

기존주택등 매입임대주택 업무처리지침

[시행 2023. 12. 27.] [국토교통부훈령 제1683호, 2023. 12. 27., 일부개정.]

국토교통부(주거복지지원과), 044-201-4533, 4511

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 공공주택 특별법령에서 기존주택등 매입임대주택 사업과 관련하여 국토교통부장관이 정하도록 한 사항과 그 밖에 사업의 추진에 필요한 세부적인 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ① 이 지침은 「공공주택 특별법」(이하 "법"이라 한다), 「공공주택 특별법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 및 「공공주택 특별법 시행규칙」(이하 "규칙"이라 한다)에 따라 기존주택등 매입임대주택 사업에 관한 업무를 처리하는 경우에 적용한다.

② 기존주택등 매입임대주택 사업에 관한 사항 중 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「주택공급에 관한 규칙」, 「주택임대차보호법」 등 관련 법령과 표준임대차계약서 및 국토교통부의 관련 고시·지침에 따른다.

③ 법 제4조 각 호에 해당하는 공공주택사업자는 관련 법령과 이 지침에서 정하는 범위 내에서 시행에 필요한 세부 사항을 따로 정할 수 있다.

제3조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "매입임대주택"이란 국가나 지방자치단체의 제정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 개보수하거나 개량한 후 제4조의 공급방식 및 사업유형에 따라 공급하는 공공임대주택을 말한다.

1의2. "공공리모델링"이란 공공주택사업자가 매입임대주택을 공급하기 위하여 매입한 법 제43조제1항에 따른 기존주택등(이하 "기존주택등"이라 한다)의 세대수·구조 등을 변경하여 보수하거나 (철거 후) 신축하는 방식으로 개량하는 것을 말한다.

1의3. "특화형 매입임대주택"이란 민간이 테마가 있는 임대주택을 기획·조성·공급·운영하고, 전 과정을 공공주택사업자가 지원 및 감독하는 공공임대주택

2. "청년"이란 대학생(입주신청일 현재 해당연도 입학 및 복학 예정자를 포함한다), 대학 또는 「초·중등교육법」 제2조제3항에 따른 고등·고등기술학교를 졸업하거나 중퇴한 후 2년 이내인 사람(졸업유예자 포함)으로서 직장에 재직 중이지 않은 사람(이하 "취업준비생"이라 한다), 19세 이상 39세 이하인 사람을 말한다.

3. "신혼부부"란 매입임대주택 입주자 모집 공고일 현재 혼인 기간이 7년 이내(혼인신고일을 기준으로 하고 재혼을 포함한다. 이하 같다)인 사람을 말한다.

4. "예비 신혼부부"란 매입임대주택 입주자 모집 공고일 현재 혼인 예정인 사람으로서 해당 입주자 모집 공고에 따라 임대차 계약을 체결한 매입임대주택 입주일 전일까지 혼인신고를 하는 사람을 말한다.

5. "한부모 가족"이란 모자가족 또는 부자가족을 말한다.

6. "고령자"란 65세 이상인 사람을 말한다.

7. "다자녀 가구"란 두 명 이상의 직계비속(태아를 포함하며 「민법」상 미성년자로 한정한다. 이하 같다)을 양육하는 가구를 말한다.

8. "신생아 가구"란 입주자 모집공고일로부터 최근 2년 이내 출산한 자녀(임신진단서 등으로 확인되는 태아, 2년 이내 출생한 입양자를 포함한다)가 있는 가구를 말한다.

제4조(주택의 공급방식 및 사업유형) ① 공공주택사업자는 매입임대주택을 일반가구용(1인가구용을 포함한다)과 공동생활가정용, 기숙사용으로 구분하여 공급한다.

② 일반가구용 매입임대주택의 공급대상별 사업유형은 다음과 같다.

1. 일반 매입임대주택 : 수급자 등 저소득층에게 공급하는 주택

2. 청년 매입임대주택 : 저소득층 청년에게 공급하는 주택

3. 신혼·신생아 매입임대주택 I : 저소득층 신혼부부 및 예비 신혼부부, 신생아 가구 등에게 시중 임대료에 대한 감정평가금액의 50% 범위 내의 임대료로 공급하는 주택

4. 신혼·신생아 매입임대주택 II : 신혼부부 및 예비 신혼부부, 신생아 가구 등에게 시중 임대료에 대한 감정평가 금액의 80% 범위 내의 임대료로 공급하는 주택

5. 청년·신혼부부 매입임대리츠주택 : 부동산투자회사가 자산관리 및 업무위탁 기관을 통해 기존주택을 매입하

- 여 청년, 신혼부부 및 예비 신혼부부 등에게 공급하는 주택
- 6. 고령자 매입임대주택 : 저소득층 고령자에게 공급하는 주택
- 7. 다자녀 매입임대주택 : 저소득층 다자녀 가구에 공급하는 주택
- 8. 공공 전세주택 : 중산층 가구에 공급하는 주택

- 제5조(매입계획의 승인 등)** ① 공공주택사업자가 기존주택등을 매입하는 경우 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받기 위해서는 매입호수, 매입시기, 매입비용 등의 사항이 포함된 별지 제1호 서식의 매입계획 승인 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여 승인을 받아야 한다.
- ② 제1항에 따라 국토교통부장관의 승인을 받은 공공주택사업자는 매입주택의 규모 및 구조 등을 감안하여 지역별 수량, 사업유형, 가구원수에 따른 공급유형 등을 분류한 공급물량을 관할 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "도지사 등"이라 함) 및 시·군·구청장(이하 "시장 등"이라 함)에게 통보하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 제30조, 제38조, 제39조에 따른 운영기관에 공급계획인 주택에 대한 자료를 제공할 수 있다.
- ③ 제2항의 공급물량에 대하여 도지사 등은 필요한 경우에 시장 등 및 공공주택사업자와 협의하여 공급방식 및 사업유형별 물량을 조정·배분한다.
- ④ 국토교통부장관은 중앙행정기관장의 요청 등 필요한 경우에 공동생활가정용 임대를 위한 물량배분을 도지사 등에게 요구할 수 있으며, 도지사 등은 이를 반영하여야 한다.
- ⑤ 제30조에 따라 공동생활가정용으로 공급하는 주택은 일반 매입임대주택 공급물량의 5% 범위에서 지원할 수 있다.
- ⑥ 제37조제1항에 따라 한국법무보호복지공단에 공급하는 주택은 공동생활가정용 공급물량의 5% 범위에서 별도로 지원할 수 있다.
- ⑦ 도지사 등은 물량배분 결과를 공공주택사업자 및 입주자를 선정하는 기관 또는 단체에 통보하여야 한다.

제2장 주택의 매입 및 운영

제1절 주택 매입 및 입주자 선정 기준

- 제6조(기존주택등의 매입기준 등)** ① 공공주택사업자가 일반가구용으로 매입할 수 있는 기존주택등은 다음과 같다.
1. 일반 매입임대주택 : 매입대상 주택은 건축물 연령 15년 이내의 주택으로서 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택·다중주택·다가구주택, 별표 1 제2호의 공동주택 및 제14호 나목에 따른 오피스텔(바다난방, 취사시설 등을 구비하여 주거용으로 이용하는 경우) 중 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하의 주택으로 한다. 다만, 지하층 주택 매입 등 국토교통부장관이 인정하는 경우에는 건축물 연령 기준을 적용하지 아니할 수 있다.
 2. 청년 매입임대주택 : 매입대상 주택은 제1호와 같이 하되, 대학교 인근 등 청년층의 수요가 많고 철도역·버스환승시설 인근 등 교통이 편리한 지역의 주택을 매입하고, 매입 시 세부 평가기준 등에 대해서는 공공주택사업자가 국토교통부장관과 협의하여 정할 수 있다.
 3. **신혼·신생아** 매입임대주택 I : 매입대상 주택은 제1호와 같이 하되, 한 호의 방 수가 2개 이상이고 신혼부부가 자녀를 양육하기에 적합한 주택을 매입한다.
 4. **신혼·신생아** 매입임대주택 II : 매입대상 주택은 제3호와 같이 한다.
 5. 청년·신혼부부 매입임대리츠주택 : 매입대상 주택은 건축물 연령 15년 이내의 주택으로서 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 및 제14호 나목에 따른 오피스텔(바다난방, 취사시설 등을 구비하여 주거용으로 이용하는 경우) 중 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하의 주택으로 한다.
 6. 다자녀 매입임대주택 : 매입대상 주택은 제1호와 같이 하되, 한 호의 방 수가 2개 이상이고 자녀를 양육하기에 적합한 주택을 매입한다.
 7. 공공 전세주택 : 매입대상 주택은 제6호와 같이 한다.
 8. 고령자 매입임대주택 : 매입대상주택은 제1호와 같이 하되, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제4조에 따른 고령자가 거주하기에 적합한 주택을 매입한다.
- ② 공공주택사업자가 공동생활가정용, 기숙사용으로 매입할 수 있는 기존주택등은 제1항제1호와 같이 하되, 필요한 경우 동(棟)별 또는 층(層)별로 매입한다.
- ③ 공공주택사업자가 제1항 또는 제2항에 따라 기존주택 등을 매입하는 경우 입주자 간의 교류 활성화 및 거주 만족도 제고를 위해 소규모 커뮤니티 공간 등 복리시설을 설치할 수 있다.

