

강남LH3단지 임대아파트에 분양아파트로 전환에 관한 청원

# 심사보고서

2023. 8. 30.

복지도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2023. 7. 4. 전용억(강남구 자곡3길 22번지) 등 88명

나. 상정의결

- 제313회 강남구의회 임시회 복지도시위원회 제1차 회의(2023. 8. 30.)

“ 채택 - 의견서 첨부 ”

## 2. 청원요지

가. 대상단지 : LH강남3단지(강남구 자곡로3길 22)

나. 준공일자 : 2014. 2월

다. 임대종류 : 총 1,065세대[영구임대(192세대), 국민임대(873세대)]

라. 요 지 : 2009년도 보금자리주택지구 선정 당시 LH(한국토지주택공사)  
실무자가 5~10년후 분양전환 약속함.

## 3. 소개 의견요지( 소개의원: 이호귀 )

- 본 청원은 LH 강남 3단지 아파트 관련으로, 청원인들이 거주하는 해당 임대아파트의 분양전환을 요구함.
- 청원에 따르면, 해당 지역에 거주하던 지역주민과 LH주택공사의 협의과정에서 아파트 단지 조성을 위해 하우스 철거 등을 요청하며, 거주민들에게 5~10년 후 아파트 분양을 약속한 것으로 보임.

- 이후 임대아파트가 조성되어 기존 거주민들이 그곳에 임대 입주한지 5~10년이 지남에 따라, 약속한 대로 분양전환을 요청하는 것으로 보이는 바,
- 이는 우리 구지역 주민의 생존과 밀접한 주거문제이고, 공공과 시민 간의 협의 사항 이행 여부에 따른 공공 영역의 신뢰 문제로도 볼 수 있으므로 우리 구의회에서 본 청원을 검토하여 의회 차원에서 할 수 있는 노력을 다하는 것이 필요하다고 판단하고 본 청원을 소개함.

#### 4. 관련근거 및 참고사항

- 관련 법령: 「지방자치법」, 「청원법」, 「서울특별시 강남구의회 청원심사 규칙」

#### 5. 검토보고 요지( 전문위원: 이문성 )

##### 1) 청원의 배경

- 임대아파트는 정부가 저소득층의 주거 안정을 위하여 저렴한 가격으로 빌려주는 아파트를 말하며, 임대아파트 종류에는 영구임대아파트, 국민임대아파트, 행복주택, 장기전세아파트, 50년 공공임대아파트, 10년 공공임대아파트 등이 있음.
- 임대아파트는 분양될 수도 있는데, 임대아파트 분양이란 임대아파트가 분양으로 전환되어 임대아파트에 거주하고 있던 임차인이 소유권을 분양받는 것을 의미함.
- 분양전환이란 당초에는 분양은 안되고 임대만 가능한 임대아파트였으나 5년, 10년 등 정해진 의무 임대기간이 경과하면 소유권을 분양 받을 수 있는 상태로 전환되는 것을 말함.
- 분양전환 우선권이란 임대아파트를 우선적으로 분양 받을 수 있는 권리를 말하는데, 보통 분양전환 우선권은 분양전환이 가능한 임대아파트에 거주하고 있는 임차인에게 부여됨. 참고로 임대아파트 모집공고문에는 분양전환이 가능한지 여부 및 임차인에게 분양전환 우선권이 부여되는지 여부가 기재됨.
- 영구임대아파트는 주로 기초수급자에 해당하는 최저소득층의 주거안정을 위해 50년 이상 영구적인 임대를 위해 공급된 아파트이며, 보통 입주자에게 영구임대아파트 분양전환 우선권은 주어지지 않으며, 국민임대아파트의 경우에도 차상위계층에 속하는 저소득

서민의 주거 안정을 위해 30년 이상 장기간 임대를 위해 공급된 아파트인 바, 이 경우에도 통상 입주자에게 국민임대아파트 분양전환 우선권은 주어지지 않음.

- 청원인은 강남구 자곡로3길 22에 소재한 LH강남3단지내 국민임대아파트에 임차하고 계시는 바, 2009년 보금자리주택지구 선정시 한국토지주택공사 실무자로부터 아파트 입주하고 5~10년이 경과한 뒤에는 분양전환을 약속받았다고 하시며, 이에 따른 분양전환 우선권 부여를 주장하시고 계심.

