



[시행 2021. 4. 13] [국토교통부령 제842호, 2021. 4. 13, 일부개정]

국토교통부 (공공주택총괄과-총칙, 공공주택의공급및운영·관리) 044-201-4580, 4536

국토교통부 (공공주택지원과-분양전환공공임대주택) 044-201-4446, 4445

국토교통부 (공공주택추진단-공공주택의 건설) 044-201-4524, 4552

국토교통부 (공공주택추진단-공공주택지구의 지정·조성) 044-201-4524, 4552

국토교통부 (공공주택지원과-기존주택의 매입임대) 044-201-4528

1

1 ( ) 이 규칙은 「공공주택 특별법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

2

2 ( ) 「공공주택 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제7조제1항에 따른 공공주택지구(이하 “주택지구”라 한다)의 지정제안서는 별지 제1호서식에 따른다.

3 ( ) 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제6조의2제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 일정 규모”란 330만제곱미터를 말한다.

4 ( ) ① 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 법 제6조의5제1항 단서에 따라 예치하여야 할 금액(이하 “예치금”이라 한다)을 산정할 때에는 원가분석을 통하여 적정한 비용으로 산정하여야 한다. 이 경우 불법 건축물이 장기간 집단적으로 발생함에 따라 정확한 원가계산이 곤란하여 전문성이 요구되거나 취락정비 등 개발사업의 착공이 이루어지는 등 시급성이 요구되는 지역이라고 인정하는 경우에는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조제1항제1호에 따라 다음 각 호에 해당하는 업체만 원가분석을 위한 입찰에 참여하도록 할 수 있다. <개정 2020. 3. 2.>

1. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제9조제2항 각 호에 따른 원가계산용역기관

2. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업 등록을 한 건설사업자로서 철거업을 영위하는 자

② 예치금은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서 등으로 납부할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 1년 이내의 범위에서 3회 이내의 분할 납부를 인정할 수 있다.

5 ( ) ① 영 제10조제2항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 서류 및 도면”이란 다음 각 호의 서류 및 도면을 말한다. 다만, 제4호의 서류는 주택지구를 지정하거나 변경지정하기 전까지 제출하여야 한다.

1. 주택지구에 관한 조사서류

2. 축척 2만5천분의 1 또는 5만분의 1인 위치도

3. 주택지구의 경계와 그 결정 사유를 표시한 축척 5천분의 1인 지형도

4. 수용하거나 사용할 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리(이하 “토지등”이라 한다)의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소를 적은 서류

② 제1항에 따른 서류 및 도면을 받은 국토교통부장관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 사업시행지역의 지적도 및 임야도를 확인하여야 한다.

6 ( ) 영 제14조제3항제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 간이공작물”이란 다음 각 호의 공작물을 말한다.

1. 비닐하우스
2. 양잠장
3. 고추, 잎담배, 김 등 농림수산물의 건조장
4. 버섯 재배사(栽培舍)
5. 종묘배양장
6. 퇴비장
7. 탈곡장
8. 그 밖에 제1호부터 제7호까지의 공작물과 비슷한 것으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 공작물

7 ( ) ① 영 제24조제4항에서 “학교시설용지·의료시설용지 등 국토교통부령으로 정하는 특정시설 용지”란 다음 각 호의 시설용지를 말한다. <개정 2016. 8. 12., 2021. 3. 26.>

1. 학교시설용지 및 의료시설용지
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택건설용지
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 해당 공공주택사업과 관련하여 토지등에 대한 보상을 받은 자에게 생활안정을 지원하기 위하여 공급하는 시설용지
4. 「주택법」 제63조에 따라 지정된 투기과열지구 등 투기가 우려되는 지역에서 주택시장의 안정을 위하여 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 공급하는 주택건설용지
5. 해당 공공주택사업과 관련하여 보상의 대상이 되는 토지등 전부를 협의에 의하여 양도하고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따른 보상계획에 포함된 사람으로서 보상금을 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 금융기관에 예치하는 자에게 공급하는 시설용지
6. 면적이 330만제곱미터 이상인 주택지구에서 「외국인투자 촉진법」 제2조제4호에 따른 외국인투자를 촉진하기 위하여 외국인 주거단지로 계획한 주택건설용지

② 영 제24조제5항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 면적”이란 1천제곱미터를 말한다.

③ 영 제24조제5항제4호에서 “국토부령으로 정하는 규모”란 1세대당 1필지를 기준으로 1필지당 140제곱미터 이상 265제곱미터 이하를 말한다. 다만, 해당 주택지구의 단독주택건설용지를 각 필지로 분할한 후 남은 단독주택건설용지의 규모가 140제곱미터 미만인 경우로서 계획연건상 불가피한 경우에는 그 남은 규모를 말한다.

④ 영 제24조제5항제5호에 따른 토지의 공급은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 공급 대상 토지는 상업시설의 용도로 쓰는 토지로 할 것
2. 1인당 공급면적은 1천100제곱미터 이하로 할 것

⑤ 영 제24조제5항제6호 각 목 외의 부분 본문에서 “국토교통부령으로 정하는 규모”란 다음의 산식에 따라 산정한 면적을 말한다.

$$\frac{\text{주택건설사업자가 소유하던 토지의 면적} \times \text{주택건설사업자가 소유하던 토지의 면적}}{\text{해당 주택지구의 기반시설면적(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 면적을 말한다)}} \times \text{해당 주택지구의 총면적}$$

⑥ 영 제24조제5항제7호에서 “국토교통부령으로 정하는 규모”란 다음의 산식에 따라 산정한 면적을 말한다. 이 경우 산식을 산정할 때에 세대당 주택공급면적이 다른 경우에는 그 면적별로 해당 조합원수를 각각 곱하여 합산하는 방식으로 산정한다.

$$\frac{\text{영 제10조제1항에 따른 공고일 현재 해당 주택조합의 조합원수} \times \text{「주택공급에 관한 규칙」에 따른 세대당 주택공급면적}}{\text{백분율로 표시된 용적률} / 100} + \frac{\text{해당 주택건설에 따른 부대시설 및 복리시설의 소요면적}}{\text{면적}} \times 1.1$$

⑦ 영 제24조제5항제9호 각 목 외의 부분에서 “국토교통부령으로 정하는 규모”란 다음 각 호의 면적을 말한다.

