안녕하세요. 변호사님.

저는 직업군인으로 근무하는 이주형입니다.

제가 이번에 일산 장한지구에 신혼희망타운에 청약하여 당첨이 되었는데, 소득때문에 부적격이 될 것 같습니다. 그 이유는 건강관리보험공단의 보수월액을 조회하는데, '21.2월 보수월액으로 조회가 될 시 청약기준을 초과하기 때문입니다. 하지만 공고문상 청약기준은 공고일('20.12.29.)을 기준으로 한다는 문구와 공공주택특별법상 소득기준은 웚평균보수로 한다는 문구로 보아 제가 부적격이 되는 것과 소명자체도 불가하다는 것은 불공평하기 때문에 이렇게 변호사님께 법률상담을 신청했습니다.

저는 소송을 할 생각이며, 부동산 관련 전문적인 변호사님을 찾고 있는 중에 청약관련 상담을 하신적이 있으신걸 발견하여 문의드립니다.

제가 LH에 민원으로 문의를 한 사항은 아래 2개 민원신청건이 있습니다.

주요내용을 말씀드리면,

첫번째 민원 내용은 제 상황에 대한 설명 위주의 글이며, 두번째 민원 내용은 국토부 공공주택특별법 상 내용을 근거로 문의를 하는 내용입니다.

LH 인천지역본부 판매부의 소득검토담당인 김지영 대리의 의견은 "규정화되어 있지 않지만 내부적으로 소명기준이 있으며, 1) 소명기준 상 건강보험공단의 보수월액을 정정하여 사실확인서를 제출하거나, 2) 매월 소득이 다른 분에 대해서는 국세청 근로소득원청징수영수증으로 소명가능하다. 그러나 군인공무원은 1), 2)번에 다 해당되지 않으니 소명 불가하다"라고 말하고 있습니다.

이 부분에 대해서 저는 "공공주택특별법 상 월평균소득으로 소득기준 적격여부를 판단하라고 명시되어 있는데, 저가은 경우는 '21.2월의 소득이 수당으로 인해서 높게 잡혀 건강보험공단 보수월액이 높게 잡혔다. 그러나 근로소득원천징수영수증이나 최근 자료들의 보수월액의 평균소득으로 봐도 나는 기준보다 한참 낮은 월평균소득을 가진다. 규정화 되어 있지 않은 내부 소명기준에 의해서 단순히 '21.2월의 건강보험공단 보수월액이 높게 잡혔다는 이유로 부적격자가 된다면, '21.2월의 보수월액만 기준보다 낮게 나온(다른 월은 다 기준보다 높은경우) 사람은 공공주택특별법상 월평균소득이 기준보다 훨씬 높지만 당첨가능자가 될 수 있다라는 말 아니냐? 너무 불공평하고 기준이 애매하다. 특별법상 월평균소득이라는 의미에 맞게 특정월에 건강보험공단 보수월액이 높게 나왔따면 이를 최근 12개월 보수월액 현황이나 근로소득원천징수영수증으로 소명을 할 수 있게 해야하는게 맞다. 매월 모든 달의 소득이 다른 직종의 사람만 근로소득원천징수영수증으로 소명이 된다라는 기준의 개념에 대해서 설명을 해달라." 라고 언급했습니다. 하지만 LH담당자는 설명은 제대로 못했고, 다시 확인해보고 상부 보고 및 검토 후 다시 연락주겠다라고 하였습니다.

모든 통화기록은 녹음을 해두었습니다.

민원제기한 세부내용은 아래와 같습니다.

청약자에 대한 부적격 부여 권한을 이렇게 주관적으로 사용하며 갑질하는 LH 판매부에 대해서 소송을 걸게 되면 제가 부적격된 입주권을 다시 찾을 수 있을까요?

소송을 하게 되면 주로 어떤 절차가 이뤄지며, 승소하였을 시 제가 얻게되는 것들은 어떤것인지 궁금합니다.

\*\*\*\*첫번째 민원신청(->LH)\*\*\*\*

ㅇ 안녕하세요. 현재 직업군인으로 근무중인 이주형입니다.

ㅇ 다름이 아니라 제가 신혼희망타운(고양시 장항지구 A-5블록)에 청약을 하여 당첨이 되었습니다.

ㅇ 청약 관련 현황/계획은 아래와 같습니다.

  - 공고 : '20.12.29.

