

국 민 권 익 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2024-3소위06-주01호

민원표시 2AA-2401-0107709 임대주택 동호 변경

신 청 인 A

대 리 인 신청인의 자 B

피신청인 한국토지주택공사

의 결 일 2024. 2. 26.

주 문

피신청인에게 울산 울주군 (이하 생략) 입주예정자인 신청인을 같은 주택단지 내 ○○
○-○○○로 임대주택 동호를 변경하여 줄 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 울산 울주군 (이하 생략, 이하 '이 민원 단지'라 한다) ○○○-○○○(이하
'이 민원 임대주택 1'이라 한다)의 세대원으로 거주하던 중, 임차인인 배우자 C(이하
C라 한다)이 분양권을 소유하였다는 이유로 임대차 재계약 불가 통보를 받았으나, C
이 2022. 10. 사망하여 분양권은 아들인 대리인에게 상속되었고, 이후 신청인은 2023.
4. 다시 피신청인에게 임대주택 공급을 신청하여 이 민원 단지 내 △△△-△△△(이

하 ‘이 민원 임대주택 2’라 한다)의 예비입주자로 당첨되어 임대차 계약을 체결하였는데, 신청인은 고령의 장애인으로 이사가 힘든 상황이니 이사없이 거주할 수 있도록 이 민원 임대주택1로 동호를 변경해 달라.

2. 피신청인의 주장

「국민임대주택 공급업무처리지침」 제32조 제1항은 임대주택의 동호 변경이 가능한 사항을 규정하고 있는데, 신청인은 신규 계약으로 입주하는 경우로써 입주예정자가 동호를 지정할 수 없으며, 개인의 경제적 사정과 고령의 사유는 동호 변경 사유에 해당되지 않으므로, 이 민원 임대주택 1, 2간 동호 변경은 불가하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 임대주택 1은 전용면적 51.84㎡의 국민임대주택으로, 신청인의 배우자 C가 2006. 8. 24. 최초 임대차계약을 체결하여 2007. 6. 14. 입주하였고, 이 민원 임대주택 1의 주요 현황은 다음과 같다.

< 이 민원 임대주택 1 주요 현황 >

공급유형	동호	전용면적	임대보증금	월 전환임대료	최초계약일 (갱신계약일)	계약기간
국민임대	○○○-○○○	51.84㎡	39,471,000원	76,210원	2006. 8. 24. (2021. 7. 21.)	2021. 8. 1. ~ 2023. 7. 31.

나. 주민등록표(등본)에 따르면, 신청인은 2007. 7. 6. 최초 이 민원 임대주택 1에 전입하여 현재까지 거주해 오고 있으며, 2022. 10. 9. 임차인인 C가 사망하여 같은 달 13. 신청인으로 세대주가 변경되었다.

다. C는 2020. 9.경 울산 중구 소재 분양주택을 청약 신청하였고, 같은 해 10.경 청약에 당첨되어 분양권을 취득하였다.

라. 피신청인이 C의 분양권 소유 사실을 확인한 후, C는 2021. 3. 29. 피신청인에게 분양권 소유로 인한 임대차계약 해지 관련 안내 내용이 포함된 분양권 등 소유 관련 각서를 제출하였고, 피신청인은 2022. 10. 29. 신청인에게 이 민원 임대주택 1

에 대하여 임대차 재계약 불가 통보를 하였다.

마. 대리인은 C가 사망한 후, 신청인이 분양주택에 입주할만한 경제력이 없어 2022.

12.경 무주택자인 대리인 본인이 분양권을 단독으로 상속받았다고 진술하였다.

바. 이후, 신청인은 2023. 3. 15. 피신청인이 공고한 울산지역 국민임대주택 예비입주

자 모집공고를 보고 다시 이 민원 단지 내 임대주택 공급을 신청하여 같은 해 10.

23. 예비입주자로 선정되었고, 같은 해 12. 5. 이 민원 임대주택 2로 동호 지정을

받아 같은 달 28.에 임대차계약을 체결하였으며, 입주지정기간은 2024. 1. 29.부터

같은 해 2. 29.까지이고, 주요 계약현황은 다음과 같다.

< 이 민원 임대주택 2 주요 계약현황 >

공급유형	동호	전용면적	임대보증금	월 임대료	계약일	계약기간
국민임대	△△△-△△△	51.84㎡	23,784,000원	188,270원	2023. 12. 28.	2024. 1. 29. ~ 2026. 2. 28.

사. 한편, 이 민원 임대주택 1과 2의 공급유형과 전용면적은 동일하며, 피신청인이 이

민원 단지 예비입주자 모집공고 시, 이 민원 임대주택 1은 신청인이 거주하고 있어

공가 세대로 분류되지 않아, 이 민원 임대주택 1이 공급대상에서 제외된 것으로

확인된다.

아. 신청인이 제출한 복지카드와 진료확인서에 따르면, 신청인(1950년생)은 청력을 일부

상실한 청각장애 3급(중증, 2006. 5. 3.등록)이고, 2020. 10. ~ 11. 등병중 신경근 및

신경총 압박, 골다공증으로 병원진료를 받았고, 거동이 불편한 상황으로 확인된다.

