

국토정책 Brief

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

2025. 3. 4.
No. 1003



발행처 국토연구원
발행인 심교언
www.krihs.re.kr

이 브리프는 나무를 베지
않고 만든 생분해성 펄프
용지를 사용하였습니다.

윤성진 부연구위원
이재춘 주거정책연구센터장
박미선 연구위원
조윤지 전문연구원

비친족가구의 증가에 따른 주거정책 개선 방향

주요 내용

- 1 가족개념 및 인식의 변화로 인해 결혼을 통한 가족형성의 보편성이 약해지고 가족이 다양화되는 가운데, 비친족가구의 주거실태를 파악하고 주거정책 개선 방향을 수립할 필요
- 2 애정과 결속감, 주거비 절감 등 정서적·경제적 이유로 법적 혼인·혈연으로 맺어지지 않은 비친족과 함께 사는 가구가 지난 5년간 1.6배 증가하여 2023년 54.5만 가구에 달함
- 3 비친족가구는 함께 사는 동거인으로부터 아플 때 도움을 받을 수 있고, 심리적 유대감, 소속감을 느끼며, 범죄·재난으로부터의 안정감이나 경제적 도움을 경험
- 4 주거정책은 여전히 전통적 가족개념에 기초하여 '법적 가족'이거나 '1인가구'로만 정책 수혜자를 한정하여 비친족가구는 대출 지원, 공공임대주택 등 주거정책 사각지대에 놓임
- 5 비친족가구 중 임차가구의 89.3%는 임대차 관행에 따라 단독계약을 맺어 주계약자가 아닌 동거인은 보증금과 월세를 공동으로 부담하였음에도 보증금이나 임차권 보호 미흡
- 비친족가구가 전세계약을 할 때, 계약서상에 명기되지 않은 비친족가구가 보증금을 공동 부담하는 경우는 44.1%이며, 그 금액은 평균 7,600만 원(전체 보증금의 40.1%)에 달함

정책방안

- 1 '가족 단위'에서 '거주 단위' 주거정책, '획일적 생애주기'가 아닌 '다양한 생애경로'를 고려한 주거정책, '혼자 살기' 외에 '함께 살기'를 선택할 수 있는 주거정책이라는 정책방향 제시
- 2 주택임대차계약 시 임차인 간 연대책임, 보증금 납부 비중 및 반환 권리 등을 규정한 공동거주계약서를 체계화·법제화하여 비친족가구의 보증금 및 주거권 보호
- 3 세어형 공공임대주택 운영을 개선하여 비친족가구가 함께 공공임대주택에 지원할 수 있도록 하고, 중장기적으로 공공임대주택 입주자 선정 방식을 전환하기 위한 로드맵 마련
- 4 관계 증빙 방식을 다양화하고, 제도 악용 방지를 위한 관리·감독 체계를 마련하며, 다양한 가족을 고려한 평면을 개발하고 최저주거기준에 반영하는 등 제도적 기반 구축
- 5 제도적 기반과 공동거주계약서 등 개선된 관행을 토대로 비친족가구의 주택청약, 주거급여, 주택금융 등 정책접근성을 높여 '함께 살기' 촉진

01. 가족 다양화와 인식 변화

결혼을 통한 가족형성의 보편성 약화와 1인가구 증가

결혼을 통한 가족형성의 보편성 약화로 지난 5년간 '부부+미혼 자녀'로 구성된 가구는 32.8만 가구 감소하였으나, 1인가구는 198.0만 가구 증가하여 전체 가구의 35.5%를 차지하는 등 가장 보편적인 가구 형태가 됨

- 혼인 및 출산 감소, 초혼 연령 증가 등에 따라 원가족 독립, 결혼, 출산 등으로 이어지는 전통적 가족구성 이행 경로의 보편성 약화
- 결혼을 해도 되고 안해도 되는 것으로 인식하는 경향이 높고, 결혼이 지니는 경제적, 관계적, 관습적 의미에 대해 부담스러워 하거나 기피하는 경향이 확인되며, 이혼·사별 경험 이후 재혼을 꺼리는 현상도 존재

1인가구로 살아가는 시기가 장기화·고령화됨에 따라 신체적·정서적 돌봄이 어렵고 고독사나 사회적 고립에 취약

- 1인가구 중 고령자 비율이 27.3%에 달하는 가운데, 1인가구는 경제적·신체적·심리적으로 취약한 상태에 놓이거나 질병 등의 위급한 상황에 대처가 어려운 상황 경험(이원진 외 2021; 오유진 2017; 고숙자 외 2022)

