

1. 개정이유

영구임대, 국민임대, 행복주택 등 공공임대주택 유형에 따라 입주자격 및 공급기준이 상이함에 따라 수요자가 이해하기 어려워 제도 전반을 수요자 관점에서 개선하기 위해 '20년 3월, “유형통합 추진방안”(주거복지로드맵 2.0) 및 '20년 11월, “질 좋은 평생주택 추진방안”(서민·중산층 주거안정 지원방안)을 발표하였음.

이에 따라, 통합공공임대주택 일반공급시 입주자의 소득요건을 기준 중위소득 150퍼센트 이하로 통합하는 등 “유형통합 추진방안” 및 “질 좋은 평생주택 추진방안”에 따른 통합공공임대주택 입주자 자격 및 공급기준을 마련하려는 것임.

아울러, 분양전환 공공임대주택에 있어 임대사업자가 임대주택을 제3자에게 매각하는 경우에도 임차인에게 통보한 우선 분양전환 가격으로 매각하도록 하는 등의 「공공주택 특별법」이 개정(법률 제 17734호, 2020. 12.22공포) 됨에 따라 법률에서 위임된 공공임대주택 매각의 신고 방법, 임차인 거주사실의 확인서류 등을 규정하고자 함

2. 주요내용

가. 통합공공임대주택의 입주자 자격 신설(제17조의2 및 별표 5의2)

- 기준 중위소득 100퍼센트 이하이면서 우선공급 요건에 해당하는 사람에게 공급물량의 60퍼센트 범위 내에서 우선공급하고, 나머지 물량에 대해 기준 중위소득 150퍼센트(맞벌이 신혼부부의 경우 1

80퍼센트) 이하인 무주택세대구성원에게 일반공급을 하는 등 통합공공임대주택의 입주자격 및 공급기준을 마련

다. 주거약자용 주택의 입주자 선정에 관한 특례 대상주택 확대(제23조)

- 통합공공임대주택이 신설됨에 따라 주거약자용 주택의 입주자 선정에 관한 특례 대상에 통합공공임대주택을 신설

다. 임시사용에 관한 특례 대상주택 확대(제23조의4)

- 통합공공임대주택이 신설됨에 따라 공공주택사업, 택지개발사업 등의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에 대한 임시사용 특례 대상주택을 현행 국민임대주택에서 통합공공임대주택까지 확대

라. 다른 공공임대주택 입주자의 세대에 속한 청년, 신혼부부 등이 통합공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우에 대한 명도 예외규정 신설(제25조)

마. 소득기준 초과시 통합공공임대주택에 대한 재계약의 거절 기준 근거 마련(제32조의3)

바. 분양전환 공공임대주택의 매각 신고(제38조)

- 해당 임대주택 소재지의 관할 지자체장에게 매각신고서를 제출하도록 하여 분양전환 공공임대주택의 매각 신고 방법을 마련함

사. 임차인의 거주 사실 확인(제39조의2)

- 임차인은 거주사실 확인을 위해 주민등록표 등본 및 관리비 고지서 등을 제출할 수 있도록 하여 임차인 거주사실을 확인할 수 있는 서류

를 구체적으로 정함

아. 분양전환 후 남은주택의 매각 신고(제42조제4항)

- 분양전환 후 남은 주택을 제3자에게 매각 시 해당 임대주택 소재지의 관할 지자체장에게 매각신고서를 제출하도록 하여 남은 주택 매각의 방법을 마련함

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

공공주택 특별법 시행규칙 일부개정령안

공공주택 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제17조의2를 다음과 같이 신설한다.

제17조의2(통합공공임대주택의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자는 영 제2조제1항제3호의2에 따른 통합공공임대주택(이하 “통합공공임대주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 별표 5의2에 따라 입주자를 선정하여야 한다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 입주자 자격을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다.

제23조제1항에 제4호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항 중 “제15조 또는 제17조”를 “제15조, 제17조 또는 제17조의2”로 한다.

4. 통합공공임대주택 : 주거약자에 대하여 별표 5의2에 따라 입주자를 선정한다.

제23조의4제1항 각 호 외의 부분 중 “제17조”를 “제17조, 제17조의2”로, “별표 4 제2호바목 및 아목”을 “별표 4 제2호바목, 아목 및 별표 5의2 제2호나목 6)”으로, “행복주택”을 “행복주택, 통합공공임대주택”으로 한다.

