



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 가해 임차인에 대한 계약 해제 등 근거 신설 》

■ 이종배의원 대표발의(의안번호 제2208249호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 이종배의원 대표발의(제2208249호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 가해 임차인에 대한 계약 해제 등 근거 신설 (안 제49조의3제1항제8호 신설)	2

I. 이종배의원 대표발의(제2208249호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이종배의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 18.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임차인이 거짓으로 공공임대주택을 임대받은 경우나 자산 또는 소득이 자격요건을 초과하는 경우 등 일정 사유에 해당하면 공공주택사업자가 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 최근 공공임대주택의 임차인이 지속적인 폭력을 행사하여 다른 입주자의 안전을 위협하거나 재산상 피해를 주는 사례가 발생하고 있음에도 현행법에 재계약 거절 등의 사유로 다른 입주자의 안전 및 재산을 위협하는 행위가 명확하게 규정되어 있지 않아 공공주택사업자가 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절하기 어려운 문제가 있다는 의견이 있음.

이에 임차인이 공공임대주택 입주자의 생명·신체 또는 재산에 반복적, 상습적으로 피해를 주는 경우 등을 임대차계약 해제·해지나 재계약 거절 가능 사유로 규정함으로써 공공임대주택 입주자의 주거안전을 도모하려는 것임(안 제49조의3제1항제8호 신설).

3. 검토의견

가. 가해 임차인에 대한 계약 해제 등 근거 신설(안 제49조의3제1항 제8호 신설)

현행	개정안
제49조의3(재계약 거절 등) ① 공공주택사업자는 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다. 1. ~ 7. (생략) <u><신설></u> ② (생략)	제49조의3(재계약 거절 등) ① --- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. <u>다른 임차인에게 반복·상습적으로 생명·신체 또는 재산상 피해를 준 경우</u> ② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날	

개정안은 공공임대주택 입주자가 반복적이고 상습적으로 다른 입주자의 생명·신체 또는 재산에 피해를 주는 경우, 공공주택사업자가 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 있도록 하는 내용임.

최근 공공임대주택 내 폭력 행사로 입주자 안전 위협 및 재산 피해 사례가 발생¹⁾하였으나, 현행법상 명확한 계약 해지 등 사유가 없어 대처에 어려움이 있다는 문제 제기가 있었음.

1) 「국토부·LH, 진주 방화·살인사건 계기 공공 임대아파트 범죄자 강제퇴거 검토」(세계일보, 2019. 4. 19.)
「의왕 아파트 ‘강간치상’ 사건...주민들 “가해男, 퇴거시켜라” 주장」(세계일보, 2023. 7. 11.)

현행법은 공공주택사업자의 임대차계약 해제·해지 또는 재계약 거절 사유를 입주자격 미달, 임대료 납부 등 의무 위반, 공공임대주택의 고의 파손·멸실 등으로 열거²⁾하고 있음.

공공임대주택의 입주자 중 일부가 해당 주택에 방화하고 다른 입주자를 살해³⁾하거나, 다른 입주자에게 성폭력을 시도⁴⁾하거나, 그 밖에 상습적인 폭력 행사 등으로 인하여 공공임대주택의 안전을 해치를 사례가 발생하더라도 현행법상 이에 대한 별다른 규제가 없어 공공주택사업자가 이들과의 임대차계약을 유지할 수밖에 없다는 점에서 공공임대주택 입주자의 주거불안을 초래하게 됨.

