

기존주택 전세임대 업무처리지침

[시행 2023. 12. 27.] [국토교통부훈령 제1684호, 2023. 12. 27., 일부개정.]

국토교통부(주거복지지원과), 044-201-4479, 4535

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 공공주택특별법령에서 국토교통부장관이 정하도록 한 사항과 그 밖에 기존주택 전세임대 주택사업의 추진에 필요한 세부적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "전세임대주택"이란 입주대상자가 거주하기 원하는 기존주택의 소유자와 제2호의 공공주택사업자가 전세계약을 체결하여 입주대상자에게 임대하는 주택을 말한다.
2. "공공주택사업자"란 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사와 「지방공기업법」 제49조에 따른 지방공사를 말한다.
3. "사업대상지역"이란 공공주택사업자가 전세임대주택의 공급을 실시하는 시·군 및 자치구의 행정구역을 말한다.
4. "신혼부부"란 전세임대주택 입주자 모집공고일 현재 혼인(혼인신고일을 기준으로 하고, 재혼을 포함한다. 이하 같다) 7년 이내인 자를 말한다.
5. "예비신혼부부"란 전세임대주택 입주자모집공고일 현재 혼인 예정인 사람으로서 해당 입주자모집공고에서 전세임대주택을 공급하기로 한 연도의 전세임대주택 입주일 전일까지 혼인신고를 하는 사람을 말한다.
6. "한부모 가족"이란 모자가족 또는 부자가족을 말한다.
7. "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.
8. "고령자"란 65세 이상인 사람을 말한다.
9. "다자녀 가구"란 두 명 이상의 직계비속(태아를 포함하며 「민법」상 미성년자로 한정한다)을 양육하는 가구를 말한다.
10. "신생아 가구"란 입주자 모집공고일로부터 최근 2년 이내 출산한 자녀(임진진단서 등으로 확인되는 태아, 2년 이내 출생한 입양자를 포함한다)가 있는 가구를 말한다.

제3조(주택의 공급방식) 공공주택사업자는 전세임대주택을 일반가구용 전세임대(1인가구용 전세임대를 포함한다)와 공동생활가정용 전세임대로 구분하여 공급한다.

제4조(공급계획의 승인 및 물량 통보) ① 공공주택사업자는 매년 전세임대주택의 공급물량, 공급지역, 공급시기 및 소요비용 조달계획 등을 포함한 사업계획을 수립하여 별지 제1호 서식의 공급계획 승인 신청서를 국토교통부장관에게 제출한 후 승인을 받아야 한다.

② 제1항에 따라 국토교통부장관의 승인을 받으면 공공주택사업자는 사업대상지역별 주택공급물량, 공급유형 등을 관할 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "도지사등"이라 한다) 및 시·군·구청장(이하 "시장등"이라 한다)에게 통보하여야 한다.

제5조(재정 및 주택도시기금 지원 등) 국토교통부장관은 「주택도시기금 운용 및 관리규정」 및 주택도시기금운용계획 등에 따라 공공주택사업자가 시행하는 전세임대주택 공급·관리에 필요한 재정 및 주택도시기금 등을 지원하여야 한다.

제2장 입주대상자 및 선정절차 등

제6조(입주자 모집공고 등) ① 공공주택사업자는 사업을 시행하고자 하는 지방자치단체의 게시판, 인터넷 홈페이지 등을 통해 최초 입주자모집공고를 하여야 한다.

② 제1항의 입주자 모집공고에는 사업대상지역별 주택공급물량, 입주대상자 및 임대료 수준 등이 포함되어야 하며, 공동생활가정용 전세주택에 대하여는 공급주택을 운영할 기관을 모집하는 내용이 포함되어야 한다.

③ 전세임대주택에 입주를 희망하는 자는 제1항의 입주자모집공고의 신청기간 중에 별지 제2호서식에 따른 신청서를 주민등록상 주소지를 관할하는 시장등에게 제출하여야 한다.

④ 입주자 선정기준일은 입주자모집공고일을 기준으로 한다. 다만, 입주자모집공고를 실시하지 않는 경우는 입주신청일을 기준으로 한다.

제6조의2(신혼·신생아 전세임대 입주자 모집공고 등) ① 공공주택사업자는 지방자치단체의 게시판, 인터넷 홈페이지 등을 통해 입주자모집공고를 할 수 있으며, 이 경우 사업대상지역·입주대상자 및 임대료 수준 등을 포함하여야 한다.

② 전세임대주택에 입주를 희망하는 자는 제1항의 입주자 모집공고에 공고된 신청기간 중에 별지 제3호서식의 신청서를 주민등록상 주소지를 관할하는 시장등 또는 공공주택사업자에게 제출하여야 한다.

③ 이 조에서 따로 정하지 않은 사항은 제6조를 준용한다.

제7조(입주자 선정) ① 시장등 또는 공공주택사업자는 입주자 모집공고일(추가 모집시에는 입주신청일을 말한다. 이하 같다) 현재 관할 사업대상지역에 거주하는 무주택세대구성원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 말한다. 이하 같다)을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정한다.

1. 제1순위는 다음 각 목의 사람에 한한다.

