

행복주택의 입주자 자격 및 거주기간(제17조제1항 및 제2항 관련)

1. 행복주택의 공급비율 및 입주자 자격

입주자모집공고일 현재(재계약을 체결하거나 종전 입주자가 퇴거함에 따라 예비 입주자로 선정된 날부터 2년이 경과한 예비입주자와 공급계약을 체결하는 경우에는 계약하는 때를 말한다) 다음 각 목의 구분에 따라 해당 자격 요건을 만족하는 자에게 1세대 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 대학생, 청년 또는 예비신혼부부의 경우에는 성년자가 아닌 경우에도 공급할 수 있으며, 1인 1주택 또는 2인 1주택의 기준으로 공급할 수 있다.

가. 일반형: 나목에 해당하지 않는 행복주택

구분	공급비율	입주자격
1) 대학생 · 청년 · 신혼부부 · 한부모가족	80퍼센트(세부 비율은 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장 · 군수 또는 구청장(이하 이 별표에서 "시장 등"이라 한다)의 의견을 들어 사업계획승인 전에 정한다)	가) 대학생: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 대학(「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호에 따른 학교, 「평생교육법」 제31조제4항에 따라 교육부장관의 인가를 받은 고등기술학교 및 「근로자직업능력 개발법」 제2조제5호에 따른 기능대학을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)에 재학 중이거나 다음 학기에 입학 또는 복학 예정인 사람 (나) 대학 또는 고등학교(「초 · 중등교육법」 제2조제3호에 따른 고등학교 · 고등기술학교 및 이와 동등한 학력이 인정되는 교육기관을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)를 졸업 또는 중퇴한 사람으로서 대학 또는 고등학교를 졸업 또는 중퇴한 날부터 2년이 지나지 않은 사람 (2) 혼인 중이 아닐 것 (3) 본인 및 부모의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하일 것 (4) 대학생 본인의 자산이 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것 나) 청년: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람

(1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람

(가) 19세 이상이면서 39세 이하인 사람

(나) 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로소득을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)이 있는 업무에 종사하는 사람 또는 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 사람. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간(대학 또는 고등학교 재학 중에 소득이 있는 업무에 종사한 기간은 제외한다. 이하 이 별표에서 같다)이 총 5년을 초과하는 사람은 제외한다.

(다) 「예술인 복지법」 제2조제2호에 따른 예술인. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간이 총 5년을 초과하는 사람은 제외한다.

(2) 혼인 중이 아닐 것

(3) 해당 세대의 월평균소득(주택공급신청자가 세대원인 경우 주택공급신청자의 월평균소득을 말한다)이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하일 것

(4) 삭제 <2020. 12. 23.>

(5) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

(6) 해당 주택의 입주 전까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것

다) 신혼부부, 한부모가족: 혼인 중인 사람[혼인기간이 7년이내이거나 6세 이하의 자녀(태아를 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)를 둔 사람을 말한다], 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 같다) 또는 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정한다. 이하 이 별표에서 같다)으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 사람

(1) 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)일 것

		(2) 삭제 <2018. 12. 19.> (3) 해당 세대의 월평균소득(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 월평균소득의 합계를 말한다)이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 대비 다음의 구분에 따른 비율 이하일 것 (가) 혼인 중인 사람 또는 예비신혼부부: 100퍼센트[본인 및 배우자(예비신혼부부의 경우 혼인할 상대방을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)가 모두 소득이 있는 경우에는 120퍼센트를 말한다]. 다만, 가구원 수가 2명인 경우에는 110퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 130퍼센트를 말한다)로 한다. (나) 한부모가족: 100퍼센트(가구원 수가 2명인 경우에는 110퍼센트를 말한다) (4) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것 (5) 해당 주택의 입주 전까지 주택공급신청자 본인 또는 배우자의 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것
2) 주거급여 수급자, 고령자	20퍼센트(세부 비율은 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장등의 의견을 들어 사업계획승인 전에 정한다)	가) 무주택세대구성원인 「주거급여법」 제2조제2호 및 제3호에 따른 수급권자 또는 수급자(이하 이 별표에서 "주거급여수급자"라 한다) 나) 다음의 요건을 모두 갖춘 무주택세대구성원으로서 65세 이상인 사람(이하 이 별표에서 "고령자"라 한다) (1) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하일 것 (2) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

비고

가) 재계약을 하는 경우에는 1)가)(1), 1)나)(1)(가), 1)나)(1)(나) 단서, 1)나)(1)(다) 단서, 1)나)(6) 및 1)다)(5)는 적용하지 않고, 신혼부부 또는 한부모가족의 경우 혼인(혼인기간 및 자녀의 나이 제한을 포함한다) 중일 것을 요건으로 하지 않는다.

