

■ 공공주택 특별법 시행규칙 [별표 3] <개정 2026. 6. 22.>

[국토교통부령 제269호(2015. 12. 19.) 별표 3 제2호가목의 개정규정은 같은 법 부칙 제2조제1항의 규정에 의하여 2029년 3월 31일까지 유효함]

[국토교통부령 제1242호(2023. 8. 4.) 별표 3 제2호가목6)의 개정규정은 같은 법 부칙 제2조제1항의 규정에 의하여 2029년 3월 31일까지 유효함]

영구임대주택의 입주자 자격(제14조제1항 관련)

1. 일반공급

영구임대주택은 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 아래에 해당되는 공급신청자를 1세대 1주택의 기준으로 순위에 따라 선정한다. 다만, 무주택세대구성원 여부를 적용할 때 사목의 경우에는 피부양자의 배우자도 무주택자여야 한다.

순위	입주자격
1순위	가. 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 같은 항 제3호에 따른 의료급여 수급자(이하 이 별표에서 수급자라 한다)
	나. 다음의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 90퍼센트, 2명인 경우에는 80퍼센트를 말한다) 이하이고 제13조제3항에 따른 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람
	1) 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족
	2) 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족
	3) 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족
	4) 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족
	5) 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자
	6) 종전의 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」(법률 제11041호로 개정되기 전의 것)을 말한다) 제73조의2에 따라 국가유공자에 준하는 군경 등으로 등록된 사람 또는 그 유족
	다. 「일제하 일본군위안부 피해자에 대한 생활안정지원 및 기념사업 등에 관한 법률」 제3조에 따라 성평등가족부장관에게 등록한 일본군위안부 피해자
	라. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 성평등가족부장관이

	정하는 기준에 해당하는 지원대상 한부모가족 마. 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 북한이탈주민으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 90퍼센트, 2명인 경우에는 80퍼센트를 말한다) 이하이고 제13조제3항에 따른 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람 바. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 교부된 사람(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 90퍼센트, 2명인 경우에는 80퍼센트를 말한다) 이하이고 제13조제3항에 따른 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람 사. 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 부양(같은 세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재되어 있는 경우로 한정한다)하는 사람으로서 가목의 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 사람 아. 「아동복지법」 제16조 및 제16조의3에 따라 아동복지시설에서 퇴소하는 사람 중 아동복지시설의 장이 추천하는 사람으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 90퍼센트, 2명인 경우에는 80퍼센트를 말한다) 이하이고 제13조제3항에 따른 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람 자. 65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람
2순위	차. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 70퍼센트, 2명인 경우에는 60퍼센트를 말한다) 이하인 사람으로서 제13조제3항에 따른 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람 카. 가목부터 라목까지의 규정에 준하는 사람으로서 국토교통부장관 또는 시·도지사가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 사람 타. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 교부된 사람으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하이고 제13조제3항에 따른 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람

2. 우선공급

가. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 90퍼센트, 2명인 경우에는 80퍼센트를 말한다) 이하이고 무주택세대구성원으로서 국가보훈부장관이 영구임대주택 입주가 필요하다고 인정하는 아래에 해당되는 공급신청자의 경우에는 일반공급에 따른 입주자선정순위에도 불구하고 그 건설량의 10퍼센트를 1세대 1주택의 기준으로 우선공급할 수 있다. 이 경우 공급신청자 중 입주자로 선정되지 못한 사람에 대해서는 별도의 신청절차 없이 일반공급 신청자에 포함하여 입주자를 선정하여야 한다.

- 1) 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족
- 2) 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족
- 3) 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족
- 4) 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족
- 5) 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자
- 6) 종전의 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」(법률 제11041호로 개정되기 전의 것)을 말한다) 제73조의2에 따라 국가유공자에 준하는 군경 등으로 등록된 사람 또는 그 유족

[국토교통부령 제269호(2015. 12. 19.) 별표 3 제2호가목의 개정규정은 같은 법 부칙 제2조제1항의 규정에 의하여 2029년 3월 31일까지 유효함]

[국토교통부령 제1242호(2023. 8. 4.) 별표 3 제2호가목6)의 개정규정은 같은 법 부칙 제2조제1항의 규정에 의하여 2029년 3월 31일까지 유효함]

나. 무주택자로서 「국군포로의 송환 및 대우 등에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 등록포로에 대해서는 일반공급에 따른 입주자선정순위에도 불구하고 우선공급할 수 있다.

