

국토교통부령

공공주택특별법 시행규칙 일부개정령안

2022. .

국무위원 원희룡
(국토교통부장관)

1. 개정이유

청년·서민 주거안정을 위한 ‘공공주택 50만호 공급계획’이 수립되어(’22.10.26 발표) 초기부터 분양 여부를 확정짓되, 분양가를 시세 70% 이하까지 낮춰 내집마련 기회를 제공하는 나눔형 주택이 이익공유형 분양주택 유형 등으로 신규 도입되고, 선택형 주택이 분양전환 임대주택 유형으로 신규 도입됨에 따라, 입주자 선정기준, 청약비율, 입주자 선정방식 등을 규정하는 한편,

청년층과 기존 주택구입 대기 수요자들을 고려하여 일반형 주택을 공급하기 위해 기존 공공분양 청약제도를 개편하려는 것임.

2. 주요내용

가. 이익공유형 및 토지임대부 분양주택의 입주자격 등 규정(안 제23조의4, 제36조의5 및 별표6의7)

청년, 신혼부부, 생애최초자 등 특별공급 기준 및 일반공급시 입주자 자격조건, 청약비율, 입주자 선정방식 등을 규정함.

나. 선택형 주택(6년 분양전환공공임대)의 입주예약자 선정, 분양전환가격 기준, 입주자격 등 규정(제13조, 제19조, 제40조, 별표6의6, 별표7의1, 별지 5, 9, 10, 10의2)

임대의무기간이 6년인 분양전환공공임대주택의 입주예약자 선정, 분양전환가격 산정기준, 청년, 신혼부부 등 특별공급 기준 및 일반공급시 입주자 자격조건, 청약비율, 입주자 선정방식 등을 규정함.

다. 공공분양주택의 입주자 선정방식 등 개선(안 별표6, 별표6의2)

공공분양주택 일반공급에 추첨제를 도입하고, 일반 공급 비율을 기존 15%에서 30%로 확대하며, 예비신혼부부 혼인사실 검증 기준을 입주자 모집시기별로 세분화하여 규정함.

3. 주요토의과제

없 음

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2022. 0. 00. ~ .) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 강화 0건

공공주택 특별법 시행규칙 일부개정령안

공공주택 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제13조제8항 각 호 외의 부분 전단 중 “법 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택(이하 “공공분양주택”이라 한다)의 입주예약”을 “입주예약”으로 한다.

제19조제1항 중 “선정해야 한다”를 “선정하되, 분양전환공공임대주택 중 임대 의무기간이 6년인 임대주택은 별표 6의6에 따라 입주자를 선정해야 한다”로 한다.

제23조의4제1항제1호부터 제3호를 삭제하고, 같은 조 제1항의 “다음 각 호의 주택”을 “지분적립형 분양주택”으로 하며, 같은 조 제3항부터 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 공공주택사업자는 이익공유형 분양주택 및 「주택법」 제2조제9호의 토지임대부 분양주택을 공급하는 경우에는 별표 6의7에 따라 입주자를 선정해야 한다.

제36조의5제1항 중 “별표 6의4”를 “별표 6의7”으로 한다.

제40조 단서 중 “다만”을 “다만, 공공건설임대주택 중 임대 의무기간이 6년인 임대주택의 경우에는 별표 7의1”로 한다.

별표 6, 별표 6의2, 별표 6의4, 별표 6의6, 별표 6의7, 별표 7의1, 별지 제4호서식, 별지 제5호서식, 별지 제9호서식, 별지 제10호서식, 별지 제10호

의2서식을 각각 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다

제2조(분양전환공공임대주택 및 공공분양주택의 입주자 자격에 관한 적용례) 별표 6의 개정규정은 제13조제8항에 따른 입주예약자를 모집·선정하는 경우에는 시행일 이후 입주자모집공고를 하는 경우부터 적용한다. 다만, 전단의 경우 외에는 별표6의 개정규정은 이 규칙 시행 6개월 이후 입주자모집공고를 하는 경우부터 적용한다.

[별표 6] 분양전환공공임대주택 및 공공분양주택의 입주자 자격(제19조제1항 관련)

1. 일반공급

입주자 모집공고일부터 입주할 때까지 무주택세대구성원인 사람(다만, 입주자로 선정된 후 결혼 또는 상속으로 인하여 무주택세대구성원의 자격을 상실하게 되는 사람과 공급계약 후 입주할 수 있는 지위를 양수한 사람의 경우에는 예외로 한다)으로서 가목에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 공급하여야 한다. 이 경우 아래의 요건을 충족하여야 한다.

가. 입주요건

- 1) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것
- 2) 전용면적이 60제곱미터 이하인 주택인 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대(신청자 본인 및 배우자, 영 제42조제1항 각 호의 사람으로 구성된 세대를 말한다. 이하 이 별표에서 같다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대와 분양전환공공임대주택은 가구원수별 가구당 월평균소득으로 한다. 이하 이 별표에서 같다)의 100퍼센트(분양전환공공임대주택은 가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트를 말한다) 이하인 사람일 것

나. 입주자 선정방법

- 1) 일반공급하는 주택 수의 80퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호(제1순위)에 해당하는 자에게 같은 규칙 제27조제2항부터 제4항에 따라 우선 공급한다.
- 2) 1)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 1)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람과 가목에 따른 입주요건을 갖춘 무주택세대구성원인 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.
- 3) 2)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제5항에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

2. 특별공급

가. 입주자 모집공고일 현재 3명 이상의 자녀(태아를 포함하며, 미성년자로 한정한다. 이하 가목, 나목에서 같다)를 둔 무주택세대구성원으로서 아래의 입주요건을 갖춘 사람을 대상으로 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급 할 수 있다.

- 1) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

- 2) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득(무주택세대구성원 전원의 소득을 말한다. 이하 이 호에서 같다)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것

나. 입주자모집공고일 현재 신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내이거나 6세 이하의 자녀를 둔 사람을 말한다), 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다) 또는 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정한다. 이하 이 별표에서 같다)인 무주택세대구성원(신혼부부는 혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택자여야 하며, 예비신혼부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대의 세대원 모두 무주택자인 경우를 말한다)으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 그 건설량의 20퍼센트의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대(예비신혼부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대를 말한다. 이하 이 별표에서 같다) 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1) 입주요건

가) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

나) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 140퍼센트를 말한다) 이하일 것. 다만, 분양전환공공임대주택으로서 가구원 수가 2명인 경우에는 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 150퍼센트를 말한다) 이하로 한다.

2) 입주자 선정 방법

가) 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트[배우자가 소득이 있는 경우에는 120퍼센트를 말하며, 분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 110퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 130퍼센트를 말한다)로 한다] 이하인 사람에게 특별공급 주택수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 3)에 따른 순위에 따라 우선 공급하되, 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 4)에 따른 기준에 따라 입주자를 선정한다.

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람과 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130퍼센트[배

우자가 소득이 있는 경우에는 140퍼센트를 말하며, 분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 150퍼센트를 말한다)로 한다] 이하인 사람을 대상으로 3)에 따른 순위에 따라 입주자를 선정하되, 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

3) 입주자 선정 순위

가) 제1순위: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

- (1) 혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 자녀가 있는 신혼부부
- (2) 「민법」 제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인외의 출생자가 있는 경우
- (3) 한부모가족

나) 제2순위: 제1순위에 해당하지 않는 경우

4) 3)에 따른 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하고, 산정한 점수가 동일한 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

가) 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 80퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 100퍼센트를 말한다) 이하인 경우: 1점

나) 자녀의 수

- (1) 3명 이상: 3점
- (2) 2명: 2점
- (3) 1명: 1점

다) 해당 주택건설지역(주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다)의 연속 거주기간

- (1) 3년 이상: 3점
- (2) 1년 이상 3년 미만: 2점
- (3) 1년 미만: 1점

라) 주택청약종합저축 납입 횟수

- (1) 24회 이상: 3점
- (2) 12회 이상 24회 미만: 2점
- (3) 6회 이상 12회 미만: 1점

마) 신혼부부의 경우 혼인기간

- (1) 3년 이하: 3점
- (2) 3년 초과 5년 이하: 2점
- (3) 5년 초과 7년 이하: 1점

바) 한부모가족의 경우 자녀의 나이. 이 경우 같은 연령대 자녀가 2명 이상인 경우에는 1명으로 본다.

