

# **민영주택 생애최초 특별공급 질의응답(Q&A)**

**‘20. 10.**

## **국토교통부 주택기금과**

**[ ‘20.10월 이후 도입되는 민영주택 생애최초 특별공급  
자격요건 관련 인정기준 등을 정리한 사항입니다]**

## 1. 민영주택 생애최초 특별공급 개요(신설)

- 대상주택 : 85㎡ 이하 민영주택
- 공급량 : 공공택지에서는 공급량의 15%, 민간택지는 7%
- 자격요건 : 아래 ①~⑤까지 요건을 모두 충족
- 적용시점 : '20.9.29일 이후 입주자모집 승인 신청하는 분양단지

- ① 입주자모집 공고일 현재 생애최초로 주택구입 요건을 충족
- ② 제28조제1항의 1순위에 해당하는 무주택세대구성원
- ③ 입주자모집공고일 현재 혼인 중이거나 미혼 자녀가 있는 자
- ④ 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자로서 5년 이상 소득세를 납부한 자. 이 경우 해당 소득세납부의무자이나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함
- ⑤ 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130퍼센트 이하인 자 <\*신혼부부 소득기준 산정방식과 동일>

## 2. 생애최초 특별공급 질의응답(Q&A)

### ① '생애최초' 요건 관련

#### 1. '생애최초로 주택을 구입하는 자'의 의미란?

- 청약하려는 주택의 입주자모집 공고일 현재, 세대원 중 한 사람이라도 주택(분양권등) 구입, 상속, 증여, 신축 등 사유를 불문하고
- 과거에 한 번이라도 주택(분양권등)을 소유한 사실이 있는 경우는 생애최초 특별공급의 대상이 될 수 없음
- ☞ (적용례) 배우자가 결혼 전에 주택을 소유하였다가 처분한 경우 주택을 소유한 사실이 있어 특별공급 대상이 될 수 없음

2. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른 무주택을 인정받는 주택을 소유하거나 소유한 이력이 있는 경우, 생애최초 자격이 되는지?

- 세대원 중 한 사람이라도 과거 주택(분양권등)을 소유한 사실이 있는 경우는 생애최초 특별공급의 대상이 될 수 없으나,
- 주택공급규칙 제53조에 따라 무주택으로 인정받은 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 예외적으로 무주택으로 보아, 생애최초 자격 부여 (단, 제53조 제9호의 소형저가주택의 인정기준은 제외)
- (적용례) 만 60세 이상 직계존속이 주택을 소유하고 있거나, 과거 소유한 사실이 있는 경우는 예외사유에 해당되어 주택을 소유하지 아니한 것으로 간주

3. 세대원중에 소형저가에 해당하는 주택을 보유하고 있는 경우 민영주택 생애최초 특별공급 신청이 가능한지 ?

- 소형저가주택\*은 민영주택의 일반공급 신청 시에만 적용(가점제) 되는 규정으로, 세대원 중에 소형.저가주택을 보유하고 있는 경우에는 유주택자로 생애최초 특별공급의 대상자로 불가

\* 주거전용면적 60㎡ 이하 & 공시가격 수도권 1.3억 이하, 지방 8천만원 이하

## 2 '제28조제1항의 1순위' 요건 관련

1. 입주자모집공고일 현재 1순위 통장에 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상인 자에 충족해야하는지?

- 민영 생애최초 자격요건 중 청약통장 선납금 600만원 조건은 없으나
- 「주택공급규칙」 제28조제1항의 1순위에 해당하는 무주택세대구성원의 자격조건\*을 충족 필요 (지역별·면적별 예치금액 필요)
  - \* 투기과열지구등 : 통장가입 2년 이상, 지역별 예치금액 충족자(특별시 300만원 등) 수도권(투기과열제외) : 통장가입 1년 이상, 지역별 예치금액 충족자 비수도권(투기과열제외) : 통장가입 6개월 이상, 지역별 예치금액 충족자
- 특히, 투기과열·조정대상 지역의 1순위 요건에는 세대주만 가능하고, 세대원 중 과거 5년 이내에 다른 주택에 당첨사실이 있는 경우에는 1순위에서 제외되므로 유의해야 됨 (특별공급 대상 x)

### 【참고】 민영주택 청약 예치금액기준

구분	서울특별시·부산광역시	그밖의 광역시	경기도·기타지역
전용면적 85㎡ 이하	300만원	250만원	200만원

2. 청약예부금 통장이 아닌 청약저축 통장 가입자인 경우 신청 가능한지?