다. 입주자모집공고일 현재 신혼부부[혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년(전 배우자였던 사람과 재혼하는 경우에는 이전 혼인기간을 포함한다) 이내이거나 6세 이하의 자녀(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3라목 및 마목의 세대에 해당하는 자녀를 말하며, 태아를 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)를 둔 사람을 말한다], 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 이 별표에서 같다) 또는 한부모가족(6세 이하 자녀를 둔 사람을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)으로서 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다. 이하 이 별표에서 같다)인 수급자에 대해서는 일반공급에 따른 입주자선정순위에도 불구하고 그 건설량의 10퍼센트를 다음의 순위

에 따라 1세대 1주택의 기준으로 우선공급할 수 있다.

1) 제1순위: 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함한다)의 자녀가 있는 경우

2) 제2순위: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

가) 혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 자녀(미성년자로 한정한다. 이하 이 별표에서 같다)가 있는 경우

나) 「민법」 제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인 외의 출생자가 있는 경우

3) 제3순위: 제1순위와 제2순위에 해당하지 않는 경우

라. 다목1)부터 3)까지의 각 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 구분에 따라 입주자를 선정한다.

1) 제1순위: 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

2) 제2순위: 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하고, 산정한 점수가 동일한 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

가) 자녀의 수

(1) 3명 이상: 3점

(2) 2명: 2점

(3) 1명: 1점

나) 해당 주택건설지역(주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다)의 연속 거주기간

(1) 3년 이상: 3점

(2) 1년 이상 3년 미만: 2점

(3) 1년 미만: 1점

다) 주택청약종합저축 납입 횟수

(1) 24회 이상: 3점

(2) 12회 이상 24회 미만: 2점

(3) 6회 이상 12회 미만: 1점

라) 신혼부부의 혼인기간

(1) 3년 이하: 3점

(2) 3년 초과 5년 이하: 2점

(3) 5년 초과 7년 이하: 1점

마) 한부모가족의 경우 가장 어린 자녀의 나이. 이 경우 같은 연령대 자녀가 2명 이상인 경우에는 1명으로 본다.

(1) 2세 이하: 3점

(2) 3세 또는 4세: 2점

(3) 5세 또는 6세: 1점

3) 3순위: 2)의 2순위 입주자 선정방법에 따른다.

마. 다목에 따라 우선 공급하고 남은 주택이 있는 경우에는 수급자 중 자녀가 있는 무주택세대구성원에게 다음 각 호의 순위에 따라 1세대 1주택의 기준으로 공급할 수 있다.

1) 자녀 수가 많은 사람

2) 자녀 수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 사람

3. 그 밖의 사항

가. 삭제 <2024. 12. 5.>

나. 제1호 및 제2호에도 불구하고 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 있는 경우 해당 세대의 월평균소득 요건의 충족 여부는 제1호 및 제2호의 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 기준 비율에 다음의 구분에 따른 값을 가산한 비율을 기준으로 판단한다.

1) 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀만 1명 있는 경우: 10퍼센트포인트

2) 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 2명 이상 있는 경우: 20퍼센트포인트

3) 2023년 3월 28일 이후 출생한 자녀가 1명이고, 2023년 3월 28일 전에 출생한 자녀가 있는 경우: 20퍼센트포인트

다. 다목에 따라 소득 기준을 인정받으려는 사람은 다음의 구분에 따른 서류를 입주자모집공고에서 정하는 바에 따라 공공주택사업자에게 제출해야 한다. 이 경우 공급신청자가 관련 서류를 제출하지 않으면 입주자격을 갖추지 못한 것으로 본다.

1) 출생의 경우: 가족관계증명서(출생 신고 전인 경우에는 출생증명서)

2) 입양의 경우: 입양관계증명서와 가족관계증명서

3) 임신 중인 경우: 입주자모집공고일부터 1개월 이내에 발급받은 임신진단서

라. 다목 및 다목에 따라 태아 또는 입양한 자녀로 소득 기준을 인정받아 입주자로 선정된 사람은 입주하기 전까지 다음의 구분에 따른 서류를 공공주택사업자에게 제출해야 한다. 이 경우 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나 「모자보건법」 제14조를 위반하여 인공임신중절수술 등을 한 경우 또는 파양한 사실이 판명된 경우에는 공급계약을 취소해야 한다.

1) 출생의 경우: 다음의 어느 하나에 해당하는 서류

가) 출생증명서 등 출생 사실을 증명할 수 있는 서류

나) 유산·낙태 관련 진단서

2) 입양의 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작된 이후 발급받은 입양관계증명서와 가족관계증명서

- 3) 임신상태가 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작된 이후까지 지속되는 경우: 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작된 이후 발급받은 임신진단서