

평창군 행복주택 관리 및 운영에 관한 조례 폐지조례안

의안 번호	390
----------	-----

제출년월일 : 2025. . .

제 출 자 : 평 창 군 수

1. 제안이유

가. 「공공주택 특별법」 등 상위법령이나 관련 고시 등("이하 상위법령")에서 공공주택 관리·운영에 대해 규정하고 있고, 별도의 사항에 대해 조례로 정하도록 위임한 사항이 없으며, 현행 조례 내용이 상위법령과 동일하거나 반복되는 등 대부분 유사함

나. 또한, 행복주택뿐만 아니라 평창군이 건설하거나 매입하여 공급하는 모든 공공주택은 상위법령에 따라 관리·운영하고자 함

2. 주요내용

가. 조례 폐지

3. 참고사항

가. 관계법령 : 별첨

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 :

1) 입법예고(2024. 12. 16. ~ 2025. 1. 6.) 결과, 특기할 사항 없음

- 평창군 공고 제2024-1815호, 도시과-194529(2024. 12. 16.)호

2) 규제심사 : 심사대상 규제사무 없음 [기획예산과-9465(2024. 12. 10.)호]

3) 부패영향평가 : 부패유발요인 없음[기획예산과-9465(2024. 12. 10.)호]

4) 성별영향평가 : 해당사항 없음

5) 법제심사 : 적정[기획예산과-1536(2025. 1. 21.)호]

평창군 조례 제 호

**평창군 행복주택 관리 및 운영에 관한 조례
폐지조례안**

평창군 행복주택 관리 및 운영에 관한 조례를 폐지한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

【현행 조례】

평창군 행복주택 관리 및 운영에 관한 조례

[시행 2020. 11. 6.] [평창군조례 제2673호, 2020. 11. 6., 제정]

제1조(목적) 이 조례는 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 군민의 쾌적한 주거생활에 이바지하기 위해 평창군에서 건립한 행복주택의 관리 및 운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “행복주택”이란 평창군(이하 “군”이라 한다)이 「공공주택 특별법」에 따라 건설하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.
2. “입주자”라 함은 행복주택의 임대차계약을 체결한 임차인 및 그 세대원을 말한다.
3. “부대시설”이란 입주자의 생활편익을 도모하기 위하여 설치한 주차시설, 어린이놀이터시설, 북카페, 다목적시설, 경비실 등 행복주택 단지 내 설치된 시설을 말한다.

제3조(입주자 선정) ① 행복주택의 입주자 선정은 「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조에 따른다.

② 입주자 선정은 1세대 1주택으로 하되, 계약기간 만료 또는 사정에 의한 계약 중도해지 사유 발생 시에는 특별한 사유가 없으면 예비입주자 대기순에 따라 입주자를 결정한다.

③ 평창군수(이하“군수”라 한다)는 제1항 및 제2항에 따라 입주자가 선정되었을 때에는 입주자 결정을 알려야 한다.

제4조(임대차계약) ① 입주자로 선정된 사람은 「공공주택 특별법」 제49조의2에 따라 표준임대차계약서를 사용하여 군 또는 제11조에 따른 위탁관리자와 임대차 계약을 체결하여야 한다.

② 행복주택의 임대차 계약기간은 2년이며, 「공공주택 특별법」 등 관련 법령에서 정한 입주자 자격요건을 충족하는 사람에 한정하여 임대차계약을 2년 단위로 연장할 수 있다.

제5조(임대보증금 및 임대료) ① 입주자로 선정된 사람이 임대차 계약을

체결할 때에는 임대보증금을 예치하여야 한다.

② 임대보증금 및 임대료는 「공공주택 특별법 시행령」 제44조 및 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」에 따라 정한다.

③ 군수는 입주자가 계약에 따른 임대료, 관리비, 연체료 등 징수금을 납부하지 아니할 때에는 임대보증금으로 이를 대체할 수 있다.

④ 제3항에 따라 임대보증금으로 징수금을 대체하였을 경우 입주자는 대체 납부한 날부터 1개월 이내에 임대보증금을 재예치하여야 한다.

제6조(임대료 및 관리비 납부) ① 입주자는 매월 지정한 기간 내에 임대료와 관리비를 납부하여야 한다.

② 공동으로 사용하는 전기료, 수도료, 화재보험료 등 행복주택에 부과되는 관리비는 입주자가 공동으로 부담한다. 다만, 입주자가 없는 주택은 군수가 부담한다.

③ 체납된 임대료 및 관리비의 징수는 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」, 「지방세징수법」에 따른다.

제7조(입주자의 의무) ① 입주자는 행복주택의 선량한 관리자로서 행복주택 및 부대시설을 유지 및 관리하고 임대차계약에 따른 사항을 지켜야 한다.

② 입주자는 다음 각 호에 해당하는 행위를 해서는 아니 된다.

1. 임차권을 다른 사람(법인 등을 포함한다)에게 양도하거나 행복주택을 전대(轉貸)하는 행위
2. 행복주택과 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 행복주택과 그 부대시설을 파손하거나 멸실하는 행위
4. 행복주택과 그 부대시설의 유지 및 관리를 저해하는 행위

③ 입주자가 고의 또는 과실로 행복주택 또는 그 부대시설을 훼손하는 경우에는 원상복구를 하거나 그 손해에 해당하는 금액을 변상해야 한다.

제8조(계약해지 및 퇴거) ① 입주자가 계약해지를 희망할 때에는 퇴거 예정일 30일 전까지 계약해지를 군 또는 위탁관리업자에게 알려야 한다.

② 군수는 입주자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 계약해지와 동시에 퇴거를 명할 수 있으며, 해지 예정일 30일 전에는 입주자에게 계약해지를 알려야 한다.

1. 제3조에 따른 입주자 자격을 상실한 경우
2. 제7조에 따른 입주자의 의무를 이행하지 아니한 경우

3. 임대료를 3개월 이상 연속하여 체납한 경우

4. 그 밖에 사항에 대하여는 「공공주택 특별법」에 따른다.

제9조(유지 및 보수) ① 군수는 행복주택 공용부분 및 빈집의 전용부분을 유지 및 관리하여야 한다. 다만, 입주자가 고의 또는 과실로 오염·파손·멸실한 경우에는 입주자로 하여금 보수하게 하거나 입주자의 비용부담으로 군수가 보수할 수 있다.

