

시 민

★주무관	공급지원팀장	임대주택과장	주택공급정책관	주택정책실장
김만호	이병수	양용택	류훈	05/17 이건기

문서번호	임대주택과-7412
결재일자	2012.5.17.
공개여부	대시민공개
방침번호	

협 조	
-----	--

공동전세형 장기안심주택(보증금지원형)
업 무 처 리 지 침



2012. 05.

주택정책실
임대주택과

사건 검토항목

∴ 해당사항이 없을 경우 '무 ■' 표시하시기 바랍니다.

검토항목	검 토 여 부 (■ 표시)
시민 참여 고려 사항	● 시민 : 유 ■ (이해관계 사전검토) 무 □
	● 이해당사자 : 유 ■ (세입자, 주택소유자) 무 □
	● 전문가 : 유 ■ (고문변화사 자문 이행) 무 □
	● 음 브 즈 만 : 유 □ () 무 ■
법령 및 기타 고려 사항	● 법령 규정 : 교통 □ 환경 □ 재해 □ 기타 ■ 무 □
	● 기타 : 고용효과 □ 성인지 □ 균형인지 □ 취약계층 ■ 장애인 □ 노동인지 □
	● 기타 : 갈등발생 가능성 □ 유지관리 비용 □ 무 ■
타 자원 의 활 용	● 중앙부처 : 유 ■ (임대주택 공급) 무 □
	● 민간단체 : 유 □ () 무 ■
	● 기업 : 유 □ () 무 ■
관계 기관 및 단체 협의	● 관계 기관 : 유 ■ (서울특별시 SH공사) 무 □
	● 관련 단체 : 유 □ () 무 ■

공동전세형 장기안심주택(보증금지원형) 업무처리지침

[시행 2012. 5.]

서울특별시(임대주택과), 02-3707-9786

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 무주택 서민의 주거불안 해소 차원에서 전세보증금의 일부를 지원하여 민간주택 전세세입자의 주거안정을 도모하기 위하여 시행하는 공동전세형 장기안심주택(보증금 지원형)의 입주자격·임대방법 및 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “공동전세형 장기안심주택(보증금지원형)”(이하 ‘장기안심주택’이라 한다)이란 도심 내 무주택 서민이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 전세세입자가 입주를 원하는 주택의 전세보증금의 일부를 지원하는 신개념의 공공임대주택을 말한다.
2. “서울특별시 SH공사”(이하 ‘SH공사’라 한다)란 장기안심주택 업무를 추진하기 위하여 서울특별시와 협약체결한 서울특별시 SH공사를 말한다.
3. “주택소유자”란 장기안심주택으로 사용하는 주택을 소유한 자를 말한다.
4. “입주대상자”란 장기안심주택을 공급받기 위하여 SH공사의 입주대상자 모집공고에 따라 장기안심주택에 신청, 입증서류를 제출하여 자격요건이 통과된 세입자를 말한다.
5. “일반공급”이란 입주대상자중 소득 및 자산요건 등을 충족하는 자에게 장기안심주택을 공급하는 것을 말한다.
6. “우선공급”이란 입주대상자중 신혼부부, 다자녀가구 및 공공임대주택 퇴거예정자 요건 등을 충족하는 자에게 장기안심주택을 공급하는 것을 말한다.

제3조(적용범위) 입주자 모집 공고일 현재 서울특별시 안에서 거주하면서 일정 자격 요건을 갖춰 장기안심주택을 계획, 공고, 입주대상자 모집 및 선정절차, 계약체결 절차, 입주 및 주택의 관리, 기타 필요한 사항 등 장기안심주택 운영과 관련된 업무 전반에 대해 이를 적용한다.

- 제4조(적용원칙) ① 장기안심주택은 서울특별시 내의 전세주택을 대상으로 한다.
- ② 장기안심주택의 업무처리 기준은 주택법, 주택임대차보호법, 임대주택법, 다른 조례·시행규칙 및 임대차계약서에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 의한다.
- ③ SH공사는 장기안심주택 운영시 본 지침에 적합하도록 운용하여야 하며 장기안심주택 입주대상자, 주택소유자, 공인중개사 등 관계인이 열람할 수 있도록 관련 자료를 인터넷 등에 게재하여야 한다.

