

6. 기존주택 전세임대주택

○ 기존주택 전세임대주택이란

- 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 저소득 서민에게 전대하는 공공임대주택
- 도심 내 저소득계층이 현 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 입주대상자로 선정된 자가 입주를 원하는 주택을 물색하면, 광주광역시도시공사가 기존 주택의 소유자와 전세계약을 체결한 이후 저렴한 임대료로 재임대 하는 사업

○ 임대자격

- 아래 조건을 모두 충족하는 무주택세대구성원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호)
- (소득조건) 가구의 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하(장애인 100% 이하)

○ 자산기준(2022년도 기준)

- 영구임대자산 기준
- (자산) 총자산 242,000,000원 이하
- (자동차) 35,570,000원 이하

○ 임대기간

- 최초 2년, 9회까지 재계약(2년 단위) 가능, 단 재계약 당시 만 65세 이상 계약자는 횟수제한 없음.
- 청년전세임대 : 최초 2년, 2회까지 재계약(2년 단위) 가능(기존 대학생, 취업준비생 유형으로 기지원 받은 경우 받은 기간만큼 재계약 횟수 및 기간 차감하며 대학생, 취업준비생 유형으로 이미 6년을 지원 받은 기 계약자의 경우 재지원 불가)
- 소년소녀가정 등 : 만 20세 이후 2년 단위로 총 3회 재계약 가능
- 신혼부부 I : 최장 20년(2년 단위로 총 9회 재계약 가능)
- 신혼부부 II : 최장 10년(2년 단위로 2회 재계약, 자녀가 있는 경우 2회 추가 연장 가능)

○ 보증금 지원 및 임대조건

- 보증금 지원 : 주택도시기금에서 지원
- 전세지원금 : 전세금(8,000만 원 한도)의 95% 지원(최대 7,600만 원)
- 입주자부담금
 - ㉠ 전세보증금 : 전세금(8,000만 원 한도)의 2~5% + 전세지원금 초과액(2022년 기준)
 - ㉡ 월 임대료 : 전세지원금의 연 1~2% 이자부담액을 월별 분할납부
즉, 전세금에서 입주자부담금(임대보증금)을 뺀 나머지 금액에 대한 연 1~2% 이자

지원금 규모	4천만 원 이하	4천만 원 초과 ~ 6천만 원 이하	6천만 원 초과
금리(연이율)	1%	1.5%	2%

- ※ 기존주택, 고령자 : 한도액 범위 내 전세지원금의 2~5%
- ※ 다자녀 : 한도액 범위 내 전세지원금의 2%
- ※ 신혼부부 I : 한도액 범위 내 전세금의 5%, 신혼부부 II : 한도액 범위 내 전세금의 20%
- ※ 청년 전세임대 : 임대보증금 100만 원(1순위), 200만 원(2·3순위) 월 임대료 연 1~2%
- ※ 소년소녀가정 등 : 만 20세까지 이전이거나 보호조치가 종료되기 이전까지는 무이자 지원, 보호조치가 종료되거나 시설 퇴소가 5년이 지나지 않은 경우 월 임대료 연 1~2% 이자의 50% 인하된 해당액(별도의 임대보증금 없음)
- 지원한도액(8,000만 원)을 초과하는 전세주택은 초과하는 전세금액을 입주자가 부담할 경우 지원가능. 단, 전세금은 해당 지원한도액의 250% 이내로 제한됨.
- 보증부월세 및 월세주택은 주택소유자와 협의하여 전세주택으로 전환하여 계약 체결할 수 있음.
- 입주대상자가 원할 경우, 기본 임대보증금 외 주택소유자에게 지급하는 월세를 입주자가 부담하고 1년치 월세에 해당하는 금액을 보증금으로 추가 납부하는 경우 보증부월세 주택도 지원 가능.
 - ※ 45만 원(광역시) 한도의 보증부월세는 지급보증 가입시 3개월치 월세에 해당하는 금액만 입주자가 부담하고, 9개월치 월세는 임차료 지급보증으로 대체 가능함.

