

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 "시장등"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·고등기술학교를 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 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득으로 한다. 이하 이 별표에서 같다)의 100퍼센트 이하일 것 (4) 대학생 본인의 자산이 제13조제2항에 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) 주택공급신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것

(4) 주택공급신청자의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트 이하일 것

(5) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것

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

다) 신혼부부, 한부모가족: 혼인 중인 사람(혼인기간이 7년 이내인 사람을 말한다), 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 같다) 또는 한부모가족[6세 이하 자녀(태아를 포함한다)를 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

		<p>말한다)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것</p> <p>(4) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것</p> <p>(5) 해당 주택의 입주 전까지 주택공급신청자 본인 또는 배우자(예비신혼부부의 경우 혼인할 상대방을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)의 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것</p>
2) 주거급여 수급자, 고령자	20퍼센트(세부 비율은 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장등의 의견을 들어 사업 계획 승인 전에 정한다)	<p>가) 무주택세대구성원으로서 아래의 요건을 모두 갖춘 「주거급여법」 제2조제2호 및 제3호에 따른 수급권자 또는 수급자(이하 이 별표에서 "주거급여수급자"라 한다). 다만, 해당 주택건설지역의 관할 시·도지사 또는 시장등의 요청이 있는 경우에는 (1)의 요건을 적용하지 않을 수 있다.</p> <p>(1) 해당 주택건설지역에 거주하는 자일 것</p> <p>(2) 무주택기간이 1년 이상일 것</p> <p>나) 무주택세대구성원으로서 아래의 요건을 모두 갖추고 65세 이상인 사람(이하 이 별표에서 "고령자"라 한다). 다만, 해당 주택건설지역의 관할 시·도지사 또는 시장등의 요청이 있는 경우에는 (1)의 요건을 적용하지 않을 수 있다.</p> <p>(1) 해당 주택건설지역에 거주하는 사람일 것</p> <p>(2) 무주택기간이 1년 이상일 것</p> <p>(3) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것</p> <p>(4) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것</p>

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), 1)다)(2) 및 1)다)(5)는 적용하지 않고, 신혼부부 또는 한부모가족의 경우 혼인 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·도지사가 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 또는 같은 법 제46조의2제1항에 따른 지원단지에 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 사업계획승인에 정한다)	가) 산업단지 근로자: 무주택세대구성원으로서 아래의 요건을 모두 갖추고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지의 입주기업 및 교육·연구기관에 재직 중인 사람 (1) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 소재한 산업단지의 입주 기업 및 교육·연구기관(입주 예정인 기업 및 교육·연구기관을 포함한다)에 재직 중일 것 (2) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것 (3) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 (4) 해당 주택의 입주 전까지 주택공급신청자 본인 또는 배우자의 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것 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 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.

라. 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 연접지역(주택건설지역과 연접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)인 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 합산 기간이 7년 이내인 경우
- (3) 한부모가족의 경우

나) 제2순위: 제1순위에 해당하지 않는 경우

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

마. 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.

3. 행복주택의 거주기간

가. 대학생 및 청년: 6년

나. 신혼부부, 한부모가족 또는 창업지원주택·지역전략산업지원주택의 입주자: 자녀 (태아를 포함한다) 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. 다만, 예비입주자가 없거나 재공급을 통한 신규 입주희망자가 없는 경우에는 2년씩 연장할 수 있다.

바. 제2호가목에 따른 입주자: 20년

4. 그 밖의 사항

가. 제1호부터 제3호까지의 규정에도 불구하고 대학생인 행복주택 입주자가 거주하는 중 청년, 신혼부부 또는 한부모가족의 입주자격을 갖추거나 청년인 행복주택 입주자가 거주하는 중 신혼부부 또는 한부모가족의 입주자격을 갖추는 경우에는 제1호에 따른 공급대상(이하 이 별표에서 "공급대상"이라 한다)을 변경하여 새로 계약을 할 수 있으며, 새로 계약을 하는 시점부터 변경된 공급대상의 최대 거주기간을 새로 적용한다. 다만, 거주기간을 새로 적용하는 것은 자격이 변동되는 경우에 한하며 해당 행복주택 입주자의 전체 거주기간은 10년을 초과할 수 없다.

나. 행복주택의 입주자는 동일한 공급대상의 입주자로 다시 선정될 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다.

1) 신혼부부 또는 한부모가족이 출산이나 입양으로 세대구성원수가 증가하는 경우

2) 행복주택 입주자가 병역 의무 이행을 위하여 계약을 해지하거나 재계약을 하지 않는 경우

3) 다음의 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 해당 주택건설지역 또는 연접지역 내에서 거주지등이 변경된 경우는 제외한다.

가) 대학생: 편입 등의 사유로 재학 중인 대학의 소재지가 변경된 경우

나) 청년, 신혼부부 및 한부모가족: 주택공급신청자 본인 또는 배우자의 소득 근거지가 변경된 경우

다) 주택공급을 신청하려는 주택의 공공주택사업자가 불가피한 사유로 인해 주택공급신청자의 거주지가 변경되었다고 인정하는 경우

다. 병역 의무 이행 이전의 거주기간과 이후의 거주기간을 합산하여 가목 단서에 따른 최대 거주기간을 적용한다.

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