



# 서울개포 공무원임대주택 입주자 모집 공고

◆ 공고일 : 2022.10.14.

✓ **신청경로** : 공무원연금공단 홈페이지(<https://www.geps.or.kr>) 접속 → “내 연금보기”  
(화면 중단 우측) → “공인인증서로그인” → “연금이오” 화면 상단의 『주택/분양/임대』  
→ 임대주택 → 모집 공고(신청 등) → 모집공고 신청(현황 등)에서 “해당 공고기간”  
지정 후 ‘조회’ 클릭 **신청** ▶ 입주신청서 작성(세대 원 입력 등) 및 정보제공동의서  
(신청자 포함 전체 세대 원) 출력 서명 후 제출



공무원연금공단

# 서울개포 공무원임대주택 입주자 모집 공고

- 개포 공무원임대아파트는 노후화된 개포9단지(690세대)를 재건축하여 1,829세대로 공급하게 되는 신축 아파트입니다.
- 모집공고일 : 2022. 10. 14.(금)이며, 이는 입주자격과 입주자 선정 과정에서 순위 및 가점산정의 판단 기준일이 됩니다.
- 위 치 : 서울특별시 강남구 일원동 688번지(영동대로 16)
- 준 공 예 정 : 2022. 10월
- 입 주 기 간 : 2023. 1. 1. ~ 3. 31.

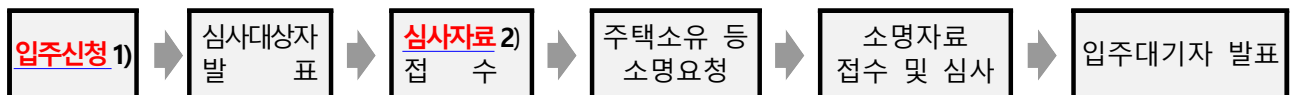
☞ (입주안내) 입주대상자 발표 이후 「공무원연금공단 서울지부」에서 별도 안내 예정

❖ 본 아파트는 「주택법」 제35조에 따라 어린이집이 의무적으로 설치되며, 해당 어린이집 시설은 「영유아보육법」 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제19조의2에 따라 국공립어린이집으로 운영될 계획이며, 원아모집 등 세부사항은 강남구청에서 직접수행

## ■ 가점산정 판단 기준일 및 제출서류

구 분	가점산정 판단 기준일 및 제출서류
전국 무주택 기간(주택소유 여부 등)	· 기준일 : <b>2022.10.14.</b> (국토교통부-주택소유확인시스템 연계)
입주신청자 소득, 양육가정, (예비)신혼부부, 주거약자가정, 한부모가정, 신규 임용공무원	· 기준일 : <b>2022.10.13.</b> 세대구성원 기준 · 제출서류 발급일 : <b>2022.10.14.부터</b> (주민등록등본, 혼인관계증명서, 혼인서약서, 임신진단서, 한부모가족증명서, 가족관계증명서)
인사고료 등	· 인사발령 근무 기준일 : <b>2022.10.13.까지</b> (인사발령 문서 사본 1부)

## ■ 선정절차 및 증빙서류 제출



- 1) 신청 시 : ① 개인정보제공동의서(필수) ② 기관 주소지 상이자(해당자) : 근무확인서 또는 재직증명서 등 \* <5쪽 참조>  
 2) 심사대상자 자료 제출 : ① 주민등록등본, 가족관계증명서(상세) (2건, 필수) ② 가점적용 『양육가정, (예비)신혼부부, 주거약자가정, 한 부모가정, 인사고료』 중 해당 증빙서류 공단 홈페이지를 통해 첨부·제출 \* <10쪽 참조>

## 1. 일정

신청기간	심사대상자 발표	심사대상자 가점 증빙서류 제출 기간	주택(소유자) 소명대상자 발표	주택소명대상자 무주택 소명자료 제출 기간	입주대상자 발표
2022.10.14.(금) 14:00 ~ 2022.10.21.(금) 17:00	2022.10.28.(금) 17:00  공단홈페이지	2022.10.29.(토) 09:00 ~ 2022.11.08.(화) 24:00	2022.11.11.(금) 17:00  공단홈페이지	2022.11.12.(토) 09:00 ~ 2022.11.18.(금) 24:00	2022.12.09.(금) 17:00  공단홈페이지
동호발표			계약체결 및 계약금 납부 기간		
2022.12.14.(수) 17:00 공단홈페이지 게시 ※ 전산추첨			2022.12.26.(월) ~ 2023.01.06.(금)		

☞ 동호수 확인은 홈페이지에서만 가능하고 전화 상담은 받지 않습니다.