1. 주택건설용지: 공동주택 건설용지의 10퍼센트를 초과하지 아니하는 범위에서 다음의 산식에 따라 산정한 면적

산업단지 내 종업원 수의  
50퍼센트 × 해당 주택지구 공동주택  
의 평균 평형

해당 주택지구 공동주택의 평균 용적률

2. 학교시설용지: 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」에 따른 시설·설비기준에 적합한 면적

⑧ 영 제24조제5항제9호나목에서 “국토교통부령으로 정하는 첨단업종”이란 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 4에 해당하는 업종을 말한다.

⑨ 영 제24조제5항제10호 및 제11호에서 “국토교통부령으로 정하는 규모”란 각각 조성된 토지로 보상을 받기로 결정된 권리 가액에 해당하는 면적을 말한다. 이 경우 면적은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상하는 계약을 체결하는 날을 기준으로 산정한다. <개정 2020. 12. 23.>

⑩ 공공주택사업자와 영 제24조제5항제10호 및 제11호에 따라 토지를 공급받는 자는 제9항 후단에 따른 계약 체결일의 토지 가격과 조성된 토지 공급계약 체결일의 토지가격이 다를 경우 그 차액을 정산해야 한다. <신설 2020. 12. 23.>

8 ( 가 ) ① 영 제24조제7항제5호에서 “국토교통부령으로 정하는 조성원가”란 조성원가의 항목별 총액 과 단위면적당 단가를 말한다. <개정 2021. 3. 26.>

② 법 제32조의2제1항제7호에서 “국토교통부령으로 정하는 비용”이란 다음 각 호의 비용을 말한다.

1. 용지부담금
2. 기반시설 설치비
3. 자본비용
4. 공공주택지구조성사업과 관련하여 발생하는 그 밖의 비용

③ 법 제32조의2제1항에 따른 조성원가의 항목별 세부명세는 별표 1과 같다.

④ 법 제32조에 따라 토지를 공급하려는 자는 조성원가를 항목별로 홈페이지나 일간신문에 공시하여야 한다.

9 ( ) 영 제25조제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 용지”란 제7조제1항제3호에 따 른 시설용지를 말한다.

### 3

10 ( ) ① 영 제29조 각 호 외의 부분에 따른 공공주택에 대한 사업계획(이하 “사업계획”이라 한다) 승인신청서는 별지 제2호서식에 따른다.

② 영 제29조제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 주택지구 조성공사 설계도”란 「주택법 시행규칙」 별표 3에 따른 도서 중 위 치도, 지형도, 평면도를 말한다.

③ 영 제29조제6호에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 축척 1만분의 1 이상 5만분의 1 이하인 간선시설 설치계획도
2. 「주택법 시행규칙」 별표 2에 따른 서류

④ 국토교통부장관은 영 제29조에 따라 사업계획의 승인신청을 받은 경우에는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 토지이용계획확인서를 확인하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 법 제35조제1항에 따라 사업계획을 승인하였으면 별지 제3호서식의 사업계획승인서를 신청자에게 발급 하여야 한다.

11 ( ) ① 영 제32조제2항 본문에서 “국토교통부령으로 정하는 심사기준”이란 별표 2에 따른 심사기 준을 말한다.

② 공공주택사업자는 별표 2에 따른 심사기준에 따라 입찰자의 계약 이행능력을 심사한 결과 종합평점이 92점 이상이면 해당 입찰자를 낙찰자로 결정한다. 다만, 계약의 특성상 필요하다고 인정되는 경우에는 100분의 5 이내의 범위에서 낙찰자 결정의 기준이 되는 종합평점을 조정할 수 있다.

③ 공공주택사업자는 영 제32조제2항 본문에 따라 세부 심사기준을 정하는 경우에는 계약의 특성, 목적, 내용 등을 종합적으로 고려하여 별표 2에 따른 심사기준의 심사 항목을 추가하거나 제외할 수 있으며, 심사 분야별 배점한도를 100분의 20 이내의 범위에서 조정할 수 있다.

**12 ( )** ① 영 제36조제1항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 매입 희망 임차인 현황
2. 예상 임대조건

② 영 제36조제2항에서 “주택의 노후상태, 단지 규모 등 국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주택의 노후상태
2. 단지 규모
3. 주택의 규모
4. 그 밖에 국토교통부장관이 법 제41조제1항에 따른 부도임대주택의 지정 여부를 결정하는 데 필요하다고 인정하여 고시하는 사항

#### 4

**13 ( )** ① 공공주택의 입주자 자격, 입주자 선정방법 및 입주자 관리는 이 규칙에서 정하는 바에 따르되, 이 규칙에서 정하지 아니한 사항은 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따른다.

② 국토교통부장관은 이 규칙에서 정하는 공공주택의 입주자 자격 외에 부동산, 자동차 등 자산에 관한 별도의 요건을 정할 수 있다. 이 경우 공공주택 유형별로 달리 정할 수 있다.

③ 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 공공주택사업자는 이 규칙에서 정하는 공공주택의 입주자 자격, 입주자 선정방법 및 입주자 관리에 관한 세부적인 사항을 따로 정할 수 있다. <개정 2019. 12. 26.>

④ 공공주택사업자는 공공주택의 효율적인 공급을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 예비입주자를 모집·선정 및 관리 등을 할 수 있다. <신설 2018. 9. 28.>

⑤ 공공주택사업자는 「주택공급에 관한 규칙」 제21조에 따른 입주자모집공고(이하 “입주자모집공고”라 한다)를 할 때 제1항부터 제4항까지에 따른 내용(제4항의 경우 예비입주자를 모집하는 경우만 해당한다)을 포함하여 공고하여야 한다. <개정 2018. 9. 28.>

⑥ 공공주택사업자는 입주자모집공고 이후 공고한 내용 중 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제3항제3호, 제8호부터 제11호까지, 제22호, 제24호 및 제25호의 사항을 변경하는 경우에는 최초 청약 신청 접수 전에 5일 이상 공고해야 한다. <신설 2021. 2. 2.>

⑦ 공공주택사업자는 법 제17조제1항에 따라 공공주택지구계획 승인을 받으면 법 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택(이하 “공공분양주택”이라 한다)의 입주예약을 사전에 신청 받아 입주예약자를 선정하여 입주예약자에게 주택을 우선 공급할 수 있다. 이 경우 입주예약자의 모집·선정 및 관리 등에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <신설 2021. 2. 2.>