- 기본적으로, 민영주택은 청약부금, 청약예금, 주택청약종합통장으로만 청약신청이 가능하나
- 청약저축 가입자의 경우에는 입주자 모집공고일 전에 청약저축 통장을 청약예금 통장으로 전환하는 경우 신청 가능
  - \* 청약저축 통장은 국민주택 청약 시에만 이용 가능하며, 청약저축을 청약예금으로 전환한 후에 청약저축으로 재전환은 불가능

3. 2015년 경기도 거주 당시 85㎡이하 청약예금 가입자가 모집공고일 2년 전까지 서울특별시로 등본 전입하여 청약신청 하려는 경우 1순위 요건 충족이 되는지?

- 청약예금은 면적별 특화된 하나의 상품으로 85㎡이하 가입 시 경기도 거주자로 200만원 예치한 경우, 가입일로부터 2년(투기과열지구 또는 청약과열지역) 경과시 1순위 자격을 만족함
- 단, 지역별 예치금은 입주자 모집공고일 현재 신청자의 주민등록표등본상 거주지역을 기준으로 판단하기 때문에, 서울특별시에 청약하고자 하는 경우 청약접수 당일까지 지역간 예치금 차액(100만원)을 납입하면 청약 가능

### ③ '혼인 중이거나 미혼인 자녀가 있는 자' 관련

1. 기혼자의 경우, 모집공고일 현재 배우자가 주민등록표등본상 분리되어 있는 경우에도 청약가능한지?

- 모집공고일 현재 청약자가 혼인사실을 가족관계증명서 또는 혼인관계증명서로 증명하는 경우는 배우자가 주민등록표등본상 분리되어 있어도 청약가능
- 다만, 배우자 및 배우자의 동일 등본에 등재되어 있는 신청자(배우자 포함)의 직계존비속 전원이 과거 주택소유사실이 없어야 함

2. 이혼 등으로 혼인 중이 아닌 자가, 자녀는 있으나 자녀가 모집공고일 현재 신청자와 주민등록표상 분리되어 있어도 신청이 가능한지?

- 공고일 현재 청약자가 이혼 등으로 배우자가 없는 경우에는 미혼인 자녀(입양포함)가 주민등록표등본상 같이 등재된 경우에만, 신청 가능

3. 배우자가 없는 자로서 모집공고일 현재 자녀가 같은 주민등록표 등본상에 등재되어 있으나, 이혼 한 자녀의 경우에도 신청 가능한지?

□ 생애최초 주택 특별공급 운용지침 제4조(청약자격)의 규정에 따라, 자녀는 미혼인 자녀만 인정되며, 이혼한 자녀는 해당되지 않음

\* 만 18세 이상인 자녀를 '미혼인 자녀'로 인정받기 위해 혼인관계증명서 상세 내역을 제출받아 확인

#### 4 '현재 근로자 또는 자영업자로서 5년 이상 소득세를 납부한 자 (납부의무액이 없는 경우 포함)' 요건 관련

1. 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자만 가능한지?  
(보험설계사 및 방문판매원은 안되는지?)

