

기존주택등 매입임대주택 업무처리지침
일부개정훈령안

기 관 명 (부 서 명)	국토교통부 (주거복지지원과)
연 월 일	2023. 8. .

법제처 심사 전

1. 개정이유

매입임대주택을 통한 주거지원 강화를 위해 최대거주기간을 연장하고, 입주자 가점 기준을 정비하는 한편 개성있는 임대주택 공급을 위해 특화형 임대주택 근거를 정비하는 등 전문가 및 현장 관계자 의견 등을 반영하여 그간 운영 상 미비점 등을 보완하고자 함

2. 주요내용

가. 매입임대 초기입주자들의 최대 임대기간 만료가 도래하는 점을 감안하여 급여수급자 등 주거취약계층은 계속 거주할 수 있도록 개선 (안 제17조)

나. 타 유형보다 짧은 청년·신혼부부 유형의 최대 거주기간을 추가 4년 연장하고자 함(안 제18조 및 제20조)

다. 입주자 선정 시 적용하는 가점 항목에 입주 유형별 특성을 반영하여 체계화하고자 함(안 별표2, 별표2의2, 별표3, 별표4, 별표4의2 서식 개정)

라. 생계·의료수급권자 등에 해당하는 입주자 재계약 시 소득·자산 요건 심사를 수급증명서 등으로 대체하여 입주자 편의를 도모하고자 함 (안 제17조)

마. 노후·불량 매입임대주택 철거 후 신축 선정방식을 간소화하고 매입 임대 건령제한을 일부 완화하여 반지하 주택 매입을 활성화하고자 함 (안 제6조 및 제40조)

바. 다양한 주거서비스를 제공하기 위해 특화형 매입임대주택 사업근거
및 관리체계를 마련하고자 함(안 제38조)

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.

제3조에 제1호의3을 다음과 같이 신설한다.

- 1의3. “특화형 매입임대주택”이란 민간이 테마가 있는 임대주택을 기획·조성·공급·운영하고, 전 과정을 공공주택사업자가 지원 및 감독하는 공공임대주택

제6조제1항제1호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 지하층 주택 매입 등 국토교통부장관이 인정하는 경우에는 건축물 연령 기준을 적용하지 아니할 수 있다.

제6조제1항에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. 고령자 매입임대주택 : 매입대상주택은 제1호와 같이 하되, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제4조에 따른 고령자가 거주하기에 적합한 주택을 매입한다.

제7조제2항 본문 중 “「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택”을 “제6조 또는 제6조의2에 따라 주택 등”으로, “정보”를 “정보 공공건설임대주택 표준건축비”로, “결정하고, 그 외의 주택 등을 매입하는 경우 매입가격은 감정평가 가격을 기초로 매매 당사자 간의 협의로 결정한다”를 “결정한다.”로 한다.

제9조제3항제2호 중 “전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하이거나 제1항제1호마목 또는 제1항제2호나목의”를 “제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위”로 하고, 같은 조 제4항에 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

제10조제5항제2호 중 “청소년 쉼터에서”를 “청소년복지시설에서”로, “(청소년 쉼터를)”을 “(청소년복지시설을)”로 하고, 같은 조 제6항부터 제8항까지를 각각 제7항부터 제9항까지로 하며, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제7항(종전의 제6항) 단서 중 “사람(단, 타 지역 출신 요건은 적용하지 아니한다)”을 “사람”으로 한다.

⑥ 제6조제1항제2호에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.

제11조제1항 각 호 외의 부분 중 “(배우자가)”를 “(입주신청자와 배우자 모두)”로, “신혼부부, 6세 이하 자녀가 있는”을 “신혼부부,”로 하고, 같은 항 제1호 중 “6세 이하 자녀가 있는 한부모”를 “한부모”로 하며, 같은 조 제3항부터 제6항까지를 각각 제4항부터 제7항까지로 하고, 같은 조에 제

3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 제6조제1항제3호에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.

제12조제1항 각 호 외의 부분 중 “배우자가 소득이 있는 경우에는 120% 이하”를 “입주신청자와 배우자 모두 소득이 있는 경우에는 120%이하”로, “배우자가 소득이 있는 경우에는 140%”를 “입주신청자와 배우자 모두 소득이 있는 경우에는 140%”로, “신혼부부, 6세 이하 자녀가 있는”을 “신혼부부,”로 하고, 같은 항 제1호 중 “6세 이하 자녀가 있는 한부모”를 “한부모”로 하며, 같은 조 제3항부터 제6항까지를 각각 제4항부터 제7항까지로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 제6조제1항제4호에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.

제13조제1항 각 호 외의 부분 중 “(배우자”를 “(입주신청자와 배우자 모두”로 하고, 같은 항 제1호 중 “6세 이하 자녀가 있는 한부모”를 “한부모”로 한다.

제14조제1항 각 호 외의 부분 중 “등은”을 “등은 제6조제1항제8호에 따라 매입한 주택 또는”으로 하고, 같은 조에 제9항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑨ 제6조의2에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제

1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.

제14조의2제1항제1호에 다목을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항부터 제6항까지를 각각 제4항부터 제7항까지로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

다. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모가족

③ 제6조제1항제6호에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.

제14조의3제1항 중 “가산하여”를 “가산하여 적용하며, 재계약시 1·2인 가구의 경우에도 이를 준용하여”로 한다.