제5조(장기안심주택 수급계획의 수립 및 재원 확보 등) 서울특별시장은 장기안심주택의 수요, 임대주택공급률, 재정여건 등을 종합적으로 고려하여 장기안심주택 공급을 위한 장단기 공급계획을 수립하고, 재원을 확보하여야 한다.

제6조(장기안심주택 거주기한) 장기안심주택 입주대상자는 집 소유주와 매 2년마다 재계약을 통해 최대 6년까지 거주할 수 있다.

제7조(업무의 대행) 서울특별시장은 SH공사 사장과 협약을 체결하여 장기안심주택에 대한 업무를 위임할 수 있다.

제8조(사업비의 지급) 서울특별시장은 장기안심주택 업무추진을 위하여 SH공사와 협약을 체결하여 협약서에 따라 사업비를 지급한다.

- 제9조(대상주택 규모) ① 장기안심주택 대상주택은 전용면적 60㎡ 이하의 주택을 대상으로 한다. 단, 5인 이상의 가구는 85㎡ 이하까지 대상으로 할 수 있으며, 4인 가구의 경우 부양가족의 나이 등을 고려하여 60㎡를 초과할 수 있다.
- ② 제1항의 전용면적 확인이 어려운 단독, 다가구 및 상가주택 등은 층별 연면적에 80%를 적용하여 가구수를 나누어 적용한다.

제10조(전세보증금 기준) 장기안심주택 전세보증금은 1억5천만원 이하의 범위에서 계약체결 하도록 한다. 단, 5인 이상의 가구는 2억1천만원 이하까지 증액할 수 있다.

제11조(전세보증금 지원액) ① 장기안심주택 전세보증금 지원액은 전세보증금의 30% 금액으로 최대 4천5백만원까지 무이자로 지원한다. 단, 1억원 미만 전세보증금의 경우 50% 금액으로 최대 3천만원까지 무이자로 지원한다.

※ 세입자 부담금 산출 예시 : [별표1] 참조

② 장기안심주택을 재계약하는 경우 계약된 전세보증금의 5%까지는 입주세입자가 부담하며, 5%를 초과하는 인상분에 대하여는 최대 10%까지 무이자로 지원한다.

제12조(공급유형 및 공급호수) ① 장기안심주택은 전체 공급호수를 일반공급과 우선공급으로 나누어 공급한다.

② 전체공급 호수중 일반공급 호수는 60%를 공급하고, 우선공급 호수는 40%를 공급하되 신혼부부 20%, 다자녀가구 10%, 공공임대주택 퇴거자 또는 예정자에게 10%를 공급할 수 있다.

제 2 장 입주대상자 모집 및 선정절차 등

제13조(입주자 모집광고 등) ① SH공사는 자치구 및 주민센터 게시판, SH공사홈페이지 등을 통해 장기안심주택 입주자 모집공고를 하여야 한다.

② 제1항의 입주자 모집광고에는 장기안심주택 공급물량, 입주대상자 신청자격, 선정기준 및 절차, 신청접수 기간 및 신청방법, 서류심사 대상자 발표 및 심사서류 제출안내, 입주대상자 발표 및 계약, 문의처 등이 포함되어야 한다.

③ 장기안심주택에 입주를 희망하는 자는 제2항의 신청 접수기간 내에 인터넷으로 신청한다.

④ 입주대상자 선정기준일은 모집광고일을 기준으로 한다.

제14조(입주대상자 신청자격) ① 장기안심주택 입주대상자는 입주자 모집공고일 현재 서울특별시에 거주하고, 본인과 세대원(본인과 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 그 세대원을 포함한다) 전원이 무주택인 세대주(주택공급에 관한 규칙 제2조제9호에 따른 무주택 세대주를 말한다. 이하 같다)로서 아래의 소득 및 자산보유 기준에 해당하여야 한다.

1. 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인자. 단, 월평균소득은 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원의 소득을 포함한다.

2. 부동산 기준(토지·건물) 12,600만원 이하인 자

가. 건축물가액은 해당세대(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자, 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함)가 소유하고 있는 모든 건축물의 공시가격으로 한다.

