



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《민간공공건설임대주택의 조기 분양전환가격
산정기준 신설》

■ 임종득의원 대표발의(의안번호 제2205451호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 임종득의원 대표발의(제2205451호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 민간공공건설임대주택의 조기 분양전환가격 산정기준 신설 (안 제50조의2)	2

I. 임종득의원 대표발의(제2205451호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 임종득의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 11.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 12.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법령 및 舊 「임대주택법」에서 공공임대주택의 조기 분양전환 가격 산정기준은 원칙적으로 기초자치단체장이 복수의 감정평가법인을 선정하여 해당 법인들이 산정한 감정평가금액의 평균 금액 이하로 하도록 하되, 구법의 적용을 받는 민간공공건설임대주택 중 민간택지에 건설된 주택의 경우에는 민간이 자율로 정하도록 규정하고 있음.

그런데 최근 민간택지에 건설된 민간공공건설임대주택을 조기 분양 전환하는 과정에서 분양전환가격 산정의 적정성에 대한 분쟁이 발생하고 있음에도 불구하고 위와 같이 민간 자율로 조기 분양전환가격을 산정하도록 하는 것은 분양전환가격 간 불균형을 야기할 뿐만 아니라 가격 산정의 신뢰도 측면에서도 문제가 있다는 지적이 있음.

이에 조기 분양전환가격 산정기준을 법률로 상향하여 규정하고, 이를 구법의 적용을 받는 민간공공건설임대주택까지 동일하게 적용하도록 규정함으로써 분양전환가격 산정의 통일성 및 신뢰도를 제고하고 분양전환가격 간 불균형을 해소하려는 것임(안 제50조의2제3항 등).

3. 검토의견

가. 민간공공건설임대주택의 조기 분양전환가격 산정기준 신설 (안 제50조의2)

현행	개정안
제50조의2(공공임대주택의 매각제한) ① (생략) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대유기기간이 지나기 전에도 공공임대주택을 매각할 수 있다. 1. (생략) 2. 임대유기기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 임차인 등에게 분양전환하는 경우 <u><신설></u> <u><신설></u> <u><신설></u>	제50조의2(공공임대주택의 매각제한) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는----- ----- 가. 임대유기기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우 나. 공공주택사업자가 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 공공임대주택의 임대를 계속할 수 없는 경우로서 공공주택사업자가 국토교통부장관의 허가를 받은 경우 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는

현행	개정안
3. (생략) <신설>	경우 3. (현행과 같음) ③ 제2항제2호가목 및 나목에 따른 분양전환(전용면적 85제곱미터를 초과하는 공공임대주택의 분양전환은 제외한다) 가격 산정을 위한 감정평가는 제50조의3제5항을 준용한다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행 ※ 공공주택사업자가 아닌 자의 공공임대주택에 대한 분양전환에 관한 적용례 : 임대 의무기간이 지나지 아니한 법률 제13499호 임대주택법 전부개정법률 부칙 제6조제2항에 따라 공공건설임대주택으로 보는 주택에 대해서도 적용	

구 「임대주택법」이 적용되는 ‘민간공공건설임대주택’은 공공주택사업자가 아닌 자(민간)가 국가·지방자치단체 등 재정지원을 받거나 공공택지에 조성하는 공공건설임대주택¹⁾으로서, 민간택지 기준 2024년 12월말 현재 전국 59개 단지, 32,891호가 남아 있음.

[표 1] 민간공공건설임대주택 현황(민간택지 기준, 85m² 이하)

(단위: 개소, 2024년 12월말 기준)

구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	광주	경북	경남	부산	계
단지	5	3	1	1	3	22	7	3	12	2	59
세대	3,584	2,902	222	340	1,314	8,289	1,445	5,850	7,780	1,165	32,891

※자료: 국토교통부

1) 「임대주택법」(법률 제13499호로 전부개정되기 전의 것)
 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 2의2. “공공건설임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건설임대주택을 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.
 가. 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택
 나. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 자금을 지원받아 건설하는 임대주택
 다. 공공사업으로 조성된 택지에 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 임대주택

국회는 2015년 8월 구 「임대주택법」을 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부개정하면서 ‘공공주택사업자’가 건설한 공공건설 임대주택은 「공공주택 특별법」의 규정이 적용²⁾되도록 하고, 구 「임대주택법」에 따라 ‘공공주택사업자가 아닌 자’가 건설한 공공 건설임대주택(민간공공건설임대주택)은 구 「임대주택법」이 계속 적용³⁾되도록 하였음.

