

발 간 등 루 번 호
11-1613000-001682-14

주택공급 업무 매뉴얼

2017. 1.



매뉴얼 활용 관련 안내

본 매뉴얼은 2017년 1월 기준으로 작성되어 이용 시점에 따라 관계 법령의 내용과 다를 수 있고, 경우에 따라 일부 오류 등이 있을 수 있으므로 최종 판단 시에는 반드시 해당 법령 조문을 확인하시기 바랍니다.

또한 개별 사설관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 다른 해석이 있을 수 있으며, 본 매뉴얼을 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양지하시기 바랍니다.

- * 본 내용 중 별표(★)는 자주 질의되는 내용 등을 감안하여 임의로 표시한 것임을 참조

차 례 | *Contents*

I. 본 문

제 1 장 주택공급 업무의 개요	3
제 1 절 목적	3
제 2 절 법원	3
제 3 절 주요 용어의 정의	13
제 4 절 주택공급에 관한 규칙의 적용대상	18
제 5 절 주택의 공급대상	24
제 2 장 입주자저축	27
제 1 절 입주자저축 개요	27
제 2 절 주택청약종합저축	28
제 3 장 입주자 모집 및 주택공급 신청	31
제 1 절 입주자모집 시기 및 조건	31
제 2 절 입주자모집 절차	34
제 3 절 주택공급 신청 방법	40
제 4 장 주택공급 방법	42
제 1 절 주택공급 방법 개요	42
제 2 절 일반공급	44
* 가점제	51

제 3 절 우선공급	56
제 4 절 특별공급	61
제 5 장 입주자 선정 업무 및 관리	80
제 1 절 입주자 선정	80
제 2 절 당첨자 관리 등	91
제 3 절 주택의 공급계약 및 관리	95
제 6 장 복리시설의 공급	101
제 1 절 복리시설의 공급절차	101
제 7 장 별칙	102
제 1 절 별칙	102

II. 질의 답변

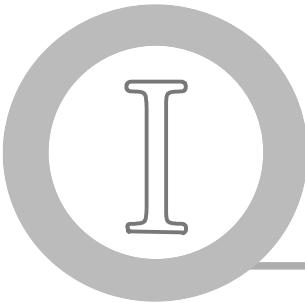
제 1 장 주택공급 업무의 개요	107
제 2 장 입주자저축	113
제 3 장 입주자 모집 및 주택공급 신청	115
제 4 장 주택공급 방법	119
제 5 장 입주자 선정 업무 및 관리	132
제 6 장 11.3 대책 관련 1순위 및 재당첨 제한 강화 등	137

표 차례 | *Table Contents*

<표 1.1> 전매제한기간	8
<표 4.1> 청약 조정대상지역에서 공급하는 청약 조정대상주택	46
<표 4.2> 가점점수 산정기준	55
<표 4.3> 민영주택 청약 예치기준금액	56
<표 5.1> 금융결제원의 분양업무 흐름도	81
<표 5.2> 유주택자로 보는 경우(예시)	86
<표 5.3> 당첨지역별 재당첨 제한기간	88
<표 5.4> 당첨자 명단 삭제 대상자 및 증명서류(예시)	93

그림 차례 | *Figure Contents*

<그림 1.1> 주택공급업무 처리 흐름도	12
<그림 1.2> 주택의 공급대상 및 기준	25
<그림 4.1> 가점제 적용 민영주택의 입주자선정 흐름도	50
<그림 4.2> 서울·인천 대규모택지개발지구에서 입주자선정 흐름도	60
(가점제 적용주택의 경우)	
<그림 4.3> 경기도 대규모택지개발지구에서 입주자선정 흐름도	61
(가점제 적용주택의 경우)	
<그림 4.4> 주택특별공급 업무 흐름도	63
<그림 5.1> 주택소유전산검색 및 과거당첨사실 조회 절차	87



한국
한국

제1장**주택공급 업무의 개요****제1절 목적**

- 「주택공급에 관한 규칙」은 「주택법」 제54조 등에 따라 주택 및 복리시설의 공급조건·방법 및 절차 등에 관한 사항을 규정함을 목적으로 함

제2절 법원(法源)**1. 「주택법」 제54조: 주택의 공급**

- 사업주체는 다음 사항에 따라 주택을 건설·공급하여야 함(법 제54조제1항)
 - * 사업주체에는 「건축법」상 건축허가를 받아 「주택법」 제15조제1항에 따른 호수 이상(아파트의 경우 30세대 이상)의 주택을 주상복합건축물로 건설·공급하는 건축주와 「주택법」 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자를 포함
 - ☞ 이하 내용에서 별도의 법령 적시 없이 조문만을 표기할 경우 그 법령은 「주택공급에 관한 규칙」이며 법은 「주택법」을 말함
 - 입주자를 모집하고자 하는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 얻어야 함
 - * 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사의 경우에는 승인 받지 않음
 - * 복리시설의 경우에는 승인이 아닌 신고(제62조)

- 주택을 공급하고자 하는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 입주자모집조건·방법·절차, 입주금의 납부방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합해야 함
- 국토교통부령인 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 별도로 제시하고 이를 입주자가 선택할 수 있도록 해야 함
- 주택을 공급받고자 하는 자는 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 입주자자격·재당첨제한 및 공급순위 등에 적합하게 주택을 공급받아야 함(법 제54조제2항)

2. 「주택법」 제54조, 제60조: 견본주택의 건축기준 등

- 사업주체가 견본주택을 건설하는 경우 견본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 사업계획승인 내용과 동일한 마감자재로 시공·설치하여야 함(법 제60조제1항)
- 사업주체는 견본주택의 내부에 사용하는 마감자재를 사업계획승인 또는 입주자모집승인 시 제출한 마감자재 목록표와 다른 마감자재로 설치하는 경우로서 다음 중 하나에 해당하는 경우에는 일반인이 그 해당 사항을 알 수 있도록 그 공급가격을 표시하여야 함(법 제60조제2항)
 - ① 분양가격에 포함되지 않는 품목을 견본주택에 전시하는 경우
 - ② 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 경우
- 견본주택에는 마감자재 목록표와 사업계획승인을 받은 서류 중 평면도 및 시방서를 비치하여야 하며, 견본주택의 배치·구조

및 유지관리 등은 「주택공급에 관한 규칙」에 적합하여야 함(법 제60조제3항)

- 사이버견본주택은 사이버견본주택 운용기준(국토교통부 고시 제 2016-65호(2016.02.17.))에 따라 설치·운용하여야 함(규칙 제22조제5항)
- 사업주체가 입주자모집승인을 받으려는 경우(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 경우에는 견본주택을 건설하는 경우)에는 견본주택에 사용되는 마감자재의 규격·성능 및 재질을 적은 마감자재 목록표와 견본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 승인권자에게 제출하여야 함(법 제54조제3항)
- 사업주체는 주택공급계약을 체결할 때 입주예정자에게 마감자재 목록표를 제공하여야 함(다만, 입주자 모집공고에 이를 표시(인터넷 게재 포함)한 경우에는 그러하지 아니함)(법 제38조제4항), 시장 등은 마감자재 목록표와 영상물 등을 사용검사가 있은 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 함(법 제54조제5항)

3. 「주택법」 제65조: 공급질서 교란금지

- 다음 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 안 됨(법 제65조제1항)
 - 주택조합원 자격, 주택상환사채, 입주자저축증서, 건물철거 예정

증명서, 건물철거 확인서, 이주대책대상자확인서 등

- 국토교통부장관 또는 사업주체는 위의 행위를 한 자에 대해 공급 신청 할 수 있는 지위를 무효로 하거나, 이미 체결한 공급계약을 취소할 수 있음
- 사업주체가 매수인에게 주택가격을 지급하거나, 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우로서 주택가격을 관할법원에 공탁한 경우에는 그 주택에 입주한 자에 대하여 기간을 정하여 퇴거명령 가능(법 제65조제4항)

4. 「주택법」 제61조: 저당권설정등의 제한

- 사업주체는 주택 및 대지에 대하여는 입주자 모집공고 승인 신청일 (주택조합의 경우에는 사업계획승인 신청일) 이후부터 입주예정자가 그 주택 및 대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 (사업주체가 입주예정자에게 통보한 입주가능일) 이후 60일까지의 기간 동안 입주예정자의 동의 없이 다음에 해당하는 행위를 하여서는 아니 됨. 다만, 그 주택의 건설을 촉진하기 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니함(법 제61조제1항 및 제2항)

* 대통령령이 정하는 경우는 다음 하나에 해당하는 경우

1. 해당 주택의 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자하여 출 목적으로 주택도시기금이나 다음 각 목의 금융기관으로부터 주택건설자금의 융자를 받는 경우
 - 가. 「은행법」에 따른 은행
 - 나. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
 - 다. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
 - 라. 「보험업법」에 따른 보험회사
 - 마. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 행하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 것

2. 해당 주택의 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자하여 출 목적으로 제1호 각 목의 금융기관으로부터 주택구입자금의 융 자를 받는 경우
3. 사업주체가 파산(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 등에 의한 법원의 결정·인가를 포함)·합병·분할·등록말소·영업정지 등의 사유로 사업을 시행할 수 없게 되어 사업주체가 변경되는 경우

- ① 해당 주택 및 대지에 저당권 또는 공동기담보권 등 담보물 권을 설정하는 행위
 - ② 해당 주택 및 대지에 전세권·지상권(地上權) 또는 등기되는 부동산임차권을 설정하는 행위
 - ③ 해당 주택 및 대지를 매매 또는 증여 등의 방법으로 처분하는 행위
- 저당권설정 등의 제한을 할 때 사업주체는 해당 주택 또는 대지가 입주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류·가입류·가처분 등의 목적물이 될 수 없는 재산임을 소유권 등기에 부기등기(附記登記)하여야 함. 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체 및 한국토지주택공사 등 공공기관이거나 해당 대지가 사업주체의 소유가 아닌 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니함(법 제61조제3항)

5. 「주택법」 제64조: 주택의 전매행위 제한

- 10년 범위에서 전매가 제한되는 경우
 - ① 투기과열지구 안에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위
 - ② 분양가상한제 적용주택 및 해당 주택의 입주자로 선정된 지위
 - ③ 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위

〈표 1.1〉 전매제한기간

▶ 전매행위 제한기간 조정지역

구분		해당 지역
수도권	1지역	서울특별시 강남구 · 강동구 · 서초구 · 송파구 및 경기도 과천시
	2지역	서울특별시(1지역 외의 지역을 말한다) 및 경기도 성남시
	3지역	경기도 고양시 · 남양주시 · 하남시 및 화성시(동탄2택지 개발지구)
비수도권		세종시 예정지역

◆ 분양가상한제 적용주택 전매제한 기간

□ 수도권

○ GB해제 공공택지(85m^2 이하)

구 분	공공분양 주택	공공분양주택 외의 주택	
		조정지역	그 밖의 지역
인근시세 100% 이상	3년		
인근시세 85~100% 미만	4년	소유권 이전 등기일	1년
인근시세 70~85% 미만	5년		2년
인근시세 70% 미만	6년		3년

○ 그 외 수도권

구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역			
		조정지역			그 밖의 지역
		1지역	2지역	3지역	
공공택지	3년 * 과밀억제권역 85㎡ 이하는 5년	소유권 이전 등기일	소유권 이전 등기일	소유권 이전 등기일	1년
공공택지 외의 택지	3년	소유권 이전 등기일	1년 6개월	6개월	6개월

□ 지방

구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역
공공택지	3년	1년 * 세종시 이전 공무원 등은 3년('14.3)
		소유권이전등기일(세종시 예정지역)
민간택지	3년	-

◆ 수도권 중 공공택지 외 택지

구분	조정지역			그 밖의 지역
	1지역	2지역	3지역	
전매 행위 제한기간	소유권 이전 등기일	1년 6개월	6개월	6개월

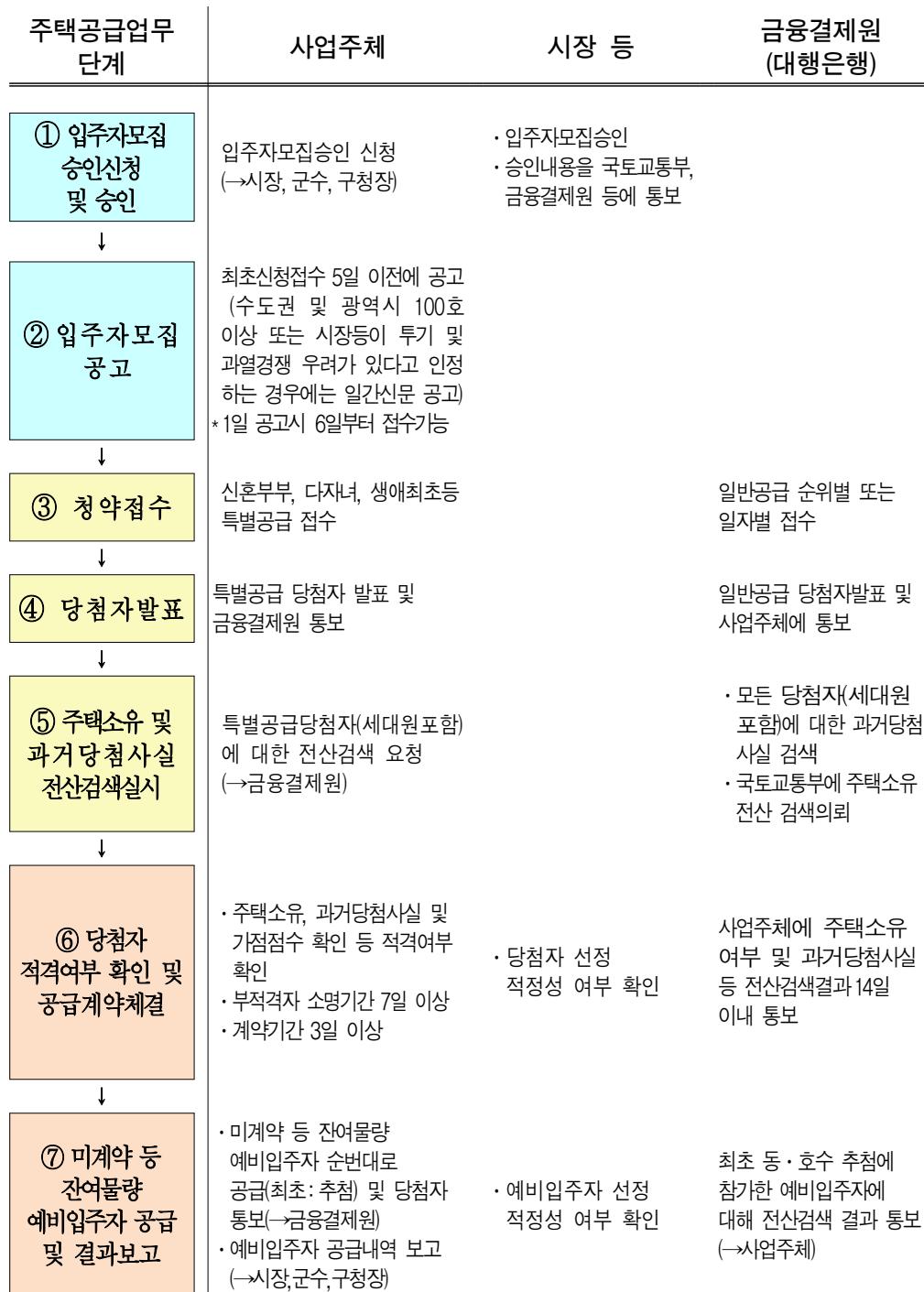
- 사업주체는 해당 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기등기해야 함

- 부기등기에는 “이 주택은 최초로 소유권이전 등기가 된 후에는 「주택법」에서 정한 기간이 경과하기 전에 한국토지주택공사 외의 자에게 소유권을 이전하는 일체의 행위를 할 수 없음”을 명시
- 전매 제한의 예외 사유(주택법 시행령 제73조제2항 각 호)
 - 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말함)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군 제외)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우를 제외
 - 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
 - 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 해외에 체류하고자 하는 경우
 - 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 그 배우자에게 이전하는 경우
 - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조 제1항에 따라 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공한 자가 사업시행자로부터 이주대책용 주택을 공급받은 경우(사업시행자의 알선으로 공급받은 경우를 포함)로서 시장·군수·구청장이 확인하는 경우
 - 법 제64조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 주택의 소유자가 국가·지방자치단체 및 금융기관(제71조제1호 각 목의 금융기관)에 대한 채무를 이행하지 못하여 경매 또는 공매가 시행되는 경우
 - 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 그 배우자에게 증여하는 경우

○ 전매제한의 동의(주택법 시행령 제73조제2항)

- 사업주체(법 제64조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 주택(분양 가상한제적용주택, 수도권의 공공택지 외 택지 등)의 경우에는 한국토지주택공사. 다만, 사업주체가 지방공사인 경우에는 지방 공사)의 동의를 받은 경우에 가능

〈그림 1.1〉 주택공급업무 처리 흐름도



제3절 주요 용어의 정의

- **국민주택**(법 제2조제5호)

- 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 (85m^2 , 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 주거 전용면적이 100m^2) 이하인 주택
 - 가. 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 건설하는 주택
 - 나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

- **민영주택**(법 제2조제7호)

- 국민주택을 제외한 주택

- **공급**(제2조제1호)

- 주택 및 복리시설을 분양 또는 임대하는 것

- **주택건설지역**(제2조제1호)

- 주택을 건설하는 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 또는 시 · 군의 행정구역
- 주택건설용지를 공급하기 위한 택지개발사업지구 등이 2 이상의 특별시 · 광역시 또는 시 · 군의 행정구역에 걸치는 경우에는 해당 행정구역 모두를 동일 주택건설지역으로 봄

- **세대주**(제2조제3호)

- 세대별 주민등록표상에 배우자, 직계존속 또는 직계비속인 세대원으로 이루어진 세대의 세대주

- * 다만, 성년자인 단독세대주(세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계존·비속인 세대원이 없는 세대주)는 세대주로 봄
- 무주택세대구성원(제2조제4호) ★
 - ① 대상자(주택공급 신청 자격자): 세대주 및 세대원(세대원에는 세대주의 직계존비속과 세대주의 배우자 포함)
 - ② 무주택세대구성원이 되기 위해 무주택이어야 하는 자
 - 세대주 또는 세대원
 - 가. (주택공급을 신청하려는 세대주 및 세대원의 배우자가 주민 등록을 달리할 경우) 세대주 및 세대원의 배우자
 - 나. (주택공급을 신청하려는 세대주 및 세대원의 배우자가 주민 등록을 달리할 경우) 주택공급을 신청하려는 세대주 및 세대원의 직계 존·비속으로서 가목의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람
 - 다. 주택공급을 신청하려는 세대원(세대주의 직계비속인 세대원에 한함)의 배우자로서 해당 세대원과 동일한 세대를 이루고 있는 사람
 - 라. 주택공급을 신청하려는 세대원의 직계존속으로서 해당 세대원과 동일한 세대를 이루고 있는 사람

◆ 무주택세대구성원 핵심개념

〈 무주택세대구성원 핵심개념 〉

◆ 누가 청약(신청)할 수 있는지?

- 같은 주민등록표상에 있는 세대주 + 세대원(세대주의 배우자와 세대주의 위아래(직계존비속))

◆ 누가 무주택이어야 하는지?

- 세대주 + 세대원
- (세대주 + 세대원)이 아니더라도, 같은 주민등록표상의 신청자의 배우자, 신청자의 위아래(직계존비속)
- 신청자의 배우자가 주민등록을 달리할 경우에는 그 배우자 + 배우자와 주민등록을 같이 하는 신청자의 위아래(직계존비속)

▶ 무주택세대구성원은 누구인지?(누가 청약할 수 있는지?)

→ 주민등록을 기준으로 “세대주와 세대원”이 가능하며, 이 경우 세대원은 “세대주의 배우자 + 세대주의 직계존비속”을 말함
(예시: 부(세대주), 모, 자(子), 자의 배우자가 있는 주민등록의 경우,
자의 배우자는 세대주의 배우자나 세대주의 직계존비속이 아니므로
무주택세대구성원이 될 수 없음)

▶ 무주택세대구성원이 되려면 누가 주택이 없어야 하는지?(가+나+다 모두 무주택이어야 함)

→ 가. 세대주와 세대원(세대주의 배우자 + 세대주의 직계존비속)
나. 세대주와 세대원이 아니더라도 “신청자”的 배우자와 직계존비속

(예시1: 부(세대주), 모, 아들, 아들의 배우자가 주민등록을 같이 할 경우, 아들이 청약한다면 아들의 배우자도 무주택이어야 함)

(예시2: 부(세대주), 모, 아들, 아들의 배우자, 아들의 외조부(즉 모의 부)가 주민등록을 같이 할 경우, 아들이 청약한다면 아들의 외조부(직계존속)도 무주택이어야 함)

다. (신청자의 배우자가 주민등록을 달리 할 경우) 배우자 + “신청자”의 직계존비속

(예시: 남편이 세대주, 부인이 주민등록을 달리하면서 아들과 친정 어머니를 모시고 있는 경우, 남편이 신청하려면, 아들은 무주택이어야 하고(신청자인 남편의 직계비속이므로) 부인의 친정 어머니는 주택이 있어도 됨(신청자인 남편의 직계존비속이 아니므로))

- 주택공급면적(제2조제5호)

- 사업주체가 공급하는 주택의 면적으로서 「건축법시행령」 제119조 제1항제3호에 의해 바닥면적에 산입되는 면적

- 등록사업자(제2조제6호)

- 「주택법」에 따라 등록을 한 주택건설사업자

- 당첨자(제2조제7호)

- ① 다음 주택에 대하여 해당 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자
 - 고용자인 사업주체가 소속 근로자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
 - 국가·지방자치단체·법인이 공무원·군인 또는 그 소속근로자에게 공급할 주택을 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 경우 그 위탁에 의하여 건설되는 주택
 - 주택조합이 조합원에게 공급하기 위해 건설하는 주택

- ② 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업으로 건설되는 주택으로 관리처분계획에 따라 토지 등 소유자 또는 정비사업조합의 조합원에게 공급하는 주택에 해당 관리처분계획 인가일 당시 입주대상자로 확정된 자

③ 다음 주택을 공급받은 자

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업으로 건설되는 주택으로서 지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 해당 정비 구역안의 세입자에게 공급하기 위하여 주택재개발 정비사업조합으로부터 매입하거나 그 구역안에 건설하는 주택
- 공공사업의 시행에 따른 이주대책용으로 공급하는 다음의 주택
 - 가) 공공사업의 시행자가 직접 건설하는 주택
 - 나) 공공사업의 시행자가 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 주택
 - 다) 공공사업의 시행자가 조성한 택지를 공급받은 사업주체가 건설하는 주택
 - 라) 공공사업의 시행자로부터 택지를 제공받은 이주대책 대상자가 그 택지에 건설하는 주택
- 「국가균형발전 특별법」에 의하여 수도권에 소재하고 있는 이전 대상 공공기관이 수도권이 아닌 지역으로 이전하는 경우 해당 공공기관의 종사자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택으로서 주무부장관이나 시·도지사의 요청에 따라 국토교통부장관이 확인하는 주택
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정·개발된 오송생명과학단지로 이전하는 공공기관의 종사자를 위하여 충청북도 청원군 및 이에 연접한 주택건설지역에 건설하는 주택으로서 주무부장관의 요청에 따라 국토교통부장관이 확인하는 주택
- 외국인의 주거를 목적으로 조성하는 주택단지에 건설하는 주택
- 경제자유구역내 체육시설과 연계하여 건설하는 단독주택

④ 일반공급(우선공급 포함) 및 특별공급으로 입주자로 선정된 자

- * 중복 당첨되어 그 중 하나의 주택에 대한 계약체결을 포기하거나, 미분양시 선착순으로 입주자로 선정된 경우는 당첨자로 보지 않음

- ⑤ 예비입주자로 선정된 자로서 사업주체와 공급계약을 체결한 자
 - * 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우로서 동·호수 배정의 추첨에 참가한 자는 공급계약을 체결하지 않아도 당첨자로 봄
- ⑥ 주택상환사채를 매입하여 주택을 공급받은 자(상환 전에 중도 해약하거나 주택분양 전에 현금으로 상환받은 자는 제외)
- ⑦ 전매제한 주택 또는 입주자로 선정된 지위를 예외적으로 한국 토지주택공사 또는 사업주체가 취득한 경우, 그 지위를 양도 받은 자
- ⑧ 분양전환공공임대주택을 공급받은 자
- ⑨ 공공임대주택의 입주자가 퇴거함으로써 사업주체에게 명도된 주택을 공급받은 자
 - 가점제(제2조제8호)
 - 가점항목에 대하여 일정 기준(별표 1)으로 산정한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하는 것
 - 가점항목: 무주택기간(32점), 부양가족수(35점), 입주자저축 가입 기간(17점)

제4절 「주택공급에 관한 규칙」의 적용대상

- (원칙) 「주택공급에 관한 규칙」은 사업주체가 사업계획승인을 얻어 건설하는 「주택법」 제15조제1항에 따른 호수 이상(아파트의 경우 30세대 이상)의 주택 및 복리시설의 공급에 적용(제3조제1항)
 - 「건축법」상 건축허가를 받아 「주택법」 제15조제1항에 따른 호수

이상(아파트의 경우 30세대 이상)의 주택을 주상복합건축물로 건설·공급하는 건축주도 사업주체로 봄

- (예외1) 다음 주택에 대해서는 「주택공급에 관한 규칙」 중 일부 규정만 적용(제3조제2항)

- 각 주택에 적용되는 조문 및 조문의 주요 내용은 다음과 같음

- ① 고용자인 사업주체가 그 소속근로자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
 - 제4조제1항부터 제3항까지: 공급대상(국민주택은 청약가능 지역 무주택세대구성원에게 1세대 1주택, 민영주택은 청약 가능지역 성년자에게 1인 1주택)
 - 제22조: 견본주택 건축기준
 - 제52조: 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명기회 부여
 - 제54조: 분양가상한제 주택 등에 당첨된 자는 5년 이하의 재당첨 제한
 - 제57조: 당첨자 명단관리, 과거 당첨사실 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명 기회 부여
- ② 국가기관·지방자치단체 또는 법인이 공무원·군인 또는 그 소속 근로자에게 공급할 주택을 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 경우 그 위탁에 의하여 건설되는 주택
 - * 공무원연금과 군인연금의 수급권자에게 공급하는 경우도 포함
 - 제4조제1항부터 제3항까지: 공급대상(국민주택은 청약가능지역 무주택세대구성원에게 1세대 1주택, 민영주택은 청약 가능지역 성년자에게 1인 1주택)
 - 제22조: 견본주택 건축기준
 - 제52조: 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색, 부

