



공공주택 특별법 시행규칙

[시행 2025. 10. 31.] [국토교통부령 제1531호, 2025. 10. 31., 타법개정]

국토교통부 (공공주택총괄과-총칙, 공공주택의공급및운영·관리) 044-201-4580, 4536
 국토교통부 (공공주택추진단-공공주택지구의 지정·조성, 공공주택의 건설) 044-201-4947, 4529
 국토교통부 (공공주택추진단-도심 공공주택 복합사업) 044-201-4386
 국토교통부 (주거복지지원과-기존주택의 매입임대) 044-201-4528
 국토교통부 (주거복지지원과-분양전환공공임대주택) 044-201-4446, 4445

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규칙은 「공공주택 특별법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2장 공공주택지구

제1조의2(공공주택사업의 대행) ① 「공공주택 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제6조의2제2항에 따른 공공주택사업 대행신청서는 별지 제1호서식에 따른다.

② 영 제6조의2제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 축척 2만5천분의 1 또는 5만분의 1의 위치도
2. 사업계획서
3. 자금조달계획서
4. 그 밖에 공공주택사업자가 요구하는 공공주택사업과 관련된 서류

[본조신설 2025. 8. 1.]

제2조(주택지구의 지정 제언) 영 제7조제1항에 따른 공공주택지구(이하 “주택지구”라 한다)의 지정제안서는 별지 제1호의2서식에 따른다. <개정 2025. 8. 1.>

제3조(특별관리지역의 규모) 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제6조의2제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 일정 규모”란 330만제곱미터를 말한다.

제4조(특별관리지역 내 건축물 등의 철거 등 예치금) ① 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 법 제6조의5제1항 단서에 따라 예치하여야 할 금액(이하 “예치금”이라 한다)을 산정할 때에는 원가분석을 통하여 적정한 비용으로 산정하여야 한다. 이 경우 불법 건축물이 장기간 집단적으로 발생함에 따라 정확한 원가계산이 곤란하여 전문성이 요구되거나 취락정비 등 개발사업의 착공이 이루어지는 등 시급성이 요구되는 지역이라고 인정하는 경우에는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조제1항제1호에 따라 다음 각 호에 해당하는 업체만 원가분석을 위한 입찰에 참여하도록 할 수 있다. <개정 2020. 3. 2.>

1. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제9조제2항 각 호에 따른 원가계산용역기관
 2. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업 등록을 한 건설사업자로서 철거업을 영위하는 자
- ② 예치금은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서 등으로 납부할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 1년 이내의 범위에서 3회 이내의 분할 납부를 인정할 수 있다.

제5조(주거지역에서의 소규모 주택지구 지정 제언) ① 영 제10조제2항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 서류 및 도면”이란 다음 각 호의 서류 및 도면을 말한다. 다만, 제4호의 서류는 주택지구를 지정하거나 변경지정하기 전까지 제출하여야 한다.

1. 주택지구에 관한 조사서류

2. 축척 2만5천분의 1 또는 5만분의 1인 위치도
3. 주택지구의 경계와 그 결정 사유를 표시한 축척 5천분의 1인 지형도
4. 수용하거나 사용할 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리(이하 "토지등"이라 한다)의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소를 적은 서류
- ② 제1항에 따른 서류 및 도면을 받은 국토교통부장관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 사업시행지역의 지적도 및 임야도를 확인하여야 한다.

제6조(간이공작물) 영 제14조제3항제2호에서 "국토교통부령으로 정하는 간이공작물"이란 다음 각 호의 공작물을 말한다.

1. 비닐하우스
2. 양잠장
3. 고추, 잎담배, 김 등 농림수산물의 건조장
4. 버섯 재배사(栽培舍)
5. 종묘배양장
6. 퇴비장
7. 탈곡장
8. 그 밖에 제1호부터 제7호까지의 공작물과 비슷한 것으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 공작물

제7조(조성된 토지의 공급방법 등) ① 영 제24조제4항에서 "학교시설용지·의료시설용지 등 국토교통부령으로 정하는 특정시설 용지"란 다음 각 호의 시설용지를 말한다. <개정 2016. 8. 12., 2021. 3. 26., 2025. 8. 1.>

1. 학교시설용지 및 의료시설용지
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택건설용지
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 해당 공공주택사업과 관련하여 토지등에 대한 보상을 받은 자에게 생활안정을 지원하기 위하여 공급하는 시설용지
4. 「주택법」 제63조에 따라 지정된 투기과열지구 등 투기가 우려되는 지역에서 주택시장의 안정을 위하여 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 공급하는 주택건설용지
5. 해당 공공주택사업과 관련하여 보상의 대상이 되는 토지등 전부를 협의에 의하여 양도하고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따른 보상계획에 포함된 자로서 보상금을 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 금융기관에 예치하는 자에게 공급하는 시설용지
6. 면적이 330만제곱미터 이상인 주택지구에서 「외국인투자 촉진법」 제2조제4호에 따른 외국인투자를 촉진하기 위하여 외국인 주거단지로 계획한 주택건설용지
- ② 영 제24조제5항제4호에서 "국토교통부령으로 정하는 면적"이란 1천제곱미터를 말한다.
- ③ 영 제24조제5항제4호에서 "국토부령으로 정하는 규모"란 1세대당 1필지를 기준으로 1필지당 140제곱미터 이상 265제곱미터 이하를 말한다. 다만, 해당 주택지구의 단독주택건설용지를 각 필지로 분할한 후 남은 단독주택건설용지의 규모가 140제곱미터 미만인 경우로서 계획여건상 불가피한 경우에는 그 남은 규모를 말한다.
- ④ 영 제24조제5항제5호에 따른 토지의 공급은 다음 각 호의 기준에 따른다.
 1. 공급 대상 토지는 상업시설의 용도로 쓰는 토지로 할 것
 2. 1인당 공급면적은 1천100제곱미터 이하로 할 것
- ⑤ 영 제24조제5항제6호 각 목 외의 부분 본문에서 "국토교통부령으로 정하는 규모"란 다음의 산식에 따라 산정한 면적을 말한다.

$$\text{주택건설사업자가 소유하던 토지의 면적} - \text{주택건설사업자가 소유하던 토지의 면적} \times \frac{\text{해당 주택지구의 기반시설면적(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 면적을 말한다)}}{\text{해당 주택지구의 총면적}}$$

⑥ 영 제24조제5항제7호에서 “국토교통부령으로 정하는 규모”란 다음의 산식에 따라 산정한 면적을 말한다. 이 경우 산식을 산정할 때에 세대당 주택공급면적이 다른 경우에는 그 면적별로 해당 조합원수를 각각 곱하여 합산하는 방식으로 산정한다.

$$\frac{\text{영 제10조제1항에 따른 공고일 현재 해당 주택조합의 조합원수} \times \text{「주택공급에 관한 규칙」에 따른 세대당 주택공급면적}}{\text{백분율로 표시된 용적률} / 100} + \text{해당 주택건설에 따른 부대 시설 및 복리시설의 소요면적} \times 1.1$$

⑦ 영 제24조제5항제9호 각 목 외의 부분에서 “국토교통부령으로 정하는 규모”란 다음 각 호의 면적을 말한다.