② 계약해지 통보 시 입주자와 관리사무소는 세대 전용부분의 시설물의 이상유무를 확인하고, 이에 대한 인수인계서를 작성한다.

제10조(관리 및 운영) ① 군수는 행복주택의 효율적인 관리 및 운영을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행해야 한다.

1. 「공동주택관리법」 제63조에 따른 업무

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제11조에 따른 업무

3. 그 밖에 법률에 따른 행복주택의 관리 및 운영에 필요한 업무

② 군수는 제1항의 업무수행을 위해 필요하다고 인정할 때에는 관리사무소 및 직급과 정원을 정하여 전담관리 공무원을 둘 수 있다.

제11조(위탁관리) ① 군수가 필요하다고 인정할 때에는 제10조제1항 각 호에 따른 행복주택의 관리 및 운영 업무의 일부 또는 전부를 전문성이 있다고 인정되는 법인 또는 주택관리업을 등록한 자에게 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따라 업무를 위탁할 때에는 위탁 업무의 한계, 시설관리, 수탁자 책임, 계약담보 그 밖의 위탁조건에 관한 계약을 체결하여야 하고, 위탁운영기간은 2년으로 한다.

③ 제2항에 따른 위탁계약 시 수탁자에게 시설운영에 필요한 비용을 보조할 수 있다.

④ 위탁의 절차 및 방법 등 필요한 사항에 대해서는 「평창군 사무의 민간위탁 기본 조례」를 준용한다.

제12조(준용) 이 조례에서 정하지 않은 사항에 대해서는 「평창군 공유재산 관리 조례」를 따른다.

제13조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 <제정, 조례 제2673호, 2020. 11. 6.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

관계법령 발췌

공공주택 특별법

[시행 2024. 1. 25.] [법률 제19763호, 2023. 10. 24., 일부개정]

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다. <개정 2014. 1. 14., 2015. 8. 28.>

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2014. 1. 14., 2015. 1. 6., 2015. 8. 28., 2016. 1. 19., 2021. 5. 18., 2021. 7. 20.>

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금(이하 “주택도시보증금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)

나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 “공공분양주택”이라 한다)

1의2. “공공건설임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

1의3. “공공매입임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

제8장 공공주택의 공급 및 운영·관리 <개정 2015. 8. 28.>

제1절 공공주택의 공급 <신설 2015. 8. 28.>

제48조(공공주택의 공급) ① 공공주택의 입주자의 자격, 선정 방법 및 입주자 관리에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 공공주택의 유형 등에 따라 달리 정할 수 있다. <개정 2016. 12. 2.>

② 공공주택사업자는 주거지원필요계층과 다자녀 가구에 공공주택을 우선 공급하여야 한다. 이 경우 주거지원필요계층 및 다자녀 가구의 요건, 우선 공급 비율 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <신설 2016. 12. 2., 2018. 12. 31.>

[전문개정 2015. 8. 28.]

제48조의3(공공임대주택의 중복 입주 등의 확인) ① 국토교통부장관은 공공임대주택에 중복하여 입주 또는 계약하고 있는 임차인(임대차계약 당사자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 있는지를 확인하여야 한다.

② 공공주택사업자는 다음 각 호에 해당하는 임차인에 관한 정보를 국토교통부장관이 지정·고시하는 기관(이하 이 조 및 제49조의7에서 “전산관리지정기관”이라 한다)에 통보하여야 한다. <개정 2017. 8. 9.>

1. 임차인의 성명

2. 임차인의 주민등록번호

3. 임대주택의 유형

4. 거주지 주소

5. 최초 입주일자

③ 전산관리지정기관은 제2항에 따른 정보를 전산관리하여야 하며, 임차인에 관한 정보가 분실·도난·변조 또는 훼손되지 아니하도록 안정성 확보에 필요한 조치를 강구하여야 한다.

④ 공공임대주택 중복 입주 또는 계약 여부 확인 방법 및 절차, 중복 입주자 또는 계약자에 대한 조치 등

에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[본조신설 2015. 8. 28.]

제2절 공공주택의 운영·관리 <신설 2015. 8. 28.>

제49조(공공임대주택의 임대조건 등) ① 공공임대주택의 임대료(임대보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다) 등 임대조건에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

② 공공임대주택의 공공주택사업자가 임대료 증액을 청구하는 경우(재계약을 하는 경우를 포함한다)에는 임대료의 100분의 5 이내의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 주택 임대료 변동률 등을 고려하여 증액하여야 한다. 이 경우 증액이 있는 후 1년 이내에는 증액하지 못한다.

③ 제2항에 따라 임대료 중 임대보증금이 증액되는 경우 임차인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 증액분을 분할하여 납부할 수 있다.

④ 공공임대주택의 임대료 등 임대조건을 정하는 경우에는 임차인의 소득수준 및 공공임대주택의 규모 등을 고려하여 차등적으로 정할 수 있다. 이 경우 소득수준 등의 변화로 임대료가 변경되는 경우에는 제2항 및 제3항을 적용하지 아니한다.

⑤ 공공주택사업자가 임대보증금과 월 임대료를 상호 전환하고자 하는 경우에는 해당 주택의 건설을 위한 주택도시기금 융자금 및 저당권 등 담보물권 설정금액 등 대통령령으로 정하는 사항을 임차인에게 알려주어야 한다.

⑥ 공공주택사업자는 공공임대주택의 임대조건 등 임대차계약에 관한 사항을 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 신고 방법 등은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조를 준용한다.

⑦ 공공주택사업자는 지분적립형 분양주택을 공급받은 자와 해당 주택의 소유권을 공유하는 동안 공공주택사업자가 소유한 지분에 대하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 산정한 임대료를 받을 수 있다. <신설 2021. 5. 18.>

[본조신설 2015. 8. 28.]

제49조의2(공공임대주택의 표준임대차계약서 등) ① 공공임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 임대료 및 그 증액에 관한 사항
2. 임대차 계약기간
3. 공공주택사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
4. 공공임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

③ 공공주택사업자가 임대차계약을 체결할 때 임대차 계약기간이 끝난 후 임대주택을 그 임차인에게 분양전환할 예정이면 「주택임대차보호법」 제4조제1항에도 불구하고 임대차 계약기간을 2년 이내로 할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 임차인이 대통령령으로 정하는 공공임대주택에 입주하기 전까지 해당 공공임대주택의 세대 내 거실, 화장실 등 주거 공간의 시설 및 설비의 상태 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 설명하고 이를 확인받아야 한다. <신설 2019. 11. 26.>

⑤ 제4항에 따른 설명 및 확인의 시기, 방법 및 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 11. 26.>

[본조신설 2015. 8. 28.]

