

서울시 장애인 공동주택 특별공급 질의응답(2026)

I. 서울시 장애인 공동주택 기관추천을 처음 접하시는 분들을 위한 질의응답

Q

1. <서울시 장애인 공동주택 특별공급 기관추천>의 신청자격은 무엇인가요?

A

- ① 신청인(장애인 본인)이 만 19세 이상 성년이어야 합니다.
- ② 신청인(장애인 본인)의 서울시 거주기간이 3개월 이상이어야 합니다.(즉, 현재 서울시 거주 중이어야 함)
- ③ 신청일 현재, 신청인과 동일한 세대를 이루고 있는 세대구성원 전원이 무주택이어야 합니다.
※ 세대구성원 포함 여부는 <배점기준표 참고사항> 4번(세대원구성) 항목을 참고.

Q

2. 서울시 장애인 공동주택 특별공급을 신청하고 싶습니다. 어떠한 절차로 이루어지나요?

A

사업주체가 서울시로 장애인 대상자를 추천해줄 것을 의뢰하면서 시작됩니다.

①사업주체의 의뢰 → ②기관추천 공고(서울시 복지포털 홈페이지 공고 및 카카오톡 알림톡 발송) →

③기관추천 신청기간에 주소지 동 주민센터 방문하여 신청 → ④동 주민센터에 접수된 문서는

자치구를 거쳐 시에서 종합되어 <배점기준표>에 의거 고득점 순으로 기관추천자 선정 →

⑤기관추천자 명단을 분양사로 통보하며, 기관추천 확정자와 예비자에게 개별 문자통지 →

⑥기관추천 확정자 및 예비자로 선정되면 청약일(공급신청일)에 청약홈(www.applyhome.co.kr) 홈페이지 등 청약접수 사이트를 통해 청약 신청을 하고, 결격사유가 없으면 당첨자로 확정됩니다.

※ LH 또는 SH공사에서 공급하는 아파트의 경우 각 공사 자체 홈페이지에서 인터넷 청약을 진행합니다.

Q

3. 제가 OO구의 분양정보를 입수했는데요. 기관추천 공고는 언제 나나요?

A

사업주체의 기관추천 의뢰가 있기 전까지는 해당 지역에 관한 분양 또는 재개발 정보가 있는 것만으로 기관추천 여부를 알 수 없습니다.

Q

4. 장애인 기관추천 특별공급 신청절차가 복잡하고 어려워서 이해하기 힘들어요.
혹시 도움 받을 수 있는 곳이 있나요?

A

기관추천 특별공급은 크게 <아파트 청약 절차>와 <기관추천 절차>두 단계로 나눌 수 있습니다.

① 아파트 청약에 관한 질의 : [1644-7445\(청약홈 고객센터\)](tel:1644-7445), [1599-0001\(국토교통부 콜센터\)](tel:1599-0001)

② 기관추천에 관한 질의 : [120\(다산콜센터\)](tel:120), [02-2133-7462\(서울시 상담지원관\)](tel:02-2133-7462)

※ 청약 접수 시 구비해야 할 서류, 당첨자 발표 및 예비자 추첨 등에 관한 정보는 해당 아파트의 분양사로 문의하여 주시기 바랍니다.

※ 분양가, 평면도, 전매제한기간 등은 해당 아파트의 입주자모집공고문을 통해 확인하실 수 있으며, 관련 문의는 해당 아파트 분양사에 하여주시기 바랍니다.

(입주자모집공고일에 해당 아파트 분양 홈페이지 및 청약홈 홈페이지(청약정보) 등에서 확인 가능)

Q

5. 특별공급 알리미 서비스 신청을 동 주민센터에서 안 받아주나요?

A

현재 장애인 특별공급 알리미 신청은 [서울복지포털 홈페이지](http://wis.seoul.go.kr)를 통한 인터넷 신청이 원칙이며, 서울시 복지포털(<http://wis.seoul.go.kr>)에서 '장애인 특별공급'을 클릭하시고 '특별공급 문자알리미 서비스 신청'을 클릭하신 후 성함, 휴대전화번호를 입력하여 신청하시면 됩니다.

① 서울시 복지포털(<http://wis.seoul.go.kr>) - ② 장애인 특별공급 클릭 - ③ 특별공급 문자알리미 서비스 신청 클릭 - ④ 신청사항 입력 후 확인

II. 특별공급에 대한 질의응답

Q

6. 장애인 특별공급과 다른 유형의 특별공급(ex. 신혼부부 특별공급 등)을 중복하여 청약할 수 있나요?

