

1. 개정 이유

「저출생 추세반전을 위한 대책(6.19)」, 「시니어 레지던스 활성화 방안(7.3)」 및 「주택공급 확대방안(8.8)」 등에 따라 신생아 가구 지원 강화, 기숙사형 매입임대 확대 및 분양전환형 매입임대를 도입하고, 관련 규정을 정비하고자 함

2. 주요내용

- 가. 신규 출산한 가구는 자녀가 성년이 될 때까지 소득·자산과 무관하게 재계약을 허용하여 신생아 가구 지원을 확대하고자 함(안 제24조의2)
- 나. 신생아 가구가 희망하는 경우 넓은 면적의 임대주택 및 인근 매입 임대주택으로 변경을 허용하여 신생아 가구 지원을 확대하고자 함(안 제24조의2)
- 다. 신혼·신생아Ⅱ 유형으로 입주하는 경우 소득·자산 요건을 완화하여 중산층 신생아 가구 지원을 강화하고자 함(안 제12조)
- 라. 고령자 등 일반 취약계층 1인 가구의 증가를 고려하여 기숙사형 매입임대주택의 입주 대상을 확대하고자 함(안 제39조)
- 마. 분양전환형 매입임대주택을 신규 도입하여 도심 내 신축 소형 아파트 등을 신속하게 확대 공급하고자 함(안 제45조, 제46조, 제47조, 제48조)
- 바. 시니어 레지던스 이주 희망자가 지방주택공사를 통해서도 매각대금의 분할수령이 가능하도록 사업 시행자를 확대하고자 함(안 제9조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 해당사항 없음

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

기존주택등 매입임대주택 업무처리지침 일부개정훈령안

기존주택등 매입임대주택 업무처리지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1호의2 중 “방식”을 “방식(신축한 주택을 매입하는 방식을 포함한다)”으로 하고, 같은 조 제1호의3 중 “공공임대주택”을 “매입임대주택을 말한다”로 하며, 같은 조에 제1호의4를 다음과 같이 신설한다.

1의4. “분양전환형 매입임대주택”이란 임대한 후 입주자에게 우선매각할 수 있는 매입임대주택을 말한다.

제5조제5항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 도지사 등 및 시장 등이 인정하는 경우 추가로 공급할 수 있다.
제7조제2항 본문 중 “표준건축비”를 “표준건축비, 공사비”로 하고, 같은 조 제3항 중 “공공주택사업자(한국토지주택공사에 한한다)”를 “공공주택사업자”로 한다.

제9조제1항제1호마목 및 같은 항 제2호나목 중 “제3급 이상의”를 각각 “장애의 정도가 심한”으로 하고, 같은 조 제3항제8호 중 “제5호”를 “제4호”로 하며, 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 중 “국가보훈처장”을 “국가보훈부장관”으로 하고, 같은 조 제5항 중 “공공주택사업자(한국토지주택공사에 한한다)”를 “공공주택사업자”로 하며, 같은 조 제7항 각 호 외의 부분 단서 중 “소득과약”을 “소득·자산과약”으로, “소득산정”을 “소득

· 자산산정”으로 한다.

제9조의3제1항제1호 중 “1점”을 “1점 (예비 신혼부부 중 제3조제8호에 따른 신생아가 있는 경우를 포함한다.)”로 한다.

제10조제1항제3호 중 “이하이고”를 “이하이고 본인의 자산이”로 하고, 같은 조 제2항 중 “선정한다”를 “선정하며, 경합이 있는 경우에는 추첨으로 우선순위를 결정한다”로 하며, 같은 조 제5항제1호 중 “아동복지법」 제16조”를 “「아동복지법」 제16조”로 한다.

제12조제1항 각 호 외의 부분 중 “100%”를 “130%”로, “120%이하(제5순위는 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120%, 본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 140% 이하)이고”를 “200%이하이고”로, “행복주택 입주자격 중 신혼부부(제5순위는 신혼희망타운주택 중 공공분양주택)”를 “임대의무기간이 6년인 분양전환공공임대주택”으로 한다.

