

★ ◎

본부장 방침 제536호

|      |            |
|------|------------|
| 문서번호 | 임대공급팀-6154 |
| 보존기간 | 1년         |
| 결재일자 | 2015.12.01 |
| 공개여부 | 공개         |
| 일상감사 | 대상아님       |

|     |            |        |         |          |
|-----|------------|--------|---------|----------|
| 파트장 | 임대공급팀장     | 주거복지처장 | 주거복지본부장 |          |
| 배경수 | 심범준        | 서종균    | 이종언     | 전결 12/01 |
| 협조  | 전세지원팀장 남상호 | 매입공급팀장 | 김호영     |          |

## 기존 입주중인

# 임대주택 계약자 지위변경 처리계획(안)

서울특별시 SH공사  
( 주거복지본부 임대공급팀 )

# 임대주택계약자 지위변경 처리계획(안)

「주택공급에 관한 규칙」 개정으로 기존 무주택세대주만이 임대주택을 신청하던 것을 무주택세대구성원으로 신청자격이 변경됨에 따라, 기존 계약자들도 갱신계약시 무주택세대주에서 무주택세대구성원으로 지위가 변경되더라도 갱신계약을 허용하여 신규 계약자들과의 형평성 제고, 기존 계약자들의 민원 및 혼란을 방지하고자 함

## □ 관련근거

- 국토교통부령 제158호(2014.12.26.) 개정
  - 「주택공급에 관한 규칙」 제2조(정의) 제9호, 제31조, 32조 등 개정
- 고문변호사 법률자문 결과

## □ 현황

- 임대주택공급신청자 : 무주택세대주 → 무주택세대구성원
  - 주택공급에 관한 규칙 개정(2014.12.26.개정, 2015. 2.26 시행)으로 임대주택 신청자 자격 변경
- 기존 임대주택 계약자 : 별도규정 없음(무주택세대주 유지)

## □ 계약자 지위 변경 허용계획

- 기존 임대주택 계약자들은 무주택세대주여야 하나 본인의 사정상 세대구성원으로 변경시 갱신계약 허용
- 허용근거 : 공사 고문변호사 법률자문 회신
  - 법무법인 한결 : 세대주가 이후 세대원이 되더라도 임대차계약을 갱신함에 있어서 필요한 입주자격은 유지되는 것으로 별다른 문제가 없는 것으로 판단

- 정부법무공단 : 공사가 입주자와의 사이에 기존 임대차계약 내용을 변경하여 무주택세대구성원 자격을 유지할 경우 갱신계약이 가능하도록 정하고 그에 따라 그 지위가 무주택세대주에서 무주택세대구성원으로 변경된 자와 갱신계약을 체결하는 것은 가능.

## □ 계약자 지위변경 허용 범위

- 기존 계약자가 세대구성원으로 지위가 변경되더라도 갱신계약 허용
- 세대주변경 허용 범위
  - 계약자의 직계존·비속 및 배우자만 세대주 변경 가능
  - 계약자는 지위변경(세대주 → 세대구성원)시 반드시 세대구성원이 되어야 하며, 세대주의 형제자매, 동거인, 사위, 친척 등으로의 변경시 갱신계약 불가
- ※ 세대구성원 : 세대별 주민등록표상의 세대주, 세대주의 배우자, 세대주의 직계 존·비속 중 1인

## □ 대상주택

- 우리공사에서 공급한 모든 유형의 임대주택
  - 임대공급팀에서 공급한 임대주택 : 국민·공공·영구·장기전세주택 등
  - 전세지원팀에서 공급한 임대주택 : 장기안심, 전세임대주택
  - 매입공급팀에서 공급한 임대주택 : 매입다가구, 원룸 등

## □ 계약자 지위변경 시 유의사항

- 계약자가 세대주에서 세대구성원으로 변경시 재산검색대상(무주택자) 변경
  - 기존 : 무주택세대주
  - 재산검색 대상
    - ①세대주 본인과 세대원(세대주와 동일한 주민등록등본에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 세대원 포함) 전원

- 변경시 : 무주택세대구성원

- 재산검색 대상

- ①계약자가 속해있는 세대별 주민등록표상의 세대주, 세대주의 배우자, 세대주의 직계존·비속 전원(계약자 포함)
- ②계약자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 계약자의 배우자
- ③계약자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 계약자의 직계존·비속
- ④계약자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 계약자의 배우자
- ⑤계약자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 계약자의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 계약자의 직계존·비속

## □ 향후 추진계획

- 주거복지센터 및 관리사무소에 갱신계약시 계약자가 세대주가 아닌 세대구성원으로 변경되어도 계약가능함을 안내
- 주거복지센터 및 관리사무소에서는 계약자가 세대구성원으로 지위가 변경될 경우 재산검색대상자가 변경됨을 반드시 안내하고 갱신계약
- 계약서변경 사규개정 요청
- 적용시기 : 방침 확정일로부터 시행

붙임 1. 의견서(규칙개정전 임대주택 계약자 무주택세대구성원 적용여부)정무법무공단  
2. 의견서(변호사김장식)\_직계존속유주택시규칙개정전기존계약자적용여부. 끝.