

## 2. 주 택 사 업 운 영 규 정



# 주택사업운영규정 〔1991. 7.19. 개정 제413호〕

개 정	1992. 2. 28	규정 제149호	개 정	2023. 3. 24	규정 제539호
	1993. 4. 1	규정 제158호		2023. 10. 27	규정 제550호
전문개정	1996. 6. 28	규정 제194호			
개 정	1997. 2. 27	규정 제197호			
	1999. 6. 9	규정 제228호			
	2000. 2. 24	규정 제236호			
	2000. 9. 20	규정 제237호			
	2002. 12. 4	규정 제258호			
	2003. 6. 26	규정 제264호			
	2004. 11. 11	규정 제275호			
	2005. 10. 13	규정 제287호			
	2006. 5. 9	규정 제294호			
	2007. 6. 5	규정 제310호			
	2008. 8. 28	규정 제324호			
전문개정	2010. 9. 30	규정 제350호			
개 정	2012. 12. 12	규정 제372호			
	2013. 7. 18	규정 제394호			
	2015. 3. 27	규정 제429호			
	2015. 9. 18	규정 제435호			
	2016. 11. 25	규정 제451호			
	2017. 10. 23	규정 제456호			
	2018. 5. 25	규정 제467호			
	2018. 8. 23	규정 제471호			
	2019. 9. 6	규정 제492호			
	2019. 12. 20	규정 제496호			
	2020. 9. 25	규정 제509호			
	2021. 12. 17	규정 제520호			
	2022. 9. 23	규정 제531호			

## 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 규정은 공무원연금공단(이하 “공단”이라 한다)이 행하는 주택  
· 복리시설의 분양과 임대주택의 관리·운영 등에 필요한 사항을 정함을  
목적으로 한다. <18.5.25. 개정>

**제2조(적용범위)** 공단이 행하는 주택사업운영은 관계법령 및 다른 규정에서  
따로 정한 것을 제외하고는 이 규정이 정하는 바에 따른다.

**제3조(정의)** 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <13.7.18.

개정>

1. “분양주택”이란 공무원 및 연금수급자(「공무원연금법」에 따른 퇴직 연금, 유족연금 또는 장해연금의 수급자를 말한다. 이하 같다)에게 소유권이전을 목적으로 공단이 직접 또는 위탁 건립하여 공급하는 주택과 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제16호에 따라 공단이 공무원 및 연금수급자에게 공급할선하는 주택을 말한다. <16.11.25. 개정>
2. “분양전환 임대주택”이란 공무원 및 연금수급자에게 일정기간 임대 후 소유권 이전을 목적으로 공단이 직접 또는 위탁 건립하여 공급하는 「공공주택 특별법」 제2조제1의2호에 따른 공공건설임대주택을 말한다. <15.3.27, 16.11.25. 개정>
3. “임대주택”이란 공단이 공무원, 연금수급자 등에게 임대할 목적으로 소유하고 있는 주거용 건축물(장기간 독립된 주거를 할 수 있는 구조로 된 건축물 및 그 부속토지를 말한다. 이하 같다)을 말한다. <13.7.18. 후단 신설 및 19.12.20. 삭제>
4. <18.5.25. 삭제>
5. “복리시설”이란 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설을 말한다. <18.8.23. 개정>
6. “부대시설”이란 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설을 말한다. <18.8.23. 개정>
7. “세대주”란 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제3호에 따른 세대주를 말한다. <16.11.25. 개정>
8. “무주택세대구성원”이란 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 정한 무

주택세대구성원을 말한다. <15.3.27, 16.11.25. 개정>

9. “유보금”이란 임대주택 퇴거 시 입주자가 해당 임대주택을 관리·운영하는 자에게 납부해야 할 관리비와 공공요금 등의 비용 및 입주자의 시설물 유지·보수 의무 불이행에 따른 보수비용 등을 정산하기 위해 임대보증금 중 일정액을 공제한 것을 말한다.
10. “재해”란 화재, 풍수해, 폭발 또는 과열 등으로 발생한 손해를 말한다.
11. “재해보전충당금”이란 공단이 재해보전을 위하여 적립한 금액을 말한다.
12. “특별수선충당금”이란 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따른 특별수선충당금을 말한다. <16.11.25. 개정>
13. “거주한 기간”이란 임대차계약서상의 입주일부터 일제 퇴거일까지의 기간을 말한다. <19.12.20. 신설>
14. “비수혜자”란 입주신청자 또는 배우자가 과거 임대주택에 “거주한 기간”이 2년 이하인 자를 말한다. 다만, 거주한 기간 산정 시 배우자가 혼인 전에 거주한 기간은 예외로 한다. <19.12.20. 신설>
15. “기수혜자”란 입주신청자 또는 배우자가 과거 임대주택에 “거주한 기간”이 2년을 초과하는 자를 말한다. <19.12.20. 신설>
16. “세대” 및 “세대원”은 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2의3호에 따른 “세대” 및 “세대원”을 말한다. <19.12.20. 신설>
17. “임대주택 소재지”란 당해 임대주택이 소재하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 단, 강원특별자치도의 경우 시·군의 행정구역을 말한다. 이 경우, ‘둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 시·군의 행정구역에 걸친 경우’와 ‘서울특별시와 인천광역시 및 경기도(이하 수도권이라 한다)’는 해당 행정구역 모두를

같은 임대주택 소재지로 본다. <19.12.20. 신설, 23.10.27. 개정>

18. “전국무주택자”란 「주택공급에 관한 규칙」 제53조의 주택소유 여부 판정기준에 따라 판정한 결과 본인 및 세대원 전원이 국내에 주택을 소유하지 아니한 경우를 말한다. <19.12.20. 신설>

