

국토정책 Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

2024. 2. 19.
No. 953



발행처 국토연구원
발행인 심교언
www.krihs.re.kr

윤성진 부연구위원
박미선 연구위원
이길제 부연구위원
유재성 부연구위원
박기덕 부연구위원
조윤지 전문연구원

불법건축물의 주거용 임대 실태와 세입자 취약성 대응방안

주요 내용

- 불법건축물은 ‘무단 용도변경’, ‘불법 증축’, ‘불법 내부구조 변경’, ‘불법 내부설비 변경’ 등을 통해 주거용 임대를 목적으로 조성
- 불법건축물의 양산은 단속이 미비하고, 이행강제금에 비해 불법행위를 통한 임대수익 증가에 대한 기대가 높으며, 불법건축물을 임대하는 행위에 대한 제약이 없는 제도적 한계에 기인
- 현행 제도에는 주택임대를 위한 법적·물리적 기준이 없어 이미 적발된 위반건축물조차도 임대하는 데 제약이 없으며, 다세대·연립 주택에 거주하는 임차가구 중 5.7~27.4만 가구가 위반건축물에 거주하고, 이는 전체 다세대·연립 주택에 거주하는 임차가구의 6.0~28.8%에 달하는 상황
- 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

정책방안

- 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

01. 불법건축물의 정의와 주요 유형

불법건축물의 정의

불법건축물은 '건축 관계법에 반하여 건축된 건축물'을 의미(김동후, 동재욱 2021, 146)

- 유사 개념인 '위반건축물'은 이미 행정부처로부터 단속 및 조치가 이루어진 상태로 정의하고, '불법건축물'은 여기에 불법이 행해졌으나 적발되지 않은 경우도 포함하는 넓은 의미로 활용
- 「건축법」 외에도 「주택법」, 「주차장법」을 비롯해 관련 시행령, 규칙, 조례 등을 위반한 건축물도 포함하는 개념

불법건축물의 주요 유형

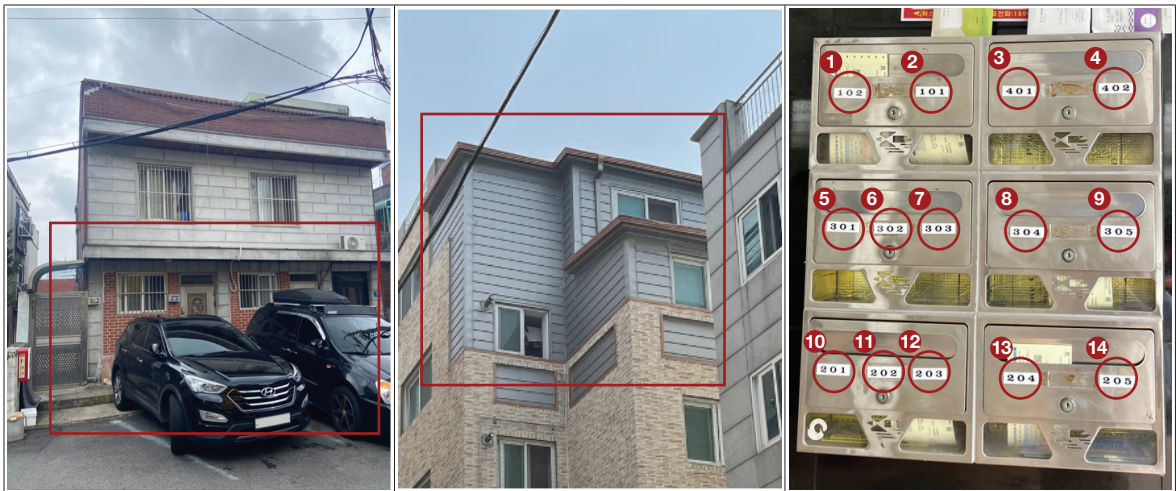
(현장 조사) 5개 지역 조사 결과, 저층주거지를 중심으로 불법건축물이 다수 존재

- A지역의 215개 건축물 중 45개(20.9%)가 불법건축물이고, B지역은 844개 중 471개(55.8%)가 건축물대장에 위반사항이 등재되었으며, C지역의 전세사기 피해주택 1,669호 중 188호(11.3%)가 불법건축물에 해당

(주요 유형) 주로 ① 무단 용도변경, ② 불법 증축, ③ 불법 내부구조 변경, ④ 불법 내부설비 변경 등의 불법행위가 나타나며, 여러 불법요소가 중첩적으로 나타나는 경우가 많음