A

특별공급 기관추천 확정자로 청약하는 경우에는 당첨이 확정되어 있는 상태에서 청약접수를 하는 것이므로, 신청자는 타 특별공급에 중복청약할 수 없습니다. 하지만 배우자의 경우 당첨일이 같은 주택에 중복하여 타 특별공급으로 신청할 수 있는데, 이러한 경우 부부가 모두 당첨자로 선정이 되면 청약접수가 더 빠른 건만 유효한 청약으로 인정됩니다.

Q

7. 특별공급과 일반공급을 중복신청할 수도 있나요?

A

특별공급과 일반공급의 청약접수일이 다르다면 원칙적으로 가능합니다(보통 특별공급 일정이 일반공급 보다 먼저 이루어집니다). 다만, 일반적으로 특별공급 당첨자로 선정된다면 해당 특별공급 주택만 당첨으로 인정되고, 일반공급 주택에 대한 청약은 무효처리됩니다.

Q

8. 특별공급이라고 딱히 가격혜택이 없네요? 더 저렴하게 공급하는 제도 아닌가요?

A

특별공급은 일반공급과 가격 차이가 전혀 없습니다. 특별공급은 일반공급과 분리하여 특별공급 수혜 당사자(장애인, 유공자, 신혼부부 등)를 과도한 경쟁률로부터 보호하고 안정적인 주택공급을 도모하기 위한 시혜적 제도입니다. 이에 가격적인 혜택까지 부여한다면 특별공급을 신청할 여력이 없는 저소득 가구에 대한 역차별이 발생하는 등 주택공급 질서에 혼란이 발생할 수 있습니다. 대출 관련 상담은 시중은행 등 금융기관과 상담해주시기 바랍니다.

Q

9. 결혼 전 특별공급을 받은 사람이 결혼으로 새로운 세대를 구성한 경우 장애인특별공급을 받을 수 있나요?

A

「주택공급에 관한 규칙」제35조 “1세대 1주택” 원칙에 따라 추가로 장애인 특별공급은 불가능합니다.

Q

10. 장애인은 타 지역에 거주하지만 배우자는 서울시에 거주하는 경우 신청이 가능한가요?

A

장애인 신청자는 반드시 서울특별시에 거주해야 하며, 배우자만 서울시에 거주 중이라면 서울시 장애인 특별공급 신청 자격이 없습니다.

하지만 서울시에 거주하는 배우자도 장애인이어서 세대구성원으로 분리세대를 구성하고 있다면 배우자가 신청자가 되어 신청할 수 있습니다. 한편 지적장애·정신장애 및 장애의 정도가 심한 뇌병변 장애인의 경우 무주택인 배우자도 신청할 수 있으나, 장애인 세대원과 함께 반드시 서울시에 거주하고 있어야 합니다.

Ⅲ. 무주택 세대구성원 기간에 대한 질의응답

Q

11. 무주택 세대원에 대해서 알려주세요, 주민등록등본 상 모든 세대주 및 세대원이 주택을 갖고 있으면 안 된다는 의미인가요?

A

- 신청인(장애인 본인)의 배우자는 분리세대여도 주택을 소유하여서는 안 됩니다.
- 신청인의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)으로서, 신청인 또는 신청인의 배우자와 주민등록등본 상 같이 있는 경우, 세대원으로 인정되기 때문에 주택을 소유하여서는 안 됩니다.
- 신청인의 직계비속(직계비속의 배우자 포함)으로서, 신청인 또는 신청인의 배우자와 주민등록등본 상 같이 있는 경우, 세대원으로 인정되기 때문에 주택을 소유하여서는 안 됩니다.
- 신청인의 배우자의 직계비속(직계비속의 배우자 포함)으로서, 신청인과 주민등록등본 상 같이 있는 경우, 세대원으로 인정되기 때문에 주택을 소유하여서는 안 됩니다.

※ 세대원에는 직계존비속, 배우자만 포함되므로 형제자매와 이모, 고모 등은 포함되지 않습니다.

*직계존속 : 조상으로부터 자기에 이르기까지 이어 내려온 혈족(부모, 조부모, 외조부모, 증조부모 등)

*직계비속 : 자기로부터 아래로 내려가는 혈족(자녀, 손자, 증손자 등)

Q

12. 무주택 세대구성원 기간은 어떻게 확인하나요?

A

무주택 세대구성원 기간은 아래 서류를 통해 확인할 수 있습니다.

- 지방세 세목별 과세증명서 통해 '재산세(주택)' 과세내역 확인
- 재산세(주택) 과세내역이 있는 경우, 마지막에 매각한 주택에 대한 등기부등본을 통해 마지막 주택의 매각일자를 확인
- 재산세(주택) 과세내역이 있으나, 주택이 아니었다고 입증할 경우(상가 등), 건축물관리대장을 통해 건물의 용도를 확인(건물 전체 중 일부 층이라도 '주거용'이라면 주택으로 봄.)