나. 토지가액은 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제67조에서 정한 전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(垜)·공장용지·주차장·주유소용지·창고용지·양어장 및 잡종지 중 해당세대가 소유하고 있는 토지면적에 개별공시지가를 곱한 금액으로 하되 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지는 제외한다.

(1) 「농지법」 제2조에서 정한 농지로서 동법 제49조에 따라 관할시·군·구·읍·면장이 관리하는 농지원부에 동일한 농업인과 소유자로 등재된 경우

(2) 공부상 도로, 구거, 하천 등 공공용지로 사용되고 있는 경우

(3) 종중 소유 또는 문화재가 건립된 토지 등 해당 토지의 사용, 처분 등이 금지되거나 현저히 제한을 받는 경우

다. 자동차 현재가치 기준 : 2,467만원 이하

(1) 자동차등록증상 취득가액을 기준으로 매년 10%씩 감가상각하여 계산하고, 해당세대가 2대 이상의 차량을 보유한 경우 합산하지 않고 개별 차량가액중 높은 가액기준으로 산정한다.

(2) 산출가액 = 자동차 취득가액 × [1 - (0.1 × 경과년수)]

(3) 자동차는 「자동차관리법시행규칙」 제2조에서 정한 비영업용 승용 자동차에 한한다. 단, 「장애인복지법」 제39조에 따른 장애인사용 자동차와 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자로서 상이 등급 1급부터 7급까지에 해당하는 자의 보철용차량은 제외한다.

(4) 해당 세대내 세대원간 지분으로 공유하고 있는 자동차의 보유가액은 세대원간 지분의 합계로 산정한다.

② 제1항 가목 및 나목의 건축물 및 토지가액을 산정함에 있어 해당세대가 소유하고 있는 모든 토지 및 건축물을 대상으로 하며, 「주택공급에 관한 규칙」 제6조 제3항에 의하여 주택을 소유하지 아니한 것으로 보는 경우에도 해당 주택가액(건물 및 토지가액)을 포함한다.

제15조(일반공급 입주대상자 선정기준) ① 일반공급 입주대상자는 제14조의 자격요건을 갖춘 장기안심주택 신청자로 선정하되, 신청자가 공급호수를 초과할 경우 [별표2]의 가점기준에 따라 선정한다.

② 제1항에 의한 평가항목의 배점을 합산한 순위에 따라 입주대상자를 선정하되, 동일점수인 경우 서울특별시 전입일, 부양가족수, 세대주 연장자순으로 입주자를 선정한다.

③ 서울특별시 및 정부의 주거지원대책(임대료 보조, 주택전세자금 대출 등)을 수혜 중인 자는 중복혜택 배제를 통해 많은 서민들에게 혜택이 분배될 수 있도록 제외한다. 단, 장기안심주택 계약체결전 대출금 상환, 상환 각서 또는 보조금 포기 각서 제출 등 지원중단 시에는 가능하다.

④ 부양가족 수(신청자 제외)는 배우자, 신청자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 신청자의 직계존비속(신청자와 동일한 세대별주민등록표상에 등재된 배우자의 직계존비속 포함)을 말하며 태아를 포함한다.

⑤ 서울특별시 거주기간은 만20세 이후부터 기산하며 입주자 모집공고일 현재 까지 연속(서울특별시 최종 전입일부터 기산)하여 서울시에 거주한 기간을 의미하며, 말소된 경우 말소이후 재등록일로부터 연속하여 거주한 기간을 의미한다.

⑥ 미성년자녀는 가족관계증명서에 의거 산정하되 이(재)혼인 경우 전 배우자

와의 관계에서 태어난 자녀는 신청자(현 배우자 포함)와 동일한 세대별 주민등록등본에 등재된 경우에 인정하며 태아를 포함한다.

⑦ 임신중인 자녀(입양 포함)를 부양가족, 미성년자녀로 인정받아 당첨(예비자 포함)된 자는 입주지정기간 개시일 전까지 출산(또는 임신 유지) 및 입양 관련 입증서류를 제출하여야 하며 관련 서류를 제출하지 않거나, 불법 낙태 또는 입주전 파양 등의 경우에는 입주자 선정이 취소된다.