- (무단 용도변경) 비주거용으로 허가받은 건축물을 주거용으로 이용
 - 저층부에는 근린생활시설, 상층부에는 다중·다가구·다세대 주택을 배치하는 복합용도로 건축하고 근린생활시설을 주거용으로 임대하는 '근생빌라'가 대표적
- (불법 증축) 일조 사선제한으로 건물을 짓지 못하는 베란다나 옥상을 불법적으로 증축하거나, 필로티 주차장 또는 1층 외부공간을 확장하여 사용
- (불법 내부구조 변경) 소위 '방 쪼개기'로 불리며, 내부에 벽을 세우거나 복층으로 허가 받은 세대의 내부 계단을 철거하고 막는 등의 구조 변경을 통해 세대수를 늘리고자 함
- (불법 내부설비 변경) 취사시설 설치가 금지된 다중주택에 가스레인지 등을 설치하여 임대

그림 1 불법건축물 주요 유형과 사례



- 주: 1) 벽돌 무늬 부분은 불법 증축 및 용도변경을 통해 주차장을 주거용으로 사용하고 있으며, 경사 지형을 활용하여 조성한 지하층도 소매점과 창고로 되어 있으나 주거용으로 사용.
 2) 소재가 다른 부분이 불법 증축한 부분임.
 3) 방 쪼개기로 건축물대장상 가구 수(7호)보다 우편함의 가구 수(14호)가 더 많음.

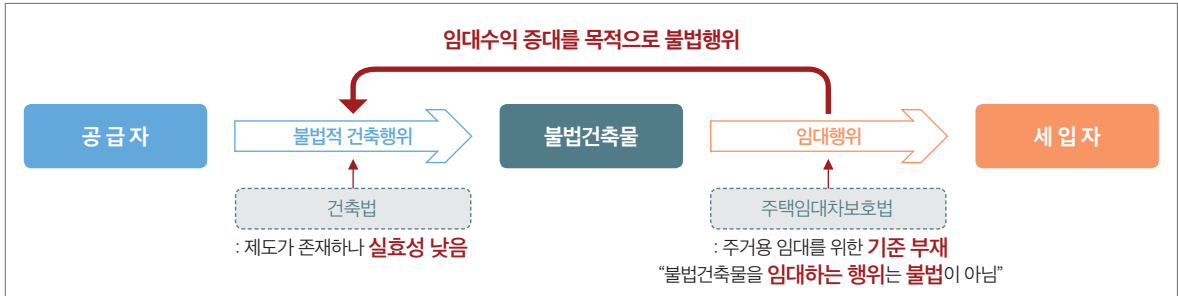
02. 불법건축물의 양산 배경

불법건축물의 양산 메커니즘

불법건축물의 양산은 임대수의 증대를 목적으로 한 불법행위를 실효성 있게 규율하지 못하는 제도적 한계에서 기인

- 신규 건설단계에서 거주적합성을 규율하고 신규 공급을 통해 주거수준 향상을 도모하는 현행 체계에 혼란을 야기

그림 2 불법건축물 양산 메커니즘



(배경1) 임대수의 증대를 목적으로 한 불법행위

(상품성) 근린생활시설을 주거용으로 무단 용도변경하거나 방 쪼개기를 통해 주택을 소형화하여 임대수의 증대

- 2층 이상에 위치한 근린생활시설은 임대수요가 낮으나 주거용으로 변경하는 경우 원활한 임대가 가능
- 소형평형의 수요가 상대적으로 높거나, 세대수 증가로 인한 수익이 높게 나타나는 경우 방 쪼개기 실행

(용적률) 다중·다가구·다세대 주택과 관련된 층수, 연면적, 세대수 제한은 피하면서, 완화된 건축규제를 적용받아 용적률은 높이고 사용면적은 최대화하기 위해 불법행위 성행

- 다중·다가구·다세대 주택의 경우 층수(3, 4층 이하), 연면적(660㎡ 이하), 세대수 등에 제한이 있으나, 인접대지경계선, 일조 사선제한, 채광창 방향 이격거리 등의 제한은 연립주택·아파트에 비해 완화된 기준을 적용

→ 층수 제한을 피하기 위해 근린생활시설을 활용하고, 세대수 제한을 피하기 위한 방 쪼개기로 용적률 최대화

(주차장) 세대수나 용도에 부합하는 주차공간을 확보하지 않고 소규모 주차장 특례 적용을 위해 불법적 수법 동원

- 필지규모가 작아 지하주차장 설치가 어려운 저층주거지에서는 주차장 확보가 용적률 확보에 직접적 영향
- 내부 도로를 구획하지 않아도 되는 8대 이하 소규모 주차장 특례 적용을 받는 것이 유리