제49조의3(재계약 거절 등) ① 공공주택사업자는 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
2. 임차인의 자산 또는 소득이 제48조에 따른 자격요건을 초과하는 범위에서 국토교통부령으로 정하는 기

준을 초과하는 경우

3. 제48조의3에 따라 임차인이 공공임대주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우
 4. 제49조의2에 따른 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
 5. 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
 6. 기간 내 입주 의무, 임대료 납부 의무, 분납금 납부 의무 등 대통령령으로 정하는 의무를 위반한 경우
 7. 공공임대주택을 고의로 파손·멸실하는 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- ② 공공임대주택에 거주 중인 임차인은 시장·군수 또는 구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

[본조신설 2015. 8. 28.]

제49조의4(공공임대주택의 전대 제한) 공공임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리변동이 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)하거나 공공임대주택을 다른 사람에게 전대(轉貸)할 수 없다. 다만, 근무·생업·질병치료 등 대통령령으로 정하는 경우로서 공공주택 사업자의 동의를 받은 경우에는 양도하거나 전대할 수 있다.

[본조신설 2015. 8. 28.]

제49조의8(공공임대주택의 입주자 자격제한 등) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 양도하거나 공공임대주택을 전대하는 임차인에 대하여 4년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공공임대주택의 입주 자격을 제한할 수 있다.

[본조신설 2017. 8. 9.]

제50조(공공임대주택의 관리) ① 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 준용한다. <개정 2019. 4. 30.>

② 공공주택사업자는 공공임대주택을 관리하는 데 필요한 경비를 임차인이 최초로 납부하기 전까지 해당 공공임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비(이하 “선수관리비”라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부담할 수 있다. <신설 2019. 4. 30.>

[전문개정 2015. 8. 28.]

공공주택 특별법 시행령

[시행 2024. 1. 25.] [대통령령 제34149호, 2024. 1. 16., 일부개정]

제1장 총칙

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다. <개정 2018. 12. 11., 2020. 9. 8., 2020. 10. 19.>

1. 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
- 3의2. 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택

5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
 6. 기존주택등매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 제37조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
 7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택
- ② 제1항 각 호에 따른 임대주택의 입주자자격에 관한 세부 기준은 국토교통부령으로 정한다.

제9장 공공주택의 공급 및 운영·관리

제44조(공공임대주택의 임대료) ① 제2조제1항제1호부터 제3호까지, 제3호의2, 제4호 및 제5호에 따른 공공임대주택의 최초의 임대료(임대보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다)는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 표준 임대료를 초과할 수 없다. 다만, 전용면적이 85제곱미터를 초과하거나 분납임대주택(분양전환공공임대주택 중 임대보증금 없이 분양전환금을 분할하여 납부하는 공공건설임대주택을 말한다. 이하 같다) 또는 장기전세주택으로 공급하는 공공임대주택의 최초의 임대보증금에는 적용하지 않는다. <개정 2020. 9. 8.>

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 표준 임대료를 산정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다. 이 경우 공공건설임대주택의 건설원가는 국토교통부령으로 정하는 산정기준에 따라 산출한 가격으로 한다.

1. 공공임대주택과 그 부대시설에 대한 건설원가
2. 재정 및 주택도시기금 지원비율
3. 해당 공공임대주택 주변지역의 임대료 수준
4. 임대보증금의 보증수수료(임차인 부담분만 해당한다)
5. 감가상각비, 수선유지비 및 화재보험료

6. 주택도시기금의 융자금에 대한 지급이자, 대손충당금 및 각종 공과금

③ 제1항에 따른 공공임대주택의 최초의 임대보증금과 월 임대료는 같은 항에도 불구하고 임차인이 동의한 경우에 임대차계약에 따라 상호 전환할 수 있다. 이 경우 최초의 임대보증금은 해당 임대주택과 그 부대시설에 대한 건설원가(제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 건설원가를 말한다)에서 주택도시기금의 융자금을 뺀 금액을 초과할 수 없다.

④ 분납임대주택의 임대료는 임차인이 미리 납부한 분양전환가격에 해당하는 금액(이하 “분양전환금”이라 한다) 등을 고려하여 국토교통부장관이 따로 정하여 고시하는 표준 임대료를 초과할 수 없다.

⑤ 장기전세주택으로 공급하는 공공임대주택의 최초의 임대보증금은 해당 임대주택과 그 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 인근 주택의 전세계약금액을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액을 초과할 수 없다.

⑥ 기존주택등매입임대주택의 최초의 임대료는 해당 임대주택과 그 규모, 생활여건 등이 비슷한 주변지역 임대주택의 임대료를 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액으로 한다. <개정 2020. 10. 19.>

제45조(공공임대주택 임대보증금의 분할 납부) ① 임차인은 법 제49조제3항에 따라 증액된 임대보증금이 적용된 임대차계약을 체결한 날부터 1년 이내에 3회에 걸쳐 임대보증금의 증액분을 분할하여 납부할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 남은 금액에 대하여 전년도 기준 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 금액을 가산(加算)할 수 있다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따른 분할납부 방법 및 절차에 관하여 필요한 사항을 정할 수 있다.

제46조(임차인에 대한 정보제공의 내용 및 방법) ① 법 제49조제5항에서 “해당 주택의 건설을 위한 주택도시기금 융자금 및 저당권 등 담보물권 설정금액 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 해당 주택의 건설을 위한 주택도시기금 융자금
2. 저당권, 전세권 등 해당 주택에 대한 제한물권 설정금액
3. 가압류, 가처분 등 해당 주택에 대한 보전처분 여부
4. 해당 주택의 신탁 여부

② 공공주택사업자는 제1항 각 호의 정보를 직접 서면 또는 우편(전자우편을 포함한다)으로 임차인에게 알려주어야 한다.