19. “임대주택 소재지 무주택자”란 「주택공급에 관한 규칙」 제53조의 주택소유 여부 판정기준에 따라 판정한 결과 본인 및 세대원 전원이 임대주택 소재지 내에 주택을 소유하지 아니한 경우를 말한다. <19.12.20. 신설>

20. “기관”이란 「공무원연금법」 제3조제1항제6호에 따른 기관장이 소속된 기관을 말한다. <19.12.20. 신설>

21. “지부관할구역”이란 직제규정시행규칙 별표 2에 따른 지부의 관할구역을 말한다. 이 경우 ‘서울지부와 경인지부’는 같은 관할구역으로 본다. <21.12.17. 신설>

**제4조(주택사업계획 수립)** 공단은 주택사업의 효율적 추진과 무주택공무원 및 연금수급자에 대한 주거안정을 위하여 주택사업 계획을 수립 시행하여야 한다.

## 제2장 주택분양

**제5조(주택의 분양대상)** ① 분양주택(이하 제2항, 제6조부터 제12조까지, 제15조부터 제17조까지, 제20조 및 제22조에서 “주택”이라 한다)을 분양받을 수 있는 대상은 공무원 및 연금수급자로 하고, 1세대 1주택(입주자 모집공고별로 1세대 1명만 신청 가능, 중복 당첨 금지)을 공급하며, 분양자격, 무주택기간, 분양가족수 및 무주택세대구성원 해당 여부 등은 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따른다. <15.3.27. 개정>

② 제1항에 따른 분양대상에게 분양한 결과 미분양이 발생한 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 분양대상을 달리하여 분양할 수 있다.

**제6조(분양대상자 선정순위)** ① 주택 분양대상자의 선정은 다음 각 호의 순위에 따른다.

1. 제1순위 : 공단으로부터 주택분양을 받았던 사실이 없는 무주택세대구성원 공무원 <15.3.27. 개정>
2. 제2순위 : 공단으로부터 주택분양을 받았던 사실이 있는 무주택세대구성원 공무원 <15.3.27. 개정>
3. 제3순위 : 무주택 연금수급자

② 제1항에 따른 동일순위 해당자 사이에 경쟁이 있는 경우에는 신청자의 무주택기간, 부양가족 수, 재직기간 등을 평가하여 점수가 높은 순으로 선정하되, 점수산정기준 및 동점자 처리에 관한 사항은 이사장이 따로 정한다.

**제7조(주택의 특별공급)** ① 공단으로부터 주택분양을 받았던 사실이 없는 자로서 입주자 모집공고일 현재 「민법」상 미성년인 3명 이상의 자녀를 둔 무주택세대구성원 공무원에게 제6조에도 불구하고 1회에 한정하여 모집공고하는 주택공급량의 10퍼센트 범위에서 이사장이 따로 정하는 세대수의 주택을 특별공급할 수 있다. <15.3.27. 개정>

② 제1항에 따른 입주자는 신청자의 자녀수, 세대구성, 무주택기간, 재직기간 등을 평가하여 점수가 높은 순으로 선정하되, 점수산정기준은 이사장이 따로 정한다.

③ 특별공급 신청자수가 특별공급 세대수보다 적을 경우 신청이 미달된 특별공급물량은 일반공급으로 전환한다.

**제8조(입주자 모집 등)** ① 주택의 분양신청방법 및 제출서류 등은 이사장이

따로 정한다.

② 입주자 모집결과 경쟁이 있는 경우에는 분양대상 주택수의 20퍼센트 이상(소수점 이하는 절상한다)의 입주대기자를 선정하여야 한다. <23.10.27. 개정>

③ 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 분양계약을 체결하지 아니한 자 또는 분양계약을 해약한 자가 있는 경우에는 제2항에 따라 선정된 입주 대기자에게 순번에 따라 공급하여야 한다. 다만, 입주대기자가 없는 경우 또는 기간의 장기 경과 등으로 예비대상자 중에서 선정이 어려운 경우에는 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있다. <23.10.27. 개정>

**제9조(주택의 동·호 결정)** ① 주택의 동·호는 컴퓨터 또는 수동식추첨 방법으로 결정한다. 다만, 선착순 방법으로 입주자를 선정하는 경우에는 선착순으로 동·호를 선정하게 할 수 있다.

② 입주자 모집결과 신청자 수가 공급 호수에 미달된 경우에는 입주자가 선호하는 동·호를 대상으로 제1항에 따른 방법으로 동·호를 결정할 수 있다.

**제10조(미분양 주택의 분양)** 분양대상자를 모집한 결과 지정된 기간까지 신청자 수가 공급하는 주택 수에 미달될 경우에는 제6조에도 불구하고 분양대상자를 달리할 수 있으며, 필요 시 당초 분양조건을 변경할 수 있다.

**제11조(분양가격의 결정)** ① 주택의 분양가격은 택지비, 건설비, 주변주택의 분양 실례가격 및 거래 실례가격 등을 참작하여 결정하여야 한다. 다만, 분양가상한제 적용주택의 경우에는 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」이 정하는 분양가상한가격의 범위에서 결정하여야 한다.

② 동일 단지 내 같은 면적의 주택이라 하더라도 위치, 층, 방향 등의 여건에 따라 분양가격을 차등하여 결정할 수 있다.



**제12조(분양대금의 수납)** 주택의 분양대금은 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분하여 수납하며, 그 비율과 납부시기 등은 이사장이 따로 정한다.

**제13조(분양대금의 선납 및 분할납부)** ① 분양계약자는 제12조에 따른 분양대금 중 중도금 및 잔금을 약정된 납부기한 전에 선납하거나 분할하여 납부할 수 있으며, 선납한 금액은 할인을 받을 수 있다.

② 제1항에 따른 분양대금 선납 및 분할납부절차와 선납에 따른 할인율은 이사장이 따로 정한다.

