

1. 개정이유

전세형 매입임대주택(구 공공전세주택)을 개편하고, 전세보증사고 주택을 활용한 매입임대 공급 확대를 위한 근거를 신설하는 한편 입주자 후속 지원을 위한 서비스연계 등 운영상 미비점을 보완하고자 함

2. 주요내용

- 가. 공공전세주택을 개편하여 전세형 매입임대주택으로 변경하고자 함
(안 제3조, 안 제4조, 안 제6조, 안 제9조의2, 안 제15조, 안 제17조의2)
- 나. 전세형 매입임대주택 입주자 모집 시 신생아 가구 및 다자녀 가구에 가점을 부여하여 우선 지원하고자 함(안 제9조의2)
- 다. 지자체 등에 입주자 선정 결과를 통보하여 입주자에 대한 후속지원이 원활하게 이루어지도록 개선하고자 함(안 제 8조의2)

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.

제3조제1호 중 “말한다”를 “말한다(「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 전세보증금보증 또는 임대보증금 보증하는 상품의 구상권을 통해 기존주택을 경매 등으로 취득하여 전세형 매입임대주택으로 공급하는 경우를 포함한다)”로 한다.

제4조제2항제8호 중 “공공 전세주택”을 “전세형 매입임대주택”으로 한다.

제6조제1항제7호 중 “공공 전세주택”을 “전세형 매입임대주택”으로 하고, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 주택도시보증공사가 기존주택을 경매 등으로 취득하는 경우 매입대상 주택은 제1호와 같이 한다.

제8조의2를 다음과 같이 신설한다.

제8조의2(계약체결 안내 및 통보) 공공주택사업자는 계약체결 시점이 도래한 입주대상자에게 그 사실을 안내하여야 하며, 계약체결 시점이 도래한 입주대상자 명단을 시·도지사 및 주거기본법 제22조에 따른 주거복지센터 또는 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 제2조에 따른 주거지원사업 운영기관에 통보하여야 한다.

제9조제1항제1호다목 중 “제5호”를 “제4호”로 하고, 같은 조 제2항 중 “입주자를 선정한다”를 “선정한다”로 하며, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

별표 2 제4호와 제5호의 가점 합계점수가 동일한 경우 사업대상지역의 전입일이 빠른 순서대로 입주자를 선정한다.

제9조의2를 삭제한다.

제9조의3을 다음과 같이 신설한다.

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. 자녀의 수에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다.

가. 3인 이상 : 3점

나. 2인 : 2점

다. 1인 : 1점

② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 공공주택사업자가 무작위 추첨을 통해 입주자를 선정한다. 다만, 공공주택사업자는 매입한 주택의 면적 등 주택의 상태를 감안하여 필요하다고 인정하는 경우 국토교통부장

관과 협의하여 별도의 가점을 적용할 수 있다.

③ 태아 또는 입양한 자녀를 인정받아 입주자로 선정된 자의 입주자격 및 자격검증 등과 관련한 사항은 제11조제7항 및 제9항의 규정을 준용한다.

제11조제1항 각 호 외의 부분 중 “(배우자가”를 “(본인 및 배우자가 모두”로, “가족”을 “가족, 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모 가족”으로 한다.

제12조제1항 각 호 외의 부분 중 “배우자가 소득이 있는 경우에는 120%이하”를 “본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 120%이하”로, “배우자가 소득이 있는 경우에는 140%”를 “본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 140%”로, “가족”을 “가족, 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모 가족”으로 한다.

제13조제1항 각 호 외의 부분 중 “(배우자가”를 “(본인 및 배우자가 모두”로 한다.

제15조제2항제4호 중 “공공 전세주택”을 “전세형 매입임대주택”으로 한다.

제17조의2를 삭제한다.

제17조의3을 다음과 같이 신설한다.

제17조의3(전세형 매입임대주택의 재계약 기준) 전세형 매입임대주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약

은 2년 단위로 하되 3회를 초과할 수 없다.