- 제6조의2(공공리모델링 주택등의 매입기준 등)** ① 공공주택사업자는 공공리모델링 주택을 제6조제1항 각 호의 매

입입대주택으로 공급할 수 있으며, 이 경우 공공주택사업자가 공공리모델링을 하기 위하여 매입할 수 있는 기준주택등은 제6조제1항제1호의 건축물 연령 및 국민주택규모 이하 요건과 관계없이 영 제37조제1항과 같이 하 되, 공공리모델링 후 공급하는 주택의 입지 및 방 수 기준은 제6조의 해당 사업유형 기준에 따른다.

② 공공주택사업자가 제1항에 따라 매입한 주택 등을 공공리모델링 하는 경우 입주자 간의 교류 활성화 및 거주 만족도 제고를 위해 소규모 커뮤니티 공간 등 복리시설을 설치할 수 있다.

③ 공공주택사업자는 공공리모델링 주택에 별표 1에서 정하는 주차대수 이상의 주차장을 설치하여야 한다.

제6조의3(약정을 통한 주택의 매입절차 등) ① 공공주택사업자는 법 제43조제3항 및 영 제37조제4항에 따른 주차장 설치 기준을 적용받은 주택을 매입하기로 약정계약을 체결하는 경우 별지 제3호 서식에 따른 매입약정증명서를 작성하여야 한다.

② 공공주택사업자와 약정계약을 체결한 자는 제1항에 따른 매입약정증명서가 작성되는 즉시 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인권자 또는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자에게 이를 제출하여야 한다.

③ 법 제43조제4항의 "국토교통부장관이 정하는 특별한 사정"은 다음 각 호에 따른다.

1. 약정계약 체결 내용과 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 주택이 서로 다른 경우
2. 품질점검 및 점검사항 이행의무 등 약정내용에 따른 이행의무를 다하지 않는 경우
3. 공공주택사업자가 유치권 등의 사유로 권리흠결 또는 하자 없이 주택을 명도받거나 소유권 확보가 어려운 경우

제7조(기존주택등의 매입절차) ① 제6조 또는 제6조의2에 따라 주택 등을 매입하는 경우 일간신문, 인터넷 홈페이지 등에 공고하여 매입하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 필요 시 부동산중개사무소를 이용하거나 경매 등을 통해서 매입할 수 있다.

② 제6조 또는 제6조의2에 따라 주택 등을 매입하는 경우 매입가격은 감정평가 가격, 분양 가격, 국토교통부의 부동산 실거래 가격, 한국감정원의 주택가격 동향, KB국민은행의 부동산 시세 정보 공공건설임대주택 표준건축비 등을 기초로 매매 당사자 간의 협의로 결정한다. 다만, 경매에 참여하여 주택 등을 매입하는 경우에는 경락가를 매입가격으로 한다.

③ 공공주택사업자(한국토지주택공사에 한한다)는 매입한 주택의 대금을 60세 이상(부부 중 1명이 60세 이상인 경우 포함)인 매도자에게 10년 이상 매월 분할하여 지급할 수 있으며, 매도자가 이 지침에 따른 매입임대주택의 유형별 입주자격을 갖춘 경우 해당 주택의 입주를 지원할 수 있다.

④ 제1항에 따라 매입한 주택 등의 소유권은 공공주택사업자에게 귀속된다.

제8조(입주자 모집공고 등) ① 공공주택사업자는 사업을 시행하고자 하는 지방자치단체의 게시판, 인터넷 홈페이지 등을 통해 매입임대주택의 최초 입주자 모집공고를 하여야 한다. 이 경우 공동생활가정용은 해당 주택을 운영할 단체를 모집하는 내용으로 공고한다.

② 입주 희망자는 별지 제2호 서식에 따른 입주 신청서를 사업대상지역의 시장 등에게 제출하여야 하며, 시장 등은 입주 신청자에 대하여 서류심사 외에 최저주거기준 미달 여부 등을 확인하기 위한 현장조사를 실시할 수 있다.

③ 입주 신청자의 입주 자격은 최초 모집 시에는 입주자 모집 공고일, 수시 모집 시에는 입주 신청일을 기준으로 하여 심사한다.

④ 시장 등이 입주자를 선정할 때 필요한 경우 해당 사업대상지역에서 활동 중인 「민법」 및 「공익 법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따라 설립된 법인 또는 「사회복지사업법」에 따라 설립된 사회복지법인(이하 "비영리법인"이라 함)의 의견을 들을 수 있다.

⑤ 시장 등이 입주자를 선정한 경우에는 그 결과를 공공주택사업자에게 통보하여야 하며, 공공주택사업자는 입주자 선정결과를 입주자로 선정된 자에게 지체 없이 통보하여야 한다.

⑥ 시장 등은 매입임대주택의 최초 입주 이후에도 입주희망자를 상시 접수하며 대기자명부를 작성하여 관리한다. 이 경우 대기자명부상의 순위는 1년 단위로 조정할 수 있다.

⑦ 제2항부터 제5항까지에도 불구하고 사업유형별로 공공주택사업자가 입주자를 선정할 수 있으며, 이 경우 시장 등의 역할은 공공주택사업자가 대신한다.

⑧ 청년 매입임대주택 및 기숙사형 청년주택의 입주자 모집공고는 대학교 등의 개강 시점을 고려하여 매년 6월과 12월을 포함하여 진행하여야 한다.

⑨ 공공주택사업자는 입주자 모집공고 시 입주대상, 가구원 수 등 입주자 특성을 고려하여 차량 소유 및 운행과 관련한 사항을 국토교통부장관과 협의하여 포함할 수 있다.

제9조(일반 매입임대주택의 입주자 선정) ① 시장 등은 제6조제1항제1호에 따라 매입한 주택을 관할 사업대상지

역에 거주(주민등록 등재로 확인한다. 이하 같다)하는 무주택세대구성원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 말한다. 이하 같다)을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다.
 - 가. 「국민기초생활보장법」 제7조제1항제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 제7조제1항제3호에 따른 의료급여 수급자(이하 "수급자"라 한다)
 - 나. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모가족
 - 다. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 사람 중 최저주거기준에 미달(별표 2 제5호에 해당하는 경우를 말한다)하거나 소득 대비 임차료(임차료는 입주자 모집 공고일 전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산한다)의 비율이 30% 이상인 경우
 - 라. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 고령자인 경우
 - 마. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 사람(이하 "장애인"이라 한다. 이 경우 지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함한다) 수별 가구당 월평균 소득(이하 "전년도 도시근로자 가구당 월평균소득"이라 한다)의 70% 이하이고 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우
2. 제2순위는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다.
 - 가. 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하이고 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우
 - 나. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 사람(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하이고 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우
3. 제3순위는 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하로서, 제3항제3호 또는 제6항에 따라 시장 등이 입주자를 선정하는 경우에 해당하는 사람으로 한다.
 - ② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 별표 2 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 별표 2 제5호와 제6호에 따른 점수의 합이 높은 순으로 입주자를 선정한다.
 - ③ 공공주택사업자 또는 시장 등은 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 우선 입주자로 선정할 수 있다. 이 경우 제1호, 제5호, 제6호에 해당하는 사람을 공급물량의 5% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있다.
 1. 시장 등이 긴급히 주거지원이 필요하다고 인정하는 부도공공임대아파트의 임차인으로서 경락을 희망하지 않거나 경락을 받을 수 없어 퇴거하였거나 퇴거하는 무주택세대구성원인 경우
 2. 기존주택등 매입 시 해당 주택에 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우
 3. 세대주를 포함하여 5인 이상인 가구로서 제1항에 따른 입주자격을 갖춘 경우, 한 호의 방 수가 3개 이상인 규모가 큰 주택의 입주자로 선정할 수 있다.
 4. 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 제7조제1항 또는 제7조제3항제1호에 따른 입주자로서 전세임대주택에 입주 후 전세계약의 해지 등 부득이한 사유로 해당 주택에서 퇴거한 사람으로서 전세주택의 마련이 곤란하거나 긴급히 주택지원이 필요한 경우
 5. 「긴급복지지원법」에 따라 긴급지원대상자로 선정된 사람 중 시장 등이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 경우
 6. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따라 특정관리대상지역에서 E등급으로 관리하는 주택에 거주하는 사람이 제1항에 해당하는 경우
 7. 「주거급여 실시에 관한 고시」 제21조에 따른 구조 안전상 심각한 결함으로 거주가 불가능한 주택에 거주하는 사람이 제1항에 해당하는 경우
 8. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 사람이 무주택세대구성원으로서 최저주거기준에 미달(별표 2 제5호에 해당하는 경우를 말한다)하고 소득 대비 임차료(임차료는 입주자 모집 공고일 전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산한다)의 비율이 30% 이상인 경우
 - ④ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하이고 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주

택의 자산기준을 충족하는 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 국가보훈처장이 매입임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 경우에는 공급물량의 2% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있다.

1. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족
2. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족
3. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족
4. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자
5. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족
6. 종전의 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」(법률 제11041호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제73조의2에 따라 국가유공자에 준하는 군경 등으로 등록된 사람 또는 그 유족
- ⑤ 공공주택사업자(한국토지주택공사에 한한다)는 제1항 및 제2항에도 불구하고 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하이고 공공임대주택사업을 위하여 주택을 매도한지 2년 이내인 사람이 매도한 주택의 대금을 10년 이상 매월 분할하여 지급(매월 지급 금액이 전년도 도시근로자 월평균 소득의 100% 이하인 경우에 한함)받는 경우에는 우선 입주자로 선정할 수 있다.
- ⑥ 공공주택사업자 또는 시장 등은 제1항 및 제2항에도 불구하고 공공주택사업자와 시장 등이 상호 협의한 후 필요 시 도시사 등과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 제1항에 해당하는 사람(단, 관할 사업대상지역 거주 요건은 적용하지 아니한다)에 한한다.
- ⑦ 제1항의 소득 산정 및 자산 확인은 세대별 주민등록표상 세대주 및 세대원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제2의3호 각 목에 해당하는 사람을 포함한다)을 대상으로 한다. 단, 세대원의 실종, 별거 등으로 소득과약이 불가능한 경우에는 주민등록표 말소를 확인하고 소득산정의 대상에서 제외하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 소득 산정 및 자산 확인 대상에서 제외한다.
 1. 「국민기초생활보장법」 제7조에 따른 생계·주거·의료·교육급여 중 어느 하나에 해당하는 급여를 받는 수급자 가구
 2. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모가족
 3. 「국민기초생활보장법」 제2조제10호에 해당하는 가구
- ⑧ 입주자로 선정된 사람은 계약 시까지 입주자격을 유지하여야 한다.