법적 가족이 아닌 사람과 함께 사는 비친족가구 증가

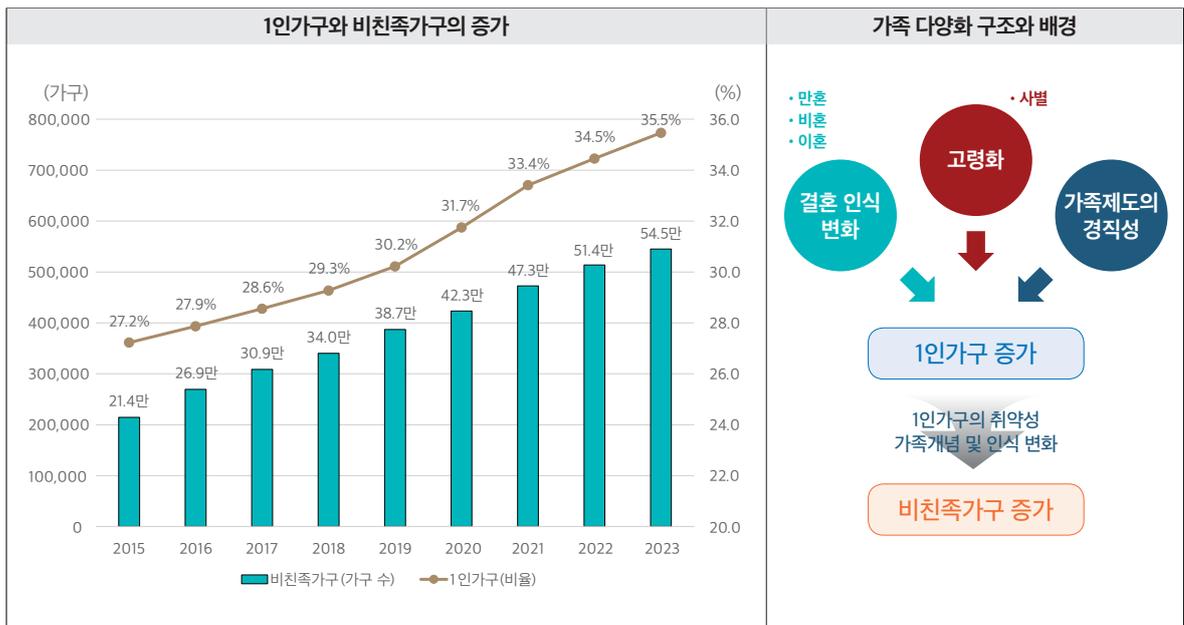
'15~'23년 사이 비친족가구는 21.4만에서 54.5만으로 2.5배 증가

- 비친족가구는 법적인 혼인이나 혈연으로 맺어지지 않은 관계와 함께 사는 가운데 가구원 수가 5인을 넘어서지 않는 경우를 의미하며, 결혼하지 않은 연인이나 친구, 회사 동료 등 지인과 함께 사는 경우가 이에 해당

비친족가구의 증가는 가족개념 및 인식 변화를 반영하며, 혼자 사는 것의 취약성을 보완

- 동거나 다양한 가족에 대한 인식이 개선되고, 가족개념 적용에 있어 혼인, 혈연 관계가 아니더라도 함께 거주하고 생계를 공유하는 관계이면 가족이 될 수 있다는 데 대한 동의가 높아짐
- 한편, 「건강가정기본법」, 「민법」 등 현행 제도에서 가족을 혼인·혈연·입양으로 맺어진 관계로 협소하게 정의함에 따라 비친족가구는 수술 동의, 임차권 승계, 유족 자격 등 가족에게 주어지는 제도적 권리에서 배제

그림 1 1인가구 및 비친족가구의 증가와 배경



자료: 인구주택총조사(2015~2023)와 연구 결과를 기초로 연구진 작성.

02. 주거정책에서의 가족개념 적용과 한계

가족개념 변화와 정책방향

(가족개념 및 인식 변화) 과거 '법적 혼인·결혼으로 맺어진 관계'로서의 가족을 '사회의 기본단위'로 보았으나, '함께 사는 것'을 기준으로 재정립되어야 한다는 인식 확대

- 기존에는 '혼인·혈연으로 맺어진 관계'와 '함께 사는 것'을 당연하게 여겼으나, 비친족가구 증가 등 가족 다양화로 인해 이를 동일시하기 어려워졌음(Burch 2001)
- 주거, 일상생활, 소비 등 사회·경제활동의 기본단위를 생계나 주거를 공유하는 단위인 '가구'를 기준으로 전환하는 것이 유의미하다는 인식 확대(Esteve et al. 2024; Goldsmith 2015)
- 전통적으로 가족은 '혼인·혈연으로 맺어진 관계'로 정의되지만, 최근 생계 공유, 함께 거주, 심리적 유대감 등 다양한 방식으로 가족을 정의하는 광의적 접근도 나타남

(정책방향) 여러 정책분야에서 가족의 제도적 수용에 대한 다양한 노력이 이루어지는 가운데, 주거정책 측면에서도 현황을 점검하고 대안을 모색할 필요가 있음

- 「제4차 저출산·고령사회 기본계획」, 「제4차 건강가정기본계획」 등 법정계획에서 다양한 가족의 제도적 수용을 주요 정책과제로 제시
- 가족개념 변화의 핵심이 '함께 사는 것'과 관련된다는 점에서 주거정책의 역할이 중요

