

■ 공공주택 특별법 시행규칙 [별표 6의7] <개정 2025. 8. 1.>

도심 공공주택 복합사업, 혁신지구재생사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업

및 소규모재개발사업으로 건설하는 공공분양주택의 입주자

선정기준(제23조의4제3항 관련)

1. 일반공급

입주자 모집공고일부터 입주일까지 무주택세대구성원인 사람으로서 가목에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 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. 입주요건

- 1) 제13조제3항에 따른 자산요건을 갖춘 것
- 2) 전용면적이 60제곱미터 이하인 주택(주택공급가격이 9억원을 초과하는 주택은 제외한다)인 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대(신청자 본인 및 배우자, 영 제42조제1항 각 호의 사람으로 구성된 세대를 말한다. 이하 이 표에서 같다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원 수별 가구당 월평균소득으로 한다. 이하 이 표에서 같다)의 100퍼센트 이하인 사람일 것.

나. 입주자 선정 방법

- 1) 일반공급하는 주택 수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 「주택공급에 관한 규칙」 제27조에 따라 우선 공급한다.
- 2) 1)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 1)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 포함하여 3년 이상 무주택세대구성원인 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

2. 특별공급

가. 특별공급의 유형별 입주요건 및 입주자 선정 방법 등에 관하여는 별표 6 제2호 각 목의 규정 중 공공분양주택의 특별공급 기준 및 같은 표 제3호를 준용하되, 각 유형별로 다목에 따른 공급비율 범위에서 특별공급할 수 있다. 다만, 다목5)에 따른 특별공급의 입주요건 및 선정 방법은 같은 5)에서 정하는 바에 따른다.

나. 특별공급에 관한 세부적인 사항은 「주택공급에 관한 규칙」 제49조제2항에 따른다.

다. 특별공급의 유형

1) 별표 6 제2호가목의 특별공급: 건설량의 8퍼센트

2) 별표 6 제2호나목의 특별공급: 건설량의 17퍼센트

3) 별표 6 제2호다목의 특별공급: 건설량의 7퍼센트

4) 별표 6 제2호라목의 특별공급: 건설량의 3퍼센트

5) 도심 공공주택 복합사업, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호나목에 따른 혁신지구재생사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호나목에 따른 가로주택정비사업(같은 법 제2조제9호에 따른 소규모주택정비 관리지역에서 같은 법 제18조제1항에 따라 시행하는 가로주택정비사업으로 한정한다) 시행지역의 토지등[토지등에 주택이 포함된 경우로 한정한다. 이하 이 5)에서 같다]의 전부를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 해당 사업의 시행자에게 양도한 사람(이하 이 5)에서 "협의양도인"이라 한다)으로서 다음의 입주요건을 모두 갖춘 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 하는 특별공급: 건설량의 5퍼센트. 이 경우 경쟁이 있으면 보상금의 총액이 높은 사람에게 우선 공급한다.

가) 토지등의 취득을 위한 계약(협의양도인과 종전 소유자가 체결한 계약을 말한다)이 사업별로 국토교통부장관이 정하여 고시하는 날 이전에 체결되었을 것

나) 가)에 해당하는 토지등에 대하여 법 제40조의17제1항에서 준용하는 법 제12조제1항에 따른 고시일, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의2제4항에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 보는 날 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제18조제2항에 따른 고시일 또는 통보일 전에 소유권 이전등기가 완료되었을 것

다) 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원일 것. 이 경우 협의양도인이 해당 사업의 시행자에게 토지등을 양도한 후 임시거주를 목적으로 직계존비속[(직계존비속의 배우자, 배우자의 직계존비속(직계존비속의 배우자를 포함한다))과 같은 주민등록표에 등재되어 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원에 해당하지 않는 경우에도 무주택세대구성원으로 본다.

라) 해당 도심 공공주택 복합사업에 따른 현물보상을 받지 않거나 받을 수 없는 경우일 것(도심 공공주택 복합사업의 경우만 해당한다)

3. 그 밖의 사항

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

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

다. 제1호에도 불구하고 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀(태아를 포함하며, 미성년자만 해당한다. 이하 이 별표에서 같다)가 있는 경우 해당 세대의 월평균 소득 요건의 충족 여부는 제1호의 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 기준 비율에 다음의 구분에 따른 값을 가산한 비율을 기준으로 판단한다.

- 1) 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀만 1명 있는 경우: 10퍼센트포인트
- 2) 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 2명 이상 있는 경우: 20퍼센트포인트
- 3) 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 1명이고, 2023년 3월 28일 전에 출생한 자녀가 있는 경우: 20퍼센트포인트

라. 다목에 따라 소득 기준을 인정받으려는 사람은 다음의 구분에 따른 서류를 입주자모집공고에서 정하는 바에 따라 공공주택사업자에게 제출해야 한다. 이 경우 공급신청자가 관련 서류를 제출하지 않으면 입주자격을 갖추지 못한 것으로 본다.

- 1) 출생의 경우: 가족관계증명서(출생 신고 전인 경우에는 출생증명서)
- 2) 입양의 경우: 입양관계증명서와 가족관계증명서
- 3) 임신 중인 경우: 입주자모집공고일부터 1개월 이내에 발급받은 임신진단서

마. 다목 및 라목에 따라 태아 또는 입양한 자녀로 소득 기준을 인정받아 입주자로 선정된 사람은 입주하기 전까지 다음의 구분에 따른 서류를 공공주택사업자에게 제출해야 한다. 이 경우 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나 「모자보건법」 제14조를 위반하여 인공임신중절수술 등을 한 경우 또는 파양한 사실이 판명된 경우에는 공급계약을 취소해야 한다.

- 1) 출생의 경우: 다음의 어느 하나에 해당하는 서류
 - 가) 출생증명서 등 출생 사실을 증명할 수 있는 서류
 - 나) 유산·낙태 관련 진단서
- 2) 입양의 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작된 이후 발급받은 입양관계증명서와 가족관계증명서
- 3) 임신상태가 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작된 이후까지 지속되는 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작된 이후 발급받은 임신진단서