제9조의2(공공전세 주택의 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제6조제1항제1호에 따라 매입한 주택에 대해 소득과 자산요건을 적용하지 않고 무주택세대구성원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 말한다. 이하 같다)을 대상으로 공급할 수 있다.

② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 공공주택사업자가 무작위 추첨을 통해 입주자를 선정한다.

제10조(청년 매입임대주택의 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제6조제1항제2호에 따라 매입한 주택 또는 제6조의2에 따라 개량한 주택을 무주택자인 미혼 청년을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 청년으로 한다.
 - 가. 「국민기초생활보장법」 제7조에 따른 생계·주거·의료급여 중 어느 하나에 해당하는 급여를 받는 수급자 가구
 - 나. 「한부모가족 지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모가족
 - 다. 「국민기초생활보장법」 제2조제10호에 해당하는 가구
2. 제2순위는 본인과 부모의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하이고 본인과 부모의 자산이 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하는 청년으로 한다.
3. 제3순위는 제1순위 및 제2순위에 해당하지 아니하는 사람 중 본인의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하이고 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택(청년)의 자산기준을 충족하는 청년으로 한다.
- ② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 별표 2의2 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 별표 2의2 각 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순으로 입주자를 선정한다.
- ③ 제1항에 따라 주택을 공급하는 경우, 가구 1호에 2인 이상 거주(이하 이 조에서 "공동거주"라 한다)를 희망하는 청년에게 매입임대주택의 일부를 따로 공급할 수 있다.
- ④ 제3항에서 경합이 있는 경우에는 각각의 공동거주 신청자 중 제1항 각 호에서 정하는 순위가 앞서는 사람을 기준으로 입주자를 선정한다.
- ⑤ 공공주택사업자는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 무주택자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사

람을 공급물량의 5% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있다.

1. 아동복지법」 제16조 및 제16조의3에 따라 가정위탁 보호조치가 종료되거나 아동복지시설에서 퇴소한지 5년 이내인 사람(보호조치를 연장한 자, 보호조치 종료 예정자, 시설 퇴소 예정자 포함)
2. 「청소년복지지원법」 제31조에 따라 청소년복지시설에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람(청소년복지시설을 2년 이상 이용한 사람에 한한다) 중 여성가족부 장관이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 사람
- ⑥ 제6조제1항제2호에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.
- ⑦ 공공주택사업자는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 국토교통부장관과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 제1항에 해당하는 사람에 한한다.
- ⑧ 제1항에 해당하는 소득 산정 및 자산 확인은 제9조제7항에 따른다.
- ⑨ 입주자로 선정된 사람은 계약 시까지 입주자격을 유지하여야 한다.

제11조(신혼·신생아 매입임대주택)의 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제6조제1항제3호에 따라 매입한 주택을 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70%(배우자가 소득이 있는 경우에는 90%) 이하이고 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하는 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족, 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구, 신생아 가구를 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위는 다음 각 목의 사람에 한한다.

가. 신생아 가구

나. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모가족

2. 제2순위는 다음 각 목의 사람에 한한다.

가. 제1순위가 아닌 신혼부부 입주대상자 중 자녀가 있는 사람(이 경우 태아를 포함하여 미성년자로 한정하되, 「민법」상 미성년자를 입양한 경우도 포함한다)

나. 제1순위가 아닌 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정한다)

3. 제3순위는 신혼부부 입주대상자 중 자녀가 없는 사람으로 한다.

4. 제4순위는 제1, 2순위가 아닌 6세 이하 자녀를 둔 혼인가구로 한다.

② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 별표 3 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 별표 3 각 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순으로 입주자를 선정한다.

③ 제6조제1항제3호에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위, 제2순위 또는 제3순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 국토교통부장관과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 제1항에 해당하는 사람에 한한다.

⑤ 제1항에 해당하는 소득 산정 및 자산 확인은 제9조제7항에 따른다. 이 경우 예비 신혼부부의 소득 산정 및 자산 확인은 예비 신혼부부가 혼인하여 독립세대를 구성한 것으로 간주하여 확인한다.

⑥ 공공주택사업자는 입주자로 선정된 예비 신혼부부가 매입임대주택 입주일 전일까지 혼인신고를 하지 아니한 경우에는 입주자로 선정된 자와 임대차 계약을 체결할 수 없다.

⑦ 태아 또는 입양한 자녀를 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

⑧ 입주자로 선정된 사람은 계약 시까지 입주 자격을 유지하여야 한다.

⑨ 제3조제8호에 따른 입주자격을 인정받으려는 사람은 다음의 각호의 구분에 따른 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 하며, 공급신청자가 관련된 서류를 제출하지 않는 경우 입주자격을 갖추지 못한 것으로 본다.

1. 출산의 경우 : 가족관계증명서(출생 신고 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

제12조(신혼·신생아 매입임대주택 II의 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제6조제1항제4호에 따라 매입한 주택을 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%, 배우자가 소득이 있는 경우에는 120%이하(제4순위는 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120%, 배우자가 소득이 있는 경우에는 140% 이하)이고 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택 입주자격 중 신혼부부(제4순위는 신혼희망타운주택 중 공공분양주택)의 자산기준을 충족하는 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족, 6세 이하 자녀가 있는 혼인 가구, **신생아 가구**를 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위는 다음 각 목의 사람에 한한다.

가. 신생아 가구

나. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모가족

2. 제2순위는 다음 각 목의 사람에 한한다.

가. 제1순위가 아닌 신혼부부 입주대상자 중 자녀가 있는 사람(이 경우 태아를 포함하여 미성년자로 한정하되, 「민법」상 미성년자를 입양한 경우도 포함한다)

나. 제1순위가 아닌 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정한다)

3. 제3순위는 신혼부부 입주대상자 중 자녀가 없는 사람으로 한다.

4. 제4순위는 제1, 2순위가 아닌 6세 이하 자녀를 둔 혼인가구로 한다.

5. 제5순위는 제1, 2, 3, 4순위가 아닌 혼인가구로 한다.

② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 별표 3 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 별표 3 각 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순으로 입주자를 선정한다.

③ 제6조제1항제4호에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위, 제2순위, 또는 제3순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 국토교통부장관과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 제1항에 해당하는 사람에 한한다.

⑤ 제1항에 해당하는 소득 산정 및 자산 확인은 제9조제7항에 따른다. 이 경우 예비 신혼부부의 소득 산정 및 자산 확인은 예비 신혼부부가 혼인하여 독립세대를 구성한 것으로 간주하여 확인한다.

⑥ 공공주택사업자는 입주자로 선정된 예비 신혼부부가 매입임대주택 입주일 전일까지 혼인신고를 하지 아니한 경우에는 입주자로 선정된 자와 임대차 계약을 체결할 수 없다.

⑦ 입주자로 선정된 사람은 계약 시까지 입주 자격을 유지하여야 한다.

⑧ 태아 또는 입양한 자녀를 인정받아 입주자로 선정된 자의 입주자격 및 자격검증 등과 관련한 사항은 제11조 제7항 및 제11조제9항의 규정을 준용한다.

제13조(청년·신혼부부 매입대리초주택의 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제6조제1항제5호에 따라 매입한 주택을 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%(배우자가 소득이 있는 경우에는 120%) 이하이고 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 분양전환공공임대주택의 자산기준을 충족하는 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족, 6세 이하 자녀가 있는 혼인 가구, 청년 등을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위 : 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족

2. 제2순위 : 청년

3. 제3순위 : 제1순위와 제2순위에 해당하지 않는 사람 중 6세 이하 자녀가 있는 혼인 가구

② 제1항제1호에서 경합이 있는 경우에는 별표 3 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 별표 3 각 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하고, 제1항제2호 및 제1항제3호에서 경합이 있는 경우에는 추첨으로 입주자를 선정한다.

③ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 제1항의 입주 자격을 충족하는 입주 희망자가 기존주택 등 소유자와 협의하여 제6조제1항제5호에 따른 기존주택등 매입을 신청한 경우에는 해당 주택을 매입한 후 입주 희망자를 우선 입주자로 선정할 수 있다.

④ 제1항에 해당하는 소득 산정 및 자산 확인은 제9조제7항에 따른다. 이 경우 예비 신혼부부의 소득 산정 및 자산 확인은 예비 신혼부부가 혼인하여 독립세대를 구성한 것으로 간주하여 확인한다.

- ⑤ 공공주택사업자는 입주자로 선정된 예비 신혼부부가 매입임대주택 입주일 전일까지 혼인신고를 하지 아니한 경우에는 입주자로 선정된 자와 임대차 계약을 체결할 수 없다.
- ⑥ 입주자로 선정된 사람은 계약 시까지 제1항의 자격을 유지하여야 한다.

