호 내지 제5호와 제2항의 번역은 생략함. 과거의 규정을 적용하는 조문의 열거와 기술적 규정만이 나열되어있는 경우임. 위에서 번역한 제1호 및 제2호의 경우와 같은 형식으로 유사한 내용을 담고 있음. 내용상 참고할 점이 적다는 판단에서 번역을 생략하였음.

제51조 (주택부문의부당한보조금감축에관한법률의 적용)

(§ 51 Anwendung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen)

- (1) 1994년 8월 19일에 공포되었고(BGBI. I S. 2180) 최종적으로 2001년 7월 19일의 법률 제7조 제13항에 의하여 개정된(BGBI. I

S. 1149) 주택부문의부당한보조금감축에관한법률은 각 주가 이 법
률 제15조에 의한 조정금의 징수를 위한 규정을 반포하기 전 까지
2002년 1월 1일부터 효력을 가지는 법률의 규정이 제50조 제1항
제1문 제1호 내지 제3호 및 제5호와 제2문에 규정된 주거공간에 대
하여 적용된다.

(2) 제50조 제2항은 주택부문의보조금감축에관한법률에 따른 절차와 유
효한 결정 및 기타 조치에 상응하게 적용된다.

제52조 (과태료규정)

(§ 52 Bußgeldvorschriften)

(1) 다음 각 호의 경우는 질서위반에 해당된다.

1. 제27조 제1항에 위반하여 주택을 사용하도록 양도한 경우
2. 제27조 제7항 제1문 또는 제2문에 의한 허가 없이 주택을 스스로
이용하거나 잠정적으로가 아니라 적어도 3개월 이상을 빈 집으로
방치한 경우
3. 제27조 제7항 제3문에 의한 허가 없이 주택을 다른사람에게 주
거목적으로 사용하게 하거나 또는 이에 상응하도록 건축적으로 개
조한 경우
4. 제28조 제2항에 위반하여 주택을 사용하도록 양도한 경우
5. 제28조 제4항에 위반하여 급부를 요구하거나, 약속하게 하거나,
또는 받는 경우
6. 제32조 제3항 제1문에 위반하여 통지를 하지 아니하거나, 부정
확하게 하거나, 불완전하게 하거나 또는 법정외 기간내에 하지 아
니하는 경우

(2) 제1문 제6호의 경우에 해당하는 질서위반에 대하여는 2,500유로까
지의 과태료를, 제1문 제1호 및 제2호의 경우에 해당하는 질서위반
에 대하여는 10,000유로까지의 과태료를, 그 밖의 경우에는 50,000
유로까지의 과태료를 부과할 수 있다.