□ 기본적으로 모집공고일 현재 근로자 및 자영업자는 포함되며

○ 생애최초 주택 특별공급 운용지침 제4조(청약자격)의 규정에 따라 공고일 현재 근로자 또는 자영업자가 아닌 경우에는 과거 1년 내에 소득세(근로소득·사업소득)를 납부 한(소득세 납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함) 자도 포함

○ '과거 1년'은 입주자모집 공고일로부터 1년을 말하며, 해당연도에 소득세 납부가 확인되는 경우에도 인정

□ 보험설계사, 방문판매원 등 자영업자가 아닌 경우에도 모집공고일 현재 1년 이내 소득세를 납부한 자로서 통산하여 5년 이상 소득세를 납부한 경우에는 신청 가능

2. 본인(청약자)은 소득이 없고, 배우자는 근로소득이 있는 경우 배우자가 소득세를 납부한 기한도 인정되는지 ?

- 주택공급 신청자 본인이 소득세를 납부한 경우에만 인정  
(배우자 또는 세대원이 소득세를 납부한 사실은 인정되지 않음)

3. 과거 5개년도 소득세 납부내역은 60개월을 의미하는지?  
아울러, 소득세 납부실적 5년은 연속적으로 납부한 것을 의미?

- 모집공고일 현재 과거 5개년도 소득세 납부내역은 개월 수가 아닌 연도별 횟수를 의미
- 납부내역은 통산 5년의 납부실적을 의미하며, 특히, 비연속적인 경우도 합산하여 인정가능
- \* (적용례) 2011, 2013, 2015, 2018, 2019년에 각각 소득세를 납부한 경우 가능
- 아울러, 1년 기간 동안 12개월 이하로 근무하여 납부한 경우도 1개년의 실적으로 인정

4. 과거 5개년도 소득세 납부사실을 확인할 수 있는 서류는?

- 과거 소득세 납부사실 확인은 아래의 서류를 통해 확인 가능
- 소득금액증명(근로소득자용 또는 종합소득세신고자용) - 세무서
  - 납세사실증명(종합소득금액증명 제출자에 한함) - 세무서
  - 근로소득원천징수영수증 또는 사업소득원천징수영수증 - 해당직장
  - 일용근로소득 지급명세서(원천징수영수증) - 해당직장/세무서
  - 일용근로자 소득금액증명 - 세무서

<참고. 자격 및 소득세납부 입증서류>

종 류	세부내역			
청약자의 소득세 납부 입증서류	- 소득세 납부사실을 입증하는 아래의 서류로서 모집공고일 이전의 5개년도 서류			
	해당자격	제출서류	발급처	
	근로자	· 재직증명서 · 근로소득원천징수영수증 또는 소득금액증명	· 해당 직장 · 세무서	
자영업자	· 사업자등록증 사본 · 종합소득세 소득금액증명	· 세무서		
소득입증 서류목록	- 공고일 이후 발행분으로 세대주 및 성년자인 세대원(규칙 제2조제4호 각 목에 해당하는 사람을 포함한다) 전원의 소득 입증서류			
	해당자격		제출서류	발급처
	근 로 자	일반근로자	* 전년도 근로소득원천징수영수증 또는 전년도 근로 소득자용 소득금액증명서, 재직증명서	* 해당직장 * 세무서
		신규취업자	* 금년 근로소득원천징수부 또는 갑종근로소득에 대한 소득세 원천징수증명서 * 재직증명서	* 해당직장
	자 영 업 자	일반과세자 간이과세자 면세사업자	* 전년도 종합소득세 신고자용 소득금액증명 * 사업자등록증	* 세무서
		간이과세자 중 소득세 미신고자	* 간이과세자 사업자등록증	* 세무서
		신규사업자	* 국민연금보험료납입증명서 또는 최근의 부가가치세 확정신고서(부분) * 사업자등록증	* 국민연금 공단 * 세무서
		법인사업자	* 전년도 종합소득세 신고자용 소득금액증명 * 법인등기부등본	* 세무서
		보험모집인 방문판매원	* 전년도 사업소득원천징수영수증 * 전년도 사업소득자용 소득금액증명 또는 해당회 사의 급여명세표	* 세무서 * 해당직장
		국민기초생활 수급자	* 수급자 증명서	* 동사무소
	비정규직 근로자 일용직 근로자	* 계약기간 및 총급여액 명시된 근로계약서 또는 월별급여명세표(직인날인) 또는 근로소득지급조서 (직인날인)	* 해당직장	
	무직자	* 비사업자 확인 각서 (별지 제2호서식)	* 접수장소	



5. 청약자가 근로소득(사업소득이) 없는 상황에서 이자소득, 배당 소득만 있는 경우 청약자격이 있는지?