## 2) 주요 사항 검토

### 가. 청원으로서 적격성

- 청원의 내용이 청원을 받은 기관에서 처리할 수 있는 객관적 필요성 내지 법적 이익이 있는지를 살펴볼 필요가 있는 바, 이와 관련한 법령으로 「청원법」 제5조 및 제6조<sup>1)</sup>가 있음.
- 청원인께서 제출한 사안은 한국토지주택공사의 임대아파트 분양전환과 관련된 내용으로서 한국토지주택공사는 준시장형 공기업으로서 정부지분<sup>2)</sup>이 대부분을 차지하고 있는 바, 국회 국정감사 대상기관이기도 함.
- 위와 같은 사항을 검토해 보면 금번 청원은 집행부가 처리할 수 있는 성격을 갖고 있는지에 대한 신중한 심의가 요망된다고 하겠음.

### 나. 청원 처리 사항 해당성

- 청원기관의 장은 일정한 사유의 경우에는 처리를 하지 아니할 수 있는 바, 이는 「청원법」 제6조<sup>3)</sup>에서 명시하고 있음.

---

1) 「청원법」 제5조(청원사항) 국민은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 청원기관에 청원할 수 있다.

1. 피해의 구제
2. 공무원의 위법·부당한 행위에 대한 시정이나 징계의 요구
3. 법률·명령·조례·규칙 등의 제정·개정 또는 폐지
4. 공공의 제도 또는 시설의 운영
5. 그 밖에 청원기관의 권한에 속하는 사항

2) 대한민국 정부: 88.82% 한국산업은행: 9.33%, 한국수출입은행: 1.85%, (2021년 12월 31일 기준)

3) 제6조(청원 처리의 예외)청원기관의 장은 청원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 처리

- 청원사항을 살펴보면 청원인이 임차인으로서 거주하고 있는 아파트는 LH강남3단지 중 국민임대아파트로 확인되는 바, 당초 사업의 공고 당시 일정한 거주 기간 후에 분양전환권을 임차인(거주자)에게 부여했는지를 확인하고 이와 관련한 법적 분쟁을 처리해야 할 민사상의 사인(私人) 간의 권리관계에 관한 법적 문제로 해석할 수도 있음.
- 청원기관인 집행부가 처리할 수 있는 성격의 청원인지에 대한 검토 또한 선행되어야 하리라고 보임.

#### 다. 집행부 의견

- 집행부가 제출한 의견에 따르면 청원인이 분양전환을 약속받은 LH강남3단지는 영구 및 국민임대아파트로서 청약인은 국민임대아파트에 거주하고 계시는 분이라고 하며,
- 한국토지주택공사 담당자는 보금자리주택지구 사업 당시에 LH강남3단지 영구임대 및 국민임대아파트 사업시 분양전환을 약속한 공고 내역이나 별도의 공식 서류 등은 없는 것으로 확인하였다고 알려왔음.

#### 라. 결 론

- 본 청원은 「청원법」에 따라 집행부를 청원기관으로 인정하여 제출할 수 있는 '적격성이 인정되지 여부'와 '청원 처리의 예외사유'에 해당하는지를 심도 있게 검토할 필요가 있다고 사료됨.
- LH3단지 국민임대아파트 분양전환권을 인정했는지 여부에 대한 금번 '당사자 간의 분쟁'이 사실관계를 증거법칙을 토대로 확인해야 할 사안으로 해석된다면 민사소송의 대상으로서 성격을 갖게 될 수 있다고 사료됨.

### 6. 집행부 의견( 도시환경국장: 최재준 )

를 하지 아니할 수 있다. 이 경우 사유를 청원인(제11조 제3항에 따른 공동청원의 경우에는 대표자를 말한다)에게 알려야 한다.

1. 국가기밀 또는 공무상 비밀에 관한 사항
2. 감사·수사·재판·행정심판·조정·중재 등 다른 법령에 의한 조사·불복 또는 구제절차가 진행 중인 사항
3. 허위의 사실로 타인으로 하여금 형사처분 또는 징계처분을 받게 하는 사항
4. 허위의 사실로 국가기관 등의 명예를 실추시키는 사항
5. 사인간의 권리관계 또는 개인의 사생활에 관한 사항
6. 청원인의 성명, 주소 등이 불분명하거나 청원내용이 불명확한 사항