→ 세대수를 줄이거나 주차대수 기준의 허용범위가 넓은 근린생활시설로 허가받은 이후 불법적으로 변경

(매도과정) 불법건축물이라 하더라도 매수·매도 과정에 제약이 없고, 오히려 '투자수익률'이 높은 상품으로 인식

- 불법적 요소를 인식하더라도 매수하려는 사람이 존재하여 매도를 통한 이익 실현에 방해가 되지 않음

(불법기법 확산) 설계자, 개발·건축 업자, 건물 소유주 네트워크 등을 통해 불법기법 확산

“방 두 개 더 지어서 월세를 더 받는다는데 마다할 이유가 없었죠. 아. 그리고 다락방을 짓기로 결정하는 데 제 입장에서 가장 큰 변수는 외부에 노출이 안 된다는 것이었어요. 리스크가 굉장히 제한적이다 생각했어요.” - 공급자 A

“1중 주거지역이었으면 딱 4층밖에 못 짓거든요. 그러면 이렇게 높이 짓지 못하죠. 근데 여기처럼 2중 주거지역이 되면 5층에서 3개 층은 다가구주택을 짓고, 1~2층이 남죠. (그러면 보통 근린생활시설을 넣는데) 무슨 수요가 있어서 이 동네에서 사무실을 하고 장사를 하겠어요.” - 중개인 B

“매수인도 아마 알고 계셨을 거예요. 등기부등본상, 그러니까 건축물대장상에 적혀 있었으니까요. 그래도 구매한 이유는 불법건축물이라고 해도 거기서 나오는 월세 소득이 훨씬 더 크잖아요. 이행강제금보다 수익이 훨씬 높아요.” - 공급자 C

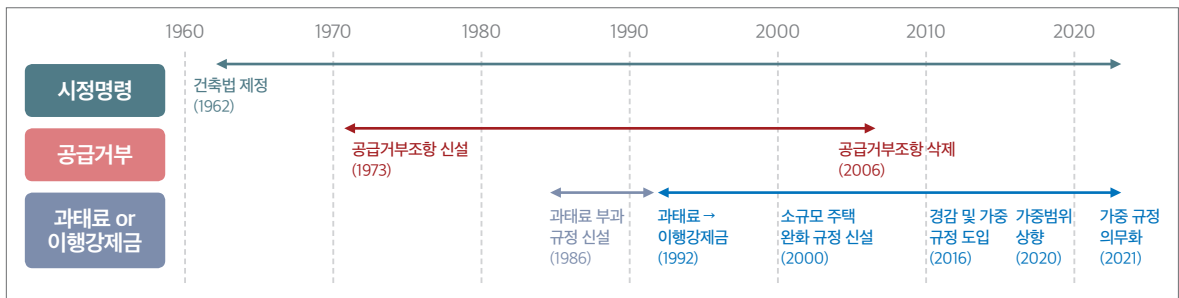
자료: 국토연구원에서 2023년 7월부터 8월 기간에 수행한 '불법건축물 공급자 및 중개인 면접조사' 중 일부 내용임.

(배경2) 불법건축물 조치 제도의 한계: 단속 및 조치 실효성 낮음

단속이 충분히 이루어지지 않고, 이행강제금에 비해 임대수익이 높다는 점도 불법행위의 배경이 됨

- (단속) 정기 점검, 항공사진 판독에 의한 단속, 민원에 따른 단속 등이 이루어지나, 집행과정에서 점검대상 모호, 민원 대응체계 미비, 인력·조직 부족, 전문성·권한 부족 등의 문제로 인해 단속 미비
 - A지역 현장조사 결과, 전체 불법건축물 중 단속 및 적발이 이루어진 경우는 22.2%에 불과
 - 내부에 접근할 수 있는 권한이 없어 외관상 식별이 용이한 옥상 및 베란다 증축 등이 주로 적발
- (이행강제금) 2006년 ‘공급거부’조항이 사라지면서 현재는 ‘이행강제금’이 주요 조치수단이나, 이행강제금이 불법행위로 얻을 수 있는 임대수익보다 적은 경우가 많아 실효성 부족
 - 과거 전화·전기·수도의 공급거부, 영업 행위허가 금지, 건축물의 설계자, 공사감리자, 공사시공자에 대한 면허·등록 취소나 영업정지 등 다양한 조치수단이 존재하였으나, 최근에는 이행강제금이 주된 조치수단임

그림 3 불법건축물 조치 관련 제도 변화



(배경3) 주택임대차 제도의 한계: 주거용 임대를 위한 법적·물리적 기준 부재

(현행 제도) 우리나라 주택임대차 제도에는 주거용 임대를 위한 법적·물리적 기준이 존재하지 않고, 불법건축물을 ‘임대하는 행위’는 ‘불법’이 아님

