



다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침

[시행 2024. 3. 25.] [국토교통부고시 제2024-163호, 2024. 3. 25., 일부개정]

국토교통부(주택기금과), 044-201-3343, 3351

제1조(목적) 이 지침은 「주택공급에 관한 규칙」(이하 "규칙"이라 한다) 제49조제2항, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호가목 및 라목, 별표 6의2 제2호나목 및 마목에 따라 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급제도를 효율적으로 운용하기 위하여 다음 각 호에 관한 업무처리 기준을 수립함을 목적으로 한다.

1. 규칙 제40조 및 제46조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호가목 및 라목, 별표 6의2 제2호나목 및 마목을 보완하기 위한 세부 적용기준
2. 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급을 위한 신청서 등 각종 양식
3. 기타 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급을 위해 필요한 사항

제2조(대상주택) 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급은 「주택법」제2조제5호 및 제7호에 따른 주택(분양전환되지 않는 임대주택을 제외한다)을 대상으로 한다.

제3조(특별공급비율) ① 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 비율은 다음 각 호와 같다.

1. 다자녀가구 주택: 건설량의 10퍼센트 범위
 2. 노부모부양 주택: 건설량의 3퍼센트 범위. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사인 사업주체가 85제곱미터 이하의 주택을 건설하여 공급하는 경우에는 건설량의 5퍼센트 범위
- ② 입주자모집승인권자는 주택공급계획, 수요추이, 지역실정 등을 고려하여 제1항의 특별공급 비율을 규칙 제49조제1항에 따라 증가 또는 감소시킬 수 있다.
- ③ 사업주체는 제1항 또는 제2항의 비율에 따라 주택을 공급하되, 해당 주택특성 및 지역실정 등을 감안하여 전체 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 물량의 범위 안에서 공급형별 물량을 조정할 수 있다.

제4조(청약자격) 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급은 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원(노부모부양 주택의 경우에는 세대주에 한정하며, 피부양자의 배우자도 무주택자이어야 한다)으로서 다음 각 호의 요건과 제8조에서 정한 소득기준(국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사인 사업주체가 85제곱미터 이하의 주택을 건설하여 공급하는 경우에 한정한다)을 모두 충족하는 자에게 한 차례에 한정하여 공급할 수 있다.

1. 다자녀가구 주택: 다음 각 목의 요건에 해당하는 자
 - 가. 입주자모집공고일 현재 민법 상 미성년자인 2명 이상의 자녀(태아나 입양아를 포함한다)를 둔 자
 - 나. 규칙 제48조에 따른 입주자저축 요건을 갖추고 있는 자
2. 노부모부양 주택: 다음 각 목의 요건에 해당하는 자
 - 가. 입주자모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 3년 이상 부양(같은 세대별주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정한다)하고 있는 자

나. 규칙 제27조 및 제28조에 따른 제1순위에 해당하는 자

제5조(해당 주택건설지역 우선공급 기준) 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급의 해당 주택건설지역 우선공급 기준은 규칙 제4조·제25조제3항 및 제34조에 따른 거주지역 요건 기준에서 정하는 바에 따른다. 다만, 다자녀가구 주택의 경우 수도권에서 입주자를 모집하는 때에는 해당 주택건설지역 시·군·구가 속한 시·도에 50퍼센트를 우선공급하고 나머지 주택(우선공급에서 미분양된 주택을 포함한다)은 수도권 거주자(우선공급에서 입주자로 선정되지 아니한 자를 포함한다)에게 공급할 수 있다.

제6조(입주자 선정방법) 사업주체는 제4조 및 제5조의 요건을 충족하는 자 중 경쟁이 있는 경우 다음 각 호에 따라 입주자를 선정하여야 한다.

1. 다자녀가구 주택: 별표 1의 배점기준표에 따름

2. 노부모부양 주택: 다음 각 목의 구분에 따름

가. 국민주택(민간건설중형국민주택(2015년 9월 1일 전에 사업계획승인을 신청한 경우에 한정한다. 이하 같다)은 제외한다)의 입주자를 선정하는 경우: 규칙 제27조제2항의 순차별 공급

나. 민간건설중형국민주택 및 민영주택의 입주자를 선정하는 경우: 규칙 별표 1에 따른 가점제를 적용(다만, 피부양자 및 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외한다)하되, 동점일 경우에는 주택청약종합저축 가입기간이 긴 자를 우선하여 선정하되, 주택청약종합저축가입기간이 같을 경우에는 추첨의 방법으로 공급

제7조(신청접수) ① 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급을 받으려는 자는 특별공급 신청서(별지 제1호서식) 및 자격입증 제출서류(별표 2)를 사업주체에게 제출하여야 하며, 사업주체는 접수증을 교부하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사인 사업주체가 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하 주택의 경우 사업주체가 제8조제8항에 따라 소득을 산정하는 때에는 제출서류(별표 2) 중 건강(의료)보험증 사본 및 소득입증 서류를 제출하지 아니할 수 있다.