1. 주택건설용지: 공동주택 건설용지의 10퍼센트를 초과하지 아니하는 범위에서 다음의 산식에 따라 산정한 면적

$$\frac{\text{산업단지 내 종업원 수의 50퍼센트} \times \text{해당 주택지구 공동주택의 평균 평형}}{\text{해당 주택지구 공동주택의 평균 용적률}}$$

2. 학교시설용지: 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」에 따른 시설·설비기준에 적합한 면적

⑧ 영 제24조제5항제9호나목에서 “국토교통부령으로 정하는 첨단업종”이란 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 4에 해당하는 업종을 말한다.

⑨ 영 제24조제5항제10호 및 제11호에서 “국토교통부령으로 정하는 규모”란 각각 조성된 토지로 보상을 받기로 결정된 권리 가액에 해당하는 면적을 말한다. 이 경우 면적은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상하는 계약을 체결하는 날을 기준으로 산정한다.

<개정 2020. 12. 23.>

⑩ 제9항 전단에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 영 제24조제5항제10호 및 제11호에 따라 공급하는 토지의 규모는 각각 조성된 토지로 보상을 받기로 결정된 권리 가액에 해당하는 면적의 100분의 130에 해당하는 면적까지로 할 수 있다. 다만, 해당 면적을 공급함으로써 제1호에 따른 한 필지의 토지에 대한 공급계약 체결이 가능하게 되는 경우로 한정한다.<신설 2024. 7. 3.>

1. 제9항 후단에 따른 계약을 체결하여 한 필지의 토지를 수인이 지분으로 보상받기로 한 경우일 것

2. 제1호에 따라 보상받기로 한 자 중 일부가 해당 토지에 대한 공급계약 체결 전에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제3항·제4항 또는 제6항에 따른 현금보상을 받은 경우일 것

⑪ 법 제4조에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)와 영 제24조제5항제10호 및 제11호에 따라 토지를 공급받는 자는 제9항 후단에 따른 계약 체결일의 토지가격과 조성된 토지 공급계약 체결일의 토지가격이 다를 경우 그 차액을 정산해야 한다.<신설 2020. 12. 23., 2022. 5. 27., 2024. 7. 3.>

⑫ 영 제24조제5항제16호에서 “국토교통부령으로 정하는 규모”란 다음의 산식에 따라 산정한 면적을 말한다.<신설 2021. 9. 17., 2024. 7. 3.>

$$\frac{\text{주택건설사업자가 소유하던 토지의 면적} - \text{주택건설사업자가 소유하던 토지의 면적}}{\text{해당 도시 공공주택 복합지구의 기반시설면적(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 면적을 말한다)}} \times \text{해당 도시 공공주택 복합지구의 총면적}$$

제7조의2(조성된 토지의 추첨에 의한 공급기준 등) 영 제24조제6항에 따른 토지의 공급기준은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제24조제5항제4호에 해당하는 자에게 조성된 토지를 추첨의 방법으로 공급하는 경우의 공급기준: 다음 각 목에 해당하는 자별로 공급대상자를 구분한 후 각 목의 순위에 따라 추첨한다. 이 경우 다음 각 목의 순위에 해당하는 공급대상자 중 영 제13조제2항에 따른 공고일 당시 주택지구로 지정된 지역을 관할하는 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도에서 1년 이상 거주하고 있는 자(이하 이 호에서 “1년이상거주자”라 한다)가 있으면 그 자에게 우선 공급한 후 추첨하며, 1년이상거주자의 수가 법 제17조제1항에 따른 공공주택지구계획(이하 “공공주택지구계획”이라 한다)에서 계획된 토지의 공급수량을 초과하는 경우에는 1년이상거주자 중에서 추첨한다.

가. 영 제13조제2항에 따른 공고일부터 역산하여 5년 전부터 소유한 토지를 양도한 자
나. 가목에 해당하지 않는 자

2. 영 제24조제5항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 자[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역(이하 이 호에서 “개발제한구역”이라 한다)에 지정된 주택지구내 개발제한구역 지정 이전부터 소유하거나 개발제한구역 지정 이후에 상속에 의하여 취득한 토지를 양도하는 자를 말한다]에게 조성된 토지를 우선 공급하는 경우의 공급기준: 조성된 토지의 우선 공급을 신청한 자에게 공급하되, 조성된 토지에 대한 우선 공급 신청량이 공공주택지구계획에서 계획된 토지의 공급수량을 초과하는 경우에는 추첨의 방법으로 공급한다.

[본조신설 2022. 8. 18.]

제8조(조성원가의 산정방법 등) ① 영 제24조제8항제5호에서 “국토교통부령으로 정하는 조성원가”란 조성원가의 항목별 총액과 단위면적당 단가를 말한다. <개정 2021. 3. 26., 2022. 8. 18.>

② 법 제32조의2제1항제7호에서 “국토교통부령으로 정하는 비용”이란 다음 각 호의 비용을 말한다.

1. 용지부담금
2. 기반시설 설치비
3. 자본비용
4. 공공주택지구조성사업과 관련하여 발생하는 그 밖의 비용

③ 법 제32조의2제1항에 따른 조성원가의 항목별 세부명세는 별표 1과 같다.

④ 법 제32조에 따라 토지를 공급하려는 자는 조성원가를 항목별로 홈페이지나 일간신문에 공시하여야 한다.

제9조(조성된 토지의 전매행위 제한의 특례) 영 제25조제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 용지”란 제7조제1항제3호에 따른 시설용지를 말한다.

제3장 공공주택의 건설 등 <개정 2021. 9. 17.>

제10조(주택건설사업계획의 승인 신청) ① 영 제29조 각 호 외의 부분에 따른 공공주택에 대한 사업계획(이하 “사업계획”이라 한다) 승인신청서는 별지 제2호서식에 따른다.

② 영 제29조제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 주택지구 조성공사 설계도”란 「주택법 시행규칙」 별표 3에 따른 도서 중 위치도, 지형도, 평면도를 말한다.

③ 영 제29조제6호에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 축척 1만분의 1 이상 5만분의 1 이하인 간선시설 설치계획도
2. 「주택법 시행규칙」 별표 2에 따른 서류

④ 국토교통부장관은 영 제29조에 따라 사업계획의 승인신청을 받은 경우에는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 토지이용계획확인서를 확인하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 법 제35조제1항에 따라 사업계획을 승인하였으면 별지 제3호서식의 사업계획승인서를 신청자에게 발급하여야 한다.

제11조(계약 이행능력 심사기준) ① 영 제32조제2항 본문에서 “국토교통부령으로 정하는 심사기준”이란 별표 2에 따른 심사기준을 말한다.

