

신혼부부 주택 특별공급 운용지침

[시행 2025. 3. 31.] [국토교통부고시 제2025-160호, 2025. 3. 31., 일부개정]



국토교통부(주택기금과), 044-201-3342, 3345

제1조(목적) 이 지침은 「주택공급에 관한 규칙」(이하 "규칙"이라 한다) 제49조제2항에 따라 저소득 신혼부부에 대한 주택 특별공급제도를 효율적으로 운용하기 위하여 다음 각 호에 관한 업무처리기준을 수립함을 목적으로 한다.

1. 규칙 제41조의 규정을 보완하기 위한 세부 적용기준
2. 신혼부부 주택 특별공급을 위한 신청서 등 각종 양식
3. 기타 신혼부부 주택 특별공급을 위해 필요한 사항

제2조(대상주택) 신혼부부 주택 특별공급 대상은 다음 각 호와 같다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택을 제외한 국민주택(이하 "국민주택"이라 한다)
2. 85제곱미터 이하의 민영주택(이하 "민영주택"이라 한다)
3. 삭제

제3조(특별공급비율) ① 신혼부부 주택 특별공급비율은 다음 각 호와 같다.

1. 민영주택 : 18퍼센트
2. 국민주택 : 30퍼센트
3. 삭제

② 삭제

③ 입주자모집승인권자는 규칙 제49조에 따라 해당 주택특성 및 지역 실정 등을 감안하여 신혼부부 주택 특별공급비율을 10퍼센트의 범위 내의 비율에서 증가 또는 감소시킬 수 있으며, 그 증가 또는 감소된 물량의 범위 내에서 공급형별 물량을 조정할 수 있다.

제4조(청약자격) ① 신혼부부 주택은 입주자모집공고일 현재 혼인(혼인신고일 기준으로 확인하고 재혼을 포함한다)기간이 7년(전배우자이었던 동일인과의 재혼인 경우에는 이전 혼인기간을 포함한다) 이내인 무주택세대구성원으로서 제9조에서 정한 소득기준을 충족하는 자에 대하여 1회에 한하여 공급할 수 있다.

② 삭제

③ 삭제

제5조(입주자저축) ① 신혼부부 주택을 공급받고자 하는 자는 입주자모집공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다.

1. 국민주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것

2. 민영주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 규칙 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것

3. 삭제

② 입주자저축에 관한 사항은 이 지침에 별도로 규정한 사항 외에는 규칙에서 정하는 바에 의한다.

제6조(당해 주택건설지역 우선공급 기준) ① 신혼부부 주택의 해당 주택건설지역 우선공급 기준은 규칙 제4조·제25조제3항 및 제34조에 따른 거주지역요건 기준에서 정한 바에 따른다.

② 삭제

제7조(입주자 선정방법) ① 사업주체가 제4조부터 제6조까지의 요건을 충족하는 자에 대하여 신혼부부 주택을 공급하는 경우에는 다음 각 호의 순위에 따르거나 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다.

1. 제1순위 : 제4조에 따른 혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 미성년 자녀가 있는 경우(「민법」제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인외의 출생자가 있는 경우를 포함한다)

2. 제2순위 : 제1순위에 해당하지 아니하는 경우

② 삭제

③ 제1항에 따른 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 경우에는 다음 각 호의 순서대로 입주자를 선정한다.

1. 해당 주택건설지역 거주자(규칙 제4조제1항 각 호에 해당하는 지역에 주택공급을 신청하는 경우와 같은 조 제3항 각 호에 해당하는 지역의 거주자가 해당 지역에 주택공급을 신청하는 경우만 해당한다)

2. 미성년인 자녀(태아를 포함한다) 수가 많은 자

3. 미성년인 자녀(태아를 포함한다) 수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 자

④ 특별공급 대상 주택은 규칙 제41조제3항 및 제6항에서 정한 바에 따라 공급한다.

1. <삭 제>

2. <삭 제>

3. <삭 제>

⑤ <삭 제>

⑥ 제3항의 자녀수는 공급신청자의 가족관계증명서에 등재된 직계비속은 포함하여 산정하되, 공급신청자가 재혼한 경우에는 다음 각 호에 해당하는 경우에 포함하여 산정한다.

1. 공급신청자의 직계비속(입양한 자녀를 포함한다. 이하 같다)인 미성년 자녀로 공급신청자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우

2. 공급신청자의 직계비속인 미성년 자녀로 공급신청자의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우

3. 공급신청자의 배우자가 이전 배우자와의 사이에서 출산한 미성년 자녀로 공급신청자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우

제8조(신청접수) ① 신혼부부 주택 특별공급 받으려는 자는 특별공급 신청서(별지 제1호서식) 및 별표 1에 따른 자격입증 제출서류를 사업주체에게 제출하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사인

사업주체가 건설하여 공급하는 국민주택의 경우 사업주체가 제9조제8항에 따라 소득을 산정하는 때에는 제출서류(별표 1) 중 건강(의료)보험증 사본 및 소득입증 서류를 제출하지 아니할 수 있다.