② 입주자를 선정하는 세부 절차는 별표 3에 따른다.

제8조(소득기준) ① 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사인 사업주체가 85제곱미터 이하의 주택을 건설하여 공급하는 경우 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급을 받고자 하는 자는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득[4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다]의 120퍼센트 이하하여야 한다. 다만, 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 통계를 통계청에서 발표하기 전에는 전전년도 도시근로자 가구당 월평균소득을 기준으로 한다.

② 제1항에 따른 "가구원수별 가구당 월평균 소득"의 가구원수에 포함되는 가구원은 세대별 주민등록표상에 세대주 및 세대원(규칙 제2조제4호 각 목에 해당하는 사람을 포함하며, 노부모부양 주택의 경우에는 피부양자와 피부양자의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로 한다.

③ 가구당 연간 소득 산정에 포함되는 대상은 세대별 주민등록표상에 세대주 및 성년자인 세대원으로 한다. 다만, 세대원의 실종, 별거 등으로 소득파악이 불가능한 경우에는 주민등록표 등본의 말소를 확인하고 소득산정의 대상에서 제외한다.

- ④ 제3항에 따른 가구당 연간 소득은 근로자의 경우에는 비과세소득이 제외된 전년도 근로소득원천징수영수증상의 총급여액(21번) 및 근로소득자용 소득금액증명 상의 과세대상급여액을 기준으로 하고, 사업자인 경우에는 전년도 종합소득세 소득금액증명 원본상 과세대상급여액을 기준으로 한다.
- ⑤ "해당 세대의 월평균 소득"은 가구당 연간 소득을 근무월수로 나눈 금액으로 한다.
- ⑥ 제5항의 근무월수는 근로자의 경우 재직증명서 상의 근무월수를 기준으로 하고, 사업자의 경우에는 사업자등록증 상의 기간을 기준으로 한다.
- ⑦ 기타 세부 유형별 소득기준 산정 및 증빙자료 제출방법은 제9조에 따른다.
- ⑧ 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사는 제4항부터 제7항까지에도 불구하고 「사회보장기본법」 제37조에 따른 사회보장정보시스템을 통해 처리된 근로소득, 사업소득, 재산소득, 기타소득의 월평균 소득을 합산하여 "해당 세대의 월평균 소득"을 산정할 수 있다.

제9조(소득기준 심사방법) ① 제8조제7항에 따라, 소득기준이 적정한지 심사하기 위하여 사업주체는 우선 건강(의료)보험증을 확인하여 세대주 및 성년자인 세대원의 직업유무, 자영업 운영 여부 등을 판단하여야 한다.

② 건강(의료)보험증서 상 직장가입자의 경우에는 다음 각 호에 따른 서류를 제출받아 소득을 확인한다.

1. 일반 근로자 : 전년도 근로소득원천징수영수증 원본(직인날인) 또는 전년도 소득금액증명 원본과 재직증명서를 제출받아 월평균소득을 산정(연말정산등으로 인해 전년도 근로소득원천징수영수증이 발급되기 전에 특별공급 신청을 하는 경우에는 전전년도 근로소득원천징수영수증을 제출)
2. 금년도 신규취업자 또는 금년도 전직자 : 금년도 월별 근로소득원천징수부 사본(직인날인)과 재직증명서(직인날인), 직장의 사업자등록증 사본을 제출받아 월평균소득을 산정하되, 근로기간이 1개월을 경과하지 못하여 근로소득원천징수부가 발급되지 않는 경우에는 본인과 동일한 직장의 동일 직급, 동일 호봉인 자의 전년도 근로자 원천징수영수증과 재직증명서를 제출받아 월평균소득을 추정
3. 전년도 전직 근로자 : 근로소득원천징수영수증 상의 '근무처별 소득명세'표 상 '주(현)'총급여 금액을 '재직증명서'의 근무기간으로 나누어 월평균소득을 산정
4. 직장 가입자이나 근로소득원천징수영수증 발급이 안되는 경우(보육교사, 학원강사 등) : 사업자의 직인이 날인되고 총급여액 및 근무기간이 기재된 근로계약서 또는 월별급여명세표(근로소득지급조서)를 징구

③ 건강(의료)보험증서 상 직장가입자가 아닌 경우에는 다음 각 호에 따른 서류를 제출받아 소득을 확인한다.