제25조제9항 중 “별표 5 제1호가목1)”을 “다음 각 호의 어느 하나”로,

“행복주택”을 “행복주택 또는 통합공공임대주택”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 별표 5 제1호가목1)에 해당하는 자
2. 별표 5의2 제1호나목1) 또는 2)에 해당하는 자
3. 별표 5의2 제1호나목4)에 해당하는 자 중 혼인 중이 아닌 경우로서 단독세대주로 입주하고자 하는 자
4. 별표 5의2 제2호나목8) 또는 9)에 해당하는 자

제32조의3제1호에 사목을 다음과 같이 신설한다.

사. 통합공공임대주택 : 별표 6의4에 따른 입주자 소득기준

제38조제1항 중 “이 경우 시장·군수 또는 구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 공공임대주택의 등기사항증명서 및 공공임대주택을 매입하는 사업자가 공공주택사업자에 해당하는지 여부를 확인하여야 한다”를 “다만, 공공주택사업자가 분양전환 공공건설임대주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하려는 경우 법 제50조의5제1항에 따라 해당 임대주택 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 매각신고서를 제출하여야 한다. 이 경우 신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 즉시 분양전환 공공건설임대주택을 양도하거나 양수받는 공공주택사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 그 사실을 각각 통지하여야 한다”로 한다.

제38조제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 제1항에 따라 공공임대주택 매각 신고를 받은 시장·군수 또는 구

청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 공공임대주택의 등기사항증명서 및 공공임대주택을 매입하는 사업자가 공공주택사업자에 해당하는지 여부를 확인하여야 한다.

제38조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 한다.

제39조의2를 다음과 같이 신설한다.

제39조의2(거주사실의 확인) ① 법 제50조의3 제3항에 따라 임차인은 공공주택사업자에게 주민등록표 등본을 제출하여야 한다. 다만, 임차인은 주민등록표 등본으로 거주 여부에 대한 확인이 어려운 경우 다음 각호의 자료를 추가로 제출할 수 있다.

1. 관리비 고지서
2. 전화사용료 납부확인서
3. 텔레비전 수신료 납부확인서
4. 인터넷 사용료 납부확인서
5. 신용카드 대중교통 이용명세서
6. 자녀의 재학증명서
7. 가스검침기록
8. 기타 거주 사실을 입증할 수 있는 자료

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 임차인이 제출한 서류를 검토하여 임차인의 거주 여부를 확인하여야 한다.

제42조제4항 중 “법 제50조의3제2항”을 “법 제50조의3제4항”으로, “분양

전환하고 남은 주택이 30세대 이상인 경우에는 그 남은 공공임대주택을 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 공급하여야 한다. 다만, 공공임대주택으로 활용할 목적으로 다른 공공주택사업자에게 공급하는 경우에는 그러하지 아니하다”를 “이 경우 별지 제9호의2 서식의 공공임대주택 매각신고서를 해당 임대주택 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다”로 한다.

제42조제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 공공주택사업자는 제4항에 따라 주택을 매각하는 경우 분양전환하고 남은 주택이 30세대 이상인 경우에는 그 남은 공공임대주택을 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 공급하여야 한다. 다만, 공공임대주택으로 활용할 목적으로 다른 공공주택사업자에게 공급하는 경우에는 그러하지 아니하다.

별표 4 제2호나목2) 전단 중 “제3급 이상의”를 “장애의 정도가 심한”으로 하고, 같은 2) 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 장애의 정도가 심한 장애인을 우선하여 입주자로 선정한다.

별표 5의2을 별지와 같이 신설한다.

별지 제9호의2서식을 별지와 같이 신설한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제38조, 제39조

의2 및 제42조의 개정규정은 2021년 3월 23일부터 시행한다.

제2조(공공임대주택 매각의 신고에 관한 적용례) ① 제38조제1항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 공공주택사업자가 공공건설임대주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하는 경우부터 적용한다.

② 제38조의 개정규정은 법률 제13499호 임대주택법 전부개정법률 부칙 제6조제2항에 따라 공공건설임대주택으로 보는 주택에 대해서도 적용한다. 이 경우 “공공주택사업자”는 “임대사업자”로 본다.

제3조(공공임대주택의 제3자 매각의 신고에 관한 적용례) ① 제42조제4항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 공공주택사업자가 공공건설임대주택을 매각하는 경우부터 적용한다.

② 제42조제4항의 개정규정은 법률 제13499호 임대주택법 전부개정법률 부칙 제6조제2항에 따라 공공건설임대주택으로 보는 주택에 대해서도 적용한다. 이 경우 “공공주택사업자”는 “임대사업자”로 본다.

