

분양전환공공임대주택 및 공공분양주택의 입주자 자격(제19조제1항 관련)

1. 일반공급

입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 「주택공급에 관한 규칙」 제27조에 따라 공급해야 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 110퍼센트) 이하인 사람일 것

나. 입주자 선정방법

- 1) 일반공급하는 주택 수의 80퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호에 해당하는 사람에게 같은 조 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 우선 공급한다.
- 2) 1)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가목에 따른 입주요건을 갖춘 무주택세대구성원인 사람과 1)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.
- 3) 위 2)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제5항에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

2. 특별공급

가. 입주자모집공고일 현재 2명 이상의 자녀(태아를 포함하며, 미성년자로 한정한다. 이하 다목을 제외하고 같다)를 둔 무주택세대구성원으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람을 대상으로 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급 할 수 있다.

1) 입주요건

- 가) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것
- 나) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득(무주택세대구성원 전원의 소득을 말한다. 이하 이 호에서 같다)이 전년도

도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트[본인 및 배우자가 모두 소득 (「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로소득을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)이 있는 경우에는 200퍼센트] 이하일 것

2) 입주자 선정방법: 다음의 순서에 따라 선정한다.

가) 특별공급 주택 수의 90퍼센트(소수점 이하는 올림한다)에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 130퍼센트) 이하인 사람을 대상으로 입주자를 선정한다.

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람과 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

나. 입주자모집공고일 현재 신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내이거나 6세 이하의 자녀를 둔 사람을 포함한다), 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 다만, 입주 전에 해당 주택을 전매하려는 경우에는 전매 전에 혼인사실을 증명해야 한다) 또는 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정한다. 이하 이 별표에서 같다)인 무주택세대구성원(신혼부부는 혼인신고일부터 입주자모집 공고일까지 계속하여 무주택자여야 하며, 예비신혼부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대의 세대원 모두 무주택자인 경우를 말한다)으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 그 건설량의 10퍼센트의 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[본인 및 배우자(예비신혼부부의 경우에는 혼인할 상대방을 말한다. 이하 이 목에서 같다)가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트] 이하일 것. 다만, 분양전환공공임대주택으로서 가구원 수가 2명인 경우에는 140퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트) 이하로 한다.

2) 입주자 선정방법: 다음의 순서에 따라 선정한다.

가) 특별공급 주택 수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라

산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트[본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 120퍼센트, 분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 110퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 130퍼센트)] 이하인 사람을 대상으로 3)에 따른 순위에 따라 입주자를 선정한다. 이 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 4)에 따른 기준에 따라 입주자를 선정한다.

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택과 특별공급 주택 수의 20퍼센트(소수점 이하는 올림한다)에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130퍼센트[본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 140퍼센트, 분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 140퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 150퍼센트)] 이하인 사람과 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 3)에 따른 순위에 따라 입주자를 선정한다. 이 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

다) 나)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람과 나)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 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 혼인 외의 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(본인 및 배우자가 모두 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·특별자치

치도 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 가장 어린 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 경우(공급신청자의 배우자가 혼인 전에 주택을 소유했다가 처분한 사실이 있는 경우를 포함한다)로 한정한다]로 주택을 구입하는 사람으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람을 대상으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 그 건설량의 15퍼센트의 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(미혼인 자녀로 한정하며 태아를 포함한다)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 월평균소

득을 산정할 때 가구원 중 공급신청자의 직계존속은 1년 이상 같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우만 가구원 수에 해당한다. 이하 2)에서 같다)의 130퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트) 이하일 것. 다만, 분양전환공공임대주택으로서 가구원 수가 2명인 경우에는 140퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트) 이하로 한다.

2) 입주자 선정 방법: 다음의 순서에 따라 선정한다.