- 「주택임대차보호법」에는 임대료, 임대기간 등에 대한 규정만 존재하며, 주택의 법적·물리적 기준 부재
- 「민법」에 임대인의 ‘사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무’를 명시하고 있으나, 구체적 기준 부재
- 「주거기본법」에 최저주거기준이 존재하나 주택임대를 위한 기준으로 활용되지 않아 최저주거기준에 미달하는 주택을 임대하는 것이 가능
- 즉, 불법건축물 등 법적으로 문제가 있거나, 거주에 적합하지 않은 주택을 임대하는 행위에 대한 제약이 없음

(국외 사례) 국외 주요국에서는 주택임대를 위한 법적·물리적 기준을 제시하여 세입자 주거권 보호

- (미국) 통일주택임대차법(Uniform Residential Landlord and Tenant Act: URLTA)에서 ‘건물 및 주거에 관한 현행 법령에 규정된 사항 준수’를 비롯한 거주적합성 유지를 임대인의 의무로 명시(장민 2011)
- (영국) ‘Housing Act of 2004’에서 주택임대를 위해 준수해야 하는 ‘주택의 건강 및 안전 점수 체계(Housing Health and Safety Rating System: HHSRS)’를 도입하였고, ‘Homes(Fitness for Human Habitation) Act 2018’을 통해 임대인의 거주적합성 유지 의무를 더욱 강화(김정섭 외 2023)
 - 건강과 안전에 중대한 위험이 있거나 거주적합성이 유지되지 않으면 임대 불가
- (프랑스) 민법에서 임대인이 온당한 주거지(logement décent)를 제공해야 하는 의무를 명시하고, 2002년 온당한 주거 기준에 관한 법률(Loi relative au logement décent)을 제정하여 구체적 기준 마련
 - 세입자의 물리적 안전이나 건강에 영향을 끼칠 수 있는 위험요소가 없어야 된다는 조건을 제시
- (아일랜드) 2019년 주택임대를 위한 주택기준 규정(Housing (Standards for Rented Houses) Regulations 2019)에 기초하여 관리
 - 주택이 양호한 상태로 유지되도록 하는 임대인의 의무를 명시하고, 이에 대한 세부 기준을 규정·안내하고 있으며, 정기 점검(property inspection)과 기준이 준수되지 않을 경우의 신고체계 존재

03. 불법건축물의 주거용 임대와 세입자 취약성

불법건축물의 주거용 임대 실태 양적 분석

(분석방법) 불법건축물의 주거용 임대 현황 파악을 위해 행정자료를 활용하여 분석

- 건축행정시스템(세움터)의 건축물대장에 위반사항을 기재한 자료인 '위반건축물 대장'과 국토교통부 실거래가공개시스템(RTMS)의 '임대차 자료'를 활용
 - 불법건축물에 대한 단속 정도가 낮아 지적받던 위반건축물만 표시된 '위반건축물 대장'을 활용한 분석은 과소추정의 우려가 있으나, 대략적인 불법건축물의 주거용 임대 실태를 확인할 수 있음
 - 실거래가공개시스템에서는 세부 주소를 공개하지 않으며, 필지 주소를 제공하는 공동주택을 대상으로 분석
- 위반건축물이 주거용으로 임대되었는지를 확인하기 위해 필지 단위로 자료를 결합하여 '임대차거래가 존재하는 위반필지'를 확인하고, 해당 필지의 '위반호수'와 '총호수'를 산출
 - '임대차 거래가 존재하는 위반필지 내 위반호수'는 해당 주택(전유부)에 위반사항이 있는 경우임
 - '임대차 거래가 존재하는 위반필지 내 총호수'는 해당 건축물에 위반사항이 있는 경우임

(분석결과1) 위반건축물은 주로 임대용으로, 위반필지 중 다세대주택은 86.4%, 연립주택은 76.1%가 임대

- 2019~2022년 4년간, 다세대·연립주택에서 발생한 임대차 거래 94.0만 건 중 15.6만 건(16.7%)이 위반건축물에서 이루어짐
- 다세대·연립주택 위반필지는 2.3만 필이며, 이 중 2.0만 필에서 임대차 거래가 존재하고, 임대차 거래가 존재하는 위반필지의 위반호수는 5.7만 호, 총호수는 27.4만 호임
 - 약 5.7~27.4만 가구가 세대 내 또는 건물 내에 위반요소가 있는 위반건축물을 임대하여 거주