## 2. 신청자격

- 모집공고일 현재 수도권(서울·경기·인천) 내에 있는 소속기관 공무원 중 아래의 조건\*에 모두 해당하는 자를 대상으로 함

- \* ① 신청인과 세대원 모두가 서울·경기·인천에 주택을 소유하지 않은 자(무주택 세대구성원)  
 ② 본인 및 배우자가 공단에서 분양한 주택을 계약하거나 공단에서 분양 알선한 주택의 알선대상자로 선정된 사실이 없는 자

- (입주자격 추가) 수도권(서울·경기·인천) 공무원임대아파트 거주중인자 및 입주대기자도 신청 가능. 단, 개포아파트 1~2차 공고 계약체결자는 불가하며, 입주 시 거주중인 아파트에서 퇴거하여야 하고, 선정 시 입주대기자 지위는 취소됩니다

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

- 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 공무원임대주택에 입주신청서를 제출한 자

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

가. 모집공고일(기관 배정은 입주신청일)이 2019.10.1. ~ 2020.6.30. 사이인 신규 입주자 및 2019.10.1. 전 입주하여 재계약 신청일이 2019.10.1. 이후인 자(공무원인 배우자 포함)로서 다음의 사유로 퇴거한 경우 모집공고일 기준 퇴거일로부터 4년간 입주 신청 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 2020.7.1.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)
- 예비신혼부부의 자격으로 입주한 자로서, 계약시작일로부터 6개월 이내에 혼인관계 증명서를 제출하지 않은 자
- 태아를 자녀에 포함하여 가점을 받고 입주한 자로서, 계약시작일로부터 10개월 이내에 출생증명서(또는 유산·낙태관련 진단서)를 제출하지 않은 자

다. 입주 신청일이 2020.7.1.이후인 기관배정 신규 입주자 "가"와 동일하게 적용

- 무주택 세대구성원이란? 주택을 소유하고 있지 아니한 아래의 세대구성원

- 신청자 본인
- 신청자의 배우자(신청자와 주민등록 상 세대 분리되어 있는 배우자 포함)
- 신청자의 직계존속 및 신청자의 배우자의 직계존속으로 신청자 또는 신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표 등본에 등재된 사람(직계혈족에 한함)
- 신청자의 직계비속 및 신청자의 직계비속의 배우자로 신청자 또는 신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표 등본에 등재된 사람
- 신청자의 배우자의 직계비속 및 신청자의 배우자의 직계비속의 배우자로 신청자와 같은 세대별 주민등록표 등본에 등재된 사람

※ 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)

### 3. 모집세대 및 임대조건

❖ 임대보증금 중 최대 80%까지 연 2.75% 이율로 월임대료 전환이 가능 합니다. 시중은행 전세자금 대출 이율과 비교 후 유리한 조건으로 선택할 수 있습니다.

주택형	모집세대	심사대상자	임대조건(임대보증금)			임대보증금→월임대료 전환
			공급금액	계약금	잔금	
18㎡	34	68	255,200,000	12,760,000	242,440,000	□ 전환조건(선택) ①보증금80% 월임대료20% ②보증금70% 월임대료30% ③보증금60% 월임대료40% ④보증금50% 월임대료50% ⑤보증금30% 월임대료70% ⑥보증금20% 월임대료80%  □ ① 조건 선택 시 산식 ·임대보증금=공급금액×80% ·월임대료= {(공급금액) - (공급금액 × 80%)} × 2.75%÷12월
19㎡	50	75	268,800,000	13,440,000	255,360,000	
29㎡	26	52	410,400,000	20,520,000	389,880,000	
39㎡	51	77	605,600,000	30,280,000	575,320,000	
40㎡	101	152	608,800,000	30,440,000	578,360,000	
46A㎡	383	575	706,400,000	35,320,000	671,080,000	
46B㎡	30	60				
59A㎡	439	659	880,000,000	44,000,000	836,000,000	
59B㎡	178	267				
계	1,292	1,985	※ 1인 1개 주택형만 신청 가능합니다.			