적격자 7일 이상 소명기회 부여

- 제54조: 분양가상한제 주택 등에 당첨된 자는 5년 이하의 재당첨 제한
- 제57조: 당첨자 명단관리, 과거 당첨사실 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명 기회 부여

③ 주택상환사채를 매입한 자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택

- 제4조: 공급대상(국민주택은 청약가능지역 무주택세대구성원에게 1세대 1주택, 민영주택은 청약가능지역 성년자에게 1인 1주택), 투기방지 위한 우선공급
- 제22조: 견본주택 건축기준
- 제54조: 분양가상한제 주택 등에 당첨된 자는 5년 이하의 재당첨 제한
- 제57조: 당첨자 명단관리, 과거 당첨사실 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명 기회 부여

④ 보험회사가 해당보험회사의 보험계약자에게 공급하기 위하여 보험자산으로 건설하는 임대주택

- 제4조: 공급대상(국민주택은 청약가능지역 무주택세대구성원에게 1세대 1주택, 민영주택은 청약가능지역 성년자에게 1인 1주택), 투기방지 위한 우선공급
- 제22조: 견본주택 건축기준
- 제52조: 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명기회 부여

⑤ 공공임대주택의 입주자가 퇴거함으로써 사업주체에게 명도된 주택

- 제4조: 공급대상(국민주택은 청약가능지역 무주택세대구성원에게 1세대 1주택, 민영주택은 청약가능지역 성년자에게 1인 1주택), 투기방지 위한 우선공급

- 제22조: 견본주택 건축기준
 - 제52조: 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명기회 부여
 - 제57조: 당첨자 명단관리, 과거 당첨사실 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명 기회 부여
- ⑥ 주택조합이 그 조합원에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
- 제22조: 견본주택 건축기준
 - 제52조: 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명기회 부여
 - 제57조: 당첨자 명단관리, 과거 당첨사실 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명 기회 부여
- ⑦ 전매제한 주택을 한국토지주택공사가 우선매입하거나 사업주체가 재취득(매입)한 후, 그 주택을 공급하는 경우
- 제22조: 견본주택 건축기준
 - 제54조: 분양가상한제 주택 등에 당첨된 자는 5년 이하의 재당첨 제한
 - 제57조: 당첨자 명단관리, 과거 당첨사실 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명 기회 부여
- ⑧ 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업으로 건설되는 주택으로서 관리처분계획에 따라 토지등소유자 또는 정비사업조합의 조합원에게 공급하는 주택
- * 주거환경개선사업은 제외
 - 제22조: 견본주택 건축기준
 - 제57조: 당첨자 명단관리, 과거 당첨사실 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명 기회 부여

- ⑨ 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업으로 건설되는 주택으로서 지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 해당 정비구역안의 세입자에게 공급하기 위하여 주택재개발정비사업 조합으로부터 매입하거나 그 구역안에 건설하는 주택
- 제22조: 견본주택 건축기준
 - 제57조: 당첨자 명단관리, 과거 당첨사실 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명 기회 부여
- ⑩ 공공사업의 시행에 따른 이주대책용으로 공급하는 다음의 주택
- 가) 공공사업의 시행자가 직접 건설하는 주택
 - 나) 공공사업의 시행자가 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 주택
 - 다) 공공사업의 시행자가 이주대책 대상자에게 주택을 공급하기 위하여 조성한 택지를 공급받은 사업주체가 건설하는 주택
 - 라) 공공사업의 시행자로부터 택지를 제공받은 이주대책 대상자가 그 택지에 건설하는 주택
- 제22조: 견본주택 건축기준
 - 제54조: 분양가상한제 주택 등에 당첨된 자는 5년 이하의 재당첨 제한
 - 제57조: 당첨자 명단관리, 과거 당첨사실 전산검색, 부적격자 7일 이상 소명 기회 부여
- ⑪ 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따라 수도권에 소재하고 있는 이전대상 공공기관이 수도권이 아닌 지역으로 이전하는 경우 해당 공공기관의 종사자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택으로서 주무부장관이나 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사의 요청에 따라 국토교통부장관이 확인하는 주택: ⑩의 경우와 같음

- ⑫ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정·개발된 오송 생명 과학단지로 이전하는 공공기관의 종사자를 위하여 충청북도 청원군 및 이에 연접한 주택건설지역에 건설하는 주택으로서 주무부장관의 요청에 따라 국토교통부장관이 확인하는 주택: ⑩의 경우와 같음
- ⑬ 외국인의 주거를 목적으로 조성하는 주택단지에 건설하는 주택: ⑩의 경우와 같음
- ⑭ 경제자유구역내 체육시설과 연계하여 건설하는 주택: ⑩의 경우와 같음
- ⑮ 도시형 생활주택으로 건설하는 주택
- 제15조, 제16조: 입주자 모집 시기 및 조건 (토지 소유권 확보, 분양보증설정 등)
 - 제18조 ~ 제21조: 입주자 모집 절차 (모집승인 신청, 모집 공고, 공급면적 표기 방법 등)
 - 제22조: 견본주택 건축기준
 - 제32조제1항 : 임대사업자에 대한 우선공급
 - 제59조제2항 ~ 제5항: 공급계약 (공급계약 포함 내용, 분양 계약자 명단 보증기관 제출
- (예외2) 다음 주택에 대해서는 「주택공급에 관한 규칙」 적용 배제 (제3조제3항)
- ① 정부시책으로서 국가·지방자치단체 또는 지방공사가 건설하는 농촌주택
- ② 국가기관·지방자치단체 또는 법인이 공무원·군인 또는 그 소속 근로자의 관사나 숙소로 사용하기 위하여 건설하는 주택

* 건설 후 관사나 숙소로 사용하지 않는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 적용

* 대지의 소유권을 확보하지 아니하고 다른 사업주체에게 위탁하여 그 사업주체의 명의로 건설하는 경우에는 특별시·광역시 및 경기도 안의 시지역을 제외한 지역에서 건설하는 주택에 한함

- ③ 사단법인 한국사랑의 집짓기 운동연합회가 무주택자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
- ④ 외국정부와의 협약에 의하여 우리나라에 영주귀국하는 동포를 위해 건설하는 주택

제5절 주택의 공급대상

○ 주택공급 대상은 다음과 같음 ★

- ① 국민주택과 근로자 주택, 국가·지자체 관사 등은 입주자모집 공고일 현재 해당 주택건설지역(청약가능지역 포함*, 제4조 제3항 참조)에 거주하는 무주택세대구성원에게 1세대 1주택의 기준으로 공급(제4조제1항)

* 다음 각 호 지역에 거주하는 자는 각 호의 지역에 청약할 수 있음(제4조제3항)

① 서울특별시 · 인천광역시 · 경기도(이하 “수도권”이라 함)

② 대전광역시 · 세종특별자치시 · 충청남도

③ 충청북도

④ 광주광역시 · 전라남도

⑤ 전라북도

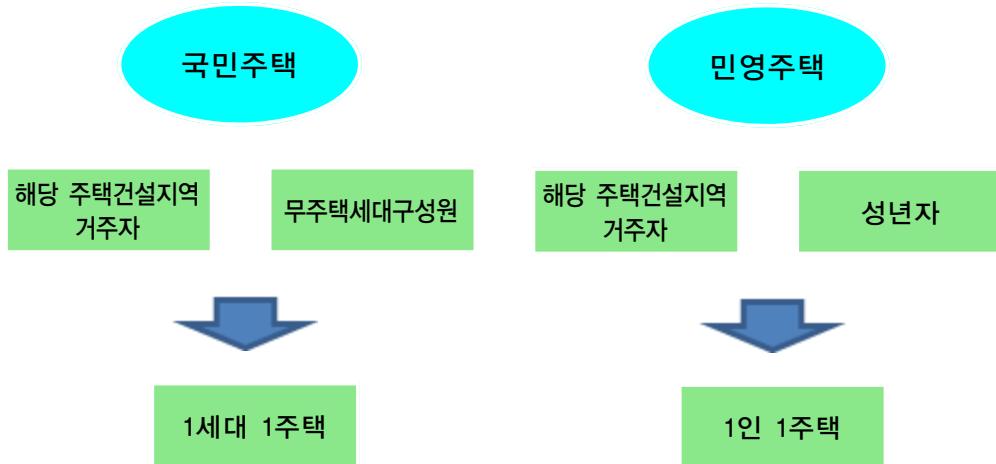
⑥ 대구광역시 · 경상북도

⑦ 부산광역시 · 울산광역시 · 경상남도

⑧ 강원도

- ② 민영주택은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역(청약 가능지역 포함, 제4조제3항 참조)에 거주하는 성년자에게 1인 1주택 기준으로 공급(제4조제2항)
 * 세대주인 경우에는 미성년자를 포함

〈그림 1.2〉 주택의 공급대상 및 기준



- 다음에 해당하는 지역에서 공급하는 주택은 해당 주택건설지역에 거주하지 아니하는 자도 공급대상에 포함(제4조제1항제3호)
 - 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따라 지정된 예정지역
 - 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정된 도청이전신도시 개발예정지구
 - 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정된 혁신도시개발예정지구
 - 「기업도시개발 특별법」 제5조에 따라 지정된 기업도시개발구역
 - 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 평택시등
 - 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지

- 행정구역의 변경으로 주택건설지역이 변경되는 경우, 시장등은 변경전의 주택건설지역 또는 그 중 일정한 구역의 거주자를 공급대상에 포함하게 할 수 있음(제4조제1항제3호)
- 10년 이상 장기복무 무주택 군인으로서 입주자 저축에 1년 이상 가입한 자는 해당 주택건설지역 거주자로 봄, 다만, 수도권에서 건설하는 주택을 공급받으려는 경우에는 해당 주택건설지역이 아닌 수도권 거주자로 봄(제4조제4항)
- 청약가능지역(제4조제3항 각 호의 지역)에 거주하는 자는 해당 청약가능지역에서 청약할 수 있으나 동일 순위 안에서는 해당 주택건설지역 거주자가 우선(제25조제3항) ★
 - * 예를 들어 경기도에 거주하는 자가 서울에 청약가능하나, 동일 순위 내에서는 서울지역 거주자가 우선 당첨됨.

○ 공급대상의 자격요건 ★

- 국민주택의 공급대상은 입주 시까지 무주택세대구성원이어야 함(제4조제2항)
 - 다만, 입주자로 선정되거나 주택건설사업계획상의 입주대상자로 확정된 후 결혼 또는 상속으로 무주택세대구성원의 자격을 상실하게 되는 자와 공급계약 후 입주할 수 있는 지위를 양수받은자의 경우는 예외
- 무주택세대구성원 기준일(제4조제2항)
 - 국민주택을 일반 공급하는 경우: 입주자모집공고일
 - 고용자인 사업주체가 그 소속근로자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택 및 국가기관 등이 그 소속근로자에게 공급할 주택을 다른 사업주체에게 위탁하여 건설되는 주택의 경우: 해당주택의 사업계획승인일
- * 사업계획승인일까지 입주대상자가 결정되지 아니한 경우에는 사업주체가 입주대상자 명단을 확정하여 시·도지사에게 통보한 날

제2장**입주자저축****제1절 입주자저축 개요**

- 입주자저축은 주택청약종합저축을 말함(법 제75조제2항)
- 입주자저축은 국토교통부장관이 입주자저축의 취급기관으로 지정하는 금융기관이 취급(제5조제1항)
 - 입주자저축 취급기관으로 지정받으려면 “입주자저축 취급기관 지정신청서”(별지 제1호서식)를 국토교통부장관에게 제출해야 함(제5조제2항)
 - 이 경우 국토교통부장관은 “입주자저축 취급기관지정서”(별지 제2호서식)를 교부함(제5조제3항)
- 입주자저축은 전 금융기관을 통틀어 1인 1계좌에 한하여 가입할 수 있음(제6조제1항)
- 입주자저축에 가입하고자 하는 자는 입주자저축 가입신청서(별지 제1호서식)를 입주자저축 취급기관에 제출해야 함(제6조제2항)
- 입주자저축취급기관은 입주자저축의 가입 신청이 있는 경우 해당 사람이 다른 입주자저축에 가입되어 있는지 여부를 확인하여야 함(제6조제3항)
- 입주자저축에 가입한자가 해당 입주자저축 통장을 사용하여 입주자로 선정된 경우에는 동일한 통장으로 다른 주택의 입주자로

선정될 수 없음(제7조). 다만, 다음의 경우는 예외로 함

- ① 입주자저축 통장을 사용하여 분양전환 되지 아니하는 공공임대 주택의 입주자로 선정되어 거주하다가 동일한 통장으로 분양 전환 되지 아니하는 공공임대주택의 입주자로 선정된 경우
- ② 입주자저축 통장을 사용하여 분양전환되지 아니하는 공공임대 주택의 입주자로 선정된 후 같은 통장으로 분양주택 또는 분양전환공공임대주택 입주자로 선정된 경우

제2절 주택청약종합저축

- 주택청약종합저축은 누구나 가입할 수 있음(제9조)
- 주택청약종합저축의 월납입금은 2만원 이상 50만원 이하로 하며, 월납입금 총액이 민영주택 청약 예치기준예금의 [별표 2]의 최대 한도(1,500만원)에 이를 때까지는 50만원을 초과하여 납입할 수 있음(제9조제2항)
- 주택청약종합저축 가입자가 월납입금을 연체납입한 경우 연체납입한 월납입금은 다음 산식에 의하여 산정된 날(1일 미만은 산입하지 않음)에 납입된 것으로 보며, 국민주택의 일반공급 규정에 의하여 순위 또는 납입 회차를 인정함에 있어서 선납한 회차 및 금액은 인정하지 않음(제10조)
 - * 다만, 상기내용은 주택청약종합저축 가입자가 민영주택에 청약하려는 경우에는 미적용

$$\text{회차별납입인정일} = \text{약정납입일} + (\text{연체총일수} - \text{선납총일수}) / \text{납입횟수}$$

- 주택청약종합저축 가입자가 주택의 공급대상 요건(제4조제1항

및 제2항)을 갖춘 경우 국민주택 또는 민영주택에 청약 가능(제11조제1항)

- * 다만, 민영주택 청약 시 주택청약종합저축 월 납입금 총액은 별표 2의 민영주택 청약 예치기준금액 이상이어야 함
- 국민주택에 청약하는 주택청약종합저축 가입자가 월 납입금액을 10만원을 초과하여 납입한 경우에는 10만원을 납입한 것으로 간주(제11조제2항)
- 미성년자로서 납입한 회수가 24회를 초과할 경우에는 24회 납입한 것으로 보며, 입주자 저축 가입기간 산정 시 미성년자 가입기간이 2년을 초과한 경우 2년으로 간주(제11조제4항)
- 주택청약종합저축 가입자 명의변경은 가입자가 사망한 경우에 그 상속인 명의로 변경하는 경우에만 변경 가능(제12조제1항)
- 주택청약종합저축의 원금 및 이자는 동 저축을 해지할 때 일시 지급하고 이자율은 국토교통부 장관이 고시(제13조제1호, 제2호)
- 주택청약종합저축을 해약한 자가 다음 구분에 따라 동 저축을 다시 납입하는 경우에는 해당 저축은 해약되지 아니한 것으로 봄(제14조)
 - ① 사업주체의 파산, 입주자모집공고의 취소 등으로 이미 납부한 입주금을 반환받았거나 해당 주택에 입주할 수 없게 된 자가 동 사실을 통보받은 날로부터 1년 이내에 주택청약종합저축을 다시 납입하는 경우
 - ② 부적격 당첨자가 해당 공급자격 또는 선정순위가 정당함을 소명하지 못하여 당첨이 취소된 날로부터 1년 이내에 주택청약종합저축을 다시 납입하는 경우

④ 분양전환 되지 않는 공공임대주택의 입주자로 선정된 자가 주택청약종합저축을 해약한 날부터 1년 이내에 주택청약종합저축을 다시 납입하는 경우

- 그러나 해약한 날부터 다시 납입한 날의 전일까지의 기간은 실제로는 입주자저축을 거래하지 않은 기간이므로 예치기간 또는 납입횟수 산정에서 제외됨

※ 2015년 9월 1일 이전에 가입한 청약저축, 청약예·부금은 종전의 규정을 적용(주택법(법률 제13379호, 2015.6.22., 일부개정) 부칙 제5조)

제3장**입주자 모집 및 주택공급 신청****제1절 입주자모집 시기 및 조건**

◦ 입주자모집 시기

① 착공과 동시(제15조제1항)

- 사업주체(사용검사를 받은 주택을 일괄 양도받은 자를 포함)는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 주택도시보증공사 등으로부터 분양보증을 받은 경우, 착공과 동시에 입주자 모집 가능
 - 다만, 대지의 소유권을 100%로 확보하지 않았을 경우 매도청 구소송을 제기하고 다음에 해당할 경우 입주자 모집공고 가능
 - 확정판결에 관계없이 법원의 승소판결을 받은 경우
 - 사업주체가 소유권을 확보하지 못한 대지로서 최초로 주택건설 사업계획승인을 받은 날 이후 소유권이 제3자에게 이전되었거나 소유자의 주소가 불명확한 대지에 대해 감정평가액을 공탁할 경우
- ☞ 이 경우 사업시행자는 주택법에 따른 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 함(제15조제1항제1호 단서)

② 일정 공정 후(제15조제2항) ☞ 연대보증 조건

- 사업주체는 대지의 소유권을 확보하였으나 분양보증을 받지 못한 경우 아래 등록사업자(「건설산업기본법」 제9조에 따라

일반건설업 등록을 한 등록사업자 또는 영 제13조제1항에 적합한 등록사업자) 2 이상의 연대보증을 받아 이를 공증을 받으면 아래 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다.

· 등록사업자의 요건

- 가. 시공권이 있는 등록사업자로서 전년도 또는 해당 연도의 주택건설실적이 100호 또는 100세대 이상인 자일 것
- 나. 전년도 또는 해당 연도의 주택건설실적이 100호 또는 100세대 이상인 자 중에서 자본금 및 주택건설실적 등을 고려하여 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장 (이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 인정하는 자일 것
- 다. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 사업주체의 계열회사가 아닐 것

· 건축공정의 기준

가. 아파트의 경우

- 1) 분양주택: 전체 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 총수의 골조공사가 완성된 때
- 2) 공공임대주택: 전체 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 총수의 골조공사가 완성된 때

나. 연립주택, 다세대주택 및 단독주택의 경우

- 1) 분양주택: 조적공사가 완성된 때
- 2) 공공임대주택: 미장공사가 완성된 때

③ 일정 공정 후(제15조제3항) ☞ 영업정지기간 종료 후 2년 미경과 사업주체

- 아파트의 경우

- 가. 분양주택: 전체 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 총수의 골조공사가 완성된 때
- 나. 공공임대주택: 전체 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 총수의 골조공사가 완성된 때

- 연립주택, 다세대주택 및 단독주택의 경우
 - 가. 분양주택: 조적공사가 완성된 때
 - 나. 공공임대주택: 미장공사가 완성된 때

- ④ 주택정책심의위원회 심의로 정한 시기(제15조제4항): 사업 주체가 공공사업으로 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우, 청약 과열 및 투기 억제를 위하여 필요하다고 인정되면 택지분양계약을 체결한 후 입주자 모집이 가능하도록 주택정책 심의위원회의 심의를 거쳐 입주자모집시기를 따로 정할 수 있음
- ☞ 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우 또는 이들 기관이 총지분의 50%를 초과하여 출자한 부동산투자회사인 경우 사업계획승인을 받은 후 언제든지 입주자를 모집할 수 있음(제18조)

○ 입주자모집 조건

- ① 사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 있으나 그 대지에 저당권·가동기담보권·전세권·가압류·가처분·지상권 및 등기되는 부동산임차권이 설정되어 있는 때에는 그 저당권등을 말소한 후에 입주자를 모집하여야 함(제16조제1항)
- 다만, 사업주체가 다음의 용자를 받기 위하여 해당 금융기관에 대하여 저당권등을 설정한 경우와 저당권등의 말소송을 제기하여 확정판결에 관계없이 법원의 승소판결을 받은 경우에는 예외로 함
 - 해당 주택의 입주자에게 주택구입자금의 일부를 용자해줄 목적으로 주택도시기금이나 금융기관으로부터 주택건설자금의 용자를 받는 경우
 - 해당 주택의 입주자에게 주택구입자금의 일부를 용자해줄 목적

으로 금융기관으로부터 주택구입자금의 융자를 받는 경우

- ② 사업주체가 대지의 사용승낙을 얻어 주택을 건설하는 경우에는 입주자를 모집하기 전에 해당 대지의 소유권을 확보해야 함
 - 다만, 대지의 소유자가 국가 또는 지방자치단체인 경우 및 사업주체가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하면서 해당 공공사업의 시행자와 택지분양계약을 체결하여 해당 택지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우는 예외로 함(제16조제2항)
- ③ 사업주체가 입주자를 모집하고자 할 때에는 시장 등으로부터 착공확인 또는 공정 확인을 받아야 함(제16조제3항)
 - ☞ 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방 공사인 경우 또는 이들 기관이 총지분의 50%를 초과하여 출자한 부동산투자회사인 경우 상기 입주자모집 조건에도 불구하고 입주자를 모집할 수 있음(제18조)

제2절 입주자모집 절차

- 입주자모집 방법
 - 입주자를 모집하고자 할 때에는 공개모집을 하여야 하며(제19조 제1항), 국토교통부 장관 또는 시장 등은 사업주체로 하여금 인터넷을 활용하여 입주자를 모집하게 할 수 있음(제19조제2항)
- 입주자모집 승인 및 통보
 - 사업주체는 서류를 갖추어 시장 등의 승인을 얻어야 함(제20조제1항)
 - * 국가·지자체·한국토지주택공사·지방공사 등 사업주체는 승인 받지

않아도 됨(제18조)

- ① 입주자모집공고안
- ② 해당주택이 건설되는 대지의 등기사항증명서(승인신청일전 7일이내 발행)
- ③ 분양보증서·공증서·건축공정확인서 및 대지사용승낙서(해당하는 자에 한함)

- 시장 등은 사업주체로부터 입주자모집공고안의 승인신청이 있는 경우 승인신청일부터 5일 이내에 승인 여부를 결정하여야 함(제20조제4항)
 - * 분양가상한제 적용주택의 경우에는 10일 이내에 승인 여부를 결정해야 하며, 부득이한 사유가 있으면 5일의 범위 안에서 연장할 수 있음
- 입주자모집공고안을 승인한 때에 승인내용을 국토교통부장관, 전산관리지정기관, 주택도시기금 수탁자, 분양보증기관, 주택사업자단체(협회)에 통보하여야 함(제20조제5항)
 - * 입주자모집승인의 통보는 국토교통부 장관이 지정하는 전산정보처리 시스템을 통하여 할 수 있음(제20조제3항)

○ 입주자모집 공고

- 사업주체는 입주자 모집공고 시 해당 주택건설지역 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문, 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 주택건설지역 거주자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시 공고해야 함(제21조제1항)
 - * 다만, 수도권 및 광역시에서 100호 또는 100세대이상의 주택을 공급하거나 시장 등이 투기 및 과열경쟁의 우려가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체는 일간신문에 공고하여야 하며, 시장 등은 인터넷에도 게시하게 할 수 있음
- 입주자모집공고는 최초 신청접수일부터 5일 이전에 다음의 사항을

포함하여 공고하여야 함(제21조제2항 및 제3항)

* 5월8일 최초신청 접수(특별공급 포함)라면 5월3일에는 공고해야 함

- 사업주체명, 시공업체명, 연대보증인 및 사업주체의 등록번호 또는 지정번호
- 감리회사명 및 감리금액
- 주택의 건설위치 및 공급세대수(특별공급 및 단체공급이 있는 경우에는 공급방법별로 세대수를 구분하여야 함)
- 분할입주자 모집 시 분할입주자모집시기 및 분양시기별 주택 공급에 관한 정보
 - * 분할 입주자모집은 최소 200세대 이상 주택단지를 대상으로 하며, 입주자모집단위는 최소 50호 이상, 모집횟수는 5회까지만 허용 하여 분할 분양 가능(주택기금과-3152, '13.9.11)
- 분양주택을 부동산투자회사 및 집합투자기구에 주택을 우선 공급하는 경우 그 대상 주택에 관한 정보
- 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항부터 제4항까지의 공급대상자에 대한 주택의 공급이 있는 경우 해당 세대수 및 공급면적
- 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적
- 주택의 공급신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소
- 인터넷을 활용한 주택의 공급신청 여부 및 공급신청 방법
- 분양가격 및 임대보증금, 임대료와 청약금·계약금·중도금·잔금등의 납부시기 및 납부방법
- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본 선택품목의 종류
- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본 선택품목을 제외한 부분의 분양가격
- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조제1항 각 호의 추가선택품목 비용
- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제11조제4항에

따른 감정평가기관이 평가한 택지에 대한 감정평가액과 해당 평가기관

- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 제3호에 따라 건축비 가산비용을 인정받은 공동주택성능에 대한 등급
- 분양보증기관의 분양보증 또는 임대보증금에 보증을 받은 경우에는 그 내용
- 입주자에 대한 응자지원 내용
- 일정기간이 경과한 후 분양전환되는 임대주택인 경우에는 그 분양전환시기와 분양예정가격 산출기준등 분양전환 조건에 관한 사항
- 부대시설 및 복리시설의 내용(주민운동시설의 경우에는 시설의 종류와 수)
- 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제64조에 따른 친환경주택의 성능수준
- 입주자 또는 예비입주자 선정일시 및 방법
- 당첨자의 발표일시·장소 및 방법
- 이중당첨자 및 부적격당첨자의 처리 및 계약취소에 관한 사항
- 입주자의 계약일·계약장소 등의 계약사항
- 입주예정일
- 도장공사·도배공사·가구공사·타일공사·주방용구공사 및 위생기구공사 상태를 확인하기 위한 입주자의 사전 방문에 관한 사항
- 법 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 진행상황
- 법 제39조에 따라 발급받은 공동주택성능에 대한 등급
- 기타 시장 등이 필요하다고 인정하는 사항

- 시장등은 사업주체로 하여금 주택공급신청자가 주택공급계약체결시 알아야 할 사항 등을 접수장소에 따로 게시공고한 후 별도의 안내서를 작성하여 주택공급신청자에게 교부하게 할 수 있으며 인터넷을 활용하여 주택의 공급신청을 받는 경우에는