제16조(우선공급 입주대상자 선정기준) ① 우선공급 입주대상자는 제15조에 의한 입주대상자 신청자격을 충족하는 자로서 다음 각호의 신청자격중 하나를 충족하는 자로 선정한다.

1. 신혼부부 가구

가. 신혼부부 가구 신청자격은 입주자모집공고일 현재 혼인기간이 5년 이내이고, 그 기간에 출산(임신중이거나 입양한 자 포함)하여 자녀가 있고, 청약(종합)저축에 가입하여 6개월이 경과하고 6회 이상 납입하여야 한다.

나. 혼인기간은 혼인신고일 기준으로 하며(재혼 포함), 소득심사시 임신중인 자녀 수는 세대원에 포함한다.

다. 출산은 가족관계증명서 또는 자녀의 기본증명서상 출생신고일(입주자모집공고일 이전 출생하였으나 이후 출생신고한 경우 가족관계증명서를 확인하여 출생관계 인정)로 판단하며, 입양의 경우 입양신고일을 적용한다.

라. 임신중인 경우는 입주자 모집공고일 현재 임신사실 및 태아 수 확인 가능한 임신진단서(입주자 모집공고일 이후 임신진단서 제출)로 신청자격 여부를 확인(임신 주수 및 태아 기재된 진단서 제출하되, 태아수 확인이 불가능한 경우 1인으로 산정)한다.

리. 신청자는 신혼부부 가구임을 입증할 수 있도록 혼인관계증명서를 제출하여야 한다.

마. 입주자 선정순위

1) 1순위 : 혼인기간이 3년 이내이고, 그 기간에 임신중이거나 출산하여 자녀가 있는 자로 한다.

2) 2순위 : 혼인기간이 3년 초과 5년 이내이고, 그 기간에 임신 중이거나 출산하여 자녀가 있는 자로 한다.

2. 다자녀가구

가. 다자녀가구 신청자격은 민법상 미성년자(만 20세 미만) 3명 이상의 자녀(태아를 포함하되 태아수 확인이 불가능한 경우 1인으로 산정)를 갖고 있는 자로 한다.

나. 다자녀가구의 미성년 자녀수는 세대주의 가족관계증명서로 확인한다.

3. 공공임대주택 퇴거(예정)자

가. 공공임대주택 퇴거(예정자) 신청자격은 입주자 모집공고일 현재 서울특별시에서 인정하는 공공임대주택 입주자(계약자) 중 자격상실 등으로 퇴거하였거나 퇴거 예정인자로 한다.

나. 공공임대주택 입주여부는 주민등록표상의 주소지로 판단한다.

② 신청자가 우선공급 호수를 초과하는 경우에는 일반공급의 입주자 선정기준에 따라 선정하며, 우선공급 탈락자는 별도의 신청 없이 일반공급 신청자로 전환된다.

③ 신청자가 우선공급 호수에 미달되는 경우에는 일반공급으로 전환한다.

제17조(입주대상자 선정) ① SH공사는 인터넷 신청자가 입력한 내용을 근거로 신청유형별로 공급 세대수의 입주자 선정기준 상위 150% 내외에서 서류심사 대상자를 선정하며, 심사서류 제출 및 심사후 공급 순위에 따라 최종 입주대상자를 선정한다.

② SH공사는 서류심사 대상자로 선정된 신청자가 서류제출 기간 내에 서류를 제출하여야 하며 제출하지 않을 경우 신청의사가 없는 것으로 간주하여 입주대상자 선정에서 제외한다.

③ 서류심사 대상자는 입력한 내용을 근거로 선정되며, 제출 서류와 신청내용이 누락되거나 다른 경우(무주택 및 소득 등의 자격요건, 주민등록번호, 부양 가족수, 서울특별시 거주기간, 자녀수, 우선공급자격여부 등) 부적격으로 처리된다.

