

발 간 등 록 번 호

11-1611000-000117-10

# **국민임대주택 관련 Q&A**

**2008. 8.**

**국 토 해 양 부**  
**[국민임대주택건설기획단]**

## - 목 차 -

| 질 문 요 지                                                 | 페이지 |
|---------------------------------------------------------|-----|
| <b>1. 국민임대 일반 문의사항</b>                                  |     |
| Q 1-1. 국민임대주택이란 무엇인가요?                                  | 5   |
| Q 1-2. 국민임대주택 건설을 추진하는 이유는?                             | 5   |
| Q 1-3. 국민임대주택에 입주하면 어떤 점이 좋은가요?                         | 6   |
| Q 1-4. 분양주택에 비해 주거여건이 나쁘지 않은가요?                         | 7   |
| Q 1-5. 국민임대주택의 종류에는 어떤 것이 있나요?                          | 8   |
| Q 1-6. 국민임대주택은 얼마나 건설되나요?                               | 8   |
| Q 1-7. 국민임대주택이 건설되는 곳을 보니 대개 도시 외곽이던데 도시내에 공급되는 것도 있나요? | 9   |
| Q 1-8. 규모가 가장 큰 국민임대주택은 어느 정도 되는지?                      | 9   |
| <b>2. 신청자격 및 신청서류 관련</b>                                |     |
| Q 2-1. 국민임대주택에는 누가 입주하게 되나요?                            | 10  |
| Q 2-2. 입주자선정방법은?                                        | 11  |
| Q 2-3. 동일순위 경쟁시 입주자 선정방법은?                              | 12  |
| Q 2-4. 국민임대주택 우선공급 대상자는?                                | 13  |
| Q 2-5. 노부모 부양시 혜택이 있나요?                                 | 14  |
| Q 2-6. 부양가족이 많으면 입주 우선권이 있나요?                           | 14  |
| Q 2-7. 국가유공자에게도 혜택이 있나요?                                | 15  |
| Q 2-8. 세대주의 의미에 대하여 알려주세요                               | 15  |

| 질 문 요 지                                          | 페이지 |
|--------------------------------------------------|-----|
| Q 2-9. 무주택세대주의 기준은?                              | 16  |
| Q 2-10. 무주택여부 확인은 어떻게 이루어지나요?                    | 16  |
| Q 2-11. 무주택여부 판정기준은?                             | 17  |
| Q 2-12. 국민임대주택 신청요건에도 무주택기간이 있는지?                | 18  |
| Q 2-13. 무주택세대주의 기간의 산정방법에 대하여 알려주세요.             | 18  |
| Q 2-14. 단독세대주도 신청가능한지?                           | 19  |
| Q 2-15. 청약저축에 대하여 상세히 알려주세요.                     | 20  |
| Q 2-16. 임대주택 거주 중 동일단지 다른 규모의 주택에<br>신청가능한지?     | 21  |
| Q 2-17. 현재 임대주택 거주자가 다른 임대주택을 얻을 수 있는지?          | 21  |
| Q 2-18. 신용불량자도 임대주택 입주가 가능한지?                    | 21  |
| Q 2-19. 거주지와 다른 지역에 있는 국민임대 아파트에도<br>입주할 수 있나요?  | 22  |
| Q 2-20. 영구임대주택 거주자인데 국민임대로 옮길 수 있나요?             | 23  |
| Q 2-21. 미성년자도 신청가능?                              | 23  |
| Q 2-22. 소득은 어떻게 확인하나요?                           | 23  |
| Q 2-23. 유형별 소득입증 서류는?                            | 24  |
| Q 2-24. 소득분위의 의미 및 2007년말 현재 도시근로자 분위별<br>소득범위는? | 25  |
| Q 2-25. 부동산이나 동산이 있으면 입주할 수 없나요?                 | 26  |
| Q 2-26. 신청시 구비서류는?                               | 27  |

| 질 문 요 지                                           | 페이지 |
|---------------------------------------------------|-----|
| Q 2-27. 국민임대주택에 거주하는 중 소득기준을 초과할 경우 갱신계약이 불가능한가요? | 29  |
| <b>3. 계약· 해약 및 명의변경 관련</b>                        |     |
| Q 3-1. 입주자 모집공고는 어떤시기에 어떻게 하나요?                   | 30  |
| Q 3-2. 국민임대 주택은 나중에 입주자에게 분양하지 않나요?               | 30  |
| Q 3-3. 국민임대도 명의변경이 가능한지?                          | 31  |
| Q 3-4. 국민임대 위약금 산출기준 및 위약금 면제대상                   | 32  |
| <b>4. 임대보증금 및 임대료 관련</b>                          |     |
| Q 4-1. 임대조건은 어떻게 결정되나요?                           | 33  |
| Q 4-2. 국민임대주택의 임대료를 줄일 수 있나요?                     | 33  |
| Q 4-3. 주택공사에서 임차보증금 대출을 해 주는지?                    | 33  |
| <b>5. 입주 및 주택관리 관련</b>                            |     |
| Q 5-1. 30년동안 거주할 수 있나요?                           | 34  |
| Q 5-2. 전용면적, 공급면적, 계약면적, 서비스면적에 대하여 알려주세요         | 34  |
| Q 5-3. 내부시설 등 구조변경을 하고 싶은데?                       | 35  |
| Q 5-4. 아파트 관리비의 구성항목은 어떻게 됩니까?                    | 35  |
| Q 5-5. 입주순서에 대하여 알려주세요                            | 36  |
| Q 5-6. 임대주택 입주시 필요한 서류                            | 36  |
| Q 5-7. 입주지정기간은 얼마이며 여유기간은?                        | 37  |

| 질 문 요 지                                                                            | 페이지 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Q 5-8. 임대아파트 사전점검은 언제 가능한가요?                                                       | 37  |
| Q 5-9. 입주시 잔금처리와 열쇠불출은 어떻게 이루어지는지?<br>청소는 미리 할 수 있는지?                              | 37  |
| <b>6. 다가구주택 매입임대 관련</b>                                                            |     |
| Q 6-1. 다가구 주택을 임대하는 사업에 대하여 알려주세요                                                  | 38  |
| Q 6-2. 다가구 주택에 입주할 수 있는 조건은 무엇인가요?                                                 | 39  |
| Q 6-3. 다가구 주택에서도 30년간 살 수 있나요?                                                     | 41  |
| Q 6-4. 다가구는 왜 6년밖에 임대가 안되나요?                                                       | 41  |
| Q 6-5. 원래 살고 있던 집에서 퇴거가 늦어져서 입주지정<br>기한을 넘기게 될 경우 어떻게 하나요?                         | 41  |
| Q 6-6. 매입임대주택에 입주한 후 다른 매입임대주택으로<br>옮길 수 있나요?                                      | 42  |
| Q 6-7. 사업주체(주공 등)에서 매입하기 전부터 거주하고<br>있던 임차인 중에 사정이 어려운 분이 있는데 도와줄<br>수 있는 방법이 있나요? | 42  |
| Q 6-8. 매달 내는 돈이 부담스러운데 혹시 다른 방법이<br>없을 까요?                                         | 42  |
| <b>7. 임대업무 담당기관 현황</b>                                                             | 44  |

## 1. 국민임대주택 일반 문의사항

### Q 1-1 국민임대주택이란 무엇인가요 ?

- ☐ 국민임대주택은 일정한 자격요건을 충족하는 무주택서민들이 시세보다 저렴한 가격으로 장기간 거주할 수 있도록 정부의 다양한 지원 하에 대한주택공사와 지방자치단체가 건설 또는 매입하여 30년 이상 임대하는 장기공공임대주택임

### Q 1-2 국민임대주택을 건설하는 이유는?

#### ☐ 무주택 서민들의 주거안정 도모

- 주택보급률의 개선에도 불구하고 최저주거기준에 미달하는 가구수가 206만 가구에 이르고, 임차가구가 700만 가구에 이르는 등 다수 국민이 주택시장 상황에 따라 주거불안에 노출되고 있음
- 그럼에도 불구하고 이들이 안정적으로 거주할 수 있는 장기 공공임대주택의 비율은 주요 선진국(20% 내외)에 비해 현저히 낮은 3% 수준에 불과함
- 이에 따라 정부는 국민임대주택 100만호 건설 등을 통해 2012년까지 장기공공임대주택 비율을 전체주택의 15% 수준으로 제고함으로써 서민주거안정을 달성하고자 함