  - 청약접수 : '21.1.12~13.

  - 당첨자발표 : '21.1.22.

  - 당첨자 서류제출 : '21.2.15.

  - LH(장항지구사업본부) 주관 서류검토 : ~ 3월 초

  - 부적격자 소명기간 : 4월 중 5일 부여

  - 계약체결 : '21. 5.12. ~

ㅇ 제가 처한 현 상황에 대해서 설명을 드리겠습니다.

  - 장항지구(A-5) 청약 공고가 나와서('20.12.29.) 공고문 상 3인가구 소득기준이 6,665,980원(배우자 소득 없는 경우)이었습니다.

    \* 근로소득자의 경우, 건강보험공단의 보수월액을 기준으로 소득 판단

  - 군인들은 일반 근로소득자들과는 다르게 재정관리단이라는 부대에서 군인들의 소득에 대해서 일괄적으로 건강보험공단에 보수월액 및 건강보험료를 신고하고 있습니다.

  - 공고문 상 "이 주택의 입주자모집공고일은 2020.12.29.(화)이며, 이는 청약자격(청약신청, 자격조건의 기간, 나이, 세대구성원, 지역우선, 주택소유, 재당첨제한 등)의 판단기준일이 됩니다."라고 명시되어 있습니다.

  - 또한, 공고문 상 "우리 공사는 당첨자로 선정되신 분의 소득을 당첨자 서류접수 후 사회보장정보원의 사회보장시스템을 통해 '<표5> 조회대상 소득항목 및 소득자료 출처'에 따라 조사 확정하게 되므로, 공고일 이후 변동된 소득금액이 조회된 경우 해당 금액을 당사자의 소득금액으로 간주합니다."라고 명시되어있습니다.

    \* <표5> 관련 내용 : 근로소득 - 상시근로소득 - 3개월 이상 계속적으로 고용되어 월정액 급여를 지급받는 자의 근로소득 - 소득자료 출처(반영순위 : (1) 국민건강보험공단(보수월액), (2) 근로복지공단(산재,고용보험 월평균보수), (3) 국민연금공단(기준소득월액), (4) 한국장애인고용공단(최저임금, 보수월액), (5) 국세청(종합소득 중 근로소득)

  - 저의 '20년도 건강보험공단(보수월액)은 다음과 같습니다.

    \* '20.1월(5,306,970원), '20.2월(5,820,800원), '20.3월(4,611,150원), '20.4월(4,611,150원), '20.5월(4,611,150원), '20.6월(6,497,000원), '20.7월(4,611,150원), '20.8월(4,611,150원), '20.9월(6,874,170원), '20.10월(4,611,150원), '20.11월(4,611,150원), '20.12월(4,611,150원)

  - 위와 같이 '20년 12월 29일 공고문이 나왔고, 건강보험공단의 보수월액은 보통 익월 10일쯤에 공단 홈페이지에서 확인할 수 있습니다. 그래서 저는 '19년도 보수월액 및 '20년도 보수월액을 참고하여 공고문 상 기준소득인 약 665만원보다 저의 보수월액이 훨씬 낮기 때문에 청약신청을 하였고, 서류제출('21.2.15.)까지도 문제없이 완료하였습니다.

ㅇ 서류제출 상 문제가 없었기 때문에 4월까지 특별한 연락이 없으면 계약이 가능하다고 모델하우스 홍보관에서 답변을 받은 상황입니다.

ㅇ 소득 관련해서   LH 고양사업본부 판매부 담당자분들과 여러 통화를 통해 혹시 사회보장시스템으로 보수월액 자료를 끌고 왔을 때의 시점이 2월 말에서 3월초가 될 수 있어서, '21. 1월 또는 2월의 보수월액으로 소득의 적격 및 부적격을 판단한다고 답변을 받았습니다. 이부분에 대해서도 이해가 안되는게 공고문 상 공고일 기준으로 청약자격을  판단한다라고 명시도 되어 있으며, 공고월('20.12월)에 미리 ''21.1월과 2월의 보수월액을 정확히 예측하기도 어려운 상황인만큼 소명의 기회를 공평하게 줘야되는데, 현재는 군인 신분인 저에게는 소명의 기회가 없다는 식으로 답변을 사업본부 판매부에서 받고 있습니다. 일반 회사의 근로소득자 분들은 회계팀에 보수월액을 정정하여 '소득정정사실확인서'를 사업본부 판매부에 제출하면 소명이 되고 있습니다. 하지만 군인공무원은 국군재정단에서 일괄적으로 보수월액을 산정하고 건강보험공단에 단체로 제출하고 있기 때문에 재정단 확인결과 개인별 보수월액의 수정이 불가하다란 답변을 받았습니다. 즉, 군인공무원은 일반 근로소득자들이 가질 수 있는 소명의 기회 혜택을 받을 수 없는 불공평함이 생기게 됩니다.