- (1) 2세 이하: 3점
- (2) 3세 또는 4세: 2점
- (3) 5세 또는 6세: 1점

다. 입주자 모집공고일 현재 생애 최초(세대에 속한 모든 사람이 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정한다)로 주택을 구입하는 사람으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람을 대상으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 그 건설량의 20퍼센트의 범위에서 특별공급할 수 있다.

1) 입주요건

- 가) 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항의 제1순위에 해당하는 무주택 세대구성원으로서 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상일 것
- 나) 입주자 모집공고일 현재 혼인 중이거나 자녀(태아를 포함하며 미혼인 자녀로 한정한다)가 있을 것
- 다) 입주자 모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자[과거 1년 내에 소득세(「소득세법」 제19조 또는 제20조에 해당하는 소득세를 말하며, 납부할 세액이 없는 경우를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)를 납부한 자를 포함한다]로서 5년 이상 소득세를 납부했을 것
- 라) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것
- 마) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(가구원수별 가구당 월평균소득을 산정할 때 가구원 중 공급신청자의 직계존속은 1년 이상 같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우만 가구원 수에 해당한다. 이하 2)에서 같다)의 130퍼센트(분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 140퍼센트를 말한다) 이하일 것

2) 입주자 선정 방법

- 가) 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트(분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경

우에는 110퍼센트를 말한다) 이하인 사람에게 특별공급 주택수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 우선 공급하되, 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람과 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130퍼센트(분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 140퍼센트를 말한다) 이하인 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

3) 삭제 <2021. 2. 2>

4) 삭제 <2021. 2. 2>

5) 삭제 <2021. 2. 2>

라. 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항의 제1순위에 해당하는 자로서 입주자 모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우에만 한정한다)하고 있는 다음 각 목의 입주요건을 갖춘 무주택세대구성원(피부양자의 배우자도 무주택자이어야 하고 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외한다)을 대상으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 그 건설량의 5퍼센트의 범위에서 특별공급할 수 있다. 이 경우 제1순위에서 경쟁이 있으면 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제2항에 따라 입주자를 선정한다.

1) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

2) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트(분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 130퍼센트를 말한다) 이하일 것

마. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」 제35조, 제37조, 제42조, 제45조, 제47조 및 제49조제2항의 규정에 따라 특별공급 입주자를 선정한다.

바. 공공주택사업자가 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 입주자저축의 종류별 요건에 관하여는 「주택공급에 관한 규칙」 제48조를 준용하며, 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 특별공급 비율 조정에 관하여는 같은 규칙 제49조를 준용한다.

[별표 6의2] 신희희망타운주택 중 공공분양주택의 입주자 자격 및 선정 방법(제19조제2항 관련)

1. 입주자 자격

입주자모집공고일 현재 신희부부[혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내이거나 6세 이하의 자녀(태아를 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)를 둔 사람을 말한다] 또는 예비신희부부[혼인을 계획 중이며, 해당 주택의 입주자모집공고일로부터 1년 이내(다만, 입주자모집공고일로부터 입주일까지의 기간이 1년 미만인 경우에는 입주 전까지)에 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 이 별표에서 같다]이거나 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정한다. 이하 이 별표에서 같다)인 무주택세대구성원(예비신희부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대의 세대원 모두 무주택자인 경우를 말한다)으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람에게 1세대(예비신희부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대를 말한다. 이하 이 별표에서 같다) 1주택 기준으로 공급한다.

가. 입주자모집공고일부터 입주할 때까지 무주택세대구성원일 것

나. 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 경우로서 매월 약정납입일에 월 납입금을 6회 이상 납입했을 것

다. 제13조제3항에 따른 자산 요건을 충족할 것

라. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득으로 한다. 이하 이 별표에서 같다)의 130퍼센트(배우자 또는 예비배우자가 소득이 있는 경우에는 140퍼센트를 말한다) 이하일 것

마. 주택공급가격이 다목에 따른 자산가액을 초과하는 경우 입주예정자는 입주를 때까지 신희희망타운 전용 주택담보 장기대출상품(「주택도시금융법」 제10조제6항에 따른 기금운용계획으로 정한 전용 주택담보 장기대출상품을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)에 가입할 것

2. 입주자 선정 방법

가. 제1호에 따른 입주자 자격을 갖춘 혼인기간 2년 이내이거나 2세 이하의 자녀

를 둔 신혼부부와 예비신혼부부 및 2세 이하의 자녀를 둔 한부모가족에게 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 공급 주택수의 30퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 우선 공급하되, 산정한 점수가 같은 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

1) 해당 세대의 월평균소득: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득을 기준으로 할 것

가) 70퍼센트 이하(배우자 또는 예비배우자가 소득이 있는 경우 80퍼센트 이하): 3점

나) 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하(배우자 또는 예비배우자가 소득이 있는 경우 80퍼센트 초과 110퍼센트 이하): 2점

다) 100퍼센트 초과(배우자 또는 예비배우자가 소득이 있는 경우 110퍼센트 초과): 1점

2) 해당 시·도 연속 거주기간: 시는 특별시·광역시·특별자치시 기준이고, 도는 도·특별자치도 기준

가) 2년 이상: 3점

나) 1년 이상 2년 미만: 2점

다) 1년 미만: 1점

3) 주택청약종합저축 납입횟수

가) 24회 이상: 3점

나) 12회 이상 23회 이하: 2점

다) 6회 이상 11회 이하: 1점

나. 가목에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가목에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람과 혼인기간이 2년 초과 7년 이내이거나 3세 이상 6세 이하인 자녀를 둔 신혼부부 및 3세 이상 6세 이하인 자녀를 둔 한부모가족에게 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 선정하되, 산정한 점수가 같은 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

1) 미성년 자녀 수

가) 3명 이상: 3점

나) 2명: 2점

다) 1명: 1점

2) 무주택기간: 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제3항에 따라 산정한다.

가) 3년 이상: 3점

나) 1년 이상 3년 미만: 2점

다) 1년 미만: 1점

3) 해당 시·도 연속 거주기간: 시는 특별시·광역시·특별자치시를 기준으로 하고, 도는 도·특별자치도를 기준으로 한다.

가) 2년 이상: 3점

나) 1년 이상 2년 미만: 2점

다) 1년 미만: 1점

4) 주택청약종합저축 납입횟수

가) 24회 이상: 3점

나) 12회 이상 23회 이하: 2점

다) 6회 이상 11회 이하: 1점

다. 예비입주자 선정 및 관리

1) 전체 주택수의 40퍼센트 이상(소수점 이하는 올림한다)의 예비입주자를 나목에서 정한 기준으로 선정해야 한다. 다만, 입주자를 모집한 결과 공급신청자가 주택수의 140퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 않은 공급신청자 모두를 예비입주자로 선정한다.

2) 공공주택사업자는 1)에 따른 순번이 포함된 예비입주자 현황을 최초 공급계약체결일부터 60일까지(예비입주자가 소진될 경우에는 그 때까지로 한다) 인터넷 홈페이지에 공개해야 한다.

3) 그 밖의 예비입주자 선정 및 관리에 관하여는 「주택공급에 관한 규칙」 제26조 제5항부터 제9항까지의 규정을 준용한다.

라. 다목에 따라 선정된 예비입주자에게 공급하고 남은 주택에 대해서는 제1호에 따른 입주자 자격을 갖춘 사람을 대상으로 공공주택사업자의 홈페이지에 재공고하여 입주자를 선정한다.

마. 라목에 따라 공급하고 남은 주택의 경우에는 제1호 각 목의 요건 중 일부 또는 전부를 완화하여 공급할 수 있다.

3. 그 밖의 사항

가. 공급신청 시 태아 또는 입양한 자녀를 자녀로 인정받아 입주자로 선정된 사람은 입주하기 전까지 다음의 구분에 따른 서류를 공공주택사업자에게 제출

해야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나 「모자보건법」 제14조를 위반하여 인공임신중절수술 등을 하거나 입주 전 파양한 사실이 판명되는 때에는 공급계약을 취소해야 한다.

1) 출산의 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작하기 전까지 출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등의 출산 사실을 증명할 수 있는 서류

2) 입양의 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후 발급받은 가족관계증명서와 입양관계증명서

3) 임신상태가 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후까지 지속되는 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후 발급받은 임신진단서나. 혼인기간을 산정할 때 전배우자였던 사람과 재혼하는 경우에는 이전 혼인기간을 포함한다.