- 제18조(입주대상자 등 선정 및 결과 통보) ① SH공사는 서류심사 결과 요건에 부합한 입주대상자를 선정하여 SH공사 홈페이지 게재, 우편물 발송 및 이동전화 SMS 문자메시지를 통해 입주대상자에게 통보하여야 한다.
- ② SH공사는 입주대상자에게 발송하는 우편물에 세입자 안내문, 주택소유자 안내문 및 공인중개사 안내문 등을 넣어 홍보를 통한 계약체결이 수월하도록 노력하여야 한다.
- ③ SH공사는 신청유형별로 신청자의 수가 공급세대수를 초과할 경우에는 공급세대수의 50% 내외의 예비 입주대상자를 선정하여 미계약 또는 계약취소 발생시 예비순위에 따라 공급한다.
- ④ 공급세대수 범위에 해당하는 입주대상자는 입주대상자 발표시 지정하는 기간 내에 계약을 체결하여야 하고, 지정된 날까지 계약을 체결하지 않는 경우 입주대상자의 자격이 상실되며, 예비순위에 따라 예비 입주대상자에게 장기안심주택을 공급한다.
- ⑤ 예비 입주대상자 순위는 입주대상자와 함께 발표하고 예비 입주대상자의 유효기간은 별도 지정된 날 까지로 한다.

제 3 장 계약체결 절차 등

- 제19조(장기안심주택의 대상) ① 장기안심주택 대상은 제9조 및 제10조의 기준을 충족하되 대상주택의 부채비율이 임차목적물 가격의 90% 이하이어야 하고, 전세금 보장 신용보험 가입이 가능한 주택이어야 한다.
- ② 제1항에 의한 임차목적물 가격결정 방법은 [별표3], 물권분석 방법은 [별표4], 전세금보장 신용보험 가입 대상 주택은 [별표5]와 같다.

- 제20조(계약체결) ① SH공사는 주변 전세가격을 기초로 하여 입주대상자가 주택소유자와 협의한 임차가격으로 계약을 체결하되, 이 경우 제9조 및 제10조에서 정하는 기준에 적합한 주택에 입주대상자가 이미 거주하는 주택에 대하여도 계약을 체결할 수 있다.
- ② 계약은 주택소유자를 임대인으로, 입주대상자와 SH공사를 공동 임차인으로 하는 공동전세형 계약 방식으로 체결한다.

- ③ 계약은 부동산중개사무소를 통해서 체결하는 것을 원칙으로 한다.
- ④ SH공사는 제1항의 계약 체결 전에 해당 주택에 대한 근저당 설정 및 압류 여부 등 전세보증금 반환 저해요소를 철저히 확인후 전세금 보장 신용 보험에 가입하여야 하며, 특별한 사정이 있는 경우에는 전세권 설정 등기를 하여 전세보증금 회수에 지장이 없도록 노력하여야 한다.

제21조(계약금 및 잔금지급) ① 입주대상자는 계약 체결시 주택소유자와 협의하여 10% 이내의 계약금을 주택소유자에게 직접 지급한다.

- ② 입주대상자와 SH공사는 입주시 계약금을 제외한 나머지 잔금을 각각 주택소유자에게 지급한다. 잔금 미지급으로 인한 계약이 해지되는 경우 입주대상자 또는 SH공사중 원인제공자가 계약금에 해당하는 금액을 위약금으로 지급한다.

제22조(전세기간) 전세기간은 잔금 납부일로부터 2년으로 한다. 단, 입주대상자가 잔금 납부기한 전에 잔금을 우선 납부하고 입주할 경우 잔금 납입일로부터 2년으로 한다.

제 4 장 주택의 관리

제23조(주택의 관리) ① 입주대상자는 임대주택을 사용함에 있어 입주대상자가 훼손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재에 대하여는 일상적인 보수유지를 하여야 하며, 임대주택을 사용함에 따라 발생하는 제경비를 부담한다.

- ② 입주대상자는 주택소유자의 동의 없이 주택의 개조·변경 등을 할 수 없다.
- ③ 주택자체의 하자 또는 주택사용에 따른 하자로 인한 분쟁발생시 주택소유자와 입주대상자 상호 간에 직접 해결해야 한다.

제 5 장 계약 만료시 절차 등

제24조(계약갱신) ① 계약기간 만료시 계약의 갱신을 원하지 아니할 경우 공동임차인인 입주대상자와 SH공사는 1개월 전까지 주택소유자에게 계약해지를 통고 하여야 한다.