가. 「국민기초생활보장법」 제7조제1항제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 같은 항 제3호에 따른 의료급여 수급자

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

다. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제10호에 해당하는 자 중 소득 대비 임차료(임차료는 입주자 모집 공고일 전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연4%의 비율로 임차료에 합산한다)의 비율이 30%이상인 자

라. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 자(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)중 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함한다) 수별 가구당 월평균소득(이하 "전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득"이라 한다)의 70% 이하인 사람. 다만, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 초과하는 자산을 소유한 경우에는 입주대상자에서 제외한다.

마. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 고령자

2. 제2순위는 다음 각 목의 사람에 한한다.

가. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50퍼센트 이하인 사람. 다만, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 초과하는 자산을 소유한 경우에는 입주대상자에서 제외한다.

나. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 자(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)중 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 사람. 다만, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 초과하는 자산을 소유한 경우에는 입주대상자에서 제외한다.

② 제1항 각 호의 입주희망자 간에 경합이 있는 경우에는 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제9조제2항이 정하는 바에 따라 입주자를 선정한다.

③ 시장등은 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 공급물량의 5퍼센트 범위에서 우선적으로 입주자로 선정할 수 있다.

1. 시장등이 긴급히 주거지원이 필요하다고 인정하는 부도공공임대아파트의 임차인으로서 경락을 희망하지 않거나 경락을 받을 수 없어 퇴거하였거나 퇴거할 예정인 무주택세대구성원

2. 한국토지주택공사가 임대하는 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1호의 공공임대주택(영구임대주택과 국민임대주택은 제외한다. 이하 "공공임대주택"이라 한다)의 입주자로 선정되고 「주택도시기금법」 제10조제3항에 따른 주택도시기금 기금채수탁자(이하 "기금채수탁자"라 한다)에게 주택도시기금의 대출을 신청하였으나 주택신용보증기금에서 발급하는 보증서 발급이 거절된 무주택세대구성원(단독세대주는 제외한다)으로서 해당가구의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50퍼센트 이하이고 입주예정자가 체결한 임대차계약서상 입주일과 주민등록 전입일 중 빠른 날로부터 3개월 이내에 대출을 신청한 자. 이 경우 공급할 수 있는 주택은 해당 공공임대주택에 한한다.

3. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제10호에 해당하는 자 중 최저주거기준에 미달(「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 별표2제4호에 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 무주택세대구성원

④ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70퍼센트 이하이고 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구

임대주택의 자산기준을 충족한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 무주택세대구성원으로서 국가보훈처장이 전세임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 입주자 선정순위에도 불구하고 그 공급량의 2퍼센트를 공급할 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 시장등은 제1항제1호에 해당하는 대상자 선정 시 필요한 경우 해당 사업대상지역에서 활동 중인 「민법」 및 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따라 설립된 법인 또는 「사회복지사업법」에 따라 설립된 사회복지법인(이하 "비영리법인"이라 한다)의 의견을 들을 수 있다.
- ⑥ 시장등은 제3항제1호 및 제7항에 해당하는 입주대상자를 선정할 경우 해당 전세임대주택의 공급지역, 공급요청물량 등을 공공주택사업자와 협의하여야 한다.
- ⑦ 시장등 또는 사업시행자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 해당 사업대상지역 공급계획물량을 감안하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 전세임대주택을 지원할 수 있다. 다만, 이는 제7조제1항제1호의 자격을 갖춘 자에 한한다.
 1. 「긴급복지지원법」에 따라 긴급지원대상자로 선정된 사람 중 시장등이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 자(제7조제1항제1호의 자격을 갖춘 자로 제한하지 않는다)
 2. 비영리법인의 추천을 받은 자
 3. 사업시행자가 현장확인 등을 거쳐 주거지원의 시급성을 인정한 자
 4. 그 밖에 시장등이 주거지원의 필요성을 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 자
- ⑧ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조의3제1항제1호에 따라 「재해구호법」에 따른 이재민 등 지방자치단체의 장이 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 전세임대주택 공급물량을 감안하여 전세임대주택을 임시로 공급할 수 있다.
- ⑨ 제3항제2호에 해당하는 자는 기금제수탁자가 발급하는 보증서발급 거절자임을 증명하는 서류와 월평균소득을 증명할 수 있는 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 신청자가 월평균소득을 증명하지 못한 경우 등 필요한 경우에는 공공주택사업자가 직접 관련기관으로부터 확인할 수 있다.
- ⑩ 제1항에 따른 입주자 선정순위에도 불구하고, 공공주택사업자는 공공임대주택사업을 위하여 매도하는 주택의 대금을 10년 이상 매월 분할하여 지급(매월 지급 금액이 전년도 도시근로자 월평균 소득 이하)받고 주택을 매도한지 2년 이내인 자가 무주택세대구성원으로서, 해당세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하인 경우 우선입주대상자로 선정할 수 있다.

제7조의2(소득 및 자산 확인) 소득산정 및 자산 확인은 다음 각 호에 따른다.

1. 세대별 주민등록표상 세대주 및 세대원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2의3호에 따른다)을 대상으로 한다. 단, 세대원의 실종, 별거 등으로 소득과약이 불가능한 경우에는 주민등록표 말소를 확인하고 소득산정의 대상에서 제외한다.
2. 입주대상자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 소득 및 자산 확인 대상에서 제외하거나 자격확인 증명서 등으로 대체할 수 있다.
 - 가. 「국민기초생활보장법」 제7조제1항제1호부터 제4호까지의 급여 중 어느 하나에 해당하는 급여를 받는 수급자
 - 나. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모가족이다. 「국민기초생활보장법」 제2조제10호에 따른 차상위계층

제7조의3(청년 전세임대 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 전세임대 주택의 일부를 무주택자인 청년에게 공급할 수 있다. 이 경우 혼인 중인 자는 제외하여야 하며, 1호에 2인 이상 거주(이하 이 조에서 "공동거주"라 한다)를 희망하는 청년에게 전세임대 주택의 일부를 따로 공급할 수 있다.