ㅇ 또한, 사업본부 판매부 담당의 답변으로 보수월액이 매월 다른 직종(보험판매사 등)의 경우는 근로소득원천징수영수증의 연소득을 12개월로 나눈 월소득액이 공고문에 명시된 기준소득액(저같은 경우는 666만원)보다 낮으면 소명이 가능하다고 하였습니다. 이부분에 대해서도 매월 보수월액이 다른 직종이라는 제한을 두었습니다. 12개월의 모든 월이 각각 보수월액이 달라야한다는 조건이 있다고하는데, 군인공무원의 경우 보수월액이 매월 같지도, 다르지도 않은 매우 특별한 케이스의 직종입니다. 보통 1,2월에 보수월액이 증가하고, 중간에 5,6,7,8,9월 중 1~2달정도 증가하는 경우가 있고, 보수월액이 같은 월도 있지만, 경향성은 매년 달라지기 때문에 예측하기가 매우 제한됩니다.

ㅇ 저같은 경우 '20년 보수월액을 합한 값을 12개월로 나누었을 시 월평균값은 5,115,678원이 되며, '21.1월의 보수월액은  6,558210원, '21.2월 보수월액은 아직 나오지 않았지만, 잠정 690만원정도(2월 설날에만 나오는 명절휴가비)가 될 것 같습니다. 또한 '19년 근로소득원천징수영수증 21번항목의 총급여는 54,126,010원이며, 이를 12개월로 나눌 시 4,510,500원입니다. 결과적으로 저는 월 소득이 '20년 보수월액의 평균으로는 500만원정도고, 근로소득원천징수영수증으로 보면 450만원 정도입니다. 이런데 공고문의 소득기준인 666만원보다 한참 낮은 청약자를 특정월의 명절비에 의해서 일시적으로 소득이 증가한 것을 소득부적격자로 보는 부분에 대해서 상식적으로도 맞지 않고 불공평한 부분이 매우 많습니다.

ㅇ 일반 근로소득자 및 공무원들이 가지는 소명기회를 군인이라는 특수성때문에 소명기회를 박탈당하는 부분에 대해서 법적으로 이의제기를 요청한 상황입니다.

ㅇ 너무 글이 길어서 죄송하지만, 저의 상황에 대해서 사업본부의 검토를 간곡히 요청드립니다.

위 내용을 다시한번 말씀드리면, 저는 직업군인으로 근무하고 있으며, 신혼희망타운에 당첨되었습니다. 서류제출까지 완료된 상황입니다. 이제 소득관련 사회보장시스템으로 보수월액으로 적격여부 심사가 예정되어 있습니다. 소득관련해서 공고문에는 공고일이 청약자격 판단 기준이 된다고 명시되어 있고, 상식적으로 20년 12월에 공고가 나왔는데, 21년 1, 2월의 보수월액을 미리 예측할 수도 없는 상황이었습니다. 하지만 20년도 보수월액과 원천징수영수증 21번 총합의 12개월로 나눈 값 등의 확인으로 소득기준(배우자 소득 없을 시 666만원)보다 매우 낮은 450~500만원 정도의 소득이었기에 청약 신청을 하였습니다. 물론 사회보장시스템으로 평균보수월액을 조회했을 시 '21년 2월 자료가 넘어올 순 있지만, 단순히 '21년 2월 소득이 일시적으로 기준소득보다 높아진 상황만으로 부적격처리가 된다는 부분에 대해서 재검토 요청을 드리며, 공공분양 및 LH에서 주관하는 청약의 여러 사례들을 봤을 시 공고월 기준으로 소득을 판단하는 상황들이 매우 많다는 점도 확인했습니다. 사업본부별 소득에 대한 판단 기준도 다 다르고, 어느 지역은 공고월기준, 다른 지역은 조회시점으로 판단하는 모호한 기준으로 청약자들의 적격여부를 정한다는 것이 상식적으로 불공평하다고 생각되어 이부분도 재검토 요청을 드립니다.