공급신청을 받는 인터넷 홈페이지에 상기 사항들을 게시하게 할 수 있음(제21조제4항)

○ 공급면적의 표시

- 공동주택의 공급면적을 세대별로 표시하는 경우에는 주거전용 면적으로 표시하여야 함(제21조제5항)
 - 다만, 계단·복도·현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적(주거 공용면적)과 주거공용면적을 제외한 지하층·관리사무소·노인정 등(그 밖의 공용면적)은 별도로 표시할 수 있음.
- 사업주체가 국민주택을 공급하는 경우에는 입주자모집공고에 해당 주택이 정부가 무주택국민을 위하여 저리의 자금을 지원한 주택임을 명시하여야 함(제21조제6항)
- 견본주택의 건축기준 등
 - 마감자재의 공급가격을 표시하는 경우에는 해당 자재 등에 공급 가격 및 가격표시 사유를 기재한 가로 25센티미터 세로 15센티 미터 이상의 표지를 설치하여야 함(제22조제1항)
 - 견본주택의 각 세대에 설치하는 발코니를 거실 등으로 확장하여 설치하는 경우에는 일반인이 알 수 있도록 발코니 부분을 표시하여야 함(제22조제3항)
- 화재 예방 등을 위한 견본주택 기준(제22조제2항)
 - 견본주택은 인접 대지의 경계선으로부터 3미터 이상 떨어진 곳에 건축하여야 함
 - 다만, 다음의 경우에는 1.5미터 이상 떨어진 곳에 건설할 수 있음

- ① 견본주택의 외벽(外壁)과 쳐마가 내화구조 및 불연재료로 설치되는 경우
- ② 견본주택을 건설하려는 대지의 해당 경계선에 인접한 대지가 도로·공원·광장 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지인 경우
- 견본주택은 다음의 시설 기준에 부합해야 함(제22조제4항)
 - 각 세대에서 외부로 직접 대피할 수 있는 출구를 1군데 이상 설치하고, 직접 지상으로 통하는 직통계단을 설치할 것
 - 각 세대 안에는 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 고시된 화재안전기준에 적합한 능력단위 1 이상의 소화기 2개 이상을 배치할 것
- 국토교통부장관은 필요하다고 인정되는 경우에는 사업주체에게 “사이버견본주택”을 전시하게 할 수 있음(제22조제5항)
 - * 사이버견본주택 운용기준(국토교통부고시 제2016-65호, '16.02.17)
 - ① 입주자모집공고일로부터 3개월 이상 인터넷 홈페이지 등에 게재
 - ② 입주자모집공고내용, 각 주택형별 평면도·입면도·투시도, 동별 입면도·투시도, 평형별 위치도 등을 포함해야 함
 - ③ 한국주택협회 및 대한주택건설협회는 사업주체별로 운영하고 있는 사이버견본주택을 비교할 수 있는 통합사이트를 운영할 수 있음
 - 국토교통부장관 또는 시장등은 교통혼잡 등이 예상되는 경우에는 견본주택을 당첨자 발표 후에 개방하도록 사업주체에게 협조를 요청할 수 있음(제22조제6항)
- ☞ 견본주택을 건설하는 경우 견본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하여야 하는 등 기타 의무는 제1장 제2절 법원 편을 참조

제3절 주택공급 신청 방법

- 사업주체(청약접수업무를 입주자저축취급기관에서 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관)는 국민주택 공급신청서, 민영주택 공급신청서를 비치하고, 공급신청인에게 교부하여야 함(제23조 제1항)
- 주택의 공급신청을 하고자 하는 자는 다음 각 호의 서류를 사업주체에게 제출하여야 함(제23조제2항)

* ②, ③, ④ 및 ⑧, ⑨는 공급계약을 체결하기 전에 제출하게 할 수 있음

- ① 주택공급신청서
- ② 세대주 또는 세대원인 사실을 증명하는 서류: 주민등록표 등본 또는 초본, 가족 관계증명서
- ③ 주민등록증 사본 및 여권 사본
- ④ 본인 또는 세대원의 주택소유 관련 서약서
- ⑤ 특별공급 대상임을 증명하는 서류
 - 국가기관·지방자치단체등 관련기관의 장이 특별공급대상자임을 인정하는 서류
 - 국가기관·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사에서 발행하는 특별공급 대상임을 입증하는 서류
- ⑥ 입주자 저축취급기관이 발행하는 주택청약종합저축 가입(순위) 증명서
- ⑦ 외국거주기간을 증명하는 다음 서류(해당자에 한함)
 - 출입국사실증명원
 - 여권사본
 - 기타 외국거주기간을 증명하는 서류
- ⑧ 거주지 등을 확인할 수 있는 다음 각목의 서류(민영주택 일반 공급 대상자에 한함)

- 국내에 거주하는 대한민국 국민(주민등록이 된 재외국민 포함): 주민등록증 사본 또는 주민등록표 등·초본
- 외국국적동포('16.6.30까지는 주민등록이 되지 아니한 재외국민 포함): 국내거소신고증 사본
- 외국인: 외국인등록증 사본

⑨ 가점제 적용 시 소형·저가주택임을 확인할 수 있는 서류

- 주택의 공급신청을 한 자는 거주지 등의 변경이 있는 경우에는 그 변경사항을 증명하는 서류를 제출하여야 함(제23조제3항)
- 공급순위 또는 무주택기간의 사실여부 등을 확인하기 위해 필요한 다음 서류로서 무주택기간 및 주택소유 판단 기준일은 다음과 같음(제23조제4항)
 - 건물등기사항증명서: 등기접수일
 - 건축물대장: 처리일
 - 기타 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류: 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날
- 사업주체 또는 입주자저축취급기관이 제출받은 서류는 다음 기간 동안 보관하고 관계기관의 요청이 있는 경우에는 이를 제출하여야 함(제24조)
 - ① 입주자로 선정되지 아니한자의 서류: 6월
 - ② 입주자로 선정된자의 서류: 5년(전산관리지정기관이 보관하는, 입주자선정 및 동·호수 배정에 필요한 정보 서류는 10년)

제4장

주택공급 방법

제1절 주택공급 방법 개요

1. 주택공급의 방법

- 주택의 공급방법은 일반공급, 우선공급, 특별공급으로 구분(제25조 제1항)
 - 일반공급은 청약통장 가입자들을 대상으로 하는 제도로서 가입 기간, 금액 등에 따라 순위를 정하여 입주자를 선정하는 가장 일반적인 공급방법임
 - 우선공급은 일반인과 청약경쟁을 하되 특정조건을 갖춘 자에게 우선권을 부여
 - * 특정조건에는 해당 주택건설지역 거주 여부(제25조제3항) · 거주기간 (제4조제5항, 제34조제1항)등이 있음
 - 특별공급은 국가유공자, 장애인, 중소기업 근로자, 북한이탈주민 등 정책적 배려가 필요한 사회계층의 주택마련을 지원하기 위하여 일반인과 청약경쟁 없이 주택을 공급받게 하는 제도임(제35조 ~ 제47조)
- 주택의 일반공급 시 동·호수의 배정은 추첨의 방법에 따르고(제25조제2항), 사업주체가 입주자 및 예비입주자를 선정한 때에는 일간신문, 인터넷홈페이지 등 매체 한 곳 이상에 공고하여야 함(제25조제4항)

- 주택의 일반공급 후 남은 주택이 있는 경우에는 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있음(제27조제5항, 제28조제9항제1호)
- 사업주체가 민영주택(분양주택만 해당)을 건설하여 사용검사 후 전부 또는 일부를 2년 이상 임대(「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에 따라 임대하는 경우는 제외) 후 입주자 모집승인을 받아 주택을 공급하는 경우에는 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있음(제28조제9항제2호)

2. 예비입주의 선정(제26조)

- 사업주체가 일반공급 규정에 따라 입주자를 선정하는 경우, 일반 공급대상 주택수 20% 이상의 예비입주자를 선정하여야 함, 다만, 제2순위까지 입주자의 모집결과 공급신청자가 일반공급 주택수의 120%미만인 경우에는 20% 미만의 예비입주자 선정도 가능(제26조 제1항 단서)
 - 국민주택의 예비입주자 선정은 순위(동순위시 순차)에 따름
 - 민영주택의 예비입주자는 추첨으로 선정하나 가점제 시행지역에서의 공공임대주택 예비입주자는 가점제로 선정(가점이 같거나 없는 자는 추첨(제26조제2항 및 제3항)
- 사업주체는 순번을 포함한 예비입주자 현황을 최초 공급계약 체결일로부터 60일까지(예비입주자가 소진될 경우는 그 때까지) 인터넷 홈페이지에 공개하여야 함(제26조제4항)
- 최초로 예비입주자를 당첨자로 선정하는 경우 당첨 취소 또는 미계약물량을 예비입주자에게 일괄적으로 공개한 후, 순번에 따라 공급하되, 동·호수배정은 추첨방식으로 함(제26조제5항)
 - * 예비입주자가 없는 경우 사업주체가 따로 공급방법을 정해 공급 가능

- 이 경우 동·호수를 배정받고 공급계약을 체결하지 아니한 자도 당첨자로 관리(제2조제7호마목)
- 예비입주자로 선정된 자가 다른 주택의 공급을 신청하여 입주자로 선정된 경우 입주자로 선정된 주택의 계약체결기간 만료전에 예비입주자로 선정된 주택의 계약체결을 통보받은 때에는 이들 주택 중에서 선택하여 계약 체결 가능(제26조제6항)
- 사업주체는 예비입주자를 입주자로 선정한 후 30일 이내에 시장 등에게 “예비입주자 선정 및 주택공급내역 보고서”(별지 제7호 서식)로 보고하여야 하며, 시장 등은 적정성 여부를 확인해야 함(제26조제7항 및 제8항)
- 사업주체가 국가지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사 등인 경우에는 보고하지 않아도 됨

제2절 일반공급 ★

1. 국민주택의 입주자선정

1) 주택공급 대상자

- 국민주택은 최초 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주*하는 “무주택세대구성원”에게 1세대 1주택의 기준으로 공급(제4조제1항제1호)
 - * 해당 주택건설지역 거주자에 도 단위 청약확대로 인한 권역내 거주자 포함(제4조제3항)
- 국민주택의 공급대상은 입주 시까지 무주택세대구성원이어야 함(제4조제2항)

- * 다만, 입주자로 선정된 후 결혼 또는 상속으로 인하여 무주택세대구 성원 자격을 상실하게 되는 자와 공급계약 후 입주할 수 있는 지위를 양수받은 경우는 예외

2) 순위별 청약자격(제27조)

① 1순위

- 수도권 지역

- 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 경과된 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 12회 이상 납입한 자

- 수도권 외의 지역

- 주택청약종합저축에 가입하여 6월이 경과된 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자

* 수도권외의 지역에서는 시·도지사가 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 입주자 저축 가입기간 및 납입 회수를 12개월 및 12회까지 연장하여 공고할 수 있음(제27조제1항제1호나목 단서)

- 1순위 청약자격 제한: 투기과열지구 안에서 공급하는 주택인 경우 또는 청약 조정대상지역에서 공급하는 청약 조정대상주택인 경우에는 과거 5년 이내에 세대원 중 당첨사실이 있으면 1순위 청약불가

〈표 4.1〉 청약 조정대상지역에서 공급하는 청약 조정대상주택

청약 조정대상지역		청약 조정대상주택
서울특별시		모든 주택
경기도	과천시 및 성남시 고양시 · 남양주시 · 하남시 및 화성시 (반송동 · 석우동, 동탄면 금곡리 · 목리 · 방교리 · 산척리 · 송리 · 신리 · 영천리 · 오산리 · 장지리 · 중리 · 청계리 일원에 지정된 택지개발지구에 한함)	모든 주택 공공택지에서 공급하는 주택
부산 광역시	해운대구 · 연제구 · 동래구 · 남구 및 수영구	공공택지 외의 택지에서 공급하는 주택
「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조 제2호에 따른 예정지역		공공택지에서 공급하는 주택

② 2순위: 1순위에 해당되지 아니하는 자, 다만, 투기과열지구에서 공급하는 주택 또는 청약 조정대상지역에서 공급하는 청약 조정 대상주택을 청약하는 경우에는 주택청약종합저축에 가입한 자로 한정

3) 입주자선정 방식

- 순위에 따라 입주자를 선정(1순위→2순위)(제27조제1항)
- 제1순위 중 경쟁이 있을 때에는 아래의 순차로 입주자를 선정 함(제27조제2항 및 제3항)
 - * 무주택기간은 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원 전원이 주택을 소유 하지 아니한 기간[무주택세대구성원 중 주택공급신청자의 무주택기간은 30 세가 되는 날(주택공급신청자가 30세가 되기 전에 혼인한 경우에는 「가족

관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날)부터 계속하여 무주택인 기간으로 하되, 무주택세대구성원이 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(두 차례 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말한다)부터 무주택기간을 산정

① 전용면적 40㎡초과 주택

- 가. 3년 이상의 기간 무주택세대구성원으로서 저축총액이 많은 자
- 나. 저축총액이 많은 자

② 전용면적 40㎡이하 주택

- 가. 3년 이상의 기간 무주택세대구성원으로서 납입횟수가 많은 자
- 나. 납입횟수가 많은 자

- 제2순위 안에서 경쟁이 있거나, 순차 안에서 저축총액 또는 납입횟수가 동일하여 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자 선정(제27조제4항)

2. 민영주택의 입주자선정

1) 주택공급 대상자(제4조)

- 민영주택은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주* 하는 성년자(세대주인 경우 미성년자 포함)에게 1인 1주택(토지임대주택은 1세대 1주택) 기준으로 공급(제4조제1항제2호)

* 해당주택건설지역 거주자에 도 단위 청약확대로 인한 권역내 거주자 포함(제4조제3항)

2) 순위별 청약자격

① 1순위(제28조제1항제1호)

- 수도권 지역

- 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 경과된 자로서 민영주택 청약 예치기준금액(별표 2)을 납입한 자

- 수도권 외의 지역

- 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과된 자로서 민영주택 청약 예치기준금액(별표 2)을 납입한 자
- * 수도권외의 지역에서는 시·도지사가 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 입주자 저축 가입기간을 12개월 및 24회까지 연장하여 공고할 수 있음(제28조제1항제1호나목 단서)

- 1순위 청약자격 제한자

- 투기과열지구 안에서 공급하는 주택인 경우 또는 청약 조정 대상지역에서 청약 조정대상주택을 공급하는 경우 세대주가 아닌 자
- 투기과열지구 안에서 공급하는 주택인 경우 또는 청약 조정 대상지역에서 청약 조정대상주택을 공급하는 경우 과거 5년 이내에 다른 주택의 당첨자가 된자의 세대에 속한 자
- * 당첨사실이 있는 경우에는 2순위가 됨
- 투기과열지구 및 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50% 이상인 경우)에서 민영주택을 공급하는 경우 또는 청약 조정대상지역에서 청약 조정대상주택을 공급하는 경우에는 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택) 이상 주택을 소유한 세대에 속한 자
- 85㎡ 초과 민영주택으로서 공공건설임대주택 공급 시 2주택 이상을 소유한 세대에 속한 자

☞ 현재 투기과열지구는 없음

② 2순위: 1순위에 해당되지 아니하는 자. 다만, 투기과열지구에서 공급하는 주택 또는 청약 조정대상지역에서 공급하는 청약 조정대상주택을 청약하는 경우에는 주택청약종합저축에 가입한 자로 한정(제28조제1항제2호)

3) 입주자선정 방식(민영주택의 일반공급)

- 순위별로 입주자를 선정(제1순위→제2순위)
- 제1순위 안에서 경쟁이 있으면 주택규모별로 가점제와 추첨제로 구분하여 입주자를 선정(제28조제2항~제5항)

① 85㎡이하 주택(제28조제2항)

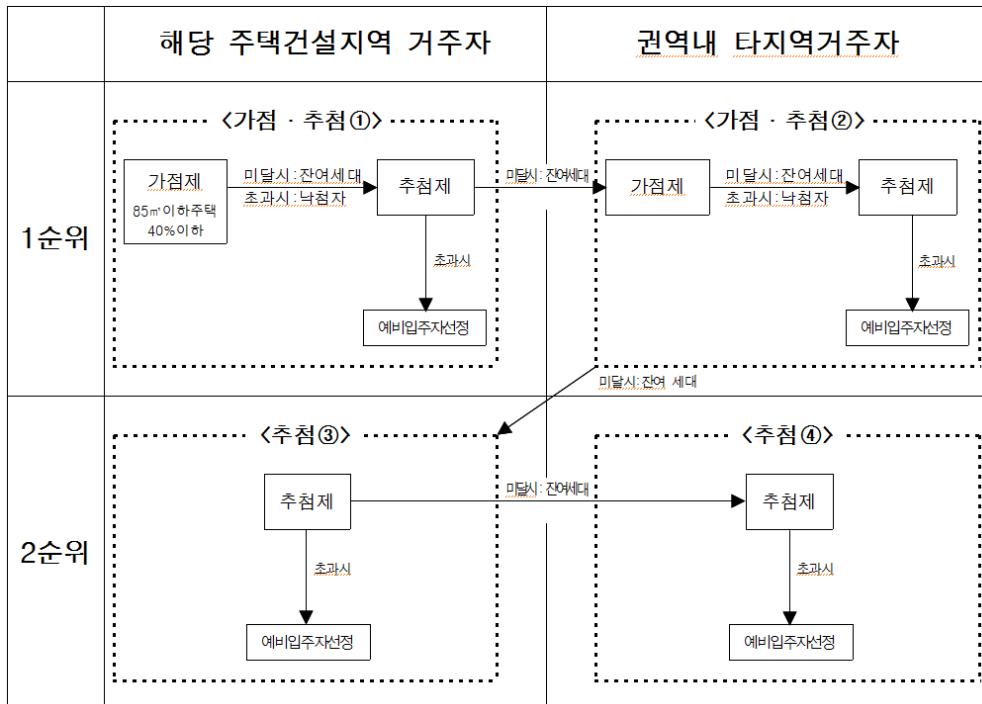
- 투기과열지구: 제1순위 안에서 경쟁이 있는 경우 일반공급주택 물량의 75%는 가점제로, 25%는 추첨제로 입주자를 선정
- 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역 해제면적이 해당지구면적의 50% 이상인 경우)에서는 100% 가점제 적용
- 그 외 지역: 가점제를 40% 범위에서 시장등이 정하는 비율범위에서 우선적용하고 나머지를 추첨제로 입주자 선정
 - * 투기과열지구, 수도권 공공주택지구의 경우 1호(세대) 주택 소유자(주택소유 여부 판정기준에 따른 무주택이나 소형·저가주택 소유는 제외)는 가점제 적용 대상자에서 제외(제28조제3항)

② 85㎡초과 주택(제28조제4항)

- 투기과열지구: 제1순위 안에서 경쟁이 있는 경우 일반공급주택 물량의 50%는 가점제로, 50%는 추첨제로 입주자를 선정
- 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역 해제면적이 해당지구면적의 50% 이상인 경우)에서는 50% 이하에서 시장 등이 정하는 비율로 가점제 적용
- 그 외 지역: 추첨제 100%

- * 다만, 85㎡ 초과 민영주택으로서 공공건설임대주택 공급시 같은 순위 안에서 경쟁이 있으면 가점제를 우선적으로 적용하고, 남는 주택이 있는 경우에만 추첨의 방법으로 입주자를 선정함(제28조제5항)
- * 투기과열지구, 수도권 공공주택지구, 청약 조정대상지역(청약 조정 대상주택), 85㎡ 초과 민영주택 가점제 우선 적용의 경우 1호(세대) 주택 소유자(주택소유 여부 판정기준에 따른 무주택이나 소형·저 가주택 소유는 제외)는 가점제 적용 대상자에서 제외(제28조제6항)
- 가점점수가 같은 경우에는 추첨방식으로 선정, 가점제에서 입주자로 선정되지 못한 청약자는 별도의 신청절차 없이 추첨대상자에 포함(제28조제7항)
- 제2순위 안에서 경쟁이 있는 경우 추첨의 방법으로 입주자를 선정(제28조제8항)

〈그림 4.1〉 가점제 적용 민영주택의 입주자선정 흐름도



■ 가점제(별표 1) ★

1) 무주택기간 적용기준(가목)

- 입주자모집공고일 기준으로 입주자저축가입자와 동일한 주민등록표상에 등재된 세대주 및 세대원(배우자, 직계존속(배우자의 직계존속 포함), 직계비속)이 무주택자여야 함(제1호가목 1))
 - * 국민주택에 대한 청약자격인 무주택세대구성원에서의 무주택이어야 하는 대상자와 다름에 주의
 - 세대원의 범위는 가입자와 동일한 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 가입자의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 직계존비속인 세대원(배우자의 직계존속 포함)을 포함
 - 주택소유 여부 판단 시 공유지분을 소유하고 있는 경우는 유주택으로 보며, 무주택으로 간주하는 기준(제53조 각 호의 경우)에 적합한 경우에는 무주택으로 간주
- 소형저가주택은 무주택으로 간주(제1호가목 2))
 - ① 소형저가주택특례의 적용요건(동시 만족 필요, 제1호가목 2))
 - 민영주택의 가점제가 적용되는 일반공급에 청약하는 경우에만 적용
 - * 국민주택 및 민영주택 특별공급에 청약하는 경우는 특례적용 없음
 - 전용 60㎡ 이하인 주택소유
 - 1호(또는 1세대)만 소유
 - 주택공시가격 8천만원(수도권은 1억3천만원) 이하 주택소유
 - * 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격에 따르되, 공고일 이전에 처분된 경우에는 처분일 이전 주택공시가격 중 처분일에 가장 가까운 주택공시가격 적용

- ☞ 2007년 9월 1일(개정 주택공급에 관한 규칙 시행일) 이전에 주택을 처분하신 경우에는 2007년도 주택공시가격이 적용(건설교통부령 제577호(2007.8.24) 부칙 제6조)
- * 주택공급신청자 또는 배우자가 아닌 세대원이 소유한 경우는 특례 적용 불가

② 소형저가주택특례 적용시의 효과

- 제28조(민영주택의 일반공급)에 따라 주택의 공급을 신청하는 자(배우자를 포함)는 그 기간 동안 주택을 소유하지 아니한 것으로 봄.
- 무주택기간은 가입자 및 배우자를 대상으로 산정(제1호가목 3))
 - 가입자 및 배우자가 과거부터 계속 무주택인 경우 가입자의 무주택기간은 만30세 이후부터 산정하되, 가입자가 만30세 이전에 혼인한 경우는 혼인신고일부터 무주택기간 산정
 - 가입자 또는 배우자가 혼인 후 과거 일정기간 주택을 소유한 경우 가입자 또는 배우자가 주택을 처분한 후 최근 무주택자가 된 이후부터 무주택기간 산정
 - 가입자 본인 또는 배우자가 혼인 전 과거 일정기간 주택을 소유하다 처분한 경우에는 가입자의 무주택기간은 본인의 무주택기간을 기준으로 계산(혼인 전 배우자가 주택을 소유한 사실은 가입자에 영향없음)
 - 과거의 모든 무주택기간을 합하는 것이 아니며, 최종적으로 무주택자가 된 이후의 기간만 산정함

【예1】 본인이 10년 이상 무주택자이나 같은 세대에 속한 자(배우자 또는 직계존비속)가 유주택자인 경우 무주택기간 산정은?

- 주택의 기준은 세대에 속한 자(배우자, 직계존속 및 직계비속)가 모두 무주택자 이어야 하므로, 세대에 속한 자가 주택을 소유한 경우에는 본인은 무주택기간을 인정받지 못함
- 다만, 60세 이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이 주택을 보유한 경우에는 무주택자로(제53조제6호) 보므로 본인의 무주택기간에는 영향을 미치지 아니함

【예2】 본인이 부양하는 직계존속 중 60세 이상인 노부모가 각각 1주택씩 소유한 경우는?

- 부모님이 모두 60세 이상이면 무주택자로 보므로 본인의 무주택기간에는 영향을 미치지 아니함. 다만, 60세 이상 유주택자가 직접 본인명의로 청약할 경우에는 유주택자로 인정함

【예3】 배우자(부인)가 결혼전 취득한 주택을 결혼 전에 처분한 경우, 배우자의 주택보유기간이 본인(남편)의 무주택기간 산정에 영향을 미치나?

- 결혼전 배우자가 보유한 주택을 매각하고 결혼한 경우, 배우자가 결혼전 주택을 소유한 사실은 본인의 무주택기간에 영향을 미치지 않음. 다만, 배우자 본인(부인)이 직접 청약하는 경우에는 주택보유 사실은 무주택기간산정에 영향을 미침

【예4】 과거에 처분한 소형·저가 주택이 멸실된 경우, 주택 가격은 어떻게 산정하나?

