

■ 공공주택 특별법 시행규칙 [별표 6의4] <개정 2026. 8. 24.>

공공임대주택의 입주자 선정 특례 기준 등

1. 고령자복지주택

가. 입주자모집공고일 현재 65세 이상인 무주택세대구성원에게 1세대 1주택의 기준에 따라 공공주택 유형별로 다음과 같이 공급한다. 다만, 기존 영구임대주택 단지를 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제10조의2제1항에 따라 증축한 경우에는 같은 법 시행령 제11조제1호에 따라 최초 입주자를 모집할 때 단지 내 기존 입주자 중 고령자·장애인을 우선 선정해야 한다.

1) 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택: 다음의 순위에 해당하는 사람을 입주자로 선정해야 한다.

가) 제1순위: 별표 3 제1호가목에 해당하는 사람

나) 제2순위: 별표 3 제1호나목에 해당하는 사람

다) 제3순위: 별표 3 제1호차목에 해당하는 사람

2) 통합공공임대주택: 별표 5의2 제1호다목에 해당하는 사람을 대상으로 다음의 구분에 따른 최소 공급물량 비율을 고려하여 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다. 다만, 공공주택사업자는 수요·공급 상황이나 지역여건을 고려하여 필요하다고 인정하면 관할 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어 해당 비율을 별도로 정할 수 있다.

가) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 50퍼센트 이하인 세대의 경우: 전체 공급물량의 45% 이상

나) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 50퍼센트 초과 100퍼센트 이하인 세대의 경우: 전체 공급물량의 30% 이상

다) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 초과인 세대의 경우: 전체 공급물량의 15% 이상

나. 공공주택사업자는 가목에 따라 고령자복지주택의 입주자를 선정하는 경우 가목1)의 같은 순위에서 경쟁이 있거나 가목2)의 같은 소득기준 구분에서 경쟁이 있는 때에는 다음의 내용이 포함된 기준을 별도로 정하여 입주자를 선정할 수 있다.

1) 「노인장기요양보험법 시행령」 제7조제1항제3호에서 제6호까지의 등급자로서 장기요양이 필요한 정도가 높은 경우

2) 단독세대주인 고령자

3) 해당 주택건설지역 거주기간

4) 그 밖에 공공주택사업자가 필요하다고 판단하는 사항

- 다. 가목 및 나목에 따라 입주자를 선정할 때에는 제13조제3항에 따른 공공 임대주택의 자산요건을 충족하는 사람을 선정해야 한다.
- 라. 공공주택사업자는 가목부터 다목까지에 따라 입주자를 선정하고 남은 고령자복지주택에 대해서는 입주자를 가목부터 다목까지에 따라 다시 선정 하거나 제14조, 제15조, 제17조 또는 제17조의2에 따라 입주자를 선정해야 한다.
- 마. 공공주택사업자는 가목부터 라목까지의 규정에도 불구하고 시장·군수 또는 구청장이 관할 구역 내 고령자의 안정적인 주거확보를 지원하기 위 하여 요청하는 경우에는 고령자복지주택 공급 호수의 100분의 10의 범위 에서 시장·군수 또는 구청장에게 공급할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 공공주택사업자와의 협의를 거쳐 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 입주자를 선정할 수 있다.
- 바. 임차인의 사망으로 임차권을 승계받은 세대구성원이 65세 미만인 경우에는 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다. 다만, 임차권을 승계받 은 세대구성원이 미성년자인 경우에는 성년이 될 때까지 재계약을 체결할 수 있다.
- 사. 그 밖에 고령자복지주택의 입주자 선정에 필요한 구체적인 기준 및 방법 등은 국토교통부장관이 정한다.

2. 주거약자용 공공건설임대주택

가. 영구임대주택: 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 주거약자(이하 "주거약자"라 한다)에 대하여 다음의 순위에 따라 입주자를 선정한다. 이 경우 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀(태아 를 포함하며, 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3라목 및 마목의 세 대원에 해당하는 미성년 자녀를 말한다. 이하 이 별표에서 같다)가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건에 관하여는 별표 3 제3호나목부터 라 목까지의 규정에 따른다.

1) 제1순위: 다음의 어느 하나에 해당하는 사람

가) 별표 3 제1호가목, 사목 또는 자목에 해당하는 사람

나) 별표 3 제1호나목에 해당하는 사람 중 같은 호 가목에 따른 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 사람

2) 제2순위: 별표 3 제1호차목에 해당하는 사람

3) 제3순위: 별표 3 제1호나목부터 바목까지 또는 아목에 해당하는 사람

4) 제4순위: 별표 3 제1호카목에 해당하는 사람

5) 제5순위: 별표 3 제1호타목에 해당하는 사람

나. 국민임대주택: 주거약자에 대하여 별표 4 제1호의 순위에 따라 입주자를 선정한다. 이 경우 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건에 관하여는 별표 4 제3호사목부터 자목까지의 규정에 따른다.