다. 예비신혼부부 자격으로 청약하여 입주자로 선정된 사람은 입주자모집공고일부터 1년 이내에 혼인관계증명서를 공공주택사업자에게 제출해야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 제출된 혼인관계증명서를 통해 예비배우자와의 혼인 사실이 확인되지 않는 사람, 혼인으로 구성될 세대를 변경한 사람, 전배우자였던 사람과 재혼한 사실이 확인된 사람에 대해서는 입주자선정에서 제외하거나 공급계약을 취소해야 한다.

라. 입주자로 선정된 사람은 입주하기 전까지 신흥희망타운 전용 주택담보 장기대출상품 가입사실을 증명해야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 신흥희망타운 전용 주택담보 장기대출상품 가입사실을 증명하지 못한 사람에 대해서는 입주자 선정에서 제외하거나 공급계약을 취소해야 한다.

마. 공공주택사업자는 제2호에 따른 입주자 및 예비입주자 선정을 위한 청약접수, 입주자 선정, 동·호수 배정, 당첨자 발표 등 입주자 선정 관련 업무를 직접 할 수 있다.

[별표 6의4] 지분적립형 분양주택의 입주자 선정 기준(제23조의4제1항 관련)

1. 일반공급

입주자 모집공고일부터 입주일까지 무주택세대구성원인 사람으로서 제13조제3항에 따른 자산요건을 갖춘 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 다음 각 목의 방법에 따라 공급해야 한다. 이 경우 입주자로 선정된 후 결혼 또는 상속으로 인하여 무주택세대구성원의 자격을 상실하게 된 사람과 공급계약 후 입주할 수 있는 지위를 양수한 사람은 무주택세대구성원으로 본다.

가. 일반공급하는 주택 수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 「주택공급에 관한 규칙」 제27조에 따라 우선 공급한다.

나. 가목에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가목에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 포함하여 3년 이상 무주택세대구성원인 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

2. 특별공급

특별공급의 유형과 각 유형별 입주자 자격요건 및 선정 방법 등에 관하여는 별표 6 제2호 각 목[가목2), 나목1)나), 같은 목 2), 다목1)마), 같은 목 2) 및 라목2)는 제외한다]의 규정 중 공공분양주택의 특별공급 기준을 준용하되, 각 유형별로 다음 각 목의 구분에 따른 공급비율 범위에서 특별공급 할 수 있다. 이 경우 특별공급에 관한 세부적인 사항은 「주택공급에 관한 규칙」 제49조제2항에 따른다.

가. 별표 6 제2호가목의 특별공급: 건설량의 10퍼센트

나. 별표 6 제2호나목의 특별공급: 건설량의 20퍼센트

다. 별표 6 제2호다목의 특별공급: 건설량의 7퍼센트

라. 별표 6 제2호라목의 특별공급: 건설량의 3퍼센트

3. 그 밖의 사항

가. 제2호에 따른 특별공급 외에는 「주택공급에 관한 규칙」 제35조, 제37조, 제42조 및 제47조에 따라 특별공급 입주자를 선정한다.

나. 공공주택사업자가 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 입주자저축의 종류별 요건은 「주택공급에 관한 규칙」 제48조에 따르며, 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 특별공급 비율 조정에 관하여는 같은 규칙 제49조에 따른다.

[별표 6의6] 분양전환공공임대주택 중 임대 의무기간이 6년인 임대주택의
입주자 자격(제19조제1항 관련)(신설)

1. 일반공급

입주자 모집공고일부터 입주일까지 무주택세대구성원인 사람(다만, 입주자로 선정된 후 결혼 또는 상속으로 인하여 무주택세대구성원의 자격을 상실하게 되는 사람과 공급계약 후 입주할 수 있는 지위를 양수한 사람의 경우에는 예외로 한다)으로서 가목에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 공급해야 한다.

가. 입주요건

- 1) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것
- 2) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대(신청자 본인 및 배우자, 영 제42조제1항 각 호의 사람으로 구성된 세대를 말한다. 이하 이 별표에서 같다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트를 말한다) 이하인 사람일 것

나. 입주자 선정 방법

- 1) 일반공급하는 주택 수의 80퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호(제1순위)에 해당하는 자에게 같은 규칙 제27조제2항부터 제4항에 따라 우선 공급한다.
- 2) 1)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 1)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람과 가목에 따른 입주요건을 갖춘 무주택세대구성원인 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.
- 3) 2)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제5항에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

2. 특별공급

가. 입주자 모집공고일 현재 청년(19세 이상 39세 이하로 혼인 중이 아니며, 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정한다)인 무주택자(청년 본인이 주택을 소유하고 있지 않은 경우를 말하며, 다른 세대구성원의 주택소유 여부는 고려하지 않는다)로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 그 건설량의 15퍼센트의 범위에서 한 차례에 한정하여 1인 1주택의 기준으로 특별공급 할 수

있다. 이 경우 전용면적이 60제곱미터 이하인 주택으로만 특별 공급할 수 있다.

1) 입주요건

- 가) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것
- 나) 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 경우로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것
- 다) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별(1인) 월평균소득의 140퍼센트 이하일 것

2) 입주자 선정 방법

- 가) 1)에 따른 입주요건을 갖춘 근로자 또는 자영업자[과거 1년 내에 소득세(「소득세법」 제19조 또는 제20조에 해당하는 소득세를 말하며, 납부할 세액이 없는 경우를 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)를 납부한 자를 포함한다]로서 5년 이상 소득세를 납부한 청년에게 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 공급 주택수의 30퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 우선 공급하되, 산정한 점수가 같은 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

- (1) 본인의 월평균소득 : 전년도 도시근로자 가구원수별(1인) 월평균소득을 기준으로 할 것

- (가) 70퍼센트 이하 : 3점
- (나) 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하 : 2점
- (다) 100퍼센트 초과 : 1점

- (2) 해당 시·도 연속 거주기간 : 시는 특별시·광역시·특별자치시 기준이고, 도는 도·특별자치도 기준

- (가) 2년 이상 : 3점
- (나) 1년 이상 2년 미만 : 2점
- (다) 1년 미만 : 1점

- (3) 주택청약종합저축 납입횟수

- (가) 24회 이상 : 3점
- (나) 12회 이상 23회 이하 : 2점
- (다) 6회 이상 11회 이하 : 1점

- 나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가)에 따라 입주자로 선정되지

않은 사람과 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 선정하되, 산정한 점수가 같은 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

- (1) 본인의 월평균소득 : 전년도 도시근로자 가구원수별(1인) 월평균소득을 기준으로 할 것
 - (가) 70퍼센트 이하 : 3점
 - (나) 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하 : 2점
 - (다) 100퍼센트 초과 : 1점
- (2) 해당 시·도 연속 거주기간 : 시는 특별시·광역시·특별자치시 기준이고, 도는 도·특별자치도 기준
 - (가) 2년 이상 : 3점
 - (나) 1년 이상 2년 미만 : 2점
 - (다) 1년 미만 : 1점
- (3) 주택청약종합저축 납입횟수
 - (가) 24회 이상 : 3점
 - (나) 12회 이상 23회 이하 : 2점
 - (다) 6회 이상 11회 이하 : 1점
- (4) 근로기간 : 소득세를 납부한 기간
 - (가) 5년 이상 : 3점
 - (나) 3년 이상 5년 미만 : 2점
 - (다) 3년 미만 : 1점

나. 입주자 모집공고일 현재 3명 이상의 자녀(태아를 포함하며, 미성년자로 한정한다. 이하 이 별표(제2호라목 제외)에서 같다)를 둔 무주택세대구성원으로서 아래의 입주요건을 갖춘 사람을 대상으로 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급 할 수 있다

- 1) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것
- 2) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득(무주택세대구성원 전원의 소득을 말한다. 이하 이 호에서 같다)이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것

다. 입주자모집공고일 현재 신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내

이거나 6세 이하의 자녀를 둔 사람을 말한다), 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며, 해당 주택의 입주자모집공고일로부터 1년 이내[다만, 입주자모집공고일로부터 입주일까지의 기간이 1년 미만인 경우에는 입주 전까지]에 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 이 목에서 같다.) 또는 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정한다. 이하 이 별표에서 같다)인 무주택세대구성원(신혼부부는 혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택자여야 하며, 예비신혼부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대의 세대원 모두 무주택자인 경우를 말한다)으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 그 건설량의 25퍼센트의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대(예비신혼부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대를 말한다. 이하 이 별표에서 같다) 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1) 입주요건

가) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

나) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 130퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 140퍼센트를 말한다) 이하일 것. 다만, 가구원수가 2명인 경우에는 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 150퍼센트를 말한다) 이하로 한다.

