



보도자료

작성 주택·부동산연구본부 윤성진 부연구위원(044-960-0321)

배포 홍보팀 김지형 3급행정원(044-960-0582)
홍보팀 이호창 팀장(044-960-0428)

보도일시 ■ 즉시 보도 가능

임대수의 증대를 노리고 양산되는 불법건축물, 세입자 보호가 필요하다

국토研, 국토정책Brief 제953호

- 국토연구원(원장 심교언) 주택·부동산연구본부 윤성진 부연구위원과 연구진은 국토정책 Brief 제953호 “**불법건축물의 주거용 임대 실태와 세입자 취약성 대응방안**” 을 통해 불법건축물이 양산되는 배경과 주거용으로 임대되어 세입자가 경험하는 물리적·법적·경제적 취약성을 살펴보고 이에 대응한 제도 개선 방안을 제시하였다.
- ‘불법 증축’, ‘근생빌라’, ‘방 쪼개기’ 등 불법건축물이 저층주거지를 중심으로 다수 양산되며, 이는 임대수의 증대를 목적으로 한 불법행위를 실효성 있게 규율하지 못하는 제도적 한계에서 기인한다. (<그림1> 참고)
 - (임대수의 증대 목적) 건축규제를 회피하고 임대수익을 높이기 위해 불법행위가 성행하며, 용적률을 높이고 주차장 대수를 줄이는 불법 기법이 건물 소유주 네트워크를 통해 확산
 - (단속 및 조치 실효성 낮음) 단속률이 낮고, 이행강제금이 불법행위로 얻을 수 있는 임대수익보다 적은 경우가 많아 불법건축물 조치 제도의 실효성 부족
 - (주거용 임대를 위한 기준 부재) 우리나라 주택임대차 제도에는 주거용 임대를 위한 법적·물리적 기준이 존재하지 않아 불법건축물을 임대하는 행위에 제약이 없음
 - 미국, 영국, 프랑스, 아일랜드 등 국외 주요국에서는 거주적합성 유지를 임대인의 의무로 명시하고, 주택임대를 위한 법적·물리적 기준을 제시하여 세입자의 주거권 보호
- 불법건축물은 대부분 임대용으로 저층주거지에서 거주지를 탐색하는 임차가구의 상당수는 불법건축물을 임대하게 되어 물리적·법적·경제적으로 취약한 환경에 노출된다.
 - (위반건축물 주거용 임대의 규모) 다세대·연립주택에 거주하는 임차가구 중 5.7~27.4만 가구가 이미 위반사항이 적발된 위반건축물에 거주하고, 이는 전체 다세대·연립주택에



거주하는 임차가구의 6.0~28.8%에 달함

- (위반건축물을 통한 수익 추정) 위반건축물을 매개로 발생하는 총 임대수익은 연간 7,063억 원에 달하며, 해당 호수에 위반사항이 있는 경우로 국한하여도 연간 1,468억 원에 달함
- (세입자 취약성) 불법건축물 거주 세입자는 안전·위생·면적·시설 측면에서 거주에 적합하지 않은 물리적 환경에 노출되고, 보증금 대출이나 보증보험 가입이 제한되며, 전세사기 피해지원정책 적용에 어려움을 겪는 등 물리적·법적·경제적으로 취약

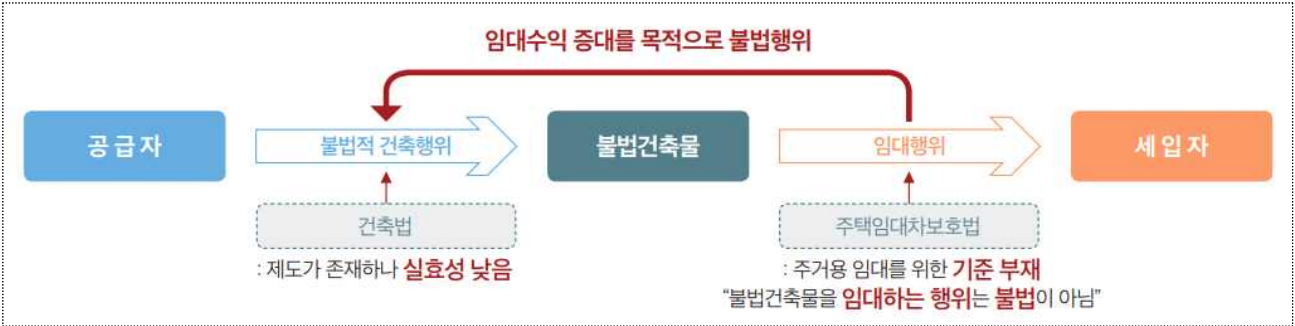
□ 윤성진 부연구위원과 연구진은 불법건축물 주거용 임대 문제 해결과 세입자 주거권 보호를 위해 다음과 같은 정책개선 사항을 제안하였다. (<그림2>, <그림 3> 참고)

