공공임대주택 입주자



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[공공임대주택 입주자]

공공임대주택 입주 절차와 공급유형별 입주 자격이 궁금하신가요?

공공임대주택 입주를 준비하는 사람들을 위해 공공임대주택의 종류별 임대 절차와 공급별 입주 자격 및 입주 후 생활에 있어 알아두면 좋은 임대차계약 체결 및 종료 등 공공임대주택 입주자에게 필요한 법률정보를 제공합니다.

공공임대주택 입주자 1
1. 공공임대주택 알아보기 4
1.1. 공공임대주택 입주를 위한 확인 사항 4
1.1.1. 공공임대주택의 개념 및 종류 4
1.1.2. 입주 신청 전 확인 사항 5
2. 공공임대주택 입주하기 9
2.1. 영구임대주택 입주하기 9
2.1.1. 임대절차 확인하기 9
2.1.2. 일반공급 입주자격 9
2.1.3. 우선공급 입주자격 11
2.2. 국민임대주택 입주하기 13
2.2.1. 임대절차 확인하기 13
2.2.2. 일반공급 입주자격 14
2.2.3. 우선공급 입주자격 15
2.3. 행복주택 입주하기 17
2.3.1. 임대절차 확인하기 17
2.3.2. 유형별 입주자격 18
2.4. 통합공공임대주택 입주하기 21
2.4.1. 임대절차 확인하기 21
2.4.2. 공급별 입주자격 22
2.5. 장기전세주택 입주하기 24
2.5.1. 임대절차 확인하기 24
2.5.2. 공급별 입주자격 25
2.6. 분양전환임대주택 입주하기 26
2.6.1. 임대절차 확인하기 26
2.6.2. 공급별 입주자격 27
2.7. 기존주택등매입임대주택·기존주택전세임대주택 입주하기 29
2.7.1. 입주 준비 29
3. 공공임대주택 생활하기 32
3.1. 임대차계약 체결 32
3.1.1. 임대차계약서 작성 및 자금 지원 32
3.2. 입주 생활 33
3.2.1. 관리비·사용료 납부 및 임차인대표회 구성 33
3.3. 임대차계약 종료 35
3.3.1. 임대차계약의 재계약 거절 등 35

1. 공공임대주택 알아보기

1.1. 공공임대주택 입주를 위한 확인 사항

1.1.1. 공공임대주택의 개념 및 종류

※ 임대주택은 공공부문에 의한 공공임대주택과 민간부문에 의한 민간임대주택으로 구분되며, 이 콘텐츠에서는 공공주택의 하나인 공공임대주택에 대한 법령정보를 다룹니다.

공공임대주택이란 무엇인가요?

공공임대주택의 개념

▪ 공공주택이란 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 함)을 지원받아 「공공주택 특별법」 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음의 어느 하나에 해당하는 주택을 말합니다(「공공주택 특별법」 제2조제1호 및 「공공주택 특별법 시행령」 제2조).

1. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택(이하 "공공임대주택"이라 함)으로서 다음의 공공임대주택을 말함: 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택등매입임대주택, 기존주택전세임대주택
2. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 "공공분양주택"이라 함)을 말함

※ 공공주택사업자는 다음 중 국토교통부장관이 지정한 자를 말합니다(「공공주택 특별법」 제4조제1항).

① 국가 또는 지방자치단체

② 한국토지주택공사

③ 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

④ 공공기관 중 「공공주택 특별법 시행령」 제6조제1항에서 정하는 기관

⑤ ①부터 ④까지 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

⑥ 주택도시기금 또는 ①부터 ④까지 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

공공임대주택의 종류

▪ 공공임대주택은 임대 또는 임대한 후 분양전환을 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 다음의 주택을 말합니다(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목 및 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항).

공공임대주택의 종류	
영구임대주택	국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
국민임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
행복주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
통합공공임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
장기전세주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
분양전환공공임대주택	일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
기존주택등매입임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택등을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
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

Q. 공공임대주택과 같은 주택지원 이외에 다른 지원도 있나요?

A. 네. 다음과 같은 내용의 자금지원이 있습니다.

임차가구 지원: 소득인정액 기준 이하의 가구가 안정된 주거생활을 할 수 있도록 전월세비용을 지원합니다.

청년가구 지원: 수급가구 중 부모와 떨어져 사는 청년 대상에게 주거급여를 별도로 지원합니다.

- <출처: 복지로(www.bokjiro.go.kr)-복지서비스-복지서비스 상세-주거급여(맞춤형 급여) 참조>

1.1.2. 입주 신청 전 확인 사항

공공임대주택에 입주를 위해서는 입주 자격, 선정 방법, 공급대상 해당 여부 등을 확인해야 합니다.

① 무주택세대구성원

▪ 입주자 모집공고일 현재 성년자(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의2에 해당하는 미성년자 포함)인 무주택세대구성원에게 1세대 1주택[공급을 신청(「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터

제3호까지, 제3호의2, 제4호, 제6호 및 제7호에 따른 주택 외의 주택으로서 당첨일이 같은 주택에 대해 부부가 각각 공급을 신청하는 경우는 제외함)하는 경우에는 1세대 1명을 말함]을 기준으로 공급합니다[「주택공급에 관한 규칙」 제4조제1항제1호].

※ "무주택세대구성원"이란 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 말하며 "세대원"이란 다음의 사람[주택공급신청자(이하 "신청자"라 함)가 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 경우는 제외]을 말합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의2 및 제4호).

세대구성원(자격검증대상)	비고
신청자	-
신청자의 배우자	-
신청자의 직계존속 신청자의 배우자의 직계존속	주신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
신청자의 직계비속 신청자의 직계비속의 배우자	신청자 또는 신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
신청자의 배우자의 직계비속 신청자의 배우자의 직계비속의 배우자	신청자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람에 한함

▪ 무주택기간의 산정기준은 다음과 같습니다[「주택공급에 관한 규칙」 제27조제3항 및 별표 1, 가. 3)].

▹ 입주자저축 가입자와 그 배우자를 기준으로 하고, 주택공급신청자의 연령이 30세가 되는 날(30세가 되기 전에 혼인한 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날)부터 계속하여 무주택인 기간으로 함

▹ 무주택세대구성원이 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(두 차례 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날)부터 무주택기간을 산정함

※ 무주택기간의 산정 기준과 관련한 자세한 내용은 찾기쉬운 생활법령정보 『아파트 분양받기』에서 확인할 수 있습니다.

② 자산기준

▪ 공공주택을 공급받고자 하는 자는 부동산("건축물 및 토지"를 말함), 자동차 등 자산에 관하여 일정 기준을 충족해야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항 및 「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」 제2조).

※ 공공주택의 종류 및 자격별 자산기준에 대한 자세한 내용은 「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」

별표에서 확인할 수 있습니다.

▪ 다만, 분양전환공공임대주택, 공공분양주택(공공분양주택 및 신혼희망타운주택 중 공공분양주택에 한함)은 최초 입주자모집 공고 시에 한하여 적용합니다(「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」 제2조 단서).

③ 입주자저축 가입

▪ 입주자저축은 주택을 공급받으려는 사람에게 입주금의 전부 또는 일부를 미리 저축하게 하는 제도로서, 국민주택 등과 민영주택을 공급받기 위해서 주택청약종합저축에 가입할 수 있습니다(「주택법」 제56조제1항 및 제2항).

▪ 주택청약종합저축의 가입방법 및 청약방법은 다음과 같습니다(「주택법」 제56조제1항, 제2항 및 「주택공급에 관한 규칙」 제9조 및 제11조).

구분		내용
통장 가입 방법	대상지역	전국
	가입기간	연령·자격 제한 없음
	납입기간	주택청약종합저축에 가입한 날부터 주택(분양전환되지 않는 공공임대주택은 제외)의 입주자로 선정된 날까지
	저축방식	매월 일정액 적립식 및 예치식 병행
	저축금액	월 2만원 ~ 50만원
	이율적용	기간별 차등 금리 적용
청약 방법	대상주택	모든 주택
	청약자격	국민주택 또는 민영주택에 청약하려는 사람은 입주자모집공고일 현재 주택청약종합저축에 가입되어 있어야 합니다(우선공급 또는 특별공급되는 주택에 청약하려는 경우로서 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 주택청약종합저축 가입여부에 대하여 따로 정한 경우는 제외).
	주택규모 선택	최초 청약시점에 결정

④ 소득기준

▪ 공공임대주택의 종류, 공급별로 소득기준이 다르니 공공임대주택 공고문에 있는 자격요건 중 소득기준을 반드시 확인해야 합니다.