② 공공주택사업자는 별표 2에 따른 심사기준에 따라 입찰자의 계약 이행능력을 심사한 결과 종합평점이 92점 이상이면 해당 입찰자를 낙찰자로 결정한다. 다만, 계약의 특성상 필요하다고 인정되는 경우에는 100분의 5 이내의 범위에서 낙찰자 결정의 기준이 되는 종합평점을 조정할 수 있다.

③ 공공주택사업자는 영 제32조제2항 본문에 따라 세부 심사기준을 정하는 경우에는 계약의 특성, 목적, 내용 등을 종합적으로 고려하여 별표 2에 따른 심사기준의 심사 항목을 추가하거나 제외할 수 있으며, 심사 분야별 배점한도를 100분의 20 이내의 범위에서 조정할 수 있다.

제11조의2(도심 공공주택 복합지구 지정 제안서 등) ① 영 제35조의2제4항 각 호 외의 부분 및 제35조의3제1항에 따른 제안서 및 변경 제안서는 별지 제3호의2서식에 따른다. <개정 2025. 8. 1.>

② 영 제35조의4제4항제1호에서 “국토교통부령으로 정하는 동의서”란 별지 제3호의3서식의 도심 공공주택 복합지구 지정 동의서를 말한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

제11조의3(도심 공공주택 복합사업계획 승인신청서 등) ① 영 제35조의5제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “국토교통부령으로 정하는 승인신청서”란 별지 제3호의4서식의 도심 공공주택 복합사업계획 승인(변경승인) 신청서를 말한다.

<개정 2024. 1. 25.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사는 법 제40조의8제1항에 따라 도심 공공주택 복합사업계획을 승인하거나 변경승인한 경우에는 별지 제3호의5서식의 도심 공공주택 복합사업계획 승인서 또는 변경승인서를 신청인에게 발급해야 한다.<신설 2024. 1. 25.>

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제목개정 2024. 1. 25.]

제11조의4(주거용으로 사용하고 있는 무허가건축물의 범위) 영 별표 4의3 제1호가목1)에서 “국토교통부령으로 정하는 건축물”이란 건설교통부령 제344호 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률시행규칙 부칙 제5조에 따라 적법한 건축물로 보는 무허가건축물등(주거용인 경우로 한정한다)을 말한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

제11조의5(무주택자의 범위) 법 제40조의10제7항제1호가목에서 “해당 복합지구에만 주택을 소유한 자 등 국토교통부령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 도심 공공주택 복합지구에만 주택을 소유한 자
2. 현물보상 기준 등을 공고한 날 이후 결혼, 이혼 또는 상속으로 인하여 주택을 소유하게 된 자
3. 가목에 따른 날부터 나목에 따른 날까지 무주택인 자(현물보상을 받을 수 있는 권리를 전매한 경우만 해당한다)
 - 가. 법 제40조의10제6항제1호 후단에 따라 현물보상 기준 등을 공고한 날
 - 나. 현물보상으로 공급받는 건축물 또는 토지의 분양계약을 체결한 날 후로서 현물보상을 받을 수 있는 권리에 대한 전매계약을 체결한 날

[본조신설 2025. 8. 1.]

[중전 제11조의5는 제11조의6으로 이동 <2025. 8. 1.>]

제11조의6(도심 공공주택 복합사업 이주대책의 내용 등) 공공주택사업자는 영 제35조의10제1항에 따라 도심 공공주택 복합지구에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “복합지구토지등소유자”라 한다)를 제23조제1항제5호에 따라 공공임대주택의 입주자로 선정할 수 있다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제11조의5에서 이동, 중전 제11조의6은 제11조의7로 이동 <2025. 8. 1.>]

제11조의7(주민대표회의의 구성동의서) 영 제35조의14제1항제1호에서 “국토교통부령으로 정하는 동의서”란 별지 제3호의6서식의 주민대표회의 구성동의서를 말한다.

[본조신설 2024. 1. 25.]

[제11조의6에서 이동, 중전 제11조의7은 제11조의8로 이동 <2025. 8. 1.>]

제11조의8(주민대표회의의 구성승인 신청) 법 제40조의13제2항에 따른 주민대표회의(이하 “주민대표회의”라 한다)를 구성하여 같은 조 제3항에 따라 승인을 받으려는 복합지구토지등소유자는 별지 제3호의7서식의 주민대표회의 승인신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 한다.

1. 영 제35조의13제1항제1호에 따라 주민협의체가 정하는 운영규정
2. 영 제35조의14제1항 각 호에 따른 복합지구토지등소유자의 주민대표회의 구성 동의서
3. 주민대표회의의 위원장·부위원장 및 감사의 선임을 증명하는 서류
4. 복합지구토지등소유자의 명부

[본조신설 2024. 1. 25.]

[제11조의7에서 이동 <2025. 8. 1.>]

제12조(부도임대주택의 지정 등) ① 영 제36조제1항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 매입 희망 임차인 현황
 2. 예상 임대조건
- ② 영 제36조제2항에서 “주택의 노후상태, 단지 규모 등 국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 주택의 노후상태
 2. 단지 규모
 3. 주택의 규모
 4. 그 밖에 국토교통부장관이 법 제41조제1항에 따른 부도임대주택의 지정 여부를 결정하는 데 필요하다고 인정하여 고시하는 사항

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 신청 받아 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., 2025. 8. 1.>
 1. 법 제40조의10제6항제1호에 따라 건축물 중 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.>

제13조의2(취소된 사전청약의 당첨자에 대한 우선공급) ① 「주택공급에 관한 규칙」 제24조의2에 따른 사전당첨자 모집 후에 사업계획 승인의 취소 또는 변경 등으로 사전당첨자 선정이 취소된 이후 해당 공공택지를 공급받은 공공주택사업자는 그 공공택지에서 공공주택을 공급하는 경우에는 제13조에도 불구하고 종전에 선정이 취소된 사전당첨자(이하 “사전당첨취소자”라 한다)에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급할 수 있다.

- ② 공공주택사업자는 제1항에 따라 우선공급하려는 경우에는 사전당첨취소자에게 종전에 사전당첨된 주택과 주거 전용면적이 동일하거나 공공주택사업자가 주거전용면적이 유사하다고 인정하는 주택을 공급받기를 희망하는지에 관한 의사를 확인해야 하며, 공급받기를 희망하는 사전당첨취소자의 명단을 「주택법」 제56조의2에 따라 지정·고시된 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.
- ③ 사전당첨취소자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 우선공급을 받을 수 없다.
 1. 취소된 사전청약의 사전당첨자모집공고에서 정한 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제5항 및 제6항에 따른 거주요건을 갖추지 못한 경우. 이 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제6항 전단에 따른 거주기간 산정 기준은 제1항에 따른 우선공급의 입주자모집공고일을 기준으로 한다.
 2. 취소된 사전청약의 당첨자발표일부터 사전청약의 취소를 통보받은 날의 전날까지 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제10항 각 호의 요건을 유지하지 못한 경우
 3. 가목에 따른 주택 수가 나목에 따른 주택 수보다 많은 경우
 - 가. 제1항에 따른 우선공급의 입주자모집공고일을 기준으로 사전당첨취소자 세대에서 소유하던 주택 수
 - 나. 취소된 사전청약 당첨일을 기준으로 사전당첨취소자 세대에서 소유하던 주택 수
 4. 제1항에 따른 우선공급의 입주자모집공고일을 기준으로 주택청약종합저축(「주택법」 제56조제2항에 따른 주택청약종합저축을 말한다. 이하 같다)에 가입되어 있지 않은 경우. 이 경우 종전의 「주택법」(법률 제13379호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제75조제2항제2호 또는 제3호에 따른 청약예금 또는 청약부금에 가입되어 있는 경우에는 주택청약종합저축에 가입되어 있는 것으로 본다.
- ④ 공공주택사업자는 사전당첨취소자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 사전당첨취소자에게 공급하였거나 공급하려던 주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제26조의2제4항 및 제5항에 따른 방법으로 공급해야 한다.
 1. 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하여 당첨이 취소된 경우