[표 2] 민간공공건설임대주택과 공공건설임대주택의 적용 법령

구 분	민간공공건설임대주택	공공건설임대주택
사업자	민간 (임대사업자 등)	공공 (LH, 지방공사 등)
적용 법률	구 「임대주택법」 ※ 2015. 8. 구 「임대주택법」 → 「민간임대주택에 관한 특별법」 전부개정	「공공주택 특별법」
조기 분양전환	구 「임대주택법」 제16조(임대주택의 매각 제한 등) → 「공공주택 특별법」 제50조의2(공공임대주택의 매각제한) ※ 개정안	「공공주택 특별법」 제50조의2(공공임대주택의 매각제한)
만기 분양전환	구 「임대주택법」 제21조(건설임대주택의 우선 분양전환) → 「공공주택 특별법」 제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ※ 2020. 12. 「공공주택 특별법」 일부개정	「공공주택 특별법」 제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등)

※ 자료 : 관련 법령 및 개정안 내용 요약

- 2) 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제13499호, 2015. 8. 28., 전부개정) 부칙 제6조(공공건설임대주택에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자에 해당하는 자가 건설하였거나 건설하고 있는 주택은 「공공주택 특별법」의 규정을 적용한다.
- 3) 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제13499호, 2015. 8. 28., 전부개정) 부칙 제6조(공공건설임대주택에 관한 경과조치) ② 이 법 시행 당시 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자가 아닌 자가 건설하였거나 건설하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 대하여는 종전의 「임대주택법」 제2조제2호의2에 따른 공공건설임대주택으로 보아 종전의 규정을 적용한다.
1. 이 법 시행 당시 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금의 자금을 지원받아 공공건설 임대주택으로 건설하였거나 건설하고 있는 주택
 2. 이 법 시행 당시 공공사업으로 조성된 택지에 「주택법」 제16조에 따라 공공건설임대주택으로 사업계획승인을 받아 건설하였거나 건설하고 있는 주택
 3. 이 법 시행 당시 공공사업으로 조성된 택지를 공공건설임대주택 용도로 공급받아 이 법 시행 후 건설하는 주택

구 「임대주택법」 전부개정이 이루어지고 난 뒤 민간공공건설 임대주택의 임대의무기간 만료 후 우선 분양전환자격과 관련하여 ‘무주택자’에 대한 국토교통부의 유권해석과 배치되는 대법원 판결이 계기가 되어 임대인과 임차인 간 분쟁⁴⁾이 발생하자 이를 입법으로 해결하기 위하여 국회는 2020년 12월 「공공주택 특별법」을 일부개정하여 공공건설임대주택의 임대의무기간 만료 후 우선 분양전환자격이 있는 임차인의 요건 등을 수정⁵⁾하여 법률에 직접 명시⁶⁾하면서, 해당 내용이 「공공주택 특별법」 상 공공건

4) 구 「임대주택법」 및 같은 법 시행령에 따르면 임대의무기간 이후 우선 분양전환 시 자격요건과 관련하여 선착순으로 모집된 입주자의 경우에는 ‘분양전환 당시까지 거주하고 분양전환 당시 무주택자인 임차인’을 대상으로 하는데, 국토교통부는 ‘무주택자인 임차인’을 무주택 세대구성원이 아닌 ‘본인만 무주택자’로 유권해석하였음. 그런데 2015년 대법원(2014다75462)은 선착순 입주자 관련 ‘무주택자인 임차인’ 문구를 두고 “임차인에 속한 세대의 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 임차인을 의미한다고 해석함이 타당하다”며 국토교통부의 해석과 배치되는 판결을 한 바 있음. 이에 일부 민간임대사업자가 공급한 민간공공건설임대주택에 선착순으로 입주하고 배우자 등 세대구성원이 주택을 소유한 임차인에게 민간임대사업자가 대법원 판결에 근거하여 우선 분양전환 자격이 없다고 통보하면서 분쟁이 발생함.