또한, 소명기간을 일주일 정도 주는것으로 확인하였는데, 소명방법이 일반 근로소득자의 경우 회사 회계부서에 요청하여 보수월액을 수정 후 건강보험공단에 '소득정정사실확인서'를 받은 후 사업본부에 제출하면 소명이 되고, 다른 소명방법으로는 월 보수월액이 다 다른 직종(보험 등)에 대해서만 원천징수영수증 등으로 소명이 가능하다고 사업본부 판매부에서 설명을 들었습니다. 그런데 저같은 경우는 군인공무원이라는 특수성 때문에 일반근로소득자처럼 보수월액 수정도 불가하고, 보험 등의 직종처럼 매월 보수월액이 다 다른 상황도 아니라서 소명의 기회가 없다는 얘기를 들었습니다. 작년 보수월액을 평균내어도 500만원정도이고, 원천징수영수증의 21번항목인 총합계를 12개월로 나눈 값도 450만원 정도인 저가 1년중 명정휴가비가 나오는 2월의 보수월액으로 사회보장시스템이 조회를 하였다는 이유 하나만으로 소득이 기준금인 665만원을 넘는 고소득자라고 판단 받아야 되는 것은 매우 불공평합니다. 모든 청약자들에게 공평하게 소명의 기회를 줘야하는게 당연하고 상식적이라고 판단되며, 특수성에 따라서 일반적인 소명이 불가하다면 다른 방안으로라도 소명할 수 있는 기회를 주는것이 맞다고 판다되므로 이부분에 대해서도 재검토 요청을 드립니다.

다시한번 말씀드리지만 저는 월 소득이 공고문의 기준(666만원)보다 훨씬 낮은 450~500만원대의 군인공무원입니다. 하지만 군인 특성상 재정관리단에서 군인들의 소득을 관리하고 일괄처리하고 있기 때문에 개인적으로 수정이 불가하고, 보수월액 산정도 매월 수당 등에 따라서 달라지는 특수성을 가졌습니다. 이 부분에 대해서 소명할 수 있는 방법은 원천징수영수증 등 많이 있는데도, 소명 지침에 명시되어 있는 문구로 보수적인 답변으로 부적격자로 판단해버리는 것은 현시대에 맞지 않는 매우 불공평한 업무처리방식입니다.

제가 민원으로 드린 내용에 대해서 세밀한 검토를 간곡히 부탁드립니다. 감사합니다.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

\*\*\*\*두번째 민원 신청(->LH)\*\*\*\*

신혼희망타운 입주자 자격 기준 관련 문의

ㅇ 신혼희망타운 관련 법령정보를 확인해보니, 공공주택 특별법, 시행령, 시행규칙에 적용되며,

ㅇ 시행규칙 제19조 2항 별표 6의 2에 따라 입주자를 선정해야 한다고 명시되어 있습니다.

ㅇ 제19조제2항 관련 별표 6의 2(신혼희망타운 주택 중 공공분양주택의 입주자 자격 및 선정방법)의 1호에 입주자 자격이 명시되어 있으며, 라목에 소득관련하여 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 130% 이하(3인가구)일 것이라고 명시되어 있습니다.

ㅇ 공공주택(신혼희망타운 포함)청약 공고문에도 위의 내용이 포함되어 있므여, 추가적으로 소득자료 출처 반영순위(상시근로소득자)가 아래와 같이 명시되어 있습니다.

 1. 국민건강보험공단(보수월액)

 2. 근로복지공단(산재,고용보험 월평균보수)

 3. 국민연금공단(기준소득월액)

 4. 한국장애인고용공단(최저임금, 보수월액)

 5. 국세청(종합소득 중 근로소득)

ㅇ 소득관련 LH 본부에 문의한 결과 소득이 초과하였을 경우 소명할 수 있으나, 내부 소명지침(?)상 방법은 2가지라고 확인했습니다.

 1. 상시근로소득자의 경우 국민건강보험공단의 보수월액을 수정하여 정정사실확인서를 제출 후 소명 가능

 2. 매월 소득이 다른 직종(보험 등, 매월 1월단위까지 모두 다 다른 경우)에 대해서는 국세청 원천징수영수증으로 소명 가능

ㅇ 현재까지 확인한 사항은 위의 내용과 같으며, 이 부분에 대해서 문의사항을 아래와 같습니다.

