

## **임대주택 시설물 원상복구 기준** **(입주자 퇴거 시 전용부분 파손 및 고장)**

(제34조제3항 관련)

### 1. 목적

이 기준은 공무원연금공단(이하 “임대인”이라 한다.)에서 관리하고 있는 공무원 임대주택의 임차인(이하 “임차인”이라 한다.)이 퇴거 시 세대 전용부분 시설물에 대한 파손 및 고장 등 시설물의 원상복구에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

### 2. 파손 및 고장 등 시설물 원상복구 기준

가. 입주 후 내부구조를 증·개축, 철거 또는 변경하거나 다른 용도로 사용할 수 없으며, 시설물 훼손 시에는 임차인 부담으로 원상복구하여야 한다.

나. 임대주택에서 퇴거할 경우에는 다음 임차인을 위하여 주택(부속물 포함)을 필히 원상복구하여야 하며, 원상복구를 하지 않고 퇴거하는 경우에는 임대인이 원상복구 후 소요되는 비용을 퇴거자에게 청구한다.

다. 시설물의 원상복구 세부기준은 「공무원 임대주택 표준관리규약」, 「공무원 임대주택 임대차계약서」 및 「임대주택 시설물 수선비 등의 비용부담 기준」 등에 따라 적용되며, 기타 책임범위가 불명확한 경우에는 아래의 기준에 따라 집행한다.

- 1) 임차인 퇴거 시 훼손·오손·파손·고장 시설물에 대한 원상복구는 퇴거자가 원상복구 함을 원칙으로 한다.
- 2) 퇴거자가 원형과 다르게 복구하여 임대인이 원상복구 하였을 경우 원상복구에 소요되는 비용은 퇴거자가 부담한다.
- 3) 공무원 임대주택 사용 시 발생하는 일상적인 유지관리[간단한 손질(고침), 나사조임, 기름칠 등] 및 보수는 임차인 부담으로 시행하여야 한다.
- 4) 공무원 임대주택 퇴거 시 일상적인 유지관리 미비로 파손이나 보수가 요구될 경우 이에 소요되는 원상복구비용은 퇴거자가 부담한다.
- 5) 퇴거자가 조작하지 않고 자연적으로 부식, 마모, 균열, 박리, 누수 등에 의한 오손 또는 노후화되어 보수할 항목은 임대인 부담으로 보수한다.
- 6) 임대인 부담으로 보수 등을 행하는 시설물의 경우에도 임차인의 고의 또는 과실에 의한 오손, 파손 또는 멸실 등이 발생했을 때는 모두 임차인 부담으로 원상복구하여야 한다.
- 7) 비 단열 부위에서 발생하는 결로, 곰팡이 등은 시설물 보수범위에 해당하지 않으며, 이로 인해 발생하는 청소 및 도색은 임차인이 부담한다.

8) 퇴거세대 도색, 도배, 장판 비용부담

벽, 천장 등의 도색, 도배 및 장판은 보수기준에 해당되지 않으며 임차인 부담으로 하여야 한다. 다만, 임대주택 시설물 수선비 등의 비용부담 기준(주택 전용부분 수선비 비용부담 세부구분)에서 달리 정한 경우에는 이에 따른다.

※ 준공(신규건립 또는 재건축) 후 4년 이하 거주 임차인의 고의 또는 과실에 의한 도색, 도배 및 장판의 훼손은 임차인 부담으로 원상복구하여야 한다.

9) 기타 명기되지 않거나, 책임범위가 불분명한 사항에 대해서는 사회 통념과 수혜자 부담원칙에 따라 비용을 부담하여야 한다.

3. 기타 사항

가. 임차인이 기본시설물외에 기타 시설물의 추가설치를 원하는 경우 아래 기준에 따른다.

항 목	시설물 설치 가능여부	퇴 거 시	비 고
커 텐	설치 가능	원상회복	창호 사용금지
현관 보조키	설치 가능	원상회복 또는 기부	
방범창	설치 가능	원상회복 또는 기부	
결로방지 페인트	설치 가능	원상회복 또는 기부	
못	벽체만 사용(최소)	원상회복(못 제거)	벽체 외 사용금지
창호 시트지	설치 가능	원상회복	
벽걸이 TV	설치 가능	원상회복	타일, 석재 파손시
포인트벽지	설치 가능	원상회복	훼손시

나. 임차인이 기타 시설물의 추가 설치를 원할 경우 반드시 관리사무소(집단화단지) 또는 임대인(분산단지)과 협의하여야 하고, 무단 설치로 인해 야기되는 피해발생의 경우 임차인이 원상복구 또는 복구에 소요되는 비용을 금전 배상하여야 하며, 이로 인한 2차 피해 발생에 대해서도 손해배상책임을 진다.