<발급 방법>

- 건물등기부등본 : 무인발급기, 등기소, 대법원 인터넷등기소 홈페이지에서 발급 가능
 - 건축물관리대장 : 구청, 동 주민센터, 무인발급기, 정부24 홈페이지에서 발급 가능
 - 지방세 세목별 과세증명서 및 미과세증명서 : 구청, 동 주민센터, 위택스 홈페이지에서 발급 가능
- ※ 지방세 세목별 과세증명서는 본인 외의 것은 위임장 및 위임자의 신분증, 위임자의 도장을 구비하셔야 합니다.

Q

13. 오피스텔을 소유하고 있는 경우에도 무주택으로 인정받을 수 있나요?

A

건축물대장 상의 용도를 확인하시어 오피스텔인지 도시형 생활주택인지 여부를 확인하시기 바랍니다. 용도가 오피스텔로 되어 있으면 무주택, 도시형 생활주택으로 되어 있으면 유주택으로 간주합니다.

Q

14. 만 60세 이상 직계존속이 집을 매각한 경우 무주택 기간은 어떻게 되나요?

A

60세 이상 직계존속이 집을 매각하거나 60세 이전에 집을 매각하고 현재 60세를 넘었다면, 해당 주택 매각 시점과 관련 없이 무주택을 인정합니다. 이 경우 무주택 세대구성원 기간은 신청자 및 나머지 세대구성원의 무주택기간을 기준으로 산정되며, 해당 직계존속은 세대원 구성에 포함합니다.

- 예시1) 아버지(유주택), 어머니, 아들(신청자)- 신청자 만19세('20) 및 장애등록('21)- 아버지 만 60세('22)- 아버지 주택 매각('23): 세대원은 아버지, 어머니, 아들이며 무주택기간은 5년('26년 현재)
- 예시2) 아버지(유주택), 어머니, 아들(신청자)- 신청자 만19세('20) 및 장애등록('21)- 아버지 주택 매각('22)- 아버지 만 60세('23): 세대원은 아버지, 어머니, 아들이며 무주택기간은 5년('26년 현재)

Q

15. 제가 소형 저가주택을 보유한 이력이 있습니다. 무주택기간을 인정받을 수 있나요?

2024년 12월 18일 「주택공급에 관한 규칙」이 일부 개정됨에 따라 장애인 특별공급에서도 소형, 저가주택 보유 이력이 있더라도 무주택 기간을 인정받을 수 있습니다.

아파트의 경우 면적 60m^2 이하, 가격 1억원(수도권 1억6천) 이하일 경우 무주택으로 인정 가능하며 비아파트의 경우 면적 85m^2 이하, 가격 3억원(수도권 5억) 이하일 경우 무주택으로 인정 가능합니다.

A

구 분		무주택 인정 면적 및 금액기준
수도권	아파트	60m^2 ↓ 1.6억원
	非아파트 (단독,연립,도시형 등)	85m^2 ↓ 5.0억원
지 방	아파트	60m^2 ↓ 1.0억원
	非아파트 (단독,연립,도시형 등)	85m^2 ↓ 3.0억원

Q

16. 미분양 아파트의 분양권을 취득하였습니다. 무주택으로 인정받을 수 있나요?

A

원칙적으로 2018.12.11. 이전에 취득한 분양권은 무주택, 그 이후에 취득한 분양권은 유주택으로 간주됩니다. 하지만 예외적으로 미분양 아파트의 분양권을 취득한 경우, 아직 입주 전이라면 무주택으로 간주됩니다. 다만, 입주가 시작되어 등기를 내야 하는 시점이라면 유주택으로 간주됩니다.

Q

17. 과거에 분양권을 소유했다가 팔았던 경험이 있습니다. 이 경우 무주택으로 인정받을 수 있나요?

A

「주택공급에 관한 규칙」(2018.12.11.) 제2조 제7호의2, 제23조 제4항, 제53조에 의거하여 2018년 12월 11일 이후에 계약 또는 취득한 분양권 및 입주권(이하 “분양권 등”)은 주택으로 인정됩니다. 2018년 12월 11일 이전에 취득한 분양권 등은 주택으로 인정되지 않습니다.

Q

18. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권 제외)에 건축되어 있는 주택을 소유하고 있습니다. 무주택으로 인정받을 수 있나요?

A

도시지역이 아닌 지역에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우 주택을 소유하지 않은 것으로 봅니다.