주거정책에 적용되는 가족개념과 한계

주택청약, 공공임대주택, 주택임대차, 주택금융, 주거급여 등 주거정책의 대상을 혼인·혈연에 기초한 전통적 가족 개념에 기초하여 정의하고 배분함에 따라 이에 해당하지 않는 비친족가구는 정책 이용·보호에 제한

- (주택청약) 「주택공급에 관한 규칙」에서 '무주택세대구성원'에 '1세대 1주택'의 기준으로 공급함을 규정하며, 가점 산정에 있어 부양가족 수가 중요하게 작용
 - 법적 혼인으로 이루어진 부부를 기초로 함께 거주하고 있는 직계존비속을 의미하는 '세대'를 주택공급의 기본단위로 설정
- (공공임대주택) 입주자 선정 시 '무주택세대구성원' 또는 '무주택자'를 조건으로 하여, '법적 가족'이거나 '1인가구'로 지원해야 하고 법적 가족이 아닌 관계와 함께 입주하는 것은 제한적임
 - 일부 세어형 공공임대주택이 있지만 물량이 제한적이고, 지인과 공동으로 지원하지 못하는 경우가 많음
 - 이에 1인가구로 지원하여 편법으로 동거인과 함께 거주하는 사례가 발생하며, 이 경우에도 가구소득, 면적 인정에 있어 가구구성원으로 인정받지 못함
- (주택임대차) 임대인 1인과 임차인 1인을 기초로 형성된 주택임대차 관행에 따라 비친족가구의 임차인 중 한 명이 대표로 계약을 맺는 경우 임차권이나 보증금 보호에 있어 취약
 - 주계약자 사망 시 임차권 승계가 되지 않거나, 임대인이 동거인의 거주를 사전에 인지·동의하지 않은 경우 전전대로 해석되어 계약 해지 위험이 있는 등 점유 불안 요인으로 작용
 - 주계약자가 아닌 경우 보증금을 공동으로 마련하였다더라도 보증금에 대한 권리보호 취약
 - 임차인과 공동명의인을 명시한 '공동계약서'가 존재하나, 이용률이 저조하고, 임차인 간 계약 이행 관계, 보증금 부담 수준, 보증금반환채권의 명의 및 우선순위 등이 명시되지 않은 한계 존재
- (주택금융) 주택구입자금이나 전세자금 마련을 위한 주택금융 이용에 있어서도 가구소득 산정 시 법적 가족 관계가 중요하게 작용
- (주거급여) 국민기초생활보장에서 선정 기준과 수급액 한도를 결정하는 '개별가구'는 '주민등록표에 등재된 사람'을 기준으로 하나 '동거인'은 인정하지 않음

주거정책의 인구·가족정책적 성격과 가구유형별 정책접근성 차이

- 과거부터 주거정책은 인구·가족정책의 주요한 수단으로 활용되어 인구정책 기조에 따라 특정 가구를 우대·배제
- '90년대 이전 주택 입주자 선정 시 영구불임시술자를 우대하는 등 산아제한 인구정책 기조를 반영하였으나, 최근 신혼부부, 다자녀가구 등에 대한 우선공급을 신설하는 등 저출산 대책에 적극 활용
 - 최근에는 주택 공급, 공공임대주택 지원, 금융 지원, 주거비 보조 등에 있어 미혼 청년, 신혼부부, 신생아, 다자녀 가구를 우대하며, 이러한 생애주기에 부합하지 않는 집단은 결과적으로 정책 수혜에서 배제
 - 한편, 「국가인권위원회법」에서는 “합리적인 이유 없이 혼인 여부, 임신 또는 출산, 가족형태 또는 가족상황 등을 이유로 토지·주거시설의 공급이나 이용과 관련하여 특정한 사람을 우대·배제·구별하거나 불리하게 대우하는 행위”를 「헌법」이 보장한 평등권 침해 차별행위로 규정

03. 비친족가구 주거와 가족실태

조사개요

비친족가구의 빠른 증가세에도 불구하고 주거정책 영역에서 체계적인 조사가 이루어지지 못하였으며, 이에 비친족가구의 주거와 가족실태를 파악하고 주거정책 개선 요소를 확인하고자 함