▪ 근로소득자인 경우 건강보험관리공단의 보수월액을 기준으로 하고, 사업소득자의 경우 국세청의 소득금액증명원을 기준으로 합니다.

※ 근로소득자라면 국민건강보험 홈페이지(nhis.or.kr)에서 소득을 확인할 수 있으며, 사업소득자라면 정부24 홈페이지(gov.kr)에서 소득금액증명원을 확인할 수 있습니다.

※ 공공임대주택 유형별 입주자격 및 선정기준에 대한 자세한 내용은 LH 청약플러스(apply.lh.or.kr), 마이홈 홈페이지(www.myhome.go.kr) 및 지방자치단체 시·군·구청 홈페이지에서 확인할 수 있습니다.

※ 공공임대주택의 임차인이 임차권을 양도하거나 전매하는 경우에는 입주자격이 제한됩니다.

- 공공임대주택의 임차인이 근무·생업·질병치료 등의 사유 이외에 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리변동이 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외)하거나 공공임대주택을 다른 사람에게 전대(轉貸)하는 경우 위반 사실이 확인된 날부터 4년간 공공임대주택의 입주자격이 제한됩니다(「공공주택 특별법」 제49조의4 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 제36조의2제1항).

2. 공공임대주택 입주하기

2.1. 영구임대주택 입주하기

2.1.1. 임대절차 확인하기

영구임대주택은 최저소득계층의 주거안정을 목적으로 건설된 임대주택입니다.

영구임대주택의 개념

▪ 영구임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말합니다(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목 및 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제1호).

영구임대주택의 임대절차는 다음과 같습니다.

영구임대주택 임대절차



<출처: LH청약플러스-청약-임대주택-임대가이드-영구임대-임대절차>

① 입주신청(수급자→지자체): 입주자격에 해당하는 경우 영구임대 단지가 속해있는 지역의 지방자치단체[행정복지센터(주민센터)나 시군구청]에 입주신청(신청시 희망지구 지정 필요) 또는 거주지 행정복지센터(주민센터) 사회복지담당 공무원과 상담

② 예비입주자 명단작성(지자체→수급자): 지방자치단체에서 예비입주자 명단을 작성하여 LH에 통보합니다.

③ 계약안내(LH→예비입주자): 영구임대주택 입주자 중 퇴거세대 발생 시 예비입주 순서에 따라 관리사무소가 계약안내 통보합니다.

④ 임대차계약체결: 신청자(무주택세대구성원 전원포함)의 소득·자산 자료는 사회보장정보시스템의 조사결과에 의합니다.

⑤ 입주: 입주잔금 납부, 입주 및 주민등록 이전을 합니다.

> ※ 영구임대주택의 입주자모집에 관한 자세한 내용은 입주하려는 해당 주택의 공고문(LH청약플러스-청약-임대주택-공고문)에서 확인할 수 있습니다.

2.1.2. 일반공급 입주자격

영구임대주택 일반공급에 신청하기 위해서는 무주택세대구성원으로서 일정한 기준을 충족해야 합니다.

일반공급 입주자격

▪ 영구임대주택은 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 아래에 해당되는 공급신청자를 1세대 1주택의 기준으로 순위에 따라 선정합니다. 다만, 무주택세대구성원 여부를 적용할 때 아래 7)의 경우에는 피부양자의 배우자도 무주택자여야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 3 제1호).

※ “무주택세대구성원”이란 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 말합니다(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호).

※ “무주택세대구성원”에 대한 자세한 내용은 찾기쉬운 생활법령정보 『아파트 분양받기』에서 확인할 수 있습니다.

	입주자격
1	「국민기초생활보장법」에 따른 생계급여 수급자 또는 의료급여 수급자(이하 “수급자”라 함)
2	다음 중 어느 하나에 해당하는 사람으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하이고, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람 가. 국가유공자 또는 그 유족 나. 보훈보상대상자 또는 그 유족 다. 5·18 민주유공자 또는 그 유족 라. 특수임무유공자 또는 그 유족 마. 참전유공자 바. 종전의 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」(법률 제11041호로 개정되기 전의 것을 말함) 제73조의2에 따라 국가유공자에 준하는 군경 등으로 등록된 사람 또는 그 유족
3	성평등가족부장관에게 등록한 일본군 위안부 피해자
4	성평등가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 지원대상 한부모가족
5	북한이탈주민으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70% 이하이고, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람
6	장애인등록증이 교부된 사람(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함)으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70% (가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%)이하이고, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람
7	65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 부양(같은 세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재되어 있는 경우에 한함)하는 사람으로서 위 1)의수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자
8	아동복지시설에서 퇴소하는 사람 중 아동복지시설의 장이 추천하는 사람으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하이고, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람

9	65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람
10	해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%(가구원 수가 1명인 경우에는 70%, 2명인 경우에는 60%) 이하인 사람으로서 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항에 따른 영구임대주택의 자산 요건을 충족한 사람
11	1.부터 4.까지의 자격에 준하는 사람으로서 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 사람
12	장애인등록증이 교부된 사람으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득100%(가구원 수가 1명인 경우에는 120%, 2명인 경우에는 110%) 이하이고, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람

입주자 선정 순서

▪ 영구임대주택의 입주자 선정은 다음의 순서에 따릅니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 및 별표 3 제1호).

① 1순위: 위의 입주자격의 1.부터 9.까지에 해당하는 사람

② 2순위: 위의 입주자격의 10. 또는 12.에 해당하는 사람

▪ 한국토지주택공사가 건설·공급하는 영구임대주택의 입주자가 위의 입주자격의 1)부터 12)까지에 해당하는 경우, 시·도지사는 입주자를 선정하고 한국토지주택공사에 그 명단을 통보해 주어야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제2항 본문).

2.1.3. 우선공급 입주자격

영구임대주택 우선공급은 국가유공자, 국군포로, 수급자인 신혼부부, 고령자복지주택에 따라 입주자격이 다릅니다.

국가유공자 등에 대한 우선공급 입주자격

▪ 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%)이고, 무주택세대구성원으로서 국가보훈부장관이 영구임대주택 입주가 필요하다고 인정하는 다음에 해당하는 공급신청자의 경우에는 일반공급에 따른 입주자선정 순위와 상관없이 그 건설량의 10%를 1세대 1주택의 기준으로 우선 공급받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 및 별표 3 제2호가목 전단).

① 국가유공자 또는 그 유족

② 보훈보상대상자 또는 그 유족

③ 5·18 민주유공자 또는 그 유족

④ 특수임무유공자 또는 그 유족

⑤ 참전유공자

⑥ 종전의 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」(법률 제11041호로 개정되기 전의 것을 말함) 제73조의2에 따라 국가유공자에 준하는 군경 등으로 등록된 사람 또는 그 유족

▪ 공급신청자 중 입주자로 선정되지 못한 사람에 대해서는 별도의 신청절차 없이 일반공급 신청자에 포함됩니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 및 별표 3 제2호가목 후단).

> ※ 국가유공자 등에 대한 영구임대주택의 우선공급에 대한 규정은 2029년 3월 31일까지 효력을 갖습니다[「공공주택 특별법 시행규칙」 (국토교통부령 제1242호, 2023. 8. 4.) 부칙 제2조].

국군포로에 대한 우선공급 입주자격

▪ 무주택자로서 「국군포로의 송환 및 대우 등에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 등록포로는 일반공급에 따른 입주자선정 순위와 상관없이 우선 공급받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 및 별표 3 제2호나목).

수급자인 신혼부부에 대한 우선공급

▪ 입주자모집공고일 현재 신혼부부[혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년(전 배우자였던 사람과 재혼하는 경우에는 이전 혼인기간을 포함함) 이내이거나 6세 이하의 자녀(태아를 포함)] 또는 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람) 또는 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 사람)으로서 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말함)인 수급자는 일반공급에 따른 입주자선정 순위와 상관없이 그 건설량의 10%를 다음의 순위에 따라 1세대 1주택의 기준으로 우선 임대받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 및 별표 3 제2호다목).