5) ※ 선착순의 방법에 의한 입주자의 임대의무기간 이후 우선분양전환 자격 수정 내용
 - 구 「임대주택법」 및 시행령 : 분양전환 당시 거주하고 분양전환 당시 무주택자인 임차인
 - 개정된 「공공주택 특별법」 : 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우

6) 「공공주택 특별법」(법률 제17734호, 2020. 12. 22., 일부개정)

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 분양전환 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. ~ 다. (생략)

라. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우

마. (생략)

2. (생략)

② ~ ④ (생략)

⑤ 제1항에 따른 우선 분양전환 가격 및 제4항에 따른 매각 가격 산정을 위한 감정평가는 공공주택사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행한다. (후략)

⑥ (생략)

설임대주택⁷⁾뿐만 아니라 구 「임대주택법」이 적용되는 민간공공
건설임대주택에도 적용되도록 부칙에 적용례⁸⁾를 규정하였음.

이를 통해 민간공공건설임대주택의 임대 의무기간 만료 후 분양
전환자격과 관련된 분쟁을 해결하고자 하는 입법은 이루어졌으나,
민간공공건설임대주택이 임대 의무기간 이전에 ‘조기 분양전환’되
는 경우의 분양전환가격을 둘러싼 임대인과 임차인 간 분쟁⁹⁾은
계속 이어지고 있으며, 현재 이에 대한 법령은 2015년 8월 구
「임대주택법」 전부개정에 의해 「공공주택 특별법」이 아닌 구
「임대주택법」¹⁰⁾이 적용되고 있음.

7) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1의2. “공공건설임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공
임대주택을 말한다.

8) 「공공주택 특별법」(법률 제17734호, 2020. 12. 22., 일부개정) 부칙

제6조(공공주택사업자가 아닌 자의 공공건설임대주택에 대한 우선 분양전환에 관한 적용례)

① 법률 제13499호 임대주택법 전부개정법률 부칙 제6조제2항에도 불구하고 제50조의3, 제57조
의3 및 제60조의 개정규정은 분양전환이 완료되지 아니한 법률 제13499호 임대주택법 전부개
정법률 부칙 제6조제2항에 따라 공공건설임대주택으로 보는 주택에 대해서도 적용한다. 이
경우 “공공주택사업자”는 “임대사업자”로 보고, “분양전환”은 “임대사업자 외의 자에게 매각하는
것”으로 보며, 제50조의3제2항 전단 중 “임대 의무기간이 지난 후”는 “중전의 규정에 따라 분양
전환 승인을 받은 후”로 본다.

9) 「영주 ○○임대아파트 주민 뿔났다...터무니없는 높은 우선 분양가 산정 통보에 단체행동」

(헤럴드경제, 2024. 10. 12.)

- 2년 전 1차 우선분양 비해 25%, 7,000만원 높게 책정해 불만

10) 「임대주택법」(법률 제13499호로 전부개정되기 전의 것)

제16조(임대주택의 매각 제한 등) ① 임대주택은 다음 각 호의 기간(이하 “임대 의무기간”이라
한다)이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.

② (생략)

③ 제1항에도 불구하고 임대 의무기간 이내에 임대사업자 간의 매매 등 매각이 가능한 경우
와 매각 요건 및 매각 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④·⑤ (생략)

「임대주택법 시행령」

제13조(임대주택의 임대 의무기간 등) ① (생략)

특히, 구 「임대주택법」 및 같은 법 시행령에 공공택지 외에 건설된 민간공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 별도로 규정되어 있지 않아 현행법상 민간임대사업자가 자체적인 기준으로 분양전환가격을 높게 산정할 수 있다는 점이 임대인과 임차인 간 분쟁의 주된 원인으로 지목되고 있음.

[표 3] 민간공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준 비교

구 분	민간공공건설임대주택		공공건설임대주택
	공공택지	공공택지 외	
사업자	민간 (임대사업자 등)		공공 (LH, 지방공사 등)
조기 분양전환	지자체 주관 감정평가법인 2개 산술평균값 이하 ※ 구 「임대주택법」	산정기준 자율 ※ 구 「임대주택법」	지자체 주관 감정평가법인 2개 산술평균값 이하 ※ 「공공주택 특별법」
만기 분양전환	지자체 주관 감정평가법인 2개 산술평균값 이하 ※ 「공공주택 특별법」	지자체 주관 감정평가법인 2개 산술평균값 이하 ※ 「공공주택 특별법」	지자체 주관 감정평가법인 2개 산술평균값 이하 ※ 「공공주택 특별법」

주) 임대 의무기간이 10년이면서 전용면적 85㎡ 이하인 경우를 전제로 함

※ 자료 : 관련 법령 내용 요약

② 법 제16조제3항에 따라 다음 각 호의 경우에는 임대의무기간 이내에 매각할 수 있다.