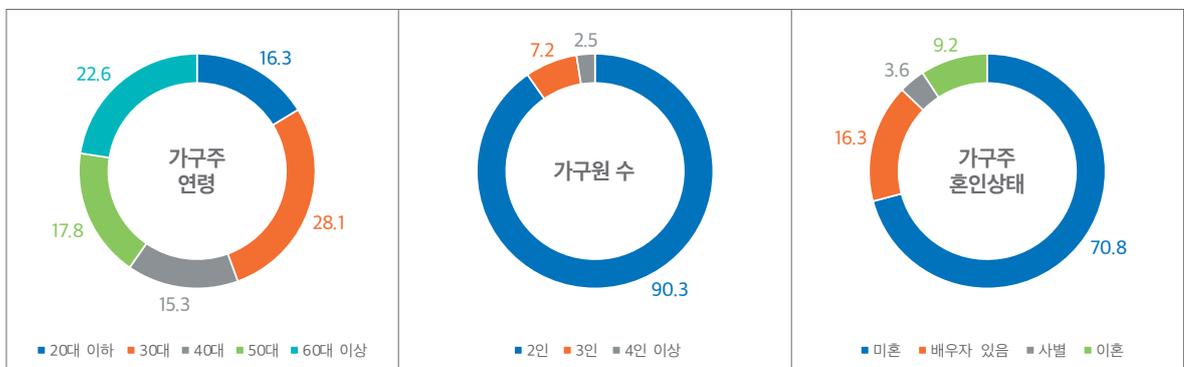
- ① 인구주택총조사 전수자료와 표본(20%) 자료 분석, ② 전국 비친족가구의 만 19세 이상 가구원 505명을 대상으로 한 설문조사, ③ 총 28인(6그룹)에 대한 초점집단면접(FGI) 결과를 종합하여 제시

비친족가구의 특성과 구성 배경

(가구 특성) 비친족가구는 전 연령대에서 고르게 나타나며 미혼, 2인 가구 비중이 높음

- 가구주 연령은 20대 이하(16.3%), 30대(28.1%), 40대(15.3%), 50대(17.8%), 60대 이상(22.6%)임
- 가구원 수는 2인 가구가 90.3%로 절대적이며, 3인 가구는 7.2%, 4인 이상은 2.5%임
 - 2인 가구 기준, 이성과 함께 거주하는 비중이 58.4%, 동성과 함께 거주하는 비중이 41.6%임
- 미혼 비율이 70.8%로 절대적이지만, 배우자가 있거나(16.3%), 사별 또는 이혼(12.8%)을 경험하기도 함
- 친족가구나 1인가구에 비해 경제활동 참여나 교육 수준이 높으나, 평균 소득은 친족가구에 비해 낮고 1인가구와 유사한 수준

그림 2 비친족가구 특성

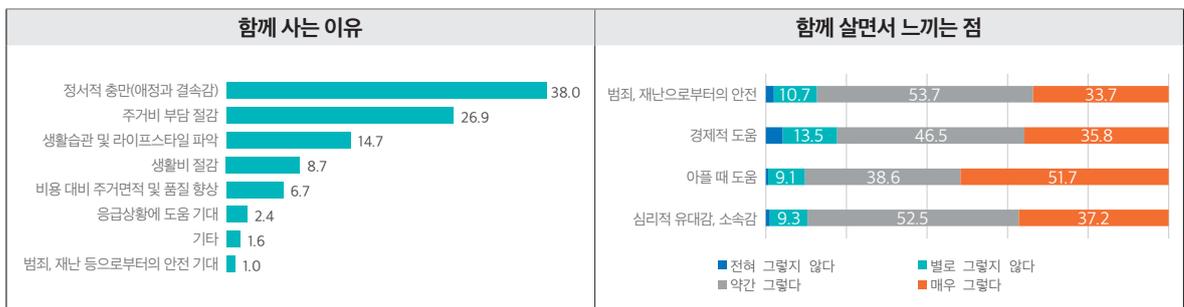


자료: 가구주 연령과 가구원 수는 2023년 인구주택총조사 전수자료를 사용하였으며, 가구주 혼인상태는 2020년 인구주택총조사 표본(20%)조사를 사용하여 연구진 작성.

(가족구성 경험과 인식) 비친족가구의 형성경로나 향후 계획은 다양하지만, 함께 살면서 상호 도움을 주고받음

- (형성경로) 40대 이하는 독립 이후 혼자 살다가 연인이나 친구와 함께 살게 된 경우가 주를 이루고, 50대 이상의 경우 주로 결혼 경험이 있으며 이혼이나 사별 이후 혼자 살다가 비친족가구를 형성하는 경우가 많음
- (지속성) 비친족가구는 일시적이거나 임시적인 관계도 있지만, 중장기적인 관계도 있음
 - 응답자의 88.5%가 앞으로도 현 동거인과 함께 살 의향이며, 이미 5년 이상 함께 살고 있는 경우도 21.8%임
 - 향후 결혼 의향이 있는 경우는 42.3%에 불과했는데, 결혼 의향이 없는 응답자의 55.0%가 향후에도 비친족가구 형태를 유지하고자 한다고 응답함
- (함께 사는 이유) 정서적인 이유(38.0%)가 가장 많았으며, 주거비 절감(26.9%) 및 생활비 절감(8.7%) 등 경제적인 이유도 주요 동기로 작용
- (함께 살면서 느끼는 점) 함께 살면서 아플 때 도움을 받을 수 있고(90.3%), 심리적 유대감, 소속감을 느끼며(89.7%), 범죄·재난으로부터의 안전(87.4%)이나 경제적 도움(82.3%) 등을 얻고 있다고 응답
 - 1인가구로 살 때 경험하던 취약성을 함께 살기를 통해 일부 보완

그림 3 비친족가구로 함께 사는 이유(좌측)와 함께 살면서 느끼는 점(우측)



자료: 국토연구원에서 수행한 비친족가구 주거와 가족 실태조사(2024)를 기초로 연구진 작성.