나) 세대수가 50호 또는 50세대 이하인 경우, 임대주택 유형이 혼합된 경우 또는 가목 및 나목의 입주자격 중 하나의 입주자유형에게만 공급하는 경우에는 공공주택사업자가 관할 시장등의 의견을 들어 공급비율을 별도로 정할 수 있으며, 시·도지사, 시장등 또는 지방공사가 행복주택의 공공주택사업자인 경우에는 관할 시·도지사

가 국토교통부장관과 협의하여 공급비율을 별도로 정할 수 있다.

다) 공공주택사업자는 지역별 특성을 고려할 필요가 있는 경우 시장등의 의견을 들어 1)과 2)에서 정한 공급비율을 10퍼센트포인트 범위에서 서로 조정할 수 있다.

나. 산업단지형: 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지, 같은 법 제46조의2제1항에 따른 지원단지 또는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 경제자유구역(산업단지 근로자인 경우에만 해당한다)에 건설되거나 이와 인접한 지역에 건설되는 행복주택(사업계획 승인권자가 산업단지형으로 인정하는 경우로 한정한다)

구분	공급비율	입주자격
1) 산업단지 근로자·대학생·청년·신혼부부·한부모가족	90퍼센트(세부 비율은 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장등의 의견을 들어 사업계획승인 전에 정한다)	가) 산업단지 근로자: 다음의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 구분에 따른 기업 등에 근무 중인 사람. 이 경우 해당 기업에 소속되지 않고 근무 중인 경우에는 1년 이상 근무 중이거나 1년 미만 근무 중이더라도 1년 이상 근무 예정인 사람만 해당한다. (가) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지 또는 같은 법 제46조의2제1항에 따른 지원단지에 건설되거나 이와 인접한 지역의 경우: 해당 지역 및 연접 지역에 입주 또는 입주예정인 기업 및 교육·연구기관 (나) 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 경제자유구역에 건설되거나 이와 인접한 지역의 경우: 해당 지역 및 연접 지역에 입주 또는 입주 예정인 중소기업 (2) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 대비 다음의 구분에 따른 비율 이하일 것 (가) 가구원 수가 1명인 경우: 120퍼센트 (나) 가구원 수가 2명인 경우: 110퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 130퍼센트를 말한다) (다) 그 밖의 경우: 100퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 120퍼센트를 말한다) (3) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것 (4) 해당 주택의 입주 전까지 주택공급신청자 본인 또는 배우자의 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것

		(5) 다음의 구분에 따른 사람이 주택을 소유하지 않을 것 (가) 혼인 중인 경우: 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 세대원 (나) 그 밖의 경우: 입주자 본인 나) 대학생·청년·신혼부부·한부모가족: 가목1)가)부터 다)까지에 해당하는 자
2) 고령자	10퍼센트	제1호가목2)에 해당하는 사람 중 고령자

2. 입주자 선정 방법

가. 제1호가목 및 나목에도 불구하고 행복주택 사업을 위하여 철거하는 주택[해당 행복주택 사업과 관련된 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업 또는 산업단지 재생사업(이하 이 별표에서 "관련 사업"이라 한다)을 위하여 철거하는 주택을 포함한다]이 있는 경우에는 해당 주택의 소유자 또는 세입자 중 행복주택의 공급을 신청하는 사람[행복주택 사업 및 관련 사업의 고시 등이 있는 날 현재 3개월 이상 거주한 자(이하 이 별표에서 "기존거주자"라 한다)로 한정한다]에게 공급하고 남은 물량에 같은 규정에 따른 공급비율을 적용한다.

나. 공공주택사업자는 가목에 따라 기존거주자에게 공급하고 남은 물량의 50퍼센트 이내의 범위에서 시장등이 공공주택사업자와 협의를 거쳐 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정할 수 있다. 다만, 시·도지사, 시장등 또는 지방공사가 행복주택의 공공주택사업자인 경우에는 해당 공공주택사업자가 100퍼센트 이내의 범위에서 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정할 수 있다. 이 경우 지방공사는 관할 시·도지사 또는 시장등의 의견을 들어야 한다.