- ① (단속 효율성 강화) 소형 건축물 정기 점검체계 구축, 민원 대응체계 구축, 단속 권한 강화, 단속 거버넌스 구축, 데이터 기반 단속 대상 선정 등 단속 업무 수행체계 개선
- ② (단속 조치의 실효성 제고) 기대수익과 상습적 위반을 고려한 적정 이행강제금 부과방안을 마련하고, 불법행위자 처벌을 강화하며, 이행강제금을 불법건축물 문제에 대응할 수 있는 재원으로 사용
- ③ (세입자 정보 비대칭성 완화) 임대인의 정보 제시 및 공인중개사의 확인·설명 의무를 강화하고, 의무가 이행되지 않는 경우 세입자에 계약 해지 및 보상 요구 권한 부여
- ④ (세입자 보호 및 피해 지원) 불법건축물 거주 세입자 보호를 위해 이주 및 주거 지원 프로그램을 연계하고, 불법건축물 거주 전세사기 피해자 지원
- ⑤ (주택임대기준 마련) 불법건축물 임대행위를 근본적으로 규율하기 위해 주택임대를 위한 법적·물리적 기준을 마련하고 단계적으로 도입

첨부. 국토정책brief 953호(불법건축물의 주거용 임대 실태와 세입자 취약성 대응방안)

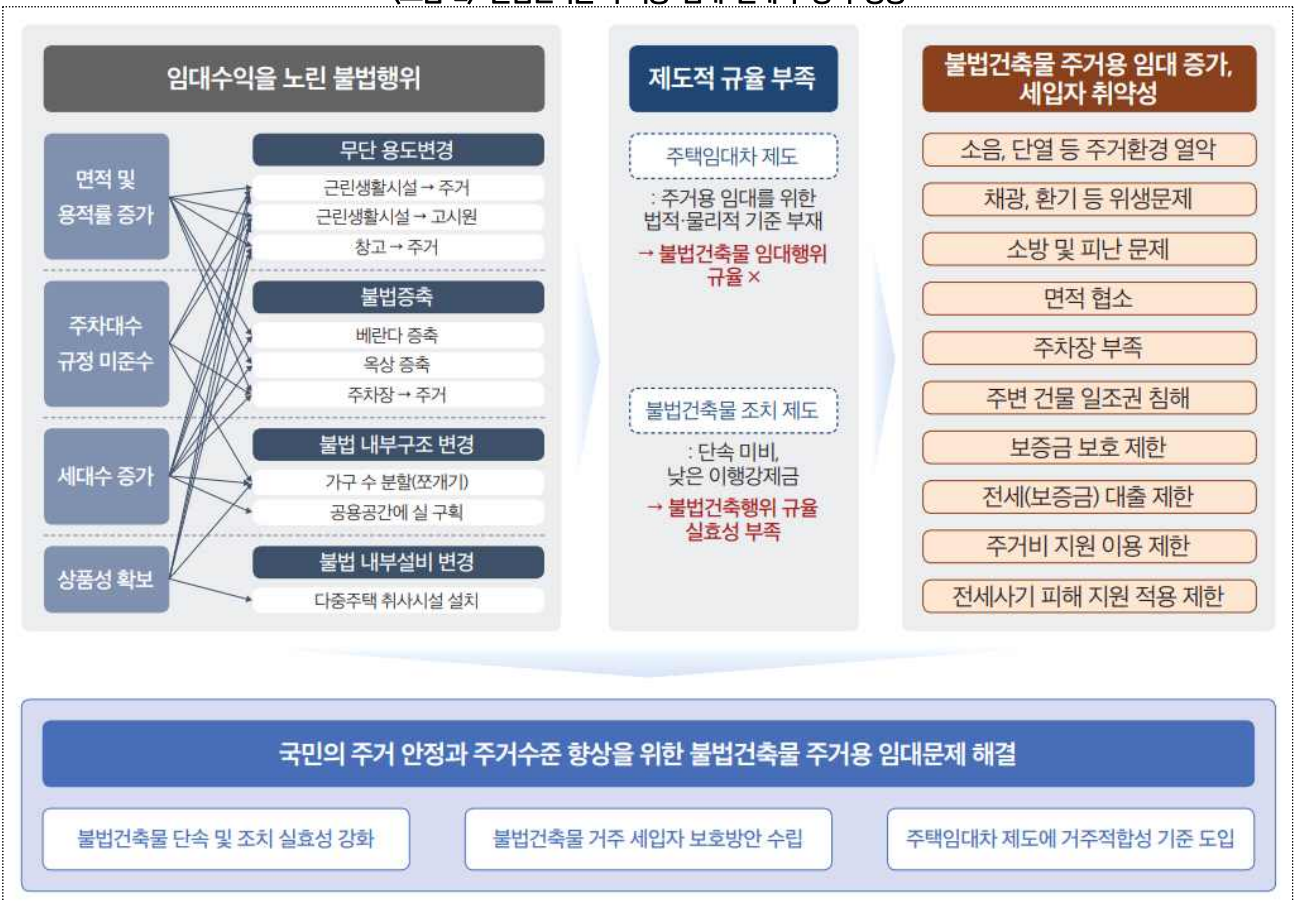
 공공누리 공공저작물 자유이용허락		보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보팀 김지형 3급행정원(☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.
--	---	--