- 주) 1. 1층은 상기 임대조건 95%임  
 2. 19m<sup>2</sup>, 40m<sup>2</sup>는 세대구분형 공동주택이며 전세자금대출 불가 등 제한이 있을 수 있으므로 신청 시 유의하시기 바랍니다.

☞ 세대구분형 주택 : 59m<sup>2</sup>의 주택 1세대를 각각 독립된 2개의 세대(19m<sup>2</sup>, 40m<sup>2</sup>)로 분리한 주택을 말하며, 건물등기부등본 등에는 59m<sup>2</sup> 1세대로 등재됩니다.

☞ 심사대상자 : 입주대상자 선정을 위한 대상자임

3. 모집세대 초과 신청자 미달 주택형으로 변경 가능(별도통보)  
 4. 모집세대는 추가 공실 발생 시 변경될 수 있음

#### ■ 임대조건

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

#### ※ 월임대료 산정방식

월임대료는 임대보증금 × 2.75% ÷ 12월로 산정됩니다. 다만, 주택임대차보호법 제7조의2제2호에 따라 한국은행에서 공시한 기준금리가 변동이 될 경우 월세전환이율(매년 6월말 기준으로 다음연도 월세전환이율 결정, 한국은행 기준금리+2%)이 재계약시는 달라질 수 있습니다.

#### ■ 기본 설치품목

주택형	18m <sup>2</sup>	19m <sup>2</sup>	29m <sup>2</sup>	39m <sup>2</sup>	40m <sup>2</sup>	46m <sup>2</sup>	59m <sup>2</sup>
국 탐	전기	전기	전기	가스	가스	가스	가스
냉장고	√	√	√	-	-	-	-
세탁기	√	√	√	-	-	-	-
에어컨	√	√	√	√	-	-	-

## 4. 임대기간

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

❖ 2년 단위로 재계약하며 재계약\* 시 임대보증금 및 임대료는 변경될 수 있습니다.  
단, 계약 기간 중(최초 2년)에는 변경된 임대보증금 및 임대료는 적용하지 않음.

a. 기본계약 기간 : 2년(계약은 2년 단위로 함)

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

c. 특별연장 2년(사유 해당자)

### 특별연장 사유 (주택사업운영규정 제28조 제3항)

- 재계약 신청일 기준
- 사유별로 중복 적용하지 않음
- ① ~ ⑥은 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

d. 계약기간 중 분양주택, 분양전환 임대주택, 공공임대주택, 공공지원 민간임대주택 등을 계약자 및 배우자가 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 불가함

### ■ 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

## 5. 신청방법 및 유의사항

### ■ 신청기간

구 분	기 간	신청하는 곳
내 용	2022.10.14. (금) 14:00 ~ 2022.10.21. (금) 17:00	공무원연금공단 홈페이지/고객지원시스템 (www.geps.or.kr)

### ■ 신청경로

①공무원연금공단 홈페이지 ②내연금보기 로그인 ③연금이오 화면상단 주택/분양/임대  
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 : 붙임2. “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.