- ② 제1항의 전세임대 입주대상자는 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.
 1. 제1순위는 다음 각 목의 사람으로 한다.
 - 가. 「국민기초생활보장법」 제7조제1항제1호에 따른 생계급여 수급자, 같은 항 제2호에 따른 주거급여 수급자, 같은 항 제3호에 따른 의료급여 수급자, 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모가족 및 「국민기초생활보장법」 제2조제10호에 따른 차상위계층 중 어느 하나

에 해당하는 가구의 청년

- 나. 「아동복지법」 제16조 및 제16조의3에 따라 가정위탁 보호조치가 종료되거나 아동복지시설에서 퇴소한지 5년 이내인 사람(보호조치를 연장한 자, 보호조치 종료 예정자, 시설 퇴소예정자를 포함하며, 제2조제7호의 자격을 갖춘 자로 제한하지 않는다. 이하 "자립준비청년"이라 한다)
 - 다. 「청소년복지 지원법」 제31조에 따른 청소년복지시설을 2년 이상 이용한 자로서 퇴소(퇴소 예정자 포함)한지 5년 이내인 사람 중 여성가족부 장관이 주거지원이 필요하다고 인정한 사람(제2조제7호의 자격을 갖춘 자로 제한하지 않는다. 이하 "청소년복지시설 퇴소청소년"이라 한다)
2. 제2순위는 본인과 부모의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%이하이고 본인과 부모의 자산이 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부 장관이 정하는 국민임대주택의 자산 기준을 충족하는 청년으로 한다.
 3. 제3순위는 제1순위 및 제2순위에 해당하지 아니하는 사람 중 본인의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하이고 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부 장관이 정하는 행복주택 입주자격 중 청년의 자산기준을 충족하는 청년으로 한다.
- ③ 공공주택사업자는 제2항 각 호의 순위 안에서 경쟁이 있는 경우에는 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제10조제2항이 정하는 바에 따라 입주자를 선정하며, 제1항 후단에 따라 2인 이상이 공동거주를 신청하는 때에 경쟁이 있는 경우에는 각각의 공동거주 신청자 중 제2항 각 호에서 정하는 순위가 앞서는 자를 기준으로 입주자를 선정한다.
 - ④ 공공주택사업자는 제2항 및 제3항 등에도 불구하고 청년전세임대주택 공급물량의 범위에서 자립준비청년 및 청소년복지시설 퇴소청소년에게 우선적으로 주택을 공급하여야 한다.

제7조의4(신혼·신생아 전세임대 입주자 선정) ① 시장등 또는 공공주택사업자는 전세임대주택의 일부를 무주택 세대구성원인 **신혼부부·신생아 가구**로서 다음 각 호의 사람에게 공급할 수 있다.

1. **신혼·신생아 전세임대 I** : 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 90퍼센트) 이하이며, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부 장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하는 사람
 2. **신혼·신생아 전세임대 II** : 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 120퍼센트) 이하이며, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부 장관이 정하는 행복주택 입주자격 중 신혼부부의 자산기준을 충족하는 사람
- ② 제1항의 **신혼·신생아 전세임대주택**의 입주요건을 갖춘 다음 각 호에 해당하는 자를 **신혼·신생아 전세임대주택**의 입주대상자로 본다.
 1. 예비신혼부부(예비신혼부부가 혼인하여 독립세대를 구성한 것으로 간주한다)
 2. **한부모가족지원법 시행규칙** 제3조에 따라 여성가족부 장관이 정하여 고시하는 **한부모가족**
 3. 제2항제2호에 해당하지 않는 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정한다)
 4. 6세 이하 자녀를 둔 혼인가구
 5. **신생아 가구**
 - ③ 시장등 또는 공공주택사업자는 제6조의2에 따른 입주신청이 있는 경우 입주자 모집공고일 현재 사업대상지역에 거주(주민등록이 등재된 경우를 말한다)하는 입주대상자 중 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여야 한다.
 1. 제1순위는 다음 각 목의 사람에게 한한다.
 - 가. **신생아 가구**
 - 나. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부 장관이 정하여 고시하는 **한부모가족**
 2. 제2순위는 다음 각 목의 사람에게 한한다.
 - 가. 제1순위가 아닌 **신혼·신생아 입주대상자(제2항제4호는 제외한다)** 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 **신혼·신생아 입주대상자** 중 자녀가 없는 사람으로 한다.
 4. 제4순위는 제1, 2순위가 아닌 6세 이하 자녀를 둔 혼인가구로 한다.
 - ④ 시장등 또는 공공주택사업자는 제3항에 따른 동일순위 내에서 경쟁이 있는 경우에는 **별표3 각 항목의 배점**을 합산한 점수에 따라 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 **별표 3 각 항목의 순서**에 따라 점수가 높은 순으로 입주자를 선정한다.
 1. 삭제
 2. 삭제

- 3. 삭제
- 4. 삭제
- 5. 삭제
- 6. 삭제

⑤ 제2조제10호에 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

제7조의5(다자녀 전세임대 입주자 선정) ① 시장등 또는 공공주택사업자는 입주자 모집공고일 현재 무주택세대구성원인 다자녀 가구를 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정한다.