제17조제2항제1호 중 “제9조제1항제1호가목부터 라목까지, 제9조제1항제2호가목”을 “제9조제1항제1호, 제9조제1항제2호가목, 제9조제3항제2호 (단, 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 경우에 한함)”으로, “제9조제1항제1호가목 또는 제9조제1항제1호나목”을 “제9조제1항제1호가목, 제9조제1항제1호나목, 제9조제1항제1호마목”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “제9조제1항제1호마목, 제9조제1항제2호나목, 제9조제3항제2호부터 제3호까지”를 “제9조제1항제2호나목, 제9조제3항제3호”로 하며, 같은 조 제7항 중 “재계약 당시 만 65세 이상 고령자”를 “다음 각 호에 해당하는 입주자”로 하고, 같은 항에

각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 재계약 당시 65세 이상 고령자
2. 재계약 당시 제9조제1항제1호의 일반 매입임대주택의 제1순위 요건을 갖춘 입주자

제18조제1항제1호 중 “2회”를 각각 “4회”로 하고, 같은 호 단서 중 “7회”를 “5회”로 하며, 같은 항 제2호 중 “2회”를 각각 “4회”로 하고, 같은 호 단서 중 “7회”를 “5회”로 하며, 같은 조 제2항 중 “한다”를 “한다. (단, 제10조제1항제1호가목 또는 나목의 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)”로 한다.

제19조제2항 중 “한다”를 “한다. (단, 제11조제1항의 한부모 가족 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)”로 한다.

제20조제1항 본문 중 “2회”를 “4회”로 하고, 같은 조 제2항 중 “한다”를 “한다. (단, 제12조제1항의 한부모 가족 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)”로 한다.

제21조제2항 중 “한다”를 “한다. (단, 제13조제1항의 한부모 가족 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)”로 한다.

제22조제2항 각 호 외의 부분 중 “한다”를 “한다. (단, 제9조제1항제1호가목, 제9조제1항제1호나목, 제9조제1항제1호마목의 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)”로 한다.

제22조의2제2항 중 “한다”를 “한다. (단, 제14조의2제1항제1호가목 또는 나목의 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)”로 한다.

제25조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

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

제38조의 제목 “(사회적 주택 운영 특례)”를 “(특화형 매입임대주택 특례)”로 하고, 같은 조 제1항 중 “사회적 주택”을 “특화형 매입임대주택”으로, ““사회적 주택””을 ““특화형 매입임대주택””으로 한다.

제38조제2항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

특화형 매입임대주택은 무주택세대구성원으로서 다음 각 호를 모두 충족하는 사람에게 공급한다.

제38조제2항제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 하고, 같은 항 제3호부터 제5호까지를 각각 삭제하며, 같은 조 제3항을 다음과 같이 한다.

1. 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하
2. 국토교통부장관이 정하는 행복주택의 자산기준

- ③ 특화형 매입임대주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약(제2항의 자격요건을 충족하는 입주자에 한한다.)은 2년 단위로 하되 4회를 초과할 수 없다. 다만, 공공주택사업자가 최초 임대차기간, 재계약 횟수 등을 주택의 테마에 따라 달리 정할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 별도로 정할 수 있다.

제38조제5항 및 같은 조 제6항 각 호 외의 부분 중 “사회적 주택”을 각각

“특화형 매입임대주택”으로 하고, 같은 항에 제6호부터 제10호까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제7항 각 호 외의 부분 중 “따른 사회적 주택”을 “따른 특화형 매입임대주택”으로 하고, 같은 항 제5호 중 “밖에 사회적 주택”을 “밖에 특화형 매입임대주택”으로 하며, 같은 조 제8항 중 “공공주택사업자는 사회적 주택”을 “공공주택사업자는 특화형 매입임대주택”으로, “거처 사회적 주택”을 “거처 특화형 매입임대주택”으로 하고, 같은 조 제10항 중 “공공주택사업자는 사회적 주택”을 “공공주택사업자는 특화형 매입임대주택”으로 하며, 같은 조 제11항 전단 중 “국토교통부장관은”을 “국토교통부장관 또는 공공주택사업자는”으로, “주거복지재단”을 “주거복지재단 또는 「정부출연기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 [별표]의 건축공간연구원”으로 하고, 같은 항 후단 중 “주거복지재단”을 “주거복지재단 또는 건축공간연구원”으로 하며, 같은 조 제12항 중 “공공주택사업자 또는 주거복지재단”을 “공공주택사업자, 주거복지재단 또는 건축공간연구원”으로 하고, 같은 조에 제13항 및 제14항을 각각 다음과 같이 신설한다.

6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호 따른 주택임대관리업자
7. 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업
8. 「소비자생활협동조합법」 제21조에 따라 설립된 조합
9. 「국토교통형 예비사회적기업 지정제도 및 사회적기업 인증 추천제도 운영지침」에 따른 국토교통형 예비사회적기업(도시재생분야)

10. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관

⑬ 공공주택사업자는 운영기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 국토교통장관의 승인을 거쳐 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 허위 또는 부정한 방법으로 특화형 임대주택 운영기관으로 선정된 경우
2. 공공주택사업자의 승인 없이 운영기관의 지위를 제3자에게 양도하는 경우
3. 공공주택사업자와 별도 협의 없이 임대차 기간이 개시된 날부터 3월 이내에 입주자 모집공고를 하지 아니한 경우
4. 운영기관이 임대료를 3월 이상 납부하지 아니한 경우
5. 제10항에 따른 특화형 임대주택 운영실태 점검 및 평가에 따른 공공주택사업자의 시정명령을 2회 이상 불이행한 경우

⑭ 공공주택사업자는 운영기관과의 계약을 해제 또는 해지하거나 계약기간이 종료된 경우 운영기관과 입주자가 체결한 계약상 임대인의 지위를 양수하거나 다른 운영기관을 선정하여 양수하도록 하여야 한다.