**제14조(연체료)** 분양계약자가 분양대금을 납부기한 내에 납부하지 아니한 경우에 그 미납액은 연체료를 가산하여 받아야 한다. 이 경우 연체이율은 공정거래위원회의 아파트 표준공급계약서 상의 연체이자율 산정기준을 준용한다.

**제15조(계약해제)** ① 공단은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택의 분양계약을 해제할 수 있다.

1. 중도금을 계속하여 3회 이상 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 때. 단, 「주택공급에 관한 규칙」에서 이와 달리 정하는 경우에는 그에 따라 따로 정할 수 있다
2. 입주잔금을 약정일로부터 3월 이내에 납부하지 아니하여 최고하여도 납부하지 아니한 때
3. 부정한 방법으로 주택을 분양받았거나 입주하였음이 판명될 경우
4. 기타 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」에 위배하는 행위를 하였을 때

② 분양계약자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택의 분양계약을 해제할 수 있다.

1. 분양계약자 자신의 사정으로 스스로 이 계약을 해제하는 경우. 단, 중도

금을 1회라도 납부한 후에는 이사장이 인정하는 경우로 한정한다.

2. 공단의 귀책사유로 입주예정일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
3. 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」에서 정하는 사항인 경우
4. 기타 이사장이 필요하다고 인정하는 경우

**제16조(분양권 전매제한)** 공단에서 공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 해당 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다) 또는 주택은 「주택법」 제64조에 따른 기간 동안 전매할 수 없다. <17.10.23. 개정>

**제17조(재당첨 제한)** 「주택공급에 관한 규칙」 제3조제2항(제3호, 제5호, 제7호 및 제9호는 제외한다) 또는 제47조의 주택을 공급받거나 분양가상한제 적용주택, 분양전환공공임대주택 또는 토지임대주택에 당첨된 자의 세대에 속한 자는 「주택공급에 관한 규칙」 제54조제1항에서 정한 기간 동안 공단이 공급하는 주택이나 분양전환임대주택의 입주자로 선정될 수 없다. <1916.11.25.>

**제18조(복리시설의 분양)** ① 일반에게 공급하는 복리시설은 일반경쟁입찰로 분양하여야한다. 다만, 미분양 시는 수의계약으로 분양할 수 있다.

② 분양촉진 등 공단의 이익을 위하여 필요한 경우에는 예정가격을 공개하여 입찰에 붙일 수 있다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 당초 예정가격을 변경할 수 있다.

1. 미분양이 발생한 경우
2. 분양하고자 하는 건축물 또는 토지의 면적이 변동된 경우

④ 분양계약자가 분양대금을 납부기한 내에 납부하지 아니한 경우에 그 미

납액은 연체료를 가산하여 받아야 한다. 이 경우 연체이율은 공정거래위원회의 아파트표준공급계약서 상의 연체이자율 산정기준을 준용한다.

**제19조(장기 미분양된 복리시설의 처리)** 제18조에 따라 분양을 하여도 장기 미분양이 예상되거나 주택 입주 후 1년 이상 미분양된 복리시설은 따로 임대 등의 방안을 마련할 수 있다.

**제20조(위약금 및 사용료)** 제15조제1항제1호부터 제3호까지 및 제2항제1호에 따라 주택분양계약이 해제되거나 분양계약자의 귀책사유로 복리시설의 분양계약이 해제되었을 때에는 위약금 및 사용료를 받아야 하며, 그 금액은 이사장이 따로 정한다.

**제21조(분양전환 임대주택의 입주자격 등)** 분양전환 임대주택의 입주자격 및 입주자 선정방법은 제5조부터 제7조까지에서 정하는 바에 따르고 임대보증금 및 임대료, 특별수선충당금, 분양전환가격 및 분양전환방법 등은 「공공주택 특별법」에서 정하는 바에 따른다. <16.11.25. 개정>

**제22조(준용)** 주택 및 복리시설의 분양에 관하여 이 규정에서 정하지 아니한 사항은 「주택법」 등 관련법령을 준용한다. <16.11.25. 개정>

### 제3장 임대주택

**제23조(입주대상)** ① 임대주택에 신규로 입주할 수 있는 대상은 공무원 중 다음 각 호의 자격을 모두 갖춘 자로 한다.

1. 제3조제17호에 따른 임대주택소재지에 입주신청자를 포함한 세대원 전원이 주택을 소유하지 않은 자. 이 경우 주택소유여부 판정은 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른다. <12.12.12, 16.11.25, 19.9.6, 19.12.20. 개정>  
가. <15.9.18. 삭제>

나. <19.9.6. 삭제>

2. <19.9.6. 개정 및 19.12.20. 삭제>

가. <19.9.6. 삭제>

나. <19.9.6. 삭제>

다. <19.9.6. 삭제>

3. 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 중 공단에서 분양한 주택을 계약한 사실이 없는 자 또는 공단에서 분양알선한 주택의 알선대상자로 선정된 사실이 없는 자 <12.12.12, 19.9.6, 19.12.20. 개정>

가. 분양주택

나. 분양전환 임대주택

② <19.12.20. 삭제>

1. ~ 8. <19.12.20. 삭제>

③ <19.12.20. 삭제>

④ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 자를 입주대상자로 선정할 수 있다.  
<15.3.27, 19.12.20. 개정>

1. 본인 소유 및 거주 주택이 재해발생으로 소실되거나 유실되어 주거생활이 불가능한 공무원 <19.12.20. 개정>

2. 제28조제2항부터 제5항까지에 따른 재계약자로서 제28조제7항에 따라 임대주택에서 재계약기간 중 퇴거하였으나 공단에서 정한 이주대여금을 지급받지 않은 자

