

서울 공무원임대주택 입주대기자 『수시』 모집 공고

공고일 : 2024.08.12.

(서울 상계15단지 '24년 9~11월 입주)
(서울 개포상록스타힐스 '24년 9~10월 입주)

신청경로

공무원연금공단 홈페이지(www.geps.or.kr) 접속 ➡ "연금복지포털"(화면 우측 하단)
공인인증서로그인 ➡ 연금복지포털 화면 상단의 「주택임대/분양」 ➡ 임대주택 ➡
모집공고(신청 등) ➡ **모집 공고 신청(현황 등)**에서 "공고기간" 지정 후 '**조회**' 클릭 신청



공무원연금공단

공무원 임대주택 입주대기자 수시 모집공고

- ❖ 「**입주대기자 모집공고**」는 입주 계약기간이 만료되거나 중도 계약해지로 인해 **퇴거세대가 발생할 경우를 대비하여 모집하는 것으로** 실제 입주 시(대기자 순)까지는 상당기간이 소요될 수 있습니다.
- ❖ 「**입주대기자 순위**」는 이전공고에서 입주대기자(미 입주자)가 남아있는 경우, **금번 모집공고 입주 대기자는 이전공고 입주대기자 마지막 순번 다음부터 입주대기자 순위가 적용됩니다.** (입주기간 전이라도 해당 기준주택형의 공실이 발생할 경우 우선 입주도 가능)
- ❖ 「**입주대기자**」는 공단(지부)에서 해당단지 동·호수 배정 및 계약체결 대상자로 **통보 받은 후 입주 가능 일**을 확인하고 **이사일 등을 결정하셔야 합니다.**

- ❖ 공무원연금공단에서는 고객센터(1588-4321) 등을 통해 입주자 모집공고의 내용과 관련하여 자세한 안내가 이루어질 수 있도록 상담을 실시하고 있으나, 신청자 개인의 복잡한 상황에 대한 설명 누락 또는 부정확한 정보제공 등에 기인한 잘못된 상담으로 불이익을 당하는 일이 가끔 발생하고 있습니다.
- ❖ 따라서, 신청과 관련한 상담은 참고자료로만 활용하여 주시고 **반드시 공고문 및 매뉴얼을 꼼꼼히 읽어주시기 바랍니다.** 신청자격 미 숙지, 착오 신청 등에 대해서는 신청자 본인에게 책임이 있으니 불이익을 당하는 일이 없도록 유의하여 주시기 바랍니다.

《부정입주 등 관련 유의사항(필독)》 * [별첨1] 사례 참조

- ❖ 다음의 경우는 **부정입주자**로 처리되어 ① **위약금 공제**(‘24년 기준, 임대보증금 100%의 약 0.8% 상당) ② **해당 주택 퇴거 또는 입주불가** ③ **퇴거지연 시 손해배상금 납부** ④ **향후 공무원 임대주택 영구 입주불가** 됩니다.

- **입주 시까지 세대원 전원이 무주택 자격을 유지하지 않고 주택(분양권 등)을 소유하고 입주한 경우**
<주> 신청 및 입주개시일 前 주택소유 여부는 국토부 등록시점 차이로 무주택으로 판명되어 입주하였더라도, 추후 주택소유여부 전수조사 등에서 입주개시일 前 분양권 취득 등으로 유주택으로 확인될 경우에도 부정입주에 해당됨에 각별히 유의하여 주시기 바랍니다.
- **임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우**
- **임차인이 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우**
- **임차인이 태아를 자녀에 포함하여 가점을 받고 입주한 자로서 계약시작일로부터 10개월 이내 출생증명서(또는 유산 등 관련 진단서)를 제출하지 않은 경우**

- ❖ 다음의 경우는 계약을 **해제·해지하고 퇴거조치 하며**, ① **위약금 공제**(‘24년 기준, 임대보증금 100%의 약 0.8% 상당) ② **퇴거지연 시 손해배상금을 납부해야 합니다.**

- **임차인이 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우.** 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
- **임차인이 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우**
- **임차인이 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우 등**

- ❖ 다음의 경우 공단에서 계약을 **해제·해지하고 퇴거조치** 할 수 있습니다. (퇴거지연 시 손해배상금 등이 부과되오니 유의하여 주시기 바랍니다.)

- **임차인이 임대보증금 및 임대료를 3개월 이상 미납한 경우**
- **임차인이 단체생활을 해치는 등 공동생활에 부적당하다고 인정되는 경우**
 - 반려동물 사육은 금지이나, 이웃한 타 임차인 동의를 받는 경우에 한하여 사육 가능
- **다른 공공임대주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우 등**

- 예비신혼부부의 자격으로 계약 후 임대차 **계약시작일까지 혼인신고 후 혼인관계증명서를 제출하지 않는 경우** 계약 해제·해지하며 위약금이 부과됩니다.

1. 모집공고일·가점산정 판단기준일 및 선정절차

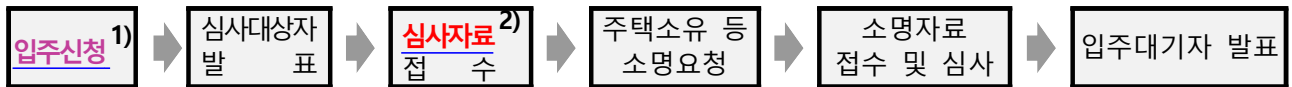
- 모집공고일은 2024.08.12.(월)이며, 이는 입주자격과 입주대기자 선정 과정에서 순위 및 가점산정의 판단 기준일이 됩니다.

가점산정 판단 기준일 및 제출서류

구 분	가점산정 판단 기준일 및 제출서류
세대구성원 및 전국 무주택 기간 (주택소유 여부 등)	· 기준일 : 2024.08.12. (국토교통부-주택소유확인시스템 연계)
양육가정, 신혼부부, 주거약자가정, 한부모가정, 신규 임용공무원	· 제출서류 발급일 : 2024.08.12.부터 (혼인관계증명서, 임신진단서, 한부모가족증명서, 가족관계증명서)

※ 단, 가구 월평균 소득의 경우 신청마감일 기준으로 가점이 산정됩니다.

신청 및 선정절차



- 1) 신청 시 : ① 개인정보제공동의서(필수 : 전체공통) ※ 신청인 및 세대원 전체 서명 필수
 ② 기관 주소지 상이자(해당자) : 근무확인서 또는 재직증명서
 ③ 국군재정관리단 재직자(해당자) : 가장 최신의 근로소득 원천징수 확인서 * <9쪽 참조>
- 2) 심사자료 제출(심사대상자로 선정된 경우만 해당) : ① (1건, 필수) 가족관계증명서(상세) ※ 예비 신혼부부제외
 ② 가점적용(해당자) 『양육가정, 신혼부부, 주거약자가정, 한부모가정, 신규임용 의사공무원, 순직공무원 유족』 중 해당 증빙서류 공단홈페이지를 통해 첨부·제출 * <11쪽 참조>
- <주> 위 1), 2)의 해당서류를 제출하지 않으면 탈락 처리됨에 유의하시기 바랍니다.

