



국무조정실
국무총리비서실

보 도 자 료

(배포) 2019.11.1(금)

11월 1일(금) 14:30 이후 사용

비 고

공동배포 : 국토교통부

담 당

국무조정실 부패예방감시단
사회공공2과

과장 진재훈, 감사관 이용희,
노진우, 황영규
(02-3703-2054, 2055)

국토교통부 공공주택총괄과

과장 이병훈, 사무관 신동하
(044-201-4539, 4513)

내 공공임대주택 운영실태 점검결과, 제도개선사항 다수 발굴

- ▶ 부패예방감시단, 국토교통부 합동으로 LH 공공임대주택 운영실태 점검
- ▶ LH 4개 지역본부 입주자 모집·선정, 임대 운영·관리 분야 위반사항 적발
- ▶ 불법전대·양도자 지원 차단, 임대료 체납관리 강화 등 제도개선 추진

□ 국무조정실 정부합동부패예방감시단(단장: 최병환 국무1차장)은 국토교통부(장관: 김현미)와 함께 LH 공공임대주택 운영실태를 점검('19.4.29~ 5.31)하고 결과를 발표했습니다.

- 한국토지주택공사(LH)가 운영하는 공공임대주택 사업은 주거취약계층을 위한 정부 주거복지 정책의 핵심 사업으로,
- 정부는 전체주택 대비 공공임대주택 보급률 9% 달성을 목표로 주거복지로드맵을 마련('17.11.29)하고 다양한 유형의 공공임대주택을 공급하고 있습니다.

※ 공공임대주택 보급률 추이 : '14년(5.5%) → '16년(6.3%) → '18년(7.1%)

※ 공공임대주택 보급률은 OECD(8%) 및 서유럽(10%) 대비 낮은 수준

□ 이번 점검은 112만호의 공공임대주택을 공급·관리하고 있는 LH의 운영상 미비점을 확인하고 제도개선방안을 도출하기 위한 것으로,

- 예비조사를 통해 공급물량이 많은 4개 지역본부(서울, 인천, 경기, 대전·충남)를 대상으로 최근 2년('17~'18) 기간의 입주자 모집부터 임대 운영·관리까지 임대주택 운영 실태 전반을 점검하였습니다.

(단위 : 만호)

구분	계	서울	인천	경기	대전 충남	부산 울산	강원	충북	전북	광주 전남	대구 경북	경남	제주	세종
관리 현황	112.3	17.6	18.2	18.8	9.3	7.3	3.6	4.6	5.1	8.7	10.9	6.4	1.2	0.6

※ 점검대상 LH 4개 지역본부 관리물량 : 약 64만호

- 점검결과, 입주자 모집·선정 분야 23건, 임대운영·관리 분야 577건 (미회수금 963백만원) 등 부적정 사례 600건을 적발하였습니다.

- 입주자 모집·선정 분야에서는 임대주택 중복계약 여부 미확인, 예비입주자 미선정, 입주자 모집 정정공고 적정기간 미확보 등의 부적정 사례가 있었으며,
- 임대운영·관리 분야에서는 불법전대자 고발조치 미이행, 임차권 양도승인 업무처리 부적정, 장기 체납세대 조치 미흡, 사망 등 입주자 변동사항 관리 부실 등의 사례가 있었습니다.

※ 붙임 2 : 적발사례 및 조치사항 참조

- 정부는 중복계약 해지, 불법전대자 고발, 1년 이상 장기체납 임대료 회수 등의 후속 조치를 차질없이 추진하겠습니다.
- 아울러, 적발내용을 LH 해당 지역본부에 통보하고 업무를 소홀히 한 직원에 대해서는 과실 정도에 따라 엄중히 조치토록 하겠습니다.
- 다만, 후속 조치 과정에서 심각한 경제적 어려움을 겪는 세대에 대해서는 주거복지 외에 추가로 지원가능한 복지혜택을 안내하고 여건에 맞는 저렴한 임대주택 입주를 지원하는 등 취약계층 보호에도 소홀함이 없도록 하겠습니다.

□ 정부는 공공임대주택의 입주자 모집 및 임대관리가 내실 있게 운영 되도록 제도개선을 추진하겠습니다.