제46조의3(공공임대주택의 임차인에 대한 설명 및 확인) ① 법 제49조의2제4항에서 “대통령령으로 정하는 공공임대주택”이란 제2조제1항제1호부터 제3호까지, 제3호의2 및 제4호부터 제6호까지의 공공임대주택을 말한다. <개정 2020. 9. 8.>

② 법 제49조의2제4항에 따른 설명 및 확인의 시기는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 제1항에 따른 공공임대주택을 최초로 공급하는 경우: 해당 공공임대주택의 입주 예정일 30일 전까지
2. 제1항에 따른 공공임대주택을 재공급하는 경우: 해당 공공임대주택의 계약 체결 전까지

③ 공공주택사업자는 법 제49조의2제4항에 따라 이 조 제2항 각 호에 따른 시기까지 임차인에게 세대 내 시설·설비의 상태를 설명하고 상태 점검표 등에 확인을 받아야 한다.

④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 상태 점검 확인 결과 보수가 필요하다고 인정되는 시설물 등에 대해서는 해당 임차인이 보수 결과를 확인할 수 있도록 입주할 때 조치결과 확인서를 제공해야 한다.

[본조신설 2020. 5. 26.]

제47조(재계약의 거절 등) ① 법 제49조의3제1항제6호에서 “기간 내 입주의무, 임대료 납부 의무, 분납금 납부 의무 등 대통령령으로 정하는 의무를 위반한 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2018. 2. 9.>

1. 공공주택사업자의 귀책사유 없이 법 제49조의2에 따른 표준임대차계약서상의 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 아니한 경우
2. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
3. 분납임대주택의 분납금(분할하여 납부하는 분양전환금을 말한다)을 3개월 이상 연체한 경우

② 법 제49조의3제1항제7호에서 “공공임대주택을 고의로 파손·멸실하는 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <신설 2018. 2. 9., 2020. 9. 8., 2021. 3. 23.>

1. 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손하거나 멸실한 경우
2. 공공임대주택 및 그 부대시설을 공공주택사업자의 동의를 받지 아니하고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
3. 임차인이 법 제50조의3제2항 후단에 따른 분양전환 신청기간 이내에 우선 분양전환을 신청하지 않은 경우

4. 공공임대주택(전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)의 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우. 다만, 법원의 소송이 진행 중인 경우 등 주택의 처분이 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 소송 판결확정일 등 그 사유가 종료된 날부터 6개월 이내로 한다.

나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우. 다만, 취득한 주택의 보수공사가 진행 중인 경우 등 입주가 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 공사비를 완전히 납부한 날 등 그 사유가 종료된 날부터 14일 이내로 한다.

다. 공공임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우

5. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우

③ 공공임대주택에 거주 중인 임차인은 법 제49조의3제2항에 따라 임대주택이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다. <개정 2018. 2. 9.>

1. 시장·군수 또는 구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. 공공주택사업자가 시장·군수 또는 구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
3. 공공주택사업자가 임차인의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대시설·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
4. 공공주택사업자의 귀책사유로 입주기간 종료일부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. 공공주택사업자가 법 제49조의2에 따른 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

④ 분납임대주택의 공공주택사업자는 법 제49조의3에 따라 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 산정된 반환금을 임차인에게 지급하여야 한다. <개정 2018. 2. 9.>

제48조(임차권의 양도 등의 허용) ① 법 제49조의4 단서에서 “근무·생업·질병치료 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2018. 2. 27., 2023. 7. 7.>

1. 공공임대주택(임대의무기간이 10년 이하인 경우로 한정한다) 임차인의 세대구성원 모두가 공공임대주택 입주 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당되어 무주택 세대구성원에게 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대하는 경우

가. 다음 1)부터 3)까지의 규정에 모두 해당하는 경우

- 1) 근무·생업 또는 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다) 등의 사유로 주거를 이전할 것
- 2) 현재 거주하는 시·군 또는 구의 행정구역이 아닌 시·군 또는 구로 주거를 이전할 것
- 3) 현재 거주지와 새로 이전하는 거주지 간의 거리(최단 직선거리를 말한다)가 40킬로미터 이상일 것. 다만, 출퇴근 거리 및 교통여건 등을 고려하여 해당 시·도의 조례로 별도 기준을 정하는 경우에는 그에 따른다.

나. 상속 또는 혼인으로 소유하게 된 주택으로 이전할 경우

다. 국외로 이주하거나 1년 이상 국외에 머무를 경우

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 법률에 따라 이전하는 기관 또는 그 기관에 종사하는 사람이 해당 기관이 이전하기 이전에 공공임대주택을 공급받아 전대하는 경우

가. 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」

나. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」

다. 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」

라. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」

3. 임차인이 혼인 또는 이혼으로 공공임대주택에서 퇴거하고, 해당 공공임대주택에 계속 거주하려는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람이 자신으로 임차인을 변경할 경우

가. 배우자, 직계혈족 및 형제자매

나. 직계혈족의 배우자, 배우자의 직계혈족 및 배우자의 형제자매

② 법 제49조의4 단서에 따라 임차권의 양도 또는 공공임대주택의 전대에 대한 동의를 받으려는 임차인은 제1항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당함을 증명하는 자료를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다. 이 경우 제1항제1호가목에 해당하는 경우에는 공공주택사업자는 임차인에게 다른 시·군 또는 구로의 전입과 관련된 주택임대차계약서, 전세계약서 또는 주택매매계약서 등을 요구할 수 있다.

③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 임차인이 공공주택사업자에게 제출한 증명 자료 등에 특별한 문제가 없으면 임차인의 임차권 양도 또는 전대 요구를 받아들여야 한다.

④ 제1항제2호에 따라 공공임대주택을 전대하는 기관 또는 사람은 해당 기관의 이전이 완료된 경우에는 전대차 계약기간이 종료된 후 3개월 이내에 입주자를 입주시키거나 입주하여야 한다. 이 경우 전대차 계약기간은 2년을 넘을 수 없다.