1. 일반과세자, 간이과세자, 면세사업자 : 전년도 종합소득세 소득금액증명 원본, 사업자등록증 사본을 제출받아 월평균소득 산정
2. 간이과세자 중 소득금액증명이 발급되지 않는 자 : 간이과세자 사업자등록증명 원본을 제출받되, 배우자가 소득이 있는 경우에는 소득금액증명을 반드시 제출
3. 법인사업자 : 전년도 종합소득세 소득금액증명 원본, 법인등기부등본을 제출받아 월평균소득 산정
4. 금년도에 개업한 개인사업자, 법인사업자 등 : 국민연금정보자료통지서(징수원부로 발급신청) 또는 국민연금보험료 납입증명서를 제출받아 표준(기준)소득월액으로 월평균소득을 적용하되, 국민연금에 가입하지 않은 경우에는 공고일과 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서 상의 과세금액 및 사업기간을 확인하여 월평균소득을 산정

5. 보험모집인, 방문판매원 : 사업소득원천징수영수증 상의 '해당연도 소득금액'을 수입발생기간으로 나누어 산정
6. 국민기초생활수급자 : 국민기초생활수급자증명서를 징구(공급신청자가 국민기초생활수급자이면 해당 세대 전체가 기준소득 이하인 것으로 간주)
7. 비정규직 근로자, 일용 근로자 등 : 사업자의 직인이 날인되고 총급여액 및 근무기간이 기재된 근로계약서 또는 월별급여명세표(근로소득지급조서)를 제출받아 소득 및 재직기간을 확인하여 월평균소득을 산정하되, 상기 서류를 발급받지 못할 경우에는 국민연금보험료 납입증명서를 제출받아 표준(기준)소득월액으로 월평균소득을 적용
- ④ 근로자 및 자영업자가 아닌 자로서 소득입증서류로 제출할 자료가 없는 무직자의 경우에는 건강(의료)보험증상 지역가입자인지를 확인하고, 별지 제2호서식에 따른 비사업자 확인각서를 제출받은 후 국세청의 홈텍스 홈페이지(www.hometax.go.kr)에서 사업자 등록상태를 조회하여 비사업자임을 확인하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 비사업자확인각서를 제출받았으나 사업자 등록상태 조회결과 사업자로 확인된 경우에는 당첨을 취소할 수 있다.
- ⑥ 제1항부터 제4항까지에서 정하는 경우 이외에 기타 예외적인 경우 소득기준 산정방법은 별표 4에 따른다.

제10조(휴직등의 경우 소득산정방법) ① 제9조에 따른 소득기준 심사과정에서 건강(의료)보험증서 상 직장 가입자 중 전년도에 휴직등(파업등의 이유로 실제 근무를 하지 못하여 급여를 받지 못한 경우를 포함한다)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 해당연도에 복직등(정상적으로 근로에 종사하게 된 경우)을 한 경우에는 해당연도 근로자원천징수부와 재직증명서를 징구하여 월평균소득을 추정한다.
- ④ 소득없이 휴직한 경우 등으로 인하여 월평균소득의 추정이 불가능한 자는 본인의 재직증명서와 본인과 동일한 직장의 동일 직급, 동일 호봉인 자의 전년도 근로소득원천징수영수증과 재직증명서를 제출받아 월평균소득을 추정한다.

제11조(당첨자 명단관리 등 사후관리) ① 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급의 입주자로 선정된 자는 규칙 제57조에 따라 당첨자로 관리한다.

- ② 임신부부 또는 입양부부가 다자녀가구 특별공급 주택의 입주자로 선정되는 경우, 사업주체는 입주예정자에게 입주지정기간 개시일 전까지 출산 및 입양 관련 서류(출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등) 제출을 요구하여 출산여부 및 입양상태를 확인하여야 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.

제12조(재당첨제한) 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급과 관련한 재당첨제한은 규칙 제54조에 따른다.

제13조(재검토 기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2016년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2024-163호,2024.3.25.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(주택의 공급방법에 관한 경과조치) 이 고시 시행전에 입주자모집공고를 한 경우에는 제4조 및 제6조, 별표 1의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.