- ① 공통(필수) : “개인정보제공동의서” ※ 주택소유여부 확인을 위해 반드시 제출 하여야 함
- 1) 신청자와 배우자가 주민등록등본을 같이하는 경우 : 신청자 포함 세대원(배우자, 직계존비속) 전원
  - 2) 신청자와 배우자가 주민등록등본을 달리하는 경우 : 신청자 및 배우자, 배우자의 주민등록등본에 등재된 직계존비속도 포함하여 개인정보제공동의서 제출
    - ▶ ‘동의서 1번’ 항목에 대상자 전원이 정자 서명 또는 날인, 2~7번 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.
- ② 임대주택 소재지와 근무기관 소재지가 다른 경우(해당자) : “근무확인서” 또는 “재직증명서”를 제출하되, 현 근무지 주소가 반드시 명시되어야 함

### ■ 유의사항

- 공무원연금공단 홈페이지를 통한 인터넷 신청접수만 가능합니다.  
- 신청마감시간 내에 신청완료 된 것만 신청접수 건으로 인정됩니다.
- 파견 및 외청 등 소속기관 소재지역과 실제근무지가 다른 경우에는 근무확인서 (신청매뉴얼 참조)등 실제 근무소재지 확인가능한 서류 필수제출 (미제출시 근무지와 무관한 지역의 임대주택 신청으로 부적격 처리)
- 하나의 주택형만 신청 가능. 중복신청 시 모든 신청을 탈락처리 함(부부 및 예비신혼부부는 동일 세대로 간주하여 2인 중 1인이 신청)
- 본 아파트에 입주자로 선정되는 경우 다른 공무원임대아파트 예비입주자 또는 입주대기자 지위는 취소됩니다.
- 본 아파트에 입주 시 거주중인 공무원임대아파트에서 퇴거하셔야 합니다.
- 모집공고일 이후 기관 배정 임대주택의 입주신청서를 공단에 제출한 경우 입주대기자 모집의 신청서는 심사에서 배제합니다.



- 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**(자연 시 연체료 부과), **위약금 공제**( ‘22년 기준, 임대보증금 100%의 0.36% 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

### ○ 「세대원정보」 입력

- ① **신청인과** 배우자 및 직계 존·비속이 주민등록표에 함께 등재된 경우  
→ 세대원 전체를 등록 하고 ‘신청인 주민등록 등재’ 체크란에 반드시 **체크** ☒

- ② 배우자가 주민등록표를 달리하는 경우

- 배우자 및 배우자 주민등록표에 같이 등재된 직계 존·비속 모두를 등록하되, ‘신청인 주민등록 등재’ 체크란에는 **체크하지 않음**

※ 세대원 착오 입력 및 누락할 경우에는 심사 시 탈락처리 되니 주의 바랍니다.  
 ※ 공고일 이후 주민등록표등본에 등재된 세대원은 가점 산정에서는 제외됩니다.  
 다만, 공고일 이후 주민등록표등본에 등재된 세대원을 등록하지 않으면 주택 소유를 확인할 수 없어 심사에서 탈락처리 됩니다.

### ○ 『예비신혼부부 (결혼예정 6개월 이내 : '23.04.04.까지)』

- ① “세대원정보” 에 **예비 배우자만 등록**하고, 주민등록등재 여부에 ‘**등재**’ 로 체크 ☒
- ② 심사 대상자로 선정 후에는 ‘예비신혼부부 입주신청 서약서’를 반드시 제출해야 가점을 받을 수 있습니다.
- ③ 예비신혼부부 가점만 인정됩니다. 예비배우자 외 다른 세대원 등재로 양육가정, 한부모가정 가점을 받을 수 없습니다. 단, 주거약자 가점은 본인과 예비배우자가 해당되는 경우 인정됩니다.

- 👁 개별 여건이 다양하여 유선안내에 한계가 있으니 공고문과 매뉴얼을 숙지 후 신청.문의 바랍니다.
- ❖ 공무원연금 콜센터 등의 유선안내 사항과 공고문 상의 내용이 다를 경우 **공고문 우선 적용**됩니다.