다. 행복주택: 다음의 기준에 따라 입주자를 선정한다.

1) 별표 5에 따라 입주자를 선정할 것. 다만, 대학생·청년·신혼부부·한부모가족에 해당하는 사람에게만 공급하는 주택인 경우에는 별표 5 제1호가목1)에 따른 입주자 자격이 있는 사람으로서 주거약자를 입주자로 선정할 수 있다.

2) 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건에 관하여는 별표 5 제4호사목부터 자목까지의 규정에 따른 것

라. 통합공공임대주택: 주거약자에 대하여 별표 5의2에 따라 입주자를 선정한다.

마. 공공주택사업자는 가목부터 라목까지의 규정에 따라 입주자를 선정하는 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 다음의 내용이 포함된 기준을 별도로 정하여 입주자를 선정할 수 있다. 이 경우 별도의 기준에 따라 입주자를 선정할 때 같은 순위에서 경쟁이 있으면 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

1) 부양가족 수

2) 해당 주택건설지역 거주기간

3) 장애등급

4) 그 밖에 공공주택사업자가 필요하다고 판단하는 사항

바. 공공주택사업자는 가목부터 마목까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주거약자용 공공건설임대주택에 대해서는 가목부터 라목까지에 따라 입주자를 다시 선정하거나 제14조, 제15조, 제17조 또는 제17조의2에 따라 선정해야 한다.

3. 일자리연계형 지원주택

가. 「소득세법」 제19조제1항 또는 제20조제1항에 따른 사업소득 또는 근로소득이 있는 사람을 입주자로 선정해야 한다. 다만, 다음 1)부터 3)까지의 어느 하나에 해당하는 사람은 사업소득 또는 근로소득이 없더라도 해당 지역의 주택 수요 등을 고려하여 입주자로 우선 선정할 수 있다.

1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 해당 지방자치단체의 장이 창업활성화 등을 위해 필요하다고 인정한 사람

가) 「1인 창조기업 육성에 관한 법률」 제2조에 해당하는 사람

나) 창업자(해당 기업 근로자를 포함한다) 또는 예비창업자

2) 지역전략산업(「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따른 지역특화산업, 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특별법」에 따른 특화사업 등 지역의 발전을 위해 주거지원이 필요하다고 국토교통부장관이 인정하는 산업 또는 사업을 말한다. 이하 같다)에 종사하는 사람 등 해당 지방자치단체의 장이 지역전략산업의 육성을 위해 필요하다고 인정한 사람

3) 다음의 기업 등에 근무 중인 사람. 다만, 해당 기업 등에 소속되지 않고 근무 중인 경우에는 1년 이상 근무 중이거나 1년 미만 근무 중이더라도 1년 이상 근무예정인 사람을 말한다.

가) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 또는 같은 법 제46조의2제1항에 따른 지원단지에 입주 또는 입주예정인 기업 및 교육·연구기관에 근무하는 사람

나) 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업(이하 "중소기업"이라 한다)에 근무하는 사람

나. 가목에 따른 입주자는 다음의 요건을 갖추어야 한다.

1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람일 것

가) 청년: 19세 이상 39세 이하이며 혼인 중이 아닌 사람

나) 신혼부부: 다음의 어느 하나에 해당하는 사람

(1) 혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년(전 배우자였던 사람과 재혼하는 경우에는 이전 혼인기간을 포함한다) 이내인 사람

(2) 혼인 중인 사람으로서 6세 이하의 자녀를 둔 사람

(3) 혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람

다) 한부모가족: 「한부모가족지원법」 제4조제2호에 따른 한부모가족으로서 6세 이하의 자녀가 있는 사람

라) 장기종사자: 미성년자인 자녀 1명 이상을 포함한 3명 이상으로 구성된 세대의 세대구성원인 사람으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사람

(1) 동일한 기업 등에서 근무한 기간이 계속하여 5년 이상인 사람

(2) 가목3)나)의 중소기업에서 근무한 기간이 합산하여 5년 이상이거나 동일한 중소기업에서 근무한 기간이 계속하여 3년 이상인 사람

(3) 동일한 업종의 사업을 동일한 지역에서 계속하여 5년 이상 영위한 사람

2) 다음의 구분에 따른 사람이 주택을 소유하지 않을 것

가) 청년: 입주자 본인

나) 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인 사실을 증명 할 수 있는 사람): 혼인으로 구성될 세대원

다) 그 밖의 경우: 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3 각 목에 따른 세대원

3) 다음의 구분에 따른 요건을 갖춘 사람일 것

가) 행복주택: 별표 5 제1호나목1)가)(2)부터 (4)까지[청년의 경우에는 같은 호 가목1)나)(3)부터 (6)까지를 말한다]의 요건을 모두 갖춘 사람. 이 경우 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건에 관하여는 별표 5 제4호사목부터 자목까지의 규정에 따른다.