① 제1순위: 입주자모집공고일 현재 2세미만(2세가 되는 날을 포함)의 자녀가 있는 경우

② 제2순위: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

1) 혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함)하여 자녀(미성년자로 한정)가 있는 경우

2) 「민법」 제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인외의 출생자가 있는 경우

③ 제3순위: 제1순위와 제2순위에 해당하지 않는 경우

▪ 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하고, 산정한 점수가 동일한 경우에는 입주자모집공고일 현재 1세 이하의 자녀가 있는 공급신청자를 우선 입주자로 선정(해당 공급신청자 사이에서 경쟁이 발생하면 추첨으로 선정)하며, 남은 주택이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 및 별표 3 제2호라목).

기준	점수
자녀의 수	3명 이상: 3점 2명: 2점 1명: 1점
해당 주택건설지역(주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말함)의 연속 거주기간	3년 이상: 3점 1년 이상 3년 미만: 2점 1년 미만: 1점
주택청약종합저축 납입 횟수	24회 이상: 3점 12회 이상 24회 미만: 2점 6회 이상 12회 미만: 1점
신혼부부의 혼인기간	3년 이하: 3점 3년 초과 5년 이하: 2점 5년 초과 7년 이하: 1점
한부모가족의 경우 가장 어린 자녀의 나이(이 경우 같은 연령대 자녀가 2명 이상인 경우에는 1명으로 봄)	2세 이하: 3점 3세 또는 4세: 2점 5세 또는 6세: 1점

▪ 위에 따라 우선 공급하고 남은 주택에 대해 수급자 중 자녀(태아 포함)가 있는 무주택세대구성원은 다음의 순서에 따라 1세대 1주택의 기준으로 임대받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 및 별표 3 제2호마목).

① 자녀 수가 많은 사람

② 자녀 수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 사람

고령자복지주택에 대한 우선공급 입주자격

▪ 65세 이상은 주택과 사회복지시설이 복합 설치된 영구임대주택으로서 고령자 주거 안정을 위하여 국토교통부장관이 해당 지방자치단체의 협의를 거쳐 지정한 주택(이하 "고령자복지주택"이라 함)을 임대받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조제1항).

※ 고령자복지주택의 입주자격에 대한 자세한 내용은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6의4 제1호에서 확인할 수 있습니다.

※ 영구임대주택의 입주자모집(LH청약플러스-청약-임대주택-공고문)에 관한 자세한 내용은 입주하려는 해당 주택의 공고문에서 확인할 수 있습니다.

2.2. 국민임대주택 입주하기

2.2.1. 임대절차 확인하기

국민임대주택은 무주택 저소득층(소득 1 ~ 4분위 계층)의 주거 안정을 도모하기 위해 건설·공급하는 임대주택입니다.

국민임대주택의 개념

▪ 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말합니다(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목 및 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호).

국민임대주택의 임대절차는 다음과 같습니다.

국민임대주택 임대절차



<출처: LH청약플러스-청약-임대주택-임대가이드-국민임대-임대절차>

① 신청(현장, 인터넷): 입주자모집 건별 공급여건에 따라 현장접수 또는 인터넷접수만 시행할 수 있습니다.

② 서류제출대상자 발표(인터넷접수자에 한함): 인터넷접수자에 한해서 서류제출대상자가 발표됩니다.

③ 서류제출대상자 서류접수(인터넷접수자에 한함): 인터넷접수자에 한해서 서류제출대상자의 서류를 접수합니다.

④ 소득/자산 조사(사회보장정보망): 신청자(무주택세대구성원 전원포함)의 소득·자산 자료는 사회보장정보시스템의 조사결과에 의합니다.

⑤ 소득/자산 소명요청(개별통보): 개별적으로 통보된 사람에 한하여 소득/자산에 대한 소명을 요청합니다.

⑥ 소명접수 및 심사: 주택, 소득, 부동산 및 자동차 보유 전산검색결과 부적격자로 판명된 자가 통보내용이 사실과 다르거나 이의가 있을 경우에는 재확인기간(소명기간)내에 객관적인 증명서류를 제출하여야 하며, 기한 내에 증명서류를 제출하지 않는 자는 부적격 사유에 대하여 이의가 없는 것으로 간주되어 당첨자에서 제외됩니다.

⑦ 당첨자 발표: 홈페이지(apply.lh.or.kr)를 통해 당첨여부를 확인할 수 있습니다.

> ※ 국민임대주택의 입주자모집에 관한 자세한 내용은 LH 청약플러스(apply.lh.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

2.2.2. 일반공급 입주자격

국민임대주택 일반공급에 신청하기 위해서는 무주택세대구성원으로서 소득 및 자산 보유기준을 충족해야 합니다.

일반공급 입주자격

▪ 국민임대주택 입주자 모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 다음의 표에 해당되는 공급신청자를 별표 4 제3호바목에서 정하는 바에 따라 1세대 1주택의 기준으로 순위에 따라 선정합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조제1항 및 별표 4 제1호).

구분	입주자격	선정순위
전용면적 50㎡ 미만	1) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%(가구원 수가 1명인 경우에는 70%, 2명인 경우에는 60%) 이하인 사람 2) 1)에 따른 공급 후 남은 주택에 대해서는 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하인 사람	경쟁 시 아래 순위에 따라 입주자 선정 (1) 제1순위: 해당 주택이 건설되는 시·군·자치구에 거주하는 사람 (2) 제2순위: 해당 주택이 건설되는 시·군·자치구에 연접한 시·군·자치구 중 공공주택사업자가 지정하는 시·군·자치구에 거주하는 사람 (3) 제3순위: 제1순위 및 제2순위에 해당되지 않는 사람
전용면적 50㎡ 이상 60㎡이하	해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하인 사람	경쟁시 아래 순위에 따라 입주자를 선정하며, 동일 순위에서는 해당 주택이 건설되는 시·군·자치구 거주자에게 우선공급할 수 있음 (1) 제1순위: 주택청약종합저축에 가입하여 24회 이상 납입한 사람 (2) 제2순위: 주택청약종합저축에 가입하여 6회 이상 납입한사람 (3) 제3순위: 제1순위 및 제2순위에 해당되지 않는 사람
전용면적 60㎡ 초과	해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100%(가구원 수가 1명인 경우에는 120%, 2명인 경우에는 110%) 이하인 사람	

※ 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득은 국가통계포털(kosis.kr)에서 확인할 수 있습니다.

2.2.3. 우선공급 입주자격

국민임대주택 우선공급은 공급대상에 따라 입주자격이 다릅니다.

철거민 등에 대한 우선공급 입주자격

▪ 무주택세대구성원으로서 일정 요건에 해당하는 사람은 국민임대주택의 일반공급에서의 입주자선정순위에 상관없이 그 건설량의 10% 범위[특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)의 승인이 있으면 10% 초과]에서 국민임대주택을 1세대 1주택의 기준으로 우선임대 받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조제1항 및 별표 4 제2호가목).

※ 철거민 등에 대한 우선공급 입주자격에 대한 자세한 내용은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 4 제2호가목에서 확인할 수 있습니다.

노부모 부양, 장애인, 국가유공자 등에 대한 우선공급 입주자격

▪ 무주택세대구성원으로서 일정 요건에 해당하는 사람은 국민임대주택의 일반공급에서의 입주자 선정순위에 상관없이 그 건설량의 20%의 범위에서 국민임대주택을 1세대 1주택의 기준으로 우선임대 받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조제1항 및 별표 4 제2호나목).

> ※ 노부모 부양, 장애인, 국가유공자 등에 대한 우선공급 입주자격에 대한 자세한 내용은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 4 제2호나목에서 확인할 수 있습니다.

다자녀 가구에 대한 우선공급 입주자격

▪ 국민임대주택 입주자모집공고일 현재 미성년자인 2명 이상의 자녀(「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제2호의3라목 및 마목의 세대원에 해당하는 자녀를 말하며, 태아를 포함) 또는 미성년자인 2명 이상의 손자녀(조부모와 손자녀로만 구성된 세대의 손자녀를 말함)를 둔 무주택세대구성원으로서 일반공급의 입주자격을 충족하는 사람은 그 건설량의 10% 범위에서 국민임대주택을 1세대 1주택의 기준으로 우선 공급받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조제1항 및 별표 4 제2호다목).

