

국 민 권 의 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2023-3소위21-주03호

민원표시 2AA-2305-0065234, 임대주택 우선 분양전환

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2023. 6. 19.

주 문

피신청인에게 (주소 생략1), ○동 ○○○호를 신청인에게 우선 분양전환 할 것을 의견표명 한다.

이 유

1. 신청취지

신청인은 (주소 생략1), ○동 ○○○호(이하 '이 민원 임대주택'이라 한다)의 임차인으로, 이 민원 임대주택에 입주하기 이전인 2017. 0. 이 민원 임대주택의 거실 창문틀 및 도배 하자(이하 '이 민원 하자'라 한다)에 대한 보수를 요청하였고, 이 민원 하자 보수가 완료된 후 2018. 0. 입주하였는데, 피신청인은 신청인이 이 민원 임대주택 입주 지정기간 내 입주를 하지 아니하였다는 사유로 이 민원 임대주택에 대한 우선 분양전환 자격이 없다고 하나, 입주 지연의 원인인 이 민원 하자는 피신청인의 귀책

사유인바, 이 민원 임대주택을 우선 분양전환 받을 수 있도록 해달라.

2. 피신청인의 주장

「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항 제1호 가목은 공공임대주택의 우선 분양전환 대상을 '입주한 후부터 분양전환 할 때까지 해당 임대주택에 계속 거주한 무주택자'로 규정하고 있고, 이 민원 임대주택의 임대차계약서 계약특수조건 제2조 제1항 단서는 '입주 지정기간 종료일까지 입주하지 않은 경우에는 그 종료일 다음 날을 입주일로 본다.'라고 규정하고 있으며, 이 민원 하자는 보수를 위해 창문틀을 일부 이동 설치 후 도배를 새로 하는 등 약 5일이 소요된 경미한 하자에 불과하여 이 민원 하자를 입주 지정기간 내 입주하지 못한 불가피한 사유로 보는 것은 곤란한바, 입주 지정기간(2017. 0. 0. ~ 같은 해 0. 0.)을 지나 입주한 신청인을 우선 분양전환 대상자로 인정하는 것은 어렵다.

3. 사실관계

가. 이 민원 임대주택은 전용면적 00.00㎡의 공공건설임대주택으로, 신청인이 2015. 0. 0. 최초 계약 체결 후 2018. 0. 0. 입주하여 현재에 이르고 있으며, 이 민원 임대주택의 임대차계약 주요 현황은 다음과 같다.

‘표 생략’

나. 피신청인은 2022. 0. 0. 신청인에게 ‘○○단지 10년 공공임대주택 조기분양전환 안내문’을 발송하여, ‘조기분양전환을 희망하는 임차인께서는 붙임 안내문을 참고하여 기한(2022. 0. 0. ~ 같은 월 0.) 내 신청하시기 바랍니다.’라고 안내하였다.

다. 신청인은 2022. 0. 피신청인에게 ‘○○단지 조기분양전환 신청서’를 제출하였는데, 피신청인은 입주 지정기간 내 입주하지 않았다는 사유로 우선 분양전환 자격이

없다고 신청인에게 유선 통보하였다.

라. 신청인은 2017. 0.부터 2018. 0.까지 다섯 차례 이 민원 하자 보수를 요청하였고, 피신청인은 같은 해 0.말경 이 민원 임대주택의 거실 창문에 대한 보수를 완료하였으나 도배는 보수하지 않아, 신청인은 같은 해 0. 0.부터 같은 해 0. 0.까지 여덟 차례 이 민원 하자의 보수를 다시 요청하여, 피신청인은 2018. 0. 0. 이 민원 하자의 보수를 완료하였다.

마. 신청인은 2018. 0. 0. 피신청인에게 ‘하자를 처음 접수한 2017. 0.부터 현재(2018. 0.)까지 입주도 못한 상태에서 임대료, 관리비, 통화요금 및 입주청소 등과 관련된 정신적·시간적 피해 등의 보상을 청구한다.’라고 기재한 내용증명을 발송하면서, ○○○○홈케어(입주청소 업체) 대표 C가 2018. 0. 0. 작성한 ‘입주청소비용 343,000원 중 200,000원을 선불로 받았음’이라고 기재한 확인서를 첨부하였다.

바. 주민등록표(초본)에 따르면, 신청인은 2018. 0. 0. 이 민원 임대주택에 전입하여 2023. 0. 현재까지 거주하고 있다.

사. 신청인이 제출한 대금납부확인원에 따르면, 신청인은 2017. 0.부터 2023. 0.까지 매월 이 민원 임대주택 임대료를 납부하였다.