〈그림 1〉 불법건축물 양산 메커니즘



자료: 연구진 작성

〈그림 2〉 불법건축물 주거용 임대 실태와 정책 방향



자료: 연구진 작성

〈그림 3〉 제도 개선방안

방안1(단기)	방안2(단기)	방안3(중장기)
<p>불법건축물 단속 및 조치 실효성 강화</p> <p>단속 효율화 및 업무수행체계 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> • 건축허가 및 사전 결정단계에서의 사전 고지 • 데이터 기반 단속 대상 선정 • 주거용 건물 데이터 기반 구축 • 소형 건축물 정기 점검 및 민원 대응체계 마련 • 단속업무 수행 거버넌스 구축 및 권한 강화 	<p>불법건축물 거주 세입자 보호방안 수립</p> <p>임대차 계약관행 개선 및 세입자 정보 비대칭성 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> • 임대인에게 불법성 정보 제시 의무 부여 • 불법적 요소가 확인되는 경우 세입자에게 계약 해지 및 보상 요구 권한 부여 • 공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무 강화 • 임대차 신고제 개선 및 공인중개사 역할 강화 	<p>주택임대차 제도에 거주적합성 기준 도입</p> <p>주택임대를 위한 거주적합성 기준 마련</p> <ul style="list-style-type: none"> • 현행 제도를 활용한 거주적합성 기준 마련: 법적 기준 준수, 최저주거기준 부합 • 법적·기술적 평가가 가능하도록 기준 개선 • 「주택임대차보호법」에 임대인의 거주적합성 준수 의무 규정
<p>적정 이행강제금 부과방안 마련</p> <ul style="list-style-type: none"> • 기대수익 대비 이행강제금 부과 적정성 검토 • 상습적 위반에 대한 이행강제금 강화 • 이행강제금의 불법건축물 문제 해결 목적 활용 • 거주적합성을 고려한 조치 차등화 	<p>불법건축물 거주에 대한 문제인식 제고</p> <ul style="list-style-type: none"> • 불법건축물 거주로 인한 문제 홍보·교육 • 전입신고 및 확정일자 발급과정에서 안내 	<p>단계적 도입방안 제시</p> <ul style="list-style-type: none"> • 거주적합성 의무요건 도입 로드맵: 도입, 유예기간, 단계적 도입 • 공적 지원이 존재하는 민간등록임대주택에 우선 도입 후 확대
<p>불법행위자 처벌 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> • 건축주, 설계자, 시공자 등 불법행위자에 대한 적극적 형사 조치 • 설계자 등에 대한 조치 강화 	<p>불법건축물 거주 세입자 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> • 이주 및 주거 지원 프로그램 연계 • 불법건축물 거주 전세사기 피해자 지원 	<p>관리·감독·지원 체계 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> • 정기 조사 • 거주 세입자 신고에 의한 조사 • 조치, 시정, 재조사 • 거주 세입자 주거 지원

자료: 연구진 작성