제14조제4항 각 호 외의 부분 중 “국가보훈처장”을 “국가보훈부장관”으로 하고, 같은 항에 제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족

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

제14조의2제3항 중 “제1순위 또는 제2순위”를 “제1순위, 제2순위 또는

제3순위”로 한다.

제2장 제2절에 제24조의2를 다음과 같이 신설한다.

제24조의2(신생아 가구 지원에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 2세 이하의 자녀(임차인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 자녀를 말하며, 태아를 포함한다)가 있는 입주자가 현재 거주중인 매입임대주택보다 넓은 매입임대주택으로 변경을 희망하는 경우 신청순서에 따라 동일한 시·군·구에 소재하는 다른 매입임대주택(전세형 매입임대 및 분양전환형 매입임대주택은 제외한다, 이하 이 조에서 같다.)으로 변경을 허용할 수 있다. 이 경우 변경하려는 주택에 예비입주자가 있으면 가장 후순위 예비입주자로 등록하게 할 수 있으며, 변경대상 주택의 임대조건을 적용한다.

② 제1항에 따라 다른 매입임대주택으로 변경을 희망하는 입주자는 제9조부터 제14조의3에서 정하고 있는 소득 및 자산요건 중 변경을 희망하는 주택 유형에 해당하는 소득 및 자산요건을 충족하여야 한다.

③ 제17조, 제18조, 제19조, 제20조, 제21조 및 제22조의2의 재계약 횟수 규정에도 불구하고 2024년 이후 출생한 자녀가 있는 경우(같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우를 말하며, 태아를 포함한다.)에는 해당 입주자에 대하여 해당 자녀가 성년이 되는 날 이전까지 계속 재계약할 수 있다(단, 분양전환형 매입임대로 공급하는 경우는 제외한다.). 이 경우 성년이 되는 날 이전에 체결한 임대차계약은 해당 임대차계약이 종료되는 날까지로 한다.

제25조제4항 중 “매입임대주택”을 “매입임대주택 및 제40조제1항 각호에 해당하는 매입임대 주택”으로 한다.

제26조제7항을 제8항으로 하고, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑦ 제6항에도 불구하고 입주자가 제9조제1항에 해당하는 자인 경우에는 일반 매입임대주택으로 전환하여 재계약을 추가 연장할 수 있다. 단, 재계약은 9회를 초과할 수 없다. 이때 임대보증금 및 임대료는 제15조의 일반 매입임대주택의 임대조건을 적용하며, 재계약에 관한 사항은 제17조를 준용한다.

제38조제6항에 제11호를 다음과 같이 신설한다.

11. 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단이 출자한 특수 목적 법인

제39조제1항 중 “주택(청년을 대상으로 공급하는 물량에 한한다)”을 “주택”으로, “저소득층 청년”을 “저소득층”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “기숙사형”을 “저소득층 청년 대상 기숙사형”으로 하며, 같은 조 제3항부터 제9항까지를 각각 제4항부터 제10항까지로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제9항(종전의 제8항) 전단 중 “제2항”을 “제2항 및 제3항”으로 한다.

- ③ 제2항에 따른 저소득층 청년 외 일반 저소득층을 위해 공급하는 기숙사형 매입임대주택은 제9조에서 정하는 입주자격을 갖춘 자를 대상으로 공급한다.

제42조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 공공주택사업자는 신축대상 부지 사용료, 사용조건 등 전항에 따른 매입을 위해 필요한 세부 사항을 별도로 정할 수 있다.

제4장(제45조부터 제48조까지)을 다음과 같이 신설한다.

제4장 매입임대주택의 임차인 우선매각

제45조(임차인 우선매각 대상 매입임대주택) 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 매입임대주택을 분양전환형 매입임대주택으로 공급할 수 있다.