**14 ( )** ① 공공주택사업자는 영 제2조제1항제1호에 따른 영구임대주택(이하 “영구임대주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 별표 3에 따라 입주자를 선정하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 한국토지주택공사(“한국토지주택공사법”에 따른 한국토지주택공사를 말한다. 이하 같다)가 건설·공급하는 영구임대주택의 경우 별표 3 제1호가목부터 타목까지, 별표 3 제2호가목부터 라목까지에 해당하는 입주자 자격을 가진 사람에 대해서는 시·도지사가 입주자를 선정하여 한국토지주택공사에 그 명단을 통보해 주어야 한다. <개정 2016. 9. 30., 2016. 11. 25., 2018. 12. 19., 2021. 2. 2.>

1. 삭제<2021. 2. 2.>

2. 삭제<2021. 2. 2.>

3. 삭제<2021. 2. 2.>

③ 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 국토교통부장관이 정하는 기준 및 절차 등에 따라 입주자 자격을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 지역에 거주하고 있는 사람에게 우선공급하는 등 입주자모집에 관한 사항을 시·도지사와 사전에 협의해야 한다.<신설 2019. 12. 26., 2021. 2. 2.>

④ 제1항 및 제3항에 따라 입주자를 선정하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제57조는 적용하지 않는다.<개정 2019. 12. 26., 2021. 2. 2.>

⑤ 공공주택사업자는 영구임대주택단지 안의 복리시설 중 사회복지관을 관할 지방자치단체의 장에게 무상으로 사용하게 할 수 있다.<개정 2019. 12. 26., 2021. 2. 2.>

- 15 ( )** ① 공공주택사업자는 영 제2조제1항제2호에 따른 국민임대주택(이하 “국민임대주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 별표 4에 따라 입주자를 선정하여야 한다.
- ② 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 입주자 자격을 일부 완화하거나 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다.
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부장관(제1호에 해당하는 경우로 한정한다) 또는 시·도지사(제2호에 해당하는 경우로 한정한다)는 제1항 및 제2항에도 불구하고 해당 지역의 실정을 고려하여 국민임대주택을 우선공급 받을 수 있는 대상자 및 그 공급비율과 입주자 선정 순위에 관한 기준을 별도로 정할 수 있다.<개정 2018. 4. 17.>
1. 한국토지주택공사가 국민임대주택을 건설하여 공급하는 경우
  2. 지방자치단체 또는 지방공사(「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사를 말한다. 이하 같다)가 국민임대주택을 건설하여 공급하는 경우

**16** 삭제 <2020. 12. 23.>

- 17 ( )** ① 공공주택사업자는 영 제2조제1항제3호에 따른 행복주택(이하 “행복주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 별표 5 제1호 및 제2호에 따라 입주자를 선정하여야 한다.
- ② 행복주택의 임대차계약은 2년마다 갱신하며, 입주자의 최대 거주기간은 별표 5 제3호 및 제4호에 따른다.
- ③ 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 입주자 자격을 일부 완화하거나 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다.<신설 2018. 3. 14., 2020. 12. 23.>

- 17 2( )** ① 공공주택사업자는 영 제2조제1항제3호의2에 따른 통합공공임대주택(이하 “통합공공임대주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 별표 5의2에 따라 입주자를 선정해야 한다.
- ② 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 입주자 자격을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다.
- [본조신설 2021. 4. 13.]

- 18 ( )** ① 공공주택사업자는 영 제2조제1항제4호에 따른 장기전세주택(이하 “장기전세주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 다음 각 호에 따라 입주자를 선정하여야 한다.
1. 전용면적이 85제곱미터 이하인 주택: 제15조에 따라 입주자를 선정하되, 별표 4에 따른 소득요건의 50퍼센트 범위에서 공공주택사업자가 별도로 소득요건을 정할 수 있다.
  2. 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택: 「주택공급에 관한 규칙」 제4장에 따라 입주자를 선정하되, 소득요건은 공공주택사업자가 별도로 정할 수 있다.
- ② 공공주택사업자는 제1항에도 불구하고 같은 순위에서 경쟁이 있는 때에는 다음 각 호의 내용이 포함된 기준을 별도로 정하여 입주자를 선정할 수 있다.<개정 2020. 12. 23.>



1. 주택청약종합저축(「주택공급에 관한 규칙」 제75조제2항에 따른 주택청약종합저축을 말한다. 이하 같다) 가입기간 또는 납입횟수 · 금액
  2. 무주택기간(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제8호가목에 따른 무주택기간을 말한다. 이하 같다)
  3. 부양가족수(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제8호나목에 따른 부양가족수를 말한다. 이하 같다)
  4. 해당 주택건설지역(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호에 따른 주택건설지역을 말한다. 이하 같다) 거주기간
  5. 과거 장기전세주택 입주자 선정 여부
  6. 그 밖에 공공주택사업자가 필요하다고 판단하는 사항
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 국토교통부장관, 지방자치단체 및 공공주택사업자는 제2항제1호부터 제5호까지의 규정을 고려하여 별도의 우선공급 대상자 및 입주자 선정을 위한 가점 · 감점기준을 정하고, 장기전세주택 전체 건설량의 10퍼센트 범위에서 우선공급할 수 있다.

**19 ( )** ① 공공주택사업자는 공공분양주택 및 영 제2조제1항제5호에 따른 분양 전환공공임대주택(이하 “분양전환공공임대주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 별표 6에 따라 입주자를 선정해야 한다. <개정 2018. 12. 19., 2021. 2. 2.>