2) 입주자 선정 방법

가) 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100퍼센트[배우자가 소득이 있는 경우에는 120퍼센트를 말하며, 가구원수가 2명인 경우에는 110퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 130퍼센트를 말한다)로 한다] 이하인 사람에게 특별공급주택수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 3)에 따른 순위에 따라 우선 공급하되, 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 4)에 따른 기준에 따라 입주자를 선정한다.

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람과 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 130퍼센트[배우자가 소득이 있는 경우에는 140퍼센트를 말하며, 가구원수가 2명인 경우에는 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 150퍼센트

를 말한다)로 한다] 이하인 사람을 대상으로 3)에 따른 순위에 따라 입주자를 선정하되, 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

3) 입주자 선정 순위

가) 제1순위: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

- (1) 혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 자녀가 있는 신혼부부
- (2) 「민법」 제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인외의 출생자가 있는 경우
- (3) 한부모가족

나) 제2순위: 제1순위에 해당하지 않는 경우

4) 3)에 따른 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하고, 산정한 점수가 동일한 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

가) 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 80퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 100퍼센트를 말한다) 이하인 경우: 1점

나) 자녀의 수

- (1) 3명 이상: 3점
- (2) 2명: 2점
- (3) 1명: 1점

다) 해당 주택건설지역(주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다)의 연속 거주기간

- (1) 3년 이상: 3점
- (2) 1년 이상 3년 미만: 2점
- (3) 1년 미만: 1점

라) 주택청약종합저축 납입 횟수

- (1) 24회 이상: 3점
- (2) 12회 이상 24회 미만: 2점
- (3) 6회 이상 12회 미만: 1점

마) 신혼부부의 경우 혼인기간

- (1) 3년 이하: 3점

(2) 3년 초과 5년 이하: 2점

(3) 5년 초과 7년 이하: 1점

바) 한부모가족의 경우 자녀의 나이. 이 경우 같은 연령대 자녀가 2명 이상인 경우에는 1명으로 본다.

(1) 2세 이하: 3점

(2) 3세 또는 4세: 2점

(3) 5세 또는 6세: 1점

5) 기 타

가) 혼인기간을 산정할 때 전배우자였던 사람과 재혼하는 경우에는 이전 혼인기간을 포함한다.

나) 예비신혼부부 자격으로 청약하여 입주자로 선정된 사람은 입주자모집공고일부터 1년 이내에 혼인관계증명서를 공공주택사업자에게 제출해야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 제출된 혼인관계증명서를 통해 예비배우자와의 혼인사실이 확인되지 않는 사람, 혼인으로 구성될 세대를 변경한 사람, 전배우자였던 사람과 재혼한 사실이 확인된 사람에 대해서는 입주자 선정에서 제외하거나 공급계약을 취소해야 한다.

라. 입주자 모집공고일 현재 생애 최초(세대에 속한 모든 사람이 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정한다)로 주택을 구입하는 사람으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람을 대상으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 그 건설량의 20퍼센트의 범위에서 특별공급할 수 있다.

1) 입주요건

가) 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항의 제1순위에 해당하는 무주택 세대구성원으로서 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상일 것

나) 입주자 모집공고일 현재 혼인 중이거나 자녀(태아를 포함하며, 미혼인 자녀로 한정한다.)가 있을 것

다) 입주자 모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자[과거 1년 내에 소득세를 납부한 자를 포함한다]로서 5년 이상 소득세를 납부했을 것

라) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

마) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득(가구원 중 공급신청자의 직계존속은 1년 이상 같은 세대별 주민등록표상에 등재되어

있는 경우만 가구원 수에 해당한다. 이하 2)에서 같다)의 130퍼센트(가구원 수가 2명인 경우에는 140퍼센트를 말한다) 이하일 것

2) 입주자 선정 방법

가) 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100퍼센트(가구원 수가 2명인 경우에는 110퍼센트를 말한다) 이하인 사람에게 특별공급 주택수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 우선 공급하되, 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람과 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 130퍼센트(가구원 수가 2명인 경우에는 140퍼센트를 말한다) 이하인 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

마. 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항의 제1순위에 해당하는 자로서 입주자 모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정한다)하고 있는 다음 각 목의 입주요건을 갖춘 무주택세대구성원(피부양자의 배우자도 무주택자이어야 하고 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외한다)을 대상으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 그 건설량의 5퍼센트의 범위에서 특별공급할 수 있다. 이 경우 제1순위에서 경쟁이 있으면 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제2항에 따라 입주자를 선정한다.

1) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

2) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트(가구원 수가 2명인 경우에는 130퍼센트를 말한다) 이하일 것

바. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」 제35조, 제37조, 제42조, 제45조, 제47조 및 제49조제2항의 규정에 따라 특별공급 입주자를 선정한다. 다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제45조에 따라 특별공급 입주자를 선정할 경우 그 건설량의 5퍼센트 범위내에서 특별공급할 수 있다.

사. 다자녀(나목) 및 노부모부양(마목)의 특별공급의 경우 이 별표에서 규정하고 있는 것을 제외하고는 입주자 선정방법 등에 있어 국토교통부 고시(다자녀 가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침)를 적용한다.

3. 그 밖의 사항

가. 공공주택사업자가 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 입주자저축의 종류별 요건에 관하여는 「주택공급에 관한 규칙」 제48조를 준용하며, 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 특별공급 비율 조정에 관하여는 같은 규칙 제49조를 준용한다.

나. 공급신청 시 태아 또는 입양한 자녀를 자녀로 인정받아 입주자로 선정된 사람은 입주하기 전까지 다음의 구분에 따른 서류를 공공주택사업자에게 제출해야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나 「모자보건법」 제14조를 위반하여 인공임신중절수술 등을 하거나 입주 전 과양한 사실이 판명되는 때에는 공급계약을 취소해야 한다.

- (1) 출산의 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작하기 전까지 출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등의 출산 사실을 증명할 수 있는 서류
- (2) 입양의 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후 발급받은 가족관계증명서와 입양관계증명서
- (3) 임신상태가 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후까지 지속되는 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후 발급받은 임신진단서

다. 공공주택사업자는 이 별표에 따른 입주자 및 예비입주자 선정을 위한 청약접수, 입주자 선정, 동·호수 배정, 당첨자 발표 등 입주자 선정 관련 업무를 직접 할 수 있다.

[별표 6의7] 이익공유형 분양주택 및 토지임대부 분양주택의 입주자 선정
기준(제23조의4제3항 관련)(신설)

1. 일반공급

입주자 모집공고일부터 입주일까지 무주택세대구성원인 사람(다만, 입주자로 선정된 후 결혼 또는 상속으로 인하여 무주택세대구성원의 자격을 상실하게 되는 사람과 공급계약 후 입주할 수 있는 지위를 양수한 사람의 경우에는 예외로 한다. 이하 이 별표에서 같다.)으로서 가목에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 공급해야 한다.

가. 입주요건

- 1) 제13조제3항에 따른 자산요건을 갖추는 것
- 2) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대(신청자 본인 및 배우자, 영 제42조제1항 각 호의 사람으로 구성된 세대를 말한다. 이하 이 별표에서 같다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득으로 한다. 이하 이 별표에서 같다)의 100퍼센트 이하인 사람일 것.

나. 입주자 선정 방법

- 1) 일반공급하는 주택 수의 80퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호(제1순위)에 해당하는 자에게 같은 규칙 제27조제2항부터 제4항에 따라 우선 공급한다.
- 2) 1)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 1)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람과 가목에 따른 입주요건을 갖춘 무주택세대구성원인 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.
- 3) 2)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제5항에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

2. 특별공급

입주자 모집공고일부터 입주일까지 무주택세대구성원(단, 가목의 경우 청약신청

자로 한정한다)인 사람으로서 다음 각목에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 1세대 1주택(가목의 경우 1인1주택)의 기준으로 특별공급할 수 있다.

가. 입주자 모집공고일 현재 청년(19세 이상 39세 이하로 혼인 중이 아니며, 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정한다)인 무주택자(청년 본인이 주택을 소유하고 있지 않은 경우를 말하며, 다른 세대구성원의 주택소유 여부는 고려하지 않는다)로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 그 건설량의 15퍼센트의 범위에서 한 차례에 한정하여 1인 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 이 경우 전용면적이 60제곱미터 이하인 주택으로만 특별공급할 수 있다.