다. 공공주택사업자는 나목에 따라 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 입주자를 선정할 때 같은 순위에서 경쟁이 있으면 입주자모집공고일 현재 1세 이하의 자녀가 있는 공급신청자를 먼저 입주자로 선정(해당 공급신청자 사이에서 경쟁이 발생하면 추첨으로 선정)하며, 남은 주택이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

라. 공공주택사업자는 산업단지 근로자에게 공급하는 경우로서 주거여건과 주택의 수요·공급 상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 나목에 따른 우선공급 물량을 시장등의 의견을 들어 해당 시·군·자치구에 위치한 산업단지의 입주기업 및 교육·연구기관(소속 직원의 관사나 숙소로 사용하는 경우로 한정한다)에 공급할 수 있다. 이 경우 입주자는 제1호나목1)가)에 따른 자로 한정한다.

마. 공공주택사업자는 나목에 따라 우선공급을 하고 남은 물량에 대해서는 다음의 구분에 따른 방법으로 입주자를 선정한다. 이 경우 우선공급 신청자 중 입주자로 선정되지 못한 자에 대해서는 별도의 신청절차 없이 일반공급 신청자에 포함하여 선정하여야 한다.

1) 제1호가목의 일반형 행복주택 중 같은 목 1)에 따라 대학생·청년·신혼부부 또는 한부모가족에게 공급하는 행복주택: 다음의 순위에 따라 선정하되, 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 선정한다.

가) 제1순위: 대학생의 경우 거주지 또는 재학 중인 대학 소재지, 청년·신혼부부 또는 한부모가족의 경우 주택공급신청자 본인 또는 배우자의 거주지 또는 소득 근거지(이하 이 별표에서 "거주지등"이라 한다)가 해당 주택건설지역 또는 연접지역인 경우

나) 제2순위: 거주지등과 해당 주택건설지역이 「주택공급에 관한 규칙」 제4조 제3항 각 호의 구분에 따라 동일한 지역에 속하는 경우로서 제1순위에 해당하지 않는 경우

다) 제3순위: 제1순위 및 제2순위에 해당하지 않는 경우

2) 제1호나목의 산업단지형 행복주택 중 같은 목 1)가)에 따라 산업단지 근로자에게 공급하는 행복주택: 다음의 순위에 따라 선정하되, 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 선정한다.

가) 제1순위: 다음의 어느 하나에 해당하는 산업단지 근로자

(1) 취업 합산 기간이 5년 이내인 경우

(2) 혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내이거나 6세 이하의 자녀를 둔 사람인 경우

(3) 한부모가족의 경우

나) 제2순위: 제1순위에 해당하지 않는 경우

3) 1) 또는 2)에 해당하지 않는 행복주택: 추첨의 방법으로 선정한다.

바. 공공주택사업자는 입주자를 선정하고 남은 물량이 있는 경우 제1호가목 및 나목에 따른 공급비율에도 불구하고 시장등의 의견을 들어 해당 주택의 공급비율(세부비율을 포함한다)을 조정하여 입주자를 선정할 수 있다.

사. 공공주택사업자는 제17조제3항에 따라 산업단지형 행복주택의 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제1호나목1)가)(5)에도 불구하고 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 주택을 소유하지 않은 사람을 입주자로 선정할 수 있으며, 제13조제3항에 따른 자산요건을 적용하지 않을 수 있다. 이 경우 행복주택 거주기간은 제3호에도 불구하고 6년을 초과할 수 없다.

아. 공공주택사업자는 산업단지형 행복주택의 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제1호나목에도 불구하고 산업단지의 입주 기업 및 교육·연구기관(소속 직원의 관사나 숙소로 사용하는 경우로 한정한다)에 공급할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 입주자격을 완화할 수 있다.