- ② 공공주택사업자는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 주택(이하 “신혼희망타운주택”이라 한다) 중 공공분양주택을 공급하는 경우에는 별표 6의2에 따라 입주자를 선정해야 한다. <신설 2018. 12. 19.>
1. 신혼부부 및 한부모가족(「한부모가족지원법」 제4조제2호에 따른 한부모가족을 말한다. 이하 같다)을 대상으로 공급할 것
  2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 유형으로 공급할 것
    - 가. 공공분양주택
    - 나. 공공분양주택과 국민임대주택 또는 행복주택을 혼합하여 공급하되, 공공분양주택이 단지 전체 호수의 100분의 50 이상 일 것
- ③ 공공주택사업자는 신혼희망타운주택 중 국민임대주택을 공급하는 경우에는 별표 4 제2호사목에 따라 1세대 1주택의 기준으로 입주자를 선정해야 한다. 이 경우 거주기간은 별표 5 제3호나목에 따른 기간으로 한다. <신설 2018. 12. 19.>
- ④ 공공주택사업자는 신혼희망타운주택 중 행복주택을 공급하는 경우에는 별표 5 제1호가목1)다) 및 같은 표 제2호에 따라 입주자를 선정해야 한다. <신설 2018. 12. 19.>
- ⑤ 공공주택사업자는 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 신혼희망타운주택의 입주자를 선정할 때 공공분양주택과 국민임대주택 또는 행복주택의 동 · 호수를 추첨의 방법에 따라 배정한다. 다만, 「장애인 · 고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제6조제1항제1호가목에 해당하는 주택은 입주자를 선정하기 전에 동 · 호수를 결정할 수 있다. <신설 2018. 12. 19.>
- ⑥ 신혼희망타운주택 중 공공분양주택의 입주자로 선정된 경우에는 별표 6 제2호나목에 따른 공공분양주택의 특별공급을 받은 것으로 본다. <신설 2018. 12. 19.>

**20 ( )** ① 공공주택사업자, 시장 · 군수 또는 구청장은 영 제2조제1항제6호에 따른 기존주택등매입임대주택(이하 “기존주택등매입임대주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 다음 각 호에 해당하는 사람을 입주자로 선정해야 한다. <개정 2019. 12. 26., 2020. 10. 19., 2021. 2. 2.>

1. 무주택세대구성원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 말한다. 이하 같다)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
  - 가. 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 같은 항 제3호에 따른 의료급여 수급자
  - 나. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 지원대상 한부모가족
  - 다. 해당 세대(신청자 본인 및 배우자, 영 제42조제1항 각 호로 구성된 세대를 말한다. 이하 같다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함한다) 수별 가구당 월평균소득(이하 “전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득”이라 한다) 대비 다음의 구분에 따른 비율 이하인 사람. 다만, 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 이하의 범위에서 소득기준을 달리 정할 수 있다.
    - 1) 가구원 수가 1명인 경우: 70퍼센트

2) 가구원 수가 2명인 경우: 60퍼센트

3) 그 밖의 경우: 50퍼센트

2. 「긴급복지 지원법」에 따라 긴급지원대상자로 선정된 사람, 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 등 국토교통부장관이 정하는 사람

3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사람

② 제1항에 따른 입주자 선정의 구체적인 기준 및 절차 등은 국토교통부장관이 정한다.

[제목개정 2020. 10. 19.]

**21 ( )** ① 공공주택사업자, 시장·군수 또는 구청장은 영 제2조제1항제7호에 따른 기존주택전세임대주택(이하 “기존주택전세임대주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 다음 각 호에 해당하는 사람을 입주자로 선정해야 한다. <개정 2019. 12. 26., 2021. 2. 2.>

1. 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 대비 다음 각 목의 구분에 따른 비율 이하인 사람. 다만, 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 이하의 범위에서 소득기준을 달리 정할 수 있다.

가. 가구원 수가 1명인 경우: 70퍼센트

나. 가구원 수가 2명인 경우: 60퍼센트

다. 그 밖의 경우: 50퍼센트

2. 제1호의 소득기준에 해당하는 세대의 구성원으로서 대학 소재 지역 외의 지역 출신인 대학생

3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사람

② 제1항에 따른 입주자 선정의 구체적인 기준 및 절차 등은 국토교통부장관이 정한다.

**22 ( )** ① 공공주택사업자는 법 제41조 또는 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」에 따라 부도임대주택(법률 제13499호로 개정되기 전의 「임대주택법」 제2조제2호의2에 해당하는 주택 중 같은 조 제8호의 부도임대주택등을 말한다. 이하 같다)을 매입하여 법 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)으로 공급하는 경우에는 무주택세대구성원에 대하여 1세대 1주택의 기준으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 우선 선정해야 한다. <개정 2020. 12. 23.>

1. 제1순위: 해당 임대주택에 거주하는 임차인(해당 임대주택에 거주하지 아니하는 자로서 등기되는 부동산임차권 또는 전세권을 설정한 임차인을 포함한다)

2. 제2순위: 해당 임대주택의 임차인과 임대차 계약을 체결하고 그 임대주택에 거주하는 자

3. 제3순위: 해당 임대주택단지 안의 부도임대주택에 거주하는 자

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제13조부터 제17조까지 및 제19조제1항에 따라 입주자를 선정하여야 한다. <개정 2018. 12. 19.>

**23 ( )** ① 공공주택사업자는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 또는 기존주택등매입임대주택 중에서 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 각 호에서 정하는 바에 따라 입주자를 선정해야 한다. <개정 2021. 4. 13.>

1. 주택과 사회복지시설이 복합 설치된 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 또는 통합공공임대주택으로서 고령자 주거 안정을 위하여 국토교통부장관이 해당 지방자치단체와의 협의를 거쳐 지정한 주택(이하 “고령자복지주택”이라 한다): 제14조, 제15조, 제17조 및 제17조의2에도 불구하고 별표 6의3 제1호에 따라 선정할 것

2. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제6조제1항제1호가목에 해당하는 주택(이하 “주거약자용 공공건설임대주택”이라 한다): 별표 6의3 제2호에 따라 선정할 것

3. 행복주택, 통합공공임대주택 또는 기존주택등매입임대주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택: 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다), 제17조의2제1항[별표 5의2 제2호나목1)가) 및 라)는 제외한다] 및 제20조에도 불구하고 별표 6의3 제3호에 따라 선정할 것

가. 국토교통부장관이 청년 창업인에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “창업지원주택”이라 한다)

나. 국토교통부장관이 지역전략산업(「국가균형발전 특별법」 제2조제4호의 지역특화산업, 「규제자유특구 및 지역특화발전 특구에 관한 규제특례법」 제2조제7호의 특화사업 등 지역의 발전을 위하여 주거지원이 필요하다고 국토교통부장관이 인정하는 산업 또는 사업을 말한다. 이하 같다)에 종사하는 사람에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “지역 전략산업지원주택”이라 한다)

4. 국토교통부장관이 행복주택 또는 통합공공임대주택 중에서 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업(이하 “중소기업”이라 한다)에 근무하는 사람에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “중소기업근로자 전용주택”이라 한다): 제 17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다), 제17조의2제1항[별표 5의2 제2호나목1)가) 및 라)는 제외한다], 별표 6의3 제 2호다목부터 마목까지의 규정에도 불구하고 같은 표 제4호에 따라 선정할 것