1) 입주요건

가) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

나) 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 경우로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것

다) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별(1인) 월평균소득의 140퍼센트 이하일 것

2) 입주자 선정 방법

가) 1)에 따른 입주요건을 갖춘 근로자 또는 자영업자[과거 1년 내에 소득세(「소득세법」 제19조 또는 제20조에 해당하는 소득세를 말하며, 납부할 세액이 없는 경우를 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)를 납부한 자를 포함한다]로서 5년 이상 소득세를 납부한 청년에게 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 공급 주택수의 30퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 우선 공급하되, 산정한 점수가 같은 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

(1) 본인의 월평균소득 : 전년도 도시근로자 가구원수별(1인) 월평균소득을 기준으로 할 것

(가) 70퍼센트 이하 : 3점

(나) 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하 : 2점

(다) 100퍼센트 초과 : 1점

(2) 해당 시·도 연속 거주기간 : 시는 특별시·광역시·특별자치시 기준이고, 도는 도·특별자치도 기준

(가) 2년 이상 : 3점

(나) 1년 이상 2년 미만 : 2점

(다) 1년 미만 : 1점

(3) 주택청약종합저축 납입횟수

(가) 24회 이상 : 3점

(나) 12회 이상 23회 이하 : 2점

(다) 6회 이상 11회 이하 : 1점

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람과 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 선정하되, 산정한 점수가 같은 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

(1) 본인의 월평균소득 : 전년도 도시근로자 가구원수별(1인) 월평균소득을 기준으로 할 것

(가) 70퍼센트 이하 : 3점

(나) 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하 : 2점

(다) 100퍼센트 초과 : 1점

(2) 해당 시·도 연속 거주기간 : 시는 특별시·광역시·특별자치시 기준이고, 도는 도·특별자치도 기준

(가) 2년 이상 : 3점

(나) 1년 이상 2년 미만 : 2점

(다) 1년 미만 : 1점

(3) 주택청약종합저축 납입횟수

(가) 24회 이상 : 3점

(나) 12회 이상 23회 이하 : 2점

(다) 6회 이상 11회 이하 : 1점

(4) 근로기간 : 소득세를 납부한 기간

(가) 5년 이상 : 3점

(나) 3년 이상 5년 미만: 2점

(다) 3년 미만 : 1점

나. 입주자 모집공고일 현재 신혼부부[혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내이거나 6세 이하의 자녀(태아를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)를 둔 사람을 말한다] 또는 예비신혼부부[혼인을 계획 중이며, 해당 주택의 입주자모집

공고일로부터 1년 이내(다만, 입주자모집공고일로부터 입주일까지의 기간이 1년 미만인 경우에는 입주 전까지)에 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 이 목에서 같다.]이거나 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정한다. 이하 이 목에서 같다)인 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대를 말한다. 이하 이 목에서 같다)으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 그 건설량의 40퍼센트의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택 기준으로 특별공급 할 수 있다.

1) 입주요건

- 가) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것
- 나) 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 경우로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것
- 다) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130퍼센트(배우자 또는 예비배우자가 소득이 있는 경우에는 140퍼센트를 말한다) 이하일 것

2) 입주자 선정 방법

- 가) 1)에 따른 입주요건을 갖춘 혼인기간 2년 이내이거나 2세 이하의 자녀를 둔 신혼부부와 예비신혼부부 및 2세 이하의 자녀를 둔 한부모가족에게 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 공급 주택수의 30퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 우선 공급하되, 산정한 점수가 같은 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

- (1) 해당 세대의 월평균소득: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득을 기준으로 할 것

- (가) 70퍼센트 이하(배우자 또는 예비배우자가 소득이 있는 경우 80퍼센트 이하): 3점

- (나) 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하(배우자 또는 예비배우자가 소득이 있는 경우 80퍼센트 초과 110퍼센트 이하): 2점

- (다) 100퍼센트 초과(배우자 또는 예비배우자가 소득이 있는 경우 110퍼센트 초과): 1점

- (2) 해당 시·도 연속 거주기간: 시는 특별시·광역시·특별자치시 기준이고, 도는 도·특별자치도 기준

- (가) 2년 이상: 3점

- (나) 1년 이상 2년 미만: 2점
- (다) 1년 미만: 1점
- (3) 주택청약종합저축 납입횟수
- (가) 24회 이상: 3점
- (나) 12회 이상 23회 이하: 2점
- (다) 6회 이상 11회 이하: 1점

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람과 혼인기간이 2년 초과 7년 이내이거나 3세 이상 6세 이하인 자녀를 둔 신혼부부 및 3세 이상 6세 이하인 자녀를 둔 한부모가족에게 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 선정하되, 산정한 점수가 같은 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

- (1) 미성년 자녀 수
- (가) 3명 이상: 3점
- (나) 2명: 2점
- (다) 1명: 1점
- (2) 무주택기간: 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제3항에 따라 산정한다.
- (가) 3년 이상: 3점
- (나) 1년 이상 3년 미만: 2점
- (다) 1년 미만: 1점
- (3) 해당 시·도 연속 거주기간: 시는 특별시·광역시·특별자치시 기준이고, 도는 도·특별자치도 기준
- (가) 2년 이상: 3점
- (나) 1년 이상 2년 미만: 2점
- (다) 1년 미만: 1점
- (4) 주택청약종합저축 납입횟수
- (가) 24회 이상: 3점
- (나) 12회 이상 23회 이하: 2점
- (다) 6회 이상 11회 이하: 1점

3) 기 타

가) 혼인기간을 산정할 때 전배우자였던 사람과 재혼하는 경우에는 이전 혼인기간을 포함한다.

나) 예비신혼부부 자격으로 청약하여 입주자로 선정된 사람은 입주자모집공

고일부터 1년 이내에 혼인관계증명서를 공공주택사업자에게 제출해야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 제출된 혼인관계증명서를 통해 예비배우자와의 혼인사실이 확인되지 않는 사람, 혼인으로 구성될 세대를 변경한 사람, 전배우자였던 사람과 재혼한 사실이 확인된 사람에 대해서는 입주자 선정에서 제외하거나 공급계약을 취소해야 한다.

다. 입주자 모집공고일 현재 생애 최초(세대에 속한 모든 사람이 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정한다)로 주택을 구입하는 사람으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 그 건설량의 25퍼센트 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1) 입주요건

- 가) 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항의 제1순위에 해당하는 무주택세대구성원으로서 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상일 것
- 나) 입주자 모집공고일 현재 혼인 중이거나 자녀(태아를 포함하며, 미혼인 자녀로 한정한다)가 있을 것
- 다) 입주자 모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자(과거 1년 내에 소득세를 납부한 자를 포함한다)로서 5년 이상 소득세를 납부했을 것
- 라) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것
- 마) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(가구원수별 가구당 월평균소득을 산정할 때 가구원 중 공급신청자의 직계존속은 1년 이상 같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우만 가구원 수에 해당한다. 이하 2)에서 같다)의 130퍼센트 이하일 것

2) 입주자 선정 방법

- 가) 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하인 사람에게 특별공급 주택수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 우선 공급하되, 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.
- 나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람과 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130퍼센트

이하인 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

라. 시·도지사, 시장 등 또는 지방공사가 토지임대부 분양주택의 공공주택사업자인 경우에는 10퍼센트(전체 건설량을 기준으로 한다)의 범위에서 무주택세대 구성원을 대상으로 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 특별공급 대상자를 선정할 수 있다. 다만, 지방공사가 공공주택사업자인 경우에는 관할 시·도지사 또는 시장 등의 의견을 들어야 한다.

3. 그 밖의 사항

가. 공공주택사업자가 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 입주자저축의 종류별 요건에 관하여는 「주택공급에 관한 규칙」 제48조를 준용하며, 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 특별공급 비율 조정에 관하여는 같은 규칙 제49조를 준용한다.

나. 공급신청 시 태아 또는 입양한 자녀를 자녀로 인정받아 입주자로 선정된 사람은 입주하기 전까지 다음의 구분에 따른 서류를 공공주택사업자에게 제출해야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나 「모자보건법」 제14조를 위반하여 인공임신중절수술 등을 하거나 입주 전 과양한 사실이 판명되는 때에는 공급계약을 취소해야 한다.