아. 피신청인은 공공건설임대주택의 하자 종류별 입주가 가능한 하자와 입주가 불가능한 하자에 대한 구분 기준은 없다고 우리 위원회에 통보(○○○○-0000, 2023. 0. 0.)하였다.

4. 판단

가. 관계 법령 등

1) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양 전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대의무기간이 지난 후 분양 전환하는 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. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우

2) 이 민원 임대주택 임대차계약서

5. 계약일반조건

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

1. ~ 2. (생략)

3. 임대차계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 아니한 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.

6. 계약특수조건

제2조(임대차계약기간) ① 계약일반조건 제1조 제1항의 “임대차계약기간 개시일”은 입주일(임대주택의 열쇠교부일)을 말한다. 다만, 입주 지정기간 종료일까지 입주하지 않은 경우에는 그 종료일 다음 날을 입주일로 본다.

3) 국토교통부 유권해석

입주 지정기간 종료일 이후 상당 기간이 경과한 후 입주(주민등록 전입)한 임차인에 대하여 임대사업자가 임대차계약을 해지하지 아니하고 잔여 임대 의무기간 동안 임대차계약을 갱신하여 계속 거주해 온 경우에는 적법한 임차인으로 볼 수 있어 (중략) 분양전환요건을 충족하고 있는 것으로 사료된다(주거복지기획과-3880, 2015. 10. 30.).

4) 관련 판례

임대차계약의 갱신거절 등 사유가 강행규정 위반에 해당하지 않는 한 임대사업자가 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 갱신을 거절할지 여부는 원칙적으로 임대사업자의 재량이라고 보아야 하는 점, 구 임대주택법 제21조 등 관련 법령 어디에서도 임차인에게 갱신거절 등 사유가 존재하는 경우에는 임차인이 임대주택을 우선 분양전환 받을 수 없다고 규정하고 있지 아니한 점을 종합하여 보면, (중략) 임차인에게 갱신거절 등 사유가 존재하였으나 임대사업자가 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 갱신을 거절하지 아니하고 임대차계약을 유지하다가 임대 의무기간이 경과하였다면 임차인이 임대주택을 우선 분양전환 받을 수 있는 자격을 당연히 상실한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 2. 26. 선고 2014도14871 판결 참조).

나. 판단 내용

① 신청인은 2018. 0. 0. 이 민원 하자의 보수가 완료된 후 9일이 경과한 같은 달 0. 이 민원 임대주택에 입주한 점, ② 신청인은 2018. 0. 0. 이 민원 임대주택에 입주한 후부터 이 민원 임대주택의 분양전환시점 이후까지 계속 거주하고 있는 점, ③ 피신청인은 신청인과 이 민원 임대주택의 임대차계약을 두 차례 갱신하여 신청인을 계속 거주하도록 하였는데, 국토교통부는 입주 지정기간 종료일 이후 상당 기간이 경과한 후 입주한 임차인에 대하여 임대사업자가 임대차계약을 해지하지 아니하고 잔여 임대 의무기간 동안 임대차계약을 갱신하여 계속 거주해 온 경우에는 적법한

임차인으로 볼 수 있어 분양전환요건을 충족한다고 하고 있는 점, ④ 법원도 임차인에게 갱신거절 등 사유가 존재하였으나 임대사업자가 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 갱신을 거절하지 아니하고 임대차계약을 유지하다가 임대의무기간이 경과하였다면 임차인이 임대주택을 우선 분양전환 받을 수 있는 자격을 당연히 상실한다고 볼 수 없다고 판시(대법원 2015. 2. 26. 선고 2014도14871 판결 참조)하고 있는 점, ⑤ 신청인이 피신청인에게 발송한 내용증명 등으로 볼 때, 이 민원 하자가 발생하지 않았다면 신청인은 이 민원 임대주택의 입주 지정기간에 정상적으로 입주하였을 것으로 보이는 점, ⑥ 피신청인은 공공건설임대주택의 하자 종류별 입주가 가능한 하자와 입주가 불가능한 하자에 대한 구분 기준은 없다고 하고 있는 점, ⑦ 이 민원 하자의 보수를 기다리다 입주 지정기간을 경과하여 입주하였다는 사유로 신청인의 우선 분양전환 자격을 박탈하는 것은 이 민원 임대주택의 분양전환을 통해 내 집 마련의 꿈을 이룰 수 있을 것으로 기대하며 2017. 0.부터 성실히 임대료를 납부해 온 신청인에게 과도한 처분으로 보이는 점 등을 종합해 볼 때, 신청인을 이 민원 임대주택의 우선 분양전환 대상자로 인정하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 임대주택을 우선 분양전환 해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.