② 공공주택사업자는 제1항 각 호의 주택 외에 국토교통부장관이 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 또는 통합공공임대주택 중에서 해당 지역의 실정 또는 주택 수요 등을 고려하여 특정 자격 요건을 갖춘 사람에게 공급이 필요하다고 인정하는 주택을 공급하는 경우에는 제14조제1항·제2항, 제15조제1항[별표 4 제2호가목1) 및 4)는 제외한다] 및 같은 조 제3항, 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다), 제17조의2제1항[별표 5의2 제2호나목1)가) 및 라)는 제외한다]에도 불구하고 해당 지방자치단체의 장 또는 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 별도로 정하는 입주자 자격 및 선정방법에 따라 입주자를 선정할 수 있다. <개정 2021. 4. 13.>

③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택에 대해서는 같은 항에 따라 입주자를 다시 선정하거나 제14조, 제15조, 제17조 또는 제17조의2에 따라 선정해야 한다. <개정 2021. 4. 13.>

[전문개정 2021. 2. 2.]

## 23 2(

) ① 공공주택사업자는 제15조, 제17조, 제

17조의2 및 제20조에도 불구하고 다음 각 호의 사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자·세입자, 별표 4 제2호바목·아목 및 별표 5의2 제2호나목6)가)·다)에 따른 비닐간이공작물 거주자 및 무허가건축물등에 입주한 세입자에 대하여 해당 주택 건설지역 또는 연접지역[주택건설지역과 연접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군(광역시의 군은 제외한다)의 행정구역을 말한다. 이하 별표 6의3에서 같다]에서 건설되는 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 및 기존주택등 매입임대주택 건설량 또는 매입량의 각 30퍼센트의 범위에서 해당 공공사업의 시행기간 동안 이를 사용하게 할 수 있다. <개정 2021. 2. 2., 2021. 4. 13.>

1. 공공주택사업
2. 「택지개발촉진법」 제2조제4호의 택지개발사업
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 및 나목의 주거환경개선사업 및 재개발사업
4. 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 도시개발사업
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호의 산업단지개발사업(개발계획상 주택건설용지에 관한 계획이 포함된 경우로 한정한다)
6. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제5호의 혁신도시개발사업

② 제1항에 따른 임시사용자의 선정·관리 방법, 임시사용 공공임대주택의 운영 및 관리에 필요한 사항은 공공주택사업자가 따로 정할 수 있다.

[본조신설 2020. 12. 23.]

[제23조의4에서 이동, 종전 제23조의2는 삭제 <2021. 2. 2.>]

## 23 3(

) ① 공공주택사업자는 「재해구호법」에 따른 이재

민 등 지방자치단체의 장이 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 공공임대주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 임시로 사용하게 할 수 있다. <개정 2020. 12. 23.>

1. 법 제45조의2에 따라 기존주택을 임차한 공공임대주택의 경우: 영 제40조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 주택
2. 그 밖의 공공임대주택의 경우: 입주자 및 예비입주자를 선정하고 남은 주택



② 제1항에 따른 공공임대주택의 임시 사용기간은 공공주택사업자가 제공하는 날부터 6개월로 하되, 공공주택사업자와 지방자치단체의 장이 협의하여 정하는 바에 따라 연장할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 제1항에 따른 공공임대주택의 사용조건 및 운영 등에 필요한 사항은 공공주택사업자와 지방자치단체의 장이 협의하여 정한다.

[본조신설 2018. 9. 28.]

[제23조의5에서 이동, 종전 제23조의3은 삭제 <2021. 2. 2.>]

**24 ( )** ① 법 제49조의6제2항에 따라 공공주택사업자가 매입한 주택은 다음 각 호에서 정하는 방법을 준용하여 처리할 수 있다. <개정 2016. 8. 12., 2020. 5. 26., 2021. 2. 19.>

1. 전매하려는 경우: 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항에 따라 공급하되, 매입주택의 공급을 거절하는 예비 입주자의 자격은 그대로 유지된다.

2. 임대하려는 경우: 별표 4 제1호에 따라 공급한다.

② 제1항의 경우 매입비용 등을 공급가액에 포함할 수 있다.

**25 ( )** ① 공공임대주택의 입주자는 해당 주택에서 퇴거할 때에는 공공주택사업자에게 그 주택을 명도하여야 한다. <개정 2018. 9. 28.>

② 공공임대주택의 입주자로 선정된 자는 공공임대주택의 임대기간 만료시까지 거주할 수 있다. 다만, 임대기간 만료 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공공주택사업자에게 해당 공공임대주택을 명도하여야 한다. <개정 2018. 12. 19.>

1. 전용면적이 85제곱미터 이하인 공공임대주택(「주택공급에 관한 규칙」 제25조제6항에 따라 공급하는 주택은 제외한다)으로서 입주자 본인 또는 그 세대에 속한 자가 다른 주택을 소유하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우

2. 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 공공임대주택과 「주택공급에 관한 규칙」 제25조제6항에 따라 공급하는 공공임대주택으로서 입주자 본인 또는 그 세대에 속한 자가 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우

3. 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 분양권등을 갖고 있는 사람의 경우 그 입주예정일(분양권등이 여러 개인 경우에는 가장 빨리 도래하는 입주예정일을 말한다)이 도래한 경우

③ 공공임대주택의 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 「주택공급에 관한 규칙」 제52조제1항에 따라 주택소유 여부를 확인하여야 한다.

1. 임대차계약을 체결하는 경우

2. 영 제48조제1항 각 호에 따른 임차권의 양도 또는 공공임대주택의 전대(轉貸)에 대한 동의를 하는 경우

3. 영 제54조제2항제2호에 따라 임대무기간 중에 분양전환하는 경우

4. 영 제55조제1항에 따라 공공임대주택을 우선 분양전환하는 경우

④ 공공임대주택의 공공주택사업자는 「주택공급에 관한 규칙」 제52조제1항에 따라 해당 공공임대주택의 임차인에 대하여 매년 1회 이상 주택소유 여부를 확인하여야 한다.

⑤ 공공임대주택의 공공주택사업자는 「주택공급에 관한 규칙」 제57조에 따라 해당 공공임대주택의 임차인에 대하여 다른 공공임대주택의 당첨 여부를 2년마다 확인하여야 한다.