제14조(고령자 매입임대주택의 입주자 선정) ① 공공주택사업자 또는 시장 등은 제6조제1항제8호에 따라 매입한 주택 또는 제6조의2에 따라 개량한 주택을 관할 사업대상지역에 거주하는 무주택세대구성원인 고령자를 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위 : 제9조제1항제1호에 해당하는 사람 (일반 매입임대주택 1순위)
 2. 제2순위 : 제9조제1항제2호에 해당하는 사람 (일반 매입임대주택 2순위)
- ② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 별표 4 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 해당 사업대상지역으로의 전입일이 빠른 순서대로 입주자를 선정한다.
- ③ 공공주택사업자 또는 시장 등은 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 고령자를 우선 입주자로 선정할 수 있다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람을 공급물량의 5% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있다.
1. 제9조제3항제1호에 해당하는 경우
 2. 제9조제3항제4호에 해당하는 경우
 3. 제9조제3항제5호에 해당하는 경우
 4. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따라 특정관리대상지역에서 E등급으로 관리하는 주택에 거주하는 경우
 5. 「주거급여 실시에 관한 고시」 제21조에 따른 구조 안전상 심각한 결함으로 거주가 불가능한 주택에 거주하는 경우
- ④ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 무주택세대구성원으로서 제1항제1호에 해당하는 고령자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 국가보훈처장이 매입임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 경우에는 공급물량의 2% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있다.
1. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족
 2. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족
 3. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족
 4. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자
- ⑤ 공공주택사업자(한국토지주택공사에 한한다)는 제1항 및 제2항에도 불구하고 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하이고 공공임대주택사업을 위하여 주택을 매도한지 2년 이내인 사람이 매도한 주택의 대금을 10년 이상 매월 분할하여 지급(매월 지급 금액이 전년도 도시근로자 월평균 소득의 100% 이하인 경우에 한함)받는 경우에는 우선 입주자로 선정할 수 있다.
- ⑥ 공공주택사업자 또는 시장 등은 제1항 및 제2항에도 불구하고 공공주택사업자와 시장 등이 상호 협의한 후 필요 시 도지사 등과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 제1항에 해당하는 사람(단, 관할 사업대상지역 거주 요건은 적용하지 아니한다)에 한한다.
- ⑦ 제1항에 해당하는 소득 산정 및 자산 확인은 제9조제7항에 따른다.
- ⑧ 입주자로 선정된 사람은 계약 시까지 입주 자격을 유지하여야 한다.
- ⑨ 제6조의2에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.

제14조의2(다자녀 매입임대주택의 입주자 선정) ① 공공주택사업자 또는 시장 등은 제6조제1항제6호에 따라 매입한 주택 또는 제6조의2에 따라 개량한 주택을 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하이고 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하는 다자녀 가구를 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위는 신생아 가구 중 다음 각 목에 해당하는 사람에 한한다.
 - 가. 「국민기초생활보장법」 제7조에 따른 생계·주거·의료·교육급여 중 어느 하나에 해당하는 급여를 받는 수급자 가구
 - 나. 「국민기초생활보장법」 제2조제10호에 해당하는 가구
 - 다. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모가족
 2. 제2순위는 제1항제1호 각목의 요건을 갖춘 사람 중 제1순위가 아닌 사람에 한한다.
 3. 제3순위는 제1, 2순위에 해당하지 아니하는 사람으로 한다.
- ② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 별표 4의2 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정

하되, 동일 점수인 경우에는 별표 4의2 각 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순으로 입주자를 선정한다.

③ 제6조제1항제6호에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.

④ 공공주택사업자 또는 시장 등은 제1항 및 제2항에도 불구하고 공공주택사업자와 시장 등이 상호 협의한 후 필요 시 도지사 등과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 제1항에 해당하는 사람에 한한다.

⑤ 제1항에 해당하는 소득 산정 및 자산 확인은 제9조제7항에 따른다.

⑥ 입주자로 선정된 사람은 계약 시까지 입주 자격을 유지하여야 한다.

⑦ 공공주택사업자는 최저주거기준을 충족하는 주택을 공급하되, 5인 이상 가구로서 공급대상지역에 최저주거기준을 충족하는 주택이 없는 경우에는 입주자로 선정된 사람과 협의하여 공급할 수 있다.

⑧ 태아 또는 입양한 자녀를 인정받아 입주자로 선정된 자의 입주자격 및 자격검증 등과 관련한 사항은 제11조 제7항 및 제11조제9항의 규정을 준용한다.

제14조의3(매입임대주택의 입주자 선정 등에 관한 특례) ① 제9조부터 제14조까지에도 불구하고 가구원 수별 가구당 월평균 소득기준에 대하여 1인가구는 20%p, 2인가구는 10%p 가산하여 가산하여 적용하며, 재계약시 1·2인가구의 경우에도 이를 준용하여 적용한다.

② 공공주택사업자는 매입임대주택이 최초 입주자 모집 공고에도 불구하고 임대되지 않은 주택은 사업 유형별 입주 자격을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다.

③ 제2항에 의해 선정된 입주자는 입주 당시 입주자격을 유지하고 있는 경우 재계약이 가능하며, 입주 당시의 소득 또는 자산요건을 초과한 입주자가 해당 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 제17조제4항을 준용한다.

④ 사업 유형별 입주자 재계약 시 「국민기초생활보장법」 제7조에 따른 생계·주거·의료·교육급여 중 어느 하나에 해당하는 급여를 받는 수급자 가구, 제2조제10호에 해당하는 가구, 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모 가족 자격을 유지하고 있는 경우에는 소득 산정 및 자산 확인을 적용하지 아니한다.

제2절 임대차 계약 기준 및 절차

제15조(주택의 임대) ① 매입임대주택의 임대차 계약은 공공주택사업자와 이 지침에서 정하는 바에 따라 선정된 입주자가 체결한다. 다만, 제30조에 따라 운영하는 공동생활가정용 매입임대주택은 입주자의 생활을 관리하는 기관 또는 단체가 체결한다.

② 제1항에 따른 계약 체결 시 최초 임대보증금 및 월 임대료(이하 "임대료"라 한다)는 다음과 같이 결정한다.

1. 일반, 청년, **신혼·신생아 I**, 공공리모델링 매입임대주택 : 시중 임대료에 대한 감정평가금액의 50% 범위 내에서 공공주택사업자가 결정하되, 동일한 사업대상지역에서 한국토지주택공사와 지방공사가 모두 사업에 참여한 경우에는 유사한 수준의 임대료가 부과될 수 있도록 양 기관이 협의하여 임대료를 결정한다.

2. **신혼·신생아 II** 매입임대주택 : 시중 임대료에 대한 감정평가금액의 80% 범위 내에서 공공주택사업자가 결정하되, 동일한 사업대상지역에서 한국토지주택공사와 지방공사가 모두 사업에 참여한 경우에는 유사한 수준의 임대료가 부과될 수 있도록 양 기관이 협의하여 임대료를 결정한다.

3. 청년·신혼부부 매입임대리츠주택 : 최초 임대보증금은 주택 매입가격의 50% 범위 내에서 공공주택사업자가 결정하고, 월 임대료는 주택관리 비용 등을 고려하여 공공주택사업자가 결정한다.

4. 공공 전세주택 : 시중 임대료에 대한 감정평가금액의 90% 범위 내에서 공공주택사업자가 결정하되, 동일 사업대상지역에서 한국토지주택공사와 지방공사가 모두 사업에 참여한 경우에는 유사한 수준의 임대료가 부과될 수 있도록 양 기관이 협의하여 임대료를 결정한다.

③ 제2항에도 불구하고 제26조제5항에 따른 임대차 계약 체결 시 임대보증금 및 월 임대료는 시중 임대료에 대한 감정평가금액의 80% 범위 내에서 공공주택사업자가 결정하되, 동일한 사업대상지역에서 한국토지주택공사와 지방공사가 모두 참여한 경우에는 유사한 수준의 임대료가 부과될 수 있도록 양 기관이 협의하여 임대료를 결정한다.

④ 공공주택사업자는 제2항 내지 제3항의 임대료 산정 시 제27조에 따라 적용하는 수선충당금에 상당하는 금액을 포함할 수 있다.

제16조(주택도시기금 대출 및 상환) 매입임대주택의 입주 예정자가 주택도시기금의 대출을 받은 경우에는 매입임대주택에 입주하기 전까지 대출금을 상환하여야 하며, 공공주택사업자와 「주택도시기금법」 제10조제3항에 따른 주택도시기금 기금채수탁자(이하 "기금채수탁자"라 한다)는 다음 각 호에 따른 조치를 취하여야 한다.

1. 공공주택사업자는 입주 예정자에 대하여 기금채수탁자에게 주택도시기금의 대출에 관한 확인을 요청할 수

있다.

2. 기금채수탁자는 공공주택사업자로부터 입주 예정자의 대출에 관한 확인을 요청받은 경우 주택도시기금에 대한 취급 은행, 대출금 종류, 대출 금액, 상환 기간 등을 확인하여 지체 없이 공공주택사업자에게 통보하여야 한다.
3. 공공주택사업자는 입주 예정자의 주택도시기금 상환 여부를 매입임대주택 입주 시까지 확인하여야 한다.

제17조(일반 매입임대주택의 재계약 기준) ① 일반 매입임대주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 9회를 초과할 수 없다.

② 임대차 기간 중에는 제9조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 다음의 요건을 갖추어야 한다.