- 1. 제1순위는 신생아 가구 중 다음 각 목에 해당하는 사람에 한한다.
 - 가. 「국민기초생활보장법」 제7조제1항제1호부터 제4호까지의 급여 중 어느 하나에 해당하는 급여를 받는 수급자 가구
 - 나. 「국민기초생활보장법」 제2조제10호에 따른 차상위계층
 - 다. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모가족
- 2. 제2순위는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람에 한한다.
 - 가. 제1항제1호 각 목의 요건 중 어느 하나에 해당하는 사람
 - 나. 신생아 가구(다만, 제3순위 소득·자산 요건을 갖춘자에 한한다)
- 3. 제3순위는 제1, 2순위에 해당하지 아니하는 사람 중 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70퍼센트 이하이며, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하는 사람으로 한다.
 - ② 제1항 각 호의 입주희망자 간에 경합이 있는 경우에는 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제14조의2 제2항이 정하는 바에 따라 입주자를 선정한다.
 - ③ 제2조제10호에 따른 자의 입주자격 검증은 제7조의4제5항에서 정한 바에 따른다.

제7조의6(전세임대주택의 입주자 선정 특례) 제7조, 제7조의3, 제7조의4에도 불구하고 가구원 수별 가구당 월평균 소득기준에 대하여 1인가구는 20%p, 2인가구는 10%p 가산하여 적용하며, 재계약시 1·2인 가구의 경우에도 이를 준용하여 적용한다.

제8조(입주자 등 선정결과 통보) 시장등은 입주자 등을 선정하면 그 결과를 공공주택사업자에게 통보하여야 한다. 이 경우 해당 사업대상지역 공급계획물량을 감안하여 선정된 예비입주자 선정결과를 함께 통보하여야 한다.

제8조의2(신혼·신생아 입주자 등 선정결과 통보) 시장등 또는 공공주택사업자는 신혼·신생아 입주자 선정 결과를 입주자로 선정된 자 및 공공주택사업자에게 지체없이 통보하여야 한다. 이 경우 해당 사업대상지역 공급계획물량을 감안하여 선정된 예비입주자 선정 결과가 포함되어야 한다.

제9조(입주예정자의 주택도시기금 상환 등) 전세임대주택의 입주예정자가 주택도시기금의 대출을 받은 경우 전세임대주택에 입주하기 전까지 대출금을 상환하여야 하며, 공공주택사업자는 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제16조에서 정하는 바에 따라 조치하여야 한다.

제3장 주택의 전세계약 및 임대조건

제10조(전세임대주택의 대상) ① 제7조에 따라 해당 특별시 또는 광역시에서 입주자로 선정된 자는 해당 특별시 또는 광역시의 주택을 공급받을 수 있으며, 특별시 또는 광역시를 제외한 지역에서 입주자로 선정된 자는 해당 도(道)내 사업대상지역의 주택을 공급받을 수 있다. 이 경우 각 사업대상지역의 공공주택사업자가 서로 다른 때에는 제2항 후단을 준용한다.

② 제1항에도 불구하고 재계약시에는 최초 계약시의 거주지역에 관계없이 사업대상지역내 주택을 공급받을 수 있다. 이 경우 주택을 공급받은 사업대상지역의 공공주택사업자와 공급받고자 하는 사업대상지역의 공공주택사업자가 다른 때에는 공급받고자 하는 사업대상지역의 공공주택사업자가 입주자격 및 이력 등을 승계하여야 한다.

③ 공공주택사업자가 입주자 등에게 공급하는 주택은 호당 전용면적 85제곱미터 이하인 주택(「건축법시행령」 별표 1 제14호 나목에 따른 오피스텔을 바닥난방, 취사시설 등을 구비하여 주거용으로 이용하는 경우를 포함한다.

다)으로 한다. 다만 가구원수가 5인 이상인 경우에는 85제곱미터를 초과할 수 있다.

④ 제3항에 따라 공급하는 주택의 전세보증금은 주택도시보증기금운용계획에 따른 호당 대출한도액 이내이어야 한다. 다만, 입주자가 공급주택의 임차권을 공공주택사업자에게 귀속하는 조건으로 호당 대출한도액을 초과하는 금액을 부담하는 경우에는 예외로 한다.

⑤ 제4항의 단서에 따른 전세보증금은 호당 대출한도액의 250퍼센트를 초과할 수 없다. 다만 가구원의 수가 5인 이상인 경우, 거주중인 해당 주택을 재계약하는 경우 또는 공동생활가정 전세임대인 경우에는 호당 대출한도액의 250퍼센트를 초과할 수 있다.

⑥ 전세임대 입주대상자 또는 배우자의 직계 존·비속 소유의 주택 및 법인 소유의 공공임대주택(제7조제3항제2호에서 말하는 공공임대주택은 제외한다)은 전세임대 주택에서 제외한다.

제10조의2(청년 전세임대주택의 대상) ① 청년 전세임대주택의 공급은 전국을 사업대상지역으로 한다. 다만 대학 생은 전국 대학 소재 관할 특별시, 광역시 또는 도 지역 및 이와 연결한 시·군의 주택을 공급받을 수 있다.

