참 고

2021년 청년(만19~39세·대학생) 전세임대 2순위 정기모집공고 관련 Q&A

Ⅰ 입주신청 관련

1 신청지역의 기준이 있나요?

○ 신청지역의 기준은 **'신청자가 주택지원을 받기 원하는 지역'**입니다.
부모님 거주지이든, 본인의 주소지가 아니든 상관없이 지원 가능합니다.

○ 입주대상자로 선정 된 후 타 지역으로 이첩을 원하시는 경우 기존에 신청하셨던 지역본부로 직접 연락하셔서 이첩신청을 하실 수 있습니다.

단, 만 19세미만 대학생의 경우 본인의 대학소재 지역[특별시, 광역시, 도 지역] 및 연접 시 · 군으로만 신청 가능합니다.

2 2순위로 신청 시 검증기준은 무엇인가요?

○ 2순위 대상자의 경우 본인이 무주택자인지 여부, 현재 주택도시기금 대출을 받고 있는지 여부, 본인과 부모님의 소득 · 자산을 확인합니다.

○ 주택도시기금을 기 지원 받고 있는 청년(신청자 본인 명의)의 경우 상환하셔야 전세임대주택 입주 가능합니다.

3 만 39세 초과의 만학도입니다. 신청 불가능한가요?

○ 이번 공고에서는 만19~39세에 해당되지 않는 대학생의 경우, 대학생 유형으로 신청하시면 됩니다. 대학생은 2021년도 입학 및 복학 예정자이거나 재학생으로, 만19~39세에 해당되지 않아야 합니다. 만19세 미만 대학생 또는 만39세 초과 대학생은 대학생 유형으로 신청하시면 됩니다.

4 현재 공공임대주택에 살고 있더라도 신청가능한가요?

○ 신청 가능합니다. 다만, 현재 거주 중인 공공임대주택에

① 계약자(임차인)의 세대원으로 거주 중인 경우에는 **입주 전까지 세대분리 후 신규 전세임대주택으로 주민등록 전입신고**를 해야 하며

② 계약자(임차인)로 거주 중인 경우에는 **입주 전까지 기존 공공임대주택을 명도하고 신규 임대주택으로 주민등록 전입신고**를 해야 합니다.

* 공공주택특별법 시행규칙 제25조제2항 및 국토부 유권해석 등

5 청년 전세임대 2순위 신청 관련 부모의 범위는?

구 분	검증대상 부모 범위	비 고
부모 모두 계신 경우	- 본인과 부모의 세대분리 여부와 상관없이 부모 모두 포함	
부 사망	- 모(세대분리 여부와 상관 없이 포함)	
모 사망	- 부(세대분리 여부와 상관 없이 포함)	
부모 사망	- 없음	
부모 이혼	- 신청인 주민등록등본에 같이 등재되어 있는 부 또는 모 - 부모 모두 본인과 세대 분리된 경우에는 세대 분리 전 함께 거주하던 부 또는 모	주민등록초본으로 판단
부모 이혼 후 사망	- 부모 이혼 기준에 해당되는 부 또는 모 * 부모 이혼 기준에 해당되는 부 또는 모가 사망한 경우 부모가 없는 경우로 간주	
부모 이혼(또는 사망) 후 재혼	- 부모 이혼 기준에 해당되는 부 또는 모	계모 및 계부 제외

6 계약체결 시까지 무주택자의 요건을 충족해야 하나요?

o 입주대상자로 선정된 자는 계약 시 까지 입주자격을 유지해야 합니다. 무주택자로 신청하였더라도 계약 이전에 주택을 소유하게 되었다면 계약 체결이 불가합니다.

7 형제, 자매 또는 남매가 각각 청년전세임대 신청이 가능한가요?

o 각자 단독형으로 신청 가능합니다. 공동거주(셰어형)을 원하시는 경우, 각자 단독형으로 신청하여 입주대상자로 선정되신 후 해당 LH 지역본부에 연락하셔서 셰어형으로 거주하고 싶다고 요청하시면 됩니다. (단, 거주유형 변경 시 해당 지역본부와 계약 일정 조율 등 사전협의가 필요합니다.)

8 신청서에 자격사항을 잘못 입력한 경우 불이익이 있나요?

○ **본인의 신청 내용이 사실과 다를 경우 입주자격 검증 및 선정절차가 지연**될 수 있습니다.

○ 신청 시 기입한 연락처로 미비서류 관련 등 필요한 연락드리며, 신청자의 불찰로 연락을 못 받을 시 대상자선정에서 제외될 수 있습니다.