[별표 5의2]

통합공공임대주택의 입주자 자격

1. 일반공급

가. 통합공공임대주택은 입주자모집공고일 현재 나목 아래 구분에 따라 해당 자격 요건을 만족하는 자에게 1세대 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 청년의 경우에는 성년자가 아닌 경우에도 공급할 수 있으며, 1인 1주택 또는 2인 1주택의 기준으로 공급할 수 있다.

나. 아래 구분별 공급비율은 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장·군수 또는구청장(이하 이 별표에서 “시장등”이라 한다)의 의견을 들어 정할 수 있다.

구분	입주자격
1) 청년	무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 공급신청자(세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대를 말한다)의 월평균소득이 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 가구원수별 기준 중위소득(이하 이 별표에서 “기준 중위소득”이라 한다)의 150퍼센트 이하일 것 나) 18세 이상이면서 39세 이하일 것 다) 혼인 중이 아닐 것
2) 신혼부부	아래의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (1) 혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내인 사람 (2) 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다, 이하 같다) (3) 혼인 중인 사람으로서 6세 이하 자녀(태아를 포함한다, 이하 이 별표에서 같다)를 둔 사람 나) 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)일 것 다) 해당 세대의 월평균소득(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 월평균소득의 합계를 말한다)이 기준 중위소득의 150퍼센트[본인 및 배우자(예비신혼부부의 경우 혼인할 상대방을 말한다, 이하 이 별표에서 같다)가 모두 소득이 있는 경우에는 180퍼센트를 말한다] 이하일 것

3) 고령자	무주택세대구성원으로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 150퍼센트 이하일 것 나) 65세 이상일 것
4) 일반	아래의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 무주택세대구성원(혼인 중이 아닌 경우로서 단독세대주로 입주하고자 하는 사람의 경우에는 무주택자를 말한다, 이하 이 별표에서 같다)일 것 나) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 150퍼센트 이하일 것

2. 우선공급

가. 공공주택사업자는 제1호에 따른 일반공급 입주자 선정 기준에도 불구하고 공급하는 주택의 60퍼센트 범위 내에서 입주자모집공고일 현재 나목 아래 구분에 따라 해당 자격 요건을 만족하는 자에게 1세대 1주택의 기준으로 우선 공급할 수 있다. 다만, 청년 또는 소년·소녀가정의 경우에는 성년자가 아닌 경우에도 공급할 수 있으며, 1인 1주택 또는 2인 1주택의 기준으로 공급할 수 있다.

나. 아래 구분별 공급비율은 전체 공급비율이 60퍼센트를 초과하지 않는 범위 내에서 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장등의 의견을 들어 조정할 수 있으며, 시·도지사의 승인을 얻은 경우에는 전체 공급비율 60퍼센트를 초과할 수 있다.

구분	공급비율	입주자격
1) 철거민 등	1퍼센트 범위	무주택세대구성원으로서 아래의 어느 하나에 해당하는 사람. 다만, 가), 나), 다), 라), 마) 및 사)에 따라 우선공급을 받을 수 있는 사람은 관계법령에 따라 해당 사업을 위한 고시 등이 있는 날 현재 3개월 이상 거주한 사람이어야 하고, 바)에 따라 우선공급을 받을 수 있는 사람은 재해가 발생한 날 현재 전입신고를 하고 거주하고 있는 사람이어야 하며, 아)에 따라 우선공급을 받을 수 있는 사람은 개발제한구역의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정·고시한 날 현재 해당 지역에 3년 이상 거주하는 사람으로서 시장등이 확인하는 경우로 한정한다. 가) 공공주택사업자가 해당 주택건설사업을 위하여 철거하는 주택의 소유자 또는 세입자 나) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업 또는 재개발사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 세입자(주

거환경개선사업의 경우에는 주택의 소유자를 포함한다)

다) 해당 주택이 건설되는 시·군·자치구의 도시·군계획시설사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제10호에 따른 도시·군계획시설사업을 말한다)으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자

라) 공공주택사업자가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하인 사람. 이 경우 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 또는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업을 위하여 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 개발제한구역을 해제하고 해당 공공사업을 시행하는 경우 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자(「주택공급에 관한 규칙」 제37조 제1호에 따라 분양주택을 특별공급받은 사람은 제외한다) 또는 세입자의 경우에는 소득요건은 적용하지 아니한다.