문의1) 공공주택 특별법 시행규칙 상 입주자 자격 기준 중 소득관련하여 가구당 월평균소득으로 적용되는데, 월평균소득은 연소득을 월로 나눈 월평균소득이며 이를 LH에서는 상시근로소득자에 대해서 국민건강보험공단의 보수월액으로 확인하고 있습니다. 그런데 일반적인 상시근로소득자들은 보수월액이 전년도 소득자료를 기준으로 평균화하여 국민건강보험공단의 보수월액 조회시 매월 동일한 소득으로 적용되나, 군인공무원 등 국민건강보험공단의 보수월액이 전년도 기준이 아닌 매월 수당 등으로 당월소득이 증가시 그대로 보수월액에 적용되어 국민건강보험공단의 보수월액으로 소득 조회시 연소득 평균인 월평균소득으로 판단하기엔 부적절합니다. 공공주택특별법에는 명확히 월평균소득으로 명시되어 있고, 이를 법적해석 시 연소득을 나눈 월평균소득이 맞습니다. 그런데 단순화하여 사회보장시스템에서 조회되는 해당 월의 국민건강보험공단의 보수월액으로 적용해버리면 보수월액이 매월 동일하지 않는 상시근로소득자에 대해서는 공공주택 특별법 시행규칙 의거 월평균소득을 확인확인한다는 법적문구와 상이한 부분이 발생합니다. 이에 따라 상기내용에 대해서 다른 방안을 강구할 필요가 있으며 이에 대한 답변 부탁드립니다.

문의2) 1번 문의내용과 유사하나, 공공주택 특별법, 시행령, 시행규칙에는 소명방법에 대한 내용은 없으며, 공고문에도 따로 명시되어 있지 않습니다. 그래서 청약자 및 입주자들이 소명방법에 대한 사항을 전혀 알지 못하고 있습니다. LH에 전화상 문의결과 사업본부 자체 소명지침이 있으나, 문서화되어 있는 것은 없다라는 답변을 받았습니다. 제가 전화상으로 확인한 소명지침(?)의 내용은 아래와 같습니다.

(1) 상시근로소득자의 경우 보수월액을 회사 재정업무부서에서 수정이 가능하고 이를 국민건강보험공단에 제출하여 소득정정사실확인서를 제출하여 소명, (2) 매월 소득이 다른 직종(매월 1원단위까지 모두 달라야 한다고 설명받음)에 대해서는 국세청 원천징수영수증으로 소명 가능.

 위 내용처럼 소명지침(?)상 2가지 방안만 안내해주셨고, 다른 방안은 없다라고 확인했습니다. 그런데 보수월액을 회사에서 수정이 불가한 직종(공무원, 군인 등) 및 보수월액이 매월 같지않지 않은(12개월 중 1~3개월정도만 보수월액이 증가) 직종에 대한 소명방법이 없다라고 단정지으면 공공주택 특별법에 명시된 소득기준을 월평균소득으로 한다라는 내용에 맞지 않고, 매우 불공평하고 보수적인 답변이라고 판단됩니다. 공공기관에서 공공주택을 청약하고 있는 상황에서 불공평한 소명지침(?)으로 입주자를 선정하는 것을 적절하지 않으며, 이런 불공평한 부분에 대한 방안에 대한 설명 부탁드립니다.(공고문상 소득자료 출처 반영순위 5가지 중 1,5번이 해당되면 1번이 불공평할시 5번으로 대체 적용 등의 방안)

문의3) 소득부적격시 소명지침이라는 것이 어떤것인지 설명을 안해주시는데, 이 지침이 어느법, 령, 규칙이 적용되며, 현재 존재하는 지침을 제공 및 공개해주시길 부탁드립니다.

문의4) 소득 소명관련된 부분은 모든 청약자와 입주자들이 관심을 가지고 법적 근거 및 공개된 지침도 없이 LH 내부적으로만 지침(?)을 적용하고 있어 청약자/입주자들에게 매우 불편을 주고 있습니다. 이에 대한 해결방안에 대한 설명 부탁드립니다.(공고문에 정확한 지침을 기재할 순 없는지? 없는 사유에 대해서도 추가 설명 부탁드립니다.)

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*