## 6. 선정방법

### ■ 선정방법

- 심사대상자 선정 : 신청자가 입력한 가점의 높은 순으로 선발
  - 심사대상자 제출 증빙서류로 가점 검증(신청자격 적격 심사 포함) 및 무주택여부(기간) 확인

### ■ 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)

### ■ 가점점수 산정 기준

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

배점 항목		배점	배점 기준	점수	비 고	
전국 무주택 기 간 (1)		16	무주택기간 15년 이상	16	• 국토교통부 전산자료 활용 검증	
			무주택기간 10년 이상	12		
			무주택기간 5년 이상	8		
			무주택기간 1년 이상	4		
			무주택기간 1년 미만	2		
정 부 정 책 배 려 자	입주신청자 소득 (2)		10	3분위 이하	10	• 고객지원시스템 자료 활용 자동 산정
				4 ~ 5분위	8	
				6 ~ 7분위	6	
				8 ~ 9분위	4	
				10분위	2	
	양육 가정	미성년 자녀(3)	10	3자녀 이상	10	• 영유아 자녀는 중복적용 가능( 태아 포함 등) • 최초 신청 시 입력한 부양가족 정보 활용 • 태아 가점은 향후 출산 등 증 빙필수(임신진단서)
				2자녀	5	
				1자녀	2	
		영유아 자녀(4)	10	3자녀 이상	10	
				2자녀	5	
				1자녀	2	
	(예비)신혼부부 (5)		10	결혼예정일 6개월전부터 결혼 7년 이내	10	• 예비신혼부부는 6개월 내 혼인을 전제로 한 계약으로 서약서 필수 제출
	주거약자 가정(6)		10	주거약자법 대상자로서 주민등록표상 6개월 이상 함께 등재	10	• 중복적용 불가
	한부모 가정(7)		10	한부모가족증명서 제출자 및 가족관계증명서 상 배우자없이 민법상 미성년자녀를 부양하고 있는 자로서 주민등록표상 함께 등재	10	
	신규 임용공무원(8)		10	임용 5년 이내	10	• 기본 재직기간으로 산정, 가산 기간(합산 및 산업은 포함되지 않고 전·출입특례는 무관함
	인사고료 등(9)		10	지역을 달리하는 인사고료, 파견	10	• 인사고료 시행일이 공고일 이후 (예정자)는 불인정
가점 계		96				

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



## (1) 무주택기간 적용기준

가. 입주신청자 본인 및 세대원 모두 입주자모집공고일 현재 주택을 소유하지 않아야 함.  
 나. 무주택기간은 입주신청자 및 그 배우자의 무주택기간을 고려하여 산정한다. 입주신청자 및 그 배우자가 입주자모집공고일을 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 혼인관계 증명서에 혼인신고일로 등재된 날)부터 계속하여 무주택인 기간으로 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 「별첨1」에 따름

## (2) 입주신청자 소득

· 매년 2월 통계청에서 발표하는 전년도 4/4분기 소득 10분위별 가구당 가계수지(전국, 2인 이상) 자료 중 근로자가구의 근로소득을 기준으로 입주신청자의 모집공고일 당시 「공무원연금법」상 기준소득월액에 해당하는 소득분위로 한다.

(참고) 소득 10분위별 가구당 가계수지 소득분위표(통계청) [적용기간 : '22. 3. ~ '23. 2.]

소득분위	근로소득(원)	소득분위	근로소득(원)
3분위 이하	~ 3,155,903	7분위	5,847,929
4분위	3,752,236	8분위	6,643,942
5분위	4,286,945	9분위	7,971,579
6분위	4,908,048	10분위 이상	11,774,235 ~

## (3) 미성년자녀

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

(4) 영유아자녀 : (3)의 미성년자녀 중 6세미만의 아동을 말하며, 태아를 포함한다.