1. 제4조제1항제3호에 따른 신혼·신생아 매입임대주택 I
2. 제4조제1항제4호에 따른 신혼·신생아 매입임대주택 II
3. 제4조제1항제8호에 따른 전세형 매입임대주택

제46조(분양전환형 매입임대주택의 매각) ① 공공주택사업자는 제43조에도 불구하고, 제45조에 따라 공급하는 분양전환형 매입임대주택을 최초 임대개시일로부터 6년 경과 후 매각할 수 있다. 이 경우 입주자 모집공고 당시 다음 각 호의 소득 및 자산 요건을 갖춘 무주택세대구성원인 입주자가 희망하면 우선적으로 입주자에게 매각하여야 한다.

1. 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200%) 이하 [가구원 수가 2명인 경우에는 140%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 150%)]
2. 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 임대의무기간

이 6년인 분양전환 공공임대주택의 자산기준

② 제1항 전단에 따른 매각가격은 감정가격으로 하며, 제1항 후단에 따른 매각가격은 별표 7과 같이 한다.

③ 공공주택사업자는 제1항에 따라 매입임대주택을 매각하는 경우 매입 당시 지원금 전부에 상당하는 금액을 반환 또는 상환하여야 한다.

④ 공공주택사업자는 제1항부터 제3항까지에 따른 매각 방법·절차에 관한 세부기준 등 필요한 사항을 별도로 정할 수 있다.

제47조(분양전환형 매입임대주택의 입주자격) ① 분양전환형 매입임대주택의 입주자는 사업유형별 입주자격에 따라 선정한다.

② 공공주택사업자는 제1항에도 불구하고 최초 입주자 모집공고에도 불구하고 임대되지 않은 주택(전세형 매입임대주택은 제외한다)은 제46조제1항 각호의 소득 및 자산 요건을 적용하여 입주자를 모집할 수 있다.

제48조(분양전환형 매입임대주택의 재계약) ① 제46조제1항에 따라 우선매각하기 이전의 임대조건 및 재계약 기준은 각 사업유형별 기준에 따른다. 다만, 입주자의 소득 또는 자산이 사업유형별 요건을 초과한 경우에도 재계약을 체결할 수 있다.

② 제46조제1항에 따라 입주자가 매입을 원하지 않는 경우 각 사업유형별 재계약 규정을 적용하되, 최초 연장 재계약 시에는 소득 및 자산 요건을 적용하지 아니한다.

제45조를 제49조로 한다.

별표 2의2 가목을 다음과 같이 한다.

가. 「국민기초생활보장법」 제2조제2항에 따른 수급자 : 3점

별표 3 가목을 다음과 같이 한다.

가. 「국민기초생활보장법」 제2조제2항에 따른 수급자 : 3점

별표 4의2 제3호가목을 다음과 같이 한다.

가. 「국민기초생활보장법」 제2조제2항에 따른 수급자 : 3점

별표 5를 다음과 같이 한다.

전년도 도시근로자 가구 월평균 소득의 50%이하	7.35%초과 75%이하	10%	20%
-------------------------------------	---------------	-----	-----

별표 7을 별지와 같이 신설한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(입주자 선정에 관한 적용례) 제12조의 개정규정은 '24년.12월 이후 모집 공고를 하는 경우부터 적용한다.

제3조(매입임대주택 임차인 우선매각에 관한 적용례) ① 제45조의 개정규정은 제45조제1호 및 제2호의 매입임대주택의 임차인 우선매각과 관련하여 이 훈령 시행 후 최초로 임대개시하는 경우부터 적용한다.

② 제46조의 개정규정의 소득 및 자산 요건은 이 훈령 시행전에 임대차 계약을 체결한 입주자에 대해서는 이 훈령 시행 이후 최초로 도래

하는 재계약 시점을 기준으로 한다.

제4조(기존 임대차 계약에 관한 경과조치) 이 훈령 시행 전에 종전의 훈령에 따라 기존주택 매입임대주택의 임대차 계약을 체결한 경우에는 종전의 규정에 따른다. 다만, 이 훈령에 따른 재계약 규정이 종전의 규정보다 임차인에게 유리한 경우에는 이 훈령을 따른다.