1. 제9조제1항제1호가목부터 라목까지, 제9조제1항제2호가목, 제9조제3항제2호(단, 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 경우에 한함), 제9조제3항제4호부터 제8호까지의 입주자는 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 75% 이하이고, 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족할 것
2. 제9조제1항제1호마목, 제9조제1항제2호나목, 제9조제3항제2호부터 제3호까지, 제9조제4항의 입주자는 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 105% 이하이고, 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족할 것
3. 제9조제1항제3호, 제9조제5항의 입주자는 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 105% 이하일 것
4. 제9조제3항제1호의 입주자는 무주택세대구성원일 것
- ③ 입주 후 소득수준의 향상으로 입주 당시의 입주자격 소득요건을 초과한 입주자가 해당 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우에는 별표 5에 따라 임대보증금 및 임대료를 할증한다.
- ④ 입주 후 입주자의 소득 또는 자산이 제2항에 따른 기준을 초과한 경우에는 1회에 한하여 재계약을 체결할 수 있으며, 이 경우 임대보증금 및 임대료를 80% 할증하여 적용한다.
- ⑤ 공공주택사업자는 입주자가 혼인 또는 이혼으로 인하여 퇴거하고 해당 매입임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 직계존비속, 배우자 또는 형제자매가 본인으로 세대주를 변경한 후 변경된 세대주로 입주자를 변경하고자 하는 경우 이를 허용할 수 있다.
- ⑥ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 한다.
- ⑦ 제1항에도 불구하고, 다음 각 호에 해당하는 입주자는 재계약 횟수를 제한하지 않는다.
 1. 재계약 당시 65세 이상 고령자
 2. 재계약 당시 제9조제1항제1호의 일반 매입임대주택의 제1순위 요건을 갖춘 입주자

제17조의2(공공전세 주택의 재계약 기준) 공공전세 주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 2회를 초과할 수 없다.

제18조(청년 매입임대주택의 재계약 기준) ① 청년 매입임대주택의 임대차 기간은 다음과 같이 한다.

1. 제10조제1항에 따른 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 4회를 초과할 수 없다. 다만, 입주 후 혼인한 입주자의 경우 재계약은 전단에 따른 4회의 재계약 이후 2년 단위로 5회 연장할 수 있다.
2. 제10조제5항에 따른 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 4회를 초과할 수 없다. 다만, 재계약 연장을 원하는 입주자의 경우 재계약은 전단에 따른 4회의 재계약 이후 2년 단위로 5회 연장할 수 있다.
- ② 임대차 기간 중에는 제10조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택자여야 하며, 제1항제1호 후단 단서에 따라 연장 재계약을 하고자 하는 사람은 제19조제2항의 요건을 갖추어야 하며, 제1항제2호 후단 단서에 따라 연장 재계약을 하고자 하는 사람은 제17조제2항제2호의 요건을 갖추어야 한다.
- ③ 제1항제1호 후단 단서 및 제1항제2호 후단 단서에 따라 연장 재계약을 체결하는 경우에는 제19조제3항 및 제19조제4항에 따라 임대보증금 및 임대료 할증 등의 기준을 적용한다.
- ④ 공공주택사업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다만, 반환 시점의 계약기간이 1년 이상 남은 경우에 한한다)에는 재계약 횟수를 차감하지 아니한다.
 1. 병역의무를 이행하기 위하여 공급받은 주택을 반환한 청년이 병역의무를 마치고 청년 매입임대주택을 다시 신청하는 경우

2. 편입, 진학 등의 사유로 재학 중인 학교 소재지가 변경되어 공급받은 주택을 반환한 청년이 다른 공급대상지역의 청년 매입임대주택을 다시 신청하는 경우

⑤ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 한다.

제19조(신혼·신생아 매입임대주택 I의 재계약 기준) ① 신혼·신생아 매입임대주택 I의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 9회를 초과할 수 없다.

② 임대차 기간 중에는 제11조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 105% 이하이고, 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하여야 한다.

③ 입주 후 소득수준의 향상으로 입주 당시의 입주자격 소득요건을 초과한 입주자가 해당 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우에는 별표 5에 따라 임대보증금 및 임대료를 할증한다.

④ 입주 후 입주자의 소득 또는 자산이 제2항에 따른 기준을 초과한 경우에는 1회에 한하여 재계약을 체결할 수 있으며, 이 경우 임대보증금 및 임대료를 80% 할증하여 적용한다.

⑤ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 한다.

제20조(신혼·신생아 매입임대주택 II의 재계약 기준) ① 신혼·신생아 매입임대주택 II의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 4회를 초과할 수 없다. 다만, 자녀가 있는 입주자의 경우 재계약은 2년 단위로 2회 연장할 수 있다.

② 임대차 기간 중에는 제12조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택 중 신혼부부(제4순위 입주자는 신혼희망타운 중 공공분양주택)의 자산기준을 충족하여야 한다.

③ 입주 후 소득수준의 향상으로 입주 당시의 입주자격 소득요건을 초과한 입주자가 해당 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우에는 별표 6에 따라 임대보증금 및 임대료를 할증한다.

④ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 한다.

제21조(청년·신혼부부 매입임대리츠주택의 재계약 기준) ① 청년·신혼부부 매입임대리츠주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 4회를 초과할 수 없다.

② 임대차 기간 중에는 제13조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 분양전환공공임대주택의 자산기준을 충족하여야 한다.

③ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 한다.

제22조(고령자 매입임대주택의 재계약 기준) ① 고령자 매입임대주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 한다.

② 임대차 기간 중에는 제14조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 다음의 요건을 갖추어야 한다.

1. 제14조제1항의 입주자 중 제9조제1항제1호가목부터 라목까지, 제9조제1항제2호가목에 해당하는 입주자 및 제14조제3항제2호부터 제5호까지의 입주자는 제17조제2항제1호의 요건을 갖추는 것

2. 제14조제1항의 입주자 중 제9조제1항제1호마목, 제9조제1항제2호나목에 해당하는 입주자 및 제14조제4항의 입주자는 제17조제2항제2호의 요건을 갖추는 것

3. 제14조제3항제1호의 입주자는 제17조제2항제4호의 요건을 갖추는 것

4. 제14조제5항의 입주자는 제17조제2항제3호의 요건을 갖추는 것

③ 입주 후 소득수준의 향상으로 입주 당시의 입주자격 소득요건을 초과한 입주자가 해당 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우에는 별표 5에 따라 임대보증금 및 임대료를 할증한다.

④ 입주 후 입주자의 소득 또는 자산이 제2항에 따른 기준을 초과한 경우에는 1회에 한하여 재계약을 체결할 수 있으며, 이 경우 임대보증금 및 임대료를 80% 할증하여 적용한다.

⑤ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 한다.

제22조의2(다자녀 매입임대주택의 재계약 기준) ① 다자녀 매입임대주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 9회를 초과할 수 없다.

② 임대차 기간 중에는 제14조의2에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 105% 이하이고, 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하여야 한다.

③ 입주 후 소득수준의 향상으로 입주 당시의 입주자격 소득요건을 초과한 입주자가 해당 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우에는 별표 5에 따라 임대보증금 및 임대료를 할증한다.

④ 입주 후 입주자의 소득 또는 자산이 제2항에 따른 기준을 초과한 경우에는 1회에 한하여 재계약을 체결할 수 있으며, 이 경우 임대보증금 및 임대료를 80% 할증하여 적용한다.

⑤ 공공주택사업자는 임대차 기간 만료일 3월 전에 입주자의 재계약 자격을 확인하여 재계약 대상자 여부 및 임대조건 등 재계약 사항을 입주자에게 통보하여야 한다.

제23조(계약 해제 또는 해지) 공공주택사업자는 매입임대주택 입주자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차 계약을 해제 또는 해지할 수 있으며, 입주자가 퇴거한 경우 그 명단을 시장 등에게 통보하고 필요시 신규 입주자 선정을 의뢰할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자가 입주자를 선정한 경우에는 공공주택사업자가 신규 입주자를 선정한다.

1. 허위 또는 부정한 수단으로 임대차 계약을 체결한 경우

2. 임대주택을 전대하거나 임차권을 양도하는 경우

3. 임대차 기간이 개시된 날부터 3월 이내에 입주하지 아니한 경우

4. 임대료를 3월 이상 납부하지 아니한 경우

5. 이 지침에 따른 매입임대주택에 입주하기 위하여 받은 대출금을 제외한 주택도시기금의 다른 대출금을 상환하지 아니한 경우

6. 임대차 기간 중 다른 주택을 소유한 경우. 다만, 상속·관절 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 전산검색 결과 부적격자로 통보받은 날부터 6월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우는 제외한다.

7. 기타 임대차 계약에서 정한 사항을 임차인이 위반한 경우

제24조(임대주택 등 입주자격의 관계) ① 매입임대주택 입주자는 법 제2조제1의2호에 따른 공공건설임대주택 입주 시 불이익을 받지 아니한다.

② 제23조제1호 및 제23조제2호에 따라 임대차 계약이 해제 또는 해지된 경우, 해당 입주자는 임대차 계약이 해제 또는 해지된 날로부터 4년간 이 지침에 따라 공급하는 주택과 「기존주택 전세임대 업무처리지침」, 「공공주택 업무처리지침」에 따라 공급하는 주택의 입주자로 선정될 수 없다.

제3절 매입임대주택의 관리

제25조(주택의 관리) ① 매입임대주택의 입주·퇴거시의 전반적인 보수는 공공주택사업자가 수행한다.

② 입주 후 일상 관리는 원칙적으로 공공주택사업자가 수행하되, 필요한 경우 민간기관 등에 관리를 위탁할 수 있다.