- 가점제 시행 전 주택이 멸실된 경우는 '07년도 개별공시지가와 멸실등기부상의 대지면적을 기준으로 가격을 산정하므로, 멸실주택의 2007년도 개별공시지가(원/m²) × 대지면적으로 산정하여 8천만원(수도권은 1억3천만원) 이하인 경우 소형·저가주택 인정

2) 부양가족의 인정 적용기준(나목)

- 입주자모집 공고일 현재 입주자저축 가입자(공급신청자)의 세대별 주민등록표상에 등재된 배우자, 세대원(가입자의 직계존비속)

① 배우자: 언제나 인정

② 직계존속

- 입주자모집공고일을 기준으로 최근 3년 이상 계속하여 청약자와 동일한 주민등록표상에 등재된 경우로서 청약자가 최초 입주자 모집공고일 현재 세대주인 경우에 인정
 - * 가점제로 청약 시 청약자가 세대주이고 배우자의 직계존속이 같은 주민등록표상 3년 이상 등재된 경우도 부양가족 인정되며 분리된 배우자(세대주인 경우 한정)의 등본에 3년 이상 같이 등재된 경우도 인정
 - ** 세대원이 청약 시에는 위 조건을 만족하더라도 부양가족 불인정

③ 직계비속: 입주자모집공고일 기준으로 청약자 또는 청약자의 배우자의 주민등록표상에 등재된 만30세 미만의 미혼자녀인 경우에 인정

- * 청약자의 배우자와 동일한 주민등록표에 등재된 직계비속인 세대원은 청약자와 세대분리가 되더라도 부양가족으로 인정
- ** 30세 이상 미혼자녀라면 과거1년 이상 계속하여 동일한 주민 등록표상에 등재 시 부양가족 인정
- *** 부모가 모두 사망한 경우에는 미혼의 손자녀도 부양가족 인정
- **** 기혼자녀(결혼 후 이혼한 경우 포함)는 주민등록표상 같이 있어도 부양가족 불인정

3) 입주자저축 가입기간 적용기준(다목)

- 입주자모집 공고일 기준으로 가입자의 입주자저축 가입기간을 산정하며, 입주자저축의 종류, 지역이전, 금액, 가입자 명의변경을 한 경우에도 최초 가입일 기준으로 가입기간 산정

4) 가점점수 산정기준

〈표 4.2〉 가점점수 산정기준

가점표(해당사항 있는 각 항목에 <input checked="" type="checkbox"/> 표기)							
가점 항목	가점	가점구분	점수	해당 사항	가점구분	점수	해당 사항
① 무주택 기간	32	1년미만	2		8년 이상~9년 미만	18	
		1년 이상~2년 미만	4		9년 이상~10년 미만	20	
		2년 이상~3년 미만	6		10년 이상~11년 미만	22	
		3년 이상~4년 미만	8		11년 이상~12년 미만	24	
		4년 이상~5년 미만	10		12년 이상~13년 미만	26	
		5년 이상~6년 미만	12		13년 이상~14년 미만	28	
		6년 이상~7년 미만	14		14년 이상~15년 미만	30	
		7년 이상~8년 미만	16		15년 이상	32	
②부양 가족수	35	0명	5		4명	25	
		1명	10		5명	30	
		2명	15		6명이상	35	
		3명	20				
③ 입주자 저축 가입 기간	17	6월 미만	1		8년 이상~9년 미만	10	
		6월 이상~1년 미만	2		9년 이상~10년 미만	11	
		1년 이상~2년 미만	3		10년 이상~11년 미만	12	
		2년 이상~3년 미만	4		11년 이상~12년 미만	13	
		3년 이상~4년 미만	5		12년 이상~13년 미만	14	
		4년 이상~5년 미만	6		13년 이상~14년 미만	15	
		5년 이상~6년 미만	7		14년 이상~15년 미만	16	
		6년 이상~7년 미만	8		15년 이상	17	
		7년 이상~8년 미만	9				

※ 비 고

제28조제3항·제6항에 따라 입주자모집공고일 현재 1호 또는 1세대의 주택을 소유한 세대에 속한 자는 제1순위에서 가점제의 적용 대상자에서 제외되며, 추첨제의 적용 대상자에 포함

■ 민영주택 청약 예치기준금액(별표 2)

〈표 4.3〉 민영주택 청약 예치기준금액

(단위 : 만원)

공급받을 수 있는 주택의 전용면적	지역	특별시 및 부산광역시	그 밖의 광역시	특별시 및 광역시를 제외한 지역
85제곱미터 이하	300	250	200	
102제곱미터 이하	600	400	300	
135제곱미터 이하	1,000	700	400	
모든 면적	1,500	1,000	500	

제3절 우선공급

1. 주택의 우선공급

- 일반인과 청약경쟁을 하되 특정조건을 갖춘 자에게 우선권을 주는 것이 우선공급제도
 - 특정조건에는 해당 주택건설지역 거주여부·거주기간 등이 있음

1) 해당 주택건설지역 거주자 우선공급(제25조제3항) ★

- 주택공급신청자중 아래 권역의 거주자가 있는 경우 동일순위 안에서는 해당 주택건설지역(특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군의 행정구역)의 거주자가 우선
 - 수도권 (서울특별시, 인천광역시 및 경기도) / 대전광역시, 세종특별자치시 및 충청남도 / 충청북도 / 광주광역시 및 전라남도

/ 전라북도 / 대구광역시 및 경상북도 / 부산광역시
및 경상남도 / 강원도

- 행정중심복합도시 예정지역인 주택건설지역에 거주하지 않는 자가 예정지역에서 공급하는 주택을 신청한 경우
- 도청이전신도시 개발예정지구에 거주하지 않는 자가 예정지구에서 공급하는 주택을 신청한 경우
- 혁신도시개발예정지구에 거주하지 않는 자가 예정지구에서 공급하는 주택을 신청한 경우
- 기업도시개발구역에 거주하지 않는 자가 개발구역에서 공급하는 주택을 신청한 경우
- 미군이전평택지원법 제2조제5호에 따른 평택시등 지역에 거주하지 않는 자가 해당 지역에서 공급하는 주택을 신청한 경우
 - * 10년 이상 장기복무 무주택 군인으로서 입주자저축에 2년 이상 가입하고 그가 거주하는 지역과 다른 주택건설지역에서 공급하는 주택을 신청한 경우에는 해당 주택건설지역 거주자로 봄.(다만, 수도권에서 건설하는 주택을 공급받으려는 경우에는 해당 주택건설지역이 아닌 수도권 거주자로 봄)(제4조제4항)
- 산업단지 지역에 거주하지 않는 자가 해당 지역에서 공급하는 주택을 신청한 경우

2) 투기방지를 위한 우선공급(제4조제5항) ★

- 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 투기를 방지하기 위하여 필요한 경우 주택을 우선공급하게 할 수 있음

- 주택건설지역이 수도권 투기과열지구인 경우에는 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 1년 이상의 범위에서 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 정하는 기간 이상 거주하고 있는 자
- 주택건설지역이 수도권 투기과열지구 외의 지역인 경우에는 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 정하는 기간 이상 거주하고 있는 자

3) 주상복합건축물에 대한 우선공급(제31조)

- 건축주가 「건축법」에 의한 건축허가를 받아 「주택법」 제16조제1항에 따른 호수 이상(아파트의 경우 30세대 이상)의 주상복합건축물을 건축하는 경우
- 그 건축물 중 주택에 대하여는 해당 사업부지의 소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급할 수 있음

4) 임대사업자 등에 대한 우선공급(제32조)

- 시장 등은 필요한 경우 아래 임대사업자(임대사업을 하려는 자 포함)에게 우선 공급 가능
 - ① 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사
 - ② 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구
 - ③ 입주자모집 승인 당시 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 단독주택은 20호 이상, 공동주택은 20세대 이상 임대하는 자
 - ④ 소속 근로자에게 임대하려는 고용자(법인에 한정)
- * 주택을 우선공급 받은 자는 입주금의 잔금 납부 시까지 임대사업자로 등록하여야 하고 사본을 시장 등 및 사업주체에게 제출하여야 함(제32조제2항)

5) 직장주택조합에 대한 우선공급(제33조)

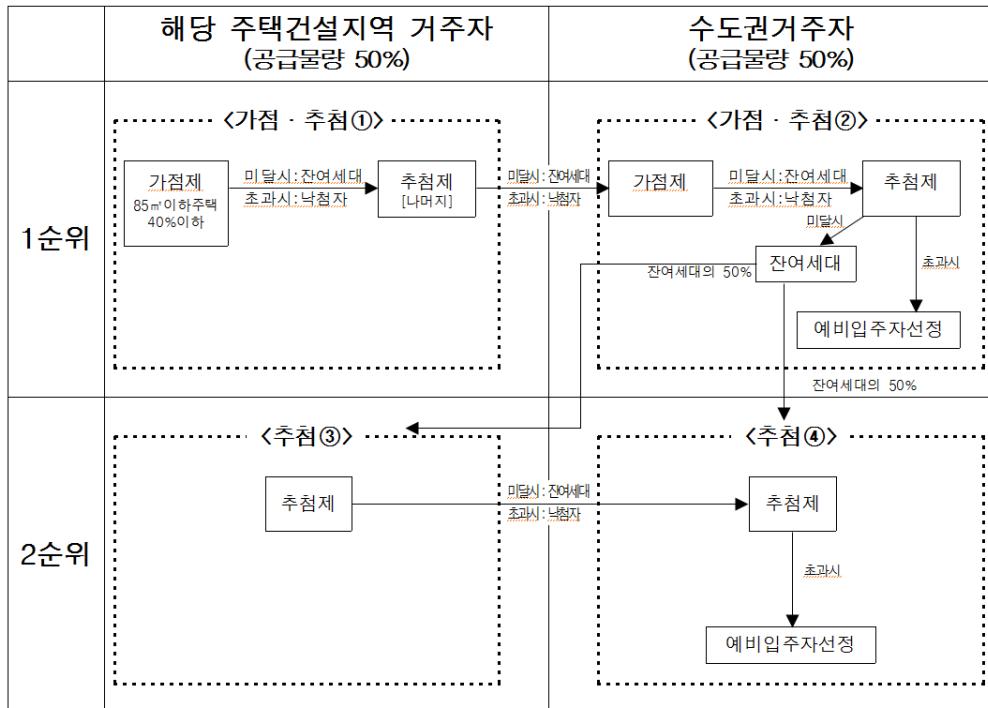
- 사업주체는 20인 이상의 직장주택조합에게 건설량의 40% 범위 안에서 우선공급 가능
 - 직장주택조합의 조합원은 주택청약종합저축에 가입하여 월납입금을 6회 이상 납입한 자이어야 함(제33조제2항)

6) 대규모 택지개발지구 등에서 주택의 우선공급(제34조) ★

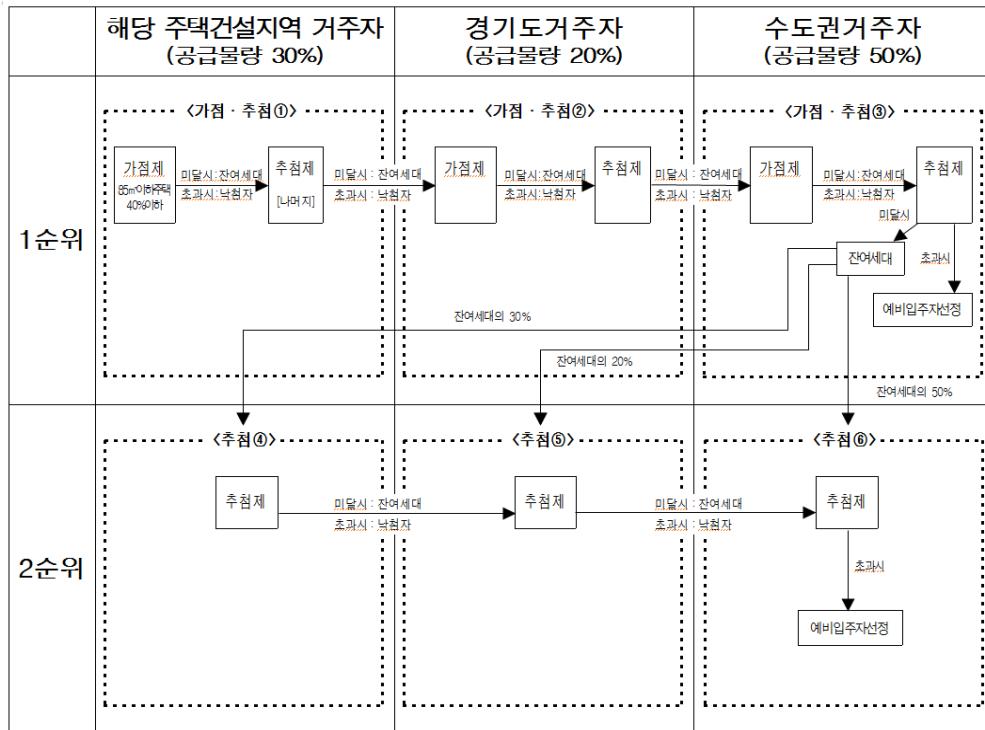
- 대규모 택지개발지구사업^{*}(66만m²이상) 및 행정중심복합도시 예정지역인 경우, 시·도지사가 정하는 기간(투기과열지구인 경우 1년 이상 범위에서 정하는 기간) 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급
 - * 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업지역(수도권 지역에 한함) 및 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유개발사업지구로서 면적이 66만m² 이상인 지역
- 주택건설지역이 특별시, 광역시인 경우 해당 주택건설지역 거주자에게 50%, 나머지 50%는 수도권 거주자에게 공급
- 주택건설지역이 행정중심복합도시 예정지역인 경우 행복청장이 고시하는 비율을 해당 주택건설지역 거주자에게 공급
- 주택건설지역이 경기도인 경우 해당 주택건설지역 거주자에게 30%, 경기도 거주자 20%, 나머지 50%는 수도권 거주자에게 공급
 - * 해당 주택건설지역 공급신청자가 공급량에 미달될 경우 경기도 거주자 공급물량에 포함
- 수도권외의 경제자유구역 개발사업이 시행되는 지역으로서 면적 66만m² 이상인 지역에서 건설되어 공급되는 주택은 30%의

범위에서 해당 주택건설지역에 광역시장·시장, 군수가 정하는 기간 이상 거주자에게 우선공급할 수 있음

**〈그림 4.2〉 서울·인천 대규모택지개발지구에서 입주자선정 흐름도
(가점제 적용주택의 경우)**



〈그림 4.3〉 경기도 대규모택지개발지구에서 입주자선정 흐름도
(가점제 적용주택의 경우)



제4절 특별공급

1. 특별공급의 목적 및 규정

- 특별공급은 국가유공자, 장애인, 중소기업 근로자, 북한이탈주민, 신혼부부 등 정책적 배려가 필요한 사회계층 중 무주택자의 주택 마련을 지원하기 위하여 일반인과 청약경쟁 없이 주택을 분양 받을 수 있도록 하는 제도
 - 특별공급 대상자간 주택을 골고루 공급받을 수 있도록 **특별공급 횟수를 1인당 평생 1회로 제한(제55조)**

- * 다만, 철거되는 주택의 소유자 및 세입자는 1회의 제한 예외 인정
- ** 사업주체가 제35조~제46조(국가유공자, 다자녀가구 등 특별공급)에 따라 주택을 특별공급하여 입주(주민등록에 올라 있는 경우를 말한다)한 사람에게 같은 주택건설지역 외의 지역에서 제47조(이전기관 종사자 등 특별공급)의 어느 하나의 규정에 따라 주택을 특별공급하는 경우에는 1회의 제한 예외 인정
- *** 사업주체가 제47조(이전기관 종사자 등 특별공급)에 따라 주택을 특별공급한 사람에게 같은 주택건설지역 외의 지역에서 제47조에 따른 다른 특별공급사유로 주택을 특별공급하는 경우 1회 제한의 예외 인정

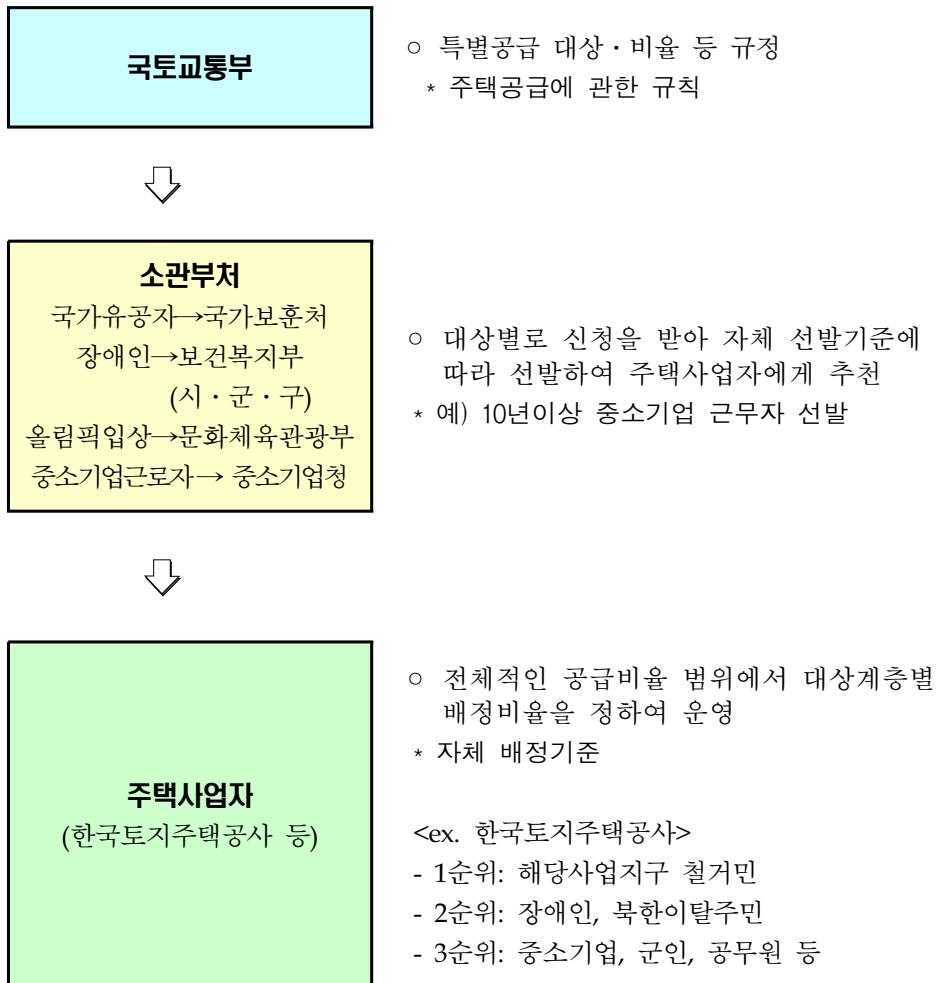
○ 일반적인 특별공급(제35조 및 제36조)

구 분	국민주택 특별공급(제35조) (85㎡이하)	민영주택 특별공급(제36조) (85㎡이하)
공급 규정	건설량의 10% 내 특별공급 시 · 도지사 승인시 초과 가능	건설량의 10% 내 특별공급 시 · 도지사 승인 시 15%(수도권, 지방은 20%) 범위 내 가능
대상자	장기복무 제대군인, 의사상자, 북한 이탈주민, 납북피해자, 등록포로, 공공사업등 철거주택 소유자 또는 세입자, 일본군위안부 피해자, 장애인, 다문화가족 구성원, 근무지이전 장기근무공무원, 영구귀국 과학자, 북한이탈주민, 탄광근로자, 올림픽등 입상자, 중소기업 근무자, 대한민국 체육유공자, 한부모가족 등	공공사업등 철거주택 소유자 및 거주자, 국가유공자, 보훈보상대 상자, 5.18유공자, 특수임무유공자, 참전유공자, 의사상자, 장기복무 제대군인, 북한이탈주민, 납북 피해자, 일본군위안부 피해자, 장애인, 근무지이전 장기근무공무원, 영구귀국 과학자, 올림픽등 입상자, 중소기업 근무자, 대한민국체육 유공자 등

- * 국가유공자, 보훈보상대상자, 5·18민주유공자, 특수임무유공자에 대하여 건설량의 5% 이내 국민주택 특별공급(제45조, '19.3월까지 한시 운영)
- 기관추천 특별공급 대상자는 관련기관에서 정하는 기준에 따라 공급

- 국가보훈처(국가유공자), 보건복지부(장애인), 중소기업청(중소기업장기근속자) 등
- 생애최초, 노부모부양, 다자녀가구, 신혼부부특별공급 등은 「주택공급에 관한 규칙」 및 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 공급

〈그림 4.4〉 주택특별공급 업무 흐름도



2. 주택 특별공급 대상

1) 국민주택 특별공급(제35조)

◦ 공급대상

- 입주자모집공고일 현재 무주택 세대구성원으로서 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과되고 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자(동 입주자저축 요건이 필요치 않는 경우도 있으며 아래 대상자에 ◆로 표시)

◦ 공급비율

- 건설량의 10%의 범위에서 관련기관의 장이 정한 우선순위 기준에 따라 1회에 한하여 공급
 - * 다만, 철거주택의 소유자 및 세입자의 경우는 1회 이상 공급가능
- 시·도지사의 승인을 얻은 경우에는 10%를 초과하여 특별공급할 수 있음

◦ 국민주택 특별공급의 대상

- 「제대군인지원에 관한 법률」에 따른 장기복무 제대군인
- 「군인복지기본법」에 따른 10년 이상 복무한 군인
- 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호 및 제5호에 따른 의사상자 또는 의사자유족
- 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」에 의한 북한이탈주민

- 「군사정전에 관한 협정 체결 이후 납북피해자의 보상 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 납북피해자
- 「국군포로의 송환 및 대우 등에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 등록포로(공공임대주택에 한하여 공급, 제35조제2항)
 - 다음 주택의 소유자로서 해당 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 인정하는 자. 다만 무허가·무신고 주택 소유자는 제외 ◆
 - 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체가 해당 주택건설사업을 위하여 철거하는 주택
 - 사업주체가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택
 - 도시·군계획사업으로 철거되는 주택
 - * 단, 「도시 및 주거환경정비법」 상 주택재개발사업 및 주택재건축 사업의 경우에는 재개발·재건축조합이 따로 조합원 입주물량을 확보하고 있으므로 특별공급 대상에서 제외함
 - 재해로 인하여 철거되는 주택
 - 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택의 내력구조부등에 중대한 하자가 발생하여 해당 거주자의 보호를 위하여 이주 및 철거가 필요하다고 인정하는 주택
 - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행을 위하여 철거되는 주택
 - 제35조제8호에 해당하는 주택 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업으로 철거되는 주택의 세입자로서 관계법령에 의하여 해당 사업을 위한 고시등이 있거나 재해가 발생한 날 현재 3월이상 거주한 자(공공임대주택에 한하여 공급, 제35조제2항) ◆

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업(개발제한구역 안에서 시행되는 것에 한함)으로 철거되는 주택의 세입자로서 공람공고일 또는 시장·군수가 시·도지사의 승인을 얻어 따로 정하는 날 현재 3개월 이상 거주한 자(공공임대주택에 한하여 공급, 제35조제2항) ◆
- 「일제하 일본군위안부 피해자에 대한 생활안정지원 및 기념사업 등에 관한 법률」에 의한 일본군위안부 피해자(공공임대주택에 한하여 공급, 제35조제2항)
- 국민주택기금에 예탁된 연금기금 또는 자금을 적립한 자
 - * 이 경우 특별공급되는 주택에 대한 융자금의 합계액은 해당연도에 예탁된 기금 또는 자금의 총액범위안에서 제한할 수 있음
- 「장애인복지법」에 따라 장애인등록증이 교부된 자 ◆
 - * 정신지체인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함
- 「다문화가족지원법」 제2조에 따른 다문화가족의 구성원으로서 배우자와 3년 이상 같은 주소지에서 거주한 자.
- 「공무원연금법」 및 「군인연금법」의 적용을 받는 공무원 또는 군인으로 10년 이상 근무한 자로서 전가족이 해외에서 2년이상 거주하고 귀국한 자 또는 정부의 인사발령에 따라 근무지이전으로 전 가족이 주택건설지역을 달리하여 거주하는 자중 그 사유가 발생한 날부터 2년이내인 자
- 미래창조과학부장관이 국가시책상 국내유치가 필요하다고 인정하여 영구귀국 박사학위 전문가로서 입국일부터 2년이내인 자

- 탄광근로자 또는 공장근로자의 주거안정을 위하여 특별히 건설하는 주택을 공급받고자 하는 탄광근로자 또는 공장근로자
- 올림픽대회 또는 국제기능올림픽대회 및 세계선수권대회에서 3위 이상의 성적으로 입상한 우수선수 및 우수기능인
 - * 국제경기연맹·국제대학스포츠연맹·아시아경기대회조직위원회 등이 주최하는 대회로서 단체경기의 경우에는 15개국이상, 개인경기인 경우에는 10개국이상이 참가한 대회를 말함
- 「중소기업인력 지원특별법」 제3조의 규정에 의한 중소기업에 종사하는 근로자
- 다음 중 어느 하나에 해당하는 시책을 추진하기 위하여 주택의 특별공급이 필요한 경우로서 해당 시·도지사가 정하여 고시한 기준에 해당하는 자
 - 지역경제의 활성화 및 경쟁력 제고
 - 외국인 투자의 촉진
 - 전통문화의 보존과 관리
- 투자촉진 또는 지역경제의 활성화 등을 위하여 해외에서 15년 이상 거주한 후 영구귀국 또는 귀화하는 재외동포로서 해당 시
 - 도지사가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 자
- 「국민체육진흥법」 제14조의2에 따른 대한민국체육유공자 또는 그 유족
- 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모가족(임대주택 공급만 해당)
- 기타 법령의 규정 또는 국가 시책상 특별공급이 필요한 자로서 주무부장관이 국토교통부장관과 협의한 자 ◆

2) 민영주택 특별공급(제36조)

- 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원에게 85㎡이하의 주택을 건설량의 10%의 범위에서 1회에 한하여 관련기관의 장이 정한 우선순위 기준에 따라 공급
 - * 다만, 철거되는 주택을 소유 및 거주한 자는 1회 제한 예외
- 시·도지사의 승인을 받은 경우 수도권에서 15%, 그 외 지역은 20% 범위에서 특별공급 할 수 있음.
- 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과되고 민영주택 청약 예치기준금액(별표 2)에 상당하는 금액을 납입(동 입주자저축 요건이 필요치 않는 경우도 있으며 아래 대상자에 ◆로 표시)
- 민영주택 특별공급의 대상
 - 해당 주택을 건설하는 지역에서 철거되는 주택을 관계법령에 의하여 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있는 날 이전부터 소유 및 거주한 자 ◆
 - * 대지와 건물의 소유자가 같은 경우에 한하며, 1세대 1주택에 한함
 - 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 의한 국가유공자 또는 그 유족, 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 의한 5·18 민주유공자 또는 그 유족, 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족, 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자 ◆
 - 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호 및 제5호에 따른 의사상자 또는 의사자 유족

- 「제대군인지원에 관한 법률」에 따른 장기복무 제대군인
- 「군인복지기본법」에 따른 10년 이상 복무한 군인
- 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」에 의한 북한 이탈주민
- 「군사정전에 관한 협정 체결 이후 납북피해자의 보상 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 납북피해자
- 「일제하 일본군위안부 피해자에 대한 생활안정지원 및 기념사업 등에 관한 법률」에 의한 일본군위안부 피해자
- 「장애인복지법」에 따라 장애인등록증이 교부된 자 ◆
 - 「공무원연금법」 및 「군인연금법」의 적용을 받는 공무원 또는 군인으로 10년 이상 근무한 자로서 전가족이 해외에서 2년이상 거주하고 귀국한 자 또는 정부의 인사발령에 따라 근무지이전으로 전가족이 주택건설지역을 달리하여 거주하는 자중 그 사유가 발생한 날부터 2년이내인 자
 - 미래창조과학부장관이 국가시책상 국내유치가 필요하다고 인정하여 영구귀국하게 하는 박사학위를 취득한 전문가로서 입국일부터 2년이내인 자
 - 올림픽대회 또는 국제기능올림픽대회 및 세계선수권대회에서 3위 이상의 성적으로 입상한 우수선수 및 우수기능인
 - 「중소기업인력 지원특별법」에 의한 중소기업에 종사하는 근로자