1. 2. (생략)

3. 법 제16조제1항제3호 및 제4호에 해당하는 임대주택으로서 임대 개시 후 해당 주택의 임대의무기간의 2분의 1이 지난 경우로서 임대사업자와 임차인이 해당 임대주택의 분양전환에 합의하여 임대사업자가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고 (임대사업자가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우는 제외한다)한 후 임차인에게 분양전환하는 경우. 이 경우 공공건설임대주택은 법 제21조제1항 또는 제2항에 해당하는 임차인에게만 분양전환을 할 수 있다.

4. (생략)

③·④ (생략)

⑤ 다음 각 호의 주택을 제외한 공공건설임대주택을 제2항제2호 또는 제3호에 따라 분양전환하는 경우 그 분양전환가격의 산정 기준은 국토교통부령으로 정한다.

1. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 아닌 임대사업자가 건설한 전용면적 85제곱미터를 초과하는 주택

2. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 아닌 임대사업자가 건설한 전용면적 85제곱미터 이하의 주택으로서 공공택지 외의 지역에 건설한 임대 의무기간이 10년인 주택

3. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설한 전용면적 85제곱미터를 초과하는 주택

⑥ ~ ⑧ (생략)

이러한 문제를 입법으로 해결하기 위해서는 이미 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부개정된 구 「임대주택법」을 개정하는 것은 불가능하며, 2020년 12월 「공공주택 특별법」을 일부개정하여 개정규정이 민간공공건설임대주택에도 적용되도록 한 방법과 유사하게 현행 「공공주택 특별법」의 조기 분양전환 관련 규정을 개정하고 마찬가지로 개정규정이 민간공공건설임대주택에도 적용되도록 부칙(적용례)을 규정하여야 함.

이에 따라 개정안은 조기 분양전환가격 산정기준을 법률로 상향하여 규정하고 이를 구 「임대주택법」의 적용을 받는 민간공공건설임대주택에까지 동일하게 적용되도록 함으로써, 민간공공건설임대주택의 분양전환 시기(조기 vs. 만기) 및 택지유형(공공택지 vs. 민간택지)과 상관없이 분양전환가격 산정이 통일된 기준에 따라 이루어질 수 있도록 하려는 취지의 입법임.

개정안에 따르면 민간공공건설임대주택 및 공공건설임대주택의 분양전환 시 감정평가금액 산정기준이 ‘지방자치단체장이 의뢰한 두 곳 이상의 감정평가법인의 산정금액의 산술평균치’로 통일¹¹⁾

11) 안 제50조의2(공공임대주택의 매각제한) ③ 제2항제2호가목 및 나목에 따른 분양전환(전용면적 85제곱미터를 초과하는 공공임대주택의 분양전환은 제외한다) 가격 산정을 위한 감정평가는 제50조의3제5항을 준용한다.

「공공주택 특별법」 제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ⑤ 제1항에 따른 우선 분양전환 가격 및 제4항에

되는데, 이에 대하여 국토교통부는 민간택지에 공급된 민간공공건설임대주택의 분양전환가격 산정의 공정성을 확보하고 조기분양임차인의 만기분양 임차인과의 형평성 문제를 해소할 수 있다는 점에서 개정에 동의하는 입장임.

한편, 개정안과 유사한 방식으로 2020년 12월 입법이 이루어진 「공공주택 특별법」(법률 제17734호)에 대하여 일부 임대인이 임대사업자에게 불리한 내용으로 개정된 「공공주택 특별법」 제50조의3을 분양전환이 완료되지 아니한 모든 공공건설임대주택에 소급적으로 적용하였다는 사유로 헌법소원심판(2021헌마728)을 청구한 상태임.

따른 매각 가격 산정을 위한 감정평가는 공공주택사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정평가에 대하여 대통령령으로 정하는 사항에 해당하여 공공주택사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.

「공공주택 특별법 시행령」

제56조(분양전환가격 산정을 위한 감정평가 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제50조의3제5항 본문에 따라 감정평가를 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제7조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기준을 충족하는 감정평가법인(이하 “감정평가법인”이라 한다) 두 곳에 의뢰해야 한다.