제20조제2항 중 “제4순위”를 “제5순위”로 한다.

제41조제1항 중 “신축할”을 “신축 및 매입할”로 한다.

제42조제2항 중 “건설”을 “건설 및 매입”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(입주자 선정에 관한 적용례) 제8조의2, 제9조, 제9조의3, 제11조, 제12조, 제13조, 제17조의3의 개정규정은 이 훈령 시행 후 입주자 모집 공고를 하는 경우부터 적용한다

제3조(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.

제4조(전세형 매입임대주택에 대한 유효기간) 전세형 매입임대주택과 관련한 제4조제2항제8호, 제6조제1항제7호, 제9조의3, 제15조제2항제4호, 제17조의3는 2026년 12월 31일까지 효력을 가진다.

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

8. 공공 전세주택 : 중산층 가구에
공급하는 주택

제6조(기존주택등의 매입기준 등)

① 공공주택사업자가 일반가구
용으로 매입할 수 있는 기존주
택등은 다음과 같다.

1. ~ 6. (생략)

7. 공공 전세주택 : 매입대상 주
택은 제6호와 같이 한다. <단
서 신설>

8. (생략)

②·③ (생략)

<신설>

8. 전세형 매입임대주택 -----

제6조(기존주택등의 매입기준 등)

① -----

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

7. 전세형 매입임대주택 -----
----- . 다만,
주택도시보증공사가 기존주택
을 경매 등으로 취득하는 경
우 매입대상 주택은 제1호와
같이 한다.

8. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제8조의2(계약체결 안내 및 통보)

공공주택사업자는 계약체결 시
점이 도래한 입주대상자에게 그
사실을 안내하여야 하며, 계약
체결 시점이 도래한 입주대상자
명단을 시·도지사와 주거기본
법 제22조에 따른 주거복지센터
또는 주거취약계층 주거지원 업
무처리지침 제2조에 따른 주거
지원사업 운영기관에 통보하여
야 한다.

제9조(일반 매입임대주택의 입주자 선정) ① 시장 등은 제6조제1항제1호에 따라 매입한 주택을 관할 사업대상지역에 거주(주민등록 등재로 확인한다. 이하 같다)하는 무주택세대구성원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 말한다. 이하 같다)을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다.

가.·나. (생략)

다. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 사람 중 최저주거기준에 미달(별표 2 제5호에 해당하는 경우를 말한다)하거나 소득 대비 임차료(임차료는 입주자 모집 공고일 전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산한

제9조(일반 매입임대주택의 입주자 선정) ① -----

 -----.

1. -----

 --.

가.·나. (현행과 같음)

다. -----

다)의 비율이 30% 이상인
경우

라.·마. (생략)

2.·3. (생략)

② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 별표 2 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 별표 2 제4호와 제5호에 따른 점수의 합이 높은 순으로 입주자를 선정한다. <후단 신설>

③ ~ ⑧ (생략)

제9조의2(공공전세 주택의 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 공급할 수 있다.

② 제1항에서 경합이 있는 경우

라.·마. (현행과 같음)

2.·3. (현행과 같음)

② -----

----- 선정한다. 별표 2 제4호와

제5호의 가점 합계점수가 동일한 경우 사업대상지역의 전입일이 빠른 순서대로 입주자를 선정한다.

③ ~ ⑧ (현행과 같음)

<삭제>

에는 공공주택사업자가 무작위
추첨을 통해 입주자를 선정한
다.

<신 설>

제9조의3(전세형 매입임대주택의
입주자 선정) ① 공공주택사업
자는 제6조제1항제1호에 따라
매입한 주택에 대해 소득과 자
산요건을 적용하지 않고 무주택
세대구성원(「주택공급에 관한
규칙」 제2조제4호에 따른 무주
택세대구성원을 말한다. 이하
같다)을 대상으로 다음 각 호의
배점을 합산하여 총점이 높은
순으로 입주자를 선정하여 공급
할 수 있다.