가) 특별공급 주택 수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트[본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 120퍼센트, 분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 110퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 130퍼센트)] 이하인 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택과 특별공급 주택 수의 20퍼센트(소수점 이하는 올림한다)에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130퍼센트[본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 140퍼센트, 분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 140퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 150퍼센트)] 이하인 사람과 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

다) 나)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람과 나)에 따라 입주자로 선정되지 않은 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 경우에 한정한다)하고 있는 1)에 따른 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 특별공급

할 수 있다.

1) 입주요건

가) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

나) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트) 이하일 것. 다만, 분양전환 공공임대주택으로서 가구원 수가 2명인 경우에는 130퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트) 이하로 한다.

2) 입주자 선정방법: 다음의 순서에 따라 선정한다.

가) 특별공급 주택 수의 90퍼센트(소수점 이하는 올림한다)에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트[본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 130퍼센트, 분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 130퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 140퍼센트)] 이하인 사람을 대상으로 입주자로 선정한다. 이 경우 경쟁이 있으면 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제2항 및 제4항의 순서에 따라 입주자를 선정한다.

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람과 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

마. 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함한다)의 자녀가 있는 사람으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 그 건설량의 20퍼센트의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1) 입주요건

가) 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원일 것

나) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

다) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 140퍼센트[본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트, 분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 150퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트)] 이하일 것

2) 입주자 선정 방법: 다음의 순서에 따라 선정한다.

가) 특별공급 주택 수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라

산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트[본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 120퍼센트, 분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 110퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 130퍼센트)] 이하인 사람을 대상으로 입주자를 선정한다.

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택과 특별공급 주택 수의 20퍼센트(소수점 이하는 올림한다)에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 140퍼센트[본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 150퍼센트, 분양전환공공임대주택은 가구원 수가 2명인 경우에는 150퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 160퍼센트)] 이하인 사람과 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 입주자를 선정한다.

다) 나)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람과 나)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

3) 2)가) 및 나)에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하며, 산정한 점수가 동일한 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

가) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 100퍼센트) 이하인 경우: 1점

나) 미성년 자녀의 수

(1) 3명 이상: 3점

(2) 2명: 2점

(3) 1명: 1점

다) 해당 주택건설지역[주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다) 또는 시·군의 행정구역을 말한다]에서의 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

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

사. 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.

3. 그 밖의 사항

가. 제1호 및 제2호에도 불구하고 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건의 충족 여부는 제1호 및 제2호의 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

나. 제2호마목에 따른 특별공급을 받으려는 사람과 이 호 가목에 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: 다음의 모든 서류
 - 가) 가족관계증명서(출생 신고 전인 경우에는 출생증명서)
 - 나) 아동수당·부모급여 수령내역 등 양육사실을 증명할 수 있는 서류(제2호마목에 따른 특별공급의 경우만 해당한다)
- 2) 입양의 경우: 다음의 모든 서류
 - 가) 입양관계증명서와 가족관계증명서
 - 나) 아동수당·부모급여 수령내역 등 양육사실을 증명할 수 있는 서류(제2호마목에 따른 특별공급의 경우만 해당한다)

3) 임신 중인 경우: 입주자모집공고일부터 1개월 이내에 발급받은 임신진단서

다. 제2호마목에 따른 특별공급 대상자로 선정된 사람과 이 호 가목 및 나목에 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 입주 전

파양한 사실이 판명된 경우에는 공급계약을 취소해야 한다.

1) 출생의 경우: 다음의 어느 하나에 해당하는 서류

가) 출생증명서 등 출생 사실을 증명할 수 있는 서류와 아동수당·부모급여 수령내역 등 양육사실을 증명할 수 있는 서류(제2호마목에 따른 특별공급의 경우만 해당한다)

나) 유산·낙태 관련 진단서

2) 입양의 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작된 이후 발급받은 다음의 모든 서류

가) 입양관계증명서와 가족관계증명서

나) 아동수당·부모급여 수령내역 등 양육사실을 증명할 수 있는 서류(제2호마목에 따른 특별공급의 경우만 해당한다)

3) 임신상태가 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작된 이후까지 지속되는 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작된 이후 발급받은 임신진단서