- (1) 출산의 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작하기 전까지 출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등의 출산 사실을 증명할 수 있는 서류
- (2) 입양의 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후 발급받은 가족관계증명서와 입양관계증명서
- (3) 임신상태가 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후까지 지속되는 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후 발급받은 임신진단서

다. 공공주택사업자는 이 별표에 따른 입주자 및 예비입주자 선정을 위한 청약접수, 입주자 선정, 동·호수 배정, 당첨자 발표 등 입주자 선정 관련 업무를 직접 할 수 있다.

[별표 7의1] 공공건설임대주택 중 임대 의무기간이 6년인 임대주택 분양
 전환가격의 산정기준(제40조 관련)(신설)

1. 분양전환가격의 산정

영 제54조제1항제7호에 따라 임대 의무기간이 6년인 공공건설임대주택의 경우
 분양전환가격은 해당 주택의 최초 입주자 모집공고 당시 감정평가금액(이하 “입
 주시 감정가”라 한다)과 분양전환 당시 감정평가금액(이하 “분양시 감정가”라 한
 다)을 산술평균한 금액으로 하되, 분양시 감정가를 초과할 수 없다.

2. 항목별 산출방법

가. 입주시 감정가 : 최초 입주자 모집 공고 당시 해당 주택의 감정평가액으로 하되,
 해당 주택을 분양가상한제를 적용하여 산출한 가격(이하, “분양가상한제 적용가
 격”이라 한다)을 초과할 수 없다.

※ 공공주택사업자는 최초 입주자 모집 공고시 해당 주택의 입주시 감정가 및
 분양전환 미선택자 지원방안을 공고문에 포함할 수 있다.

1) 공공주택사업자는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 설립된
 한국감정평가사협회(이하 “협회”라 한다)로부터 추천을 받아 두 곳의 감정
 평가법인을 선정한다

2) 1)에 따라 선정된 감정평가법인(이하, “감정평가법인”이라 한다)은 공공주
 택사업자가 감정평가법인에 평가를 의뢰한 날을 기준으로 평가한다.

3) 감정평가법인은 2)에 따라 감정평가를 의뢰받은 날부터 20일 이내에 감정평
 가를 완료하여야 한다. 다만, 공공주택사업자가 인정하는 부득이한 사유가
 있는 경우에는 10일의 범위에서 이를 연장할 수 있다.

4) 공공주택사업자는 3)에 따른 감정평가 결과 감정평가금액 중 최고 평가액이
 최저 평가액의 100분의 110을 초과하는 경우에는 감정평가를 다시 의뢰하여야 한
 다

5) 최초 입주자 모집 공고 당시 해당 주택의 감정평가액은 1)~4)에 따라 두 곳
 의 감정평가법인이 평가한 해당 주택의 감정평가금액을 산술평균한 금액으로
 한다

6) 분양가상한제 적용가격은 공공주택사업자가 해당 주택을 「주택법」 제57조
 (주택의 분양가격 제한 등)에서 정하는 기준에 따라 산정한 가격으로 한다.

7) 입주시 감정가는 5)에 따라 산정한 감정평가액으로 하되, 6)에 따라 산정된
 분양가상한제 적용가격을 초과할 수 없다.

나. 분양시 감정가: 영 제56조제1항 및 이 규칙 제42조에 따라 두 곳의 감정평가
 법인이 평가한 해당 주택의 감정평가금액을 산술평균한 금액으로 한다.

금융정보 등(금융·신용·보험정보) 제공 동의서

1. 공공주택 신청자 인적사항

관 계	성 명	주민등록번호 (외국인등록번호)																
신청자		<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>-</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>								-								
							-											
주 소																		

2. 금융정보 등 제공 동의자(신청자 또는 신청자의 세대원 등)

신청자와의 관 계	동의자 성 명	주민등록번호 (외국인등록번호)	금융정보 등의 제공을 동의함 ¹⁾ (서명 또는 인)	금융정보 등의 제공 사실을 동의자에게 통보하지 않는 것에 동의함 ²⁾ (서명 또는 인)																
		휴대전화번호																		
		<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>-</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>								-										
							-													
		<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>-</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>								-										
							-													
		<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>-</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>								-										
							-													
		<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>-</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>								-										
							-													

- 1) 「공공주택 특별법」 제48조의4 및 같은 법 시행령 제42조에 따라 공공주택의 입주자 선정에 필요한 금융재산조사를 위하여 금융기관등이 신청자 본인, 배우자 등의 금융정보등을 국토교통부장관에게 제공하는 것에 동의합니다.
- 2) 금융기관등이 금융정보등을 국토교통부장관에게 제공한 사실을 동의자에게 통보하지 않는 데에 동의합니다(동의하지 않는 경우 금융기관등이 금융정보등의 제공사실을 정보제공 동의자 개인에게 우편 또는 휴대전화 문자메시지로 송부하게 됩니다).

3. 금융정보 등의 제공 범위, 대상 금융기관 등의 명칭 : 뒷면 참조

4. 금융정보 등의 제공 동의 유효기간 : 제출일부터 6개월

5. 정보제공 목적 : 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택의 입주자 선정 지원

년 월 일

금융기관장·신용정보집중기관장 귀하

금융기관 등의 명칭

1. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사등
 - 가. 「은행법」에 따른 은행
 - 나. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
 - 다. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
 - 라. 「한국수출입은행법」에 따른 한국수출입은행
 - 마. 「한국은행법」에 따른 한국은행
 - 바. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자매매업자·투자중개업자·집합투자업자·신탁업자·증권금융회사·종합금융회사 및 명의개서대행회사
 - 사. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행 및 상호저축은행중앙회
 - 아. 「농업협동조합법」에 따른 조합과 그 중앙회 및 농협은행
 - 자. 「수산업협동조합법」에 따른 조합 및 중앙회
 - 차. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합 및 신용협동조합중앙회
 - 카. 「새마을금고법」에 따른 금고 및 중앙회
 - 타. 「보험업법」에 따른 보험회사
 - 파. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
 - 하. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률 시행령」 제2조에 따른 기관
2. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관: 전국은행연합회 등

금융정보 등의 범위

1. 금융정보
 - 가. 보통예금, 저축예금, 자유저축예금 등 요구불 예금: 최근 3개월 이내의 평균 잔액
 - 나. 정기예금, 정기적금, 정기저축 등 저축성예금: 잔액 또는 총납입금
 - 다. 주식, 수익증권, 출자금, 출자지분: 최종 시세가액. 이 경우 비상장주식의 평가에 관하여는 「상속세 및 증여세법 시행령」 제54조제1항을 준용합니다.
 - 라. 채권, 어음, 수표, 채무증서, 신주인수권 증서: 액면가액
 - 마. 연금저축: 정기적으로 지급된 금액 또는 최종 잔액
2. 신용정보
 - 가. 대출 현황 및 연체 내용
 - 나. 신용카드 미결제 금액
3. 보험정보
 - 가. 보험증권: 해약하는 경우 지급받게 될 환급금 또는 최근 1년 이내에 지급된 보험금
 - 나. 연금보험: 해약하는 경우 지급받게 될 환급금 또는 정기적으로 지급되는 금액

유의사항

1. 공공주택의 공급을 신청(재계약을 체결하는 경우를 포함합니다)하는 자가 이 동의서 제출을 2회 이상 거부·기피할 경우 신청이 각하되거나, 「공공주택 특별법」 제49조외3에 따라 임대차계약이 해지·해제되거나 재계약이 거절될 수 있습니다.
2. 이 동의서는 최초로 공공주택의 공급을 신청하거나 재계약을 체결할 때 한 번만 제출하면 되며, 앞면에서 "유효기간"이란 동의서 제출일부 터 6개월 이내에 금융정보등을 조회한다는 의미입니다. 향후, 재계약을 체결할 때 동의서면을 추가로 제출하지 않아도 사업주체는 금융정보등의 제공을 요청할 수 있으나, 동의 대상자가 추가된 경우에는 추가된 동의 대상자에 대한 동의서면을 별도로 제출하여야 합니다.
3. 동의자의 금융정보등은 공공주택의 입주자 선정 및 재계약 시 자격확인을 위한 금융재산조사 목적 외에 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공되지 않으며, 이를 위반한 자에 대해서는 「공공주택 특별법」 제57조에 따라 5년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다.