3. 임대차계약기간 중 사망한 입주자와 동거하던 자로서 임대주택에 주민등록등본 상 함께 등재되어 있는 세대원 <19.12.20. 개정>

4. 다음 각 목의 경우 중 이사장이 인정하는 자. 이 경우 입주순위, 기간 등

운영에 필요한 사항은 이사장이 따로 정할 수 있다. <12.12.12 개정>

가. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따라 혁신도시로 이전하는  
공무원 및 공무원연금법 제4조에 따라 설립된 기관의 임직원인 경우  
<20. 9.25. 개정>

나. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설  
을 위한 특별법」에 따른 이전기관에 근무하는 자 <15.3.27. 신설, 2  
0.9.25. 개정>

다. 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 이전기  
관에 근무하는 자 <15.3.27. 신설>

라. 기타 임대주택 공가상태 해소 및 효율적 관리운영을 위해 필요한 경우  
<15.3.27. 개정>

**제23조의2(임대주택의 준용)** <13.7.18. 신설, 15.3.27, 16.11.25. 개정, 19.12.20.  
삭제>

**제24조(사택용 임대주택)** ① 공단은 다음 각 호에 해당하는 경우 공무원이  
근무하는 기관에 임대주택을 배정하여 사택으로 사용하게 할 수 있으며, 사  
택용 임대주택 운영기준은 이사장이 따로 정한다. <12.12.12, 19.12.20, 20.9.  
25. 개정>

1. 다음 각 목에 따른 사유로 근무지 소재지가 타 시·도(이 경우, 서울특별시,  
인천광역시 및 경기도의 경우는 동일한 시·도로 본다)로 변경되는 경우  
<19.12.20. 개정>

가. 「국가공무원법」 제32조의2 및 「지방공무원법」 제30조의2에 따른 인  
사교류

나. 「국가공무원법」 제32조의4 및 「지방공무원법」 제30조의4에 따른 파

## 전근무

다. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 이전기관에 근무하는 자 <20.9.25. 개정>  
라. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 이전기관에 근무하는 자 <20.9.25. 개정>

마. 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 이전기관에 근무하는 자

2. 기타 기관의 필요에 의해 사택배정 요청이 있는 경우 <19.12.20. 개정>

3. ~ 5. <19.12.20. 삭제>

② <19.12.20. 삭제>

③ 사택으로 사용되는 임대주택은 제23조 및 제27조에도 불구하고 해당기관이 입주대상 및 입주자 선정순위를 정하여 입주자를 선정할 수 있다. <12.12.12 개정>

④ 사택으로 사용되는 임대주택에 거주한 기간은 제28조에 따른 임대기간에 포함하지 아니한다.

**제25조(임대주택 배정)** <19.12.20. 삭제>

**제26조(입주자 선정 및 재계약)** ① <19.12.20. 삭제>

② <19.12.20. 삭제>

③ 임대주택 입주자는 제23조 및 제27조에 따라 임대주택 소재지 지부관할 구역 내의 기관근무자로 한정하여 공개모집을 통해 공단이 직접선정(이하 직접배정이라 한다)한다. <15.3.27. 신설, 19.12.20, 21.12.17. 개정, 단서 삭제>

④ 공단이 직접배정한 입주자의 제28조제2항부터 제5항까지에 따른 재계약은 공단이 승인하되, 제28조제2항과 제3항, 제5항에 따른 재계약 시에는 입

주자가 제23조제1항에 따른 신규 입주자의 자격을 충족하여야 한다. 다만, 제28조제5항에 따른 재계약 시에는 신규입주자의 자격 충족에서 입주 후 분양권 취득의 경우는 예외로 한다. <15.3.27, 19.9.6, 19.12.20. 22.9.23. 개정>

⑤ 입주 및 재계약 신청 절차와 제출서류는 이사장이 따로 정한다. <15.3.27. 개정>

**제27조(입주자 선정순위)** ① 임대주택의 입주자 선정순위는 다음 각 호의 순위에 따르되, 동일 순위 해당자 사이에 경쟁이 있는 경우는 이사장이 따로 정하는 가점제 적용 기준에 따라 점수가 높은 순으로 한다. <15.3.27, 19.12.20. 개정>

1. 제1순위 : 입주신청자를 포함한 세대원 전원이 전국무주택자이며 비수혜자 <15.3.27, 16.11.25, 19.9.6, 19.12.20. 개정>

2. 제2순위 : 입주신청자를 포함한 세대원 전원이 임대주택 소재지 무주택자이며 비수혜자 <15.3.27, 16.11.25, 19.9.6, 19.12.20. 개정>

3. 제3순위 : 입주신청자를 포함한 세대원 전원이 전국무주택자이며 기수혜자 <15.3.27, 16.11.25, 19.9.6, 19.12.20. 개정>

4. 제4순위 : 입주신청자를 포함한 세대원 전원이 임대주택 소재지 무주택자이며 기수혜자 <15.3.27, 19.9.6, 19.12.20. 개정>

5. 제5순위 : 1~4순위 이외의 자 <15.3.27. 개정>

② <19.12.20. 삭제>

③ <19.12.20. 삭제>

④ <19.12.20. 삭제>

**제27조의2(소득분위 구분)** <19.9.6. 삭제>

**제28조(임대기간)** ① 임대주택의 임대기간은 2년으로 한다.

② 임대주택에 입주하였던 기간이 2년 이하인 자는 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따라 계약갱신을 요구하는 경우 2년의 기간으로 1회에 한정하여 재계약할 수 있으며, 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구하여야 한다. <15.3.27. 단서 삭제, 20.9.25. 개정, 23.3.24. 단서 삭제>