## (5) 신혼부부 · 예비신혼부부

· (신혼부부) 입주자모집공고일 현재 결혼한 지 7년 이내인 자로서 혼인관계증명서 제출자  
 · (예비신혼부부) 입주자모집공고일 현재 결혼예정 6개월 이내인 자를 말한다. 예비신혼부부로 입주 신청하는 자는 입주신청자와 결혼할 상대자(이하 '예비배우자')만을 세대구성원으로 보고 입주심사(세대원정보에 예비배우자 등록 및 주민등록 등재 여부에 등재로 체크해야 가점 산정 가능)를 한다. 예비신혼부부는 별지 제29호의 예비신혼부부 입주신청 서약서를 제출 하여야 하며, 입주자로 선정된 이후 공고일로부터 6개월 이내 혼인하였음을 증명할 수 있는 입증서류(혼인관계증명서)를 입주개시일로부터 6개월 이내에 제출하여야 한다. 기한 내 제출하지 않는 경우에는 공단에서 계약을 해제·해지하고 퇴거조치 할 수 있다.(부정입주로 영구 입주제한대상)

## (6) 주거약자 가정

- 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(약칭 주거약자법)」 제2조의 주거약자에 해당되는 세대원이 입주신청자와 세대별 주민등록표에 입주자모집공고일 현재 **6개월 이상** 연속하여 **함께 등재**되어 있는 가정(본인을 포함하며 확인 가능한 증명서 등 제출)
  - 주민등록표 65세 이상인 사람
  - 장애인복지법 제32조에 따른 장애인등록증 소지자
  - 국가유공자증 또는 보훈보상대상자증의 상이등급 1~7급
  - 5.18민주유공자증의 신체장애등급 1~14등급
  - 보훈처에서 발급한 고엽제후유증환자등 확인서의 정도 장애이상


## (7) 한부모가정

- 입주신청자의 해당 자녀가 입주자모집공고일 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) 신규공무원 : 신청자의 공무원 기본 재직기간이 5년 이내인 자

## (9) 인사교류 등

- 근무지·임대주택 소재지가 타 시/도(이 경우 서울특별시·인천광역시 및 경기도의 경우는 동일한 시/도로 본다)로 변경된 경우로서 「국가공무원법」 제32조의2 및 「지방공무원법」 제30조의 2에 따른 인사교류자 및 「국가공무원법」 제32조의4 및 「지방공무원법」 제30조의4에 따른 파견근무자로서 입주자모집공고일 현재 **인사발령일 1년 이내인 자**.(시행일이 공고일보다 앞선 경우에 인정되며, 문서 등 관련 증빙서류 제출하셔야 합니다.)
    - “근무지·임대주택 소재지가 타 시·도로 변경”은 **광역자치단체 변경과 해당 단지의 입주불가 지역에서 입주가능 지역으로의 근무지 변경**을 충족을 의미
- ※ 위 적용법을 제외한 모든 시·도간 교류(전·출입 등)는 해당하지 않습니다.

 **인사발령 문서에 “관련법”에 의한 인사교류·파견임이 명시되어 있지 않은 경우에는 “관련법”에 따른 계획인사교류·파견 발령(대상자)임을 증명할 수 있는 관련 서류를 함께 제출**하셔야 합니다. 제출된 서류만으로 가점심사를 진행하니 이점 유의하시기 바랍니다.

## 7. 심사대상자 발표 및 가점증빙서류 제출

- 심사대상자 발표 : **2022.10.28.(금) 17:00** 공단홈페이지  
 ※ 가점 증빙서류 심사에 따라 심사대상자 순위가 변동될 수 있어 순위는 공개하지 않습니다.
- 증빙서류제출기한 : 2022.10.29.(토) 09:00 ~ **2022.11.08.(월) 24:00 까지**

- (방법) 입주신청서 제출화면 내 **심사서류 제출란**에 **스캔파일(PDF)** 형태로 업로드
  - 기한 내 **필수 서류를 제출하지 않는 경우** 심사대상에서 제외합니다. 단, 미달 주택형 발생 시는 추가 징수할 수 있습니다.
  - 가점 증빙 서류를 제출하지 않으면 해당 항목의 배점은 0점 처리합니다.
  - 최초 신청 시 입력한 가점 외에는 **추가 가점은 인정하지 않습니다.**

- 제출서류 : 모집공고일(**2022.10.14.**) 이후 발급분에 한하여 유효합니다.