② 사업주체는 규칙 제19조 및 제50조에서 정한 방법으로 신혼부부 주택의 공급신청을 받아야 하며, 신청자에게 접수증을 교부하여야 한다.

③ 입주자를 선정하는 세부 절차는 별표 2에 따른다.

제9조(소득기준) ① 신혼부부 주택 특별공급을 받으려는 사람은 해당 세대의 월평균 소득이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.

1. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득(4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균 소득을 말한다)의 140퍼센트(신혼부부 모두 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하일 것

2. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득(4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균 소득을 말한다)의 140퍼센트(신혼부부 모두 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다)를 초과하는 경우로서 해당 세대의 부동산가액(「공공주택 특별법 시행규칙」제13조제2항 및 「공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준」제4조에 따라 산출한 부동산가액으로 한다. 이하 같다)의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것

② 가구당 월평균 소득의 가구원수에 포함되는 가구원은 규칙 제2조제2호의3 각 목에 해당하는 사람으로 한다. 다만, 공급신청자의 직계존속(공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함한다)은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우에만 가구원수에 포함한다.

③ 가구당 소득 산정에 포함되는 대상은 제2항에 따른 가구원 중 규칙 제2조제2호의2에서 정하는 성년자로 한다. 다만, 세대원의 실종 등으로 소득파악이 불가능한 경우에는 주민등록표 등본의 말소를 확인하고 소득산정의 대상에서 제외한다.

④ 제1항의 신혼부부 모두 소득이 있는 경우라 하더라도 부부 중 1인의 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다)의 140퍼센트(규칙 제41조제3항제1호 및 제3호, 제6항제1호 및 제3호에 따라 공급하는 경우는 100퍼센트를 말한다)를 넘지 않아야 한다.

⑤ 해당 세대의 월평균소득은 소득산정 대상자별 월평균소득을 합산한 금액으로 하고, 입주자모집공고일 당시 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 통계를 통계청에서 발표하지 아니한 경우에는 전전년도 도시근로자 가구당 월평균소득을 기준으로 한다.

⑥ 제5항의 소득산정 대상자별 월평균소득은 근로자의 경우에는 비과세소득이 제외된 전년도 근로소득원천징수영수증 상의 총급여액(21번) 및 소득금액증명상의 지급받은 총액(수입금액)을 근로기간으로 나누어 산정하며, 사업자인 경우에는 전년도 소득금액증명 원본상 소득금액을 사업기간으로 나누어 산정한다.

⑦ 제6항의 근로기간은 재직증명서상의 근무월수를 기준으로 하고, 사업기간은 사업자등록증상의 기간을 기준으로 한다.

⑧ 기타 세부 유형별 소득기준 산정 및 증빙자료 제출방법은 제11조에 따른다.

⑨ 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사인 경우에는 제4항부터 제7항까지에도 불구하고 「사회보장기본법」 제37조에 따른 사회보장정보시스템을 통해 처리된 근로소득, 사업소득, 재산소득, 기타소득의 월평균 소득을 합산하여 "해당 세대의 월평균 소득"을 산정할 수 있다.

제10조 삭제

제11조(소득기준 심사방법) ① 제9조에 의한 소득기준이 적정한지 심사하기 위하여 사업주체는 우선 건강보험자격득실확인서를 확인하여 제9조제2항의 가구당 소득 산정에 포함되는 대상자의 직업유무, 자영업 운영 여부 등을 판단하여야 한다.

② 건강보험자격득실확인서상 직장가입자의 경우에는 다음 각호에 따른 서류를 제출받아 소득을 확인한다.

1. 일반 근로자 : 전년도 근로소득원천징수영수증 원본(직인날인) 또는 전년도 소득금액증명 원본과 재직증명서를 제출받아 월평균소득을 산정(입주자모집공고일이 4월 1일 전인 경우에는 전전년도 근로소득원천징수영수증을 제출)
2. 금년도 신규취업자 또는 금년도 전직자 : 금년도 소득자별 근로소득 원천징수부 사본(직인날인)과 재직증명서(직인날인), 직장의 사업자등록증 사본을 제출받아 월평균소득을 산정하되, 근로기간이 1개월을 경과하지 못하여 근로소득원천징수부가 발급되지 않는 경우에는 근로계약서 또는 본인과 동일한 직장의 동일 직급, 동일 호봉인 자의 전년도 근로자 원천징수영수증과 재직증명서를 제출받아 월평균소득을 추정
3. 전년도 전직 근로자 : 근로소득원천징수영수증상의 '근무처별 소득명세'표상 '주(현)'총급여 금액을 '재직증명서'의 근무기간으로 나누어 월평균소득을 산정
4. 직장 가입자이나 근로소득원천징수영수증 발급이 안되는 경우(보육교사, 학원강사 등) : 소득금액증명원과 사업자의 직인이 날인된 재직증명서를 징구

