

 루리 위키 >  가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

LH·SH 공공임대 재계약과 세대분리: 서류,...

루리의 줍줍이 정리한 글



LH·SH 공공임대 재계약과 세대분리: 서류, 재계약 불가 사유, 전세임대 이동, 행복주택 전환보증금

루리

SH 공공임대 재계약은 계약서·주민등록등본·최종월 납부영수증 등을 내야 하고, 체납·명의변경 미이행·유주택 세대는 재계약이 어려워요. LH 전세임대의 이동과 행복주택 전환보증금은 단지·유형별 공고마다 달라서 공고문과 콜센터 확인이 필요해요.

SH 공공임대 재계약은 계약서·주민등록등본·최종월 납부영수증 등을 내야 하고, 체납·명의변경 미이행·유주택 세대는 재계약이 어려워요. LH 전세임대의 이동과 행복주택 전환보증금은 단지·유형별 공고마다 달라서 공고문과 콜센터 확인이 필요해요.

SH서울주택도시공사 주거안심종합센터 안내, LH청약플러스·LH 공식 안내(2026-10-29 확인)를 정리한 일반 설명이에요. 법률 상담이 아니며, 소득·자산·전환 이율은 해마다 바뀌어 **공식 확인**이 필요해요.

1 1.기본 정보

항목	내용	출처
SH 재계약 준비서류	임대차계약서, 주민등록등본 (1개월 이내), 최종월 임대료· 관리비 납부영수증 (자동이체는 통장정리), 인감도장·신분증 사본	SH 주거안심종합센터
센터·관리사무소 작성 서류	임대차계약서, 무주택계약서, 임대주택 전대금지각서	SH
재계약 불가 세대	체납세대, 명의변경 미이행세대, 유주택 판명세대, 임시거주 만료세대, 상속 불가세대	SH
유예기간	재계약 유예기간(3개월)을 넘으면 임대차계약 해지	SH
문의	SH 고객센터 1600-3456, LH 콜센터 1600-1004(평일 09:00~18:00, 점심 제외)	SH·LH

2 2. 'SH 공공임대 세대원(자녀) 세대분리 시 재계약 영향」

세대원인 자녀가 주민등록상 세대를 분리했을 때 재계약에 미치는 영향을 직접 설명한 SH 공식 문구는 이번에 확인하지 못했어요. 그래서 **자녀 세대분리가 재계약 가능 여부를 바꾸는지는 공식 확인이** 필요해요(거주 중인 주거안심종합센터에 문의). 대신 확인되는 관련 내용은 아래와 같아요.

- 재계약 서류: 주민등록등본에 배우자가 없는 경우(세대분리, 미혼, 이혼, 사별)에는 가족관계증명서와 세대분리 배우자의 주민등록등본을 추가 제출해야 해요.
- 주택 소유: 임대차 기간 중 세대원 전원을 포함해 다른 주택을 소유하게 되면 계약이 해지되고 퇴거 조치돼요. 세대주(계약자)와 배우자가 주민등록상 분리돼 있어도, 배우자와 같은 세대를 이루는 세대원이 다른 주택을 소유하면 동일하게 해지돼요.

- 명의변경: 계약자가 결혼하거나 협의이혼으로 세대를 분가할 때는 함께 살던 직계존·비속, 배우자 또는 형제자매에게 명의를 넘길 수 있어요. 필요한 서류는 혼인관계증명서·가족관계증명서, 임대차계약서 및 관리계약서 원본, 인감증명서(1개월 이내), 승계인 주민등록등본, 임차권 양도각서(공증) 등이예요.

계약자의 자녀가 분가하는 경우와 계약자 본인이 분가하는 경우는 다르니, 누가 세대를 나누는지 정리해서 문의하세요.

3. 재계약 소득·자산 기준

LH청약플러스 임대가이드에는 입주 자격의 소득·자산 기준이 유형마다 따로 있어요. 재계약 기준은 이번에 확인한 현행 공식 페이지에서 정리되지 않아요. 국토교통부가 2016년에 입법예고한 개정안 보도자료에는 "재계약 때 소득 150% 이하, 자산은 입주자격 기준 이하, 초과 시 1회 예외 허용" 같은 방향이 있었지만, 이는 초안이라 현재 시행 기준으로 보면 안 돼요. 해당 단지의 모집공고문과 임대차계약서, LH·SH 콜센터로 **공식 확인**하세요. 소득 초과 시 임대료가 올라가는 할증 여부와 비율도 **공식 확인** 항목이에요.

4. 'LH 청년전세임대 살고있는데 다른집으로 연장계약'

LH 청년 전세임대주택 안내 페이지에 확인되는 내용은 아래와 같아요.

- 거주기간 2년, 요건 충족 시 재계약 4회 가능, 입주 후 혼인한 경우 추가 5회 재계약 가능
- 전세금 지원 한도(2026년 2월 기준): 단독거주 수도권 1.2억, 광역시 9,500만, 기타 8,500만 원
- 임대보증금 1순위 100만 원, 2·3순위 200만 원, 월 임대료는 전세보증금에서 임대보증금을 뺀 금액에 대해 연 1.2~2.2% 이자 해당액
- 입주 대상: 무주택 요건과 소득·자산 기준을 충족하는 대학생, 취업준비생, 19~39세 청년

재계약 때 다른 주택으로 옮겨 계약할 수 있는지는 이 페이지에 없어요. 정부 안내로는 가능 여부를 확인하지 못했어요. 따라서 이사(다른 집 계약)는 아래 순서로 **공식 확인**하세요.

