

 국토교통부	<h1>보 도 자 료</h1>		
희망을 잇다, 삶을 잇다. 주거복지 로드맵	배포일시	2020. 4. 16.(목) 총 7매(본문5)	
담당 부서	공공주택총괄과	• 과장 이병훈, 사무관 이민규, 주무관 김도현 • ☎ (044) 201-4580, 4536	
보 도 일 시	2020년 4월 17일(금) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4. 17.(금) 06:00이후 보도 가능		

복잡한 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 하나로 통합하겠습니다.

- 통합공공임대주택 정의 신설, 주택소유 예외인정 기준 합리화 등 - - 공공주택 특별법 시행령 일부개정령안 입법예고 -

- 공공임대주택 유형통합 추진을 위한 제도적 기반을 마련한다.
 - 국토교통부(장관 김현미)는 복잡한 공공임대주택 유형을 중장기적으로 통합하기 위한 첫 걸음으로 ‘통합공공임대주택’의 정의 규정을 신설 등의 내용이 담긴 「공공주택 특별법 시행령」 개정안을 마련하여 2020년 4월 17일부터 40일간 입법예고를 실시한다.
- 이번 개정안은 주거복지로드맵2.0(20.3.20)을 통해 발표한 공공임대주택 유형통합 추진계획의 후속조치로서 선도지구 사업추진을 위한 제도적 기반을 마련하는 내용으로 개정안이 시행되면 통합공공임대주택 최초 사업승인 등 본격적인 사업추진이 가능해진다.
 - 또한 이번 개정안에는 임대기간 동안 무주택 요건을 유지해야 하는 공공임대주택 임차인이 상속 등 부득이한 사유로 주택을 취득한 경우, 임차인 주거권 보장을 위해 예외적으로 무주택 요건을 준수한 것으로 인정해주는 제도가 있음에도 예외 인정 기준이 엄격하게 운영됨에 따라 재계약이 거절되는 문제가 있어 관련 기준을 합리적으로 개선하는 내용도 포함되었다.

□ 공공주택 특별법 시행령 개정안의 구체적인 내용은 다음과 같다.

< 통합공공임대주택 근거 마련 >

□ 공공임대주택 유형(영구·국민·행복)이 다양하고 입주자격이 복잡·상이함에 따라 수요자 접근성이 낮다는 문제점이 제기되어 왔으나

○ 앞으로는 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 하나로 통합하고, 복잡한 입주자격도 수요자가 알기 쉽게 단순화된다.

□ '통합공공임대주택'의 정의* 규정을 신설하고, 임대유기기간을 국민·행복주택과 동일한 30년으로 규정하는 등 본격적인 유형 통합을 위한 제도적 기반이 마련된다.

* (통합공공임대주택) 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 수급자·차상위계층, 장애인, 국가유공자 등 사회 취약계층, 저소득 서민, 청년·신혼부부 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택

** 통합공공임대주택의 입주자격, 임대료 기준 등은 연구용역, 공청회 등을 통해 21.上 내 마련할 계획

○ 이에 따라 신규 건설형은 금년 선도지구 사업승인·착공 등을 거쳐 '22년 승인분부터 모두 통합형으로 공급된다.

* (선도지구) 과천지식정보타운 610호, 남양주별내 577호 2곳 1,187호

** 기존 재고분도 추가 연구 등을 통해 '21년부터 점차 통합 모델을 적용

< 주택소유 예외인정 기준 합리화 >

① 부득이한 사유로 주택 처분이 지연되는 경우

< 이렇게 바뀝니다 >

(지금은) 아버지 A씨와 함께 공공임대주택에 살고 있는 임차인 B씨는 공공주택사업자로부터 조부의 사망으로 아버지 A씨가 취득한 상속주택을 6개월 이내에 처분하지 않으면 임대차계약이 해지될 수 있다는 통보를 받았다. 그러나 삼촌이 제기한 상속 관련 소송(주택 처분금지가처분 등)으로 주택을 처분하지 못하게 된 B씨 세대는 유주택자로 분류되어 임대차계약이 해지될 위기에 놓여있다.