표 1 함께 살면서 느끼는 점에 관한 초점집단면접 결과 대표문구

주제	제5단지
응급 상황이나 아플 때 대처	<ul style="list-style-type: none"> • “올해 초에 만성 췌장염이 와서 진짜 거의 죽기 직전까지 갔어요. 남자들은 아파도 하루 자면 낫겠지 하잖아요. (함께 사는 사람이) 병원에 가 보라고 해서 발견하고 치료했죠.” • “업무가 과하고 힘들어서 공황장애와 우울증이 왔는데 그때 병원을 같이 가 준 사람이 지금 함께 사는 사람이고 2년 전에 어머니가 돌아가셨을 때도 위로를 주었어요. 그때 제 옆에 있었던 사람이 배우자고 가장 편한 사람이라는 생각을 했어요.”
안전	<ul style="list-style-type: none"> • “저는 혼자 살 때보다 지금이 더 좋아요. 마음도 잘 맞고요. 혼자서 편하고 조용한 게 좋기는 했지만 치안 문제도 걱정이 되고 했는데, 지금은 아무래도 한 명보다는 셋이 있는 게 더 낫고 집안일도 알아서 해 주고 하니까 좋아요.”
외로움, 교류, 식사	<ul style="list-style-type: none"> • “혼자 살아본 경험이 있어서 3~4년 정도 원룸에 살았거든요. 제일 큰 게 외로움인 게 일을 하고 와서 이야기 할 사람도 필요로 하고, 사람이 그렇더라고요. 옆에 누가 있나 없냐에 따라 차이가 많으니까.” • “예전에는 저녁을 따로 먹거나 그러지 않았는데 저녁이 차려져 있고, 저는 아침시간이 여유가 있다 보니까 거꾸로 아침을 먹어서 보내고, 그런 패턴이 다양한 거는 좋은 거 같아요.”
주거비, 생활비	<ul style="list-style-type: none"> • “경제적인 거를 공유하면서 각자 어느 정도, 살아가는데 예를 들어 100의 돈이 들어가면 50대 50으로 살면 더 낫잖아요.”
주택 품질 및 관리	<ul style="list-style-type: none"> • “아무래도 혼자 살면 원룸이나 오피스텔에 살게 되는데 오피스텔은 나름 시설이 괜찮다고 해도 원룸은 많이 안 좋잖아요. 그러다가 친구가 같이 아파트 살자고 해서 같이 살고 있어요.”

자료: 국토연구원에서 수행한 비친족가구 초점집단 면접결과를 기초로 연구진 재구성(2024년 9월 수행).

주택의 상태 및 이용 행태

(주택의 상태) 비친족가구는 친족가구에 비해서 아파트 거주 비율이 낮은 반면, 지하나 옥탑 거주 비율이 높고, 최저주거기준 미달 가구 비율이 높으며, 면적이 좁음

- 주택에 대한 전반적인 만족도에 대해 71.2%가 만족한다고 하였고, 주거환경에 대해서는 78.2%, 주거면적에 대해서는 69.7%가 만족한다고 응답

(이용 행태) 부엌, 화장실, 목욕시설, 거실 등은 주로 공동으로 사용하고 있는 것으로 나타났으며, 침실은 연인의 경우 함께 사용하는 비중(83.6%)이 높지만 친구 등 지인의 경우 각자 사용하는 비중(56.5%)이 높음

- 대체로 기존 주택구조에 적응하며 사는 것으로 보이나, 화장실 등을 공동사용하는 것에 대한 불편이나 불만을 나타내기도 함

점유형태와 주거비

(점유형태) 자가(17.9%)나 전세(14.2%)가 적고, 보증금 있는 월세(38.9%), 무상(22.4%) 비율이 높음

- 법적 가족이 아닌 관계와 함께 사는 비친족가구의 특성상 인구주택총조사 표본(20%) 자료에서 제시하는 가구 단위 점유형태뿐 아니라 세부적인 소유 및 계약 형태, 주거비 부담 등을 확인할 필요가 있음

(소유 및 계약 형태) 구입자금, 보증금, 임대료 등을 공동으로 마련하는 비중이 높음에도 불구하고, 공동소유나 공동계약은 제한적이고 단독소유나 단독계약인 경우가 대부분임