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 및 제2항에 따른 임대기간에 추가하여 그 사유별로 2년의 기간으로 1회에 한정하여 재계약할 수 있다. 단, 10호를 제외하고 사유별로 중복하여 적용하지 아니하며, 제1호부터 제6호, 제9호 및 제10호에 해당하는 세대원은 임대주택의 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있어야 한다. <13.7.18. 개정 및 단서 삭제, 15.3.27, 19.9.6, 19.12.20, 23.3.24. 개정, 23.10.27. 단서 개정>

1. 배우자가 공무원인 경우 <19.12.20. 신설>

2. 「민법」상 미성년 자녀 3명 이상 <19.12.20. 신설>

3. 영유아(6세 미만) 자녀 2명 이상 <19.12.20. 신설>

4. 자녀가 1년 이내에 상급학교(고등학교에서 대학교)진학 예정 <19.12.20. 신설>

5. 세대원이 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 해당 <19.12.20. 신설>

6. 가족관계증명서상 배우자 없이 「민법」상 미성년 자녀 부양 <19.12.20. 신설>

7. 「한부모 가족 지원법」 제5조에 따른 한부모가족지원 대상 <19.12.20. 신설>

8. 최초 입주일로부터 4년 이내에 자녀를 출산하거나 임신 중인 경우 <19.12.20. 신설>



9. 입주자모집공고 시 예비신혼부부, 결혼 7년 이내 신혼부부 및 최초 입주  
일로부터 4년 이내 혼인 시 <23.3.24. 신설>

10. 순직이 결정된 공무원의 배우자 및 직계 존·비속 <23.10.27. 신설>

④ 공가발생 예방 및 공가 해소를 위하여 임대기간을 조정해야 할 필요성이  
있는 임대주택 단지의 입주자는 제1항 및 제2항에 따른 임대기간에 추가하  
여 2년 단위로 재계약할 수 있다. <19.12.20. 개정>

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 입주자나 그 세대원이 공급  
받은 경우에는 공급받은 주택의 입주예정일이 속하는 달의 말일까지 재계  
약할 수 있다. 단, 임대기간은 2년 단위로 하며 최종 계약만료일은 입주예정  
월의 말일까지로 한다. <12.12.12, 16.11.25, 17.10.23, 19.12.20, 23.3.24. 개정,  
23.10.27. 개정 및 단서 신설>

1. 공단이 공급하는 분양주택이나 분양전환 임대주택

2. 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체가 공급하는 분양주택이나 분양  
전환 임대주택

3. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 <16.11.25. 신설>

4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원 민간 임대  
주택 <16.11.25. 신설, 19.12.20. 개정>

⑥ 제23조제4항에 해당하는 자의 임대기간은 제1항 및 제2항에 따른 임대기  
간의 제한 없이 이사장이 정하는 기간까지로 할 수 있다. <15.3.27. 개정>

⑦ 재건축, 대수선 및 매각으로 이주가 필요한 임대주택에 입주한 자의 임  
대기간은 제1항부터 제6항까지에도 불구하고 관계법령에 저촉되지 않는 범  
위에서 이주시점까지 단축하거나 연장할 수 있다.

⑧ <19.12.20. 삭제>

⑨ <15.3.27. 신설 및 19.12.20. 개정, 21.12.17. 삭제 >

⑩ <19.12.20. 삭제>

**제29조(입주자 관리)** <19.12.20. 삭제>

**제30조(입주자 의무 등)** ① 공단은 입주자에게 다음 각 호의 사항을 고지하여야 한다.

1. 공단이 정한 모든 규정의 준수에 관련된 사항 <12.12.12. 개정>
2. 공동생활의 질서유지와 관련된 사항 <12.12.12. 개정>
3. 모든 시설물을 선량하게 관리해야 할 의무에 관한 사항 <12.12.12. 개정>
4. 공단이 실시하는 시설관리 및 개선업무와 관련된 협조에 관한 사항 <12.12.12. 신설>

② 입주자에게 공단의 동의 없이 다음 각 호의 행위를 할 수 없음을 고지하여야 한다.

1. 임대주택 임차권을 타인에게 양도 또는 전대하거나 이와 유사한 행위
2. <15.3.27. 삭제>
3. 임대주택을 주거 이외의 목적 또는 용도로 사용하는 행위
4. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축하거나 형상을 변경하는 행위
5. 임대주택 및 그 부대시설을 훼손, 파손 또는 멸실하는 행위
6. 임대주택의 공용부분 및 부대시설과 복리시설을 점유하여 사용하는 행위
7. 지정된 장소 이외에 광고물을 부착 또는 표시하는 행위
8. 임대주택 내에서 가축을 기르는 행위
9. 기타 이사장 또는 그 위임을 받은 자가 금지하는 행위

**제30조의2(임대주택 거주자 실태조사)** ① 공단은 다음 각 호의 사항을 확인하기 위하여 필요한 경우 임차인에게 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며,

공단 또는 공단이 지정한 자가 임대주택에 출입하여 조사하게 하거나 필요한 질문을 하게 할 수 있다. <13.7.18. 신설>

1. 임대주택에 거주하는 임차인의 실제 거주 여부
2. 임차권의 양도 및 임대주택의 전대 여부
3. 주택소유여부 <16.11.25. 신설>

② 제1항제3호에 따른 임대주택 거주자 실태조사는 매년 실시할 수 있다.  
<16.11.25. 개정>

**제31조(임대보증금 및 임대료)** ① 공단은 임대주택에 입주하려는 전세신청자에게 임대보증금을 월세신청자에게 임대보증금과 임대료를 각각 받아야 한다.  
<13.7.18, 19.12.20. 개정>

② 제1항에 따른 임대보증금 및 임대료는 매년 임대주택 소재지 인근 주택의 임대보증금 및 임대료를 기준으로 이사장이 따로 정한다.