- ① **사용승인 후 20년이 경과한 단독주택**을 소유한 경우 : 건축물대장을 통해 20년이 경과하였음을 검증 받아야 합니다. 주택소유자가 해당 주택의 건설지역에 거주하다가 다른 지역으로 이전한 사실을 검증 받을 경우 무주택으로 인정됩니다. (단, 계속해서 거주하고 있는 경우에는 유주택으로 간주)
- ② **85제곱미터 이하의 단독주택**을 소유한 경우 : 건축물대장을 통해 전용면적이 85제곱미터 이하임을 검증받아야 합니다.
- ③ **주택이 남아 폐가 또는 멸실된** 경우 : 세무관서에서 비과세증명이 된 경우 무주택으로 인정됩니다.

※‘도시지역’이란, 토지이용계획확인원에서 확인한 용도지역지구가 주거, 상업, 공업, 녹지인 경우를 말합니다. 즉, ‘도시지역이 아닌 지역’임을 입증할 때에는 토지이용계획확인원을 통해 용도지역지구가 주거, 상업, 공업, 녹지가 아님을 증명해 주시면 됩니다.

IV. 기관추천 이후 절차 관련 질의응답

Q

19. 제가 기관추천자로 선정이 되었는데요, 분양가가 너무 높아 청약에 포기했습니다. 제약이 있나요?

A

기관추천 확정자로 선정되었다가 청약 신청을 포기하신 경우라면, 서울시 추천명단 공고일로부터 6개월이 지난 후에 다시 기관추천 신청이 가능합니다(예비자로 선정된 경우는 재추천 제한을 받지 않음).

다만, 청약 신청까지 마치신 경우라면 이후에 계약을 포기하더라도 당첨된 것으로 간주하기 때문에 다시 특별공급을 신청하실 수 없습니다. 특별공급은 일생에 1회에 한하여 당첨 가능하며, 한 번 당첨된 자는 한국감정원에서 영구적으로 전산관리합니다. 다만, 특별공급이 아닌 일반공급을 통한 분양은 가능하므로, 한국감정원(청약홈) 사이트(www.applyhome.co.kr)에서 본인의 재당첨 제한기간을 조회하신 후 신청하시기 바랍니다.

Q

20. 제가 기관추천 예비자로 선정되었는데요, 이후의 절차는 어떻게 되나요?

A

예비자도 청약일(특별공급 신청일)에 신청하셔야 예비자의 지위가 유지되며, 청약 미신청 시 포기한 것으로 간주됩니다. 예비자는 「주택공급에 관한 규칙」 제25조 제7항 및 제8항에 의거, 특별공급 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우, 다른 유형의 특별공급 낙첨자와 함께 평형별로 무작위 추첨하여 예비자 순위가 부여됩니다. 추첨 및 예비자 순위 부여은 **한국부동산원**에서 진행하며 서울시는 이에 관여하지 않습니다.

Q

21. 기관추천 예비자로 선정된 경우에 다른 아파트 특별공급 신청도 가능한가요?

A

기관추천 예비자는 당첨이 확정된 것이 아니기 때문에 예비자인 상태에서 다른 아파트의 특별공급을 신청하는 것은 가능합니다. 다만, 예비자가 입주자로 당첨이 확정되면 후속 특별공급 신청은 무효처리됩니다.

Q

22. 배우자가 장애인인데 배우자 명의로 특별공급을 받은 아파트를 부부 공동명의로 설정할 수 있나요?

A

원칙적으로 아파트 분양권은 장애인 본인 명의로 취득하게 됩니다. 주택공급에 관한 규칙 제59조 제1항에 의거, 동법 제35조 제1항 제17호(지적·정신·뇌병변 장애인의 배우자)의 경우가 아닌 한, 장애인 본인이 아닌 배우자의 명의로 분양 계약을 체결할 수 없으며, 원칙적으로 공동명의로도 계약이 불가합니다. 다만, 계약체결 이후 사업주체의 동의를 받아 부부 공동명의로 변경하는 것은 주택법시행령 제73조 제2항에 의거 가능하니, 해당 시행사에 자세한 내용을 문의하시기 바랍니다.

Q

23. 기초수급을 받고 있는데 특별공급을 통해 아파트를 분양받아도 괜찮나요?

A

기초수급자/차상위계층/장애인연금 등을 받고 계시다면 분양권 계약 시 정부 보조금이 중지될 수 있으니 이를 고려하여 신청해주시기 바랍니다. 또한, 임대주택 거주자도 분양권 계약 시 「주택공급에 관한 규칙」 개정(2018.12.11. 이후 취득한 분양권은 주택 소유로 간주)으로 인하여 임대주택 거주자격이 박탈될 수 있사오니 이 점에 유의하시어 신청해주시기 바랍니다.