국가유공자 등에 대한 우선공급 입주자격

▪ 국민임대주택을 일반공급하는 경우의 입주자격(입주자선정순위 제외)을 충족하고 국가보훈부장관이 국민임대주택 입주가 필요하다고 인정하는 다음의 어느 하나에 해당하는 무주택세대구성원은 국민임대주택의 일반공급에서의 입주자 선정순위에 상관없이 국민임대주택 건설량의 10%를 1세대 1주택의 기준으로 우선임대 받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조제1항 및 별표 4 제2호라목).

① 국가유공자 또는 그 유족

② 보훈보상대상자 또는 그 유족

③ 5·18 민주유공자 또는 그 유족

④ 특수임무유공자또는 그 유족

⑤ 참전유공자

> ※ 국가유공자 등에 대한 국민임대주택의 우선공급에 대한 규정은 2029년 3월 31일까지 효력을 갖습니다[「공공주택 특별법 시행규칙」(국토교통부령 제1242호, 2023. 8. 4.) 부칙 제2조].

영구임대주택 퇴거자에 대한 우선공급 입주자격

▪ 영구임대주택의 입주자로서 입주자격 상실 등의 사유로 그 주택에서 퇴거하는 무주택세대구성원은 국민임대주택의 일반공급에서의 입주자선정순위에 상관없이 국민임대주택 건설량의 3% 범위에서 1세대 1주택의 기준으로 우선임대 받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조제1항 및 별표 4 제2호마목).

비닐간이공작물 거주자 등에 대한 우선공급 입주자격

▪ 무주택세대구성원으로서 다음 어느 하나에 해당하는 사람은 국민임대주택의 일반공급에서의 입주자

선정순위에도 상관없이 한 차례에 한해 국민임대주택 건설량의 2%(시·도지사의 승인을 받은 경우에는 10%)의 범위에서 국민임대주택을 우선공급받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조제1항 및 별표 4 제2호바목).

1) 비닐·부직포 등으로 건축되어 그 전부 또는 일부가 주거의 용도로 제공되는 간이공작물(이하 "비닐간이공작물"이라 함)에 거주하고 있는 사람으로서 「공공주택 특별법 시행령」 제13조제2항의 공고 당시 해당 주택지구 안에서 1년 이상 거주한 사람(이하 "비닐간이공작물 거주자"라 함)

2) 비닐간이공작물 거주자이었던 사람으로서 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 한국토지주택공사 또는 지방공사로부터 전세임대주택을 공급받은 사람

신혼부부, 한부모가족에 대한 우선공급 입주자격

▪ 입주자모집공고일 현재 신혼부부[혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년(전 배우자였던 사람과 재혼하는 경우에는 이전 혼인기간을 포함함) 이내이거나 6세 이하의 자녀를 둔 사람을 말함], 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람) 또는 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우)인 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우)으로서 일반공급의 입주자격을 충족하는 사람(임신 또는 입양으로 입주자격을 취득한 자는 국토교통부장관이 정하는 출산 등과 관련한 자료를 제출하거나 입주 시까지 입양이 유지되어야 함)은 국민임대주택 건설량의 30%의 범위에서 국민임대주택을 1세대 1주택의 기준으로 우선임대받을 수 있습니다[「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조제1항 및 별표 4 제2호사목1)].

▹ 위 경우 국민임대주택의 일반공급에서의 입주자격 중 입주자 선정순위는 제외되지만, 50㎡이상인 주택의 경우에는 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과되고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 사람이어야 합니다.

> ※ 신혼부부, 한부모가족의 우선공급 입주선정 순위와 관련한 자세한 내용은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 4 제2호사목에서 확인할 수 있습니다.

2.3. 행복주택 입주하기

2.3.1. 임대절차 확인하기

행복주택은 대학생, 신혼부부, 청년 등을 대상으로 하는 임대료가 저렴한 공공임대주택입니다.

행복주택의 개념

▪ 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말합니다(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목 및 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제3호).

행복주택의 임대절차는 다음과 같습니다.

행복주택 임대절차



<출처: LH청약플로스-청약-임대주택-임대가이드-임대절차>

① 신청(현장, 인터넷): 입주자모집 건별 공급여건에 따라 현장접수 또는 인터넷 접수만 시행할 수 있습니다.

② 서류제출대상자 발표(인터넷접수자에 한함): 인터넷접수자에 한해서 서류제출대상자가 발표됩니다.

③ 서류제출대상자 서류접수(인터넷접수자에 한함): 인터넷접수자에 한해서 서류제출대상자의 서류를 접수합니다.

④ 소득/자산 조사(사회보장정보망): 신청자(무주택세대 구성원 전원 포함)의 소득/자산 자료는 사회보장정보시스템의 조사 결과에 의합니다.

⑤ 소득/자산 소명요청(개별통보): 개별적으로 통보된 사람에 한하여 소득/자산에 대한 소명을 요청합니다.

⑥ 소명접수 및 심사: 주택, 소득, 부동산 및 자동차 보유 전산 검색 결과 부적격자로 판명된 사람이 통보 내용이 사실과 다르거나, 이의가 있을 경우에는 재확인 기간(소명기간) 내에 객관적인 증명 서류를 제출해야 하며, 기한 내에 증명 서류를 제출하지 않은 부적격 사유에 대하여 이의가 없는 것으로 간주되어 당첨자에서 제외됩니다.

⑦ 당첨자발표: 홈페이지를 통해 당첨여부를 확인할 수 있습니다.

Q. 행복주택은 다른 공공임대주택과 어떻게 다른가요?

A. 행복주택은 젊은 세대의 주거 안정 및 주거 복지 향상을 위하여 건설·공급하는 임대주택으로 다음과 같은 차이점이 있습니다.

<출처: 마이홈 홈페이지-주거복지 서비스-주거복지 안내-행복주택>

행복주택 VS 공공임대

구분	행복주택	공공임대(10년)	국민임대	영구임대
공급목적	젊은 세대의 주거 안정 및 주거 복지 향상	내집마련 계층 지원	저소득층의 주거 안정	최저소득 계층의 주거 안정
공급대상	대학생, 신혼부부, 청년 등	청약저축 가입자	소득4분위 이하 가구의 저소득 계층	생계급여 또는 의료급여 수급자 등 최저소득 계층
주택규모	60m² 이하	85m² 이하	60m² 이하	40m² 이하

※ 행복주택의 입주자모집에 관한 자세한 내용은 LH 청약플러스(apply.lh.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

2.3.2. 유형별 입주자격

행복주택(일반형)에 입주하려는 대학생, 청년, 신혼부부 등은 입주자격과 소득기준을 확인하세요.

대학생·청년·신혼부부·한부모가족

▪ 입주자모집공고일 현재(재계약을 체결하거나 종전 입주자가 퇴거함에 따라 예비 입주자로 선정된 날로부터 2년이 경과한 예비입주자와 공급계약을 체결하는 경우 계약하는 때를 말함) 일정한 자격요건을 갖춘 사람은

80%[세부 비율은 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장·군수 또는 구청장(이하 “시장 등”이라 함)의 의견을 들어 사업계획승인 전에 정함]의 범위에서 일반형 행복주택을 1세대 1주택의 기준으로 임대받을 수 있습니다[「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조제1항 및 별표 5 제1호가목1)].

※ 대학생·사회초년생·신혼부부·한부모가족에게 공급하는 일반형 행복주택의 입주자 자격 요건에 대한 자세한 사항은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5 제1호가목1)에서 확인할 수 있습니다.

주거급여수급자, 고령자

▪ 입주자모집공고일 현재(재계약을 체결하거나 종전 입주자가 퇴거함에 따라 예비 입주자로 선정된 날로부터 2년이 경과한 예비입주자와 공급계약을 체결하는 경우 계약하는 때를 말함) 다음의 자격요건을 갖춘 사람은 20%(세부 비율은 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장 등의 의견을 들어 사업계획승인 전에 정함)의 범위에서 일반형 행복주택을 1세대 1주택의 기준으로 임대받을 수 있습니다[「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조제1항 및 별표 5 제1호가목2)].

1. 무주택세대구성원인 「주거급여법」 제2조제2호 및 제3호에 따른 수급권자 또는 수급자(이하 “주거급여수급자”라 함)
2. 다음의 요건을 모두 갖춘 무주택세대구성원으로서 65세 이상인 사람(이하 “고령자”라 함)

▹ 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100%(가구원 수가 1명인 경우에는 120%, 2명인 경우에는 110%) 이하일 것

▹ 자산요건을 충족할 것(「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항)

※ 주거급여수급자 및 고령자에게 공급하는 일반형 행복주택의 입주자 자격 요건에 대한 자세한 사항은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5 제1호가목2)에서 확인할 수 있습니다.