○ 신청내용 수정은 신청일 24:00까지만 가능하며, 이후 변경내용에 대해서는 관할 지역본부로 별도문의 바랍니다.

9 타 지역 출신을 판단하는 기준은 무엇입니까? (배점기준)

○ 공고일 현재 해당 가구*가 신청지역 이외의 시(특별시, 광역시, 세종시 포함)·군에서 주민등록을 하고 거주하는 경우

* 신청자의 부모(세대 분리된 부모 모두 포함하되, 이혼 시 부 또는 모에 한함)

○ 단, 동일한 시·군에서 주민등록을 하고 거주하고 있는 경우라도 도서지역(교량 등으로 연륙되지 않은 섬)은 타 지역 출신으로 인정

○ 신청자가 혼인 후 이혼, 사별한 경우는 신청자 본인의 주소지

○ 부 또는 모가 치료, 요양 등을 목적으로 요양원 등에 입소한 경우는 요양원 입소 전 주소지를 기준으로 타지역 여부 판단 (단, 진단서, 입소사실확인서 등 제출)

Ⅱ 계약관련

10 전세임대주택은 본인이 직접 물색해야 하나요?

○ 전세임대는 LH에서 기 보유하고 있는 주택이 아닌, **입주대상자 본인이 직접 물색한** 전세주택의 전세보증금을 지원합니다. 따라서 **입주대상자 본인이 전세주택을 물색**해야 합니다.

11 전세임대주택은 언제부터 물색하면 되나요?

○ 공고마감일로부터 약 10주 이내 입주대상자로 선정되시면, 해당 지역본부의 계약관련 안내를 **받으신 후 주택물색을 시작**하시면 됩니다.

○ 입주대상자 선정여부와 전세임대 계약가능주택 여부를 확인하지 않으시고, 임의로 주택물색 및 가계약을 하시는 것에 대해 향후 문제 발생 시 LH에서 보호해 드릴 수 없습니다.

○ 또한, 계약 안내 시 지정된 주택물색기간 내에 주택물색 및 계약체결을 하셔야 합니다.

12 청년 전세임대로 지원받을 수 있는 주택은 어떤 주택인가요?

○ **전용면적 60㎡이하(1인기준)** 전세 또는 보증부월세로 계약 가능한 단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트, 주거용 오피스텔이 해당되며, 신청자의 직계존비속 소유 주택은 지원 대상에서 제외됩니다.

○ **부채비율*이 90%이하인 주택**에 한해 지원이 가능하며, 부채비율은 아래의 방법으로 산정됩니다.

* 부채비율 : [근저당권 등 금액 + 선순위 임차보증금 등 + LH 지원 전세금] / 주택가격
- 근저당권 등 금액 : 등기부등본의 근저당권, 전세권 등 설정금액
- 선순위 임차보증금 등 : 중개사가 확인(단독, 다가구 등 구분 등기되지 않은 주택에 한함)
- LH 지원 전세금 : 임차주택에 대한 전세금(입주자 추가 부담금 포함)
- 주택가격 : 개별주택가격의 170%, KB시세, 등기부등본 상 실거래가격(1년 이내 거래가액) 등으로 산정

○ 전세임대 가능 주택 기준은 보다 상세하니, 입주대상자 선정 후 자세한 안내를 받으시기 바랍니다.

13 현재 살고 있는 주택을 전세임대주택으로 계약할 수 있나요?

○ 현재 거주 중인 주택이 전세임대주택으로 지원 가능한 주택 요건을 충족하고 임대인의 동의를 받은 경우 계약 가능합니다.

14 보증부월세(반전세) 주택 계약시 월세금 한도액이 있나요?

○ 월세가 일부 있는 보증부월세(반전세) 주택을 물색한 경우 월세를 매달 입주자가 임대인(주택소유자)에게 납부하는 조건으로 전세임대주택 지원이 가능하며, 월세에 대한 한도는 없습니다. 단, 입주자는 1년치 월세에 해당하는 금액을 보증금(전세계약 만료 시 입주자에게 반환함)으로 추가 납부하여야 하므로 월세가 많을 경우 입주자의 보증금 부담이 커질 수 있습니다.

○ 다만, 월세가 일정 금액 이하* 인 주택을 계약하는 경우 3개월치 월세에 해당하는 금액을 보증금으로 추가 납부하면 9개월분 월세액은 임차료 지급보증**으로 지원 가능합니다.

* 수도권(60만원), 광역시(45만원), 기타지역(40만원) 한도의 보증부월세에 한함

** 임차료 지급보증 : 임차인이 임대인에게 임차료(월세)를 지급하지 못할 경우 이를 책임지는 보증상품

15 보증부월세(반전세)의 경우 전세금과 월세의 전세환산액을 합한 금액이 전세금 지원한도액을 초과해도 계약 가능한가요?