- 다음 중 어느 하나에 해당하는 시책을 추진하기 위하여 주택의 특별공급이 필요한 경우로서 해당 시·도지사가 정하여 고시한 기준에 해당하는 자
 - 지역경제의 활성화 및 경쟁력 제고
 - 외국인 투자의 촉진
 - 전통문화의 보존과 관리
- 「국민체육진흥법」 제14조의2에 따른 대한민국체육유공자 또는 그 유족
- 국외에서 1년 이상 취업한 근로자 중 귀국일로부터 2년 이내인 자로서 주택청약종합저축에 가입하여 제1순위에 해당하는 자

3) 개발제한 해제 공공택지 주택의 특별공급(제37조)

- 택지개발사업 또는 도시개발사업을 위하여 개발제한구역을 해제하고 공공사업을 시행하는 경우, 공공사업으로 조성된 택지 또는 토지를 공급받아 주택을 건설하는 사업주체는 입주자모집공고일 현재 다음 조건의 무주택세대구성원에게 85㎡이하의 분양주택에 한하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있음
- 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의하여 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외
 - ① 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자
 - * 국민임대주택의 입주자로 선정된 자를 제외
 - ② 택지개발촉진법 시행령 제13조의2제5항제4호의 규정에 의하여 택지를 공급받을 수 있는 자로서 해당 택지개발사업으로 조성된 택지를 공급받지 못한 자

- ③ 도시개발법 시행령 제57조제4항제3호에 따라 토지를 공급받을 수 있는 자로서 해당 도시개발사업으로 조성된 토지를 공급 받지 못한 자

4) 경제자유구역 내 민영주택 특별공급(제38조)

- 사업주체가 경제자유구역 안에서 민영주택을 건설하여 공급하는 경우에 무주택세대구성원(외국인의 경우 무주택자)에게 그 건설량의 10%의 범위에서 관련기관의 장이 정한 우선순위 기준에 따라 1회에 한하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있음 (다만, 시·도지사의 승인을 얻은 경우에는 10%를 초과하여 특별 공급할 수 있음)
- 특별공급 대상
 - ① 해당 경제자유구역에 입주하는 외국인투자기업의 종사자
 - * 「외국인투자 촉진법」 제2조제1항제6호에 의한 외국인투자기업을 의미
 - ② 다음 중 어느 하나에 해당하는 자로서 해당 시·도지사의 확인을 받은 자
 - 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제22조의 규정에 의하여 설립된 외국교육기관 또는 국제고등학교의 교원 또는 종사자
 - 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제23조의 규정에 의하여 개설된 외국인전용 의료기관 또는 외국인전용 약국의 종사자
 - 경제자유구역 안에 소재하는 국제연합기구, 외국인투자촉진법 시행령 제2조제1항에 따른 국제협력기구, 그 밖의 국제기구 종사자

5) 비수도권 민영주택의 특별공급(제39조)

- 기업의 지방이전촉진을 위하여 수도권에서 지방으로 이전하는 기업·공장 종사자등에 대한 특별공급 인센티브 부여
- 사업주체가 수도권이 아닌 지역에서 민영주택을 건설하여 공급하는 경우에는 무주택세대구성원을 제1순위로 하여 관련기관의 장이 정하는 우선순위 기준에 따라 1회에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 그 건설량의 10%(청약률·분양률·특별공급수요 등을 고려하여 시·도지사의 승인을 얻은 경우에는 20%)의 범위에서 특별공급할 수 있음
- 특별공급 대상
 - ① 수도권에서 수도권이 아닌 지역으로 이전하는 수도권정비계획법 시행령 제3조제1호의 규정에 의한 학교에 근무하는 자
 - ② 수도권에서 수도권이 아닌 지역으로 이전하는 수도권정비계획법 시행령 제3조제2호의 규정에 의한 공장에 근무하는 자
 - ③ 수도권에서 수도권이 아닌 지역으로 이전하는 기업 중 국가균형발전특별법 시행령 제17조제3항의 규정에 따라 산업통상자원부장관이 정한 세부기준에 의하여 지원대상이 되는 기업에 근무하는 자
 - ④ 수도권에서 수도권이 아닌 지역으로 이전하는 산업기술혁신촉진법 제34조에 따른 기업연구소에 근무하는 자

6) 다자녀가구 특별공급(제40조)

- 입주자모집공고일 현재 「민법」상 미성년자인 3명 이상의 자녀(태아 포함)를 둔 무주택세대구성원에게 그 건설량의 10%(입주자모집승인권자 인정 시 15%) 범위에서 1회에 한하여 특별공급

할 수 있음

- 국가·지자체·한국토지주택공사·지방공사(공공임대리츠 포함)인 사업주체가 85제곱미터 이하의 주택을 건설하여 공급하는 경우에는 해당 세대의 월평균소득(제2조제4호 각 목의 사람 포함)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아 포함 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다)의 120퍼센트 이하인 무주택세대구성원에게 특별공급 가능

7) 신혼부부 특별공급(제41조)

- 입주자모집공고일 현재 주택청약종합저축에 가입하고 있는 무주택 저소득 신혼부부에게 주택을 1회에 한하여 특별공급하는 제도
- 대상주택은 85m² 이하의 주택
- 공급물량은 민간 사업주체의 경우 건설량의 10%, 국가·지자체·LH 등의 경우 15%이내
 - (임대주택 우선공급) 영구임대주택 10%, 국민임대주택 30%이내
 - (청약자격) 주택청약종합저축에 가입한 무주택 저소득 신혼부부
 - (신혼부부) 입주자모집공고일 현재 혼인기간이 5년 이내이고 그 기간에 임신중*이거나 출산**((입양 포함)하여 자녀가 있는 무주택세대구성원
 - * 입주자모집공고일 이후 발급받은 임신진단서로 확인(입주시 출산 및 유산 증명서 제출)
 - ** 자녀의 기본증명서상 출생신고일, 입양의 경우(입주시까지 입양 유지) 입양신고일을 기준으로 확인

- (소득기준) 해당 세대의 월평균소득(제2조제4호 각 목의 사람 포함)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득)의 100%(배우자가 소득이 있는 경우에는 120%) 이하
- (입주자저축) 주택청약종합저축에 가입 필요
 - (국민주택) 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과되고 월 납입금을 6회 이상 납입
 - (민영주택) 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과되고 민영주택 예치 기준금액(별표 2)에 상당하는 금액을 납입
- (입주자 선정방법) 결혼연차 등에 따라 입주자 선정 순위 결정 (신혼부부 주택 특별공급 운용지침 제7조)
 - 제1순위: 혼인기간이 3년 이내 + 자녀(임신·입양 포함)
 - 제2순위: 혼인기간이 3년 초과 5년 이내 + 자녀(임신·입양 포함)
 - 제1순위 및 제2순위 안에서 경쟁이 있는 경우 다음의 순서로 선정
 - 해당 주택건설지역의 거주자 → 자녀수가 많은 자 → 자녀수가 같은 경우 추첨

8) 외국인 특별공급(제42조)

- 입주자모집공고일 현재 무주택자인 외국인에게 시·도지사가 고시한 기준에 따라 그 건설량의 10%(시·도지사의 승인을 얻은 경우 10% 초과 가능) 범위에서 1회에 한하여 특별공급할 수 있음

9) 생애 최초 주택구입자 특별공급(제43조)

- 대상

- ① 무주택세대구성원으로서 세대에 속하는 자 모두가 과거 주택을 소유한 사실이 없을 것
- ② 주택청약종합저축에 가입하여 1순위에 해당하고 저축액이 600만원(선납금 포함) 이상
 - * 청약 조정대상지역에서 공급하는 청약 조정대상주택인 경우 제27조 및 제28조의 1순위 자격요건 필요
- ③ 혼인 중이거나 자녀가 있는 자
- ④ 근로자이거나 자영업자(과거 1년 이내 소득세 납부자 포함)로서 5년 이상 소득세를 납부(소득공제 등으로 납부의무액이 없는 경우 포함)
- ⑤ 해당 세대의 월평균 소득이 도시근로자 가구당 월 평균 소득(4명 이상인 세대는 가구원수(직계존속은 1년 이상 같은 주민 등록표상 등재되어 있는 경우에만 가구원수에 포함)별 가구당 월평균 소득)의 100% 이하
 - 공급물량은 총 공급량의 20% 이내

10) 도시개발사업에 따른 철거 주택 소유자 특별공급(제44조)

- 민간사업자가 시행하는 도시개발사업(개발면적이 33만 m^2 이상인 도시개발사업에 한함)으로 조성된 토지에 민영주택을 건설·공급하는 사업주체는 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 해당 도시개발사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자에게 85 m^2 이하의 분양주택을 1회에 한하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있음
 - * 다만, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 수립된 이주대책의 대상자이거나 이주정착금을 지급받은 자는 특별공급 대상에서 제외

11) 국가유공자 등 특별공급(제45조)

- 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원에게 국가보훈처장이 정하는 기준에 따라 1회에 한하여 건설량의 5%(공공임대주택은 10%)의 범위에서 국민주택을 특별공급 (단, 2019. 3. 31일 까지 유효)
 - 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족
 - 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족
 - 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족
 - 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수 임무유공자 또는 그 유족
 - 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자

12) 노부모부양자 특별공급(제46조)

- 일반공급 1순위에 해당하는 자로서 입주자모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속을 3년 이상 계속하여 부양하고 있는 무주택세대구성원에게 그 건설량의 3%(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사가 85㎡ 이하로 공급하는 주택의 경우에는 5%) 범위에서 1회에 한하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급 할 수 있음
 - * 피부양자 및 그 배우자는 무주택이어야 하며 배우자의 직계존속을 포함
 - ** 청약 조정대상지역에서 공급하는 청약 조정대상주택인 경우 제27조 및 제28조의 1순위 자격요건 필요

- 다만, 국가·지자체·한국토지주택공사·지방공사(공공임대리츠 포함)인 사업주체가 85제곱미터 이하의 주택을 건설하여 공급하는 경우에는 위 요건과 더불어 해당 세대의 월평균소득(제2조제4호 각 목의 사람을 포함)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득)의 120퍼센트 이하여야 함.
- 특별공급 신청자 사이에 경쟁이 있는 경우, 국민주택은 제27조 제2항에 따른 순차제에 따르고 민영주택은 가점제를 적용하되 동점일 경우에는 추첨

13) 이전기관 종사자 등 특별공급(제47조)

□ 행정중심복합도시 예정지역 이전 공무원 등 특별공급(제1항)

- 사업주체가 행정중심복합도시 예정지역에서 주택을 공급하는 경우 다음 중 어느 하나에 해당하는 자에게 1회에 한하여 1세대 1주택 기준으로 특별공급할 수 있음
 - ① 행정중심복합도시 건설청에 근무하기 위하여 이주하는 종사자
 - ② 예정지역으로 이전하거나 예정지역에 설치하는 국가기관, 지방자치단체 및 공공기관의 종사자
 - ③ 예정지역으로 이전하거나 예정지역에 설립하는 유치원, 초·중·고교, 대학교의 교원 또는 종사자
 - ④ 예정지역에 입주하는 기업, 연구기관 및 의료기관의 종사자 중 도시활성화 및 투자 촉진 등을 위하여 필요한 경우 및 예정지역에 사무소를 두는 국가기관 및 공공기관의 종사자 중 행정중심복합도시건설 지원 등을 위하여 필요한 경우에 특별 공급이 필요하다고 행정중심복합도시건설청장이 인정하는 자

□ 도청이전 신도시 이전기관 종사자 등 특별공급(제2항)

- 공급기준은 행정중심복합도시 이전기관 종사자 특별공급과 유사

□ 지방이전 공공기관 종사자 특별공급(제3항, 제4항)

- 공급기준은 행정중심복합도시 이전기관 종사자 특별공급과 유사

□ 영어교육도시 국제학교등 근무자 특별공급(제5항)

- 사업주체가 제주특별자치도의 영어교육도시에서 주택을 공급하는 경우에 그 도시에 설립되는 다음 각 호의 학교 또는 법인에 근무하기 위하여 전입하는 사람으로서 제주특별자치도지사가 인정하는 사람에게 1회에 한하여 1세대 1주택(외국인의 경우 1인 1주택) 기준으로 특별공급할 수 있음
 - 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 외국교육기관 중 외국대학, 국제학교, 국제학교 설립승인을 받은 법인(설립승인 후 국제학교의 운영을 위탁한 경우 제외), 국제학교의 운영을 위탁받은 법인

□ 주한미군기지 한국인 근로자 특별공급(제6항)

- 평택시등 이전 주한미군기지 한국인 근로자(고용원) 중 평택시 등의 장이 인정하는 자에게 1회에 한하여 1세대 1주택 기준으로 특별공급

□ 산업단지 입주기업 근로자 등 특별공급(제7항, 제8항)

- 산업단지 입주기업 근로자(시·도지사가 인정하는 경우 직원 숙소로 사용코자 하는 입주기업 포함)에게 1회에 한하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급

14) 특별공급의 비율조정(제49조)

- 사업주체가 주택을 건설, 공급하는 경우 입주자모집승인권자는 다자녀, 신혼부부, 생애최초, 노부모부양 특별공급의 비율을 조정 할 수 있음
 - 각 특별공급의 비율은 10% 범위에서 조정하되 각 유형별 3% 이상이 되어야 하며 각 유형별 공급비율 합한 비율을 초과할 수 없음

제5장

입주자 선정 업무 및 관리

제1절 입주자선정

1. 입주자선정업무 등의 대행(제50조)

- 청약접수는 입주자저축취급기관에, 입주자선정 및 동·호수 배정은 전산관리지정기관(금융결제원)에 대행을 의뢰해야 함(제50조 제1항)
- 한국토지주택공사 또는 지방공사(공공임대리츠 포함)인 경우에는 다음 업무를 직접 수행(제50조제2항)
 - ① 청약접수
 - ② 미분양 주택의 입주자 선정
 - ③ 분양전환되지 아니하는 공공임대주택의 입주자 선정
- 청약접수 업무를 수행하는 기관은 청약률을 인터넷 홈페이지 등에 게시하여야 함(제50조제3항)
- 사업주체는 증빙서류 확인 등의 업무를 건설업자에게 대행하게 할 수 있음(제50조제4항)
- 사업주체는 특별공급에 따른 입주자선정업무 중 동·호수 배정업무는 전산관리지정기관에 대행을 의뢰하여야 함(제50조제5항)

〈표 5.1〉 금융결제원의 분양업무 흐름도

A일 : 입주자모집공고일, L일 : 입주자선정일

구 분	순서	업 무 내 용	처리기한	처리방향
청약접수 준비단계	①	은행 선정, 청약접수 및 입주자 선정 의뢰, 업무협의 ↓ 입주자모집 승인신청 ↓ 입주자 모집승인내용 통지	A-7일 A-6일 A-1일	사업주체⇒은행⇒금융결제원 사업주체↔승인권자(지자체) 승인권자⇒사업주체, 금융결제원
	②	주택관리번호 통지	A-1일	금융결제원⇒사업주체
	③	입주자 모집공고내용 통지	A일	사업주체⇒금융결제원⇒은행
청약접수 및 추첨단계	④	특별공급자 접수/선정	A+5일	사업주체(특별공급 모집시)
	⑤	주택청약 신청 접수 ↓ 특별공급자 명단, 동호수 추첨을 위한 자료 송부	L-3일	청약고객⇒은행접수 (인터넷, 창구) 사업주체⇒금융결제원
	⑥	입주자 선정 및 동·호수 배정	L일	금융결제원
	⑦	당첨자 통지	L일	금융결제원⇒사업주체, 은행
	⑧	이중당첨자 및 부적격자 검색	L일	금융결제원
	⑨	주택소유여부 검색	L+1일	금융결제원↔국토교통부
	⑩	세대원 부적격 검색	L+2일	금융결제원
당첨자 관리 단계	⑪	주택소유/세대원 검색결과 통지	L+2일	국토교통부⇒금융결제원⇒ 사업주체
	⑫	공급계약 체결	L+6일	당첨자↔사업주체
	⑬	부적격 당첨자 처리		사업주체↔금융결제원
	⑭	추가입주자 처리		사업주체↔금융결제원

2. 최하층 우선배정(제51조)

- 사업주체가 5층 이상의 주택을 건설·공급하여 동·호수 배정에 대하여 전산관리지정기관에게 대행을 의뢰하는 경우 전산관리지정기관은 당첨자 또는 그 세대에 속한 자가 최하층 주택을 희망하는 다음 사람에게 그 주택을 우선 배정하여야 함
 - 입주자 모집공고일 현재 65세 이상인 자
 - 장애인
 - 미성년자인 세 명 이상의 자녀를 둔 자(고령자와 장애인과 경쟁하는 경우에는 고령자 및 장애인이 우선)

3. 입주대상자 자격 확인 등(제52조)

- 사업주체가 주택의 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주자를 확정하려는 경우
 - 입주대상자(예비입주대상자 포함)로 선정된 자 또는 사업계획상의 입주대상자로 확정된 자에 대하여 주택전산망을 이용한 무주택 기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색을 국토교통부장관에게 의뢰하여야 함(입주자저축취급기관이 청약접수 및 입주자선정 업무를 대행하는 경우 전산관리지정기관으로 하여금 전산검색을 의뢰하도록 요청하여야 함, 제52조제1항)
- 사업주체가 전산검색 및 제출서류 확인 결과 부적격자로 판정된 자에 대하여는 결과를 통보하고, 7일 이상의 기간을 정하여 소명 요청(제52조제3항)
- 사업주체는 관계서류를 5년(재당첨제한기간이 10년에 해당하는 경우에는 10년)동안 보관하여야 하며, 관계기관의 요청이 있는 경우 제출하여야 함(제52조제4항)

- 전산검색은 국토교통부장관이 수행하며, 국토교통부장관은 사업주체 또는 전산관리지정기관으로부터 의뢰받은지 14일 이내에 전산검색 결과를 사업주체 또는 전산관리지정기관에 통보하여야 함(제52조제6항)

4. 주택소유 여부 판정기준(제53조 및 별표 1) ★

- 무주택 기준 1(제53조)

- 주택의 공유지분을 소유하고 있는 것을 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음에 해당하는 경우에는 주택을 처음부터 소유하지 않은 것으로 봄(제53조)

- ① 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3월 이내에 그 지분을 처분한 경우
- ② 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외)에 건축되어 있는 주택으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 봄)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
 - 가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
 - 나. 85㎡ 이하의 단독주택
 - 다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택
- ③ 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나, 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3월 이내에 이를 처분한 경우

- ④ 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 고용자로서 등록사업자와 공동사업주체가 되어 그 소속근로자의 숙소로 사용하기 위하여 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획승인을 얻어 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
- ⑤ 20㎡ 이하의 주택을 소유하고 있는 경우
* 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외
- ⑥ 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)이 주택을 소유하고 있는 경우
* 공공임대주택의 공급이나 노부모 부양자 특별공급에는 적용 제외
- ⑦ 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 폐가, 멸실, 또는 주택 외의 용도로 사용되고 있는 경우로서, 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
- ⑧ 무허가건물*을 소유하고 있는 경우
* 불법건물이라는 의미가 아니라, 종전 건축법(2006.5.8이전) 제8조에 따라 도시지역 이외의 지역 등에서 건축허가 또는 신고없이 건축된 건물(연면적 200㎡ 미만이거나 2층 이하), 해당지자체의 무허가건물 확인원이나 질의회신으로 소명되어야 함(건물등기사항증명서나 건축물대장에 등재되지 않았다는 회신내용은 무허가건물을 확인하는 내용이 아님)
☞ 종전 건축법에 따른 도시지역에서 건축허가 또는 신고없이 건축된 건물은 무허가 건물이 아닌 불법건물로 간주되어 무주택 적용대상에 미포함
- 무주택 기준 2: 민영주택의 가점제가 적용되는 일반공급 청약 시만 “소형저가주택”은 무주택으로 인정(☞ 자세한 내용은 가점

제의 소형저가주택 부분 참조)

- 기타 기준

- 주택의 소유 여부 및 건물의 용도(변경)에 관하여는 건물등기사항증명서상 등기원인일이 아닌 접수일(건축물대장은 처리일자)을 기준으로 함(제23조제4항)
 - ① 건물등기사항증명서상 등기명의인은 등기원인에 관계없이 주택소유자로 간주함
 - ② 공동소유, 공동상속의 경우에는 지분면적에 관계없이 지분 소유자 전원이 각각 그 주택의 면적 전부를 소유한 것으로 간주함
 - ③ 멀실주택의 경우 건축물대장(건물등기사항증명서)상 멀실신고처리일(등기접수일)로 부터 주택을 소유하지 아니한 것으로 간주함
 - ④ 주택을 매도하였으나 매수자가 소유권이전등기를 하지 않아 공부상 소유자로 등재된 경우에는 법원의 판결문등으로 과거 매매사실이 확인되고, 매매 당시 부동산매도용 인감증명서를 발급한 사실을 동사무소로부터 확인할 수 있는 경우로서 객관적이고 구체적으로 확인되는 경우에만 무주택 인정
 - ⑤ 청약자는 과거에 주택을 소유한 적이 없고 청약자의 배우자가 혼인신고일 이후부터 주택 소유 사실이 없으면 청약자는 무주택자에 해당(배우자가 혼인신고일 전에 주택을 처분한 경우에는 청약자의 무주택기간에 영향을 미치지 않으므로 청약자본인의 무주택기간으로 산정)

- 주택소유의 소명기준 서류

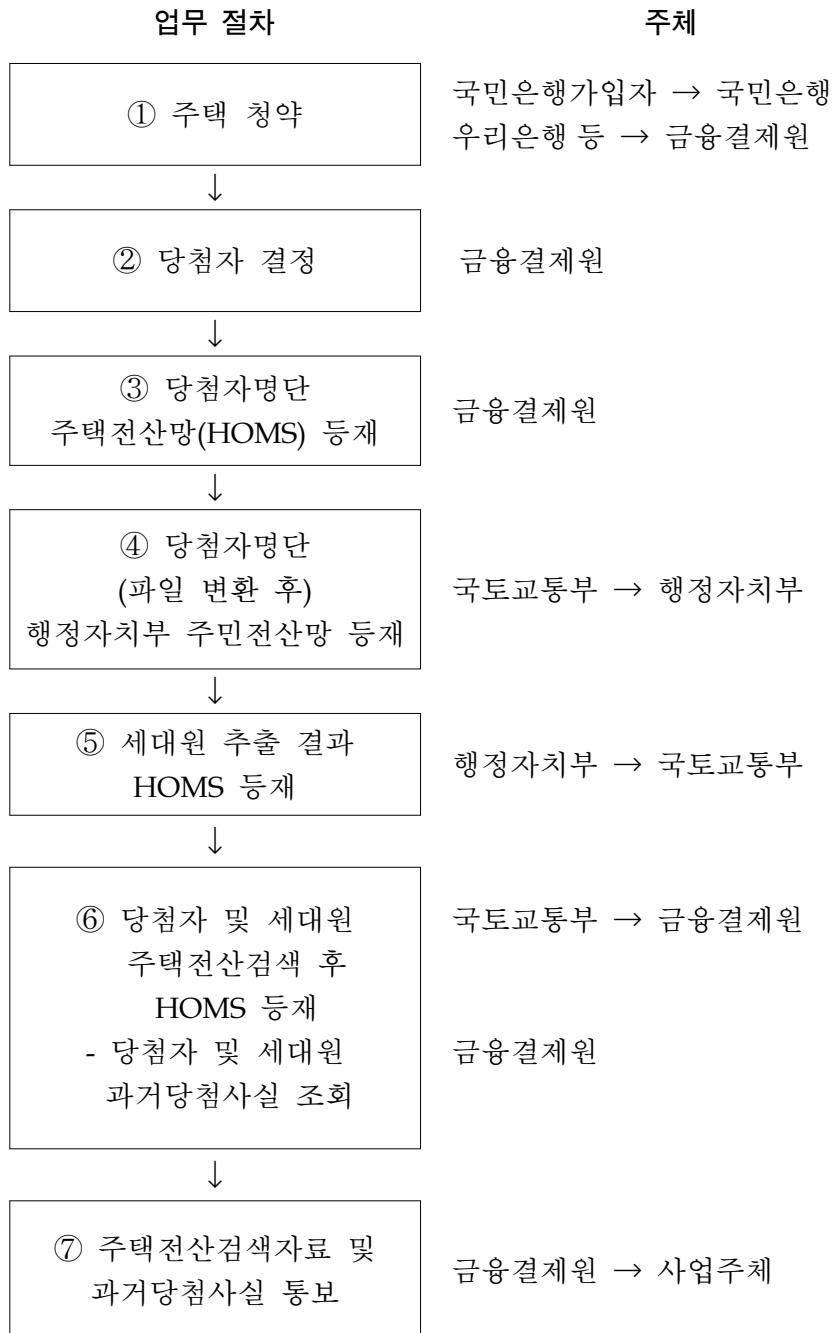
- 건물의 소유권 확인: 건물등기사항증명서

- 건물의 용도 또는 건물등기사항증명서에 미등재된 건물의 소유권 확인: 건축물대장
- 무허가건물: 종전 건축법(2006.5.8이전) 제8조에 따라 도시지역 이외의 지역 등에서 건축허가 또는 신고없이 건축된 건물(연면적 200m² 미만이거나 2층이하)인 경우, 해당지자체의 무허가건물 확인원이나 질의회신으로 소명(건물등기사항증명서나 건축물대장에 등재되지 않았다는 회신내용은 무허가건물을 확인하는 내용이 아님)

〈표 5.2〉 유주택자로 보는 경우(예시)

- ① 건축물대장(건물등기사항증명서)상 건물의 용도가 주택으로 표기되어 있는 건물을 소유하고 있는 경우
- ② 일부의 용도가 주택으로 표시된 복합용도 건물을 소유한 경우
- ③ 분양주택(LH, 지방공사 등)으로서 사업주체 명의로 보존등기가 되어 있으나 사실상의 소유자로 재산세를 부과하였거나 하고 있는 경우
- ④ 무허가 건물이었으나 특정건축물 양성화 조치에 따라 건축물대장 (건물등기사항증명서)에 등재된 경우
- ⑤ 별장으로 과세되고 관할 행정기관에서 이를 확인하였으나 건축물관리 대장(건물등기사항증명서)상 주택으로 등재되어 있는 경우
- ⑥ 매입임대사업자가 사업용 주택을 소유하고 있는 경우