## □ 거주 중심의 주거문화 형성

- 장기공공임대주택의 공급을 확대하여 임대주택 중심의 주거문화를 확산시킴으로써 장기적으로 주택에 대한 인식을 소유 중심에서 거주 중심으로 전환하는 계기를 마련하고자 함

## □ 사회통합 도모 및 우리경제의 성장 잠재력 배양

- 서민 주거안정망 구축을 통해 사회통합을 제고하는 동시에 임대주택 건설을 통해 지역경제 활성화, 고용창출 등을 통해 우리경제의 성장 잠재력을 강화하고자 함

|       |                          |
|-------|--------------------------|
| Q 1-3 | 국민임대주택에 입주하면 어떤 점이 좋은가요? |
|-------|--------------------------|

## □ 시중 전세나 월세보다 임대료가 저렴

- 정부가 무주택서민들의 주거비 경감을 위해 사업비의 약 20%를 보조하고, 건설자금의 45%를 주택기금에서 저리로 융자해 줄 뿐만 아니라 공공택지도 조성원가의 60% 수준으로 공급하기 때문에 주변시세의 55~83% 수준의 낮은 임대료로 공급이 되고 있음

## □ 집 걱정 없이 장기거주 가능

- 국민임대주택은 30년 이상 임대되는 장기공공임대주택이기 때문에 입주요건을 충족하는 한 집 걱정 없이 장기간 거주가 가능함

Q 1-4

분양주택에 비해 주거여건이 나쁘지 않은가요 ?

□ 과거 영구임대주택과 달리 최근 건설되고 있는 국민임대주택은  
분양주택 못지않은 주거여건을 갖추고 있음

○ 먼저, 과거 영구임대주택의 경우 공급규모가 전용 26~40m<sup>2</sup>에  
불과했으나, 국민임대주택은 전용 26~59m<sup>2</sup>(분양면적 36~79m<sup>2</sup>)  
으로 크게 확대되었으며,

- 주택평면도 거주자 연령대와 소득수준, 지역위치 등 수요특성에  
따라 10개형 31종의 다양한 주택평면을 개발하여 건설하고  
있음

○ 마감재 및 인테리어 수준도 크게 개선되었음

- '04년부터 국민임대주택도 실크 및 발포 벽지, 림카페트, 인조  
대리석 주방상판 설치 등 마감재 수준을 일반 분양주택 못지  
않게 상향조정하였으며,

- 주택규모와 마감자재, 새롭게 설정된 디자인 목표를 반영하여  
Soft, Vivid, Noble 등 3가지 인테리어 타입을 개발하여 적용  
하고 있음

○ 단지설계시 지형, 하천 등 주변환경을 고려하여 도심 연도형,  
하천 대응형, 가로 대응형 등

- 자연과 사람이 어우러진 친환경적인 단지 설계기법 도입으로  
주거환경의 질이 획기적으로 개선하였음

## Q 1-5

## 국민임대주택의 종류에는 어떤 것이 있나요 ?

- 국민임대주택은 크게 주택공사나 지자체가 건설하여 공급하는 건설 국민임대주택과 도시내 다가구 주택, 부도임대주택 등을 매입하여 공급하는 매입 국민임대주택이 있음

| 구 분           | 사업주체                | 입주대상자                 | 사업비 부담                                          | 규모(m <sup>2</sup> ) | 임대료 수준                                    |
|---------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|
| 국민임대          | 주공,<br>지방공사,<br>지자체 | 소득 4분위 이하,<br>청약저축가입자 | 재정 10~40%<br>기금 40~50%<br>시행자 10%<br>입주민 10~30% | 26~59               | 보증금 : 650~<br>4,800만원<br>월임대료 :<br>6~25만원 |
| 다가구주택<br>매입임대 | 주공,<br>지방공사,<br>지자체 | 소득 4분위 이하,<br>기초생활수급자 | 재정 45%<br>기금 40%<br>시행자 10%<br>입주민 5%           | 12~60               | 보증금 : 53~<br>500만원<br>월임대료 :<br>1~15만원    |

## Q 1-6

## 국민임대주택은 얼마나 건설되나요 ?

- 정부는 '98~'07년까지 건설된 58만호를 포함하여, 총 112만호의 국민임대주택을 건설할 계획이며, 현재 진행중인 국민임대주택에 대한 수요조사 결과를 토대로 그 이후로도 국민임대주택을 지속적으로 건설할 계획임

※ 국민임대주택 100만호 건설 계획 및 실적

| 구분 | '03 | '04 | '05 | '06 | '07 | '08이후 |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| 계획 | 8   | 10  | 10  | 11  | 11  | 50    |
| 실적 | 7.2 | 9.1 | 9.6 | 9.7 | 11  | -     |

Q 1-7

국민임대주택이 건설되는 곳을 보니 대개 도시외곽이던데 도시내에 공급되는 것도 있나요?

☐ 수도권과 광역시 위주로 국민임대 주택을 공급하고 있음

- 2008년에는 수도권에 총 26개단지 31,188호(공급호수의 45%), 광역시에 총 14개단지 14,363호(공급호수의 21%) 및 지방도시에서 38개단지 23,275호(공급호수의 34%) 등 총 78개단지 68,826호의 국민임대주택이 공급됨

☐ 자세한 국민임대주택 공급일정은 대한주택공사 홈페이지([www.jugong.co.kr](http://www.jugong.co.kr)→주거복지→국민임대)나 국민임대주택 홈페이지(<http://kookmin.jugong.co.kr>→임대정보→입주자모집계획)에서 확인이 가능하며,

- 컴퓨터 사용이 불편하신 분은 주택공사 분양상담실 ☎1588-9082로 문의

Q 1-8

규모가 가장 큰 국민임대주택은 어느 정도 되는지?

☐ 현재 주택공사에서 공급 중인 국민임대주택중 가장 큰 규모는 전용면적 59제곱미터임

## 2. 신청자격 및 신청서류 관련

### Q 2-1 국민임대주택에는 누가 입주하게 되나요?

- 본인과 세대원(본인과 동일한 세대별 주민등록표등본상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 그 세대원 포함) 전원이 입주자 모집공고일 현재 무주택인 세대주로서 아래의 소득 및 자산 보유 기준에 해당되는 자

| 구분  | 소득 및 자산보유 기준                                                                                                                                                                                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소득  | <p>월평균소득 2,572,800원이하 (단, 4인 이상 세대의 경우 2,818,440원이하)</p> <p>* 월평균소득은 동일한 주민등록표등본에 등재된 세대주 및 세대원의 소득을 합산한 금액이며, 4인 이상 세대는 동일한 주민등록표등본에 등재된 세대주 및 배우자와 직계존·비속이 4인 이상인 세대를 의미함</p>                  |
| 토지  | <p>개별공시지가 기준 5,000만원이하</p> <p>* 지적법에서 정한 14개 지목(전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 광천지, 염전, 대, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 양어장, 잡종지)을 대상으로 하여 세대별로 합산한 금액으로 하되, 농지원부상 농업인과 소유자가 동일한 토지는 제외함 (소명의무는 자산소유자에게 있음)</p> |
| 자동차 | <p>현재가치 기준 2,200만원이하<br/>(취득가액을 기준으로 매년 10%씩 감가상각)</p> <p>* 비영업용자동차를 대상으로 세대주 및 세대원 각각의 자동차를 기준으로 산정한 금액으로 하되 자동차등록원부상 장애인 사용자동차는 제외함(소명의무는 자산소유자에게 있음)</p>                                      |

## Q 2-2

## 입주자 선정 방법은?

- 전용면적별로 아래와 같이 입주자를 선정하며, 각 단지의 모집 공고문 또는 국민임대주택 홈페이지(<http://kookmin.jugong.co.kr>)의 공고문을 꼭 참고

| 구분                    | 입주자선정 방법                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 전용<br>면적<br>50㎡<br>미만 | <p>월평균소득이 1,837,710원(단, 4인 이상 세대는 2,013,170원)이하인 세대에게 먼저 공급하고 남은 주택이 있을 경우 월평균소득이 1,837,710원 초과 2,572,800원(단, 4인 이상 세대의 경우 2,818,440원) 이하인 세대에게 공급. 단, 상기 소득범위 내에서 경쟁이 있을 경우 아래 순위에 따라 입주자를 선정</p> <p>① 1순위 : 입주자모집공고일 현재 당해 주택이 건설되는 시·군·자치구에 거주하는 자</p> <p>② 2순위 : 입주자모집공고일 현재 사업주체가 정하는 연접한 시·군·자치구에 거주하는 자</p> <p>③ 3순위 : 국민임대주택 입주자격을 충족하는 자</p> <p>※ 거주지는 주민등록표등본상의 주소지로 판단함</p> |
| 전용<br>면적<br>50㎡<br>이상 | <p>아래순위에 따라 입주자를 선정하되 동일 순위내 경쟁시에는 당해 주택이 건설되는 시·군·자치구 거주자에게 우선공급</p> <p>① 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회이상 납입한 자</p> <p>② 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한 자</p> <p>③ 3순위 : 국민임대주택 입주자격을 충족하는 자</p> <p>※ 청약저축을 사용하여 국민임대주택의 입주자로 선정된 후에 동일한 통장을 재사용하여 다른 분양주택 또는 임대주택을 신청할 수 있음.</p>                                                                |