○ 월세와 상관없이 전세보증금으로 주택소유자에게 지급하는 전세금이 지원한도액을 초과하지 않으면 지원이 가능합니다. 단, 초과하는 전세금을 입주자가 부담할 경우 해당주택의 전세금이 지원한도액의 150% 이하(2인이상 입주 시(세어형에 한함) 200%이내만 지원가능하며, 임차권은 LH에 귀속됩니다.

16 병역 또는 장기휴학이 예정된 경우 계약체결은 어떻게 하나요?

○ 전세임대주택은 LH 소유 주택이 아닌 일반 전세주택을 입주대상자에게 임대하는 것으로 주택소유자로부터 전세금 반환이 이루어져야 임대차계약 해지가 가능합니다.

○ **입주자는 병역, 휴학 전 임대인과 상의하여 전세계약을 해지하고 전세금을 반환받아야 합니다.** 전세금이 반환되지 않을 경우 입주자는 전세계약 종료 시까지 임대료를 매달 LH로 납부하여야 합니다.

Ⅲ 임대기간, 임대조건 및 재계약 자격

17 재계약은 총 몇 회까지 가능한가요?

○ 청년 유형의 최초 임대계약기간은 2년이며 **재계약은 2년 단위로 2회 가능합니다. (최대 6년 거주가능)**

○ 다만, 입주 후 혼인을 한 경우 전술한 2회 재계약 이후, 특정 자산 · 소득요건 충족 시 **최대 7회**까지 추가재계약이 가능합니다.

18 전세지원금 외 LH에서 지원해주는 것이 또 있나요?

① 전세주택 물색 및 계약 시 **부동산중개수수료** 및 **법무사수수료**를 LH에서 지원합니다. (법무사의 경우 LH지정 법무사만 해당)

② 전세임대주택 **신용보험료** 및 입주대상주택의 **화재보험** 등을 지원합니다.

③ 입주대상주택의 **도배 · 장판 시공비의 일부**를 전세지원기간 중 1회에 한해 지원합니다. (60만원 한도, 지역관행 상 불가한 지역도 있으니 사전에 지역본부 문의 필수)

* 기존 청년, 대학생, 취업준비생 유형으로 도배장판 비용을 지원받은 기계약자의 경우 해당비용 재지원 불가

19 전세임대주택에 반드시 전입신고를 해야 하나요?

○ 입주대상자는 **반드시 지원 대상 주택에 전입신고 후 확정일자를 받는 등 대항력 유지 의무**가 있으며, 주민등록 미 전입 또는 무단 이전 시 계약이 해지될 수 있습니다.

○ 공무원 시험 준비 등 개인적인 사유로 인한 미 전입 인정 불가합니다.

20 입주 후 입주자 사정에 의해 계약기간 만료 전 이사를 하는 경우는?

- 계약기간만료 전 이사를 원할 경우 주택소유자와 전세금 반환에 대한 협의를 완료하여 전세금 반환에 문제가 없어야 합니다.
- 종전주택의 신규 세입자 물색을 위한 중개수수료(임대인 부담분)는 임대인과 협의해야 하며 LH에서는 지원하지 않습니다.
- 다만, 6개월 이상 거주하고 이사하는 경우 계약기간 만료전이라도 입주자가 이사할 주택의 중개수수료(입주자분) 등은 LH에서 부담하고, 재계약 횟수에서 1회 차감합니다.

21 입주 후 월 임대료는 어떻게 납부하나요?

- 월 임대료는 매달 LH로 해당금액을 자동이체 또는 가상계좌를 이용하여 납부하시면 됩니다. 자동이체는 향후 고지서에 안내된 사항에 따라 신청 가능하며, 고지서 발송이 누락된 경우가 생기면 즉시 관할 지역본부에 문의하시기 바랍니다.

22 월임대료 우대금리 지원은 어떻게 받을 수 있나요?

① 청년 본인이 배우자와 결혼 후 이혼(사별)한 경우 부모를 가구원에서 제외하고 1인가구로 간주하며 본인의 자녀가 있다면 자녀수만큼 가구원수에 포함합니다. 1자녀는 0.2%p, 2자녀는 0.3%p, 3자녀 이상은 0.5%p 우대금리를 적용합니다. (단, 최저금리는 1.0%p)

② 장애인 및 장애인 가구의 자녀, 월평균소득이 50%이하인 자는 0.5%p 우대금리를 적용합니다. (단, 다른 우대금리와 중복적용 불가)