3. 행복주택의 거주기간

가. 대학생 및 청년: 6년

나. 신혼부부, 한부모가족, 창업지원주택 및 지역전략산업지원주택의 입주자 또는 별표 6의4 제4호가목4)라)에 따른 장기근속자: 자녀(미성년자만 해당한다. 이하 이 별표에서 같다) 수를 기준으로 아래에서 정한 기간

1) 자녀가 없는 경우: 6년

2) 자녀가 1명 이상인 경우: 10년

다. 주거급여수급자: 20년

라. 고령자: 20년

마. 산업단지 근로자: 6년

바. 제2호가목에 따른 입주자: 20년

사. 가목부터 바목까지의 구분에 따른 거주기간이 만료되기 2개월 전까지 예비입주자가 없거나 재공급을 통한 신규 입주희망자가 없는 경우에는 거주기간을 2년 연장할 수 있다. 연장된 거주기간이 만료되는 경우에도 또한 같다.

4. 그 밖의 사항

가. 제1호부터 제3호까지의 규정에도 불구하고 행복주택의 입주자가 거주하는 동안 제1호에 따른 공급대상(이하 이 별표에서 "공급대상"이라 한다) 중 다른 공급대상의 입주자격을 갖추는 경우에는 공급대상을 변경하여 새로 계약을 할 수 있으며, 새로 계약을 하는 시점부터 변경된 공급대상의 최대 거주기간을 새로 적용한다.

나. 행복주택의 입주자가 동일한 공급대상의 입주자로 다시 선정되는 경우 각각의 행복주택 거주기간을 합산한 기간은 제3호가목부터 바목까지의 구분에 따른 거주기간을 초과할 수 없다.

다. 제3호가목·나목 및 마목에 해당하는 입주자가 병역 의무 이행 후 동일한 공급대상의 입주자로 다시 선정되는 경우 각각의 행복주택 거주기간을 합산한 기간은 나목에도 불구하고 10년을 초과할 수 없다.

라. 나목 및 다목의 구분에 따른 거주기간이 만료되기 2개월 전까지 예비입주자가 없거나 재공급을 통한 신규 입주희망자가 없는 경우에는 거주기간을 2년 연장할 수 있다. 연장된 거주기간이 만료되는 경우에도 또한 같다.

마. 예비신혼부부의 경우 계약자 1명을 정하여 당사자 두 명이 함께 1주택을 신청하여야 한다.

바. 행복주택은 세대원 수(태아를 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)에 따라 다음과 같이 주택을 공급한다. 이 경우 전용면적별 세부 공급비율은 공공주택사업자가 지역특성을 고려하여 관할 시장등의 의견을 들어 사업계획 승인 전에 정한다.

1) 세대원 수 1명: 전용면적 35제곱미터 이하의 주택을 공급하되, 「장애인고용촉진 및 직업재활법」 제2조제2호에 따른 중증장애인(이하 이 별표에서 "중증장애인"

이라 한다)의 경우에는 전용면적 50제곱미터 이하인 주택을 공급한다.

2) 세대원 수 2명: 전용면적 25제곱미터 초과 44제곱미터 이하의 주택을 공급하되, 중증장애인이 있는 경우에는 전용면적 50제곱미터 이하인 주택을 공급한다.

3) 세대원 수 3명: 전용면적 35제곱미터 초과 50제곱미터 이하의 주택을 공급한다.

4) 세대원 수 4명 이상: 전용면적 44제곱미터를 초과하는 주택을 공급한다.

5) 1)부터 4)까지의 규정에도 불구하고 입주자가 희망하는 경우 해당 세대원 수보다 작은 면적 기준의 주택을 공급할 수 있다.

6) 공공주택사업자는 1)부터 4)까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 위 세대원 수별 주택 공급기준을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다.

7) 해당 단지에 1)부터 4)까지의 구분에 따른 세대원 수에 해당하는 주택이 15퍼센트 미만인 경우에는 1)부터 4)까지의 규정에도 불구하고 공공주택사업자가 관할 시장등과 협의를 거쳐 위 세대원 수별 주택 공급기준을 별도로 정할 수 있다.

사. 제1호에도 불구하고 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건의 충족 여부는 제1호의 전년도 도시근로자 가구원수별 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

아. 사목에 따라 소득 기준을 인정받으려는 사람은 다음의 구분에 따른 서류를 입주자 모집공고에서 정하는 바에 따라 공공주택사업자에게 제출해야 한다. 이 경우 공급 신청자가 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

자. 사목 및 아목에 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 입양관

계증명서와 가족관계증명서

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