○ 첫째, 공정한 입주자 모집·선정을 위해

- 불법전대·양도자 선별기능을 주택관리시스템에 마련하고 지자체 등 관련 기관과 정보 공유를 통해 부적격자의 지원을 차단하겠습니다.
- 건설임대 중복계약을 방지하기 위해 임대계약체결 시 기존 임대주택 해약신청서를 징구토록 하겠습니다.
- 입주자 당락에 영향을 주는 정정공고는 5일 이상 시행토록 하는 규정을 신설하겠습니다.

○ 둘째, 체납관리의 투명성과 책임성 확보를 위해

- 수기로 관리되고 있는 전세임대 미반환 보증금의 회수조치 이력이 주택관리시스템에서 체계적으로 관리되도록 개선하겠습니다.
- 담당자가 임의로 처리하거나 지역본부별로 상이한 체납조치가 발생하지 않도록 관련 지침과 매뉴얼을 정비하겠습니다.

○ 셋째, 입주관리 강화 등 수요자 편의 제고를 위해

- 주택관리시스템에서 사망 등의 입주자 변동사항을 정기적(월 1회)으로 확인·조치토록 의무화하겠습니다.
- 수요자가 원하는 매물을 쉽게 확인할 수 있도록 전월세지원센터 홈페이지를 고객 중심으로 전면 개편하겠습니다.

□ 정부는 앞으로도 제도개선 이행상황을 점검하고, 관리·감독을 철저히 하는 등 취약계층의 주거안정을 위해 적극 노력하겠습니다.

- ※ (붙임) 1. LH 공공임대주택 현황
2. 적발사례 및 조치사항
3. 제도개선 방안

○ 공공임대주택 물량은 약 112만 호이며, 건설(78만호)·매입(13만호)·전세 임대(21만호) 유형으로 구분하여 관리

- 건설임대 비중은 줄고, 매입·전세임대 비중은 증가 추세

구 분 (112만호)	건설임대(78만호)				매입 임대 (13만호)	전세 임대 (21만호)
	영구임대 (15만호, 19%)	국민임대 (51만호, 65%)	행복주택 (3만호, 4%)	분양전환 (9만호, 12%)		
목적	최저소득계층의 주거안정	소득 4분위 이하 계층의 주거안정	청년, 신혼부부의 주거불안 해소	내 집 마련 지원	최저소득계층의 도심 내 주택지원	
입주 자격	기초생활수급자, 국가유공자 등	도시근로자가구 월평균소득 70% 이하	도시근로자가구 월평균소득 100% 이하	청약저축 가입자	기초생활수급자, 한부모가족 등	
임대 기간	50년	30년	최장 20년	10년	20년	
전용 면적	40㎡ 이하 (12평)	60㎡ 이하 (18평)	45 ~ 60㎡ (13~18평)	85㎡ 이하 (25평)	85㎡ 이하 (25평)	
임대 조건	시세 30%	시세 60~80%	시세 60~80%	시세 90%	시세 30~80%	

- 건설임대 : LH가 직접 건설하여 공급하는 임대주택
- 매입임대 : LH가 민간주택을 매입하여 공급하는 임대주택
- 전세임대* : LH가 민간주택을 임차하여 공공임대주택으로 활용(소유는 민간)