(분석결과2) 다세대주택 거주 임차가구의 6.6~27.8%, 연립주택 거주 2.5~34.8%가 위반건축물에 거주하며, 이는 다세대·연립주택에서 주거지를 마련하는 임차가구의 상당수가 불법성에 노출되어 있음을 의미

- 해당 호수에 위반사항이 존재하는 경우는 다세대주택 6.6%, 연립주택 2.5%로 추정
- 건축물(필지)에 위반사항이 존재하는 경우는 다세대주택 27.8%, 연립주택 34.8%로 추정
- 낮은 단속률을 고려하면 실제 불법건축물에 거주하는 임차가구 비중은 더 높아질 수 있음

(분석결과3) 전국의 다세대·연립 주택에서 발생하는 임대수익의 3.8~18.2%가 위반건축물에서 발생

- 다세대·연립 주택 임대로 인한 연간 임대수익은 약 3.9조 원이며, 이 중 위반필지에서 발생하는 총임대수익은 연간 7,063억 원이고, 여기에 '위반필지 내 총호수 대비 위반호수 비중'을 적용하면 연간 1,468억 원
 - 지역별·시기별 전월세전환율을 활용하여 보증금을 월세로 환산한 금액임

표 1 공동주택 유형별 위반건축물 임대 현황(전국)

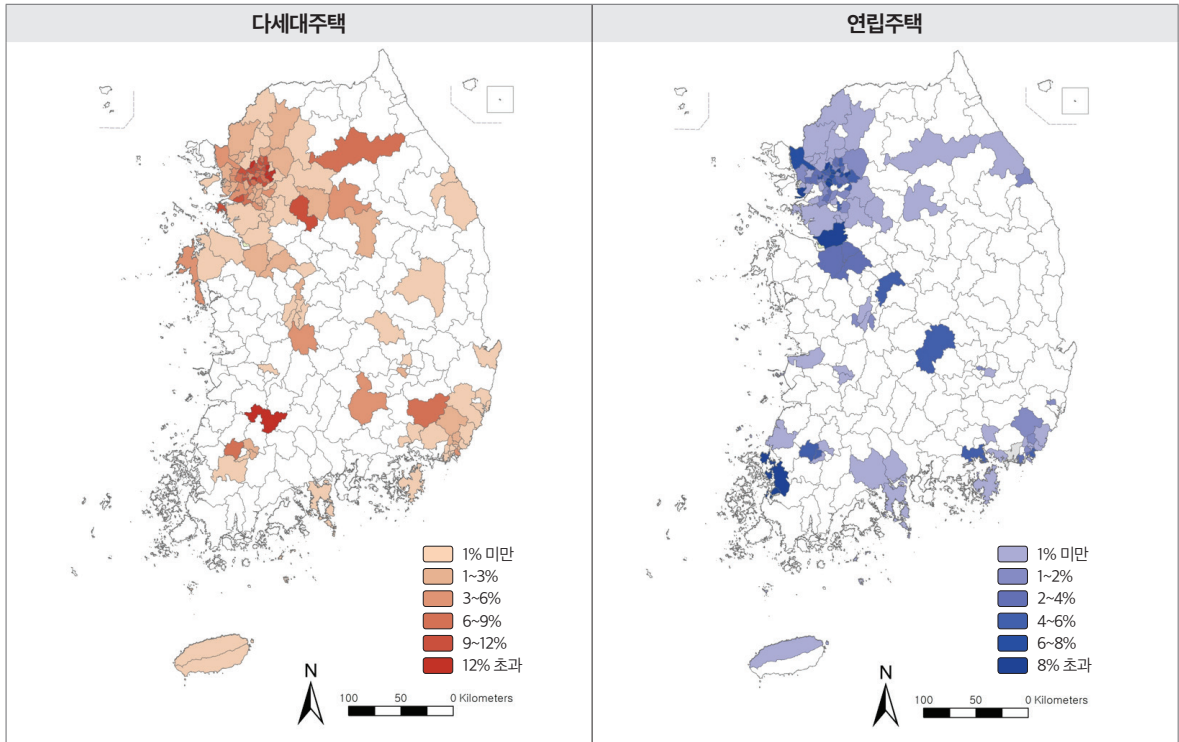
구분		다세대주택	연립주택
위반건축물 대장	위반필지(A, 필)	22,258	1,010
	위반호수(B, 호)	60,520	4,063
	위반필지 내 총호수(C, 호)	252,838	50,291
임대차 자료	임대차 거래 건수(D, 건)	940,113	
인구총조사	임차가구(E, 가구)	813,820	136,505
임대차 자료 x 위반건축물 대장	위반필지 내 임대차 거래(F, 건)	142,487	14,076
	임대차 거래 존재 위반필지(G, 필)	19,235	769
	임대차 거래 존재 위반필지 내 위반호수(H, 호)	53,480	3,434
	임대차 거래 존재 위반필지 내 총호수(I, 호)	226,331	47,549
비율 산출	전체 임대차 거래 중 위반필지 내 거래 비중(F/D)	16.7%	
	전체 위반필지 중 임대차 거래 존재 위반필지 비중(G/A)	86.4%	76.1%
	임차가구 대비 임대차 거래 존재 위반필지 내 위반호수 비중(H/E)	6.6%	2.5%
	임차가구 대비 임대차 거래 존재 위반필지 내 총호수 비중(I/E)	27.8%	34.8%