2. 일정

신청기간	심사대상자 발표	심사대상자 가점 증빙서류 제출기간	주택(소유자) 소명대상자 발표	주택소명대상자 무주택 소명자료 제출기간	입주대기자 발표
2024.08.12.(월) 14:00 ~ 2024.08.19.(월) 24:00	2024.08.22.(목) 17:00 (모집세대의 1.5배) 공단홈페이지	2024.08.22.(목) 09:00 ~ 2024.08.26.(월) 24:00	2024.08.29.(목) 17:00 공단홈페이지	2024.08.29.(목) 09:00 ~ 2024.09.02.(월) 24:00	2024.09.04.(수) 17:00 공단홈페이지

※ 주택소명자료 제출은 국토교통부 주택소유 조회자료 회신에 따라 일정이 지연될 수 있습니다.(지연 시 휴대폰 문자 안내)

3. 신청자격

- 다음 각 호에 해당하는 자는 입주신청 할 수 없음(계약자 및 배우자 포함)

- 공무원 임대주택에 계약자로 입주중인 자
 - 세종 방별임대 입주자는 임대주택 신청 가능(신청주택 세대배정 시 방별주택 퇴거)
- 이전 공고에서 입주대기자로 선정된 이후 입주신청 불가
- 배우자가 재외국민(주민등록번호가 없는 경우에 한정)이거나 외국인 등록을 하지 않은 외국인인 경우(국적상실자 포함) 그와 혼인관계에 있는 자
 - ※ 주민등록번호, 외국인등록번호가 없는 경우 주택소유여부 검증 불가
- 공단 연금정보시스템에 신분자료가 연계되지 않는 기관에 속한 자
- 기관배정 공무원 임대주택에 입주신청서를 제출한 자

- 모집공고일 현재 입주가능지역(서울·경기·인천·강원) 내에 있는 소속기관(실 근무 소재지) 공무원 중 아래의 조건에 모두 해당하는 자를 대상으로 함

- 신청인과 세대원 모두가 임대주택 소재지(서울·경기·인천은 하나로 봄)에 주택을 소유하지 않은 자(무주택 세대구성원)
- 본인 및 배우자가 공단에서 분양한 주택을 계약하거나 공단에서 분양 알선한 주택의 알선 대상자로 선정된 사실이 없는 자

- 다음 각 호에 해당하는 자는 임대주택에 입주할 수 없음 (부정입주, 입주 제한은 세대원 모두 적용)

가. 모집공고일(기관배정은 입주신청일)이 2019.10.01.~2020.06.30. 사이인 신규 입주자 및 2019.10.01.전 입주하여 재계약 신청일이 2019.10.01. 이후인 자(공무원인 배우자 포함)로서 다음의 사유로 퇴거한 경우 모집공고일 기준 퇴거일로부터 4년간 입주신청 및 세대원 자격 제한(입주신청자의 세대원이 제한 기간이 경과하지 않은 부정입주자인 경우도 입주신청 불가)

- 공무원 임대주택의 임차권을 양도·전대하거나 이와 유사한 행위로 퇴거한 자(세대원 포함)
- 허위, 기타 부정한 방법으로 입주하여 퇴거한 자(세대원 포함)

나. 모집공고일이 2020.07.01.이후인 신규 입주자(공무원인 배우자 포함)가 다음의 사유로 퇴거한 경우 **영구 입주제한**

- 공무원 임대주택의 임차권을 양도·전대하거나 이와 유사한 행위로 퇴거한 자(세대원 포함)
- 허위, 기타 부정한 방법으로 입주하여 퇴거한 자(세대원 포함)
- 태아를 자녀에 포함하여 가점을 받고 입주한 자로서, 계약시작일로부터 **10개월** 이내에 **출생증명서**(또는 유산·낙태관련 진단서)를 **제출**하지 않은 자

다. 모집공고일이 2020.07.01.~2023.03.31. 사이인 예비신혼부부의 자격으로 입주한 자로서, 계약시작일로부터 **6개월** 이내에 **혼인관계증명서**를 **제출**하지 않은 자의 경우 **영구 입주제한**

라. 입주 신청일이 2020.07.01.이후인 기관배정 신규 입주자 “가”와 동일하게 적용

- 무주택 세대구성원이란? 주택을 소유하고 있지 아니한 아래의 세대구성원

세대구성원	비고
· 신청자	-
· 신청자의 배우자	신청자와 주민등록상 세대 분리되어 있는 배우자(‘분리 배우자’)포함
· 신청자의 직계존속 · 신청자의 배우자의 직계존속	신청자 또는 신청자의 배우자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람에 한함
· 신청자의 직계비속 · 신청자의 직계비속의 배우자	
· 신청자의 배우자의 직계비속	신청자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람에 한함

※ 외국인 배우자 및 직계존·비속 : 가족관계등록부에 등재되고 외국인 등록(또는 국내거소신고)을 한 사람으로서, 주민등록표 등본 또는 외국인 등록증 상의 체류지(거소)를 기준으로 함

※ 예비신혼부부의 경우 무주택세대구성원의 범위 : 신청자 본인 및 예비배우자 한정 (예외적용)

4. 모집세대 및 임대조건

단지명	주택형	모집세대	심사세대	임대조건(임대보증금)			임대보증금→월임대료 전환
				공급금액	계약금(5%)	잔금(95%)	
상계	18평형	12	18	132,290,000	6,614,000	125,676,000	전환조건(선택) ①보증금80% 월임대료20% ②보증금70% 월임대료30% ③보증금60% 월임대료40% ④보증금50% 월임대료50% ⑤보증금30% 월임대료70% ⑥보증금20% 월임대료80% ①조건 선택 시 산식 -임대보증금=공급금액×80% -월임대료= { (공급금액)-(공급금액×80%) } ×4%÷12월
개포	46㎡(A)	2	3	473,400,000	23,670,000	449,730,000	
	39㎡	1	2	417,130,000	20,856,000	396,274,000	

주1) 1층은 상기 임대조건 95%입니다.

주2) 계약금은 기준 임대보증금(전세 100% 보증금)의 5%이며, 월임대료로 전환 하더라도 계약금은 동일합니다.

주3) 모집세대는 추가 공실 발생 시 변경될 수 있습니다.

주4) 위 표의 「상계」는 서울상계15단지 공무원임대아파트 「개포」는 개포상록스타힐스 공무원임대아파트를 말합니다.

- 임대조건은 임대보증금 100% 계약 조건임. 다만, 계약자(입주자)가 원하는 경우 임대보증금 일부를 월임대료로 전환할 수 있음(입주 신청 시 “월임대료 전환” 사전 선택)

- 임대조건 현황의 임대보증금 및 월임대료는 입주자 모집공고일(2024.08.12.) 현재 기준이며, 추후 입주자로 선정되어 계약체결 시 임대차 계약기간 개시일 기준으로 변경된 임대조건이 적용됩니다.

