

1. 개정이유

안전 등의 사유로 공공임대주택에 계속 거주하기 곤란하여 불가피하게 임대차 계약을 해지하는 입주자에 대하여 동일 유형의 공공임대주택에 재청약하더라도 감점을 부여하지 않도록 하여 취약계층의 주거 안정성을 확보하려는 것임

2. 주요내용

가. 국민임대, 통합공공임대주택 재청약 감점 예외 추가 (안 별표4, 별표5의2)

- 「표준임대차계약서」에서 정하는 사유*로 임차인이 계약을 해지·해제하거나 재계약하지 않고 다른 동일 유형의 공공임대주택에 청약하는 경우 재청약 감점 적용에서 예외 인정

* ① 중대한 하자, ② 기한 내 하자보수 미이행, ③ 임차인 의사에 반한 시설 파손·철거
④ 입주 지연, ⑤ 임대인 의무 위반. ⑥ 기타 국토교통부장관이 인정한 경우

나. 표준임대차 계약서 상 임차인에 의한 계약해지 사유 추가 (안 별지 제5호 서식)

- 임차인이 계약을 해지·해제하거나 재계약을 거절할 수 있는 사유에 “기타 안전 등의 사유로 공공임대주택에 거주하기 곤란하다고 국토교통부장관이 인정한 경우” 추가

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

공공주택특별법 시행규칙 일부개정령안

공공주택 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 4 제3호나목 단서 중 “이주하기 위하여 공급을 신청하는 경우”를 “이주하기 위하여 공급을 신청하는 경우 또는 별지 제5호 서식에 따른 표준임대차계약서 제10조제2항각호에 해당하는 사유로 임차인이 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 하지 않고 다른 국민임대주택으로 이주하기 위하여 공급을 신청하는 경우”로 한다.

별표 5의2 제3호라목 단서중 “이주하기 위하여 우선공급을 신청하는 경우”를 “이주하기 위하여 우선공급을 신청하는 경우 또는 별지 제5호 서식에 따른 표준임대차계약서 제10조제2항각호에 해당하는 사유로 임차인이 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 하지 않고 다른 통합공공임대주택으로 이주하기 위하여 우선공급을 신청하는 경우”로 한다.

별지 제5호 제10조 제2항 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 기타 안전 등의 사유로 공공임대주택에 거주하기 곤란하다고 국토교통부장관이 인정한 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(국민임대, 통합공공임대주택 재청약 감점 배제에 관한 적용례) 별표4 제3호나목 및 별표5의2 제3호라목 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자를 모집하는 경우부터 적용한다.

제3조(임대차계약의 해제 및 해지에 대한 적용례) 별지 제5호 서식 제10조 제2항 개정규정은 이 규칙 시행 전의 표준임대차계약서에 따라 계약을 체결한 경우에도 적용한다.

신·구조문대비표

[illegible]

주자의 출산, 사망 또는 노부모 부양 등의 사유로 가구원 수가 변동되어 다른 면적의 국민임대주택으로 <u>이주하기 위하여 공급을 신청하는 경우에는 적용하지 않는다.</u> 다.~라. (생략)	----- ----- ----- ---- <u>이주하기 위하여 공급을 신청하는 경우 또는 별지 제5호 서식에 따른 표준임대차계약서 제10조제2항각호에 해당하는 사유로 임차인이 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 하지 않고 다른 국민임대주택으로 이주하기 위하여 공급을 신청하는 경우</u>----- ----. 다.~라. (현행과 같음)
[별표 5의2 통합공공임대주택의 입주자 자격] 1.~2. (생략) 3. 입주자 선정방법 가.~다. (생략) 라. 공공주택사업자는 제2호에 따른 우선공급 입주자 선정시 같은 구분에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 배점을 합산한 점수가 높은 순서에 따라 입주자를 선정하고 같은 점수인 경우에는 추첨으로 입주자를 선정하되, 동일한 사	[별표 5의2 통합공공임대주택의 입주자 자격] 1.~2. (현행과 같음) 3. 입주자 선정방법 가.~다. (현행과 같음) 라. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

유로 중복하여 합산하지 않는다. 다만, 2) 및 4)는 단독세대에 적용하지 않으며, 6)은 통합공공임대주택의 입주자가 출산, 사망 또는 노부모 부양 등의 사유로 가구원 수가 변동되어 다른 면적의 통합공공임대주택으로 이주하기 위하여 우선공급을 신청하는 경우에는 적용하지 않는다.

마. (생략)

4~5. (생략)

----- 이주하기 위하여
우선공급을 신청하는 경우
또는 별지 제5호 서식에 따른
표준임대차계약서 제10조제2
항각호에 해당하는 사유로 임
차인이 임대차계약을 해제 또
는 해지하거나 재계약을 하지
않고 다른 통합공공임대주택
으로 이주하기 위하여 우선공
급을 신청하는 경우-----

마. (현행과 같음)

4~5. (현행과 같음)

표준임대차계약서(I)

(공공건설임대주택용)

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

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
2. "임차인"의 자산 또는 소득이 「공공주택 특별법」 제48조에 따른 자격요건을 초과하는 범위에서 같은 법 시행규칙 제32조의3에 따른 기준을 초과하는 경우
3. 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 "임차인"이 공공임대주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우
4. 「공공주택 특별법」 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
5. 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, "임대인"의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
6. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
7. 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
8. 공공임대주택 및 그 부대시설을 "임대인"의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
9. "임차인"이 「공공주택 특별법」 제50조의3제2항 및 같은 법 시행령 제55조제2항에 따른 분양제한 신청기간 이내에 분양제한신청을 하지 않는 경우
10. 공공임대주택(전용면적 85제곱미터를 초과하는 주택은 제외한다)의 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우. 다만, 법원의 소송이 진행 중인 경우 등 주택의 처분이 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 소송 판결확정일 등 그 사유가 종료된 날부터 6개월 이내로 한다.

나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우. 다만, 취득한 주택의 보수공사가 진행 중인 경우 등 입주가 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 공사비를 완전히 납부한 날 등 그 사유가 종료된 날부터 14일 이내로 한다.

다. 공공임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우

11. "임차인"이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
12. 그 밖에 이 표준임대차계약서에 따른 의무를 위반한 경우

② "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 재계약을 거절할 수 있다.

1. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. "임대인"이 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 않은 경우
3. "임대인"이 "임차인"의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대시설·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
4. "임대인"의 귀책사유로 입주기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. "임대인"이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
6. 기타 안전 등의 사유로 공공임대주택에 거주하기 곤란하다고 국토교통부장관이 인정한 경우