나) 통합공공임대주택: 별표 5의2 제1호라목2)[청년의 경우에는 같은 호 가목1)을 말하고, 신혼부부의 경우에는 같은 호 나목3)을 말한다] 및 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정한 통합공공임대주택의 자산 요건을 모두 갖춘 사람. 이 경우 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건에 관하여는 별표 5의2 제3호사목부터 자목까지의 규정에 따른다.

다) 기존주택등매입임대주택: 제20조제1항 각 호에 해당하는 사람

다. 공공주택사업자는 가목 및 나목의 요건을 모두 갖춘 사람에 대하여 추천으로 입주자를 선정하되, 해당 주택건설지역에 소재하거나 입주예정인 사업장에 근무하는 사람(예비 창업자를 포함한다)을 우선하여 입주자로 선정하여야 한다.

라. 한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설·공급하는 경우 해당 공공주택사업자가 요청하면 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 입주자를 선정하여 해당 공공주택사업자에게 그 명단을 통보해 줄 수 있다.

마. 공공주택사업자는 해당 주택의 10퍼센트 이하의 범위에서 가목에 해당하는 입주자 등의 지원을 목적으로 하는 행정기관 또는 비영리법인(국토교통부장관이 정하는 법인만 해당한다)에 공급할 수 있다. 이 경우 해당 행정기관 또는 비영리법인은 공급받은 주택을 가목 및 나목의 요건을 갖춘 사람에게 제공해야 한다.

바. 공공주택사업자는 주거여건과 수요·공급 상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수·구청장의 의견을 들어 중소기업으로서 해당 주택건설지역에 소재하거나 입주예정인 기업에 소속직원의 관사나 숙소로 사용할 것을 요건으로 하여 공급할 수 있다. 이 경우 입주자 자격, 입주자 선정방법 및 임대차계약기간 등에 관하여는 공공주택사업자가 해당 기업과 협의하여 별도로 정할 수 있다.

사. 일자리연계형 지원주택이 주거약자용 공공건설임대주택에 해당하는 경우 공공주택사업자는 가목 및 나목의 요건을 갖춘 주거약자를 우선하여 입주자로 선정해야 한다.

아. 가목부터 다목까지에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택에 대해서는 가목부터 다목까지의 규정에 따라 입주자를 다시 선정하거나 가목의 요건을 갖춘 사람에게 나목의 입주자격을 완화하여 선정할 수 있다.

자. 아목에 따라 입주자격을 일부 완화하여 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 주택을 소유하지 않은 사람을 입주자로 선정할 수 있다. 이 경우 제13조제3항에 따른 자산요건을 적용하지 않을 수 있다.

차. 아목 및 자목에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제17조, 제17조의2[별표 5의2 제1호라목만 해당한다] 또는 제20조에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

카. 일자리연계형 지원주택의 입주자가 재계약을 체결하는 경우에는 나목1)을 적용하지 않으며, 가목에 따른 요건을 충족하지 못하는 경우에도 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다.

타. 일자리연계형 지원주택의 거주기간은 다음과 같다.

- 1) 거주기간은 10년으로 한다. 다만, 자녀가 있는 경우에는 14년으로 한다.
- 2) 일자리연계형 지원주택의 입주자였던 사람이 다시 같은 주택의 입주자로 선정되는 경우 각각의 일자리연계형 지원주택 거주기간을 합산한 기간은 1)에 따른 거주기간을 초과할 수 없다.
- 3) 일자리연계형 지원주택의 입주자였던 사람이 병역의무 이행 후 다시 같은 주택의 입주자로 선정되는 경우 각각의 일자리연계형 지원주택 거주기간을 합산한 기간은 2)에도 불구하고 최대 14년을 초과할 수 없다.
- 4) 1)부터 3)까지의 구분에 따른 거주기간이 만료되기 2개월 전까지 예비입주자가 없거나 재공급을 통한 신규 입주희망자가 없는 경우에는 거주기간을 2년씩 연장할 수 있다. 연장된 거주기간이 만료되는 경우에도 또한 같다.
- 5) 2024년 1월 1일 이후 출생(임차인의 일자리연계형 지원주택 거주기간 중에 출생한 경우만 해당한다)한 자녀가 있는 경우에는 1)부터 4)까지의 규정에도 불구하고 해당 자녀가 성년이 되는 날이 속하는 임대기간이 종료되는 날까지 거주할 수 있다. 다만, 제13조제3항에 따른 자산요건 중 자동차 요건을 갖추지 못하는 행복주택 임차인은 그렇지 않다.