※ 월임대료 산정방식

월임대료는 임대보증금×4.0%(월세전환이율, '24년 기준)÷12월로 산정됩니다. 다만, 주택임대차보호법 제7조의2제2호에 따라 한국은행에서 공시한 기준금리가 변동이 될 경우 월세전환이율(매년 6월말 기준으로 다음연도 월세전환이율 결정, 한국은행 기준금리+2% 이내)이 달라질 수 있으며 이에 **25년도에 계약시작일(임대기간 개시일)이 시작되는 경우 월임대료는 달라질 수 있습니다.**

- 임대보증금(80%) vs 월임대료(20%) 조건 선택 시 산식

- 임대보증금 = 공급금액 × 80% vs 월임대료 = {(공급금액) - (공급금액 × 80%)} × 4.0% ÷ 12월

※ 개포상록스타힐스 모집세대의 기본 설치품목

주택형	39㎡	46㎡
쿡탑	가스	가스
냉장고	-	-
세탁기	-	-
에어컨	√	-

5. 임대기간

■ 임대기간 : a(기본) + b(계약갱신) + c(특별연장) + d(분양 등 연장)

❖ 2년 단위로 재계약하며 재계약시 임대보증금 및 임대료는 인상될 수 있습니다.

a. 기본계약 기간 : 2년

b. 주택임대차보호법(제6조의3)에 의한 계약갱신요구권 사용 시 2년 연장

c. 특별연장 2년 (사유 해당자)

특별연장 사유 (주택사업운영규정 제28조 제3항)

- 재계약 신청일 기준
- ⑩을 제외하고 사유별로 중복 적용하지 않음
- ① ~ ⑥, ⑨ 및 ⑩는 대상자가 주민등록표에 같이 등재되어 있어야 함
- ① 배우자가 공무원
- ② 「민법」상 미성년 자녀 3인 이상 (재계약 신청일 기준)
- ③ 영유아(만 6세미만) 자녀 2명 이상 (재계약 신청일 기준)
- ④ 자녀가 1년 이내에 상급학교(고등학교에서 대학교) 진학 예정
 - 재계약 신청일 현재 고등학교 3학년 재학중이어야 함
- ⑤ 세대원이 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 해당
- ⑥ 가족관계증명서상 배우자 없이 「민법」상 미성년 자녀 부양
- ⑦ 「한부모 가족 지원법」 제5조에 따른 한부모가족지원 대상
- ⑧ 최초 입주일로부터 4년 이내에 자녀를 출산하거나 임신 중인 경우
- ⑨ 입주자모집공고시 예비신혼부부, 결혼 7년 이내 신혼부부 및 최초 입주일로부터 4년 이내 혼인한 경우
- ⑩ 순직이 결정된 공무원의 유족

d. 계약기간 중 분양주택, 분양전환 임대주택, 공공임대주택, 공공지원 민간임대주택 등을 계약자 및 세대원이 공급받은 경우 해당 입주일의 월말까지 (주택사업운영규정 제28조 제5항)

- 해당 분양권 외 재계약 자격을 충족하여야 함
- 1회에 한하여 입주예정 월의 말일까지 재계약 가능
- 분양받은 조건으로 재계약 후 다른 연장조건은 적용 불가

※ 사전청약 당첨자는 연장이 불가하며, 계약은 2년 단위로 연장됩니다.

■ 재계약 자격

○ 재계약 신청일 기준 다음의 조건을 모두 충족하는 공무원

- 신청인과 세대원 모두가 임대주택 소재지에 주택을 소유하지 않은 자
- 본인 및 배우자가 공단에서 분양한 주택을 계약하거나 공단에서 분양알선한 주택의 알선대상자로 선정된 사실이 없는 자
- 해당 임대주택에 전입신고 되어 있는 신청인

6. 신청방법 및 유의사항

■ 신청기간

구 분	기 간	신청하는 곳
내 용	2024.08.12. (월) 14:00 ~ 2024.08.19. (월) 24:00	공무원연금공단 홈페이지/연금복지포털 (www.geps.or.kr)

■ 신청경로

①공무원연금공단 홈페이지 ②연금복지포털 로그인 ③연금복지포털 화면상단 주택임대/분양
④임대주택 ⑤모집 공고(신청 등) ⑥모집 공고 신청(현황 등) 조회 및 신청

☞ 위 경로 이외의 신청사항은 유효하지 않으며, 이에 불이익이 없도록 신청시 유의하여 주시기 바랍니다.

❖ 인터넷 신청절차 및 접수방법 : 붙임 2. “공무원임대주택 입주자 신청매뉴얼” 참조
- 반드시 신청매뉴얼을 숙지하고 신청하시기 바랍니다. 만약, 신청에 오류가 있을 경우 모든 책임은 신청자 본인에게 귀속됩니다.

■ 신청 시 아래 서류를 반드시 첨부하여야 합니다.

- 공통(필수) : “개인정보제공동의서” ※ 주택소유여부 확인을 위해 반드시 제출 하여야 하며, 모집공고일 이후 발급분에 한해서 유효합니다.
 - 신청자와 배우자가 주민등록등본을 같이하는 경우 : 신청자 포함 세대원(배우자, 직계존비속) 전원
 - 신청자와 배우자가 주민등록등본을 달리하는 경우 : 신청자 및 배우자, 배우자의 주민등록등본에 등재된 직계존비속도 포함하여 개인정보제공동의서 제출
 - ▶ ‘동의서 1번’ 항목에 대상자 전원이 정자 서명 또는 날인, 2~6번 항목 동의 및 체크 필수
 ※ 주민등록등본에 등재된 부양가족(배우자, 직계존비속) 및 분리 배우자 등을 모두 포함 개인정보 입력 및 동의서 제출(모든 동의란에 체크) 누락 시 무주택여부 확인 불가하여 부적격 처리될 수 있습니다.
- 임대주택 소재지와 근무기관 소재지가 다른 경우(해당자) : “근무확인서” 또는 “재직증명서”를 제출하되, 현 근무지 주소가 반드시 명시되어야 하며, 모집공고일 이후 발급분에 한해서만 유효합니다.
- 소속기관이 국군재정관리단인 경우 건강보험공단 보수월액 회신이 불가하여, 국군 재정관리단 급여운영과에 문의하여 “가장 최신의 근로소득 원천징수 확인서”(모집 공고일 이후 발급 必)를 발급받아 반드시 “근무확인서” 첨부 란에 첨부해 주시기 바랍니다. (미제출, 오제출 등으로 정확한 보수월액을 확인할 수 없을 경우 소득가점 미반영)

■ 유의사항

- 공무원연금공단 홈페이지를 통한 인터넷 신청접수만 가능합니다.
 - 신청마감시간 내에 신청완료된 것만 신청접수 건으로 인정됩니다.
- 파견 및 외청 등 소속기관 소재지역과 실제근무지가 다른 경우에는 실제 근무소재지 확인 가능한, 근무확인서(신청매뉴얼 참조) 또는 재직증명서 필수제출 (미제출시 근무지와 무관한 지역의 임대주택 신청으로 부적격 처리)
- 공고일자별(지부별 수시공고 포함) 하나의 주택형만 신청 가능. 중복신청 시 모든 신청을 탈락처리 함 (부부 및 예비신혼부부는 동일 세대로 간주하여 2인 중 1인만 신청 가능)