## Q 2-3

## 동일순위 경쟁시 입주자 선정방법은?

□ 제 1, 2, 3순위 안에서 경쟁이 있는 경우 아래 각 호의 배점을 합산한 순위대로 선정하되, 동일 점수인 경우에는 추첨에 의함

| 구 분                                                                                                                                                                                                                         | 3점     | 2점     | 1점     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| ① 세대주 나이                                                                                                                                                                                                                    | 50세 이상 | 40세 이상 | 30세 이상 |
| ② 부양가족수                                                                                                                                                                                                                     | 3인 이상  | 2인     | 1인     |
| ③ 당해 주택건설지역 거주기간                                                                                                                                                                                                            | 5년 이상  | 3년 이상  | 1년 이상  |
| ④ 미성년자녀수(만20세미만)                                                                                                                                                                                                            | 3자녀이상  | 2자녀이상  | -      |
| ⑤ 65세 이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 1년 이상 부양자 : 3점                                                                                                                                                                                  |        |        |        |
| ⑥ 중소기업중 제조업에 종사하는 근로자(임원제외) : 3점                                                                                                                                                                                            |        |        |        |
| ⑦ 퇴직공제에 가입한 사업주로부터 1년이상 건설근로자퇴직공제증지를 교부 받은 건설근로자 : 3점                                                                                                                                                                       |        |        |        |
| ⑧ 주택공급규칙 제31조제1항 제1호~제5호, 제7호, 제7호의2 및 제8호에 해당하는 자 : 3점(전용면적 40㎡미만 신청자만 해당)                                                                                                                                                 |        |        |        |
| * 국민기초생활수급자, 보호대상 모·부자가정, 국가유공자(5.18민주유공자, 특수 임무수행자 포함) 또는 그 유족으로서 국민기초생활수급자 선정기준의 소득평가액 이하인 자, 북한이탈주민, 일군위안부, 65세이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 부양하는 자로서 국민기초생활수급자 선정기준의 소득평가액 이하인 자, 기타 건설교통부장관, 시·도지사가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 자 |        |        |        |
| ⑨ 국민기초생활보장법시행령의 규정에 의한 차상위계층에 속한 자 3점 (전용면적 40~50㎡미만 주택 신청자만 해당)                                                                                                                                                            |        |        |        |
| ⑩ 청약저축 추가납입회수 (전용면적 50㎡ 이상 주택 신청자만 해당)<br>가. 각 순위별 최저 납입횟수보다 12회이상 추가납부자 2점<br>나. 각 순위별 최저 납입횟수보다 6회이상 추가납부자 1점                                                                                                             |        |        |        |
| ⑪ 영구임대주택에 거주하는 자중 청약저축가입자 3점 (전용면적 50㎡ 이상 주택 신청자만 해당)                                                                                                                                                                       |        |        |        |

※ ⑤,⑥,⑧,⑨,⑪의 가점은 주택공급규칙 제32조제5항에 의한 국가유공자 등 우선공급 입주자 선정시에는 적용제외

※ 부양가족은 본인과 동일한 세대별 주민등록표등본상에 등재되어 있는 배우자, 직계존·비속(배우자의 직계존비속포함) 및 형제·자매(만20세이하 또는 만60세이상인 자에 한함)를 말함. (세대분리된 배우자와 그 부양가족 포함)

## Q 2-4

## 국민임대주택 우선공급 대상자는?

| 구 분                                       | 입주자선정 방법                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업지구철거민 등<br>(주택공급에 관한<br>규칙 제32조4항)      | 사업주체, 지자체 등 관련기관의 요청에 의해 <u>건설량의 10% 범위</u><br>안에서 우선 공급<br>(단, 신청접수기간에 본인이 별도로 신청하여야 함)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 국가유공자 등<br>(주택공급에 관한<br>규칙 제32조5항)        | 국민임대주택 입주자격을 충족하는 아래 대상자에게 <u>건설량의 20% 범위</u> 안에서 우선 공급<br>① 입주자모집공고일 현재 만65세 이상의 직계존속(배우자의직계<br>존속포함)을 1년이상 부양하고 있는 자.(부양 여부는 동일한<br>세대별 주민등록표등본에 등재되어 있는 사실에 의함)<br>② 장애인등록증이 교부된 자.(배우자가 정신지체인, 정신장애인<br>및 제3급 이상의 뇌병변장애인인 경우 포함)<br>③ 국가유공자 (5.18민주유공자, 「특수임무수행자 지원에 관한<br>법률」에 의한 특수임무수행자포함) 또는 그 유족으로서<br>국가보훈처에서 우선공급대상자로 선정하여 통보한 자<br>④ 북한이탈주민<br>⑤ 중소기업인력지원 특별법」 제2조제1호 및 제3조의 규정에 의한<br>중소기업에 종사하는 근로자로서 중소기업청에서 “국민임대<br>주택 우선공급확인서”를 발급받아 제출하는 자<br>⑥ 민법상 미성년(만20세 미만)자인 3명 이상의 자녀가 있는 자<br>⑦ 보건복지가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 보호대상 한부모가정<br>⑧ 소년·소녀가정으로서 시장·군수·구청장이 추천하는 자<br>⑨ 입주자모집공고일 현재 65세 이상인 자로서 제1항부터 제3항<br>까지의 규정에 따른 입주자격을 충족하는 자 |
| 영구임대주택<br>거주자<br>(주택공급에 관한<br>규칙 제32조6항)  | 입주자 모집공고일 현재 국민기초생활수급자가 아닌 영구임대주택<br>계약자로서 국민임대주택 입주자격을 충족하는 세대주에게 <u>건설량의 5% 범위</u><br>안에서 우선 공급                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 비닐간이공작물<br>거주자<br>(주택공급에 관한<br>규칙 제32조7항) | 다음 각 호의 자에게 <u>건설량의 10% 범위</u> 안에서 우선 공급<br>① 비닐간이공작물거주자 중 무주택세대주, 단 '07.11.21일 이전<br>부터 해당 비닐공작물에 거주하고 있는 자<br>② 비닐간이공작물거주자이었던 자로서 국토해양부장관이 정하는<br>바에 따라 주공 또는 지방공사로부터 전세임대주택을 공급<br>받은 자 중 무주택세대주                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Q 2-5

노부모 부양시 혜택이 있나요?

- ☐ 국민임대주택공급에 있어 입주자격이 충족하는 자로서 입주자 모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 1년이상 부양하고 있는 무주택세대주에게 건설량의 20퍼센트의 범위(장애인, 국가유공자, 북한이탈주민 등 포함) 안에서 우선 공급. 노부모 부양 우선공급 혜택은 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우에는 해당되지 않음.

\* 관련규정 : 주택공급에관한규칙 제32조 제5항

Q 2-6

부양가족이 많으면 입주 우선권이 있나요?

- ☐ 입주자 선정 시 1, 2, 3순위 등 동일순위 내에서 경쟁이 있을 경우 부양가족이 3인 이상인 경우 3점, 2인이면 2점, 1인인 경우 1점의 가점을 부여

\* 관련규정 : 주택공급에관한규칙 제32조 제9항의 2

**Q 2-7**

**국가유공자에게도 혜택이 있나요?**

- ☐ 국민임대주택 입주자격을 충족하는 자 중 국가유공자 (5.18 민주유공자, 「특수임무수행자 지원에 관한 법률」에 의한 특수임무수행자 포함) 또는 그 유족 및 「제대군인지원에 관한 법률」에 따른 장기복무제대군인으로서 국가보훈처에서 우선공급대상자로 선정하여 통보한 자를 대상으로 총 공급호수의 3%를 우선공급

\* 관련규정 : 주택공급에관한규칙 제32조 제5항의 3

**Q 2-8**

**세대주의 의미에 대하여 알려주세요.**

- ☐ 세대주라 함은 세대별 주민등록표상에 배우자 또는 직계존·비속으로 이루어진 세대의 세대주를 말함. 다만, 세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계 존·비속인 세대원이 없는 세대주(단독세대주)로서 20세 이상인 자는 각각 세대주로 봄.