⑥ 공공주택사업자는 제5항에 따라 다른 공공임대주택에의 당첨이 확인된 입주자에게 그 사실을 통보하고 10일 이상의 기간을 정하여 소명자료를 제출받아 다른 공공임대주택에 입주하였는지 여부를 확인하여야 한다.

⑦ 공공임대주택의 공공주택사업자는 제3항제1호·제2호 및 제4항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택소유 여부를 확인하지 아니할 수 있다.

1. 해당 공공임대주택에 최초로 입주하는 경우로서 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제5항에 따라 선정된 임차인과 임대차계약을 체결하는 경우

2. 영 제47조제1항제12호다목 및 라목에 해당하는 경우

⑧ 공공임대주택의 공공주택사업자는 제3항, 제4항 및 제7항에 따라 주택을 소유한 것으로 확인된 자에 대해서는 임대 또는 제3항 각 호의 행위를 해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2018. 12. 19.>

1. 임대차계약기간 중이거나 재계약을 하는 경우. 이 경우 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 분양권등을 갖고 있는 경우에는 입주예정일(분양권등이 여러 개인 경우에는 가장 빨리 도래하는 입주예정일을 말한다)까지는 임대하거나 임대차계약을 체결할 수 있다.

2. 제3항제2호에 해당하는 경우로서 영 제47조제2항제4호 각 목에 해당하는 경우

3. 제3항제3호 및 제4호에 해당하는 경우로서 영 제55조제1항제2호·제4호 및 제5호에 해당하는 경우

⑨ 제2항 단서에도 불구하고 다른 공공임대주택 입주자의 세대에 속한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 행복주택 또는 통합공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우에는 다른 공공임대주택 입주자는 해당 공공임대주택을 공공주택사업자에게 명도하지 않을 수 있다. <신설 2016. 3. 29., 2021. 4. 13.>

1. 별표 5 제1호가목1)에 해당하는 사람

2. 별표 5의2 제1호나목1) 또는 2)에 해당하는 사람

3. 별표 5의2 제1호나목4)에 해당하는 사람 중 혼인 중이 아닌 경우로서 단독세대주(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제3호의 2에 따른 단독세대주를 말한다. 이하 같다)로 입주하려는 사람

4. 별표 5의2 제2호나목8) 또는 9)에 해당하는 사람

**26 ( 가 )** 공공주택사업자는 분양전환공공임대주택의 입주자모집공고를 할 때에는 공고문에 다음 각 호의 사항을 포함시켜야 한다. 다만, 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택인 경우에는 제1호 및 제3호의 사항을 공고하지 아니할 수 있으며, 분납임대주택(분양전환공공임대주택 중 임대보증금 없이 분양전환금을 분할하여 납부하는 공공건설임대주택을 말한다. 이하 같다)의 경우에는 제5호 및 제6호의 사항을 제외한다.

1. 별표 7 제2호가목1)에 따른 최초 입주자모집공고 당시(공공임대주택으로 사업계획 변경승인을 받은 경우에는 사업계획을 변경승인하기 전의 최초 입주자모집공고 당시를 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 주택가격(건축비와 택지비로 구분하여 공고한다. 이하 이 호에서 같다). 다만, 분납임대주택의 경우에는 별표 8에 따른 분납금(영 제55조제3항에 따른 분양전환금의 일부를 말한다. 이하 같다) 산정기준에 따라 산정한 최초 입주자모집공고 당시의 주택가격을 말한다.

2. 임대임대기간 및 분양전환 시기

3. 분양전환가격의 산정기준. 다만, 분납임대주택의 경우에는 분납금의 납부 시기 및 산정기준을 말한다.

4. 분양전환시의 해당 공공임대주택에 대한 수선·보수의 범위

5. 「주택임대차보호법」에 따른 임대보증금의 회수에 관한 사항

**27 ( • )** ① 공공주택사업자는 임차인(임대차계약 당사자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 관한 법 제48조의3제2항 각 호의 사항(이하 이 조에서 “임차인 정보”라 한다)을 매분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 법 제48조의3제2항 각 호 외의 부분에 따른 전산관리지정기관(이하 이 조에서 “전산관리지정기관”이라 한다)에 통보하여야 한다. 이 경우 임차인 정보를 최초로 통보한 이후에는 새로 임대차계약을 체결하거나 임대차계약을 해지하는 등 임대차계약 사항에 변경이 있는 임차인에 관한 임차인 정보만을 통보할 수 있다.

② 제1항에 따른 통보를 받은 전산관리지정기관은 해당 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 임차인이 공공임대주택에 중복하여 입주 또는 계약하고 있는지 여부를 공공주택사업자에게 통보하여야 한다.

③ 제2항에 따라 통보를 받은 공공주택사업자는 그 사실을 해당 임차인에게 즉시 통보하고 10일 이상의 기간을 정하여 소명할 기회를 주어야 한다.

**28 ( )** 영 제42조제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 금융정보 등의 제공 동의서면”이란 별지 제4호서식의 금융정보등(금융정보·신용정보·보험정보) 제공 동의서를 말한다.

**29 ( 가 )** 영 제44조제2항 후단에서 “국토교통부령으로 정하는 산정기준”이란 별표 7 제2호가목에 따른 산정기준을 말한다.

**30 ( )** 영 제44조제5항에서 “국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액”이란 공공주택사업자가 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택과 같거나 인접한 시·군 또는 자치구에 있는 주택 중 해당 공공임대

주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 공동주택의 전세계약금액을 평균한 금액의 80퍼센트를 말한다.

**31 ( )** 영 제44조제6항에서 “국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액”이란 해당 기존주택등매입임대주택의 주변지역 임대주택의 임대료(임대보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다)에 대한 감정평가 금액의 50퍼센트(제20조제1항제1호다목 단서에 따라 입주자의 소득기준을 달리 정하는 경우에는 100퍼센트) 이내의 금액을 말한다. 이 경우 기존주택등매입임대주택의 최초 임대료에 관한 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정한다. <개정 2016. 12. 29., 2020. 10. 19.>

[제목개정 2020. 10. 19.]

