



정부법무공단

06600 서울 서초구 서초중앙로 178(서초동 1685-4) 서초한샘빌딩
전화 (02)2182-0000 팩스 (02)2182-0007 <http://www.kgls.or.kr>

작성일자 2015. 10. 27.

문서번호 2015 - 2438

수 신 에스에이치공사

참 조 법무팀 김채원 대리/양천주거복지센터 김명순 팀장

제 목 규칙 개정 전 임대주택 계약자 무주택세대구성원 적용 여부

귀 공사에서 보내신 표제의 자문에 대하여 관련 자료, 문헌 등을 참조하여 다음과 같이 검토 의견을 드립니다.

1. 질의 배경

가. 개정 전 「주택공급에 관한 규칙」(이하 '주택공급규칙') 제4조는 임대주택 공급대상에 대하여 “입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 세대주에게 1세대 1주택의 기준으로 공급한다”라고 규정하였으므로, 귀 공사는 임대차계약서상 “입주자격요건을 충족하였을 경우 임대차 갱신계약을 체결할 수 있다”라는 조항에 의거 주민등록등본상 계약자가 무주택세대주 요건을 충족하였을 경우 갱신계약을 체결하였음.

나. 그런데 개정 주택공급규칙(국토교통부령 제186호, 2015. 2. 27. 개정·시행) 제4조는 임대주택 공급대상을 “무주택 세대주” 에서 “무주택 세대구성원”으로 확대·변경함에 따라, 위 규칙이 개정되기 전 임대주택을 공급받아 입주한 계약자가 개정을 이유로 자신의 지위를 세대주에서 세대원으로 변경하여 갱신계약 체결을 하는 것이 가능한지 여부에 대한 문의가 빈번하게 발생되고 있음.

2. 질의 사항

개정 전 주택공급규칙에 따라 세대주 자격으로 임대주택을 공급받아 입주한 입주자와 계약자의 명의를 그대로 하되 그 지위를 세대주에서 세대원으로 변경하여 갱신계약을 체결하여도 되는지(개정 주택공급규칙 제4조에 따른 무주택세대구성원의 자격 요건은 충족함을 전제)¹⁾

3. 질의 사항에 대한 검토 의견

귀 공사가 공급하는 임대주택의 공급대상은 주택공급규칙 제4조에 규정되어 있고, 귀 공사는 위 제4조에서 정한 요건을 충족한 자와 임대차계약을 체결하여 임대주택을 공급하고 있는데, 그 임대차계약의 갱신에 관해서는 주택공급규칙이 아니라 임대차계약의 내용에 포함되어 있으므로, 기존의 입주자와의 갱신계약 체결 여부는 원칙적으로 해당 입주자와의 임대차계약서에서 정한 바에 따라야 할 것입니다.

그런데 주택공급규칙 개정 전 임대차계약의 계약특수조건 제1조에 따르면, “임대인은 임대주택관련법령에서 정하는 아래 각 호의 입주자격을 유지하고 있는 임차인과 2년 단위로 임대차계약을 갱신할 수 있다”고 정한 후 제1호에 “무주택세대주”를 명시하고 있으므로, 주택공급규칙상 임대주택 공급대상이 무주택세대원으로 확대되었더라도, 기존 임대차계약의 내용을 변경하지 않는 한, 기존 임대차계약 특수조건 제1조 제1호에서 정한 바에 따라 ‘무주택세대주’ 자격을 유지하고 있는 임차인에 대하여 임대차계약을 갱신하여야 할 것입니다.

1) 귀 공사 담당자와의 유선확인을 내용에 따라 질의 내용의 문구를 수정하였습니다.

다만, 기존 임대차계약 특수조건 제1조 제1호에서 무주택세대주를 갱신 요건으로 규정한 것은 당시 주택공급규칙 제4조에서 정한 임대주택 공급대상이 무주택세대주였기 때문인데 위 규칙 개정으로 무주택세대원도 공급대상이 될 수 있게 되었고, 그에 따라 귀 공사는 새로 공급하는 임대주택의 임대계약에서는 갱신 요건을 무주택세대원으로 정하고 있는 점, 갱신계약 체결 시점을 기준으로 기존 임차인이 무주택세대원으로서 법령상 임대주택 공급자격을 갖추고 있다면 갱신계약을 통해 임대주택을 공급하는 것도 가능할 것인 점 등을 고려하면, 현행 주택공급규칙에 따른 공급자격을 갖추고 있는 기존 임대인에 대해 기존 계약 내용을 이유로 갱신계약을 체결하는 것은 불합리한 점이 있을 것으로 보이는바, 귀 공사가 입주자와의 사이에 기존 임대차계약의 내용을 변경하여 ‘무주택세대원’ 자격을 유지할 경우 계약 갱신이 가능하도록 정하고, 그에 따라 그 지위가 무주택세대주에서 무주택세대원으로 변경된 자와 갱신계약을 체결하는 것은 가능하다고 판단됩니다.

■ 이상의 검토 의견은 귀 공사에서 제공한 제반 자료를 기초로 한 것으로, 법률문제는 구체적인 사안 및 관점에 따라 결론이 달라질 수 있다는 점을 고려하여 위 의견을 업무에 참조하시고, 다시 의문이 있으면 언제든지 연락하여 주시기 바랍니다.

■ 본 의견서는 귀 공사의 업무처리에 도움을 드리고자 위 사안에 국한하여 제공된 것이므로 다른 용도로 또는 귀 기관이 아닌 제3자가 사용할 수 없으며, 이 의견서 또는 사본을 제3자에게 제공하고자 할 때에는 사전에 저희 공단의 동의를 받으시기 바랍니다.

정부법무공단

담당변호사 김 경 미



담당변호사 심 혜 진