② ~ ⑥ (생략)

⑦ 법 제50조의3제1항부터 제6항까지의 규정에 따라 공공건설임대주택(전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우는 제외한다)을 분양전환하는 경우 분양전환가격 산정의 기준·방법 및 절차 등에 관하여 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「공공주택 특별법 시행규칙」

제40조(공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준) 영 제54조제4항 및 제56조제7항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 별표 7과 같다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 각 호와 같다.

1.2. (생략)

국토교통부는 헌법소원심판 과정에서 구 「임대주택법」이 적용되던 민간공공건설임대주택에 대하여 개정된 「공공주택 특별법」의 조문이 적용되도록 한 것은 아직 분양전환이 완료되지 않은 주택에 대한 ‘부진정소급입법’¹²⁾에 해당하고, 분양전환이 완료되지 않은 이상 그 대상을 확대하거나 감소시키는 것은 공익(임차인 보호)을 위해 입법자가 얼마든지 정책을 변경할 수 있는 부분이라는 취지의 의견서를 헌법재판소에 제출¹³⁾함.

12) 「법제기준과 실제(2024 개정증보판)」(국회사무처, 2024. 5.) p. 852

신법 시행 전에 이미 완료된 사안에 대해서 신법을 소급 적용하도록 하는 것은 원칙적으로 금지되지만(진정소급입법의 원칙적 금지), 신법 시행 당시 계속 중인 사안에 대해서 국민의 신뢰보호와 공익을 비교 형량한 결과 신법의 적용이 필요한 경우라면 적용 관계를 명확히 하기 위해 신법을 적용하도록 규정하는 것은 가능함(부진정소급입법의 허용)

13) 국토교통부에 따르면, 이와 관련하여 아직 분양전환이 이루어지지 않고 임대가 계속되고 있는 임대주택에 대하여 분양전환 조건 등과 관련한 개정법률을 소급하여 적용하는 것은 부진정소급입법에 해당하여 소급입법금지원칙에 위배되지 않는다는 다수의 결정례가 있었음(2008헌마581, 2012헌바44, 2018헌바205).

(2008헌마581) 임대주택법 제21조의 개정규정의 적용시점을 분양전환계획서 제출시로 삼은 임대주택법개정법률(2008. 3. 21. 법률 제8966호) 부칙 제3조는 아직 진행과정에 있는 사안을 대상으로 하는 부진정소급입법에 해당하므로 소급입법에 의한 청구인(임대사업자)의 재산권 침해가 문제되지 않고 기존의 분양전환방식에 대한 청구인의 신뢰가 임차인의 주거안정이라는 공익에 비해 크다고 할 수 없으므로 위 부칙조항은 신뢰보호원칙에 위반하여 청구인의 영업의 자유를 침해하거나 시장경제질서에 위반된다고 보기 어렵고, 평등권 침해에도 해당하지 아니한다.

(2012헌바44) 임대주택사업과 같은 경제활동을 규율하는 법률의 경우 사회적·경제적 상황에 따라 새로운 법적 규율을 가하는 것이 일반적이다. (중략) 이러한 일련의 법령 개정 과정에 비추어 볼 때 임대주택사업에 관한 기존의 법적 규율 상태가 아무런 변경 없이 존속할 것이라는 기대 또는 신뢰의 보호가치는 그리 크다고 보기 어렵다.

(2018헌바205) 임대주택법 부칙조항은 아직 진행 중에 있는 사항을 규율하므로 소급입법금지원칙에 위배되지 않으며 주택임대사업에 관한 기존의 법적 규율 상태가 아무런 변경 없이 존속할 것이라는 임대사업자의 신뢰이익은 임차인들의 주거안정 등 공익에 비해 크지 않으므로 신뢰보호원칙에도 위배되지 아니한다.

따라서 개정안은 현재 분쟁 중인 민간공공건설임대주택의 조기 분양전환가격 산정기준에 대한 입법이라는 점을 감안하여, 임차인의 주거권과 재산권을 적극적으로 보장해야 할 필요성과 아울러 기존에 구법(舊法)이 적용되던 민간공공건설임대주택에 조기 분양전환가격 산정기준을 신설하는 신법(新法)을 소급하여 적용함에 따라 민간임대사업자의 신뢰와 법적 안정성에 미치는 영향에 대하여 종합적인 판단이 필요할 것으로 생각됨.

문 의 처
02)6788-5574