제5조(다른 규정과의 관계) 이 훈령 시행 당시 다른 훈령에서 종전의 훈령을 인용한 경우에는 종전의 규정을 갈음하여 이 훈령의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

[별표 7]

분양전환형 매입임대의 매각가격 산정기준(제45조제2항 관련)

1. 매각가격의 산정

분양전환형 매입임대주택의 매각가격은 최초로 해당 주택의 입주자를 모집할 당시에 산정한 해당 주택의 감정평가금액(이하 이 별표에서 "입주시감정가"라 한다)과 매각할 당시에 산정한 해당 주택의 감정평가금액(이하 이 별표에서 "매각시감정가"라 한다)을 산술평균한 금액으로 하되, 매각가격이 매각시 감정가를 초과하는 경우에는 매각시감정가를 매각가격으로 한다.

2. 항목별 산출방법

가. 입주시감정가: 최초로 해당 주택의 입주자를 모집할 당시에 두 곳의 감정평가법인이 평가한 해당 주택의 감정평가금액을 산술평균한 금액으로 한다.

나. 매각시감정가: 해당 주택을 매각할 당시에 두 곳의 감정평가법인이 평가한 해당 주택의 감정평가금액을 산술평균한 금액으로 한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제3조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제3조(정의) ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
1의2. “공공리모델링”이란 공공주택사업자가 매입임대주택을 공급하기 위하여 매입한 법제43조제1항에 따른 기존주택등(이하 “기존주택등”이라 한다)의 세대수·구조 등을 변경하여 보수하거나 (철거 후) 신축하는 <u>방식</u> 으로 개량하는 것을 말한다.	1의2. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>방식(신축한 주택을 매입하는 방식을 포함한다)</u> ----- -----.
1의3. “특화형 매입임대주택”이란 민간이 테마가 있는 임대주택을 기획·조성·공급·운영하고, 전 과정을 공공주택사업자가 지원 및 감독하는 <u>공공임대주택</u>	1의3. ----- ----- ----- ----- ----- <u>매입임대주택</u> 을 말한다.
<u><신설></u>	1의4. “ <u>분양전환형 매입임대주택</u> ”이란 임대한 후 입주자에게 우선매각할 수 있는 <u>매입임대주택</u> 을 말한다.
2. ~ 8. (생략)	2. ~ 8. (현행과 같음)

제5조(매입계획의 승인 등) ① ~

④ (생략)

⑤ 제30조에 따라 공동생활가정
용으로 공급하는 주택은 일반
매입임대주택 공급물량의 5%
범위에서 지원할 수 있다. ≤단
서 신설>

⑥ · ⑦ (생략)

제7조(기존주택등의 매입절차) ①
(생략)

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

③ 공공주택사업자(한국토지주택공사에 한한다)는 매입한 주택의 대금을 60세 이상(부부 중

제5조(매입계획의 승인 등) ① ~

④ (현행과 같음)

⑤ -----

-----, 다만,
도지사 등 및 시장 등이 인정하
는 경우 추가로 공급할 수 있다.

⑥ · ⑦ (현행과 같음)

제7조(기존주택등의 매입절차) ①
(현행과 같음)

② -----

----- 표

준건축비, 공사비 -----

_____.

_____.

③ 공공주택사업자-----

1명이 60세 이상인 경우 포함)
인 매도자에게 10년 이상 매월
분할하여 지급할 수 있으며, 매
도자가 이 지침에 따른 매입임
대주택의 유형별 입주자격을 갖
춘 경우 해당 주택의 입주를 지
원할 수 있다.

④ (생 략)

제9조(일반 매입임대주택의 입주
자 선정) ① 시장 등은 제6조제
1항제1호에 따라 매입한 주택을
관할 사업대상지역에 거주(주민
등록 등재로 확인한다. 이하 같
다)하는 무주택세대구성원(「주
택공급에 관한 규칙」 제2조제4
호에 따른 무주택세대구성원을
말한다. 이하 같다)을 대상으로
다음 각 호의 순위에 따라 입주
자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위는 다음 각 목의 어느
하나에 해당하는 사람으로 한
다.