③ 공단은 입주자가 임대보증금을 입주지정일까지, 당월분 임대료를 매월 말일까지 납부하도록 고지하여야 한다. 다만, 퇴거하는 날이 속하는 달의 임대료는 별도 고지하지 아니하고 입주자에게 반환할 임대보증금에서 공제할 수 있다.

④ 임대기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 월의 임대료는 입주일수에 따라 퇴거일(퇴거신청서상의 퇴거일을 말한다)까지 일할 계산한다. 다만 실제퇴거일이 퇴거신청서상의 퇴거일보다 늦을 경우 실제 퇴거일을 기준으로 일할 계산하며, 산정기준은 이사장이 따로 정한다. <15.3.27, 23.10.27. 개정>

⑤ 임대료는 실제 입주한 날부터 산정하여 고지한다. 다만, 입주지정일 이후에 입주한 경우에는 입주지정일부터 산정하여 고지한다.

⑥ 입주자가 임대보증금 및 임대료를 기한 내에 납부하지 아니한 때에는 이사장이 따로 정하는 연체료를 가산하여 고지하여야 한다.

⑦ 계약금과 부정입주·계약 위반 등에 따라 부과하는 위약금은 이사장이 따로 정한다. <19.12.20. 개정>

**제32조(퇴거조치 등)** 입주자가 임대차계약 기간 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당될 때에는 입주자격을 상실하며, 이 경우 공단은 퇴거 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

1. <12.12.12 삭제>

2. 임대보증금을 3개월 이상 미납한 경우 <12.12.12 개정>

3. 임대료를 3개월 이상 미납한 경우

4. 허위, 기타 부정한 방법으로 입주한 경우

5. 단체생활을 해치는 등 공동생활에 부적당하다고 인정되는 경우

6. 공단이 재건축 및 대수선을 위해 퇴거를 통지한 경우

7. 제30조에 따른 입주자의 의무사항을 위반한 경우

8. <19.12.20. 신설, 23.3.24. 삭제>

9. 태아를 자녀에 포함하여 가점을 받고 입주한 자로서, 계약시작일로부터 10개월 이내에 출생증명서(또는 유산·낙태관련 진단서)를 제출하지 않은 경우 <19.12.20. 신설>

10. 임차인이 타 공공임대주택에 중복하여 입주하는 경우 <23.10.27. 신설>

**제32조의2(조치방법)** ① 제30조의2제1항제3호에 따른 임대주택거주자 실태조사 결과 주택을 소유한 자는 재계약을 할 수 없다. 다만 이사장이 정하는 경우에는 예외로 한다.

② 제32조에 따른 퇴거조치 시 공단은 퇴거일을 즉시 결정하며, 퇴거일은

사유발생일 또는 부정거주 적발일 기준 최대 60일안에 해당하는 날로 정할 수 있다. 퇴거지연이 발생할 경우 규칙 제23조에 따른다. <22.9.23. 개정>

③ 제30조제2항제1호 또는 제32조제4호, 제9호에 해당하는 자는 향후 임대주택에 입주할 수 없으며, 입주신청자의 세대원 중 제30조제2항제1호 또는 제32조제4호에 해당되어 퇴거한 자가 있는 경우 입주신청자는 임대주택에 입주할 수 없다. <19.9.6. 신설, 19.12.20, 23.3.24. 개정>

[16.11.24. 본조 신설]

**제33조(임대보증금 반환 등)** ① 공단은 입주자가 임대주택에서 퇴거하는 경우 임대보증금과 특별수선충당금(입주자가 공단을 대신하여 특별수선충당금을 납부한 경우만 해당한다)을 퇴거 전일에 이자 없이 입주자에게 반환하여야 한다. 다만, 임대보증금을 반환받을 권리가 압류되거나 양도 또는 담보로 제공된 경우 및 임차인의 계약위반으로 계약이 해지·해제된 경우에는 주택을 명도함과 동시에 반환한다. <19.12.20. 단서 신설>

② 공단은 다음 각 호의 입주자의 채무액을 임대보증금에서 공제하고 그 잔액은 반환하여야 한다.

1. 입주자의 퇴거지연으로 인한 손해배상액

2. 입주자가 미납한 임대보증금 및 임대료와 이로 인한 연체료

③ 제2항에 따른 손해배상액의 산정과 임대주택의 퇴거신청방법 및 제출서류 등은 이사장이 따로 정한다.

**제34조(유보금 공제)** ① 공단은 입주자 퇴거 시 입주자가 납부한 임대보증금 중에서 이사장이 정하는 금액을 유보금으로 공제한 나머지 금액을 반환할 수 있다. 다만, 제2항제1호에 따른 비용을 입주자와 퇴거자 간에 정산 합의하고 제2항제2호에 따른 보수비용이 발생하지 아니한 경우에는 유보금 공

제없이 임대보증금 전액을 반환하여야 한다.

② 공단은 제1항에 따른 유보금 중에서 다음 각 호의 금액을 공제한 나머지 금액을 유보금 공제일로부터 3개월 이내에 이자 없이 반환한다.