제40조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

공공주택사업자는 제7조에 따라 매입한 주택 중 다음 각 호에 해당하는 주택에 대해서는 건축사, 구조기술사 등으로 구성된 ‘철거 후 신축 대상주택 선정위원회’ 심의를 통하여 철거대상 주택으로 선정할 수 있

다.

제40조제1항에 제4호 및 제5호를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항 중 “전문진단기관의 평가서”를 ““철거 후 신축대상주택 선정위원회’ 심의결과서”로 한다.

4. 시설물의 「안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 안전진단전문기관, 같은 법 제45조에 따른 한국시설안전공단, 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원(이하 “전문진단기관”이라 한다)의 평가에서 재건축 판정을 받은 주택

5. (반)지하세대가 있거나, 6개월 이상 공가가 50%이상인 준공 후 15년이 경과하여 시설개선 등을 통한 거주 여건 및 편의성 향상이 어렵다고 판단되는 주택

제45조 중 “2021년 1월 1일”을 “2024년 1월 1일”로 한다.

별표 2의 표의 제목을 삭제하고, 같은 표에를 다음과 같이 신설한다.

4. 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 [별지 5]에 따른 비정상거처거주확인서가 교부된 경우 : 2점
--

별표 2를 삭제하고, 같은 표 1) 및 2)를 각각 삭제한다.

별표 2의2를 삭제하고, 같은 표 제4호를 다음과 같이 하며, 같은 란에 제4호가목부터 제4호다목까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 표 제5호를 다음과 같이 하며, 같은 란에 제5호가목부터 제5호다목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

4. 제10조3항에 따른 공동거주를 희망하는 청년에 대해서는 다음 각 목에 따라 가점을 산정한다. 다만, 「민법」상 미성년인 자녀가 있는 경우(1명: 1점, 2명: 2점, 3명 이상: 3점), 세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재된 65세 이상의 직계존속을 부양하는 경우(1점)에는 별도의 가점을 추가로 부여한다.

가. 3인 이상 : 3점

나. 2인 : 2점

다. 1인 : 1점

5. 청약저축 또는 주택청약종합저축 납입 회차(인정 회차를 기준으로 함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다.

가. 24회 이상 : 3점

나. 12회 이상 24회 미만 : 2점

다. 6회 이상 12회 미만 : 1점

별표 4의 표의 제목을 삭제하고, 같은 표를 각각 삭제하며, 같은 표 1) 및 2)를 각각 삭제한다.

별표 4의2의 표를 다음과 같이 한다.

1. 자녀의 수에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다. 가. 4인 이상 : 5점 나. 3인 : 3점 다. 2인 : 1점
2. 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 [별지 5]에 따른 비정상거처거주확인서가 교부된 경우 : 2점
3. 수급자 등에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다. 가. 「국민기초생활보장법」 제7조에 따른 생계급여 또는 의료급여 수급자 : 3점

나. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모 가족 : 3점 ※ 1순위 자격 경합 시에만 적용한다.
4. 입주자 선정 기준일 현재까지 해당 사업대상지역인 시(특별시·광역시 포함)·군에 연속 거주한 기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다. 가. 5년 이상 : 3점 나. 3년 이상 5년 미만 : 2점 다. 3년 미만 : 1점
5. 청약저축 또는 주택청약종합저축 납입 회차(인정 회차를 기준으로 함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다. 가. 24회 이상 : 3점 나. 12회 이상 24회 미만 : 2점 다. 6회 이상 12회 미만 : 1점

별지 제2호서식을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(입주자 선정에 관한 적용례) 제9조부터 제14조3항까지의 개정규정은 2024년 1월 1일 이후 입주자 모집 공고를 하는 경우부터 적용한다.

제3조(기존 임대차 계약에 관한 경과조치) 이 훈령의 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(공공 전세주택에 대한 유효기간) 공공 전세주택과 관련한 제4조제2항제8호, 제6조제1항제7호, 제9조의2, 제15조제2항제4호, 제17조의2는 2024년 12월 31일까지 효력을 가진다.

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

매입임대주택 입주 신청서

접수번호		접수일자		처리기간		
주택신청 유형	☐ 1인 가구용 ☐ 2인 가구용 ☐ 3~4인 가구용 ☐ 5인 이상 가구용 ☐ 그룹홈					
	<작성요령 및 유의사항> 1. 그룹홈은 그룹홈 미달 시에만 5인 이상 가구에 공급 가능합니다. 2. 신청 이후 주택형의 변경은 불가능합니다.					
신청인	성명			주민등록번호		
	주소					
	전화번호	휴대전화() 집전화 ()	- -	해당시·군·구 전입일	년 월 일	
신청순위	1순위	☐ 생계·의료급여 수급자 ☐ 한부모 가족 ☐ 주거지원 시급 가구 ☐ 장애인등록증 교부자 (월평균소득 70%이하) ☐ 아동복지시설 퇴소자 (월평균소득 70%이하) ☐ 저소득 고령자	2순위	☐ 월평균소득 50%이하인 자 ☐ 장애인등록증 교부자 (월평균소득 이하)	3순위	☐ 월평균소득 70%이하인 자 ☐ 유공자
주택 및 자산현황	☐ 무주택 ☐ 자산 및 자동차(「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준 이하)					
	<작성요령 및 유의사항> 1. 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 대상으로 적용합니다. 2. 자산 및 자동차는 장애인등록증 교부자 및 2순위 월평균소득 50%이하인 자의 경우 작성합니다. 3. 자산 및 자동차 확인 결과 부적격자로 판명될 경우 입주자격에서 탈락될 수 있습니다.					