☞(예시) 2024.08.12. 서울지부와 경인지부에서 같은 날 모집공고
→ 2개의 지부에서 모집하는 주택 중 하나의 주택형만 신청할 수 있음
- 2개 이상의 주택에 입주대기자(종전 입주대기자 포함) 또는 입주자로 선정 되는 경우에는 당첨자 발표일이 빠른 순(당첨자 발표일이 동일한 경우 모집공고일이 빠른 순)으로 입주하여야 함

- 모집공고일 이후 기관 배정 임대주택의 입주신청서를 공단에 제출한 경우 입주대기자 모집의 신청서는 심사에서 배제합니다.
- 이전 공고(지부 수시공고 포함)에 신청한 경우에도 입주대기자로 선정되기 전에는 신청은 가능하나, 이전 공고에서 입주대기자로 선정될 경우 금회 신청은 불가하며, 신청 시 심사대상에서 제외(탈락)됩니다.
- 모집공고일부터 입주 시 까지 세대원 전원이 무주택자격 및 가점요건 등을 유지해야 합니다. 공단에서는 연 1~2회 입주자 주택 취득(소유) 여부를 점검하고 있으며, 입주 전 주택취득으로 확인될 경우 「즉시 퇴거조치 (지연 시 연체료 부과), 위약금 공제('24년 기준, 임대보증금 100%의 약 0.8% 상당), 부정입주자로 등록(공무원임대주택 입주신청 영구제한)」 됩니다.
- 입주신청자가 제출한 입주신청내역이 허위로 확인 될 경우, 향후 임대 주택 입주신청 영구제한 및 입주 후라도 즉시 퇴거조치 함

■ 인터넷 신청 시 주의사항

○ 『세대원 정보』 입력

- ① 신청인과 배우자 및 직계 존·비속이 주민등록표에 함께 등재된 경우
→ 세대원 전체를 등록하고 '신청인 주민등록 등재' 체크란에 반드시 체크 ☒
- ② 신청인과 배우자가 주민등록표를 달리하는 경우
→ 배우자 및 배우자 주민등록표에 등재된 직계 존·비속 모두를 등록하되, '신청인 주민등록 등재' 체크란에는 체크하지 않음

※ 세대원 착오 입력 및 누락할 경우에는 심사 시 탈락처리 될 수 있으니 주의 바랍니다.
※ 공고일 이후 주민등록표등본에 등재된 세대원은 가점 산정에서는 제외되나, 등재된 세대원을 등록하지 않으면 주택소유를 확인할 수 없어 심사에서 탈락처리 됩니다.

○ 『예비신혼부부 (결혼(혼인신고)예정 6개월 이내 : '25.2.11.까지)』

- (신청 시) “세대원정보” 에 예비 배우자만 등록하고, 주민등록등재 여부에 ‘등재’ 로 체크 ☒ * 다른 세대원은 등록할 필요 없음
- 반드시 ‘예비신혼부부 서약서 온라인동의’ 를 하여야 가점을 받을 수 있습니다.
* <입주대기자 신청 매뉴얼 참조>
- (입주 시) “계약개시일”까지 ‘혼인관계증명서’를 제출하지 않을 경우 입주 불가함
- ※ 예비신혼부부 가점을 신청한 경우 양육가정(태아포함), 주거약자가정 가점을 받을 수 없습니다. 단, 주거약자 가점은 본인과 예비배우자가 해당되는 경우 인정됩니다.

○ 『국군재정관리단 재직자』 보수월액 입력

- 국군재정관리단 재직자의 경우 신청 시 세대원입력 후 ‘최신 근로소득 원천징수 확인서’ 를 바탕으로 “보수월액 입력” 화면에 보수월액(급여+상여수당)을 직접 입력해야 소득가점이 산정됩니다. * [붙임2] 신청 매뉴얼 참조
- 휴직자의 경우 휴직 직전 보수월액을 입력하고, 휴직 전 보수월액을 확인할 수 있는 근로소득 원천징수 확인서를 제출하여야 합니다.

7. 선정방법

■ 선정방법

- 심사대상자 선정 : 신청자가 입력한 가점의 높은 순으로 모집세대수 1.5배 선발(소수점 이하 올림)
 - 심사대상자 제출 증빙서류로 가점 검증(신청자격 적격 심사 포함) 및 무주택여부(기간) 확인
- 입주대기자 확정 : 모집세대수의 1배
 - * 입주자선정(세대배정) : 퇴거세대 발생 시 입주대기자 순위에 따라 배정하되, 입주기간 전이라도 해당 기준주택형의 공실이 발생할 경우 우선 입주도 가능
 - ** 금회 공고 심사대상자(심사 기준가점 하회자 및 포기자 등 제외)로 선정된 후 최종 입주대기자로 미선정 되었더라도, 해당 주택형의 공실이 발생 될 경우 추가 입주대기자로 선정될 수도 있습니다.(부에서 별도 통보)

■ 선정순위

순 위	무주택 여부	임대주택 수혜 여부
1순위	전국 무주택	비수혜자
2순위	임대주택 소재지 무주택	비수혜자
3순위	전국 무주택	기수혜자
4순위	임대주택 소재지 무주택	기수혜자

※ 비수혜자 : 과거 임대주택 거주한 기간이 2년 이하인 자(수혜자 : 임대주택 거주기간 2년 초과 자)

※ 배우자의 혼인 전 임대주택 거주기간은 제외되며, 이를 위해선 혼인신고일을 필히 입력하고 혼인관계증명서를 제출하여야 합니다. * "공무원임대주택 입주대기자 신청매뉴얼" 참조

■ 가점점수 산정 기준

- 동일 순위 내에서 경쟁이 있는 경우 가점 점수의 합이 높은 순으로 선정

배점항목			배점	배점기준	점수	비 고	
1. 전국 무주택 기 간			15	무주택기간 15년 이상	15	• 국토교통부 전산자료 활용 검증	
				무주택기간 10년 이상	12		
				무주택기간 5년 이상	8		
				무주택기간 1년 이상	4		
				무주택기간 1년 미만	2		
정부정책 배려자	2. 가구 월평균소득		10	50% 이하	10	• 국민건강보험공단 보수월액 전산자료 활용 자동 산정	
				70% 이하	5		
				100% 이하	2		
	양육 가정	3. 미성년 자녀	15	3자녀 이상	15	• 영유아 자녀는 중복 적용 가능(태아 포함 등)	
				2자녀	10		
				1자녀	5		
		4. 영유아 자녀	15	3자녀 이상	15	• 최초 신청 시 입력한 부양가족 정보 활용 • 태아 가점은 향후 출산 등 증빙필수(임신진단서)	
				2자녀	10		
				1자녀	5		
	5. (예비)신혼부부			15	결혼(혼인신고)예정일 6개월 전부터 결혼 7년 이내	15	• 예비신혼부부는 6개월 내 혼인을 전제로 한 계약으로 온라인 서약 동의 필수
	6. 주거약자 가정			10	주거약자법 대상자로서 주민등록표상 6개월 이상 함께 등재	10	• 중복적용 불가