③ 입주자의 부주의로 인한 시설물 등의 파손 부분에 대해서는 입주자의 부담으로 원상복구 하여야 한다.

④ 공공주택사업자는 매입한 지하층 매입임대주택을 입주자와 인근주민을 위한 소규모 커뮤니티 공간 등 복리시설로 활용하거나 복리시설 활용을 위해 리모델링할 수 있다.

제26조(장기 미임대 주택의 관리 등) ① 공공주택사업자는 매입임대주택 입주 전 전반적인 보수를 한 날 또는 최초 입주자 모집공고에 따른 예비 입주자 발표일로부터 6개월 이상 미임대 기간이 발생하는 경우 장기 미임대 주택으로 관리할 수 있다.

② 공공주택사업자는 장기 미임대 주택을 다른 유형으로 전환하여 입주자를 선정할 수 있다.

③ 공공주택사업자는 장기 미임대 공가를 입주자와 인근주민을 위한 소규모 커뮤니티 공간 등 복리시설로 리모델링하여 활용할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 매입임대주택 입주자가 이주를 원하는 경우에는 해당 입주자에게 장기 미임대 주택을 우선 공급할 수 있다.

⑤ 공공주택사업자는 제1항내지 제4항에도 불구하고 국토교통부 장관이 인정하는 경우에는 3개월 이상 미임대 상태의 주택에 대해 소득과 자산요건을 적용하지 않고 입주자를 모집할 수 있다. 다만, 경쟁이 있는 때에는 소득별 입주자 선정순위를 정하여 이에 따라 입주자를 선정하여야 한다.

- ⑥ 제5항에 따른 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 1회를 초과할 수 없다. 다만, 해당 주택에 입주 대기자가 없는 경우 재계약은 2년 단위로 1회 연장할 수 있다.
- ⑦ 공공주택사업자는 제1항부터 제6항까지 따른 세부기준 등 필요한 사항을 따로 정할 수 있다.

제27조(수선충당금의 적립) ① 공공주택사업자는 제7조에 따라 매입한 주택에 대하여 매입비(매입 후 개량한 주택은 매입비와 개량비를 합한 금액)의 1만분의1을 수선충당금으로 적립할 수 있다.
 ② 공공주택사업자는 제1항에 따라 적립한 수선충당금을 매입임대주택의 수선비로 사용할 수 있다.
 ③ 공공주택사업자는 제1항의 수선충당금의 적립, 사용기준 및 절차에 관한 세부기준 등 필요한 사항을 별도로 정하여 운영할 수 있다.

제28조(입주자 사회복지서비스 제공) 지방자치단체와 제30조 및 제38조에 따른 운영기관은 입주자에게 「국민기초생활보장법」 등에 따른 사회복지서비스 또는 비영리법인 등이 제공하는 사회복지서비스가 입주자에게 지속적으로 전달될 수 있도록 조치하여야 한다.

제29조(자료 관리 등) ① 공공주택사업자는 매입임대주택에 대하여 정기점검을 실시하고, 재고 및 공가 등 주택관리 현황, 공가 해소를 위한 조치 계획 및 실적, 입주자 모집 계획 및 실적, 사업추진에 따른 소요비용 등에 관한 자료를 분기별(3월 말, 6월 말, 9월 말, 12월 말 기준)로 작성하여 자료작성 기준 시점의 다음 달 말일까지 국토교통부장관과 도지사 등에게 보고하여야 한다.
 ② 도지사 등은 입주자에 대한 사회복지서비스 제공·입주대기자·입주자 주거실태, 공동생활가정용 임대사업에 대하여 매년 6월 말, 12월 말을 기준으로 정기점검하고 필요 시 이에 대한 조치를 하여야 한다.
 ③ 관계 행정기관 또는 공공주택사업자 등은 제1항 및 제2항의 시행에 관한 세부기준 등 필요한 사항을 별도로 정하여 운영할 수 있다.

제4절 공동생활가정 등 운영 특례

제30조(공동생활가정 운영 특례) ① 공공주택사업자는 제6조제2항에 따라 매입한 주택 또는 제6조의2에 따라 개량한 주택을 공동생활가정 운영기관이 저소득층 장애인, 보호아동 등을 위해 공급하는 공동생활가정용 매입임대주택으로 공급할 수 있다.

② 공동생활가정용 매입임대주택은 다음 각 호에 해당하는 사람 중 「장애인복지법」, 「아동복지법」, 「노인복지법」, 「한부모가족지원법」, 「성폭력 방지 및 피해자 보호 등에 관한 법률」, 「가정폭력 방지 및 피해자 보호 등에 관한 법률」, 「성매매 방지 및 피해자 보호 등에 관한 법률」, 「청소년복지 지원법」, 「보호관찰 등에 관한 법률」, 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」, 「사회복지사업법」, 「보호소년 등의 처우에 관한 법률」, 「공공보건의료에 관한 법률」 및 그 하위 법령 또는 관계 행정기관이 정한 규정(이하 "관련 법령 등"이라 한다)에 따라 보호가 필요하다고 인정하는 사람 또는 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 입주자로 선정을 요청하는 사람에게 공급한다.

1. 저소득층인 장애인
2. 보호아동
3. 노인(중증 노인성질환으로 요양이 필요한 자는 제외)
4. 저소득 한부모
5. 성폭력피해자
6. 가정폭력피해자
7. 탈 성매매여성
8. 가출청소년
9. 갱생보호자
10. 아동복지시설 퇴소자
11. 북한이탈주민
12. 노숙인(「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제2조에 따른 노숙인을 말한다)
13. 자립지원시설 퇴소자
14. 「공공보건의료에 관한 법률」 제12조에 따라 지정·고시된 분만취약지의 임산부

③ 공동생활가정 운영기관(이하 "운영기관"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단체 중에서 선정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 관련 법령 등에 따라 국가 또는 지방자치단체에 신고 또는 등록된 단체로서 최근 3년간(제2항제12호를 대상으로 하는 운영기관은 1년으로 한다) 제2항에 따른 입주 대상자의 보호·지원을 위한 운영 실적이 있고, 최근

- 3년간 국가 또는 지방자치단체로부터 운영비(보호대상자에게 지원하는 금액은 제외함) 지원을 받고 있는 법인 및 개인시설(제2항제12호를 대상으로 하는 운영기관은 적용하지 아니한다)
3. 관계 중앙행정기관의 장이 특히 필요하다고 인정하여 매입임대주택의 지원을 요청한 단체

제31조(공동생활가정 운영기관 신청) 제30조제3항에 해당하는 단체가 운영기관 신청을 하는 경우에는 다음 각 호의 절차에 따라야 한다.

1. 운영기관으로 선정을 받고자 하는 단체는 도지사 등에게 필요한 주택의 지원을 신청한다. 다만, 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우에는 해당 중앙행정기관의 장에게 신청한다.
2. 주택의 지원을 신청할 때에는 단체의 현황, 공동생활가정 사업계획(입주 대상자, 희망주택, 운영계획, 입주자 임대료, 자활 프로그램 등), 운영실적, 국가 또는 지방자치단체로부터 받은 운영비 지원 실적, 자체운영규정 등 도지사 등이 정하는 서류를 제출하여야 한다.

제32조(공동생활가정 운영기관 선정절차) 운영기관을 선정하는 경우에는 다음 각 호의 절차에 따른다.

1. 도지사 등은 운영기관선정위원회를 구성하고, 운영기관선정위원회의 심의를 거쳐 운영기관을 선정한다. 다만, 운영기관선정위원회가 구성되지 아니한 경우에는 「국민기초생활보장법」 제20조에 따른 생활보장위원회의 심의를 거쳐 선정한다.
2. 제1호의 운영기관선정위원회는 생활보장위원회와 유사하게 구성하되, 관련 민간단체가 추천하는 사람을 포함하여 15인 이내로 구성한다.
3. 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 운영기관으로 선정하는 경우에는 해당 중앙행정기관의 장이 심의하여 선정한다.
4. 운영기관 선정 시에는 제5조에 따라 배분한 물량 중에서 운영기관에게 공급할 매입임대주택을 정할 수 있다.
5. 도지사 등이 운영기관을 선정하거나 공급할 주택을 정한 때에는 이를 시장 등과 공공주택사업자에게 통보한다.

제33조(공동생활가정 임대기준) 운영기관에 공동생활가정용 매입임대주택을 임대하는 경우에는 다음 각 호에 따른다.

1. 지방자치단체 또는 관계 행정기관은 제30조에 따른 입주 대상자로서 긴급한 보호가 필요하다고 인정하는 사람에 대하여 운영기관에 입주를 요청할 수 있다. 이 경우 운영기관은 입주 인원의 초과 등 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 응하여야 한다.
2. 운영기관은 관련 법령 등과 자체운영규정에 따라 입주자를 선정하고 퇴거 조치한다.
3. 입주자의 임대료는 무료를 원칙으로 한다. 다만, 최소한의 운영경비 등을 위하여 임대료 또는 관리비(입주금 등 명칭에 관계없이 입주자로부터 징수하는 일체의 금품을 말함)를 받고자 하는 경우에는 그 금액 및 대상자, 사유 등을 사업계획서 및 자체운영규정에 명시한다.
4. 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 도지사 등의 제청에 따라 2년 단위로 하되 횟수의 제한은 두지 않는다. 다만, 도지사 등이 재계약을 제청하는 경우에는 제32조를 따르되, 공공주택사업자 및 시장 등의 의견과 제35조에 따른 지도·감독 및 평가 결과 등을 감안하여 결정한다.

제34조(공동생활가정 자체운영규정) 운영기관은 다음 각 호의 절차에 따라 자체운영규정을 둔다.