2. 공급계약을 체결하지 않은 경우
3. 공급계약을 해약한 경우

⑤ 제1항에 따라 우선공급받은 사전당첨취소자는 종전에 사전당첨된 주택의 공급방법과 동일한 공급방법에 따라 공급받은 것으로 본다.

[본조신설 2025. 6. 30.]

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

제16조 삭제 <2020. 12. 23.>

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. <개정 2024. 12. 5., 2025. 3. 31.>

1. 전용면적이 85제곱미터 이하인 주택: 제15조[별표 4 제3호다목1)은 제외한다]에 따라 입주자를 선정하되, 별표 4에 따른 소득요건의 50퍼센트[본인 및 배우자가 모두 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로소득을 말한다)이 있는 경우에는 100퍼센트]를 더한 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., 2025. 6. 30.>

1. 주택청약종합저축 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.

제19조(분양전환공공임대주택 등의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자는 공공분양주택 및 영 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택(이하 "분양전환공공임대주택"이라 한다)을 공급하는 경우에는 별표 6에 따라 입주자를 선정해야 한다. 다만, 분양전환공공임대주택 중 임대무기기간이 6년인 주택을 공급하는 경우에는 별표 6의2에 따라 입주자를 선정해야 한다. <개정 2018. 12. 19., 2021. 2. 2., 2022. 12. 29.>

② 제1항 단서에도 불구하고 공공주택사업자 중 영 제6조제1항 각 호의 공공기관이 같은 조 제2항 및 제3항에 따라 공공주택사업을 시행하여 특정 자격 요건을 갖춘 사람에게 임대무기기간이 6년인 분양전환공공임대주택을 공급하는 경우 해당 주택의 입주자 자격 등은 해당 공공기관이 국토교통부장관의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.<신설 2025. 8. 1.>

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 입주자 자격 등을 승인하려는 경우 미리 관계 행정기관의 장의 의견을 들어야 한다.<신설 2025. 8. 1.>

- ④ 공공주택사업자는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 주택(이하 "신혼희망타운주택"이라 한다) 중 공공분양주택을 공급하는 경우에는 별표 6의3에 따라 입주자를 선정해야 한다.<신설 2018. 12. 19., 2022. 5. 27., 2022. 12. 29., 2025. 8. 1.>
1. 신혼부부 및 한부모가족(「한부모가족지원법」 제4조제2호에 따른 한부모가족을 말한다. 이하 같다)을 대상으로 공급할 것
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 유형으로 공급할 것
 - 가. 공공분양주택
 - 나. 공공분양주택과 통합공공임대주택 또는 행복주택을 혼합하여 공급하되, 공공분양주택이 단지 전체 호수의 100분의 50 이상일 것
- ⑤ 공공주택사업자는 신혼희망타운주택 중 통합공공임대주택을 공급하는 경우에는 별표 5의2 제1호가목, 같은 표 제3호가목, 같은 호 바목부터 자목까지 및 같은 표 제5호에 따라 1세대 1주택의 기준으로 입주자를 선정해야 한다.<신설 2018. 12. 19., 2022. 5. 27., 2024. 3. 25., 2024. 12. 5., 2025. 8. 1.>
- ⑥ 제5항에 따라 공급하는 통합공공임대주택의 거주기간에 관하여는 별표 5 제3호가목 및 별표 6의4 제3호타목 5)를 준용한다.<신설 2022. 5. 27., 2025. 3. 31., 2025. 8. 1.>
- ⑦ 공공주택사업자는 신혼희망타운주택 중 행복주택을 공급하는 경우에는 별표 5 제1호가목1)다), 같은 표 제2호 및 같은 표 제4호사목부터 자목까지에 따라 입주자를 선정해야 한다.<신설 2018. 12. 19., 2022. 5. 27., 2024. 12. 5., 2025. 8. 1.>
- ⑧ 공공주택사업자는 제4항부터 제7항까지의 규정에 따라 신혼희망타운주택의 입주자를 선정할 때 공공분양주택과 통합공공임대주택 또는 행복주택의 동·호수를 추첨의 방법에 따라 배정한다. 다만, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제6조제1항제1호가목에 해당하는 주택은 입주자를 선정하기 전에 동·호수를 결정할 수 있다.<신설 2018. 12. 19., 2022. 5. 27., 2025. 8. 1.>
- ⑨ 신혼희망타운주택 중 공공분양주택의 입주자로 선정된 경우에는 별표 6 제2호가목에 따른 공공분양주택의 특별공급을 받은 것으로 본다. 다만, 별표 6의3 제2호바목에 따라 선정된 경우에는 그렇지 않다.<신설 2018. 12. 19., 2022. 5. 27., 2022. 12. 29., 2024. 3. 25., 2025. 8. 1.>

제20조(기존주택등매입임대주택의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자, 시장·군수 또는 구청장은 영 제2조제1항제6호에 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., 2025. 10. 31.>

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 성평등가족부장관이 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.

제22조(부도임대주택의 입주자 선정에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 법 제41조 또는 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」에 따라 부도임대주택(법률 제13499호로 개정되기 전의 「임대주택법」 제2조제2호의2에 해당하는 주택 중 같은 조 제8호의 부도임대주택등을 말한다. 이하 같다)을 매입하여 법 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)으로 공급하는 경우에는 무주택세대구성원에 대하여 1세대 1주택의 기준으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 우선 선정해야 한다. <개정 2020. 12. 23.>

1. 제1순위: 해당 임대주택에 거주하는 임차인(해당 임대주택에 거주하지 아니하는 자로서 등기되는 부동산임차권 또는 전세권을 설정한 임차인을 포함한다)

2. 제2순위: 해당 임대주택의 임차인과 임대차 계약을 체결하고 그 임대주택에 거주하는 자

3. 제3순위: 해당 임대주택단지 안의 부도임대주택에 거주하는 자

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제13조부터 제17조까지 및 제19조제1항에 따라 입주자를 선정하여야 한다. <개정 2018. 12. 19.>