배점항목	배점	배점기준	점수	비 고
정부정책배려자	7. 한부모 가정	10	한부모가족증명서 제출자 및 가족관계증명서상 배우자 없이 민법상 미성년 자녀를 부양하고 있는 자로서 주민등록표상 함께 등재	10
	8. 신규 임용 공무원	15	임용 3년 이내이면서 만 34세 이하	15
			임용 5년 이내 의사공무원 (국립병원 . 교정시설 진료의)	12
			임용 5년 이내	10
9. 순직공무원 유족	2	순직이 결정된 공무원의 유족	2	
가점 계		107		

※ 동점자 처리순서

①전국무주택기간(연·월 단위)이 긴 세대 ②생년월일이 빠른 자 ③입주신청서 제출시간이 빠른 자

1. 무주택기간 적용기준

- 가. 입주신청자 본인 및 세대원 모두 입주자 모집공고일 현재 주택을 소유하지 않아야 함.
나. 무주택기간은 입주신청자 및 그 배우자의 무주택기간을 고려하여 산정한다. 입주신청자 및 그 배우자가 입주자 모집공고일을 기준으로 그 이전에 계속해서 주택을 소유하지 아니한 기간을 기준으로 산정하나, 입주신청자의 무주택기간은 만30세가 되는 날(만30세 이전에 혼인한 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 **혼인관계증명서 제출 시 혼인신고일로 등재된 날**)부터 계속하여 무주택기간으로 산정한다. 입주신청자 및 그 배우자가 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(두 차례 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말함)부터 무주택기간을 산정한다.
다. 주택소유 여부 및 무주택기간 산정기준
“가”목에서 “나”목의 주택소유 여부 판정 및 무주택기간 산정은 「별첨2」에 따름

2. 가구 월평균소득

- 통계청에서 발표하는 전년도 「도시근로자 가구당 월평균소득(근로소득)」 대비 입주신청자 세대 근로소득(보수월액)을 모두 합산한 금액으로 산정

(참고) 도시근로자 가구당 월평균소득 [적용기간 : '24. 3. ~ '25. 2.]

구분	1~3인	4인	5인 이상
50% 이하	2,934,139	3,661,406	3,680,283
70% 이하	4,107,794	5,125,968	5,152,396
100% 이하	5,868,277	7,322,812	7,360,565

※ 태아를 포함한 가구원수가 4인 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말함

- 신청 마감일 기준 국민건강보험공단 최신 보수월액으로 가점 산정함.(가점 산정 이후 수정 불가)

※ 국군재정관리단 소속인 경우, 소득확인을 위한 서류 제출 및 보수월액 입력 필요(「6. 신청방법 및 유의사항」 참조) * 서류 미제출 및 오제출, 보수월액 미입력 시 소득가점 0점 처리

3. 미성년 자녀

- 입주신청자(또는 그 배우자)의 민법상 미성년자녀(19세 미만, 태아 포함)로서 입주자 모집공고일 현재 입주신청자의 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 미성년 자녀의 수. 다만, 태아는 입주자 모집공고일 이후 발급한 임신진단서로 확인하며 출생증명서 또는 유산 등 관련 진단서를 임대차계약 시작일로부터 10개월 이내 제출하여야 함.(미제출시 계약해지 사유)

4. 영유아 자녀 : 위 3.의 미성년 자녀 중 6세 미만의 아동을 말하며, 태아를 포함한다.

5. 신혼부부 · 예비신혼부부

- **(신혼부부)** 입주자 모집공고일 현재 결혼한 지 7년 이내(혼인신고일 기준)인 자로서 **혼인관계 증명서 제출자**
 - **(예비신혼부부)** 입주자 모집공고일 현재 **결혼(혼인신고)예정 6개월 이내인 자**를 말한다.
 - 예비신혼부부로 입주 신청하는 자는 **입주신청자와 결혼할 상대자**(이하 '예비배우자')만을 세대구성원으로 보고 입주심사([세대원정보에 예비배우자 등록 및 주민등록 등재 여부](#)에 [등재로 체크해야 심사 가능](#))를 한다.
 - 예비신혼부부는 입주신청서 작성 시 필수로 **예비신혼부부서약서 온라인 동의**를 하여야 하며, 입주자로 선정된 이후, 혼인하였음을 증명할 수 있는 **입증서류(혼인관계증명서)**를 **임대차계약 시작일까지 제출** 하여야 한다. 기한 내 제출하지 않는 경우에는 **계약 해제·해지되며 위약금이 부과된다.**
- ※ **신혼부부 혼인신고일은 모집공고일(2024.08.12.)까지만 인정되며, 이후 혼인일자는 예비신혼부부로 신청하여야 합니다.**

6. 주거약자 가정

- 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(약칭 주거약자법)」 제2조의 주거약자에 해당되는 세대원이 입주신청자와 세대별 주민등록표에 입주자 모집공고일 현재 **6개월 이상** 연속하여 **함께 등재**되어 있는 가정(전입 등으로 현재 주민등록표 상 6개월 연속 여부 확인이 어려울 경우, 본인·주거약자 세대원 등을 포함하며 6개월 이상 연속하여 함께 등재사실 확인 가능한 입증서류(초본, 과거시점 등본 등) 제출 필수)
- 주민등록표 65세 이상인 사람
- 장애인복지법 제32조에 따른 장애인등록증 소지자 (본인포함)
- 국가유공자증 또는 보훈보상대상자증의 상이등급 1~7급
- 5.18민주유공자증의 신체장해등급 1~14등급
- 보훈처에서 발급한 고엽제후유증환자등 확인서의 경도 장애이상

7. 한부모 가정

- 입주신청자의 해당 자녀가 입주자 모집공고일 현재 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 가정으로서 「한부모 가족 지원법」 제5조에 따른 한부모가족지원 대상인 자(한부모 가족증명서 제출)와 가족관계증명서상 배우자 없이 민법상 미성년인 자녀를 부양하고 있는 가정.

8. 신규임용공무원 : 신청자의 공무원 기본 재직기간이 5년 이내인 자

- 신규임용 **의사공무원** 중 **특수전문인력**(국립병원·교정시설 진료의)의 근무하는 경우 증빙서류(의사면허증, 임명장, 발령장) 제출하면 2점 추가 부여
 - 신규임용공무원 중 **임용 3년 이내이면서 만 34세 이하인 경우** 5점 추가 부여
- ※ **신규임용 의사공무원 가점과, 임용3년·만34세 이하 가점은 중복적용 되지 않음**

9. 순직공무원 유족

- 입주신청자가 순직이 결정된 공무원의 유족으로 인정(등재)받은 경우로, 서류제출 시 순직한 공무원의 **순직결정서를 제출하여야 하며, 가족관계증명서 상 순직공무원의 직계존·비속 혹은 배우자임이 확인 가능**하여야 함.