* 3자 계약 체결(집주인-LH-세입자) 방식으로 LH가 집주인에게 보증금을 대납하고, 세입자는 LH에게 보증금 이자를 납부하는 방식

붙임 2

적발사례 및 조치사항

구분	유형	적발사례 및 조치사항
입주자 모집 선정 (23건)	공공임대 중복계약 여부 미확인(1건)	공공임대주택에 거주하는 남녀가 혼인을 할 경우 1명은 임대차 계약을 해지해야 하지만, 확인 없이 계약을 계속 유지 ⇒ 계약 해지토록 시정 조치
	예비입주자 미선정(2건)	사업시행자는 적정 예비입주자 수 유지를 위해 연 1회 이상 예비입주자를 선정해야 하지만, 이를 미이행 ⇒ 연 1회 이상 예비입주자를 모집토록 주의 조치
	정정공고 적정기간 미확보 (20건)	입주자격 변경 등 중요사항에 대한 정정공고는 충분한 홍보가 되도록 적정기간을 공고해야 하지만 1~3일 이내 단기 공고 실시 ⇒ 입주자모집 정정공고 적정기간 확보토록 제도개선 통보
임대 운영 관리 (577건)	불법전대자 고발조치 미이행 (18건)	공공임대주택의 불법전대사실이 발견될 때에는 고발 조치를 해야 하나, 이를 미이행 ⇒ 불법전대자 고발토록 시정 조치
	임차권 양도승인 부적정(2건)	임차권 양도는 입주일 이후에 발생한 근무지 변경 등 예외적 사유에 한하여 허용해야 하나, 입주일 이전에 발생한 양도 사유를 인정하여 임차권 양도를 허용 ⇒ 임차권 양도업무 처리 철저토록 주의 조치
	갱신계약 요건 미충족자 조치 미흡(325건)	갱신계약 요건 미충족자에 대한 적정 조치(명도소송, 강제 집행 등) 미이행 ⇒ 시정(입주자격 상실, 서류 미제출), 통보(임대료 등 미납)
	전세임대 대여금 회수조치 미흡 (13건)	전세계약기간 만료 후 집주인이 전세임대 보증금을 반환 하지 않은 경우에는 보험금 청구 또는 경매신청 등을 하여야 하나, 이를 미이행(미회수금 581백만원) ⇒ 전세임대 미납대여금 회수토록 시정 조치
	임대료 등 장기(1년 이상) 체납세대 조치 미흡(192건)	3개월 이상 임대료, 보증금 등을 체납한 자에 대해서는 가옥명도 청구소송을 제기해야 하지만, 소송제기 없이 1년 이상 납부최고 등 안내만 실시(미회수금 382백만원) ⇒ 체납기간에 따른 적정조치 이행토록 기관 통보
	사망 등 입주자 변동사항 관리부실(27건)	사망 등 입주자 변동정보를 확인할 수 있도록 사회보장 정보시스템과 LH 주택관리시스템을 연계('18.11월)하였으나, 이를 모르거나 사용하지 않는 사례 다수 발생 ⇒ 사망 등 입주자 변동정보 확인·조치 철저토록 주의 조치

① 입주자 선정 공정성 강화

구 분	현 행	개 선
① 건설임대주택 중복계약 예방	계약체결 시 입주시점까지 기존 임대주택을 해약토록 안내	계약체결 시 기존 임대주택 해약 신청서를 징구토록 지침 개정
② 불법전대·양도자 지원 차단	주택관리시스템의 불법전대·양도자 선별 기능 부재	주택관리시스템에 불법전대·양도자 선별기능 마련 및 정보 공유
③ 입주자 모집 정정공고기간 마련(신설)	최초 입주자 모집 공고 시에만 5일 이상 공고토록 규정	입주자 당락에 영향을 주는 정정공고에 한해 5일 이상 공고토록 「공공주택 특별법 시행규칙」 개정

② 체납관리 책임성 강화

구 분	현 행	개 선
① 체납금 관리 강화를 위한 내부 통제장치 마련	소송대상인 3개월 이상 체납자에 대해 임의로 납부독려만 하는 사례가 많고 지역본부별 조치 상이	소송을 원칙적으로 하되, 특별한 사유가 있는 경우 내부 결재를 받아 유예 등 예외조치토록 개선
② 전세임대 미반환 대여금 처리이력 시스템화	전세임대 미반환 대여금 후속조치 진행현황을 수기로 관리하여 회수 지연 등 문제 발생	미반환 대여금 회수조치 이력이 주택 관리시스템에서 관리되도록 개선

③ 입주관리 강화 등 수요자 편의 제고

구 분	현 행	개 선
① 입주자 변동사항 확인·조치 의무화	사망 해외 체류 수용시설 입소 등 입주자 변동사항을 확인하지 않아 입주관리 부실 초래	월 1회 이상 주택관리시스템의 입주자 변동사항을 확인·조치토록 지침 개정
② 전월세지원센터 홈페이지 개편	등록매물이 적어 활용도가 낮고, 관리가 제대로 되지 않음	홈페이지 활용성 제고를 위한 고객 중심 기능확충 등 전면 개편