표준임대차계약서(Ⅰ)

(공공건설임대주택용)

(제1쪽)

아래 표시주택을 임대차하는 경우 임대인 과 임차인 은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 "임대인"과 "임차인"이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회사명: (서명 또는 인)
2) 주소(주사무소 소재지): (전화번호)
3) 법인등록번호

나. 임차인

- 1) 성명: (서명 또는 인)
2) 주소: (전화번호)
3) 주민등록번호:

2. 계약일: 년 월 일

3. 공공임대주택의 표시

주택 소재지						
주택 유형	아파트[] 연립주택[] 다세대주택[] 다가구주택[] 그 밖의 주택[]					
공공임대주택 면적	방의 수	규모별	면적(㎡)			
			전용 면적	공용면적		합계
				주거공용 면적	그 밖의 공용면적(지하주차장 면적을 포함한다)	
「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공 공임대주택의 종류	영구임대주택[]					

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.

4. 계약조건

제1조(임대보증금, 월 임대료 및 임대차 계약기간) ① "임대인"은 위 표시주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)의 임대보증금, 월 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 "임차인"에게 임대한다.

구분	임대보증금			월 임대료	
	계	기본보증금	전환보증금	기본 임대료	전환임대료
금액					
임대차 계약기간					

② "임차인"은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 "임대인"에게 지급하기로 한다.

계약금	원정은 계약 시에 지급		
중도금	원정은	.	.에 지급
잔 금	원정은	.	.이전에 지급

③ "임차인"은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 "임대인"에게 예치해야 하며, 제2항의 지급 기한까지 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 가계자금 대출이자율과 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

④ "임차인"은 그달 분 임대료를 매달 말일까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(공공임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주일은 . . .부터 . . .까지로 한다.

제3조(월 임대료의 계산) ① 월 임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 않거나 월의 말일에 끝나지 않는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 월 임대료는 일할로 산정한다.

② 입주 월의 월 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 날의 다음 날부터 계산한다.

제4조(관리비와 사용료) ① "임차인"은 관리비와 사용료를 "임대인" 또는 "임대인"이 지정한 관리주체에 게 따로 특약으로 정하는 기한까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 "임대인"은 "임차인"으로 하여 금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다. 다만, 「공동주택관리법」 제2조제1항제4호에 따른 혼합주택단지의 경우에는 입주자대표회의와 공공주택사업자가 공동으로 결정한 연체요율을 적용한다.

② "임대인"이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 "임차인"에게 이를 낼 것을 통지해야 한다.

제5조(임대 조건 등의 변경) "임대인"과 "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 월 임대료, 관리비, 사용료 또는 그 밖의 납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 월 임대료(이하 "차임 등"이라 한다)의 조정은 「공공주택 특별법」 및 「주택임대차보호법」을 위반해서는 안 되고, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조에 따른 차임 등의 증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있을 후 1년 이내에는 그 차임 등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때

2. "임대인"이 임대하는 주택 상호 간 또는 인근 유사지역의 공공임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때

3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제6조("임차인"의 금지행위) "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 된다.

1. 「공공주택 특별법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위

2. 공공임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위

3. 공공임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위

4. 공공임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 "임대인"과 "임차인"이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조("임차인"의 의무) ① "임차인"은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리해야 한다.

② "임차인"은 제2조에 따른 입주기간 내에 위 주택에 입주해야 하며, "임차인"을 포함하여 위 주택에 입주한 자는 입주와 동시에 「주민등록법」에 따른 전입신고를 해야 한다. 다만, "임대인"의 사전 동의를 받은 경우는 제외한다.

③ "임차인"은 "임대인"이 정하는 기준에 따라 위 주택의 주차장을 이용해야 한다.

제8조(공공임대주택관리의 범위) 위 주택의 공동부분과 그 부대시설 및 복리시설은 "임대인" 또는 "임대인"이 지정한 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 "임차인"이 관리한다.

제9조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수와 수선은 "임대인"의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 "임차인"이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 "임차인"의 부담으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재와 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제16조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 "임차인"이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체해야 한다.

제10조(임대차계약의 해제 및 해지) ① "임차인"이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 "임대인"은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
2. "임차인"의 자산 또는 소득이 「공공주택 특별법」 제48조에 따른 자격요건을 초과하는 범위에서 같은 법 시행규칙 제32조의3에 따른 기준을 초과하는 경우
3. 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 "임차인"이 공공임대주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우
4. 「공공주택 특별법」 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
5. 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, "임대인"의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
6. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
7. 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
8. 공공임대주택 및 그 부대시설을 "임대인"의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
9. "임차인"이 「공공주택 특별법」 제50조의3제2항 및 같은 법 시행령 제55조제2항에 따른 분양전환 신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않는 경우
10. 공공임대주택(전용면적 85제곱미터를 초과하는 주택은 제외한다)의 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우. 다만, 법원의 소송이 진행 중인 경우 등 주택의 처분이 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 소송 판결확정일 등 그 사유가 종료된 날부터 6개월 이내로 한다.
 - 나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우. 다만, 취득한 주택의 보수공사가 진행 중인 경우 등 입주가 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 공사비를 완전히 납부한 날 등 그 사유가 종료된 날부터 14일 이내로 한다.
 - 다. 공공임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우

11. "임차인"이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우

12. 그 밖에 이 표준임대차계약서에 따른 의무를 위반한 경우

② "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 재계약을 거절할 수 있다.

1. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. "임대인"이 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 않은 경우
3. "임대인"이 "임차인"의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대시설·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
4. "임대인"의 귀책사유로 입주기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. "임대인"이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제11조(임대차계약 중도 해지) ① 공공주택사업자가 임대하는 공공건설임대주택에 거주하는 "임차인"이 제10조 제2항에 해당하지 않는 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 "임대인"에게 계약 해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약 해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약 해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)해야 하며, 통보를 받은 "임대인"은 "임차인"의 퇴거에 적극 협조해야 한다.

② 제1항에 따라 "임차인"이 계약 해지를 통보했으나 계약 해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 월 임대료로 정산 완료일부터 계약 해지 예정일까지의 월 임대료를 "임대인"에게 지급해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 월 임대료를 "임대인"에게 지급한다.

제12조(임대보증금의 반환) ① "임차인"이 "임대인"에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 "임차인"이 "임대인"에게 주택을 명도(明渡)함과 동시에 반환한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 "임대인"은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 "임차인"이 "임대인"에게 내야 할 월 임대료, 관리비 등 모든 납부금액과 제9조제1항에 따른 "임차인"의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조에 따른 특약으로 정한 위약금, 주택 인도 지연에 따른 배상금, 손해금 등 "임차인"의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다.

③ "임차인"은 위 주택을 "임대인"에게 넘겨줄 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 않은 것을 말한다) 지급 영수증을 "임대인"에게 제시 또는 예치해야 한다.

제13조(공공임대주택의 분양전환) ① "임대인"은 위 주택이 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 조건에 따라 분양전환한다.

1. 위 주택의 분양전환 시기는 최초 입주지정기간이 끝난 후 ()년으로 한다.

2. 위 임대주택의 분양전환가격 산정기준은 입주자 모집 공고에서 정한 바에 따른다. 다만, 입주자 모집 공고에서 정하지 않은 경우에는 별도 특약으로 정한다.

② "임대인"이 「공공주택 특별법」 제50조의2제2항제1호에 따라 위 주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하는 경우에는 "다른 공공주택사업자"와의 매매계약서에서 "임대인"의 공공주택사업자로서의 지위를 "다른 공공주택사업자"가 승계한다는 뜻을 분명하게 적는다.