- 생애최초 특별공급은 소득세법 제19조 또는 제20조에 해당하는 근로 소득(사업소득)에 대한 소득세를 납부한 적이 있어야 가능
- 근로소득(사업소득)에 따른 소득세 납부 실적이 없을 경우 청약이 불가

6. 신청자는 소득세를 납부한 적이 없으나, 신청자의 배우자가 5년 이상 소득세 납부 실적이 있는 경우 청약자격이 있는지?

- 5년이상 소득세 납부실적은 청약자 본인이 납부한 경우만 인정하며, 그 배우자 또는 세대원의 납부실적은 인정하지 아니함.

**5 '해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월 평균 소득의 130퍼센트 이하' 요건 관련**

1. 신혼부부 특별공급 소득기준과 산정방식이 다른가요?

- 신혼부부 특별공급 소득기준 산정방식과 동일합니다.
- 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>) - 정책자료 - 정책 Q&A - 신혼부부 주택 특별공급 운용지침 자주묻는 질문(20.06.29. 등록)

2. 세대원이 2인 이하인 경우, 월평균 소득은 3인 이하의 소득을 적용하는지?

- 본인 포함 세대원이 2인 이하인 경우에 월평균 소득은 '3인 이하 기준 소득'을 적용

**3. 해당 세대의 월평균 소득을 산정시 신청자와 배우자만을 기준으로 산정하는지?**

소득 산정대상은 모집공고일 현재 신청자의 주민등록표상 세대주 및 성년자인 세대원의 소득을 합산하여 산정\*

\* 세대원의 실종, 별거 등으로 소득파악이 불가능한 경우에는 주민등록표상의 말소를 확인하여 소득산정에서 제외

당첨자 및 성년자인 무주택세대구성원을 기준으로 주택공급신청자가 혼인한 경우 신청자 및 배우자의 직계존비속을 포함

\* 주택공급 신청자의 배우자가 세대 분리된 경우에는, 배우자 및 그 배우자의 주민등록본표에 있는 신청자 및 배우자의 직계존비속을 포함

**4. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130퍼센트 얼마나 되는지?**

'20.9월 현재 적용되는 전년도(2019년) 도시근로자 가구당 월평균 소득은 아래와 같습니다.

(단위: 원)

주택유형		2019년도 도시근로자 월평균소득 비율	3인이하	4인	5인	6인
생애 최초	국민	100%	5,554,983	6,226,342	6,938,354	7,594,083
	민영	130%	7,221,478	8,094,245	9,019,860	9,872,308

## ⑥ 기타 문의

### 1. 생애최초 특별공급 신청자가 일반공급에도 중복신청이 가능한지?

- 청약자는 같은 단지에 특별공급(생애최초, 신혼부부, 다자녀 등)과 일반공급 두 가지 모두 청약이 가능하나, 생애최초 특별공급 당첨시 일반청약 당첨자 선정에서 제외됨
- 다만, 특별공급 요건 중 신혼부부, 생애최초, 다자녀 특별공급 요건에 모두 해당 하는 경우에도 특별공급은 하나만 신청해야 됨
- \* 청약자가 특별공급 간 중복신청시, 모두 무효 처리

### 2. 과거에 신혼부부 특별공급에 청약하여 당첨된 적이 있는 경우 생애최초 특별공급 신청이 가능한지?

- 특별공급은 1세대당 1회만 공급
- 과거 본인 및 세대 구성원 중 신혼부부·노부모부양·다자녀가구·기관추천·이전기관 등의 특별공급을 받은 적이 있는 자는 생애최초 특별공급은 불가