\* 관련규정 : 주택공급에관한규칙 제2조 제8호

Q 2-9

무주택세대주의 기준은?

- ☐ 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주를 말함.

\* 관련규정 : 주택공급에관한규칙 제2조 제9호

Q 2-10

무주택여부 확인은 어떻게 이루어지나요?

- ☐ 주택청약시에는 무주택서약서를 작성하여 사업주체에 제출하고 사업주체는 당첨자에 대해서 국토해양부 주택전산망을 통하여 주택소유여부를 전산검색함.
- 전산검색결과 소유여부가 확인되면 본인에게 14일 이상의 기간을 정하고 그 기간 내 소명을 못할 경우에는 당해주택의 당첨이 취소되거나 청약통장의 재사용은 가능함.

## Q 2-11

## 무주택여부 판정기준은?

□ 본인과 배우자를 포함하여 세대원 전원을 대상으로 아래의 기준 적용

1. 검색대상 : 신청자와 그 세대원 및 주민등록이 분리된 배우자와 그 세대원 전부.
2. 주택의 범위 : 건물등기부등본, 건축물대장등본 등에 등재된 전국소재주택 (주택공유지분이나 주택용도가 있는 복합건물도 주택으로 봄.)
3. 무주택판정기준 : 검색대상자중 누구라도 공고일 현재 주택소유사실이 있으면 무주택자로 보지 않음.  
※주택의 취득·처분일은 건물등기부상 접수일(미등기건물은 건축물대장상 처리일) 기준임
4. 주택을 소유하지 아니한 것으로 보는 경우
  - 가. 공동상속으로 주택을 취득하여 부적격당첨자로 통보받은 날로부터 3월 이내에 그 공유지분을 처분한 경우
  - 나. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외)에 건축되어 있는 주택으로서 다음에 해당하는 주택의 소유자가 당해주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다) 하다 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
    - (1) 사용승인후 20년이상 경과된 단독주택
    - (2) 85㎡이하의 단독주택
    - (3) 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속등에 의하여 이전 받은 단독주택
  - 다. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 부적격자로 통보받은 날부터 3월이내에 이를 처분한 경우
  - 라. 개인사업자가 소속근로자의 숙소용으로 주택을 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 주택을 소유한 경우
  - 마. 20㎡이하의 주택(아파트 제외) 단, 2호 또는 2세대 이상의 주택소유자 제외
  - 바. 60세이상인 직계존속 소유주택
  - 사. 공부상에는 주택이나 폐가, 멸실, 타용도로 사용하는 경우로서 부적격당첨자로 통보받은 날부터 3월 이내에 멸실 또는 실제용도로 공부를 정리한 주택.
  - 아. 무허가 건물을 소유하고 있는 경우

Q 2-12

국민임대주택 신청요건에도 무주택기간이 있는지?

- ☐ 무주택기간과 상관없이 공고일 현재 기준으로 무주택 세대주면 신청가능
- 단, 신청이후에는 임대차 기간을 포함하여 계속 무주택세대주 요건을 갖추어야 함

Q 2-13

무주택세대주의 기간의 산정방법에 대하여 알려주세요.

- ☐ 무주택세대주는 무주택과 세대주 2가지 개념이 합쳐진 개념.
- 즉, 무주택세대주는 무주택과 함께 세대주라는 조건이 동시에 충족되어야 함
- 무주택기간은 입주자모집공고일 기준으로 과거에 연속하여 주택을 소유하지 않은 기간을 말하며 세대주기간은 주민등록상 세대주로 등재되어 있는 기간을 합산하면 됨. 즉, 세대주였다가 세대원으로 들어가고 다시 세대 분리하여 세대주로 된 경우 세대주였던 기간을 합산하면 되며, 세대주의 사망, 세대주가 결혼 또는 이혼, 세대주의 배우자 또는 세대원인 직계존·비속으로 세대주가 변경된 경우 변경 전 세대주의 세대주 인정기간을 변경 후 세대주의 세대주인정기간에 합산하게 됨

\* 관련규정 : 주택공급에관한규칙 제2조 제9호  
주택공급에 관한규칙 제6조

Q 2-14

단독세대주도 신청가능한지?

□ 국민임대주택의 경우 단독세대주는 전용면적 40제곱미터 이하 주택에만 신청가능.

○ 단독세대주는 세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계존·비속인 세대원이 없는 세대주를 말함.

※ 배우자와 주민등록등본상 분리되어 단독세대주로 있는 경우도 단독세대주에 해당

※ 단독세대주 중 주민등록등본상의 세대원 구성이 아래와 같은 경우에는 국민임대주택의 신청자격 규모 제한을 적용하지 않음

① 사위와 장인 또는 장모 (며느리와 시아버지 또는 시어머니 포함)

② 미혼인 형제, 자매 (단, 부모의 사망사실이 확인된 경우)

Q 2-15

청약저축에 대하여 상세히 알려주세요.

- 적금형식으로 매월 정해진 날에 저축금을 순위별로 정해진 기간 이상 저축하면 국민주택(민간건설 중형 국민주택 포함) 청약 우선권이 부여되는 저축
- 가입대상 : 무주택세대주로서 1세대 1주택에 한하며, 20세 미만인 단독세대주는 가입 불가
- 계약기간 : 국민주택의 입주자로 선정된 날까지
- 적립방법 및 저축금액 : 매월 2만원 이상 10만원까지 5천원 단위로 자유롭게 납입할 수 있음 (동일 순위시 40㎡를 초과하는 주택의 경우 "5년 이상의 기간 무주택 세대주로서 매월 약정 납입일에 월납입금을 60회 이상 납입한 자 중 저축총액이 많은 자" 순으로 공급하므로 되도록이면 10만원 납입이 유리)

Q 2-16

임대주택 거주 중 동일단지 다른 규모의 주택에  
신청가능한지?

- ☐ 신청가능하며, 당첨 후 입주시 현재 사는 집을 관리주체에 반납 후  
입주가능

Q 2-17

현재 임대주택 거주자가 다른 임대주택을 얻을 수 있는 지?

- ☐ 자격요건이 되면 신청가능하나 다른주택 입주시 현재 거주중인  
임대주택을 사업주체에 명도 후 입주해야함 (단, 입주전 해약시  
일정금액의 위약금 부과)

Q 2-18

신용불량자도 임대주택 입주가 가능한지?

- ☐ 입주가능. 단, 보증금에 대하여 압류 등 권리제한이 될 수 있음

Q 2-19

거주지와 다른 지역에 있는 국민임대 아파트에도  
입주 할 수 있나요?

□ 신청가능하나 거주지역 국민임대 신청이 당첨에 유리함.

○ 전용면적 50㎡미만인 국민임대 주택의 입주자 선정시

- 1순위 : 입주자모집공고일 현재 당해 주택이 건설되는 시·군·자치구에 거주하는 자
- 2순위 : 사업주체가 정하는 연접한 시·군·자치구에 거주하는 자
- 3순위 : 제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니한 자

○ 전용면적 50㎡이상인 국민임대 주택의 입주자 선정시

- 동일순위내 경쟁시에는 당해주택이 건설되는 시·군·자치구 거주자에게 우선공급

※ 전용면적 50㎡ 이상인 국민임대주택 입주자 선정방법

- 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회이상 납입한 자
- 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한 자
- 3순위 : 국민임대주택 입주자격을 충족하는 자

Q 2-20

영구임대주택 거주자인데 국민임대로 옮길 수 있나요?

☐ 국민임대주택의 입주를 따로 신청해야 함

- 단, 입주자 모집공고일 현재 국민기초생활수급자가 아닌 영구임대주택 계약자로서 국민임대주택 입주자격을 충족하는 세대주에게 공급호수의 5%를 우선공급

Q 2-21

미성년자도 신청가능?

☐ 세대별 주민등록등본상 배우자 및 직계존비속으로 이루어진 세대의 세대주 및 만 20세 이상의 단독세대주만 신청 및 계약 가능

Q 2-22

소득은 어떻게 확인하나요?