8. 심사대상자 발표 및 가점증빙서류 제출

- 심사대상자 발표 : **2024.08.22.(목) 17:00** 공단홈페이지
※ 가점 증빙서류 심사에 따라 심사대상자 순위가 변동될 수 있어 순위는 공개하지 않습니다.
- 증빙서류 제출기한 : 2024.08.22.(목) 17:00 ~ **2024.08.26.(월) 24:00 까지**

- (방법) 입주신청서 제출화면 내 심사서류 제출란에 스캔파일(PDF) 형태로 업로드
 - 기한 내 필수 서류를 제출하지 않는 경우 심사대상에서 제외합니다.
 - 가점 증빙서류를 제출하지 않으면 해당 항목의 배점은 0점 처리합니다.
 - 최초 신청 시 입력한 가점 외에는 추가 가점은 인정하지 않습니다.

- 제출서류는 **모집공고일(2024.08.12.) 이후 발급분에 한하여 유효**합니다.

구 분		필요서류
해 당 자 제 출 서 류	공통 (필수서류) * 필수서류 미제출 시 심사탈락	① 신청자 본인 기준의 「가족관계증명서(상세)」 1부. ※ 예비신혼부부는 제외 아니, 신청인 본인이 순직공무원 유족인 경우에 한하여 가족관계증명서 제출 필수 ② [만 30세 이전 혼인자·배우자의 혼인 전 임대주택 수혜 기간 존재 시] 신청자 본인 기준의 혼인관계증명서 1부 (무주택기간 및 임대주택 기수혜여부 산정용, 미제출 시 불이익 받을 수 있음) ※ 공고일 이후 주민등록등본의 세대구성원 변경 시 소명자료 제출필수 (가족구성원 모두의 초본 등 본인소명 필요, 미소명시 세대변경 사유 확인불가로 심사대상에서 제외) ※ 외국인 세대원의 경우 다음 서류 추가 제출필수 : ①외국인 거소증 혹은 등록증, ②주민등록등본
	양육가정	① 임신진단서 1부 (공고일 이후 발급분만 인정) - 미성년이나 영유아 자녀에 태아를 포함하여 점수를 산정한 자
	신혼부부	① 혼인관계증명서 1부 - 결혼 7년 이내 신혼부부로 점수를 산정한 자 ※ 최초 혼인신고일이 現배우자와의 혼인신고일이 아닌 경우 상세로 발급
	주거약자 가정	① 장애인등록증(앞·뒤면) 등 주거약자임을 증명하는 서류 1부 - 주거약자 가점 점수를 산정한 자 <div style="border: 1px dotted black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><“장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(주거약자법)”에 따른 주거약자의 범위></p> <p>가. 65세 이상인 사람(주민전산망으로 확인)</p> <p>나. “장애인복지법”제2조제2항에 해당하는 장애인</p> <p>다. “국가유공자등예우및지원에관한법률”에 따른 국가유공자(상이등급 1급~7급)</p> <p>라. “보훈대상자지원에관한법률”에 따른 보훈대상자(상이등급 1급~7급)</p> <p>마. “5·18민주유공자예우에관한법률”에 따라 등록된 부상자(신체 장애등급 1급~14급)</p> <p>바. “고엽제후유증등환자지원및단체설립에관한법률”에 따른 환자로써 경도장애 이상 장애등급 판정을 받은 사람</p> </div>
	한부모 가정	① 한부모가족증명서 1부 ※ 발급 : 주민센터, 무인민원발급기, 정부24홈페이지 - 한부모 가점 점수를 산정한 자 (가족관계증명서상 배우자 없이 미성년 자녀를 부양하는 경우 제출 불필요)
	신규임용 의사공무원	① 의사면허증, 임명장, 발령장 각 1부 - 임용 5년 이내 국립병원·교정시설에서 근무하고 있는 의사공무원으로 가점 점수를 산정한 자
	순직공무원 유족	① 순직결정서 1부 - 순직이 결정된 공무원의 유족으로 점수를 산정한 자

※ 무주택기간, 신청자 소득, 단순 신규임용공무원 관련 정보는 전산자료 활용(제출 불필요)

9. 주택소명대상자 발표 및 소명자료 제출

- 주택(소유자) 소명대상자 발표 : 2024.08.29.(목) 17:00 공단홈페이지

※ 주택(소유자) 소명대상자는 문자(SMS)로 개별 통보 예정

- 주택소명대상자 무주택 소명자료 제출

→ 2024.08.29.(목) 17:00 ~ 2024.09.02.(월) 24:00 까지

- (방법) 입주신청서 제출화면 내 소명자료 제출란에 스캔파일(PDF) 형태로 업로드
 - 주택소유 여부 및 무주택 (기간) 확인을 위한 공단의 소명자료 제출 요청이 있는 경우 기간내에 소명자료를 제출하여야 하며, 제출기한을 초과하는 경우 주택을 소유한 것으로 간주하여 심사대상에서 제외되거나 해당 주택을 기준으로 무주택기간을 산정합니다.

- ☞ 주택소명대상자 소명자료 제출은 국토교통부 주택소유 조회자료 회신에 따라 일정이 지연 될 수 있습니다.(지연 시 휴대폰 문자 안내)
- ☞ 심사 시 무주택이더라도, 입주 전 다시 한 번 주택여부를 조회하여 주택이 발견될 경우 입주불가 및 영구 입주신청 제한되오니 유의하시기 바랍니다.

10. 입주대기자 발표

- 입주대기자 순위는 2024.09.04.(수) 17:00 공단홈페이지를 통해 발표합니다.

- ☞ 입주대기자 발표는 신청가능한 주택형별로 순위만 공개되며 개인별 점수는 공개 하지 않으며, 최저 점수만 공개합니다.

- 입주대기자 순위는 이전공고에 선정된 입주대기자가 남아있는 경우 그 마지막 순번 다음부터 금번 입주대기자 순위를 반영합니다.

- ☞ **주의** : 입주대기자는 공단(지부)에서 해당단지 동·호수 배정 및 계약체결 대상으로 통보 받은 후 입주가능일을 확인하고 이사 등을 결정하셔야 합니다.

- 다음 입주대기자 모집공고 전까지, 선정된 입주대기자가 모두 소진되었을 경우에는 금회공고 신청자 중에서 아래 순으로 입주자를 선정할 수 있습니다.