1. 운영기관은 입주자격, 선정절차, 퇴거요건, 임대료 징수 등 공동생활가정 운영에 필요한 사항에 대하여 자체운영규정을 제정한다. 다만, 관계 법령 등에 따른 자체운영규정이 있는 경우에는 해당 내용으로 같음할 수 있다.
2. 도지사 등은 자체운영규정이 이 지침 또는 관계 법령 등에 위반되거나 현저히 불합리한 경우에는 시정을 요구할 수 있으며, 운영기관은 이에 따라야 한다.
3. 운영기관은 입주자들이 자체운영규정을 알 수 있도록 조치한다.

제35조(공동생활가정 운영 실태 지도·감독) 도지사 등은 다음 각 호에 따라 공동생활가정의 운영 실태 등에 대하여 지도·감독을 하여야 한다.

1. 도지사 등은 운영기관의 사업계획 이행 여부 등 운영 실태에 대하여 연 2회 이상 점검하여야 하며, 운영기관에 대한 지도·감독을 시장 등에게 위임할 수 있다. 이 경우, 관계 법령 등에 따라 정기적으로 점검을 실시하도록 의무화되어 있는 경우에는 해당 점검으로 같음할 수 있다.
2. 도지사 등은 전문기관에 의뢰하여 운영기관의 사업계획 이행 여부 등 운영 실태와 재계약 여부 등에 대하여 2년마다 평가를 실시한다.
3. 도지사 등은 지도·감독 결과 또는 공동생활가정의 운영상 중대한 문제가 발생한 경우에는 생활보장위원회의 심의를 거쳐 매입임대주택의 임대차 계약을 해지할 것을 공공주택사업자에게 요청할 수 있으며 공공주택

사업자는 이에 따라야 한다.

제36조(공동생활가정 운영기관 의무사항) 운영기관은 다음 각 호의 사항에 따라야 한다.

1. 도지사 등은 운영기관으로 하여금 점검 등에 필요한 사항을 보고하게 할 수 있으며, 운영기관은 이에 협조하여야 한다.
2. 운영기관은 제31조 및 제33조에 따른 사항을 공공주택사업자에게 통보하여야 한다.
3. 운영기관은 해당 주택이 일반에 노출되지 않도록 노력하여야 하며, 시장 등이 특히 필요하다고 인정하는 경우 외에는 간판·표식 등을 부착하거나 설치할 수 없다.
4. 운영기관은 관련 법령 등과 제37조제2항에 따라 공동생활가정을 운영하여야 한다.

제37조(공동생활가정 운영방식에 대한 특례) ① 제30조제2항의 갱생보호자 중 가족이 있는 사람을 위하여 「보호관찰 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국법무보호복지공단에 공급하는 주택은 공동생활가정이 아닌 방식으로 운영할 수 있다.

② 관계중앙행정기관의 장 또는 도지사 등은 공동생활가정 운영·입주 대상자의 세부 자격기준 등 필요한 사항을 따로 정할 수 있다.

제38조(특화형 매입임대주택 특례) ① 공공주택사업자는 제6조제1항에 따라 매입한 주택 또는 제6조의2에 따라 개량한 주택을 비영리법인 등이 무주택자인 저소득층을 위해 공급하는 특화형 매입임대주택(이하 이 조에서 "특화형 매입임대주택"이라 한다)으로 공급할 수 있다.

② 특화형 매입임대주택은 무주택세대구성원으로서 다음 각 호를 모두 충족하는 사람에게 공급한다.

1. 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하
2. 국토교통부장관이 정하는 행복주택의 자산기준(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표5의 자산 기준 중 특화형 매입임대주택별 입주대상자의 특성을 고려하여 어느 하나를 적용할 수 있다)
- ③ 특화형 매입임대주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약(제2항의 자격요건을 충족하는 입주자에 한한다)은 2년 단위로 하되 4회를 초과할 수 없다. 다만, 공공주택사업자가 최초 임대차기간, 재계약 횟수 등을 주택의 테마에 따라 달리 정할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 별도로 정할 수 있다.

④ 삭제 < 2020. 12. 9. >

⑤ 특화형 매입임대주택 운영기관이 운영경비 등을 위하여 임대료 또는 관리비(입주금 등 명칭에 관계없이 입주자로부터 징수하는 일체의 금품을 말함)를 받고자 하는 경우에는 그 금액 및 대상자, 사유 등을 제7항에 따른 사업계획서 및 자체운영규정에 명시하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관 또는 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단체를 특화형 매입임대주택 운영기관으로 선정할 수 있다.

1. 「민법」 제32조에 따라 허가를 받은 비영리법인
2. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제2조에 따른 공익법인
3. 「협동조합 기본법」 제2조제1호에 따른 협동조합 및 제2조제3호에 따른 사회적 협동조합
4. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업
5. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제2조제6호, 제2조제7호에 따른 학교
6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호 따른 주택임대관리업자
7. 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업
8. 「소비자생활협동조합법」 제21조에 따라 설립된 조합
9. 「국토교통형 예비사회적기업 지정제도 및 사회적기업 인증 추천제도 운영지침」에 따른 국토교통형 예비사회적기업(도시재생분야)
10. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관

⑦ 제6항에 따른 특화형 매입임대주택 운영기관으로 선정을 받고자 하는 단체는 국토교통부장관 또는 공공주택사업자에게 다음 각 호에 해당하는 서류를 제출하여야 한다.

1. 기관의 현황
2. 사회적 주택 사업계획서(입주 대상자, 희망주택, 운영계획, 입주자 임대료, 공동체 프로그램 등을 포함한다)
3. 자체운영규정(입주자 자격, 선정절차, 퇴거요건, 임대료징수 등을 포함한다)
4. 운영실적(국가·지방자치단체로부터 받은 운영비 지원내역을 포함한다)
5. 그 밖에 특화형 매입임대주택 운영기관 선정을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 서류

⑧ 국토교통부장관 또는 공공주택사업자는 특화형 매입임대주택 운영기관 선정을 위하여 운영기관선정위원회를 구성하고, 운영기관선정위원회의 심의를 거쳐 특화형매입임대주택 운영기관을 선정한다.

⑨ 삭 제 < 2020. 12. 9. >

⑩ 국토교통부장관 또는 공공주택사업자는 특화형 매입임대주택 운영기관의 사업계획 이행 여부 등 운영 실태에 대하여 연 2회 이상 점검하고, 2년마다 평가를 실시하여야 한다.

⑪ 국토교통부장관 또는 공공주택사업자는 제6항부터 제10항까지에 따른 운영기관의 선정·평가 및 관리 등에 관한 업무를 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」 제2조제5호의 주거복지재단 또는 「정부출연기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 [별표]의 건축공간연구원에 위임할 수 있다. 이 경우 주거복지재단은 또는 건축공간연구원은 운영기관 선정 등의 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 세부기준을 공공주택사업자와 협의하여 정할 수 있다.

⑫ 공공주택사업자, 주거복지재단 또는 건축공간연구원은 제6항부터 제11항까지에 따른 운영기관의 선정·평가 및 관리 등에 관한 사항을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

⑬ 공공주택사업자는 운영기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 국토교통부장관의 승인을 거쳐 임대차 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 허위 또는 부정한 방법으로 특화형 임대주택 운영기관으로 선정된 경우
2. 공공주택사업자의 승인 없이 운영기관의 지위를 제3자에게 양도하는 경우
3. 공공주택사업자와 별도 협의 없이 임대차 기간이 개시된 날부터 3월 이내에 입주자 모집공고를 하지 아니한 경우
4. 운영기관이 임대료를 3월 이상 납부하지 아니한 경우
5. 제10항에 따른 특화형 임대주택 운영실태 점검 및 평가에 따른 공공주택사업자의 시정명령을 2회 이상 불이행한 경우

⑭ 공공주택사업자는 운영기관과의 계약을 해제 또는 해지하거나 계약기간이 종료된 경우 운영기관과 입주자가 체결한 계약상 임대인의 지위를 양수하거나 다른 운영기관을 선정하여 양수하도록 하여야 한다.

제39조(기숙사 운영 특례) ① 공공주택사업자는 제6조제2항에 따라 매입한 주택 또는 제6조의2에 따라 개량한 주택(청년을 대상으로 공급하는 물량에 한한다)을 대학 등이 무주택자인 저소득층 청년을 위해 공급하는 기숙사형 매입임대주택(이하 이 조에서 "기숙사형 주택"이라 한다)으로 공급할 수 있다.

② 기숙사형 주택은 본인 또는 본인 부모의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게 공급한다. 다만, 2회 이상의 입주자 모집 이후 공실이 발생하는 경우에는 국토교통부장관과 협의하여 입주 자격을 일부 완화하여 공급할 수 있다.

1. 대학생 및 대학원생(대학은 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제2조제6호, 제2조제7호에 따른 학교를 말한다)

2. 19세 이상 39세 이하인 사람

③ 기숙사형 주택 입주자의 거주기간은 최대 10년까지로 하되, 기숙사형 주택 운영기관은 입주자의 계약기간을 학기 단위로 관리할 수 있다.

④ 기숙사형 주택 운영기관이 운영경비 등을 위하여 임대료 또는 관리비(입주금 등 명칭에 관계없이 입주자로부터 징수하는 일체의 금품을 말함)를 받고자 하는 경우에는 그 금액 및 대상자, 사유 등을 제6항에 따른 사업계획서 및 자체운영규정에 명시하여야 한다.