〈그림 5.1〉 주택소유전산검색 및 과거당첨사실 조회 절차



5. 재당첨 제한(제54조) ★

1) 제도 개요

- 재당첨제한 적용주택에 당첨된 자 및 그 세대에 속한 자는 당첨된 지역별로 일정기간 동안 향후 다른 분양주택(분양전환 임대주택을 포함하며, 민영주택은 투기과열지구에서 공급하는 경우와 청약조정대상지역에서 청약조정대상주택 공급의 경우만 해당)에 재당첨을 제한하는 제도

〈표 5.3〉 당첨지역별 재당첨 제한기간

구 분	전용면적별	재당첨 제한기간
수도권 내 과밀억제권역	85㎡이하	당첨일로부터 5년
	85㎡초과	당첨일로부터 3년
그 외 지역	85㎡이하	당첨일로부터 3년
	85㎡초과	당첨일로부터 1년

2) 재당첨제한 적용주택(제54조제1항)

- 고용자인 사업주체, 국가기관, 지방자치단체, 법인이 공무원·군인(연금수급권자 포함) 또는 그 소속근로자에게 공급할 주택을 위탁 건설하여 공급하는 주택
- 주택상환사채 매입자에게 공급하는 주택
- 임대주택의 입주자가 퇴거함으로써 사업주체에게 명도된 주택
- 전매제한을 받는 주택을 한국토지주택공사 및 사업주체가 취득하여 공급하는 주택
- 공공사업 시행에 따른 이주대책용으로 공급하는 주택

- 수도권 소재 공공기관이 수도권외 이전지역으로 이주함에 따라 해당 종사자에게 공급하는 주택
- 오송생명과학단지로 이전하는 공공기관 종사자에게 공급하는 주택
- 외국인 주택단지에 외국인의 주거목적으로 건설·공급하는 주택
- 경제자유구역내 체육시설과 연계하여 건설·공급하는 주택
- 이전기관 종사자 등에게 특별공급하는 주택
- 분양가상한제 적용주택
- 분양전환되는 임대주택
- 토지임대주택
- 청약 조정대상주택에서 공급하는 청약 조정대상주택

〈'16.11.3 대책에 따른 재당첨 제한 조정 내용〉

구분	재당첨 제한 대상자	당첨이 제한되는 주택
현행 대상	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 분양가상한제 적용주택 당첨자 ▪ 5·10년 공공임대주택 당첨자 ▪ 이전기관 종사자 특별공급주택 당첨자 등 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국민주택 ▪ 민영주택 中 투기과열지구 내 주택
+ 추가 대상	<ul style="list-style-type: none"> + ▪ 조정 대상지역의 주택 	<ul style="list-style-type: none"> + ▪ 조정 대상지역의 민영주택

3) 재당첨 제한 대상자 여부 전산검색(제54조제2항)

- 전산관리지정기관(금융결제원)은 사업주체로부터 통보받은 당첨자명단을 전산검색하여 분양가상한제 적용주택 등에 당첨된 자 및 그 세대에 속한자의 명단 발견시에는 지체없이 사업주체에게 그 사실을 통보해야 함
 - * 청약접수 시에는 별도의 검색절차 없이 접수하고 이후 전산검색하여 부적격자를 가려내는 구조
- 전삼검색 결과를 통보받은 사업주체는 해당자들을 입주자선정 대상에서 제외하거나 주택공급계약을 취소해야 함(제54조제3항)

6. 특별공급 횟수 제한(제55조) ★

- 특별공급 대상자간 주택을 골고루 공급받을 수 있도록 **특별공급 횟수를 1인당 평생 1회로 제한**, 다만 다음의 경우는 예외
 - 철거되는 주택의 소유자 및 세입자(제35조제12호~제14호, 제36조 제1호)에게 특별공급하는 경우
 - 이전기관 종사자 등에 대한 주택 특별공급(제47조) 외 주택 특별공급하여 입주한 사람에게 같은 주택건설지역 외의 지역에서 이전기관 종사자 등에 대한 주택 특별공급(제47조)하는 경우
 - 이전기관 종사자 등에 대한 주택 특별공급(제47조) 후 같은 주택건설지역 외의 지역에서 제47조의 규정에 따른 다른 특별공급 사유로 주택을 특별공급하는 경우

7. 공급질서 교란자에 대한 자격제한(제56조)

- 공급질서 교란자(주택법 제39조제1항을 위반)는 공공주택지구(민영 주택 제외)의 경우 10년, 투기과열지구의 경우 5년, 그 외 지역은 3년간 입주자 자격제한

제2절 당첨자 관리 등

1. 당첨자의 명단관리(제57조)

사업주체의 당첨자 명단 통보 의무

- 사업주체는 당첨자 명단이 확정된 경우, 그 명단을 지체없이 전산관리지정기관에 통보해야 함(제57조제1항)
 - 사업주체는 지역주택조합, 직장주택조합, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합 등인 경우에는 시장 등을 말함
 - 시·도지사는 고용자인 사업주체가 소속근로자에게 공급하기 위해 건설하는 주택(제3조제2항제1호가목)의 경우 사업계획승인 당시 입주대상자가 결정되지 아니한 때에는 입주대상자의 명단을 주택의 사용검사일 이전까지 확정하여 전산관리지정기관에 통보하여야 함(제57조제2항)
- 전산관리지정기관은 통보받은 당첨자명단을 전산관리하여야 하며, 사업주체가 당첨자를 선정하고 그 명단을 당첨자가 확정된 날부터 30일 이내에 통보하지 않는 경우에는 통보를 촉구해야 함(제57조제3항)

□ 당첨자 명단 삭제

- 당첨자로 선정 또는 확정된 후 다음 사항에 해당하게 된 자는 당첨자로 보지 아니하며 이 경우 사업주체 또는 시장 등은 그 명단을 전산관리지정기관에 통보하여 당첨자명단에서 삭제토록 함(제57조제4항)
 - 세대주 또는 세대원중 1인이 취학·질병요양·근무상 또는 생업상의 사정으로 다른 주택건설지역으로 퇴거함으로써 계약을 체결하지 아니 하였거나 해약한 자
 - 세대주 및 세대원 전원이 해외로 이주함으로써 계약을 체결하지 아니 하였거나 해약한 자
 - 임대주택을 공급받은 후 사업주체에게 그 주택을 명도한 자
 - 사업주체의 파산, 입주자모집승인 취소 등으로 이미 납부한 입주금을 반환받았거나 해당 주택에 입주할 수 없게 된 자
 - 사업계획승인의 취소 또는 조합설립인가·사업시행인가의 취소 등으로 사실상 주택을 공급 받을 수 없게 된 자
 - 부적격 당첨으로 당첨이 취소된 자
- 당첨자로 보지 아니하는 자는 그 사유를 증명할 수 있는 재학증명서·요양증명서·재직증명서·사업자등록증명서·출입국사실증명원·임대주택명도확인서, 파산 등으로 입주금을 반환받았거나 입주할 수 없게 되었음을 확인하는 서류(분양보증기관이나 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 작성한 서류) 중 해당서류 및 주민등록표등본을 사업주체 또는 특별시장·광역시장·시장·군수에게 제출하여야 함

〈표 5.4〉 당첨자 명단 삭제 대상자 및 증명서류(예시)

삭제 대상자	증명서류	통보주체
① 세대주 또는 세대원중 1인이 취학·질병요양·근무상 또는 생업상의 사정으로 다른 주택건설지역으로 퇴거함으로써 계약을 체결하지 아니하였거나 해약한 자	- 재학증명서·요양증명서·재직증명서·사업자등록증명서 중 해당사유별 서류 - 주민등록등본	사업주체
② 세대주 및 세대원 전원이 해외로 이주함으로써 계약을 체결하지 아니하였거나 해약한 자	- 출입국사실증명원 - 주민등록등본	사업주체
③ 임대주택을 공급받은 후 사업주체에게 그 주택을 명도한 자	- 임대주택명도확인서 - 주민등록등본	사업주체
④ 사업주체의 파산, 입주자모집승인 취소 등으로 이미 납부한 입주금을 반환받았거나 해당 주택에 입주할 수 없게 된 자 (이 경우 계좌부활이 가능함)	- 분양보증기관이나 시장·군수가 동 사실을 확인한 서류	특별시장·광역시장·시장 또는 군수
⑤ 사업계획승인의 취소 또는 조합설립 인가의 취소 등으로 사실상 주택을 공급 받을 수 없게 된 자		
⑥ 가점제를 적용하여 입주자를 선정하는 주택의 공급을 신청한 경우로서 가점제의 가점항목 점수를 착오로 잘못 입력하여 당첨이 취소된 자(이 경우 계좌 부활이 가능함)	- 객관적인 증빙자료	사업주체

□ 전산관리지정기관의 전산검색 및 부적격자 통보 등

- 전산관리지정기관은 당첨자와 세대에 속한 자에 대해 당첨자 명단을 전산검색하고 다음 사람이 있는 경우에는 사업주체에게 통보(제57조제7항)
 - 1순위로 공급신청할 수 없는 자가 제1순위로 공급신청하여 당첨된 경우
 - 주택 특별공급을 받은자가 다른 주택에 1회 이상 특별공급을 받은 사실이 발견된 경우
 - 재당첨 제한을 받는 주택(분양가상한제 적용 주택 등)에 당첨된자가 재당첨 제한 기간 내에 다른 분양주택(분양전환 임대주택 포함, 민영주택인 경우는 투기과열지구에서 공급하는 주택과 청약 조정대상지역에서 공급하는 청약 조정대상주택만 해당)의 입주자로 당첨된 경우
 - 부적격 당첨자가 당첨일로부터 1년 동안 다른 분양주택(분양전환 임대주택 포함)의 입주자로 선정된 경우
- 사업주체는 통보받은 부적격자에게 사실을 통보하고 7일 이상의 기간을 정하여 소명자료를 제출받아 확인, 소명하지 않은 자는 입주자선정대상에서 제외하거나 공급계약을 취소하여야 함(제57조제8항)

2. 부적격 당첨자에 대한 명단관리 등(제58조) ★

- 사업주체가 당첨자의 제출서류 확인검사 결과 공급자격 또는 선정순위를 달리한 부적격자로 판단된 자에 대해 부적격당첨자로 관리하고 통장 효력을 유지함

- 사업주체는 부적격 당첨자가 소명기간에 해당 공급자격 또는 선정순위가 정당함을 소명하지 못하여 당첨이 취소되는 경우에는 7일 이내에 그 명단을 전산관리지정기관에 통보해야 함(제58조 제1항)
- 당첨이 취소된 자는 당첨일부터 1년 동안 다른 분양주택(분양 전환 임대주택 포함)의 입주자로 선정될 수 없음(제58조제3항)
- 부적격 당첨자가 다음에 해당하는 경우에는 당첨자로 봄(입주자 자격제한 기간 중에 있는 등 제57조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제외)(제58조제4항)
 - 같은 순위에서 경쟁이 없는 경우에는 해당 순위의 자격을 갖춘 자
 - 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 재산정한 가점제 점수 또는 공급 순차별 자격이 해당 순위의 당첨자로 선정되기 위한 가점제 점수 또는 자격 이상에 해당하는 자

제3절 주택의 공급계약 및 관리

1. 주택의 공급계약(제59조)

- 주택공급계약서에 포함되어야 하는 내용(제59조제2항)
 - 입주예정일
 - 대보증인 또는 분양보증기관의 분양보증을 받은 경우에는 보증 약관 등 보증내용
 - 호당 또는 세대당 주택공급면적(공동주택의 경우에는 전용면적 ·

주거공용면적 및 기타공용면적으로 구분 표시하여야 함) 및 대지 면적

- 입주금과 그 납부시기
- 연체료의 산정 및 납부방법
- 지체상금의 산정 및 지급방법
- 주택도시기금이나 금융기관으로부터 주택건설자금의 융자를 받아 입주자에게 그 융자금을 제공하는 경우 입주자가 납부할 입주금으로의 융자전환 계획, 이자를 부담하는 시기 및 입주자가 융자전환을 원하지 아니하는 경우의 사업주체에 대한 융자금 상환절차(이 경우 주택공급계약서에는 입주자가 납부할 입주금으로의 융자전환을 원하지 아니하는 경우에는 세대별 융자금액에 해당하는 입주금을 입주자가 주택건설자금을 융자한 은행이 관리하는 계좌에 직접 납부하여 사업주체에 대한 융자금이 상환되게 할 수 있는 내용이 포함되어야 함)
- 시설공사별 담보책임기간
- 해약조건
- 공공임대주택의 경우 「공공주택 특별법 시행규칙」 제25조에 따른 관리 및 임대기간 만료 후의 재계약에 관한 사항
- 분양전환공공임대주택인 경우 분양시기, 분양예정 가격의 산출 등 분양전환조건에 관한 사항
- 이중당첨 및 부적격당첨 등으로 인한 계약취소에 관한 사항
- 제2종국민주택채권 매입의무 위반으로 인한 계약 취소에 관한 사항
- 기타 입주자모집승인권자가 필요하다고 인정하는 사항

- 분양보증약관 등 보증내용 설명의무(제59조제3항)
 - 사업주체(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사(공공임대리츠 포함) 제외)는 분양보증기관의 분양보증을 받아 입주자를 모집하여 공급계약을 체결하는 경우에는 보증약관 등 보증내용을 주택을 공급받는 자가 이해할 수 있도록 설명하여야 하고, 서명 또는 기명날인의 방법으로 주택을 공급받는자의 확인을 받아야 함
- 분양보증기관에 계약자 명단 통보(제59조제5항)
 - 사업주체(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사(공공임대리츠 포함) 제외)가 분양보증기관의 분양보증을 받아 입주자를 모집하여 공급계약을 체결한 경우에는 공급계약 체결 후 10일 이내에 계약자명단을 분양보증기관에 통보 하여야 함

2. 입주금의 납부(제60조)

- 입주자로부터 받는 입주금은 청약금·계약금·중도금 및 잔금으로 구분
- 입주금의 범위
 - 분양주택의 청약금은 주택가격의 10%, 계약금은 청약금을 포함하여 주택가격의 20%, 중도금은 주택가격의 60%(계약금을 10% 범위 안에서 받은 경우에는 70%)의 범위 안에서 받을 수 있음(제60조제2항)
 - * 다만, 주택도시기금이나 금융기관으로부터 주택건설자금의 융자를 받아 입주자에게 제공하는 경우에는 계약금 및 중도금의 합계액은 세대별 분양가에서 세대별 융자지원액을 뺀 금액을 초과할 수 없음

- 공공임대주택의 청약금은 임대보증금의 10%, 계약금은 청약금을 포함하여 임대보증금의 20%, 중도금은 임대보증금의 40%의 범위 안에서 받을 수 있음(제60조제3항)
- 입주금 받을 수 있는 시기(제60조제4항)
 - ① 청약금: 입주자 모집시
 - ② 계약금: 계약체결시
 - 이 경우 계약체결은 입주자로 선정된 날부터 5일이 지난 후 3일 이상의 기간을 정하여 그 기간동안에 계약을 체결하도록 하여야 함
 - ③ 중도금
 - 공공임대주택은
 - 가) 아파트의 경우 전체 공사비(부지매입비를 제외)의 50% 이상이 투입된 때(단, 동별 건축공정이 30%이상이어야 함)
 - 나) 연립주택 및 단독주택의 경우 지붕의 구조가 완성된 때
 - ☞ 전체공사비가 50% 이상 투입된 때나 동별 건축공정이 30% 이상인 때 및 지붕의 구조가 완성된 때의 판단은 감리자의 건축공정확인서에 따름
 - 분양주택은
 - 가) 아파트의 경우 전체 공사비(부지매입비를 제외)의 50% 이상이 투입된 때(단, 동별 건축공정이 30%이상이어야 함)
 - 나) 연립주택 및 단독주택의 경우 지붕의 구조가 완성된 때
 - 위 시점 전후로 2회 이상 분할해서 받되, 기준시점 이전에는 중도금의 1/2을 초과할 수 없음
 - 분양주택의 최초 중도금은 계약일부터 1월이 경과한 후 받아야 함
 - ④ 잔금
 - 사용검사일 이후. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 전체입주금의 10%에 해당하는 금액을 제외한 잔금은

입주일에, 전체입주금의 10%에 해당하는 잔금은 사용검사일 이후에 받을 수 되, 잔금의 구체적인 납부시기는 입주자모집공고 내용에 따라 사업주체와 당첨자 간에 체결하는 주택 공급계약에 따라 정함.

가) 법 제29조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받아 입주하는 경우

나) 법 제29조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받은 주택의 입주예정자가 사업주체가 정한 입주예정일까지 입주하지 아니하는 경우

- 청약금을 따로 받을 수 없는 경우(제60조제5항)

- 국민주택 및 민영주택을 일반공급하는 경우 제1순위에 해당하는 자가 주택공급을 신청할 때에는 청약금을 따로 받을 수 없음

- 중도금을 받기 위한 건축공정확인서의 발급(제60조제6항)

- 사업주체(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체를 제외)는 분양주택의 첫 회 중도금을 받고자 하는 때에는 감리자로부터 건축공정이 위 ③의 기준에 달하였음을 확인하는 건축공정확인서를 발급받아 이를 시장등에게 제출한 후 건축공정확인서 사본을 첨부하여 입주자에게 납부통지를 하여야 함

3. 연체료 및 지체상금 등(제61조)

- 입주자가 중도금과 잔금을 기한 내에 납부하지 아니한 때에 연체료를 납부할 것을 정하는 경우 그 연체료는 계약시 정한 금융

기관에서 적용하는 연체금리의 범위안에서 정한 연체료율에 따라 산출하는 연체료(금융기관의 연체금리가 변동된 때에는 변동된 연체료율을 적용하여 산출한 연체료) 이내이어야 함(제61조제1항)

- 사업주체가 입주자모집공고에서 정한 입주예정일내에 입주를 시키지 못한 경우에는 실입주개시일이전에 납부한 입주금에 대하여 입주시 입주자에게 연체료율을 적용한 금액을 지체상금으로 지급하거나 주택잔금에서 해당액을 공제하여야 함(제61조제2항)

제6장 복리시설의 공급

제1절 복리시설의 공급절차

1. 복리시설의 공급절차(제62조)

- 사업주체가 「주택법」에 의한 사업계획승인을 얻은 복리시설 중 근린생활시설 및 유치원 등 일반에게 공급하는 복리시설의 입주자를 모집하는 경우에는 입주자모집 5일 전까지 다음의 서류를 갖추어 시장 등에게 신고하여야 함
 - ① 당해주택이 건설되는 대지의 등기사항증명서(승인신청일전 7일 이내 발행된 것)
 - ② 분양보증서·공증서·건축공정확인서 및 대지사용승낙서(해당하는 자에 한함)
- 복리시설 공급대상자의 모집시기 및 조건에 관하여는 입주자모집 시기 및 조건(제15조, 제16조 및 제18조) 규정을 준용함

제7장 벌 칙

제1절 벌칙

1. 주택법령상 벌칙

1) 주택공급에 관한 규칙 위반 시의 벌칙

- 「주택공급에 관한 규칙」을 위반한 사업주체는 등록말소 또는 1년 이하의 업무정지에 처할 수 있음(주택법 제8조제1항제10호)
- 「주택공급에 관한 규칙」을 위반하여 주택을 건설·공급한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함(법 제102조제13호)
- 「주택공급에 관한 규칙」을 위반하여 주택을 공급받은 자는 5백 만원 이하의 과태료에 처함(법 제106조제3항제4호)

2) 「주택법」 제65조 공급질서 교란 금지 위반 시의 벌칙

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 안 됨(법 제65조제1항)
 - 주택조합원 자격, 주택상환사채, 입주자저축증서, 건물철거 예정 증명서, 건물철거 확인서, 이주대책대상자확인서 등

- 위반 시의 벌칙

- 주택법 제65조제1항을 위반한 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처함(법 제101조제3호)
- 공급계약 취소: 국토해양부장관 또는 사업주체는 위의 행위를 한 자에 대해 공급신청 할 수 있는 지위를 무효로 하거나, 이미 체결한 공급계약을 취소할 수 있음(법 제65조제2항)
- 사업주체의 당해주택 취득: 사업주체는 위반한 자에 대하여 주택가격을 지급 후 당해 주택을 취득가능(법 제65조제3항)
 - * 주택법시행령 제74조제2항(생산자물가상승율을 고려한 입주금, 융자금에 감가상각비를 공제)에 따른 금액지급
- 퇴거명령: 사업주체가 매수인에게 주택가격을 지급하거나, 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우로서 주택가격을 관할법원에 공탁한 경우에는 그 주택에 입주한 자에 대하여 기간을 정하여 퇴거명령 가능(법 제65조제4항)
- 입주자 자격제한(법 제65조제5항): 주택법 제65조제1항을 위반한 행위를 적발한 날로부터 일정기간 입주자 자격제한(규칙 제56조 참조)

3) 「주택법」 제64조 주택의 전매행위 제한 등 위반 시의 벌칙

- 전매가 제한되는 주택의 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없음(법 제64조제1항)
- 위반 시의 벌칙
 - 불법전매시 전매하거나 이의 전매를 알선한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처함(법 제101조제2호)

- 사업주체의 당해주택 취득: 사업주체(또는 주택조합)가 그 매수인에게 매입비용(입주금+이자)을 지급 후 입주자로 선정된 지위를 취득가능 (법 제64조제3항)
- 주택법 제64조 위반과 별개로 제65조 위반일 경우에는 별도 처벌 가능



질의 답변

제1장**주택공급 업무의 개요****▣ 무주택세대구성원**

Q1-1. 무주택세대구성원 개념을 핵심적으로 설명하자면?

- A** ① 무주택세대구성원은 누구인지?(누가 청약(신청)할 수 있는지?)
- 같은 주민등록표상에 있는 세대주 + 세대원(세대주의 배우자와 세대주의 직계존비속)
- ② 무주택세대구성원이 되려면 누가 무주택이어야 하는지?
- 세대주 + 세대원
 - (세대주 + 세대원)이 아니더라도, 같은 주민등록표상의 신청자(청약자)의 배우자, 신청자(청약자)의 직계존비속
 - 신청자(청약자)의 배우자가 주민등록을 달리할 경우에는 그 배우자 + 배우자와 주민등록을 같이 하는 신청자(청약자)의 직계존비속
- ☞ 진한 글씨체 내용은 주의할 사항

Q1-2. 부(세대주), 모, 자(子), 자의 배우자가 있는 가정(주민등록)에서 무주택 세대구성원이 될 수 있는 사람은 누구인지?

- A** 부 : 세대주이므로 무주택세대구성원이 될 수 있음
 모, 자 : 세대주의 배우자와 직계비속이므로 무주택세대구성원이 될 수 있음
 자의 배우자 : 세대주의 배우자도 아니고 직계존비속도 아니므로 무주택세대구성원이 될 수 없음

Q1-3. 부(세대주), 모, 아들, 아들의 배우자가 주민등록을 같이 할 경우, 아들이 무주택세대구성원이 되려면(청약하려면) 주택이 없어야 하는 사람은?

- A** 일단 세대주와 세대원이 무주택이어야 하므로 부(세대주), 모(세대주의 배우

자), 아들(세대원)은 무주택이어야 함, 그 외에도 신청자(청약자)인 아들을 기준으로 그 배우자와 직계존비속은 무주택이어야 하므로 신청자(아들)의 배우자도 무주택이어야 함

Q1-4. 부(세대주), 모, 아들, 아들의 배우자, 아들의 외조부(즉 모의 부)가 주민등록을 같이 할 경우, 아들이 무주택세대구성원이 되려면(청약하려면) 주택이 없어야 하는 사람은?

A 일단 세대주와 세대원이 무주택이어야 하므로 부(세대주), 모(세대주의 배우자), 아들(세대원)은 무주택이어야 함, 그 외에도 신청자(청약자)인 아들을 기준으로 그 배우자와 직계존비속은 무주택이어야 하므로 신청자(아들)의 배우자도 무주택이어야 하고, 아들의 외조부도 아들 기준으로 직계존속이므로 무주택이어야 함

Q1-5. 남편이 세대주, 부인이 주민등록을 달리하면서 아들과 친정 어머니를 모시고 있는 경우(같은 주민등록), 남편이 무주택세대구성원이 되려면 주택이 없어야 하는 사람은?

A 일단 세대주와 세대원이 무주택이어야 하므로 남편(세대주)은 무주택이어야 함, 그 외에도 배우자(부인)가 주민등록을 달리하므로 같은 주민등록표상의, 신청자(청약자, 남편)의 직계비속인 아들은 무주택이어야 함. 다만, 부인의 친정 어머니는 신청자(남편) 기준으로 직계존비속이 아니므로 유주택이어도 됨.

Q1-6. 세대주의 형제, 자매가 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우, 세대원으로서 무주택세대구성원이 될 수 있는지?

A 세대주라 함은 세대별 주민등록표상에 배우자, 직계존속 또는 직계비속인 세대원으로 이루어진 세대의 세대주를 의미하므로(제2조제3호) 직계존비속에 해당하지 않는 형제, 자매는 동일한 주민등록표상에 등재되어 있다 하더라도 세대원이 아니며, 따라서 무주택세대구성원이 될 수 없음.

Q1-7. 아내가 주민등록표상 남편(세대주)과 분리되어 친정부모의 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우 장인, 장모가 무주택세대구성원이 될 수 있는지?

A 장인, 장모는 남편(세대주)의 주민등록표상의 세대원이 아니므로 무주택세대구성원이 될 수 없음(제2조제4호)

Q1-8. 신청자 본인은 한 번도 주택을 소유한 적이 없으며 유주택자인 직계존속과 세대를 같이 하다가 입주자모집공고일 얼마 전 세대 분리를 한 경우 3년 이상 무주택세대구성원에 해당되는지?

A 주택소유 여부의 확인은 입주자모집공고일 현재 세대구성원의 주택소유여부를 기준으로 하며, 따라서 입주자모집공고일 현재 세대가 분리되어 있는 직계존속은 주택소유 여부의 확인대상에 포함되지 않음

▣ 기타 용어 정의 등

Q1-9. 국민주택과 민영주택의 개념을 요약하자면?

