

# 도시 및 주거환경정비법상 순환용주택 운용지침

제정 국토해양부 주택정비과-2804(2010.7.1)

**제1조(목적)** 이 지침은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제35조제2항 및 제36조제3항, 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제43조의2 및 제43조의3에 따른 순환용주택 공급 등의 시행에 필요한 세부사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용사업)** 이 지침은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 내지 라목의 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 또는 도시환경정비사업에 적용한다.

**제3조(공급대상 등)** ① 순환용주택으로 공급 가능한 공공임대주택은 「임대 주택법」 제16조 제1항 제2호, 제2호의2, 제3호에 따라 임대 의무기간이 30년, 20년, 10년인 임대주택으로 한다.

② 순환용주택으로 공급가능한 주택 수는 우선 공급요청일 현재 제1항에 따른 공급대상 주택의 공급예정물량(입주자 모집 후 계약되지 않은 미공급물량 및 신규 공급예정물량 중 우선 공급물량을 제외한 일반공급물량을 말한다)의 2분의1 범위 이내로 하고, 「주택공급에 관한 규칙」 제33조제1항에 따라 공공사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에게 임차사용하게 하는 국민임대주택 물량의 2분의1 범위 이내로 한다. 다만, 주변지역에 전세가격 급등 등의 우려가 있어 순환용주택의 확대 공급이 필요한 경우에는 그 범위를 초과할 수 있다.

**제4조(순환용주택의 우선공급 요청 등)** ① 사업시행자(법 제2조제8호에 따른 사업시행자를 말한다. 이하 같다)는 법 제48조에 따른 관리처분계획 인가 신청 후 30일 이내에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 “한국토지주택공사등”이라 한다)에 제2조에 따른 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급할

것을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 관할 시장·군수 또는 구청장(이하 “시장·군수”라 한다)에게도 요청사실을 통보하여야 한다.

1. 법 제28조제4항에 따른 사업시행인가 고시문 사본
  2. 관리처분계획의 인가 신청서 사본
  3. 정비구역 내 이주대상 세대수
  4. 법 제35조제1항에 따른 주택의 소유자 또는 세입자로서 순환용 주택 이주 희망 대상자(영 제43조의2 제4항에 따른 입주자격 기준에 적합할 것)
  5. 이주시기 및 사용기간
  6. 그 밖에 한국토지주택공사등이 필요하다고 인정하는 사항
- ② 한국토지주택공사 등은 제1항에 따라 사업시행자로부터 순환용 주택의 공급요청을 받은 경우에는 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 사업시행자에게 다음 각 호의 내용을 통지하여야 한다.

1. 해당 정비구역 인근에서 공급 가능한 공공임대주택의 주택수, 주택규모 및 공급가능 시기
  2. 임대보증금 등 공급계약에 관한 사항
  3. 사업시행자와 한국토지주택공사등과의 일괄협약에 관한 사항
  4. 순환용주택 이주 희망 대상자의 입주자격 적합 여부
  5. 그 밖에 한국토지주택공사등이 필요하다고 인정하는 사항
- ③ 한국토지주택공사등은 이주수요가 집중되어 순환용주택이 부족한 경우에는 관할 시장·군수와 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 시장·군수는 이주수요를 적절히 분산하기 위한 방안 등을 강구하여야 한다.

**제5조(경합시 처리)** ① 한국토지주택공사등은 1개의 공급대상 단지에 대해 다수의 사업시행자가 순환용주택을 요청할 경우 다음 각 호의 순서에 따라 공급한다.

1. 공급대상 순환용주택과 동일한 시·군·구에서 시행중인 사업
  2. 공급대상 순환용주택과 연접한 시·군·구에서 시행중인 사업
  3. 제1호 및 제2호 외의 지역에서 시행중인 사업
- ② 제1항 각 호 내에서 경합이 있을 경우에는 영 제43조의 2에 따

라 먼저 요청한 사업시행자에게 공급하되, 요청일이 같은 경우에는  
추첨의 방법에 따른다.

**제6조(입주자격 기준 등)** ① 한국토지주택공사등은 영 제43조의2 제  
4항에서 정한 입주자격 기준 및 공급순위 등에 따라 순환용주택을  
공급한다.

② 순환용주택의 동·호수결정은 추첨의 방법으로 한다. 다만, 사업  
시행자가 입주대상자의 질병, 장애 등의 이유로 특정 동·호의 배정  
이 필요하여 특별히 요청하는 경우로서 한국토지주택공사 등이 인  
정하는 경우는 예외로 할 수 있다.