- 본 청원의 쟁점은 강남구청이 청원을 접수해서 청원인들의 요구대로 청원인들이 거주하고 있는 임대주택을 분양아파트로 전환해 줄 수 있느냐는 것
- 강남 보금자리 주택지구는 2009년 4월 21일 보금자리 주택 건설 등에 관한 특별법이 시행됨에 따라 2009년 5월 11일에서부터 5월 27일까지 국토해양부와 서울시, 강남구 등 관계기관 회의와 두 차례의 주민설명회를 거쳐 주민들의 의견을 수렴한 뒤 2009년 6월 3일 국토해양부에서 보금자리 주택지구를 지정하였고 국토해양부는 한국토지주택공사를 시행자로 지정하여 2013년 12월 31일 자로 본 사업을 준공하게 됨
- 이처럼 본 사업의 주체와 권한이 국토교통부와 한국토지주택공사에 있음. 청원인들 또한 한국토지주택공사의 실무자로부터 5년, 10년이 지나면 분양 전환해 주겠다는 말씀을 들었다고 주장하고 있음
- 청원법 제5조와 같은 법 제15조에 따라서 본 청원 건은 이 문제를 해결해 줄 수 있는 청원기관의 권한에 속하는 한국토지주택공사로 이송하여 한국토지주택공사의 청원심의를 받는 것이 타당할 것으로 사료됨. 그러나 본 청원이 우리 구의회에서 채택되어 강남 구청에 전달된다면 주민들의 생존권에 절대적으로 필요한 주거 안정을 도모하고 공공기관인 한국토지주택공사 직원을 통해 약속한 공공의 신뢰성 회복을 위하여 LH공사의 청원 심의 외에 본 청원이 충분히 논의될 수 있도록 집행부 차원에서 최선으로 노력을 다할 것임

**7. 질의 및 답변 요지 : “생략”**

**8. 토론 요지: “없음”**

**9. 심사 결과: “채택-의견서 첨부”**

**10. 소수의견의 요지: “없음”**

## 11. 기타 사항: “없음”

붙임 “강남LH3단지 임대아파트에 분양아파트로 전환에 관한 청원”에 대한 의견서

# 의견서

【복지도시위원회】

- 청원명 : 강남LH3단지 임대아파트에 분양아파트로 전환에 관한 청원
- 처리하여야 할 기관 : 강남구청장
- 채택의견

본 청원은, 강남 보금자리 주택지구 사업 추진 과정에서 한국토지주택공사의 실무자와 청원인들 간에 있었다고 주장되는 구두 약속에 관한 것으로, 관련 사업의 주체와 권한이 국토교통부와 한국토지주택공사에 있어 청원 해결이 가능한 한국토지주택공사에서 청원심의를 받는 것이 타당함.

공공기관인 한국토지주택공사 직원을 통해 약속한 공공의 신뢰성 회복과 주민의 주거 안정의 도모를 위해 한국토지주택공사와 협의가 필요할 것이므로, 구청장이 처리함이 타당하다고 판단됨

2023. 8. 30.

## 청 원 요 지 서

접 수 번 호	234	접수년월일	2023. 7. 4.
청 원 인	주 소	서울시 강남구 자곡3길 22번지 304동 301호	
	성 명	전용역	
소개의원	이호귀	소속 위원회	복지도시위원회
건 명	강남LH3단지 임대아파트에 분양아파트로 전환에 관한 청원		
소관 위원회	복지도시위원회		

### 요 지

- \* 본 청원은 LH 강남 3단지 아파트 관련으로,
- \* 해당 지역에 화훼단지가 조성되고 원주민들이 거주하던 당시, LH 주택공사 보상담당 부장과 과장이 하우스 철거 등을 협의하면서 5~10년 지나면 분양해준다고 약속하여 원주민들은 생활 터전을 떠났고,
- \* 이후 2009년 5월 보금자리 단지로 선정되고 2013년 임대 입주를 한 상황에서 현재 약속한 5년, 10년이 경과된 상황이므로 아파트 분양전환을 바라며 청원함.

청 원 서

- 청 원 전 명 : (강남LH3단지 임대아파트에 분양아파트로 전환)에 관한 청원
- 청원의 취지 : 임대아파트에서 약속대로 분양아파트를 원함.