가. ~ 라. (생 략)

마. 「장애인복지법」 제32조
제1항에 따라 장애인등록
증이 교부된 사람(이하

-----.

④ (현행과 같음)

제9조(일반 매입임대주택의 입주
자 선정) ① -----

-----.

1. -----

--.

가. ~ 라. (현행과 같음)

마. -----

“장애인“이라 한다. 이 경
우 지적장애인·정신장애
인 및 제3급 이상의 뇌병
변장애인의 경우에는 그
배우자를 포함한다)중 해
당 세대의 월평균 소득이
전년도 도시근로자 가구원
(태아를 포함한다) 수별 가
구당 월평균 소득(이하
“전년도 도시근로자 가구
당 월평균소득“이라 한다)
의 70% 이하이고 규칙 제1
3조제3항에 따라 국토교통
부장관이 정하는 영구임대
주택의 자산기준을 충족하
는 경우

2. 제2순위는 다음 각 목의 어느
하나에 해당하는 사람으로 한
다.

가. (생 략)

나. 「장애인복지법」 제32조
제1항에 따라 장애인등록
증이 교부된 사람(지적장
애인·정신장애인 및 제3
급 이상의 뇌병변장애인의
경우에는 그 배우자를 포

--- 장애의 정도가 심한 ---

2. -----

--.

가. (현행과 같음)

나. -----

----- 장애
의 정도가 심한 -----

함한다)중 해당 세대의 월
 평균 소득이 전년도 도시
 근로자 가구당 월평균 소
 득의 100% 이하이고 규칙
 제13조제3항에 따라 국토
 교통부장관이 정하는 영구
 임대주택의 자산기준을 충
 족하는 경우

3. (생략)

② (생략)

③ 공공주택사업자 또는 시장
 등은 제1항 및 제2항에도 불구
 하고 다음 각 호의 어느 하나에
 해당하는 사람을 우선 입주자로
 선정할 수 있다. 이 경우 제1호,
 제5호, 제6호에 해당하는 사람
 을 공급물량의 5% 범위에서 우
 선 입주자로 선정할 수 있다.

1. ~ 7. (생략)

8. 「국민기초생활보장법」 제2
 조제1호 또는 제2조제10호에
 해당하는 사람이 무주택세대
 구성원으로서 최저주거기준에
 미달(별표 2 제5호에 해당하
 는 경우를 말한다)하고 소득
 대비 임차료(임차료는 입주자

3. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ -----

 -----,

 -----.

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. -----

 ----- 제4호 -----

모집 공고일 전 6개월 동안의
평균 금액으로 하며, 임차보증
금은 연 4%의 비율로 임차료
에 합산한다)의 비율이 30%
이상인 경우

④ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자가구당 월평균소득의 70% 이하이고 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 국가보훈처장이 매입임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 경우에는 공급물량의 2% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있다.

1. ~ 6. (생략)

⑤ 공공주택사업자(한국토지주택공사에 한한다)는 제1항 및 제2항에도 불구하고 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자가구당 월평균 소득의 100% 이

④

국가보훈부장관

1. ~ 6. (현행과 같음)

⑤ 공공주택사업자-----

[illegible]

⑥ (현행과 같음)

⑦

소득·자산
파악
자산

1. ~ 3. (현행과 같음)

⑧ (현행과 같음)

제9조의3(전세형 매입임대주택의

입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제6조제1항제1호에 따라 매입한 주택에 대해 소득과 자산요건을 적용하지 않고 무주택세대구성원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 말한다. 이하 같다)을 대상으로 다음 각 호의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하여 공급할 수 있다.

1. 신생아 가구 : 1점

2. (생 략)

② · ③ (생 략)

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

1. · 2. (생 략)

입주자 선정) ① -----

-----.

1. ----- 1점 (예비 신혼 부부 중 제3조제8호에 따른 신생아가 있는 경우를 포함한다.)