마) 공공주택사업자가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 연결한 시·군·자치구에서 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업(개발계획상 주택건설용지에 관한 계획이 포함된 경우로 한정한다)의 시행을 위하여 철거되는 주택의 세입자

바) 재해로 인하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하인 사람

사) 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택의 내력구조부 등에 중대한 하자가 발생하여 해당 거주자의 보호를 위하여 이주 및 철거가 필요하다고 인정하는 주택의 소유자 또는 세입자로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하인 사람

		<p>아) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조 제3항 제2호에 따라 주거환경개선 및 취락정비가 필요하여 개발제한구역이 해제되는 지역에서 다른 지역으로 이주하게 되는 타인의 토지에 소재한 주택의 소유자 또는 세입자로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하인 사람</p> <p>자) 주택도시기금을 지원받아 건설된 임대주택거주자로서 사업주체의 부도 등으로 인하여 해당 주택에서 퇴거하였거나 퇴거하여야 하는 사람 중 관할 시장등의 확인을 받은 사람</p> <p>차) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 철거되는 주택[1) 부터 5)까지에 해당하는 사업을 위하여 철거되는 주택은 제외한다]을 관계법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있는 날 이전부터 소유하고 있는 사람 및 철거되는 주택의 세입자 중 관할 시장등의 확인을 받은 사람</p>
2) 국가유공자 등	5 퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하인 사람 중 아래의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 국가보훈처장이 입주자 필요하다고 인정하는 사람</p> <p>가) 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족</p> <p>나) 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족</p> <p>다) 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족</p> <p>라) 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족</p> <p>마) 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자</p>
3) 장기복무 제대군인, 북한이탈	3 퍼센트 범위	<p>가) 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하인 사람 중 아래의 어느 하나에 해당하는 사람</p>

주민 등

- (1) 「제대군인지원에 관한 법률」에 따른 장기복무 제대군인으로 소득수준 등을 고려하여 국가보훈처장이 입주가 필요하다고 인정하는 사람
- (2) 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 북한이탈주민
- (3) 「군사정전에 관한 협정 체결 이후 남북피해자의 보상 및 지원에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 남북피해자
- (4) 「중소기업인력지원 특별법」 제2조 제1호 및 제3조에 따른 중소기업에 종사하는 근로자
- (5) 비정규직 근로자의 주거안정을 위하여 우선공급이 필요한 경우로서 고용노동부장관이 정하는 기준에 해당하는 사람
- (6) 「가정폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 피해자로서 같은 법 시행령 제4조의2에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 사람. 이 경우 신청자와 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원의 무주택 및 소득요건은 적용하지 아니한다.
- (7) 「성폭력방지 및 피해자 보호 등에 관한 법률」 제2조에 따른 성폭력피해자 또는 성폭력피해자를 보호하는 가족으로서 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 사람
- (8) 「아동복지법」 제3조 제6호에 따른 가정위탁을 통하여 아동을 보호·양육하는 조부모 또는 친인척으로서 시장등이 공공주택사업자에게 추천하는 사람
- (9) 「범죄피해자 보호법」 제3조 제1항 제1호에 따른 범죄피해자로서 법무부장관이 정하는 기준을 충족하는 사람
- (10) 「폐광지역 개발 지원에 관한 특별법」 제11조의4에 따른 탄광근로자이거나 탄광근로자였던 사람 또는 같은 법 시행령 제16조의3 제1항에 따른 유족으로서 폐광지역에 3년 이상 거주한 사람
- (11) 1963년 12월 21일부터 1977년 12월 31일까지의 기간 중에 독일연방공화국으로 진출하였던 근로자 중 간호사, 광

		<p>부 및 이에 준하는 직업에 종사한 사실이 인정되는 사람</p> <p>(12) 영구임대주택의 입주자로서 입주자격 상실 등의 사유로 그 주택에서 퇴거하는 사람</p> <p>나) 무주택세대구성원으로서 아래의 어느 하나에 해당하는 사람</p> <p>(1) 「일제하 일본군위안부 피해자에 대한 생활안정지원 및 기념사업 등에 관한 법률」 제3조에 따라 여성가족부장관에게 등록한 일본군위안부 피해자</p> <p>(2) 소년·소녀가정으로서 시장등이 공공주택사업자에게 추천하는 사람</p> <p>(3) 투자촉진 또는 지역경제의 활성화 등을 위하여 해외에서 15년 이상 거주한 후 대한민국에 영구귀국 또는 귀화하는 재외동포에게 주택의 특별공급이 필요한 경우로서 해당 시·도지사가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 사람</p> <p>(4) 「국군포로의 송환 및 대우 등에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 등록포로</p>
4) 다자녀가구 등	4 퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하인 사람 중 아래의 어느 하나에 해당하는 사람. 다만, 나)의 경우에는 피부양자의 배우자도 무주택자이어야 한다.</p> <p>가) 미성년자인 2명 이상의 자녀를 둔 사람</p> <p>나) 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 1년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우로 한정한다)하고 있는 사람</p> <p>다) 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족</p>
5) 장애인	5 퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하인 사람 중 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 교부된 사람(지적장애인·정신장애인 및 장애의 정도가 심한 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다). 이 경우 장애의 정도가 심한 장애인을 우선하여 입주자로 선정한다</p>