위와 같이 매입임대주택 입주 신청서를 제출합니다.

의
호
도

신청인 (인)

시장(군수 · 구청장) 귀하

본인은 매입임대주택 입주자격(갱신계약 포함) 심사 및 입주 후 관리를 위해 무주택세대구성원 전원의 소득 및 재산 등을 조회할 수 있도록 공공기관에서 보유하고 있는 무주택세대구성원의 정보 열람 및 제공에 동의합니다.

☐ 동일순위 경쟁시의 배점항목(아래는 해당 동 주민센터에서 작성)

평가항목	평가요소	배점	평가	평점
① 입주자 선정기준일 현재까지 신청인의 해당 시(특별시·광역시 포함)·군 지역에서의 연속 거주기간	가. 5년 이상 나. 3년 이상 5년 미만 다. 3년 미만	3점 2점 1점	()년	()점
② 부양가족의 수 (세대주 제외)	가. 3인 이상 나. 2인 다. 1인	3점 2점 1점	()인	()점
* 별도가점	- 3자녀 이상(민법상 미성년자) 2자녀(민법상 미성년자) 1자녀(민법상 미성년자) - 65세 이상의 직계존속부양(세대원에 한함, 배우자의 직계존속 포함) - 중증장애인(신청인 포함)	3점 2점 1점 1점 1점	- 자녀수() - 부양 () - 장애인()	()점 ()점 ()점
③ 청약저축 또는 주택청약종합저축 납입회차 (인정회차 기준, 신청인명의로 통장만 인정)	가. 24회 이상 납입 나. 12회 이상 24회 미만 납입 다. 6회 이상 12회 미만 납입	3점 2점 1점	()회	()점
④ 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 [별지 5]에 따른 비정상거처거주확인서가 교부된 경우	비정상거처거주확인서 교부 여부	2점	- 교부여부 ()	()점
⑤ 소득 대비 임차료 비율 * 주거급여 수급자의 경우 임차료는 주거급여액 차감 후 금액을 의미하며, 부양의무자(「국민기초생활 보장법」 제2조제5호에 해당하는 사람)와 체결한 임대차계약에 따른 임차료는 배제	가. 80% 이상 나. 65% 이상 80%미만 다. 50% 이상 65%미만 라. 30% 이상 50%미만	5점 4점 3점 2점	()%	()점

위와 같이 관련사항을 확인합니다.

총점	점	소속	확인자	(인)

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. · 1의2. (생략) <u><신설></u>	제3조(정의) ----- -----. 1. · 1의2. (현행과 같음) <u>1의3. “특화형 매입임대주택”이란 민간이 테마가 있는 임대주택을 기획·조성·공급·운영하고, 전 과정을 공공주택사업자가 지원 및 감독하는 공공임대주택</u>
2. ~ 7. (생략)	2. ~ 7. (현행과 같음)
제6조(기존주택등의 매입기준 등)	제6조(기존주택등의 매입기준 등)
① 공공주택사업자가 일반가용으로 매입할 수 있는 기존주택등은 다음과 같다.	① ----- ----- -----.
1. 일반 매입임대주택 : 매입대상 주택은 건축물 연령 15년 이내의 주택으로서 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택·다중주택·다가구주택, 별표 1 제2호의 공동주택 및 제14호 나목에 따른 오피스텔(바닥난방, 취사시설 등을 구비하여 주거용으로 이용하는 경우) 중 「주택법」 제2조	1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

제6호에 따른 국민주택규모
이하의 주택으로 한다. <단서
신설>

2. ~ 7. (생략)

<신 설>

② · ③ (생략)

제7조(기존주택등의 매입절차) ①
(생략)

② 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택을 매입하는 경우 매입가격은 감정평가 가격, 분양 가격, 국토교통부의 부동산 실거래 가격, 한국감정원의 주택가격 동향, KB국민은행의 부동산 시세 정보 등을 기초로 매매 당사자 간의 협의로 결정하고, 그 외의 주택 등을 매입

다만,
지하층 주택 매입 등 국토교통부
장관이 인정하는 경우에는
건축물 연령 기준을 적용
하지 아니할 수 있다.

2. ~ 7. (현행과 같음)

8. 고령자 매입임대주택 : 매입
대상주택은 제1호와 같이 하
되, 「장애인·고령자 등 주거
약자 지원에 관한 법률 시행
령」 제4조에 따른 고령자가
거주하기에 적합한 주택을 매
입한다.

② · ③ (현행과 같음)

제7조(기존주택등의 매입절차) ①
(현행과 같음)

② 제6조 또는 제6조의2에 따라
주택 등-----

----- 정보 공공건설임
대주택 표준건축비 ----- 결정
한다. -----

하는 경우 매입가격은 감정평가
가격을 기초로 매매 당사자 간
의 협의로 결정한다. 다만, 경매
에 참여하여 주택 등을 매입하
는 경우에는 경락가를 매입가격
으로 한다.