- ① 가점심사 완료자 중 입주대기자로 선정되지 않은 자(가점점수 높은순)
- ② 가점심사를 하지 않은 신청자 중 신청 시 입력한 자기채점 점수가 높은순(가점 심사 및 주택소유 심사 진행)

❖ 동점자 처리순서 ① 전국무주택기간(연·월 단위)이 긴 세대 ② 생년월일이 빠른 자

※ 추가 선정 심사 기준일은 공고문 2페이지 1. 모집공고일·가점산정 판단기준일 적용

※ 추가 선정된 입주자는 정기공고 입주대기자보다 후순위로 입주

11. 입주자 선정(세대배정) 및 계약체결 안내

- 기존 입주자가 퇴거하여 입주가능한 세대가 발생하면 입주대기자 순위에 따라 입주자를 선정하여 휴대폰 문자 및 고객지원시스템을 통해 입주자 선정 결과를 통보합니다.
 - ※ 같은 날에 2개 이상의 입주 가능 세대가 발생하는 경우 **시스템에서 추첨**을 통하여 자동으로 **배정**됩니다.
- 공무원임대주택(방별 임대포함)은 중복하여 입주할 수 없습니다.
- 입주자 선정(배정) 후 관리사무소를 통해 세대 방문 확인 가능합니다.
- 입주자 선정 통보를 받은 후 영업일 7일 이내(계약체결 기한이 공휴일이 경우 첫 업무개시일까지)에 기준 임대보증금의 5%(전세 100%보증금 기준금액의 5%)에 해당하는 계약금을 먼저 납부하고,
 - 공단 ‘연금복지포털’ 시스템을 통해 임대차 계약을 체결하여야 하며, 동 기간 내 계약을 체결하지 않은 경우 세대배정은 취소되고, 입주대기자 자격도 상실하게 됩니다.
- 계약체결 시 계약체결일 기준 30일 이내 입주일(계약시작일)을 선택해야 합니다. 잔금을 납부하지 않은 경우 입주가 불가하며, 계약시작일로부터 연체료가 부과됩니다.

- 임대보증금 및 월임대료는 계약시작일 기준으로 적용됩니다.
 - 입주일에 실입주를 하지 않더라도 계약 주택에 대한 월임대료 및 관리비는 임차인이 부담하여야 하오니 유의하시기 바랍니다.
 - 입주포기(퇴거) 시 보증금 환불 등 퇴거절차 완료일까지 관리비 부담하셔야 합니다.
 - 연체료 = 미납원금 × 연체료율* × (연체일수<납부일 익일~납부일> ÷ 365(윤년의 경우 366))
 - * 해당연도마다 매년 1월1일 현재 전국은행이 적용하는 1년 만기 정기예금 금리 중 가장 높은 금리('24년 : 4%)의 4배
- 계약체결 후 입주일 전에 계약을 포기하는 경우에는 “입주 전 계약 해제·해지 신청서(별지 제26호 서식)”를 제출하여야 하며, 이 경우 위약금이 부과됩니다.

- 위약금 = 전세임대보증금 × 공무원연금법 시행령 제22조제4항에 따른 금리* × 2년 × 10/100
 - * 해당연도마다 매년 1월1일 현재 전국은행이 적용하는 1년 만기 정기예금 금리 중 가장 높은 금리('24년 : 4%)
- 입주일이 경과하거나 입주 후에는 계약 포기는 불가하며, 퇴거를 위한 “공무원 임대주택 퇴거신청서(별지 제28호 서식)”를 제출하셔야 합니다.

- 퇴거예정일은 퇴거신청서 제출일로부터 60일 이후를 지정할 수 있으며, 퇴거일까지 임대료와 관리비를 부담하여야 합니다.
 - 임대보증금을 완납하지 않은 경우 퇴거일까지 연체료가 부과 및 공제 후 환불됩니다.

12. 유의사항

- 입주대기자 모집공고문 상 누락사항을 제외하고, 고객센터 등의 유선안내보다 공고문이 우선 적용되며, 공고문에서 정하지 않은 사항이나 내용이 상이한 경우 우리 공단 규정·규칙을 우선 적용합니다.
- 무주택 세대구성원에 해당하지 않은 세대원 입력 시, 소득가점이 가중되어 산정될 수 있으니, 해당하는 세대원만 입력해주시기 바랍니다.
- 신청자 본인 및 배우자가 과거 공무원 임대주택이 거주한 기간이 있으며 그 기간이 2년을 초과할 경우 임대주택 기수해자로 분류되어 선정순위가 하락합니다. 배우자의 혼인 전 거주기간은 제외되오니 이 경우 신청서 작성 시 혼인신고일 입력 및 심사대상자 선정 후 혼인관계증명서 제출을 필수로 해주시기 바랍니다.
- 공고문의 임대조건·임대기간·재계약 조건은 **계약시작일 기준으로 적용**되며, 공단 주택사업운영규정 및 규칙(이하 “규정”)이 개정될 경우 변경될 수 있습니다.
- 월임대료 조건을 선택하는 경우 월임대료 납부는 자동이체 방법으로만 납부 가능하며 자동이체 신청은 계약서 작성 시 등록할 수 있습니다.
- 월임대료 조건은 입주대기자 선정 및 동호배정 후 계약 시 최종선택 합니다. **계약체결 후에는 변경이 불가능**하니 신중하게 선택하여 주시기 바랍니다.
- 입주자 선정 순위는 최종 입주대기자 발표 시만 공개하며, 심사 중에는 안내가 불가능하니 이점 고려하여 신청해주시기 바랍니다.
- (예비신혼)부부 공무원의 경우, 동일 세대로 간주하여 2인 1인만 신청이 가능함을 유의하여 주시기 바랍니다.
- 심사포기는 서류제출 기간에만 가능합니다.
- 입주 시까지 공무원 신분을 유지하여야 합니다.
- 주택소유 소명 요청 및 세대배정 안내 등

입주신청 이후의 모든 연락은 입주신청서에 기재된 휴대전화 문자메시지(카카오톡 알림톡 등)를 통해서 이루어지며, 입주신청자는 신청서에 기재한 휴대전화 번호가 변경되는 경우 즉시 공단 “연금복지포털” 시스템을 통해 변경 등록해야 합니다. 이를 이행하지 않아 발생하는 책임은 입주신청자 본인에게 귀속됩니다.

13. 시설물 보수기준

■ 입주시(기간중)

- ① 수선주기가 도래하여 계획적으로 실시하는 시설 개.보수 등 수선은 공단(임대인) 부담으로 시행합니다.
- ② 세대내 시설물에 대한 일상적인 유지관리 및 보수(아래 예시 참조)는 입주자께서 부담하셔야 합니다.
 - 기본 시설물의 부속품(창호부속, 철물류, 잠금장치, 기기류, 각종 계기류, 배선기구 등) 보수
 - 간단한 보수(고침), 나사 조임, 기름칠, 전등 및 형광등 교체 등
 - 벽, 천장 등의 도색, 도배 및 장판 등
 - 일상적인 유지관리 미비로 보수가 요구될 경우 원상복구비용은 임차인이 부담

❖ 세부적인 시설보수 기준은 우리 공단 주택사업운영규칙 "별표4", 에서 확인가능
(공무원연금공단 홈페이지/주요사업/주택/우측 중앙에서 "주택사업운영규정.규칙")

■ 퇴거 시 시설물의 원상복구

- ① 임대주택에서 퇴거할 경우에는 다음 임차인을 위하여 세대내 시설물(부속물 포함)을 원상복구 하셔야 합니다. 만일, 원상복구를 하지 않고 퇴거하는 경우에는 공단에서 원상복구 후 소요되는 비용(아래 예시 참조)을 유보금에서 공제하며 부족한 경우에는 퇴거자에게 청구하게 됩니다.
 - 일상적인 유지관리 미비로 보수가 요구될 경우 원상복구비용 등
 - 벽걸이TV, 커튼, 창호시트지, 포인트벽지, 못 등의 제거에 따른 원상복구비용 등
 - 도배.장판 등을 고의로 훼손(낙서 등)한 경우의 원상복구비용 등
- ② 기본설치품목, 전등, 쿡탑 등 부대시설물을 **사용가능한 상태로** 복구하신 후 퇴거 하셔야 합니다.