② 전세보증금은 주택도시보증기금운용계획에 따른 호당 대출한도액 이내이어야 한다. 다만 공급주택의 임차권을 공공주택사업자에게 귀속하는 조건으로 호당 대출한도액을 초과하는 금액을 부담하는 경우에는 예외로 한다.

③ 제2항의 단서에 따른 전세보증금은 1호에 1인이 입주하는 경우에는 호당 대출한도액의 150퍼센트, 2인 이상이 입주하는 경우에는 호당 대출한도액의 200퍼센트를 초과할 수 없다.

④ 이 조에서 따로 정하지 않은 사항은 제10조를 준용한다.

제10조의3(신혼·신생아 전세임대주택의 대상) ① 신혼·신생아 입주자로 선정된 자는 **전국의 주택**을 공급받을 수 있다(단, 사업시행자가 지방공사인 경우에는 사업대상지역 내 주택으로 한정한다). 다만 입주대상자가 입주대상자로 선정된 지역과 다른 지역으로 변경하여 주택을 공급받고자 하는 경우에는 제7조의4제4항제4호의 점수를 제외한다.

② 이 조에서 따로 정하지 않은 사항은 제10조를 준용한다.

제10조의4(다자녀 전세임대주택의 대상) ① 다자녀 입주자로 선정된 자는 **전국의 주택**을 공급받을 수 있다(단, 사업시행자가 지방공사인 경우에는 사업대상지역 내 주택으로 한정한다). 공공주택사업자는 다자녀 전세임대주택을 공급할 때에는 쾌적성 및 안전성 등 주거환경을 고려하여 자녀를 양육하기에 적합한 양질의 주택을 공급하도록 노력하여야 한다.

② 이 조에서 따로 정하지 않은 사항은 제10조를 준용한다.

제11조(전세계약 체결) ① 공공주택사업자는 주변 전세가격을 기초로 하여 주택 소유자와 협의하여 임차가격 등을 결정하고 전세계약을 체결하여야 한다. 이 경우 제10조에서 정하는 요건에 해당하는 주택으로 입주자 등이 이미 거주하고 있거나, 거주를 희망하는 주택에 대하여 우선적으로 전세계약을 체결할 수 있다.

② 전세계약기간은 2년을 원칙으로 한다.

③ 전세계약은 부동산 중개사무소를 통해서 체결하는 것을 원칙으로 하고 전세계약에 따른 주택의 임차권은 공공주택사업자에게 귀속된다.

④ 공공주택사업자는 제1항의 전세계약 체결 전에 해당 주택에 대한 근저당 설정 및 압류 여부 등 전세보증금 반환 저해요소를 철저히 확인 후 전세임대주택신용보험에 가입하는 것을 원칙으로 하고 특별한 사정이 있는 경우에는 전세권 설정등기를 하여 전세보증금 회수에 지장이 없도록 노력하여야 한다. 다만, 공공기관 소유주택에 대하여 전세계약을 체결하는 경우에는 예외로 한다.

⑤ 제7조제3항제2호에 따라 공공임대주택을 전세임대주택으로 공급받는 자는 해당 공공임대주택의 당초 임차보증금에서 전세임대사업에 따라 지원받을 수 있는 금액을 공제한 후의 금액으로 해당 공공임대주택의 임대차계약을 체결할 수 있다.

제12조(임대차계약 체결 및 임대조건 등) ① 공공주택사업자는 제11조에 따라 전세계약한 주택에 대하여 입주자와 임대차계약을 체결한다. 다만, 공동생활가정용 주택은 제18조의 입주자의 생활을 관리하는 기관 또는 단체와 체결하고, 기숙사형 전세임대주택은 제19조의 입주자의 생활을 관리하는 기관 또는 단체와 체결할 수 있다.

② 최초 임대차계약의 임대기간은 제11조제2항의 전세계약기간으로 한다.

③ 최초 임대기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되, 재계약 횟수는 14회를 초과할 수 없다. 다만, 재계약 당시 고령자 또는 「장애인고용촉진 및 직업재활법」 제2조에 따른 중증장애인 및 제7조제1항제1호요건을 갖춘 입주자는 재계약 횟수를 제한하지 않는다.

④ 제7조제1항·제3항 및 제4항, 제7항, 제10항의 입주자는 임대기간 내에는 자격상실 여부에 관계없이 공급주택에 거주할 수 있으나 제16조제8호에 따라 임대차 계약이 해지된 경우에는 해당 임대주택을 공공주택사업자에게 내어주어야 한다.

⑤ 공급주택의 임대보증금 및 임대료(이하 "임대료등"이라 한다)는 시중 임대료의 50퍼센트 범위에서 공공주택

사업자가 결정한다. 다만, 공공주택사업자가 임대중인 건설임대주택을 제7조제3항제1호 및 제2호에 해당하는 입주대상자 전세임대용으로 임대하는 경우와 제7조의4제1항제2호에 공급하는 경우 임대료등은 시중 임대료의 50퍼센트를 초과할 수 있다.

⑥ 제5항 본문의 임대료등 산정시 공공주택사업자는 입주자가 전세금의 일부를 부담하는 경우 그 부담금액을 제외하고 산정하여야 한다.

⑦ 동일한 사업대상지역에서 한국토지주택공사와 지방공사가 모두 사업에 참여할 경우 유사한 수준의 임대료등이 부과될 수 있도록 양 기관이 협의하여 임대료등을 정하되 전세금액 또는 공급방식별로 임대료등에 차등을 둘 수 있다. 이 경우에도 전세임대는 기존주택 매입임대의 임대료등의 수준으로 결정하여야 한다.