③·④ (생략)

제9조(일반 매입임대주택의 입주
자 선정) ①·② (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. (생략)

2. 기존주택등 매입 시 해당 주
택에 거주 중인 가구가 전년
도 도시근로자 가구당 월평균
소득의 50% 이하이거나 제1
항제1호마목 또는 제1항제2호
나목의 입주자격을 갖추고 해
당 주택에 계속 거주하기를
희망하는 경우

-----.

③·④ (현행과 같음)

제9조(일반 매입임대주택의 입주
자 선정) ①·② (현행과 같음)

③ -----

-----.

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----
----- 제1항
에 따른 제1순위 또는 제2순
위 -----

3. ~ 8. (생략)

④ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자가구당 월평균소득의 70% 이하이고 규칙 제13조제2항에 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. ~ 4. (생략)

<신설>

<신설>

3. ~ 8. (현행과 같음)

④ -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

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

⑤ ~ ⑧ (생략)

제10조(청년 매입임대주택의 입주자 선정) ① ~ ④ (생략)

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

1. (생략)

2. 「청소년복지지원법」 제31조에 따라 청소년 쉼터에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람(청소년 쉼터를 2년 이상 이용한 사람에 한한다) 중 여성가족부장관이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 사람

<신설>

⑤ ~ ⑧ (현행과 같음)

제10조(청년 매입임대주택의 입주자 선정) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----
----- 청소년복지시설에서 -----

-----(청소년복지시설을 -----

⑥ 제6조제1항제2호에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할

⑥ 공공주택사업자는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 국토교통부장관과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 제1항에 해당하는 사람(단, 타 지역 출신 요건은 적용하지 아니한다)에 한한다.

⑦ · ⑧ (생략)

제11조(신혼부부 매입임대주택 I
의 입주자 선정) ① 공공주택사
업자는 제6조제1항제3호에 따
라 매입한 주택을 무주택세대구
성원으로서 해당 세대의 월평균
소득이 전년도 도시근로자 가구
당 월평균 소득의 70%(배우자
가 소득이 있는 경우에는 90%)
이하이고 규칙 제13조제2항에
따라 국토교통부장관이 정하는
국민임대주택의 자산기준을 충
족하는 신혼부부, 예비 신혼부
부, 6세 이하 자녀가 있는 한 부

수 있다.

⑦

사람

⑧·⑨ (현행 제7항 및 제8항과
같음)

제11조(신혼부부 매입임대주택 I
의 입주자 선정) ① -----

(입주선
청자와 배우자 모두 -----

신혼부
부, -----

모 가족, 6세 이하 자녀가 있는
혼인 가구를 대상으로 다음 각
호의 순위에 따라 입주자를 선
정하여 공급한다.

1. 제1순위 : 임신 중(임신진단서 등으로 확인한다. 이하 같다)이거나 출산(자녀의 기본증명서상 출생신고일 기준으로 확인한다. 이하 같다)·입양(입양신고일 기준으로 확인한다. 이하 같다)하여 자녀가 있는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족

2. 3. (생략)

② (생략)

<신 설>

③ ~ ⑥ (생략)

제12조(신혼부부 매입임대주택Ⅱ)

1.

한부모

2. · 3. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ 제6조제1항제3호에 따라 매입한 주택의 거주 중인 가구가 제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.

④ ~ ⑦ (현행 제3항부터 제6항까지와 같음)

제12조(신혼부부 매입임대주택Ⅱ)

의 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제6조제1항제4호에 따라 매입한 주택을 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%, 배우자가 소득이 있는 경우에는 120% 이하(제4순위는 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120%, 배우자가 소득이 있는 경우에는 140% 이하)이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택 입주자격 중 신혼부부(제4순위는 신혼희망타운주택 중 공공분양주택)의 자산기준을 충족하는 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족, 6세 이하 자녀가 있는 혼인 가구를 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위 : 임신 중이거나 출산·입양하여 자녀가 있는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가

의 입주자 선정) ① -----

죽

2. ~ 4. (생략)

② (생략)

<신설>

③ ~ ⑥ (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
제13조제2항에 따라 국토교통
부장관이 정하는 분양전환공공
임대주택의 자산기준을 충족하
는 신혼부부, 예비 신혼부부, 6
세 이하 자녀가 있는 한부모 가

--

2. ~ 4. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ 제6조제1항제4호에 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 ~ ⑦ (현행 제3항부터 제6
항까지와 같음)

제13조(청년·신혼부부 매입임대
리츠주택의 입주자 선정) ① --

---(입주신청자와 배우자 모두

족, 6세 이하 자녀가 있는 혼인
가구, 청년 등을 대상으로 다음
각 호의 순위에 따라 입주자를
선정하여 공급한다.

1. 제1순위 : 신혼부부, 예비 신
혼부부 및 6세 이하 자녀가 있
는 한부모 가족

2. 3. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

제14조(고령자 매입임대주택의 입
주자 선정) ① 공공주택사업자
또는 시장 등은 제6조의2에 따
라 개량한 주택을 관할 사업대
상지역에 거주하는 무주택세대
구성원인 고령자를 대상으로 다
음 각 호의 순위에 따라 입주자
를 선정하여 공급한다.

1. 2. (생략)

② ~ ⑧ (생략)

<신설>

제14조의2(다자녀 매입임대주택

-----.

