

■ 공공주택 특별법 시행규칙 [별표 6의6] <개정 2024. 3. 25.>

이익공유형 분양주택 및 토지임대부 분양주택의 입주자 선정기준(제23조의4제2항 관련)

1. 일반공급

입주자모집공고일부터 입주할 때까지 무주택세대구성원인 사람으로서 가목에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 공급해야 한다. 이 경우 입주자로 선정된 후 결혼 또는 상속으로 인하여 무주택세대구성원의 자격을 상실하게 되는 사람과 공급계약 후 입주할 수 있는 지위를 양수한 사람도 무주택세대구성원으로 본다.

가. 입주요건

- 1) 제13조제3항에 따른 자산요건을 갖춘 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」 제27조제1항제1호에 해당하는 사람에게 같은 조 제2항부터 제4항에 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) 2)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제5항에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

2. 특별공급

입주자모집공고일부터 입주할 때까지 무주택세대구성원(가목에 따라 공급하는 경우에는 무주택자로 한다)으로서 다음 각 목에 따른 요건을 갖춘 사람에게 특별공급할

수 있다.

가. 입주자모집공고일 현재 청년(19세 이상 39세 이하로 혼인 중이 아니며, 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정한다. 이하 이 별표에서 같다)인 무주택자(청년이 주택을 소유하고 있지 않은 경우를 말하며, 청년이 속한 세대의 다른 세대구성원이 주택을 소유한 경우에도 무주택자로 본다)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 특별공급할 수 있다.

1) 입주요건

가) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

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

다) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 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 점수를 합산한 점수가 높은 순으로 공급 주택 수의 30퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 우선 공급하되, 산정한 점수가 같은 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

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

- (가) 70퍼센트 이하: 3점
 - (나) 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하: 2점
 - (다) 100퍼센트 초과: 1점
 - (2) 주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도에서
의 연속 거주기간
 - (가) 2년 이상: 3점
 - (나) 1년 이상 2년 미만: 2점
 - (다) 1년 미만: 1점
 - (3) 주택청약종합저축 납입 횟수
 - (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 산
정한 점수를 합산한 점수가 높은 순으로 선정하되, 산정한 점수가 같은 경우
에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.
- (1) 본인의 월평균소득: 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득을
기준으로 할 것
 - (가) 70퍼센트 이하: 3점
 - (나) 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하: 2점
 - (다) 100퍼센트 초과: 1점
 - (2) 주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도에서
의 연속 거주기간
 - (가) 2년 이상: 3점
 - (나) 1년 이상 2년 미만: 2점
 - (다) 1년 미만: 1점
 - (3) 주택청약종합저축 납입 횟수
 - (가) 24회 이상: 3점
 - (나) 12회 이상 23회 이하: 2점
 - (다) 6회 이상 11회 이하: 1점

(4) 소득세를 납부한 기간(소득세 납부 실적이 있는 경우로 한정한다)

(가) 5년 이상: 3점

(나) 3년 이상 5년 미만: 2점

(다) 3년 미만: 1점

나. 입주자모집공고일 현재 신혼부부[혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내이거나 6세 이하의 자녀(태아를 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)를 둔 사람을 말한다] 또는 예비신혼부부[혼인을 계획 중이며, 해당 주택의 입주자모집공고일부터 1년 이내(입주자모집공고일부터 1년이 되기 전에 입주하는 경우는 경우에는 입주 전까지로 한다)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 15퍼센트의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택 기준으로 특별공급할 수 있다.

1) 입주요건

가) 제13조제3항에 따른 자산요건을 충족할 것

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

다) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130퍼센트[본인 및 배우자(예비신혼부부의 경우 혼인할 상대방을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)가 모두 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로소득을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)이 있는 경우에는 200퍼센트를 말한다] 이하일 것

2) 입주자 선정 방법

가) 특별공급 주택 수의 30퍼센트(소수점 이하는 올림한다)에 대해서는 입주자모집공고일 현재 1)에 따른 입주요건을 갖춘 혼인기간이 2년 이내이거나

2세 이하의 자녀를 둔 신혼부부와 예비신혼부부 및 2세 이하의 자녀를 둔 한부모가족 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 140퍼센트) 이하인 사람을 대상으로 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수를 합산한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정한다. 이 경우 산정한 점수가 같으면 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

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

(가) 70퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 80퍼센트) 이하: 3점

(나) 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 80퍼센트 초과 110퍼센트 이하): 2점