⑧ 그 밖의 임대조건은 「공공주택특별법」, 「주택임대차보호법」 등 관계 법령이 정하는 범위에서 공공주택사업자가 따로 정할 수 있다.

제12조의2(청년 전세임대의 임대차계약 체결 및 임대조건 등) ① 청년 전세임대주택의 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 4회 재계약 이후 2년 단위로 5회 연장할 수 있다.

② 청년 전세임대주택의 입주자는 임대기간 내에는 자격 상실 여부와 관계없이 공급주택에 거주할 수 있으나 제1항 후단에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 제13조의3제1항제1호의 요건을 갖추어야 한다.

③ 이 조에서 따로 정하지 않은 사항은 제12조를 준용한다.

제12조의3(신혼·신생아 전세임대 임대차계약 체결 및 임대조건 등) ① 공공주택사업자는 입주자로 선정된 예비신혼부부가 전세임대주택 입주일 전일까지 혼인신고를 하지 아니한 경우에는 입주자로 선정된 자와 제12조에 따른 임대차계약을 체결할 수 없다.

② 제7조의4제1항1호에 따른 입주자가 입주 후 다자녀가구가 된 경우, 제13조의4에 따라 재계약을 체결할 수 있다.

③ 이 조에서 따로 정하지 않은 사항은 제12조를 준용한다.

제13조(재계약 자격) ① 재계약을 하고자 하는 사람은 다음 각 호의 요건에 적합하여야 한다.

1. 제7조제1항 및 제7조제3항제3호, 제7조제4항, 제7조제7항, 제7조제8항, 제7조제10항에 따른 입주자는 무주택세대구성원으로서 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람이어야 한다.(단, 제7조의2제2호가목부터 다목까지의 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)

가. 제7조제1항제1호가목 내지 다목·마목, 제7조제1항제2호가목, 제7조제3항제3호, 제7조제7항, 제7조제8항에 따른 입주자로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 75퍼센트 이하이고 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 사람

나. 제7조제1항제1호라목, 제7조제1항제2호나목, 제7조제4항에 따른 입주자 및 제7조제7항제2호 내지 제4호의 입주자 중 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 자(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 105퍼센트 이하이고 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 사람

다. 제7조제10항에 해당하는 자중 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 105퍼센트 이하인 사람

2. 제7조제3항제1호에 따른 입주자는 무주택세대구성원이어야 한다.

3. 제7조제3항제2호에 따른 입주자는 무주택세대구성원이고 제13조제1항제1호가목에 해당하는 사람이어야 한다.

② 전세임대주택 입주 후 소득수준의 향상으로 입주당시 입주자격 소득요건을 초과한 입주자가 당해 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 별표1에 따라 임대보증금 및 임대료를 할증할 수 있다.

③ 입주자의 소득 또는 자산이 제1항에 따른 기준을 초과한 경우에도 1회에 한해 재계약을 체결할 수 있다. 이 경우 임대보증금 및 임대료를 80% 할증하여 적용한다.

④ 공공주택사업자는 임대기간 만료일 3월 전까지 입주자가 제1항에 따른 입주대상자에 해당하는지 여부를 확인하여 그 결과를 입주자에게 통보하여야 하며, 입주대상자가 아닌 자와 재계약을 체결하여서는 아니된다.

⑤ 공공주택사업자는 재계약 체결 전 입주자의 주택도시자금 대출금 상환여부를 확인하여야 한다.

제13조의2(청년 전세임대의 재계약 자격) ① 청년 전세임대주택에 대하여 재계약을 체결하려는 입주자는 무주택자이어야 하며, 별표1에 따른 임대보증금 및 임대료 할증은 적용하지 않는다. 다만, 입주 후 혼인한 입주자가 제12조의2제1항 후단에 따라 재계약을 체결하는 경우에는 제13조의3의 규정을 적용한다.

② 공공주택사업자는 제12조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재계약 횟수

를 1회 연장하여 공급할 수 있다. 다만, 반환시점의 계약 기간이 1년 이상 남은 경우로 한정한다.

1. 병역의무를 이행하기 위하여 공급받은 주택을 반환한 청년이 병역의무를 마치고 청년 전세임대주택을 다시 신청하는 경우
2. 편입, 진학 등의 사유로 재학 중인 학교 소재지가 변경되어 다른 공급대상지역의 청년 전세임대주택을 다시 신청하는 경우
- ③ 청년 전세임대주택 입주자 중 자립준비청년 및 청소년복지시설 퇴소청소년이 재계약을 체결할 때에는 제12조의2, 제13조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 기준을 따른다.
 1. 임대기간 내에는 자격상실 여부와 관계없이 공급주택에 거주할 수 있다.
 2. 재계약 기간과 횟수는 제12조제3항을 따르되, 4회를 초과하여 재계약을 체결할 때에는 무주택세대구성원으로서 제13조제1호나목에 따른 요건을 충족하는 경우로 한정한다.
 3. 소득 또는 자산이 제2호의 기준을 초과한 경우에는 제13조제3항을 적용한다.
- ④ 이 조에서 따로 정하지 않은 사항은 제13조를 준용한다.