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., 2024. 3. 25.>

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
 7. 통합공공임대주택으로서 국토교통부장관이 도심 내 청년층의 주거안정을 위해 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “청년특화주택”이라 한다): 제17조의2제1항에도 불구하고 별표 6의4 제6호에 따라 선정할 것
 - ② 공공주택사업자는 제1항 각 호의 주택 외에 국토교통부장관이 정하는 절차에 따라 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 또는 장기전세주택 중에서 해당 지역의 실정 또는 주택 수요 등을 고려하여 특정 자격요건을 갖춘 사람에게 공급이 필요하다고 인정되는 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] 및 제18조에도 불구하고 해당 지방자치단체의 장 또는 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 별도로 정하는 입주자 자격 및 선정방법에 따라 입주자를 선정할 수 있다.<개정 2021. 4. 13., 2024. 8. 23.>
 - ③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택에 대해서는 같은 항에 따라 입주자를 다시 선정하거나 제14조, 제15조, 제17조, 제17조의2제1항·제2항 또는 제18조에 따라 선정해야 한다.<개정 2021. 4. 13., 2022. 5. 27., 2024. 8. 23.>
 - ④ 제1항제3호에 따른 일자리연계형 지원주택 입주자의 거주기간은 별표 6의4 제3호타목에 따른다.<신설 2023. 8. 4.>
 - ⑤ 청년특화주택 입주자의 거주기간은 별표 6의4 제6호사목에 따른다.<신설 2024. 3. 25.>
 - ⑥ 제2항에 따라 선정(제3항에 따라 공공임대주택에 대해 제2항에 따라 입주자를 다시 선정하는 경우를 포함한다)된 입주자의 거주기간은 공공주택사업자가 제2항에 따른 해당 지방자치단체의 장 또는 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 별도로 정할 수 있다.<신설 2024. 8. 23.>
- [전문개정 2021. 2. 2.]
[제목개정 2023. 8. 4.]

제23조의2(공공사업의 시행에 따른 국민임대주택 등의 임시사용에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 제14조, 제15조, 제17조, 제17조의2, 제18조, 제20조 및 제21조에도 불구하고 다음 각 호의 사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자·세입자, 별표 4 제2호바목·아목 및 별표 5의2 제2호나목6)가)·다)에 따른 비닐간이공작물 거주자 및 무허가건축물등에 입주한 세입자에 대하여 해당 주택건설지역 또는 연접지역[주택건설지역과 연접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군(광역시의 군은 제외한다)의 행정구역을 말한다. 이하 별표 6의4에서 같다]에서 공급되는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 기존주택등매입임대주택 및 기존주택전세임대주택 공급량의 각 30퍼센트의 범위에서 해당 공공사업의 시행기간 동안 이를 사용하게 할 수 있다. 다만, 제1호(도심 공공주택 복합사업으로 한정한다) 및 제7호부터 제9호까지의 사업의 경우에는 30퍼센트를 초과하여 사용하게 할 수 있다. <개정 2021. 2. 2., 2021. 4. 13., 2021. 9. 17., 2022. 12. 29., 2023. 8. 4., 2024. 11. 25.>

1. 공공주택사업
2. 「택지개발촉진법」 제2조제4호의 택지개발사업
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 및 나목의 주거환경개선사업 및 재개발사업
4. 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 도시개발사업
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호의 산업단지개발사업(개발계획상 주택건설용지에 관한 계획이 포함된 경우로 한정한다)
6. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제5호의 혁신도시개발사업

7. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호의3의 주거재생혁신지구(이하 “주거재생혁신지구”라 한다)에서 시행하는 같은 조 제7호나목의 혁신지구재생사업(이하 “혁신지구재생사업”이라 한다)
 8. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제18조제1항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)이 시행하는 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업 또는 소규모재개발사업
 9. 「장기공공임대 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제9조에 따른 장기공공임대주택 재정비사업
 10. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조제2항제1호에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업(같은 조 제1항제2호에 따른 시행자가 시행하는 경우만 해당한다)
- ② 제1항에 따른 임시사용자의 선정·관리 방법, 임시사용 공공임대주택의 운영 및 관리에 필요한 사항은 공공주택 사업자가 따로 정할 수 있다.

[본조신설 2020. 12. 23.]

[제23조의4에서 이동, 종전 제23조의2는 삭제 <2021. 2. 2.>]

제23조의3(긴급 주거지원을 위한 공공임대주택의 임시사용에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 「재해구호법」에 따른 이재민 등 지방자치단체의 장이 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 공공임대주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 임시로 사용하게 할 수 있다. <개정 2020. 12. 23.>

1. 법 제45조의2에 따라 기존주택을 임차한 공공임대주택의 경우: 영 제40조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 주택
 2. 그 밖의 공공임대주택의 경우: 입주자 및 예비입주자를 선정하고 남은 주택
- ② 제1항에 따른 공공임대주택의 임시 사용기간은 공공주택사업자가 제공하는 날부터 6개월로 하되, 공공주택사업자와 지방자치단체의 장이 협의하여 정하는 바에 따라 연장할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 제1항에 따른 공공임대주택의 사용조건 및 운영 등에 필요한 사항은 공공주택사업자와 지방자치단체의 장이 협의하여 정한다.

[본조신설 2018. 9. 28.]

[제23조의5에서 이동, 종전 제23조의3은 삭제 <2021. 2. 2.>]

제23조의4(지분적립형 분양주택 등의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자는 지분적립형 분양주택을 공급하는 경우에는 별표 6의5에 따라 입주자를 선정해야 한다. <개정 2022. 12. 29.>

1. 삭제 <2022. 12. 29.>
 2. 삭제 <2022. 12. 29.>
 3. 삭제 <2022. 12. 29.>
- ② 공공주택사업자는 이익공유형 분양주택 및 「주택법」 제2조제9호의 토지임대부 분양주택을 공급하는 경우에는 별표 6의6에 따라 입주자를 선정해야 한다. <신설 2022. 12. 29.>
- ③ 공공주택사업자는 다음 각 호의 사업으로 건설하는 공공분양주택(제1항 각 호의 주택은 제외한다)을 공급하는 경우에는 별표 6의7에 따라 입주자를 선정해야 한다. <개정 2022. 12. 29.>
1. 도심 공공주택 복합사업
 2. 혁신지구재생사업
 3. 제23조의2제1항제8호의 사업

[본조신설 2021. 9. 17.]

제24조(매입주택의 전매 등) ① 법 제49조의6제2항에 따라 공공주택사업자가 매입한 주택은 다음 각 호에서 정하는 방법을 준용하여 처리할 수 있다. <개정 2016. 8. 12., 2020. 5. 26., 2021. 2. 19.>

1. 전매하려는 경우: 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항에 따라 공급하되, 매입주택의 공급을 거절하는 예비 입주자의 자격은 그대로 유지된다.

2. 임대하려는 경우: 별표 4 제1호에 따라 공급한다.
- ② 제1항의 경우 매입비용 등을 공급가액에 포함할 수 있다.