⑤ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 기숙사형 주택 운영기관으로 선정할 수 있다. 다만, 제1호 및 제2호에 해당하는 기관은 공공주택사업자와 업무협약을 통해 운영기관으로 선정할 수 있다.

1. 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단이 출자한 특수 목적 법인
2. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제2조제6호, 제2조제7호에 따른 학교
3. 「민법」 제32조에 따라 허가를 받은 비영리법인
4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제2조에 따른 공익법인
5. 「협동조합 기본법」 제2조제1호에 따른 협동조합 및 제2조제3호에 따른 사회적 협동조합
6. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업
7. 「소비자생활협동조합법」에 따른 대학생생활협동조합

⑥ 제5항에 따른 기숙사형 주택 운영기관으로 선정을 받고자 하는 단체는 공공주택사업자에게 다음 각 호에 해당하는 서류를 제출하여야 한다.

1. 기관의 현황
2. 기숙사형 주택 사업계획서(희망주택, 입주 대상자 및 입주자 사용료(우선 선발대상자 및 취약계층 사용료 차등계획 등), 운영계획, 시설설치계획 등을 포함한다)
3. 자체운영규정(입주자 자격, 선정절차, 퇴거요건, 사용료징수, 생활관리방안 등을 포함한다)
4. 운영실적(국가·지방자치단체로부터 받은 운영비 지원내역을 포함한다)

- ⑦ 기숙사형 주택 운영기관의 운영기간은 최대 20년으로 한다.
- ⑧ 공공주택사업자는 제3항부터 제7항까지에도 불구하고 제2항에 따른 입주대상자를 직접 선정하여 공급하거나 시장 등과 협의한 방식으로 선정하여 공급할 수 있으며, 이 경우 기숙사형 주택의 운영에 필요한 세부 사항을 따로 정할 수 있다.
- ⑨ 공공주택사업자와 기숙사형 주택 운영기관, 시장 등은 기숙사형 주택 운영기관의 선정, 입주자 선발 결과 등을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

제3장 주택의 철거 후 신축, 교환, 매각

제40조(철거 후 신축대상 주택의 선정 및 승인) ① 공공주택사업자는 제7조에 따라 매입한 주택 중 다음 각 호에 해당하는 주택에 대해서는 건축사, 구조기술사 등으로 구성된 ‘철거 후 신축대상주택 선정위원회’ 심의를 통하여 철거대상 주택으로 선정할 수 있다.

1. 준공 후 20년이 경과한 주택(지자체 조례로 별도로 정한 경우에는 이에 따른다) 중 노후화로 사용상·기능상 불량 건축물로 판단되는 주택
2. 하자보수 등 유지비용이 과다하여 기존주택을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 것이 현저한 효용의 증가가 예상 되는 주택
3. 제26조제3항에 따른 장기 미임대 주택으로서 소규모 커뮤니티 공간 등 복리시설로 리모델링하기 위한 주택
4. 시설물의 「안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록된 안전진단전문기관, 같은 법 제45조에 따른 한국시설안전공단, 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원(이하 “전문진단기관”이라 한다)의 평가에서 재건축 판정을 받은 주택
5. (반)지하세대가 있거나, 6개월 이상 공가가 50%이상인 준공 후 15년이 경과하여 시설개선 등을 통한 거주 여건 및 편의성 향상이 어렵다고 판단되는 주택

② 공공주택사업자는 제1항에 따른 철거대상 주택에 대하여 ‘철거 후 신축대상주택 선정위원회’ 심의결과서, 철거 후 주택신축 계획서, 철거대상 주택 입주자의 이주계획서를 첨부하여 국토교통부장관에게 철거 후 신축대상주택으로 승인을 신청할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 신청 내용을 종합적으로 고려하여 철거 후 신축대상 주택으로 승인할 수 있다.

제41조(철거 후 신축대상 주택의 유형 및 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제40조에 따라 철거 후 신축대상 주택으로 승인받은 주택을 해당부지의 입지여건 및 해당지역의 임대주택 현황 등을 감안하여 공동주택, 도시형생활주택, 다가구주택 등으로 신축할 수 있다.

② 제1항에 따라 신축하는 주택이 「주택공급에 관한 규칙」의 적용대상인 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 입주자를 선정하여 공급할 수 있다.

③ 제1항에 따라 신축하는 주택이 「주택공급에 관한 규칙」의 적용대상이 아닌 경우에는 이 지침에서 정하는 바에 따라 입주자를 선정하여 공급할 수 있다.

제42조(철거 후 신축대상 주택의 지원금 처리 등) ① 공공주택사업자는 제40조에 따라 철거 후 신축대상 주택으로 승인받은 주택의 매입 당시 지원금(「보조금 관리에 관한 법률」에 따른 보조금 및 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금. 이하 같다) 전부에 상당하는 금액을 해당 주택 철거시행 이전에 반환 또는 상환하여야 한다.

② 공공주택사업자는 제40조에 따라 승인받은 신축대상 주택의 부지에 법 제2조에 따라 국가 또는 지방자치단체의 재정이거나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원받아 공공주택으로 건설할 수 있다.

제43조(매입임대주택의 교환 및 매각) ① 공공주택사업자는 매입임대주택이 포함되는 지역에서 공공주택 특별법령 및 타 법령에 따른 개발사업 및 정비사업 등을 시행하는 토지소유자 등(이하 이 조에서 “사업주체”라 한다)에게 해당 사업에 편입되는 매입임대주택을 제공하고 사업주체가 소유하거나 건축한 주택을 이전받거나(이하 이 조에서 “교환”이라 한다) 매각할 수 있다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 사업주체와 매입임대주택을 교환하려는 경우 다음 각 호에 대하여 사업주체와 협의하고, 매입임대주택 입주자의 의견을 들어야 한다.

1. 매입임대주택의 면적, 구조 및 가격(주택의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가액으로 한다. 이하 이 조에서 같다) 등을 고려한 교환 대상 주택의 유형, 위치, 면적, 구조, 가격 등 주택의 현황 및 교환시기와 방법
2. 매입임대주택 입주자가 이주할 주택, 이사비용 및 이주할 주택의 도배·장판 등이 필요하다고 예상되는 경우 그 비용에 대한 사업주체의 부담에 관한 사항

3. 교환을 담보하기 위하여 필요하다고 인정되는 사항 등

③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 교환하는 것이 적절하지 않거나 교환대상 주택을 매입임대주택으로 운영할 필요성이 적어 사업주체에게 매각하려는 경우 다음 각 호에 대하여 사업주체와 협의하고, 매입임대주택 입주자의 의견을 들어야 한다.

1. 매입임대주택의 가격, 매도 시기, 주택의 인도 방법 등에 관한 사항

2. 매입임대주택 입주자가 이주할 주택, 이사비용 및 이주할 주택의 도배·장판 등이 필요하다고 예상되는 경우 사업주체의 부담에 관한 사항

3. 그 밖에 필요하다고 인정되는 사항 등

④ 공공주택사업자는 제1항에 따라 매입임대주택을 교환하거나 매각하려는 경우 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 교환 또는 매각 승인을 받아야 한다.

1. 매입임대주택의 일반적인 현황

2. 제2항 및 제3항에 따라 사업주체와 협의한 사항 및 입주자 의견

3. 제3항에 따라 매각하는 경우 매입 당시 받은 지원금의 반환 또는 상환에 관한 계획

4. 입주자 이주계획서

5. 그 밖에 교환 또는 매각과 관련하여 필요하다고 판단되는 자료

⑤ 제2항에 따라 교환하여 공공주택사업자의 소유가 된 주택은 매입임대주택으로 본다.

⑥ 공공주택사업자는 교환 또는 매각대상 주택에 거주 중인 입주자가 동일 또는 인근 사업대상지역의 다른 매입임대주택에 우선적으로 입주하도록 조치하여야 한다.

⑦ 공공주택사업자는 제7조에 따라 기존주택을 매입하는 경우 제1항에 따라 멸실되는 주택의 물량만큼 동일 또는 인근 사업대상지역에서 우선적으로 매입하여야 한다.

제44조(매입임대주택 매각으로 인한 지원금 처리) ① 공공주택사업자는 제43조에 따라 매입임대주택을 매각하는 경우 매입 당시 지원금 전부에 상당하는 금액을 반환 또는 상환하여야 한다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 반환 후 남은 보상금은 별도로 관리하여 매입임대주택의 매입비용으로 사용한다.

제45조(재검토 기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2024년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점마다(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제1683호, 2023. 12. 27.>

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(입주자 선정에 관한 적용례) 제11조, 제12조, 제14조의2의 개정규정은 2024년 1월 1일 이후 입주자 모집 공고하는 경우부터 적용한다.

제3조(기존 임대차 계약에 관한 경과조치) 이 훈령 시행 전에 종전의 훈령에 따라 기존주택 매입임대주택의 임대차 계약을 체결한 경우에는 종전의 규정에 따른다. 다만, 이 훈령에 따른 재계약 규정이 종전의 규정보다 임차인에게 유리한 경우에는 이 훈령을 따른다.

제4조(다른 규정과의 관계) 이 훈령 시행 후 다른 훈령에서 종전의 훈령을 인용한 경우에는 종전의 규정을 갈음하여 이 훈령의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

제5조(공공전세주택에 대한 유효기간 이후의 경과조치) 국토교통부 훈령 제1340호(2020.12.9.) 부칙 제2조에 따른 유효기간 중 공공전세주택의 최장 거주기간 보장 및 공가세대의 재임대 공급을 하는 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 제4조제2항제8호, 제6조제1항제7호, 제9조의2, 제15조제2항제4호, 제17조의2까지의 규정을 적용한다.