구 분		필요서류
해 당 자  제 출 서 류	공통 (필수서류)	① 신청자의 <b>주민등록등본</b> 1부. - 배우자와 세대가 분리되어 있는 경우, <b>본인과 배우자의 주민등록표등본</b> 각 1부 제출 - <b>공고일 이후 세대구성원 변경 시 소명자료 제출필수</b> (가족구성원 모두의 초본 등 본인소명 필요, 미소명시 세대변경 사유 확인불가로 심사대상에서 제외 될수 있습니다) ② 신청자 <b>본인 기준의 가족관계증명서(상세)</b> 1부. ※ <b>예비신혼부부는 제외</b> ③ <b>[기혼자] 신청자 본인 기준의 혼인관계증명서</b> (무주택기간 산정용, 미제출시 무주택 산정 시 불이익 받을 수 있음)
	양육가정	① 임신진단서 1부. (공고일 이후 발급분만 인정) - 미성년이나 영유아 자녀에 태아를 포함하여 점수를 산정한 자
	신혼부부	① <b>혼인관계증명서</b> 1부. - <b>결혼 7년 이내 신혼부부</b> 로 점수를 산정한 자 ※ 최초 혼인신고일이 現 배우자가 아닌 경우 <b>상세</b> 로 발급
	예비신혼부부	① <b>예비신혼부부 입주신청 서약서(필수)</b> - 6개월 이내 결혼예정자로 예비신혼부부 가점 산정한 자 - <b>주민등록표등본은 본인 및 예비배우자 각 1부</b> 제출 (신혼부부와 동일) ※ 6개월 내 결혼을 전제 조건으로 하는 계약체결로 서약서 <b>미제출 시 부적격 처리</b>
	주거약자 가정	① 장애인등록증(앞·뒤면) 등 주거약자임을 증명하는 서류 1부 - 주거약자 가점 점수를 산정한 자 <“장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(주거약자법)”에 따른 주거약자의 범위> 가. 65세 이상인 사람( <b>주민등록등본으로 대체</b> ) 나. “장애인복지법”제2조제2항에 해당하는 장애인 다. “국가유공자등예우및지원에관한법률”에 따른 국가유공자(상이등급 1급 ~ 7급) 라. “보훈대상자지원에관한법률”에 따른 보훈대상자(상이등급 1급 ~ 7급) 마. “5·18민주유공자예우에관한법률”에 따라 등록된 부상자(신체장애등급 1급~14급) 바. “고엽제후유증등환자지원및단체설립에관한법률”에 따른 환자로써 경도장애 이상 장애등급 판정을 받은 사람
	한부모가정	① <b>한부모가족증명서</b> 1부. ※ 발급 : 주민센터, 무인민원발급기, 정부24홈페이지 - 한부모 가점 점수를 산정한 자 (가족관계증명서상 배우자 없이 미성년 자녀를 부양하는 경우 제출 불필요)
	인사고료 등	① <b>인사발령 문서 사본</b> 1부. - 인사교류 및 파견으로 점수를 산정한 자(소재지역을 달리하는 경우에 한함)

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

## 8. 주택소명대상자 발표 및 소명자료 제출

- 주택(소유자) 소명대상자 발표 : 2022.11.11.(금) 17:00 공단홈페이지

※ 주택(소유자) 소명대상자는 문자(SMS)로 개별 통보 예정

- 주택소명대상자 무주택 소명자료 제출

→ 2022.11.12.(토) 09:00 ~ 2022.11.18.(금) 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 발표 및 소명자료 제출은 국토교통부 주택소유 조회자료 회신에 따라 일정이 지연될 수 있습니다.(지연 시 문자로 안내)

## 9. 입주대상자 발표

- 입주대상자는 2022.12.09.(금) 17:00 공단 홈페이지를 통해 발표합니다.

☞ 개인별 점수는 공개하지 않습니다. 다만, 최저점수는 공개합니다.

- 입주자로 선정된 자가 입주포기 또는 계약체결을 하지 않을 경우 금회공고 신청자 중에서 아래 순으로 입주자를 재선정 할 수 있습니다.(별도통보)

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

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

## 10. 계약체결 안내

❖ 계약금 납부 후 공단홈페이지 고객정보시스템을 통해 계약을 체결할 수 있으며 기한내 계약을 체결하지 않을 경우 입주자격은 상실됩니다.