**32 ( )** ① 법 제49조의2제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서”란 다음 각 호의 구분에 따른 표준임대차계약서를 말한다.

1. 공공건설임대주택(분납임대주택은 제외한다): 별지 제5호서식의 표준임대차계약서
2. 분납임대주택: 별지 제6호서식의 표준임대차계약서
3. 그 밖에 공공임대주택: 별지 제7호서식의 표준임대차계약서

② 법 제49조의2제2항제5호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양전환공공임대주택의 분양전환 시기 및 분양전환가격 산정기준(전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우에는 분양전환 가격 산정기준을 포함하지 아니할 수 있다)
2. 분납임대주택의 분납금의 납부 시기 및 산정기준

**32 2( )** 법 제49조의2제4항에서 “해당 공공임대주택의 세대 내 거실, 화장실 등 주거 공간의 시설 및 설비의 상태 등 국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 거실, 방, 주방 등 주거 공간의 도배, 바닥재 및 타일 상태
2. 현관문, 발코니문 등 문 잠금 기능 작동 여부
3. 현관 센서등 및 조명의 점등 가능 여부
4. 화장실 및 주방 등 배수구의 배수 상태
5. 홈네트워크, 주방기구 및 온도조절기 등의 시설 작동 상태
6. 그 밖에 세대 내 시설 및 설비의 하자 여부

[본조신설 2020. 5. 26.]

[종전 제32조의2는 제32조의3으로 이동 <2020. 5. 26.>]

**32 3( )** 법 제49조의3제1항제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기준을 말한다. <개정 2020. 10. 19., 2021. 4. 13.>

1. 소득기준: 다음 각 목에 따른 공공임대주택 유형별 입주자의 소득기준을 초과하는 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준
  - 가. 영구임대주택: 별표 3에 따른 입주자 소득기준
  - 나. 국민임대주택: 별표 4에 따른 입주자 소득기준
  - 다. 행복주택: 별표 5에 따른 입주자 소득기준
  - 라. 통합공공임대주택: 별표 5의2에 따른 입주자 소득기준
  - 마. 분양전환공공임대주택: 별표 6에 따른 입주자 소득기준
  - 바. 기존주택등매입임대주택: 제20조에 따른 입주자 소득기준
  - 사. 기존주택전세임대주택: 제21조에 따른 입주자 소득기준
2. 자산기준: 제13조제2항에 따른 입주자 자산기준

[본조신설 2018. 2. 9.]

[제32조의2에서 이동 <2020. 5. 26.>]

33 ( ) 영 제47조제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 별표 8에 따른 산정기준을 말한다.

34 삭제 <2021. 2. 19.>

34 2( ) 영 제50조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 매입신청서”란 별지 제7호의2서식의 매입신청서를 말하며, 해당 신청서를 제출할 때에는 다음 각 호의 서류를 첨부해야 한다. <개정 2021. 2. 19.>

1. 「주택법 시행령」 제73조제4항 각 호의 어느 하나에 해당함을 입증할 수 있는 자료(법 제49조의6제1항에 따른 경우만 해당한다)
  2. 주민등록표 등본
  3. 분양계약서 사본
  4. 건물 등기사항증명서(주택 매입을 신청하는 경우만 해당한다)
  5. 인감증명서 또는 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」에 따른 본인서명사실확인서
- [본조신설 2020. 5. 26.]

35 삭제 <2021. 2. 19.>

35 2( 가 ) ① 공공주택사업자는 법 제49조의6제4항에 따라 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 공급하는 경우에는 별표 6에 따른 입주자 자격(신혼희망타운주택인 경우에는 별표 6의2 제1호에 따른 입주자 자격을 말한다)을 충족하는 사람을 대상으로 공급해야 한다. <개정 2021. 2. 19.>

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 공급하는 경우에는 다음 각 호의 금액을 모두 더한 금액 이하로 공급해야 한다. <개정 2021. 2. 19.>

1. 「주택법」 제57조의2제4항에 따른 매입비용에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 더한 금액
2. 취득세, 재산세, 등기비용 등 주택의 취득 및 보유에 따른 부대비용

[본조신설 2020. 5. 26.]

36 ( ) 법 제49조의7제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 증표”란 별지 제8호서식의 증표를 말한다.

36 2( ) ① 법 제49조의8에 따른 공공임대주택의 입주자격 제한기간은 공공임대주택 임차인이 법 제49조의4를 위반한 사실이 확인된 날부터 4년으로 한다.

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 공공주택사업자로 하여금 공공임대주택의 임차인 선정 시 전산관리지정기관에 공공임대주택 입주대상자 명단을 송부하여 입주대상자가 법 제49조의8에 따라 입주자격이 제한되는 자에 해당되는지 여부를 확인하도록 할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 전단에 따라 입주자격 제한이 확인된 입주대상자에게 그 사실을 즉시 통보하고 10일 이상의 기간을 정하여 소명할 기회를 주어야 한다.

[본조신설 2018. 2. 9.]

36 3(가 ) ① 공공주택사업자가 법 제49조의9제1항 전단에 따라 공공임대주택의 일부 세대를 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집(이하 “가정어린이집”이라 한다)을 설치·운영하려는 자에게 임대하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함한 협의요청서를 관할 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 협의요청 당시 해당 공공임대주택에 설치·운영 중인 가정어린이집의 현황
2. 총 세대수, 동별 세대수 및 입주시기 등 해당 공공임대주택의 현황
3. 그 밖에 가정어린이집의 설치·운영을 위하여 필요한 사항

② 제1항에 따른 협의요청서를 제출받은 시장·군수 또는 구청장은 이를 검토한 후 지체없이 그 검토 결과를 공공주택사업자에게 통보하여야 한다.

[본조신설 2018. 5. 17.]

- 36 4(가)** ) ① 법 제49조의9제1항 전단에 따라 가정어린이집을 설치·운영하려는 자는 같은 조 제3항에 따라 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.
1. 임대차계약 체결 후 공공주택사업자가 정한 기간 이내에 「영유아보육법」 제13조제1항에 따른 인가를 받았음을 증명할 수 있을 것
  2. 해당 공공임대주택 내 다른 가정어린이집을 설치·운영하고 있지 아니할 것
- ② 공공주택사업자는 제1항 각 호의 요건을 갖춘 자 중에서 공공주택사업자가 정하는 임차인 선정순위에 따라 가정어린이집으로 임대할 세대의 임차인을 선정한다.
- ③ 제2항에 따라 임차인으로 선정된 자가 가정어린이집을 설치·운영하지 아니하게 된 경우에는 즉시 그 사실을 공공주택사업자에게 통보하여야 한다.
- ④ 가정어린이집의 임대료는 해당 공공임대주택의 규모, 주변지역의 임대료 등을 고려하여 공공주택사업자가 정한다.
- ⑤ 공공주택사업자는 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 가정어린이집의 설치·운영 등에 관한 세부적인 사항을 따로 정할 수 있다.