자료: 2020년 인구총조사(통계청), 2022년 위반건축물 대장 전유부 자료(국토교통부), 2019~2022년 국토교통부 실거래가공개시스템 임대차 자료를 정리하여 연구진 작성.

(분석결과4) 임차가구 중 위반건축물에 거주하는 비중은 지역별로 차이가 존재

- 다세대주택의 경우 서울시 동작구(20.3%), 서울시 광진구(18.8%), 서울시 중랑구(18.1%), 서울시 강동구(18.1%), 서울시 송파구(14.4%), 연립주택의 경우 경기도 평택시(33.7%), 서울시 중구(19.6%), 서울시 동작구(14.7%), 서울시 강동구(10.7%), 서울시 동대문구(9.7%) 등의 지역에서 높은 수치를 보임
- ‘임차가구 대비 임대차 거래가 존재하는 위반필지 내 위반호수 비중’을 산출한 결과임
- 위반건축물 단속수준, 다세대·연립 주택 비중, 자가보유율(임차가구 비중) 등이 종합적으로 영향

그림 4 임차가구 중 위반건축물에 사는 가구의 지역별 비중(다세대, 연립)



자료: 2020년 인구총조사(통계청), 2022년 위반건축물 대장 전유부 자료(국토교통부), 2019~2022년 국토교통부 실거래가공개시스템 임대차 자료를 정리하여 연구진 작성.

불법건축물에 거주하는 세입자는 물리적·법적·경제적 취약성을 경험하며 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 영위하는 데 한계

- (물리적 취약성-내부) 안전·위생·면적·시설 측면에서 거주에 적합하지 않은 물리적 환경에 노출
- (물리적 취약성-지역) 인근 지역에 주차난을 유발하고 화재 위험을 증가시키는 등 부정적 외부효과 발생
- (법적 취약성) 전입신고나 확정일자 발급은 대체로 가능하나, 미등기 또는 중첩 전입신고로 인한 문제에 노출
- (경제적 취약성) 보증보험 등 보증금 보호가 제한되고, 전세보증금 대출이나 주거지원 대상에서 배제
- (정책적 보호 배제) 특히 ‘전세사기 피해 지원’이나 ‘반지하 주택 일몰제’와 같이 소위 ‘정상적인 주거’를 전제한 주거정책의 사각지대를 발생시켜 정책효과를 반감

“환기를 시킨다고 창문을 열었더니 오히려 습기가 더 올라오고 곰팡이가 피어요. 샤워를 하고 나서 화장실에 물기를 말릴 때도 오히려 창문을 닫아야 습기가 말라요. 이러다 보니 자고 일어나면 개운한 느낌보다는 오히려 더 피곤한 느낌이에요.”

“아무래도 주택으로 지어진 게 아니어서 그런지 물이 역류해요.”

“제가 근린생활시설에 들어와서 보니 (배정된) 주차공간이 없더라고요. 알고 들어오긴 했는데 불편했죠.”

“보증보험 되냐고 물어봤는데 보증보험 잘 안 드는 추세라고 했어요. 그런데 알고 보니 이 집은 근생이라서 어차피 보증보험 가입은 안 되었을 거예요.”

“(전세사기 피해자 구제대책에 따라) 구매하면 이행강제금을 제가 다 내야 하는데..., 그렇다고 원상복구하자니 이 집의 1/4이 사라져요.”

자료: 국토연구원에서 2023년 6월부터 9월 기간에 수행한 ‘불법건축물 세입자 면접조사’ 중 일부 내용임.