❖ 세부적인 시설보수 기준은 우리 공단 주택사업운영규칙 "별표5", 에서 확인가능
(공무원연금공단 홈페이지/주요사업/주택/우측 중앙에서 "주택사업운영규정.규칙")

기타 문의 사항은 공무원연금공단 서울지부(02-560-2679)로 문의하시기 바랍니다.

2024. 08. 12.

공무원연금공단 이사장

부정입주자 적발 사례

《입주 전 분양권(주택) 취득으로 인한 퇴거조치》

□ 대전광역시 임대주택 입주자 "이○○"

- 정기공고 최종 입주대기자로 선발된 후 입주하였으나, 입주 중 전수조사 과정에서 실 입주(계약시작일) 전 분양권 취득이 발견되어 퇴거 조치, 위약금 징수 및 영구 입주제한

⇒ 입주 심사 중인 2~3개월 사이엔 주택 및 분양권을 소유하지 않아 입주 대기자로 선발되었더라도, 실 입주(계약시작일)전 주택 혹은 분양권을 취득하게 되면 부정입주자로 적발됨

《재계약 신청 후 주택 취득으로 인한 퇴거조치》

□ 세종특별자치시 임대주택 입주자 "오○○"

- 임대주택 2년 거주 후 재계약시작일 전 6개월에서 2개월 사이 재계약을 신청하였으나, 입주 중 전수조사 과정에서 재계약시작일 전 주택취득이 발견되어 퇴거 조치, 위약금 징수 및 영구 입주제한

⇒ 재계약 신청 시엔 주택을 소유하지 않아 재계약이 승인되었더라도, 재 계약시작일 전 주택을 취득하게 되면 부정입주자로 적발됨

《임차인 미거주의 따른 퇴거조치》

□ 경기도 임대주택 입주자 "박○○"

- 실제 임차인(입주신청자) 대신 임차인의 언니가족만 실 거주 하였고, 불법 전대에 해당되어 퇴거 조치, 위약금 징수 및 영구 입주제한

□ 경기도 임대주택 입주자 "박○○"

- 입주 후 배우자와 이혼하였으나 이혼한 배우자만 임대주택에 실거주하여 불법 전대에 해당, 퇴거 조치 및 위약금 징수, 영구 입주제한

⇒ 임차권을 타인에게 양도 또는 전대하는 경우 부정입주자로 적발됨

※ **부정입주자** 적발 시 **계약은 해제 및 해지**되며, 적발일 기준 60일 이내 **퇴거조치, 위약금 징수 및 영구 입주 제한**됩니다.

주택소유여부 판정기준

▣ 심사 시 주택으로 간주하는 경우

주택공급에 관한 규칙 제53조에 따라 다음의 경우에 주택 또는 주택으로 간주

1. 다음 하나에 해당하는 주택 [주택법 제2조 제1호 내지 제3호, 제20호]

- 가. 단독주택 : 단독주택, 다중주택, 다가구주택
- 나. 공동주택 : 아파트, 연립주택, 다세대주택
- 다. 도시형생활주택

2. 주택으로 보는 분양권등

가. 분양권등의 범위 [주택공급에관한규칙 제2조 제7의2]

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 주택에 관한 다음 어느 하나에 해당하는 지위

- 1) 주택을 공급받는 사람으로 선정된 지위
- 2) 주택의 입주자로 선정된 지위
- 3) 매매를 통해 취득하고 있는 1) 또는 2)의 지위

나. 적용 대상 [주택공급에 관한 규칙(제565호, 시행 2018.12.11.) 부칙 제3조]

이 규칙 시행 이후 입주자모집승인을 신청하는 경우로서 다음의 구분에 따른 분양권 등부터 적용

- 1) 주택을 공급받은 사람 및 주택의 입주자로 선정된 지위
 - 가) 원칙 : 이 규칙 시행 이후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고하는 분양권 등
 - 나) 예외 : 이 규칙 시행 전 다음의 승인 신청한 경우는 적용하지 않음
 - (1) 주택조합이 사업계획승인
 - (2) 「도시 및 주거환경정비법」 제74조의 관리처분계획 승인(재건축, 재개발 등)
 - (3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조의 사업시행계획승인
- 2) 매매를 통해 취득하고 있는 1)의 지위

“이 규칙 시행 전에 입주자모집승인을 신청한 주택에 관한 분양권 등”을 매매하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고 된 분양권 등

3. 주택 또는 분양권등의 공유지분

▣ 주택소유 기준일 [주택공급에 관한 규칙 제23조 제4항]

1. 주택의 경우

처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날을 기준

- 가. 건물 등기사항증명서: 등기접수일
- 나. 건축물대장등본: 처리일

2. 분양권 등의 경우

- 가. 분양권 등에 관한 계약서 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고 된 공급계약체결일
- 나. 제2조제7호의2다목에 따른 분양권 등의 매매계약서

1) 분양권 등의 매매 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고 된 경우에는 신고서상 매매대금 완납일

※ 이 규칙 시행 전에 분양권 등을 매매(신고서상의 매매대금 완납일 기준)하였으나, 시행 이 후 신고한 건은 주택으로 보는 분양권임

2) 분양권 등을 증여나 그 밖의 사유로 처분한 경우 사업주체와의 계약서상 명의 변경일

3. 1. 및 2.에서의 방법으로 확인할 수 없는 경우

그 밖에 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류 : 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날

■ 주택을 소유하지 않은 것으로 보는 사유 [주택공급에 관한 규칙 제53조]

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다.

호	무주택 사유
1	상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조 제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우
2	도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우 가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택 나. 85제곱미터 이하의 단독주택 다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택
3	개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우
4	세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제5조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
5	20제곱미터 이하의 주택 또는 분양권 등을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택 또는 분양권 등을 소유하고 있는 사람은 제외한다.
7	건물등기부 또는 건축물대장 등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
8	무허가건물 [중전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부 개정 법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다] 을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.
10	제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권 등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권 등을 매수한 사람은 제외한다)
12	주택공급 신청자가 임차인으로서 거주하던 임차주택을 취득한 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우 가. 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지 취득(생애 최초로 취득한 경우로 한정한다)한 주택(「주택법 시행령」 제2조 각 호 및 제3조제1항제2호·제3호에 따른 주택만 해당한다. 이하 이 호에서 같다)일 것 나. 주거전용면적이 60제곱미터 이하인 주택으로서 그 취득가격(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고한 가격을 말한다)이 2억원(수도권은 3억원) 이하일 것 다. 해당 주택의 취득일(제23조제4항제1호 또는 제2호 중 빠른 날을 말한다) 전일까지 1년 이상 해당 주택에 거주했을 것

※ 제6호, 제9호 및 제11호는 공공임대주택의 경우 미적용하며, 12호는 “아파트”를 취득한 경우는 제외함