

제 정 주거복지과-1758(2005.8.3)
전문개정 주거복지지원팀-375(2007.2.9)
개 정 국토해양부-754(2008.3.11)
개 정 국민임대건설과-108(2009.2.10)
개 정 공공주택건설과-13(2009.4.30)

제1장 목 적

1-1. 지침의 목적

- 이 지침은 제59회 국정과제회의시('05.4.27) 확정된 「임대주택정책 개편방안」 등*에 의하여 시행하는 기존주택 전세임대주택의 입주자격·임대방법·대출방법 및 절차 등을 정함을 목적으로 함

* 시행근거

- 「임대주택정책 개편방안」('05.4.27, 제59회 국정과제회의보고)
- 「부도 공공임대아파트 조치방안」('05.6.7, 국무회의보고)
- 「선진한국을 위한 사회안전망 개혁방안」('05.5.21, 국무조정실대책)

1-2. 사업의 목적

- 도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 사업시행자가 기존주택 소유자와 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 저렴하게 재임대
- 주거와 사회복지서비스를 연계시켜 서민주거안정을 모색함으로써 저소득층의 자활을 지원

1-3. 사업시행자 : 대한주택공사, 지방공사

제2장 주택의 공급방식 및 절차

2-1. 공급방식

- 공급방식은 영세민 전세임대, 부도공공임대아파트퇴거자 전세임대(이하 “퇴거자 전세임대”라 함), 보증거절자 전세임대 및 공동생활가정 전세임대로 구분하여 공급

2-2. 공급절차

- 주택의 공급은 『先 입주자 선정 - 後 전세주택 마련』을 원칙으로 함
 - 다만, 사업시행자가 주택의 1棟 전체를 임대하여 공가가 발생한 경우는 제외

2-3. 공급계획 승인

- 사업시행자는 공급물량, 공급지역, 공급시기, 소요비용 조달계획 등 사업계획을 수립하여 미리 국토해양부장관의 승인을 받아야 함
 - ※ 퇴거자 전세임대는 공급사유 발생시 승인

2-4. 공급물량 통보

- 사업시행자는 지역별 공급주택의 수량·유형 등을 관할 특별시장·광역시장·도지사(이하 “도지사등”이라 함) 및 시·군·구청장(이하 “시장등”이라 함)에게 통보

제3장 입주자 선정

3-1. 입주자 모집공고

- 사업시행자는 사업을 시행하고자 하는 지방자치단체의 게시판, 인터넷 홈페이지 등을 통해 최초 입주자 모집공고
 - 사업시행자는 공급지역, 공급계획 주택물량, 입주대상자, 임대료 수준 등을 공고
 - 공동생활가정용 주택에 대하여는 공급주택을 운영할 기관을 모집하는 내용을 공고
- ※ 퇴거자 전세임대는 공고를 생략가능

3-2. 영세민 전세임대 입주자 선정

- 시장등은 관할 시·군·구(자치구를 말함)의 행정구역(이하 “사업대상지역”이라 함)에 거주하는 무주택세대주(이하 “주택공급에관한규칙」 제2조제9호에 의한 무주택세대주”를 말함)를 대상으로 다음의 순위에 따라 입주자를 선정(영구 임대주택 거주자 제외)

① 제1순위

- 「국민기초생활보장법」 제2조제2호의 규정에 의한 수급자
- 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조의 규정에 의하여 보건복지가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 보호대상 한부모가족

② 제2순위

- 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 자. 다만, 개별공시지가의 합산금액이 5천만원을 초과하는 토지 또는 과세표준액(취득가액을 기준으로 매년 10%씩 감가상각하여 산출한 금액을 말한다)이 2천2백만원을 초과하는 비영업용자동차(장애인용 자동차를 제외한다)를 소유한 경우에는 입주대상자에서 제외
 - 「장애인복지법」 제32조제1항의 규정에 의하여 장애인등록증이 교부된 자(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자 포함) 중 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 자
- 입주대상자는 입주자 선정기준일* 현재 당해 사업대상지역에 주민등록이 등재되어 있어야 함

* 최초 모집시에는 입주자모집 공고일, 수시 모집시에는 입주신청일

- 특별시 및 광역시에서 입주자로 선정된 자는 현재 거주하고 있는 사업대상지역(자치구)을 벗어나 당해 특별시 및 광역시 내에서 주택을 지원받을 수 있음
- 입주대상은 2인 이상의 가구를 원칙으로 하되, 장애인, 65세 이상의 독거노인은 1인 가구도 일부 입주대상에 포함할 수 있음