6) 비주택 거주자 등	5퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하인 사람 중 아래의 어느 하나에 해당하는 사람(한 차례로 한정한다)</p> <p>가) 비닐·부직포 등으로 건축되어 그 전부 또는 일부가 주거의 용도로 제공되는 간이공작물(영 제13조제2항의 공고 당시 해당 주택지구 안에서 1년 이상 거주한 사람으로 2007년 11월 21일 이전부터 해당 간이공작물에 거주하고 있는 사람으로 한정한다), 쪽방, 고시원, 여인숙, 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 노숙인시설, 컨테이너, 움막, PC방, 만화방, 침수 피해가 우려되거나 최저주거기준에 미달하는 반지하·지하층 등에 해당하는 주거환경에서 3개월 이상 거주한 사람으로서 거주지 관할 시장등이 공공주택사업자에게 추천하는 사람</p> <p>나) 「주거기본법」 제17조에 따라 국토교통부장관이 공고한 최저주거기준에 미달하는 주거환경에서 미성년자인 자녀와 함께 거주하는 사람으로서 거주지 관할 시장등이 공공주택사업자에게 추천하는 사람</p> <p>다) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제2항 단서에 따라 주거이전비를 보상받는 무허가 건축물 등(같은 규칙 제24조에 따른 무허가건축물등을 말한다)에 입주한 세입자</p>
7) 기초생활보장제도 급여수급자 등	9퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항 제1호부터 제3호까지의 급여 중 어느 하나에 해당하는 급여의 수급권자 또는 수급자</p>
8) 청년	11퍼센트 범위	<p>무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가) 공급신청자(세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대를 말한다)의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하일 것</p> <p>나) 아래의 어느 하나에 해당하는 사람</p> <p>(1) 18세 이상이면서 39세 이하일 것</p>

		<p>(2) 「아동복지법」 제16조에 따라 아동복지시설(가정위탁 포함)에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람</p> <p>(3) 「청소년복지 지원법」 제31조에 따라 청소년 쉼터에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람(청소년 쉼터를 2년 이상 이용한 사람에 한한다)으로서 여성가족부장관이 주거지원이 필요하다고 인정한 사람</p> <p>다) 혼인 중이 아닐 것</p>
9) 신혼부부	7퍼센트 범위	<p>아래의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람</p> <p>(1) 혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내인 사람</p> <p>(2) 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다, 이하 같다)</p> <p>(3) 혼인 중인 사람으로서 6세 이하 자녀를 둔 사람</p> <p>나) 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)일 것</p> <p>다) 해당 세대의 월평균소득(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 월평균소득의 합계를 말한다)이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하일 것</p>
10) 고령자	10퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하일 것</p> <p>나) 65세 이상일 것</p>

3. 입주자 선정 방법

가. 제1호에 따른 일반공급의 입주자 선정 방법은 추첨으로 한다.

나. 제2호에 따른 우선공급 신청자 중 입주자로 선정되지 못한 사람에 대하여는 별도의 신청절차 없이 일반공급 신청자에 포함하여 입주자를 선정하여야 하며, 세부적인 선정방법은 공공주택사업자가 정할 수 있다.

다. 공공주택사업자는 입주자를 선정하고 남은 물량이 있는 경우 제1호 및 제2호에 따른 공급비율에도 불구하고 해당 주택의 공급비율을 조정하여 입주자를 선정할 수 있다.

라. 공공주택사업자는 제2호에 따른 우선공급 입주자 선정 시 같은 구분에서 경쟁이 있는 경우에는 아래의 배점을 합산한 점수가 높은 순서에 따라 입주자를 선정하고 동일한 점수인 경우에는 추첨으로 입주자를 선정하되, 동일한 사유로 중복하여 합산하지 아니한다. 다만, 아래 2) 및 4)는 단독세대주에는 이를 적용하지 아니한다.