② SH공사는 재계약 체결시 입주대상자의 장기안심주택 입주자격 요건을 재 심사하고, 요건 미달시 재계약을 체결할 수 없고 입주대상자의 자격은 상실된다.

제25조(전세금의 반환 등) ① 계약기간이 만료된 경우 공동임차인인 입주대상자와 SH공사는 전세금 전액을 각각 반환받되, 전세보증금 중 SH공사가 지급한 보증금은 SH공사 은행계좌에 입금하는 방법으로 반환받아야 한다.

② 전세금 전액에 대한 지급이 완료됨과 동시에 입주대상자는 임대주택을 주택 소유자에게 인도하여야 한다.

③ 전세계약 체결후 입주전까지 입주대상자의 사유로 계약이 해제·해지될 경우 입주대상자가 일체의 손해에 대하여 주택소유자에게 배상하여야 하며, 제22조에서 정한 임대차기간 내에 입주대상자의 사유로 전세계약이 해제·해지될 경우 입주대상자가 일체의 손해에 대하여 주택소유자에게 배상하여야 한다.

제26조(입주대상자 권리 관계) ① 입주대상자는 최초계약 이후 2회, 총 6년 동안 장기안심주택 입주대상자의 권리를 갖게 되므로 계약갱신이 되지 않는 경우 제23조 내지 제28조의 규정에 따라 새로운 전세물권을 물색하여 새로운 전세 계약을 체결해야 한다.

② 전세계약 만료전 입주대상자의 사유로 새로운 주택으로 이사를 가는 경우 제반비용은 입주대상자가 부담하며, 1회 계약이 2년 미만인 경우에도 1회 계약 체결로 간주한다.

제 6 장 기타 사항

제27조(계약의 해제·해지) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 입주대상자 또는 주택소유자는 계약을 해제·해지할 수 있다.

1. 입주대상자 제22조의 잔금을 지급기한 내에 지급하지 아니한 경우
2. 기타 전세계약에서 정한 사항을 입주대상자가 위반한 경우

제28조(일반적 비용의 부담) ① 입주대상자가 거주하는 기간 동안 발생한 각종 공과금은 입주대상자가 부담한다.

② 입주대상자가 임대주택 물색 시 공인중개사에게 의뢰·중개 받은 임대주택의 법정중개수수료는 전세금 잔금 납부 일에 입주대상자가 부동산 공인중개사에게 직접 지급하고, 주택소유자가 지급하여야 하는 임대주택의 법정중개수수료는 SH공사가 대납할 수 있다.

제29조(소송) 주택소유자, 입주대상자 및 SH공사간 계약 등에 관한 소송발생시 소송 관할법원은 주택소유자, 입주대상자 및 SH공사가 상호 합의하여 결정하는 관할 법원으로 하되, 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 임대주택 소재지를 관할 하는 법원으로 한다.

부칙 <2012. 5. >

제1조(시행일) 이 지침은 2012년 5월 일부터 시행한다.



[별표1] 세입자 부담금 산출 예시

구 분	전세보증금	서울시지원 (30%, 50%)	세입자 부담(70%)	비고
60㎡이하 주택	15,000만원	4,500만원	10,500만원	서울시지원 30%, 최대 4,500만원
85㎡이하 주택 (5인이상)	21,000만원	4,500만원	16,500만원	서울시지원 30%, 최대 4,500만원
보증금 1억~6천만원	9,000만원	3,000만원	6,000만원	서울시지원 50%, 최대 3,000만원
보증금 6천만원 미만	5,000만원	2,500만원	2,500만원	서울시 50%, 최대 3,000만원