제53조(공공임대주택의 관리 등) ① 법 제50조제1항에 따라 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 준용하되, 같은 법 제51조제3항에 따른 자체관리를 위한 시장·군수 또는 구청장의 인가나 관리비와 관련된 회계감사는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 준용하지 않는다. <개정 2019. 10. 29.>

② 공공주택사업자는 법 제50조제2항에 따라 공공임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비(이하 “선수관리비”라 한다)를 부담하는 경우에는 해당 임차인의 입주가능일 전까지 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체(이하 “관리주체”라 한다)에게 선수관리비를 지급해야 한다. <신설 2019. 10. 29.>

③ 관리주체는 해당 임차인의 임대기간이 종료되는 경우 제2항에 따라 지급받은 선수관리비를 공공주택사업자에게 반환해야 한다. 다만, 다른 임차인이 해당 주택에 입주할 예정인 경우 등 공공주택사업자와 관리주체가 협의하여 정하는 경우에는 선수관리비를 반환하지 않을 수 있다. <신설 2019. 10. 29.>

④ 제2항에 따라 관리주체에게 지급하는 선수관리비의 금액은 해당 공공임대주택의 유형 및 세대수 등을 고려하여 공공주택사업자와 관리주체가 협의하여 정한다. <신설 2019. 10. 29.>

공공주택 특별법 시행규칙

[시행 2024. 1. 25.] [국토교통부령 제1302호, 2024. 1. 25., 일부개정]

제4장 공공주택의 입주자 선정 및 관리 등

제13조(공공주택의 입주자 자격 등) 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 제1항에 따른 공공주택의 입주자 자격을 판단하거나 입주자를 선정·관리하는 경우로서 해당 세대(신청자 본인, 배우자 및 영 제42조제1항 각 호로 구성된 세대를 말한다. 이하 같다)의 구성원이 「국민기초생활 보장법 시행령」 제2조제2항제5호부터 제7호까지의 규정에 해당하는 경우 그 구성원은 해당 세대의 구성원이 아닌 것으로 본다. <신설 2022. 2. 28.>

③ 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. <개정 2022. 2. 28.>

④ 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., 2022. 2. 28.>

⑤ 공공주택사업자는 공공주택의 효율적인 공급을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 예비입주자를 모집·선정 및 관리 등을 할 수 있다. <신설 2018. 9. 28., 2022. 2. 28.>

⑥ 공공주택사업자는 「주택공급에 관한 규칙」 제21조에 따른 입주자모집공고(이하 “입주자모집공고”라 한다)를 할 때 제1항부터 제5항까지에 따른 내용(제5항의 경우 예비입주자를 모집하는 경우만 해당한다)을 포함하여 공고하여야 한다. <개정 2018. 9. 28., 2022. 2. 28.>

⑦ 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., 2022. 2. 28.>

⑧ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공공주택의 입주예약을 사전에 신청받아 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., 2021. 7. 12., 2022. 2. 28., 2022. 8. 18., 2022. 12. 29., 2023. 12. 29.>

1. 공공주택지구계획의 승인을 받은 경우
2. 법 제35조제1항 또는 제2항에 따른 공공주택에 대한 사업계획의 승인을 받은 경우
3. 법 제40조의8제1항에 따른 도심 공공주택 복합사업계획의 승인을 받은 경우

4. 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)을 포함한다] 건설용지의 조성·개발 또는 공급에 관한 내용이 포함된 다음 각 목에 따른 계획을 해당 계획과 관련된 구역·지구의 지정권자가 작성하거나 시행자가 해당 계획에 대한 인가·승인 등을 받은 경우

가. 「도시개발법」 제17조제1항에 따른 도시개발사업에 관한 실시계획

나. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조제1항에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구계획

다. 「택지개발촉진법」 제9조제1항에 따른 택지개발사업 실시계획

⑨ 공공주택사업자는 제19조제1항 및 제23조의4에도 불구하고 다음 각 호의 자에게 공공분양주택을 우선 공급할 수 있다. <신설 2021. 9. 17., 2022. 2. 28.>

1. 법 제40조의10제3항에 따라 주택으로 보상받기로 한 복합지구토지등소유자

2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의3제1항에 따라 주택으로 보상받기로 한 토지등소유자

⑩ 제9항에 따라 공공분양주택을 우선 공급하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제54조를 적용하지 않는다. 다만, 제9항 각 호에 해당하는 자 또는 같은 항 각 호에 해당하는 자가 속한 세대에 속한 자가 같은 항에 따라 우선 공급하는 공공분양주택의 분양계약 체결을 위한 공고일의 5년 전부터 공고일 전일까지의 기간에 같은 항에 따라 다른 공공분양주택(「주택법」 제63조에 따라 지정된 투기과열지구에서 공급하는 주택으로 한정한다)을 우선 공급받은 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제54조를 적용한다. <신설 2021. 9. 17., 2022. 2. 28.>

제14조(영구임대주택의 입주자 선정 등) 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.>

제15조(국민임대주택의 입주자 선정 등) 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

제17조(행복주택의 입주자 선정 등) 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.>

제17조의2(통합공공임대주택의 입주자 선정 등) 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.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 공공주택사업자 중 영 제6조제1항 각 호의 공공기관이 같은 조 제2항 및 제3항에 따라 공공주택사업을 시행하여 특정 자격 요건을 갖춘 사람에게 통합공공임대주택을 공급하는 경우 해당 주택의 입주자 자격 및 거주기간 등은 다음 각 호에 따른 기준의 범위에서 해당 공공기관이 국토교통부장관의 승인을 받아 따로 정할 수 있다. <신설 2022. 5. 27.>

1. 입주자 자격: 세대구성원 모두가 통합공공임대주택의 소재지에 주택을 소유하고 있지 않을 것. 다만, 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 그렇지 않다.

2. 거주기간: 30년 이내일 것

④ 국토교통부장관은 제3항에 따라 입주자 자격 및 거주기간 등을 승인하려는 경우 미리 관계 행정기관의 장의 의견을 들어야 한다. <신설 2022. 5. 27.>

[본조신설 2021. 4. 13.]

제18조(장기전세주택의 입주자 선정 등) 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.

제20조(기존주택등매입임대주택의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자, 시장·군수 또는 구청장은 영 제2조 제1항제6호에 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., 2022. 2. 28.>

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 세대의 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.]

제21조(기존주택전세임대주택의 입주자 선정 등) 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.