1) 해당 세대의 월평균소득

가) 기준 중위소득의 50퍼센트 이하: 3점

나) 기준 중위소득의 50퍼센트 초과 70퍼센트 이하: 2점

다) 기준 중위소득의 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하: 1점

2) 부양가족의 수

가) 3인 이상: 3점

나) 2인: 2점

다) 1인: 1점

3) 해당 주택이 건설되는 시·군·자치구에서의 연속 거주기간

가) 5년 이상: 3점

나) 3년 이상 5년 미만: 2점

다) 1년 이상 3년 미만: 1점

4) 미성년자인 자녀 수

가) 3자녀 이상: 3점

나) 2자녀: 2점

다) 1자녀: 1점

5) 주택청약종합저축 납입횟수

가) 24회 이상 납입한 사람: 3점

나) 12회 이상 24회 미만 납입한 사람: 2점

다) 6회 이상 12회 미만 납입한 사람: 1점

6) 통합공공임대주택에 대하여 과거에 계약을 체결한 사실이 있는 사람인 경우

가) 최근 1년 이내: -5점

나) 최근 3년 이내: -3점

마. 제1호부터 제3호까지의 규정에 따라 입주자를 선정할 때 제13조 제2항에 따른 통합공공임대주택의 자산요건을 충족하는 사람을 선정하여야 한다. 다만, 제2호나목 1)의 가)부터 마)까지, 자), 차), 3)의 가)의 (6) 및 나)의 (1) 경우에는 제13조제2항에 따른 자산요건을 적용하지 아니한다.

4. 제1호 및 제2호에 따라 입주자로 선정된 사람은 입주자격을 충족하는 경우 통합공공 임대주택에 30년 동안 거주할 수 있다. 다만, 거주기간이 만료된 경우에는 임대료를 할증하여 계속 거주할 수 있다.

5. 그 밖의 사항

가. 통합공공임대주택은 세대원수(제2호나목 3)의 가)의 (8)에 따른 위탁아동을 포함한다)에 따라 아래와 같이 주택을 공급한다. 이 경우 전용면적별 세부 공급비율은 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장등의 의견을 들어 사업계획승인 전에 정한다.

- 1) 세대원수 1인: 전용면적 40제곱미터 이하의 주택을 공급하되, 「장애인 고용촉진 및 직업 재활법」 제2조에 따른 중증장애인의 경우에는 전용면적 50제곱미터 이하인 주택을 공급할 수 있다.
- 2) 세대원수 2인: 전용면적 30제곱미터 초과 60제곱미터 이하의 주택을 공급한다.
- 3) 세대원수 3인: 전용면적 40제곱미터 초과 70제곱미터 이하의 주택을 공급한다.
- 4) 세대원수 4인 이상: 전용면적 50제곱미터 초과인 주택을 공급한다.
- 5) 1)부터 4)까지에도 불구하고 입주자가 희망하는 경우 해당 입주자의 세대원수보다 1인 많은 세대원수 기준의 주택에도 입주할 수 있으며, 해당 세대원수의 기준 면적보다 넓은 주택에 입주하는 경우 세대원수 미달에 따른 임대료 할증을 적용한다.
- 6) 공공주택사업자는 1)부터 4)에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 위 세대원수별 주택 공급기준을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다.

나. 가목에도 불구하고 해당 단지에 전용면적 60제곱미터를 초과하는 주택이 없거나 15퍼센트 미만인 경우 세대원수에 따라 아래와 같이 공급한다.

- 1) 세대원수 1인: 전용면적 30제곱미터 이하의 주택을 공급하되, 「장애인 고용촉진 및 직업 재활법」 제2조에 따른 중증장애인의 경우에는 전용면적 50제곱미터 이하인 주택을 공급할 수 있다.
- 2) 세대원수 2인: 전용면적 20제곱미터 초과 40제곱미터 이하의 주택을 공급하되, 「장애인 고용촉진 및 직업 재활법」 제2조에 따른 중증장애인의 경우에는 전용면적 50제곱미터 이하인 주택을 공급할 수 있다.
- 3) 세대원수 3인: 전용면적 30제곱미터 초과 50제곱미터 이하의 주택을 공급한다.
- 4) 세대원수 4인 이상: 전용면적 40제곱미터 초과인 주택을 공급한다.
- 5) 1)부터 4)까지에도 불구하고 입주자가 희망하는 경우 해당 세대원수보다 1인 많

은 기준의 주택에도 입주할 수 있으며, 이 경우 세대원수 미달에 따른 임대료 할 증은 적용하지 않는다.