1. -----
----- 한부모 -----

2. 3. (현행과 같음)

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제14조(고령자 매입임대주택의 입
주자 선정) ① -----
----- 등은 제6조제1항제8
호에 따라 매입한 주택 또는 --

-----.

1. 2. (현행과 같음)

② ~ ⑧ (현행과 같음)

⑨ 제6조의2에 따라 매입한 주
택의 거주 중인 가구가 제1항에
따른 제1순위 또는 제2순위 입
주자격을 갖추고 해당 주택에
계속 거주하기를 희망하는 경우
우선 입주자로 선정할 수 있다.

제14조의2(다자녀 매입임대주택

의 입주자 선정) ① 공공주택사업자 또는 시장 등은 제6조제1항제6호에 따라 매입한 주택 또는 제6조의2에 따라 개량한 주택을 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하는 다자녀 가구를 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다.

가. 나. (생략)

<신 설>

2. (생략)

② (생략)

<신 설>

의 입주자 선정) ① -----

1. _____

가.·나. (현행과 같음)

다. 「한부모가족지원법 시행
규칙」 제3조에 따라 여성
가족부 장관이 정하는 기준
에 해당하는 한부모가족

2. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ 제6조제1항제6호에 따라 매
입한 주택의 거주 중인 가구가

	<u>제1항에 따른 제1순위 또는 제2순위 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 우선 입주자로 선정할 수 있다.</u>
<u>③ ~ ⑥ (생략)</u> 제14조의3(매입임대주택의 입주자 선정 등에 관한 특례) ① 제9조부터 제14조까지에도 불구하고 가구원 수별 가구당 월평균 소득기준에 대하여 1인가구는 20%p, 2인가구는 10%p <u>가산하여 적용한다.</u> ②·③ (생략) 제17조(일반 매입임대주택의 재계약 기준) ① (생략) ② 임대차 기간 중에는 제9조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 다음의 요건을 갖추어야 한다. 1. <u>제9조제1항제1호가목부터 라</u>	<u>④ ~ ⑦ (현행 제3항부터 제6항까지와 같음)</u> 제14조의3(매입임대주택의 입주자 선정 등에 관한 특례) ① -- ----- ----- ----- ----- <u>가산하여 적용하며, 재계약시 1·2인가구의 경우에도 이를 준용하여</u> -- --. ②·③ (현행과 같음) 제17조(일반 매입임대주택의 재계약 기준) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- -----. 1. <u>제9조제1항제1호, 제9조제1</u>

목까지, 제9조제1항제2호가목, 제9조제3항제4호부터 제8호까지의 입주자는 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자가구당 월평균소득의 75% 이하이고, 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족할 것(단, 제9조제1항제1호가목 또는 제9조제1항제1호나목의 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)

2. 제9조제1항제1호마목, 제9조제1항제2호나목, 제9조제3항제2호부터 제3호까지, 제9조제4항의 입주자는 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자가구당 월평균 소득의 105% 이하이고, 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족할 것

3. 4. (생략)

항제2호가목, 제9조제3항제2호 (단, 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자가구당 월평균소득의 50%이하인 경우에 한함)-----

----- 제9조제1항제1호가목, 제9조제1항제1호나목, 제9조제1항제1호마목--

2. 제9조제1항제2호나목, 제9조제3항제3호-----

3. 4. (현행과 같음)

③ ~ ⑥ (생략)

⑦ 제1항에도 불구하고, 재계약
당시 만 65세 이상 고령자는 재
계약 횟수를 제한하지 않는다.

<신설>

제18조(청년 매입임대주택의 재계약 기준) ① 청년 매입임대주택의 임대차 기간은 다음과 같이 한다.

1. 제10조제1항에 따른 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 2회를 초과할 수 없다. 다만, 입주 후 혼인한 입주자의 경우 재계약은 전단에 따른 2회의 재계약 이후 2년 단위로 7회 연장할 수 있다.

2. 제10조제5항에 따른 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 2회를

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ ----- 다음 각
호에 해당하는 입주자-----
-----.

1. 재계약 당시 65세 이상 고령자

2. 재계약 당시 제9조제1항제1
호의 일반 매입임대주택의 제
1순위 요건을 갖춘 입주자

제18조(청년 매입임대주택의 재계약 기준) ① -----

-----.

1. -----

----- 4회-----
-----.

----- 4회-----
----- 5회 -----
-----.

2. -----

----- 4회-----

초과할 수 없다. 다만, 재계약 연장을 원하는 입주자의 경우 재계약은 전단에 따른 2회의 재계약 이후 2년 단위로 7회 연장할 수 있다.

② 임대차 기간 중에는 제10조에 따른 임주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택자여야 하며, 제1항제1호 후단 단서에 따라 연장 재계약을 하고자 하는 사람은 제19조제2항의 요건을 갖추어야 하며, 제1항제2호 후단 단서에 따라 연장 재계약을 하고자 하는 사람은 제17조제2항제2호의 요건을 갖추어야 한다.

③ ~ ⑤ (생략)

제19조(신혼부부 매입임대주택 I
의 재계약 기준) ① (생략)

② 임대차 기간 중에는 제11조

.....

.....

..... 4회

..... 5회

.....

② -----

----- 한다. (단, 제10조
제1항제1호가목 또는 나목의 자
격을 유지하고 있는 경우에는
적용하지 아니한다)

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

제19조(신혼부부 매입임대주택 I
의 재계약 기준) ① (현행과 같
음)

② _____

에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 105% 이하이고, 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하여야 한다.