☞ 입주상세 일정은 「공무원연금공단 서울지부」에서 별도 안내 예정

- ‘입주자 계약체결 매뉴얼’ 을 참고하여 계약금 납부 및 계약체결을 진행하시기 바랍니다.(입주대상자 발표 시 계약체결 매뉴얼 첨부하여 공지)
- 잔금납부 전에는 입주할 수 없습니다.
- 공무원임대주택(방별 임대포함)은 중복하여 입주할 수 없습니다.
- 계약개시일(임대기간 개시일)부터는 실 입주를 하지 않더라도 계약 주택에 대한 월임대료 및 관리비 등 공과금은 계약자가 부담하여야 합니다.

❖ 계약개시일(임대기간 개시일)은 계약 당사자 본인이 **입주지정기간(2023.01.01. ~ 03.31.)** 내에서 **선택(일자별 선착순 예약)**하여 임대차계약을 체결합니다. 계약 체결 후 변경은 불가하니 신중하게 선택하시기 바랍니다.

- 계약체결일로부터 계약개시일(임대기간 개시일) 전일까지 입주하지 않고 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 금라\* × 2년 × 10/100  
\* 해당연도마다 매년 1월1일 현재 전국은행이 적용하는 1년 만기 정기예금 금리 중 가장 높은 금리

- 계약개시일(임대기간 개시일) 이후 계약 포기는 불가하며, 퇴거를 위한 “공무원 임대주택 퇴거신청서(별지 제28호 서식)” 를 제출하셔야 합니다.

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

## 11. 유의사항

- 다음의 경우는 **부정입주자**로 처리되어 해당 주택에서 퇴거하여야 하고, 위약금 납부(공제) 및 향후 공무원임대주택에 입주 할 수 없습니다.

- 입주시까지 세대원 전원이 무주택 자격을 유지하지 않고 주택을 소유하고 입주한 경우
- 임차인이 **거짓**이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우 (입주시 주택을 소유한 경우 포함)
- 임차인이 임대주택의 임차권을 타인에게 **양도**하거나 임대주택을 **전대**한 경우
- 임차인이 예비신혼부부의 자격으로 입주한자로서 계약시작일로부터 **6개월** 이내 **혼인관계증명서**를 제출하지 않은 경우
- 임차인이 태아를 자녀에 포함하여 가점을 받고 입주한 자로서 계약시작일로부터 **10개월**이내 **출생증명서**(또는 유산 등 관련진단서)를 제출하지 않은 경우

- 다음의 경우 공단에서 계약을 **해제·해지**하고 퇴거조치 할 수 있습니다.

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

- 공고문 누락 사항을 제외하고, 콜센터 등의 유선안내보다 공고문이 우선 적용됩니다.

☞ 유선 문·답자 상호간 공유하지 못한 전제조건 등에 따라 답변내용이 달라지는 등 유선안내에 한계가 있사오니 공고문 및 매뉴얼 숙지 후 신청 당부 드립니다.

- 공고문에서 정하지 않은 사항이나 내용이 상이한 경우 우리 공단 규정·규칙을 우선 적용합니다.
- 19㎡, 40㎡는 세대구분형 공동주택으로 타세대에 비해 소음이 있을 수 있고, 전세자금대출 불가 등 제한이 있을 수 있으므로 신청 시 유의하시기 바랍니다.
- 공고문의 임대조건·임대기간·재계약 조건은 **계약개시일 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.
- 주택소유 소명 요청 및 세대배정 안내 등

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



## 12. 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 시설물을(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 콜센터(1588-4321)로 문의하시기 바랍니다.

**2022. 10. 14.**

**공무원연금공단 이사장**

## 주택소유여부 판정 기준

### ■ 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 이후 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 제52조제3항에 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 [종전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 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)

※ 제6호(공공임대주택 적용제외) 및 제9호(민영주택 공급 시 적용)는 미적용