2023년 6월 21일

위 청원인

주 소: 서울 강남구 자곡로3길 22 LH강남3단지 304동 301호

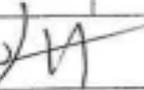
성 명: 전용익 (인) 외 88명

연 락 처: 010-5390-1898

소개의원: 이 호 귀 (인)

첨부 : 연서자 명부 1부

### 청원 소개 의견서

청원건명	LH 임대아파트 분양전환 관련 청원		
청원인	주소	서울시 강남구 자곡3길 22번지 304동 301호	
	성명	전용역  생년월일	1949. 10. 16
소개의원	이호귀 (인) 		
소개년월일	2023. 06. 20		
<p><u>소개 의견</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 본 청원은 LH 강남 3단지 아파트 관련으로, 청원인들이 거주하는 해당 임대아파트의 분양전환을 요청함.</li> <li>* 청원에 따르면, 해당 지역에 거주하던 지역 주민과 LH 주택 공사의 협의 과정에서 아파트 단지 조성을 위해 하우스 철거 등을 요청하며 거주민들에게 5~10년 후 아파트 분양을 약속한 것으로 보이고</li> <li>* 이후 임대아파트가 조성되어 기존 거주민들이 그곳에 임대 입주한 지 5~10년이 지남에 따라, 약속한 대로 분양전환을 요청하는 것으로 보이는 바,</li> <li>* 이는 우리 구 지역 주민의 생존과 밀접한 주거 문제이고, 공공과 시민 간의 협의 사항 이행 여부에 따른 공공 영역의 신뢰 문제로도 볼 수 있으므로</li> <li>* 우리 구 의회에서 본 청원을 검토하여 의회 차원에서 할 수 있는 노력을 다하는 것이 필요하다고 판단하고 본 청원을 소개함.</li> </ul>			

# LH 임대아파트 분양청원서

존경하는 이 호 귀 .강남구의원 님,

저희가 거주하고있는 LH강남 3단지아파트(강남자곡로 3길 22)는 2009년 5월에 보금자리 단지로 선정 2013년 임대 입주를 하였습니다. 초기 화훼단지가 조성되어 원주민들이 거주할 당시 LH주택공사 보상담당 이상기부장과 황오봉 과장님이 하우스 (지장물) 철거 조건등 을협의하면서5-10년정도 지나서 분양해준다는 약속을 했습니다 그약속 믿고 원주민들은(용풍리,은곡마을.화훼단지)을 생활 터전을떠났습니다 약속하신 대로5년이지나 10년이 경과되었으므로 이제 저희아파트도분양으로 전환해 주실것을 간곡하게 청원드립니다.

2023년 6월 14일

대표자: 전 용 역



주 소: 강남구 자곡3길 22번지 304동301호

전화번호: 010-5390-1858

LH강남 3단지 아파트 원주민(철거민) 일동



## 강남3단지 보금자리 원주민

2023년 5월 30일: 88명(결성)

1차 참석자: 43 명

2차 “ 56 명

2023년6월13일 현재88명 서명날인

특별참석자:박진국회의원비서관1명.

강남구 구의원 1명.

알림:3차모임 예정.

2023년 6월 25일 19시(오후7시)

307동 1층(단지내) 노인회관

원주민 여러분 많은참석하여 주시면 감사하겠습니다.