2024년 국회 국토교통위원회 국정감사에서도 공공임대주택 내 강력범죄 사전예방과 퇴거 조치 필요성이 지적⁵⁾되었으며, 이에 따라 현재 국토교통부는 임차인의 질서유지 의무를 표준임대차계약서에 추가하

2) 「공공주택 특별법」

제49조의3(재계약 거절 등) ① 공공주택사업자는 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
2. 임차인의 자산 또는 소득이 제48조에 따른 자격요건을 초과하는 범위에서 국토교통부령으로 정하는 기준을 초과하는 경우
3. 제48조의3에 따라 임차인이 공공임대주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우
4. 제49조의2에 따른 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
5. 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
6. 기간 내 입주의무, 임대료 납부 의무, 분납금 납부 의무 등 대통령령으로 정하는 의무를 위반한 경우
7. 공공임대주택을 고의로 파손·멸실하는 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

3) 진주 공공임대주택 방화·살인 사건

4) 의왕 공공임대주택 강간치상 사건

5) 2024. 10. 24.(목) 국정감사, 전용기위원 서면질의

는 「공공주택 특별법 시행규칙」 개정⁶⁾을 추진 중임.

개정안은 공공임대주택에서 생활하고 있는 다수 입주자의 생명, 신체 및 주거생활에 대한 직접적인 위협을 배제하고 안정을 도모하려는 것으로서 입법의 타당성을 인정할 수 있을 것으로 생각되며, 2019년 9월에 국가인권위원회에서 개정안과 유사한 내용의 「공공주택 특별법」 개정안들에 대하여 입법 목적의 정당성을 인정하면서 절차적 보완이 필요하다는 의견을 국회의장에게 표명한 것을 참고⁷⁾할 필요가 있음.

국토교통부도 개정안의 취지에 동의하면서, 퇴거 대상이 되는 행위를 보다 명확하게 규정하고, 퇴거 대상이 되는 임차인의 주거권 침해가 최소화될 수 있도록 계약해지 여부 결정을 위한 심의기구 운영과 의견 진술권 보장 등 절차적 보완을 내용으로 하는 아래의 수정의견을 제출하였음.

6) 2025년 하반기 시행 계획

7) 국가인권위원회는 각 개정안들에 대하여 목적의 정당성은 인정하면서도, 절차적 보완 없이 공공주택사업자의 주관적 판단만으로 다른 수단·방법에 대한 고려 없이 강제 퇴거가 진행될 경우 대부분 주거취약계층으로 다른 주택에 이주하기 어려운 공공임대주택의 임차인 및 귀책사유 없는 가구 구성원의 주거권을 과도하게 침해할 수 있어 바람직하지 않고, 퇴거조치는 최대한 신중하게 최후의 수단으로 사용되어야 한다는 의견을 국회의장에게 표명하면서, 계약 해지 여부를 제3자 등이 포함된 기구에서 심의하거나 불복절차를 마련하는 등의 보완이 필요하다고 지적한 바 있음.

< 국토교통부 수정의견 >

현 행	개 정 안	수 정 의 건
제49조의3(재계약 거절 등) ① 공공주택사업자는 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다. 1. ~ 7. (생략) <신설>	제49조의3(재계약 거절 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. 다른 임차인에게 반복·상습적으로 생명·신체 또는 재산상 피해를 준 경우	제49조의3(재계약 거절 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. 다른 세대의 입주자에게 반복·상습적으로 생명·신체 또는 재산상 피해를 주거나 공동주택 관리업무를 현저히 방해하는 행위를 한 경우 ② 공공주택사업자는 제1항제8호에 따라 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절하려는 경우에는 임차인 대표, 지자체 공무원, 관계전문가 등으로 구성된 심의위원회를 통해 결정하여야 한다. ③ 제2항에 따른 심의위원회의 구성 및 운영 등에 관한 세부사
<신설>		
<신설>		

현 행	개 정 안	수 정 의 견
<신 설> ② (생 략)	② (현행과 같음)	항은 관리규약으로 정한다. ④ 심의위원회는 심의 기일에 당사자에게 구두 또는 서면으로 의견을 진술하게 하여야 한다. 다만, 당사자가 의견진술의 기회를 포기한다는 뜻을 명백히 표시한 경우에는 그러지 아니한다. ⑤ (현행 제2항과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날		

문 의 처
02)6788-5574