[별표2] 일반공급 입주대상자 가점기준

항 목	3점	2점	1점
1. 세대주 나이(만 연령 기준)	50세 이상	40세 이상	30세 이상
2. 부양가족 수(태아 포함)	3인 이상	2인	1인
3. 서울특별시 거주기간(만 20세 이후)	5년 이상	3년 이상	1년 이상
4. 미성년 자녀 수(만 20세 미만)	3자녀 이상	2자녀 이상	-
5. 청약저축(청약종합저축) 납입 횟수(세대주에 한함)	24회 이상	12회 이상	12회 미만
6. 사회취약계층	<p>가. 기초생활수급자, 국가유공자, 5.18민주유공자·특수임무수행자 또는 그 유족, 일본군위안부 피해자, 보호대상 한부모가족, 북한이탈주민, 65세 이상의 직계존속을 부양하는 자(수급자 선정기준의 소득인정액 이하), 아동복지시설 퇴소자 : 3점</p> <p>나. 「국민기초생활법 시행령」에 의한 차상위계층 증명서 발급이 가능한 자(세대주에 한함) : 2점</p> <p>다. 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50%이하 : 2점</p>		

[별표3] 임차목적물 가격 결정 방법 : 다음 각호 중 택일

1. 국민은행에서 제공하는 시세
2. 부동산 등기부등본상 거래가액
3. 국토해양부 주택공시가격의 180%
4. 감정평가금액

[별표4] 대상주택 물권분석 방법

◆ 타 임차인보증금의 경우 합계금액 산출방법<예시>

호 수	방개수	보증금(백만원)	월세(만원)	기타
B01	2	60		
B02	3	80	20	
101	2	-	-	공실
102	3	70	-	입주희망
201	3	-	-	집주인거주

1. 방 1개당 25백만원으로 계산 보증금이 그 금액 보다 크면 큰 금액으로 계산
<선순위 임차보증금 산출>

B01호 : 방 2개이면 50백만원 < 보증금 60백만원 ⇒ 60백만원

B02호 : 방 3개이면 75백만원 < 보증금 80백만원 ⇒ 80백만원

101호 : 방 2개이면 50백만원

102호 : 본인이 입주할 집이므로 선순위로 들어가지 않음

201호 : 방 3개이므로 75백만원

2. 타 임차인 보증금 합계 = B01호(60백만원)+ B02호(80백만원)+ 101호
(50백만원)+ (75백만원)= 265백만원

◆ 심 사

1. 부채금액 = 전세금총액 + 근저당채권액 + 타임차인보증금

2. 부채비율 = (부채금액 ÷ 임차목적물 가격) * 100

3. 적합여부 = 부채비율 ≤ 90% ⇒ 적합

부채비율 > 90% ⇒ 부적합

[별표5] 전세금보장 신용보험 가입 대상 주택

- ① 보험가입 대상은 보험에 가입하는 날을 기준으로 부채비율 90%(소수점 이하 절사) 이하인 부동산 관련 공부상의 주택을 대상으로 함
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호 중 하나에 해당하는 경우에는 보험가입대상에서 제외
 1. 보험에 가입하는 날을 기준으로 등기부등본상에 압류·가압류·가등기 및 소유권 행사에 제한이 되는 가처분·예고등기 등이 있는 임차목적물
 2. 토지와 건물의 소유자가 다른 임차목적물. 다만, 토지와 건물 소유자 모두 (공유인 경우 공유자 전원)와 주계약을 체결하는 경우는 제외
 3. 보험에 가입하는 날을 기준으로 임차목적물의 가격에서 선순위 설정 최고액이 차지하는 비율이 50%(아파트 이외의 주택근 30%)를 초과하는 임차목적물
 4. 임차목적물이 미등기 건물인 경우
 5. 전세금보장 신용보험에 기 가입된 임대차계약인 경우
 6. 임차목적물이 재개발, 재건축 또는 기타 사유에 의거 철거 예정지인 임차목적물
 7. 임대인이 주택건설업체(임대주택업체)인 경우
- ③ 동일한 임차목적물에 대하여 계약을 갱신하는 경우에도 보험에 가입하는 날 기준으로 제1항 및 제2항에서 정하는 요건을 충족. 다만, 보험가입을 갱신하는 주계약으로서 임차보증금의 변동이 없는 경우에는 제2항제1호는 미적용
- ④ 임차목적물이 구분등기 되지 않은 다가구주택 또는 단독주택 등의 일부인 경우에는 주택소유자가 작성한 선순위 임차보증금 확인서 또는 중개대상물 확인·설명서를 근거로 부채비율을 산정
- ⑤ 제1항 내지 제4항에도 불구하고 보증보험사가 특별히 인정하는 경우 가능