[본조신설 2018. 5. 17.]

- 37 ( 가 )** 영 제53조에 따라 공공임대주택의 관리에 대해서는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제21조제1항 및 제22조제7항·제8항·제9항을 준용하지 아니한다.

- 38 ( )** ① 공공주택사업자는 법 제50조의2제2항제1호에 따라 공공임대주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하려는 경우에는 별지 제9호서식의 공공임대주택 매각신고서를 해당 임대주택 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 공공임대주택의 등기사항증명서 및 공공임대주택을 매입하는 사업자가 공공주택사업자에 해당하는지 여부를 확인해야 한다. <개정 2021. 3. 26.>
- ② 제1항에 따른 신고를 한 자는 신고서 처리일로부터 30일 이내에 매매계약서 사본을 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 담당 공무원은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 공공임대주택의 등기사항증명서 및 사업자등록증을 확인하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 공공임대주택 매각신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 즉시 해당 공공임대주택의 임차인에게 공공주택사업자가 변경된다는 것을 알려 주어야 한다.
- ④ 제1항에 따라 신고를 받은 시장·군수·구청장은 공공임대주택을 매각·매입하는 공공주택사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 그 신고 사실을 각각 통지해야 한다. <신설 2021. 3. 26.>

- 39 ( 가 )** ① 공공주택사업자는 영 제54조제2항제1호에 따라 공공임대주택의 분양전환 허가를 받으려는 경우에는 별지 제10호서식의 공공임대주택 분양전환 허가신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
1. 분양전환의 구체적인 사유를 적은 서류
  2. 분양전환가격 산정의 근거서류
  3. 특별수선충당금 적립통장 사본(특별수선충당금 적립 대상인 경우만 해당한다)
  4. 하자보수보증금 예치증서[공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우를 포함한다)부터 10년 이내인 경우만 첨부한다]
- ② 국토교통부장관은 제1항의 신청서를 받으면 10일 이내에 허가 여부를 결정하여 공공주택사업자에게 이를 서면(전자문서를 포함한다)으로 통지하되, 허가를 하지 아니하는 경우에는 그 사유를 명시하여야 한다.

- 40 ( 가 )** 영 제54조제4항 및 제56조제7항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환 가격 산정기준은 별표 7과 같다. 다만, 분납임대주택의 경우에는 별표 8과 같다.



41 ( ) 영 제55조 후단에 따른 분양전환금의 분납기준 및 분납방법 등은 별표 8과 같다. <개정 2021. 3. 26.>

41 2( ) ① 법 제50조의3제1항에 따라 우선 분양전환에 응하려는 임차인은 같은 조 제3항 전단에 따라 공공주택사업자에게 주민등록표 등본을 제출해야 한다.  
 ② 공공주택사업자는 주민등록표 등본으로 해당 임차인의 거주 여부에 대한 확인이 곤란한 경우에는 임차인에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자료를 요청할 수 있다.  
 1. 관리비 고지서  
 2. 전화사용료, 케이블텔레비전 수신료 또는 인터넷 사용료 납부확인서  
 3. 가스검침기록  
 4. 신용카드 대중교통 이용명세서  
 5. 자녀의 재학증명서  
 6. 그 밖에 거주 사실을 증명할 수 있는 자료  
 ③ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에 따라 임차인이 제출한 서류를 검토하여 임차인의 거주 여부를 확인해야 한다.  
 [본조신설 2021. 3. 26.]

41 3( 3 ) ① 공공주택사업자는 법 제50조의3제4항에 따라 공공임대주택을 제3자에게 매각하려는 경우에는 별지 제10호의2서식의 공공임대주택 제3자 매각신고서에 매매계약서 사본을 첨부하여 해당 공공임대주택 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 공공임대주택의 등기사항증명서를 확인해야 한다.  
 ② 공공주택사업자는 법 제50조의3제4항에 따라 공공임대주택을 제3자에게 매각할 수 있는 주택이 30세대 이상인 경우에는 그 주택을 「주택공급에 관한 규칙」에서 정하는 바에 따라 공급해야 한다. 다만, 공공임대주택으로 활용할 목적으로 다른 공공주택사업자에게 공급하는 경우는 제외한다.  
 [본조신설 2021. 3. 26.]

42 ( 가 가 ) ① 공공주택사업자 또는 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우에는 임차인대표회의를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 분양전환가격 산정을 위하여 감정평가법인의 선정을 요청하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 요청을 받은 날부터 30일 이내에 영 제56조제1항에 따라 감정평가법인을 선정하여 감정평가를 의뢰하여야 한다.  
 ② 같은 단지에서 30세대 이상의 공공임대주택을 분양전환하는 경우에는 분양전환대상 세대수의 10퍼센트 범위에서 동·규모·층 및 방향 등을 고려하여 감정평가의 대상 주택을 정할 수 있다.  
 ③ 시장·군수 또는 구청장은 영 제56조제3항에 따른 감정평가 결과 감정평가금액 중 최고 평가액이 최저 평가액의 100분의 110을 초과하는 경우에는 국토교통부장관, 공공주택사업자 및 임차인에게 그 결과를 통지하고 감정평가를 다시 의뢰하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자 또는 임차인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제46조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제46조제1항제2호에 따라 업무를 위탁받은 기관에 종전의 감정평가에 대한 타당성 조사를 요구할 수 있다. <개정 2016. 8. 31.>  
 ④ 삭제<2021. 3. 26.>

43 ( ) 법 제50조의4제1항에 따른 주요 시설의 범위, 교체 및 보수시기와 방법 등은 영 제57조제2항에 따라 수립된 장기수선계획에서 정하는 바에 따른다.

43 2( ) 법 제50조의5제1항 전단에 따른 공공주택사업자의 분양전환공공임대주택 매각신고에 관하여는 제38조를 준용한다.  
 [본조신설 2021. 3. 26.]

44 ( ) 법 제54조제2항에 따른 증표는 별지 제11호서식에 따른다.

〈제842호, 2021. 4. 13.〉

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.