○ 임대조건 산정 예시

예시1) 전세보증금 8,000만 원 주택을 전세임대주택으로 임차한 경우
 임대보증금 : 400만 원(전세보증금의 5%)
 월 임대료 : [(전세보증금-임대보증금) × 2.0%(연) ÷ 12개월]
 = [(8,000만 원 - 400만 원) × 2.0% ÷ 12] = 126,666원
 ⇒ 전세지원금 7,600만 원, 입주자 부담 : 임대보증금 400만 원, 월 임대료 126,666원

예시2) 전세보증금 5,000만 원, 월세 20만 원의 보증부월세 전세임대주택으로 임차한 경우
 (월세 60만 원 이하 요건 충족함)

○ 지급보증을 선택한 경우
 임대보증금 : 310만 원(전세보증금 5%, 250만 원 + 3개월치 월세 해당액, 60만 원)
 월 임대료 : [(전세보증금-임대보증금) × 1.5%(연) ÷ 12개월]
 = [(5,000만 원 - 310만 원) × 1.5% ÷ 12] = 58,620원
 ⇒ 전세지원금 4,690만 원, 입주자 부담 : 임대보증금 310만 원, 월 임대료 58,620원, 월세 200,000원

○ 지급보증을 선택하지 않은 경우
 임대보증금 : 490만 원(전세보증금 5%, 250만 원 + 12개월치 월세 해당액, 240만 원)
 월 임대료 : [(전세보증금-임대보증금) × 1.5%(연) ÷ 12개월]
 = [(5,000만 원 - 490만 원) × 1.5% ÷ 12] = 56,370원
 ⇒ 전세지원금 4,510만 원, 입주자 부담 : 임대보증금 490만 원, 월 임대료 56,370원, 월세 200,000원

○ 대상주택

- 대상주택 : 국민주택 규모(전용 85㎡ 이하) 전세 또는 보증부월세 주택
- 1인가구 60㎡ 이하
- 다자녀가구(입주자모집공고일 현재 미성년자인 세 명 이상의 자녀(태아를 포함)를 둔 가구) 또는 가구원수가 5인 이상인 경우는 국민주택규모 초과 주택 지원 가능
- 주택유형 : 아파트, 연립주택, 다세대, 다가구, 단독, 오피스텔(바닥 난방, 취사시설, 화장실을 구비한 주거용 주택으로, 건축물대장 상 용도가 오피스텔이어야 함)
- ※ 다중주택 지원 불가

○ 신청방법

- 신청자의 주민등록지 행정복지센터(동사무소) 방문신청

○ 신청자격 상세

① 신청자격(일반공급)

- 일반공급

- 입주자모집공고일 현재 사업대상지역(해당 자치구)에 주민등록이 등재된 무주택세대구성원으로서 아래에 해당하는 자

기존주택 전세임대(일반공급) 자격기준

대상	유형	자격요건
1순위	가. 생계·의료 수급자	「국민기초생활보장법」 제7조 제1항 제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 제7조 제1항 제3호에 따른 의료급여 수급자
	나. 보호대상 한부모가족	「한부모가족 지원법 시행규칙」 제3조의 규정에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 보호대상 한부모가족
	다 주거지원 시급가구	「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제10호에 해당하는 자 중 최저주거기준에 미달(배점항목표 제5항)하거나 소득 대비 임차료(입주자 모집공고일 직전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산)의 비율이 30% 이상인 자
	라. 저소득 고령자	「국민기초생활보장법」 제2조 제1호 또는 제10호에 해당하는 자 중 만 65세 이상인 자
	마. 가구당 월평균소득 70% 이하 장애인	「장애인복지법」 제32조 제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 자(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우 배우자 포함)중 해당세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원 수별 가구당 월평균소득)의 70% 이하인 자로 영구임대주택 자산기준을 충족한 자

대상	유형	자격요건
2순위	가. 가구당 월평균소득 50% 이하	해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 (태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원 수별 가구당 월평균소득)의 50% 이하인 자로 영구임대주택 자산기준을 충족한 자
	나. 가구당 월평균소득 100% 이하 장애인	「장애인복지법」 제32조 제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 자 (지적장애인·경신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우 배우자 포함) 중 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 자로 영구임대주택 자산기준을 충족한 자

- ※ 당해 세대의 월평균소득이 일정액 이하인 자가 총자산액 242,000,000원 초과 또는 차량기준가액이 35,570,000원을 초과하는 경우(영업용 및 장애인용 자동차 제외) 입주대상자에서 제외
- ※ 신청자가(세대 분리된 배우자 포함) 국민임대주택, 재개발임대주택, 행복주택, 기존주택 전세임대 등 정부(LH공사 포함) 또는 광주광역시도시공사에서 공급하는 공공임대주택에 계약을 체결하였거나 입주하고 있는 경우, 계약체결 전까지 타 공공임대주택의 계약을 취소하거나 퇴거하는 경우 지원이 가능

부양가족의 범위

부양가족은 입주자모집공고일 현재 아래의 자를 말함.