제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례 등) 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., 2021. 9. 17., 2022. 8. 18., 2022. 12. 29., 2023. 8. 4.>

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 6의4 제1호에 따라 선정할 것

2. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제6조제1항제1호가목에 해당하는 주택(이하 “주거약자용 공공건설임대주택”이라 한다): 별표 6의4 제2호에 따라 선정할 것
 3. 행복주택, 통합공공임대주택 또는 기존주택등매입임대주택으로서 국토교통부장관이 청년 일자리 창출 및 지역경제 활성화를 위해 일자리와 연계한 주거지원이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “일자리연계형 지원주택”이라 한다): 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다), 제17조의2제1항[별표 5의2 제2호나목1)가) 및 라)는 제외한다] 및 제20조에도 불구하고 별표 6의4 제3호(타목은 제외한다)에 따라 선정할 것
 - 가. 삭제 <2023. 8. 4.>
 - 나. 삭제 <2023. 8. 4.>
 4. 삭제 <2023. 8. 4.>
 5. 통합공공임대주택으로서 영 제52조의2제1항제1호에 따른 복합지구 또는 같은 항 제2호에 따른 주거재생혁신지구에 건설하는 주택: 제17조의2제1항에도 불구하고 별표 6의4 제5호에 따라 선정할 것
 6. 영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택으로서 해당 공공임대주택의 입주자 재선정 시 국토교통부장관이 지역의 실정 또는 주택수요 등을 고려할 때 영 제2조제1항제3호의2에 해당하는 사람에게 공급하는 것이 필요하다고 인정하는 주택: 제14조, 제15조 및 제17조에도 불구하고 제17조의2에 따라 입주자를 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 관계행정기관의 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 제17조의2제1항·제2항에 따라 선정해야 한다. <개정 2021. 4. 13., 2022. 5. 27.>
- ④ 제1항제3호에 따른 일자리연계형 지원주택 입주자의 거주기간은 별표 6의4 제3호타목에 따른다. <신설 2023. 8. 4.>
- [전문개정 2021. 2. 2.]
[제목개정 2023. 8. 4.]

제25조(공공임대주택의 입주자 관리) 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」 제2조제3호의2에 따른 단독세대주를 말한다. 이하 같다)로 입주하려는 사람
 4. 별표 5의2 제2호나목8) 또는 9)에 해당하는 사람

제27조(공공임대주택의 중복입주 등의 확인 방법·절차 등) 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.

제29조(공공건설임대주택의 건설원가 산정) 영 제44조제2항 후단에서 “국토교통부령으로 정하는 산정기준”

이란 별표 7 제2호가목에 따른 산정기준을 말한다.

제30조(장기전세주택의 최초 임대보증금) 영 제44조제5항에서 “국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액”이란 공공주택사업자가 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택과 같거나 인접한 시·군 또는 자치구에 있는 주택 중 해당 공공임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 공동주택의 전세계약금액을 평균한 금액의 80퍼센트를 말한다.

제31조(기존주택등매입임대주택의 최초 임대료) 영 제44조제6항에서 “국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액”이란 해당 기존주택등매입임대주택의 주변지역 임대주택의 임대료(임대보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다)에 대한 감정평가금액의 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.]

제32조(표준임대차계약서) 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 분양전환가격 산정기준을 포함하지 아니할 수 있다)
2. 분납임대주택의 분납금의 납부 시기 및 산정기준

제32조의2(공공임대주택의 임차인에 대한 설명 및 확인 사항) 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.>]

제32조의3(재계약의 거절) 법 제49조의3제1항제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기준을 말한다. <개정 2020. 10. 19., 2021. 4. 13., 2022. 2. 28.>

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: 제13조제3항에 따른 입주자 자산기준

[본조신설 2018. 2. 9.]

[제32조의2에서 이동 <2020. 5. 26.>]

제33조(분납임대주택의 재계약 거절에 따른 반환금의 산정기준) 영 제47조제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 별표 8에 따른 산정기준을 말한다.

제36조의2(공공임대주택 입주자격 제한 등) 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.]

주택공급에 관한 규칙

[시행 2023. 11. 10.] [국토교통부령 제1272호, 2023. 11. 10., 일부개정]

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규칙은 「주택법」 제54조(제1항제2호나목은 제외한다), 제54조의2, 제56조, 제56조의2, 제56조의3, 제60조, 제63조, 제63조의2, 제64조 및 제65조에 따라 주택 및 복리시설을 공급하는 조건·방법 및 절차 등에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2016. 8. 12., 2019. 8. 16., 2019. 11. 1., 2019. 12. 6., 2021. 2. 2.>

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11., 2021. 5. 28., 2021. 11. 16., 2023. 11. 10.>

1. “공급”이란 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제54조의 적용대상이 되는 주택 및 복리시설을 분양 또는 임대하는 것을 말한다.
2. “주택건설지역”이란 주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이 경우 주택건설용지를 공급하기 위한 사업지구 등이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 시·군의 행정구역에 걸치는 경우에는 해당 행정구역 모두를 같은 주택건설지역으로 본다.
- 2의2. “성년자”란 「민법」에 따른 성년자와 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대주인 미성년자를 말한다. 이 경우 다음 각 목의 자녀 및 형제자매는 미성년자와 같은 세대별 주민등록표(「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표를 말한다. 이하 같다)에 등재되어 있어야 한다.
 - 가. 자녀를 양육하는 경우
 - 나. 직계존속의 사망, 실종선고 및 행방불명 등으로 형제자매를 부양하는 경우
- 2의3. “세대”란 다음 각 목의 사람(이하 “세대원”이라 한다)으로 구성된 집단(주택공급신청자가 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 경우는 제외한다)을 말한다.
 - 가. 주택공급신청자
 - 나. 주택공급신청자의 배우자
 - 다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
 - 라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
 - 마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

3. “세대주”란 세대별 주민등록표에서 성년자인 세대주를 말한다.
- 3의2. “단독세대주”란 세대별 주민등록표에 배우자 및 직계존비속이 없는 세대주를 말한다.
4. “무주택세대구성원”이란 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 말한다.
5. “주택공급면적”이란 사업주체가 공급하는 주택의 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적을 말한다)을 말한다.

제3장 입주자모집 및 주택공급 신청

제2절 입주자모집 절차

제19조(입주자모집 방법) ① 사업주체는 공개모집의 방법으로 입주자를 모집하여야 한다.

② 사업주체(입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 포함한다)는 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집하되, 정보취약계층 등 인터넷접수의 방법으로 청약신청을 할 수 없는 사람의 경우에는 방문접수의 방법으로 청약신청을 할 수 있도록 조치하여야 한다.