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., 2024. 3. 25.>

1. 별표 5 제1호가목1)에 해당하는 사람
 2. 별표 5의2 제1호가목 또는 나목에 해당하는 사람
 3. 별표 5의2 제1호라목에 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
- ⑩ 공공임대주택에 거주하는 동안 출생한 2세 미만(2세가 되는 날을 포함한다)의 자녀(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3라목 및 마목의 세대원에 해당하는 자녀를 말하며, 태아를 포함한다)를 둔 임차인은 공공주택사업자에게 거주 중이던 주택보다 넓은 면적의 공공임대주택으로의 이주를 신청할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 다음 각 호의 경우를 제외하고는 신청 순서에 따라 해당 공공주택사업자가 공급하는 공공임대주택(임차인의 거주 주택이 속한 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도에 있는 공공임대주택만 해당한다)으로 이주(이주하려는 주택에 예비입주자가 있는 경우에는 최후순위 예비입주자로의 선정을 말한다)하게 할 수 있다.<신설 2025. 3. 31.>
1. 장기전세주택, 분양전환공공임대주택 또는 기존주택전세임대주택에서 거주하는 임차인이 이주를 신청하는 경우. 다만, 장기전세주택에서 거주하는 임차인이 다른 장기전세주택으로의 이주를 신청하는 경우는 제외한다.
 2. 임차인이 장기전세주택, 분양전환공공임대주택 또는 기존주택전세임대주택으로의 이주를 신청하는 경우. 다만, 장기전세주택에서 거주하는 임차인이 다른 장기전세주택으로의 이주를 신청하는 경우는 제외한다.
 3. 임차인이 최초 입주가 개시되지 않은 공공임대주택으로의 이주를 신청하는 경우
- ⑪ 공공주택사업자는 제10항에 따른 이주 및 임대조건 등에 관한 세부사항을 별도로 정할 수 있다.<신설 2025. 3. 31.>

제26조(입주자 선정을 위한 분양전환가격 등의 공고) 공공주택사업자는 분양전환공공임대주택의 입주자모집공고를 할 때에는 공고문에 다음 각 호의 사항을 포함시켜야 한다. 다만, 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택인 경우에는 제1호 및 제3호의 사항을 공고하지 아니할 수 있으며, 분납임대주택(분양전환공공임대주택 중 임대보증금 없이 분양전환금을 분할하여 납부하는 공공건설임대주택을 말한다. 이하 같다)의 경우에는 제5호 및 제6호의 사항을 제외한다

1. 별표 7 제2호가목1)에 따른 최초 입주자모집공고 당시(공공임대주택으로 사업계획 변경승인을 받은 경우에는 사업계획을 변경승인하기 전의 최초 입주자모집공고 당시를 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 주택가격(건축비와 택지비로 구분하여 공고한다. 이하 이 호에서 같다). 다만, 분납임대주택의 경우에는 별표 8에 따른 분납금(영 제55조제3항에 따른 분양전환금의 일부를 말한다. 이하 같다) 산정기준에 따라 산정한 최초 입주자모집공고 당시의 주택가격을 말한다.
2. 임대무기기간 및 분양전환 시기
3. 분양전환가격의 산정기준. 다만, 분납임대주택의 경우에는 분납금의 납부 시기 및 산정기준을 말한다.
4. 분양전환시의 해당 공공임대주택에 대한 수선·보수의 범위
5. 「주택임대차보호법」에 따른 임대보증금의 회수에 관한 사항

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.

제28조(금융정보 등의 제공에 따른 동의서 제출 대상자 및 동의서) 영 제42조제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 금융정보 등의 제공 동의서면”이란 별지 제4호서식의 금융정보등(금융정보·신용정보·보험정보) 제공 동의서를 말한다.

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

제33조의2(지분적립형 분양주택의 매입신청) 영 제49조제6항에 따라 주택 매입을 신청하려는 자는 별지 제7호의2서식의 분양주택 매입신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 공공주택사업자에게 제출해야 한다.

1. 분양계약서 사본
2. 인감증명서 또는 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」에 따른 본인서명사실확인서
3. 주민등록표 초본
4. 건물 등기사항증명서

[본조신설 2024. 4. 25.]

제33조의3(부기등기 사항 말소를 위한 거주사실 확인신청) ① 영 제49조제11항 전단에 따른 국토교통부령으로 정하는 거주사실 확인 신청서는 별지 제7호의3서식에 따른다.

② 영 제49조제11항 후단에 따른 거주사실 확인서는 별지 제7호의4서식에 따른다.

[본조신설 2024. 4. 25.]

제34조(매입한 지분적립형 분양주택의 재공급) ① 공공주택사업자는 법 제49조의5제13항에 따라 지분적립형 분양주택을 재공급하거나 법 제49조의6제4항에 따라 지분적립형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 공급하는 경우에는 별표 6의5에 따른 입주자 자격을 갖춘 사람에게 공급해야 한다. <개정 2022. 12. 29., 2024. 4. 25.>

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 지분적립형 분양주택 또는 그 입주자로 선정된 지위를 공급하는 경우에는 다음 각 호의 금액을 모두 더한 금액 이하로 공급해야 한다.

1. 「주택법」 제57조의2제4항에 따른 매입비용에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 더한 금액
2. 취득세, 재산세, 등기비용 등 주택의 취득 및 보유에 따른 부대비용

[본조신설 2021. 9. 17.]

제34조의2(매입신청서) 영 제50조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 매입신청서”란 별지 제7호의5서식의 매입신청서를 말하며, 해당 신청서를 제출할 때에는 다음 각 호의 서류를 첨부해야 한다. <개정 2021. 2. 19., 2024. 4. 25.>

1. 「주택법 시행령」 제73조제4항 각 호의 어느 하나에 해당함을 입증할 수 있는 자료(법 제49조의6제1항에 따른 경우만 해당한다)
2. 주민등록표 등본
3. 분양계약서 사본
4. 건물 등기사항증명서(주택 매입을 신청하는 경우만 해당한다)
5. 인감증명서 또는 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」에 따른 본인서명사실확인서

[본조신설 2020. 5. 26.]

제35조 삭제 <2021. 2. 19.>

제35조의2(공공주택사업자가 매입한 주택 등의 공급) ① 공공주택사업자는 법 제49조의6제4항에 따라 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 공급하는 경우에는 별표 6에 따른 입주자 자격(신혼희망타운주택인 경우에는 별표 6의3 제1호에 따른 입주자 자격을 말한다)을 충족하는 사람을 대상으로 공급해야 한다. <개정 2021. 2. 19., 2022. 12. 29.>

② 제1항에 따라 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 공급하는 방법에 관하여는 제34조제2항을 준용한다. <개정 2021. 9. 17.>

[본조신설 2020. 5. 26.]

제36조(조사공무원의 증표) 법 제49조의7제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 증표”란 별지 제8호서식의 증표를 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 전산관리 지정기관에 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.]