- 시장등은 긴급한 주거지원 필요와 특별한 사정이 있다고 인정하는 경우에는 수급상황 등을 감안하여 1인 가구를 입주대상자로 선정할 수 있음
- 시장등은 입주자 선정시 필요한 경우 당해 사업대상지역에서 활동중인 「민법」 및 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 의해 설립된 법인 또는 「사회복지사업법」에 의해 설립된 사회복지법인(이하 “비영리법인”이라 함)의 의견을 들을 수 있음
- 시장등은 공급계획 물량의 100% 범위 내에서 예비 입주자를 모집하여 그 명단을 작성·관리하여야 함

3-3. 동일순위 경합시의 입주자 선정방법

- 3-2의 요건에 해당하는 입주희망자 간에 경합이 있는 경우에는 「기존주택 매입임대사업 업무처리지침」(이하 “「매입임대지침」”이라 함) 4-4의 규정에서 정한 바에 따라 입주자를 선정

3-4. 퇴거자 전세임대 입주자 선정

- 시장등은 긴급히 주거지원이 필요하다고 인정하는 부도공공임대아파트의 임차인으로서 경락을 희망하지 않거나 경락을 받을 수 없어 퇴거하였거나 퇴거하는 무주택세대주를 퇴거자 전세임대주택의 입주자로 선정
- 시장등은 입주자를 선정하기 전에 퇴거자 전세임대주택의 공급지역, 공급요청 물량 등을 사업시행자와 협의하여야 함

3-5. 보증거절자 전세임대 입주자 선정

- 대한주택공사는 대한주택공사가 임대하는 「임대주택법 시행령」 제2조제1호의 공공건설임대주택(영구임대주택과 국민임대주택은 제외함. 이하 “공공건설임대주택”이라 함)의 입주자로 선정된 자가 「주택법」 제62조제2항에 따른 기금수탁자(이하 “기금수탁자”라 함)에게 국민주택기금의 저소득 영세민 전세자금 대출을 신청하였으나, 주택신용보증기금에서 발급하는 보증서 발급이 거절된 무주택 세대주(단독 세대주 제외)로서 아래 기준에 적합한 자를 보증거절자 전세임대주택의 입주자로 선정

- 당해 가구의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 자
- 입주예정자가 체결한 임대차계약서상 입주일과 주민등록 전입일중 빠른 날로부터 3개월 이내에 대출을 신청한 자
- 이 경우 공급하는 보증거절자 전세임대주택은 입주자로 선정된 당해 공공건설임대주택에 한함
- 입주자로 선정받고자 하는 자는 기금수탁자가 발급하는 보증거절자임을 증명하는 서류와 월평균소득을 증명할 수 있는 서류를 사업시행자에게 제출
- 사업시행자는 월평균소득을 증명하지 못하거나 필요한 경우 따로 월평균소득을 관련기관으로부터 확인

3-6. 긴급지원대상자 전세임대 입주자 선정

- 사업시행자는 「긴급복지지원법」에 따라 긴급지원대상자로 선정된 자 중 시장등이 주거지원이 필요하다고 인정하여 사업시행자에게 통보한 자를 3-2 및 3-3의 규정에도 불구하고 입주자로 선정 가능

3-7. 입주자 선정결과 통보

- 시장등이 3-2 내지 3-4의 규정에 의하여 입주자를 선정하면 그 결과를 입주자로 선정된 자 및 사업시행자에게 통보

3-8. 입주예정자의 국민주택기금 상환 등

- 「매입임대지침」 4-10의 규정에서 정한 바에 의함

제4장 주택의 전세

4-1. 대상주택

- 가구당 임차 전용면적이 국민주택규모 이하인 주택

- 가구당 전세금이 6-1의 규정에 의한 호당대출한도액의 범위이내인 주택을 원칙으로 함. 단, 입주자가 공급주택의 임차권을 사업시행자에게 귀속하는 조건으로 입주자가 호당 대출한도액을 초과하는 금액을 부담시에는 예외로 하되, 이 경우 전세금은 호당 대출한도액의 150%를 초과할 수 없음