☐ 각 지구별 모집공고문에 기재된 소득입증 서류(Q2-23번) 참조

※ 일반근로자의 경우 근로소득원천징수영수증의 총급여(16, 21번)가 소득금액임 (총급여는 비과세소득이 이미 제외된 금액임)

## Q 2-23

## 유형별 소득입증 서류는?

| 해당자                                                                      |                   | 소득입증서류(제출서류)                                                                                        | 발급처                          |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 근로자                                                                      | 일반근로자             | 직전년도 근로소득원천징수영수증<br>사본(직인날인) 또는 직전년도 소득금액증명서(재직증명서 첨부)                                              | 해당직장,<br>세무서                 |
|                                                                          | 올해<br>신규취업자       | 당해년도 근로소득원천징수영수증<br>사본(직인날인) 및 사업자등록증사본,<br>재직(취업)증명서                                               | 해당직장                         |
| 자영업자                                                                     | 일반과세자 및<br>간이과세자  | 종합소득세신고자용 소득금액증명,<br>사업자등록증 사본<br>※ 발급 못하는 경우 국민연금 정보<br>자료통지서로 소득증명                                | 세무서,<br>국민연금<br>관리공단         |
|                                                                          | 간이과세자중<br>소득세미신고자 | 간이과세자 사업자등록증명                                                                                       | 세무서                          |
| 국민기초생활수급자                                                                |                   | 국민기초생활수급자증명서                                                                                        | 동사무소                         |
| 무직자, 일용직근로자, 근로<br>소득 신고의무 없는 자,<br>신규사업자, 근로소득원천<br>징수영수증을 받을 수 없는<br>자 |                   | · 국민연금 정보자료 통지서(등급표시)<br>· 사업자가 아닌 경우 비사업자 확인<br>각서(사업자 소정 양식으로 접수장소<br>에서 작성·제출, 추후 사업자가<br>일괄조회함) | 국민연금<br>관리공단<br>해당지사<br>접수장소 |

## Q 2-24

소득분위의 의미 및 2007년말 현재 도시근로자  
분위별 소득범위는?

□ 분위란 통계청에서 도시근로자의 소득을 10단계로 나눈 것

|        |                                             |
|--------|---------------------------------------------|
| ■ 1분위  | 전체 도시근로자 가구중에 가구 소득이 가장 낮은 10%의 가구          |
| ■ 2분위  | 전체 도시근로자 가구중에 1분위를 제외한 가구 소득이 가장 낮은 10%의 가구 |
| ■ 3분위  | 전체 도시근로자 가구중에 2분위를 제외한 가구 소득이 가장 낮은 10%의 가구 |
| ■ 4분위  | 전체 도시근로자 가구중에 3분위를 제외한 가구 소득이 가장 낮은 10%의 가구 |
| ■ 5분위  | 전체 도시근로자 가구중에 4분위를 제외한 가구 소득이 가장 낮은 10%의 가구 |
| ■ 6분위  | 전체 도시근로자 가구중에 5분위를 제외한 가구 소득이 가장 낮은 10%의 가구 |
| ■ 7분위  | 전체 도시근로자 가구중에 6분위를 제외한 가구 소득이 가장 낮은 10%의 가구 |
| ■ 8분위  | 전체 도시근로자 가구중에 7분위를 제외한 가구 소득이 가장 낮은 10%의 가구 |
| ■ 9분위  | 전체 도시근로자 가구중에 8분위를 제외한 가구 소득이 가장 낮은 10%의 가구 |
| ■ 10분위 | 전체 도시근로자 가구중에 가구 소득이 가장 높은 10%의 가구          |

□ 2007년말 현재 도시근로자 분위별 소득범위

| 분위별  | 월평균소득     | 소득범위                  |
|------|-----------|-----------------------|
| 1분위  | 984,188   | ~ 1,329,307           |
| 2분위  | 1,674,425 | 1,329,308 ~ 1,907,172 |
| 3분위  | 2,139,919 | 1,907,173 ~ 2,355,401 |
| 4분위  | 2,570,882 | 2,355,402 ~ 2,783,729 |
| 5분위  | 2,996,575 | 2,783,730 ~ 3,209,838 |
| 6분위  | 3,423,101 | 3,209,839 ~ 3,672,479 |
| 7분위  | 3,921,857 | 3,672,480 ~ 4,245,145 |
| 8분위  | 4,568,432 | 4,245,146 ~ 5,077,343 |
| 9분위  | 5,586,253 | 5,077,344 ~ 7,234,415 |
| 10분위 | 8,882,577 | 7,234,416 ~           |
| 평 균  | 3,675,431 |                       |

\* 자료 : 통계청 "KOSIS"(소득10분위별 가구당 월평균 가계수지(도시근로자))

\* 월평균 소득의 70% : 2,572,800원, 50% : 1,837,710원 (원단위 절사)

\* 4인가구 월평균 소득의 70% : 2,818,440원, 50% : 2,013,170

□ 보유자산(토지와 자동차)이 아래금액 이상이 되면 입주불가

○ 토지 : 개별공시지가 기준 5,000만원이하

- 지적법에서 정한 14개 지목(전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 광천지, 염전, 대, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 양어장, 잡종지)을 대상으로 하여 세대별로 합산한 금액으로 하되, 농지원부상 농업인과 소유자가 동일한 토지는 제외함 (소명의무는 자산소유자에게 있음)

○ 자동차 : 현재가치 기준 2,200만원이하

(취득가액을 기준으로 매년 10%씩 감가상각)

- 비영업용자동차를 대상으로 세대주 및 세대원 각각의 자동차를 기준으로 산정한 금액으로 하되 자동차등록원부상 장애인 사용자자동차는 제외함 (소명의무는 자산소유자에게 있음)

\* 관련규정 : 건설교통부 공공주택팀-909호(2005.11.17)

「국민임대주택 입주자에 대한 토지 및 자동차 보유관련  
업무처리지침」

## Q 2-26

## 신청시 구비서류는?

□ 신청서류는 지구별 모집시기 및 모집방법에 따라 바뀔 수 있으므로 반드시 해당지구 모집 공고문을 참고하여야 함.

| 항 목                  | 공급대상                                                    | 제출서류                  | 발급처     |
|----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------|
| 신청<br>자격<br>보완<br>서류 | 주민등록표등본에서 배우자를 확인할 수 없는 경우(세대분리, 미혼, 이혼, 사별 등)          | 가족관계증명서               | 동사무소    |
| 우선<br>공급<br>대상<br>자  | ① 모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 1년 이상 부양하고 있는 자 | 직계존속의 주민등록표 초본        | 동사무소    |
|                      | ② 장애인복지법 제29조의 규정에 의하여 장애인 등록증이 교부된 자                   | 장애인 복지카드 사본           | 동사무소    |
|                      | ③ 국가유공자 또는 그 유족, 5·18 민주유공자 또는 그 유족, 특수임무수행자 또는 그 유족    | 국가보훈처에 신청             | 국가보훈처   |
|                      | ④ 북한이탈주민                                                | 북한이탈주민 등록 확인서         | 시.군.구청  |
|                      | ⑤ 「중소기업인력지원특별법」 제2조제1호 및 제3조의 규정에 의한 중소기업에 종사하는 근로자     | 국민임대주택 우선 공급확인서       | 지방중소기업청 |
|                      | ⑥ 민법상 미성년(만20세미만)자인 3명 이상의 자녀가 있으나 주민등록표등본으로 확인이 안되는 자  | 가족관계증명서               | 동사무소    |
|                      | ⑦ 여성부장관이 정하는 보호대상 모·부자가정                                | 모·부자가정 증명서            | 동사무소    |
|                      | ⑧ 소년·소녀가정으로서 시장·군수·구청장이 추천하는 자                          | 시장·군수·구청장의 추천서        | 시.군.구청  |
|                      | ⑨ 영구임대주택 거주자중 수급자가 아닌 자                                 | 임대차계약서 사본 또는 계약 사실증명원 | 해당관리소   |