- 6) 공공주택사업자는 1)부터 4)까지에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 위 세대원수별 주택 공급기준을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다.
- 다. 제1호 및 제2호에 따른 입주자격 기준 중 가구원수별 기준 중위소득에 대한 비율을 적용할 때 가구원수가 1명인 경우에는 20퍼센트포인트, 2명인 경우에는 10퍼센트포인트를 해당 비율에 각각 더하여 적용한다.
- 라. 예비신혼부부의 경우 계약자 1명을 정하여 당사자 두 명이 함께 1주택을 신청하여야 한다.
- 마. 공급신청 시 태아를 자녀로 인정받아 입주예정자로 선정된 사람은 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작하기 전까지 임신진단서, 출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등 임신 또는 출산과 관련된 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 하며, 공공주택사업자는 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나 「모자보건법」 제 14조를 위반하여 인공임신중절수술 등을 한 경우에는 공급계약을 취소하여야 한다. 또한, 공급신청 시 입양한 자녀를 자녀로 인정받아 입주예정자로 선정된 사람은 특별한 사유가 없는 한 거주기간동안 입양이 유지되어야 하며 이를 위반시 공급계약을 취소하여야 한다.
- 바. 제1호 및 제2호에 따른 청년 또는 신혼부부에 해당하여 입주자로 선정된 사람은 혼인 및 나이 요건과 관계없이 재계약을 체결할 수 있다.

공공임대주택 매각신고서

접수번호	접수일자	처리기간	10일
공공주택 사업자 (매도인)	법인명	법인등록번호	
	상호	전화번호	
	주소(사무소 소재지)		
공공임대 주택	매각 호수(세대수)		
	종류	5년 분양전환공공임대주택 [], 10년 분양전환공공임대주택 [], 그 밖의 유형 []	
	유형	아파트 [], 연립주택 [], 다세대주택 [], 단독주택 [], 오피스텔 []	
	주소(사무소 소재지)		
매수인	법인명(성명)	법인등록번호(주민등록번호)	
	상호	전화번호	
	주소		

「공공주택 특별법」 제50조의3제4항 및 같은 법 시행규칙 제42조제4항에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

특별자치도지사
시장·군수·구청장 귀하

담당 공무원 확인사항	1. 매각하려는 주택의 등기사항증명서 2. 매각가격의 분양전환가격 위반 여부	수수료 없음
----------------	---	---------------

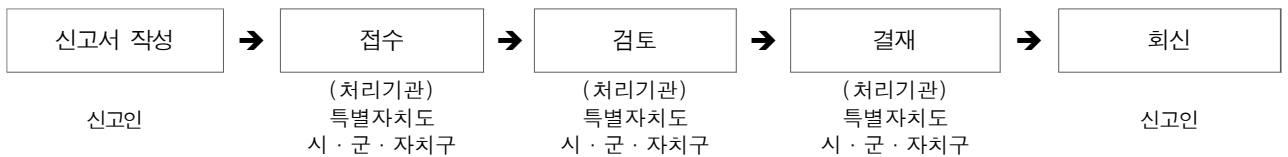
행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제36조에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 확인사항 중 제2호의 정보를 확인하는 것에 동의합니다. *동의하지 않는 경우에는 신청인이 직접 해당 서류의 사본을 제출해야 합니다.

신청인

(서명 또는 인)

처리절차



210mm×297mm[백상지 80g/㎡(재활용품)]

한다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

② (생략)

③ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주거약자용 공공건설임대주택에 대해서는 제1항 및 제2항에 따라 입주자를 다시 선정하거나 제14조, 제15조 또는 제17조에 따라 선정하여야 한다.

제23조의4(공공사업의 시행에 따른 국민임대주택 등의 임시사용에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 제15조, 제17조 및 제20조에도 불구하고 다음 각 호의 사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자·세입자, 별표 4 제2호바목 및 아목에 따른 비닐간이공작물 거주자 및 무허가건축물등에 입주한 세입자에 대하여 해당 주택건설지역 또는 연결지역에서 건설되는 국민임대주택, 행복주택 및 기존주택등

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 통합공공임대주택 : 주거약자에 대하여 별표 5의2에 따라 입주자를 선정한다.

② (현행과 같음)

③ -----

----- 제15조, 제17조 또는 제17조의2-----.

제23조의4(공공사업의 시행에 따른 국민임대주택 등의 임시사용에 관한 특례) ① -----
----- 제17조, 제17조의2 -----
----- 별표 4 제2호바목, 아목 및 별표 5의2 제2호나목 6) -----
----- 행복주택, 통합공공임대

매입임대주택 건설량 또는 매입량의 각 30퍼센트의 범위에서 해당 공공사업의 시행기간 동안 이를 사용하게 할 수 있다.