제13조의3(신혼·신생아 전세임대의 재계약 자격) ① 신혼·신생아 전세임대주택에 대하여 재계약을 체결하려는 입주자는 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 재계약 요건을 갖추어야 한다.(단, 제7조의2제2호가목부터 다목까지의 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)

1. 제7조의4제1항제1호에 따른 입주자는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 105퍼센트 이하이고 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산 기준을 충족해야 한다.
2. 제7조의4제1항제2호에 따른 입주자는 무주택세대구성원으로서 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택 입주자격 중 신혼부부의 자산 기준을 충족해야 한다.
- ② 제1항에 따른 재계약은 2년 단위로 하되, 재계약횟수는 다음 각 호에 따른다.
 1. 제7조의4제1항제1호에 따라 공급된 주택의 입주자는 최대 9회까지 재계약 할 수 있다.
 2. 제7조의4제1항제2호에 따라 공급된 주택의 입주자는 최대 4회까지 재계약 할 수 있다. 다만, 자녀가 있는 입주자의 경우에는 2회 추가하여 재계약이 가능하다.
- ③ 신혼·신생아 전세임대주택 입주 후 소득수준의 향상으로 입주당시 입주자격 소득요건을 초과한 입주자가 당해 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 다음 각 호에 따라 재계약 할 수 있다.
 1. 제7조의4제1항제1호에 따른 입주자는 별표1에 따라 임대보증금 및 임대료를 할증할 수 있다.
 2. 제7조의4제1항제2호에 따른 입주자는 별표2에 따라 임대보증금 및 임대료를 할증할 수 있다.
- ④ 제7조의4제1항제1호에 따른 입주자의 소득 또는 자산이 제1항에 따른 기준을 초과한 경우에도 1회에 한해 재계약을 체결할 수 있다. 이 경우 임대보증금 및 임대료를 80% 할증하여 적용한다.
- ⑤ 이 조에서 따로 정하지 않은 사항은 제13조를 준용한다.

제13조의4(다자녀 전세임대의 재계약 자격) ① 다자녀 전세임대주택에 대하여 재계약을 체결하려는 입주자는 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 재계약 요건을 모두 갖추어야 한다.(단, 제7조의2제2호가목부터 다목까지의 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)

1. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 105퍼센트 이하이어야 한다.
2. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산 기준을 충족하여야 한다.
3. 무주택세대구성원이어야 한다.
- ② 전항에 따라 공급된 주택의 입주자는 최대 9회까지 재계약할 수 있다.
- ③ 이 조에서 따로 정하지 않은 사항은 제13조를 준용한다.

제14조(공급주택의 변경) ① 입주 후에 주택소유자의 요청 등 부득이한 사유로 전세계약을 해지하는 경우에는 공공주택사업자는 다른 주택의 전세계약을 체결하여 공급할 수 있다.

- ② 제1항의 경우 전세계약을 해지한 주택에 입주한 입주자의 거주기간이 6개월 이내인 경우 임대기간은 다른 주택의 입주일부터 산정한다.

제15조(입주자 등의 준수사항) ① 입주대상자는 신속하게 전세임대주택을 마련하기 위하여 공공주택사업자에게 협조하여야 한다.

- ② 입주자는 임대차계약서에 따른 입주기한까지 공급주택에 입주하여야 하며, 전입신고 등 임대차계약서에 정한 사항을 준수하여야 한다.
- ③ 입주자로 선정된 자는 계약시까지 입주자격을 유지하여야 한다.
- ④ 태아 또는 임양한 자녀를 인정받아 입주자로 선정된 자는 다음의 구분에 따른 서류를 공공주택사업자에게

제출하여야 한다. 이 경우 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나 「모자보건법」 제14조를 위반하여 인공 임신중절수술 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

제16조(임대차계약의 해제 또는 해지 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 체결된 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 입주자가 허위 또는 부정한 수단으로 전세임대주택의 임대차계약을 체결한 경우
 2. 입주자가 임대료를 3개월 이상 납부하지 아니한 경우
 3. 입주자가 임대차계약서에 따른 입주기한까지 입주하지 아니한 경우
 4. 삭제
 5. 입주자가 전세임대주택을 전대하거나 임차권을 양도한 경우
 6. 입주자가 임대차기간 중 무단으로 퇴거하거나 주민등록을 이전한 경우
 7. 입주자가 주택도시보증금의 대출금을 상환하지 아니한 경우
 8. 임대차기간 중 다른 주택을 소유한 경우. 다만, 상속·판결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 전산검색결과 부적격자로 통보받은 날부터 6월이내에 해당 주택을 처분하는 경우에는 예외
 9. 그 밖에 임대차계약서에 정한 사항을 입주자가 위반한 경우
- ② 제1항에 따라 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우 입주자는 해당 주택을 공공주택사업자에게 명도하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 3개월의 범위에서 기한을 정하여 입주자에게 주택의 명도를 요구할 수 있다.

제17조(공공건설임대주택 등 입주자격과의 관계) ① 전세임대주택에 입주한 사람은 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항에 따른 공공임대주택 입주시 불이익을 받지 아니한다.

- ② 제16조제1호 및 제5호의 어느 하나에 해당되어 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우 해당 입주자는 임대차계약이 해제 또는 해지된 날로부터 4년간 이 지침 및 「공공주택 업무처리지침」, 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」에 따라 공급되는 주택의 입주자로 선정될 수 없다.

제4장 공동생활가정(그룹홈) 등 운영특례

제18조(공동생활가정 전세임대 운영특례) ① 공동생활가정의 입주대상자 및 운영기관 선정 등은 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제30조부터 제37조까지에서 정한 바에 따른다.