제36조의3(가정어린이집 설치를 위한 협의) ① 공공주택사업자가 법 제49조의9제1항 전단에 따라 공공임대주택의 일부 세대를 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집(이하 “가정어린이집”이라 한다)을 설치·운영하려는 자에게 임대하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함한 협의요청서를 관할 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 협의요청 당시 해당 공공임대주택에 설치·운영 중인 가정어린이집의 현황
2. 총 세대수, 동별 세대수 및 입주시기 등 해당 공공임대주택의 현황
3. 그 밖에 가정어린이집의 설치·운영을 위하여 필요한 사항

② 제1항에 따른 협의요청서를 제출받은 시장·군수 또는 구청장은 이를 검토한 후 지체없이 그 검토 결과를 공공주택사업자에게 통보하여야 한다.

[본조신설 2018. 5. 17.]

제36조의4(가정어린이집 운영자의 입주자격 등) ① 법 제49조의9제1항 전단에 따라 가정어린이집을 설치·운영하려는 자는 같은 조 제3항에 따라 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 임대차계약 체결 후 공공주택사업자가 정한 기간 이내에 「영유아보육법」 제13조제1항에 따른 인가를 받았음을 증명할 수 있을 것
2. 해당 공공임대주택 내 다른 가정어린이집을 설치·운영하고 있지 아니할 것
- ② 공공주택사업자는 제1항 각 호의 요건을 갖춘 자 중에서 공공주택사업자가 정하는 임차인 선정순위에 따라 가정어린이집으로 임대할 세대의 임차인을 선정한다.
- ③ 제2항에 따라 임차인으로 선정된 자가 가정어린이집을 설치·운영하지 아니하게 된 경우에는 즉시 그 사실을 공공주택사업자에게 통보하여야 한다.
- ④ 가정어린이집의 임대료는 해당 공공임대주택의 규모, 주변지역의 임대료 등을 고려하여 공공주택사업자가 정한다.
- ⑤ 공공주택사업자는 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 가정어린이집의 설치·운영 등에 관한 세부적인 사항을 따로 정할 수 있다.

[본조신설 2018. 5. 17.]

제36조의5(매입한 이익공유형 분양주택의 재공급) ① 공공주택사업자는 법 제49조의10제9항에 따라 이익공유형 분양 주택 또는 그 입주자로 선정된 지위를 재공급하는 경우에는 별표 6의6에 따른 입주자 자격을 갖춘 사람에게 공급해야 한다. <개정 2022. 12. 29.>

② 제1항에 따라 이익공유형 분양주택 또는 그 입주자로 선정된 지위를 공급하는 방법에 관하여는 제34조제2항을 준용한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

제37조(자체관리 인가신청 등의 예외) 영 제53조에 따라 공공임대주택의 관리에 대해서는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제21조제1항 및 제22조제7항·제8항·제9항을 준용하지 아니한다.

제38조(공공임대주택의 매각신고) ① 공공주택사업자는 법 제50조의2제2항제1호에 따라 공공임대주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하려는 경우에는 별지 제9호서식의 공공임대주택 매각신고서를 해당 임대주택 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 공공임대주택의 등기사항증명서 및 공공임대주택을 매입하는 사업자가 공공주택사업자에 해당하는지 여부를 확인해야 한다. <개정 2021. 3. 26.>

② 제1항에 따른 신고를 한 자는 신고서 처리일부터 30일 이내에 매매계약서 사본을 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 담당 공무원은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 공공임대주택의 등기사항증명서 및 사업자등록증을 확인하여야 한다.

③ 제1항에 따라 공공임대주택 매각신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 즉시 해당 공공임대주택의 임차인에게 공공주택사업자가 변경된다는 것을 알려 주어야 한다.

④ 제1항에 따라 신고를 받은 시장·군수·구청장은 공공임대주택을 매각·매입하는 공공주택사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 그 신고 사실을 각각 통지해야 한다. <신설 2021. 3. 26.>

제38조의2(공공매입임대주택 매각제한의 예외) ① 법 제50조의2제2항제3호에서 “복합지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역, 「주택법」에 따른 주택건설사업 등 국토교통부령으로 정하는 지구·구역 및 사업”이란 다음 각 호의 지구·구역 및 사업을 말한다.

1. 도심 공공주택 복합지구
2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역
3. 「주택법」에 따른 주택건설사업
4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업
5. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 재정비촉진지구
6. 「도시개발법」에 따른 도시개발구역
7. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생혁신지구 및 주거재생혁신지구

② 법 제50조의2제2항제3호에서 “공공주택사업자가 해당 지역의 공공매입임대주택 재고 유지를 위한 공공매입임대주택 공급계획, 매각 또는 교환 방법, 입주자 이주대책 등 국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공공주택사업자가 해당 지역의 공공매입임대주택 재고 유지를 위한 공공임대주택 공급계획
2. 공공매입임대주택의 매각 또는 교환 방법
3. 입주자 이주대책(입주자 이주계획을 포함한다)
4. 매각 대상 공공매입임대주택의 매입 당시 받은 지원금의 반환 또는 상환에 관한 계획
5. 입주자의 의견 및 매각 상대방과의 협의 결과
6. 그 밖에 매각과 관련하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항

③ 공공주택사업자는 법 제50조의2제2항제3호에 따라 국토교통부장관의 승인을 받으려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

1. 제2항 각 호의 사항
2. 공공매입임대주택의 현황
3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자료

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 법 제50조의2제2항제3호에 따른 승인에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

[본조신설 2023. 7. 19.]

제39조(공공임대주택의 분양전환 허가신청) ① 공공주택사업자는 영 제54조제2항제1호에 따라 공공임대주택의 분양전환 허가를 받으려는 경우에는 별지 제10호서식의 공공임대주택 분양전환 허가신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 분양전환의 구체적인 사유를 적은 서류
2. 분양전환가격 산정의 근거서류
3. 특별수선충당금 적립통장 사본(특별수선충당금 적립 대상인 경우만 해당한다)
4. 하자보수보증금 예치증서[공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우를 포함한다)부터 10년 이내인 경우만 첨부한다]

② 국토교통부장관은 제1항의 신청서를 받으면 10일 이내에 허가 여부를 결정하여 공공주택사업자에게 이를 서면(전자문서를 포함한다)으로 통지하되, 허가를 하지 아니하는 경우에는 그 사유를 명시하여야 한다.

제40조(공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준) 영 제54조제4항 및 제56조제7항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 별표 7과 같다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 각 호와 같다. <개정 2022. 12. 29.>

1. 임대무기기간이 6년인 공공건설임대주택(분납임대주택은 제외한다): 별표 7의2에 따른 분양전환가격 산정기준
2. 분납임대주택: 별표 8에 따른 분양전환가격 산정기준

제41조(분양전환금의 분납 기준 및 분납 방법) 영 제55조 후단에 따른 분양전환금의 분납기준 및 분납방법 등은 별표 8과 같다. <개정 2021. 3. 26.>

제41조의2(공공임대주택의 우선 분양전환) ① 법 제50조의3제1항에 따라 우선 분양전환에 응하려는 임차인은 같은 조 제3항 전단에 따라 공공주택사업자에게 주민등록표 등본을 제출해야 한다.