04. 제도 개선방안

정책 방향

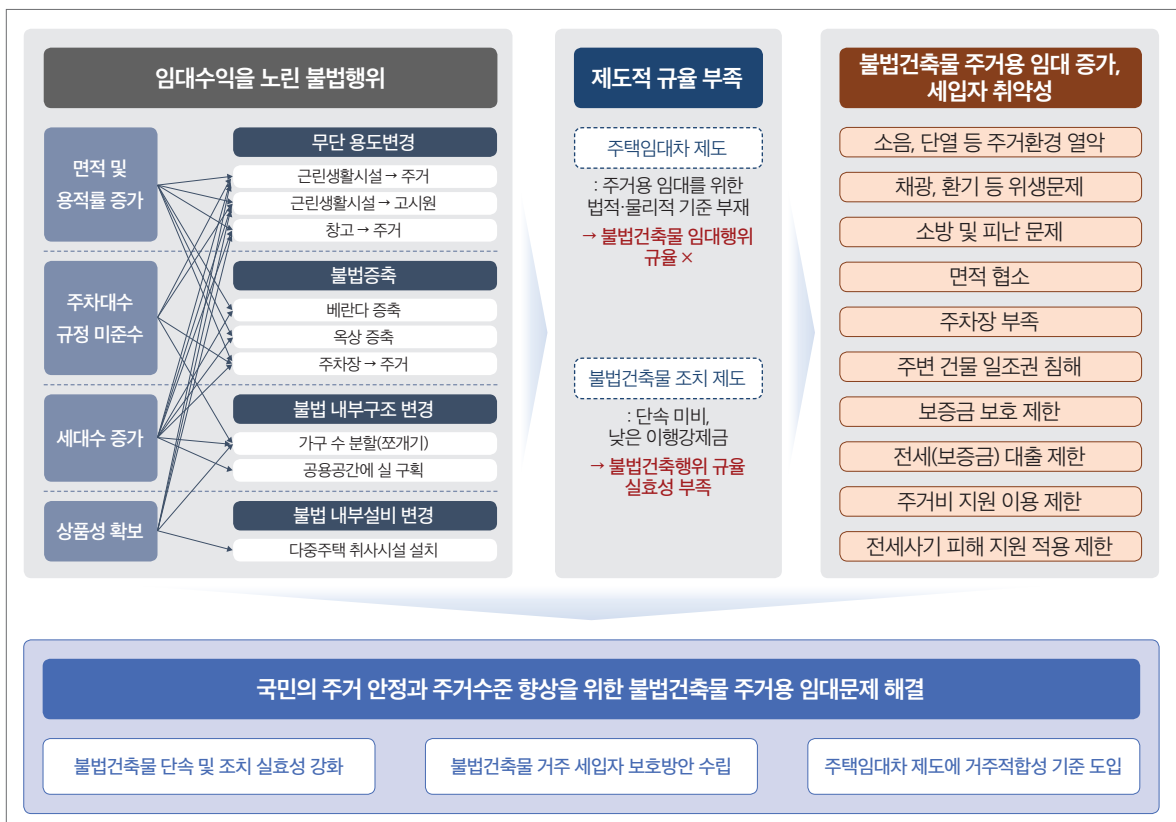
(불법건축물 주거용 임대 실태와 문제점) 임대수익 증대를 목적으로 하는 불법행위를 체계적으로 규율하지 못하는 가운데, 불법건축물의 주거용 임대가 만연하며 거주 세입자는 취약성을 경험

- (임대수익 증대 목적의 불법행위) 임대수익을 높이기 위해 ① 무단 용도변경, ② 불법 증축, ③ 불법 내부구조 변경, ④ 불법 내부설비 변경 등 불법행위 자행
- (제도적 규율 부족) 불법적 건축행위에 대한 단속 및 조치 행위는 실효성이 부족하고, 주택임대를 위한 기준이 없어 불법건축물을 임대하는 것이 불법이 아닌 상황에서 적절한 제도적 규율이 이루어지지 않음
- (불법건축물의 주거용 임대 만연) 불법건축물은 주로 임대용으로, 다세대·연립 주택에 거주하는 임차가구의 6.0~28.8%가 이미 적발된 위반건축물에 거주하며, 낮은 단속률을 고려한다면 이 비율은 더 높아질 수 있음
- (세입자 취약성) 불법건축물에 거주하는 세입자는 물리적·법적·경제적 취약성을 경험

(정책방향) 불법건축물 주거용 임대문제 해결을 통한 국민의 주거 안정과 주거수준 향상 도모

- (문제 인식) 불법건축물 주거용 임대와 양산은 우리나라 전반적인 주거품질 향상·유지에 위협이며, 불법건축물 거주 세입자의 주거권에 대한 중대한 침해
 - 물리적·사회적 위험에서 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 영위할 권리 침해
- (중장기과제) 불법건축물 주거용 임대문제의 근본적 해결을 위해서는 주택임대를 위한 거주적합성 기준을 마련·도입할 필요가 있음
 - 단, 이를 위해서는 다양한 이해관계 조정 및 사회적 합의 과정이 필요하고, 관리·감독·지원 체계를 포함한 촘촘한 제도 설계가 선행되어야 하므로 중장기과제로 분류하고 단계별 도입방안 제시
- (단기과제) 불법건축물 단속 및 조치 실효성을 강화하고, 거주 세입자를 보호하는 방안을 마련
 - 현행 불법건축물 조치 제도와 주택임대차 제도 내에서 대응방안 마련