2. (현행과 같음)

② · ③ (현행과 같음)

제10조(청년 매입임대주택의 입주자 선정) ① -----

-----.

1. · 2. (현행과 같음)

3. 제3순위는 제1순위 및 제2순위에 해당하지 아니하는 사람 중 본인의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하이고 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택(청년)의 자산기준을 충족하는 청년으로 한다.

② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 별표 2의2 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 별표 2의2 각 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순으로 입주자를 선정한다.

③·④ (생략)

⑤ 공공주택사업자는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 무주택자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 공급물량의 5% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있다.

1. 아동복지법 제16조 및 제16

3. -----

----- 이하이고 본인의 자산이 -----

-----.

② -----

----- 선정하며, 경합이 있는 경우에는 추첨으로 우선순위를 결정한다.

③·④ (현행과 같음)

⑤ -----

-----.

1. 「아동복지법」 제16조 ----

조의3에 따라 가정위탁 보호
조치가 종료되거나 아동복지
시설에서 퇴소한지 5년 이내
인 사람(보호조치를 연장한
자, 보호조치 종료 예정자, 시
설 퇴소 예정자 포함)

2. (생 략)

⑥ ~ ⑨ (생 략)

제12조(신혼·신생아 매입임대주
택Ⅱ의 입주자 선정) ① 공공주
택사업자는 제6조제1항제4호에
따라 매입한 주택을 무주택세대
구성원으로서 해당 세대의 월평
균 소득이 전년도 도시근로자
가구당 월평균 소득의 100%, 본
인 및 배우자가 모두 소득이 있
는 경우에는 120%이하(제5순위
는 해당세대의 월평균 소득이
전년도 도시근로자 가구당 월평
균 소득의 120%, 본인 및 배우
자가 모두 소득이 있는 경우에
는 140% 이하)이고 규칙 제13
조제3항에 따라 국토교통부장
관이 정하는 행복주택 입주자격
중 신혼부부(제5순위는 신혼희
망타운주택 중 공공분양주택)의

2. (현행과 같음)

⑥ ~ ⑨ (현행과 같음)

제12조(신혼·신생아 매입임대주
택Ⅱ의 입주자 선정) ① -----

----- 130%-----

----- 200%이하이고 -----

----- 임대의무기간이 6년
인 분양전환공공임대주택-----

자산기준을 충족하는 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족, 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모 가족, 6세 이하 자녀가 있는 혼인 가구, 신생아 가구, 혼인가구를 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. ~ 5. (생략)

② ~ ⑧ (생략)

제14조(고령자 매입임대주택의 입주자 선정) ① ~ ③ (생략)

④ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 무주택세대구성원으로서 제1항제1호에 해당하는 고령자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 국가보훈처장이 매입임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 경우에는 공급물량의 2% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

② ~ ⑧ (현행과 같음)

제14조(고령자 매입임대주택의 입주자 선정) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ ----- 국가보훈부장관-----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 「보훈보상대상자 지원에 관

<신 설>

⑤ ~ ⑨ (생 략)

제14조의2(다자녀 매입임대주택
의 입주자 선정) ①·② (생
략)

③ 제6조제1항제6호에 따라 매
입한 주택의 거주 중인 가구가
제1항에 따른 제1순위 또는 제2
순위 입주자격을 갖추고 해당
주택에 계속 거주하기를 희망하
는 경우 우선 입주자로 선정할
수 있다.

④ ~ ⑧ (생 략)

<신 설>

한 법률」에 따른 보훈보상대
상자 또는 그 유족

6. 종전의 「국가유공자 등 예
우 및 지원에 관한 법률」(법
률 제11041호로 개정되기 전
의 것을 말한다) 제73조의2에
따라 국가유공자에 준하는 군
경 등으로 등록된 사람 또는
그 유족

⑤ ~ ⑨ (현행과 같음)

제14조의2(다자녀 매입임대주택
의 입주자 선정) ①·② (현행
과 같음)

③ -----

----- 제1순위, 제2순위
또는 제3순위 -----

-----.