- 자가 중 단독소유는 94.1%, 공동소유는 6.0%이지만, 단독소유 중 27.3%는 구입자금을 공동으로 마련
- 임차가구의 경우 89.3%가 단독계약을 맺었고, 공동계약을 맺은 경우는 10.0%에 불과함
 - 전세가구의 44.1%, 보증부 월세의 29.3%가 단독계약임에도 보증금은 공동으로 마련하였으며, 전세가구는 평균 1.9억 원 중 7,627.4만 원(40.1%), 보증부 월세는 2,680.7만 원 중 1,247.5만 원(46.5%)을 부담
 - 월세의 경우 보증부 월세의 48.6%, 무보증 월세의 55.6%가 단독계약임에도 월세는 공동으로 납부
 - 단독계약을 맺은 경우, 주계약자가 아닌 동거인은 보증금 보호나 임차권에 대한 제도적 보장 미흡

표 2 비친족가구의 점유형태별·계약형태별 비용 부담 방식

(단위: %)

구분		단독소유 또는 단독계약		공동소유 또는 공동계약		합계
		(소유자 또는 계약자) 전액 마련	공동마련	(일방) 전액 마련	공동마련	
자가	구입비용	68.4	25.7	0.0	6.0	100.0
전세	보증금	44.1	44.1	0.8	11.0	100.0
보증부월세	보증금	60.7	29.3	0.0	10.0	100.0
	월세	41.4	48.6	0.0	10.0	100.0
무보증 월세	월세	33.3	55.6	5.6	5.6	100.0

주: 단독계약을 맺은 임차가구(연한 주황색)는 임차권 및 점유 불안에 놓이며, 보증금을 공동부담한 경우(진한 주황색) 보증금 보호 미흡. 자가의 경우에도 구입자금을 공동마련하였으나 단독소유인 경우(노란색) 자산에 대한 소유권 인정에 제약.
 자료: 국토연구원에서 수행한 비친족가구 주거와 가족 실태조사(2024)를 기초로 연구진 작성.

주거정책 이용 불편 경험과 개선 의견

비친족가구라는 이유로 차별·불편을 경험하거나 주거정책 접근성이 낮아 이를 보완하기 위한 제도 개선 필요

- (차별이나 불편 경험) 주거지 물색, 계약, 자금 마련, 거주, 퇴거 등의 과정에서 비친족가구라는 이유로 차별이나 불편을 경험한 비율은 연인보다는 친구 등 지인과 함께 사는 경우 더 높음
- (주거정책 이용 제한 및 불이익) 주거정책 이용에 제약이 있어 대체로 이용 의사가 낮은 가운데, 전세자금 대출 지원(15.2%), 구입자금 대출 지원(13.1%)에 대한 이용 의사가 상대적으로 높았으나 제한·불이익 경험
- (제도 개선 의견) 비친족가구 주거안정을 위해 전세자금대출 개선(59.6%), 주택담보대출 개선(58.8%), 공동거주계약서 체계화(55.9%), 공공임대주택 입주 시 비친족가구원 인정(55.7%) 등의 제도 개선 의견 제시

표 3 제도 개선 의견 응답 결과

(단위: %, 점)

구분	전혀 필요하지 않다	별로 필요하지 않다	보통이다	약간 필요하다	매우 필요하다	계	평균 점수
동거가구원(들) 사망 시 임차권 승계 인정	12.1	13.1	24.2	33.5	17.2	100.0	3.31
보증금 보호를 위한 공동거주계약서 체계화	9.9	11.7	22.6	32.1	23.8	100.0	3.48
동거 가구원(들)과 공동대출이 가능하도록 전세자금대출 개선	8.5	10.7	21.2	34.5	25.1	100.0	3.57
동거 가구원(들)과 공동대출이 가능하도록 주택담보대출 개선	7.7	11.1	22.4	33.1	25.7	100.0	3.58
주택담보대출 시 동거가구원(들) 소득 반영	8.1	11.5	27.5	32.7	20.2	100.0	3.45
공공임대주택 입주 시 비친족가구원 인정	7.3	10.3	26.7	34.1	21.6	100.0	3.52
공동체주택 등 다양한 관계에 기반한 주택유형 및 주거서비스 확대	6.1	11.5	26.9	35.6	19.8	100.0	3.51
비친족가구를 고려한 주택 평면 개발	8.3	14.3	28.3	32.7	16.4	100.0	3.35

주: 평균점수는 5점 척도에 점수를 부여하여 5점 만점으로 산출한 결과임.
 자료: 국토연구원에서 수행한 비친족가구 주거와 가족 실태조사(2024)를 기초로 연구진 작성.