※ 가구의 수가 5인 이상인 경우 호당 대출한도액의 150% 초과 가능

4-2. 전세가격

- 전세가격은 시중가격을 기초로 전세계약 당사자간의 협의에 의해 결정

4-3. 전세기간

- 전세기간은 2년 이상을 원칙으로 함. 사업시행자는 장기간 전세계약을 체결할 수 있는 주택을 우선하여 체결하도록 노력하여야 함

4-4. 전세계약 체결

- 부동산중개사무소를 통해서 전세계약을 체결하는 것을 원칙으로 하되 필요시 일간신문, 인터넷 홈페이지 등에 공고
- 사업시행자는 입주대상자의 의사를 충분히 반영하여 입주대상자가 거주하고 있는 주택 또는 입주대상자가 거주를 희망하는 주택에 대하여 우선하여 계약을 체결할 수 있음
- 사업시행자는 주택소유자와 전세계약 체결. 단, 사업시행자 소유인 임대주택은 지원금액을 임차보증금에서 감액하여 계약체결
- 전세계약 체결시는 당해 주택에 대한 근저당권 및 압류 등 임차기간 종료시 전세보증금 반환 저해요소를 철저히 확인
- 사업시행자는 전세계약 체결시 전세보증금 보증에 가입하는 것을 원칙으로 하되, 특별한 사정이 있는 경우 전세권 설정등기를 하여 전세보증금 회수에 지장이 없도록 노력하여야 함. 다만, 공공기관 소유 주택에 대하여 전세계약을 체결하는 경우는 예외로 함

4-5. 입주대상자의 협조

- 입주대상자는 신속하게 전세주택을 마련하기 위하여 사업시행자에게 협조하여야 함

4-6. 전세주택의 임차권

- 전세주택의 임차권은 사업시행자에게 귀속

제5장 주택의 임대

5-1. 계약당사자

- 공급주택의 임대차계약은 사업시행자와 이 지침에서 정하는 바에 따라 선정된 입주자가 체결
 - 다만, 제7장의 규정에 의하여 운영하는 주택은 입주자의 생활을 관리하는 기관 또는 단체가 체결

5-2. 임대료

- 공급주택의 최초 임대보증금 및 임대료(이하 “임대료”라 함)는 시중 임대료의 50% 범위 내에서 사업시행자가 결정
 - 임대중인 건설임대주택을 퇴거자 전세임대 또는 보증거절자 전세임대용으로 임대하는 경우 임대료는 시중 임대료의 50%를 초과할 수 있음
- 동일한 사업대상지역 내에서 대한주택공사와 지방공사가 모두 사업에 참여할 경우 유사한 수준의 임대료가 부과될 수 있도록 양 기관이 협의하여 임대료를 결정
- 전세금액 또는 공급방식별로 임대료의 차등을 둘 수 있음. 단, 영세민 전세임대는 기존주택 매입임대의 임대료 수준으로 결정

5-3. 전세금 일부부담시 임대료 등

- 입주자가 전세금의 일부를 부담하는 경우 그 부담금액을 제외하고 임대료를 산정

5-4. 임대기간

- 신규 입주가구에 대한 최초 임대기간은 2년으로 함
- 최초 임대기간 경과시 재계약은 2년 단위로 하되, 재계약은 4회를 초과할 수 없음(단, 3-6의 규정에 따라 입주한 경우는 재계약을 1회로 한정)
 - 임대기간 동안은 3-2 및 3-4 내지 3-6의 규정에 의한 입주자의 자격상실여부와 관계없이 공급주택에 거주할 수 있으나, 「매입임대지침」 5-5-⑦의 규정에 의하여 임대차계약이 해지된 경우에는 당해 임대주택을 사업시행자에게 명도해야 함

5-5. 재계약자의 자격

- 재계약을 하고자 하는 자는 각각 다음의 요건에 적합해야 함
 - 영세민 전세임대는 3-2의 규정에 의한 입주자 선정요건
 - 퇴거자 전세임대는 3-4의 규정에 의한 입주자 선정요건중 무주택 세대주 요건
 - 보증거절자 전세임대는 3-5의 규정에 의한 입주자 선정요건중 무주택 세대주 및 소득요건
 - 긴급지원대상자 전세임대는 3-2의 규정에 의한 입주자 선정요건
- 시장등은 재계약자격을 확인하여 임대기간 만료일 3월전에 재계약대상자를 사업시행자 및 입주자에게 통보. 보증거절자 전세임대주택의 입주자는 사업시행자가 재계약자격을 확인하여 입주자에게 통보
- 재계약시 3-8의 규정에 의한 국민주택기금 대출금 상환여부 확인

5-6. 공급주택의 변경

- 입주후에 주택소유자의 요청 등 부득이한 사유로 전세계약을 해지하는 경우에는 다른 주택의 전세계약을 체결하여 공급가능
- 이 경우 전세계약을 해지한 주택에 거주기간이 6월 이내인 경우 임대기간은 다른 주택의 입주일부터 산정