④ ~ ⑧ (현행과 같음)

제24조의2(신생아 가구 지원에 관
한 특례) ① 공공주택사업자는
2세 이하의 자녀(임차인과 같은
세대별 주민등록표에 등재되어
있는 자녀를 말하며, 태아를 포

함한다)가 있는 입주자가 현재 거주중인 매입임대주택보다 넓은 매입임대주택으로 변경을 희망하는 경우 신청순서에 따라 동일한 시·군·구에 소재하는 다른 매입임대주택(전세형 매입임대 및 분양전환형 매입임대주택은 제외한다, 이하 이 조에서 같다.)으로 변경을 허용할 수 있다. 이 경우 변경하려는 주택에 예비입주자가 있으면 가장 후순위 예비입주자로 등록하게 할 수 있으며, 변경대상 주택의 임대조건을 적용한다.

② 제1항에 따라 다른 매입임대주택으로 변경을 희망하는 입주자는 제9조부터 제14조의3에서 정하고 있는 소득 및 자산요건 중 변경을 희망하는 주택 유형에 해당하는 소득 및 자산요건을 충족하여야 한다.

③ 제17조, 제18조, 제19조, 제20조, 제21조 및 제22조의2의 재계약 횟수 규정에도 불구하고 2024년 이후 출생한 자녀가 있는 경우(같은 세대별 주민등록표에

제25조(주택의 관리) ① ~ ③ (생략)

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

제26조(장기 미임대 주택의 관리 등) ① ~ ⑥ (생략)
<신 설>

등재되어 있는 경우를 말하며, 태아를 포함한다.)에는 해당 입주자에 대하여 해당 자녀가 성년이 되는 날 이전까지 계속 재계약할 수 있다(단, 분양전환형 매입임대로 공급하는 경우는 제외한다.). 이 경우 성년이 되는 날 이전에 체결한 임대차계약은 해당 임대차계약이 종료되는 날까지로 한다.

제25조(주택의 관리) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----
--- 매입임대주택 및 제40조제1항 각호에 해당하는 매입임대주택-----

-----.

제26조(장기 미임대 주택의 관리 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 제6항에도 불구하고 입주자가 제9조제1항에 해당하는자인 경우에는 일반 매입임대주택으로 전환하여 재계약을 추가 연장할 수 있다. 단, 재계약은 9회를 초과할 수 없다. 이때 임대보

⑦ (생략) 제38조(특화형 매입임대주택 특례) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 국토교통부장관 또는 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단체를 특화형 매입임대주택 운영기관으로 선정할 수 있다. 1. ~ 10. (생략) <신설> ⑦ ~ ⑭ (생략) 제39조(기숙사 운영 특례) ① 공공주택사업자는 제6조제2항에 따라 매입한 주택 또는 제6조의 2에 따라 개량한 <u>주택(청년을 대상으로 공급하는 물량에 한한다)</u>을 대학 등이 무주택자인 <u>저소득층 청년</u>을 위해 공급하는 기숙사형 매입임대주택(이하 이 조에서 “기숙사형 주택”이라 한	<u>증금 및 임대료는 제15조의 일반 매입임대주택의 임대조건을 적용하며, 재계약에 관한 사항은 제17조를 준용한다.</u> ⑧ (현행 제7항과 같음) 제38조(특화형 매입임대주택 특례) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- ----- ----- -----. 1. ~ 10. (현행과 같음) 11. 「<u>한국사학진흥재단법</u>」에 따른 <u>한국사학진흥재단</u>이 출자한 특수 목적 법인 ⑦ ~ ⑭ (현행과 같음) 제39조(기숙사 운영 특례) ① --- ----- ----- ----- <u>주택</u>----- ----- <u>저</u> <u>소득층</u>----- ----- -----
---	--

다)으로 공급할 수 있다.

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

1. 2. (생략)

<신설>

③ ~ ⑦ (생략)

⑧ 공공주택사업자는 제3항부터 제7항까지에도 불구하고 제2항에 따른 입주대상자를 직접 선정하여 공급하거나 시장 등과 협의한 방식으로 선정하여 공급할 수 있으며, 이 경우 기숙사형 주택의 운영에 필요한 세부 사

-----.