1. ~ 6. (생략)

② (생략)

제25조(공공임대주택의 입주자 관리) ① ~ ⑧ (생략)

⑨ 제2항 단서에도 불구하고 다른 공공임대주택 입주자의 세대에 속한 별표 5 제1호가목1)에 해당하는 자가 행복주택에 당첨되어 입주하는 경우에는 다른 공공임대주택 입주자는 해당 공공임대주택을 공공주택사업자에게 명도하지 아니할 수 있다.

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

주택 -----

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제25조(공공임대주택의 입주자 관리) ① ~ ⑧ (현행과 같음)

⑨ -----

---- 다음 각 호의 어느 하나-----

----- 행복주택 또는 통합 공공임대주택-----

-----.

1. 별표 5 제1호가목1)에 해당하는 자

2. 별표 5의2 제1호나목1) 또는 2)에 해당하는 자

3. 별표 5의2 제1호나목4)에 해당하는 자 중 혼인 중이 아닌 경우로서 단독세대주로 입주하고자 하는 자

4. 별표 5의2 제2호나목8) 또는 9)에 해당하는 자

제32조의3(재계약의 거절) 법 제49조의3제1항제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기준을 말한다.

1. 소득기준: 다음 각 목에 따른 공공임대주택 유형별 입주자의 소득기준을 초과하는 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준

가. ~ 바. (생략)

<신설>

2. (생략)

제38조(공공임대주택의 매각신고) ① 공공주택사업자는 법 제50조의2제2항제1호에 따라 공공임대주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하려는 경우에는 별지 제9호서식의 공공임대주택 매각신고서를 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 「전자정부법」 제36조제1항

제32조의3(재계약의 거절) -----

-----.

1. -----

가. ~ 바. (현행과 같음)

사. 통합공공임대주택: 별표 5의2에 따른 입주자 소득기준

2. (현행과 같음)

제38조(공공임대주택의 매각신고) ① -----

----- 다만, 공공주택사업자가 분양전환 공공건설임대주택을 다른 공공주택사업자

에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 공공임대주택의 등기사항증명서 및 공공임대주택을 매입하는 사업자가 공공주택사업자에 해당하는지 여부를 확인하여야 한다.

<신 설>

② (생략)

③ (생략)

<신 설>

에게 매각하려는 경우 법 제50조의5제1항에 따라 해당 임대주택 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 매각신고서를 제출하여야 한다. 이 경우 신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 즉시 분양전환 공공건설임대주택을 양도하거나 양수받는 공공주택사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 그 사실을 각각 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 공공임대주택 매각신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 공공임대주택의 등기사항증명서 및 공공임대주택을 매입하는 사업자가 공공주택사업자에 해당하는지 여부를 확인하여야 한다.

③ (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

제39조의2(거주사실의 확인) ①

법 제50조의3 제3항에 따라 임차인은 공공주택사업자에게 주민등록표 등본을 제출하여야 한다. 다만, 임차인은 주민등록표 등본으로 거주 여부에 대한 확인이 어려운 경우 다음 각호의 자료를 추가로 제출할 수 있다.

1. 관리비 고지서
2. 전화사용료 납부확인서
3. 텔레비전 수신료 납부확인서
4. 인터넷 사용료 납부확인서
5. 신용카드 대중교통 이용명세서
6. 자녀의 재학증명서
7. 가스검침기록
8. 기타 거주 사실을 입증할 수 있는 자료

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 임차인이 제출한 서류를 검토하여 임차인의 거주 여부를 확인하여야 한다.

<신 설>

제42조(분양전환가격 산정을 위한 감정평가 등) ① ~ ③ (생략)

④ 공공주택사업자는 법 제50조의3제2항에 따라 분양전환하고 남은 주택은 분양전환가격으로

제42조(분양전환가격 산정을 위한 감정평가 등) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ 공공주택사업자는 법 제50조의3제4항에 따라 분양전환하고 남은 주택은 분양전환가격으로

로 매각하여야 하며, 분양전환하고 남은 주택이 30세대 이상인 경우에는 그 남은 공공임대주택을 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 공급하여야 한다. 다만, 공공임대주택으로 활용할 목적으로 다른 공공주택사업자에게 공급하는 경우에는 그러하지 아니하다.

<신 설>

매각하여야 하며, 이 경우 별지 제9호의2 서식의 공공임대주택 매각신고서를 해당 임대주택 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

⑤ 공공주택사업자는 제4항에 따라 주택을 매각하는 경우 분양전환하고 남은 주택이 30세대 이상인 경우에는 그 남은 공공임대주택을 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 공급하여야 한다. 다만, 공공임대주택으로 활용할 목적으로 다른 공공주택사업자에게 공급하는 경우에는 그러하지 아니하다.