② 공공주택사업자는 주민등록표 등본으로 해당 임차인의 거주 여부에 대한 확인이 곤란한 경우에는 임차인에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자료를 요청할 수 있다.

1. 관리비 고지서
2. 전화사용료, 케이블텔레비전 수신료 또는 인터넷 사용료 납부확인서
3. 가스검침기록
4. 신용카드 대중교통 이용명세서
5. 자녀의 재학증명서
6. 그 밖에 거주 사실을 증명할 수 있는 자료

③ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에 따라 임차인이 제출한 서류를 검토하여 임차인의 거주 여부를 확인해야 한다.

[본조신설 2021. 3. 26.]

제41조의3(공공임대주택의 제3자에 대한 매각신고 등) ① 공공주택사업자는 법 제50조의3제4항에 따라 공공임대주택을 제3자에게 매각하려는 경우에는 별지 제10호의2서식의 공공임대주택 제3자 매각신고서에 매매계약서 사본을 첨부하여 해당 공공임대주택 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 한다. 이 경우 시장·군수 또는

구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 공공임대주택의 등기사항증명서를 확인해야 한다.

② 공공주택사업자는 법 제50조의3제4항에 따라 공공임대주택을 제3자에게 매각할 수 있는 주택이 30세대 이상인 경우에는 그 주택을 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 공급해야 한다. 다만, 공공임대주택으로 활용할 목적으로 다른 공공주택사업자에게 공급하는 경우는 제외한다.

[본조신설 2021. 3. 26.]

제42조(분양전환가격 산정을 위한 감정평가 등) ① 공공주택사업자 또는 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우에는 임차인대표회의를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 분양전환가격 산정을 위하여 감정평가법인의 선정을 요청하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 요청을 받은 날부터 30일 이내에 영 제56조제1항에 따라 감정평가법인을 선정하여 감정평가를 의뢰하여야 한다.

② 같은 단지에서 30세대 이상의 공공임대주택을 분양전환하는 경우에는 분양전환대상 세대수의 10퍼센트 범위에서 동·규모·층 및 방향 등을 고려하여 감정평가의 대상 주택을 정할 수 있다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 영 제56조제3항에 따른 감정평가 결과 감정평가금액 중 최고 평가액이 최저 평가액의 100분의 110을 초과하는 경우에는 국토교통부장관, 공공주택사업자 및 임차인에게 그 결과를 통지하고 감정평가를 다시 의뢰하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자 또는 임차인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제46조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제46조제1항제2호에 따라 업무를 위탁받은 기관에 종전의 감정평가에 대한 타당성 조사를 요구할 수 있다.<개정 2016. 8. 31.>

④ 삭제 <2021. 3. 26.>

제43조(공공임대주택의 주요시설의 범위 등) 법 제50조의4제1항에 따른 주요 시설의 범위, 교체 및 보수시기와 방법 등은 영 제57조제2항에 따라 수립된 장기수선계획에서 정하는 바에 따른다.

제43조의2(분양전환공공임대주택의 매각신고) 법 제50조의5제1항 전단에 따른 공공주택사업자의 분양전환공공임대주택 매각신고에 관하여는 제38조를 준용한다.

[본조신설 2021. 3. 26.]

제44조(검사공무원의 증표) 법 제54조제2항에 따른 증표는 별지 제11호서식에 따른다.

부칙 <제1531호, 2025. 10. 31.> (정부조직 개편 사항 반영을 위한 16개 법령의 일부개정에 관한 국토교통부령)

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

[별표 1] 조성원가 산정표(제8조제3항 관련)

[별표 2] 입찰자의 계약 이행능력 심사기준(제11조제1항 관련)

[별표 3] 영구임대주택의 입주자 자격(제14조제1항 관련)

[별표 4] 국민임대주택의 입주자 자격(제15조제1항 관련)

[별표 5] 행복주택의 입주자 자격 및 거주기간(제17조제1항 및 제2항 관련)

[별표 5의2] 통합공공임대주택의 입주자 자격(제17조의2제1항 관련)

[별표 6] 분양전환공공임대주택 및 공공분양주택의 입주자 자격(제19조제1항 관련)

[별표 6의2] 분양전환공공임대주택 중 임대무기기간이 6년인 주택의 입주자 자격(제19조제1항 단서 관련)

[별표 6의3] 신혼희망타운주택 중 공공분양주택의 입주자 자격 및 선정 방법(제19조제4항 관련)

[별표 6의4] 공공임대주택의 입주자 선정 특례 기준 등

[별표 6의5] 지분적립형 분양주택의 입주자 선정기준(제23조의4제1항 관련)

[별표 6의6] 이익공유형 분양주택 및 토지임대부 분양주택의 입주자 선정기준(제23조의4제2항 관련)

[별표 6의7] 도심 공공주택 복합사업, 혁신지구재생사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업으로 건설하는 공공분양주택의 입주자 선정기준(제23조의4제3항 관련)

[별표 7] 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준(제26조제1호, 제29조, 제40조 관련)

[별표 7의2] 공공건설임대주택 중 임대무기간이 6년인 임대주택의 분양전환가격 산정기준(제40조제1호 관련)

[별표 8] 분납임대주택의 분양전환가격, 분납금 및 반환금의 산정 기준(제26조제1호, 제33조, 제40조 및 제41조제2호 관련)

[별지 제1호서식] 공공주택지구 지정제안서

[별지 제2호서식] 사업계획(승인신청서, 변경승인신청서)

[별지 제3호서식] 사업계획(승인서, 변경승인서)

[별지 제3호의2서식] 도심 공공주택 복합지구 지정(제안서, 변경 제안서)

[별지 제3호의3서식] 도심 공공주택 복합지구 지정 동의서

[별지 제3호의4서식] 도심 공공주택 복합사업계획 (승인, 변경승인)신청서

[별지 제3호의5서식] 도심 공공주택 복합사업계획 (승인서, 변경승인서)

[별지 제3호의6서식] 주민대표회의 구성동의서

[별지 제3호의7서식] 주민대표회의 승인신청서

[별지 제4호서식] 금융정보 등(금융·신용·보험정보) 제공 동의서

[별지 제5호서식] 표준임대차계약서(Ⅰ)(공공건설임대주택용)

[별지 제6호서식] 표준임대차계약서(Ⅱ)(분납임대주택용)

[별지 제7호서식] 표준임대차계약서(Ⅲ)(그 밖의 공공임대주택용)

[별지 제7호의2서식] (지분적립형, 이익공유형) 분양주택 매입신청서

[별지 제7호의3서식] 거주사실 확인 신청서

[별지 제7호의4서식] 거주사실 확인서

[별지 제7호의5서식] 매입신청서

[별지 제8호서식] 공공주택 거주사항조사원증

[별지 제9호서식] 공공임대주택 매각신고서

[별지 제10호서식] 공공임대주택 분양전환 허가신청서

[별지 제10호의2서식] 공공임대주택 제3자 매각신고서

[별지 제11호서식] 검사 공무원증