|                                         |                                                                                       |                                                        |                   |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
| 동일<br>순위<br>경쟁<br>시<br>배<br>서<br>점<br>류 | ① ~ ③ 세대주나이, 부양가족수, 당해지역 거주기간                                                         | 주민등록표등본<br>으로 확인(필수서류)                                 | (별도제출<br>없음)      |
|                                         | ④ 미성년자녀가 2인이상이나 주민등록표등본으로<br>확인이 안되는 자                                                | 가족관계증명서                                                | 동사무소              |
|                                         | ⑤ 모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배<br>우자의 직계존속을 포함)을 1년 이상 부양<br>하고 있으나 주민등록표등본으로 확인이<br>안되는 자 | 직계존속의 주민<br>등록표 초본                                     | 동사무소              |
|                                         | ⑥ 중소기업체 근로자(상시근로자수 300인<br>미만 또는 자본금 80억이하의 중소기업체<br>에 종사하는 근로자인 경우)                  | 사업자등록증<br>사본, 재직증명서,<br>법인등기부등본,<br>소득세원천징수<br>이행상황신고서 | 해당직장              |
|                                         | ⑦ 1년이상 건설근로자 퇴직공제증지를 교부<br>받은 자                                                       | 퇴직공제금적립<br>내역서 또는 건설<br>근로자복지수첩<br>(원본 지참)             | 건설근로자<br>공제회      |
|                                         | ⑧ 주택공급규칙 제31조제1항 제1호~제5호,<br>제7호 및 제8호에 해당하는 자 (전용면적<br>40㎡미만 신청자만 해당)                |                                                        |                   |
|                                         | - 국민기초생활수급자                                                                           | 국민기초생활<br>수급자증명서                                       | 동사무소              |
|                                         | - 보호대상 모·부자가정                                                                         | 모·부자가정<br>증명서                                          | 동사무소              |
|                                         | - 국가유공자(5.18민주유공자·특수임무수행<br>자 포함) 또는 그 유족으로서 국민기초생<br>활수급자의 소득평가액 이하인자                | 국가유공자 등 확<br>인원 수급자 소득<br>평가액 증명 서류                    | 지방<br>보훈청<br>동사무소 |
|                                         | - 북한이탈주민                                                                              | 북한이탈주민<br>등록확인서                                        | 통일부               |
|                                         | - 일군위안부                                                                               | 일군위안부 결정<br>통지서 사본                                     | 여성부               |
|                                         | - 만 65세이상의 직계존속 부양자 중 국민<br>기초생활수급자의 소득평가액 이하인 자                                      | 국민기초생활수급<br>자의 소득평가액<br>이하임을 증명하는<br>서류                | 지자체<br>(동사무소)     |
|                                         | - 국토해양부장관 또는 시도지사가 영구임대<br>주택의 입주가 필요하다고 인정하는 자                                       | 해당증빙서류                                                 | 관련기관              |
|                                         | ⑨ 차상위계층에 선정되어 있는 경우<br>(전용면적 40~50㎡미만 신청자만 해당)                                        | 차상위 계층에<br>해당함을 증빙<br>하는 서류                            | 지자체<br>(동사무소)     |
|                                         | ⑩ 청약저축 추가납입회수(전용 50㎡ 이상주택<br>신청자만 해당)                                                 | 청약저축순위<br>서류로 확인                                       | (별도제출<br>없음)      |
|                                         | ⑪ 영구임대주택에 거주하는 청약저축 가입자<br>(전용면적50㎡ 이상 신청자만 해당)                                       | 임대차계약서 사본,<br>청약저축통장 1면<br>사본                          | -                 |

Q 2-27

국민임대주택에 거주하는 중 소득기준을 초과할 경우 갱신계약이 불가능한가요?

- 입주자격요건을 충족하는 자로 입주하였으나 당해 임대주택에 거주 하던 중 소득요건이 초과된 경우, 당해주택에 계속 거주를 희망 하는 분은 건설교통부고시 제2005-367호에 의거 아래와 같이 임대보증금 및 임대료가 할증되어 부과되며, 소득기준 50%를 초과하는 세대는 임대차계약 종료 후 6개월 이내에 퇴거조치 됨

| 소득기준 초과비율   | 임대조건 할증비율 |            |
|-------------|-----------|------------|
|             | 최초 갱신계약   | 2회차이상 갱신계약 |
| 10%이하       | 유보        | 10%        |
| 10%초과 30%이하 | 10%       | 20%        |
| 30%초과 50%이하 | 20%       | 40%        |

\* 소득기준 50%초과 세대는 임대차계약 종료 후 6개월 이내 퇴거조치

- 소득기준에 적용되는 금액은 갱신계약이 이루어지는 해의 전년도 도시근로자 월평균소득액을 기준으로 산출됨
- 2008년도 갱신계약의 경우 소득기준은 2,572,800원(4인이상가구 2,818,440원)이며, 임대조건 할증의 기준이 되는 소득금액은 아래와 같음.
- 10%초과금액 : 2,830,080원(4인이상 가구는 3,100,284원)
  - 30%초과금액 : 3,344,640원(4인이상 가구는 3,663,972원)
  - 50%초과금액 : 3,859,200원(4인이상 가구는 4,227,660원)

### 3. 계약·해약 및 명의변경 관련

Q 3-1

입주자 모집공고는 어떤 시기에 어떻게 하나요?

☐ 일반적으로 국민임대주택은 준공(입주)으로부터 6~12개월전에 입주자를 모집함

○ 그러므로 주택공사 홈페이지(<http://www.jugong.co.kr>) 또는 국민임대주택 홈페이지(<http://kookmin.jugong.co.kr>)에 게시되는 1년동안의 모집계획(매년 2월말경 게시)을 참고하여 입주를 원하는 3~4단지를 기록해 놓은 후, 모집하는 월초부터 1주일에 한두번 사이트를 방문하여 입주자 모집공고문이 게시되는 지를 확인해야 함

\* 일간지에도 병행광고하나, 순차적으로 공고문이 배정되므로 해당 신문사를 특정할 수는 없음

Q 3-2

국민임대주택은 나중에 입주자에게 분양하지 않나요?

☐ 국민임대주택은 분양되지 않음

○ 30년간 임대되어 거주만 가능할 뿐, 개인소유로 분양되지 않음

**Q 3-3**

**국민임대도 명의변경이 가능한지?**

☐ 계약자 사망시 권리의무승계를 통해 승계가능.

○ 단, 승계인도 국민임대주택 입주자격 요건을 갖추어야 함.

☐ 기타 입주 이후 결혼 또는 이혼으로 기존의 세대주가 퇴거하고 계속 거주를 희망하는 타 세대원이 세대주로 변경하여 임차인 명의를 이전받을 수는 있음.

※ 국민임대주택 임차인 명의변경 가능사유

1. 계약자 사망
2. 임차인이 혼인 또는 이혼으로 인하여 기거주하고 있는 임대주택에서 퇴거하고 당해 임대주택에 계속 거주하고자 하는 직계존비속, 배우자인 세대주로 임차인을 변경하는 경우

Q 3-4

국민임대 위약금 산출기준 및 위약금 면제대상  
(국민임대 계약특수조건 제9조 제1항, 제2항)

□ 위약금 산출기준 : 월간총임대료 × 24개월 × 5%

\* 월간총임대료 = (임대보증금×국민은행 1년만기 정기에금이자율)/12  
+ 해약당월의 1개월분 임대료

□ 위약금 부과대상 : 임차인이 입주전에 해약한 경우

□ 위약금 면제대상 : 임차인이 입주지정기간 종료일이전에 아래  
에서 정한 사유로 해제요구한 경우

- 세대구성원 전원이 해외로 이주하거나 2년이상 해외에 체류하고자 출국하는 경우
- 임차인이 사망 또는 실종선고로 그 재산상속인이 임대차계약 해제를 요구하는 경우
- 근무 또는 생업, 질병치료, 취학, 결혼 사유로 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
- 세대주 또는 세대구성원의 결혼으로 인한 경우

□ 위약금 부과 근거 : 임대차계약서 계약특수조건 제9조

## 4. 임대보증금 및 임대료 관련

### Q 4-1 임대조건은 어떻게 결정되나요?

- ☐ 임대주택법에서 정한 한도 내에서 시중시세의 55~83% 정도 수준으로 저렴하게 결정되며, 지구마다 규모, 공급시기, 지구여건 등이 다르므로 각 단지별로 임대조건이 상이함

### Q 4-2 국민임대주택의 임대료를 줄일 수 있나요?

- ☐ 임대보증금을 추가납부하고 월임대료 저렴하게 내는 전환보증금이라는 제도가 있으며, 지구별 시행여부 및 시행시 전환가능 한도액은 입주시에 별도 안내하여 드리고 있음.