5. 도심 공공주택 복합지구 또는 주거재생혁신지구에서 건설하는 공공건설임대주택

가. 도심 공공주택 복합지구 또는 주거재생혁신지구에 거주하고 있는 주거용 건축물 소유자 또는 세입자로서 무주택세대구성원인 사람을 다음 순위에 따라 입주자로 선정해야 한다.

- 1) 제1순위: 해당 지구 지정 고시일의 3개월 전부터 보상계획 공고일까지 계속하여 해당 지구에 거주하고 있는 세입자
- 2) 제2순위: 해당 지구 지정 고시일부터 보상계획 공고일까지 계속하여 해당 지구에 거주하고 있는 주거용 건축물 소유자. 다만, 법 제40조의10제3항 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의3제1항에 따라 주택으로 보상받기로 한 사람은 제외한다.
- 3) 제3순위: 해당 지구 지정 고시일 현재 해당 지구에 거주하고 있지 않은 주거용 건축물 소유자. 다만, 법 제40조의10제3항 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의3제1항에 따라 주택으로 보상받기로 한 사람은 제외한다.

나. 공공주택사업자는 가목1)에 해당하는 사람이 둘 이상인 경우에는 다음 내용이 포함된 기준을 추가로 정하여 입주자를 선정할 수 있다. 이 경우 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.

- 1) 무주택기간
- 2) 해당 지구에서 거주한 기간

다. 공공주택사업자는 가목 및 나목에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택에 대해서는 가목 및 나목에 따라 입주자를 다시 선정하거나 제17조의2에 따라 선정해야 한다.

6. 청년특화주택

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 사람을 입주자로 선정한다.

- 1) 청년(18세 이상 39세 이하인 사람)
- 2) 대학생[대학(「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호에 따른 학교, 「평생교육법」 제31조제4항에 따라 교육부장관의 인가를 받은 고등기술학교 및 「국민 평생 직업능력 개발법」에 따른 기능대학을 말한다)에 재학(휴학은 제외한다) 중이거나 입주모집공고일이 속하는 학기

의 다음 학기에 입학 또는 복학 예정인 사람]

나. 가목에 따른 입주자는 다음의 요건을 갖추어야 한다.

- 1) 주택을 소유하지 않을 것
- 2) 혼인 중이 아닐 것
- 3) 공급신청자(세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대를 말한 다)의 월평균소득이 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중 위소득의 150퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 170퍼센트, 2명인 경우에는 160퍼센트) 이하일 것. 이 경우 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건에 관하여는 별표 5의2 제3호사목부터 자목까지의 규정에 따른다.
- 4) 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정한 통합공공임대주택의 자산요건을 모두 갖출 것

다. 공공주택사업자는 가목 및 나목의 요건을 모두 갖춘 사람 중에서 다음의 순서에 따라 입주자를 선정해야 한다. 이 경우 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 가목의 요건을 갖춘 사람에게 나목3) 또는 4)의 입주자격을 일부 완화하여 선정할 수 있다.

- 1) 해당 주택건설지역에 소재하는 사람
- 2) 추천을 통해 선정된 사람

라. 청년특화주택이 주거약자용 공공건설임대주택에 해당하는 경우 공공주택사업자는 제2호에도 불구하고 가목 및 나목의 요건을 갖춘 주거약자에 대해 다목1) 및 2)의 순서에 따라 입주자를 선정해야 한다. 이 경우 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 가목의 요건을 갖춘 주거약자에 대해 나목 3) 또는 4)의 입주자격을 일부 완화하여 선정할 수 있다.

마. 다목 및 라목에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택은 제17조의2(별표 5의2 제1호라목만 해당한다)에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

바. 청년특화주택의 입주자가 재계약을 체결하려는 경우에는 가목 및 나목1)·2)의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 가목 또는 나목2)의 요건을 갖추지 못하는 경우에도 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있다.

사. 청년특화주택의 거주기간

- 1) 거주기간은 10년으로 한다.
- 2) 청년특화주택의 입주자였던 사람이 다시 같은 주택의 입주자로 선정되는 경우 각각의 청년특화주택 거주기간을 합산한 기간은 1)에 따른 거주기간을 초과할 수 없다.
- 3) 청년특화주택의 입주자였던 사람이 병역의무 이행 후 다시 같은 주택의 입주자로 선정되는 경우 각각의 청년특화주택 거주기간을 합산한 기간은

- 1) 및 2)에도 불구하고 최대 10년으로 한다.
- 4) 1)부터 3)까지의 구분에 따른 거주기간이 만료되기 2개월 전까지 예비입주자가 없거나 재공급을 통한 신규 입주희망자가 없는 경우에는 거주기간을 2년씩 연장할 수 있다. 연장된 거주기간이 만료되는 경우에도 또한 같다.