추진위원 :전 용억/이 덕 용

<h1>사 진 대 지</h1>		페이지 1
		
내 용	강남구 구의원 모임참석 구의의원:이호규 추진의원:전 용 역	
		
내 용	박진국회의원:버서관 구의원. 추진의원 의견 교환	

# 사 진 대 지

페이지

2



내 용

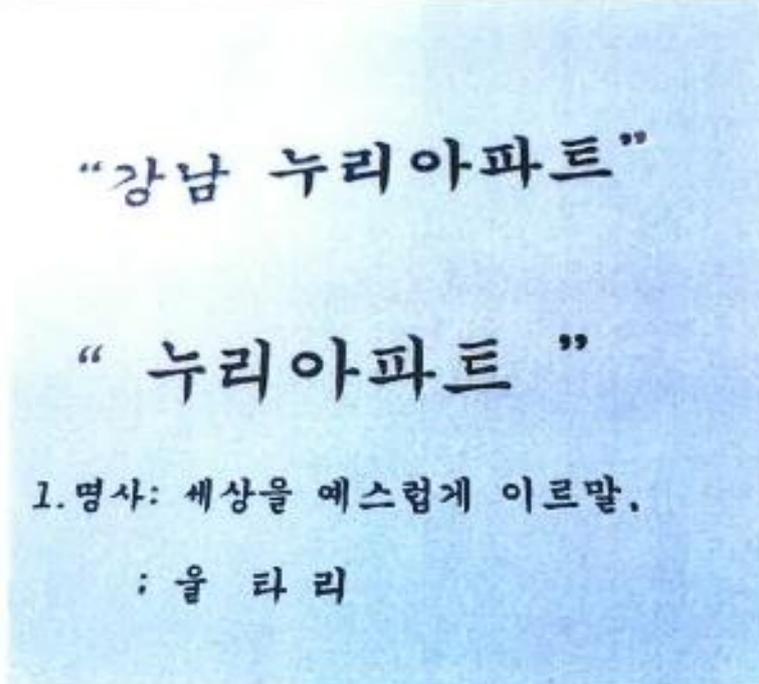
강남구 구의원 모임참석 구의원:이호규 추진의원:전 용 역



내 용

박진국회의원:버서관 구의원, 추진의원 의견 교환

사 진 대 지		페이지
		3
내 용	강남구 구의원 모임참석 구의의원:이호규 추진의원:전 용 역	
		
내 용	박진국회의원:버서관 구의원. 추진의원 의견 교환	

사 진 대 지		페이지
		4
내 용	제 1차모임 원주민모임	
		
내 용	강남3단지 아파트변경, 추진의원 의견 교환	

살고 싶은 집과 도시로 국민의 희망을 가꾸는 기업



# 한국토지주택공사

수신자 : 전용익님(강남구 자곡3길 22번지 304동 301호)

(경유)

참 조 :

제 목 : 민원회신

1. 귀댁의 평화과 안녕을 기원하오며 「LH 임대아파트 분양청원서(2023.6.14)」에 대해 답변드립니다.

2. 귀하께서 요청하신 사항을 서울 강남 보금자리주택지구 보상담당자와 확인결과, 보상 협의시 임대아파트 분양전환을 언급한 사실이 없으며, 관련 법령에 따라 안내하였음을 확인하였습니다. 끝.

「제공받은 개인정보는 “개인정보보호법”에 따라 사용목적 달성 후 파기하는 등 안전성 확보 조치를 하여주시기 바랍니다.」

한국토지주택공사 서울지역본부



일자

차장 박헌혜

2023.06.16  
부장 김은령

시행 서울보상2부-1452 (2023.06.16.)

결수

우 06100 서울특별시 강남구 선릉로121길 12(논현동, LH서울지역본부) / <http://www.lh.or.kr>

전화 02-2017-4413 전송 0503-6994-3086 / [ph3407@lh.or.kr](mailto:ph3407@lh.or.kr) / 비공개(6)

### 강남 3단지 원주민(철거민)복합 아파트 전환요청서 서명

번호	성명	동호	전화번호	서명
1	홍 증 철	301동1513호	010-5255-6357	홍 증 철
2	권 영 기 권 영 기	301동 203호	010-4495-0397	이영수
3	엄 창 식	301동 812호	010-5015-5871	<del>엄 창 식</del>
4	박 정 자	301동 603호	010-2460-5497	박정자
5	심 국 희	301동1203호	010-3321-9699	심국희
6	이 정 자	301동1112호	010-2783-5421	이정자
7	허 수 옥	301동 612호	010-4018-8230	허수옥
8	박 영 순	301동1214호	010-6317-2380	박영순
9	최 우 식	301동1114호	010-4245-9734	최우식
10	고 문 철	301동 312호	010-3770-3545	고문철
11	박 소 영	301동1013호	010-7743-7765	박소영
12	하 안 자	301동 214호	010-6215-0379	하안자
13	이 민 숙	301동 914호	010-3342-4458	이민숙
14	박 노 현	301동 903호	010- <del>5495-4327</del>	<del>박노현</del>
15	한 미 희	301동1503호	010-4099-5667	한미희
16	고 영 지	301동 414호	010-8999-4897	고영지
17	정 매 자	301동 412호	010-3923-0323	<del>정매자</del>
18	이 해 운	301동 403호	010-2743-2803	이해운
19	홍 증 순	302동1501호	010-8722-1044	홍 증 순
20	✓ 김 창 현	303동1214호	010-32402338	의사없음
21	박 혜 정	305동 406호	010-9029-9709	박혜정
22	조 세 권	305동 206호	010-2548-2337	조세권
23	윤 금 순	305동 204호	010-5159-4676	윤금순
24	조 성 광	306동 307호	010-3778-3916	조성광
25	이 혁 선	306동 604호	010-6558-9980	이혁선
26	신 수 철	311동1501호	010-8368-3589	신수철
27	이 관 수	314동 202호	010-3240-1823	이관수
28	홍 경 옥	315동 116호	010-6360-8894	홍경옥
29	이 열 분	315동 203호	010-3796-7836	이열분
30	여임순	315동 1103	010-9348-3460	여임순