자. 신청인은 이 민원 임대주택 1, 2간 동호 변경으로 이사없이 이 민원 임대주택 1에서

계속 거주할 경우, 신규 입주에 따른 세대 수선은 불필요하다는 의견이다.

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

① 이 민원 임대주택 1과 2는 같은 주택단지 내 임대주택으로, 공급유형 및 전용면적이 동일한 주택인 점, ② 이 민원 임대주택 1은 아직 공가 세대로 분류되지 않아 예비입주자가 없고, 신청인이 이 민원 임대주택 1에 계속 거주하여도 다른 입주예정자의 피해가 없는 점, ③ 신청인에게 이 민원 임대주택 1을 공급할 경우 신규 입주시 진행되어야 할 세대 수선이 필요하지 않고, 피신청인은 이 민원 임대주택 2에 신규 예비입주자를 입주시킬 수 있는 점, ④ 신청인은 고령에 청각장애 3급인 장애인이고, 척추부분의 질병으로 거동도 불편하여 임대주택을 이동할 경우 신체적 및 경제적으로 불편과 부담을 겪을 수 밖에 없는 점, ⑤ 무주택자의 안정적인 주거생활을 도모하려는 임대주택 공급제도의 목적과 취지 등을 고려하더라도, 다시 임대주택 입주예정자로 선정된 신청인이 이 민원 임대주택 1에서 거주하도록 배려하는 것이 임대주택 제도의 취지를 훼손한다고 보기 어려운 점 등을 종합해 볼 때, 신청인을 이 민원 임대주택 1에서 거주할 수 있도록 이 민원 임대주택 1, 2간 동호 변경을 해주는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 신청인이 이사없이 이 민원 임대주택 1에서 거주할 수 있도록 이 민원 임대주택 1, 2간 동호 변경을 허용해 달라는 신청인의 요구는 상당한 이유가 있다고 인정되므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지> 관계법령 등

1. 「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. ~ 3. (생략)

4. 제49조의2에 따른 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

5. ~ 6. (생략)

7. 공공임대주택을 고의로 파손·멸실하는 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

2. 「공공주택 특별법 시행령」

제47조(재계약의 거절 등) ① (생략)

② 법 제49조의3 제1항 제7호에서 “공공임대주택을 고의로 파손·멸실하는 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 공공임대주택(전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)의 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우.

3. 「공공주택 특별법 시행규칙」

제25조(공공임대주택의 입주자 관리) ① (생략)

② 공공임대주택의 입주자로 선정된 자는 공공임대주택의 임대기간 만료시까지 거주할 수 있다. 다만, 임대기간 만료 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공공주택사업자에게 해당 공공임대주택을 명도 하여야 한다.

1. ~ 2. (생략)

3. 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 분양권 등을 갖고 있는 사람의 경우 그 입주

예정일(분양권등이 여러 개인 경우에는 가장 빨리 도래하는 입주예정일을 말한다)이 도래한 경우

③ ~ ⑦ (생략)

⑧ 공공임대주택의 공공주택사업자는 제3항, 제4항 및 제7항에 따라 주택을 소유한 것으로 확인된 자에 대해서는 임대 또는 제3항 각 호의 행위를 해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임대차계약기간 중이거나 재계약을 하는 경우. 이 경우 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 분양권 등을 갖고 있는 경우에는 입주예정일(분양권 등이 여러 개인 경우에는 가장 빨리 도래하는 입주예정일을 말한다)까지는 임대하거나 임대차계약을 체결할 수 있다.

4. 「주택공급에 관한 규칙」

제53조(주택소유 여부 판정기준) 주택소유 여부를 판단할 때 분양권 등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권 등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다.

5. 이 민원 임대주택 임대차계약서

제10조(임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. ~ 9. (생략)

10. 공공임대주택의 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우

6. 국민임대주택 공급업무처리지침

제32조(동호수 변경) ① 국민임대주택의 임차인이 동호수 변경을 요청하는 경우 다음 각 호의 사유에 한해 동일단지의 동일주택형 중 3층이하 저층배정을 원칙으로 하되, 제1호부터 제5호까지, 제4항의 경우 공가발생시 우선하여 동호변경을 허용할 수 있으며, 후순위 예비자 등 단지 여건을 고려하여 다른 주택형 또는 층을 선정할 수 있고, 1회에 한하여 변경할 수 있다. 다만, 제2호의 경우에는 횟수의 제한을 두지 아니한다.

1. 층간소음 등 이웃 세대와의 분쟁이 있는 경우(이 경우 1층 또는 최상층 우선배정)
2. 임차인의 귀책이 아닌 주택하자가 발생하여 현장실사 후 해당 국민임대주택에 거주하기 현저히 어렵다고 판단되는 경우
3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 정한 주거약자에 해당하는 경우(이 경우 주거약자용 주택 또는 장애인 편의시설 설치세대를 우선배정)
4. 계약자 또는 예비입주자의 세대구성원의 사망, 이혼, 혼인 등으로 인한 세대구성원 감소 또는 경제적 사유(범정부 소득조희 결과 소득감소가 확인되는 경우에 한함)로 작은 주택형으로 변경이 필요한 경우
5. 그 밖에 질병 등으로 의사진단서를 첨부한 경우

이에 주문과 같이 의결한다.

2024년 2월 26일