5-7. 퇴거 등에 관한 특례

- 「매입임대지침」 5-5의 규정에서 정한 바에 의함

5-8. 국민임대주택 등 입주자격과의 관계

- 「매입임대지침」 5-6의 규정에서 정한 바에 의함

제6장 대출

6-1. 가구당 대출한도액

- 가구당 국민주택기금 대출한도액 등 사업시행 자금에 관한 세부사항은 「국민주택기금운용 및 관리규정」 및 「국민주택기금운용계획」 등에서 정하는 바에 의함

6-2. 대출금 신청 및 상환 등

- 사업시행자는 분기별로 국민주택기금 대출 소요액을 산정하여 기금수탁자에게 대출금을 신청하여야 함
- 사업시행자는 해당 분기의 다음 달 15일까지 대출금 운용현황을 제출하고, 대출금의 잔액과 이자부담액을 상환하여야 함

제7장 공동생활가정(그룹홈) 등 운영특례

7-1. 공동생활가정 전세임대 입주자 및 운영기관 등

- 「매입임대지침」 제6장의 규정에서 정한 바에 의함

7-2. 공급물량 제한

- 공동생활가정 전세임대는 당해 시·도의 행정구역내에서 공급하는 영세민 전세임대주택 가구수의 10% 범위내로 함
- 운영기관으로 선정받고자 하는 기관은 미리 사업시행자 및 도지사등과 지원주택에 대하여 협의

제8장 주택의 관리

8-1. 입주시 보수

- 사업시행자는 입주시 도배·장판 등 부득이한 항목에 대하여 수리를 할 수 있음
- 전세기간이 5년 이상인 경우에는 구조를 제외한 전반적인 수리를 할 수 있음

8-2. 입주후 일상관리

- 「매입임대지침」 8-2의 규정을 준용함

제9장 입주자 사회복지서비스 제공

- 「매입임대지침」 제9장의 규정에서 정한 바에 의함

제10장 행정사항

- 이 지침에 정하지 않은 사항은 사업시행자 또는 관계행정기관 등이 따로 정할 수 있으며, 「주택임대차보호법」 등 관련법령과 위탁계약서 또는 임대차계약서 등에 따름
- 도지사등은 입주자에 대한 사회복지서비스 제공·입주대기자·입주자 주거실태, 공동생활가정 임대사업 등에 대하여 매년 6월·12월말을 기준으로 정기점검하고, 필요시 이에 대한 조치를 하여야 함
- 사업시행자는 공급주택에 대해 정기점검을 실시하고, 주택관리현황·사업추진에 따른 소요비용 등에 관한 자료를 6월말, 12월말 기준으로 작성하여 자료 작성 기준시점의 다음달 말일까지 국토해양부장관과 도지사등에게 보고

부 칙

- ① (시행일) 이 지침은 2007년 2월 14일부터 시행함
- ② (공급물량 제한) 2005년도 보증거절자 전세임대는 대한주택공사가 임대중인 공공임대주택(영구임대주택 및 국민임대주택은 제외)에 한함. 2006년 이후 공급물량은 건설교통부장관이 희망수요 등을 감안하여 따로 정함
- ③ (퇴거자 전세임대 경과조치) 이 지침 시행일 전에 퇴거자 전세임대주택을 공급하였거나 선정된 입주자는 이 지침에 의한 것으로 봄

부 칙

- ① (시행일) 이 지침은 2008년 3월 12일부터 시행함
- ② (장애인에 대한 경과조치) 3-2의 장애인에 대한 소득요건은 이 지침 시행 후 최초 입주자로 선정된 자부터 적용함

부 칙

- ① (시행일) 이 지침은 2009년 2월 10일부터 시행함

② (전세보증금 상한액에 대한 적용예외) 4-1의 전세보증금 상한액은 입주자가 거주 중인 당해 주택에 재계약하는 경우에는 적용하지 아니한다.

부 칙

이 지침은 2009년 5월 1일부터 시행한다.

【 신 · 구조문 대비표 】

현 행	개 정 안
<p>5-4. 임대기간</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 신규입주가구에 대한 최초 임대기간은 2년으로 함 ○ 최초 임대기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되, 재계약은 <u>2회</u>를 초과할 수 없음(단, 4-9의 규정에 따라 입주한 경우는 재계약을 1회로 한정) <p style="text-align: center;"><u>< 신 설 ></u></p>	<p>5-4. 임대기간</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (현행과 같음) ○ 최초 임대기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되, 재계약은 <u>4회</u>를 초과할 수 없음(단, 4-9의 규정에 따라 입주한 경우는 재계약을 1회로 한정) <p style="text-align: center;"><u>부 칙</u></p> <p style="text-align: center;"><u>이 지침은 2009년 5월 1일부터 시행한다.</u></p>