

## 공공임대주택 예비입주자 업무처리지침

[시행 2024. 3. 25.] [국토교통부훈령 제1728호, 2024. 3. 25., 일부개정.]

국토교통부(공공주택정책과), 044-201-4514

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 지침은 공공임대주택의 효율적인 공급을 위하여 공공주택사업자가 예비입주자를 모집하는 경우에 필요한 세부 절차와 기준을 정함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 지침과 관련하여 사용하는 용어에 대한 정의는 다음과 같다.

- ‘신규공급주택’공공주택 특별법령에 따라 공공주택사업자가 건설, 매입 또는 임차하여 최초로 입주자 및 예비입주자를 모집하는 공공임대주택을 말한다.
- ‘재공급주택’이란 최초 공급 이후 미임대 상태의 공공임대주택 또는 입주자의 퇴거 등으로 공공주택사업자에게 명도된 공공임대주택으로서 입주자 또는 예비입주자를 모집하는 주택을 말한다.
- ‘예비입주자’란 공공임대주택 입주자격을 갖춘 입주신청자 중 입주자로 선정되지 않은 자로서 입주순서에 따라 공공임대주택 입주를 대기하는 자를 말한다.
- ‘입주대기자 명부’란 신규공급주택 또는 재공급주택의 예비입주자로 선정된 사람들의 입주순서를 기록한 장부를 말한다.

**제3조(적용범위)** ① 이 지침은 「공공주택 특별법 시행규칙」(이하 "규칙"이라 한다) 제13조제4항에 따라 공공주택사업자가 공공임대주택 예비입주자를 모집하고 선정 및 관리하는 등 관련 업무를 처리하는 경우에 적용한다. 다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제26조 제9항은 적용하지 않는다.

② 이 지침이 적용되는 공공임대주택의 범위는 「공공주택 특별법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제2조제1항제1호부터 제3호까지의 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 및 통합공공임대주택으로 한정한다.

### 제2장 신규공급주택 예비입주자 모집 등

**제4조(신규공급주택 예비입주자 모집)** 공공주택사업자는 신규공급주택 수의 40퍼센트 이상(소수점 이하는 절상한다)에 해당하는 규모의 예비입주자를 모집하여야 한다. 다만, 동일한 시·군·구의 신규공급주택 계약률이 70퍼센트 이상(소수점 이하는 절상한다)인 경우와 같이 원활한 공급이 예상되는 경우에는 40퍼센트 이하에 해당하는 규모의 예비입주자를 모집할 수 있다.

**제5조(신규공급주택의 예비입주자 선정 등)** ① 공공주택사업자는 다음 각 호에 따라 신규공급주택의 예비입주자를 선정하고 입주순서를 정하여야 한다. 이와 함께 공공주택사업자가 규칙 제13조제3항에 따라 입주자 자격, 입주자 선정방법 등에 관한 세부적인 사항을 따로 정하여 입주자모집을 공고한 경우 그 공고내용도 준수하여야 한다.

- 영구임대주택 : 규칙 제14조제1항 및 별표3
- 국민임대주택 : 규칙 제15조제1항 및 별표4
- 행복주택 : 규칙 제17조제1항 및 별표5
- 통합공공임대주택 : 규칙 제17조의2제1항 및 별표5의2

② 공공주택사업자는 예비입주자 선정결과와 예비입주자의 입주순서를 알 수 있도록 인터넷 홈페이지에 게재하여야 한다.

**제6조(예비입주자에 대한 신규공급주택 공급)** 공공주택사업자는 신규공급주택의 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우 또는 선정된 입주자의 임대차계약 미체결, 해지 등으로 미임대 상태의 주택이 발생하는 경우 선정된 예비입주자에게 입주순서에 따라 공급하여야 한다.

### 제3장 재공급주택 예비입주자 모집 등

**제7조(재공급주택 예비입주자 모집)** ① 공공주택사업자는 입주대기자 명부의 잔여 예비입주자 수가 최초 공급주택 수의 30% 미만(소수점 이하는 절상한다)에 해당할 것으로 예상되는 등 공공임대주택의 효율적인 공급을 위하여 필요한 경우 재공급주택 예비입주자를 분기별로 모집할 수 있다.

② 공공주택사업자는 재공급주택의 예비입주자를 모집하기 위하여 사전에 예비입주자 모집 계획을 수립하여 국토교통부와 협의하여야 한다.

- ③ 공공주택사업자는 제2항에 따른 예비입주자 모집 계획을 수립하는 경우 최근 3년 평균 퇴거율, 계약률 등을 고려하여 재공급주택 예비입주자가 선정일로부터 1년 내 입주 가능하도록 재공급주택 예비입주자모집규모를 정하여야 한다.
- ④ 공공주택사업자는 6개월 이상 미임대 상태의 재공급주택에 대해 수시모집 방식(제7조제1항에도 불구하고 예비입주자를 분기별 모집이 아닌 수시로 모집하는 방식) 등을 활용하여 예비입주자를 모집할 수 있다.
- ⑤ 제1항에도 불구하고 공공주택사업자(규칙 제14조제2항을 포함한다)는 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제9조에 따른 재정비사업의 원활한 추진을 위하여 재정비사업 대상 재공급주택과 해당지역 및 연접지역의 재공급주택 예비입주자 모집을 유예할 수 있다.

**제8조(재공급주택 예비입주자 선정 등)** ① 공공주택사업자는 다음 각 호에 따라 재공급주택의 예비입주자를 선정하고 입주순서를 정하여야 한다. 이와 함께 공공주택사업자가 규칙 제13조제3항에 따라 입주자 자격, 입주자 선정방법 등에 관한 세부적인 사항을 따로 정하여 입주자모집을 공고한 경우 그 공고내용도 준수하여야 한다.

