

일 시 : 2015. 11. 10.

수 신 : SH공사

참 조 : 임대공급팀 배경수 차장님, 법무팀 김채원 대리님.

발 신 : **법무법인(유한)한결** 담당변호사 김장식, 이상도.

제 목 : 업무질의 회신

매 수 : 5매 (표지포함)

※ 팩스나 이메일로 수신되는 이 전문은 위에서 정한 수신인만 받아 볼 수 있는 내용입니다. 만약 귀하가 지정된 수신인이 아닌 경우, 귀하는 위 전문내용을 열람하거나, 타인에게 공개, 복제, 배부할 수 없습니다. 이 전문이 잘못 수신되거나, 수신 중 이상이 있을 때에는 위에 기재된 연락처로 즉시 연락을 주시기 바랍니다.

1. 귀 공사의 발전을 기원합니다.

2. 귀 공사에서 의뢰하신 2015. 11. 10. 자 자문의뢰번호 2015-130 법률자문과 관련하여 본 법무법인은 다음과 같은 의견을 드리오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 감사합니다.

의견서

1. 질문의 요지

주택공급에 관한 규칙 제6조 제3항 제6호 규정이 개정되어 임대주택공급의 경우에는 “만60세 이상 직계존속이 주택을 소유하고 있을 경우 무주택으로 간주”하는 규정이 적용되지 않게 되었고, 이 규정은 2015. 9. 9. 이후 입주자모집공고부터 적용하도록 되어 있는바, 이와 관련하여 SH공사는 위 규칙 개정 전에 임대주택에 당첨 및 계약하여 거주하고 있는 임대계약자들에게도 위 규정의 적용이 가능한지 여부에 대하여 질문하였습니다.

2. 질문에 대한 답변

가. 관련 주택공급에 관한 규칙의 변경 내용

1) 종전 주택공급에 관한 규칙 제6조는 주택소유 여부 판정 기준과 관련하여 아래와 같이 규정하고 있었습니다.

제6조(세대주인정기간의 산정 및 주택소유 여부 판정기준)

③ 주택소유 여부를 판단함에 있어서는 주택의 공유지분을 소유하고 있는 것을 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 제19조 제13항에 따른 특별공급 및 제32조 제5항 제1호에 따른 우선공급의 경우 무주택세대주에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서 제6호의 규정은 이를 적용하지 아

니한다.

6. 60세이상의 직계존속(제11조의2 또는 제12조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택을 소유하고 있는 경우

2) 그러다가 2015. 2. 27. 일부 개정되고 2015. 2. 27. 시행된 주택공급에 관한 규칙(국토교통부령 제186호)은 임대주택 공급의 경우 예외를 추가하면서 위 규정을 아래와 같이 개정하였고, 개정 규칙은 공포한 날부터 시행하는 것(부칙 제1조)으로 하였습니다.

제6조(주택소유 여부 판정기준)

③ 주택소유 여부를 판단함에 있어서는 주택의 공유지분을 소유하고 있는 것을 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 임대주택의 공급, 제19조 제13항, 제20조의2 제6항 제4호 및 제20조의3 제4항에 따른 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서 제6호의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

6. 60세이상의 직계존속(제12조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택을 소유하고 있는 경우

3) 이후 2015. 6. 8. 일부 개정되고 2015. 6. 8. 시행된 주택공급에 관한 규칙(국토교통부령 제211호)은 위 관련 규정에는 큰 변화 없이, 부칙 제1조에서 “이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제6조 제3항(임대주택의 공급과 관련된 개정내용에 한정한다) 및 제32조 제5항 제14호의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.”라고 규정하였습니다.

나. 관련 개정 규정의 적용범위

1) 종전 주택공급에 관한 규칙은 주택소유 여부를 판정하는 기준에 있어서, 60세이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 보았습니다. 그런데 2015. 2. 27. 일부 개정되고 2015. 2. 27. 시행된 주택공급에 관한 규칙(국토교통부령 제186호)은 임대주택 공급의 경우에 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서 60세이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우를 적용하지 아니하는 것으로 하였습니다. 따라서 이와 같은 주택공급에 관한 규칙의 개정내용은 임대주택을 공급받기 원하는 국민에게 불리한 방향으로 개정된 것입니다.

2) 위 개정된 규칙의 적용과 관련하여, 2015. 2. 27. 시행된 주택공급에 관한 규칙은 단순히 공고한 날로부터 시행하는 것으로 규정하였으나, 2015. 6. 8. 시행된 주택공급에 관한 규칙은 부칙 제1조 단서에서 제6조 제3항을 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행하는 것으로 규정함과 동시에, 제3조에서 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 입주자 모집승인을 신청(법 제38조 제1항 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용하는 것으로 하였습니다.

3) 이와 같이, 주택공급에 관한 규칙은 개정된 제6조 제3항의 시간적 적용범위를 공포 후 3개월이 경과한 날 이후 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용하는 것으로 명확히 규정하고 있는바, 그렇다면 주택공급에 관한 규칙 개정 이전에 이미 임대주택에 당첨되어 계약을 체결하고 거주하는 임대주택 계약자들에게는 위 변경된 규정을 적용할 수 없다 할 것입니다. 이는

이미 임대주택의 공급을 신청하여 계약을 체결하고 거주하는 기존 임차인의
기득권을 보호해야 한다는 측면에서 보더라도 달리 소급적용하기는 어려울
것으로 보입니다.

2015. 11. 16.

법무법인(유한)한결

담당변호사 김 장 식



담당변호사 이 상 도



▣ 본 의견서는 위에서 살펴본 사안과 쟁점에 국한하여 의뢰인의 업무 판단 및 처
리에 도움을 드리기 위한 목적으로 작성되었으므로, 다른 용도에 또는 의뢰인
이외의 제3자가 사용할 수 없으며, 의뢰인께서 제3자에게 이 의견서 또는 그 사
본을 제공하고자 하실 때에는 반드시 본 법무법인의 동의를 받으시기 바랍니다.