③ ~ ⑤ (생략)

제20조(신혼부부 매입임대주택Ⅱ의 재계약 기준) ① 신혼부부 매입임대주택Ⅱ의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약은 2년 단위로 하되 2회를 초과할 수 없다. 다만, 자녀가 있는 입주자의 경우 재계약은 2년 단위로 2회 연장할 수 있다.

② 임대차 기간 중에는 제12조
에 따른 입주자의 자격 상실 여

한 다.

-----한다.

(단, 제11조제1항의 한부모 가족 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

제20조(신혼부부 매입임대주택 II
의 재계약 기준) ① -----

----- 4회 -----
-----.

-----.

② _____

부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택 중 신혼부부(제4순위 입주자는 신혼희망타운 중 공공분양주택)의 자산기준을 충족하여야 한다.

③ · ④ (생략)

제21조(청년·신혼부부 매입임대
리츠주택의 재계약 기준) ①
(생략)

② 임대차 기간 중에는 제13조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 분양전환공공임대주택의 자산기준을 충족하여야 한다.

한다.

-----한다.

(단, 제12조제1항의 한부모 가족 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)

③・④ (현행과 같음)

제21조(청년·신혼부부 매입임대
리츠주택의 재계약 기준) ①
(현행과 같음)

② -----

---- 한다. (단, 제13조제1항의

③ (생 략) 제22조(고령자 매입임대주택의 재계약 기준) ① (생 략) ② 임대차 기간 중에는 제14조에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 다음의 요건을 갖추어야 <u>한다</u>. 1. ~ 4. (생 략) ③ ~ ⑤ (생 략) 제22조의2(다자녀 매입임대주택의 재계약 기준) ① (생 략) ② 임대차 기간 중에는 제14조의2에 따른 입주자의 자격 상실 여부와 관계없이 매입임대주택	<u>한부모 가족 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)</u> ③ (현행과 같음) 제22조(고령자 매입임대주택의 재계약 기준) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>한다</u>. <u>(단, 제9조제1항제1호가목, 제9조제1항제1호나목, 제9조제1항제1호마목의 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)</u> 1. ~ 4. (현행과 같음) ③ ~ ⑤ (현행과 같음) 제22조의2(다자녀 매입임대주택의 재계약 기준) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----
--	--

에 거주할 수 있으나, 제1항에 따라 재계약을 하고자 하는 사람은 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 105% 이하이고, 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 국민임대주택의 자산기준을 충족하여야 한다.

③ ~ ⑤ (생략)

제25조(주택의 관리) ① ~ ③ (생략)

<신 설>

제38조(사회적 주택 운영 특례)

① 공공주택사업자는 제6조제1항에 따라 매입한 주택 또는 제6조의2에 따라 개량한 주택을

한다.

(단, 제14조의2제1항제1호가목 또는 나목의 자격을 유지하고 있는 경우에는 적용하지 아니한다)

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

제25조(주택의 관리) ① ~ ③ (현
행과 같음)

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

제38조(특화형 매입임대주택 특례) ① -----

비영리법인 등이 무주택자인 저소득층을 위해 공급하는 사회적 주택(이하 이 조에서 “사회적 주택”이라 한다)으로 공급할 수 있다.

② 사회적 주택은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 공급한다.(단, 각 호에서 준용하는 규정의 입주순위는 적용하지 아니한다.)

1. 제9조제1항에 해당하는 사람

2. 제10조제1항에 해당하는 청년

3. 제11조제1항에 해당하는 신혼부부

4. 제14조제1항에 해당하는 고령자

5. 제14조의2제1항에 해당하는 다자녀가구

③ 사회적 주택 입주자의 재계약 및 그 밖의 사항은 제17조 내지 제19조, 제22조를 준용한다.

----- 특화형
매입임대주택----- “특화형
매입임대주택”-----
-----.

② 특화형 매입임대주택은 무주택세대구성원으로서 다음 각 호를 모두 충족하는 사람에게 공급한다.

1. 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하

2. 국토교통부장관이 정하는 행복주택의 자산기준

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

③ 특화형 매입임대주택의 최초 임대차 기간은 2년으로 하고, 최초 임대차 기간 경과 시 재계약(제2항의 자격요건을 충족하는 입주자에 한한다.)은 2

④ 삭 제

⑤ 사회적 주택 운영기관이 운영경비 등을 위하여 임대료 또는 관리비(입주금 등 명칭에 관계없이 입주자로부터 징수하는 일체의 금품을 말함)를 받고자 하는 경우에는 그 금액 및 대상자, 사유 등을 제7항에 따른 사업계획서 및 자체운영규정에 명시하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관 또는 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단체를 사회적 주택 운영기관으로 선정할 수 있다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

년 단위로 하되 4회를 초과할 수 없다. 다만, 공공주택사업자가 최초 임대차기간, 재계약 횟수 등을 주택의 테마에 따라 달리 정할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 별도로 정할 수 있다.

⑤ 특화형 매입임대주택 -----

-----.