- ② 공동생활가정 전세임대는 해당 시·도의 행정구역에서 공급하는 전세임대주택 가구 수의 10퍼센트 범위에서 공급할 수 있다.
- ③ 공동생활가정 운영기관으로 선정된 기관은 미리 공공주택사업자 및 도지사등과 지원주택에 대하여 협의할 수 있다.

제19조(기숙사형 전세임대 운영특례) ① 기숙사형 전세임대주택의 입주대상자 및 운영기관 선정 등은 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제39조를 준용한다.

- ② 기숙사형 전세임대주택은 「건축법 시행령」 별표1제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설을 포함하며, 입주자가 5인 이상인 경우에는 전용면적 85제곱미터 초과하는 주택을 공급할 수 있다.
- ③ 제1항에도 불구하고 공공주택사업자는 입주자와 임대차 계약을 체결할 수 있다.

제20조(특화형 전세임대 운영특례) ① 공공주택사업자는 제7조, 제7조의3, 제7조의4에도 불구하고 사업대상지역 여건과 공급계획물량을 감안하여 전세임대주택의 일부를 시장 등 및 대학(대학은 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제2조제6호, 제2조제7호에 따른 학교를 말한다)이 참여하는 특화형 전세임대주택으로 공급할 수 있다.

- ② 제1항의 특화형 전세임대주택의 입주대상자는 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업에 근무하는 근로자(이하 "중소기업 근로자"라 한다) 또는 대학생 및 대학원생(대학은 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제2조제6호, 제2조제7호에 따른 학교를 말한다. 이하 "대학생"이라 한다)에 한정한다.
- ③ 공공주택사업자는 제7조, 제7조의3, 제7조의4에 따라 특화형 전세임대 입주자를 선정하고, 남은 공급물량이 있는 경우에는 국토교통부와 협의하여 공공주택사업자가 입주 자격을 완화하여 입주자를 선정할 수 있으며, 이 경우 재계약 요건도 따로 결정할 수 있다.

④ 이 조에서 따로 정하지 않은 사항은 제2조부터 제17조, 제21조부터 제26조를 준용한다.

제5장 주택의 관리 및 운영

제21조(입주시 보수) 공공주택사업자는 입주시 도배·장판 등을 수리할 수 있다.

제22조(잔여 공급물량에 대한 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제7조, 제7조의3, 제7조의4, 제7조의5 등에 따라 입주자를 선정하고 남은 공급물량이 있는 경우에는 사업 유형별 입주 자격을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다.

② 제1항에 의해 선정된 입주자는 입주 당시 입주자격을 유지하고 있는 경우에 재계약이 가능하며, 입주 당시의 소득 또는 자산요건을 초과한 입주자가 해당 임대주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 제13조제3항을 준용한다.

제23조(입주자 사회복지서비스 제공) 지방자치단체와 제18조에 따른 운영기관은 입주자에게 「국민기초생활보장법」 등에 따른 사회복지서비스 또는 비영리법인 등이 제공하는 사회복지서비스가 입주자에게 지속적으로 전달될 수 있도록 조치하여야 한다.

제6장 보칙

제24조(주택도시기금 신청 및 상환) ① 공공주택사업자는 분기별로 주택도시기금 소요액을 산정하여 기금채수탁자에게 주택도시기금 지원을 신청하여야 한다.

② 공공주택사업자는 매 분기에 지급받은 주택도시기금의 운용현황을 해당 분기 마지막 달의 다음 달 15일까지 기금채수탁자에게 제출하고, 지원 사업 후 남은 기금 잔액과 이자부담액을 상환하여야 한다.

제25조(세부 시행사항) ① 이 지침의 시행을 위하여 필요한 사항은 공공주택사업자, 「주택도시기금법」 제10조제2항에서 정한 공사, 기금채수탁자 및 관계행정기관 등이 따로 정할 수 있다.

② 공공주택사업자는 입주자에 대해 주기적으로 정기실태조사를 실시하고, 입주자 모집계획·입주현황·사업추진에 따른 소요비용 등에 관한 자료를 매분기말 기준으로 작성하여 자료작성 기준시점의 다음달 마지막 날까지 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

③ 도지사등은 입주자에 대한 사회복지서비스 제공·입주대기자·입주자 주거실태 및 공동생활가정 임대사업 등에 대하여 매년 6월말, 12월말 기준으로 정기점검하고 필요시 이에 대한 조치를 하여야 한다.

④ 공공주택사업자는 필요시 별지2, 별지3 등의 서식을 공급유형에 적합하도록 변경하여 사용·제공할 수 있다.

제26조(다른 법령의 준용) 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「주택임대차보호법」, 「공공주택 업무처리지침」, 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 등 그 밖의 관계법령 및 임대차계약서 등에 따른다.

제27조(재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2025년 7월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제1684호, 2023. 12. 27.>

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(입주자 선정에 관한 적용례) 제7조, 제7조의4, 제7조의5의 개정규정은 2024년 1월 1일 이후 입주자 모집 공고를 하는 경우부터 적용한다.

제3조(기존 임대차 계약에 관한 경과조치) 이 훈령의 시행전에 종전의 훈령에 따라 기존주택 전세임대주택의 임대차 계약을 체결한 경우에는 종전의 규정을 따른다. 다만, 이 훈령에 따른 재계약 규정이 종전의 규정보다 입주자에게 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.