행복주택(산업단지형)에 입주하려는 산업단지 근로자, 대학생, 청년, 신혼부부 및 한부모가족은 입주자격과 소득기준을 확인하세요.

산업단지 근로자·대학생·청년·신혼부부·한부모가족

▪ 입주자모집공고일 현재(재계약을 체결하거나 종전 입주자가 퇴거함에 따라 새로운 입주자와 공급계약을 체결하는 경우에는 계약하는 때를 말함) 일정한 자격요건을 갖춘 사람은 90%(세부 비율은 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장 등의 의견을 들어 사업계획승인 전에 정함)의 범위에서 산업단지형 행복주택을 1세대 1주택의 기준으로 임대받을 수 있습니다[「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조제1항 및 별표 5 제1호나목1)].

※ “산업단지형 행복주택이란 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지, 같은 법 제46조의2제1항에 따른 지원단지 또는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 경제자유구역(산업단지 근로자인 경우에만 해당)에 건설되거나 이와 인접한 지역에 건설되는 행복주택(사업계획승인권자가 산업단지형으로 인정하는 경우로 한정)을 말합니다.

※ 근로자·대학생·청년·신혼부부·한부모가족에게 공급하는 산업단지형 행복주택의 입주자 자격 요건에 대한 자세한 사항은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5 제1호나목1)에서 확인할 수 있습니다.

고령자

▪ 입주자모집공고일 현재(재계약을 체결하거나 종전 입주자가 퇴거함에 따라 예비 입주자로 선정된 날로부터 2년이 경과한 예비입주자와 공급계약을 체결하는 경우 계약하는 때를 말함) 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5 제1호가목2)에 해당하는 사람 중 고령자는 10%의 범위에서 산업단지형 행복주택을 1세대 1주택의 기준으로 임대받을 수 있습니다[「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조제1항 및 별표 5 제1호나목2)].

※ 고령자에게 공급하는 산업단지형 행복주택의 입주자 자격 요건에 대한 자세한 사항은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5 제1호나목2)에서 확인할 수 있습니다.

행복주택의 최대 거주기간은 입주유형에 따라 다릅니다.

임대차계약 갱신 및 최대 거주기간

▪ 행복주택의 임대차계약은 2년마다 갱신해야 하며, 행복주택 입주자의 최대 거주기간은 다음과 같습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조제2항 및 별표 5 제3호).

1. 대학생 및 청년: 10년
2. 신혼부부, 한부모가족, 창업지원주택·지역전략산업지원주택의 입주자 또는 장기근속자: 자녀(태아를 포함) 수를 기준으로 아래에서 정한 기간

▸ 자녀가 없는 경우: 10년

▸ 자녀가 1명 이상인 경우: 14년

3. 주거급여수급자: 20년
4. 고령자: 20년
5. 산업단지 근로자: 10년(자녀가 1명 이상인 경우 14년)
6. 행복주택 사업을 위해 철거하는 주택의 소유자 또는 세입자 중 행복주택의 공급을 신청한 입주자: 20년

<철거민에 대한 우선공급>

- 행복주택 사업을 위해 철거하는 주택[해당 행복주택 사업과 관련된 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업 또는 산업단지 재생사업을 위해 철거하는 주택을 포함]이 있는 경우에는 해당 주택의 소유자 또는 세입자 중 행복주택의 공급을 신청하는 사람[행복주택 사업 및 관련 사업의 고시 등이 있은 날 현재 3개월 이상 거주한 자에 한함]에게 공급하고 남은 물량이 공급됩니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조제1항 및 별표 5 제2호가목).

7. 1.부터 6.까지의 구분에 따른 거주기간이 만료되기 2개월 전까지 예비입주자가 없거나 재공급을 통한 신규 입주희망자가 없는 경우에는 거주기간을 2년 연장할 수 있음(연장된 거주기간이 만료되는 경우에도 같음)

▪ 예를 들어, 대학생인 행복주택 입주자가 거주하는 중 청년 또는 신혼부부의 자격을 갖추거나 청년인 행복주택 입주자가 거주하는 중 신혼부부의 입주자격을 갖추는 경우에는 공급대상을 변경하여 새로 계약을 할 수 있으며, 새로 계약을 하는 시점부터 변경된 공급대상의 최대 거주기간이 새로 적용됩니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5 제4호가목 참조).

▹ 다만, 거주기간을 새로 적용하는 것은 자격이 변동되는 경우에 한하며 해당 행복주택 입주자의 전체 거주기간은 14년을 초과할 수 없습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5 제4호나목 및 다목 참조).

2.4. 통합공공임대주택 입주하기

2.4.1. 임대절차 확인하기

통합공공임대주택은 사회취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 임대주택입니다.

통합공공임대주택의 개념

▪ 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목 및 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제3호의2).

> **Q.** 통합공공임대주택은 다른 공공임대주택과 어떻게 다른가요?
>
> **A.** 통합공공임대주택은 기존의 영구 임대, 국민임대, 행복주택 등 다양한 공공임대주택 유형을 하나로 통합하여 운영하기 위해 만들어진 공공임대주택 유형 중 하나입니다.
>
> <출처: [주거복지 청년기자단 8기] 통합공공임대주택 알고 계신가요?, LH 주거찾기 블로그>

통합공공임대주택의 임대절차는 다음과 같습니다.

통합공공임대주택의 임대절차



<출처: LH청약플러스-청약-임대주택-임대가이드-통합공공임대-임대절차>

① 신청(현장, 인터넷): 입주자모집 건별 공급여건에 따라 현장 접수 또는 인터넷 접수만 시행할 수 있습니다.

② 서류제출대상자 발표(인터넷접수자에 한함): 인터넷접수자에 한해서 서류제출대상자가 발표됩니다.

③ 서류제출대상자 서류접수(인터넷접수자에 한함): 인터넷접수자에 한해서 서류제출대상자의 서류를 접수합니다.

④ 소득/자산 조사(사회보장정보망): 신청자(무주택세대구성원 전원 포함)의 소득/자산 자료는 사회보장정보시스템의 조사 결과에 의합니다.

⑤ 소득/자산 소명요청(개별통보): 개별적으로 통보된 사람에 한하여 소득/자산에 대한 소명을 요청합니다.

⑥ 소명접수 및 심사: 주택, 소득, 부동산 및 자동차 보유 전산 검색 결과 부적격자로 판명된 사람이 통보 내용이 사실과 다르거나, 이의가 있을 경우에는 재확인 기간(소명기간)내에 객관적인 증명 서류를 제출해야 하며, 기한 내에 증명 서류를 제출하지 않은 사람은 부적격 사유에 대하여 이의가 없는 것으로 간주되어 당첨자에서 제외됩니다.

⑦ 당첨자 발표: 홈페이지를 통해 당첨 여부를 확인할 수 있습니다.

> ※ 통합공공임대주택의 입주자모집에 관한 자세한 내용은 LH 청약플러스(apply.lh.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

2.4.2. 공급별 입주자격

통합공공임대주택 공급별 유형에 따른 입주자격을 확인하세요.

일반공급 입주자격

▪ 통합공공임대주택은 입주자모집공고일 현재 청년, 신혼부부·한부모가족, 고령자, 일반의 구분에 따라 해당 자격 요건을 만족하는 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 공급합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조의2제1항 및 별표 5의2 제1호가목).

