■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별표 1] <개정 2026. 10. 27.>

공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법(제14조의3 관련)

1. 공공지원민간임대주택의 임차인 자격

공공지원민간임대주택(제1호의2의 주택은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)은 임차인모집공고일 현재(재계약을 체결하거나 예비임차인으로 선정된 후 2년이 경과된 예비임차인이 종전 임차인이 퇴거함에 따라 공공지원민간임대주택의 임차인으로 선정된 경우에는 임대차계약을 체결하는 때를 말한다) 다음 각 목의 구분에 따라 해당 자격을 충족하는 자에게 1세대 1주택(주택의 공급을 신청하는 경우는 1세대 1명을 말한다. 이하 이 표에서 같다) 기준으로 공급한다. 다만, 청년, 예비신혼부부(계약자 1명을 정하여 예비신혼부부 두 명이 함께 1주택을 신청하여야 한다)의 경우에는 세대주, 세대원 및 성년자가 아닌 경우에도 공급할 수 있고, 1인 1주택 또는 2인 1주택의 기준으로 공급할 수 있으며, 제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택의 공급비율은 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.

주택유형	공급비율	임차인 자격
가. 일반공급 대상자에게 공급하는 주택	80퍼센트 미만	「주택공급에 관한 규칙」 제2조에 따른 무주택세대구성원(이하 “무주택세대구성원”이라 한다)
나. 특별공급 대상자에게 공급하는 주택	20퍼센트 이상	1) 청년: 무주택자로서 가)부터 라)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 19세 이상이면서 39세 이하일 것 나) 혼인: 혼인 중이 아닐 것 다) 소득: 다음의 구분에 따른 기준을 충족할 것 (1) 주택공급신청자가 소득이 있는 경우: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함한다)수별 가구당 월평균소득(이하 "전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득"이라 한다)의 120퍼센트 이하일 것 (2) 주택공급신청자가 소득이 없는 경우: 부모의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 라) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 2) 신혼부부: 혼인 중인 사람 또는 예비신혼부부(혼인을 계

		획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)로서 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)이면서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 혼인: 주택공급신청자의 혼인 합산 기간이 7년 이내일 것 나) 소득: 해당 세대(예비신혼부부인 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두를 말한다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 3) 고령자: 무주택세대구성원으로서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 65세 이상인 사람 나) 소득: 해당 세대의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것

비고

1) 해당 주택건설지역의 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 요청한 경우에는 주택유형에 따른 임차인 자격을 갖춘 자로서 해당 주택건설지역에 거주하는 자에게 우선 공급할 수 있다.
2) 가목에 따른 일반공급대상자에게 공급하는 주택(이하 이 별표에서 “일반공급주택”이라 한다)은 임대사업자와 관할 지방자치단체의 장이 협의하는 경우 청년, 신혼부부, 고령자로 그 임차인을 한정하여 선정할 수 있다. 이 경우 나목에 따른 임차인 요건 중 소득 및 자산 요건은 적용하지 않는다.
3) 나목에 따른 임차인 자격에도 불구하고 재계약을 체결하는 경우에는 다음의 구분에 따른 임차인 자격 요건은 적용하지 않는다. 다만, 소득 요건의 경우 그 기준을 30퍼센트포인트 초과하여 증액된 경우는 제외한다.
   가) 나목1)에 해당하는 경우: 나목1)가) 및 다)에 따른 연령 및 소득 요건
   나) 나목2)에 해당하는 경우: 나목2)가) 및 나)에 따른 혼인 및 소득 요건
   다) 나목3)에 해당하는 경우: 나목3)나)에 따른 소득 요건
4) 나목1)에 따른 임차인 자격을 갖추어 임차인으로 선정된 사람이 임대차계약(재계약을 포함한다)을 체결한 후 혼인하여 같은 목 2)에 따른 임차인 자격을 갖추

게 된 경우에는 해당 임차인 자격을 갖춘 임차인으로 선정된 것으로 본다.