A 국민주택(법 제2조제5호)

다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모($85m^2$, 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 주거전용면적이 $100m^2$) 이하인 주택

- 가. 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 건설하는 주택
- 나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

민영주택(법 제2조제7호) : 국민주택을 제외한 주택

Q1-10. 주택건설지역은 무엇이며 청약가능지역은 무엇인지?

A 주택건설지역 : 법령상 용어이며, 주택을 건설하는 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 또는 시 · 군의 행정구역임, 주택건설용지를 공급하기 위한 택지개발사업지구 등이 2 이상의 특별시 · 광역시 또는 시 · 군의 행정구역에 걸치는 경우에는 해당 행정구역 모두를 동일 주택건설지역으로 봄

청약가능지역 : 법령상 용어는 아니나, 통상 상호 지역 간에 청약이 가능한 지역을 말하며 다음과 같은 도 단위의 그룹 지역임

* 다음 각 호 지역에 거주하는 자는 각 호의 지역에 청약할 수 있음
(제4조제3항)

- ① 서울시 · 인천시 · 경기도 ☐ 경기도에 공급하는 주택을 경기 · 서울 · 인천 지역 주민이 청약할 수 있음
- ② 대전시 · 세종특별자치시 · 충청남도
- ③ 충청북도
- ④ 광주광역시 · 전라남도
- ⑤ 전라북도
- ⑥ 대구광역시 · 경상북도
- ⑦ 부산광역시 · 울산광역시 · 경상남도
- ⑧ 강원도

Q1-11. 지방에 살고 있는데 수도권에서 공급되는 아파트에 청약이 가능한지?

A 청약할 수 없음. 수도권 거주자는 수도권 지역 내 어느 주택이나 청약 신청을 할 수 있지만, 그 밖의 지역에 거주하는 경우 수도권에서 분양하는 주택에 청약할 수 없음(제4조제1항, 반대로 수도권 지역에 사는 경우 수도권 지역 외에서 분양하는 주택에 청약할 수 없음). 청약하려면 입주자모집 공고일까지 분양 지역으로 주민등록을 옮겨야 함. 다만, 10년 이상 장기복 무군인이거나 최종 순위(제2순위)까지 미달된 미분양 아파트를 선착순으로 분양할 때는 지역에 상관없이 청약이 가능함(제4조제4항, 제27조제5항, 제28조제9항).

Q1-12. 같은 청약가능지역에 거주하고 있으면, 주택을 공급받는 순위에 있어서 동일한 것인지?

A 청약가능지역(제4조제3항 각 호의 지역)에 거주하는 자는 해당 청약가능지역에서 청약할 수 있으나 동일 순위 안에서는 해당 주택건설지역 거주자가 우선(제25조제3항). 예를 들어 경기도에 거주하는 자가 서울에 청약가능하나, 동일 순위 내에서는 서울지역 거주자가 우선 당첨됨.

Q1-13. 예비입주자로 선정된 후 추첨을 통해 동호를 배정받았으나, 추첨된 동호가 마음에 들지 않아 계약을 체결하지 않은 경우에도 당첨자가 되는지?

A 사업주체가 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 부적격으로 당첨취소된 물량, 미계약 물량 등을 모두 공개한 후 동호수를 배정하는 추첨에 참가의사를 표시한 예비입주자에 대하여 추첨의 방법으로 동호수를 배정하여야 하며(제26조제5항), 예비입주자가 동·호수 배정의 추첨에 참가하여 동·호수를 배정받은 경우에는 사업주체와 공급계약을 체결하지 않아도 당첨자로 관리됨(제2조제7호마목 단서). 이 경우 예비입주자의 당첨일은 규칙 제2조제7호마목에 따른 동·호수의 배정 추첨일을 기준으로 함.

Q1-14. 주택조합(재개발·재건축·직장·지역 조합) 조합원도 당첨자로 보는지?

A 직장·지역조합의 경우 사업계획 승인일 당시, 재개발·재건축조합의 경우 관리처분계획 인가일 당시 입주 대상자로 확정된 조합원은 당첨자임(제2조제7호가목 및 나목, 다만, 2006년 8월 17일 이전 사업시행 인가를 받은 재건축조합은 사업시행 인가일을 기준으로 함, 종전 규칙(건설교통부령 제531호 ('06.8.18)) 부칙 제7조).

Q1-15. 주택에 당첨되었으나 사정상 계약을 체결하지 못함. 이 경우 당첨자에서 제외되는지?

A 주택에 청약하여 당첨이 되면 해당 주택에 대한 입주자로서의 지위를 취득

한 것이므로 실제 공급 계약 체결 여부와 관계없이 당첨자로 관리됨(제2조 제7호).

Q1-16. 제2순위로 당첨되어 계약을 포기한 경우에도 당첨자로 보는지?

A 일반공급(제1, 2순위), 특별공급에 따라 당첨된 경우 당첨자로 봄, 다만, 선착순의 방법으로 공급받은 경우에는 당첨자로 보지 않음(제2조제7호라목 단서)

Q1-17. 국민주택과 민영주택의 공급 대상을 요약하자면?

A 국민주택 : 해당 주택건설지역(청약가능지역 포함, 제4조제3항 참조)에 거주하는 무주택세대구성원에게 1세대 1주택의 기준으로 공급(제4조제1항)

민영주택 : 해당 주택건설지역(청약가능지역 포함, 제4조제3항 참조)에 거주하는 성년자에게 1인 1주택 기준으로 공급(제4조제2항)

* 세대주인 경우에는 미성년자를 포함

제2장

입주자저축

Q2-1. 한 사람이 여러 입주자저축에 가입 가능한지?

A 입주자저축은 전 금융기관을 통틀어 1인 1계좌에 한하여 가입할 수 있음
(제6조제1항), 참고로 ‘15.9.1 이후에는 주택청약종합저축만 가입 가능함

Q2-2. 제2순위로 청약하여 당첨된 경우 해당 통장은 재당첨 제한 기간 이후
재사용이 가능한가요?

A 제2순위 당첨은 통장을 사용하지 않으므로, 당첨에 사용되지 않은 입주자저축은 향후 사용할 수 있음(다만, 재당첨 제한 등의 적용을 받아 국민주택의 청약 시 일정기간 청약이 제한될 수 있으니 개별적인 확인 필요)

Q2-3. 경기도에 거주하고 있는데 서울에 공급되는 주택에 청약하려 함. 청약 예금을 서울 예치기준금액으로 증액하여야 하는지?

A 수도권 거주자 자격으로 서울에 청약하는 경우 서울의 민영주택의 청약 예치기준금액(별표 2)으로 증액하지 않아도 청약 가능함.

Q2-4. 85제곱미터 이하 주택 청약에 필요한 금액이 예치된 주택청약종합통장으로 “모든 면적”에 청약 시 예치금액은 언제까지 입금해야 하는지?

A 주택청약종합저축으로 청약 시 입주자모집공고일 현재를 기준으로 자격을 만족해야 하므로(제28조제1항) 입주자모집공고일까지 필요한 청약 예치금액을 입금해야 함

Q2-5. 인천광역시 거주자로 청약예금 400만원(전용면적 102제곱미터 이하)에 가입한 자가 입주자모집공고일 전 서울시로 이주한 경우 102제곱미터 이하의 주택에 청약하려면?

A 서울의 경우 전용면적 102제곱미터 이하 주택에 청약할 수 있는 예치금액은 600만원이기 때문에 청약신청 전까지 부족금액인 200만원을 추가로 예치하여야만 102제곱미터 이하의 주택에 청약이 가능(규칙('15.9.1 개정전) 제12조제11항 단서)

Q2-6. 15년 전 가입한 청약예금으로 8년 전 아파트를 분양 받았다. 5년 전 다시 청약예금에 가입해 지금까지 갖고 있으면 청약통장 가입기간은 어떻게 되나?

A 당첨된 청약통장은 청약자격이 없어지므로 다시 가입한 통장의 보유기간만 가입 기간으로 인정받으며, 따라서 가입 기간은 5년. 다만, 중간에 당첨된 사실 없이 청약부금에서 청약예금으로 바꾸는 등 통장을 변경하기만 한 경우에는 처음 가입한 때부터 통장 가입기간을 계산.

Q2-7. 동일한 통장으로 분양전환되는 임대주택에 공급신청을 한 후 다른 지역에서 공급하는 분양전환되는 임대주택에 공급신청한 경우, 그 중 하나의 주택을 선택하여 공급받을 수 있는지?

A 입주자저축에 가입한 자가 해당 입주자저축의 통장을 사용하여 입주자로 선정된 경우에는 동일한 통장으로 다른 주택의 입주자로 선정될 수 없으므로(제7조 본문) 당첨자 발표일이 다른 경우에는 선 당첨분만 유효하고 당첨자 발표일이 동일한 중복 당첨인 경우에는 모두 부적격 당첨자 처리됨

제3장**입주자 모집 및 주택공급 신청****▶ 입주자 모집**

Q3-1. 토목공사(도로포장, 조경공사)를 제외한 공동주택 공정이 97%인 경우 종합 건설사 2개 이상의 보증 및 공증으로 입주자 모집 승인을 받을 수 있는지?

A 사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 주택도시보증공사의 분양보증을 받은 경우에는 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있고(제15조 제1항), 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 전년도 또는 해당 연도의 주택건설실적이 100호 또는 100세대 이상인 자(시공권이 있는 등록사업자) 2인 이상의 연대보증을 받아 이를 공증한 경우에는 전체 총수의 2/3 이상에 해당하는 총수의 골조공사가 완성된 때에 입주자를 모집할 수 있음(제15조제2항). 이상의 조건을 만족하지 못하는 경우에는 사용검사 후에 입주자를 모집하여야 함

Q3-2. 사업주체가 아닌 시공사가 입주자모집승인 신청을 할 수 있는지?

A 입주자모집 승인은 “사업주체”가 서류를 갖추어 시장·군수·구청장의 승인을 얻어야 하므로(제20조제1항), “사업주체”가 아닌 시공사가 입주자모집승인 신청을 할 수는 없음

Q3-3. 사업주체는 ‘주택이 건설되는 대지’의 소유권을 확보하고 입주자를 모집하여야 하는 바(제15조제1항), 이 경우 ‘주택이 건설되는 대지’의 범위에 사업계획 승인 시 기부채납키로 한 도시계획시설(도로, 공원 등) 부지가 포함되는지?

- A** ‘주택이 건설되는 대지’의 범위에 주택건설사업계획상 승인된 대지면적 외에 사업주체가 조성하는 도로 및 공원 등 도시계획시설 부지 면적은 포함되지 않음

Q3-4. 사업주체가 주택을 건설하여 사용검사 후 공급자의 경제적 사정 등으로 제3자에게 일괄 양수한 경우 양수인이 분양을 할 수 있는지?

- A** 사업주체는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 「주택법」 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자를 포함하고 있으므로(법 제54조), 양수인이 사업주체의 권리 일체를 승계 받았을 경우 사업계획 변경없이 입주자를 모집할 수 있을 것임

Q3-5. 사용검사 후에 분양을 하는 경우에 반드시 입주자모집 승인을 받아야 하는지?

- A** 사업주체가 입주자를 모집하고자 하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 승인을 받아야 하므로(제20조제1항), 사용검사 여부와 관계없이 주택법 제16조제1항에 따른 호수 이상(아파트의 경우 30세대 이상)인 경우에는 시장·군수·구청장에게 입주자모집승인을 얻어야 함.

Q3-6. 건축공정이 90%인 상태에서 공사가 중단된 아파트를 상호저축은행에서 추가소요자금을 차입하여 준공 후 소유권 보존등기를 필한 다음 입주자 모집승인을 신청하고자 할 때, 상호저축은행에서 차입한 기준대출금을 세대별로 분할하여 세대별 근저당 설정이 되어 있는 경우 근저당 설정을 말소하지 않고 입주자 모집승인을 받을 수 있는지?

- A** “사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 있으나 그 대지에 저당권등이 설정되어 있는 때에는 그 저당권등을 말소한 후에 입주자를 모집하여야 함. 다만, 사업주체가 주택법 시행령 제71조제2항제1호 및 제2호

의 규정에 의한 융자를 받기 위하여 당해 금융기관에 대하여 저당권등을 설정한 경우 등에는 그러하지 않다”고 규정하고 있음(제16조제1항)

상기 단서 조항은 해당 주택의 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자하여 줄 목적으로 금융기관으로부터 융자를 받는 경우에 한하므로, 공사추진을 위한 소요자금을 차입한 경우에는 이에 해당하지 않아 근저당 설정을 말소한 후에 입주자를 모집하여야 함

▣ 견본주택

Q3-7. 견본주택의 철거 후 확인은?

A 견본주택 철거 후에도 입주자와의 다툼을 방지하도록 내부를 동영상으로 촬영하여 사용검사가 있은 날부터 2년 이상 보관하도록 의무화되었고, 입주자가 열람 요구 시 이를 공개해야 함(법 제54조제5항).

Q3-8. 견본주택의 설비와 옵션 품목 전시는?

A 공급하려는 주택의 설비 등은 공급하고자 하는 실제 주택과 동일한 제품으로 시공하고, 분양가격에 포함하여서는 아니되는 품목(옵션 품목)을 전시할 때에는 일반인이 쉽게 알 수 있도록 가로 25센티미터, 세로 15센티미터의 표지를 설치하도록 함(제22조제1항).

Q3-9. 견본주택을 설치할 경우, 사이버견본주택도 설치하여야 하는지?

A 국토교통부장관은 필요하다고 인정되는 경우에는 사업주체에게 인터넷을 활용하여 운영하는 견본주택(사이버견본주택)을 전시하게 할 수 있으나(제22조제5항, 세부기준은 사이버 견본주택 운용기준(국토해양부고시 제2009-657호, 2009.8.24) 참조) 견본주택 설치 외에 사이버견본주택을 반드시 설치하여야 하는 것은 아님

Q3-10. 견본주택 설치없이 사이버견본주택만 별도로 설치가 가능한지 여부?

A 견본주택의 설치를 의무사항으로 규정하고 있지 아니하므로(법 제60조제1항) 견본주택 설치 없이 “사이버 견본주택”만 설치하는 것도 가능

Q3-11. 공동주택 입주자모집을 위해 당초 사업계획승인시 제출된 주택유형 전체를 설치하지 아니하고, 일부 유형만 선별하여 설치할 수 있는지?

A 사업주체가 주택의 판매·촉진을 위하여 견본주택을 “건설하려는” 경우 라고 규정하고 있으므로(법 제60조), 견본주택의 설치가 의무사항은 아님. 따라서 분양되는 모든 주택유형을 설치하지 않고 일부 주택유형만 설치하는 것도 가능함

Q3-12. 견본주택 관련 기준 위반 시 취할 수 있는 조치는?

A 공사의 중지, 원상복구 그 밖의 필요한 조치(사업계획승인 취소 등)를 명할 수 있음(법 제94조)

제4장**주택공급 방법****▣ 가점제 – 일반**

Q4-1. 가점제는 모든 분양 아파트에 적용되는지?

A 가점제는 “민영주택”의 “일반공급”에 적용되는 제도로서(제28조제1항), 한국토지주택공사 등 공공기관이 짓는 85㎡이하의 주택 등 “국민주택”이나 “특별공급”의 경우에는 가점제가 적용되지 않음

Q4-2. 가점제에서 주택을 1호라도 보유하면 청약통장 제1순위라도 무조건 제1순위로 청약할 수 없게 되는지?

A 청약통장 제1순위 요건을 만족하는 경우 주택소유와 관계없이 제1순위로 청약할 수 있음. 다만, 투기과열지구 및 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50%이상인 경우) 내 주택을 공급받고자 하는 경우, 청약 조정대상지역에서 청약 조정대상주택을 공급받고자 하는 경우

- ① 1주택을 소유한 세대에 속한 자는 제1순위 추첨제로 청약하여 당첨은 가능하나, 제1순위 가점제로의 청약은 제한(제28조제3항)
- ② 2주택(토지임대주택은 1주택) 이상 주택을 소유한 세대에 속한 자는 제1순위 청약이 제한(제2순위 청약 가능, 제28조제1항제1호가목 3)

Q4-3. 가점제 대상 물량에 청약했는데 동점자가 많으면 어떻게 되는가?

A 가점이 같은 경우 추첨으로 입주자를 선정하며 이 추첨에서 탈락한 사람은 추첨제 물량에 자동으로 포함. 예를 들어 분양하는 100가구 가운데 가점제 물량인 40가구에 청약한 사람이 45명이고 최하위 동점자가 6명일 경우, 6

명 중 1명만 추첨을 통해 가점제 물량을 분양받고, 나머지 5명은 추첨제 물량으로 분류되어 해당첨 받을 기회가 있음

Q4-4. 가점제에서 떨어지면 추첨제 주택에 다시 접수해야 하는지?

- A 가점제 물량에 청약해 탈락하면 별도의 신청절차 없이 추첨제 주택 청약자와 함께 추첨 기회가 주어짐

▶ 가점제 – 무주택기간

Q4-5. 가점제에서 무주택기간 산정방법은?

- A 가점제에 따라 입주자를 선정하는 주택에 청약하는 경우 무주택기간 산정을 위해서는

- ① 청약자가 무주택에 해당하는지 여부를 먼저 확인해야 함
 - 입주자모집공고일 현재 세대별 주민등록표상의 배우자, 직계존속(배우자의 직계존속을 포함) 또는 직계비속인 세대원 전원이 주택을 소유하지 아니한 경우에만 무주택으로 인정
 - 배우자가 동일한 세대별 주민등록등본에 등재되어 있지 않은 경우에는 분리된 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 직계존비속인 세대원 전원이 주택을 소유하지 않아야 무주택으로 인정
- ② 무주택에 해당하는 경우 아래의 기준으로 무주택 기간을 산정
 - 무주택기간은 입주자모집공고일을 기준으로 계산하며
 - 1) 청약자 본인 또는 배우자가 과거 한 번도 주택을 소유한 적이 없는 경우에는 본인의 연령이 30세가 되는 날부터 무주택기간을 산정하고, 본인이 30세 이전에 혼인한 경우는 혼인신고일부터 계산
 - * 만 30세 이전에 결혼한 후 이혼했다가 그 후 다시 재혼한 경우, 무주택기간 산정에 적용되는 혼인일자의 기산점은 (재혼의 혼인신고일이 아니라) 최초 혼인신고일. 이혼 후 입주자모집공고일 현재 독신인 경우도 최초 혼인신고일을 기준으로 무주택기간을 산정

- 2) 청약자 본인 또는 배우자가 혼인 이후 과거 일정기간 주택을 소유하다 처분한 경우에는 처분한 후 최근 무주택자가 된 이후부터 무주택기간을 계산
- 3) 청약자 본인 또는 배우자가 혼인 전 과거 일정기간 주택을 소유하다 처분한 경우에는 청약자의 무주택기간은 본인의 무주택기간을 기준으로 계산(혼인 전 배우자가 주택을 소유한 사실은 청약자에 영향 없음)

Q4-6. 현재 이혼했으나 이혼 전 배우자가 2년 전에 집을 가지고 있다 판 경우 청약자 본인의 무주택기간에 영향을 미치는지?

A 과거 배우자의 주택소유 여부는 청약자 본인의 무주택기간에 영향을 미치지 않음.

Q4-7. 주택을 소유한 적은 없으나, 아파트에 당첨되어 계약을 포기하였거나, 분양권을 타인에게 양도한 경우, 무주택기간은?

A 아파트에 당첨되어 계약을 포기하였거나, 잔금을 치르기 전에 분양권을 타인에게 양도한 경우 청약자의 무주택기간에는 영향이 없으나, 잔금을 치른 이후까지 분양권을 소유하고 있다가 타인에게 양도한 경우에는 양도일부터 무주택기간을 산정함

Q4-8. 같은 주민등록표상에 등재된 부모가 유주택자로서 임대사업을 한다면 청약자가 무주택일 경우에 무주택자로 인정받을 수 있는지?

A 청약자 부모님의 나이가 60세 이상이면 무주택자로 인정받지만(별표 1 제1호가목 1) 및 제53조제6호), 그렇지 않으면 무주택자로 인정받을 수 없음

Q4-9. 오피스텔 1채를 갖고 있다. 무주택자인지?

A 오피스텔은 업무시설로서 주택이 아님(「건축법 시행령」 별표 1). 따라서 오피스텔을 보유하더라도 가점제에서는 무주택자임

Q4-10. 아내가 결혼 전 주택을 소유했다가 결혼 전 처분한 경우, 가점제에서 남편의 무주택기간은?

A 가점제에 따라 입주자를 선정하는 주택에 청약하는 경우 결혼 전에 배우자가 보유한 주택을 처분하고 결혼한 경우라면 배우자가 과거 결혼 전 주택을 소유한 사실은 가점제 청약 시 청약자의 무주택 기간에 영향을 미치지 않음. 다만, 배우자가 직접 청약하는 경우에는 과거 주택보유 사실은 무주택기간 산정에 영향을 미침을 유의. 참고로 배우자가 보유한 주택을 “결혼 후”에 처분한 경우에는 청약자 본인이 무주택이라 하더라도 배우자가 그 주택을 처분하여 무주택자가 된 날부터 무주택기간을 산정

Q4-11. 현재 35세다. 25세에 결혼해 29세에 이혼했고, 32세에 재혼했다. 계속 집이 없었는데 무주택 기간은 얼마나 인정받나?

A 30세 전에 결혼했을 때는 그 후 이혼했다 하더라도 혼인신고한 날부터 무주택 기간을 계산. 따라서 이 경우 무주택 기간은 25세부터 10년

Q4-12. 30세 이후 무주택기간 7년인 세대주로, 같은 주민등록표상의 모친은 68세이며 3채의 아파트로 임대사업을 하고 있음. 이 경우 본인은 무주택자에 해당하는지?

A 60세 이상 부모가 소유한 주택은 무주택으로 간주(제53조제6호). 따라서 본인은 무주택자이며 그 기간은 7년임

Q4-13. 5년 전 결혼한 35세 가장임. 본인은 무주택이나 부인 명의로 되어 있던 주택을 1년 전에 팔았음. 본인이 청약할 경우 무주택기간은 몇 년이 되는지?

A 부인이 집을 판 시점부터 지금까지 1년이 되었으므로 남편이 청약하더라도 무주택기간은 1년만 인정됨(별표 1 제1호가목 3))

Q4-14. 36세 가장으로 무주택기간이 6년임. 부인은 현재 29세이며 부인 소유의 주택을 혼인신고 전에 처분하고 지난해 결혼한 후 1년이 경과됨. 이 경우 무주택기간은?

A 결혼 전 배우자가 집을 매도했기 때문에 6년이 인정됨. 다만, 부인이 청약 할 경우 부인의 무주택기간은 1년임.

Q4-15. 청약자와 배우자가 각각 1채씩 주택을 보유하다가 남편은 4년 전, 배우자는 1년 전에 주택을 처분한 경우, 남편이 청약할 경우 무주택기간의 산정방법은?

A 남편의 무주택기간이 4년이더라도 부인의 무주택기간이 1년이므로 남편이 청약한 경우에도 무주택기간은 1년임

▣ 가점제 – 소형저가주택

Q4-16. 가점제에서 무주택기간이 인정되는 소형·저가주택이란?

A 민영주택에 청약하는 경우 소형·저가주택 1채를 보유한 기간을 무주택기간으로 인정하는 것을 말함. 여기에서 소형·저가주택이란 전용면적 60m² 이하에 주택공시가격 기준으로 8천만원(수도권 1억3천만원) 이하인 주택. 주택 공시가격은 입주자모집공고일 이전에 공시된 가격 중 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 공시된 가격임

Q4-17. 무주택으로 간주되는 주택(제53조 각 호)을 1호 소유한 상태에서 가점제의 소형·저가주택의 요건에 해당하는 주택을 1호 소유할 경우 소형·저가주택으로 인정 가능한지?

A 소형·저가주택은 1호(세대)만을 소유한 경우에 인정되므로(별표 1 제1호가목 2), 무주택으로 간주되는 주택이라도 이를 소유하면 소형·저가 주택으로 인정받을 수 없음

Q4-18. 주택공시가격 확인방법은?

A 소형·저가주택의 기준이 되는 주택가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제16조 또는 제17조에 따라 공시된 가격을 의미.

입주자모집공고일 현재 주택을 계속 보유하고 있는 경우라면, 입주자모집공고일 이전에 공시된 주택공시가격 중 입주자모집공고일에 가장 가까운 날 공시된 가격을 확인하면 되며, 이미 주택을 처분한 경우라면 처분일 이전에 공시된 주택공시가격 중 처분일에 가장 가까운 날 공시된 가격을 확인하되, 2007년 9월 1일(개정 주택공급에 관한 규칙 시행일) 이전에 주택을 처분한 경우에는 2007년도 주택공시가격을 적용(종전 규칙 건설교통부령 제577호 (2007.8.24) 부칙 제6조)

Q4-19. 과거 처분한 소형·저가 주택이 멸실된 경우, 주택가격은 어떻게 산정하나?

A 가점제 시행(2007.9.1) 전에 처분한 주택이 멸실되어 '07년도 주택공시가격이 존재하지 않는 경우에는 '07년도 개별공시지가와 멸실등기부상의 대지면적(대지지분)을 기준으로 가격을 산정. 멸실 주택의 '07년도 개별공시지가(원/m²) × 대지면적으로 산정하며, 8천만원(수도권은 1억 3천만원) 이하인 경우 소형저가 주택으로 인정

▣ 가점제 – 부양가족

Q4-20. 가점제에서 부양가족 수 계산방법은?

A 가점제에 따라 입주자를 선정하는 주택에 청약하는 경우 “부양가족”은 청약자 본인의 세대원을 대상으로 부양가족을 판단하며, 세대원 인정 여부는 원칙적으로 주민등록표를 기준으로 판단. 즉, 청약자와 “동일한 주민등록표상에 등재된 세대원” 및 청약자 본인과 동일한 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 “배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원”을 대상으로 부양가족 여부를 판단.

세대원이 부양가족에 해당하는지 여부 판단은 직계비속의 경우 청약자 또는 배우자의 주민등록표에 등재된 “미혼자녀”(부모 모두 사망 시 미혼 손자녀 포함)만이 부양가족에 해당하며, 30세 이상의 미혼자녀는 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 청약자 또는 배우자와 동일한 주민등록표상에 등재된 경우에만 부양가족 점수를 받을 수 있음

직계존속(배우자의 직계존속 포함)의 경우 청약자 본인이 세대주이어야 하며, 최근 3년 이상 계속하여 동일한 주민등록표상에 등재된 경우에만 부양가족 점수를 받을 수 있음. 배우자가 세대를 분리하여 직계존속을 부양하는 경우에는 배우자도 세대주이어야 직계존속을 부양가족으로 인정받을 수 있음. 배우자는 주민등록이 분리되어 있는 지에 관계없이 부양가족에 해당.