제14조(공공임대주택 중복 입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) "임대인"은 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 공공임대주택 중복 입주 여부 확인 등을 위하여 "임차인"의 성명, 주민등록번호, 거주지 주소, 최초 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제15조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 "임대인"과 "임차인"이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, "임대인"과 "임차인" 간에 합의가 이뤄지지 않은 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제16조(특약) "임대인"과 "임차인"은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대해서는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

◆ 주택월세 소득공제 안내

근로소득이 있는 거주자(일용근로자는 제외한다)는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 주택월세에 대한 소득공제를 받을 수 있으며, 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

[별지 제9호서식]

공공임대주택 매각신고서

접수번호	접수일자		처리기간	10일
공공주택 사업자 (매도인)	법인명		법인등록번호	
	상호		전화번호	
	주소(사무소 소재지)			
공공임대 주택	매각 호수(세대수)			
	종류	영구임대주택 [], 국민임대주택 [], 행복주택 [], 5년 분양전환공공임대주택 [], 6년 분양전환공공임대주택 [], 10년 분양전환공공임대주택 [], 분납임대주택 [], 기존주택등매입임대 [], 그 밖의 유형 []		
	유형	아파트 [], 연립주택 [], 다세대주택 [], 단독주택 [], 오피스텔 []		
	주소(사무소 소재지)			
공공주택 사업자 (매수인)	법인명		법인등록번호	
	상호		전화번호	
	주소(사무소 소재지)			

「공공주택 특별법」 제50조의2제2항·제50조의5제1항 전단 및 같은 법 시행규칙 제38조제1항·제43조의2에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신고인 (서명 또는 인)

특별자치도지사
시장·군수·구청장 귀하

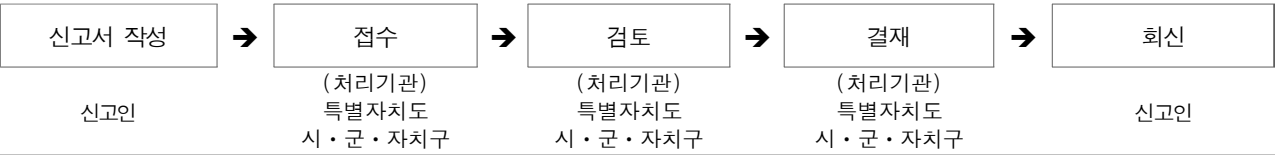
담당 공무원 확인사항	1. 매각하려는 주택의 등기사항증명서 2. 매입하는 자의 사업자 등록증	수수료 없음
----------------	--	---------------

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)]

공공임대주택 분양전환 허가신청서

접수번호	접수일자		처리기간	10일	
공공주택 사업자	법인명		법인등록번호		
	상호		전화번호		
	주소(사무소 소재지)				
공공임대 주택	위치				
	임대주택의 종류	10년 분양전환공공임대주택 [], 6년 분양전환공공임대주택 [] 5년 분양전환공공임대주택 [], 그 밖의 공공임대주택 []			
	임대주택의 유형	아파트 [], 연립주택 [], 다세대주택 [], 단독주택 [], 오피스텔 []			
분양전환 조건 등	호수(세대수)		분양전환 (예정)가격	공급대상	
	전용면적	호(세대)		우선공급	일반공급
	m ²		원	호(세대)	호(세대)
	m ²		원	호(세대)	호(세대)
	m ²		원	호(세대)	호(세대)
	합계		원	호(세대)	호(세대)
분양전환 예정일자					

「공공주택 특별법 시행령」 제54조제2항제1호와 같은 법 시행규칙 제39조제1항에 따라 위와 같이 허가를 신청합니다.

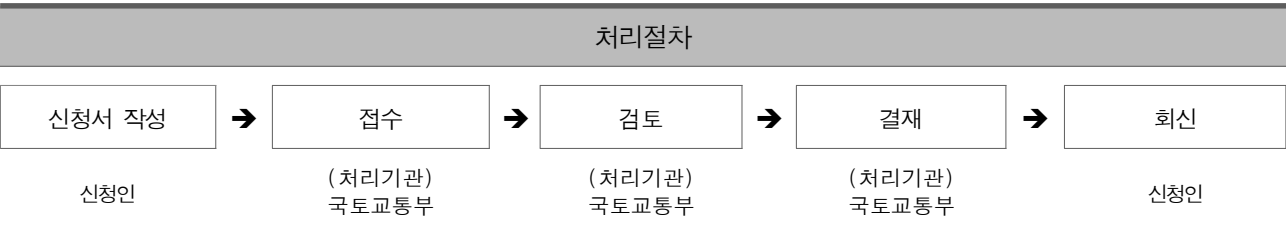
년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

국 토 교 통 부 장 관 귀하

신청인 제출서류	1. 분양전환의 구체적인 사유를 적은 서류 2. 분양전환가격 산정의 근거서류 3. 특별수선충당금 적립통장 사본(특별수선충당금 적립대상 주택만 해당합니다.) 4. 하자보수보증금 예치증서[공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우를 포함한다)부터 10년 이내인 경우만 해당합니다.]	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	해당 공공임대주택의 등기사항증명서	



[별지 제10호의2서식]

공공임대주택 제3자 매각신고서

※ 색상이 어두운 난은 신고인이 작성하지 않으며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

접수번호	접수일자	처리기간	10일
공공주택 사업자 (매도인)	법인명	법인등록번호	
	상호	전화번호	
	주소(사무소 소재지)		
공공임대 주택	매각 호수(세대수)		
	종류	5년 분양전환공공임대주택 [], 6년 분양전환공공임대주택 [] 10년 분양전환공공임대주택 [], 그 밖의 유형 []	
	유형	아파트 [], 연립주택 [], 다세대주택 [], 단독주택 [], 오피스텔 []	
	주소(사무소 소재지)		
매수인	법인명(성명)	법인등록번호(생년월일)	
	상호	전화번호	
	주소		

「공공주택 특별법」 제50조의3제4항 및 같은 법 시행규칙 제41조의3제1항에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

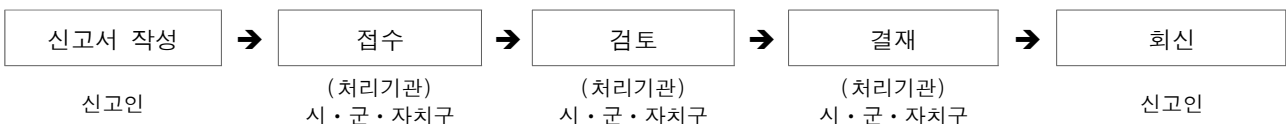
신고인

(서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

제출서류	매매계약서 사본	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	매각하려는 공공임대주택의 등기사항증명서	

처리절차



210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제13조(공공주택의 입주자 자격 등) ① ~ ⑦ (생략) ⑧ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 <u>법 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택(이하 “공공분양주택”이라 한다)의 입주예약을 사전에 신청 받아 입주예약자를 선정하여 입주예약자에게 주택을 우선 공급할 수 있다. 이 경우 입주예약자의 모집·선정 및 관리 등에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</u>	제13조(공공주택의 입주자 자격 등) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ ----- ----- ----- <u>입주예약</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
제19조(분양전환공공임대주택 등의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자는 공공분양주택 및 영 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택(이하 “분양전환공공임대주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 별표 6에 따라 입주자를 <u>선정해야 한다.</u>	제19조(분양전환공공임대주택 등의 입주자 선정 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>선정하되, 분양전환공공임대주택 중 임대 의무기간이 6</u>

② ~ ⑦ (생략) 제23조의4(지분적립형 분양주택 등의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자는 <u>다음 각 호의 주택</u>을 공급하는 경우에는 별표 6의 4에 따라 입주자를 선정해야 한다. 1.~3. (생략) ② (생략) <u><신설></u> 제36조의5(매입한 이익공유형 분양주택의 재공급) ① 공공주택사업자는 법 제49조의10제9항에 따라 이익공유형 분양주택 또는 그 입주자로 선정된 지위를 재공급하는 경우에는 <u>별표 6의4</u>에 따른 입주자 자격을 갖춘 사람에게 공급해야 한다. ② (생략) 제40조(공공건설임대주택의 분양	<u>년인 임대주택은 별표 6의6에 따라 입주자를 선정해야 한다.</u> ② ~ ⑦ (현행과 같음) 제23조의4(지분적립형 분양주택 등의 입주자 선정 등) ① ----- ----- <u>지분적립형 분양주택</u> ----- ----- ----- --. 1.~3. <삭제> ② (현행과 같음) ③ 공공주택사업자는 이익공유형 분양주택 및 「주택법」 제2조제9호의 토지임대부 분양주택을 공급하는 경우에는 <u>별표 6의7</u>에 따라 입주자를 선정해야 한다. 제36조의5(매입한 이익공유형 분양주택의 재공급) ① ----- ----- ----- ----- <u>별표 6의7</u> ----- ----- -----. ② (현행과 같음) 제40조(공공건설임대주택의 분양전환
--	---

전환가격 산정기준) 영 제54조 제4항 및 제56조제7항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환 가격 산정기준은 별표 7과 같다. <u>다만</u>, 분납임대주택의 경우에는 별표 8과 같다.	가격 산정기준) ----- ----- ----- -----. <u>다만, 공공건설임대주택 중 임대</u> <u>무기간이 6년인 임대주택의 경우</u> <u>는 별표 7의1---</u>.
--	---