1. 신생아 가구 : 1점

2. 자녀의 수에 대하여 다음 각
목에 따라 산정한다.

가. 3인 이상 : 3점

나. 2인 : 2점

다. 1인 : 1점

② 제1항에서 경합이 있는 경우
에는 공공주택사업자가 무작위
추첨을 통해 입주자를 선정한
다. 다만, 공공주택사업자는 매
입한 주택의 면적 등 주택의 상

입주자를 선정하여 공급한다.

1. ~ 5. (생략)

② ~ ⑧ (생략)

제13조(청년·신혼부부 매입임대
리츠주택의 입주자 선정) ① 공
공주택사업자는 제6조제1항제5
호에 따라 매입한 주택을 무주
택세대구성원으로서 해당 세대
의 월평균 소득이 전년도 도시
근로자 가구당 월평균 소득의 1
00%(배우자가 소득이 있는 경
우에는 120%) 이하이고 규칙
제13조제3항에 따라 국토교통
부 장관이 정하는 분양전환공공
임대주택의 자산기준을 충족하
는 신혼부부, 예비 신혼부부, 6
세 이하 자녀가 있는 한부모 가
족, 6세 이하 자녀가 있는 혼인
가구, 청년 등을 대상으로 다음
각 호의 순위에 따라 입주자를
선정하여 공급한다.

1. ~ 3. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

제15조(주택의 임대) ① (생략)

② 제1항에 따른 계약 체결 시

가족-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

② ~ ⑧ (현행과 같음)

제13조(청년·신혼부부 매입임대
리츠주택의 입주자 선정) ① --

----(본인 및 배우자가 모두 ----

1. ~ 3. (현행과 같음)

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제15조(주택의 임대) ① (현행과
같음)

② -----

최초 임대보증금 및 월 임대료 (이하 “임대료”라 한다)는 다음과 같이 결정한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 공공 전세주택 : 시중 임대료에 대한 감정평가금액의 90% 범위 내에서 공공주택사업자가 결정하되, 동일 사업대상지역에서 한국토지주택공사와 지방공사가 모두 사업에 참여한 경우에는 유사한 수준의 임대료가 부과될 수 있도록 양기관이 협의하여 임대료를 결정한다.

③·④ (생략)

제17조의2(공공전세 주택의 재계약 기준) 공공전세 주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 2회를 초과할 수 없다.

<신설>

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 전세형 매입임대주택 -----

-----.

③·④ (현행과 같음)

<삭제>

제17조의3(전세형 매입임대주택의 재계약 기준) 전세형 매입임대주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로

제20조(신혼·신생아 매입임대주택Ⅱ의 재계약 기준) ① (생략)

② 임대차 기간 중에는 제12조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 규칙 제13조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택 중 신혼부부(제4순위 입주자는 신혼희망타운 중 공공분양주택)의 자산기준을 충족하여야 한다.

③·④ (생략)

제41조(철거 후 신축대상 주택의 유형 및 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제40조에 따라 철거 후 신축대상 주택으로 승인 받은 주택을 해당부지의 입지여건 및 해당지역의 임대주택 현황 등을 감안하여 공동주택, 도시형생활주택, 다가구주택 등으로 신축할 수 있다.

하되 3회를 초과할 수 없다.

제20조(신혼·신생아 매입임대주택Ⅱ의 재계약 기준) ① (현행과 같음)

② -----

제5순위

③·④ (현행과 같음)

제41조(철거 후 신축대상 주택의 유형 및 입주자 선정) ① -----

신축 및 매입할

<p>②·③ (생략)</p> <p>제42조(철거 후 신축대상 주택의 지원금 처리 등) ① (생략)</p> <p>② 공공주택사업자는 제40조에 따라 승인받은 신축대상 주택의 부지에 법 제2조에 따라 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원받아 공공주택으로 <u>건설</u>할 수 있다.</p>	<p>②·③ (현행과 같음)</p> <p>제42조(철거 후 신축대상 주택의 지원금 처리 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>건설 및 매입</u>-----.</p>
---	--