**제7조(임대차기간)** ① 임대차기간은 순환용주택의 입주일부터 당해  
정비사업으로 건설되는 주택의 입주지정기간 종료일(임차인이 입주  
지정기간 중에 퇴거한 경우에는 그 퇴거일)까지로 한다.

② 임대차기간 동안의 임대차계약은 2년 단위로 갱신하며, 소득기준  
초과비율에 따른 할증률, 인상률 등은 국토해양부장관이 정하여 고시  
하는 표준임대보증금 및 표준임대료에서 정한 바에 따라 결정한다.

**제8조(계약체결 및 임대보증금 등 납부)** ① 순환용주택의 계약당사  
자는 한국토지주택공사등과 권리자(정비사업의 시행으로 철거되는  
주택의 소유자 및 세입자를 말한다. 이하 같다)로 한다.

② 권리자는 입주시(입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니할 경  
우에는 입주지정기간 종료일까지) 순환용주택의 임대보증금 및 관  
리비선수금을 한국토지주택공사등이 지정하는 계좌로 일괄 납부한다.

③ 순환용주택의 월임대료 및 관리비는 입주자가 부담한다. 다만,  
입주대상자가 순환용주택의 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아  
니한 경우 입주지정기간 종료일 다음날부터 발생하는 임대료와 관  
리비는 영 제43조의2 제1항에 따라 순환용주택 공급을 요청한 사업  
시행자가 부담한다.

④ 제3항의 입주지정기간 종료일까지 입주대상자가 입주하지 않은  
경우 한국토지주택공사등은 입주지정기간을 따로 정하여 입주하도

록 최고하고, 최고에도 불구하고 동 기간까지 입주하지 아니할 경우에는 계약이 해제된 것으로 보아 해당주택에 대해 별도로 입주자를 모집할 수 있다.

**제9조(채권 담보 등)** ① 순환용주택 공급을 요청하는 사업시행자는 정비사업의 변경·취소 등의 사유로 협약을 이행할 수 없는 경우 한국토지주택공사 등의 손실을 보전하기 위하여 당해 순환용주택 입주지정기간 종료일 3개월 전까지 순환용주택 임대보증금의 10% 해당액에 대한 110% 이상을 다음 각 호중 하나의 증서로 제출하거나, 순환용주택 임대보증금의 10%에 해당하는 현금을 한국토지주택공사 등이 지정하는 계좌로 예치하여야 한다. 다만, 사업시행자가 국가, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따라 지정된 공기업과 준정부기관인 경우에는 이를 면제한다.

1. 금융기관의 지급보증서
2. 공사를 피보험자로 하고 정액보상 특약이 있는 이행보증보험증권
3. 공사의 우선변제권이 확보될 수 있는 정기에금증서 등

② 순환용주택 공급을 요청하는 사업시행자가 제1항에 따른 담보증서 제출 또는 현금예치를 하지 않은 경우 한국토지주택공사 등은 계약을 해제할 수 있다.

**제10조(순환용주택의 분양 또는 임대)** ① 영 제43조의3에 따라 한국토지주택공사 등은 순환용주택이 분양전환 가능한 시기가 도래한 경우, 「임대주택법」 제16조에서 정한 매각요건 및 절차 등에 관한 모집공고 내용을 순환용주택에 거주하는 자에게 통지하고 분양을 희망하는 경우 이를 분양할 수 있다.

② 영 제43조의3에 따라 순환용주택에 거주하는 자가 정비사업이 완료된 후에도 순환용주택에 계속 거주하기를 희망하는 때에는 임대차기간 종료 3개월 전까지 한국토지주택공사 등에 이를 통보하고 임대차기간 연장을 요청할 수 있다. 이 경우 한국토지주택공사 등은 순환용주택에 계속 거주하기를 희망하는 자가 「임대주택법」 제20조에 따른 임대주택 입주요건을 충족하는 경우 그 자와 우선적

으로 임대차 계약을 체결할 수 있다.

**제11조(순환용주택의 반환)** 권리자는 임대차계약기간(사용기간) 종료 시까지 퇴거하고 해당 주택을 한국토지주택공사 등에 명도하여야 한다.

**제12조(계약서 등)** 순환용주택의 우선공급과 관련하여 사업시행자와 한국토지주택공사등은 일괄 협약을 체결하며 권리자와는 별도의 임대차계약서를 작성하여야 한다.

**제13조(기타)** 이 지침에서 정한 사항 외에 순환용주택의 공급계약 체결 등과 관련하여 필요한 사항에 대하여는 영 제43조의2 제5항에 따라 한국토지주택공사 등이 따로 정할 수 있다.