구 분	입주자격
청년	무주택자로서 다음의 요건을 모두 갖춘 사람 1) 공급신청자(세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대를 말함)의 월평균소득이 기준 중위소득의 150%(가구원 수가 1명인 경우에는 170%, 2명인 경우네는 160%) 이하일 것 2) 18세 이상 39세 이하일 것 3) 혼인 중이 아닐 것
신혼부부·한부모가족	다음의 요건을 모두 갖춘 사람 1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 ① 혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년(전 배우자였던 사람과 재혼하는 경우에는 이전 혼인기간을 포함함) 이내인 사람 ② 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람) ③ 혼인 중인 사람으로서 6세 이하 자녀(태아 포함)를 둔 사람 ④ 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족 2) 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우)일 것 3) 해당 세대의 월평균소득(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 월평균소득의 합계를 말함)이 기준 중위소득의 150%[본인 및 배우자(예비신혼부부의 경우 혼인할 상대방을 말함)가 모두 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로소득)이 있는 경우에는 180%] 이하일 것. 다만, 가구원 수가 2명인 경우에는 기준 중위소득의 160%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 190%) 이하로 할 것
고령자	무주택세대구성원(혼인 중이 아닌 경우로서 단독세대주로 입주하려는 경우에는 무주택자를 말함)으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 사람 1) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 150%(가구원 1명인 경우에는 170%, 2명인 경우에는 160%) 이하일 것 2) 65세 이상일 것
일반	다음의 요건을 모두 갖춘 사람 1) 무주택세대구성원일 것 2) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 150%(가구원 1명인 경우에는 170%, 2명인 경우에는 160%) 이하일 것

우선공급 입주자격

▪ 일반공급 입주자 선정 기준에도 불구하고 공급하는 주택의 60% 범위 내에서 입주자모집공고일 현재 철거민 등, 국가유공자 등, 장기복무 제대군인, 북한이탈 주민 등, 다자녀가구 등, 장애인, 비주택 거주자 등, 기초생활보장제도 급여 수급자 등, 청년, 신혼부부·한부모 가족, 고령자의 구분에 따른 입주자격을 충족하는 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 우선공급할 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조의2제1항 및 별표 5의2 제2호가목 본문).

※ 철거민, 국가유공자, 장기복무 제대군인 등에게 공급하는 통합공공임대주택 우선공급의 입주자 자격 요건에 대한 자세한 내용은 「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조제1항 및 별표 5의2 제2호)에서 확인할 수 있습니다.

입주자 선정방법

▪ 일반공급의 경우 경쟁 시 추첨으로 입주자를 선정하며, 우선공급의 경우 배점 합산 점수가 높은 순서에 따라 선정하되, 동점 시 추첨으로 선정합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조의2제1항 및 별표 5의2 제3호가목 및 라목 본문 참조).

2.5. 장기전세주택 입주하기

2.5.1. 임대절차 확인하기

장기전세주택은 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택입니다.

장기전세주택의 개념

▪ 장기전세주택이란 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택을 말합니다(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목 및 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제4호).

장기전세주택의 임대절차는 다음과 같습니다.

장기전세주택의 임대절차



<출처: LH청약플러스-청약-임대주택-임대가이드-장기전세>

① 신청(현장, 인터넷): 입주자모집 건별 공급여건에 따라 현장접수 또는 인터넷 접수만 시행할 수 있습니다.

② 서류제출대상자 발표(인터넷접수자에 한함): 인터넷접수자에 한해서 서류제출대상자가 발표됩니다.

③ 서류제출대상자 서류접수(인터넷접수자에 한함): 인터넷접수자에 한해서 서류제출대상자의 서류를 접수합니다.

④ 소득/자산 조사(사회보장정보망): 신청자(세대구성원 전원포함)의 소득·자산 자료는 사회보장정보시스템의 조사결과에 의합니다.

⑤ 소득/자산 소명요청(개별통보): 개별적으로 통보된 사람에 한하여 소득/자산에 대한 소명을 요청합니다.

⑥ 소명접수 및 심사: 주택, 소득, 부동산 및 자동차 보유 전산검색결과 부적격자로 판명된 자가 통보내용이 사실과 다르거나 이의가 있을 경우에는 재확인기간(소명기간)내에 객관적인 증명서류를 제출하여야 하며, 기한 내에 증명서류를 제출하지 않는 자는 부적격 사유에 대하여 이의가 없는 것으로 간주되어 당첨자에서 제외됩니다.

⑦ 당첨자 발표: 홈페이지(apply.lh.or.kr)를 통해 당첨여부를 확인할 수 있습니다.

※ 장기전세주택의 입주자모집에 관한 자세한 내용은 LH 청약플러스(apply.lh.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

2.5.2. 공급별 입주자격

장기전세주택에 입주하려면 무주택세대구성원으로 일정 요건을 갖추어야 합니다.

일반공급 입주자격

▪ 장기전세주택의 입주자는 다음의 기준에 따라 선정됩니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제18조제1항).

구 분	입주 신청 자격 요건	근거 조문
전용면적 85㎡ 이하	1. 국민임대주택의 입주자격 요건에 따름 2. 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 4에 따른소득요건의 50% 범위에서 공공주택사업자가별도로 소득요건을 정할 수 있음	「공공주택 특별법 시행규칙」 제18조제1항제1호 및 제15조
전용면적 85㎡ 초과	1. 민영주택의 일반공급 및 특별공급되는 주택의 입주 자격 요건을 따름 2. 소득요건은 공공주택사업자가 별도로 정할 수 있음	「공공주택 특별법 시행규칙」 제18조제1항제2호 및 「주택공급에 관한 규칙」 제4장

입주자 선정 방법

▪ 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 내용이 포함된 기준을 별도로 정하여 입주자를 선정할 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제18조제2항).

① 주택청약종합저축 가입기간 또는 납입횟수·금액

② 무주택기간(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제8호가목에 따른 무주택기간을 말함)

③ 부양가족수(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제8호나목에 따른 부양가족수를 말함)

④ 해당 주택건설지역(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호에 따른 주택건설지역을 말함) 거주기간

⑤ 과거 장기전세주택 입주자 선정 여부

⑥ 그 밖에 공공주택사업자가 필요하다고 판단하는 사항

우선공급 입주자격

▪ 위 입주자격 및 입주자 선정방법에도 불구하고 국토교통부장관, 지방자치단체 및 공공주택사업자는 ①부터 ⑤까지의 사항을 고려하여 별도로 정해진 우선공급대상자 및 입주자선정을 위한 가점·감점기준에 따라

장기전세주택 전체 건설량의 10% 범위에서 우선공급할 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제18조제3항).

※ 장기전세에 대한 자세한 내용은 <LH 청약플러스-청약-임대가이드-임대주택-장기전세>에서 확인할 수 있습니다.

2.6. 분양전환임대주택 입주하기

2.6.1. 임대절차 확인하기

분양전환임대주택은 임대의무 기간(5년, 10년)동안 임대하고 임대기간 종료 후 분양전환하는 임대주택입니다.

분양전환임대주택의 개념

▪ 분양전환임대주택은 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말합니다(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목 및 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호).

※ 분양전환임대주택과 공공분양주택 비교

분양전환공공임대주택	· 전용면적 85㎡ 이하의 규모의 임대주택으로서 임대의무기간(5년, 10년) 후 분양전환하는 임대주택 · 5년, 10년, 분납, 50년 공공임대주택 등이 있으며, 50년 공공임대주택은 분양전환하지 않는 주택으로 현재 예비입주자만 모집
공공분양주택	전용면적 85㎡ 이하의 규모로 건설·공급하는 분양주택

<출처: LH 청약플러스-청약-임대주택-임대가이드-공공임대>

분양전환임대주택의 청약절차는 다음과 같습니다.

분양전환임대주택의 청약절차



<출처: LH청약플러스-청약-임대주택-임대가이드-공공임대-임대절차>

① 입주자 모집공고: 입주자 모집공고를 실시합니다.

② 청약접수(현장, 인터넷): 공급유형 및 공급여건에 따라 현장접수 또는 인터넷 접수만 시행할 수 있습니다.

③ 당첨자 발표: 홈페이지를 통해 당첨여부를 확인할 수 있습니다.

④ 자격심사: 당첨자에 대한 자격을 심사합니다.

⑤ 소득/자산 등 소명: 주택, 소득, 부동산 및 자동차 보유 전산 검색 결과 부적격자로 판명된 사람이 통보 내용이 사실과 다르거나, 이의가 있을 경우에는 재확인 기간(소명기간) 내에 객관적인 증명 서류를 제출하여야 하며, 기한 내에 증명 서류를 제출하지 않은 사람은 부적격 사유에 대하여 이의가 없는 것으로 당첨자에서 제외됩니다.

⑥ 계약체결: 자격심사 및 소득/자산 등 소명이 완료되면 계약을 체결합니다.

> ※ 분양전환임대주택에 관한 자세한 내용은 LH한국주택공사 홈페이지(주요사업-주거복지사업-무주택 서민 임대주택)에서 확인할 수 있습니다.

2.6.2. 공급별 입주자격

분양전환공공임대주택 입주 신청 시 자산과 소득요건을 확인하세요.