1. 입주자가 해당 임대주택의 관리주체(「공동주택 관리법」 제2조제10호에 따른 관리주체를 말한다. 이하 같다)에게 납부해야 할 관리비와 공공요금 등의 비용 미납액 <16.11.25. 개정>

2. 입주자의 시설물 유지·보수 의무 불이행에 따른 보수비용

#### **제4장 독신자숙소** <18.5.25. 삭제>

#### **제35조 ~ 제43조** <18.5.25. 삭제>

#### **제5장 임대주택 등 시설관리**

**제44조(임대주택 등 시설 관리)** 공단은 다음 각 호의 시설을 관리하여야 한다.

1. 집단화단지(아파트 단지의 모든 주택이 공단 소유인 단지를 말한다)에 있는 임대주택, 부대시설 및 복리시설

2. 분산단지(아파트 단지의 일부 주택이 공단 소유인 단지를 말한다)에 있는 임대주택

3. <18.5.25. 삭제>

**제45조(공용과 전용의 구분)** ① 임대주택의 공용 및 전용부분의 범위는 다음 각 호와 같이 구분한다. <15.3.27, 18.5.25. 개정>

1. 공용부분은 전용부분 외의 건물부분과 전용부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 공용부분으로 된 부속의 건물로 한다. <15.3.27. 개정>

2. 전용부분은 세대가 독립적으로 사용하는 공간으로 현관, 거실, 침실, 주방, 화장실, 창고 등을 말하며, 세부범위는 이사장이 따로 정할 수 있다.

<15.3.27. 개정>

3. 배관, 배선, 닥트 및 그 외의 건물에 부속되는 설비 중 전용부분의 연결점까지는 공용 부분으로 하고, 공용부분 연결점 이후에 설치되어 있는 부분은 전용부분으로 한다. <15.3.27. 개정>

- ② 제1항에 명시된 전용부분 외의 주택의 모든 부분과 부대시설 및 복리시설, 그 대지 및 부속물은 공용부분으로 하며, 세부범위는 이사장이 따로 정할 수 있다. <15.3.27. 개정>

**제46조(시설물의 유지·보수 범위)** ① 제44조제1호 및 제3호에 따른 시설의 공용부분은 공단이 유지·보수한다. 다만, 수선유지비 등 소모적 지출에 해당하는 비용은 입주자부담으로 하며 세부사항은 이사장이 따로 정할 수 있다. <15.3.27. 단서 신설, 16.11.25. 개정>

- ② 전용부분은 입주자의 부담으로 유지·보수한다. 다만 이사장이 따로 정하는 전용부분의 경우에는 공단이 유지·보수할 수 있다. <15.3.27. 개정>

- ③ 제1항 및 제2항에 따른 시설물이 입주자의 고의 또는 과실로 훼손, 파손 또는 멸실한 것이 명백할 때에는 입주자로 하여금 원상복구하게 하거나 입주자에게 원상복구에 소요되는 비용을 받아야 한다.

- ④ 제1항 및 제2항에도 불구하고 시설물의 유지·보수 범위가 불분명하거나 이 규정에 명시되지 아니한 부분은 관계법령 및 사회통념에 따른다.

**제47조(장기수선계획 등)** ① 공단은 「공공주택 특별법」에 따라 임대주택의 공용·전용부분과 부대시설 및 복리시설의 장기수선 계획을 수립하여 관리하여야 한다. <15.3.27, 16.11.25, 18.5.25. 개정>

② 공단은 제1항의 장기수선계획에 따른 공사에 소요될 비용을 충당하기 위하여 특별수선충당금을 적립하여야 한다. <12.12.12 개정>

③ 특별수선충당금의 적립시기 및 관리방법은 「공공주택 특별법」을 따르고, 적립요율은 「공공주택 특별법」을 따르되 임대주택의 효율적 관리를 위하여 필요한 경우에는 「공공주택 특별법」에서 정하는 요율을 초과하여 적립할 수 있다. 다만, 장기수선계획 수립대상시설과 수선주기 및 특별수선충당금의 사용방법은 이사장이 따로 정한다. <16.11.25, 18.5.25. 개정>

**제48조(재해보전 등)** ① 공단이 소유하고 있는 임대주택은 화재보험에 가입하여야 한다. <18.5.25. 개정>

② 보험금의 청구 및 수령방법은 이사장이 따로 정한다.

③ 공단은 제1항에 따른 보험가입과는 별도로 소유하고 있는 임대주택에서 발생하는 재해에 대비하여 재해보전충당금을 따로 적립할 수 있다. <18.5.25. 개정>

④ 제3항에 따른 재해보전충당금은 매년 예산에 계상된 화재보험료에서 제1항에 따른 화재보험 가입비용을 납부하고 남은 금액으로 한다.

⑤ 재해보전충당금은 다음 각 호의 경우에 사용한다.

1. 화재로 인한 인명 및 재산상의 손실규모가 보험금을 초과하는 경우
2. 화재보험에 미가입된 상태에서 화재로 인한 인명 및 재산상의 손실이 발생한 경우
3. 기타 화재가 아닌 다른 재해로 인명 및 재산상의 손실이 발생한 경우

⑥ 입주자의 고의 또는 중대한 과실로 발생한 재해는 공단이 원상복구하고 입주자에게 소요비용을 청구한다.

**제49조(다른 법률의 준용)** 건물 소유주로서의 손해배상책임은 「화재로 인한



재해보상과 보험가입에 관한 법률」등 관계법령이 정하는 바에 따른다.

## 제6장 임대주택 매각 등

**제50조(임대주택의 매각 및 재건축 분양)** ① 임대주택을 매각할 경우 매각방법 및 절차 등의 사항은 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 및 기타 관련 법령에 특별히 정한 경우를 제외하고는 공단 규정에서 정하는 바에 따른다.