04. 주거정책 개선 방향 및 제언

주거정책 개선 방향

(목표) 가족개념 변화에 부응하여 주거정책 패러다임 전환

- 비친족가구의 증가와 주거실태는 가족개념 변화와 현행 제도의 경직성을 드러냄
- 가족에 대한 인식, 결혼의 의미, 가족구성 이행경로 등이 다양화되는 가운데, 전통적 가족개념에 기초한 주거정책은 비친족가구 등 다양한 가족을 포용하지 못하여 주거정책의 패러다임 전환이 필요함

(방향1) '가족 단위 주거정책'에서 '거주 단위 주거정책'으로 전환

- 기존 '가족 단위 주거정책'은 '누구나 가족 단위로 산다' 또는 '가족은 함께 산다'라는 인식에 기초하나, 이에 해당하지 않는 비친족가구 등을 배제하는 결과를 초래하여 '거주 단위 주거정책'으로 전환될 필요가 있음

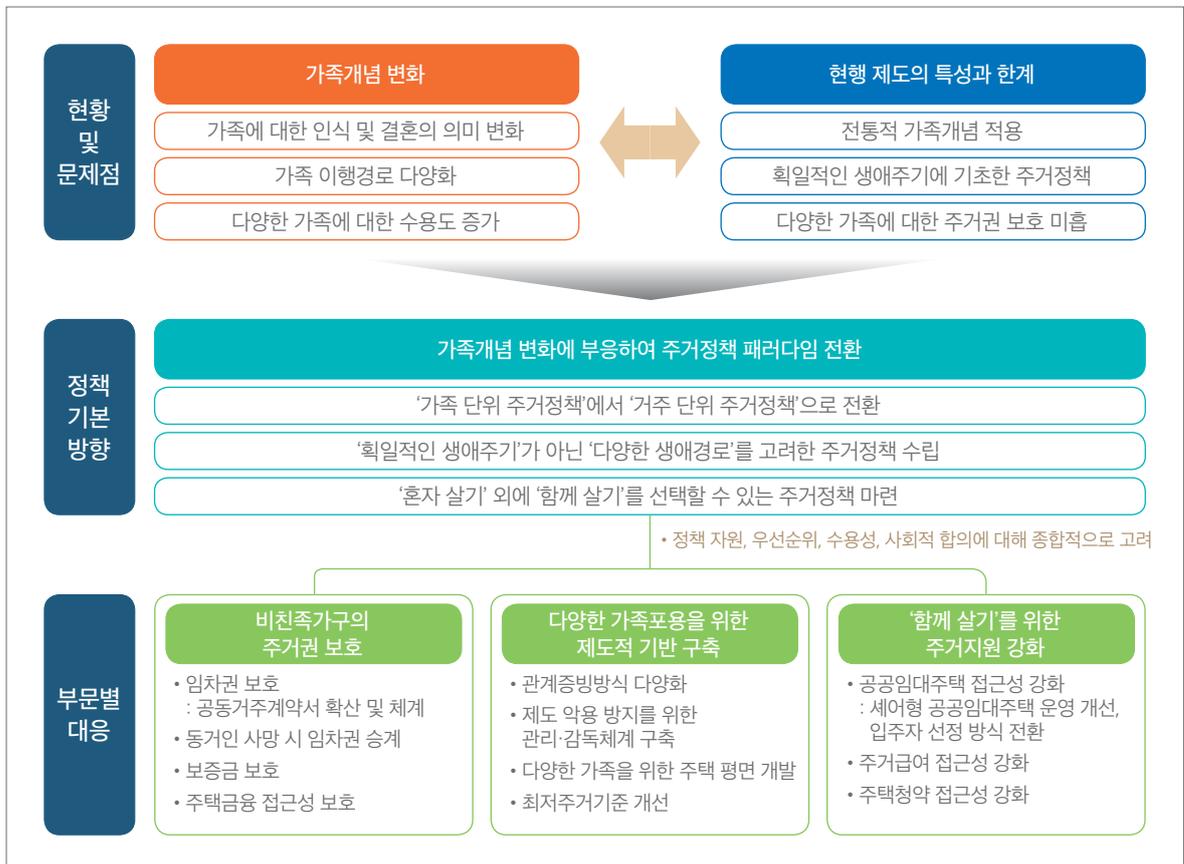
(방향2) '획일적인 생애주기'가 아닌 '다양한 생애경로'를 고려한 주거정책 수립

- 현재 미혼청년, 신혼부부, 고령자 등의 생애주기별 주거정책이 시행되고 있으나, 특정 시기에 특정 형태의 가족 형성을 전제하여, 다양한 생애경로를 포괄하지 못하는 측면이 있어 개선 필요
 - 예) 미혼 청년 지원이 만 39세 이하를 대상으로 하여 40대 이상 미혼 1인가구는 주거지원에서 배제되거나, 개인 사정이나 의사로 결혼을 하지 않는 비혼 동거나 친구와 함께 사는 비친족가구의 정책접근성이 낮음

(방향3) '혼자 살기' 외에 '함께 살기'를 선택할 수 있는 주거정책 마련

- 결혼 이외에 '함께 살기'에 대한 제도적 보호가 미흡하여 1인가구가 증가하는 가운데, 1인가구가 고령화되어 함께 거주를 통한 상호 돌봄 필요성 증가
 - 이혼을 경험했거나 재산, 부채, 양육 등 개인 사정이나 의사로 결혼을 선택하기 어려운 상황에서, 비혼 동거나 친구와 함께 사는 비친족가구는 함께 살기 위한 제도적 보호나 지원이 미흡