(앞으로는) 소송 지연 등으로 주택 처분이 어렵게 된 B씨도 임대주택에 계속 거주할 수 있게 된다. 관련 기준이 개선됨에 따라 주택처분 기한(6개월)의 기산점이 실제로 주택 처분이 가능한 시점까지 유예되기 때문이다. 이에 따라 B씨는 확정판결 등에 따라 주택 처분이 가능해지는 시점부터 6개월 이내에 주택을 처분하기만 하면 무주택자로 인정받아 임대주택에 거주할 수 있게 된다.

- 공공임대주택 임차인이 상속·판결 등 부득이한 사유로 주택을 취득한 경우, 임대차계약 해제·해지 통보일로부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분한 경우에는 주택소유에 대한 예외를 인정하고 있으나, 공동상속인 간의 소유권 분쟁 등으로 해당 주택을 6개월 내에 처분하지 못하는 경우에는 예외 인정을 받기가 어려웠다.
- 이에, 소송 지연 등으로 주택 처분이 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 주택처분 지연 사유가 종료될 때까지 주택처분 기간의 산정을 유예할 수 있도록 개선하여 임차인의 주거권을 지속 보장한다.

② 주택을 취득한 세대원의 불가피한 전출 등

< 이렇게 바뀝니다 >

(지금은) 부모님과 함께 공공임대주택에 살고 있는 A씨는 결혼 일정을 잡고 분가를 위한 신혼집도 마련하였다. 이후 A씨는 도배, 장판 공사 등 취득한 주택의 리모델링 공사를 약 2개월간 진행하였고, 리모델링이 마무리된 즉시 신혼집에 입주하였음에도 취득일로부터 14일을 초과하여 전출신고를 했다는 사유로 A씨의 부모님은 임대주택 퇴거 처분을 받아야만 했다.

(앞으로는) A씨가 취득한 주택의 리모델링 공사 등으로 전출이 지연되더라도 부모님은 무주택자로 인정받아 임대주택에 지속적으로 거주할 수 있게 된다. 이번 법령 개정으로 세대원이 분가 등을 위해 취득한 주택에 즉시 전출을 할 수 없는 사유가 있는 경우에는 전출 불가 사유가 종료된 이후 14일 이내에만 전출신고를 하면 주택소유 예외를 인정받을 수 있게 되기 때문이다.

- 세대원이 혼인을 위해 분가할 주택을 취득한 경우, 주택 취득일 부터 14일 이내에 전출신고를 한 경우에만 주택소유에 대한 예외를 인정하고 있으나, 리모델링 공사를 하거나 종전 임차인의 임대기간이 만료되지 않은 경우 등 즉시 전출이 곤란한 경우에는 예외 인정을 받기 어려운 문제가 있어
 - 취득한 주택으로 즉시 전출이 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 전출 불가 사유가 종료될 때까지 주택처분 기간(14일)의 산정을 유예할 수 있도록 개선한다.
- 국토교통부 관계자는 “선도지구 사업승인·착공 등 공공임대주택 유형통합을 위한 후속 일정 등을 차질 없이 추진해 나갈 계획이며, 현실에 맞지 않는 공공임대주택 관련 규제도 지속적으로 정비해 나갈 계획”이라고 밝혔다.

□ 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보
마당/법령정보/입법예고·행정예고”에서 확인할 수 있으며, 개정
안에 대해 의견이 있는 경우 2020년 5월 29일까지 우편, 팩스 또는
국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동
국토교통부 공공주택총괄과
전화 : 044-201-4580, 팩스 044-201-5663



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부
공공주택총괄과 이민규 사무관(☎ 044-201-4580)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고