### Q 4-3 주택공사에서 임차보증금 대출을 해주는지?

- ☐ 목돈마련이 어려운 국민임대주택 임차인의 임대보증금 마련을 돕기 위해 국민주택기금 수탁기관 (우리은행, 농협중앙회, 신한은행, 기업은행, 하나은행)과 업무협약을 체결하여 추천서를 발급하고 있으며, 추천서 발급 임차인에 대해서는 은행에서 신용도 및 보증유무에 관계없이 국민주택기금에서 전세자금을 대출하고 있음

※ 대출한도액 : 6천만원, 대출이율 : 4.5%

## 5. 입주 및 주택관리 관련

### Q 5-1 30년동안 거주할 수 있나요?.

- ☐ 입주자격이 유지되는 경우 해당 국민임대주택의 최초 공급시점부터 30년 동안 거주할 수 있음
  - 그러므로 입주자의 입주시점에 따라 거주기간은 30년이 안 될 수도 있음.

### Q 5-2 전용면적, 공급면적, 계약면적, 서비스면적에 대하여 알려주세요

- ☐ 전용면적은 아파트 내부에 입주자가 전용으로 사용하는 거실, 방, 부엌, 화장실 등을 합한 면적
  - 주거공용면적은 계단·복도·현관 등 아파트의 지상층에 있는 공동으로 사용하는 면적
  - 전용면적과 주거공용면적을 합하여 공급면적이라고 함
  - 기타공용면적은 공용면적 중 주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등의 면적을 합한 면적
  - 계약면적은 공급면적과 기타공용면적을 합한 면적
  - 서비스면적은 전·후면 발코니 면적을 합한 면적

**Q 5-3****내부시설 등 구조변경을 하고 싶은데?**

☐ 국민임대 주택의 내부시설은 구조변경이 불가함

- 다만, 몸이 불편한 장애인·노약자를 위하여 편의시설을 무료로 설치하여 주고 있으므로, 편의시설 설치가능 항목을 주택 신청시 미리 확인한 후 계약 시 편의시설의 설치를 요청해야 함

**Q 5-4****아파트 관리비의 구성항목은 어떻게 됩니까?**

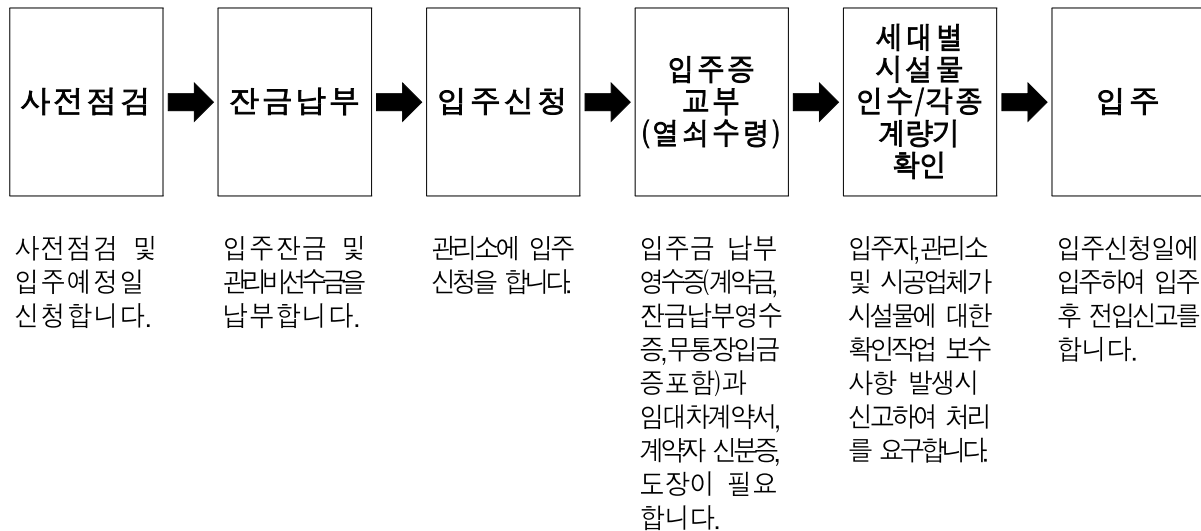
☐ 아파트 관리비는 주택법시행령 제58조에 의거 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비 등으로 구성되며 전기·수도·가스 등 사용료와 건물전체를 대상으로 하는 화재보험료 등도 징수대행을 할 수 있음.

- 일반관리비는 관리소직원의 인건비, 제사무용품비 및 경비 등으로 구성되어 있는 등 각 항목별 집행내역은 매달 관리비 고지시 단지회보에 자세히 안내하여 배부하고 있으며, 관리소에서 배부하지 않을 때에는 관리소를 방문하여 지출내역 열람을 신청하여 사용내역을 알아보면 됨.

Q 5-5

입주순서에 대하여 알려주세요.

□ 입주절차는 아래와 같음



Q 5-6

임대주택 입주시 필요한 서류

□ 임대차계약서, 계약금 및 잔금납부영수증, 관리비선수금납부영수증,  
국민임대주택으로 전입된 주민등록등본(전입 후 7일 이내 제출),  
가족사진, 계약자 인감도장

Q 5-7

입주지정기간은 얼마이며 여유기간은?

- ☐ 보통 30일정도이며 입주지정기간 포함해서 3개월 안에 입주해야 함  
(3개월 내에 입주를 안 할 경우 계약이 해지될 수 있음)

Q 5-8

임대아파트 사전점검은 언제 가능한가요?

- ☐ 입주안내문에 사전점검 일자를 공지하며(사전점검 기간은 3일 정도), 방문시 계약자의 신분증 및 도장을 지참하여야 함

Q 5-9

입주시 잔금처리와 열쇠불출은 어떻게 이루어지는지?  
청소는 미리할 수 있는지?

- ☐ 잔금은 입주지정기간 동안에는 관리소에 나와 있는 은행을 통해 납부할 수 있으며, 관리소에서 잔금을 내는 경우 계약서, 계약금 납부영수증, 관리비선수금, 신분증, 도장, 가족사진을 제출하면 바로 열쇠를 교부함
- 청소를 원하는 경우 잔금을 먼저 완납한 후 관리소에 열쇠불출이 가능한지를 문의

## 6. 다가구주택 매입임대 관련

Q 6-1      다가구 주택을 임대하는 사업에 대하여 알려주세요

- ☐ 도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존 다가구주택등을 매입하여 저렴하게 임대하고 있음
- 임대조건은 영구임대주택 임대조건수준(시세의 30%)정도
  - 보증금 : 사업비의 5% (전용m<sup>2</sup>당 약 70,000원 수준)
  - 임대료 : 시세의 30% 수준에서 보증금을 제외한 나머지 금액의 월세 환산액
- 현재 '04년 서울지역 503가구 시범사업에 이어 '05년부터 전국으로 확대하여 '07년까지 총 17,907호를 매입하였으며, 금년부터 '12년까지 매년 6,500호씩 매입하여 총 5만호를 매입임대할 예정임

Q 6-2

다가구 주택에 입주할 수 있는 조건은 무엇인가요?

□ 입주대상

○ 일반가구

- 사업대상지역에 거주하는 무주택세대주를 대상으로 다음의 순위에 따라 입주자 선정 (단, 영구임대주택 거주자 제외)
  - 1순위 : 기초생활수급자, 차상위계층, 보호대상 한부모가족
  - 2순위 : 장애인등록증 교부자 중 전년도 도시근로자 평균 소득 이하인 자
- 2인가구 이상을 원칙으로 하되, 자력생활 가능한 1인가구 및 장애인, 65세이상 독거노인, 소년소녀가정 중 자력생활 곤란한 1인가구도 가능

○ 공동생활가정

- 장애인, 보호아동, 노인(중증 노인성질환자 제외), 미혼모, 성폭력피해자, 가정폭력피해자, 탈성매매여성, 가출청소년, 갱생보호자, 아동복지시설퇴소자, 북한이탈주민
- 입주자는 도지사 등이 운영기관선정위원회 심의를 거쳐 선정한 운영기관이 행정기관 등이 정한 규정에 따라 선정 및 퇴거

## □ 신청방법

### ○ 일반가구

- 지원조건 해당자는 주소지 관할 동사무소에 신청

※ 신청시 필요한 서류 등은 관할구청(및 동사무소)에 문의

- 지자체는 대상자를 선정하여 사업시행자(대한주택공사, 지방공사)에 통보하면 사업시행자와 임대차계약 체결후 입주

### ○ 공동생활가정 운영기관

- 운영기관으로 선정받고자 하는 기관은 도지사 등에게 필요한 주택의 지원을 신청

※ 신청시 기관현황, 공동생활가정 사업계획, 국가·지방자치단체로부터 운영비 지원실적, 자체운영규정 등 도지사 등이 정하는 서류를 제출

- 운영기관의 선정은 도지사가 운영기관선정위원회를 구성하여 동 위원회의 심의를 거쳐 선정하여 사업시행자(대한주택공사, 지방공사)에 통보하면 사업시행자와 임대차계약 체결

Q 6-3

다가구 주택에서도 30년간 살 수 있나요?