② 임대주택 단지를 공단이 직접 재건축하여 분양하고자 할 경우 제5조제1항에도 불구하고 이사장은 이사회 의결을 거쳐 일반인을 대상으로 분양할 수 있다. 이 경우 분양방법 및 절차 등은 「주택공급에 관한 규칙」에 따른다. <16.11.25. 개정>

**제50조2(임대주택 관리업무의 위탁)** 공단은 임대주택을 효율적으로 관리하기 위하여 제3자에게 그 업무를 위탁할 수 있다. <15.3.27. 신설, 18.5.25. 개정>

## 제7장 보칙

**제51조(시행규칙)** 이 규정의 시행에 필요한 세부 사항은 규칙으로 정한다.

**부칙**<2010. 9. 30. 규정 제350호>

이 규정은 2011년 1월 1일 부터 시행한다.

**부칙**<2012. 12. 12. 규정 제379호>

이 규정은 2013년 1월 1일부터 시행한다. 다만, 제23조제1항제1호는 2013년 7월 1일부터 시행한다.

**부칙**<2013. 7. 18. 규정 제394호>

이 규정은 2013년 7월 18일부터 시행한다. 다만, 개정 전 제28조제3항에 따라 임대주택에 입주한 자의 임대기간은 제28조제3항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

**부칙**<2015. 3. 27. 규정 제429호>

이 규정은 2015년 7월 1일부터 시행한다.

**부칙**<2015. 9. 18. 규정 제435호>

**제1조(시행일)** 이 규정은 2015년 9월 18일부터 시행한다. 다만, 제23조제1항제1호가목의 개정규정은 2015년 9월 9일부터 적용한다.

**제2조(임대주택 입주자격에 대한 특례에 관한 적용례)** 이 규정 시행일 이전 종전 규정에 따라 임대주택에 입주하고 있는 자(시행일 이전 입주신청자가 시행일 이후 입주한 경우를 포함한다)가 재계약하는 경우에는 종전의 규정을 적용한다.

**부칙**<2016. 11. 25. 규정 제451호>

**제1조(시행일)** 이 규정은 2017년 1월 1일부터 시행한다.

**제2조(임대주택 연장계약에 대한 적용례)** 제23조제2항제5호의 개정규정은 이 규정 시행 이후 신규입주자부터 적용한다.

**제3조(분양계약 재계약에 대한 적용례)** 이 규정 시행일 이전 주택을 분양받은 자는 제28조제5항의 개정규정에도 불구하고 종전 규정을 따른다.

**부칙**<2017. 10. 23. 규정 제456호>

이 규정은 2018년 1월 1일부터 시행한다. 다만, 제28조제5항의 개정규정은 2017년 1월 1일부터 적용한다.

**부칙**<2018. 5. 25. 규정 제467호>

이 규정은 2018년 7월 1일부터 시행한다.

**부칙**<2018. 8. 23. 규정 제471호>

**제1조(시행일)** 이 규정은 2018년 10월 1일부터 시행한다.

**제2조(입주자 선정 순위의 적용례)** 제27조제2항제5호의 신설 규정은 2018년 10월 1일 이후 신규계약자부터 적용한다.

**제3조(임대기간의 적용례)** 제28조제10항의 신설 규정은 시행일 현재 입주 중인 자에게도 적용한다.

**부칙<2019. 9. 6. 규정 제492호>**

**제1조(시행일)** 이 규정은 2019년 10월 1일부터 시행한다. 다만, 제27조제1항, 제27조제3항제3호 및 제27조의2의 개정규정은 사회보장정보시스템 연계 완료 이후 입주신청자부터 적용한다.

**제2조(시행일에 대한 경과조치)** 부칙 제1조 단서에 따라 제27조제1항, 제27조제3항제3호 및 제27조의2의 개정규정이 시행되기 전까지는 그에 해당하는 종전의 제27조제1항, 제27조제3항제3호, 제27조의2 규정을 적용한다.

**부칙<2019. 12. 20. 규정 제496호>**

**제1조(시행일)** 이 규정은 2020년 7월 1일부터 시행한다. 다만, 이 규정 시행 전의 규정에 따라 입주한 자는 시행 전의 규정을 적용한다.

**제2조(기관배정주택에 관한 적용례)** 이 규정 시행 전의 규정 제25조제1항에 따라 기관배정된 주택은 입주자가 퇴거하는 즉시 공단에서 회수하여 운영한다. 다만 이 규정 제23조제4항제4호가목에서 다목에 해당되는 기관에 배정된 주택의 운영에 관한 사항은 예외로 하며 이사장이 따로 정한다.

**부칙<2020. 9. 25. 규정 제509호>**

이 규정은 2020년 10월 1일부터 시행한다. 단, 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 제28조제2항의 임차인의 계약갱신요구권 행사기간은 2020년 12월

9일까지는 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지로 한다.

**부칙<2021. 12. 17. 규정 제520호>**

**제1조(시행일)** 이 규정은 2022년 1월 1일부터 시행한다.

**제2조(임대주택 입주신청 지역 적용례)** 제26조제3항의 개정규정은 시행일 이후 같은 항의 공개모집 공고부터 적용한다.

**제3조(임대주택 월세 입주자 임대기간 추가에 대한 적용례)** 제28조제9항의 개정규정은 시행일 이후 제26조제3항에 따른 공개모집 공고를 통해 선정된 입주자부터 적용한다.

**부칙<2022. 9. 23. 규정 제531호>**

이 규정은 2022년 10월 1일부터 시행한다.

**부칙<2023. 3. 24. 규정 제539호>**

**제1조(시행일)** 이 규정은 2023년 4월 1일부터 시행한다. 다만, 이 규정 시행 전의 규정에 따라 입주한 자는 시행 전의 규정을 적용한다.

**제2조(임대주택 임대기간 적용례)** 제28조제3항제9호의 개정규정은 시행일 이후 제26조제3항에 따른 공개모집 공고를 통해 선정된 입주자부터 적용한다.

**부칙<2023. 10. 27. 규정 제550호>**

이 규정은 2023년 12월 1일부터 시행한다.