그림 5 불법건축물 주거용 임대문제 해결을 위한 정책방향



제도 개선방안

(방안1: 단기) 불법건축물 단속 및 조치 실효성 강화

- 주요 위반행태에 대응하여 데이터 단속 효율화 및 업무수행체계를 구축하여 단속률 제고
- 이행강제금의 실효성을 높이기 위한 부과방안을 재검토하고, 불법행위자에 대한 처벌을 강화

(방안2: 단기) 불법건축물 거주 세입자 보호방안 수립

- 임대차 관행 개선, 정보 비대칭성 완화, 인식 제고를 통해 세입자가 사전에 불법성을 인지할 수 있도록 하고, 현재 불법건축물에 거주하고 있는 세입자를 지원하는 방안 제시

(방안3: 중장기) 주택임대차 제도에 거주적합성 기준 도입

- 주택임대를 위한 법적·물리적 기준을 마련하고, 이에 대한 단계적 도입방안을 검토하며, 실제 정책이 구현되기 위한 관리·감독·지원 체계 구축방안 제시

그림 6 제도 개선방안

방안(단기)	방안2(단기)	방안3(중장기)
불법건축물 단속 및 조치 실효성 강화	불법건축물 거주 세입자 보호방안 수립	주택임대차 제도에 거주적합성 기준 도입
단속 효율화 및 업무수행체계 구축 <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 	임대차 계약관행 개선 및 세입자 정보 비대칭성 완화 <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 	주택임대를 위한 거주적합성 기준 마련 <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
적정 이행강제금 부과방안 마련 <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 	불법건축물 거주에 대한 문제인식 제고 <ul style="list-style-type: none"> • 불법건축물 거주로 인한 문제 홍보·교육 • 전입신고 및 확정일자 발급과정에서 안내 	단계적 도입방안 제시 <ul style="list-style-type: none"> • 거주적합성 의무조건 도입 로드맵: 도입, 유예기간, 단계적 도입 • 공적 지원이 존재하는 민간등록임대주택에 우선 도입 후 확대
불법행위자 처벌 강화 <ul style="list-style-type: none"> • 건축주, 설계자, 시공자 등 불법행위자에 대한 적극적 형사 조치 • 설계자 등에 대한 조치 강화 	불법건축물 거주 세입자 지원 <ul style="list-style-type: none"> • 이주 및 주거 지원 프로그램 연계 • 불법건축물 거주 전세사기 피해자 지원 	관리·감독·지원 체계 구축 <ul style="list-style-type: none"> • 정기 조사 • 거주 세입자 신고에 의한 조사 • 조치, 시정, 재조사 • 거주 세입자 주거 지원

- 참고문헌** 김동후, 동재욱, 2021. 행정심판을 통한 위반건축물의 처분유형에 관한 연구. 대한부동산학회지 제39권 제1호: 143-162.
 김성섭, Purwaningati, S., Win, N. 2023. 해외 주요국 임대주택 관리제도 비교분석 연구 용역. 진주: 주택관리공단.
 장민. 2011. 미국 주택임대차에 있어서 주거적정성의 묵시적 보장. 법학논총 제26권: 155-182.

※ 이 브리프는 “윤성진, 박미선, 이길제, 유재성, 박기덕, 조윤지. 2023. 불법건축물의 주거용 임대 실태와 세입자 주거권 보장 방안. 세종: 국토연구원” 보고서를 요약·정리한 것임.

- **윤성진** 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(sungjin@krihs.re.kr, 044-960-0321)
- **박미선** 국토연구원 주택·부동산연구본부 연구위원(mspark@krihs.re.kr, 044-960-0294)
- **이길제** 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(gilee@krihs.re.kr, 044-960-0296)
- **유재성** 국토연구원 도시연구본부 부연구위원(jsyou@krihs.re.kr, 044-960-0361)
- **박기덕** 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(kdpark@krihs.re.kr, 044-960-0276)
- **조윤지** 국토연구원 주택·부동산연구본부 전문연구원(yjcho@krihs.re.kr, 044-960-0204)



KRIHS
국토연구원

세종특별자치시 국책연구원로 5
전화 044-960-0114 팩스 044-211-4760 홈페이지 www.krihs.re.kr