- ☐ 최초 임대기간은 2년으로 하되, 2회까지 재계약(2년단위) 가능  
즉, 6년동안 거주가 가능함

※ 그룹홈의 경우 해당 시장, 도지사의 제청에 의해 2년 단위로 체결하되  
횟수 제한 없음

Q 6-4

다가구는 왜 6년밖에 임대가 안되나요?

- ☐ 매입임대주택 사업은 입주자분들의 자활을 돕고자 시행하는  
사업으로 최장 6년간만 지원해 드리고 있으며, 이는 더 많은  
저소득층에게 혜택을 드리고자 하는 것입니다.

Q 6-5

원래 살고 있던 집에서 퇴거가 늦어져서 입주지정  
기한을 넘기게 될 경우 어떻게 하나요?

- ☐ 입주지정기간 종료일로부터 미납된 잔금에 대해 연체료 부과 및  
월임대료가 자동부과 되며, 입주지정기간 종료일로부터 3개월  
이내 입주하지 않으면 계약이 해지될 수 있음

Q 6-6

매입임대주택에 입주한 후 다른 매입임대주택으로 옮길 수 있나요?

- ☐ 매입임대주택에서 다른 층이나, 다른 매입임대주택으로 이동은 불가능합니다.

Q 6-7

사업주체(주공 등)에서 매입하기 전부터 거주하고 있던 임차인 중에서 사정이 어려운 분이 있는데 도와줄 수 있는 방법이 있나요?

- ☐ 기존의 임차인 중 기초생활수급자, 차상위계층, 보호대상한부모 가정, 장애인에 해당하는 자는 관할 시·군·구청의 확인을 거쳐 사업시행자(주택공사 등)와 별도의 임대차계약을 체결 후 저렴하게 계속 거주하실 수 있습니다.

Q 6-6

매달 내는 돈이 부담스러운데 혹시 다른 방법이 없을까요?

- ☐ 입주자가 희망하실 경우 월임대료를 보증금으로 부분 또는 전액 전환해서 월임대료의 부담을 줄이실 수 있습니다.

## 7. 임대업무 담당기관 현황

| 기관별            | 담당부서             | 전화번호                                                                      | 담당업무                                             |
|----------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 국토<br>해양부      | 국민임대주택<br>건설기획단  | 031-436-8935~7                                                            | 국민임대주택 건설계획                                      |
|                | 주거복지기획과          | 02-2110-8246~51                                                           | 주거복지 총괄                                          |
| 대한<br>주택<br>공사 | 본사               | 031-738-4272~3                                                            | 임대총괄                                             |
|                | 임대공급1팀           | 031-738-4275~6<br>031-738-4277~8                                          | 국민임대제도<br>임대공통제도 운영                              |
|                | 임대공급2팀           | 031-738-4280~1<br>031-738-4282~3                                          | 분양전환, 외인임대<br>임대시행                               |
|                | 분양상담실            | 031-738-3985                                                              | 분양, 임대상담                                         |
|                | 전·월세 지원센터        | 031-248-8993                                                              | 전월세지원센터 업무                                       |
|                | 서울지역본부<br>임대팀    | 02-3416-3738~9,545<br>02-3416-3757<br>02-3416-3676,855~7                  | 분양전환 공공임대관리<br>재건축·중형매입임대<br>국민임대시행, 홍보관관리       |
|                | 주택 관리팀           | 02-3416-3571~3,87<br>02-3416-3575,86~8                                    | 입주관리, 주택관리<br>부금관리 등                             |
|                | 경기지역본부<br>임대팀    | 031-250-8151~3<br>031-250-8161, 3<br>031-250-8164~6<br>031-250-8183, 71~3 | 국민임대 관리<br>국민임대시행<br>분양전환, 공임관리<br>입주시행, 주택·부금관리 |
|                | 부산지역본부<br>주거복지팀  | 051-890-0240, 36<br>051-890-0241~2, 22                                    | 분양전환, 부금관리<br>국민시행·관리                            |
|                | 고객지원팀            | 051-890-0270, 66                                                          | 입주관리, 단지점검                                       |
|                | 인천지역본부<br>임대 관리팀 | 032-450-8051,55~7<br>032-450-8061~4                                       | 국민시행, 재건축·매입<br>임대 관리, 부금, 등기                    |
|                | 강원지역본부<br>주거복지팀  | 033-760-6250~3                                                            | 임대시행, 분양전환                                       |
|                | 고객지원팀            | 033-760-6271~2                                                            | 입주, 등기·부금                                        |
|                | 충북지역본부<br>주거복지팀  | 043-290-3241~5<br>043-290-3251~3                                          | 국민임대시행 관리<br>분양전환, 5년관리, 부금                      |
|                | 고객지원팀            | 043-290-3511                                                              | 주택관리, 입주                                         |

| 기관별    | 담당부서               | 전화번호                                                   | 담당업무                            |
|--------|--------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 대한주택공사 | 대전충남지역본부<br>주거복지팀  | 042-602-4111 ~ 2,121<br>042-602-4280, 129              | 임대시행 · 관리<br>분양전환, 영구상가         |
|        | 고객지원팀              | 042-602-4131,4149                                      | 주택관리, 부금                        |
|        | 전북지역본부<br>주거복지팀    | 063-240-2531, 33, 42                                   | 국민시행, 분전                        |
|        | 고객지원팀              | 063-240-2545, 35                                       | 부금, 주택관리                        |
|        | 광주전남지역본부<br>주거복지팀  | 062-380-0402~6<br>062-380-0410~3                       | 국민시행, 임대 · 부금관리<br>분양전환, 영구상가관리 |
|        | 고객지원팀              | 062-380-0620 ~ 1                                       | 입주 · 주택관리                       |
|        | 대구경북지역본부<br>주거복지팀  | 053-603-2701~4<br>053-603-2711 ~ 3<br>053-603-2721 ~ 3 | 임대시행<br>분양전환, 부금관리<br>임대관리      |
|        | 고객지원팀              | 053-603-2871~3                                         | 입주관리, 영구상가관리                    |
|        | 울산경남지역본부<br>주거복지팀  | 055-269-8369, 72, 43<br>055-269-8370~1                 | 임대시행, 임대관리<br>분양전환              |
|        | 고객지원팀              | 055-269-8333,8351~3                                    | 입주관리, 부금관리                      |
|        | 제주지역본부<br>주거복지사업팀  | 064-710-1122 ~ 4                                       | 임대시행, 임대관리, 부금                  |
|        | 파주신도시사업본부<br>임대공급팀 | 031-956-1021 ~ 2                                       | 국민시행, 관리                        |
|        | 오산신도시사업본부<br>임대공급팀 | 031-831-5027 ~ 8                                       | 국민시행, 관리                        |
|        | 아산신도시사업본부<br>임대공급팀 | 041-537-2890, 92                                       | 국민시행, 관리                        |
| SH공사   | 기획예산팀              | 02-3410-7016                                           | 국민임대 건설계획                       |
| 경기도시공사 | 주택사업처              | 031-220-3286                                           | 국민임대 건설계획 · 임대                  |

◆ 청렴하고 투명한 부처로 거듭나 국민의 신뢰를 회복하겠습니다 ◆

국토해양부 부조리신고센터

국토해양부 공무원의 부패행위 또는 부실공사를 알게 되었거나  
부패행위를 강요 또는 제의 받은 때에는 국토해양부에 신고할 수 있습니다.

- 인터넷 신고 : 국토해양부 홈페이지([www.mltm.go.kr](http://www.mltm.go.kr))
- 우편신고 : 경기도 과천시 중앙동 1번지 국토해양부 감찰팀
- 전화상담 : ☎ 02) 2110-8041, 6120, 8959 FAX : 02) 504-9146