<개정 2016. 12. 30., 2018. 5. 4.>

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 방문접수의 방법으로 입주자를 모집할 수 있다. <신설 2018. 5. 4.>

1. 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택이 아닐 것
2. 제20조제1항에 따른 입주자모집승인권자(이하 “입주자모집승인권자”라 한다)가 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집하는 것이 곤란하다고 인정할 것
3. 제31조부터 제33조까지의 규정 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따라 입주자를 모집하는 경우일 것

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급되는 주택의 입주자를 모집하는 경우(제34조에 따라 입주자를 모집하는 경우는 제외한다)로서 제27조제1항제1호 또는 제28조제1항제1호에 따른 제1순위 청약 신청을 접수하는 경우에는 해당 주택건설지역에 거주하는 자와 그 밖의 지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일을 각각 다른 날로 정하되, 해당 주택건설지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일이 그 밖의 지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일보다 우선하도록 해야 한다. <신설 2017. 7. 3., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2018. 5. 4., 2021. 5. 28.>

1. 투기과열지구
2. 청약과열지역

⑤ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 주택청약업무수행기관에 의뢰하여 국내에 거주하는 성년자(공공주택의 경우에는 무주택세대구성원인 성년자를 말한다)를 대상으로 인터넷 접수의 방법으로 입주자를 모집해야 한다. 이 경우 추첨의 방법으로 입주자를 선정해야 한다. <신설 2018. 12. 11., 2021. 2. 2., 2021. 5. 28., 2023. 2. 28.>

1. 제26조제5항 단서 또는 제28조제10항제1호에도 불구하고 제59조제2항 본문에 따른 공급계약 체결일 이전에 공급신청을 받고 입주자를 선정하려는 경우
2. 제26조제5항 단서에도 불구하고 투기과열지구 및 청약과열지역에서 입주자를 선정하려는 경우

제3절 주택공급 신청방법

제23조(주택공급신청서 교부 및 신청서류) ① 사업주체(제50조제1항에 따라 청약접수업무를 입주자저축취급기관에서 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 별지 제4호서식의 국민주택 공급신청서 또는 별지 제5호서식의 민영주택 공급신청서를 비치하고 공급신청자에게 교부하여야 한다. <개정 2016. 8. 12.>

② 주택의 공급신청을 하려는 자는 다음 각 호의 서류를 사업주체에게 제출해야 한다. 다만, 제2호, 제3호, 제5호 및 제7호부터 제9호까지의 규정에 따른 서류는 주택의 공급신청 시에 제출하지 않고 공급계약을 체결하기 전에 제출하게 할 수 있다. <개정 2016. 11. 15., 2017. 7. 3., 2017. 11. 24., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16.>

1. 주택공급신청서(인터넷을 활용하여 주택의 공급신청을 하는 경우에는 사업주체가 정하는 전자문서인 신청서를 말한다)
 2. 세대주 또는 세대원인 사실 등을 증명하는 다음 각 목의 서류
 - 가. 주민등록표 등본(과거 주소 변동 사항 및 변동 사유, 세대 구성일 및 사유, 발생일 등이 포함되어야 하며, 입주자모집공고일 이후 발행된 것이어야 한다)
 - 나. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계증명서
 3. 주민등록증 사본 또는 여권 사본
 4. 별지 제6호서식에 따른 서약서(다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에 한하며, 전자문서를 포함한다)
 - 가. 국민주택을 공급받으려는 자
 - 나. 투기과열지구 또는 청약과열지역에서 공급되는 주택을 제1순위 자격으로 공급받으려는 자
 - 다. 무주택세대구성원에게 특별공급되는 주택을 공급받으려는 자
 - 라. 나목 외의 지역에서 가점제를 적용하여 입주자를 선정하는 민영주택을 공급받으려는 자
 - 마. 사전청약의 방식으로 주택을 공급받으려는 사람
 - 바. 삭제 <2023. 2. 28.>
 5. 특별공급대상임을 증명하는 다음 각 목의 서류(특별공급을 받으려는 자만 해당한다)
 - 가. 국가기관, 지방자치단체 등 관련 기관의 장이 특별공급대상임을 인정하는 서류
 - 나. 국가기관, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사에서 발행하는 특별공급대상임을 입증하는 서류
 6. 입주자저축취급기관 또는 주택청약업무수행기관이 발행하는 주택청약종합저축 가입(순위)증명서
 7. 외국거주기간을 증명하는 다음 각 목의 서류(해당자에 한하며, 이 경우 외국거주기간은 입국일 및 출국일을 기준으로 산정한다)
 - 가. 「출입국관리법」 제88조에 따른 출입국에 관한 사실증명
 - 나. 여권사본
 - 다. 그밖에 외국거주기간을 증명하는 서류
 8. 거주지 및 거주기간 등을 확인할 수 있는 다음 각 목의 서류
 - 가. 국내에 거주하는 대한민국 국민(재외국민을 포함한다): 주민등록표 초본(과거 주소 변동 사항 및 변동 사유, 발생일 등이 포함되어야 하며, 입주자모집공고일 이후 발행된 것이어야 한다)
 - 나. 외국국적동포: 국내거소신고증 사본
 - 다. 외국인: 외국인등록증 사본
 9. 별표 1 제1호가목2)에 따른 소형·저가주택등의 가격을 확인할 수 있는 서류(제28조에 따른 일반공급을 신청하는 경우로서 소형·저가주택등으로 인정받으려는 경우만 해당한다)
- ③ 주택공급신청자는 거주지 등의 변경이 있는 경우에는 그 변경사항을 증명하는 서류(국가 또는 지방자치단체가 발급하는 것만 해당한다)를 제출하여야 한다. <개정 2018. 12. 11.>
- ④ 사업주체는 주택공급신청자의 공급순위 또는 무주택기간의 사실 여부 등을 확인하기 위하여 필요한 경우에는 주택소유여부를 증명할 수 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 제출하게 할 수 있다. 이 경우 주택 소유 또는 무주택기간은 다음 각 호에서 정한 날을 기준으로 하되, 제1호와 제2호의 처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날을 기준으로 한다. <개정 2018. 12. 11., 2019. 11. 1.>
1. 건물 등기사항증명서: 등기접수일
 2. 건축물대장등본: 처리일
- 2의2. 분양권등에 관한 계약서: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 공급계약체결일
- 2의3. 제2조제7호의2다목에 따른 분양권등의 매매계약서
- 가. 분양권등의 매매 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 경우에는 신고서상 매매대금 완납일
 - 나. 분양권등을 증여나 그 밖의 사유로 처분한 경우 사업주체와의 계약서상 명의변경일

3. 그밖에 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류: 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날

제4장 주택공급 방법

제1절 주택공급의 기준

제25조(주택의 공급방법) ① 주택의 공급방법은 일반공급, 우선공급 및 특별공급으로 구분한다.