- 계약 전 해당 LH 지역본부 담당자에게 새 집 계약 가능 여부 문의
- 새 집의 지원 가능 조건(주택 가격, 부채비율 등) 확인
- LH 지역본부 승인을 받은 뒤 계약. 승인 없이 계약했다가 해제되면 계약금이 문제될 수 있다는 LH 공고 문구가 검색에서 보이지만 원문은 **공식 확인**이 필요해요.
- 전입신고와 확정일자 등 LH 안내 절차 이행

5. 「행복주택 입주 시 전환보증금」

행복주택, 국민임대 등은 임대보증금과 월임대료를 서로 바꾸는 전환이 가능해요. LH 임대가이드에는 아래 방식이 나와요.

- 전환 단위는 보증금 100만 원
- 월임대료를 보증금으로 바꿀 때는 연 임대료를 전환이율로 나누고, 보증금을 월임대료로 바꿀 때는 연 보증금을 전환이율로 나누는 구조
- 전환 한도와 이율 수치는 가이드 안에서도 항목마다 표기가 달라서 정확한 값은 **공식 확인**

단지별 입주자 모집공고문에 전환 한도와 이율이 적히므로 공고문 숫자를 기준으로 하세요. 입주 전 전환 신청 방법과 시기도 공고문·LH 콜센터에서 **공식 확인**해야 해요.

6. 혼한 실수

- 재계약 서류를 준비하지 않아 유예기간 3개월을 넘겨요.
- 임대료·관리비를 체납한 채 재계약을 신청해요.
- 명의변경이 필요한 상황(계약자 결혼·이혼·사망)에서 이행하지 않아요.
- 세대원 주택 소유가 해지 사유가 되는 것을 놓쳐요.
- 전세임대 이사 계약을 LH 승인 전에 체결해요.

7. 체크리스트

- 재계약 안내 시기와 유예기간(SH 3개월)을 확인했다
- 임대료·관리비 체납이 없다
- 주민등록등본(1개월 이내)과 최종월 납부영수증을 준비했다
- 세대분리 시 가족관계증명서 등 추가서류를 확인했다
- 세대원 전원이 무주택임을 확인했다
- 전세임대 이사 전 지역본부 승인 가능 여부를 문의했다
- 전환보증금은 모집공고문 기준으로 계산했다

8. 용어 정리

- **명의변경**: 임차인의 지위를 같은 세대였던 가족에게 넘기는 절차예요.
- **재계약 유예기간**: 재계약을 늦게 해도 해지되지 않는 기간이며 SH는 3개월로 안내해요.
- **전환보증금**: 월임대료 일부를 보증금으로 바꾼 금액이에요.
- **전세임대**: LH가 집주인과 전세계약을 맺고 입주자에게 재임대하는 방식이에요.

9 자주 묻는 질문

Q. 「SH 공공임대 세대원(자녀) 세대분리 시 재계약 영향」은 어떻게 되나요?

A. 자녀 세대분리의 영향은 확인된 공식 문구가 없어 **공식 확인**이 필요해요. 세대원이 다른 주택을 소유하면 해지된다는 점은 확인돼요.

Q. 「lh 청년전세임대 살고있는데 다른집으로 연장계약」이 되나요?

A. 재계약 4회까지 가능하다는 점은 확인되지만, 다른 집으로 옮겨 연장하는 기준은 **공식 확인**(LH 지역본부)이 필요해요.

Q. 「행복주택 입주 시 전환보증금」 이율은 얼마인가요?

A. 단지별 모집공고문마다 달라요. 공고문의 전환 한도·이율을 확인하세요.

Q. 재계약을 깜빡 놓쳤어요.

A. SH는 재계약 유예기간(3개월)을 넘으면 해지된다고 안내해요.

10 근거로 삼은 공식 출처

- SH 강남주거안심종합센터 재계약 안내: https://www.i-sh.co.kr/centgn/m_19/wpge/cont/info_cntr_recontract.do (https://www.i-sh.co.kr/centgn/m_19/wpge/cont/info_cntr_recontract.do)
- SH 명의변경 안내: https://www.i-sh.co.kr/centgk/m_20/wpge/cont/info_cntr_switch.do (https://www.i-sh.co.kr/centgk/m_20/wpge/cont/info_cntr_switch.do)
- SH 국민·공공임대 유의사항: <https://www.i-sh.co.kr/app/lay2/S1T306C1176/contents.do> (<https://www.i-sh.co.kr/app/lay2/S1T306C1176/contents.do>)
- LH 청년 전세임대주택: <https://www.lh.or.kr/menu.es?mid=a10401020400> (<https://www.lh.or.kr/menu.es?mid=a10401020400>)
- LH청약플러스 임대가이드(전환 기준): <https://apply.lh.or.kr/lhapply/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=1225&cntntslId=1112> (<https://apply.lh.or.kr/lhapply/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=1225&cntntslId=1112>)
- LH청약플러스 임대차계약 관련 안내: <https://apply.lh.or.kr/lhapply/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=1234&cntntslId=1116> (<https://apply.lh.or.kr/lhapply/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=1234&cntntslId=1116>)
- 국토교통부 보도(2016-07 입법예고) 정책브리핑: <https://www.korea.kr/briefing/policyBriefingView.do?newsId=148819017> (<https://www.korea.kr/briefing/policyBriefingView.do?newsId=148819017>)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

 다른 고민 보기 ·  루리에게 추천 상담 받기

11 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.