일반공급 입주자격

▪ 입주자모집공고일부터 입주할 때까지 무주택세대구성원인 사람으로서 다음의 요건을 갖춘 사람은 분양전환공공임대주택을 1세대 1주택의 기준으로 임대를 받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 본문 및 별표 6 제1호).

1) 자산요건을 충족할 것(「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항)

2) 전용면적이 60㎡ 이하인 주택인 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%[본인 및 배우자가 모두 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 제20조제1항에 따른 근로소득을 말함)이 있는 경우에는 200%] 이하인 사람일 것. 다만, 분양전환공공임대주택의 입주자로서 가구원 수가 1명인 경우에는 120%, 2명인 경우에는 110%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200%)로 함

▪ 다만 분양전환공공임대주택 중 임대의무기간이 6년인 주택을 공급하는 경우에는 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6의2에 따라 입주자를 선정해야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 단서 및 별표 6의2).

> ※ 일반공급의 입주요건 등에 대한 자세한 사항은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제1호 및 별표 6의2 제1호에서 확인할 수 있습니다.

임대의무기간과 특별공급 대상에 따라 입주요건이 다르므로 꼼꼼히 확인하세요.

다자녀 가구에 대한 특별공급

▪ 입주자 모집공고일 현재 2명 이상의 자녀(태아를 포함하며, 미성년자로 한정함)를 둔 무주택세대구성원으로서 입주요건을 갖춘 사람은 그 건설량의 10%의 범위에서 한 차례에 한해 분양전환공공임대주택을 1세대 1주택의 기준으로 특별공급을 받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항, 별표 6 제2호가목 및 별표 6의2 제2호나목).

> ※ 다자녀 가구 특별공급의 입주요건 등에 대한 자세한 사항은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호가목 및 별표

6의2 제2호나목에서 확인할 수 있습니다.

신혼부부 및 한부모가족에 대한 특별공급

▪ 입주자모집공고일 현재 신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내이거나 6세 이하의 자녀를 둔 사람), 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람) 또는 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정]인 무주택세대구성원(신혼부부는 혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 무주택자여야 하며, 예비신혼부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우)으로서 입주요건을 갖춘 사람은 그 건설량의 10~15%(임대의무기간이 6년인 경우에는 10%)의 범위에서 한 차례에 한하여 분양전환공공임대주택을 1세대(예비신혼부부의 경우에는 혼인으로 구성될 세대) 1주택의 기준으로 특별공급을 받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항, 별표 6 제2호나목 및 별표 6의2 제2호다목).

※ 신혼부부·한부모가족 특별공급의 입주요건 등에 대한 자세한 사항은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호나목 및 별표 6의2 제2호다목에서 확인할 수 있습니다.

생애최초 주택구입자에 대한 특별공급

▪ 입주자 모집공고일 현재 생애 최초[세대에 속한 모든 사람이 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우(공급신청자의 배우자가 혼인 전에 주택을 소유했다가 처분한 사실이 있는 경우를 포함함)로 한정함]로 주택을 구입하는 사람으로서 입주요건을 갖춘 사람은 한 차례에 한해 1세대 1주택의 기준으로 그 건설량의 15%(임대의무기간이 6년인 경우에는 10%)의 범위에서 추첨의 방법으로 분양전환공공임대주택을 특별공급 받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항, 별표 6 제2호다목 및 별표 6의2 제2호라목).

※ 생애최초 주택구입자 특별공급의 입주요건 등에 대한 자세한 내용은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호다목 및 별표 6의2 제2호라목에서 확인할 수 있습니다.

노부모부양에 대한 특별공급

▪ 입주자 모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 3년 이상 계속하여 부양(공급신청자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 직계존속을 부양한 경우로 한정)하고 있고 입주요건을 갖춘 무주택세대구성원(피부양자의 배우자도 무주택이어야 하고 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외함)을 대상으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 그 건설량의 5%의 범위에서 분양전환공공임대주택을 특별공급 받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항, 별표 6 제2호라목 및 별표 6의2 제2호마목).

※ 노부모부양 특별공급의 입주요건 등에 대한 자세한 내용은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목 및 별표 6의2 제2호마목에서 확인할 수 있습니다.

신생아 특별공급

▪ 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함함)의 자녀가 있는 사람으로서 입주요건을 갖춘 사람은 그 건설량의 20%의 범위에서 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급을 받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 및 별표 6 제2호마목 참조).

> ※ 신생아 특별공급의 입주요건 등에 대한 자세한 내용은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호마목 및 별표 6의2 제2호바목에서 확인할 수 있습니다.

> ※ 2024년 6월 19일 이후 출생한 자녀가 있는 사람은 본인 또는 그 배우자가 특별공급을 받은 사실이 있는 경우에도 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 다자녀 가구에 대한 특별공급, 신혼부부 및 한부모가족에 대한 특별공급, 노부모부양에 대한 특별공급 및 신생아 특별공급을 신청할 수 있습니다. 이에 대한 자세한 내용은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호아목 및 자목에서 확인할 수 있습니다.

청년 대상 특별공급

▪ 입주자 모집공고일 현재 청년(19세 이상 39세 이하로 혼인 중이 아니며, 과거 주택을 소유한 사실이 없는 사람으로 한정)인 무주택자(청년이 주택을 소유하고 있지 않은 경우를 말하며 청년이 속한 세대의 다른 세대구성원이 주택을 소유한 경우에도 무주택자로 봄)로서 다음의 입주요건을 갖춘 사람은 그 건설량의 15%의 범위에서 한 차례에 한정하여 분양전환공공임대주택을 1세대 1주택의 기준으로 특별공급을 받을 수 있습니다[「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 및 별표 6의2 제2호가목 1]}.

1) 자산요건을 충족할 것(「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제3항)

2) 주택청약종합저축에 가입한 후 6개월이 지난 경우로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것

3) 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자가구원수별 가구당 월평균소득의 140% 이하일 것

▪ 위의 경우 전용면적이 60㎡ 이하인 주택으로만 특별공급을 받을 수 있습니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제1항 및 별표 6의2 제2호가목).

> ※ 청년 대상 특별공급의 입주자 선정 방법에 대한 자세한 사항은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호가목에서 확인할 수 있습니다.

2.7. 기존주택등매입임대주택·기존주택전세임대주택 입주하기

2.7.1. 입주 준비

기존주택등매입임대주택은 국가 등이 기존주택을 매입한 후 시중 전세가보다 저렴하게 공급하는 주택입니다.

기존주택등매입임대주택의 개념

▪ 기존주택매입임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택을 말합니다(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목 및 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제6호).

기존주택등매입임대주택의 입주자격

▪ 기존주택등매입임대주택에 입주하려는 사람은 다음의 요건을 갖추어야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제20조제1항).

1. 무주택세대구성원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 말함)으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사람

① 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항제3호에 따른 의료급여 수급자

② 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 성평등가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 지원대상 한부모가족

③ 해당 세대(신청자 본인 및 배우자, 「공공주택 특별법 시행령」 제42조제1항에 따라 구성된 세대를 말함)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함) 수별 가구당 월평균소득(이하 “전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득”이라 함) 대비 다음 구분에 따른 비율 이하인 사람(다만, 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 이하의 범위에서 소득기준을 달리 정할 수 있음)

1) 가구원 수가 1명인 경우: 70%

2) 가구원 수가 2명인 경우: 60%

3) 그 밖의 경우: 50%

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

기존주택전세임대주택은 기존주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저렴하게 재임대하는 임대주택입니다.

기존주택전세임대주택의 개념

▪ 기존주택전세임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택을 말합니다(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목 및 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제7호).

기존주택전세임대주택의 입주자격

▪ 기존주택전세임대주택에 입주하려는 사람은 다음의 요건을 갖추어야 합니다(「공공주택 특별법 시행규칙」 제21조제1항).

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

1) 가구원 수가 1명인 경우: 70%

2) 가구원 수가 2명인 경우: 60%

3) 그 밖의 경우: 50%

2. 위 1.의 소득기준에 해당하는 세대의 구성원으로서 대학 소재 지역 외의 지역 출신인 대학생

3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사람

3. 공공임대주택 생활하기

3.1. 임대차계약 체결

3.1.1. 임대차계약서 작성 및 자금 지원

임대차계약 체결 시 표준임대차계약서를 사용하세요.

임대차계약서의 작성

▪ 공공임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 사람은 표준임대차계약서를 사용해야 합니다(「공공주택 특별법」 제49조의2제1항).