② 사업주체는 입주자를 선정하는 경우 동·호수는 추첨의 방법에 따라 배정한다.

③ 다음 각 호의 주택건설지역에서 공급하는 주택의 공급신청자 중 같은 순위에서는 해당 주택건설지역의 거주자(제4조제5항에 따른 거주기간 요건을 충족한 자에 한한다)가 우선한다. <개정 2016. 5. 19., 2017. 11. 24.>

1. 제4조제1항제3호가목에 따른 행정중심복합도시 예정지역
2. 제4조제1항제3호나목에 따른 도청이전신도시 개발예정지구
3. 제4조제1항제3호다목에 따른 혁신도시개발예정지구
4. 제4조제1항제3호라목에 따른 기업도시개발구역
5. 제4조제1항제3호마목에 따른 평택시등
6. 제4조제1항제3호바목에 따른 산업단지

6의2. 위촉지역

7. 제4조제3항 각 호에 해당하는 지역

④ 사업주체는 입주자(사전당첨자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 및 예비입주자를 선정한 때 그 사실을 지체 없이 사업주체의 인터넷 홈페이지(제18조제2호에 따른 사업주체의 경우에는 「부동산투자회사법」 제2조제5호에 따른 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 말한다)에 공고하고, 주택공급신청자가 주택청약업무수행기관의 인터넷 홈페이지에서 그 선정 여부를 개별적으로 확인할 수 있도록 해야 한다. 이 경우 사업주체는 주택공급신청자의 요청이 있으면 입주자 또는 예비입주자로 선정된 자에게 휴대전화 문자 메시지로 그 선정 사실을 알려줄 수 있다. <개정 2017. 11. 24., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16.>

⑤ 삭제 <2017. 11. 24.>

⑥ 국토교통부장관은 필요한 경우에는 영 제27조제3항제2호에 따라 수도권 또는 광역시지역의 주택난 해소를 위하여 국토교통부장관이 지정하는 지역에서 건설하는 주택 또는 근로자주택 등 법령에 따라 건설하거나 정부시책의 일환으로 건설하는 주택에 대해서는 공급방법, 입주자관리방법 및 입주자 자격확인 절차 등을 따로 정하고 이를 고시하여야 한다. <개정 2016. 8. 12.>

⑦ 사업주체는 제31조부터 제33조까지의 규정 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 우선공급 또는 특별공급 대상 주택의 입주자를 선정하고 남은 주택의 입주자는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 다른 공급유형의 특별공급 신청자 중 입주자로 선정되지 아니한 자를 대상으로 추첨의 방법으로 선정하여야 한다. <신설 2018. 5. 4.>

⑧ 사업주체는 제7항 및 제47조에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택은 제27조 또는 제28조에 따라 주택의 일반공급 신청자에게 공급한다. <신설 2018. 5. 4.>

제5장 입주자 선정 및 관리

제1절 입주자 선정

제53조(주택소유 여부 판정기준) 주택소유 여부를 판단할 때 분양권등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때 제46조 또는 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목에 따른 특별공급(분양전환공공임대주택은 제외한다)의 경우에는 제6호를 적용하지 않으며, 공공임대주택의 공급의 경우에는 제6호, 제9호 및 제11호를 적용하지 않는다. <개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11., 2023. 5. 10., 2023. 11. 10.>

1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로

통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우

2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
나. 85제곱미터 이하의 단독주택
다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택
3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우
4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제53조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
5. 주택공급신청자가 속한 세대가 20제곱미터 이하의 주택 또는 분양권등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우
6. 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우
7. 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
8. 무허가건물[중전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다]을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.
9. 주택공급신청자가 속한 세대가 소형·저가주택등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우
10. 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외한다)
11. 임차인으로서 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 사람이 임차주택을 경매 또는 공매로 매수하여 소유하고 있는 경우. 다만, 그 주택이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
가. 주택가격이 1억5천만원(수도권은 3억원)을 초과하는 경우. 이 경우 주택가격의 산정은 별표 1 제1호가목2)를 준용한다.
나. 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우

관련법령에 따른 훈령, 고시

공공주택 업무처리지침 (국토교통부훈령 제1715호, 2024.2.14.)

공공임대주택 예비입주자 업무처리지침 (국토교통부훈령 제1577호, 2022.12.28.)

공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준 (국토교통부고시 제2022-837호, 2022.12.29.)

영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 산정기준 (국토교통부고시 제2019-413호, 2019.8.1.)

행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준 (국토교통부고시 제2023-40호, 2023.1.16.)

통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준 (국토교통부고시 제2024-28호, 2024.1.12.)

관련법령의 별표, 서식

영구임대주택의 입주자 자격 (공공주택 특별법 시행규칙 별표 3, 제14조제1항 관련)

행복주택의 입주자 자격 및 거주기간 (공공주택 특별법 시행규칙 별표 5, 제17조제1항 및 제2항 관련)

통합공공임대주택의 입주자 자격 (공공주택 특별법 시행규칙 별표 5의2, 제17조의2제1항 관련)

공공임대주택의 입주자 선정 특례 기준 등 (공공주택 특별법 시행규칙 별표 6의4, 제23조 관련)

공공주택의 종류 및 자격별 자산기준 (공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준 별표, 제2조 및 제5조 관련)

국민주택등 공급신청서 (주택공급에 관한 규칙 별지 제4호서식)

표준임대차계약서(Ⅰ)(공공건설임대주택용) (공공주택 특별법 시행규칙 별지 제5호서식)

표준임대차계약서(Ⅱ)(분납임대주택용) (공공주택 특별법 시행규칙 별지 제6호서식)

표준임대차계약서(Ⅲ)(그 밖의 공공임대주택용) (공공주택 특별법 시행규칙 별지 제7호서식)

비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인

○ 없음

2. 미첨부 근거 규정

○ 「평창군 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제5항제1호

- 예상되는 비용이 연평균 5천만원 미만이거나 한시적인 경비로서 총 1억원 미만인 경우

3. 미첨부 사유

○ 이 조례의 폐지로 인한 비용 발생 없음

4. 작성자

작성자	평창군 도시안전국 도시과장 이정의
연락처	(033) 330 - 2470