Q4-21. 주민등록표상 분리된 배우자도 부양가족 수에 포함되는지?

A 배우자는 주민등록표상 분리되어도 부양가족 수에 포함(별표 1 제1호나목 1))

Q4-22. 미혼자녀가 주민등록이 분리돼 있을 경우 부양가족 수에 포함되는지?

A 같은 주민등록표상에 함께 등재되어야 부양가족수에 포함됨(별표 1 제1호나목 1))

Q4-23. 이혼한 자녀가 부모와 함께 거주할 경우, 부모가 청약 시 이혼 자녀를 부양가족으로 인정받을 수 있는지?

A 직계비속은 주민등록표상에 등재된 “미혼자녀”로 한정하므로 이혼 경력이 있는 자녀는 부양가족으로 인정되지 않음(별표 1 제1호나목 1)).

Q4-24. 주민등록표상 분리된 장모님을 실질적으로 부양하고 있을 때, 부양가족에 포함되는가?

A 장모님이 주민등록표상 분리되어 있다면 부양가족으로 인정받을 수 없음(청약자의 직계존속(배우자의 직계존속도 포함)은 청약자가 입주자모집공고일

현재 세대주인 경우로서 입주자모집공고일을 기준으로 최근 3년 이상 계속하여 청약자 또는 그 배우자와 “동일한 주민등록표상에 등재”되어 있는 경우에 부양가족으로 인정됨, 별표 1 제1호나목 1))

Q4-25. 부모님이 2000년에서 2003년까지 3년간 계속해서 세대주인 본인의 주민등록표상 등재되어 있다가 지방으로 이사를 갑. 이후 2008년 1월부터 다시 본인의 주민등록으로 합친 경우 부모님은 부양가족으로 인정되는지?

A 직계존속은 3년 이상 ‘계속해서’ 청약자와 동일 주민등록표상 등재되어 있어야 하므로, 2008년 1월부터 3년 이상 계속하여 등재된 경우에 한해 부양가족으로 인정됨(별표 1 제1호나목 2)).

Q4-26. 부모님을 4년째 모시는 부부 중 세대주가 남편일 경우 아내가 청약을 할 때도 부양가족에 부모님이 포함되는지?

A 세대주가 아닌 사람이 청약할 때는 직계존속을 부양가족으로 포함할 수 없음(별표 1 제1호나목 2))

Q4-27. 결혼해서 아내와 아들 두 명이 있고 부모를 모시고 사는데(3년 이상 같은 주민등록표상에 등재) 세대주가 부친으로 되어 있을 경우 본인이 청약할 때 부양가족 수는 몇 명인지?

A 본인은 세대주가 아니므로 부인과 아들 두 명만 부양가족으로 인정됨(별표 1 제1호나목 2)).

Q4-28. 부양가족 수를 늘리기 위해 남편 부모나 아내 부모의 “주소”만 옮기고 실제 같이 거주하지 않아도 되는지?

A 실제 거주도 같이 하여야 함. 실제 거주하지 않고 주소지만 옮겨 놓은 위장전입을 통해 분양받아 적발될 경우 주택공급질서 교란 행위로 당첨이 취소됨은 물론 3년 이하의 징역이나 3천만원 이하의 벌금에 처함.

▣ 가점제 – 입주자저축 가입기간

Q4-29. 가점제항목에서 청약통장 가입기간 기준은?

A 입주자모집공고일 현재 청약자의 청약통장 가입기간임. 청약 예·부금은 가입일부터 기간을 산정해 가점을 계산하며, 청약저축에서 청약 예금으로 변경, 지역변경, 면적 변경 등을 하였다 하더라도 변경일에 관계없이 청약통장 최초 가입일을 기준으로 가입기간을 산정

▣ 우선공급

Q4-30. 우선공급의 대표적인 예를 들자면?

A ① 해당 주택건설지역 거주자 우선공급(제25조제3항)

- 주택공급신청자중 아래 권역의 거주자가 있는 경우 동일순위 안에서는 해당 주택건설지역(특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군의 행정구역)의 거주자가 우선
 - 수도권 (서울특별시, 인천광역시 및 경기도) / 대전광역시, 세종특별자치시 및 충청남도 / 충청북도 / 광주광역시 및 전라남도 / 전라북도 / 대구광역시 및 경상북도 / 부산광역시, 울산광역시 및 경상남도 / 강원도

② 투기방지를 위한 우선공급(제4조제5항)

- 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 투기를 방지하기 위하여 필요한 경우 주택을 우선공급하게 할 수 있음
 - 주택건설지역이 수도권 투기과열지구 외의 지역인 경우에는 입주자모집 공고일 현재 해당 주택건설지역에 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 정하는 기간 이상 거주하고 있는 자

③ 대규모 택지개발지구 내 주택의 우선공급(제34조)

- 수도권 내 대규모 택지개발지구사업*(66만m²이상)인 경우, 시·도지사가

정하는 기간(투기과열지구인 경우 1년 이상 범위에서 정하는 기간) 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급

- * 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업지역 및 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유개발사업지구로서 면적이 66만㎡ 이상인 지역
- 주택건설지역이 특별시, 광역시인 경우 해당 주택건설지역 거주자에게 50%, 나머지 50%는 수도권 거주자에게 공급
- 주택건설지역이 경기도인 경우 해당 주택건설지역 거주자에게 30%, 경기도 거주자 20%, 나머지 50%는 수도권 거주자에게 공급
 - * 해당 주택건설지역 공급신청자가 공급량에 미달될 경우 경기도 거주자 공급물량에 포함

▶ 특별공급

Q4-31. 주택 특별공급을 여러 번 받을 수 있는지?

- A 특별공급 대상자간 주택을 골고루 공급받을 수 있도록 특별공급 횟수를 1인당 평생 1회로 제한(제55조)
- * 다만, 철거되는 주택의 소유자 및 세입자는 1회의 제한 예외 인정
 - ** 사업주체가 제35조~제46조에 따라 주택을 특별공급하여 입주(주민등록에 올라 있는 경우를 말한다)한 사람에게 같은 주택건설지역 외의 지역에서 제47조(이전기관 종사자 등 특별공급)의 어느 하나의 규정에 따라 주택을 특별공급하는 경우에는 1회의 제한 예외 인정
 - *** 사업주체가 제47조(이전기관 종사자 등 특별공급)에 따라 주택을 특별공급 한 사람에게 같은 주택건설지역 외의 지역에서 제47조에 따른 다른 특별 공급사유로 주택을 특별공급하는 경우 1회 제한의 예외 인정

Q4-32. 민영주택 다자녀가구 특별공급에 당첨되어 계약을 포기한 경우, 향후 다자녀가구 특별공급을 받을 수 없는지?

- A 다자녀특별공급은 한차례만 가능함(제40조)

주택공급에 관한 규칙 제2조제7호에 ‘당첨자’라 함은 특별공급에 따라 입주자로 선정된 자를 포함함(라목)

Q4-33. 이혼한 경우로서 자녀 3명 중 부의 주민등록표상에 2명이 등재되어 있고 이혼한 모의 주민등록표상에 1명이 등재되어 있는 경우 부가 다자녀가구 특별공급을 신청할 수 있는지?

A 이혼한 경우에는 세대별 주민등록표상에 등재되어 부양하고 있는 경우에 부양가족으로 인정하므로(다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침(제2016-873호(2016.12.13) 별표 1 유의사항 참조), 자녀 1명이 이혼한 모의 세대별 주민등록표상 등재되어 있다면 다자녀가구 특별공급 신청을 할 수 없음.

Q4-34. 다자녀가구 특별공급 관련, 자녀가 2명이고, 재혼한 배우자도 자녀가 2명이 있음. 배우자는 현재 주민등록이 분리되어 있는데 청약 시 재혼한 배우자의 자녀도 부양가족 수에 포함되는지? 또한 그 자녀가 주택을 소유한 경우 주택 수에도 포함되는지?

A 다자녀가구 특별공급의 요건 중 미성년 자녀수는 주민등록표등본 또는 가족관계증명서 상 3자녀 이상 등재되어 있는 경우에 인정되며, 다만 이혼 또는 재혼가정의 경우 자녀수 산정 시 그 자녀는 청약자와 동일한 주민등록표상에 등재(공급신청자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 공급신청자의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우도 포함)되어 있는 경우에 한하여 인정됨(다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침 별표 1 유의사항), 따라서 청약자 또는 청약자의 현 배우자와 동일한 주민등록표에 등재된 자녀도 인정되며 그 자녀가 소유한 주택은 주택 수에 포함됨

Q4-35. 다자녀가구 특별공급 배점기준표에서 해당 시·도 거주기간이 전혀 없을 경우 배점은?(예를 들어 광주광역시에 공급되는 주택에서 전남 여수시 거주자는 5점인지 0점인지?)

A 다자녀가구 가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침의 다자녀가구 배점 기준표(별표 1) 중 해당 시·도 거주기간은 시는 광역시·특별자치시 기준, 도는 도·특별자치도 기준이므로, 광주광역시에 거주하지 않는 전남 거주자의 해당 시·도거주기간은 없는 것임(5점이 아닌 0점)

Q4-36. 다자녀가구 특별공급 시 미성년자인 자녀가 혼인을 한 경우 그 자녀도 자녀 수에 포함되는지, 태아는 영유아 자녀수에 포함되는지?

A 민법 제826조의2(성년의제)에 따라 미성년자가 혼인을 한 때에는 성년자로 보므로, 혼인을 한 자녀는 자녀수에서 제외됨, 태아는 영유아 자녀수에 포함됨

Q4-37. 노부모부양 특별공급에서 피부양자와 세대가 분리된 피부양자의 배우자의 주택소유 여부, 소득도 확인하는지?

A 노부모부양 특별공급에서 피부양자의 배우자도 무주택자이어야 하고(제46조 제1항제2호), 월평균 소득의 가구원수에 포함되는 가구원에 피부양자의 배우자도 포함하므로(다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침 제8조제2항) 피부양자의 배우자의 주택소유 여부와 소득도 확인하여야 함

Q4-38. 과거 누적하여 5년 이상 소득세를 납부하긴 했으나 그 기간 사이사이에 공백기가 있는 경우에도 생애최초 주택 특별공급이 가능한지?

A 입주자모집공고일 현재 소득세법 제19조 또는 제20조에 해당하는 소득을 5년 이상(연속할 필요는 없음) 납부한 실적(소득신고 후 면제되는 경우 포함)이 있으면 가능함

▶ 예비입주자 등

Q4-39. 주택청약종합저축 제1순위로 청약하여 예비입주자로 선정된 후에 다른 분양주택에 청약하여 당첨된 경우, 이들 주택 중에서 선택하여 분양 계약을 체결할 수 있는지?

- A** 예비입주자로 선정된 뒤 다른 주택에 청약하여 당첨된 경우 당첨자로 선정된 주택의 계약체결 기간 만료 전에 예비입주자로 선정된 주택의 계약 체결을 통보 받은 때에는 이들 주택 중에서 선택하여 계약을 체결할 수 있음. 이 경우 먼저 계약을 체결한 주택에 대해 입주자로 선정된 것으로 봄(제26조제6항).

제5장

입주자 선정 업무 및 관리

▶ 주택소유 여부 판단

Q5-1. 주택소유 또는 무주택기간 산정 기준은?

- A 주택소유 또는 무주택기간은 다음 일자를 기준으로 산정(제23조제4항)
- 가. 건물등기사항증명서: 등기접수일
 - 나. 건축물대장등본: 처리일
 - 다. 기타 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류: 시장 또는 군수등 공공 기관이 인정하는 날

Q5-2. 무주택자가 주택을 분양받은 경우 어느 때부터 주택소유로 보는지?

- A 주택청약에 있어 무주택의 판단기준은 주택소유 여부이므로 분양권을 가지고 있는 경우는 무주택으로 간주됨. 다만 분양권을 취득한 경우라도 잔금을 납부한 경우에는 주택을 취득한 것으로 보므로 잔금까지 납부한 경우에는 소유권이전등기여부와 관계없이 주택을 소유한 것으로 판단됨

Q5-3. 임대사업을 하는 주택임대사업자의 주택은 무주택으로 보는지?

- A 임대주택사업자의 임대사업용 주택도 공부상 주택으로 등재되어 소유권이나 공유 지분을 가지고 있으면 유주택으로 보며, 그 소유주택 수만큼 소유한 것으로 봄(다만, 제53조에 따라 무주택으로 인정받는 경우는 예외)

Q5-4. 직계존속으로부터 주택의 공유지분을 상속 받은 후 2년 동안 보유하다 입주자모집공고일 이전에 매각한 경우 무주택기간 산정 방법은?

- A** 주택의 공유 지분을 상속받은 후 입주자모집공고일 이전에 매각한 경우라면 보유기간과 상관없이 상속받은 주택의 공유지분은 처음부터 소유하지 않았던 것으로 간주됨(제53조제1호 참조).

Q5-5. 아파트를 단독 상속 받은 경우에 무주택자로 볼 수 있는지?

- A** 상속으로 인하여 주택의 “공유지분”을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 주택전산검색에 따른 부적격 통보를 받은 날부터 3월 이내에 그 지분을 처분한 경우에는 주택을 소유하지 않은 것으로 보나(제53조제1호), “단독 상속”인 경우에는 주택을 소유한 것으로 봄

Q5-6. 경기도 평택시 안중읍 관리지역에 1945년에 건축한 50m² 주택을 소유하고 있으며, 현재 평택시 안중읍에 거주하고 있는 경우 주택소유자로 보는지?

- A** 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권 제외)에 건축되어 있는 주택으로서 사용승인 후 20년이상 경과된 단독주택이나 85m²이하의 단독주택 및 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택인 경우, 주택의 소유자가 해당주택건설지역에 거주하다가 다른 주택건설지역으로 “이전”한 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 보므로(제53조제2호), 해당 주택건설지역에서 “이전”하지 않고 계속 거주하고 있는 경우에는 주택소유자로 봄

Q5-7. 직원숙소로 사용하기 위해 근로자 주택을 “매입”하여 소유하고 있는 경우 무주택으로 볼 수 있는지?

- A** 세무서에 사업자로 등록된 개인사업자가 그 소속근로자의 숙소로 사용하기 위하여 주택법 제10조제3항에 의하여 주택을 “건설”하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획승인을 얻어 “건설”한 주택을 공급받아 소유 하고 있는 경우에는 주택을 소유하

지 않은 것으로 보나(제53조제4호), 단지 직원숙소로 사용하기 위하여 근로자 주택을 “매입”하여 소유하고 있는 경우에는 이에 해당하지 아니하여 주택을 소유하고 있는 것으로 봄

Q5-8. 전용 60㎡ 주택을 4명이 지분(1인당 15㎡씩)으로 소유하고 있는 경우에 는 무주택자로 인정되는지?

A 20㎡이하의 주택을 1세대(1호)만 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 인정되나(제53조제5호), 이 경우 20㎡는 해당 주택의 전체 전용면적을 의미하며 소유자별 공유지분을 의미하는 것이 아님. 따라서 소유자 4명 모두 유주택자로 인정됨.

Q5-9. 단독주택을 토지는 본인 명의, 건물은 아들 명의로 등기한 경우 본인의 주택소유 여부는?

A 토지를 소유하고 있는 경우에는 주택 소유자로 보지 않음.

Q5-10. 건축물대장등 공부상 소유건축물의 용도가 주택이 30㎡, 근린생활시설 이 20㎡인 경우 주택소유자로 보는지?

A 복합건물인 경우에는 소유면적에 관계없이 공부상 주택으로 등재되어 있으면 주택을 소유한 것으로 보며, 다만 20㎡ 이하의 주택을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하지 않은 것으로 봄(제53조제5호).

Q5-11. 재개발, 재건축 주택에 대한 주택 소유여부 판단은?

A 재개발, 재건축 주택에 대하여는 해당 주택에 대한 멸실등기를 신청(접수)한 날부터 무주택으로 볼 수 있을 것이며, 재개발, 재건축 주택은 조합원이 건축주가 되어 건설하는 주택이므로 준공이 되면 해당 주택을 소유하게 되는 것임

Q5-12. 부모님이 돌아가시면서 상속받은 주택이 있음. 공부 상 상속 처리는 되지 않고 현재 재산세 납부만 하고 있는데, 무주택으로 인정받을 수 있는지?

A 주택소유 여부는 민법 등 일반원칙에 따라 정하여 지며, 주택공급에 관한 규칙 제23조제4항에 따라 주택소유 또는 무주택기간은 건물등기부등본, 건축물대장등본, 기타 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류(과세자료 등)를 기준으로 산정하고 있음. 따라서 공부상 주택 소유자로 등재된 사실이 있는 경우에는 해당 기간 동안 주택을 소유한 것으로 간주되며, 따라서 (재산세 등) 과세대장 상에 주택으로 등재되어 있는 건물을 소유한 경우에는 주택을 소유한 것으로 인정됨

▶ 당첨자 관리 등

Q5-13. 어떤 경우에 당첨자 명단에서 삭제할 수 있나?

A ① 세대주 또는 세대원 중 1인이 취학·질병·요양·근무상 또는 생업상의 사정으로 세대원 전원이 다른 주택건설지역으로 퇴거함으로써 계약을 체결하지 않았거나 해약한 자 ② 세대주 및 세대원 전원이 해외로 이주함으로써 계약을 체결하지 않았거나 해약한 자 ③ 임대주택을 공급 받은 후 사업주체에게 그 주택을 명도한 자 ④ 사업주체의 파산, 입주자모집승인 취소 등으로 이미 납부한 입주금을 반환 받았거나 당해 주택에 입주할 수 없게 된 자 ⑤ 「주택법」 제16조, 제32조 또는 「도시 및 주거환경정비법」 규정에 의한 사업계획승인의 취소 또는 조합설립 인가, 사업시행 인가의 취소 등으로 사실상 주택을 공급 받을 수 없게 된 자 ⑥ 부적격 당첨에 따라 당첨이 취소된 부적격 당첨자(제57조제4항).

Q5-14. 인터넷 청약 시 착오로 거주 지역을 오기하여 당첨이 취소되었는데 이에 대하여 구제 받을 수 있는 방법이 있는지?

A 부적격 당첨자가 소명기간에 해당 공급자격 또는 선정순위가 정당함을 소

명하지 못한 경우에는 당첨이 취소(이 경우 1년 동안 청약 제한, 제58조제3항), 다만, 같은 순위(제27조 및 제28조에 따른 순위)에서 경쟁이 없는 경우 해당 순위의 자격을 갖추거나 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우 사업주체가 재산정한 가점제 점수(가점제 공급 경우) 또는 공급 순차별 자격(순차별 공급 경우)이 해당 순위의 당첨자로 선정되기 위한 가점제 점수 또는 자격이상에 해당할 경우에는 당첨 자격 유지 가능(제58조제4항).

▶ 주택의 공급계약

Q5-15. 입주자로 선정된자의 배우자 명의로 분양계약을 체결할 수 있는지?

A 정당한 당첨자와 공급 계약을 체결하도록 규정(제59조제1항)하고 있기 때문에 불가능. 다만, 계약체결 이후 사업주체의 동의를 받아 부부 공동명의로는 변경 할 수 있음(주택법 시행령 제73조제2항제7호 참조).

▶ 입주금의 납부

Q5-16. 아파트 분양 시 중도금을 받지 않고 계약금, 잔금만 받는 것이 가능한지?

A 주택공급에 관한 규칙 제60조제2항은 중도금의 상한을 규정한 것이며, 중도금을 받지 않고 잔금으로 받는 것은 가능.

Q5-17. 아파트 당첨자가 중도금 미납으로 인하여 시공주체로부터 최고장과 계약해지 통보를 받은 경우, 계약 해지 시에 지금까지 낸 계약금, 중도금 등을 돌려받을 수 있는지?

A 계약의 해지 등에 대하여는 사업주체와 계약한 주택공급계약서 및 민사관계 법령에 따라 처리할 사항임

제6장**11.3 대책 1순위 및 재당첨 제한 강화 등****▶ 11.3 대책 관련**

Q6-1. 공공택지란?

- A** 신도시 등 공공사업에 따라 개발·조성되는, 공동주택이 건설되는 용지(주택법제2조제24호)를 의미하며, LH 등 공공분양만 아니라 공공택지에서 민간사업자가 분양받은 경우도 해당
- * 하남 미사, 동탄2 택지개발사업지구, 세종시 예정지역(신도시) 등에서 공급되는 주택은 공공택지 내 주택

Q6-2. 청약 1순위 제한 사례는?

A <제도개선 내용>

- 조정 대상지역(규칙 별표 3)에서 조정대상주택 청약 시
 - (국민주택) 5년 이내에 다른 주택(전국)에 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자는 1순위 당첨을 제한
 - * 국민주택 : 전용 85㎡ 이하 주택으로서 국가·지자체·LH 등 공공주체가 건설하거나 주택도시기금의 지원을 받은 주택
 - (민영주택) 세대주가 아닌 자, 5년 이내에 다른 주택에 당첨된 자의 세대에 속한 자, 2주택 이상 소유한 세대에 속한 자는 1순위 당첨제한
 - * 민영주택 : 국민주택이 아닌 주택

〈제한사례〉

(사례1) 현재 세대주가 아닌 자가 서울의 민영주택에 청약하는 경우

→ 세대주가 아닌 자는 서울에서 공급되는 주택에서 1순위 당첨이 제한되므로 1순위 당첨은 불가(2순위로는 당첨 가능, 이하 동일)

(사례2) 4년전 대구 민영주택에 당첨된 자가 경기도 하남에서 공급되는 공공택지 내 주택에 청약하는 경우

→ 5년 이내에 다른 주택(전국)에 당첨된 자의 세대에 속한 자는 경기도 하남의 공공택지 내 주택에 1순위 당첨이 제한되므로 1순위 당첨은 불가

□ 민간택지 내 주택은 청약 가능

(사례3) 3년전 서울에서 부인이 민영주택에 당첨되었는데, 남편이 세종시 예정지역에서 공급되는 공공택지 내 주택에 청약하는 경우

→ 5년 이내에 다른 주택에 당첨된 자의 세대에 속한 자는 세종시 예정지역의 공공택지 내 주택에 1순위 당첨이 제한되므로 1순위 당첨은 불가

(사례4) 현재 전용 85m² 주택 2호를 소유한 자가 부산 해운대구 민간택지 내 공급되는 주택(민영주택)을 청약하는 경우

→ 2주택 이상을 소유한 세대에 속한 자는 부산 해운대구 민간택지 내 주택에 1순위 당첨이 제한되므로 1순위 당첨은 불가

Q6-3. 2주택 산정 기준은?

A 무주택으로 간주되는 주택(규칙 제53조)은 2주택 산정에서 제외

Q6-4. 청약 재당첨 제한 제도개선 내용과 제한 사례를 예로 들자면?

A <제도개선 내용>

- 조정 대상지역(규칙 별표 3)에서의 주택은 재당첨 제한 추가

〈 재당첨 제한 조정 내용 : 주택공급규칙 제54조 〉

구분	과거 당첨된 주택 종류	청약하려는 주택
현행 대상	<ul style="list-style-type: none"> 분양가상한제 적용주택 당첨자 5·10년 공공임대주택 당첨자 이전기관 종사자 특별공급 주택 당첨자 등 	<ul style="list-style-type: none"> 국민주택 민영주택 中 투기과열지구 내 주택
추가 대상	<ul style="list-style-type: none"> 조정 대상지역의 주택 당첨자 	<ul style="list-style-type: none"> 조정 대상지역의 주택

※ 재당첨 제한 기간

- 수도권 과밀억제권역에서 $85m^2$ 이하 주택에 당첨된 경우 5년, 그 외 지역에서 $85m^2$ 이하 주택에 당첨된 경우 3년
- 수도권 과밀억제권역에서 $85m^2$ 초과 주택에 당첨된 경우 3년, 그 외 지역에서 $85m^2$ 초과 주택에 당첨된 경우 1년

〈제한사례〉

(사례1) 4년전 서울에서 분양가상한제 적용주택(전용 $85m^2$ 이하에 당첨된 자가 서울의 재건축 일반분양분(민영주택)에 청약하는 경우

→ 과거 서울(과밀억제권역, $85m^2$ 이하)에서 당첨되었고, 현재 새로 조정지역에 포함된 서울 주택에 청약하므로 5년간의 재당첨 제한이 적용되어 당첨 불가

(사례2) 2년전 부산에서 이전기관 종사자 특별공급(전용 $85m^2$ 초과) 주택에 당첨된 자가 경기도 고양 공공택지 내 민영주택에 청약하는 경우

→ 부산(과밀억제권역 아닌 지역, $85m^2$ 초과)에서 당첨되었고 현재 새로 조정지역에 포함된 고양 공공택지 내 주택에 청약하므로 1년간의 재당첨 제한이 적용되어 당첨 가능

(사례3) 2년전 서울에서 민영주택(전용 85m² 초과)에 당첨된 자가 서울의 재개발 일반분양분(민영주택)에 청약하는 경우

→ 서울(과밀억제권역, 전용 85m² 초과)에서 당첨되었고 현재 새로 조정 지역에 포함된 서울에 청약하므로 3년간의 재당첨 제한이 적용되어 당첨 불가

Q6-5. 과밀억제권역이란?

A [수도권정비계획법시행령 별표 1] <개정 2011.3.9>

과밀억제권역

- 서울특별시
- 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 제외한다)
- 의정부시
- 구리시
- 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일파동, 이파동, 삼파동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다)
- 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시
- 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역을 포함한다)은 제외한다]

Q6-6. 청약 1순위 제한 관련, 당첨 후 계약을 포기한 경우라면?

A 당첨 후 계약을 포기하더라도 당첨자에 해당됨

Q6-7. 청약 1순위 제한 관련, 선착순으로 당첨된 것도 당첨자인지?

- A 미분양 후 선착순으로 당첨된 경우는 당첨자가 아님

Q6-8. 2순위 청약통장 사용 관련 청약통장 요건은?

- A 청약통장만 보유하고 있으면 2순위 청약신청이 가능하므로, 1회 납입한 청약통장도 사용 가능하며, 다만, 청약통장을 사용하여 2순위 청약 당첨시 청약통장이 소멸되므로, 추후 1순위 요건은 청약통장 가입 후 수도권 12개월, 지방 6개월 후 충족 가능