⑥ -----

----- 특화형 매입임대주택 -----
-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호 따른 주택임대관리업자

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

⑦ 제6항에 따른 사회적 주택 운영기관으로 선정을 받고자 하는 단체는 국토교통부장관 또는 공공주택사업자에게 다음 각 호에 해당하는 서류를 제출하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 그 밖에 사회적 주택 운영기관 선정을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 서류

⑧ 국토교통부장관 또는 공공주택사업자는 사회적 주택 운영기관 선정을 위하여 운영기관선정

7. 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업

8. 「소비자생활협동조합법」 제21조에 따라 설립된 조합

9. 「국토교통형 예비사회적기업 지정제도 및 사회적기업 인증 추천제도 운영지침」에 따른 국토교통형 예비사회적기업(도시재생분야)

10. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관

⑦ ----- 따른 특화형 매입임대주택 -----

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. -- 밖에 특화형 매입임대주택 -----

--

⑧ ----- 공공주택사업자는 특화형 매입임대주택 -----

위원회를 구성하고, 운영기관선
정위원회의 심의를 거쳐 사회적
주택 운영기관을 선정한다.

⑨ 삭 제

⑩ 국토교통부장관 또는 공공주
택사업자는 사회적 주택 운영기
관의 사업계획 이행 여부 등 운
영 실태에 대하여 연 2회 이상
점검하고, 2년마다 평가를 실시
하여야 한다.

⑪ 국토교통부장관은 제6항부
터 제10항까지에 따른 운영기관
의 선정·평가 및 관리 등에 관
한 업무를 「주거취약계층 주거
지원 업무처리지침」 제2조제5
호의 주거복지재단에 위임할 수
있다. 이 경우 주거복지재단은
운영기관 선정 등의 방법 및 절
차 등에 관하여 필요한 세부기
준을 공공주택사업자와 협의하
여 정할 수 있다.

⑫ 공공주택사업자 또는 주거복
지재단은 제6항부터 제11항까
지에 따른 운영기관의 선정·평
가 및 관리 등에 관한 사항을
국토교통부장관에게 보고하여

----- 거쳐 특화형
매입임대주택 -----.

⑩ ----- 공공주
택사업자는 특화형 매입임대주
택 -----

-----.

⑪ 국토교통부장관 또는 공공주
택사업자는 -----

---- 주거복지재단 또는 「정부
출연기관 등의 설립·운영 및
육성에 관한 법률」[별표]의 건
축공간연구원----. ---- 주거복
지재단 또는 건축공간연구원--
-----.

⑫ 공공주택사업자, 주거복지재
단 또는 건축공간연구원-----

야 한다.

<신 설>

<신 설>

-----.

⑬ 공공주택사업자는 운영기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 국토교통장관의 승인을 거쳐 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 허위 또는 부정한 방법으로 특화형 임대주택 운영기관으로 선정된 경우
2. 공공주택사업자의 승인 없이 운영기관의 지위를 제3자에게 양도하는 경우
3. 공공주택사업자와 별도 협의 없이 임대차 기간이 개시된 날부터 3월 이내에 입주자 모집공고를 하지 아니한 경우
4. 운영기관이 임대료를 3월 이상 납부하지 아니한 경우
5. 제10항에 따른 특화형 임대주택 운영실태 점검 및 평가에 따른 공공주택사업자의 시정명령을 2회 이상 불이행한 경우

⑭ 공공주택사업자는 운영기관과의 계약을 해제 또는 해지하거나 계약기간이 종료된 경우

제40조(철거 후 신축대상 주택의 선정 및 승인) ① 공공주택사업자는 제7조에 따라 매입한 주택 중 다음 각 호에 해당하는 주택의 구조 안전성, 설비 노후도, 주거환경, 신축·개보수 비용 등에 대하여 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 안전진단전문기관, 같은 법 제45조에 따른 한국시설안전공단, 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원(이하 “전문진단기관”이라 한다)의 평가를 받아 철거대상 주택을 선정할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

운영기관과 입주자가 체결한 계약상 임대인의 지위를 양수하거나 다른 운영기관을 선정하여 양수하도록 하여야 한다.

제40조(철거 후 신축대상 주택의 선정 및 승인) ① 공공주택사업자는 제7조에 따라 매입한 주택 중 다음 각 호에 해당하는 주택에 대해서는 건축사, 구조기술사 등으로 구성된 ‘철거 후 신축대상주택 선정위원회’ 심의를 통하여 철거대상 주택으로 선정할 수 있다.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 시설물의 「안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 안전진단전문기관, 같은 법 제45조에 따른 한

<신 설>

② 공공주택사업자는 제1항에 따른 철거대상 주택에 대하여 전문진단기관의 평가서, 철거 후 주택신축 계획서, 철거대상 주택 입주자의 이주계획서를 첨부하여 국토교통부장관에게 철거 후 신축대상 주택으로 승인을 신청할 수 있다.

③ (생략)

제45조(재검토 기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2021년 1월 1

국시설안전공단, 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원(이하 "전문진단기관"이라 한다)의 평가에서 재건축 판정을 받은 주택

5. (반)지하세대가 있거나, 6개월 이상 공가가 50%이상인 준공 후 15년이 경과하여 시설개선 등을 통한 거주 여건 및 편의성 향상이 어렵다고 판단되는 주택

② -----

‘철거 후 신축대상주택 선정위원회’ 심의결과서-----

-----.

③ (현행과 같음)

제45조(재검토 기한) -----

----- 2024년 1월 1

일 기준으로 매 3년이 되는 시 점마다(매 3년째의 12월 31일까 지를 말한다) 그 타당성을 검토 하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	일 ----- ----- ----- ----- ---
---	--