- ① 공급신청자를 제외한 무주택세대구성원(태아 포함)
- ② 공급신청자 또는 공급신청자의 배우자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 공급신청자의 형제·자매
- ③ 혼인신고를 완료하여 가족관계등록부에 등재되고 외국인등록증 또는 국내거소신고증상 거소(체류자)와 공급신청자의 주민등록표상 주소가 일치하는 외국인 배우자

※ 단, 형제·자매는 「민법」상 미성년자 또는 만 60세 이상인 자에 한함.

② 신청자격(신혼부부)

기존주택 전세임대주택 신혼부부 자격요건

대상		자격요건
신혼부부 전세임대 I		입주자모집 공고일 현재 아래의 순위에 해당하는 무주택세대구성원으로서 전년도 도시근로자 월평균소득의 70% 이하인 자(배우자가 소득이 있는 경우 90% 이하) 국민임대주택 자산기준(총자산 32,500만 원 이하, 자동차 3,557만 원 이하)을 충족하는 신혼부부, 예비 신혼부부, 한부모가족, 유자녀 혼인가구
신혼부부 전세임대 II		입주자모집 공고일 현재 아래의 순위에 해당하는 무주택세대구성원으로서 전년도 도시근로자 월평균소득의 100% 이하인 자(배우자가 소득이 있는 경우 120% 이하)
순위	1순위	신청일 현재 임신 중(임신진단서 등으로 확인)이거나 출산(자녀의 출생일기준)·입양(입양신고일 기준)하여 미성년자녀(태아 포함)가 있는 신혼부부, 예비신혼부부, 한부모가족
	2순위	자녀가 없는 신혼부부, 예비신혼부부
	3순위	유자녀 혼인가구(만 6세 이하 자녀)

- 1) 신혼부부 : 신청일 현재 혼인 7년 이내인 사람(혼인은 혼인(재혼)신고일 기준)
- 2) 예비신혼부부 : 신청일 현재 혼인 예정인 사람으로서 입주일 전일까지 혼인신고를 하는 사람
- 3) 한부모가족 : 「한부모가족지원법」 제4조1호의 규정에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 보호대상 한부모 또는 일반 한부모가족
 - ※ 만 6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정, 세대주 및 세대원 요건 불문
- 4) 유자녀 혼인가구 : 1, 2순위에 해당하지 않고, 만 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구(혼인기간 무관)

③ 청년 전세임대주택

- 청년전세임대 정의

- 19세~39세, 대학생, 취업준비생 등 젊은 계층(단, 혼인 중인 자는 제외)의 주거안정을 위해 주변시세보다 저렴하게 공급하는 공공임대주택으로서, 입주대상자로 선정된 자가 거주할 주택을 물색하면 주택소유자와 LH공사 등이 전세계약을 체결한 후 재임대하는 주택

- 청년 기준

- 신청일 현재 본인이 무주택자이면서 혼인 중이 아닌 청년
 - ① 대학에 입학예정이거나 재학 중인 만 19세 미만 대학생, 만 39세 초과 만학도
 - ② 만 19세 이상 39세 이하인 자)으로 공급신청지역 이외의 타 시(특별시·광역시 포함)·군 또는 해당 시(광역시 포함)·군 안에서 교량 등으로 연륙되지 않은 섬 지역 출신으로서 아래 순위 중 어느 하나에 해당하는 자
 - ※ 일반 대학생은 19~39세 유형으로 신청해야 하며 만 19세 미만 대학생, 만 39세 초과 만학도만 대학생 유형으로 신청

- 지원가능 주택

- 부모(세대분리된 경우 부모 모두)의 주소지(시·군)를 제외하며, 당첨자가 신청한 지역(특별 시, 광역시, 도(道)지역에서의 주택
 - 전용면적 기준 60㎡ 이하
 - 단독, 다가구, 다세대, 연립, 아파트 및 주거용 오피스텔)으로서 '전세' 또는 '보증부월세'로 계약 가능한 주택
 - 오피스텔의 경우 바닥난방이 되며, 별도로 취사·세면시설 및 화장실을 갖추어 주거용(사실상 사용)으로 이용 가능하여야 함.
- ※ 단, 대학생 유형은 재학 중이거나 입학예정인 대학 소재 지역[특별시, 광역시, 세종시, 도(道) 지역] 및 연접 시·군에 소재한 전용면적 60㎡ 이하 주택만 가능