③ 건강보험자격득실확인서상 직장가입자가 아닌 경우에는 다음 각 호에 따른 서류를 제출받아 소득을 확인한다

1. 일반과세자, 간이과세자, 면세사업자 : 전년도 소득금액증명 원본, 사업자등록증 사본을 제출받아 월평균소득 산정(입주자모집공고일이 7월 1일 전인 경우에는 전전년도 소득금액증명을 제출)
2. <삭 제>
3. 법인대표자 : 전년도 근로소득 원천징수영수증 또는 전년도 재무제표를 제출받아 월평균소득 산정
4. 금년도에 개업한 개인사업자 등 : 연금산정용가입내역확인서를 제출받아 기준소득월액으로 월평균소득을 적용하되, 국민연금에 가입하지 않은 경우에는 공고일 이전으로서 공고일과 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서상의 과세금액 및 사업기간을 확인하여 월평균소득을 산정
5. 보험모집인, 방문판매원 : 사업소득원천징수영수증, 소득금액증명 원본 또는 간이지급명세서를 제출받아 월평균소득 산정
6. 국민기초생활수급자 : 국민기초생활수급자증명서를 징구(공급신청자가 국민기초생활수급자이면 해당 세대 전체가 기준소득 이하인 것으로 간주)
7. 일용근로소득자 등 : 전년도 소득금액증명 또는 일용근로소득에 대한 원천징수영수증을 제출받아 월평균소득을 산정

- ④ 근로자 및 자영업자가 아닌 자로서 소득입증서류로 제출할 자료가 없는 무직자인 경우에는 건강보험자격득실 확인서상 지역가입자인지를 확인하고, 별지서식2에 따른 비사업자 확인각서를 제출받은 후 국세청의 홈텍스 홈페이지(www.hometax.go.kr)에서 사업자 등록상태를 조회하여 비사업자임을 확인하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 의해 비사업자확인각서를 제출받았으나 사업자 등록상태 조회결과 사업자로 확인된 경우에는 당첨을 취소할 수 있다.
- ⑥ 제1항부터 제4항까지에서 정하는 경우 이외에 기타 예외적인 경우 소득기준 산정방법은 별표 3에 따른다.

제12조(휴직등의 경우 소득산정방법) ① 건강보험자격득실확인서상 직장 가입자 중 전년도에 휴직등(파업등의 이유로 실제 근무를 하지 못하여 급여를 받지 못한 경우 포함)으로 인해 소득이 정상적으로 근무하는 경우와 다른 경우에는 제2항부터 제4항까지에 따라 정상적으로 근무한 경우의 소득을 추정하여 전년도 소득을 산정한다.

② 전년도 중 일부 기간만 휴직등을 한 경우에는 전년도에 정상적으로 근무한 기간동안의 소득을 정상적으로 근무한 개월수로 나눈 금액으로 월평균소득을 추정한다.

③ 전년도 전체에 걸쳐 휴직등을 하고 당해연도에 복직등(정상적으로 근로에 종사하게 된 경우)을 한 경우에는 당해연도 근로자원천징수부와 재직증명서를 징구하여 월평균소득을 추정한다.

④ 소득 없이 휴직한 경우 등으로 인하여 월평균소득의 추정이 불가능한 자는 본인의 재직증명서와 본인과 동일한 직장의 동일 직급, 동일 호봉인 자의 전년도 근로소득원천징수영수증과 재직증명서를 제출받아 월평균소득을 추정한다.

제13조(당첨자 명단관리 등 사후관리) ① 신혼부부 주택의 입주자로 선정된 자는 규칙 제57조에 따라 당첨자로 관리된다.

② 임신부부 또는 입양부부가 신혼부부 주택 입주자로 선정되는 경우, 사업주체는 입주예정자에게 입주지정기간 개시일 전까지 출산 및 입양 관련 서류(출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등) 제출을 요구하여 출산여부 및 입양상태를 확인(공공주택 사전예약의 경우, 본청약을 포함한다)하여야 한다. 다만, 입양의 경우에는 입주예정자가 입주하기 전에 입주지정기간 개시일 이후 발급받은 가족관계증명서와 입양관계증명서를 통해 확인하고, 임신부부의 임신상태가 입주지정 개시일까지 지속되는 경우에는 입주예정자가 입주하기 전에 입주지정기간 개시일 이후 발급받은 임신진단서를 통해 이를 확인한다. 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나, 불법 낙태 또는 입주 전 파양한 사실이 판명되는 때에는 공급계약을 취소하여야 한다.

제14조(재당첨제한) 신혼부부 주택과 관련한 재당첨제한은 규칙 제54조에 따른다.

제15조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2021년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2025-160호,2025.3.31.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.