이경화

315동 1202호

이경화

이경화

강남 3단지 원주민(철거민)분양 아파트 전환요청서 서명

번호	성명	등호	전화번호	서명
1	전용역	304동 301호	010-5390-1858	전용역
2	주영식	304동 901호	010-8933-7589	주영식
3	김용석	304동 호	010-4546-4524	
4	이원필	304동 502호	010-5703-7185	이원필
5	홍성문	304동1002호	010-7149-9332	홍성문
6	박유등	304동 209호	010-8808-9709	박유등
7	양성래	304동 702호	010-3799-8994	양성래
8	지옥생	304동1001호	010-2723-7160	지옥생
9	정민영(원주민)	304동 1102호	010-7641-1688	정민영
10	손재경	301동 1301	010-5453-2299	손재경
11	최진문	309동 1002	010-6507-0780	최진문
12	임희순	307동 406호	010-8999-3723	임희순
13	홍문등	307동 1108호	010-5291-1510	홍문등
14	강태창	309동 1203호	010-2128-7716	강태창
15	황정숙	312동 1505호	010-4360-9737	황정숙
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30	계	15명		

강남 3단지 원주민(철거민)분양 아파트 전환요청서 서명

번호	성명	동호	전화번호	서명
1	김종분	309동 703호	010-9345-4812	김종분
2	방인배	309동 1303호	010-5352-9543	방인배
3	이덕용	309동 701호	010-3466-4550	이덕용
4	최용호	309동 1302호	010-6384-8759	최용호
5	강태창	309동1203호	010-9098-7716	강태창
6	허만옥	309동 801호	010-5398-2033	허만옥
7	김갑중	309동 1102호	010-3790-0390	김갑중
8	이정노	309동 803호	010-5344-2854	이정노
9	유점숙	309동 602호	010-4933-1221	유점숙(상편)
10	여임분	309동1003호	010-2493-2372	여임분
11	조기복	309동 902	010-9024-2044	조기복
12	소은숙	312동 305호	010-3203-3568	소은숙
13	권순옥	311동 307호	010-2815-4349	권순옥
14	오수은	309동 1201호	010-4322-6367	오수은
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30	계	14명		

강남 3단지 원주민(철거민)분양 아파트 전환요청서 서명

번호	성명	동호	전화번호	서명
1	송기숙	310동1203호	010-8742-7917	송기숙
2	양정숙	310동1103호	010-8699-4059	양정숙
3	김진심	310동 505호	010-8494-8685	김진심
4	송수미	310동 1204호	010-4465-4032	송수미
5	우화숙	310동1104호	010-9633-9155	우화숙
6	임창우	310동 904호	010-9878-8386	임창우
7	이승남	310동 605호	010-3283-4487	이승남
8	이승남	310동 702호	010-3283-4487	이승남
9	류은주	310동 102호	010-8710-1388	류은주
10	양말단	310동 905호	010-6810-6460	양말단
11	이우기	310동 504호	010-9054-3010	이우기
12	김정순	312-908호	010-9401-2203	김정순
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30	계	12명		

강남 3단지 원주민(철거민) 분양 아파트 전환요청서 서명

번호	성명	동호	전화번호	서명
1	박기철	313동1403호	010-3271-4426	
2	이우섭	313동 401호	010-2469-0133	
3	이임재	313동1503호	010-5357-6432	
4	강선희	313동 103호	010-2226-1262	강선희
5	마채욱	313동1501호	010-9288-0231	마채욱
6	조숙자	313동1402호	010-9696-9378	조숙자
7	이재용	313동1201호	010-9920-2706	
8	김정란	313동 702호	010-9461-5715	김정란
9	변수연	313동 201호	010-7207-0761	변수연
10	최영직	313동 311호	010-6223-6759	최영직
11	박동수	313동0211호	010-4147-9966	박동수
12	윤옥순	313동 503호	010-5670-2232	윤옥순
13	서익희	301동 1314호	010. 3542-6666	서익희
14	박정호	313동 11호	010-4193-4818	박정호
15	맹수재	304동 203호	010-8925-2069	맹수재
16	김승욱	310동 1504호	010-7647-2069	김승욱
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30	계	16명		

총계

06명