- 입주순위

기존주택 전세임대주택 청년 자격요건

대상	자격요건
1순위	1) 공급대상지역(대학생의 경우 대학 소재지) 이외의 시·군 또는 해당 시·군 안에서 교량 등으로 연륙되지 않은 섬 지역 출신으로서(이하 “타지역 출신”이라 함) 생계·의료급여 수급자 가구의 청년 2) 타지역 출신 보호대상 한부모가족 가구의 청년 3) 타지역 출신으로서 수급자(또는 차상위계층)에 해당하는 자 중 최저주거기준에 미달하거나 소득 대비 임차료 비율이 30% 이상인 가구의 청년 4) 타지역 출신으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하인 장애인 가구의 청년 5) 타지역 출신으로서 수급자 또는 차상위계층에 해당하는 고령자가구의 청년 6) 아동복지 시설 퇴소 후 또는 가정위탁 종료 후 5년 이내인 자(청년 규정 미적용) 7) 청소년쉼터 퇴소한 지 5년 이내인 자(청년 규정 미적용) 8) 장애인등록증이 교부된 자로서 본인과 부모의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하이고 본인과 부모의 자산이 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 청년
2순위	타지역 출신으로서 본인과 부모의 월평균소득이 전년도 도시근로자 월평균소득의 50%(장애인 가구의 경우 100%) 이하이고 본인과 부모의 자산이 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 청년
3순위	타지역 출신으로서 1순위 및 2순위에 미해당자 중 본인과 부모의 월평균소득이 전년도 도시근로자 월평균소득 100%(장애인가구의 경우 150%) 이하이고 행복주택(대학생)의 자산기준을 충족하는 청년
4순위	1순위, 2순위, 3순위에 미해당자 중 신청자 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자 월평균소득 80%(신청자가 세대원이 있는 세대주인 경우는 100%) 이하이고 본인과 부모의 자산이 행복주택(청년)의 자산기준을 충족하는 청년 ※ 4순위는 타지역 출신 아니어도 가능

- 거주기간

- 최초 임대기간은 2년이며 재계약은 2년 단위로 총 2회를 초과할 수 없음(기존 대학생, 취업준비생 유형으로 이미 지원을 받은 경우, 받은 기간 만큼 재계약 횟수 및 기간 차감, 대학생, 취업준비생 유형으로 이미 6년을 지원받은 기 계약자의 경우 재지원 불가)
- 다만, 편입, 진학 등의 사유로 재학 중인 학교 소재지가 변경된 경우, 병역의무이행을 위하여 공급받은 주택을 반환 후 병역의무를 마치고 재신청하는 경우 재계약 횟수 1회 연장 가능(반환시점의 계약기간이 1년 이상 남은 경우로 한정함)
- 또한, 입주 후 혼인한 입주자의 경우 전술한 2회 재계약 이후, 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 105% 이하이고 국민임대주택 자산기준을 충족하는 경우 2년 단위로 7회 연장할 수 있음.

- 전세금 지원 한도액

- 주택도시금융 운용계획에 따른 호당 대출한도액 이내
- ※ 지원한도액을 초과하는 전세주택은 초과하는 전세금액을 입주자가 부담할 경우 지원가능, 단, 전세금 총액은 호당 지원한도액의 150%(1호에 1인이 입주하는 경우) 초과 불가

④ 기타사항

- 임대기간

- 최초 임대기간 경과 후 2년 단위로 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)
단, 재계약 시점에 시행되는 전세임대주택 입주 자격요건을 충족해야 함.

- 재계약기준

- 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 개정에 따라 전세임대 주택의 재계약시 입주자격의 소득 기준을 초과한 입주자(자산기준은 충족해야 함)는 소득기준 초과비율에 따라 임대료가 할증되어 임대차계약을 체결하시거나 퇴거해야 함.
- 입주자격별 할증구간 초과시 재계약이 불가하며, 다만 소득 또는 자산을 초과하더라도 1회에 한하여 재계약 체결이 가능하며 이 경우 임대료는 80% 할증됨.
- 「기존주택전세임대 업무처리지침」 별표1에 따른 할증기준은 다음과 같음.