- 1. 영구임대주택 : 규칙 제14조제1항 및 별표3에서 정하고 있는 일반공급 순위
  - 2. 국민임대주택 : 규칙 제15조제1항 및 별표4에서 정하고 있는 일반공급 선정순위
  - 3. 행복주택 : 규칙 제17조제1항 및 별표5에서 정하고 있는 입주자 선정 방법
  - 4. 통합공공임대주택 : 규칙 제17조의2제1항 및 별표5의2에서 정하고 있는 일반공급 선정방법
- ② 공공주택사업자는 예비입주자 선정결과와 예비입주자의 입주순서를 알 수 있도록 인터넷 홈페이지에 게재하여야 한다.

**제9조(예비입주자에 대한 재공급주택 공급)** ① 공공주택사업자는 재공급주택의 입주자로 선정된 자의 임대차계약 미체결, 해지 등으로 미임대 상태의 주택이 발생하는 경우 선정된 예비입주자에게 입주순서에 따라 공급하여야 한다.

- ② 제1항에도 불구하고 공공주택사업자는 주거약자 편의시설이 설치된 재공급주택의 경우 예비입주자 중 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 주거약자 세대에게 우선적으로 공급할 수 있다.
- ③ 제1항에도 불구하고 공공주택사업자는 제8조제1항에 따라 선정된 예비입주자 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게 해당 단지 총 세대수의 5% 범위에서 우선적으로 공급할 수 있다.
  - 1. 「아동복지법」 제16조에 따라 아동복지시설(가정위탁 포함)에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람
  - 2. 「청소년복지지원법」 제31조에 따라 **청소년 복지시설**에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람(**청소년 복지시설**을 2년 이상 이용한 사람에 한한다) 중 여성가족부장관이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 사람
  - 3. 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 북한이탈주민으로서 통일부장관이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 사람
  - 4. 「사할린동포 지원에 관한 특별법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 사할린동포 및 동반가족으로서 외교부장관이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 사람
- ④ 제1항에도 불구하고 공공주택사업자는 제8조제1항에 따라 선정된 예비입주자중 2세 이하 자녀(태아를 포함한다)가 있는 가구에게 해당 단지 총 세대수의 10퍼센트 범위에서 우선적으로 공급할 수 있다.
- ⑤ 제4항에 따라 우선 공급을 받으려는 자는 다음의 구분에 따른 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 하며, 공급신청자가 관련 서류를 제출하지 않는 경우 입주자격을 갖추지 못한 것으로 본다.
  - 1. 출산의 경우 : 가족관계증명서(출생신고 전인 경우 출생증명서), 아동수당·부모급여 수령내역 등의 출산과 양육사실을 증빙할 수 있는 서류
  - 2. 입양의 경우 : 입양관계증명서와 가족관계증명서, 아동수당·부모급여 수령내역 등의 입양과 양육사실을 증빙할 수 있는 서류
  - 3. 임신 중인 경우 : 입주자모집공고일로부터 1개월 이내 발급받은 임신진단서
- ⑥ 제4항 및 제5항에 따라 태아 또는 입양한 자녀로 인정받아 입주자로 선정된 자는 다음의 구분에 따른 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다. 이 경우 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나 「모자보건법」 제14조를 위반하여 인공임신중절수술 등을 하거나 입주 전 파양한 사실이 판명되는 때에는 공급계약을 취소해야 한다.
  - 1. 출산의 경우 : 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작하기 전까지 출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서, 아동수당·부모급여 수령내역 등의 출산과 양육사실을 증빙할 수 있는 서류
  - 2. 입양의 경우 : 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후 발급받은 가족관계증명서와 입양관계증명서, 아동수당·부모급여 수령내역 등의 입양과 양육사실을 증빙할 수 있는 서류

3. 임신상태가 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후까지 지속되는 경우 : 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작한 이후 발급받은 임신진단서

**제4장 입주대기자 명부 관리 등**

- 제10조(입주대기자 명부 관리)** ① 공공주택사업자는 예비입주자의 체계적인 관리를 위하여 예비입주자를 선정할 때마다 각각 입주대기자 명부를 작성하여 주거기본법 제23조에 따른 주거복지정보체계에 입력하여야 한다.  
 ② 공공주택사업자는 예비입주자의 입주순서에 변동이 발생하는 경우 이를 입주대기자 명부에 반영하여야 한다.  
 ③ 공공주택사업자는 예비입주자가 공공임대주택에 입주한 경우 모든 입주대기자 명부에서 해당 예비입주자를 제외하여야 하며, 이 경우에는 예비입주자에게 임대차계약체결 이전에 제외사실을 안내하여야 한다.

**제11조(예비입주자 중복선정 방지)** 공공주택사업자는 동일한 신청자가 제3조제2항에 따른 동일한 유형의 공공임대주택(영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 및 통합공공임대주택 각각을 말한다. 이하 같다)에 중복하여 예비입주자로 선정되지 않도록 입주대기자 명부를 관리하여야 한다.

**제12조(예비입주자의 입주유예 등)** 공공주택사업자는 입주가 도래한 예비입주자가 생업 등을 사유로 입주유예를 희망하는 경우 공공임대주택 유형별로 1회에 한하여 이를 허용할 수 있다. 이 경우 해당 예비입주자의 입주순서는 선정된 당시 입주대기자 명부에서의 잔여 예비입주자 중 마지막 순서로 변경하여야 한다.

**제13조(재검토키한)** 국토교통부장관은 이 훈령에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2021년 7월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

**부칙** <제1728호, 2024. 3. 25.>

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.