공공임대주택 유형통합 추진방안

□ (**추진배경**) 영구임대('89) 최초 도입 후 국민소득 향상 등 여건 변화에 따라 신규 유형을 도입하고 지원대상·임대료 체계 등을 개선

* 유형별 재고('19) : (영구, '89도입) 21만호, (국민, '98도입) 54만호, (행복, '13도입) 6만호

○ 운영 과정에서 제도가 복잡해져 수요자의 접근성이 낮아졌고, 일부 유형의 지역사회 단절 및 저소득층 임대료 부담 등 보완 필요

□ (**추진방안**) 기존 복잡한 유형(영구·국민·행복)을 하나로 통합하고, 입주자격·임대료체계 등 제도 전반을 수요자관점에서 개선

< 유형통합 기본모델 >



① (**입주자격 통합**) 소득·자산요건 등 공공임대 입주자격이 유형별 상이, 일부 단지는 지역사회 단절 등 문제 발생

⇒ 기존 영구·국민·행복 입주자가 모두 입주 가능한 중위소득 130%이하 등으로 입주자격 단일화

	기존	유형통합
소득	(영구) (1순위) 수급자·도시근로자, 월 평균 소득 70%이하 유공자 등 (2순위) 50%이하 (국민) 50㎡ 미만: 소득 50% 이하 50~60㎡: 70%이하, 60㎡ 초과:100%이하 (행복) 월 평균소득 100% 이하	기준 중위소득 130% 이하로 통일 (1인기준 228만원, 3인기준 503만원, '20년)
자산	(영구) 2억원 이하(소득2/5분위 평균) (국민·행복) 2.88억원 이하(소득3/5분위) * 자동차 기준액 : 영구·국민·행복 2,500만원×전년도 운송장비 소비자물가지수	소득3/5분위 순자산 평균값 이하로 통일 * 자동차 기준: 기존동일

② (소득연계형 임대료) 공공임대 유형별로 임대료 체계가 상이하어 영구·국민·행복간 임대료 격차가 크고, 저소득층 지원에 한계

⇒ 부담 능력에 따라 최저소득계층은 시세 35%, 일반은 시세 65%~80% 수준의 적정 임대료를 책정토록 개선

기준 중위소득	0~30%	30~50%	50~70%	70~100%	100~130%
시세대비 임대료율	35%	40%	50%	65%	80%

- 재정지원 강화(출자비율: 행복·국민 30% 등 → 통합 39%) 등을 통해 최저 임대료의 양질의 임대주택 공급비중 확대(9% → 32%)

* 로드맵('18~'22)에 따라 건설되는 신규 공공임대주택 중 영구임대 비율 : 9%
→ 유형 통합시 영구임대 수준의 임대료로 공급되는 주택비중 : 32%

③ (가구원수별 적정면적) 좁은 면적에 가족 여러 명이 살거나, 1인 가구가 넓은 면적에 거주하는 사례 발생

⇒ 가구원수에 따른 대표면적을 설정하여 적정하게 공급하되, 공급 비율은 지역별 수요에 맞게 유연하게 설정

가구원수	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인이상
대표면적	18㎡	26㎡	36㎡	46㎡	56㎡

④ (공급기준 통합 및 거주기간) 공공임대 유형별로 우선공급 대상 및 거주기간이 상이하어 수급 미스매치 및 주거 안정성 차이

⇒ 소셜믹스를 위한 통합공급 기준을 마련(기존 우선공급 대상포함)하고, 청년·신혼은 6~10년, 고령·수급자 등은 희망기간 거주토록 설정

□ (향후계획) '21.上까지 공급기준·임대료 등 세부 기준을 마련하고, '21.下 시범사업* 후 '22년 사업승인 분부터 전면 시행**

* 금년내 과천시식정보타운 610호, 남양주 별내 577호 사업승인 및 착공

** 입주자모집 : ('21) 선도단지 2곳 → ('22) 5~10곳 → ('23~) 모든 공공임대

○ 3기 신도시 공공임대는 모두 유형통합으로 공급하고, 청년·고령자 등 맞춤형 주택도 통합 입주자격·소득연계 임대료 등 적용·공급

○ 통합 대기자명부 도입을 위한 연구를 유형통합에 맞춰 추진하고, '21년 시범사업을 시작으로 단계적으로 적용