- 제출서류

대상	유형	종류별
공동 준비 사항	① 주민등록등본	주민등록상에 배우자가 없는 경우 신청인의 가족관계증명서와 주소 분리된 배우자의 주민등록등본 추가 제출 ※ 유의사항 : 주민등록표 발급 시 '주민등록번호', '세대구성 사유 및 일자', '세대주 관계'란에 대한 표기를 요청하여 발급(주민등록등본으로 해당 지역 거주기간 확인 불가 시 주민등록초본 추가 제출, 예비신혼부부의 경우 예비신혼부부 쌍방 모두 제출)
	② 신분증	· 본인 및 가족 신청 시 신청인의 신분증 지참 · 가족 외 대리인 신청 시 대리인의 신분증과 본인의 위임장 제출 · 예비신혼부부의 경우 공동신청으로 예비배우자의 신분증, 위임장 제출
	③ 가점부여 관련 서류 (해당 시 제출)	· 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입자에 한해 청약통장 순위(가입) 확인서 1부 ※ 청약 가입은행 또는 금융결제원(http://www.apt2you.com)에서 인터넷 발급 가능 · 가구구성원 중 중증장애인 또는 장애인이 있을 경우 증명서류 · 현 거주지 최저주거기준 미달여부 증명서류
	④ 개인정보 이용·제공 및 제3자 제공동의서	본인 및 세대구성원 전원의 서명, 날인
	⑤ 금융정보제공 동의서	· 법정 양식으로 본인 및 세대구성원 전원의 서명, 날인 ※ 생계·의료급여 수급자를 제외한 신청자는 원본 제출
	⑥ 자산보유사실 확인서	· 공적자료로 확인이 불가능한 임차보증금, 분양권, 임대보증금 등 내역을 기재하고 신청자가 서명하여 관련 증빙을 첨부하여 제출 ※ 생계·의료급여 수급자를 제외한 신청자는 원본 제출
신혼 부부	① 혼인관계 증명서	· 혼인신고일 확인 ※ 예비신혼부부는 계약 체결 후 입주일 전까지 제출 ※ 한부모 가족은 제출 불필요
	② 해당 시 제출	· 자녀의 기본증명서 : 출생신고일 확인 필요시 추가 · 입양관계증명서 또는 친양자입양관계증명서 : 입양시 추가 · 임신진단서 등 : 모집공고일 이후 「의료법」에 의한 의료기관에서 발급받은 임신진단서 또는 임신확인서(병원직인 날인) · 한부모가족 증명서 및 예비신혼부부 관련 서류 : 세대구성 확인서, 예비신혼부부 신청위임장, 예비신혼부부 신청확인서, 신분증 사본

전세임대주택, 신혼부부 전세임대 I 임대보증금 및 임대료 할증 기준

입주자격	할증구간 (전년도 도시근로자 가구 월평균소득 기준)	할증비율 (기존 임대료 기준)	
		소득 초과자의 최초 갱신계약	소득 초과자의 2회차 이상 갱신계약
전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 50% 이하	52.5% 초과 55% 이하	10%	20%
	55% 초과 65% 이하	20%	40%
	65% 초과 75% 이하	40%	80%
전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 50% 초과~70% 이하	73.5% 초과 77% 이하	10%	20%
	77% 초과 91% 이하	20%	40%
	91% 초과 105% 이하	40%	80%
전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 70% 초과~100% 이하	100% 초과 105% 이하	40%	80%

· 신혼부부 전세임대 II 임대보증금 및 임대료 할증 기준은 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 별표2에 따름.

신혼부부 전세임대 II 임대보증금 및 임대료 할증 기준

입주자격	소득기준 초과 구간	할증비율 (기존 임대료 기준)	
		최초 갱신계약	2회차 이상 갱신계약
신혼부부 전세임대 II	10% 이하	10%	20%
	10% 초과 30% 이하	20%	30%
	30% 초과	30%	40%

⑤ 신청절차



신청자 자격별 신청 장소

구분	내용
생계급여 또는 의료급여 수급자 등	신청자의 주민등록지 행정복지센터(동사무소) 방문신청
주거취약계층 주거지원	1) 쪽방, 비닐하우스, 고시원, 여인숙, 노숙인 복지시설 거주자는 행정복지 센터(주거급여조사 시 입주를 희망한 자는 LH) 2) 범죄피해자는 지방검찰청에 신청
긴급주거지원 대상자	지자체 또는 보건복지부 콜센터(129)에 긴급복지지원 및 주거지원 신청