1의2. 60세 이상을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급되는 주거서비스에 특화된 공공지원민간임대주택의 임차인 자격

임차인모집공고일 현재 다음 각 목의 순위에 따라 1세대 1주택 기준으로 공급하되, 같은 순위에서 경쟁이 있으면 추첨으로 임차인을 선정한다. 다만, 해당 주택건설지역의 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 요청이 있는 경우에는 같은 순위 내에서 해당 주택건설지역에 거주하는 사람에게 우선 공급할 수 있다.

가. 제1순위: 60세 이상이면서 무주택세대구성원인 사람

나. 제2순위: 60세 이상이면서 무주택세대구성원이 아닌 사람

2. 주택유형별 세부 비율

가. 공공지원민간임대주택(제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택은 제외한다)의 임차인 유형별 세부 비율은 임대사업자가 지역 특성을 고려하여 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 의견을 들어 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 전에 정한다.

나. 제1호에 따른 공급비율(이하 이 별표에서 “공급비율”이라 한다)에도 불구하고 세대수가 50호 또는 50세대 미만인 주택단지의 경우 임대사업자는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 의견을 들어 공급비율을 달리 정할 수 있다.

3. 우선공급 등

가. 제1호가목에도 불구하고 임대사업자는 공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 철거하는 주택이 있는 경우 해당 주택의 소유자(대지와 건물의 소유자가 같아야 한다) 또는 세입자(이하 “기존거주자”라 한다)로서 다음의 기준을 모두 충족하는 자가 주택을 신청하는 경우에 1세대 1주택 기준으로 일반공급주택을 우선 공급할 수 있다.

1) 기존거주자가 임차인모집공고일 현재 무주택세대구성원일 것

2) 기존거주자가 해당 주택의 매매계약일 현재 철거되는 주택에 1년 이상 거주할 것

나. 제1호가목에도 불구하고 임대사업자는 해당 공공지원민간임대주택을 건설·운영하기 위한 사회적협동조합(「협동조합 기본법」 제2조제3호의 사회적협동조합을 말한다)이 설립된 경우 해당 조합의 조합원으로서 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 사람이 주택을 신청하는 경우에 1세대 1주택을 기준으로 일반공급주택을 우선 공급할 수 있다.

다. 제1호가목에도 불구하고 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 개발제한구역을 해제하고 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 개발사업을 시행하는 경우 영 제32조제5항제3호에 따라 조성토지를 공급받을 수

있는 자에 해당되나 조성토지를 공급받지 못한 자로서 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 자에게 1세대 1주택의 기준으로 일반공급주택을 우선 공급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외한다.

다의2. 제1호가목에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 또는 나목에 따라 주거환경개선사업 또는 재개발사업을 시행하기 위하여 철거하는 주택의 기존거주자로서 다음의 기준을 모두 충족하는 자가 주택을 신청하는 경우에 1세대 1주택 기준으로 일반공급주택(철거하는 주택과 같은 시·군·구에 위치한 경우로 한정한다)을 우선 공급할 수 있다.

1) 기존거주자가 임차인모집공고일 현재 무주택세대구성원일 것

2) 기존거주자가 임차인모집공고일 현재 철거되는 주택에 1년 이상 거주했을 것

3) 시장·군수·구청장이 주거 지원이 필요하다고 인정하는 사람일 것

라. 제1호나목에 따른 특별공급대상자에게 공급하는 주택(제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택은 제외한다)의 임차인(예비임차인을 포함한다)을 최초로 선정하는 경우 다음의 순위에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 추첨의 방법으로 선정한다.

1) 제1순위: 소득 요건이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하

2) 제2순위: 소득 요건이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 110퍼센트 이하

3) 제3순위: 소득 요건이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하

마. 제1호가목에도 불구하고 제1호의2의 주택을 공급받은 사람의 직계비속으로서 무주택세대구성원인 사람에게는 해당 주택과 동일한 공동주택단지에 있는 공공지원민간임대주택을 1세대 1주택 기준으로 우선 공급할 수 있다.