그림 4 제도 개선을 위한 목표와 기본 방향



(비친족가구의 주거권 보호) 점유 불안 해소 및 보증금 보호 사각지대 보안을 위한 제도 개선

- 주택임대차계약 시 임차인 간 연대책임, 보증금 납부 비중 및 반환 권리 등을 규정한 공동거주계약을 체계화·법제화하여 비친족가구의 보증금 및 주거권 보호
 - (국외사례: 프랑스) 프랑스는 혼인 외에도 시민연대계약(PACS), 단순 동거 등 다양한 관계 방식에 따라 임대료 연대 납부 의무, 임차권 승계 등을 구체적으로 제시하고, 공동임차계약서(contact de colocation)를 법제화하여 이를 기초로 주택 품질 기준 적용, 주거비 지원 등이 가능
- 공동거주계약서가 활성화되는 경우 임차권 승계 등 임차권 보호, 보증금 보호, 금융 접근성 개선 가능

(다양한 가족포용을 위한 제도적 기반 구축) 기존 관행을 점차 바꿔 나가기 위한 제도적 기반 구축 필요

- 가족관계증명서 등 법적 가족 중심 증빙에서 주민등록표 등본에 '동거인' 기재 등 관계 증빙방식 다양화
 - (국외사례) 미국, 프랑스 등 외국에서는 주거지원을 위한 거주 및 동거 사실 증명에 있어 운전면허증, 신분증과 같이 행정기관을 통해 발급된 증명서 외에도 관리비나 임대료 고지서, 우편 등 유연한 방식 활용
- 함께 거주하는 것을 중심으로 지원하기 위해서는 '거주'에 대한 사회적 신뢰를 높일 필요가 있으며, 주민등록사실조사 등 관리·감독 강화
- 다양한 관계 형태를 고려한 주택평면을 개발하고, 표준 가구구성 삭제 등 최저주거기준 제도 개선

(‘함께 살기’를 위한 주거지원 강화) 제도적 기반과 관행 위에서 ‘함께 살기’, ‘상호 돌봄’ 등을 위한 주거지원

- 세어형 공공임대주택 운영을 개선하여 비친족가구가 함께 공공임대주택에 지원할 수 있도록 하고, 점차 물량을 확대하며, 중장기적으로 입주자 선정 방식을 전환
 - (국외사례: 일본) 일본은 「공영주택법」 제27조 제5항에서 ‘친족 이외의 사람’이 사업 주체의 승인을 얻어 입주할 수 있도록 하고 있음
- 제도적 기반과 개선된 관행, 사회적 합의를 거쳐 비친족가구의 주택청약, 주거급여 등 정책접근 개선
 - (국외사례: 싱가포르) 싱가포르 주택개발부(HDB)는 만 35세 이상의 싱글(미혼, 이혼 등) 2~4명이 함께 주택을 분양받거나 공공임대주택에 거주하도록 하는 공동거주프로그램(Joint Singles Scheme) 운영

참고문헌

고숙자, 안영, 황남희, 이아영, 최현수. 2022. 2022년 고독사 예방 실태조사 연구. 보건복지부, 한국보건사회연구원.
 오유진. 2017. 1인 가구, 신 건강취약계층으로의 고찰 및 대응. Weekly Issue 004호. 서울: 한국건강증진개발원.
 이원진, 김현경, 오욱찬, 함선유, 한겨레. 2021. 1인가구 사회보장 욕구 및 수급 현황 분석. 보건복지부, 한국보건사회연구원.
 통계청. 2020. 인구주택총조사 20% 표본조사 마이크로데이터.
 _____. 각 연도. 인구주택총조사. 2015~2023년 (https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?vwcd=MT_ZTITLE&menuId=M_01_01#contentgro up, 2025년 1월 26일 검색).
 Burch, T. K. 2001. Families and households. *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Science*: 5265-5271.
 Esteve, A., Pohl, M. and Becca, F. et al. 2024. A global perspective on household size and composition, 1970-2020. *Genus* 80, no.1: 2.
 Goldsmith, E. B. 2015. Households: Productivity and Consumption. In: *Social Influence and Sustainable Consumption*: 105-123. Springer.

- **윤성진** 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(sungjin@krihs.re.kr, 044-960-0321)
- **이재춘** 국토연구원 주택·부동산연구본부 주거정책연구센터장(jclee@krihs.re.kr, 044-960-0330)
- **박미선** 국토연구원 주택·부동산연구본부 연구위원(mspark@krihs.re.kr, 044-960-0294)
- **조윤지** 국토연구원 주택·부동산연구본부 전문연구원(yjcho@krihs.re.kr, 044-960-0204)

※ 이 브리프는 “윤성진, 이재춘, 박미선, 조윤지, 이수진, 정민승. 2024. 가족 개념 변화에 따른 주거정책 개선 방향 연구: 비친족가구 주거실태를 중심으로. 세종: 국토연구원” 보고서를 요약·정리한 것임.

※ 이 브리프는 연구자 개인의 의견으로서, 정부나 국토연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있음.