② 저소득층 청년 대상 기숙사형 -----

-----.

-----.

1. 2. (현행과 같음)

③ 제2항에 따른 저소득층 청년의 일반 저소득층을 위해 공급하는 기숙사형 매입임대주택은 제9조에서 정하는 입주자격을 갖춘 자를 대상으로 공급한다.

④ ~ ⑧ (현행 제3항부터 제7항까지와 같음)

⑨ -----

----- 제2

항 및 제3항-----

항을 따로 정할 수 있다.

⑨ (생략)

제42조(철거 후 신축대상 주택의
지원금 처리 등) ①·② (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

-----.

⑩ (현행 제9항과 같음)

제42조(철거 후 신축대상 주택의
지원금 처리 등) ①·② (현행
과 같음)

③ 공공주택사업자는 신축대상
부지 사용료, 사용조건 등 전항
에 따른 매입을 위해 필요한 세
부 사항을 별도로 정할 수 있다.

제4장 매입임대주택의 임차인
우선매각

제45조(임차인 우선매각 대상 매
입임대주택) 공공주택사업자는
다음 각 호의 어느 하나에 해당
하는 매입임대주택을 분양전환
형 매입임대주택으로 공급할 수
있다.

1. 제4조제1항제3호에 따른 신
혼·신생아 매입임대주택 I
2. 제4조제1항제4호에 따른 신
혼·신생아 매입임대주택 II
3. 제4조제1항제8호에 따른 전
세형 매입임대주택

제46조(분양전환형 매입임대주택
의 매각) ① 공공주택사업자는
제43조에도 불구하고, 제45조에

따라 공급하는 분양전환형 매입 임대주택을 최초 임대개시일로부터 6년 경과 후 매각할 수 있다. 이 경우 입주자 모집공고 당시 다음 각 호의 소득 및 자산 요건을 갖춘 무주택세대구성원인 입주자가 희망하면 우선적으로 입주자에게 매각하여야 한다.

1. 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 200%) 이하[가구원 수가 2명인 경우에는 140%(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 150%)]

2. 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 임대 의무기간이 6년인 분양전환 공공임대주택의 자산기준

② 제1항 전단에 따른 매각가격은 감정가격으로 하며, 제1항 후단에 따른 매각가격은 별표 7과 같이 한다.

③ 공공주택사업자는 제1항에

<신 설>

<신 설>

따라 매입임대주택을 매각하는
경우 매입 당시 지원금 전부에
상당하는 금액을 반환 또는 상
환하여야 한다.

④ 공공주택사업자는 제1항부
터 제3항까지에 따른 매각 방법
· 절차에 관한 세부기준 등 필
요한 사항을 별도로 정할 수 있
다.

제47조(분양전환형 매입임대주택
의 입주자격) ① 분양전환형 매
입임대주택의 입주자는 사업유
형별 입주자격에 따라 선정한
다.

② 공공주택사업자는 제1항에
도 불구하고 최초 입주자 모집
공고에도 불구하고 임대되지 않
은 주택(전세형 매입임대주택은
제외한다)은 제46조제1항 각호
의 소득 및 자산 요건을 적용하
여 입주자를 모집할 수 있다.

제48조(분양전환형 매입임대주택
의 재계약) ① 제46조제1항에
따라 우선매각하기 이전의 임대
조건 및 재계약 기준은 각 사업
유형별 기준에 따른다. 다만, 입

<u>제45조</u> (생략)	<u>주자의 소득 또는 자산이 사업 유형별 요건을 초과한 경우에도 재계약을 체결할 수 있다.</u> ② <u>제46조제1항에 따라 입주자가 매입을 원하지 않는 경우 각 사업유형별 재계약 규정을 적용하되, 최초 연장 재계약 시에는 소득 및 자산 요건을 적용하지 아니한다.</u> <u>제49조</u> (현행 제45조와 같음)
-------------------------	---