▪ 표준임대차계약서는 공공건설임대주택용 표준임대차계약서(분납임대주택은 제외, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별지 제5호서식), 분납임대주택용 표준임대차계약서(「공공주택 특별법 시행규칙」 별지 제6호서식), 그 밖에 공공임대주택용 표준임대차계약서(「공공주택 특별법 시행규칙」 별지 제7호서식)를 사용합니다(「공공주택 특별법」 제49조의2제1항 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 제32조제1항).

표준임대차계약서

▪ 표준임대차계약서에는 다음의 사항이 포함됩니다(「공공주택 특별법」 제49조의2제2항 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 제32조제2항).

- 임대료 및 그 증액에 관한 사항
- 임대차 계약기간

> ※ 계약기간을 정하지 않거나 2년 미만으로 정한 임대차의 계약기간은 그 기간을 2년으로 보나(「주택임대차보호법」 제4조제1항 본문), 공공주택사업자가임대차계약을 체결할 때 계약기간이 끝난 후 임대주택을 그 임차인에게 분양전환할 예정이면 임대차 계약기간을 2년 이내로 할 수 있습니다(「공공주택 특별법」 제49조의2제3항).

- 공공주택사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
- 공공임대주택의수선·유지 및 보수에 관한 사항
- 분양전환공공임대주택의 분양전환 시기 및 분양전환가격 산정기준(전용면적이 85㎡를 초과하는 경우에는 분양전환가격 산정기준을 포함하지 않을 수 있음)
- 분납임대주택의 분납금의 납부 시기 및 산정기준

임대주택 입주에 필요한 자금을 융자 받을 수 있습니다.

자금 융자

▪ 임대주택을 공급받으려는 사람은 다음의 어느 하나에 해당하는 자금을 융자 받을 수 있습니다[주택도시기금(nhuf.molit.go.kr)-개인상품-개인상품 전체보기].

- 주택전세자금대출: 버팀목전세자금, 청년전용 버팀목전세자금, 신혼부부전용 전세자금 등
- 주택구입자금대출: 내집마련디딤돌대출, 신혼부부전용 구입자금, 수익공유형모기지, 손익공유형모기지 등

※ 주택전세자금 및 주택구입자금 대출에 대한 자세한 내용은 국토교통부의 <주택도시기금(nhuf.molit.go.kr)>에서 확인할 수 있습니다.

3.2. 입주 생활

3.2.1. 관리비·사용료 납부 및 임차인대표회 구성

관리비 및 사용료 납부를 확인하세요.

관리비 납부

▪ 공공주택사업자는 임차인으로부터 공공임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비(이하 “관리비”라 함)를 다음의 항목에 대한 월별 비용의 합계액으로 받을 수 있으며, 이 외에는 어떤 명목으로도 관리비를 징수할 수 없습니다(「공공주택 특별법」 제50조, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제5항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제1항·제3항).

- 일반관리비
- 청소비
- 경비비
- 소독비
- 승강기 유지비
- 난방비
- 급탕비
- 수선유지비
- 지능형 홈네트워크 설비가 설치된 공공임대주택의 경우에는 지능형 홈네트워크 설비 유지비

※ 관리비 납부와 관련한 자세한 내용은 이 사이트 『아파트 관리』<아파트 관리비-아파트 운영-관리비 납부>에서 확인할 수 있습니다.

사용료 납부

▪ 공공주택사업자는 임차인이 내야 하는 다음의 사용료 등을 임차인을 대행하여 징수권자에게 낼 수 있습니다(「공공주택 특별법」 제50조, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제5항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제4항).

- 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료 포함)
- 수도료(공동으로 사용하는 수도료 포함)
- 가스 사용료

- 지역난방방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
- 정화조 오물 수수료
- 생활 폐기물 수수료
- 임차인대표회의 운영비

▪ 공공주택사업자는 인양기 등의 사용료를 해당 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있습니다(「공공주택 특별법」 제50조, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제5항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제5항).

관리비 및 사용료 열람

▪ 공공임대주택의 입주자 또는 임차인대표회의는 임대사업자가 징수한 관리비와 사용료에 대한 장부와 증명자료를 열람할 수 있습니다(「공공주택 특별법」 제50조, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제5항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제6항).

공공임대주택에서도 임차인대표회의를 구성할 수 있습니다.

임차인대표회의 구성

▪ 20세대 이상의 공공임대주택에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있으며, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 가운데 다음 중 어느 하나에 해당하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성해야 합니다(「공공주택 특별법」 제50조, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제1항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제2항 및 제42조제6항).

1. 300세대 이상의 공동주택단지
2. 승강기가 설치된 공동주택 또는 중앙집중식 난방방식·지역난방방식인 공동주택으로서 150세대 이상인 공동주택

▪ 임차인대표회의가 구성된 경우에는 공공주택사업자는 다음의 사항에 관해 협의해야 합니다(「공공주택 특별법」 제50조, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제4항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제4항).

- 임대주택 관리규약의 제정 및 개정
- 관리비
- 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
- 임대료 증감
- 하자 보수
- 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항
- 임차인 외의 자에게 임대주택 주차장을 개방하는 경우 ① 개방할 수 있는 주차대수 및 위치, ② 주차장의 개방시간, ③ 주차료 징수 및 사용에 관한 사항, ④ 그 밖에 주차장의 적정한 개방을 위해 필요한 사항

▪ 임차인대표회의를 구성하여야 하는 임차인이 임차인대표회의를 구성하지 아니한 경우 임대사업자는 임차인이 임차인대표회의를 구성해야한다는 사실과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제4항에 따른 협의사항 및 임차인대표회의의 구성·운영에 관한 사항을 반기 1회 이상 임차인에게 통지해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제3항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제3항).

▪ 임차인대표회의는 최초로 임차인대표회의를 구성하는 경우를 제외하고는 해당 공동주택단지에서 6개월 이상 계속 거주하고 있는 임차인 중에서 공공임대주택의 동별 세대수에 비례하여 선출한 대표자로 구성합니다(「공공주택

특별법」 제50조, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제4항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제6항 및 제7항 본문).

▪ 임차인대표회의는 그 회의에서 의결한 사항, 공공주택사업자와의 협의결과 등 주요 업무의 추진 상황을 지체 없이 임차인에게 알리거나 공시해야 하고, 회의록을 작성·보관하며, 임차인이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구할 경우에는 그에 따라야 합니다(「공공주택 특별법」 제50조, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제4항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제10항 및 제11항).

3.3. 임대차계약 종료

3.3.1. 임대차계약의 재계약 거절 등

공공주택사업자와 임차인은 일정한 경우에 임대차계약 해제·해지 및 재계약을 요구할 수 있습니다.

공공주택사업자의 해제·해지 및 재계약 거절 사유

▪ 공공주택사업자는 임차인이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 있습니다(「공공주택 특별법」 제49조의3제1항 및 「공공주택 특별법 시행령」 제47조제1항).

- 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
- 임차인의 자산 또는 소득이 「공공주택 특별법」 제48조에 따른 자격요건을 초과하는 범위에서 국토교통부령으로 정하는 기준을 초과하는 경우
- 임차인이 공공임대주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우
- 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- 공공임대주택의 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
- 기간 내 입주의무, 임대료 납부 의무, 분납금 납부 의무 등 다음의 의무를 위반한 경우
  - √ 공공주택사업자의 귀책사유 없이 표준임대차계약서상의 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우
  - √ 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
  - √ 분납임대주택의 분납금(분할하여 납부하는 분양전환금을 말함)을 3개월 이상 연체한 경우
- 공공임대주택을 고의로 파손·멸실하는 등 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
  - √ 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손하거나 멸실한 경우
  - √ 공공임대주택 및 그 부대시설을 공공주택사업자의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
  - √ 임차인이 분양전환 신청기간 이내에 우선 분양전환을 신청하지 않은 경우
  - √ 공공임대주택(전용면적이 85㎡를 초과하는 주택은 제외함)의 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외

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 함

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 함

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

임차인은 일정한 경우에 임대차 해제·해지 및 재계약을 거절할 수 있습니다.

임차인의 해제·해지 및 재계약 거절 사유

▪ 공공임대주택에 거주 중인 임차인은 시장(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말함)·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수 또는 구청장”이라 함)이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있습니다(「공공주택 특별법」 제49조의3제2항 및 「공공주택 특별법 시행령」 제47조제3항).

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