(다) 100퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 110퍼센트) 초과: 1점

(2) 주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도에서의 연속 거주기간

(가) 2년 이상: 3점

(나) 1년 이상 2년 미만: 2점

(다) 1년 미만: 1점

(3) 주택청약종합저축 납입 횟수

(가) 24회 이상: 3점

(나) 12회 이상 23회 이하: 2점

(다) 6회 이상 11회 이하: 1점

나) 가)에 따라 공급하고 남은 주택과 특별공급 주택 수의 60퍼센트(소수점 이하는 올림한다)에 대해서는 입주자모집공고일 현재 1)에 따른 입주요건을 갖춘 혼인기간이 2년 초과 7년 이내이거나 3세 이상 6세 이하인 자녀를 둔 신혼부부 및 3세 이상 6세 이하인 자녀를 둔 한부모가족 중 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는

경우에는 140퍼센트) 이하인 사람과 가)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 대상으로 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수를 합산한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정한다. 이 경우 산정한 점수가 같으면 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) 주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도에서의 연속 거주기간

(가) 2년 이상: 3점

(나) 1년 이상 2년 미만: 2점

(다) 1년 미만: 1점

(4) 주택청약종합저축 납입 횟수

(가) 24회 이상: 3점

(나) 12회 이상 23회 이하: 2점

(다) 6회 이상 11회 이하: 1점

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) 그 밖의 사항

가) 혼인기간을 산정할 때 전 배우자였던 사람과 재혼하는 경우에는 이전 혼인기간을 포함한다.

나) 예비신혼부부 자격으로 청약하여 입주자로 선정된 사람은 입주자모집공고일부터 1년 이내에(입주자모집공고일부터 1년이 되기 전에 입주하는 경우는 경우에는 입주 전까지로 한다) 혼인관계증명서를 공공주택사업자에게

제출해야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 제출된 혼인관계증명서를 통해 예비배우자와의 혼인사실이 확인되지 않는 사람, 혼인으로 구성될 세대를 변경한 사람 및 전 배우자였던 사람과 재혼한 사실이 확인된 사람에 대해서는 입주자선정에서 제외하거나 공급계약을 취소해야 한다.

다. 입주자모집공고일 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 공급받는 사람으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 그 건설량의 15퍼센트 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1) 입주요건

- 가) 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호에 해당하는 무주택세대구성원으로서 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상일 것
- 나) 입주자모집공고일 현재 혼인 중이거나 자녀(미혼인 자녀로 한정하며 태아를 포함한다)가 있을 것
- 다) 입주자모집공고일 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 주민등록표에 등재되어 있는 경우만 가구원 수에 포함한다. 이하 2)에서 같다)의 130퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200퍼센트) 이하일 것

2) 입주자 선정방법

- 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) 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) 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.

라. 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함한다)의 자녀가 있는 사람으로서 1)에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 그 건설량의 35퍼센트의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1) 입주요건

가) 입주자 모집공고일 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) 이하일 것

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) 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) 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 월평균소득: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득을 기준으로 할 것

(1) 70퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 80퍼센트) 이하: 3점

(2) 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 80퍼센트 초과 110퍼센트 이하): 2점

(3) 100퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 110퍼센트) 초과: 1점

나) 미성년 자녀의 수

(1) 3명 이상: 3점

(2) 2명: 2점

(3) 1명: 1점

다) 주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도에서의 연속 거주기간

(1) 2년 이상: 3점

(2) 1년 이상 2년 미만: 2점

(3) 1년 미만: 1점

라) 주택청약종합저축 납입 횟수

(1) 24회 이상: 3점

(2) 12회 이상 23회 이하: 2점

(3) 6회 이상 11회 이하: 1점

마. 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 지방공사가 토지임대부 분양주택의 공공주택 사업자인 경우에는 10퍼센트(전체 건설량을 기준으로 한다)의 범위에서 무주택세

대구성원을 대상으로 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 1세대 1주택의 기준으로 특별공급 대상자를 선정할 수 있다. 다만, 지방공사가 공공주택사업자인 경우에는 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다.

3. 그 밖의 사항

가. 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.

나. 공급신청 시 태아 또는 입양한 자녀(미성년자만 해당한다. 이하 이 별표에서 같다)를 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 받은 경우 또는 입주 전 파양한 사실이 판명된 경우에는 공급계약을 취소해야 한다.

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

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

라. 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

마. 제2호라목에 따른 특별공급을 받으려는 사람과 이 호 라목에 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(제2호 라목에 따른 특별공급의 경우만 해당한다)

2) 입양의 경우: 다음의 모든 서류

가) 입양관계증명서와 가족관계증명서

나) 아동수당·부모급여 수령내역 등 양육사실을 증명할 수 있는 서류(제2호 라목에 따른 특별공급의 경우만 해당한다)

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

바. 제2호라목에 따른 특별공급 대상자로 선정된 사람과 이 호 라목 및 마목에 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 서류와 아동수당·부모급여 수령내역 등 양육사실을 증명할 수 있는 서류(제2호라목에 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(제2호
라목에 따른 특별공급의 경우만 해당한다)

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